



股份代號：01972

二零二三年

報告書

封面圖片：

香港太古坊二座

目錄

2	公司簡介
6	二零二三年大事紀要
12	財務摘要
13	十年財務概要
16	主席報告
20	行政總裁報告
24	主要業務策略

管理層論述及分析

28	業務評述
74	財務評述
81	融資

企業管治及可持續發展

92	企業管治
110	風險管理
118	董事及高級人員
120	董事局報告
127	可持續發展

核數師報告及賬目

138	獨立核數師報告
142	綜合損益表
143	綜合其他全面收益表
144	綜合財務狀況表
145	綜合現金流量表
146	綜合權益變動表
147	財務報表附註
205	會計政策
208	主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

附加資料

211	集團主要物業
223	詞彙
224	財務日誌及投資者資訊

公司簡介

太古地產有限公司（「公司」）是香港及中國內地領先的綜合項目發展商、業主及營運商。公司尤其專注發展商業地產項目，及透過活化市區環境以創造長遠價值。我們的業務包括三個範疇：物業投資、物業買賣和酒店投資及管理。



公司於一九七二年在香港成立，在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數約五千七百人。公司旗下的購物商場共有超過二千二百間零售商店，估計逾七萬人在公司旗下的辦公樓工作。

在香港，我們於過去五十多年間，成功將一個工業區發展成為現時香港最大商業區之一的太古坊及太古城中心，包括辦公樓、港島區最大的購物商場及一間酒店，而位於域多利兵房舊址的太古廣場是香港的優質零售及商業地標之一。中國內地方面，公司在北京、廣州、成都及上海擁有六個已投入營運的大型商業發展項目，並在北京、上海、

三亞及西安擁有多個發展中項目。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於具有完善交通配套的優越地點。

公司在香港、中國內地、印度尼西亞、越南及泰國的高尚及優質住宅市場均擁有業務，在美國邁阿密亦有土地儲備。太古酒店在香港、中國內地以及美國發展及管理酒店，並已落實一個擴展至日本的計劃。

公司在美國邁阿密 Brickell 金融區擁有投資物業，亦在東南亞設有辦事處，在區內地產市場尋求商機。





創新衍變

彰顯我們的發展理念及營運策略。它強調創新思維並著眼長遠，促使我們尋求新的發展視角，其突顯的原創性，亦激勵我們不斷破格創新。創新衍變是我們早著先機、洞察項目所在地發展潛力、構建活力社區的關鍵所在，令我們得以保持增長優勢、為持份者創造持久價值。





二零二三年 大事紀要

03

太古地產藝術月載譽歸來，繼續與巴塞爾藝術展香港展會合作，並首度舉辦「藝聚空間」館外展覽，在太古廣場展出大型藝術裝置《重力》。太古坊 ArtisTree 亦展出《Urban Rocks》雕塑展覽。
香港



07

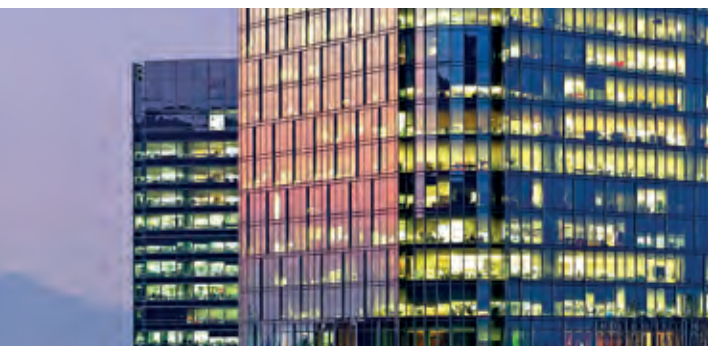
在公募債券市場首次發行的**人民幣「綠色點心債」**成功定價，並成為首間公開發行人民幣綠色債券的香港企業。
香港

08

完成收購餘下股權後，成都項目正式更名為**「成都太古里」**。
成都

09

攜手陸家嘴集團於浦東新區發展**洋涇及前灘綜合發展項目**。
上海



11

就出售**港島東中心** 12層辦公樓予證券及期貨事務監察委員會訂立協議。
香港

11

合資項目**西安太古里**舉行動工儀式。
西安



06

全新鰂魚涌海濱社區休憩空間「舍區」正式落成，太古地產為合作夥伴。

香港

07

合資住宅項目黃竹坑「海盈山」展開預售。

香港

07

完成收購鰂魚涌華廈工業大廈業權，連同毗鄰的仁孚工業大廈，將重建作辦公樓及其他商業用途。

香港



10

奕居在最新的《全球50家最佳酒店》位列首五名。

香港

10

完成收購鰂魚涌英皇道983至987A及濱海街16至94號業權，為一項合資項目。

香港



02 2024

太古廣場六座正式落成，此標誌着太古廣場物業組合進一步擴展。

香港

02 2024

印尼豪華住宅項目 Savjavasa 正式平頂。

雅加達

二零二三年可持續發展亮點成績



SD2030

「我們的願景是到2030年成為可持續
發展表現領先全球同業的發展商。」

— 主席白德利

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA

位列全球地產管理及發展業界第二位
位列「環境範疇」全球第一位
連續七年獲納入道瓊斯可持續發展世界指數



連續第七年榮獲「全球業界領導者 — 綜合物業發展類別」
連續第四年蟬聯「全球發展商業界 領導者 — 綜合物業發展類別」



恒生可持續發展企業
指數系列 2023 - 2024 成份股



連續第六年位列首位及維持最高「AAA」評級



2024年標普全球可持續發展年鑑
企業標普全球 ESG 評分最佳10%
2023年標普全球可持續發展年鑑（中國版）
中國企業標普全球 ESG 評分最佳1%

香港綠色建築議會和環保建築專業議會
「環保建築大獎 2023」

東薈城獲「既有建築類別（設施管理）」大獎

太古廣場六座獲「新建建築類別 — 興建及/或
設計中項目（商業）」大獎

前灘太古里獲「新建建築類別 — 已落成項目
（商業）」優異獎

香港管理專業協會「香港可持續發展獎 2023」
大獎

皇家特許測量師學會（RICS）香港年度
大獎 2023
可持續發展獎

香港綠色建築議會「零碳就緒建築認證」計劃
十七座物業獲 2023 年新推出計劃認證

Randstad 2023 年僱主品牌調查
前五名香港最具吸引力僱主

2023 年性別平等亞太區報告與排名
香港排名位列第十位

香港管理專業協會「2023 年最佳年報獎」

《2022 年可持續發展報告》：物業建設及投資
類別「最佳環境、社會及管治資料報告獎」

《2022 年報告書》：工商企業類別「銀獎」

香港會計師公會「最佳企業管治及 ESG
大獎 2023」

「非恒指成份股（大市值）組別 ESG 獎」

《亞洲金融》Achievement Awards 2023

亞洲年度最佳 ESG 發行人

亞洲年度最佳可持續發展金融債券 —
香港特區：太古地產有限公司人民幣 32 億元
RegS 高級無抵押公開發行綠色點心債

《國際金融評論亞洲》IFR Asia 大獎

年度最佳人民幣債券發行：太古地產
人民幣 32 億元雙年期綠色點心債

《財資》Triple A Sustainable Finance
Awards 2024

最佳綠色債券 — 房地產 — 香港特區：
太古地產人民幣 32 億元雙年期綠色點心債

2030 可持續發展策略：2023 年度摘要

社區營造



透過積極營造社區並著眼長遠發展，我們將繼續活化公司項目所在社區，為其創造價值，同時保留社區特色、關顧社群並提升社區人士的生活質素。

可持續社區營造

西安太古里坐落於聯合國教科文組織世界文化遺產「小雁塔歷史文化片區」，11月進行動土儀式，將會成為太古地產在中國內地最大的「太古里」項目，結合文化歷史保育、淨零排放的環保設計和氣候抗禦力多項元素，創造活力盎然的世界級可持續商業地標

社群福祉

兩個全新綠化設施太古中央廣場及太古花園提供約6.9萬平方呎戶外休憩空間供社群享用，促進城市生物多樣性

社區活力

全新社區活動空間「舍區」啟用，提供繽紛的多元化體驗，推廣創新、健康和可持續的生活方式

以人為本



我們用心創造一個能讓員工更健康、愉快地工作，展現更高效的工作環境。持續投放資源在員工發展，致力提供良好的職業發展機會，務求打造一個多元共融及領先業界的團隊。

人才管理

2025 年關鍵

績效指標

每名員工每年培訓時數增加 **25%**¹

2023 年進展

員工每年平均培訓時數：**23**小時
(**↑89%**)

培訓總時數：
~157,000小時

建立職場健康框架，讓員工享有更健康、更愉快及更富生產力的工作環境

職業健康與安全

推行《2023-2025年健康與安全路線圖》，提高員工的安全意識，務求找出及消除工作場所的嚴重風險

2025 年關鍵

績效指標

保持工傷引致損失工時比率(LTIR)
非酒店業務：**≤1.2** 非酒店業務：**0.64**

酒店業務：**≤2.0**

2023 年進展

酒店業務：**1.16**

多元及共融

2025 年關鍵

績效指標

維持女性員工比例最少 **40%**

保持高級管理層的男女比例均衡

維持 **1:1** 的男女員工薪金比率

2023 年進展

女性員工比例為 **41.9%**

42.9% 高級管理職位由女性擔任

男女薪金比率(女性對比男性)²：
1:0.92

義工服務

愛心大使計劃義工共服務 **7,544** 小時，支持 **48** 項活動

夥伴協作



我們將繼續與業務合作夥伴及其他主要相關方建立互惠互利的長遠夥伴關係，從而提升我們的環境、社會和經濟表現。

供應商

2025 年關鍵

績效指標

降低香港發展項目的每1,000名承建的商工人5年移動平均意外率³ **50%**

2023 年進展

意外率下降
58%

可持續採購開支 **港幣 5.59 億元**⁴

設立供應鏈環境、社會及管治評估平台，追蹤供應商的可持續發展表現及碳排放

租戶

聯同商界環保協會啟動為期三年的「GPP Academy」計劃，助辦公樓租戶提升技能，減少耗能、用水和廢物。



2025 年關鍵

績效指標

在我們的辦公樓物業組合⁵中，**50%** 租戶簽署「環境績效約章」，共同改善環境效益

2023 年進展

「環境績效約章」計劃共有 **90** 個租戶參與，佔 **41%** 的租戶，相等於香港及中國內地辦公樓物業組合超過 **350** 萬平方呎可出租樓面面積

「綠色廚房計劃」表揚香港及中國內地 **107** 間餐飲租戶

太古坊智能環保杯借用計劃擴展至太古廣場及太古城中心，已避免耗用超過 **23,000** 個即棄杯

1 與2016基準年比較。

2 男女薪金比率按非加權平均計算。

3 以2015-2019年(5年平均數)作基準。意外率按每1,000名承建商工人計算。計算方法：呈報工傷意外宗數乘以1,000除以每日在工地施工工人的平均人數。

4 產品需符合特定可持續發展標準，包括具有權威獨立第三方授予的環保認證或認可。

5 按辦公樓物業組合已佔用的可出租樓面面積(100%基準)計算，包括香港太古坊及太古廣場和廣州太古滙。

6 與2019基準年比較。

7 與2018基準年比較。

環境效益



我們將繼續設計、建造和管理高質素的發展項目，務求為項目所在社區及環境作出積極貢獻。

氣候變化



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

2025年關鍵績效指標 2023年進展
絕對溫室氣體排放量(範圍一及二)：

↓25%⁶ ↓29%

2030年關鍵績效指標 2023年進展
價值鏈溫室氣體排放(範圍三 – 下游出租資產)：

每平方米 ↓28%⁷ ↓40%

能源

2025年關鍵績效指標 2023年進展
用電強度下降⁸

香港物業組合⁹ ↓20%⁶ ↓15%

中國內地物業組合⁹ ↓13%⁶ ↓7%

資源及循環

2025年關鍵績效指標 2023年進展
商業廢物分流率

香港物業組合⁹ 30% 26%

中國內地物業組合⁹ 40% 46%

建築物/資產投資

2025年關鍵績效指標 2023年進展
100%全資擁有¹⁰的新發展項目獲取環保建築物評級計劃的最高評級

100%新發展項目¹⁰取得最高評級
92%全資擁有的現有發展項目¹⁰取得最高評級

經濟效益



我們透過良好的企業管治及高尚的職業操守，致力創造可持續經濟效益。

財務表現

股東應佔基本溢利 **港幣115.7億元**

綠色金融

2025年關鍵績效指標 2023年進展
最少**50%**的債券及借款融資來自綠色金融 **~60%**的債券及借款融資來自綠色金融

首間公開發行人民幣綠色債券(「綠色點心債」)的香港企業，共籌集人民幣32億元。該項交易於亞洲金融Achievement Awards 2023榮獲「亞洲年度最佳可持續發展金融債券——香港特區」

企業管治

2025年關鍵績效指標 2023年進展
董事局女性成員的比例維持不少於**30%** **35.7%**董事局成員為女性

資料披露與傳訊

按照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議及參照國際可持續準則理事會(ISSB)的《國際財務報告準則可持續披露準則第2號——氣候相關披露》，發表第六份與氣候相關的財務資料



根據自然相關財務信息披露工作組(TNFD)建議指引公佈與自然相關的影響、依賴關係、風險和機遇

Member of
Dow Jones Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA

位列全球第二位
連續七年成為世界指數成員



連續第六年位列首位：
「AAA」評級



全球業界領導者——
連續第七年



Top 10%
最佳 1%
中國企業和全球 ESG 評估 2022

標普全球可持續發展年鑑



8 能源的2025年關鍵績效指標已根據經批核的1.5°C相關科學基礎減碳目標更新。能源耗用強度於2023年現稱為「用電強度」，以反映為旗下物業公共部分提供公共服務所耗用的電力。該關鍵績效指標的實際範圍維持不變。

9 香港物業組合及中國內地物業組合分別指位於香港及中國內地的辦公樓及零售物業組合和酒店。

10 不包括合資項目及出售物業。

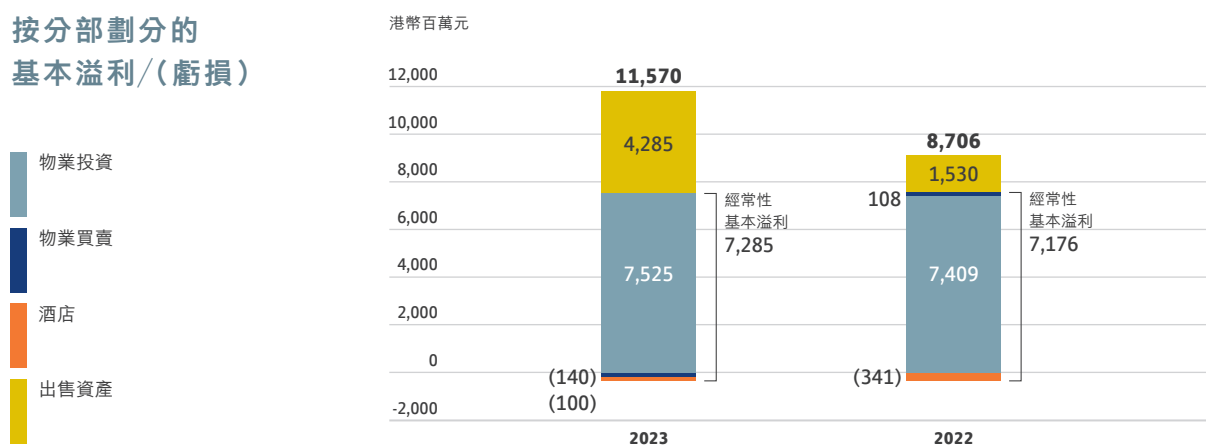
財務摘要

年度業績	註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	變幅
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%
		港元	港元	
十二月三十一日結算之財務狀況		港幣百萬元	港幣百萬元	
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223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29頁。
- (c) 請參閱財務報表附註14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)



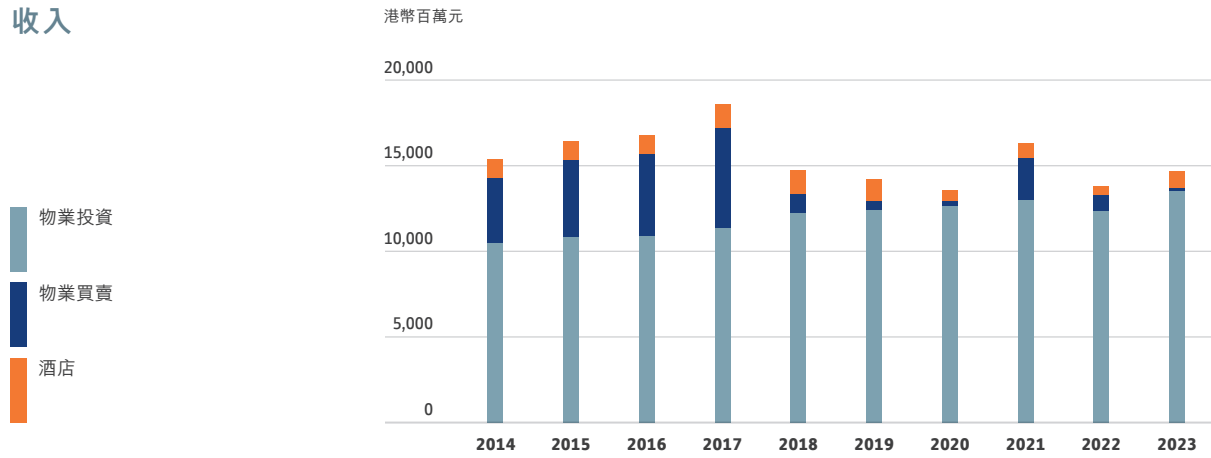
十年財務概要

	2014 港幣 百萬元	2015 港幣 百萬元	2016 港幣 百萬元	2017 港幣 百萬元	2018 港幣 百萬元	2019 港幣 百萬元	2020 港幣 百萬元	2021 港幣 百萬元	2022 港幣 百萬元	2023 港幣 百萬元
損益表										
收入										
物業投資	10,456	10,857	10,902	11,380	12,254	12,410	12,635	12,981	12,340	13,525
物業買賣	3,842	4,463	4,760	5,833	1,061	516	312	2,443	921	166
酒店	1,089	1,127	1,130	1,345	1,404	1,296	641	894	565	979
	15,387	16,447	16,792	18,558	14,719	14,222	13,588	16,318	13,826	14,670
公司股東應佔溢利										
物業投資	6,029	6,231	5,938	6,671	8,732	10,061	8,839	8,654	8,025	7,325
物業買賣	1,020	1,089	1,199	1,111	99	(18)	(87)	601	171	(169)
酒店	30	(303)	(117)	(43)	(41)	(70)	(524)	(307)	(341)	(100)
投資物業公平值變化	2,437	7,055	8,030	26,218	19,876	3,450	(4,645)	(1,836)	125	(4,419)
	9,516	14,072	15,050	33,957	28,666	13,423	3,583	7,112	7,980	2,637
年度股息	3,861	4,154	4,154	4,505	4,914	5,148	5,324	5,558	5,850	6,143
保留溢利	5,655	9,918	10,896	29,452	23,752	8,275	(1,741)	1,554	2,130	(3,506)
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	226,607	235,917	248,466	283,045	299,659	289,185	282,257	288,246	293,752	300,678
物業買賣	8,210	7,452	6,616	3,942	4,143	7,789	7,249	9,637	11,612	17,334
酒店	7,801	7,928	7,520	7,738	7,394	7,229	7,243	6,061	5,841	6,816
	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	296,749	303,944	311,205	324,828
資金來源										
公司股東應佔權益	207,691	216,247	225,369	257,381	279,275	286,927	288,216	291,624	289,211	285,082
非控股權益	856	1,702	1,856	1,997	2,016	1,984	1,928	1,986	3,047	3,067
債務淨額	34,071	33,348	35,377	35,347	29,905	15,292	6,605	10,334	18,947	36,679
	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	296,749	303,944	311,205	324,828
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	1.63	2.41	2.57	5.80	4.90	2.29	0.61	1.22	1.36	0.45
每股股息	0.66	0.71	0.71	0.77	0.84	0.88	0.91	0.95	1.00	1.05
股東應佔每股權益	35.50	36.97	38.52	44.00	47.74	49.05	49.27	49.85	49.44	48.73
比率										
公司股東應佔平均權益回報	4.6%	6.6%	6.8%	14.1%	10.7%	4.7%	1.2%	2.5%	2.7%	0.9%
資本淨負債比率	16.3%	15.3%	15.6%	13.6%	10.6%	5.3%	2.3%	3.5%	6.5%	12.7%
利息倍數	8.96	13.56	15.48	38.81	33.29	28.85	12.93	20.78	48.26	9.96
派息比率	40.6%	29.5%	27.6%	13.3%	17.1%	38.4%	148.6%	78.1%	73.3%	233.0%
基本										
溢利(港幣百萬元)	7,152	7,078	7,112	7,834	10,148	24,130	12,166	9,532	8,706	11,570
公司股東應佔平均權益回報	3.5%	3.3%	3.2%	3.2%	3.8%	8.5%	4.2%	3.3%	3.0%	4.0%
每股盈利(港元)	1.22	1.21	1.22	1.34	1.73	4.12	2.08	1.63	1.49	1.98
利息倍數	7.58	7.75	8.89	10.68	12.58	48.16	32.10	32.96	74.74	26.76
派息比率	54.0%	58.7%	58.4%	57.5%	48.4%	21.3%	43.8%	58.3%	67.2%	53.1%

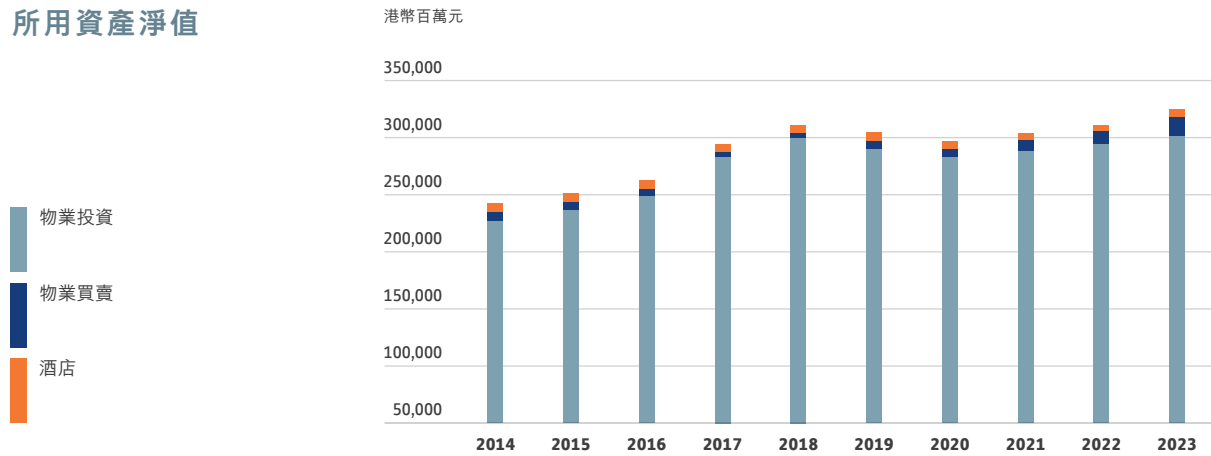
註：

1. 所有年份的資料乃按照集團現有會計政策及披露慣例顯示，因此二零二三年之前的數字或與原來所呈列的不同。
2. 二零二三年及二零二二年按部分分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第80頁的「財務評述—投資評估及業績評述」。
3. 基本溢利的論述，載於第29頁至第31頁。
4. 有關釋義及比率，請參閱第223頁的詞彙。

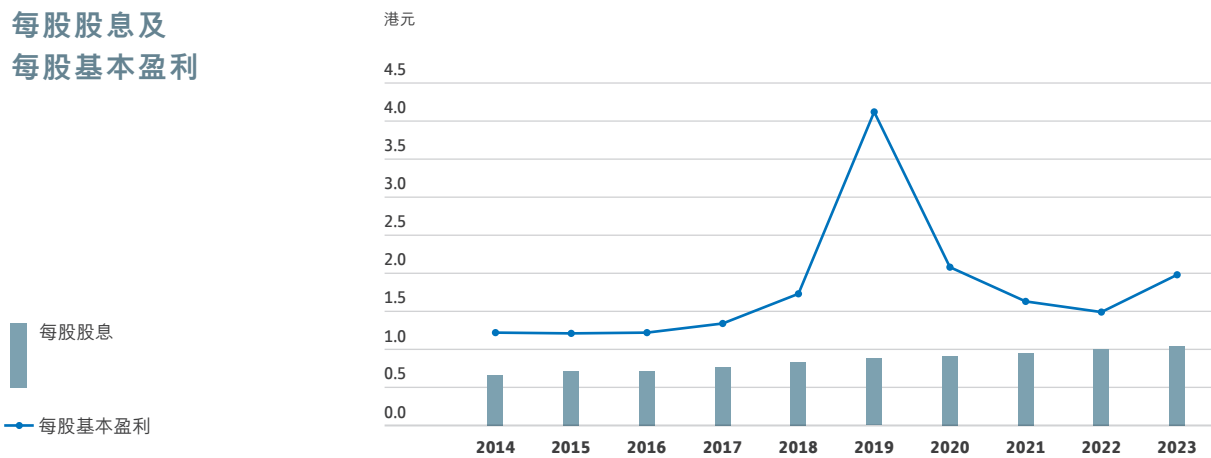
收入



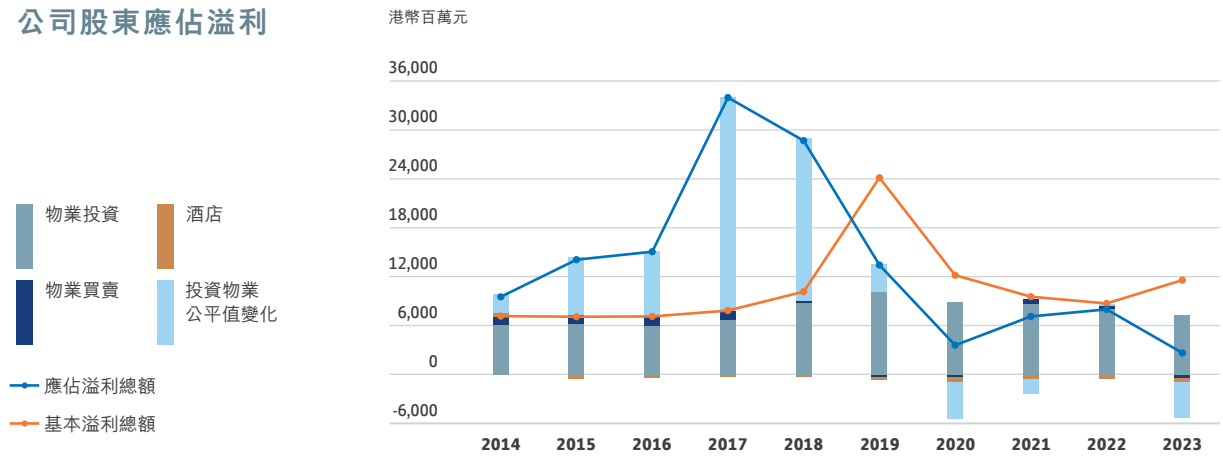
所用資產淨值



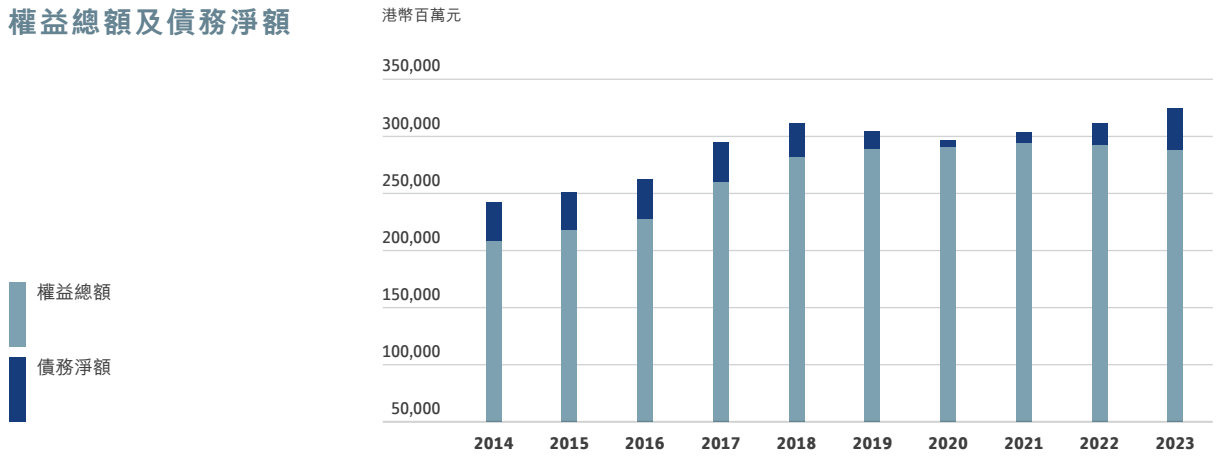
每股股息及每股基本盈利



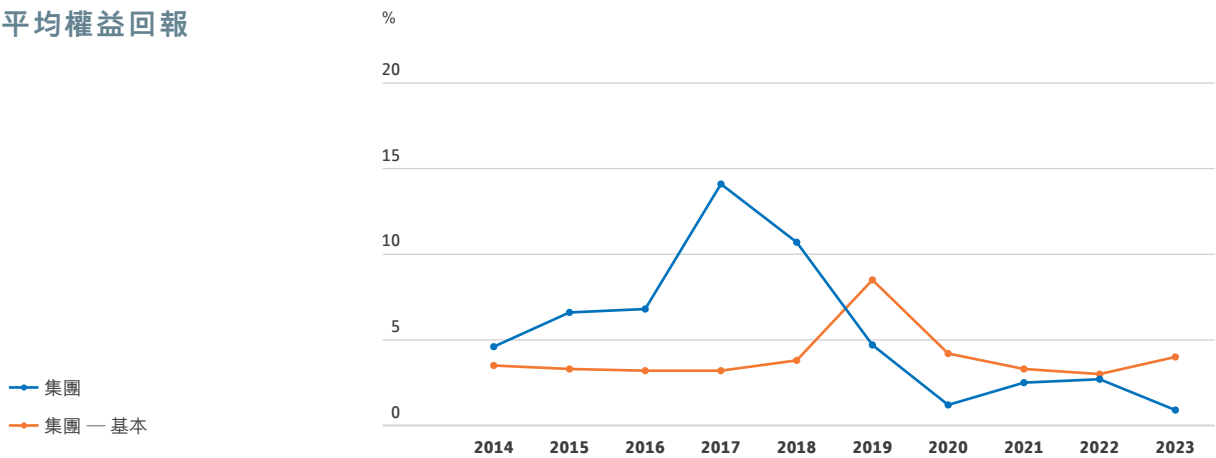
公司股東應佔溢利



權益總額及債務淨額



平均權益回報



主席報告

我們欣見太古地產所處的主要市場大部分在疫後復甦。
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。

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，部分商場更重回疫情前水平。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，也將是海南島嶼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澳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分在疫後復甦。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

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。

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，當中大部分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，滿足鱻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。

中國內地大部分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。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现料會持續改善。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，以上僅是團隊一部分重點活動，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，蛻變成爲國際商業區。

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

主要業務策略

作為在香港及中國內地領先的綜合商業發展項目發展商、業主及營運商（尤其專注商業地產項目），我們的策略性目標是為股東創造持續增長的長遠價值。為達致該目標，我們採取五個策略。

一、透過構思、設計、發展、擁有及管理於市區的綜合發展項目及其他項目，創造長遠價值

我們將繼續以規模、綜合用途以及位於交通樞紐等作為項目的特質進行整體規劃，使之發展成為主要商業中心，並帶動其周邊地區轉型。

二、積極管理資產，並透過持續提升、重新發展及添置新資產以鞏固資產組合，從而擴大已落成物業的盈利與價值

我們積極管理旗下已落成的物業（包括優化零售租戶組合及提前與辦公樓租戶商談續租事宜），著眼長遠

發展，維持一貫的高水準服務，並提升及鞏固旗下資產。透過該等措施，我們相信將能提升旗下物業的租用率及盈利潛力。

租戶日益關注業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們將綜合運用創新設計、環保材料及新科技來規劃具能源效益的物業，以及與租戶和其他業務夥伴合作，務求在可持續發展領域保持領先地位。

三、發展高尚及優質住宅物業業務

我們將在營運的市場中尋求機會購置合適的地段，以發展作銷售及投資用途的高尚及優質住宅項目。

四、集中發展香港及中國內地市場

在香港，我們將繼續專注於鞏固現有投資物業資產，並尋求適合用作發展可活化項目及住宅項目的新地皮。

我們希望將香港的成功經驗應用於發展中國內地市場。在中國內地，我們採取審慎的態度購置土地，並將集中發展透過與地方政府早期洽談而取得地皮的項目，而這些地方政府均認同我們在發展大型綜合發展項目方面深具實力。

我們將在中國內地物色發展住宅項目的機會。該等項目可能為旗下綜合發展項目的附屬部分，但我們亦可能考慮在合適的地段及城市發展獨立住宅項目。我們在發展高尚及優質住宅項目方面極具競爭優勢，因此未來發展的住宅項目亦會以此等物業的買家為銷售對象。

我們將繼續專注香港及中國內地的業務，亦計劃在東南亞市場作選擇性的擴展。

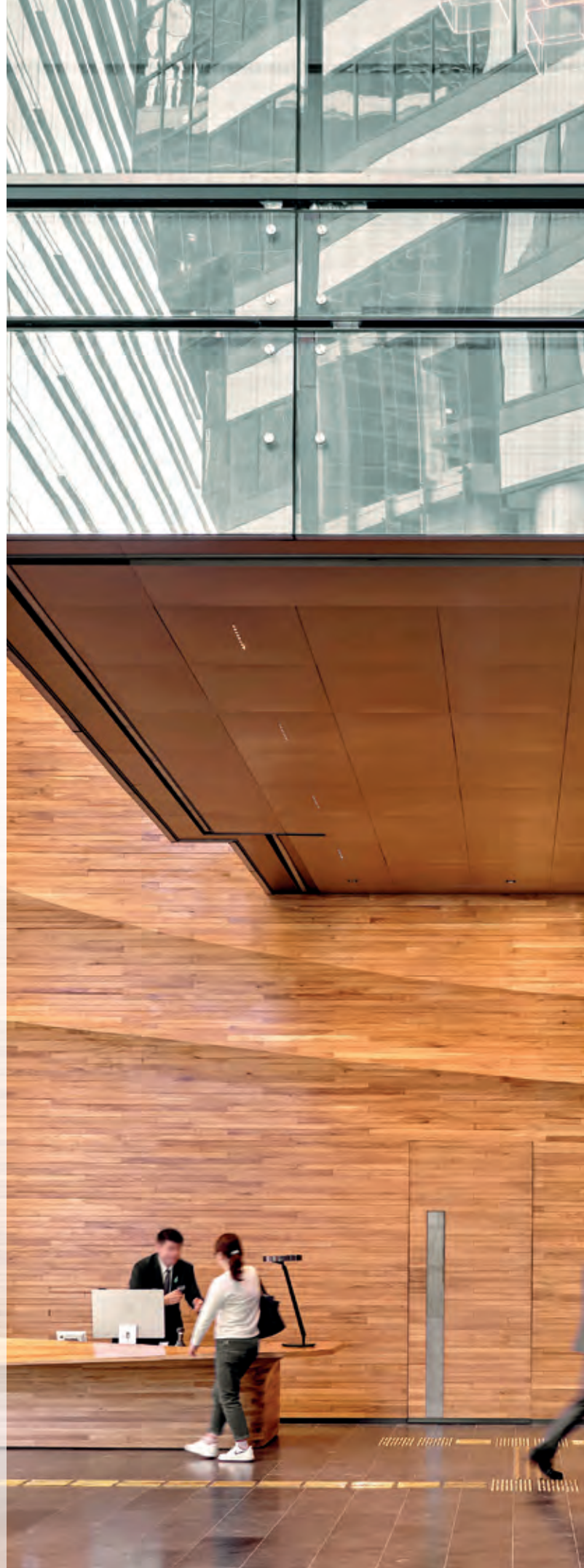
五、審慎管理資本

我們計劃維持強健的資產負債水平，以審慎及具目標性的原則作項目投資及融資。

我們計劃維持多種類的債務年期、債務類型及貸款人組合。我們現時的債務組合包括循環及有期銀行借款及中期票據。

在實施上述策略時，集團面對的主要風險和不穩定因素是其營運的經濟體系(尤其是香港及中國內地)的未來表現將會不及過往，以及未能確定此情況會否發生。

管理層論述 及分析





19-31

Julius Bär
ECC
香港交易所
AMBC

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。

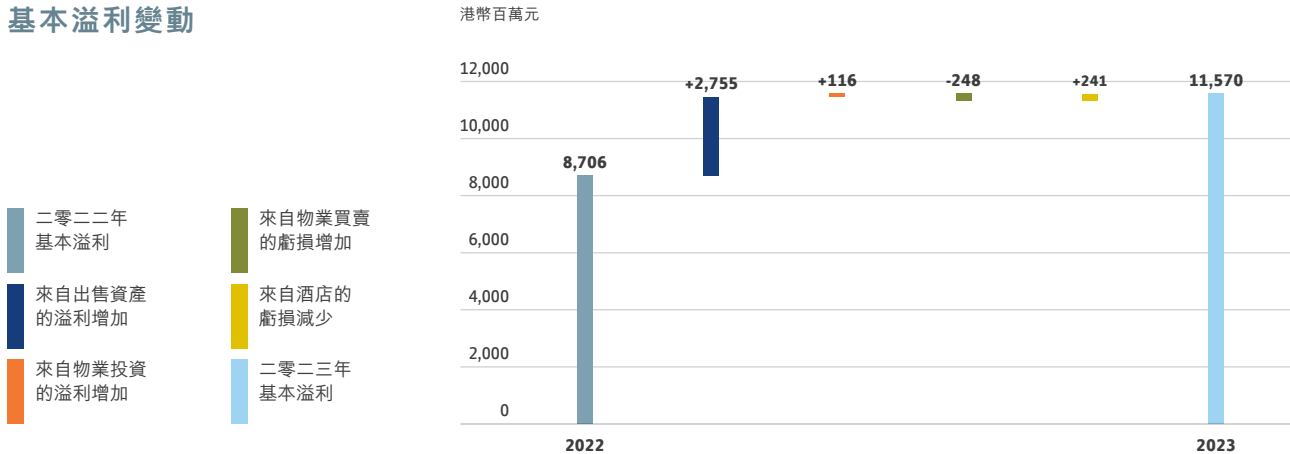
基本溢利對賬	註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		2,637	7,980
有關投資物業的調整：			
投資物業公平值虧損/(收益)	(a)	4,392	(1,726)
投資物業的遞延稅項	(b)	461	1,402
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	4,398	915
集團自用投資物業折舊	(d)	22	22
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		8	144
一項非控股權益擁有所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	39	49
於完成收購後成為附屬公司之合資公司的權益之重新計量收益	(f)	(306)	-
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(g)	(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所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有所持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



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二十八億四千四百萬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。

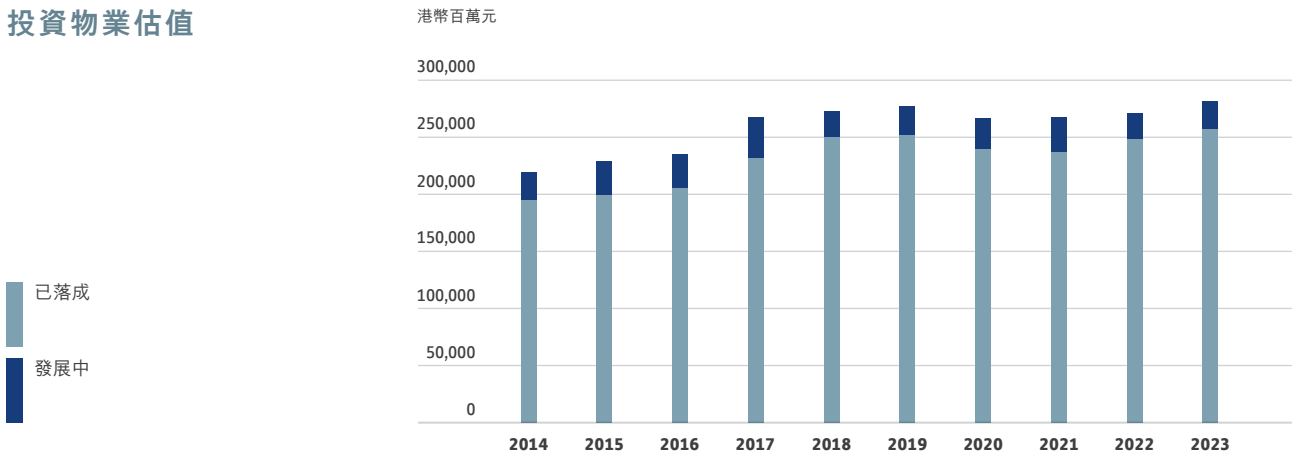
在中國內地，防疫限制措施解除後，人流顯著改善，我們大部分購物商場的零售銷售額大幅超越疫情前水平。

在美國，零售銷售額和租金收入總額表現強勁。

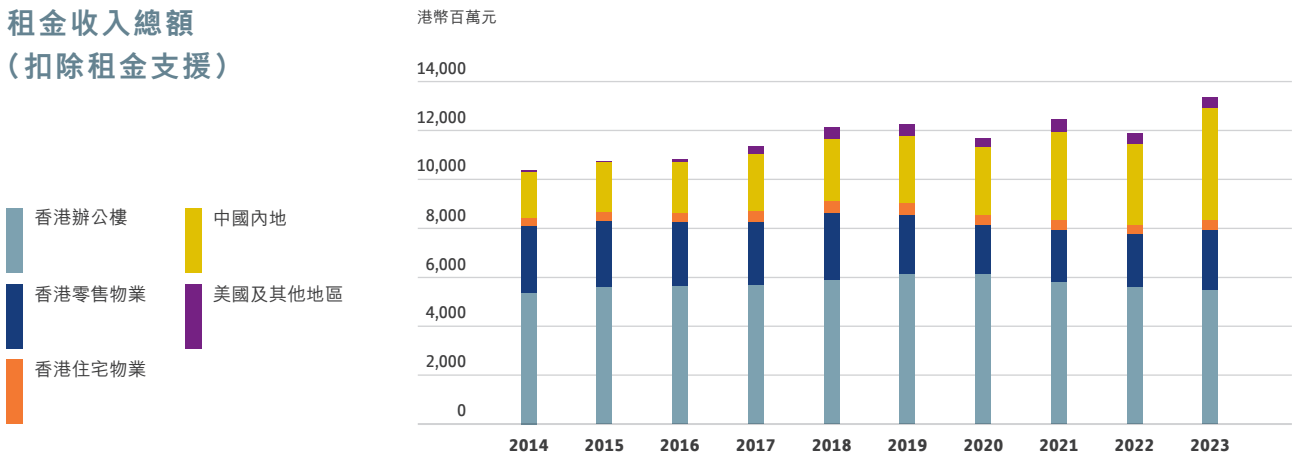
二零二三年物業買賣的輕微基本虧損主要來自多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用。

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。

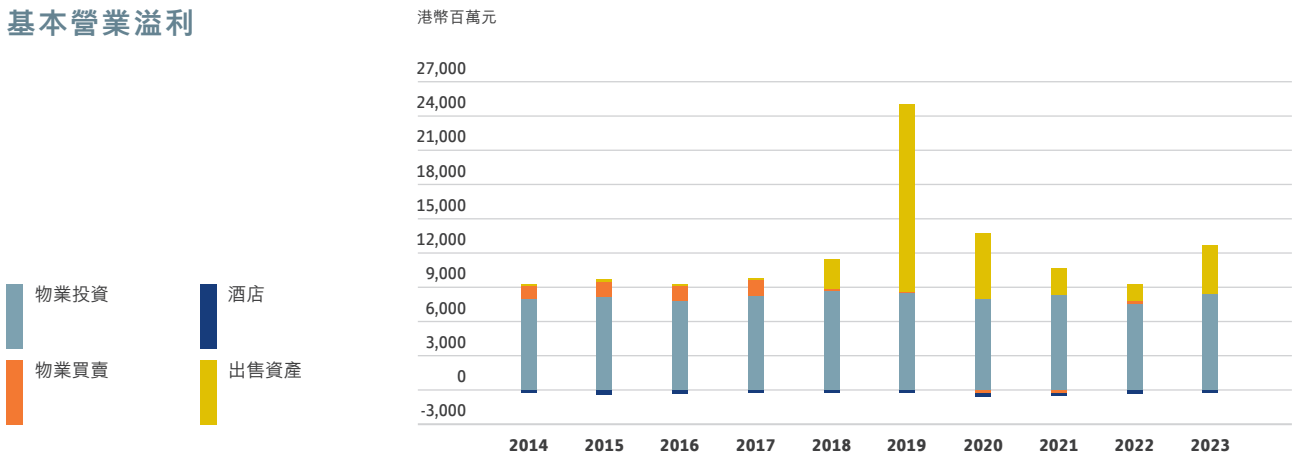
投資物業估值



租金收入總額 (扣除租金支援)



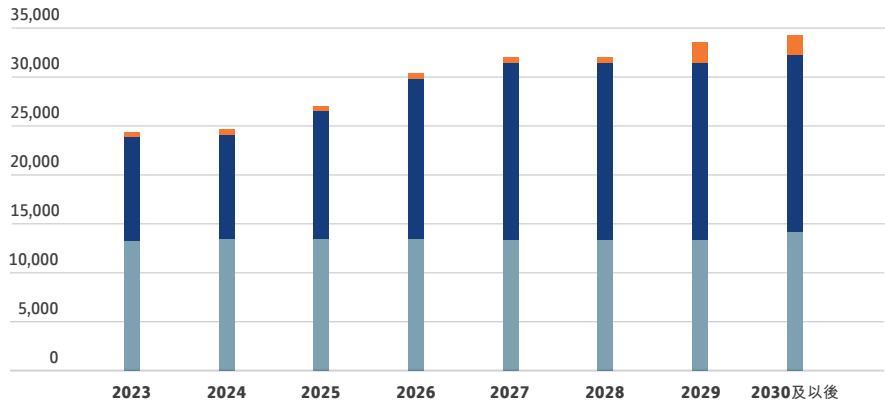
基本營業溢利



應佔已落成投資物業及酒店組合按地域劃分



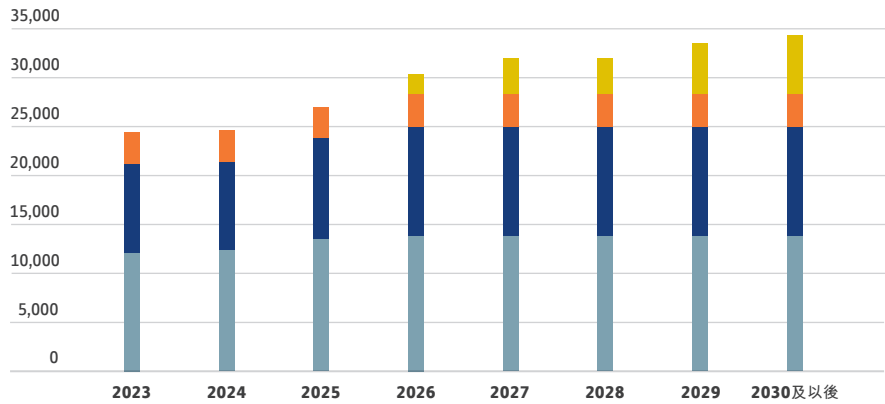
總樓面面積
(千平方呎)



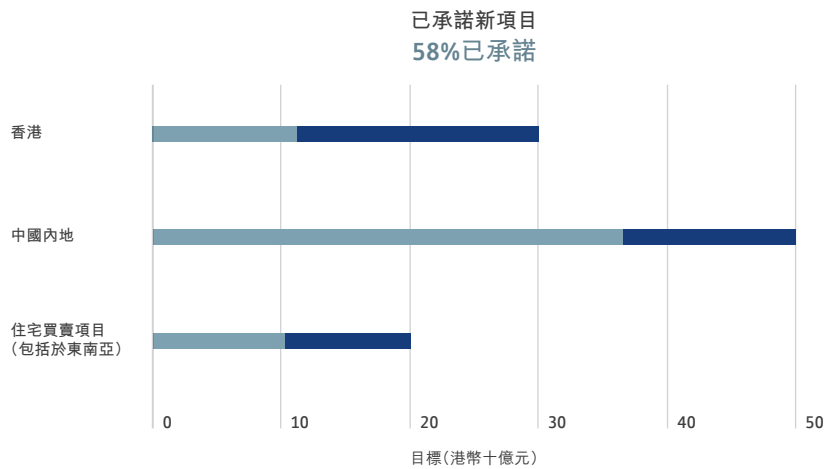
應佔已落成投資物業及酒店組合按類別劃分



總樓面面積
(千平方呎)



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地段第178號、皇后大道東269號、英皇道983-987A號及濱海街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)。

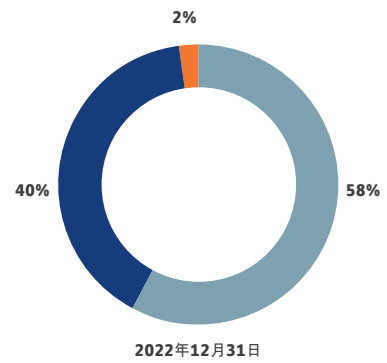
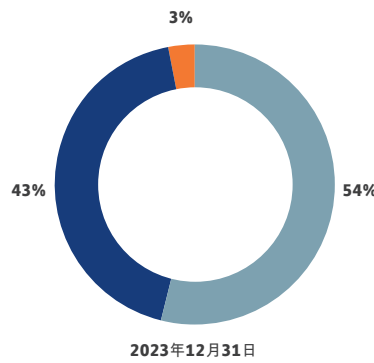
買賣物業
(集團應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	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

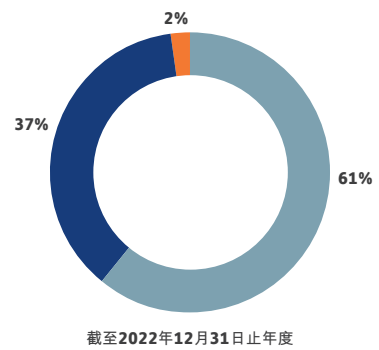
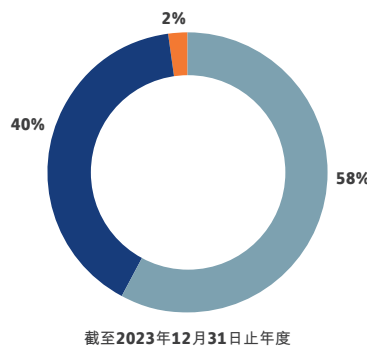
⁽¹⁾ 香港已落成發展項目包括 EIGHT STAR STREET，美國及其他地區已落成發展項目包括越南的 The River。

下圖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。

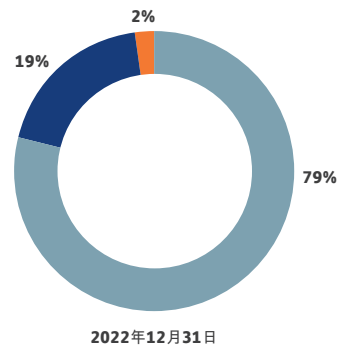
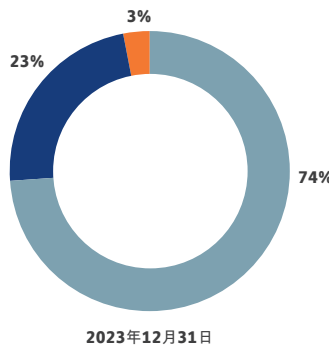
已落成投資物業 總樓面面積(不包括酒店)



應佔租金收入總額



所用資產淨值



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。

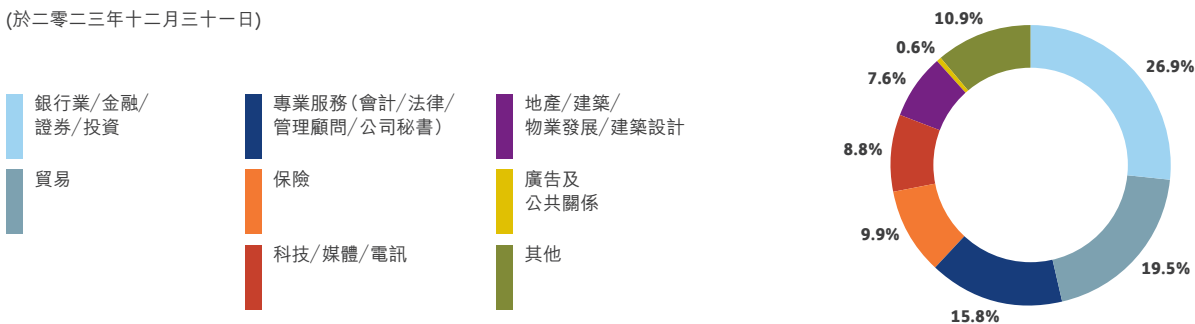
⁽³⁾ 其他包括東薈城一座(持有百分之二十六點六七權益)、栢克大廈(持有百分之五十權益)、SPACES.8QRE(全資擁有)、太古廣場五座(全資擁有，前稱軒尼詩道28號)及South Island Place(持有百分之五十權益)。

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。

下圖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)





太古廣場

香港

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。

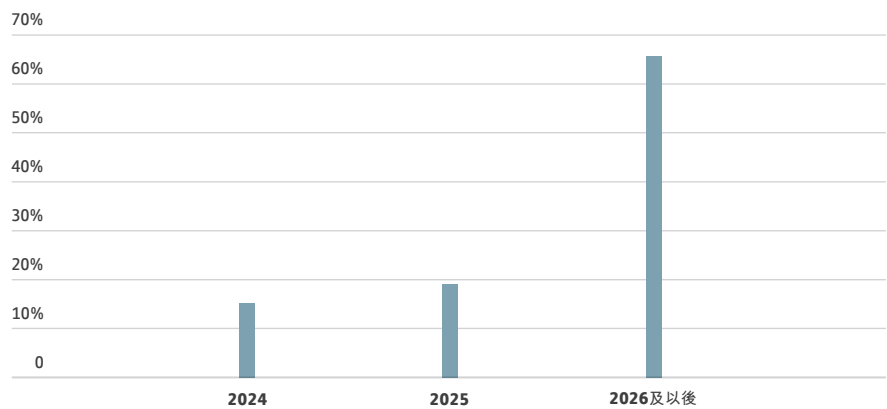
香港辦公樓市場展望

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。

下圖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)



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

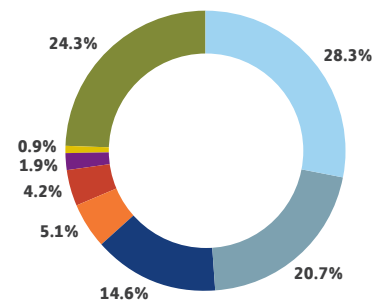
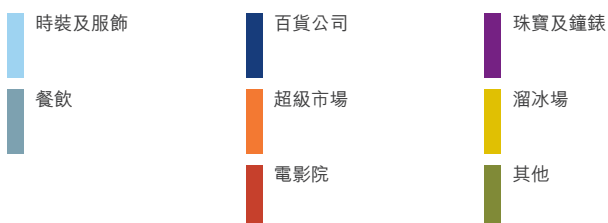
港零售銷售動力保持信心。二零二三年，太古廣場購物商場、東薈城名店倉及太古城中心的零售銷售額分別上升百分之四十四、百分之四十三及百分之六，而香港二零二三年的整體零售銷售額則上升百分之十六。

年內旗下商場近乎全部租出。

下圖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)





太古城中心

香港

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；API TA 亦於二零二三年十二月完成了底層的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。

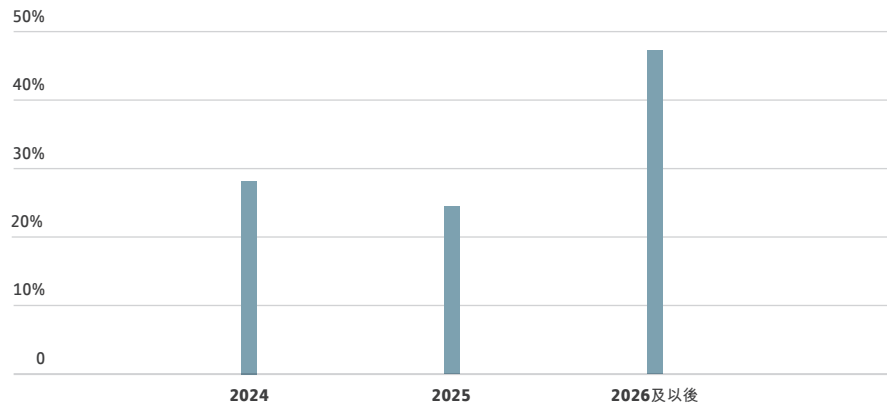
香港零售市場展望

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。

下圖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)



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	
<u>已落成</u>					
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	–	
<u>發展中</u>					
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。

下圖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)



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、咖霓、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、盟可睐、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、盟可睐、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。



三里屯太古里

北京

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、瓏驥、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

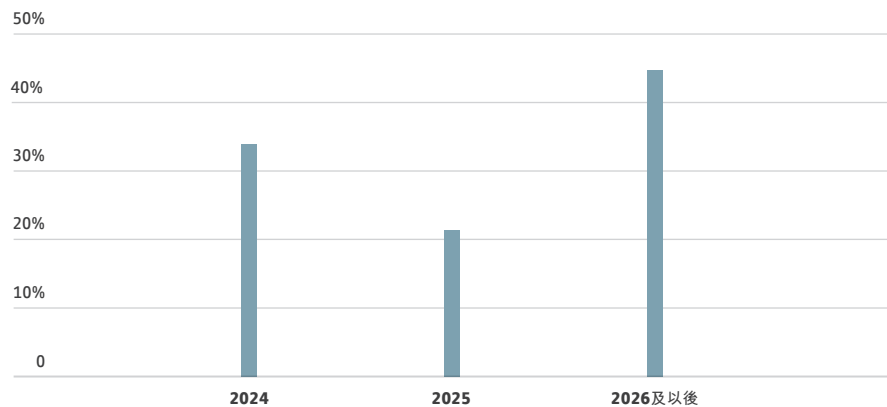
零售銷售額經過多年雙位數增長率後，預期二零二四年將趨於穩定，零售商的取態會較為審慎，但對中長期前景保持樂觀。入境和出境旅客預計將會增加，而與疫情前的模式相比，顧客將會重新調整在本地和外地之間的消費行為。

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。

下圖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)



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		

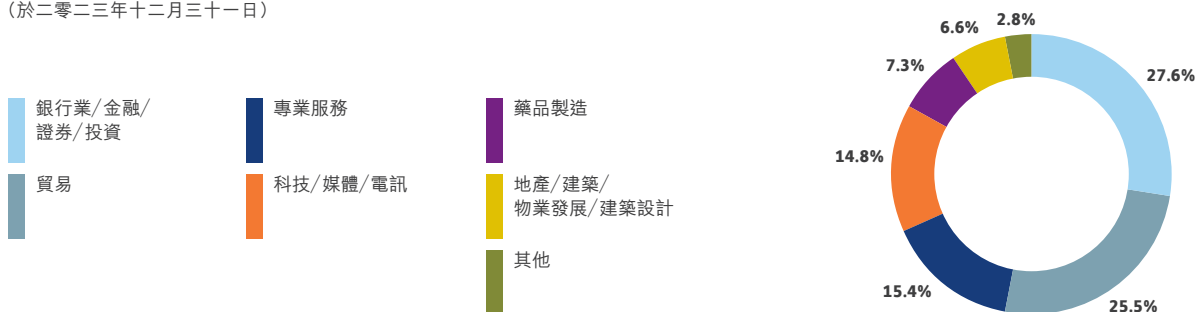
由於經濟復甦遜於預期，北京、上海和廣州的辦公樓樓面需求仍疲軟。廣州的需求疲弱，新增供應繼續對辦公樓租金構成壓力；上海的淨吸納量低於預期，新增供應對核心地區和非核心地區的租金均帶來壓力；北京的需求疲弱，對租金帶來下行壓力，但核心地區的新增供應有限。

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。

下圖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)





興業太古滙

上海

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、媒體和電訊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邱適。

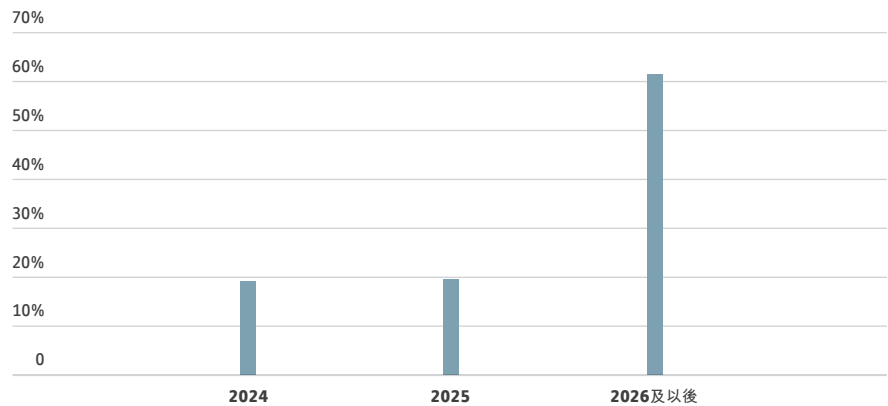
中國內地辦公樓市場展望

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。

下圖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)



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

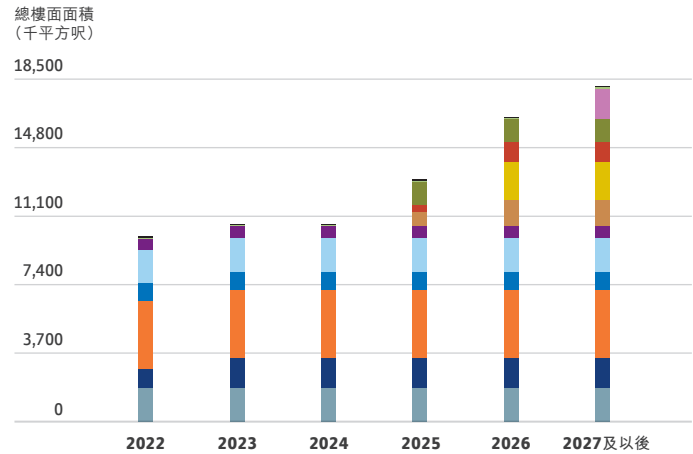
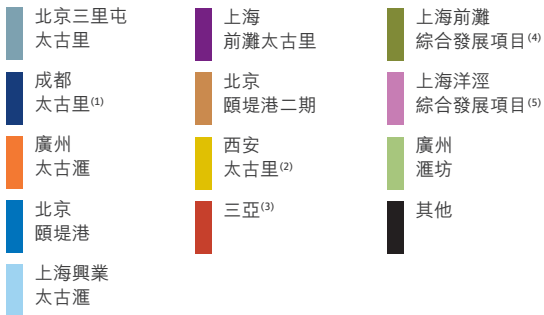
前灘綜合發展項目位於上海中環線內，佔地約六十八萬六千平方呎。該地塊毗鄰三條地鐵綫路的交匯點，在前灘太古里(太古地產與陸家嘴集團合作發展的首個項目)對面，是一個由零售、辦公樓和住宅組成的綜合發展項目，總樓面面積約四百一十萬平方呎(包括地下零售面積)，辦公樓已平頂，現正進行地庫及零售部分的建築工程，預計於二零二五年起落成。集團持有該項目百分之四十權益。

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。

下圖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



(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，預計於二零二六年年年底完成及開幕。集團並無持有該建築群的權益。



BRICKELL CITY CENTRE

邁阿密

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
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	62.9%
<u>將發展項目</u>		
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。

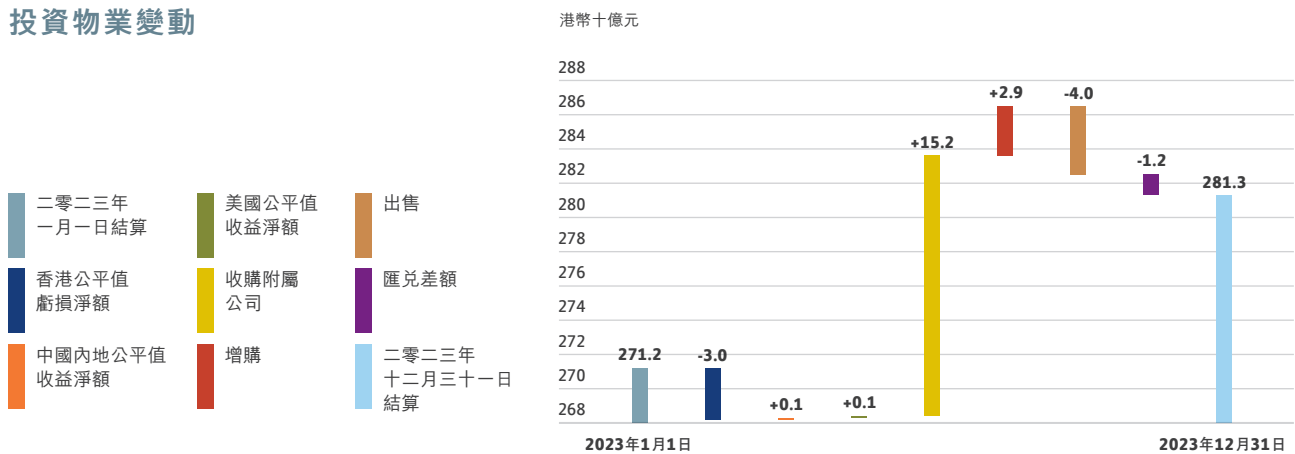
投資物業估值

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。

投資物業變動



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
<u>已落成</u>			
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%
<u>發展中</u>			
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 Savjayasa	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%
<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 ⁽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鱘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、成都博舍及上海鑪舍，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。



博舍

成都

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。

鑛舍

鑛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。

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
已落成		
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%
- 鑛舍 ⁽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。

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
<u>已落成</u>		
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資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。



前灘項目

發展亮點

洋涇及前灘項目

上海浦東核心地段全新綜合地標

洋涇及前灘項目將發展為兼具零售、辦公樓及高端住宅等多用途的大型綜合項目。

洋涇項目位於黃浦江畔，該地塊於二十世紀初至中期曾是太古碼頭所在地，與太古集團歷史淵源甚深。太古地產將活化該地段，並在項目打造公司位於中國內地的首個高端住宅產品。

前灘項目位於中環線內，毗鄰三條地鐵線路的交匯點，與前灘太古里僅一街之隔，項目有助增強公司於前灘區域的整體創新衍變。

太古地產的港幣一千億元投資計劃將推動公司未來十年的發展，這兩個位於上海的重要投資標誌著計劃邁向又一新里程碑。兩個項目均為太古地產與陸家嘴集團合作發展，而太古地產持有各項目的百分之四十權益。前灘項目預計由二零二五年起落成；洋涇項目則預計由二零二七年起分階段落成。

預計落成年份	總佔地面積	預計總樓面面積	擁有人
洋涇項目 由 2027 年起	151,934 平方米	388,437 平方米	陸家嘴集團 (60%) 太古地產 (40%)
前灘項目 由 2025 年起	63,804 平方米	276,884 平方米	陸家嘴集團 (60%) 太古地產 (40%)



發展亮點

西安太古里

國際級商業地標二零二六年起分階段竣工

西安太古里是太古地產第四座、亦是目前為止規劃商業面積最大的太古里，將包含零售商場、文化設施及居舍系列的豪華酒店，總投資額預計約為人民幣一百億元。

該項目位於深賦歷史文脈底蘊的「小雁塔歷史文化片區」，將會打造成一個充滿活力的國際級文化和商業目的地，

協助提升西安在中國乃至全球的商業魅力和影響力。西安太古里的建築設計佈局將以世界文化遺產「小雁塔」和唐長安城中著名皇家寺院「薦福寺」為視覺重心。

西安太古里將延續低密度、開放式設計，其靈感源自盛唐時期簡潔且優雅的傳統建築風格。項目擁有完善的交通網絡，位於地鐵2號綫和5號綫的交匯處。





預計落成年份

總佔地面積

由**2026**年起

約**128,494**平方米

預計總樓面面積

擁有人

272,796平方米

太古地產 (70%)

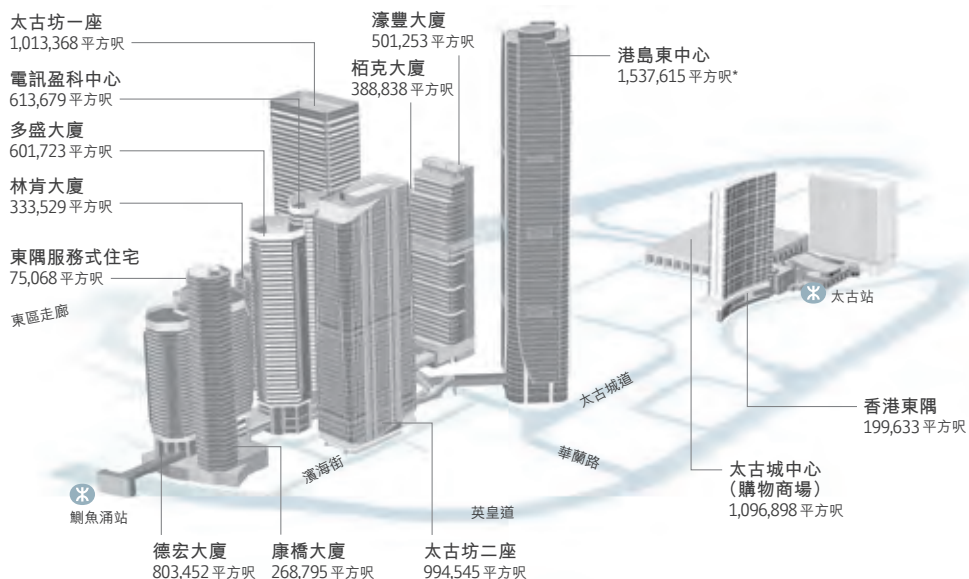
**西安城桓文化投資
發展有限公司** (30%)





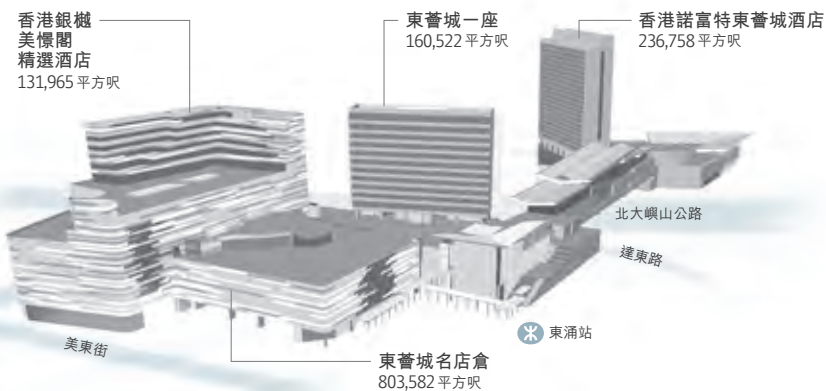
香港

太古坊及 太古城中心

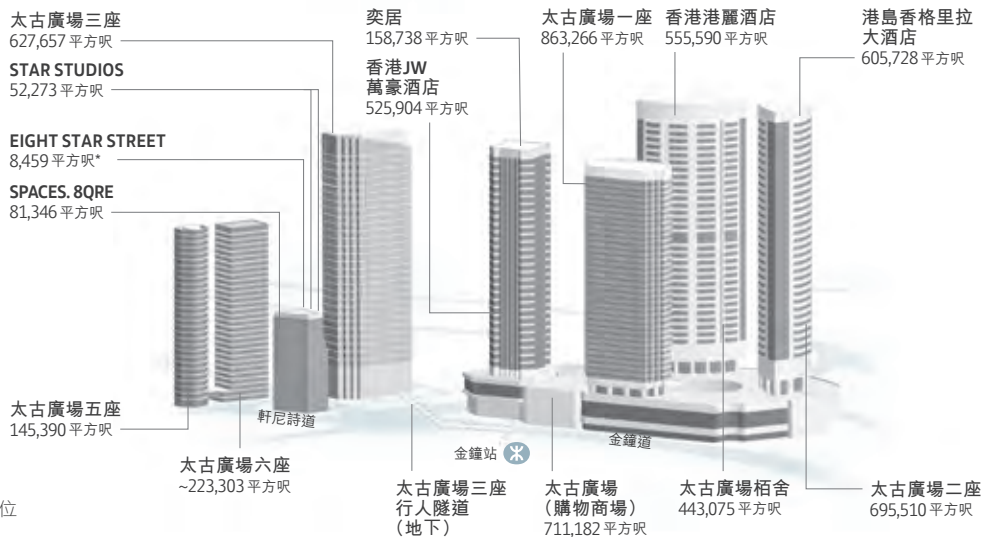


* 包括已出售之45至54樓層 (49樓除外)。

東薈城



太古廣場

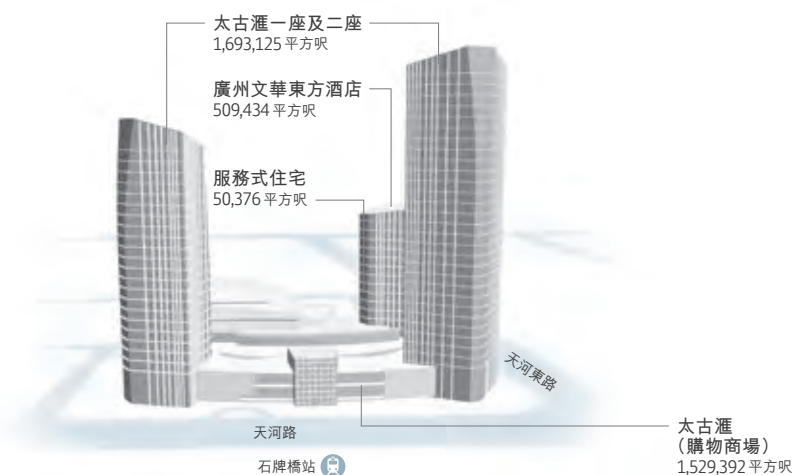


* 樓面面積包括住宅大廈餘下單位的總樓面面積5,608平方呎。

中國內地

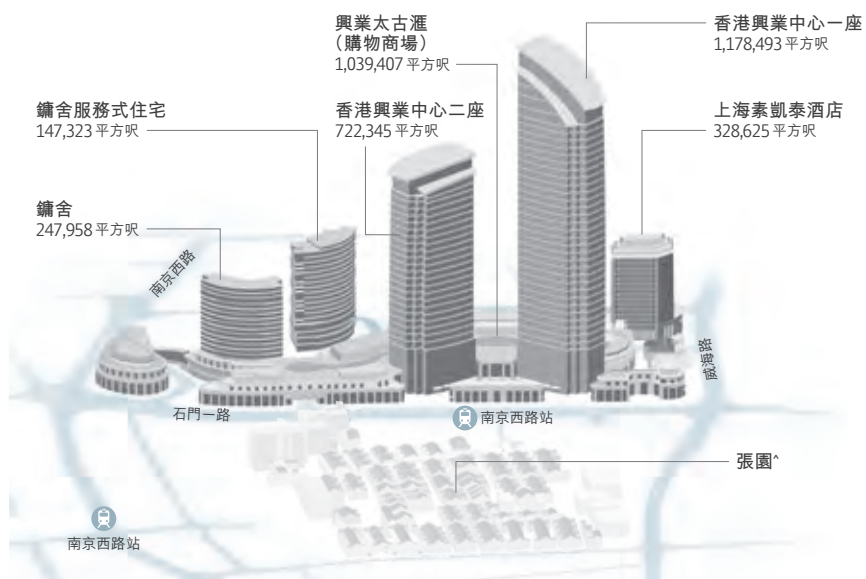
太古滙

廣州



興業太古滙及張園

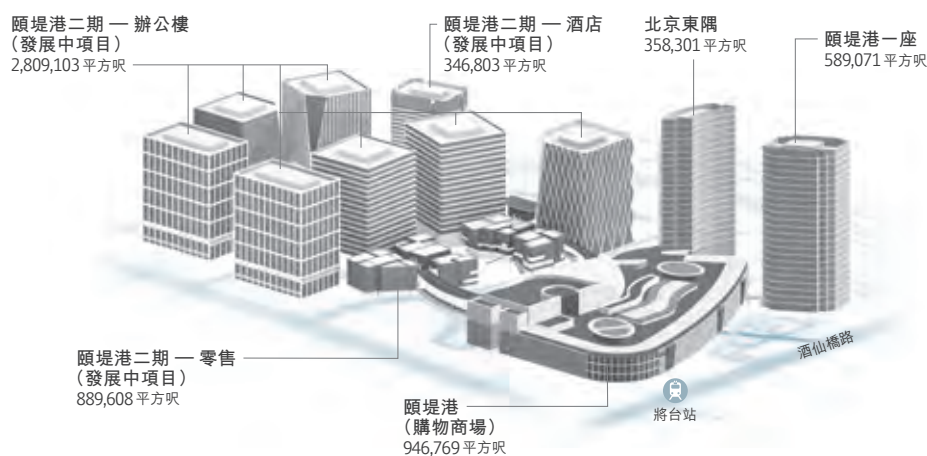
上海



張園，總樓面面積1,630,820平方呎（包括停車位），由一間太古地產持有百分之六十權益的合資公司運營管理。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

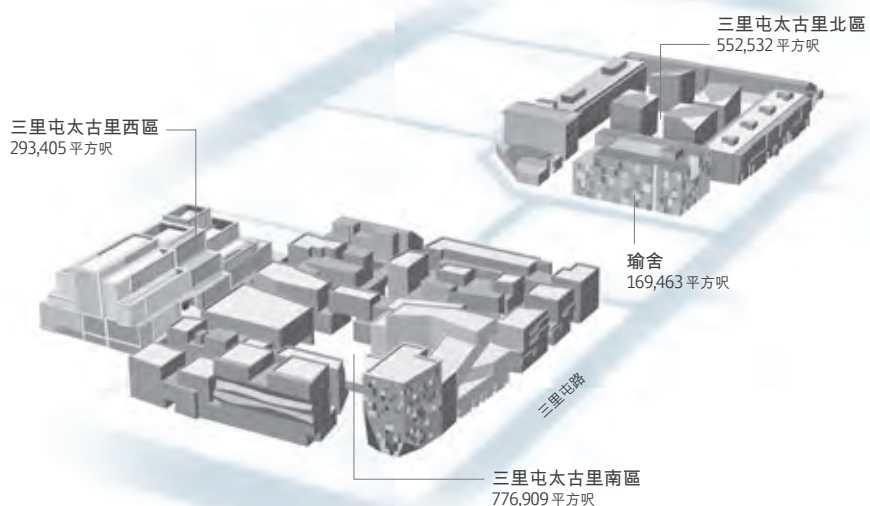
頤堤港

北京



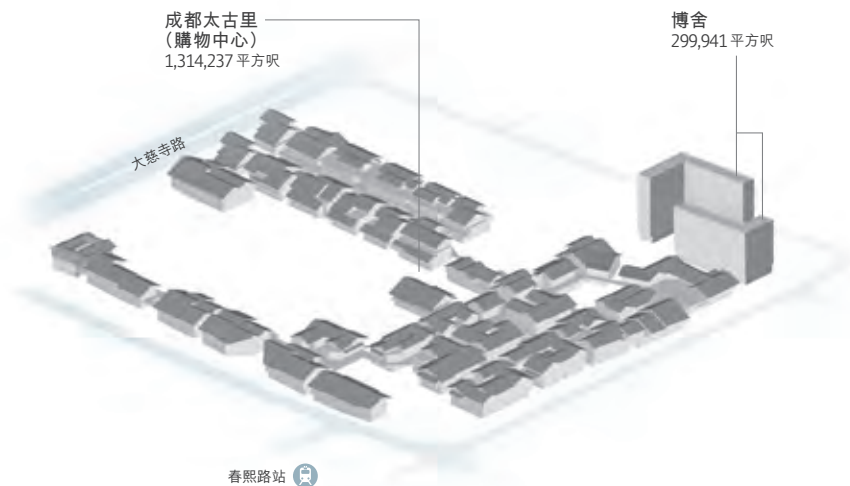
三里屯太古里

北京



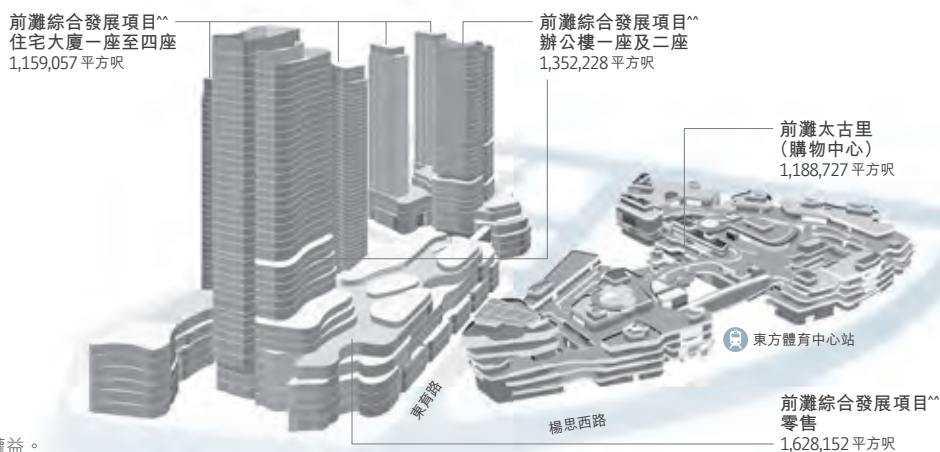
成都太古里

成都



前灘太古里 及前灘綜合 發展項目

上海

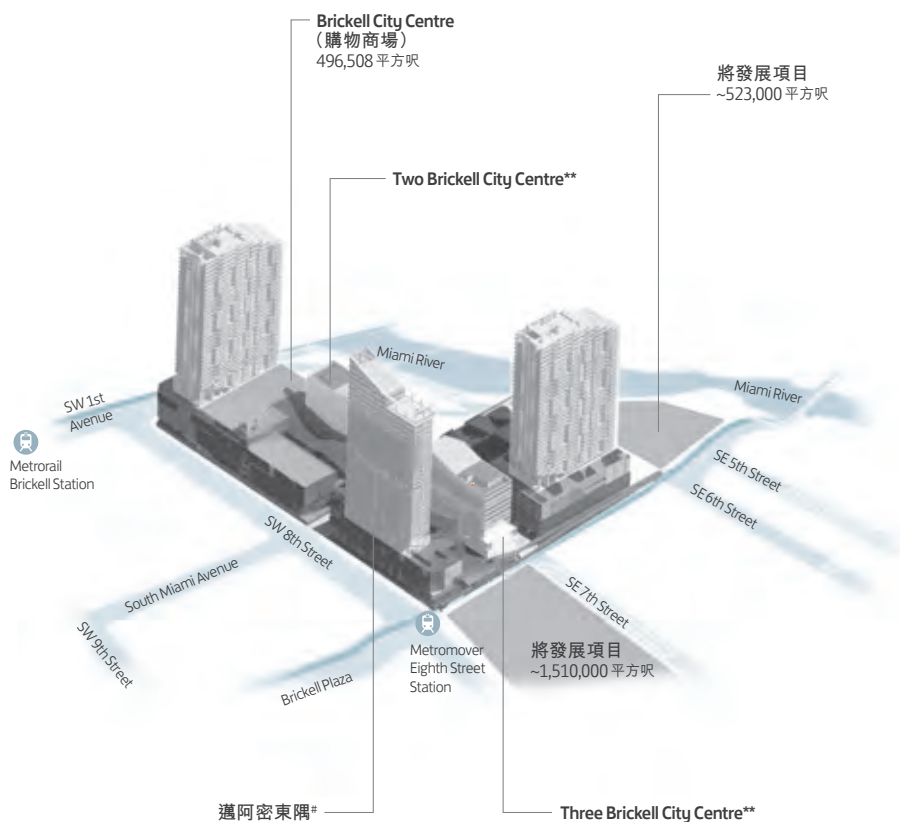


^^發展中的前灘綜合發展項目，由太古地產持有百分之四十權益。

美國

Brickell City Centre

佛羅里達州邁阿密



** 太古地產已於2020年完成出售Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre，將繼續負責管理這兩座辦公樓。

太古地產已於2021年完成出售邁阿密東隅。太古酒店將繼續負責管理該酒店及服務式住宅。

註：

總樓面面積數據均按100%為基準呈列。

以上效果圖非按比例，只供參考用途。

以上效果圖只包括太古地產的主要項目，有關其他項目之詳情，請參閱第211頁至第222頁的集團主要物業。

財務評述

備註內所示的財務報表附註載於第147頁至第204頁。

綜合損益表

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	備註
收入	14,670	13,826	附註4
<p>收入較二零二二年增加港幣八億四千四百萬元，主要由於來自物業投資及酒店的租金收入總額上升，部分被來自物業買賣的收入下跌所抵銷。</p> <p>來自物業投資的租金收入總額增加港幣十一億八千二百萬元。中國內地的租金收入總額上升港幣十一億五千七百萬元，主要反映零售物業組合從疫情中強勁復甦，以及二零二三年二月完成收購成都太古里餘下百分之三十五權益所增加的收入。美國的租金收入總額上升，主要是由於租戶組合改善。香港的租金收入總額持平，零售銷售強勁復甦令零售租金收入增加，但被辦公樓租金收入下降所抵銷，反映辦公樓市道疲弱。</p> <p>酒店收入上升港幣四億一千四百萬元，香港及中國內地的酒店業務在防疫限制措施解除、邊境重新開放及國際航班恢復後強勁復甦。入住率及客房收入均有所改善。</p> <p>來自物業買賣的收入較二零二二年減少港幣七億五千五百萬元。出售六個香港 EIGHT STAR STREET 單位的收入在二零二三年確認，而出售二十七個香港 EIGHT STAR STREET 單位和一個美國佛羅里達州羅德岱堡物業的收入在二零二二年確認。</p>			

綜合損益表 (續)

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	備註
溢利總額	10,386	9,523	
<p>溢利總額上升港幣八億六千三百萬元。來自物業投資及酒店的溢利總額分別上升港幣九億一千三百萬元及港幣二億元，而來自物業買賣的溢利總額則下跌港幣二億五千三百萬元。來自物業投資的溢利總額上升港幣九億一千三百萬元，主要由於香港及中國內地的零售物業組合強勁復甦，以及增持成都太古里所增加的收入，但部分被香港辦公樓溢利總額下降而抵銷。酒店業務於二零二三年錄得溢利總額港幣八千萬元，而二零二二年的虧損總額則為港幣一億二千萬元，主要由於香港及中國內地的酒店收入增加。物業買賣溢利總額反映確認出售香港 EIGHT STAR STREET 的單位。</p>			
營業溢利	5,180	9,024	附註 8(a)
<p>營業溢利下跌港幣三十八億四千四百萬元，主要來自二零二三年投資物業的公平值虧損(而二零二二年為公平值收益)，部分被來自中國內地物業投資溢利上升所抵銷。二零二二年的公平值收益主要由於中國內地若干投資物業的資本化率下調二十五至五十個基點以及若干個發展中物業的公平值收益。</p> <p>二零二三年錄得投資物業公平值虧損港幣二十八億二千九百萬元，而二零二二年則為公平值收益港幣八億零一百萬元。香港的投資物業錄得公平值虧損港幣三十億七千三百萬元，主要因為租金下跌；美國邁阿密 Brickell City Centre 投資物業錄得公平值收益港幣一億六千六百萬，主要因為租金上升；中國內地的投資物業錄得公平值收益港幣七千八百萬元。</p> <p>行政及銷售開支較二零二二年增加港幣三億四千五百萬元，主要因為項目相關成本上升及二零二三年的通貨膨脹。</p>			

綜合損益表 (續)

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	備註
財務支出淨額	520	187	附註10
財務支出淨額上升港幣三億三千三百萬元，主要由於香港和中國內地的借款增加以及香港和美國的利率上升，但部分被香港及中國內地投資物業及供出售物業的資本化利息上升所抵銷。			
應佔合資公司溢利減虧損	124	1,443	附註8(a)
應佔合資公司溢利減虧損減少港幣十三億一千九百萬元，主要反映二零二三年的公平值虧損港幣六億六千七百萬元(二零二二年為公平值收益港幣五億一千萬元)。此外，成都太古里由合資公司成為集團附屬公司後，合資公司的收入減少。			
應佔聯屬公司溢利減虧損	(416)	12	附註8(a)
二零二三年的虧損為港幣四億一千六百萬元，而二零二二年則為港幣一千二百萬元收益，主要反映年內的公平值虧損港幣四億五千四百萬元，部分被香港酒店收入增加所抵銷。			
稅項	1,617	2,065	附註11
稅項減少港幣四億四千八百萬元，主要為中國內地及美國投資物業的公平值變化的相關遞延稅項減少。			
公司股東應佔溢利	2,637	7,980	附註8(a)
公司股東應佔溢利下跌港幣五十三億四千三百萬元，主要反映二零二三年投資物業的公平值虧損(二零二二年為公平值收益)，財務支出淨額上升及來自物業買賣的溢利下跌，部分被來自物業投資及酒店業務的溢利上升所抵銷。			

綜合財務狀況表

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	3,644	3,165	附註15
物業、廠房及設備增加主要因為收購附屬公司及增購廠房及設備，但部分被本年度折舊及外匯匯兌虧損(主要為中國內地的租賃樓宇)所抵銷。			
投資物業	281,463	271,368	附註16
投資物業增加港幣一百億九千五百萬元，主要為收購附屬公司(成都太古里)港幣一百五十二億三千萬元及年內增購(扣除成本撥回)港幣二十八億七千七百萬元，部分被公平值虧損港幣二十八億二千九百萬元、外匯匯兌虧損淨額港幣十二億元及出售香港島東中心九個樓層港幣四十億零六百萬元所抵銷。增購項目為太古坊重建、太古廣場六座、西安太古里及香港和中國內地其他項目的資本開支。外匯匯兌虧損主要來自中國內地的投資物業。			
無形資產	1,555	208	附註17
無形資產增加港幣十三億四千七百萬元主要為收購附屬公司所產生的商譽。			
合資公司及合資公司所欠借款	34,057	39,862	附註20
合資公司及合資公司所欠借款減少港幣五十八億零五百萬元，主要反映(i)成都太古里由合資公司轉為附屬公司，(ii)公司應佔中國內地合資公司的外匯匯兌虧損，部分被(iii)合資公司所欠借款的變動，(iv)收購合資公司額外權益，(v)公司應佔合資公司溢利(扣除公平值虧損)及(vi)合資公司權益增加所抵銷。			
聯屬公司及聯屬公司所欠借款	10,792	525	附註21
聯屬公司及聯屬公司所欠借款增加港幣一百零二億六千七百萬元，主要反映收購聯屬公司權益，部分被公司應佔聯屬公司虧損(包括公平值虧損)所抵銷。			
供出售物業	9,121	8,264	附註23
供出售物業增加港幣八億五千七百萬元，主要反映香港柴灣內地段第178號及灣仔皇后大道東269號的發展開支，部分被售出的香港EIGHT STAR STREET單位所抵銷。			

綜合財務狀況表 (續)

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	備註
貿易及其他應收款項	3,506	2,834	附註 24
貿易及其他應收款項增加港幣六億七千二百萬元，主要為支付投標的保證金。			
歸類為持作出售資產	543	2,038	附註 31
歸類為持作出售的資產為集團於香港太古城的三百八十四個私家車車位的權益。			
貿易及其他應付款項	9,763	10,008	附註 26
貿易及其他應付款項減少港幣二億四千五百萬元，主要反映一項與收購合資公司有關的應付款項結算、應計資本開支減少及來自合資公司的計息墊款減少，部分被所收取的訂金及收購附屬公司的賬項所抵銷。			
長期借款及債券(包括一年內須償還的部分)	41,169	22,835	附註 28
長期借款及債券增加港幣一百八十三億三千四百萬元，主要為提取的銀行借款、收購成都太古里餘下權益時銀行借款合併計算，以及在香港發行中期票據。			
遞延稅項負債	14,082	11,248	附註 30
遞延稅項負債增加港幣二十八億三千四百萬元，主要因收購成都太古里餘下權益後遞延稅項負債合併計算，以及本年度的遞延稅項支出，部分被中國內地的外匯匯兌虧損所抵銷。			
公司股東應佔權益	285,082	289,211	附註 33及 34
公司股東應佔權益跌幅代表公司股東應佔年度全面收益總額(港幣十七億八千萬)扣除向公司股東派發的股息。			
非控股權益	3,067	3,047	附註 36
非控股權益上升港幣二千萬元，主要反映一項非控股權益注資及非控股權益擁有者所賺取的利潤，部分被有非控股權益所持有之實體的外匯匯兌虧損及向其派發的股息所抵銷。			

綜合現金流量表

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	7,492	6,332	附註41(a)
來自營運的現金港幣七十四億九千二百萬元主要包括來自物業投資的現金流入約港幣九十九億三千五百萬元及來自物業買賣的現金流入約港幣二億一千三百萬元，部分被營運開支約港幣十五億二千七百萬元及供出售物業的開支約港幣五億八千三百萬元(已扣減來自一項非控股權益的注資)所抵銷。			
已付稅項	963	1,127	
已付稅項減少主要反映香港繳交的稅款減少。			
購買物業、廠房及設備	217	133	附註41(b)
購買物業、廠房及設備金額增加主要由於香港增購廠房及設備。			
增購投資物業	2,771	7,096	
二零二三年的金額主要為太古坊重建、太古廣場六座、西安太古里及香港和中國內地其他項目的資本開支。			
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	535	1,060	附註24
二零二三年的金額反映收取出售集團在香港太古城中心一座辦公樓權益的遞延收款。			
出售投資物業所得款項	5,291	609	
二零二三年的金額反映出售香港港島東中心九個樓層及太古城停車位所得款項。			
收購附屬公司，扣除購入現金	3,699	-	附註43
二零二三年的金額反映收購成都太古里餘下權益。			
購入合資公司股份，合資公司權益增加及予合資公司借款(減除償還部分)	2,316	2,034	
二零二三年的金額主要反映購入合資公司股份及於合資公司的權益注資合共港幣十一億四千七百萬元，以及予合資公司借款的變動淨額港幣十一億六千九百萬元。			
聯屬公司權益增加及予聯屬公司借款(減除償還部分)	10,380	52	
二零二三年的金額主要反映購入聯屬公司股份。			
動用借款及再融資，及發行債券(減除償還借款、債券及租賃負債)	15,053	(1,838)	
二零二三年的金額主要反映提取的銀行借款及在香港發行的中期票據，部分被償還銀行借款所抵銷。			

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 ⁽¹⁾	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
物業投資	300,678	293,752	24,823	27,402
物業買賣	17,334	11,612	–	–
酒店	6,816	5,841	392	552
所用資產淨值總計	324,828	311,205	25,215	27,954
減：債務淨額	(36,679)	(18,947)		
減：非控股權益	(3,067)	(3,047)		
公司股東應佔權益	285,082	289,211		

	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東 應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023	2022
物業投資	276,512	279,688	1.0%	2.9%
物業買賣	3,038	3,992	-4.8%	3.9%
酒店	5,532	5,531	-1.8%	-6.0%
總計	285,082	289,211	0.9%	2.7%

⁽¹⁾ 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資公司的資本承擔。

⁽²⁾ 有關釋義請參閱第223頁的詞彙。

融資

- 資本架構
- 中期票據計劃
- 融資變動
- 債務淨額
- 籌資來源
 - 借款及債券
 - 銀行結餘及短期存款
- 還款期限及再融資
- 貨幣組合
- 財務支出
- 資本淨負債比率及利息倍數
- 資本管理
- 應佔債務淨額
- 於合資公司及聯屬公司的債務

資本架構

集團致力維持一個按審慎及具目標性的原則作項目投資及融資的資本架構。

集團管理資本的首要目的是保障集團有能力持續經營，使其能繼續為股東提供回報，並確保以合理的成本取得資金。

集團在監控其資本架構時，會考慮多項因素，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及投資的回報周期。

中期票據計劃

二零一二年，公司的全資附屬公司Swire Properties MTN Financing Limited設立總值三十億美元的中期票據發行計劃。於二零一七年，中期票據發行計劃的面值總額增加至四十億美元。發行的票據由公司給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，於二零二三年十二月三十一日已分別獲惠譽國際給予A評級及穆迪給予(P)A2評級。

通過是項中期票據發行計劃，集團可直接從資本市場籌措資金。在此計劃下，集團可發行以美元或其他貨幣結算票據，金額和票據年期限不限。

融資變動

經審核財務資料

集團於本年度內籌集了約港幣一百九一億二千七百萬元融資，包括：

- 合共港幣一百二十四億一千五百萬元的有期及循環借款額度
- 合共港幣六十七億一千二百萬元的中期票據

集團於本年度內償還了多項債務，包括：

- 償還及提前償還有期及循環借款額度合共港幣二十九億三千萬元
- 償還港幣二億元的中期票據

集團於年內收購了成都太古里餘下權益，因此將其債務合併入財務報表中。

	借款及債券			總額 2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
	一年內償還 港幣百萬元	一年後償還 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元		
一月一日結算	700	22,135	614	23,449	25,167
動用借款及再融資	5,524	5,999	–	11,523	7,237
發行債券	–	6,742	–	6,742	–
收購附屬公司	438	2,713	42	3,193	–
到期債券	(200)	–	–	(200)	(3,899)
償還借款	(830)	(2,100)	–	(2,930)	(5,110)
年內的新租賃安排	–	–	62	62	160
租賃付款的本金部分	–	–	(82)	(82)	(66)
重新歸類	1,875	(1,875)	–	–	–
幣值調整	52	(79)	(16)	(43)	(44)
其他非現金變動	4	71	(13)	62	4
十二月三十一日結算	7,563	33,606	607	41,776	23,449

債務淨額

經審核財務資料

二零二三年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百六十六億七千九百萬元，而二零二二年十二月三十一日則為港幣一百八十九億四千七百萬元。債務淨額上升主要反映資本和發展開支、於合資公司的投資以及收購附屬公司。

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於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未償還的借款如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款	13,159	7,311
債券	20,447	14,824
流動負債中的借款		
銀行借款	6,463	500
債券	1,100	200
借款總計	41,169	22,835
租賃負債		
計入非流動負債	527	535
計入流動負債	80	79
減：短期存款及銀行結餘	5,097	4,502
債務淨額	36,679	18,947

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。

i) 借款及債券

經審核財務資料

就會計方面而言，借款及債券分類如下：

	2023			2022		
	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
按攤銷成本的長期借款及債券	41,341	(172)	41,169	22,980	(145)	22,835
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	7,569	(6)	7,563	700	-	700
	33,772	(166)	33,606	22,280	(145)	22,135

ii) 銀行結餘及短期存款

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：

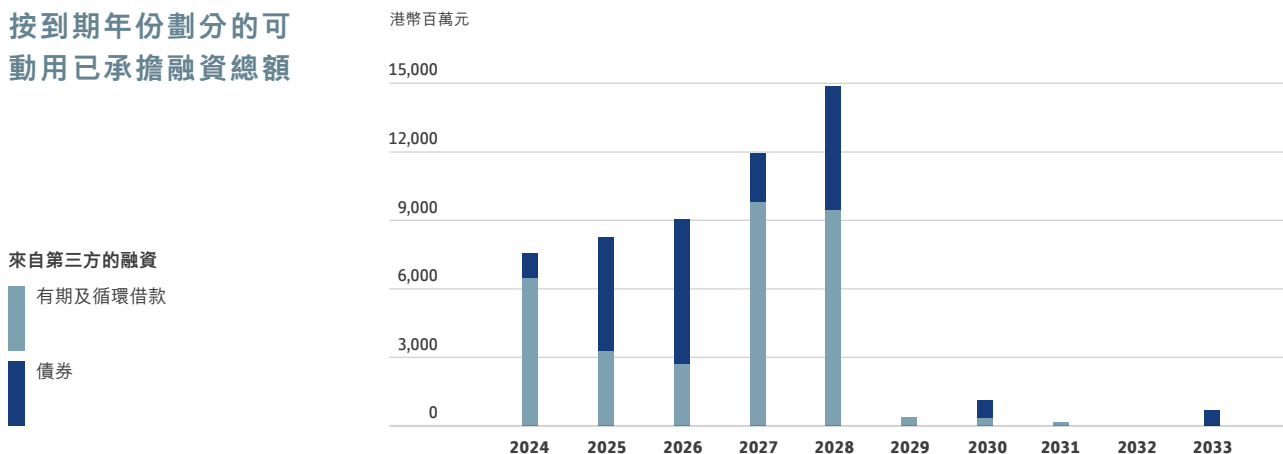
	2023	2022
加權平均債務期限	3.0年	3.9年
加權平均債務成本	4.1%	3.2%

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：

按到期年份劃分的可 動用已承擔融資總額



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：

	2023		2022	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
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%

財務支出

經審核財務資料

未償還的借款按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

	2023		2022	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	27,955	68%	15,061	66%
浮動	13,386	32%	7,919	34%
小計	41,341	100%	22,980	100%
減：未攤銷借款費用	172		145	
總計	41,169		22,835	

固定利率及浮動利率對集團借款的風險如下：

	浮動利率 港幣百萬元	固定利率到期年期：			總額 港幣百萬元
		一年或以下 港幣百萬元	一年至五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元	
二零二三年十二月三十一日結算	13,277	3,301	23,122	1,469	41,169
二零二二年十二月三十一日結算	7,811	200	9,759	5,065	22,835

管理層論述及分析
融資

經審核財務資料(續)

本年度內利息支出及收入如下：

	2023 港幣百萬元	2022 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

對於一般借入及用作發展投資物業和供出售物業的資金，其利息資本化率為每年百分之三點二至百分之六點二之間(二零二二年：每年百分之二點九至百分之三點七之間)。

就二零二三年現金流量對沖轉撥自其他全面收益的金額包括港幣一千二百萬元(二零二二年：港幣一千二百萬元)與貨幣基準有關。

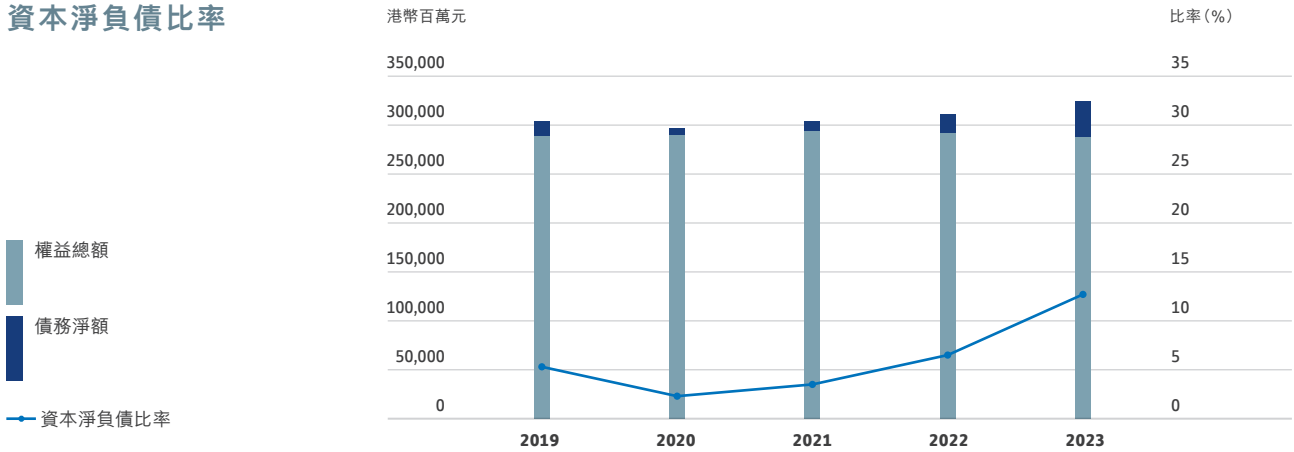
於十二月三十一日的年利率(在跨幣掉期及利率掉期後)如下：

	2023			2022	
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	港幣 %	美元 %
長期借款及債券	2.4-6.6	3.0-3.9	6.1-6.3	2.3-5.7	5.1-5.2

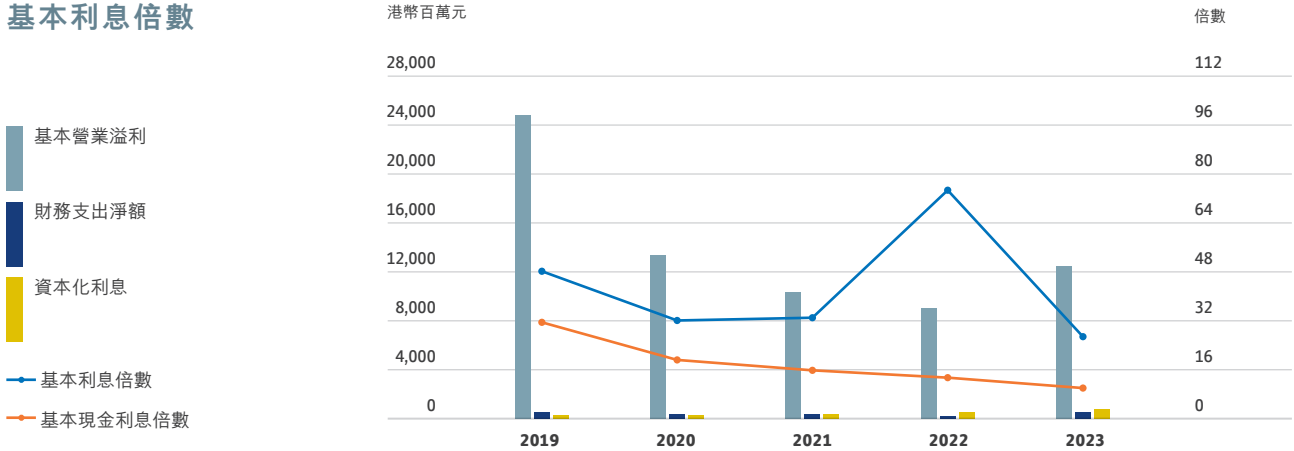
資本淨負債比率及利息倍數

下列各圖顯示過去五年的每年資本淨負債比率及基本利息倍數：

資本淨負債比率



基本利息倍數



	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223頁的詞彙。

資本管理

經審核財務資料

集團管理資本的首要目的是保障集團有能力持續經營，使其能繼續為股東提供回報，並確保以合理的成本取得資金。

集團在監控其資本架構時，會考慮多項因素，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及投資的回報周期。就資本淨負債比率而言，集團對債務淨額的釋義為借款總額及租賃負債扣除短期存款及銀行結餘。資本包括綜合財務狀況表所示的權益總額。

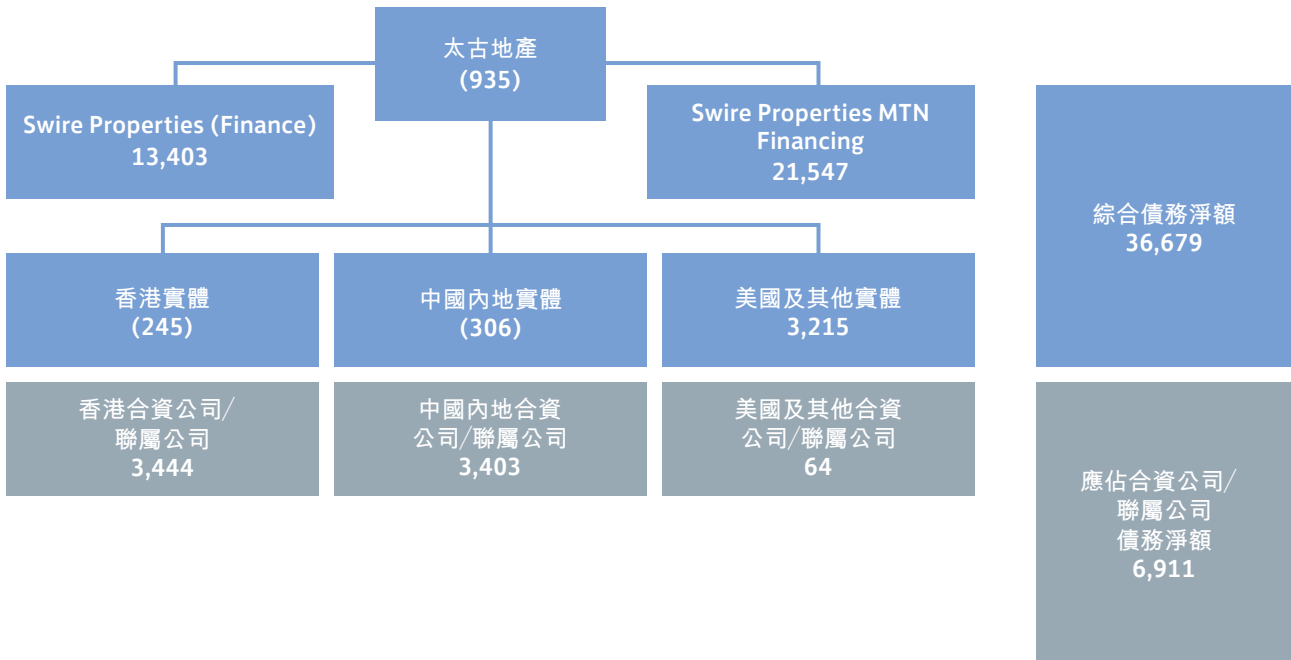
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
借款總額	41,169	22,835
租賃負債	607	614
減：短期存款及銀行結餘	5,097	4,502
債務淨額	36,679	18,947
權益總額	288,149	292,258
資本淨負債比率	12.7%	6.5%

集團就其由第三方提供的融資訂立若干契約條款，包括維持最低限度的有形淨值。集團於所有契約條款均有充裕的上限空間，預期在可見將來不會違約。

應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額(以港幣百萬元計)：



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 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	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。



企業管治 及可持續發展



企業管治

企業及管治文化

太古地產致力確保以其企業和管治文化，及包括正直真誠、原創、精益求精、謙遜恭謹、團隊合作、長遠發展的價值觀和崇高的商業道德標準營運業務，這些價值觀構成了一套與公司整個業務相關的原則並作為行事的基礎，反映公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責任的態度行事。太古地產相信恪守此理念長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治是董事局指導集團管理層如何營運業務以實現業務目標的過程。董事局致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為股東帶來滿意及可持續的回報
- 保障與公司有業務往來者的利益
- 了解並適當地管理整體業務風險
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務
- 維持崇高的商業道德標準及
- 其業務和營運業務所在社區的可持續發展，創造長遠價值

董事局在設定集團的宗旨、價值觀和策略方向方面為管理層提供指導，並在建立和灌輸守法、合乎道德標準和負責任的價值觀方面發揮著重要作用。公司的「企業行為守則」確保企業文化和應有行為能明確傳達到集團內每個成員。公司制定了適當的政策和程序，促進和加強員工和其他與公司有往來的人士須誠實正直行事，並對實際或懷疑不當

行為提出關注。用於評估和監測社會和公司管治相關的指標(包括員工流失率、舉報數據、員工意見調查和違反公司企業行為守則的情況)載於公司的《二零二三年可持續發展報告》。集團提供具競爭力的薪酬待遇和福利以吸引、激勵和留住各級人才。考慮到集團政策及實踐所反映的企業文化，董事局認為集團的宗旨、價值觀及策略方向與其文化相符。

企業管治承諾

香港聯合交易所有限公司刊發的企業管治守則(「企業管治守則」)列明良好企業管治的原則，並提供兩個層面的建議：

- 守則條文 — 有關方面期望發行人予以遵守，發行人如不遵守，須提供經過深思熟慮得出的理由及解釋
- 建議最佳常規 — 有關方面鼓勵發行人予以遵守，但僅作指引之用

公司支持企業管治守則以原則為基礎的取態，以及賦予企業靈活地採納切合各公司特質的企業政策及程序。太古地產已採納一套自行制定的企業管治守則，有關守則登載於其網站(www.swireproperties.com)。企業管治並非因循不變的，而是隨著業務發展及營商環境的改變而不斷演化。公司時刻樂意學習及採納最佳的常規。

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開列的所有守則條文。

董事局

董事局的職責

公司由一個董事局管理，董事局負責集團的策略領導及監控工作，為股東取得最大的回報，而同時適當考慮與集團業務夥伴及其他各方的利益。

實現公司業務目標及日常業務的運作由部門管理層負責。董事局則行使多項保留權力，包括：

- 維持及推動公司文化
- 制定長期策略
- 核准各項公告，包括財務報表
- 承擔各項主要的收購、分拆出售及資本項目
- 授權重大的資本架構變動及重要的借款
- 根據有關的一般性授權發行或回購股本證券
- 核准庫務政策
- 制定股息政策
- 核准董事局的委任
- 確保有適當的管理層發展及接任計劃
- 制定集團薪酬政策
- 核准年度預算及預測
- 檢討業務營運及財政表現
- 檢討集團在風險管理及內部監控系統的有效程度
- 確保公司在會計、內部審核、財務匯報和環境、社會及管治職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及預算足夠
- 監督可持續發展事宜

董事局有三個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會（參閱第 105 頁至第 106 頁）、提名委員會（參閱第 102 頁至第 103 頁）及薪酬委員會（參閱第 103 頁）。

主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任，以確保管理董事局的人士與營運業務的行政人員的職責清楚區分。

主席白德利負責：

- 領導董事局
- 擬定董事局會議議程及考慮其他董事建議納入議程的事項
- 促使所有董事作出有效的貢獻及與其溝通，並使董事彼此建立建設性的關係
- 確保所有董事對董事局會議上的事項獲適當的簡介，並獲得準確、及時而清楚的資料
- 獲取各董事間的共識
- 透過董事局確保公司遵循良好的企業管治常規及程序

行政總裁彭國邦負責實施董事局所制定的政策及策略，確保集團業務的日常管理工作得以順利進行。

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

董事局的組合

董事局的架構旨在確保其具有出眾的才能，並在擁有公司業務所需的技能、經驗及多樣的觀點與角度中取得平衡，使其有效地以團隊方式運作，個別人士或小組不可獨攬任何決策。

董事局包括主席、其他三名常務董事及十名非常務董事。各董事的個人資料載於本年度報告書的「董事及高級人員」章節之內，並登載於公司網站。

彭國邦、白德利、龍雁儀、馬淑貞、馬天偉及邵瑞德為英國太古集團有限公司(「太古」)集團董事及/或僱員。范尼克及施銘倫為太古集團股東、董事及/或僱員，以及林双吉為太古集團顧問。

非常務董事提供獨立顧問意見和判斷，並透過提出建設性的質詢對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。董事局的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員只包括非常務董事。

十名非常務董事的其中五位為獨立非常務董事，佔董事局總人數至少三分之一。

董事局的獨立性

公司已建立有效的機制確保董事局能夠獲得獨立的觀點和意見。提名委員會(成員大多數為獨立非常務董事)評估被任命為獨立非常務董事候選人的適合性和獨立性，並每年審查每位獨立非常務董事的獨立性。獨立非常務董事與主席每年最少舉行一次沒有其他董事出席的會議，並可以通過正式和非正式的方式與管理層和包括主席在內的其他董事交流，所有董事在有需要時亦可獲得獨立的專業意見。這機制每年檢討一次以確保其成效。

獨立非常務董事：

- 向管理層及其他董事局成員提出公開而客觀的質詢
- 提出明智的問題，及以具建設性和有力的方式提出質詢
- 提供與集團所營運的業務及市場有關的外來知識，向管理層提出明達的見解及回應

公司接獲所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條所述因素的獨立性作出確認，亦並無與其他董事相互擔任對方公司的董事職務，或透過參與其他公司或團體而與其他董事有重大聯繫；董事局認為全部獨立非常務董事為身份及判斷獨立的董事。

馮裕鈞已出任獨立非常務董事超過九年，董事局認為儘管其任期較長，但仍保持獨立。馮裕鈞繼續表現出上述獨立非常務董事的特質，並沒有證據顯示他的任期對其獨立性有任何影響。在任期間，馮裕鈞並無參與公司的日常管理工作、沒有涉及任何對他行使獨立判斷產生重大影響的任何關係或情況，亦並無持有公司任何股份權益。他在董事局及董事局委員會會議上提出公正的意見並作出獨立的判斷，表現出強烈的獨立性。憑藉在其他董事職務和崗位中獲得的經驗和技能，他能夠為董事局帶來新穎及客觀的看法。董事局相信他對集團業務的豐富知識以及其在公司以外的經驗，將繼續為公司帶來莫大裨益，並相信他對公司事務保持獨立意見。

考慮到本節所述的所有情況，公司認為所有獨立非常務董事就上市規則第3.13條所述因素而言均具獨立性。

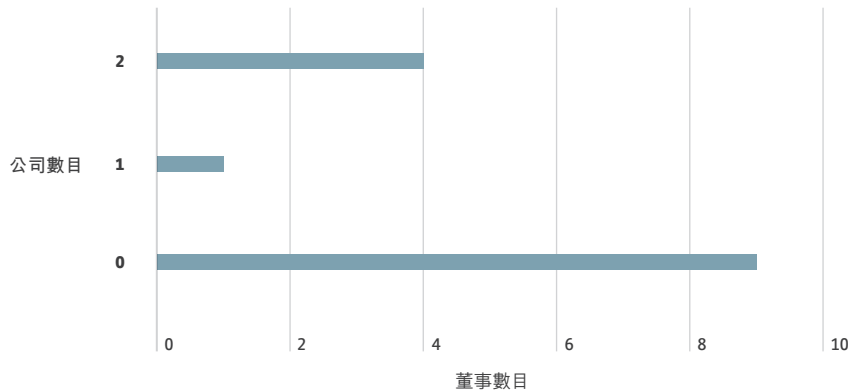
董事責任

各董事於委任時獲發有關集團的資料，包括：

- 董事局的職責及由董事局負責的事項
- 董事委員會的角色及職權
- 集團的企業管治常規及程序
- 管理層獲授予的權力
- 最新的財務資料

各董事透過參與董事局及其委員會的會議，以及與總辦事處及各部門管理層定期會面，不斷提升其技術、知識及對公司業務的了解。公司秘書定期讓董事知悉有關其作為上市公司董事的法律責任及其他職責的最新資料。

同時擔任其他上市 公司的董事



董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓及意見。

各董事確保能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。所有董事於首次獲委任時，須向董事局披露其於其他公司或機構的董事身份或其他利益，有關利益申報定期更新。於二零二三年十二月三十一日，所有董事均沒有出任超過兩間其他上市公司(不包括本公司)的董事。

有關各董事其他委任的詳情，載述於本年度報告書的「董事及高級人員」章節的董事資料之內。

董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零二二年已定下二零二三年各董事局會議的舉行日期，所有日期改動均已在定期會議舉行日期最少十四天前通知各董事。公司訂有適當安排，讓董事提出商討事項列入董事局定期會議議程。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

主席須以身作則，確保董事局行事符合公司最佳利益，並確保與股東保持有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

董事局會議紀錄由公司秘書負責撰寫，該等會議紀錄連同任何有關文件，均向所有董事提供。會議紀錄記下董事局所考慮的事項、達成的決定及董事所提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議紀錄的初稿及最後定稿均發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿作其紀錄之用。

董事局會議以有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與的形式舉行。

董事每年至少開會一次，討論公司的策略，包括投資和出售計劃及其他策略性舉措。該些會議亦是提出新倡議和想法的平台。

集團的行政管理層向董事局提供充分的資料和解釋，使各董事可就提呈董事局的財務及其他資料，作出有根據的評審。對於董事提出的問題，均作出全面及迅速的回應。

在需要時，獨立非常務董事會私下舉行會議，討論與其本身職責有關的事項。

主席每年最少與獨立非常務董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事局工作

董事局於二零二三年開會共六次(包括一次策略會議)，有關個別董事於董事局會議及董事委員會會議的出席情況列述於下表內。董事局會議的出席率為百分之一百。年內全體董事均親身或透過電子通訊方式出席董事局會議。

董事	出席次數/會議舉行次數					持續 專業發展
	董事局	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	二零二三年 股東周年大會	培訓類別 (附註)
常務董事						
白德利一主席	6/6				√	A, B
彭國邦	6/6				√	A, B
龍雁儀	6/6				√	A, B
馬淑貞	6/6				√	A, B
非常務董事						
范尼克	6/6		1/1	2/2	√	A, B
林双吉	6/6				√	A, B
馬天偉	6/6	4/4			√	A, B
邵瑞德 (二零二三年十月十七日委任)	1/1				不適用	A, B
施銘倫	6/6				√	A, B
獨立非常務董事						
鄭嘉麗	6/6	4/4			√	A, B
蔡德群	6/6		1/1	2/2	√	A, B
馮裕鈞	6/6		1/1	2/2	√	A, B
王金龍 (二零二三年五月九日退任)	2/2				X	A
吳亦泓	6/6	4/4			√	A, B
朱昌來 (二零二三年五月九日委任)	4/4				不適用	A, B
平均出席率	100%	100%	100%	100%	92%	

附註：

A：收取與其董事職責相關事宜的培訓資料，包括環境、社會及管治。

B：參加由公司外聘顧問提供有關適用的法律和法規，以及與公司業務有關的主題的培訓。

董事局於年內的主要工作範疇概述如下。

領導和人員

- 檢討董事局的架構、規模、組成及獨立非常務董事的獨立性
- 討論提名委員會有關公司在實現董事局多元化、員工多元化以及集團多元化政策的實施和成效方面的可衡量目標的最新進展情況
- 考慮並核准提名委員會就在二零二三年股東周年大會上重選董事的建議
- 討論薪酬委員會有關公司常務董事及高層管理人員的薪酬、男女薪酬公平性及行政總裁薪酬比例等事項的最新情況

策略

- 討論集團於二零二四年至二零三三年業務策略和預測的十年計劃
- 討論集團投資和出售計劃的策略
- 考慮並核准集團的投資、收購或出售、整體投資組合方向和投資計劃、資本配置策略及增長目標
- 檢討集團港幣一千億元投資計劃的進展
- 討論集團地區投資組合和宏觀經濟發展的最新情況

財務及業務表現

- 審議並通過中期和年度業績，以及中期和年度報告書
 - 討論並核准二零二三年度預算及中長期財務規劃
 - 檢討集團業務的最新情況及營運表現、經營環境及業績展望
 - 檢討集團資本配置策略的實施情況
 - 討論發展項目及投資的進展情況
 - 核准並宣派二零二二年度第二次中期股息及二零二三年度第一次中期股息
 - 審議並核准集團重大融資安排及籌資活動
-

審計、風險管理及內部監控

- 討論審核委員會就業績公告及年度/中期報告書，及對監管及法定規則的遵守等事項的最新情況的匯報，檢討公司的風險管理流程和內部監控系統的有效性、集團內部審核部的調查結果、重大會計和審計問題以及公司守則及政策
- 通過集團二零二四年度審核策略及檢討二零二三年度計劃進度
- 審閱集團企業風險登記冊及檢視其重點，包括地緣政治風險、網路安全風險、與持續發展有關風險及其他重大風險，並討論相關風險管理措施
- 討論集團的數碼化策略與數據管治
- 檢視集團在健康與安全方面的表現，包括對安全目標的成效、安全隱患匯報系統、安全管理措施以及健康與福祉舉措

管治與合規

- 董事局各委員會主席向董事局匯報其委員會會議的最新情況，包括在會議中討論的關鍵事項和提出的問題
- 審閱集團進行的持續關連交易
- 審議及通過公司擬發佈的監管規則公告
- 審查公司法律和合規事項的最新情況
- 審閱公司所採納的職權範圍
- 接收董事申報其利益的聲明書

可持續發展

- 審議及通過公司《2022可持續發展報告》
 - 討論集團在「2030可持續發展策略」下實現減碳和其他環境、社會及管治目標所取得的進展、在關鍵可持續發展指數方面的表現，以及涉可持續發展、氣候相關及其他主要環境、社會及管治事項的監管發展
-

持續專業發展

公司承擔為所有董事提供持續專業發展的費用，以發展及更新他們的知識和技能。

所有董事均獲提供由公司註冊處發出的《董事責任指引》、香港董事學會發出的《董事指引》及香港聯合交易所有限公司發出的《董事會及董事企業管治指引》，以及香港聯合交易所有限公司或外部顧問發佈的有關各種主題(包括環境、社會與管治的監管條例更新)和其他培訓材料，亦會邀請他們參加有關金融、商業、經濟、風險管理、法律、監管條例及其他商業事項的研討會和會議。

董事及高級人員的投保安排

公司已就其董事及高級人員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

利益衝突

若有董事在董事局將予考慮的交易或建議中存在重大利益衝突，涉及的董事須申報利益及放棄投票。有關事項須經董事局會議考慮，經於交易中不存在重大利益的董事投票表決。

董事局權力的轉授

實施董事局所制定的公司業務策略並達成有關目標，以及日常的管理責任，由行政總裁負責。行政總裁已就其權限獲得清晰的指引及指示，特別是在他應向董事局匯報以及在代表公司訂立任何承諾前應取得董事局批准等事宜方面。

董事局根據財務及非財務措施所取得的成績，監控管理層的表現，受監控的主要項目包括：

- 詳細的每月管理賬目，包括與財政預算作對比的損益表、財務狀況表及現金流量表，以及財政預測
- 內部及外聘核數師報告
- 客戶、集團業務夥伴、業界組織及服務供應商的意見。

證券交易

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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。這些規則載於公司網站。

公司已向每名董事發出一份證券守則，每年兩次，分別緊接兩個財政期結束前，連同一份提示一併發出，提醒董事不得在集團發表中期及年度業績前的禁售期內買賣公司證券及衍生工具，並且其所有交易必須按證券守則進行。

根據證券守則的規定，公司董事及高級行政人員須在通知主席並接獲註明日期的確認書後，方可買賣公司證券及衍生工具；而主席若擬買賣公司證券及衍生工具，必須在交易前先通知審核委員會主席並接獲註明日期的確認書。

在作出特定查詢後，公司所有董事確認已遵守標準守則及證券守則規定的標準。

於二零二三年十二月三十一日，各董事於公司及其相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部的含義)的股份中所持權益載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

委任及重選

如提名委員會物色到個別人士具備合適資格擔任董事，可提呈董事局考慮委任。由董事局委任的董事，須於獲委任後第一次股東周年大會經股東投票選舉，而所有董事每隔三年須經股東重選。

獲推薦為新董事者，應具備董事局評核能對董事局之多元化和表現帶來正面貢獻的技能、知識及經驗。為持續審視董事局組合，公司監察董事的任期及董事委任或替補的需要(視情況而定)，並不時物色內部和外部候選人。適當時或聘用行政人員獵頭公司參與物色具有所需技能的外部候選人。董事局的組合包括獲委任的獨立非常務董事及由主要股東和公司行政人員之提名。

在評估建議候選人(包括具資格候選或重選的董事)是否合適時，將考慮以下非盡列因素：

- 公司的企業策略
- 董事局的結構、規模、組成和需要
- 候選人可以為董事局帶來的潛在貢獻，包括所需技能、經驗和配合董事局的其他特質
- 候選人的資格、誠信和可投入的時間
- 在多元化方面(包括候選人的性別、年齡、文化及教育背景和種族)參考公司的董事局成員多元化政策
- 被任命為獨立非常務董事候選人的獨立性

二零二四年三月四日，提名委員會就其組合進行檢討，並考慮到所有董事均根據公司章程進行選舉或重選後(視情況而定)，提名龍雁儀、馬天偉、邵瑞德及朱昌來予股東並建議於二零二四年度股東周年大會上進行選舉或重選。有關提名乃根據客觀準則(包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資、上市公司董事職位數目以及公司主要股東的合法利益)而作出，並適當顧及董事局多元化政策所提述的多元化裨益。提名委員會經考慮上市規則的準則後，對朱昌來的獨立性表示信納。董事局就提名委員會之建議進行考慮，並已考慮龍雁儀、馬天偉、邵瑞德及朱昌來各自對董事局的貢獻以及對履行職責的熱忱，建議於二零二四年度股東周年大會上進行選舉或重選(視情況而定)上述所有人士。各參與選舉或重選董事的個人資料載於本年度報告書的「董事及高級人員」章節之內，此外亦會載於連同本年度報告書派發的致股東通函，以及登載於公司網站。

有關年內及直至本報告書日期董事局變動的詳細資料，刊載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

董事局多元化

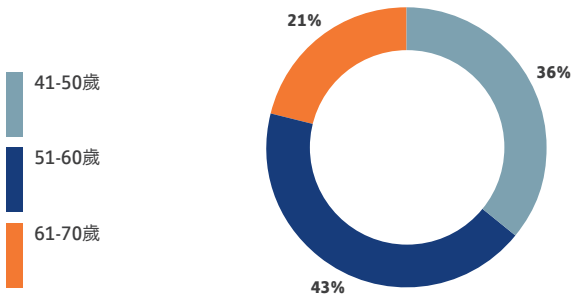
董事局採納一套董事局多元化政策，有關政策登載於公司網站。提名委員會已獲授權負責該政策的實施、監察和年度審查。

董事局的組合反映其成員在技能、經驗及多樣的觀點與角度方面均有適當平衡，能配合公司的策略、管治和業務，為董事局的有效運作作出貢獻。

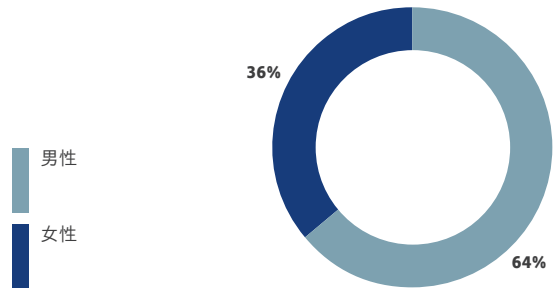
技能、專業知識及經驗



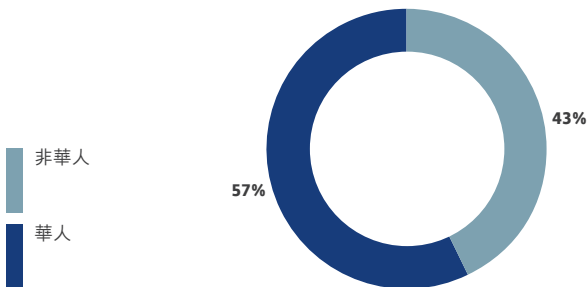
年齡



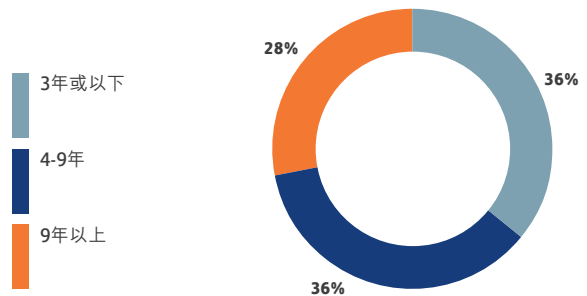
性別



種族



董事服務年資



為使董事局成員具備多樣的觀點與角度，公司的政策是在決定董事的委任及續任時考慮多項因素。此等因素包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資，以及公司主要股東的合法利益。

董事局致力保持適當的女性董事局成員比例，確保其任何時候不低於百分之三十。

公司亦致力保持僱員男女比例均衡，目標為女性比例任何時候不低於百分之四十。有關僱員性別多元化的詳情載於本年度報告「可持續發展」章節及公司《2023可持續發展報告》之內。

公司已採納以下為董事局發掘潛在繼任人選的措施：

- 公司密切留意董事的任期，以及任命新董事或更換董事的需要(視情況而定)，並備存一份候選人名單，內含不時物色到的內部及外部人選
- 評估董事候選人的原則和主要標準載列於提名委員會的職權範圍及公司的董事局多元化政策
- 現有董事的技能和經驗有助於設定尋找內部和外部候選人的標準
- 適當時或聘用行政人員獵頭公司參與物色具有所需技能的外部候選人

提名委員會

提名委員會由三名非常務董事馮裕鈞、蔡德群及范尼克組成，兩名委員會成員為獨立非常務董事，其中馮裕鈞擔任委員會主席。所有成員於二零二三年全年任職。

提名委員會的職權範圍符合企業管治守則，並登載於公司網站。

提名委員會的職責包括：

- 至少每年檢討董事局的架構、規模及組成(包括技能、知識和經驗)，並就任何為配合公司的企業策略而向董事局提出修改建議
- 物色具備合適資格擔任董事局成員的人士，挑選或向董事局推薦相關人選
- 評核獨立非常務董事的獨立性
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事局提出建議
- 每年檢討公司董事局成員多元化政策的實施和成效

提名委員會於二零二三年開會一次。其工作摘要如下：

- 進行了(i)對董事局的架構、規模及組成(包括技能、知識和經驗)的年度審查，認為董事局的組合反映其成員在技能、經驗及多元性方面均有適當的組合，能配合公司的策略、管治和業務，為董事局的有效運作作出貢獻；(ii)對每位獨立非常務董事的獨立性進行年度評估，認為所有獨立非常務董事均具獨立性；(iii)對公司董事局多元化政策的實施和成效進行年度審查，認為該政策適當
- 審視董事局將女性董事局成員的比例維持在不低於百分之三十的目標，並認為該目標適當
- 就推薦任命新董事及在二零二三年股東周年大會上退任的董事進行重選向董事局提出建議

提名委員會透過審查與業界和同業公司所作的比較以及董事的相關經驗和技能以評估董事局的多元化。委員會認為：

- 董事局成員客觀標準(例如年齡、性別及種族)的比例合理
- 公司在性別多元化方面比同業公司優勝
- 董事局將保持女性董事局成員的比例不低於百分之三十

薪酬委員會

有關董事的薪酬詳情，列述於財務報表附註9。

薪酬委員會的成員包括三名非常務董事，包括馮裕鈞、蔡德群及范尼克。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中馮裕鈞擔任委員會主席。所有成員於二零二三年全年任職。

薪酬委員會因應公司的薪酬政策及董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准公司常務董事及高層管理人員的薪酬建議。

薪酬委員會行使董事局的權力，釐定個別常務董事的薪酬待遇(包括薪金、花紅、非金錢利益及任何公積金或其他退休福利計劃的條款)，當中會考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及其職責以及集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍已參照企業管治守則予以檢討，並登載於公司網站。

為吸引及保留具有合適技能、經驗及才幹的人才，太古集團提供具競爭力的薪酬待遇，有關待遇與同業公司整體相若，通常包括薪金、房屋、退休福利、度假旅費及教育津貼，並在服務滿三年後，發放酌情花紅。即使行政人員的薪酬並非完全與公司的溢利掛鉤，這種安排使集團能夠維持靈活、進取及優質的管理團隊。

薪酬委員會於二零二三年十月的會議上審核給予常務董事的薪酬架構及水平。會上委員會審視了一份獨立顧問公司 Mercer Limited 編製的報告，該報告確認，公司常務董事的薪酬比較起同業公司給予同等行政人員的薪酬具有競爭力。

所有董事均沒有參與釐定其本身的薪酬。

董事局已批准以下的袍金水平：

酬金	2023 港元	2024 港元
董事袍金	575,000	575,000
審核委員會主席袍金	268,000	268,000
審核委員會成員袍金	186,000	186,000
提名委員會主席袍金	83,000	83,000
提名委員會成員袍金	60,000	60,000
薪酬委員會主席袍金	83,000	83,000
薪酬委員會成員袍金	60,000	60,000

二零二三年度支付給每名董事的酬金詳載於財務報表附註9。

問責及核數

財務報告

董事局承認有責任：

- 使公司事務獲得適當的管理，確保財務資訊的完整性
- 按照香港財務報告準則及香港公司條例編製年度及中期財務報表及其他相關資料，真實和公正地反映集團的事務及有關會計期內的業績和現金流量
- 採用適當的會計政策，並確保貫徹應用該等政策
- 作出審慎而合理的判斷和估計
- 確保適當應用持續經營的假設

風險管理及內部監控

董事局承認有責任設立、維持及檢討集團風險管理及內部監控系統的有效程度。如第105頁至第106頁所述，此責任主要由審核委員會代董事局履行。

健全的風險管理及內部監控系統，建基於機構的商業道德與文化、職員的質素與能力、董事局的方向，以及管理層的效能。

由於溢利在某程度上是業務成功地承受風險所得的回報，因此風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

集團監控架構的主要組成部分如下：

文化：董事局相信良好的企業管治反映一家機構的文化，這比任何書面程序還要重要。

公司時刻致力以合乎商業道德標準及誠信的方式行事，並由董事局以身作則，為所有僱員樹立良好的榜樣。公司已制定「企業行為守則」，並登載於公司網站。

公司致力制定和維持高度的專業及道德標準，這一點可在所有僱員的嚴謹遴選過程及事業發展計劃反映出來。公司作為長期僱主，會在僱員加入集團後，逐漸向僱員灌輸並使其深入了解公司的營商理念及行事方式。

確立溝通渠道，讓僱員將意見向上傳達，而較高級的職員亦願意聆聽。僱員明白一旦發生意料之外的事故，除了關注事件本身外，亦要留意事件的成因。

公司透過其企業行為守則鼓勵僱員（及指示其如何）向有權採取所需行動的人士，匯報監控失效或懷疑監控不當的情況。公司有一套「舉報政策」和制度，供僱員及與集團有往來的人士在需要時以保密和匿名的方式就與任何集團相關的實際或懷疑不當行為提出關注。有關政策登載於公司網站。

公司有一套「反賄賂及貪污政策」，列明促進和支持確保適當遵守防止賄賂及貪污的法律和法規的公司政策及制度，並加強了公司企業行為守則中有關賄賂及貪污的規定。有關政策登載於公司網站。

風險評估：董事局及管理層各有責任確定及分析達成業務目標的潛在風險，並決定應如何管理及減低該等風險。

公司已實施三道防線模式的風險管治，以盡量避免出現利益衝突的情況，並確保能獨立監察風險管理的工作。有關三道防線模式的詳情載於本年度報告書的「風險管理」章節之內。

管理架構：集團設有明確的組織架構，按所需程度分配有關制定、編寫和實施程序及監控風險的日常職責。僱員明白在此過程中所負的責任。

監控自評程序要求管理層利用詳細的問卷，就財務報告是否可靠、營運是否有效及富效率以及有否遵守有關法規方面，評估風險管理及內部監控工作的充足程度及有效程度。其過程及結果由內部核數師加以檢討，並構成審核委員會就監控工作有效程度所作的年度評估的部分內容。

監控及檢討：監控環境所包含的政策及程序，旨在確保有關管理指示得以執行，以及處理風險的所需行動得以進行。這可能包括批准及查證、檢討、保障資產及職責分權。監控工作可分為營運、財務報告與合規三方面，不過這些工作有時或會重疊。監控工作通常包括：

- 分析檢討：例如把實際表現對比預算、預測、前期表現及競爭對手的表現以進行檢討
- 直接職能或工作管理：由負責有關職能或工作的管理人員審閱表現報告
- 資訊處理：為查核交易的授權及其報告(如例外情況報告)的準確性和完整性而進行的監控工作
- 實物監控：確保設備、存貨、證券及其他資產得到保護並定期接受檢查
- 表現指標：分析各組營運及財務數據，研究彼此之間的關係，並在需要時採取補救行動
- 職責分權：劃分不同人員之間的職責，以加強制衡作用和盡量減少出錯及濫權的風險

公司已制定有效的程序及制度，確保在員工能夠履行職責的形式和時間內，識別、紀錄及匯報有關營運、財務及合規方面的資料。

內部審核：集團內部審核部獨立於管理層而直接向審核委員會匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並監控集團會計、財務及營運程序的合規程度。集團內部審核部的職責詳述於第106頁至第107頁。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為吳亦泓、鄭嘉麗及馬天偉，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中吳亦泓擔任委員會主席。所有成員於二零二三年全年任職。

審核委員會的職權範圍遵照香港會計師公會的指引訂定，並符合企業管治守則的規定。有關職權範圍載於公司網站。

審核委員會於二零二三年共開會四次。財務董事、財務總監、集團內部審核部主管、董事一數碼及資訊科技及外聘核數師恆常出席有關會議。審核委員會每年與外聘核數師舉行至少兩次會議及與集團內部審核部主管舉行至少一次會議，而每次管理層均不會列席會議。每次會議均省覽外聘核數師及集團內部審核部的書面報告。外聘估值師(戴德梁行有限公司)亦出席其中兩次會議。

委員會於二零二三年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告(包括二零二二年度及二零二三年中期報告及公告)的完整性、準確性及整全性，並建議董事局通過
- 集團對監管及法定規則的遵守

- 集團的風險管理及內部監控系統
- 集團的風險管理程序
- 集團的網絡安全
- 通過二零二四年度內部審核計劃，及檢討二零二三年度計劃進度
- 集團內部審核部的定期報告，及解決當中所識別任何事項的進展
- 重大的會計及審核事項
- 公司對於關連交易的政策及該等交易的性質
- 與外聘核數師的關係，詳情載述於第107頁至第108頁
- 公司對企業管治守則的遵守
- 公司的守則和政策

委員會已在二零二四年審核二零二三年度的財務報表，並向董事局建議通過。

評估風險管理及內部監控系統的有效程度

審核委員會代表董事局每年就集團對處理風險與財務會計及報告的風險管理及內部監控系統是否持續有效、營運是否有效及富效率、有否遵守有關法規和風險管理職能等方面進行檢討。

評估工作會考慮：

- 管理層持續監察風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統的工作範疇及質素、內部審核部的工作及有效程度，以及財務董事所提供的保證
- 自上次檢討後，重大風險的性質及嚴重程度的轉變(包括環境、社會及管治風險)，以及集團應付其業務及外在環境轉變的能力

- 監控結果獲得傳達的程度及頻密度，以便委員會就集團的監控狀況及風險管理的有效程度進行累積評估
- 期內任何時候發現的重大監控失誤或監控弱項次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而這些後果或情況對公司的財務表現或狀況已經產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
- 公司有關財務報告及合規程序的有效程度
- 管理層識別的風險範圍
- 集團內部審核部匯報的重大風險
- 集團內部審核部及外聘核數師建議的工作計劃
- 由內部及外聘核數師報告所引出的重大事項
- 管理層的監控自評工作結果

根據上述檢討的結果，董事局確定而管理層亦已向董事局確定，集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠，且全年及直至本報告書日期止，均有遵守企業管治守則的風險管理及內部監控條文。

公司秘書

公司秘書是公司的僱員，由董事局委任。公司秘書負責安排董事局的程序，促進董事局成員之間及與股東和與管理層之間的溝通。公司秘書承諾每年接受至少十五小時相關的專業培訓，以更新技能及知識。

集團內部審核部

太古集團的集團內部審核部設立至今已二十八年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十六名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十六名專業人員包括一支基地設於中國內地但向香港的集團內部審核部主管匯報的工作隊伍。

集團內部審核部在不需諮詢管理層的情況下直接向審核委員會匯報，並透過審核委員會向董事局匯報。該部門在執行職務時，可不受限制地接觸集團所有範疇的業務單位、資產、紀錄及職員。

該部門須與審核委員會檢討及議定年度內部審核計劃和資源運用。

工作範疇

對業務單位進行審核，是為確保公司的風險管理及內部監控系統獲妥善執行並有效地運作，並適當地識別、監控及管理與達成業務目標有關的風險。

審核的頻密程度由集團內部審核部使用根據 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的內部監控框架所制定的風險評估方法，並考慮到多項因素而決定。該等因素包括已確認的風險、架構變動、每個單位的整體重要性、過往的內部審核結果、外聘核數師的意見、太古公司集團風險管理委員會的工作結果及管理層意見等。每個業務單位一般最少每三年接受審核一次。新收購的業務通常於收購後十二個月內進行審核。二零二三年間共為太古地產進行十六次審核工作。

此外，集團內部審核部透過檢討管理層每年進行監控自評工作的程序及此項評估的結果，協助審核委員會對集團的風險管理及內部監控系統是否足夠及其有效程度進行分析和獨立評估。

集團內部審核部並按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

審核結論及回應

內部審核報告的副本會送交董事局主席、行政總裁、財務董事及外聘核數師。每項檢討的結果亦會向審核委員會提呈。

管理層必須就內部審核建議(包括解決嚴重內部監控缺失的建議)提交行動計劃。該些行動計劃經集團內部審核部同意後納入報告內，並予以跟進，確保計劃的執行令人滿意。

外聘核數師

審核委員會是外聘核數師(「核數師」)獨立於管理層的聯絡單位。核數師(羅兵咸永道會計師事務所)可直接與審核委員會主席聯絡，審核委員會主席定期與核數師會面，而管理層不會列席。

審核委員會有關核數師的職責包括：

- 向董事局建議委任核數師，以供股東通過
- 通過核數師的聘用條件
- 審視就中期及年度財務報表向核數師發出的聲明函件
- 審閱核數師的報告及其他特設文件
- 每年評定核數師的質素及效能
- 評估核數師的獨立性和客觀性，包括監察所提供的非核數服務，以確保其獨立性和客觀性不受損害及不會被視為受損害
- 通過核數及非核數費用

核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其根據香港會計師公會專業會計師職業道德守則(Code of Ethics for Professional Accountants)乃獨立會計師，且其並不知悉任何足以被合理地視為會影響其獨立性的事宜。審核委員會在一次審核委員會會議上逐一審視及討論該等函件(並考慮到就核數及非核數工作支付核數師的酬金以及非核數工作的性質)，以評估核數師的獨立性。

提供非核數服務

在決定核數師應否提供非核數服務之時，會考慮以下的主要原則：

- 核數師不應審核所屬公司的工作
- 核數師不應作出管理決定
- 核數師的獨立性不應受到損害
- 服務質素

此外，公司制定了批准核數師提供非核數服務的準則。不論所涉及的數額多少，任何有可能被視為與核數師的職責相抵觸的工作，必須先向審核委員會提呈並取得批准，方可進行。該準則會不時更新以確保其合規。

有關已付予核數師的費用，於財務報表附註7披露。

內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，公司：

- 須根據證券及期貨條例及上市規則在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息
- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會刊發的《內幕消息披露指引》處理事務
- 在其「企業行為守則」內納入嚴格禁止在未經許可下使用機密資料或內幕消息的規定
- 通過公司的內部報告程序並經管理層考慮有關的結果，確保適當處理及發佈內幕消息

股東

與股東及投資者溝通

董事局及高層管理人員確認其有責任代表所有股東的利益，並盡量提高股東的回報。與股東溝通及向股東負責是公司優先處理的事務。

公司制定了「股東通訊政策」並登載於公司網站。該政策旨在確保股東及投資界適當和及時取得有關公司的重要資訊。政策訂明公司促進與股東作有效溝通的框架，使他們能夠在知情的情況下行使其股東權利，並讓投資界與公司積極溝通。

與股東溝通的渠道包括：

- 行政總裁以及財務董事可於中期及年度業績公佈後兩個月內及年內其他若干時間，與主要股東、投資者及分析員會面。此外，行政總裁以及財務董事於年內定期出席香港的分析員及投資者的會議、分析員簡報會、投資者集體簡報會、海外路演及投資者會議
- 透過公司網站，包括電子版本財務報告、中期及年度業績公佈期間提供有關業績分析的網上廣播、於投資者會議提供投影片，以及有關集團業務的最新消息、公告及一般資訊
- 透過公佈中期及年度報告
- 透過下述股東周年大會和可能召開的其他股東大會

股東可以郵寄方式或電郵至 ir@swireproperties.com，將其查詢或疑問傳達予董事局。有關的聯絡資料載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」章節之內。公司的股東通訊政策亦列明股東就各種事項表達意見的渠道。

審核委員會每年檢討股東通訊政策的實施情況和成效，考慮到上述現行的多種溝通渠道後，審核委員會對股東通訊政策的實施及其成效感到滿意。

股東周年大會

股東周年大會是一個讓股東參與的重要討論平台。最近期的股東周年大會於二零二三年五月九日舉行，會議公開讓股東參與。出席大會的董事詳列於第96頁的列表。

於股東周年大會上，每項事宜均以決議案個別提出，以投票方式進行表決。大會於投票表決前解釋有關進行投票表決的詳細程序。會議議程為：

- 省覽董事局報告及截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核財務報表
- 選舉/重選董事
- 續聘核數師及授權董事局釐定其酬金
- 給予董事局一般性授權在場內回購股份
- 給予董事局一般性授權配發及發行不超過決議案通過當日已發行股份數目百分之二十的股份，但可全數收取現金配發的股份總數不得超過決議案通過當日已發行股份數目的百分之五

會議紀錄連同投票結果載於公司網站。

股息政策

公司有一套派發股息的政策，載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

股東參與

根據公司章程第95條，倘有股東擬推薦在行將退任董事以外的其他人士在股東大會上參選董事，該股東應於該會議的通告寄發之日起(包括當天)七天內，將提名通知書送達公司的註冊辦事處。提名候選人於股東大會上參選董事的程序，載於公司網站的「企業管治」網頁內。

倘股東就其他事項擬把有關決議案提呈股東大會審議，須遵照公司網站的「企業管治」網頁開列的要求及程序進行。

股東所持股權若佔全體股東投票權總數不少於百分之五，有權要求董事局召開股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達公司的註冊辦事處。詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

其他股東資料

與股東有關的二零二四年主要日期載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」章節之內，亦可於公司網站的「財務日誌」網頁瀏覽。

年內公司章程並無作出任何修訂。

據公司公開所得的資料及就公司董事所知，公司已發行股份數目總額中至少百分之十點二八(公司必須維持的最低公眾持股量百分比)由公眾持有。有關主要股東及其他股東權益的詳細資料，列載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

風險管理

董事局負責釐定**風險承受能力**並維護促進**風險管理流程**的**風險管治架構**，識別和分析為達成公司業務目標而出現的**風險概況**，並決定應如何管理及減低該等風險。董事局監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，而管理層則向董事局確認有系統之成效。

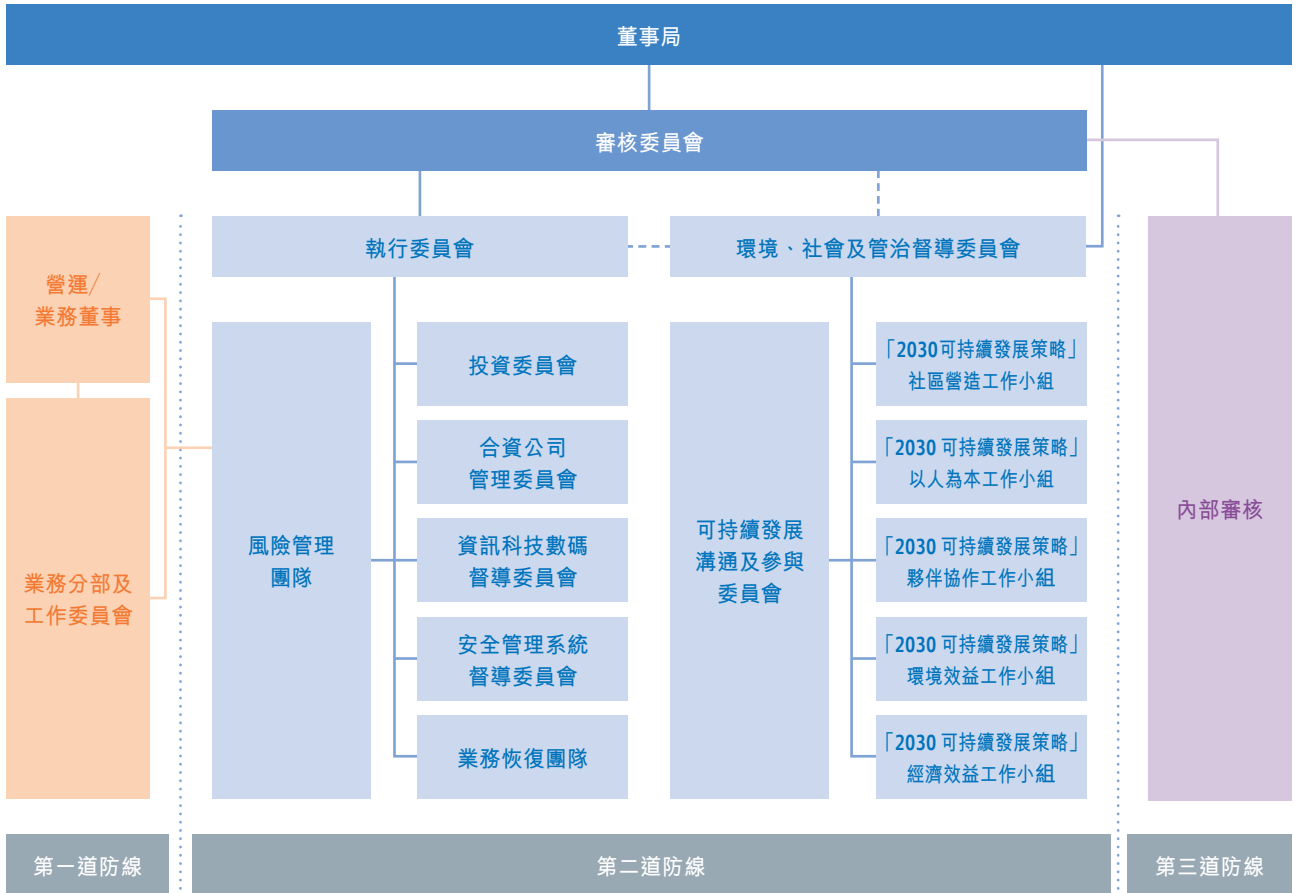
風險管理流程和內部監控系統的有效性須受內部審核部審核，在需要時更須外聘專家支援。

有關風險管理的資料詳述於「企業管治」報告的「問責及核數 — 風險管理及內部監控」第104頁至第105頁、「審核委員會 — 評估風險管理及內部監控系統的有效程度」第106頁及「集團內部審核部 — 工作範疇」第107頁內。

風險承受能力

董事局承認有責任確定公司為實現其策略目標而願意承擔的風險的性質和程度，同時不使公司面臨過度的財務損失、業務中斷、負面聲譽、不合法規以及員工健康與安全等方面的風險。公司已建立並維護適當有效的風險管理流程和內部監控系統，僅保留可管理且在合理水平的風險。公司根據風險承受能力建立了風險評估矩陣和企業風險登記冊，透過考慮財務和非財務影響以及對我們「2030可持續發展策略」的影響來評估主要風險並確定其優先處理順序。此外，公司定期評估其對主要風險的防禦性及影響程度，確保有適當的內部監控和緩解措施預防及應對任何重大事件。

風險管治架構



董事局對風險管理負有最終責任，在審核委員會的協助下監察相關措施的設計與實施。

公司已實施三道防線模式的風險管治，以盡量避免出現利益衝突的情況，並確保能獨立監察風險管理的工作。

在第一道防線，各業務及營運分部的管理層負責識別、分析及滙報各自所負責的風險。在可行及合乎經濟原則下，將風險緩解、盡量減輕及消除。如風險未能消除，相關經濟回報應反映所承受的風險水平。第一道防線由專責主管和投資組合總監監督。

第二道防線由執行委員會（「執委會」）主導及負責監督，以支援第一道防線，並向董事局保證風險正得到有效管理。執委會由行政總裁（亦是常務董事身份）擔任主席，成員包括另外兩名常務董事及七名高級管理人員，負責監察公司面對的所有風險，並負責設計、實施和監控公司相關的風險管理流程和內部監控制系統。在執委會的會議中，會定期審閱企業風險登記冊，以評估公司所面對的風險及其概況，監督重大風險的管理，識別新浮現的風險並分析實際發生的事件，以解決問題並從中汲取經驗。執委會也根據需要進行對當代風險領域（如地緣政治問題）的敏感性分析

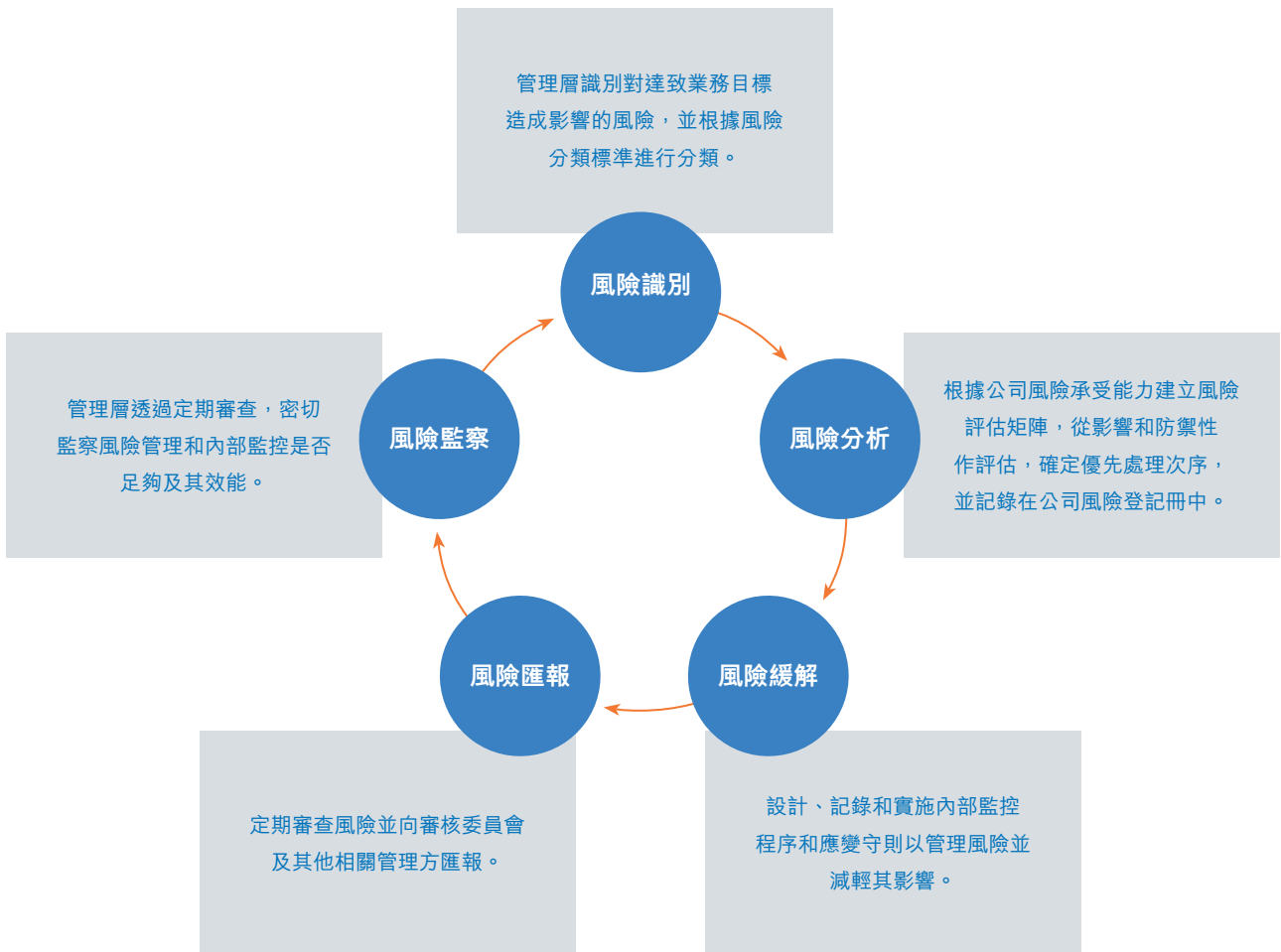
或深入研究。如有重大事件發生，將適時向審核委員會匯報，並最終向董事局報告。

執委會獲各個負責公司企業和營運職能的專業委員會支援（包括投資評估、合資公司管理、健康與安全、危機管理、信息安全和資料保護等），亦得到以財務總監為首的風險管理團隊支援。在公司的「2030可持續發展策略」方面，「環境、社會及管治督導委員會」（「ESG督導委員會」）已成立並向董事局匯報。ESG督導委員會得到工作小組支援，負責管理與可持續發展五大支柱（社區營造、以人為本、夥伴協作、環境效益和經濟效益）相關的ESG風險；「可持續發展溝通及參與委員會」負責監督溝通和參與計劃的實施。審核委員會主席（亦是公司獨立非常務董事並向董事局負責）並擔任ESG督導委員會成員。每個「2030可持續發展策略」工作小組的職責詳情載於我們的《二零二三年可持續發展報告》的「可持續發展管治」章節內。

第三道防線由集團內部審核部提供，協助審核委員會透過對流程和內部監控進行系統性審查，分析和獨立評估風險管理及內部監控工作是否足夠及其效能。有關工作範疇的詳情，請參閱第107頁。

風險管理流程

下圖說明公司的主要風險管理流程。



風險概覽

下表列述太古地產的主要風險概況(按其英文譯名順序列出)，包括我們認為公司面對現有主要及新浮現的風險、可能出現的影響、風險趨勢及現有或規劃中的緩解措施。有關集團的財務風險管理方針於財務報表附註2闡述。

現有風險及可能的影響	風險趨勢	緩解措施
<p>品牌及形象</p> <p>無法維持品牌地位及認知度可能削弱我們的競爭力，尤其是社交媒體，被認為是一種高速風險，如果管理不當，可能會對公司的品牌、形象和聲譽造成不成比例的負面影響。</p>		<ul style="list-style-type: none">制定危機溝通和社交媒體政策，並定期更新和測試，確保一致、負責和積極回應(包括處理重大事件)，以維護公司信譽。緊密監察社交媒體以進行評估並回應負面的社交媒體訊息。與第三方接觸以了解他們對公司的看法，並預測現時及可能不利於我們信譽的經濟、政治、社會或環境議題。
<p>業務中斷</p> <p>人為事件或自然災害如極端天氣及疫情導致的嚴重業務中斷可能對公司造成負面財務影響。</p>		<ul style="list-style-type: none">制定針對重大事故的業務恢復計劃，以及針對個別情境、營運緊急事故及健康與安全的其他業務合規措施，並定期更新和測試。定期檢視策略計劃以保持業務基礎穩健及其可持續性。進行現場調查並諮詢專家意見，以確保位於地震及颶風帶的物業符合相關的建築守則和安全標準。購買保險以盡可能彌補因物業損毀、業務中斷及第三方責任造成的財務損失。

- ▲ 風險水平於二零二三年內上升
- ▼ 風險水平於二零二三年內下降
- ◄► 風險水平大致維持不變

現有風險及可能的影響

業務風險

缺乏矚目的發展項目可能導致業務進程放緩，破壞性商業模式、技術和人口因素正在迅速改變租戶的行為和需要，從而帶來對新的需求和空間設計形式。



風險趨勢

緩解措施

- 獲得合適的土地儲備，鞏固現有資產及積極開拓投資機遇，特別是關注能夠與現有投資組合產生協同效應的策略地點以及具有強勁增長前景的優越地段。
- 監察及評估破壞性商業模式，以使我們的營運更加穩健。
- 通過提高效率、使用適當的技術來滿足客戶需求及改善操作程序以增強競爭力。

網絡安全和數據保護

延誤遵守快速變化的監管要求、資料安全保護系統和政策不足可能會使公司遭受網路攻擊，從而造成潛在的財務和聲譽上之傷害。



- 制定資訊和網路安全政策並定期更新。
- 定期進行員工培訓、事件應對演練和模擬測試，提高全公司對數據安全的意識。
- 定期評估和升級最新的信息安全技術。
- 購買網路和犯罪保險以轉移風險並減少財務損失。

發展風險

發展項目延遲完工可能會延誤物業銷售及租賃時間，從而在財務上造成不利影響。由於經濟波動、供應鏈問題和勞動力短缺，成本通脹亦可能導致重大財務影響。



- 與承建商緊密合作，監察和管理建築工程進度以避免因設計變更和意外情況而造成延誤。
- 制定嚴格的承建商資格預審，包括財務狀況、人力資源、抵禦地緣政治影響的能力。
- 建立申領法定批准程序的應變措施，並及時與政府部門溝通。

現有風險及可能的影響

政治風險

全球及本地政治環境、政策和優先事務的變化可能對營商環境構成重大影響。地緣政治風險和國際緊張局勢可能會影響維持最佳投資組合的能力。任何貿易限制和國際制裁都可能對營運成本和租戶組合產生不利影響。

風險趨勢



緩解措施

- 定期審視投資策略、商業模式和資本配置，以應對任何國際緊張局勢和地緣政治風險的影響。
- 保持對政治和社會問題的高度敏感性，緊密監察社交媒體及政府政策並及時應對。
- 與政府當局接觸，以預測政治發展，規劃適當的應對措施以確保遵守相關法律及規例。
- 透過健全的監管職能(內部審核、風險管理、公司秘書、法律顧問及獨立非常務董事)維持穩健的企業管治措施。
- 參考國際制裁名單，對主要業務夥伴進行定期篩選和監控。

第三方風險

利益不一致、文化契合以及合資夥伴違背承諾可能會導致項目延誤，並對財務和聲譽產生影響。合資夥伴財務狀況的變化導致資金流動性問題、領導層和立場的改變導致其股權、出資和承諾的撤回或減少。



- 對潛在合資夥伴進行適當的盡職調查，並對其信用評級和業務績效進行定期評估。
- 確保擬訂強而有力的法律文件，包括爭議解決機制和退出策略。
- 確保合資企業採用或制定與太古地產相同標準的企業守則。
- 維持穩健的治理架構，透過定期董事局會議及適當的議程、維護財務預算、適當記錄行動和責任、積極主動管理和建立夥伴關係，確保與合資夥伴進行公開與及時的討論以盡量減少溝通失誤或糾紛。

新浮現的風險及可能的影響

氣候變化

極端天氣及氣候變化可能增加物業實體受損的風險，為物業估值帶來不利影響。



風險趨勢

緩解措施

- 已制定《氣候變化政策》並定期更新。
- 對所有物業組合進行氣候風險評估以管理風險，並探索向淨零碳排放目標轉型所帶來的機遇。
- 已訂立科學基礎減碳目標以實現長遠減碳。
- 透過採用創新科技監察及減少建築工程的碳排放和主要建築物料的隱含碳排放。
- 試行內部碳定價機制來界定碳排放對我們各投資項目的潛在影響，量化碳排放對業務營運產生的風險，並更好地將資本重新分配到低碳投資和機會上。

自然和生物多樣性風險

自然環境惡化和喪失生物多樣性可能會影響物質供應，並對建築成本產生不利影響。未能及時回應市場對於房地產於自然包容設計不斷增長的需求，可能會對公司造成不利的財務影響。



- 公司已制定並定期更新生物多樣性政策。
- 參與自然相關財務信息披露工作組，制定全球風險管理和披露框架，並為實現集體促進自然發展目標作出貢獻。
- 與大學合作，在我們的香港辦公樓物業組合進行生物多樣性評估，以評估重建完成後的城市生物多樣性狀況，並提出在未來發展項目中進一步增強城市生物多樣性的措施。
- 使用生物多樣性指標對我們的全球投資組合進行篩選研究，以確定優先事項清單和自然概況，並確定對自然資產和生態系統服務的依賴性和影響。
- 探索將基於自然的解決方案融入未來新發展項目的機遇，以進一步增強城市生物多樣性、提高氣候適應能力，並促進租戶福祉。

董事及高級人員

常務董事

白德利，太平紳士，現年五十八歲，自二零零八年一月起出任公司董事及自二零二一年八月起出任公司主席。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司主席，以及國泰航空有限公司董事。他曾於二零一五年一月至二零二一年八月期間出任本公司行政總裁，及曾於二零一五年一月至二零一七年五月期間出任太古股份有限公司董事。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣地區及中東的辦事處。他是特許測量師、皇家特許測量師學會資深專業會員和香港測量師學會會員，亦是香港總商會理事會副主席及香港地產建設商會副會長。

彭國邦，現年五十三歲，自二零二一年八月起出任公司董事及行政總裁，亦是香港太古集團有限公司董事。他於一九九四年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、澳洲、巴布亞新畿內亞、新加坡、倫敦及中國內地的辦事處。他是特許測量師及皇家特許測量師學會會員，亦是 Urban Land Institute 全球管理受託人。

龍雁儀，現年五十七歲，自二零一七年十月起出任公司財務董事。她曾任香港飛機工程有限公司集團財務董事，於一九九二年加入太古集團。她是中國人民政治協商會議第八屆海南省委員會成員，亦是香港會計師公會會員、美國管理會計師協會會員、英國皇家特許會計師公會資深會員和會計及財務匯報局財務匯報檢討委員團成員。

馬淑貞，現年五十六歲，自二零二一年八月起出任公司董事。她亦是太古地產發展及估價董事。她於一九九六年加入太古集團。她是特許測量師、皇家特許測量師學會會員和香港測量師學會會員，在房地產行業工作超過三十年。

非常務董事

范尼克，現年六十三歲，自二零一八年五月起出任公司董事。他亦是英國太古集團有限公司董事。他於一九八五年至一九九五年受僱於太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、新加坡、台灣地區、菲律賓及美國的辦事處。

林双吉，現年六十四歲，自二零一三年七月起出任公司董事。他亦是香港太古集團有限公司高級顧問。他現為 APS Asset Management Pte Ltd 非執行主席。他自二零零一年至二零一五年出任新加坡國會議員。

馬天偉，現年五十七歲，自二零二一年四月起出任公司董事。他亦是太古股份有限公司財務董事及香港太古集團有限公司董事。他曾出任國泰航空有限公司董事及財務總裁，並於此前擔任太古股份有限公司副財務董事。他於一九九五年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、美國、新加坡及澳洲的辦事處。他是蘇格蘭特許會計師協會及香港會計師公會會員，以及香港管理專業協會理事會成員。

邵瑞德，現年四十七歲，自二零二三年十月起出任公司董事。他亦是香港太古集團有限公司董事、香港飛機工程有限公司行政總裁及香港航空發動機維修服務有限公司董事。他於二零二一年七月至二零二三年六月期間擔任香港航空發動機維修服務有限公司行政總裁。他於一九九九年加入太古集團，並曾駐集團在香港特別行政區、新加坡、印度及歐洲的辦事處。

施銘倫，現年五十歲，自二零零九年一月起出任公司董事。他亦是英國太古集團有限公司副主席、行政總裁兼股東，以及國泰航空有限公司及太古股份有限公司董事。他曾於二零一八年七月至二零二一年八月期間出任公司及太古股份有限公司主席。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。

獨立非常務董事

鄭嘉麗，現年四十五歲，自二零一七年三月起出任公司董事。她是周大福珠寶集團有限公司、八達通卡有限公司、新意網集團有限公司獨立非常務董事，亦是 HotelBeds Group 的顧問及 Herbert Smith Freehills Global LLP 非理事會成員。她是 Hubel Labs Limited 常務董事、TripAdvisor 前亞太區總裁及 Expedia Inc. 前高級董事。鄭女士獲委任為國泰航空有限公司獨立非常務董事，由二零二四年五月二十日起生效。她擁有超過十年在科技公司的企業行政經驗，該等公司提供面向客戶的軟件和互聯網服務，包括實行網絡安全規程。

蔡德群，現年六十八歲，自二零一九年五月起出任公司董事。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深專業會員，亦為認可人士(測量師)。他於二零零零年十二月至二零一三年十一月期間擔任上訴審裁團(建築物)成員。他於一九八一年至二零零二年期間受僱於公司。他自二零零二年受僱於華潤(集團)有限公司，並於中國內地任職直至二零一六年退休。

馮裕鈞，現年五十歲，自二零一二年十二月起出任公司董事。他是利豐集團執行主席，在加入利豐之前，他曾在矽谷與他人聯合創辦電子商務初創公司 HelloAsia，又曾在羅兵咸永道會計師事務所審計及鑒證部門擔任經理。並為亞太經合組織商貿諮詢理事會中國香港替補代表，及香港出口商會理事會、青年總裁協會及美國東北大學校董會成員。

吳亦泓，現年五十六歲，自二零一七年五月起出任公司董事。她是諾亞控股有限公司獨立董事、薪酬委員會主席以及審核委員會和企業管治及提名委員會成員。吳女士亦是阿里健康信息技術有限公司獨立非常務董事、審核委員會主席及提名委員會和薪酬委員會成員；亦是上海聖耐維頤養院有限公司執行董事。她於二零一九年至二零二三年出任如家酒店集團董事會顧問、於二零一零年至二零一九年出任其首席戰略官及於二零零六年至二零一零年出任其首席財務官。

朱昌來，現年四十八歲，自二零二三年五月起出任公司董事。她是上海德菖電子商務有限公司的創始人兼行政總裁，該公司在中國內地以家居生活品牌 Chapter Home 經營。她於二零二一年至二零二二年為美國華平投資集團有限公司的顧問兼常駐行政人員，專門負責消費者零售行業，亦為 IKANO Pte Ltd 東南亞零售委員會的非常務董事。此前，朱女士曾於一九九六年至二零二一年於宜家集團擔任不同職務，包括於二零一八年至二零二一年擔任 IKEA Retail Services AB 的全球商業總裁，以及於二零一三年至二零一八年擔任宜家(中國)投資有限公司的中國區行政總裁。

公司秘書

麥潔貞，現年五十八歲，自二零二二年二月起出任公司秘書，亦是太古股份有限公司集團的集團總法律顧問，持有香港特別行政區及紐約州執業律師資格。在加入太古股份有限公司集團前，於香港一家主要上市公司擔任集團法律事務總監兼公司秘書。

附註：

1. 審核委員會包括吳亦泓(委員會主席)、鄭嘉麗及馬天偉。
2. 提名委員會包括馮裕鈞(委員會主席)、蔡德群及范尼克。
3. 薪酬委員會包括馮裕鈞(委員會主席)、蔡德群及范尼克。
4. 彭國邦、白德利、龍雁儀、馬淑貞、馬天偉、邵瑞德及施銘倫均為英國太古集團有限公司集團僱員。

董事局報告

董事局謹向全體股東提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度的報告書及經審核財務報表。經審核財務報表詳列於第142頁至第210頁。

主要業務

太古地產有限公司及其附屬公司(統稱「集團」)的主要業務為：(i) 物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii) 物業買賣，即發展及興建物業(主要是住宅單位)出售；及(iii) 投資及經營酒店。

公司旗下主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務詳列於第208頁至第210頁。集團本年度的業績表現，根據應報告業務分部及地區劃分的分析，詳列於財務報表附註8。

綜合財務報表

綜合財務報表包括集團以及集團於合資公司及聯屬公司所持權益的財務報表。有關合資公司及聯屬公司的詳情載於財務報表附註20及21。

股息

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。

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

暫停辦理股東登記

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。

業務審視

集團業務的中肯審視、集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本財政年度終結後發生並對集團有影響的重大事件的詳情，以及集團業務相當可能有的未來發展的揭示(每種情況下在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標)，載於本年度報告書的「主席報告」、「行政總裁報告」、「主要業務策略」、「業務評述」、「財務評述」及「融資」的章節以及「財務報表附註」之內。在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關集團的環保政策及表現，以及集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及與對集團有重大影響且集團的興盛繫於其上的其他人士的重要關係的說明，載於本年度報告書的「可持續發展」的章節之內，及有關集團遵守對集團有重大影響的有關法律及規例的情況，載於本年度報告書的「可持續發展」、「企業管治」、「風險管理」及「董事局報告」的章節之內。有關集團可持續發展表現的詳情，請參閱公司《二零二三年可持續發展報告》。

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註34及35。

股本

在本年度內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份，集團亦無採納任何股份認購權計劃。

二零二三年十二月三十一日結算，已發行股份數目為五十八億五千萬股（於二零二二年十二月三十一日為五十八億五千萬股）。股本的變動詳列於財務報表附註33。

會計政策

集團的重大會計政策載於相關財務報表附註（如與特定項目有關）及本年度報告書的「會計政策」章節之內。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所退任，並合乎資格願候選續聘。公司於即將舉行的股東周年大會上將動議一項決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為公司的核數師。

財務評述

集團綜合業績、財務狀況及現金流量的評述載於本年度報告書的「財務評述」章節之內。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於本年度報告書的「十年財務概要」章節之內。

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」）的所有守則條文。

公司的企業管治常規詳載於本年度報告書的「企業管治」章節之內。

環境、社會及管治

公司在年度報告書所涵蓋的年度內，已遵守上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》C部分所載的所有適用條文。

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣三千九百萬元及捐贈各項獎學金港幣三十萬元。

固定資產

固定資產的變動詳情載於財務報表附註15及16。

集團持有的投資物業組合，不論已落成或正在發展中，均由專業合資格的估值師（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）根據二零二三年十二月三十一日的市場價值進行周年估值。估值結果，該等投資物業組合的賬面值下跌港幣二十八億二千九百萬元（二零二二年：上升港幣八億零一百萬元），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）。

集團及其合資公司與聯屬公司所擁有的主要物業載於本年度報告書的「集團主要物業」章節之內。

借貸

集團的借貸詳情載於本年度報告書的「融資」章節之內。

利息

集團資本化的利息數額列於第86頁。

主要顧客及供應商

年內，集團五大顧客及供應商分別佔集團的銷售額不足三成及採購額不足三成。

董事

朱昌來獲委任為董事，由公司於二零二三年五月九日舉行的二零二三年股東周年大會（「二零二三年股東周年大會」）結束時起生效；邵瑞德獲委任為董事，由二零二三年十月十七日起生效。所有其他名列本年度報告書「董事及高級人員」章節內的在任董事均於二零二三年全年任職。王金龍退任董事，由二零二三年股東周年大會結束時起生效。

確認獨立性

本年度報告書的「董事及高級人員」章節之內所列的所有獨立非常務董事已就上市規則第3.13條所列的因素確認其獨立性，公司認為他們全部確屬獨立人士。

任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東周年大會上退任。按此規定，龍雁儀及

馬天偉將於本年退任，並因合乎資格，均願候選連任。自上屆股東周年大會後，邵瑞德及朱昌來根據公司章程第91條獲委任為董事局成員，亦於本年退任並願意候選連任。

各董事均與公司訂有一份聘書，該聘書構成服務合約，合約年期最長為三年，直至有關董事根據公司章程第91或93條退任為止，屆時可通過選舉或重選按次續約三年。各董事均無與公司訂有不可由僱主於一年內終止而免付賠償金（法定的賠償金除外）的服務合約。

袍金及酬金

董事袍金及酬金詳載於財務報表附註9。

年內支付予獨立非常務董事的董事袍金總計港幣三百六十萬元，他們並無自集團收取其他酬金。

董事權益

於二零二三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的名冊顯示，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司及太古股份有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份 百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古地產有限公司						
鄭嘉麗	1,000	—	—	1,000	0.00002	
施銘倫	—	—	1,148,812	1,148,812	0.01964	(1)
	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
范尼克	—	—	3,136,000	3,136,000	3.14	(2)
施銘倫	2,193,550	630,000	20,175,819	22,999,369	23.00	(3)
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
范尼克	—	—	2,822,400	2,822,400	3.14	(2)
施銘倫	3,966,125	—	16,917,930	20,884,055	23.20	(3)

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古股份有限公司						
‘A’ 股						
鄭嘉麗	10,000	–	–	10,000	0.0012	
施銘倫	180,000	–	301,000	481,000	0.0561	(1)
‘B’ 股						
施銘倫	390,000	–	3,024,617	3,414,617	0.1168	(3)

附註：

- (1) 施銘倫在「信託權益」項下持有的所有太古地產有限公司普通股及太古股份有限公司‘A’股均以遺囑執行人之一的身份持有，他在該等股份中並無任何實益。
- (2) 范尼克是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有3,136,000股普通股及2,822,400股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。
- (3) 施銘倫是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有8,852,483股普通股及6,705,528股優先股及在太古股份有限公司持有1,225,395股‘B’股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。施銘倫是在「信託權益」項所列的在太古股份有限公司持有1,799,222股‘B’股的遺囑執行人之一，在該等股份中並無任何實益。

除上述外，公司的董事或行政總裁並無在公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份及債券中擁有任何實益或非實益的權益或淡倉。

在回顧年度或之前，公司任何董事或任何董事的配偶或未成年子女，均無獲授權或行使任何權利認購公司股份、認股權證或債券。

除本報告所述外，於年內或年底結算時並不存在任何以集團作為訂約方及由一位董事或與一位董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

公司或其任何相聯法團於本年度任何時間內概無參與任何安排以使公司董事可藉購買公司或其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於競爭性業務的權益

公司的董事及其各自的緊密聯繫人士並無在任何競爭性業務中，擁有根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

附屬公司董事

根據公司條例(香港法例第622章)第390(6)條規定，於截至二零二三年十二月三十一日止年度或於二零二四年一月一日至本報告書所載日期期間出任公司附屬公司董事局成員的所有董事名單，存放於公司的註冊辦事處供公司股東查閱。

獲准許的彌償

在不抵觸公司條例(香港法例第622章)的情況下，根據公司章程每名董事均有權就其執行或履行其職務、及/或在行使其權力、及/或在涉及或關乎其職務、權力或職位的其他方面所可能遭受或招致的所有費用、收費、開支、損失及法律責任，獲得從公司資產中支付的彌償。在該條例許可範圍內，公司已就集團旗下公司各董事或須面對在任何法律程序中進行辯護而招致的相關法律責任及費用投購保險。

主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第336條須予備存的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零二三年十二月三十一日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

好倉	股數	佔有投票權 股份百分比 (%)	權益類別	(附註)
太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人	(1)
英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.00	應佔權益	(2)

附註：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益；
- (2) 由於英國太古集團有限公司集團持有太古股份有限公司百分之六十點三一的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十八點一三的投票權，因此英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有該等由太古股份有限公司持有的合共4,796,765,835股公司股份權益。

公眾持股量

上市規則第8.08(1)條規定無論何時，發行人已發行股份數目總額必須至少有百分之二十五由公眾人士持有。公司已獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)授予豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定，因而可以維持一個較低的公眾持股量百分比於百分之十(或於公司於聯交所掛牌上市完成後，公眾已持有的較高百分比)。緊隨於二零一二年一月十八日完成掛牌上市後，公眾持股量百分比約為百分之十點二八。據公司公開所得的資料及就公司董事所知，於本報告書所載日期，公司已發行股份數目總額中至少百分之十點二八由公眾持有。

持續關連交易

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

(a) 服務協議

英國太古集團有限公司(「英國太古」)的全資附屬公司香港太古集團有限公司(「香港太古」)與公司及其附屬公司訂有提供服務的協議(「服務協議」)，為該等公司提供太古集團董事及高層人員的意見與專業知識，包括(但不限於)協助與監管機構及其他政府或官方機構

進行磋商、若干人事服務(包括太古集團職員提供全職或兼職服務)、若干中央服務，以及其他或會不時互相協定的服務，並協助公司及其附屬、合資及聯屬公司取得英國太古擁有的相關商標的使用權。協助取得商標使用權或使用該等商標毋須支付費用作為代價。如服務協議終止或未獲續期，則協助取得商標使用的責任亦將取消。

香港太古收取年度服務費作為此等服務的報酬，計算方法為公司有關除稅及非控股權益前及經若干調整後的綜合溢利的百分之二點五。每年的費用分兩期於期末以現金支付，中期付款於十月底或之前支付，末期付款則須因應中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前支付。公司亦須按成本支付太古集團因提供服務所引致的大部分開支。

服務協議由香港太古及公司於二零零四年十二月一日訂立，於二零零五年一月一日起生效，曾於二零零七年十月一日續期，由二零一零年一月一日起修訂及重述，於二零一零年十月一日、二零一三年十一月十四日及二零一六年十月一日再次續期。該協議於二零一九年八月九日修訂及重述，並於二零一九年十月一日及二零二二年十月一日再次續期。現時的期限由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，

及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

有關截至二零二三年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於財務報表附註40。

(b) 租賃框架協議

公司、香港太古集團及太古股份有限公司(「太古公司」)於二零一四年八月十四日訂立一項租賃框架協議(「租賃框架協議」)，以規管集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團成員公司之間現有及將來的租賃協議。租賃框架協議由二零一四年一月一日生效，並已於二零一五年十月一日及二零一八年十月一日續期，並於二零二一年十月一日再續期三年，由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日止，及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。根據租賃框架協議，集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據租賃框架協議訂立的租賃協議應付予集團的租金總額為港幣一億四千八百萬元。

於二零二三年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之六十點三一的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十八點一三的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二已發行股份數目。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，因此按上市規則為公司的關連人士。在服務協議及租賃框架協議下進行的交易乃屬持續關連交易，公司已就此分別刊發二零二二年八月十一日及二零二一年五月十三日的公告。

彭國邦、白德利、林双吉、龍雁儀、馬天偉及邵瑞德作為太古集團董事及/或僱員(或作為顧問)，在服務協議及租賃框架協議中佔有利益。范尼克及施銘倫亦因作為英國太古集團股東、董事及/或僱員，同樣佔有利益。

並無在任何與集團進行的關連交易中佔有利益的公司獨立非常務董事，已審核並確認上述持續關連交易乃集團在集團的日常業務中訂立，按照一般商務條款或更佳條款進行，及根據有關交易的協議進行。條款公平合理，並符合公司股東的整體利益。

公司核數師亦已審閱該等交易，並向董事局確認並無發現任何事項令其認為該等交易未獲得公司董事局批准、該等交易在各重大方面未有按照集團的定價政策而進行(若交易涉及由集團提供貨品及服務)、該等交易在各重大方面未有根據有關交易的協議進行；以及該等交易超逾有關的年度上限。

須予披露交易

(a) 收購成都遠洋太古里的進一步權益

截至二零二二年十二月十五日，成都遠洋太古里由兩間控股公司(「物控公司」，連同其各自的附屬公司統稱「物控集團」)持有，並由一間物業管理公司(「物管公司」，連同其附屬公司統稱「物管集團」)管理，而物控集團及物管集團由公司的相關附屬公司(「買方」)及遠洋集團控股有限公司的相關附屬公司(「遠洋集團」)(「賣方」)各持有百分之五十權益。「目標集團」包括物控集團及物管集團。

於二零二二年十二月十五日，

- (1) 買方、賣方、遠洋集團及遠洋服務控股有限公司(「遠洋服務」)(遠洋集團連同遠洋服務作為賣方擔保方)訂立第一份主協議，有關以總現金代價人民幣十億元買賣目標集團百分之十五權益(「第一次交易」)；

(2) 相關買方、相關賣方、遠洋集團及遠洋服務(遠洋集團連同遠洋服務作為賣方擔保方)訂立第二份主協議，有關以現金代價人民幣五千九百萬元買賣物管集團百分之三十五權益(「第二次交易」)；

(3) 相關買方、相關賣方及遠洋集團(作為賣方擔保方)訂立第三份主協議，有關以總現金代價人民幣四十四億九千一百萬元買賣物控集團百分之三十五權益(「第三次交易」)。

第一次交易、第二次交易及第三次交易整體構成公司在上市規則下一項須予披露的交易，有關公告於二零二二年十二月十五日刊發。

第一次交易已於二零二二年十二月二十一日交割，有關公告於二零二二年十二月二十一日刊發。在第一次交割後，集團於目標集團的權益由百分之五十增加至百分之六十五。

第二次交易已於二零二三年二月二十二日交割。在第二次交割後，集團於物管集團的權益進一步增加至百分之一百。

緊隨第二次交割後，第三次交易亦於同日交割。在第三次交割後，集團於物控集團的權益進一步增加至百分之一百，全資擁有目標集團，並已就該兩項交割於二零二三年二月二十二日發佈公告。

(b) 投資開發上海浦東新區物業

二零二三年九月二十八日，(1)公司的全資附屬公司錦洋有限公司(「錦洋」)收購上海東袤置業有限公司(「東袤公司」)百分之四十權益，代價為人民幣六十五億九千四百二十三萬元(「東袤交易」)，東袤公司成為上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司(「陸家嘴開發」)和錦洋以60:40比例組成的合資公司；及(2)公司的全資附屬公司聯峰有限公司(「聯峰」)收購上海耀龍投資有限公司(「耀龍」)百分之四十權益，代價為人民幣三十一億一千五百七十四萬元(「耀龍交易」)，耀龍成為陸家嘴開發和聯峰以60:40比例組成的合資公司。東袤及耀龍將主要從事上海浦東新區地塊的建設和發展以及地塊上的物業銷售、租賃、營運和管理。根據上市規則，東袤交易及耀龍交易共同構成公司在上市規則下一項須予披露的交易，有關公告於二零二三年九月二十八日刊發。

(c) 出售港島東中心的若干辦公樓樓層

二零二三年十一月十七日，公司全資附屬公司太古城中心控股有限公司就買賣位於香港鰂魚涌華蘭路18號名為「港島東中心」的大廈四十二樓至五十四樓(不包括四十九樓)與證券及期貨事務監察委員會簽訂買賣協議，總代價為港幣五十四億元。根據上市規則，該項交易構成公司在上市規則下一項須予披露的交易，有關公告於二零二三年十一月十七日刊發，四十五樓至五十四樓(不包括四十九樓)的交易已於十二月二十一日完成。

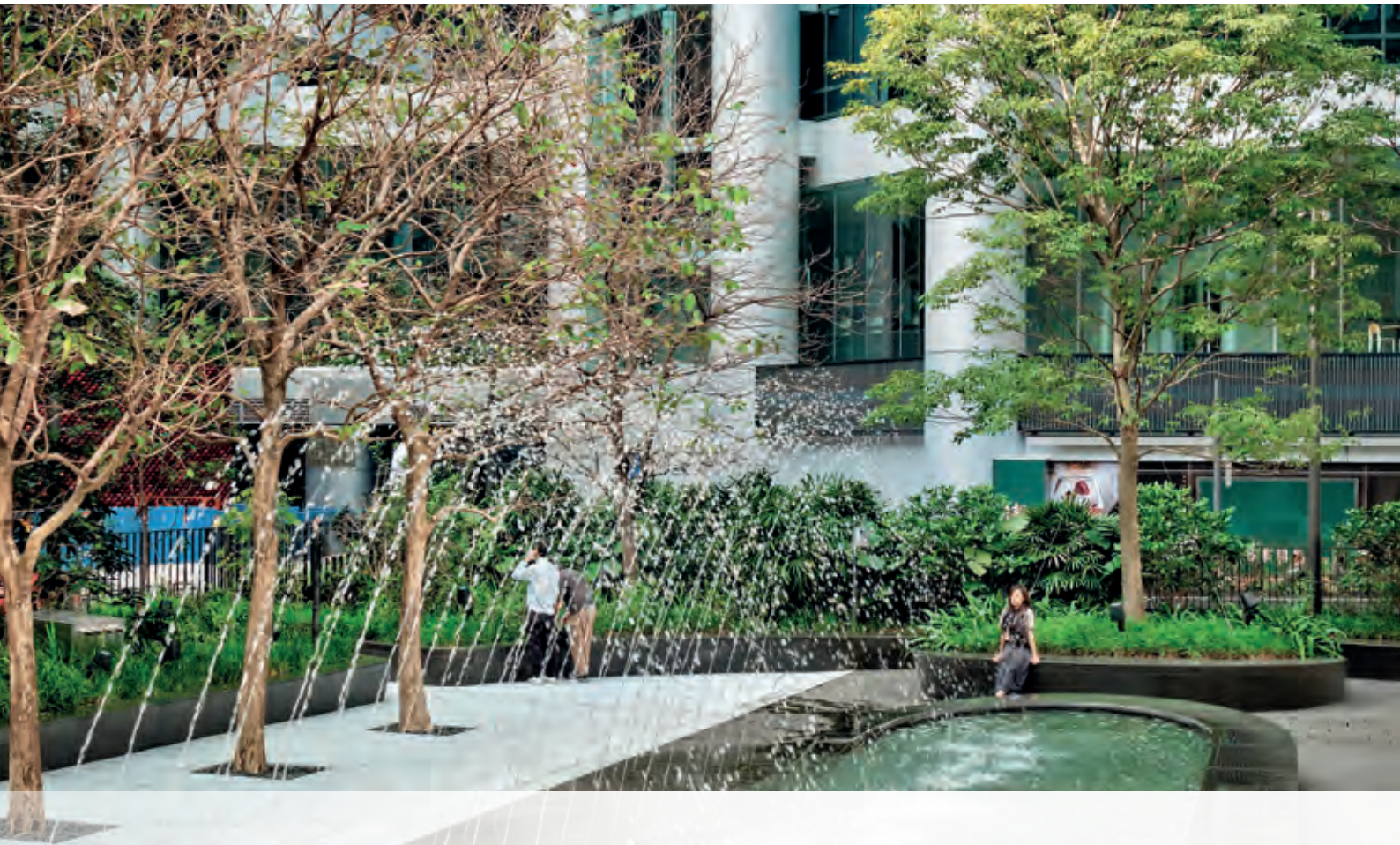
茲代表董事局

主席
白德利

香港，二零二四年三月十四日

可持續發展

我們相信，集團旗下業務及其所在社區的可持續發展，是創造長遠價值的關鍵。



二零二三年，太古地產繼續實踐其「2030可持續發展策略」，當中涵蓋我們的具體承諾，將可持續發展融入我們業務的每個環節。我們的2030可持續發展策略有五大支柱：

SD2030

社區營造 | 以人為本 | 夥伴協作 | 環境效益 | 經濟效益

我們二零二五年及二零三零年的目標及可持續發展倡議的詳細內容載於公司《二零二三年可持續發展報告》。



推出第四年可持續發展推廣企劃「Sustainability We All Count」，並以「For Our Future」為主題

香港



白色聖誕市集2023現場提供可重用餐具，告別即棄餐具

香港

「Sustainability We All Count – For Our Future」

二零二三年十二月，我們推出第四年可持續發展推廣企劃「Sustainability We All Count」，以「For Our Future」為主題，展示我們的三個關鍵可持續發展範疇：生物多樣性、創新和身心健康。這個企劃橫跨整年，呼籲眾人作出行動，同時介紹我們在可持續發展方面的努力和顯著成就，配合一系列精彩的線上線下活動，推廣公司在可持續發展方面的願景和對抗氣候變化的承諾。

社區營造

社區營造是實現我們2030可持續發展策略的核心及關鍵。

青年展能和白色聖誕市集2023

二零二三年，十名大學生參加太古地產Placemaking Academy（「SPPA」），接受公司管理層、業界專家及業界領袖的指導。此外，我們與民政事務總署東區民政事務處的「東區青藤計劃」合作，推出全新「SPPA少年計劃」。SPPA大學生負責設計、策劃及執行以「CHOCOLAND！」為題的「白色聖誕市集2023」，而SPPA少年計劃的七名中學生則為市集創作互動電子地圖、原創主題曲，以及音樂表演。

為進一步履行我們對可持續發展承諾，SPPA於設計市集時加入創新的減廢措施，包括現場提供可重用餐具的租借服務以減少即棄塑膠廢物、以電子餐飲禮券減少浪費紙張，以及製作水溶性和可生物降解的紀念品包裝。

「白色聖誕市集2023」實現百分之九十五的廢物分流率，避免廢物送往堆填區，較去年百分之九十一為高。該活動為南華早報主辦的「愛心聖誕大行動」共籌得約港幣一百萬元善款，十一年來籌款總額超過港幣九百萬元。

舍區夏日嘉年華

八月，我們與民政事務總署東區民政事務處及聖雅各福群會合作，在鰂魚涌全新社區休憩空間「舍區」舉辦首個大型社區節慶活動「舍區夏日嘉年華」，響應政府「開心香港」倡議。嘉年華設有一連串免費文化藝術活動，太古地產作為社區贊助機構，與區內指定餐飲店合作，提供獨家美食和飲料優惠。活動吸引約四千五百人參加。

「舍區」於二零二三年六月落成，由聖雅各福群會營運，是一個充滿活力的休憩空間，適合社區主導的創意活動。太古地產就其設計、建築工程及運作提供意見諮詢上的支持。



糖廠街市集啤酒節 2023 吸引一千五百人次，當中租戶參與率為百分之四十

香港



Brickell City Centre 透過充滿活力的方式，繼續擁抱多元、平等和包容

美國

支持香港藝術與文化

太古地產藝術月於二零二三年三月再度舉行。這是我們與巴塞爾藝術展香港展會合作的十一周年，亦是巴塞爾藝術展香港展會的「藝聚空間」展品首度延伸到展會場外，設於太古廣場供公眾欣賞。太古地產藝術月期間，太古坊 ArtisTree 亦舉辦了「ArtisTree Selects: Urban Rocks」雕塑展覽，首度展出由居港法籍藝術家 Polo Bourieau 創作的十二件石雕作品系列。

二零二三年六月，英國維多利亞與艾爾伯特博物館廣受好評的展覽「包裹包外」在我們位於中國內地的北京、上海、廣州和成都的商場作國際巡展後，於太古廣場壓軸登場，在博物館級別專屬空間展出由十六世紀至今共二百四十件展品，供公眾免費觀賞。

特色市集

二零二三年十月，糖廠街市集啤酒節 2023 首次在新開幕的太古花園舉行，精選十五家本地釀酒商提供了七十款啤酒。活動吸引超過一千五百人次參與，租戶參與率達百分之四十。

美國慶祝多元共融

為實踐對多元、平等和共融的承諾，Brickell City Centre 與佛羅里達州機構 South Florida People of Color 合作，舉辦

年度活動「Diversity of the African Diaspora」慶祝黑人歷史月。活動吸引二千人出席，社交媒體平台上獲五萬八千次曝光。

Brickell City Centre 亦與邁阿密藝術機構 Miami Hispanic Cultural Arts Center 及 Cuban Classical Ballet of Miami 合作，推出精彩表演節目「Herencia」慶祝西班牙傳統月 (Hispanic Heritage Month)；又與多間公司、機構及博物館合作，包括 O Miami、Equinox、Chambord 和 Miami Children's Museum，以「Beyond the Rainbow」為題慶祝驕傲月。

此外，Brickell City Centre 與總部位於佛羅里達州、將紡織品轉化為可出售二手商品的初創公司 Sortworthy 合作，安排回收箱，收集了四百八十三磅的紡織品和鞋履供回收利用。

以人為本

員工的貢獻是我們賴以成功的基石。

員工

太古地產在各個業務所在地合共僱用約六千名員工 (包括集團共同管理營運的合資公司)，吸引及培育人才乃公司成功的關鍵。作為平等機會僱主，我們致力為員工營造互相尊重、具挑戰性和滿足感，以及安全的工作環境。



成功全面推動2023至2025年健康及安全藍圖，進一步實踐「零傷害」承諾

香港及中國內地



「書出愛心 十元義賣」在六千名義工協助下，籌得港幣1,147,950元

香港

二零二三年，我們提供超過十五萬四千小時培訓發展課程，內容涵蓋領導才能和管理、科技、資訊科技、可持續發展、多元共融、語言學習、健康及安全以及員工健康。在多元共融方面，我們制定了一個性別比例均衡的目標，致力保持女性僱員比例不少於百分之四十。於二零二三年，我們百分之四十一點九的僱員是女性。

健康及安全

二零二三年，我們在實現「零傷害」政策承諾方面繼續取得進展，工傷引致損失工時及工傷引致損失工作日的總數均按年減少。整體而言，工傷引致損失工時比率及工傷引致損失工作日比率較二零二二年分別下跌百分之九點二及百分之二十七點四。

我們在二零二三年成功於全公司推出2023-25年健康及安全路線圖，明確界定未來三年健康及安全的優先事項、方法和目標。路線圖的四個核心包括：

- 建築設計安全 — 採用結構化、跨界別的協作方針處理職安健及可維護性事宜，早在項目的規劃和設計階段消除工作場所的危害。我們已將本方針納入公司的《發展約章》。

- 深入安全檢查計劃 — 檢驗公司旗下一百一十座建築物和設施，識別及消除或緩解潛在致命或嚴重的危害。二零二三年共進行六十多次檢查，範圍涵蓋香港及中國內地的物業和酒店。
- 保命規條宣傳計劃 — 香港及中國內地適用的推廣計劃，重點是提高對日常工作中潛在致命危害的意識，以及宣傳防範措施。
- 高危的潛在險生意外事件 — 引入調查機制，查找嚴重險生意外事件的肇事原因和根本原因，從而採取糾正措施及汲取教訓，防止事件重演。

我們繼續與承建商合作，在新項目施工階段採用頂尖科技提升地盤安全。我們在太古廣場六座項目試用了半自主式天花板鑽孔機器人，並在香港柴灣住宅項目以及中國內地西安和三亞項目將採用雲端智能建築監察平台。

我們在健康及安全方面的努力得到認同，榮獲多個行業獎項，包括太古廣場六座和其承建商金門連續第二年在建造業議會和發展局合辦的「公德地盤嘉許計劃2023」中榮獲金獎；而電訊盈科中心及多盛大廈則於在改建及加建類別獲優異獎。我們的健康及安全培訓計劃榮獲香港管理專業協會頒發的「最佳管理培訓及發展獎」。



青年學習及交流項目「雙城青年文化人才交流計劃」踏入第二屆

香港及中國內地



「綠色廚房」邁入重要里程碑，迎來第一百名租戶

香港

義工服務

太古地產愛心大使團隊在建立社區聯繫方面扮演著重要的角色。二零二三年，香港有二千一百八十五名愛心大使參與了四十八項社區活動，投入了合共七千五百四十四小時的服務時數。

「書出愛心 十元義賣」旗艦計劃慶祝其十年卓越成就，動員了六千名義工組成團隊，在太古坊舉辦為期八天的實體活動中吸引了超過四萬名書迷。連同為期一個月的網上書籍慈善預售，活動成功為兩間長期慈善合作夥伴籌得港幣一百一十四萬七千九百五十元善款。

「風與同路」關注中風展覽是一個與香港大學中風研究組、兩個慈善機構及一名本地插畫家合作的活動，在太古城中心舉行，為期三天。該展覽旨在教育和提高社區對預防中風的認識，並關注年輕中風發病率增加的趨勢。

在中國內地，一千四百零三名愛心大使共投入了三千一百四十小時的服務時數。於五月，來自香港和中國內地的愛心大使團隊，參加了為期四天的「青年護航，和而不同」的跨城市社區服務之旅，在成都為彝族大學生、精神疾病康復者、鄉村青少年和慈善職業學校學生提供了主題豐富多樣、切合對方需求的志願服務與分享會。

今年，我們繼續支持「為愛而走」項目，超過九百名愛心大使參與了這一年度活動，並為一所小學的寄宿學生籌募了五百六十二個衛生用品包。

夥伴協作

我們的業務合作夥伴對2030可持續發展策略取得成功至關重要。

供應商

我們將供應商納入我們的可持續發展方針中，我們制定了《供應商行為守則》以解決和管理供應鏈的合規性、環境保護、健康及安全、勞工慣例、人權、產品責任及可持續採購的相關風險。為有效管理我們的供應商可持續發展有關的風險並實現我們的淨零碳排放承諾，我們今年採用供應鏈環境、社會及管治評估平台，以監測供應商的可持續發展績效及碳排放。於二零二三年，我們採購了總值港幣五億五千九百萬元的可持續發展產品及服務。

租戶

我們與商業租戶緊密合作，務求將可持續發展措施融入他們的營運當中。我們為香港和中國內地的辦公樓及零售租戶提供免費能源審核，協助租戶發掘節能機會。截至二零二三年十二月三十一日，我們已為約七百萬平方呎出租樓面提供能源審核。



推出「GPP Academy」為辦公樓租戶 安排多項活動及工作坊以提升其可持續 發展成績

香港

及至二零二三年十二月，我們已向一百零七間香港和中國內地餐飲租戶頒發「綠色廚房」認證。這些租戶透過安裝節能及節水廚房設備、設計良好的通風系統和妥善廢物回收，節省了能源和用水、減少浪費，並改善了廚房的環境。

我們透過「環境績效約章」與辦公樓租戶在裝修和營運方面協作，改善他們在節能、減少用水及廢物回收績效，目標是到二零二五年有百分之五十的辦公樓租戶簽署約章。環境績效約章在香港和中國內地迅速發展，截至二零二三年十二月，共有九十間租戶已簽署，佔辦公樓可出租樓面面積百分之四十一。我們於年內分別在香港和中國內地舉辦環境績效約章頒獎典禮，慶祝參與租戶的成績。我們還在香港推出GPP Academy，與商界環保協會合作，為期三年，每季舉行工作坊，旨在提升租戶的能力，改善可持續發展績效。

PROJECT AFTER 6

我們在年舉辦了十一場音樂劇，觀眾超過九百人，其中包括租戶的員工；此外，我們透過十四場現場音樂表演吸引了超過八千人欣賞。



Corporate Wellness 八小時慈善單車賽 成功籌得超過港幣三十一萬元

香港

Workout x Lunch

來自太古坊的五十九個租戶合共超過二百名員工參加了高強度全身運動、核心訓練、瑜伽、伸展和室內高爾夫等項目的健身工作坊。此外，來自十二間租戶超過五百五十多名辦公室行政人員參加了「Corporate Wellness 八小時慈善單車賽」，為凝動香港體育基金籌集了超過港幣三十一萬元善款，其中港幣十五萬元由太古地產捐出。

環境效益

作為領先的地產發展商，我們致力以可持續的方式建造及管理旗下發展項目。

氣候變化

我們在二零二三年繼續穩步朝著1.5°C科學基礎減碳目標邁進，是我們於二零五零年或之前實現淨零排放的核心策略一部分。與二零一九基準年比較，今年太古地產全球物業組合的範圍一及二絕對碳排放量減少了百分之二十九。年內，我們繼續採取創新的低碳技術和管理措施，並繼續投放資源進行節能研發。



西安太古里採取全生命週期碳管理方針，以創新的地源熱泵系統，推動營運達致淨零排放

中國內地



太古地產成績斐然，「零碳就緒建築認證」計劃中，共十七座物業獲認證

香港

我們在項目發展過程中繼續採用全生命週期碳管理方法，包括我們最新的西安太古里項目。該項目將採用低碳建材和低碳能源使用策略，減少從施工到營運的排放。值得一提的是，供暖系統電氣化及使用低碳地源熱泵系統可以供應項目每年百分之六十的供熱需求。

能源

二零二三年，我們在香港和中國內地物業的用電強度較二零一九年基準下降百分之十二。減幅反映我們利用雲端智能能源管理平台更妥善監控供暖及通風和空調系統、安裝無油冷凍機、安裝變速驅動器、安裝設能量閥及使用更多具能源效益的照明設施的成果。

我們繼續探索在整個物業組合中增加採用可再生能源，於二零二三年在康橋大廈安裝二十四點四千瓦太陽能光伏系統，並在十二月成功為北京三里屯太古里和頤堤港的業主及租戶採購二零二四年營運所需的百分之一百場外可再生電力。

太古地產在能源管理方面的努力得到認可，我們香港有十七座物業獲得香港綠色建築議會新推出「零碳就緒建築認

證」，成為獲得最多獎項的發展商。其中六座物業的業主範疇評級為「超低耗能」，而兩座樓宇(太古坊一座和太古坊二座)在業主和整座樓宇方面均獲「超低耗能」評級。

資源及循環

二零二三年，我們專注為香港的商業及住宅組合做好「都市固體廢物收費」準備。太古地產與香港生產力促進局合作，審視太古廣場及太古城的廢物管理設施和做法，識別缺口及存在的風險，並制定指引以幫助持份者應對即將生效的法規。我們並與商界環保協會合作，在太古城中心和東薈城名店倉二十間餐飲租戶進行廢物審計，並提供改善廢物分類及減少廢物產生的具體建議。

太古地產在二零二三年繼續促進循環再用。繼太古坊成功實施智能環保杯借用計劃後，我們在二零二三年十月將系統網絡擴展至太古廣場購物商場。該計劃得到十六間餐飲食肆支持，容許顧客下單時要求使用環保杯，然後在我們物業中設置的還杯站退還。擴大該計劃的範圍還有助我們為政府即將於二零二四年四月二十二日實施的管制即棄塑膠產品條例做好準備。自該計劃推出以來，我們合共避免在太古坊和太古廣場丟棄二萬三千個即棄杯。



太古地產作為「自然相關財務信息披露工作組」40名成員之一，支持推動「自然向好」目標

香港



太古中央廣場及太古花園將提供佔地6.9萬平方呎綠化空間，透過原生樹木及流水裝置，提升市區生物多樣性

香港

生物多樣性

太古地產在發展和營運中優先考慮生物多樣性。我們是四十位「自然相關財務信息披露工作組」全球工作組成員之一，負責指導及制定框架，協助全球企業和金融機構評估自然相關的風險和機遇，支持聯合國《昆明-蒙特利爾全球生物多樣性框架》「自然向好」目標。二零二三年，我們完成了香港物業組合的生物多樣性指引，為我們的項目團隊和物業辦事處提供了增強物業和新建項目有關生物多樣性的建議。

我們的太古中央廣場和太古花園將於二零二四年開放，提供約六萬九千平方呎的綠色空間，配有原生樹木和流水裝置。我們在整體景觀規劃中採用了增強該區的城市生物多樣性措施，促進動物及昆蟲如鳥類和蝴蝶在公園之間的活動。

綠色建築

二零二三年，十四幢位於太古坊、太古廣場、東薈城的商業建築物，在綠建環評(BEAM Plus)綜合計劃再認證中獲得既有建築2.0版白金評級。太古坊二座在環境設計先鋒評級(LEED) v2009版及WELL v1版核心和外殼認證均獲白金評級。我們的多個物業，包括太古廣場一座、二座及三座、頤堤港、興業太古滙(商場)、香港興業中心一座及二座、成都太古里及博舍均獲LEED v4.1版(運營與維護)白金評級。太古坊成功取得能源與環境設計先鋒評級(LEED) 4.1版「既有城市及社區」最終金級認證，成為香港首個獲得該認證的綜合發展項目。

在香港綠色建築議會及環保建築專業議會舉辦的「環保建築大獎2003」中，東薈城名店倉榮獲「現有建築類別：設施管理」類別大獎、太古廣場六座榮獲「新建建築類別：正在建造和/或設計的項目 — 商業」類別大獎，而前灘太古里則在「新建建築類別：已竣工項目 — 商業」類別獲嘉許。此外，太古地產榮幸再次在「皇家特許測量師學會香港年度大獎2023」中獲得「可持續發展獎」，而前灘太古里亦在「RICS中國獎2023」中被譽為「年度商業地產項目」。



太古地產環境、社會及管治表現卓越，於香港管理專業協會「2023香港可持續發展獎」中榮獲大獎

香港



太古地產榮獲「亞洲金融 Achievement Awards 2023」中的「亞洲年度最佳 ESG 發行人」

香港

經濟效益

我們相信創造長遠價值有賴公司業務的可持續發展。

我們於二零二三年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

二零二三年，太古地產於「道瓊斯可持續發展世界指數」中，在地產管理及發展業界的排名躍升至全球第二位。在全球超過三百八十間在該類別接受評估的企業中，太古地產於「環境範疇」高踞全球第一位。此外，公司連續第七年獲全球房地產可持續標準評為「全球業界領導者」，並連續六年高踞恒生可持續發展企業指數首位。

太古地產憑藉對經濟、社會和環境考量的卓越承諾及優越的業務和組織績效，榮獲2023香港管理專業協會「可持續發展獎」大獎。

太古地產《2022可持續發展報告》連續第二年榮獲香港管理專業協會「2023年最佳年報大獎」物業建設及投資類別最高獎項之「最佳環境、社會及管治資料報告獎」；公司的《二零二二年報告書》亦獲「工商企業類別」中的銀獎。

此外，太古地產亦榮獲香港會計師公會主辦的「2023最佳企業管治及ESG大獎」「非恒指成份股(大市值)」組別ESG獎。

截至二零二三年十二月三十一日，我們約有百分之六十的融資來自綠色債券、與可持續發展表現掛鉤貸款及綠色貸款。二零二三年，太古地產成為首間在本地公募債券市場發行人民幣綠色債券（綠色點心債）的香港企業，是次交易亦為香港企業最大規模的綠色點心債發行。

太古地產於「亞洲金融 Achievement Awards 2023」中，從超過六百八十間高水平機構中脫穎而出，榮獲「亞洲年度最佳 ESG 發行人」大獎。公司發行綠色點心債亦分別於「亞洲金融 Achievement Awards 2023」、「國際金融評論亞洲 IFR Asia 大獎」及「財資 Triple A Sustainable Finance Awards 2024」贏得三個獎項。

二零二三年，太古地產開始在公司內部試用碳定價，了解碳排放對我們各投資項目的潛在影響，量化碳排放對業務營運產生的風險，並更好地將資本重新分配到低碳投資和機遇上。

更多有關我們的可持續發展表現，包括2030可持續發展策略，詳載於公司《二零二三年可持續發展報告》。

財務目錄

核數師報告及賬目

- 138 獨立核數師報告
- 142 綜合損益表
- 143 綜合其他全面收益表
- 144 綜合財務狀況表
- 145 綜合現金流量表
- 146 綜合權益變動表
- 147 財務報表附註
- 205 會計政策
- 208 主要附屬公司、合資公司
及聯屬公司

附加資料

- 211 集團主要物業
- 223 詞彙
- 224 財務日誌及投資者資訊





獨立核數師報告



致太古地產有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

太古地產有限公司(稱為「貴公司」)及其附屬公司(稱為「貴集團」)列載於第142頁至第210頁的綜合財務報表包括:

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合其他全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;及
- 綜合財務報表附註,包括主要會計政策及其他解釋資料。

我們的意見

我們認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期之綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱集團綜合財務報表附註16

於二零二三年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值為港幣二千八百一十四億六千三百萬元，而在本年度綜合損益表錄得的公平值虧損則為港幣二十八億二千九百萬元。

投資物業之百分之九十八於二零二三年十二月三十一日的估值由第三方估值師（「估值師」）進行。此等估值依據若干關鍵假設，並需要管理層作出重大判斷及估算，包括資本化率及市值租金。發展中投資物業的估值亦需要考慮完成物業的估計成本和發展商的預期毛利率。

我們著重就釐定物業估值所涉及的重大判斷及估算。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對投資物業的估值執行的程序包括：

- 了解管理層就釐定投資物業估值的監控及過程，並就估值之不確定性的程度和釐定所採用的假設之判斷作出考慮，從而評估重大錯誤陳述的內在風險；
- 評價估值師的資歷、能力、獨立性和客觀性；
- 審閱外部估值報告，評估所用方法的恰當性；
- 會見估值師，討論及質詢估值及所採用的關鍵假設；
- 透過本所內部估值專家以抽樣方式按參考公開資訊及有關物業近期租務得出的估算範圍，將估值師所採用的資本化率、市值租金及發展商的預期毛利率作比較；
- 根據貴集團的記錄，以抽樣方式檢查管理層向估值師提供的租金數據的準確性及完整性；及
- 發展中投資物業的估值乃將完成物業的估計建築成本與貴集團的預算作比較，並以抽樣方式檢測估計建築成本的支持文件包括適用的供料測量師報告及簽訂之合同。

我們發現，該等關鍵假設已獲得憑證的支持。我們認為，在附註16的披露是適當的。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。其他信息不包括在年度報告書內呈列的特定資料，該等資料被視為綜合財務報表的組成部分，因此涵蓋在我們對綜合財務報表發表的審計意見內。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以排除威脅的行動或所應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曾雅君。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年三月十四日

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	4	14,670	13,826
銷售成本	5	(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	6	(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	10	(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	11	(1,617)	(2,065)
本年溢利		2,751	8,227
應佔本年溢利：			
公司股東	34	2,637	7,980
非控股權益	36	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)	14	0.45	1.36

以上綜合損益表應連同隨附附註一併閱讀。

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

以上綜合其他全面收益表應連同隨附附註一併閱讀。

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	15	3,644	3,165
投資物業	16	281,463	271,368
無形資產	17	1,555	208
使用權資產	18	2,655	2,482
持作發展物業	19	1,210	1,208
合資公司	20	19,276	24,589
合資公司所欠借款	20	14,781	15,273
聯屬公司	21	10,583	473
聯屬公司所欠借款	21	209	52
衍生金融工具	29	57	96
遞延稅項資產	30	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	32	–	14
		336,144	319,452
流動資產			
供出售物業	23	9,121	8,264
存貨		77	72
貿易及其他應收款項	24	3,506	2,834
現金及現金等價物	25	5,097	4,502
		17,801	15,672
歸類為持作出售資產	31	543	2,038
		18,344	17,710
流動負債			
貿易及其他應付款項	26	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	28	7,563	700
一年內須償還的租賃負債	27	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	28	33,606	22,135
長期租賃負債	27	527	535
衍生金融工具	29	22	–
其他應付款項	26	268	–
遞延稅項負債	30	14,082	11,248
退休福利負債	32	45	–
		48,550	33,918
資產淨值		288,149	292,258
權益			
股本	33	10,449	10,449
儲備	34	274,633	278,762
公司股東應佔權益		285,082	289,211
非控股權益	36	3,067	3,047
權益總額		288,149	292,258

董事

白德利

吳亦泓

香港，二零二四年三月十四日

以上綜合財務狀況表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

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
營運業務			
來自營運的現金	41(a)	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	41(b)	(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	24	535	1,060
收購附屬公司，扣除購入現金	43	(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	34	(5,909)	(5,616)
已付非控股權益股息	36	(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	25	5,097	4,502

以上綜合現金流量表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	
	股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元			
二零二三年一月一日結算	10,449	280,008	(1,246)	289,211	3,047	292,258	
本年溢利	–	2,637	–	2,637	114	2,751	
其他全面收益	–	(47)	(810)	(857)	(25)	(882)	
本年全面收益總額	34, 36	–	2,590	(810)	1,780	89	1,869
非控股權益注資	–	–	–	–	26	26	
已付股息	–	(5,909)	–	(5,909)	(95)	(6,004)	
二零二三年十二月三十一日結算	10,449	276,689	(2,056)	285,082	3,067	288,149	

附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	
	股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元			
二零二二年一月一日結算	10,449	277,439	3,736	291,624	1,986	293,610	
該年溢利	–	7,980	–	7,980	247	8,227	
其他全面收益	–	205	(4,982)	(4,777)	(110)	(4,887)	
該年全面收益總額	34, 36	–	8,185	(4,982)	3,203	137	3,340
一項非控股權益注資	–	–	–	–	1,020	1,020	
已付股息	–	(5,616)	–	(5,616)	(96)	(5,712)	
二零二二年十二月三十一日結算	10,449	280,008	(1,246)	289,211	3,047	292,258	

以上綜合權益變動表應連同隨附附註一併閱讀。

財務報表附註

一般資料

本公司是一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。公司主要從事控股公司業務，旗下各主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務載於第208頁至第210頁。

1. 會計政策及披露的改變

(a) 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	國際稅務改革—支柱二範本規則
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	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。

(b) 集團並無提前採納以下已頒佈但於二零二四年一月一日或之後開始年度期間生效的相關經修訂準則及詮釋，且在編制這些綜合財務報表時並無應用此等準則：

香港會計準則第1號修訂	負債的流動或非流動分類 ¹
香港會計準則第1號修訂	附有契約的非流動負債 ¹
香港財務報告準則第16號修訂	售後租回的租賃負債計量 ¹
香港詮釋第5號（2020）	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 ¹
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 ¹
香港會計準則第21號修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯屬公司或合資公司之間的資產出售或投入 ³

¹ 集團將於二零二四年一月一日起應用。

² 集團將於二零二五年一月一日起應用。

³ 生效日期待定。

預期此等經修訂準則及詮釋對集團的綜合財務報表並無重大影響。

1. 會計政策及披露的改變 (續)

- (c) 二零二一年十二月，經濟合作暨發展組織發佈了新的全球最低稅收架構（「支柱二」）的範本規則（即BEPS2.0），世界各國政府已就此立法或正在執行立法程序。集團最終控股公司正在評估這對其各個營運地區業務的全面影響。截至本二零二三年度財務報表通過日期止，香港特區政府以及集團主要營運地區的相關政府尚未就支柱二立法。
- (d) 二零二三年二月二十二日，香港會計師公會發佈財務報告提示第44號，強調廢除強制性公積金與長期服務金對沖機制對香港實體的潛在會計影響，並特別提出兩種廣泛使用的暫定方法來分析相關問題。集團已採用將可抵銷計提福利視為僱員供款之方法。根據這種方法，已經屬於僱員、並將用於抵銷相應僱員長期服務金的僱主強制性公積金供款所產生的應計福利，被視為對僱員長期服務金的供款。根據初步評估，在年內及於二零二三年十二月三十一日，該提示對集團的財務影響並不重大。

2. 財務風險管理

財務風險因素

在正常業務運作中，集團面對因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。

管理層管理及監控此等風險，以確保能及時和有效地推行適當的相應措施。集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性，並設法減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自借款。浮動利率借款令集團承受現金流量的利率風險，固定利率借款則令集團承受公平值的利率風險。集團從現金存款及某些合資公司和聯屬公司所欠借款中賺取利息收入。

集團運用利率掉期管理其長期利率風險。

如所有其他可變因素維持不變，市場利率較十二月三十一日的適用利率增加或減少一百個基點對集團綜合損益表及綜合其他全面收益表的影響將為：

	利率增加 一百個基點 港幣百萬元	利率減少 一百個基點 港幣百萬元
二零二三年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響：(虧損)/收益	(83)	83
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	99	(102)
二零二二年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響：(虧損)/收益	(34)	34
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	4	(3)

2. 財務風險管理 (續)

(i) 利率風險 (續)

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，因此不應被視作未來溢利或虧損的預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化影響浮息金融工具的利息收入或支出
- 如定息金融工具按公平值列賬，市場利率變化只影響該等金融工具的利息收入或支出
- 市場利率變化影響衍生金融工具的公平值
- 所有其他金融資產及負債維持不變

(ii) 貨幣風險

集團經營國際業務，須承受不同貨幣所產生的外匯風險，有關貨幣主要為美元及人民幣。來自海外業務的商業交易、資產和負債以及投資淨額以外幣計值，因而產生外匯風險。

集團並沒有重大的外幣風險，因為集團於海外營運的附屬公司的收入、開支及借款均以它們的功能貨幣計值。但集團須承受美元中期票據的少許外匯風險，而集團透過訂立的跨幣掉期合約作對沖以管理這些風險。

集團因投資於資產淨值以外幣計值的附屬營運公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

外幣資金及存款風險由司庫部持續進行監控。在執行所有外幣對沖前，須經集團的財務董事批准。

如所有其他可變因素維持不變，港元兌美元的匯率較年終時的七點八一四一（二零二二年：七點七九七四）增強或轉弱對集團綜合損益表及綜合其他全面收益表的影響將為：

	港元增強至 聯繫匯率 下限 (7.75) 港幣百萬元	港元轉弱至 聯繫匯率 上限 (7.85) 港幣百萬元
二零二三年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響	-	-
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	2	(1)
二零二二年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響	-	-
對其他全面收益的影響	-	-

2. 財務風險管理 (續)

(ii) 貨幣風險 (續)

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場匯率很少單獨改變，因此不應被視作未來溢利或虧損的預測。這分析假定以下各項：

- 所有外幣現金流量對沖均非常有效
- 貨幣風險並非因公司及其附屬公司以功能貨幣列值的金融資產或負債而產生
- 貨幣風險並非因非貨幣項目的金融工具而產生

(iii) 信貸風險

集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、衍生金融工具、來自合資公司及聯屬公司的應收款項，以及現金和於銀行及財務機構的存款。

風險管理

集團參考既定信貸政策持續密切監控所承受的此等信貸風險。就銀行和財務機構而言，集團只接納經獨立釐定具備投資級別評級的交易方；而對租戶則根據其信貸質素加以評估及釐定，並且考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。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。此外，集團及公司透過在財務及營運決策上對附屬公司、合資公司和聯屬公司行使控制權、共同控制權或重大影響力以及定期檢討其財務狀況，從而就提供予該等公司的財務資助的信貸風險進行監察。

集團有以下主要類別的資產採用預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項
- 按攤銷成本計量的其他金融資產

貿易應收款項

集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，就貿易應收款項採用全期預期虧損準備計量預期信貸虧損。由於集團過往的信貸虧損並無就不同客戶群顯示不同的虧損模式，基於逾期狀態作出的虧損準備不會於集團不同客戶分部之間進一步區分。預期虧損率乃根據過去的付款情況而得出，並加以調整以反映當前和展望的經濟狀況。

貿易應收款項於無法合理預期可收回時予以撇銷。指標包括債務人未能與集團訂立還款計劃，以及未能根據合約付款逾一百二十天。貿易應收款項的減值支出在營業溢利中呈列為減值虧損淨額，隨後收回之前已撇銷的金額在同一賬項中入賬。

按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項及關聯方所欠借款。由於集團會就合資公司、聯屬公司及其他關聯公司的財務狀況及表現定期進行監察及檢討，因此該等公司的所欠借款被視為具有較低信貸風險。

2. 財務風險管理 (續)

(iv) 流動資金風險

集團在決定其資金來源及期限時會考慮到流動資金風險，以免過度依賴任何一種資金來源，以及避免在任何一段期間進行重大的再融資安排。集團內各營運實體會進行現金流量預測，並由總辦事處合併。總辦事處監控集團的滾動流動資金預測，確保有足夠現金應付營運需求，同時在任何時間均對未動用已承擔的借款融資維持充足餘額，確保集團不會超越借款上限或違反任何借款融資契約（如適用）。該等預測考慮了集團的債務融資計劃、須遵守的契約及內部資產負債表比率指標，以及外界的監管規則或法例規定（如適用）。

下表根據由年結日至最早合約到期日之間的尚餘年期，將集團非衍生金融負債及按淨額基準結算衍生金融負債的合約現金流量（在貼現前）進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

二零二三年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	26	1,046	1,046	1,046	—	—	—
租戶的租金按金	26	2,965	2,965	871	586	1,158	350
其他應付款項	26	5,138	5,138	5,138	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	26	613	613	613	—	—	—
租賃負債	27	607	701	99	100	215	287
借款（包括利息承擔）	28	41,169	45,531	9,053	7,207	26,830	2,441
衍生金融工具	29	22	22	—	—	22	—
財務擔保合約	38	—	4,069	4,069	—	—	—
		51,560	60,085	20,889	7,893	28,225	3,078

二零二二年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	26	812	812	812	—	—	—
租戶的租金按金	26	2,715	2,715	840	551	1,011	313
其他應付款項	26	5,890	5,890	5,890	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	26	590	590	590	—	—	—
租賃負債	27	614	715	98	89	228	300
借款（包括利息承擔）	28	22,835	25,520	1,369	2,518	16,496	5,137
財務擔保合約	38	—	4,254	4,254	—	—	—
		33,456	40,496	13,853	3,158	17,735	5,750

3. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷會不斷進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項的合理期望等其他因素作為根據。集團對未來作出估算及假設，所得的會計估算難免甚少與相關的實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設於以下相關附註論述：

- (a) 物業、廠房及設備的減值（附註15）
- (b) 投資物業公平值（附註16）
- (c) 商譽減值（附註17）

4. 收入

會計政策

收入在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力決定其使用及獲得從該商品或服務帶來的利益時確認。假若很有可能收回相關的應收款項，則收入按以下方式確認：

- (a) 租金收入在租賃開始時確認。根據合約條款，當已簽署租賃協議內訂明的租賃期開始後，租賃物業對集團已無替代用途。租金收入按以下最短年期以直線法確認：(i) 餘下租賃年期，(ii) 直至下一個租金調整日期的年期，及 (iii) 由租約開始生效日至第一個提前退租選擇權日期（如有）之間的年期，不包括任何按營業額計算的租金（如適用）及其他開銷和報銷款項（如有）。如租約包括免租期，則免除的租金收入按租賃年期平均分配。按營業額計算的租金於承租人的收入交易獲得確認時確認。已被免除的租金收入（而未有確認為營業租賃應收款的預期信貸虧損）作為租賃修改處理，而在新租賃下經修訂的未來租金收入，包括與原租賃相關的任何預付或應計租賃收入，會在其後以直線法確認為收入。
- (b) 集團發展及銷售住宅物業，收入在物業的控制權轉移至買家時確認。根據合約條款，集團與買家簽署買賣合約後，有關物業一般對集團已無替代用途。然而在香港及美國，對付款的可執行權利須待物業業權轉移至買家之後始產生。因此，收入在業權完成轉移至買家時確認。
- (c) 貨品銷售在商品的控制權已轉移，即當商品交付給客戶時而客戶能對該商品全權處理，及沒有未完成之責任以影響客戶對商品的接受時確認。集團餐飲及零售業務的貨品銷售在某個時點發生，不包括任何重要的獨立履約責任。
- (d) 服務銷售（包括酒店營運及屋苑管理所提供的服務）在提供服務時確認。收入在某段期間內確認，而非在某個時點確認。

集團預期不會簽訂任何由轉移承諾貨物或服務予客戶與客戶付款之期間超過一年的合約。因此，集團並無就貨幣時間價值調整交易價格。

4. 收入 (續)

會計政策 (續)

術語定義

合約資產：實體已向客戶轉移貨品或服務而有權收取代價的權利，而該權利取決於時間過去以外的其他因素（如實體未來的表現）。

合約負債：實體已收取客戶的代價而須向該客戶轉移貨品或服務的責任。

當集團訂立物業買賣合約或服務銷售合約（租賃協議除外）時，如果集團已履行的債務責任超過已收到款項的總額，則確認合約資產；如果已收款總額超過已履行的債務責任，則確認合約負債。簽訂買賣合約或銷售合約時所收到的訂金作為合約負債確認。

合約資產及合約負債的釋義於香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」中闡明。這兩個術語並不應用於來自租賃協議的租金收入，該等租金收入明確排除在香港財務報告準則第15號範圍之外。

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

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
於本報告期內確認與年初合約負債餘額相關的收入	14	120

於二零二三年十二月三十一日未償還的合約負債港幣五百萬元（二零二二年：港幣一千四百萬元）中，預期港幣五百萬元（二零二二年：港幣一千四百萬元）於一年內確認為收入。

下表列出客戶合約所產生的未履行債務責任。

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
於年末分配至部分或全部未履行收入合約的交易金額總計	46	90

於上述披露的二零二三年十二月三十一日金額中，預期港幣四千六百萬元（二零二二年：港幣九千萬元）於一年內確認為收入。

5. 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

6. 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

7. 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（附註15）	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（附註17）	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。

8. 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。

會計政策

分部資料的報告方式與集團提供予常務董事作策略決定的內部財務報告方式一致。一個報告分部包括一個或多個因具有類似經濟特徵而可合併計算的營業分部，或包括因不能合併計算或超出若干數量性界限而須單獨披露的單一營業分部。

(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。

8. 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

8. 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	921	–	–	921
物業買賣	331	234	–	565
酒店	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。

9. 董事及行政人員的酬金

(a) 按照香港《公司條例》第383(1)條及《公司（披露董事利益資料）規例》規定須予披露的公司董事酬金總額如下：

	現金				非現金			總計 2023年 港幣千元	總計 2022年 港幣千元
	薪金 港幣千元	董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (註(i)) 港幣千元	津貼及福利 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	已計入 退休計劃 的酌情花紅 港幣千元	房屋及 其他福利 (註(ii)) 港幣千元		
截至二零二三年 十二月三十一日止年度									
常務董事									
白德利(主席)(註(iii))	630	—	432	11	190	432	829	2,524	1,919
彭國邦(註(iv))	3,920	—	2,434	3,294	1,181	2,434	322	13,585	9,723
龍雁儀(註(iv))	4,039	—	3,405	1,188	1,513	—	—	10,145	7,416
馬淑貞	3,699	—	2,465	798	514	—	91	7,567	6,990
非常務董事									
范尼克	—	—	—	—	—	—	—	—	—
林双吉	—	575	—	—	—	—	—	575	575
馬天偉	—	—	—	—	—	—	—	—	—
邵瑞德(註(v))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
施銘倫	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非常務董事									
鄭嘉麗	—	761	—	—	—	—	—	761	761
蔡德群	—	695	—	—	—	—	—	695	684
馮裕鈞	—	741	—	—	—	—	—	741	726
王金龍(註(vi))	—	203	—	—	—	—	—	203	575
吳亦泓	—	843	—	—	—	—	—	843	843
朱昌來(註(vii))	—	373	—	—	—	—	—	373	—
二零二三年總計	12,288	4,191	8,736	5,291	3,398	2,866	1,242	38,012	不適用
二零二二年總計	10,883	4,164	5,139	5,228	2,270	1,271	1,257	不適用	30,212

註：

- (i) 上述所披露花紅乃與上年度擔任常務董事職務有關。
- (ii) 其他福利包括醫療和保險以及海外稅項補貼。
- (iii) 酬金總額依據其處理集團事務的時間向集團收取。
- (iv) 酬金總額全數向集團收取。
- (v) 邵瑞德獲委任為公司非常務董事，由二零二三年十月十七日起生效。
- (vi) 王金龍退任公司獨立非常務董事，由二零二三年五月九日公司舉行的二零二三年股東周年大會（「二零二三年股東周年大會」）結束時起生效。
- (vii) 朱昌來獲委任為公司獨立非常務董事，由二零二三年股東周年大會結束時起生效。

9. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

集團五名最高薪酬人士列述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2023	2022
人數：		
常務董事 (註 (i))	3	3
行政人員 (註 (ii))	2	2
	5	5

註：

(i) 支付此等常務董事的酬金詳情已包括在附註9(a) 所列表披露內。

(ii) 支付此等行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2023 港幣千元	2022 港幣千元
現金：		
薪金	5,901	5,626
酌情花紅 (註)	3,523	3,340
津貼及福利	714	676
非現金：		
退休計劃供款	820	765
房屋及其他福利	6,723	4,899
	17,681	15,306

註：

上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員人數為：

	截至十二月三十一日止年度	
	2023	2022
港幣10,000,001元 – 港幣10,500,000元	1	–
港幣8,500,001元 – 港幣9,000,000元	–	1
港幣7,500,001元 – 港幣8,000,000元	1	–
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	–	1
	2	2

10. 財務支出淨額

會計政策

除屬於收購、建築或生產符合資格資產（必需一段長時間準備作指定用途或出售的資產）所產生的利息支出被確認為該等資產部分成本外，利息支出均計入綜合損益表。將該等借款資本化的做法，在資產大致準備好作指定用途或出售時停止。

透過損益賬按公平值計量的金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益/（虧損）淨額中。按攤銷成本計量的金融資產及透過其他全面收益按公平值計量的金融資產採用實際利率法計算的利息收入，於綜合損益表中按時間比例確認為財務收入一部分。由持作現金管理用途的金融資產所帶來的利息收入，呈列為財務收入。任何其他利息收入均計入其他收益/（虧損）淨額內。利息收入是將實際利率應用於金融資產的總賬面值而計算，但不包括其後出現信貸減值的金融資產。對於出現信貸減值的金融資產，則將實際利率應用於金融資產的淨賬面值（在扣除虧損準備後）計算。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

11. 稅項

會計政策

稅項支出包括本期稅項及遞延稅項。稅項支出於綜合損益表中確認（惟稅項與於綜合其他全面收益表中確認或直接記入權益中的項目相關則除外）。

本期稅項支出乃按公司及其附屬公司營運業務及產生應課稅收入的國家於報告結算日已經實施或實際有效的稅務法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。管理層在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

	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（附註30）				
投資物業公平值變化	106		472	
暫時差異的產生及撥回	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。

11. 稅項 (續)

按集團除稅前溢利計算的稅項支出與採用適用於公司的香港利得稅率計算的理論稅額的差別如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
除稅前溢利	4,368	10,292
以稅率16.5%計算(二零二二年：16.5%)	721	1,698
應佔合資公司及聯屬公司的業績	48	(240)
其他國家不同稅率的影響	263	350
美國稅率變動影響	-	9
投資物業的公平值虧損	635	189
毋須課稅的收入	(123)	(107)
不可扣稅的開支	79	95
未確認的未用稅項虧損	28	39
使用過往未確認的稅項虧損	(12)	(3)
確認過往未確認的稅項虧損	(27)	(6)
預扣稅項	33	46
歷年撥備超額	(28)	(5)
稅項支出	1,617	2,065

集團應佔合資公司的稅項支出為港幣二億四千一百萬元(二零二二年：港幣五億二千六百萬元)及應佔聯屬公司的稅項抵免為港幣一億四千九百萬元(二零二二年：稅項支出港幣四千萬元)，已分別包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司業績內。

12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣五十七億六千三百萬元(二零二二年：港幣二百五十二億八千二百萬元)計入公司財務報表內。

13. 股息

會計政策

分派予公司股東的股息於獲得公司股東批准或公司董事宣派期內(在適當情況下)，於集團財務報表內確認為負債。

	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。

14. 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。

15. 物業、廠房及設備

會計政策

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。期後成本僅在與該項目相關的未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項目成本的情況下，始計入有關資產的賬面值，或視乎情況確認為獨立資產。

除永久業權土地外，所有其他物業、廠房及設備項目均以直線法根據其預計可用年期按足以撇銷其原值至估計剩餘價值的比率計算折舊：

樓宇	每年2%至5%
廠房及設備	每年10%至33 $\frac{1}{3}$ %

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期於各報告期末，按操作經驗及情況轉變而進行檢討及調整（如適用）。

業主自用物業轉撥至投資物業後，土地及樓宇重估所產生的賬面值增加記入綜合其他全面收益表，並於股東權益中作為物業重估儲備列賬。抵銷同一資產之前賬面值增加的賬面值減少，於綜合其他全面收益表中支銷，並直接在權益中從物業重估儲備扣除；所有其他賬面值減少於綜合損益表中支銷。

出售所得的收益及虧損通過將所得款項與賬面值比較而釐定，並於綜合損益表中其他收益/(虧損)淨額確認。如已重估的資產售出，包括在物業重估儲備中的數額則轉撥至收益儲備。

重要會計估算及判斷

在每個報告結算日或當情況有所改變時，均會考慮內部及外來的信息以評估是否有跡象顯示資產出現減值。倘存在此跡象，則以公平值減出售成本及/或使用價值計算方法（視何者適用而定）以估算資產的可收回款額。倘資產的賬面值超出其可收回款額，則確認減值支出以將資產的價值減至其可收回款額。此等減值支出於綜合損益表中其他收益/(虧損)淨額確認。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原價：			
二零二三年一月一日結算	4,165	2,012	6,177
匯兌差額	(45)	(12)	(57)
購入附屬公司(附註43)	488	144	632
增購	9	208	217
出售	–	(40)	(40)
轉撥至投資物業淨額(附註16)	(126)	–	(126)
重估盈餘	46	–	46
二零二三年十二月三十一日結算	4,537	2,312	6,849
累計折舊及減值：			
二零二三年一月一日結算	1,398	1,614	3,012
匯兌差額	(11)	(3)	(14)
本年度折舊(附註7)	114	161	275
出售	–	(38)	(38)
轉撥至投資物業淨額(附註16)	(30)	–	(30)
二零二三年十二月三十一日結算	1,471	1,734	3,205
賬面淨值：			
二零二三年十二月三十一日結算	3,066	578	3,644
原價：			
二零二二年一月一日結算	4,307	1,978	6,285
匯兌差額	(152)	(69)	(221)
增購	10	115	125
出售	–	(12)	(12)
二零二二年十二月三十一日結算	4,165	2,012	6,177
累計折舊及減值：			
二零二二年一月一日結算	1,353	1,551	2,904
匯兌差額	(61)	(51)	(112)
該年度折舊(附註7)	106	126	232
出售	–	(12)	(12)
二零二二年十二月三十一日結算	1,398	1,614	3,012
賬面淨值：			
二零二二年十二月三十一日結算	2,767	398	3,165

於二零二三年十二月三十一日，港幣四億六千萬元(二零二二年：無)的物業、廠房及設備已用作抵押借款及其他借款的擔保。

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

16. 投資物業

會計政策

投資物業包括持作長期租金收益或資本增值或兩者兼並，且並非由集團自用的永久業權土地、租賃土地及樓宇。當承租人持作使用權資產的物業符合投資物業其餘定義時，則歸類並作為投資物業入賬。

投資物業（包括發展中投資物業）按公平值列賬，且每年估值兩次。大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值標準2020》進行，且根據個別物業的市值評估，土地及樓宇不作分別估值。根據香港財務報告準則第13號，此等價值為其公平值。正在發展中供日後用作投資物業用途的土地及樓宇以及正在重新發展以持續作投資物業用途的物業，以公平值計量並作為發展中投資物業記賬。公平值變化於綜合損益表中確認。

只有當期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項成本時，該支出計入有關投資物業的賬面值。投資物業的所有其他維修及保養成本則在其產生的財政期間在綜合損益表中支銷。

如投資物業變成由集團自用，則重新歸類為物業、廠房及設備或使用權資產中的租賃土地。在會計處理方面，其於重新歸類當日的公平值被視為其成本值。

在發展期間出租集團投資物業所引起的支出會予以遞延，並於佔用物業時起按不超過租賃年期的期間以直線法攤銷並計入綜合損益表中。

重要會計估算及判斷

獨立物業估值師戴德梁行有限公司獲委聘為集團於二零二三年十二月三十一日的投資物業組合的主要部分進行估值。該估值乃根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值標準2020》進行，根據該準則，市值的定義為「在經適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中，在估值日應就某一資產或負債換取的估計款項，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。該等假設主要涉及市值租金及收益率。

管理層已就獨立物業估值進行審閱，將之與其自有的假設作比較，並參考過所獲得的可比較銷售交易數據，認為集團的投資物業組合的獨立物業估值合理。

16. 投資物業 (續)

	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 (附註43)	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 (附註15)	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

16. 投資物業 (續)

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

於二零二三年十二月三十一日，港幣一百四十九億四千八百萬元（二零二二年：無）的投資物業已用作抵押借款及其他借款的擔保。

二零二三年十一月十七日，集團與證券及期貨事務監察委員會訂立買賣協議，出售集團於香港港島東中心辦公樓四十二樓至五十四樓（不包括四十九樓）的權益，總現金代價為港幣五十四億元。四十五樓至五十四樓（不包括四十九樓）之出售已於二零二三年十二月完成，出售虧損於年內在綜合損益表內確認。

港島東中心四十二樓至四十四樓的公平值總額港幣十三億四千二百萬元計入二零二三年十二月三十一日的投資物業，各樓層將按照買賣協議中指定的條款於二零二八年年底之前完成出售。

增購項目包括應對氣候變化的資本開支。此類開支旨在減低碳排放和節約能源，從而緩解氣候相關風險以及實現減碳目標。更多有關詳情請參閱第127頁至135頁的「可持續發展」章節。

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

管理層估算公平值所採用的估值程序和估值法

集團的投資物業於二零二三年十二月三十一日按公平值進行估值。按價值計百分之九十六由戴德梁行有限公司及按價值計百分之二由另一獨立估值師分別根據市值進行估值。獨立專業合資格估值師均在進行集團投資物業估值的司法權區持有認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點和類型擁有近期的經驗，其餘物業由管理層進行估值。當前投資物業的用途為其最有效及最佳用途。

集團已落成投資物業組合的估值是將現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金的潛在收入變化作出適當備付，以及參考相關物業市場近期可供比較的買賣交易而得出。

集團發展中投資物業的估值是參考市場資本化率及相關物業市場近期可供比較的買賣交易（假設物業於估值日已落成），並考慮到已產生的建築成本及完成該項目將產生的估計成本，加上發展商的估計利潤及邊際風險而得出。

16. 投資物業 (續)

管理層估算公平值所採用的估值程序和估值法 (續)

集團投資物業的公平值會同時受到可觀察及不可觀察輸入數據的變化所影響。如資本化率上升，公平值將會下降。如市值租金上升，公平值將會上升。如估計至完工的成本或發展商的估計利潤及邊際風險上升，公平值將會下降。如該等輸入數據下跌，情況則相反。

可觀察及不可觀察輸入數據之間存在相互關係。預期空置率可能影響收益率，空置率愈高，則收益率亦會愈高。就發展中投資物業而言，增加建築成本為物業添加特色，或可令未來租值上調，未來租金收入增加或可與成本增加有關。

集團會審核獨立估值師為財務報告用途而進行的估值。管理層與獨立估值師最少每半年就估值程序及結果進行商討，與集團半年結算報告的日期一致。

公平值層級

集團的投資物業按公平值計量及以下的公平值層級分類：

	已落成				發展中			2023 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
第二層次	1,122	417	—	1,539	5,588	—	5,588	7,127
第三層次	197,756	52,221	5,270	255,247	15,571	3,326	18,897	274,144
總計	198,878	52,638	5,270	256,786	21,159	3,326	24,485	281,271
加：初始租賃成本								192
二零二三年十二月三十一日結算								281,463

	已落成				發展中			2022 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
第二層次	1,141	193	—	1,334	5,761	—	5,761	7,095
第三層次	204,017	37,714	5,049	246,780	14,052	3,264	17,316	264,096
總計	205,158	37,907	5,049	248,114	19,813	3,264	23,077	271,191
加：初始租賃成本								177
二零二二年十二月三十一日結算								271,368

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次 — 投資物業採用報價以外的輸入數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。

第三層次 — 投資物業並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

以上投資物業主要包括香港及中國內地已落成及發展中的商用及住宅物業。集團還有其他投資物業項目，主要為已於二零一六年落成的邁阿密 Brickell City Centre 購物中心。由於集團投資物業的性質獨特，因此大部分投資物業參考第三層次公平值進行估值。

16. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

年內投資物業的第三層次公平值變化如下：

	已落成				發展中			2023 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
二零二三年一月一日結算	204,017	37,714	5,049	246,780	14,052	3,264	17,316	264,096
匯兌差額	–	(1,144)	11	(1,133)	–	(56)	(56)	(1,189)
購入附屬公司	–	14,994	–	14,994	–	–	–	14,994
增購	682	241	52	975	1,619	338	1,957	2,932
成本撥回	(46)	–	(9)	(55)	–	–	–	(55)
出售	(4,006)	–	–	(4,006)	–	–	–	(4,006)
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(23)	119	–	96	–	–	–	96
轉撥至使用權資產淨額	(80)	–	–	(80)	–	–	–	(80)
公平值(虧損)/收益淨額	(2,788)	297	167	(2,324)	(100)	(220)	(320)	(2,644)
二零二三年十二月三十一日結算	197,756	52,221	5,270	255,247	15,571	3,326	18,897	274,144

	已落成				發展中			2022 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
二零二二年一月一日結算	191,079	38,997	4,644	234,720	17,985	–	17,985	252,705
匯兌差額	–	(3,261)	(1)	(3,262)	–	(170)	(170)	(3,432)
增購	525	391	17	933	1,865	3,482	5,347	6,280
成本撥回	(367)	–	–	(367)	(52)	–	(52)	(419)
類別之間轉撥	15,629	–	–	15,629	(6,170)	–	(6,170)	9,459
公平值(虧損)/收益淨額	(2,849)	1,587	389	(873)	424	(48)	376	(497)
二零二二年十二月三十一日結算	204,017	37,714	5,049	246,780	14,052	3,264	17,316	264,096

16. 投資物業 (續)

關於使用重要的不可觀察輸入數據進行第三層次公平值計量的信息

	公平值 港幣百萬元	估值方法	每月市值租金 ¹ 每平方呎港元 (可出租)	資本化率
二零二三年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	197,756	收入資本化	十元中位至略高於五百元	2.50% – 4.75%
中國內地	52,221	收入資本化	低於十元至二百元高位	5.50% – 6.50%
美國	5,270	收入資本化	低於十元至七十元中位	5.50% – 6.00%
小計	255,247			
發展中				
香港	15,571	剩餘價值 ²	略高於六十元至略高於一百元	1.20% – 3.75%
中國內地	3,326	銷售比較	–	–
小計	18,897			
總計 (第三層次)	274,144			
二零二二年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	204,017	收入資本化	十元中位至略高於五百元	2.50% – 4.75%
中國內地	37,714	收入資本化	低於十元至二百元中位	5.50% – 6.25%
美國	5,049	收入資本化	低於十元至略高於七十元	5.00% – 5.50%
小計	246,780			
發展中				
香港	14,052	剩餘價值 ²	略高於六十元至略高於一百元	1.20% – 3.75%
中國內地	3,264	銷售比較	–	–
小計	17,316			
總計 (第三層次)	264,096			

¹ 市值租金乃根據《香港測量師學會估值標準2020》中之定義釐定，即「經適當的市場推廣後，自願出租人及自願承租人以適當的租賃條款於公平原則進行的交易中，在估值日出租及承租房地產全數權益的估計金額，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。這實際上指一項假設為空置及可供出租的物業預期可賺取的租金收入（不包括一般開支）。此租金未必與租戶實際承諾繳付的租金相同。

² 在採用剩餘價值法對投資物業進行公平值計量時，使用了另外兩項不可觀察的輸入數據，即完成該項目的估計成本及發展商的估計利潤及邊際風險。

17. 無形資產

會計政策

(a) 商譽

商譽指轉讓代價超過集團應佔所轉移資產的公平值、對被收購資產原擁有人產生的負債及集團發行的股本權益的差額。商譽被視作所購實體的資產，如所購的為海外實體，則按期末收市匯率換算。

商譽按成本減累計減值列賬。商譽分配予各現金產生單位以作減值測試用途。減值測試每年進行一次，或當出現減值跡象時則更頻密進行測試。就商譽確認的減值支出不會撥回。

出售實體的收益及虧損已計入與出售實體相關的商譽賬面值。

(b) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計三至五年之可用年期攤銷。

與維修電腦軟件程式相關的成本已確認為費用支銷。直接與開發由集團控制的可識別及獨有軟件產品有關，並很可能產生高於成本的經濟效益超逾一年，確認為無形資產。直接成本包括軟件開發員工的成本，以及適當的相關經常費用。已確認為資產的電腦軟件成本按其估計三至五年之可用年期攤銷。

重要會計估算及判斷

集團於年內取得中國內地成都太古里（前稱「成都遠洋太古里」）控制權時確認商譽港幣十四億一千九百萬元。商譽主要來自中國內地的增長機會，亦指為取得業務控制權而所付高於市場價值的溢價。

商譽在每個報告結算日以及當有跡象顯示其賬面價值可能無法收回時進行減值測試。此等測試須運用估算以計算可收回金額。

該商譽被分配予中國內地成都太古里的物業投資分部。管理層透過評估相關資產的公平值減出售成本來釐定該現金產生單位的可收回金額。由於估值中使用了不可觀察的輸入數據，因此估值被視為公平值層級中的第三層次。

17. 無形資產 (續)

	商譽 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本：				
二零二三年一月一日結算	-	321	205	526
匯兌差額	(78)	-	-	(78)
購入附屬公司(附註43)	1,419	8	-	1,427
增購	-	64	-	64
二零二三年十二月三十一日結算	1,341	393	205	1,939
累計攤銷：				
二零二三年一月一日結算	-	195	123	318
本年度攤銷(附註7)	-	44	22	66
二零二三年十二月三十一日結算	-	239	145	384
賬面淨值：				
二零二三年十二月三十一日結算	1,341	154	60	1,555

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本：			
二零二二年一月一日結算	263	205	468
增購	58	-	58
二零二二年十二月三十一日結算	321	205	526
累計攤銷：			
二零二二年一月一日結算	163	102	265
該年度攤銷(附註7)	32	21	53
二零二二年十二月三十一日結算	195	123	318
賬面淨值：			
二零二二年十二月三十一日結算	126	82	208

港幣六千六百萬元(二零二二年：港幣五千三百萬元)的攤銷費用已包括在綜合損益表的銷售成本及行政開支中。

商譽的減值測試

中國內地成都太古里現金產生單位的可收回金額乃按公平值減出售成本計算，主要為成都太古里投資物業的公平值，即參考獨立估值師於各報告結算日作出的估值，減去管理層根據集團出售資產經驗及行業基準估計的出售成本。應用了該等輸入數據的減值測試結果顯示可收回金額高於現金產生單位的賬面值，集團因此認為該商譽於二零二三年十二月三十一日不需要減值。

主要估值輸入數據乃獨立估值師於二零二三年十二月三十一日釐定的實際市場每月租金(由每平方尺約港幣十元至港幣二百元)和資本化率(由百分之五點七五至百分之六點五)以及集團管理層估計的出售成本。重要假設的合理可能變動不會導致減值。

18. 使用權資產

會計政策

集團（作為承租人）租賃土地、辦公樓、倉庫及設備。除香港某些長期租賃土地外，租賃合約一般按一年至五十年的固定期限，但亦有可能附有續期權及終止租賃權。租賃條款乃個別協商，包含廣泛不同的條款和條件。租賃資產不能用作為借款的擔保。

承租人在租賃資產由可供集團使用日起，確認為使用權資產及相關負債。每項租賃付款均於負債與財務成本之間進行分配。財務成本在租賃期內於綜合損益表支銷，以在每個財政期間的負債餘額產生一個恆常的周期利率。

租賃產生的資產和負債初始按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收租賃優惠；
- 根據某項指數或某個比率計算的浮動租賃付款，初始按開始生效日的指數或比率計量；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額；
- 購買權的行使價格（如承租人能合理地確定會行使該權利）；及
- 終止租賃的罰款（如租賃期的計算假設了承租人會行使權利終止租賃）。

租賃付款使用租賃中隱含的利率貼現。如果無法確定該利率，則使用承租人的增額借款利率，即承租人在類似的經濟環境中，以類似的條款和條件獲得一項類似價值的資產，所需的借貸資金而須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前所作的任何租賃付款扣除任何收取的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 還原費用。

使用權資產乃按資產的可用年期與租賃期兩者中的較短者，以直線法折舊。但是，如果預計相關資產的擁有權將在租賃期結束時轉移到集團，而使用權資產的成本已經包括購買權的行使價格，則以直線法按相關資產預計可用年期撇銷其原值至估計剩餘價值計算折舊。

承租人所付與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法在綜合損益表確認為費用。短期租賃指租賃期限為十二個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及辦公室小型傢具。

18. 使用權資產 (續)

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

集團為租賃土地的登記擁有人或用戶，已於收購該些土地的土地權益時支付款項；除地租和差餉以及向相關政府部門支付的其他款項（或會不時改變）外，沒有根據土地租賃條款須持續支付的款項（因此沒有確認租賃負債）。有關該些土地權益的詳情如下：

	持作自用的租賃土地	
	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）	338	345
長期租約（五十年以上）	2,065	1,995
	2,403	2,340
於中國內地持有		
中期租約（十至五十年）	99	-
	2,502	2,340

其他類型資產的租賃安排乃按個別資產協商，包含廣泛不同的條款和條件，包括租賃付款及租賃年期條款。

於二零二三年十二月三十一日，港幣九千九百萬元（二零二二年：無）的使用權資產已用作抵押借款及其他借款的擔保。

集團自用的物業在集團自用完畢後轉撥至投資物業。截至二零二三年十二月三十一日止年度，有關該類轉撥由賬面值至公平值的估值增加為港幣四千六百萬元（二零二二年：少於港幣一百萬元）。

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：港幣六千六百萬元）。

19. 持作發展物業

會計政策

持作發展物業包括永久業權土地成本值及相關前期工程成本，扣除為可能出現的虧損所作的撥備。持作發展物業預期不會在集團的正常營業周期內出售或發展，並歸類為非流動資產。

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

20. 合資公司

會計政策

合資公司乃集團長期持有其權益的公司，且有權根據合約安排與其他合營者共同行使管控權的公司；集團並對該等公司的資產淨值擁有權利。集團採用權益法將其合資公司的投資記賬，有關方法在第205頁至第207頁會計政策的「綜合原則」內披露。

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	19,276	24,286
商譽	-	303
合資公司	19,276	24,589
合資公司所欠借款減撥備		
- 免息	11,650	13,360
- 按年利率3%至11%計息（二零二二年：年利率1.7%至6.5%）	3,131	1,913
	14,781	15,273

合資公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。該等借款被視為具有較低信貸風險，集團管理層會就該些公司的財務狀況及表現定期進行監察及檢討。

二零二三年二月二十二日，集團完成第二份及第三份主協議交割，向遠洋集團控股有限公司及其附屬公司收購中國內地遠洋太古里的現有合資公司百分之三十五權益，該等合資公司於交割日成為集團的全資附屬公司。收購代價、購入的可辨認資產淨值及商譽的詳情於附註43披露。

20. 合資公司 (續)

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
非流動資產	38,587	51,174
流動資產	9,747	7,199
流動負債	(3,572)	(5,587)
非流動負債	(25,486)	(28,500)
資產淨值	19,276	24,286
收入	2,755	3,225
投資物業公平值變化	(517)	877
開支	(1,873)	(2,133)
除稅前溢利	365	1,969
稅項	(241)	(526)
本年溢利	124	1,443
其他全面收益	(195)	(1,744)
本年全面收益總額	(71)	(301)

有關合資公司的資本承擔及或有事項於附註37及38披露。

太古地產有限公司的主要合資公司載列於第208頁至第210頁，並無合資公司被視為個別對集團有重大影響。

21. 聯屬公司

會計政策

聯屬公司乃集團對其管理（包括參與財務及營運決策）有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶擁有其百分之二十至百分之五十投票權的股權。集團採用權益法將於聯屬公司的投資記賬，在第205頁至第207頁會計政策的「綜合原則」內披露。

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	9,913	473
商譽		
聯屬公司	670	-
	10,583	473
聯屬公司所欠借款減撥備		
– 免息	169	12
– 按年利率7.2%計息（二零二二年：年利率6.41%）	40	40
	209	52

除一項聯屬公司所欠計息借款港幣四千萬元須於二零二七年償還外，聯屬公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。該等借款被視為具有較低信貸風險，集團管理層會就該些公司的財務狀況及表現定期進行監察及檢討。

21. 聯屬公司 (續)

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
非流動資產	10,584	651
流動資產	5,911	383
流動負債	(5,076)	(145)
非流動負債	(1,506)	(416)
資產淨值	9,913	473
收入	286	276
本年溢利	(416)	12
其他全面收益	92	-
本年全面收益總額	(324)	12

太古地產有限公司的主要聯屬公司載列於第208頁至第210頁，並無聯屬公司被視為個別對集團有重大影響。

22. 按類別劃分的金融工具

會計政策

金融資產

(a) 分類

集團將其金融資產劃分為下列計量類別：

- 其後將按公平值計量的金融資產（不論是透過綜合其他全面收益表或透過綜合損益表），及
- 將按攤銷成本計量的金融資產。

分類方法視乎集團管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款而定。

對於按公平值計量的資產，收益和虧損記入綜合損益表或綜合其他全面收益表。對於非持作買賣用途的權益工具的投資，將視乎集團有否在初始確認時已作出不可撤銷的選擇，將權益投資透過其他全面收益按公平值記賬。

集團會並只會在其管理該等資產的業務模式改變時才會將債權投資重新分類。

(b) 確認及終止確認

金融資產的購入和出售均於交易日期（即集團承諾購入或出售該資產的日期）確認。當集團從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而集團已大致上將所有風險和擁有權回報轉移時，則終止對該等金融資產的確認。

(c) 計量

除應收貿易賬項外，在初始確認時，集團按公平值計量金融資產，如並非按公平值列入損益賬的金融資產，則加上收購金融資產時直接產生的交易成本。按公平值列入損益賬的金融資產的交易成本，於綜合損益表中支銷。

在釐定有內含衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，須以其整體作出考慮。

- 債務工具

債務工具的后續計量取決於集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵。集團將其債務工具分類為三種計量類別：

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

會計政策 (續)

金融資產 (續)

(c) 計量 (續)

- (i) 攤銷成本計量：持作收取合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入中。因終止確認而產生的任何收益或虧損在綜合損益表中直接確認，並連同匯兌收益或虧損在其他收益/(虧損)淨額項中呈列。
- (ii) 透過其他全面收益按公平值計量：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則透過其他全面收益按公平值計量。賬面值的變動計入其他全面收益，惟於綜合損益表確認的減值收益或虧損、利息收入和匯兌盈虧則除外。當金融資產終止確認，之前在其他全面收益中確認的累計損益，將從權益賬中重新歸類至綜合損益表，並在其他收益/(虧損)淨額中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入中。匯兌收益及虧損於其他收益/(虧損)淨額呈列。
- (iii) 透過損益賬按公平值計量：不符合攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平值計量標準的資產，按公平值列入損益賬計量。其後按公平值列入損益賬計量的債務投資的收益或虧損於綜合損益表確認，並於產生的期間在其他收益/(虧損)淨額項中以淨值呈列。

– 權益工具

集團其後按公平值計量所有權益投資。當集團有權收取股息款項時，該等投資的股息於綜合損益表確認為其他收益/(虧損)淨額。倘集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則其後在終止確認投資後，不會將公平值收益及虧損重新歸類至綜合損益表。

透過損益賬按公平值計量的權益投資的公平值變化於綜合損益表中的其他收益/(虧損)淨額確認(如適用)。透過其他全面收益按公平值計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變化分開呈列。

(d) 減值

集團在前瞻性基礎上對按攤銷成本列賬及透過其他全面收益按公平值列賬的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估，所採用的減值方法取決於信貸風險是否有顯著增加。

集團採用香港財務報告準則第9號許可的簡化方法，就所有貿易應收款項使用全期預期信貸虧損準備來計量預期信貸虧損。

計量營業租賃應收款的預期信貸虧損包括考慮預期已確認為該應收款一部分的被免除租賃付款。

(e) 信貸風險的顯著增加

在評估某項金融資產的信貸風險在初始確認後有否顯著增加時，集團認為當借款人很大機會未能向集團全數償還其信貸責任時，違約事件已經發生，而不考慮例如將抵押品變現等行動。集團會考慮合理和具支持的信息，包括過往經驗及可得的前瞻性資訊。

(f) 撤銷政策

金融資產的總賬面值會撤銷至沒有實際收回期望的金額。

金融負債

設有固定或可確定付款金額及固定到期日的非衍生金融負債按攤銷成本計量。除非集團有權無條件延遲償還負債直至期終結算日後最少十二個月，否則該等項目歸類為流動負債。

在貿易及其他應付款項中，附屬公司非控股權益的認沽期權透過綜合損益表按公平值計量。

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

適用於金融工具的會計政策的報表項目如下：

	附註	按公平值 列入損益賬 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產						
二零二三年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	–	–	14,781	14,781	14,781
聯屬公司所欠借款	21	–	–	209	209	209
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	–	–	3,399	3,399	3,399
現金及現金等價物	25	–	–	5,097	5,097	5,097
衍生金融資產	29	–	57	–	57	57
透過損益賬按公平值計量的金融資產						
– 非上市權益投資		623	–	–	623	623
總計		623	57	23,486	24,166	24,166
二零二二年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	–	–	15,273	15,273	15,273
聯屬公司所欠借款	21	–	–	52	52	52
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	–	–	2,238	2,238	2,238
現金及現金等價物	25	–	–	4,502	4,502	4,502
衍生金融資產	29	–	96	–	96	96
透過損益賬按公平值計量的金融資產						
– 非上市權益投資		460	–	–	460	460
按攤銷成本計量的其他金融資產	24	–	–	520	520	520
總計		460	96	22,585	23,141	23,141
綜合財務狀況表所示負債						
二零二三年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	26	613	–	9,146	9,759	9,759
長期借款及債券	28	–	–	41,169	41,169	40,598
租賃負債	27	–	–	607	607	607
衍生金融負債	29	–	22	–	22	22
總計		613	22	50,922	51,557	50,986
二零二二年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	26	590	–	9,414	10,004	10,004
長期借款及債券	28	–	–	22,835	22,835	21,910
租賃負債	27	–	–	614	614	614
總計		590	–	32,863	33,453	32,528

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是按年結日的市場報價計算。集團持有的金融資產以現行買盤價作為市場報價。

並非於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是以預計現金流量貼現法或根據市場參與者的報價等估值方法來釐定。該等估值方法乃按每個年結日的市場情況為基礎作出假設。

貿易及其他應收款項和貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

由於貼現的影響不大，因此流動借款的公平值相等於其賬面值。非流動借款的公平值並不等於其賬面值，而是根據來自相關金融機構的假設，或來自市場莊家或其他市場參與者的報價，配合可觀察的輸入數據（如利率），再按現金流量貼現來計算。非流動借款如按公平值列賬，將歸類為公平值層級的第二層次。

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

	第二層次 港幣百萬元	第三層次 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產			
二零二三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註29)	57	–	57
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
– 非上市權益投資	–	623	623
	57	623	680
二零二二年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註29)	96	–	96
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
– 非上市權益投資	–	460	460
	96	460	556
綜合財務狀況表所示負債			
二零二三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註29)	22	–	22
一項非控股權益的認沽期權 (附註26)	–	613	613
	22	613	635
二零二二年十二月三十一日結算			
一項非控股權益的認沽期權 (附註26)	–	590	590

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次 — 金融工具採用報價以外的輸入數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。

第三層次 — 金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

於第二層次中用作對沖的衍生工具的公平值乃根據來自市場莊家或其他市場參與者的報價，配合可觀察的輸入數據而釐定。最重要的可觀察輸入數據為市場利率、匯率及收益率。

公平值層級的第二層次及第三層次之間並無金融工具轉撥，亦無金融工具轉撥至或轉撥自第三層次。集團的政策是將公平值層級層次的任何撥入或撥出，於引致轉撥的事件或情況改變發生之日確認。

第二層次及第三層次公平值層級分類的估值方法並無改變。

集團的財務部對金融工具進行所需的估值以作呈報用途，包括第三層次公平值。有關估值由財務董事審閱及批核。

下表所示為截至二零二三年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	透過損益賬 按公平值計量 的金融資產 港幣百萬元	一項非控股權益 的認沽期權 港幣百萬元
二零二三年一月一日結算	460	590
增購	163	—
年內分派	—	(30)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	—	53
二零二三年十二月三十一日結算	623	613
* 包括就二零二三年十二月三十一日結算持有的餘額確認的未變現虧損	—	53
二零二二年一月一日結算	439	551
增購	21	—
年內分派	—	(27)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	—	66
二零二二年十二月三十一日結算	460	590
* 包括就二零二二年十二月三十一日結算持有的餘額確認的未變現虧損	—	66

歸類為第三層次的非上市投資的公平值主要採用市場參與者的報價來釐定，該估值方法乃按每個年結日的市場情況為基礎作出假設。所用的重要不可觀察輸入數據為收益率及市場價格。根據其他合理假設，更改這些不可觀察輸入數據不會大幅改變投資的估值。

歸類於第三層次內的一項美國非控股權益認沽期權的公平值估算乃採用現金流量貼現估值法釐定，包含多項不可觀察的輸入數據，包括相關投資物業於預期行使時的預期公平值、預期行使時間，以及所採用的貼現率。預期行使時間為二零二四年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零二二年：百分之六點三）。

投資物業於預期行使時的公平值本身取決於多項不可觀察輸入數據，此等輸入數據與集團其他已落成投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金及預期資本化率。若投資物業於行使時的預期公平值上升，則認沽期權於二零二三年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使時間延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使時間提前或貼現率下跌，情況則相反。

23. 供出售物業

會計政策

供出售物業包括永久業權土地及租賃土地成本、建築成本及資本化利息支出，減除為可能出現的虧損撥備。發展中物業為進行中的建築項目，預計在集團的正常營業週期內出售，並歸類為流動資產。已落成物業可即時出售，並歸類為流動資產。

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
供出售物業		
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

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

24. 貿易及其他應收款項

會計政策

貿易應收款項初始按無條件獲得的代價款額確認（除非包含重大融資成分），其他應收款項初始按公平值確認。貿易及其他應收款項其後採用實際利率法按攤銷成本計量並扣除虧損準備。綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項已扣除此撥備。

	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

按攤銷成本計量的其他金融資產指二零二零年出售集團在香港太古城中心第一座辦公樓權益的遞延收款。遞延收款按攤銷成本以實際年利率百分之三確認。根據買賣協議，該項遞延收款港幣五億三千五百萬元已於年內到賬。

其他應收款項包括免租及其他給予租戶的租賃優惠港幣十四億五千一百萬元（二零二二年：港幣十一億九千八百萬元），於相關租賃期內攤銷。

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項出現信貸風險集中的情況。

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。於二零二三年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣一億五千四百萬元（二零二二年：港幣一億四千五百萬元）。大部分過期的應收貿易賬項賬齡少於三個月。此等賬項涉及若干近期無違約記錄的獨立客戶。貿易及其他應收款項中的其他項目並無包含減值資產。

於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結算，最大信貸風險為上述披露的應收貿易賬項及其他應收款項的賬面值。於二零二三年十二月三十一日結算，從租戶收取作為應收貿易賬項抵押的租賃按金賬面值為港幣二十九億六千五百萬元（二零二二年：港幣二十七億一千五百萬元）。

25. 現金及現金等價物

會計政策

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括庫存現金、可隨時要求銀行及財務機構償還的款項，及於購入後三個月內期滿的短期高流動投資，減銀行透支。綜合財務狀況表中的現金及現金等價物不包括銀行透支。銀行透支包括在流動負債的借款內。

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	838	307
銀行結餘	4,259	4,195
	5,097	4,502

集團短期存款的實際利率由年利率百分之四點五至百分之六點一不等（二零二二年：年利率百分之三點五至百分之五點二）；此等存款的期限為十二日至九十三日（二零二二年：三十三日至九十四日）。

於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，就銀行結餘及短期存款最大的信貸風險為上述披露的銀行結餘及短期存款的賬面值。

26. 貿易及其他應付款項

會計政策

貿易及其他應付款項（附屬公司非控股權益的認沽期權除外）初始按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。附屬公司非控股權益的認沽期權以預期贖回金額的公平值計量，並指定為透過損益賬按公平值列賬。

26. 貿易及其他應付款項 (續)

	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

欠一間中介控股公司、一間聯屬公司、合資公司及一項非控股權益的款項均為無抵押及無固定還款期。除來自合資公司的計息墊款外，其餘均為免息。

列入非流動負債項下須於一年後償還款項的其他應付款項指集團於年內出售香港港島東中心辦公樓四十二樓至四十四樓權益所收到之訂金。各樓層將按照買賣協議中指定的條款於二零二八年年底之前完成出售。

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

27. 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）。

有關租賃負債的會計政策，請參閱使用權資產（附註18）。

28. 借款

會計政策

借款初始按公平值確認，其後按攤銷成本計量。並非透過損益賬按公平值列賬的借款均包括所產生的交易成本。交易成本指因為借款而直接增加的成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管機構及證券交易所徵收的款項，以及過戶登記稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額於借款期內採用實際利率法於綜合損益表中確認。

除非集團有權無條件延遲償還負債直至期終結算日後最少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

作為披露用途，按攤銷成本列賬借款的公平值是根據集團同類金融工具的現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

有關集團借款的詳情，請參閱第82頁至第85頁的「經審核財務資料」列表。

28. 借款 (續)

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
長期銀行借款 — 有抵押		
一年內償還	94	—
一至兩年內償還	463	—
兩至五年內償還	1,354	—
五年後償還	809	—
	2,720	—
長期銀行借款 — 無抵押		
一年內償還	6,369	500
一至兩年內償還	593	776
兩至五年內償還	9,940	6,535
	16,902	7,811
其他借款 — 無抵押		
一年內償還	1,100	200
一至兩年內償還	5,017	1,099
兩至五年內償還	13,962	8,660
五年後償還	1,468	5,065
	21,547	15,024
總計	41,169	22,835
列入流動負債項下於一年內到期的款項		
— 有抵押	94	—
— 無抵押	7,469	700
	7,563	700
列入非流動負債項下於一年後到期的款項		
— 有抵押	2,626	—
— 無抵押	30,980	22,135
	33,606	22,135

截止二零二三年十二月三十一日年度內，集團指定若干以人民幣計值總額為港幣九十七億二千七百萬元的借款（二零二二年：無）來對沖在中國內地有主要業務的附屬公司、合資公司及聯屬公司之淨投資所引致的風險。來自對沖工具的虧損港幣五千萬元（二零二二年：無）已於其他全面收益表確認為有效對沖。

(a) 於十二月三十一日的實際年利率（在利率及跨幣掉期前）如下：

	2023			2022	
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	港幣 %	美元 %
長期借款及債券	2.4-6.6	3.0-3.9	3.5-6.3	2.3-5.7	3.5-5.2

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日結算，並無未承擔銀行借款。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）。

28. 借款 (續)

(b) 該等長期銀行借款及其他借款的賬面值 (在跨幣掉期前) 以下列貨幣計值：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
港幣	13,929	11,958
美元	11,313	10,877
人民幣	15,927	-
	41,169	22,835

29. 衍生金融工具

會計政策

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初始確認，其後按公平值重新計量。確認所得盈虧的方法取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如果是，則取決於被對沖項目的性質。集團指定的若干衍生工具為：(a) 對可能性甚高的預測交易所作的對沖（「現金流量對沖」）；或 (b) 對海外業務投資淨額所作的對沖（「投資淨額對沖」）。

集團在交易開始時書面記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，以及進行對沖交易的風險管理目的與策略。集團亦就對沖交易的衍生工具（在開始及持續進行對沖時）是否能高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量進行評估並書面記錄；集團亦記錄其進行各項對沖交易的風險管理目標與策略。

(a) 符合對沖會計的現金流量對沖

集團所有衍生工具均與現金流量對沖有關。被指定及符合作為現金流量對沖工具的衍生工具，其公平值變化的有效部分在權益賬中的現金流量對沖儲備中確認。與無效部分相關的收益或虧損，即時於綜合損益表中確認。

當跨幣掉期合約用於對沖未來現金流量時，集團只指定掉期合約在撇除外匯基差後的公平值變化作為對沖工具。與掉期合約在撇除外匯基差後的有效部分相關的收益或虧損，在權益賬中的現金流量對沖儲備中確認。掉期合約的外匯基差的公平值變化就與被對沖項目相關的程度，在對沖關係期間按有系統及合理的基準於權益的其他全面收益中單獨確認為對沖成本。對沖無效部分於綜合損益表中的財務成本內確認。

在權益中累計的數額會在被對沖項目對綜合損益表造成影響的期間重新歸類。與 (a) 利率掉期對沖浮動利率借款及 (b) 跨幣掉期合約對沖外幣借款有效部分相關的收益或虧損，在被對沖借款的利息開支同時於綜合損益表中的財務成本內確認。

當對沖工具期滿或售出，或當對沖不再符合對沖會計的準則，則當時在權益賬中存在的任何累計收益或虧損仍然保留在權益中，並會在預測的交易最終在綜合損益表中確認時確認。如預測的交易預計不再進行，則已在權益呈報的累計收益或虧損會即時轉撥至綜合損益表中。

(b) 投資淨額對沖

海外業務的投資淨額對沖的入賬方式與現金流量對沖相若。對沖工具與對沖有效部分相關的任何收益或虧損，於權益中確認；與無效部分相關的收益或虧損即時於綜合損益表中確認。

在權益累積的收益與虧損在海外業務售出時轉撥至綜合損益表中。

(c) 重整對沖關係

如果用作風險管理用途的對沖比率不再理想，但風險管理的目的維持不變，而對沖仍然符合對沖會計準則，則透過調整對沖工具的數量或被對沖項目的數量使對沖比率與用作風險管理的比率一致，從而重整對沖關係。任何對沖無效部分均予計算，並於重整對沖關係時於綜合損益表入賬。

29. 衍生金融工具 (續)

	2023		2022	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖				
– 一年後到期	57	22	96	–

利率掉期對沖長期利率風險。跨幣掉期對沖與發行美元票據相關的外匯風險。於二零二三年十二月三十一日就利率及跨幣掉期於綜合其他全面收益中確認的損益，預期會影響直至贖回票據及借款到期日為止各年度的綜合損益表（直至及包括二零二八年）。

未平倉衍生金融工具的名義本金額如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
跨幣掉期	7,814	7,797
利率掉期	2,950	–

在大多數情況下，對沖工具與對沖項目為一對一的對沖比率。

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年度，所有符合對沖會計準則的現金流量對沖均非常有效。

30. 遞延稅項

會計政策

遞延稅項以負債法就資產及負債的評稅基準與其於財務報表內的賬面值兩者間的暫時差異，作出全數準備。然而，如遞延稅項乃來自進行交易時初始確認的資產或負債（如屬業務合併則除外）而在確認時並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則不會予以確認。遞延稅項是以於期終結算日已經實施或實際有效的稅率計算。

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異時才會確認。

遞延稅項須就投資於附屬公司、合資公司及聯屬公司而引致的暫時差異作出準備，除非集團可控制暫時差異會在何時撥回，且暫時差異很可能不會在可見的未來撥回。

在計算與香港及美國投資物業相關的遞延稅項時，已考慮到該等物業的價值可完全通過銷售收回的假設。此假設於中國內地的投資物業被推翻，因應用於該等投資物業的業務模式是隨時間消耗其所含的絕大部分經濟利益（而非通過銷售）。因此，與中國內地投資物業相關的遞延稅項乃基於通過使用收回而釐定。

倘稅項涉及同一稅務當局及可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。下列款額經進行適當抵銷後確定，並分別列於綜合財務狀況表：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
遞延稅項資產	88	64
遞延稅項負債	(14,082)	(11,248)
十二月三十一日結算	(13,994)	(11,184)

大致上所有遞延稅項結餘將於十二個月後收回或清還。

30. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一月一日結算	11,184	10,668
匯兌差額	(201)	(591)
購入附屬公司(附註43)	2,536	–
於損益賬支銷(附註11)	486	1,079
於其他全面收益(記賬)/支銷	(11)	35
出售附屬公司	–	(7)
十二月三十一日結算	13,994	11,184

年內遞延稅項資產及負債(在未抵銷同一課稅司法權區的餘額前)的變動如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		投資物業估值		使用權資產		其他		總額	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一月一日結算										
– 原先呈列	4,881	4,384	6,091	6,108	–	–	811	804	11,783	11,296
– 香港會計準則 第12號修訂 所作調整的 影響	(25)	(7)	–	–	161	146	–	–	136	139
– 重列	4,856	4,377	6,091	6,108	161	146	811	804	11,919	11,435
匯兌差額	(31)	(86)	(170)	(489)	(2)	(11)	(2)	2	(205)	(584)
購入附屬公司	348	–	2,084	–	10	–	96	–	2,538	–
於損益賬支銷	417	572	106	472	1	26	139	10	663	1,080
於其他全面收益記賬	–	–	–	–	–	–	(2)	(5)	(2)	(5)
出售附屬公司	–	(7)	–	–	–	–	–	–	–	(7)
十二月三十一日結算	5,590	4,856	8,111	6,091	170	161	1,042	811	14,913	11,919

遞延稅項資產

	稅項虧損		租賃負債		其他		總額	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一月一日結算								
– 原先呈列	323	249	–	–	276	379	599	628
– 香港會計準則第12號修訂 所作調整的影響	–	–	136	139	–	–	136	139
– 重列	323	249	136	139	276	379	735	767
匯兌差額	1	5	(2)	(10)	(3)	12	(4)	7
購入附屬公司	–	–	11	–	(9)	–	2	–
於損益賬記賬/(支銷)	105	69	(9)	7	81	(75)	177	1
於其他全面收益記賬/(支銷)	–	–	–	–	9	(40)	9	(40)
十二月三十一日結算	429	323	136	136	354	276	919	735

30. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。集團有港幣二十四億四千九百萬元未確認稅項虧損(二零二二年：港幣二十四億五千八百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。

此等款額分析如下：

	未確認稅項虧損	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
無到期日	1,289	1,253
一年內到期	86	89
一年至五年內到期	315	395
五年至十年內到期	—	—
十年至二十年內到期	759	721
	2,449	2,458

31. 歸類為持作出售資產

會計政策

如非流動資產(或出售的組合)的賬面值主要是通過出售交易而非通過持續使用收回，而該項出售被認為極有可能，則歸類為持作出售。除遞延稅項資產、金融資產及投資物業等資產按公平值列賬外，該等資產會以其賬面值及公平值減出售成本的較低者計量。

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。

32. 退休福利

集團為其僱員提供多項界定福利及界定供款式退休福利計劃，各項計劃的資產由獨立的信託管理基金持有。

界定福利計劃是一項退休計劃，界定僱員在退休時可收取的福利，這通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。集團有責任向參與此計劃的僱員提供此等福利。

界定供款式計劃是一項退休計劃，集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金沒有足夠資產支付當期及前期有關僱員服務的所有僱員福利，集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

32. 退休福利 (續)

會計政策

界定福利計劃的退休福利成本採用預計單位貸記法估值。根據此方法，提供退休福利的成本記入綜合損益表中，從而將常規成本在僱員的服務年期分攤。

於綜合財務狀況表中確認的資產或負債為提供此等福利（界定福利責任）成本的現值減計劃資產在報告期末的公平值。界定福利責任每年由獨立精算師根據優質公司債券的應付利率對估算的未來現金流出量貼現而計算出來。計劃資產根據買盤價估值。

因應經驗而作出的調整所產生的精算收益及虧損以及精算假設變動，均於所產生的財政期間內於綜合其他全面收益表中權益項下支銷或記賬。過往服務成本於綜合損益表中即時確認。資產隱含及實際回報的差異重新計量並記入綜合其他全面收益表。

集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關財政期的綜合損益表中。

集團在界定福利計劃方面的責任及開支取決於多項按精算假設釐定的因素。有關所採用的精算假設（包括適用的敏感度）的詳情，均於附註32(f)披露。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，有關界定福利計劃的披露資料以美世（香港）有限公司於二零二一年十二月三十一日製備的估值為基準，並由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 更新以反映於二零二三年及二零二二年十二月三十一日結算時的狀況。

集團大部分的計劃為最終薪金保證一次性總付的界定福利計劃。

界定福利退休計劃的供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃能於負債到期時清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後，參考精算估值方式持續予以釐定。於香港的主要計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，由合資格的精算公司估值作供款用途。最新的精算估值顯示，年度的供款水平持續為累計負債的百分之一百零四（二零二二年：百分之一百一十七）。集團預計於二零二四年向界定福利計劃供款港幣八千七百萬元。

香港大部分新入職員工均可選擇加入界定福利退休計劃或強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。倘員工選擇加入強積金計劃，公司及員工均須以僱員有關每月入息（上限為港幣三萬元）的百分之五供款。員工可選擇作出高於最低供款額作為自願供款。在外地聘請的僱員，其退休福利按當地的適當安排處理。

(a) 於綜合財務狀況表確認的款額如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
已供款之現值	1,200	1,018
計劃資產的公平值	(1,155)	(1,032)
退休福利負債/(資產)淨額	45	(14)
組成：		
退休福利資產	-	(14)
退休福利負債	45	-
	45	(14)

32. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一月一日結算	1,018	1,442
本期服務成本	88	114
利息支出	50	30
來自財務假設變動的精算虧損/(收益)	105	(436)
經驗虧損	17	18
轉撥	(7)	5
已付福利	(71)	(155)
十二月三十一日結算	1,200	1,018

界定福利責任的加權平均年期為十點九二年(二零二二年：十點九二年)。

(c) 計劃資產公平值變化如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一月一日結算	1,032	1,255
利息收入	53	27
計劃資產回報，不包括利息收入	66	(173)
僱主供款	82	73
轉撥	(7)	5
已付福利	(71)	(155)
十二月三十一日結算	1,155	1,032

年內並無計劃修訂、縮減或清還。

(d) 於綜合損益表內確認的支出淨額如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
本期服務成本	88	114
淨利息成本	(3)	3
	85	117

上述支出淨額包括在綜合損益表中的銷售成本及行政開支內。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於綜合損益表內支銷的退休福利費用總額為港幣一億零五百萬元(二零二二年：港幣一億三千二百萬元)，其中包括有關界定供款式計劃港幣二千萬元(二零二二年：港幣一千五百萬元)。

界定福利計劃資產的實際回報為港幣一億一千九百萬元(二零二二年：港幣一億四千六百萬元虧損)。

32. 退休福利 (續)

(e) 計劃資產投資於太古集團單位信託基金(「單位信託基金」)。單位信託基金共有四個子基金，資產可按照個別及獨特的投資政策及目標投資於子基金。單位信託基金及子基金由一個投資委員會監察，該會每年開會四次。

單位信託基金的組成根據每一計劃的資產分配而定。每一計劃的資產分配以股票、固定收入、絕對回報基金及短期債券子基金組合為目標。

投資委員會委託多名具信譽的投資經理人管理子基金內的資產。計劃資產包括：

	界定福利計劃	
	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
股票		
亞太區	95	76
歐洲	78	67
北美洲	270	228
新興市場	286	248
債券		
全球	97	86
新興市場	16	11
絕對回報基金	300	283
現金	13	33
	1,155	1,032

於二零二三年十二月三十一日，百分之八十九的股票及百分之七十的債券於活躍市場報價(二零二二年：分別為百分之九十六及百分之二十九)，其餘並無於活躍市場報價。

集團的界定福利計劃所面對的最大風險是市場風險。該風險包含虧損及收益的潛在可能性，包括價格風險、利率風險及貨幣風險，以及個別投資及其發行人的特定因素，以及某一市場特定的風險。市場風險主要透過由委任的投資經理人分散投資進行管理。投資經理人訂立協議規定投資表現的目標，有關表現目標則參考一個認可的標準而釐定。投資委員會每季就整體的市場風險情況進行監察。

32. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2023	2022
貼現率	4.26%	5.08%
未來薪金預期增長率	2024年每年4.73%至6.90%； 其後每年4.00%	2023年每年7.42%至12.38%； 其後每年4.00%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	2023 界定福利責任增加/(減少)			2022 界定福利責任增加/(減少)		
	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元
貼現率	0.5%	(65)	69	0.5%	(59)	46
未來薪金預期增長率	0.5%	69	(65)	0.5%	63	(60)

上述敏感度分析乃基於一項假設出現變動而所有其他假設維持不變。實際上，此情況發生機會甚微，而且某些假設的變動可能互有關連。計算界定福利責任對重要精算假設的敏感度所應用的方法，與計算於綜合財務狀況表中確認的退休福利負債所應用的方法相同。

33. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本 (沒有面值)：		
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。

34. 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13)	(3,978)	–	–	–	–	(3,978)
二零二三年第一次中期股息(附註13)	(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

34. 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13)	(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

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留盈利港幣九十九億九千九百萬元 (二零二二年：港幣一百四十二億一千九百萬元) 及來自聯屬公司的累計虧損港幣四億二千六百萬元 (二零二二年：保留盈利港幣一億六千萬元)。
- (b) 集團的收益儲備包括港幣四十二億一千二百萬元 (二零二二年：港幣三十九億七千八百萬元) 已宣派之本年度第二次中期股息 (附註13)。
- (c) 集團根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」採納合併會計法，為於二零一零年一月收購 Swire Properties US Inc 和 Swire Properties One LLC 的所有股份入賬。上述公司均為太古地產有限公司的直接控股公司之全資附屬公司。
- (d) 於二零二三年十二月三十一日，集團的現金流量對沖儲備包括港幣三千八百萬元 (扣除稅項後) (二零二二年：港幣五百萬元) 與集團衍生工具的貨幣基準部分有關，並分別確認為對沖成本。

35. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

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		45	33
無形資產		144	126
使用權資產		24	34
附屬公司		132,599	126,204
合資公司所欠借款		2,967	2,801
聯屬公司		3	3
退休福利資產		–	23
		135,782	129,224
流動資產			
貿易及其他應收款項		66	614
可收回稅款		12	–
現金及現金等價物		960	470
		1,038	1,084
流動負債			
貿易及其他應付款項		29,479	22,791
應付稅項		–	8
一年內須償還的租賃負債		14	12
		29,493	22,811
流動負債淨額		(28,455)	(21,727)
資產總額減流動負債		107,327	107,497
非流動負債			
長期租賃負債		11	22
遞延稅項負債		21	25
退休福利負債		33	–
		65	47
資產淨值		107,262	107,450
權益			
公司股東應佔權益			
股本	33	10,449	10,449
儲備	35(b)	96,813	97,001
權益總額		107,262	107,450

董事
白德利
吳亦泓

香港 · 二零二四年三月十四日

35. 公司財務狀況表及儲備 (續)

(b) 年內公司儲備變動如下：

	收益儲備 港幣百萬元
公司	
二零二三年一月一日結算	97,001
本年溢利 (附註12)	5,763
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量虧損	(50)
– 遞延稅項	8
本年全面收益總額	5,721
二零二二年第二次中期股息 (附註13)	(3,978)
二零二三年第一次中期股息 (附註13)	(1,931)
二零二三年十二月三十一日結算	96,813
公司	
二零二二年一月一日結算	77,151
該年溢利 (附註12)	25,282
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量收益	221
– 遞延稅項	(37)
該年全面收益總額	25,466
二零二一年第二次中期股息	(3,744)
二零二二年第一次中期股息 (附註13)	(1,872)
二零二二年十二月三十一日結算	97,001

- (i) 二零二三年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣九百六十八億一千三百萬元（二零二二年：港幣九百七十億零一百萬元）。
- (ii) 公司的收益儲備包括港幣四十二億一千二百萬元（二零二二年：港幣三十九億七千八百萬元）已宣派之本年度第二次中期股息（附註13）。

36. 非控股權益

年內非控股權益變動如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
一月一日結算	3,047	1,986
應佔本年度溢利減虧損	114	247
應佔海外業務匯兌差額	(25)	(110)
應佔全面收益總額	89	137
非控股權益注資	26	1,020
已付及應付股息	(95)	(96)
十二月三十一日結算	3,067	3,047

37. 資本承擔

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
(a) 截至年底集團尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	35	12
已獲董事局批准但未訂約	245	491
投資物業		
已訂約但未撥備	5,795	2,986
已獲董事局批准但未訂約	12,012	17,028
	18,087	20,517
於年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	850	393
已獲董事局批准但未訂約	6,278	7,044
	7,128	7,437

* 當中集團承擔的資金為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）。

二零二三年十二月三十一日結算，集團承諾向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）。

(b) 二零二三年十二月三十一日結算，集團就投資物業日後所進行維修及保養工程有未撥備的合約性責任港幣二億六千七百萬元（二零二二年：港幣三億八千萬元）。

38. 或有事項

會計政策

或有負債是因過往事件可能引致的負債，而視乎集團無法完全控制的一項或多項未來事件發生與否才能確定。當經濟利益外流的可能性不大，或金額無法可靠估算時，該些負債披露為或有負債，除非經濟利益外流的可能性極微。

財務擔保合約於提供擔保時確認為金融負債。該等負債初始按公平值計算，其後按以下兩者的較高者計算：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」下規定的預期信貸虧損模型所釐定的金額，與
- 初始確認的金額減（如適用）按香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的原則所確認的累計收入金額。

財務擔保的公平值根據債務工具下規定的合約付款與沒有擔保下應提供付款兩者之間現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而應向第三方支付估計金額。如向聯屬公司提供貸款或其他應付款相關的擔保是無償提供，則公平值會入賬為注資並確認為投資成本的一部分。

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
就以下項目提供的擔保：		
合資公司的銀行借款及其他負債	3,996	4,181
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	73	73
	4,069	4,254

集團已對上述擔保的公平值進行評估，並不認為屬於重大的擔保，因此該等擔保並無在綜合財務狀況表中確認。

39. 租賃承擔

會計政策

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人的租賃，均歸類為營業租賃。集團作為出租人根據營業租賃收取的款項（扣除給予承租人的任何優惠）於租賃期內以直線法在綜合損益表中確認為收入。

就集團作為承租人已開始的租賃（並無界定為低價值或短期租賃），使用權資產及相應租賃負債在租賃資產可供使用時於財務報表中確認。集團作為承租人所承擔的應付租賃款項指 (i) 在年結日已訂約但仍未開始的租賃及 (ii) 短期租賃的未來租賃付款。

集團同時為營業租賃的出租人及承租人。集團根據不可註銷營業租賃的承擔詳情列述如下：

(a) 出租人 — 應收租賃款項

投資物業租賃期一般由三年至六年不等。年內來自投資物業的與零售營業額有關的租金收入為港幣十二億二千四百萬元（二零二二年：港幣八億三千七百萬元）。

於年底結算，集團根據不可註銷營業租賃應收的未來最低租金總額如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
投資物業		
一年內	8,753	8,100
一至兩年內	6,908	6,691
兩至三年內	5,150	4,955
三至四年內	3,414	3,561
四至五年內	1,997	2,317
五年後	2,932	3,006
	29,154	28,630

於年底結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
投資物業公平值	256,786	248,114

(b) 承租人

二零二三年十二月三十一日結算，集團並沒有已承擔但尚未開始的租賃的未來應付租金，亦並無短期租賃承擔與在截至二零二三年十二月三十一日止年度內已確認了開支的短期租賃組合的相關短期租賃承擔有顯著不同（二零二二年：無）。

40. 關聯方交易

會計政策

集團的關聯方指個人及公司，包括附屬公司、同系附屬公司、合資公司及聯屬公司，以及集團或集團母公司的主要管理人員（包括其近親家庭成員），而該等人士或公司有能力直接或間接控制另一方，或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力。

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司，該公司有一項服務協議（「服務協議」），為集團旗下各間公司提供服務，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及非控股權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。服務協議於二零二二年十月一日續期三年，至二零二五年十二月三十一日屆滿。截至二零二三年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億零五百萬元（二零二二年：港幣一億八千六百萬元）；支出為港幣一億一千一百萬元（二零二二年：港幣九千二百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣一億零三百萬元（二零二二年：港幣八千萬元）。

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司（「太古公司」）於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議已於二零二一年十月一日續期三年至二零二四年十二月三十一日。截至二零二三年十二月三十一日止年度，按租賃框架協議項下租賃，香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司向集團支付的租金總額分別為港幣一億零五百萬元（二零二二年：港幣一億零九百萬元）及港幣四千三百萬元（二零二二年：港幣三千八百萬元）。

以上根據服務協議及租賃框架協議進行的交易為持續關連交易，本公司已就此按照上市規則第14A章遵守披露規定。

此外，除於財務報表中其他部分所披露的交易外，集團與關聯方於集團正常業務範圍內進行的重大交易（包括根據租賃框架協議進行的交易）摘錄如下。

	註	合資公司		聯屬公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
購買服務 (a)		—	—	—	—	37	28	—	—	—	—	—	—
提供服務 (a)		69	67	—	—	—	—	—	—	1	8	—	—
租金收入 (b)		—	—	—	—	43	28	—	10	105	109	1	1
租金支出 (b)		10	9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店收入		16	9	—	—	3	—	—	—	2	1	4	70
利息收入 (c)		129	50	7	—	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出 (c)		2	16	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

註：

- (a) 向關聯方購買及提供服務均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團在其正常業務範圍內與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 於二零二三年十二月三十一日，向合資公司及聯屬公司提供的借款於附註20及附註21披露，合資公司及聯屬公司的墊款於附註26披露。

主要管理人員（包括常務及非常務董事和行政人員）的薪酬於附註9披露。

41. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
營業溢利	5,180	9,024
投資物業公平值變化	2,829	(801)
歸類為持作出售資產的公平值變化	442	(48)
折舊	353	296
投資物業初始租賃成本攤銷	96	79
無形資產攤銷	66	53
收購合資公司權益產生的收益	(323)	-
出售附屬公司的收益	-	(520)
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)
其他項目	8	144
營運資金變動前的營業溢利	8,713	8,176
應收直接控股公司款額減少	-	1
供出售物業增加	(589)	(1,667)
存貨減少/(增加)	1	(1)
貿易及其他應收款項增加	(902)	(89)
貿易及其他應付款項增加	281	62
合約負債減少	(9)	(106)
退休福利負債減少	(3)	(44)
來自營運的現金	7,492	6,332

(b) 購買物業、廠房及設備

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
土地及樓宇	14	12
廠房及設備	203	121
總計	217	133

上述購買金額未包括物業、廠房及設備的資本化利息。

有關本年度融資變動的詳情，請參閱第82頁的「經審核財務資料」列表。

42. 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。

最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

43. 業務合併

如附註20所述，集團進一步向遠洋集團控股有限公司及其附屬公司收購擁有中國內地成都太古里的現有合資公司百分之三十五權益，該等合資公司於二零二三年二月二十二日成為集團的全資附屬公司。該收購為集團及其股東創造長遠價值。

購買代價、購入的可辨認資產淨值及商譽的詳情如下：

	公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	632
投資物業(註)	15,291
無形資產	8
使用權資產	105
存貨	6
貿易及其他應收款項	536
現金及現金等價物	684
貿易及其他應付款項	(837)
應付稅項	(27)
長期借款及債券	(3,151)
租賃負債	(42)
遞延稅項負債	(2,536)
購入的可辨認資產淨值	10,669
商譽	1,419
	12,088
結算：	
以現金支付的購買代價	4,383
集團之前持有股本權益的公平值	7,705
	12,088
用於收購的現金及現金等價物流出淨額分析：	
以現金支付的購買代價	4,383
減：收購的現金及現金等價物	(684)
收購的現金流出淨額	3,699

註：

該金額包括購入的投資物業港幣一百五十二億三千萬元和購入的初始租賃成本港幣六千一百萬元。

購入的貿易及其他應收款項的公平值為港幣五億三千六百萬元，包括公平值為港幣六千五百萬元的貿易應收款項，預計並無款項無法收回。

商譽主要來自增長機會。該等利益不符合獨立確認為無形資產的條件，亦預計不能扣除作稅務用途。

在集團收購成都太古里權益之前，所持現有股本權益的公平值重新計量收益為港幣五億五千一百萬元，在綜合損益表的其他收益/(虧損)淨額中確認。

收購的相關費用港幣一千一百萬元已在綜合損益表中確認。

收購的業務自完成收購日(二零二三年二月二十二日)起至二零二三年十二月三十一日期間，為集團帶來港幣十二億五千六百萬元收入及港幣九億六千萬元溢利。

若收購於二零二三年一月一日發生，收購的業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度應帶來港幣十四億九千四百萬元備考收入及港幣十億七千三百萬元備考溢利。該等金額按收購業務的業績計算，並假設對物業、廠房及設備以及無形資產的公平值調整自二零二三年一月一日起已經採用，就應已產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅項影響作出調整。

會計政策

除財務報表的相關附註所呈列的重大會計政策外，編製本綜合財務報表所應用的其他重大會計政策列述如下：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表包括第81頁至第89頁「融資」章節內的「經審核財務資料」。綜合財務報表根據歷史成本常規法編製，惟按公平值列賬的投資物業、非控股權益的認沽期權、透過損益賬及其他全面收益按公平值計量的金融資產、界定福利資產/負債及衍生金融工具則重新估值而予以修訂。

2. 綜合原則

綜合財務報表包括太古地產有限公司、其附屬公司（統稱「集團」）及集團於合資公司及聯屬公司權益的財務報表。

集團以購買會計法為業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為所轉移資產、所產生負債及集團發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值，收購相關成本一般在產生時支銷。在業務合併過程中購入的可辨認資產以及承擔的負債及或有負債，均於購買當日按其公平值作出初步計量。集團以逐項收購為基礎，按公平值或按非控股權益在被收購附屬公司資產淨值的應佔比例，確認於被收購附屬公司的任何非控股權益。

所轉讓代價、被收購附屬公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購附屬公司的權益於收購日期的公平值高於集團應佔可辨認所收購資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如該數額低於被收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在綜合損益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結餘及交易的未變現收益，均於綜合時抵銷。除非有證據證明交易轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團所採納的政策一致。

集團將與非控股權益的交易視為與集團權益持有人的交易。如向非控股權益購買，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值的賬面值之間的差異於權益列賬。出售予非控股權益但沒有失去控制權，則收益或虧損亦於權益列賬。

當集團對實體停止擁有控制權，則於實體的任何保留權益按公平值重新計量，賬面值的改變於綜合損益表確認。公平值是初始賬面值，使保留權益隨後作為一家聯屬公司、合資公司或金融資產入賬。此外，任何有關該實體之前在其他全面收益確認的金額，猶如集團直接出售相關的資產或負債入賬。這樣表示之前在綜合其他全面收益表確認的金額會重新歸類至綜合損益表。

如集團訂立一份合約，而該合約含有責任（例如合約另一方可行使沽出認沽期權）向非控股權益擁有者購入一家非全資附屬公司的股份，而這並非業務合併的一部分，則集團就贖回金額的現值以金融負債列賬，並直接於權益中入賬相應支銷。金融負債價值的改變於綜合損益表中的財務支出淨額項下確認。

在集團的綜合財務狀況表中，於合資公司及聯屬公司的權益採用權益會計法入賬，並初始按成本確認。於合資公司及聯屬公司的投資成本高於集團應佔可辨認所收購資產淨值於購入當日的公平值時，其差額列作商譽。集團於合資公司及聯屬公司的權益包括於收購時已辨認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

2. 綜合原則 (續)

集團應佔收購後合資公司及聯屬公司的溢利或虧損於綜合損益表中確認，而在綜合其他全面收益表應佔的收購後變動在綜合全面收益表中確認。收購後的累計變動在投資的賬面值中作調整。如集團於合資公司或聯屬公司的應佔虧損相等於或超過其擁有的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則集團不確認進一步的虧損，除非集團代合資公司或聯屬公司承擔責任或支付款項。

集團於各報告期末，評估有否客觀證據顯示於合資及聯屬公司的權益出現減值。該等客觀證據包括合資公司及聯屬公司營運所在的技術、市場、經濟或法律環境有否出現任何重大不利的變化，或其價值是否大幅或長期低於成本。如有跡象顯示於某合資公司或聯屬公司的權益出現減值，集團將評估有關投資的整體賬面值（包括商譽）是否可收回。如賬面值高於扣除出售成本後的投資公平值或可用價值（以較高者為準），則該差額於綜合損益表中確認為減值虧損。在其後的報告期如須撥回，該減值虧損將記入綜合損益表。

當集團停止於一家合資公司擁有共同管轄權，且擁有權的風險與回報已轉予買家，則確認出售該合資公司的權益。

如在一家聯屬公司的擁有權權益減少，但保留重大的影響力，則之前在綜合其他全面收益表中確認的金額只有按比例應佔部分會在適當情況下重新歸類至綜合損益表。

集團與合資公司及聯屬公司之間的交易產生的未變現收益，按集團在該等公司的權益抵銷。除非有證據顯示在該等交易所轉讓的資產出現減值，否則集團與其合資公司及聯屬公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。合資公司及聯屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團採納的政策一致。

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合損益表中確認。

3. 附屬公司

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體。當集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到不同的回報，及有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則集團對該實體擁有控制權。附屬公司由其控制權轉移到集團之日起綜合入賬，並由該控制權終止之日起終止入賬。

在公司的獨立財務報表中，於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自附屬公司的收入按已收及應收股息入賬。若給予附屬公司的長期借款並無界定還款條款且並無預期償還，則在性質上被視為準權益。

4. 合資公司及聯屬公司

在公司的財務狀況表中，公司於合資公司及聯屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自合資公司及聯屬公司的收入按已收及應收股息確認。予合資公司及聯屬公司的長期借款須進行預期信貸虧損評估，所採用的減值方法取決於信貸風險是否有顯著增加。

5. 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

集團各實體的財務報表所所述的項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃公司的功能及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日匯率換算外幣貨幣資產及負債而產生的匯兌損益，均於綜合損益表中確認，惟於綜合其他全面收益表內遞延作為符合作現金流量對沖或符合作投資淨額對沖則除外。

如非貨幣項目的收益或虧損直接於綜合其他全面收益表確認，則任何相關的匯兌差額亦直接於綜合其他全面收益表確認。如非貨幣項目的收益或虧損於綜合損益表中確認，任何相關的匯兌差額亦於綜合損益表中確認。

(c) 集團公司

所有功能貨幣有別於列賬貨幣的集團實體（當中並無來自惡性通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，均按以下方式換算為列賬貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日匯率的合理累計近似值，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收益表確認，並在權益賬內的一個獨立部分累計。

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及換算借款與其他指定為該等投資對沖的貨幣工具而產生的匯兌差額，均計入綜合其他全面收益表內。當部分出售或出售海外業務時，記入權益的匯兌差額重新歸類至綜合損益表，作為出售的部分收益或虧損。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為有關海外實體的資產與負債，並按收市匯率換算。

6. 撥備

如集團目前因以往事件而須承擔法定或推定責任，以致可能引致資源流出以解決有關責任，而有關金額可以可靠地估算，即確認撥備。未來營業虧損則不予確認撥備。

如出現多項類似責任，則考慮整個責任類別以決定須要動用資源解決的可能性。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出的機會不大，仍會確認撥備。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零二三年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
<i>附屬公司：</i>					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
Achieve Bright Limited	100	100	–	100股 (港幣100元)	物業買賣
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股 (港幣1,000元)	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股 (港幣1,000元)	物業投資
高雲置業有限公司 (b)	100	–	100	4股 (港幣40元)	物業投資
Joyful Sincere Limited (d)	80	–	100	1股 (港幣1元)	物業買賣
皇后大道東一號有限公司 (b)	100	–	100	200股 (港幣200元)	物業投資
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
紅山地產有限公司 (b)	100	100	–	250,000股 (港幣7,300,000元)	物業投資
太古地產 (財務) 有限公司 (b)	100	100	–	1,000,000股 (港幣1,000,000元)	財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股 (港幣20元)	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股 (港幣1元)	財務服務
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股 (港幣20元)	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
<i>(中外合資公司)</i>					
太古滙 (廣州) 發展有限公司	97	–	97	人民幣3,550,400,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
北京安業物業管理有限公司	100	–	100	人民幣209,500,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯酒店管理有限公司	100	–	100	人民幣800,000,000元註冊資本	酒店投資
北京三里屯北區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣2,784,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣1,598,000,000元註冊資本	物業投資
成都乾豪置業有限公司	100	–	100	329,000,000美元註冊資本	物業投資
堡泉 (廣州) 物業管理有限公司	100	–	100	人民幣295,000,000元註冊資本	物業投資
太古地產 (中國) 投資有限公司	100	–	100	30,000,000美元註冊資本	控股公司
<i>(國內公司)</i>					
北京天聯置業有限公司 (d)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司
<i>(中外合資企業)</i>					
西安騰運置業有限公司	70	–	70	人民幣3,653,743,600元註冊資本	物業投資

註：

(a) 此表列出的公司，包括董事局認為對集團的收入淨額有重大貢獻或持有集團重大資產或負債的主要附屬公司、合資公司及聯屬公司。董事局認為如提供所有此等公司的詳情將造成資料過度冗長。

(b) 此為譯名。

(c) 集團透過合資公司及聯屬公司持有股權。

(d) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零二三年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之二點六。

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
<i>附屬公司 (續) :</i>					
於美國註冊成立及經營的有限公司 :					
50A Developer LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
BCC Hotel Management Services LLC	100	–	100	有限公司	酒店管理
Brickell City Centre Plaza LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	62.93	–	87.93	有限公司	物業投資
OID Holding Company LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
OID T1 Developer LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
OID T2 Developer LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Jadeco LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Properties Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Properties One LLC	100	–	100	有限公司	控股公司
Swire Properties US Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Realty LLC	100	–	100	有限公司	地產代理
於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司 :					
峰佳投資有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
澤景控股有限公司	100	100	–	2股，每股1美元	物業投資
珍輝有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
達隆有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Gold Fountain Ventures Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
High Grade Ventures Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣及投資
Keen Elite Group Limited	100	–	100	1股，每股1美元	物業投資
Novel Ray Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
One Pacific Place Limited	100	–	100	1股，每股1美元	物業投資
栢創集團有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Prosperous Dynasty Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Sound Dragon Trading Co., Ltd.	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Sino Flagship Investments Limited	100	–	100	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited (d)	60	60	–	100股，每股港幣10元及 1股無表決權以股代息股份， 每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	控股公司
於英屬處女島註冊成立及於中國內地經營的 有限公司 :					
乾林中國控股有限公司	100	–	100	100股，每股1美元	控股公司
<i>合資公司 :</i>					
於香港註冊成立及經營的有限公司 :					
Hareton Limited (d)	50	–	50	100股 (港幣1,000元)	物業投資
超儀有限公司	50	–	(c)	2股 (港幣2元)	物業投資
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股 (港幣700,000,000元)	物業投資
於美國註冊成立及經營的有限公司 :					
Swire Brickell Key Hotel, Ltd.	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	酒店投資

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司
於二零二三年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
合資公司 (續) :					
於英屬處女島註冊成立的有限公司 :					
大中里物業有限公司 (b) (於中國內地經營)	50	–	50	1,000股，每股1美元	控股公司
Fortune Access Holdings Limited (於香港經營)	25	–	25	100股，每股1美元	控股公司
Honster Investment Limited (於香港經營)	50	–	50	2股，每股1美元	控股公司
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	26.67	–	26.67	15股，每股1美元	控股公司
於中國內地註冊成立及經營的有限公司 :					
<i>(國內公司)</i>					
北京麟聯置業有限公司	50	–	50	人民幣400,000,000元註冊資本	物業投資
上海塏業商業管理有限公司	60	–	60	人民幣10,000,000元註冊資本	物業管理
<i>(外商獨資企業)</i>					
冠豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(c)	1,136,530,000美元註冊資本	物業投資
<i>(中外合資企業)</i>					
北京星泰通港置業有限公司	35	–	35	人民幣9,500,000,000元註冊資本	物業投資
上海前繡實業有限公司	50	–	50	人民幣1,549,777,000元註冊資本	物業投資
三亞中免棠畔投資發展有限公司 (d)	50	–	50	人民幣2,500,000,000元註冊資本	物業投資
於印度尼西亞註冊成立及經營的有限公司 :					
PT Jantra Swarna Dipta	50	–	50	1,728,176股，每股1,000,000 印尼盾	物業買賣
於泰國註冊成立及經營的有限公司 :					
City Dynamic Limited (d)	40	–	40	5,000,000股，每股10泰銖	物業買賣
聯屬公司 :					
於香港註冊成立及經營的有限公司 :					
Greenroll Limited (d)	20	20	–	45,441,000股 (港幣454,410,000元)	酒店投資
金鐘酒店有限公司 (b) (d)	20	–	(c)	100,000股 (港幣1,000,000元)	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	–	10,005,000股 (港幣10,005,000元)	酒店投資
於中國內地註冊成立及經營的有限公司 :					
<i>(中外合資企業)</i>					
上海東裘置業有限公司	40	–	40	人民幣16,000,000,000元註冊資本	物業投資
上海耀龍投資有限公司	40	–	40	人民幣2,200,000,000元註冊資本	物業買賣及投資
於越南註冊成立及經營的有限公司 :					
City Garden Thu Thiem Limited Liability Company (d)	20	–	(c)	969,797,500,000越南盾許可資本	物業買賣

集團主要物業

二零二三年十二月三十一日結算

	總樓面面積 (平方呎)							
	香港		中國內地		美國及其他地區		總計	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬公司及其他公司持有
已落成投資物業								
零售	2,321,585	223,903	4,597,709	1,621,358	496,508	–	7,415,802	9,261,063
辦公樓	8,239,238	735,314	1,693,125	1,244,955	–	–	9,932,363	11,912,632
住宅/服務式住宅	555,551	–	157,180	73,662	–	–	712,731	786,393
酒店	358,371	435,770	872,034	467,442	–	258,750	1,230,405	2,392,367
	11,474,745	1,394,987	7,320,048	3,407,417	496,508	258,750	19,291,301	24,352,455
發展中投資物業								
零售	–	–	–	2,079,324	–	–	–	2,079,324
辦公樓	223,303	–	–	1,524,077	–	–	223,303	1,747,380
住宅/服務式住宅	15,000	–	–	–	–	–	15,000	15,000
酒店	–	–	–	121,381	–	–	–	121,381
規劃中	779,000	–	2,936,376	1,672,454	1,510,000*	–	5,225,376	6,897,830
	1,017,303	–	2,936,376	5,397,236	1,510,000	–	5,463,679	10,860,915
已落成供出售物業								
住宅/服務式住宅	5,608	–	–	–	–	18,697	5,608	24,305
	5,608	–	–	–	–	18,697	5,608	24,305
發展中供出售物業								
零售	15,199	–	–	–	–	–	15,199	15,199
住宅/綜合用途	795,266	379,576	–	463,623	1,073,000	2,057,758	1,868,266	4,769,223
	810,465	379,576	–	463,623	1,073,000	2,057,758	1,883,465	4,784,422
	13,308,121	1,774,563	10,256,424	9,268,276	3,079,508	2,335,205	26,644,053	40,022,097

* Brickell City Centre 地塊正處於規劃階段。該幅用地記入財務報表中的「持作發展物業」。

註：

- 除港運城 (持有60%權益)、柴灣內地段第178號 (持有80%權益)、廣州太古滙 (持有97%權益)、西安太古里 (持有70%權益) 及 Brickell City Centre (零售：持有62.93%權益) 外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有。以上摘要表包括此五個物業的100%樓面面積。
- 「其他公司」包括合資公司、聯屬公司及透過損益賬按公平值計量的金融資產。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有大約9,498個位於香港及中國內地已落成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 全部美國物業的總樓面面積指已落成及即將落成物業的可出售或可出租樓面面積，並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有約1,976個已落成的停車位作投資用途。

集團主要物業

二零二三年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
辦公樓							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場一座	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	863,266	–	1988	
太古廣場二座	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	695,510	–	1990	
2. 皇后大道東1號 太古廣場三座	內地段第47A號A分段餘段 內地段第47A號B分段餘段 內地段第47A號C分段餘段 內地段第47B號C分段餘段 內地段第47A號餘段 內地段第47C號A分段第1小分段餘段 內地段第47C號A分段餘段 內地段第47B號A分段餘段 內地段第47B號B分段餘段 內地段第47B號餘段 內地段第47A號B分段第2小分段 內地段第47A號D分段 內地段第47B號D分段 內地段第47C號餘段 內地段第47D號餘段 內地段第47D號A分段餘段 內地段第47號A分段第1小分段 內地段第47號A分段餘段 內地段第47號B分段第1小分段及餘段 內地段第47號C分段第1小分段及 第2小分段A段及第2小分段餘段及 第3小分段A段及第3小分段餘段及 第4小分段及第5小分段及 第6小分段A段及第6小分段餘段及 第7小分段餘段及餘段 內地段第47號P分段 內地段第47號餘段 內地段第47號C分段第5小分段增批部分 內地段第47號C分段第1小分段增批部分	2050-2852	40,236	627,657	111	2004/ 2007	連接太古廣場 購物商場及港鐵 金鐘站。
3. 太古坊 德宏大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	連接多盛大廈及 康橋大廈。
4. 太古坊 多盛大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	601,723	204	1994	連接德宏大廈及 電訊盈科中心。
5. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	333,529	164	1998	連接電訊盈科中心 及太古坊一座。
6. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	連接太古坊一座。

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
辦公樓 (續)							
7. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段 (部分) 海旁地段第703號N分段 (部分)	2881	70,414 (部分)	268,795	–	2003	連接德宏大廈。
8. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第5小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第6小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分F分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分G分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第6小分段B段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分餘段 (部分) 鯽魚涌內地第15號D分段 (部分)	2881/2899	109,929 (部分)	1,309,404	–	2008	所註明的樓面面積只為約數及不包括已於2023年12月21日向證監會出售的九個辦公室樓層。
9. 太古坊 太古坊一座	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段 (部分)	2881	238,582 (部分)	1,013,368	82	2018	連接林肯大廈及濠豐大廈。
10. 太古坊 太古坊二座	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段 (部分)	2881	238,582 (部分)	994,545	346	2022	連接電訊盈科中心。
11. SPACES. 8QRE 灣仔皇后大道東8號	內地第5250號 內地第7948號 內地第7950號	2089/ 2103/2113	4,612	81,346	–	2013 (翻新)	地面層作零售用途。
12. 太古廣場五座 灣仔軒尼詩道28號	海旁地段第23號 內地第2244號餘段 內地第2245號餘段	2843	9,622	145,390	–	2012	
附屬公司持有的總面積				8,239,238	1,400		
13. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段 (部分)	2881	238,582 (部分)	613,679	217	1994	連接多盛大廈、林肯大廈及太古坊二座。所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
14. 太古坊 栢克大廈	內地第8854號	2047	25,926	388,838	84	1998	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
15. 大嶼山東涌 東薈城一座	東涌市地段第2號 (部分)	2047	358,557 (部分)	160,522	63	1999/ 2000	位於東薈城名店倉之上。所註明的樓面面積乃物業的全部辦公樓面積，集團持有其中26.67%權益。
16. 黃竹坑 South Island Place	香港仔內地第461號餘段	2064	25,260	382,499	137	2018	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				1,545,538	501		
– 其中集團應佔的面積				735,314			

集團主要物業

二零二三年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
零售							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場	太古廣場購物商場 內地地段第8571號(部分) 內地地段第8582號及增批部分(部分)	2135/2047	318,289 (部分)	711,182	426	1988/ 1990	購物中心，包括食肆及一間電影院。設有通道連接港鐵金鐘站。太古廣場亦包括服務式住宅及酒店，詳情列於下文住宅及酒店項下。
2. 太古城 太古城中心	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第5小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段(部分)	2899	334,475 (部分)	1,096,898	845	1983/ 1987/ 1997/ 2000	購物中心，包括食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古城站。
3. 太古城第一至第十期商業單位	筲箕灣海旁地段第1號A分段第1小分段 筲箕灣海旁地段第1號A分段餘段 筲箕灣海旁地段第1號B分段 筲箕灣海旁地段第2號C分段餘段 筲箕灣海旁地段第2號C分段第2小分段 筲箕灣海旁地段第2號D分段 筲箕灣海旁地段第2號餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第3小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分L分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分N分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第4及第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段C段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分S分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第4小分段A段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分T分段第1小分段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第9小分段及第10小分段及第11小分段及第13小分段及第16小分段(部分)	2081/ 2889/2899	—	329,810	1,488	1977- 1985	店舖、學校及停車位。
4. 北角英皇道500號 港運城	內地地段第8849號(部分)	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積乃指整個購物中心平台的面積，集團持有其中60%權益。
5. 灣仔星街9號 星域軒	內地地段第8853號(部分)	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積乃指整個零售平台的面積。
6. 太古坊糖廠街23號 東隅服務式住宅	海旁地段第703號I分段(部分)	2881	8,664 (部分)	12,312	—	2014	所註明的樓面面積乃指整個三層零售平台的面積(不包括上面的服務套房)。
7. 灣仔永豐街 8-10號及18號 STAR STUDIOS I及II	內地地段第47號F分段(部分) 內地地段第47號G分段(部分) 內地地段第47號H分段(部分) 內地地段第47號I分段(部分) 內地地段第8464號(部分)	2056/2852	6,775 (部分)	5,197	—	2016 (翻新)	所註明的樓面面積乃零售面積(不包括住宅單位)。

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
零售 (續)							
8. 灣仔 EIGHT STAR STREET	內地段第526號 A 分段第1小分段 C 段 內地段第526號 A 分段第1小分段 B 分段第1小分段 內地段第526號 A 分段第1小分段 B 段餘段 內地段第526號 A 分段第2小分段 內地段第526號 A 分段第3小分段 內地段第526號 A 分段餘段	2856	3,609 (部分)	2,851	–	2022	所註明的樓面面積乃指 整個零售平台的面積。
附屬公司持有的總面積				2,321,585	3,130		
9. 大嶼山東涌 東堤灣畔	東涌市地段第1號 (部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	75	1998/ 1999	所註明的樓面面積乃指 零售樓面的面積，集團 持有其中26.67%權益。
10. 大嶼山東涌 東薈城名店倉	東涌市地段第2號 (部分) 東涌市地段第11號 (部分)	2047/ 2063	466,476 (部分)	803,582	1,197	1999/ 2000/ 2019	所註明的樓面面積乃物業 的全部零售面積，集團 持有其中26.67%權益。
合資公司持有的總面積				839,635	1,272		
– 其中集團應佔的面積				223,903			
住宅							
1. 中環金鐘道88號 太古廣場栢舍	內地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	443,075	–	1990	設於香港港麗酒店大樓內的 270個服務套房。
2. 太古坊糖廠街23號 東隅服務式住宅	海旁地段第703號 I 分段 (部分)	2881	8,664 (部分)	62,756	–	2014	建於三層零售平台上的 106個服務套房。所註明的 樓面面積不包括零售部分。
3. 灣仔永豐街 8-10號及18號 STAR STUDIOS I 及 II	內地段第47號 F 分段 (部分) 內地段第47號 G 分段 (部分) 內地段第47號 H 分段 (部分) 內地段第47號 I 分段 (部分) 內地段第8464號 (部分)	2056/2852	6,775 (部分)	47,076	–	2016 (翻新)	建於地舖上的120間住宅。 所註明的樓面面積不包括 零售面積 (5,197平方呎)。
4. 深水灣香島道36號 B座洋房	鄉郊建屋地段第507號及增批部分 (部分)	2097	20,733 (部分)	2,644	–	1980	一座獨立式房屋。
附屬公司持有的總面積				555,551	–		
酒店							
1. 太古城 香港東隅	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 R 分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 R 分段第1小分段 A 段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 R 分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 Q 分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 Q 分段第7小分段 A 段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 Q 分段第7小分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 Q 分段第2小分段 B 段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 Q 分段第2小分段 A 段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 Q 分段第2小分段 A 段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分 J 分段餘段 (部分)	2899	146,184 (部分)	199,633	–	2009	設有331個房間的酒店。
2. 太古廣場 奕居	內地段第8571號 (部分)	2135	115,066 (部分)	158,738	–	2009 (翻新)	設有117個房間的酒店，位 於香港 JW 萬豪酒店之上。
附屬公司持有之總面積				358,371	–		

集團主要物業
二零二三年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
酒店(續)							
3. 太古廣場 香港 JW 萬豪酒店	內地地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	525,904	–	1988	設有608個房間的酒店，集團持有其中20%權益。
4. 太古廣場 香港港麗酒店	內地地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	555,590	–	1990	設有513個房間的酒店，集團持有其中20%權益。
5. 太古廣場 港島香格里拉大酒店	內地地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有557個房間的酒店，集團持有其中20%權益。
聯屬公司持有的總面積				1,687,222	–		
– 其中集團應佔的面積				337,444			
6. 東薈城 香港諾富特東薈城酒店	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	236,758	25	2005	設有440個房間的酒店，集團持有其中26.67%權益。
7. 東薈城 香港銀樾美憬閣精選酒店	東涌市地段第11號(部分)	2063	107,919 (部分)	131,965	5	2019	設有206個房間的酒店，集團持有其中26.67%權益。
合資公司持有的總面積				368,723	30		
– 其中集團應佔的面積				98,326			
在中國內地的已落成投資物業							
地址	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註	
零售							
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里南區)	北京朝陽區三里屯路19號	2044 (停車場為2054)	566,332 (部分)	776,909	417	2007	購物中心，包括食肆及電影院。
2. 三里屯太古里 (三里屯太古里北區)	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車場為2054)	566,332 (部分)	519,399	340	2007	購物中心，包括食肆。
3. 三里屯太古里 (三里屯太古里西區)	北京朝陽區工體北路58號	2033	40,102	293,405	50	2021	集團租用的設有食肆的購物中心。
4. 15號樓	北京朝陽區三里屯北15樓	2048	4,861	23,056	–	2000年代	集團購入的商業樓宇。
5. 紅館	北京朝陽區三里屯北15A號樓	2027	7,641	10,077	–	2000年代	集團租用的購物中心。
6. 滙坊	廣州天河區天河東路75號	2044	174,377 (部分)	90,847	100	2008	購物中心，包括食肆。
7. 太古滙	廣州天河區天河路381-389號 (單數)	2051	526,941 (部分)	1,529,392	718	2011	購物中心，包括食肆。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中97%權益。
8. 成都太古里	成都市錦江區大慈寺片區東大街9號	2051	814,604 (部分)	1,314,237	1,051	2014	購物中心，包括食肆及電影院。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積。
9. 成都太古里內 保護建築	成都市錦江區大慈寺片區東大街9號	2034	不適用 (部分)	40,387	–	2014	向當地政府租用作為成都太古里零售業務一部分的文物建築。
附屬公司持有的總面積				4,597,709	2,676		
10. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車場為2054)	631,072 (部分)	946,769	617	2012	購物中心，包括食肆及電影院。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。
11. 興業太古滙	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2049	676,091 (部分)	1,039,407	240	2016	所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。

在中國內地的已落成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
零售 (續)							
12. 興業太古滙內地鐵連廊商場	上海靜安區南京西路以南及石門一路地下	2028	不適用 (部分)	67,813	–	2018	向上海申通地鐵租用的購物廊，由興業太古滙營運，集團持有其中50%權益。
13. 前灘太古里	上海浦東新區楊思西路以東東育路以西海陽西路以北	2053	638,125	1,188,727	907	2020	集團持有其中50%權益。
	合資公司持有的總面積			3,242,716	1,764		
	– 其中集團應佔的面積			1,621,358			
辦公樓							
1. 太古滙一座及二座	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,693,125	–	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			1,693,125	–		
2. 頤堤港一座	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072 (部分)	589,071	390	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
3. 香港興業中心一座及香港興業中心二座	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2059	676,091 (部分)	1,900,838	798	2016	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
	合資公司持有的總面積			2,489,909	1,188		
	– 其中集團應佔的面積			1,244,955			
酒店							
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	169,463	32	2007	設有99個房間的酒店。
2. 廣州文華東方酒店	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	酒店： 509,434 服務式住宅： 50,376 559,810	– –	2012	設有263個酒店房間和24個服務式住宅單位，集團持有其中97%權益。
3. 博舍	成都市錦江區大慈寺片區東大街9號	2051	814,604 (部分)	酒店： 193,137 服務式住宅： 106,804 299,941	– –	2015	設有100個酒店房間和42個服務式住宅單位。
	附屬公司持有的總面積			1,029,214	32		
4. 北京東隅	北京朝陽區酒仙橋路22號	2044 (辦公樓及 停車場為 2054)	631,072 (部分)	358,301	240	2012	設有365個房間的酒店，集團持有其中50%權益。

集團主要物業

二零二三年十二月三十一日結算

在中國內地的已落成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
酒店 (續)							
5. 上海素凱泰酒店	上海靜安區威海路380號	2049	676,091 (部分)	酒店： 328,625	79	2018	設有201個房間的酒店，集團持有其中50%權益。
舖舍	上海靜安區石門一路366號			酒店： 247,958	43	2018	設有111個房間的酒店，集團持有其中50%權益。
舖舍服務式住宅	上海靜安區石門一路366號			服務式住宅： 147,323	40	2018	設有102個服務式住宅單位，集團持有其中50%權益。
				723,906			
合資公司持有的總面積				1,082,207	402		
- 其中集團應佔的面積				541,104			

在美國的已落成投資物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
零售						
1. Brickell City Centre 零售部分	佛羅里達州邁阿密市 701 S Miami Avenue	380,670 (部分)	496,508	1,137	2016	所註明的樓面面積乃指整個購物中心的面積，集團持有其中62.93%權益。
2. Two Brickell City Centre、 Three Brickell City Centre、 東隅服務式住宅及邁阿密 東隅的停車位	佛羅里達州邁阿密市 78 SW 7th Street 及 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	-	389	2016	集團擁有已售物業的389個停車位。
附屬公司持有的總面積			496,508	1,526		
酒店						
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中心，設有326個房間的豪華酒店，集團持有其中75%權益。
合資公司持有的總面積			345,000	600		
- 其中集團應佔的面積			258,750			

在香港的發展中投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計落成 年份	備註
住宅								
1. 深水灣道6號 Rocky Bank	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,197	15,000	-	正進行 上蓋工程	2024	所註明的樓面面積 只為約數。
附屬公司持有的總面積				15,000	-			
辦公樓								
1. 皇后大道東46-56號 太古廣場六座	內地段第2242號 內地段第2244號A分段 內地段第2244號B分段 內地段第2244號C分段 內地段第2245號A分段 內地段第2245號B分段 內地段第2245號C分段 內地段第2245號D分段 內地段第2245號E分段 內地段第2245號F分段	2843	14,433	223,303	88	正進行 室內 裝修工程	2024	所註明的樓面面積 只為約數。
附屬公司持有的總面積				223,303	88			

在香港的發展中 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計落成 年份	備註
規劃中								
1. 船塢里8號及 英皇道1067號	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分E分段 第2小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分E分段 第6小分段	2899	51,937	規劃中： 779,000	待定	規劃中	待定	
附屬公司持有的總面積				779,000	-			
在中國內地的發展中 投資物業								
投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計落成 年份	備註
零售								
1. 三亞國際免稅城三期	毗鄰及在現時的三亞 國際免稅城二期西側	2063	2,233,401	規劃中： 2,233,401	2,582	正進行 地庫工程	2025年底 開始	三亞海棠區以零售為主導 的高尚度假型發展項目， 集團持有其中50%權益。
2. 北京頤堤港二期一 零售部分	毗鄰及在現時的北京 頤堤港東側	2060	842,807 (部分)	規劃中： 889,608	待定	正進行 地庫及 上蓋工程	第一期： 2025 第二期： 2026	以辦公樓主導的綜合用途 項目，為現時頤堤港項目 的擴建部分，包括一個 購物商場、辦公樓和一間 酒店。集團持有其中35% 權益。
合資公司持有的總面積				3,123,009	2,582			
- 其中集團應佔的面積				1,428,063				
3. 上海前灘綜合發展 項目 — 零售部分	毗鄰及在現時的上海 浦東區前灘太古里東側	2053	686,789 (部分)	規劃中： 1,628,152	1,674 (零售及 辦公樓)	正進行 地庫及 零售部分 建築工程	2025年起	在前灘太古里對面的綜合 用途項目，包括零售、 辦公樓和住宅。集團持有 其中40%權益。
聯屬公司持有的總面積				1,628,152	1,674			
- 其中集團應佔的面積				651,261				
辦公樓								
1. 北京頤堤港二期一 辦公樓部分	毗鄰及在現時的 北京頤堤港東側	2070	842,807 (部分)	規劃中： 2,809,103	待定	正進行 地庫及 上蓋工程	第一期： 2025 第二期： 2026	以辦公樓主導的綜合用途 項目，為現時頤堤港項目 的擴建部分，包括一個 購物商場、辦公樓和一間 酒店。集團持有其中35% 權益。
合資公司持有的總面積				2,809,103	-			
- 其中集團應佔的面積				983,186				
2. 上海前灘綜合發展 項目 — 辦公樓部分	毗鄰及在現時的上海 浦東區前灘太古里東側	2063	686,789 (部分)	規劃中： 1,352,228	1,674 (零售及 辦公樓)	辦公樓 已平頂	2025年起	在前灘太古里對面的綜合 用途項目，包括零售、 辦公樓和住宅。集團持有 其中40%權益。
聯屬公司持有的總面積				1,352,228	1,674			
- 其中集團應佔的面積				540,891				

集團主要物業
二零二三年十二月三十一日結算

在中國內地的發展中投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計落成 年份	備註
酒店								
1. 北京頤堤港二期一酒店部分	毗鄰及在現時的北京頤堤港東側	2060	842,807 (部分)	規劃中： 346,803	待定	正進行地庫及上蓋工程	2026	以辦公樓主導的綜合用途項目，為現時頤堤港項目的擴建部分，包括一個購物商場、辦公樓和一間酒店。集團持有其中35%權益。
	合資公司持有的總面積			346,803	-			
	- 其中集團應佔的面積			121,381				
規劃中								
1. 西安太古里	西安市碑林區小雁塔歷史文化片區	2064	1,383,111	規劃中： 2,936,376	待定	挖掘工程進行中	2026年起	以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施以及一間酒店和服務式公寓。集團持有其中70%權益。
	附屬公司持有的總面積			2,936,376	-			
2. 上海洋涇綜合發展項目	上海浦東區洋涇江濱區E08-4, E10-2, E12-1, E13-1及E13-3地塊	零售為2061 辦公樓及文化設施為2071 住宅為2091	1,635,418	規劃中： 4,181,136	待定	正進行地庫結構工程	2027年起	綜合發展項目，包括高尚住宅、零售、辦公樓及文化設施，或會包括一間時尚生活品味酒店。集團持有其中40%權益。
	聯屬公司持有的總面積			4,181,136	-			
	- 其中集團應佔的面積			1,672,454				
在美國的發展中投資物業								
			地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註	
規劃中								
1. 佛羅里達州邁阿密市Brickell City Centre 地塊			123,347	規劃中： 1,510,000	待定	待定		Brickell City Centre 項目第二期正在規劃中。
	附屬公司持有的總面積			1,510,000	-			
在越南的已落成供出售物業								
	地址		地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註	
住宅								
1. The River	Thu Thiem, Lot 3.15		165,518	93,485	-	2022	3座住宅大廈，共525個單位，集團實際擁有其中20%權益。總樓面面積不包括6,886平方米的停車場及4,500平方米的零售面積（不包括在集團的投資中）。截至2023年12月31日，已完成銷售467個單位。所示樓面面積指餘下58個住宅單位的總樓面面積。	
	聯屬公司持有的總面積			93,485	-			
	- 其中集團應佔的面積			18,697				

在香港的已落成 供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
住宅						
1. EIGHT STAR STREET	灣仔星街8號	3,609 (部分)	5,608	–	2022	提供37個單位的住宅大廈，位於零售平台之上。截至2023年12月31日，已完成銷售33個單位。所示樓面面積指餘下4個住宅單位的總樓面面積。
附屬公司持有的總面積			5,608	–		

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
住宅							
1. 皇后大道東269號	內地段第9061號	2072	13,203 (部分)	102,990	待定	2026	住宅樓宇建於零售平台上。所註明的樓面面積乃指發展項目中住宅部分的面積。
2. 柴灣內地段第178號	柴灣內地段第178號	2071	96,876 (部分)	692,276	待定	2025年起	發展項目中住宅部分的面積，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				795,266	–		
3. 黃竹坑海盈山	香港仔內地段第467號	2067	738,199 (部分)	638,305	138	2024	所註明的樓面面積乃指整項黃竹坑站第四期發展項目的面積，集團持有其中25%權益。
4. 英皇道983-987A號 及濱海街16-94號	鯽魚涌海旁地段第1號J分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第1號J分段第2小分段 鯽魚涌海旁地段第1號J分段第3小分段 鯽魚涌海旁地段第1號J分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號J分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號J分段第6小分段 鯽魚涌海旁地段第1號J分段第7小分段 鯽魚涌海旁地段第1號J分段餘段 鯽魚涌海旁地段第1號K分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第1號K分段第2小分段 鯽魚涌海旁地段第1號K分段第3小分段 鯽魚涌海旁地段第1號K分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號K分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號K分段餘段 鯽魚涌海旁地段第1號L分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第1號L分段餘段	2881	42,018	住宅/零售： 440,000	待定	2028	住宅樓宇建於零售平台上。所註明的樓面面積乃指整個項目的面積，集團持有其中50%權益。所註明的樓面面積可能會變更。
合資公司持有的總面積				1,078,305	138		
– 其中集團應佔的面積				379,576			

零售							
1. 皇后大道東269號	內地段第9061號	2072	13,203 (部分)	13,197	待定	2026	發展項目中零售部分的面積。
2. 柴灣內地段第178號	柴灣內地段第178號	2071	96,876 (部分)	2,002	待定	2025年起	發展項目中零售部分的面積，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				15,199	–		

集團主要物業
二零二三年十二月三十一日結算

在美國的發展中 供出售物業		地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註	
1.	佛羅里達州邁阿密市 南碧琪箕	105,372	住宅： 550,000	395	–	集團宣佈計劃在邁阿密 Brickell Key 發展一個高尚住宅及酒店型項目。	
2.	佛羅里達州邁阿密市 North Squared	380,670 (部分)	住宅： 523,000	544	–	North Squared 用地的發展項目暫時 擱置。	
附屬公司持有的總面積			1,073,000	939			
在印度尼西亞的發展中 供出售物業		地段編號/地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1.	雅加達南部 Savyavasa	Jalan Wijaya II No.37A Kebayoran Baru, South Jakarta	227,982	住宅： 1,122,728	1,079	2024	包括402個單位的住宅大廈， 集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				1,122,728	1,079		
– 其中集團應佔的面積				561,364			
在越南的發展中 供出售物業		地段編號/地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1.	Empire City	Thu Thiem, (Zone 2b)	1,103,461	住宅/綜合用途： 5,357,318	3,990	2028或之前 分階段落成	以住宅為主導的綜合用途項 目，包括高尚住宅大廈、一座 辦公樓、一間酒店、服務式住 宅和一個零售購物商場，將分 階段至2028年落成。集團實際 持有15.73%權益。總樓面面積 不包括172,295平方米的停車位 (但包括在集團的投資中)。
透過損益賬按公平值計量的金融資產 持有的總面積				5,357,318	3,990		
– 其中集團應佔的面積				842,706			
在中國內地的發展中 供出售物業		地段編號/地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1.	上海前灘綜合發展項目	毗鄰及在現時的上海浦東區 前灘太古里東側	686,789 (部分)	住宅/綜合用途： 1,159,057	1,156	2025年起	一個包括零售、辦公樓和住宅 用途的綜合用途項目，位於 前灘太古里對面。截至2023年 12月，約88%的住宅物業組 經已預售。集團持有其中40% 權益。
聯屬公司持有的總面積				1,159,057	1,156		
– 其中集團應佔的面積				463,623			
在泰國的發展中 供出售物業		地段編號/地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1.	曼谷無線電路	曼谷無線電路	136,186	住宅： 1,634,220	1,000	2029	一個永久業權的豪華公寓 項目，位於曼谷黃金地段的倫 披尼區，預計於2029年完工。 集團持有其中40%權益。
合資公司持有的總面積				1,634,220	1,000		
– 其中集團應佔的面積				653,688			

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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。

設計：FORMAT LIMITED
www.format.com.hk
印刷：香港

© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

