

 太古地產  
SWIRE PROPERTIES

股份代號：01972

二零二二年  
報告書

50 YEARS OF  
ORIGINAL THINKING





# 目錄

2	公司簡介
10	二零二二年大事紀要
16	財務撮要
17	十年財務概要
20	主席報告
24	行政總裁報告
28	主要業務策略

## 管理層論述及分析

32	業務評述
74	財務評述
81	融資

## 企業管治及可持續發展

92	企業管治
108	風險管理
112	董事及高級人員
114	董事局報告
121	可持續發展

## 核數師報告及賬目

130	獨立核數師報告
134	綜合損益表
135	綜合其他全面收益表
136	綜合財務狀況表
137	綜合現金流量表
138	綜合權益變動表
139	財務報表附註
198	主要會計政策
201	主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

## 附加資料

204	集團主要物業
215	詞彙
216	財務日誌及投資者資訊



## 公司簡介

太古地產有限公司(「公司」)是香港及中國內地領先的綜合項目發展商、業主及營運商。公司尤其專注發展商業地產項目，及透過活化市區環境以創造長遠價值。我們的業務包括三個範疇：物業投資、物業買賣及酒店投資。



公司於一九七二年在香港成立，在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數約五千人。公司旗下的購物商場共有超過二千二百間零售商店，估計逾七萬二千人在公司旗下的辦公樓工作。

在香港，我們於過去五十多年間，成功將一個工業區發展成為現時香港最大商業區之一的太古坊及太古城中心，包括辦公樓、港島區最大的購物商場及一間酒店，而位於域多利兵房舊址的太古廣場是香港的優質零售及商業地標之一。中國內地方面，公司在北京、廣州、成都及上海擁有

六個已投入營運的大型商業發展項目。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於具有完善交通配套的商業區域。

公司在香港、印度尼西亞、越南及泰國的高尚及優質住宅市場均擁有業務，在美國邁阿密亦有土地儲備。太古酒店在香港、中國內地以及美國發展及管理酒店，並計劃擴展業務至日本。

公司在美國邁阿密Brickell金融區擁有投資物業，亦在東南亞設有辦事處，在區內地產市場尋求商機。





太古地產五十年前立足香港，多年來以優質的項目和出色的社區營造工作而著稱。我們致力於世界不同地方打造活力社區，貫徹我們的核心價值及原創思維，並落實我們在《2030可持續發展策略》中的各項舉措。

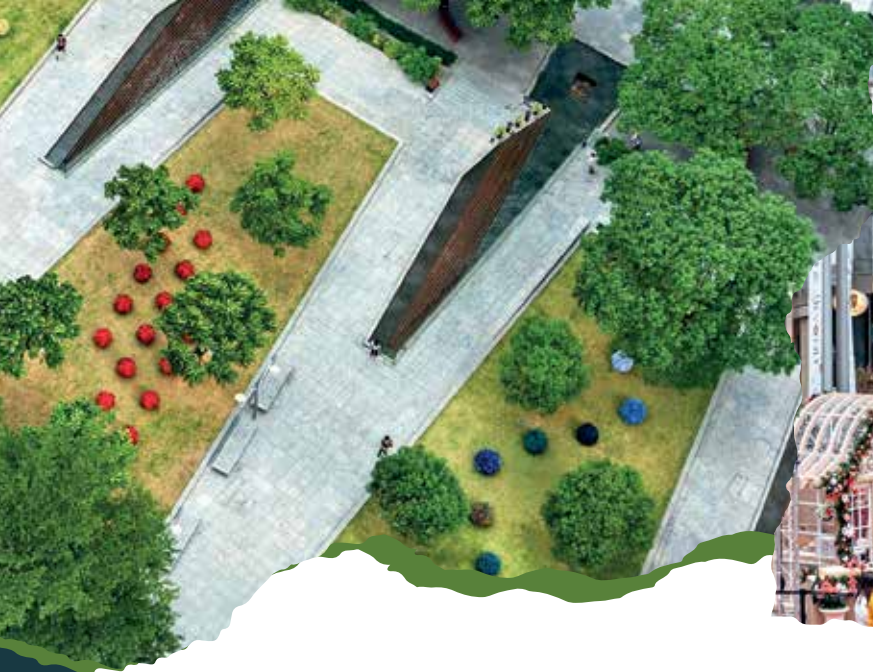
多年來，公司業務不斷發展，在香港和中國內地建立了良好聲譽，同時致力於擴大業務版圖，於多個主要市場包括邁阿密、新加坡、雅加達、胡志明市及曼谷擴展業務。



太古地產於二零二二年慶祝五十周年誌慶。年內我們以「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.)作主題，舉辦為期一年的慶祝活動，以突出我們的創新精神、一直堅守的長遠承諾，以及多年來營造活力社區的決心。







# 創流不息

## 太古地產50年





# 創新行變

彰顯我們的發展理念及營運策略。它強調創新思維並著眼長遠，促使我們尋求新的發展視角，其突顯的原創性，亦激勵我們不斷破格創新。



創新衍變是我們早著先機、洞察項目所在地發展潛力、構建活力社區的關鍵所在，令我們得以保持增長優勢、為持份者創造持久價值。

# 二零二二年大事紀要

## 三月

宣佈與西安城桓文化投資發展有限公司合作發展**西安太古里**項目 ▾

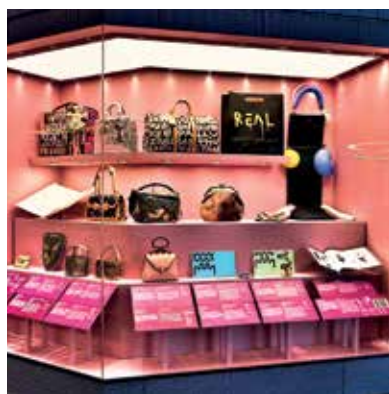
西安



## 五月

展開一系列藝術活動慶祝**太古地產五十周年**，包括與巴塞爾藝術展香港展會(Art Basel Hong Kong)再度合作，以及與英國維多利亞與艾爾伯特博物館(Victoria and Albert Museum)呈獻「包裹包外」(Bags: Inside Out)的首個亞洲巡迴展覽 ▾

香港



正式為辦公樓租戶推出「**環境績效約章**」。截至十二月三十一日，參與租戶佔公司旗下香港辦公樓項目已佔用的出租樓面面積的百分之三十七點九

香港



## 六月

在二零二二年 Randstad 僱主品牌調查中獲評選為「**香港最具吸引力僱主**」 ▲

香港

於香港特別行政區賣地計劃投得**皇后大道東269號住宅發展項目用地**

香港

## 七月至八月

採用嶄新酒店管理模式，於東京和深圳開設**兩間「居舍系列」新酒店** ▾

東京和深圳



## 九月

**太古坊二座**辦公樓落成，是太古坊最新的辦公樓 ▲

香港



北京頤堤港慶祝開業**十周年紀念** ▲

北京



## 十月

宣佈與中國旅遊集團中免股份有限公司的全資子公司合作  
在三亞發展新零售項目 ^

三亞



## 十一月

正式開展與香港故宮文化博物館合作的「雙城青年文化人才  
交流計劃」 ^

香港

太古坊及太古廣場成為香港首批通過WiredScore全球樓宇通訊認證的辦公樓物業組合；而太古坊二座及太古廣場六座更取得  
WiredScore及SmartScore  
最高評級認證，創香港先河

香港

**EIGHT STAR STREET** 住宅發展  
項目落成，並售出二十九個單位  
(截至十二月三十一日) v

香港



由上海靜安城市更新建設發展有限公司投資開發、太古地產參與營運管理的城市更新項目——  
張園正式揭幕 v

上海



## 十二月

宣佈位於皇后大道東的新辦公樓  
將命名為「太古廣場六座」；  
而軒尼詩道28號則易名為  
「太古廣場五座」 ^

香港

宣佈收購成都遠洋太古里  
餘下百分之五十股權，收購  
已於二零二三年二月完成

成都



## 二零二三年二月

收購曼谷市永久業權地皮的  
百分之四十權益，計劃將其  
發展成豪華公寓 ^

曼谷



「我們的願景是到2030年成為可持續  
發展表現領先全球同業的發展商。」

— 主席白德利

## 二零二二年亮點成績

Member of  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

位列全球地產業界第四位、亞洲第一  
位列「環境範疇」評估全球第二位



恒生可持續發展企業  
指數系列 2022 - 2023成份股



連續第五年位列首位及「AAA」評級

### Top 10% S&P Global ESG Score 2022

2023年標普全球可持續發展年鑑  
標普全球ESG評分最佳10%

2023年美國採暖製冷與空調工程師學會  
(ASHRAE)科技大獎  
「本地商業建築及現有建築校驗組別」冠軍

皇家特許測量師學會(RICS)香港年度  
大獎2022  
「可持續發展獎」

皇家特許測量師學會(RICS)中國年度  
大獎2022

三里屯太古里西區：  
「年度城市更新項目優秀獎」

2023年CIBSE建築性能獎  
「最佳數位創新大獎」

「香港人力資源管理學會卓越人力資源獎  
2021/2022」

「卓越環境、社會和管治獎」(企業類別)



連續第六年榮獲「全球業界領導者—  
綜合物業發展類別」

連續第三年蟬聯「全球發展商業界  
領導者—綜合物業發展類別」



首次獲納入2023年彭博性別平等  
指數

香港綠色建築議會和環保建築  
專業議會「環保建築大獎2021」  
「綠建領導類別(設施管理公司)  
先鋒大獎」

太古坊二座獲「新建建築類別—  
興建及/或設計中項目(商業)  
大獎」

香港管理專業協會「2022年最佳  
年報獎」

《2021年可持續發展報告》：物業建設  
及投資類別「最佳環境、社會及管治  
資料報告獎」

《2021年報告書》：工商企業類別  
「銅獎」

香港會計師公會「最佳企業管治及  
ESG大獎2022」

「非恒指成份股(大市值)組別ESG獎」

# 2030 可持續發展策略：2022 年度摘要



## 社區營造

透過積極營造社區並著眼長遠發展，我們將繼續活化公司項目所在社區，為其創造價值，同時保留社區特色、關顧社群並提升社區人士的生活質素。

### 效益報告

與華南理工大學聯合發表以廣州太古滙為主題的第三份社區營造效益報告《創新衍變廣州太古滙》，利用太古地產的社區營造效益框架評估、衡量及匯報本項目的環境、社會和經濟效益。

### 社群福祉

廣州太古滙項目取得 WELL 健康建築標準鉑金級認證，認可該發展項目為人類健康及福祉帶來正面的影響。

### 數碼連接

太古坊二座及太古廣場六座成為香港第一批取得 WiredScore 及 SmartScore 鉑金級認證的建築物。



## 以人為本

我們用心創造一個能讓員工更健康、愉快地工作，展現更高效的工作環境。持續投放資源在員工發展，致力提供良好的職業發展機會，務求打造一個多元共融及領先業界的團隊。

### 人才管理

2025 年關鍵績效指標	2022 年進展
每名員工每年培訓時數增加 <b>25%</b> <sup>1</sup>	培訓總時數： <b>~154,000</b> 小時 員工每年平均培訓時數： <b>24</b> 小時 ( <b>↑97%</b> )

### 職業健康與安全

2025 年關鍵績效指標	2022 年進展
保持工傷引致損失工時比率 (LTIR)	
非酒店業務： <b>&lt;1.2</b>	非酒店業務： <b>0.57</b>
酒店業務： <b>&lt;2.0</b>	酒店業務： <b>1.56</b>

### 多元及共融

首次獲納入 2023 彭博性別平等指數 (GEI)



2025 年關鍵績效指標	2022 年進展
維持女性員工比例最少 <b>40%</b>	女性員工比例為 <b>40.2%</b>
保持高級管理層的男女比例均衡	<b>38.3%</b> 高級管理職位由女性擔任
維持 <b>1:1</b> 的男女員工薪金比率	男女薪金比率 (女性對比男性) <sup>2</sup> <b>1:0.92</b>

### 義工服務

愛心大使計劃義工共服務 **>6,100** 小時，支持 **73** 項活動



## 夥伴協作

我們將繼續與業務合作夥伴及其他主要相關方建立互惠互利的長遠夥伴關係，從而提升我們的環境、社會和經濟表現。

### 供應商

2025 年關鍵績效指標	2022 年進展
可持續產品 <sup>3</sup> 及服務採購 <sup>4</sup> 佔比達到 <b>25%</b>	可持續產品及服務採購佔比達到 <b>17%</b>
	可持續採購開支 <b>港幣 14.77 億元</b>

降低香港項目的每 1,000 名承建商工人 5 年移動平均意外率<sup>5</sup> **50%**

太古坊二座 **~100%** 混凝土達到建造業議會綠色產品認證鉑金級標準

### 租戶

正式在香港及中國內地推出「**環境績效約章**」，深化業主與租戶在可持續發展和環境、社會及管治方面的合作

2025 年關鍵績效指標	2022 年進展
在我們的辦公樓物業組合 <sup>6</sup> 中， <b>50%</b> 租戶簽署「環境績效約章」，共同改善環境效益	推出「環境績效約章」先導計劃，共有 <b>52</b> 個租戶參與，佔香港所有辦公樓租戶 <b>37.9%</b>

「綠色廚房計劃」表揚香港及中國內地 **76** 間餐飲租戶

太古坊擴展智能環保杯借用計劃，共有 **10** 個餐飲租戶參與，計劃推行以來避免耗用超過 **16,800** 個即棄紙杯

1 與 2016 基準年比較。  
2 2022 年男女薪金比率按非加權平均計算。  
3 產品需符合特定可持續發展標準，包括具有權威獨立第三方授予的環保認證或認可。  
4 供全資擁有的物業組合。  
5 以 2015-2019 年 (5 年平均數) 作基準。意外率按每 1,000 名承建商工人計算。計算方法：呈報工傷意外宗數乘以 1,000 除以每日在工地施工工人的平均人數。  
6 按辦公樓物業組合已佔用的可出租樓面面積 (100% 基準) 計算，即香港太古坊及太古廣場和廣州太古滙。

7 與 2019 基準年比較。  
8 與 2018 基準年比較。  
9 與 2016-2018 基準年比較。  
10 能源的 2025 年關鍵績效指標已根據經批核的 1.5°C 科學基礎減碳目標更新。能源耗用量強度於 2022 年現稱為「用電強度」，以反映為旗下物業公共部分提供公共服務所耗用的電力。該關鍵績效指標的實際範圍維持不變。  
11 香港物業組合及中國內地物業組合分別位於香港及中國內地的辦公樓及零售物業組合和酒店。  
12 不包括合資項目及出售物業。  
13 免責條款：www.swireproperties.com/sd/awards/mscidisclaimer.html。





## 環境效益

我們將繼續設計、建造和管理高質素的發展項目，務求為項目所在社區及環境作出積極貢獻。

### 氣候變化



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION!

2025年關鍵績效指標 2022年進展

絕對溫室氣體排放量(範圍一及二)：

↓25%<sup>7</sup>

↓28%

2030年關鍵績效指標 2022年進展

價值鏈溫室氣體排放(範圍三 – 下游出租資產)：

每平方米↓28%<sup>8</sup>

↓40%

價值鏈溫室氣體排放(範圍三 – 資本商品)：

每平方米↓25%<sup>9</sup>

↓17%

### 能源

2025年關鍵績效指標 2022年進展

用電強度下降<sup>10</sup>

香港物業組合<sup>11</sup>

↓20%<sup>7</sup>

香港物業組合<sup>11</sup>

↓15%

中國內地物業組合<sup>11</sup>

↓13%<sup>7</sup>

中國內地物業組合<sup>11</sup>

↓9%

### 資源及循環

2025年關鍵績效指標 2022年進展

商業廢物分流率

香港物業組合<sup>11</sup>

30%

香港物業組合<sup>11</sup>

25%

中國內地物業組合<sup>11</sup>

40%

中國內地物業組合<sup>11</sup>

45%

### 建築物/資產投資

2025年關鍵績效指標 2022年進展

100%全資擁有<sup>12</sup>

的新發展項目獲取

環保建築物評級計劃

的最高評級

100%新發展項目<sup>12</sup>取得

最高評級

93%全資擁有的現有發展

項目<sup>12</sup>取得最高評級



## 經濟效益

我們透過良好的企業管治及高尚的職業操守，致力創造可持續經濟效益。

### 財務表現

股東應佔基本溢利港幣87.06億元

### 綠色金融

2025年關鍵績效指標

最少50%的債券及借款  
融資來自綠色金融

2022年進展

~60%的債券及借款融資來  
自綠色金融

### 企業管治

2025年關鍵績效指標

董事局女性成員的比例維持  
不少於30%

2022年進展

31%董事局成員為女性

### 資料披露與傳訊

按照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，披露第五份與氣候相關的財務資料

按照全球主要可持續發展基準，披露可持續發展資料

Member of  
Dow Jones  
Sustainability Indices  
Powered by the S&P Global CSA

位列全球第四位，  
亞洲高踞榜首  
連續六年成為世界指數成員



全球業界領導者—  
連續第六年



連續第五年位列首位；  
「AAA」評級



「AAA」評級

Top 10%  
S&P Global ESG Score 2022



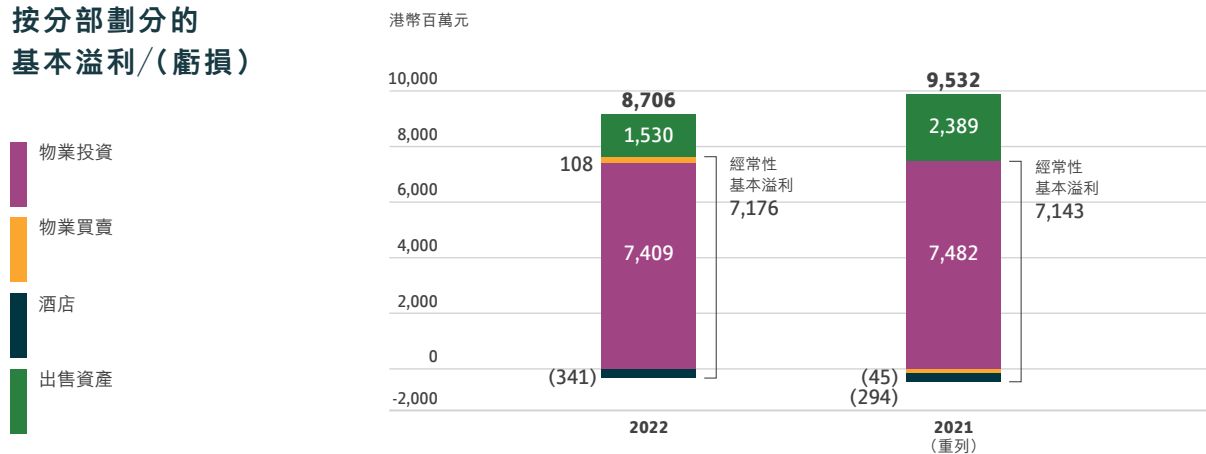
# 財務撮要

年度業績	註	2022 港幣百萬元	2021 <sup>(e)</sup> 港幣百萬元 重列	變幅
收入		13,826	16,318	-15%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	8,706	9,532	-9%
基本(經常性)	(b)	7,176	7,143	0%
呈報		7,980	7,112	+12%
來自營運的現金		6,332	7,028	-10%
融資前的現金(流出)/流入淨額		(3,243)	1,849	不適用
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	1.49	1.63	-9%
基本(經常性)	(c), (d)	1.23	1.22	0%
呈報	(c), (d)	1.36	1.22	+12%
每股股息				
第一次中期		0.32	0.31	+3%
第二次中期		0.68	0.64	+6%
十二月三十一日結算之財務狀況		港幣百萬元	港幣百萬元	
權益總額(包括非控股權益)		292,258	293,610	0%
債務淨額		18,947	10,334	+83%
資本淨負債比率	(a)	6.5%	3.5%	+3個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	49.44	49.85	-1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第215頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於第33頁。
- (c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。
- (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。
- (e) 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額」的議程決定(國際財務報告準則第9號和國際財務報告準則第16號)引致的會計政策改變，二零二一年的比較數據因已重列。就此，截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入增加港幣四億二千七百萬元，而基本溢利及呈報溢利各減少港幣九百萬元。於二零二一年十二月三十一日結算，呈報權益減少港幣五億四千八百萬元。詳情請參閱財務報表附註1(c)。

## 按分部劃分的 基本溢利/(虧損)



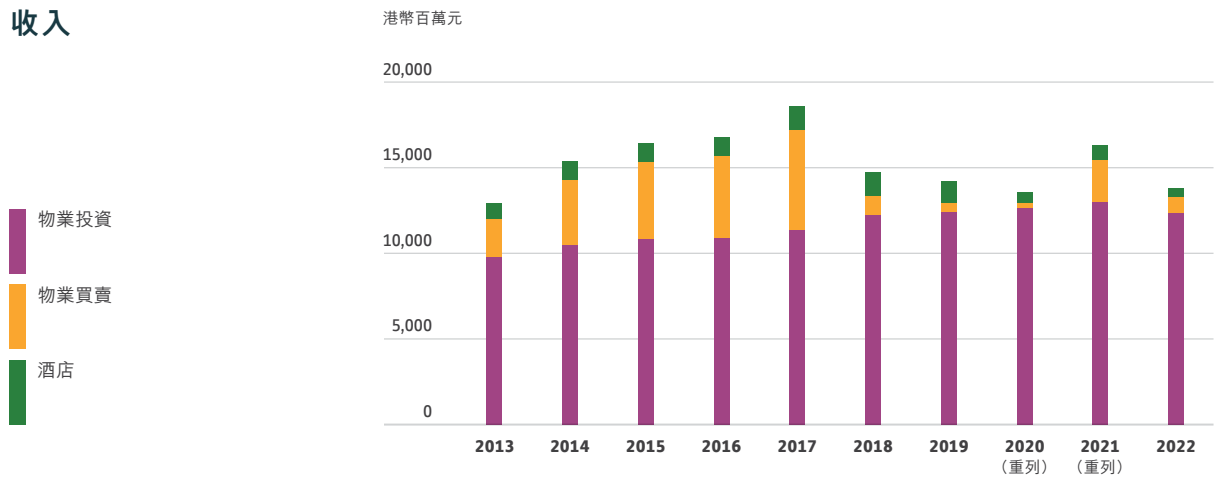
# 十年財務概要

	2013 港幣 百萬元	2014 港幣 百萬元	2015 港幣 百萬元	2016 港幣 百萬元	2017 港幣 百萬元	2018 港幣 百萬元	2019 港幣 百萬元	2020 港幣 百萬元 重列	2021 港幣 百萬元 重列	2022 港幣 百萬元
<b>損益表</b>										
<b>收入</b>										
物業投資	9,786	10,456	10,857	10,902	11,380	12,254	12,410	12,635	12,981	12,340
物業買賣	2,207	3,842	4,463	4,760	5,833	1,061	516	312	2,443	921
酒店	942	1,089	1,127	1,130	1,345	1,404	1,296	641	894	565
	12,935	15,387	16,447	16,792	18,558	14,719	14,222	13,588	16,318	13,826
<b>公司股東應佔溢利</b>										
物業投資	5,426	6,029	6,231	5,938	6,671	8,732	10,061	8,839	8,654	8,025
物業買賣	720	1,020	1,089	1,199	1,111	99	(18)	(87)	601	171
酒店	(46)	30	(303)	(117)	(43)	(41)	(70)	(524)	(307)	(341)
投資物業公平值變化	6,425	2,437	7,055	8,030	26,218	19,876	3,450	(4,645)	(1,836)	125
	12,525	9,516	14,072	15,050	33,957	28,666	13,423	3,583	7,112	7,980
年度股息	3,510	3,861	4,154	4,154	4,505	4,914	5,148	5,324	5,558	5,850
保留溢利	9,015	5,655	9,918	10,896	29,452	23,752	8,275	(1,741)	1,554	2,130
<b>財務狀況表</b>										
<b>所用資產淨值</b>										
物業投資	218,556	226,607	235,917	248,466	283,045	299,659	289,185	282,257	288,246	293,752
物業買賣	9,408	8,210	7,452	6,616	3,942	4,143	7,789	7,249	9,637	11,612
酒店	7,200	7,801	7,928	7,520	7,738	7,394	7,229	7,243	6,061	5,841
	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	296,749	303,944	311,205
<b>資金來源</b>										
公司股東應佔權益	202,350	207,691	216,247	225,369	257,381	279,275	286,927	288,216	291,624	289,211
非控股權益	800	856	1,702	1,856	1,997	2,016	1,984	1,928	1,986	3,047
債務淨額	32,014	34,071	33,348	35,377	35,347	29,905	15,292	6,605	10,334	18,947
	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	296,749	303,944	311,205
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	2.14	1.63	2.41	2.57	5.80	4.90	2.29	0.61	1.22	1.36
每股股息	0.60	0.66	0.71	0.71	0.77	0.84	0.88	0.91	0.95	1.00
股東應佔每股權益	34.59	35.50	36.97	38.52	44.00	47.74	49.05	49.27	49.85	49.44
<b>比率</b>										
公司股東應佔平均權益回報	6.3%	4.6%	6.6%	6.8%	14.1%	10.7%	4.7%	1.2%	2.5%	2.7%
資本淨負債比率	15.8%	16.3%	15.3%	15.6%	13.6%	10.6%	5.3%	2.3%	3.5%	6.5%
利息倍數	10.02	8.96	13.56	15.48	38.81	33.29	28.85	12.93	20.78	48.26
派息比率	28.0%	40.6%	29.5%	27.6%	13.3%	17.1%	38.4%	148.6%	78.1%	73.3%
<b>基本</b>										
溢利(港幣百萬元)	6,348	7,152	7,078	7,112	7,834	10,148	24,130	12,166	9,532	8,706
公司股東應佔平均權益回報	3.2%	3.5%	3.3%	3.2%	3.2%	3.8%	8.5%	4.2%	3.3%	3.0%
每股盈利(港元)	1.09	1.22	1.21	1.22	1.34	1.73	4.12	2.08	1.63	1.49
利息倍數	6.43	7.58	7.75	8.89	10.68	12.58	48.16	32.10	32.96	74.74
派息比率	55.3%	54.0%	58.7%	58.4%	57.5%	48.4%	21.3%	43.8%	58.3%	67.2%

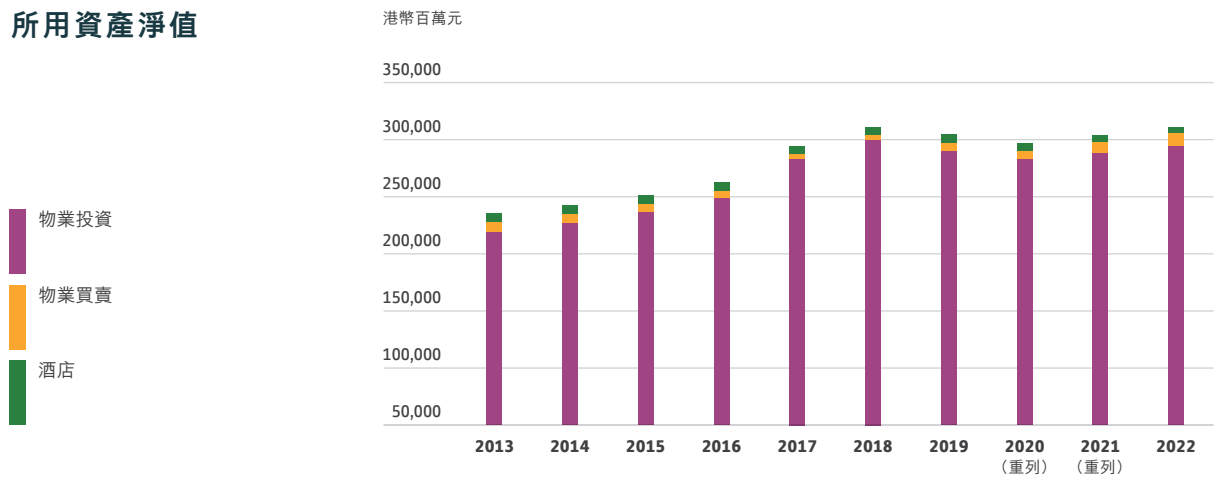
註：

1. 所有年份的資料乃按照集團現有會計政策及披露慣例顯示，因此二零二二年之前的數字或與原來所呈列的不同。
2. 二零二二年及二零二一年按部分分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第80頁的「財務評述—投資評估及業績評述」。
3. 基本溢利的論述，載於第33頁至第35頁。
4. 有關釋義及比率，請參閱第215頁的詞彙。

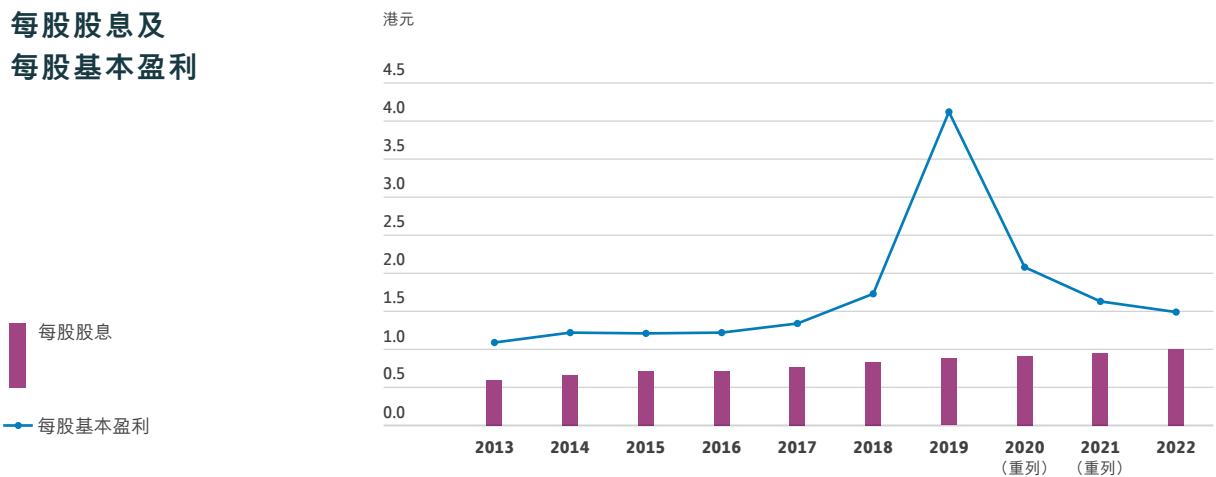
## 收入



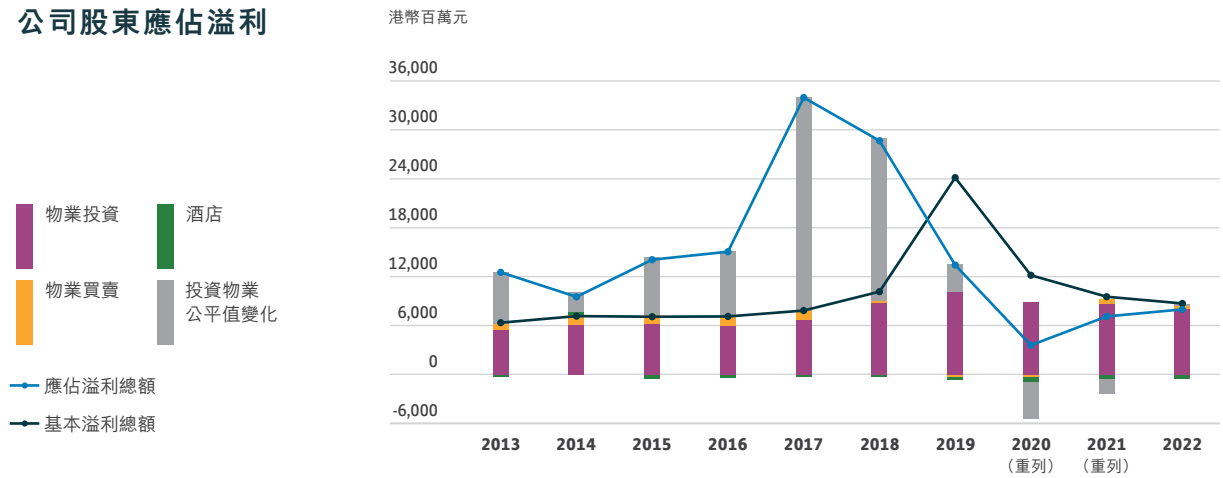
## 所用資產淨值



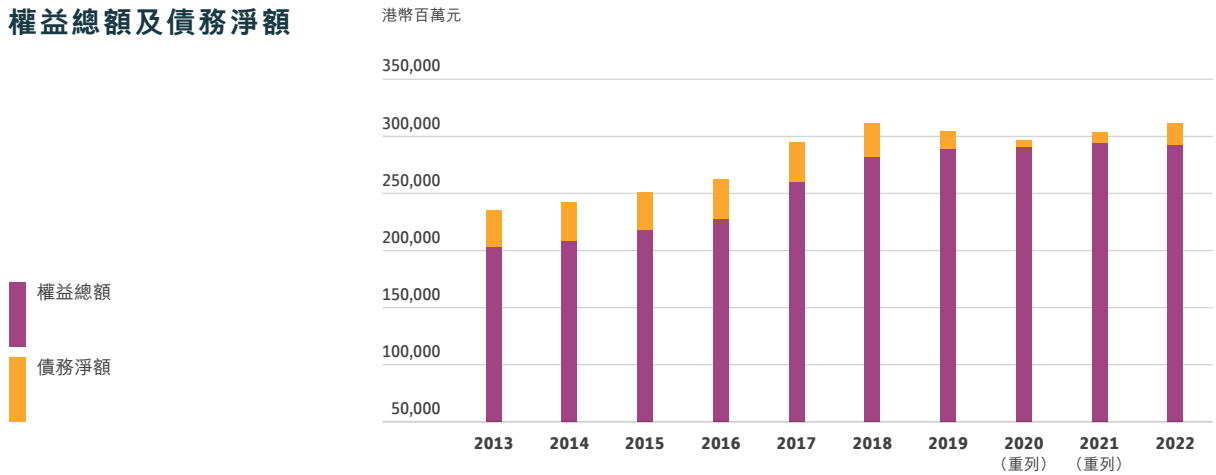
## 每股股息及每股基本盈利



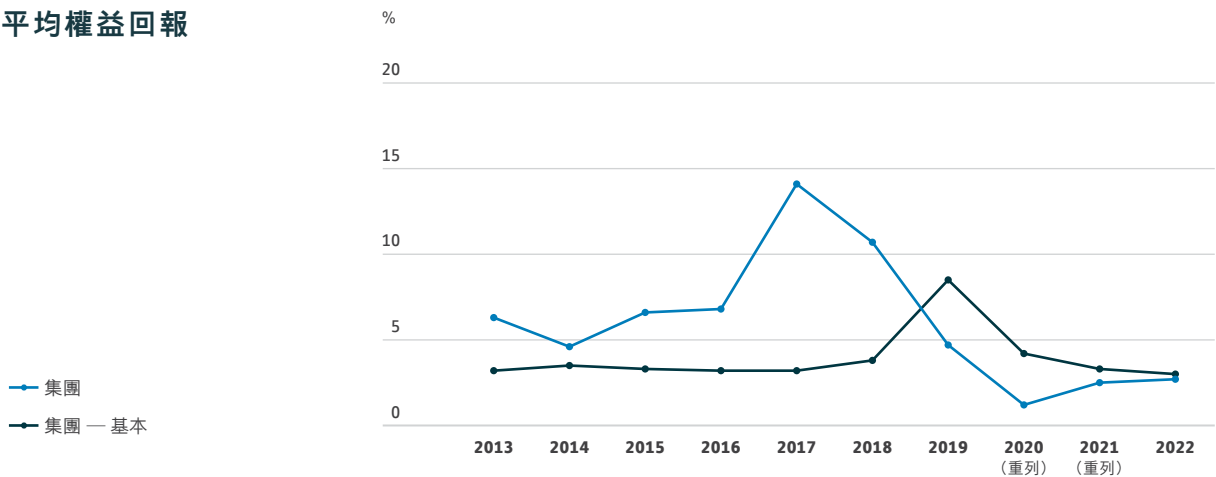
## 公司股東應佔溢利



## 權益總額及債務淨額



## 平均權益回報



中國內地與香港恢復全面通關，標誌著我們的業務將邁進疫後新紀元。我們期待各主要市場復甦，同時蓄勢抓緊未來的新機會。

## 各位股東：

二零二二年是太古地產的重要里程碑。我們的港幣一千億元投資計劃進展理想，同時欣逢公司五十周年誌慶，慶祝一九七二年至今逾半世紀創流不息的非凡歷程。

二零二二年疫情持續，上半年尤其嚴峻，公司營運面對重重挑戰。然而，太古地產財務穩健，秉承精益求精的理念，令業務得以逆流而上，平穩發展。

中國內地與香港恢復全面通關，防疫措施逐步放寬，生活復常，利好香港發展。太古地產以香港為家，我們致力為重振香港經濟出一分力，鞏固香港作為國際金融中心及大灣區超級聯繫人的獨特地位。

憑藉「太古里」和「太古滙」兩個以零售為主導的品牌在中國內地的成功經驗，年內我們宣佈在中國內地開展多個全新的重大投資項目。隨著中國經濟增長，我們將繼續完善我們在社區營造上的工作，為項目所在城市的更新衍變作出貢獻。

二零二二年是太古地產五十周年誌慶，我們正好趁此機會回顧集團從最初的太古糖廠及太古船塢發展至今所取得卓越成就。我很榮幸能夠與公司團隊、合作夥伴和社會大眾同慶此重要里程碑。二零二二年適逢香港特別行政區成立二

十五周年，令此特別日子更添意義。展望未來，我們將繼續積極落實業務增長策略，在我們扎根的香港、中國內地和東南亞核心市場拓展業務。

## 溢利及持續股息增長

二零二二年太古地產錄得股東應佔呈報溢利港幣七十九億八千萬元，而於二零二一年則為港幣七十一億一千二百萬元。

股東應佔基本溢利由二零二一年港幣九十五億三千二百萬元減少港幣八億二千六百萬元至二零二二年港幣八十七億零六百萬元，主要由於出售香港太古城住宅項目停車位的溢利減少所致。本年度經常性基本溢利為港幣七十一億七千六百萬元，而二零二一年則為港幣七十一億四千三百萬元。

我們宣佈二零二二年第二次中期股息每股港幣0.68元，連同二零二二年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.32元，全年派息每股港幣1.00元，較二零二一年股息增加百分之五。二零二二年第二次中期股息將於二零二三年五月四日(星期四)派發予於二零二三年四月六日(星期四)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二三年四月三日(星期一)起除息。

公司的股息政策是達致股息可持續增長，並於未來派付大約一半的基本溢利作為普通股息。

## 港幣一千億元投資計劃已承諾 投放接近四成

二零二二年是太古地產開拓性的一年。我們宣佈港幣一千億元投資計劃後，各團隊隨即推展相關工作，取得極佳進展，迄今已承諾投放百分之三十九的資金到香港、中國內地和東南亞等核心市場，發展全新及現有投資項目。

在此投資計劃下，我們已計劃分配港幣三百億元用以拓展香港的物業組合，進一步擴建太古坊和太古廣場。此外，我們亦預留港幣五百億元，積極發展中國內地市場。我們將全力發展極具知名度的「太古里」及「太古滙」品牌，目標是將中國內地物業組合的總樓面面積於十年內增加一倍。

二零二二年疫情挑戰重重，但無礙我們在中國內地開展多個新發展項目，印證我們對中國市場的長遠前景充滿信心。

二零二二年三月，我們宣布與西安城樞文化投資發展有限公司合作發展西安太古里。這個綜合發展項目位於深賦歷史文化底蘊的碑林區小雁塔歷史文化片區，是太古地產在中國內地第七個發展和第四個太古里項目。西安素有中國文化搖籃的美譽，我們很高興可以在該處打造全新地標，並發揮太古地產社區營造的專長，促進西安的城市發展。

二零二二年十月，我們宣佈於三亞開展另一個零售發展項目，是我們首個位處中國內地熱帶地區的發展項目，令我們中國內地的物業組合更加多元化。三亞受惠於《海南自由貿易港政策》，迅速發展成為中國內地最熱門的旅遊勝地之一。太古地產在三亞發展首個高尚度假型商業項目，正好迎合正值增長的市場需求。

大灣區在全國經濟發展扮演策略性角色，並繼續成為我們的發展重點。公司將繼續在廣州荔灣區河畔的聚龍灣片區尋求機遇，以發展地標性商業項目。

與此同時，我們亦正積極在深圳尋找投資機會。深圳作為一線金融及科技中心，消費力強勁。我們正發掘機遇將太古滙及太古里品牌引入深圳，並很高興於二零二二年七月與福田區人民政府簽署《戰略合作框架協議》。福田作為深圳的核心商業區，發展前景極為吸引，因此我們希望在該區打造以零售為主導的商業發展項目。

「居舍系列」酒店於二零二二年同樣取得令人鼓舞的新發展。年內，我們宣佈在位置優越的深圳南山區開設全新高尚酒店，緊接較早於同年七月宣佈在東京澀谷開設另一間「居舍系列」酒店。兩間新酒店均屬太古酒店發展計劃的一部分，旨在加快「居舍系列」和「東隅」兩個品牌在亞太地區的長足發展。雖然太古地產能夠繼續投資興建新酒店，但我們今次選擇採用「輕資產」的營運方針，透過管理協議模式開拓新市場。

二零二二年十二月，我們宣佈向成都遠洋太古里的合資夥伴遠洋集團，收購該項目餘下百分之五十權益。涉及收購交易的三次交割已於二零二三年二年前完成。成都遠洋太古里是領先業界的項目，現已成為全國消閒熱點，也是成都市引以為傲的地標。這次收購是我們在區內市場發展的重要里程碑。

## 投放資源優化商業物業組合

太古地產以香港為家，一直致力投放資源在香港投資發展。在我們的港幣一千億元投資計劃中，約三分之一資金投放於香港，用於鞏固香港的旗艦物業組合，提升香港作為國際金融中心的長遠競爭力。

隨著太古坊二座落成，太古坊重建計劃已接近完成。這個投資港幣一百五十億元的發展項目是太古坊蛻變成國際商業區的關鍵。太古坊交通便捷，辦公樓的整體規劃完善，結合多元化的配套設施和環境、社會及管治表現(ESG)頂級認證，為辦公樓訂立新標準。憑藉穩健根基，我們的辦公樓組合在疲弱的辦公樓市場中表現堅穩，並持續受惠於租戶追求更優質辦公樓的趨勢。

二零二二年三月，作為太古坊整體發展計劃的一部分，我們收購了仁孚工業大廈的全數權益。倘若在強制售賣中成功投得毗鄰的華廈工業大廈，我們計劃重建兩幅用地作辦公樓及商業用途，公司區內物業的總樓面面積將增加七十七萬九千平方呎。此外，我們亦於二零二二年六月就糖廠街一幅用地申請強制售賣。同樣，如成功投得，該項目將有助配合太古坊的長遠擴建發展。

另一方面，太古廣場物業組合向東擴展的進度理想。隨著區內的鐵路網絡更添完善，金鐘作為重要商業區的優勢亦進一步提升。透過打造具備頂級可持續發展表現、交通四通八達及充滿社區凝聚力的甲級辦公樓，我們計劃繼續擴大於區內的商用物業版圖，打造以可持續發展表現傑出、高暢達度及充滿社區凝聚力為特色的甲級辦公樓。

二零二二年十二月，我們宣佈位於皇后大道東46-56號的全新辦公樓正式命名為「太古廣場六座」，而毗鄰太古廣場六座的軒尼詩道28號將易名為「太古廣場五座」，進一步鞏固太古廣場這個優質辦公樓旗艦品牌。

香港的零售市道年內持續受疫情及相關的旅遊限制措施影響。放寬防疫旅遊限制是向前邁進的重要一步，我們對香港作為國際旅遊及金融中心的前景依然充滿信心。雖然市場需要一段時間才可全面復甦，但我們預料市況於短期內會趨於平穩，加上我們的基本條件優越，相信當市場於二零二三年復甦時能從中受惠。

太古地產將繼續致力鞏固旗下核心資產。零售物業組合方面，我們善用過去兩年時間進行多項提升工程，未來仍會專注擴展和加強租戶組合，在商場引入創新的零售概念和推出沉浸式的顧客體驗活動。我們的會員獎賞計劃及全新裝潢的貴賓室大受歡迎，現時正研究推出旗下香港及中國內地商場的聯乘合作，為顧客締造更佳體驗。

## 買賣物業組合及進軍新市場

我們已計劃分配港幣二百億元，投資於住宅買賣市場，藉以擴大香港核心市場，並在中國內地及東南亞開拓新市場。各地團隊正努力物色物業買賣的商機，目前進展良好，單單在香港便有三個發展中的主要物業項目。

我們很高興投得皇后大道東269號的用地，有助鞏固太古廣場整體物業組合，促進項目多元化。此外，二零二二年落成的EIGHT STAR STREET備受市場關注，至今銷情相當理想。

中國內地方面，我們計劃日後在西安太古里發展高尚精品住宅項目。新物業可為太古地產住宅品牌帶來新機遇，我們冀盼在中國內地發掘更多發展機會。



我們同時希望在東南亞發展更多項目。太古地產的目標是在新加坡、曼谷、雅加達和胡志明市四個核心市場擴展業務版圖。我們迄今進展不俗，正在胡志明市銷售及發展兩個項目，而雅加達的高尚住宅項目亦已開售。二零二三年二月，我們欣然宣佈首次進軍曼谷，收購市內核心商業區一幅屬罕有永久業權地皮的百分之四十權益。我們期待與當地夥伴在泰國首都建造獨特的高尚住宅。展望未來，我們將繼續物色黃金機遇，在上述市場投資。

## 開創環境、社會及管治新紀元

太古地產自二零一六年落實「2030可持續發展策略」後，在可持續發展路上不斷奮進，今天已經成為可持續發展的業界領導者。太古地產在道瓊斯可持續發展世界指數於地產同業中位列亞洲第一、世界排名第四，具體詳情留待行政總裁彭國邦闡述，但需要一提的是，提高氣候抗禦力乃可持續發展工作的重中之重，我們亦力爭配合將全球暖化升幅控制在1.5°C內的科學基礎目標，以及轉型至淨零碳排放經濟。隨著我們的目標越高，實踐過程中遇到的考驗就越大。本人衷心感謝所有同事的努力，讓我們繼續挑戰極限，於可持續發展旅程上奮力前行。

我亦想藉此機會，向一群為太古地產作出重大貢獻的年青人致謝。每當論及可持續發展，我總想起新一代的年輕人才。今年我們藉著公司成立五十周年，與年青人合作策劃多項特別活動，當中包括太古地產白色聖誕市集，以及與香港故宮文化博物館合辦的「雙城青年文化人才交流計劃」。我們希望未來可繼續舉辦此類合作計劃，提供平台讓年青一輩展能，栽培他們成為香港的未來棟樑。

## 結語

當我們向難忘的二零二二年告別之時，我謹在此向太古地產的持份者、合作夥伴以至社區各界致以由衷謝意，感謝您們過去五十年來的鼎力支持。

在港幣一千億元投資計劃，以及訂下的相關策略性發展下，太古地產於未來十年將把握每個機遇，以推動業務蓬勃增長。中國內地與香港恢復全面通關，標誌著我們的業務將邁進疫後新紀元。我們期待各主要市場復甦，同時蓄勢抓緊未來的新機會。

最後，我希望趁此機會感謝太古地產的團隊，縱然過去一年困難重重，他們依然竭盡所能，策劃連串活動與社區共慶公司五十周年，為公司創造美好回憶。各項慶祝活動均充分展現同事們的創意與熱誠，寫下我們引以自豪的光輝里程。

主席  
白德利

香港，二零二三年三月九日

二零二二年我們整體表現平穩，港幣一千億元投資計劃的進展十分理想，現正按計劃擴展香港、中國內地及東南亞核心市場的物業組合。

各位股東：

隨著我們踏入疫後復常的新階段，太古地產將繼續秉持一貫信念，積極投放資源推動業務增長，為我們日後的發展打下穩固基礎。二零二二年營商環境充滿挑戰，我們也遇到不少障礙，幸好我們早已做好充分準備，得以在二零二二年下半年市場逐漸復甦時把握時機。

二零二二年我們整體表現平穩，港幣一千億元投資計劃的進展十分理想，現正按計劃擴展香港、中國內地及東南亞核心市場的物業組合。

二零二二年是太古地產成立五十周年誌慶。在這別具意義的一年，我們舉辦連串精彩活動和企劃，與同事、客戶、租戶和廣大市民共慶這個重要里程碑。過去一年，同事們盡顯領導才能、抗禦力及無窮創意，他們一方面要應對疫情帶來的挑戰，另一方面忙於籌策在世界各地舉行的各個五十周年慶祝活動。

香港及中國內地放寬疫情限制是各核心市場經濟復甦的重要轉捩點，無疑未來仍不乏考驗，但我們對香港和中國內地這兩大核心市場充滿信心。我們會根據港幣一千億元投資計劃，繼續發展更多新項目，鞏固太古地產在可持續發展領域的領導地位，同時加快推行數碼轉型策略。

## 二零二二年業績概覽

基本溢利由二零二一年港幣九十五億三千二百萬元減少港幣八億二千六百萬元至二零二二年港幣八十七億零六百萬元，主要反映出售香港停車位的溢利減少。二零二二年經常性基本溢利為港幣七十一億七千六百萬元，而於二零二一年則為港幣七十一億四千三百萬元。

二零二二年來自物業投資的經常性基本溢利減少，主因是香港辦公樓租金收入下降和中國內地零售物業租金收入減少。

受新供應增加和經濟不明朗因素影響，香港辦公樓市道疲弱，但我們的辦公樓物業組合維持堅穩，租用率仍然高企。

於二零二二年初，香港爆發第五波疫情，香港特區政府實施社交距離及強制關閉處所措施，零售市道大受影響。雖然年初市況艱難，但其後香港特區政府逐漸放寬限制措施和推出消費券計劃，二零二二年第二季起人流及租戶的銷售額均有改善。我們按個別情況於指定期限向租戶提供租金支援，年內旗下商場近乎全部租出。

中國內地的零售銷售額於二零二二年初表現強勁，新發展項目三里屯太古里西區及前灘太古里計提全年收入。由第二季開始，太古地產旗下六個商場因疫情和隨之而來的封控措施而有不同程度上的影響，當中對上海及北京的影響尤甚，太古地產應佔中國內地的零售銷售額（不包括三里屯

太古里西區及前灘太古里)因此減少百分之二十。儘管項目所在的城市實施與疫情相關的管控措施，中國內地的辦公樓物業組合本年度表現仍然穩健，足證相關業務具抗禦力。

二零二二年來自物業買賣的基本溢利，主要來自香港 EIGHT STAR STREET 住宅項目完成銷售二十七個單位，以及越南胡志明市 The River 項目的應佔銷售溢利。香港及中國內地的酒店業務均受疫情和相關旅遊限制影響。

## 未來展望

二零二三年香港辦公樓的需求預料仍然疲弱，反映空置率上升、新供應增加及環球經濟不明朗等因素。此外，我們預計來自中環和九龍東的競爭將會加劇，對租金構成下行壓力。然而，由於我們旗下的辦公樓物業組合管理完善、出租率高企，即使市況疲弱亦能保持堅穩。現時潛在租戶趨於提升辦公空間的質素，並愈來愈重視可持續發展及員工身心健康的需要，對具備這些條件的太古坊尤其有利。

我們正按照港幣一千億元投資計劃，繼續擴展太古坊及太古廣場物業組合，為用戶提供優越的甲級辦公樓樓面，配以優質的配套設施和頂級的環境、社會及管治認證。雖然競爭日趨激烈，我們仍用心營造優越社區，致力打造未來辦公空間的新典範。

我們最新的辦公樓太古坊二座於二零二二年九月獲發佔用許可證，儘管市況不佳，租賃情況依然取得良好進展，迄今預租率已超過百分之五十六，顯示太古地產辦公樓組合極具抗禦力。除了瑞士財富管理集團瑞士寶盛早前確認承租面積近十萬平方呎的四個樓層外，許多公司亦已簽訂租約進駐太古坊二座，包括日本著名銀行集團三井住友銀行，將承租兩個樓層合共四萬五千平方呎，以及會計及財務匯報局確認承租太古坊二座近三萬五千平方呎樓面。部分確認承租的企業機構將從中環遷往太古坊，突顯近年「去中環化」的趨勢持續，進一步鞏固太古坊作為國際商業區的地位。

另一方面，「新中環」正在金鐘一帶形成，我們已準備好憑藉在該區的多元化辦公樓和零售項目，以及持續強化的太古廣場物業組合，充分利用這個優勢。於二零二二年，我們宣佈最新甲級辦公樓命名「太古廣場六座」，而軒尼詩道 28 號將易名為「太古廣場五座」。年內我們取得又一里程碑，成功投得灣仔皇后大道東 269 號一幅位置優越的住宅用地，支持太古廣場物業組合向東擴展的策略。

香港已重新與世界接軌，內地與香港的經濟亦進一步融合，我們預料金融市場會持續向好。長遠而言，香港可望提升其作為國際金融中心的戰略角色。我們對香港辦公樓市場的長遠前景仍充滿信心，我們展望甲級辦公樓樓面於中期的需求上升，當中尤以金融機構及專業服務機構為主。我們已為現有的核心物業組合作出完善的整體規劃部署，待稍後市場氣氛好轉，以及在新趨勢下未來工作模式有所轉變，我們定能從中受惠。

我們喜見香港放寬旅遊限制措施，此舉可提振本地零售業。雖然二零二二年零售市道不景，但我們預料公司旗下的香港商場於二零二三年在人流和零售銷售額均會逐步回升。現階段，我們將提升及優化租戶組合，並進一步改善商場配套設施，並會繼續投放大量資源發展會員獎賞計劃，與不斷增長的會員聯繫互動。

中國內地目前是公司收益增長的主要來源之一。按照我們的投資策略，我們計劃投資港幣五百億元在一線城市及新興一線城市，拓展以零售為主導的太古里和太古滙品牌，目標是在未來十年內地物業的總樓面面積增加一倍。內地與香港恢復通關有利公司業務，我們預期零售商對零售樓面有溫和至強勁的需求。

我們會物色機會加大中國內地的投資規模。西安太古里將是太古地產下一個大型地標項目，此外並會在三亞發展以零售為主導的項目，同時致力擴大於大灣區的發展規模，當中在廣州和深圳尋找商機的進展令人鼓舞。

太古地產成功收購成都遠洋太古里餘下百分之五十權益，對我們的業務增長計劃甚有幫助。最近開幕的上海張園西區則由太古地產與當地政府夥伴合作營運管理，此項目進一步提升太古地產在城市更新活化、古蹟保育和創新零售概念方面的聲譽。

住宅物業方面，我們穩步擴展旗下物業買賣組合，積極發揮太古地產的優質住宅品牌優勢，目前共有六個發展中項目，分別位於香港和東南亞，包括最近宣佈在泰國曼谷發展的高尚住宅項目，以及規劃中的西安太古里住宅部分。我們計劃投放港幣二百億元作物業買賣的策略性投資，並且有能力加大投資。現時太古地產的團隊分佈於區內不同城市，積極物色合適的夥伴和理想的用地選址，開拓新的投資機遇。

二零二二年，我們作出策略性決策，透過第三方管理營運合約模式擴展酒店業務。我們準備進軍兩個新城市，分別在深圳南山區及東京澀谷區開設兩間由第三方擁有的「居舍系列」酒店。深圳項目是大灣區整體發展策略一部分，彰顯「居舍系列」作為亞太區高級酒店品牌的地位。

## 為可持續發展未來導航

年內我們繼續在可持續發展領域擔當領導角色，先後得到國際認可，奠定多個里程碑。二零二二年，太古地產在道瓊斯可持續發展世界指數的排名由第七位躍升到第四位，並且在二零二二年全球房地產可持續標準(GRESB)連續第六年蟬聯「全球業界領導者—綜合物業發展類別」榮銜。

我們努力實踐與1.5°C相關的科學基礎減碳目標之餘，也致力與各方夥伴緊密合作，一起向共同目標邁進。為此，我們啟動「環境績效約章」計劃，為辦公樓租戶提供適切的工具和科技，協助他們改善環境績效，從而提升我們辦公樓物業組合的整體環境、社會及管治表現。

「環境績效約章」計劃於二零二一年八月首先以先導計劃形式推出，及至二零二二年十二月，迄今已有五十二個辦公樓租戶簽署約章加入我們創新的租戶參與平台，佔公司香港辦公樓物業組合可出租樓面面積百分之三十七點九(超過二百五十萬平方呎)，租戶反應熱烈實在令人鼓舞。我們現正在中國內地物業組合推行同類先導計劃，目標於二零二五年前獲百分之五十香港和中國內地租戶參與。

太古地產從多方面推動社區營造，促進創新衍變，當中包括發展智能社區，確保我們設計的建築物可面向未來。我們一直投放大量資源在辦公樓物業組合，務求打造高質素的一流物業項目，提供完善的用戶體驗及數碼連通網絡。二零二二年，太古坊二座和太古廣場六座成為香港首兩個通過WiredScore樓宇通訊及SmartScore智慧樓宇認證的建築物，兩座大廈均取得最高的鉑金級別。太古坊及太古廣場亦獲確認為全港首兩個取得WiredScore認證的物業組合，進一步彰顯太古地產擅長設計創新智能建築物，鞏固我們在業界的領先地位。

未來我們將繼續推動數碼轉型，透過專責團隊物色新興科技，並應用於旗下物業組合。除此之外，我們已成立五千萬美元的創投基金，由科創發展及投資團隊負責在全球發掘創新科技並進行投資，確保太古地產可早著先機，掌握新興技術的新趨勢，促進業務增長。

## 二零二二年的五十周年慶祝活動

太古地產今年慶祝成立五十周年，讓我們與員工、夥伴和社群一同慶賀公司的非凡成就。年內我們以「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.)作主題，籌備連串周年慶祝活動，表彰過去五十年推動公司走向成功之路的原創思維。

周年誌慶的亮點之一是與著名國際及本地藝術家攜手合作，在各地社區舉辦不同類型的沉浸式藝術和文化體驗，

包括連續第十年與巴塞爾藝術展香港展會合作，以及與英國維多利亞與艾爾伯特博物館聯合呈獻廣獲好評的「包裹包外」(Bags: Inside Out)展覽首個亞洲巡迴展，於香港和中國內地的零售物業組合巡迴展出。我們亦秉承一貫的創新精神，夥拍十位藝術家創作太古地產五十周年NFT藝術品系列，以「Art Drops」形式免費推出。

除此之外，我們更委託花藝師為太古坊創作「四季流變」(Seasons in Continuum)植物藝術展覽，透過這些花藝雕塑訴說太古地產五十年來的精彩旅程，賞心悅目的花卉裝置亦彰顯我們透過改善公共空間讓所有人共享藝術的理念。

太古地產多年來屢創佳績，其中要素在於與項目所在的社區建立緊密關係。我們作為扎根於香港的地產發展商，深明年青一代是香港未來的關鍵。太古地產迄今推出了多項計劃，讓年輕人有機會向業界精英學習，並創造平台讓他們展現創業能力及創新才華。

十一月，太古地產很榮幸成為香港故宮文化博物館為期兩年的「雙城青年文化人才交流計劃」的首席贊助，啟發年青一代，希望能為北京和香港兩地培育新一代的文化領袖。於計劃首年，我們的高級管理層分享了透過社區營造推動創新衍變及推廣藝術文化的經驗。我們現正計劃第二年活動，為學員提供體驗學習的機會。

太古地產Placemaking Academy (SPPA)是我們其中一項為年輕一代培力展能的旗艦計劃，今年踏入第四個年頭。二零二二年計劃招募了一批新力軍，牽頭設計公司周年誌慶其中一項慶祝活動「白色聖誕市集」，並從公司內外提供培訓、導師指導等各種資源，協助學員們籌辦一個既創新又環保的佳節盛會，與眾同樂。

另一項周年誌慶活動是邀請五十位SPPA同學和舊生一同參與「五十周年休憩裝置設計」企劃。我們安排了多場大師班

講座，指導學員創作新穎破格的休憩裝置，最終三個優秀的設計脫穎而出，稍後會在公司總部所在的太古坊展出。

二零二二年，太古地產繼續透過愛心大使計劃支援社區。計劃最為熟悉的「書出愛心 十元義賣」活動今年踏入第十年，透過義賣書籍籌得超過港幣一百萬元捐助慈善機構，打破歷年紀錄。活動的義工隊由太古地產員工和親友組成，這群熱心行善的愛心大使在民政及青年事務局與義務工作發展局合辦的「香港義工獎」得到嘉許，獲頒發「傑出義工團隊獎」，肯定他們對香港的寶貴貢獻。

## 結語

二零二二年，我們欣然回顧太古地產過去五十年來社區營造工作的卓越成就，並感謝世界各地的持份者一直與我們攜手共進。我們熱切期待透過與各方緊密合作，落實我們雄心勃勃的發展計劃，引領公司未來十年繼續向前邁進。

我們對香港的未來依然滿懷信心，並會繼續投放資源拓展我們的物業組合，為香港的發展及提升競爭力作出貢獻，以鞏固其國際金融中心的地位。與此同時，我們亦會擴大在中國內地的投資規模，以及積極開拓東南亞市場，放眼於當地的長遠發展。

本人謹向所有持份者、合作夥伴和出色的太古地產團隊致以誠謝意，感激您們過去一年對公司鼎力支持，也期待與您們共創美好將來。

行政總裁  
彭國邦

香港，二零二三年三月九日

作為在香港及中國內地領先的綜合商業發展項目發展商、業主及營運商(尤其專注商業地產項目)，我們的策略性目標是為股東創造持續增長的長遠價值。為達致該目標，我們採取五個策略。

## 一、透過構思、設計、發展、擁有及管理於市區的綜合發展項目及其他項目，創造長遠價值

我們將繼續以規模、綜合用途以及位於交通樞紐等作為項目的特質進行整體規劃，使之發展成為主要商業中心，並帶動其周邊地區轉型。

## 二、積極管理資產，並透過持續提升、重新發展及添置新資產以鞏固資產組合，從而擴大已落成物業的盈利與價值

我們積極管理旗下已落成的物業(包括優化零售租戶組合及提前與辦公樓租戶商談續租事宜)，著眼長遠

發展，維持一貫的高水準服務，並提升及鞏固旗下資產。透過該等措施，我們相信將能提升旗下物業的租用率及盈利潛力。

租戶日益關注業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們將綜合運用創新設計、環保材料及新科技來規劃具能源效益的物業，以及與租戶和其他業務夥伴合作，務求在可持續發展領域保持領先地位。

## 三、發展高尚及優質住宅物業業務

我們將在營運的市場中尋求機會購置合適的地段，以發展作銷售及投資用途的高尚及優質住宅項目。

#### 四、集中發展香港及中國內地市場

在香港，我們將繼續專注於鞏固現有投資物業資產，並尋求適合用作發展可活化項目及住宅項目的新地皮。

我們希望將香港的成功經驗應用於發展中國內地市場。在中國內地，我們採取審慎的態度購置土地，並將集中發展透過與地方政府早期洽談而取得地皮的項目，而這些地方政府均認同我們在發展大型綜合發展項目方面深具實力。

我們將在中國內地物色發展住宅項目的機會。該等項目可能為旗下綜合發展項目的附屬部分，但我們亦可能考慮在合適的地段及城市發展獨立住宅項目。我們在發展高尚及優質住宅項目方面極具競爭優勢，因此未來發展的住宅項目亦會以此等物業的買家為銷售對象。

我們將繼續專注香港及中國內地的業務，亦計劃在東南亞市場作選擇性的擴展。

#### 五、審慎管理資本

我們計劃維持強健的資產負債水平，以審慎及具目標性的原則作項目投資及融資。

我們計劃維持多種類的債務年期、債務類型及貸款人組合。我們現時的債務組合包括循環及有期銀行借款及中期票據。

在實施上述策略時，集團面對的主要風險和不穩定因素是其營運的經濟體系(尤其是香港及中國內地)的未來表現將會不及過往，以及未能確定此情況會否發生。



上海前灘太古里





## 管理層論述及分析

	2022 港幣百萬元	2021 <sup>(2)</sup> 港幣百萬元 重列
<b>收入</b>		
<b>租金收入總額</b>		
辦公樓	6,003	6,214
零售物業	5,849	6,191
住宅	374	474
其他收入 <sup>(1)</sup>	114	102
<b>物業投資</b>	<b>12,340</b>	12,981
<b>物業買賣</b>	<b>921</b>	2,443
<b>酒店</b>	<b>565</b>	894
<b>總收入</b>	<b>13,826</b>	16,318
<b>營業溢利/(虧損)</b>		
物業投資		
來自營運	7,702	8,278
出售投資物業權益	571	1,185
投資物業估值收益/(虧損)	801	(1,947)
物業買賣	209	492
酒店	(259)	(174)
<b>營業溢利總額</b>	<b>9,024</b>	7,834
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利</b>	<b>1,455</b>	1,786
<b>公司股東應佔溢利</b>	<b>7,980</b>	7,112

<sup>(1)</sup> 其他收入主要為屋苑管理費。

<sup>(2)</sup> 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額的議程決定(國際財務報告準則第9號和國際財務報告準則第16號)」引致的會計政策改變，二零二一年的比較數據因已重列；詳情請參閱財務報表附註1(c)。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬，此等對賬項目主要是就投資物業估值變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。二零二二年，集團在中國內地和美國的投資物業分別錄得物業估值收益淨額港幣二十五億零三百萬元及港幣三億八千九百萬元，而香港的投資物業則錄得物業估值虧損淨額港幣十一億六千六百萬元。另為消除一項非控股權益擁有人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。

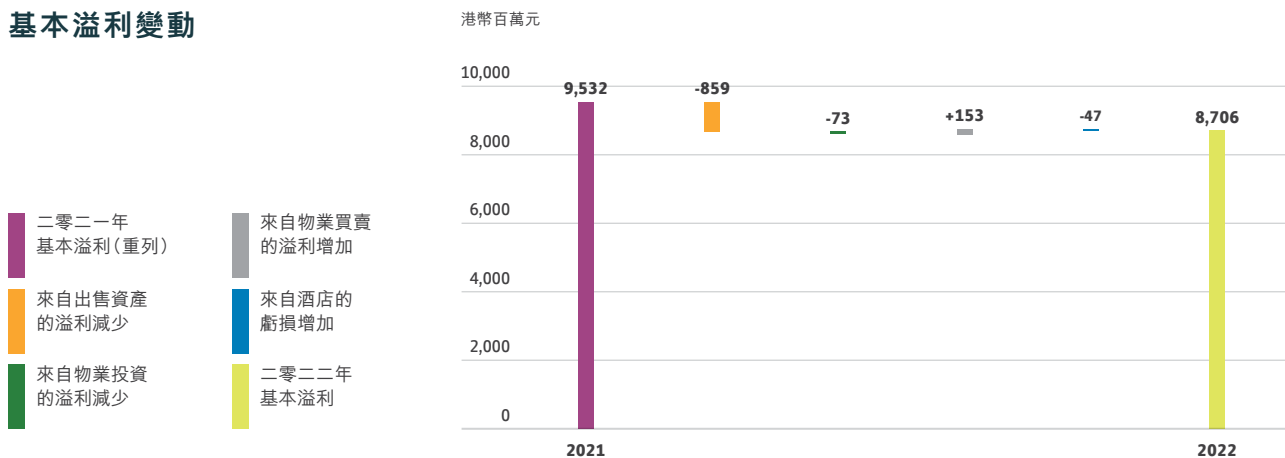
	註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
<b>基本溢利對賬</b>			
<b>財務報表所示公司股東應佔溢利</b>		<b>7,980</b>	7,112
有關投資物業的調整：			
投資物業估值(收益)/虧損	(a)	<b>(1,726)</b>	708
投資物業的遞延稅項	(b)	<b>1,402</b>	1,027
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	<b>915</b>	585
集團自用投資物業折舊	(d)	<b>22</b>	23
非控股權益應佔估值變動減遞延稅項		<b>144</b>	59
一項非控股權益擁有所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	<b>49</b>	49
一間持有作為一項綜合發展項目部分的酒店之減值虧損	(f)	<b>-</b>	22
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(g)	<b>(80)</b>	(53)
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>8,706</b>	9,532
出售資產的溢利		<b>(1,530)</b>	(2,389)
<b>公司股東應佔經常性基本溢利</b>		<b>7,176</b>	7,143

註：

- 此即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。
- 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業估值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，估值收益/(虧損)由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- 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。
- 在計算一項非控股權益擁有所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有所持權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- 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(而非按公平值)入賬。如果香港會計準則第40號不適用，作為綜合物業發展部分而長期持有的全資及合資酒店物業應作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或減少須記入重估儲備而非綜合損益表中。
- 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(或兩者兼並)之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

## 基本溢利

### 基本溢利變動



二零二二年公司股東應佔呈報溢利為港幣七十九億八千萬元，二零二一年則為港幣七十一億一千二百萬元。

主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利由二零二一年的港幣九十五億三千二百萬元下跌港幣八億二千六百萬元至二零二二年的港幣八十七億零六百萬元，主要反映出售香港車位的溢利減少。

二零二二年的經常性基本溢利(不包括出售資產的溢利)為港幣七十一億七千六百萬元，而二零二一年則為港幣七十一億四千三百萬元。

二零二二年來自物業投資的經常性基本溢利減少，主要反映香港的辦公樓租金收入下降和中國內地的零售物業租金收入減少。

在香港，儘管經濟不確定性和供應增加導致辦公樓市場疲弱，辦公樓物業組合表現大致堅穩，租用率穩健。零售物業組合於二零二二年初受疫情不利影響，但隨著疫情相關的社交距離措施調整，人流及商戶銷售自第二季逐漸回升，而香港特區政府推出的消費券計劃亦帶來幫助。

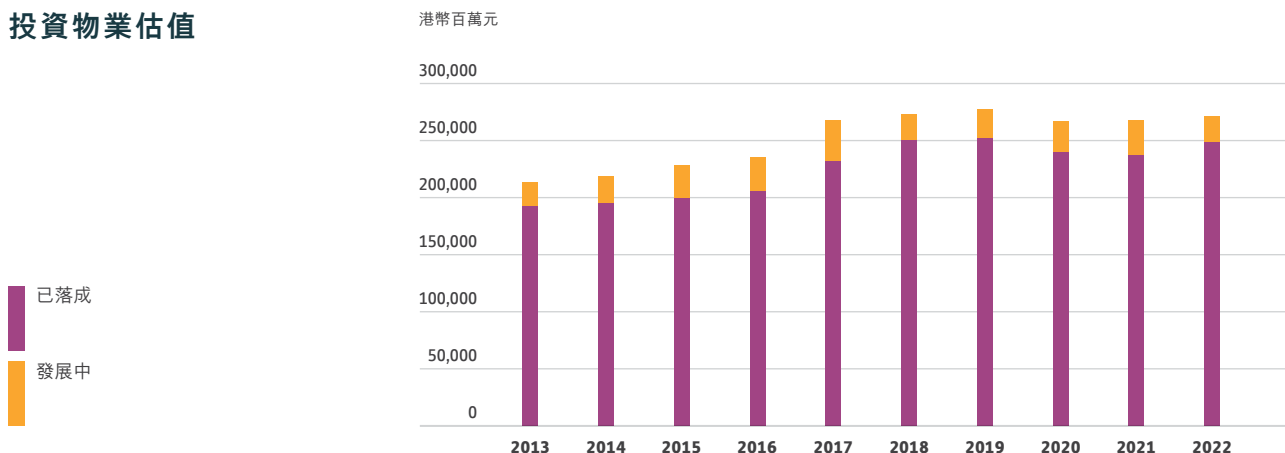
自二零二二年第二季度起，集團在中國內地的六個購物商場均受到疫情及其措施不同程度的影響。

在美國，零售銷售額和租金收入總額表現穩健。

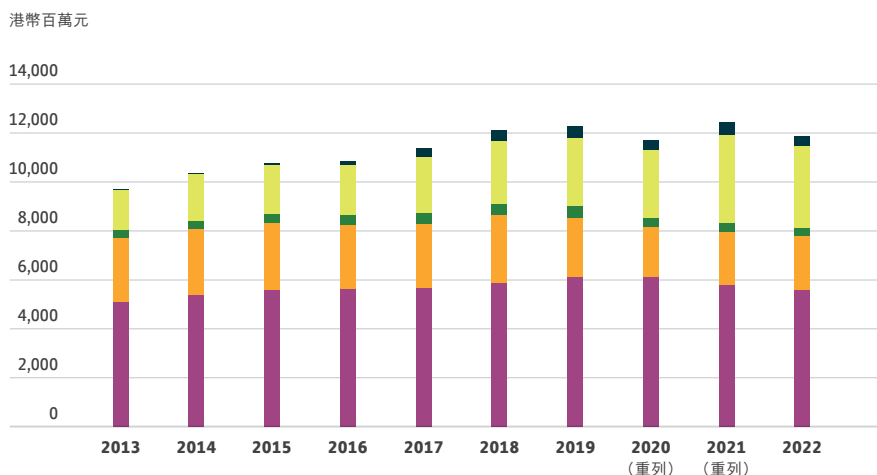
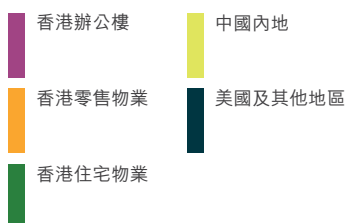
二零二二年物業買賣的基本溢利主要反映完成銷售香港 EIGHT STAR STREET 二十七個單位及越南 The River 項目的應佔銷售溢利。

酒店業務方面，香港和中國內地的業務受到疫情相關旅遊限制措施的不利影響，而美國的業務表現則較佳。

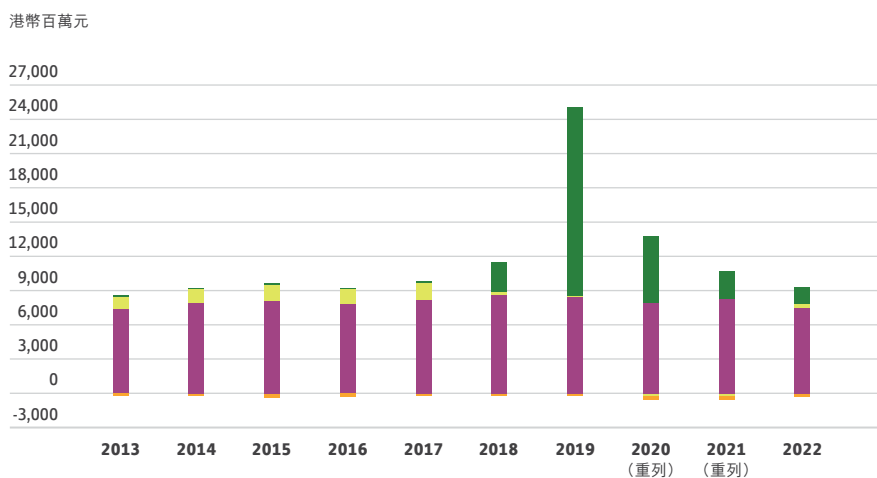
### 投資物業估值



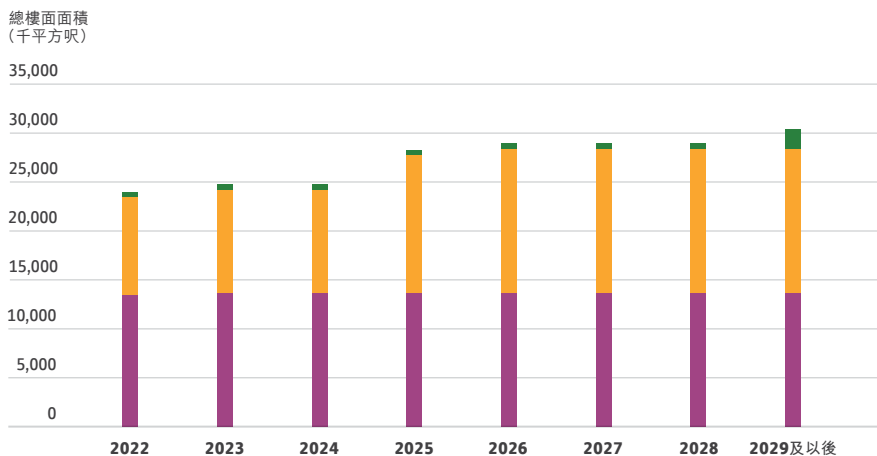
## 租金收入總額 (扣除租金支援)



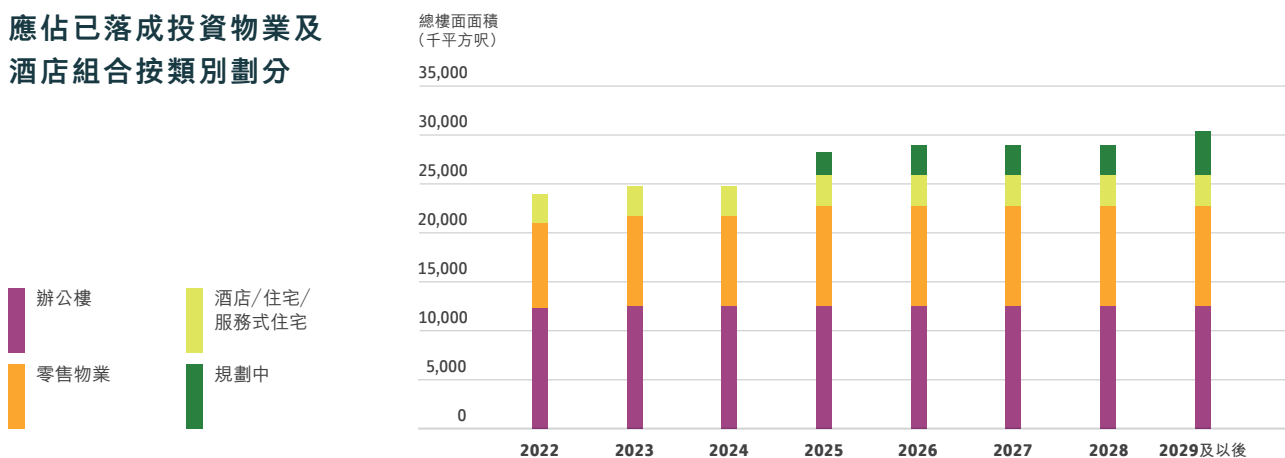
## 基本營業溢利



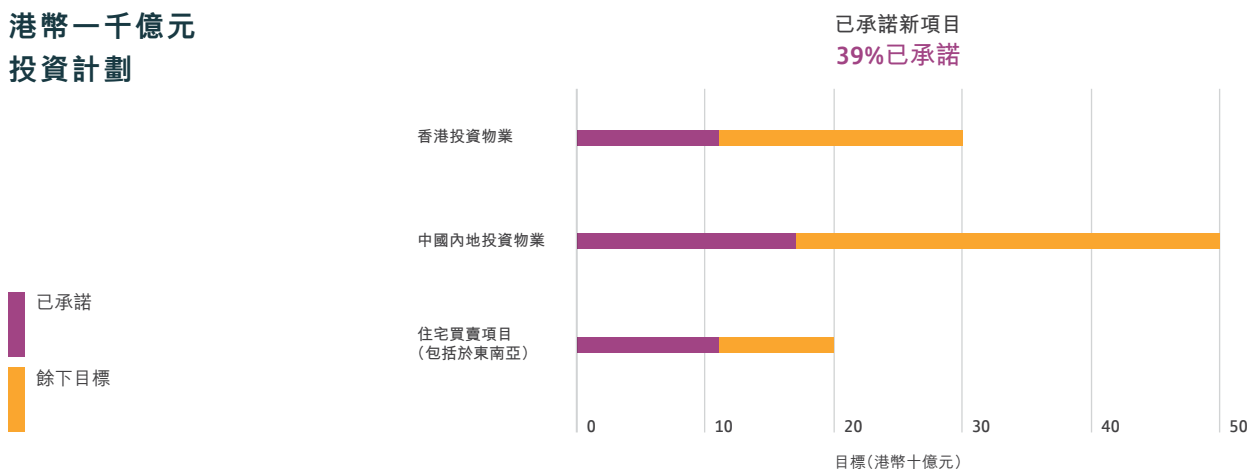
## 應佔已落成投資物業及酒店組合按地域劃分



## 應佔已落成投資物業及酒店組合按類別劃分



## 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)。截至二零二三年三月七日，已承諾的投資計劃總額約為港幣三百九十億元(港幣一百七十億元於中國內地、港幣一百一十億元於香港和港幣一百一十億元於住宅物業買賣項目)。已落實的重點項目包括一個位於西安、以零售為主導的綜合發展項目、位於香港柴灣內地段第178號及皇后大道東269號的住

宅項目、一個位於三亞、以零售為主導的發展項目、位於香港船塢里8號及英皇道1067號作辦公樓及其他商業用途的項目、收購成都遠洋太古里餘下百分之五十權益，以及收購一個位於曼谷的住宅發展項目百分之四十權益。尚未落實的項目包括更多在中國內地一線及新興一線城市以零售為主導的綜合發展項目(包括就廣州及北京項目所簽訂的意向書及框架協議，以及倍增中國內地總樓面面積的計劃)，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

二零二二年一月，位於佛羅里達州羅德岱堡的物業完成出售。

二零二二年三月，集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序以約人民幣二十五億七千五百萬元之對價獲取一幅於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地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、服務式公寓和商業公寓。

二零二二年三月，集團獲得香港鰂魚涌仁孚工業大廈的全數擁有權。如集團在強制售賣中成功投得毗鄰的華廈工業大廈，該兩幅用地擬重建作辦公樓及其他商業用途。

二零二二年三月，集團收購香港東涌東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。集團持有的東薈城項目權益就此由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

二零二二年六月，集團透過政府土地招標，以約港幣十九億六千二百萬元的代價收購於香港灣仔皇后大道東269號的用地，主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎。現有建築物的拆卸準備工作已經展開，項目預計將於二零二五年落成。

二零二二年七月和八月，太古酒店宣佈計劃於東京和深圳開設兩間全新「居舍系列」酒店的計劃。該兩間酒店由第三方擁有，將由太古酒店管理。

二零二二年九月，太古坊二座獲發佔用許可證。太古坊二座屬太古坊重建計劃第二階段部分，是一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓；租出的樓層已分階段交付租戶。

二零二二年十月，一間集團持有百分之五十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序，以人民幣十三億零八百萬元投得三亞市海棠區地塊的土地使用權。該用地預期將發展為以零售為主導的高尚度假型發展項目，為三亞國際免稅城三期，預計將於二零二四年年底分階段開業。

二零二二年十一月，上海張園城市更新項目第一期項目正式開幕。該項目由集團與上海靜安置業(集團)有限公司共同營運和管理。

二零二二年十二月，位於香港青衣清甜街8-12號之物業完成出售。

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

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

## 物業組合概覽

於二零二二年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千三百六十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千九百九十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千四百一十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約五百八十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千三百七十萬平方呎，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八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一千四百一十萬平方呎(其中一千萬平方呎已經落成)。集團在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，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/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.5	2.6	0.8	0.6	–	<b>13.5</b>
中國內地	2.9	5.7	1.2	0.2	–	<b>10.0</b>
美國	–	0.3	0.3	–	–	<b>0.6</b>
<b>總計</b>	<b>12.4</b>	<b>8.6</b>	<b>2.3</b>	<b>0.8</b>	<b>–</b>	<b>24.1</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/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	0.2	–	–	–	–	<b>0.2</b>
中國內地	–	1.1	–	–	3.0	<b>4.1</b>
美國	–	–	–	–	1.5 <sup>(2)</sup>	<b>1.5</b>
<b>總計</b>	<b>0.2</b>	<b>1.1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4.5</b>	<b>5.8</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/ 服務式住宅	規劃中	總計
<b>總計</b>	<b>12.6</b>	<b>9.7</b>	<b>2.3</b>	<b>0.8</b>	<b>4.5</b>	<b>29.9</b>

<sup>(1)</sup> 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。

<sup>(2)</sup> 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括香港EIGHT STAR STREET及越南The River的已落成供出售單位；規劃和發展中的住宅項目共有六個(三個在香港、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國)。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

下表列出於二零二二年十二月三十一日，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)

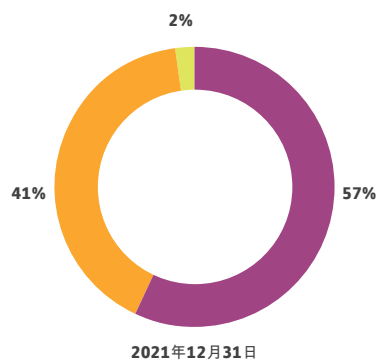
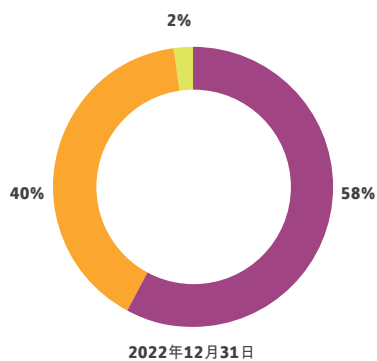
	已落成 <sup>(1)</sup>	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.0	0.8	<b>0.8</b>
美國及其他地區	0.1	2.8	<b>2.9</b>
<b>總計</b>	<b>0.1</b>	<b>3.6</b>	<b>3.7</b>

<sup>(1)</sup> 香港已落成發展項目包括EIGHT STAR STREET。

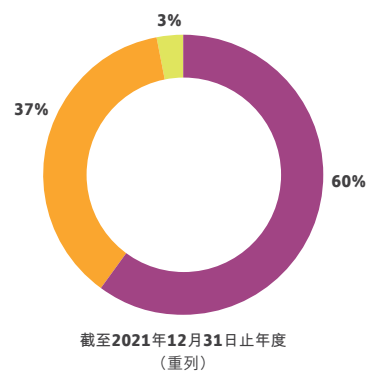
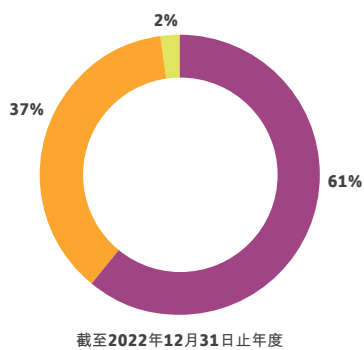


下圖為集團應佔已落成投資物業的總樓面面積(不包括酒店)、租金收入總額及所用資產淨值按地域劃分的分析。

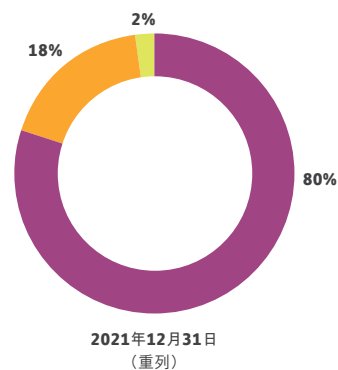
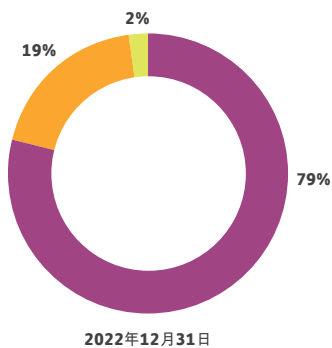
### 已落成投資物業 總樓面面積(不包括酒店)



### 應佔租金收入總額



### 所用資產淨值



## 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。於二零二二年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣五十九億三千二百萬元。於二零二二年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千八百零一億八千萬元，其中公司應佔權益為港幣一千七百零五億一千三百萬元。

#### 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(於二零二二年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古坊一港島東中心及太古坊一座	2,550,379	97%	100%
太古坊一太古坊二座 <sup>(1)</sup>	994,545	53%	100%
太古坊一其他辦公樓 <sup>(2)</sup>	3,136,717	95%	50%/100%
其他 <sup>(3),(4)</sup>	1,158,595	86%	26.67%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>10,026,669</b>		

<sup>(1)</sup> 包括分配給已簽署承租意向書之租戶的樓面。

<sup>(2)</sup> 包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

<sup>(3)</sup> 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)、軒尼詩道28號(全資擁有並將重新命名為太古廣場五座)及South Island Place(持有百分之五十權益)。

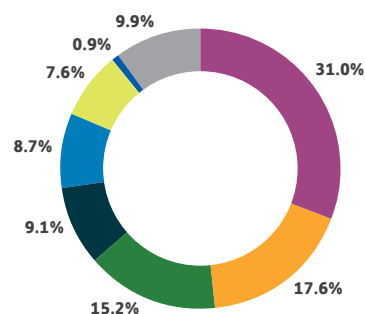
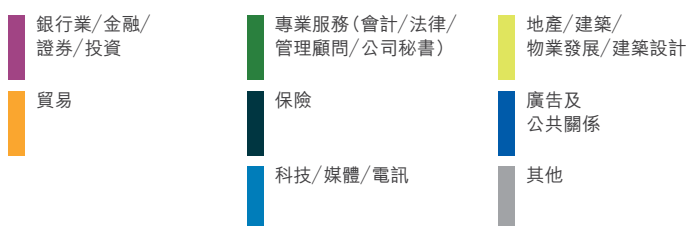
<sup>(4)</sup> 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。交易完成後，集團於東薈城一座的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

二零二二年，香港辦公樓物業組合租金收入總額(扣除租金支援港幣三千四百萬元)為港幣五十五億九千五百萬元，較二零二一年減少百分之三。辦公樓市道疲弱，需求減少，反映供應量增加及經濟不確定性。然而，我們的辦公樓組合整體上穩健，我們深信租戶珍視集團旗下辦公樓物業所提供的設施和配套，以及我們在可持續發展和改善租戶旗下員工身心健康的工作。於二零二二年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十一。撇除在二零二二年九月落成的太古坊二座，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十六。

下圖列出於二零二二年十二月三十一日，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)

(於二零二二年十二月三十一日)



於二零二二年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零二二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二十一。



## 太古廣場一座

香港

### 太古廣場

二零二二年，太古廣場一座、二座及三座辦公樓的業績表現堅穩，於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十七。新租戶包括加拿大皇家銀行、斯道資本、北極光創投、衍盛中國、Cornell Capital及旭輝控股；太盟投資及紅杉資本租用更多樓面。富達國際、貝恩投資、美馳亞洲、銘基環球投資、紅杉資本、Anchor Equity、申萬宏源、雅居樂、中國寶豐、紳灣資本管理、中國和諧汽車、中國建投及智方集團均已續租。東建國際、港龍中國地產及里索那銀行搬遷至辦公樓內其他單位。

### 太古坊

太古坊的太古坊一座及港島東中心業績表現堅穩，於二零二二年十二月三十一日的租用率分別為百分之一百及百分之九十六。港島東中心的新租戶包括華鑫礦業投資及翰宇國際律師事務所；CHANEL租用更多樓面。埃森哲、世聯保險、安進、CMS德和信律師事務所，香港有限法律責任合夥、La Prairie、SK海力士、SWIFT及全美人壽百慕達均已續租。

至於太古坊二座，租戶於二零二二年十二月三十一日已承諾(包括簽署承租意向書)租用百分之五十三的樓面。該項目已於二零二二年九月獲發估用許可證，現已分階段將樓層交付予租戶。新租戶包括東方匯理、巴斯夫集團、波士頓顧問公司、中信銀行(國際)及瑞士寶盛。

太古坊其餘六座辦公樓(包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心)，於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十五。新租戶包括GROW思睿、Kyndryl、上市公司專業服務、OnTheList、財資、香港證券及投資學會及珍酒李渡集團；富衛、Gravitas Recruitment Group、埃培智集團及LVMH租用更多樓面。特許公認會計師公會、Allegis Group、拜耳、拜爾斯道夫、法國巴黎銀行、博凱立有限法律責任合夥、Burberry、中實建業、中信國際電訊CPC、CJ ENM、富事高諮詢、高德美大藥廠、Gartner、Gianni & Origoni、全興國際、安語鴻栢國際、IBM、因科邁特卡資訊軟件、仲量聯行物業管理、利安德巴賽爾、弘量研究、Marine Contracting Services、Mighty Ocean、澳洲航空、昆士蘭保險、迅達升降機、SinoEnergy Capital、勝美達電機、太古可口可樂、道達爾能源及Worms Asia均已續租。

### South Island Place

於二零二二年十二月三十一日，South Island Place的辦公樓租用率為百分之八十七。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

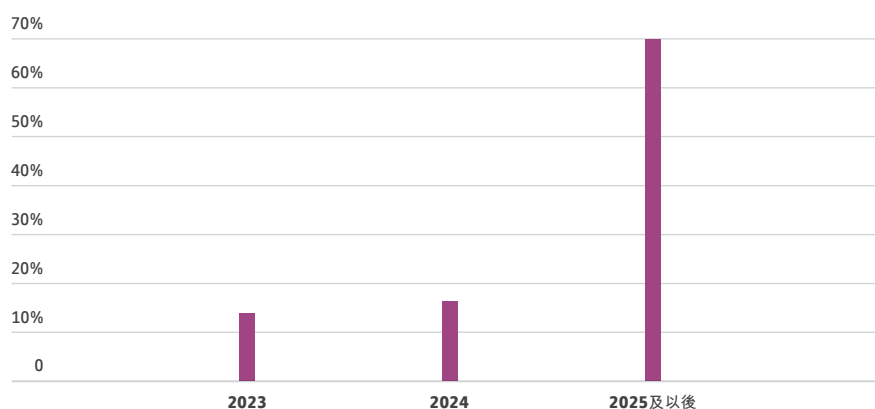
預計香港辦公樓市場在二零二三年將會疲弱，反映空置率上升、新樓面供應增加以及經濟不確定性。此外，來自中區和九龍東的競爭加劇，將對租金構成下行壓力。然而，由於潛在租戶提升辦公室質素並愈加重視可持續性和租戶

旗下員工的身心健康，此趨勢將令集團受惠。隨著內地與香港恢復通關，若金融市況持續改善，市場對香港甲級辦公樓樓面的需求應將增加，當中金融及專業服務機構的需求尤其顯著。

下圖列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業(當中並無承諾續租或新訂租約)佔集團於二零二二年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十三點八於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之十六點三的租約將於二零二四年期滿。

## 辦公樓租約期滿概況

(於二零二二年十二月三十一日)



## 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。二零二二年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十三億二千萬元。於二零二二年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十五億一千八百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百五十六億四千九百萬元。

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，太古廣場購物商場及太古城中心由集團全資擁有。年內，集團於東薈城發展項目(包括東薈城名店倉)所持有的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。上述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 (於二零二二年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	96%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉 <sup>(1)</sup>	803,582	100%	26.67%
其他 <sup>(1),(2)</sup>	549,558	100%	26.67%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>3,161,220</b>		

<sup>(1)</sup> 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。交易完成後，集團於東薈城名店倉及東堤灣畔店舖的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

<sup>(2)</sup> 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。

二零二二年，香港零售物業組合的租金收入總額(扣除租金支援港幣一億七千一百萬元)為港幣二十一億六千九百萬元，較二零二一年增加百分之一。我們因應個別情況，向租戶提供特定期限的租金支援。集團於二零二二年提供的現金租金支援，較二零二一年少。在二零二二年第一季度，疫情相關的社交距離措施對零售市場造成干擾，但隨著社交距離措施和檢疫隔離規定調整，市道自二零二二年第二季度起逐漸復甦，而香港特區政府推出的消費券計劃亦對市道復甦有所幫助。二零二二年，太古廣場購物商場

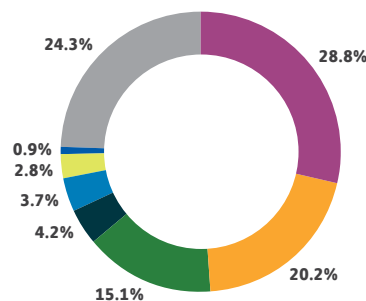
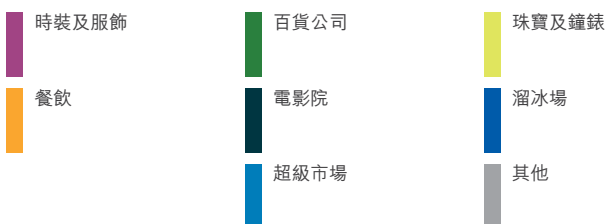
及東薈城名店倉的零售銷售額分別上升百分之二及百分之四，而太古城中心則下跌百分之五，而香港二零二二年的整體零售銷售額則下跌百分之一。

年內旗下商場近乎全部租出。

下圖列出於二零二二年十二月三十一日，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)

(於二零二二年十二月三十一日)



## 太古城中心

香港



於二零二二年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零二二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二十五。

### 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。

商場於年內近乎全部租出。儘管市場經營困難，商場繼續優化零售租戶組合，引入新穎及體驗式的零售品牌。新租戶包括K-way、Max Mara、歐米茄、尚鮑、The Hawk & Aster / Elephant Grounds及Venchi；Joyce租用更多樓面並開設新的旗艦店；Burberry搬遷至商場內其他舖位。adidas、布克兄弟、蔻依、La Mer、亮視點、萬寶龍、上海灘、Vilebrequin、Zadig & Voltaire重新裝修其店舖。

### 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。持續的租戶組合優化、商場的推廣和活動使其成為別具吸引力的購物、餐飲和娛樂中心。

儘管環境競爭激烈，太古城中心於二零二二年內全部租出。新租戶包括American Eagle / Aerie、富邦銀行(香港)、LIFETASTIC、mi-tu、Marimekko、New Balance、O.N.S | kapok、Polo Ralph Lauren、斯凱奇及XOVÉ。國泰於太古城中心推出首間零售實體店；APiTA完成了底層的大翻新，引入了兩間新餐廳(SENsu和幸福鳥)，經升級擴充的全新美食廣場「APiTA Eatery」開業。新裝修的LOG-ON連同其新的餐飲部分cafe ToGather by LOG-ON重新開業。

耐克和Sabon翻新了其店舖。Blooms Coffee、Fresh(美容品牌)、Carnival(新美食廣場)和鮪孝(日本餐廳)於二零二三年初開業。

### 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。

商場於二零二二年內全部租出。主要租戶為adidas、Burberry、Calvin Klein、cdf Beauty、Coach、豐澤、I.T/i.t、MCL Citygate、耐克、Polo Ralph Lauren、TaSTe及Uniqlo。商場於二零二二年內引入了超過二十個新租戶如Bath & Body Work、Cupping Room、Delsey、Haustage、

Jimmy Choo、J. Journey、美國冒險樂園、Kapok、生活館、Man Mano Handmade Pasta、錦麗、Que by Rin Horiuchi、Rabeanco、Rayban、Save The Duck及Shake Shack等；位於北面的星巴克升級為星巴克 Reserve。

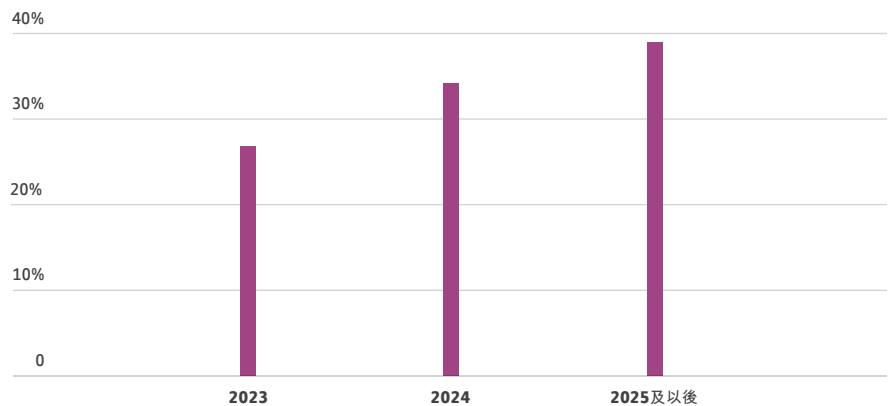
### 香港零售市場展望

隨著疫情相關措施解除，以及與中國內地恢復通關，預計香港商場的人流和租戶銷售額將有所改善。

下圖列出所示期間租約期滿的香港零售物業(當中並無承諾續租或新訂租約)佔集團於二零二二年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十六點八於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十四點二的租約將於二零二四年期滿。

## 零售租約期滿概況

(於二零二二年十二月三十一日)



## 住宅物業

已落成的住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的STAR STUDIOS及一些位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約為六十萬平方呎。於二零二二年十二月三十一日，住宅物業組合的租用率為百分之七十二。集團租賃住宅投資物業的需求主要來自本地市場，並受到疫情和居民淨移出的影響。

## 發展中的投資物業

### 太古廣場六座(前稱皇后大道東46-56號)

公司已於二零一八年獲得發展該位於灣仔的辦公樓用地的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，發展項目的總樓面面積約為二十二萬三千平方呎，現正進行上蓋工程，預計於二零二三年稍後竣工。

## 其他

### 華廈工業大廈(船塢里8號)及仁孚工業大廈(英皇道1067號)

二零一八年，集團就該兩幅鰂魚涌用地申請強制售賣。二零二二年三月，集團收購仁孚工業大廈餘下的權益，取得

該用地的全部擁有權。如集團成功在強制售賣中投得華廈工業大廈用地，該兩幅用地將重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

### 英皇道983-987A號及濱海街16-94號

二零一八年，一間集團持有百分之五十權益的合資公司就該鰂魚涌用地申請強制售賣。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十四萬平方呎。

### 海灣街9-39號及糖廠街33-41號

二零二二年六月，集團就該幅鰂魚涌用地申請強制售賣。用地總面積約二萬零六十平方呎。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。

### 太古城停車位

集團自二零二零年十一月起推售位於香港太古城住宅項目的二千五百三十個停車位。截至二零二三年三月七日，已售出一千四百五十八個停車位。於二零二二年十二月三十一日，一千四百五十二個停車位的銷售經已確認，其中二百五十個於二零二二年確認，預計六個停車位的銷售將於二零二三年確認。



## 投資物業 — 中國內地

### 概覽

中國內地物業組合樓面面積合共為二千二百五十萬平方呎(其中集團應佔權益為一千四百一十萬平方呎)。已落成物業共一千三百九十萬平方呎，八百六十萬平方呎正在發展中。二零二二年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣五十一億七千二百萬元。於二零二二年十二月三十一日，集團中國內地投資物業估值為港幣一千零八十九億七千八百萬元，其中集團應佔權益為港幣七百三十六億六千五百萬元。

### 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)			規劃中	應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他		
<b>已落成</b>					
北京三里屯太古里	1,789,000	1,619,537	169,463	–	100%
廣州太古滙	3,782,327	3,272,893	509,434	–	97%
北京頤堤港	1,894,141	1,535,840	358,301	–	50%
成都遠洋太古里 <sup>(2)</sup>	1,654,565	1,461,428	193,137	–	65%
上海興業太古滙	3,536,619	3,148,792	387,827	–	50%
上海前灘太古里	1,188,727	1,188,727	–	–	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	–	100%
其他	2,917	2,917	–	–	100%
<b>小計</b>	<b>13,939,143</b>	<b>12,320,981</b>	<b>1,618,162</b>	<b>–</b>	
<b>發展中</b>					
北京頤堤港二期 <sup>(3)</sup>	4,045,514	–	–	4,045,514	35%
西安太古里 <sup>(4)</sup>	2,364,668	–	–	2,364,668	70%
三亞 <sup>(5)</sup>	2,143,440	2,143,440	–	–	50%
<b>小計</b>	<b>8,553,622</b>	<b>2,143,440</b>	<b>–</b>	<b>6,410,182</b>	
<b>總計</b>	<b>22,492,765</b>	<b>14,464,421</b>	<b>1,618,162</b>	<b>6,410,182</b>	

(1) 包括酒店及作投資部分的租賃物業。

(2) 二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之五十增至百分之六十五。

(3) 以辦公樓為主導的綜合發展項目，現正在規劃中，計劃分兩個階段於二零二五年及二零二六年落成。

(4) 以零售為主導的綜合發展項目，現正在規劃中，計劃於二零二五年年底落成。

(5) 以零售為主導的發展項目，計劃於二零二四年年底起分階段落成。

二零二二年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額(扣除租金支援港幣一億一千三百萬元)為港幣三十三億二千四百萬元，較二零二一年減少百分之八，反映我們項目所在的中國內地城市再次出現疫情，而其不利影響部分被三里屯太古里西區整年收入抵銷。

## 零售

中國內地已落成的零售物業組合總樓面面積合共為七百九十萬平方呎(其中集團應佔權益為五百七十萬平方呎)。二零二二年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額下跌百分之五至港幣四十二億四千二百萬元。撇除租金支援及人民幣價值變動影響，集團應佔租金收入總額上升百分之四。於二零二二年十二月三十一日，集團中國內地已落成零售物業的估值為港幣六百七十七億一千九百萬元，其中集團應佔權益為港幣五百一十七億六千二百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里及廣州滙坊、持有百分之九十七權益的廣州太古滙，以及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港、上海興業太古滙和前灘太古里，以及在二零二二年十二月完成收購額外百分之十五權益後，現持有百分之六十五權益的成都遠洋太古里。

### 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 (於二零二二年 十二月三十一日)	應佔權益
北京三里屯太古里 <sup>(1)</sup>	1,619,537	94%	100%
廣州太古滙	1,529,392	99%	97%
北京頤堤港	946,769	100%	50%
成都遠洋太古里 <sup>(2)</sup>	1,354,624	95%	65%
上海興業太古滙	1,173,459	97%	50%
上海前灘太古里 <sup>(3)</sup>	1,188,727	93%	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
<b>總計</b>	<b>7,903,355</b>		

(1) 包括二零二一年十二月正式開幕的三里屯太古里西區。

(2) 二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之五十增至百分之六十五。

(3) 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

中國內地的零售銷售額年初時甚為強勁。三里屯太古里西區和前灘太古里發展項目在二零二二年錄得整年收入。自第二季度起，集團在中國內地的六間購物中心均受到疫情相關措施不同程度的影響；上海、北京和成都的商舖須關閉一段時間。二零二二年十二月疫情政策調整後病例增加，造成短期干擾；租戶人手不足，業務受不利影響。二零二二年，集團中國內地應佔零售銷售額(三里屯太古里西區和前灘太古里除外)下跌百分之二十。北京三里屯太古里及頤堤港、廣州太古滙、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額於二零二二年分別下跌百分之二十六、百分之二十六、百分之十一、百分之十五及百分之三十六，而中國內地整體零售銷售額則下跌百分之零點二。

二零二二年集團中國內地零售物業租金收入總額(扣除租金支援港幣一億一千三百萬元)下跌百分之九至港幣二十九億四千三百萬元。我們因應個別情況，為租戶提供特定期限的租金支援。撇除租金支援及人民幣價值變動影響，租金收入總額下跌百分之二。

下圖列出於二零二二年十二月三十一日，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)

(於二零二二年十二月三十一日)



於二零二二年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零二二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十九。

### 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，共有約二百八十一間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚當代時裝及生活品牌。二零二二年，鏡特夢在場內開設全球最大的旗艦店；場內的阿迪達斯北京旗艦店升級為亞太地區首間「adidas Halo」概念店。商戶包括蘋果、ARKET、拉夫勞倫之家及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零二二年的新租戶包括A-COLD-WALL\*、柏方、愷芮得、DC鞋業、馥瑪爾、霍伽、凱利安、諾帝卡白帆、壁克峰、攀菲熊、STUSSY、WE11DONE、糖裡濃、尚蓮、越泰、敏華鎏金食堂、春台、菊木、Tiago Urban Kitchen及肉問屋。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、設計師時裝及生活品牌零售商，租戶包括巴黎世家、古馳、羅意威、盟可睐、加拿大鵝及SPACE。

二零二二年，I.T、Bape及亞歷山大麥昆將其店舖升級擴充為旗艦店；新租戶包括葆蝶家、思琳、雅致及羅傑·維維亞。三里屯太古里西區為三里屯太古里南區的延伸，租戶包括DKL迪桑特動力實驗室全球體驗中心、耐克北京品牌體驗店、優衣庫全球三里屯旗艦店、麻壹及力禾健身。

三里屯太古里於二零二二年的零售銷售額下跌百分之二十六，租金收入總額(扣除租金支援後)減少，商店及食肆因疫情不時關閉。租金收入受惠於三里屯太古里西區的全年收入及租戶組合改善。由於三里屯太古里不斷強化其作為時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求堅穩。於二零二二年十二月三十一日，租用率為百分之九十四。

### 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。租戶包括葆蝶家、卡地亞、香奈兒、迪奧、古馳、愛馬仕、I.T、路易威登、聖羅蘭、梵克雅寶、優衣庫、維多利亞的秘密、方所書店及Olé精品超級市場。二零二二年的新租戶包括馥瑪爾、艾璞儷夢、凱利安、鰻幾、曼尼陀、三宅之褶、Rock&Ride、勞力士、self-portrait、瑋姆步朗、江詩丹頓、阿嬾手作、BAKER & SPICE、蟹蟹面道鮮師、糖裡濃及叁木司·日式餐酒館。

## 頤堤港

北京



太古滙於二零二二年的零售銷售額及租金收入總額(扣除租金支援後)分別下跌百分之十一及百分之八。租戶組合已經優化；於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十九。

### 北京頤堤港

頤堤港商場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i.t、Massimo Dutti、無印良品、特斯拉、西西弗書店、BHG精品超市及一間設有七間放映廳、有一千個座位的CGV星星影城。二零二二年的新租戶包括阿迪達斯女子店、霍伽、華為智慧生活館、moodytiger、New Balance 1906、OVV、索康尼、優衣庫、% Arabica及晚遯薈。商場已成為北京東北部主要的時裝及時尚購物中心。

頤堤港於二零二二年的零售銷售額下跌百分之二十六。租戶組合已經優化；於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之一百。

### 成都遠洋太古里

成都遠洋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、古馳、迪奧、愛馬仕、I.T、蒂芙尼、無印良品、方所書店、Olé精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。儘管成都再次出現疫情，仍有八十五個品牌在於二零二二年開設了新店或升級為最新的概念店，包括路易威登之家及會館|路易威登、巴黎世家、寶詩龍、卡地亞精品店、迪奧及拉夫勞倫之家。

成都遠洋太古里於二零二二年的零售銷售額及租金收入總額(扣除租金支援後)分別下跌百分之十五及百分之九。該項目正在鞏固其作為高端購物和休閒地標的地位；於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十五。

### 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、歐瓏、鉅時盟、COS、蒂普提克、登喜路、傑尼亞、嬌蘭、Golden Goose、萬國表、it、Kenzo、露露樂蒙、MARNI MARKET、Max Mara、蔚來、SPACE、特斯拉、芝樂坊、上海總會、何洪記及一間超·生活超級市場。二零二二年的新租戶包括加拿大鵝、drivepro lab、五兄弟、福祿居·匠、GAGA、羅意威、慕瑟納可、self-portrait、希奧睿、UNDEFEATED及聞綺。

興業太古滙於二零二二年的零售銷售額及租金收入總額(扣除租金支援後)分別下跌百分之三十六及百分之十七，店舖在四月和五月期間關閉。於二零二二年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十七。

### 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有限公司的附屬公司共同發展的零售項目，連接三條地鐵綫，總樓面面積為一百一十八萬八千七百二十七平方呎，約有二百五十間店舖。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。

項目於二零二一年九月正式開業。人流和零售銷售在二零二二年初時強勁，但在三月至五月份卻受到疫情相關措施

的不利影響。恢復營業後，寶格麗、卡地亞、迪奧、古馳、愛馬仕、路易威登、Max Mara、御木本、盟可睐、中國第一間冰淇淋博物館、Team Wang及華倫天奴等多間新旗艦店開業；二零二二年的新租戶有中國內地首家無印良品旗艦店。於二零二二年十二月三十一日，租戶已承諾(包括簽署承租意向書)租用百分之九十三的零售樓面，百分之八十三的可出租零售樓面已開業。

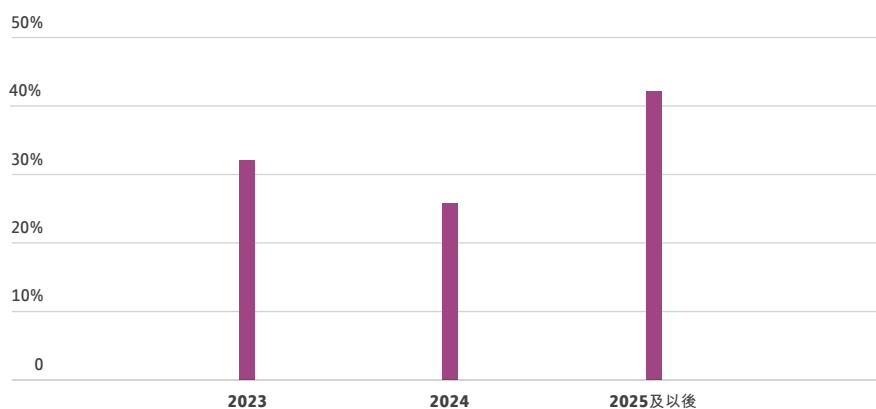
### 中國內地零售市場展望

疫情政策於二零二二年底經調整後，預計中國內地消費者信心將有所改善，出入境旅遊將會增加。預期奢侈品牌零售商對廣州和成都的零售樓面需求殷切；上海的奢侈時裝、化妝品和時尚生活品牌零售商以及餐飲行業商戶對零售樓面的需求穩定；而北京的零售銷售額和對零售樓面的需求平穩。

下圖列出所示期間租約期滿的中國內地零售物業(當中並無承諾續租或新訂租約)佔集團於二零二二年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三十二點一於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點八的租約將於二零二四年期滿。

## 零售租約期滿概況

(於二零二二年十二月三十一日)



## 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四百一十萬平方呎(其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎)。二零二二年，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一至港幣八億六千七百萬元。撇除人民幣價值變動影響，集團應佔租金收入總額上升百分之二。於二零二二年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣二百一十億二千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百三十一億四千九百萬元。

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 (於二零二二年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	94%	97%
北京頤堤港	589,071	94%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	99%	50%
<b>總計</b>	<b>4,110,256</b>		

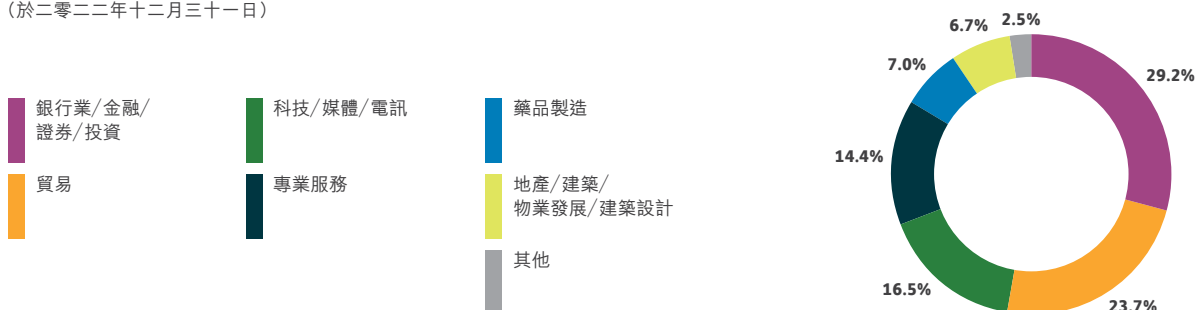
北京、上海和廣州的辦公樓需求於二零二二年因疫情重臨而受負面影響。廣州的辦公樓需求疲弱，新增供應給辦公樓租金帶來壓力。上海的辦公樓租金在核心地區維持堅穩，但在非核心地區則下跌，反映新增供應量及空置率上升。在北京，儘管需求疲軟，但由於核心區域新增樓面供應有限，辦公樓租金保持穩定。

二零二二年，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三億六千五百萬元。撇除人民幣價值變動，租金收入總額大致相若。

下圖列出於二零二二年十二月三十一日，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)

(於二零二二年十二月三十一日)





## 廣州太古滙

廣州

於二零二二年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零二二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四十七。

### 廣州太古滙

廣州太古滙共有兩座辦公樓，於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。市場對辦公樓樓面需求疲弱，租金受壓。蘋果、佳能、凱德、戴德梁行、滙豐、聯邦快遞、美敦力、微軟、羅氏診斷、三星、三井住友、住友商事及易娛於二零二二年租用更多樓面。二零二二年的新租戶包括迪奧、愛德曼、啟德教育、睿得教育及路易威登。

### 北京頤堤港

頤堤港一座於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。儘管市場對辦公樓樓面需求疲弱，但由於核心

區域的新增供應有限，辦公樓租金保持穩定，主要租戶為科技、媒體及電訊公司。租戶包括迪士尼、禮來、羅爾斯羅伊斯及西雲。酷澎於二零二二年租用更多辦公樓樓面；二零二二年的新租戶有雷諾斯。

### 上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十九，需求於二零二二年放緩。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、聯博匯智、愛茉莉、中國銀行、巴麗、曼林、百歐恩泰、香蕊、侃納樂、中信資本、高偉紳、藝電、禮來、方達、斯之道、海恩斯莫裡斯、海瑞溫斯頓、吉米周、仲量聯行、君合、邁克爾高司、羅斯柴爾德、濤合、範思哲及華納兄弟。黑石、香奈兒、熙維、捷尼賽思、漢坤、科爾伯格·克拉維斯·羅伯茨、路博邁、速波賽爾及偉凱於二零二二年租用更多樓面。

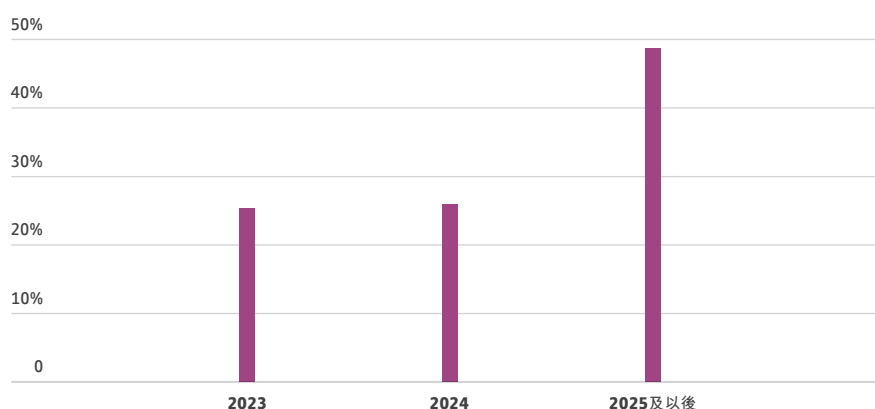
## 中國內地辦公樓市場展望

廣州非核心地區的新增辦公樓供應預計將給寫字樓租金帶來下行壓力；北京核心地區新增供應有限，需求應受益於疫情相關措施解除。預期市場對上海的辦公樓樓面需求穩定，由於核心中央商業區的樓面供應有限，租金料保持平穩。

下圖列出所示期間租約期滿的中國內地辦公樓物業(當中並無承諾續租或新訂租約)佔集團於二零二二年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十五點四於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點九的租約將於二零二四年期滿。

## 辦公樓租約期滿概況

(於二零二二年十二月三十一日)



## 服務式住宅

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

服務式住宅於二零二二年受到疫情相關限制的不利影響。於二零二二年十二月三十一日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鑄舍的入住率分別為百分之八十八、百分之七十六及百分之六十四。

## 中國內地服務式住宅市場展望

隨著疫情限制於二零二三年調整，服務式住宅的業績有望好轉。

## 發展中的投資物業

### 北京頤堤港二期

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



## 西安太古里

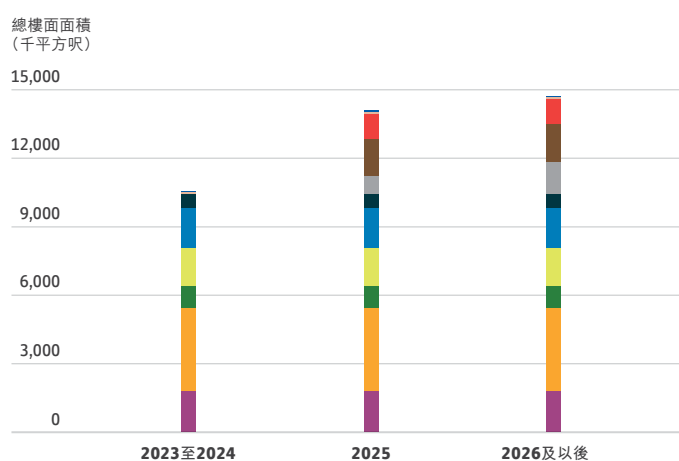
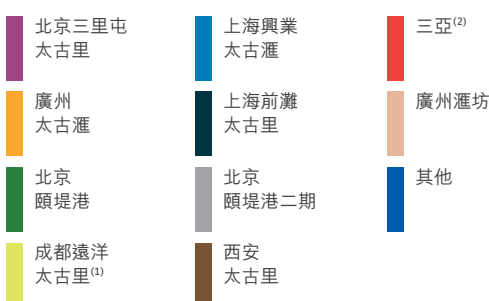
二零二二年三月，由一個集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序取得一幅於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地總佔地面積約一百三十萬平方呎，預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目「西安太古里」，包括零售和文化設施、一間酒店、服務式公寓和商業公寓，估計地面空間總樓面面積約為二百四十萬平方呎，尚待進一步規劃。項目預計於二零二五年年底落成，乃集團與西安城桓文化投資發展有限公司共同發展。

## 三亞

二零二二年十月，一間集團持有百分之五十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序投得三亞市海棠區地塊的土地使用權。該幅土地面積約二百一十萬平方呎，預計將發展為一個零售為主導的高尚度假型發展項目，包括地下停車場和其他附屬設施。該項目將是三亞國際免稅城三期，預計於二零二四年年底分階段開業，乃集團與中國旅遊集團中免股份有限公司的合作項目。

下圖列出中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。

## 中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積



(1) 二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團的權益由百分之五十增至百分之六十五；在二零二三年二月完成收購餘下百分之三十五權益後，應佔面積為百分之一百權益。

(2) 項目預計於二零二四年年底起分階段開業，於二零二四年年底已竣工的總樓面面積待定。

## 其他

### 上海張園

二零二一年，集團與上海靜安置業(集團)有限公司成立一間合資管理公司。這間集團持有百分之六十權益的公司參與活化及管理上海靜安區張園石庫門歷史建築群。建築群活化升級後，其總樓面面積(包括停車位)將為五十九萬一千一百八十九平方呎的地面空間，以及七十三萬八千零六十六平方呎的地下空間。此項目包括超過四十組、約一百七十幢兩至三層高的石庫門建築，連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。項目第一期(西區)已於二零二二年十一月竣工及開幕；第二期(東區)現正進行建築及翻新工程，預計於二零二六年完成及開幕。集團並無持有該建築群的權益。



## Brickell City Centre

邁阿密

### 投資物業 — 美國

#### 概覽

##### 邁阿密 Brickell City Centre

Brickell City Centre 是位於美國邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，佔地五十萬四千零一十七平方呎（約十一點六畝）。

Brickell City Centre 發展項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre，均於二零二零年售出）、一間設有服務式住宅並由太古酒店管理的酒店（邁阿密東隅，已於二零二一年售出）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach 和 Rise）。Reach 和 Rise 所有住宅單位經已售出。

集團持有 Brickell City Centre 購物中心百分之六十二點九三權益，餘下的權益由 Simon Property Group 和 Bal Harbour Shops 分別持有百分之二十五及百分之十二點零七。Bal Harbour Shops 自於二零二零年二月起可以行使期權，將其權益售予集團。

於二零二二年十二月三十一日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之八十九。二零二二年的零售銷售額上升百分之二十四。

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

## 邁阿密 Brickell City Centre

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

<sup>(1)</sup> 指可出租/可出售樓面，不包括停車位、天台及通道區。

## 邁阿密市場展望

預期邁阿密的零售銷售會上升。

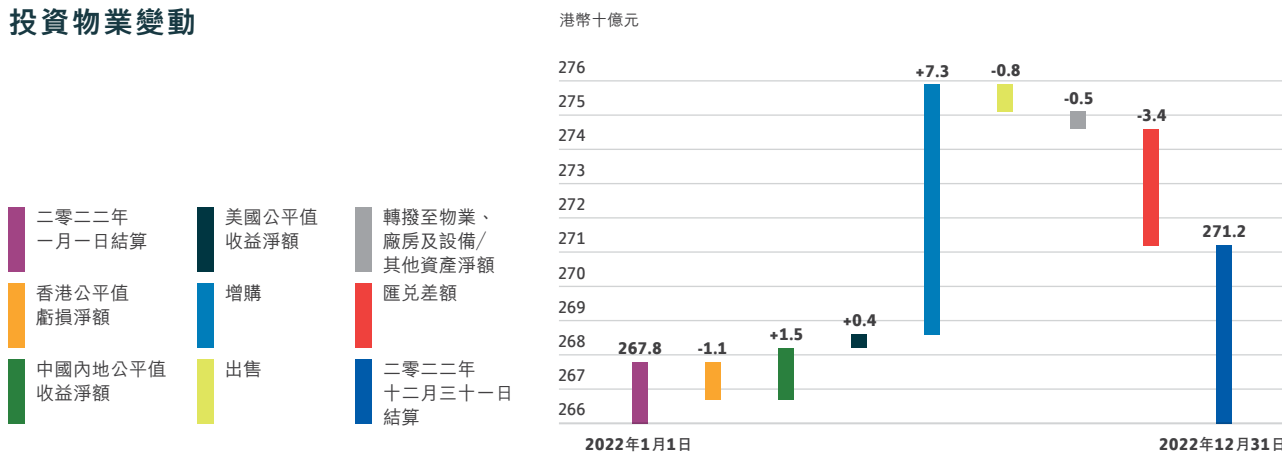
## 投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二二年十二月三十一日根據市場價值進行估值(按價值計百分之九十五由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之二由另一獨立估值師估值)。是次估值的總額為港幣二千七百一十一億九千一百萬元，而於二零二一年十二月三十一日則為港幣二千六百七十八億一千五百萬元。

投資物業組合估值上升主要反映新投資及中國內地現有若干物業組合的估值上升(因資本化率下調二十五至五十個基點)，部分被香港辦公樓投資物業估值下降以及中國內地投資物業匯兌虧損所抵銷。

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

## 投資物業變動



## 物業買賣

### 概覽

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 及越南 The River 的已落成供出售單位。規劃和發展中的住宅項目共有六個（三個在香港、一個在印度尼西亞、一個在越南及一個在泰國）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零二二年十二月三十一日）

	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 <sup>(1)</sup>	5,897 <sup>(2)</sup>	2022	100%
越南			
– The River	185,594 <sup>(2)</sup>	2022	20%
<u>發展中</u>			
香港			
– 黃竹坑站第四期物業發展項目	638,305	2024	25%
– 柴灣內地段第178號	694,278 <sup>(3)</sup>	2025	80%
– 灣仔皇后大道東269號 <sup>(4)</sup>	102,990 <sup>(5)</sup>	2025	100%
印度尼西亞			
– 雅加達南部 Savjayasa	1,122,728	2024	50%
越南			
– Empire City	7,131,624	2028	15.73%
<u>持作發展或出售</u>			
美國			
– 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
– 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 地皮 <sup>(6)</sup>	523,000	不適用	100%

<sup>(1)</sup> EIGHT STAR STREET 已於二零二二年五月獲發佔用許可證。

<sup>(2)</sup> 餘下可出售面積。

<sup>(3)</sup> 包括面積約二千零二平方呎之零售平台。

<sup>(4)</sup> 二零二二年六月，集團通過政府土地招標收購該幅用地。

<sup>(5)</sup> 不包括面積約一萬三千一百九十七平方呎之零售平台。

<sup>(6)</sup> 指可出售樓面。

## 香港

### 灣仔 EIGHT STAR STREET

位於灣仔星街8號的 EIGHT STAR STREET 是一座面積約三萬四千平方呎的住宅樓宇（於最低兩層設有零售店舖），已於二零二二年五月獲發佔用許可證。截至二零二三年三月七日，三十七個單位中的三十個經已售出，於二零二二年十二月三十一日，已交付二十七個單位予買家。

### 黃竹坑站第四期物業發展項目

一間由集團與嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司在香港黃竹坑發展一個住宅項目。該項目包括兩座住宅大廈，總樓面面積約六十三萬八千平方呎，提供約八百個住宅單位，現正進行上蓋工程，預期將於二零二三年第二季開始預售，預計於二零二四年落成。集團持有合資公司百分之二十五權益。

### 柴灣內地段第178號

二零二一年，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司完成與香港特區政府就柴灣一幅地皮的換地要約。預料該地皮將重建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。地基工程正在進行中，預計於二零二五年落成。

### 灣仔皇后大道東269號

二零二二年六月，集團通過政府土地招標投得灣仔皇后大道東269號地皮，該用地主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千平方呎。現有建築物的拆卸準備工作已經展開，項目預計將於二零二五年落成。

### 香港住宅市場展望

在香港，由於利率上升和經濟不確定性，預料短期內住宅的需求疲弱，但因本地需求和供應有限，中長期維持堅穩。

### 印度尼西亞

二零一九年，集團與Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部一幅地皮。該土地正發展作住宅用途，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎，現正進行上蓋工程，預計提供超過四百個住宅單位，將於二零二四年落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。項目正進行預售。

### 越南

集團於二零二零年與City Garden Joint Stock Company達成協議，在越南胡志明市發展高尚住宅物業「The River」。該項目包括三座住宅大廈，合共提供五百二十五個高尚優質單位。集團持有該項目百分之二十實際權益。截至二零二三年三月七日，已售出約百分之九十三的單位，現正交付已竣工的單位予買家。

集團於二零二一年作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」(包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅)。該項目正在興建中，預計將在二零二八年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二三年三月七日，已預售出超過百分之四十七的單位。

### 泰國

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

### 印度尼西亞、越南及泰國住宅市場展望

隨著發展日趨城市化、中產階層增長以及高尚住宅物業供應有限，印度尼西亞雅加達、越南胡志明市及泰國曼谷的住宅物業市場預料將維持穩定。

### 屋苑管理

集團管理約二十個其發展的屋苑，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。

## 瑜舍

北京



### 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。「居舍系列」包括香港奕居、北京瑜舍、成都博舍及上海鑄舍，均為獨特的高尚酒店。二零二二年七月及八月，集團宣佈計劃進一步擴展居舍系列至東京和深圳；而「東隅系列」的酒店則位於香港、北京及邁阿密。邁阿密東隅於二零二一年十月不再由集團擁有，但繼續由太古酒店管理。

太古地產於香港及中國內地管理的酒店均受到疫情相關旅遊限制的影響，而美國的酒店則表現良好。

二零二二年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業虧損(包括餐廳及計入中央成本)為港幣一億一千八百萬元，而二零二一年折舊前營業溢利為港幣二千二百萬元。

##### 奕居

奕居位於香港太古廣場，是一間提供一百一十七間客房的高尚酒店，平均客房收入及入住率持續受到疫情的相關旅遊限制影響。二零二二年，奕居位列Condé Nast Traveler 2022讀者之選大獎之「香港最佳酒店」類別第三位及獲《漫旅Travel + Leisure》雜誌和TripAdvisor頒發獎項，又在世界水療大獎中獲譽為「香港最佳養生勝地2022」。

##### 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，疫情相關的旅遊限制嚴重影響了平均客房收入及入住率。香港東隅位列Condé Nast Traveler 2022讀者之選大獎之「香港最佳酒店」類別第八位。

##### 瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間提供九十九間客房的高尚酒店。二零二二年的入住率及平均客房收入均因疫情相關旅遊限制而下跌。二零二二年，瑜舍獲Condé Nast Traveler及《漫旅Travel + Leisure》頒發獎項，並分別位列TripAdvisor之「最佳25間酒店」及「最佳中國豪華酒店」類別第五位及第六位。酒店的京雅堂餐廳在《北京米芝蓮指南2022》獲一星評級。

## 北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十九間客房的時尚生活品味酒店，公司持有其百分之五十權益。其入住率及平均客房收入均因疫情相關限制而受到嚴重影響。酒店獲《中國民航》雜誌評為「年度人氣酒店」。

## 博舍

博舍位於成都遠洋太古里，提供一百間酒店客房和四十二個服務式住宅單位，公司於二零二二年十二月完成收購額外百分之十五權益後持有百分之六十五權益。平均客房收入及入住率均因疫情相關限制而下跌。酒店榮獲Condé Nast Traveler之「中國最佳酒店」第十一名及位列「中國十大酒店」金榜(Gold List)。謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮2022」獲頒「年度身心靈療程大獎」及獲頒世界水療大獎2022之「中國最佳養生勝地2022」；謐尋茶室在《成都米芝蓮指南2022》獲一星評級。

## 鑛舍

鑛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。

## 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
<b>已落成</b>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	331	100%
- 逸泰居 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 博舍 <sup>(2)</sup>	142	65%
- 鑛舍 <sup>(3)</sup>	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 <sup>(4)</sup>	352	0%
<b>總計</b>	<b>2,124</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。二零二二年十二月，集團增持成都遠洋太古里百分之十五權益。交易完成後，集團於博舍的權益由百分之五十增至百分之六十五。

(3) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(4) 邁阿密東隅(包括酒店大樓內的服務式住宅)由第三方所擁有。

平均客房收入及入住率均因疫情相關限制而下跌，餐飲業務也受到不利影響。酒店獲Condé Nast Traveler及TripAdvisor頒發獎項，隨堂里餐廳在《2022黑珍珠餐廳指南》中獲一鑽評級，謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮2022」獲頒「年度顯著功效療程大獎」及獲頒世界水療大獎之「中國最佳養生勝地2022」。

## 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。酒店於二零二一年十月出售予第三方，但繼續由太古酒店管理，平均客房收入在二零二二年錄得強勁增長。酒店被列入Condé Nast Traveler「金榜」(Gold List)。

## 餐廳

太古酒店在香港透過旗下酒店經營多間餐廳，亦有獨立經營的餐廳。太古廣場有奕居經營的The Continental(一間歐陸式餐廳)，而太古坊有香港東隅經營的Mr & Mrs Fox(一間國際美食餐廳)及PUBLIC café。

## 非太古地產管理的酒店

### 概覽

集團持有權益(但非負責管理)的酒店合共有三千一百三十八間客房。

#### 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
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	557	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 <sup>(1)</sup>	440	26.67%
- 香港銀樾美憬閣精選酒店 <sup>(1)</sup>	206	26.67%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 <sup>(2)</sup>	287	97%
- 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<b>總計</b>	<b>3,138</b>	

<sup>(1)</sup> 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。交易完成後，集團於香港諾富特東薈城酒店及香港銀樾美憬閣精選酒店的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

<sup>(2)</sup> 包括酒店大樓內的服務式住宅。

香港和中國內地非太古地產管理的酒店業績受到疫情相關旅遊限制的不利影響，美國非太古地產管理的酒店表現則較佳，平均客房收入及入住率均上升。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」之中菜餐廳榮獲米芝蓮二星大獎。上海素凱泰酒店是上海一間豪華酒店。香港銀樾美憬閣精選酒店已由二零二二年年中起分階段開業。

### 酒店市場展望

隨著與中國內地恢復通關及疫情措施解除，預期香港和中國內地的酒店於二零二三年的業績將會好轉，而預計美國的酒店業績將表現強勁。

我們正在擴展酒店管理業務，重點是透過酒店管理營運模式，將集團的酒店品牌擴展至香港以外地方。



## 資本承擔

### 資本開支及承擔

二零二二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)為港幣三十二億四千六百萬元(二零二一年：港幣三十二億八千一百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百一十八億七千八百萬元(二零二一年：港幣一百四十五億元)，包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣六千七百萬元(二零二一年：港幣七千三百萬元)。

二零二二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)為港幣四十八億七千九百萬元

(二零二一年：港幣十億一千萬元)。於二零二二年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百六十億七千六百萬元(二零二一年：港幣六十一億八千四百萬元)，包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣七十三億七千萬元(二零二一年：港幣四十七億七千七百萬元)。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億三千一百萬元(二零二一年：港幣十一億四千六百萬元)的資金。此外，集團承諾向一間合資公司注資港幣四億二千一百萬元(二零二一年：無)。

美國的投資物業及酒店於二零二二年的資本開支為港幣一千九百萬元(二零二一年：港幣四千九百萬元)。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日並無資本承擔。

### 投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	開支預測				承擔總額 <sup>(1)</sup>	有關合資公司的承擔 <sup>(2)</sup>
	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 及以後 港幣百萬元	於2022年 12月31日 港幣百萬元	於2022年 12月31日 港幣百萬元
香港	3,246	2,654	953	1,563	6,708	11,878	67
中國內地	4,879	3,731	4,186	3,796	4,363	16,076	7,370
美國	19	-	-	-	-	-	-
<b>總額</b>	<b>8,144</b>	<b>6,385</b>	<b>5,139</b>	<b>5,359</b>	<b>11,071</b>	<b>27,954</b>	<b>7,437</b>

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣二百零五億一千七百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣七十四億三千七百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億三千一百萬元的資金。



## 發展亮點

# 太古坊二座

## 太古坊國際商業區最新辦公樓

太古坊二座於二零二二年九月落成，是太古地產投資港幣一百五十億元的太古坊重建計劃中的最新辦公樓，令正蛻變成國際商業區的太古坊社區更趨完善。太古坊二座樓高四十二層，總樓面面積約一百萬平方呎，此座甲級辦公樓採用最高級別可持續發展標準設計與施工，並融入頂尖可持續發展及身心健康發展的元素。

太古坊二座及太古坊一座將由高架行人走廊無縫連接太古坊內其他辦公樓，從而釋放更多地面空間，以打造佔地七萬平方呎、設有綠化園林及流水佈置的「太古中央廣場」和「太古花園」，以及更多包括戶外餐飲空間的全新餐廳，供附近居民和上班族享用。有關工程將於二零二三年完成。



落成年份

**2022年**

層數

**42**

總樓面面積

**約1,000,000平方呎**

可持續發展認證

獲能源與環境設計先鋒評級(LEED)、WELL健康建築標準及綠建環評(BEAM PLUS)中鉑金級預認證

WIREScore樓宇通訊認證及SMARTScore智慧樓宇認證中最高級別「鉑金級」認證



## 發展亮點

### 張園

# 上海的城市更新項目

張園是上海首個實行保護性徵地的歷史修復城市更新項目，由太古地產與上海靜安置業(集團)有限公司成立的合資公司經營管理。二零二二年十一月，張園西區作為項目首期正式向公眾開放。

張園以上海保存完好的石庫門文物建築和豐富的歷史建築形態為特色，重塑為高品質的「第一城市公共空間」，

集零售、商業、辦公、酒店、住宅、美術館、演藝中心於一體，讓上海市民工作、休閒、購物和娛樂。

太古地產參與張園項目的設計建議、品牌招商、營運管理及市場策劃。眾多奢侈品牌經已進駐，各式各樣的活動、展覽和藝術文化活動也將在該處舉行。



由**2022**年  
分階段開幕

石庫門建築數目  
**超過四十幢**  
建築物展現20種風格

總樓面面積  
西區：**208,700**平方呎(地上空間)  
東區：**382,489**平方呎(地上空間)  
**738,066**平方呎(地下空間)

業主

**上海靜安城市更新建設發展有限公司**  
(上海靜安置業集團附屬公司)

管理公司

**上海埭業商業管理有限公司**  
(太古地產佔百分之六十股權、上海靜安置業集團佔百分之四十股權的合資公司)



北京三里屯太古里



DOVER  
STREET  
MARKET  
BEIJING

DOVER  
STREET  
MARKET  
BEIJING

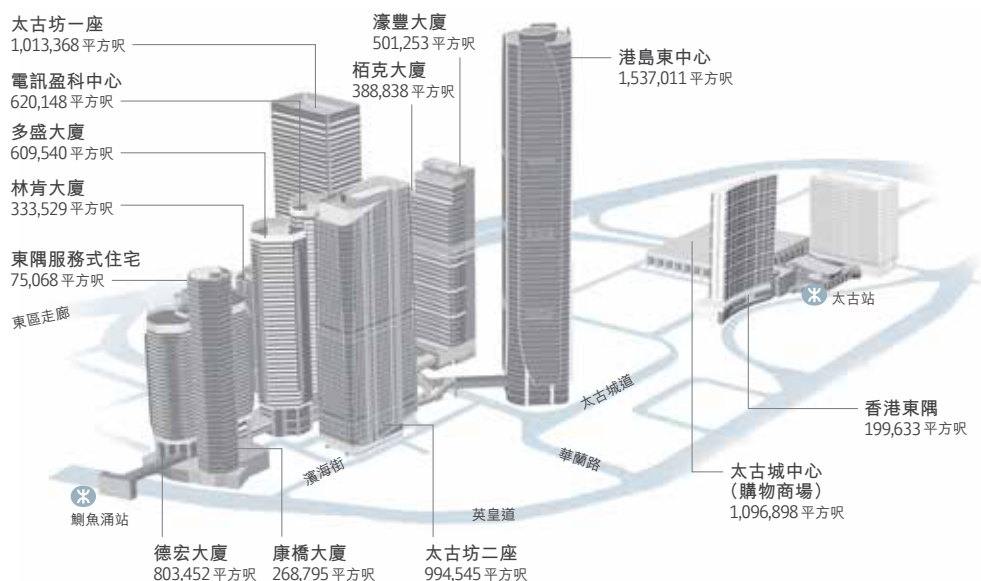
MARKET  
BEIJING

OUR *Market*

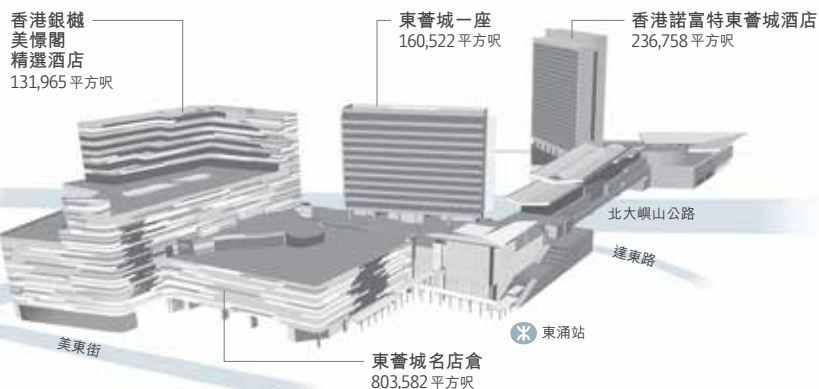
BAD FARMERS  
LIVE YOUR LIFE

# 香港

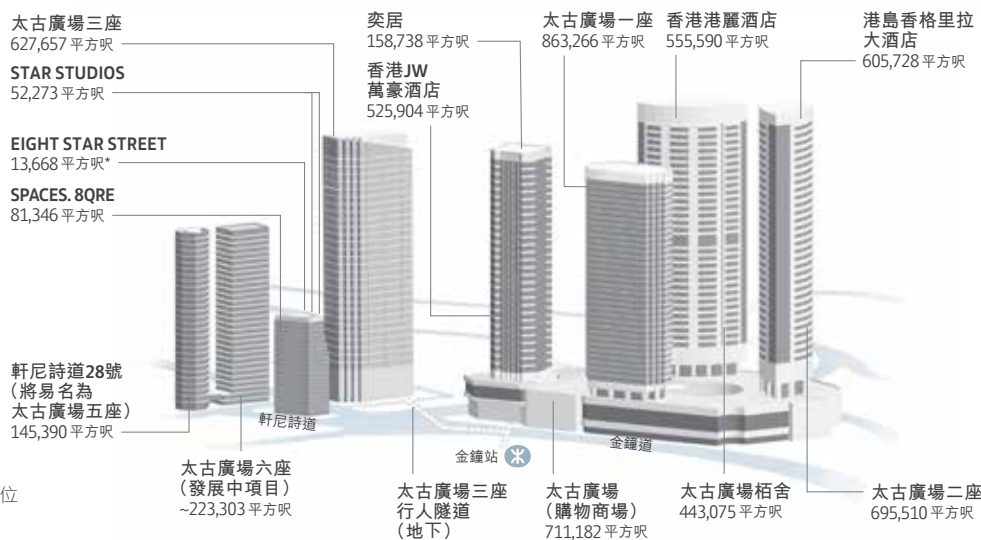
## 太古坊及太古城中心



## 東薈城



## 太古廣場



\* 樓面面積包括住宅大廈餘下單位的總樓面面積10,817平方呎。



# 中國內地

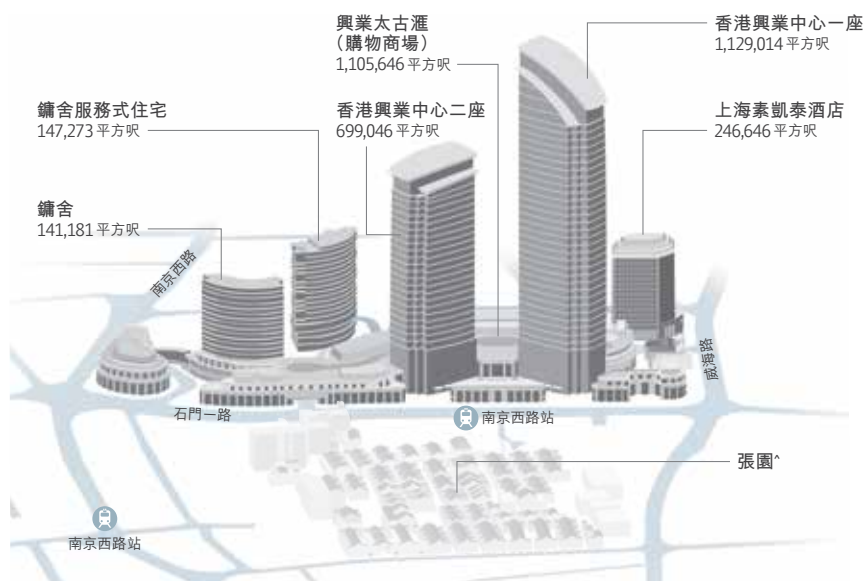
## 太古滙

廣州



## 興業太古滙及張園

上海



<sup>^</sup> 張園·總樓面面積1,329,255平方呎(包括停車位)，由一間太古地產持有百分之六十權益的合資公司運營管理。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

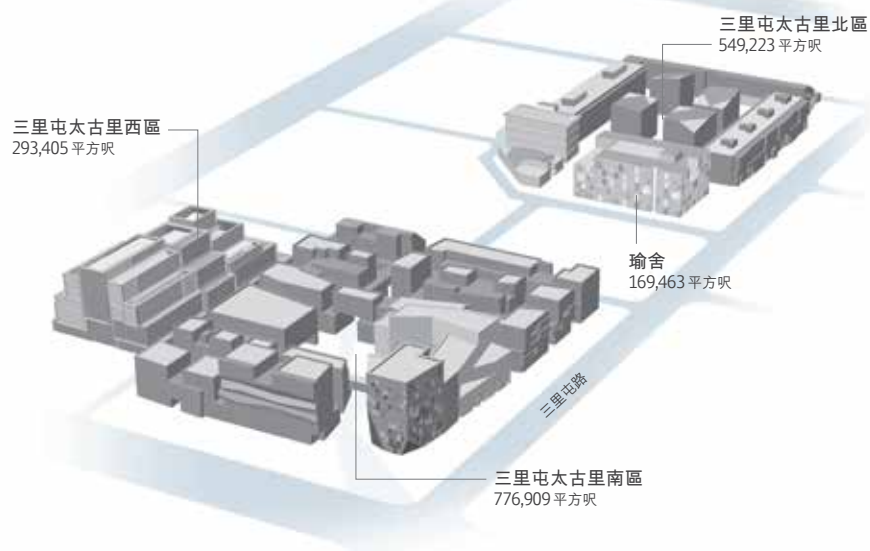
## 頤堤港

北京



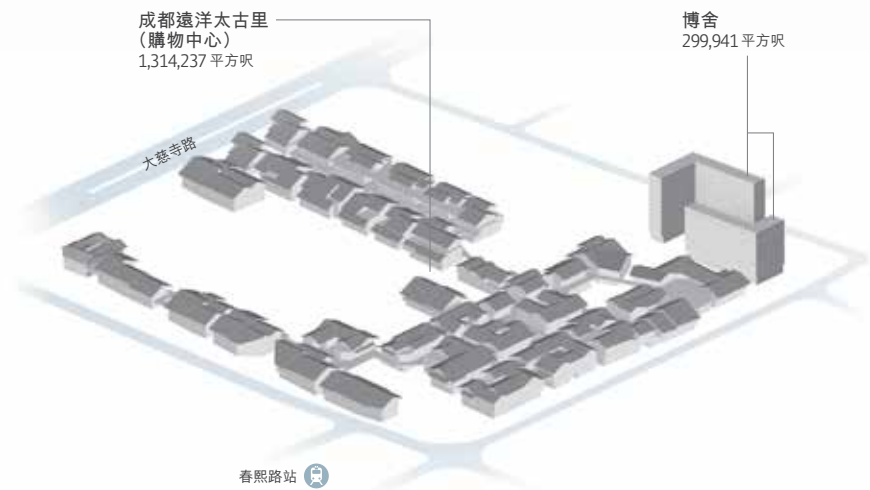
## 三里屯太古里

北京



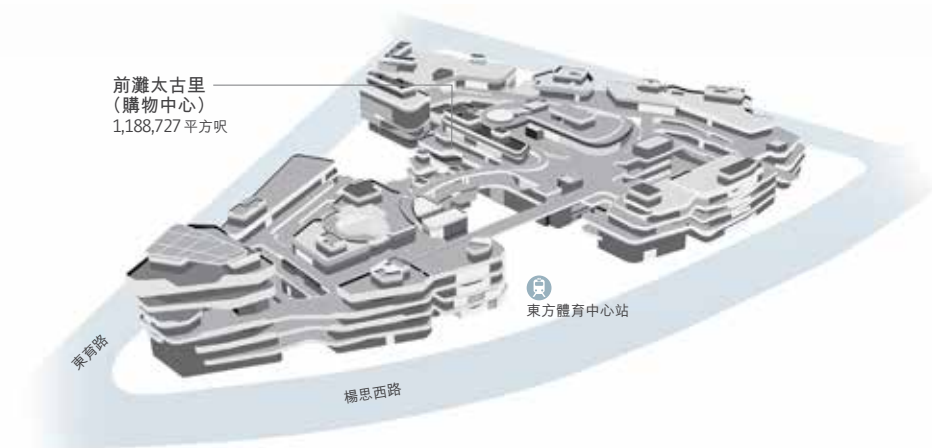
## 成都遠洋太古里

成都



## 前灘太古里

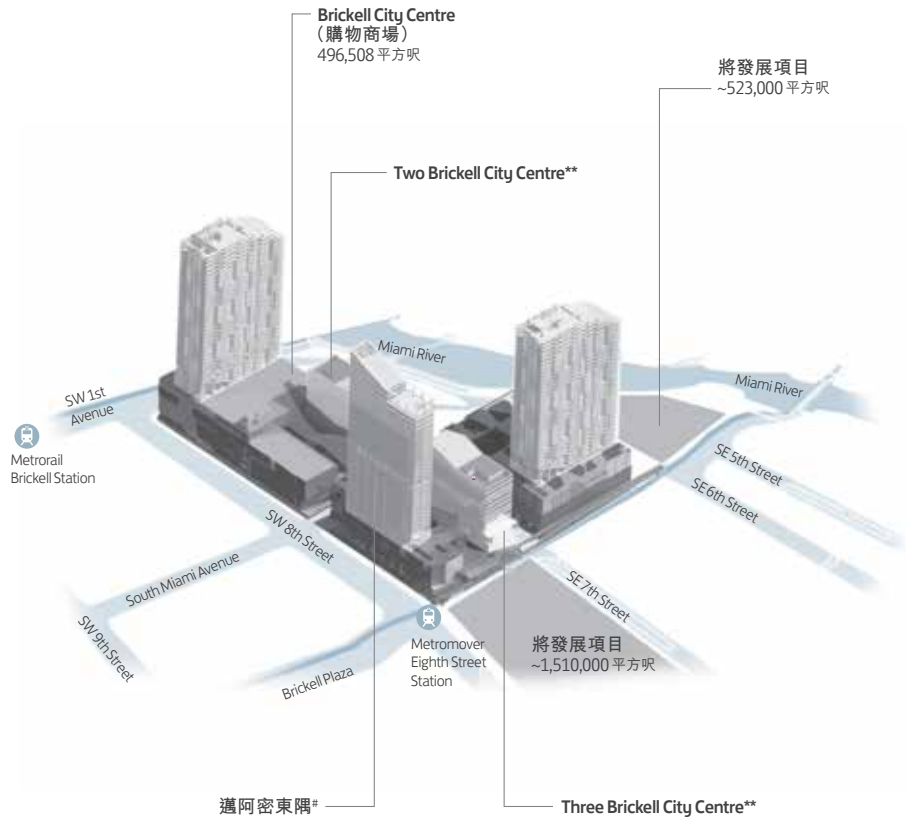
上海



# 美國

## Brickell City Centre

佛羅里達州邁阿密



\*\* 太古地產已於2020年完成出售Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre，將繼續負責管理這兩座辦公樓。

# 太古地產已於2021年完成出售邁阿密東隅。太古酒店將繼續負責管理該酒店及服務式住宅。

註：

總樓面面積數據均按100%為基準呈列。

以上效果圖非按比例，只供參考用途。

以上效果圖只包括太古地產的主要項目，有關其他項目之詳情，請參閱第204頁至第214頁的集團主要物業。

備註內所示的財務報表附註載於第139頁至第197頁。

## 綜合損益表

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	備註
<b>收入</b>	<b>13,826</b>	16,318	附註4

收入較二零二一年減少港幣二十四億九千二百萬元，主要由於來自物業買賣及酒店的收入下跌，以及來自物業投資的租金收入總額下跌。

來自物業買賣收入較二零二一年減少港幣十五億二千二百萬元。出售香港 EIGHT STAR STREET 二十七個單位和一個美國佛羅里達州羅德岱堡物業的收入在二零二二年確認，而出售新加坡二十個 EDEN 單位及美國邁阿密二十五個 Reach 單位和八十九個 Rise 單位的收入在二零二一年確認。

酒店收入減少港幣三億二千九百萬元，主要因為缺少邁阿密東隅（已於二零二一年下半年出售）的租金收入及中國內地酒店收入因疫情相關旅遊限制措施影響而下跌。

來自物業投資的租金收入總額下跌港幣六億五千三百萬元。香港的租金收入總額下跌港幣三億六千七百萬元，主要由於辦公樓租金收入減少，反映辦公樓市道疲弱、供應增加、經濟不確定性以及二零二年初的第五波疫情和相關社交距離措施引致零售租金收入下跌。中國內地的租金收入總額下跌港幣一億八千六百萬元，主要反映疫情再現的不利影響以及人民幣貶值，但部分被三里屯太古里西區的整年收入抵銷。美國的租金收入總額下跌，主要是邁阿密的服務式住宅於二零二一年下半年出售，租金收入減少所致。

## 綜合損益表(續)

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	備註
<b>溢利總額</b>	<b>9,523</b>	10,517	
<p>溢利總額下跌港幣九億九千四百萬元。來自物業投資、物業買賣及酒店的溢利總額分別下跌港幣五億七千六百萬元、港幣二億八千七百萬元及港幣一億三千一百萬元。來自物業投資的溢利總額下跌港幣五億七千六百萬元，主要由於香港辦公樓的溢利及中國內地零售物業組合的溢利(部分由於提供租金支援零售租戶)下降。物業買賣溢利總額反映確認出售香港 EIGHT STAR STREET 單位及一個美國佛羅里達州羅德岱堡物業的溢利。二零二二年酒店業務錄得港幣一億二千萬元虧損，而二零二一年則為港幣一千一百萬元溢利，主要因為缺少美國邁阿密東隅的收入以及中國內地酒店收入下降。</p>			
<b>營業溢利</b>	<b>9,024</b>	7,834	附註6及8(a)
<p>營業溢利上升港幣十一億九千萬元，主要來自二零二二年投資物業的估值淨收益(而二零二一年為估值淨虧損)，部分被來自物業投資及出售香港投資物業權益的溢利下降所抵銷。</p> <p>二零二二年，投資物業錄得估值收益淨額港幣八億零一百萬元，而二零二一年則為估值虧損淨額港幣十九億四千七百萬元。香港的投資物業估值虧損淨額為港幣十一億二千七百萬元，主要因為租金下跌。中國內地的投資物業估值收益淨額為港幣十五億三千九百萬元，主要由於物業組合中若干投資物業的資本化率下調二十五至五十個基點。美國邁阿密 Brickell City Centre 投資物業錄得估值收益港幣三億八千九百萬元，主要因為租金上升。</p> <p>行政及銷售開支較二零二一年減少港幣一億七千五百萬元，主要因為二零二二年的項目相關成本下跌。</p>			

綜合損益表(續)

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	備註
<b>財務支出淨額</b>	<b>187</b>	377	附註10
財務支出淨額減少港幣一億九千萬元，主要反映香港及中國內地投資物業及供出售物業的資本化利息上升。			
<b>應佔合資公司溢利減虧損</b>	<b>1,443</b>	1,868	附註8(a)
應佔合資公司溢利減虧損減少港幣四億二千五百萬元，主要反映物業估值收益淨額下跌港幣三億零四百萬元。			
<b>稅項</b>	<b>2,065</b>	1,964	附註11
稅項增加港幣一億零一百萬元，主要由於中國內地和美國投資物業的估值收益的相關遞延稅項上升，以及出售美國物業的溢利所致。			
<b>公司股東應佔溢利</b>	<b>7,980</b>	7,112	附註8(a)
公司股東應佔溢利上升港幣八億六千八百萬元，反映二零二二年投資物業的估值淨收益(而二零二一年為估值淨虧損)，部分被來自物業投資及出售投資物業權益的溢利下降所抵銷。			

## 綜合財務狀況表

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	備註
<b>物業、廠房及設備</b>	<b>3,165</b>	3,381	附註15
物業、廠房及設備減少主要為本年度折舊及外匯匯兌虧損(主要為中國內地的租賃樓宇)，部分被增購的設備所抵銷。			
<b>投資物業</b>	<b>271,368</b>	267,959	附註16
投資物業增加港幣三十四億零九百萬元，主要是來自年內增購港幣七十三億二千一百萬元(扣除成本撥回後)以及估值收益淨額港幣八億零一百萬元，部分被外匯匯兌虧損淨額港幣三十四億四千九百萬元、出售太古城停車位和一個位於香港青衣的物業共港幣八億二千五百萬元，以及港幣四億七千四百萬元之未出售太古城停車位轉撥至歸類為持作出售資產所抵銷。增購項目為太古坊重建、西安太古里及香港和中國內地其他項目的資本開支。外匯匯兌虧損主要來自中國內地的投資物業。			
<b>合資公司及合資公司所欠借款</b>	<b>39,862</b>	37,554	附註20
合資公司及合資公司所欠借款增加港幣二十三億零八百萬元主要反映(i)合資公司權益增加，(ii)公司應佔合資公司溢利(包括估值收益)及(iii)收購合資公司額外權益，部分被(iv)公司應佔中國內地合資公司的外匯匯兌虧損及(v)合資公司所欠借款的變動所抵銷。			
<b>按攤銷成本計量的其他金融資產</b>	<b>—</b>	522	附註32
按攤銷成本計量的其他金融資產減少港幣五億二千二百萬元，主要為一項遞延收款因於一年內到期而重新歸類至貿易及其他應收款項。			
<b>供出售物業</b>	<b>8,264</b>	6,411	附註23
供出售物業增加港幣十八億五千三百萬元，主要反映香港灣仔皇后大道東269號的收購成本和柴灣內地段第178號的發展開支，部分被出售香港EIGHT STAR STREET單位及一個位於美國佛羅里達州羅德岱堡的物業所抵銷。			

## 綜合財務狀況表(續)

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	備註
<b>貿易及其他應收款項</b>	<b>2,834</b>	2,220	附註24
<p>貿易及其他應收款項增加港幣六億一千四百萬元，主要來自一項按攤銷成本計量的其他金融資產的遞延收款因於一年內到期而重新分類。</p>			
<b>歸類為持作出售資產</b>	<b>2,038</b>	1,740	附註33
<p>歸類為持作出售的資產為集團於香港太古城的一千零七十八個私家車車位的權益。</p>			
<b>貿易及其他應付款項</b>	<b>10,008</b>	9,339	附註27
<p>貿易及其他應付款項增加港幣六億六千九百萬元，主要反映一項與收購合資公司有關的付款承擔，部分被應計資本開支減少及來自合資公司的計息墊款減少所抵銷。</p>			
<b>長期借款及債券(包括一年內須償還的部分)</b>	<b>22,835</b>	24,601	附註29
<p>長期借款及債券減少港幣十七億六千六百萬元，主要因為償還中期票據，部分被香港提取的銀行借款所抵銷。</p>			
<b>遞延稅項負債</b>	<b>11,248</b>	10,746	附註31
<p>遞延稅項負債增加港幣五億零二百萬元，主要反映中國內地及美國投資物業估值收益的遞延稅項，部分被中國內地遞延稅項負債的外匯匯兌虧損所抵銷。</p>			
<b>公司股東應佔權益</b>	<b>289,211</b>	291,624	附註 35及36
<p>公司股東應佔權益下跌代表公司股東應佔年度全面收益總額(港幣三十二億零三百萬元)扣除向公司股東派發的股息。</p>			
<b>非控股權益</b>	<b>3,047</b>	1,986	附註38
<p>非控股權益上升港幣十億六千一百萬元，主要反映一項非控股權益注資及非控股權益擁有者所賺取的利潤，部分被有非控股權益所持有之實體的外匯匯兌虧損及支付給非控股權益擁有者的股息所抵銷。</p>			



## 綜合現金流量表

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	備註
<b>來自營運的現金</b>	<b>6,332</b>	7,028	附註43(a)
來自營運的現金港幣六十三億三千二百萬元主要包括來自物業投資的現金流入約港幣九十二億二千萬元及來自物業買賣的現金流入約港幣八億零三百萬元，部分被營運開支約港幣十四億零二百萬元及供出售物業的開支約港幣二十一億九千四百萬元(已扣減來自一項非控股權益的注資)所抵銷。			
<b>已付稅項</b>	<b>1,127</b>	1,635	
已付稅項減少主要因為香港繳交的稅款減少。			
<b>購買物業、廠房及設備</b>	<b>133</b>	180	附註43(b)
購買物業、廠房及設備金額減少主要因為香港減少增購設備。			
<b>增購投資物業</b>	<b>7,096</b>	3,860	
二零二二年的金額主要為太古坊重建、西安太古里和香港及中國內地其他項目的資本開支。			
<b>出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金</b>	<b>1,060</b>	212	附註43(c)
二零二二年的金額主要為出售持有若干香港物業的附屬公司所得款項。			
<b>出售物業、廠房及設備和投資物業所得款項</b>	<b>609</b>	3,758	
二零二二年的金額反映出售香港太古城停車位所得款項。			
<b>購入合資公司股份，合資公司權益增加及予合資公司借款(減除償還部分)</b>	<b>2,034</b>	4,160	
二零二二年的金額主要反映購入合資公司股份港幣十七億二千萬元及於合資公司的權益注資港幣十一億二千三百萬元及與合資公司借款變動淨額。			
<b>償還借款、債券及租賃負債(減除動用借款及再融資)</b>	<b>1,838</b>	2,856	
二零二二年的金額主要反映償還中期票據，部分被香港提取的銀行借款所抵銷。			

## 投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 <sup>(1)</sup>	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
物業投資	293,752	288,246	27,402	20,276
物業買賣	11,612	9,637	–	–
酒店	5,841	6,061	552	408
所用資產淨值總額	311,205	303,944	27,954	20,684
減：債務淨額	(18,947)	(10,334)		
減：非控股權益	(3,047)	(1,986)		
公司股東應佔權益	289,211	291,624		

	公司股東應佔權益 <sup>(2)</sup>		公司股東 應佔平均權益回報 <sup>(2)</sup>	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	2022	2021 重列
物業投資	279,688	281,050	2.9%	2.4%
物業買賣	3,992	4,771	3.9%	13.3%
酒店	5,531	5,803	-6.0%	-5.2%
總額	289,211	291,624	2.7%	2.5%

<sup>(1)</sup> 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資公司的資本承擔。

<sup>(2)</sup> 有關釋義請參閱第215頁的詞彙。

- 資本架構
- 中期票據計劃
- 融資變動
- 債務淨額
- 籌資來源
  - 借款及債券
  - 銀行結餘及短期存款
- 還款期限及再融資
- 貨幣組合
- 財務支出
- 資本淨負債比率及利息倍數
- 資本管理
- 應佔債務淨額
- 於合資公司及聯屬公司的債務

## 資本架構

集團致力維持一個按審慎及具目標性的原則作項目投資及融資的資本架構。

集團管理資本的首要目的是保障集團有能力持續經營，使其能繼續為股東提供回報，並確保以合理的成本取得資金。

集團在監控其資本架構時，會考慮多項因素，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及投資的回報周期。

## 中期票據計劃

二零一二年，公司的全資附屬公司Swire Properties MTN Financing Limited設立總值三十億美元的中期票據發行計劃。於二零一七年，中期票據發行計劃的面值總額增加至四十億美元。發行的票據由公司給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，於二零二二年十二月三十一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，金額和票據年期限。

## 融資變動

### 經審核財務資料

集團於本年度內籌集了約港幣一百五十三億零九百萬元融資，包括：

- 合共港幣一百一十八億元的有期及循環借款額度
- 合共四億五千萬美元有期及循環借款額度再融資

集團於本年度內償還了多項債務，包括：

- 償還及提前償還有期及循環借款額度合共港幣五十一億一千萬元
- 償還五億美元的中期票據

	借款及債券		租賃負債 港幣百萬元	總額 2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
	一年內償還 港幣百萬元	一年後償還 港幣百萬元			
一月一日結算	9,000	15,601	566	25,167	27,837
動用借款及再融資	500	6,737	–	7,237	1,400
到期債券	(3,899)	–	–	(3,899)	(300)
償還借款	(5,110)	–	–	(5,110)	(3,884)
年內的新租賃安排	–	–	160	160	51
租賃付款的本金部分	–	–	(66)	(66)	(72)
重新歸類	199	(199)	–	–	–
幣值調整	1	1	(46)	(44)	99
其他非現金變動	9	(5)	–	4	36
十二月三十一日結算	700	22,135	614	23,449	25,167

## 債務淨額

### 經審核財務資料

二零二二年十二月三十一日的債務淨額為港幣一百八十九億四千七百萬元，而二零二一年十二月三十一日則為港幣一百零三億三千四百萬元。債務淨額上升主要反映香港及中國內地的資本及發展開支。

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日未償還的借款如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
<b>非流動負債中的借款</b>		
銀行借款—無抵押	7,311	588
債券—無抵押	14,824	15,013
<b>流動負債中的借款</b>		
銀行借款—無抵押	500	5,102
債券—無抵押	200	3,898
<b>借款總額</b>	<b>22,835</b>	<b>24,601</b>
<b>租賃負債</b>		
計入非流動負債	535	517
計入流動負債	79	49
減：短期存款及銀行結餘	4,502	14,833
<b>債務淨額</b>	<b>18,947</b>	<b>10,334</b>

## 籌資來源

### 經審核財務資料

於二零二二年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百二十八億七千萬元，其中港幣九十八億九千萬元(百分之三十)仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二二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	5,069	3,479	–	1,590
循環借款	12,740	4,440	–	8,300
債券	15,061	15,061	–	–
<b>已承擔融資總額</b>	<b>32,870</b>	<b>22,980</b>	<b>–</b>	<b>9,890</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	400	–	400	–
<b>總額</b>	<b>33,270</b>	<b>22,980</b>	<b>400</b>	<b>9,890</b>

註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千五百萬元。

## i) 借款及債券

### 經審核財務資料

就會計方面而言，借款及債券分類如下：

	2022			2021		
	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	22,980	(145)	22,835	24,668	(67)	24,601
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	700	–	700	9,008	(8)	9,000
	<b>22,280</b>	<b>(145)</b>	<b>22,135</b>	<b>15,660</b>	<b>(59)</b>	<b>15,601</b>

## ii) 銀行結餘及短期存款

集團於二零二二年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣四十五億零二百萬元，而二零二一年十二月三十一日則為港幣一百四十八億三千三百萬元。

## 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，最長可至二零三零年(二零二一年：最長可至二零三零年)。集團債務的加權平均期限及成本如下：

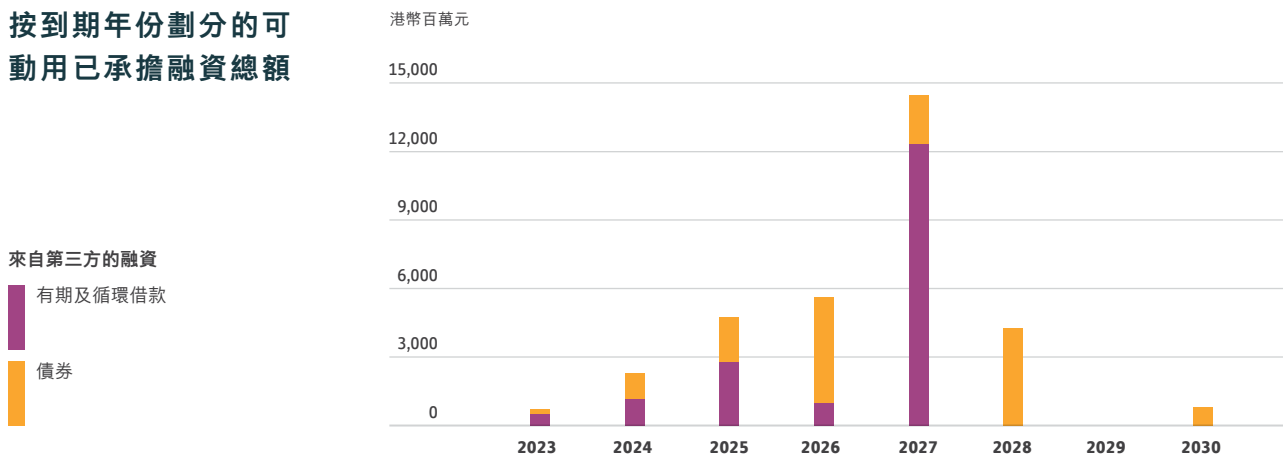
	2022	2021
加權平均債務期限	3.9年	3.0年
加權平均債務成本	3.2%	3.0%

註：

上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

### 按到期年份劃分的可 動用已承擔融資總額



### 經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2022		2021	
	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	700	3%	9,000	37%
一至兩年內	1,875	8%	199	1%
兩至五年內	15,195	67%	8,207	33%
五年後	5,065	22%	7,195	29%
<b>總額</b>	<b>22,835</b>	<b>100%</b>	<b>24,601</b>	<b>100%</b>
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	700		9,000	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	22,135		15,601	

## 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：

	2022		2021	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	19,740	86%	20,747	84%
美元	3,095	14%	3,854	16%
總額	22,835	100%	24,601	100%

## 財務支出

### 經審核財務資料

未償還的借款按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

	2022		2021	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	15,061	66%	20,518	83%
浮動	7,919	34%	4,150	17%
小計	22,980	100%	24,668	100%
減：未攤銷借款費用	145		67	
總額	22,835		24,601	

固定利率及浮動利率對集團借款的風險如下：

	浮動利率 港幣百萬元	固定利率到期年期：			總額 港幣百萬元
		一年或以下 港幣百萬元	一年至五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元	
二零二二年十二月三十一日結算	7,811	200	9,759	5,065	22,835
二零二一年十二月三十一日結算	4,132	5,456	7,818	7,195	24,601

經審核財務資料(續)

本年度內利息支出及收入如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
<b>利息支出如下：</b>		
銀行借款及透支	158	61
債券	559	651
來自合資公司的計息墊款	16	9
租賃負債	19	18
衍生工具的公平值(收益)/虧損淨額		
現金流量對沖—轉撥自其他全面收益	(13)	14
不符合對沖條件的跨幣掉期	1	1
其他融資成本	109	131
	<b>849</b>	<b>885</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虧損	66	64
<b>資本化利息：</b>		
投資物業	(370)	(293)
供出售物業	(186)	(49)
	<b>359</b>	<b>607</b>
<b>利息收入如下：</b>		
短期存款及銀行結餘	(105)	(135)
予合資公司及聯屬公司借款	(51)	(79)
其他	(16)	(16)
	<b>(172)</b>	<b>(230)</b>
<b>財務支出淨額</b>	<b>187</b>	<b>377</b>

對於一般借入及用作發展投資物業和供出售物業的資金，其利息資本化率為每年百分之二點九至百分之三點七之間(二零二一年：每年百分之三點三至百分之三點四之間)。

就二零二二年現金流量對沖轉撥自其他全面收益的金額包括港幣一千二百萬元(二零二一年：港幣四百萬元)與貨幣基準有關。

於十二月三十一日的年利率(在跨幣掉期後)如下：

	2022		2021	
	港幣 %	美元 %	港幣 %	美元 %
長期借款及債券	2.3-5.7	5.1-5.2	0.8-4.4	0.8-2.9



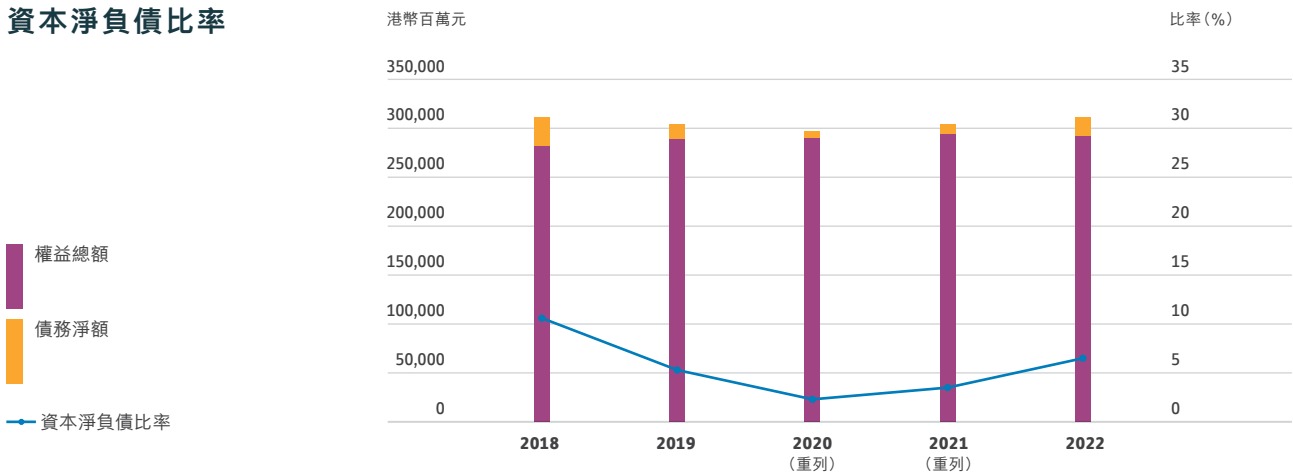
### 經審核財務資料(續)

倫敦銀行同業拆息(LIBOR)等基準利率已被取代。公司及其附屬公司主要受到影響的現金流量為以美元計值並按照LIBOR計息的浮動利率融資交易。於二零二二年十二月三十一日，這些融資的本金合共相等於港幣二十三億三千九百萬元。集團所面對因銀行同業拆息(IBOR)所引致的不確定性將在二零二三年不再存在。公司及其附屬公司的其他浮動利率融資並非按照被取代的利率計息。

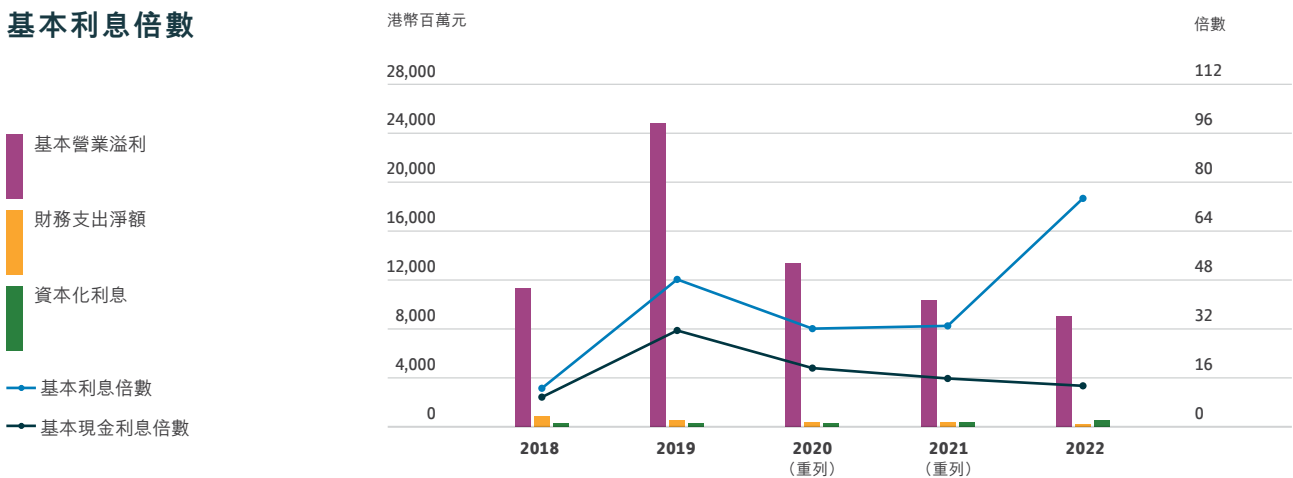
## 資本淨負債比率及利息倍數

下列各圖顯示過去五年的每年資本淨負債比率及基本利息倍數：

### 資本淨負債比率



### 基本利息倍數



	2022	2021 重列
資本淨負債比率 <sup>(1)</sup>	6.5%	3.5%
利息倍數 <sup>(1)</sup>		
財務報表所示	48.3	20.8
基本	74.7	33.0
現金利息倍數 <sup>(1)</sup>		
財務報表所示	12.1	10.9
基本	13.4	15.8

<sup>(1)</sup> 有關釋義請參閱第215頁的詞彙。

## 資本管理

### 經審核財務資料

集團管理資本的首要目的是保障集團有能力持續經營，使其能繼續為股東提供回報，並確保以合理的成本取得資金。

集團在監控其資本架構時，會考慮多項因素，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及投資的回報周期。就資本淨負債比率而言，集團對債務淨額的釋義為借款總額及租賃負債扣除短期存款及銀行結餘。資本包括綜合財務狀況表所示的權益總額。

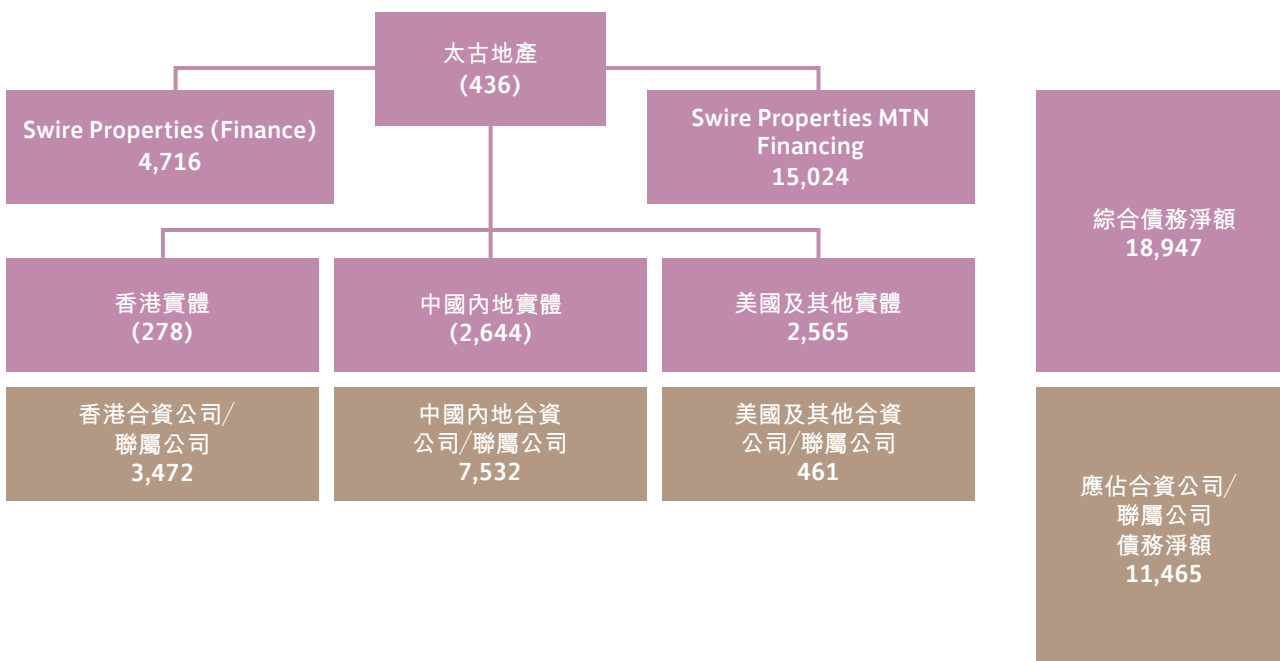
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
借款總額	22,835	24,601
租賃負債	614	566
減：短期存款及銀行結餘	4,502	14,833
債務淨額	18,947	10,334
權益總額	292,258	293,610
資本淨負債比率	6.5%	3.5%

集團就其由第三方提供的融資訂立若干契約條款，包括維持最低限度的有形淨值。集團於所有契約條款均有充裕的上限空間，預期在可見將來不會違約。

## 應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額(以港幣百萬元計)：



## 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二零二二年及二零二一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	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港實體	10,402	10,033	3,472	3,406	2,408	2,265
中國內地實體	15,171	16,629	7,532	7,936	1,203	904
美國及其他實體	542	317	461	396	570	474
<b>總額</b>	<b>26,115</b>	<b>26,979</b>	<b>11,465</b>	<b>11,738</b>	<b>4,181</b>	<b>3,643</b>

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點四。

# 企業管治 及可持續發展





成都遠洋太古里

## 企業及管治文化

太古地產致力確保以其企業和管治文化，及包括正直真誠、原創、精益求精、謙遜恭謹、團隊合作、長遠發展的價值觀和崇高的商業道德標準營運業務，這些價值觀構成了一套與公司整個業務相關的原則並作為行事的基礎，反映公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責任的態度行事。太古地產相信恪守此理念長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治是董事局指導集團管理層如何營運業務以實現業務目標的過程。董事局致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為股東帶來滿意及可持續的回報
- 保障與公司有業務往來者的利益
- 了解並適當地管理整體業務風險
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務
- 維持崇高的商業道德標準及
- 其業務和及營運業務所在社區的可持續發展，創造長遠價值

董事局在設定集團的宗旨、價值觀和策略方向方面為管理層提供指導，並在建立和灌輸守法、合乎道德標準和負責任的價值觀方面發揮著重要作用。公司的「企業行為守則」確保企業文化和應有行為能明確傳達到集團內每個成員。公司制定了適當的政策和程序，促進和加強員工和其他與公司有往來的人士須誠實正直行事，並對實際或懷疑不當

行為提出關注。用於評估和監測社會和公司管治相關的指標(包括員工流失率、舉報數據、員工意見調查和違反公司企業行為守則的情況)載於公司的《二零二二年可持續發展報告》。集團提供具競爭力的薪酬待遇和福利以吸引、激勵和留住各級人才。考慮到集團政策及實踐所反映的企業文化，董事局認為集團的宗旨、價值觀及策略方向與其文化相符。

## 企業管治承諾

香港聯合交易所有限公司刊發的企業管治守則(「企業管治守則」)列明良好企業管治的原則，並提供兩個層面的建議：

- 守則條文 — 有關方面期望發行人予以遵守，發行人如不遵守，須提供經過深思熟慮得出的理由及解釋
- 建議最佳常規 — 有關方面鼓勵發行人予以遵守，但僅作指引之用

公司支持企業管治守則以原則為基礎的取態，以及賦予企業靈活地採納切合各公司特質的企業政策及程序。太古地產已採納一套自行制定的企業管治守則，有關守則登載於其網站([www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com))。企業管治並非因循不變的，而是隨著業務發展及營商環境的改變而不斷演化。公司時刻樂意學習及採納最佳的常規。

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」)附錄十四第二部分企業管治守則的所有守則條文。

## 董事局

### 董事局的職責

公司由一個董事局管理，董事局負責集團的策略領導及監控工作，為股東取得最大的回報，而同時適當考慮與集團業務夥伴及其他各方的利益。

實現公司業務目標及日常業務的運作由部門管理層負責。董事局則行使多項保留權力，包括：

- 維持及推動公司文化
- 制定長期策略
- 核准各項公告，包括財務報表
- 承擔各項主要的收購、分拆出售及資本項目
- 授權重大的資本架構變動及重要的借款
- 根據有關的一般性授權發行或回購股本證券
- 核准庫務政策
- 制定股息政策
- 核准董事局的委任
- 確保有適當的管理層發展及接任計劃
- 制定集團薪酬政策
- 核准年度預算及預測
- 檢討業務營運及財政表現
- 檢討集團在風險管理及內部監控系統的有效程度
- 確保公司在會計、內部審核、財務匯報和環境、社會及管治職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及預算足夠
- 監督可持續發展事宜

董事局有三個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會（參閱第 103 頁至第 104 頁）、提名委員會（參閱第 100 頁至第 101 頁）及薪酬委員會（參閱第 101 頁）。

## 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任，以確保管理董事局的人士與營運業務的行政人員的職責清楚區分。

主席白德利負責：

- 領導董事局
- 擬定董事局會議議程及考慮其他董事建議納入議程的事項
- 促使所有董事作出有效的貢獻及與其溝通，並使董事彼此建立建設性的關係
- 確保所有董事對董事局會議上的事項獲適當的簡介，並獲得準確、及時而清楚的資料
- 獲取各董事間的共識
- 透過董事局確保公司遵循良好的企業管治常規及程序

行政總裁彭國邦負責實施董事局所制定的政策及策略，確保集團業務的日常管理工作得以順利進行。

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

## 董事局的組合

董事局的架構旨在確保其具有出眾的才能，並在擁有公司業務所需的技能、經驗及多樣的觀點與角度中取得平衡，使其有效地以團隊方式運作，個別人士或小組不可獨攬任何決策。

董事局包括主席、其他三名常務董事及九名非常務董事。各董事的個人資料載於本年度報告書的「董事及高級人員」章節之內，並登載於公司網站。

彭國邦、白德利、龍雁儀、馬淑貞及馬天偉為英國太古集團有限公司（「太古」）集團董事及/或僱員。范尼克及施銘倫為太古集團股東、董事及/或僱員，以及林双吉為太古集團顧問。

非常務董事提供獨立顧問意見和判斷，並透過提出建設性的質詢對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。董事局的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員只包括非常務董事。

董事局認為，九名非常務董事的其中五位為身份及判斷獨立的董事，符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。馮裕鈞已出任獨立非常務董事超過九年，董事局認為儘管其任期較長，但仍保持獨立。馮裕鈞繼續表現出上述獨立非常務董事的特質，並沒有證據顯示他的任期對其獨立性有任何影響。董事局相信他對集團業務的豐富知識和經驗以及其在公司以外的經驗，將繼續為公司帶來莫大裨益，並相信他對公司事務保持獨立意見。

公司接獲所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認。各獨立非常務董事並無與其他董事相互擔任對方公司的董事職務，或透過參與其他公司或團體而與其他董事有重大聯繫。

獨立非常務董事：

- 向管理層及其他董事局成員提出公開而客觀的質詢
- 提出明智的問題，及以具建設性和有力的方式提出質詢
- 提供與集團所營運的業務及市場有關的外來知識，向管理層提出明達的見解及回應

獨立非常務董事的數目佔董事局總人數至少三分之一。

考慮到本節所述的所有情況，公司認為所有獨立非常務董事均具獨立性。

公司已建立有效的機制確保董事局能夠獲得獨立的觀點和意見。提名委員會(成員大多數為獨立非常務董事)評估被任命為獨立非常務董事候選人的適合性和獨立性，並每年審查每位獨立非常務董事的獨立性。獨立非常務董事與主席每年最少舉行一次沒有其他董事出席的會議，並可以通過正式和非正式的方式與管理層和包括主席在內的其他董事交流，所有董事在有需要時亦可獲得獨立的專業意見。這機制每年檢討一次以確保其成效。

## 董事責任

各董事於委任時獲發有關集團的資料，包括：

- 董事局的職責及由董事局負責的事項
- 董事委員會的角色及職權
- 集團的企業管治常規及程序
- 管理層獲授予的權力及
- 最新的財務資料

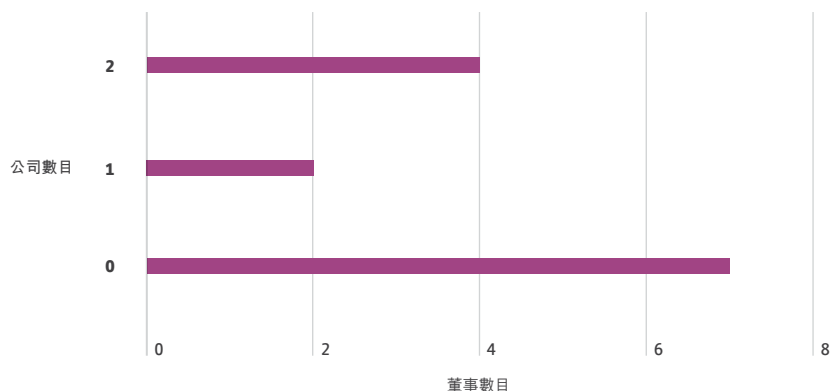
各董事透過參與董事局及其委員會的會議，以及與總辦事處及各部門管理層定期會面，不斷提升其技術、知識及對公司業務的了解。公司秘書定期讓董事知悉有關其作為上市公司董事的法律責任及其他職責的最新資料。

董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓及意見。

各董事確保能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。所有董事於首次獲委任時，須向董事局披露其於其他公司或機構的董事身份或其他利益，有關利益申報定期更新。於二零二二年十二月三十一日，所有董事均沒有出任超過兩間其他上市公司(不包括本公司)的董事。



## 同時擔任其他上市 公司的董事



有關各董事其他委任的詳情，載述於本年度報告書的「董事及高級人員」章節的董事資料之內。

### 董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零二一年已定下二零二二年各董事局會議的舉行日期，所有日期改動均已在定期會議舉行日期最少十四天前通知各董事。公司訂有適當安排，讓董事提出商討事項列入董事局定期會議議程。

董事局於二零二二年開會共七次（包括兩次策略會議），有關個別董事於董事局會議及董事委員會會議的出席情況列述於第96頁的圖表內。董事局會議的出席率為百分之一百。年內全體董事均親身或透過電子通訊方式出席董事局會議。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

主席須以身作則，確保董事局行事符合公司最佳利益，並確保與股東保持有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

董事局會議紀錄由公司秘書負責撰寫，該等會議紀錄連同任何有關文件，均向所有董事提供。會議紀錄記下董事局所考慮的事項、達成的決定及董事所提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議紀錄的初稿及最後定稿均發送全體董事，初稿供董事表達意見，最後定稿作其紀錄之用。

董事局會議以有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與的形式舉行。

董事局會議的程序通常包括：

- 審閱健康及安全績效
- 審閱業務的營商環境以及最新的財務業績和前景
- 審閱新投資項目的發展進度
- 審閱及討論長遠財務計劃，包括討論資金分配和投資計劃
- 提呈文件以支持須獲得董事局核准的決定
- 提供有關可持續發展及環境、社會及管治事宜的最新資料
- 提供有關法律及合規事宜的最新資料供董事局考慮
- 任何利益申報

董事每年至少開會一次，討論公司的策略，包括投資和出售計劃及其他策略性舉措。該些會議亦是提出新倡議和想法的平台。

集團的行政管理層向董事局提供充分的資料和解釋，使各董事可就提呈董事局的財務及其他資料，作出有根據的評審。對於董事提出的問題，均作出全面及迅速的回應。

在需要時，獨立非常務董事會私下舉行會議，討論與其本身職責有關的事項。

主席每年最少與獨立非常務董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事	出席次數/會議舉行次數					持續 專業發展
	董事局	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	二零二二年 股東周年大會	培訓類別 (附註)
<b>常務董事</b>						
白德利一主席	7/7				√	A, B
彭國邦	7/7				√	A, B
龍雁儀	7/7				√	A, B
馬淑貞	7/7				√	A, B
<b>非常務董事</b>						
范尼克	7/7		2/2	2/2	√	A, B
林双吉	7/7				√	A, B
馬天偉	7/7	3/3			√	A, B
施銘倫	7/7				√	A, B
<b>獨立非常務董事</b>						
鄭嘉麗	7/7	3/3			√	A, B
蔡德群	7/7		2/2	2/2	√	A, B
馮裕鈞	7/7		2/2	2/2	√	A, B
王金龍	7/7				√	A, B
吳亦泓	7/7	3/3			√	A, B
平均出席率	100%	100%	100%	100%	100%	

附註：

A：收取與其董事職責相關事宜的培訓資料。

B：參加由公司外聘顧問提供有關適用的法律和法規，以及與公司業務有關的主題的培訓。

## 持續專業發展

公司承擔為所有董事提供持續專業發展的費用，以發展及更新他們的知識和技能。

所有董事均獲提供由公司註冊處發出的《董事責任指引》、香港董事學會發出的《董事指引》及香港聯合交易所有限公司發出的《董事會及董事指引》，以及香港聯合交易所有限公司和外部顧問發佈的有關各種主題(包括監管條例更新)以及環境、社會與管治的其他培訓材料，亦會邀請他們參加有關金融、商業、經濟、風險管理、法律、監管條例及其他商業事項的研討會和會議。

## 董事及高級人員的投保安排

公司已就其董事及高級人員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

## 利益衝突

若有董事在董事局將予考慮的交易或建議中存在重大利益衝突，涉及的董事須申報利益及放棄投票。有關事項須經董事局會議考慮，經於交易中不存在重大利益的董事投票表決。

## 董事局權力的轉授

實施董事局所制定的公司業務策略並達成有關目標，以及日常的管理責任，由行政總裁負責。行政總裁已就其權限獲得清晰的指引及指示，特別是在他應向董事局匯報以及在代表公司訂立任何承諾前應取得董事局批准等事宜方面。

董事局根據財務及非財務措施所取得的成績，監控管理層的表現，受監控的主要項目包括：

- 詳細的每月管理賬目，包括與財政預算作對比的損益表、財務狀況表及現金流量表，以及財政預測
- 內部及外聘核數師報告
- 客戶、集團業務夥伴、業界組織及服務供應商的意見。

## 證券交易

公司已採納關於董事及高級人員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十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。這些規則載於公司網站。

公司已向每名董事發出一份證券守則，每年兩次，分別緊接兩個財政期結束前，連同一份提示一併發出，提醒董事不得在集團發表中期及年度業績前的禁售期內買賣公司證券及衍生工具，並且其所有交易必須按證券守則進行。

根據證券守則的規定，公司董事及高級行政人員須在通知主席並接獲註明日期的確認書後，方可買賣公司證券及衍生工具；而主席若擬買賣公司證券及衍生工具，必須在交易前先通知審核委員會主席並接獲註明日期的確認書。

在作出特定查詢後，公司所有董事確認已遵守標準守則及證券守則規定的標準。

於二零二二年十二月三十一日，各董事於公司及其相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部的含義)的股份中所持權益載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

## 委任及重選

如提名委員會物色到個別人士具備合適資格擔任董事，可提呈董事局考慮委任。由董事局委任的董事，須於獲委任後第一次股東周年大會經股東投票選舉，而所有董事每隔三年須經股東重選。

獲推薦為新董事者，應具備董事局評核能對董事局之多元化和表現帶來正面貢獻的技能、知識及經驗。為持續審視董事局組合，公司監察董事的任期及董事委任或替補的需要(視屬何情況而定)，並不時物色內部和外部候選人。適當時或聘用行政人員獵頭公司參與物色具有所需技能的外部候選人。董事局的組合來自多方面，包括獨立非常務董事及由主要股東和內部行政人員之提名。

在評估建議候選人(包括具資格獲重新委任或重選的董事)是否合適時，將考慮以下非盡列因素：

- 公司的企業策略
- 董事局的結構、規模、組成和需要
- 候選人可以為董事局帶來的潛在貢獻，包括所需技能、經驗和配合董事局的其他特質
- 候選人的資格、誠信和可投入的時間
- 在多元化方面(包括候選人的性別、年齡、文化及教育背景和種族)參考公司的董事局成員多元化政策
- 被任命為獨立非常務董事候選人的獨立性

於二零二二年及直至本報告書日期止，並無新董事獲委任。二零二三年三月七日，提名委員會就其組合進行檢討，並考慮到所有董事均根據公司章程進行選舉或重選後(視屬何情況而定)，提名鄭嘉麗、蔡德群、林双吉及吳亦泓予股東並建議於二零二三年度股東周年大會上進行重選。有關提名乃根據客觀準則(包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資、上市公司董事職位數目以及公司主要股東的合法利益)而作出，並適當顧及董事局多元化政策所提述的多元化裨益。提名委員會經考慮上市規則的準則後，對鄭嘉麗、蔡德群及吳亦泓的獨立性表示信納。董事局就提名委員會之建議進行考慮，並已考慮鄭嘉麗、蔡德群、林双吉及吳亦泓各自對董事局的貢獻以及對履行職責的熱忱，建議於二零二三年度股東周年大會上進行重選上述所有人士。王金龍亦將於本年退任，但不會候選連任。各參與重選董事的個人資料載於本年度報告書的「董事及高級人員」章節之內，此外亦會載於連同本年度報告書派發的致股東通函，以及登載於公司網站。

有關年內及直至本報告書日期董事局變動的詳細資料，刊載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

## 董事局多元化

董事局採納一套董事局多元化政策，有關政策登載於公司網站。提名委員會已獲授權負責該政策的實施、監察和年度審查。

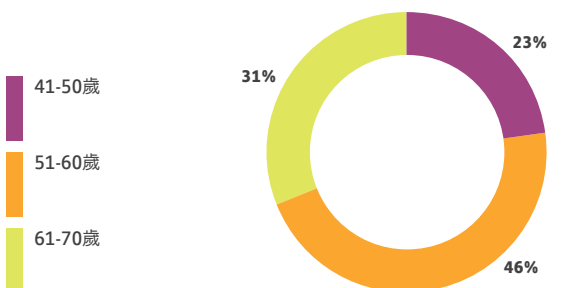
董事局的組合反映其成員在技能、經驗及多樣的觀點與角度方面均有適當平衡，能配合公司的策略、管治和業務，為董事局的有效運作作出貢獻。

## 技能、專業知識及經驗

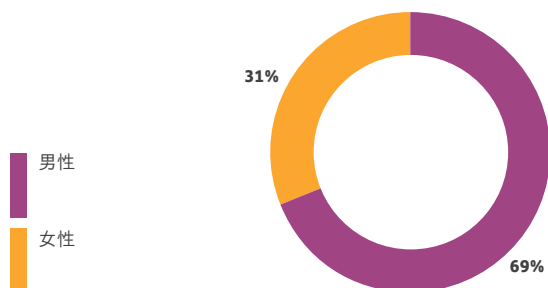


董事局共有13名董事

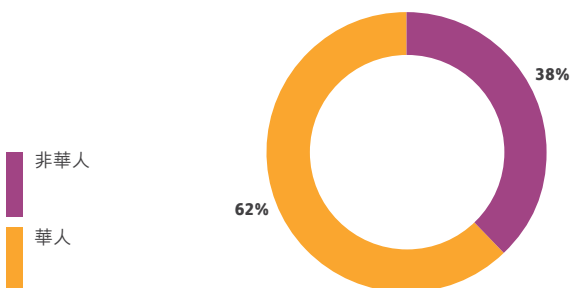
## 年齡



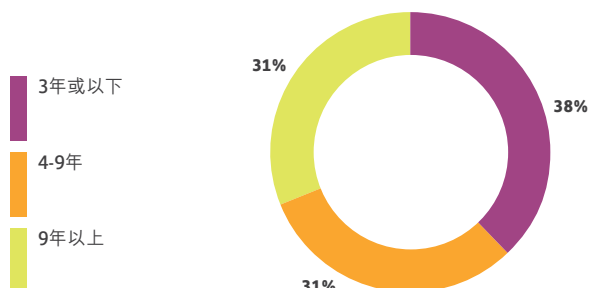
## 性別



## 種族



## 董事服務年資



為使董事局成員具備多樣的觀點與角度，公司的政策是在決定董事的委任及續任時考慮多項因素。此等因素包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資，以及公司主要股東的合法利益。

董事局致力保持適當的女性成員比例，確保其任何時候不低於百分之三十。

公司亦致力保持僱員男女比例均衡，目標為女性比例任何時候不低於百分之四十。有關僱員性別多元化的詳情載於本年度報告「可持續發展」章節之內。

公司已採納以下為董事局發掘潛在繼任人選的措施：

- 公司密切留意董事的任期，以及任命新董事或更換董事的需要(視情況而定)，並備存一份候選人名單，內含不時物色到的內部及外部人選
- 評估董事候選人的原則和主要標準載列於提名委員會的職權範圍及公司的董事局多元化政策
- 現有董事的技能和經驗有助於設定尋找內部和外部候選人的標準
- 適當時或聘用行政人員獵頭公司參與物色具有所需技能的外部候選人

## 提名委員會

提名委員會由三名非常務董事蔡德群、范尼克及馮裕鈞組成，兩名委員會成員為獨立非常務董事，其中馮裕鈞擔任委員會主席。提名委員會的職權範圍符合企業管治守則，並登載於公司網站。

提名委員會的職責包括：

- 至少每年檢討董事局的架構、人數及組成(包括技能、知識和經驗方面)，並就任何為配合公司的企業策略而向董事局提出修改建議
- 物色具備合適資格擔任董事局成員的人士，挑選或向董事局推薦相關人選
- 評核獨立非常務董事的獨立性
- 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事局提出建議
- 每年檢討公司董事局成員多元化政策的實施和成效

提名委員會於二零二二年共開會兩次及於二零二三年直至本報告書日期止開會一次。其工作摘要如下：

- 提名委員會進行了(i)對董事局的結構、規模和組成(包括技能、知識和經驗)的年度審查，認為董事局的組合反映其成員在技能、經驗及多元性方面均有適當的組合，能配合公司的策略、管治和業務，為董事局的有效運作作出貢獻；(ii)對每位獨立非常務董事的獨立性進行年度評估，認為所有獨立非常務董事均具獨立性；(iii)對公司董事局多元化政策的實施和成效進行年度審查，認為該政策適當
- 提名委員會同意董事局批准將女性董事的比例維持在不低於百分之三十的建議
- 提名委員會就在二零二三年年度股東大會上退任的董事進行重選向董事局提出建議

提名委員會透過審查與業界和同業公司所作的比較以及董事的相關經驗和技能以評估董事局的多元化。委員會認為：

- 董事局成員客觀標準(例如年齡、性別及種族)的比例合理
- 公司在性別多元化方面比同業公司優勝
- 董事局將保持女性董事的比例不低於百分之三十

## 薪酬委員會

有關董事的薪酬詳情，列述於財務報表附註9。

薪酬委員會的成員包括三名非常務董事，包括馮裕鈞、蔡德群及范尼克。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中馮裕鈞擔任委員會主席。所有成員於二零二二年全年任職。

薪酬委員會因應公司的薪酬政策及董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准公司常務董事及高層管理人員的薪酬建議。

薪酬委員會行使董事局的權力，釐定個別常務董事的薪酬待遇(包括薪金、花紅、非金錢利益及任何公積金或

其他退休福利計劃的條款)，當中會考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及其職責以及集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍已參照企業管治守則予以檢討，並登載於公司網站。

為吸引及保留具有合適技能、經驗及才幹的人才，太古集團提供具競爭力的薪酬待遇，有關待遇與同業公司整體相若，通常包括薪金、房屋、退休福利、度假旅費及教育津貼，並在服務滿三年後，發放酌情花紅。即使行政人員的薪酬並非完全與公司的溢利掛鉤，這種安排使集團能夠維持靈活、進取及優質的管理團隊。

薪酬委員會於二零二二年十月的會議上審核給予常務董事的薪酬架構及水平。會上委員會審視了一份獨立顧問公司 Mercer Limited 編製的報告，該報告確認，公司常務董事的薪酬(於財務報表附註9披露)與同業公司給予同等行政人員的薪酬比較大致相若。

所有董事均沒有參與有關其本身薪酬的討論。

董事局已批准以下的袍金水平：

酬金	2022 港元	2023 港元
董事袍金	575,000	575,000
審核委員會主席袍金	268,000	268,000
審核委員會成員袍金	186,000	186,000
提名委員會主席袍金	83,000	83,000
提名委員會成員袍金	60,000	60,000
薪酬委員會主席袍金	83,000	83,000
薪酬委員會成員袍金	60,000	60,000

## 問責及核數

### 財務報告

董事局承認有責任：

- 使公司事務獲得適當的管理，確保財務資訊的完整性
- 按照香港財務報告準則及香港公司條例編製年度及中期財務報表及其他相關資料，真實和公正地反映集團的事務及有關會計期內的業績和現金流量
- 採用適當的會計政策，並確保貫徹應用該等政策
- 作出審慎而合理的判斷和估計
- 確保適當應用持續經營的假設

### 風險管理及內部監控

董事局承認有責任設立、維持及檢討集團風險管理及內部監控系統的有效程度。如第103頁至第104頁所述，此責任主要由審核委員會代董事局履行。

健全的風險管理及內部監控系統，建基於機構的商業道德與文化、職員的質素與能力、董事局的方向，以及管理層的效能。

由於溢利在某程度上是業務成功地承受風險所得的回報，因此風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

集團監控架構的主要組成部分如下：

**文化：**董事局相信良好的企業管治反映一家機構的文化，這比任何書面程序還要重要。

公司時刻致力以合乎商業道德標準及誠信的方式行事，並由董事局以身作則，為所有僱員樹立良好的榜樣。公司已制定「企業行為守則」，並登載於公司網站。

公司致力制定和維持高度的專業及道德標準，這一點可在所有僱員的嚴謹遴選過程及事業發展計劃反映出來。公司作為長期僱主，會在僱員加入集團後，逐漸向僱員灌輸並使其深入了解公司的營商理念及行事方式。

確立溝通渠道，讓僱員將意見向上傳達，而較高級的職員亦願意聆聽。僱員明白一旦發生意料之外的事故，除了關注事件本身外，亦要留意事件的成因。

公司透過其企業行為守則鼓勵僱員（及指示其如何）向有權採取所需行動的人士，匯報監控失效或懷疑監控不當的情況。公司有一套「舉報政策」和制度，供僱員及與集團有往來的人士在需要時以保密和匿名的方式就與任何集團相關的實際或懷疑不當行為提出關注。有關政策登載於公司網站。

公司有一套「反賄賂及貪污政策」，列明促進和支持確保適當遵守防止賄賂及貪污的法律和法規的公司政策及制度，並加強了公司企業行為守則中有關賄賂及貪污的規定。有關政策登載於公司網站。

**風險評估：**董事局及管理層各有責任確定及分析達成業務目標的潛在風險，並決定應如何管理及減低該等風險。

**管理架構：**集團設有明確的組織架構，按所需程度分配有關制定、編寫和實施程序及監控風險的日常職責。僱員明白在此過程中所負的責任。



監控自評程序要求管理層利用詳細的問卷，就財務報告是否可靠、營運是否有效及富效率以及有否遵守有關法規方面，評估風險管理及內部監控工作的充足程度及有效程度。其過程及結果由內部核數師加以檢討，並構成審核委員會就監控工作有效程度所作的年度評估的部分內容。

**監控及檢討：** 監控環境所包含的政策及程序，旨在確保有關管理指示得以執行，以及處理風險的所需行動得以進行。這可能包括批准及查證、檢討、保障資產及職責分權。監控工作可分為營運、財務報告與合規三方面，不過這些工作有時或會重疊。監控工作通常包括：

- 分析檢討：例如把實際表現對比預算、預測、前期表現及競爭對手的表現以進行檢討
- 直接職能或工作管理：由負責有關職能或工作的管理人員審閱表現報告
- 資訊處理：為查核交易的授權及其報告(如例外情況報告)的準確性和完整性而進行的監控工作
- 實物監控：確保設備、存貨、證券及其他資產得到保護並定期接受檢查
- 表現指標：分析各組營運及財務數據，研究彼此之間的關係，並在需要時採取補救行動
- 職責分權：劃分不同人員之間的職責，以加強制衡作用和盡量減少出錯及濫權的風險

公司已制定有效的程序及制度，確保在員工能夠履行職責的形式和時間內，識別、紀錄及匯報有關營運、財務及合規方面的資料。

**內部審核：** 內部審核部獨立於管理層而直接向審核委員會匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並監控集團會計、財務及營運程序的合規程度。內部審核部的職責詳述於第104頁至第105頁。

## 審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為吳亦泓、鄭嘉麗及馬天偉，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中吳亦泓擔任委員會主席。所有成員於二零二二年全年任職。

審核委員會的職權範圍遵照香港會計師公會的指引訂定，並符合企業管治守則的規定。有關職權範圍載於公司網站。

審核委員會於二零二二年共開會三次。財務董事、太古集團內部審核部主管及外聘核數師恆常出席有關會議。審核委員會每年與外聘核數師舉行至少兩次會議及與內部審核部主管舉行至少一次會議，而每次管理層均不會列席會議。每次會議均省覽外聘核數師及內部審核部的書面報告。外聘估值師(戴德梁行有限公司)亦出席其中兩次會議。

委員會於二零二二年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告(包括二零二一年年度及二零二二年中期報告及公告)的完整性、準確性及整全性，並建議董事局通過
- 集團對監管及法定規則的遵守
- 集團的風險管理及內部監控系統
- 集團的風險管理程序
- 集團的網絡安全

- 通過二零二三年度內部審核計劃，及檢討二零二二年度計劃進度
- 內部審核部的定期報告，及解決當中所識別任何事項的進展
- 重大的會計及審核事項
- 公司對於關連交易的政策及該等交易的性質
- 與外聘核數師的關係，詳情載述於第105頁至第106頁
- 公司對企業管治守則的遵守
- 公司的守則和政策

委員會已在二零二三年審核二零二二年度的財務報表，並向董事局建議通過。

## 評估風險管理及內部監控系統的有效程度

審核委員會代表董事局每年就集團對處理風險與財務會計及報告的風險管理及內部監控系統是否持續有效、營運是否有效及富效率、有否遵守有關法規和風險管理職能等方面進行檢討。

評估工作會考慮：

- 管理層持續監察風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統的工作範疇及質素、內部審核部的工作及有效程度，以及財務董事所提供的保證
- 自上次檢討後，重大風險的性質及嚴重程度的轉變(包括環境、社會及管治風險)，以及集團應付其業務及外在環境轉變的能力
- 監控結果獲得傳達的程度及頻密度，以便委員會就集團的監控狀況及風險管理的有效程度進行累積評估
- 期內任何時候發現的重大監控失誤或監控弱項次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而這些後果或情況對公司的財務表現或狀況已經產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響

- 公司有關財務報告及合規程序的有效程度
- 管理層識別的風險範圍
- 內部審核部匯報的重大風險
- 內部審核部及外聘核數師建議的工作計劃
- 由內部及外聘核數師報告所引出的重大事項
- 管理層的監控自評工作結果

根據上述檢討的結果，董事局確定而管理層亦已向董事局確定，集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠，且全年及直至本報告書日期止，均有遵守企業管治守則的風險管理及內部監控條文。

## 公司秘書

公司秘書是公司的僱員，由董事局委任。公司秘書負責安排董事局的程序，促進董事局成員之間及與股東和與管理層之間的溝通。公司秘書承諾每年接受至少十五小時相關的專業培訓，以更新技能及知識。

## 內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已二十七年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十六名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十六名專業人員包括一支基地設於中國內地但向香港內部審核部匯報的工作隊伍。

內部審核部在不需諮詢管理層的情況下直接向審核委員會匯報，並透過審核委員會向董事局匯報。該部門在執行職務時，可不受限制地接觸集團所有範疇的業務單位、資產、紀錄及職員。

該部門須與審核委員會檢討及議定年度內部審核工作計劃和資源運用。

## 工作範疇

對業務單位進行審核，是為確保公司的風險管理及內部監控系統獲妥善執行並有效地運作，並適當地識別、監控及管理與達成業務目標有關的風險。

審核的頻密程度由內部審核部使用根據COSO(Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)的內部監控框架所制定的風險評估方法，並考慮到多項因素而決定。該等因素包括已確認的風險、架構變動、每個單位的整體重要性、過往的內部審核結果、外聘核數師的意見、太古公司集團風險管理委員會的工作結果及管理層意見等。每個業務單位一般最少每三年接受審核一次。新收購的業務通常於收購後十二個月內進行審核。二零二二年間共為太古地產進行十次審核工作。

內部審核部特別透過檢討管理層每年進行監控自評工作的程序及此項評估的結果，協助審核委員會對集團的風險管理及內部監控系統是否足夠及其有效程度進行分析和獨立評估。

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

## 審核結論及回應

內部審核報告的副本會送交董事局主席、行政總裁、財務董事及外聘核數師。每項檢討的結果亦會向審核委員會提呈。

內部審核部會要求管理層就該部門為解決嚴重內部監控缺失而提出的建議提交行動計劃。行動計劃經內部審核部同意後納入報告內，並予以跟進，確保計劃的執行令人滿意。

## 外聘核數師

審核委員會是外聘核數師(「核數師」)獨立於管理層的聯絡單位。核數師可直接與審核委員會主席聯絡，審核委員會主席定期與核數師會面，而管理層不會列席。

審核委員會有關核數師的職責包括：

- 向董事局建議委任核數師，以供股東通過
- 通過核數師的聘用條件
- 審視就中期及年度財務報表向核數師發出的聲明函件
- 審閱核數師的報告及其他特設文件
- 每年評定核數師的質素及效能
- 評估核數師的獨立性和客觀性，包括監察所提供的非核數服務，以確保其獨立性和客觀性不受損害及不會被視為受損害
- 通過核數及非核數費用

## 核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其根據香港會計師公會專業會計師職業道德守則(Code of Ethics for Professional Accountants)乃獨立會計師，且其並不知悉任何足以被合理地視為會影響其獨立性的事宜。審核委員會在一次審核委員會會議上逐一審視及討論該等函件(並考慮到就核數及非核數工作支付核數師的酬金以及非核數工作的性質)，以評估核數師的獨立性。

## 提供非核數服務

在決定核數師應否提供非核數服務之時，會考慮以下的主要原則：

- 核數師不應審核所屬公司的工作
- 核數師不應作出管理決定
- 核數師的獨立性不應受到損害
- 服務質素

此外，公司制定了批准核數師提供非核數服務的準則。不論所涉及的數額多少，任何有可能被視為與核數師的職責相抵觸的工作，必須先向審核委員會提呈並取得批准，方可進行。該準則會不時更新以確保其合規。

有關已付予核數師的費用，於財務報表附註7披露。

## 內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，公司：

- 須根據證券及期貨條例及上市規則在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息
- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會刊發的《內幕消息披露指引》處理事務
- 在其「企業行為守則」內納入嚴格禁止在未經許可下使用機密資料或內幕消息的規定
- 通過公司的內部報告程序並經管理層考慮有關的結果，確保適當處理及發佈內幕消息

## 股東

### 與股東及投資者溝通

董事局及高層管理人員確認其有責任代表所有股東的利益，並盡量提高股東的回報。與股東溝通及向股東負責是公司優先處理的事務。

公司制定了「股東通訊政策」並登載於公司網站。該政策旨在確保股東及投資界適當和及時取得有關公司的重要資訊。政策訂明公司促進與股東作有效溝通的框架，使他們能夠在知情的情況下行使其股東權利，並讓投資界與公司積極溝通。審核委員會負責每年檢討股東通訊政策的實施及是否有效，最近一次檢討在二零二二年八月進行，並確定了政策的成效。

與股東溝通的渠道包括：

- 行政總裁以及財務董事可於中期及年度業績公佈後兩個月內及年內其他若干時間，與主要股東、投資者及分析員會面。此外，行政總裁以及財務董事於年內定期出席香港的分析員及投資者的會議、分析員簡報會、投資者集體簡報會、海外路演及投資者會議
- 透過公司網站，包括電子版本財務報告、中期及年度業績公佈期間提供有關業績分析的網上錄音廣播、於投資者會議提供投影片，以及有關集團業務的最新消息、公告及一般資訊
- 透過公佈中期及年度報告
- 透過下述股東周年大會

股東可以郵寄方式或電郵至 [ir@swireproperties.com](mailto:ir@swireproperties.com)，將其查詢或疑問傳達予董事局。有關的聯絡資料載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」章節之內。公司的股東通訊政策亦列明股東就各種事項表達意見的渠道。

## 股東周年大會

股東周年大會是一個讓股東參與的重要討論平台。最近期的股東周年大會於二零二二年五月十日舉行，會議公開讓股東參與。出席大會的董事詳列於第96頁的列表。

於股東周年大會上，每項事宜均以決議案個別提出，以投票方式進行表決。大會於投票表決前解釋有關進行投票表決的詳細程序。會議議程為：

- 省覽董事局報告及截至二零二一年十二月三十一日止年度經審核財務報表
- 選舉/重選董事
- 續聘核數師及授權董事局釐定其酬金
- 給予董事局一般性授權在場內回購股份
- 給予董事局一般性授權配發及發行不超過決議案通過當日已發行股份數目百分之二十的股份，但可全數收取現金配發的股份總數不得超過決議案通過當日已發行股份數目的百分之五

會議紀錄連同投票結果載於公司網站。

## 股息政策

公司有一套派發股息的政策，載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

## 股東參與

根據公司章程第95條，倘有股東擬推薦在行將退任董事以外的其他人士在股東大會上參選董事，該股東應於該會議的通告寄發之日起(包括當天)七天內，將提名通知書送達公司的註冊辦事處。提名候選人於股東大會上參選董事的程序，載於公司網站的「企業管治」網頁內。

倘股東就其他事項擬把有關決議案提呈股東大會審議，須遵照公司網站的「企業管治」網頁開列的要求及程序進行。

股東所持股權若佔全體股東投票權總數不少於百分之五，有權要求董事局召開股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達公司的註冊辦事處。詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

## 其他股東資料

與股東有關的二零二三年主要日期載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」章節之內，亦可於公司網站的「財務日誌」網頁瀏覽。

年內公司章程並無作出任何修訂。

據公司公開所得的資料及就公司董事所知，公司已發行股份數目總額中至少百分之十點二八(公司必須維持的最低公眾持股量百分比)由公眾持有。有關主要股東及其他股東權益的詳細資料，列載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

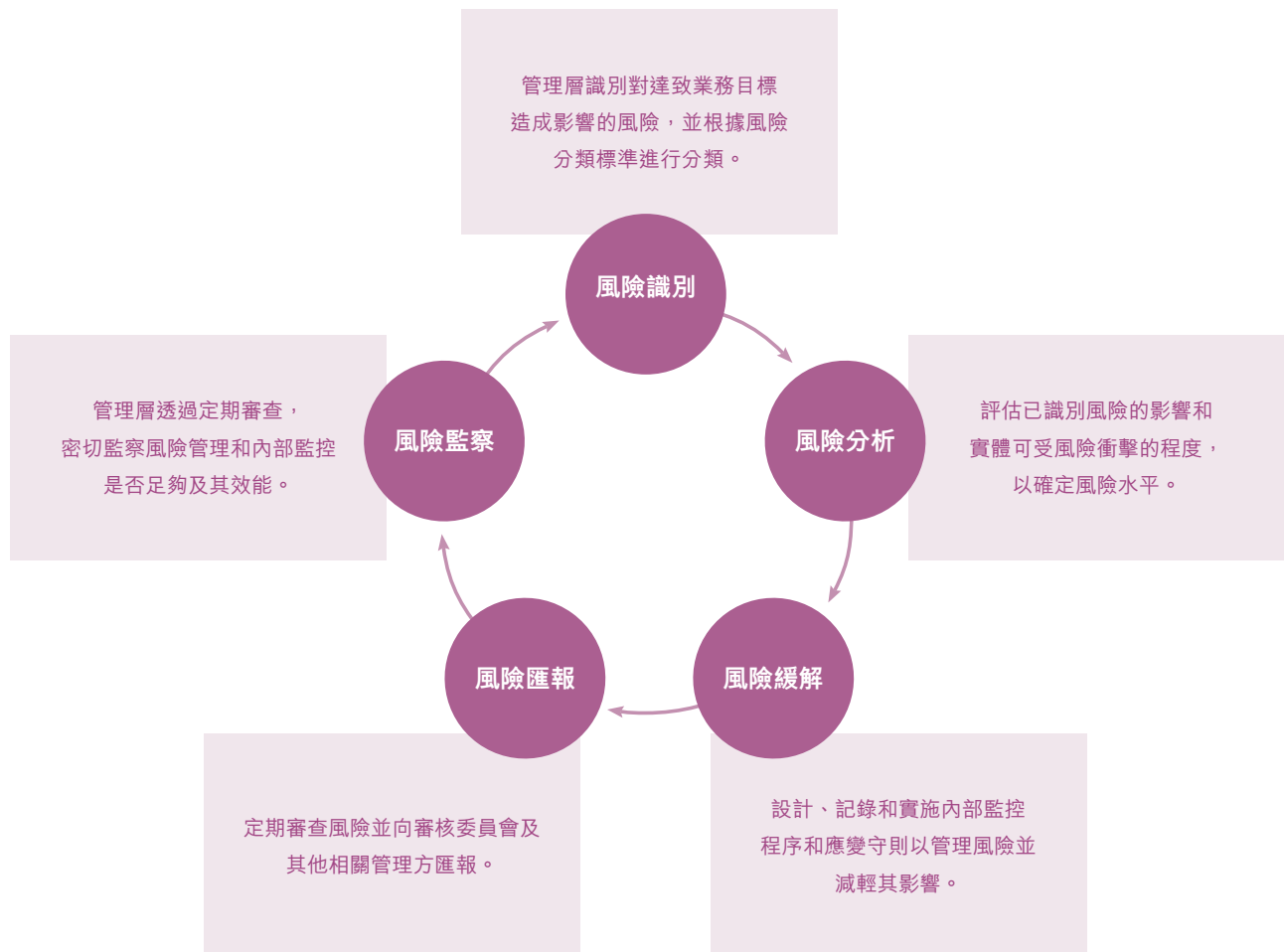
董事局負責評估及釐定公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並確保公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。

董事局及管理層負責識別及分析為達成業務目標而出現的潛在風險，並決定應如何管理及減低該等風險。董事局監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，而管理層向董事局提供有系統是否有效的確認。

風險的管理須受內部審核部審核，在需要時更須取得外聘專家顧問的支持。

有關風險管理的資料詳述於「企業管治」報告的「問責及核數—風險管理及內部監控」(第102頁至第103頁)、「審核委員會—評估風險管理及內部監控制度的有效程度」(第104頁)及「內部審核部—工作範疇」(第105頁)內。

下圖說明公司的主要風險管理流程。

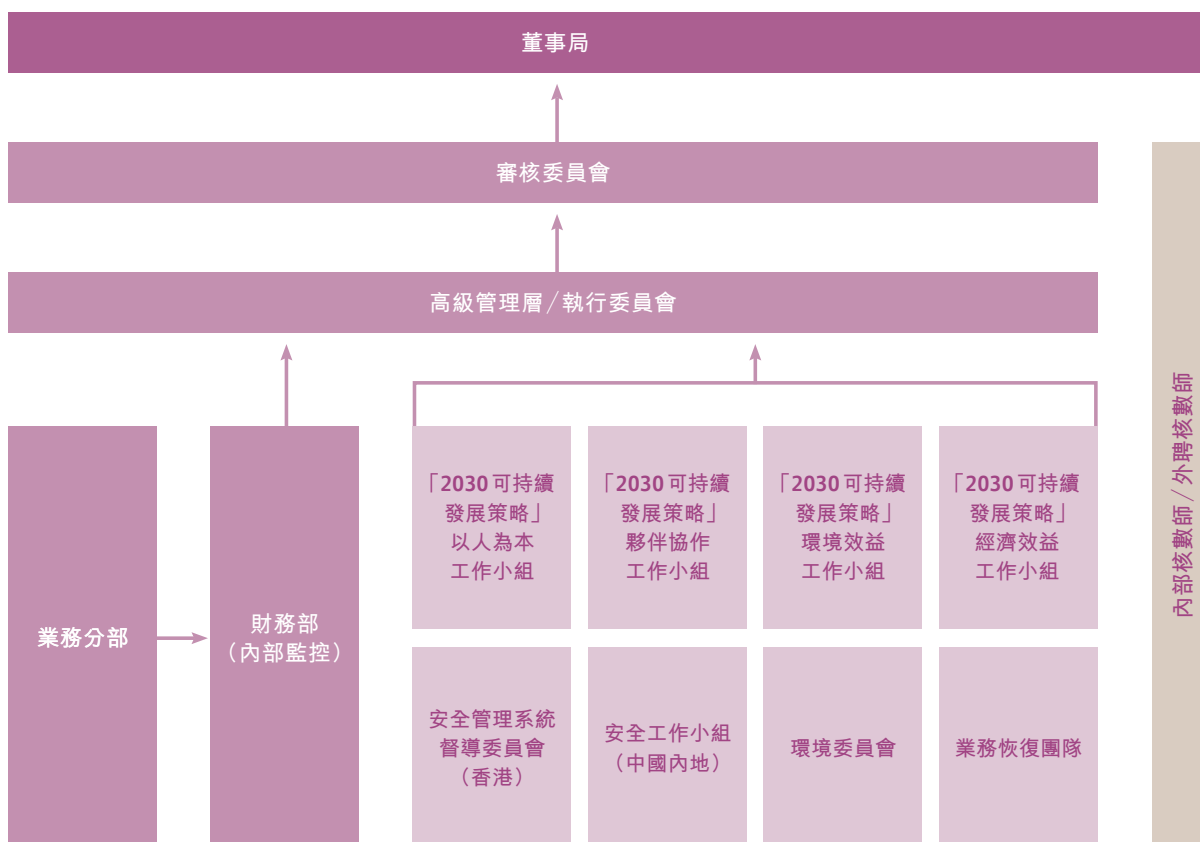


## 執行委員會

執行委員會每月開會兩次，負責監督公司日常運作。成員包括三名常務董事及八名高級管理人員，由行政總裁出任主席。

執行委員會監督集團面對的全部風險，並負責集團相關的風險管理和內部監控制度的設計、實施及監察。如有重大事項將適當地透過審核委員會向董事局匯報。

## 風險管治框架






## 財務風險管理

有關集團的財務風險管理方針於財務報表附註2闡述。

## 風險概覽

下表列述太古地產的風險概況(按其英文譯名順序列出)，包括我們認為公司面對的主要現有及新浮現的風險、可能出現的連帶影響、風險趨勢及現有或規劃中的緩解措施。

現有風險及可能的影響	風險趨勢	緩解措施
<p><b>品牌及形象</b></p> <p>無法維持品牌地位及認知度可能削弱我們的競爭力。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>制定危機溝通和社交媒體政策，並定期更新和測試，確保一致、負責和積極回應(包括處理重大事件)，以維護公司信譽。</li> <li>緊密監察社交媒體以進行評估並回應負面的社交媒體訊息。</li> <li>與第三方接觸以了解他們對公司的看法，並預測現時及可能不利於我們信譽的經濟、政治、社會或環境議題。</li> </ul>
<p><b>業務中斷</b></p> <p>人為事件或自然災害導致的嚴重業務中斷可能對公司造成負面財務影響。</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>制定針對重大事故的業務恢復計劃，以及針對個別情境、營運緊急事故及健康與安全的其他業務合規措施，並定期更新和測試。</li> <li>制定標準操作程序和指引應對疫情，確保我們的場所進行徹底清潔及消毒；嚴格遵守政府對疫情或社交距離的要求和指引。</li> <li>定期檢視策略計劃以保持業務基礎穩健及其可持續性。</li> <li>進行現場調查並諮詢專家意見，以確保位於地震及颶風帶的物業符合相關的建築守則和安全標準。</li> <li>購買保險以盡可能彌補因物業損毀、業務中斷及第三方責任造成的財務損失。</li> </ul>

-  風險水平於二零二二年內上升
-  風險水平於二零二二年內下降
-  風險水平大致維持不變



## 現有風險及可能的影響

## 風險趨勢

## 緩解措施

### 業務風險

缺乏矚目的發展項目及業務中斷可能導致業務進程放緩，從而影響財務表現。



- 獲得合適的土地儲備，鞏固現有資產及積極開拓投資機遇。
- 監察及評估破壞性商業模式，以使我們的營運更加穩健。
- 通過提高效率及使用適當的技術和操作程序以增強競爭力。

### 發展風險

發展項目延遲完工可能會延誤物業銷售及租賃時間，從而在財務上造成不利影響。



- 與承建商緊密合作，監察和管理建築工程進度以避免延誤。
- 制定嚴格的承建商資格預審及批准設計修改要求。
- 建立申領法定批准程序的應變措施，並及時與政府部門溝通。

### 政治風險

全球及本地政治環境和優先事務的變化可能對營商環境構成重大影響。



- 定期審視投資策略、商業模式和資本配置，以應對任何國際緊張局勢的影響。
- 保持對政治和社會問題的高度敏感性，緊密監察社交媒體及政府政策並及時應對。
- 高級管理層與政府當局接觸，以預測政治發展，規劃適當的應對措施以確保遵守相關法律及規例。
- 透過健全的監管職能(內部審核、風險管理、公司秘書、法律顧問及獨立非常務董事)維持穩健的企業管治措施。

## 新浮現的風險及可能的影響

## 風險趨勢

## 緩解措施

### 氣候變化

極端天氣及氣候變化可能增加物業實體受損的風險，為物業估值帶來不利影響。



- 已制定《氣候變化政策》並定期更新。
- 對所有物業組合進行氣候風險評估以管理風險，並探索向淨零碳排放目標轉型所帶來的機遇。
- 已訂立科學基礎減碳目標以實現長遠減碳。
- 透過採用創新科技監察及減少建築工程的碳排放和主要建築物料的隱含碳排放。

## 常務董事

**白德利**，現年五十七歲，自二零零八年一月起出任公司董事及自二零二一年八月起出任公司主席。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司主席，以及國泰航空有限公司董事。他曾於二零一五年一月至二零二一年八月期間出任本公司行政總裁，及曾於二零一五年一月至二零一七年五月期間出任太古股份有限公司董事。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣地區及中東的辦事處。他是特許測量師、皇家特許測量師學會資深專業會員和香港測量師學會會員，亦是香港總商會理事會副主席及香港地產建設商會副會長。

**彭國邦**，現年五十二歲，自二零二一年八月起出任公司董事及行政總裁，亦是香港太古集團有限公司董事。他於一九九四年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、澳洲、巴布亞新畿內亞、新加坡、倫敦及中國內地的辦事處。他是特許測量師及皇家特許測量師學會會員，亦是 Urban Land Institute 全球管理受託人。

**龍雁儀**，現年五十六歲，自二零一七年十月起出任公司財務董事。她曾任香港飛機工程有限公司集團財務董事，於一九九二年加入太古集團。她是中國人民政治協商會議第八屆海南省委員會成員，亦是香港會計師公會會員、美國管理會計師協會會員、英國皇家特許會計師公會資深會員和會計及財務匯報局財務匯報檢討委員團成員。

**馬淑貞**，現年五十五歲，自二零二一年八月起出任公司董事。她亦是太古地產發展及估價董事。她於一九九六年加入太古集團。她是特許測量師、皇家特許測量師學會會員和香港測量師學會會員，在房地產行業工作超過三十年。

## 非常務董事

**范尼克**，現年六十二歲，自二零一八年五月起出任公司董事。他亦是英國太古集團有限公司董事。他於一九八五年至一九九五年受僱於太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、新加坡、台灣地區、菲律賓及美國的辦事處。

**林双吉**，現年六十三歲，自二零一三年七月起出任公司董事。他亦是香港太古集團有限公司高級顧問。他現為 APS Asset Management Pte Ltd 非執行主席。他自二零零一年至二零一五年出任新加坡國會議員。

**馬天偉**，現年五十六歲，自二零二一年四月起出任公司董事。他亦是太古股份有限公司財務董事及香港太古集團有限公司董事。他曾出任國泰航空有限公司董事及財務總裁，並於此前擔任太古股份有限公司副財務董事。他於一九九五年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、美國、新加坡及澳洲的辦事處。他是蘇格蘭特許會計師協會及香港會計師公會會員，以及香港管理專業協會理事會成員。

**施銘倫**，現年四十九歲，自二零零九年一月起出任公司董事。他亦是英國太古集團有限公司副主席、行政總裁兼股東，以及國泰航空有限公司及太古股份有限公司董事。他曾於二零一八年七月至二零二一年八月期間出任公司及太古股份有限公司主席。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。

## 獨立非常務董事

**鄭嘉麗**，現年四十四歲，自二零一七年三月起出任公司董事。她是周大福珠寶集團有限公司、八達通卡有限公司、新意網集團有限公司獨立非常務董事，亦是 HotelBeds Group 的顧問及 Herbert Smith Freehills Global LLP 非理事會成員。她是 Hubel Labs Limited 常務董事、TripAdvisor 前亞太區總裁及 Expedia Inc. 前高級董事。她擁有超過十年在科技公司的企業行政經驗，該等公司提供面向客戶的軟件和互聯網服務，包括實行網絡安全規程。

**蔡德群**，現年六十七歲，自二零一九年五月起出任公司董事。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深專業會員，亦為認可人士(測量師)。他於二零零零年十二月至二零一三年十一月期間擔任上訴審裁團(建築物)成員。他於一九八一年至二零零二年期間受僱於公司。他自二零零二年受僱於華潤(集團)有限公司，並於中國內地任職直至二零一六年退休。

**馮裕鈞**，現年四十九歲，自二零一二年十二月起出任公司董事。他是利豐集團執行主席，並為亞太經合組織商貿諮詢理事會中國香港替補代表，及香港出口商會理事會、青年總裁協會及美國東北大學校董會成員。

**王金龍**，現年六十五歲，自二零一九年九月起出任公司董事。他是 Kerry Group plc 及 Sonova Holding AG 獨立非常務董事。他曾為弘毅投資管理有限公司營運合夥人，並曾任英國 PizzaExpress Group Holding Limited 董事長兼行政總裁、星巴克亞洲太平洋區總裁，以及星巴克大中華區董事長兼總裁。

**吳亦泓**，現年五十五歲，自二零一七年五月起出任公司董事。她是如家酒店集團董事會顧問，於二零一零年至二零一九年出任如家酒店集團首席戰略官及於二零零六年至二零一零年出任其首席財務官。她是諾亞控股有限公司獨立董事、薪酬委員會主席以及審核委員會和企業管治及提名委員會成員。

## 公司秘書

**麥潔貞**，現年五十七歲，自二零二二年二月起出任公司秘書，亦是太古股份有限公司集團的集團總法律顧問，持有香港特別行政區及紐約州執業律師資格。在加入太古股份有限公司集團前，於香港一家主要上市公司擔任集團法律事務總監兼公司秘書。

附註：

1. 審核委員會包括吳亦泓(委員會主席)、鄭嘉麗及馬天偉。
2. 提名委員會包括馮裕鈞(委員會主席)、蔡德群及范尼克。
3. 薪酬委員會包括馮裕鈞(委員會主席)、蔡德群及范尼克。
4. 彭國邦、白德利、龍雁儀、馬淑貞、馬天偉及施銘倫均為英國太古集團有限公司集團僱員。

董事局謹向全體股東提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度的報告書及經審核財務報表。經審核財務報表詳列於第134頁至第203頁。

## 主要業務

太古地產有限公司及其附屬公司的主要業務為：(i) 物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii) 物業買賣，即發展及興建物業(主要是住宅單位)出售；及(iii) 投資及經營酒店。

公司旗下主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務詳列於第201頁至第203頁。集團本年度的業績表現，根據應報告業務分部及地區劃分的分析，詳列於財務報表附註8。

## 綜合財務報表

綜合財務報表包括集團以及集團於合資公司及聯屬公司所持權益的財務報表。有關合資公司及聯屬公司的詳情載於財務報表附註20及21。

## 股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣0.68元，連同於二零二二年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.32元，全年派息每股港幣1.00元(二零二一年：港幣0.95元)。第二次中期股息將於二零二三年五月四日(星期四)派發予於二零二三年四月六日(星期四)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二三年四月三日(星期一)起除息。

公司的股息政策是達致股息可持續增長，並於未來派付大約一半的基本溢利作為普通股息。

## 暫停辦理股東登記

股東登記將於二零二三年四月六日(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，須於二零二三年四月四日(星期二)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零二三年五月九日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二三年五月四日至二零二三年五月九日(包括首尾兩天)暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。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，須於二零二三年五月三日(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183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

## 業務審視

集團業務的中肯審視、集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本財政年度終結後發生並對集團有影響的重大事件的詳情，以及集團業務相當可能有的未來發展的揭示(每種情況下在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標)，載於本年度報告書的「主席報告」、「行政總裁報告」、「主要業務策略」、「業務評述」、「財務評述」及「融資」的章節以及「財務報表附註」之內。在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關集團的環保政策及表現，以及集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及與對集團有重大影響且集團的興盛繫於其上的其他人士的重要關係的說明，載於本年度報告書的「可持續發展」的章節之內，及有關集團遵守對集團有重大影響的有關法律及規例的情況，載於本年度報告書的「可持續發展」、「企業管治」、「風險管理」及「董事局報告」的章節之內。有關集團可持續發展表現的詳情，請參閱《2022可持續發展報告》。

## 儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註36及37。

## 股本

在本年度內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份，集團亦無採納任何股份認購權計劃。

二零二二年十二月三十一日結算，已發行股份數目為五十八億五千萬股(於二零二一年十二月三十一日為五十八億五千萬股)。股本的變動詳列於財務報表附註35。

## 會計政策

集團的主要會計政策載於相關財務報表附註(如與特定項目有關)及本年度報告書的「主要會計政策」章節之內。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所退任，並合乎資格願候選續聘。公司於即將舉行的股東周年大會上將動議一項決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為公司的核數師。

## 財務評述

集團綜合業績、財務狀況及現金流量的評述載於本年度報告書的「財務評述」章節之內。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於本年度報告書的「十年財務概要」章節之內。

## 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上市規則附錄十四第二部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

公司的企業管治常規詳載於本年度報告書的「企業管治」章節之內。

## 環境、社會及管治

公司在年度報告書所涵蓋的年度內，已遵守上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》C部分所載的所有適用條文。

## 慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣四千四百萬元及捐贈各項獎學金港幣五十萬元。

## 固定資產

固定資產的變動詳情載於財務報表附註15及16。

集團持有的投資物業組合，不論已落成或正在發展中，均由專業合資格的估值師(按價值計百分之九十五由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之二由另一獨立估值師估值)根據二零二二年十二月三十一日的市場價值進行周年估值。估值結果，該等投資物業組合的賬面值上升港幣八億零一百萬元。

集團及其合資公司與聯屬公司所擁有的主要物業載於本年度報告書的「集團主要物業」章節之內。

## 借貸

集團的借貸詳情載於本年度報告書的「融資」章節之內。

## 利息

集團資本化的利息數額列於第86頁。

## 主要顧客及供應商

年內，集團五大顧客及供應商分別佔集團的銷售額不足三成及採購額不足三成。

## 董事

所有名列本年度報告書「董事及高級人員」章節內的在任董事均於二零二二年全年任職。於二零二二年及直至本報告書日期止，並無委任新董事。

## 確認獨立性

公司已收到本年度報告書的「董事及高級人員」章節之內所列的所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認，並認為他們全部確屬獨立人士。

## 任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東周年大會上退任。按此規定，鄭嘉麗、

蔡德群、林双吉及吳亦泓將於本年退任，並因合乎資格，均願候選連任。王金龍亦將於本年退任，但不會候選連任。

各董事均與公司訂有一份聘書，該聘書構成服務合約，合約年期最長為三年，直至有關董事根據公司章程第91或93條退任為止，屆時可通過選舉或重選按次續約三年。各董事均無與公司訂有不可由僱主於一年內終止而免付賠償金（法定的賠償金除外）的服務合約。

## 袍金及酬金

董事袍金及酬金詳載於財務報表附註9。

年內支付予獨立非常務董事的董事袍金總計港幣三百六十萬元，他們並無自集團收取其他酬金。

## 董事權益

於二零二二年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的名冊顯示，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司及太古股份有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份 百分比(%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>太古地產有限公司</b>						
鄭嘉麗	1,000	—	—	1,000	0.00002	
施銘倫	—	—	1,148,812	1,148,812	0.01964	(3)
	持有身份			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				
<b>英國太古集團有限公司</b>						
<b>每股一英鎊的普通股</b>						
范尼克	—	—	3,136,000	3,136,000	3.14	(1)
施銘倫	2,193,550	630,000	14,569,960	17,393,510	17.39	(2)
<b>年息八厘每股一英鎊的累積優先股</b>						
范尼克	—	—	2,822,400	2,822,400	3.14	(1)
施銘倫	3,966,125	—	11,904,363	15,870,488	17.63	(2)

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>太古股份有限公司</b>						
<b>‘A’ 股</b>						
鄭嘉麗	10,000	—	—	10,000	0.0012	
施銘倫	180,000	—	301,000	481,000	0.0556	(3)
<b>‘B’ 股</b>						
施銘倫	390,000	—	3,024,617	3,414,617	0.1161	(2)

附註：

- (1) 范尼克是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有 3,136,000 股普通股及 2,822,400 股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。
- (2) 施銘倫是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有 3,246,624 股普通股及 1,691,961 股優先股及在太古股份有限公司持有 1,225,395 股「B」股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。施銘倫是在「信託權益」項所列的在太古股份有限公司持有 1,799,222 股「B」股的遺囑執行人之一，在該等股份中並無任何實益。
- (3) 所有由施銘倫在「信託權益」項下持有的股份均以遺囑執行人之一的身份持有，他在該等股份中並無任何實益。

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

在回顧年度或之前，公司任何董事或任何董事的配偶或未成年子女，均無獲授權或行使任何權利認購公司股份、認股權證或債券。

除本報告所述外，於年內或年底結算時並不存在任何以集團作為訂約方及由一位董事或與一位董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

公司或其任何相聯法團於本年度任何時間內概無參與任何安排以使公司董事可藉購買公司或其他法人團體的股份或債券而獲利。

## 董事於競爭性業務的權益

公司的董事及其各自的緊密聯繫人士並無在任何競爭性業務中，擁有根據上市規則第 8.10 條規定須予披露的權益。

## 附屬公司董事

根據公司條例(香港法例第 622 章)第 390(6) 條規定，於截至二零二二年十二月三十一日止年度或於二零二三年一月一日至本報告書所載日期期間出任公司附屬公司董事局成員的所有董事名單，存放於公司的註冊辦事處供公司股東查閱。

## 獲准許的彌償

在不抵觸公司條例(香港法例第 622 章)的情況下，根據公司章程每名董事均有權就其執行或履行其職務、及/或在行使其權力、及/或在涉及或關乎其職務、權力或職位的其他方面所可能遭受或招致的所有費用、收費、開支、損失及法律責任，獲得從公司資產中支付的彌償。在該條例許可範圍內，公司已就集團旗下公司各董事或須面對在任何法律程序中進行辯護而招致的相關法律責任及費用投購保險。

## 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，於二零二二年十二月三十一日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

好倉	股數	佔有投票權 股份百分比(%)	權益類別(附註)
太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人(1)
英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.00	應佔權益(2)

附註：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益；
- (2) 由於英國太古集團有限公司集團持有太古股份有限公司百分之五十九點七八的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十七點六四的投票權，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。

## 公眾持股量

上市規則第8.08(1)條規定無論何時，發行人已發行股份數目總額必須至少有百分之二十五由公眾人士持有。公司已獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)授予豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定，因而可以維持一個較低的公眾持股量百分比於百分之十(或於公司於聯交所掛牌上市完成後，公眾已持有的較高百分比)。緊隨於二零一二年一月十八日完成掛牌上市後，公眾持股量百分比約為百分之十點二八。據公司公開所得的資料及就公司董事所知，於本報告書所載日期，公司已發行股份數目總額中至少百分之十點二八由公眾持有。

## 持續關連交易

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

### (a) 服務協議

英國太古集團有限公司(「英國太古」)的全資附屬公司香港太古集團有限公司(「香港太古」)與公司及其附屬公司訂有提供服務的協議(「服務協議」)，為該等公司提供太古集團董事及高層人員的意見與專業知識，包括(但不限於)協助與監管機構及其他政府或官方機構

進行磋商、若干人事服務(包括太古集團職員提供全職或兼職服務)、若干中央服務，以及其他或會不時互相協定的服務，並協助公司及其附屬、合資及聯屬公司取得英國太古擁有的相關商標的使用權。協助取得商標使用權或使用該等商標毋須支付費用作為代價。如服務協議終止或未獲續期，則協助取得商標使用的責任亦將取消。

香港太古收取年度服務費作為此等服務的報酬，計算方法為公司有關除稅及非控股權益前及經若干調整後的綜合溢利的百分之二點五。每年的費用分兩期於期末以現金支付，中期付款於十月底或之前支付，末期付款則須因應中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前支付。公司亦須按成本支付太古集團因提供服務所引致的大部分開支。

服務協議由香港太古及公司於二零零四年十二月一日訂立，於二零零五年一月一日起生效，曾於二零零七年十月一日續期，由二零一零年一月一日起修訂及重述，於二零一零年十月一日、二零一三年十一月十四日及二零一六年十月一日再次續期。該協議於二零一九年八月九日修訂及重述，並於二零一九年十月一日及二零二二年十月一日再次續期。現時的期限由二零



二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

有關截至二零二二年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於財務報表附註42。

## (b) 租賃框架協議

公司、香港太古集團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一項租賃框架協議(「租賃框架協議」)，以規管集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團成員公司之間現有及將來的租賃協議。租賃框架協議由二零一四年一月一日生效，並已於二零一五年十月一日及二零一八年十月一日續期，並於二零二一年十月一日再續期三年，由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日止，及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。根據租賃框架協議，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將不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，根據租賃框架協議訂立的租賃協議應付予集團的租金總額為港幣一億四千七百萬元。

於二零二二年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之五十九點七八的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十七點六四的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二已發行股份數目。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，因此按上市規則為公司的關連人士。在服務協議及租賃框架協議下進行的交易乃屬持續關連交易，公司已就此分別刊發二零二二年八月十一日及二零二一年五月十三日的公告。

彭國邦、白德利、林双吉、龍雁儀及馬天偉作為太古集團董事及/或僱員(或作為顧問)，在服務協議及租賃框架協議中佔有利益。范尼克及施銘倫亦因作為英國太古股東、董事及/或僱員，同樣佔有利益。

並無在任何與集團進行的關連交易中佔有利益的公司獨立非常務董事，已審核並確認上述持續關連交易乃集團在集團的日常業務中訂立，按照一般商務條款或更佳條款進行，及根據有關交易的協議進行。條款公平合理，並符合公司股東的整體利益。

公司核數師亦已審閱該等交易，並向董事局確認並無發現任何事項令其認為該等交易未獲得公司董事局批准、該等交易在各重大方面未有按照集團的定價政策而進行(若交易涉及由集團提供貨品及服務)、該等交易在各重大方面未有根據有關交易的協議進行；以及該等交易超逾有關的年度上限。

## 須予披露交易

### (a) 成立一間合資公司以收購及發展西安土地

二零二二年三月四日，公司的一間間接全資附屬公司騰運有限公司(「騰運」)與西安城桓文化投資發展有限公司組建一間項目公司(「項目公司」)，以人民幣二十五億七千五百萬元之對價獲取位於中國內地西安市碑林區的土地(「項目宗地」)之土地使用權。項目公司將獲取及持有該土地使用權，並將主要從事項目宗地之開發。騰運持有項目公司百分之七十股權，並須向項目公司的註冊資本出資約人民幣二十五億五千八百萬元。騰運對獲取及開發項目宗地的總資本承擔估計為人民幣七十億元。組建項目公司構成公司在上市規則下的一項須予披露交易，有關公告於二零二二年三月四日刊發。

## (b) 收購成都遠洋太古里的進一步權益

截至二零二二年十二月十五日，成都遠洋太古里由兩間控股公司(「物控公司」，連同其各自的附屬公司統稱「物控集團」)持有，並由一間物業管理公司(「物管公司」，連同其附屬公司統稱「物管集團」)管理，而物控集團及物管集團由公司的相關附屬公司(「買方」)及遠洋集團控股有限公司的相關附屬公司(「遠洋集團」)(「賣方」)各持有百分之五十權益。「目標集團」包括物控集團及物管集團。

於二零二二年十二月十五日，

- (1) 買方、賣方、遠洋集團及遠洋服務控股有限公司(「遠洋服務」)(遠洋集團連同遠洋服務作為賣方擔保方)訂立第一份主協議，有關以總現金代價人民幣十億元買賣目標集團百分之十五權益(「第一次交易」)；
- (2) 相關買方、相關賣方、遠洋集團及遠洋服務(遠洋集團連同遠洋服務作為賣方擔保方)訂立第二份主協議，有關以現金代價人民幣五千九百萬元買賣物管集團百分之三十五權益(「第二次交易」)；
- (3) 相關買方、相關賣方及遠洋集團(作為賣方擔保方)訂立第三份主協議，有關以總現金代價人民幣四十四億九千一百萬元買賣物控集團百分之三十五權益(「第三次交易」)。

第一次交易、第二次交易及第三次交易整體構成公司在上市規則下一項須予披露的交易，有關公告於二零二二年十二月十五日刊發。

第一次交易已於二零二二年十二月二十一日交割，有關公告於二零二二年十二月二十一日刊發。在第一次交割後，集團於目標集團的權益由百分之五十增加至百分之六十五。

第二次交易已於二零二三年二月二十二日交割。在第二次交割後，集團於物管集團的權益進一步增加至百分之一百。

緊隨第二次交割後，第三次交易亦於同日交割。在第三次交割後，集團於物控集團的權益進一步增加至百分之一百，全資擁有目標集團，並已就該兩項交割於二零二三年二月二十二日發佈公告。

茲代表董事局

主席  
**白德利**

香港，二零二三年三月九日



## 可持續發展

我們相信，集團旗下業務及其所在社區的可持續發展是創造長遠價值的關鍵。

二零二二年，太古地產繼續實踐其「2030可持續發展策略」，當中涵蓋我們的具體承諾，將可持續發展融入我們業務的每個環節。我們的2030可持續發展策略有五大支柱：

SD2030

社區營造 | 以人為本 | 夥伴協作 | 環境效益 | 經濟效益

我們二零二五年及二零三零年的目標及可持續發展倡議的詳細內容載於公司《二零二二年可持續發展報告》。



### 啟動第三個可持續發展推廣企劃 「Sustainability We All Count」

香港



### 於白色聖誕市集 2022 採用五千朵 「再造聖誕花」作裝飾

香港

## 「Fighting Climate Change, Together We Can」

二零二二年二月，我們啟動第三個以可持續發展為主題的企劃「Fighting Climate Change, Together We Can」，以加強我們創新的可持續發展舉措，並鼓勵我們所有持份者攜手實現將全球暖化升幅控制在 1.5°C 以內的目標，以及於二零五零年或之前實現淨零碳排放。年內，我們舉辦了多項活動，包括環保工作坊及為員工而設的「Together We Can」可持續角色創作比賽。我們亦於旗下辦公室及零售物業展示巨型海報，並在社交媒體上宣傳，提高公眾應對氣候變化的關注。

### 社區營造

社區營造是實現我們 2030 可持續發展策略的核心及關鍵。

### 太古地產 Placemaking Academy 和 白色聖誕市集 2022

二零二二年，我們舉辦了第四屆青年展能計劃「太古地產 Placemaking Academy」。八名學員在公司管理層、業界專家及業界領袖指導下，牽頭設計、策劃及執行我們以「Bloom & Beyond 太古地產聖誕花園」為主題的「白色聖誕市集 2022」，慶祝公司成立五十年來的社區營造工作。學員們繼續以邁向零廢為目標，貫徹循環概念，利用五千朵「再造聖誕花」裝飾場地；這些聖誕花由國泰航空機艙服務員制服及太古酒店的床單等舊物料回收再造而成。於設計師、供應商及商戶等的共同努力下，百分之九十以上市集所產生的廢物經分流處理，避免送往堆填區。白色聖誕市

集 2022 為「愛心聖誕大行動」年度慈善活動籌得超過港幣八十六萬二千元善款。

為慶祝公司五十周年，我們推出「休憩裝置設計企劃」，邀請五十位太古地產 Placemaking Academy 學生和校友，為太古坊和附近社區設計創新實用的休憩傢俬裝置。這些傢俬將永久放置太古坊，供社區使用。

### 支持香港及中國內地藝術與文化

公司在慶祝成立五十周年同時推廣藝術和文化。

二零二二年是我們連續第十年與巴塞爾藝術展香港展會合作。過去十年，我們的合作進一步支持香港日趨蓬勃的藝術界，協助提升了香港作為國際文化中心的聲譽。

二零二二年七月，我們迎來英國維多利亞與艾爾伯特博物館廣受讚譽之「包裹包外」(Bags: Inside Out) 展覽的首次國際巡迴展覽，其首站落戶北京三里屯太古里，隨後於太古地產在上海、廣州和成都的商場輪流展出，最後一站將於二零二三年落戶香港太古廣場。

二零二二年十一月，我們在太古坊推出了別出心裁的植物藝術展覽「四季流變」，作為五十周年慶典的一部分。我們把呼應周年誌慶主題「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.) 的花藝雕塑放置於多個主要地方，為社區提供一個沉浸式創意遊樂場。此外，我們更與十位來自世界各地的藝術家攜手推出「50 周年 NFT 藝術品系列」，這些作品突顯我們擁抱創意的願景和創造力，同時印證我們努力不懈、致力創建充滿活力的社區。



推出「休憩裝置設計企劃」，邀請五十位太古地產 Placemaking Academy 學生和校友參加香港



於邁阿密輕軌下空間改造而成的 The Underline 公園舉辦「A Day in the Dirt」植樹日

美國

## 特色市集

糖廠街市集在疫情期間中斷了六個月，但年內仍吸引超過四十六萬二千名訪客。市集再次鼓勵租戶和訪客自攜食物容器和餐具。

二零二二年十二月，東薈城名店倉舉辦了聖誕戶外市集，設有來自超過四十個本地文創品牌、社企和非政府組織的攤位。

## 在美國的社區營造工作

公司旗下 Brickell City Centre 物業組合支持邁阿密戴德縣在未來五年內將能源和耗水量減少百分之二十五的目標。Brickell City Centre 二零二二年的用電量比二零一九年減少百分之二十三，而用水和污水量則減少百分之二十，成為能源消耗減少最顯著的商業地產項目，在二零二一年排行榜上名列前茅。

美國的太古地產愛心大使計劃舉辦了「A Day in the Dirt」活動，於邁阿密輕軌下空間改造而成的 The Underline 公園除草及種植，進一步提升市容。

我們與美國 South Florida People of Color 合作，在「黑人歷史月」期間，透過在 Brickell City Centre 的藝術活動、每週舉行的音樂教育表演以及教育內容，展現黑人文化的多樣性。年內我們舉辦了第二次「Pride at BCC」慶祝活動，租戶透過一系列研討會和工作坊，分享與平等有關的小故事；我們又與邁阿密戴德縣警察以及邁阿密戴德縣和布勞沃德縣的其他執法機構合作，推出活動的主題宣傳車巡遊。

## 以人為本

*員工的貢獻是我們賴以成功的基石。*

### 員工

太古地產在各個業務所在地合共僱用超過六千名員工(包括集團共同管理營運的合資公司)，吸引及培育人才乃公司成功的關鍵。作為平等機會僱主，我們致力為員工營造互相尊重、具挑戰性和滿足感、以及安全的工作環境。

二零二二年，我們提供超過十五萬四千小時培訓發展課程，內容涵蓋領導才能和管理、科技、資訊科技、可持續發展、多元共融、語言學習、健康及安全，以及員工健康。

在多元共融方面，我們制定了一個性別比例均衡的目標，致力保持女性僱員所佔比例不少於百分之四十。在二零二二年，百分之四十點二的僱員為女性。

### 健康及安全

二零二二年，我們的關鍵指標繼續得到改善，與二零二一年相比，二零二二年的工傷引致損失工時比率下跌百分之九點四，而工傷引致損失工作日比率則下跌百分之十二點四。

我們修訂了「健康及安全」政策，鞏固我們為所有持份者提供和維持健康及安全環境的承諾，並加強我們的零傷害政策承諾。



慶祝「書出愛心 十元義賣」成立十周年  
香港



舉辦青年夏令營慶祝四川竹創社區中心  
成立五周年  
中國內地

二零二二年，我們推出一個險失事故及安全隱患匯報系統應用程式，以便更有效地作出改善，並利用數據分析以了解趨勢及作相關報告。

我們繼續與承建商合作，在太古坊二座及太古廣場六座的施工階段採用頂尖科技提升地盤安全，包括無棚架升降機安裝法(SLIM)、幕牆機械人水測試機、機電裝備合成法(MIMEP)和運用物聯網(IoT)的智能頭盔。

太古廣場六座榮獲發展局和建造業議會建築安全嘉許計劃的「新工程承包商」和「安全與環境卓越創新獎(新工程合同)」組別金獎。

### 義工服務

太古地產愛心大使在二零二二年繼續為社區作出貢獻。在香港，一千六百六十九名愛心大使透過四十一項活動，投入了三千七百二十三小時的服務時數。我們的愛心大使計劃更在民政及青年事務局與義務工作發展局合辦的全港性「香港義工獎2022」中榮獲「傑出義工團隊」獎。

「書出愛心 十元義賣」旗艦計劃慶祝成立十周年，於太古坊舉行為期八天的實體義賣活動吸引超過三萬名訪客，連同首次推出的網上書籍慈善義賣，活動成功為兩間慈善合作夥伴籌得超過港幣一百三十八萬元善款。

「全麵關心你」\$50 配對捐助計劃來到第三年，今年我們與太古城中心一間零售租戶合作，向香港社區捐出了三千個全麵禮盒。

在中國內地，一千八百四十九名愛心大使在年內投入了二千一百七十七小時的服務時數。為慶祝四川竹創社區中心成立五周年，團隊舉辦青年夏令營，並參觀考察百年歷史的成都基督教青年會大樓。參與的兒童及義工製作特別紀念品，以答謝一眾為保持成都市容乾淨整潔而辛勤付出的清潔工友。

在廣州，八十位愛心大使參加「微改造 大變身」活動，透過基本結構翻新和購置傢俱，幫助社區基層改善家居環境。

一千四百八十九名來自中國內地不同省市的愛心大使參加了「Walk for Love」步行籌款活動，為藏族小學學生募集了八百四十八個衛生用品包。

### 夥伴協作

**我們的業務合作夥伴對2030可持續發展策略取得成功至關重要。**

### 供應商

我們將供應商納入我們的可持續發展方針中，並透過可持續採購監測系統監察我們的可持續採購情況，致力管理供應鏈的合規性、環境保護、健康及安全、勞工慣例、人權、產品責任及可持續採購的相關風險。於二零二二年，我們採購了總值港幣十四億七千七百萬元的可持續產品及服務。



### 逾一千四百名愛心大使參與「Walk for Love」步行籌款活動

中國內地



### 與「環境績效約章」先導計劃參與租戶同慶佳績

香港

## 租戶

我們與商業租戶緊密合作，務求將可持續發展措施融入他們的營運當中。我們為香港和中國內地的辦公樓及零售租戶提供免費能源審核，協助租戶發掘節能機會。截至二零二二年十二月三十一日，我們已為約六百萬平方呎出租樓面提供能源審核。

自二零一九年，我們已向七十六間香港和中國內地餐飲租戶頒發「綠色廚房」認證。這些租戶透過安裝節能廚房設備、設計良好的通風系統和回收廢物，達致節能減廢和減少用水，並改善了廚房的環境。

我們根據「環境績效約章」與辦公樓租戶在裝修和營運方面合作，改善他們在節能、減少用水及廢物回收績效，目標是到二零二五年有百分之五十的辦公樓租戶簽署約章。我們於二零二一年八月推出「環境績效約章」先導計劃，並在二零二二年九月舉辦了頒獎典禮，慶祝與試點租戶的共同績效。截至二零二二年十二月三十一日，五十二個租戶已簽署了約章，佔公司香港辦公樓組合已租用樓面面積百分之三十七點九(涵蓋二百五十萬平方呎)。

二零二二年，太古坊及太古廣場成為香港首批通過WiredScore認證的物業組合，當中太古坊二座及太古廣場六座則是香港第一批同時取得WiredScore及SmartScore鉅金級認證的建築物。

## PROJECT AFTER 6

我們在二零二二年舉辦了五場音樂表演，涉及七十一個租戶，逾一千一百名租戶員工。

## The Loop城市農圃

今年，我們將The Loop城市農圃擴展至太古廣場一座，成為我們旗下香港辦公樓物業組合中的第五個天台城市農圃。五個城市農圃合共種植了約五百公斤農作物。截至二零二二年十二月，我們已向本地食物銀行樂餉社捐贈了約二百七十五公斤食品，相當於三千六百多份餐盒。The Loop城市農圃透過農場俱樂部(Farm Club)以及各種活動和工作坊成功吸引了一千三百五十多個租戶員工參加。

## +UP! Better Living Pop-ups

太古坊在二零二二年十月至十一月舉辦「+UP! Better Living Pop-ups」活動，在ArtisTree開設一間期間限定生活店及舉辦了一系列以健康為主題的活動。其中，八小時慈善單車賽及首屆室內高爾夫球賽共吸引了十八間租戶公司逾三百五十名員工參加，為慈善勞倫斯世界體育公益計劃籌得超過港幣五十萬八千元善款，其中港幣三十五萬元由太古地產捐出。

## 年度商場顧客調查研究

研究在我們香港和中國內地九個購物商場進行，旨在掌握商場顧客的背景和了解他們的行為。同業旗下商場的顧客亦接受了訪問。研究結果有助評定旗下商場表現，讓管理層深入了解，部署相應的營運措施。



透過八小時慈善單車賽等一連串推廣身心健康活動，為慈善組織籌得逾港幣五十萬八千元善款

香港



擴大香港首個智能環保杯借用系統網絡

香港

## 環境效益

作為領先的地產發展商，我們致力以可持續的方式建造及管理旗下發展項目。

### 氣候變化

我們在一零二二年繼續穩步朝著與1.5°C有關的科學基礎減碳目標邁進，是我們於二零五零年或之前實現淨零碳排放的核心策略一部分。與二零一九基準年比較，今年太古地產全球物業組合的範圍一及二絕對碳排放量減少了百分之二十八。年內，我們繼續採取創新的低碳技術和管理措施，並繼續投放資源進行節能研發。

太古坊二座是我們香港最新的主要發展項目之一，採用全生命週期碳管理方法來尋找減少排放的機會。在施工階段，該項目近百分百採用通過「建造業議會綠色產品認證」的鉑金級低碳混凝土，同時採用了高再生鋼含量的結構鋼材和鋼筋。為支持低碳建築運作，太古坊二座採用多項領先業界的節能技術和可再生能源裝置。

### 能源

二零二二年，我們在香港和中國內地物業的用電強度較二零一九年基準下降百分之十二點九，主要由於我們利用雲端智能能源管理平台更妥善監控供暖及通風和空調系統、引入直流無刷式無殼風機、改裝空調系統及使用更多具能源效益的照明設施。我們繼續探索在整個物業組合中增加可再生能源

發電，於二零二二年完成在德宏大廈安裝三十千瓦太陽能光伏系統，以及在多盛大廈安裝七十八千瓦太陽能光伏系統。

太古地產在能源管理方面的努力得到認可，在ASHRAE 2023年科技大獎之「商業建築現有建築校驗組別」榮獲冠軍，並於2023年CIBSE建築性能獎中，贏得「最佳數位創新大獎」。太古地產與一間數碼自動化及能源管理公司合作，在「國際建築機電人工智能大挑戰」中開發建築物冷負荷預測模型，我們的團隊獲得金獎以及「專項表現大獎」的「聯和承造卓越人工智能領袖大獎」，並在全球四十四個團隊中獲評為公開組模型準確程度最高。

### 資源及循環

二零二二年，我們繼續致力將監察租戶廢棄物料的資料數據化，其中我們的五個辦公樓和十三個租戶參與「智能減廢挑戰」計劃，而七個辦公樓租戶參與全新的移動智能磅先導計劃。

為進一步支持循環經濟，太古地產與一間可持續資產管理專家合作，為太古坊和太古廣場租戶處理二手辦公室傢俱。截至二零二二年十二月，已幫助五名租戶處理一千三百多件、總重量近四十噸的傢俱，避免送往堆填區。

太古地產亦連續第四年與本地一間致力減少衣物浪費的環保慈善機構「Redress」合作，在我們香港的物業項目設立了十九個公共收集箱，以支持「Get Redressed 衣物關注月」。在來自三十六間公司的六百四十多名義工的幫助下，將超過十六噸的舊衣物進行分類。





推出「Recycle Your Bottles」活動，回收塑膠並改造成星街小區聖誕裝飾品

香港



夥拍香港木庫，於東薈城名店倉展示升級再造的木製長椅

香港

二零二二年六月，星街小區推出「Recycle Your Bottles」回收活動，收集社區的PET膠樽。活動一共收集到約一千七百個PET膠樽，經升級改造後變成星街小區的聖誕裝置。

二零二二年十月，東薈城名店倉與環保初創企業香港木庫合作策劃了「嶼木同行」計劃，在商場內展示升級再造的木製長椅，該裝置由大嶼山不同地區收集的廢棄木材製成。

為促進循環再用，今年我們擴大太古坊智能環保杯借用系統網絡，現有十間咖啡店參與，並開始提供不同大小的杯。自計劃推出以來，共避免使用超過一萬六千八百個即棄杯。

二零二二年，我們香港投資物業組合中有超過百分之七十五的餐飲租戶及一百一十三個出租辦公室樓層進行廚餘回收。

### 綠色建築

二零二二年，廣州太古滙獲得能源與環境設計先鋒評級(LEED)v4版(運營與維護：既有建築)鉑金評級及WELL v2版核心認證鉑金評級。北京三里屯太古里獲LEED v4.1版(運營與維護：既有建築)鉑金評級。香港太古廣場和林肯大廈獲綠建環評(BEAM Plus)既有建築2.0版鉑金評級。

太古地產在香港綠色建築議會及環保建築專業議會舉辦的「環保建築大獎2021」中榮獲「綠建領導類別(設施管理公司)先鋒大獎」，並在2022 RICS香港年度大獎中榮獲「可持續發展獎」。

太古坊二座亦榮獲「環保建築大獎2021」中的「新建建築類別：興建及/或設計中的項目—商業」大獎。

### 經濟效益

我們相信創造長遠價值有賴公司業務的可持續發展。

我們於二零二二年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

二零二二年，公司於道瓊斯可持續發展世界指數獲評為全球五百多間房地產公司中第四名，在亞洲區更位列榜首。公司連續第六年獲全球房地產可持續標準評為「全球業界領導者」及連續五年高踞恒生可持續發展企業指數首位，並在及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治領導者指數評級獲最高的「AAA」評級。

太古地產《二零二一年可持續發展報告》榮獲香港管理專業協會「2022年最佳年報大獎」物業建設及投資類別「最佳環境、社會及管治資料報告獎」；我們亦榮獲香港會計師公會主辦的「最佳企業管治及ESG大獎2022」「非恒指成份股(大市值)」組別ESG獎。

截至二零二二年十二月三十一日，我們約有百分之六十的融資來自綠色債券、與可持續發展表現掛鉤貸款及綠色貸款。

更多有關我們的可持續發展表現，包括2030可持續發展策略，詳載於公司《二零二二年可持續發展報告》。



# 財務目錄

## 核數師報告及賬目

- 130 獨立核數師報告
- 134 綜合損益表
- 135 綜合其他全面收益表
- 136 綜合財務狀況表
- 137 綜合現金流量表
- 138 綜合權益變動表
- 139 財務報表附註
- 198 主要會計政策
- 201 主要附屬公司、合資公司  
及聯屬公司

## 附加資料

- 204 集團主要物業
- 215 詞彙
- 216 財務日誌及投資者資訊



east

北京東隅

博舍

# 獨立核數師報告



致太古地產有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

太古地產有限公司(稱為「貴公司」)及其附屬公司(稱為「貴集團」)列載於第134頁至第203頁的綜合財務報表包括：

- 於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋資料。

### 我們的意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期之綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項

### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16

於二零二二年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值為港幣二千七百一十三億六千八百萬元，而在本年度綜合損益表錄得的公平值收益則為港幣八億零一百萬元。

投資物業之百分之九十七於二零二二年十二月三十一日的估值由第三方估值師（「估值師」）進行。此等估值依據若干關鍵假設，並需要管理層作出重大判斷，包括資本化率及市值租金。發展中投資物業的估值亦需要考慮完成物業的估計成本和發展商的預期毛利率。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就投資物業的估值執行的程序包括：

- 了解管理層就釐定投資物業估值的監控及過程，並就估值之不確定性的程度和釐定所採用的假設之判斷作出考慮，從而評估重大錯誤陳述的內在風險；
- 評價值師的資歷、能力、獨立性和客觀性；
- 會見估值師，討論估值及所採用的關鍵假設；
- 審閱外部估值報告，評估所用方法的恰當性；
- 透過本所內部估值專家按參考公開資訊得出的估算範圍，將估值師所採用的資本化率、市值租金及發展商的預期毛利率作比較；
- 根據貴集團的記錄，以抽樣方式檢查管理層向估值師提供的租金數據的準確性；及
- 發展中投資物業的估值乃將完成物業的估計建築成本與貴集團的預算作比較。

我們發現，該等關鍵假設已獲得憑證的支持。我們認為，在附註16的披露是適當的。

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。其他信息不包括在年度報告書內呈列的特定資料，該等資料被視為綜合財務報表的組成部分，因此涵蓋在我們對綜合財務報表發表的審計意見內。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下（作為整體）報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以排除威脅的行動或所應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是 John J. Ryan。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二三年三月九日

# 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
收入	4	13,826	16,318
銷售成本	5	(4,303)	(5,801)
溢利總額		9,523	10,517
行政及銷售開支		(1,713)	(1,888)
其他營業開支		(186)	(200)
其他收益淨額	6	79	1,231
出售附屬公司的收益	43(c)	520	121
投資物業公平值變化		801	(1,947)
營業溢利		9,024	7,834
財務支出		(359)	(607)
財務收入		172	230
財務支出淨額	10	(187)	(377)
應佔合資公司溢利減虧損		1,443	1,868
應佔聯屬公司溢利減虧損		12	(82)
除稅前溢利		10,292	9,243
稅項	11	(2,065)	(1,964)
本年溢利		8,227	7,279
應佔本年溢利：			
公司股東	36	7,980	7,112
非控股權益	38	247	167
		8,227	7,279
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	14	1.36	1.22

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
<b>本年溢利</b>	<b>8,227</b>	7,279
<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		
– 於年內確認的收益	–	94
– 遞延稅項	–	(4)
界定福利計劃		
– 於年內確認的重新計量收益/(虧損)	245	(26)
– 遞延稅項	(40)	4
	<b>205</b>	68
<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	(16)	(38)
– 轉撥至財務支出淨額	(13)	14
– 轉撥至營業溢利	(1)	–
– 遞延稅項	5	4
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	(1,744)	561
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	(3,323)	1,093
	<b>(5,092)</b>	1,634
<b>除稅後本年其他全面收益</b>	<b>(4,887)</b>	1,702
<b>本年全面收益總額</b>	<b>3,340</b>	8,981
<b>應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	3,203	8,791
非控股權益	137	190
	<b>3,340</b>	8,981

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

二零二二年十二月三十一日結算

	附註	2022 12月31日 港幣百萬元	2021 12月31日 港幣百萬元 重列	2021 1月1日 港幣百萬元 重列
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	3,165	3,381	4,322
投資物業	16	271,368	267,959	267,003
無形資產	17	208	203	198
使用權資產	18	2,482	2,442	3,301
持作發展物業	19	1,208	1,207	1,200
合資公司	20	24,589	21,935	15,744
合資公司所欠借款	20	15,273	15,619	15,357
聯屬公司	21	473	461	543
聯屬公司所欠借款	21	52	–	–
衍生金融工具	30	96	133	145
遞延稅項資產	31	64	78	73
透過損益賬按公平值計量的金融資產		460	439	985
按攤銷成本計量的其他金融資產	32	–	522	508
退休福利資產	34	14	–	–
		<b>319,452</b>	314,379	309,379
<b>流動資產</b>				
供出售物業	23	8,264	6,411	3,538
存貨		72	71	72
貿易及其他應收款項	24	2,834	2,220	2,127
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	25	–	1	16
衍生金融工具	30	–	19	–
於三個月後到期的短期存款		–	–	30
現金及現金等價物	26	4,502	14,833	21,202
		<b>15,672</b>	23,555	26,985
歸類為持作出售資產	33	2,038	1,740	384
		<b>17,710</b>	25,295	27,369
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	27	10,008	9,339	8,001
合約負債		14	120	22
應付稅項		185	348	576
衍生金融工具	30	–	7	–
短期借款		–	–	94
一年內須償還的長期借款及債券	29	700	9,000	1,820
一年內須償還的租賃負債	28	79	49	70
		<b>10,986</b>	18,863	10,583
<b>流動資產淨額</b>		<b>6,724</b>	6,432	16,786
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>326,176</b>	320,811	326,165
<b>非流動負債</b>				
長期借款及債券	29	22,135	15,601	25,343
長期租賃負債	28	535	517	510
衍生金融工具	30	–	–	42
其他應付款項	27	–	150	–
遞延稅項負債	31	11,248	10,746	9,991
退休福利負債	34	–	187	135
		<b>33,918</b>	27,201	36,021
<b>資產淨值</b>		<b>292,258</b>	293,610	290,144
<b>權益</b>				
股本	35	10,449	10,449	10,449
儲備	36	278,762	281,175	277,767
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>289,211</b>	291,624	288,216
<b>非控股權益</b>	38	<b>3,047</b>	1,986	1,928
<b>權益總額</b>		<b>292,258</b>	293,610	290,144

董事  
白德利  
吳亦泓

香港，二零二三年三月九日

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
<b>營運業務</b>			
來自營運的現金	43(a)	6,332	7,028
已付利息		(742)	(768)
已收利息		117	203
已付稅項		(1,127)	(1,635)
		4,580	4,828
已收合資公司、聯屬公司及透過其他全面收益按公平值計量的金融資產的股息		176	217
<b>來自營運業務的現金淨額</b>		<b>4,756</b>	<b>5,045</b>
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備	43(b)	(133)	(180)
增購投資物業		(7,096)	(3,860)
購買無形資產		(58)	(52)
出售物業、廠房及設備所得款項		–	889
出售投資物業所得款項		609	2,869
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	43(c)	1,060	212
出售透過損益賬按公平值計量的金融資產所得款項		–	973
購入合資公司股份		(1,720)	–
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產		(20)	(390)
合資公司權益增加		(1,123)	(3,986)
予合資公司借款		(108)	(787)
合資公司還款		917	613
來自合資公司的墊款		–	479
償還合資公司的墊款		(200)	–
予聯屬公司借款		(52)	–
於三個月後到期的存款減少		–	30
初始租賃成本		(75)	(6)
<b>用於投資業務的現金淨額</b>		<b>(7,999)</b>	<b>(3,196)</b>
<b>融資業務前現金（流出）/ 流入淨額</b>		<b>(3,243)</b>	<b>1,849</b>
<b>融資業務</b>			
動用借款及再融資		7,237	1,400
償還借款及債券		(9,009)	(4,184)
租賃付款的本金部分		(66)	(72)
		(1,838)	(2,856)
一項非控股權益注資		1,003	–
已付公司股東股息	36	(5,616)	(5,383)
已付非控股權益股息	38	(96)	(132)
<b>用於融資業務的現金淨額</b>		<b>(6,547)</b>	<b>(8,371)</b>
<b>現金及現金等價物減少</b>		<b>(9,790)</b>	<b>(6,522)</b>
一月一日結算的現金及現金等價物		14,833	21,202
匯兌差額影響		(541)	153
<b>十二月三十一日結算的現金及現金等價物</b>		<b>4,502</b>	<b>14,833</b>
<b>組成：</b>			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	26	4,502	14,833

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	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		
二零二二年一月一日結算						
– 原先呈列	10,449	277,961	3,745	292,155	2,003	294,158
– 附註1(c) 所作調整的影響	–	(522)	(9)	(531)	(17)	(548)
– 重列	10,449	277,439	3,736	291,624	1,986	293,610
本年溢利	–	7,980	–	7,980	247	8,227
其他全面收益	–	205	(4,982)	(4,777)	(110)	(4,887)
本年全面收益總額	36, 38	8,185	(4,982)	3,203	137	3,340
一項非控股權益注資	–	–	–	–	1,020	1,020
已付股息	–	(5,616)	–	(5,616)	(96)	(5,712)
二零二二年十二月三十一日結算	10,449	280,008	(1,246)	289,211	3,047	292,258

附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	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		
二零二一年一月一日結算						
– 原先呈列	10,449	276,245	2,042	288,736	1,944	290,680
– 附註1(c) 所作調整的影響	–	(513)	(7)	(520)	(16)	(536)
– 重列	10,449	275,732	2,035	288,216	1,928	290,144
該年溢利 (重列)	–	7,112	–	7,112	167	7,279
其他全面收益 (重列)	–	(22)	1,701	1,679	23	1,702
該年全面收益總額 (重列)	36, 38	7,090	1,701	8,791	190	8,981
已付股息	–	(5,383)	–	(5,383)	(132)	(5,515)
二零二一年十二月三十一日結算 (重列)	10,449	277,439	3,736	291,624	1,986	293,610

以上綜合權益變動表應連同隨附附註一併閱讀。

# 財務報表附註

## 一般資料

本公司是一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。公司主要從事控股公司業務，旗下各主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務載於第201頁至第203頁。

## 1. 會計政策及披露的改變

(a) 集團須採納以下由二零二二年一月一日起生效的經修訂準則：

會計指引第5號（經修訂）	共同控制業務合併的合併會計法
年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
香港財務報告準則第3號、香港會計準則第16號及香港會計準則第37號之修訂	限定範圍修訂

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。

(b) 集團並無提前採納以下已頒佈但於二零二三年一月一日或之後開始年度期間生效的相關新訂與經修訂準則及詮釋，且在編制這些綜合財務報表時並無應用此等準則：

香港會計準則第1號、香港會計準則第8號及香港會計準則第12號之修訂	限定範圍修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂	會計政策的披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易與預收（付）對價 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債的流動或非流動分類 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	附有契約的非流動負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債計量 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號（2020）	財務報表之呈列 — 借款人對載有通知償還條款之定期借款之分類 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯屬公司或合資公司之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 集團將於二零二三年一月一日起應用。

<sup>2</sup> 集團將於二零二四年一月一日起應用。

<sup>3</sup> 生效日期待定。

預期此等新訂與經修訂準則及詮釋對集團的綜合財務報表並無重大影響。

(c) 關於出租人免除租賃付款的會計政策改變

二零二二年十月，國際會計準則理事會最終確定了已獲國際財務報告準則解釋委員會批准的關於「出租人免除租賃付款額（國際財務報告準則第9號和國際財務報告準則第16號）」的議程決定。該議程決定處理從出租人角度的會計問題，特別是：

- 當出租人在授予租金支援之前預計免除承租人根據租賃協議應付的款項時，應如何將國際財務報告準則第9號中的預期信貸虧損模型應用於營業租賃應收款；及
- 對租金支援作會計處理時，應當採用國際財務報告準則第9號的終止確認要求還是國際財務報告準則第16號的租賃修改要求。

國際財務報告準則解釋委員會的結論是，在授予租賃付款免除之前的報告期內，出租人應按概率加權基礎計量營業租賃應收款的預期信貸虧損，方法是評估一系列可能的結果，包括其所預期已確認為營業租賃應收款的經免除租賃付款。這是基於以下假設：在無需付出不必要成本或努力的情況下而能可獲得合理且可支持的信息，且預期免除的租賃付款反映了可能存在現金短缺而應在預期信貸虧損的計量中考慮。

於以往年度，根據香港財務報告準則第16號，所有提供予租戶的租金支援均視作租賃修改並按其剩餘租賃期攤銷。

## 1. 會計政策及披露的改變 (續)

### (c) 關於出租人免除租賃付款的會計政策改變 (續)

集團已就該項國際會計準則理事會議程之決定修改其會計政策。就應用香港財務報告準則第9號的要求，集團在緊接租賃付款被免除之日前重新計量其營業租賃應收款的預期信貸虧損，任何變動均在綜合損益表中確認為租賃支出。當租賃付款被免除後，集團即終止確認營業租賃應收款，包括任何相關的預期信貸虧損準備。根據香港財務報告準則第16號，與營業租賃應收款無關的租賃付款免除須確認為租賃修改。

集團已通過重列二零二一年十二月三十一日及二零二一年一月一日的結算餘額及截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績追溯採納該項會計政策改變：

	原先呈列 港幣百萬元	調整的影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
<b>綜合損益及其他全面收益表截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
收入	15,891	427	16,318
銷售成本	(5,369)	(432)	(5,801)
應佔合資公司溢利減虧損	1,870	(2)	1,868
稅項	(1,961)	(3)	(1,964)
應佔本期溢利：			
– 公司股東	7,121	(9)	7,112
– 非控股權益	168	(1)	167
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	1,095	(2)	1,093
應佔全面收益總額：			
– 公司股東	8,802	(11)	8,791
– 非控股權益	191	(1)	190
<b>綜合財務狀況表二零二一年十二月三十一日結算</b>			
<b>資產</b>			
合資公司	21,999	(64)	21,935
貿易及其他應收款項	2,805	(585)	2,220
		(649)	
<b>負債</b>			
遞延稅項負債	10,847	(101)	10,746
		(101)	
<b>權益</b>			
儲備	281,706	(531)	281,175
非控股權益	2,003	(17)	1,986
		(548)	
<b>綜合財務狀況表二零二一年一月一日結算</b>			
<b>資產</b>			
合資公司	15,806	(62)	15,744
貿易及其他應收款項	2,704	(577)	2,127
		(639)	
<b>負債</b>			
遞延稅項負債	10,094	(103)	9,991
		(103)	
<b>權益</b>			
儲備	278,287	(520)	277,767
非控股權益	1,944	(16)	1,928
		(536)	

## 1. 會計政策及披露的改變 (續)

### (c) 關於出租人免除租賃付款的會計政策改變 (續)

會計政策改變影響了截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益及綜合其他全面收益表，以及二零二二年十二月三十一日結算的綜合財務狀況表中的以下項目：

	會計政策 改動前的金額 港幣百萬元	調整的影響 港幣百萬元	呈列的金額 港幣百萬元
<b>綜合損益及其他全面收益表截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
收入	13,421	405	13,826
銷售成本	(3,984)	(319)	(4,303)
應佔合資公司溢利減虧損	1,429	14	1,443
稅項	(2,046)	(19)	(2,065)
應佔本期溢利：			
– 公司股東	7,902	78	7,980
– 非控股權益	244	3	247
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	(3,322)	(1)	(3,323)
應佔全面收益總額：			
– 公司股東	3,126	77	3,203
– 非控股權益	134	3	137
<b>綜合財務狀況表二零二二年十二月三十一日結算</b>			
<b>資產</b>			
合資公司	24,639	(50)	24,589
貿易及其他應收款項	3,334	(500)	2,834
		(550)	
<b>負債</b>			
應付稅項	245	(60)	185
遞延稅項負債	11,270	(22)	11,248
		(82)	
<b>權益</b>			
儲備	279,216	(454)	278,762
非控股權益	3,061	(14)	3,047
		(468)	

## 2. 財務風險管理

### 財務風險因素

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。

管理層管理及監控此等風險，以確保能及時和有效地推行適當的相應措施。集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性，並設法減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

## 2. 財務風險管理 (續)

### (i) 利率風險

集團的利率風險主要源自借款。浮動利率借款令集團承受現金流量的利率風險，固定利率借款則令集團承受公平值的利率風險。集團從現金存款及某些合資公司和聯屬公司所欠借款中賺取利息收入。

集團運用利率掉期管理其長期利率風險。

如所有其他可變因素維持不變，市場利率較十二月三十一日的適用利率增加或減少一百個基點對集團綜合損益表及綜合其他全面收益表的影響將為：

	利率增加 一百個基點 港幣百萬元	利率減少 一百個基點 港幣百萬元
<b>二零二二年十二月三十一日結算</b>		
對損益賬的影響：(虧損)/收益	(34)	34
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	4	(3)
<b>二零二一年十二月三十一日結算</b>		
對損益賬的影響：收益/(虧損)	107	(74)
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	33	(34)

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，因此不應被視作未來溢利或虧損的預測。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化影響浮息金融工具的利息收入或支出
- 如定息金融工具按公平值列賬，市場利率變化只影響該等金融工具的利息收入或支出
- 市場利率變化影響衍生金融工具的公平值
- 所有其他金融資產及負債維持不變

### (ii) 貨幣風險

集團經營國際業務，須承受不同貨幣所產生的外匯風險，有關貨幣主要為美元及人民幣。來自海外業務的商業交易、資產和負債以及投資淨額以外幣計值，因而產生外匯風險。

集團並沒有重大的外幣風險，因為集團於海外營運的附屬公司的收入、開支及借款均以它們的功能貨幣計值。但集團須承受美元中期票據的少許外匯風險，而集團透過訂立的跨幣掉期合約作對沖以管理這些風險。

集團因投資於資產淨值以外幣計值的附屬營運公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

外幣資金及存款風險由司庫部持續進行監控。在執行所有外幣對沖前，須經集團的財務董事批准。

如所有其他可變因素維持不變，港元兌美元的匯率較年終時的七點七九七四（二零二一年：七點七九六六）增強或轉弱對集團綜合損益表及綜合其他全面收益表的影響將為：



## 2. 財務風險管理 (續)

### (ii) 貨幣風險 (續)

	港元增強至 聯繫匯率 下限 (7.75) 港幣百萬元	港元轉弱至 聯繫匯率 上限 (7.85) 港幣百萬元
二零二二年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響	-	-
對其他全面收益的影響：	-	-
二零二一年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響	-	-
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(6)	7

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場匯率很少單獨改變，因此不應被視作未來溢利或虧損的預測。這分析假定以下各項：

- 所有外幣現金流量對沖均非常有效
- 貨幣風險並非因公司及其附屬公司以功能貨幣列值的金融資產或負債而產生
- 貨幣風險並非因非貨幣項目的金融工具而產生

### (iii) 信貸風險

集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、衍生金融工具、來自合資公司及聯屬公司的應收款項，以及現金和於銀行及財務機構的存款。

#### 風險管理

集團參考既定信貸政策持續密切監控所承受的此等信貸風險。就銀行和財務機構而言，集團只接納經獨立釐定具備投資級別評級的交易方；而對租戶則根據其信貸質素加以評估及釐定，並且考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。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。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。此外，集團及公司透過在財務及營運決策上對附屬公司、合資公司和聯屬公司行使控制權、共同控制權或重大影響力以及定期檢討其財務狀況，從而就提供予該等公司的財務資助的信貸風險進行監察。

集團有以下主要類別的資產採用預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項
- 按攤銷成本計量的其他金融資產

#### 貿易應收款項

集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法，就貿易應收款項採用全期預期虧損準備計量預期信貸虧損。由於集團過往的信貸虧損並無就不同客戶群顯示不同的虧損模式，基於逾期狀態作出的虧損準備不會於集團不同客戶分部之間進一步區分。預期虧損率乃根據過去的付款情況而得出，並加以調整以反映當前和展望的經濟狀況。

貿易應收款項於無法合理預期可收回時予以撇銷。指標包括債務人未能與集團訂立還款計劃，以及未能根據合約付款逾一百二十天。貿易應收款項的減值支出在營業溢利中呈列為減值虧損淨額，隨後收回之前已撇銷的金額在同一賬項中入賬。

#### 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項及關聯方所欠借款。由於集團會就合資公司、聯屬公司及其他關聯公司的財務狀況及表現定期進行監察及檢討，因此該等公司的所欠借款被視為具有較低信貸風險。

## 2. 財務風險管理 (續)

### (iv) 流動資金風險

集團在決定其資金來源及期限時會考慮到流動資金風險，以免過度依賴任何一種資金來源，以及避免在任何一段期間進行重大的再融資安排。集團內各營運實體會進行現金流量預測，並由總辦事處合併。總辦事處監控集團的滾動流動資金預測，確保有足夠現金應付營運需求，同時在任何時間均對未動用已承擔的借款融資維持充足餘額，確保集團不會超越借款上限或違反任何借款融資契約（如適用）。該等預測考慮了集團的債務融資計劃、須遵守的契約及內部資產負債表比率指標，以及外界的監管規則或法例規定（如適用）。

下表根據由年結日至最早合約到期日之間的尚餘年期，將集團非衍生金融負債及按淨額基準結算衍生金融負債的合約現金流量（在貼現前）進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

#### 二零二二年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	27	812	812	812	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,715	2,715	840	551	1,011	313
其他應付款項	27	5,890	5,890	5,890	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	590	590	590	—	—	—
租賃負債	28	614	715	98	89	228	300
借款（包括利息承擔）	29	22,835	25,520	1,369	2,518	16,496	5,137
財務擔保合約	40	—	4,254	4,254	—	—	—
		<b>33,456</b>	<b>40,496</b>	<b>13,853</b>	<b>3,158</b>	<b>17,735</b>	<b>5,750</b>

#### 二零二一年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	27	721	721	721	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,782	2,782	754	609	984	435
其他應付款項	27	5,425	5,432	5,278	52	102	—
一項非控股權益的認沽期權	27	551	551	551	—	—	—
租賃負債	28	566	682	66	69	166	381
借款（包括利息承擔）	29	24,601	27,086	9,584	679	9,358	7,465
衍生金融工具	30	7	7	7	—	—	—
財務擔保合約	40	—	3,719	3,719	—	—	—
		<b>34,653</b>	<b>40,980</b>	<b>20,680</b>	<b>1,409</b>	<b>10,610</b>	<b>8,281</b>

### 3. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷會不斷進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項的合理期望等其他因素作為根據。集團對未來作出估算及假設，所得的會計估算難免甚少與相關的實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設於以下相關附註論述：

- (a) 物業、廠房及設備的減值（附註15）
- (b) 投資物業公平值（附註16）
- (c) 退休福利（附註34）

### 4. 收入

#### 會計政策

收入在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力決定其使用及獲得從該商品或服務帶來的利益時確認。假若很有可能收回相關的應收款項，則收入按以下方式確認：

- (a) 租金收入在租賃開始時確認。根據合約條款，當已簽署租賃協議內訂明的租賃期開始後，租賃物業對集團已無替代用途。租金收入按以下最短年期以直線法確認：(i) 餘下租賃年期，(ii) 直至下一個租金調整日期的年期，及 (iii) 由租約開始生效日至第一個提前退租選擇權日期（如有）之間的年期，不包括任何按營業額計算的租金（如適用）及其他開銷和報銷款項（如有）。如租約包括免租期，則免除的租金收入按租賃年期平均分配。按營業額計算的租金於承租人的收入交易獲得確認時確認。已被免除的租金收入（而未有確認為營業租賃應收款的預期信貸虧損）作為租賃修改處理，而在新租賃下經修訂的未來租金收入，包括與原租賃相關的任何預付或應計租賃收入，會在其後以直線法確認為收入。
- (b) 集團發展及銷售住宅物業，收入在物業的控制權轉移至買家時確認。根據合約條款，集團與買家簽署買賣合約後，有關物業一般對集團已無替代用途。然而在香港及美國，對付款的可執行權利須待物業業權轉移至買家之後始產生。因此，收入在業權完成轉移至買家時確認。於新加坡，出售物業所得收入在一段期間內確認，因為當集團與買家簽署買賣合約後，集團對截至該日止已完成的履約的付款已具有可執行權利。出售此等物業的收入採用投入法根據合約完成階段確認。
- (c) 貨品銷售在商品交付給客戶而客戶已接受擁有權的相關風險及回報時確認。集團餐飲及零售業務的貨品銷售在某個時點發生，不包括任何重要的獨立履約責任。
- (d) 服務銷售（包括酒店營運及屋苑管理所提供的服務）在提供服務時確認。收入在某段期間內確認，而非在某個時點確認。

集團預期不會簽訂任何由轉移承諾貨物或服務予客戶與客戶付款之期間超過一年的合約。因此，集團並無就貨幣時間價值調整交易價格。

#### 4. 收入 (續)

##### 會計政策 (續)

##### 術語定義

合約資產：實體已向客戶轉移貨品或服務而有權收取代價的權利，而該權利取決於時間過去以外的其他因素（如實體未來的表現）。

合約負債：實體已收取客戶的代價而須向該客戶轉移貨品或服務的責任。

當集團訂立物業買賣合約或服務銷售合約（租賃協議除外）時，如果集團已履行的債務責任超過已收到款項的總額，則確認合約資產；如果已收款總額超過已履行的債務責任，則確認合約負債。簽訂買賣合約或銷售合約時所收到的訂金作為合約負債確認。

如果集團預期能收回取得某項合約所產生的直接成本，則該等成本將會資本化。取得某項合約的成本在預期的合約期限內按直線法攤銷。由於攤銷期限一般為一年或以下，集團選擇採用實際權宜之法將此類直接成本在損益賬中支銷，並不會對集團造成任何重大影響。

合約資產及合約負債的釋義於香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」中闡明。這兩個術語並不應用於來自租賃協議的租金收入，該等租金收入明確排除在香港財務報告準則第15號範圍之外。

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
來自投資物業的租金收入總額	12,226	12,879
物業買賣	921	2,443
酒店	565	894
提供其他服務	114	102
	<b>13,826</b>	16,318

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
於本報告期內確認與年初合約負債餘額相關的收入	120	4

於二零二二年十二月三十一日未償還的合約負債港幣一千四百萬元（二零二一年：港幣一億二千萬元）中，預期港幣一千四百萬元（二零二一年：港幣一億二千萬元）於一年內確認為收入。

下表列出客戶合約所產生的未履行債務責任。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
於年末分配至部分或全部未履行收入合約的交易金額總計	90	992

於上述披露的二零二二年十二月三十一日金額中，預期港幣九千萬元（二零二一年：港幣九億九千二百萬元）於一年內確認為收入。

## 5. 銷售成本

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入	2,798	2,885
– 並無帶來租金收入	199	177
	2,997	3,062
物業買賣	621	1,856
酒店	685	883
	4,303	5,801

## 6. 其他收益淨額

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
出售投資物業的收益	31	1,028
出售物業、廠房及設備的收益	–	9
出售歸類為持作出售資產的收益	20	36
歸類為持作出售資產的公平值變化	48	42
透過損益賬按公平值計量的金融資產的公平值變化	–	(12)
外匯(虧損)/收益淨額	(107)	60
政府補助	31	15
其他	56	53
	79	1,231

## 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：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
貿易應收款項減值支出*	341	466
物業、廠房及設備折舊(附註15)	232	273
使用權資產折舊		
– 持作自用的租賃土地	25	27
– 物業	39	38
攤銷		
– 無形資產(附註17)	53	47
– 投資物業初始租賃成本	79	35
職員成本	1,899	1,965
其他租賃費用**	32	32
核數師酬金		
– 核數服務	11	11
– 稅務服務	3	5
– 其他服務	3	2

\* 此等減值包括根據香港財務報告準則第9號與免除租賃付款有關之營業租賃應收款的預期信貸虧損，即年內提供予租戶的租金支援港幣三億一千九百萬元(二零二一年(重列)：港幣四億三千二百萬元)。

\*\* 此等開支與短期租賃及低價值資產租賃有關(扣除已收租金支援(二零二二年：無；二零二一年：港幣一百萬元))。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. 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。

### 會計政策

分部資料的報告方式與集團提供予常務董事作策略決定的內部財務報告方式一致。一個報告分部包括一個或多個因具有類似經濟特徵而可合併計算的營業分部，或包括因不能合併計算或超出若干數量性界限而須單獨披露的單一營業分部。

### (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
截至二零二二年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,340	3	8,273	(359)	171	1,018	–	9,103	(974)	8,129	8,025	(247)
物業買賣	921	–	209	–	1	(18)	66	258	(87)	171	171	–
酒店	565	4	(259)	–	–	(67)	(54)	(380)	38	(342)	(341)	(181)
投資物業公平值變化	–	–	801	–	–	510	–	1,311	(1,042)	269	125	–
分部之間抵銷	–	(7)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	13,826	–	9,024	(359)	172	1,443	12	10,292	(2,065)	8,227	7,980	(428)
截至二零二一年 十二月三十一日止年度 (重列)												
物業投資	12,981	3	9,463	(582)	229	1,004	–	10,114	(1,353)	8,761	8,654	(208)
物業買賣	2,443	–	492	(11)	1	120	–	602	2	604	601	–
酒店	894	4	(174)	(14)	–	(70)	(82)	(340)	31	(309)	(307)	(212)
投資物業公平值變化	–	–	(1,947)	–	–	814	–	(1,133)	(644)	(1,777)	(1,836)	–
分部之間抵銷	–	(7)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	16,318	–	7,834	(607)	230	1,868	(82)	9,243	(1,964)	7,279	7,112	(420)

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。

## 8. 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	銀行存款 及現金 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
二零二二年十二月三十一日結算						
物業投資	278,255	35,439	–	4,252	317,946	7,689
物業買賣	9,911	2,762	285	164	13,122	–
酒店	4,107	1,661	240	86	6,094	34
	<b>292,273</b>	<b>39,862</b>	<b>525</b>	<b>4,502</b>	<b>337,162</b>	<b>7,723</b>
二零二一年十二月三十一日結算 (重列)						
物業投資	274,194	33,428	–	14,161	321,783	4,374
物業買賣	8,058	2,717	219	548	11,542	–
酒店	4,574	1,409	242	124	6,349	122
	<b>286,826</b>	<b>37,554</b>	<b>461</b>	<b>14,833</b>	<b>339,674</b>	<b>4,496</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、退休福利資產及按攤銷成本計量的其他金融資產。

#### 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
二零二二年十二月三十一日結算						
物業投資	8,529	11,413	14,685	614	35,241	3,017
物業買賣	1,326	20	7,782	–	9,128	2
酒店	167	–	368	–	535	28
	<b>10,022</b>	<b>11,433</b>	<b>22,835</b>	<b>614</b>	<b>44,904</b>	<b>3,047</b>
二零二一年十二月三十一日結算 (重列)						
物業投資	8,303	11,073	18,839	566	38,781	1,952
物業買賣	1,336	21	5,412	–	6,769	2
酒店	164	–	350	–	514	32
	<b>9,803</b>	<b>11,094</b>	<b>24,601</b>	<b>566</b>	<b>46,064</b>	<b>1,986</b>

## 8. 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
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
物業投資	–	114	12,226	12,340
物業買賣	921	–	–	921
酒店	331	234	–	565
	1,252	348	12,226	13,826
截至二零二一年十二月三十一日止年度 (重列)				
物業投資	–	102	12,879	12,981
物業買賣	2,443	–	–	2,443
酒店	478	416	–	894
	2,921	518	12,879	16,318

### (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)	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	9,319	9,108	229,330	228,318
中國內地	3,648	3,913	42,612	40,766
美國及其他地區	859	3,297	6,489	6,108
	13,826	16,318	278,431	275,192

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、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、退休福利資產及按攤銷成本計量的其他金融資產。

合資公司及聯屬公司的結餘中，港幣七十六億六千八百萬元 (二零二一年 (重列)：港幣七十一億元) 的業務在香港，港幣一百六十七億九千七百萬元 (二零二一年 (重列)：港幣一百四十九億三千三百萬元) 的業務在中國內地及港幣五億九千七百萬元 (二零二一年：港幣三億六千三百萬元) 的業務在美國及其他地區。



## 9. 董事及行政人員的酬金

(a) 按照香港《公司條例》第383(1)條及《公司(披露董事利益資料)規例》規定須予披露的公司董事酬金總額如下：

	現金				非現金			總計 2022年 港幣千元	總計 2021年 港幣千元
	薪金 港幣千元	董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (註(i)) 港幣千元	津貼及福利 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	已計入 退休計劃 的酌情花紅 港幣千元	房屋及 其他福利 (註(ii)) 港幣千元		
<b>截至二零二二年 十二月三十一日止年度</b>									
<b>常務董事</b>									
白德利(主席)(註(iii))	578	-	202	10	127	202	800	1,919	11,334
施銘倫(註(iv))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
彭國邦(註(v))	3,267	-	1,069	3,241	719	1,069	358	9,723	2,770
龍雁儀	3,740	-	1,521	1,179	976	-	-	7,416	7,006
馬淑貞(註(vi))	3,298	-	2,347	798	448	-	99	6,990	1,478
<b>非常務董事</b>									
范尼克	-	-	-	-	-	-	-	-	-
林双吉	-	575	-	-	-	-	-	575	575
馬天偉(註(vii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
施銘倫(註(iv))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賀以禮(註(viii))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
劉美璇(註(ix))	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非常務董事</b>									
鄭嘉麗	-	761	-	-	-	-	-	761	761
蔡德群	-	684	-	-	-	-	-	684	635
馮裕鈞	-	726	-	-	-	-	-	726	658
王金龍	-	575	-	-	-	-	-	575	575
吳亦泓	-	843	-	-	-	-	-	843	843
<b>二零二二年總計</b>	<b>10,883</b>	<b>4,164</b>	<b>5,139</b>	<b>5,228</b>	<b>2,270</b>	<b>1,271</b>	<b>1,257</b>	<b>30,212</b>	不適用
二零二一年總計	9,294	4,047	3,351	3,252	1,996	1,914	2,781	不適用	26,635

註：

- (i) 上述所披露花紅乃與上年度擔任常務董事職務有關。
- (ii) 其他福利包括醫療和保險以及海外稅項補貼。
- (iii) 白德利出任行政總裁至二零二一年八月二十四日止並獲選為主席，由二零二一年八月二十五日起生效。
- (iv) 施銘倫出任主席及常務董事至二零二一年八月二十四日止，並獲調任為非常務董事，由二零二一年八月二十五日起生效。
- (v) 彭國邦獲委任為常務董事並出任行政總裁，由二零二一年八月二十五日起生效。
- (vi) 馬淑貞於二零二一年八月二十五日獲委任為常務董事。
- (vii) 馬天偉於二零二一年四月一日獲委任為非常務董事。
- (viii) 賀以禮於二零二一年八月二十四日辭任非常務董事。
- (ix) 劉美璇於二零二一年三月三十一日辭任非常務董事。

## 9. 董事及行政人員的酬金 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士

集團五名最高薪酬人士列述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2022	2021
人數：		
常務董事 (註 (i))	3	1
行政人員 (註 (ii))	2	4
	5	5

註：

(i) 支付此等常務董事的酬金詳情已包括在附註9(a) 所連載披露內。

(ii) 支付此等行政人員的酬金詳情如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度，一名行政人員由二零二一年八月二十五日起獲委任為常務董事。支付該常務董事的酬金 (包括已支付該常務董事並於附註9(a) 披露的酬金) 及其他三位薪酬最高的行政人員的酬金總額詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2022 港幣千元	2021 港幣千元
現金：		
薪金	5,626	10,194
酌情花紅 (註)	3,340	5,155
津貼及福利	676	3,690
非現金：		
退休計劃供款	765	1,656
已計入退休計劃的花紅	–	659
房屋及其他福利	4,899	13,089
	15,306	34,443

註：

上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員人數為：

	截至十二月三十一日止年度	
	2022	2021
港幣10,000,001元 – 港幣10,500,000元	–	1
港幣9,500,001元 – 港幣10,000,000元	–	1
港幣8,500,001元 – 港幣9,000,000元	1	–
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	–	2
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	1	–
	2	4

## 10. 財務支出淨額

### 會計政策

除屬於收購、建築或生產符合資格資產（必需一段長時間準備作指定用途或出售的資產）所產生的利息支出被確認為該等資產部分成本外，利息支出均計入綜合損益表。將該等借款資本化的做法，在資產大致準備好作指定用途或出售時停止。

透過損益賬按公平值計量的金融資產的利息收入計入該等資產的公平值收益/(虧損)淨額中。按攤銷成本計量的金融資產及透過其他全面收益按公平值計量的金融資產採用實際利率法計算的利息收入，於綜合損益表中按時間比例確認為財務收入一部分。由持作現金管理用途的金融資產所帶來的利息收入，呈列為財務收入。任何其他利息收入均計入其他收益/(虧損)淨額內。利息收入是將實際利率應用於金融資產的總賬面值而計算，但不包括其後出現信貸減值的金融資產。對於出現信貸減值的金融資產，則將實際利率應用於金融資產的淨賬面值（在扣除虧損準備後）計算。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

## 11. 稅項

### 會計政策

稅項支出包括本期稅項及遞延稅項。稅項支出於綜合損益表中確認（惟稅項與於綜合其他全面收益表中確認或直接記入權益中的項目相關則除外）。

本期稅項支出乃按公司及其附屬公司營運業務及產生應課稅收入的國家於報告結算日已經實施或實際有效的稅務法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。管理層在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

	2022		2021	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 重列	港幣百萬元 重列
本期稅項				
香港利得稅	401		780	
海外稅項	590		627	
歷年撥備（超額）/不足	(5)		4	
		986		1,411
遞延稅項（附註31）				
投資物業公平值變化	472		437	
暫時差異的產生及撥回	598		116	
美國稅率變動影響	9		—	
		1,079		553
		2,065		1,964

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（二零二一年：百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

## 11. 稅項 (續)

按集團除稅前溢利計算的稅項支出與採用適用於公司的香港利得稅率計算的理論稅額的差別如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
除稅前溢利	10,292	9,243
以稅率16.5%計算(二零二一年：16.5%)	1,698	1,525
應佔合資公司及聯屬公司的業績	(240)	(295)
其他國家不同稅率的影響	350	377
美國稅率變動影響	9	-
投資物業的公平值虧損	189	595
毋須課稅的收入	(107)	(278)
不可扣稅的開支	95	20
未確認的未用稅項虧損	39	59
使用過往未確認的稅項虧損	(3)	(80)
確認過往未確認的稅項虧損	(6)	(53)
預扣稅項	46	90
歷年撥備(超額)/不足	(5)	4
稅項支出	2,065	1,964

集團應佔合資公司的稅項支出為港幣五億二千六百萬元(二零二一年(重列)：港幣五億三千七百萬元)及應佔聯屬公司的稅項支出為港幣四千萬元(二零二一年：稅項抵免港幣一千四百萬元)，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。

## 12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣二百五十二億八千二百萬元(二零二一年：港幣五十六億二千九百萬元)計入公司財務報表內。

## 13. 股息

### 會計政策

分派予公司股東的股息於獲得公司股東批准或公司董事宣派期內(在適當情況下)，於集團財務報表內確認為負債。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.32元(二零二一年：港幣0.31元)於二零二二年十月六日派發	1,872	1,814
第二次中期股息每股港幣0.68元(二零二一年：港幣0.64元)於二零二三年三月九日宣派	3,978	3,744
	5,850	5,558

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二二年度賬目。有關二零二二年的實際應付金額將於宣派時記入截至二零二三年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

## 14. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以公司股東應佔溢利港幣七十九億八千萬（二零二一年（重列）：港幣七十一億一千二百萬元），除以於二零二二年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權每日平均股數（二零二一年：五十八億五千萬股普通股）。

## 15. 物業、廠房及設備

### 會計政策

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。期後成本僅在與該項目相關的未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項目成本的情況下，始計入有關資產的賬面值，或視乎情況確認為獨立資產。

除永久業權土地外，所有其他物業、廠房及設備項目均以直線法根據其預計可用年期按足以撇銷其原值至估計剩餘價值的比率計算折舊：

樓宇	每年2%至5%
廠房及設備	每年10%至33⅓%

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期於各報告期末，按操作經驗及情況轉變而進行檢討及調整（如適用）。

業主自用物業轉撥至投資物業後，土地及樓宇重估所產生的賬面值增加記入綜合其他全面收益表，並於股東權益中作為物業重估儲備列賬。抵銷同一資產之前賬面值增加的賬面值減少，於綜合其他全面收益表中支銷，並直接在權益中從物業重估儲備扣除；所有其他賬面值減少於綜合損益表中支銷。

出售所得的收益及虧損通過將所得款項與賬面值比較而釐定，並於綜合損益表中其他收益/(虧損)淨額確認。如已重估的資產售出，包括在物業重估儲備中的數額則轉撥至收益儲備。

### 重要會計估算及判斷

在每個報告結算日或當情況有所改變時，均會考慮內部及外來的信息以評估是否有跡象顯示資產出現減值。倘存在此跡象，則以公平值減出售成本及/或使用價值計算方法（視何者適用而定）以估算資產的可收回款額。倘資產的賬面值超出其可收回款額，則確認減值支出以將資產的價值減至其可收回款額。此等減值支出於綜合損益表中其他收益/(虧損)淨額確認。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>原價：</b>			
二零二二年一月一日結算	4,307	1,978	6,285
匯兌差額	(152)	(69)	(221)
增購	10	115	125
出售	–	(12)	(12)
二零二二年十二月三十一日結算	4,165	2,012	6,177
<b>累計折舊及減值：</b>			
二零二二年一月一日結算	1,353	1,551	2,904
匯兌差額	(61)	(51)	(112)
本年度折舊(附註7)	106	126	232
出售	–	(12)	(12)
二零二二年十二月三十一日結算	1,398	1,614	3,012
<b>賬面淨值：</b>			
二零二二年十二月三十一日結算	2,767	398	3,165

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，集團並沒有物業、廠房及設備抵押作為集團長期借款的擔保。

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>原價：</b>			
二零二一年一月一日結算	5,479	1,818	7,297
匯兌差額	68	17	85
增購	9	181	190
出售	(1,216)	(38)	(1,254)
轉撥至投資物業淨額(附註16)	(49)	–	(49)
重估盈餘	16	–	16
二零二一年十二月三十一日結算	4,307	1,978	6,285
<b>累計折舊及減值：</b>			
二零二一年一月一日結算	1,521	1,454	2,975
匯兌差額	25	13	38
該年度折舊(附註7)	152	121	273
出售	(337)	(37)	(374)
轉撥至投資物業(附註16)	(8)	–	(8)
二零二一年十二月三十一日結算	1,353	1,551	2,904
<b>賬面淨值：</b>			
二零二一年十二月三十一日結算	2,954	427	3,381

## 16. 投資物業

### 會計政策

投資物業包括持作長期租金收益或資本增值或兩者兼並，且並非由集團自用的永久業權土地、租賃土地及樓宇。當承租人持作使用權資產的物業符合投資物業其餘定義時，則歸類並作為投資物業入賬。

投資物業（包括發展中投資物業）按公平值列賬，且每年估值兩次。大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值標準2020》進行，且根據個別物業的市值評估，土地及樓宇不作分別估值。根據香港財務報告準則第13號，此等價值為其公平值。正在發展中供日後用作投資物業用途的土地及樓宇以及正在重新發展以持續作投資物業用途的物業，以公平值計量並作為發展中投資物業記賬。公平值變化於綜合損益表中確認。

只有當期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項成本時，該支出計入有關投資物業的賬面值。投資物業的所有其他維修及保養成本則在其產生的財政期間在綜合損益表中支銷。

如投資物業變成由集團自用，則重新歸類為物業、廠房及設備或使用權資產中的租賃土地。在會計處理方面，其於重新歸類當日的公平值被視為其成本值。

在發展期間出租集團投資物業所引起的支出會予以遞延，並於佔用物業時起按不超過租賃年期的期間以直線法攤銷並計入綜合損益表中。

### 重要會計估算及判斷

獨立物業估值師戴德梁行有限公司獲委聘為集團於二零二二年十二月三十一日的投資物業組合的主要部分進行估值。該估值乃根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值標準2020》進行，根據該準則，市值的定義為「在經適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中，在估值日應就某一資產或負債換取的估計款項，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。該等假設主要涉及市值租金及收益率。

管理層已就獨立物業估值進行審閱，將之與其自有的假設作比較，並參考過所獲得的可比較銷售交易數據，認為集團的投資物業組合的獨立物業估值合理。

16. 投資物業 (續)

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零二二年一月一日結算	236,703	31,112	267,815
匯兌差額	(3,279)	(170)	(3,449)
增購	935	6,806	7,741
成本撥回	(367)	(53)	(420)
出售	(269)	–	(269)
類別之間轉撥	15,629	(15,629)	–
轉撥自使用權資產淨額	–	2	2
轉撥至歸類為持作出售資產	(474)	–	(474)
出售附屬公司	–	(556)	(556)
公平值(虧損)/收益淨額	(764)	1,565	801
	248,114	23,077	271,191
加：初始租賃成本	177	–	177
二零二二年十二月三十一日結算	248,291	23,077	271,368
二零二一年一月一日結算	239,493	27,338	266,831
匯兌差額	1,142	13	1,155
增購	1,191	3,056	4,247
成本撥回	(6)	–	(6)
出售	(1,603)	–	(1,603)
類別之間轉撥	1,131	(1,131)	–
轉撥自物業、廠房及設備淨額(附註15)	41	–	41
轉撥自使用權資產淨額	242	633	875
轉撥至歸類為持作出售資產	(1,646)	–	(1,646)
出售附屬公司	–	(132)	(132)
公平值(虧損)/收益淨額	(3,282)	1,335	(1,947)
	236,703	31,112	267,815
加：初始租賃成本	144	–	144
二零二一年十二月三十一日結算	236,847	31,112	267,959



## 16. 投資物業 (續)

### 按地域劃分的投資物業分析

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約 (十至五十年)	30,688	31,586
長期租約 (五十年以上)	194,283	192,378
	224,971	223,964
於中國內地持有		
短期租約 (少於十年)	49	–
中期租約 (十至五十年)	41,122	39,207
	41,171	39,207
於美國持有		
永久業權	5,049	4,644
	271,191	267,815

新增項目包括應對氣候變化的資本開支。此類開支旨在減低碳排放和節約能源，從而緩解氣候相關風險以及實現減碳目標。更多有關詳情，請參閱第121頁至第127頁的可持續發展章節。

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

### 管理層估算公平值所採用的估值程序和估值法

集團的投資物業於二零二二年十二月三十一日按公平值進行估值。按價值計百分之九十五由戴德梁行有限公司及按價值計百分之二由另一獨立估值師分別根據市值進行估值。獨立專業合資格估值師均在進行集團投資物業估值的司法權區持有認可的相關專業資格，且對所估值投資物業的地點和類型擁有近期的經驗，其餘物業由管理層進行估值。當前投資物業的用途為其最有效及最佳用途。

集團已落成投資物業組合的估值是將現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金的潛在收入變化作出適當備付，以及參考相關物業市場近期可供比較的買賣交易而得出。

集團發展中投資物業的估值是參考市場資本化率及相關物業市場近期可供比較的買賣交易（假設物業於估值日已落成），並考慮到已產生的建築成本及完成該項目將產生的估計成本，加上發展商的估計利潤及邊際風險而得出。

集團投資物業的公平值會同時受到可觀察及不可觀察輸入數據的變化所影響。如資本化率上升，公平值將會下降。如市值租金上升，公平值將會上升。如估計至完工的成本或發展商的估計利潤及邊際風險上升，公平值將會下降。如該等輸入數據下降，情況則相反。

可觀察及不可觀察輸入數據之間存在相互關係。預期空置率可能影響收益率，空置率愈高，則收益率亦會愈高。就發展中投資物業而言，增加建築成本為物業添加特色，或可令未來租值上調，未來租金收入增加或可與成本增加有關。

集團會審核獨立估值師為財務報告用途而進行的估值。管理層與獨立估值師最少每半年就估值程序及結果進行商討，與集團半年結算報告的日期一致。

## 16. 投資物業 (續)

### 公平值層級

集團的投資物業按公平值計量及以下的公平值層級分類：

	已落成				發展中			2022 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
第二層次	1,141	193	–	1,334	5,761	–	5,761	7,095
第三層次	204,017	37,714	5,049	246,780	14,052	3,264	17,316	264,096
總計	205,158	37,907	5,049	248,114	19,813	3,264	23,077	271,191
加：初始租賃成本								177
二零二二年十二月三十一日結算								271,368

	已落成				發展中			2021 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
第二層次	1,773	210	–	1,983	13,127	–	13,127	15,110
第三層次	191,079	38,997	4,644	234,720	17,985	–	17,985	252,705
總計	192,852	39,207	4,644	236,703	31,112	–	31,112	267,815
加：初始租賃成本								144
二零二一年十二月三十一日結算								267,959

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次 — 投資物業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 — 投資物業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。

以上投資物業主要包括香港及中國內地已落成及發展中的商用及住宅物業。集團還有其他投資物業項目，主要為已於二零一六年落成的邁阿密 Brickell City Centre 購物中心。由於集團投資物業的性質獨特，因此大部分投資物業參考第三層次公平值進行估值。

## 16. 投資物業 (續)

### 公平值層級 (續)

年內投資物業的第三層次公平值變動如下：

	已落成				發展中			2022 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
二零二二年一月一日結算	191,079	38,997	4,644	234,720	17,985	–	17,985	252,705
匯兌差額	–	(3,261)	(1)	(3,262)	–	(170)	(170)	(3,432)
增購	525	391	17	933	1,865	3,482	5,347	6,280
成本撥回	(367)	–	–	(367)	(52)	–	(52)	(419)
類別之間轉撥	15,629	–	–	15,629	(6,170)	–	(6,170)	9,459
公平值 (虧損)/收益淨額	(2,849)	1,587	389	(873)	424	(48)	376	(497)
二零二二年十二月三十一日結算	204,017	37,714	5,049	246,780	14,052	3,264	17,316	264,096

	已落成				發展中			2021 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
二零二一年一月一日結算	196,498	34,618	4,799	235,915	14,533	886	15,419	251,334
匯兌差額	–	1,109	28	1,137	–	13	13	1,150
增購	329	818	43	1,190	2,555	92	2,647	3,837
成本撥回	(6)	–	–	(6)	–	–	–	(6)
出售	–	(7)	(456)	(463)	–	–	–	(463)
類別之間轉撥	445	1,131	–	1,576	–	(1,131)	(1,131)	445
轉撥自物業、廠房及設備淨額	23	–	–	23	–	–	–	23
轉撥自使用權資產淨額	242	–	–	242	–	–	–	242
公平值 (虧損)/收益淨額	(6,452)	1,328	230	(4,894)	897	140	1,037	(3,857)
二零二一年十二月三十一日結算	191,079	38,997	4,644	234,720	17,985	–	17,985	252,705

## 16. 投資物業 (續)

關於使用重要的不可觀察輸入數據進行第三層次公平值計量的信息

	公平值 港幣百萬元	估值方法	每月市值租金 <sup>1</sup> 每平方呎港元 (可出租)	資本化率
二零二二年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	204,017	收入資本化	十元中位至 略高於五百元	2.50% – 4.75%
中國內地	37,714	收入資本化	低於十元至 二百元中位	5.50% – 6.25%
美國	5,049	收入資本化	低於十元至 略高於七十元	5.00% – 5.50%
小計	246,780			
發展中				
香港	14,052	剩餘價值 <sup>2</sup>	略高於六十元至 略高於一百元	1.20% – 3.75%
中國內地	3,264	銷售比較	–	–
小計	17,316			
總計 (第三層次)	264,096			
二零二一年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	191,079	收入資本化	低於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88%
中國內地	38,997	收入資本化	低於十元至 二百元高位	6.00% – 6.75%
美國	4,644	收入資本化	低於十元至 略高於七十元	5.00% – 5.50%
小計	234,720			
發展中				
香港	17,985	剩餘價值 <sup>2</sup>	略高於六十元至 七十元高位	3.63% – 3.75%
總計 (第三層次)	252,705			

<sup>1</sup> 市值租金乃根據《香港測量師學會估值標準2020》中之定義釐定，即「經適當的市場推廣後，自願出租人及自願承租人以適當的租賃條款於公平原則進行的交易中，在估值日出租及承租房地產全數權益的估計金額，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。這實際上指一項假設為空置及可供出租的物業預期可賺取的租金收入（不包括一般開支）。此租金未必與租戶實際承諾繳付的租金相同。

<sup>2</sup> 在採用剩餘價值法對投資物業進行公平值計量時，使用了另外兩項不可觀察的輸入數據，即完成該項目的估計成本及發展商的估計利潤及邊際風險。

## 17. 無形資產

### 會計政策

#### 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期（三至五年）攤銷。

與維修電腦軟件程式相關的成本已確認為費用支銷。直接與開發由集團控制的可識別及獨有軟件產品有關，並很可能產生高於成本的經濟效益超逾一年，確認為無形資產。直接成本包括軟件開發員工的成本，以及適當的相關經常費用。已確認為資產的電腦軟件成本按其估計可用年期（三至五年）攤銷。

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>成本：</b>			
二零二二年一月一日結算	263	205	468
增購	58	–	58
二零二二年十二月三十一日結算	321	205	526
<b>累計攤銷：</b>			
二零二二年一月一日結算	163	102	265
本年度攤銷（附註7）	32	21	53
二零二二年十二月三十一日結算	195	123	318
<b>賬面淨值：</b>			
二零二二年十二月三十一日結算	126	82	208

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>成本：</b>			
二零二一年一月一日結算	211	205	416
增購	52	–	52
二零二一年十二月三十一日結算	263	205	468
<b>累計攤銷：</b>			
二零二一年一月一日結算	138	80	218
該年度攤銷（附註7）	25	22	47
二零二一年十二月三十一日結算	163	102	265
<b>賬面淨值：</b>			
二零二一年十二月三十一日結算	100	103	203

港幣五千三百萬元（二零二一年：港幣四千七百萬元）的攤銷費用已包括在綜合損益表的銷售成本及行政開支中。

## 18. 使用權資產

### 會計政策

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。租賃資產不能用作為借款的擔保。

承租人在租賃資產由可供集團使用日起，確認為使用權資產及相關負債。每項租賃付款均於負債與財務成本之間進行分配。財務成本在租賃期內於綜合損益表支銷，以在每個財政期間的負債餘額產生一個恆常的周期利率。

租賃產生的資產和負債初始按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收租賃優惠；
- 根據某項指數或某個比率計算的浮動租賃付款，初始按開始生效日的指數或比率計量；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的金額；
- 購買權的行使價格（如承租人能合理地確定會行使該權利）；及
- 終止租賃的罰款（如租賃期的計算假設了承租人會行使權利終止租賃）。

租賃付款使用租賃中隱含的利率貼現。如果無法確定該利率，則使用承租人的增額借款利率，即承租人在類似的經濟環境中，以類似的條款和條件獲得一項類似價值的資產，所需的借貸資金而須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前所作的任何租賃付款扣除任何收取的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 還原費用。

使用權資產乃按資產的可用年期與租賃期兩者中的較短者，以直線法折舊。但是，如果預計相關資產的擁有權將在租賃期結束時轉移到集團，而使用權資產的成本已經包括購買權的行使價格，則以直線法按相關資產預計可用年期撇銷其原值至估計剩餘價值計算折舊。

承租人所付與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法在綜合損益表確認為費用。短期租賃指租賃期限為十二個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及辦公室小型傢俱。

## 18. 使用權資產 (續)

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,340	2,367
物業	142	75
	<b>2,482</b>	2,442

集團為租賃土地的登記擁有人或用戶，已於收購該些土地的土地權益時支付款項；除地租和差餉以及向相關政府部門支付的其他款項（或會不時改變）外，沒有根據土地租賃條款須持續支付的款項（因此沒有確認租賃負債）。有關該些土地權益的詳情如下：

	持作自用的租賃土地	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約（十至五十年）	345	360
長期租約（五十年以上）	1,995	2,007
	<b>2,340</b>	2,367

其他類型資產的租賃安排乃按個別資產協商，包含廣泛不同的條款和條件，包括租賃付款及租賃年期條款。

集團自用的物業在集團自用完畢後轉撥至投資物業。截至二零二二年十二月三十一日止年度，有關該類轉撥由賬面值至公平值的估值增加金額少於港幣一百萬元（二零二一年：港幣九千四百萬元）。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣一億零七百萬元（二零二一年：港幣五百萬元）。

截至二零二二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」項下已付利息港幣一千九百萬元（二零二一年：港幣一千八百萬元）；(b)「營運業務」項下短期及低價值資產租賃費用港幣三千二百萬元（二零二一年：港幣三千二百萬元）及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣六千六百萬元（二零二一年：港幣七千二百萬元）。

## 19. 持作發展物業

### 會計政策

持作發展物業包括永久業權土地成本值及相關前期工程成本，扣除為可能出現的虧損所作的撥備。持作發展物業預期不會在集團的正常營業周期內出售或發展，並歸類為非流動資產。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
持作發展物業		
永久業權土地	987	986
發展成本	221	221
	<b>1,208</b>	1,207

## 20. 合資公司

### 會計政策

合資公司乃集團長期持有其權益的公司，且有權根據合約安排與其他合營者共同行使管控權的公司；集團並對該等公司的資產淨值擁有權利。集團採用權益法將其合資公司的投資記賬，有關方法在第198頁至第200頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
應佔資產淨值，非上市	24,286	21,935
商譽	303	—
合資公司	<b>24,589</b>	21,935
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	13,360	13,426
– 按利率1.7%至6.5%計息（二零二一年：0.86%至6.5%）	1,913	2,193
	<b>15,273</b>	15,619

合資公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。該等借款被視為具有較低信貸風險，集團管理層會就該些公司的財務狀況及表現定期進行監察及檢討。

二零二二年十二月十五日，集團與遠洋集團控股有限公司及其附屬公司（「遠洋集團」）訂立三份主協議，合共購入現有成都遠洋太古里合資公司百分之五十權益，總現金代價為人民幣五十五億五千萬元。根據主協議並滿足若干條件下：

- 集團根據第一份主協議收購該等合資公司百分之十五權益；及
- 集團根據第二份及第三份主協議收購該等合資公司百分之三十五權益。

第一份主協議已於二零二二年十二月交割，第二份及第三份主協議亦已於二零二三年二月完成交割。

現金代價總額中的人民幣十億元已於二零二二年繳付，餘下人民幣四十五億五千萬元亦已於二零二三年二月繳付。於二零二二年十二月三十一日，該等合資公司仍為集團共同管控。



## 20. 合資公司 (續)

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
非流動資產	51,174	51,676
流動資產	7,199	3,915
流動負債	(5,587)	(2,649)
非流動負債	(28,500)	(31,007)
<b>資產淨值</b>	<b>24,286</b>	<b>21,935</b>
收入	3,225	2,974
投資物業公平值變化	877	1,197
開支	(2,133)	(1,766)
除稅前溢利	1,969	2,405
稅項	(526)	(537)
<b>本年溢利</b>	<b>1,443</b>	<b>1,868</b>
其他全面收益	(1,744)	561
<b>本年全面收益總額</b>	<b>(301)</b>	<b>2,429</b>

有關合資公司的資本承擔及或有事項於附註39及40披露。

太古地產有限公司的主要合資公司載列於第201頁至第203頁，並無合資公司被視為個別對集團有重大影響。

## 21. 聯屬公司

### 會計政策

聯屬公司乃集團對其管理（包括參與財務及營運決策）有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶擁有其百分之二十至百分之五十投票權的股權。集團採用權益法將於聯屬公司的投資記賬，在第198頁至第200頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	473	461
聯屬公司所欠借款減撥備		
– 免息	12	–
– 按利率6.41%計息（二零二一年：無）	40	–
	52	–

除一項聯屬公司所欠計息借款港幣四千萬元須於二零二七年償還外，聯屬公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。該等借款被視為具有較低信貸風險，集團管理層會就該些公司的財務狀況及表現定期進行監察及檢討。

## 21. 聯屬公司 (續)

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
非流動資產	651	612
流動資產	383	339
流動負債	(145)	(158)
非流動負債	(416)	(332)
<b>資產淨值</b>	<b>473</b>	<b>461</b>
收入	276	188
<b>本年溢利及全面收益總額</b>	<b>12</b>	<b>(82)</b>

太古地產有限公司的主要聯屬公司載列於第201頁至第203頁，並無聯屬公司被視為個別對集團有重大影響。

## 22. 按類別劃分的金融工具

### 會計政策

#### 金融資產

##### (a) 分類

集團將其金融資產劃分為下列計量類別：

- 其後將按公平值計量的金融資產（不論是透過綜合其他全面收益表或透過綜合損益表），及
- 將按攤銷成本計量的金融資產。

分類方法視乎集團管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款而定。

對於按公平值計量的資產，收益和虧損記入綜合損益表或綜合其他全面收益表。對於非持作買賣用途的權益工具的投資，將視乎集團有否在初始確認時已作出不可撤銷的選擇，將權益投資透過其他全面收益按公平值記賬。

集團會並只會在其管理該等資產的業務模式改變時才會將債權投資重新分類。

##### (b) 確認及終止確認

金融資產的購入和出售均於交易日期（即集團承諾購入或出售該資產的日期）確認。當集團從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而集團已大致上將所有風險和擁有權回報轉移時，則終止對該等金融資產的確認。

##### (c) 計量

除應收貿易賬項外，在初始確認時，集團按公平值計量金融資產，如並非按公平值列入損益賬的金融資產，則加上收購金融資產時直接產生的交易成本。按公平值列入損益賬的金融資產的交易成本，於綜合損益表中支銷。

在釐定有內含衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，須以其整體作出考慮。

##### - 債務工具

債務工具的後續計量取決於集團管理資產的業務模式以及資產的現金流量特徵。集團將其債務工具分類為三種計量類別：

## 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

### 會計政策 (續)

### 金融資產 (續)

#### (c) 計量 (續)

- (i) 攤銷成本計量：持作收取合約現金流量的資產，倘該等現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入中。因終止確認而產生的任何收益或虧損在綜合損益表中直接確認，並連同匯兌收益或虧損在其他收益/(虧損)淨額項中呈列。
- (ii) 透過其他全面收益按公平值計量：持作收取合約現金流量及出售金融資產的資產，倘該等資產的現金流量僅為支付本金及利息，則透過其他全面收益按公平值計量。賬面值的變動計入其他全面收益，惟於綜合損益表確認的減值收益或虧損、利息收入和匯兌盈虧則除外。當金融資產終止確認，之前在其他全面收益中確認的累計損益，將從權益賬中重新歸類至綜合損益表，並在其他收益/(虧損)淨額中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入中。匯兌收益及虧損於其他收益/(虧損)淨額呈列。
- (iii) 透過損益賬按公平值計量：不符合攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平值計量標準的資產，按公平值列入損益賬計量。其後按公平值列入損益賬計量的債務投資的收益或虧損於綜合損益表確認，並於產生的期間在其他收益/(虧損)淨額項中以淨值呈列。

#### – 權益工具

集團其後按公平值計量所有權益投資。當集團有權收取股息款項時，該等投資的股息於綜合損益表確認為其他收益/(虧損)淨額。倘集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則其後在終止確認投資後，不會將公平值收益及虧損重新歸類至綜合損益表。

透過損益賬按公平值計量的權益投資的公平值變動於綜合損益表中的其他收益/(虧損)淨額確認(如適用)。透過其他全面收益按公平值計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈列。

#### (d) 減值

集團在前瞻性基礎上對按攤銷成本列賬及透過其他全面收益按公平值列賬的債務工具相關的預期信貸虧損進行評估，所採用的減值方法取決於信貸風險是否有顯著增加。

集團採用香港財務報告準則第9號許可的簡化方法，就所有貿易應收款項使用全期預期虧損準備來計量預期信貸虧損。

計量營業租賃應收款的預期信貸虧損包括考慮預期已確認為該應收款一部分的被免除租賃付款。

#### (e) 信貸風險的顯著增加

在評估某項金融資產的信貸風險在初始確認後有否顯著增加時，集團認為當借款人很大機會未能向集團全數償還其信貸責任時，違約事件已經發生，而不考慮例如將抵押品變現等行動。集團會考慮合理和具支持的信息，包括過往經驗及可得的前瞻性資訊。

#### (f) 撤銷政策

金融資產的總賬面值會撤銷至沒有實際收回期望的金額。

### 金融負債

設有固定或可確定付款金額及固定到期日的非衍生金融負債按攤銷成本計量。此等項目計入非流動負債內，但由期終結算日起計少於十二個月內到期的項目則歸類為流動負債。

在貿易及其他應付款項中，附屬公司非控股權益的認沽期權透過綜合損益表按公平值計量。

## 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

適用於金融工具的會計政策的報表項目如下：

	附註	按公平值 列入損益賬 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
<b>綜合財務狀況表所示資產</b>						
二零二二年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	–	–	15,273	15,273	15,273
聯屬公司所欠借款	21	–	–	52	52	52
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	–	–	2,238	2,238	2,238
現金及現金等價物	26	–	–	4,502	4,502	4,502
衍生金融資產	30	–	96	–	96	96
透過損益賬按公平值計量的金融資產						
– 非上市權益投資		460	–	–	460	460
按攤銷成本計量的其他金融資產	32	–	–	520	520	520
<b>總計</b>		<b>460</b>	<b>96</b>	<b>22,585</b>	<b>23,141</b>	<b>23,141</b>
二零二一年十二月三十一日結算 (重列)						
合資公司所欠借款	20	–	–	15,619	15,619	15,619
應收直接控股公司款項	25	–	–	1	1	1
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	–	–	2,149	2,149	2,149
現金及現金等價物	26	–	–	14,833	14,833	14,833
衍生金融資產	30	–	152	–	152	152
透過損益賬按公平值計量的金融資產						
– 非上市權益投資		439	–	–	439	439
按攤銷成本計量的其他金融資產	32	–	–	522	522	522
<b>總計</b>		<b>439</b>	<b>152</b>	<b>33,124</b>	<b>33,715</b>	<b>33,715</b>
<b>綜合財務狀況表所示負債</b>						
二零二二年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	27	590	–	9,414	10,004	10,004
長期借款及債券	29	–	–	22,835	22,835	21,910
租賃負債	28	–	–	614	614	614
<b>總計</b>		<b>590</b>	<b>–</b>	<b>32,863</b>	<b>33,453</b>	<b>32,528</b>
二零二一年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	27	551	–	8,925	9,476	9,476
長期借款及債券	29	–	–	24,601	24,601	25,461
租賃負債	28	–	–	566	566	566
衍生金融負債	30	–	7	–	7	7
<b>總計</b>		<b>551</b>	<b>7</b>	<b>34,092</b>	<b>34,650</b>	<b>35,510</b>

## 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是按年結日的市場報價計算。集團持有的金融資產以現行買盤價作為市場報價。

並非於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是以預計現金流量貼現法等估值方法來釐定。該估值方法乃按每個年結日的市場情況為基礎作出假設。

貿易及其他應收款項和貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

由於貼現的影響不大，因此流動借款的公平值相等於其賬面值。非流動借款的公平值並不等於其賬面值，而是根據來自相關金融機構的假設，或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（如利率），再按現金流量貼現來計算。非流動借款如按公平值列賬，將歸類為公平值層級的第二層次。

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

	第二層次 港幣百萬元	第三層次 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元
<b>綜合財務狀況表所示資產</b>			
<b>二零二二年十二月三十一日結算</b>			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	96	–	96
<b>透過損益賬按公平值計量的金融資產</b>			
– 非上市權益投資	–	460	460
	96	460	556
<b>二零二一年十二月三十一日結算</b>			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	152	–	152
<b>透過損益賬按公平值計量的金融資產</b>			
– 非上市權益投資	–	439	439
	152	439	591
<b>綜合財務狀況表所示負債</b>			
<b>二零二二年十二月三十一日結算</b>			
一項非控股權益的認沽期權 (附註27)	–	590	590
<b>二零二一年十二月三十一日結算</b>			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	7	–	7
一項非控股權益的認沽期權 (附註27)	–	551	551
	7	551	558

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次 — 金融工具採用報價以外的輸入數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。

第三層次 — 金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

## 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

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是市場利率、匯率及收益率。

公平值層級的第二層次及第三層次之間並無金融工具轉撥，亦無金融工具轉撥至或轉撥自第三層次。集團的政策是將公平值層級層次的任何撥入或撥出，於引致轉撥的事件或情況改變發生之日確認。

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。

集團的財務部對金融工具進行所需的估值以作呈報用途，包括第三層次公平值。有關估值由財務董事審閱及批核。

下表所示為截至二零二二年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	透過損益賬按公平 值計量的金融資產 港幣百萬元	一項非控股權益 的認沽期權 港幣百萬元
二零二二年一月一日結算	439	551
增購	21	–
年內分派	–	(27)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	–	66
二零二二年十二月三十一日結算	460	590
* 包括就二零二二年十二月三十一日結算持有的餘額確認的未變現虧損	–	66
二零二一年一月一日結算	985	513
匯兌差額	–	3
增購	436	–
出售	(970)	–
年內分派	–	(29)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	–	64
確認為其他收益淨額的公平值變化*	(12)	–
二零二一年十二月三十一日結算	439	551
* 包括就二零二一年十二月三十一日結算持有的餘額確認的未變現虧損	12	64

歸類為第三層次的非上市投資的公平值，乃採用現金流量貼現估值法釐定。所用的重要不可觀察輸入數據是預期未來增長率及貼現率。根據其他合理假設，更改這些不可觀察輸入數據不會大幅改變投資的估值。

歸類於第三層次內的美國一項非控股權益認沽期權的公平值估算乃採用現金流量貼現估值法釐定，包含多項不可觀察的輸入數據，包括相關投資物業於預期行使時的預期公平值、預期行使時間，以及所採用的貼現率。預期行使時間為二零二三年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零二一年：百分之六點三）。

投資物業於預期行使時的公平值本身取決於多項不可觀察輸入數據，此等輸入數據與集團其他已落成投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金及預期資本化率。若投資物業於行使時的預期公平值上升，則認沽期權於二零二二年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使時間延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使時間提前或貼現率下降，情況則相反。

## 23. 供出售物業

### 會計政策

供出售物業包括永久業權土地及租賃土地成本、建築成本及資本化利息支出，減除為可能出現的虧損撥備。發展中物業為進行中的建築項目，預計在集團的正常營業週期內出售，並歸類為流動資產。供出售物業可即時出售，並歸類為流動資產。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
– 發展成本	619	494
– 租賃土地	7,389	5,759
已落成物業		
– 發展成本	138	8
– 永久業權土地	–	149
– 租賃土地	118	1
	<b>8,264</b>	<b>6,411</b>

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第86頁的「經審核財務資料」列表。

## 24. 貿易及其他應收款項

## 會計政策

貿易應收款項初始按無條件獲得的代價款額確認（除非包含重大融資成分），其他應收款項初始按公平值確認。貿易及其他應收款項其後採用實際利率法按攤銷成本計量並扣除虧損準備。綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項已扣除此撥備。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
應收貿易賬項	385	396
預付款項及應計收益	85	81
應收中介控股公司款項	5	—
按攤銷成本計量的其他金融資產（附註32）	520	—
其他應收款項	1,839	1,743
	<b>2,834</b>	<b>2,220</b>

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
三個月或以下	354	338
三至六個月	15	24
六個月以上	16	34
	<b>385</b>	<b>396</b>

其他應收款項包括免租及其他給予租戶的租賃優惠港幣十一億九千八百萬元（二零二一年（重列）：港幣十二億七千五百萬元），於相關租賃期內攤銷。

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項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。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。於二零二二年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣一億四千五百萬元（二零二一年：港幣一億二千四百萬元）。大部分過期的應收貿易賬項賬齡少於三個月。此等賬項涉及若干近期無違約記錄的獨立客戶。貿易及其他應收款項中的其他項目並無包含減值資產。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日結算，最大信貸風險為上述披露的應收貿易賬項及其他應收款項的賬面值。於二零二二年十二月三十一日結算，從租戶收取作為應收貿易賬項抵押的租賃按金賬面值為港幣二十七億一千五百萬元（二零二一年：港幣二十七億八千二百萬元）。



## 25. 應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司

應收直接控股公司款項並無抵押、免息及在一年內清還。

## 26. 現金及現金等價物

### 會計政策

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括庫存現金、可隨時要求銀行及財務機構償還的款項，及於購入後三個月內期滿的短期高流動投資，減銀行透支。綜合財務狀況表中的現金及現金等價物不包括銀行透支。銀行透支包括在流動負債的借款內。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	307	8,060
銀行結餘	4,195	6,773
	<b>4,502</b>	<b>14,833</b>

集團短期存款的實際利率由年利率百分之三點五至百分之五點二不等（二零二一年：百分之零點一至百分之二點六）；此等存款的期限為三十三日至九十四日（二零二一年：二十二日至九十四日）。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，就銀行結餘及短期存款最大的信貸風險為上述披露的銀行結餘及短期存款的賬面值。

## 27. 貿易及其他應付款項

### 會計政策

貿易及其他應付款項（附屬公司非控股權益的認沽期權除外）初始按公平值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本計量。附屬公司非控股權益的認沽期權以預期贖回金額的公平值計量，並指定為透過損益賬按公平值列賬。

27. 貿易及其他應付款項 (續)

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
應付貿易賬項	812	721
租戶的租金按金	2,715	2,782
出售投資物業所收訂金	1	10
一項非控股權益的認沽期權	590	551
其他應付款項		
應計資本開支	1,283	1,363
欠中介控股公司款項	83	100
欠一間合資公司款項	113	-
欠一間聯屬公司款項	-	5
來自合資公司的計息墊款(按利率4.65%計息)(二零二一年：1.42%至4.65%)	256	479
來自一項非控股權益的墊款	1,173	1,130
其他	2,982	2,348
	<b>5,890</b>	5,425
	<b>10,008</b>	9,489
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	-	(150)
	<b>10,008</b>	9,339

除於二零二一年十二月三十一日來自一間合資公司的計息墊款港幣一億五千萬元須於二零二三年之後償還外，欠中介控股公司、一間聯屬公司、合資公司及一項非控股權益的款項均為無抵押及無固定還款期，而該墊款已於年內提前償還。除來自合資公司的計息墊款外，其餘均為免息。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
三個月或以下	812	721

## 28. 租賃負債

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
於年底的還款期限如下：		
一年內	79	49
一至兩年內	73	53
兩至五年內	192	126
五年以上	270	338
	614	566
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(79)	(49)
	535	517

於二零二二年十二月三十一日，用以計量租賃負債的加權平均增額借款利率為百分之三點三（二零二一年：百分之三點三）。

有關租賃負債的會計政策，請參閱使用權資產（附註18）。

## 29. 借款

### 會計政策

借款初始按公平值確認，其後按攤銷成本計量。並非透過損益賬按公平值列賬的借款均包括所產生的交易成本。交易成本指因為借款而直接增加的成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管機構及證券交易所徵收的款項，以及過戶登記稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額於借款期內採用實際利率法於綜合損益表中確認。

除非集團有權無條件延遲償還負債直至期終結算日後最少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

作為披露用途，按攤銷成本列賬借款的公平值是根據集團同類金融工具的現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

## 29. 借款 (續)

有關集團借款的詳情，請參閱第82頁至第85頁的「經審核財務資料」列表。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
長期銀行借款 — 無抵押		
一年內償還	500	5,102
一至兩年內償還	776	—
兩至五年內償還	6,535	588
	<b>7,811</b>	5,690
其他借款 — 無抵押		
一年內償還	200	3,898
一至兩年內償還	1,099	199
兩至五年內償還	8,660	7,619
五年後償還	5,065	7,195
	<b>15,024</b>	18,911
列入流動負債項下於一年內到期的款項	<b>(700)</b>	(9,000)
	<b>22,135</b>	15,601

(a) 於十二月三十一日的實際年利率（在利率及跨幣掉期前）如下：

	2022		2021	
	港幣 %	美元 %	港幣 %	美元 %
長期借款及債券	2.3-5.7	3.5-5.2	0.8-3.6	0.8-4.4

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日結算，並無未承擔銀行借款。銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零三零年（二零二一年：最長可至二零三零年）。

(b) 該等長期銀行借款及其他借款的賬面值（在跨幣掉期前）以下列貨幣計值：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
港幣	11,958	9,071
美元	10,877	15,530
	<b>22,835</b>	24,601

### 30. 衍生金融工具

#### 會計政策

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初始確認，其後按公平值重新計量。確認所得盈虧的方法取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如果是，則取決於被對沖項目的性質。

集團在交易開始時書面記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，以及進行對沖交易的風險管理目的與策略。集團亦就對沖交易的衍生工具（在開始及持續進行對沖時）是否能高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量進行評估並書面記錄。

集團所有衍生工具均與現金流量對沖有關。被指定及符合作為現金流量對沖工具的衍生工具，其公平值變化的有效部分在權益賬中的現金流量對沖儲備中確認。與無效部分相關的收益或虧損，即時於綜合損益表中確認。

當跨幣掉期合約用於對沖未來現金流量時，集團只指定掉期合約在撇除外匯基差後的公平值變動作為對沖工具。與掉期合約在撇除外匯基差後的有效部分相關的收益或虧損，在權益賬中的現金流量對沖儲備中確認。掉期合約的外匯基差的公平值變動就與被對沖項目相關的程度，在對沖關係期間按有系統及合理的基準於權益的其他全面收益中單獨確認為對沖成本。對沖無效部分於綜合損益表中的財務成本內確認。

在權益中累計的數額會在被對沖項目對綜合損益表造成影響的期間重新歸類。與(a)利率掉期對沖浮動利率借款及(b)跨幣掉期合約對沖外幣借款有效部分相關的收益或虧損，在被對沖借款的利息開支同時於綜合損益表中的財務成本內確認。

如果用作風險管理用途的對沖比率不再理想，但風險管理的目的維持不變，而對沖仍然符合對沖會計準則，則透過調整對沖工具的數量或被對沖項目的數量使對沖比率與用作風險管理的比率一致，從而重整對沖關係。任何對沖無效部分均予計算，並於重整對沖關係時於綜合損益表入賬。

當對沖工具期滿或售出，或當對沖不再符合對沖會計的準則，則當時在權益賬中存在的任何累計收益或虧損仍然保留在權益中，並會在預測的交易最終在綜合損益表中確認時確認。如預測的交易預計不再進行，則已在權益呈報的累計收益或虧損會即時轉撥至綜合損益表中。

	2022		2021	
	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	–	–	19	7
– 一年後到期	96	–	133	–

利率掉期對沖長期利率風險。跨幣掉期對沖與發行美元票據相關的外匯風險。於二零二二年十二月三十一日就利率及跨幣掉期於綜合其他全面收益中確認的損益，預期會影響直至贖回票據及借款到期日為止各年度的綜合損益表（直至及包括二零二八年）。

### 30. 衍生金融工具 (續)

未平倉衍生金融工具的名義本金額如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
跨幣掉期	7,797	11,695
利率掉期	-	1,559

在大多數情況下，對沖工具與對沖項目為一對一的對沖比率。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，所有符合對沖會計準則的現金流量對沖均非常有效。

### 31. 遞延稅項

#### 會計政策

遞延稅項以負債法就資產及負債的評稅基準與其於財務報表內的賬面值兩者間的暫時差異，作出全數準備。然而，如遞延稅項乃來自進行交易時初始確認的資產或負債（如屬業務合併則除外）而在確認時並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則不會予以確認。遞延稅項是以於期終結算日已經實施或實際有效的稅率計算。

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異時才會確認。

遞延稅項須就投資於附屬公司、合資公司及聯屬公司而引致的暫時差異作出準備，除非集團可控制暫時差異會在何時撥回，且暫時差異很可能不會在可見的未來撥回。

在計算與香港及美國投資物業相關的遞延稅項時，已考慮到該等物業的價值可完全通過銷售收回的假設。此假設於中國內地的投資物業被推翻，因應用於該等投資物業的業務模式是隨時間消耗其所含的絕大部分經濟利益（而非通過銷售）。因此，與中國內地投資物業相關的遞延稅項乃基於通過使用收回而釐定。

倘稅項涉及同一稅務當局及可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。下列款額經進行適當抵銷後確定，並分別列於綜合財務狀況表：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
遞延稅項資產	64	78
遞延稅項負債	(11,248)	(10,746)
十二月三十一日結算	(11,184)	(10,668)

大致上所有遞延稅項結餘將於十二個月後收回或清還。

### 31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
一月一日結算		
– 原先呈列	10,769	10,021
– 附註1(c)所作調整的影響	(101)	(103)
– 重列	10,668	9,918
匯兌差額	(591)	201
於損益賬支銷(附註11)	1,079	553
於其他全面收益支銷/(記賬)	35	(4)
出售附屬公司	(7)	–
十二月三十一日結算	11,184	10,668

年內遞延稅項資產及負債(在未抵銷同一課稅司法權區的餘額前)的變動如下：

#### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
一月一日結算	4,384	4,228	6,108	5,503	804	749	11,296	10,480
匯兌差額	(85)	30	(489)	168	2	4	(572)	202
於損益賬支銷	589	126	472	437	10	51	1,071	614
於其他全面收益記賬	–	–	–	–	(5)	–	(5)	–
出售附屬公司	(7)	–	–	–	–	–	(7)	–
十二月三十一日結算	4,881	4,384	6,091	6,108	811	804	11,783	11,296

#### 遞延稅項資產

	稅項虧損		其他		總額	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
一月一日結算						
– 原先呈列	249	210	278	249	527	459
– 附註1(c)所作調整的影響	–	–	101	103	101	103
– 重列	249	210	379	352	628	562
匯兌差額	5	1	14	–	19	1
於損益賬記賬/(支銷)	69	38	(77)	23	(8)	61
於其他全面收益(支銷)/記賬	–	–	(40)	4	(40)	4
十二月三十一日結算	323	249	276	379	599	628

### 31. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項資產 (續)

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。集團有港幣二十四億五千八百萬元未確認稅項虧損(二零二一年：港幣二十三億六千七百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。

此等款額分析如下：

	未確認稅項虧損	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
無到期日	1,253	1,161
一年內到期	89	40
一年至五年內到期	395	424
五年至十年內到期	-	-
十年至二十年內到期	721	742
	<b>2,458</b>	<b>2,367</b>

### 32. 按攤銷成本計量的其他金融資產

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
應收按揭還款	-	17
其他應收款項	520	505
	<b>520</b>	<b>522</b>
列入流動資產項下於一年內到期(附註24)	<b>(520)</b>	-
	<b>-</b>	<b>522</b>

應收按揭還款包括向美國買賣物業的若干買家提供的按揭貸款。按揭貸款可高達八成，並按固定利率百分之五點五計息。首四年的貸款償還以假設按三十年分期償還的比率計算，而於第五年到期時須作出大額整付。非流動的其他應收款項於報告期末後二至三年內到期支付。

其他應收款項指二零二零年出售集團在香港太古城中心第一座辦公樓權益的遞延收款。根據買賣協議，該款項將於完成出售三周年之日到賬。遞延收款按攤銷成本以實際年利率百分之三確認。

集團持有按揭及其他應收款項以收取合約現金流量，合約條款列明於指定日期產生的現金流量僅為支付本金金額及未償還本金的利息。

集團採用預期信貸虧損模型計量按攤銷成本計量的其他金融資產的減值。



### 33. 歸類為持作出售資產

#### 會計政策

如非流動資產（或出售的組合）的賬面值主要是通過出售交易而非通過持續使用收回，而該項出售被認為極有可能，則歸類為持作出售。除遞延稅項資產、金融資產及投資物業等資產按公平值列賬外，該等資產會以其賬面值及公平值減出售成本的較低者計量。

歸類為持作出售的資產指集團於香港太古城住宅項目第一期至第九期共一千零七十八個私家車車位的投資物業百分之一百權益。集團於二零二零年第四季度向太古城的登記業主推售第六期的停車位，二零二一年再分批推售第二期至第四期及第七期至第九期的停車位，又於本年度內推售第一期及第五期的停車位。集團自二零二二年九月起向非太古城登記業主推售停車位。

### 34. 退休福利

集團為其僱員提供多項界定福利及界定供款式退休福利計劃，各項計劃的資產由獨立的信託管理基金持有。

界定福利計劃是一項退休計劃，界定僱員在退休時可收取的福利，這通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。集團有責任向參與此計劃的僱員提供此等福利。

界定供款式計劃是一項退休計劃，集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金沒有足夠資產支付當期及前期有關僱員服務的所有僱員福利，集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

#### 會計政策

界定福利計劃的退休福利成本採用預計單位貸記法估值。根據此方法，提供退休福利的成本記入綜合損益表中，從而將常規成本在僱員的服務年期分攤。

於綜合財務狀況表中確認的資產或負債為提供此等福利（界定福利責任）成本的現值減計劃資產在報告期末的公平值。界定福利責任每年由獨立精算師根據優質公司債券的應付利率對估算的未來現金流出量貼現而計算出來。計劃資產根據買盤價估值。

因應經驗而作出的調整所產生的精算收益及虧損以及精算假設變動，均於所產生的財政期間內於綜合其他全面收益表中權益項下支銷或記賬。過往服務成本於綜合損益表中即時確認。資產隱含及實際回報的差異重新計量並記入綜合其他全面收益表。

集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關財政期的綜合損益表中。

#### 重要會計估算及判斷

集團在界定福利計劃方面的責任及開支取決於多項按精算假設釐定的因素。有關所採用的精算假設（包括適用的敏感度）的詳情，均於附註34(f)披露。

### 34. 退休福利 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度，有關界定福利計劃的披露資料以美世（香港）有限公司於二零二一年十二月三十一日製備的估值為基準，並由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 更新以反映於二零二二年十二月三十一日結算時的狀況。截至二零二一年十二月三十一日止年度，所披露的資料乃基於美世（香港）有限公司於二零二一年十二月三十一日製備的估值。

集團大部分的計劃為最終薪金保證一次性總付的界定福利計劃。

界定福利退休計劃的供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃能於負債到期時清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後，參考精算估值方式持續予以釐定。於香港的主要計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，由合資格的精算公司估值作供款用途。最新的精算估值顯示，年度的供款水平持續為累計負債的百分之一百一十七（二零二一年：百分之一百一十三）。集團預計於二零二三年向界定福利計劃供款港幣七千九百萬元。

香港大部分新入職員工均可選擇加入界定福利退休計劃或強制性公積金計劃（強積金計劃）。倘員工選擇加入強積金計劃，公司及員工均須以僱員有關每月入息（上限為港幣三萬元）的百分之五供款。員工可選擇作出高於最低供款額作為自願供款。在外地聘請的僱員，其退休福利按當地的適當安排處理。

(a) 於綜合財務狀況表確認的款額如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
已供款之現值	1,018	1,442
計劃資產的公平值	(1,032)	(1,255)
退休福利(資產)/負債淨額	(14)	187
組成：		
退休福利資產	(14)	-
退休福利負債	-	187
	(14)	187

### 34. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
一月一日結算	1,442	1,361
本期服務成本	114	101
利息支出	30	22
以下項目變動而產生的精算(收益)/虧損：		
– 財務假設	(436)	147
經驗虧損/(收益)	18	(40)
轉撥	5	(25)
已付福利	(155)	(124)
十二月三十一日結算	1,018	1,442

界定福利責任的加權平均年期為十點九二年(二零二一年：十點九年)。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
一月一日結算	1,255	1,226
利息收入	27	20
計劃資產回報，不包括利息收入	(173)	82
僱主供款	73	76
轉撥	5	(25)
已付福利	(155)	(124)
十二月三十一日結算	1,032	1,255

年內並無計劃修訂、縮減或清還。

(d) 於綜合損益表內確認的支出淨額如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
本期服務成本	114	101
淨利息成本	3	2
	117	103

上述支出淨額包括在綜合損益表中的銷售成本及行政開支內。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，於綜合損益表內支銷的退休福利費用總額為港幣一億三千二百萬元(二零二一年：港幣一億二千四百萬元)，其中包括有關界定供款式計劃港幣一千五百萬元(二零二一年：港幣二千一百萬元)。

界定福利計劃資產的實際回報為港幣一億四千六百萬元虧損(二零二一年：港幣一億零二百萬元收益)。

### 34. 退休福利 (續)

- (e) 計劃資產投資於太古集團單位信託基金(「單位信託基金」)。單位信託基金共有四個子基金，資產可按照個別及獨特的投資政策及目標投資於子基金。單位信託基金及子基金由一個投資委員會監察，該會每年開會四次。

單位信託基金的組成根據每一計劃的資產分配而定。每一計劃的資產分配以股票、固定收入、絕對回報基金及短期債券子基金組合為目標。

投資委員會委託多名具信譽的投資經理人管理子基金內的資產。計劃資產包括：

	界定福利計劃	
	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
股票		
亞太區	76	88
歐洲	67	104
北美洲	228	317
新興市場	248	320
債券		
全球	86	91
新興市場	11	13
絕對回報基金	283	316
現金	33	6
	<b>1,032</b>	1,255

於二零二二年十二月三十一日，百分之九十六的股票及百分之二十九的債券於活躍市場報價(二零二一年：分別為百分之九十六及百分之二十一)，其餘並無於活躍市場報價。

集團的界定福利計劃所面對的最大風險是市場風險。該風險包含虧損及收益的潛在可能性，包括價格風險、利率風險及貨幣風險，以及個別投資及其發行人的特定因素，以及某一市場特定的風險。市場風險主要透過由委任的投資經理人分散投資進行管理。投資經理人訂立協議規定投資表現的目標，有關表現目標則參考一個認可的標準而釐定。投資委員會每季就整體的市場風險情況進行監察。

### 34. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2022	2021
貼現率	<b>5.08%</b>	2.08%
未來薪金預期增長率	<b>2023年每年7.42%至12.38%； 其後每年4.00%</b>	2022年每年5.40%至6.90%； 其後每年4.50%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	2022 界定福利責任增加/(減少)			2021 界定福利責任增加/(減少)		
	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元
貼現率	<b>0.5%</b>	<b>(59)</b>	<b>46</b>	0.5%	(74)	80
未來薪金預期增長率	<b>0.5%</b>	<b>63</b>	<b>(60)</b>	0.5%	78	(73)

上述敏感度分析乃基於一項假設出現變動而所有其他假設維持不變。實際上，此情況發生機會甚微，而且某些假設的變動可能互有關連。計算界定福利責任對重要精算假設的敏感度所應用的方法，與計算於綜合財務狀況表中確認的退休福利負債所應用的方法相同。

### 35. 股本

	普通股	港幣百萬元
<b>已發行及繳足股本 (沒有面值)：</b>		
<b>二零二二年一月一日及十二月三十一日結算</b>	<b>5,850,000,000</b>	<b>10,449</b>
二零二一年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止的年度內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

### 36. 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
二零二二年一月一日結算						
– 原先呈列	277,961	(1,108)	2,005	28	2,820	281,706
– 附註1(c) 所作調整的影響	(522)	–	–	–	(9)	(531)
– 重列	277,439	(1,108)	2,005	28	2,811	281,175
本年溢利	7,980	–	–	–	–	7,980
其他全面收益						
界定福利計劃						
– 於年內確認的重新計量收益	245	–	–	–	–	245
– 遞延稅項	(40)	–	–	–	–	(40)
現金流量對沖						
– 於年內確認虧損	–	–	–	(16)	–	(16)
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	(13)	–	(13)
– 轉撥至營業溢利	–	–	–	(1)	–	(1)
– 遞延稅項	–	–	–	5	–	5
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	–	–	2	6	(1,752)	(1,744)
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	–	–	–	–	(3,213)	(3,213)
本年全面收益總額	8,185	–	2	(19)	(4,965)	3,203
二零二一年第二次中期股息 (附註13)	(3,744)	–	–	–	–	(3,744)
二零二二年第一次中期股息 (附註13)	(1,872)	–	–	–	–	(1,872)
二零二二年十二月三十一日結算	280,008	(1,108)	2,007	9	(2,154)	278,762

### 36. 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
二零二一年一月一日結算						
– 原先呈列	276,245	(1,108)	1,915	41	1,194	278,287
– 附註1(c)所作調整的影響	(513)	–	–	–	(7)	(520)
– 重列	275,732	(1,108)	1,915	41	1,187	277,767
該年溢利 (重列)	7,112	–	–	–	–	7,112
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
– 於年內確認收益	–	–	94	–	–	94
– 遞延稅項	–	–	(4)	–	–	(4)
界定福利計劃						
– 於年內確認的重新計量虧損	(26)	–	–	–	–	(26)
– 遞延稅項	4	–	–	–	–	4
現金流量對沖						
– 於年內確認虧損	–	–	–	(38)	–	(38)
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	14	–	14
– 遞延稅項	–	–	–	4	–	4
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	–	–	–	7	554	561
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額 (重列)	–	–	–	–	1,070	1,070
該年全面收益總額 (重列)	7,090	–	90	(13)	1,624	8,791
二零二零年第二次中期股息 (附註13)	(3,569)	–	–	–	–	(3,569)
二零二一年第一次中期股息 (附註13)	(1,814)	–	–	–	–	(1,814)
二零二一年十二月三十一日結算 (重列)	277,439	(1,108)	2,005	28	2,811	281,175

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留收益儲備港幣一百四十二億一千九百萬元(二零二一年(重列): 港幣一百三十億七千一百萬元)及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣一億六千萬(二零二一年: 港幣一億四千八百萬元)。
- (b) 集團的收益儲備包括港幣三十九億七千八百萬元(二零二一年: 港幣三十七億四千四百萬元)已宣派之本年度第二次中期股息(附註13)。
- (c) 集團根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」採納合併會計法, 為於二零二零年一月收購 Swire Properties US Inc 和 Swire Properties One LLC 的所有股份入賬。上述公司均為太古地產有限公司的直接控股公司之全資附屬公司。
- (d) 於二零二二年十二月三十一日, 集團的現金流量對沖儲備包括港幣五百萬元(扣除稅項後)(二零二一年: 港幣二千五百萬元記賬)與集團衍生工具的貨幣基準部分有關, 並分別確認為對沖成本。

### 37. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

二零二二年十二月三十一日結算	附註	2022 港幣百萬元	2021 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		33	29
無形資產		126	100
使用權資產		34	8
附屬公司		126,204	118,148
合資公司所欠借款		2,801	2,673
聯屬公司		3	3
遞延稅項資產		–	10
按攤銷成本計量的其他金融資產		–	505
退休福利資產		23	–
		<b>129,224</b>	<b>121,476</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項		614	62
可收回稅款		–	3
現金及現金等價物		470	8,319
		<b>1,084</b>	<b>8,384</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		22,791	42,091
應付稅項		8	–
一年內須償還的租賃負債		12	8
		<b>22,811</b>	<b>42,099</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(21,727)</b>	<b>(33,715)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>107,497</b>	<b>87,761</b>
<b>非流動負債</b>			
長期租賃負債		22	1
遞延稅項負債		25	–
退休福利負債		–	160
		<b>47</b>	<b>161</b>
<b>資產淨值</b>		<b>107,450</b>	<b>87,600</b>
<b>權益</b>			
<b>公司股東應佔權益</b>			
股本	35	10,449	10,449
儲備	37(b)	97,001	77,151
<b>權益總額</b>		<b>107,450</b>	<b>87,600</b>

董事

白德利

吳亦泓

香港，二零二三年三月九日



### 37. 公司財務狀況表及儲備 (續)

(b) 年內公司儲備變動如下：

	收益儲備 港幣百萬元
公司	
二零二二年一月一日結算	77,151
本年溢利 (附註12)	25,282
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量收益	221
– 遞延稅項	(37)
本年全面收益總額	25,466
二零二一年第二次中期股息 (附註13)	(3,744)
二零二二年第一次中期股息 (附註13)	(1,872)
二零二二年十二月三十一日結算	97,001
公司	
二零二一年一月一日結算	76,923
該年溢利 (附註12)	5,629
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量虧損	(22)
– 遞延稅項	4
該年全面收益總額	5,611
二零二零年第二次中期股息	(3,569)
二零二一年第一次中期股息 (附註13)	(1,814)
二零二一年十二月三十一日結算	77,151

- (i) 二零二二年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣九百七十億零一百萬元（二零二一年：港幣七百七十一億五千一百萬元）。
- (ii) 公司的收益儲備包括港幣三十九億七千八百萬元（二零二一年：港幣三十七億四千四百萬元）已宣派之本年度第二次中期股息（附註13）。

### 38. 非控股權益

年內非控股權益變動如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
一月一日結算		
– 原先呈列	2,003	1,944
– 附註1(c)所作調整的影響	(17)	(16)
– 重列	1,986	1,928
應佔本年度溢利減虧損	247	167
應佔海外業務匯兌差額	(110)	23
應佔全面收益總額	137	190
一項非控股權益注資	1,020	–
已付及應付股息	(96)	(132)
十二月三十一日結算	3,047	1,986

### 39. 資本承擔

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
(a) 截至年底集團尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	12	13
已獲董事局批准但未訂約	491	356
投資物業		
已訂約但未撥備	2,986	4,541
已獲董事局批准但未訂約	17,028	10,924
	20,517	15,834
於年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	393	150
已獲董事局批准但未訂約	7,044	4,700
	7,437	4,850

\* 當中集團承擔的資金為港幣三億三千一百萬元（二零二一年：港幣十一億四千六百萬元）。

二零二二年十二月三十一日結算，集團承諾向合資公司注資港幣四億二千一百萬元（二零二一年：無）。

(b) 二零二二年十二月三十一日結算，集團就投資物業日後所進行維修及保養工程有未撥備的合約性責任港幣三億八千萬元（二零二一年：港幣二億一千三百萬元）。

## 40. 或有事項

### 會計政策

或有負債是因過往事件可能引致的負債，而視乎集團無法完全控制的一項或多項未來事件發生與否才能確定。當經濟利益外流的可能性不大，或金額無法可靠估算時，該些負債披露為或有負債，除非經濟利益外流的可能性極微。

財務擔保合約於提供擔保時確認為金融負債。該等負債初始按公平值計算，其後按以下兩者的較高者計算：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」下規定的預期信貸虧損模型所釐定的金額，與
- 初始確認的金額減（如適用）按香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的原則所確認的累計收入金額。

財務擔保的公平值根據債務工具下規定的合約付款與沒有擔保下應提供付款兩者之間現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而應向第三方支付估計金額。如向聯屬公司提供貸款或其他應付款相關的擔保是無償提供，則公平值會入賬為注資並確認為投資成本的一部分。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
就以下項目提供的擔保：		
合資公司的銀行借款及其他負債	4,181	3,643
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	73	76
	4,254	3,719

集團已對上述擔保的公平值進行評估，並不認為屬於重大的擔保，因此該等擔保並無在綜合財務狀況表中確認。

## 41. 租賃承擔

### 會計政策

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人的租賃，均歸類為營業租賃。集團作為出租人根據營業租賃收取的款項（扣除給予承租人的任何優惠）於租賃期內以直線法在綜合損益表中確認為收入。

就集團作為承租人已開始的租賃（並無界定為低價值或短期租賃），使用權資產及相應租賃負債在租賃資產可供使用時於財務報表中確認。集團作為承租人所承擔的應付租賃款項指 (i) 在年結日已訂約但仍未開始的租賃及 (ii) 短期租賃的未來租賃付款。

集團同時為營業租賃的出租人及承租人。集團根據不可註銷營業租賃的承擔詳情列述如下：

### (a) 出租人 — 應收租賃款項

投資物業租賃期一般由三年至六年不等。年內來自投資物業的與零售營業額有關的租金收入為港幣八億三千七百萬元（二零二一年：港幣九億八千六百萬元）。

於年底結算，集團根據不可註銷營業租賃應收的未來最低租金總額如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
投資物業		
一年內	8,100	8,868
一至兩年內	6,691	7,219
兩至三年內	4,955	5,512
三至四年內	3,561	3,925
四至五年內	2,317	2,922
五年後	3,006	4,408
	<b>28,630</b>	32,854

於年底結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
投資物業公平值	248,114	236,703

### (b) 承租人

二零二二年十二月三十一日結算，集團並沒有已承擔但尚未開始的租賃的未來應付租金，亦並無短期租賃承擔與在截至二零二二年十二月三十一日止年度內已確認了開支的短期租賃組合的相關短期租賃承擔有顯著不同（二零二一年：無）。

## 42. 關聯方交易

### 會計政策

集團的關聯方指個人及公司，包括附屬公司、同系附屬公司、合資公司及聯屬公司，以及集團或集團母公司的主要管理人員（包括其近親家庭成員），而該等人士或公司有直接或間接控制另一方，或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力。

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司，該公司有一項服務協議（「服務協議」），為集團旗下各間公司提供服務，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及非控股權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。服務協議於二零二二年十月一日續期三年，至二零二五年十二月三十一日屆滿。截至二零二二年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣一億八千六百萬元（二零二一年：港幣二億元）；支出為港幣九千二百萬元（二零二一年：港幣八千八百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣八千萬元（二零二一年：港幣八千二百萬元）。

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。租賃框架協議已於二零二一年十月一日續期三年至二零二四年十二月三十一日。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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一億零九百萬元（二零二一年：港幣一億一千三百萬元）及港幣三千八百萬元（二零二一年：港幣四千三百萬元）。

以上根據服務協議及租賃框架協議進行的交易為持續關連交易，本公司已就此按照上市規則第14A章遵守披露規定。

此外，除於財務報表中其他部分所披露的交易外，集團與關聯方於集團正常業務範圍內進行的重大交易（包括根據租賃框架協議進行的交易）摘錄如下。

	註	合資公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
購買貨品	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
購買服務	(a)	-	-	28	28	-	-	-	-	-	-
提供服務	(a)	67	57	-	-	-	-	8	1	-	1
租金收入	(b)	-	-	28	32	10	11	109	113	1	1
租金支出	(b)	9	7	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店收入		9	19	-	-	-	-	1	1	70	14
利息收入	(c)	50	79	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	16	9	-	-	-	-	-	-	-	-

註：

(a) 向關聯方購買貨品以及向關聯方提供及購買服務，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) 於二零二二年十二月三十一日，向合資公司及聯屬公司提供的借款於附註20及附註21披露。合資公司及聯屬公司的墊款於附註27披露。

於二零二二年十二月三十一日，應收直接控股公司款項於附註25披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。

主要管理人員（包括常務及非常務董事和行政人員）的薪酬於附註9披露。

### 43. 綜合現金流量表附註

#### (a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 重列
營業溢利	9,024	7,834
投資物業公平值變化	(801)	1,947
歸類為持作出售資產的公平值變化	(48)	(42)
透過損益賬按公平值計量的金融資產的公平值變化	-	12
折舊	296	338
投資物業初始租賃成本攤銷	79	35
無形資產攤銷	53	47
出售附屬公司的收益	(520)	(121)
出售投資物業的收益	(31)	(1,028)
出售物業、廠房及設備的收益	-	(9)
出售歸類為持作出售資產的收益	(20)	(36)
其他項目	144	(28)
<b>營運資金變動前的營業溢利</b>	<b>8,176</b>	<b>8,949</b>
應收直接控股公司款額減少	1	15
供出售物業增加	(1,667)	(2,832)
存貨(增加)/減少	(1)	1
貿易及其他應收款項增加	(89)	(96)
貿易及其他應付款項增加	62	867
合約負債(減少)/增加	(106)	98
退休福利負債(減少)/增加	(44)	26
<b>來自營運的現金</b>	<b>6,332</b>	<b>7,028</b>

#### (b) 購買物業、廠房及設備

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
土地及樓宇	12	8
廠房及設備	121	172
總計	133	180

上述購買金額未包括物業、廠房及設備的資本化利息。

### 43. 綜合現金流量表附註 (續)

#### (c) 出售附屬公司

	2022 港幣百萬元
出售資產淨值：	
投資物業	556
貿易及其他應收款項	1
貿易及其他應付款項	(8)
應付稅項	(2)
遞延稅項負債	(7)
	540
出售收益	520
	1,060
結算：	
現金收入(扣除交易費用)	1,060
來自出售的現金及現金等價物流入淨額分析：	
現金收入淨額	1,060

出售附屬公司包括出售集團於香港若干物業的權益。

有關本年度融資變動的詳情，請參閱第82頁的「經審核財務資料」列表。

### 44. 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。

最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

# 主要會計政策

除財務報表的相關附註所呈列的會計政策外，編製本綜合財務報表所應用的其他主要會計政策列述如下：

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表包括第81頁至第89頁「融資」章節內的「經審核財務資料」。綜合財務報表根據歷史成本常規法編製，惟按公平值列賬的投資物業、非控股權益的認沽期權、透過損益賬及其他全面收益按公平值計量的金融資產、界定福利資產/負債及衍生金融工具則重新估值而予以修訂。

## 2. 綜合原則

綜合財務報表包括太古地產有限公司、其附屬公司（統稱「集團」）及集團於合資公司及聯屬公司權益的財務報表。

集團以購買會計法為業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為所轉移資產、所產生負債及集團發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值，收購相關成本一般在產生時支銷。在業務合併過程中購入的可辨認資產以及承擔的負債及或有負債，均於購買當日按其公平值作出初步計量。集團以逐項收購為基礎，按公平值或按非控股權益在被收購附屬公司資產淨值的應佔比例，確認於被收購附屬公司的任何非控股權益。

所轉讓代價、被收購附屬公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購附屬公司的權益於收購日期的公平值高於集團應佔可辨認所收購資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如該數額低於被收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在綜合損益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結餘及交易的未變現收益，均於綜合時抵銷。除非有證據證明交易轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團所採納的政策一致。

集團將與非控股權益的交易視為與集團權益持有人的交易。如向非控股權益購買，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值的賬面值之間的差異於權益列賬。出售予非控股權益但沒有失去控制權，則收益或虧損亦於權益列賬。

當集團對實體停止擁有控制權，則於實體的任何保留權益按公平值重新計量，賬面值的改變於綜合損益表確認。公平值是初始賬面值，使保留權益隨後作為一家聯屬公司、合資公司或金融資產入賬。此外，任何有關該實體之前在其他全面收益確認的金額，猶如集團直接出售相關的資產或負債入賬。這樣表示之前在綜合其他全面收益表確認的金額會重新歸類至綜合損益表。

如集團訂立一份合約，而該合約含有責任（例如合約另一方可行使沽出認沽期權）向非控股權益擁有人購入一家非全資附屬公司的股份，而這並非業務合併的一部分，則集團就贖回金額的現值以金融負債列賬，並直接於權益中入賬相應支銷。金融負債價值的改變於綜合損益表中的財務支出淨額項下確認。

在集團的綜合財務狀況表中，於合資公司及聯屬公司的權益採用權益會計法入賬，並初始按成本確認。於合資公司及聯屬公司的投資成本高於集團應佔可辨認所收購資產淨值於購入當日的公平值時，其差額列作商譽。集團於合資公司及聯屬公司的權益包括於收購時已辨認的商譽，扣除任何累計減值虧損。



## 2. 綜合原則 (續)

集團應佔收購後合資公司及聯屬公司的溢利或虧損於綜合損益表中確認，而在綜合其他全面收益表應佔的收購後變動在綜合全面收益表中確認。收購後的累計變動在投資的賬面值中作調整。如集團於合資公司或聯屬公司的應佔虧損相等於或超過其擁有的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則集團不確認進一步的虧損，除非集團代合資公司或聯屬公司承擔責任或支付款項。

集團於各報告期末，評估有否客觀證據顯示於合資及聯屬公司的權益出現減值。該等客觀證據包括合資公司及聯屬公司營運所在的技術、市場、經濟或法律環境有否出現任何重大不利的變化，或其價值是否大幅或長期低於成本。如有跡象顯示於某合資公司或聯屬公司的權益出現減值，集團將評估有關投資的整體賬面值（包括商譽）是否可收回。如賬面值高於扣除出售成本後的投資公平值或可用價值（以較高者為準），則該差額於綜合損益表中確認為減值虧損。在其後的報告期如須撥回，該減值虧損將記入綜合損益表。

當集團停止於一家合資公司擁有共同管控權，且擁有權的風險與回報已轉予買家，則確認出售該合資公司的權益。

如在一家聯屬公司的擁有權權益減少，但保留重大的影響力，則之前在綜合其他全面收益表中確認的金額只有按比例的應佔部分會在適當情況下重新歸類至綜合損益表。

集團與合資公司及聯屬公司之間的交易產生的未變現收益，按集團在該等公司的權益抵銷。除非有證據顯示在該等交易所轉讓的資產出現減值，否則集團與其合資公司及聯屬公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。合資公司及聯屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團採納的政策一致。

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合損益表中確認。

## 3. 附屬公司

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體。當集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到不同的回報，及有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則集團對該實體擁有控制權。附屬公司由其控制權轉移到集團之日起綜合入賬，並由該控制權終止之日起終止入賬。

在公司的獨立財務報表中，於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自附屬公司的收入按已收及應收股息入賬。若給予附屬公司的長期借款並無界定還款條款且並無預期償還，則在性質上被視為準權益。

## 4. 合資公司及聯屬公司

在公司的財務狀況表中，公司於合資公司及聯屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自合資公司及聯屬公司的收入按已收及應收股息確認。予合資公司及聯屬公司的長期借款須進行預期信貸虧損評估，所採用的減值方法取決於信貸風險是否有顯著增加。

## 5. 外幣換算

### (a) 功能及列賬貨幣

集團各實體的財務報表所列述的項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃公司的功能及列賬貨幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日匯率換算外幣貨幣資產及負債而產生的匯兌損益，均於綜合損益表中確認，惟於綜合其他全面收益表內遞延作為符合作現金流量對沖或符合作投資淨額對沖則除外。

如非貨幣項目的收益或虧損直接於綜合其他全面收益表確認，則任何相關的匯兌差額亦直接於綜合其他全面收益表確認。如非貨幣項目的收益或虧損於綜合損益表中確認，任何相關的匯兌差額亦於綜合損益表中確認。

### (c) 集團公司

所有功能貨幣有別於列賬貨幣的集團實體（當中並無來自惡性通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，均按以下方式換算為列賬貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日匯率的合理累計近似值，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收益表確認，並在權益賬內的一個獨立部分累計。

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及換算借款與其他指定為該等投資對沖的貨幣工具而產生的匯兌差額，均計入綜合其他全面收益表內。當部分出售或出售海外業務時，記入權益的匯兌差額重新歸類至綜合損益表，作為出售的部分收益或虧損。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為有關海外實體的資產與負債，並按收市匯率換算。

## 6. 撥備

如集團目前因以往事件而須承擔法定或推定責任，以致可能引致資源流出以解決有關責任，而有關金額可以可靠地估算，即確認撥備。未來營業虧損則不予確認撥備。

如出現多項類似責任，則考慮整個責任類別以決定須要動用資源解決的可能性。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出的機會不大，仍會確認撥備。

## 7. 政府補助

當集團有合理保證將遵守補助的附帶條件並將收取該等補助，則會確認該等政府補助。政府補助若用於補償集團已產生的開支，會在相關開支確認的年度有系統地於綜合損益表中確認。

# 主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零二二年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
<b>附屬公司：</b>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司：</b>					
Achieve Bright Limited	100	100	–	100股 (港幣100元)	物業買賣
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股 (港幣1,000元)	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股 (港幣1,000元)	物業投資
高雲置業有限公司 (b)	100	–	100	4股 (港幣40元)	物業投資
Joyful Sincere Limited (d)	80	–	100	1股 (港幣1元)	物業買賣
皇后大道東一號有限公司 (b)	100	–	100	200股 (港幣200元)	物業投資
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
紅山地產有限公司 (b)	100	100	–	250,000股 (港幣7,300,000元)	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
太古地產 (財務) 有限公司 (b)	100	100	–	1,000,000股 (港幣1,000,000元)	財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股 (港幣20元)	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股 (港幣1元)	財務服務
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股 (港幣20元)	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
<b>於中國內地註冊成立及經營的有限公司：</b>					
<i>(中外合資公司)</i>					
太古滙 (廣州) 發展有限公司	97	–	97	人民幣3,050,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
北京安業物業管理有限公司	100	–	100	人民幣209,500,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯酒店管理有限公司	100	–	100	人民幣800,000,000元註冊資本	酒店投資
北京三里屯北區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣2,784,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣1,598,000,000元註冊資本	物業投資
堡泉 (廣州) 物業管理有限公司	100	–	100	人民幣295,000,000元註冊資本	物業投資
太古地產 (中國) 投資有限公司	100	–	100	30,000,000美元註冊資本	控股公司
<i>(國內公司)</i>					
北京天聯置業有限公司 (d)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司
<i>(中外合資企業)</i>					
西安騰運置業有限公司	70	–	70	人民幣3,653,743,600元註冊資本	物業買賣及投資

註：

- (a) 此表列出的公司，包括董事局認為對集團的收入淨額有重大貢獻或持有集團重大資產或負債的主要附屬公司、合資公司及聯屬公司。董事局認為如提供所有此等公司的詳情將造成資料過度冗長。
- (b) 此為譯名。
- (c) 集團透過合資公司及聯屬公司持有股權。
- (d) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零二二年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之二點零。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司  
於二零二二年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行及繳足股本/註冊資本	主要業務
<i>附屬公司 (續) :</i>					
<b>於美國註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
700 Brickell City Centre LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Plaza LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	62.93	–	87.93	有限公司	物業投資
Swire Jadeco LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Properties Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Properties One LLC	100	–	100	有限公司	控股公司
Swire Properties US Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Realty LLC	100	–	100	有限公司	地產代理
<b>於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司 :</b>					
澤景控股有限公司	100	100	–	2股，每股1美元	物業投資
珍輝有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
High Grade Ventures Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣及投資
Novel Ray Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
One Pacific Place Limited	100	–	100	1股，每股1美元	物業投資
Sino Flagship Investments Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited (d)	60	60	–	100股，每股港幣10元及 1股無表決權以股代息股份， 每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	控股公司
<i>合資公司 :</i>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
Hareton Limited (d)	50	–	50	100股 (港幣1,000元)	物業投資
超儀有限公司	50	–	(c)	2股 (港幣2元)	物業投資
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股 (港幣700,000,000元)	物業投資
<b>於美國註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
Swire Brickell Key Hotel, Ltd.	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	酒店投資

	集團應佔%	本公司 直接持有%	附屬公司 持有%	發行及繳足股本/註冊資本	主要業務
<b>合資公司(續)：</b>					
<b>於英屬處女島註冊成立的有限公司：</b>					
大中里物業有限公司(b)(於中國內地經營)	50	-	50	1,000股，每股1美元	控股公司
Fortune Access Holdings Limited(於香港經營)	25	-	25	100股，每股1美元	控股公司
乾林中國控股有限公司(於中國內地經營)	65	-	65	100股，每股1美元	控股公司
Honster Investment Limited(於香港經營)	50	-	50	2股，每股1美元	控股公司
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	26.67	-	26.67	15股，每股1美元	控股公司
<b>於中國內地註冊成立及經營的有限公司：</b>					
<i>(國內公司)</i>					
北京麟聯置業有限公司	50	-	50	人民幣400,000,000元註冊資本	物業投資
上海埴業商業管理有限公司	60	-	60	人民幣10,000,000元註冊資本	物業管理
<i>(外商獨資企業)</i>					
成都乾豪置業有限公司	65	-	(c)	329,000,000美元註冊資本	物業投資
冠豐(上海)房地產發展有限公司	50	-	(c)	1,136,530,000美元註冊資本	物業投資
<i>(中外合資企業)</i>					
北京星泰通港置業有限公司	35	-	35	人民幣9,500,000,000元註冊資本	物業投資
上海前繡實業有限公司	50	-	50	人民幣1,549,777,000元註冊資本	物業投資
三亞中免棠畔投資發展有限公司	50	-	50	人民幣2,500,000,000元註冊資本	物業投資
<b>於印度尼西亞註冊成立及經營的有限公司：</b>					
PT Jantra Swarna Dipta	50	-	50	1,202,044股，每股1,000,000印度 尼西亞盧比	物業買賣
<b>聯屬公司：</b>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司：</b>					
Greenroll Limited(d)	20	20	-	45,441,000股(港幣454,410,000元)	酒店投資
金鐘酒店有限公司(b)(d)	20	-	(c)	100,000股(港幣1,000,000元)	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	-	10,005,000股(港幣10,005,000元)	酒店投資
<b>於越南註冊成立及經營的有限公司：</b>					
City Garden Thu Thiem Limited Liability Company(d)	20	-	(c)	969,797,500,000越南盾許可資本	物業買賣

# 集團主要物業

二零二二年十二月三十一日結算

	總樓面面積 (平方呎)							
	香港		中國內地		美國及其他地區		總計	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬公司及其他公司持有
<b>已落成投資物業</b>								
零售	2,321,585	223,903	3,239,776	2,534,983	496,508	–	6,057,869	8,816,755
辦公樓	8,474,662	738,548	1,693,125	1,208,566	–	–	10,167,787	12,114,901
住宅/服務式住宅	555,551	–	50,376	143,059	–	–	605,927	748,986
酒店	358,371	435,770	678,897	498,603	–	258,750	1,037,268	2,230,391
	11,710,169	1,398,221	5,662,174	4,385,211	496,508	258,750	17,868,851	23,911,033
<b>發展中投資物業</b>								
零售	–	–	–	1,071,720	–	–	–	1,071,720
辦公樓	223,303	–	–	–	–	–	223,303	223,303
住宅/服務式住宅	14,768	–	–	–	–	–	14,768	14,768
規劃中	–	–	2,364,668	1,415,930	1,510,000*	–	3,874,668	5,290,598
	238,071	–	2,364,668	2,487,650	1,510,000	–	4,112,739	6,600,389
<b>已落成供出售物業</b>								
住宅/服務式住宅	10,817	–	–	–	–	50,611	10,817	61,428
	10,817	–	–	–	–	50,611	10,817	61,428
<b>發展中供出售物業</b>								
零售	15,199	–	–	–	–	–	15,199	15,199
住宅/綜合用途	795,266	159,576	–	–	1,073,000	1,683,168	1,868,266	3,711,010
	810,465	159,576	–	–	1,073,000	1,683,168	1,883,465	3,726,209
	12,769,522	1,557,797	8,026,842	6,872,861	3,079,508	1,992,529	23,875,872	34,299,059

\* One Brickell City Centre 正處於規劃階段。該幅用地記入財務報表中的「持作發展物業」。

註：

- 除港運城 (持有60%權益)、柴灣內地段第178號 (持有80%權益)、廣州太古滙 (持有97%權益)、西安太古里 (持有70%權益) 及 Brickell City Centre (零售：持有62.93%權益) 外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有。以上摘要表包括此五個物業的100%樓面面積。
- 「其他公司」包括合資公司、聯屬公司及透過損益賬按公平值計量的金融資產。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有大約9,840個位於香港及中國內地已落成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 全部美國物業的總樓面面積指已落成及即將落成物業的可出售或可出租樓面面積，並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有約1,976個已落成的停車位作投資用途。

在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
<b>辦公樓</b>							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場一座	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	863,266	—	1988	
太古廣場二座	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	695,510	—	1990	
2. 皇后大道東1號 太古廣場三座	內地段第47A號A分段餘段 內地段第47A號B分段餘段 內地段第47A號C分段餘段 內地段第47B號C分段餘段 內地段第47A號餘段 內地段第47C號A分段第1小分段餘段 內地段第47C號A分段餘段 內地段第47B號A分段餘段 內地段第47B號B分段餘段 內地段第47B號餘段 內地段第47A號B分段第2小分段 內地段第47A號D分段 內地段第47B號D分段 內地段第47C號餘段 內地段第47D號餘段 內地段第47D號A分段餘段 內地段第47號A分段第1小分段 內地段第47號A分段餘段 內地段第47號B分段第1小分段及餘段 內地段第47號C分段第1小分段及 第2小分段A段及第2小分段餘段及 第3小分段A段及第3小分段餘段及 第4小分段及第5小分段及 第6小分段A段及第6小分段餘段及 第7小分段餘段及餘段 內地段第47號P分段 內地段第47號餘段 內地段第47號C分段第5小分段增批部分 內地段第47號C分段第1小分段增批部分	2050-2852	40,236	627,657	111	2004/07	連接太古廣場 購物商場及港鐵 金鐘站。
3. 太古坊 德宏大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	連接多盛大廈及 康橋大廈。
4. 太古坊 多盛大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	連接德宏大廈及 電訊盈科中心。
5. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	333,529	164	1998	連接電訊盈科中心 及太古坊一座。
6. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	連接太古坊一座。

集團主要物業

二零二二年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
<b>辦公樓(續)</b>							
7. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	268,795	–	2003	連接德宏大廈。
8. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第6小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分F分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分G分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第6小分段B段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分餘段 鯽魚涌內地段第15號D分段	2881/2899	109,929	1,537,011	–	2008	
9. 太古坊 太古坊一座	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	1,013,368	82	2018	連接林肯大廈及濠豐大廈。
10. 太古坊 太古坊二座	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	994,545	346	2022	連接電訊盈科中心。
11. SPACES. 8QRE 灣仔皇后大道東8號	內地段第5250號 內地段第7948號 內地段第7950號	2089/ 2103/2113	4,612	81,346	–	2013 (翻新)	地面層作零售用途。
12. 灣仔軒尼詩道28號 (將易名為 「太古廣場五座」)	海旁地段第23號 內地段第2244號餘段 內地段第2245號餘段	2843	9,622	145,390	–	2012	
附屬公司持有的總面積				<b>8,474,662</b>	<b>1,411</b>		
13. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	620,148	217	1994	連接多盛大廈、林肯大廈及太古坊二座。所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
14. 太古坊 栢克大廈	內地段第8854號	2047	25,926	388,838	84	1998	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
15. 大嶼山東涌 東薈城一座	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	160,522	63	1999/ 2000	位於東薈城名店倉之上。所註明的樓面面積乃物業的全部辦公樓面積，集團持有其中26.67%權益。
16. 黃竹坑 South Island Place	香港仔內地段第461號餘段	2064	25,260	382,499	137	2018	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				<b>1,552,007</b>	<b>501</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>738,548</b>			



在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註	
<b>零售</b>								
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場	太古廣場購物商場	內地段第8571號(部分) 內地段第8582號及增批部分(部分)	2135/2047	318,289 (部分)	711,182	426	1988/90	購物中心，包括食肆及一間電影院。設有通道連接港鐵金鐘站。太古廣場亦包括服務式住宅及酒店，詳情列於下文住宅及酒店項下。
2. 太古城 太古城中心	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第5小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段(部分)	2899	334,475 (部分)	1,096,898	845	1983/87/ 97/2000	購物中心，包括食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古站。	
3. 太古城第一至 第十期商業單位	筲箕灣海旁地段第1號A分段第1小分段 筲箕灣海旁地段第1號A分段餘段 筲箕灣海旁地段第1號B分段 筲箕灣海旁地段第2號C分段餘段 筲箕灣海旁地段第2號C分段第2小分段 筲箕灣海旁地段第2號D分段 筲箕灣海旁地段第2號餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第3小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分L分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分N分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第4及第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段C段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分S分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第4小分段A段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分T分段第1小分段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第9小分段及第10小分段及第11小分段及第13小分段及第16小分段(部分)	2081/ 2889/2899	–	329,810	2,182	1977-85	店舖、學校及停車位。	
4. 北角英皇道500號 港運城	內地段第8849號(部分)	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積乃指整個購物中心平台的面積，集團持有其中60%權益。	
5. 灣仔星街9號 星域軒	內地段第8853號(部分)	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積乃指整個零售平台的面積。	
6. 太古坊糖廠街23號 東隅服務式住宅	海旁地段第703號I分段(部分)	2881	8,664 (部分)	12,312	–	2014	所註明的樓面面積乃整個三層零售平台的面積(不包括上面的服務套房)。	
7. 灣仔永豐街 8-10號及18號 STAR STUDIOS I及II	內地段第47號F分段(部分) 內地段第47號G分段(部分) 內地段第47號H分段(部分) 內地段第47號I分段(部分) 內地段第8464號(部分)	2056/2852	6,775 (部分)	5,197	–	2016 (翻新)	所註明的樓面面積乃零售面積(不包括住宅單位)。	

集團主要物業

二零二二年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
<b>零售 (續)</b>							
8. 灣仔 EIGHT STAR STREET	內地地段第526號A分段第1小分段C段 內地地段第526號A分段第1小分段B段第1小分段 內地地段第526號A分段第1小分段B段餘段 內地地段第526號A分段第2小分段 內地地段第526號A分段第3小分段 內地地段第526號A分段餘段	2856	3,609 (部分)	2,851	–	2022	所註明的樓面面積乃指整個零售平台的面積。
附屬公司持有的總面積				<b>2,321,585</b>	<b>3,824</b>		
9. 大嶼山東涌 東堤灣畔	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	75	1998/ 1999	所註明的樓面面積乃指零售樓面的面積，集團持有其中26.67%權益。
10. 大嶼山東涌 東薈城名店倉	東涌市地段第2號(部分) 東涌市地段第11號(部分)	2047/ 2063	466,476 (部分)	803,582	1,197	1999/ 2000/ 2019	所註明的樓面面積乃物業的全部零售面積，集團持有其中26.67%權益。
合資公司持有的總面積				<b>839,635</b>	<b>1,272</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>223,903</b>			
<b>住宅</b>							
1. 中環金鐘道88號 太古廣場栢舍	內地地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	443,075	–	1990	設於香港港麗酒店大樓內的270個服務套房。
2. 太古坊糖廠街23號 東隅服務式住宅	海旁地段第703號I分段(部分)	2881	8,664 (部分)	62,756	–	2014	建於三層零售平台上的106個服務套房。所註明的樓面面積不包括零售部分。
3. 灣仔永豐街 8-10號及18號 STAR STUDIOS I及II	內地地段第47號F分段(部分) 內地地段第47號G分段(部分) 內地地段第47號H分段(部分) 內地地段第47號I分段(部分) 內地地段第8464號(部分)	2056/2852	6,775 (部分)	47,076	–	2016 (翻新)	建於地舖上的120間住宅。所註明的樓面面積不包括零售面積(5,197平方呎)。
4. 深水灣香島道36號 B座洋房	鄉郊建屋地段第507號及增批部分(部分)	2097	20,733 (部分)	2,644	–	1980	一座獨立式房屋。
附屬公司持有的總面積				<b>555,551</b>	<b>–</b>		
<b>酒店</b>							
1. 太古城 香港東隅	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段(部分)	2899	146,184 (部分)	199,633	–	2009	設有331個房間的酒店。
2. 太古廣場 奕居	內地地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	158,738	–	2009 (翻新)	設有117個房間的酒店，位於香港JW萬豪酒店之上。
附屬公司持有之總面積				<b>358,371</b>	<b>–</b>		

在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
<b>酒店 (續)</b>							
3. 太古廣場 香港 JW 萬豪酒店	內地地段第8571號 (部分)	2135	115,066 (部分)	525,904	–	1988	設有608個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
4. 太古廣場 香港港麗酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	555,590	–	1990	設有513個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
5. 太古廣場 港島香格里拉大酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有557個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
	聯屬公司持有的總面積			<b>1,687,222</b>	<b>–</b>		
	– 其中集團應佔的面積			<b>337,444</b>			
6. 東薈城 香港諾富特東薈城酒店	東涌市地段第2號 (部分)	2047	358,557 (部分)	236,758	25	2005	設有440個房間的酒店， 集團持有其中26.67%權益。
7. 東薈城 香港銀樾美憬閣精選 酒店	東涌市地段第11號 (部分)	2063	107,919 (部分)	131,965	5	2019	設有206個房間的酒店， 集團持有其中26.67%權益。
	合資公司持有的總面積			<b>368,723</b>	<b>30</b>		
	– 其中集團應佔的面積			<b>98,326</b>			

在中國內地的已落成 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
<b>零售</b>							
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里南區)	北京朝陽區三里屯路19號	2044 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	776,909	417	2007	購物中心，包括食肆及 電影院。
2. 三里屯太古里 (三里屯太古里北區)	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	519,399	340	2007	購物中心，包括食肆。
3. 三里屯太古里 (三里屯太古里西區)	北京朝陽區工體北路58號	2033	40,102	293,405	50	2021	集團租用的設有食肆的 購物中心。
4. 15號樓	北京朝陽區三里屯北15樓	2048	4,861	19,747	–	2000年代	集團購入的商業樓宇。
5. 紅館	北京朝陽區三里屯北15A 號樓	2027	7,641	10,077	–	2000年代	集團租用的購物中心。
6. 滙坊	廣州天河區天河東路75號	2044	174,377 (部分)	90,847	100	2008	購物中心，包括食肆。
7. 太古滙	廣州天河區天河路381-389號 (單數)	2051	526,941 (部分)	1,529,392	718	2011	購物中心，包括食肆。 所註明的樓面面積乃指零 售部分的面積，集團持有 其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			<b>3,239,776</b>	<b>1,625</b>		
8. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車場為 2054)	631,072 (部分)	946,769	617	2012	購物中心，包括食肆及 電影院。所註明的樓面 面積乃指零售部分的面積， 集團持有其中50%權益。
9. 成都遠洋太古里	成都市錦江區 大慈寺片區東大街9號	2051	814,604 (部分)	1,314,237	1,051	2014	購物中心，包括食肆及 電影院。所註明的樓面 面積乃指零售部分的面積， 集團持有其中65%權益。
10. 成都遠洋太古里內 保護建築	成都市錦江區 大慈寺片區東大街9號	2034	不適用 (部分)	40,387	–	2014	向當地政府租用作為成都 遠洋太古里零售業務一部 分的文物建築，集團持有 其中65%權益。

## 集團主要物業

二零二二年十二月三十一日結算

在中國內地的已落成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
<b>零售 (續)</b>							
11. 興業太古滙	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2049	676,091 (部分)	1,105,646	240	2016	所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。
12. 興業太古滙內地鐵連廊商場	上海靜安區南京西路以南及石門一路地下	2028	不適用 (部分)	67,813	—	2018	向上海申通地鐵租用的購物廊，由興業太古滙營運，集團持有其中50%權益。
13. 前灘太古里	上海浦東新區楊思西路以東東育路以西海陽西路以北	2053	638,125	1,188,727	907	2020	集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				<b>4,663,579</b>	<b>2,815</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>2,534,983</b>			
<b>辦公樓</b>							
1. 太古滙一座及二座	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,693,125	—	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中97%權益。
附屬公司持有的總面積				<b>1,693,125</b>	<b>—</b>		
2. 頤堤港一座	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072 (部分)	589,071	390	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
3. 香港興業中心一座及香港興業中心二座	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2059	676,091 (部分)	1,828,060	798	2016	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				<b>2,417,131</b>	<b>1,188</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>1,208,566</b>			
<b>酒店</b>							
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	169,463	32	2007	設有99個房間的酒店。
2. 廣州文華東方酒店	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	酒店： 509,434	—	2012	設有263個酒店房間和24個服務式住宅單位，集團持有其中97%權益。
				服務式住宅： 50,376	—		
附屬公司持有的總面積				<b>559,810</b>	<b>32</b>		
				<b>729,273</b>			
3. 北京東隅	北京朝陽區酒仙橋路22號	2044 (辦公樓及 停車場為 2054)	631,072 (部分)	358,301	240	2012	設有369個房間的酒店，集團持有其中50%權益。
4. 博舍	成都市錦江區大慈寺片區東大街9號	2051	814,604 (部分)	酒店： 193,137	—	2015	設有100個酒店房間和42個服務式住宅單位，集團持有其中65%權益。
				服務式住宅： 106,804	—		
				<b>299,941</b>			

在中國內地的已落成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
<b>酒店 (續)</b>							
5. 上海素凱泰酒店	上海靜安區威海路380號	2049	676,091 (部分)	酒店：246,646	79	2018	設有201個房間的酒店，集團持有其中50%權益。
舖舍	上海靜安區石門一路366號			酒店：141,181	43	2018	設有111個房間的酒店，集團持有其中50%權益。
舖舍服務式住宅	上海靜安區石門一路366號			服務式住宅：147,273	40	2018	設有102個服務式住宅單位，集團持有其中50%權益。
				535,100			
合資公司持有的總面積				<b>1,193,342</b>	<b>402</b>		
- 其中集團應佔的面積				<b>641,662</b>			

在美國的已落成投資物業	地址		地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
<b>零售</b>							
1. Brickell City Centre 零售部分	佛羅里達州邁阿密市 701 S Miami Avenue		380,670 (部分)	496,508	1,137	2016	所註明的樓面面積乃指整個購物中心的面積，集團持有其中62.93%權益。
2. Two Brickell City Centre、Three Brickell City Centre、東隅服務式住宅及邁阿密東隅的停車位	佛羅里達州邁阿密市 78 SW 7th Street 及 788 Brickell Plaza		380,670 (部分)	-	389	2016	集團擁有已售物業的389個停車位。
附屬公司持有的總面積				<b>496,508</b>	<b>1,526</b>		
<b>酒店</b>							
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市南碧琪筑		120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中心，設有326個房間的豪華酒店。集團持有其中75%權益。
合資公司持有的總面積				<b>345,000</b>	<b>600</b>		
- 其中集團應佔的面積				<b>258,750</b>			

在香港的發展中投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	工程進度	預計落成年份	備註
<b>住宅</b>								
1. 深水灣道6號 Rocky Bank	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,197	14,768	-	正進行地盤平整及地基工程	2024	所註明的樓面面積只為約數。
附屬公司持有的總面積				<b>14,768</b>	<b>-</b>			

## 集團主要物業

二零二二年十二月三十一日結算

在香港的發展中 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計落成 年份	備註
<b>辦公樓</b>								
1. 太古廣場六座 皇后大道東46-56號	內地段第2242號 內地段第2244號A分段 內地段第2244號B分段 內地段第2244號C分段 內地段第2245號A分段 內地段第2245號B分段 內地段第2245號C分段 內地段第2245號D分段 內地段第2245號E分段 內地段第2245號F分段	2843	14,433	223,303	88	正進行 上蓋工程	2023	所註明的樓面面積 只為約數。
附屬公司持有的總面積				<b>223,303</b>	<b>88</b>			
在中國內地的發展中 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計落成 年份	備註
<b>零售</b>								
1. 三亞國際免稅城三期	毗鄰及在現時的三亞 國際免稅城二期西側旁	2063	2,233,387	規劃中： 2,143,440 (正在設計 和進一步 研究中)	2,075	場地移交 完成， 預計2023年 第一季度 開始進行 地基工程	2024年底 開始	三亞海棠區以零售為主導 的高尚度假型發展項目。 集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				<b>2,143,440</b>	<b>2,075</b>			
- 其中集團應佔的面積				<b>1,071,720</b>				
<b>規劃中</b>								
1. 西安太古里	西安市碑林區小雁塔 歷史文化片區	2062	1,290,669	規劃中： 2,364,668	待定	規劃中	2025	以零售為主導的綜合發展 項目，包括零售和文化設 施，以及一間酒店、服務 式公寓和商業公寓。集團 持有其中70%權益。
附屬公司持有的總面積				<b>2,364,668</b>	<b>-</b>			
2. 北京頤堤港二期	毗鄰及在現時的 北京頤堤港東側	零售及 酒店 為2060， 辦公樓 為2070	842,807 (部分)	規劃中： 4,045,514	待定	正進行 地庫結構 工程	第一期： 2025 第二期： 2026	以辦公樓主導、綜合用途 的現時頤堤港項目擴建部 分，包括一個購物商場、 多座辦公樓和一間酒店。 集團持有其中35%權益。
合資公司持有的總面積				<b>4,045,514</b>	<b>-</b>			
- 其中集團應佔的面積				<b>1,415,930</b>				
在美國的發展中 投資物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註			
<b>規劃中</b>								
1. 佛羅里達州 邁阿密市 One Brickell City Centre	123,347	規劃中： 1,510,000	待定	待定	One Brickell City Centre 規劃為一個綜合 發展項目，包括零售及甲級辦公樓。 樓面面積為可租樓面面積。			
附屬公司持有的總面積		<b>1,510,000</b>	<b>-</b>					

在越南的已落成 供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
<b>住宅</b>						
1. The River	Thu Thiem, Lot 3.15	165,518	253,054	–	2022	3座住宅大廈，共525個單位，集團實際擁有其中20%權益。總樓面面積不包括6,886平方米的停車場及4,500平方米的零售面積（不包括在集團的投資中）。截至2022年12月31日，已完成銷售368個單位。所示樓面面積指餘下157個住宅單位的總樓面面積。
聯屬公司持有的總面積			<b>253,054</b>	–		
– 其中集團應佔的面積			<b>50,611</b>			

在香港的已落成 供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
<b>住宅</b>						
1. EIGHT STAR STREET	灣仔星街8號	3,609 (部分)	10,817	–	2022	提供37個單位的住宅大廈，位於零售平台之上。截至2022年12月31日，已完成銷售27個單位。所示樓面面積指餘下10個住宅單位的總樓面面積。
附屬公司持有的總面積			<b>10,817</b>	–		

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
<b>住宅</b>							
1. 灣仔皇后大道東269號	內地段第9061號	2072	13,203 (部分)	102,990	待定	2025	住宅樓宇建於零售平台上。所註明的樓面面積乃指發展項目中住宅部分的面積。
2. 柴灣內地段第178號	柴灣內地段第178號	2071	96,876 (部分)	692,276	待定	2025	發展項目中住宅部分的面積，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				<b>795,266</b>	–		
3. 黃竹坑站第四期 物業發展項目	香港仔內地段第467號	2067	738,199 (部分)	638,305	待定	2024	所註明的樓面面積乃指整項第四期發展項目的面積，集團持有其中25%權益。
合資公司持有的總面積				<b>638,305</b>	–		
– 其中集團應佔的面積				<b>159,576</b>			

<b>零售</b>							
1. 灣仔皇后大道東269號	內地段第9061號	2072	13,203 (部分)	13,197	待定	2025	發展項目中零售部分的面積。
2. 柴灣內地段第178號	柴灣內地段第178號	2071	96,876 (部分)	2,002	待定	2025	發展項目中零售部分的面積，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				<b>15,199</b>	–		

集團主要物業

二零二二年十二月三十一日結算

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密市 南碧琪箕	105,372	住宅： 550,000	395	–	位於邁阿密市中心的發展用地， 於1997年1月連同文華東方酒店地盤 一併購入。興建住宅大廈的計劃暫時 擱置。
2. 佛羅里達州邁阿密市 North Squared	380,670 (部分)	住宅： 523,000	544	–	North Squared 地盤的發展項目暫時 擱置。
附屬公司持有的總面積		<b>1,073,000</b>	<b>939</b>		

在印度尼西亞的發展中 供出售物業	地段編號/地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1. 雅加達南部 Savyavasa	Jalan Wijaya II No.37A Kebayoran Baru, South Jakarta	227,982	住宅： 1,122,728	1,079	2024	包括433個單位的住宅大廈， 集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積			<b>1,122,728</b>	<b>1,079</b>		
– 其中集團應佔的面積			<b>561,364</b>			

在越南的發展中 供出售物業	地段編號/地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1. Empire City	Thu Thiem, (Zone 2b)	1,103,461	住宅/綜合用途： 7,131,624	4,729	2028或之前 分階段落成	以住宅為主導的綜合用途 項目，包括高尚住宅大廈、 一座辦公樓、一間酒店、服務 式住宅和一個零售購物商場， 預計將在二零二八年或之前 分階段落成。集團實際持有 15.73%權益。總樓面面積不 包括172,295平方米的停車位 (雖然包括在集團的投資中)。
透過損益賬按公平值計量的金融資產 持有的總面積			<b>7,131,624</b>	<b>4,729</b>		
– 其中集團應佔的面積			<b>1,121,804</b>			



# 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(包括出售投資物業權益的收益)進行調整後的基本溢利。

## 比率

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

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

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

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

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

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

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

# 財務日誌及投資者資訊

## 二零二三年財務日誌

除息交易	四月三日
年度報告書供股東閱覽	四月四日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二二年度第二次中期股息的資格	四月六日
派付二零二二年度第二次中期股息	五月四日
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	五月四日至九日
股東周年大會	五月九日
宣佈中期業績	八月
派發二零二三年度第一次中期股息	十月

## 註冊辦事處

太古地產有限公司  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座33樓

## 股份登記處

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

## 股份代號

香港聯合交易所 01972

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師  
香港中環太子大廈22樓

## 投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

## 公共事務

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

## 徵求回應

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

## 免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括2019冠狀病毒病的影響、集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、匯率和利率及商品價格變動，以及集團確定和管理其所面對的風險的能力。此等前瞻性陳述的任何內容均不得或不應被用作為未來的任何保障或聲明的依據，或其他方面的聲明或保證。公司或其董事、高級人員、僱員、代理人、聯繫人、顧問或代表，概不會就更新此等前瞻性陳述，或因應未來事件或發展修改此等陳述，或提供有關此等陳述的附加資料或更正任何不準確資料承擔任何責任。

設計：FORMAT LIMITED  
[www.format.com.hk](http://www.format.com.hk)  
印刷：香港

© Swire Properties Limited  
太古地產有限公司

