



二零二四年

報告書

 太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：01972



目錄

3	公司簡介		
6	二零二四年大事紀要		
12	財務摘要		
13	十年財務概要		
16	主席報告		
19	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		
117	董事及高級人員		
119	董事局報告		
125	可持續發展回顧		
核數師報告及賬目			
134	獨立核數師報告		
138	綜合損益表		
139	綜合其他全面收益表		
140	綜合財務狀況表		
141	綜合現金流量表		
142	綜合權益變動表		
143	財務報表附註		
199	會計政策		
202	主要附屬公司、合資公司及聯屬公司		
附加資料			
205	集團主要物業		
215	詞彙		
216	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，及透過社區營造及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五千八百人。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、廣州、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。





二零二四年大事紀要

03

太古地產藝術月首度展出「**SHELF II**」，成為太古坊永久藝術收藏品；「**Enchanted Forest**」及「**Valkyrie Seondeok**」分別在 ArtisTree 及太古坊二座展出；太古地產與巴塞爾藝術展香港展會合作邁進第12年，太古廣場作為該展會「藝聚空間」的場外展區，展出「**Doan**」。

香港



04

與**自然相關財務信息披露工作組**合作，在香港推展自然相關風險管理和披露框架。

香港

11

宣佈將頤堤港綜合發展項目及其二期擴建部分命名為**北京太古坊**，標誌著「太古坊」品牌首次亮相中國內地。

北京



06

德勤中國續簽十年租約，成為**太古廣場一座**最大租戶。

香港

購入**廣州聚龍灣太古里** 50% 權益，為該綜合發展項目的零售部分。

廣州

08

宣佈最高港幣 15 億元的**股份回購計劃**，計劃至 2025 年 5 月結束。

香港

成功投得**天河路 387 號**，將翻新並作為**廣州太古滙**高級零售物業組合的新增部分。

廣州

11

LVMH 路威酩軒集團與太古地產建立合作夥伴關係，提升 LVMH 路威酩軒集團在中國內地及香港的零售店舖、辦公室及餐飲門店的環境、社會及治理表現。

香港及中國內地



11

歷時十年的**太古坊重建計劃**正式完成，包括新建兩幢甲級辦公樓、太古中央廣場、太古花園，以及高架空調行人走廊。

香港

12

中國內地首個代表性住宅項目「**陸家嘴太古源 源邸**」展開預售，反應熱烈。

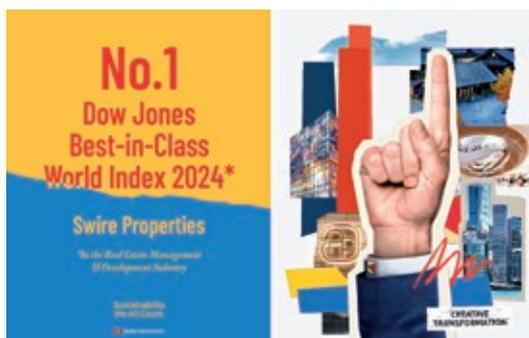
上海



03 2025

大灣區文化商業新地標
廣州聚龍灣太古里
正式命名。

廣州



01 2025

於**2024年道瓊斯領先全球指數**地產管理及發展業界的排名，躍升至全球第一位，比原定計劃提早六年達到公司2030可持續發展願景。



二零二四年 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



道瓊斯領先全球指數
(前稱道瓊斯可持續發展世界指數)

位列地產管理及發展業界全球首位
連續八年獲納入道瓊斯領先全球指數



連續八年榮獲「全球業界領導者
(上市企業)」—綜合物業發展類別
連續五年榮獲「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 2024 - 2025 成份股



連續第七年蟬聯指數首位，並獲最高
可持續發展評級「AAA」



最佳 1%
中国企业標普全球CSA评分2023

《2025年標普全球可持續發展年鑑》
於地產管理及發展業界中榮獲企業標普
全球 ESG 評分最佳 1%

《2024年標普全球可持續發展年鑑
(中國版)》
於地產管理及發展業界中榮獲中國企業
標普全球 ESG 評分最佳 1%

香港管理專業協會「2024年最佳年報獎」

2023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」

2023年報告書：工商企業類別「金獎」

**香港會計師公會「最佳企業管治及
ESG大獎2024」**

2023可持續發展報告：非恒指成份股
(大市值)組別 ESG 大獎

Randstad2024年僱主品牌調查

香港房地產行業最具吸引力僱主

Human Resources Online 人力資源卓越大獎

「Excellence in Strategic Talent Attraction」金獎

2024年皇家特許測量師學會香港年度大獎

太古坊：年度環境保育獎

**「能源與環境設計先鋒評級v4.1城市與社區：
既有社區」**

太古坊：大灣區首個及唯一獲得鉑金級認
證項目(截至2024年12月)

「能源與環境設計先鋒評級：領航者計劃」

太古坊二座：首個及唯一香港項目獲納入
2024年度可持續領航者(截至2024年12月)

「能源與環境設計先鋒評級：零碳認證」

廣州太古滙二座：全球第二座及面積
最大的綜合發展項目辦公樓(按建築面積
計算)，以及中國內地第一座綜合發展項目
辦公樓榮獲「能源與環境設計先鋒評級
零碳認證」及「能源與環境設計先鋒評級
零能耗認證」

頤堤港：首個中國內地項目榮獲「能源與環
境設計先鋒評級淨零耗水認證」

2030 可持續發展策略：2024 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。

青年展能

自2019年以來透過太古地產 Placemaking Academy (SPPA) 支持年青人設計、規劃和籌辦太古地產的年度社區活動「白色聖誕市集」，創造 **逾港幣 6,000 萬元** 社會價值

可持續社區營造

太古坊成為大灣區首個及唯一獲授予能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 4.1 版「既有社區」鉑金級認證的發展項目¹

社群福祉

兩片全新綠化設施太古中央廣場及太古花園啟用，提供超過 **7 萬平方呎** 戶外綠化空間，實現以自然為本的解決方案，提升城市生物多樣性和氣候抗禦力，促進社區福祉

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	2024 年進展
每名員工每年培訓時數增加 25% ²	員工每年平均培訓時數： 25 小時 (↑105%)
	培訓總時數： ~173,900 小時

職業健康與安全

2025 年關鍵績效指標	2024 年進展
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： 0.56
酒店業務： ≤2.0	酒店業務： 1.08

職場健康

更新 **職場健康框架**，聚焦三大重點範疇：建築環境、職場互動及人力資源政策、工作方式
推出「**Working Parents Connect**」企劃，為在職家長提供關於教育子女的實用知識和工具，營造親切互助的共融工作環境

多元及共融

2025 年關鍵績效指標	2024 年進展
維持女性員工比例最少 40%	女性員工比例為 42.5%
保持策略領袖的男女比例均衡	40% 策略領袖職位由女性擔任
維持 1:1 的男女員工薪金比率	男女薪金比率 (女性對比男性) ³ ： 1:0.97

義工服務

愛心大使計劃義工共服務 **12,696** 小時，支持 **84** 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	2024 年進展
降低香港發展項目的每 1,000 名承建商工人 5 年移動平均意外率 ⁴	意外率下降 55%
	50%

可持續採購開支⁵ **港幣 4.47 億元**

租戶

2025 年關鍵績效指標	2024 年進展
在我們的辦公樓物業組合 ⁶ 中， 50% 租戶簽署「 環境績效約章 」，共同改善環境效益	53% 租戶已簽署「 環境績效約章 」計劃 (共有 129 個租戶參與，相等於逾 450 萬平方呎可出租樓面面積)

所有「**環境績效約章**」參與租戶合共減少用電強度 3.8%，節省約 750,000 度電，廢物分流率則提高 10%



啟動「**綠色廚房計劃 3.0**」，包括推出「可持續裝修工程及可持續營運嘉許計劃」，採用最新技術和設備規格，並建立全新品牌形象



推出「**Green Retail Partnership**」，全力提倡可持續商店設計和數據分享，提升商店營運表現；與奢侈精品零售企業集團組成戰略合作夥伴關係，在三年的計劃期內改善該集團設於太古地產物業組合各店舖、辦公室和食肆的環境、社會及管治表現

1 截至 2024 年 12 月 31 日。

2 與 2016 基準年比較。

3 男女薪金比率按非加權平均計算。

4 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。

環境效益



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

氣候變化



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

2025年關鍵績效指標 2024年進展
絕對溫室氣體排放量(範圍一及二)⁷：

↓25%

↓40%

2030年關鍵績效指標 2024年進展
價值鏈溫室氣體排放
範圍三—下游出租資產：⁸

每平方米↓28%

↓54%

範圍三—資本商品：⁹
每平方米↓25%

↓18%

能源

2025年關鍵績效指標 2024年進展
用電強度下降^{7,10}

香港物業組合¹¹

香港物業組合¹¹

↓20%

↓19%

中國內地物業組合¹¹

中國內地物業組合¹¹

↓13%

↓9%

資源及循環

2025年關鍵績效指標 2024年進展
商業廢物分流率

香港物業組合¹¹

香港物業組合¹¹

30%

28%

中國內地物業組合¹¹

中國內地物業組合¹¹

40%

45%

建築物/資產投資

2025年關鍵績效指標 2024年進展
100%全資擁有¹²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¹²取得最高評級

93%全資擁有的現有發展項目¹²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67.68億元

綠色金融

2025年關鍵績效指標 2024年進展
最少50%的債券及借款 融資來自綠色金融
~70%的債券及借款融資來自綠色金融

發行總值約港幣69億元的綠色債券，其中人民幣35億元以點心債券形式發行

企業管治

2025年關鍵績效指標 2024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

資料披露與嘉許

參考《香港交易所環境、社會及管治報告守則》D部分：氣候相關披露、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》和自然相關財務信息披露工作組(TNFD)的建議，發表首份綜合的氣候與自然相關財務披露



道瓊斯領先全球指數
(前稱道瓊斯可持續發展世界指數)

位列全球首位，
連續八年成為世界指數成員



連續八年成為
全球業界領導者



FTSE4Good

S&P Global

Top 1%

Corporate Sustainability
Assessment 2024 Score

最佳 1%

中國企業標普全球CSA評分2023

標普全球
可持續發展年鑑



恒生可持續發展企業
指數系列 2024-2025報告



連續第七年位列首位；
「AAA」評級

5 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。

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

7 與2019基準年比較。

8 與2018基準年比較。

9 與2016-2018基準年比較。

10 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2022年改稱「用電強度」，以反映為旗下物業公共空間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。

11 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。

12 不包括合資項目及出售物業。

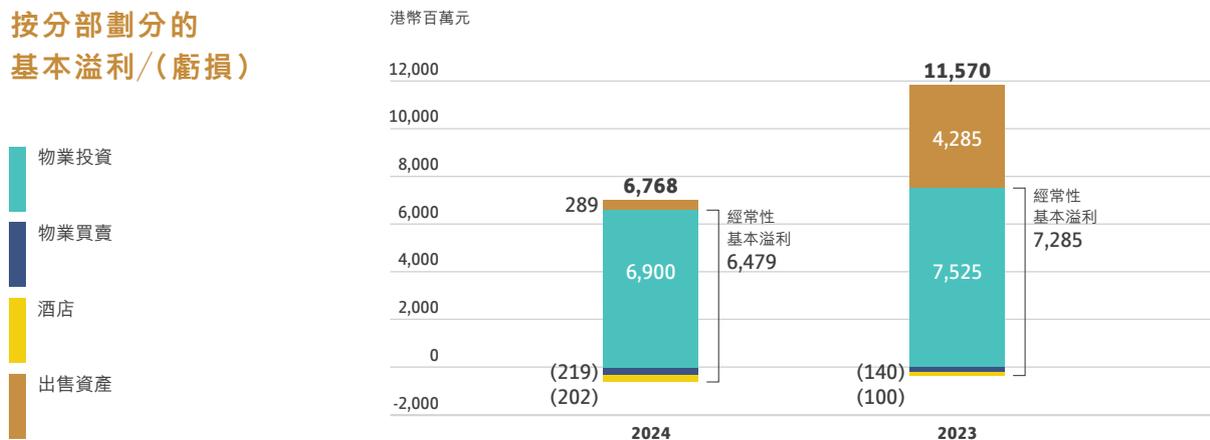
財務摘要

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

註：

- (a) 有關釋義請參閱第215頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報(虧損)/溢利與基本溢利的對賬載於第29頁。
- (c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。
- (d) 請參閱財務報表附註33的年末股數。

按分部劃分的 基本溢利/(虧損)



十年財務概要

	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	2024 港幣 百萬元
損益表										
收入										
物業投資	10,857	10,902	11,380	12,254	12,410	12,635	12,981	12,340	13,525	13,452
物業買賣	4,463	4,760	5,833	1,061	516	312	2,443	921	166	88
酒店	1,127	1,130	1,345	1,404	1,296	641	894	565	979	888
	16,447	16,792	18,558	14,719	14,222	13,588	16,318	13,826	14,670	14,428
公司股東應佔溢利/(虧損)										
物業投資	6,231	5,938	6,671	8,732	10,061	8,839	8,654	8,025	7,325	7,234
物業買賣	1,089	1,199	1,111	99	(18)	(87)	601	171	(169)	(233)
酒店	(303)	(117)	(43)	(41)	(70)	(524)	(307)	(341)	(100)	(191)
投資物業公平值變化	7,055	8,030	26,218	19,876	3,450	(4,645)	(1,836)	125	(4,419)	(7,576)
	14,072	15,050	33,957	28,666	13,423	3,583	7,112	7,980	2,637	(766)
年度股息	4,154	4,154	4,505	4,914	5,148	5,324	5,558	5,850	6,143	6,379
保留溢利	9,918	10,896	29,452	23,752	8,275	(1,741)	1,554	2,130	(3,506)	(7,145)
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	235,917	248,466	283,045	299,659	289,185	282,257	288,246	293,752	300,678	289,799
物業買賣	7,452	6,616	3,942	4,143	7,789	7,249	9,637	11,612	17,334	26,108
酒店	7,928	7,520	7,738	7,394	7,229	7,243	6,061	5,841	6,816	6,266
	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	296,749	303,944	311,205	324,828	322,173
資金來源										
公司股東應佔權益	216,247	225,369	257,381	279,275	286,927	288,216	291,624	289,211	285,082	275,326
非控股權益	1,702	1,856	1,997	2,016	1,984	1,928	1,986	3,047	3,067	3,101
債務淨額	33,348	35,377	35,347	29,905	15,292	6,605	10,334	18,947	36,679	43,746
	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	296,749	303,944	311,205	324,828	322,173
	港元									
每股盈利/(虧損)	2.41	2.57	5.80	4.90	2.29	0.61	1.22	1.36	0.45	(0.13)
每股股息	0.71	0.71	0.77	0.84	0.88	0.91	0.95	1.00	1.05	1.10
股東應佔每股權益	36.97	38.52	44.00	47.74	49.05	49.27	49.85	49.44	48.73	47.35
比率										
公司股東應佔平均權益回報	6.6%	6.8%	14.1%	10.7%	4.7%	1.2%	2.5%	2.7%	0.9%	-0.3%
資本淨負債比率	15.3%	15.6%	13.6%	10.6%	5.3%	2.3%	3.5%	6.5%	12.7%	15.7%
利息倍數	13.56	15.48	38.81	33.29	28.85	12.93	20.78	48.26	9.96	1.72
派息比率	29.5%	27.6%	13.3%	17.1%	38.4%	148.6%	78.1%	73.3%	233.0%	不適用
基本										
溢利(港幣百萬元)	7,078	7,112	7,834	10,148	24,130	12,166	9,532	8,706	11,570	6,768
公司股東應佔平均權益回報	3.3%	3.2%	3.2%	3.8%	8.5%	4.2%	3.3%	3.0%	4.0%	2.4%
每股盈利(港元)	1.21	1.22	1.34	1.73	4.12	2.08	1.63	1.49	1.98	1.16
利息倍數	7.75	8.89	10.68	12.58	48.16	32.10	32.96	74.74	26.76	8.92
派息比率	58.7%	58.4%	57.5%	48.4%	21.3%	43.8%	58.3%	67.2%	53.1%	94.3%

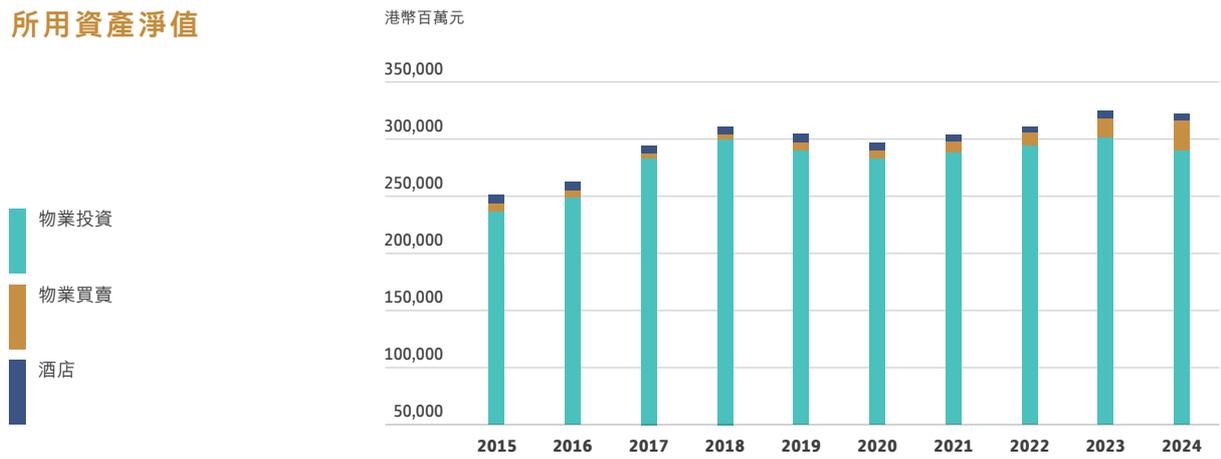
註：

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，因此二零二四年之前的數字或與原來所呈列的不同。
2. 二零二四年及二零二三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215頁的詞彙。

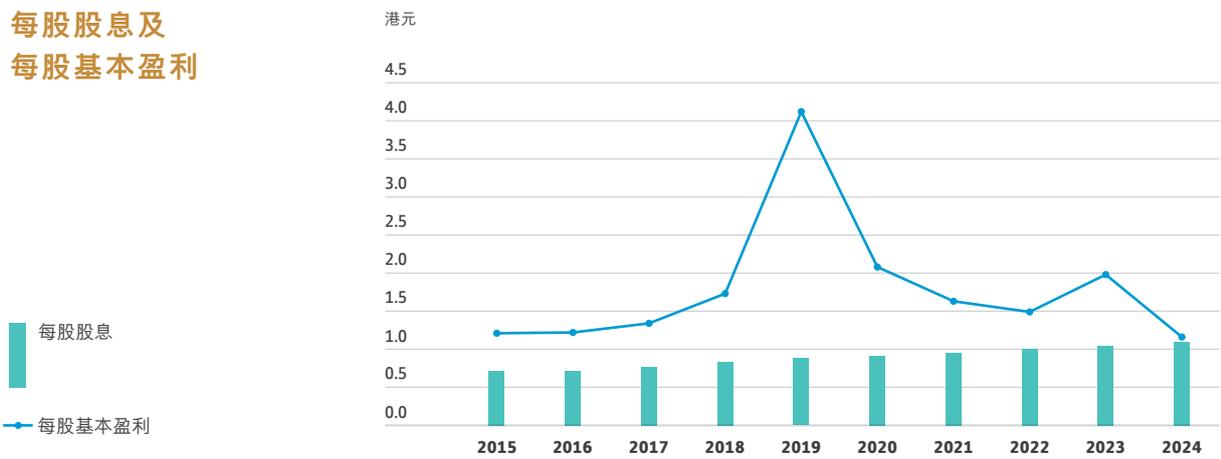
收入



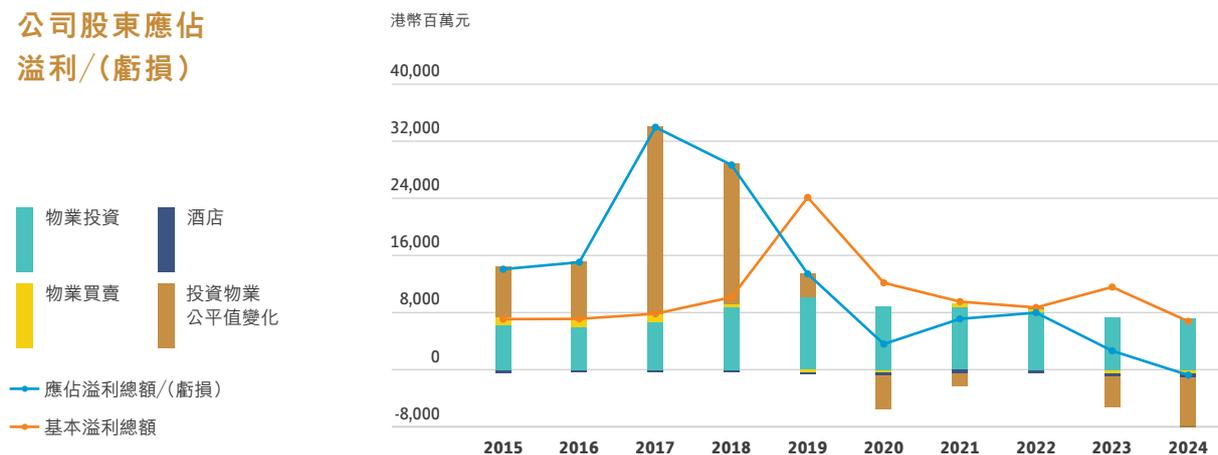
所用資產淨值



每股股息及 每股基本盈利



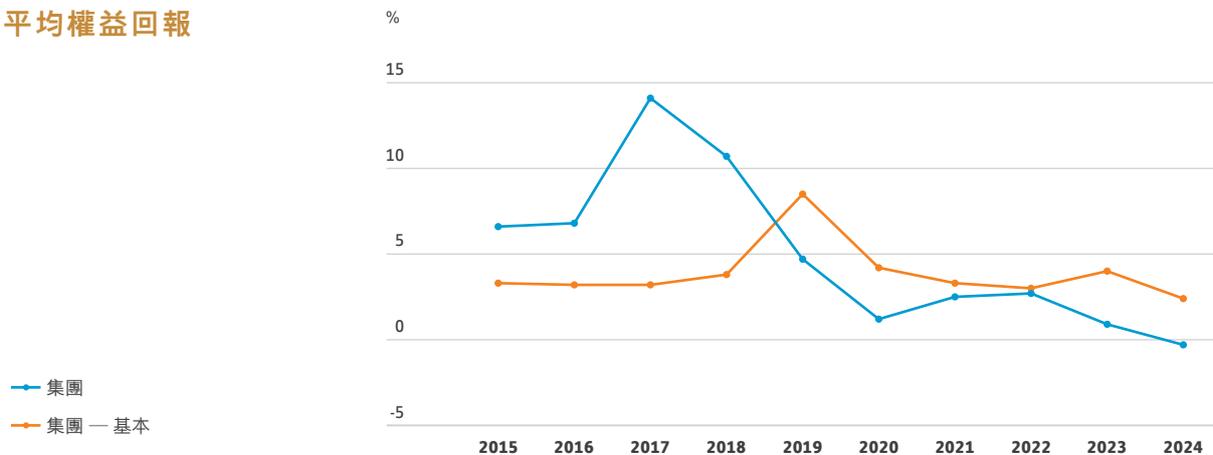
公司股東應佔溢利/(虧損)



權益總額及債務淨額



平均權益回報



主席報告

儘管經濟持續存在不確定性，我們堅信投資於香港、大灣區，以至於中國內地及東南亞依然是正確的選擇。

各位股東：

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

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

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

業績摘要

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

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

漸進式股息政策及股份回購

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

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

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

香港辦公樓物業組合

儘管二零二四年辦公樓市道偏軟，潛在租戶追求更佳質素辦公樓的趨勢依然強勁，他們傾向選擇新建的甲級辦公樓如太古坊一座及二座，以及太古廣場六座。最新一期的太

古坊重建計劃順利竣工，是公司重大的里程碑，標誌著太古坊蛻變成國際商業區，並為一直租用中環物業的租戶提供極具競爭力的可行選擇。

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

中國內地擴展增長

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

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

在北京，三里屯太古里現正進行提升工程，以滿足奢侈品零售市場日益增加的需求，同時支持北京市政府將首都打造成為國際消費中心的願景。三里屯太古里北區現正進行大規模提升工程，瑜舍酒店正重建成為全新零售地標，以吸引全球品牌設立旗艦店。頤堤港將會更名為「北京太古坊」，標誌著太古地產品牌「太古坊」正式亮相北京。公司於二零二四年八月增持該項目的權益後，該項目現時為太古地產在中國內地最大的單一投資項目。

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

零售及住宅概述

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

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

展望

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

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

主席

白德利

香港，二零二五年三月十三日

行政總裁報告

我們的港幣一千億元投資計劃 突顯我們矢志以負責任的態度作出 長線投資，而我們在全球業界的可 持續發展領導地位亦已獲得認可。

各位股東：

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

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

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

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

二零二四年業績概覽

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

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

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

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

前瞻未來

辦公樓

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

然而，目前租戶追求更佳質素辦公樓的趨勢依然強勁，加上我們的社區營造策略非常成功，聚焦於可持續發展、健

康與安全和租戶員工的身心健康，深受現有租戶及潛在租戶重視。正因如此，當市場反彈時，太古廣場及太古坊的辦公樓物業組合將繼續成為企業搬遷時的首選辦公地點。

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

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

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

零售

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

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

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

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

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

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

住宅

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

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

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

酒店

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

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

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

可持續發展領先全球

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

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

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

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

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

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

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

展望

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

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

行政總裁

彭國邦

香港，二零二五年三月十三日

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可活化綜合發展項目及其他項目，創造長遠價值

根據我們的長遠社區營造願景，我們將繼續以規模、用途組合及交通網絡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。我們將透過結合相關的設計元素、技術和計劃

來提高我們在及環境、社會及管治方面的表現，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。我們將在香港市場購置合適並有合理回報的地皮發展作買賣及投資用途。

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。

我們也將積極在東南亞雅加達、新加坡、曼谷和胡志明市四個目標市場的尋找住宅物業買賣機會。

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。

在中國內地，我們將在一線城市和新興一線城市發展大型綜合商業項目來擴展我們的業務，並繼續憑藉現有的「太古里」及「太古滙」品牌發展標誌性地標物業。

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

我們計劃透過積極的資本流轉策略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。

我們的目標是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





業務評述

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

⁽¹⁾ 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業公平值變動及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。二零二四年，集團在香港的投資物業錄得公平值虧損港幣九十二億零七百萬元，而中國內地和美國的投資物業則分別錄得公平值收益港幣二十六億四千七百萬元及港幣三億四千一百萬元；另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響、於完成收購後成為附屬公司之合資公司的權益之重新計量收益，以及一項收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益作調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

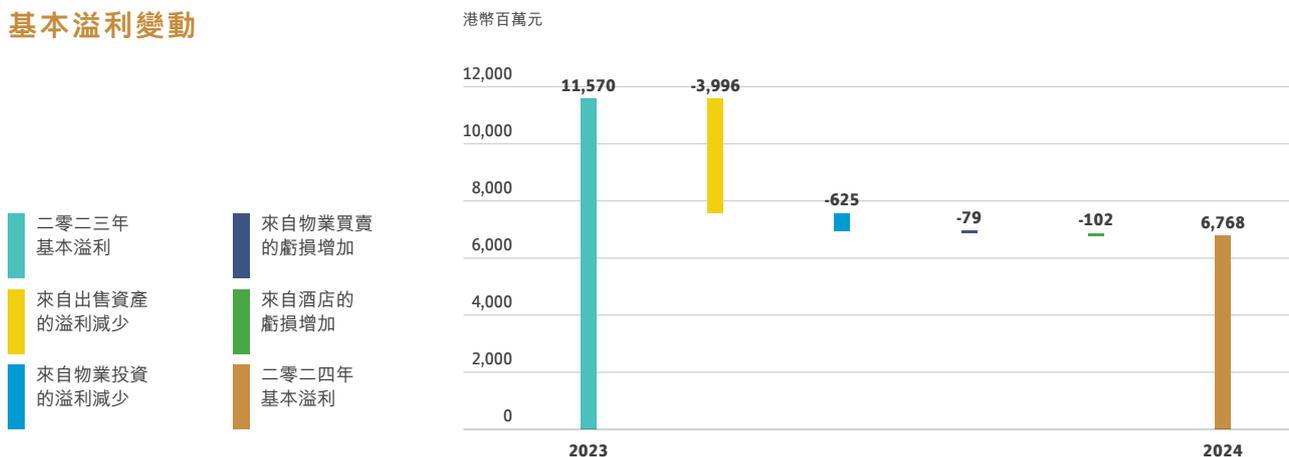
基本溢利對賬	註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔(虧損)/溢利		(766)	2,637
有關投資物業的調整：			
投資物業公平值虧損	(a)	6,219	4,392
投資物業的遞延稅項	(b)	1,283	461
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	534	4,398
集團自用投資物業折舊	(d)	22	22
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		76	8
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	55	39
於完成收購後成為附屬公司之合資公司的權益之重新計量收益	(f)	-	(306)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	(g)	(11)	-
收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益	(h)	(566)	-
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(i)	(78)	(81)
公司股東應佔基本溢利		6,768	11,570
出售資產的溢利		(289)	(4,285)
公司股東應佔經常性基本溢利		6,479	7,285

註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的相關投資物業部分的估計公平值。
- 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。
- 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非以公平值列賬。若香港會計準則第40號不應用，作為綜合物業發展項目一部分由全資及合資公司作長期持有之酒店物業將被列作投資物業入賬。因此，其價值的任何升跌將記入重估儲備而非綜合損益表中。
- 收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益之計算方法主要參考合資公司相關物業組合的市值與支付的對價作出比較。
- 香港財務報告準則第16號修訂了香港會計準則第40號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值(或兩者兼有)之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利

基本溢利變動



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

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

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

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

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

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

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

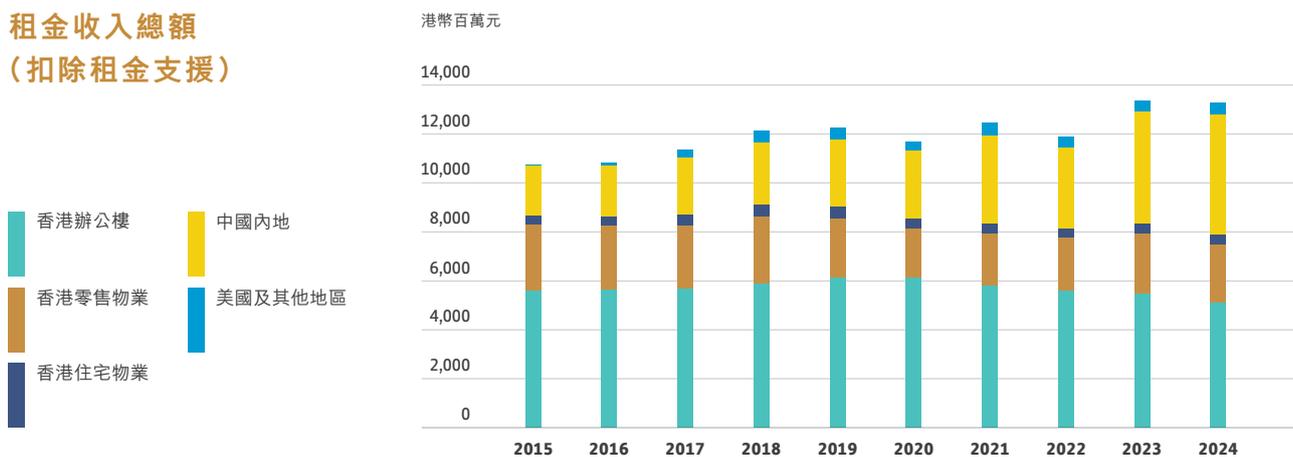
二零二四年物業買賣的基本虧損主要來自未來幾年將推出的多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用。

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

投資物業估值



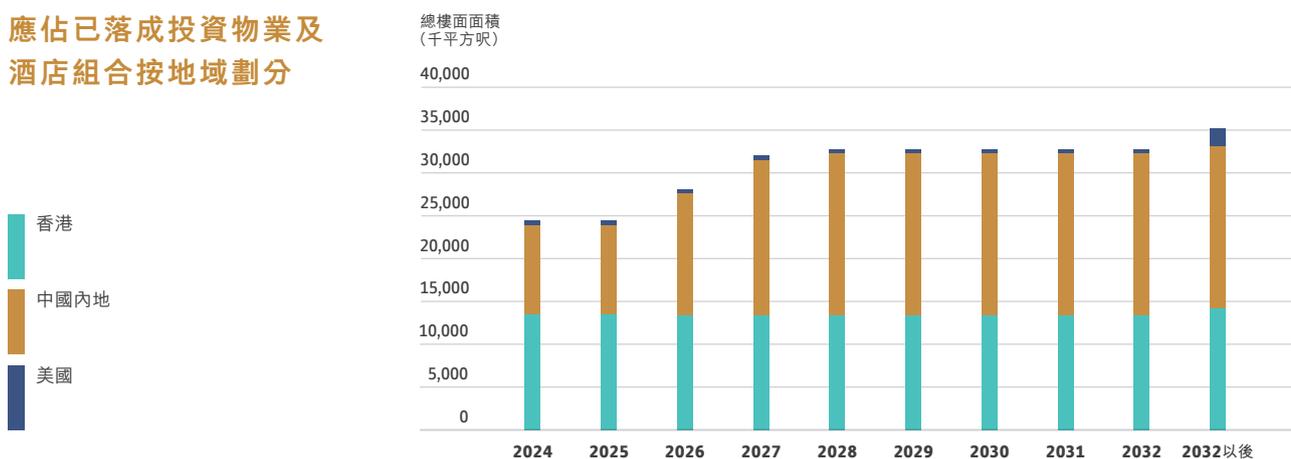
租金收入總額 (扣除租金支援)



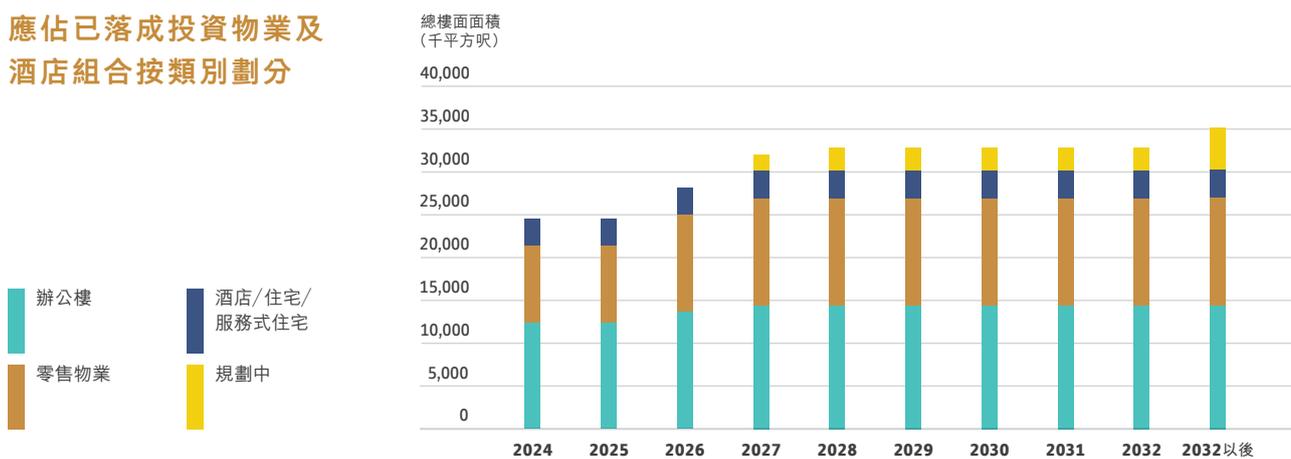
基本營業溢利



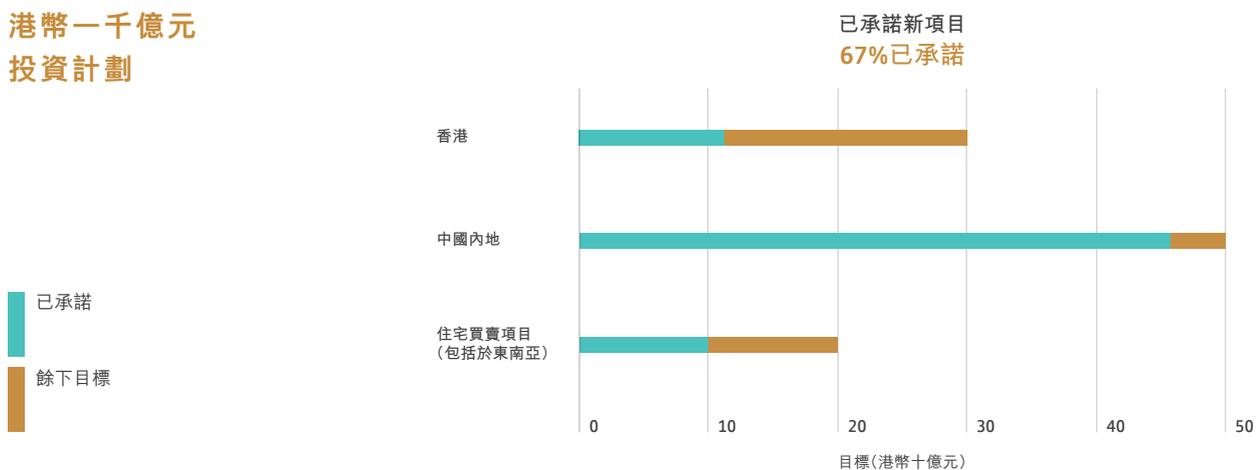
應佔已落成投資物業及酒店組合按地域劃分



應佔已落成投資物業及酒店組合按類別劃分



港幣一千億元投資計劃



公司於二零二二年三月宣佈，計劃在未來十年投資港幣一千億元在香港和中國內地發展一系列項目，同時在不同地區(包括東南亞)開展一系列住宅買賣項目。公司目標投放港幣三百億元在香港、港幣五百億元在中國內地以及港幣二百億元於住宅買賣項目(包括東南亞)。截至二零二五年三月七日，已承諾投放的投資計劃總額約為港幣六百七十億元(港幣一百一十億元於香港、港幣四百六十億元於中國內地和港幣一百億元於住宅物業買賣項目)。已落實的重點項目包括海德園(前稱「香港柴灣內地段第178號」)、皇后大道東269號、英皇道983-987A號和濱海街16-94號及曼谷無線電路的住宅項目、一個位於西安以零售為主導的綜合發展項目、一個位於三亞以零售為主導的發展項目、位於上海的陸家嘴太古源(前稱「上海洋涇綜合發展項目」)及前灘的綜合發展項目、一個位於廣州的綜合發展項目的零售部分(廣州聚龍灣太古里)、廣州天河路387號的太古滙擴展部分、位於香港船塢里8號及英皇道1067號作辦公樓及其他商業用途的項目等。尚未落實的項目包括北京在內的中國內地一線及新興一線城市更多以零售為主導的綜合發展項目(計劃將中國內地的總樓面面積增加一倍)、進一步擴充香港的太古廣場和太古坊，以及更多在香港、中國內地、邁阿密和東南亞的住宅物業買賣項目。

主要業務發展

二零二四年二月，集團取得太古廣場六座的佔用許可證，這是最新落成的太古廣場辦公樓，總樓面面積約二十二萬三千平方呎。於二零二四年十二月三十一日，租用率為百分之五十三，現正逐步交付該些辦公樓層予租戶。

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

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

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

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

物業組合概覽

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

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	9.4	2.6	0.8	0.6	–	13.4
中國內地	2.9	6.2	1.1	0.2	–	10.4
美國	–	0.3	0.3	–	–	0.6
總計	12.3	9.1	2.2	0.8	–	24.4

集團應佔總樓面面積中約有三千五百二十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千四百四十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約一千零八十八萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千四百二十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，集團在北京、廣州、成都、上海、西安及三亞的優越地段持有十一個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千八百九十萬平方呎(其中一千零四十萬平方呎經已落成)。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。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，集團應佔投資物業及酒店組合的總樓面面積(或預計總樓面面積)。

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	–	–	–	–	0.8	0.8
中國內地	2.2	3.5	0.2	0.1	2.5	8.5
美國	–	–	–	–	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	2.2	3.5	0.2	0.1	4.8	10.8

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

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	14.5	12.6	2.4	0.9	4.8	35.2

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

(2) 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 及海盈山的已落成供出售單位。發展中的住宅項目共有九個(四個在香港、兩個在中國內地、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國)；此外，集團計劃在美國邁阿密的部分土地儲備上發展一個高尚住宅及酒店型項目。

下表列出於二零二四年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積(或預計總樓面面積)。

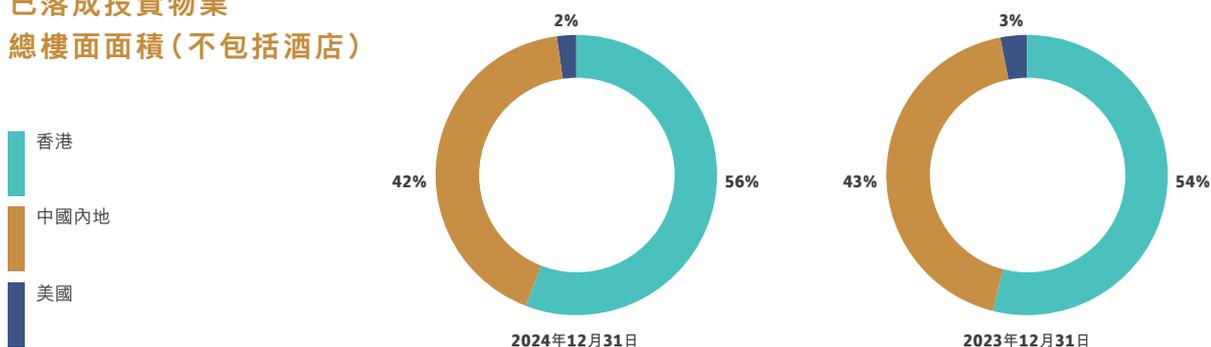
買賣物業
(集團應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成 ⁽¹⁾	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.1	1.0	1.1
中國內地	–	1.0	1.0
美國及其他地區	–	3.1	3.1
總計	0.1	5.1	5.2

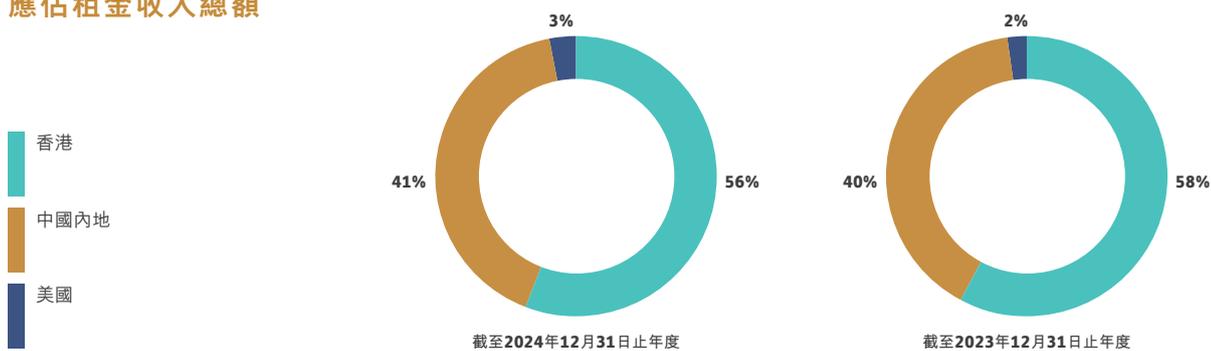
(1) 香港已落成發展項目包括 EIGHT STAR STREET 及海盈山。

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。

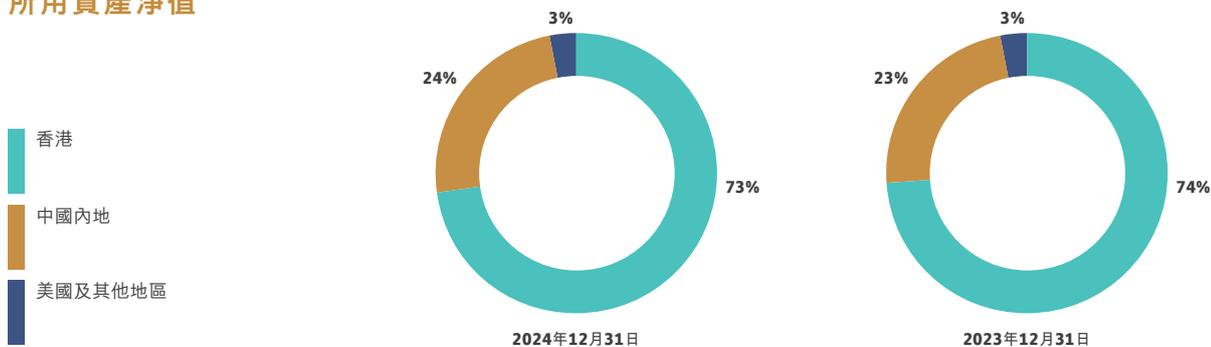
已落成投資物業 總樓面面積(不包括酒店)



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一千萬平方呎。於二零二四年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣五十四億一千五百萬元。於二零二四年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千七百三十六億八千四百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千六百四十八億九千五百萬元。

香港辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率(於二零二四年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	95%	100%
太古坊 — 港島東中心 ⁽¹⁾ 及太古坊一座	2,322,772	94%	100%
太古坊 — 太古坊二座	994,973	69%	100%
太古坊 — 其他辦公樓 ⁽²⁾	3,122,431	91%	50%/100%
其他 ⁽³⁾	1,382,061	82%	26.67%/50%/100%
總計	10,008,670		

⁽¹⁾ 不包括已出售的四十五樓至五十四樓(四十九樓除外)。

⁽²⁾ 包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

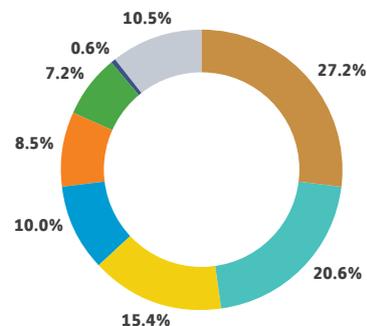
⁽³⁾ 其他包括東薈城一座(持有百分之二十六點六七權益)、栢克大廈(持有百分之五十權益)、SPACES.8QRE(全資擁有)、太古廣場五座(全資擁有)、太古廣場六座(全資擁有)及South Island Place(持有百分之五十權益)。

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

下圖列出於二零二四年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積(按租戶業務劃分)

(於二零二四年十二月三十一日)





太古坊

香港

於二零二四年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零二四年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十三。

太古廣場

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

新租戶包括香港天逸國際控股、滙盈資產管理、和敏資產管理、趙國賢律師事務所、Progeny、Arquitectonica、源浩資本、Shikhara Capital、庫克醫療、阿聯酋航運及家瑞私人投資；現有租戶包括富衛人壽保險、美馳亞洲、思雅仕律師行、華昇輔助生殖香港及李察米爾均擴大其租用樓面；續約租戶包括日本銀行、英諾策略、Orient Wealth、中國華融海外投資控股、CPE Advisors、司韜資本管理、穆迪亞太、施羅德投資管理、Neo Derm、盈透證券、友利銀行、Visa、Alpine Investment Management、富國銀行、騰訊控股、嘉民集團、Old Peak、昆侖國際貿易及李察米爾；

太古集團、大鈺資本、Cabral Investment、Mackenzie Investments、斯道資本及北方信託已落實在租約到期後搬遷至辦公樓組合內其他單位；凱基致力整合其集團在太古廣場的公司，同時德勤和太盟投資兩大主要租戶續簽十年租約。

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

太古坊

太古坊的太古坊一座及港島東中心(不包括九層已出售樓面)業績表現平穩，於二零二四年十二月三十一日，兩座辦公樓的租用率分別為百分之九十七及百分之九十二。太古坊一座的安盛投資管理及MetLife Asia已續租；港島東中心的CHANEL及Squarepoint Capital租用更多樓面；埃森哲、聯博香港、香港怡安保險顧問、凱捷、科思創、戴德梁行、健合集團及Swift均已續租。

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

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

South Island Place

於二零二四年十二月三十一日，South Island Place辦公樓的租用率為百分之九十六。租戶包括畢馬威會計師事務所、Fleet Management Limited、競爭事務委員會及南華早報。集團持有該發展項目百分之五十權益。

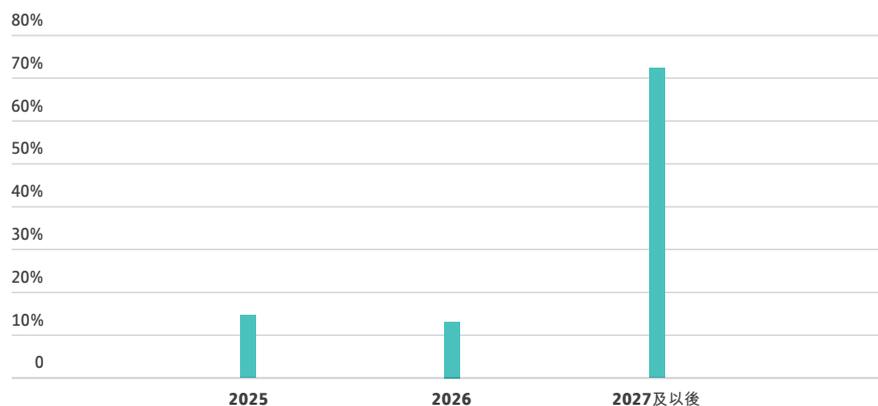
香港辦公樓市場展望

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

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

辦公樓租約期滿概況

(於二零二四年十二月三十一日)



零售

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎。二零二四年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額下跌百分之三至港幣二十五億五千六百萬元。於二零二四年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百二十八億七千四百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百三十六億六千二百萬元。

香港零售物業組合主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心及東涌的東薈城名店倉。集團全資擁有太古廣場購物商場和太古城中心，並擁有東薈城項目(包括東薈城名店倉)百分之二十六點六七權益，三個商場均由集團管理。

香港零售物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零二四年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	100%	26.67%
其他 ⁽¹⁾	549,525	100%	26.67%/60%/100%
總計	3,161,187		

⁽¹⁾ 主要包括太古城的店舖及星域軒零售店舖(均全資擁有)、港運城零售店舖(持有百分之六十權益)及東堤灣畔的店舖(持有百分之二十六點六七權益)。

二零二四年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十三億六千九百萬元，較二零二三年下跌百分之三。我們在商場展開了密集的營銷及推廣活動以吸引本地顧客和遊客，然而，經濟前景不明朗、美元強勢、外遊趨勢持續、高利息環境及遊客消費模式改變持續對零售市場產生不利影響。二零二四年，太古廣場購物商場、太古城中心和東薈城名店倉的零售銷售額分別下跌百分之十一、百分之二

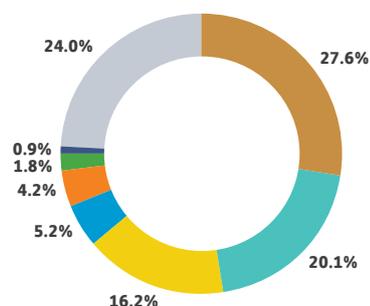
及百分之四，而二零二四年香港市場整體零售銷售額下跌百分之七。

年內旗下商場近乎全部租出。

下圖列出於二零二四年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積(按租戶業務劃分)

(於二零二四年十二月三十一日)





太古廣場

香港

於二零二四年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零二四年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔香港零售總面積約百分之二十六。

太古廣場購物商場

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

購物商場已全部租出。儘管零售環境競爭更為激烈，籍租戶組合優化及店舖升級以提升顧客體驗仍是關鍵策略。商場引進了新的零售和餐飲品牌，新租戶包括 Anteprima Wirebag、始祖鳥、Billionaire Boys Clubs/ICECREAM、吃茶三千、迪桑特、Jacadi、Little Cove Espresso、Maison Margiela、Manolo Blahnik、梅西卡、Open Dialogue、昂跑

及 Polo Ralph Lauren & Ralph's Coffee；CHANEL、COS、Goyard、積家、lululemon、無印良品及屈臣氏有所擴張；André Fu Living、Kelly & Walsh、摩奈、O.N.S、溥儀眼鏡和 Tumi 遷至新店；Aigle、American Vintage、BEYØRG®、ORGANIC SPA 和 Repetto 租用的單位重新裝修。

太古城中心

太古城中心是港島區最大的購物商場，總樓面面積約一百一十萬平方呎。這六層高的商場共有超過一百七十間商店和餐廳、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個室內停車位。持續的租戶組合優化、商場推廣及活動使其成為集購物、餐飲和娛樂於一體的一站式時尚生活中心。

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

東薈城名店倉

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

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

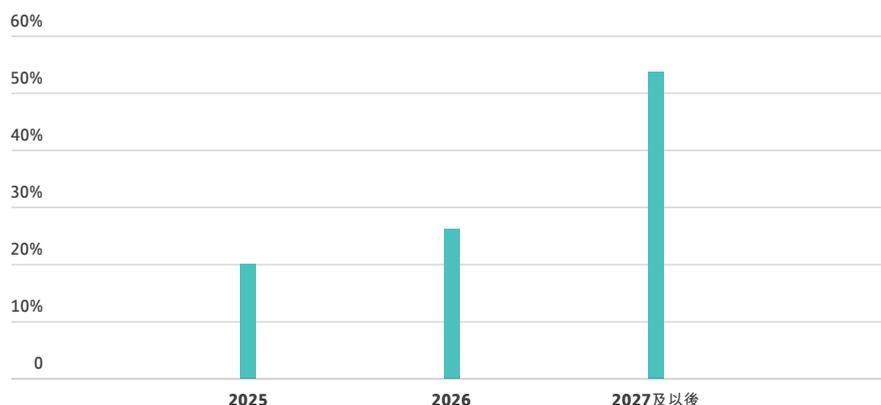
香港零售市場展望

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

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

零售租約期滿概況

（於二零二四年十二月三十一日）



住宅物業

已落成住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式公寓、灣仔的STAR STUDIOS 及數個位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約六十萬平方呎。於二零二四年十二月三十一日，住宅物業組合入住率約為百分之七十六。集團住宅投資物業的需求保持穩定，主要是受到本地居民及中國內地和海外人士對物業日益關注所帶動。

發展中的投資物業

華廈工業大廈（船塢里8號）及仁孚工業大廈（英皇道1067號）

二零一八年，集團就該兩幅鰂魚涌用地申請強制售賣，並分別於二零二二年三月及二零二三年七月取得仁孚工業大廈和華廈工業大廈的全部擁有權。該兩幅用地擬重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

海灣街9-39號及糖廠街33-41號

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

其他

太古城停車位

集團自二零二零年十一月起推售位於香港太古城住宅項目的二千五百三十個停車位。截至二零二四年十二月三十一日，全部車位經已售出及確認，其中二零二四年佔三百八十四個。

港島東中心，華蘭路18號

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

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合樓面面積合共為三千零二十萬平方呎(其中集團應佔權益為一千八百九十萬平方呎)。已落成物業共一千四百萬平方呎，一千六百二十萬平方呎正在發展中。二零二四年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣六十一億五千四百萬元。於二零二四年十二月三十一日，集團中國內地投資物業估值為港幣一千二百四十五億三千八百萬元，其中集團應佔權益為港幣八百九十億零七百萬元。

中國內地物業組合⁽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	
已落成					
北京三里屯太古里 ⁽²⁾	1,618,801	1,618,801	—	—	100%
成都太古里	1,654,565	1,461,428	193,137	—	100%
廣州太古滙	3,782,327	3,272,893	509,434	—	97%
北京頤堤港 ⁽³⁾	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	13,964,289	12,326,834	1,637,455	—	
發展中					
北京三里屯太古里 ⁽²⁾	169,463	169,463	—	—	100%
北京太古坊(前稱「北京頤堤港二期」) ⁽⁴⁾	4,045,514	3,698,711	346,803	—	49.895%
西安太古里 ⁽⁵⁾	2,896,119	—	—	2,896,119	70%
三亞太古里 ⁽⁶⁾	2,294,474	2,294,474	—	—	50%
上海前灘綜合發展項目 ⁽⁷⁾	2,943,782	2,943,782	—	—	40%
上海陸家嘴太古源(前稱「上海洋涇綜合發展項目」) ⁽⁸⁾	2,886,453	1,347,201	—	1,539,252	40%
廣州聚龍灣太古里 ⁽⁹⁾	351,746	351,746	—	—	50%
廣州天河路387號 ⁽¹⁰⁾	654,782	654,782	—	—	97%
小計	16,242,333	11,460,159	346,803	4,435,371	
總計	30,206,622	23,786,993	1,984,258	4,435,371	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。

(2) 瑜舍已於二零二四年六月關閉，並正在重新發展作零售用途。

(3) 頤堤港為北京太古坊一部分。

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

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

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

(7) 綜合發展項目，計劃於二零二六年落成。

(8) 綜合發展項目，發展方案正在規劃中，預計由二零二六年起分階段落成。

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

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

二零二四年，集團在中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣四十九億零七百萬元，較二零二三年增加百分之七，反映我們各營運城市的購物商場租戶組合優化及於二零二三年增持成都太古里權益所增加的租金收入，但部分升幅被二零二四年按營業額計算的租金下跌而抵銷。

零售

中國內地已落成的零售物業組合總樓面面積合共為七百八十萬平方呎(其中集團應佔權益為六百二十萬平方呎)。二零二四年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額上升百分之二至港幣五十二億二千五百萬元。撇除人民幣價值變動影響，集團應佔租金收入總額上升百分之四。於二零二四年十二月三十一日，集團中國內地已落成零售物業的估值為港幣六百八十九億六千六百萬元，其中集團應佔權益為港幣五百七十九億五千三百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里、成都太古里及廣州滙坊、持有百分之九十七權益的廣州太古滙，以及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港、上海興業太古滙和前灘太古里。

中國內地已落成零售物業組合

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

⁽¹⁾ 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

在中國內地，隨著防疫限制措施解除，二零二三年的零售銷售額創下有紀錄以來新高。但由於外遊上升、個別外幣貶值以及部分商場進行優化工程造成之影響，二零二四年中國內地的零售銷售額有所下跌。儘管如此，整體人流仍持續增加，突顯了我們的購物商場作為遊客首選目的地的吸引力。零售銷售在二零二四年最後一個季度開始趨於穩定，反映自二零二四年九月底政府宣佈刺激經濟措施以來，消費者信心增強。北京三里屯太古里北區和上海興業太古滙正進行結構和改造工程以改善租戶組合。二零二四年，集團在中國內地的應佔零售銷售額(不包括汽車零售商的銷售)下跌百分之七，但表現仍然勝市場，並較二零一九

年同期(疫情前)高出百分之五十五。二零二四年，北京三里屯太古里的零售銷售額微跌少於百分之一，成都太古里、廣州太古滙、北京頤堤港和上海興業太古滙分別下跌百分之十四、百分之十一、百分之四及百分之十四，上海前灘太古里則上升百分之三。二零二四年與二零一九年相比，三里屯太古里、成都太古里和太古滙的零售銷售額分別上升百分之一、百分之二十四及百分之六十七，頤堤港則下跌百分之一，興業太古滙因進行大型結構和改造工程影響下跌百分之十五，而前灘太古里於二零一九年尚未開業。

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

下圖列出於二零二四年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積(按租戶業務劃分)

(於二零二四年十二月三十一日)



於二零二四年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零二四年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔中國內地零售總面積約百分之二十四。

北京三里屯太古里

三里屯太古里位於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區、北區和西區三個相鄰的零售區域，共有約二百八十二間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚當代時裝及設計品牌，租戶包括蘋果、始祖鳥、三宅一生、i.t blue block、梅森馬吉拉、絲芙蘭及拉夫勞倫之家，租戶組合持續優化。路易威登、Acne Studios、伊索、lululemon、薇薇恩·韋斯特伍德及英皇電影城於二零二四年開業。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、設計師時裝及生活品牌零售商，租戶包括亞歷山大麥昆、巴黎世家、Bape、加拿大鵝、思琳、古馳、I.T、羅意

威及盟可睇；葆蝶家、博柏利及 Jordan World of Flight 在二零二四年開設了新店。毗鄰三里屯太古里北區的瑜舍已於二零二四年關閉，並正進行結構性翻新工程以改建為一個新的全球旗艦店零售地標。

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

三里屯太古里二零二四年的租金收入總額上升百分之十二並創下歷史新高，反映三里屯太古里南區及西區因品牌定位成功升級、新旗艦店開業以及免簽證政策實施、北京工人體育場重開和附近地鐵線啟用而人流強勁。由於三里屯太古里已鞏固其作為時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求強勁。為提升在北京市場的高尚零售領先地位，三里屯太古里北區現正進行結構和改造工程以改善租戶組合，零售銷售額因此微跌少於百分之一。於二零二四年十二月三十一日，租用率為百分之九十八。



成都太古里

成都

成都太古里

成都太古里位於成都錦江區，為春熙路/大慈寺購物區的一部分，是集團在中國內地第二個「太古里」項目。租戶包括蘋果、巴黎世家、寶詩龍、卡地亞精品店、迪奧、古馳、海瑞溫斯頓、愛馬仕、I.T、路易威登之家/The Hall會館、盟可睐、無印良品、拉夫勞倫之家、方所、Olé精品超市及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。二零二四年，超過六十個品牌開設了新店或升級為其最新的概念店，包括伊索、Abercrombie & Fitch、勃肯、迪奧、Falconeri、高得運、高雅德、華為智能生活館、Lemaire、LE LABO、羅意威·高宅、萬寶龍成都太古里旗艦店、日默瓦、蒂芙尼旗艦店及宋·川菜、宋·SONG Café。

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

廣州太古滙

太古滙購物商場位於廣州天河區，是廣州備受歡迎的購物中心。租戶包括葆蝶家、卡地亞、思琳、香奈兒、迪奧、菲拉格慕、古馳、愛馬仕、I.T、老鋪黃金、路易威登、Saint Laurent、梵克雅寶、優衣庫、維多利亞的秘密、方所及Olé精品超市；二零二四年的新租戶包括伊索、American Vintage、寶璣、柏芮朵、CONSUMMÉ、CREED 愷芮得香氛、CURIEL、Dim bar、Diptyque、glance、何方珠寶、依諾、阿蒂仙之香、萊德拉、LE LABO、羅意威、MOODY TIGER、MIKIMOTO、娜斯、潘海利根、入續·糖水舖與包·臻選、薩洛蒙、The North Face、安德伯伯及薇薇恩·韋斯特伍德。

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

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

北京頤堤港

頤堤港商場為北京太古坊一部分，位於北京朝陽區將台片區，直通北京地鐵14號綫，毗鄰機場高速公路。租戶包括ARMANI EXCHANGE、Calvin Klein、迪桑特、i.t、周大福薈館、凱樂石、Massimo Dutti、Max & Co.、無印良品、內外運動、優衣庫、西西弗書店、順電、華聯精品超市及一間設有七間放映廳及有一千個座位的CGV星星影城。二零二四年的新租戶包括阿芙精油、愛慕、愛慕兒童、AW Project、Barbour、CALL ME PANDA、CALZEDONIA、鄂爾多斯1980、哈吉斯、icebreaker、jnby by JNBY、LACOSTE、樂播詩、lululemon Men、RAPIDO GOLF、新秀麗、ZUCZUG Flat、潮家巷、gaga、萊德拉、MANNER COFFEE及清水亭湖北菜。商場透過不斷優化租戶組合，已鞏固其在北京東北部的市場地位。

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

上海興業太古滙

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

興業太古滙是集團在中國內地第二個「太古滙」項目。租戶包括星巴克臻選上海烘焙工坊、加拿大鵝、COS、Diptyque、drivepro lab、Ermenegildo Zegna、Fred、嬌蘭、Golden Goose、萬國表、lululemon、羅意威、Max Mara、蔚來汽車、日默瓦、self-portrait、SPACE、特斯拉、何洪記、老乾杯、上海總會、芝樂坊餐廳、聞綺及一間city'super supermarket；二零二四年的新租戶包括阿嫻手作、巴黎世家、BEIGEL TREE、Joyce Beauty、阿蒂仙之香、盟可睐、潘海利根及勞力士。

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

上海前灘太古里

前灘太古里位於上海浦東新區前灘，是集團與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司共同發展的零售項目，連接三條地鐵綫，總樓面面積為一百一十八萬八千七百二十七平方呎，約有二百七十間店舖。這是集團在上海的第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目。

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

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

中國內地零售市場展望

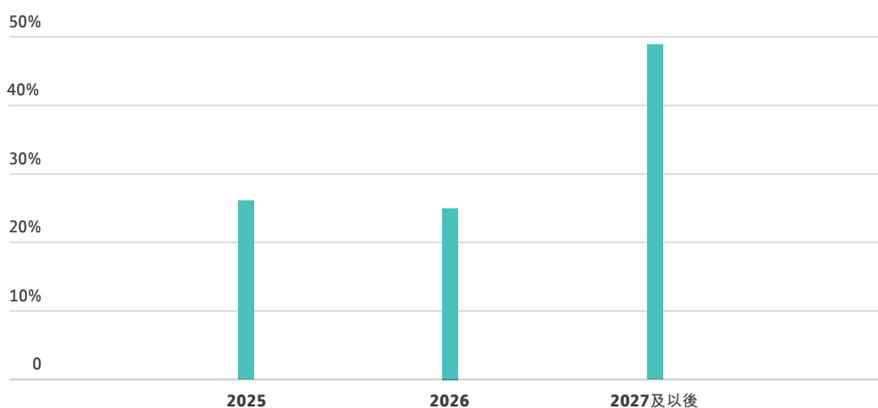
在二零二五年，中國內地零售銷售額預期會因為近期刺激經濟措施推動國內需求改善而加速，零售商對中長期前景保持正面。零售商將在我們的物業組合中專注提供獨一無二的體驗、專屬概念和與客戶之互動，以突顯獨特定位、品牌組合和優質服務的重要性。預計出入境旅遊將會增加，而與疫情前比較，顧客將會重新調整在本地和外地之間的消費模式，但長遠來看，境內消費仍將佔中國內地零售生意額之大部分。同時，預計中國奢侈品消費者數量將持續增加，使中國內地將成為全球最大的奢侈品零售市場之一。

在二零二五年，預期市場對零售樓面的需求將保持審慎。儘管奢侈品零售商在北京、成都和上海等集團營運的城市對擴張持謹慎態度，但對具有高潛力和體驗式消費的核心區域的樓面需求將會持續。在廣州，奢侈品牌對樓面的需求將會持續。總體而言，預計來自體育和休閒品牌的需求將會上升。

下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)佔集團於二零二四年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十六點一於二零二五年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五的租約將於二零二六年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零二四年十二月三十一日)



辦公樓

中國內地已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百二十萬平方呎(其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎)。二零二四年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額下跌百分之一至港幣八億四千六百萬元。撇除人民幣價值變動影響，集團應佔租金收入總額上升百分之一。於二零二四年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣一百九十四億五千五百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百二十億六千三百萬元。

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

中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零二四年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	90%	97%
北京頤堤港	589,071	83%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	96%	50%
總計	4,183,034		

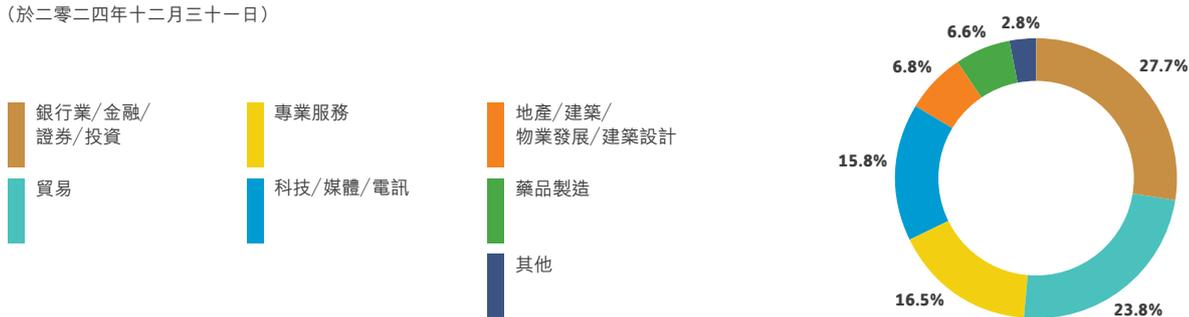
由於經濟前景不明朗，北京、上海和廣州的辦公樓樓面需求依然疲弱，租戶在房地產相關決策上繼續持審慎態度。因廣州非核心地區有新增供應、上海辦公樓的選擇增加、北京的需求疲弱(儘管核心地區新增供應有限)，皆持續對三地租金構成下行壓力。

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

下圖列出於二零二四年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積(按租戶業務劃分)

(於二零二四年十二月三十一日)



於二零二四年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零二四年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔中國內地辦公樓總樓面面積約百分之四十五。

廣州太古滙

廣州太古滙共有兩座辦公樓，於二零二四年十二月三十一日的租用率為百分之九十。二零二四年，市場對辦公樓樓面需求疲弱，非核心地區的新增供應對租金造成下行壓力。租戶包括佳能、凱德、香奈兒、法制盛邦、聯邦快遞、滙豐銀行、微軟、羅氏診斷、三星、愛思開、住友商事、豐田及大華銀行；易娛遊戲、中聯律師事務所及單農於二零二四年租用更多樓面；二零二四年的新租戶包括芭曲、合鑫及緯邇拓。

北京頤堤港

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



興業太古滙

上海

上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二四年十二月三十一日的租用率為百分之九十六。二零二四年的辦公樓樓面需求比預期弱，新增供應及南京西路的高空置率對租金造成壓力，主要租戶為金融服務公司、製藥公司、律師事務所、遊戲公司和零售商。租戶包括艾伯維、安宏、聯博匯智、愛茉莉、中國銀行、巴麗、曼林、百歐恩泰、黑石、侃納樂、中信資本、高偉紳、藝電、禮來、方達、斯之道、海恩斯莫裡斯、海瑞溫斯頓、吉米周、仲量聯行、君合、科爾伯格·克拉維斯·羅伯茨、邁克爾高司、濤合、範思哲、華平及華納兄弟；藝電及海瑞溫斯頓於二零二四年租用更多樓面面積；二零二四年的新租戶包括至望及艾秘。

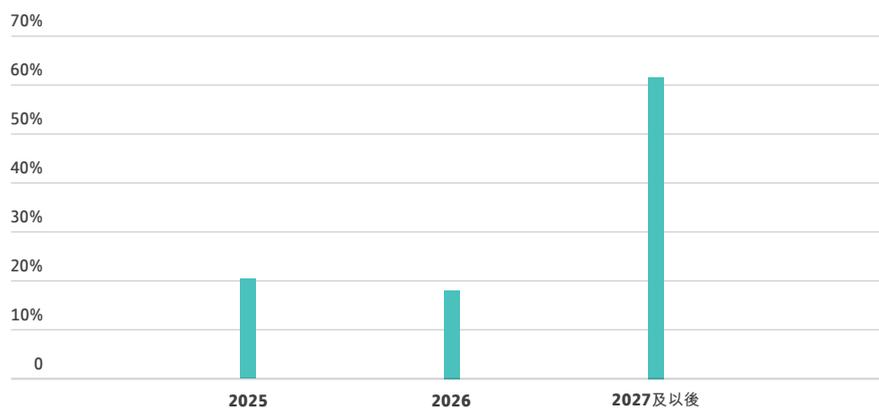
中國內地辦公樓市場展望

在廣州，大量非核心地區的新增辦公樓供應預計對租金帶來下行壓力。在北京，儘管核心區域的新樓面供應有限，但由於需求疲弱，租金將會受壓。然而，需求一旦改善，預計有利於具有環境、社會及管治頂級認證的優質辦公樓復甦。在上海，大量新增供應和現有空置樓面加上需求疲軟，將對辦公樓租金帶來下行壓力。整體而言，經濟前景不明朗導致所有城市的市場氣氛較為負面，令租戶態度保持審慎。預期二零二五年辦公樓租金將會下跌，但尚未見底。

下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)佔集團於二零二四年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十點四於二零二五年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八的租約將於二零二六年期滿。

辦公樓租約期滿概況

(於二零二四年十二月三十一日)



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。

二零二四年，服務式住宅業績各有差異。於二零二四年十二月三十一日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鑄舍的入住率分別為百分之八十八、百分之五十二及百分之八十四。

中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二五年服務式住宅的業績將會保持平穩。

發展中的投資物業

北京太古坊(前稱「北京頤堤港二期」)

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

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

西安太古里

西安太古里位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施、一間酒店和服務式公寓，估計總樓面面積約為二百九十萬平方呎，發展計劃仍有待更新。挖掘及打樁工程正在進行中，預計由二零二七年起分階段落成。項目乃集團與西安城桓文化投資發展有限公司共同發展，集團持有西安太古里百分之七十權益。

三亞太古里

項目位於三亞海棠灣國家海岸中心地帶，地理位置優越，是我們首個度假型高端零售項目，包括地下停車場和其他附屬設施，總樓面面積約二百三十萬平方呎。該項目乃集團與中國旅遊集團中免股份有限公司合作發展，將構成三亞國際免稅城三期。地庫及上蓋工程正在進行中，預計由二零二六年起分階段落成。集團持有項目百分之五十權益。

上海前灘綜合發展項目

前灘綜合發展項目位於上海中環線內，佔地約六十八萬六千平方呎。該地塊位於三條地鐵綫路的交匯點，毗鄰前灘太古里(太古地產與陸家嘴集團合作發展的首個項目)，是一個由零售、辦公樓和住宅組成的綜合發展項目，總樓面面積約四百一十萬平方呎(包括地下零售面積)。辦公樓及住宅均已平頂，現正進行外牆工程，地庫及零售部分的建築工程亦在進行中，預計於二零二六年落成。於二零二五年三月七日，約百分之九十五的住宅大廈總可出售面積經已預售。集團持有項目百分之四十權益。

上海陸家嘴太古源(前稱「上海洋涇綜合發展項目」)

由集團與陸家嘴集團合作發展的陸家嘴太古源位於上海浦東黃浦江沿岸內環線內，將發展為集高尚住宅、零售、辦公樓及文化設施(包括一間酒店和服務式住宅)於一體的綜合體地標。估計總樓面面積約四百二十萬平方呎(包括地下零售面積及買賣住宅部分)，相關圖則有待批准，地庫建築及上蓋工程正在進行中，預計由二零二六年起分階段落成，首批住宅單位已於二零二四年十二月預售。截至二零二五年三月七日，五十個單位中的四十九個經已售出。集團持有項目百分之四十權益。

廣州聚龍灣太古里

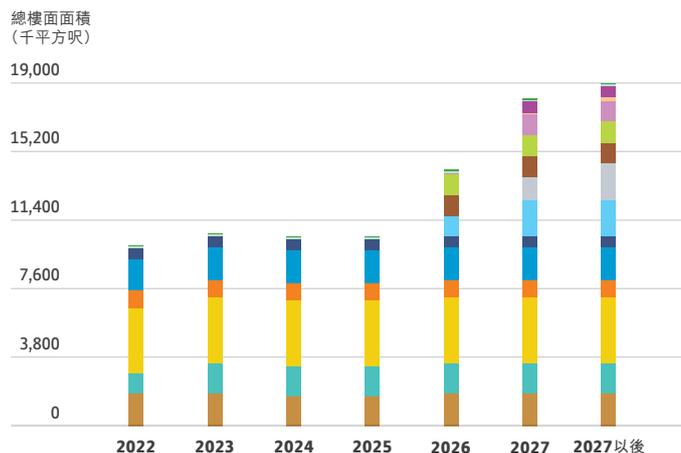
集團與廣州珠江實業集團有限公司合作，發展位於廣佛都市圈核心區域的廣州荔灣區、總樓面面積約五百七十萬平方呎的綜合發展項目的零售部分。截至二零二四年十二月三十一日已獲取總樓面面積約三十五萬二千平方呎用地。相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎，地庫工程現正進行中，整個項目計劃由二零二七年上半年起分階段落成。從二零二五年年底開始，將陸續舉辦展覽、盛事、快閃店及各種活動，為項目的第一階段竣工工作啟動準備。集團持有該發展項目零售部分百分之五十權益。

廣州天河路387號

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

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

在二零二四年十二月三十一日 預期中國內地已落成物業組合 的預計應佔樓面面積



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

其他

上海張園

二零二一年，集團與上海靜安置業(集團)有限公司成立一間合資管理公司。這間集團持有百分之六十權益的公司參與活化及管理上海靜安區張園石庫門歷史建築群。建築群活化升級後，其總樓面面積(包括停車位)將為六十七萬三千八百七十一平方呎的地面空間，以及九十五萬六千九百四十九平方呎的地下空間。此項目包括超過四十組、約一百七十幢兩至三層高的石庫門建築，連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。項目第一期(西區)已於二零二二年十一月竣工及開幕，現正進行第二期(東區)的建築及翻新工程，預計於二零二六年年年底完成及開幕。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（「BHS」）分別持有百分之二十五及百分之十二點零七。BHS 於二零二五年一月行使期權，將其權益售予集團。集團預計於二零二五年第二季收購 BHS 的權益。

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

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積(平方呎) ⁽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>持作發展或出售</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。

作為公司積極資本流轉策略的一部分，我們將繼續探索出售美國資產的機會。

邁阿密市場展望

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

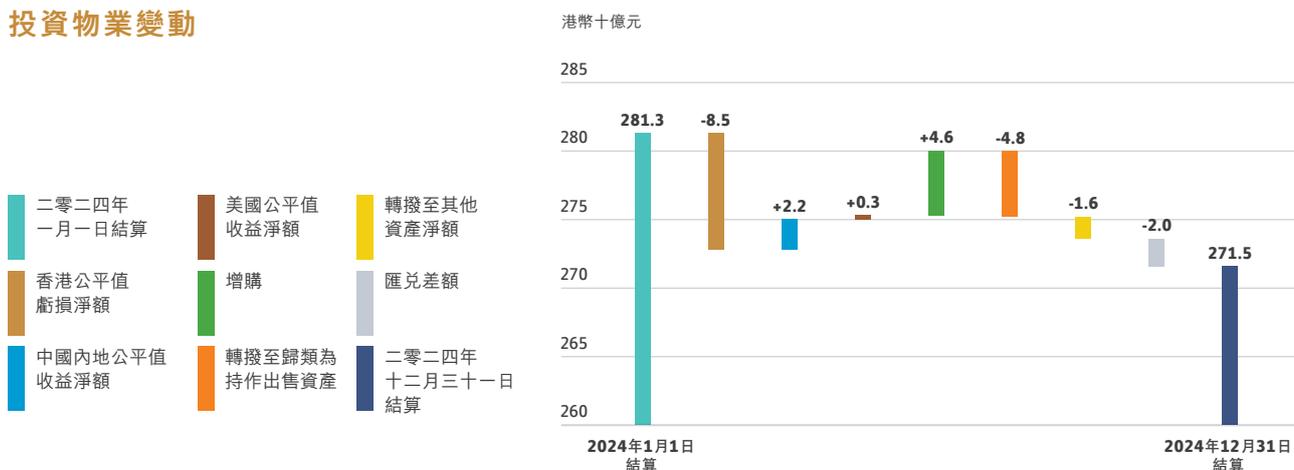
投資物業估值

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

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

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

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 及海盈山的已落成供出售單位。發展中的住宅項目共有九個(四個在香港、兩個在中國內地、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國)；此外，集團並計劃在美國邁阿密的部分土地儲備上發展一個高尚住宅項目。

物業買賣組合 (於二零二四年十二月三十一日)

	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
– 灣仔 EIGHT STAR STREET	2,178 ⁽¹⁾	2022年	100%
– 黃竹坑海盈山	519,366 ⁽¹⁾	2024年	25%
<u>發展中</u>			
香港			
– 深水灣道6號	15,000	2025年	100%
– 海德園 (前稱「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%
– 鯽魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號	440,000 ⁽⁴⁾	2028年	50%
中國內地			
– 上海前灘綜合發展項目	1,159,057 ⁽⁵⁾	2026年	40%
– 上海陸家嘴太古源 源邸	1,222,751 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	2026年起	40%
印度尼西亞			
– 雅加達南部 Savjayasa	1,122,728	2025年	50%
越南			
– 胡志明市 Empire City	5,357,318	2030年	15.73%
泰國			
– 曼谷無線電路項目	1,632,067 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁷⁾	不適用	100%

(1) 餘下可出售面積。

(2) 不包括一間面積約二千零二平方呎的零售商舖。

(3) 不包括一個面積約一萬三千一百九十七平方呎的零售平台。

(4) 總樓面面積仍有待更新。

(5) 只計入住宅總樓面面積。

(6) 不包括約七萬一千九百二十五平方呎在落成後移交政府的公共租賃住房。

(7) 指可出售樓面。

香港

灣仔 EIGHT STAR STREET

位於灣仔星街8號的EIGHT STAR STREET 是一座面積約三萬四千平方呎的住宅大廈(於最低兩層設有零售店舖)，已於二零二二年五月獲發佔用許可證。截至二零二五年三月七日，三十七個單位中的三十五個經已售出。截至二零二四年十二月三十一日，三十五個單位的銷售經已確認，其中兩個於二零二四年確認。

黃竹坑海盈山

一間由集團與嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司在香港黃竹坑發展一個住宅項目。該項目包括兩座住宅大廈(第4A期和第4B期)，總樓面面積約六十三萬八千平方呎，提供約八百個住宅單位，現正進行內部裝修工程。項目的第4A期於二零二三年七月開始預售，截至二零二五年三月七日，四百三十二個單位中的一百六十三個經已預售，預期該等單位的銷售將於二零二五年確認。項目已於二零二四年十一月獲發佔用許可證，預計於二零二五年交付買家。集團持有該合資公司百分之二十五權益。

深水灣道6號

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

柴灣海德園(前稱「柴灣內地段第178號」)

二零二一年，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司完成與香港特區政府就柴灣一幅地皮的換地要約。該地皮正發展為一個總樓面面積約六十九萬四千平方呎、設有零售店舖的住宅項目。第一期及第二期地盤正在進行上蓋工程，預計二零二五年起落成。

灣仔皇后大道東269號

二零二二年六月，集團透過政府土地招標投得灣仔皇后大道東269號地皮，將主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎，現正進行上蓋工程，預計於二零二六年落成。

鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號

二零一八年，一間集團持有百分之五十權益的合資公司就該鰂魚涌用地申請強制售賣。二零二三年十月，該合資公司取得用地全部擁有權，地基工程正在進行中。按照適用的城市規劃管制，該用地可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十四萬平方呎，預計於二零二八年落成。

香港住宅市場展望

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

中國內地

上海前灘地塊及陸家嘴太古源 源邸

二零二三年十一月，集團完成收購陸家嘴集團在上海浦東新區發展的兩個新地標項目(上海前灘綜合發展項目和陸家嘴太古源)百分之四十權益。這兩塊地將發展作大型綜合用途，包括零售、辦公樓和高尚住宅。前灘的住宅大樓經已平頂，現正進行外牆工程，而陸家嘴太古源 源邸正進行地庫建築及上蓋工程。於二零二五年三月七日，前灘地塊住宅項目約百分之九十五的可銷售總面積經已預售，項目預計於二零二六年落成。首批五十個陸家嘴太古源 源邸住宅單位已於二零二四年十二月開始預售，截至二零二五年三月七日，已經售出五十個單位中的四十九個，項目預計二零二六年起落成。

中國內地住宅市場展望

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

印度尼西亞

二零一九年，集團與 Jakarta Setiabudi Internasional Group 成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部一幅地皮。該土地正發展作住宅用途，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎，上蓋已經平頂，現正進行外牆及內部裝修工程，預計提供約四百個住宅單位，將於二零二五年落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。項目正進行預售，截至二零二五年三月七日，已售出一百二十九個單位。

越南

集團於二零二零年與 City Garden Joint Stock Company 達成協議，在越南胡志明市發展高尚住宅物業「The River」。該項目於二零二二年八月落成，包括三座住宅大廈，合共提供五百二十五個高尚優質單位。集團持有該項目百分之二十實際權益。截至二零二四年八月，已售出約百分之九十三的單位。集團於二零二四年十月出售其於該項目剩餘單位的權益，出售後，集團不再持有該發展項目的任何權益。

集團於二零二一年作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」(包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅)。該項目正在興建中，預計將於二零三零年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二五年三月七日，已預售或售出百分之五十三的單位。

泰國

二零二三年二月，集團收購一幅位於曼谷巴吞旺縣倫披尼區無線電路的用地百分之四十權益，與 City Realty Co. Ltd. 合作發展作住宅用途。該用地面積約十三萬六千平方呎，項目正處於設計階段，而環境影響評估於二零二五年二月獲批准。項目將包括兩座大廈，分別提供約一百五十及二百五十個住宅單位，並預期於二零二九年落成。

美國

二零二四年七月，集團開始預售「The Residences at The Mandarin Oriental, Miami」。這是一個高尚住宅及酒店項目，目前正在規劃階段。項目座落於 Brickell Key，由兩座大廈組成，第一座將包括豪華私人住宅，而第二座將包括一間新建的文華東方酒店以及私人住宅和酒店式住宅。市場對預售的反應十分熱烈。

印度尼西亞、越南、泰國及美國住宅市場展望

隨著城市化發展以及中產階層增長，加上高尚住宅物業供應有限，印度尼西亞雅加達、越南胡志明市及泰國曼谷的住宅物業市場料將有所改善。邁阿密高尚住宅市場的前景仍然強勁，佛羅里達州對購房者具有吸引力，除氣候良好和稅制有利外，亦因為其作為往返拉丁美洲門戶城市的地理位置。

屋苑管理

集團管理十八個其發展的屋苑，亦負責管理由集團為太古股份有限公司重建的香港住宅物業「傲璇」。管理服務包括為住戶提供日常協助、管理、維修、清潔、保安以及翻新公用地方和設施。集團非常重視與住戶保持良好關係。



香港東隅

香港

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

集團透過太古酒店於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。「居舍系列」是一系列獨特的小型高尚酒店，包括香港奕居、成都博舍及上海鑄舍。北京瑜舍已於二零二四年六月關閉，並正在重新發展作零售用途。「東隅系列」的酒店位於香港、北京及邁阿密，邁阿密東隅自二零二一年十月起不再由集團擁有，但仍透過第三方酒店管理營運模式由集團管理。集團已落實計劃在日本東京及中國內地北京、深圳、上海和西安開設五間新酒店。集團於香港、廣州、上海及邁阿密亦持有非太古地產管理的酒店的權益。

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

二零二四年，由太古地產管理的酒店(包括餐廳及酒店管理部门)錄得折舊前營業溢利港幣一千七百萬元，而二零二三年則為港幣八千八百萬元。

奕居

奕居位於香港太古廣場，是一間提供一百一十七間客房的高尚酒店。平均客房收入穩定，但餐飲業務依然疲軟。二零二四年，奕居在「全球50間最佳酒店」位列第五，又獲Condé Nast Traveler、Travel and Leisure Asia及World Spa Awards所頒發的獎項。

香港東隅

香港東隅位於太古城，是一間提供三百三十一間客房的酒店。平均客房收入穩定，但餐飲業務疲軟。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間提供九十九間客房的高尚酒店，於二零二四年六月關閉並正在重新發展作零售用途。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十五間客房的酒店，公司持有其百分之五十權益，入住率及平均客房收入逐步改善。酒店獲 That's Beijing 評為「年度當代生活風格飯店」。

博舍

博舍位於成都太古里，提供一百間酒店客房和四十二個服務式住宅單位，比較起二零二三年的強勁業績，二零二四年的平均客房收入有所下跌。酒店榮獲 Condé Nast Traveler 之「中國最佳酒店」第六名；酒店的謐尋水療中心在「中國

養生與水療頒獎禮 2024」獲頒「年度中國水療評審會大獎」及獲頒「世界水療大獎 2024」之「中國最佳養生勝地」；謐尋茶室在《成都米芝蓮指南 2025》獲一星評級。

鑄舍

鑄舍位於上海興業太古滙，提供一百一十一間酒店客房和一百零二個服務式住宅單位，公司持有百分之五十權益，平均客房收入穩定。酒店榮獲 Condé Nast Traveler 之「中國最佳酒店」第三名；酒店的謐尋水療中心在 Haute Grandeur Global Awards 中獲評為「中國最佳水療設計」。

邁阿密東隅

位於邁阿密 Brickell City Centre 的邁阿密東隅提供二百六十三間酒店客房及八十九個服務式住宅單位。酒店於二零二一年十月出售予第三方，但繼續由太古酒店管理，二零二四年的平均客房收入穩定，整體業務表現強勁。

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 ⁽²⁾	不適用	不適用
- 北京東隅	365	50%
- 博舍 ⁽³⁾	142	100%
- 鑄舍 ⁽³⁾	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽⁴⁾	352	0%
總計	2,021	

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

(2) 瑜舍已於二零二四年六月關閉，並正在重新發展作零售用途。

(3) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(4) 邁阿密東隅 (包括酒店大樓內的服務式住宅) 由第三方所擁有。

非太古地產管理的酒店

概覽

集團持有權益(但非負責管理)的酒店合共有三千一百二十五間客房。

酒店組合(非太古地產管理)

	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	544	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	608	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	26.67%
- 香港銀樾美憬閣精選酒店	206	26.67%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽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	3,125	

⁽¹⁾ 包括酒店大樓內的服務式住宅。

香港及中國內地非太古地產管理的酒店業績穩定，而美國非太古地產管理的酒店經營業績相比二零二三年則較疲弱，主要是由於客房收入下跌及營運開支上升。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，酒店的「江-由輝師傅主理」中菜餐廳連續第六年榮獲米芝蓮二星大獎；上海素凱泰酒店是上海一間豪華酒店。

酒店市場展望

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

我們正在擴展酒店管理業務，重點是透過酒店管理營運模式，將集團的酒店品牌擴展至亞太地區。

資本承擔

資本開支及承擔

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

二零二四年中國內地投資物業及酒店的資本開支(包括集團應佔合資公司的資本開支)為港幣四十二億四千六百萬元(二零二三年：港幣九億三千五百萬元)。於二零二四年十

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

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

投資物業及酒店的資本承擔概況

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

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

⁽²⁾ 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣八億四千五百萬元的資金。



畫家的構思圖

發展亮點

北京太古坊

北京太古坊將包括正在營運的頤堤港綜合發展項目及其二期擴建部分，是太古地產首次在中國內地推出的「太古坊」品牌。

項目包括八座甲級辦公樓、一座融合室內與戶外概念的高級購物中心，以及一家全新形象的東隅品牌時尚酒店和服務式公寓，將整個區域重塑為朝陽區乃至全北京最受歡迎的休閒、零售和商務目的地之一。

項目各部分互相連通，辦公樓及其它配套均以行人步道連接，並直達地鐵，提升暢達度。新配套設施包括令人期待的「德爾斐」(The Delphi)，這是一個匠心獨運的公共空間，專為激發創意、鼓勵交流協作及增進身心健康而設計。項目亦注重提供廣闊的綠色空間，令北京太古坊成為獨具特色的「都市綠洲」。

預計落成年份

2026年中起

總佔地面積

136,667平方米

預計總樓面面積

551,807平方米

擁有人

太古地產 (49.895%)

中國人壽集團 (49.895%)



畫家的構思圖

「太古坊」品牌 首度於中國內地推出



畫家的構思圖



畫家的構思圖



畫家的構思圖





廣州商業 及文化新地標

發展亮點

廣州聚龍灣太古里

廣州聚龍灣太古里零售項目位於廣州荔灣白鵝潭地區的核心地段，該處已經成為廣州西部市中心，而聚龍灣在其發展過程中擔當重要角色。

廣州聚龍灣太古里是公司第六個「太古里」項目，同時標誌「太古里」首次落戶大灣區。項目將會承傳品牌精髓，以創新的低密度、開放式及里巷交錯的建築設計，融合零售、保育、河邊地貌及獨特文化特色的體驗。

項目地理位置優越，鄰近廣州地鐵綫，包括市內唯一的循環綫，形成便利的交通網絡，連接市內各個區域。

廣州聚龍灣太古里是整個綜合發展項目的其中一部分，其他部份由廣州珠江實業集團發展，提供辦公樓和其他商業元素。整個項目預計於2027年上半年起分階段落成。

啟動日期

由**2025**年底起

預計落成年份

由**2027**年上半年起

預計總樓面面積

約**150,000**平方米

擁有人

太古地產 (50%)

廣州珠江實業集團 (50%)



Quarantine Services Office

eat

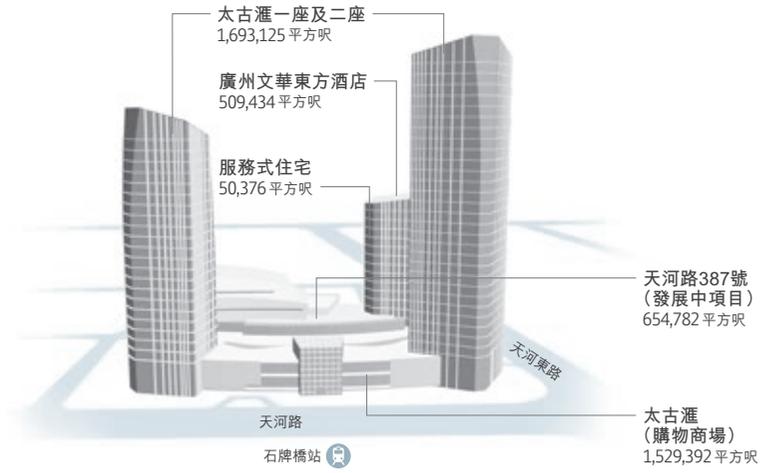


香港太古廣場

中國內地

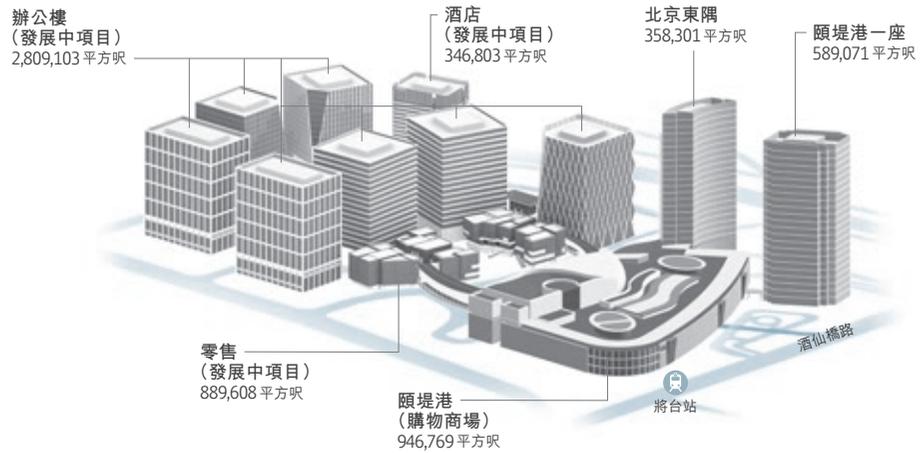
太古滙

廣州



北京太古坊

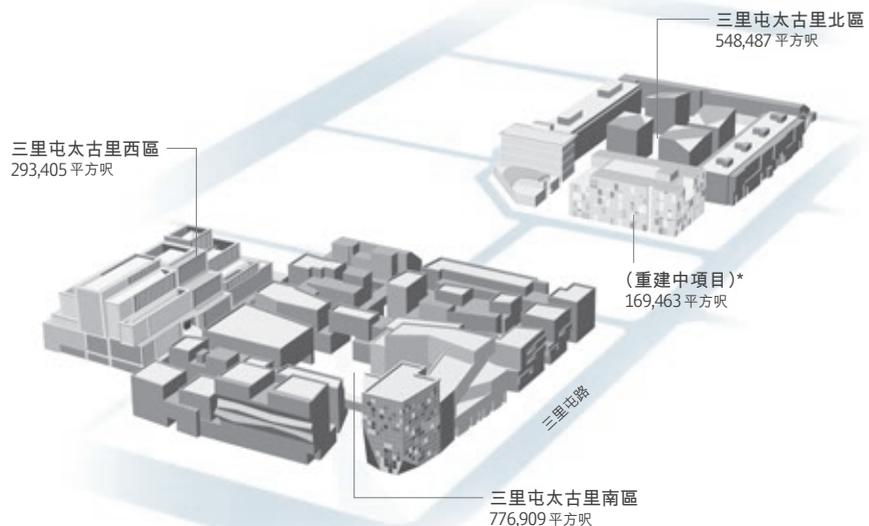
北京



北京太古坊包括目前正在營運的頤堤港綜合發展項目及其二期擴建部分，並計劃於2026年中起分階段竣工。

三里屯太古里

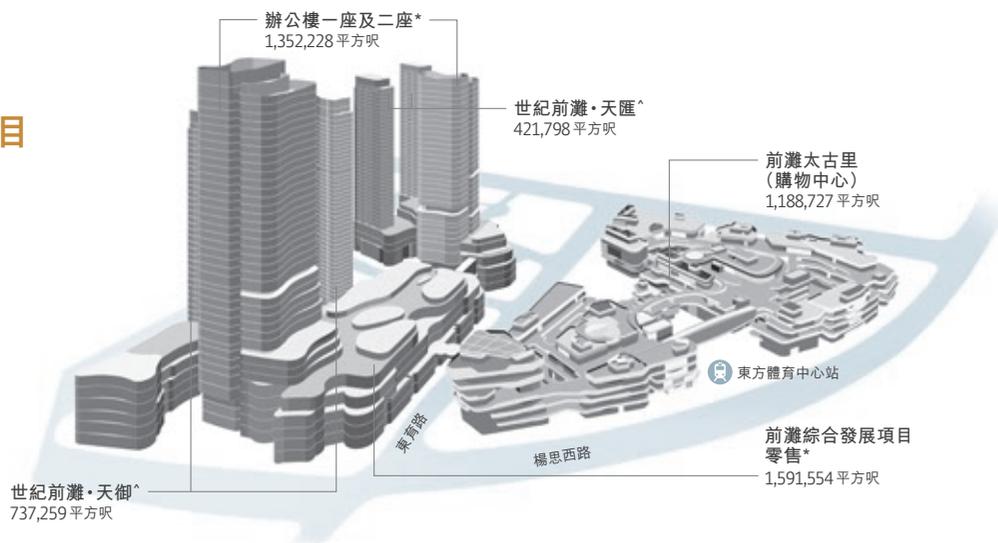
北京



* 規劃有待審批

前灘太古里及 前灘綜合發展項目

上海

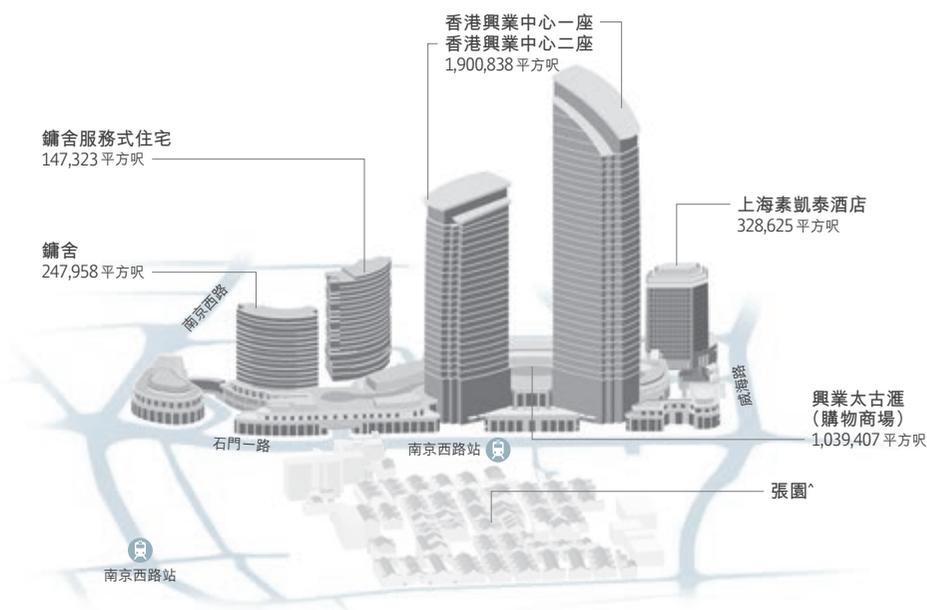


* 發展中項目

^ 發展中的住宅買賣項目

興業太古滙 及張園

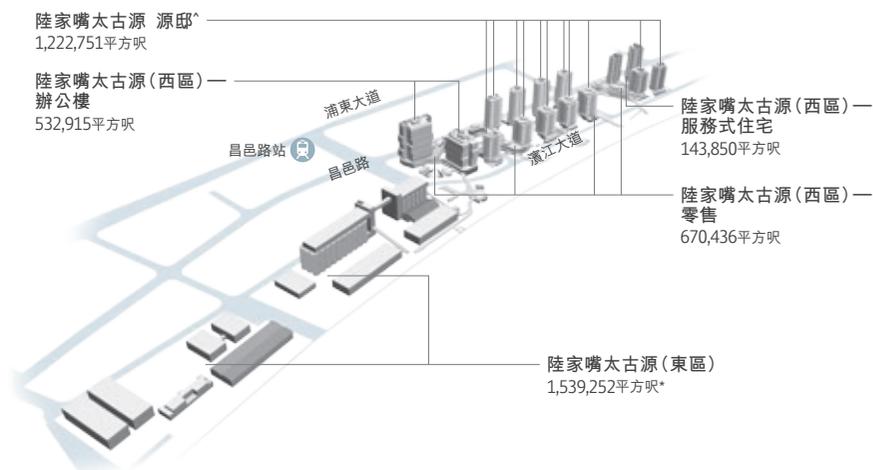
上海



^ 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營運管理。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

陸家嘴太古源 (發展中項目)

上海

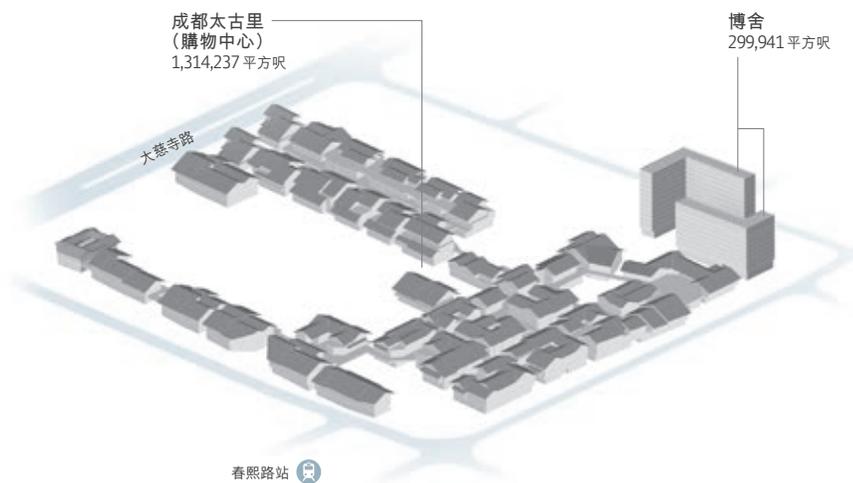


* 規劃有待審批

^ 住宅買賣項目

成都太古里

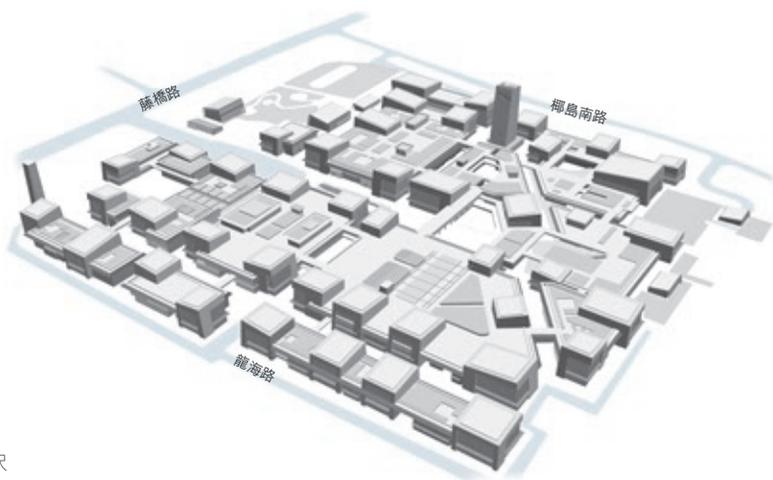
成都



三亞太古里

(發展中項目)

海南

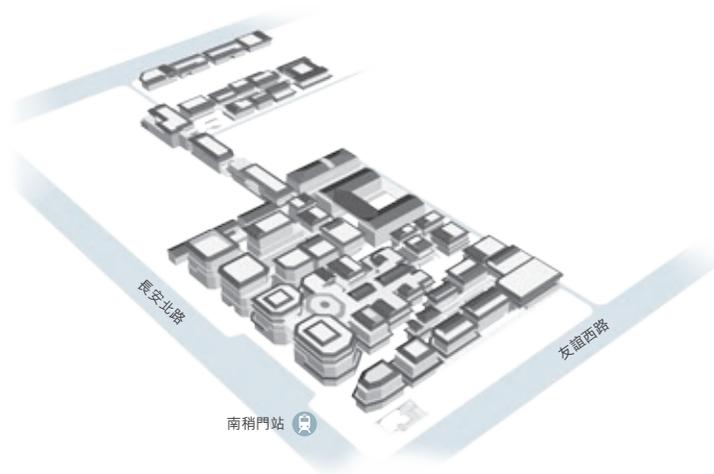


零售發展項目，總樓面面積2,294,474平方呎

西安太古里

(發展中項目)

西安



西安太古里，總樓面面積2,896,119平方呎
(規劃有待審批)，位於小雁塔保護範圍內。

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205頁至第214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143頁至第198頁。

綜合損益表

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	備註
收入	14,428	14,670	附註4

收入較二零二三年下跌港幣二億四千二百萬元，主要由於來自物業投資的租金收入總額及酒店和物業買賣的收入減少。

來自物業投資的租金收入總額下跌港幣九千二百萬元。香港的租金收入總額下跌港幣四億二千八百萬元，主要反映辦公樓市場疲軟，需求低迷，供應過剩，以及於二零二三年十二月出售港島東中心九個樓層後租金收入減少。中國內地的租金收入總額上升港幣三億一千三百萬元，主要反映部分商場完成翻新後，租戶組合有所改善，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的全年收入。美國的租金收入總額上升，主要由於基本租金因商戶組合優化及開業率上升而增加。

酒店收入下跌港幣九千一百萬元。香港的酒店業務面臨挑戰，旅客復甦速度慢於預期；在中國內地，除北京瑜舍自二零二四年六月關閉造成收入損失外，酒店的業績相對穩定。

來自物業買賣的收入較二零二三年減少港幣七千八百萬元。出售兩個香港 EIGHT STAR STREET 單位的收入在二零二四年確認，而出售六個 EIGHT STAR STREET 單位的收入在二零二三年確認。

綜合損益表(續)

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	備註
溢利總額	10,170	10,386	
<p>溢利總額下跌港幣二億一千六百萬元。來自物業投資、酒店及物業買賣的溢利總額分別下跌港幣一億七千三百萬元、港幣四千一百萬元及港幣二千一百萬元。來自物業投資的溢利總額下跌，主要由於香港辦公樓溢利總額下降，但部分被中國內地的零售溢利總額上升而抵銷。酒店業務溢利總額下跌，主要由於香港的酒店收入減少，以及失去中國內地瑜舍的收入。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	1,702	5,180	附註8(a)
<p>營業溢利下跌港幣三十四億七千八百萬元，主要由於二零二四年投資物業的公平值虧損增加。</p> <p>二零二四年錄得投資物業公平值虧損港幣五十九億九千六百萬元，而二零二三年則為港幣二十八億二千九百萬元。香港的投資物業錄得公平值虧損港幣八十五億二千二百萬元，主要因為租金下跌；中國內地的投資物業錄得公平值收益港幣二十一億八千五百萬元，主要因為部分商場租金上升，以及若干投資物業的資本化率下調二十五個基點；美國邁阿密 Brickell City Centre 的投資物業錄得公平值收益港幣三億四千一百萬元，主要因為租金上升。</p> <p>行政及銷售開支較二零二三年增加港幣一億三千七百萬元，主要因為買賣物業的銷售和市場推廣費用上升以及二零二四年的通貨膨脹。</p>			

綜合損益表 (續)

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	備註
財務支出淨額	991	520	附註10
港幣四億七千一百萬元的增幅主要由於香港和中國內地的借款增加。			
應佔合資公司溢利減虧損	704	124	附註8(a)
港幣五億八千萬元的增幅主要反映收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益港幣五億六千六百萬元，以及二零二四年投資物業的公平值虧損減少港幣一億三千八百萬元，部分被成都太古里成為集團附屬公司後，合資公司收入減少所抵銷。			
應佔聯屬公司溢利減虧損	122	(416)	附註8(a)
二零二四年為港幣一億二千二百萬元溢利，而二零二三年則為港幣四億一千六百萬元虧損，主要反映二零二四年的投資物業公平值收益為港幣八千三百萬元，而二零二三年則為公平值虧損港幣四億五千四百萬元。			
稅項	2,138	1,617	附註11
港幣五億二千一百萬元的增幅主要為中國內地及美國投資物業公平值變化的相關遞延稅項增加。			
公司股東應佔(虧損)/溢利	(766)	2,637	附註8(a)
二零二四年的虧損為港幣七億六千六百萬元，而二零二三年則為溢利港幣二十六億三千七百萬元，主要反映二零二四年港幣三十一億六千七百萬元的投資物業公平值虧損增加、收入減少、財務支出淨額及稅項上升，部分被應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損上升所抵銷。			

綜合財務狀況表

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	3,404	3,644	附註15
物業、廠房及設備減少主要由於物業轉作投資物業用途、本年度折舊及外匯匯兌虧損(主要為中國內地的租賃樓宇)，部分被年內增購的廠房及設備所抵銷。			
投資物業	271,617	281,463	附註16
港幣九十八億四千六百萬元的減幅主要為公平值虧損港幣五十九億九千六百萬元、若干投資物業分別轉撥至歸類為持作出售資產港幣四十七億五千五百萬元和供出售物業港幣十六億八千二百萬元，以及外匯匯兌虧損港幣二十億一千一百萬元，部分被年內增購港幣四十六億四千五百萬元(扣除成本撥回)所抵銷。增購項目為香港太古坊重建及太古廣場六座、西安太古里、廣州天河路387號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。			
合資公司及合資公司所欠借款	36,130	34,057	附註20
港幣二十億七千三百萬元增幅主要為(i)合資公司權益增加，(ii)收購一間合資公司額外權益，(iii)合資公司所欠借款的變動及(iv)公司應佔合資公司溢利(扣除公平值虧損)，部分被(v)公司應佔中國內地合資公司的外匯匯兌虧損所抵銷。			
聯屬公司及聯屬公司所欠借款	10,876	10,792	附註21
港幣八千四百萬元增幅主要反映公司應佔聯屬公司溢利(包括公平值收益)，部分被公司應佔中國內地聯屬公司外匯匯兌虧損所抵銷。			
供出售物業	12,676	9,121	附註23
港幣三十五億五千五百萬元的增幅主要反映轉撥自發展中的投資物業深水灣道6號，以及香港柴灣海德園及灣仔皇后大道東269號的發展開支，部分被售出的兩個香港EIGHT STAR STREET單位所抵銷。			

綜合財務狀況表 (續)

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	備註
貿易及其他應收款項	4,205	3,506	附註24
港幣六億九千九百萬元的增幅主要來自發展項目並已存入託管帳戶的訂金。			
歸類為持作出售資產	5,012	543	附註26
於二零二四年十二月三十一日的結餘指在美國若干供出售的投資物業的權益。於二零二三年十二月三十一日的結餘指位於香港太古城的三百八十四個停車位，這些停車位在二零二四年已全部售出。			
貿易及其他應付款項	11,993	9,763	附註27
港幣二十二億三千萬元的增幅主要來自一間聯屬公司的計息墊款以及一項非控股權益的墊款上升。			
長期借款及債券(包括一年內須償還的部分)	48,347	41,169	附註29
港幣七十一億七千八百萬元的增幅主要為在香港及中國內地提取的銀行借款以及在香港發行的中期票據。			
遞延稅項負債	14,776	14,082	附註31
港幣六億九千四百萬元的增幅主要為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	275,326	285,082	附註33及34
公司股東應佔權益下跌代表公司股東應佔年度負全面收益總額(港幣二十八億零三百萬元)、回購公司股份及向公司股東派發的股息。			
非控股權益	3,101	3,067	附註36
非控股權益上升港幣三千四百萬元，主要反映非控股權益擁有者所賺取的利潤及一項非控股權益注資，部分被有非控股權益持有之實體的外匯匯兌虧損及向非控股權益擁有者派發的股息所抵銷。			

綜合現金流量表

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	6,489	7,492	附註41(a)
來自營運的現金港幣六十四億八千九百萬元主要包括來自物業投資的現金流入約港幣九十四億九千三百萬元及來自物業買賣的現金流入約港幣五千八百萬元，部分被營運開支約港幣十七億九千九百萬元及供出售物業的開支約港幣十二億零九百萬元(已扣減來自一項非控股權益的注資)所抵銷。			
已付稅項	1,276	963	
該增幅主要反映香港及中國內地所繳交的稅款增加。			
購買物業、廠房及設備	276	217	附註41(b)
該增幅主要為香港增購的廠房及設備。			
增購投資物業	4,169	2,771	
二零二四年的金額主要為太古坊重建、太古廣場六座、廣州天河路387號、西安太古里及香港和中國內地其他項目的資本開支。			
出售投資物業所得款項	454	5,291	
二零二四年的金額主要為出售太古城停車位所得款項。			
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)	1,918	2,316	
二零二四年的金額主要反映於合資公司的持股量及權益注資增加港幣十七億四千四百萬元，以及予合資公司借款的變動淨額港幣一億七千四百萬元。			
購入聯屬公司股份及予聯屬公司借款(減除償還部分)	298	10,380	
二零二四年的金額主要為予聯屬公司的借款。			
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)	7,694	15,053	
二零二四年的金額主要反映在香港及中國內地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⁾	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
物業投資	289,799	300,678	31,064	24,823
物業買賣	26,108	17,334	–	–
酒店	6,266	6,816	593	392
所用資產淨值總計	322,173	324,828	31,657	25,215
減：債務淨額	(43,746)	(36,679)		
減：非控股權益	(3,101)	(3,067)		
公司股東應佔權益	275,326	285,082		

	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東 應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024	2023
物業投資	264,708	276,512	-0.1%	1.0%
物業買賣	4,832	3,038	-5.9%	-4.8%
酒店	5,786	5,532	-3.4%	-1.8%
總計	275,326	285,082	-0.3%	0.9%

⁽¹⁾ 資本承擔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215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，於二零二四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一百零八億二千二百萬元融資，包括：

- 合共港幣三十八億九千二百萬元的有期及循環借款額度
- 合共港幣六十九億三千萬元的中期票據

集團於本年度內償還了多項債務，包括：

- 償還有期及循環借款額度合共港幣六十四億三千五百萬元
- 償還港幣十一億元的中期票據

	借款及債券		租賃負債 港幣百萬元	總額 2024 港幣百萬元	2023 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			
一月一日結算	7,563	33,606	607	41,776	23,449
動用借款及再融資	800	7,608	—	8,408	11,523
發行債券	—	6,904	—	6,904	6,742
到期債券	(1,100)	—	—	(1,100)	(200)
償還借款	(6,435)	—	—	(6,435)	(2,930)
收購附屬公司	—	—	—	—	3,193
年內的新租賃安排	—	—	12	12	62
租賃付款的本金部分	—	—	(83)	(83)	(82)
重新歸類	6,073	(6,073)	—	—	—
幣值調整	(156)	(505)	(17)	(678)	(43)
其他非現金變動	15	47	1	63	62
十二月三十一日結算	6,760	41,587	520	48,867	41,776

債務淨額

經審核財務資料

二零二四年十二月三十一日的債務淨額為港幣四百三十七億四千六百萬元，而二零二三年十二月三十一日則為港幣三百六十六億七千九百萬元。債務淨額上升主要反映於香港及中國內地的資本和發展開支及於合資公司的投資。

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日未償還的借款如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款	19,596	13,159
債券	21,991	20,447
流動負債中的借款		
銀行借款	1,844	6,463
債券	4,916	1,100
借款總計	48,347	41,169
租賃負債		
計入非流動負債	434	527
計入流動負債	86	80
減：短期存款及銀行結餘	5,121	5,097
債務淨額	43,746	36,679

籌資來源

經審核財務資料

於二零二四年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣五百六十六億四千三百萬元，其中港幣八十一億五千六百萬元(百分之十四)仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二四年十二月三十一日的籌資來源包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	10,173	9,617	–	556
循環借款	19,514	11,914	1,400	6,200
債券	26,956	26,956	–	–
已承擔融資總計	56,643	48,487	1,400	6,756
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	–	400	–
總計	57,043	48,487	1,800	6,756

註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千萬元。

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：

	2024			2023		
	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	48,487	(140)	48,347	41,341	(172)	41,169
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	6,765	(5)	6,760	7,569	(6)	7,563
	41,722	(135)	41,587	33,772	(166)	33,606

ii) 銀行結餘及短期存款

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

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零三三年(二零二三年：最長可至二零三三年)。集團債務的加權平均期限及成本如下：

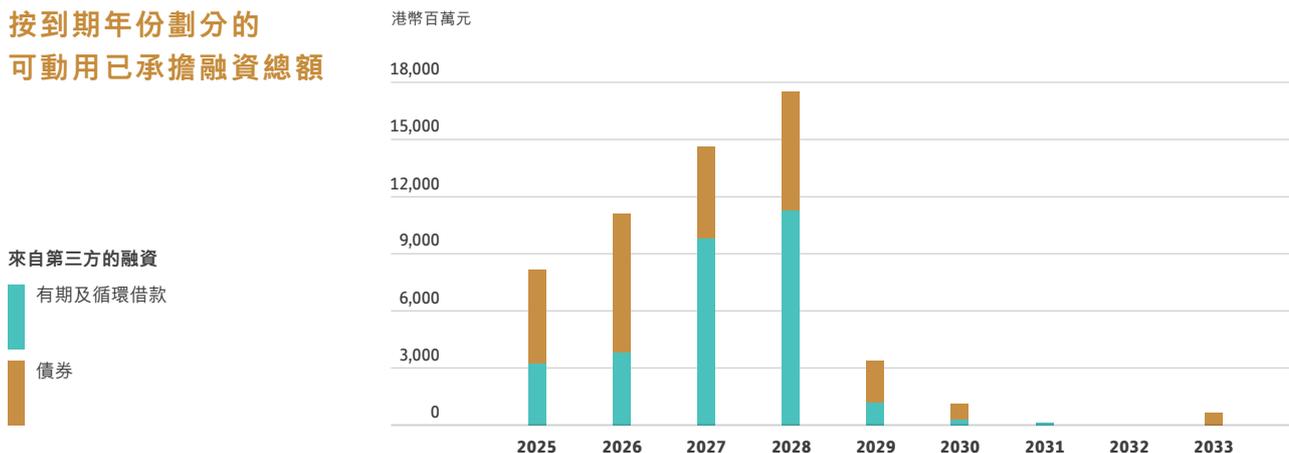
	2024	2023
加權平均債務期限	2.5年	3.0年
加權平均債務成本	4.0%	4.1%

註：

上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

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：

	2024		2023	
	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	6,760	14%	7,563	18%
一至兩年內	11,090	23%	6,073	15%
兩至五年內	28,626	59%	25,256	61%
五年後	1,871	4%	2,277	6%
總計	48,347	100%	41,169	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	6,760		7,563	
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	41,587		33,606	

貨幣組合

經審核財務資料

借款總額的賬面值按貨幣(在跨幣掉期後)所作的分析如下：

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

	2024		2023	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	31,076	64%	27,955	68%
浮動	17,411	36%	13,386	32%
小計	48,487	100%	41,341	100%
減：未攤銷借款費用	140		172	
總計	48,347		41,169	

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	
二零二四年十二月三十一日結算	17,333	5,215	24,352	1,447	48,347
二零二三年十二月三十一日結算	13,277	3,301	23,122	1,469	41,169

經審核財務資料(續)

本年度內利息支出及收入如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	952	743
債券	782	614
來自合資公司及聯屬公司的計息墊款	5	2
租賃負債	19	21
衍生工具的公平值(收益)/虧損淨額		
現金流量對沖—轉撥自其他全面收益	(55)	(41)
不符合對沖條件的跨幣掉期	(1)	1
其他融資成本	169	125
	1,871	1,465
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	74	53
資本化利息：		
投資物業	(407)	(510)
供出售物業	(314)	(270)
	1,224	738
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(74)	(64)
予合資公司及聯屬公司借款	(159)	(136)
其他	—	(18)
	(233)	(218)
財務支出淨額	991	520

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一至百分之六點二之間(二零二三年：每年百分之三點二至百分之六點二之間)。

就二零二四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(二零二三年：港幣一千二百萬元)與貨幣基準有關。

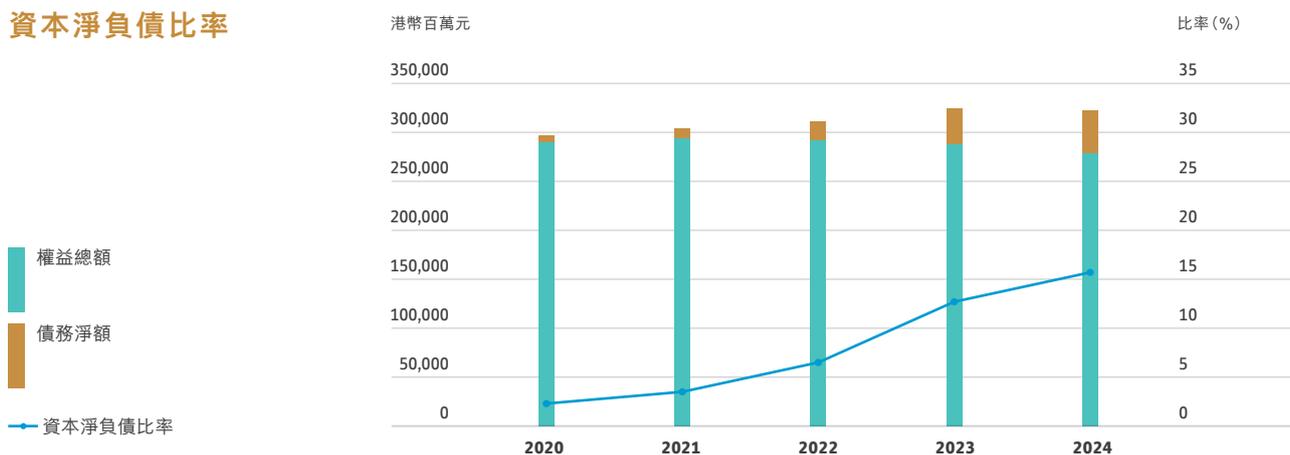
於十二月三十一日的年利率(在跨幣掉期及利率掉期後)如下：

	2024			2023		
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	港幣 %	人民幣 %	美元 %
長期借款及債券	2.4-6.0	3.0-3.6	5.1-5.3	2.4-6.6	3.0-3.9	6.1-6.3

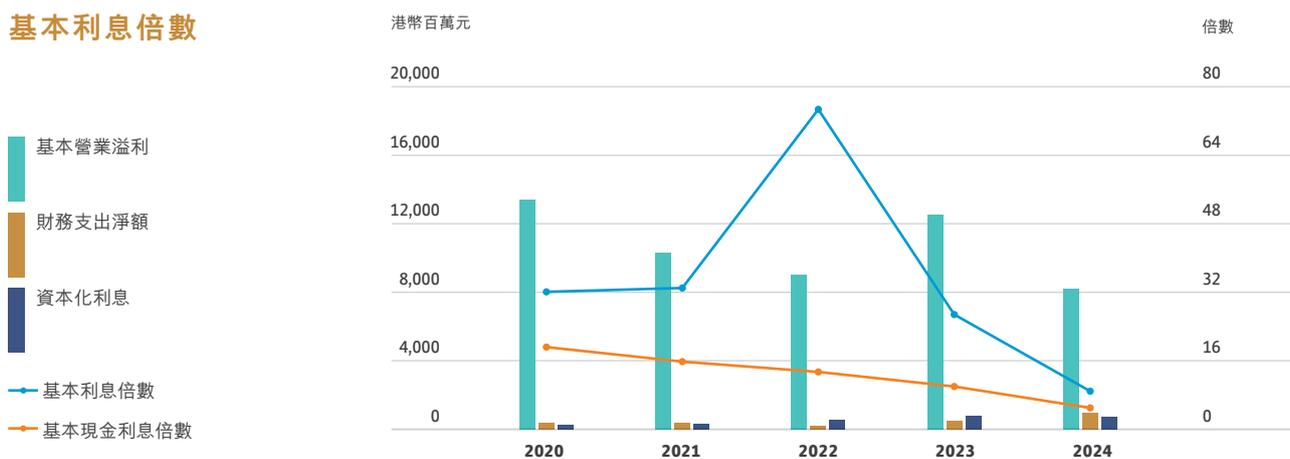
資本淨負債比率及利息倍數

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



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

⁽¹⁾ 有關釋義請參閱第215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。

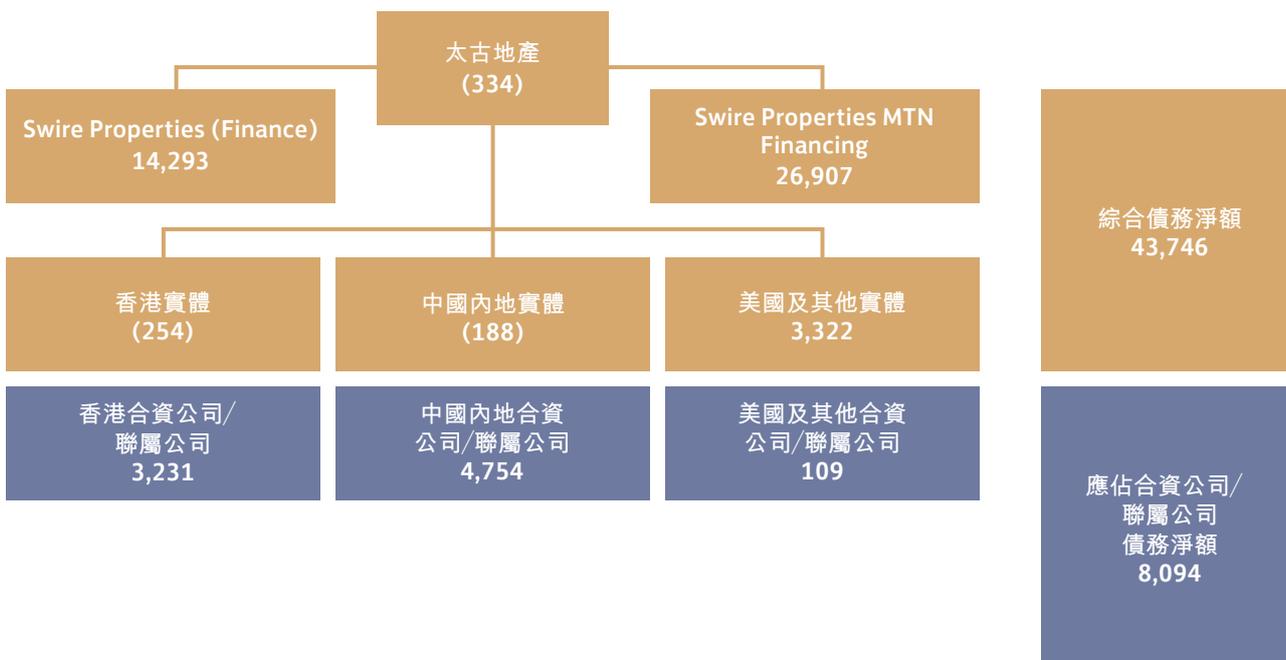
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
借款總額	48,347	41,169
租賃負債	520	607
減：短期存款及銀行結餘	5,121	5,097
債務淨額	43,746	36,679
權益總額	278,427	288,149
資本淨負債比率	15.7%	12.7%

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二零二四年及二零二三年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債務	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
香港實體	8,964	10,228	3,231	3,444	2,376	2,408
中國內地實體	9,068	7,042	4,754	3,403	1,579	1,449
美國及其他實體	223	86	109	64	190	139
總計	18,255	17,356	8,094	6,911	4,145	3,996

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十八點六。

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《2024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。

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

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。

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。董事局相信他對公司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。

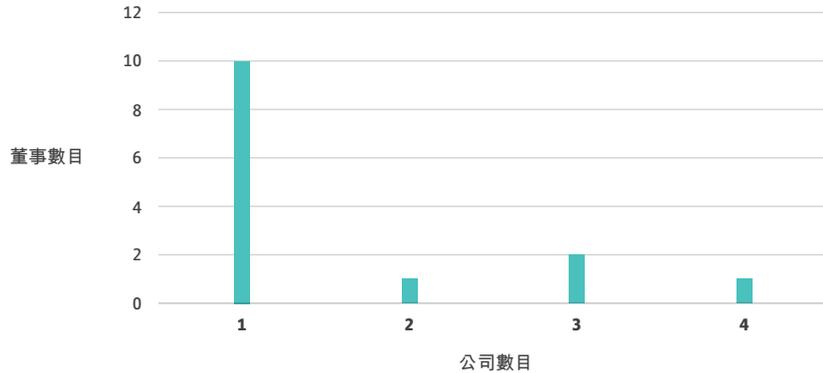
董事責任

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。

擔任上市公司的董事



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。於二零二四年十二月三十一日，概無董事出任超過四間上市公司(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。

二零二三年已定下二零二四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。

董事局獲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

董事局於二零二四年開會共六次(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。董事局會議的平均出席率為百分之九十九。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	二零二四年 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	6/6				√	A, B
施銘倫	6/6				√	A, B
獨立非常務董事						
鄭嘉麗 (二零二四年五月七日辭任)	2/3	1/1			X	A, B
蔡德群	6/6		1/1	2/2	√	A, B
馮裕鈞	6/6	3/3	1/1	2/2	√	A, B
吳亦泓	6/6	4/4			√	A, B
閻岩 (二零二四年五月七日委任)	3/3				不適用	A, B
朱昌來	6/6				√	A, B
平均出席率	99%	100%	100%	100%	93%	

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二零二四年股東周年大會上選舉及重選董事的建議
- 討論薪酬委員會有關公司常務董事的薪酬、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

- 討論集團於二零二五年至二零三四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
 - 討論並核准二零二四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
 - 核准並宣派二零二三年度第二次中期股息及二零二四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
- 通過集團二零二五年度審核策略及檢討二零二四年度計劃進度
- 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《2023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、社會與管治事宜及監管條例更新)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從標準守則及證券守則規定的標準。

於二零二四年十二月三十一日，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，公司密切留意董事的任期及新董事委任的需要，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

於二零二四年，提名委員會認為閻岩具備合適資格擔任董事。提名委員會就其候選人資格和功績，以及對董事局多元化之裨益作考慮，於二零二四年三月四日提名閻岩為獨立非常務董事。提名委員會經考慮上市規則的準則後，對閻岩的獨立性表示信納。二零二四年四月二十二日，董事局就提名委員會之建議進行考慮，並已考慮到閻岩具備能

為董事局帶來貢獻之技能、專業經驗、文化及教育背景及多樣的觀點與角度，委任她為獨立非常務董事，由公司於二零二四年五月七日舉行的二零二四年股東周年大會結束時起生效。

二零二五年三月四日，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)，提名白德利、彭國邦、范尼克、馮裕鈞、馬淑貞、施銘倫及閻岩予股東並建議於二零二五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及的多元化裨益。提名委員會經考慮上市規則的準則後，對馮裕鈞及閻岩的獨立性表示信納。

二零二五年三月十一日，董事局就提名委員會之建議進行考慮，並已考慮白德利、彭國邦、范尼克、馮裕鈞、馬淑貞、施銘倫及閻岩各自對董事局的貢獻以及對履行職責的熱忱，建議於二零二五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

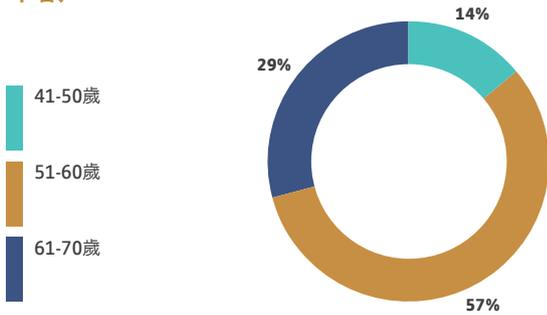
董事局採納一套董事局多元化政策，有關政策登載於公司網站。提名委員會已獲授權負責該政策的實施、監察和年度審查。

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。

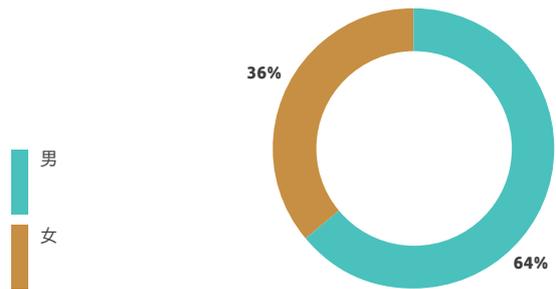
技能、專業知識及經驗



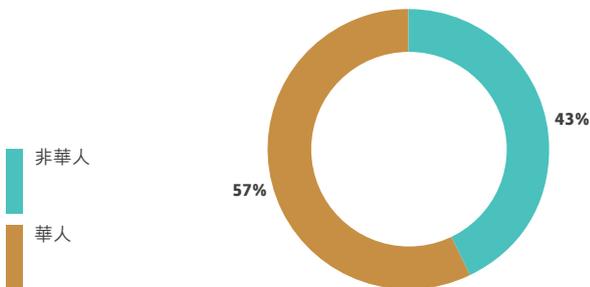
年齡



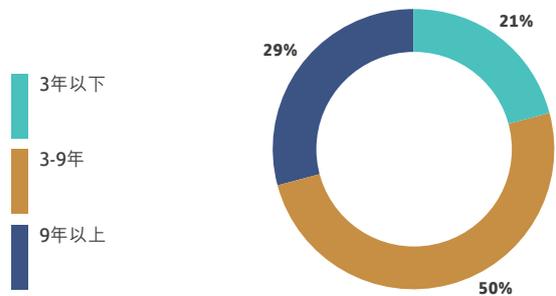
性別



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。於本報告書所載日期，董事局中女性佔百分之三十六。

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。於二零二四年十二月三十一日，女性僱員佔百分之四十二點五。有關僱員性別多元化的詳情載於本年度報告「可持續發展回顧」章節及公司《2024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組成，包括朱昌來、蔡德群及范尼克。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中朱昌來擔任委員會主席。朱昌來接任馮裕鈞為提名委員會主席，由於二零二四年五月七日舉行的二零二四年股東周年大會結束時起生效。所有其他成員於二零二四年全年任職。

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

提名委員會於二零二四年開會一次。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
- 就推薦任命一位新董事及在二零二四年股東周年大會上退任的董事進行選舉及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。所有成員於二零二四年全年任職。

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。

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。

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、津貼、醫療福利和酌情花紅。

薪酬委員會於二零二四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職位的薪酬具有競爭力。

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	2024 港元	2025 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

二零二四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、馮裕鈞及馬天偉，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。馮裕鈞接任鄭嘉麗為審核委員會成員，於二零二四年五月七日舉行的二零二四年股東周年大會結束時起生效。所有其他成員於二零二四年全年任職。

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。

審核委員會於二零二四年共開會四次。財務董事、總經理 — 集團財務、集團內部審核總監、董事 — 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。

委員會於二零二四年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告(包括二零二三年年度及二零二四年中期報告及公告)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
- 集團的網絡安全及與人工智能相關的政策和管治機制
- 通過二零二五年度內部審核計劃，及檢討二零二四年度計劃進度
- 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
- 集團內部審核部的外部質素評估
- 公司對企業管治守則的遵守
- 公司的政策

委員會已在二零二五年審核二零二四年度的財務報表，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二十九年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十九名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十九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。二零二四年間共為太古地產進行十一次審核工作。

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其報告內，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協定。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。該協定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

股東

與股東及投資者溝通

董事局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二零二四年五月七日舉行，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二零二三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

與股東有關的二零二五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。

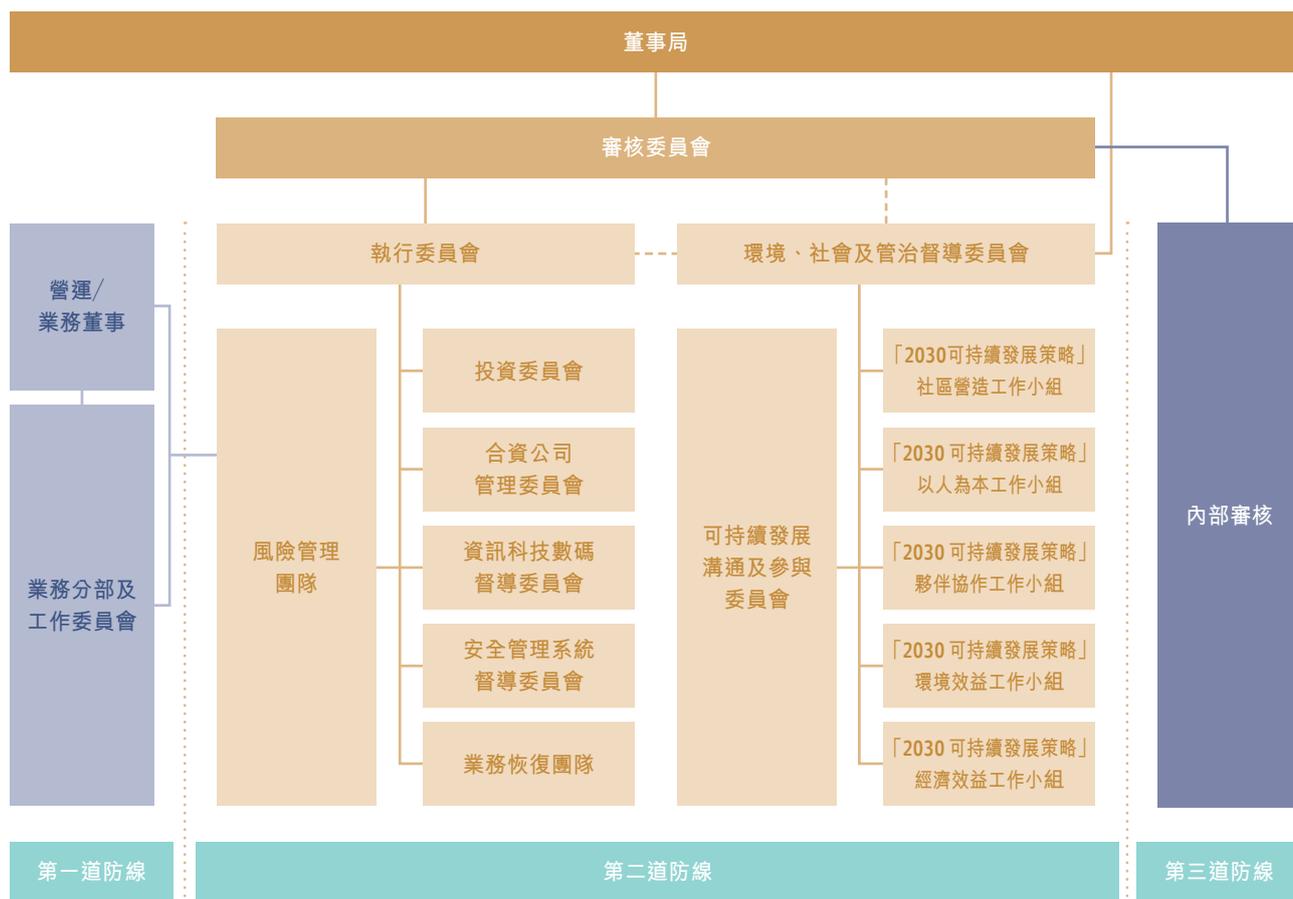
風險管理

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，從而在威脅和機會之間取得平衡。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關系統之成效。

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。

風險管治架構



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，同時在適當情況下探索並把握機遇。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。

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、分析及匯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及要平衡威脅與機遇。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六名行政人員，負責管理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。在各執委會會議上，一般會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，識別新浮現及潛在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、經濟和營運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。

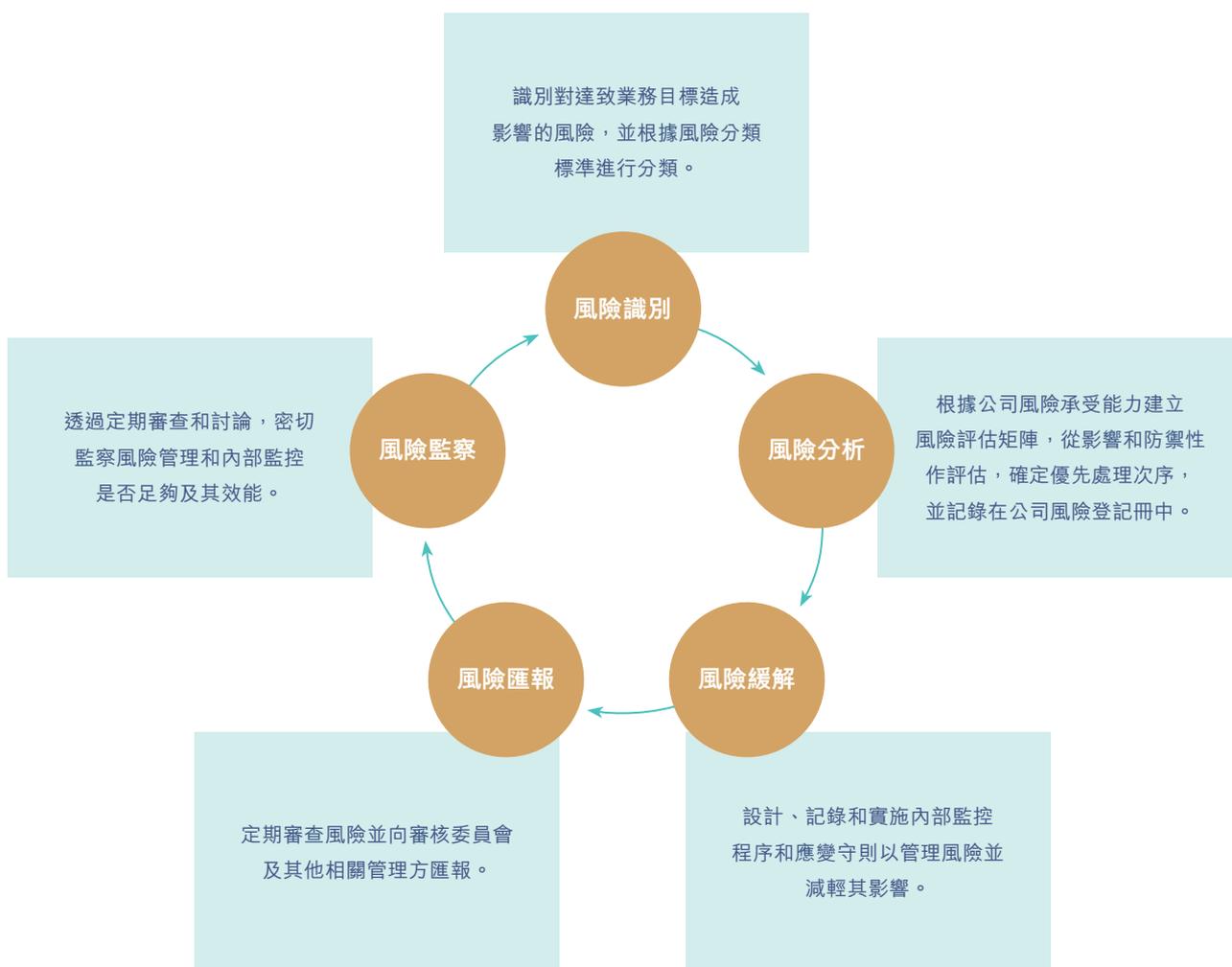
執委會獲各個負責公司企業和營運職能的專業委員會支援（包括投資評估、合資公司管理、健康與安全、危機管理、信息安全和資料保護等），亦得到以財務總監為首的風險管理團隊支援。在公司的「2030可持續發展策略」方面，「環境、社會及管治督導委員會」（「ESG督導委員會」）已成立並向董事局匯報。ESG督導委員會得到工作小組支援，負責管理與可持續發展五大支柱（社區營造、以人為本、夥伴協作、環境效益和經濟效益）相關的ESG風險和機遇（包括與氣候和自然相關）；同時亦得到「可持續發展溝通及參與委員會」支援，負責監督溝通和參與計劃的實施。

ESG 督導委員向董事局匯報重大可持續發展及 ESG 議題(包括與氣候相關及與自然相關的風險和機遇)，以及實現關鍵績效指標的進度。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《2024 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。有關工作範圍的詳情，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

公司已建立了風險評估矩陣，從影響和防禦性作評估，確定優先處理次序。下表列述我們的主要風險(按其英文譯名順序列出)，包括我們認為公司面對的主要現有及新浮現的風險、其潛在影響、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。

現有風險及潛在影響	風險趨勢	緩解措施
品牌及形象 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。		<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。
業務中斷 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。		<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。

▲ 風險水平於二零二四年內上升

▼ 風險水平於二零二四年內下降

↔ 風險水平大致維持不變

現有風險及潛在影響

業務風險

我們營運城市經濟放緩以及前境不明朗可能導致業務活動、收入和利潤大幅下降。破壞性商業模式和技術及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

- 根據市場需求推動新項目。
- 擴大公司業務至其他市場，並探索其他長遠商業機會。
- 監察及評估破壞性商業模式，以使我們的營運更加穩健。
- 持續優化我們的零售商戶組合，同時推動體驗式購物、創新及客製化活動、會員計劃及設立貴賓室，並在香港及中國內地透過互相推廣以拓展更寬客源。

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。



- 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及淨零排放願景以實現長遠減碳，並透過在能源效率和採用再生能源的投資提供支援。
- 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。
- 以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。

網絡安全和數據保護

針對我們的網站、應用程式、互聯網服務、數據和電子郵件的網路攻擊對客戶、租戶和員工構成威脅，導致業務中斷、財務損失和聲譽受損。



- 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。
- 制定網路和犯罪保險政策以轉移風險並減少財務損失。

現有風險及潛在影響

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。

風險趨勢



緩解措施

- 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、人力資源及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。

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。



- 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。

新浮現風險及潛在影響

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。

風險趨勢



緩解措施

- 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會，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。

供應鏈抗禦能力

因地緣政治事件、資源中斷及極端天氣事件和氣候變化引致的自然災害等事件可能引起的供應鏈中斷將嚴重擾亂營運和建設活動，可能導致成本增加、生產力下降和客戶信任喪失。



- 透過留意新聞媒體報導及當前公眾及政府輿論，密切關注地緣政治趨勢和事件。
- 制定危機管理和業務連續性計劃。
- 管理與主要第三方的關係。
- 審查合約條款和條件，確保在發生中斷時具備可行的替代方案，並嚴格管理營運公司的產品生命週期。
- 透過國際 ESG 評估和評級機構對主要供應商進行 ESG 篩選(包括氣候適應能力)，並提出改進建議。

董事及高級人員

常務董事

白德利，太平紳士，現年五十九歲，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，亦是香港總商會常務副主席及香港地產建設商會副會長。

彭國邦，現年五十四歲，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及Urban Land Institute全球管理受託人，亦是世界可持續發展工商理事會Built Environment Pathway Board成員。

龍雁儀，現年五十八歲，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和英國皇家特許會計師公會資深會員。

馬淑貞，現年五十七歲，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，現年六十四歲，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，現年六十五歲，自二零一三年七月起出任公司董事。他亦是東南亞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，OBE，現年五十八歲，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。他負責太古股份有限公司集團的環境、社會及管治策略與可持續發展事務部，也是Accounting for Sustainability財務長領導網絡亞太分會成員及世界可持續發展工商理事會會員。

邵瑞德，現年四十八歲，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，現年五十一歲，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

蔡德群，現年六十九歲，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，現年五十一歲，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，現年五十七歲，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、薪酬委員會主席和企業管治及提名委員會成員，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，以及MakeMyTrip Limited獨立董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員和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。

閻岩，現年六十一歲，自二零二四年五月起出任公司董事。她是Rava Partners的董事總經理。Rava Partners是一家投資公司，在亞洲不斷增長的經濟領域(例如物流/工業、數碼資產、生命科學/醫療保健、教育及其他專門資產

類別)與企業家合夥建設實體基建。閻女士於二零一八年至二零二零年間出任黑石亞洲常務董事，期間主要負責房地產投資及併購。在此之前，閻女士於一九九六年至二零一八年間在SOHO中國擔任多個職位，包括公司總裁、財務總裁及首席運營官，負責公司的管理、企業拓展及項目收購。她在職業生涯早期，曾於恒基(中國)投資有限公司及喜來登酒店集團擔任多個管理職位。閻女士於房地產投資、開發及營運方面擁有超過三十年經驗。

朱昌來，現年四十九歲，自二零二三年五月起出任公司董事。她是上海德菴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，現年五十九歲，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)、馮裕鈞及馬天偉。
2. 提名委員會包括朱昌來(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二零二四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138頁至第204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202頁至第204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0.76元，連同於二零二四年十月派付的第一次中期股息每股港幣0.34元，全年派息每股港幣1.10元(二零二三年：港幣1.05元)。第二次中期股息將於二零二五年五月八日(星期四)派發予二零二五年四月三日(星期四)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二五年四月一日(星期二)起除息。

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

暫停辦理股東登記

股東登記將於二零二五年四月三日(星期四)暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二五年四月二日(星期三)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓，以辦理登記手續。

為使二零二五年五月十三日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二五年五月八日至二零二五年五月十三日(包括首尾兩天)暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二五年五月七日(星期三)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓，以辦理登記手續。

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「可持續發展回顧」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「可持續發展回顧」、「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《2024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

於回顧年度內，根據公司於二零二四年八月三十日公佈的股份回購計劃(「股份回購計劃」)，公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購合共47,778,600股股份，總成本(不包括交易費用)為港幣七億五千萬元，所有回購的股份隨後均被註銷。

董事局認為實施股份回購計劃符合公司及股東的整體最佳利益。進行股份回購可展示公司對其業務展望及前景充滿信心，且最終會為公司帶來裨益及為股東創造價值。

有關年內所回購之股份及公司股本的詳情列於財務報表附註33。

除上述披露外，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。

於二零二四年十二月三十一日結算，撇除回購並註銷的股份數目，已發行股份數目為5,814,221,400股(於二零二三年十二月三十一日為5,850,000,000股)。股份回購計劃期將於舉行二零二五年度股東周年大會之前一天屆滿。

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中《環境、社會及管治報告指引》C部分所載適用於截至二零二四年十二月三十一日止年度的所有適用條文。公司亦參考了附錄C2中《環境、社會及管治報告守則》修訂之D部分所載的氣候相關披露(於二零二五年一月一日或之後開始的財政年度生效)，有關披露載於公司《2024可持續發展報告》內。

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣九千萬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(按價值計百分之九十七由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之一由另一獨立估值師估值)根據二零二四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五十九億九千六百萬元(二零二三年：港幣二十八億二千九百萬元)，主要由於香港辦公樓投資物業的公平值虧損增加。

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

閻岩獲委任為董事，由二零二四年五月七日舉行的公司二零二四年股東周年大會(「二零二四年股東周年大會」)結束時起生效。

在委任生效之前，閻岩已於二零二四年四月二十六日從一間合資格就香港法律提供意見的律師行取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認她明白其作為上市發行人董事的責任。

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二零二四年全年任職。鄭嘉麗辭任董事，由二零二四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，白德利、彭國邦、范尼克、馮裕鈞、馬淑貞及施銘倫將於本年退任，並因合乎資格，均願候選連任。自上屆股東周年大會後，閻岩根據公司章程第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

於二零二四年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的名冊顯示，各董事在公司的相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部），即英國太古集團有限公司的股份中持有以下權益：

	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		信託權益			
	個人	家族				
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	(1)
施銘倫	2,193,550	630,000	20,175,819	22,999,369	23.00	(2)
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	(1)
施銘倫	3,966,125	–	16,917,930	20,884,055	23.20	(2)

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。

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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度或於二零二五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，於二零二四年十二月三十一日，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	82.50	實益擁有人	(1)
英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.50	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六十三點零五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七十點一三的投票權，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

於截至二零二四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級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。

有關截至二零二四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起生效，並已於二零一五年十月一日、二零一八年十月一日及二零二一年十月一日續期，並於二零二四年十月一日再續期三年，由二零二五年一月一日起至二零二七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。

截至二零二四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一億五千二百萬元。

於二零二四年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之六十三點零五的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之七十點一三的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二點五零已發行股份數目。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二零二四年五月九日的公告。

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各持續關連交易，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。

茲代表董事局

主席
白德利

香港，二零二五年三月十三日

可持續發展回顧

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。

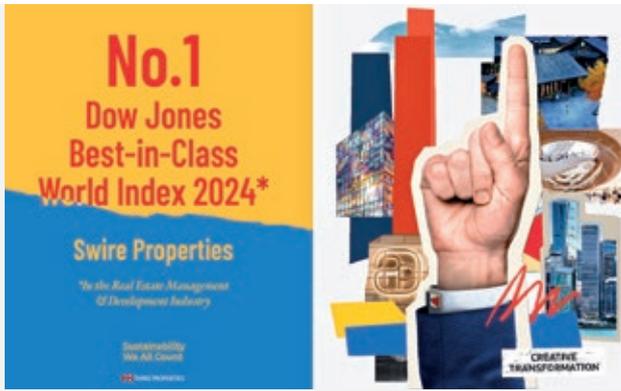


二零二四年，太古地產繼續實踐其「2030可持續發展策略」，當中涵蓋我們的具體承諾，將可持續發展融入我們業務的每個環節。我們的2030可持續發展策略有五大支柱：

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《2024可持續發展報告》。



二零二四年道瓊斯領先全球指數
榮膺全球首位



太古地產 Placemaking Academy
於二零一九年至二零二三年間
創造社會價值逾港幣六千萬元
香港

「Sustainability We All Count」—— 2024年道瓊斯領先全球指數全球首位

太古地產於二零二四年「道瓊斯領先全球指數」地產管理及發展業界中，從去年全球排名第二躍升至全球首位。這項殊榮彰顯了我們對可持續發展的承諾，並反映了持份者對我們的全力支持，體現了我們可持續發展推廣企劃「Sustainability We All Count」的精神。我們提前六年實現了「2030可持續發展策略」的願景，在可持續發展表現領先全球同業，並將繼續致力推動革新，在可持續發展方面取得更大成就。

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。

白色聖誕市集2024

於十二月，十名參加太古地產Placemaking Academy（「SPPA」）的大學生，在公司管理層、業界專家及業界領袖指導下，設計、策劃及籌辦迄今規模最大的「白色聖誕市集2024」。是次盛事以「CampUnity」為主題，充滿節日氣氛及具吸引力的活動。此外，四位中學生參與我們與民政事務

總署東區民政事務處的「東區青藤計劃」合辦的「SPPA青少年計劃」，接受專業培訓成為活動主持。該活動為南華早報主辦的「愛心聖誕大行動」籌得共港幣一百一十萬元善款，十二年來籌款總額超過港幣一千萬元。

我們在活動籌備過程中持續融入可持續發展的元素。今年，我們將四萬個舊咖啡粉囊升級再造成聖誕燈飾。現場提供可重用餐具的租借服務以減少一次性塑膠垃圾。透過精心策劃整項活動的設計和裝置，聖誕市集實現了百分之九十三點八的廢物分流率，避免廢物送往堆填區。在香港大學協助下，太古地產首次建立貨幣量化框架，衡量活動為SPPA參加者和社區創造的社會價值。自二零一九年起，SPPA計劃預計產生超過六千萬港元的「社會價值」，這些數據將為我們評估社區參與計劃的「社會影響」提供研究基礎。

PROJECT AFTER 6: Padel Tour 2024

二零二四年五月至八月期間，為回應社區對身心健康和工作與生活間平衡的日益重視，我們在太古坊設置了一個快閃板式網球場。這個標準的專業板式網球場位於港島東中心外，讓社區免費體驗這項新興運動。活動吸引了超過六千四百名參加者。



PROJECT AFTER 6: Padel Tour 2024 板式網球運動提倡身心健康

香港



「雙城青年文化人才交流計劃」邁向第三屆 香港及中國內地

太古地產藝術月

太古地產藝術月於二零二四年三月回歸，由英國著名雕塑家安東尼·葛姆雷 (Antony Gormley) 創作全新雕塑作品「SHELF II」揭開序幕，並成為太古坊永久藝術收藏品系列。今年亦是我們與巴塞爾藝術展香港展會合作的第十二年。展會的「藝聚空間」於太古廣場展出澳洲原住民藝術家 Daniel Boyd 展品「Doan」；此外，太古坊亦展出了兩件由葡萄牙視覺藝術家 Joana Vasconcelos 創作的紡織藝術裝置，包括「ArtisTree Selects: Enchanted Forest」及位於太古坊二座的「Valkyrie Seondeok」。

青年展能

太古地產作為首席贊助、由香港故宮文化博物館主辦之「雙城青年文化人才交流計劃」，已經進入第三屆。該計劃促進北京與香港大學生之間的文化交流，於新一屆培育十五名年輕的文化人才，以創造未來充滿活力和可持續發展的社區，讓藝術和文化得以蓬勃發展。

邁阿密多元共融

Brickell City Centre 與邁阿密藝術機構 Miami Hispanic Cultural Arts Center 及 Cuban Classical Ballet of Miami 合作，推出精彩藝術表演，讓觀眾沉浸於充滿活力且多元的西班牙

牙文化世界中。該中心還在驕傲月期間舉辦了「Freedom to Express」活動，表達對 LGBTQ+ 社群的尊重，並與 Equinox 和 Chambord 等品牌合作，吸引了超過一千五百人參與。

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共僱用超過六千九百名員工（包括集團共同管理營運的合資公司），吸引及培育人才對我們至關重要。作為平等機會僱主，我們致力為員工營造互相尊重、富有挑戰和滿足感，以及安全的工作環境。

在二零二四年，我們提供超過十七萬三千九百小時培訓發展課程，內容涵蓋領導才能和管理、技術、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身心健康。

在促進多元共融方面，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。於二零二四年，我們百分之四十二點五的僱員是女性。

今年，我們修改了我們的職場健康框架，強調三個主要領域：建築環境、工作場所互動和人力資源政策。多元、



「書出愛心 十元義賣」共籌得 港幣一百三十六萬元

香港



「環境績效約章」計劃獲共一百二十九個 辦公樓租戶參與

香港及中國內地

平等、包容、歸屬感(「DEIB」)評估於二零二四年三月完成，進行方式包括面談、專題小組，以及對香港和中國內地人才管理實踐的評估。研究結果將為DEIB路線圖的制定提供參考。此外，我們在十二月成立了「Working Parents Connect」員工支援小組，訂立未來幾年我們所關注的領域之關鍵優先事項。

健康及安全

二零二四年，我們繼續在實現「零傷害」政策承諾方面取得進展，工傷引致損失工時比率改善了百分之十點一，而工傷引致損失工作日比率紀錄較二零二三年上升百分之十點七。

我們在物業和酒店營運中投入大量資源推動安全計劃，進一步體現了我們對「零傷害」的堅持和努力。2023-2025健康及安全藍圖成功提高了人們的意識並減輕了工作場所的危害。

我們展開了一項針對密閉空間的安全運動，與承建商合作，增強安全意識和風險管理。我們評估了二千多個密閉空間，為工程師提供專業培訓，評估承建商確保安全的能力，並在高風險區域實施機器人技術進行檢查。

此外，我們繼續與承建商合作，採用創新技術來提高施工期間的地盤安全。我們在西安太古里試用遙控塔式起重機，大大降低了重複攀爬帶來的風險。

義工服務

太古地產愛心大使團隊在建立社區連繫方面扮演著重要的角色。二零二四年，來自香港的三千三百七十一名愛心大使參與了四十八項社區活動，投入了合共九千三百八十四小時的服務時數。

「書出愛心 十元義賣」旗艦計劃動員了六千名義工，在太古坊舉辦為期八天的實體活動，連同網上書籍慈善預售，活動成功籌得港幣一百三十六萬元善款。「裳在童心」是一項收集和銷售二手童裝的綠色倡議，在為期兩天的慈善義賣吸引了超過五千名訪客，籌得善款超過港幣六萬元。

在中國內地，一千八百九十名愛心大使參與了三十二項社區活動，投入了三千一百四十小時的服務時數。從二零二四年六月至七月，超過一千一百名愛心大使自願參加一年一度的「為愛而走」項目，累計步行達二十八萬七千四百四十五公里。該活動籌集善款為青海省文樂中央寄宿學校的孩子們購買了四百九十件棉背心。



LVMH 路威酩軒集團成為「Green Retail Partnership」合作夥伴

香港及中國內地



糖廠街市集 2024 於九天的活動 共吸引十八萬人流

香港

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。我們進一步將對供應商在環境、社會及管治篩選擴展至所有現有供應商，評估其經營所在國家和產業所面臨的環境、社會及管治風險。於二零二四年，我們採購了總值港幣四億四千七百萬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，務求透過我們度身訂造的參與計劃，將可持續發展融入他們的裝修和營運當中。

在二零二四年，共有一百二十九間辦公樓租戶簽署「環境績效約章」，參與租戶已超過我們二零二五年的目標，佔香港和中國內地超過四百五十萬平方呎或百分之五十三的已佔

用可出租辦公樓樓面。我們舉辦了八場 GPP Academy 研討會，吸引來自超過五十五間公司租戶、二百八十多人參與，並推出了專門網站和定期通訊。

我們的「綠色廚房計劃」繼續向餐飲租戶推動可持續發展，目前香港和中國內地已有超過一百二十間商舖參與。在二零二四年，我們還推出了全新的「可持續營運嘉許計劃」，並升級了現行的「可持續裝修嘉許計劃」，為租戶的整個裝修和營運提供更全面的支援。

值得注意的是，我們宣佈與全球精品時尚業領導者 LVMH 路威酩軒集團 (LVMH 集團) 建立可持續發展戰略合作夥伴關係，LVMH 集團旗下品牌參與我們為租戶而設的可持續發展計劃。LVMH 集團也是我們新推出的「Green Retail Partnership」的啟動合作夥伴。雙方更引入「可持續裝修指引」框架，制定明確有效的標準，以改善 LVMH 集團新開店舖的可持續表現。

糖廠街市集 2024

糖廠街市集 2024 於十一月舉行，首次在太古坊推出九洞高爾夫球體驗。活動匯聚了二十間供應商提供受歡迎的本地餐飲及音樂表演，九天的活動共吸引了超過十萬八千人次。



太古坊智能環保計劃擴展至環保餐盒
香港



於太古中央廣場舉辦超過四十場導賞團
以提倡生物多樣性重要性
香港

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

我們在一二零二四年繼續穩步朝著1.5°C科學基礎減碳目標邁進，亦是我們於二零五零年或之前實現淨零碳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四十。年內，我們繼續採用創新的低碳技術，並投放資源進行節能研發。

今年我們積極推動採用低碳建材，我們很榮幸成為首批簽署「中國房地產低碳排放鋼合作聲明」的三間房地產發展商之一。該倡議由「中國鋼鐵工業協會」、「城市土地學會Greenprint」和「世界鋼鐵協會」聯手推出，致力將低碳排放鋼鐵納入我們的採購中，並提升生命週期排放的透明度。

能源

於二零二四年，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十五，主要由於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、升

級老化的冷凍機、安裝變速驅動器、安裝能量閥及使用更多具能源效益的照明設施。

我們亦將港島東中心的七台冷凍機更換為變速驅動高效能冷凍機，預計每年可節省一百一十四萬千瓦小時的電力。我們在興業太古滙和前灘太古里進行的重新校驗措施，加上製冷及供暖用電節省電力消耗，預計每年共可節省約一千四百四十一萬千瓦小時的電力。

廣州太古滙二座被標誌為中國內地首座同時獲得「LEED零碳認證」和「LEED零能源認證」兩項認證的綜合發展項目辦公樓。

資源及循環

二零二四年，我們繼續與我們的酒店、餐廳和租戶合作，減少產生廚餘和推動廚餘回收。在我們香港物業組合中，百分之七十五的餐飲租戶參與了我們的廚餘回收計劃。我們又為二十個餐飲租戶完成了廢物審計，並邀請超過六十個餐飲租戶進行每月檢查，為改善廢物分類提供實用的意見。

我們首創的「智能環保計劃」已擴展至太古坊的可重用食物盒和太古城中心的可重用杯。太古城中心、太古廣場及太古坊的環保借用網絡現已覆蓋三十三間餐飲店，自二零二



獲 Randstad 評為香港房地產業最具吸引力僱主

香港

零年啟用以來，已避免將超過三萬六千件即棄用品送往堆填區。

我們致力將廢物數據數碼化收集及令租戶減廢體驗更有趣，因此在二零二四年向香港所有辦公樓租戶提供智慧廢物監控解決方案。現時在東薈城、太古廣場和太古坊已有六十三名租戶參與將其廢物記錄及監控數碼化。

生物多樣性

新落成的太古中央廣場和太古花園體現了太古地產對親自然設計的承諾，透過超過七萬平方呎的綠色空間促進城市生物多樣性。兩個花園種植了超過二百六十種精心挑選的原生及外地植物品種，提升生態價值，並為社區提供戶外空間。為強化社區了解生物多樣性的重要性，太古中央廣場已舉辦超過四十場導賞團，共約七百五十名人士參觀，當中包括政府代表、商業夥伴、專業團體及媒體。

綠色建築

二零二四年，太古坊成為粵港澳大灣區首個亦是唯一獲得能源與環境設計先鋒 (LEED) v4.1 既有社區鉑金級認證的項目 (截至二零二四年十二月)。此外，頤堤港一座亦是中國內地首個獲得 LEED 零水耗認證的項目。最近，太古坊二座獲列入「2024 年度可持續領航者名單」，成為唯一入選 LEED「領航者計劃」的香港項目。



2023 可持續發展報告獲「最佳環境、社會及管治資料報告獎」

香港

太古坊榮獲「2024年皇家特許測量師學會香港年度大獎」之「年度環境保育獎」，太古坊二座則被譽為「年度建築專案管理團隊」。此外，太古坊二座於東京舉行的城市土地學會亞太峰會上獲頒發「2024年亞太區卓越獎」，是太古坊自二零二零年以來第二次獲此項殊榮。

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。

我們於二零二四年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

截至二零二四年十二月三十一日，我們約有百分之七十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。我們在二零二四年發行了總額約港幣六十九億元的綠色債券，其中人民幣三十五億元於二零二四年九月以點心債券形式發行。

今年，我們在可持續發展報告中增加了「氣候與自然相關的財務披露」章節，乃參考香港聯合交易所有限公司於二零二五年一月一日生效的上市規則附錄C2中的《環境、社會及管治報告守則》，以及氣候相關財務信息披露工作組 (「TNFD」) 的建議。

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《2024可持續發展報告》。



SWIRE PROPERTIES

WHITE CHRISTMAS STREET FAIR 2024

CAMP·UNITY



SWIRE PROPERTIES

WHITE CHRISTMAS STREET FAIR 2024



財務目錄

核數師報告及賬目

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

附加資料

- 205 集團主要物業
- 215 詞彙
- 216 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138頁至第204頁的綜合財務報表包括:

- 於二零二四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二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值為港幣二千七百一十六億一千七百萬元，而在本年度綜合損益表錄得的公平值虧損則為港幣五十九億九千六百萬元。

投資物業之百分之九十八於二零二四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。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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，二零二五年三月十三日

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
收入	4	14,428	14,670
銷售成本	5	(4,258)	(4,284)
溢利總額		10,170	10,386
行政及銷售開支		(2,195)	(2,058)
其他營業開支		(182)	(205)
其他虧損淨額	6	(95)	(114)
投資物業公平值變化		(5,996)	(2,829)
營業溢利		1,702	5,180
財務支出		(1,224)	(738)
財務收入		233	218
財務支出淨額	10	(991)	(520)
應佔合資公司溢利減虧損		704	124
應佔聯屬公司溢利減虧損		122	(416)
除稅前溢利		1,537	4,368
稅項	11	(2,138)	(1,617)
本年(虧損)/溢利		(601)	2,751
應佔本年(虧損)/溢利：			
公司股東	34	(766)	2,637
非控股權益	36	165	114
		(601)	2,751
		港元	港元
公司股東應佔(虧損)/溢利的每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	14	(0.13)	0.45

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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

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

二零二四年十二月三十一日結算

	附註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,404	3,644
投資物業	16	271,617	281,463
無形資產	17	1,444	1,555
使用權資產	18	2,786	2,655
持作發展物業	19	1,201	1,210
合資公司	20	21,167	19,276
合資公司所欠借款	20	14,963	14,781
聯屬公司	21	10,296	10,583
聯屬公司所欠借款	21	580	209
衍生金融工具	30	65	57
遞延稅項資產	31	108	88
透過損益賬按公平值計量的金融資產		638	623
退休福利資產	32	66	–
		328,335	336,144
流動資產			
供出售物業	23	12,676	9,121
存貨		75	77
貿易及其他應收款項	24	4,205	3,506
衍生金融工具	30	2	–
現金及現金等價物	25	5,121	5,097
		22,079	17,801
歸類為持作出售資產	26	5,012	543
		27,091	18,344
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	11,993	9,763
合約負債		637	5
應付稅項		261	378
一年內須償還的長期借款及債券	29	6,760	7,563
一年內須償還的租賃負債	28	86	80
		19,737	17,789
歸類為持作出售資產的相關負債	26	43	–
		19,780	17,789
流動資產淨額		7,311	555
資產總額減流動負債		335,646	336,699
非流動負債			
長期借款及債券	29	41,587	33,606
長期租賃負債	28	434	527
衍生金融工具	30	19	22
其他應付款項	27	403	268
遞延稅項負債	31	14,776	14,082
退休福利負債	32	–	45
		57,219	48,550
資產淨值		278,427	288,149
權益			
股本	33	10,449	10,449
儲備	34	264,877	274,633
公司股東應佔權益		275,326	285,082
非控股權益	36	3,101	3,067
權益總額		278,427	288,149

董事
白德利
吳亦泓

香港，二零二五年三月十三日

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	41(a)	6,489	7,492
已付利息		(1,709)	(1,222)
已收利息		133	104
已付稅項		(1,276)	(963)
		3,637	5,411
已收合資公司的股息		125	34
來自營運業務的現金淨額		3,762	5,445
投資業務			
購買物業、廠房及設備	41(b)	(276)	(217)
增購投資物業		(4,169)	(2,771)
購買無形資產		(46)	(64)
出售投資物業所得款項		454	5,291
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金		–	535
收購附屬公司，扣除購入現金		–	(3,699)
購入合資公司股份		(712)	(791)
購入聯屬公司股份		–	(10,397)
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產		(17)	(161)
合資公司權益增加		(1,032)	(356)
予合資公司借款		(779)	(1,604)
合資公司還款		605	435
予聯屬公司借款		(298)	–
聯屬公司還款		–	17
初始租賃成本		(7)	(79)
用於投資業務的現金淨額		(6,277)	(13,861)
融資業務前現金流出淨額		(2,515)	(8,416)
融資業務			
動用借款及再融資		8,408	11,523
發行債券		6,904	6,742
償還借款及債券		(7,535)	(3,130)
來自一間聯屬公司的墊款	41(c)	2,049	–
租賃付款的本金部分		(83)	(82)
		9,743	15,053
非控股權益注資		33	16
回購公司股份	33	(723)	–
已付公司股東股息	34	(6,201)	(5,909)
已付非控股權益股息	36	(95)	(95)
來自融資業務的現金淨額		2,757	9,065
現金及現金等價物增加		242	649
一月一日結算的現金及現金等價物		5,097	4,502
匯兌差額影響		(127)	(54)
十二月三十一日結算的現金及現金等價物		5,212	5,097
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款			
– 列入銀行結餘及短期存款項下	25	5,121	5,097
– 列入歸類為持作出售資產項下		91	–
		5,212	5,097

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

截至二零二四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		
二零二四年一月一日結算	10,449	276,689	(2,056)	285,082	3,067	288,149
本年虧損	–	(766)	–	(766)	165	(601)
其他全面收益	–	110	(2,147)	(2,037)	(59)	(2,096)
本年全面收益總額	–	(656)	(2,147)	(2,803)	106	(2,697)
非控股權益注資	–	–	–	–	23	23
回購公司股份	–	(752)	–	(752)	–	(752)
已付股息	–	(6,201)	–	(6,201)	(95)	(6,296)
二零二四年十二月三十一日結算	10,449	269,080	(4,203)	275,326	3,101	278,427

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
該年溢利	–	2,637	–	2,637	114	2,751
其他全面收益	–	(47)	(810)	(857)	(25)	(882)
該年全面收益總額	–	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

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202頁至第204頁。

1. 會計政策及披露的改變

(a) 集團須採納以下由二零二四年一月一日起生效的經修訂準則及詮釋：

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

此等經修訂準則及詮釋對集團的綜合財務報表或會計政策並無重大影響。

(b) 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。

(c) 集團在編製這些綜合財務報表時，並無提前採納以下已頒佈但於二零二五年一月一日或之後開始年度期間生效的相關新訂及經修訂準則及詮釋：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量修訂 ²
年度改進流程	香港財務報告準則之會計準則的年度改進 — 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表列報和披露 ³
香港財務報告準則第19號	沒有公共責任的附屬公司：披露 ³
香港詮釋第5號修訂	財務報表之呈列 — 借款人對載有通知償還條款之定期借款之分類 ³
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 ⁴

¹ 集團將於二零二五年一月一日起應用。

² 集團將於二零二六年一月一日起應用。

³ 集團將於二零二七年一月一日起應用。

⁴ 生效日期待定。

集團正在評估這在初始應用期間預計會產生的影響。根據初步評估，除香港財務報告準則第18號對二零二七財政年度財務報表或有影響外，預料餘下之新訂及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)

(d) 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。公司連同集團的最終控股公司已完成對集團各個營運地區的評估，並未發現重大風險。二零二四年十月，香港特區政府發佈了實施跨國企業集團的全球最低稅及香港最低補足稅的諮詢結果，總結了持份者的意見和政府的回應。香港將在二零二五年一月一日或之後開始的財政年度實施「收入納入規則」及「低稅利潤規則」作為其在本地實施全球最低稅規則的一部分，並引入香港最低補足稅。截至本二零二四年度財務報表通過日期止，其他集團主要營運地區的相關政府尚未就支柱二實質立法。

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
二零二四年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響：(虧損)/收益	(123)	123
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	72	(73)
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)

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七六三二（二零二三年：七點八一四一）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
二零二四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	-	-
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)

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：

二零二四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	27	933	933	933	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,942	2,942	756	590	1,251	345
其他應付款項	27	7,465	7,465	7,465	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	653	653	653	—	—	—
租賃負債	28	520	593	102	85	191	215
借款（包括利息承擔）	29	48,347	51,851	8,076	12,059	29,753	1,963
衍生金融工具	30	19	19	—	—	19	—
財務擔保合約	38	—	4,208	4,208	—	—	—
		60,879	68,664	22,193	12,734	31,214	2,523

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	27	1,046	1,046	1,046	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,965	2,965	871	586	1,158	350
其他應付款項	27	5,138	5,138	5,138	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	613	613	613	—	—	—
租賃負債	28	607	701	99	100	215	287
借款（包括利息承擔）	29	41,169	45,531	9,053	7,207	26,830	2,441
衍生金融工具	30	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

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、中國內地及美國，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。

在釐定交易價格時，如果其中融資成分的影響重大，則集團會調整承諾的交易代價金額。

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：

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

	2024 港幣百萬元	2023 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	5	14

於二零二四年十二月三十一日未償還的合約負債港幣六億三千七百萬元（二零二三年：港幣五百萬元）中，預期港幣六億三千七百萬元將於一年後確認為收入（二零二三年：預期港幣五百萬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。

	2024 港幣百萬元	2023 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	5,286	46

於上述披露的二零二四年十二月三十一日金額中，預期港幣五十二億八千六百萬元將於一年後確認為收入（二零二三年：預期港幣四千六百萬元於一年內確認為收入）。

5. 銷售成本

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

6. 其他虧損淨額

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
收購合資公司權益產生的收益	–	551
出售投資物業的虧損	–	(16)
出售物業、廠房及設備的虧損	(10)	(2)
出售歸類為持作出售資產的虧損	(220)	(44)
歸類為持作出售資產的公平值變化	(2)	(442)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	15	–
外匯收益/(虧損)淨額	2	(240)
其他	120	79
	(95)	(114)

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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出(註(i))	33	40
物業、廠房及設備折舊(附註15)	313	275
使用權資產折舊		
– 持作自用的租賃土地	31	29
– 物業	48	49
攤銷		
– 無形資產(附註17)	71	66
– 投資物業初始租賃成本	52	96
職員成本(註(ii))	2,364	2,115
其他租賃費用(註(iii))	33	31
核數師酬金		
– 核數服務	14	14
– 稅務服務	1	2
– 其他服務	5	4

註：

- (i) 此金額包括根據香港財務報告準則第9號與免除營業租賃應收款的租賃付款之預期信貸虧損有關的減值費用，即於年內提供予租戶的租金支援港幣二千七百萬元(二零二三年：港幣三千六百萬元)。
- (ii) 按部門基準計算的職員成本為：物業投資港幣十八億一千萬元(二零二三年：港幣十五億七千六百萬元)、物業買賣港幣九千四百萬元(二零二三年：港幣九千萬元)及酒店港幣四億六千萬元(二零二三年：港幣四億四千九百萬元)。
- (iii) 此等開支與短期租賃及低價值資產租賃有關。根據香港財務報告準則第16號，此等開支直接在綜合損益表中支銷，不包括在租賃負債的計量中。

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
截至二零二四年 十二月三十一日止年度												
物業投資	13,452	3	8,030	(1,213)	230	1,323	(5)	8,365	(1,039)	7,326	7,234	(304)
物業買賣	88	–	(178)	–	3	(21)	14	(182)	(54)	(236)	(233)	(29)
酒店	888	5	(154)	(11)	–	(69)	30	(204)	13	(191)	(191)	(182)
投資物業公平值變化	–	–	(5,996)	–	–	(529)	83	(6,442)	(1,058)	(7,500)	(7,576)	–
分部之間抵銷	–	(8)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	14,428	–	1,702	(1,224)	233	704	122	1,537	(2,138)	(601)	(766)	(515)
截至二零二三年 十二月三十一日止年度												
物業投資	13,525	3	8,201	(725)	203	866	7	8,552	(1,117)	7,435	7,325	(314)
物業買賣	166	–	(89)	–	15	(46)	–	(120)	(52)	(172)	(169)	–
酒店	979	5	(103)	(13)	–	(29)	31	(114)	13	(101)	(100)	(201)
投資物業公平值變化	–	–	(2,829)	–	–	(667)	(454)	(3,950)	(461)	(4,411)	(4,419)	–
分部之間抵銷	–	(8)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	14,670	–	5,180	(738)	218	124	(416)	4,368	(1,617)	2,751	2,637	(515)

註：

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

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
二零二四年十二月三十一日結算						
物業投資	283,907	27,660	3,316	4,940	319,823	4,880
物業買賣	15,235	6,760	6,968	51	29,014	85
酒店	4,157	1,710	592	130	6,589	68
	303,299	36,130	10,876	5,121	355,426	5,033
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

* 與合資公司及聯屬公司有關的資產包括該些公司所欠借款。

註：

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

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	對外借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零二四年十二月三十一日結算						
物業投資	10,184	14,900	26,458	516	52,058	3,055
物業買賣	2,718	137	21,329	–	24,184	–
酒店	193	–	560	4	757	46
	13,095	15,037	48,347	520	76,999	3,101
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

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
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
物業投資	—	136	13,316	13,452
物業買賣	88	—	—	88
酒店	395	493	—	888
	483	629	13,316	14,428
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
物業投資	—	117	13,408	13,525
物業買賣	166	—	—	166
酒店	465	514	—	979
	631	631	13,408	14,670

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地及美國為主。

集團收入及非流動資產按主要市場所作的分析概述如下：

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

註：

在此分析中，非流動資產總額不包括合資公司及聯屬公司（以及向該等公司提供的借款）、透過損益賬及其他全面收益按公平值計量的金融資產、金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

合資公司及聯屬公司的結餘中，港幣七十一億零五百萬元（二零二三年：港幣七十六億三千五百萬元）的業務在香港，港幣二百三十六億八千六百萬元（二零二三年：港幣二百一十五億六千六百萬元）的業務在中國內地及港幣六億七千二百萬元（二零二三年：港幣六億五千八百萬元）的業務在美國及其他地區。

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 2024年 港幣千元	總計 2023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		
截至二零二四年 十二月三十一日止年度									
常務董事									
白德利(主席)(註(iii))	684	—	691	16	218	691	872	3,172	2,524
彭國邦(註(iv))	4,233	—	4,055	3,219	1,346	4,055	—	16,908	13,585
龍雁儀(註(iv))	4,220	—	5,225	1,189	1,511	—	—	12,145	10,145
馬淑貞	3,908	—	2,766	798	508	—	58	8,038	7,567
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(註(vi))	—	266	—	—	—	—	—	266	761
蔡德群	—	695	—	—	—	—	—	695	695
馮裕鈞	—	808	—	—	—	—	—	808	741
王金龍(註(vii))	—	—	—	—	—	—	—	—	203
吳亦泓	—	843	—	—	—	—	—	843	843
閻岩(註(viii))	—	375	—	—	—	—	—	375	—
朱昌來(註(ix))	—	629	—	—	—	—	—	629	373
二零二四年總計	13,045	4,191	12,737	5,222	3,583	4,746	930	44,454	不適用
二零二三年總計	12,288	4,191	8,736	5,291	3,398	2,866	1,242	不適用	38,012

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) 鄭嘉麗辭任公司獨立非常務董事，由二零二四年五月七日舉行的公司二零二四年度股東周年大會（「二零二四年股東周年大會」）結束時起生效。
- (vii) 王金龍退任公司獨立非常務董事，由二零二三年五月九日舉行的公司二零二三年度股東周年大會（「二零二三年股東周年大會」）結束時起生效。
- (viii) 閻岩獲委任為公司獨立非常務董事，由公司的二零二四年股東周年大會結束時起生效。
- (ix) 朱昌來獲委任為公司獨立非常務董事，由公司的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	
	2024	2023
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)所列載披露內。

(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	
	2024 港幣千元	2023 港幣千元
現金：		
薪金	6,128	5,901
酌情花紅 (註)	3,910	3,523
津貼及福利	677	714
非現金：		
退休計劃供款	790	820
房屋及其他福利	8,348	6,723
	19,853	17,681

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	
	2024	2023
港幣11,000,001元 – 港幣11,500,000元	1	–
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
	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。

	2024		2023	
	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	421		494	
中國內地企業所得稅	643		650	
其他稅項	103		15	
歷年撥備超額	(5)		(28)	
		1,162		1,131
遞延稅項（附註31）				
投資物業公平值變化	629		106	
暫時差異的產生及撥回	347		380	
		976		486
		2,138		1,617

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

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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
除稅前溢利	1,537	4,368
以稅率16.5%計算(二零二三年：16.5%)	254	721
應佔合資公司及聯屬公司的業績	(136)	48
其他司法權區不同稅率的影響	467	263
投資物業的公平值虧損	1,415	635
毋須課稅的收入	(56)	(123)
不可扣稅的開支	104	79
未確認的未用稅項虧損	39	28
使用過往未確認的稅項虧損	(22)	(12)
確認過往未確認的稅項虧損	(11)	(27)
預扣稅項	89	33
歷年撥備超額	(5)	(28)
稅項支出	2,138	1,617

集團應佔合資公司的稅項支出為港幣二億三千四百萬元(二零二三年：港幣二億四千一百萬元)及應佔聯屬公司的稅項支出為港幣三千二百萬元(二零二三年：稅項抵免港幣一億四千九百萬元)，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，港幣四十二億零七百萬元(二零二三年：港幣五十七億六千三百萬元)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。

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

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

13. 股息 (續)

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

14. 每股 (虧損)/ 盈利 (基本及攤薄)

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

由於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無具攤薄作用之潛在股份 (二零二三年：相同)，因此每股攤薄 (虧損)/ 盈利與每股基本 (虧損)/ 盈利相同。

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：			
二零二四年一月一日結算	4,537	2,312	6,849
匯兌差額	(75)	(35)	(110)
增購	4	303	307
出售	–	(133)	(133)
轉撥至投資物業淨額(附註16)	(702)	–	(702)
轉撥自供出售物業	–	51	51
二零二四年十二月三十一日結算	3,764	2,498	6,262
累計折舊及減值：			
二零二四年一月一日結算	1,471	1,734	3,205
匯兌差額	(28)	(24)	(52)
本年度折舊(附註7)	104	209	313
出售	–	(123)	(123)
減值虧損撥回	(15)	–	(15)
轉撥至投資物業(附註16)	(470)	–	(470)
二零二四年十二月三十一日結算	1,062	1,796	2,858
賬面淨值：			
二零二四年十二月三十一日結算	2,702	702	3,404
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	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)
該年度折舊(附註7)	114	161	275
出售	–	(38)	(38)
轉撥至投資物業(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

於二零二四年十二月三十一日，港幣四億二千八百萬元(二零二三年：港幣四億六千萬元)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2024》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或供出售物業，則分別重新歸類為物業、廠房及設備、使用權資產中的租賃土地或供出售物業。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二零二四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2024》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
二零二四年一月一日結算	256,786	24,485	281,271
匯兌差額	(1,866)	(145)	(2,011)
增購	924	3,742	4,666
成本撥回	(21)	–	(21)
類別之間轉撥	4,283	(4,283)	–
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額(附註15)	(51)	283	232
轉撥(至)/自使用權資產淨額	(211)	9	(202)
轉撥至供出售物業	–	(1,682)	(1,682)
轉撥至歸類為持作出售資產	(4,755)	–	(4,755)
公平值虧損淨額	(4,977)	(1,019)	(5,996)
	250,112	21,390	271,502
加：初始租賃成本	115	–	115
二零二四年十二月三十一日結算	250,227	21,390	271,617
二零二三年一月一日結算	248,114	23,077	271,191
匯兌差額	(1,144)	(56)	(1,200)
購入附屬公司	15,230	–	15,230
增購	975	1,957	2,932
成本撥回	(55)	–	(55)
出售	(4,006)	–	(4,006)
轉撥自物業、廠房及設備淨額(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

16. 投資物業 (續)

按地域劃分的投資物業分析

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

於二零二四年十二月三十一日，港幣一百七十七億八千二百萬元（二零二三年：港幣一百四十九億四千八百萬元）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，出售虧損於二零二三年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二零二四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125頁至131頁的「可持續發展回顧」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

集團的投資物業於二零二四年十二月三十一日按公平值進行估值。按價值計百分之九十七由戴德梁行有限公司及按價值計百分之一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。其估值乃基於物業的最有效及最佳用途。

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。

在估值過程中，戴德梁行已基於適用的相關估值標準和當前市場參與者的考慮範圍，根據檢查結果及集團提供的資訊，將有關物業的環境、社會及管治因素計算在估值中。

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			2024 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	1,008	400	—	1,408	5,373	—	5,373	6,781
第三層次	195,053	52,767	884	248,704	9,642	6,375	16,017	264,721
總計	196,061	53,167	884	250,112	15,015	6,375	21,390	271,502
加：初始租賃成本								115
二零二四年十二月三十一日結算								271,617

	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

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，集團還在二零一六年落成的邁阿密 Brickell City Centre 持有其他投資物業。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			2024 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	
二零二四年一月一日結算	197,756	52,221	5,270	255,247	15,571	3,326	18,897	274,144
匯兌差額	–	(1,817)	(36)	(1,853)	–	(145)	(145)	(1,998)
增購	721	138	64	923	748	2,951	3,699	4,622
成本撥回	(17)	(4)	–	(21)	–	–	–	(21)
類別之間轉撥	4,283	–	–	4,283	(4,283)	–	(4,283)	–
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(51)	–	–	(51)	–	283	283	232
轉撥至使用權資產淨額	(211)	–	–	(211)	–	–	–	(211)
轉撥至供出售物業	–	–	–	–	(1,682)	–	(1,682)	(1,682)
轉撥至歸類為持作出售資產	–	–	(4,755)	(4,755)	–	–	–	(4,755)
公平值(虧損)/收益淨額	(7,428)	2,229	341	(4,858)	(712)	(40)	(752)	(5,610)
二零二四年十二月三十一日結算	195,053	52,767	884	248,704	9,642	6,375	16,017	264,721

	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

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
二零二四年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	195,053	收入資本化	十元中位至五百元低位	2.50% – 5.25%
中國內地	52,767	收入資本化	低於十元至三百元低位	5.50% – 6.50%
美國 ²	884	收入資本化	不適用	6.00%
小計	248,704			
發展中				
香港	9,642	剩餘價值 ³	六十元低位	3.75%
中國內地	2,536	剩餘價值 ³	三十元高位至一百元低位	5.50% – 5.75%
中國內地	3,839	銷售比較	–	–
小計	16,017			
總計 (第三層次)	264,721			
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	十元中位至五百元低位	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 ³	六十元低位至一百元低位	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			

¹ 市值租金乃根據《香港測量師學會估值標準2024》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 於二零二四年十二月三十一日，價值港幣四十七億五千五百萬元的美國投資物業已轉撥至「歸類為持作出售資產」。該等物業所採用的主要估值輸入數據為實際市值租金每平方呎每月低於十元至七十元中位港元，以及獨立估值師於二零二四年十二月三十一日釐定的資本化率百分之五點五。

³ 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售出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

集團於二零二三年取得中國內地成都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：				
二零二四年一月一日結算	1,341	393	205	1,939
匯兌差額	(47)	–	(2)	(49)
增購	–	46	–	46
轉撥至歸類為持作出售資產	–	–	(198)	(198)
二零二四年十二月三十一日結算	1,294	439	5	1,738
累計攤銷：				
二零二四年一月一日結算	–	239	145	384
匯兌差額	–	–	(1)	(1)
本年度攤銷(附註7)	–	50	21	71
轉撥至歸類為持作出售資產	–	–	(160)	(160)
二零二四年十二月三十一日結算	–	289	5	294
賬面淨值：				
二零二四年十二月三十一日結算	1,294	150	–	1,444

	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	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
該年度攤銷(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

港幣七千一百萬元(二零二三年：港幣六千六百萬元)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二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日均不需要減值。

主要估值輸入數據乃獨立估值師於二零二四年十二月三十一日釐定的實際市場每月租金每平方呎約港幣十元至港幣三百元(二零二三年：港幣十元至港幣二百元)和資本化率百分之五點五至百分之六點五(二零二三年：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撤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：

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

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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約（十至五十年）	386	338
長期租約（五十年以上）	2,193	2,065
	2,579	2,403
於中國內地持有		
中期租約（十至五十年）	92	99
	2,671	2,502

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。

於二零二四年十二月三十一日，港幣九千二百萬元（二零二三年：港幣九千九百萬元）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。截至二零二四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一百萬元（二零二三年：港幣四千六百萬元）。

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，用於租賃的現金支出已計入綜合現金流量表中的 (a)「營運業務」項下已付利息港幣一千九百萬元（二零二三年：港幣二千一百萬元）；(b)「營運業務」項下來自營運的現金之短期及低價值資產租賃費用港幣三千三百萬元（二零二三年：港幣三千一百萬元）及 (c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣八千三百萬元（二零二三年：港幣八千二百萬元）。

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，並以成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值指在正常業務運作中的估計銷售價格減去估計完成物業的成本和所需銷售費用。

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。

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
持作發展物業		
永久業權土地	982	989
發展成本	219	221
	1,201	1,210

20. 合資公司權益

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199頁至第201頁會計政策的「綜合原則」內披露。

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	21,167	19,276
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	11,524	11,650
– 按年利率3%至6.5%計息（二零二三年：年利率3%至11%）	3,439	3,131
	14,963	14,781

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。

二零二四年六月，集團與中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）集團及遠洋集團控股有限公司（「遠洋」）集團簽訂股權及債權轉讓協議，集團及中國人壽集團分別以約人民幣八億九千一百萬元及人民幣二十九億八千四百萬元的代價向遠洋集團有條件收購北京太古坊（前稱「頤堤港二期」）項目公司百分之十四點八九五及百分之四十九點八九五股本權益。該項交易於八月初完成後，集團於北京太古坊的權益由百分之三十五增至百分之四十九點八九五，而中國人壽集團則持有百分之四十九點八九五權益。集團繼續採用權益會計來計算其在項目中的權益。遠洋集團虧損出售所持有之北京太古坊權益以改善其資金流轉，並獲取即時資金來解決其財務需要和承擔。額外權益的公平值被視為超出集團應付的對價，因此，一項議價收購收益港幣五億六千六百萬元已於年內應佔合資公司溢利減虧損中確認。

20. 合資公司權益 (續)

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
非流動資產	40,333	38,587
流動資產	10,878	9,747
流動負債	(3,005)	(3,572)
非流動負債	(27,039)	(25,486)
資產淨值	21,167	19,276
收入	2,496	2,755
投資物業公平值變化	(332)	(517)
開支	(1,792)	(1,873)
除稅前溢利	372	365
稅項	(234)	(241)
本年溢利*	138	124
其他全面收益	(525)	(195)
本年全面收益總額	(387)	(71)

* 應佔合資公司溢利減虧損為港幣七億零四百萬元，包括集團應佔合資公司本年度溢利港幣一億三千八百萬元（二零二三年：港幣一億二千四百萬元）及一項因收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益港幣五億六千六百萬元（二零二三年：無）。

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202頁至第204頁，並無合資公司被視為個別對集團有重大影響。

21. 聯屬公司權益

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199頁至第201頁會計政策的「綜合原則」內披露。

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	9,650	9,913
商譽	646	670
聯屬公司	10,296	10,583
聯屬公司所欠借款減撥備		
– 免息	242	169
– 按年利率5%至6.3%計息（二零二三年：年利率7.2%）	338	40
	580	209

除聯屬公司所欠計息借款港幣四千萬及港幣二億九千八百萬元分別須於二零二七年及二零二九年償還外（二零二三年：港幣四千萬須於二零二七年償還），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. 聯屬公司權益 (續)

於二零二四年十二月三十一日，集團於一間聯屬公司的百分之四十股權港幣七十一億三千六百萬元（二零二三年：無），已抵押作為附註 27 所披露來自另一間聯屬公司的墊款之擔保。

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
非流動資產	8,099	10,584
流動資產	9,764	5,911
流動負債	(6,881)	(5,076)
非流動負債	(1,332)	(1,506)
資產淨值	9,650	9,913
收入	288	286
本年溢利/(虧損)	122	(416)
其他全面收益	(331)	92
本年全面收益總額	(209)	(324)

太古地產有限公司的主要聯屬公司載列於第202頁至第204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

債務工具的後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						
二零二四年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	–	–	14,963	14,963	14,963
聯屬公司所欠借款	21	–	–	580	580	580
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	–	–	4,097	4,097	4,097
現金及現金等價物	25	–	–	5,121	5,121	5,121
衍生金融資產	30	–	67	–	67	67
透過損益賬按公平值計量的金融資產						
– 非上市權益投資		638	–	–	638	638
總計		638	67	24,761	25,466	25,466
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	30	–	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
綜合財務狀況表所示負債						
二零二四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)	27	653	–	11,337	11,990	11,990
長期借款及債券	29	–	–	48,347	48,347	48,145
租賃負債	28	–	–	520	520	520
衍生金融負債	30	–	19	–	19	19
總計		653	19	60,204	60,876	60,674
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)	27	613	–	9,146	9,759	9,759
長期借款及債券	29	–	–	41,169	41,169	40,598
租賃負債	28	–	–	607	607	607
衍生金融負債	30	–	22	–	22	22
總計		613	22	50,922	51,557	50,986

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			
二零二四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	67	–	67
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
– 非上市權益投資	–	638	638
	67	638	705
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30)	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
綜合財務狀況表所示負債			
二零二四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	19	–	19
一項非控股權益的認沽期權 (附註27)	–	653	653
	19	653	672
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30)	22	–	22
一項非控股權益的認沽期權 (附註27)	–	613	613
	22	613	635

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。

下表所示為截至二零二四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
二零二四年一月一日結算	623	613
匯兌差額	–	(4)
增購	15	–
年內分派	–	(30)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	–	74
二零二四年十二月三十一日結算	638	653
* 包括就二零二四年十二月三十一日結算持有的餘額確認的未變現虧損	–	74
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

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。預期行使時間為二零二五年及貼現的影響微不足道（二零二三年：百分之六點三）。該非控股權益於二零二五年一月行使期權，將其權益售予集團，集團預期於二零二五年第二季度收購該權益。

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，則認沽期權於二零二四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，並以成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值指在正常業務運作中的估計銷售價格減去估計完成物業的成本和所需銷售費用。

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。

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
– 發展成本	3,837	1,586
– 租賃土地	8,751	7,389
已落成物業		
– 發展成本	54	84
– 租賃土地	34	62
	12,676	9,121

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。

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

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

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

24. 貿易及其他應收款項 (續)

其他應收款項包括免租及其他給予租戶的租賃優惠港幣十六億零九百萬元 (二零二三年：港幣十四億五千一百萬元)，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。

除酒店業務的企業客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其他顧客授予信貸條款。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。於二零二四年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣一億四千九百萬元 (二零二三年：港幣一億五千四百萬元)。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。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三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。於二零二四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二十九億四千二百萬元 (二零二三年：港幣二十九億六千五百萬元)。

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。

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	73	838
銀行結餘	5,048	4,259
	5,121	5,097

集團短期存款的實際年利率百分之四 (二零二三年：年利率百分之四點五至百分之六點一)。

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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. 歸類為持作出售資產 / 歸類為持作出售資產的相關負債

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。

歸類為持作出售的非流動資產以及與歸類為持作出售資產組合相關的資產在資產負債表中與其他資產分開呈列。與歸類為持作出售資產組合相關的負債在資產負債表中與其他負債分開呈列。

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

於二零二三年十二月三十一日，歸類為持作出售的資產指集團於香港太古城住宅項目第一期至第九期共三百八十四個私家車車位的投資物業百分之一百權益，該等停車位已於年內全部售出。

27. 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。

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

27. 貿易及其他應付款項 (續)

欠一間中介控股公司、一間聯屬公司及一項非控股權益的款項均為無抵押、免息及無固定還款期。來自一間聯屬公司的計息墊款乃以集團於另一間聯屬公司百分之四十股權作抵押，並須於二零二七年或收到貸款公司六十天通知後償還。

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（以發票日為基礎）分析如下：

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

28. 租賃負債

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

於二零二四年十二月三十一日，用以計量租賃負債的加權平均增額借款年利率為百分之三點四（二零二三年：年利率百分之三點四）。

有關租賃負債的會計政策，請參閱使用權資產（附註18）。

29. 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。

29. 借款 (續)

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
長期銀行借款 — 有抵押		
一年內償還	447	94
一至兩年內償還	457	463
兩至五年內償還	2,339	1,354
五年後償還	424	809
	3,667	2,720
長期銀行借款 — 無抵押		
一年內償還	1,397	6,369
一至兩年內償還	3,326	593
兩至五年內償還	13,049	9,940
	17,772	16,902
其他借款 — 無抵押		
一年內償還	4,916	1,100
一至兩年內償還	7,307	5,017
兩至五年內償還	13,238	13,962
五年後償還	1,447	1,468
	26,908	21,547
總計	48,347	41,169
列入流動負債項下於一年內到期的款項		
— 有抵押	447	94
— 無抵押	6,313	7,469
	6,760	7,563
列入非流動負債項下於一年後到期的款項		
— 有抵押	3,220	2,626
— 無抵押	38,367	30,980
	41,587	33,606

截止二零二四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一百三十六億九千九百萬元的借款（二零二三年：港幣九十七億二千七百萬元）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。來自對沖工具的收益港幣三億八千九百萬元（二零二三年：港幣五千萬元虧損）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：

	2024			2023		
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	港幣 %	人民幣 %	美元 %
長期借款及債券	2.4-6.0	3.0-3.6	3.5-5.3	2.4-6.6	3.0-3.9	3.5-6.3

於二零二四年及二零二三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（二零二三年：最長可至二零三三年）。

(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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
港幣	19,268	13,929
人民幣	17,837	15,927
美元	11,242	11,313
	48,347	41,169

30. 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。

30. 衍生金融工具 (續)

	2024		2023	
	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				
– 一年內到期	2	–	–	–
– 一年後到期	65	19	57	22

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。於二零二四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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
跨幣掉期	7,763	7,814
利率掉期	2,950	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。

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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。

31. 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。

31. 遞延稅項 (續)

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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
遞延稅項資產	108	88
遞延稅項負債	(14,776)	(14,082)
十二月三十一日結算	(14,668)	(13,994)

大致上所有遞延稅項結餘將於十二個月後收回或清還。

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
一月一日結算	13,994	11,184
匯兌差額	(334)	(201)
購入附屬公司	-	2,536
於損益賬支銷(附註11)	976	486
於其他全面收益支銷/(記賬)	32	(11)
十二月三十一日結算	14,668	13,994

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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元								
一月一日結算	5,590	4,856	8,111	6,091	170	161	1,042	811	14,913	11,919
匯兌差額	(59)	(31)	(278)	(170)	(5)	(2)	(3)	(2)	(345)	(205)
購入附屬公司	-	348	-	2,084	-	10	-	96	-	2,538
於損益賬 支銷/(記賬)	409	417	629	106	(7)	1	133	139	1,164	663
於其他全面收益 支銷/(記賬)	-	-	-	-	-	-	10	(2)	10	(2)
十二月三十一日結算	5,940	5,590	8,462	8,111	158	170	1,182	1,042	15,742	14,913

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	稅項虧損		租賃負債		其他		總額	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
一月一日結算	429	323	136	136	354	276	919	735
匯兌差額	(2)	1	(5)	(2)	(4)	(3)	(11)	(4)
購入附屬公司	–	–	–	11	–	(9)	–	2
於損益賬記賬/(支銷)	62	105	(16)	(9)	142	81	188	177
於其他全面收益(支銷)/記賬	–	–	–	–	(22)	9	(22)	9
十二月三十一日結算	489	429	115	136	470	354	1,074	919

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。集團有港幣二十四億零四百萬元未確認稅項虧損(二零二三年：港幣二十四億四千九百萬元)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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
無到期日	1,282	1,289
一年內到期	58	86
一年至五年內到期	320	315
五年至十年內到期	186	–
十年至二十年內到期	558	759
	2,404	2,449

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，所披露的界定福利計劃資料均基於美世（香港）有限公司於二零二四年十二月三十一日的估值。截至二零二三年十二月三十一日止年度，所披露的資料乃以美世（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一百零九（二零二三年：百分之一百零四）。集團預計於二零二五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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
已供款之現值	1,237	1,200
計劃資產的公平值	(1,303)	(1,155)
退休福利(資產)/負債淨額	(66)	45
組成：		
退休福利資產	(66)	-
退休福利負債	-	45
	(66)	45

32. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
一月一日結算	1,200	1,018
本期服務成本	101	88
利息支出	50	50
來自財務假設變動的精算(收益)/虧損	(14)	105
經驗(收益)/虧損	(32)	17
轉撥	(4)	(7)
已付福利	(64)	(71)
十二月三十一日結算	1,237	1,200

界定福利責任的加權平均年期為八點四二年(二零二三年：十點九二年)。

(c) 計劃資產公平值變化如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
一月一日結算	1,155	1,032
利息收入	50	53
計劃資產回報，不包括利息收入	86	66
僱主供款	80	82
轉撥	(4)	(7)
已付福利	(64)	(71)
十二月三十一日結算	1,303	1,155

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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
本期服務成本	101	88
淨利息成本	—	(3)
	101	85

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。

截至二零二四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一億一千九百萬元(二零二三年：港幣一億零五百萬元)，其中包括有關界定供款式計劃港幣一千八百萬元(二零二三年：港幣二千萬元)。

界定福利計劃資產的實際回報為港幣一億三千六百萬元(二零二三年：港幣一億一千九百萬元)。

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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
股票		
亞太區	92	95
歐洲	80	78
北美洲	327	270
新興市場	354	286
債券		
全球	87	97
新興市場	17	16
絕對回報基金	333	300
現金	13	13
	1,303	1,155

於二零二四年十二月三十一日，百分之三十五的股票及百分之十一的債券於活躍市場報價(二零二三年：分別為百分之三十四及百分之十七)，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：

	2024	2023
貼現率	4.39%	4.26%
未來薪金預期增長率	每年4.00%至5.40%	每年4.00%至6.90%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	2024 界定福利責任增加/(減少)			2023 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%	(50)	54	0.5%	(65)	69
未來薪金預期增長率	0.5%	54	(51)	0.5%	69	(65)

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)：		
二零二四年一月一日結算	5,850,000,000	10,449
年內回購及註銷	(35,778,600)	—
二零二四年十二月三十一日結算	5,814,221,400	10,449
二零二三年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

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

於截至二零二三年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、出售或贖回公司的股份。

按月份回購的股份詳情如下：

	回購數目	最高支付價 港元	最低支付價 港元	總額 ⁽ⁱ⁾ 港幣百萬元
九月	11,178,600	16.04	13.44	163
十月	12,000,000	17.00	15.60	196
十一月	12,600,000	16.60	15.36	202
十二月	12,000,000 ⁽ⁱⁱ⁾	16.22	15.16	189 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
	47,778,600			750

註：

- (i) 不包括回購股份的交易費用港幣二百萬元。
- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，該些股份已被回購但尚未註銷。
- (iii) 包括二零二四年十二月三十一日後應支付的港幣二千九百萬元。

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
二零二四年一月一日結算	276,689	(1,108)	2,042	(57)	(2,933)	274,633
本年虧損	(766)	-	-	-	-	(766)
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 年內確認的收益	-	-	1	-	-	1
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量收益	132	-	-	-	-	132
- 遞延稅項	(22)	-	-	-	-	(22)
現金流量對沖						
- 於年內確認的收益	-	-	-	120	-	120
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(55)	-	(55)
- 遞延稅項	-	-	-	(10)	-	(10)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益						
- 於年內確認	-	-	-	-	(856)	(856)
於年內確認的匯兌差額淨額	-	-	-	-	(1,347)	(1,347)
本年全面收益總額	(656)	-	1	55	(2,203)	(2,803)
回購公司股份	(752)	-	-	-	-	(752)
二零二三年第二次中期股息(附註13)	(4,212)	-	-	-	-	(4,212)
二零二四年第一次中期股息(附註13)	(1,989)	-	-	-	-	(1,989)
二零二四年十二月三十一日結算	269,080	(1,108)	2,043	(2)	(5,136)	264,877

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

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留盈利港幣一百零六億四千七百萬元 (二零二三年：港幣九十九億九千九百萬元) 及來自聯屬公司的累計虧損港幣三億五千九百萬元 (二零二三年：港幣四億二千六百萬元)。
- (b) 集團的收益儲備包括港幣四十三億九千萬 (二零二三年：港幣四十二億一千二百萬元) 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) 於二零二四年十二月三十一日，集團的現金流量對沖儲備包括港幣一百萬元 (扣除稅項後) (二零二三年：港幣三千八百萬元) 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

二零二四年十二月三十一日結算	附註	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		49	45
無形資產		139	144
使用權資產		10	24
附屬公司		121,109	132,599
合資公司所欠借款		3,651	2,967
聯屬公司		3	3
退休福利資產		62	–
		125,023	135,782
流動資產			
貿易及其他應收款項		84	66
可收回稅款		–	12
現金及現金等價物		345	960
		429	1,038
流動負債			
貿易及其他應付款項		20,784	29,479
應付稅項		14	–
一年內須償還的租賃負債		10	14
		20,808	29,493
流動負債淨額		(20,379)	(28,455)
資產總額減流動負債		104,644	107,327
非流動負債			
長期租賃負債		1	11
遞延稅項負債		33	21
退休福利負債		–	33
		34	65
資產淨值		104,610	107,262
權益			
公司股東應佔權益			
股本	33	10,449	10,449
儲備	35(b)	94,161	96,813
權益總額		104,610	107,262

董事

白德利

吳亦泓

香港，二零二五年三月十三日

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	
二零二四年一月一日結算	96,813
本年溢利 (附註12)	4,207
其他全面收益	
界定福利計劃	
- 於年內確認的重新計量收益	113
- 遞延稅項	(19)
本年全面收益總額	4,301
回購公司股份	(752)
二零二三年第二次中期股息 (附註13)	(4,212)
二零二四年第一次中期股息 (附註13)	(1,989)
二零二四年十二月三十一日結算	94,161
公司	
二零二三年一月一日結算	97,001
該年溢利 (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
該年全面收益總額	5,721
二零二二年第二次中期股息	(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

- (i) 二零二四年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣九百四十一億六千一百萬元（二零二三年：港幣九百六十八億一千三百萬元）。
- (ii) 公司的收益儲備包括港幣四十三億九千萬元（二零二三年：港幣四十二億一千二百萬元）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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
一月一日結算	3,067	3,047
應佔本年度溢利減虧損	165	114
應佔匯兌差額	(59)	(25)
應佔全面收益總額	106	89
非控股權益注資	23	26
已付股息	(95)	(95)
十二月三十一日結算	3,101	3,067

37. 資本承擔

	2024 港幣百萬元	2023 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	28	35
已獲董事局批准但未訂約	260	245
投資物業		
已訂約但未撥備	5,597	5,795
已獲董事局批准但未訂約	14,196	12,012
	20,081	18,087
於年底集團應佔合資公司資本承擔（註）		
已訂約但未撥備	2,825	850
已獲董事局批准但未訂約	8,751	6,278
	11,576	7,128

註：

當中集團承擔的資金為港幣八億四千五百萬元（二零二三年：港幣七億九千七百萬元）。

二零二四年十二月三十一日結算，集團承諾向合資公司注資港幣十五億四千九百萬元（二零二三年：港幣二億七千五百萬元）。

- (b) 二零二四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五億二千一百萬元（二零二三年：港幣二億六千七百萬元）。

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。

	2024 港幣百萬元	2023 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	4,145	3,996
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	63	73
	4,208	4,069

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十億七千二百萬元（二零二三年：港幣十二億二千四百萬元）。

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：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
投資物業		
一年內	8,726	8,753
一至兩年內	7,168	6,908
兩至三年內	5,319	5,150
三至四年內	3,396	3,414
四至五年內	2,391	1,997
五年後	4,570	2,932
	31,570	29,154

於年底結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
投資物業公平值	250,112	256,786

(b) 承租人

二零二四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二零二四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（二零二三年：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和間接控制另一方，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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣一億八千二百萬元（二零二三年：港幣二億零五百萬元）；支出為港幣一億二千六百萬元（二零二三年：港幣一億一千一百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣一億一千八百萬元（二零二三年：港幣一億零三百萬元）。

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。二零二四年五月，集團宣佈租賃框架協議將於二零二四年十月一日再續期三年，由二零二五年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止。截至二零二四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一億零四百萬元（二零二三年：港幣一億零五百萬元）及港幣四千八百萬元（二零二三年：港幣四千三百萬元）。

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	
	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元										
購買服務 (a)	—	—	—	—	38	37	—	—	—	—	—	—
提供服務 (a)	83	69	—	—	—	—	—	—	1	1	—	—
租金收入 (b)	—	—	—	—	48	43	—	—	104	105	1	1
租金支出 (b)	14	10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店收入	14	16	—	—	1	3	1	—	4	2	5	4
利息收入 (c)	151	129	8	7	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出 (c)	—	2	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—

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) 於二零二四年十二月三十一日，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，聯屬公司的墊款於附註27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

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
營業溢利	1,702	5,180
投資物業公平值變化	5,996	2,829
歸類為持作出售資產的公平值變化	2	442
折舊	392	353
投資物業初始租賃成本攤銷	52	96
無形資產攤銷	71	66
收購合資公司權益產生的收益淨額	-	(323)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	(15)	-
出售投資物業的虧損	-	16
出售物業、廠房及設備的虧損	10	2
出售歸類為持作出售資產的虧損	220	44
其他項目	(115)	8
營運資金變動前的營業溢利	8,315	8,713
供出售物業增加	(1,601)	(589)
存貨減少	2	1
貿易及其他應收款項增加	(797)	(902)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(35)	281
合約負債增加/(減少)	632	(9)
退休福利負債減少	(27)	(3)
來自營運的現金	6,489	7,492

(b) 購買物業、廠房及設備

	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元
土地及樓宇	10	14
廠房及設備	266	203
總計	276	217

上述購買金額未包括物業、廠房及設備的資本化利息。

(c) 年內融資變動分析

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，來自一間聯屬公司的港幣二十億零四千九百萬元墊款已在綜合現金流量表的「融資業務」項下呈列。於二零二四年十二月三十一日，經負幣值調整港幣二十億二千一百萬元後，該等墊款的未償還餘額為港幣二千八百萬元，已記入綜合財務狀況表「貿易及其他應付款項」項下，並於附註 27 披露。

有關本年度借款、債券以及租賃負債融資變動的詳情，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。

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术、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列述的項目，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

於二零二四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
附屬公司：					
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>(中外合資企業)</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
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
<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160,170,485.20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	物業投資
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

註：

- 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。
- 此為譯名。
- 集團透過合資公司及聯屬公司持有股權。
- 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零二四年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之六點五。

	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
BCC Parking LLC	100	–	100	有限公司	物業投資及 物業管理服務
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
Da Long Limited	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
合資公司:					
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	有限責任合夥	酒店投資

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司
於二零二四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
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	26.67	–	26.67	15股，每股1美元	控股公司
Parico Resources Limited(d) (於香港經營)	50	–	(c)	2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 (d)	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 (d)	49.895	–	49.895	人民幣9,500,000,000元註冊資本	物業投資
廣州聚實投資發展有限公司	50	–	50	人民幣3,670,000,000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 Co., Limited (d)	40	–	40	165,000,000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>					
上海東袤置業有限公司	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

二零二四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	2,321,552	223,903	4,593,664	1,621,358	496,508	–	7,411,724	9,256,985
辦公樓	8,463,132	735,314	1,693,125	1,244,955	–	–	10,156,257	12,136,526
住宅/服務式住宅	555,551	–	157,180	73,662	–	–	712,731	786,393
酒店	358,371	435,770	702,571	467,442	–	258,750	1,060,942	2,222,904
	11,698,606	1,394,987	7,146,540	3,407,417	496,508	258,750	19,341,654	24,402,808
發展中投資物業								
零售	–	–	824,245	2,671,776	–	–	824,245	3,496,021
辦公樓	–	–	–	2,155,659	–	–	–	2,155,659
住宅/服務式住宅	–	–	–	57,540	–	–	–	57,540
酒店	–	–	–	173,037	–	–	–	173,037
規劃中	779,000	–	2,896,119	615,701	1,510,000*	–	5,185,119	5,800,820
	779,000	–	3,720,364	5,673,713	1,510,000	–	6,009,364	11,683,077
已落成供出售物業								
住宅/服務式住宅	3,050	159,576	–	–	–	–	3,050	162,626
	3,050	159,576	–	–	–	–	3,050	162,626
發展中供出售物業								
零售	15,199	–	–	–	–	–	15,199	15,199
住宅/綜合用途	810,266	220,000	–	952,723	1,073,000	2,056,897	1,883,266	5,112,886
	825,465	220,000	–	952,723	1,073,000	2,056,897	1,898,465	5,128,085
	13,306,121	1,774,563	10,866,904	10,033,853	3,079,508	2,315,647	27,252,533	41,376,596

* 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）、海德園（前稱「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）、廣州天河路387號（持有97%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。以上摘要表包括此六個物業的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9,195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

二零二四年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	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
辦公樓							
1. 太古廣場							
太古廣場一座	金鐘 金鐘道88號	2135	115,066 (部分)	863,266	–	1988	
太古廣場二座	金鐘 金鐘道88號	2047	203,223 (部分)	695,510	–	1990	
2. 太古廣場三座	灣仔 皇后大道東1號	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	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	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	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	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	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	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	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	連接太古坊一座。
7. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	2881	70,414 (部分)	268,795	–	2003	連接德宏大廈。
8. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌太古坊 華蘭路18號	2881/2899	109,929 (部分)	1,309,404	–	2008	連接太古坊二座。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	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	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	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	2881	238,582 (部分)	994,973	346	2022	連接電訊盈科中心及太古坊一座。
11. SPACES. 8QRE	灣仔 皇后大道東8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	2843	9,622	145,903	–	2012	
13. 太古廣場六座	灣仔 皇后大道東50號	2843	14,433	222,953	88	2024	
	附屬公司持有的總面積			8,463,132	1,488		
14. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌太古坊 英皇道979號	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。
15. 太古坊 栢克大廈	鯽魚涌太古坊 華蘭路25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。
16. 東薈城一座	大嶼山東涌 達東路20號	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。
17. South Island Place	黃竹坑 黃竹坑道8號	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			

在香港的已落成投資物業	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. 太古廣場							
太古廣場購物商場	金鐘 金鐘道88號	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. 太古城中心	太古城 太古城道18號	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站。
3. 太古城第一至第十期商業單位	太古城	2081/ 2889/2899	–	329,777	1,104	1977- 1985	店舖、學校及停車位。
4. 港運城	北角 英皇道500號	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. 星域軒	灣仔 星街9號	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. 太古坊東隅服務式公寓	鯉魚涌太古坊 糖廠街23號	2881	8,664 (部分)	12,312	–	2014	所註明的樓面面積乃整個三層零售平台的面積（不包括上面的服務套房）。
7. STAR STUDIOS I 及 II	灣仔 永豐街8-10號及18號	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）。
8. EIGHT STAR STREET	灣仔 星街8號	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			2,321,552	2,746		
9. 東堤灣畔	大嶼山東涌 東堤灣畔	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. 東薈城名店倉	大嶼山東涌 達東路18-20號	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. 太古廣場栢舍	金鐘 金鐘道88號	2047	203,223 (部分)	443,075	–	1990	設於香港瑰麗酒店大樓內的270個服務套房。
2. 太古坊東隅服務式公寓	鯉魚涌太古坊 糖廠街23號	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. STAR STUDIOS I 及 II	灣仔 永豐街8-10號及18號	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	深水灣 香島道36號	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. 香港東隅	太古城 太古城道29號	2899	146,184 (部分)	199,633	–	2009	設有331個房間的酒店。
2. 太古廣場奕居	金鐘 金鐘道88號	2135	115,066 (部分)	158,738	–	2009 (翻新)	設有117個房間的酒店，位於JW萬豪酒店之上。
	附屬公司持有的總面積			358,371	–		

集團主要物業

二零二四年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	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)							
3. 太古廣場 香港 JW 萬豪酒店	金鐘 金鐘道88號	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 香港麗酒店	金鐘 金鐘道88號	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	金鐘 金鐘道88號	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有544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	大嶼山東涌 文東路51號	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	大嶼山東涌 達東路16號	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							
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	集團租用之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	19,011	–	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383號	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	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				4,593,664	2,676		

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)							
10. 頤堤港	北京朝陽區 酒仙橋路18號	2044 (停車場為 2054)	628,279 (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789號	2049	676,091 (部分)	1,039,407	391	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。
12. 興業太古滙內地鐵連廊商場	上海靜安區 南京西路789號	2035	不適用	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 東育路500號	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	1,915		
– 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383號	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	392	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 石門一路288號	2059	676,091 (部分)	1,900,838	670	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	1,062		
– 其中集團應佔的面積				1,244,955			
酒店							
1. 廣州文華東方酒店	廣州天河區 天河路389號	2051	526,941 (部分)	酒店： 509,434 服務式住宅： 50,376 <hr/> 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。
2. 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 <hr/> 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				859,751	—		
3. 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	236	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

二零二四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)								
4. 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	87	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	52	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	52	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	427			
	– 其中集團應佔的面積			541,104				
在美國的已落成投資物業								
零售	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	
1. Brickell City Centre 零售部分	佛羅里達州33131邁阿密 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33131邁阿密 701 S Miami Avenue Brickell City Centre		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33131邁阿密 500 Brickell Key Drive		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								
規畫中	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
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	規畫中： 779,000	待定	規畫中	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		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.	廣州天河路387號	廣州天河路387號，與廣州太古滙購物商場相連	2041	326,848	規劃中：654,782	待定	發展計劃正在規劃中	2027年起	將翻新並作為太古滙的高級零售擴建部分。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。
2.	瑜舍重新發展中	現時的北京三里屯太古里北面	2044 (停車場為2054)	566,332 (部分)	169,463	54	正進行拆卸工程	2026	重新發展作綜合零售地標。
附屬公司持有的總面積					824,245	54			
3.	三亞太古里	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：2,294,474 (正在規劃及進一步審視中)	2,582	正進行地庫及上蓋工程	2026年起	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。
4.	北京太古坊(前稱「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	正進行上蓋及機電安裝工程	2026年年中起	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49.895%權益。
5.	廣州聚龍灣太古里	位於廣州市荔灣區白鵝潭聚龍灣片區芳村大道與珠江之間	2063	432,551	規劃中：351,746	待定	正進行地庫工程	2027年上半年起	從二零二五年年底開始，將陸續舉辦展覽、盛事、快閃店及各種活動，為項目的第一階段竣工工作啟動準備。集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積					3,535,828	2,582			
- 其中集團應佔的面積					1,766,980				
6.	上海前灘綜合發展項目一零售部分	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：1,591,554	1,674 (零售及辦公樓)	正進行地庫及零售部分建築工程	2026	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。
7.	上海陸家嘴太古源(西區)(前稱「上海洋涇綜合發展項目」)一零售部分	上海浦東區洋涇濱區E08-4, E10-2及E12-1地塊	2061	831,659 (部分)	規劃中：670,436	849 (零售及辦公樓)	正進行地庫及上蓋結構工程	2026年起	陸家嘴太古源西區，為綜合發展項目，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					2,261,990	2,523			
- 其中集團應佔的面積					904,796				
辦公樓									
1.	北京太古坊(前稱「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	正進行上蓋及機電安裝工程	2026年年中起	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49.895%權益。
合資公司持有的總面積					2,809,103	-			
- 其中集團應佔的面積					1,401,602				
2.	上海前灘綜合發展項目一辦公樓部分	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	2026	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。
3.	上海陸家嘴太古源(西區)(前稱「上海洋涇綜合發展項目」)一辦公樓部分	上海浦東區洋涇濱區E08-4, E10-2及E12-1地塊	2071	831,659 (部分)	規劃中：532,915	849 (零售及辦公樓)	正進行地庫及上蓋結構工程	2026年起	陸家嘴太古源西區，為綜合發展項目，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					1,885,143	2,523			
- 其中集團應佔的面積					754,057				

集團主要物業

二零二四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. 北京太古坊(前稱「頤堤港二期」)一酒店部分	毗鄰及在現時北京頤堤港東側	2060	842,807(部分)	規劃中：346,803	待定	正進行上蓋及機電安裝工程	2027年年底起	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49.895%權益。
	合資公司持有的總面積			346,803	-			
	- 其中集團應佔的面積			173,037				
服務式住宅								
1. 上海陸家嘴太古源(西區)(前稱「上海洋涇綜合發展項目」)一服務式住宅部分	上海浦東區洋涇江濱區E08-4, E10-2及E12-1地塊	2091	831,659(部分)	規劃中：143,850	146	正進行上蓋工程	2026年起	陸家嘴太古源西區，為綜合發展項目，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			143,850	146			
	- 其中集團應佔的面積			57,540				
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	1,383,129	規劃中：2,896,119	待定	正進行挖掘及打樁工程	2027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			2,896,119	-			
2. 上海陸家嘴太古源(東區)(前稱「上海洋涇綜合發展項目」)	上海浦東區洋涇江濱區E13-1及E13-3地塊	零售為2061 辦公樓及文化設施為2071	803,759	規劃中：1,539,252	待定	正發展設計藍圖	2027年起	陸家嘴太古源東區，為綜合發展項目，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			1,539,252	-			
	- 其中集團應佔的面積			615,701				
在美國的發展中物業								
			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	
	附屬公司持有的總面積			1,510,000	-			
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)	3,050	-	2022	提供37個單位的住宅大廈，位於零售平台之上。截至2024年12月31日，已完成銷售35個單位。所示樓面面積指餘下兩個住宅單位的總樓面面積。	
	附屬公司持有的總面積			3,050	-			
2. 黃竹坑海盈山	黃竹坑香葉道11號港島南岸第四期		738,199(部分)	638,305	138	2024	所註明的樓面面積乃指整個黃竹坑站第四期發展項目的面積，集團持有其中25%權益。	
	合資公司持有的總面積			638,305	138			
	- 其中集團應佔的面積			159,576				

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. 深水灣道6號	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,202	15,000	待定	2025	所註明的樓面面積只為約數。
2. 海德園 (前稱「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	整個發展項目中住宅部分的面積，集團持有其中80%權益。
3. 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。
附屬公司持有的總面積				810,266	-		
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				440,000	-		
- 其中集團應佔的面積				220,000			
零售							
1. 海德園 (前稱「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	整個發展項目中零售部分的面積，集團持有其中80%權益。
2. 皇后大道東269號	內地段第9061號	2072	13,203 (部分)	13,197	待定	2026	整個發展項目中零售部分的面積。
附屬公司持有的總面積				15,199	-		
在中國內地的發展中 供出售物業							
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	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2024年12月，約94%的住宅物業組經已預售。集團持有其中40%權益。
2. 上海陸家嘴太古源 源邸	上海浦東區洋涇江濱區 E08-4, E10-2及E12-1地塊		831,659 (部分)	住宅/綜合用途： 1,222,751	1,026	2026年起	陸家嘴太古源的11棟住宅大樓。陸家嘴太古源為綜合發展項目，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。截至2024年12月，第一期住宅物業約95%已預售。集團持有其中40%權益。所註明的樓面面積不包括樓面面積約71,925平方呎的公共租賃住房，此公共租賃住房在建成後將會移交政府。
聯屬公司持有的總面積			2,381,808	2,182			
- 其中集團應佔的面積			952,723				

集團主要物業

二零二四年十二月三十一日結算

在印度尼西亚的發展中 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 Savjavasa	Jalan Wijaya II No.37A Kebayoran Baru, South Jakarta	227,982	住宅： 1,122,728	1,079	2025	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. 胡志明市 Empire City	胡志明市守德市 守添新城區2b區 Empire City	1,103,461	住宅/綜合用途： 5,357,318	4,667	2030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2030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	4,667		
	- 其中集團應佔的面積		842,706			

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	曼谷巴吞旺縣 倫披尼區無線電路	136,186	住宅： 1,632,067	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年落成。 集團持有其中40%權益。
	合資公司持有的總面積		1,632,067	1,000		
	- 其中集團應佔的面積		652,827			

在美國的發展中 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. 佛羅里達州邁阿密市 South Brickell Key	佛羅里達州邁阿密市 750 Cloughton Island Drive	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	佛羅里達州邁阿密市 9 Southeast 6th Street	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		

詞彙

本文件中「香港」指「香港特別行政區」。

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

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券及透支總計。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

債務淨額 借款總額及租賃負債扣除短期存款及銀行結餘。

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

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

比率

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

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零二五年財務日誌

除息交易	四月一日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二四年度第二次中期股息的資格	四月三日
年度報告書供股東閱覽	四月九日
派發二零二四年度第二次中期股息	五月八日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月八日至十三日
股東周年大會	五月十三日
宣佈中期業績	八月
派發二零二五年度第一次中期股息	十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17M樓
網址：www.computershare.com

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

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

印刷：香港

© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

