

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**)

二零二五年全年業績

## 目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	5
業務評述	8
融資	44
綜合財務報表	47
附加資料	66
詞彙	68
財務日誌及投資者資訊	69

## 財務撮要

	註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	變幅
<b>年度業績</b>				
收入		16,041	14,428	11%
公司股東應佔溢利/(虧損)				
基本	(a), (b)	8,620	6,768	27%
基本(經常性)	(a), (b)	6,260	6,479	-3%
呈報		(1,533)	(766)	-100%
來自營運的現金		10,024	6,489	54%
融資前的現金流入/(流出)淨額		10,661	(2,515)	不適用
		港元	港元	
每股盈利/(虧損)				
基本	(c)	1.49	1.16	28%
基本(經常性)	(c)	1.09	1.11	-2%
呈報	(c)	(0.27)	(0.13)	-108%
每股股息				
第一次中期		0.35	0.34	3%
第二次中期		0.80	0.76	5%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>十二月三十一日結算之財務狀況</b>				
權益總額(包括非控股權益)		271,342	278,427	-3%
債務淨額		39,540	43,746	-10%
資本淨負債比率	(a)	14.6%	15.7%	-1.1 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a), (d)	46.80	47.35	-1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 68 頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報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 9 的加權平均股數。
- (d) 請參閱財務報表附註 18 的年末股數。

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>按分部劃分的基本溢利/(虧損)</b>		
物業投資	6,795	6,900
物業買賣	(448)	(219)
酒店	(87)	(202)
經常性基本溢利	6,260	6,479
出售資產	2,360	289
基本溢利	8,620	6,768

## 主席報告

各位股東：

太古地產二零二五年業績表現強勁，基本溢利按年增長。我們成功推行資本流轉策略，加上嚴謹的資本管理、穩健的資產負債表，以及香港和中國內地零售表現持續改善，令公司的業務得以持續堅穩發展。太古地產植根香港逾五十年，對香港的長遠前景一如既往充滿信心，未來定會繼續致力為香港的城市發展作出貢獻，全力支持我們業務所在的社區發展。

### 業績摘要

二零二五年股東應佔基本溢利增加百分之二十七至港幣八十六億二千萬元，主要反映出售邁阿密 Brickell City Centre 商場、車位和部分公用設施，以及兩塊毗鄰土地的權益所錄得的溢利，另外亦包括出售香港一個工業項目和港島東中心四十三樓的權益所帶來的溢利。經常性基本溢利則由二零二四年港幣六十四億七千九百萬元減少百分之三至二零二五年港幣六十二億六千萬元，主要反映出售 Brickell City Centre 商場後的租金收入減少、香港辦公樓租金收入下跌，以及數個已開售及於未來數年準備推出的住宅買賣項目的銷售及市場推廣開支增加。

二零二五年股東應佔呈報虧損為港幣十五億三千三百萬元，而二零二四年的股東應佔呈報虧損則為港幣七億六千六百萬元。二零二五年投資物業公平值虧損為港幣七十七億一千六百萬元，二零二四年則為港幣六十二億九千九百萬元。投資物業公平價值變化屬非現金性質，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。我們的資產負債表維持強勁，有關公平值變化預計不會對我們的投資策略造成任何影響。

### 漸進式股息政策

我們宣佈二零二五年第二次中期股息每股港幣 0.80 元，連同二零二五年十月派付的第一次中期股息每股港幣 0.35 元，全年股息每股港幣 1.15 元，較二零二四年股息增加百分之五。二零二五年第二次中期股息將於二零二六年五月七日（星期四）派發予於二零二六年四月二日（星期四）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三月三十一日（星期二）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和資本流轉策略的支持下，我們的目標是每年股息以漸進式及中單位數的幅度增長。

### 策略性進展及資本流轉

我們在推行港幣一千億元投資計劃方面持續取得良好進展，目前已經承諾投放約百分之六十七於規劃中的投資項目，而計劃用於中國內地的大部分資金亦已完成部署。香港方面，我們正因應市場環境，調整我們在太古坊下一個階段的發展計劃。我們具備有利條件適時把握出現市場的新機遇，包括規劃新的住宅項目，以確保穩定的收入來源，進一步鞏固我們的財政實力，推動業務長遠增長。

資本流轉一直是我們的策略重點。我們已完成出售邁阿密的投資物業組合，並在香港出售多項資產，包括太古城車位和青衣一個非核心工業項目。這些交易釋放了成熟資產的資本，使我們能投資於回報更高的發展機遇，並致力維持低負債比率及進一步鞏固資產負債表，為我們實現持續的股息增長提供充足的能力與信心。

## 推動物業組合全速發展

太古地產的零售物業組合表現向好，不但人流暢旺，租務也非常活躍，情況令人鼓舞。體驗式零售概念繼續成為我們重要的競爭優勢，當中上海興業太古滙的「路易號」(The Louis)便是絕佳例子，證明沉浸式奢侈品購物概念的需求日益殷切。太古地產很高興在北京奠立重要里程碑，三里屯太古里北區的策略性轉型取得關鍵進展，多個國際時尚品牌相繼進駐，並設計富有建築特色的單幢式門店，盡顯我們具備雄厚實力，透過以打造目的地為目標營造文化和生活體驗，塑造獨特城市的零售面貌。踏入新階段，我們將為北京引進一系列「首店」，為北京作為國際消費中心城市的定位注入新動力。

同時，我們亦致力擴展大灣區的業務。廣州聚龍灣太古里已於二零二五年十二月分階段開幕，目前已有四十六間店舖投入營運，包括八間期間限定店。去年十二月聖誕及元旦周末節慶期間錄得理想的零售銷售額和人流，反映項目初期發展勢頭良好。項目將於年內舉辦展覽、創新的期間限定活動及文化計劃，進一步深化我們在大灣區這個中國內地其中一個最具活力繁華大都會的佈局。

住宅業務方面亦持續發展。年內我們成功出售深水灣道 6 號，成為香港近年成交金額最高的住宅買賣之一，反映市場對尊貴豪宅的殷切需求。上海陸家嘴太古源 源邸銷情理想，而我們在東南亞的發展順利，當中包括位於曼谷的 Upper House Residences Bangkok。在美國，我們成功出售位於 Brickell 的零售物業組合及毗鄰多幅發展用地。

儘管辦公樓市場環境偏軟，在辦公樓租戶對高質素、配套完善辦公空間持續需求的支持下，太古地產旗下物業組合的出租率保持平穩。我們欣然歡迎富衛保險和證券及期貨事務監察委員會於太古坊擴展辦公空間，以及東方匯理銀行續租太古廣場的辦公空間。隨著金鐘二橋啟用，金鐘的連通度進一步提升，支持該區蓬勃發展，同時鞏固了太古廣場作為金鐘核心商業樞紐的優越地位。另一方面，北京太古坊的發展也邁進重要里程碑，將太古坊品牌在社區營造方面的優勢延伸至國家首都。

酒店方面，我們繼續以整合為統一品牌「居舍」(Upper House)擴展業務，現已計劃在深圳（二零二七年）、西安（二零二八年）和東京（二零二九年）開設新酒店，將我們的高尚豪華酒店概念拓展至亞洲多個最具活力的城市。

## 可持續發展及社區

去年太古地產獲道瓊斯領先全球指數評選為全球房地產界表現最卓越的發展商，達成一個重要里程碑，較原定計劃提早六年完成目標。公司持續晉身全球多項可持續發展指數的領先位置，彰顯我們在環境、社會及管治的方針越趨成熟，「環境績效約章」等租戶協作計劃也成績斐然。

我們現正全力推進「2050 可持續發展策略」，以清晰的願景向前邁進，銳意打造全球最可持續發展的社區。我們將致力解決現實世界的挑戰，訂立進取的長遠減碳目標，持續加強與租戶合作，相關工作不僅是為了符合法規要求，而是希望為往後世代打造可長久傳承的基礎。

在香港大埔去年十二月發生的不幸火災，警醒企業在支援社區方面肩負重要角色。連同太古集團的港幣一千萬元捐款，我衷心感謝同事們為協助受影響人士所付出的努力。這類事件再次印證我們植根於香港，與這個城市擁有長久的深厚情誼。

## 展望

我們對各核心市場的長遠前景依然充滿信心。我們將堅定承諾支持香港發展，香港將繼續憑藉連通中國內地和世界其他地區的獨特優勢，持續受惠。香港位處大灣區中心地帶，具備得天獨厚的獨特優勢。

隨著多個新項目陸續開幕，住宅業務持續拓展，零售逐步回穩，以及辦公樓出租率保持堅穩，我們正在穩固的基礎上持續發展。我們在強化核心資產的同時，將繼續堅守審謹有序的資本配置方針，維持資產負債表穩健。我們著力推動股息持續增長，並為股東創造長遠價值。

最後，我衷心感謝太古地產全體同事在過去一年所展現的專業精神與敬業態度，為公司取得卓越業績作出重要貢獻。我亦希望藉此機會，向將於今年榮休的首席財務官龍雁儀女士表達我個人的由衷謝意，感激她在董事局服務逾八年，並於太古集團效力超過三十年，發揮卓越的領導力及財務管理睿智，對集團發展裨益良多。我們祝願她退休生活圓滿愉快。

主席  
白德利  
香港，二零二六年三月十二日

## 行政總裁報告

各位股東：

二零二五年對地產業界是另一個充滿挑戰的年度。在全球局勢不明朗及市場復甦步伐不一的背景下，太古地產繼續專注於卓越品質，嚴謹有序地落實策略，以及發展面向未來的優質綜合商業和住宅物業組合。我們的港幣一千億元投資計劃進展良好，讓我們在香港、中國內地及東南亞三個核心市場擴展版圖，亦是我們實現可持續增長願景的關鍵。

太古地產多個全新發展項目將陸續落成，配合清晰的策略路線圖，我們具備有利條件把握市場出現的新機遇，為持份者創造長遠價值。

### 業務表現

二零二五年股東應佔基本溢利增加百分之二十七至港幣八十六億二千萬元，主要反映出非核心資產所帶來的利潤。二零二五年經常性基本溢利（不包括分拆出售交易）為港幣六十二億六千萬元，二零二四年則為港幣六十四億七千九百萬元。投資物業經常性基本溢利減少，主要反映出邁阿密 Brickell City Centre 商場後的租金損失，以及香港辦公樓租金收入減少。後者主要由於年內大部分時間香港辦公樓市場空置率偏高，及新增供應持續令租金受壓。然而，第四季市場開始出現回穩迹象。儘管市場環境充滿挑戰，我們的辦公樓物業組合仍然堅穩。由於現有租戶擴充辦公樓空間，加上首次公開招股市場轉趨活躍重新帶動租務需求，出租率維持平穩。太古坊二座及太古廣場六座繼續吸引追求優質兼備完善設施辦公樓的租戶，而整體物業組合的租戶維持強勁的續租率。於去年底，金融業氣氛改善，帶動租務查詢增加，太古廣場受惠於中環較早出現的復甦趨勢；太古坊在可持續發展的領導地位及社區營造的出色表現已獲廣泛認可，繼續具備優勢吸引尋求高規格辦公空間的租戶進駐。

香港零售市道年內逐步改善，我們的商場持續優化租戶組合，推出具活力的市場推廣及會員計劃，全年保持出租率百分之一百及暢旺的人流。儘管外遊趨勢影響持續，我們的旗艦商場的零售銷售表現仍優於整體市場。展望未來，隨著顧客的消費模式改變，網店及實體店之間的競爭將會加劇。儘管如此，香港全年一連串的國際級盛事以及入境旅遊改善，預料可以支持行業復甦。

在中國內地，我們的零售物業組合表現有所提升，表現堅穩。中國內地政府放寬多項政策，成功提振消費信心，包括免簽證入境、增值稅退稅安排，以及更多刺激經濟的措施。應佔零售銷售額增長百分之七，表現不但優於市場，亦較二零一九年水平高出百分之六十五（不包括汽車銷售額）。年內重點包括上海興業太古匯迎來路易威登「路易號」（「The Louis」）進駐，迅即成為城中熱話，引起極大迴響，並大幅帶動商場人流。北京三里屯太古里北區改造煥新後成為零售地標，多家享負盛名的全球奢侈品牌開設具獨特建築設計的旗艦店。儘管我們部分商場持續進行升級改造工程，但由於宏觀經濟環境向好，消費者信心增強，加上我們的商場不斷提升零售體驗，我們大部分商場的人流及零售銷售額均錄得增長。

北京、廣州及上海辦公空間需求疲軟，主要受經濟不明朗和新增供應影響。空置率預期會上升，特別是位於非核心地段的辦公樓。儘管如此，我們旗下物業組合以高質素及管理完善見稱，現時租戶追求優質辦公樓的趨勢持續，具備條件把握機會吸引個別租戶。

在美國，在去年年中出售 Brickell City Centre 前，項目的商舖表現穩健，零售銷售額及租金收入分別增長百分之四及百分之七。這項目連同毗鄰地塊成功分拆出售，標誌著我們資本流轉策略邁向另一重要里程碑，並且釋放可觀收益再作投資。

我們的物業買賣組合表現，反映了香港及美國按計劃推出新項目所涉及的開支，以及當地部分住宅單位的銷售額。中國內地住宅銷情強勁，上海陸家嘴太古源 源邸持續受高端住宅買家追捧，截至二零二六年三月六日，四輪預售推出二百五十個單位，已成功售出二百二十五個，強勁銷售成績印證市場對優質住宅產品的強勁需求，鞏固我們的信心。上海世紀前灘·天御及上海世紀前灘·天匯亦表現出色，預售率高達百分之九十八。東南亞各市場規劃中的住宅項目進展良好，受惠於這些高速增長的市場對高尚住宅的需求持續上升。

我們在香港及中國內地的酒店整體表現有所改善，入住率和平均客房收入增加。邁阿密東隅酒店表現持續強勁。由我們管理的新酒店未來於東京、北京、深圳、上海及西安開業，將進一步擴展我們的酒店業務版圖。

## 積極推動資本流轉策略

我們繼續採取審慎的資本流轉策略，支持我們實踐長期增長的目標。二零二五年，我們成功出售邁阿密零售投資組合，並且持續精簡非核心資產權益，釋放資本，再投放至港幣一千億元投資計劃，以把握未來在香港、中國內地及東南亞的住宅項目機遇。

## 前瞻未來

展望將來，我們將繼續專注以審慎方式落實投資計劃。在香港，雖然辦公樓需求短期內持續疲軟，但資本市場信心正在回升，有助帶動租賃活動回暖。太古廣場及太古坊的可持續發展表現廣受認可，加上優質的規格及完善的配套設施，將能夠把握租戶追求優質辦公樓的趨勢。儘管零售氣氛預期維持審慎，我們旗下的商場將繼續透過加強客戶體驗，吸引可觀的人流。

中國內地方面，隨著消費者信心改善，時尚生活品味、體育及消閒品牌對體驗式零售空間的需求增加，零售業務動力預期進一步加快。我們正在發展多個項目，包括擴建中的北京太古坊和三里屯太古里、前灘太古里及廣州太古匯，以及多個新項目包括陸家嘴太古源、三亞太古里、西安太古里和聚龍灣太古里，反映了我們對於這個市場長遠基本面的信心，以及體現我們致力打造活力優質城市地標的承諾。

香港住宅物業市場的信心正逐步改善，受惠多項利好政策，以及本地及中國內地買家需求恢復，預期中長期將持續轉強。深水灣道 6 號成功售出及海德園開售，均獲精明的買家踴躍查詢，反映市場復甦趨勢。除此以外，在正面的長期基本因素支持下，我們預期東南亞市場的高尚住宅市場需求持續強勁。

## 可持續發展、創新及社群參與

我們成功提前實現「2030 可持續發展策略」中成為地產行業領導者的目標，現正進一步推動「2050 可持續發展策略」的願景，透過創新、社區營造和策略性合作，連繫業務、人與大自然。今年由員工主導的義工計劃「太古地產愛心大使計劃」慶祝成立二十五周年，而太古地產 Placemaking Academy 亦繼續加強社區參與和提升社會價值。與此同時，我們致力推動數碼轉型，包括生成式人工智能試行計劃，正加強業務營運靈活性，並提升客戶體驗。

## 展望未來

儘管二零二五年挑戰重重，我們團隊在所有核心市場依然交出堅穩的業務表現，各個項目取得重大進展。踏入二零二六年，我們對自身物業組合質素和未來推出的新項目依然充滿信心，並將會把握市場機遇，為我們的股東創造長遠價值。

我謹向香港、中國內地及世界各地的同事和業務夥伴表達由衷的謝意，他們的專業、精誠及團隊合作，是今年獲得豐碩成果的關鍵。他們的努力將繼續為公司和我們服務的社區創造更美好的未來。

同時，我衷心感激股東們的信任和一路以來的支持。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二六年三月十二日

## 業務評述

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>收入</b>		
<b>租金收入總額</b>		
辦公樓	5,248	5,488
零售物業	7,193	7,388
住宅	438	440
其他收入 <sup>(1)</sup>	135	136
<b>物業投資</b>	<b>13,014</b>	<b>13,452</b>
物業買賣	2,110	88
酒店	917	888
<b>總收入</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	7,712	8,250
出售投資物業權益	(49)	(220)
投資物業公平值虧損	(6,095)	(5,996)
物業買賣	497	(178)
酒店	(107)	(154)
<b>營業溢利總額</b>	<b>1,958</b>	<b>1,702</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>公司股東應佔虧損</b>	<b>(1,533)</b>	<b>(766)</b>

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報與基本溢利 / (虧損) 的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業公平值變動及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。二零二五年，集團在香港和中國內地的投資物業分別錄得公平值虧損港幣六十八億五千七百萬元及港幣八億九千六百萬元。此外，亦為撇除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響以及二零二四年一項收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬	註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
<b>財務報表所示公司股東應佔虧損</b>		<b>(1,533)</b>	(766)
有關投資物業的調整：			
投資物業公平值虧損	(a)	7,753	6,219
投資物業的遞延稅項	(b)	288	1,283
出售投資物業權益的變現公平值收益	(c)	2,195	534
集團自用投資物業折舊	(d)	22	22
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		(39)	76
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	14	55
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	(f)	-	(11)
收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益	(g)	-	(566)
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(h)	(80)	(78)
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>8,620</b>	6,768
出售資產的溢利		(2,360)	(289)
<b>公司股東應佔經常性基本溢利</b>		<b>6,260</b>	6,479

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資公司和聯屬公司的公平值變動。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司和聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業公平值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變化記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，公平值收益/（虧損）由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的相關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非以公平值列賬。若香港會計準則第 40 號不應用，作為綜合物業發展項目一部分由全資及合資公司作長期持有之酒店物業將被列作投資物業入賬。因此，其價值的任何升跌將記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (g) 收購合資公司額外權益而產生的議價收購收益之計算方法主要參考合資公司相關物業組合的市值與支付的對價作出比較。
- (h) 香港財務報告準則第 16 號修訂了香港會計準則第 40 號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

## 基本溢利

### 基本溢利變動

	港幣百萬元
二零二四年基本溢利	6,768
來自出售資產的溢利增加	2,071
來自物業投資的溢利減少	(105)
來自物業買賣的虧損增加	(229)
來自酒店的虧損減少	115
<b>二零二五年基本溢利</b>	<b>8,620</b>

二零二五年股東應佔呈報虧損為港幣十五億三千三百萬元，二零二四年則為虧損港幣七億六千六百萬元。扣除非控股權益後，二零二五年投資物業公平值虧損為港幣七十七億一千六百萬元，而二零二四年則為港幣六十二億九千九百萬元，均主要來自香港辦公樓組合。

主要撇除投資物業公平值變化後，股東應佔基本溢利由二零二四年的港幣六十七億六千八百萬元上升港幣十八億五千二百萬元至二零二五年的港幣八十六億二千萬元，上升主要來自二零二五年內出售集團於美國邁阿密 Brickell City Centre 購物中心及其停車位和某些共用設施，以及兩塊毗鄰土地的權益，加上出售香港一個工業項目和港島東中心四十三樓所產生的收益。部分收益被出售 Brickell City Centre 購物中心後租金收入減少、香港的辦公樓組合租金收入減少及多個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用增加而抵銷。

撇除出售資產的溢利，二零二五年經常性基本溢利為港幣六十二億六千萬元，二零二四年則為港幣六十四億七千九百萬元。

二零二五年，來自物業投資的經常性基本溢利下降，主要反映出售 Brickell City Centre 購物中心後租金收入減少及香港辦公樓租金收入下跌。

香港辦公樓的高空置率及新增供應持續令辦公樓租金受壓，至二零二五年第四季租金才轉趨穩定。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓組合租用率大致保持穩定，現有租戶擴張令租賃活動有所增加。首次公開招股活動活躍以及金融行業氣氛改善為辦公樓市道重拾活力。儘管持續的出境旅遊趨勢和消費模式改變等結構性挑戰依然存在，零售市場在二零二五年下半年顯現出溫和增長跡象。透過不斷的商戶組合優化、動態營銷、推廣活動及會員計劃，我們的商場的人流和銷售額表現維持堅穩。

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回升，利好整體經濟，我們中國內地的零售組合在二零二五年下半年表現有所改善。我們的商場持續升級改造，這包括上海興業太古滙的路易威登「路易號」開幕及以北京三里屯太古里北區的重開等，正面效益已開始實現。儘管部分商場因升級改造工程暫時造成一定影響，整體人流及零售銷售額仍錄得穩健增長。

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

二零二五年物業買賣的基本虧損主要來自幾個住宅買賣項目的銷售和市場推廣費用。這些項目主要位於香港和美國，其中部分已推售，部分計劃在未來幾年內推出。此外，香港部分住宅單位的銷售亦錄得虧損。

香港及中國內地的酒店整體業務表現在二零二五年有所改善，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業績強勁。

## 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）。截至二零二六年三月六日，已承諾投放的投資計劃總額約為港幣六百七十億元（港幣一百一十億元於香港、港幣四百六十億元於中國內地和港幣一百億元於住宅物業買賣項目）。已落實的重點項目包括香港海德園、皇后大道東 269 號、英皇道 983-987A 號和濱海街 16-94 號及曼谷的 Upper House Residences Bangkok 及 The Wireless Residences by Upper House（前稱「無線電路項目」）、一個位於西安太古里以零售為主導的綜合發展項目、一個位於三亞以零售為主導的發展項目、位於上海的陸家嘴太古源及前灘的綜合發展項目、廣州聚龍灣太古里、廣州太古滙第三期（前稱「天河路 387 號」），以及位於香港船塢里 8 號及英皇道 1067 號作辦公樓及其他商業用途的項目。尚未落實的項目包括更多位於中國內地一線及新興一線城市（包括北京和深圳在內）以零售為主導的綜合發展項目，目標使中國內地的總樓面面積增加一倍；同時進一步擴充香港的太古廣場和太古坊，以及更多在香港、中國內地、邁阿密和東南亞的住宅物業買賣項目。

## 主要業務發展

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

一間集團持有百分之四十權益的聯屬公司繼二零二四年十二月成功預售首批上海高尚住宅項目陸家嘴太古源源邸單位後，於二零二五年五月，九月及二零二六年一月推出第二、第三及第四批單位。截至二零二六年三月六日，第二、第三及第四批合共二百個單位中的一百七十五個經已預售。自二零二四年推售以來，累計總收入達人民幣一百一十七億元。

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

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

二零二五年六月，集團以三千七百萬美元代價向文華東方酒店集團收購持有邁阿密文華東方酒店的合資公司百分之二十五權益，令集團於該酒店的權益增至百分之一百。該酒店已於二零二五年五月停止營運，並計劃於二零二六年第二季進行拆卸，以興建目前仍在規劃階段的邁阿密文華東方酒店式住宅。

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

二零二五年九月，集團開始預售首批香港海德園的單位，截至二零二六年三月六日，三百個推售單位中的一百四十三個經已售出。

二零二五年十月，集團完成出售位於香港青衣的一個工業項目予第三者買家，代價為港幣六億六千三百萬元。

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。截至二零二六年三月六日，已售出四百三十五個停車位。

二零二五年十二月，集團根據二零二三年十一月簽訂的買賣協議，完成出售香港鰂魚涌港島東中心四十三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，集團持有百分之五十權益的廣州聚龍灣太古里綜合發展項目零售部分的第一階段陸續開幕，其中包括一系列零售、餐飲及生活休閒店舖以及展覽和活動場地。

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。

## 物業組合概覽

於二零二五年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千八百四十萬平方呎。

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二千三百八十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約九百七十萬平方呎。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，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一千九百二十萬平方呎，其中一千零六十萬平方呎已經落成。集團在香港及中國內地以外的投資物業組合原包括美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的購物中心及停車位，該等物業已於二零二五年六月完成出售。

下表列出於二零二五年十二月三十一日，集團應佔投資物業及酒店組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

### 已落成投資物業及酒店 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/		總計
				服務式住宅	規劃中	
香港	9.2	2.6	0.8	0.6	-	13.2
中國內地	2.9	6.4	1.1	0.2	-	10.6
美國 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>12.1</b>	<b>9.0</b>	<b>1.9</b>	<b>0.8</b>	<b>-</b>	<b>23.8</b>

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

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/		總計
				服務式住宅	規劃中	
香港	-	-	-	-	1.1	1.1
中國內地	2.2	5.3	0.4	0.1	0.6	8.6
美國	-	-	-	-	- <sup>(3)</sup>	-
<b>總計</b>	<b>2.2</b>	<b>5.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.1</b>	<b>1.7</b>	<b>9.7</b>

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

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/		總計
				服務式住宅	規劃中	
<b>總計</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>

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

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

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

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET、海盈山及深水灣道 6 號（於二零二六年三月完成出售）和印度尼西亞 Savyavasa 已落成供出售單位，此外香港海德園第一期的已落成單位亦可供出售。發展中的住宅項目共有七個（三個在香港、兩個在中國內地、一個在越南及一個在泰國）；此外，集團計劃在美國邁阿密 Brickell Key 發展一個高尚住宅及酒店型項目。

下表列出於二零二五年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

**買賣物業**

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	已落成 <sup>(1)</sup>	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.4	0.5	0.9
中國內地	-	1.0	1.0
美國及其他地區	0.6	2.4	3.0
<b>總計</b>	<b>1.0</b>	<b>3.9</b>	<b>4.9</b>

(1) 已落成發展項目包括香港 EIGHT STAR STREET、海盈山、深水灣道 6 號及海德園第一期和印度尼西亞 Savyavasa。

下表為集團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按地域劃分的分析。

	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	
	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	截至 2025 年 12 月 31 日止年度	截至 2024 年 12 月 31 日止年度	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
香港	57%	56%	56%	56%	73%	73%
中國內地	43%	42%	43%	41%	26%	24%
美國及其他地區	0%	2%	1%	3%	1%	3%
<b>總計</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 投資物業 — 香港

### 辦公樓

#### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為一千萬平方呎。於二零二五年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣五十一億六千二百萬元。於二零二五年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千六百七十五億六千五百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千五百九十三億七千二百萬元。

#### 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 （於二零二五年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	96%	100%
太古坊 – 港島東中心 <sup>(1)</sup> 及太古坊一座	2,297,463	91%	100%
太古坊 – 太古坊二座	994,973	73%	100%
太古坊 – 其他辦公樓 <sup>(2)</sup>	3,122,431	88%	50%/100%
其他 <sup>(3)</sup>	1,382,438	85%	26.67%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>9,983,738</b>		

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

香港辦公樓物業組合於二零二五年的租金收入總額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。高空置率加上新增供應持續對香港辦公樓市場租金構成下行壓力。儘管面對這些挑戰，我們的辦公樓組合依然保持堅穩。於二零二五年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之八十九。太古坊二座和太古廣場六座（兩座分別在二零二二年九月和二零二四年二月落成的最新辦公樓）的租用率分別為百分之七十三及百分之六十六；不計入太古坊二座和太古廣場六座，餘下辦公樓物業組合租用率為百分之九十一。

下表列出於二零二五年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

#### 辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二五年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	28.7%
貿易	18.5%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	14.7%
保險	11.6%
科技 / 媒體 / 電訊	8.5%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	7.3%
廣告及公共關係	0.6%
其他	10.1%

於二零二五年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二五年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十五。

## 太古廣場

二零二五年，太古廣場一座、二座及三座辦公樓的業績表現堅穩，於二零二五年十二月三十一日，這些辦公樓的租用率為百分之九十六。

新租戶包括鼎晉、馬可數字科技、Asia-Germany Industrial Promotion Limited、Midwood Capital、Harbour Wealth、禾元商貿、祁卓信蘇期殷律師行、Arga Investment、香港基石資本管理、宏志（亞洲）有限公司及金利實業；現有租戶包括中信證券、天博大律師事務所、Ubiquant、Visa、思雅仕律師行、柏駿資本及騰訊均擴大其租用樓面；續約租戶包括香港金融管理局、大和資本、中國和諧汽車、晉達資產管理、養和醫院、Cornell Capital、天府、延長石油、睿馬、銘基環球、Resona Bank、維信理財、北極光創投、紅杉資本、粵港澳大灣區產業基金管理、申萬宏源、TPP Management、Anchor Equity 及日發證券；邁哲睿律師行已落實在租約到期後搬遷至辦公樓組合內其他單位；富途證券致力整合其集團在太古廣場的業務，同時法國興業銀行及東方匯理銀行兩大主要租戶續簽租約。

太古廣場六座已於二零二四年二月獲發佔用許可證，於二零二五年十二月三十一日的租用率為百分之六十六。FIS Systems、私人財富管理公會、臺灣新光商業銀行及西英已承諾租用樓面。

## 太古坊

太古坊的太古坊一座及港島東中心（不包括十層已出售樓面）業績表現平穩，於二零二五年十二月三十一日，兩座辦公樓的租用率分別為百分之九十六及百分之八十七。太古坊一座的新租戶有 Factory Mutual Insurance Company；安達、觀韜律師事務所、開雲集團、JT Hong Kong Holdings Limited 及 The Great Room 已續租。港島東中心的新租戶有滙豐；華鑫礦業租用更多樓面；而 Aedas、美亞保險、安進、世聯保險、禮德齊伯禮律師行、Squarepoint Capital 及全美人壽百慕達均已續租。

於二零二五年十二月三十一日，太古坊二座的租用率為百分之七十三，新租戶包括 Deckers、Philip Morris International 及 WTW。

太古坊另有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心）於二零二五年十二月三十一日的租用率為百分之八十八。新租戶包括 Check Point、Prohealth Sports and Spinal Physiotherapy Centre、記憶科技及 Uphealth；DFI 零售集團、Fortune&Future、富衛保險及 Radiance Sea 租用更多樓面；巴郡保險、安達、科思創、ELEVATE、安語鴻栢國際及 Mighty Ocean 搬遷至辦公樓組合內其他單位；特許公認會計師公會、Ageas、拜耳、Burberry、中實建業、CJ ENM、富事高諮詢、Gianni & Origoni、Gravitas Recruitment Group、ISS、仲量聯行物業管理、理慧銀行、澳洲航空、昆士蘭保險、迅達升降機、SinoEnergy Capital、道達爾能源、及雅虎香港均已續租。

## South Island Place

於二零二五年十二月三十一日，South Island Place 辦公樓的租用率為百分之九十四。租戶包括畢馬威會計師事務所、Fleet Management Limited、競爭事務委員會及南華早報。集團持有該發展項目百分之五十權益。

## 香港辦公樓市場展望

受到活躍的首次公開招股市場和金融行業氣氛改善所帶動，辦公樓市道近月重拾活力。由於現有租戶逐步擴張和追求優質辦公樓的趨勢持續，租戶趁著有利的市場情況下升級其辦公場所，促使租務活動增加，令辦公樓空置率逐步下降，而租金由二零二五年第四季度起大致保持平穩。隨著中區辦公樓氣氛率先出現初步溫和復甦，太古廣場的租務活動亦有所提升。太古坊雖然在高度競爭的環境中營運，但憑著在可持續發展方面的卓越表現，並在社區營造和租戶參與擁有良好往績，仍具備充足優勢，能夠吸引尋求高規格辦公樓的高端租戶。

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）佔集團於二零二五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之七點六於二零二六年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十的租約將於二零二七年期滿。

### 辦公樓租約期滿概況（於二零二五年十二月三十一日）

2026	7.6%
2027	20.0%
2028 及以後	72.4%

## 零售

### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎。二零二五年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額為港幣二十五億四千九百萬元，與去年大致持平。於二零二五年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百一十四億七千一百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百二十三億三千四百萬元。

香港零售物業組合主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心及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，並擁有東薈城項目（包括東薈城名店倉）百分之二十六點六七權益，三個商場均由集團管理。

#### 香港零售物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	租用率 （於二零二五年 十二月三十一日）	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 <sup>(1)</sup>	549,525	100%	26.67%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>3,161,553</b>		

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

二零二五年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十三億五千五百萬元，與二零二四年相若。我們在商場展開了多元化的市場企劃及密集推廣活動以吸引本地顧客和遊客。儘管外遊趨勢及顧客消費模式改變等結構性挑戰，香港零售市場在二零二五年下半年顯現出穩定的跡象。二零二五年，太古廣場購物商場、太古城中心和東薈城名店倉的零售銷售額分別上升百分之六、百分之三及百分之二，而二零二五年香港市場整體臨時估計零售銷售額上升百分之一。

年內旗下商場近乎全部租出。

下表列出於二零二五年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

#### 零售樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二五年十二月三十一日）

時裝及服飾	27.3%
餐飲	20.3%
百貨公司	16.2%
超級市場	5.3%
電影院	4.2%
珠寶及鐘錶	1.9%
溜冰場	0.9%
其他	23.9%

於二零二五年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二五年十二月三十一日止十二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面積約百分之二十六。

## 太古廣場購物商場

太古廣場購物商場坐落太古廣場綜合發展項目，太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場帶來人流。

購物商場已全部租出。商場全年持續以租戶組合優化及店舖升級來提升顧客體驗。引進的新零售和餐飲租戶包括 ARMANI/CAFFÉ、Brunello Cucinelli、Calvin Klein Underwear、Chaumet、DOLCE & GABBANA、GIORGIO ARMANI、Miu Miu、Petit Bazaar 及 TOM FORD；Loro Piana 擴展至上下兩層；Chloé、Cova、Jimmy Choo 及 The North Face 遷至購物商場內其他位置；ALEXANDRE DE PARIS 巴黎亞歷山大、Dim Sum Library、GigaSports、至醇酒庫、北京樓、Simply Toys、Theory 及 Venchi 租用的單位重新裝修。

## 太古城中心

太古城中心是港島區最大的購物商場，總樓面面積約一百一十萬平方呎。這六層高的商場共有超過一百七十間商店和餐廳、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個室內停車位。

儘管二零二五年零售環境充滿挑戰，包括持續外遊及網購趨勢持續，太古城中心在二零二五年全年仍然全部租出。商場迎來了多間新租戶，包括 Dr. Martens、FURLA、広小路、KEW+、moodytiger、My Little Korner、NO BRAND NO NAME、noc、護齒牙科及 VIVAIA；Crocs 及 OGAWA 遷至購物商場內其他位置；GU 在香港區的唯一門市首次亮相，而 FILA 開設了同區最大的門市，提供各式各樣的成人和兒童運動休閒服飾；高時錶行經擴張和重新裝修後，推出了勞力士專屬的展覽式展廳，提供更高級的奢華購物體驗；日本知名糖果品牌 MOMI&TOY'S 在商場開設了香港首間門市。

## 東薈城名店倉

東薈城名店倉是香港最大的名牌折扣商場，共有約二百間商店和餐廳以及兩間酒店，鄰近旅遊景點和便捷的交通網絡（香港國際機場和港珠澳大橋），對本地顧客及遊客兼具吸引力。

商場於二零二五年全年保持百分之一百的租用率，商戶組合持續優化。新租戶包括阿城鵝肉、American Vintage、悅見、康維他、金龍、牛角J、香港迪士尼樂園尋寶店、蒼翠雲南米線、Matin Kim、Marithé François Girbaud、Mister Donut、National Geographic、Salomon、好鍋日子、Simply Toys、笑、VIVAIA 及威基伍德、喬治傑生、皇家哥本哈根。

## 香港零售市場展望

儘管股市上升帶來正面影響，顧客消費模式改變加劇香港實體與網上零售渠道之間的競爭。零售商對資本開支所帶來的回報和營運成本上漲持續擔憂，因此可能在市場不明朗的環境下採取審慎而具策略性的經營方式。隨著入境旅遊的逐步復甦，以及一系列的國際性活動和會議，預計將刺激香港零售和餐飲業的需求。透過持續的商戶組合升級、強勁而充滿活力的市場推廣活動以及會員計劃，預計我們商場的人流和銷售業績將保持堅穩。

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）佔集團於二零二五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十一點五於二零二六年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十八點二的租約將於二零二七年期滿。

**零售租約期滿概況（於二零二五年十二月三十一日）**

2026	21.5%
2027	28.2%
2028 及以後	50.3%

## 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。於二零二五年十二月三十一日，住宅物業組合入住率約為百分之七十九。集團住宅投資物業的需求保持穩定，主要是受到本地居民及中國內地和海外市場人士對物業日益關注所帶動。

## 發展中的投資物業

### 華廈工業大廈（船塢里 8 號）及仁孚工業大廈（英皇道 1067 號）

二零一八年，集團就該兩幅鰂魚涌用地申請強制售賣，並分別於二零二二年三月及二零二三年七月取得仁孚工業大廈和華廈工業大廈的全部擁有權。該兩幅用地擬重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

### 海灣街 9-43 號及糖廠街 29-41 號

二零二二年六月，集團就該幅鰂魚涌用地的大部分範圍提交強制售賣申請。用地總面積約二萬四千八百平方呎。我們正在審視其發展規劃，項目進行與否取決於集團能否在強制售賣中成功投得該幅用地。

## 其他

### 港島東中心，華蘭路 18 號

二零二三年十一月，集團簽訂協議，向證監會出售鰂魚涌港島東中心十二個辦公室樓層（四十二樓至五十四樓，不包括四十九樓）。證監會目前佔用的九層（四十五樓至五十四樓，不包括四十九樓）於二零二三年十二月完成出售。四十三樓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。

### 太古城第十期停車位

二零二五年十一月，集團進一步推售位於香港太古城住宅項目的四百五十三個停車位。截至二零二六年三月六日，已售出四百三十五個車位，全部車位的銷售已於二零二五年十二月三十一日確認。

## 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三千零八十萬平方呎（其中集團應佔權益為一千九百二十萬平方呎）。已落成物業共一千四百四十萬平方呎，一千六百四十萬平方呎正在發展中。二零二五年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣六十二億五千三百萬元。於二零二五年十二月三十一日，集團中國內地投資物業估值為港幣一千三百四十九億五千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣九百五十七億二千五百萬元。

#### 中國內地物業組合<sup>(1)</sup>

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）				應佔權益
	總計	投資物業	酒店	規劃中	
<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 <sup>(2)</sup>	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（前稱「廣州滙坊」）	90,847	90,847	-	-	100%
廣州聚龍灣太古里 <sup>(3)</sup>	417,930	417,930	-	-	50%
其他	2,917	2,917	-	-	100%
<b>小計</b>	<b>14,385,201</b>	<b>12,747,746</b>	<b>1,637,455</b>	-	
<i>發展中</i>					
北京三里屯太古里 <sup>(4)</sup>	145,258	145,258	-	-	100%
北京太古坊 <sup>(5)</sup>	4,045,514	3,698,711	346,803	-	49.895%
西安太古里 <sup>(6)</sup>	2,896,119	2,622,434	273,685	-	70%
三亞太古里 <sup>(7)</sup>	2,486,894	2,486,894	-	-	50%
上海前灘綜合發展項目 <sup>(8)</sup>	2,943,782	2,943,782	-	-	40%
上海陸家嘴太古源 <sup>(9)</sup>	2,886,453	1,347,201	-	1,539,252	40%
廣州聚龍灣太古里 <sup>(3)</sup>	301,513	301,513	-	-	50%
廣州太古滙第三期 （前稱「廣州天河路 387 號」） <sup>(10)</sup>	654,782	654,782	-	-	97%
<b>小計</b>	<b>16,360,315</b>	<b>14,200,575</b>	<b>620,488</b>	<b>1,539,252</b>	
<b>總計</b>	<b>30,745,516</b>	<b>26,948,321</b>	<b>2,257,943</b>	<b>1,539,252</b>	

(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，以上為截至二零二五年十二月三十一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（前稱「瑜舍」酒店）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，計劃由二零二六年底起分階段落成。

(6) 以零售為主導的綜合發展項目，總樓面面積仍有待更新，計劃由二零二七年起分階段落成。

(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份，計劃於二零二六年落成。

(9) 綜合發展項目，發展方案正在規劃中，預計由二零二六年起分階段落成。

(10) 該物業為廣州太古滙商場的擴展部分，翻新工程預計二零二七年起完成。

二零二五年，集團在中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣五十億三千二百萬元，較二零二四年上升百分之三，主要反映我們各營運城市的購物商場租戶組合優化。

## 零售

中國內地已落成的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）。二零二五年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額上升百分之二至港幣五十三億五千三百萬元。於二零二五年十二月三十一日，集團中國內地已落成零售物業的估值為港幣七百五十二億七千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣六百二十九億元。

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（前稱「滙坊」）、持有百分之九十七權益的廣州太古滙，以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 （於二零二五年 十二月三十一日）	應佔權益
北京三里屯太古里	1,621,783	99%	100%
成都太古里	1,354,624	97%	100%
廣州太古滙	1,529,392	100%	97%
北京頤堤港	946,769	99%	50%
上海興業太古滙	1,107,220	96%	50%
上海前灘太古里	1,188,727	98%	50%
廣州聚龍灣太古里 <sup>(1)</sup>	417,930	不適用	50%
廣州太古滙第二期（前稱「廣州滙坊」） <sup>(2)</sup>	90,847	不適用	100%
<b>總計</b>	<b>8,257,292</b>		

(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份第一期，租用率將於全面開業後公佈。

(2) 翻新工程進行中。

受惠於政府擴大刺激經濟措施令消費者信心回升、創新科技吸引投資並增加消費，以及為促進國際旅客消費而採取的措施如免簽證入境和增值稅退稅政策等，中國內地零售銷售額在二零二五年有所改善。儘管集團部份商場受升級工程影響，整體人流及零售銷售額持續錄得升幅，突顯了我們商場的吸引力。我們的購物商場繼續受惠於持續租戶組合優化，尤其是上海興業太古滙在二零二五年六月迎來了路易威登的「路易號」，以及北京三里屯太古里隨著路易威登之家、北京迪奧之家及蒂芙尼於二零二五年十二月開設全球旗艦店進一步加強了商場的奢侈品牌陣容。二零二五年，集團在中國內地的商場之應佔零售銷售額（不包括汽車零售商的銷售）上升百分之七，表現比市場優勝，並較二零一九年同期（疫情前）高出百分之六十五；北京三里屯太古里、北京頤堤港、成都太古里、廣州太古滙、上海興業太古滙及上海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；與二零一九年相比，三里屯太古里、成都太古里、太古滙、興業太古滙及頤堤港的零售銷售額分別上升百分之十二、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尚未開業。

二零二五年集團中國內地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。

下表列出於二零二五年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

**零售樓面面積（按租戶業務劃分）**  
**（於二零二五年十二月三十一日）**

時裝及服飾	44.9%
餐飲	21.4%
超級市場	6.8%
電影院	5.1%
珠寶及鐘錶	3.9%
其他	17.9%

於二零二五年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二五年十二月三十一日止十二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

三里屯太古里位於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區、北區和西區三個相鄰的零售區域，共有約二百八十八間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚潮流時裝及生活時尚旗艦店，租戶包括 Acne Studios、蘋果、始祖鳥、露露樂蒙及拉夫勞倫之家。二零二五年，無印良品、托特穆及茲默曼等新租戶鞏固了其強勁的營運表現。三里屯太古里北區主要匯聚奢侈品、設計師時裝及生活品牌零售商，租戶包括亞歷山大麥昆、巴黎世家、Bape、加拿大鵝、思琳、古馳、I.T、羅意威及盟可睐；二零二五年，北京迪奧之家、諾悠翩雅、路易威登之家、波靈恩、蒂芙尼和聖羅蘭右岸精品店等標誌性及建築風格獨特的獨棟旗艦店相繼開業，更彰顯了三里屯太古里北區作為奢華時尚地標的地位。毗鄰三里屯太古里北區的北區 N1 樓（前稱「瑜舍」酒店）正重新發展為一個新的全球旗艦店零售地標。大樓已於二零二五年十一月平頂，預計二零二七年開業。

三里屯太古里西區為三里屯太古里南區的延伸，租戶包括經翻新後的迪桑特 DKL 動力實驗室全球體驗中心、耐克北京品牌體驗店及優衣庫三里屯全球旗艦店。

北京三里屯太古里二零二五年的零售銷售及租金收入總額分別上升百分之十一及百分之三，反映三里屯太古里南區及西區優化升級、品牌定位、新旗艦店及快閃店開業，成功帶動強勁人流。中國內地實施免簽證入境和國際旅客增值稅退稅政策、附近翻新的北京工人體育場、三里屯酒吧街和地鐵線均進一步促進增長。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。於二零二五年十二月三十一日，租用率為百分九十九。

### 成都太古里

成都太古里位於成都錦江區，為春熙路/大慈寺購物區的一部分，是集團在中國內地第二個「太古里」項目。租戶包括蘋果、巴黎世家、寶詩龍、卡地亞精品店、迪奧、古馳、高雅德、海瑞溫斯頓、愛馬仕、LEMAIRE、路易威登之家/The Hall 會館、Miu Miu、盟可睐、無印良品、蒂芙尼、拉夫勞倫之家、方所、Olé 精品超市及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。二零二五年，五十九個品牌開設了新店或升級為其最新的概念店，包括愛彼、迪桑特、DESCENTE BLANC、emis、GOLDEN GOOSE 旗艦店、格裏高利、萊德拉、LINDBERG、無印良品世界旗艦店、昂跑旗艦店、R13、薩洛蒙旗艦店、TOPOLOGIE、WOORYOUNGMI、茲默曼及福蓉川。

成都太古里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七及百分之五，反映改造工程和主要租戶旗艦店升級的成效。集團繼續鞏固其作為高端購物和休閒地標的地位；於二零二五年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十七。

### 廣州太古滙

太古滙購物商場位於廣州天河區，是廣州備受歡迎的購物中心。租戶包括始祖鳥、巴黎世家、寶珀、葆蝶家、卡地亞、思琳、香奈兒、迪奧、菲拉格慕、GENTLE MONSTER、古馳、愛馬仕、I.T、老鋪黃金、羅意威、路易威登、MIKIMOTO、聖羅蘭、梵克雅寶、維多利亞的秘密、方所及Olé精品超市；二零二五年的新租戶包括Acne Studios、alexanderwang、科蘭黎、嬌蘭、赫蓮娜、吉爾桑德、KENZO Kids、可隆、MARNI、MIKI HOUSE、拉夫勞倫、寶曼蘭朵、星耀獅拾久、山下有松、SUNION、湯姆福特、1730 MUSEE DU PAIN、Grid Coffee、九十葉及去茶山。

廣州太古滙二零二五年的零售銷售額及租金收入總額同樣上升百分之二，反映租戶組合不斷優化；於二零二五年十二月三十一日，商場租用率為百分之一百。

滙坊（現稱太古滙第二期）鄰近太古滙購物商場，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，工程預計於二零二六年年底完成。

太古滙於二零二四年八月購入與購物商場相連的太古滙第三期（前稱「天河路 387 號」），現正進行設計工作。該物業將翻新並作為太古滙高端零售物業組合的新增部分，預計二零二七年起完成。

### 北京頤堤港

頤堤港商場為北京太古坊一部分，位於北京朝陽區將台片區，直通北京地鐵 14 號綫，毗鄰機場高速公路。租戶包括始祖鳥、巴伯、喀爾文克萊恩、迪桑特、黛安馮芙絲汀寶、i.t、浪琴、露露樂蒙、Massimo Dutti、無印良品、拉夫勞倫、絲芙蘭、優衣庫、WEEKEND Max Mara、西西弗書店、順電、BHG 精品超市及一間設有七間放映廳及有一千個座位的CGV 星星影城。二零二五年的新租戶包括布魯克斯、理想汽車及六福珠寶。商場透過不斷優化租戶組合，已鞏固其在北京東北部的市場地位。

北京頤堤港二零二五年的零售銷售額上升百分之三，而租金收入總額則下跌百分之二，反映北京太古坊興建新大樓造成的影響。於二零二五年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十九。

### 上海興業太古滙

興業太古滙位於上海浦西靜安區南京西路，交通便捷，毗鄰連接三條地鐵綫的南京西路地鐵站，亦靠近延安高架路。

興業太古滙是集團在中國內地第二個「太古滙」項目。租戶包括星巴克臻選烘焙工坊、加拿大鵝、COS、Diptyque、drivepro lab、傑尼亞、斐登、嬌蘭、Golden Goose、萬國錶、露露樂蒙、羅意威、麥絲馬拉、蔚來、日默瓦、self-portrait、SPACE、特斯拉、何洪記、老乾杯、上海總會、芝樂坊、聞綺及一間超•生活；二零二五年路易威登「路易號」開幕後馬上成為上海新地標，新租戶包括迪奧美妝、菲拉格慕、赫蓮娜、MACKAGE、R13、Sporty & Rich 及茲默曼等新概念店及旗艦店。

上海興業太古滙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，反映即使二零二五年進行大型結構和改造工程造成影響，租戶組合仍持續優化。於二零二五年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十六。

### 上海前灘太古里

前灘太古里位於上海浦東新區前灘，是集團與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司共同發展的地標零售項目。項目現時連接三條地鐵綫，而第四條綫預計於二零二七年開通。總樓面面積為一百一十八萬八千七百二十七平方呎，約有三百間店舖。這是集團在上海的第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目。

前灘太古里呈現一系列精心設計的奢侈品零售及消費體驗，主要租戶包括愛彼、寶格麗、克麗斯汀·迪奧、卡地亞、古馳、愛馬仕、路易威登、盟可睐、蒂芙尼、梵克雅寶及新榮記，加上其他主要租戶包括華為、無印良品、蔦屋書店及 MOVIE MOVIE，奢侈品類別在二零二五年持續保持穩健增長。超過七十間新店於二零二五年開業，包括伊索、巴爾曼、I.T Blue Block & Beams、蘭蔻、M Essential、麥絲馬拉、普拉達香水美妝、勞力士、Sporty & Rich 及塔思琦。項目亦於二零二五年迎來了數間「中國首店」，包括 A. Society、Charbonnel et Walker、迪桑特全新概念店、松露魚子醬法餐之家及野獸派全新概念店。

上海前灘太古里二零二五年的零售銷售額增長百分之七，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，商場租用率為百分之九十八。

### 中國內地零售市場展望

在政府推出的一系列擴大刺激經濟措施，以及創新科技吸引投資並增加消費的支持下，中國內地零售市場已呈現增長勢頭和氣氛改善的跡象。預計零售業發展的良好勢頭將逐漸增強，而零售商對中長期前景保持謹慎樂觀的態度。生活時尚、休閒和體育等多個類別都受到關注，展現出推動新消費需求的潛力，顯示我們的物業組合中保持多元化優質品牌組合的重要性。儘管零售商選址更為審慎，但仍積極尋求優質零售樓面以拓展業務，並專注提供獨一無二的消費體驗、專屬概念和與顧客的互動，突顯獨特定位、品牌組合和優質服務在我們的物業組合中的重要性。受消費者重視消費體驗的新價值觀所影響，市場正處於轉型期。

預期二零二六年市場對零售樓面的需求將保持審慎。儘管奢侈品零售商對擴張計劃態度保守，但對具有高潛力和體驗式消費概念的核心區域如北京、成都和上海等集團營運城市的優質零售樓面需求將會持續。在廣州，市場對奢侈品牌樓面的需求將會保持平穩。總體而言，預期來自金飾、體育和休閒品牌的需求將會上升。

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）佔集團於二零二五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三十一於二零二六年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十九點一的租約將於二零二七年期滿。

**零售租約期滿概況（於二零二五年十二月三十一日）**

2026	31.0%
2027	29.1%
2028 及以後	39.9%

## 辦公樓

中國內地已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百二十萬平方呎（其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎）。二零二五年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額下跌百分之三至港幣八億一千八百萬元。於二零二五年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣一百九十二億三千萬元，其中集團應佔權益為港幣一百一十九億二千七百萬元。

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

### 中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	租用率 （於二零二五年 十二月三十一日）	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	90%	97%
北京頤堤港	589,071	93%	50%
上海興業太古滙	1,900,838	93%	50%
<b>總計</b>	<b>4,183,034</b>		

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上升；在北京，儘管新增供應有限，市場對辦公樓的需求疲弱。

二零二五年，集團來自中國內地辦公樓物業的租金收入總額下跌百分之四至港幣三億六千三百萬元。

下表列出於二零二五年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

### 辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二五年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	28.0%
貿易	22.0%
科技 / 媒體 / 電訊	16.9%
專業服務	16.2%
藥品製造	7.3%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	6.8%
其他	2.8%

於二零二五年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二五年十二月三十一日止十二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

廣州太古滙共有兩座辦公樓，於二零二五年十二月三十一日的租用率為百分之九十。二零二五年，市場對辦公樓樓面需求疲弱，非核心地區的新增供應對租金造成下行壓力。租戶包括佳能、香奈兒、單農、法制盛邦、易娛網絡、聯邦快遞、滙豐、微軟、羅氏診斷、三星、SK 集團、住友商事、豐田通商及大華銀行；艾斯普瑞、芭曲及漢德於二零二五年租用更多樓面；二零二五年的新租戶包括蓮餐飲集團、華僑銀行及小紅書。

## 北京頤堤港

頤堤港為北京太古坊一部分，於二零二五年十二月三十一日的租用率為百分之九十三。二零二五年，市場對辦公樓樓面需求疲弱，空置率上升（特別是在朝陽區望京地區）對租金造成下行壓力，主要租戶為科技、媒體及電訊公司，租戶包括愛爾康、鐸雲半導體、國泰航空、希傑集團、酷澎、迪士尼、禮來、嘉民、三菱、羅爾斯羅伊斯、斯倫貝謝及西雲；二零二五年的新租戶包括中建、歐拉智聯、銳本、碩軟及瓦特新媒。

## 上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二五年十二月三十一日的租用率為百分之九十三。二零二五年的辦公樓樓面需求疲軟，新增供應及南京西路的空置率上升對租金造成壓力，主要租戶為金融服務公司、製藥公司、律師事務所、遊戲公司和零售商。租戶包括艾伯維、安宏、錦天城、聯博基金、愛茉莉、ABG、中國銀行、巴麗、曼林、黑石、侃納樂、香奈兒、中信資本、藝電、禮來、方達、斯之道、海恩斯莫裡斯、漢坤、海瑞溫斯頓、吉米周、仲量聯行、君合、KKR、邁克爾高司、路博邁、速波賽爾、濤合、範思哲、華平及華納兄弟；曼林、禮來、君合及路博邁於二零二五年租用更多樓面面積；二零二五年的新租戶包括亞瀾及雲樸。

## 中國內地辦公樓市場展望

預期二零二六年在中國內地，需求疲弱及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，由於需求持續疲軟，新增供應（特別是核心地區）對租金構成下行壓力；在北京，儘管新樓面供應有限，但需求仍然疲弱，隨著空置率上升，預計租金仍將受壓。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佳質素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）佔集團於二零二五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二五年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十點四於二零二六年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十六點七的租約將於二零二七年期滿。

### 辦公樓租約期滿概況（於二零二五年十二月三十一日）

2026	10.4%
2027	26.7%
2028 及以後	62.9%

## 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（前稱「博舍」）及位於上海興業太古滙的上海居舍（前稱「鏞舍」）分別提供二十四個、四十二個及一百零二個服務式住宅單位。

二零二五年，服務式住宅業績穩定。於二零二五年十二月三十一日，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八十八、百分之七十九及百分之九十一。

## 中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二六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年底起分階段開業，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，正發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施、一間酒店和服務式公寓，估計總樓面面積約為二百九十萬平方呎，並有待更新。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。地庫、上蓋、外牆和機電安裝工程正在進行中，預計由二零二六年起分階段落成。集團持有項目百分之五十權益。

### 上海前灘綜合發展項目

前灘綜合發展項目位於上海中環線內，佔地約六十八萬六千平方呎。該地塊位於三條上海地鐵綫路的交匯點，毗鄰前灘太古里（太古地產與陸家嘴集團合作發展的首個項目），是一個由零售、辦公樓和住宅組成的綜合發展項目，總樓面面積約四百一十萬平方呎（包括地下零售面積）。辦公樓和零售平台部份已平頂，現正進行外牆工程及內部裝修，預計於二零二六年落成。於二零二六年三月六日，約百分之九十八的住宅大廈（世紀前灘·天御和世紀前灘·天匯）總可出售面積經已預售。集團持有項目百分之四十權益。

### 上海陸家嘴太古源

由集團與陸家嘴集團合作發展的陸家嘴太古源位於上海浦東黃浦江沿岸內環線內，正發展為集高尚住宅、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發展地標。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。陸家嘴太古源的辦公大樓已平頂，正進行零售部份的上蓋工程，外牆工程及內部裝修亦在進行中，預計由二零二六年起分階段落成。第二、三、四批住宅單位已分別於二零二五年五月及九月和二零二六年一月預售。截至二零二六年三月六日，四批單位共二百五十個單位中的二百二十五個經已售出。集團持有項目百分之四十權益。

### 廣州聚龍灣太古里

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。截至二零二五年十二月三十一日，集團已獲取及租用總樓面面積約七十一萬九千平方呎的零售用地，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（前稱「廣州天河路 387 號」）

二零二四年八月，廣州太古滙購入與太古滙購物商場直接相連的物業作為太古滙第三期。該建築的總樓面面積約為六十五萬五千平方呎，將翻新作為購物商場延伸的高端零售部分，現正進行設計開發工作，工程預計二零二七年起完成。集團持有該物業百分之九十七權益。

下表列出於二零二五年十二月三十一日預期中國內地已落成物業組合應佔樓面面積。

在二零二五年十二月三十一日預期中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積

總樓面面積 (平方呎)	2022 年 12 月	2023 年 12 月	2024 年 12 月	2025 年 12 月	2026 年 12 月	2027 年 12 月	2028 年 12 月	2028 年 以後
北京三里屯太古里	1,789,000	1,792,309	1,618,801	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
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
北京頤堤港 <sup>(1)</sup>	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
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364	594,364
北京太古坊 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	1,109,818	2,018,509	2,018,509	2,018,509
西安太古里 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	-	1,776,480	2,027,283	2,027,283
三亞太古里 <sup>(4)</sup>	-	-	-	-	291,832	1,243,447	1,243,447	1,243,447
上海前灘綜合發展項目 <sup>(5)</sup>	-	-	-	-	1,177,513	1,177,513	1,177,513	1,177,513
上海陸家嘴太古源 <sup>(6)</sup>	-	-	-	-	93,229	1,154,581	1,154,581	1,154,581
廣州聚龍灣太古里 <sup>(7)</sup>	-	-	-	208,965	262,554	262,554	328,171	359,722
廣州太古滙第二期 <sup>(8)</sup>	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847
廣州太古滙第三期 <sup>(9)</sup>	-	-	-	-	-	635,139	635,139	635,139
其他	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917	2,917
<b>總計</b>	<b>9,936,836</b>	<b>10,616,915</b>	<b>10,443,407</b>	<b>10,655,354</b>	<b>13,526,593</b>	<b>18,859,870</b>	<b>19,176,290</b>	<b>19,207,841</b>

(1) 頤堤港為北京太古坊一部分。

(2) 預計由二零二六年年年底起分階段落成。

(3) 項目預計由二零二七年起分階段落成。

(4) 項目預計由二零二六年起分階段落成，項目名稱待定。

(5) 項目預計於二零二六年落成。

(6) 項目預計由二零二六年起分階段落成。

(7) 項目預計由二零二七年起分階段落成。以上為截至二零二五年十二月三十一日所獲取及租用的零售用地總樓面面積。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) 前稱「廣州滙坊」。物業正翻新中，預計二零二六年年年底完成，並成為廣州太古滙的一部分。

(9) 前稱「廣州天河路 387 號」。物業的翻新工程預計二零二七年起完成，並將成為廣州太古滙的一部分。

## 其他

### 上海張園

二零二一年，集團與上海靜安置業（集團）有限公司成立一間合資管理公司。這間集團持有百分之六十權益的公司參與活化及管理上海靜安區張園石庫門歷史建築群。建築群活化升級後，其總樓面面積（包括停車位）將為六十七萬三千八百七十一平方呎的地面空間，以及九十五萬六千九百四十九平方呎的地下空間。建築群包括超過四十組、約一百七十幢兩至三層高的石庫門建築，連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。項目第一期（西區）已於二零二二年十一月竣工及開幕，現正進行第二期（東區）的建築及翻新工程，預計於二零二六年起分階段完成及開幕。集團並無持有該建築群的權益。

## 投資物業 — 美國

### 概覽

#### 邁阿密 Brickell City Centre

Brickell City Centre 是位於美國邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，包括一座購物中心和停車位、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre，均於二零二零年售出）、一間設有服務式住宅並由太古酒店管理的酒店（邁阿密東隅，已於二零二一年售出）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach 和 Rise），所有住宅單位經已售出。

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

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

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

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

## 投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二五年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有限公司估值）。是次估值的總額為港幣二千六百八十三億一千三百萬元，而於二零二四年十二月三十一日則為港幣二千七百一十五億零二百萬元。

投資物業組合估值下跌主要反映香港辦公樓投資物業公平值下跌及出售投資物業，部分被二零二五年內的增購及中國內地投資物業匯兌收益所抵銷。若干香港辦公樓投資物業的資本化率下調十二點五個基點，減低了公平值虧損。

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

## 物業買賣

### 概覽

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET、海盈山和深水灣道 6 號（於二零二六年三月完成出售）以及印度尼西亞 Savyavasa 的已落成供出售單位，此外香港海德園第一期的已落成單位亦可供出售。發展中的住宅項目共有七個（三個在香港、兩個在中國內地、一個在越南及一個在泰國）；此外，集團亦計劃在美國邁阿密 Brickell Key 發展一個高尚住宅項目。

#### 物業買賣組合（於二零二五年十二月三十一日）

	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	980 <sup>(1)</sup>	2022 年	100%
- 黃竹坑海盈山	351,496 <sup>(1)</sup>	2024 年	25%
- 深水灣道 6 號	14,965 <sup>(1)</sup>	2025 年	100%
印度尼西亞			
- 雅加達南部 Savyavasa	483,745 <sup>(1)</sup>	2025 年	50%
<u>發展中</u>			
香港			
- 柴灣海德園	692,276 <sup>(2)</sup>	2025 年起	80%
- 灣仔皇后大道東 269 號	102,990 <sup>(3)</sup>	2027 年	100%
- 鯽魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號	404,738 <sup>(4)(6)</sup>	2028 年	50%
中國內地			
- 上海世紀前灘·天御及世紀前灘·天匯	1,159,057 <sup>(5)</sup>	2026 年	40%
- 上海陸家嘴太古源 源邸	1,222,751 <sup>(6)(7)</sup>	2026 年起	40%
越南			
- 胡志明市 Empire City	5,357,318	2031 年	15.73%
泰國			
- 曼谷 Upper House Residences Bangkok 和 The Wireless Residences by Upper House (前稱「曼谷無線電路項目」)	1,632,067 <sup>(6)</sup>	2029 年起	40%
<u>持作發展或出售</u>			
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 South Brickell Key	895,000 <sup>(8)</sup>	規劃中	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell – North Squared 用地	523,000	於 2025 年 7 月售出	100%

(1) 餘下可出售面積。

(2) 不包括一間面積約一千九百六十八平方呎的零售商舖，項目第一期已於二零二五年落成。

(3) 不包括一個面積約一萬三千一百九十七平方呎的零售平台。

(4) 不包括一個面積約四萬九千九百三十六平方呎的零售平台。

(5) 上海前灘綜合發展項目的一部份，只計入住宅總樓面面積。

(6) 總樓面面積仍有待更新。

(7) 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。

(8) 包括現有的文華東方酒店總樓面面積，該酒店計劃於二零二六年第二季進行拆卸以興建邁阿密文華東方酒店式住宅。

## 香港

### 灣仔 EIGHT STAR STREET

位於灣仔星街 8 號的 EIGHT STAR STREET 是一座面積約三萬四千平方呎的住宅大廈（於最低兩層設有零售店舖），已於二零二二年五月獲發佔用許可證。截至二零二六年三月六日，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，三十六個單位的銷售經已確認，其中一個於二零二五年確認。

### 黃竹坑海盈山

一間由集團與嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司在黃竹坑發展一個住宅項目。該項目包括兩座住宅大廈（第 4A 期和第 4B 期），總樓面面積約六十三萬八千平方呎，提供八百個住宅單位。項目已分別於二零二四年十一月及二零二五年五月獲發佔用許可證及轉讓同意書，第 4A 期於二零二三年七月開始預售。截至二零二六年三月六日，四百三十二個單位中的三百五十三個經已售出，其中二百八十九個單位的銷售已於二零二五年確認。相關單位已由二零二五年六月開始交付買家。集團持有該合資公司百分之二十五權益。

### 深水灣道 6 號

該址原為六幢三層的半獨立式住宅，現重新發展成兩幢總樓面面積約一萬五千平方呎的獨立屋。於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及於二零二六年三月交付買家。

### 柴灣海德園

二零二一年，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司完成與香港特區政府就柴灣一幅地皮的換地要約。該地皮正發展為一個總樓面面積約六十九萬四千平方呎、設有零售店舖的住宅項目。第二期地盤正在進行上蓋工程；第一期已於二零二五年八月獲發佔用許可證，而第二期預計於二零二六年第二季落成。第一批單位已於二零二五年九月開始預售，截至二零二六年三月六日，三百個推售單位中的一百四十三個經已售出。

### 灣仔皇后大道東 269 號

二零二二年六月，集團透過政府土地招標投得灣仔皇后大道東 269 號地皮，主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎，現正進行上蓋工程，預計於二零二七年落成。

### 鯽魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號

二零一八年，一間集團持有百分之五十權益的合資公司就該鯽魚涌用地申請強制售賣。二零二三年十月，該合資公司取得用地全部擁有權，地基工程正在進行中。該用地將重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十五萬五千平方呎，預計於二零二八年落成。

## 香港住宅市場展望

受近期減息及按揭措施放寬支持，香港住宅銷售已逐漸增加。然而，當利率上升周期完結後，預期市場信心和氣氛需要一段時間才能恢復。在本地買家及來自中國內地買家需求增加帶動下，預期中長期住宅需求會有所改善。

## 中國內地

二零二三年十一月，集團完成收購陸家嘴集團在上海浦東新區的兩個地標發展項目（上海前灘綜合發展項目和陸家嘴太古源）百分之四十權益。這兩個發展項目的住宅部份分別為前灘綜合發展項目的世紀前灘·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。

### 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·天匯的住宅大樓經已平頂，現正進行外牆及內部裝修工程。截至二零二六年三月六日，約百分之九十八的總可售面積已預售，預計二零二六年落成。

### 上海陸家嘴太古源 源邸

上海陸家嘴太古源 源邸是公司在中國內地的旗艦住宅項目，位於黃浦江畔，並在上海浦東新區內環線內。陸家嘴太古源 源邸的第二、第三及第四批的五十七個、八十三個及六十個住宅單位已分別於二零二五年五月、九月及二零二六年一月預售，截至二零二六年三月六日，四批合共二百五十個單位中的二百二十五個經已售出，餘下單位預計於二零二六年陸續推出。上蓋工程已於二零二五年九月平頂，而外牆及內部裝修工程正進行中，項目預計從二零二六年起落成。

## 中國內地住宅市場展望

我們預計在一線城市黃金地段的高尚住宅市場在短期內持續強勁。儘管二零二五年下半年供應增加，上海的優質項目銷售依然表現出色，從二零二五年五月、九月及二零二六年一月的第二批、第三及第四批陸家嘴太古源 源邸銷售成績理想可見。長遠來看，北京和上海的豪宅市場前景預計將保持穩定。

## 印度尼西亞

二零一九年，集團與 Jakarta Setiabudi Internasional Group 成立的合資公司完成收購雅加達南部一幅地皮。該土地已發展為一個總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎，命名為 Savyavasa 的住宅項目，共三座大廈，提供約四百個住宅單位。二零二五年第四季收到 SLF 證書（印度尼西亞的佔用許可證），已開始交付買家。集團持有該合資公司百分之五十權益。截至二零二六年三月六日，包括第一座所有單位共一百八十四個單位經已售出。

## 越南

集團於二零二一年作出一項少數股權投資，在胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅）。該項目正在興建中，預計將於二零三一年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二六年三月六日，已售出接近所有推出的單位或項目全部單位的百分之五十三。

## 泰國

二零二三年二月，集團收購一幅位於曼谷巴吞旺縣倫披尼區無線電路的用地百分之四十權益，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，已於二零二五年二月通過環境影響評估，現正進行基礎工程。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個及二百三十九個住宅單位，預期二零二九年起落成。VIP 銷售已與曼谷銷售中心開幕同步展開。

## 美國

目前正在規劃階段的高尚住宅及酒店項目邁阿密文華東方酒店式住宅於二零二四年開始預售。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，而第二座將包括一間新建的文華東方酒店以及私人住宅和酒店式住宅。現有的文華東方酒店於二零二五年五月關閉，並計劃於二零二六年第二季進行拆卸以興建新的發展項目。

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

## 印度尼西亞、越南、泰國及美國住宅市場展望

城市化發展、中產階層崛起及有限的供應量持續支撐東南亞的高尚住宅物業需求。雅加達、胡志明市及曼谷等市場料將有所改善。儘管市場存在一些不確定性，邁阿密高尚住宅市場前景仍然穩健，佛羅里達州仍然對美國及國際買家具有吸引力，除氣候良好和稅制有利外，亦因為其作為往返拉丁美洲門戶城市的地理位置。

## 住宅物業管理

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

## 酒店

### 由太古地產管理的酒店及餐廳

#### 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」（前稱「居舍系列」）包括香港居舍（前稱「奕居」）、成都居舍（前稱「博舍」）及上海居舍（前稱「鏞舍」）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），由二零二一年十月起透過第三方酒店管理營運模式由集團管理。集團已落實計劃在日本東京及中國內地北京、深圳、上海和西安開設五間新酒店。集團於香港、廣州及上海亦持有非太古地產管理的酒店的權益，邁阿密的非太古地產管理的酒店已於二零二五年五月結束營業。

與二零二四年相比，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。

二零二五年，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六千萬元，而二零二四年則為港幣一千七百萬元。

#### 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
<i>已落成</i>		
香港		
- 香港居舍	117	100%
- 香港東隅	331	100%
- 逸泰居 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
- 北京東隅	365	50%
- 成都居舍 <sup>(2)</sup>	142	100%
- 上海居舍 <sup>(2)</sup>	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 <sup>(3)</sup>	352	0%
<b>總計</b>	<b>2,021</b>	

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

(2) 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。

### 香港居舍

香港居舍位於香港太古廣場，是一間提供一百一十七間客房的高尚酒店。平均客房收入有所提升，但餐飲業務依然疲軟。二零二五年，酒店在「全球 50 間最佳酒店」位列第十，在 Condé Nast Traveler 的「香港最佳酒店」中名列第一及在 Tripadvisor 的「中國 25 間最佳酒店」位列第六，並獲 Tatler Asia 頒發獎項及在二零二五年「米芝蓮星鑰酒店」獲頒二星鑰酒店。

### 香港東隅

香港東隅位於太古城，是一間提供三百三十一間客房的酒店。平均客房收入穩定，但餐飲業務疲軟。酒店獲 **Tripadvisor**、攜程及大眾點評頒發獎項。

### 北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十五間客房的酒店，公司持有其百分之五十權益。由於房價和需求受壓，入住率及平均客房收入均面臨挑戰。酒店獲 **Tripadvisor** 及大眾點評頒發獎項。

### 成都居舍

成都居舍位於成都太古里，提供一百間酒店客房和四十二個服務式住宅單位，平均客房收入有所改善。酒店榮獲 **Condé Nast Traveler** 之「中國最佳酒店」第二名；酒店的謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮2025」獲頒「年度都市養生綠洲大獎」；謐尋茶室在《成都米芝蓮指南2026》獲一星及綠星評級，酒店亦獲 **Tripadvisor**、**Trip.com** 及 **Tatler Asia** 頒發獎項，並在二零二五年「米芝蓮星鑰酒店」獲頒一星鑰酒店。

### 上海居舍

上海居舍位於上海興業太古滙，提供一百一十一間酒店客房和一百零二個服務式住宅單位，公司持有百分之五十權益，平均客房收入穩定。酒店榮獲 **Condé Nast Traveler** 之「中國最佳酒店」第八名；酒店的謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮 2025」獲頒「年度健身與水療大獎」，酒店亦獲 **Tripadvisor** 及 **Travel + Leisure** 頒發獎項，並在二零二五年「米芝蓮星鑰酒店」獲頒一星鑰酒店。

### 邁阿密東隅

位於邁阿密 **Brickell City Centre** 的邁阿密東隅提供二百六十三間酒店客房及八十九個服務式住宅單位。由二零二一年十月起由太古酒店透過第三方酒店管理營運模式管理，二零二五年的平均客房收入穩定，整體業務表現強勁。

## 非太古地產管理的酒店

### 概覽

集團持有權益（但非負責管理）的酒店合共有二千七百九十九間客房。

酒店組合（非太古地產管理）	客房數目 （按 100% 為基準計）	應佔權益
<i>已落成</i>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	544	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	608	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	26.67%
- 香港銀樾美憬閣精選酒店	206	26.67%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 <sup>(1)</sup>	287	97%
- 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店 <sup>(2)</sup>	-	100%
<b>總計</b>	<b>2,799</b>	

(1) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

(2) 二零二五年五月停止營運。

香港及中國內地非太古地產管理的酒店業績穩定。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，酒店的「江·由輝師傅主理」中菜餐廳連續第七年榮獲米芝蓮二星大獎，新開業的「堂」餐廳及「LIANG」酒吧提升了餐飲和社交體驗；上海素凱泰酒店是上海一間豪華酒店。

二零二五年六月，集團向文華東方酒店集團收購持有邁阿密文華東方酒店的合資公司百分之二十五權益，令集團於該酒店的權益增至百分之一百。該酒店於二零二五年五月停止營運，並計劃於二零二六年第二季進行拆卸以興建目前仍在規劃階段的邁阿密文華東方酒店式住宅。

### 酒店市場展望

儘管香港的客房需求已出現初步改善跡象，預期二零二六年酒店業務競爭仍然激烈。中國內地的酒店業務將保持穩定，而由太古地產管理在美國的酒店業績則表現良好。

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

二零二五年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十億七千九百萬元（二零二四年：港幣十三億五千三百萬元）。於二零二五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百一十一億零三百萬元（二零二四年：港幣一百一十五億四千八百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣三千七百萬元（二零二四年：港幣二千八百萬元）。

二零二五年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣三十億六千四百萬元（二零二四年：港幣四十二億四千六百萬元）。於二零二五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百八十三億五千萬元（二零二四年：港幣二百億七千二百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣九十七億四千八百萬元（二零二四年：港幣一百一十五億四千八百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十二億一千七百萬元（二零二四年：港幣八億四千五百萬元）的資金。此外，集團承諾向合資公司注資港幣九億八千二百萬元（二零二四年：港幣十五億四千九百萬元）。

二零二五年美國的投資物業及酒店的資本開支為港幣二千四百萬元（二零二四年：港幣一億四千七百萬元），於二零二五年十二月三十一日並無資本承擔（二零二四年：港幣三千七百萬元）。

#### 投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		開支預測			2029 及以後	承擔總額 <sup>(1)</sup> 於 2025 年 12 月 31 日 港幣百萬元	有關合資公司 的承擔 <sup>(2)</sup> 於 2025 年 12 月 31 日 港幣百萬元
	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 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	-	-	-	-	-	-	
<b>總計</b>	<b>4,167</b>	<b>8,385</b>	<b>6,404</b>	<b>2,615</b>	<b>12,049</b>	<b>29,453</b>	<b>9,785</b>	

(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一百九十六億六千八百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣九十七億八千五百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十二億一千七百萬元的資金。

## 融資

### 籌資來源

#### 經審核財務資料

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六百二十六億一千七百萬元，其中港幣一百三十二億二千七百萬元（百分之二十一）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二五年十二月三十一日的籌資來源包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用 於一年內到期 港幣百萬元	未動用 於一年後到期 港幣百萬元
<b>來自第三方的融資</b>				
有期借款	18,038	12,211	-	5,827
循環借款	17,600	10,200	500	6,900
債券	26,979	26,979	-	-
<b>已承擔融資總計</b>	<b>62,617</b>	<b>49,390</b>	<b>500</b>	<b>12,727</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	400	-	400	-
<b>總計</b>	<b>63,017</b>	<b>49,390</b>	<b>900</b>	<b>12,727</b>

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千七百萬元。

於二零二五年十二月三十一日，集團借款總額中百分之七十二以固定利率安排及百分之二十八以浮動利率安排（二零二四年：分別為百分之六十四及百分之三十六）。

集團於二零二五年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣一百零一億八千三百萬元，而二零二四年十二月三十一日則為港幣五十一億二千一百萬元。

## 還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零四零年（二零二四年：最長可至二零三三年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2025	2024
加權平均債務期限	3.3 年	2.5 年
加權平均債務成本	3.5%	4.0%

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

(港幣百萬元)	總額	還款期限										
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 至 2040
<b>來自第三方的融資</b>												
有期及循環借款	35,638	2,400	8,015	11,149	1,205	4,884	725	780	836	1,024	682	3,938
債券	26,979	7,453	4,979	7,455	2,248	3,052	-	-	679	-	1,113	-
<b>總計</b>	<b>62,617</b>	<b>9,853</b>	<b>12,994</b>	<b>18,604</b>	<b>3,453</b>	<b>7,936</b>	<b>725</b>	<b>780</b>	<b>1,515</b>	<b>1,024</b>	<b>1,795</b>	<b>3,938</b>

## 經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2025		2024	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>來自第三方的銀行借款及債券</b>				
一年內	9,349	19%	6,760	14%
一至兩年內	11,572	23%	11,090	23%
兩至五年內	23,583	48%	28,626	59%
五年後	4,739	10%	1,871	4%
<b>總計</b>	<b>49,243</b>	<b>100%</b>	<b>48,347</b>	<b>100%</b>
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	9,349		6,760	
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	39,894		41,587	

## 貨幣組合

### 經審核財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

	2025		2024	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>貨幣</b>				
港幣	<b>25,088</b>	<b>51%</b>	27,531	57%
人民幣	<b>24,155</b>	<b>49%</b>	17,337	36%
美元	-	-	3,479	7%
<b>總計</b>	<b>49,243</b>	<b>100%</b>	48,347	100%

## 資本淨負債比率及利息倍數

	2025	2024
<b>資本淨負債比率<sup>(1)</sup></b>	<b>14.6%</b>	15.7%
<b>利息倍數<sup>(1)</sup></b>		
財務報表所示	<b>2.1</b>	1.7
基本	<b>10.2</b>	8.9
<b>現金利息倍數<sup>(1)</sup></b>		
財務報表所示	<b>1.3</b>	1.0
基本	<b>6.5</b>	5.0

(1) 有關釋義請參閱第 68 頁的詞彙。

## 於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的集團債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零二五年及二零二四年年底的債務淨額狀況：

	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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	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	<b>7,746</b>	8,964	<b>3,502</b>	3,231	<b>2,694</b>	2,376
中國內地實體	<b>10,071</b>	9,068	<b>5,370</b>	4,754	-	1,579
美國及其他實體	<b>360</b>	223	<b>159</b>	109	<b>155</b>	190
<b>總計</b>	<b>18,177</b>	18,255	<b>9,031</b>	8,094	<b>2,849</b>	4,145

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

## 綜合財務報表

### 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
收入	2	16,041	14,428
銷售成本	3	(5,384)	(4,258)
溢利總額		10,657	10,170
行政及銷售開支		(2,273)	(2,195)
其他營業開支		(192)	(182)
其他虧損淨額	4	(179)	(95)
出售附屬公司的收益		40	-
投資物業公平值變化		(6,095)	(5,996)
營業溢利		1,958	1,702
財務支出		(1,218)	(1,224)
財務收入		264	233
財務支出淨額	6	(954)	(991)
應佔合資公司溢利減虧損		(1,472)	704
應佔聯屬公司溢利減虧損		214	122
除稅前（虧損）/溢利		(254)	1,537
稅項	7	(1,297)	(2,138)
本年虧損		(1,551)	(601)
應佔本年虧損：			
公司股東		(1,533)	(766)
非控股權益		(18)	165
		(1,551)	(601)
		港元	港元
公司股東應佔虧損的每股虧損（基本及攤薄）	9	(0.27)	(0.13)

綜合其他全面收益表  
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
<b>本年虧損</b>	<b>(1,551)</b>	<b>(601)</b>
<b>其他全面收益</b>		
<b>不會重新歸類至損益賬的項目</b>		
集團前自用物業重估		
- 於年內確認的（虧損）/收益	(21)	1
界定福利計劃		
- 於年內確認的重新計量收益	77	132
- 遞延稅項	(13)	(22)
於年內確認的匯兌差額淨額	81	(59)
	<b>124</b>	<b>52</b>
<b>可於其後重新歸類至損益賬的項目</b>		
現金流量對沖		
- 於年內確認的（虧損）/收益	(98)	120
- 轉撥至財務支出淨額	(5)	(55)
- 遞延稅項	16	(10)
於年內確認應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	1,261	(856)
於年內確認的匯兌差額淨額	1,560	(1,347)
	<b>2,734</b>	<b>(2,148)</b>
<b>除稅後本年其他全面收益</b>	<b>2,858</b>	<b>(2,096)</b>
<b>本年全面收益總額</b>	<b>1,307</b>	<b>(2,697)</b>
<b>應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	1,244	(2,803)
非控股權益	63	106
	<b>1,307</b>	<b>(2,697)</b>

綜合財務狀況表  
二零二五年十二月三十一日結算

	附註	2025 港幣百萬元	2024 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		3,414	3,404
投資物業	10	268,407	271,617
無形資產		1,494	1,444
使用權資產	11	2,646	2,786
持作發展物業	12	60	1,201
合資公司		21,460	21,167
合資公司所欠借款		13,197	14,963
聯屬公司		10,979	10,296
聯屬公司所欠借款		571	580
衍生金融工具		-	65
遞延稅項資產		414	108
透過損益賬按公平值計量的金融資產		670	638
其他非流動資產	14	281	-
退休福利資產		137	66
		<b>323,730</b>	<b>328,335</b>
<b>流動資產</b>			
供出售物業	13	15,448	12,676
存貨		90	75
貿易及其他應收款項	14	4,033	4,205
衍生金融工具		48	2
現金及現金等價物		10,183	5,121
		<b>29,802</b>	<b>22,079</b>
歸類為持作出售資產	15	-	5,012
		<b>29,802</b>	<b>27,091</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	14,332	11,993
合約負債		1,782	637
應付稅項		304	261
衍生金融工具		3	-
一年內須償還的長期借款及債券		9,349	6,760
一年內須償還的租賃負債	17	90	86
		<b>25,860</b>	<b>19,737</b>
歸類為持作出售資產的相關負債	15	-	43
		<b>25,860</b>	<b>19,780</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,942</b>	<b>7,311</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>327,672</b>	<b>335,646</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券		39,894	41,587
長期租賃負債	17	390	434
衍生金融工具		80	19
其他應付款項	16	356	403
遞延稅項負債		15,610	14,776
		<b>56,330</b>	<b>57,219</b>
<b>資產淨值</b>		<b>271,342</b>	<b>278,427</b>
<b>權益</b>			
股本	18	10,449	10,449
儲備	19	259,011	264,877
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>269,460</b>	<b>275,326</b>
<b>非控股權益</b>		<b>1,882</b>	<b>3,101</b>
<b>權益總額</b>		<b>271,342</b>	<b>278,427</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
<b>營運業務</b>		
來自營運的現金	10,024	6,489
已付利息	(1,726)	(1,709)
已收利息	128	133
已付稅項	(1,199)	(1,276)
	<b>7,227</b>	<b>3,637</b>
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	244	125
<b>來自營運業務的現金淨額</b>	<b>7,471</b>	<b>3,762</b>
<b>投資業務</b>		
購買物業、廠房及設備	(182)	(276)
增購投資物業	(1,958)	(4,169)
購買無形資產	(43)	(46)
出售投資物業所得款項	872	454
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	4,524	-
收購一間附屬公司所付款項，扣除購入現金	(272)	-
購入合資公司股份	-	(712)
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	(32)	(17)
合資公司權益增加	(942)	(1,032)
予合資公司借款	(108)	(779)
合資公司還款	1,335	605
予聯屬公司借款	-	(298)
初始租賃成本	(4)	(7)
<b>來自/(用於)投資業務的現金淨額</b>	<b>3,190</b>	<b>(6,277)</b>
<b>融資業務前現金流入/(流出)淨額</b>	<b>10,661</b>	<b>(2,515)</b>
<b>融資業務</b>		
動用借款及再融資	10,420	8,408
發行債券	4,395	6,904
償還借款及債券	(15,008)	(7,535)
來自聯屬公司的墊款	2,204	2,049
租賃付款的本金部分	(92)	(83)
	<b>1,919</b>	<b>9,743</b>
非控股權益注資	-	33
結算認沽期權以購入一間附屬公司股份	(570)	-
回購公司股份	(738)	(723)
已付公司股東股息	(6,401)	(6,201)
已付非控股權益股息	(105)	(95)
<b>(用於)/來自融資業務的現金淨額</b>	<b>(5,895)</b>	<b>2,757</b>
<b>現金及現金等價物增加</b>	<b>4,766</b>	<b>242</b>
一月一日結算的現金及現金等價物	5,212	5,097
匯兌差額影響	205	(127)
<b>十二月三十一日結算的現金及現金等價物</b>	<b>10,183</b>	<b>5,212</b>
<b>組成：</b>		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款		
列入銀行結餘及短期存款項下	10,183	5,121
列入歸類為持作出售資產項下	-	91
	<b>10,183</b>	<b>5,212</b>

## 1. 分部資料

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

### (a) 有關報告分部的資料

#### 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	稅項 港幣 百萬元	本年溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣 百萬元
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	(1,004)	6,391	6,363	(314)
物業買賣	2,110	-	497	(12)	41	(169)	5	362	(176)	186	193	(87)
酒店	917	5	(107)	(7)	-	(21)	32	(103)	16	(87)	(87)	(186)
投資物業公平值變化	-	-	(6,095)	-	-	(1,998)	185	(7,908)	(133)	(8,041)	(8,002)	-
分部之間抵銷	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	16,041	-	1,958	(1,218)	264	(1,472)	214	(254)	(1,297)	(1,551)	(1,533)	(587)
截至二零二四年 十二月三十一日止年度												
物業投資	13,452	3	8,030	(1,213)	230	1,323	(5)	8,365	(1,039)	7,326	7,234	(304)
物業買賣	88	-	(178)	-	3	(21)	14	(182)	(54)	(236)	(233)	(29)
酒店	888	5	(154)	(11)	-	(69)	30	(204)	13	(191)	(191)	(182)
投資物業公平值變化	-	-	(5,996)	-	-	(529)	83	(6,442)	(1,058)	(7,500)	(7,576)	-
分部之間抵銷	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14,428	-	1,702	(1,224)	233	704	122	1,537	(2,138)	(601)	(766)	(515)

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)

### (a) 有關報告分部的資料 (續)

#### 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	增購 非流動資產 (註) 港幣百萬元
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	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>297,142</b>	<b>34,657</b>	<b>11,550</b>	<b>10,183</b>	<b>353,532</b>	<b>2,807</b>
二零二四年 十二月三十一日結算						
物業投資	283,907	27,660	3,316	4,940	319,823	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>303,299</b>	<b>36,130</b>	<b>10,876</b>	<b>5,121</b>	<b>355,426</b>	<b>5,033</b>

\* 與合資公司及聯屬公司有關的資產包括該些公司所欠借款。

註：在此分析中，年內增購的非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、透過損益賬及其他全面收益按公平值計量的金融資產、金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

#### 集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	對外借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零二五年 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
	<b>16,553</b>	<b>15,914</b>	<b>49,243</b>	<b>480</b>	<b>82,190</b>	<b>1,882</b>
二零二四年 十二月三十一日結算						
物業投資	10,184	14,900	26,458	516	52,058	3,055
物業買賣	2,718	137	21,329	-	24,184	-
酒店	193	-	560	4	757	46
	<b>13,095</b>	<b>15,037</b>	<b>48,347</b>	<b>520</b>	<b>76,999</b>	<b>3,101</b>

## 1. 分部資料 (續)

### (a) 有關報告分部的資料 (續)

#### 集團對外收入分析 - 收入確認時間

	在某個時點 港幣百萬元	在某段期間內 港幣百萬元	租賃租金收入 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
截至二零二五年十二月三十一日止年度				
物業投資	-	135	12,879	13,014
物業買賣	2,110	-	-	2,110
酒店	382	535	-	917
	<b>2,492</b>	<b>670</b>	<b>12,879</b>	<b>16,041</b>
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
物業投資	-	136	13,316	13,452
物業買賣	88	-	-	88
酒店	395	493	-	888
	<b>483</b>	<b>629</b>	<b>13,316</b>	<b>14,428</b>

### (b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地及美國為主。

集團收入及非流動資產按主要市場所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產 (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	8,366	8,620	208,952	215,660
中國內地	5,392	5,284	66,951	62,566
美國及其他地區	2,283	524	118	2,226
	<b>16,041</b>	<b>14,428</b>	<b>276,021</b>	<b>280,452</b>

註：在此分析中，非流動資產總額不包括合資公司及聯屬公司（以及向該等公司提供的借款）、透過損益賬及其他全面收益按公平值計量的金融資產、金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

合資公司及聯屬公司的結餘中，港幣六十六億四千五百萬元（二零二四年：港幣七十一億零五百萬元）的業務在香港，港幣二百五十億四千九百萬元（二零二四年：港幣二百三十六億八千六百萬元）的業務在中國內地及港幣七億四千五百萬元（二零二四年：港幣六億七千二百萬元）的業務在美國及其他地區。

## 2. 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：

	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	12,879	13,316
物業買賣	2,110	88
酒店	917	888
提供其他服務	135	136
	<b>16,041</b>	<b>14,428</b>

## 3. 銷售成本

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入	2,987	3,034
– 並無帶來租金收入	327	313
	<b>3,314</b>	<b>3,347</b>
物業買賣	1,214	62
酒店	856	849
	<b>5,384</b>	<b>4,258</b>

## 4. 其他虧損淨額

	2025 港幣百萬元	2024 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	(5)	(10)
出售歸類為持作出售資產的虧損	-	(220)
歸類為持作出售資產的公平值變化	-	(2)
作為綜合發展項目一部分的酒店之減值虧損撥回	-	15
外匯收益淨額	17	2
其他	(102)	120
	<b>(179)</b>	<b>(95)</b>

## 5. 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：

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
貿易應收款項減值支出（註(i)）	4	33
物業、廠房及設備折舊	372	313
使用權資產折舊		
- 持作自用的租賃土地	31	31
- 物業	48	48
攤銷		
- 無形資產	53	71
- 投資物業初始租賃成本	83	52
職員成本（註(ii)）	2,423	2,364
其他租賃費用（註(iii)）	31	33
核數師酬金		
- 核數服務	15	14
- 稅務服務	1	1
- 其他服務	6	5

註：

- (i) 此金額包括根據香港財務報告準則第 9 號與免除營業租賃應收款的租賃付款之預期信貸虧損有關的減值費用，即於年內提供予租戶的租金支援（二零二五年：無；二零二四年：港幣二千七百萬元）。
- (ii) 按部門基準計算的職員成本為：物業投資港幣十八億八千一百萬元（二零二四年：港幣十八億一千萬元）、物業買賣港幣一億一千四百萬元（二零二四年：港幣九千四百萬元）及酒店港幣四億二千八百萬元（二零二四年：港幣四億六千萬元）。
- (iii) 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。

## 6. 財務支出淨額

	2025	2024
	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>利息支出如下：</b>		
銀行借款及透支	815	952
債券	875	782
來自合資公司及聯屬公司的計息墊款	9	5
租賃負債	17	19
衍生工具的公平值收益淨額		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(5)	(55)
不符合對沖條件的跨幣掉期	(1)	(1)
其他融資成本	171	169
	<b>1,881</b>	<b>1,871</b>
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）/虧損	<b>(74)</b>	74
<b>資本化利息：</b>		
投資物業	<b>(307)</b>	(407)
供出售物業	<b>(282)</b>	(314)
	<b>1,218</b>	<b>1,224</b>
<b>利息收入如下：</b>		
短期存款及銀行結餘	<b>(103)</b>	(74)
予合資公司及聯屬公司借款	<b>(161)</b>	(159)
	<b>(264)</b>	<b>(233)</b>
<b>財務支出淨額</b>	<b>954</b>	<b>991</b>

## 7. 稅項

	2025		2024	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>本期稅項</b>				
香港利得稅	424		421	
中國內地企業所得稅	687		643	
其他稅項	160		103	
歷年撥備超額	<b>(33)</b>		(5)	
		<b>1,238</b>		<b>1,162</b>
<b>遞延稅項</b>				
投資物業公平值變化	52		629	
暫時差異的產生及撥回	7		347	
		<b>59</b>		<b>976</b>
		<b>1,297</b>		<b>2,138</b>

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》（「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本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之二十五計算（二零二四年：百分之二十五）；其他稅項則以集團在應課稅司法權區，按當地適用的稅率計算。

## 8. 股息

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.35 元（二零二四年：港幣 0.34 元）於二零二五年十月九日派付	2,015	1,989
第二次中期股息每股港幣 0.80 元（二零二四年：港幣 0.76 元）於二零二六年三月十二日宣派	4,606	4,386
	<b>6,621</b>	<b>6,375</b>

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二五年度賬目。有關二零二五年的實際應付金額將於宣派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每股港幣 0.80 元，連同於二零二五年十月派付的第一次中期股息每股港幣 0.35 元，全年派息每股港幣 1.15 元（二零二四年：港幣 1.10 元）。第二次中期股息將於二零二六年五月七日（星期四）派發予於記錄日期二零二六年四月二日（星期四）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三月三十一日（星期二）起除息。

股東登記將於二零二六年四月二日（星期四）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一日（星期三）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十二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七日至二零二六年五月十二日（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十二日（星期二）。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六日（星期三）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。

## 9. 每股虧損（基本及攤薄）

每股基本虧損乃以公司股東應佔虧損港幣十五億三千三百萬元（二零二四年：港幣七億六千六百萬元）除以於年內已發行的 5,768,725,592 股普通股的加權每日平均股數（二零二四年：5,845,544,241 股普通股）。

由於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無具攤薄作用之潛在股份（二零二四年：相同），因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 10. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零二五年一月一日結算	250,112	21,390	271,502
匯兌差額	2,494	305	2,799
增購	803	1,742	2,545
出售	(1,005)	-	(1,005)
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(166)	(2)	(168)
轉撥自使用權資產淨額	43	-	43
出售附屬公司	(894)	(414)	(1,308)
公平值虧損淨額	(4,003)	(2,092)	(6,095)
	<b>247,384</b>	<b>20,929</b>	<b>268,313</b>
加：初始租賃成本	94	-	94
二零二五年十二月三十一日結算	<b>247,478</b>	<b>20,929</b>	<b>268,407</b>
二零二四年一月一日結算	256,786	24,485	281,271
匯兌差額	(1,866)	(145)	(2,011)
增購	924	3,742	4,666
成本撥回	(21)	-	(21)
類別之間轉撥	4,283	(4,283)	-
轉撥（至）/自物業、廠房及設備淨額	(51)	283	232
轉撥（至）/自使用權資產淨額	(211)	9	(202)
轉撥至供出售物業	-	(1,682)	(1,682)
轉撥至歸類為持作出售資產	(4,755)	-	(4,755)
公平值虧損淨額	(4,977)	(1,019)	(5,996)
	<b>250,112</b>	<b>21,390</b>	<b>271,502</b>
加：初始租賃成本	115	-	115
二零二四年十二月三十一日結算	<b>250,227</b>	<b>21,390</b>	<b>271,617</b>

### 按地域劃分的投資物業分析

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約（十至五十年）	28,708	29,801
長期租約（五十年以上）	175,727	181,275
	<b>204,435</b>	<b>211,076</b>
於中國內地持有		
短期租約（少於十年）	832	858
中期租約（十至五十年）	63,046	58,684
	<b>63,878</b>	<b>59,542</b>
於美國持有		
永久業權	-	884
	<b>268,313</b>	<b>271,502</b>

## 11. 使用權資產

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,543	2,671
物業	103	115
	<b>2,646</b>	<b>2,786</b>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣三千三百萬元（二零二四年：港幣一千二百萬元）。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，用於租賃的現金支出已計入綜合現金流量表中的 (a) 「營運業務」項下已付利息港幣一千七百萬元（二零二四年：港幣一千九百萬元）； (b) 「營運業務」項下來自營運的現金之短期及低價值資產租賃費用港幣三千一百萬元（二零二四年：港幣三千三百萬元）及 (c) 「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣九千二百萬元（二零二四年：港幣八千三百萬元）。

## 12. 持作發展物業

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
永久業權土地	49	982
發展成本	11	219
	<b>60</b>	<b>1,201</b>

## 13. 供出售物業

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
發展中物業		
- 發展成本	3,042	3,837
- 永久業權土地	109	-
- 租賃土地	4,011	8,751
已落成物業		
- 發展成本	3,489	54
- 租賃土地	4,797	34
	<b>15,448</b>	<b>12,676</b>

#### 14. 貿易及其他應收款項

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
應收貿易款項	416	448
預付款項及應計收益	83	115
其他非流動資產	281	-
其他應收款項	3,534	3,642
	<b>4,314</b>	<b>4,205</b>
列入非流動資產項下於一年以後到期款項	<b>(281)</b>	-
	<b>4,033</b>	<b>4,205</b>

於年底結算，應收貿易款項的賬齡（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	392	413
三至六個月	18	16
六個月以上	6	19
	<b>416</b>	<b>448</b>

除酒店業務的企業客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其他顧客授予信貸條款。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。

#### 15. 歸類為持作出售資產 / 歸類為持作出售資產的相關負債

於二零二四年十二月三十一日，歸類為持作出售資產及歸類為持作出售資產的相關負債指集團在美國若干投資物業的權益。集團已於年內完成出售該等投資物業的權益予原先持有該等物業百分之二十五權益的非控股權益 Simon Property Group。

## 16. 貿易及其他應付款項

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
應付貿易款項	831	933
租戶的租金按金	2,936	2,942
出售投資物業所收訂金	356	403
一項非控股權益的認沽期權	-	653
其他應付款項		
應計資本開支	1,408	1,233
欠一間中介控股公司款項	93	92
欠聯屬公司款項	56	37
來自一項非控股權益的墊款	1,710	1,476
來自聯屬公司的計息墊款，按年利率 0.35%計息（二零二四年：按年利 率 0.35%計息）	4,342	2,021
其他	2,956	2,606
	<b>10,565</b>	<b>7,465</b>
	<b>14,688</b>	<b>12,396</b>
列入非流動負債項下須於一年以後償還款項	<b>(356)</b>	<b>(403)</b>
	<b>14,332</b>	<b>11,993</b>

於年底結算，應付貿易款項的賬齡（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	831	933

## 17. 租賃負債

	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
於年底的還款期限如下：		
一年內	90	86
一至兩年內	77	71
兩至五年內	157	162
五年以上	156	201
	<b>480</b>	<b>520</b>
列入流動負債項下須於一年內償還款項	<b>(90)</b>	<b>(86)</b>
	<b>390</b>	<b>434</b>

截至二零二五年十二月三十一日止年度內，用以計量租賃負債的加權平均增額借款年利率為百分之三點三（二零二四年：年利率百分之三點四）。

## 18. 股本

	普通股	港幣百萬元
<b>已發行及繳足股本 (沒有面值) :</b>		
二零二五年一月一日結算	5,814,221,400	10,449
於二零二四年回購及於年內註銷	(12,000,000)	-
年內回購及註銷	(44,736,600)	-
<b>二零二五年十二月三十一日結算</b>	<b>5,757,484,800</b>	<b>10,449</b>
二零二四年一月一日結算	5,850,000,000	10,449
於二零二四年回購及註銷	(35,778,600)	-
二零二四年十二月三十一日結算	5,814,221,400	10,449

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，公司於香港聯合交易所有限公司回購了 44,736,600 股普通股，總額為港幣七億零七百萬元（不含交易費用）。該回購受香港《公司條例》（第 622 章）第 257 條規管，回購普通股所支付的總額全數以公司收益儲備中的可分派溢利支付。公司並未持有回購股份作庫存股份。所有回購的股份均於截至二零二五年十二月三十一日止年度內被註銷。

## 19. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二五年一月一日結算	269,080	(1,108)	2,043	(2)	(5,136)	264,877
本年虧損	(1,533)	-	-	-	-	(1,533)
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 年內確認的虧損	-	-	(21)	-	-	(21)
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量收益	77	-	-	-	-	77
- 遞延稅項	(13)	-	-	-	-	(13)
現金流量對沖						
- 於年內確認的虧損	-	-	-	(98)	-	(98)
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(5)	-	(5)
- 遞延稅項	-	-	-	16	-	16
於年內確認的應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	5	-	1,256	1,261
於年內確認的匯兌差額淨額	-	-	-	-	1,560	1,560
本年全面收益總額	(1,469)	-	(16)	(87)	2,816	1,244
回購公司股份	(709)	-	-	-	-	(709)
二零二四年第二次中期股息 (附註 8)	(4,386)	-	-	-	-	(4,386)
二零二五年第一次中期股息 (附註 8)	(2,015)	-	-	-	-	(2,015)
轉撥	12	-	(12)	-	-	-
二零二五年十二月三十一日結算	260,513	(1,108)	2,015	(89)	(2,320)	259,011

19. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二四年一月一日結算	276,689	(1,108)	2,042	(57)	(2,933)	274,633
該年虧損	(766)	-	-	-	-	(766)
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 年內確認的收益	-	-	1	-	-	1
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量收益	132	-	-	-	-	132
- 遞延稅項	(22)	-	-	-	-	(22)
現金流量對沖						
- 於年內確認的收益	-	-	-	120	-	120
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(55)	-	(55)
- 遞延稅項	-	-	-	(10)	-	(10)
於年內確認的應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	-	(856)	(856)
於年內確認的匯兌差額淨額	-	-	-	-	(1,347)	(1,347)
該年全面收益總額	(656)	-	1	55	(2,203)	(2,803)
回購公司股份	(752)	-	-	-	-	(752)
二零二三年第二次中期股息	(4,212)	-	-	-	-	(4,212)
二零二四年第一次中期股息 (附註 8)	(1,989)	-	-	-	-	(1,989)
二零二四年十二月三十一日結算	269,080	(1,108)	2,043	(2)	(5,136)	264,877

## 20. 會計政策及披露的改變

集團須採納以下由二零二五年一月一日起生效的經修訂準則：

香港會計準則第 21 號及 香港財務報告準則第 1 號修訂	缺乏可兌換性
----------------------------------	--------

經修訂準則對集團的綜合財務報表或會計政策並無重大影響。

## 21. 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。

## 附加資料

### 企業管治

公司在年度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 第二部分所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）開列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，公司所有董事均確認就年度報告書所涵蓋的會計期間已遵從標準守則及證券守則所訂的標準。

有關公司企業管治常規的詳情，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，將於香港交易及結算所有限公司網站及公司網站 [www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com) 登載。印刷本將於二零二六年四月九日寄交已選擇收取印刷本的股東。

## 董事名單

於本公告所載日期，公司的在任董事如下：

**常務董事：**白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；

**非常務董事：**范尼克、林双吉、馬天偉、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，二零二六年三月十二日

## 詞彙

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。

**所用資產淨值** 權益總額加債務淨額。

**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

$$\text{每股虧損} = \frac{\text{公司股東應佔虧損}}{\text{年內已發行加權平均股數}}$$

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

$$\text{公司股東應佔平均權益回報} = \frac{\text{公司股東應佔虧損}}{\text{年內公司股東應佔權益的平均值}}$$

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

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

$$\text{派息比率} = \frac{\text{已付及宣派股息}}{\text{公司股東應佔虧損}}$$

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

## 財務日誌及投資者資訊

### 二零二六年財務日誌

除息交易	三月三十一日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二五年度第二次中期股息的資格	四月二日
二零二五年度第二次中期股息資格記錄日期	四月二日
年度報告書供股東閱覽	四月九日
派發二零二五年度第二次中期股息	五月七日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月七日至十二日
確定可出席股東周年大會並於會上投票的資格之記錄日期	五月十二日
股東周年大會	五月十二日
宣佈中期業績	八月
派發二零二六年度第一次中期股息	十月

### 註冊辦事處

(二零二五年五月十六日起)  
太古地產有限公司  
香港金鐘道 88 號  
太古廣場一座 31 樓

### 投資者關係

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

### 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

### 公共事務

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

網址：[www.computershare.com](http://www.computershare.com)

網址：[www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com)

### 股份代號

香港聯合交易所 01972

### 徵求回應

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

### 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

## 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。