

## 新聞資訊

即時發佈

二零二六年三月十二日

### 太古公司二零二五年基本溢利增加百分之九 至港幣一百一十三億七千三百萬元

- 核心業務部門在充滿挑戰的環境下取得穩健業績
- 業務受益於積極的資本流轉策略及航空業務表現
- 股息大幅增加百分之十三

二零二六年三月十二日，香港 — 太古股份有限公司（「太古公司」）於二零二五年錄得股東應佔基本溢利港幣一百一十三億七千三百萬元，二零二四年的基本溢利則為港幣一百零四億七千一百萬元。

航空部門全年表現良好，其中國泰集團於上半年的強勁業績在下半年進一步增長。港機集團繼續表現理想。地產部門成功執行資本流轉策略，並錄得強勁的基本溢利。飲料部門在消費者情緒轉弱的環境下亦有穩健表現。

太古公司主席白德利表示：「太古公司去年表現良好，我們樂見股東應佔基本溢利增加。儘管二零二五年的營商環境充滿不確定性，我們憑藉資產負債表的有效管理，維持了穩步增長的股息及穩健的財務狀況。我們亦繼續在核心市場投資及積極推動資本流轉策略。」

太古公司宣佈派發第二次中期股息'A'股每股港幣二點五零元及'B'股每股港幣零點五零元。連同於二零二五年十月已派發之股息，全年股息為'A'股每股港幣三點八零元及'B'股每股港幣零點七六元，較二零二四年的一般股息增加百分之十三。

#### 業務表現及策略發展

太古地產的業績表現主要由嚴謹的資本管理以及成功推行資本流轉策略所帶動。二零二五年，太古公司應佔太古地產的基本溢利上升至港幣七十一億六千萬元，二零二四年為港幣五十五億零九百萬元。增長主要來自出售美國邁阿密 Brickell City Centre 購物中心、其停車位及若干共用設施和毗鄰該購物中心的兩幅用地；以及香港的一幅工業用地和港島東中心 43 樓的權益所產生的收益。

太古地產持續推進港幣一千億元投資計劃，目前已承諾投放約百分之六十七的資金，而計劃用於中國內地的大部分資金亦已完成部署。在香港，儘管辦公樓市場表現偏軟，辦公樓出租率仍維持穩定，並有若干租戶於太古坊及太古廣場擴大租用面積。在中國內地，北京太古坊的全部大樓於二零二五年十月完成結構平頂，標誌了項目的重要里程碑。三里屯太古里北區煥新升級亦是太古地產在北京的關鍵進展。二零二五年十二月，太古地產宣佈在上海推出前灘廣場，包括兩座甲級辦公樓前灘廣場一座及前灘廣場二座，構成前灘太古里綜合發展項目擴建後的辦公樓部分。太古地產於大灣區的首個太古里零售項目廣州聚龍灣太古里已於二零二五年十二月起分階段開業。西安太古里、三亞太古里及上海陸家嘴太古源均仍在施工。上海陸家嘴太古源源邸第三及第四批次的住宅單位分別於二零二五年九月及二零二六年一月推出，市場反應熱烈。在東南亞，太古地產推出首個以居舍品牌命名的高尚住宅，名為 Upper House Residences Bangkok 及 The Wireless Residences by Upper House。

## 新聞資訊

太古可口可樂於二零二五年表現穩健，錄得應佔溢利港幣十三億一千八百萬元，二零二四年為港幣二十億三千九百萬元。撇除非經常性項目後的應佔溢利按年持平，而展望二零二六年的市況將會有所改善。二零二五年七月，越南太古可口可樂於西寧省的最新廠房正式開業，是當地首個榮獲 LEED 金級建築設計及建造認證的食品及飲料生產設施。在中國內地，太古可口可樂位於河南省鄭州的全新現代化廠房於二零二五年十月投產。

國泰集團全年表現良好。太古公司應佔國泰集團的溢利於二零二五年增加至港幣四十七億五千三百萬元，二零二四年為港幣四十四億四千九百萬元。客運需求殷切，尤其第四季度的載客量更創下國泰集團歷史新高。國泰航空的客運收益增加百分之十六，而可載客量上升百分之二十六。二零二五年所運載乘客共二千八百九十萬人次，較二零二四年增加百分之二十七。儘管關稅及貿易緊張局勢帶來不確定性，貨運業務仍表現強勁。

二零二五年年內，國泰集團繼續執行其逾港幣一千億元的投資計劃，涵蓋機隊、機艙產品、機場貴賓室及數碼創新的領域。二零二五年八月，國泰集團透過行使購買權增添十四架波音 777-9 客機，使集團對該款客機的訂購架數增至三十五架。年內，國泰集團旗下兩家客運航空公司包括國泰航空及香港快運合共新增了二十個航點，使集團於二零二五年年底在全球覆蓋超過一百個客運航點。二零二五年一月初，國泰集團回購了約百分之六十八的有擔保可轉換債券。該筆債券（於二零二一年二月發行）為港幣六十七億二千二百萬元、利率百分之二點七五及於二零二六年到期。所有可轉換債券現已被其持有人轉換或已經到期。二零二六年二月，國泰集團回購卡塔爾航空持有的股份，該項回購反映國泰集團對其業務前景充滿信心。

港機集團於二零二五年錄得應佔溢利港幣九億三千六百萬元，二零二四年為港幣三億九千九百萬元。旅遊及貨運需求強勁，帶動港機集團的基地維修服務以及發動機大修服務有所增長。年內，港機集團完成出售其美國飛機維修業務（港機（美洲）），並退出虧損的港機航材技術管理公司業務。在中國內地，港機集團位於廈門翔安國際機場的新基地維修機庫及設施預計將於二零二六年年底開始投入運作。

在可持續發展方面，太古公司首次入選 CDP 氣候變化 A 級名單，凸顯了其在氣候行動方面的領導地位。太古公司亦繼續入選全球領先的環境、社會及管治（ESG）指數。在減排方面，與目標基準相比，太古公司於二零二五年的範圍一及範圍二溫室氣體排放量減少了百分之四十六。用水效率按年改善，而廢物分流率亦維持在高水平。

白德利表示：「我們預期中東地緣政治局勢的發展將導致市場的不確定性持續。然而，我們對旗下各項業務的長期增長機遇仍充滿信心。過去、現在和未來，我們都以香港為家，始終如一。受惠於本港股票市場的首次公開招股活動回暖，以及金融行業的信心日益增加，香港經濟正取得進展。我們將繼續致力在香港、大灣區及中國內地其他地方和東南亞進行投資。消費者信心逐步回復，來年的營運環境可望進一步改善。」

業績的完整版本隨附於本新聞稿並登載於 [www.swirepacific.com](http://www.swirepacific.com)。

## 新聞資訊

### 有關太古股份有限公司

太古股份有限公司（股份代號：00019/00087）是基地設於香港的國際綜合企業，其多元化的業務在市場擁有領先地位。公司在大中華區歷史悠久，「太古」的名字在這地區享譽超過一百五十年。太古股份有限公司的策略是以大中華區及東南亞為業務重心，致力在該等地區發展地產、飲料及航空核心業務，以及開拓醫療保健等新領域。太古股份有限公司是另外兩家香港上市公司的最大股東，包括太古地產有限公司及國泰航空有限公司。太古股份有限公司獲納入恒生可持續發展企業指數、道瓊斯領先亞太區指數及多項MSCI ESG指數。

請瀏覽太古股份有限公司網站 [www.swirepacific.com](http://www.swirepacific.com)

傳媒查詢，請聯絡：

太古股份有限公司

公共事務經理

楊文博

電話：(852) 2840 8077 / (852) 9102 7163

電郵：[agnesyeung@jsshk.com](mailto:agnesyeung@jsshk.com)

#### 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及行業（特別在香港及中國內地）的變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、數據質素、滙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。

本文件提述的香港乃指香港特別行政區、澳門指澳門特別行政區，台灣則指台灣地區。

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。



太古股份有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：00019 及 00087)

二零二五年全年業績

## 二零二五年表現摘要

	附註	2025	2024	變幅
權益回報		1.1%	1.6%	-0.5 個百分點
'A' 股每股股息 (港元)		3.80	3.35	+13%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
公司股東應佔溢利				
基本溢利	(i)	11,373	10,471	+9%
經常性基本溢利	(i)	9,754	9,284	+5%
財務報表所示		2,938	4,321	-32%
收益		90,467	81,969	+10%
營業溢利		4,454	4,240	+5%
撇除投資物業公平值變動的營業溢利		10,527	10,214	+3%
投資物業公平值變動		(6,073)	(5,974)	不適用
來自營運的現金		17,020	12,580	+35%
融資前的現金流入／(流出)淨額		13,483	(4,140)	-426%
權益總額 (包括非控股權益)		316,235	318,667	-1%
債務淨額		65,264	70,563	-8%
資本淨負債比率 (不包括租賃負債)		20.6%	22.1%	-1.5 個百分點
		港元	港元	
每股盈利 (基本)	(ii)			
財務報表所示				
'A' 股		2.17	3.06	
'B' 股		0.43	0.61	-29%
基本				
'A' 股		8.38	7.41	
'B' 股		1.68	1.48	+13%
每股股息				
'A' 股		3.80	3.35	
'B' 股		0.76	0.67	+13%
公司股東應佔每股權益	(iii)			
'A' 股		192.45	187.35	
'B' 股		38.49	37.47	+3%

附註：

- (i) 有關財務報表所示與基本溢利的對賬，以及基本溢利與經常性基本溢利的對賬載於第49頁及第50頁。
- (ii) 請參閱財務報表附註7有關年內已發行的加權每日平均股數。
- (iii) 請參閱財務報表附註10有關年底的股份數目。

## 企業宣言

太古公司是基地設於香港的國際綜合企業，其多元化的業務在市場擁有領先地位。公司在大中華區歷史悠久，「太古」的名字在這地區享譽超過一百五十年。

### 永續發展 長遠增長

我們的目標是透過長遠地創造理想的權益回報以實現股東價值持續增長，及維持一般股息持續增長以將價值回饋股東。我們的策略是以大中華區及東南亞為業務重心，致力在該區發展地產、飲料及航空核心部門。我們正在醫療保健等新的領域開拓業務。

### 我們的價值

正直真誠，竭盡所能，精益求精，謙遜恭謹，團隊合作，長遠發展。

### 我們的核心原則

- 我們的業務集中於極具發展潛力的亞洲區（特別是大中華區），集團在該區已累積多年經驗，對該區有深入的認識，並且已建立穩固的業務關係。
- 我們在集團內靈活調動資金和人才，並互相交流觀點。集團規模龐大且業務多元化，可增加我們接觸不同投資機會的可能性。
- 我們採取審慎的財務管理方針，使長期投資計劃不受金融市場的短期波動所影響。
- 我們招聘最優秀的人才，並投放大量資源於培訓及發展。員工的福祉是集團營運業務的關鍵。
- 我們在互惠互利的基礎上，與業務夥伴建立穩健而持久的關係。
- 我們投資於可持續發展工作，並相信這是正確的方針，而可持續發展工作有助集團藉著創新及提升效益，維持長遠增長。
- 我們致力維持崇高的企業管治標準，維護及發展太古品牌和信譽。

### 我們的投資原則

- 我們的目標是構建一個能夠持續提供穩定派息的業務組合。
- 我們是長遠投資者，著重持有業務的控股權益，並管理有關業務以達至長遠增長。我們不排除在適當情況下進行少數股權投資。
- 我們集中發展可利用專長作出貢獻並創造價值的業務。
- 我們投資於提供卓越產品和服務並於市場享有領導地位的業務。
- 我們撤出已充分發揮潛力的業務，將資金注入現有或新的業務。

### 太古的業務

太古公司的業務分屬三個核心部門（地產、飲料及航空），經營多種不同範疇的業務。

太古地產旗下的購物商場滙聚超過二千二百個零售點。在旗下辦公樓上班的人士估計逾七萬一千人。在香港，太古地產主要透過擁有及管理太古廣場及太古坊的核心商業項目，成為最大的商用物業業主及零售物業營運商之一。太古地產在中國內地的北京、廣州、成都、上海、西安和三亞持有大型商業發展項目。太古地產在香港、中國內地、印尼、越南及泰國擁有發展中或可發售的住宅項目。太古酒店擁有或管理七間酒店。

## 企業宣言（續）

於二零二五年十二月三十一日，太古可口可樂在大中華區及東南亞的專營區域，經銷可口可樂公司產品予九億一千一百萬人口。太古可口可樂亦向美國太古可口可樂提供管理及行政支援服務，美國太古可口可樂在美國的專營區域人口達三千二百萬。太古可口可樂在擁有的專營區域生產及經銷的產品包括四十一個飲料品牌。

國泰航空公司連同其附屬公司香港快運及華民航空於二零二五年年底共有二百三十七架飛機。於二零二五年十二月三十一日，國泰航空及香港快運提供定期客運服務往來全球逾一百個航點（連同代碼共享協議提供服務往來額外一百七十六個航點）。除了利用國泰集團客運航班的腹艙可運載量外，國泰貨運提供定期貨機服務往來全球四十一個航點。國泰集團於二零二五年十二月三十一日持有國航百分之十五點零九權益。

港機是全球主要飛機工程及維修集團之一，主要在香港及中國內地的基地營運，為全球接近四百家航空公司及其他客戶進行工程。

我們於中國內地長江三角洲及大灣區以及印尼的醫療保健行業作出投資。我們將繼續在私營醫療保健服務領域尋求投資機遇，特別在中國內地及東南亞的主要城市群。

太古公司是香港規模最龐大、歷史最悠久的僱主之一，在香港聘用逾四萬二千名員工，在中國內地則有員工逾三萬三千人，全球員工逾九萬二千人\*。

\*包括國泰集團及香港航空發動機維修服務公司。

## 主席報告

### 各位股東：

我對集團全年度的財務表現感到滿意。航空部門全年表現良好，其中國泰集團於上半年的強勁業績在下半年進一步增長。港機集團繼續表現理想。地產部門積極推動資本流轉策略並取得成功，錄得強勁的基本溢利。飲料部門在消費者情緒轉弱的環境下亦有穩健表現。

二零二五年的股東應佔基本溢利（撇除投資物業公平值虧損）增加至港幣一百一十三億七千三百萬元，而二零二四年則為港幣一百零四億七千一百萬元。增長主要受航空部門的表現及地產部門在美國和香港出售非核心資產所帶來的可觀收益所帶動。撇除上述及其他非經常性項目後，應佔經常性基本溢利增加至港幣九十七億五千四百萬元，二零二四年為港幣九十二億八千四百萬元。財務報表所示的應佔溢利（包括投資物業公平值虧損及非經常性項目）為港幣二十九億三千八百萬元，二零二四年為港幣四十三億二千一百萬元。

去年，營商環境受地緣政治與經濟不確定性加劇所影響。儘管面對挑戰，我們憑藉有效管理資產負債表及具備高信貸評級，得以維持穩健的財務狀況及繼續推行漸進式的股息政策。感謝各位協力取得此成果。

太古公司一直以香港為家，深耕於此，承諾始終如一。我們對於香港在未來繼續作為國際金融中心及航空樞紐非常樂觀。我們亦對香港繼續融入大灣區充滿信心，相信這將為香港進一步帶來增長機遇。

### 策略發展

在整個二零二五年，我們繼續為股東帶來價值，並專注於在香港、中國內地及東南亞的核心市場，推進和落實地產、飲料及航空三大部門的策略計劃。

太古地產持續推進港幣一千億元投資計劃，目前已承諾投放約百分之六十七的資金，而計劃用於中國內地的大部分資金亦已完成部署。出售非核心資產的資本流轉仍然是太古地產策略的重要一環。年內，太古地產已完成退出其於邁阿密市的投資物業組合；以及出售多項香港資產，包括太古城的停車位及青衣一幅非核心用地。上述交易釋放成熟資產的資金，用於再投資回報更高的機會。

在香港，儘管辦公樓市場表現偏軟，辦公樓出租率仍維持穩定，並有若干租戶於太古坊及太古廣場擴大租用面積。租戶把握有利市況升級辦公樓，追求辦公樓質素的趨勢持續。住宅市場方面，太古地產於二零二五年九月開售柴灣海德園的首批單位。二零二五年十二月，超級豪宅項目深水灣道 6 號的兩幢獨立屋以港幣二十二億元售出，創下近年本港豪宅市場最高成交價之一。

## 主席報告（續）

在中國內地，北京太古坊的全部大樓於二零二五年十月完成結構平頂，標誌了項目的重要里程碑。這個位處河畔的地標式綜合發展項目是太古地產在中國內地最大的投資，並計劃於二零二六年年年底分階段開業。三里屯太古里北區煥新升級亦標誌了太古地產在北京的另一個里程碑。二零二五年十二月，太古地產宣佈在上海推出與陸家嘴集團合資發展的前灘廣場，包括兩座甲級辦公樓前灘廣場一座及前灘廣場二座，構成前灘太古里綜合發展項目擴建後的辦公樓部分。項目預計於二零二六年落成。太古地產於大灣區的首個太古里零售項目廣州聚龍灣太古里已於二零二五年十二月起分階段開業。中國內地的其他項目包括西安太古里、三亞太古里及上海陸家嘴太古源均仍在施工。上海陸家嘴太古源 源邸第三及第四批次的住宅單位分別於二零二五年九月及二零二六年一月推出，市場反應熱烈。

在東南亞，太古地產推出首個以居舍品牌命名的高尚住宅。兩座豪華住宅大樓包括 **Upper House Residences Bangkok** 及 **The Wireless Residences by Upper House** 正於泰國首都興建中。項目已於二零二五年四月動工，預計於二零二九年起落成。太古酒店旗下居舍系列所有酒店亦於二零二五年統一整合為「居舍」品牌。

太古可口可樂於二零二五年慶祝成立六十周年，並迎來多個重要里程碑。二零二五年七月，越南太古可口可樂於西寧省的最新生產廠房正式開業。該廠房耗資一億三千六百萬美元，是當地首個榮獲 LEED 金級建築設計及建造認證的食品及飲料生產基地，標誌著太古可口可樂在可持續發展的重要一步。在中國內地，太古可口可樂位於河南省鄭州的全新現代化廠房於二零二五年十月投產，是其於中國內地的長期投資與增長計劃的一部分。

太古可口可樂已獲原則上批准把 **ThaiNamthip Corporation Public Company Limited** 的股份於泰國證券交易所上市。是次上市申請旨在設立一間於泰國上市的獨立公司，而該公司將繼續為太古公司的非全資附屬公司。建議上市須視乎（其中包括）最終監管批准、市場情況及董事局的最終決定。

二零二五年年內，國泰集團繼續執行其逾港幣一千億元的投資計劃，涵蓋機隊、機艙產品、機場貴賓室及數碼創新的領域。二零二五年八月，國泰集團透過行使購買權增添十四架波音 777-9 客機，使集團對該款客機的訂購架數增至三十五架。年內，國泰集團旗下兩家客運航空公司包括國泰航空及香港快運合共新增了二十個航點，使集團於二零二五年年底在全球覆蓋超過一百個客運航點，進一步強化香港國際航空樞紐的連通性。

二零二五年一月初，國泰集團回購了約百分之六十八的有擔保可轉換債券。該筆債券（於二零二一年二月發行）為港幣六十七億二千二百萬元、利率百分之二點七五及於二零二六年到期。所有可轉換債券現已被其持有人轉換或已經到期。二零二六年二月，國泰集團回購卡塔爾航空持有的股份。該項回購反映國泰集團對其業務前景充滿信心。港機集團於二零二五年十一月完成出售港機（美洲）業務。此舉是港機集團重新聚焦其業務策略的一部分，旨在將營運與投資集中於核心增長市場包括香港、中國內地及東南亞。

## 主席報告（續）

醫療保健業務仍處於發展初期，我們會繼續關注並加深對此行業的了解。二零二五年三月，位於青浦區、鄰近虹橋綜合交通樞紐的上海德達心血管醫院成為中國內地首家外商獨資的心血管專科醫院。二零二五年四月，我們在印尼的投資企業 Indonesia Healthcare Corporation 旗下的峇里島國際醫院正式開業。該醫院與世界級醫療機構建立了合作關係。

## 業務表現

航空旅遊需求持續高企，加上地產及飲料兩大部門在充滿挑戰的市場環境下表現堅穩，帶動太古公司二零二五年的財務業績。

### 地產部門

二零二五年，太古公司應佔太古地產的基本溢利上升至港幣七十一億六千萬，二零二四年為港幣五十五億零九百萬元。增長主要來自出售美國邁阿密 Brickell City Centre 購物中心的權益、其停車位及若干共用設施和毗鄰該購物中心的兩幅用地；以及香港的一幅工業用地及港島東中心 43 樓。太古地產投資物業組合的租金收入淨額較二零二四年下降。香港辦公樓市場於二零二五年大部分時間仍然疲弱，但因首次公開招股市場轉趨活躍及金融業氣氛好轉而在年末有所改善。同樣，香港零售市場近年雖面對挑戰，但於下半年呈溫和增長的跡象。

在中國內地，受惠於市場氣氛改善及政府擴大刺激措施帶動消費者信心回升，進一步提振整體經濟，太古地產的零售物業組合在二零二五年下半年的表現有所提升。太古地產旗下商場受惠於持續進行的升級計劃，整體客流及零售銷售額錄得穩健增長。

### 飲料部門

太古可口可樂於二零二五年錄得應佔溢利港幣十三億一千八百萬元，二零二四年為港幣二十億三千九百萬元。撇除非經常性項目後的應佔溢利按年持平。二零二五年的表現受若干挑戰所影響。在中國內地，外賣平台的進取補貼推動市場結構性轉離傳統分銷渠道，對太古可口可樂的收益增長構成顯著壓力。在越南和泰國，越趨激烈的市場競爭和疲弱的消費情緒拖累整體表現。泰國業務尤其深受旅遊業顯著下滑所影響。展望二零二六年的市況會有所改善。

### 航空部門

太古公司應佔國泰集團的溢利於二零二五年增加至港幣四十七億五千三百萬元，二零二四年為港幣四十四億四千九百萬元。客運需求殷切，尤其第四季度的載客量更創下國泰集團歷史新高。國泰航空的客運收益增加百分之十六，而可載客量上升百分之二十六。二零二五年所運載乘客共二千八百九十萬人次，較二零二四年增加百分之二十七。儘管關稅及貿易緊張局勢帶來不確定性，貨運業務仍表現強勁。國泰集團的聯屬業務業績淨額較二零二四年為佳。

## 主席報告（續）

港機集團於二零二五年錄得應佔溢利港幣九億三千六百萬元，二零二四年為港幣三億九千九百萬元。客運及貨運需求強勁，帶動港機集團於香港及廈門的基地維修服務，以及香港航空發動機維修服務公司及港機發動機服務（廈門）的發動機大修服務有所增長。年內，港機集團完成出售其美國飛機維修業務（港機（美洲）），並退出虧損的港機航材技術管理公司業務。

### 其他業務

隨着各醫院持續精簡營運及提高效率與生產力，醫療保健業務表現於二零二五年有所改善。

### 財政實力與漸進式股息

太古公司的財務狀況保持穩健。於二零二五年年底，集團可動用的流動資金為港幣五百二十七億元。加權平均債務成本在健康水平百分之三點六，而太古公司借款總額中百分之七十三以固定利率安排。集團資本淨負債比率為百分之二十點六。憑藉集團的穩健資產負債表，我們將繼續於核心市場進行投資。

我們繼續透過漸進式的股息政策，專注為股東帶來可持續和穩定的回報。董事會欣然宣佈派發第二次中期股息'A'股每股港幣二點五零元及'B'股每股港幣零點五零元。連同於二零二五年十月已派發之股息，全年股息為'A'股每股港幣三點八零元及'B'股每股港幣零點七六元，較二零二四年的一般股息增加百分之十三。

第二次中期股息將於二零二六年五月八日派發予於記錄日期二零二六年四月十日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二六年四月八日（星期三）起除息。

### 可持續發展

太古公司的可持續發展策略現定名為「SD 2050」，彰顯我們對可持續未來的堅定承諾，並為行動訂下清晰的時間表。太古公司首次入選 CDP 氣候變化 A 級名單，凸顯我們在氣候行動方面的領導地位。我們亦繼續入選全球領先的環境、社會及管治（ESG）指數。在減排方面，與目標基準相比，我們於二零二五年的範圍一及範圍二溫室氣體排放量減少了百分之四十六。用水效率按年改善，而廢物分流率亦維持在高水平。

我們繼續把可持續發展理念融入公司的核心職能，並與各團隊及營運公司緊密合作，不僅加強風險管理，亦致力成為環境範疇的領導者。

太古旗下業務不斷提升其可持續表現。太古地產所有全資的發展中項目均已取得綠色建築的最高級別認證。二零二五年，太古廣場和太古坊合共十六座建築物的可持續發展設計獲業界最高等級的肯定，包括綠建環評（BEAM Plus）、能源與環境設計先鋒（LEED）、WELL 建築標準及 WiredScore 樓宇通訊認證四大鉑金級認證。同年，太古地產亦蟬聯全球房地產可持續發展標準（GRESB）的領導者地位及恒生可持續發展企業指數的首位。

## 主席報告（續）

二零二五年，太古可口可樂成為香港首家以百分之百本地回收的再造膠料（rPET）製造飲料瓶的公司。rPET 由塑新生有限公司供應，該公司是香港首個達到食品級標準的膠樽回收設施，亦是太古可口可樂的附屬公司。

二零二五年，國泰集團與其企業夥伴合共承諾使用約一萬七千四百噸可持續航空燃料，較二零二四年增加近百分之一百八十。港機集團在廈門翔安國際機場的全新機庫榮獲 LEED 鉑金級認證，該機庫預計於二零二六年投入運作。

## 展望

踏入二零二六年，我們將繼續專注於在近期核心市場執行的投資項目，同時透過漸進式的股息政策為股東帶來價值。

太古地產擁有多個令人振奮的新項目，包括前灘太古里和廣州太古滙的擴建部分、陸家嘴太古源、三亞太古里、西安太古里和廣州聚龍灣太古里。香港辦公樓市場近月重拾動力，太古地產的辦公樓組合具備優越的條件，可吸引追求高規格辦公樓的優質租戶。住宅銷情正逐步改善，預料需求將進一步回升。中國內地的零售市場已顯現穩定跡象，預期零售業將逐步向好，而零售商則對前景維持審慎樂觀。預期一線城市優越地段的優質住宅市場表現在短期內維持正面。太古地產強勁的資產負債表使其得以繼續推行漸進式的股息政策。

太古可口可樂於二零二五年十二月精簡區域管理架構並委任首席運營官，可加快決策並增加把握市場機遇的能力，支持長遠增長。中國內地的消費者開支於二零二五年第四季度有所改善，預期此趨勢將延續。為應對轉離傳統經銷渠道組合的結構性轉變，太古可口可樂投資於電子商貿能力及其他新興渠道，以推動可持續增長。新生產設施投入營運後，將有助太古可口可樂把握日益增長的市場需求。香港業務專注於提高生產及物流效率，同時強化營商能力以釋放市場潛力並改善表現。在越南，儘管面對匯率波動及成本上漲，太古可口可樂將繼續優先推進收益增長及成本效益相關措施，從而增強盈利能力並鞏固市場地位。在泰國，營商環境仍競爭激烈，但商業措施已開始帶來正面成果。

國泰集團預期可載客量在二零二六年將繼續有所增長，並專注於加密現有航線的班次及增加新航點，而該集團將於二零二六年接收八架窄體客機。今年亦標誌着國泰集團成立八十周年的重要里程碑，集團繼續致力鞏固香港作為國際航空樞紐的地位。港機集團方面，基地維修及發動機服務的高需求預期將於二零二六年持續，外勤維修工程量亦可望增加。廈門太古於廈門新機場的機庫及設施建設已完成，並預計於二零二六年年底開始投入運作。

**主席報告（續）**

我們預期中東地緣政治局勢的發展將導致市場的不確定性持續。然而，我們對旗下各項業務的長期增長機遇保持正面。去年的業績充分反映集團如何在具挑戰性的環境下營運，尤其體現了我們的資本流轉策略。香港經濟繼續取得進展。本港股票市場的首次公開招股活動回暖，而金融行業的信心亦日益增加。我們對消費者信心逐步回復持樂觀態度，預期將有助改善來年的營運環境。

主席

白德利

香港，二零二六年三月十二日

## 業務評述

### 地產部門

太古地產是香港和中國內地領先的綜合物業發展商、業主及營運商，專注於發展以商業為主的綜合發展項目，在營造社區及活化市區環境以創造長遠價值方面，往績卓著。於二零二五年十二月三十一日，太古股份有限公司持有太古地產百分之八十三點三一股權。

太古地產的業務包括三個主要範疇：

#### 物業投資

太古地產擁有可觀的投資物業及酒店組合。這些物業組合的應佔總樓面面積約三千三百五十萬平方呎，包括已落成的投資物業及酒店約二千三百八十萬平方呎，而發展中或持有作未來發展的投資物業約九百七十萬平方呎。在香港，太古地產應佔投資物業及酒店組合約一千四百三十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產在北京、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。上述發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千九百二十萬平方呎，這些物業組合的一千零六十萬平方呎經已落成。太古地產在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密市 **Brickell City Centre** 購物中心及其停車位（均直至於二零二五年六月出售）。

#### 酒店投資及管理

太古地產透過太古酒店在香港全資擁有和管理兩間酒店，分別為位於太古廣場的香港居舍（前稱奕居）及位於太古城的香港東隅。太古地產並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，以及位於東涌的諾富特東薈城酒店及香港銀樾美憬閣精選酒店各百分之二十六點六七權益。在中國內地，太古酒店管理三間酒店。太古地產全資擁有成都太古里的成都居舍（前稱博舍），並持有頤堤港的北京東隅百分之五十權益，以及上海興業太古滙的上海居舍（前稱鏞舍）百分之五十權益。此外，太古地產於廣州太古滙的文華東方酒店及上海興業太古滙的上海素凱泰酒店分別擁有百分之九十七及百分之五十權益。在美國，太古地產透過太古酒店管理邁阿密東隅，並全資擁有邁阿密文華東方酒店（已於二零二五年五月停止營運）。太古酒店已落實業務擴展計劃，將透過管理合約於日本東京及中國內地深圳開設新酒店，並於中國內地北京、上海及西安開設由太古酒店持有並管理的酒店。

#### 物業買賣

太古地產的物業買賣組合包括香港的 **EIGHT STAR STREET**、海盈山及深水灣道 6 號項目（於二零二六年三月完成出售），以及雅加達 **Savyavasa** 項目的已落成可發售單位。此外，位於香港的海德園第一期已落成單位現可供出售。發展中的住宅項目共有七個，當中三個位於香港、兩個位於中國內地、一個位於越南及一個位於泰國。太古地產亦計劃於美國邁阿密市 **Brickell Key** 發展一個高尚住宅及酒店型項目。

太古地產於香港聯合交易所有限公司上市。

## 投資物業及酒店組合

(太古地產應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

地點	2025年12月31日					2024年 12月31日	
	辦公樓	零售物業	酒店	住宅物業/ 服務式住宅	規劃中物業	總面積	總面積
<b>已落成</b>							
太古廣場	2.2	0.7	0.5	0.4	-	3.8	3.8
太古坊	6.3	-	-	0.1	-	6.4	6.4
太古城中心	-	1.1	0.2	-	-	1.3	1.3
其他	0.7	0.8	0.1	0.1	-	1.7	1.9
- 香港	9.2	2.6	0.8	0.6	-	13.2	13.4
三里屯太古里	-	1.6	-	-	-	1.6	1.6
成都太古里	-	1.4	0.2	0.1	-	1.7	1.7
太古滙	1.6	1.5	0.5	-	-	3.6	3.6
頤堤港	0.3	0.5	0.2	-	-	1.0	1.0
興業太古滙	1.0	0.5	0.2	0.1	-	1.8	1.8
前灘太古里	-	0.6	-	-	-	0.6	0.6
其他	-	0.3	-	-	-	0.3	0.1
- 中國內地	2.9	6.4	1.1	0.2	-	10.6	10.4
- 美國	-	-	-	-	-	-	0.6
<b>已落成總面積</b>	<b>12.1</b>	<b>9.0</b>	<b>1.9</b>	<b>0.8</b>	<b>-</b>	<b>23.8</b>	<b>24.4</b>
<b>發展中或持有作未來發展</b>							
- 香港 <sup>(i)</sup>	-	-	-	-	1.1	1.1	0.8
- 中國內地 <sup>(ii)</sup>	2.2	5.3	0.4	0.1	0.6	8.6	8.5
- 美國	-	-	-	-	-	-	1.5
<b>總面積</b>	<b>14.3</b>	<b>14.3</b>	<b>2.3</b>	<b>0.9</b>	<b>1.7</b>	<b>33.5</b>	<b>35.2</b>

附註：

- (i) 物業組合主要包括船塢里 8 號華廈工業大廈、英皇道 1067 號仁孚工業大廈、海灣街 9 至 43 號以及糖廠街 29 至 41 號。
- (ii) 物業組合主要包括北京太古坊、西安太古里、三亞太古里、廣州聚龍灣太古里、廣州太古滙第三期（前稱廣州天河路 387 號）及上海兩項綜合發展項目。

**策略：**

太古地產（本身為上市公司）作為香港和中國內地領先的物業發展商、業主及營運商（專注於發展以商業為主的綜合發展項目），以維持股東價值長期持續增長為策略目標。為此，部門採取以下策略：

- 透過構思、設計、發展、擁有及管理活化綜合項目和其他市區項目，持續創造長遠價值。
- 積極管理資產，包括藉優化、重新發展及添置資產以加強資產組合，從而提升已落成物業的盈利與價值。
- 發展高尚及優質住宅物業。
- 集中發展香港及中國內地市場及在東南亞市場作選擇性發展。
- 審慎管理資本基礎。

## 二零二五年地產部門業績表現

## 地產部門－財務撮要

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>收益</b>		
租金收入總額		
辦公樓	5,248	5,488
零售物業	7,193	7,388
住宅	438	440
其他收益*	135	136
物業投資	13,014	13,452
物業買賣	2,110	88
酒店	917	888
<b>收益總額</b>	<b>16,041</b>	<b>14,428</b>
<b>營業溢利／（虧損）</b>		
物業投資		
來自營運	7,703	8,242
出售投資物業權益	(49)	(220)
投資物業公平值虧損	(6,073)	(5,974)
物業買賣	497	(178)
酒店	(107)	(154)
<b>營業溢利總額</b>	<b>1,971</b>	<b>1,716</b>
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後（虧損）／溢利</b>	<b>(1,258)</b>	<b>826</b>
<b>應佔虧損</b>	<b>(1,519)</b>	<b>(751)</b>
<b>太古公司應佔虧損</b>	<b>(1,275)</b>	<b>(641)</b>

\* 其他收益主要為屋苑管理費。

## 地產部門－按分部計算的基本溢利／（虧損）

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
物業投資	6,781	6,845
物業買賣	(448)	(219)
酒店	(87)	(202)
<b>應佔經常性基本溢利</b>	<b>6,246</b>	<b>6,424</b>
出售資產	2,360	289
<b>應佔基本溢利</b>	<b>8,606</b>	<b>6,713</b>

## 地產部門－應佔溢利與基本溢利的對賬

以下部份的附加資料提供財務報表所示與基本的股東應佔溢利／（虧損）的對賬。此等對賬項目主要用以調整投資物業公平值變動及相關的中國內地及美國遞延稅項，以及其他與投資物業有關的遞延稅項撥備。歸類為投資物業的使用權資產攤銷在基本溢利中支銷。另外還於二零二四年作出一項調整，以撇除收購一家合資公司額外權益產生的議價購買收益所帶來的影響。

	附註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>應佔虧損</b>		<b>(1,519)</b>	(751)
有關投資物業的調整：			
有關投資物業的公平值虧損	(i)	7,731	6,197
投資物業的遞延稅項	(ii)	288	1,283
出售投資物業權益的變現公平值收益	(iii)	2,195	534
集團自用投資物業折舊	(iv)	30	29
在投資物業項下呈報的使用權資產攤銷	(v)	(80)	(78)
一家持作部分綜合發展項目的酒店之減值虧損撥回	(vi)	-	(11)
收購一家合資公司額外權益所產生的議價購買收益	(vii)	-	(566)
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		(39)	76
<b>應佔基本溢利</b>		<b>8,606</b>	6,713
出售資產的溢利		(2,360)	(289)
<b>應佔經常性基本溢利</b>		<b>6,246</b>	6,424
<b>太古公司應佔基本溢利</b>		<b>7,160</b>	5,509
<b>太古公司應佔經常性基本溢利</b>		<b>5,194</b>	5,272

附註：

- (i) 即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資及聯屬公司公平值變動。
- (ii) 即集團投資物業的遞延稅項變動，以及集團應佔合資及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。這包括中國內地及美國投資物業公平值變動的遞延稅項，以及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備（有關負債被視為在頗長時間內不會撥回）。這亦包括於集團內部轉移投資物業所產生的若干稅項調整。
- (iii) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業公平值的變動是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。
- (iv) 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。
- (v) 香港財務報告準則第 16 號修訂了香港會計準則第 40 號中對投資物業的釋義，將由承租人持作使用權資產以獲取租金或作資本增值或兩者兼並的物業包括在內，並規定集團將該等使用權資產按公平值入賬。該等使用權資產的攤銷在基本溢利中支銷。
- (vi) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本減累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第 40 號，長期持作部分綜合物業發展項目的全資及合資酒店物業將列作投資物業入賬。因此，其價值的任何增減將記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (vii) 收購一家合資公司額外權益產生的議價購買收益，主要參照合資公司基本物業組合的市值與所付代價進行比較計算。

## 二零二五年地產業回顧

### 辦公樓及零售物業

#### 香港

##### 辦公樓

受惠於活躍的首次公開招股市場，辦公樓市場情緒於二零二五年略有回升。然而，空置率高企與新增供應持續對租金施加下行壓力。

##### 零售物業

零售市場於二零二五年呈趨穩跡象。然而，受本地顧客及遊客的消費模式轉變所影響，零售行業仍持續經歷結構性轉型。

#### 中國內地

##### 零售物業

由於政府擴大刺激經濟方案，中國內地的零售銷售額在二零二五年有所改善。方案包括對約七十五個國家實施免簽證入境、推出國際旅客增值稅退稅計劃，以及推行吸引投資和提升消費者信心的措施。

##### 辦公樓

北京、上海及廣州辦公樓需求因經濟不確定性而持續疲弱。廣州與上海因新增供應導致空置率上升。北京的新增供應有限。

### 物業銷售市場

#### 香港

受惠於息口下降，住宅市場情緒在二零二五年略有改善，而市況亦呈緩慢復甦跡象。

#### 中國內地

位於一線城市優越地段的優質住宅物業市場表現相對穩健，尤其上海核心區域的豪宅項目在二零二五年供應量增加的情況下仍獲得市場正面迴響。

## 二零二五年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔虧損為港幣十二億七千五百萬元，而二零二四年則錄得虧損港幣六億四千一百萬元。上述數字包括二零二五年的公平值虧損港幣七十六億九千四百萬元（未計扣除遞延稅項但計及非控股權益後），二零二四年則為港幣六十二億七千七百萬元，兩個年度的虧損均主要來自香港辦公樓組合。

主要撇除投資物業公平值變動的應佔基本溢利由二零二四年的港幣五十五億零九百萬元增加至二零二五年的港幣七十一億六千萬元。增幅主要反映二零二五年太古地產出售位於美國邁亞密市的 **Brickell City Centre** 購物中心、其停車位及若干共用設施和毗鄰該購物中心的兩幅用地；以及位於香港的一幅工業用地及港島東中心43樓的權益所產生的收益。此等收益被出售 **Brickell City Centre** 購物中心後的租金收入流失，香港辦公樓組合的租金收入減少，以及若干住宅買賣項目所產生的銷售及推廣開支增加而部分抵銷。

撇除出售資產所得溢利港幣十九億六千六百萬元（二零二四年為港幣二億三千七百萬元），二零二五年的應佔經常性基本溢利為港幣五十一億九千四百萬元，二零二四年為港幣五十二億七千二百萬元。

來自物業投資的經常性基本溢利於二零二五年減少，主要反映出售 **Brickell City Centre** 購物中心後的租金收入流失及香港辦公樓租金收入減少。

在香港，空置率高企與新增供應持續對辦公樓租金施加下行壓力。直至二零二五年第四季度，租金才趨於穩定。儘管面臨這些挑戰，太古地產的辦公樓組合出租率仍大致保持穩定，現有租戶擴張帶動租賃活動增加。受惠於首次公開招股市場活躍及金融業界氣氛改善，辦公樓市場重拾動力。儘管面臨結構性挑戰如出境旅遊趨勢持續及顧客消費模式改變，零售市場於二零二五年下半年呈溫和增長的跡象。太古地產透過持續推行商戶組合優化措施、多元化的市場推廣活動及會員獎賞計劃，旗下商場的客流與銷售表現保持堅穩。

由於政府推出擴大刺激經濟方案以提升市場氣氛及消費者信心，持續惠及整體經濟，太古地產於中國內地的零售物業組合表現在二零二五年下半年有所改善。太古地產旗下商場開始顯現持續升級所帶來的正面成效，升級項目包括上海興業太古滙迎來路易威登（Louis Vuitton）的「路易號」（The Louis），以及北京三里屯太古里北區重新開幕。儘管部分商場因進行升級工程而短暫影響營運，但整體客流及零售銷售額仍錄得穩健增長。

美國方面，截至二零二五年六月底出售 Brickell City Centre 購物中心為止的零售銷售額及租金收入總額較二零二四年同期有所增加，反映租戶組合優化及開店率上升。

二零二五年的物業買賣錄得基本虧損，主要由於近期推出或計劃於未來數年推出的若干住宅買賣項目（尤其是香港及美國）產生銷售及推廣開支。此外，出售香港若干住宅單位錄得虧損。

香港及中國內地的整體酒店表現在二零二五年有所改善，反映酒店組合的入住率及每間可供入住客房的平均收益增加。由太古地產管理的美國酒店表現強勁。

### 港幣一千億元投資計劃

二零二二年三月，太古地產公佈一項港幣一千億元的投資計劃，在未來十年投資於香港及中國內地的物業發展項目和住宅買賣項目（包括東南亞）。資金配置目標為港幣三百億元用於香港、港幣五百億元投放於中國內地，以及港幣二百億元投放於住宅買賣項目（包括東南亞）。於二零二六年三月六日，集團已承諾投放約港幣六百七十億元的規劃投資金額（港幣一百一十億元於香港、港幣四百六十億元於中國內地及港幣一百億元於住宅買賣項目）。

已落實的主要項目包括位於香港的海德園、皇后大道東269號、英皇道983至987A號及濱海街16至94號，以及位於曼谷的 Upper House Residences Bangkok 及 The Wireless Residences by Upper House（前稱無線電路項目）；位於西安太古里以零售為主導的綜合發展項目；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綜合發展項目；位於廣州的廣州聚龍灣太古里及廣州太古滙第三期（前稱天河路387號），以及香港船塢里8號及英皇道1067號的辦公樓及其他商業用途發展項目。尚未落實項目包括在中國內地一線及新興一線城市包括北京及深圳有更多以零售為主導的綜合發展項目，以計劃將中國內地的總樓面面積增加一倍；同時亦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。

## 主要發展項目

二零二五年四月，太古地產向 Bal Harbour Shops（「BHS」）收購美國邁阿密 Brickell City Centre 購物中心百分之十二點零七的權益（可出租樓面面積約為五十萬平方呎），代價為七千三百五十萬美元。收購完成後，太古地產於 Brickell City Centre 購物中心的權益增加至百分之七十五，而 Simon Property Group（「SPG」）則持有百分之二十五的權益。

太古地產持有百分之四十權益的聯屬公司於二零二四年十二月成功預售位於上海的高尚住宅項目陸家嘴太古源 源邸首批單位後，並於二零二五年五月、二零二五年九月以及二零二六年一月，分別進行第二、第三及第四批次銷售。截至二零二六年三月六日，合共已預售第二、第三及第四批次二百個單位中的一百七十五個。四個批次自二零二四年推出後，累計總銷售額達人民幣一百一十七億元。

二零二五年五月，太古地產完成出售 Brickell City Centre 用地，該用地毗鄰 Brickell City Centre 購物中心，總樓面面積約為一百五十萬平方呎，代價約為二億一千一百五十萬美元。該幅用地先前一直為持作發展物業。

二零二五年六月，太古地產完成出售其於 Brickell City Centre 購物中心百分之七十五的權益及其於 Brickell City Centre 停車位和若干共用設施的全部權益予 SPG，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為或有代價，將於稍後日期支付。或有代價的金額須待若干條件達成後，方可作實。

二零二五年六月，太古地產收購擁有文華東方酒店集團旗下邁阿密文華東方酒店的合資公司百分之二十五的權益，代價為三千七百萬美元，令太古地產取得酒店全部擁有權。酒店於二零二五年五月終止營運，並預定於二零二六年第二季度拆卸，以興建邁阿密文華東方酒店式住宅，該項目現正進行規劃。

二零二五年七月，太古地產完成出售位於美國邁阿密市的 North Squared 用地，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。

二零二五年九月，太古地產預售香港海德園的首批單位。截至二零二六年三月六日，三百個已推出的單位中有一百四十三個被預售。

二零二五年十月，太古地產完成出售其位於香港青衣的一座工業大廈予第三方買家，代價為港幣六億六千三百萬元。

二零二五年十一月，太古地產再推出四百五十三個位於香港太古城住宅項目的停車位供發售。截至二零二六年三月六日，已售出四百三十五個停車位。

二零二五年十二月，太古地產根據於二零二三年十一月訂立的買賣協議，完成出售鰂魚涌港島東中心 43 樓予證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）。

二零二五年十二月，廣州聚龍灣太古里綜合發展項目的第一期零售部分分階段開幕。太古地產持有該零售部分百分之五十權益。第一期包括一系列零售、餐飲和生活品味店舖，並設有展覽及活動空間。

二零二六年三月，太古地產已完成出售位於深水灣道6號的兩幢獨立屋予第三方買家，成交價為港幣二十二億元。

## 投資物業

### 香港

#### 辦公樓

香港辦公樓物業組合的租金收入總額於二零二五年為港幣四十八億八千五百萬元，較二零二四年下跌百分之四。香港市場空置率高企，加上新增供應，持續對辦公樓租金造成下行壓力。儘管面對上述不利因素，太古地產的辦公樓組合仍維持穩健。於二零二五年十二月三十一日，辦公樓組合的租用率為百分之八十九。撇除太古坊二座及太古廣場六座，其餘辦公樓組合的租用率為百分之九十一。

太古廣場一座、二座及三座的辦公樓於二零二五年表現穩健。於二零二五年十二月三十一日，上述辦公樓的租用率為百分之九十六。太古廣場六座於二零二五年十二月三十一日的租用率為百分之六十六。

位於太古坊的辦公樓表現平穩。於二零二五年十二月三十一日，太古坊一座、港島東中心（不包括已售出的十個樓層）及太古坊其他辦公樓大廈的租用率分別為百分之九十六、百分之八十七及百分之八十八。太古坊最新辦公樓太古坊二座的租用率為百分之七十三。

South Island Place 辦公樓於二零二五年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。太古地產於該發展項目持有百分之五十權益。

#### 零售物業

香港零售物業組合的租金收入總額於二零二五年為港幣二十三億五千五百萬元，與二零二四年相若。太古地產年內推出多元化市場企劃及密集式推廣活動，以吸引本地顧客及旅客到訪旗下商場。儘管面對外遊趨勢和顧客消費模式轉變等結構性挑戰，香港零售市場於二零二五年下半年呈穩定跡象。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於二零二五年分別上升百分之六、百分之三及百分之二。香港市場整體零售銷售額的臨時估算於二零二五年增加百分之一。

年內商場接近全部出租。

#### 住宅物業

已落成可供出租的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於鰂魚涌的東隅服務式公寓、位於灣仔的 STAR STUDIOS，以及多幢位於香港島及大嶼山的高尚洋房。於二零二五年十二月三十一日，該住宅物業組合的租用率約為百分之七十九。

#### 發展中投資物業

二零一八年，太古地產就位於鰂魚涌的兩幅用地（船塢里 8 號華廈工業大廈及英皇道 1067 號仁孚工業大廈）申請強制售賣。太古地產已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及華廈工業大廈之全部擁有權。該兩幅用地擬重新發展為辦公樓及其他商業用途，總樓面面積約為七十七萬九千平方呎。

二零二二年六月，太古地產就位於鰂魚涌海灣街 9 至 43 號及糖廠街 29 至 41 號的大部分用地申請強制售賣，總面積約為二萬四千八百平方呎。若太古地產成功申請，該用地將進行發展項目（有關規劃現正審議中）。

### 其他物業

二零二三年十一月，太古地產就出售鰂魚涌港島東中心十二層辦公樓樓層（42 至 54 樓，不包括 49 樓）予證監會訂立協議。證監會目前佔用的九層（45 至 54 樓，不包括 49 樓）已於二零二三年十二月完成出售。43 樓亦已於二零二五年十二月三十一日完成出售。44 樓將不早於二零二六年十二月三十一日及不遲於二零二七年十二月三十一日完成交易，而 42 樓將不早於二零二七年十二月三十一日及不遲於二零二八年十二月三十一日完成交易。該十二層辦公樓樓層的總樓面面積約為三十萬平方呎。

二零二五年十一月，太古地產再推出四百五十三個位於香港太古城住宅的停車位供發售。截至二零二六年三月六日，已售出四百三十五個停車位。於二零二五年十二月三十一日已確認售出所有停車位。

## 中國內地

### 零售物業

由於政府推出擴大刺激經濟方案提振消費者信心，加上科技創新吸引投資及增加開支，以及為鼓勵國際旅客消費而推出免簽證入境中國內地及退還增值稅計劃，中國內地的零售銷售額於二零二五年有所改善。儘管太古地產部分商場因進行升級工程而影響營運，但整體客流及零售銷售額仍持續增長，凸顯太古地產的商場對訪客具吸引力。我們的商場繼續受惠於租戶組合優化。值得一提的是上海興業太古滙於二零二五年六月迎來路易威登（Louis Vuitton）的「路易號」（The Louis），而北京三里屯太古里則於二零二五年十二月進一步強化其高端品牌組合，迎來路易威登（Louis Vuitton）、迪奧（Dior）及蒂芙尼（Tiffany & Co.）的全球旗艦店相繼進駐。

二零二五年，太古地產旗下購物商場應佔中國內地的零售銷售額（不包括汽車零售商戶的銷售額）上升百分之七，優於市場表現，並較二零一九年同期（疫情前）增加百分之六十五。二零二五年北京三里屯太古里及頤堤港、成都太古里、廣州太古滙、上海興業太古滙及前灘太古里的零售銷售額分別上升百分之十一、百分之三、百分之七、百分之二、百分之五十及百分之七。倘將二零二五年的數據與二零一九年同期相比，三里屯太古里、成都太古里、廣州太古滙、上海興業太古滙及北京頤堤港的零售銷售額分別增加百分之十二、百分之三十二、百分之七十、百分之二十七及百分之一，而前灘太古里於二零一九年仍未開業。

二零二五年，太古地產於中國內地的零售物業租金收入總額上升百分之三至港幣四十六億二千八百萬元。

北京三里屯太古里的零售銷售額及租金收入總額於二零二五年分別上升百分之十一及百分之三，反映升級計劃成功、品牌定位得宜，以及新旗艦店和快閃店開業為三里屯太古里南區及西區帶來強勁客流。此外，推出國際旅客免簽證入境中國內地及退還增值稅計劃的政策、以及毗鄰地標如工人體育場及三里屯酒吧街重開和地鐵線啟用，均有助進一步支持項目的客流增長。

隨著三里屯太古里強化其高級時尚零售和休閒熱點的地位，市場對其零售樓面的需求維持強勁。於二零二五年十二月三十一日，該發展項目的租用率為百分之九十九。二零二五年，多家標誌性的獨棟品牌店及具建築特色的旗艦店開幕，進一步鞏固三里屯太古里北區作為高端時尚的地標。毗鄰三里屯太古里北區的N1樓（原為瑜舍酒店）正改造重建為雲集全球旗艦店的全新零售地標。該大樓已於二零二五年十一月平頂，並預計於二零二七年開業。

二零二五年，成都太古里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，反映主要旗艦店持續進行翻新與升級。太古地產繼續致力鞏固該發展項目為高端購物與消閒熱點的地位。於二零二五年十二月三十一日，該發展項目的租用率為百分之九十七。

二零二五年，廣州太古滙的零售銷售額及租金收入總額均上升百分之二，反映租戶組合持續優化。於二零二五年十二月三十一日，該商場的租用率為百分之一百。毗鄰太古滙購物中心的滙坊（現為太古滙第二期）正進行翻新工程，將發展成為全新的生活品味地標，為顧客帶來涵蓋時尚、餐飲、休閒及身心健康的嶄新體驗。翻新工程預計於二零二六年年底完成。廣州太古滙於二零二四年八月收購與太古滙購物商場相連的太古滙第三期（前稱天河路 387 號），設計開發進行中。此項物業將翻新成為廣州太古滙的新增高端零售物業組合部分。翻新工程預計於二零二七年起完成。

二零二五年，北京頤堤港（北京太古坊的一部分）的零售銷售額上升百分之三，而租金收入總額下跌百分之二，反映北京太古坊的新建築物發展對營運所帶來的影響。於二零二五年十二月三十一日，商場的出租率為百分之九十九。

上海興業太古滙於二零二五年的零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之五十及百分之一，反映儘管於二零二五年上半年在大型結構和重新改造工程對營運帶來影響下，租戶組合仍持續優化。於二零二五年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十六。

二零二五年，上海前灘太古里之零售銷售額上升百分之七，而租金收入總額則下跌百分之三。於二零二五年十二月三十一日，該發展項目的租用率為百分之九十八。

## 辦公樓

北京、上海及廣州的辦公樓需求在經濟持續不確定下仍然疲弱。廣州及上海的新增供應導致空置率上升。北京的新增供應雖然有限，但辦公樓樓面需求仍然偏軟。二零二五年，太古地產於中國內地之辦公樓物業租金收入總額下跌百分之四至港幣三億六千三百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，廣州太古滙、北京頤堤港一座及上海興業太古滙辦公樓的租用率分別為百分之九十、百分之九十三及百分之九十三。

## 發展中投資物業

北京太古坊是現有頤堤港發展項目的延伸部分，總樓面面積約四百萬平方呎。北京太古坊是一項以辦公樓為主導的綜合發展項目，預計於二零二六年年年底起分階段落成。項目的全部大樓上蓋工程已平頂，辦公樓的幕牆和機電安裝工程進行中。項目由太古地產與中國人壽保險股份有限公司合作進行。太古地產持有此項目百分之四十九點八九五權益。

西安太古里位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售及文化設施，以及一間酒店及服務式公寓。項目的估計總樓面面積約二百九十萬平方呎，且可能有所變動。地庫及上蓋工程進行中，預計於二零二七年起分階段落成。項目由太古地產與西安城桓文化投資發展有限公司合作進行。太古地產持有該項目百分之七十權益。

太古地產的首個度假型高端零售項目三亞太古里位於三亞海棠灣國家海岸中心地帶，包括地下停車場及其他配套設施，總樓面面積約二百五十萬平方呎。項目由太古地產與中國旅遊集團中免股份有限公司合作發展，將成為三亞國際免稅城三期。地庫、上蓋、幕牆及機電安裝工程進行中，預計於二零二六年起分階段落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

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。該幅用地位於三條上海地鐵線路的交匯點，與太古地產及陸家嘴集團合資發展的首個項目前灘太古里僅一街之隔。該綜合發展項目包括零售、辦公樓及住宅部分，總樓面面積約四百一十萬平方呎（包括地下零售面積）。辦公樓及零售部分已經平頂，並正進行幕牆和內部裝修工程。項目預計於二零二六年落成。於二零二六年三月六日，已預售住宅大樓（世紀前灘·天御及世紀前灘·天滙）約百分之九十八的可銷售總面積。太古地產持有該項目百分之四十權益。

陸家嘴太古源由太古地產與陸家嘴集團合作發展，位於上海浦東黃浦江沿岸內環線內，將發展成一項綜合地標項目，包括高尚住宅物業、零售、辦公樓及文化設施，以及一間酒店及服務式公寓。項目的估計總樓面面積約四百二十萬平方呎（包括地下零售面積），相關圖則有待批准。辦公樓部分已經平頂，零售部分上蓋工程進行中。幕牆和內部裝修工程亦進行中。項目預計於二零二六年起分階段落成。第二、第三及第四批次的住宅單位已分別於二零二五年五月及九月、以及二零二六年一月進行預售。截至二零二六年三月六日，已預售四個批次中二百五十個單位中的二百二十五個。太古地產持有該項目百分之四十權益。

在一項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中，太古地產現正與廣州珠江實業集團合作發展此綜合發展項目的零售部分（「廣州聚龍灣太古里」）。於二零二五年十二月三十一日，太古地產已收購和租賃總樓面面積約為七十一萬九千方呎的零售用地。受進一步相關交易協議所約束，總樓面面積將增加至約一百六十一萬五千平方呎。自二零二五年十二月起，該發展項目零售部分的第一期包括一系列零售、餐飲和生活品味店舖，並設有展覽及活動空間。後續階段的地庫及上蓋工程進行中。整個發展計劃將於二零二七年起分階段落成。太古地產持有該項目零售部分的百分之五十權益。

二零二四年八月，廣州太古滙收購與太古滙購物商場直接連接的一座物業組成太古滙第三期（前稱天河路 387 號）。該建築物總樓面面積約為六十五萬五千平方呎，將翻新為購物商場的高尚零售延伸部分。設計開發進行中，翻新工程預計於二零二七年起完成。太古地產持有該物業百分之九十七權益。

### 其他物業

太古地產與上海靜安置業（集團）有限公司於二零二一年合資成立一家管理公司。該公司由太古地產持有百分之六十權益，負責活化及管理上海靜安區的張園石庫門歷史建築群。活化工程完成後，建築群的地面總樓面面積（包括停車位）將為六十七萬三千八百七十一平方呎，而地下空間的總樓面面積則為九十五萬六千九百四十九平方呎。建築群包括超過四十組約一百七十幢兩層或三層高的石庫門建築。建築群將連接三條地鐵線及上海興業太古滙。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）現正進行建築及翻新工程，預計於二零二六年起完成及分階段開幕。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

## 美國

Brickell City Centre 是位於美國邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，項目包括一個購物中心及停車位、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre，已於二零二零年售出）、一間由太古酒店管理的酒店連服務式住宅（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樓（Reach 及 Rise）。Reach 及 Rise 的住宅單位已全部售罄。

於二零二五年一月一日，太古地產擁有 Brickell City Centre 項目購物中心的百分之六十二點九三權益，可出租樓面面積約為五十萬平方呎。二零二五年一月，BHS 行使期權，將其持有購物中心的百分之十二點零七權益售予太古地產，交易於二零二五年四月完成，代價為七千三百五十萬美元。是次交易因同時終止確認認沽期權相關負債而錄得一項收益。收購完成後，太古地產於 Brickell City Centre 購物中心的權益增加至百分之七十五，而 SPG 則持有百分之二十五的權益。

二零二五年六月，太古地產完成出售其於 Brickell City Centre 購物中心百分之七十五的權益，以及其於停車位及若干共用設施的全部權益予 SPG，總代價為最高五億四千八百七十萬美元，其中最高三千六百一十萬美元為或有代價，將於稍後日期支付。或有代價的金額須待若干條件達成後，方可作實。

截至二零二五年六月底出售購物中心為止的零售銷售額及租金收入總額分別較二零二四年同期上升百分之四及百分之七，反映租戶組合優化及開店率上升。

此外，太古地產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 用地，總樓面面積約為一百五十萬平方呎，代價約為二億一千一百五十萬美元。該幅用地先前一直為持作發展物業。

## 租約期滿概況 — 於二零二五年十二月三十一日結算

截至二零二五年十二月三十一日止月份	2028		
按太古地產應佔租金收入總額的百分比	2026	2027	及之後
香港辦公樓	7.6%	20.0%	72.4%
香港零售物業	21.5%	28.2%	50.3%
中國內地辦公樓	10.4%	26.7%	62.9%
中國內地零售物業	31.0%	29.1%	39.9%

## 投資物業估值

投資物業組合於二零二五年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十九由戴德梁行估值）。此估值金額為港幣二千六百七十六億六千二百萬元（撇除集團旗下附屬公司所租用的物業），二零二四年十二月三十一日為港幣二千七百零八億三千五百萬元。

投資物業組合估值下跌，主要反映香港辦公樓投資物業公平值下跌以及出售投資物業，其影響因二零二五年的增購項目、及中國內地投資物業滙兌收益而被局部抵銷。若干香港辦公樓投資物業的資本市值率下跌十二點五個基點，減少了公平值虧損。

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、廠房及設備項下。租賃土地列入使用權資產項下。兩者均按成本值扣除累積折舊或攤銷及任何減值撥備列賬。

香港奕居、成都博舍及上海鑪舍已分別更名為香港居舍、成都居舍及上海居舍。

太古酒店已落實業務擴展計劃，將開設五間新酒店，地點位於日本東京和中國內地的北京、深圳、上海及西安。

## 酒店

在香港及中國內地，由太古地產管理的酒店整體表現較二零二四年改善，反映酒店組合的入住率及每間可供入住客房的平均收益增加。美國酒店則錄強勁的營運業績。由太古地產管理的酒店（包括食肆及酒店管理辦事處）於二零二五年錄得折舊前營業溢利港幣六千萬元；二零二四年則為港幣一千七百萬元。

### 投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	預測開支				承擔總額 <sup>(i)</sup>	有關合資公司的承擔 <sup>(ii)</sup>
	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2027 港幣百萬元	2028 港幣百萬元	2029 及之後 港幣百萬元	2025年 12月31日 港幣百萬元	2025年 12月31日 港幣百萬元
香港	1,079	810	382	508	9,403	11,103	37
中國內地	3,064	7,575	6,022	2,107	2,646	18,350	9,748
美國	24	-	-	-	-	-	-
總額	4,167	8,385	6,404	2,615	12,049	29,453	9,785

附註：

- (i) 資本承擔（包括已獲董事批准惟尚未簽訂合約部分）即太古地產的資本承擔港幣一百九十六億六千八百萬元及太古地產應佔合資公司的資本承擔港幣九十七億八千五百萬元。
- (ii) 太古地產承諾為合資公司提供資本承擔港幣十二億一千七百萬元。

## 物業買賣

### 香港

位於灣仔星街 8 號的 EIGHT STAR STREET 為一座面積約三萬四千平方呎的住宅大廈（最低兩層設有零售店舖），二零二二年五月獲發佔用許可證。於二零二六年三月六日，三十七個單位中的三十六個經已售出。截至二零二五年十二月三十一日，已確認售出的單位共三十六個，當中於二零二五年售出一個單位。

一家由太古地產、嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司，正於黃竹坑發展一項住宅物業發展項目。該項目名為海盈山，由兩座住宅大廈組成（第 4A 及 4B 期），總樓面面積約六十三萬八千方呎，合共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。於二零二六年三月六日，已售出四百三十二個單位中的三百五十三個，二百八十九個單位已於二零二五年確認售出。二零二五年六月開始交付單位予買家。太古地產持有該合資公司百分之二十五權益。

位於深水灣道 6 號的一幅用地原為六座三層高的半獨立式洋房，已重新發展為兩座洋房，總樓面面積約為一萬五千平方呎。二零二五年四月獲發佔用許可證。兩幢獨立屋已於二零二五年十二月售出，並於二零二六年三月交付買家。

二零二一年，一家由太古地產持有百分之八十權益及由中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司就柴灣一幅用地，與香港特別行政區政府完成換地安排。該幅用地現正重新發展為一個名為海德園的住宅項目（設有零售店舖），總樓面面積約為六十九萬四千平方呎。第二期正進行上蓋工程。項目的第一期已於二零二五年八月獲發佔用許可證，而預計第二期發展將於二零二六年第二季度完成。首批單位已於二零二五年九月展開預售。於二零二六年三月六日，項目第一期的三百個單位中，有一百四十三個已被預售。

二零二二年六月，太古地產（透過政府土地掛牌出售程序）成功投得一幅位於灣仔皇后大道東 269 號的用地。該幅用地將主要發展作住宅用途，總樓面面積約十一萬六千方呎。上蓋工程進行中。項目預計於二零二七年落成。

二零一八年，一家由太古地產持有百分之五十權益的合資公司就一幅位於鰂魚涌英皇道 983 至 987A 號及濱海街 16 至 94 號的用地申請強制售賣。二零二三年十月，該合資公司取得該用地的全部擁有權。地基工程進行中。該用地將重新發展作住宅及零售用途，總樓面面積約四十五萬五千平方呎。項目預計於二零二八年落成。

## 中國內地

二零二三年十一月，太古地產完成收購陸家嘴集團兩個新地標項目（上海浦東新區的前灘綜合發展項目和陸家嘴太古源）百分之四十股本權益。兩個發展項目均包括住宅部分：前灘綜合發展項目的住宅部分名為世紀前灘·天御及世紀前灘·天滙，而陸家嘴太古源的住宅部分名為陸家嘴太古源源邸。

世紀前灘·天御與世紀前灘·天滙的住宅大樓已經平頂，幕牆和內部裝修工程進行中。於二零二六年三月六日，已預售約百分之九十八的可銷售總面積，並預期於二零二六年落成。

陸家嘴太古源源邸是太古地產在中國內地的代表性住宅項目，位於上海浦東黃浦江沿岸內環線內。陸家嘴太古源源邸的第二批五十七個、第三批八十三個及第四批六十個住宅單位分別於二零二五年五月、二零二五年九月及二零二六年一月開始進行預售。於二零二六年三月六日，已預售四批合共二百五十個單位中的二百二十五個，而預計餘下單位將於二零二六年上半年推出。上蓋工程已於二零二五年九月平頂，幕牆和內部裝修工程進行中，項目預期於二零二六年起落成。

## 印尼

一家由太古地產與 Jakarta Setiabudi Internasional Group 合資成立的公司於二零一九年完成收購一幅位於雅加達南部的用地。該幅用地正發展為一個總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎的住宅項目。該發展項目名為 Savyavasa，包括三座大樓，提供合共約四百個住宅單位。項目已於二零二五年第四季獲發印尼的佔用許可證，單位並已開始交付買家。太古地產持有該合資公司百分之五十權益。於二零二六年三月六日，包括第一座所有單位在內的一百八十四個單位已經售出。

## 越南

太古地產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為主導的綜合發展項目 Empire City（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅部分）。項目現正進行建築工程，預期於二零三一年或之前分階段落成。太古地產透過與基滙資本訂立的協議於該發展項目進行投資，基滙資本為該發展項目的現有參與者。於二零二六年三月六日，所推出的住宅單位中接近全部已售出，或以整個項目計約百分之五十三已售出。

## 泰國

太古地產於二零二三年二月收購曼谷巴吞旺縣倫披尼區無線電路一幅用地的百分之四十權益。太古地產與 City Realty Co. Ltd. 合作發展該幅面積約十三萬六千方呎的用地作住宅用途。環境影響評估已於二零二五年二月通過，而項目的底層結構工程正進行中。該項目包括 Upper House Residences Bangkok 及 The Wireless Residences by Upper House 兩座大樓，分別提供約一百五十六個及二百三十九個住宅單位，並預期於二零二九年起落成。對尊貴客戶的銷售已經展開，而位於曼谷的售樓處亦同步開放。

## 美國

正處於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已於二零二四年開始預售。該項目由位於 Brickell Key 的兩座大樓組成，第一座包括私人高尚住宅，第二座包括一家新建的文華東方酒店、私人住宅及酒店式住宅。現有文華東方酒店已於二零二五年五月關閉，並預定於二零二六年第二季度拆卸以興建新發展項目。

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

## 展望

首次公開招股市場活躍及金融業氣氛改善，帶動香港辦公樓市場在近月重拾動力。租戶正利用有利的市場環境升級其辦公室，租務活動增加主要受現有租戶採取逐步擴張和追求優質辦公樓的趨勢所推動。辦公樓空置率亦因而逐步回落，租金由二零二五年第四季度起大致穩定。隨着中環地區帶動辦公樓市場氣氛在早期溫和復甦後，太古廣場的租務活動有所回升。太古坊雖然仍處於競爭激烈的環境，但憑藉其可持續發展信譽，以及在社區營造和租戶參與方面的良好往績，具備優越的條件，以吸引尋求高規格辦公樓的優質租戶。

縱觀中國內地，需求偏軟及新增供應預期於二零二六年推高辦公樓的空置率。在上海，新供應及現有空置存量將繼續為租金帶來壓力。在廣州，新增供應（尤其在非核心地區）在需求疲弱下將繼續對租金構成壓力。在北京，雖然新增供應有限，但需求仍然疲弱，而隨著空置單位增加，租金仍預期受壓。市場情緒在經濟不明朗下維持審慎，然而我們在中國內地的辦公樓組合憑藉優質的辦公樓及物業管理具備優越的條件，把握租戶持續追求優質辦公樓的趨勢。

儘管股市上升帶來正面影響，消費者的購物模式持續轉變，預期將加劇香港的實體與網上零售渠道之間的競爭。考慮到對資本開支回報仍有顧慮和營運成本上升，零售商在市場不確定時，很有可能維持審慎而具策略性的部署。入境旅遊逐步復甦，加上密集的國際盛事及會議日程，預料將刺激對香港零售和餐飲業的需求。憑藉我們在優化商戶組合的持續努力、強勁及多元的市場推廣和宣傳活動，以及會員獎賞計劃，預計旗下商場的客流及銷售表現將維持堅穩。

隨著政府推出更多刺激經濟措施，以及在科技創新吸引投資和增加開支的支持下，中國內地零售市場的動力及情緒均有所提振。隨著市況進一步發展，預計零售業將逐步重拾勢力，而零售商對中長期前景則保持審慎樂觀。多個分項包括生活品味、悠閒及運動受到注目，展現出推動新消費需求的潛力，亦凸顯了在我們的物業組合中維持多元化優質品牌的重要性。儘管零售商會更嚴格選址落戶，但亦積極尋找優質的零售空間以擴張業務，並著重提供獨特體驗、專屬概念及與顧客的互動，這亦強調了獨特定位、品牌組合及優質服務在我們的物業組合之重要性。受強調體驗的新消費價值所影響，市場現正處於過渡階段。

預期二零二六年市場對零售樓面的需求維持審慎。奢侈品牌零售商很大可能對擴充計劃持保守態度，但在太古地產營運業務的北京、成都及上海，預期市場對於位處主要地點、具有高潛力及能提供消費體驗的優質零售空間需求持續。廣州方面，預計奢侈品牌對零售樓面的需求持續穩定。整體而言，預計來自金飾珠寶、運動及休閒品牌的需求將會上升。

香港的住宅銷售在近期減息及按揭放寬的支持下逐步改善。然而，預期在加息周期結束後，市場信心及情緒仍需時間恢復。受本地買家帶動及中國內地買家需求增加，預期中長期的住宅市場需求將會有所改善。

預期位於中國內地一線城市優越地段的優質住宅物業市場在近期會維持強勁表現。儘管二零二五年下半年的住宅供應增加，陸家嘴太古源 源邸分別於二零二五年五月、九月及二零二六年一月推出的第二批、第三批及第四批單位的銷情均十分理想，引證在上海推出的優質項目銷情強勁。長遠而言，展望北京及上海高尚住宅市場前景平穩。

由於城市化、中產階層增長及高尚住宅供應有限，東南亞的高尚住宅需求繼續獲得支持。預期雅加達、胡志明市及曼谷等市場表現有所改善。儘管市場有些許不明朗，預期邁阿密市的高尚住宅物業市場前景仍然強勁。佛羅里達州由於氣候宜人及擁有稅制優勢，並可充當往來拉丁美洲的門戶城市，因而對來自美國及全球買家具具有吸引力。

儘管酒店客房需求呈初步改善跡象，但預期香港的酒店業務於二零二六年仍面對激烈的競爭。中國內地的酒店業務則預期於二零二六年保持平穩，而由太古地產管理的美國酒店預計於二零二六年表現理想。太古地產正致力擴展其酒店管理業務，重點是透過簽訂酒店管理協議，於亞太區拓展旗下酒店品牌。

## 彭國邦

## 業務評述

## 飲料部門

太古可口可樂在中國內地十一個省份及上海、香港、台灣、越南、柬埔寨、老撾以及泰國大部分地區持有生產、推廣及經銷可口可樂公司產品的專營權。太古可口可樂亦為 Swire Pacific Holdings Inc. (以美國太古可口可樂的名稱營運) 提供管理及行政支援服務。

太古可口可樂營運九家全資擁有的專營公司 (位於香港、台灣及位於中國內地若干省份和城市)，以及九家非全資專營公司 (除了位於中國內地的省份外，還包括越南、柬埔寨、泰國及老撾)。太古可口可樂亦擁有中國內地六家供應不含汽飲料的附屬公司，並於上海的專營公司 (上海申美) 持有合資權益。二零二六年二月二十七日，太古可口可樂將其於越南專營公司的百分之三十股本權益，出售予其泰國專營權擁有者 ThaiNamthip Corporation Public Company Limited (「TNCC」)。

於二零二五年年底，太古可口可樂生產及經銷四十一個飲料品牌，在全資及部分擁有的專營區域覆蓋九億一千一百萬人口，而美國太古可口可樂則生產及經銷三十一個飲料品牌，專營區域人口達三千二百萬。

	專營區域 人口 (百萬) (2025 年年底)	人均本地 生產總值 (美元)	銷量 (百萬標箱)		可口可樂飲料 人均飲用量 (八安士裝)	
			2025	2015	2025	2015
中國內地	695.7	15,868	1,386	836	48	48
香港	7.5	55,544	59	65	189	213
台灣	23.3	38,360	71	56	73	57
越南 <sup>(ii)</sup>	102.3	4,773	143	不適用	34	不適用
柬埔寨 <sup>(ii)</sup>	17.8	2,170	27	不適用	36	不適用
泰國 <sup>(ii)</sup>	56.3	7,942	340	不適用	145	不適用
老撾 <sup>(ii)</sup>	8.0	2,174	11	不適用	33	不適用
	<b>910.9</b>		<b>2,037</b>	<b>957</b>		
美國 (由太古可 口可樂管理)	<b>31.5</b>	<b>67,064</b>	<b>333</b>	<b>126</b>	<b>253</b>	<b>270</b>
	<b>942.4</b>		<b>2,370</b>	<b>1,083</b>		

附註：

(i) 一標箱包括二十四瓶八安士裝飲料。

(ii) 這些專營業務的收購於二零一五年後完成。因此，二零一五年的銷量和人均飲用量資料並不適用。

**策略：**

作為全球五大可口可樂裝瓶商之一，太古可口可樂的宗旨是為消費者帶來暢爽體驗，同時為股東帶來長遠及可持續的價值。我們採取以下重點策略以達致此目標：

**均衡的產品組合**

我們的業務模式專注於生產、推廣及經銷可口可樂公司旗下的無酒精即飲飲料組合。我們擁有均衡的產品組合，涵蓋汽水、補水飲料、茶飲料、咖啡、果汁類飲料、能量飲料及運動飲料，並持續提高低糖及無糖產品的比重，以配合不斷演變的消費者喜好。

**聚焦大中華區和東南亞**

我們的業務覆蓋大中華區及四大東南亞市場。我們專注在中國內地市場實現持續增長。在東南亞，我們將透過針對性投資、能力建設及揀選合適的市場時機，以增加市場佔有率。

**卓越營運**

我們不斷致力提升生產力，力求成為市場執行力與卓越營運的翹楚。我們在生產、策劃及物流方面持續改進，從而提高服務水平、優化產能及推動成本效益。

**可持續的利潤率增長**

我們在各市場推行嚴謹的收益增長管理。我們正擴展數碼化、數據及分析能力，以強化需求預測、路線優化及預測性維護，同時為前線團隊配備實時執行工具。我們維持嚴格的成本轉型流程，以保障利潤率及為未來增長提供資金。

**安全與可持續發展**

員工安全至為重要。安全與可持續發展已全面融入我們的營運及決策之中。我們的重點包括降低碳強度、推進水資源管理、加快推動包裝循環措施，並加強安全表現、人才發展及社區參與。

## 二零二五年飲料部門業績表現

## 飲料部門－財務撮要

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
收益	41,976	36,609
EBITDA <sup>(i)</sup>	4,746	5,030
營業溢利		
營運業務	2,138	1,972
非經常性項目 <sup>(i)</sup>	(187)	769
營業溢利總額 <sup>(i)</sup>	1,951	2,741
應佔合資及聯屬公司除稅後溢利	82	223
應佔溢利（撇除非經常性項目）	1,390	1,388
收購 TNCC	(72)	651
應佔溢利（包括非經常性項目）	1,318	2,039

## 飲料部門－分部財務撮要

	收益		EBITDA <sup>(i)</sup>		應佔溢利	
	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
中國內地	25,001	25,234	2,867	2,764	846	839
香港	2,483	2,446	437	388	201	177
台灣	2,455	2,353	266	261	119	126
越南及柬埔寨	3,867	4,338	395	502	152	235
泰國及老撾						
營運業務	8,157	2,233	1,121	584	223	265
非經常性項目	-	-	(187)	762	(72)	651
	8,157	2,233	934	1,346	151	916
中央成本淨額及其他	13	5	(153)	(231)	(151)	(254)
營運業務	41,976	36,609	4,933	4,268	1,390	1,388
非經常性項目	-	-	(187)	762	(72)	651
太古可口可樂	41,976	36,609	4,746	5,030	1,318	2,039

## 太古可口可樂的會計處理

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日為止的年度，太古公司的財務報表內所有全資及非全資的專營公司均列作附屬公司入賬，部門於上海申美飲料食品有限公司可口可樂裝瓶部的合資權益使用權益法作會計處理除外。泰國及老撾的專營公司的賬目於二零二四年二月九日至九月三十日期間使用權益法視作合資公司的賬目作會計處理，其後視作附屬公司的賬目處理。上述收益包括視作附屬公司入賬的該等專營公司的收益。上述 EBITDA 及應佔溢利包括所有專營公司的 EBITDA 及應佔溢利。

附註：

(i) 若干裝瓶業務於收購前期間所產生的稅款可向第三方收回，因此對應佔溢利並無淨影響。上述所示的二零二五年 EBITDA 及經營溢利數字，已撇除與該等收回款項相關的港幣一億零七百萬元。

## 飲料部門 – 分部表現

	附註	二零二五年變幅%					太古 可口可樂 (iv)
		中國內地	香港	台灣	越南 及 柬埔寨	泰國 及 老撾(iv)	
活躍的零售點		-2%	-2%	-2%	-12%	10%	0%
收益	(i)	1%	2%	0%	-11%	253%	14%
銷量	(ii)	0%	-3%	-1%	-7%	251%	13%
每標箱毛利		-1%	9%	3%	-7%	0%	0%
<b>EBITDA 利潤率</b>	<b>(iii)</b>	<b>中國內地</b>	<b>香港</b>	<b>台灣</b>	<b>越南 及 柬埔寨</b>	<b>泰國 及 老撾(iv)</b>	<b>太古 可口可樂 (iv)</b>
二零二五年		11.7%	18.1%	11.9%	11.5%	14.5%	12.6%
二零二四年		11.5%	16.6%	12.6%	13.2%	18.6%	12.5%
<b>EBIT 利潤率</b>	<b>(iii)</b>						
二零二五年		5.6%	9.2%	7.4%	4.8%	7.6%	6.2%
二零二四年		5.6%	8.6%	8.5%	7.7%	13.6%	6.7%

附註：

- (i) 計及上海申美的收益以及撇除對其他裝瓶公司的銷量後，太古可口可樂的收益為港幣四百三十一億九千萬港元（二零二四年：港幣三百七十九億三千二百萬港元）。
- (ii) 上表所示的中國內地銷量是指十三個專營區域的銷量。
- (iii) (a) 太古可口可樂的 EBITDA 及 EBIT（計及上海申美的 EBITDA 及 EBIT、撇除非經常性項目以及中央和其他成本）分別為港幣五十四億二千五百萬元（二零二四年：港幣四十七億五千一百萬元）及港幣二十六億七千一百萬元（二零二四年：港幣二十五億三千四百萬元）。
- (b) EBITDA 利潤率及 EBIT 利潤率是顯示 EBITDA 及 EBIT 對收益（計及上海申美的收益以及撇除對其他裝瓶公司的銷量）的百分率。
- (iv) 用於計算泰國及老撾的百分比變動及利潤率的二零二四年數字，為二零二四年十月一日至十二月三十一日期間之業績，原因是泰國及老撾的專營公司已於二零二四年九月三十日才成為附屬公司。

## 二零二五年業績摘要

太古可口可樂於二零二五年錄得應佔溢利港幣十三億一千八百萬元，其中包括非經常性滙兌虧損港幣七千二百萬元。二零二四年的應佔溢利包括非經常性收益港幣六億五千一百萬元，主要來自滙兌收益，以及太古可口可樂所持在泰國及老撾之專營公司的股本權益在其轉為附屬公司後按公平值重新計量。撇除兩個年度的非經常性項目後，二零二五年的經常性應佔溢利為港幣十三億九千萬，與二零二四年相約。

二零二五年的業績受區內多項挑戰所影響。在中國內地，外賣平台的進取補貼對傳統經銷渠道造成衝擊，對我們的收益增長構成顯著壓力。在越南和泰國，越趨激烈的市場競爭和疲弱的消費情緒拖累整體表現。泰國業務尤其深受旅遊業顯著下滑所影響。

儘管面對上述挑戰，收益總額（計及上海申美的收益以及撇除對其他裝瓶公司的銷量）上升百分之十四至港幣四百三十一億九千萬。銷量上升百分之十三至二十億三千七百萬標箱。收益增長主要由於TNCC自二零二四年九月三十日起成為集團附屬公司後所帶來的全年貢獻。在中國內地，雖然銷量與二零二四年相若，但有效的區域定價管理和更佳的产品類別組合，使得按當地貨幣計算的收益上升百分之一。香港銷量下跌百分之三，惟收益上升百分之二。越南及柬埔寨之收益與銷量均告下跌；其中越南收益下跌百分之七、柬埔寨下跌百分之十一；越南銷量下跌百分之八、柬埔寨下跌百分之二。旗下各專營區域市場正陸續推行提升汽水類別業務表現的措施，尤其於越南及泰國市場推出價格相宜的推廣產品作招徠。

EBITDA（計及上海申美的EBITDA以及撇除非經常性項目、中央及其他成本）上升百分之十四至港幣五十四億二千五百萬元。EBITDA 利潤率由百分之十二點五增加至為百分之十二點六。

太古可口可樂於二零二五年繼續大力投資於生產資產、物流基建、銷售設備及數碼化能力。位於越南及鄭州的新建廠房分別於七月及十月投產。於二零二五年十二月三十一日的資本承擔為港幣三十六億二千三百萬元（包括應佔合資公司及已獲董事批准惟尚未簽訂合約的資本承擔）。

## 中國內地

二零二五年中國內地業務的應佔溢利為港幣八億四千六百萬元，較二零二四年增加百分之一。

按當地貨幣計算的收益（計及上海申美的收益及撇除對其他太古可口可樂裝瓶公司的銷量）上升百分之一。汽水和能量飲料的收益分別增加百分之二及百分之四十九。茶飲料及果汁類飲料的收益分別下跌百分之二十四及百分之三，當中茶飲料業務受激烈競爭所影響。總銷量與二零二四年相若。

收益表現受市場經銷渠道組合持續出現結構性轉變和競爭加劇所影響，當中包括外賣平台為即飲飲料推出進取的推廣補貼，情況以二零二五年第三季度最明顯。為此，太古可口可樂推出多項商業措施，以優化產品推出市場的模式、強化商業能力及提高成本效益。上述舉動帶動了按當地貨幣計算的收益增長，包括核心汽水類別的單位定價。

按當地貨幣計算的EBITDA及EBIT（計及上海申美的EBITDA及EBIT以及撇除中央及其他成本）分別上升百分之二及百分之一。收益的部分增長被經營開支及原材料成本的普遍上升所抵銷。EBITDA 利潤率由百分之十一點五上升至百分之十一點七。EBIT 利潤率則維持在百分之五點六。

## 香港

香港業務於二零二五年的應佔溢利為港幣二億零一百萬元，較二零二四年增加百分之十四，主要原因是有利的產品組合使收益增加

收益（撇除對其他裝瓶公司的銷量）增加百分之二。汽水、果汁類飲料和咖啡的收益分別上升百分之一、百分之二十三及百分之十三。茶飲料及飲用水的收益分別下跌百分之二和百分之四。總銷量下跌百分之三。

EBITDA 及 EBIT（撇除中央及其他成本）分別上升百分之十二及百分之九。部份收益增長被較高的經營開支及折舊費用所抵銷。

EBITDA 利潤率由二零二四年的百分之十六點六上升至二零二五年的百分之十八點一，EBIT 利潤率則由百分之八點六上升至百分之九點二。

## 台灣

台灣業務於二零二五年的應佔溢利為港幣一億一千九百萬元，較二零二四年下跌百分之六。

按當地貨幣計算的收益與二零二四年持平。汽水的收益下跌百分之三。不含汽飲料在咖啡和能量飲料的收益增長帶動下上升百分之二，咖啡和能量飲料的收益分別上升百分之二十三及百分之十。總銷量下跌百分之一。

EBITDA 及 EBIT（撇除中央及其他成本）按當地貨幣計算分別下跌百分之六及百分之十三。經營開支上升，主要來自桃園裝瓶廠產能優化項目的相關成本，以及較高的折舊費用。應佔業績因有利的匯率變動而錄得正面影響。

EBITDA 利潤率由二零二四年的百分之十二點六下跌至二零二五年的百分之十一點九。EBIT 利潤率則由百分之八點五下跌至百分之七點四。

## 越南及柬埔寨

越南及柬埔寨業務於二零二五年的應佔溢利為港幣一億五千二百萬元，較二零二四年下跌百分之三十五，主要原因是營商環境艱難。

由於不利的匯率波動、整體飲料行業收縮（其中汽水類別跌幅較為顯著）和市場競爭激烈，按港幣計算的收益較二零二四年減少百分之十一。越南的新稅務法規增加了合規的負擔，對批發及經銷商渠道帶來衝擊，使我們的業務進一步受到影響。

汽水的收益減少百分之十六。能量飲料、飲用水和茶飲料的收益分別增加百分之二十二、百分之二十四和百分之二。總銷量下跌百分之七。為此，管理層重新聚焦汽水類別的增長策略，透過進取的市場策略，包括推出較小容量的入門包裝，同時優化成本結構以反映現時的需求水平，確保業務具備優勢，在市場復甦時能夠受惠。

EBITDA 及 EBIT（撇除中央及其他成本）分別下跌百分之二十二及百分之四十五。除收益下跌外，越南盾貶值、太古可口可樂在二零二四年十二月向 TNCC 出售其於柬埔寨專營公司百分之三十股權後於該公司的實際股權下降，以及與胡志明市工廠搬遷的相關費用，亦對業績造成不利影響。經營開支減少抵銷了部分上述負面因素。

EBITDA 利潤率由二零二四年的百分之十三點二降至二零二五年的百分之十一點五，EBIT 利潤率由百分之七點七降至百分之四點八。

## 泰國及老撾

泰國及老撾業務於二零二五年的應佔溢利為港幣一億五千一百萬元。撇除就重新換算的現金結餘所產生之非經常性滙兌虧損港幣七千二百萬元，應佔溢利為港幣二億二千三百萬元。撇除兩個年度之非經常性項目，經常性溢利下跌百分之十六（泰國及老撾於二零二四年的業績，反映太古可口可樂於二零二四年二月九日至九月三十日期間所持有的百分之三十九權益，及其後所持有的百分之五十五點七權益。）。收益為港幣八十一億五千七百萬元。EBITDA 及 EBIT（撇除非經常性項目、中央及其他成本）分別為港幣十一億五千九百萬元及港幣六億零三百萬元。EBITDA 利潤率由二零二四年的百分之十八點六下跌至二零二五年的百分之十四點五。EBIT 利潤率由百分之十三點六下跌至百分之七點六。

年內，泰國市場受競爭加劇及經濟緊縮影響，主要原因是旅遊業顯著下滑，拖累當地消費。

在宏觀經濟環境不明朗的情況下，管理層專注於維持營運的靈活性及嚴謹的成本控制，並持續作好準備，以迎來待經濟前景穩定後而有所改善的經營環境。

## 建議分拆泰國專營業務及其獨立上市之最新情況

二零二四年二月九日，太古可口可樂簽訂協議，以收購 TNCC 過半權益。收購於二零二四年分兩階段完成。作為此交易的一部分，TNCC 若干個人股東獲授予認沽期權，倘若 TNCC 的股份日後於證券交易所上市，該等股東可行使權利向太古可口可樂出售若干額外的 TNCC 股份。確切的售股數量及行使價將參照行使時的情況釐定（如有）。

同日，TNCC 有條件同意收購太古可口可樂於柬埔寨及越南專營公司百分之三十的股本權益。柬埔寨專營公司的百分之三十股本權益出售事項已於二零二四年十二月完成，而越南專營公司的百分之三十股本權益的出售事項已於二零二六年二月二十七日完成。

太古公司已根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）第 15 項應用指引就建議分拆 TNCC 並於泰國證券交易所（「泰交所」）獨立上市向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）提交分拆申請。聯交所已確認公司可根據上市規則第 15 項應用指引進行建議分拆。於二零二五年五月六日，TNCC 分別向泰國證券交易委員會（「泰國證交會」）及泰交所提交上市申請，申請其股份上市及公開發售其股份，而泰交所亦已原則上批准其申請。根據當地監管規定，註冊聲明及招股章程草案已可供公眾查閱。建議上市完成後，預期 TNCC 仍為太古可口可樂的非全資附屬公司。建議上市須視乎（其中包括）最終監管批准、市場情況以及公司和 TNCC 董事局的最終決定。

## 美國

自二零二三年出售美國太古可口可樂後，太古可口可樂繼續向美國太古可口可樂提供管理及行政支援服務，並於二零二五年收取港幣一億七千一百萬元管理費，較二零二四年增加百分之二。

## 展望

我們於二零二五年十二月精簡區域管理架構並委任首席運營官，預期可加快決策並增強我們應對市場機遇的能力，支持可持續的長遠增長。

中國內地的消費者開支於二零二五年第四季度呈轉好跡象，預期此趨勢將延續至二零二六年。為應對經銷渠道組合持續出現的結構性轉變，尤其是外賣平台及電子商貿的迅速擴張，我們正優化物流配送的策略，並加強在新興渠道的商業執行力。業務將繼續以汽水類別為重點去推動可持續增長，同時於電子商貿能力及其他新興經銷渠道作更針對性的投資。在過往工作的基礎上，這些措施將改善市場覆蓋、定價及執行水平，嚴謹的收益增長管理及審慎的成本控制亦進一步提供支持。此外，新生產設施投產將擴大產能，而加快投放冷飲設備亦有助提升生產力及市場競爭力，使我們能有效應對衝擊，並支持來年的業務增長。

在香港，儘管營商環境仍然充滿挑戰，我們正專注於追求更卓越的執行力、優化經銷模式及改善生產及物流效率，以推動更強勁的業績。

台灣的銷量及業務預期錄得增長，主要受以下措施所帶動：吸引消費者的包裝設計、創新的新產品供應及持續開拓消費場景。儘管原材料成本上漲持續，業務預期仍可實現溢利增長。

越南業務雖然面對匯率波動及原材料價格上漲的壓力，太古可口可樂仍會繼續優先推進汽水類別的收益增長及成本效益相關的措施，以維持盈利能力及鞏固我們的市場地位。柬埔寨的銷量增長預期有助抵銷原材料價格及營運成本上漲的影響。

在泰國，雖然營商環境仍然競爭激烈且宏觀經濟形勢未明朗，但我們的商業措施正開始產生正面成果。持續專注於加強經銷渠道的競爭力、嚴謹的收益管理和生產力的提升，將可在市況逐步穩定的過程中為業務表現提供支持。

儘管東南亞地區近期仍面對挑戰，我們依然抱有信心，此發展迅速的區域憑藉有利的人口結構趨勢及穩健的經濟基本因素，再結合我們持續的投資，可為太古可口可樂帶來長遠的穩步增長。我們多元化的區域佈局將會繼續增強我們的執行效率，有助落實增長策略。

## 蘇薇

## 業務評述

### 航空部門

航空部門由聯屬公司國泰集團及全資附屬公司香港飛機工程公司（「港機」）集團組成。截至二零二五年十二月三十一日，太古股份有限公司於國泰集團持有百分之四十三點零九的權益。

#### 國泰集團

國泰航空有限公司（「國泰航空公司」）於香港聯合交易所有限公司上市。國泰集團包括國泰航空公司（由國泰航空提供客運服務，及由國泰貨運提供貨機服務）、香港快運航空有限公司（「香港快運」）及香港華民航空有限公司（「華民航空」），以及聯屬公司中國國際航空股份有限公司（「國航」）及中國國際貨運航空有限公司（「國貨航」）。國泰航空亦持有其他多家公司的權益，包括提供航空飲食服務以及地勤及停機坪服務的公司，並在香港國際機場擁有及營運一個貨運站。

於二零二五年十二月三十一日，國泰航空及香港快運提供定期客運服務往來全球逾一百個航點。除了利用集團客運航班的腹艙可載貨量外，國泰貨運提供定期貨機服務往來全球四十一個航點。集團亦以代碼共享協議為一百七十六個客運航點提供服務。於二零二五年十二月三十一日，國泰航空公司持有一百七十九架飛機，並已訂購八十五架日後將會接收的新飛機。

香港快運是一家以香港為基地的低成本航空公司，在亞洲區內提供定期航班。於二零二五年十二月三十一日，香港快運持有四十四架飛機，並已訂購十八架日後將會接收的新飛機。

華民航空為敦豪國際速遞（DHL Express）營運貨運速遞服務前往亞洲、中東、歐洲及澳洲十七個城市。於二零二五年十二月三十一日，華民航空營運十四架貨機。

於二零二五年十二月三十一日，國泰航空持有國航百分之十五點零九股權。國航是中國唯一載國旗飛行的航空公司。在中國內地，國航於提供客運、貨運及其他航空相關服務方面，均處於領先地位。國貨航是中國內地提供貨運服務的主要公司，國泰集團持有其合共百分之二十一點零一的股本及經濟權益。

於二零二五年十二月三十一日，國泰集團僱用逾三萬三千名員工（在港員工約佔百分之八十五）。

#### 港機集團

港機集團提供航空維修及修理服務，主要業務包括在香港（藉港機（香港））及廈門（藉廈門太古）進行飛機維修及改裝工程、在翼及離翼發動機支援，以及在香港（藉港機佔五成權益的合資公司香港航空發動機維修服務有限公司）及廈門（藉廈門太古發動機服務有限公司（「港機發動機服務（廈門）」））提供飛機發動機大修工程。

港機集團在中國內地擁有附屬公司及合資公司，提供一系列飛機工程服務。

港機是太古公司的全資附屬公司。

**策略：**

國泰航空公司（本身為上市公司）以維持股東價值長期持續增長為策略目標。國泰集團為實現此目標（及港機的策略目標）而採取的策略如下：

- 在顧客服務、營運及安全表現、生產力及創造價值方面爭取佳績。
- 把握大灣區帶來的機遇。
- 為香港作為國際航空及物流中心的發展作出貢獻。
- 發展國泰航空的尊尚旅遊生活品牌。
- 將香港快運發展成為成功的低成本航空公司。
- 建立國泰航空公司的數碼化領先能力。
- 在二零五零年實現淨零碳排放。
- 發展及強化港機品牌。
- 提升港機的飛機工程服務範圍及專業技術。
- 維持及加強港機為飛機工程客戶提供的高水平服務。

**二零二五年航空部門業績表現**
**航空部門 – 財務撮要**

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>國泰集團</b>		
應佔聯屬公司除稅後溢利	4,753	4,449
<b>港機集團</b>		
收益	23,856	21,662
營業溢利	1,419	40
應佔溢利	936	399
<b>其他</b>	<b>(419)</b>	<b>(151)</b>
<b>應佔溢利</b>	<b>5,270</b>	<b>4,697</b>

**有關航空部門的會計處理**

集團採用權益會計法將其於國泰集團的聯屬權益入賬。集團於綜合損益表以獨立賬項確認其應佔溢利或虧損淨額。其他包括涉及工程資產的服務合約提前終止以及國泰集團與港機集團之間的交易港幣二億九千五百萬元，以及視作出售於國泰集團的權益（由百分之四十四點九八五減少至百分之四十三點零九）所產生的虧損港幣一億一千二百萬元。

## 國泰集團 — 二零二五年表現

		2025	2024	變幅
<u>國泰航空公司</u>				
可用噸千米數（「可用噸千米」）	百萬	<b>28,773</b>	24,836	+15.9%
收入噸千米數（「收入噸千米」）	百萬	<b>20,461</b>	17,362	+17.8%
每可用噸千米成本（連燃油）*	港元	<b>3.32</b>	3.40	-2.4%
每可用噸千米成本（除燃油）*	港元	<b>2.32</b>	2.36	-1.7%
每百萬可用噸千米耗油量	桶	<b>1,327</b>	1,289	+2.9%
每百萬收入噸千米耗油量	桶	<b>1,865</b>	1,844	+1.1%
飛機使用量	每日時數	<b>11.3</b>	9.4	+20.2%
機隊平均機齡	年	<b>12.8</b>	11.8	+1.0年
<u>國泰航空</u>				
客運收益	港幣百萬元	<b>72,454</b>	62,595	+15.8%
可用座位千米數（「可用座位千米」）	百萬	<b>140,681</b>	111,789	+25.8%
收入乘客千米數（「收入乘客千米」）	百萬	<b>119,875</b>	93,016	+28.9%
每可用座位千米客運收益	港仙	<b>51.5</b>	56.0	-8.0%
收入乘客運載人次	千位	<b>28,871</b>	22,827	+26.5%
乘客運載率	%	<b>85.2</b>	83.2	+2.0 個百分點
乘客收益率	港仙	<b>60.4</b>	67.3	-10.3%
航班準時表現（客運）	%	<b>75.3</b>	72.9	+2.4 個百分點
<u>國泰貨運</u>				
貨運收益	港幣百萬元	<b>24,279</b>	24,000	+1.2%
可用貨運噸千米（「可用貨運噸千米」）	百萬	<b>15,373</b>	14,193	+8.3%
貨運收入噸千米數（「貨運收入噸千米」）	百萬	<b>9,037</b>	8,503	+6.3%
每可用貨運噸千米貨運收益	港元	<b>1.58</b>	1.69	-6.5%
運載貨物	千噸	<b>1,677</b>	1,532	+9.5%
貨物運載率	%	<b>58.8</b>	59.9	-1.1 個百分點
貨物收益率	港元	<b>2.69</b>	2.82	-4.6%
<u>香港快運</u>				
客運收益	港幣百萬元	<b>6,394</b>	5,994	+6.7%
可用座位千米數（「可用座位千米」）	百萬	<b>18,157</b>	13,764	+31.9%
收入乘客千米數（「收入乘客千米」）	百萬	<b>14,446</b>	11,481	+25.8%
每可用座位千米客運收益	港仙	<b>35.2</b>	43.5	-19.1%
收入乘客運載人次	千位	<b>7,912</b>	6,100	+29.7%
乘客運載率	%	<b>79.6</b>	83.4	-3.8 個百分點
乘客收益率	港仙	<b>44.2</b>	52.2	-15.3%
航班準時表現	%	<b>84.3</b>	79.1	+5.2 個百分點

\*每可用噸千米成本是指本年度的營業成本總額除以可用噸千米。

## 國泰集團

### 二零二五年航空業回顧

隨着疫情後旅遊需求復甦，國泰集團在過去三年間迎來前所未見的增長與發展。二零二五年間，國泰集團擴展其全球網絡，國泰航空及香港快運合共開辦二十個新航點，並加密現有航線之班次。國泰航空亦為旗下波音 777-300ER 機隊升級改造，配置屢獲殊榮的爾雅商務客艙、新特選經濟客艙和煥然一新的經濟客艙。該等客機已於更多長途航線投入服務。此外，位於香港國際機場及北京首都國際機場之國泰集團旗艦貴賓室經過大規模翻新後，亦已重新開放。

貨運業務展現韌性並錄得強勁表現。儘管關稅與貿易緊張局勢帶來不確定性，國泰貨運仍成功靈活調整可載貨量，以回應需求最殷切的市場。

國泰集團於二零二五年一月回購總額為港幣六十七億二千二百萬元當中的港幣四十五億五千八萬元的可轉換債券。經歷二零二五年及二零二六年年初的一系列換股後，所有可轉換債券現已被其持有人轉換或已經到期。

### 二零二五年業績摘要

按百分之一百基準計算的國泰集團二零二五年應佔溢利為港幣一百零八億二千八百萬元，而二零二四年則錄得溢利港幣九十八億八千八百萬元。國泰航空公司錄得除稅後應佔溢利港幣九十九億四千八百萬元（二零二四年：溢利港幣九十七億九千九百萬元）。

### 客運服務

#### 國泰航空

二零二五年的客運收益為港幣七百二十四億五千四百萬元，較二零二四年上升百分之十六。收入乘客千米增加百分之二十九。以可用座位千米計算的可載客量增加百分之二十六。運載乘客共二千八百九十萬人次，平均

每日載客七萬九千一百人次，較二零二四年增加百分之二十七。運載率為百分之八十五點二，而二零二四年則為百分之八十三點二。

### 香港快運

香港快運於二零二五年錄得虧損。香港快運於二零二五年持續面對挑戰，包括多項短期的不利因素削弱需求。同時，年內開辦多個新航點，尚需時間才發展成熟。下半年錄得的虧損較上半年為低，而年內較早時候實施了若干措施應對不利因素，其正面影響亦開始顯現。

### 貨運服務

#### 國泰貨運

二零二五年國泰航空公司的貨運收益為港幣二百四十二億七千九百萬元，較二零二四年增加百分之一。貨運收入噸千米上升百分之六，以可用貨運噸千米計算的可載貨量上升百分之八，運載率下跌一點一個百分點至百分之五十八點八，而收益率亦下跌百分之五至港幣二點六九元。儘管面對進口美國貨物徵收關稅及取消小額免稅的安排，貨運需求仍然保持韌性。

### 華民航空

華民航空於二零二五年錄得溢利，反映其表現一直保持穩健。

### 營業成本

縱使燃油價格下降，國泰航空公司之燃油成本淨額較二零二四年上升百分之十一至港幣二百八十七億一千五百萬元，反映可運載量增長。非燃油成本較二零二四年增加港幣八十一億二千一百萬元（或百分之十四）。

### 機隊資料

於二零二五年十二月三十一日，國泰集團機隊的飛機總數為二百三十七架。

機隊資料<sup>(i)</sup>

飛機類型	於二零二五年十二月三十一日各機隊的數目			平均機齡	訂購架數 <sup>(iii)(ix)</sup>				不含資產轉讓租賃期滿架數 <sup>(ii)</sup>						
	租賃 <sup>(ii)</sup>				總數	26	27	28及之後	總數	26	27	28	29	30	31及之後
	擁有	包含資產轉讓	不含資產轉讓												
<b>國泰航空公司（客機）：</b>															
A321/A320-200neo	5	6	5	16	3.1	3 <sup>(iv)</sup>	8 <sup>(iv)</sup>	3 <sup>(iv)</sup>	14						5
A330-300	41	1	1	43	17.3							1			
A330-900								30	30						
A350-900	20	8	2	30	7.7							2			
A350-1000	11	7		18	6.1										
777-300	17			17	24.2										
777-300ER	26		9	35	13.2										9
777-9							9	26 <sup>(v)</sup>	35						
<b>國泰航空公司（貨機）：</b>															
A350F 貨機								6	6						
747-400ERF 貨機	6			6	17.0										
747-8F 貨機	14			14	12.9										
總數	140	22	17	179	12.8	3	17	65	85	-	-	3	-	-	14
<b>香港快運：</b>															
A320-200	3 <sup>(vi)</sup>		3	6	17.8							2	1		
A320-200neo			10	10	6.8	2 <sup>(iv)(vii)</sup>	2 <sup>(iv)(vii)</sup>	4 <sup>(iv)(vii)</sup>	8			2	2	1	5
A321-200	2 <sup>(vi)</sup>		10	12	10.5						2				8
A321-200neo	7 <sup>(vi)</sup>	9 <sup>(vi)</sup>		16	1.3	3 <sup>(iv)(vii)</sup>	6 <sup>(iv)(vii)</sup>	1 <sup>(iv)(vii)</sup>	10						
總數	12	9	23	44	7.3	5	8	5	18	2	-	4	3	1	13
<b>華民航空<sup>(viii)</sup>：</b>															
A330-243F 貨機			4	4	11.9							2			2
A330-300P2F 貨機			10	10	14.2						3	4	3		
總數	-	-	14	14	13.6	-	-	-	-	5	-	4	3	2	-
<b>總數合計</b>	<b>152</b>	<b>31</b>	<b>54</b>	<b>237</b>	<b>11.8</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>103</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>27</b>

## 附註：

- (i) 於二零二五年十二月三十一日後出現的機隊變動並不反映於機隊資料內。
- (ii) 不含資產轉讓元素的租賃按會計準則以類似包含資產轉讓元素的租賃的方式入賬。大部分在上表列示的不含資產轉讓元素的租賃均在香港財務報告準則第 16 號租賃（香港財務報告準則第 16 號）的範圍內。
- (iii) 國泰集團相信，以其於二零二五年十二月三十一日可動用的無限制用途流動資金，加上隨時準備進入貸款及債務資本市場，集團具有充足的融資能力，為此項重要的機隊投資提供資金。
- (iv) 最終數目須視乎國泰航空公司與香港快運的分配。
- (v) 國泰集團於二零二五年八月行使購買權，購入十四架波音 777-9 客機。
- (vi) 飛機由國泰航空公司轉租予香港快運。
- (vii) 空中巴士 A320-200neo 型及 A321-200neo 型飛機最終的劃分須視乎未來營運要求而作出的調整。
- (viii) 華民航空營運的貨機有關的合約安排並不構成香港財務報告準則第 16 號所指的租賃。
- (ix) 國泰集團亦有權額外購入八十九架飛機。

## 國航及國貨航

國泰集團應佔國航及國貨航業績是根據其延遲三個月的財務報表結算，因此二零二五年度的業績包括國航及國貨航截至二零二五年九月三十日止十二個月的業績，並已就二零二五年十月一日至二零二五年十二月三十一日期間的任何重大事項或交易作出調整。

國貨航於二零二四年十二月在深圳證券交易所上市後，於二零二五年行使其超額配售選擇權以滿足過量的市場需求。因此，國泰集團於國貨航之權益由百分之二十一點三六攤薄至百分之二十一點零一。

受惠於貨機機隊規模擴大，以及航空貨運服務、貨運站服務和一體化的物流解決方案表現穩健，國貨航截至二零二五年九月三十日止十二個月的業績有所改善。

## 展望

經歷數年快速增長後，國泰集團預期於二零二六年的可載客量將增長約百分之十。國泰航空將專注於對航線網絡加密班次及增加航點，強化香港國際航空樞紐的連通性，並為客運及貨運吞吐量作出貢獻。

繼二零二六年首兩個月取得令人鼓舞的表現後，國泰集團將繼續保持靈活應變，以應對外部挑戰，包括全球地緣政治環境動盪，客運及貨運流量出現難以預料的變動，以及航空燃油價格的波動。

國泰航空預期於二零二六年接收三架窄體飛機，而香港快運則預期接收五架窄體飛機。

二零二六年標誌着國泰集團的一個重要里程碑，慶祝八十年來將香港及中國內地與世界聯繫。憑藉逾一百個客運航點，超過二百三十架飛機的機隊，以及其港幣一千億元投資以持續優化地面及空中產品及服務，國泰集團矢志實現其新願景——成為顧客最喜愛的服務品牌。

林紹波

**香港飛機工程公司（港機）集團**
**港機集團 – 財務撮要**

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>收益</b>		
機身	8,604	8,159
部件	1,332	2,337
發動機	13,070	11,011
其他	267	155
	<u>23,273</u>	<u>21,662</u>
非經常性項目	583	-
<b>收益總額</b>	<u>23,856</u>	<u>21,662</u>
<b>營業溢利</b>		
營運活動	1,486	744
非經常性項目	(67)	(704)
<b>營業溢利總額</b>	<u>1,419</u>	<u>40</u>
<b>應佔溢利/（虧損）<sup>^</sup></b>		
機身	504	369
部件	208	(88)
發動機	822	739
其他	(369)	(348)
	<u>1,165</u>	<u>672</u>
<b>應佔溢利（撇除非經常性項目）</b>	<u>1,165</u>	<u>672</u>
機身 — 出售港機（美洲）的暫定虧損	(578)	-
機身 — 處置中國內地一家合資公司非流動資產的收益	-	197
部件 — 退出航材技術管理業務	349	-
部件 — 退出航材技術管理業務的撥備及固定資產減值	-	(470)
	<u>-</u>	<u>(470)</u>
<b>應佔溢利（包括非經常性項目）</b>	<u>936</u>	<u>399</u>

<sup>^</sup>截至二零二四年十二月三十一日止年度，機身及其他的應佔溢利/（虧損）經重列，以反映中央成本分類變動後之可比較基準。

**港機集團 – 營業數據撮要**

		2025	2024
<b>機身 – 基地維修服務已售工時</b>			
港機（香港）	百萬	2.77	2.70
廈門太古	百萬	4.52	4.18
港機（美洲）*	百萬	2.65	2.99
總計	百萬	<u>9.94</u>	<u>9.87</u>
<b>機身 – 外勤維修服務處理航班數量</b>			
香港	千架次	111	99
中國內地	千架次	39	34
總計	千架次	<u>150</u>	<u>133</u>
<b>進行大修的發動機數量</b>			
香港航空發動機維修服務公司		373	336
港機發動機服務（廈門）		111	110

\*二零二五年的港機（美洲）數據僅涵蓋至完成出售為止之期間。

## 二零二五年航空維修及修理業回顧

二零二五年，旅遊及航空貨運的持續強勁需求，帶動對飛機維修、修理及大修服務的需求上升。

### 二零二五年業績摘要

港機集團於二零二五年錄得應佔溢利港幣九億三千六百萬元，當中包括港機航材技術管理公司（於二零二四年決定退出業務並於二零二五年終止營運）的一項非經常性應佔溢利港幣三億四千九百萬元，以及出售港機（美洲）所產生的一項暫定非經常性虧損港幣五億七千八百萬元。二零二四年則錄得應佔溢利港幣三億九千九百萬元，其中包括處置中國內地一家合資公司非流動資產的非經常性收益港幣一億九千七百萬元，以及就退出港機航材技術管理公司業務的撥備及其固定資產減值所產生的非經常性虧損港幣四億七千萬。

港機集團於二零二五年的經常性應佔溢利為港幣十一億六千五百萬元，較二零二四年增加港幣四億九千三百萬元。經常性溢利增加，主要由於香港及中國內地的基地維修服務已售工時上升，以及香港航空發動機維修服務公司及港機發動機服務（廈門）的發動機大修需求增加。二零二五年不再錄得港機航材技術管理公司的經常性虧損，亦帶動港機集團溢利增長。

於二零二五年十二月三十一日，港機集團尚有資本承擔港幣六十三億五千三百萬元（包括應佔合資公司以及已獲董事批准惟尚未簽訂合約部分）。

## 機身

二零二五年，港機集團之機身業務錄得經常性應佔溢利港幣五億零四百萬元，較二零二四年增加百分之三十七。儘管於二零二五年出售港機（美洲），收益仍上升百分之五，反映二零二五年香港及廈門的基地維修服務已售工時有所增加。港機（香港）與廈門太古於二零二五年的維修工程量均有所增加，其合計工時較二零二四年上升百分之六。

### 港機（香港）

受惠於旅遊及航空貨運需求強勁，以及來自主要客戶的工程需求持續穩定，二零二五年港機（香港）之機身業務溢利顯著改善。全年基地維修服務已售工時為二百七十七萬，較二零二四年增長百分之三。外勤維修服務於二零二五年處理約十一萬一千班航班，較二零二四年上升百分之十二。

### 廈門太古

二零二五年，廈門太古之機身服務應佔溢利較二零二四年為高。二零二五年的基地維修服務已售工時為四百五十二萬，較二零二四年增加百分之八，反映市場對基地維修服務的需求。

### 港機（美洲）

港機集團已於二零二五年十一月出售港機（美洲），其於美國的機身業務隨之停止營運。二零二五年之收益及溢利乃截至該期間為止所入賬。

港機（美洲）的機身業務經常性營業溢利較二零二四年為低；截至出售日期，基地維修服務已售工時為二百六十五萬，較二零二四年全年少百分之十一。

## 組件

部件業務於二零二五年的經常性收益較二零二四年下跌百分之四十三，主要是由於港機集團退出虧損的港機航材技術管理業務。儘管退出虧損業務導致收入下降，部件業務的經常性應佔業績卻大幅改善，並由二零二四年港幣八千八百萬元的虧損轉為二零二五年港幣二億零八百萬元的溢利。其餘部件業務（特別是港機起落架服務公司及港機複合材料服務公司）於二零二五年均表現良好，並錄得溢利增加。

## 發動機

發動機業務於二零二五年的應佔溢利為港幣八億二千二百萬元，較二零二四年增加百分之十一。收益（包括港機發動機服務（廈門）及全球發動機支援業務的收益以及撇除不構成綜合收益的香港航空發動機維修服務公司的收益）增加百分之十九。溢利增長，主要是由於市場對香港航空發動機維修服務公司及港機發動機服務（廈門）的發動機大修服務需求有所上升。

### 香港航空發動機維修服務公司

香港航空發動機維修服務公司於二零二五年錄得的應佔溢利較二零二四年有所上升。升幅反映發動機大修工程增加。二零二五年進行修理及大修的發動機共為三百七十三台，二零二四年則為三百三十六台。

### 港機發動機服務（廈門）

港機發動機服務（廈門）於二零二五年的應佔溢利較二零二四年穩健增長。二零二五年為 GE90 型飛機發動機完成九十項性能恢復工程及二十一項快速維修工程，二零二四年則完成八十二項性能恢復工程及二十八項快速維修工程。溢利增長主要反映對 GE90 型飛機發動機及其部件之維修與大修的需求。

## 全球發動機支援

全球發動機支援業務（主要透過港機集團位於香港、達拉斯、阿姆斯特丹及倫敦的設施提供在翼及離翼發動機服務）於二零二五年錄得整體虧損，二零二四年則錄得溢利。溢利下跌，主要是由於二零二五年初達拉斯業務遷往新設施後，其重型維修業務的擴展步伐較預期緩慢。

## 展望

儘管近期地緣政治形勢出現變化，預期二零二六年香港及中國內地基地維修及發動機服務的高需求仍然繼續維持，與二零二五年所錄得的穩健需求量一致。外勤維修工程量將有所增長。

退出美國機身業務及停止營運航材技術管理業務，反映港機集團重新聚焦其業務策略。該策略將營運及投資集中於核心增長市場，（即香港、中國內地及東南亞地區），並優先服務全球客戶群。

廈門太古於廈門新機場的機庫及設施建設已完成；目前正進行維修、修理及大修設備之安裝工程。新機場的機庫預計於二零二六年年尾開始投入運作。是次遷址至新機場對廈門太古業務運作產生重要影響。這座新維修基地是全球最大的單跨度機庫，憑藉可提升營運效率的智慧建築和飛機維修技術，亦將成為最節能、技術最先進的機庫之一。新維修基地亦獲得LEED鉑金級認證，其營運將顯著減少對環境的影響。

## 邵瑞德

## 業務評述

### 醫療保健

#### 業務簡介

##### 德達醫療

集團持有 DeltaHealth China Limited (「德達醫療」) 的控股權。該公司是中國內地一家醫療保健機構，擁有及營運上海德達心血管醫院及德西診所。上海德達心血管醫院於二零一六年開業，是中國內地首家外商獨資的心血管專科醫院。德西診所是位於上海長寧區的門診診所。

集團於二零二四年四月將其於德達醫療持有的權益由百分之二十二增至百分之八十九點四二，德達醫療及後成為集團的附屬公司。二零二五年九月，集團再收購德達醫療百分之二點三一之額外權益，使其股權增至百分之九十一點七三。

##### 哥倫比亞中國

集團於 Columbia China Healthcare Co., Limited (「哥倫比亞中國」) 持有一項聯屬投資，該公司於長江三角洲地區擁有及營運三家私營醫院及三間安老院舍設施。

##### 新風大灣區醫療

集團於新風大灣區醫療 (透過 SHH Core Holding Limited 實體公司) 持有一項聯屬投資。新風大灣區醫療擁有深圳新風和睦家醫院 (該醫院是一家私營醫院，由和睦家醫療負責營運)、位於香港的希愈醫療集團及香港綜合腫瘤中心。二零二五年二月，隨著向新投資者發行股份，集團於 SHH Core Holding Limited 的股權被攤薄至百分之十五點零四。

##### Indonesia Healthcare Corporation (「IHC」)

二零二四年七月，集團對印尼醫療集團 IHC 作出一項投資。IHC 在印尼擁有三十八家由其持有大部分權益及合資的醫院 (包括於二零二五年四月開幕的峇里島國際醫院)，並在全國營運六十七家診所。

## 二零二五年業績摘要

二零二五年醫療保健公司錄得的應佔虧損為港幣二億六千三百萬元，二零二四年的虧損則為港幣三億二千六百萬元。二零二五年的業績反映德達醫療的全年表現以及在可比較基準下其營運表現有所改善，新風大灣區醫療的業務持續增長，和因股權攤薄而視作出售 SHH Core Holding Limited 權益所錄得的港幣三千一百萬元收益。二零二四年的應佔虧損包括就收購德達醫療所錄得的港幣五千九百萬元重新計量虧損，被因視作出售 SHH Core Holding Limited 權益所錄得的港幣二千萬元收益所抵銷。

就德達醫療而言，二零二五年為中國內地全面實施按病種分值付費 (DIP) 的首個完整年度。DIP 的按病種定價機制，有助配合中國內地整體醫療改革。我們正積極精簡營運及提升醫院營運效率，以確保在 DIP 框架下實現可持續的盈利能力。德達醫療的策略為鞏固其於心臟外科的領先地位，並同時擴展心臟科服務。

## 展望

集團通過上述投資，涉足中國內地和印尼的醫療保健行業。我們已對業界投放港幣三十一億元的資金 (包括已承諾投資)。儘管我們將繼續在中國內地及東南亞以合理的估值評估尋找投資機遇，但短期內的重點將放在提升現有投資項目的營運表現。

## 岑明彥

## 業務評述

## 貿易及實業

二零二五年貿易及實業業績表現
貿易及實業 – 財務撮要

	2025	2024
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>收益</b>		
太古資源	2,132	2,279
太古汽車	4,769	5,216
太古食品	1,317	1,511
太古環保服務	118	127
<b>收益總額</b>	<b>8,336</b>	<b>9,133</b>
<b>營業溢利／(虧損)</b>		
太古資源	26	66
太古汽車	22	185
太古食品	1	24
太古環保服務	21	31
中央成本	9	(10)
營運業務	79	296
非經常性項目	119	-
<b>營業溢利總額</b>	<b>198</b>	<b>296</b>
<b>應佔溢利／(虧損)</b>		
太古資源	25	50
太古汽車	2	134
太古食品	(18)	11
太古環保服務	17	26
中央成本	9	(10)
<b>應佔溢利 (撇除非經常性項目)</b>	<b>35</b>	<b>211</b>
有關出售沁園食品公司權益的虧損	(78)	-
出售太古汽車的一項物業及其他資產所得收益	197	-
<b>應佔溢利 (包括非經常性項目)</b>	<b>154</b>	<b>211</b>

二零二五年行業回顧

**香港及中國內地的鞋履及服裝業務** – 二零二五年香港的鞋履及服裝銷量減少百分之三點九，而中國內地的銷量則上升百分之三點二。

**台灣的汽車銷售** – 台灣的新汽車登記量於二零二五年減少百分之九，至四十一萬四千四百一十六輛。

**中國內地的糖產品銷售** – 二零二五年中國內地的糖產品銷量為三百四十六億一千三百萬磅，較二零二四年輕微上升。

二零二五年業績摘要

貿易及實業業務於二零二五年的應佔溢利為港幣一億五千四百萬元，當中包括出售太古汽車一項物業及其他資產所錄得的非經常性收益港幣一億九千七百萬元，以及有關出售沁園食品公司所產生的非經常性虧損港幣七千八百萬元。撇除非經常性項目後，二零二五年的經常性溢利減少港幣一億七千六百萬元。

## 太古資源

太古資源於二零二五年錄得應佔溢利港幣二千五百萬元，二零二四年則錄得應佔溢利港幣五千萬元。減幅反映香港運動用品零售商所面臨的市場挑戰：源於本地居民現時經常前往鄰近大灣區城市購物。

二零二五年的收益較二零二四年下跌百分之六，而毛利則下跌百分之七。太古資源已嚴格控制其成本。

二零二五年年底在香港和澳門營運的零售點共一百八十八個，較二零二四年年底增加十個。二零二五年年底在中國內地營運的零售點共六個，與二零二四年年底的數量相同。

## 太古汽車

二零二五年太古汽車的應佔溢利為港幣一億九千九百萬元，包括出售台北一項汽車經銷物業所產生的非經常性收益港幣一億九千七百萬元。撇除非經常性項目後，二零二五年太古汽車的經常性應佔溢利為港幣二百萬元，而二零二四年的應佔溢利則為港幣一億三千四百萬元。

二零二五年共售出一萬三千六百零八輛汽車，較二零二四年減少百分之十七。汽車銷量減少反映若干品牌的周期性疲弱表現。

## 太古食品

太古食品於二零二五年錄得應佔虧損港幣九千六百萬元，二零二四年則錄得應佔溢利港幣一千一百萬元。二零二五年的業績包括於同年十二月出售中國內地沁園食品公司所產生的港幣七千八百萬元非經常性虧損。沁園食品公司於出售日期前錄得港幣二千三百萬元的虧損，反映市場競爭激烈及需求疲弱。

太古糖業公司於二零二五年錄得應佔溢利港幣五百萬元，而二零二四年的應佔溢利為港幣六百萬元。

## 太古環保服務

太古環保服務於二零二五年錄得應佔溢利港幣一千七百萬元，二零二四年則錄得應佔溢利港幣二千六百萬。減幅是由於與香港特別行政區政府簽訂的一份廢物轉運服務合約於二零二四年三月屆滿。

## 展望

本地居民外遊購物的趨勢及旅客消費模式的轉變，預計將於二零二六年持續。太古資源在努力管理成本下，溢利將略有改善。

預期隨着若干品牌的相關問題逐步解決後，太古汽車的銷量及利潤將回復正常水平。

太古糖業公司方面，受香港食糖消費下降的趨勢及中國內地整體需求疲弱所影響，預計二零二六年的銷量將面臨壓力。然而，在市場推廣及提升成本效益的措施下，預期二零二六年的業務表現將得以維持。

太古環保服務的溢利預計於二零二六年首三個季度維持穩定，而在其最後一份廢物轉運服務合約於同年九月終止後，溢利將出現下跌。

## 岑明彥

## 財務評述

以下部分的附加資料提供財務報表所示與公司股東應佔基本溢利的對賬。此等對賬項目主要用以調整投資物業公平值變動及相關的中國內地及美國遞延稅項，以及其他與投資物業有關的遞延稅項撥備。歸類為投資物業的使用權資產攤銷在基本溢利中支銷。另外還於二零二四年作出一項調整，以撇除收購一家合資公司額外權益產生的議價購買收益所帶來的影響。

### 經審核財務資料

	附註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>公司股東應佔財務報表所示溢利</b>		<b>2,938</b>	4,321
有關投資物業的調整：			
有關投資物業的公平值虧損	(i)	7,731	6,197
投資物業的遞延稅項	(ii)	288	1,283
出售投資物業權益的變現公平值收益	(iii)	2,195	534
集團自用投資物業折舊	(iv)	30	29
在投資物業項下呈報的使用權資產攤銷	(v)	(80)	(78)
一家持作部分綜合發展項目的酒店之減值虧損撥回	(vi)	-	(11)
收購一家合資公司額外權益產生的議價購買收益	(vii)	-	(566)
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		(1,729)	(1,238)
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>11,373</b>	10,471

#### 附註：

- (i) 即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資及聯屬公司公平值變動。
- (ii) 即集團投資物業的遞延稅項變動，以及集團應佔合資及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。這包括中國內地及美國投資物業公平值變動的遞延稅項，以及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備（有關負債被視為在頗長時間內不會撥回）。這亦包括於集團內部轉移投資物業所產生的若干稅項調整。
- (iii) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業公平值的變動是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。
- (iv) 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。
- (v) 香港財務報告準則第16號修訂了香港會計準則第40號中對投資物業的釋義，將由承租人持作使用權資產以獲取租金或作資本增值或兩者兼並的物業包括在內，並規定集團將該等使用權資產按公平值入賬。該等使用權資產的攤銷在基本溢利中支銷。
- (vi) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本減累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應香港會計準則第40號，長期持作部分綜合物業發展項目的全資及合資酒店物業將列作投資物業入賬。因此，其價值的任何增減將記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (vii) 收購一家合資公司額外權益產生的議價購買收益，主要參照合資公司基本物業組合的市值與所付代價進行比較計算。

**財務評述（續）**

以下列述經常性基本溢利，以顯示重大非經常性項目的影響，並不構成經審核財務資料的一部分。

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>公司股東應佔基本溢利</b>	<b>11,373</b>	10,471
重大非經常性項目：		
出售投資物業權益及持作發展物業的收益	(1,966)	(237)
出售物業、廠房及設備及投資的虧損／（收益）	325	(299)
有關收購的重新計量淨額及其他調整	72	(592)
投資的公平值虧損／（收益）	75	(155)
物業、廠房及設備、投資及存貨（減值撥回）／減值	(125)	96
<b>經常性基本溢利</b>	<b>9,754</b>	9,284

以下列述按部門劃分的經常性基本溢利。

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產	5,194	5,272
飲料	1,390	1,388
航空		
國泰集團（附註）	4,374	3,978
港機集團及其他（附註）	1,150	654
貿易及實業	35	211
總辦事處、醫療保健及其他	(2,389)	(2,219)
<b>經常性基本溢利</b>	<b>9,754</b>	9,284

附註：包括綜合調整。

綜合損益表		2025	2024
截至二零二五年十二月三十一日止年度	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收益	2	90,467	81,969
銷售成本		(56,728)	(51,506)
<b>溢利總額</b>		<b>33,739</b>	<b>30,463</b>
分銷成本		(13,253)	(11,440)
行政開支		(9,609)	(9,355)
其他營業開支		(272)	(269)
其他收益淨額		538	815
出售附屬公司的虧損		(616)	-
投資物業公平值變動		(6,073)	(5,974)
<b>營業溢利</b>	3	<b>4,454</b>	<b>4,240</b>
財務支出		(3,022)	(2,984)
財務收入		610	573
財務支出淨額	4	(2,412)	(2,411)
應佔合資公司（虧損）／溢利		(864)	1,621
應佔聯屬公司溢利		4,658	4,335
<b>除稅前溢利</b>		<b>5,836</b>	<b>7,785</b>
稅項	5	(2,341)	(3,084)
<b>本年溢利</b>		<b>3,495</b>	<b>4,701</b>
應佔本年溢利：			
公司股東		2,938	4,321
非控股權益		557	380
		<b>3,495</b>	<b>4,701</b>
公司股東應佔基本溢利		<b>11,373</b>	<b>10,471</b>
		港元	港元
公司股東應佔溢利每股盈利	7		
‘A’股－基本		2.17	3.06
‘B’股－基本		0.43	0.61
‘A’股－攤薄		2.11	2.74
‘B’股－攤薄		0.42	0.55

綜合其他全面收益表	2025	2024
截至二零二五年十二月三十一日止年度	港幣百萬元	港幣百萬元
本年溢利	3,495	4,701
<b>其他全面收益</b>		
<b>不會於損益賬重新歸類的項目</b>		
集團前自用物業重估		
– 於年內確認的（虧損）／收益	(86)	3
界定福利計劃		
– 於年內確認的重新計量收益	149	145
– 遞延稅項	(24)	(16)
按公平值列入其他全面收益的權益投資的公平值變動		
– 於年內確認的收益／（虧損）	59	(18)
– 遞延稅項	(4)	(3)
應佔合資及聯屬公司其他全面收益／（虧損）	56	(51)
滙兌差額淨額	1,048	(787)
	<u>1,198</u>	<u>(727)</u>
<b>之後可能會於損益賬重新歸類的項目</b>		
現金流量對沖		
– 於年內確認的（虧損）／收益	(346)	55
– 轉撥至財務支出淨額	(14)	(68)
– 轉撥（至）／自營業溢利	(46)	176
– 遞延稅項	40	(15)
應佔合資及聯屬公司其他全面收益／（虧損）		
– 於年內確認	928	(1,074)
– 視作出售時重新歸類至損益賬	-	(16)
滙兌差額淨額	2,702	(2,826)
	<u>3,264</u>	<u>(3,768)</u>
<b>除稅後本年其他全面收益／（虧損）</b>	<b>4,462</b>	<b>(4,495)</b>
<b>本年全面收益總額</b>	<b>7,957</b>	<b>206</b>
<b>應佔全面收益／（虧損）總額：</b>		
公司股東	6,149	741
非控股權益	1,808	(535)
	<u>7,957</u>	<u>206</u>

綜合財務狀況表		2025年	2024年
二零二五年十二月三十一日結算		12月31日	12月31日
		港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		24,943	23,510
投資物業		267,756	270,950
無形資產		32,114	31,166
使用權資產		9,207	9,041
持作發展物業		60	1,201
合資公司		27,433	26,932
合資公司所欠借款		13,269	15,036
聯屬公司		37,707	35,528
聯屬公司所欠借款		643	653
按公平值列賬的投資		1,552	2,160
其他應收款項及其他非流動資產	8	487	62
衍生金融工具		1	79
遞延稅項資產		1,009	711
退休福利資產		294	146
		<b>416,475</b>	<b>417,175</b>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		15,448	12,676
存貨及進行中工程		8,455	7,948
合約資產		1,067	1,084
貿易及其他應收款項	8	11,308	11,188
應收稅項		427	427
衍生金融工具		61	13
銀行結餘及短期存款		23,172	21,028
		<b>59,938</b>	<b>54,364</b>
歸類為持作出售的資產		-	5,022
		<b>59,938</b>	<b>59,386</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	36,999	35,189
合約負債		5,569	3,386
應付稅項		561	704
衍生金融工具		14	26
短期借款		-	300
須於一年內償還的長期借款及債券		17,166	15,466
須於一年內償還的租賃負債		938	912
		<b>61,247</b>	<b>55,983</b>
與歸類為持作出售的資產相關的負債		-	43
		<b>61,247</b>	<b>56,026</b>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(1,309)</b>	<b>3,360</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>415,166</b>	<b>420,535</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券		71,270	75,825
長期租賃負債		4,188	4,109
衍生金融工具		650	454
其他應付款項	9	1,625	1,337
遞延稅項負債		20,825	19,799
退休福利負債		373	344
		<b>98,931</b>	<b>101,868</b>
<b>資產淨值</b>		<b>316,235</b>	<b>318,667</b>
<b>權益</b>			
股本	10	1,294	1,294
儲備	11	258,283	257,006
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>259,577</b>	<b>258,300</b>
非控股權益		56,658	60,367
<b>權益總額</b>		<b>316,235</b>	<b>318,667</b>

**綜合現金流量表**

截至二零二五年十二月三十一日止年度

 2025  
港幣百萬元

 2024  
港幣百萬元

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>營運業務</b>		
來自營運的現金	17,020	12,580
已付利息	(3,609)	(3,461)
已收利息	635	658
已付稅項	(2,316)	(2,064)
	<b>11,730</b>	<b>7,713</b>
已收合資及聯屬公司的股息	2,821	2,745
<b>營運業務產生的現金淨額</b>	<b>14,551</b>	<b>10,458</b>
<b>投資業務</b>		
購買物業、廠房及設備以及使用權資產	(5,595)	(4,411)
增購投資物業	(1,958)	(4,169)
購買無形資產	(109)	(154)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產所得款項	1,409	835
出售投資物業所得款項	872	454
出售附屬公司所得款項，扣除出售的現金	5,127	-
出售按公平值列賬的投資所得款項	1,138	583
購入附屬公司所付款項，扣除購入的現金	(498)	(1,819)
購入合資公司股份	-	(5,239)
購入聯屬公司股份	-	(135)
合資公司權益增加	(942)	(1,032)
來自一間聯屬公司的股本回報	339	-
購入按公平值列賬的投資	(632)	(400)
予合資公司借款	(108)	(779)
予聯屬公司借款	(140)	(298)
合資公司還款	1,335	605
聯屬公司還款	5	436
來自合資公司的墊款	-	78
予合資公司的墊款	(340)	-
收取超過三個月到期存款	3,306	4,483
存入超過三個月到期存款	(4,273)	(3,629)
初始租賃成本	(4)	(7)
<b>投資業務使用的現金淨額</b>	<b>(1,068)</b>	<b>(14,598)</b>
<b>融資業務前現金流入／(流出)淨額</b>	<b>13,483</b>	<b>(4,140)</b>
<b>融資業務</b>		
動用借款及再融資	27,324	34,925
償還借款及債券	(31,803)	(12,702)
來自一家聯屬公司的墊款	2,204	2,049
租賃付款的本金部分	(1,041)	(965)
	<b>(3,316)</b>	<b>23,307</b>
非控股權益的注資	110	64
購買非控股權益	(738)	(755)
透過結算認沽期權購入一家附屬公司權益	(570)	-
回購公司股份	(1,851)	(3,878)
已付公司股東股息	(4,602)	(4,586)
已付非控股權益股息	(1,985)	(1,531)
<b>融資業務(使用)／產生的現金淨額</b>	<b>(12,952)</b>	<b>12,621</b>
<b>現金及現金等價物增加</b>	<b>531</b>	<b>8,481</b>
一月一日結算的現金及現金等價物	19,821	11,831
滙兌差額的影響	614	(491)
<b>於十二月三十一日結算的現金及現金等價物</b>	<b>20,966</b>	<b>19,821</b>
<b>組成：</b>		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款		
已計入銀行結餘及短期存款	20,966	19,730
已計入歸類為持作出售的資產	-	91
	<b>20,966</b>	<b>19,821</b>

## 1. 分部資料

 (a) 有關應報告分部的資料 – 綜合損益表分析  
 截至二零二五年十二月三十一日止年度

	對外收益	分部之間 收益	營業溢利/ (虧損)	財務支出	財務收入	應佔 合資公司 溢利/(虧損)	應佔 聯屬公司 溢利/(虧損)	稅項 (支出)/ 撥回	本年 溢利 /(虧損)	公司股東 應佔 溢利/(虧損)	公司股東 應佔基本 溢利/(虧損)	於營業 溢利/(虧損) 中扣除的 折舊及攤銷
	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	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
物業												
物業投資	12,966	48	7,654	(1,199)	223	716	(8)	(1,003)	6,383	5,330	6,939	(323)
投資物業公平值變動	-	-	(6,073)	-	-	(1,998)	185	(133)	(8,019)	(6,694)	-	-
物業買賣	2,110	-	497	(12)	41	(169)	5	(176)	186	162	294	(87)
酒店	916	1	(107)	(7)	-	(21)	32	16	(87)	(73)	(73)	(186)
	<b>15,992</b>	<b>49</b>	<b>1,971</b>	<b>(1,218)</b>	<b>264</b>	<b>(1,472)</b>	<b>214</b>	<b>(1,296)</b>	<b>(1,537)</b>	<b>(1,275)</b>	<b>7,160</b>	<b>(596)</b>
飲料												
中國內地	25,001	-	1,267	(38)	31	73	7	(390)	950	846	846	(1,520)
香港	2,481	2	223	(3)	-	-	-	(19)	201	201	201	(214)
台灣	2,455	-	155	(2)	2	-	-	(36)	119	119	119	(111)
越南及柬埔寨	3,867	-	132	(3)	83	-	-	(57)	155	152	152	(263)
泰國和老撾 <sup>(i)</sup>	8,157	-	363	(25)	138	2	-	(135)	343	151	151	(569)
中央成本淨額及其他 <sup>(ii)</sup>	13	-	(82)	(3)	1	-	-	(86)	(170)	(151)	(151)	(36)
	<b>41,974</b>	<b>2</b>	<b>2,058</b>	<b>(74)</b>	<b>255</b>	<b>75</b>	<b>7</b>	<b>(723)</b>	<b>1,598</b>	<b>1,318</b>	<b>1,318</b>	<b>(2,713)</b>
航空												
國泰集團 <sup>(iii)</sup>	-	-	-	-	-	-	4,753	-	4,753	4,753	4,753	-
港機集團 <sup>(iv)</sup>	23,856	-	1,419	(182)	52	530	-	(309)	1,510	936	936	(740)
其他 <sup>(v)</sup>	-	-	(181)	-	-	3	(249)	-	(427)	(419)	(419)	(26)
	<b>23,856</b>	<b>-</b>	<b>1,238</b>	<b>(182)</b>	<b>52</b>	<b>533</b>	<b>4,504</b>	<b>(309)</b>	<b>5,836</b>	<b>5,270</b>	<b>5,270</b>	<b>(766)</b>
貿易及實業												
太古資源	2,132	-	26	(16)	5	-	-	10	25	25	25	(273)
太古汽車 <sup>(vi)</sup>	4,769	-	219	(17)	-	-	-	(3)	199	199	199	(159)
太古食品 <sup>(vii)</sup>	1,239	78	(77)	(3)	2	-	-	(18)	(96)	(96)	(96)	(50)
太古環保服務	118	-	21	-	-	-	-	(4)	17	17	17	(3)
中央成本	-	-	9	-	-	-	-	-	9	9	9	-
	<b>8,258</b>	<b>78</b>	<b>198</b>	<b>(36)</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15)</b>	<b>154</b>	<b>154</b>	<b>154</b>	<b>(485)</b>
總辦事處、醫療保健及其他												
醫療保健及其他 <sup>(viii)</sup>	378	-	(214)	(41)	4	-	(67)	(1)	(319)	(292)	(292)	(61)
收入/(支出)淨額	9	78	(797)	(1,517)	74	-	-	3	(2,237)	(2,237)	(2,237)	-
	<b>387</b>	<b>78</b>	<b>(1,011)</b>	<b>(1,558)</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>(67)</b>	<b>2</b>	<b>(2,556)</b>	<b>(2,529)</b>	<b>(2,529)</b>	<b>(61)</b>
分部之間抵銷	-	(207)	-	46	(46)	-	-	-	-	-	-	-
總額	<b>90,467</b>	<b>-</b>	<b>4,454</b>	<b>(3,022)</b>	<b>610</b>	<b>(864)</b>	<b>4,658</b>	<b>(2,341)</b>	<b>3,495</b>	<b>2,938</b>	<b>11,373</b>	<b>(4,621)</b>

## 附註：

業務分部之間的銷售以向非聯繫客戶出售同類貨物及服務所收取的市場競爭價格計算。總辦事處向業務分部收取的利息以市場利率及集團債務成本為根據。

(i) 與 TNCC 有關的銀行結餘滙兌虧損港幣一億八千七百萬元計入「營業溢利/(虧損)」項下。

(ii) 若干瓶業務收購前期間的稅務付款相關收回收入港幣一億零七百萬元計入「營業溢利/(虧損)」項下。

(iii) 應佔溢利亦包括減值支出撥回淨額港幣一億二千五百萬元（按百分之一百基準為港幣二億八千九百萬元）及股權投資的公平值收益港幣五百萬元（按百分之一百基準為港幣一千萬元）。

(iv) 出售港機集團旗下附屬公司的虧損港幣五億七千八百萬元計入「營業溢利/(虧損)」項下。

(v) 其他包括就一項涉及工程資產的服務合約提前終止以及國泰集團與港機集團之間的交易而作出的綜合調整港幣二億九千五百萬元，以及視作出售於國泰集團的權益（由百分之四十四點九八五減少至百分之四十三點零九）所產生的虧損港幣一億一千二百萬元（均計入「營業溢利/(虧損)」項下）。

(vi) 出售物業、廠房及設備的收益港幣一億九千七百萬元計入「營業溢利/(虧損)」項下。

(vii) 出售貿易及實業業務附屬公司的虧損港幣七千八百萬元計入「營業溢利/(虧損)」項下。

(viii) 計入「營業溢利/(虧損)」項下的視作出售 SHH Core 權益所得收益為港幣三千一百萬元。

## 1. 分部資料 (續)

## (a) 有關應報告分部的資料 – 綜合損益表分析 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	對外收益 港幣百萬元	分部之間 收益 港幣百萬元	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/(虧損) 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項 (支出)/ 撥回 港幣百萬元	該年 溢利 /(虧損) 港幣百萬元	公司股東 應佔 溢利/(虧損) 港幣百萬元	公司股東 應佔基本 溢利/(虧損) 港幣百萬元	於營業 溢利/(虧損) 中扣除的 折舊及攤銷 港幣百萬元
物業												
物業投資	13,403	49	8,022	(1,213)	230	1,323	(5)	(1,038)	7,319	6,164	5,855	(312)
投資物業公平值變動	-	-	(5,974)	-	-	(529)	83	(1,058)	(7,478)	(6,443)	-	-
物業買賣	88	-	(178)	-	3	(21)	14	(54)	(236)	(199)	(180)	(29)
酒店	888	-	(154)	(11)	-	(69)	30	13	(191)	(163)	(166)	(182)
	<b>14,379</b>	<b>49</b>	<b>1,716</b>	<b>(1,224)</b>	<b>233</b>	<b>704</b>	<b>122</b>	<b>(2,137)</b>	<b>(586)</b>	<b>(641)</b>	<b>5,509</b>	<b>(523)</b>
飲料												
中國內地	25,234	-	1,262	(45)	41	64	10	(386)	946	839	839	(1,428)
香港	2,444	2	201	(5)	-	-	-	(19)	177	177	177	(187)
台灣	2,353	-	166	(2)	1	-	-	(39)	126	126	126	(95)
越南及柬埔寨	4,338	-	265	(10)	82	-	-	(102)	235	235	235	(237)
泰國及老撾 <sup>(i)</sup>	2,233	-	1,078	(32)	42	149	-	(138)	1,099	916	916	(119)
中央成本淨額及其他	5	-	(231)	(3)	2	-	-	(39)	(271)	(254)	(254)	-
	<b>36,607</b>	<b>2</b>	<b>2,741</b>	<b>(97)</b>	<b>168</b>	<b>213</b>	<b>10</b>	<b>(723)</b>	<b>2,312</b>	<b>2,039</b>	<b>2,039</b>	<b>(2,066)</b>
航空												
國泰集團 <sup>(ii)</sup>	-	-	-	-	-	-	4,449	-	4,449	4,449	4,449	-
港機集團 <sup>(iii)</sup>	21,662	-	40	(156)	62	698	-	(163)	481	399	399	(794)
其他	-	-	(32)	-	-	5	(133)	-	(160)	(151)	(151)	(32)
	<b>21,662</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>(156)</b>	<b>62</b>	<b>703</b>	<b>4,316</b>	<b>(163)</b>	<b>4,770</b>	<b>4,697</b>	<b>4,697</b>	<b>(826)</b>
貿易及實業												
太古資源	2,279	-	66	(21)	9	1	-	(5)	50	50	50	(296)
太古汽車	5,216	-	185	(14)	-	-	-	(37)	134	134	134	(159)
太古食品	1,410	101	24	(4)	3	-	-	(12)	11	11	11	(64)
太古環保服務	127	-	31	-	1	-	-	(6)	26	26	26	(5)
中央成本	-	-	(10)	-	-	-	-	-	(10)	(10)	(10)	-
	<b>9,032</b>	<b>101</b>	<b>296</b>	<b>(39)</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(60)</b>	<b>211</b>	<b>211</b>	<b>211</b>	<b>(524)</b>
總辦事處、醫療保健及其他												
醫療保健及其他 <sup>(iv)</sup>	279	-	(235)	(33)	22	-	(113)	1	(358)	(337)	(337)	(42)
收入/(支出)淨額	10	81	(286)	(1,513)	153	-	-	(2)	(1,648)	(1,648)	(1,648)	-
	<b>289</b>	<b>81</b>	<b>(521)</b>	<b>(1,546)</b>	<b>175</b>	<b>-</b>	<b>(113)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2,006)</b>	<b>(1,985)</b>	<b>(1,985)</b>	<b>(42)</b>
分部之間抵銷	-	(233)	-	78	(78)	-	-	-	-	-	-	-
總額	<b>81,969</b>	<b>-</b>	<b>4,240</b>	<b>(2,984)</b>	<b>573</b>	<b>1,621</b>	<b>4,335</b>	<b>(3,084)</b>	<b>4,701</b>	<b>4,321</b>	<b>10,471</b>	<b>(3,981)</b>

附註：

業務分部之間的銷售以向非聯繫客戶出售同類貨物及服務所收取的市場競爭價格計算。總辦事處向業務分部收取的利息以市場利率及集團債務成本為根據。

- (i) 應佔泰國及老撾合資公司溢利為港幣一億四千九百萬元 (在成為附屬公司前)。計入「營業溢利/(虧損)」項下與 TNCC 有關的重新計量收益及相關滙兌收益為港幣七億六千九百萬元。
- (ii) 國航於二零二四年二月及十二月發行股份後，國泰集團於國航的股本權益由百分之十六點二六減至百分之十五點零九。國貨航於二零二四年十二月上市後，國泰集團於國貨航的股本權益由百分之二十四點零零減至百分之二十一點三六。計入「應佔國泰集團溢利/(虧損)」項下視作出售國航及國貨航權益的收益為港幣二億六千萬 (按百分之一百基準為港幣五億七千八百萬元)。「應佔國泰集團溢利/(虧損)」項下的回購可換股債券的收益為港幣四千八百萬元 (按百分之一百基準為港幣一億零六百萬)。應佔溢利亦包括一項減值支出撥回及股權投資的公平值收益港幣三千萬元 (按百分之一百基準為港幣六千七百萬元)。
- (iii) 與退出航材技術管理業務有關的重组撥備港幣五億四千七百萬元及減值支出港幣一億五千七百萬元計入「營業溢利/(虧損)」項下。計入「應佔合資公司溢利/(虧損)」項下處置中國內地一家合資公司非流動資產所得收益為港幣一億九千七百萬元 (按百分之一百基準為港幣五億四千九百萬元)。
- (iv) 計入「營業溢利/(虧損)」項下與德達醫療有關的重新計量虧損及視作出售 SHH Core 權益所得收益分別為港幣五千九百萬元及港幣二千萬元。

**1. 分部資料 (續)**
**(a) 有關應報告分部的資料 (續)**  
**集團資產總值分析**

二零二五年十二月三十一日結算

	分部資產	合資公司 <sup>(i)</sup>	聯屬公司 <sup>(i)</sup>	銀行結餘及 短期存款	資產總值	增購非流動 資產 <sup>(ii)</sup>
	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
地產						
物業投資	274,895	27,428	3,705	9,191	315,219	2,699
物業買賣	17,729	5,697	7,220	816	31,462	28
酒店	4,306	1,532	625	176	6,639	80
	<b>296,930</b>	<b>34,657</b>	<b>11,550</b>	<b>10,183</b>	<b>353,320</b>	<b>2,807</b>
飲料						
太古可口可樂	<b>51,505</b>	<b>1,490</b>	<b>13</b>	<b>9,457</b>	<b>62,465</b>	<b>3,473</b>
航空						
國泰集團	-	-	25,964	-	25,964	-
港機集團	15,481	2,373	-	1,854	19,708	2,433
其他	3,820	2,137	-	-	5,957	-
	<b>19,301</b>	<b>4,510</b>	<b>25,964</b>	<b>1,854</b>	<b>51,629</b>	<b>2,433</b>
貿易及實業						
太古資源	832	42	-	261	1,135	153
太古汽車	2,670	-	-	282	2,952	244
太古食品	209	3	-	288	500	37
太古環保服務	57	-	-	18	75	-
其他業務	(1)	-	-	10	9	-
	<b>3,767</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>859</b>	<b>4,671</b>	<b>434</b>
總辦事處、醫療保健及其他	<b>2,686</b>	<b>-</b>	<b>823</b>	<b>819</b>	<b>4,328</b>	<b>35</b>
	<b>374,189</b>	<b>40,702</b>	<b>38,350</b>	<b>23,172</b>	<b>476,413</b>	<b>9,182</b>

二零二四年十二月三十一日結算

	分部資產	合資公司 <sup>(i)</sup>	聯屬公司 <sup>(i)</sup>	銀行結餘及 短期存款	資產總值	增購非流動 資產 <sup>(ii)</sup>
	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
地產						
物業投資	283,680	27,660	3,316	4,940	319,596	4,880
物業買賣	15,235	6,760	6,968	51	29,014	85
酒店	4,157	1,710	592	130	6,589	68
	<b>303,072</b>	<b>36,130</b>	<b>10,876</b>	<b>5,121</b>	<b>355,199</b>	<b>5,033</b>
飲料						
太古可口可樂	<b>48,795</b>	<b>1,378</b>	<b>394</b>	<b>11,101</b>	<b>61,668</b>	<b>2,805</b>
航空						
國泰集團	-	-	24,057	-	24,057	-
港機集團	13,778	2,282	-	2,815	18,875	1,759
其他	3,846	2,134	-	-	5,980	-
	<b>17,624</b>	<b>4,416</b>	<b>24,057</b>	<b>2,815</b>	<b>48,912</b>	<b>1,759</b>
貿易及實業						
太古資源	909	41	-	257	1,207	229
太古汽車	3,059	-	-	21	3,080	338
太古食品	536	3	-	347	886	80
太古環保服務	57	-	-	50	107	2
其他業務	(4)	-	-	19	15	-
	<b>4,557</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>694</b>	<b>5,295</b>	<b>649</b>
總辦事處、醫療保健及其他	<b>3,336</b>	<b>-</b>	<b>854</b>	<b>1,297</b>	<b>5,487</b>	<b>8</b>
	<b>377,384</b>	<b>41,968</b>	<b>36,181</b>	<b>21,028</b>	<b>476,561</b>	<b>10,254</b>

附註：

(i) 與合資及聯屬公司相關的資產包括該等公司所欠的借款。

(ii) 在本分析中，年內的增購非流動資產不包括合資及聯屬公司、金融工具、遞延稅項資產、退休福利資產及業務合併所購非流動資產。

## 1. 分部資料 (續)

 (a) 有關應報告分部的資料 (續)  
 集團負債總額及非控股權益分析

二零二五年十二月三十一日結算

	分部負債	本期及 遞延稅項 負債	分部之間 借款 / (墊款)	對外借款	租賃負債	負債總額	非控股權益
	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	港幣百萬元
地產							
物業投資	11,683	15,716	(21,808)	49,243	462	55,296	44,892
物業買賣	4,606	183	21,415	-	17	26,221	911
酒店	265	-	393	-	1	659	1,033
	<b>16,554</b>	<b>15,899</b>	<b>-</b>	<b>49,243</b>	<b>480</b>	<b>82,176</b>	<b>46,836</b>
飲料							
太古可口可乐	<b>17,216</b>	<b>5,008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,188</b>	<b>23,412</b>	<b>7,919</b>
航空							
港機集團	8,687	332	134	-	2,585	11,738	1,842
其他	-	-	-	-	-	-	102
	<b>8,687</b>	<b>332</b>	<b>134</b>	<b>-</b>	<b>2,585</b>	<b>11,738</b>	<b>1,944</b>
貿易及實業							
太古資源	611	2	(61)	-	318	870	-
太古汽車	673	6	-	-	526	1,205	-
太古食品	97	14	-	-	19	130	-
太古環保服務	27	-	-	-	1	28	-
其他業務	1	(1)	-	-	-	-	-
	<b>1,409</b>	<b>21</b>	<b>(61)</b>	<b>-</b>	<b>864</b>	<b>2,233</b>	<b>-</b>
總辦事處、醫療保健及其他	<b>1,364</b>	<b>126</b>	<b>(73)</b>	<b>39,193</b>	<b>9</b>	<b>40,619</b>	<b>(41)</b>
	<b>45,230</b>	<b>21,386</b>	<b>-</b>	<b>88,436</b>	<b>5,126</b>	<b>160,178</b>	<b>56,658</b>

二零二四年十二月三十一日結算

	分部負債	該期及 遞延稅項 負債	分部之間 借款 / (墊款)	對外借款	租賃負債	負債總額	非控股權益
	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	港幣百萬元
地產							
物業投資	10,185	14,886	(21,889)	48,347	516	52,045	49,342
物業買賣	2,718	137	21,329	-	-	24,184	845
酒店	193	-	560	-	4	757	1,059
	<b>13,096</b>	<b>15,023</b>	<b>-</b>	<b>48,347</b>	<b>520</b>	<b>76,986</b>	<b>51,246</b>
飲料							
太古可口可乐	<b>17,310</b>	<b>5,009</b>	<b>487</b>	<b>-</b>	<b>939</b>	<b>23,745</b>	<b>7,252</b>
航空							
港機集團	7,465	322	1,276	44	2,467	11,574	1,767
其他	-	-	-	-	-	-	110
	<b>7,465</b>	<b>322</b>	<b>1,276</b>	<b>44</b>	<b>2,467</b>	<b>11,574</b>	<b>1,877</b>
貿易及實業							
太古資源	664	2	(61)	-	440	1,045	-
太古汽車	701	15	-	290	572	1,578	-
太古食品	277	13	(6)	-	75	359	-
太古環保服務	35	(5)	-	-	2	32	-
其他業務	18	-	6	-	-	24	-
	<b>1,695</b>	<b>25</b>	<b>(61)</b>	<b>290</b>	<b>1,089</b>	<b>3,038</b>	<b>-</b>
總辦事處、醫療保健及其他	<b>1,213</b>	<b>124</b>	<b>(1,702)</b>	<b>42,910</b>	<b>6</b>	<b>42,551</b>	<b>(8)</b>
	<b>40,779</b>	<b>20,503</b>	<b>-</b>	<b>91,591</b>	<b>5,021</b>	<b>157,894</b>	<b>60,367</b>

## 1. 分部資料 (續)

## (a) 有關應報告分部的資料 (續)

集團按部門劃分業務：地產、飲料、航空和貿易及實業。

部門各自的應報告分部按照業務性質分類。由於總辦事處業務可提供獨立的財務資料，且定期提交予董事局，因此總辦事處亦被視為一個應報告分部。

## (b) 有關地理區域的資料

	收益		非流動資產(附註)	
	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
香港	18,579	19,196	216,822	224,031
中國內地	48,213	45,681	88,815	81,914
台灣	7,048	7,430	1,562	1,668
越南及柬埔寨	3,867	4,338	9,004	9,248
泰國和老撾	8,157	2,233	17,201	15,326
美國	4,414	2,949	441	3,445
其他	189	142	235	236
總計	90,467	81,969	334,080	335,868

附註：在本分析中，非流動資產總值不包括合資及聯屬公司（及向該等公司提供的借款）、按公平值列賬的投資、其他應收款項及其他非流動資產、衍生金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

## 2. 收益

收益即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括：

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	12,832	13,267
物業買賣	2,110	88
酒店	916	888
銷售貨物	50,207	45,624
飛機及發動機維修服務	22,995	20,095
提供其他服務	1,407	2,007
總計	90,467	81,969

**3. 營業溢利**

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>營業溢利已扣除以下各項：</b>		
物業、廠房及設備折舊	3,146	2,627
使用權資產折舊		
— 持作自用的租賃土地	50	45
— 土地使用權	58	56
— 物業	962	938
— 廠房及設備	93	17
攤銷		
— 無形資產	228	244
— 有關投資物業的初始租賃成本	83	52
— 其他	1	2
已確認減值支出		
— 物業、廠房及設備	38	159
— 無形資產	3	-
重組撥備	-	547
收購一家聯屬公司權益產生的虧損	-	59
視作出售聯屬公司的虧損	81	-
出售按公平值列入損益賬的投資的虧損	89	-
出售投資物業的虧損	89	-
出售物業、廠房及設備的虧損	-	76
出售歸類為持作出售的資產的虧損	-	220
<b>並計入以下各項：</b>		
收購合資公司權益產生的收益	-	625
視作出售聯屬公司的收益	-	20
出售按公平值列入損益賬的投資的收益	-	139
出售物業、廠房及設備的收益	362	-
政府補助	133	171

**4. 財務支出淨額**

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>利息支出</b>		
銀行借款及透支	1,451	1,688
其他借款及債券	1,752	1,537
衍生工具公平值（收益）／虧損		
交叉貨幣及利率掉期：現金流量對沖，轉撥自其他全面收益	(14)	(68)
交叉貨幣掉期：其他	(1)	(1)
攤銷借款費用－按攤銷成本計算的借款	134	127
	<u>3,322</u>	<u>3,283</u>
租賃負債	204	189
就附屬公司非控股權益的認沽期權相關負債之公平值變動所產生的（溢利）／虧損	(74)	49
其他融資成本	159	184
資本化		
投資物業	(307)	(407)
供出售物業	(282)	(314)
	<u>3,022</u>	<u>2,984</u>
<b>減：利息收入</b>		
短期存款及銀行結餘	441	391
其他借款及投資	169	182
	<u>610</u>	<u>573</u>
<b>財務支出淨額</b>	<u>2,412</u>	<u>2,411</u>

**5. 稅項**

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅	485	421
中國內地企業所得稅	1,359	1,281
其他稅項	406	463
歷年不足撥備	3	3
	<u>2,253</u>	<u>2,168</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業公平值變動	50	627
暫時差異的產生及撥回	38	289
	<u>88</u>	<u>916</u>
	<u>2,341</u>	<u>3,084</u>

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零二四年：百分之十六點五）。根據《中華人民共和國企業所得稅法》（以下簡稱《企業所得稅法》）和《企業所得稅法實施條例》，中國內地附屬公司的稅率為百分之二十五（二零二四年：百分之二十五）。其他稅項以集團在應課稅法域，按當地適用稅率計算。

**6. 股息**

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
二零二五年十月十日派付第一次中期股息'A'股每股港幣 1.30 元及 'B' 股每股港幣 0.26 元 (二零二四年：港幣 1.25 元及港幣 0.25 元)	1,753	1,745
二零二六年三月十二日宣佈派發第二次中期股息'A'股每股港幣 2.50 元及 'B' 股每股港幣 0.50 元 (二零二四年實際派息：港幣 2.10 元及港幣 0.42 元)	3,372	2,849
	<u>5,125</u>	<u>4,594</u>

由於在結算日仍未宣佈派發或批准第二次中期股息，因此並未記入二零二五年賬目。二零二五年的實際應付數額將於宣佈派發時記入截至二零二六年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為 'A' 股每股港幣 2.50 元及 'B' 股每股港幣 0.50 元，連同於二零二五年十月派發的第一次中期股息 'A' 股每股港幣 1.30 元及 'B' 股每股港幣 0.26 元，全年派息 'A' 股每股港幣 3.80 元及 'B' 股每股港幣 0.76 元，二零二四年全年派息則為 'A' 股每股港幣 3.35 元及 'B' 股每股港幣 0.67 元。第二次中期股息將於二零二六年五月八日（星期五）派發予於記錄日期二零二六年四月十日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二六年四月八日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二六年四月十日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二六年四月九日（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。

為使二零二六年五月十四日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二六年五月十一日至二零二六年五月十四日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。確定股東出席股東周年大會並於會上投票資格的記錄日期為二零二六年五月十四日（星期四）。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二六年五月八日（星期五）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。

## 7. 每股盈利（基本及攤薄）

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利港幣二十九億三千八百萬元（二零二四年：港幣四十三億二千一百萬元），除以年內已發行的 786,169,236 股‘A’股及 2,853,521,185 股‘B’股（二零二四年：833,526,329 股‘A’股及 2,895,346,755 股‘B’股）以五比一的比例計算的加權每日平均數字。

每股攤薄盈利乃以公司股東應佔溢利港幣二十八億六千四百萬元（二零二四年：港幣三十八億六千四百萬元）（經調整國泰航空公司可攤薄潛在普通股的應佔影響港幣七千四百萬元（二零二四年：港幣四億五千七百萬元）），除以年內已發行的 786,169,236 股‘A’股及 2,853,521,185 股‘B’股（二零二四年：833,526,329 股‘A’股及 2,895,346,755 股‘B’股）以五比一的比例計算的加權每日平均數字。

## 8. 貿易及其他應收款項

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
貿易應收款項	4,348	3,862
直接控股公司所欠賬項	25	4
合資公司所欠賬項	176	166
聯屬公司所欠賬項	221	345
預付款項及應計收益	2,687	2,438
其他非流動資產	281	-
其他應收款項	4,057	4,435
	<u>11,795</u>	<u>11,250</u>
列入非流動資產項下於一年後到期款項	(487)	(62)
	<u>11,308</u>	<u>11,188</u>

合資公司及聯屬公司所欠賬項為無抵押、免息（除特別註明外）及按一般貿易信貸條款償還。

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
三個月或以下	4,116	3,638
三至六個月	183	163
六個月以上	49	61
	<u>4,348</u>	<u>3,862</u>

集團旗下公司各有不同的信貸政策，視乎其營業市場及業務的要求而定。編制應收賬項的賬齡分析並加以密切監察，目的是盡量減低與應收款項有關的信貸風險。由於集團擁有大量客戶，故貿易及其他應收款項並無集中信貸風險。

**9. 貿易及其他應付款項**

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
貿易應付款項	6,349	6,606
欠直接控股公司賬項	101	106
欠合資公司賬項	5	11
欠聯屬公司賬項	60	79
欠合資公司計息墊款，年利率為 2.23%-3.38% (二零二四年：年利率 2.85%-5.26%)	336	656
欠聯屬公司計息墊款，年利率為 0.35%-6.84% (二零二四年：年利率 0.35%-7.36%)	4,389	2,207
來自非控股權益的墊款	1,710	1,476
來自租戶的租金按金	2,936	2,942
出售投資物業的已收訂金	356	403
非控股權益的認沽期權	1,861	2,514
應計資本開支	2,956	1,972
其他應計賬項	8,625	8,745
其他應付款項	8,940	8,809
	<b>38,624</b>	<b>36,526</b>
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	<b>(1,625)</b>	<b>(1,337)</b>
	<b>36,999</b>	<b>35,189</b>

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
三個月或以下	6,078	6,136
三至六個月	183	411
六個月以上	88	59
	<b>6,349</b>	<b>6,606</b>

**10. 股本**

	'A'股	'B'股	總額 港幣百萬元
已發行及繳足無面值股本			
二零二五年一月一日結算	805,569,500	2,865,850,000	1,294
於二零二四年回購及於年內註銷	(1,462,500)	(1,515,000)	-
於年內回購及註銷	(25,119,000)	(15,402,500)	-
二零二五年十二月三十一日結算	<b>778,988,000</b>	<b>2,848,932,500</b>	<b>1,294</b>
已發行及繳足無面值股本			
二零二四年一月一日結算	856,824,500	2,922,337,500	1,294
於二零二三年回購及於年內註銷	(2,626,500)	(3,455,000)	-
於年內回購及註銷	(48,628,500)	(53,032,500)	-
二零二四年十二月三十一日結算	<b>805,569,500</b>	<b>2,865,850,000</b>	<b>1,294</b>

年內，公司於香港聯合交易所有限公司回購 25,119,000 股 'A' 股及 15,402,500 股 'B' 股，總值港幣十八億四千二百萬元（撇除交易費用）。該回購受《公司條例》（第 622 章）第 257 條規管。回購 'A' 股和 'B' 股所支付的總額全數以公司收益儲備中的可分配溢利支付。公司並無持有任何回購股份作為庫存股份。所有回購的股份已隨後於截至二零二五年十二月三十一日止年度註銷。

## 11. 儲備

	收益儲備	物業重估 儲備	投資重估 儲備	現金流量 對沖儲備	滙兌儲備	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
二零二五年一月一日結算	260,696	2,464	(195)	275	(6,234)	257,006
<b>本年溢利</b>	2,938	-	-	-	-	2,938
<b>其他全面收益</b>						
集團前自用物業重估						
— 於年內確認的虧損	-	(83)	-	-	-	(83)
界定福利計劃						
— 於年內確認的重新計量收益	144	-	-	-	-	144
— 遞延稅項	(24)	-	-	-	-	(24)
按公平值列入其他全面收益的權益投資的公平值變動						
— 於年內確認的收益	-	-	59	-	-	59
— 遞延稅項	-	-	(4)	-	-	(4)
現金流量對沖						
— 於年內確認的虧損	-	-	-	(334)	-	(334)
— 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(13)	-	(13)
— 轉撥至營業溢利	-	-	-	(46)	-	(46)
— 遞延稅項	-	-	-	37	-	37
應佔合資及聯屬公司的其他全面收益						
— 於年內確認	56	4	-	(721)	1,434	773
滙兌差額淨額	-	-	-	-	2,702	2,702
<b>本年全面收益總額</b>	<b>3,114</b>	<b>(79)</b>	<b>55</b>	<b>(1,077)</b>	<b>4,136</b>	<b>6,149</b>
回購公司股份	(1,847)	-	-	-	-	(1,847)
二零二四年第二次中期股息（附註 6）	(2,849)	-	-	-	-	(2,849)
二零二五年第一次中期股息（附註 6）	(1,753)	-	-	-	-	(1,753)
集團組合變動（附註）	1,577	-	-	-	-	1,577
轉撥	12	(12)	-	-	-	-
二零二五年十二月三十一日結算	<b>258,950</b>	<b>2,373</b>	<b>(140)</b>	<b>(802)</b>	<b>(2,098)</b>	<b>258,283</b>

附註：集團組合變動乃由於太古地產的股份回購港幣十六億三千萬元（擁有權增加港幣二十二億一千八百萬元，扣除回購太古地產股份港幣五億八千八百萬元），與飲料部門非控股權益的交易淨額港幣二千一百萬元，被國泰航空公司轉換可換股債券港幣七千二百萬元（按百分之一百基準為港幣一億六千七百萬元）及與總辦事處、醫療保健及其他非控股權益的交易淨額港幣二百萬元抵銷。

- 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留收益儲備港幣八十五億四千六百萬元（二零二四年：港幣九十七億五千八百萬元）及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣一百四十七億五千七百萬元（二零二四年：港幣一百一十九億三千一百萬元）。
- 集團收益儲備包括本年度的已宣佈派發第二次中期股息港幣三十三億七千二百萬元（二零二四年：港幣二十八億四千九百萬元）。
- 於二零二五年十二月三十一日，集團的現金流量對沖儲備包括與集團衍生工具貨幣基礎部分相關的記賬港幣二千三百萬元（扣除稅項）（二零二四年：港幣四千八百萬元），已單獨作為對沖成本確認。

## 11. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	投資重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	滙兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二四年一月一日結算	266,875	2,462	(170)	35	(2,367)	266,835
<b>該年度溢利</b>	4,321	-	-	-	-	4,321
<b>其他全面收益</b>						
集團前自用物業重估						
— 於年內確認的收益	-	2	-	-	-	2
界定福利計劃						
— 於年內確認的重新計量收益	133	-	-	-	-	133
— 遞延稅項	(16)	-	-	-	-	(16)
按公平值列入其他全面收益的權益投資的公平值變動						
— 於年內確認的虧損	-	-	(18)	-	-	(18)
— 遞延稅項	-	-	(3)	-	-	(3)
— 出售時重新歸類至收益儲備	2	-	(2)	-	-	-
現金流量對沖						
— 於年內確認的收益	-	-	-	34	-	34
— 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(58)	-	(58)
— 轉撥自營業溢利	-	-	-	176	-	176
— 遞延稅項	-	-	-	(13)	-	(13)
應佔合資及聯屬公司的其他全面收益						
— 於年內確認	(33)	-	(2)	101	(1,041)	(975)
— 出售時重新歸類至損益賬	(16)	-	-	-	-	(16)
滙兌差額淨額	-	-	-	-	(2,826)	(2,826)
<b>該年度全面收益總額</b>	4,391	2	(25)	240	(3,867)	741
回購公司股份	(3,851)	-	-	-	-	(3,851)
二零二三年第二次中期股息	(2,841)	-	-	-	-	(2,841)
二零二四年第一次中期股息 (附註 6)	(1,745)	-	-	-	-	(1,745)
集團組合變動 (附註)	(2,133)	-	-	-	-	(2,133)
二零二四年十二月三十一日結算	260,696	2,464	(195)	275	(6,234)	257,006

附註： 集團組合變動包括太古地產的股份回購港幣七億九千一百萬元（擁有權增加港幣十四億一千一百萬元，扣除回購太古地產股份港幣六億二千萬元），減去飲料部門非控股權益的認沽期權港幣十八億三千七百萬元、與飲料及航空部門非控股權益的交易淨額港幣三千七百萬元、國泰航空公司回購認股權證港幣六億九千二百萬元（按百分之一百基準為港幣十五億三千八百萬元）及國泰航空公司回購可換股債券港幣三億五千八百萬元（按百分之一百基準為港幣七億九千六百萬萬元）。

## 12. 會計政策及披露規定的改變

(a) 集團由二零二五年一月一日起，採納以下重訂準則：

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  
上述重訂準則及詮釋對集團的綜合財務報表或會計政策並無重大影響。

(b) 集團並無提前採納以下已頒佈但於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂和重訂準則及詮釋，且在編製此等綜合財務報表之時並無應用此等準則。

香港會計準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號修訂 年度改進計劃	金融工具分類及計量 <sup>1</sup> 香港財務報告準則會計準則年度 改進 - 第 11 冊 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號修訂 香港財務報告準則第 18 號 香港財務報告準則第 19 號	涉及依賴自然電力之合約 <sup>1</sup> 財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup> 不具公共問責性之附屬公司：披 露 <sup>2</sup>
香港詮釋第 5 號修訂	財務報表的呈列 - 借款人對載有 按要求償還條款的有期貸款的分 類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號修訂	投資者與其聯屬公司或合資公司 之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

1 集團將由二零二六年一月一日起應用。

2 集團將由二零二七年一月一日起應用。

3 生效日期有待確定。

集團正在評估該等變化對初始應用期間的預期影響。基於初步評估，除了香港財務報告準則第 18 號可能對截至二零二七年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表的呈列產生影響，其餘新訂和重訂準則及詮釋對集團的綜合財務報表並無重大影響。

(c) 二零二一年十二月，經濟合作與發展組織（經合組織）發佈新的全球最低稅收框架（支柱二）（即 BEPS 2.0）的規則範本，世界各國政府已經或正在就此立法。香港已於二零二五年六月六日制定支柱二法例，即《2025 年稅務（修訂）（跨國企業集團的最低稅）條例》，有關規則自二零二五年一月一日起追溯生效。集團其他主要營運地區（越南除外）的相關政府於二零二五年財務報表批准當日尚未實質制定支柱二法例。連同集團的最終控股公司，已對集團各業務營運地區進行評估，而且於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無發現或確認重大風險。

### 13. 根據香港《公司條例》(第 622 章) 第 436 條有關發佈「非法定賬目」的規定

本文檔所載有關截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。

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。截至二零二五年十二月三十一日止年度的指明財務報表仍未但將會根據該條例第 664 條送交香港公司註冊處處長。就截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的指明財務報表已擬備核數師報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並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。

#### 籌資來源

於二零二五年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣一千一百八十三億一千三百萬元，其中港幣二百九十五億六千五百萬元（百分之二十五）仍未動用。此外，租賃負債為港幣五十一億二千六百萬元。集團未動用的未承擔融資合共港幣一百一十八億三千七百萬元。借款總額來源於二零二五年十二月三十一日包括：

	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	未動用 總額 港幣百萬元
<b>已承擔融資</b>					
借款及債券					
債券	50,302	50,302	-	-	-
銀行借款	68,011	38,446	4,500	25,065	29,565
<b>已承擔融資總額</b>	<b>118,313</b>	<b>88,748</b>	<b>4,500</b>	<b>25,065</b>	<b>29,565</b>
<b>未承擔融資</b>					
銀行借款及透支	11,837	-	11,837	-	11,837
<b>總額</b>	<b>130,150</b>	<b>88,748</b>	<b>16,337</b>	<b>25,065</b>	<b>41,402</b>

附註：上述數字並未扣除未攤銷借款費用港幣三億一千二百萬元。

於二零二五年十二月三十一日結算的集團借款總額中，百分之七十三以固定利率安排，百分之二十七以浮動利率安排（二零二四年：百分之六十四及百分之三十六）。

## 企業管治

公司在《二零二五年報告書》所涵蓋的整個年度內均有遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 C1 第二部分《企業管治守則》的所有適用守則條文。

公司已採納關於董事進行證券交易的守則（「證券守則」），其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄 C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。有關規則載於公司網站。

在作出特定查詢後，公司所有董事確認就年度報告書所涵蓋的會計期間，已遵守標準守則及證券守則規定的標準。

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於《二零二五年報告書》。

公司的審核委員會已審閱全年業績。

## 對公司章程的建議修訂

董事局建議採納一套新公司章程（「新公司章程」），以修訂現行公司章程內容。該等修訂旨在使公司能夠以混合式或完全虛擬方式舉行股東大會，並更有效率地處理公司事務，以及反映上市規則有關進一步擴大無紙化上市機制的修訂。該等修訂亦旨在更新及使現行公司章程與《公司條例》（第 622 章）一致，包括該條例最近採納適用於香港註冊成立的上市公司的庫存股份制度，以及推動以無紙化方式作出公司通訊。同時亦建議作出其他相應及行政性修訂，更新現行章程以提升清晰度。

建議採納新公司章程須待公司股東於二零二六年五月舉行的股東周年大會上以特別決議案方式通過，方可作實。有關新公司章程項下建議變更的進一步詳情，將載於將寄發至公司股東的股東周年大會通函內。

## 年度報告書

載有上市規則所需一切資料的《二零二五年報告書》，將於聯交所網站及公司網站 [www.swirepacific.com](http://www.swirepacific.com) 登載。印刷本將於二零二六年四月九日供股東閱覽。

---

## 董事名單

於本公告日期，公司的在任董事如下：

常務董事：白德利（主席）、岑明彥、賀以禮、馬天偉；

非常務董事：麥廣能、施銘倫；及

獨立非常務董事：包逸秋、顏文玲、歐高敦、徐瑩及張擇。

承董事局命

太古股份有限公司

主席

白德利

香港，二零二六年三月十二日

---

## 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及行業（特別在香港及中國內地）的變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、數據質素、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。

本文件提述的香港乃指香港特別行政區、澳門指澳門特別行政區，台灣則指台灣地區。