



太古地產  
SWIRE PROPERTIES

股份代號：01972

# 二零二四年 中期報告





## 目錄

2	公司簡介
8	財務撮要
9	主席報告
13	行政總裁報告
17	業務評述
47	融資
53	簡明中期財務報表的審閱報告
54	簡明中期財務報表
59	簡明中期財務報表附註
76	附加資料
79	詞彙
80	財務日誌及投資者資訊

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，透過活化市區環境以創造長遠價值。我們的業務包括三個範疇：物業投資、物業買賣及酒店投資。

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，我們的投資物業包括太古坊、太古廣場及太古城中心。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。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。



# 公司簡介



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。





# 創新衍變



二零二四年上半年  
可持續發展  
亮點成績



連續第二年被納入《標普全球可持續發展年鑑（中國版）》，成為唯一一家房地產管理與開發行業公司獲得「最佳1%」殊榮。

**最佳 1%**

中國企業標普全球CSA評分2023

太古坊成為香港首個及唯一一個物業發展項目獲授予能源與環境設計先鋒評級（LEED）社區認證計劃金級評級。



廣州太古滙二座一滙豐辦公樓獲兩項由美國綠色建築委員會頒發的能源與環境設計先鋒評級（LEED）零碳認證及零能耗認證。

太古坊二座榮獲城市土地學會頒發「2024年亞太區卓越獎」。

於香港人力資源管理學會舉行的「卓越人力資源獎2023/24」中，奪得社區關懷獎金獎、創新大獎金獎及環保成就獎銀獎。

與自然相關財務信息披露工作組（TNFD）合作，正式在香港推展框架，鼓勵企業和金融機構披露及管理與自然相關的風險與機遇。



Taskforce on Nature-related Financial Disclosures

超過一百一十個租戶參與了《環境績效約章》計劃，覆蓋約50%\*辦公樓租戶。《約章》年度嘉許典禮於七月舉行以慶祝參與租戶的傑出成就，獲來自七十多家公司的一百七十多個企業代表出席。



\*按辦公樓物業組合已佔用的可出租樓面面積（100%基準）計算，涉及太古坊、太古廣場及廣州太古滙。

太古地產香港及中國內地物業組合旗下一百一十八個餐飲租戶獲頒「綠色廚房」認證。



太古坊「太古中央廣場」正式啟用，致力提升城市生物多樣性和社區身心健康。

第12屆「書出愛心 十元義賣」總籌款額再創新高，超過港幣一百三十萬元。



「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

# 財務撮要

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	
<b>業績</b>				
收入		<b>7,279</b>	7,297	0%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	<b>3,857</b>	3,901	-1%
基本（經常性）	(a), (b)	<b>3,570</b>	3,892	-8%
呈報		<b>1,796</b>	2,223	-19%
來自營運的現金		<b>3,701</b>	4,221	-12%
融資前的現金流入/(流出) 淨額		<b>1,284</b>	(3,387)	不適用
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	<b>0.66</b>	0.67	-1%
基本（經常性）	(c), (d)	<b>0.61</b>	0.67	-8%
呈報	(c), (d)	<b>0.31</b>	0.38	-19%
每股股息				
第一次中期		<b>0.34</b>	0.33	+3%
		二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	變幅
<b>財務狀況</b>				
權益總額（包括非控股權益）		<b>284,155</b>	288,149	-1%
債務淨額		<b>37,796</b>	36,679	+3%
資本淨負債比率	(a)	<b>13.3%</b>	12.7%	+0.6 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	<b>48.05</b>	48.73	-1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第79頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於第18頁。
- (c) 請參閱財務報表附註11的加權平均股數。
- (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>按分部劃分的基本溢利/(虧損)</b>		
物業投資	<b>3,693</b>	3,939
物業買賣	<b>(61)</b>	(37)
酒店	<b>(62)</b>	(10)
經常性基本溢利	<b>3,570</b>	3,892
出售資產	<b>287</b>	9
基本溢利	<b>3,857</b>	3,901

# 主席報告

## 各位股東：

二零二四年上半年，太古地產面對多項挑戰，主要源自環球經濟持續受不明朗因素及地緣政治局勢緊張影響。儘管如此，我們在主要市場作出長遠投資以實現股息持續增長的策略維持不變。

我們的港幣一千億元投資計劃進展理想，迄今已承諾投放超過百分之六十資金。當中，我們計劃投放港幣五百億元於中國內地市場，進一步擴展及提升現有項目，以及在一線和新興一線城市發展以零售為主導的全新大型地標項目。在香港，我們計劃投放港幣三百億元持續擴展核心商業物業組合太古坊及太古廣場，以及投放港幣二百億元在香港、中國內地及東南亞多個新市場發展住宅買賣項目。

此投資計劃清晰勾勒出太古地產未來十年的增長路線圖。儘管我們的核心市場出現疲態，尤其香港辦公樓市場表現低迷，但我們對於在香港和中國內地的自身業務長遠增長依然充滿信心，尤其看好北京、上海及大灣區。

我們繼續積極採取資本流轉策略，研究尋找出售非核心資產的機會，以強化我們的資產負債表及支持核心市場未來的投資計劃。

在中國內地，我們在不同城市的新投資項目均進展順利，包括位於北京、上海、三亞及西安的大型發展項目。中國內地市場對於租金收入增長的貢獻愈趨顯著，我們將繼續以「太古滙」及「太古里」兩個知名品牌發展新項目，並成為所在城市的主要時尚生活地標。

太古地產在環境、社會及管治領域維持全球領導地位。我們在道瓊斯可持續發展世界指數中，在全球地產業界排名第二；同時積極尋求突破，在項目設計及日常營運中融入自然與生物多樣性的元素。例如廣闊的綠化空間成為太古坊重建計劃的一項重要特色，而新開幕的太古中央廣場和太古花園採用「親自然」設計。此外，我們成為自然相關財務信息披露工作組（TNFD）的成員亦印證我們於此方面的投入和決心。我們將繼續堅持實踐可持續發展目標，並利用創新數碼方案，以更好地迎接未來。

## 業績摘要

股東應佔經常性基本溢利由二零二三年上半年港幣三十八億九千二百萬元，減少港幣三億二千二百萬元，至二零二四年上半年港幣三十五億七千萬元，主要反映財務支出淨額上升和香港辦公樓租金收入減少。二零二四年上半年基本溢利輕微減少百分之一至港幣三十八億五千七百萬元，當中包括出售香港太古城住宅項目的停車位。

二零二四年上半年股東應佔呈報溢利為港幣十七億九千六百萬元，二零二三年同期為港幣二十二億二千三百萬元。二零二四年上半年投資物業公平值虧損港幣八億七千九百萬元，二零二三年同期則為港幣十六億三千五百萬元。投資物業公平值變動屬於非現金性質，不會對公司的營運現金流或股東應佔基本溢利構成任何影響。我們的資產負債表保持強勁，公司的整體財務狀況處於健康水平，公平值變動預計不會對我們的投資策略產生任何影響。

## 股息漸進增長及股份回購

我們宣佈二零二四年第一次中期股息為每股港幣0.34元，較二零二三年派發的第一次中期股息增加百分之三。二零二四年第一次中期股息將於二零二四年十月九日（星期三）派發予於二零二四年九月六日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二四年九月四日（星期三）起除息。

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

公司已公佈董事局已批准一個總金額最高為港幣十五億元的公司股份回購計劃，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。

## 香港辦公樓發展項目

香港辦公樓市場目前面對供應過剩和需求疲弱雙重挑戰，在經濟環境不明朗下，企業在租賃辦公空間時態度較為審慎。然而，香港作為國際金融中心，亦是全球聯通中國內地的主要門戶，我們預期市場需求在中長期將會回升，特別是首次公開招股活動增加帶動金融業；以及中國內地經濟回暖後，來自中國內地的企業租賃需求將會上升。

在我們長遠的社區營造策略下，太古坊成功衍變為國際商業區，為在港企業創造全新的辦公樓環境。太古坊重建計劃的最新一期工程最近經已完成，包括太古坊一座及太古坊二座兩幢甲級辦公樓落成啟用、新增七萬平方呎綠化空間促進城市生物多樣性、加設更多恆溫空中走廊，以及引入一系列戶外餐飲美食概念。我們將於太古

坊二座推出佔地四層的會所及全新社交概念，設有全方位招待設施、活動及會議空間、並舉辦交流活動，及提供頂級餐廳選擇。

上述重大舉措均有助太古坊蛻變成一個活力充沛的社區，成為香港最佳的辦公地點之一。然而，鑒於目前市況疲弱，我們將確保新項目的發展步伐貼近預期需求。

我們根據港幣一千億元的投資計劃，擴展了金鐘太古廣場物業組合，包括已落成的全新甲級辦公樓太古廣場六座。太古廣場地理位置優越，交通便利，並擁有一流的零售、辦公樓及酒店設施。我們對太古廣場，以至金鐘成為港鐵超級轉車站所帶來的前景非常樂觀，物業組合將持續受惠於當區不斷改善的基建設施而增加區內的可步行性。我們現正興建行人天橋連通太古廣場與夏慤花園，另亦規劃延伸太古廣場通往灣仔的隧道，進一步提升連接度以加強金鐘作為港鐵重要轉乘車站的地位。

太古地產於多項環境、社會及管治認證領先同業，加上與租戶緊密合作以實現他們的可持續發展目標，成為我們在本地辦公樓市場的重要競爭優勢。為確保符合企業追求更佳質素辦公室的趨勢，我們致力令我們的辦公樓設計面向未來，並根據我們的「2030可持續發展策略」追求達成宏大的可持續發展目標。這策略有效為企業注入信心，並隨著市場復甦讓我們處於有利位置。

## 擴展中國內地市場業務

太古地產對中國內地市場長遠前景之信心，反映在規劃中的投資項目上。我們會繼續在一線及新興一線城市物色項目發展機遇，並根據港幣一千億元投資計劃，在二零二二年前把中國內地的總樓面面積增加一倍。我們今年的重點仍然是專注發展經已計劃中的新項目，並持續強化資產以及優化現有項目。

我們在上海浦東區有兩項重大投資，包括上海前灘綜合發展項目以及最新命名為陸家嘴太古源的上海洋涇綜合發展項目，現時均進展理想。兩項目皆為大型綜合發展項目，我們更在後者推出太古地產中國內地首個高尚住宅品牌。新增這兩個新項目後，我們在上海持有四個項目，意味著上海成為我們在中國內地業務規模最大的城市。

我們其他主要投資項目包括西安太古里及三亞太古里，西安太古里是我們在西安的首個投資項目，三亞太古里則預期為三亞這個國際旅遊及消費中心的快速發展作出貢獻。在六月，我們欣然宣佈計劃增持北京頤堤港二期的權益。該項交易已於二零二四年八月初完成。頤堤港二期是北京目前興建中最大規模的優質商業中心。我們與新合作夥伴中國人壽攜手發展，儘管目前市場短期需求疲弱，但我們對北京辦公樓市場前景仍然信心十足。

太古地產將積極擴大對大灣區的投資，正與廣州珠江實業集團合作，在廣州荔灣區的聚龍灣片區打造大型綜合發展項目的零售部分。此外，我們亦正擴展廣州太古滙的零售部分，於二零二四年八月成功投得天河路387號，該地段將翻新並作為太古滙高級零售物業組合的新增部分，以回應日益殷切的市場需求。

我們目前亦全面升級位於中國內地的現有項目。二零二四年四月，我們宣佈將北京瑜舍重建成匯聚國際知名品牌旗艦店的零售地標。三里屯太古里北區正在優化全新匯聚國際名牌的零售物業組合。此外，上海興業太古滙和成都太古里亦已展開升級工程，以擴大我們物業組合的奢侈品牌的零售部分。

目前，我們正擴展中國內地業務，於二零二七年前在六個中國內地城市發展共十一個主要以零售主導的大型商業項目。儘管經濟存在不明朗因素，但我們計劃中的各項投資項目，以及現有物業的升級工程，將有助我們增加在中國內地奢侈品零售市場的份額。

## 零售物業組合及住宅項目

經歷去年疫後的強勁反彈後，香港及中國內地零售業務出現下跌。然而，我們察覺到新興的零售趨勢正在形成，對沉浸式的奢侈零售體驗需求尤其殷切。有見及此，我們與租戶合作，應用創新的數碼科技，成功舉辦客製化活動。我們在會員計劃投放資源，並在香港及中國內地商場設立貴賓室，透過互相推廣以拓展更寬客源。

物業買賣方面，我們在香港、東南亞四個主要城市和中國內地發展優質的住宅物業。上海的前灘綜合發展項目及陸家嘴太古源均有住宅部分，後者更是太古地產在中國內地這個重要市場首個高尚住宅品牌。

在香港，我們對香港特區政府新近撤銷調控樓市措施感到鼓舞，認為此舉有助為住宅市場注入更大信心。我們期望需求及樓價將會有所改善，然而短期內市況仍然充滿挑戰。

我們為東南亞業務定下增長計劃，目前取得重大進展，正在雅加達、新加坡、曼谷及胡志明市這四個主要市場建立住宅品牌。

## 可持續發展及領先業界的社區

太古地產在可持續發展取得的驕人成就廣受香港及中國內地認可。今年四月，太古坊成為香港首個取得能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 社區認證計劃金級的發展項目，在綜合規劃、綠色空間和社區層面的通連度獲得認可。廣州太古滙二座 — 滙豐辦公樓則通過減少及抵銷碳排放實現淨零碳排放，成功獲得能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 零碳及零能耗雙認證。

年內，我們以達到1.5°C科學基礎目標為基礎，繼續投放資源進行研究，並採用領先業界的技術和舉措，全力提升旗下物業組合的減碳表現。我們正試驗推行內部碳定價機制，量化日常營運的碳風險以及重新配置資金到低碳投資項目。企業對採取行動減輕業務對生物多樣性和大自然的影響的需求越來越高，有見及此，我們將生物多樣性考量融入我們的日常業務當中，包括啟用在太古坊共七萬平方呎的綠化空間，並在所有項目推行相關政策。

綠色金融方面也有長足進展，太古地產最近在「亞洲金融 Achievement Awards 2023」奪得「亞洲年度最佳ESG發行人」大獎，我們的「綠色點心債」亦榮獲多個獎項。展望未來，我們會繼續努力達成二零三零年前至少百分之八十債券及貸款來自綠色金融的目標，以呼應香港特區政府的綠色轉型及碳中和計劃。

創造積極的社區影響是我們在環境、社會及管治的優先考慮。我們的愛心大使計劃擁有多達二千名成員，持續推展各式各樣的義工服務和籌款活動，連繫員工、租戶、業務夥伴及更廣大的社區，發揮正面影響。此外，我們多項青年展能計劃正不斷擴展。

太古地產的青年展能計劃Placemaking Academy致力透過社區營造教育，建設可持續發展的社區，其計劃的舊生規模正不斷增加。另外，太古地產連續第三年與香港故宮文化博物館協辦「雙城青年文化人才交流計劃」，今屆更增設成都遊學團，為來自香港及北京的青年文化人才提供更豐富的體驗。

## 結語

我們的各項投資計劃充份反映我們對香港、中國內地及東南亞核心市場的長遠展望仍然充滿信心。展望未來六個月及往後時間，我們將繼續聚焦推行計劃中的投資及增長項目，以及加強現有物業組合的堅穩發展。我們亦將繼續研究如何煥新及推出精彩的產品及服務，以提升物業組合的表現，並仔細研究在哪些方面可以進一步提升環境、社會及管治範疇，以及促進業務數碼轉型。

我在此感謝所有持份者在年內不斷的支持。我亦希望感謝太古地產全體同事的付出。他們的專業精神、堅持不懈和創新思維，是推動我們業務向前的關鍵。

主席

白德利

香港，二零二四年八月八日

# 行政總裁報告

## 各位股東：

儘管我們在多個主要市場面對挑戰，但我們仍然保持穩健的財務基礎。二零二四年首六個月，我們所有業務表現穩定，展示出我們應付具挑戰的經濟環境的抗禦力及適應力。我們的資產負債表維持強勁，在積極採取資本流轉策略下，我們的負債比率維持健康水平。

我們的港幣一千億元投資計劃自二零二二年宣佈推行至今進展理想，尤其是中國內地市場。中國內地市場為推動收入增長的關鍵，在長遠擴展計劃中亦具有重要的策略意義。與此同時，我們繼續發展香港市場，集中擴展和提升我們的旗艦商業物業組合太古坊及太古廣場。

我們對香港依然充滿信心，深信香港特區政府採取不同的措施，可確保香港維持全球競爭力。太古地產作為領先同業的地產發展商，將繼續支持香港作為通往中國內地的門戶角色，以及國際金融中心的地位。

展望未來，我們將保持遠大目光，實踐營造社區的長期承諾。我們按照港幣一千億元投資計劃擴展業務的同時，亦會繼續在可持續發展領域展現領導地位，並會引入創新科技，作好準備以迎接前方的機遇及挑戰。

## 業績表現

誠如主席所說，中期業績受到疲弱的香港辦公樓市場所影響，原因是需求疲軟加上持續的新樓面供應。然而，在我們積極營造社區的優勢下，包括提升環境、社會及管治的各種舉措、完善的配套設施，以及舉辦租戶參與活動等，我們旗下物業組合表現保持堅穩。

儘管二零二三年顯著復甦，香港零售組合期內受多項宏觀經濟不明朗因素影響。持續出境旅遊及遊客消費習慣改變，均對零售市場產生不利影響。然而，我們旗下商場仍然是主要大型租戶之首選，所有商場均幾乎全部租出。我們持續優化零售商戶組合，同時推行創新的市場推廣活動及會員獎賞計劃，有助吸引更多本地顧客和遊客到商場消費。

中國內地方面，所有防疫限制措施解除後，我們在二零二三年上半年零售銷售額錄得有紀錄以來最高。然而，由於出境旅遊增加（反映部分國家向中國內地旅客提供免簽證安排和個別國家貨幣貶值，特別是日圓）、部份商場進行翻新，及去年疫後高基數，中國內地零售銷售額增長經已正常化。值得一提的是，太古地產旗下商場人流保持穩定。

二零二四年上半年物業買賣錄得輕微基本虧損，主要源自數個住宅買賣項目的銷售和市場推廣開支。

太古地產旗下香港酒店業務的復甦步伐遜於預期，中國內地酒店業務的表現則相對平穩，美國不同酒店之業務表現各有差異。

## 前瞻未來

香港零售市場未來仍然挑戰重重。我們預期人流及租戶銷售額會持續受到影響，主要基於出境旅遊的趨勢及消費模式的改變。然而，由於我們不斷優化零售商戶組合，並推出不同市場推廣策略及活動，再加上香港特區政府舉辦多項國際盛事，我們預期旗下商場的銷售表現保持堅穩。沉浸式購物將成為我們未來零售策略的關鍵，我們會繼續投放資源發展創新的夥伴合作模式，例如最近與利物浦足球會合作推出的「置身晏菲路 — 體驗利物浦足球盛典」。我們將發掘更多聯乘機會，以吸引更多不同界別的顧客前來商場。

在中國內地，零售市場經歷了二零二三年疫後高峰之後，二零二四年將進入正常化階段。零售物業需求預期將保持穩健，惟二零二四年下半年零售商對於業務擴張會採取較為審慎的態度。我們預期廣州及成都對奢侈品零售舖位的需求保持殷切，目前我們透過在北京三里屯太古里、成都太古里和上海興業太古匯進行優化工程及加強租戶組合，以鞏固中國內地物業組合的表現。

我們正根據港幣一千億元投資計劃，發展一系列以零售主導的新項目，包括西安、三亞、廣州，和上海兩項大型投資項目。我們同時擴展物業組合，並令其更添多元化，隨著這些項目在未來數年陸續落成，將為我們帶來新的收入來源。

香港辦公樓市場疫後的復甦步伐較預期緩慢，二零二四年餘下時間預期市況仍然疲弱，租金水平將會繼續受壓。然而，以出租率而言，我們的香港辦公樓物業組合一直優於其所在市場。在香港辦公樓市場，目前企業追求更佳質素辦公室的趨勢有利於新建的優質辦公樓，例如太古坊二座及太古廣場六座。這兩座辦公樓出租反應理想，前者已經有百分之六十七樓面租出，後者則為百分之四十四。

太古坊重建計劃最新一期工程已經完成，使其蛻變成爲國際商業區。擁有多元化配套設施的太古坊獨具優勢，最新啟用的太古中央廣場完美展現卓越的自然為本設計，旨在增進身心健康和提升環境、社會及管治表現。隨著太古坊中庭啟用，戶外餐飲美食概念選擇更多，太古坊新增設的空中行人走廊將為行人提高通連度，並促進社交互動。

在中國內地，我們以太古坊為靈感設計發展頤堤港二期，並與新策略性夥伴中國人壽合作，在北京朝陽區提供逾四百萬平方呎的商業樓面。項目現時正在建設階段，並於二零二五年底起分階段落成。

住宅物業方面，雖然香港特區政府放寬調控樓市措施，惟在經濟不明朗及高息環境下，香港市場氣氛仍然疲軟。市場信心需時回復，但在本地和中國內地買家支持下，我們相信中長期市場需求保持堅穩。

我們目前正積極在港島區發展四個各具特色的全新住宅項目。當中黃竹坑港島南岸海盈山已於二零二三年開售；皇后大道東269號新住宅項目正在設計階段。同時，我們與長期夥伴合作發展位於柴灣的罕有大型住宅項目，並計劃在明年初開售。

我們很高興通過位於上海兩個全新綜合發展項目—前灘綜合發展項目及陸家嘴太古源，正式進軍中國內地住宅物業市場。我們的上海前灘綜合發展項目地理位置優越，坐擁前灘核心地段，與前灘太古里僅一街之隔，該住宅項目銷售表現非常理想。同樣地，陸家嘴太古源位於浦東區，毗鄰黃浦江畔，地理位置得天獨厚。該位置於二十世紀初至中期曾是太古碼頭所在地，新項目的設計將展現這獨特的淵源。項目的住宅部分共有十一座住宅大廈，在上海核心地帶提供優質的河畔生活。

在東南亞，我們繼續專注在四個目標市場，包括雅加達、新加坡、曼谷及胡志明市。目前有三個項目正在發展中，對發展前景維持樂觀。在持續城鎮化、中產階層日漸壯大，以及高尚住宅供應有限因素下，我們預期這些市場的需求將維持穩定。

我們對香港酒店業務審慎樂觀，其表現主要視乎入境旅客及商務旅遊復甦的速度。我們銳意透過第三方管理合約模式，擴展「居舍系列」和「東隅」兩個品牌。目前在東京、深圳及西安的「居舍系列」新酒店項目進展良好；我們亦繼續物色機會，將兩大酒店品牌引進區內其他新市場。

## 開創及實踐可持續發展

太古地產的可持續發展表現一直領先業界，並不斷突破界限邁向新里程碑。我們的努力在國際間廣受稱譽，包括在二零二三年道瓊斯可持續發展世界指數地產業界全球排行第二位，並高踞恒生可持續發展企業指數首位。我們的最終目標是在二零五零年前實現淨零碳排放。

我們深明生物多樣性是應對氣候變化的另一重要領域，因此已制定相關的政策及指引，將生物多樣性考慮融入業務營運和項目發展各方面。太古坊重建計劃正展現我們如何在計劃早期將生物多樣性融入考慮之中，包括在太古中央廣場及太古花園建設初期進行生物多樣性評估，並採用親自然設計，栽種超過二百六十種本地及外來植物物種，促進城市生物多樣性。

太古地產積極與租戶合作推動可持續發展，這套方針令我們在同業中出類拔萃，並且在我們的租賃策略中發揮日益重要的作用。我們的《環境績效約章》以綠色租約框架為基礎，計劃大受租戶歡迎，香港物業組合共有超過一百一十個辦公樓租戶參與。我們並於二零二三年十一月將計劃帶到中國內地，反應非常理想。此外，「綠色廚房」計劃取得了良好進展，並得到了餐飲租戶認可，目前香港及中國內地零售物業組合中共有超過一百一十個餐飲租戶參與計劃。

業務數碼轉型對於我們實踐可持續發展目標至關重要。我們積極建立及提升我們的能力，以及培育員工著眼未來發展、優化流程和試驗新科技，以及建立強大的數碼人才庫。隨着辦公室應用新科技越趨普遍，這些將可確保我們與時並進及保持靈活彈性。

## 竭誠服務社會

太古地產透過長期發展的「愛心大使計劃」為廣大社區提供支援。我們每年一度的旗艦活動「書出愛心·十元義賣」在今年打破籌款紀錄，超過六千名愛心大使及社福機構夥伴義工投入寶貴時間，完成善舉，取得驕人成就。

青少年培才展能繼續是我們社區工作的重點。太古地產 Placemaking Academy 現已踏入第六年，今年夏季迎來一批新學員，負責規劃二零二四年的「白色聖誕市集」。太古地產亦於七月展開第三屆香港故宮文化博物館「雙城青年文化人才交流計劃」，並再次成為首席贊助。計劃為十六位來自香港和北京的傑出大學生安排跨文化交流活動及實習體驗，培育他們成為未來的文化領袖。

## 未來展望

我們將致力推動香港、中國內地及東南亞所有核心市場長期增長。儘管現時宏觀經濟不明朗，但我們保持穩健的財務基礎，目前正按照港幣一千億元投資計劃審慎投資，以推動長期發展。

我們已做好充分準備應對二零二四年的各種挑戰，並會繼續評估新的投資機遇和提升現有物業組合的質素及表現，同時實踐可持續發展目標。

太古地產正踏入業務增長的重要階段，我衷心感謝股東及夥伴長期支持和信賴。我亦感謝太古地產團隊每一位成員作出寶貴貢獻—您們的共同努力推動太古地產不斷創造佳績。

行政總裁

**彭國邦**

香港，二零二四年八月八日

## 業務評述

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>收入</b>			
<b>租金收入總額</b>			
辦公樓	2,765	2,960	5,835
零售物業	3,682	3,510	7,143
住宅	218	207	430
其他收入 <sup>(1)</sup>	62	55	117
<b>物業投資</b>	<b>6,727</b>	6,732	13,525
<b>物業買賣</b>	<b>88</b>	89	166
<b>酒店</b>	<b>464</b>	476	979
<b>總收入</b>	<b>7,279</b>	7,297	14,670
<b>營業溢利/(虧損)</b>			
<b>物業投資</b>			
來自營運	4,389	4,254	8,261
出售投資物業權益	(219)	–	(60)
投資物業公平值虧損	(842)	(1,332)	(2,829)
物業買賣	(54)	(12)	(89)
酒店	(57)	(37)	(103)
<b>營業溢利總額</b>	<b>3,217</b>	2,873	5,180
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利/(虧損)</b>	<b>350</b>	524	(292)
<b>公司股東應佔溢利</b>	<b>1,796</b>	2,223	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。二零二四年上半年，集團在香港的投資物業錄得公平值虧損港幣二十七億零二百萬元，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十六億三千萬元及港幣二億四千一百萬元；另為消除一項非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值變動之影響及為於完成收購後成為附屬公司之合資公司的權益之重新計量收益作調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

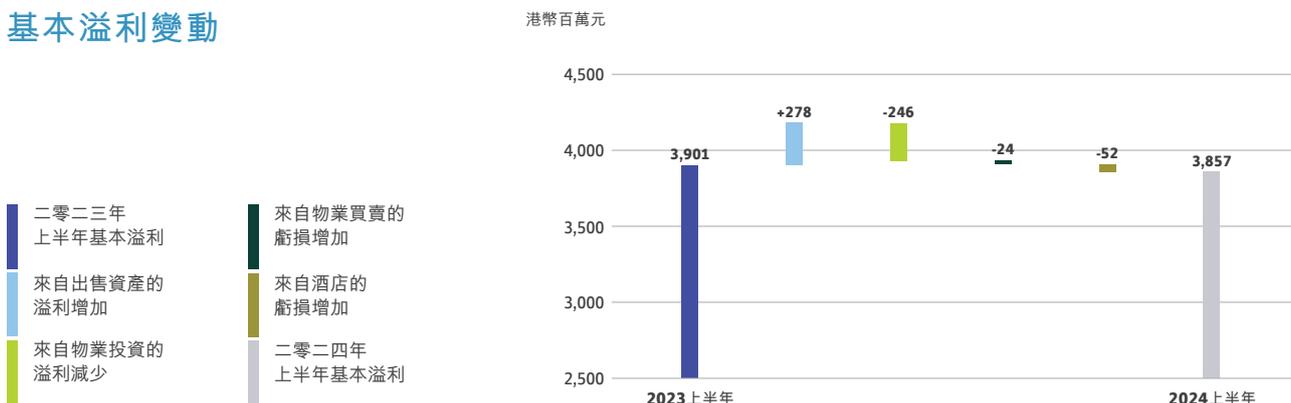
基本溢利對賬	註	截至		截至十二月
		六月三十日止六個月		三十一日止年度
		二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		<b>1,796</b>	2,223	2,637
有關投資物業的調整：				
投資物業公平值虧損	(a)	<b>831</b>	1,648	4,392
投資物業的遞延稅項	(b)	<b>660</b>	347	461
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	<b>527</b>	29	4,398
集團自用投資物業折舊	(d)	<b>10</b>	11	22
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		<b>47</b>	(14)	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)	<b>36</b>	4	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)	<b>-</b>	(306)	(306)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	(g)	<b>(11)</b>	-	-
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(h)	<b>(39)</b>	(41)	(81)
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>3,857</b>	3,901	11,570
出售資產的溢利		<b>(287)</b>	(9)	(4,285)
<b>公司股東應佔經常性基本溢利</b>		<b>3,570</b>	3,892	7,285

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資公司和聯屬公司公平值變動。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司和聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業公平值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，公平值收益/(虧損)由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有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。
- (f) 合資公司權益的重新計量收益之計算方法主要參考合資公司相關物業組合的市場估值，並扣除所有相關累計匯兌差額。
- (g) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非以公平值列賬。若香港會計準則第40號不應用，作為綜合物業發展項目一部分由全資及合資公司作長期持有之酒店物業將被列作投資物業入賬。因此，其價值的任何升跌將記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (h) 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



二零二四年上半年股東應佔呈報溢利為港幣十七億九千六百萬元，二零二三年上半年則為港幣二十二億二千三百萬元。扣除非控股權益後，二零二四年上半年投資物業公平值虧損為港幣八億七千九百萬元，二零二三年上半年的公平值虧損則為港幣十六億三千五百萬元，這兩個時期的公平值虧損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上半年的港幣三十九億零一百萬元下跌港幣四千四百萬元至二零二四年上半年的港幣三十八億五千七百萬元，主要反映借款增加以致財務支出淨額上升以及辦公樓租金收入減少，部分下跌被出售香港停車位的溢利上升而抵銷。

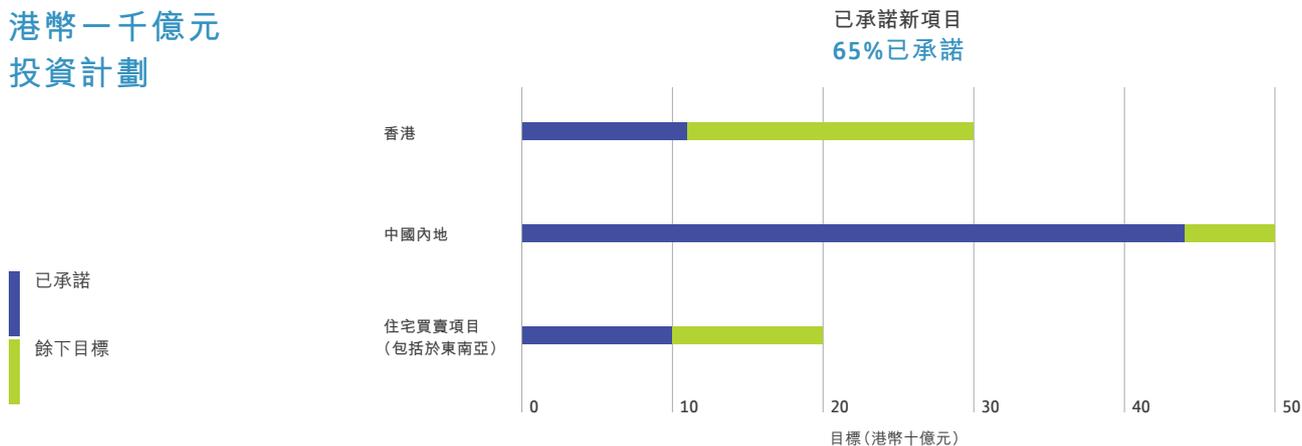
二零二四年上半年經常性基本溢利（不包括出售資產的溢利）為港幣三十五億七千萬元，二零二三年上半年則為港幣三十八億九千二百萬元。

二零二四年上半年，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減少（部分由於失去二零二三年十二月出售香港港島東中心九個樓層的收入）。香港的零售物業組合表現疲軟，我們繼續透過商戶組合優化、營銷推廣及會員獎賞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。儘管辦公樓市場因需求低迷和供應量增加而疲弱，但我們的香港辦公樓組合依然表現堅穩。在中國內地，與二零二三年上半年解除疫情相關限制後的強勁反彈相比，二零二四年上半年零售銷售額下跌；儘管出境旅遊增加，人流仍然保持穩定。

二零二四年上半年物業買賣的輕微基本虧損主要來自多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用。

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；美國的酒店業務則各有差異。

## 港幣一千億元 投資計劃



### 港幣一千億元投資計劃

公司於二零二二年三月宣佈，計劃在未來十年投資港幣一千億元在香港和中國內地發展一系列項目，同時在不同地區（包括東南亞）開展一系列住宅買賣項目。公司目標投放港幣三百億元在香港、港幣五百億元在中國內地以及港幣二百億元於住宅買賣項目（包括東南亞）。截至二零二四年八月二日，已承諾投放的投資計劃總額約為港幣六百五十億元（港幣一百一十億元於香港、港幣四百四十億元於中國內地和港幣一百億元於住宅物業買賣項目）。已落實的重點項目包括位於香港柴灣內地段第178號、皇后大道東269號、英皇道983-987A號和濱海街16-94號及曼谷無線電路的住宅項目、一個位於西安以零售為主導的綜合發展項目、位於三亞及廣州以零售為主導的發展項目、位於上海的陸家嘴太古源及前灘綜合發展項目、位於香港船塢里8號及英皇道1067號作辦公樓及其他商業用途的項目。尚未落實的項目包括在中國內地一線及新興一線城市更多以零售為主導的綜合發展項目，包括北京，計劃將中國內地的總樓面面積增加一倍。其他尚未落實的項目包括進一步擴充香港的太古廣場和太古坊，以及更多在香港、中國內地、邁阿密和東南亞的住宅物業買賣項目。

### 主要業務發展

二零二四年二月，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。於二零二四年六月三十日，租用率為百分之四十四，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（「聚龍灣項目」）。截至二零二四年六月三十日所獲取地塊的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頤堤港二期項目公司之百分之十四點八九五及百分之四十九點八九五股本權益，該項收購受限於若干先決條件獲滿足才能完成。該項交易已於八月初完成。隨著交易完成後，集團於頤堤港二期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頤堤港二期百分之四十九點八九五權益。

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，預計於二零二六年竣工。集團持有該物業百分之九十七權益。

## 物業組合概覽

於二零二四年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千九百三十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有三千四百六十萬平方呎為投資物業及酒店，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一千零二十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約有一千四百二十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓和零售物業、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。該等項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千八百三十萬平方呎（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六月三十日，集團應佔投資物業及酒店組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

### 已落成投資物業及酒店 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.4	2.6	0.8	0.6	–	<b>13.4</b>
中國內地	2.9	6.2	1.1	0.2	–	<b>10.4</b>
美國	–	0.3	0.3	–	–	<b>0.6</b>
<b>總計</b>	<b>12.3</b>	<b>9.1</b>	<b>2.2</b>	<b>0.8</b>	<b>–</b>	<b>24.4</b>

## 業務評述

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

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	—	—	—	—	0.8	<b>0.8</b>
中國內地	1.6	2.5	0.1	—	3.7	<b>7.9</b>
美國	—	—	—	—	1.5 <sup>(2)</sup>	<b>1.5</b>
<b>總計</b>	<b>1.6</b>	<b>2.5</b>	<b>0.1</b>	<b>—</b>	<b>6.0</b>	<b>10.2</b>

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

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
<b>總計</b>	<b>13.9</b>	<b>11.6</b>	<b>2.3</b>	<b>0.8</b>	<b>6.0</b>	<b>34.6</b>

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

(2) 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 及越南 The River 的已落成供出售單位。發展中的住宅項目共有九個（四個在香港、兩個在中國內地、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）；集團並計劃在美國邁阿密的土地儲備上發展一個住宅項目。

下表列出於二零二四年六月三十日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

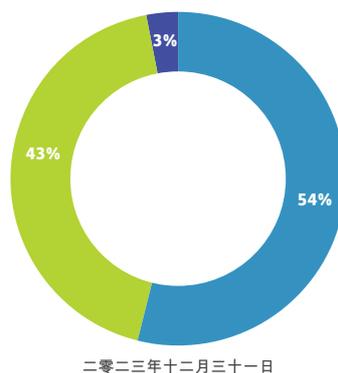
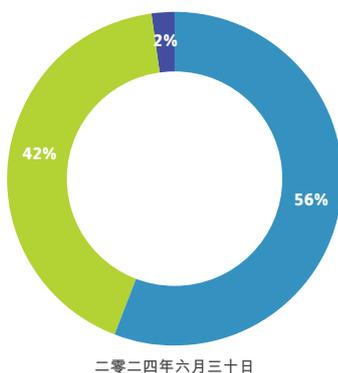
### 買賣物業 (集團應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成 <sup>(1)</sup>	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.0	1.1	<b>1.1</b>
中國內地	—	0.5	<b>0.5</b>
美國及其他地區	0.0	3.1	<b>3.1</b>
<b>總計</b>	<b>0.0</b>	<b>4.7</b>	<b>4.7</b>

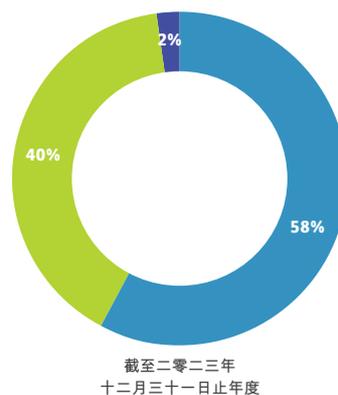
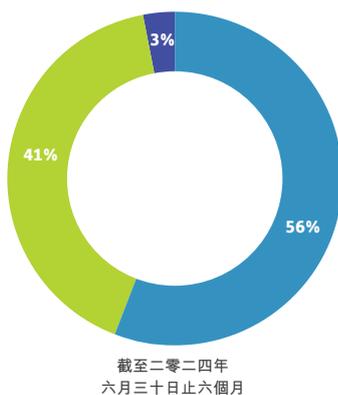
(1) 香港已落成的發展項目包括 EIGHT STAR STREET，美國及其他地區已落成的發展項目包括越南的 The River。

下圖為集團按地域劃分的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。

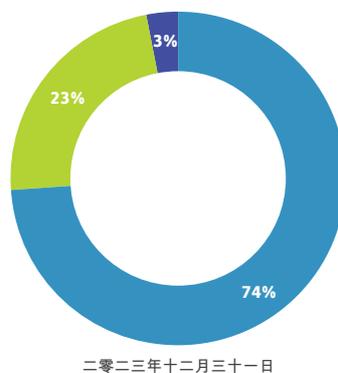
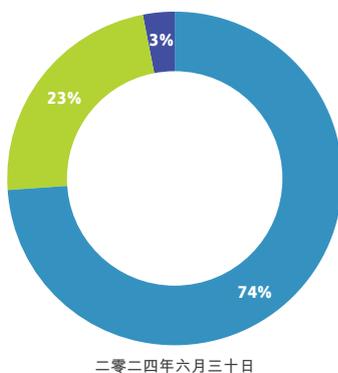
### 已落成投資物業 總樓面面積 (不包括酒店)



### 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。於二零二四年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣二十七億三千萬元。於二零二四年六月三十日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業估值為港幣一千七百九十一億八千二百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千七百億一千三百萬元。

#### 香港辦公樓物業組合

	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零二四年六月三十日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古坊 — 港島東中心 <sup>(1)</sup> 及太古坊一座	2,322,772	94%	100%
太古坊 — 太古坊二座	994,545	62%	100%
太古坊 — 其他辦公樓 <sup>(2)</sup>	3,122,431	92%	50%/100%
其他 <sup>(3)</sup>	1,382,061	80%	26.67%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>10,008,242</b>		

(1) 不包括已出售的四十五樓至五十四樓（四十九樓除外）。

(2) 包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

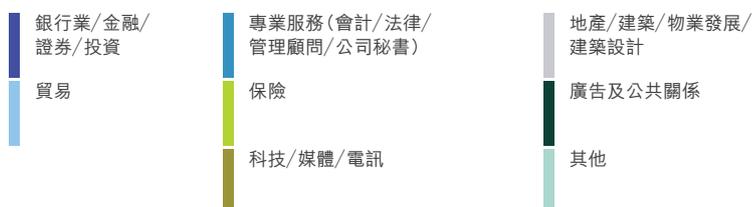
(3) 包括東薈城一座（持有百分之二十六點六七權益）、栢克大廈（持有百分之五十權益）、SPACES.8QRE（全資擁有）、太古廣場五座（全資擁有）、太古廣場六座（全資擁有）及South Island Place（持有百分之五十權益）。

二零二四年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣二十五億七千六百萬元，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引致的收入損失，租金收入總額減少百分之四。由於市場上持續有新辦公樓供應，加上需求疲軟，辦公樓租金仍然受壓。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓投資組合仍然保持堅穩。我們依舊致力於社區營造，包括租戶參與計劃、良好的配套設施以及環境、社會及管治舉措。於二零二四年六月三十日，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六十二及百分之四十四；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六月三十日，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)

(於二零二四年六月三十日)



於二零二四年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二四年六月三十日止六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。

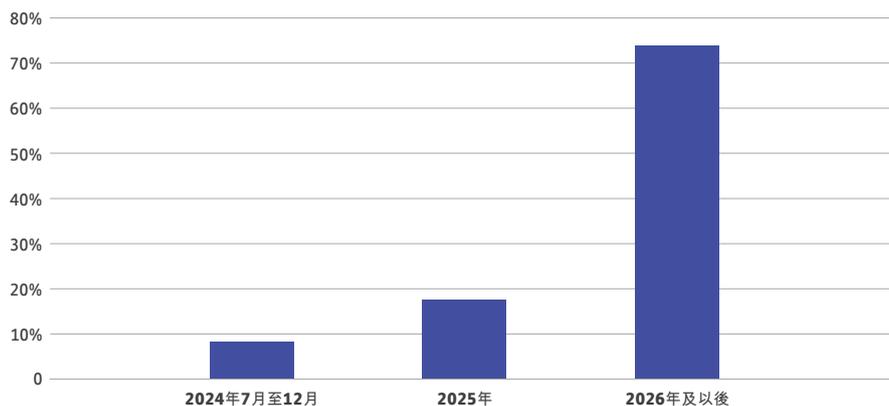
### 香港辦公樓市場展望

預期香港辦公樓市場在二零二四年下半年受需求疲軟及辦公樓供應過剩影響而持續低迷，租金將繼續受壓。然而，在當前潛在租戶追求辦公室質素的趨勢下，包括尋求提升辦公室環境、重視可持續性發展和以員工身心健康作為選擇辦公室的優先考慮，將對太古坊二座及太古廣場六座這些新建辦公樓有利。若果金融市場持續正面發展及經濟活動回升，市場對甲級辦公樓的需求應會改善。

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）於二零二四年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之八點四將於二零二四年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十七點七的租約將於二零二五年期滿。

### 辦公樓租約期滿概況

（於二零二四年六月三十日）



## 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。於二零二四年上半年，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十二億八千八百萬元。於二零二四年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百三十五億六千二百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百四十三億三千一百萬元。

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和東涌的東薈城名店倉。集團全資擁有太古廣場購物商場及太古城中心，並持有東薈城項目（包括東薈城名店倉）百分之二十六點六七權益；該些商場均由集團管理。

### 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 （於二零二四年六月三十日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	100%	26.67%
其他 <sup>(1)</sup>	549,558	100%	26.67%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>3,161,220</b>		

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

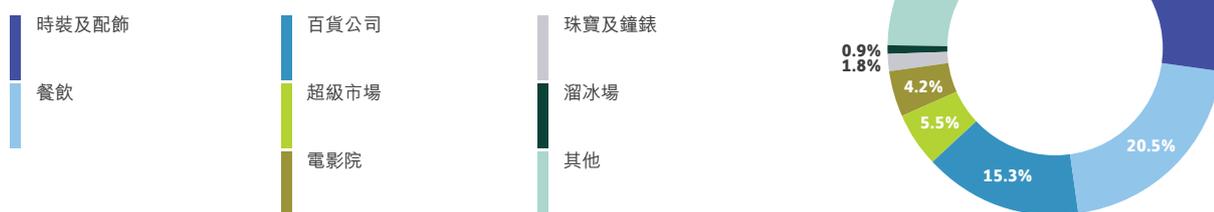
二零二四年上半年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十一億九千八百萬元，較二零二三年同期下跌百分之三。我們在商場展開了密集的營銷及推廣活動以吸引本地顧客和遊客。然而，經濟前景不明朗、美元強勢、外遊趨勢持續、高息環境及遊客消費模式改變持續對零售市場產生不利影響。二零二四年上半年，太古廣場購物商場、太古城中心和東薈城名店倉的零售銷售額分別下跌百分之十三、百分之四及百分之三，而二零二四年上半年香港整體零售銷售額下跌百分之七。

期內購物商場近乎全部租出。

下圖列出於二零二四年六月三十日，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)

(於二零二四年六月三十日)



於二零二四年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二四年六月三十日止六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樓面面積約百分之二十六。

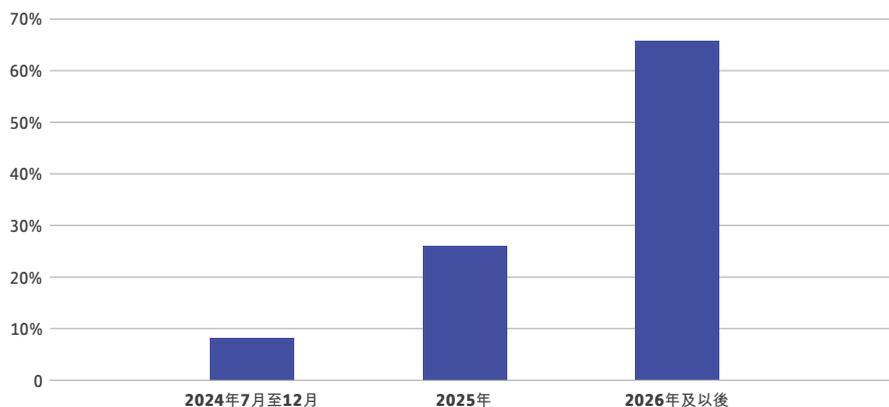
## 香港零售市場展望

本地商場人流和零售銷售額將繼續面臨多項挑戰，特別是外遊和遊客消費模式改變。然而，商戶組合持續優化、強勁的營銷活動、會員獎賞計劃，以及香港特別行政區政府舉辦國際級大型盛事，預計我們商場的销售表現將保持堅穩。

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）於二零二四年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之八點三將於二零二四年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十六的租約將於二零二五年期滿。

## 零售租約期滿概況

(於二零二四年六月三十日)



## 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、鯽魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的STAR STUDIOS及數個位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約六十萬平方呎。於二零二四年六月三十日，住宅物業組合入住率約為百分之七十六。集團住宅投資物業需求上升主要由來自中國內地及海外的租戶帶動。

## 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，集團就該兩幅鯽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。

## 其他

### 海灣街9-39號及糖廠街33-41號

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

## 太古城停車位

集團自二零二零年十一月起推售位於香港太古城住宅項目的二千五百三十個停車位。截至二零二四年八月二日，已售出二千五百二十八個停車位。於二零二四年六月三十日，二千五百二十三個停車位的銷售經已確認，其中三百七十七個於二零二四年上半年確認，預計五個停車位的銷售將於二零二四年下半年確認。

## 港島東中心，華蘭路18號

二零二三年十一月，集團簽訂協議，向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）出售鯽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三千零九十萬平方呎，其中集團應佔權益為一千八百三十萬平方呎。已落成物業共一千四百萬平方呎，一千六百九十萬平方呎正在發展中。二零二四年上半年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額合共港幣三十億八千一百萬元。於二零二四年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣一千三百三十二億五千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣八百八十八億三千八百萬元。

### 中國內地物業組合<sup>(1)</sup>

	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)				應佔權益
	總計	投資物業	酒店	規劃中	
<u>已落成</u>					
北京三里屯太古里 <sup>(2)</sup>	1,622,846	1,622,846	—	—	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	1,894,141	1,535,840	358,301	—	50%
上海興業太古滙	3,731,964	3,155,381	576,583	—	50%
上海前灘太古里	1,188,727	1,188,727	—	—	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	—	—	100%
其他	2,917	2,917	—	—	100%
<b>小計</b>	<b>13,968,334</b>	<b>12,330,879</b>	<b>1,637,455</b>	<b>—</b>	
<u>發展中</u>					
北京三里屯太古里 <sup>(2)</sup>	169,463	169,463	—	—	100%
北京頤堤港二期 <sup>(3)</sup>	4,045,514	3,698,711	346,803	—	35%
西安太古里 <sup>(4)</sup>	2,936,376	—	—	2,936,376	70%
三亞太古里 <sup>(5)</sup>	2,294,474	2,294,474	—	—	50%
上海前灘綜合發展項目 <sup>(6)</sup>	2,943,782	2,943,782	—	—	40%
上海陸家嘴太古源 (前稱 上海洋涇綜合發展項目) <sup>(7)</sup>	4,181,136	—	—	4,181,136	40%
廣州聚龍灣項目 <sup>(8)</sup>	351,746	351,746	—	—	50%
<b>小計</b>	<b>16,922,491</b>	<b>9,458,176</b>	<b>346,803</b>	<b>7,117,512</b>	
<b>總計</b>	<b>30,890,825</b>	<b>21,789,055</b>	<b>1,984,258</b>	<b>7,117,512</b>	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。

(2) 瑜舍已於二零二四年六月關閉，並將重新發展作零售用途。

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

(4) 以零售為主導的綜合發展項目，發展方案正在規劃中，計劃由二零二六年起分階段落成。

(5) 以零售為主導的發展項目，計劃由二零二五年年底起分階段落成。項目名稱待定。

(6) 綜合發展項目，計劃由二零二五年起落成。

(7) 綜合發展項目，包括作買賣用途的住宅部分。發展方案正在規劃中，計劃由二零二七年起分階段落成。

(8) 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六月三十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。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。

二零二四年上半年，集團在中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣二十四億四千五百萬元，較二零二三年同期增加百分之九，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，但部分升幅因二零二四年上半年按營業額計算的租金下跌而抵銷。

## 零售

中國內地已落成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。二零二四年上半年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額上升百分之一至港幣二十六億一千五百萬元。撇除人民幣幣值變動，應佔租金收入總額上升百分之五。於二零二四年六月三十日，集團中國內地已落成零售物業估值為港幣六百七十七億零一百萬元，其中集團應佔權益為港幣五百六十九億九千五百萬元。

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及分別持有百分之五十權益的北京頤堤港、上海的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 (於二零二四年六月三十日)	應佔權益
北京三里屯太古里	1,622,846	99%	100%
成都太古里	1,354,624	98%	100%
廣州太古滙	1,529,392	100%	97%
北京頤堤港	946,769	97%	50%
上海興業太古滙 <sup>(1)</sup>	1,107,220	92%	50%
上海前灘太古里	1,188,727	99%	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
<b>總計</b>	<b>7,840,425</b>		

(1) 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

在中國內地，隨著防疫限制措施解除，二零二三年上半年的零售銷售額創下有紀錄以來新高，但由於不同國家對中國內地提供免簽證政策以及個別外幣貶值（特別是日元），出境旅遊上升，部分商場進行改建及翻新工程造成影響，以及二零二三年的高基數效應，二零二四年上半年中國內地的零售銷售額下跌，但人流穩定。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。二零二四年上半年，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，但較二零一九年同期（疫情前）則高出百分之六十九。二零二四年上半年，北京三里屯太古里、成都太

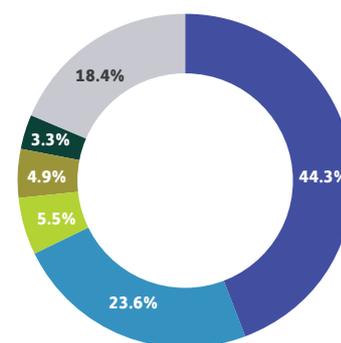
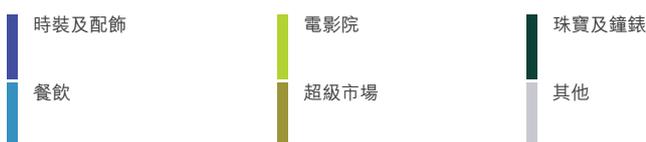
古里、廣州太古滙、北京頤堤港和上海興業太古滙的零售銷售額較二零二三年同期分別下跌百分之四、百分之十七、百分之九、百分之四及百分之二十，上海前灘太古里則保持不變。二零二四年上半年與二零一九年同期相比，三里屯太古里、成都太古里、太古滙及頤堤港分別上升百分之四、百分之三十一、百分之九十一及百分之一，興業太古滙因進行大型結構和改造工程影響下跌百分之十四，而前灘太古里於二零一九年尚未開業。中國內地二零二四年上半年的整體零售銷售額上升百分之四。

二零二四年上半年集團中國內地零售物業租金收入總額上升百分之十至港幣二十二億三千八百萬元。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二。

下圖列出於二零二四年六月三十日，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)

(於二零二四年六月三十日)



於二零二四年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二四年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地零售總面積約百分之二十三。

北京三里屯太古里二零二四年上半年的租金收入總額上升百分之九，反映三里屯太古里南區及西區因品牌定位成功升級、新旗艦店開業以及北京工人體育場重開和附近地鐵線啟用而人流強勁。為提升在北京市場的領先高尚地位，三里屯太古里北區現正進行優化租戶組合的結構和改造工程，因此零售銷售額下跌百分之四。商場於二零二四年六月三十日的租用率為百分之九十九。

不計入於二零二三年二月增持成都太古里股權所帶來的影響，二零二四年上半年的零售銷售額和租金收入總額分別下跌百分之十七及上升百分之一，反映優化租戶組合而進行的改造工程所造成的影響；商場於二零二四年六月三十日的租用率為百分之九十八。

廣州太古滙二零二四年上半年的零售銷售額和租金收入總額較二零二三年上半年分別下跌百分之九及百分之八，反映出境旅客增加。租戶組合已經進行優化；商場於二零二四年六月三十日的租用率為百分之一百。

北京頤堤港購物商場二零二四年上半年的零售銷售額和租金收入總額分別下跌百分之四及百分之三；商場於二零二四年六月三十日的租用率為百分之九十七。

上海興業太古滙二零二四年上半年的零售銷售額及租金收入總額分別下跌百分之二十及百分之二十四，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；包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面，商場於二零二四年六月三十日的租用率為百分之九十二。

上海前灘太古里的零售銷售額於二零二四年上半年保持不變，租金收入總額則因租用率上升而穩步增長百分之十。截至二零二四年六月三十日，租戶已承諾租用百分之九十九的零售樓面，百分之九十六的可出租零售樓面經已開業。

### 中國內地零售市場展望

預計二零二四年將進入正常化階段，零售商將採取更審慎的態度，但對中長期前景保持正面。預期零售商在我們的物業組合中專注提供獨家服務和客戶參與活動，以

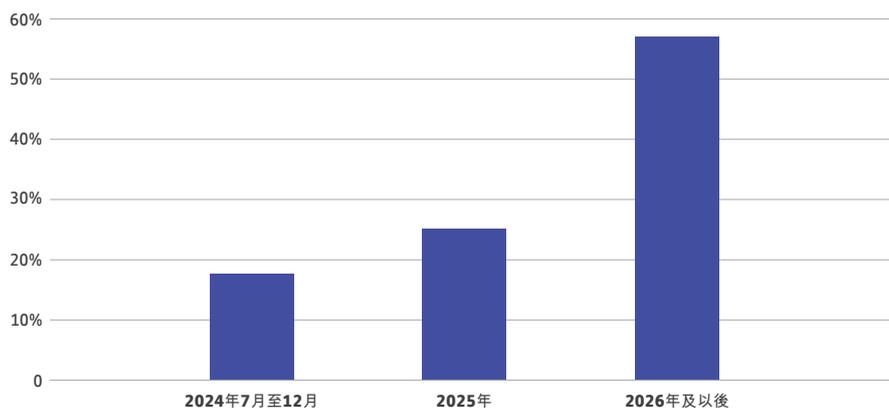
突顯獨特定位、品牌組合和優質服務的重要性。預計出入境活動將會增加，而與疫情前的模式相比，顧客將會重新調整在本地和外地之間的消費模式，但長遠來看，境內消費仍將佔中國內地零售生意額之大部分。

預期二零二四年下半年市場對零售樓面整體需求穩定，零售商在擴張方面將會相對更為審慎。廣州和成都的奢侈品牌零售商對零售樓面的需求仍然殷切；上海和北京的時裝、運動、化妝品、時尚生活品牌及餐飲行業商戶對零售樓面的需求將會堅穩。

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）於二零二四年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之十七點七將於二零二四年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點二的租約將於二零二五年期滿。

### 零售租約期滿概況

（於二零二四年六月三十日）



## 辦公樓

中國內地已落成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。二零二四年上半年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額微跌至港幣四億二千六百萬元。撇除人民幣幣值變動影響，集團應佔租金收入總額上升百分之四。於二零二四年六月三十日，集團中國內地已落成辦公樓物業估值為港幣二百億九千九百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百二十五億一千七百萬元。

這些物業組合包括集團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 (於二零二四年六月三十日)	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	91%	97%
北京頤堤港	589,071	84%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	96%	50%
<b>總計</b>	<b>4,183,034</b>		

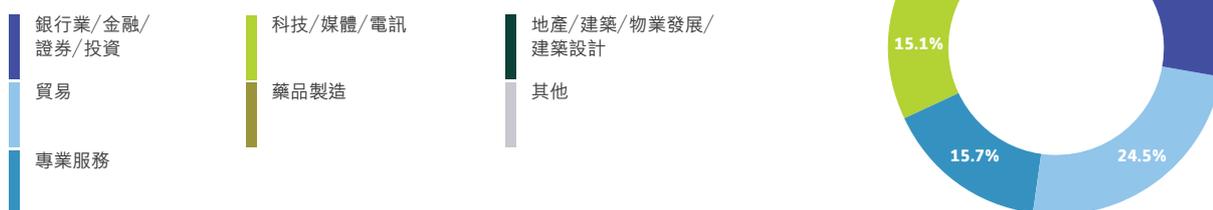
由於經濟前景不明朗，北京、上海和廣州的辦公樓樓面需求依然疲軟，租戶對租賃協議安排採取審慎態度。在廣州，新增供應持續對辦公樓租金構成壓力；在上海，辦公樓樓面的新增供應及低淨吸納量對核心及非核心地區的租金均帶來壓力；在北京，儘管核心地區的新增供應有限，但需求疲弱對租金帶來下行壓力。

二零二四年上半年，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六至港幣一億八千九百萬元。撇除人民幣幣值變動，租金收入總額上升百分之九。

下圖列出於二零二四年六月三十日，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)

(於二零二四年六月三十日)



於二零二四年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二四年六月三十日止六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四十四。

廣州太古滙、北京頤堤港一座及上海興業太古滙於二零二四年六月三十日的辦公樓租用率分別為百分之九十一、百分之八十四及百分之九十六。

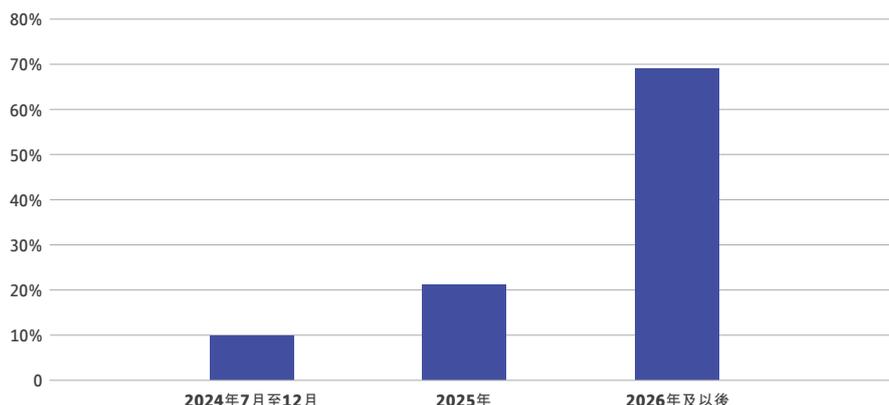
### 中國內地辦公樓市場展望

在廣州，業主採取的激進租賃策略以及非核心地區的大量新辦公樓供應將令租金進一步下調。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，預計有利於擁有良好信譽的優質樓宇復甦。在上海，新增供應和現有空置樓面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。預期二零二四年下半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）於二零二四年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二四年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之九點九將於二零二四年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十一點一的租約將於二零二五年期滿。

## 辦公樓租約期滿概況

（於二零二四年六月三十日）



## 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鑪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。

二零二四年上半年，服務式住宅業績各有差異。於二零二四年六月三十日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鑪舍的入住率分別為百分之八十八、百分之五十六及百分之七十六。

## 中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二四年下半年，服務式住宅的業績將會保持穩定。

## 發展中的投資物業

### 北京頤堤港二期

頤堤港二期是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是一個以辦公樓主導的綜合發展項目，計劃分兩個階段於二零二五年及二零二六年落成，現正進行地庫和上蓋工程。於二零二四年六月三十日，集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

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，該項收購受限於若干先決條件獲滿足才能完成。該項交易已於八月初完成。隨著交易完成後，集團於頤堤港二期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頤堤港二期百分之四十九點八九五權益。

### 西安太古里

西安太古里位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施、一間酒店和服務式公寓，估計總樓面面積約為二百九十萬平方呎，發展計劃尚待落實。挖掘及打樁工程正在進行中，預計於二零二六年起分階段落成。項目乃集團與西安城桓文化投資發展有限公司共同發展，集團持有西安太古里百分之七十權益。

### 三亞太古里

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。地庫及地面層工程正在進行中，預計於二零二五年年底起分階段落成。集團持有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線路的交匯點，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，項目預計於二零二五年起落成。於二零二四年六月三十日，約百分之八十八的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，項目預計於二零二七年起分階段落成，首批住宅單位計劃於二零二四年年底預售。集團持有項目百分之四十權益。

### 廣州聚龍灣項目

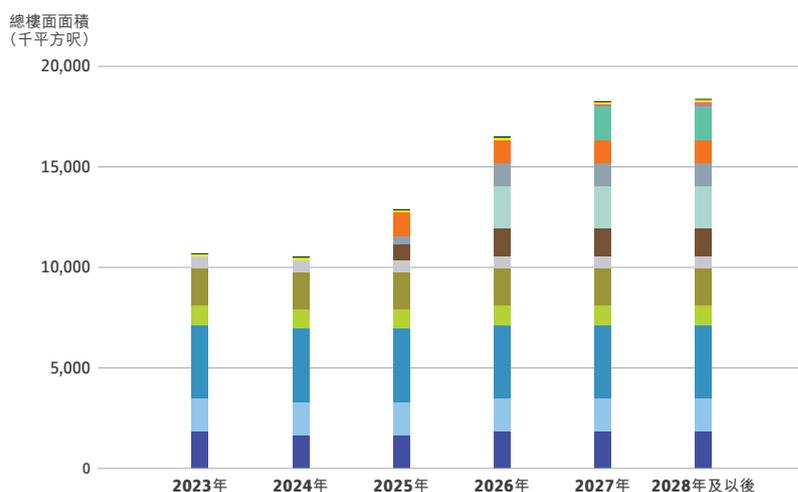
集團與廣州珠江實業集團有限公司合作，發展位於廣佛都市圈核心區域的廣州荔灣區、總樓面面積約五百七十萬平方呎的綜合發展項目的零售部分。截至二零二四年六月三十日已獲取總樓面面積約三十五萬二千平方呎用地。相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎，地庫工程現正進行中，整個項目計劃由二零二七年上半年起分階段落成。從二零二五年年底開始，將陸續舉辦展覽、盛事、快閃店及各種活動，為項目的第一階段竣工工作啟動準備。集團持有該發展項目零售部分百分之五十權益。

## 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，預計於二零二六年竣工。集團持有該物業百分之九十七權益。

下圖列出在二零二四年六月三十日預期中國內地已落成物業組合的預計應佔樓面面積。

## 在二零二四年六月三十日 預期中國內地已落成物業 組合的預計應佔樓面面積



(1) 項目預計於二零二五年及二零二六年分階段落成。

(2) 項目預計於二零二六年起分階段落成。

(3) 項目預計於二零二五年年底起分階段落成。項目名稱待定。

(4) 項目預計於二零二五年起落成。

(5) 項目預計於二零二七年起分階段落成。

(6) 項目預計於二零二七年上半年起分階段落成。以上為截至二零二四年六月三十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。

## 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。

## 投資物業 — 美國

### 概覽

#### 邁阿密 Brickell City Centre

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

Brickell City Centre 發展項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre），均於二零二零年售出、一間設有服務式住宅並由太古酒店管理的酒店（邁阿密東隅，已於二零二

一年售出）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach 和 Rise，所有住宅單位經已售出）。

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

於二零二四年六月三十日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之一百。二零二四年上半年的零售銷售額較二零二三年同期上升百分之四，停車位和數碼廣告的收入亦有所增加。

#### 邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積 (平方呎) <sup>(1)</sup> (按100%為基準計)	應佔權益
<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%
<b>總計</b>	<b>2,006,508</b>	

(1) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

作為公司積極採取資本流轉策略的一部分，我們將繼續探究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六月三十日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十六由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千八百零二億二千八百萬元，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以及中國內地投資物業匯兌虧損，部分被二零二四年上半年內的增購及中國內地若干現有零售投資物業的公平值因資本化率下調二十五個基點而上升所抵銷。

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

## 物業買賣

### 概覽

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 及越南 The River 的已落成供出售單位。發展中的住宅項目共有九個（四個在香港、兩個在中國內地、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）；集團並計劃在美國邁阿密的部分土地儲備上發展一個住宅項目。

### 物業買賣組合（於二零二四年六月三十日）

	總樓面面積（平方呎） （按100%為基準計）	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
– 灣仔 EIGHT STAR STREET	2,178 <sup>(1)</sup>	2022	100%
越南			
– 胡志明市 The River	9,114 <sup>(1)</sup>	2022	20%
<u>發展中</u>			
香港			
– 黃竹坑海盈山	638,305	2024	25%
– 柴灣內地段第178號	692,276 <sup>(2)</sup>	2025起	80%
– 灣仔皇后大道東269號	102,984 <sup>(3)</sup>	2026	100%
– 鰂魚涌英皇道983-987A 號及濱海街16-94號	440,000 <sup>(4)</sup>	2028	50%
中國內地			
– 上海前灘綜合發展項目	1,159,057 <sup>(5)</sup>	2025起	40%
– 上海陸家嘴太古源	待定	規劃中	40%
印度尼西亞			
– 雅加達南部 Savyavasa	1,122,728	2024	50%
越南			
– 胡志明市 Empire City	5,357,318	2029	15.73%
泰國			
– 曼谷無線電路	1,631,507 <sup>(4)</sup>	2029	40%
<u>持作發展或供出售</u>			
美國			
– 佛羅里達州邁阿密 South Brickell Key	550,000	規劃中	100%
– 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 用地	523,000 <sup>(6)</sup>	不適用	100%

(1) 餘下可出售面積。

(2) 不包括一間面積約二千零二平方呎的零售商舖。

(3) 不包括一個面積約一萬三千一百九十七平方呎的零售平台。

(4) 總樓面面積總計仍有待更新。

(5) 只計入住宅總樓面面積。

(6) 指可出售樓面。

## 香港

### 灣仔 EIGHT STAR STREET

位於灣仔星街8號的 EIGHT STAR STREET 是一座面積約三萬四千平方呎的住宅大廈（於最低兩層設有零售店舖），已於二零二二年五月獲發佔用許可證。截至二零二四年八月二日，三十七個單位中的三十五個經已售出。截至二零二四年六月三十日，三十五個單位的銷售經已確認，其中兩個於二零二四年上半年確認。

### 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，截至二零二四年八月二日，四百三十二個單位中的五十六個經已預售，預期該等單位的銷售將於二零二五年確認。項目預計於二零二四年落成，並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。

### 柴灣內地地段第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，預計於二零二五年起落成。

### 灣仔皇后大道東269號

二零二二年六月，集團透過政府土地招標投得灣仔皇后大道東269號地皮，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，現正進行地基工程。項目正處於設計階段，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。工地已於二零二四年五月圍上圍板及進行拆卸。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

在香港，儘管香港特區政府由二零二四年二月底起取消印花稅措施，鑑於經濟前景不明朗及高息環境，住宅市場氣氛仍然疲軟。預期當利率上升趨勢完結後，市場信心和情緒可能需要一段時間才能重建，但在本地需求支持及來自中國內地買家需求逐漸增加的情況下，中長期會維持堅穩。

## 中國內地

### 上海前灘地塊及陸家嘴太古源

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，而陸家嘴太古源正進行上蓋工程。前灘地塊住宅項目約百分之八十八的可銷售總面積已於二零二四年六月三十日預售，預計於二零二五年起落成；首批陸家嘴太古源源邸住宅單位計劃於二零二四年年底預售。

### 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維持堅穩，例如，二零二四年上半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，三棟大樓已經平頂，現正進行外牆工程，預計提供約四百個住宅單位，將於二零二四年落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。項目正進行預售，截至二零二四年八月二日，已售出九十八個單位。

## 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二日，已售出約百分之九十三的單位。

集團於二零二一年作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅）。該項目正在興建中，預計將於二零二九年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二四年八月二日，已預售或售出超過百分之五十二的單位。

## 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方呎，項目正處於設計階段，將包括兩座大廈，預計提供約四百個住宅單位，並於二零二九年落成。

## 美國

二零二三年六月，集團宣佈計劃在邁阿密發展一個高尚住宅及酒店項目。該項目命名為「The Residences at The Mandarin Oriental, Miami」，座落於 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。自二零二三年十二月以來，預訂銷售的市場反應超出預期。

## 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保持穩定。邁阿密高尚住宅市場的前景仍然強勁，佛羅里達州對購房者具有吸引力，除氣候良好和稅制有利外，亦因為其作為往返拉丁美洲門戶城市的地理位置。

## 屋苑管理

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

## 酒店

### 概覽

集團透過太古酒店於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。「居舍系列」包括香港奕居、成都博舍及上海鑄舍，是一系列獨特的小型高尚酒店。北京瑜舍已於二零二四年六月關閉，並將重新發展作零售用途。集團已落實計劃在東京、深圳和西安開設三間新的居舍系列酒店。「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，但透過第三方酒店管理營運模式由集團管理。集團於香港、廣州、上海及邁阿密亦持有非太古地產管理的酒店的權益。

太古地產於香港管理的酒店業務面臨挑戰，反映旅客復甦速度慢於預期；餐飲業務亦疲弱。在中國內地的酒店業績穩定，而在美國由太古地產管理的酒店經營業績有所改善。

二零二四年上半年，由太古地產管理的酒店（包括餐廳及酒店管理部門）錄得折舊前營業溢利港幣二千五百萬元，而二零二三年上半年折舊前營業溢利則為港幣五千九百萬元。

### 酒店組合（由太古酒店管理）

	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
– 奕居	117	100%
– 香港東隅	331	100%
– 逸泰居 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
– 瑜舍 <sup>(2)</sup>	不適用	不適用
– 北京東隅	365	50%
– 博舍 <sup>(3)</sup>	142	100%
– 鑄舍 <sup>(3)</sup>	213	50%
美國		
– 邁阿密東隅 <sup>(4)</sup>	352	0%
<b>總計</b>	<b>2,021</b>	

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

(2) 瑜舍已於二零二四年六月關閉，並將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。

## 香港

集團透過太古酒店在香港全資擁有及管理兩間酒店，分別是位於太古廣場、提供一百一十七間客房的高尚酒店奕居，以及位於太古城、提供三百三十一間客房的香港東隅。

集團持有位於太古廣場的香港 JW 萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店各百分之二十權益，以及位於東涌的香港諾富特東薈城酒店和香港銀樾美憬閣精選酒店各百分之二十六點六七權益。

由太古地產管理的香港酒店面臨挑戰，旅客復甦速度慢於預期；香港餐飲市場依然疲弱。

## 中國內地

太古酒店在中國內地管理三間酒店，分別是位於北京頤堤港、提供三百六十五間客房的北京東隅；位於成都太古里、提供一百間客房和四十二個服務式住宅單位的高尚物業博舍；以及位於上海興業太古滙、提供一百一十一間客房和一百零二個服務式住宅單位的高尚物業鑛舍。北京三里屯太古里、提供九十九間客房的高尚酒店瑜舍已於二零二四年六月關閉，並將重新發展作零售用途。集團全資擁有博舍，並持有北京東隅及鑛舍各百分之五十權益。此外，集團持有位於廣州太古滙、提供二百六十三間客房和二十四個服務式住宅單位的文華東方

酒店百分之九十七權益（但非負責管理）。集團持有另一間非太古地產管理的素凱泰酒店百分之五十權益，該酒店位於上海興業太古滙，提供二百零一間客房。

在中國內地由太古地產管理及非太古地產管理的酒店業績皆平穩，二零二四年上半年平均客房收入穩步回升。

## 美國

位於邁阿密 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅於二零二一年十月出售予第三方，但仍由太古酒店管理。

美國酒店的表現各有差異。邁阿密東隅的業績因入住率上升而有所改善，而非太古地產管理的邁阿密文華東方酒店的業績相比二零二三年上半年則較差，主要是由於客房收入下跌。

## 展望

香港的酒店業務前景仍然審慎樂觀，但取決於國際遊客和商務旅客恢復的速度。預期中國內地的酒店業務穩步改善，而美國酒店業績則穩定。

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



## 發展亮點

### 太古坊二座、太古中央廣場及太古花園

太古地產最新甲級辦公樓太古坊二座，位於國際商業區太古坊，於二零二二年九月落成，樓高四十二層，總樓面面積約一百萬平方呎。太古坊二座達到最高的可持續發展標準，獲得能源與環境設計先鋒評級 (LEED)、WELL 建築認證及綠建環評 (BEAM Plus) 鉑金級認證，亦是香港首批獲得 WiredScore 樓宇通訊及 SmartScore 智慧樓宇最高鉑金級認證的建築之一，擁有頂尖的智慧基建及通連度。

太古坊二座亦為整個太古坊項目的能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 城市和社區金級認證作出貢獻，成為香港首個及唯一一個取得此等認證的物業發展項目。這幢甲級辦公樓最近亦榮獲城市土地學會頒發「2024年亞太卓越獎」，表揚其在設計、施工、管理和可持續發展等多方面取得超卓表現。

毗鄰太古坊二座的太古中央廣場、太古花園及太古坊中庭，共提供約七萬平方呎的廣闊休憩園林空間，令太古坊的室外綠化空間比例增至物業總佔地面積百分之三十。兩片蒼翠園林流水淙淙，提供頂級休閒設施，旨在促進上班人士的身心健康。

太古中央廣場及太古花園以自然為本的解決方案，體現太古地產對親自然設計的重視，旨在改善區內微氣候、增加雨水採集及改善空氣質素；更將人與大自然重新連繫，並有助推動城市生物多樣性。

生物多樣性屬太古地產「2030可持續發展策略」(SD2030)的重點之一，以應對氣候變化。太古地產與生態專家合作，就整個鰂魚涌地區之生物多樣性進行評估，並引入二百六十種原生及外來植物物種，以提升兩個公園的整體生態價值。

太古中央廣場於二零二四年六月開放，而連接太古坊二座及港島東中心的恆溫空中走廊亦於同期啟用，標誌著太古坊重建計劃最新一期工程現已完成。



## 資本承擔

### 資本開支及承擔

二零二四年上半年，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）為港幣六億一千二百萬元（二零二三年上半年：港幣十二億九千八百萬元）。於二零二四年六月三十日，尚有資本承擔港幣九十六億九千二百萬元（二零二三年十二月三十一日：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四千四百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣二千二百萬元）。

二零二四年上半年，中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣九億八千三百萬元（二零二三年上半年：港幣三億五千三百萬元）。於二零二四年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百九十一億二千七百萬元（二零二三年十二月三十一日：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一百一十億零一百萬元（二零二三年十二月三十一日：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九億三千九百萬元（二零二三年十二月三十一日：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十八億一千七百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣二億七千五百萬元）。

二零二四年上半年，美國投資物業及酒店的資本開支為港幣六千萬元（二零二三年上半年：港幣一千六百萬元）。於二零二四年六月三十日，尚有資本承擔港幣三千五百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣二千五百萬元）。

### 投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	開支預測				承擔總額 <sup>(1)</sup>	有關合資公司的承擔 <sup>(2)</sup>
	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零二四年 十二月三十一日止 六個月 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二六年 港幣百萬元	二零二七年 及以後 港幣百萬元	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 六月三十日 港幣百萬元
香港	612	785	719	1,738	6,450	9,692	44
中國內地	983	3,531	5,702	4,522	5,372	19,127	11,001
美國	60	28	7	-	-	35	-
<b>總額</b>	<b>1,655</b>	<b>4,344</b>	<b>6,428</b>	<b>6,260</b>	<b>11,822</b>	<b>28,854</b>	<b>11,045</b>

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百七十八億零九百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣一百一十億四千五百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣九億三千九百萬元的資金。

# 融資

## 現金流量摘要

	截至		截至十二月
	六月三十日止六個月		三十一日止年度
	二零二四年	二零二三年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>業務及投資產生/(使用)的現金淨額</b>			
來自營運的現金	<b>3,701</b>	4,221	7,492
已收股息	<b>80</b>	34	34
已付稅項	<b>(530)</b>	(370)	(963)
已付利息淨額	<b>(806)</b>	(511)	(1,118)
用於投資業務的現金淨額	<b>(1,161)</b>	(6,761)	(13,861)
	<b>1,284</b>	(3,387)	(8,416)
<b>已付予股東的現金及償還對外借款淨額</b>			
借款增加淨額	<b>1,879</b>	7,309	15,135
一項非控股權益注資和來自一間聯屬公司的墊款	<b>1,657</b>	–	16
租賃付款的本金部分	<b>(39)</b>	(38)	(82)
已付股息	<b>(4,262)</b>	(4,024)	(6,004)
	<b>(765)</b>	3,247	9,065
現金及現金等價物增加/(減少)	<b>519</b>	(140)	649

## 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，於二零二四年六月三十日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，金額和票據年期不限。

## 融資變動

### 經核數師審閱的財務資料 融資變動分析

	截至二零二四年 六月三十日止六個月		截至二零二三年 十二月三十一日止年度	
	借款及債券 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	借款及債券 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元
一月一日結算	41,169	607	22,835	614
動用借款及再融資	2,650	—	11,523	—
發行債券	1,879	—	6,742	—
到期債券	(300)	—	(200)	—
償還借款	(2,350)	—	(2,930)	—
收購附屬公司	—	—	3,151	42
期內的新租賃安排	—	14	—	62
租賃付款的本金部分	—	(39)	—	(82)
幣值調整	(323)	(14)	(27)	(16)
其他非現金變動	30	1	75	(13)
六月三十日/十二月三十一日結算	42,755	569	41,169	607

## 債務淨額

### 經核數師審閱的財務資料

二零二四年六月三十日的債務淨額為港幣三百七十七億九千六百萬元，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。債務淨額增加主要反映資本和發展開支以及於香港及中國內地合資公司的投資。

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動負債中的借款</b>		
銀行借款	13,160	13,159
債券	21,243	20,447
<b>流動負債中的借款</b>		
銀行借款	6,630	6,463
債券	1,722	1,100
<b>借款總額</b>	<b>42,755</b>	41,169
<b>租賃負債</b>		
計入非流動負債	484	527
計入流動負債	85	80
減：短期存款及銀行結餘	5,528	5,097
<b>債務淨額</b>	<b>37,796</b>	36,679

## 籌資來源

### 經核數師審閱的財務資料

於二零二四年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣五百五十三億零七百萬元，其中港幣一百二十四億元（百分之二十二）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二四年六月三十日的籌資來源包括：

	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 一年以後到期 港幣百萬元
<b>來自第三方的融資</b>				
有期借款	14,557	14,557	—	—
循環借款	17,740	5,340	—	12,400
債券	23,010	23,010	—	—
<b>已承擔融資總額</b>	<b>55,307</b>	<b>42,907</b>	—	<b>12,400</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	400	—	400	—
<b>總額</b>	<b>55,707</b>	<b>42,907</b>	<b>400</b>	<b>12,400</b>

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億五千二百萬元。

## 還款期限及再融資

於二零二四年六月三十日，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（二零二三年十二月三十一日：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：

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二四年	二零二三年	二零二三年
加權平均債務期限	<b>2.5年</b>	3.7年	3.0年
加權平均債務成本	<b>4.1%</b>	3.9%	4.1%

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

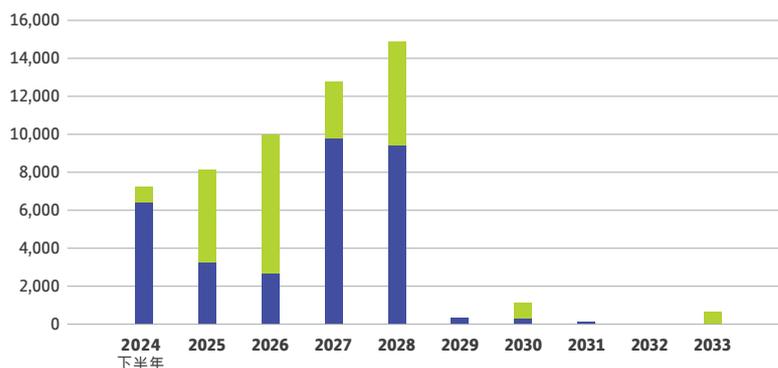
集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

### 按到期年份 劃分的可動用 已承擔融資總額

來自第三方的融資

- 有期及循環借款
- 債券

港幣百萬元



### 經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>銀行借款及來自第三方的債券</b>				
一年內	<b>8,352</b>	<b>19%</b>	7,563	18%
一至兩年內	<b>13,232</b>	<b>31%</b>	6,073	15%
兩至五年內	<b>19,118</b>	<b>45%</b>	25,256	61%
五年以後	<b>2,053</b>	<b>5%</b>	2,277	6%
<b>總額</b>	<b>42,755</b>	<b>100%</b>	41,169	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	<b>8,352</b>		7,563	
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	<b>34,403</b>		33,606	

## 貨幣組合

### 經核數師審閱的財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>貨幣</b>				
港幣	<b>25,259</b>	<b>59%</b>	25,243	61%
人民幣	<b>13,996</b>	<b>33%</b>	12,427	30%
美元	<b>3,500</b>	<b>8%</b>	3,499	9%
<b>總額</b>	<b>42,755</b>	<b>100%</b>	41,169	100%

## 財務支出

### 經核數師審閱的財務資料

於二零二四年六月三十日，集團借款總額中的百分之六十八以固定利率安排及百分之三十二以浮動利率安排（二零二三年十二月三十一日：分別為百分之六十八及百分之三十二）。利息支出及收入如下：

	截至		截至十二月
	六月三十日止六個月		三十一日止年度
	二零二四年	二零二三年	二零二三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>利息支出如下：</b>			
銀行借款及透支	<b>484</b>	277	743
債券	<b>356</b>	272	614
來自合資公司及聯屬公司的計息墊款	<b>2</b>	2	2
租賃負債	<b>10</b>	11	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	<b>(31)</b>	(14)	(41)
不符合對沖條件的跨幣掉期	<b>(1)</b>	1	1
其他融資成本	<b>85</b>	57	125
	<b>905</b>	606	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	<b>48</b>	5	53
資本化利息：			
投資物業	<b>(216)</b>	(219)	(510)
供出售物業	<b>(152)</b>	(121)	(270)
	<b>585</b>	271	738
<b>利息收入如下：</b>			
短期存款及銀行結餘	<b>(41)</b>	(29)	(64)
予合資公司及聯屬公司借款	<b>(75)</b>	(54)	(136)
其他	<b>-</b>	(9)	(18)
	<b>(116)</b>	(92)	(218)
<b>財務支出淨額</b>	<b>469</b>	179	520

## 資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二四年	二零二三年	二零二三年
資本淨負債比率 <sup>(1)</sup>	<b>13.3%</b>	10.2%	12.7%

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二四年	二零二三年	二零二三年
利息倍數 <sup>(1)</sup>			
財務報表所示	<b>6.9</b>	16.1	10.0
基本	<b>10.8</b>	24.8	26.8
現金利息倍數 <sup>(1)</sup>			
財務報表所示	<b>3.8</b>	5.5	4.0
基本	<b>5.8</b>	8.4	10.0

(1) 有關釋義請參閱第79頁的詞彙。

## 於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的集團債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的債務淨額狀況：

	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	
	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	<b>10,521</b>	10,228	<b>3,539</b>	3,444	<b>2,408</b>	2,408
中國內地實體	<b>9,255</b>	7,042	<b>4,192</b>	3,403	<b>1,502</b>	1,449
美國及其他實體	<b>239</b>	86	<b>108</b>	64	<b>152</b>	139
總額	<b>20,015</b>	17,356	<b>7,839</b>	6,911	<b>4,062</b>	3,996

倘若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十六點一。

# 簡明中期財務報表的審閱報告



羅兵咸永道

致太古地產有限公司董事局  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第54頁至第75頁的簡明中期財務報表,此中期財務報表包括太古地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二四年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及部分解釋性附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就簡明中期財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明中期財務報表作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,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。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項令我們相信貴集團的簡明中期財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零二四年八月八日

羅兵咸永道會計師事務所,中國香港特別行政區中環太子大廈廿二樓  
總機:+852 2289 8888, 傳真:+852 2810 9888, [www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

# 簡明中期財務報表

## 綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	未經審核		經審核
		截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
		二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收入	4	<b>7,279</b>	7,297	14,670
銷售成本	5	<b>(2,004)</b>	(1,970)	(4,284)
溢利總額		<b>5,275</b>	5,327	10,386
行政及銷售開支		<b>(1,014)</b>	(951)	(2,058)
其他營業開支		<b>(99)</b>	(106)	(205)
其他虧損淨額	6	<b>(103)</b>	(65)	(114)
投資物業公平值變化	13	<b>(842)</b>	(1,332)	(2,829)
營業溢利		<b>3,217</b>	2,873	5,180
財務支出		<b>(585)</b>	(271)	(738)
財務收入		<b>116</b>	92	218
財務支出淨額	8	<b>(469)</b>	(179)	(520)
應佔合資公司溢利減虧損		<b>311</b>	508	124
應佔聯屬公司溢利減虧損		<b>39</b>	16	(416)
除稅前溢利		<b>3,098</b>	3,218	4,368
稅項	9	<b>(1,208)</b>	(954)	(1,617)
本期溢利		<b>1,890</b>	2,264	2,751
應佔本期溢利：				
公司股東		<b>1,796</b>	2,223	2,637
非控股權益		<b>94</b>	41	114
		<b>1,890</b>	2,264	2,751
		港元	港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	11	<b>0.31</b>	0.38	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

截至二零二四年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核		經審核
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本期溢利	<b>1,890</b>	2,264	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			
– 於期內確認的收益	<b>1</b>	–	46
– 遞延稅項	–	–	(11)
界定福利計劃			
– 於期內確認的重新計量虧損	–	–	(56)
– 遞延稅項	–	–	9
於期內確認的匯兌差額淨額	<b>(37)</b>	(51)	(25)
	<b>(36)</b>	(51)	(37)
可於其後重新歸類至損益賬的項目			
現金流量對沖			
– 於期內確認的收益/(虧損)	<b>90</b>	20	(38)
– 轉撥至財務支出淨額	<b>(31)</b>	(14)	(41)
– 遞延稅項	<b>(10)</b>	(1)	13
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益			
– 於期內確認	<b>(652)</b>	(485)	(103)
– 因視作出售而重新歸類至損益賬	–	228	228
於期內確認的匯兌差額淨額	<b>(989)</b>	(1,796)	(904)
	<b>(1,592)</b>	(2,048)	(845)
除稅後本期其他全面收益	<b>(1,628)</b>	(2,099)	(882)
本期全面收益總額	<b>262</b>	165	1,869
應佔全面收益總額：			
公司股東	<b>205</b>	175	1,780
非控股權益	<b>57</b>	(10)	89
	<b>262</b>	165	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

二零二四年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	3,381	3,644
投資物業	13	280,396	281,463
無形資產	14	1,496	1,555
使用權資產	15	2,759	2,655
持作發展物業		1,209	1,210
合資公司	16	19,860	19,276
合資公司所欠借款	16	14,487	14,781
聯屬公司	17	10,333	10,583
聯屬公司所欠借款	17	255	209
衍生金融工具	19	99	57
遞延稅項資產	23	65	88
透過損益賬按公平值計量的金融資產		629	623
		<b>334,969</b>	336,144
<b>流動資產</b>			
供出售物業		9,674	9,121
存貨		85	77
貿易及其他應收款項	20	3,584	3,506
現金及現金等價物		5,528	5,097
		<b>18,871</b>	17,801
歸類為持作出售資產	24	9	543
		<b>18,880</b>	18,344
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	11,137	9,763
合約負債		14	5
應付稅項		520	378
一年內須償還的長期借款及債券		8,352	7,563
一年內須償還的租賃負債	22	85	80
		<b>20,108</b>	17,789
<b>流動(負債)/資產淨額</b>			
		<b>(1,228)</b>	555
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>333,741</b>	336,699
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券		34,403	33,606
長期租賃負債	22	484	527
衍生金融工具	19	10	22
其他應付款項	21	268	268
遞延稅項負債	23	14,368	14,082
退休福利負債		53	45
		<b>49,586</b>	48,550
<b>資產淨額</b>			
		<b>284,155</b>	288,149
<b>權益</b>			
股本	25	10,449	10,449
儲備	26	270,626	274,633
公司股東應佔權益		<b>281,075</b>	285,082
非控股權益	27	3,080	3,067
權益總額		<b>284,155</b>	288,149

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

截至二零二四年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核		經審核
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
<b>營運業務</b>			
來自營運的現金	3,701	4,221	7,492
已付利息	(885)	(547)	(1,222)
已收利息	79	36	104
已付稅項	(530)	(370)	(963)
	2,365	3,340	5,411
已收合資公司的股息	80	34	34
<b>來自營運業務的現金淨額</b>	<b>2,445</b>	<b>3,374</b>	<b>5,445</b>
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備	(117)	(111)	(217)
增購投資物業	(846)	(1,332)	(2,771)
購買無形資產	(11)	(16)	(64)
出售投資物業所得款項	311	60	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	–	(3,388)	(3,699)
購入合資公司股份	–	(762)	(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	(8)	(156)	(161)
合資公司權益增加	(732)	(221)	(356)
予合資公司借款	(156)	(956)	(1,604)
合資公司還款	403	173	435
聯屬公司還款	–	6	17
初始租賃成本	(5)	(58)	(79)
<b>用於投資業務的現金淨額</b>	<b>(1,161)</b>	<b>(6,761)</b>	<b>(13,861)</b>
<b>融資前現金流入/(流出)淨額</b>	<b>1,284</b>	<b>(3,387)</b>	<b>(8,416)</b>
<b>融資業務</b>			
動用借款及再融資	2,650	8,339	11,523
發行債券	1,879	–	6,742
償還借款及債券	(2,650)	(1,030)	(3,130)
來自一間聯屬公司的墊款	1,624	–	–
租賃付款的本金部分	(39)	(38)	(82)
	3,464	7,271	15,053
非控股權益注資	33	–	16
已付公司股東股息	(4,212)	(3,978)	(5,909)
已付非控股權益股息	(50)	(46)	(95)
<b>(用於)/來自融資業務的現金淨額</b>	<b>(765)</b>	<b>3,247</b>	<b>9,065</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)</b>	<b>519</b>	<b>(140)</b>	<b>649</b>
一月一日結算的現金及現金等價物	5,097	4,502	4,502
匯兌差額影響	(88)	(115)	(54)
<b>於期末結算的現金及現金等價物</b>	<b>5,528</b>	<b>4,247</b>	<b>5,097</b>
<b>組成：</b>			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	5,528	4,247	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

截至二零二四年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔					
	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	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 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
本期溢利	–	1,796	–	1,796	94	1,890
其他全面收益	–	–	(1,591)	(1,591)	(37)	(1,628)
本期全面收益總額	–	1,796	(1,591)	205	57	262
一項非控股權益注資	–	–	–	–	23	23
已宣派及/或已付股息	–	(4,212)	–	(4,212)	(67)	(4,279)
二零二四年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	274,273	(3,647)	281,075	3,080	284,155
	公司股東應佔					
	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	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二零二三年一月一日結算	10,449	280,008	(1,246)	289,211	3,047	292,258
本期溢利	–	2,223	–	2,223	41	2,264
其他全面收益	–	–	(2,048)	(2,048)	(51)	(2,099)
本期全面收益總額	–	2,223	(2,048)	175	(10)	165
已付股息	–	(3,978)	–	(3,978)	(46)	(4,024)
二零二三年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	278,253	(3,294)	285,408	2,991	288,399

以上綜合權益變動表應連同隨附附註一併閱讀。

# 簡明中期財務報表附註

## 1. 分部資料

### (a) 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	本期溢利/ (虧損) 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利/ (虧損) 港幣百萬元
截至二零二四年 六月三十日止六個月										
物業投資	6,727	1	4,170	(579)	116	436	–	4,143	3,506	3,458
物業買賣	88	–	(54)	–	–	(8)	9	(53)	(76)	(75)
酒店	464	3	(57)	(6)	–	(17)	24	(56)	(51)	(51)
投資物業公平值變化	–	–	(842)	–	–	(100)	6	(936)	(1,489)	(1,536)
分部之間抵銷	–	(4)	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>7,279</b>	<b>–</b>	<b>3,217</b>	<b>(585)</b>	<b>116</b>	<b>311</b>	<b>39</b>	<b>3,098</b>	<b>1,890</b>	<b>1,796</b>
截至二零二三年 六月三十日止六個月										
物業投資	6,732	1	4,254	(264)	88	506	–	4,584	3,911	3,855
物業買賣	89	–	(12)	–	4	(20)	–	(28)	(53)	(52)
酒店	476	1	(37)	(7)	–	12	16	(16)	(10)	(10)
投資物業公平值變化	–	–	(1,332)	–	–	10	–	(1,322)	(1,584)	(1,570)
分部之間抵銷	–	(2)	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>7,297</b>	<b>–</b>	<b>2,873</b>	<b>(271)</b>	<b>92</b>	<b>508</b>	<b>16</b>	<b>3,218</b>	<b>2,264</b>	<b>2,223</b>
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	7,435	7,325
物業買賣	166	–	(89)	–	15	(46)	–	(120)	(172)	(169)
酒店	979	5	(103)	(13)	–	(29)	31	(114)	(101)	(100)
投資物業公平值變化	–	–	(2,829)	–	–	(667)	(454)	(3,950)	(4,411)	(4,419)
分部之間抵銷	–	(8)	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>14,670</b>	<b>–</b>	<b>5,180</b>	<b>(738)</b>	<b>218</b>	<b>124</b>	<b>(416)</b>	<b>4,368</b>	<b>2,751</b>	<b>2,637</b>

註：

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

## 1. 分部資料 (續)

### (b) 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
二零二四年六月三十日結算					
物業投資	287,181	26,053	8,173	5,340	326,747
物業買賣	11,934	6,126	2,132	69	20,261
酒店	4,271	2,168	283	119	6,841
	<b>303,386</b>	<b>34,347</b>	<b>10,588</b>	<b>5,528</b>	<b>353,849</b>
二零二三年十二月三十一日結算					
物業投資	289,079	25,799	8,366	4,854	328,098
物業買賣	10,869	6,057	2,167	127	19,220
酒店	4,594	2,201	259	116	7,170
	<b>304,542</b>	<b>34,057</b>	<b>10,792</b>	<b>5,097</b>	<b>354,488</b>

\* 有關合資公司及聯屬公司的資產包括該些公司所欠借款。

### (c) 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 六月三十日結算						
物業投資	9,387	14,773	26,806	563	51,529	3,042
物業買賣	1,890	114	15,247	–	17,251	(1)
酒店	205	1	702	6	914	39
	<b>11,482</b>	<b>14,888</b>	<b>42,755</b>	<b>569</b>	<b>69,694</b>	<b>3,080</b>
二零二三年 十二月三十一日結算						
物業投資	8,196	14,370	25,396	599	48,561	3,025
物業買賣	1,670	89	14,422	–	16,181	1
酒店	237	1	1,351	8	1,597	41
	<b>10,103</b>	<b>14,460</b>	<b>41,169</b>	<b>607</b>	<b>66,339</b>	<b>3,067</b>

### (d) 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
截至二零二四年六月三十日止六個月				
物業投資	–	62	6,665	6,727
物業買賣	88	–	–	88
酒店	211	253	–	464
	<b>299</b>	<b>315</b>	<b>6,665</b>	<b>7,279</b>
截至二零二三年六月三十日止六個月				
物業投資	–	55	6,677	6,732
物業買賣	89	–	–	89
酒店	221	255	–	476
	<b>310</b>	<b>310</b>	<b>6,677</b>	<b>7,297</b>

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。

業務分類基準或分部損益賬的計量基準均與上一年度的財務報表沒有重大差別。

## 2. 編製基準

- (a) 此未經審核簡明中期財務報表乃遵照由香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)之披露規定編製。

未經審核簡明中期財務報表列載於第54頁至第75頁，並包括第47頁至第52頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零二三年十二月三十一日止年度相關且載入本文檔中作為比較資料的財務資料並不構成公司該年度的法定年度綜合財務報表，但均來自該等財務報表。

本文檔內的非法定賬目(定義見《公司條例》(第622章)(「該條例」)第436條)並非指明財務報表(定義如前所述)。截至二零二三年十二月三十一日止年度的指明財務報表已根據該條例第664條送交香港公司註冊處處長。公司核數師已就該等指明財務報表擬備報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，亦無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第406(2)條或407(2)或(3)條作出的陳述。

除下文附註2(b)所列外，編製本簡明中期財務報表所採用的會計政策及計算和呈報方式均與二零二三年度財務報表所載一致。

- (b) 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(2020)	財務報表之呈列 — 借款人對載有通知償還條款之定期借款之分類
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。

- (c) 二零二四年七月，香港會計師公會發佈了香港財務報告準則第18號(財務報表列報和披露)，規定了財務報表中資訊的列報和披露要求，以確保公司中肯地提供相關財務業績和狀況的信息。這一新準則將應用於二零二七年一月一日或之後開始的年度報告期。管理層正就其對集團的綜合財務報表影響進行評估。
- (d) 遵照香港財務報告準則的規定，編製簡明中期財務報表須採用若干重要會計估算。此外，管理層亦須在應用集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高判斷力或複雜性較高的範疇，以及假設及估算對集團綜合財務報表有重要影響的範疇，均於二零二三年度財務報表中詳述。

## 2. 編製基準 (續)

(e) 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BEPS 2.0），世界各國政府已就此立法或正在執行立法程序。集團的最終控股公司正在評估這對其各個營運地區業務的全面影響。截至通過二零二四年度簡明中期財務報表之日期止，香港特區政府以及集團主要營運地區的相關政府尚未就支柱二立法。

## 3. 財務風險管理

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。

簡明中期財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露，且應連同集團二零二三年度財務報表一併閱讀。集團的財務風險管理架構、政策及程序自年底以來並無改變。

## 4. 收入

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	<b>6,665</b>	6,677	13,408
物業買賣	<b>88</b>	89	166
酒店	<b>464</b>	476	979
提供其他服務	<b>62</b>	55	117
	<b>7,279</b>	7,297	14,670

## 5. 銷售成本

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	<b>1,501</b>	1,483	3,266
物業買賣	<b>62</b>	63	119
酒店	<b>441</b>	424	899
	<b>2,004</b>	1,970	4,284

## 6. 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收購合資公司權益產生的收益	–	551	551
出售投資物業的虧損	–	–	(16)
出售物業、廠房及設備的虧損	(1)	–	(2)
出售歸類為持作出售資產的虧損	(219)	–	(44)
歸類為持作出售資產的公平值變化	(2)	(411)	(442)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	15	–	–
外匯虧損淨額	–	(232)	(240)
政府補助	1	1	8
其他	103	26	71
	<b>(103)</b>	<b>(65)</b>	<b>(114)</b>

## 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：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出*	6	9	40
物業、廠房及設備折舊(附註12)	150	130	275
使用權資產折舊			
– 持作自用的租賃土地	15	14	29
– 物業	24	22	49
攤銷			
– 無形資產(附註14)	34	32	66
– 投資物業初始租賃成本	26	69	96
職員成本	1,170	1,041	2,115
其他租賃費用**	15	16	31

\* 此金額包括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，即根據香港財務報告準則第9號於期內提供予租戶的租金支援港幣四百萬元(二零二三年六月三十日：港幣一千三百萬元；截至二零二三年十二月三十一日止年度：港幣三千六百萬元)。

\*\* 此等費用包括與短期租賃及低價值資產租賃有關的支出扣除已收租金支援(截至二零二四年六月三十日和二零二三年六月三十日止六個月，及截至二零二三年十二月三十一日止年度：無)，直接在綜合損益表中支銷，不包括在香港財務報告準則第16號租賃負債的計量中。

## 8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第51頁「經核數師審閱的財務資料」列表。

## 9. 稅項

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	248	280	494
香港以外	422	330	665
歷年撥備不足/(超額)	4	7	(28)
	<b>674</b>	617	1,131
遞延稅項(附註23)			
投資物業公平值變化	397	88	106
暫時差異的產生及撥回	137	249	380
	<b>534</b>	337	486
	<b>1,208</b>	954	1,617

香港利得稅乃以期內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)；香港以外的稅項按集團在應課稅司法權區當地適用的稅率計算。

截至二零二四年六月三十日止六個月，集團應佔合資公司的稅項支出為港幣一億一千三百萬元(二零二三年六月三十日：港幣一億四千四百萬元；截至二零二三年十二月三十一日止年度：港幣二億四千一百萬元)，而截至二零二四年六月三十日止六個月，集團應佔聯屬公司的稅項抵免為港幣一百萬元(二零二三年六月三十日：無；截至二零二三年十二月三十一日止年度：稅項抵免港幣一億四千九百萬元)，已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。

## 10. 股息

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.34元，於二零二四年八月八日宣派(二零二三年第一次中期股息：港幣0.33元，於二零二三年十月十二日派發)	1,989	1,931	1,931
第二次中期股息每股港幣0.72元，於二零二四年五月二日派發	—	—	4,212
	<b>1,989</b>	1,931	6,143

由於在期終結算日尚未宣派第一次中期股息，故並未記入簡明中期財務報表。

董事局已宣佈截至二零二四年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.34元(二零二三年：港幣0.33元)。第一次中期股息合共港幣十九億八千九百萬元(二零二三年：港幣十九億三千一百萬元)，將於二零二四年十月九日(星期三)派發予於二零二四年九月六日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二四年九月四日(星期三)起除息。

## 10. 股息 (續)

股東登記將於二零二四年九月六日 (星期五) 暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第一次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二四年九月五日 (星期四) 下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

## 11. 每股盈利 (基本及攤薄)

每股基本盈利乃以截至二零二四年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣十七億九千六百萬元 (二零二三年六月三十日：港幣二十二億二千三百萬元；截至二零二三年十二月三十一日止年度：港幣二十六億三千七百萬元)，除以於期內已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字 (二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日：五十八億五千萬股普通股)。

由於截至二零二四年六月三十日止期內並無具攤薄作用之潛在股份 (二零二三年六月三十日及二零二三年十二月三十一日：相同)，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 12. 物業、廠房及設備

	物業、廠房 及設備 港幣百萬元
<b>成本：</b>	
二零二四年一月一日結算	6,849
匯兌差額	(82)
增購	106
出售	(26)
轉撥至投資物業淨額	(710)
轉撥自供出售物業淨額	51
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>6,188</b>
<b>累計折舊及減值：</b>	
二零二四年一月一日結算	3,205
匯兌差額	(38)
本期折舊 (附註7)	150
出售	(25)
減值虧損撥回	(15)
轉撥至投資物業	(470)
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>2,807</b>
<b>賬面淨值：</b>	
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>3,381</b>
二零二四年一月一日結算	3,644

當情況或環境變化顯示物業、廠房及設備的賬面值或不能收回時，會對其作減值檢討。

### 13. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零二四年一月一日結算	256,786	24,485	281,271
匯兌差額	(1,299)	(82)	(1,381)
增購	311	761	1,072
類別之間轉撥	4,283	(4,283)	–
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(43)	283	240
轉撥(至)/自使用權資產淨額	(141)	9	(132)
公平值虧損淨額	(422)	(420)	(842)
	259,475	20,753	280,228
加：初始租賃成本	168	–	168
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>259,643</b>	<b>20,753</b>	<b>280,396</b>
二零二四年一月一日結算(包括初始租賃成本)	256,978	24,485	281,463

### 14. 無形資產

	商譽 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>成本：</b>				
二零二四年一月一日結算	1,341	393	205	1,939
匯兌差額	(35)	(1)	–	(36)
增購	–	11	–	11
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>1,306</b>	<b>403</b>	<b>205</b>	<b>1,914</b>
<b>累計攤銷：</b>				
二零二四年一月一日結算	–	239	145	384
本期攤銷(附註7)	–	25	9	34
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>–</b>	<b>264</b>	<b>154</b>	<b>418</b>
<b>賬面淨值：</b>				
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>1,306</b>	<b>139</b>	<b>51</b>	<b>1,496</b>
二零二四年一月一日結算	1,341	154	60	1,555

## 15. 使用權資產

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提前終止租賃權。租賃條款乃個別協商，包含廣泛不同的條款和條件。

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,618	2,502
物業	141	153
	<b>2,759</b>	2,655

截至二零二四年六月三十日止六個月期間增購的使用權資產為港幣一千四百萬元（二零二三年六月三十日：港幣五千六百萬元；截至二零二三年十二月三十一日止年度：港幣六千二百萬元）。

截至二零二四年六月三十日止六個月，用於租賃的現金流出總額已計入綜合現金流量表中的(a)「營運業務」項下已付利息港幣一千萬元（二零二三年六月三十日：港幣一千一百萬元；截至二零二三年十二月三十一日止年度：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一千五百萬元（二零二三年六月三十日：港幣一千六百萬元；截至二零二三年十二月三十一日止年度：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三千九百萬元（二零二三年六月三十日：港幣三千八百萬元；截至二零二三年十二月三十一日止年度：港幣八千二百萬元）。

## 16. 合資公司權益

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	19,860	19,276
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	11,537	11,650
– 計息	2,950	3,131
	<b>14,487</b>	14,781

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，該項收購受限於若干先決條件獲滿足才能完成。該項交易已於八月初完成。隨著交易完成後，集團於頤堤港二期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頤堤港二期百分之四十九點八九五權益。

## 17. 聯屬公司權益

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	9,663	9,913
商譽	670	670
	<b>10,333</b>	10,583
聯屬公司所欠借款減撥備		
– 免息	215	169
– 計息	40	40
	<b>255</b>	209

## 18. 金融工具公平值計量

(a) 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			
二零二四年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	99	–	99
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
– 非上市權益投資	–	629	629
	<b>99</b>	<b>629</b>	<b>728</b>
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19)	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			
二零二四年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	10	–	10
一項非控股權益的認沽期權(附註21)	–	645	645
	<b>10</b>	<b>645</b>	<b>655</b>
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19)	22	–	22
一項非控股權益的認沽期權(附註21)	–	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。

公平值層級各層次之間並無金融工具轉撥。

## 18. 金融工具公平值計量 (續)

下表所示為截至二零二四年六月三十日止期間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
增購	6	-
期內分派	-	(16)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	-	48
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>629</b>	<b>645</b>
* 包括就二零二四年六月三十日結算餘額確認的未變現虧損	-	48

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。

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。

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期末結算日的市場情況為基礎作出假設。所用的重要不可觀察輸入數據為收益率及市場價格。根據其他合理假設，更改這些不可觀察輸入數據不會大幅改變投資的估值。

歸類於第三層次內的一項美國非控股權益認沽期權的公平值估算乃採用現金流量貼現估值法釐定，包含多項不可觀察的輸入數據，包括相關投資物業於預期行使時的預期公平值、預期行使時間以及所採用的貼現率。預期行使時間為二零二四年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零二三年十二月三十一日：百分之六點三）。

投資物業於預期行使時的公平值本身取決於多項不可觀察輸入數據，此等輸入數據與集團其他已落成投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金及預期資本化率。若投資物業於行使時的預期公平值上升，則認沽期權於二零二四年六月三十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。

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值：

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日結算，集團按攤銷成本列賬的金融資產及負債之賬面值與其公平值並無重大差別，惟以下金融負債則除外，其賬面值與公平值披露如下：

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	賬面值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
長期借款及債券	42,755	42,198	41,169	40,598

## 19. 衍生金融工具

集團只會為管理潛在風險而使用衍生金融工具。由於衍生工具的盈虧能抵銷被對沖的資產、負債或交易的虧損和收益，集團因而可將其市場風險減至最低。集團的政策是不作投機性的衍生工具交易。

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	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				
– 一年以後到期	99	10	57	22

## 20. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	375	500
預付款項及應計收益	138	116
應收一間中介控股公司款項	1	1
其他應收款項	3,070	2,889
	<b>3,584</b>	<b>3,506</b>

於期末結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	332	468
三至六個月	21	14
六個月以上	22	18
	<b>375</b>	<b>500</b>

由於集團有大量客戶，因此貿易及其他應收款項並無出現信貸風險集中的情況。

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。

## 21. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	859	1,046
租戶的租金按金	3,046	2,965
出售投資物業所收訂金	268	269
一項非控股權益的認沽期權	645	613
其他應付款項		
應計資本開支	1,139	1,155
欠一間中介控股公司款項	100	112
欠一間聯屬公司款項	26	13
來自一間聯屬公司的計息墊款	1,612	–
來自一項非控股權益的墊款	1,314	1,236
其他	2,396	2,622
	6,587	5,138
	11,405	10,031
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	(268)	(268)
	11,137	9,763

於期末結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	859	1,046

## 22. 租賃負債

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
於期末的還款期限如下：		
一年內	85	80
一至兩年內	80	84
兩至五年內	171	180
五年以後	233	263
	569	607
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(85)	(80)
	484	527

## 23. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零二四年一月一日結算	13,994
匯兌差額	(235)
於損益表支銷(附註9)	534
於其他全面收益支銷	10
<b>二零二四年六月三十日結算</b>	<b>14,303</b>
組成：	
遞延稅項資產	(65)
遞延稅項負債	14,368
	<b>14,303</b>

## 24. 歸類為持作出售資產

歸類為持作出售的資產指集團於香港太古城住宅項目第一期至第九期共七個私家車車位的投資物業百分之一百權益。

## 25. 股本

	公司	
	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本(沒有面值)：		
二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日結算		
5,850,000,000股普通股	<b>10,449</b>	10,449

期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。

## 26. 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
本期溢利	1,796	–	–	–	–	1,796
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
– 於期內確認的收益	–	–	1	–	–	1
現金流量對沖						
– 於期內確認的收益	–	–	–	90	–	90
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	(31)	–	(31)
– 遞延稅項	–	–	–	(10)	–	(10)
於期內確認的應佔合資公司及聯屬公司 其他全面收益	–	–	–	–	(652)	(652)
於期內確認的匯兌差額淨額	–	–	–	–	(989)	(989)
本期全面收益總額	1,796	–	1	49	(1,641)	205
二零二三年第二次中期股息(附註10)	(4,212)	–	–	–	–	(4,212)
二零二四年六月三十日結算	<b>274,273</b>	<b>(1,108)</b>	<b>2,043</b>	<b>(8)</b>	<b>(4,574)</b>	<b>270,626</b>

註：

集團於二零二四年六月三十日結算的收益儲備包括所宣派的二零二四年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十九億八千九百萬元(二零二三年十二月三十一日：二零二三年度第二次中期股息港幣四十二億一千二百萬元)(附註10)。

## 27. 非控股權益

期內非控股權益變動如下：

	港幣百萬元
二零二四年一月一日結算	3,067
應佔本期溢利減虧損	94
應佔匯兌差額淨額	(37)
應佔本期全面收益總額	57
一項非控股權益注資	23
已宣派及/或已付股息	(67)
二零二四年六月三十日結算	<b>3,080</b>

## 28. 資本承擔

	二零二四年 六月三十日 港幣百萬元	二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
截至期末集團尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	33	35
已獲董事局批准但未訂約	266	245
投資物業		
已訂約但未撥備	5,443	5,795
已獲董事局批准但未訂約	12,067	12,012
	<b>17,809</b>	<b>18,087</b>
截至期末集團應佔合資公司資本承擔（註）		
已訂約但未撥備	1,930	850
已獲董事局批准但未訂約	9,115	6,278
	<b>11,045</b>	<b>7,128</b>

註：  
當中集團承擔資金港幣九億三千九百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣七億九千七百萬元）。

二零二四年六月三十日結算，集團承諾向合資公司注資港幣十八億一千七百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣二億七千五百萬元）。

## 29. 或有事項

於期末就合資公司的銀行借款及其他負債所提供的擔保合共港幣四十億六千二百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣三十九億九千六百萬元）。於期末以銀行擔保代替公用服務按金及其他合共港幣六千三百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣七千三百萬元）。

## 30. 關聯方交易

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。截至二零二四年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣九千九百萬元（二零二三年六月三十日：港幣一億零六百萬元）；支出為港幣八千萬元（二零二三年六月三十日：港幣六千六百萬），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣五千九百萬元（二零二三年六月三十日：港幣四千九百萬元）。

### 30. 關聯方交易 (續)

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屆滿。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。截至二零二四年六月三十日止六個月內，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五千二百萬元(二零二三年六月三十日：港幣五千三百萬元)及港幣二千四百萬元(二零二三年六月三十日：港幣二千一百萬元)。

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。

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。

		截至六月三十日止六個月									
		合資公司		聯屬公司		同系附屬公司		中介控股公司		其他關聯方	
註		2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元								
購買服務	(a)	—	—	—	—	19	17	—	—	—	—
提供服務	(a)	35	31	—	—	—	—	1	1	—	—
租金收入	(b)	—	—	—	—	24	21	52	53	1	1
租金支出	(b)	6	5	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店收入		7	7	—	—	1	2	1	1	2	2
利息收入	(c)	73	54	2	—	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	—	2	2	—	—	—	—	—	—	—

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) 於二零二四年六月三十日，向合資公司及聯屬公司提供的借款於附註16及17披露。由聯屬公司提供的墊款於附註21披露。

# 附加資料

## 企業管治

公司在中期報告所涵蓋的會計期間內均有遵守上市規則附錄C1第二部分《企業管治守則》(「企業管治守則」)的所有守則條文。

公司已採納關於董事及有關僱員(定義見企業管治守則)進行證券交易的守則,其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。

在作出特定查詢後,公司所有董事均確認就中期報告所涵蓋的會計期間已遵守標準守則及公司有關董事證券交易守則所訂的標準。

中期業績已由公司的審核委員會及外聘核數師審閱。

## 股本

中期報告涵蓋的會計期內,公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

## 董事資料

董事資料更改列述如下:

1. 鄭嘉麗辭任公司獨立非常務董事,由公司於二零二四年五月七日舉行的二零二四年度股東周年大會(「二零二四年股東周年大會」)結束時起生效。
2. 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。
3. 白德利獲選為香港總商會常務副主席,由二零二四年五月十日起生效。
4. 吳亦泓獲委任為MakeMyTrip Limited獨立董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員,由二零二四年五月十五日起生效,並由二零二四年六月三十日起不再擔任諾亞控股有限公司審核委員會成員。
5. 龍雁儀由二零二四年七月十五日起不再擔任會計及財務匯報局財務匯報檢討委員團成員。

## 董事權益

於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的名冊顯示，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司及太古股份有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份 百分比 (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>太古地產有限公司</b>						
施銘倫	–	–	1,148,812	1,148,812	0.01964	(1)
	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>英國太古集團有限公司</b>						
<b>每股一英鎊的普通股</b>						
范尼克	–	–	3,136,000	3,136,000	3.14	(2)
施銘倫	2,193,550	630,000	20,175,819	22,999,369	23.00	(1)
<b>年息八厘每股一英鎊的累積優先股</b>						
范尼克	–	–	2,822,400	2,822,400	3.14	(2)
施銘倫	3,966,125	–	16,917,930	20,884,055	23.20	(1)
	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>太古股份有限公司</b>						
<b>‘A’ 股</b>						
施銘倫	–	–	301,000	301,000	0.0363	(1)
<b>‘B’ 股</b>						
施銘倫	–	–	1,799,222	1,799,222	0.0622	(1)

附註：

- (1) 施銘倫是在「信託權益」項所列的在太古地產有限公司持有1,148,812股股份、在英國太古集團有限公司持有8,852,483股普通股及6,705,528股優先股，及在太古股份有限公司持有301,000股‘A’股及1,799,222股‘B’股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。
- (2) 范尼克是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有3,136,000股普通股及2,822,400股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。

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。

## 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，於二零二四年六月三十日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

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

附註：

(1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益。

(2) 由於英國太古集團有限公司集團持有太古股份有限公司百分之六十一點七三的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十九點一九的投票權，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。

# 詞彙

## 專門術語

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。

**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

每股盈利	=	$\frac{\text{公司股東應佔溢利}}{\text{期內已發行加權平均股數}}$
公司股東應佔每股權益	=	$\frac{\text{未計入非控股權益的權益}}{\text{期末已發行股數}}$
利息倍數	=	$\frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額}}$
現金利息倍數	=	$\frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額及資本化利息總計}}$
資本淨負債比率	=	$\frac{\text{債務淨額}}{\text{權益總額}}$

# 財務日誌及投資者資訊

## 二零二四年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月三日
除息交易	九月四日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二四年度第一次中期股息的資格	九月六日
派發二零二四年度第一次中期股息	十月九日
宣佈年度業績	二零二五年三月
股東周年大會	二零二五年五月

## 註冊辦事處

太古地產有限公司  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座33樓

## 股份登記處

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

## 股份代號

香港聯合交易所 01972

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 投資者關係

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

## 公共事務

電郵：[pad@swireproperties.com](mailto:pad@swireproperties.com)  
電話：(852) 2844-3888  
傳真：(852) 2918-9960  
網址：[www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com)

## 徵求回應

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

---

## 免責聲明

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

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



© Swire Properties Limited  
太古地產有限公司

