

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。



太古地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：**01972**)

二零二六年中期業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	4
業務評述	8
融資	37
簡明中期財務報表的審閱報告	43
簡明中期財務報表	44
簡明中期財務報表附註	49
附加資料	68
詞彙	71
財務日誌及投資者資訊	72

財務撮要

		截至六月三十日止六個月		
	註	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	變幅
業績				
收入		9,413	8,723	8%
公司股東應佔溢利/（虧損）				
基本	(a), (b)	4,900	4,420	11%
基本（經常性）	(a), (b)	4,661	3,420	36%
呈報		3,631	(1,202)	不適用
來自營運的現金		6,456	6,103	6%
融資前的現金流入淨額		4,166	6,683	-38%
		港元	港元	
每股盈利/（虧損）				
基本	(c)	0.85	0.76	12%
基本（經常性）	(c)	0.81	0.59	37%
呈報	(c)	0.63	(0.21)	不適用
每股股息				
第一次中期		0.37	0.35	6%
		二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	變幅
財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		272,975	271,342	1%
債務淨額		40,268	39,540	2%
資本淨負債比率	(a)	14.8%	14.6%	0.2 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a), (d)	47.08	46.80	1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 71 頁的詞彙。
(b) 公司股東應佔的呈報溢利/（虧損）與基本溢利的對賬載於第 9 頁。
(c) 請參閱財務報表附註 11 的加權平均股數。
(d) 請參閱財務報表附註 25 的期末股數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利/（虧損）		
物業投資	3,445	3,747
物業買賣	1,211	(282)
酒店	5	(45)
經常性基本溢利	4,661	3,420
出售資產	239	1,000
基本溢利	4,900	4,420

主席報告

各位股東：

二零二六年上半年的太古地產表現強勁，業務各範疇的發展趨勢令人鼓舞。市場氣氛持續改善，帶動上半年業績造好。公司多個核心市場分部的經營環境均逐步改善。

儘管市場存在不確定因素，公司的業務根基雄厚。憑著優質資產、深厚的社區營造經驗，以及貫徹一致的執行能力，太古地產在不同的市場周期中表現堅穩。我們發展中的項目進展良好，加上嚴謹審慎的資本管理方針，突顯我們於香港、中國內地及東南亞三大核心市場創造多元化物業組合的獨特優勢。

財務業績摘要

二零二六年上半年股東應佔基本溢利增加百分之十一至港幣四十九億元，主要反映出售深水灣道6號兩座獨立屋所得溢利，惟部分被二零二五年上半年出售美國邁阿密 Brickell City Centre 商場及毗鄰土地的權益所確認的非經常性溢利抵銷。

股東應佔經常性基本溢利增加百分之三十六，由二零二五年上半年港幣三十四億二千萬元，增至二零二六年上半年港幣四十六億二千一百萬元，主要反映零售物業組合的租金收入增加，以及出售兩座獨立屋。

二零二六年上半年股東應佔呈報溢利為港幣三十一億三千一百萬元，二零二五年同期則錄得港幣十二億零二百萬元虧損。二零二六年上半年投資物業公平值收益為港幣二千六百萬，二零二五年同期則錄得港幣四十六億八千

萬元公平值虧損。投資物業公平值變動屬於非現金性質，不會對公司的營運現金流或股東應佔基本溢利構成任何影響。我們的資產負債表保持強勁。

股息漸進增長

我們宣佈二零二六年第一次中期股息為每股港幣 0.37 元，較二零二五年派付的第一次中期股息增加百分之六。二零二六年第一次中期股息將於二零二六年十月八日（星期四）派發予於記錄日期二零二六年九月四日（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九月二日（星期三）起除息。

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

策略及資本配置

我們的港幣一千億元投資計劃為公司長遠增長提供清晰框架，目前我們已投放近百分之七十資金。

公司在中國內地的投資進度非常理想。現時我們共有七個發展中項目，充分體現我們下一階段增長的宏大規模和清晰願景。我們將繼續在優質地段打造領先市場、以零售為主導的綜合發展項目。

在香港，我們的住宅項目進展良好。與此同時，我們亦繼續投放資源優化太古廣場及太古坊兩個

旗艦發展項目，以保持長遠競爭力和吸引力。

資本流轉一直是我們的策略重心。連同早前出售物業所得的資金，我們以資本流轉方式重新投放資金到更高回報的投資項目，同時持續優化各核心資產。

凡此種種，均體現我們對營造社區的承諾、致力深化社區聯繫，並提升我們為租戶、住戶和訪客創造的優越體驗。

可持續增長

我們持續專注於創造長遠價值，並以可持續發展為業務營運的核心。今年，我們在「2030可持續發展策略」奠定的穩固基礎上，推出「2050可持續發展策略」。作為公司的長遠可持續發展藍圖，「2050可持續發展策略」為公司未來數十年實現環境、社會及經濟方面的目標提供框架，引領我們如何設計、發展及營運旗下物業組合，鞏固業務的抗禦力，並為持份者創造可持續價值。

前瞻未來

目前業務整體發展方向令人十分鼓舞。雖然市場環境瞬息萬變，我們的各項業務均展現增長動力。我們對旗下物業組合的質素、抗禦力和長遠前景充滿信心。

我們將繼續審慎地配置資本，在滿足近期需求，支持財務表現及創造長遠價值之間取得平衡，並靈活應對市場的變化。憑藉清晰的策略，穩健的資產負債表，以及更多優質的項目投入營運達致增長，我們有信心實現可持續增長。因此，董事局將繼續奉行股息漸進增長政策。香港是我們的家，我們對香港的承諾堅定不移，並將繼續在港投資，為香港的長遠繁榮與發展作出貢獻。

我謹此感謝股東一直以來的信任與支持，並感謝業務夥伴和租戶與我們並肩合作。我特別感謝太古地產團隊，他們竭誠盡責、專業投入，成就了公司的雄厚實力，讓太古地產堅穩地長足發展。

主席

白德利

香港，二零二六年八月六日

行政總裁報告

各位股東：

太古地產二零二六年上半年表現穩健，各主要業務範疇均展現良好的增長動力。我們在香港和中國內地的零售物業組合繼續表現強勁，有賴於優質資產、具特色的商戶組合，社區營造的長期策略，以及與顧客的持續互動。住宅買賣物業組合的貢獻可觀，而辦公樓組合則維持堅穩，出租率保持於高水平。

在此背景下，我們繼續專注推行既定策略，積極管理旗下資產，並在香港、中國內地及東南亞各個核心市場，以長遠目光全力推進項目的發展。

我們的港幣一千億元投資計劃進展理想，迄今已投入約百分之七十資金。我們優先把握能透過發展和管理優質項目創造可持續長遠價值的投資機遇，為公司未來的增長奠定穩固基礎。

業績表現

二零二六年上半年股東應佔經常性基本溢利增加百分之三十六至港幣四十六億六千一百萬元，溢利主要來自出售深水灣道 6 號兩座獨立屋所得收益，以及零售物業組合的租金收入增加。

期內，我們繼續堅守審謹有序的資本配置方針，包括出售部分非核心資產，藉以推動資本流轉，重新配置資本於更高回報的投資機會，與此同時因應市況變化保持靈活。

我們的多元化物業組合繼續發揮重大優勢，有助平衡不同資產類別及不同地區的表現。

零售

二零二六年上半年，各核心地區的零售物業組合均表現強勁。憑著高端市場的定位、精心設計的租戶組合和積極的資產管理，表現持續優於市場。

在香港，公司旗下各商場均維持百分之百出租率。整體零售物業組合的銷售表現令人鼓舞，當中太古廣場商場的復甦勢頭尤其顯著，於今年創下歷年最高五月單月銷售額。在針對性的市場推廣及宣傳活動帶動下，太古城中心及東薈城名店倉的銷售額亦持續增長。

受出境旅遊及消費者習慣改變影響，零售市況仍然充滿變化。在此環境下，我們的物業組合仍保持堅穩，奢侈精品類的需求持續殷切，尤其是鐘錶、珠寶及黃金等，並同時受到本地顧客和旅客的支持。

中國內地方面，我們的零售物業組合持續錄得優於市場的強勁表現，人流和零售銷售額均有所增長。三里屯太古里持續受惠於近期完成的升級改造工程，興業太古滙則透過引入嶄新的零售概念及多個新品牌，包括「路易號」和「勞力士之家」，進一步鞏固市場地位。

綜觀整個物業組合，零售商在拓展業務方面仍然審慎，但對位置優越的高質素零售空間需求依然穩健，特別是提供獨特零售體驗的項目，與我們打造零售地標的策略甚為一致。

辦公樓

二零二六年上半年，香港辦公樓市場空置率高，新供應持續，競爭依然激烈。儘管如此，公司旗下辦公樓物業組合仍維持高出租率，最新落成的太古坊二座及太古廣場六座亦持續吸引優質租戶承租。

受惠資本市場氣氛好轉及首次公開招股項目轉趨活躍，近月租賃活動有所改善。企業追求優質辦公樓的趨勢繼續帶動需求，租戶把握市場環境，升級搬遷至太古地產旗下位置更好、可持續發展表現更佳，且配套設施更完善的辦公空間。

太古廣場的出租率正逐步增長，租戶續租及擴充的需求強勁，帶動空置率漸漸回落，續租租金跌幅正在收窄，部分租約的市場租金更見回升跡象。太古坊租金大致平穩，並繼續吸引優質租戶進駐。

在中國內地，受到經濟不明朗因素影響，北京、上海和廣州的辦公樓需求依然疲弱。

住宅買賣物業

住宅買賣物業期內為公司業績帶來強勁且日益重要的貢獻，反映市場需求穩健，以及各主要項目持續取得進展。

在香港，成功出售深水灣道 6 號兩座獨立屋為溢利帶來重大貢獻。柴灣海德園的預售反應理想，截至二零二六年七月三十一日，第一期推出的四百二十九個預售單位中，已售出三百五十四個。此外，項目的興建工程已邁向多個里程碑，第一期和第二期均已獲發佔用許可證，為項目進入交付階段作出充分準備。

中國內地方面，上海陸家嘴太古源邸表現亮麗，最新推出的單位受到市場熱烈追捧。期內項目推出第四、第五及最後一批單位預售，截至二零二六年七月三十一日，三百七十八個單位中已售出三百一十六個。項目的工程正如期推進，預計由二零二六年起分階段竣工。我們在上海的住宅物業組合屬陸家嘴太古源項目一部分，該大型綜合發展項目坐落於黃浦江畔，是一個結合住宅、零售、辦公樓及酒店元素的優質綜合社區，將進一步提升項目的長遠吸引力。

在東南亞，我們的住宅項目組合的發展進展良好。雅加達 Savyvasa 首座住宅大樓已進入交付及住客入住階段；而我們位於曼谷的首個住宅項目亦深受市場關注，反映區內對優質住宅項目的需求持續。

美國邁阿密文華東方酒店式住宅預售銷情理想，反映市場對這個優質臨海發展項目需求強勁。原有的酒店已於二零二六年第二季完成拆卸，預計於二零二六年十月動土興建兩座新大樓，目標於二零三零年落成，進一步擴展我們的住宅買賣物業組合。

展望將來，在主要市場結構性需求的支持下，座落於優越地段的高級住宅發展項目的需求預計將維持穩健。在上海，受惠於當局近期推出政策刺激需求，高端項目持續受市場關注。東南亞方面，經濟良好、中產階層日益壯大和高端住宅物業供應有限多項長期基本因素，繼續為豪宅市場提供支持。

酒店

香港及中國內地由公司管理的酒店二零二六年上半年表現有所改善，反映物業組合整體入住率和

平均客房收入增加。位於南佛羅里達州、由我們管理的邁阿密東隅亦錄得強勁的營運業績。

我們繼續致力提供別具特色、以體驗為主導的酒店服務，並透過進一步拓展「居舍」品牌，鞏固高端定位，同時提升旗下綜合發展項目的整體吸引力和活力。

可持續發展、創新和社會參與

可持續發展一直是我們業務營運的核心理念。隨著我們提前達成「2030可持續發展策略」多項目標，我們已公佈「2050可持續發展策略」，制定了更進取的長遠框架，廣泛涵蓋環境表現、資源管理及社區影響。

「2050可持續發展策略」體現我們在各個關鍵範疇取得實質進展的決心，同時引領我們如何設計、發展及管理物業組合，以及推動我們與租戶、合作夥伴和我們服務的社區攜手合作。

太古地產亦非常重視創新。我們正積極運用數碼工具、數據及新興科技，致力提升營運效率和顧客體驗。與此同時，我們透過社區營造措施及社區參與計劃創造機遇，為社會帶來裨益，深化與社區的聯繫。

展望未來

我們現正在所有核心市場興建多個項目，滿懷信心為業務下一階段的增長作好部署。

在香港，我們專注鞏固和優化兩個旗艦發展項目，以支持長遠增長。在太古坊，我們將繼續擴展及提升社區，包括透過強制拍賣收購一幅新用地，用以發展進一步鞏固太古坊作為領先國際商貿樞紐的地位。

與此同時，我們也全力推進多個發展中的住宅項目。位於鰂魚涌英皇道和濱海街的合資項目建造工程進展良好，現正進行地基工程。項目預計於二零二八年落成後，將提供約四十五萬五千平方呎住宅及零售樓面，進一步提升區內的活力和長遠吸引力。灣仔皇后大道東269號的住宅發展項目亦進展順利，目前正進行上蓋工程。

太古廣場方面，我們將繼續提升整個物業組合的通連度及暢達度。繼二零二五年啟用的金鐘二橋，我們現正進行工程將太古廣場三座的現有行人隧道延伸至灣仔太古廣場六座。這些措施均屬我們社區營造策略的一環，有助加強社區聯繫，並持续提升租戶及訪客的整體體驗。

在中國內地，我們的投資項目進展良好，新建項目包括廣州聚龍灣太古里、前灘廣場及前灘太古里擴建部份、北京太古坊、三亞太古里和西安太古里，均標誌著我們邁出重要一步，體現我們致力在優越地段打造以零售主導綜合發展地標的長期承諾，發展設計卓越、交通便利的物業，為社區創造長遠價值。

廣州聚龍灣太古里是太古地產首個臨江而建的太古里項目，也是我們在大灣區的首個項目，別具發展意義。項目位於廣州市荔灣區白鵝潭地區江畔，採用開放式零售街區設計，集濱水景觀、文化和生活品味體驗於一身。項目預計於二零二七年開始分期竣工，預料會成為大灣區的新地標。

在上海，前灘太古里發展成功，我們正為項目擴建約十五萬平方米零售空間，其零售樓面面積將增加超過一倍。前灘廣場亦進展良好，項目設有兩座甲級辦公

樓，將進一步豐富整個項目的綜合功能。這些項目將共同提升前灘作為上海主要商業地標之一的地位。

北京太古坊同樣進展理想，預計可於二零二六年年年底起分階段開業，為北京商業發展注入新動力。

三亞太古里是我們首個度假式高端零售項目，工程正穩步推進，預計於二零二六年起分階段落成，以度假區為設計元素呈獻獨特的零售體驗。

我們正在發展的項目規模龐大，同時經過審慎規劃。我們以嚴謹有序的方針配置資本，優先發展具備明確長遠價值，且能發揮太古地產營造社區優勢的項目。

前瞻未來

儘管市場競爭預料持續，我們各項業務表現理想，印證我們旗下物業組合的實力和抗禦力。

我們的工作重點非常清晰，未來將嚴謹有序地執行既定策略，按步推進發展中項目及提升旗下物業組合的質素，令各個地標項目更見特色，吸引力歷久不衰。

我們擁有優質資產，加上一系列發展中的新項目持續推動，令我們對穩健的業務充滿信心。這些條件有助我們建立穩固基礎，不僅可應對當前的環境，亦讓我們在市場條件逐步改善時，把握新機遇並推動可持續增長。

我謹在此感謝股東和合作夥伴長期支持，亦向一直信賴我們的租戶及顧客致以摯誠謝意。我衷心感激太古地產全體同事的專業精神、投入和承擔。他們一直是推動公司業務發展的重要力量，亦讓我們有信心迎接未來的挑戰。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二六年八月六日

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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	2,638	2,636	5,248
零售物業	3,768	3,652	7,193
住宅	219	221	438
其他收入 ⁽¹⁾	68	67	135
物業投資	6,693	6,576	13,014
物業買賣	2,200	1,706	2,110
酒店	520	441	917
總收入	9,413	8,723	16,041
營業溢利/（虧損）			
物業投資			
來自營運	4,414	3,918	7,712
出售投資物業權益	149	(121)	(49)
投資物業公平值收益/（虧損）	578	(3,900)	(6,095)
物業買賣	113	511	497
酒店	(4)	(53)	(107)
營業溢利總額	5,250	355	1,958
應佔合資公司及聯屬公司除稅後虧損	(165)	(539)	(1,258)
公司股東應佔溢利/（虧損）	3,631	(1,202)	(1,533)

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報與基本溢利/（虧損）的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業公平值變動及中國內地的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。二零二六年上半年，集團在香港的投資物業錄得公平值收益港幣六億二千五百萬元，而中國內地的投資物業則錄得公平值虧損港幣五億八千六百萬元。此外，二零二五年為撇除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬	註	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
		二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利/(虧損)		3,631	(1,202)	(1,533)
有關投資物業的調整：				
投資物業公平值(收益)/虧損	(a)	(39)	4,690	7,753
投資物業的遞延稅項	(b)	160	(44)	288
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	1,164	1,001	2,195
集團自用投資物業折舊	(d)	12	12	22
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		13	(11)	(39)
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債 公平值的變動	(e)	-	14	14
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(f)	(41)	(40)	(80)
公司股東應佔基本溢利		4,900	4,420	8,620
出售資產的溢利		(239)	(1,000)	(2,360)
公司股東應佔經常性基本溢利		4,661	3,420	6,260

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資公司和聯屬公司的公平值變動。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司和聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地的投資物業公平值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變化記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，公平值收益/(虧損)由重估儲備轉撥至綜合損益表。出售投資物業權益的變現公平值收益，包括出售曾歸類為投資物業之物業其過往的公平值收益。
- (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) 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
二零二五年上半年基本溢利	4,420
來自出售資產的溢利減少	(761)
來自物業投資的溢利減少	(302)
來自物業買賣的溢利增加	1,493
來自酒店的溢利增加	50
二零二六年上半年基本溢利	4,900

二零二六年上半年股東應佔呈報溢利為港幣三十六億三千一百萬元，二零二五年上半年為虧損港幣十二億零二百萬元。扣除非控股權益後，二零二六年上半年投資物業公平值收益為港幣二千六百萬元，而二零二五年上半年則為投資物業公平值虧損港幣四十六億八千萬（該虧損主要與香港辦公樓組合有關）。

主要撇除投資物業公平值變化後，股東應佔基本溢利由二零二五年上半年的港幣四十四億二千萬元上升港幣四億八千萬元至二零二六年上半年的港幣四十九億元，主要受益於出售位於香港深水灣道 6 號兩幢獨立屋的利潤，部分被出售資產的溢利減少所抵銷。二零二五年上半年錄得出售集團於美國 Brickell City Centre 購物中心及其停車位和某些共用設施以及毗鄰一塊土地的權益所產生的利潤。

二零二六年上半年經常性基本溢利（不包括出售資產的溢利）為港幣四十六億六千一百萬元，二零二五年上半年則為港幣三十四億二千萬元。

二零二六年上半年來自物業投資的經常性基本溢利下跌，主要反映出售 Brickell City Centre 購物中心後租金收入減少及利息支出增加，部分被零售組合租金收入增加所抵銷。

在香港，零售市場仍保持積極勢頭。儘管出境旅遊趨勢持續，黃金地段的銷售仍因入境旅遊、策略性品牌重組及名貴手錶、珠寶及黃金的需求增加而有所增長。我們在旗下各商場持續進行的推廣活動有效帶動了業務增長。我們的辦公樓組合出租率依然高企，且受現有租戶擴充業務帶動，租賃活動有所增加。雖然高空置率及新增供應仍帶來挑戰，受益於活躍的首次公開招股市場以及金融業氣氛好轉，辦公室市場重拾動力。

中國內地因政府擴大提振經濟措施，帶動市場情緒和消費者信心改善，利好整體經濟，我們中國內地的零售組合在二零二六年上半年表現強勁。隨着體驗式零售的提升及持續的升級改造，我們的商場包括重開的北京三里屯太古里北區因而受惠。儘管部分商場因升級改造工程帶來短暫影響，整體人流及零售銷售仍錄得強勁增長。

二零二六年上半年物業買賣的基本溢利顯著增加，主要受益於出售位於香港深水灣道 6 號兩幢獨立屋的利潤。

香港及中國內地酒店業務整體表現在二零二六年上半年有所改善，整個組合的平均入住率及客房收入均提升；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

公司於二零二二年三月宣佈，計劃在未來十年投資港幣一千億元在香港和中國內地發展一系列項目，同時在不同地區（包括東南亞）開展一系列住宅買賣項目。公司目標投放港幣三百億元在香港、港幣五百億元在中國內地以及港幣二百億元於住宅買賣項目（包括東南亞）。截至二零二六年七月三十一日，已承諾投放的投資計劃總額約為港幣六百九十億元（港幣一百三十億元於香港、港幣四百六十億元於中國內地和港幣一百億元於住宅物業買賣項目）。

已落實的重點項目包括香港海德園、皇后大道東 269 號、英皇道 983-987A 號和濱海街 16-94 號及曼谷的 Upper House Residences Bangkok 及 The Wireless Residences by Upper House 等住宅項目；一個位於西安太古里以零售為主導的綜合發展項目、一個位於三亞以零售為主導的發展項目、位於上海的陸家嘴太古源和前灘太古里（發展中零售部分）及前灘廣場（前稱前灘綜合發展項目）、廣州聚龍灣太古里、廣州太古滙第三期、以及位於香港船塢里 8 號及英皇道 1067 號和海灣街 9-43 號及糖廠街 29-41 號作辦公樓及其他商業用途的項目。尚未落實的項目包括更多位於中國內地一線及新興一線城市（包括北京和深圳在內）以零售為主導的綜合發展項目，目標使中國內地的總樓面面積增加一倍；同時進一步擴充香港的太古廣場和太古坊，以及更多在香港、中國內地和東南亞的住宅物業買賣項目。

主要業務發展

一間集團持有百分之四十權益的聯屬公司於二零二六年一月、四月及六月推出第四、第五及最後一批（第六批）上海高尚住宅項目陸家嘴太古源 源邸預售單位。自二零二四年首度推售以來，截至二零二六年七月三十一日，六批共三百七十八個單位中的三百一十六個經已預售，合共錄得總收入人民幣一百六十億元。

二零二六年三月，集團收購了一家項目公司百分之五十權益，該項目公司擬開發一處總樓面面積約十三萬九千三百平方呎的用地，作為廣州聚龍灣太古里項目的一部分。

二零二六年三月，集團完成出售位於深水灣道6號的兩幢獨立屋予第三者買家，代價為港幣二十二億元。

二零二六年四月，作為持續資本流轉策略的一部分，集團完成出售一項香港商業投資物業予第三者買家，代價為港幣三億六千萬元。

二零二六年四月，集團宣佈推出「2050 可持續發展願景及策略」，進一步體現公司以可持續發展為營運核心的長遠承諾。新策略以「構建全球最可持續社區」為願景，旨在引領建築環境創新變革，實現企業、社群與自然和諧共榮，同時配合公司在香港、中國內地及東南亞的業務發展。

二零二六年五月，集團在強制售賣中成功投得鰂魚涌海灣街 9-43 號及糖廠街 29-41 號用地的大部分範圍，擬重建作辦公樓及其他商業用途。該收購於二零二六年六月完成。

二零二六年六月，集團根據二零二三年十一月簽訂之買賣協議，就完成鰂魚涌港島東中心四十四樓之出售事宜向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）提交書面通知，預計於二零二六年十二月三十一日完成交易。

物業組合概覽

於二零二六年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約四千零一十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有三千三百五十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千三百七十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約九百八十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千四百二十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓和零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，集團在北京、廣州、成都、上海、西安及三亞的優越地段持有十一個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千九百三十萬平方呎（其中一千零六十萬平方呎經已落成）。

下表列出於二零二六年六月三十日，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	9.2	2.5	0.8	0.6	-	13.1
中國內地	2.9	6.4	1.1	0.2	-	10.6
總計	12.1	8.9	1.9	0.8	-	23.7

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	-	-	-	-	1.1	1.1
中國內地	2.2	5.4	0.4	0.1	0.6	8.7
總計	2.2	5.4	0.4	0.1	1.7	9.8

投資物業及酒店總計

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	14.3	14.3	2.3	0.9	1.7	33.5

(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。

買賣物業面積約六百六十萬平方呎。買賣物業組合包括香港海盈山和海德園，以及雅加達 Savyavasa 已落成供出售單位。發展中的住宅項目共有七個（兩個在香港、兩個在中國內地、一個在越南、一個在泰國及一個在美國邁阿密）。

下表列出於二零二六年六月三十日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

買賣物業

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	已落成 ⁽¹⁾	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.6	0.3	0.9
中國內地	-	1.0	1.0
美國及東南亞	0.4	4.3	4.7
總計	1.0	5.6	6.6

(1) 已落成發展項目主要包括香港海盈山及海德園和雅加達 Savyavasa。

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	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日	截至 二零二六年 六月三十日止 六個月	截至 二零二五年 十二月三十一日止 年度	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
香港	57%	57%	54%	56%	72%	73%
中國內地	43%	43%	46%	43%	27%	26%
美國及東南亞	0%	0%	0%	1%	1%	1%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

香港已落成辦公樓物業組合總樓面面積合共為一千萬平方呎（按百分之一百為基準計）。於二零二六年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣二十五億八千三百萬元，與二零二五年上半年相約。於二零二六年六月三十日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業估值為港幣一千六百七十二億二千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千五百九十一億六千二百萬元。

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 (於二零二六年 六月三十日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	100%
太古坊 - 港島東中心 ⁽¹⁾ 和太古坊一座	2,297,463	91%	100%
太古坊 - 太古坊二座	994,973	80%	100%
太古坊 - 其他辦公樓 ⁽²⁾	3,122,431	88%	50%/100%
其他 ⁽³⁾	1,382,438	87%	26.67%/50%/100%
總計	9,983,738		

(1) 不包括已出售的四十三樓、四十五樓至五十四樓（四十九樓除外）。

(2) 包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

香港辦公樓物業組合於二零二六年上半年的租金收入總額為港幣二十四億四千九百萬元，與二零二五年同期大致相約。高空置率加上新增供應持續對香港辦公樓市場租金構成下行壓力。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓組合依然堅穩，並保持高出租率。於二零二六年六月三十日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十。太古坊二座和太古廣場六座（兩座分別在二零二二年九月和二零二四年二月落成的最新辦公樓）的租用率分別為百分之八十及百分之七十；不計入太古坊二座和太古廣場六座，餘下辦公樓物業組合租用率為百分之九十二。

下表列出於二零二六年六月三十日，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） (於二零二六年六月三十日)

銀行業/金融/證券/投資	28.6%
貿易	18.0%
專業服務（會計/法律/管理顧問/公司秘書）	15.4%
保險	11.7%
科技/媒體/電訊	8.8%
地產/建築/物業發展/建築設計	7.2%
廣告及公共關係	0.6%
其他	9.7%

於二零二六年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二六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二十四。

香港辦公樓市場展望

辦公樓市場受益於活躍的首次公開招股市場以及金融業氣氛好轉，近幾個月重拾動力，租賃活動受現有租戶擴充業務及追求優質辦公樓的趨勢持續而增強；租戶亦趁市場條件有利，為其租用空間升級，尤其著重配套設施完善、可持續發展表現廣受認可及交通便利的辦公樓。受租用率改善及核心金融區增長強勁支持，太古廣場的租賃活動持續增強。受惠於租戶強勁的續租及擴充需求，續租率維持高企，帶動空置率逐步下降，這亦伴隨續租負租金調幅收窄及個別租金錄得正增長。自二零二五年第四季以來，太古坊租金大致保持平穩，項目持續吸引優質租戶進駐。

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）於二零二六年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二六年六月應佔租金收入總額計，約有百分之三點二的租約將於二零二六年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八點四的租約將於二零二七年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二六年六月三十日）

二零二六年七月至十二月	3.2%
二零二七年	18.4%
二零二八年及以後	78.4%

零售

概覽

香港已落成零售物業組合總樓面面積合共為三百萬平方呎（按百分之一百為基準計）。於二零二六年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額上升百分之三至港幣十二億九千九百萬元。於二零二六年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百二十三億二千七百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百二十八億三千九百萬元。

零售物業組合主要包括太古廣場購物商場、位於太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。集團全資擁有太古廣場購物商場和太古城中心，並持有東薈城項目（包括東薈城名店倉）百分之二十六點六七權益；該些商場均由集團管理。

香港零售物業組合

	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	租用率 (於二零二六年 六月三十日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉	803,948	100%	26.67%
其他 ⁽¹⁾	410,652	100%	26.67%/60%/100%
總計	3,022,680		

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

二零二六年上半年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十一億九千六百萬元，較二零二五年同期上升百分之二。我們在商場持續進行的營銷推廣活動推動了銷售表現。儘管外遊趨勢持續，香港零售市場仍保持積極勢頭。受本地富裕消費者及國際旅客需求增加所推動，名貴手錶、珠寶及黃金的消費支出顯著增加。二零二六年上半年，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十五、百分之三及百分之十六。二零二六年上半年香港市場整體臨時估計零售銷售額上升百分之十。

期內商場近乎全部租出。

下表列出於二零二六年六月三十日，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）
（於二零二六年六月三十日）

時裝及配飾	29.3%
餐飲	21.9%
百貨公司	16.4%
超級市場	6.8%
電影院	4.5%
珠寶及鐘錶	2.3%
溜冰場	1.0%
其他	17.8%

於二零二六年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二六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三十一。

香港零售市場展望

儘管消費者的購物模式更趨向網上購物，以及外遊趨勢持續，香港零售市場的氣氛在二零二六年逐步改善。鑑於零售商透過資本開支所帶來的回報存在不確定性，以及營運成本上漲，其在擴充方面仍然維持審慎選擇的態度。

入境旅遊復甦及豐富的國際盛事和會議活動，預計將有利於香港零售市場。透過我們不斷的商戶組合優化、充滿活力的市場推廣活動以及會員計劃，預計將帶動我們商場的人流和銷售表現。

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）於二零二六年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二六年六月應佔租金收入總額計，約有百分之八點七的租約將於二零二六年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分三十點三的租約將於二零二七年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二六年六月三十日）

二零二六年七月至十二月	8.7%
二零二七年	30.3%
二零二八年及以後	61.0%

住宅物業

供出租的已落成住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式公寓、灣仔的 STAR STUDIOS 及數個位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約六十萬平方呎。於二零二六年六月三十日，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保持穩定，主要是由本地居民帶動，以及中國內地和海外市場人士的興趣日益增加。

發展中的投資物業

英皇道 1067 號及船塢里 8 號

集團分別於二零二二年及二零二三年取得英皇道 1067 號及船塢里 8 號的全部擁有權。此等用地前稱仁孚工業大廈及華廈工業大廈。該兩幅用地擬重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

海灣街 9-43 號及糖廠街 29-41 號

二零二六年六月，集團透過強制售賣，收購該位於鰂魚涌用地的大部分範圍的剩餘權益。用地總面積約二萬四千八百平方呎，擬重建作辦公樓及其他商業用途。

其他

港島東中心，華蘭路 18 號

二零二三年十一月，集團簽訂協議，向證監會出售鰂魚涌港島東中心十二個辦公室樓層（四十二樓至五十四樓，不包括四十九樓）。證監會目前佔用的九層（四十五樓至五十四樓，不包括四十九樓）於二零二三年十二月完成出售，四十三樓於二零二五年十二月三十一日完成出售。四十四樓將不早於二零二六年十二月三十一日但不遲於二零二七年十二月三十一日完成出售，而四十二樓將不早於二零二七年十二月三十一日但不遲於二零二八年十二月三十一日完成出售。十二個辦公室樓層的總樓面面積約為三十萬平方呎。二零二六年六月，集團就完成四十四樓之出售事宜向證監會提交書面通知，預計於二零二六年十二月三十一日完成交易。

太古城第十期停車位

二零二五年十一月，集團再推售位於香港太古城住宅項目的四百五十三個停車位。截至二零二六年七月三十一日，所有停車位已售出。二零二六年前已確認四百三十五個停車位的銷售，餘下十八個停車位的銷售預計於二零二六年第三季確認。

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三千零九十萬平方呎，其中集團應佔權益為一千九百三十萬平方呎。已落成物業共一千四百四十萬平方呎，一千六百五十萬平方呎正在發展中。二零二六年上半年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣三十四億六千五百萬元。於二零二六年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣一千四百二十三億五千二百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千零五億五千五百萬元。

中國內地物業組合 ⁽¹⁾

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）				應佔權益
	總計	投資物業	酒店	規劃中	
<i>已落成</i>					
北京三里屯太古里	1,621,783	1,621,783	-	-	100%
成都太古里	1,654,565	1,461,428	193,137	-	100%
廣州太古滙	3,782,327	3,272,893	509,434	-	97%
北京頤堤港 ⁽²⁾	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%
廣州太古滙第二期	90,847	90,847	-	-	100%
廣州聚龍灣太古里 ⁽³⁾	445,275	445,275	-	-	50%
其他	2,917	2,917	-	-	100%
小計	14,412,546	12,775,091	1,637,455	-	
<i>發展中</i>					
北京三里屯太古里 ⁽⁴⁾	145,258	145,258	-	-	100%
北京太古坊 ⁽⁵⁾	4,045,514	3,698,711	346,803	-	49.895%
西安太古里 ⁽⁶⁾	2,896,119	2,622,434	273,685	-	70%
三亞太古里 ⁽⁷⁾	2,486,894	2,486,894	-	-	50%
前灘太古里（發展中零售部分）及 前灘廣場（前稱上海前灘綜合發 展項目） ⁽⁸⁾	2,943,782	2,943,782	-	-	40%
上海陸家嘴太古源 ⁽⁹⁾	2,886,453	1,347,201	-	1,539,252	40%
廣州聚龍灣太古里 ⁽³⁾	389,237	389,237	-	-	50%
廣州太古滙第三期 ⁽¹⁰⁾	654,782	654,782	-	-	97%
小計	16,448,039	14,288,299	620,488	1,539,252	
總計	30,860,585	27,063,390	2,257,943	1,539,252	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。

(2) 頤堤港為北京太古坊一部分。

(3) 廣州荔灣區一個綜合發展項目的零售部分，以上為截至二零二六年六月三十日所獲取及租用的用地之總樓面面積，相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎。集團持有該項目零售部分百分之五十權益。發展方案正在規劃中，零售部分的第一階段已於二零二五年十二月陸續開業，整個項目計劃由二零二七年起分階段落成。

(4) 北區 N1 樓已於二零二四年六月關閉，並正在重新發展作零售用途。

(5) 以辦公樓為主導的綜合發展項目，計劃由二零二六年起分階段落成。

(6) 以零售為主導的綜合發展項目，計劃由二零二七年起分階段落成。

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

(8) 綜合發展項目，包括兩座辦公樓（前灘廣場一座和前灘廣場二座）及一個新的零售擴建部分，計劃於二零二六年落成。

(9) 綜合發展項目，東區發展方案正在規劃中，預計由二零二六年起分階段落成。

(10) 為廣州太古滙商場的擴展部分，物業的翻新工程預計二零二八年起完成。

二零二六年上半年，集團在中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣二十七億八千二百萬元，較二零二五年同期上升百分之十三，反映我們營運城市的購物商場租戶組合優化。撇除人民幣幣值變動，租金收入總額上升百分之六。

零售

中國內地已落成零售物業組合總樓面面積合共為八百三十萬平方呎，其中集團應佔權益為六百四十萬平方呎。二零二六年上半年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額上升百分之十四至港幣二十九億九千八百萬元。撇除人民幣幣值變動，應佔租金收入總額上升百分之八。於二零二六年六月三十日，集團中國內地已落成零售物業估值為港幣七百八十六億四千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣六百五十五億四千九百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里、成都太古里和廣州太古滙第二期、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、上海興業太古滙、上海前灘太古里及廣州聚龍灣太古里。

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 （於二零二六年 六月三十日）	應佔權益
北京三里屯太古里	1,621,783	100%	100%
成都太古里	1,354,624	98%	100%
廣州太古滙	1,529,392	100%	97%
北京頤堤港	946,769	98%	50%
上海興業太古滙	1,107,220	98%	50%
上海前灘太古里	1,188,727	98%	50%
廣州聚龍灣太古里 ⁽¹⁾	445,275	76%	50%
廣州太古滙第二期 ⁽²⁾	90,847	不適用	100%
總計	8,284,637		

(1) 上表中的總樓面面積指已於二零二五年十二月陸續開業的零售部分第一期。

(2) 翻新工程進行中。

受惠於持續推動體驗式零售及零售組合成功升級，我們在中國內地零售商場的銷售額及人流在二零二六年表現強勁。三里屯太古里在二零二五年年底完成北區的重大租戶組合優化後，表現保持強勁，並隨著愛馬仕全球旗艦店於二零二六年四月開業而進一步加強。上海興業太古滙在二零二五年六月「路易號」開幕後表現強勁，而二零二六年上半年開業的勞力士旗艦店進一步加強了商場的奢侈品牌陣容。二零二六年上半年，集團在中國內地的應佔零售銷售額（不包括汽車零售商的銷售）上升百分之二十三。二零二六年上半年，北京三里屯太古里、北京頤堤港、成都太古里、廣州太古滙、上海興業太古滙和前灘太古里的零售銷售額分別上升百分之六十三、百分之三、百分之十四、百分之九、百分之八十二及百分之十四。

二零二六年上半年集團中國內地零售物業租金收入總額上升百分之十三至港幣二十五億七千二百萬元。撇除人民幣幣值變動影響，租金收入總額上升百分之七。

下表列出於二零二六年六月三十日，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）
（於二零二六年六月三十日）

時裝及配飾	46.9%
餐飲	22.5%
超級市場	4.5%
電影院	3.8%
珠寶及鐘錶	3.4%
其他	18.9%

於二零二六年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二六年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地零售總面積約百分之二十四。

北京三里屯太古里二零二六年上半年的零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之六十三及百分之十六，受惠於三里屯太古里北區自二零二五年年底起陸續開幕的標誌性奢侈品牌店舖及建築風格獨特的旗艦店，以及三里屯太古里南區成功升級改造及品牌定位提升。北京強勁的國際旅客入境數量及有利的退稅政策，進一步支持增長動力。由於三里屯太古里已鞏固其作為時尚零售及社交地標的定位，市場對其零售樓面的需求仍然強勁。毗鄰三里屯太古里北區的北區N1樓正在重新發展成為全球旗艦店的新零售地標。外牆和機電安裝工程正在進行中。有關項目預計於二零二六年完成及於二零二七年開業。商場於二零二六年六月三十日的租用率為百分之一百。

成都太古里二零二六年上半年的零售銷售額及租金收入總額均上升百分之十四，反映品牌組合及店舖持續升級。集團繼續鞏固其作為高端購物和休閒地標的地位。商場於二零二六年六月三十日的租用率為百分之九十八。

廣州太古滙二零二六年上半年的零售銷售額和租金收入總額分別上升百分之九及百分之十一，反映租戶組合持續進行優化。商場於二零二六年六月三十日的租用率為百分之一百。位於附近的太古滙第二期正改建為一個全新生活時尚地標，為顧客帶來時裝、餐飲、社交和身心健康方面的全新體驗，工程預計於二零二七年完成。太古滙於二零二四年八月購入的太古滙第三期與太古滙購物商場相連，現正進行設計工作，該物業將成為太古滙的新增高端零售及生活時尚的一部分，預計將於二零二八年起完成。

北京頤堤港購物商場二零二六年上半年的零售銷售額上升百分之三，租金收入總額則下跌百分之三，主要反映了北京太古坊正在進行的發展工程及包括橋樑和隧道等通連升級項目所帶來短暫的影響。商場於二零二六年六月三十日的租用率為百分之九十八。

上海興業太古滙二零二六年上半年的零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之八十二及百分之二十九，反映於二零二五年六月開幕的路易威登「路易號」及持續引入新概念和旗艦店所帶來的強勁人流。商場於二零二六年六月三十日的租用率為百分之九十八。

上海前灘太古里的零售銷售額及租金收入總額於二零二六年上半年分別增長百分之十四及百分之十六，受惠於人流增長、租戶支援加強及在租務營運方面與租戶更緊密合作。商場於二零二六年六月三十日的租用率為百分之九十八。

集團與廣州珠江實業集團有限公司合作，發展一個位於廣州荔灣區的綜合發展項目的零售部分。廣州聚龍灣太古里的第一期已於二零二五年十二月陸續開業，零售銷售額及人流令人鼓舞。於二零二六年六月三十日租戶承諾租用第一期的零售樓面面積的百分之七十六，其中百分之五十四的可租用零售樓面經已開業。

中國內地零售市場展望

二零二六年初，「第十五個五年規劃綱要」出台，標誌著向高品質消費策略轉型，中國內地零售市場持續呈現改善跡象。零售業整體處於穩定復甦階段，零售品牌對中長期前景持謹慎樂觀的態度，並持續投資於策略性及核心零售地段。包括金飾、鐘錶及珠寶在內的幾個類別表現出色，顯示消費者潛在需求依然強韌。儘管零售品牌選址更為審慎，但仍積極尋求優質零售樓面以拓展業務，並越趨關注提供體驗式概念、獨特的品牌產品服務以及加強顧客互動。這突顯了我們旗下零售組合所具備的獨特市場定位、精心甄選的品牌組合及優質服務的重要性。

在二零二六年下半年，預期市場對零售樓面的需求將保持審慎樂觀。儘管奢侈零售品牌對擴展持謹慎態度，但對具有高潛力和體驗式概念的黃金地段的優質樓面需求將會持續，尤其是在北京、成都、廣州和上海等集團營運的城市。

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）於二零二六年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二六年六月應佔租金收入總額計，約有百分之十九點五的租約將於二零二六年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十九點九的租約將於二零二七年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二六年六月三十日）

二零二六年七月至十二月	19.5%
二零二七年	29.9%
二零二八年及以後	50.6%

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。二零二六年上半年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額上升百分之三至港幣四億二千五百萬元。撇除人民幣幣值變動影響，集團應佔租金收入總額下跌百分之三。於二零二六年六月三十日，集團中國內地已落成辦公樓物業估值為港幣一百九十五億三千九百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百二十一億二千八百萬元。

這物業組合包括集團持有百分之九十七權益的廣州太古滙及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港（北京太古坊一部分）及上海興業太古滙。

中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100%為基準計）	租用率 （於二零二六年 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	96%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	96%	50%
總計	4,183,034		

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

二零二六年上半年，集團來自中國內地辦公樓物業的租金收入總額上升百分之四至港幣一億八千九百萬元。撇除人民幣幣值變動影響，租金收入總額下跌百分之二。

下表列出於二零二六年六月三十日，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）

（於二零二六年六月三十日）

銀行業/金融/證券/投資	28.2%
貿易	21.2%
專業服務	17.2%
科技/媒體/電訊	16.7%
藥品製造	7.2%
地產/建築/物業發展/建築設計	6.5%
其他	3.0%

於二零二六年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二六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的辦公樓於二零二六年六月三十日租用率分別為百分之九十、百分之九十六及百分之九十六。

中國內地辦公樓市場展望

預期二零二六年下半年在中國內地，未獲預租的新增供應將令辦公樓空置率有所上升。在上海，新增供應和現有空置樓面，將持續對租金帶來壓力；在廣州，由於需求疲軟，新增供應對租金構成下行壓力；在北京，預計核心商業區的新增供應將推高空置率，並拖累租金表現。儘管在經濟前景不明朗下市場氣氛依然謹慎，但我們優質及管理完善的辦公樓物業組合在企業追求更優質辦公樓的趨勢帶來的需求中具備顯著優勢。

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）於二零二六年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二六年六月應佔租金收入總額計，約有百分之六點二的租約將於二零二六年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點五的租約將於二零二七年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二六年六月三十日）

二零二六年七月至十二月	6.2%
二零二七年	23.5%
二零二八年及以後	70.3%

服務式住宅

廣州太古滙文華東方酒店、位於成都太古里的成都居舍及位於上海興業太古滙的上海居舍分別提供二十四個、四十二個及一百零二個服務式住宅單位。

二零二六年上半年，服務式住宅業績穩定。於二零二六年六月三十日，廣州文華東方酒店、成都居舍和上海居舍的入住率分別為百分之七十九、百分之五十二及百分之七十三。

中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二六年下半年，服務式住宅的業績將會保持平穩。

發展中的投資物業

北京太古坊

北京太古坊是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是以辦公樓為主導的綜合發展項目，計劃由二零二六年年底起分階段落成，所有大樓上蓋工程已平頂，辦公大樓的外牆和機電安裝工程正在進行中。項目由集團與中國人壽保險股份有限公司合作發展，集團持有該項目百分之四十九點八九五權益。

西安太古里

西安太古里位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施、一間酒店和服務式住宅，估計總樓面面積約為二百九十萬平方呎。地庫及上蓋工程正在進行中，預計由二零二七年起分階段落成。項目乃集團與西安城桓文化投資發展有限公司共同發展，集團持有項目百分之七十權益。

三亞太古里

項目位於三亞海棠灣國家海岸中心地帶，地理位置優越，是我們首個度假型高端零售項目，包括地下停車場和其他附屬設施，總樓面面積約二百五十萬平方呎。該項目乃集團與中國旅遊集團中免股份有限公司合作發展，將構成三亞國際免稅城三期。上蓋、外牆、機電安裝及內部裝修工程正在進行中，預計由二零二六年起分階段落成。集團持有項目百分之五十權益。

前灘太古里（發展中零售部分）及前灘廣場（前稱上海前灘綜合發展項目）

前灘太古里（發展中零售部分）及前灘廣場位於上海中環線內，佔地約六十八萬六千平方呎。該地塊位於三條地鐵綫路的交匯點，毗鄰現有的前灘太古里（太古地產與陸家嘴集團合作發展的首個項目），是一個由零售、辦公樓和住宅組成的綜合發展項目，總樓面面積約四百一十萬平方呎（包括地下零售面積）。辦公樓及零售平台均已平頂，現正進行外牆及內部裝修工程，預計二零二六年落成。於二零二六年七月三十一日，約百分之九十八的住宅大樓（世紀前灘•天御和世紀前灘•天匯）總可出售面積經已預售。集團持有項目百分之四十權益。

上海陸家嘴太古源

由集團與陸家嘴集團合作發展的陸家嘴太古源位於上海浦東黃浦江沿岸內環線內，將發展為集高尚住宅、零售、辦公樓和文化設施以及一間酒店和服務式住宅於一體的綜合地標。估計總樓面面積約四百二十萬平方呎（包括地下零售面積），相關圖則有待批准。西區所有辦公大樓已平頂，西區零售部分上蓋工程已完成，現正進行外牆及內部裝修工程，東區發展方案在規劃中。項目預計由二零二六年起分階段落成。第四、第五及最後一批（第六批）住宅單位預售已分別於二零二六年一月、四月及六月推出。截至二零二六年七月三十一日，三百七十八個單位中的三百一十六個經已售出。集團持有項目百分之四十權益。

廣州聚龍灣項目

集團與廣州珠江實業集團有限公司合作，發展一個位於廣佛都市圈核心區域的廣州荔灣區的綜合發展項目的零售部分，整個項目總樓面面積約五百七十萬平方呎。截至二零二六年六月三十日，集團已獲取及租用總樓面面積約八十三萬五千平方呎的零售用地，交易協議進一步簽訂後，總樓面面積將可能增加至約一百六十一萬五千平方呎。零售部分的第一期包括一系列零售、餐飲及生活休閒店舖以及展覽和活動場地，已於二零二五年十二月陸續開業，後續階段的地庫及上蓋工程現正進行中，整個項目計劃由二零二七年起分階段落成。集團持有該發展項目零售部分百分之五十權益。

廣州太古滙第三期

廣州太古滙擁有與太古滙購物商場直接相連的太古滙第三期。該建築的總樓面面積約為六十五萬五千平方呎，將翻新成為購物商場的新增高級零售部分，現正進行設計工作，預計翻新工程於二零二八年起完成。集團持有該物業百分之九十七權益。

下表列出在二零二六年六月三十日預期中國內地已落成物業組合的預計應佔樓面面積。

在二零二六年六月三十日預期中國內地已落成物業組合應佔樓面面積

總樓面面積 (平方呎)	二零二二年 十二月	二零二三年 十二月	二零二四年 十二月	二零二五年 十二月	二零二六年 六月	二零二六年 十二月	二零二七年 十二月	二零二八年 十二月	二零二八年 以後
北京三里屯太古里	1,789,000	1,792,309	1,618,801	1,621,783	1,621,783	1,767,041	1,767,041	1,767,041	1,767,041
成都太古里	1,075,468	1,654,565	1,654,565	1,654,565	1,654,565	1,654,565	1,654,565	1,654,565	1,654,565
廣州太古滙	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857	3,668,857
北京頤堤港 ⁽¹⁾	947,072	947,072	947,072	947,072	947,072	947,072	947,072	947,072	947,072
上海興業太古滙	1,768,311	1,865,984	1,865,984	1,865,984	1,865,984	1,865,984	1,865,984	1,865,984	1,865,984
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364
北京太古坊 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	1,109,818	2,018,509	2,018,509	2,018,509
西安太古里 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	1,776,480	2,027,283	2,027,283
三亞太古里 ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	291,832	1,243,447	1,243,447	1,243,447
前灘太古里（發展中零售部分）及前灘廣場 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	1,177,513	1,177,513	1,177,513	1,177,513
上海陸家嘴太古源 ⁽⁶⁾	-	-	-	-	-	93,229	1,154,581	1,154,581	1,154,581
廣州聚龍灣太古里 ⁽⁷⁾	-	-	-	208,965	222,638	262,556	304,552	370,169	417,257
廣州太古滙第二期 ⁽⁸⁾	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847
廣州太古滙第三期 ⁽⁹⁾	-	-	-	-	-	-	-	635,139	635,139
其他	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917
總計	9,936,836	10,616,915	10,443,407	10,655,354	10,669,027	13,526,595	18,266,729	19,218,288	19,265,376

- (1) 頤堤港為北京太古坊一部分。
 (2) 項目預計由二零二六年起分階段落成。
 (3) 項目預計由二零二七年起分階段落成。
 (4) 項目預計由二零二六年起分階段落成，項目名稱待定。
 (5) 前稱上海前灘綜合發展項目，項目預計於二零二六年落成。
 (6) 項目預計由二零二六年起分階段落成。
 (7) 項目預計由二零二七年起分階段落成。以上為截至二零二六年六月三十日所獲取及租用的零售用地之總樓面面積，相關交易協議的進一步簽訂將可能增加總樓面面積至約一百六十一萬五千平方呎。
 (8) 物業正翻新中，預計二零二七年起完成。
 (9) 物業的翻新工程預計二零二八年起完成。

其他

上海張園

集團持有與上海靜安置業（集團）有限公司設立的一間合資管理公司百分之六十權益，合資管理公司參與活化及管理上海靜安區張園石庫門歷史建築群。建築群完成活化後，其總樓面面積（包括停車位）將為六十七萬三千八百七十一平方呎的地面空間，以及九十五萬六千九百四十九平方呎的地下空間。此項目包括超過四十組、約一百七十幢兩至三層高的石庫門建築，連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。項目第一期（西區）已於二零二二年十一月竣工及開幕，現正進行第二期（東區）的建築及翻新工程，第二期活化區已於二零二六年六月陸續開業，整個東區預計由二零二七年起分階段開幕。集團並無持有該建築群的權益。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二六年六月三十日根據市場價值進行估值，其中按價值計百分之九十九由戴德梁行有限公司估值。是次估值的總額為港幣二千七百一十八億七千一百萬元，而於二零二五年十二月三十一日則為港幣二千六百八十三億一千三百萬元。

投資物業組合估值上升主要反映二零二六年上半年的增購以及中國內地投資物業匯兌收益，部分被出售一項投資物業及投資物業轉撥至歸類為持作出售資產所抵銷。投資物業組合估值包括將若干香港辦公樓物業的資本化率下調十二點五個基點。

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

物業買賣

概覽

應佔買賣物業面積約六百六十萬平方呎。買賣物業組合包括香港海盈山和海德園，以及雅加達 Savyavasa 的已落成供出售單位。發展中的住宅項目共有七個（兩個在香港、兩個在中國內地、一個在越南、一個在泰國及一個在美國邁阿密）。

物業買賣組合（於二零二六年六月三十日）

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 灣仔 EIGHT STAR STREET	- (1)	2022	100%
- 黃竹坑海盈山	268,068 (2)	2024	25%
- 深水灣道 6 號	- (3)	2025	100%
- 柴灣海德園	410,786 (2) (4)	2025 及 2026	80%
印度尼西亞			
- 雅加達南部 Savyavasa	415,652 (2)	2025	50%
<u>發展中</u>			
香港			
- 灣仔皇后大道東 269 號	102,990 (5)	2027	100%
- 鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號	405,443 (6) (7)	2028	50%
中國內地			
- 上海世紀前灘•天御和世紀前灘•天匯	1,159,057	2026	40%
- 上海陸家嘴太古源 源邸	1,222,751 (7) (8)	2026 起	40%
越南			
- 胡志明市 Empire City	5,961,512	2032	15.73%
泰國			
- 曼谷 Upper House Residences Bangkok 及 The Wireless Residences by Upper House	1,632,067 (7)	2030 起	40%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密文華東方酒店式住宅（前稱 Brickell Key 用地及邁阿密文華東方酒店）	2,685,801 (9)	2030	100%

- (1) 於二零二六年六月售出。
 (2) 餘下可出售面積。
 (3) 於二零二六年三月完成出售。
 (4) 不包括一間面積約一千九百六十八平方呎的零售商舖。
 (5) 不包括一個面積約一萬三千一百九十七平方呎的零售平台。
 (6) 不包括一個面積約五萬零四平方呎的零售平台。
 (7) 總樓面面積仍有待更新。
 (8) 不包括約七萬一千九百二十五平方呎在落成後移交政府的公共租賃住房。
 (9) 項目建築樓面面積（包括酒店部分）仍有待更新。

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），截至二零二六年七月三十一日，三十七個單位經已全部售出。截至二零二六年六月三十日，三十六個單位的銷售經已確認。最後一個單位的銷售預計於二零二六年下半年確認。

黃竹坑海盈山

海盈山是由集團與嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的一間合資公司在黃竹坑發展的住宅項目。該項目包括兩座住宅大廈（第4A期和第4B期），總樓面面積約六十三萬八千平方呎，提供八百個住宅單位。第4A期於二零二三年七月開始預售，第4B期落成後於二零二六年五月開始發售。截至二零二六年七月三十一日，第4A期四百三十二個單位中的三百六十個及第4B期三百六十八個單位中的八十七個經已售出。截至二零二六年六月三十日，三百四十五個單位的銷售經已確認，其中五十六個單位的銷售於二零二六年上半年確認；單位由二零二五年六月開始交付買家。集團持有該合資公司百分之二十五權益。

深水灣道6號

深水灣道6號兩幢獨立屋總樓面面積共約一萬五千平方呎，已於二零二六年三月完成出售。

柴灣海德園

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正發展柴灣一幅地皮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—海德園。第一期及第二期分別於二零二五年八月及二零二六年六月獲發佔用許可證。第二期地盤正在進行內部裝修工程。第一批單位已於二零二五年九月開始預售，截至二零二六年七月三十一日，第一期四百二十九個推售單位中的三百五十四個經已售出。

灣仔皇后大道東269號

集團正發展灣仔皇后大道東269號地皮，主要作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎，現正進行上蓋工程，預計於二零二七年落成。

鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號

一間集團持有百分之五十權益的合資公司正發展鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號用地。地基工程正在進行中。該用地將重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十五萬五千平方呎，預計於二零二八年落成。

香港住宅市場展望

受惠於較低利率及按揭措施放寬，香港住宅銷售已逐漸增加。中國內地買家的需求仍然是支持市場的正面因素，但更嚴格的資本外流及購買海外物業的管控措施或抑制市場動力，尤其是高尚住宅市場。

中國內地

集團持有上海浦東新區的兩個地標項目（前灘太古里（發展中零售部分）及前灘廣場和陸家嘴太古源）百分之四十權益。這兩個發展項目都包括住宅部分，分別為前灘太古里（發展中零售部分）及前灘廣場的世紀前灘•天御和世紀前灘•天匯以及陸家嘴太古源項目的陸家嘴太古源源邸住宅。

上海世紀前灘•天御和世紀前灘•天匯

世紀前灘•天御和世紀前灘•天匯住宅大樓經已平頂，現正進行外牆及內部裝修工程。截至二零二六年七月三十一日，約百分之九十八的總可出售面積已預售，預計二零二六年落成。

上海陸家嘴太古源源邸

上海陸家嘴太古源源邸是公司在中國內地的旗艦住宅項目，位於黃浦江畔，並在上海浦東新區內環線內。陸家嘴太古源源邸第四、第五及最後一批（第六批）的六十個、五十六個及七十二個住宅單位已分別於二零二六年一月、四月及六月預售，截至二零二六年七月三十一日，六批合共三百七十八個單位中的三百一十六個經已預售。上蓋工程已於二零二五年九月平頂，現正進行外牆及內部裝修工程，預計從二零二六年起落成。

中國內地住宅市場展望

中國內地一線城市黃金地段的高端住宅的需求預期在短期內持續強勁。由於上海政府於二零二六年二月放寬購房限制及推出刺激新增需求的措施，當地優質項目銷售依然表現出色。陸家嘴太古源源邸的成功推出引發市場的強烈興趣，突顯了上海市場對優質濱江公寓的持續需求。長遠來看，北京和上海的豪宅市場前景預計將保持穩定。

印度尼西亞

集團持有一間合資公司百分之五十權益，該合資公司已發展印度尼西亞雅加達南部一幅地皮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—Savyavasa。項目共三座大廈，提供四百零二個住宅單位。二零二五年第四季收到SLF證書（印度尼西亞的佔用許可證），二零二六年開始交付買家。截至二零二六年七月三十一日，包括第一座所有單位，共二百一十個單位經已售出。六十四個單位的銷售已於二零二六年上半年確認。

越南

集團作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「**Empire City**」（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅）。該項目正在興建中，預計將於二零三二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。截至二零二六年七月三十一日，所有推出的住宅單位均已預售或售出，約佔項目擴展後全部單位的百分之四十三。

泰國

集團持有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，正與 **City Realty Co. Ltd.** 合作興建作住宅用途，地盤面積約十三萬六千平方呎，正進行基礎結構工程。項目包括「**Upper House Residences Bangkok**」及「**The Wireless Residences by Upper House**」兩座大廈，分別提供約一百五十六及二百三十九個住宅單位，預期二零三零年起落成。VIP銷售已展開，曼谷銷售中心也已開幕。

美國

高尚住宅及酒店項目「邁阿密文華東方酒店式住宅」仍在進行預售。項目座落於 **Brickell Key**，由兩座大廈組成，第一座包括豪華私人住宅，而第二座包括一間新建的文華東方酒店以及私人住宅和酒店式住宅。原有的文華東方酒店已於二零二六年四月拆卸，以便興建新的發展項目。項目暫定於二零三零年完工。百分之六十的住宅經已預售。

越南、泰國、印度尼西亞及美國住宅市場展望

經濟增長、長期基本面向好、中產階層崛起及有限的優質供應量持續為東南亞的高尚住宅物業市場提供動力。胡志明市、曼谷及雅加達等市場表現依然穩健。儘管近期市場存在不確定性，邁阿密高尚住宅市場前景仍然強勁，佛羅里達州對美國及國際買家仍然具有吸引力，除氣候良好和稅制有利外，亦因為其作為往返拉丁美洲門戶城市的地理位置。

住宅物業管理

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

酒店

概覽

集團透過太古酒店於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。「居舍」包括香港居舍、成都居舍及上海居舍一系列獨特的小型高尚酒店。「東隅系列」的酒店位於香港、北京及邁阿密，邁阿密東隅（由第三方擁有）透過第三方酒店管理營運模式由集團管理。擴展計劃包括在日本東京及中國內地深圳透過新酒店的管理合約，而在中國內地北京、上海和西安的新酒店則由太古酒店擁有及管理。集團於香港、廣州及上海亦持有非太古地產管理的酒店的權益。

與二零二五年同期相比，太古地產於香港及中國內地管理的酒店整體業務表現有所改善，反映整個組合的平均入住率及客房收入均提升；由太古地產管理的美國酒店經營業績強勁。

二零二六年上半年，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六千一百萬元，而二零二五年上半年則為港幣二千五百萬元。

酒店組合（由太古酒店管理）

	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 香港居舍	117	100%
- 香港東隅	331	100%
- 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
- 北京東隅	365	50%
- 成都居舍 ⁽²⁾	142	100%
- 上海居舍 ⁽²⁾	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽³⁾	352	0%
總計	2,021	

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

(2) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 邁阿密東隅（包括酒店大樓內的服務式住宅）由第三方所擁有。

香港

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

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

由太古地產管理的香港酒店因入住率及房價提升而表現有所改善。

中國內地

太古酒店在中國內地管理三間酒店，分別是位於北京頤堤港、提供三百六十五間客房的北京東隅；位於成都太古里、提供一百間客房和四十二個服務式住宅單位的高尚物業成都居舍；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上海居舍。集團全資擁有成都居舍，並持有北京東隅及上海居舍各百分之五十權益。此外，集團持有位於廣州太古滙、提供二百六十三間客房和二十四個服務式住宅單位的文華東方酒店百分之九十七權益（但非負責管理）。集團持有另一間非太古地產管理的素凱泰酒店百分之五十權益，該酒店位於上海興業太古滙，提供二百零一間客房。

在中國內地由太古地產管理及非太古地產管理的酒店業績表現不一，二零二六年上半年，整個組合的平均客房收入有所改善。

美國

位於邁阿密 Brickell City Centre 的邁阿密東隅由第三方擁有，但仍由太古酒店管理。邁阿密東隅的平均客房收入因房價上升而有所改善。

酒店市場展望

儘管需求持續緩步改善，預計二零二六年下半年香港酒店業務競爭仍然激烈。中國內地酒店業務在二零二六年下半年將保持穩定，而美國由太古地產管理的酒店二零二六年下半年業績預計將表現良好。

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

資本承擔

資本開支及承擔

二零二六年上半年，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）為港幣三億六千萬港元（二零二五年上半年：港幣七億六千六百萬港元）。於二零二六年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百一十二億一千三百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣一百一十一億零三百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四千四百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣三千七百萬元）。

二零二六年上半年，中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十六億四千三百萬元（二零二五年上半年：港幣十億七千六百萬港元）。於二零二六年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百七十四億一千一百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣一百八十三億五千萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣九十二億四千七百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣九十七億四千八百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣六億五千七百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣十二億一千七百萬元）的資金。此外，集團承諾向合資公司注資港幣六億一千六百萬港元（二零二五年十二月三十一日：港幣九億八千二百萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	開支預測				承擔總額 ⁽¹⁾	有關合資公司的承擔 ⁽²⁾
	截至二零二六年六月三十日止六個月 港幣百萬元	截至二零二六年十二月三十一日止六個月 港幣百萬元	二零二七年 港幣百萬元	二零二八年 港幣百萬元	二零二九年及以後 港幣百萬元	於二零二六年六月三十日 港幣百萬元	於二零二六年六月三十日 港幣百萬元
香港	360	616	603	600	9,394	11,213	44
中國內地	1,643	4,601	6,846	3,045	2,919	17,411	9,247
總額	2,003	5,217	7,449	3,645	12,313	28,624	9,291

(1) 資本承擔（包括已獲董事局批准但未訂約）即集團的資本承擔港幣一百九十三億三千三百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣九十二億九千一百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣六億五千七百萬元資金。

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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
業務及投資產生/(使用)的現金淨額			
來自營運的現金	6,456	6,103	10,024
已收股息	153	186	244
已付稅項	(615)	(549)	(1,199)
已付利息淨額	(772)	(865)	(1,598)
(用於)/來自投資業務的現金淨額	(1,056)	1,808	3,190
	4,166	6,683	10,661
已付股東現金及(償還對外借款)/對外借款所得資金淨額			
借款(減少)/增加淨額	(1,014)	6,540	(193)
來自聯屬公司的墊款	463	526	2,204
結算認沽期權以購入一間附屬公司股份	-	(570)	(570)
租賃付款的本金部分	(47)	(43)	(92)
回購公司股份	-	(738)	(738)
已付股息	(4,658)	(4,491)	(6,506)
	(5,256)	1,224	(5,895)
現金及現金等價物(減少)/增加	(1,090)	7,907	4,766

中期票據計劃

二零一二年，公司的全資附屬公司 Swire Properties MTN Financing Limited 設立總值三十億美元的中期票據發行計劃。於二零二五年，中期票據發行計劃的面值總額增加至五十億美元。發行的票據由公司給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，於二零二六年六月三十日已分別獲惠譽國際給予 A 評級及穆迪給予 (P)A2 評級。

通過是項中期票據發行計劃，集團可直接從資本市場籌措資金。在此計劃下，集團可發行以美元或其他貨幣結算票據，金額和票據年期不限。

融資變動
經核數師審閱的財務資料
融資變動分析

	截至二零二六年 六月三十日止六個月		截至二零二五年 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	49,243	480	48,347	520
動用借款及再融資	2,991	-	10,420	-
發行債券	3,890	-	4,395	-
到期債券	(7,038)	-	(5,002)	-
償還借款	(857)	-	(10,006)	-
期內的新租賃安排	-	21	-	33
租賃付款的本金部分	-	(47)	-	(92)
幣值調整	955	16	1,042	20
其他非現金變動	37	1	47	(1)
六月三十日/十二月三十一日結算	49,221	471	49,243	480

債務淨額
經核數師審閱的財務資料

二零二六年六月三十日的債務淨額為港幣四百零二億六千八百萬元，而二零二五年十二月三十一日則為港幣三百九十五億四千萬元。債務淨額上升主要反映香港及中國內地的資本開支。

集團的借款主要以港幣和人民幣計值。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 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	22,328	20,399
債券	21,112	19,495
流動負債中的借款		
銀行借款	2,520	1,898
債券	3,261	7,451
借款總額	49,221	49,243
租賃負債		
計入非流動負債	376	390
計入流動負債	95	90
減：短期存款及銀行結餘	9,424	10,183
債務淨額	40,268	39,540

籌資來源

經核數師審閱的財務資料

於二零二六年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣五百九十六億九千四百萬元，其中港幣一百零三億三千九百萬元（百分之十七）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二六年六月三十日的籌資來源包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年以後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	18,183	12,844	-	5,339
循環借款	17,100	12,100	250	4,750
債券	24,411	24,411	-	-
已承擔融資總額	59,694	49,355	250	10,089
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	-	400	-
總額	60,094	49,355	650	10,089

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億三千四百萬元。

還款期限及再融資

於二零二六年六月三十日，銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零四零年（二零二五年十二月三十一日；最長可至二零四零年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二六年	二零二五年	二零二五年
加權平均債務期限	3.4 年	3.2 年	3.3 年
加權平均債務成本	3.3%	3.6%	3.5%

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

還款期限												
(港幣百萬元)	2026 下半年	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036- 2040	總額
來自第三方融資												
有期及循環借款	1,771	7,750	11,188	1,251	5,032	752	810	868	1,064	708	4,089	35,283
債券	500	5,088	7,591	2,323	3,127	3,921	-	705	-	1,156	-	24,411
總額	2,271	12,838	18,779	3,574	8,159	4,673	810	1,573	1,064	1,864	4,089	59,694

經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零二六年 六月三十日		二零二五年 十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行借款及來自第三方的債券				
一年內	5,781	12%	9,349	19%
一至兩年內	17,584	36%	11,572	23%
兩至五年內	20,517	41%	23,583	48%
五年以後	5,339	11%	4,739	10%
總額	49,221	100%	49,243	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	5,781		9,349	
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	43,440		39,894	

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：

	二零二六年 六月三十日		二零二五年 十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	26,852	55%	25,088	51%
人民幣	22,369	45%	24,155	49%
總額	49,221	100%	49,243	100%

財務支出

經核數師審閱的財務資料

於二零二六年六月三十日，集團借款總額中的百分之六十七以固定利率安排及百分之三十三以浮動利率安排（二零二五年十二月三十一日：分別為百分之七十二及百分之二十八）。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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	344	456	815
債券	428	431	875
來自合資公司及聯屬公司的計息墊款	8	4	9
租賃負債	8	9	17
衍生工具的公平值收益淨額			
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(12)	(10)	(5)
不符合對沖條件的跨幣掉期	-	(1)	(1)
其他融資成本	73	84	171
	849	973	1,881
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債 公平值的變動收益	-	(74)	(74)
資本化利息：			
投資物業	(92)	(185)	(307)
供出售物業	(90)	(171)	(282)
酒店	(3)	-	-
	664	543	1,218
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	(59)	(37)	(103)
予合資公司及聯屬公司借款	(57)	(99)	(161)
	(116)	(136)	(264)
財務支出淨額	548	407	954

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二六年	二零二五年	二零二五年
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	14.8%	15.7%	14.6%
	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二六年	二零二五年	二零二五年
利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	9.6	0.9	2.1
基本	10.6	11.5	10.2
現金利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	7.2	0.5	1.3
基本	7.9	6.6	6.5

(1) 有關釋義請參閱第 71 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二零二六年六月三十日及二零二五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	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日	二零二六年 六月三十日	二零二五年 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	7,293	7,746	3,389	3,502	2,633	2,694
中國內地實體	9,222	10,071	5,139	5,370	-	-
東南亞實體	330	360	142	159	110	155
總額	16,845	18,177	8,670	9,031	2,743	2,849

若將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十七點九。



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 44 頁至第 67 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」)於二零二六年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及部分解釋性附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就簡明中期財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關係文以及香港會計師公會所頒布的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒布的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明中期財務報表作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零二六年八月六日

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

簡明中期財務報表

綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	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
		二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
收入	4	9,413	8,723	16,041
銷售成本	5	(3,854)	(3,008)	(5,384)
溢利總額		5,559	5,715	10,657
行政及銷售開支		(1,047)	(1,136)	(2,273)
其他營業開支	30	(113)	(110)	(192)
其他收益/（虧損）淨額	6	124	(93)	(179)
出售附屬公司的收益/（虧損）	31	149	(121)	40
投資物業公平值變化	13	578	(3,900)	(6,095)
營業溢利		5,250	355	1,958
財務支出		(664)	(543)	(1,218)
財務收入		116	136	264
財務支出淨額	8	(548)	(407)	(954)
應佔合資公司溢利減虧損		(253)	(588)	(1,472)
應佔聯屬公司溢利減虧損		88	49	214
除稅前溢利/（虧損）		4,537	(591)	(254)
稅項	9	(880)	(610)	(1,297)
本期溢利/（虧損）		3,657	(1,201)	(1,551)
應佔本期溢利/（虧損）：				
公司股東		3,631	(1,202)	(1,533)
非控股權益		26	1	(18)
		3,657	(1,201)	(1,551)
		港元	港元	港元
公司股東應佔溢利/（虧損）的每股盈利/（虧損） （基本及攤薄）				
	11	0.63	(0.21)	(0.27)

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
截至二零二六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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
本期溢利/（虧損）	3,657	(1,201)	(1,551)
其他全面收益			
不會重新歸類至損益賬的項目			
集團前自用物業重估			
- 於期內確認的虧損	(36)	-	(21)
界定福利計劃			
- 於期內確認的重新計量收益	-	-	77
- 遞延稅項	-	-	(13)
於期內確認的匯兌差額淨額	58	57	81
	22	57	124
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）	84	(178)	(98)
- 轉撥至財務支出淨額	(12)	(10)	(5)
- 轉撥至營業溢利	3	-	-
- 遞延稅項	(12)	31	16
於期內確認的應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	1,057	767	1,261
於期內確認的匯兌差額淨額	1,492	1,031	1,560
	2,612	1,641	2,734
除稅後本期其他全面收益	2,634	1,698	2,858
本期全面收益總額	6,291	497	1,307
應佔全面收益總額：			
公司股東	6,207	439	1,244
非控股權益	84	58	63
	6,291	497	1,307

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

二零二六年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零二五年 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	3,419	3,414
投資物業	13	271,955	268,407
無形資產	14	1,531	1,494
使用權資產	15	2,484	2,646
持作發展物業		61	60
合資公司	16	21,942	21,460
合資公司所欠借款	16	13,272	13,197
聯屬公司	17	11,456	10,979
聯屬公司所欠借款	17	574	571
衍生金融工具	19	98	-
遞延稅項資產	24	487	414
透過損益賬按公平值計量的金融資產		681	670
其他非流動資產	20	283	281
退休福利資產		128	137
		328,371	323,730
流動資產			
供出售物業		14,193	15,448
存貨		92	90
貿易及其他應收款項	20	4,602	4,033
衍生金融工具	19	-	48
現金及現金等價物		9,424	10,183
		28,311	29,802
歸類為持作出售資產	21	451	-
		28,762	29,802
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	14,747	14,332
合約負債		3,001	1,782
應付稅項		450	304
衍生金融工具	19	1	3
一年內須償還的長期借款及債券		5,781	9,349
一年內須償還的租賃負債	23	95	90
		24,075	25,860
流動資產淨額		4,687	3,942
資產總額減流動負債		333,058	327,672
非流動負債			
長期借款及債券		43,440	39,894
長期租賃負債	23	376	390
衍生金融工具	19	1	80
其他應付款項	22	176	356
遞延稅項負債	24	16,090	15,610
		60,083	56,330
資產淨額		272,975	271,342
權益			
股本	25	10,449	10,449
儲備	26	260,612	259,011
公司股東應佔權益		271,061	269,460
非控股權益	27	1,914	1,882
權益總額		272,975	271,342

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
截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核		經審核
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二六年	二零二五年	二零二五年
	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	6,456	6,103	10,024
已付利息	(824)	(918)	(1,726)
已收利息	52	53	128
已付稅項	(615)	(549)	(1,199)
	5,069	4,689	7,227
已收合資公司、聯屬公司及 透過損益賬按公平值計量的金融資產的股息	153	186	244
來自營運業務的現金淨額	5,222	4,875	7,471
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(96)	(92)	(182)
增購投資物業	(1,159)	(1,080)	(1,958)
購買無形資產	(12)	(4)	(43)
出售投資物業所得款項	3	-	872
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	345	3,908	4,524
支付收購一間附屬公司的款項，扣除購入公司的現金	-	(272)	(272)
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	(10)	(6)	(32)
合資公司權益增加	(329)	(763)	(942)
予合資公司借款	(17)	(84)	(108)
合資公司還款	224	205	1,335
初始租賃成本	(5)	(4)	(4)
(用於) / 來自投資業務的現金淨額	(1,056)	1,808	3,190
融資前現金流入淨額	4,166	6,683	10,661
融資業務			
動用借款及再融資	2,991	11,002	10,420
發行債券	3,890	565	4,395
償還借款及債券	(7,895)	(5,027)	(15,008)
來自聯屬公司的墊款	463	526	2,204
租賃付款的本金部分	(47)	(43)	(92)
	(598)	7,023	1,919
結算認沽期權以購入一間附屬公司股份	-	(570)	(570)
回購公司股份	-	(738)	(738)
已付公司股東股息	(4,606)	(4,386)	(6,401)
已付非控股權益股息	(52)	(105)	(105)
(用於) / 來自融資業務的現金淨額	(5,256)	1,224	(5,895)
現金及現金等價物(減少)/增加	(1,090)	7,907	4,766
一月一日結算的現金及現金等價物	10,183	5,212	5,212
匯兌差額影響	331	135	205
於期末結算的現金及現金等價物	9,424	13,254	10,183
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	9,424	13,254	10,183

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

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔				非控股	權益總額 港幣 百萬元
	股本 港幣 百萬元	收益儲備 港幣 百萬元	其他儲備 港幣 百萬元	總額 港幣 百萬元	權益 港幣 百萬元	
二零二六年一月一日結算	10,449	260,513	(1,502)	269,460	1,882	271,342
本期溢利	-	3,631	-	3,631	26	3,657
其他全面收益	-	-	2,576	2,576	58	2,634
本期全面收益總額	-	3,631	2,576	6,207	84	6,291
已付股息	-	(4,606)	-	(4,606)	(52)	(4,658)
轉撥	-	120	(120)	-	-	-
二零二六年六月三十日結算（未經審核）	10,449	259,658	954	271,061	1,914	272,975

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

以上綜合權益變動表應連同隨附附註一併閱讀。

簡明中期財務報表附註

1. 分部資料

(a) 綜合損益表分析

	對外收入 港幣 百萬元	分部之間 收入 港幣 百萬元	扣除折舊 及攤銷後 營業溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	財務收入 港幣 百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	本期 溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利/ (虧損) 港幣 百萬元
截至二零二六年										
六月三十日止六個月										
物業投資	6,693	2	4,563	(664)	103	419	(3)	4,418	3,638	3,623
物業買賣	2,200	-	113	-	13	17	-	143	134	137
酒店	520	3	(4)	-	-	(15)	22	3	6	5
投資物業公平值變化	-	-	578	-	-	(674)	69	(27)	(121)	(134)
分部之間抵銷	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-
	9,413	-	5,250	(664)	116	(253)	88	4,537	3,657	3,631
截至二零二五年										
六月三十日止六個月										
物業投資	6,576	2	3,797	(539)	115	384	(3)	3,754	3,254	3,239
物業買賣	1,706	-	511	-	21	(95)	2	439	237	239
酒店	441	2	(53)	(4)	-	(11)	13	(55)	(46)	(45)
投資物業公平值變化	-	-	(3,900)	-	-	(866)	37	(4,729)	(4,646)	(4,635)
分部之間抵銷	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-
	8,723	-	355	(543)	136	(588)	49	(591)	(1,201)	(1,202)
截至二零二五年										
十二月三十一日止年度										
物業投資	13,014	4	7,663	(1,199)	223	716	(8)	7,395	6,391	6,363
物業買賣	2,110	-	497	(12)	41	(169)	5	362	186	193
酒店	917	5	(107)	(7)	-	(21)	32	(103)	(87)	(87)
投資物業公平值變化	-	-	(6,095)	-	-	(1,998)	185	(7,908)	(8,041)	(8,002)
分部之間抵銷	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-
	16,041	-	1,958	(1,218)	264	(1,472)	214	(254)	(1,551)	(1,533)

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	銀行結餘及 短期存款 港幣百萬元	資產總額 港幣百萬元
二零二六年六月三十日結算					
物業投資	279,082	28,070	4,069	8,808	320,029
物業買賣	17,183	5,566	7,331	435	30,515
酒店	4,200	1,578	630	181	6,589
	300,465	35,214	12,030	9,424	357,133
二零二五年十二月三十一日結算					
物業投資	275,107	27,428	3,705	9,191	315,431
物業買賣	17,729	5,697	7,220	816	31,462
酒店	4,306	1,532	625	176	6,639
	297,142	34,657	11,550	10,183	353,532

* 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
二零二六年 六月三十日結算						
物業投資	12,093	16,335	28,764	439	57,631	1,882
物業買賣	5,573	205	20,063	32	25,873	(14)
酒店	260	-	394	-	654	46
	17,926	16,540	49,221	471	84,158	1,914
二零二五年 十二月三十一日結算						
物業投資	11,682	15,731	27,435	462	55,310	1,839
物業買賣	4,606	183	21,415	17	26,221	1
酒店	265	-	393	1	659	42
	16,553	15,914	49,243	480	82,190	1,882

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
截至二零二六年六月三十日止六個月				
物業投資	-	68	6,625	6,693
物業買賣	2,200	-	-	2,200
酒店	221	299	-	520
	2,421	367	6,625	9,413
截至二零二五年六月三十日止六個月				
物業投資	-	67	6,509	6,576
物業買賣	1,706	-	-	1,706
酒店	199	242	-	441
	1,905	309	6,509	8,723

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

業務分類基準或分部損益賬的計量基準均與上一年度的財務報表沒有重大差別。

2. 編製基準

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

未經審核簡明中期財務報表列載於第 44 頁至第 67 頁，並包括第 37 頁至第 42 頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零二五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）。截至二零二五年十二月三十一日止年度的指明財務報表已根據該條例第 664 條送交香港公司註冊處處長。公司核數師已就該等指明財務報表擬備報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，亦無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第 406(2) 條或 407(2) 或 (3) 條作出的陳述。

除下文附註 2(b) 所列外，編製本簡明中期財務報表所採用的會計政策及計算和呈報方式均與二零二五年度財務報表所載一致。

2. 編製基準（續）

(b) 集團採納以下由二零二六年一月一日起生效的經修訂準則及修訂：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量
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	涉及依賴自然電力之合約
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號	香港財務報告準則之會計準則的年度改進—第11卷

此等經修訂準則及修訂對集團的綜合財務報表或會計政策並無重大影響。

根據初步評估，除香港財務報告準則第 18 號對截至二零二七年十二月三十一日止年度綜合財務報表或有影響外，預料已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則或修訂對集團的綜合財務報表並無重大影響。

- (c) 遵照香港財務報告準則之會計準則規定，編製簡明中期財務報表須採用若干重要會計估算。此外，管理層亦須在應用集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高判斷力或複雜性較高的範疇，以及假設及估算對集團綜合財務報表有重要影響的範疇，均於二零二五年度財務報表中詳述。
- (d) 二零二一年十二月，經濟合作暨發展組織發佈了新的全球最低稅收架構（「支柱二」）的範本規則（通常稱為 **BEPS 2.0**），世界各國政府已就此立法或正在執行立法程序。截至本二零二六年中期財務報表發佈日期止，集團營運地區（香港、泰國和越南除外）的相關政府尚未就支柱二實質立法。公司連同集團的最終控股公司已進行對集團各個營運地區的評估，並未於二零二六年六月三十日止期內發現或確認任何重大風險。

3. 財務風險管理

在正常業務運作中，集團面對因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。

簡明中期財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露，且應連同集團二零二五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重大改變。

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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	6,625	6,509	12,879
物業買賣	2,200	1,706	2,110
酒店	520	441	917
提供其他服務	68	67	135
	9,413	8,723	16,041

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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	1,545	1,587	3,314
物業買賣	1,869	1,007	1,214
酒店	440	414	856
	3,854	3,008	5,384

6. 其他收益/（虧損）淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
出售投資物業的虧損	-	-	(89)
出售物業、廠房及設備的虧損	(2)	-	(5)
外匯收益淨額	18	45	17
透過損益賬按公平值計量的金融資產的公平值變化	1	-	-
其他	107	(138)	(102)
	124	(93)	(179)

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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出	-	5	4
物業、廠房及設備折舊（附註 12）	156	193	372
使用權資產折舊			
- 持作自用的租賃土地	15	16	31
- 物業	26	24	48
攤銷			
- 無形資產（附註14）	27	27	53
- 投資物業初始租賃成本	15	67	83
職員成本（註(i)）	1,252	1,198	2,423
其他租賃費用（註(ii)）	15	15	31

註：

- (i) 按部門基準計算的職員成本為：物業投資港幣九億六千九百萬元（二零二五年六月三十日：港幣九億二千七百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣十八億八千一百萬元）、物業買賣港幣五千五百萬元（二零二五年六月三十日：港幣五千五百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣一億一千四百萬元）及酒店港幣二億二千八百萬元（二零二五年六月三十日：港幣二億一千六百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣四億二千八百萬元）。
- (ii) 此等開支與短期租賃及低價值資產租賃有關。根據香港財務報告準則第 16 號，此等開支直接在綜合損益表中支銷，不包括在租賃負債的計量中。

8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第 41 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
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	214	240	424
中國內地企業所得稅	420	341	687
其他稅項	99	154	160
歷年撥備不足/（超額）	31	2	(33)
	764	737	1,238
遞延稅項（附註 24）			
投資物業公平值變化	(26)	12	52
暫時差異的產生及撥回	142	(139)	7
	116	(127)	59
	880	610	1,297

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（二零二五年：百分之十六點五）。根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，中國內地企業所得稅是以期內的估計應課稅溢利按稅率百分之二十五計算（二零二五年：百分之二十五）；其他稅項則以集團在應課稅司法權區，按當地適用的稅率計算。

截至二零二六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九千一百萬元（二零二五年六月三十日：港幣五千九百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣一億五千七百萬元），而截至二零二六年六月三十日止六個月，集團應佔聯屬公司的稅項支出為港幣二千六百萬元（二零二五年六月三十日：港幣一千三百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣六千二百萬元），已分別包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司業績內。

10. 股息

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二六年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元	二零二五年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.37 元，於二零二六年八月六日宣派（二零二五年第一次中期股息：每股港幣 0.35 元，於二零二五年十月九日派付）	2,130	2,015	2,015
第二次中期股息每股港幣 0.80 元，於二零二六年五月七日派付	-	-	4,606
	2,130	2,015	6,621

由於第一次中期股息在期終結算日尚未宣派，故並未記入簡明中期財務報表。

董事局已宣佈截至二零二六年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣 0.37 元（二零二五年：港幣 0.35 元）。第一次中期股息合共港幣二十一億三千萬元（二零二五年：港幣二十億一千五百萬元），將於二零二六年十月八日（星期四）派發予於記錄日期二零二六年九月四日（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九月二日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二六年九月四日（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，須於二零二六年九月三日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓，以辦理登記手續。

11. 每股盈利/（虧損）（基本及攤薄）

每股基本盈利（二零二五年六月三十日：虧損；二零二五年十二月三十一日：虧損）乃以截至二零二六年六月三十日止期內公司股東應佔盈利港幣三十六億三千一百萬元（二零二五年六月三十日：港幣十二億零二百萬元虧損；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣十五億三千三百萬元虧損），除以期內已發行的 5,757,484,800 股普通股的加權平均股數（二零二五年六月三十日：5,780,152,695 股普通股；二零二五年十二月三十一日：5,768,725,592 股普通股）。

由於截至二零二六年六月三十日止期內並無具攤薄作用之潛在股份（二零二五年六月三十日及二零二五年十二月三十一日：相同），因此每股攤薄盈利/（虧損）與每股基本盈利/（虧損）相同。

12. 物業、廠房及設備

	物業、 廠房及設備 港幣百萬元
成本：	
二零二六年一月一日結算	6,611
匯兌差額	105
增購	121
出售	(43)
轉撥至投資物業淨額	(19)
二零二六年六月三十日結算	6,775
累計折舊及減值：	
二零二六年一月一日結算	3,197
匯兌差額	49
本期折舊（附註 7）	156
出售	(41)
轉撥至投資物業	(5)
二零二六年六月三十日結算	3,356
賬面淨值：	
二零二六年六月三十日結算	3,419
二零二六年一月一日結算	3,414

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
二零二六年一月一日結算	247,384	20,929	268,313
匯兌差額	2,175	266	2,441
增購	316	752	1,068
轉撥自物業、廠房及設備淨額	14	-	14
轉撥自使用權資產淨額	113	-	113
轉撥至歸類為持作出售資產	(451)	-	(451)
出售一間附屬公司（附註 31）	(202)	-	(202)
出售	-	(3)	(3)
公平值收益/（虧損）淨額	880	(302)	578
	250,229	21,642	271,871
加：初始租賃成本	84	-	84
二零二六年六月三十日結算	250,313	21,642	271,955
二零二六年一月一日結算（包括初始租賃成本）	247,478	20,929	268,407

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：				
二零二六年一月一日結算	1,354	484	5	1,843
匯兌差額	50	2	-	52
增購	-	12	-	12
二零二六年六月三十日結算	1,404	498	5	1,907
累計攤銷：				
二零二六年一月一日結算	-	344	5	349
本期攤銷（附註 7）	-	27	-	27
二零二六年六月三十日結算	-	371	5	376
賬面淨值：				
二零二六年六月三十日結算	1,404	127	-	1,531
二零二六年一月一日結算	1,354	140	-	1,494

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：

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,383	2,543
物業	101	103
	2,484	2,646

截至二零二六年六月三十日止六個月期間增加的使用權資產為港幣二千一百萬元（二零二五年六月三十日：港幣六百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣三千三百萬元）。

集團自用的物業在集團自用完畢後轉撥至投資物業。截至二零二六年六月三十日止期間，有關該類轉撥由賬面值至公平值的估值減少為港幣三千六百萬元（二零二五年六月三十日：無；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣二千一百萬元）。

截至二零二六年六月三十日止六個月，用於租賃的現金流出總額已計入綜合現金流量表中的(a)「營運業務」項下已付利息港幣八百萬元（二零二五年六月三十日：港幣九百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣一千七百萬元）；(b)「營運業務」項下來自營運的現金之短期及低價值資產租賃費用港幣一千五百萬元（二零二五年六月三十日：港幣一千五百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣三千一百萬元）；及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣四千七百萬元（二零二五年六月三十日：港幣四千三百萬元；截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣九千二百萬元）。

16. 合資公司權益

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	21,942	21,460
合資公司所欠借款減撥備		
- 免息	10,395	10,181
- 計息	2,877	3,016
	13,272	13,197

17. 聯屬公司權益

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	10,754	10,303
商譽	702	676
	11,456	10,979
聯屬公司所欠借款減撥備		
- 免息	236	233
- 計息	338	338
	574	571

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：

	第一層次 港幣百萬元	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				
二零二六年六月三十日結算				
用作對沖之衍生工具（附註 19）	-	98	-	98
透過損益賬按公平值計量的金融資產				
- 上市權益投資	14	-	-	14
- 非上市權益投資	-	-	667	667
	14	98	667	779
二零二五年十二月三十一日結算				
用作對沖之衍生工具（附註 19）	-	48	-	48
透過損益賬按公平值計量的金融資產				
- 非上市權益投資	-	-	670	670
	-	48	670	718
綜合財務狀況表所示負債				
二零二六年六月三十日結算				
用作對沖之衍生工具（附註 19）	-	2	-	2
二零二五年十二月三十一日結算				
用作對沖之衍生工具（附註 19）	-	83	-	83

註：

層級中的層次所指如下：

第一層次 — 金融工具採用活躍市場中的報價按公平值計量。

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。

18. 金融工具公平值計量（續）

下表所示為截至二零二六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
二零二六年一月一日結算	670
增購	10
由第三層次轉出（註）	(22)
於損益賬確認的公平值變化*	9
二零二六年六月三十日結算	667
* 包括就二零二六年六月三十日結算持有的餘額確認的未變現收益	9

註：

一項非上市投資在轉變為上市投資後，從第三層次轉到第一層次。

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權益投資的公平值，則由基金報表的資產淨額價值或其他適用的估值方法來釐定，該估值方法乃按每個期末結算日的市場情況為基礎作出假設。所用的重要不可觀察輸入數據為收益率及市場價格。根據其他合理假設，更改這些不可觀察輸入數據不會大幅改變投資的估值。

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值：

於二零二六年六月三十日及二零二五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：

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	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	49,221	49,382	49,243	49,351

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。

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖				
– 一年內到期	-	1	48	3
– 一年以後到期	98	1	-	80

20. 貿易及其他應收款項

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	376	416
預付款項及應計收益	57	83
其他非流動資產	283	281
其他應收款項	4,169	3,534
	4,885	4,314
列入非流動資產項下於一年以後到期款項	(283)	(281)
	4,602	4,033

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：

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	351	392
三至六個月	12	18
六個月以上	13	6
	376	416

由於集團有大量客戶，因此貿易及其他應收款項並無出現信貸風險集中的情況。

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

其他非流動資產指出售集團於美國邁阿密 Brickell City Centre 投資物業權益所涉及的或有代價。根據買賣協議，該或有代價將於二零二八年（即二零二五年出售完成三周年後的第四十五天）收取。

21. 歸類為持作出售資產

於二零二六年六月三十日，歸類為持作出售資產指集團於香港港島東中心辦公樓四十四樓投資物業的權益。二零二三年十一月，集團與證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）簽訂買賣協議，將集團於港島東中心十二個辦公樓樓層的權益出售予證監會，其中九個樓層及一個樓層已分別於二零二三年及二零二五年完成出售；管理層相信四十四樓極有可能在一年內以港幣四億五千一百萬元的代價出售。

22. 貿易及其他應付款項

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	721	831
租戶的租金按金	3,036	2,936
出售投資物業所收訂金	356	356
其他應付款項		
應計資本開支	1,151	1,408
欠一間中介控股公司款項	123	93
欠聯屬公司款項	47	56
來自一項非控股權益的墊款	1,568	1,710
來自聯屬公司的計息墊款	4,970	4,342
其他	2,951	2,956
	10,810	10,565
	14,923	14,688
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	(176)	(356)
	14,747	14,332

於期末結算，應付貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	721	831

23. 租賃負債

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 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	95	90
一至兩年內	68	77
兩至五年內	172	157
五年以後	136	156
	471	480
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(95)	(90)
	376	390

24. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零二六年一月一日結算	15,196
匯兌差額	411
出售一間附屬公司（附註 31）	(2)
於損益表記賬（附註 9）	116
於其他全面收益記賬	(118)
二零二六年六月三十日結算	15,603
組成：	
遞延稅項資產	(487)
遞延稅項負債	16,090
	15,603

25. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本（沒有面值）：		
二零二六年一月一日結算	5,757,484,800	10,449
二零二六年六月三十日結算	5,757,484,800	10,449

期內公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

26. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二六年一月一日結算	260,513	(1,108)	2,015	(89)	(2,320)	259,011
本期溢利	3,631	-	-	-	-	3,631
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 於期內確認的虧損	-	-	(36)	-	-	(36)
現金流量對沖						
- 於期內確認的收益	-	-	-	84	-	84
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(12)	-	(12)
- 轉撥至營業溢利	-	-	-	3	-	3
- 遞延稅項	-	-	-	(12)	-	(12)
於期內確認的應佔合資公司及 聯屬公司其他全面收益	-	-	-	-	1,057	1,057
於期內確認的匯兌差額淨額	-	-	-	-	1,492	1,492
本期全面收益總額	3,631	-	(36)	63	2,549	6,207
二零二五年第二次中期股息（附註 10）	(4,606)	-	-	-	-	(4,606)
轉撥	120	-	(120)	-	-	-
二零二六年六月三十日結算	259,658	(1,108)	1,859	(26)	229	260,612

註：集團於二零二六年六月三十日結算的收益儲備包括所宣派的二零二六年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣二十一億三千萬元（二零二五年十二月三十一日：二零二五年度第二次中期股息港幣四十六億零六百萬元）（附註 10）。

27. 非控股權益

期內非控股權益變動如下：

	港幣百萬元
二零二六年一月一日結算	1,882
應佔本期溢利減虧損	26
應佔匯兌差額淨額	58
應佔本期全面收益總額	84
已付股息	(52)
二零二六年六月三十日結算	1,914

28. 資本承擔

	二零二六年 六月三十日 港幣百萬元	二零二五年 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	139	173
投資物業	4,316	4,441
	4,455	4,614
截至期末集團應佔合資公司資本承擔（註）	3,480	3,392

註：

當中集團承擔提供資金港幣六億五千七百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣十二億一千七百萬元）。

二零二六年六月三十日結算，集團承諾向合資公司注資港幣六億一千六百萬
元（二零二五年十二月三十一日：港幣九億八千二百萬元）。

29. 或有事項

於期末就合資公司的銀行借款及其他負債所提供的擔保合共港幣二十七億四
千三百萬元（二零二五年十二月三十一日：港幣二十八億四千九百萬元）。
於期末以銀行擔保代替公用服務按金及其他合共港幣六千一百萬元（二零二
五年十二月三十一日：港幣六千一百萬元）。

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
務協議於二零二五年十月一日續期三年，至二零二八年十二月三十一日屆
滿。截至二零二六年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億
一千三百萬元（二零二五年六月三十日：港幣一億一千萬元）；支出為港幣
九千三百萬元（二零二五年六月三十日：港幣九千六百萬），已照成本價
支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣六千五百萬元（二零二五年六月三
十日：港幣七千萬元）。

30. 關聯方交易（續）

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司（「太古公司」）於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議已於二零二四年十月一日續期三年，至二零二七年十二月三十一日屆滿。截至二零二六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四千二百萬元（二零二五年六月三十日：港幣五千七百萬元）及港幣二千六百萬元（二零二五年六月三十日：港幣二千四百萬元）。此等金額分別在本附註中關聯方交易摘錄內的中介控股公司及同系附屬公司的「租金收入」項下。

以上關聯方交易構成公司的持續關連交易，本公司已就此遵守上市規則第 14A 章的規定。

此外，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。摘錄不包括已在本附註第一段披露與服務協議相關的交易金額。

截至六月三十日止六個月

	註	合資公司 ^(d)		聯屬公司 ^(d)		同系附屬公司 ^(e)		中介控股公司 ^(e)		其他關聯方 ^(d)	
		2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
		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
購買服務	(a)	-	-	-	-	18	19	-	-	-	-
提供服務	(a)	45	39	-	-	-	-	1	1	-	-
租金收入	(b)	-	-	-	-	26	24	42	57	1	1
租金支出	(b)	7	7	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店收入		7	6	-	-	1	1	1	1	2	2
利息收入	(c)	46	71	11	28	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	-	-	8	4	-	-	-	-	-	-

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) 於二零二六年六月三十日，向合資公司及聯屬公司提供的借款於附註 16 及 17 披露。由聯屬公司提供的墊款於附註 22 披露。
- (d) 與這些實體進行的交易並不構成公司在上市規則第 14A 章下的關連交易。
- (e) 這些實體之間進行的交易構成公司的豁免或非豁免關連交易，本公司已就此遵守上市規則第 14A 章的規定。物業租金收入港幣二千六百萬元及港幣四千二百萬元（二零二五年六月三十日：港幣二千四百萬元及港幣五千七百萬元）與租賃框架協議項下的非豁免持續關連交易有關。

31. 出售一間附屬公司

	二零二六年 港幣百萬元
出售資產淨值：	
投資物業	202
貿易及其他應收款項	1
貿易及其他應付款項	(5)
遞延稅項負債	(2)
	196
出售收益	149
	345
結算：	
現金收入（扣除交易費用）	345

截至二零二六年六月三十日止期間，出售一間附屬公司涉及出售集團於香港一項物業的權益。

附加資料

企業管治

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

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

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

中期業績已由公司的審核委員會及外聘核數師審閱。

購回、出售或贖回公司上市股份

在中期報告所涵蓋的會計期間內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的上市股份。

董事資料

董事及其資料的變動列述如下：

1. 於二零二六年五月十二日舉行的公司股東周年大會結束時起生效：
 - (i) 龍雁儀辭任公司常務董事及首席財務官；
 - (ii) 施世華獲委任為公司常務董事及首席財務官；
 - (iii) 馬天偉不再擔任公司非常務董事及審核委員會成員，惟繼續以觀察員身份參與審核委員會；及
 - (iv) 岑明彥獲委任為公司非常務董事及審核委員會成員。
2. 白德利由國泰航空有限公司非常務董事調任為常務董事，並獲選為董事局主席，由該公司於二零二六年五月十三日舉行的股東周年大會結束時起生效。他亦獲選為太古可口可樂有限公司主席，由二零二六年五月十三日起生效。

董事權益

於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第 352 條須予備存的名冊顯示，各董事在公司相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部），即英國太古集團有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
范尼克	-	-	3,136,000	3,136,000	3.14	(1)
施銘倫	2,194,883	630,000	21,564,708	24,389,591	24.39	(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	3,967,325	-	16,917,930	20,885,255	23.21	(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 10,241,372 股普通股及 6,705,528 股優先股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。

除上述外，公司的董事或行政總裁並無在公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部）的股份或相關股份及債券中擁有任何實益或非實益的權益或淡倉。

主要股東及其他股東權益

根據《證券及期貨條例》第 336 條須予備存的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零二六年六月三十日，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	權益類別	附註
		百分比 (%)		
太古股份有限公司	4,796,765,835	83.31	實益擁有人	(1)
英國太古集團有限公司	4,796,765,835	83.31	應佔權益	(2)

附註：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益。
- (2) 由於英國太古集團有限公司集團持有太古股份有限公司百分之六十四點四五的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之七十點九七的投票權，因此英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有該等由太古股份有限公司持有的合共4,796,765,835股公司股份權益。

中期報告

載有上市規則所需一切資料的二零二六年中期報告將於香港交易及結算所有限公司網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載，印刷本將於二零二六年九月一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、馬淑貞、施世華；
非常務董事：岑明彥、范尼克、林双吉、邵瑞德、施銘倫；及
獨立非常務董事：蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓、閻岩及朱昌來。

承董事局命
太古地產有限公司
主席

白德利

香港，二零二六年八月六日

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（包括出售投資物業及持作發展物業權益的收益或虧損）進行調整後的基本溢利。

比率

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零二六年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月一日
除息交易	九月二日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二六年度第一次中期股息資格	九月四日
二零二六年度第一次中期股息資格記錄日期	九月四日
派發二零二六年度第一次中期股息	十月八日
宣佈全年業績	二零二七年三月
股東周年大會	二零二七年五月

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 31 樓

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所 01972

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體核數師

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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

免責聲明

本文件可能載有前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、數據質量、匯率、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。