太古地產
SWIRE PROPERTIES

即時發佈

太古地產公佈二零二三年度中期業績

零售及酒店業務於全面恢復通關後顯著反彈

二零二三年度中期業績摘要

- 經常性基本溢利升至港幣三十八億九千二百萬元，主要反映香港和中國內地零售物業組合及酒店業務強勁復甦。
- 股息持續按年增長百分之三。
- 香港零售物業組合顯著復甦，主要是消費信心回升。在中國內地，商場人流大增，旗下多個商場的零售銷售額超越疫前水平。
- 儘管市場挑戰重重，辦公樓物業組合仍然堅穩，租用率高企。太古坊重建計劃已進入最後階段，蛻變成為國際商業區。
- 全球恢復通關後，香港及中國內地酒店業務顯著復甦。
- 港幣一千億元投資計劃進展順利，約百分之四十的資金已承諾投放到全新投資項目。
- 西安和三亞兩項大型商業項目正全力推進。公司繼續投資於香港核心項目，並正在香港及東南亞發展多個住宅項目。

		截至六月三十日止六個月		
	註	**二零二三年** **港幣百萬元**	二零二二年[e] 港幣百萬元 重列	變幅
業績				
收入		**7,297**	6,910	+6%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	**3,901**	4,169	-6%
基本（經常性）	(a), (b)	**3,892**	3,672	+6%
呈報		**2,223**	4,348	-49%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	**0.67**	0.71	-6%
基本（經常性）	(c), (d)	**0.67**	0.63	+6%
呈報	(c), (d)	**0.38**	0.74	-49%
每股股息				
第一次中期		**0.33**	0.32	+3%
		二零二三年 **六月三十日** **港元**	二零二二年 十二月三十一日 港元	變幅
財務狀況				
公司股東應佔每股權益	(a)	**48.79**	49.44	-1%
資本淨負債比率	(a)	**10.2%**	6.5%	+3.7 個百分點

註：
(a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2023 年 8 月 10 日發表的 2023 年中期業績公告（「業績公告」）第 74 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業績公告第 11 頁。
(c) 請參閱業績公告財務報表附註 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。
(e) 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額（國際財務報告準則第 9 號和國際財務報告準則第 16 號）」的議程決定引致的會計政策改變，截至二零二二年六月三十日止六個月的比較數據已重列。詳情請參閱業績公告財務報表附註 2(e)。

2023 年 8 月 10 日，香港 – 太古地產有限公司今天公佈二零二三年度中期業績。公司二零二三年上半年經常性基本溢利為港幣三十八億九千二百萬元，按年增加港幣二億二千萬元，主要反映香港及中國內地的零售物業組合和酒店業務強勁復甦。

二零二三年上半年股東應佔基本溢利按年減少港幣二億六千八百萬元，至港幣三十九億零一百萬元，主要因為香港太古城住宅項目停車位的銷售推延。

太古地產的香港及中國內地之零售業務顯著反彈。當中，香港零售物業組合強勁復甦，主要是由於政府取消所有旅遊及防疫限制措施，令消費信心回升，部分商場的零售銷售額重回疫前水平。中國內地方面，商場人流大增，多個商場的零售銷售額更超越疫前水平。

香港辦公樓市道疲弱，主要受供應增加影響（空置單位加上新供應所致），加上礙於經濟前景持續不明朗，辦公樓需求偏低。儘管如此，辦公樓物業組合表現仍然堅穩，租用率保持高企。通關後租賃活動漸趨活躍，企業的參觀預約增多。太古坊全新甲級辦公樓太古坊二座已取得領先市場的各種環境、社會及管治認證，因此市場反應理想，共百分之五十六樓面獲承租。

二零二三年上半年物業買賣業務錄得輕微基本虧損，主要源自多個住宅買賣項目的銷售及市場推廣開支。

香港和中國內地的酒店業務在防疫限制措施取消及通關後，出現強勁復甦。

董事會宣佈二零二三年第一次中期股息為每股港幣 0.33 元，較二零二二年派發的第一次中期股息增加百分之三。

太古地產主席白德利先生說：「我們欣見市場氣氛正面，特別是過去六個月，我們旗下的零售商場復甦情況理想。雖然未來仍有不少挑戰，特別是香港辦公樓業務，但我們依然樂觀，繼續推動香港旗艦項目太古坊及太古廣場創新衍變。中國內地方面，我們將繼續引領向前，積極進軍其他一線城市和新興一線城市。現時公司在西安及三亞發展的兩項大型投資項目正如火如荼，另外亦積極在大灣區拓展業務。」

全力推進港幣一千億元投資計劃

太古地產於二零二二年三月宣佈港幣一千億元的投資計劃，現時進展順利，目前正集中在多個核心市場，包括香港、中國內地及東南亞發展新項目，約百分之四十的資金已承諾投放到全新投資項目。

太古地產將投放港幣三百億元至香港物業組合，持續投資於旗艦項目太古坊及太古廣場。太古坊現時已蛻變成為國際商業區，重建計劃亦邁向最後階段。太古花園已正式開放，其他新設施亦將會陸續啟用，包括七萬平方呎的翠綠戶外休憩空間，以及四通八達的高架行人走廊和全新戶外餐飲設施，加上一系列凝聚社區的活動，整體社區發展將更臻完美。

太古地產成功收購的仁孚工業大廈和華廈工業大廈，以及計劃中的糖廠街一塊用地，未來將會成為太古坊總體規劃一部分。

太古廣場六座預計於今年底落成；毗鄰的太古廣場五座的提升工程已完成，務求視覺設計與太古廣場六座互相呼應，並增設多項共用配套設施，包括空中花園、停車位和食肆。這兩項物業將會進一步提升及豐富「太古廣場」辦公樓品牌，以配合物業組合向東擴展。

太古地產計劃投放港幣五百億元於中國內地拓展業務，目標是在二零三二年前將中國內地的總樓面面積增加一倍。

太古地產在西安和三亞的策略性投資進展理想。西安太古里是一個以零售為主導的大型項目，選址於具有歷史背景的長安區與現代西安市中心之間，位處聯合國教科文組織世界遺產小雁塔歷史文化片區內的優越位置。海南省三亞市零售項目則是公司首個以零售為主導的度假型商業項目。於二月，太古地產購入成都遠洋太古里餘下權益，項目現時由太古地產全資擁有。

太古地產以廣州太古滙的成功經驗為基礎，積極在大灣區拓展業務，包括正研究在廣州荔灣區聚龍灣片區和深圳福田區投資大型項目；另外亦考慮繼續投資於上海浦東區。公司亦已宣佈在深圳南山區開設全新的「居舍系列」酒店。

太古地產將為買賣物業組合（包括東南亞）投放港幣二百億元，在香港和東南亞共有六個項目正在發展，現時進度理想。EIGHT STAR STREET 銷售表現良好，該項目與太古廣場物業組合相輔相成。黃竹坑合資項目正式命名為「海盈山」，銷售已經展開。除此之外，香港尚有多項發展項目，包括位於柴灣正在施工的合資項目，以及位於灣仔皇后大道東 269 號的最新住宅項目。

太古地產在東南亞繼續集中於四個主要城市發展，包括胡志明市、雅加達、新加坡及曼谷。今年年初，公司宣佈首次踏足曼谷，在市內中央商業區建造豪華住宅項目。

業務展望

零售方面，太古地產預期，二零二三年餘下時間，商場的人流和銷售額均會持續改善。公司將繼續致力優化租戶組合、配套設施及會員獎賞計劃，並繼續提供個人化客戶體驗，迎合最新潮流，當中身心健康、可持續發展、藝術及體驗式零售是重點。

至於香港的辦公樓市場，由於空置率上升和供應增加，加上宏觀經濟不明朗，預計二零二三年餘下時間市道仍然疲弱。然而，太古坊和太古廣場基礎強勁，主要是受益於在投資數碼轉型、環境、社會及管治上表現獲得的廣泛認同，以及一流的配套設施，廣受各行各業的租戶歡迎，太古地產將繼續聚焦投資於這兩大項目。

中國內地仍是太古地產未來發展的核心市場，並看好發展前景，尤其是許多國際品牌有意在區內擴展業務，商場樓面的需求殷切。「太古里」和「太古滙」在市場上屬頂尖品牌，公司將與夥伴通力合作，在旗下商場共同設計創新的購物體驗。

白德利先生續稱：「展望未來六個月，我們預期市場趨向持續復甦。香港與中國內地恢復通關是區內成功從疫後復甦的重大轉捩點，我們積極參與其中，為提升香港作為國際金融中心的競爭力，以及熱門旅遊地點作出貢獻。」

###

有關太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店和住宅物業，發展策略集中在主要運輸交匯點的優越地段上發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業包括太古坊、太古廣場、太古城中心及東薈城。太古地產在香港的已落成投資物業佔地約 1,660 萬平方呎 (約 154 萬平方米)。

太古地產在中國內地於北京、上海、廣州及成都擁有六個已落成項目—主要為零售主導的綜合發展項目。其中包括北京的三里屯太古里及頤堤港、上海的興業太古滙及前灘太古里、廣州太古滙及成都遠洋太古里。北京的頤堤港二期、西安太古里，以及一個位於三亞的全新零售項目現正發展中。太古地產在中國內地的已落成投資項目佔地約 1,410 萬平方呎 (約 131 萬平方米)。

除了香港及中國內地，太古地產於美國、印尼、越南及泰國亦有投資。

太古地產網址：www.swireproperties.com/tc

傳媒查詢，請聯絡：

太古地產有限公司

林卓瑩
高級經理 – 公共事務
電話：(852) 2844 3060 / (852) 6389 1229
電郵：JaniceLam@swireproperties.com

周家誠
助理公共事務經理
電話：(852) 2844 3921 / (852) 6537 1216
電郵：GaryChau@swireproperties.com

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 2019 冠狀病毒病的影響、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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

太古地產
SWIRE PROPERTIES

太古地產有限公司

（於香港註冊成立的有限公司）

（股份代號：01972）

二零二三年中期業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	6
業務評述	10
融資	37
簡明中期財務報表的審閱報告	42
簡明中期財務報表	43
簡明中期財務報表附註	48
附加資料	70
詞彙	74
財務日誌及投資者資訊	75

財務撮要

	註	截至六月三十日止六個月 **二零二三年** **港幣百萬元**	二零二二年[e] 港幣百萬元 重列	變幅
業績				
收入		**7,297**	6,910	+6%
公司股東應佔溢利				
基本	*(a), (b)*	**3,901**	4,169	-6%
基本（經常性）	*(a), (b)*	**3,892**	3,672	+6%
呈報		**2,223**	4,348	-49%
來自營運的現金		**4,221**	3,933	+7%
融資前的現金流出淨額		**(3,387)**	(1,939)	不適用
		港元	港元	
每股盈利				
基本	*(c), (d)*	**0.67**	0.71	-6%
基本（經常性）	*(c), (d)*	**0.67**	0.63	+6%
呈報	*(c), (d)*	**0.38**	0.74	-49%
每股股息				
第一次中期		**0.33**	0.32	+3%

		二零二三年 **六月三十日** **港幣百萬元**	二零二二年 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）		**288,399**	292,258	-1%
債務淨額		**29,514**	18,947	+56%
資本淨負債比率	*(a)*	**10.2%**	6.5%	+3.7 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	*(a)*	**48.79**	49.44	-1%

註：
(a) 有關釋義請參閱第 74 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 11 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。
(e) 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額（國際財務報告準則第 9 號和國際財務報告準則第 16 號）」的議程決定引致的會計政策改變，截至二零二二年六月三十日止六個月的比較數據已重列。就此，截至二零二二年六月三十日止六個月的收入增加港幣二億一千二百萬元，而基本溢利及呈報溢利各增加港幣二千九百萬元。詳情請參閱財務報表附註 2(e)。

按分部劃分的基本溢利 /（虧損）	截至六月三十日止六個月 **二零二三年** **港幣百萬元**	二零二二年 港幣百萬元 重列
物業投資	**3,939**	3,872
物業買賣	**(37)**	(22)
酒店	**(10)**	(178)
經常性基本溢利	**3,892**	3,672
出售資產	**9**	497
基本溢利	**3,901**	4,169

主席報告

各位股東：

二零二三年轉眼已屆半年，我欣然匯報年初至今的非凡進展。我們港幣一千億元的投資計劃進展順利，約百分之四十的資金已承諾投放到全新投資項目，未來業務擴展的路線圖越發清晰。

於二零二三年一月，2019 冠狀病毒病防疫限制措施放寬，中國內地與香港亦恢復通關，帶動香港復甦。隨著香港經濟持續反彈，並鞏固其作為國際金融中心的地位，太古地產將一如既往地與香港特區政府和我們的業務夥伴緊密合作，支持香港在疫後重振旗鼓。

我們欣見市場氣氛正面，特別是過去六個月，我們旗下的零售商場復甦情況理想。太古地產在優越的市場定位下，繼續滿足不斷增長的市場需求。

雖然未來仍有不少挑戰，特別是香港辦公樓業務，但我們依然樂觀，繼續推動香港旗艦項目太古坊及太古廣場創新衍變，以落實太古地產社區營造的長遠願景。

在中國內地，我們旗下的「太古里」和「太古滙」品牌一直以提供優質體驗，及帶領嶄新零售潮流而聞名。我們將繼續引領向前，積極進軍其他一線城市和新興一線城市。現時公司在西安及三亞發展的兩項大型投資項目正如火如荼。

太古坊重建計劃最後一期工程將於二零二三年下半年大致完成，我們非常期待見證此重大里程碑。

溢利及持續股息增長

我們宣佈二零二三年上半年股東應佔呈報溢利為港幣二十二億二千三百萬元，二零二二年上半年則為港幣四十三億四千八百萬元。

二零二三年上半年經常性基本溢利由二零二二年上半年港幣三十六億七千二百萬元增加港幣二億二千萬元至港幣三十八億九千二百萬元，主要反映香港和中國內地零售物業組合及酒店業務強勁復甦。股東應佔基本溢利由二零二二年上半年港幣四十一億六千九百萬元減少港幣二億六千八百萬元至二零二三年上半年港幣三十九億零一百萬元，主因是香港太古城住宅項目停車位的銷售推延。

我們宣佈二零二三年第一次中期股息為每股港幣 0.33 元，較二零二二年派發的第一次中期股息增加百分之三。二零二三年第一次中期股息將於二零二三年十月十二日（星期四）派發予於二零二三年九月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二三年九月六日（星期三）起除息。

公司的股息政策是實現股息持續增長，並將約一半的基本溢利用以派發普通股息。在已規劃投資項目的支持下，我們目標每年股息以中單位數的幅度增長。

拓展旗艦辦公樓品牌

我們多年來積極發展太古坊，現時項目已蛻變成為國際商業

區，以及香港最受歡迎的營商地點之一。

太古地產在港幣一千億元投資計劃下，繼續在太古坊進行大規模的提升計劃，將太古坊發展成別具活力的可持續發展社區。最新的甲級辦公樓太古坊二座已取得領先市場的各種環境、社會及管治認證，因此在市場得到十分理想的反應。

我們期待於二零二三年底起在太古坊啟用的一系列配套設施，包括提高各座辦公樓通連度的空中行人走廊。此外，太古坊亦會新增共七萬平方呎的綠化休憩空間，當中太古中央廣場經過精心設計，配設流水裝置及栽種本地植物，致力推動生物多樣性。此外，位於地面的多元化零售和戶外餐飲食肆相繼開業，加上一系列凝聚社區的活動，整體社區發展將更臻完美。

太古坊體現了太古地產在創新社區營造的承諾。我們積極投放資源在社區推展以人為本的規劃，創造推廣身心健康的工作環境。經過疫情，我們相信這就是未來工作模式的發展方向，而我們相信這個願景最終會帶來極大裨益。

在我們的港幣一千億元投資計劃中，港幣三百億元將會投放在香港物業組合，包括持續投資於太古坊。我們成功收購的仁孚工業大廈和華廈工業大廈，以及計劃中的糖廠街一塊用地，未來將會成為太古坊總體規劃一部份。

與此同時，金鐘太古廣場物業組合的最新甲級辦公樓太古廣場六座項目亦進展順利，預計於今年底落成。毗鄰的太古廣場五座的提升工程已完成，務求視覺設計與太古廣場六座互相呼應，並增設多項共用配套設施，包括空中花園、停車位和食肆。這兩項物業將會進一步提升及豐富「太古廣場」辦公樓品牌，以配合物業組合向東擴展。

鞏固核心資產及發展中住宅物業

香港放寬防疫限制措施後，消費市道持續好轉，太古地產旗下香港商場過去六個月顯著復甦。我們預期在香港特區政府推出多項大型活動支持下，於二零二三年餘下時間，商場的人流和銷售額均會持續改善。我們將繼續致力優化租戶組合及會員獎賞計劃，並提升配套設施。太古地產零售策略著重多元化，未來各商場將繼續提供個人化客戶體驗，迎合最新潮流和顧客需要，當中身心健康、可持續發展、藝術及體驗式零售是重點。

我們為買賣物業組合（包括東南亞）投放港幣二百億元資金，持續發展住宅業務。香港作為公司的基地所在，擁有多項新發展項目；我們亦於東南亞市場持續拓展新機遇，並集中於四個主要城市，包括胡志明市、雅加達、新加坡及曼谷。今年年初，我們宣佈首次踏足曼谷，在市內中央商業區建造豪華住宅項目。

中國內地最新投資項目

太古地產在最新公佈的投資計劃當中，計劃投放港幣五百億元於中國內地。投資計劃進展良好，我們經已落實在西安和三亞的策略性投資。我們的目標是在二零三二年前將中國內地的總樓面面積增加一倍。去年我們宣佈首次在饒富歷史底

蘊的西安市，發展一個大型以零售為主導的項目「西安太古里」。西安是中國西北部經濟發展最快的城市之一，人口趨向年輕及富裕。

新項目選址於具有歷史背景的長安區與現代西安市中心之間，位處聯合國教科文組織世界遺產小雁塔歷史文化片區內的優越位置。為突顯項目獨特的文化氣息，項目的設計以小雁塔作中心，建築設計將融入當地的歷史元素，同時注入藝術和文化元素，體現太古地產對這個項目的願景。

中國內地另一項大型投資為海南省三亞市零售項目。受惠於海南自由貿易港政策，三亞市正迅速發展成為國際旅遊勝地和消費樞紐。這是我們首個以零售為主導的度假型商業項目，設計概念將環繞三亞的優美海岸及傳統漁村的歷史，並會注入可持續發展和健康元素，以及打造藝術文化專區，融和成為獨一無二的優越零售體驗。

於二月，太古地產購入成都遠洋太古里餘下權益，項目現時由太古地產全資擁有。我們將於八月為這項標誌性發展項目重新命名。

除此之外，我們繼續積極在大灣區拓展業務。我們以廣州太古滙的成功經驗為基礎，希望在未來十年能於區內發掘更多投資機遇。目前我們正研究在廣州聚龍灣片區、上海浦東和深圳福田投資大型項目，同時已宣佈在深圳南山區開設全新的「居舍系列」酒店。

可持續發展領先同業

太古地產作為負責任的發展商，我們一直在可持續發展範疇推進並保持領導地位。今年，我們將以試驗形式推行內部碳定價機制，從而界定各投資項目碳排放的潛在影響，以及量化各項業務面對由碳排放而引伸的風險。我們將在集團內部徵收碳排放費，以二氧化碳排放為單位收取定額費用。新機制有助我們重新分配資金到低碳投資項目。

太古地產亦是香港和中國內地唯一積極參與自然相關財務信息披露工作組（TNFD）的企業。該國際工作組現正擬備企業風險管理及披露框架，以助企業識別和減輕與自然相關的影響，並尋求改善空間。草擬中的 TNFD 框架是極具開創性的工具，就應對全球生物多樣性銳減的問題幫助甚大，我們很高興能參與牽頭這項重大且嶄新的國際倡議。

除了環境保護方面倡議，我們在推行社福工作上亦不遺餘力，包括推廣藝術文化和幫助青年發展。太古地產愛心大使計劃成立二十多年來貢獻良多，一直協助集團社區營造和關懷社群，令我們引以為傲。往後我們定會繼續善用獨到的經驗與專門知識，造福本地社區。

結語

我們在制定未來十年計劃，全力推動業務增長之際，亦深深體會到太古地產必須鞏固環境、社會及管治領域的領導地位，以及加快業務數碼轉型。現今世界瞬息萬變，多個集團業務所在的主要市場都出現新趨勢，我們必須靈活變通，做

好充分準備，應對不斷變化的業務環境。

展望未來六個月，我們預期市場趨向持續復甦。香港與中國內地恢復通關是區內成功從疫後復甦的重大轉捩點，我們積極參與其中，為提升香港作為國際金融中心的競爭力，以及熱門旅遊地點作出貢獻。

我衷心感激各位股東、業務夥伴及社區一直以來的支持和參與。我亦要感謝全體同事的創造力、不懈努力和奉獻精神。

主席
白德利
香港，二零二三年八月十日

行政總裁報告

各位股東：

二零二三年首六個月市道復甦，繼中國內地與香港通關，以及香港取消多項防疫限制措施後，消費信心大幅改善，我們喜見香港及中國內地零售業務強勁反彈。

我們港幣一千億元投資計劃取得重大進展，目前正著力在多個核心市場及新興城市發展新項目。

我們很高興能配合香港特區政府的工作，共同迎接香港的新時代。我們對政府提升香港作為世界一流國際城市競爭力的各項舉措充滿信心，並會堅定支持香港在大灣區發展中的戰略角色。

我們繼續放眼將來，在擴展業務的同時，繼續在可持續發展範疇上維持行業領導地位，並廣泛應用創新科技，準備迎接未來新挑戰。

財務業績概覽

太古地產二零二三年上半年經常性基本溢利為港幣三十八億九千二百萬元，按年增加港幣二億二千萬元，主要反映香港及中國內地的零售物業租金收入增加和酒店折舊前營業溢利上升，當中部分被香港辦公樓租金收入下降所抵銷。

二零二三年上半年基本溢利為港幣三十九億零一百萬元，按年減少港幣二億六千八百萬元，主要反映出售香港非核心資產的短期遞延。

香港零售物業組合顯著復甦，主要是由於政府取消所有旅遊及防疫限制措施，令消費信心回升。我們投放大量資源於市場推廣和會員計劃，並應用先進數碼技術促進與顧客互動，令香港所有商場於過去數月錄得強勁復甦，部分商場的零售銷售額重回疫前水平。

香港辦公樓市道疲弱，主要受供應增加影響（空置單位加上新供應所致），加上礙於經濟前景持續不明朗，辦公樓需求偏低。儘管如此，我們的辦公樓物業組合表現仍然堅穩，租用率保持高企，通關後租賃活動也漸趨活躍，企業的參觀預約增多。

內地市場方面，防疫限制措施取消後，商場人流大增，旗下多個商場的零售銷售額超越疫前水平。儘管辦公樓市道疲弱，我們中國內地的辦公樓物業組合仍然堅穩。

二零二三年上半年物業買賣業務錄得輕微基本虧損，主要源自多個住宅買賣項目的銷售及市場推廣開支。

香港和中國內地的酒店業務在防疫限制措施取消及通關後，出現強勁復甦。

前瞻未來

零售業務於過去六個月展現強勁復甦，我們對本地零售的未來展望正面。訪港旅客的增加，加上消費信心提升，支持零售業務持續增長，而且香港旗下商場的人流和銷售額亦相當穩健。展望未來，我們將繼續提升租戶組合和配套設施，並會透過廣受歡迎的會員計劃

加強與顧客溝通，也會繼續與更多國際頂級夥伴合作，共同策劃體驗式顧客禮遇。

在中國內地，許多國際品牌有意在區內擴展業務，商場樓面的需求殷切。「太古里」和「太古滙」在市場上屬頂尖品牌，我們將與夥伴通力合作，在旗下商場共同設計創新的購物體驗。

中國內地仍是我們未來發展的核心市場，我們看好發展前景，並準備按照港幣一千億元投資計劃推展業務，目標是把該區的總樓面面積增加一倍。我們將繼續在北京、上海及廣州等一線城市作出投資，同時我們亦很高興踏足新市場，例如西安和三亞大型零售項目正如火如荼。在成功收購成都遠洋太古里餘下百分之五十權益後，我們將會在廣州、上海、深圳尋求零售業務發展機遇。

至於香港的辦公樓市場，由於空置率上升和供應增加，加上宏觀經濟不明朗，我們預計二零二三年餘下時間市道仍然疲弱。儘管目前市況欠佳，我們的辦公樓物業組合仍然堅穩，太古坊重建計劃進展良好，工程現已進入最後階段。太古坊二座共百分之五十六樓面獲承租，已交付十七個樓層予承租租戶。太古花園已正式開放，其他新設施亦會陸續啟用，包括有助推動香港生物多樣性的七萬平方呎的翠綠戶外休憩空間，以及四通八達的高架行人走廊和全新戶外餐飲設施。

太古廣場六座進展亦相當順利，加上太古廣場五座，我們相信，這兩個項目將進一步擴大公司在金鐘區打造的「太古廣場」品牌。

太古坊和太古廣場基礎強勁，主要是受益於在投資數碼轉型、環境、社會及管治上表現獲得的廣泛認同，以及一流的配套設施，廣受各行各業的租戶歡迎，我們將繼續聚焦這兩大項目發展。

住宅業務方面，我們在香港和東南亞共有六個項目正在發展，現時進度理想。EIGHT STAR STREET 銷售表現良好，該項目並與太古廣場物業組合相輔相成。黃竹坑合資項目正式命名為「海盈山」，銷售已經展開。除此之外，我們在香港尚有多項發展項目，包括位於柴灣正在施工的合資項目，以及位於灣仔皇后大道東 269 號的最新項目，將加強我們在灣仔區的物業版圖。

在東南亞，胡志明市 The River 及 Empire City 項目銷售反應理想；雅加達 Savyavasa 項目已經展開銷售。我們很高興於今年初宣佈在曼谷發展首個項目，有助太古地產在東南亞拓展業務版圖。

酒店業務年內顯著復甦，全球恢復通關後，所有酒店表現強勁反彈。

團隊在期內馬不停蹄，透過新的第三方管理協議模式擴展「居舍系列」及「東隅」品牌。除了在深圳及東京建造多間「居舍系列」酒店外，我們正在籌劃發展多間新酒店，積極拓展「居舍系列」和「東隅」品牌。

透過協作推動可持續發展

白德利先生在報告上提及我們在可持續發展範疇上的開創性舉措。由於氣候變化帶來迫切威脅，我們需要透過革新和創造新型解決方案，以全面提高在氣候事宜上之抗禦力，主動管理相關風險，積極促進轉型至淨零碳經濟。

我們一直按照「2030 可持續發展策略」的藍圖邁步向前，重點放於與租戶通力合作，以期超越既定的可持續發展目標。太古地產獨有的「環境績效約章」計劃自二零二二年推出以來獲得租戶廣泛響應，目前香港辦公樓物業組合有超過七十個租戶簽訂約章。我們很高興這個業主與租戶合作計劃取得成功，未來將推出更多嶄新舉措，包括最新與商界環保協會合作推出的「GPP Academy」，協助租戶實踐甚至超越所定下的環境、社會及管治目標。

我們年內在北京三里屯太古里兩座建築物展開光儲直柔（PEDF）試點計劃，希望開拓更多途徑在場內更高效地應用可再生能源。系統裝置已於年初完成裝配，我們預期將會大幅減少能源耗用，對旗下物業帶來裨益。

員工是成功實踐「2030 可持續發展策略」的關鍵。我們非常重視同事的身心健康，並擬制定各種計劃和相關政策，與此同時營造有利於發展的共融工作環境。這是一個持續的過程，而我們亦很高興獲納入 2023 年彭博性別平等指數（GEI），印證我們矢志在工作間維護性別平等的承諾。

回饋社會

「舍區」（Quarryside）於六月開幕，標誌著太古地產在鰂魚涌社區營造奠立另一里程碑，亦反映政府與私人機構之間的公私營界別合作可達致共贏。太古地產喜與太古集團慈善信託基金攜手，支持聖雅各福群會將海旁一塊用地打造成為活力盎然的社區設施，分享我們在社區營造的經驗及知識。「舍區」現已開放，可舉行各種活動供公眾參與。

此外，我們欣然在八月聯同民政事務總署合作在「舍區」協辦為期三天的 Quarryside Summer Festival，支持香港特區政府推行「開心香港」活動。我們希望透過凝聚社區成員、藝術家和各界業務夥伴，一同支持香港重新啟航，再創佳績，以及促進社區攜手合作和參與。

透過培力展能促進年輕一代發展，是我們社區工作的重要一環。今年夏季，我們與香港故宮文化博物館共同協辦的「雙城青年文化人才交流計劃」將會展開第二屆活動。香港與北京學生現時可以親身會面，互相交流知識和意見。此外，我們亦與東區民政事務總署合作，安排中學生參加「太古地產 Placemaking Academy」青年展能計劃，參與學員的數碼新意念及藝術創作將體現於一年一度的白色聖誕市集。我們冀盼為年輕人提供更多機遇，以助他們摸索人生的發展路向，希望「太古地產 Placemaking Academy」和其他計劃可發揮啟迪作用，讓他們對地方和社區產生歸屬感。

我們建立多年的「愛心大使」義工計劃參與人數多達四千人，一直發放正能量為社會服務，這計劃的旗艦活動「書出愛心・十元義賣」在建造業議會舉辦的第六屆建造業義工嘉許禮榮獲「非凡建造業義工項目」金獎。今年五月，來自七個城市的愛心大使組團到訪成都，支援當地弱勢社群。這項活動標誌著我們在疫情後社區工作中一個新的里程碑，隨著兩地通關，義工同事可以再次協力推展各項新計劃。

結語

集團財務狀況穩健，受惠於大部份主要市場良好復甦。在過去六個月強勁表現下，我們對二零二三年餘下時間及往後展望依然樂觀，並會專注落實港幣一千億元投資計劃，以及在香港、中國內地，及東南亞核心市場繼續推行進取的增長策略。

我們今年以來取得的工作成果，全賴出色的太古地產團隊共同努力。我在此感謝全體同事以及各位股東、夥伴和廣大社會一直以來的支持。

行政總裁
彭國邦
香港，二零二三年八月十日

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
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年[2] 港幣百萬元 重列	二零二二年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	**2,960**	3,046	6,003
零售物業	**3,510**	2,986	5,849
住宅	**207**	183	374
其他收入 [1]	**55**	50	114
物業投資	**6,732**	6,265	12,340
物業買賣	**89**	383	921
酒店	**476**	262	565
總收入	**7,297**	6,910	13,826
營業溢利/（虧損）			
物業投資			
來自營運	**4,254**	4,081	7,702
出售投資物業權益	**-**	31	571
投資物業估值（虧損）/收益	**(1,332)**	701	801
物業買賣	**(12)**	218	209
酒店	**(37)**	(137)	(259)
營業溢利總額	**2,873**	4,894	9,024
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	**524**	480	1,455
公司股東應佔溢利	**2,223**	4,348	7,980

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

(2) 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額（國際財務報告準則第 9 號和國際財務報告準則第 16 號）」的議程決定引致的會計政策改變，截至二零二二年六月三十日止六個月的比較數據已重列；詳情請參閱財務報表附註 2(e)。

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估值變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。二零二三年上半年，集團在香港和美國的投資物業分別錄得物業估值虧損淨額港幣二十億二千八百萬元及港幣八千一百萬元，而中國內地的投資物業則錄得物業估值收益淨額港幣四億六千一百萬元。另為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和一項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	截至六月三十日止六個月 二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元 重列	截至十二月三十一日止年度 二零二二年 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		**2,223**	4,348	7,980
有關投資物業的調整：				
投資物業估值虧損/（收益）	*(a)*	**1,648**	(755)	(1,726)
投資物業的遞延稅項	*(b)*	**347**	213	1,402
出售投資物業權益的變現估值收益	*(c)*	**29**	299	915
集團自用投資物業折舊	*(d)*	**11**	11	22
非控股權益應佔估值變動減遞延稅項		**(14)**	75	144
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)*	**4**	20	49
於完成收購後成為附屬公司之合資公司的權益之重新計量收益	*(f)*	**(306)**	-	-
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	*(g)*	**(41)**	(42)	(80)
公司股東應佔基本溢利		**3,901**	4,169	8,706
出售資產的溢利		**(9)**	(497)	(1,530)
公司股東應佔經常性基本溢利		**3,892**	3,672	7,176

註：

(a) 此即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。

(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估值變動的遞延稅項，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，估值收益/（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) 香港財務報告準則第 16 號修訂了香港會計準則第 40 號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利

基本溢利變動	港幣百萬元
二零二二年上半年基本溢利	4,169
來自出售資產的溢利減少	(488)
來自物業投資的溢利增加	67
來自物業買賣的虧損增加	(15)
來自酒店的虧損減少	168
二零二三年上半年基本溢利	**3,901**

二零二三年上半年股東應佔呈報溢利為港幣二十二億二千三百萬元，二零二二年上半年則為港幣四十三億四千八百萬元。二零二三年上半年投資物業公平值估值虧損淨額為港幣十六億四千八百萬元，二零二二年上半年投資物業公平值估值收益淨額則為港幣七億五千五百萬元（主要來自個別發展中物業公平值估值收益）。

主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利由二零二二年上半年的港幣四十一億六千九百萬元減少港幣二億六千八百萬元至二零二三年上半年的港幣三十九億零一百萬元，主要反映出售香港停車位的溢利減少。

二零二三年上半年經常性基本溢利（不包括出售資產的溢利）為港幣三十八億九千二百萬元，二零二二年上半年則為港幣三十六億七千二百萬元。

二零二三年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利上升，主要反映香港和中國內地零售物業租金收入上升，但部分被香港辦公樓租金收入減少所抵銷。隨著所有旅遊限制和防疫限制措施解除，加上我們在營銷和會員獎賞計劃方面投放的資源，香港的零售物業組合顯著復甦。儘管辦公樓市場疲弱（反映需求抑壓和供應量增加），但我們的香港辦公樓組合仍表現堅穩，租用率保持穩定。在中國內地，防疫限制措施解除後人流顯著改善，我們許多購物商場的零售銷售額大幅超越疫情前水平。

二零二三年上半年的物業買賣基本虧損輕微，主要反映多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用。

隨著防疫限制措施解除和邊境重新開放，香港和中國內地的酒店業務強勁復甦；美國的酒店業務表現良好。

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於香港和中國內地的發展項目以及包括東南亞在內的住宅買賣項目。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）。截至二零二三年八月四日，已承諾的投資計劃總額約為港幣三百九十億元（港幣一百七十億元於中國內地、港幣一百一十億元於香港和港幣一百一十億元於住宅物業買賣項目）。已落實的重點項目包括一個位於西安以零售為主導的綜合發展項目、位於香港柴灣內地段第 178 號及皇后大道東 269 號的住宅項目、一個位於三亞以零售為主導的發展項目、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以及一個位於曼谷的住宅發展項目。尚未落實的項目包括更多在中國內地一線及新興一線城市以零售為主導的綜合發展項目，包括廣州、上海和北京，並計劃將中國內地的總樓面面積增加一倍、進一步擴充香港的太古廣場和太古坊，以及更多在香港、中國內地、邁阿密和東南亞的住宅物業買賣項目。

主要業務發展

二零二二年十二月，集團與遠洋集團訂立三份有條件協議，收購成都遠洋太古里的進一步權益。根據第一份已於二零二二年十二月交割的協議，集團於成都遠洋太古里的權益由百分之五十增加至百分之六十五。根據第二份及第三份各於二零二三年二月交割的協議，集團於成都遠洋太古里物業管理及投資物業的權益分別各增加至百分之一百。第一份協議的代價為人民幣十億元，第二份協議的代價為人民幣五千九百萬元，第三份協議的代價為人民幣四十四億九千一百萬元。

二零二三年二月，集團以約二十四億泰銖的代價收購一幅位於曼谷巴吞旺縣倫披尼區無線電路的用地百分之四十權益，預計與合作方 City Realty Co. Ltd.發展該用地作住宅用途，地盤面積約為十三萬六千平方呎。

二零二三年六月，集團宣佈計劃在邁阿密 Brickell Key 發展一個高尚住宅項目，包括重建現有的邁阿密文華東方酒店。該項目名為「One Island Drive」，由兩座大廈組成。第一座大廈將包括由文華東方管理的豪華私人住宅，而第二座大廈將包括一間新建的文華東方酒店以及私人住宅和酒店住宅，預計將於二零二四年年初開始銷售。

二零二三年七月，集團取得香港鰂魚涌華廈工業大廈的全數權益，連同毗鄰全資擁有的仁孚工業大廈，兩幅用地擬重建作辦公樓及商業用途。

二零二三年七月，一間集團持有百分之二十五權益的合資公司開始預售位於香港黃竹坑的住宅項目海盈山，該發展項目正在進行上蓋工程。

物業組合概覽

於二零二三年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千四百五十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有三千零六十萬平方呎為投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千四百七十萬平方呎及發展中或持作未來發展的投資物業約五百九十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約有一千三百七十萬平方呎，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八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一千四百八十萬平方呎（其中一千零六十萬平方呎經已落成）。集團在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

下表列出於二零二三年六月三十日，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	9.5	2.6	0.8	0.6	-	**13.5**
中國內地	2.9	6.2	1.3	0.2	-	**10.6**
美國	-	0.3	0.3	-	-	**0.6**
總計	**12.4**	**9.1**	**2.4**	**0.8**	**-**	**24.7**

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

	辦公樓	零售物業	酒店 (1)	住宅/服務式住宅	規劃中	**總計**
香港	0.2	-	-	-	-	**0.2**
中國內地	-	1.2	-	-	3.0	**4.2**
美國	-	-	-	-	1.5 (2)	**1.5**
總計	**0.2**	**1.2**	**-**	**-**	**4.5**	**5.9**

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	**12.6**	**10.3**	**2.4**	**0.8**	**4.5**	**30.6**

(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六個（三個在香港、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）。此外，集團並計劃在美國邁阿密一些可動用土地儲備上發展住宅項目。

下表列出於二零二三年六月三十日，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)	發展中或持作未來發展	**總計**
香港	0.0	0.8	**0.8**
美國及其他地區	0.0	3.1	**3.1**
總計	**0.0**	**3.9**	**3.9**

(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位於越南的 The River。

下表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**	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日	**截至二零二三年六月三十日止六個月**	截至二零二二年十二月三十一日止年度	**二零二三年六月三十日**	二零二二年十二月三十一日
香港	**57%**	58%	**58%**	61%	**77%**	79%
中國內地	**42%**	40%	**40%**	37%	**20%**	19%
美國及其他地區	**1%**	2%	**2%**	2%	**3%**	2%
總計	**100%**	100%	**100%**	100%	**100%**	100%

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。於二零二三年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣二十九億三千三百萬元。於二零二三年六月三十日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業估值為港幣一千八百六十五億四千七百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千七百六十九億五千九百萬元。

香港辦公樓物業組合

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）	租用率（於二零二三年六月三十日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古坊 - 港島東中心及太古坊一座	2,550,379	97%	100%
太古坊 - 太古坊二座	994,545	56%	100%
太古坊 - 其他辦公樓 (1)	3,136,717	93%	50%/100%
其他 (2)	1,158,595	85%	26.67%/50%/100%
總計	**10,026,669**		

(1) 包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

二零二三年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣二十七億七千八百萬元，較二零二二年同期下跌百分之二。市場需求仍然低迷，反映經濟持續不明朗。辦公樓市道疲弱，主要受供應增加影響（空置單位加上新供應所致）。然而，我們的辦公樓物業組合仍然表現堅穩，恢復通關後租賃活動也漸趨活躍，有更多潛在租戶到來視察。我們深信租戶珍視集團旗下辦公樓物業所提供的設施和配套以及我們在可持續發展和對租戶旗下員工身心健康方面的工作。於二零二三年六月三十日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十。撇除在二零二二年九月落成的太古坊二座，辦公樓物業組合租用率為百分之九十四。

下表列出於二零二三年六月三十日，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）
（於二零二三年六月三十日）

銀行業/金融/證券/投資	29.2%
貿易	18.2%
專業服務（會計/法律/管理顧問/公司秘書）	15.4%
保險	9.4%
科技/媒體/電訊	8.7%
地產/建築/物業發展/建築設計	7.7%
廣告及公共關係	0.8%
其他	10.6%

於二零二三年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二三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二十一。

香港辦公樓市場展望

預期香港辦公樓市場在二零二三年下半年將受供應增加影響而持續疲弱。此外，來自中區和九龍東的競爭加劇，將繼續對物業組合租金構成下行壓力。然而，集團應受惠於潛在租戶對提升辦公室質素並且愈加重視可持續性發展和員工身心健康的趨勢。若金融市況改善及經濟活動增加，市場對甲級辦公樓樓面的需求（特別是金融及專業服務機構的需求）應會恢復。

下表列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二三年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之三點八將於二零二三年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八點五的租約將於二零二四年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二三年六月三十日）	
二零二三年七月至十二月	3.8%
二零二四年	18.5%
二零二五年及以後	77.7%

零售

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎。二零二三年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十三億二千四百萬元。於二零二三年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十八億三千二百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百五十九億零三百萬元。

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。太古廣場購物商場及太古城中心由集團全資擁有；該等商場均由集團管理。

隨著旅遊限制和防疫限制措施全部解除，加上我們在營銷和會員獎賞計劃方面投放的資源，在過去數個月內，香港零售物業組合顯著復甦，我們其中的一些購物商場的銷售額回復到疫情前的水平。然而，美元強勢、出境旅遊反彈及高利率環境等因素仍會影響本地消費，但我們仍然對銷售動力保持信心，並預期二零二三年下半年香港的零售業務將會進一步改善。上半年，太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額分別上升百分之六十、百分之十二及百分之六十二。

香港零售物業組合

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）	租用率（於二零二三年六月三十日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	97%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	100%	26.67%
其他 (1)	549,558	99%	26.67%/60%/100%
總計	**3,161,220**		

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

二零二三年上半年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十二億三千萬元，較二零二二年同期上升百分之十七，反映所有防疫限制措施解除後之復甦以及提供予租戶的租金支援大幅減少。

期內購物商場近乎全部租出。

下表列出於二零二三年六月三十日，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） （於二零二三年六月三十日）	
時裝及配飾	28.3%
餐飲	19.9%
百貨公司	14.6%
超級市場	5.1%
電影院	4.2%
珠寶及鐘錶	1.9%
溜冰場	0.9%
其他	25.1%

於二零二三年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二三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

儘管經濟環境不明朗及股市波動，預計香港的人流和租戶銷售額將會持續改善。透過我們強大的營銷活動和會員獎賞計劃，預期銷售動力將能維持。

下表列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二三年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之十一點三將於二零二三年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十一點三的租約將於二零二四年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二三年六月三十日）	
二零二三年七月至十二月	11.3%
二零二四年	31.3%
二零二五年及以後	57.4%

住宅物業

已落成住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的 STAR STUDIOS 及數個位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約六十萬平方呎。於二零二三年六月三十日，住宅物業組合入住率約為百分之七十七。集團住宅投資物業的需求主要來自本地市場，亦在邊境重新開放後受到來自中國內地因商務留在香港的租戶需求所推動。

發展中的投資物業

太古廣場六座

公司已於二零一八年獲得發展該位於灣仔的辦公樓用地的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，發展項目的總樓面面積約為二十二萬三千平方呎。上蓋結構已經平頂，現正進行室内裝修工程，預計於二零二三年年底落成。

其他

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。二零二二年三月，集團收購仁孚工業大廈餘下的權益，取得該用地的全部擁有權。二零二三年七月，集團收購華廈工業大廈餘下的權益，取得該用地的全部擁有權。該兩幅用地將重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

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。土地審裁處已於二零二三年八月發出該用地之強制售賣令。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十四萬平方呎。

海灣街 9-39 號及糖廠街 33-41 號

二零二二年六月，集團就該幅鰂魚涌用地申請強制售賣。其總面積約二萬零六十平方呎，我們正在審視發展規劃，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。截至二零二三年八月四日，已售出二千一百一十四個停車位。於二零二三年六月三十日，一千四百六十個停車位的銷售經已確認，其中八個於二零二三年上半年確認，預計六百五十四個停車位的銷售將於二零二三年下半年確認。

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二千二百八十萬平方呎（其中集團應佔權益為一千四百八十萬平方呎）。已落成物業約一千四百一十萬平方呎，八百七十萬平方呎正在發展中。二零二三年上半年，中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣三十億五千四百萬元。於二零二三年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣一千零六十億二千七百萬元，其中集團應佔權益為港幣七百六十七億八千萬元。

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
已落成					
北京三里屯太古里	1,789,000	1,619,537	169,463	-	100%
成都遠洋太古里 (2)	1,654,565	1,461,428	193,137	-	100%
廣州太古滙	3,782,327	3,272,893	509,434	-	97%
北京頤堤港	1,894,141	1,535,840	358,301	-	50%
上海興業太古滙	3,731,964	3,155,381	576,583	-	50%
上海前灘太古里	1,188,727	1,188,727	-	-	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	-	100%
其他	2,917	2,917	-	-	100%
小計	**14,134,488**	**12,327,570**	**1,806,918**	-	
發展中					
北京頤堤港二期 (3)	4,045,514	-	-	4,045,514	35%
西安太古里 (4)	2,364,668	-	-	2,364,668	70%
三亞 (5)	2,233,401	2,233,401	-	-	50%
小計	**8,643,583**	**2,233,401**	**-**	**6,410,182**	
總計	**22,778,071**	**14,560,971**	**1,806,918**	**6,410,182**	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。
(2) 二零二三年二月，集團收購成都遠洋太古里（由二零二三年八月二十三日起重新命名為成都太古里）餘下百分之三十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之六十五增至百分之一百。
(3) 以辦公樓為主導的綜合發展項目，發展方案正在規劃中，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，計劃由二零二五年年底起分階段落成。
(5) 以零售為主導的發展項目，計劃由二零二五年起分階段落成。

二零二三年上半年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣二十二億三千八百萬元，較二零二二年同期上升百分之二十六，反映疫情後零售銷售復甦及於二零二三年二月底增持成都遠洋太古里股權所帶來額外的租金收入。

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）。二零二三年上半年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額增長百分之十三至港幣二十五億八千四百萬元。撇除租金支援和人民幣幣值變動，應佔租金收入總額上升百分之十九。於二零二三年六月三十日，集團中國內地已落成零售物業估值為港幣六百五十八億九千九百萬元，其中集團應佔權益為港幣五百五十四億六千八百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里及廣州滙坊、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、上海的興業太古滙和前灘太古里，以及於二零二三年二月集團完成收購餘下百分之三十五權益後成為全資擁有的成都遠洋太古里（將於二零二三年八月二十三日重新命名為成都太古里）。

中國內地已落成零售物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二三年 六月三十日)	應佔權益
北京三里屯太古里	1,619,537	97%	100%
成都遠洋太古里 (1)	1,354,624	96%	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	1,107,220	96%	50%
上海前灘太古里	1,188,727	95%	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
總計	**7,837,116**		

(1) 二零二三年二月，集團收購成都遠洋太古里（由二零二三年八月二十三日起重新命名為成都太古里）餘下百分之三十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之六十五增至百分之一百。

在中國內地，隨著防疫限制措施解除，人流顯著改善，我們許多購物商場的零售銷售額大幅超越疫情前水平。二零二三年上半年集團中國內地應佔零售銷售額（不包括汽車零售商的銷售）上升百分之四十一。北京三里屯太古里、成都遠洋太古里、廣州太古滙、北京頤堤港、上海興業太古滙和前灘太古里的零售銷售額於二零二三年上半年分別上升百分之二十九、百分之二十七、百分之十六、百分之三十四、百分之七十二及百分之一百六十九，而中國內地二零二三年上半年的整體零售銷售額較二零二二年同期上升百分之八。

二零二三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三十至港幣二十億四千二百萬元。撇除租金支援和人民幣幣值變動，租金收入總額上升百分之三十七。

下表列出於二零二三年六月三十日，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） （於二零二三年六月三十日）	
時裝及配飾	42.4%
餐飲	24.2%
電影院	5.3%
超級市場	5.2%
珠寶及鐘錶	3.1%
其他	19.8%

於二零二三年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二三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二十一。

北京三里屯太古里的零售銷售額在防疫限制措施解除及工人體育場重開後上升百分之二十九，人流已回復至二零二一年的水平。為提升在北京高尚市場的領先地位，三里屯太古里北區現正進行結構性工程，從而優化租戶組合，因此二零二三年上半年的租金收入總額下跌百分之五，撇除人民幣幣值變動影響，租金收入總額上升百分之一。商場於二零二三年六月三十日的租用率為百分之九十七。

不計入增持股權所帶來的影響，成都遠洋太古里二零二三年上半年的零售銷售額和租金收入總額分別上升百分之二十七及百分之五；商場於二零二三年六月三十日的租用率為百分之九十六 。

廣州太古滙二零二三年上半年的零售銷售額和租金收入總額較二零二二年上半年分別上升百分之十六及百分之四，反映市場在疫情後復甦。租戶組合已經優化；商場於二零二三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二零二三年上半年的零售銷售額上升百分之三十四；商場於二零二三年六月三十日的租用率為百分之一百。

受惠於租戶組合優化和人流增加，上海興業太古滙二零二三年上半年的零售銷售額上升百分之七十二。由於部分商場正在進行翻新，租金收入總額下跌百分之十一；商場於二零二三年六月三十日的租用率為百分之九十六。

上海前灘太古里二零二三年上半年的零售銷售額和人流穩步增長。截至二零二三年六月三十日，租戶已承諾租用百分之九十五的零售樓面，百分之八十七的可出租零售樓面經已開業。

中國內地零售市場展望

預料市場對零售樓面的整體需求穩定，並在二零二三年下半年穩步復甦。預計在廣州和成都，奢侈品牌零售商對零售樓面的需求殷切，上海的奢侈時裝、化妝品和時尚生活品牌零售商及餐飲行業商戶對零售樓面的需求將會穩定，而北京的零售銷售及市場對零售樓面的需求將會穩步恢復。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二三年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之十六點七將於二零二三年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十七點六的租約將於二零二四年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二三年六月三十日）	
二零二三年七月至十二月	16.7%
二零二四年	27.6%
二零二五年及以後	55.7%

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）。二零二三年上半年，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五至港幣四億二千七百萬元。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一。於二零二三年六月三十日，集團中國內地已落成辦公樓物業估值為港幣二百零二億四千二百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百二十六億二千萬元。

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及上海興業太古滙。

中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二三年 六月三十日)	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	90%	97%
北京頤堤港	589,071	92%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	98%	50%
總計	**4,183,034**		

二零二三年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合租金收入總額下跌百分之六至港幣一億七千九百萬元。撇除人民幣幣值變動影響，租金收入總額上升百分之一。上海的辦公樓需求在二零二三年上半年復甦，核心地段的租金保持穩定；北京的辦公樓需求疲軟，核心地段的供應有限；廣州的辦公樓需求疲弱，非核心地區的新增供應對租金構成下行壓力。

下表列出於二零二三年六月三十日，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）
（於二零二三年六月三十日）

銀行業/金融/證券/投資	27.5%
貿易	24.3%
科技/媒體/電訊	16.5%
專業服務	14.8%
藥品製造	6.9%
地產/建築/物業發展/建築設計	6.6%
其他	3.4%

於二零二三年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二三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二零二三年六月三十日的辦公樓租用率分別為百分之九十、百分之九十二及百分之九十八。

中國內地辦公樓市場展望

預期北京、上海和廣州的辦公樓需求及市場氣氛可於二零二三年下半年恢復，然而，經濟前景仍不明朗。上海及廣州的辦公樓樓面供應持續增加，特別在新興非核心地段的部分區域將會對租金構成下行壓力。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二三年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二三年六月應佔租金收入總額計的租約，約有百分之五點六將於二零二三年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十九點二的租約將於二零二四年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二三年六月三十日）	
二零二三年七月至十二月	5.6%
二零二四年	19.2%
二零二五年及以後	75.2%

服務式住宅

廣州太古滙文華東方酒店、成都遠洋太古里博舍及上海興業太古滙鏞舍分別提供二十四個、四十二個及一百零二個服務式住宅單位。

隨著防疫限制措施解除，二零二三年上半年服務式住宅的表現逐漸好轉。於二零二三年六月三十日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鏞舍的入住率分別為百分之七十一、百分之四十一及百分之八十三。

中國內地服務式住宅市場展望

預期服務式住宅在二零二三年下半年的業績將進一步逐漸改善。

發展中的投資物業

北京頤堤港二期

頤堤港二期是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是與遠洋集團共同發展的辦公樓主導綜合發展項目。項目計劃分兩個階段於二零二五年及二零二六年落成，現正進行地庫和上蓋工程。集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

西安太古里

西安太古里位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施、一間酒店和服務式公寓，估計地面空間的總樓面面積約為二百四十萬平方呎，尚待進一步規劃，預計於二零二五年年底起分階段落成。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

集團與中國旅遊集團中免股份有限公司合作發展位於三亞市海棠區一個預計以零售為主導的高尚度假型項目，總樓面面積約二百二十萬平方呎，包括地下停車場和其他配套設施，並將成為三亞國際免稅城三期。挖掘工程正在進行中，預計於二零二五年起分階段開業。集團持有該項目百分之五十權益。

下表列出中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積

總樓面面積 (平方呎)	二零二三年至二零二四年	二零二五年	二零二六年及以後
北京三里屯太古里	1,789,000	1,789,000	1,789,000
成都遠洋太古里 (1)	1,654,565	1,654,565	1,654,565
廣州太古滙	3,668,857	3,668,857	3,668,857
北京頤堤港	947,072	947,072	947,072
上海興業太古滙	1,865,984	1,865,984	1,865,984
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364
北京頤堤港二期	-	778,508	1,415,930
西安太古里 (2)	-	1,655,268	1,655,268
三亞 (3)	-	1,116,701	1,116,701
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847
其他	2,917	2,917	2,917
總計	**10,613,606**	**14,164,083**	**14,801,505**

(1) 二零二三年二月，集團收購成都遠洋太古里（由二零二三年八月二十三日起重新命名為成都太古里）餘下百分之三十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之六十五增至百分之一百。
(2) 預計項目將由二零二五年年底開始分階段開業。
(3) 預計項目將由二零二五年開始分階段開業。

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）將為五十九萬一千一百八十九平方呎的地面空間，以及七十三萬八千零六十六平方呎的地下空間。此項目包括超過四十組、約一百七十幢兩至三層高的石庫門建築，連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。項目第一期（西區）已於二零二二年十一月竣工及開幕；第二期（東區）正進行建築及翻新工程，預計於二零二六年完成及開幕。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。

於二零二三年六月三十日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之九十。二零二三年上半年的零售銷售額較二零二二年同期上升百分之七。

Brickell City Centre 項目第二期「One Brickell City Centre」正在規劃中，將會是一個商業發展項目，並將連接 Brickell City Centre 第一期。

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積（平方呎）[1]（按 100%為基準計）	應佔權益
已落成		
購物中心	496,508	62.9%
將發展項目		
One Brickell City Centre	1,510,000	100%
總計	**2,006,508**	

(1) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

邁阿密市場展望

由於租戶組合優化，預期邁阿密的零售銷售將會上升。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二三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二千八百四十四億零四百萬元，而於二零二二年十二月三十一日則為港幣二千七百一十一億九千一百萬元。

投資物業組合估值上升主要反映收購中國內地附屬公司，部分升幅被香港辦公樓投資物業估值下跌及中國內地投資物業匯兌虧損所抵銷。

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

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六個（三個在香港、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一些可動用土地儲備上發展住宅項目。

物業買賣組合（於二零二三年六月三十日）

	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
已落成			
香港			
- 灣仔 EIGHT STAR STREET	4,004 (1)	2022	100%
越南			
- 胡志明市 The River	22,959 (1)	2022	20%
發展中			
香港			
- 黃竹坑海盈山（前稱黃竹坑站第四期物業項目）	638,305	2024	25%
- 柴灣內地段第 178 號	692,276 (2)	2025	80%
- 灣仔皇后大道東 269 號	102,990 (3)	2025	100%
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	2028	15.73%
泰國			
- 曼谷無線電路	1,352,012 (4)	待定	40%
持作發展或供出售			
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 (5)	不適用	100%

(1) 餘下可出售面積。
(2) 不包括面積約二千零二平方呎之零售商舖。
(3) 不包括面積約一萬三千一百九十七平方呎之零售平台。
(4) 預期總樓面面積。
(5) 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。截至二零二三年八月四日，三十七個單位中的三十三個經已售出。於二零二三年六月三十日，三十個單位的銷售經已確認，其中三個於二零二三年上半年確認，預計三個單位的銷售將於二零二三年下半年確認。截至二零二三年六月三十日，已交付三十個單位予買家。

黃竹坑海盈山（前稱黃竹坑站第四期物業發展項目）

一間由集團與嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司在香港黃竹坑發展一個住宅項目。該項目包括兩座住宅大廈（第 4A 期和第 4B 期），總樓面面積約六十三萬八千平方呎，提供約八百個住宅單位，現正進行上蓋工程。項目的第 4A 期於二零二三年七月開始預售，截至二零二三年八月四日，四百三十二個單位中的四十八個經已預售。項目預計將於二零二四年落成，並於二零二五年交付買家。集團持有合資公司百分之二十五權益。

柴灣內地段第 178 號

二零二一年，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司完成與香港特區政府就柴灣一幅地皮的換地要約。該地皮正發展為一個總樓面面積約六十九萬四千平方呎、設有零售店舖的住宅項目。第一期用地正在進行上蓋工程，而第二期用地正進行地基工程，預計於二零二五年落成。

灣仔皇后大道東 269 號

二零二二年六月，集團透過政府土地招標投得灣仔皇后大道東 269號地皮，該用地將主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎。地盤拆卸工程已於二零二三年五月展開並在進行中。項目正在設計階段，預計於二零二五年落成。

印度尼西亞

二零一九年，集團與 Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部一幅地皮。該土地正發展作住宅用途，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎，現正進行上蓋工程，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。截至二零二三年八月四日，六十二個單位經已預售。

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。截至二零二三年八月四日，已售出約百分之九十四的單位，現正交付已竣工的單位予買家。

集團於二零二一年作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅）。該項目正在興建中，預計在二零二八年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二三年八月四日，已預售或售出超過百分之五十三的單位。

泰國

二零二三年二月，集團收購一幅位於曼谷巴吞旺縣倫披尼區無線電路的用地百分之四十權益，預計與合作方 City Realty Co. Ltd.發展該用地作住宅用途，地盤面積約為十三萬六千平方呎。

美國

二零二三年六月，集團宣佈計劃在邁阿密 Brickell Key 發展一個高尚住宅項目。該項目名為「One Island Drive」，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住宅，預計將於二零二四年年初開始銷售。

展望

儘管市場受惠於與中國內地邊境重新開放以及各項香港特區政府政策（包括修改投資移民計劃和稅務優惠），但預計買家因利率上升和不明朗的經濟環境下，在短期內可能仍保持謹慎。預期市場氣氛在中長期將因紮實的需求及經濟逐漸復甦而保持堅穩。

隨著城市化發展、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。儘管美國近期利率上升，邁阿密高尚住宅市場的前景仍然樂觀，佛羅里達州的良好氣候和有利稅制對購房者具有吸引力。

屋苑管理

於二零二三年六月三十日，集團管理約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、北京瑜舍、成都博舍及上海鏞舍，是一系列獨特的小型高尚酒店，集團計劃進一步擴展居舍系列至東京和深圳。「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太古酒店管理。集團於香港、廣州、上海及邁阿密亦持有非太古地產管理的酒店的權益。

防疫措施解除及邊境重新開放後，太古地產於香港及中國內地管理的酒店業務強勁復甦；美國的酒店表現良好。

二零二三年上半年，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五千九百萬元，而二零二二年上半年則為折舊前營業虧損港幣七千四百萬元。

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
已落成		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	331	100%
- 逸泰居 (1)	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	365	50%
- 博舍 (2)	142	100%
- 鏞舍 (3)	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 (4)	352	0%
總計	2,120	

(1) 逸泰居由國泰航空有限公司的全資附屬公司 Airline Property Limited 擁有。
(2) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。二零二三年二月，集團收購成都遠洋太古里餘下百分之三十五權益。交易完成後，集團於博舍的權益增至百分之一百。
(3) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。
(4) 邁阿密東隅（包括酒店大樓內的服務式住宅）由第三方所擁有。

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。

隨著防疫措施解除、邊境重新開放以及國際旅客增長，由太古地產管理的香港酒店業務復甦。二零二三年上半年，平均客房收入及入住率均強勁反彈。

中國內地

太古酒店在中國內地管理四間酒店，分別是位於北京三里屯太古里、提供九十九間客房的高尚酒店瑜舍；位於北京頤堤港、提供三百六十五間客房的北京東隅；位於成都遠洋太古里、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鏞舍。集團全資擁有瑜舍及博舍（於二零二三年二月完成收購餘下百分之三十五權益後），並持有北京東隅及鏞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。

自邊境重新開放及國際航班恢復後，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強勁改善，二零二三年上半年平均客房收入及入住率均上升。

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。

邁阿密東隅及邁阿密文華東方酒店的業務表現良好，平均客房收入及入住率均穩定。

展望

香港酒店業務前景樂觀，預期將隨著更多國際遊客到訪而進一步恢復。中國內地的酒店業務預計將於全年保持增長，而美國的酒店業績將繼續保持良好。

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香港以外地方。

資本承擔

資本開支及承擔

二零二三年上半年，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）為港幣十二億九千八百萬元（二零二二年上半年：港幣十二億八千七百萬元）。於二零二三年六月三十日，尚有資本承擔港幣九十六億一千三百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣一百一十八億七千八百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣五千萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣六千七百萬元）。

二零二三年上半年，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）為港幣三億五千三百萬元（二零二二年上半年：港幣三十五億四千七百萬元）。於二零二三年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百五十二億三千五百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣一百六十億七千六百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣六十七億九千八百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣七十三億七千萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣九億八千二百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣三億三千一百萬元）的資金。此外，集團承諾向一間合資公司注資港幣四億零五百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣四億二千一百萬元）。

二零二三年上半年，美國投資物業及酒店的資本開支為港幣一千六百萬元（二零二二年上半年：港幣一千八百萬元）。於二零二三年六月三十日，尚有資本承擔港幣二千七百萬元（二零二二年十二月三十一日：無）。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	開支預測				**承擔總額 (1)**	**有關合資公司的承擔 (2)**
	截至二零二三年六月三十日止六個月港幣百萬元	截至二零二三年十二月三十一日止六個月港幣百萬元	二零二四年港幣百萬元	二零二五年港幣百萬元	二零二六年及以後港幣百萬元	**於二零二三年六月三十日港幣百萬元**	**於二零二三年六月三十日港幣百萬元**
香港	**1,298**	1,733	971	1,387	5,522	**9,613**	**50**
中國內地	**353**	1,592	4,215	3,765	5,663	**15,235**	**6,798**
美國	**16**	24	3	-	-	**27**	**-**
總額	**1,667**	3,349	5,189	5,152	11,185	**24,875**	**6,848**

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百八十億二千七百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣六十八億四千八百萬元。

(2) 集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣九億八千二百萬元的資金。

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
	二零二三年	二零二二年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元	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	**4,221**	3,933	6,332
已收股息	**34**	94	176
已付稅項	**(370)**	(547)	(1,127)
已付利息淨額	**(511)**	(301)	(625)
用於投資業務的現金淨額	**(6,761)**	(5,118)	(7,999)
	(3,387)	(1,939)	(3,243)
已付予股東的現金及償還對外借款淨額			
借款增加/（減少）淨額	**7,309**	(3,876)	(1,772)
一項非控股權益注資	**-**	986	1,003
租賃付款的本金部分	**(38)**	(33)	(66)
已付股息	**(4,024)**	(3,779)	(5,712)
	3,247	(6,702)	(6,547)
現金及現金等價物減少	**(140)**	(8,641)	(9,790)

二零二三年上半年，用於投資業務的現金淨額主要為投資物業的資本開支、於合資公司的投資及收購附屬公司。

中期票據計劃

二零一二年，公司的全資附屬公司 Swire Properties MTN Financing Limited 設立總值三十億美元的中期票據發行計劃。於二零一七年，中期票據發行計劃的面值總額增加至四十億美元。發行的票據由公司給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，於二零二三年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

	截至二零二三年六月三十日止六個月		截至二零二二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	**22,835**	**614**	24,601	566
動用借款及再融資	**5,088**	**-**	7,237	-
發行債券	**3,251**	**-**	-	-
到期債券	**(200)**	**-**	(3,899)	-
償還借款	**(830)**	**-**	(5,110)	-
收購附屬公司	**3,151**	**42**	-	-
期內的新租賃安排	**-**	**54**	-	160
租賃付款的本金部分	**-**	**(38)**	-	(66)
幣值調整	**(235)**	**(20)**	2	(46)
其他非現金變動	**48**	**1**	4	-
六月三十日/十二月三十一日結算	**33,108**	**653**	22,835	614

債務淨額

經核數師審閱的財務資料

二零二三年六月三十日的債務淨額為港幣二百九十五億一千四百萬元，而二零二二年十二月三十一日則為港幣一百八十九億四千七百萬元。債務淨額增加主要反映資本和發展開支、於合資公司的投資和收購附屬公司。

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零二三年六月三十日 港幣百萬元	二零二二年十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款	**15,122**	7,311
債券	**17,686**	14,824
流動負債中的借款		
銀行借款	**-**	500
債券	**300**	200
借款總額	**33,108**	22,835
租賃負債		
計入非流動負債	**576**	535
計入流動負債	**77**	79
減：短期存款及銀行結餘	**4,247**	4,502
債務淨額	**29,514**	18,947

籌資來源

經核數師審閱的財務資料

於二零二三年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百一十五億二千五百萬元，其中港幣八十二億五千萬元（百分之二十）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二三年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 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	**8,251**	**7,751**	**-**	**500**
循環借款	**15,242**	**7,492**	**-**	**7,750**
債券	**18,032**	**18,032**	**-**	**-**
已承擔融資總額	**41,525**	**33,275**	**-**	**8,250**
未承擔融資				
銀行借款及透支	**400**	**-**	**400**	**-**
總額	**41,925**	**33,275**	**400**	**8,250**

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億六千七百萬元。

還款期限及再融資

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

（港幣百萬元）	2023 下半年	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	總計
來自第三方的融資												
有期及循環借款	-	1,267	3,254	1,465	9,804	6,910	362	302	129	-	-	23,493
債券	-	1,100	2,264	6,367	2,140	4,698	-	804	-	-	659	18,032
總額	**-**	**2,367**	**5,518**	**7,832**	**11,944**	**11,608**	**362**	**1,106**	**129**	**-**	**659**	**41,525**

經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元		二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元	
銀行借款及發行予第三方的債券				
一年內	**300**	**1%**	700	3%
一至兩年內	**3,208**	**10%**	1,875	8%
兩至五年內	**27,163**	**82%**	15,195	67%
五年後	**2,437**	**7%**	5,065	22%
總額	**33,108**	**100%**	22,835	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	**300**		700	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	**32,808**		22,135	

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：

	二零二三年六月三十日 港幣百萬元		二零二二年十二月三十一日 港幣百萬元	
貨幣				
港幣	**24,216**	**73%**	19,740	86%
美元	**3,505**	**11%**	3,095	14%
人民幣	**5,387**	**16%**	-	-
總額	**33,108**	**100%**	22,835	100%

財務支出

經核數師審閱的財務資料

於二零二三年六月三十日，集團借款總額中的百分之六十以固定利率安排及百分之四十以浮動利率安排（二零二二年十二月三十一日：分別為百分之六十六及百分之三十四）。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
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	**277**	27	158
債券	**272**	319	559
來自合資公司的計息墊款	**2**	7	16
租賃負債	**11**	9	19
衍生工具的公平值（收益）/虧損淨額			
現金流量對沖 – 轉撥自其他全面收益	**(14)**	(4)	(13)
不符合對沖條件的跨幣掉期	**1**	1	1
其他融資成本	**57**	56	109
	606	415	849
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	**5**	27	66
資本化利息：			
投資物業	**(219)**	(191)	(370)
供出售物業	**(121)**	(83)	(186)
	271	168	359
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	**(29)**	(66)	(105)
予合資公司及聯屬公司借款	**(54)**	(16)	(51)
其他	**(9)**	(7)	(16)
	(92)	(89)	(172)
財務支出淨額	**179**	79	187

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二三年	二零二二年重列	二零二二年
資本淨負債比率 (1)	**10.2%**	5.3%	6.5%

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二三年	二零二二年重列	二零二二年
利息倍數 (1)			
財務報表所示	**16.1**	61.9	48.3
基本	**24.8**	85.1	74.7
現金利息倍數 (1)			
財務報表所示	**5.5**	13.9	12.1
基本	**8.4**	13.6	13.4

(1) 有關釋義請參閱第 74 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二零二三年六月三十日及二零二二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	
	二零二三年六月三十日	二零二二年十二月三十一日	**二零二三年六月三十日**	二零二二年十二月三十一日	**二零二三年六月三十日**	二零二二年十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元
香港實體	**10,330**	10,402	**3,451**	3,472	**2,408**	2,408
中國內地實體	**11,675**	15,171	**5,290**	7,532	**1,298**	1,203
美國及其他實體	**15**	542	**16**	461	**142**	570
總額	**22,020**	26,115	**8,757**	11,465	**3,848**	4,181

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十三點三。

pwc 羅兵咸永道

簡明中期財務報表的審閱報告

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 43 頁至第 69 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」）於二零二三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附註，包括重大會計政策信息和其他解釋信息。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佈的香港會計準則第 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，二零二三年八月十日

羅兵咸永道會計師事務所，香港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
截至二零二三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
		二零二三年	二零二二年	二零二二年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
	附註		重列	
收入	*4*	**7,297**	6,910	13,826
銷售成本	*5*	**(1,970)**	(1,871)	(4,303)
溢利總額		**5,327**	5,039	9,523
行政及銷售開支		**(951)**	(828)	(1,713)
其他營業開支		**(106)**	(107)	(186)
其他（虧損）/ 收益淨額	*6*	**(65)**	89	79
出售附屬公司的收益		**-**	-	520
投資物業公平值變化	*13*	**(1,332)**	701	801
營業溢利		**2,873**	4,894	9,024
財務支出		**(271)**	(168)	(359)
財務收入		**92**	89	172
財務支出淨額	*8*	**(179)**	(79)	(187)
應佔合資公司溢利減虧損		**508**	516	1,443
應佔聯屬公司溢利減虧損		**16**	(36)	12
除稅前溢利		**3,218**	5,295	10,292
稅項	*9*	**(954)**	(826)	(2,065)
本期溢利		**2,264**	4,469	8,227
應佔本期溢利：				
公司股東		**2,223**	4,348	7,980
非控股權益		**41**	121	247
		2,264	4,469	8,227
		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*	**0.38**	0.74	1.36

以上綜合損益表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合其他全面收益表
截至二零二三年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
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元 重列	二零二二年 港幣百萬元
本期溢利	**2,264**	4,469	8,227
其他全面收益			
不會重新歸類至損益賬的項目			
界定福利計劃			
- 於期內確認的重新計量收益	**-**	-	245
- 遞延稅項	**-**	-	(40)
於期內確認的海外業務匯兌差額淨額	**(51)**	(37)	(110)
	(51)	(37)	95
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）	**20**	58	(16)
- 轉撥至財務支出淨額	**(14)**	(4)	(13)
- 轉撥至營業溢利	**-**	(1)	(1)
- 遞延稅項	**(1)**	(9)	5
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益			
- 於期內確認	**(485)**	(924)	(1,744)
- 因視作出售而重新歸類至損益賬	**228**	-	-
於期內確認的海外業務匯兌差額淨額	**(1,796)**	(1,653)	(3,213)
	(2,048)	(2,533)	(4,982)
除稅後本期其他全面收益	**(2,099)**	(2,570)	(4,887)
本期全面收益總額	**165**	1,899	3,340
應佔全面收益總額：			
公司股東	**175**	1,815	3,203
非控股權益	**(10)**	84	137
	165	1,899	3,340

以上綜合其他全面收益表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表
二零二三年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零二二年 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*	**3,672**	3,165
投資物業	*13*	**284,607**	271,368
無形資產	*14*	**1,620**	208
使用權資產	*15*	**2,686**	2,482
持作發展物業		**1,214**	1,208
合資公司	*16*	**19,253**	24,589
合資公司所欠借款	*16*	**14,327**	15,273
聯屬公司	*17*	**489**	473
聯屬公司所欠借款	*17*	**46**	52
衍生金融工具	*19*	**142**	96
遞延稅項資產	*23*	**64**	64
透過損益賬按公平值計量的金融資產		**616**	460
退休福利資產		**10**	14
		328,746	319,452
流動資產			
供出售物業		**8,547**	8,264
存貨		**80**	72
貿易及其他應收款項	*20*	**3,053**	2,834
現金及現金等價物		**4,247**	4,502
		15,927	15,672
歸類為持作出售資產	*24*	**1,612**	2,038
		17,539	17,710
流動負債			
貿易及其他應付款項	*21*	**9,932**	10,008
合約負債		**6**	14
應付稅項		**455**	185
一年內須償還的長期借款及債券		**300**	700
一年內須償還的租賃負債	*22*	**77**	79
		10,770	10,986
流動資產淨額		**6,769**	6,724
資產總額減流動負債		**335,515**	326,176
非流動負債			
長期借款及債券		**32,808**	22,135
長期租賃負債	*22*	**576**	535
遞延稅項負債	*23*	**13,732**	11,248
		47,116	33,918
資產淨額		**288,399**	292,258
權益			
股本	*25*	**10,449**	10,449
儲備	*26*	**274,959**	278,762
公司股東應佔權益		**285,408**	289,211
非控股權益	*27*	**2,991**	3,047
權益總額		**288,399**	292,258

以上綜合財務狀況表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表
截至二零二三年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
	二零二三年	二零二二年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	**4,221**	3,933	6,332
已付利息	**(547)**	(368)	(742)
已收利息	**36**	67	117
已付稅項	**(370)**	(547)	(1,127)
	3,340	3,085	4,580
已收合資公司、聯屬公司及透過其他全面收益按公平值計量的金融資產的股息	**34**	94	176
來自營運業務的現金淨額	**3,374**	3,179	4,756
投資業務			
購買物業、廠房及設備	**(111)**	(73)	(133)
增購投資物業	**(1,332)**	(5,027)	(7,096)
購買無形資產	**(16)**	(11)	(58)
出售投資物業所得款項	**60**	412	609
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	**-**	4	1,060
收購附屬公司，扣除購入現金	**(3,388)**	-	-
購入合資公司股份	**(762)**	(650)	(1,720)
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	**(156)**	(20)	(20)
合資公司權益增加	**(221)**	(144)	(1,123)
予合資公司借款	**(956)**	(129)	(108)
合資公司還款	**173**	577	917
償還合資公司的墊款	**-**	(25)	(200)
予聯屬公司借款	**-**	(29)	(52)
聯屬公司還款	**6**	-	-
初始租賃成本	**(58)**	(3)	(75)
用於投資業務的現金淨額	**(6,761)**	(5,118)	(7,999)
融資前現金流出淨額	**(3,387)**	(1,939)	(3,243)
融資業務			
動用借款及再融資	**8,339**	3,254	7,237
償還借款及債券	**(1,030)**	(7,130)	(9,009)
租賃付款的本金部分	**(38)**	(33)	(66)
	7,271	(3,909)	(1,838)
一項非控股權益注資	**-**	986	1,003
已付公司股東股息	**(3,978)**	(3,744)	(5,616)
已付非控股權益股息	**(46)**	(35)	(96)
來自/（用於）融資業務的現金淨額	**3,247**	(6,702)	(6,547)
現金及現金等價物減少	**(140)**	(8,641)	(9,790)
一月一日結算的現金及現金等價物	**4,502**	14,833	14,833
匯兌差額影響	**(115)**	(279)	(541)
於期末結算的現金及現金等價物	**4,247**	5,913	4,502
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	**4,247**	5,913	4,502

以上綜合現金流量表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表
截至二零二三年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔				非控股	
	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	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**

	公司股東應佔				非控股	
	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	權益 港幣 百萬元	權益總額 港幣 百萬元
二零二二年一月一日結算						
- 原先呈列	10,449	277,961	3,745	292,155	2,003	294,158
- 會計政策改變所作調整的影響（附註 2(e)）	-	(522)	(9)	(531)	(17)	(548)
- 重列	10,449	277,439	3,736	291,624	1,986	293,610
該期溢利（重列）	-	4,348	-	4,348	121	4,469
其他全面收益（重列）	-	-	(2,533)	(2,533)	(37)	(2,570)
該期全面收益總額（重列）	-	4,348	(2,533)	1,815	84	1,899
一項非控股權益注資	-	-	-	-	986	986
已付股息	-	(3,744)	-	(3,744)	(35)	(3,779)
二零二二年六月三十日結算(未經審核)(重列)	10,449	278,043	1,203	289,695	3,021	292,716

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

集團按部門劃分業務：物業投資、物業買賣及酒店。三個部門內各自的報告分部按照業務性質分類。

(a) 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	財務支出淨額 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
截至二零二三年六月三十日止六個月									
物業投資	**6,732**	**1**	**4,254**	**(176)**	**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)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	7,297	**-**	**2,873**	**(179)**	**508**	**16**	**3,218**	**2,264**	**2,223**
截至二零二二年六月三十日止六個月（重列）									
物業投資	6,265	1	4,112	(79)	604	-	4,637	4,004	3,957
物業買賣	383	-	218	-	(9)	13	222	151	151
酒店	262	1	(137)	-	(13)	(49)	(199)	(179)	(178)
投資物業公平值變化	-	-	701	-	(66)	-	635	493	418
分部之間抵銷	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-
	6,910	-	4,894	(79)	516	(36)	5,295	4,469	4,348
截至二零二二年十二月三十一日止年度									
物業投資	12,340	3	8,273	(188)	1,018	-	9,103	8,129	8,025
物業買賣	921	-	209	1	(18)	66	258	171	171
酒店	565	4	(259)	-	(67)	(54)	(380)	(342)	(341)
投資物業公平值變化	-	-	801	-	510	-	1,311	269	125
分部之間抵銷	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-
	13,826	-	9,024	(187)	1,443	12	10,292	8,227	7,980

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
二零二三年六月三十日結算					
物業投資	**293,136**	**28,540**	**-**	**4,051**	**325,727**
物業買賣	**10,188**	**3,439**	**285**	**109**	**14,021**
酒店	**4,599**	**1,601**	**250**	**87**	**6,537**
	307,923	**33,580**	**535**	**4,247**	**346,285**
二零二二年十二月三十一日結算					
物業投資	278,255	35,439	-	4,252	317,946
物業買賣	9,911	2,762	285	164	13,122
酒店	4,107	1,661	240	86	6,094
	292,273	39,862	525	4,502	337,162

* 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
二零二三年六月三十日結算						
物業投資	**8,398**	**14,162**	**24,271**	**653**	**47,484**	**2,959**
物業買賣	**1,343**	**24**	**8,357**	**-**	**9,724**	**1**
酒店	**197**	**1**	**480**	**-**	**678**	**31**
	9,938	**14,187**	**33,108**	**653**	**57,886**	**2,991**
二零二二年十二月三十一日結算						
物業投資	8,529	11,413	14,685	614	35,241	3,017
物業買賣	1,326	20	7,782	-	9,128	2
酒店	167	-	368	-	535	28
	10,022	11,433	22,835	614	44,904	3,047

1. 分部資料（續）

(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**
	310	**310**	**6,677**	**7,297**
截至二零二二年六月三十日止六個月（重列）				
物業投資	-	50	6,215	6,265
物業買賣	383	-	-	383
酒店	153	109	-	262
	536	159	6,215	6,910

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佈的香港會計準則第 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 43 頁至第 69 頁，並包括第 37 頁至第 41 頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零二二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）。截至二零二二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。

2. 編製基準（續）

除下文 2(b)至 2(d)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二零二二年度財務報表所載一致。

(b) 集團由二零二三年一月一日起採納以下經修訂準則：

香港會計準則第 1 號、 香港會計準則第 8 號及 香港會計準則第 12 號之修訂	限定範圍修訂
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務說明第 2 號之修訂	會計政策的披露
香港財務報告準則第 17 號及 香港財務報告準則第 17 號之修訂	保險合同
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價

此等新訂與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) 截至二零二三年六月三十日止期間，集團已應用以下會計政策：

商譽

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

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

出售實體的收益及虧損已計入與售出實體相關的商譽賬面值。

投資淨額對沖

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

在權益賬累積的收益與虧損在海外業務出售時轉撥至綜合損益表中。

(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，均於二零二二年度財務報表中詳述。

2. 編製基準（續）

(e) 集團已於二零二二年十月就國際會計準則理事會關於「出租人免除租賃付款額（國際財務報告準則第 9 號和國際財務報告準則第 16 號）」的議程決定更改其會計政策，詳情已在集團二零二二年度財務報表中披露。

集團已通過重列截至二零二二年六月三十日止期內的業績追溯採納該項會計政策改變：

	原先呈列 港幣百萬元	調整的影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
綜合損益及其他全面收益表 **截至二零二二年六月三十日止期間**			
收入	6,698	212	6,910
銷售成本	(1,693)	(178)	(1,871)
應佔合資公司溢利減虧損	509	7	516
稅項	(817)	(9)	(826)
應佔本期溢利：			
- 公司股東	4,319	29	4,348
- 非控股權益	118	3	121
於期內確認的海外業務匯兌差額淨額	(1,649)	(4)	(1,653)
應佔全面收益總額：			
- 公司股東	1,790	25	1,815
- 非控股權益	81	3	84

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，且應連同集團二零二二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
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元 重列	二零二二年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	**6,677**	6,215	12,226
物業買賣	**89**	383	921
酒店	**476**	262	565
提供其他服務	**55**	50	114
	7,297	6,910	13,826

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
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元 重列	二零二二年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	**1,483**	1,382	2,997
物業買賣	**63**	155	621
酒店	**424**	334	685
	1,970	1,871	4,303

6. 其他（虧損）/ 收益淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收購合資公司權益產生的收益	**551**	-	-
出售投資物業的收益	**-**	27	31
出售歸類為持作出售資產的收益	**-**	4	20
歸類為持作出售資產的公平值變化	**(411)**	49	48
外匯虧損淨額	**(232)**	(30)	(107)
政府補助	**1**	13	31
其他	**26**	26	56
	(65)	89	79

7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及銷售開支以及其他營運開支所包括的支出分析如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元 重列	二零二二年 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出*	**9**	183	341
物業、廠房及設備折舊（附註 12）	**130**	116	232
使用權資產折舊			
- 持作自用的租賃土地	**14**	13	25
- 物業	**22**	18	39
攤銷			
- 無形資產（附註14）	**32**	25	53
- 投資物業初始租賃成本	**69**	16	79
職員成本	**1,041**	1,059	1,899
其他租賃費用**	**16**	16	32

* 此等減值包括根據香港財務報告準則第 9 號與免除租賃付款有關之營業租賃應收款的預期信貸虧損，即期內提供予租戶的租金支援港幣一千三百萬元（二零二二年六月三十日（重列）：港幣一億七千八百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：三億一千九百萬元）。

** 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（截至二零二三年六月三十日和二零二二年六月三十日止六個月，及截至二零二二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 40 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
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元 重列	二零二二年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	**280**	294	401
海外稅項	**330**	328	590
歷年撥備不足/（超額）	**7**	(3)	(5)
	617	619	986
遞延稅項（附註 23）			
投資物業公平值變化	**88**	(33)	472
暫時差異的產生及撥回	**249**	243	598
美國稅率變動影響	**-**	(3)	9
	337	207	1,079
	954	826	2,065

9. 稅項（續）

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（二零二二年：百分之十六點五）；海外稅項按集團在應課稅司法權區當地適用的稅率計算。

截至二零二三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一億四千四百萬元（二零二二年六月三十日（重列）：港幣一億六千九百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣五億二千六百萬元），而截至二零二三年六月三十日止六個月，集團並無應佔聯屬公司的稅項支出（二零二二年六月三十日：港幣五百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣四千萬元），兩者都已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

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
	二零二三年	二零二二年	二零二二年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.33 元，於二零二三年八月十日宣派（二零二二年第一次中期股息：港幣 0.32 元，於二零二二年十月六日派發）	**1,931**	1,872	1,872
第二次中期股息每股港幣 0.68 元，於二零二三年五月四日派發	**-**	-	3,978
	1,931	1,872	5,850

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。

董事局已宣佈截至二零二三年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣 0.33 元（二零二二年：港幣 0.32 元）。第一次中期股息合共港幣十九億三千一百萬元（二零二二年：港幣十八億七千二百萬元），將於二零二三年十月十二日（星期四）派發予於二零二三年九月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二三年九月六日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二三年九月八日（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，須於二零二三年九月七日（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）

每股盈利乃以截至二零二三年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣二十二億二千三百萬元（二零二二年六月三十日（重列）：港幣四十三億四千八百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣七十九億八千萬元），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（二零二二年六月三十日及二零二二年十二月三十一日：五十八億五千萬股普通股）。

12. 物業、廠房及設備

	物業、廠房及設備 港幣百萬元
成本：	
二零二三年一月一日結算	6,177
匯兌差額	(127)
購入附屬公司（附註 31）	632
增購	85
出售	(5)
二零二三年六月三十日結算	**6,762**
累計折舊及減值：	
二零二三年一月一日結算	3,012
匯兌差額	(47)
本期折舊（附註 7）	130
出售	(5)
二零二三年六月三十日結算	**3,090**
賬面淨值：	
二零二三年六月三十日結算	**3,672**
二零二三年一月一日結算	3,165

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
二零二三年一月一日結算	248,114	23,077	271,191
匯兌差額	(2,166)	(122)	(2,288)
購入附屬公司（附註 31）	15,230	-	15,230
增購	399	1,336	1,735
成本撥回	(46)	-	(46)
轉撥至使用權資產淨額	-	(86)	(86)
公平值虧損淨額	(1,069)	(263)	(1,332)
	260,462	23,942	284,404
加：初始租賃成本*	203	-	203
二零二三年六月三十日結算	**260,665**	**23,942**	**284,607**
二零二三年一月一日結算（包括初始租賃成本）	248,291	23,077	271,368

* 該金額包括截至二零二三年六月三十日止六個月期間收購附屬公司時所包括的初始租賃成本港幣六千一百萬元。

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：				
二零二三年一月一日結算	-	321	205	526
匯兌差額	-	-	1	1
購入附屬公司（附註 31）	1,419	8	-	1,427
增購	-	16	-	16
二零二三年六月三十日結算	**1,419**	**345**	**206**	**1,970**
累計攤銷：				
二零二三年一月一日結算	-	195	123	318
本期攤銷（附註 7）	-	21	11	32
二零二三年六月三十日結算	**-**	**216**	**134**	**350**
賬面淨值：				
二零二三年六月三十日結算	**1,419**	**129**	**72**	**1,620**
二零二三年一月一日結算	-	126	82	208

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：

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	**2,512**	2,340
物業	**174**	142
	2,686	2,482

截至二零二三年六月三十日止六個月期間增購的使用權資產為港幣五千六百萬元（二零二二年六月三十日：港幣九百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣一億零七百萬元）。

於二零二三年六月三十日止六個月期間收購附屬公司而獲得的使用權資產為港幣一億零五百萬元（二零二二年六月三十日：無；截至二零二二年十二月三十一日止年度：無）。

截至二零二三年六月三十日止六個月，用於租賃的現金支出總額已計入綜合現金流量表中的(a)「營運業務」項下已付利息港幣一千一百萬元（二零二二年六月三十日：港幣九百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣一千九百萬元）；(b)「營運業務」項下短期及低價值資產租賃費用港幣一千六百萬元（二零二二年六月三十日：港幣一千六百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣三千二百萬元）；及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣三千八百萬元（二零二二年六月三十日：港幣三千三百萬元；截至二零二二年十二月三十一日止年度：港幣六千六百萬元）。

16. 合資公司

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**19,253**	24,286
商譽	**-**	303
	19,253	24,589
合資公司所欠借款減撥備		
- 免息	**11,399**	13,360
- 計息	**2,928**	1,913
	14,327	15,273

二零二三年二月二十二日，集團完成第二份及第三份主協議交割，向遠洋集團控股有限公司及其附屬公司收購中國內地成都遠洋太古里的現有合資公司百分之三十五權益，該等合資公司於交割日成為集團的全資附屬公司。收購代價、購入的可辨認資產淨值及商譽的詳情於附註 31 披露。

17. 聯屬公司

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**489**	473
聯屬公司所欠借款減撥備		
- 免息	**6**	12
- 計息	**40**	40
	46	52

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			
二零二三年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 19）	**142**	**-**	**142**
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
- 非上市權益投資	**-**	**616**	**616**
	142	**616**	**758**
二零二二年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 19）	96	-	96
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
- 非上市權益投資	-	460	460
	96	460	556
綜合財務狀況表所示負債			
二零二三年六月三十日結算			
一項非控股權益的認沽期權（附註 21）	**-**	**583**	**583**
二零二二年十二月三十一日結算			
一項非控股權益的認沽期權（附註 21）	-	590	590

註：
層級中的層次所指如下：
第二層次 – 金融工具採用報價以外的輸入數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。
第三層次 – 金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

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）

下表所示為截至二零二三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
二零二三年一月一日結算	460	590
匯兌差額	-	3
增購	156	-
期內分派	-	(15)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	-	5
二零二三年六月三十日結算	**616**	**583**
*** 包括就二零二三年六月三十日結算餘額確認的未變現虧損**	**-**	**5**

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乃採用現金流量貼現估值法釐定。所用的重要不可觀察輸入數據為預期未來增長率及貼現率。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。預期行使時間為二零二三年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零二二年十二月三十一日：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，則認沽期權於二零二三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。

18. 金融工具公平值計量（續）

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二三年六月三十日及二零二二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：

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	賬面值	**公平值**	賬面值	公平值
	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
長期借款及債券	**33,108**	**32,281**	22,835	21,910

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。

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	資產	**負債**	資產	負債
	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
利率及跨幣掉期 – 現金流量對沖				
– 一年內到期	-	-	-	-
– 一年後到期	**142**	-	96	-

20. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	**424**	385
預付款項及應計收益	**110**	85
應收中介控股公司款項	**-**	5
按攤銷成本計量的其他金融資產	**539**	520
其他應收款項	**1,980**	1,839
	3,053	2,834

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：

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	**369**	354
三至六個月	**33**	15
六個月以上	**22**	16
	424	385

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

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	**906**	812
租戶的租金按金	**3,137**	2,715
出售投資物業所收訂金	**54**	1
一項非控股權益的認沽期權	**583**	590
其他應付款項		
應計資本開支	**1,600**	1,283
欠中介控股公司款項	**110**	83
欠一間合資公司款項	**-**	113
來自合資公司的計息墊款	**-**	256
來自一項非控股權益的墊款	**1,190**	1,173
其他	**2,352**	2,982
	5,252	5,890
	9,932	10,008

於期末結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	**906**	812

22. 租賃負債

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 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	**77**	79
一至兩年內	**80**	73
兩至五年內	**207**	192
五年後	**289**	270
	653	614
列入流動負債項下須於一年內償還款項	**(77)**	(79)
	576	535

23. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零二三年一月一日結算	11,184
匯兌差額	(390)
購入附屬公司（附註 31）	2,536
於損益表支銷（附註 9）	337
於其他全面收益支銷	1
二零二三年六月三十日結算	**13,668**
組成：	
遞延稅項資產	(64)
遞延稅項負債	13,732
	13,668

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一千零七十個私家車車位的投資物業百分之一百權益。

25. 股本

	公司	
	二零二三年六月三十日港幣百萬元	二零二二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）：		
二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日結算		
5,850,000,000 股普通股	**10,449**	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	合併賬儲備	物業重估儲備	現金流量對沖儲備	匯兌儲備	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零二三年一月一日結算	280,008	(1,108)	2,007	9	(2,154)	278,762
本期溢利	2,223	-	-	-	-	2,223
其他全面收益						
現金流量對沖						
- 於期內確認收益	-	-	-	20	-	20
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(14)	-	(14)
- 遞延稅項	-	-	-	(1)	-	(1)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益						
- 於期內確認	-	-	-	-	(485)	(485)
- 因視作出售而重新歸類至損益賬	-	-	-	-	228	228
於期內確認的海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	(1,796)	(1,796)
本期全面收益總額	2,223	-	-	5	(2,053)	175
二零二二年第二次中期股息（附註 10）	(3,978)	-	-	-	-	(3,978)
二零二三年六月三十日結算	**278,253**	**(1,108)**	**2,007**	**14**	**(4,207)**	**274,959**

註：集團於二零二三年六月三十日結算的收益儲備包括所宣派的二零二三年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十九億三千一百萬元（二零二二年十二月三十一日：二零二二年度第二次中期股息港幣三十九億七千八百萬元）（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
二零二三年一月一日結算	3,047
應佔本期溢利減虧損	41
應佔海外業務匯兌差額	(51)
應佔本期全面收益總額	(10)
已付及應付股息	(46)
二零二三年六月三十日結算	**2,991**

28. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 港幣百萬元	二零二二年 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	**13**	12
已獲董事局批准但未訂約	**459**	491
投資物業		
已訂約但未撥備	**1,464**	2,986
已獲董事局批准但未訂約	**16,091**	17,028
	18,027	20,517
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	**545**	393
已獲董事局批准但未訂約	**6,303**	7,044
	6,848	7,437

* 當中集團承擔資金港幣九億八千二百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣三億三千一百萬元）。

二零二三年六月三十日結算，集團承諾向合資公司注資港幣四億零五百萬元（二零二二年十二月三十一日：四億二千一百萬元）。

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三十八億四千八百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣四十一億八千一百萬元）。於期末以銀行擔保代替公用服務按金及其他負債合共港幣七千三百萬元（二零二二年十二月三十一日：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。截至二零二三年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億零六百萬元（二零二二年六月三十日：港幣一億零七百萬元）；支出為港幣六千六百萬元（二零二二年六月三十日：港幣五千一百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣四千九百萬元（二零二二年六月三十日：港幣四千三百萬元）。

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再續期三年，至二零二四年十二月三十一日屆滿。截至二零二三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五千三百萬元（二零二二年六月三十日：港幣五千七百萬元）及港幣二千一百萬元（二零二二年六月三十日：港幣二千二百萬元）。

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		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
	註	**2023 港幣 百萬元**	2022 港幣 百萬元	**2023 港幣 百萬元**	2022 港幣 百萬元	**2023 港幣 百萬元**	2022 港幣 百萬元	**2023 港幣 百萬元**	2022 港幣 百萬元	**2023 港幣 百萬元**	2022 港幣 百萬元
購買服務	(a)	**-**	-	**17**	14	**-**	-	**-**	-	**-**	-
提供服務	(a)	**31**	28	**-**	-	**-**	-	**1**	1	**-**	-
租金收入	(b)	**-**	-	**21**	17	**-**	5	**53**	57	**1**	-
租金支出	(b)	**5**	4	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
酒店收入		**7**	4	**2**	-	**-**	-	**1**	-	**2**	42
利息收入	(c)	**54**	16	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
利息支出	(c)	**2**	7	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-

註：

(a) 向關聯方購買及提供服務均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取及訂立的價格及條款進行。

(b) 集團在其正常業務範圍內與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。

(c) 於二零二三年六月三十日，向合資公司及聯屬公司提供的借款於附註 16 及 17 披露。由合資公司提供的墊款於附註 21 披露。

31. 業務合併

如附註 16 所述，集團進一步向遠洋集團控股有限公司及其附屬公司收購中國內地成都遠洋太古里的現有合資公司百分之三十五權益，該等合資公司於期內完成交割後成為集團的全資附屬公司。該收購將為集團帶來即時收入貢獻和為集團及其股東創造長遠價值。

購買代價、購入的可辨認資產淨值及商譽的詳情如下：

	公平值 港幣百萬元
物業、廠房及設備	632
投資物業*	15,291
無形資產	8
使用權資產	105
存貨	6
貿易及其他應收款項	536
現金及現金等價物	684
貿易及其他應付款項	(837)
應付稅項	(27)
長期借款及債券	(3,151)
租賃負債	(42)
遞延稅項負債	(2,536)
購入的可辨認資產淨值	10,669
商譽	1,419
	12,088
結算：	
以現金支付的購買代價	4,072
遞延代價	311
集團之前持有股本權益的公平值	7,705
	12,088
用於收購的現金及現金等價物流出淨額分析：	
以現金支付的購買代價	4,072
減：收購的現金及現金等價物	(684)
收購的現金流出淨額	3,388

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

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

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

在集團收購成都遠洋太古里權益之前，所持股本權益公平值的重新計量收益為港幣五億五千一百萬元，並在綜合損益表的其他收益/（虧損）淨額中確認。

收購的相關費用港幣一千一百萬元已在綜合損益表中確認。

31. 業務合併（續）

收購的業務自完成收購日（二零二三年二月二十二日）起至二零二三年六月三十日期間，為集團帶來港幣五億三千四百萬元收入及港幣六億七千四百萬元溢利。

若收購於二零二三年一月一日發生，收購的業務於截至二零二三年六月三十日止期內應已帶來港幣七億七千二百萬元備考收入及港幣七億八千七百萬元備考溢利。該等金額按收購業務的業績計算，並假設對物業、廠房及設備以及無形資產的公平值調整自二零二三年一月一日起已經採用，就應已產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅項影響作出調整。

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十四第二部分《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十《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，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

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. 王金龍退任公司獨立非常務董事，由二零二三年五月九日公司舉行的二零二三年股東周年大會（「二零二三年股東周年大會」）結束時起生效。

2. 朱昌來獲委任為公司獨立非常務董事，由公司的二零二三年股東周年大會結束時起生效。

3. 吳亦泓獲委任為上海聖耐維頤養院有限公司執行董事，由二零二三年五月二十三日起生效，並退任如家酒店集團董事會顧問，由二零二三年五月二十二日起生效。吳女士亦獲提名委任為阿里健康信息技術有限公司（「阿里健康」）獨立非常務董事，如獲批准，將於二零二三年八月十一日舉行的阿里健康股東周年大會結束時起生效。

董事權益

於二零二三年六月三十日，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				佔有投票權股份百分比	
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益	股份總數	（%）	附註
太古地產有限公司						
鄭嘉麗	1,000	-	-	1,000	0.00002	
施銘倫	-	-	1,148,812	1,148,812	0.01964	(3)

	持有身份				佔已發行股本百分比（在該類別內）	
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益	股份總數	（%）	附註
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	14,569,960	17,393,510	17.39	(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	-	11,904,363	15,870,488	17.63	(2)

董事權益（續）

	持有身份				佔有投票權股份百分比（在該類別內）	
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益	股份總數	（%）	附註
太古股份有限公司						
'A' 股						
鄭嘉麗	10,000	-	-	10,000	0.0012	
施銘倫	180,000	-	301,000	481,000	0.0561	(3)
'B' 股						
施銘倫	390,000	-	3,024,617	3,414,617	0.1168	(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 3,246,624 股普通股及 1,691,961 股優先股及在太古股份有限公司持有 1,225,395 股 'B' 股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。施銘倫是在「信託權益」項所列的在太古股份有限公司持有 1,799,222 股 'B' 股的遺囑執行人之一，在該等股份中並無任何實益。

(3) 所有由施銘倫在「信託權益」項下持有的股份均以遺囑執行人之一的身份持有，他在該等股份中並無任何實益。

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，於二零二三年六月三十日，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點三一的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十八點一三的投票權，因此英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有該等由太古股份有限公司持有的合共4,796,765,835股公司股份權益。

中期報告

載有上市規則所需一切資料的二零二三年中期報告書，將於二零二三年九月四日或之前登載於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com，印刷本將於二零二三年九月五日寄交已選擇收取印刷本的股東。

董事

於本公告所載日期，公司的在任董事如下：

常務董事：白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；
非常務董事：范尼克、林双吉、馬天偉、施銘倫；及
獨立非常務董事：鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓及朱昌來。

承董事局命
太古地產有限公司
主席
白德利
香港，二零二三年八月十日

網址：www.swireproperties.com

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）進行調整後的基本溢利。

比率

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零二三年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月五日
除息交易	九月六日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二三年度第一次中期股息的資格	九月八日
派發二零二三年度第一次中期股息	十月十二日
宣佈年度業績	二零二四年三月
股東周年大會	二零二四年五月

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

股份代號

香港聯合交易所　01972

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
香港中環太子大廈 22 樓

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

電郵：pad@swireproperties.com
電話：(852) 2844-3888
傳真：(852) 2918-9960

網址：www.swireproperties.com

徵求回應

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

免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括2019冠狀病毒病的影響、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。