

二零二五年

中期報告

 太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：01972



目 錄

2	公司簡介
8	財務撮要
9	主席報告
11	行政總裁報告
14	業務評述
43	融資
49	簡明中期財務報表的審閱報告
50	簡明中期財務報表
55	簡明中期財務報表附註
73	附加資料
75	詞彙
76	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，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二千一百間零售商店，估計逾七萬一千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，在美國邁阿密亦有一項規劃中的項目。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。





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。





THE TEMPLE HOUSE
御園

御園

DIOR

DIOR

14楼

中里

中区

御園街

御園街



二零二五年上半年 可持續發展亮點



「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

唯一一家房地產管理與開發行業公司榮獲《標普全球可持續發展年鑑》標普全球企業可持續發展評估評分最佳1%，及《標普全球可持續發展年鑑（中國版）》ESG 評分最佳1%。

首家亞太區房地產開發公司發佈標普全球評級的氣候轉型評估，並獲得標普的整體評級「中綠色」。

「環境績效約章」推行四周年迎來重要里程碑，目前已有超過150名租戶參與，佔公司香港辦公樓組合已佔用可出租樓面面積約60%。

太古地產香港及中國內地物業組合旗下超過130個餐飲租戶獲頒「綠色廚房」認證。

推出「Green Retail Partnership」，與兩間高端零售集團建立可持續發展戰略合作夥伴關係，以全面提升其店舖、辦公空間及餐飲店的 ESG 表現。

於2025年英國屋宇裝備工程師學會（CIBSE）屋宇表現大獎——領導力類別中取得佳績。

太古地產連續第二年榮獲Randstad香港房地產行業最具吸引力僱主。

第13屆「書出愛心 十元義賣」總籌款額再創新高，超過港幣137萬元。

S&P Global

Top 1%

Corporate Sustainability
Assessment 2024 Score

© S&P Global 2025.
For terms of use, visit www.spglobal.com/yearbook.

S&P Global

最佳1%

中國企業標普全球CSA 2024 評分

© S&P Global 2025.
有關使用條款，請訪問 www.spglobal.com/yearbook-cn

S&P Global



財務撮要

		截至六月三十日止六個月		
	註	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	變幅
業績				
收入		8,723	7,279	+20%
公司股東應佔溢利／(虧損)				
基本	(a), (b)	4,420	3,857	+15%
基本（經常性）	(a), (b)	3,420	3,570	-4%
呈報		(1,202)	1,796	不適用
來自營運的現金		6,103	3,701	+65%
融資前的現金流入淨額		6,683	1,284	+420%
		港元	港元	
每股盈利／(虧損)				
基本	(c)	0.76	0.66	+15%
基本（經常性）	(c)	0.59	0.61	-3%
呈報	(c)	(0.21)	0.31	不適用
每股股息				
第一次中期		0.35	0.34	+3%
		二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	變幅
財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		272,547	278,427	-2%
債務淨額		42,853	43,746	-2%
資本淨負債比率	(a)	15.7%	15.7%	零個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a), (d)	47.01	47.35	-1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第75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15頁。
- (c) 請參閱財務報表附註11的加權平均股數。
- (d) 請參閱財務報表附註25的期末股數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利/(虧損)		
物業投資	3,747	3,693
物業買賣	(282)	(61)
酒店	(45)	(62)
經常性基本溢利	3,420	3,570
出售資產	1,000	287
基本溢利	4,420	3,857

主席報告

各位股東：

二零二五年上半年在全球經濟充滿不確定性的背景下發展。關稅、地緣政治緊張和經濟放緩等問題持續對營商環境構成影響。儘管面對這些挑戰，太古地產憑著優質物業組合以及高瞻遠矚的社區營造策略，表現依然強勁。

我們持續推進港幣一千億元投資計劃，現時進展理想，百分之六十七資金已經投放。落實執行這項策略是我們的重中之重，焦點將在於拓展香港、中國內地及東南亞三大核心市場。

我們的資本流轉策略不僅增強財政實力，更提供基礎讓我們得以推進我們的增長願景。公司最近出售邁阿密 Brickell City Centre，成功變現資產價值，是一項重要的里程碑。這項交易使我們能將資金調配到具更高增長潛力的核心市場，以作長期投資。

財務業績摘要

二零二五年上半年基本溢利增加百分之十五至港幣四十四億二千萬元，主要反映出售 Brickell City Centre 商場、車位、若干共用設施的權益，以及 Brickell City Centre 商場毗鄰土地所得溢利。股東應佔經常性基本溢利減少百分之四，由二零二四年上半年港幣三十五億七千萬元減至二零二五年上半年港幣三十四億二千萬元，主要反映香港辦公樓租金收入下降，以及準備在未來數年推出多項住宅買賣項目所涉及的銷售和市場推廣開支增加。

二零二五年上半年股東應佔呈報虧損錄得港幣十二億零二百萬元，二零二四年同期則為港幣十七億九千六百萬元溢利。二零二五年上半年投資物業公平值虧損為港幣四十六億八千萬元，二零二四年同期則為港幣八億七千九百萬元。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

我們宣佈二零二五年第一次中期股息為每股港幣0.35元，較二零二四年派付的第一次中期股息增加百分之三。二零二五年第一次中期股息將於二零二五年十月九日（星期四）派發予於二零二五年九月五日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二五年九月三日（星期三）起除息。

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

董事局去年批准了一個總金額最高為港幣十五億元的公司股份回購計劃，該計劃在公司於二零二五年五月舉行的股東周年大會結束時終止。於截至二零二五年五月股東周年大會前的首五個月內，公司合共以港幣七億零七百萬元現金代價回購44,736,600股股份，每股平均價為港幣15.8元。

全力在主要市場推動業務增長

儘管宏觀經濟環境持續不明朗，我們繼續堅定執行我們的投資策略。我們對於核心市場的信心主要基於其長期的基本條件。在中國內地，我們持續看到市區更新、個人財富增加及消費者喜好升級所帶來的機遇。

在上海，我們正透過兩個全新大型綜合發展項目——陸家嘴太古源和前灘太古里擴建項目——擴大公司在當地的業務。太古地產持續投資於上海，現已成為太古地產在中國內地最大的市場，亦讓我們為促進上海作為國際金融、貿易及消費中心的地位作出貢獻。

在北京，北京太古坊項目將會展現我們標誌性的發展策略，包括可持續發展、社區營造及社區建設。與此同時，我們在重點旅遊城市三亞發展創新的零售項目，以及在富有豐富文化遺產，同時具有高增長潛力的西安，打造零售主導的西安太古里項目。我們亦正透過擴展廣州太古滙，以及發展廣州荔灣區名為聚龍灣太古里的首個太古里項目，擴展在大灣區的投資，亦是我們銳意進軍這個活力非凡及高增長市場的重要策略。綜合而言，這一系列發展中的項目，體現了我們對中國內地的長遠前景信心十足，亦突顯這個市場對公司長期增長策略的重要性。香港方面，我們辦公樓物業組合表現保持堅穩，受惠於企業追求質素更佳辦公樓的趨勢持續，於這股趨勢下，租戶屬意優質物業、完善管理、頂級設施和具有頂尖的可持續發展認證。零售業務表現令人鼓舞，商場維持平穩人流及高出租率。

我們喜見住宅市場氣氛轉好，我們亦已經做好充份準備，在買家恢復信心時吸納市場置業需求。我們將堅定扎根香港，並滿懷信心地在這個基地繼續作出投資。

我們在東南亞四個主要市場取得穩健進展。在曼谷，位於無線電路黃金地段的頂級豪華住宅項目經已動工，這項目充份反映我們在區內精挑細選、策略性拓展業務的方針。雅加達Savvavasa銷售維持平穩，買家對高級住宅需求殷切有利銷情。

我們亦正籌備展開可持續發展旅程的下一個新篇章。太古地產提前六年實現二零三零年領先全球同業可持續發展表現的願景，現正專注制訂二零五零年目標。我們矢志打造全球最可持續發展的社區，一直以來我們的工作都圍繞著這個宏大願景。

前瞻未來

展望二零二五年下半年及以後，我們將會繼續保持靈活、審慎，專注地執行我們定下的策略。雖然外圍環境預計仍充滿挑戰，但我們對旗下優質的物業組合、專業的團隊及清晰的長遠願景依然充滿信心。

我謹此衷心感激太古地產團隊所作出的貢獻，以及所有持份者的持續信任和支持。

主席

白德利

香港，二零二五年八月七日

行政總裁報告

各位股東：

二零二五年上半年的經營環境充滿挑戰。太古地產透過專注追求質素、創新，持續推行既定策略，做好長遠規劃，持續展現堅穩的表現及維持業務增長動力。

我們的業務取得進展，建基於核心市場的優勢，以及我們在審時度勢之餘，同時能夠落實策略並實現我們的長遠願景。公司正穩步推進港幣一千億元投資計劃，透過創新衍變優化物業組合，以及在核心市場內的主要城市擴大業務。目前投資計劃中逾三分之二資金已經投放，在香港、中國內地和東南亞均進展理想。

展望下半年，我們將繼續專注執行既定策略。憑藉一系列發展中的項目，以及清晰的策略性方向，太古地產已經準備就緒應對未來的挑戰，並繼續落實我們的投資計劃。

業績表現

二零二五年上半年來自投資物業的經常性基本稅前溢利減少，主要是香港辦公樓租金收入下跌所致。辦公樓市場仍具挑戰，空置率高企和新增供應為租金帶來下行壓力。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓物業組合依然堅穩，出租率保持穩定，租戶續租率強勁。太古坊二座及太古廣場六座出租進度良好，顯示企業對優質辦公空間的需求持續殷切。

香港零售市道偏軟，主要受出境旅遊、消費習慣改變以及美國關稅導致經濟不明朗所影響。儘管如此，太古地產旗下商場的出租率和人流均維持高水平，有賴我們針

對性地優化商戶組合、會員計劃，以及一系列體驗式活動吸引本地顧客和旅客。

中國內地方面，隨著政府推出更多提振措施，二零二五年上半年零售銷售額回穩。政府一系列的政策放寬下，包括免簽證入境中國內地和增值稅退稅計劃，均加強了消費者信心。儘管期內公司旗下部份商場進行升級工程令營運受阻，整體人流繼續錄得升幅，反映太古地產旗下商場作為顧客首選消費熱點的吸引力。

我們與租戶的緊密合作關係，讓我們以競爭優勢在不同物業組合內打造獨特消費體驗，最近一大亮點是與路易威登於上海興業太古滙打造的嶄新地標「路易號」，於上海以至全國掀起熱潮。為滿足高端零售需求不斷增長，三里屯太古里北區即將換上新貌，多個奢侈品牌的新店經已在商場亮相，更多新店將會於下半年登場。在二零二七年全面升級計劃完成前，商場將會逐步展現更多零售概念。

香港方面，在利率下調及按揭措施逐步放寬後，住宅銷售漸見增長動力，惟市場信心及置業氣氛恢復仍需時。此外，我們在中國內地首個住宅項目上海陸家嘴太古源 源邸的銷售十分理想，兩批預售單位反應極佳，足見位置優越的優質住宅物業需求持續。

東南亞方面，雅加達 Savvyvasa 已預售項目超過百分之四十的可銷售面積，反映高尚住宅物業於當地需求不斷增加。我們在區內發展中的住宅項目勢頭良好。公司旗下位於香港的酒店的復甦步伐較預期為慢，而中國內地的酒店表現不盡相同，由集團管理位於美國的邁阿密東隅酒店表現持續理想。邁阿密文華東方酒店已於五月關閉以作重建。

出售資產強化物業組合

太古地產成功的資本流轉策略繼續支持我們雄心勃勃的增長計劃。二零二五年第二季，我們完成出售邁阿密 Brickell City Centre 商場、車位及毗鄰商場空置地塊的權益，售價約七億六千萬美元，收益將會重新投放至港幣一千億元投資計劃，以支持包括發展住宅買賣項目之機遇，包括正在規劃中、位於邁阿密的文華東方酒店式住宅項目。

前瞻未來

展望未來，我們繼續專注在核心市場推進港幣一千億元投資計劃。雖然外部環境變化不定，但我們喜見多個主要行業呈現復甦和堅穩的跡象。

在香港，辦公樓的需求預料會持續疲軟。然而，在首次公開招股市場日趨活躍下，我們收到有關租賃的查詢有所增加。在企業追求優質辦公樓的趨勢下，租戶要求擁有頂尖的可持續發展認證和設施齊備的高規格辦公樓，太古廣場及太古坊因穩佔有利定位而受惠。我們估計此類租戶的需求有助支持租務表現，尤其是現時資本市場回穩和商界信心改善。

受到出境旅遊及消費者習慣改變影響，香港零售氣氛依然審慎。然而，我們旗下商場持續吸引人流，主要由於我們精心設計的商戶組合，並且推出針對性的市場推廣計劃和會員計劃。此外，我們持續加強核心物業組合，當中二零二五年五月落成啟用的「金鐘二橋」大大提升了太古廣場以至整個金鐘區的通連度。

在中國內地，受惠政府擴大提振措施以及消費信心改善，零售銷售期內表現堅穩。奢侈零售依然是主要增長

動力，多個一線品牌進駐太古地產旗下商場，進一步鞏固了其作為高端零售體驗熱點的地位。

我們預期市場逐漸復甦，零售商中長期展望維持審慎樂觀。優質零售樓面的需求有上升趨勢，時尚生活、消閒及運動品牌尤其希望擴展門店，以及為顧客提供獨特體驗和與別不同的零售概念。奢侈品牌在北京、成都及上海等城市開店選址都會維持嚴謹；廣州預期繼續穩定。我們旗下商場的品牌組合多元化，再配合精心制訂的租戶策略，讓我們可以準備就緒吸納不斷變化的消費需求，推動業務長期增長。

我們的港幣一千億元投資計劃涵蓋多項中國內地發展中的大型發展項目，包括位於上海的陸家嘴太古源和前灘太古里擴建項目、西安太古里、廣州聚龍灣太古里、北京太古坊及三亞海棠灣度假式零售項目。這些項目反映太古地產矢志打造充滿活力及高質素的都市環境，亦充份顯示我們對中國內地的長期基本面的信心。

香港住宅買賣組合方面，隨著市場氣氛改善和多項利好政策，我們多個新住宅發展項目預期會獲得關注，包括深水灣道六號兩座高尚獨立屋和柴灣海德園。我們預期在本地買家及中國內地買家需求上升支持下，住宅價格及需求中長期均會向好。

中國內地一線城市優質住宅需求預期於短期內維持強勁，上海陸家嘴太古源 源邸銷情強勁，反映位置優越的高尚住宅持續受買家歡迎，長遠而言北京及上海豪宅市場可望穩定發展。

東南亞城市化、中產階級日益壯大，及高級住宅供應有限，繼續支持當地豪宅市場需求。雅加達、胡志明市和曼谷等市場預期轉趨暢旺。我們在東南亞選擇性地擴展業務的策略開始獲得成果，曼谷無線電路的最新頂級豪宅項目突顯我們對東南亞長遠發展潛力充滿信心。

在邁阿密，儘管近期市場不明朗，但住宅市場展望依然向好，皆因佛羅里達州氣候宜人，還有良好的稅制，以及作為連接拉丁美洲的門戶城市等優勢。

我們持有或以協議形式管理的酒店組合正在擴展，現已落實以第三方管理合約模式在東京、北京、深圳、上海和西安發展五個新項目，這將會加強旗下酒店業務的版圖，及進一步實踐我們致力為客戶提供獨特禮賓服務體驗的承諾。

憑藉一系列發展中的項目，策略性的資本配置及專注於優質的業務營運，我們已經準備就緒，能夠在競爭激烈的市場中穩健前行，並為股東創造長遠價值。

可持續發展、創新和社會參與

我們提前達成二零二零年可持續發展成為行業全球領導者的目標，目前正著手制訂二零五零年可持續發展願景，將會專注社區營造、創新及策略性夥伴協作，並一如既往，繼續熱心參與社區。

公司的企業義工隊太古地產愛心大使計劃積極擴展至辦公樓和零售租戶，務求為社區持續帶來正面影響。二零二五年愛心大使計劃舉辦的年度「書出愛心 十元義賣」活動共動員超過七千名義工參與，籌得超過港幣一百三十七萬元善款支持本地多個慈善計劃。

青年展能繼續成為我們社區營造策略的重點。太古地產Placemaking Academy (SPPA) 自推出以來不斷發展，現已成為公司的旗艦計劃，參與的大學生和中學生可親手設計及落實太古地產一年一度的社區節慶活動「白色聖誕市集」。二零二五年白色聖誕市集籌備工作現已展開，今年將為SPPA成員安排更多以創造社會效益為主題的對外活動和大師班。

我們亦致力加快數碼轉型，在不同業務範疇推動創新。透過創新推動家Innovation Accelerator (IA) 計劃等舉措及數碼培訓課程，我們正積極培訓團隊，使其具備創新思維和實踐推動變革的能力。我們同時亦啟動多個生成式人工智能項目，目前正分階段試用及擴大規模。這些銳意創新反映我們致力建構更智能及靈敏的環境，提升營運靈活度及客戶體驗。

未來展望

儘管二零二五年上半年外圍環境充滿挑戰，我們團隊持續作出貢獻，為我們的核心市場帶來堅穩的業務表現，並成功推進港幣一千億元投資計劃下的主要項目，以及強化我們推動社區營造和可持續發展的願景。

展望二零二五年下半年，我們對旗下優質物業組合依然充滿信心，亦相信我們有能力實現未來的機遇，繼續為持份者創造長遠價值。

我衷心感激股東和合作夥伴長期支持，我亦希望藉此感謝太古地產全體同事展現專業精神，竭盡所能作出寶貴貢獻，他們的不懈奉獻是公司成功的基石。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二五年八月七日

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
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	2,636	2,765	5,488
零售物業	3,652	3,682	7,388
住宅	221	218	440
其他收入 ⁽¹⁾	67	62	136
物業投資	6,576	6,727	13,452
物業買賣	1,706	88	88
酒店	441	464	888
總收入	8,723	7,279	14,428
營業溢利/(虧損)			
物業投資			
來自營運	3,918	4,389	8,250
出售投資物業權益	(121)	(219)	(220)
投資物業公平值虧損	(3,900)	(842)	(5,996)
物業買賣	511	(54)	(178)
酒店	(53)	(57)	(154)
營業溢利總額	355	3,217	1,702
應佔合資公司及聯屬公司除稅後(虧損)/溢利	(539)	350	826
公司股東應佔(虧損)/溢利	(1,202)	1,796	(766)

(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與基本溢利/(虧損)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。二零二五年上半年，集團在香港和中國內地的投資物業分別錄得公平值虧損港幣四十三億八千二百萬元及港幣三億零八百萬元。此外，亦為撇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以及二零二四年一項收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

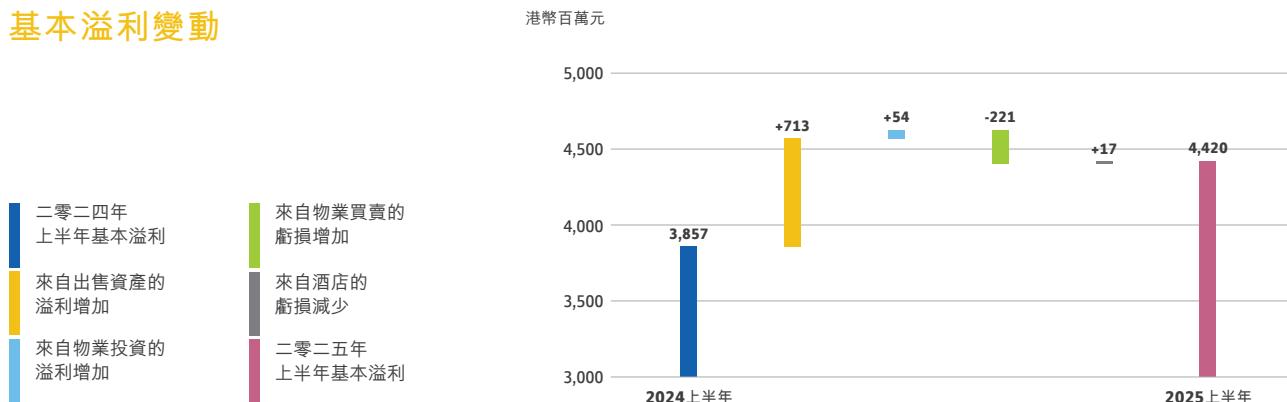
基本溢利對賬	註	截至 六月三十日止六個月	截至十二月 三十一日止年度	
		二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔（虧損）/溢利		(1,202)	1,796	(766)
有關投資物業的調整：				
投資物業公平值虧損	(a)	4,690	831	6,219
投資物業的遞延稅項	(b)	(44)	660	1,283
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	1,001	527	534
集團自用投資物業折舊	(d)	12	10	22
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		(11)	47	76
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債 公平值的變動	(e)	14	36	55
一間作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	(f)	—	(11)	(11)
收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益	(g)	—	—	(566)
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(h)	(40)	(39)	(78)
公司股東應佔基本溢利		4,420	3,857	6,768
出售資產的溢利		(1,000)	(287)	(289)
公司股東應佔經常性基本溢利		3,420	3,570	6,479

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資公司和聯屬公司的公平值變動。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司和聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業公平值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變化記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，公平值收益/(虧損)由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有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) 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。
- (g) 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代價作出比較。
- (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



二零二五年上半年股東應佔呈報虧損為港幣十二億零二百萬元，二零二四年上半年則為港幣十七億九千六百萬元溢利。扣除非控股權益後，二零二五年上半年投資物業公平值虧損為港幣四十六億八千萬元，而二零二四年上半年則為港幣八億七千九百萬元，均主要來自香港辦公樓組合。二零二四年上半年，中國內地若干零售投資物業因資本化率下調而出現公平值收益，大幅抵銷了香港辦公樓的公平值虧損。

主要撇除投資物業公平值變化後，股東應佔基本溢利由二零二四年上半年的港幣三十八億五千七百萬元上升港幣五億六千三百萬元至二零二五年上半年的港幣四十四億二千萬元，主要反映二零二五年上半年出售集團於美國 Brickell City Centre 購物中心及其停車位和某些共用設施以及一塊毗鄰購物中心的土地（「Brickell City Centre 地塊」）的權益所產生的利潤，部分利潤被香港的辦公樓組合租金收入減少及多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用增加而抵銷。

二零二五年上半年經常性基本溢利（不包括出售資產的溢利）為港幣三十四億二千萬元，二零二四年上半年則為港幣三十五億七千萬元。

二零二五年上半年來自物業投資的經常性基本稅前溢利下降，主要由於香港辦公樓租金收入減少。

在香港，辦公樓市場仍具挑戰，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，我們辦公樓組合的租用率大致上仍然保持穩定。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、多元化市場推廣活動及會員計劃吸引本地顧客和遊客，以抵銷因外遊、顧客消費習慣改變以及美國貿易關稅政策令經濟不明朗等因素所帶來的負面影響。

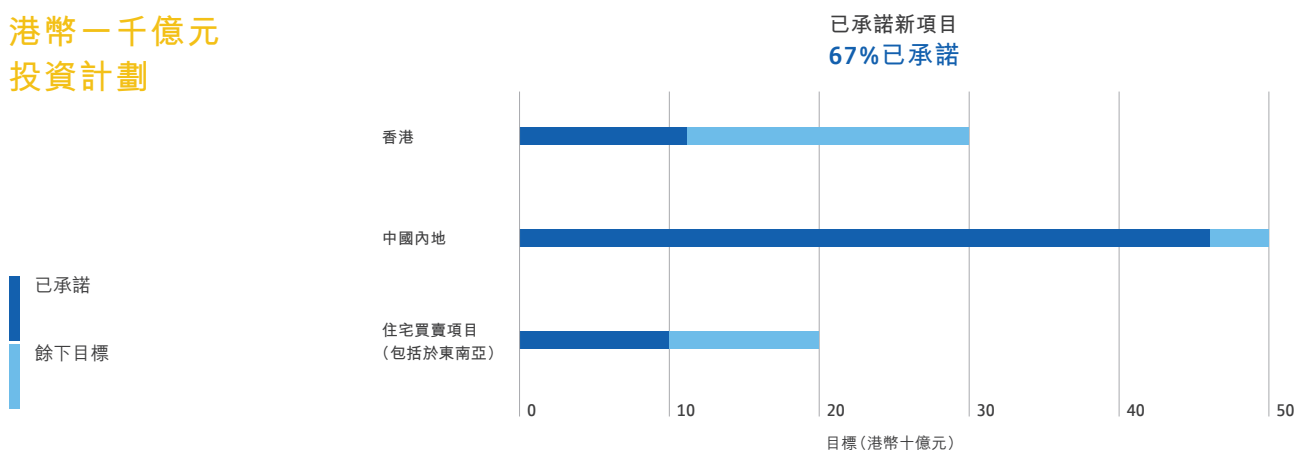
在中國內地，我們的零售物業組合表現穩定。由於政府擴大提振經濟措施和消費者信心回升，二零二五年上半年零售銷售額維持堅穩。儘管部分商場因升級改造工程造成一定影響，整體人流持續增長。

在美國，截至二零二五年六月底出售購物中心前，零售銷售額及租金收入總額較二零二四年同期有所增長，反映租戶組合改善及開業率上升。

二零二五年上半年物業買賣的基本虧損主要源自多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用，特別是計劃於未來幾年在香港和美國推出的項目。此外，部分香港住宅單位銷售出現虧損。

香港的酒店業務復甦速度遜於預期，我們在中國內地的酒店業績表現各有差異，而在美國由太古地產管理的酒店業績則有所改善。

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）。截至二零二五年八月一日，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香港海德園、皇后大道東269號、英皇道983-987A號和濱海街16-94號及曼谷無線電路等住宅項目；一個位於西安太古里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及前灘的綜合發展項目、廣州聚龍灣太古里、廣州天河路387號的太古滙擴展部分，以及位於香港船塢里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更多位於中國內地一線及新興一線城市（包括北京和深圳在內）以零售為主導的綜合發展項目，目標使中國內地的總樓面面積增加一倍；同時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

二零二五年四月，集團以七千三百五十萬美元的代價向Bal Harbour Shops收購位於美國佛羅里達州邁阿密Brickell City Centre購物中心（可出租面積約五十萬平方呎）百分之十二點零七權益。完成收購後，集團於Brickell City Centre購物中心的權益增至百分之七十五，餘下百分之二十五權益由Simon Property Group持有。

一間集團持有百分之四十權益的聯屬公司繼二零二四年十二月成功預售首批上海高尚住宅項目陸家嘴太古源 源邸單位後，於二零二五年五月推出第二批單位。截至二零二五年八月一日，第二批五十七個單位中的五十五個經已預售，兩批推售合共錄得總收入人民幣五十九億三千萬元。

集團於二零二五年五月完成出售毗鄰 Brickell City Centre 購物中心的 Brickell City Centre 地塊，總樓面面積約一百五十萬平方呎，代價約為二億一千一百五十萬美元。該地塊在出售前為持作發展用地。

二零二五年六月，集團完成出售 Brickell City Centre 購物中心百分之七十五權益以及 Brickell City Centre 停車位和某些共用設施的全部權益予 Simon Property Group，總代價最高為五億四千八百七十萬美元，其中最高三千六百一十萬美元作為或有代價於日後支付，或有代價金額須待滿足若干條件後方可確定。

二零二五年六月，集團以三千七百萬美元代價向文華東方酒店集團收購持有邁阿密文華東方酒店的合資公司百分之二十五權益，令集團於該酒店的權益增至百分之一百。該酒店已於二零二五年五月停止營運，並計劃於二零二六年年初進行拆卸，以興建目前仍在規劃階段的邁阿密文華東方酒店式住宅。

二零二五年六月，集團根據二零二三年十一月簽訂之買賣協議，就完成鰂魚涌港島東中心四十三樓之出售事宜向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）提交書面通知，預計於二零二五年十二月三十一日完成交易。

二零二五年七月，集團完成出售位於佛羅里達州邁阿密的 North Squared 用地，該地塊的總樓面面積約為五十二萬三千平方呎，代價為四千五百萬美元。

物業組合概覽

於二零二五年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千九百萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有三千三百四十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千三百八十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約九百六十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千四百五十萬平方呎，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原包括美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的購物中心及停車位，該等物業已於二零二五年六月完成出售。

下表列出於二零二五年六月三十日，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 ⁽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 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—
總計	12.3	8.8	1.9	0.8	—	23.8

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	—	—	—	—	1.1	1.1
中國內地	2.2	3.5	0.2	0.1	2.5	8.5
美國	—	—	—	—	— ⁽³⁾	—
總計	2.2	3.5	0.2	0.1	3.6	9.6

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 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	14.5	12.3	2.1	0.9	3.6	33.4

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

(2) Brickell City Centre 零售發展項目已於二零二五年六月出售。

(3) 該物業先前記入財務報表的持作發展物業內，總樓面面積為一百五十萬平方呎，已於二零二五年五月出售。

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET、海盈山和深水灣道6號已落成可供出售的單位。發展中的住宅項目共有八個（三個在香港、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 Brickell Key 發展一個高尚住宅及酒店型項目。

下表列出於二零二五年六月三十日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

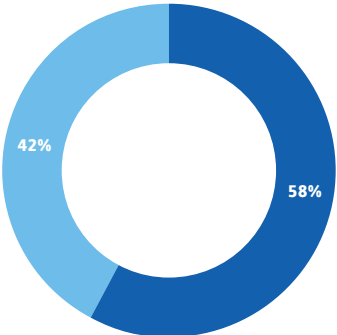
買賣物業
(集團應佔總樓面面積 (或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成 ⁽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	—	3.5	3.5
總計	0.1	5.5	5.6

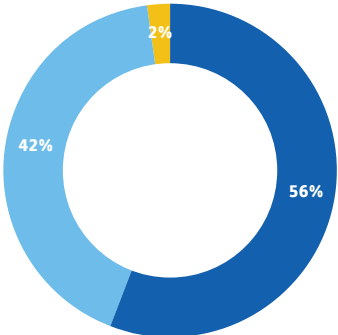
(1) 香港已落成發展項目包括 EIGHT STAR STREET、海盈山和深水灣道6號。

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)

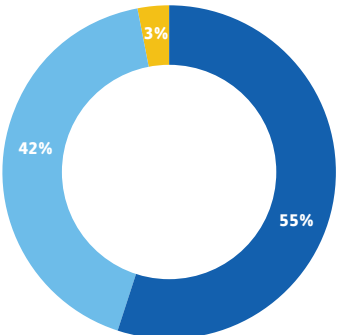


二零二五年六月三十日

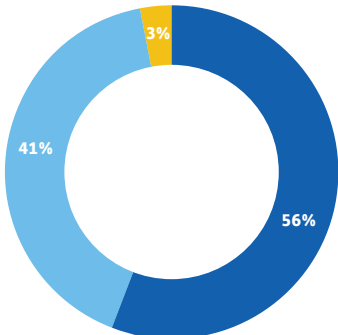


二零二四年十二月三十一日

應佔租金收入總額

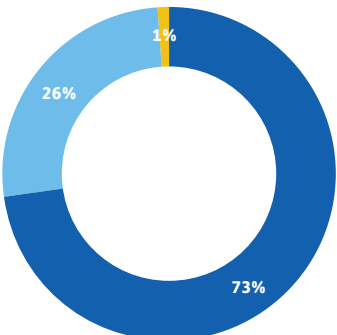


截至二零二五年
六月三十日止六個月

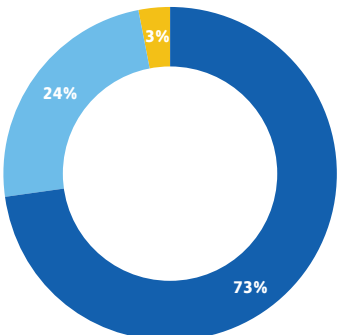


截至二零二四年
十二月三十一日止年度

所用資產淨值



二零二五年六月三十日



二零二四年十二月三十一日

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

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（按百分之一百為基準計）。於二零二五年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣二十六億元。於二零二五年六月三十日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業估值為港幣一千七百二十八億四千五百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千六百四十四億七千七百萬元。

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 （於二零二五年六月三十日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	94%	100%
太古坊 — 港島東中心 ⁽¹⁾ 和太古坊一座	2,322,772	91%	100%
太古坊 — 太古坊二座	994,973	68%	100%
太古坊 — 其他辦公樓 ⁽²⁾	3,122,431	89%	50%/100%
其他 ⁽³⁾	1,382,417	83%	26.67%/50%/100%
總計	10,009,026		

(1) 不包括已售出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。

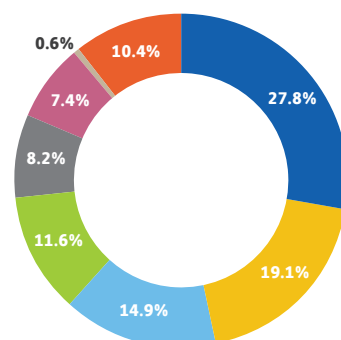
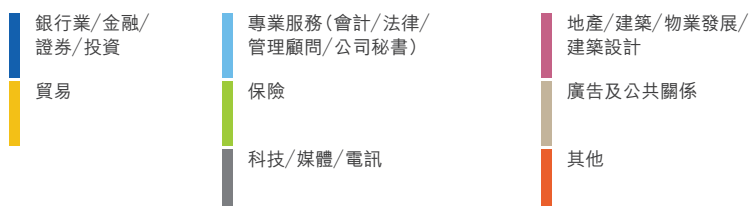
(3) 包括東薈城一座（持有百分之二十六點六七權益）、栢克大廈（持有百分之五十權益）、SPACES.8QRE（全資擁有）、太古廣場五座（全資擁有）、太古廣場六座（全資擁有）及South Island Place（持有百分之五十權益）。

香港辦公樓物業組合於二零二五年上半年的租金收入總額為港幣二十四億五千五百萬元，較二零二四年同期下跌百分之五。高空置率加上新增供應持續對香港辦公樓市場租金構成下行壓力。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓組合依然保持堅穩。於二零二五年六月三十日，辦公樓物業組合的租用率為百分之八十八。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六十八及百分之五十六；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九十一。

下圖列出於二零二五年六月三十日，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）

（於二零二五年六月三十日）



於二零二五年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二五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二十五。

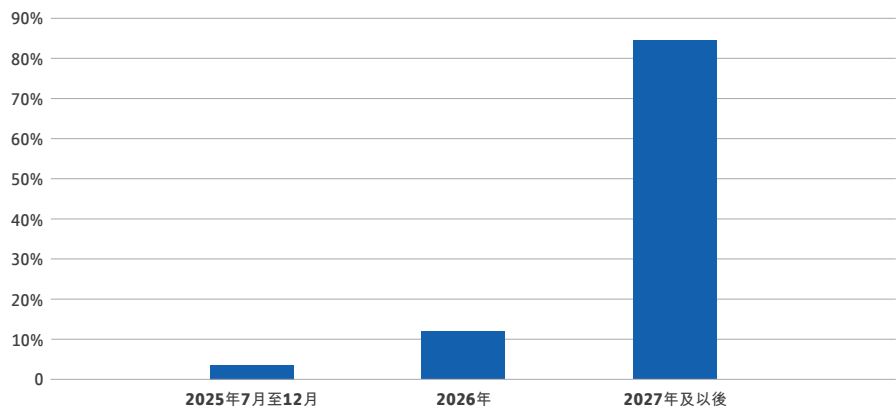
香港辦公樓市場展望

在宏觀經濟持續不明朗的情況下，預期辦公樓需求仍相對低迷，但我們觀察到來自潛在和現有租戶的查詢有所增加。資本市場前景改善或將成為推動辦公樓需求上升的催化劑。鑑於租戶追求優質辦公樓的趨勢持續，太古廣場和太古坊辦公樓組合具有綜合發展項目的優勢，有利於吸納一直重視高規格、具有環境及可持續發展認證的優質辦公樓的高端租戶。

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）於二零二五年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年六月應佔租金收入總額計，約有百分之三點六的租約將於二零二五年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十一點九的租約將於二零二六年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零二五年六月三十日）



零售

概覽

香港已落成零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎（按百分之一百為基準計）。於二零二五年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額下跌百分之二至港幣十二億六千三百萬元。於二零二五年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百二十四億五千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百三十二億六千一百萬元。

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和太古城中心，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 （於二零二五年六月三十日）	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	803,845	100%	26.67%
其他 ⁽¹⁾	549,521	100%	26.67%/60%/100%
總計	3,161,446		

(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）。

二零二五年上半年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十一億六千九百萬元，較二零二四年同期下跌百分之二，反映按營業額計算的租金下跌。我們在商場展開了多元化的市場企劃及密集推廣活動以吸引本地顧客和遊客。然而，經濟不明朗、持續外遊趨勢及顧客消費習慣改變持續對零售市場產生不利影響。二零二五年上半年，太古廣場購物商場和太古城中心的零售銷售額分別上升百分之一及百分之二，東薈城名店倉則下跌百分之三。二零二五年上半年香港市場整體臨時估計零售銷售額下跌百分之三。

期內商場近乎全部租出。

下圖列出於二零二五年六月三十日，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)

(於二零二五年六月三十日)



於二零二五年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二五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二十五。

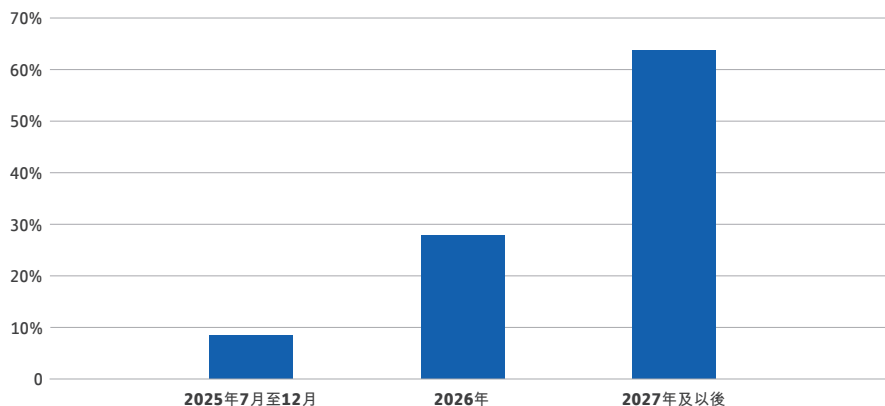
香港零售市場展望

香港商場人流和租戶銷售額預期將繼續面臨多重挑戰，特別是受外遊趨勢、顧客消費模式改變以及美國貿易關稅政策引發的經濟不確定性所影響。然而，透過我們不斷的商戶組合優化、強勁的營銷和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）於二零二五年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年六月應佔租金收入總額計，約有百分之八點五的租約將於二零二五年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十七點八的租約將於二零二六年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零二五年六月三十日)



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、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。於二零二五年六月三十日，住宅物業組合入住率約為百分之七十三。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市場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9-43號及糖廠街29-41號

二零二二年六月，集團就該幅鰂魚涌用地的大部分範圍提交強制售賣申請。用地總面積約二萬四千八百平方呎。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

港島東中心，華蘭路18號

二零二三年十一月，集團簽訂協議，向證監會出售鰂魚涌港島東中心十二個辦公室樓層（四十二樓至五十四樓，不包括四十九樓）。證監會目前佔用的九層（四十五樓至五十四樓，不包括四十九樓）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。二零二五年六月，集團就完成四十三樓之出售事宜向證監會提交書面通知，預計於二零二五年十二月三十一日完成交易。

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。二零二五年上半年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣三十億七千三百萬元，與二零二四年上半年相若。於二零二五年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣一千二百九十六億八千六百萬元，其中集團應佔權益為港幣九百二十五億一千七百萬元。

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積 (平方呎) (按100% 為基準計)				
	總計	投資物業	酒店	規劃中	應佔權益
<u>已落成</u>					
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	—	
<u>發展中</u>					
北京三里屯太古里 ⁽²⁾	145,258	145,258	—	—	100%
北京太古坊 ⁽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 ⁽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	16,218,128	11,435,954	346,803	4,435,371	
總計	30,182,417	23,762,788	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。

(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，以上為截至二零二五年六月三十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) 為廣州太古滙商場的擴展部分，物業的翻新工程預計二零二七年起完成。

二零二五年上半年，集團在中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣二十四億七千二百萬元，較二零二四年同期上升百分之一，反映我們營運城市的購物商場租戶組合優化，但部分升幅被二零二五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。二零二五年上半年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額輕微上升至港幣二十六億二千二百萬元。撇除人民幣幣值變動，應佔租金收入總額上升百分之一。於二零二五年六月三十日，集團中國內地已落成零售物業估值為港幣七百一十七億二千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣六百零一億七千八百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里、成都太古里和廣州滙坊、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 (於二零二五年六月三十日)	應佔權益
北京三里屯太古里	1,618,801	99%	100%
成都太古里	1,354,624	97%	100%
廣州太古滙	1,529,392	100%	97%
北京頤堤港	946,769	100%	50%
上海興業太古滙 ⁽¹⁾	1,107,220	94%	50%
上海前灘太古里	1,188,727	98%	50%
廣州滙坊 ⁽²⁾	90,847	不適用	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。

(2) 翻新工程進行中。

儘管集團部分商場因升級工程而受到影響，但受惠於政府擴大提振經濟措施，以及科技創新吸引投資和消費者信心回升，中國內地零售銷售額於二零二五年上半年穩定並維持堅穩。整體人流持續增加，突顯了我們作為遊客首選之購物商場的吸引力。政府放寬中國內地免簽證入境和增值稅退稅等政策，以及公佈進一步的提振經濟措施，增強了消費者的信心。北京三里屯太古里北區和上海興業太古滙正進行改善租戶組合和裝修工程。二零二五年上半年，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）上升百分之一，表現尚勝於市場，亦較二零一九年同期（疫情前）高出百分之七十。二零二五年上半年，北京三里屯太古里、上海興業太古滙和前灘太古里的零售銷售額分別上升百分之七、百分之十四及百分之四，廣州太古滙則下跌百分之二，而成都太古里和北京頤堤港基本上與二零二四年同期相若。二零二五年上半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十一、百分之三十一及百分之八十七，頤堤港與二零一九年同期相若，興業太古滙因進行大型結構和改造工程影響下跌百分之二，而前灘太古里於二零一九年則尚未開業。

二零二五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二至港幣二十二億七千二百萬元。撇除人民幣幣值變動，租金收入總額亦上升百分之二。

下圖列出於二零二五年六月三十日，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)

(於二零二五年六月三十日)



於二零二五年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二五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二十四。

北京三里屯太古里二零二五年上半年的零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之七及百分之五，反映三里屯太古里南區和西區因品牌定位成功升級以及新旗艦店和快閃店開業而人流強勁。此外，中國內地免簽入境和增值稅退稅計劃相關政策放寬，以及附近包括工人體育場、三里屯酒吧街和地鐵線路等近期開放的地標，都支撐了增長的勢頭。三里屯太古里作為時尚零售目的地的地位日益鞏固，其零售樓面需求強勁。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租戶組合優化及裝修工程，預計二零二五年年底完成。毗鄰三里屯太古里北區的瑜舍已於二零二四年關閉，並正在重新發展以打造成為全球旗艦店的新零售地標。商場於二零二五年六月三十日的租用率為百分之九十九。

成都太古里二零二五年上半年的零售銷售額基本上與二零二四年同期相若，租金收入總額則上升百分之三，反映主力旗艦店持續進行翻新及升級。集團繼續鞏固其作為高端購物和休閒地標的地位。商場於二零二五年六月三十日的租用率為百分之九十七。

廣州太古滙二零二五年上半年的零售銷售額和租金收入總額分別下跌百分之二及百分之一，反映外遊上升。租戶組合持續進行優化。商場於二零二五年六月三十日的租用率為百分之一百。二零二四年八月購入的天河路387號與太古滙購物商場相連，現正進行設計開發工作，將翻新成為太古滙的新增高級零售部分，預計裝修改造工程將於二零二七年起完成。

北京頤堤港購物商場為北京太古坊一部分，二零二五年上半年的零售銷售額基本上與二零二四年同期相若，租金收入總額則上升百分之一。商場於二零二五年六月三十日的租用率為百分之一百。

儘管受大型結構和改造工程影響，上海興業太古滙二零二五年上半年的零售銷售額上升百分之十四，租金收入總額則下跌百分之六，反映租戶組合持續改善。包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面在內，商場於二零二五年六月三十日的租用率為百分之九十四。

上海前灘太古里的零售銷售額於二零二五年上半年穩步增長百分之四，租金收入總額則下跌百分之十。商場於二零二五年六月三十日的租用率為百分之九十八。

中國內地零售市場展望

二零二五年初，在政府推出的一系列擴大刺激消費方案以及科技創新吸引投資的推動下，預計中國內地零售市場將逐漸加速發展，零售商對中長期前景保持謹慎樂觀的態度。生活時尚、休閒和體育等多個領域都受到關注，展現出推動新消費需求的潛力，顯示我們的物業組合中保持多樣化優質品牌的重要性。儘管零售商選址更為審慎，但仍積極尋求優質零售樓面以拓展業務，並專

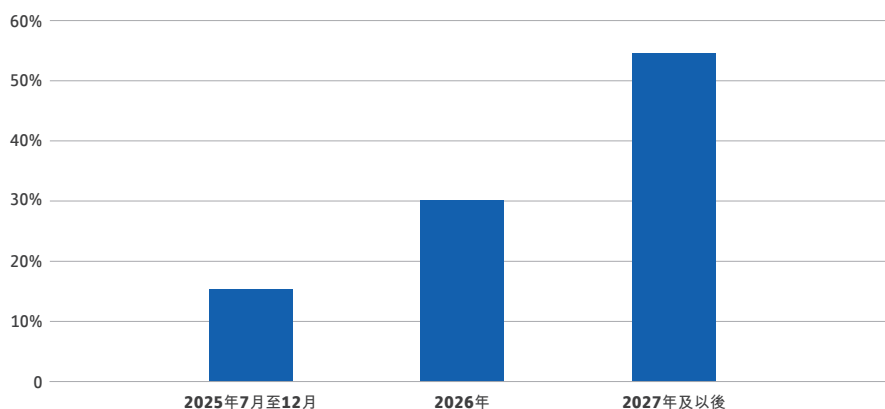
注提供獨一無二的體驗、專屬概念和與客戶之互動，突顯獨特定位、品牌組合和優質服務在我們的物業組合中的重要性。同時，預期中國奢侈品消費者數量將持續增加，突顯中國內地作為全球最大奢侈品零售市場之一的地位。

在二零二五年下半年，預期市場對零售樓面的需求將保持審慎。儘管奢侈品牌零售商對擴張持謹慎態度，但對具有高潛力和體驗式消費的核心區域如北京、成都和上海等集團營運城市的優質樓面需求將會持續。在廣州，市場對奢侈品牌樓面的需求將會維持。總體而言，預期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）於二零二五年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年六月應佔租金收入總額計，約有百分之十五點三的租約將於二零二五年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十點一的租約將於二零二六年期滿。

零售租約期滿概況

（於二零二五年六月三十日）



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。二零二五年上半年，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三至港幣四億一千二百萬元。撇除人民幣幣值變動影響，集團應佔租金收入總額亦下跌百分之三。於二零二五年六月三十日，集團中國內地已落成辦公樓物業估值為港幣一百九十二億七千五百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百一十九億二千二百萬元。

這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（北京太古坊一部分）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 （於二零二五年六月三十日）	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	91%	97%
北京頤堤港	589,071	86%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	95%	50%
總計	4,183,034		

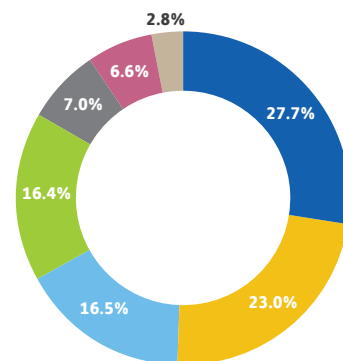
由於經濟前景持續不明朗，北京、上海和廣州的辦公樓樓面需求依然疲弱。廣州及上海的新增供應引致空置率高企；在北京，儘管新增供應有限，市場對辦公樓的需求疲弱。

二零二五年上半年，集團來自中國內地辦公樓物業的租金收入總額下跌百分之四至港幣一億八千一百萬元。撇除人民幣幣值變動，租金收入總額下跌百分之三。

下圖列出於二零二五年六月三十日，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）

（於二零二五年六月三十日）



於二零二五年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二五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四十三。

廣州太古滙、北京頤堤港一座及上海興業太古滙的辦公樓於二零二五年六月三十日租用率分別為百分之九十一、百分之八十六及百分之九十五。

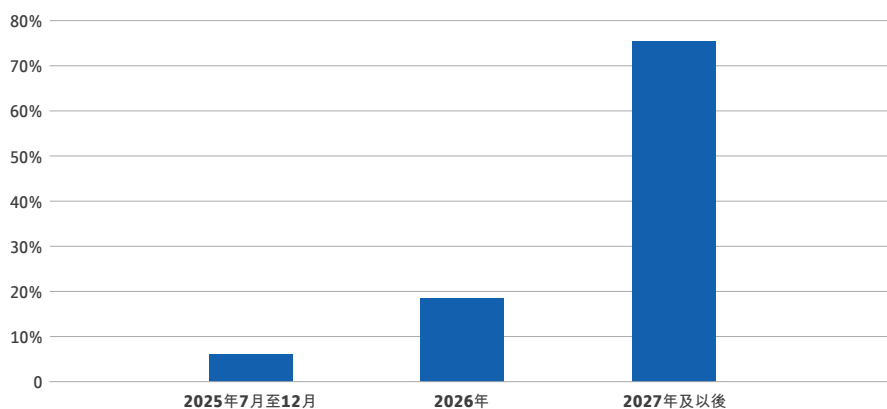
中國內地辦公樓市場展望

在廣州和上海，新增供應和需求疲弱將導致辦公樓空置率上升；在北京，疲弱的需求會因有限的新增供應而有所抵銷。考慮到我們辦公樓的優質建築水平和物業管理，我們在中國內地的辦公樓組合仍能有效把握租戶追求優質辦公樓的趨勢。

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）於二零二五年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年六月應佔租金收入總額計，約有百分之六點二的租約將於二零二五年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八點四的租約將於二零二六年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零二五年六月三十日）



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。

二零二五年上半年，服務式住宅業績各有差異。於二零二五年六月三十日，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七十九、百分之四十三及百分之八十二。

中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二五年下半年，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

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、外牆及機電安裝工程。項目由集團與中國人壽保險股份有限公司合作發展，集團持有該項目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，並有待更新。挖掘、打樁及地庫建築工程正在進行中，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，集團持有項目百分之七十權益。

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，預計二零二六年落成。於二零二五年八月一日，約百分之九十七的住宅大廈（世紀前灘·天御和世紀前灘·天匯）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

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、辦公樓和文化設施以及一間酒店和服務式住宅於一體的綜合地標。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，首批及第二批住宅單位預售已分別於二零二四年十二月及二零二五年五月展開。截至二零二五年八月一日，一百零七個單位中的一百零五個經已售出。集團持有項目百分之四十權益。

廣州聚龍灣項目

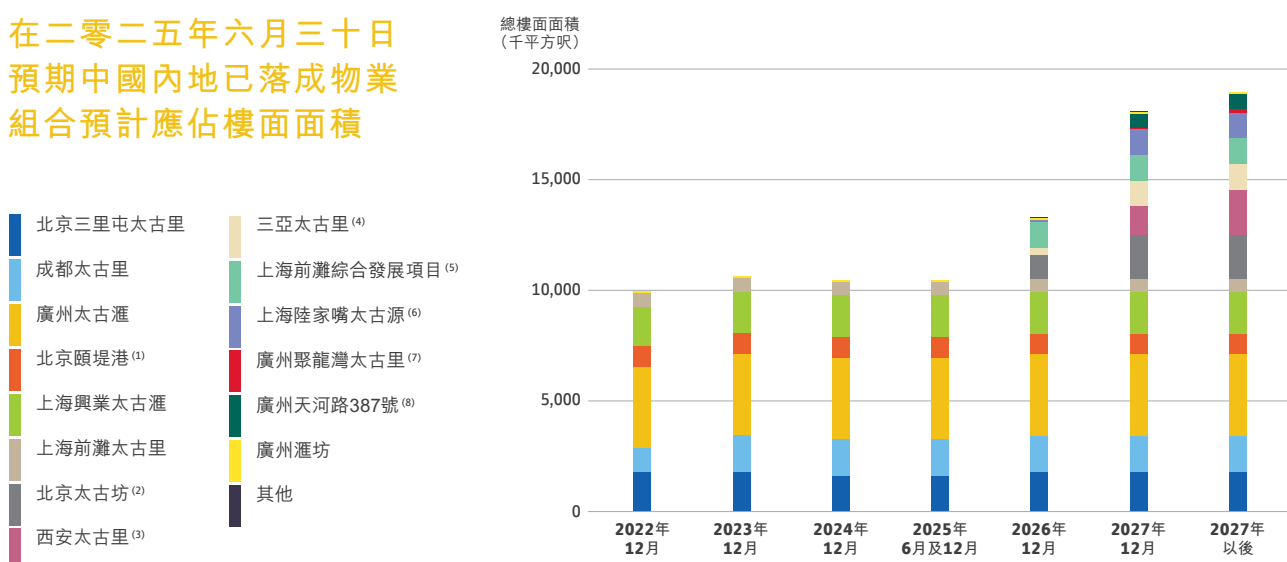
集團與廣州珠江實業集團有限公司合作，發展位於廣佛都市圈核心區域的廣州荔灣區、總樓面面積約五百七十萬平方呎的綜合發展項目的零售部分。截至二零二五年六月三十日已獲取總樓面面積約三十五萬二千平方呎用地。相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎，地庫及上蓋工程現正進行中，整個項目計劃由二零二七年上半年起分階段落成。從二零二五年底開始，將推出一系列零售、餐飲、生活休閒店鋪的開業，並打造多元展覽與活動，為項目注入活力。集團持有該發展項目零售部分百分之五十權益。

廣州天河路387號

廣州太古滙於二零二四年八月購入與太古滙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，將翻新作為項目的新增高級零售部分，現正進行設計開發工作，工程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。

下圖列出在二零二五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。

在二零二五年六月三十日 預期中國內地已落成物業 組合預計應佔樓面面積



(1) 頤堤港為北京太古坊一部分。

(2) 項目預計由二零二六年年中起分階段落成。

(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) 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。以上為截至二零二五年六月三十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。

(8) 物業翻新工程預計由二零二七年起完成，並成為廣州太古滙一部分。

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。這間由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，預計二零二六年年底完成及開幕。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，包括一座購物中心和停車位、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。

二零二五年一月一日，集團持有邁阿密 Brickell City Centre 購物中心（可出租面積約五十萬平方呎）百分之六十二點九三權益。二零二五年一月，Bal Harbour Shops 行使期權，將其持有的該購物中心百分之十二點零七權益售予集團，交易已於二零二五年四月以七千三百五十萬美元代價完成，是次交易因取消確認認沽期權相關負債而錄得一項收益。完成收購後，集團於 Brickell City Centre 購物中心的權益增至百分之七十五，餘下百分之二十五權益由 Simon Property Group 持有。

二零二五年六月，集團完成出售其於購物中心百分之七十五權益以及停車位和某些共用設施的全部權益予 Simon Property Group，總代價最高為五億四千八百七十萬美元，其中最高三千六百一十萬美元作為或有代價於日後支付。或有代價金額須待滿足若干條件後方可確定。

截至二零二五年六月底出售購物中心前，零售銷售額及租金收入總額較二零二四年同期分別上升百分之四及百分之七，反映租戶組合改善及開業率上升。

此外，集團於二零二五年五月完成出售毗鄰購物中心的 Brickell City Centre 地塊，總樓面面積約一百五十萬平方呎，代價約為二億一千一百五十萬美元。該地塊先前為持作發展用地。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二五年六月三十日根據市場價值進行估值，其中按價值計百分之九十九由戴德梁行有限公司估值。是次估值的總額為港幣二千六百九十四億一千八百萬元，而於二零二四年十二月三十一日則為港幣二千七百一十五億零二百萬元。

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、出售投資物業、及投資物業轉撥至歸類為持作出售資產，部分被二零二五年上半年的增購以及中國內地投資物業匯兌收益所抵銷；若干香港辦公樓物業的資本化率下調十二點五個基點減低了公平值虧損。

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、海盈山和深水灣道6號已落成可供出售的單位。發展中的住宅項目共有八個（三個在香港、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 Brickell Key 發展一個高尚住宅項目。

物業買賣組合（於二零二五年六月三十日）

	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 ⁽¹⁾	2022	100%
– 黃竹坑海盈山	391,773 ⁽¹⁾	2024	25%
– 深水灣道6號	14,973 ⁽¹⁾	2025	100%
<u>發展中</u>			
香港			
– 柴灣海德園	692,276 ⁽²⁾	2025起	80%
– 灣仔皇后大道東269號	102,990 ⁽³⁾	2026	100%
– 鰂魚涌英皇道983-987A 號及濱海街16-94號	436,541 ⁽⁴⁾	2028	50%
中國內地			
– 上海世紀前灘・天御和世紀前灘・天匯	1,159,057 ⁽⁵⁾	2026	40%
– 上海陸家嘴太古源 源邸	1,222,751 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	2026起	40%
印度尼西亞			
– 雅加達南部 Savvyavasa	1,122,728	2025	50%
越南			
– 胡志明市 Empire City	5,357,318	2031	15.73%
泰國			
– 曼谷無線電路項目	1,632,067 ⁽⁴⁾	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 – North Squared 用地	523,000 ⁽⁷⁾	於2025年 7月售出	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，為上海前灘綜合發展項目一部分。

(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) 於二零二五年七月售出。

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。截至二零二五年八月一日，三十七個單位中的三十五個經已售出。截至二零二五年六月三十日，三十五個單位的銷售經已確認。

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。項目已分別於二零二四年十一月及二零二五年五月獲發佔用許可證及轉讓同意書，第4A期於二零二三年七月開始預售，截至二零二五年八月一日，四百三十二個單位中的二百七十八個經已售出，其中一百八十四個單位的銷售已於二零二五年上半年確認；相關單位已由二零二五年六月開始交付買家。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，已於二零二五年四月獲發佔用許可證。

柴灣海德園

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。第一期地盤正進行外牆及園景建築工程，而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。該用地將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，香港住宅銷售量逐漸增加。然而，預期市場信心和氣氛在利率上升周期完結後，可能需要一段時間才能重建。在本地買家支持及來自中國內地買家需求增加情況下，預期中長期住宅需求會有所改善。

中國內地

二零二三年十一月，集團完成收購陸家嘴集團在上海浦東新區發展的兩個新地標項目（上海前灘綜合發展項目和陸家嘴太古源）百分之四十權益。這兩個發展項目分別包括世紀前灘·天御和世紀前灘·天匯以及陸家嘴太古源 源邸住宅。

上海世紀前灘·天御和世紀前灘·天匯

世紀前灘·天御和世紀前灘·天匯住宅大樓經已平頂，現正進行外牆工程。截至二零二五年八月一日，約百分之九十七的總可售面積已預售，預計二零二六年落成。

上海陸家嘴太古源 源邸

上海陸家嘴太古源 源邸是公司在中國內地的旗艦住宅項目，位於黃浦江畔，並在上海浦東新區內環線內。首批五十個及第二批五十七個陸家嘴太古源 源邸住宅單位已分別於二零二四年十二月及二零二五年五月開始預售，截至二零二五年八月一日，兩批合共一百零七個單位中的一百零五個經已售出。地庫建築及上蓋工程正在進行中，項目預計二零二六年起落成。

中國內地住宅市場展望

中國內地一線城市黃金地段的高端住宅市場預期在短期內持續強勁，上海的優質項目在二零二四年及二零二五上半年銷售表現出色，從二零二四年第四季度的首批及二零二五年第二季度的第二批陸家嘴太古源 源邸銷售成績理想可以印證。長遠來看，北京和上海的豪宅市場前景預計將保持穩定。

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，將於二零二五年年底落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。項目正進行預售，截至二零二五年八月一日，已售出一百五十六個單位。

越南

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，預計將於二零三一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。截至二零二五年八月一日，已預售或售出約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，現正與City Realty Co. Ltd.合作興建住宅用途，地盤面積約十三萬六千平方呎，已於二零二五年二月通過環境影響評估。項目包括兩座大廈，分別提供約一百五十及二百五十個住宅單位，預期二零二九年落成，現正進行打樁工程。

美國

目前正在規劃階段的高尚住宅及酒店項目邁阿密文華東方酒店式住宅於二零二四年開始預售，市場反應熱烈超出預期。項目座落於Brickell Key，由兩座大廈組成，第一座包括豪華私人住宅，而第二座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。現有的文華東方酒店於二零二五年五月關閉，並計劃於二零二六年年初進行拆卸以興建新的發展項目。

二零二五年七月，集團完成出售位於邁阿密Brickell的North Squared用地，該用地的總樓面面積約為五十二萬三千平方呎。

印度尼西亞、越南、泰國及美國住宅市場展望

城市化進程、中產階層崛起及有限的供應量持續支撐東南亞的高尚住宅物業需求。雅加達、胡志明市及曼谷等市場料將有所改善。儘管近期市場存在不確定性，邁阿密高尚住宅市場前景仍然穩健，佛羅里達州仍然對美國及國際買家具有吸引力，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。

住宅物業管理

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」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。「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、廣州及上海亦持有非太古地產管理的酒店的權益。邁阿密非太古地產管理的酒店於二零二五年五月停止營運。

由太古地產管理的香港酒店因酒店客流復甦速度較慢而面臨挑戰，餐飲業務亦疲弱。中國內地的酒店業績各有差異，而由太古地產管理的美國酒店經營業績則強勁。

二零二五年上半年，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，與二零二四年上半年表現一致。

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 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
– 北京東隅	365	50%
– 博舍 ⁽²⁾	142	100%
– 鑄舍 ⁽²⁾	213	50%
美國		
– 邁阿密東隅 ⁽³⁾	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) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 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因酒店客流復甦速度不及預期而面臨經營困難；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鑄舍。集團全資擁有博舍，並持有北京東隅及鑄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參差，二零二五年上半年，平均客房收入各有不同，其中博舍有所改善，而其他酒店則面臨挑戰。

美國

位於邁阿密 Brickell City Centre 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。

美國的兩間酒店在二零二五年上半年業績各有差異。邁阿密東隅的平均客房收入因房價上升而有所改善；非太古地產管理的邁阿密文華東方酒店房價則在其二零二五年五月結業前下跌。

二零二五年六月，集團向文華東方酒店集團收購持有邁阿密文華東方酒店的合資公司百分之二十五權益，令集團於該酒店的權益增至百分之一百。該酒店於二零二五年五月停止營運，並計劃於二零二六年初進行拆卸以興建目前仍在規劃階段的邁阿密文華東方酒店式住宅。

酒店市場展望

香港酒店業前景預計持續面臨挑戰，這取決於國際遊客和商務旅客流量復甦情況。中國內地酒店業務在二零二五年下半年將保持穩定，而美國由太古地產管理的酒店在二零二五年下半年業績將表現良好。

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

陸家嘴太古源

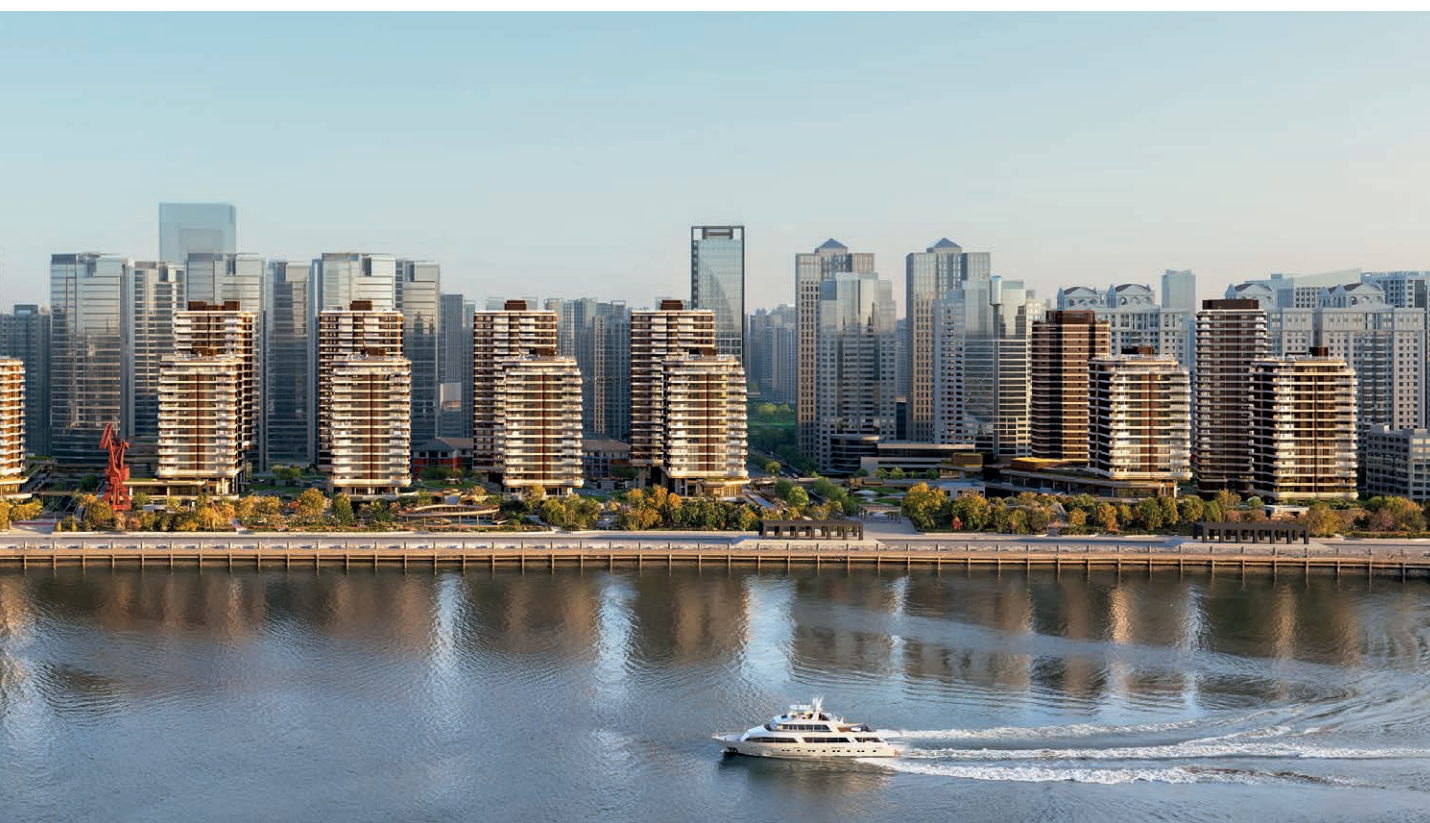
上海全新濱水體驗地標

陸家嘴太古源綜合發展項目位於上海浦東，兼具高端住宅、甲級辦公樓、高端零售空間、文化活動空間、精品酒店及服務式公寓等。該項目以獨特的設計理念，向該地區的工業遺產致敬，致力於打造浦東以至整個上海的世界級綜合項目地標。

陸家嘴太古源的住宅部分陸家嘴太古源 源邸為集團在中國內地打造的首個住宅項目。項目一共有十一幢可售住宅樓，位於黃埔江畔，自二零二四年十二月起展開預售，銷售屢創佳績。

零售方面，陸家嘴太古源將引入眾多國際知名品牌，並為顧客提供創新的高質素餐飲、時尚和潮流體驗。沿江歷史風貌區則聚焦體驗式零售、文化藝術及獨特餐飲體驗，有助該區域發展成為充滿活力的多元社區。

陸家嘴太古源 源邸預計二零二五年下半年起陸續平頂，並於二零二六至二零二七年分批交付。而陸家嘴太古源的其餘部分預計從二零二七年起分階段開業。



預計總建築面積

約**390,000**平方米

擁有人

陸家嘴集團 (60%)

太古地產 (40%)



資本承擔

資本開支及承擔

二零二五年上半年，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）為港幣七億六千六百萬元（二零二四年上半年：港幣六億一千二百萬元）。於二零二五年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百一十億四千七百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣一百一十五億四千八百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣三千八百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣二千八百萬元）。

二零二五年上半年，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）為港幣十億七千六百萬元（二零二四年上半年：港幣九億八千三百萬元）。於二零二五年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百九十億二千二百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣二百億七千二百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣一百零七億六千八百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣一百一十五億四千八百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣九億二千五百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣八億四千五百萬元）的資金。此外，集團承諾向合資公司注資港幣八億五千一百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣十五億四千九百萬元）。

二零二五年上半年，美國投資物業及酒店的資本開支為港幣五百萬元（二零二四年上半年：港幣六千萬元）。於二零二五年六月三十日並沒有資本承擔（二零二四年十二月三十一日：港幣三千七百萬元）。

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⁾
	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零二五年 十二月三十一日止 六個月 港幣百萬元	二零二六年 港幣百萬元	二零二七年 港幣百萬元	二零二八年 及以後 港幣百萬元	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 六月三十日 港幣百萬元
香港	766	431	637	926	9,053	11,047	38
中國內地	1,076	4,844	6,407	4,553	3,218	19,022	10,768
美國	5	—	—	—	—	—	—
總額	1,847	5,275	7,044	5,479	12,271	30,069	10,806

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百九十二億六千三百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣一百零八億零六百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣九億二千五百萬元的資金。

融資

現金流量摘要

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
業務及投資產生/(使用)的現金淨額			
來自營運的現金	6,103	3,701	6,489
已收股息	186	80	125
已付稅項	(549)	(530)	(1,276)
已付利息淨額	(865)	(806)	(1,576)
來自/(用於)投資業務的現金淨額	1,808	(1,161)	(6,277)
	6,683	1,284	(2,515)
已付股東現金及對外借款所得資金淨額/(償還對外借款)淨額			
借款增加淨額	6,540	1,879	7,777
一項非控股權益注資及來自聯屬公司的墊款	526	1,657	2,082
結算認沽期權以購入一間附屬公司股份	(570)	—	—
租賃付款的本金部分	(43)	(39)	(83)
回購公司股份	(738)	—	(723)
已付股息	(4,491)	(4,262)	(6,296)
	1,224	(765)	2,757
現金及現金等價物增加	7,907	519	242

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。於二零二五年，中期票據發行計劃的面值總額增加至五十億美元。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，於二零二五年六月三十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

	截至二零二五年 六月三十日止六個月		截至二零二四年 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	48,347	520	41,169	607
動用借款及再融資	11,002	—	8,408	—
發行債券	565	—	6,904	—
到期債券	(922)	—	(1,100)	—
償還借款	(4,105)	—	(6,435)	—
期內的新租賃安排	—	5	—	12
租賃付款的本金部分	—	(43)	—	(83)
幣值調整	728	13	(661)	(17)
其他非現金變動	(4)	1	62	1
六月三十日/十二月三十一日結算	55,611	496	48,347	520

債務淨額

經核數師審閱的財務資料

二零二五年六月三十日的債務淨額為港幣四百二十八億五千三百萬元，而二零二四年十二月三十一日則為港幣四百三十七億四千六百萬元。債務淨額下跌主要反映出售持有 Brickell City Centre 的附屬公司的收入，部分被香港及中國內地的資本和發展開支所抵銷。

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款	26,641	19,596
債券	16,014	21,991
流動負債中的借款		
銀行借款	1,941	1,844
債券	11,015	4,916
借款總額	55,611	48,347
租賃負債		
計入非流動負債	416	434
計入流動負債	80	86
減：短期存款及銀行結餘	13,254	5,121
債務淨額	42,853	43,746

籌資來源

經核數師審閱的財務資料

於二零二五年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣六百六十八億零七百萬元，其中港幣一百一十億二千五百萬元（百分之十七）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二五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
來自第三方的融資				
有期借款	20,443	14,168	–	6,275
循環借款	19,296	14,546	1,400	3,350
債券	27,068	27,068	–	–
已承擔融資總額	66,807	55,782	1,400	9,625
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	–	400	–
總額	67,207	55,782	1,800	9,625

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億七千一百萬元。

還款期限及再融資

於二零二五年六月三十日，銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零四零年（二零二四年十二月三十一日：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
	二零二五年	二零二四年	二零二四年
加權平均債務期限	3.2年	2.5年	2.5年
加權平均債務成本	3.6%	4.1%	4.0%

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

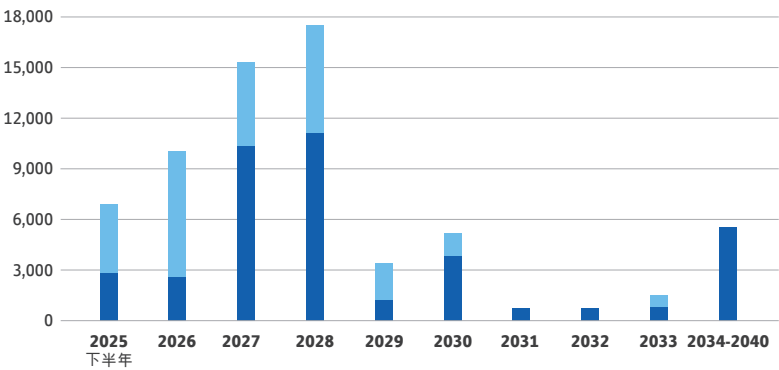
集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

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：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行借款及來自第三方的債券				
一年內	12,956	23%	6,760	14%
一至兩年內	8,363	15%	11,090	23%
兩至五年內	31,087	56%	28,626	59%
五年以後	3,205	6%	1,871	4%
總額	55,611	100%	48,347	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	12,956		6,760	
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	42,655		41,587	

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：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	30,935	56%	27,531	57%
人民幣	22,133	40%	17,337	36%
美元	2,543	4%	3,479	7%
總額	55,611	100%	48,347	100%

財務支出

經核數師審閱的財務資料

於二零二五年六月三十日，集團借款總額中的百分之六十五以固定利率安排及百分之三十五以浮動利率安排（二零二四年十二月三十一日：分別為百分之六十四及百分之三十六）。利息支出及收入如下：

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	456	484	952
債券	431	356	782
來自聯屬公司的計息墊款	4	2	5
租賃負債	9	10	19
衍生工具的公平值收益淨額			
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(10)	(31)	(55)
不符合對沖條件的跨幣掉期	(1)	(1)	(1)
其他融資成本	84	85	169
	973	905	1,871
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（溢利）/ 虧損	(74)	48	74
資本化利息：			
投資物業	(185)	(216)	(407)
供出售物業	(171)	(152)	(314)
	543	585	1,224
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	(37)	(41)	(74)
予合資公司及聯屬公司借款	(99)	(75)	(159)
	(136)	(116)	(233)
財務支出淨額	407	469	991

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二五年	二零二四年	二零二四年
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	15.7%	13.3%	15.7%
	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二五年	二零二四年	二零二四年
利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	0.9	6.9	1.7
基本	11.5	10.8	8.9
現金利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	0.5	3.8	1.0
基本	6.6	5.8	5.0

(1) 有關釋義請參閱第75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二零二五年六月三十日及二零二四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	
	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	8,028	8,964	3,002	3,231	2,276	2,376
中國內地實體	7,946	9,068	4,393	4,754	—	1,579
美國及其他實體	335	223	155	109	202	190
總額	16,309	18,255	7,550	8,094	2,478	4,145

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十八點五。

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50頁至第72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」)於二零二五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所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所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所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師公會所頒布的香港會計準則第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,二零二五年八月七日

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

簡明中期財務報表

綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

		未經審核 截至六月三十日止六個月		經審核 截至十二月 三十一日止年度
		二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收入	4	8,723	7,279	14,428
銷售成本	5	(3,008)	(2,004)	(4,258)
溢利總額		5,715	5,275	10,170
行政及銷售開支		(1,136)	(1,014)	(2,195)
其他營業開支		(110)	(99)	(182)
其他虧損淨額	6	(93)	(103)	(95)
出售附屬公司的虧損	31	(121)	—	—
投資物業公平值變化	13	(3,900)	(842)	(5,996)
營業溢利		355	3,217	1,702
財務支出		(543)	(585)	(1,224)
財務收入		136	116	233
財務支出淨額	8	(407)	(469)	(991)
應佔合資公司溢利減虧損		(588)	311	704
應佔聯屬公司溢利減虧損		49	39	122
除稅前（虧損）/溢利		(591)	3,098	1,537
稅項	9	(610)	(1,208)	(2,138)
本期（虧損）/溢利		(1,201)	1,890	(601)
應佔本期（虧損）/溢利：				
公司股東		(1,202)	1,796	(766)
非控股權益		1	94	165
		(1,201)	1,890	(601)
		港元	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）	11	(0.21)	0.31	(0.13)

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

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核 截至六月三十日止六個月		經審核 截至十二月 三十一日止年度
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本期（虧損）/溢利	(1,201)	1,890	(601)
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	–	1	1
界定福利計劃			
– 於期內確認的重新計量收益	–	–	132
– 遞延稅項	–	–	(22)
於期內確認的匯兌差額淨額	57	(37)	(59)
	57	(36)	52
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（虧損）/收益	(178)	90	120
– 轉撥至財務支出淨額	(10)	(31)	(55)
– 遞延稅項	31	(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	767	(652)	(856)
於期內確認的匯兌差額淨額	1,031	(989)	(1,347)
	1,641	(1,592)	(2,148)
除稅後本期其他全面收益	1,698	(1,628)	(2,096)
本期全面收益總額	497	262	(2,697)
應佔全面收益總額：			
公司股東	439	205	(2,803)
非控股權益	58	57	106
	497	262	(2,697)

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

二零二五年六月三十日結算 — 未經審核

		未經審核 二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	3,326	3,404
投資物業	13	269,520	271,617
無形資產	14	1,461	1,444
使用權資產	15	2,791	2,786
持作發展物業		61	1,201
合資公司	16	21,859	21,167
合資公司所欠借款	16	14,435	14,963
聯屬公司	17	10,628	10,296
聯屬公司所欠借款	17	592	580
衍生金融工具	19	—	65
遞延稅項資產	24	378	108
透過損益賬按公平值計量的金融資產	18	644	638
其他非流動資產	20	283	—
退休福利資產		65	66
		326,043	328,335
流動資產			
供出售物業		14,432	12,676
存貨		85	75
貿易及其他應收款項	20	3,462	4,205
衍生金融工具	19	44	2
現金及現金等價物		13,254	5,121
		31,277	22,079
歸類為持作出售資產	21	451	5,012
		31,728	27,091
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	11,785	11,993
合約負債		1,325	637
應付稅項		452	261
衍生金融工具	19	1	—
一年內須償還的長期借款及債券		12,956	6,760
一年內須償還的租賃負債	23	80	86
		26,599	19,737
歸類為持作出售資產的相關負債	21	—	43
		26,599	19,780
流動資產淨額		5,129	7,311
資產總額減流動負債		331,172	335,646
非流動負債			
長期借款及債券		42,655	41,587
長期租賃負債	23	416	434
衍生金融工具	19	95	19
其他應付款項	22	268	403
遞延稅項負債	24	15,191	14,776
		58,625	57,219
資產淨額		272,547	278,427
權益			
股本	25	10,449	10,449
儲備	26	260,221	264,877
公司股東應佔權益		270,670	275,326
非控股權益	27	1,877	3,101
權益總額		272,547	278,427

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

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核 截至六月三十日止六個月		經審核 截至十二月 三十一日止年度
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	6,103	3,701	6,489
已付利息	(918)	(885)	(1,709)
已收利息	53	79	133
已付稅項	(549)	(530)	(1,276)
	4,689	2,365	3,637
已收合資公司的股息及透過損益賬按公平值計量的金融資產	186	80	125
來自營運業務的現金淨額	4,875	2,445	3,762
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(92)	(117)	(276)
增購投資物業	(1,080)	(846)	(4,169)
購買無形資產	(4)	(11)	(46)
出售投資物業所得款項	—	311	454
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	31 3,908	—	—
支付收購一間附屬公司的款項，扣除購入公司的現金	32 (272)	—	—
購入合資公司股份	—	—	(712)
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	(6)	(8)	(17)
合資公司權益增加	(763)	(732)	(1,032)
予合資公司借款	(84)	(156)	(779)
合資公司還款	205	403	605
予聯屬公司借款	—	—	(298)
初始租賃成本	(4)	(5)	(7)
來自/(用於)投資業務的現金淨額	1,808	(1,161)	(6,277)
融資前現金流入/(流出)淨額	6,683	1,284	(2,515)
融資業務			
動用借款及再融資	11,002	2,650	8,408
發行債券	565	1,879	6,904
償還借款及債券	(5,027)	(2,650)	(7,535)
來自一間聯屬公司的墊款	526	1,624	2,049
租賃付款的本金部分	(43)	(39)	(83)
	7,023	3,464	9,743
非控股權益注資	—	33	33
結算認沽期權以購入一間附屬公司股份	(570)	—	—
回購公司股份	(738)	—	(723)
已付公司股東股息	(4,386)	(4,212)	(6,201)
已付非控股權益股息	(105)	(50)	(95)
來自/(用於)融資業務的現金淨額	1,224	(765)	2,757
現金及現金等價物增加	7,907	519	242
一月一日結算的現金及現金等價物	5,212	5,097	5,097
匯兌差額影響	135	(88)	(127)
於期末結算的現金及現金等價物	13,254	5,528	5,212
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	13,254	5,528	5,121
— 列入歸類為持作出售資產項下	—	—	91
	13,254	5,528	5,212

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

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔					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	非控股權益 港幣百萬元	
二零二五年一月一日結算	10,449	269,080	(4,203)	275,326	3,101	278,427
本期(虧損)/盈利	—	(1,202)	—	(1,202)	1	(1,201)
其他全面收益	—	—	1,641	1,641	57	1,698
本期全面收益總額	—	(1,202)	1,641	439	58	497
應佔附屬公司資產淨值增加 (附註27)	—	—	—	—	193	193
回購公司股份	—	(709)	—	(709)	—	(709)
於出售附屬公司時取消確認 (附註31)	—	—	—	—	(1,370)	(1,370)
已付股息	—	(4,386)	—	(4,386)	(105)	(4,491)
二零二五年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	262,783	(2,562)	270,670	1,877	272,547

	公司股東應佔					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	非控股權益 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

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
截至二零二五年 六月三十日止六個月										
物業投資	6,576	2	3,797	(539)	115	384	(3)	3,754	3,254	3,239
物業買賣	1,706	—	511	—	21	(95)	2	439	237	239
酒店	441	2	(53)	(4)	—	(11)	13	(55)	(46)	(45)
投資物業公平值變化	—	—	(3,900)	—	—	(866)	37	(4,729)	(4,646)	(4,635)
分部之間抵銷	—	(4)	—	—	—	—	—	—	—	—
	8,723	—	355	(543)	136	(588)	49	(591)	(1,201)	(1,202)
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)	—	—	—	—	—	—	—	—
	7,279	—	3,217	(585)	116	311	39	3,098	1,890	1,796
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	7,326	7,234
物業買賣	88	—	(178)	—	3	(21)	14	(182)	(236)	(233)
酒店	888	5	(154)	(11)	—	(69)	30	(204)	(191)	(191)
投資物業公平值變化	—	—	(5,996)	—	—	(529)	83	(6,442)	(7,500)	(7,576)
分部之間抵銷	—	(8)	—	—	—	—	—	—	—	—
	14,428	—	1,702	(1,224)	233	704	122	1,537	(601)	(766)

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
二零二五年六月三十日結算					
物業投資	276,369	27,981	3,432	8,631	316,413
物業買賣	16,444	6,799	7,183	4,475	34,901
酒店	4,190	1,514	605	148	6,457
	297,003	36,294	11,220	13,254	357,771
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
物業買賣	15,235	6,760	6,968	51	29,014
酒店	4,157	1,710	592	130	6,589
	303,299	36,130	10,876	5,121	355,426

* 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
二零二五年 六月三十日結算						
物業投資	9,786	15,479	33,130	475	58,870	1,834
物業買賣	3,478	164	22,082	19	25,743	1
酒店	210	—	399	2	611	42
	13,474	15,643	55,611	496	85,224	1,877
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

(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
截至二零二五年六月三十日止六個月				
物業投資	—	67	6,509	6,576
物業買賣	1,706	—	—	1,706
酒店	199	242	—	441
	1,905	309	6,509	8,723
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
	299	315	6,665	7,279

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的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的披露規定編製。

未經審核簡明中期財務報表列載於第50頁至第72頁，並包括第43頁至第48頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零二四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)。截至二零二四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二零二四年度財務報表所載一致。

- (b) 集團須採納以下由二零二五年一月一日起生效的經修訂準則：

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

此等經修訂準則對集團的綜合財務報表或會計政策並無重大影響。

- (c) 遵照香港財務報告準則之會計準則規定，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，均於二零二四年度財務報表中詳述。

- (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BEPS 2.0)，世界各國政府已就此立法或正在執行立法程序。香港支柱二的法例，即《2025年稅務(修訂)(跨國企業集團的最低稅)條例》已於二零二五年六月六日立法，並於二零二五年一月一日生效。截至本二零二五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。公司連同集團的最終控股公司已進行對集團各個營運地區的評估，並未於二零二五年六月三十日止期內發現或確認任何重大風險。

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，且應連同集團二零二四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
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	6,509	6,665	13,316
物業買賣	1,706	88	88
酒店	441	464	888
提供其他服務	67	62	136
	8,723	7,279	14,428

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
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	1,587	1,501	3,347
物業買賣	1,007	62	62
酒店	414	441	849
	3,008	2,004	4,258

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
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
出售物業、廠房及設備的虧損	—	(1)	(10)
出售歸類為持作出售資產的虧損	—	(219)	(220)
歸類為持作出售資產的公平值變化	—	(2)	(2)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	—	15	15
外匯收益淨額	45	—	2
其他	(138)	104	120
	(93)	(103)	(95)

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
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出（註(i)）	5	6	33
物業、廠房及設備折舊（附註12）	193	150	313
使用權資產折舊			
– 持作自用的租賃土地	16	15	31
– 物業	24	24	48
攤銷			
– 無形資產（附註14）	27	34	71
– 投資物業初始租賃成本	67	26	52
職員成本（註(ii)）	1,198	1,170	2,364
其他租賃費用（註(iii)）	15	15	33

註：

- 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項的租賃付款之預期信貸虧損有關的減值費用，即於期內提供予租戶的租金支援港幣一百萬元（二零二四年六月三十日：港幣四百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣二千七百萬元）。
- 按部門基準計算的職員成本為：物業投資港幣九億二千七百萬元（二零二四年六月三十日：港幣八億九千二百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣十八億一千萬元）、物業買賣港幣五千五百萬元（二零二四年六月三十日：港幣五千萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣九千四百萬元）及酒店港幣二億一千六百萬元（二零二四年六月三十日：港幣二億二千八百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣四億六千萬元）。
- 此等開支與短期租賃及低價值資產租賃有關。根據香港財務報告準則第16號，此等開支直接在綜合損益表中支銷，不包括在租賃負債的計量中。

8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第47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
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	240	248	421
中國內地企業所得稅	341	334	643
其他稅項	154	88	103
歷年撥備不足/(超額)	2	4	(5)
	737	674	1,162
遞延稅項(附註24)			
投資物業公平值變化	12	397	629
暫時差異的產生及撥回	(139)	137	347
	(127)	534	976
	610	1,208	2,138

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(二零二四年：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期內的估計應課稅溢利按稅率百分之二十五計算(二零二四年：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。

截至二零二五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五千九百萬元(二零二四年六月三十日：港幣一億一千三百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣二億三千四百萬元)，而截至二零二五年六月三十日止六個月，集團應佔聯屬公司的稅項支出為港幣一千三百萬元(二零二四年六月三十日：稅項撥回港幣一百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：稅項支出為港幣三千二百萬元)，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。

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
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.35元，於二零二五年八月七日宣派(二零二四年第一次中期股息：每股港幣0.34元，於二零二四年十月九日派付)	2,015	1,989	1,989
第二次中期股息每股港幣0.76元，於二零二五年五月八日派付	—	—	4,386
	2,015	1,989	6,375

就截至二零二四年十二月三十一日止年度所派付的第二次中期股息不包括除息日(即二零二五年四月一日)之前回購的公司股份相關的股息金額。

由於第一次中期股息在期終結算日尚未宣派，故並未記入簡明中期財務報表。

10. 股息 (續)

董事局已宣佈截至二零二五年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.35元（二零二四年：港幣0.34元）。第一次中期股息合共港幣二十億一千五百萬元（二零二四年：港幣十九億八千九百萬元），將於二零二五年十月九日（星期四）派發予於二零二五年九月五日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二五年九月三日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二五年九月五日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第一次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二五年九月四日（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一八三號合和中心十七樓，以辦理登記手續。

11. 每股（虧損）/ 盈利（基本及攤薄）

每股基本虧損（二零二四年六月三十日：盈利；二零二四年十二月三十一日：虧損）乃以截至二零二五年六月三十日止期內公司股東應佔虧損港幣十二億零二百萬元（二零二四年六月三十日：港幣十七億九千六百萬元溢利；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣七億六千六百萬元虧損），除以期內已發行的五十七億八千零一十五萬二千六百九十五股普通股的加權平均股數（二零二四年六月三十日：五十八億五千萬股普通股；二零二四年十二月三十一日：五十八億四千五百五十四萬四千二百四十一股普通股）。

由於截至二零二五年六月三十日止期內並無具攤薄作用之潛在股份（二零二四年六月三十日及二零二四年十二月三十一日：相同），因此每股攤薄（虧損）/ 盈利與每股基本（虧損）/ 盈利相同。

12. 物業、廠房及設備

	物業、廠房 及設備 港幣百萬元
成本：	
二零二五年一月一日結算	6,262
匯兌差額	79
增購	56
出售	(16)
轉撥至投資物業淨額	19
二零二五年六月三十日結算	6,400
累計折舊及減值：	
二零二五年一月一日結算	2,858
匯兌差額	34
本期折舊（附註7）	193
出售	(11)
二零二五年六月三十日結算	3,074
賬面淨值：	
二零二五年六月三十日結算	3,326
二零二五年一月一日結算	3,404

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
二零二五年一月一日結算	250,112	21,390	271,502
匯兌差額	1,618	191	1,809
增購	488	917	1,405
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(19)	—	(19)
轉撥至使用權資產淨額	(34)	—	(34)
轉撥至供出售物業	(451)	—	(451)
出售附屬公司(附註31)	(894)	—	(894)
公平值虧損淨額	(3,107)	(793)	(3,900)
	247,713	21,705	269,418
加：初始租賃成本	102	—	102
二零二五年六月三十日結算	247,815	21,705	269,520
二零二五年一月一日結算(包括初始租賃成本)	250,227	21,390	271,617

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
成本：				
二零二五年一月一日結算	1,294	439	5	1,738
匯兌差額	39	1	—	40
增購	—	4	—	4
二零二五年六月三十日結算	1,333	444	5	1,782
累計攤銷：				
二零二五年一月一日結算	—	289	5	294
本期攤銷(附註7)	—	27	—	27
二零二五年六月三十日結算	—	316	5	321
賬面淨值：				
二零二五年六月三十日結算	1,333	128	—	1,461
二零二五年一月一日結算	1,294	150	—	1,444

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：

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,692	2,671
物業	99	115
	2,791	2,786

截至二零二五年六月三十日止六個月期間增購的使用權資產為港幣六百萬元（二零二四年六月三十日：港幣一千四百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣一千二百萬元）。

截至二零二五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」項下已付利息港幣九百萬元（二零二四年六月三十日：港幣一千萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣一千九百萬元）；(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（二零二四年六月三十日：港幣一千五百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣三千三百萬元）；及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣四千三百萬元（二零二四年六月三十日：港幣三千九百萬元；截至二零二四年十二月三十一日止年度：港幣八千三百萬元）。

16. 合資公司權益

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	21,859	21,167
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	11,467	11,524
– 計息	2,968	3,439
	14,435	14,963

二零二五年五月，集團與 Mandarin Oriental Miami, Inc.（「MOM」）簽訂一項買賣合夥權益的協議。根據該協議，集團同意以三千七百萬美元的代價向MOM收購持有邁阿密文華東方酒店物業的現有合資公司（「JVCo」）百分之二十五股權權益。二零二五年六月完成收購後，JVCo成為公司全資擁有之附屬公司。由於JVCo的淨資產主要集中於一項相關物業，因此該交易列作資產收購。集團採用成本法為資產收購的會計處理，不對原有之股份權益進行重新計量，原先持有的股份權益之賬面值、支付代價以及收購的直接交易費用一併分配至所收購資產之成本中。

17. 聯屬公司權益

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	9,962	9,650
商譽	666	646
	10,628	10,296
聯屬公司所欠借款減撥備		
– 免息	254	242
– 計息	338	338
	592	580

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			
二零二五年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註19）	44	–	44
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
– 非上市權益投資	–	644	644
	44	644	688
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19）	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
綜合財務狀況表所示負債			
二零二五年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註19）	96	–	96
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19）	19	–	19
一項非控股權益的認沽期權（附註22）	–	653	653
	19	653	672

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)

下表所示為截至二零二五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
二零二五年一月一日結算	638	653
匯兌差額	—	(1)
增購	6	—
一項非控股權益認沽期權因結算而取消確認	—	(570)
期內分派	—	(8)
確認為財務支出淨額的公平值變化	—	(74)
二零二五年六月三十日結算	644	—

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。

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值：

於二零二五年六月三十日及二零二四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：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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	55,611	55,677	48,347	48,145

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。

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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				
– 一年內到期	44	1	2	–
– 一年以後到期	–	95	65	19

20. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	314	448
預付款項及應計收益	105	115
其他非流動資產	283	–
其他應收款項	3,043	3,642
	3,745	4,205
列入非流動資產項下於一年以後到期款項	(283)	–
	3,462	4,205

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：

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	282	413
三至六個月	20	16
六個月以上	12	19
	314	448

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。

其他非流動資產指附註31所述之出售集團於美國 Brickell City Centre 投資物業權益所涉及的或有代價。根據買賣協議，該或有代價將於二零二八年（完成出售三週年後第四十五天）收取。

21. 歸類為持作出售資產／歸類為持作出售資產的相關負債

於二零二五年六月三十日，歸類為持作出售資產指集團於香港港島東中心辦公樓四十三樓投資物業的權益。二零二三年十一月，集團與證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）簽訂買賣協議，將集團於港島東中心十二個辦公樓樓層的權益出售予證監會，其中九個樓層已於二零二三年完成出售；管理層相信四十三樓極有可能在一年內以港幣四億五千一百萬元的代價出售。

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於美國若干投資物業的權益。二零二五年六月，集團完成出售於該等投資物業的權益予原先持有該等物業百分之二十五權益的非控股權益 Simon Property Group。有關該項出售的詳情於附註31披露。

22. 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	666	933
租戶的租金按金	2,995	2,942
出售投資物業所收訂金	403	403
一項非控股權益的認沽期權	—	653
其他應付款項		
應計資本開支	1,208	1,233
欠一間中介控股公司款項	110	92
欠一間聯屬公司款項	45	37
來自一項非控股權益的墊款	1,607	1,476
來自聯屬公司的計息墊款	2,608	2,021
其他	2,411	2,606
	7,989	7,465
	12,053	12,396
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	(268)	(403)
	11,785	11,993

於期末結算，應付貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	666	933

23. 租賃負債

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 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	80	86
一至兩年內	72	71
兩至五年內	164	162
五年以後	180	201
	496	520
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(80)	(86)
	416	434

24. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零二五年一月一日結算	14,668
匯兌差額	303
於損益表記賬（附註9）	(127)
於其他全面收益記賬	(31)
二零二五年六月三十日結算	14,813
組成：	
遞延稅項資產	(378)
遞延稅項負債	15,191
	14,813

25. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本（沒有面值）：		
二零二五年一月一日結算	5,814,221,400	10,449
於二零二四年回購及於期內註銷	(12,000,000)	—
期內回購及註銷	(44,736,600)	—
二零二五年六月三十日結算	5,757,484,800	10,449

公司期內於香港聯合交易所有限公司回購了44,736,600股普通股，總額為港幣七億零七百萬元（不含交易費用）。該回購受《公司條例》（第622章）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，所有回購的股份隨後均於二零二五年六月三十日止期內被註銷。

按月份回購的股份詳情如下：

	回購的 股份數目	最高支付價 港元	最低支付價 港元	總額 ⁽ⁱ⁾ 港幣百萬元
一月	10,905,000	16.00	14.84	168
二月	12,000,000	15.86	14.78	184
三月	7,816,000	17.00	15.26	127
四月	11,008,600	17.00	14.76	178
五月	3,007,000	17.00	16.46	50
	44,736,600			707

註：

(i) 不包括回購股份的交易費用港幣二百萬元。

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
二零二五年一月一日結算	269,080	(1,108)	2,043	(2)	(5,136)	264,877
本期虧損	(1,202)	—	—	—	—	(1,202)
其他全面收益						
現金流量對沖						
— 於期內確認的虧損	—	—	—	(178)	—	(178)
— 轉撥至財務支出淨額	—	—	—	(10)	—	(10)
— 遞延稅項	—	—	—	31	—	31
於期內確認的應佔合資公司及 聯屬公司其他全面收益	—	—	1	—	766	767
於期內確認的匯兌差額淨額	—	—	—	—	1,031	1,031
本期全面收益總額	(1,202)	—	1	(157)	1,797	439
回購公司股份	(709)	—	—	—	—	(709)
二零二四年第二次中期股息（附註10）	(4,386)	—	—	—	—	(4,386)
二零二五年六月三十日結算	262,783	(1,108)	2,044	(159)	(3,339)	260,221

註：

集團於二零二五年六月三十日結算的收益儲備包括所宣派的二零二五年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣二十億一千五百萬元（二零二四年十二月三十一日：二零二四年度第二次中期股息港幣四十三億八千六百萬元）（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
二零二五年一月一日結算	3,101
應佔本期溢利減虧損	1
應佔匯兌差額淨額	57
應佔本期全面收益總額	58
應佔附屬公司資產淨值增加	193
於出售附屬公司時取消確認（附註31）	(1,370)
已付股息	(105)
二零二五年六月三十日結算	1,877

28. 資本承擔

	二零二五年 六月三十日 港幣百萬元	二零二四年 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	29	28
已獲董事局批准但未訂約	235	260
投資物業		
已訂約但未撥備	5,119	5,597
已獲董事局批准但未訂約	13,880	14,196
	19,263	20,081
截至期末集團應佔合資公司資本承擔（註）		
已訂約但未撥備	4,060	2,825
已獲董事局批准但未訂約	6,746	8,751
	10,806	11,576

註：
當中集團承擔資金港幣九億二千五百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣八億四千五百萬元）。

二零二五年六月三十日結算，集團承諾向合資公司注資港幣八億五千一百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣十五億四千九百萬元）。

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二十四億七千八百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣四十一億四千五百萬元）。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（二零二四年十二月三十一日：港幣六千三百萬元）。

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。截至二零二五年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億一千萬元（二零二四年六月三十日：港幣九千九百萬元）；支出為港幣九千六百萬（二零二四年六月三十日：港幣八千萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣七千萬元（二零二四年六月三十日：港幣五千九百萬元）。

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。租賃框架協議已於二零二四年十月一日續期三年，至二零二七年十二月三十一日屆滿。截至二零二五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五千七百萬元(二零二四年六月三十日：港幣五千二百萬元)及港幣二千四百萬元(二零二四年六月三十日：港幣二千四百萬元)。

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	
		2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
購買服務	(a)	—	—	—	—	19	19	—	—	—	—
提供服務	(a)	39	35	—	—	—	—	1	1	—	—
租金收入	(b)	—	—	—	—	24	24	57	52	1	1
租金支出	(b)	7	6	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店收入		6	7	—	—	1	1	1	1	2	2
利息收入	(c)	71	73	28	2	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	—	—	4	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) 於二零二五年六月三十日，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22披露。

31. 出售附屬公司

二零二五年六月，集團完成出售美國 Brickell City Centre 投資物業的權益予非控股權益 Simon Property Group，總代價最高為五億四千九百萬美元，其中最高三千六百萬美元作為或有代價於日後支付。或有代價金額須待滿足若干條件後方可確定。

	二零二五年 港幣百萬元
出售資產淨值：	
投資物業（註）	5,727
貿易及其他應收款項	14
貿易及其他應付款項	(59)
	5,682
減：取消確認的非控股權益	(1,370)
出售虧損	(121)
	4,191
結算：	
現金收入（扣除交易費用）	3,908
或有代價	283
	4,191
出售所產生之現金及現金等價物流入淨額分析：	
現金所得款項淨額	3,908

註：

該金額包括投資物業港幣八億九千四百萬元和歸類為持作出售資產港幣四十八億三千三百萬元。

32. 收購一間附屬公司

如附註16所述，集團進一步收購持有邁阿密文華東方酒店的現有合資公司百分之二十五股份權益。二零二五年六月完成收購後，合資公司成為公司全資擁有之附屬公司。收購代價及購入的可辨認資產淨值詳情如下：

	二零二五年 港幣百萬元
供出售物業	540
貿易及其他應收款項	7
銀行結餘及短期存款	18
貿易及其他應付款項	(31)
購入的可辨認資產淨值	534
結算：	
以現金支付的購買代價	290
集團之前持有股本權益	244
	534
用於收購的現金及現金等價物流出淨額分析：	
以現金支付的購買代價	290
減：收購的現金及現金等價物	(18)
收購的現金流出淨額	272

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」)的所有適用守則條文。

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」)所訂的標準。

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，根據公司於二零二四年八月三十日公佈的股份回購計劃，公司於香港聯合交易所有限公司回購合共44,736,600股股份，總成本(不包括交易費用)為港幣七億零七百萬元，所有回購的股份隨後均被註銷。

有關所回購之股份及公司股本的詳情列於財務報表附註25。

董事資料

董事資料更改列述如下：

1. 林双吉退任APS Asset Management Pte Ltd非執行主席，由二零二五年三月三十一日起生效。
2. 龍雁儀的職銜由公司財務董事更改為首席財務官，由二零二五年六月九日起生效，其職責範圍維持不變。
3. 馬淑貞的職銜由公司發展及估價董事更改為首席發展官，由二零二五年六月九日起生效，其職責範圍維持不變。

董事權益

於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的名冊顯示，各董事在公司相聯法團（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。

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，於二零二五年六月三十日，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	83.31	實益擁有人	(1)
英國太古集團有限公司	4,796,765,835	83.31	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六十四點四五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九七的投票權，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（包括出售投資物業及持作發展物業權益的收益或虧損）進行調整後的基本溢利。

比率

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零二五年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月二日
除息交易	九月三日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二五年度第一次中期股息資格	九月五日
二零二五年度第一次中期股息資格記錄日期	九月五日
派發二零二五年度第一次中期股息	十月九日
宣佈全年業績	二零二六年三月
股東周年大會	二零二六年五月

註冊辦事處

(二零二五年五月十六日起)

太古地產有限公司

香港金鐘道88號

太古廣場一座31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。

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



© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

