

二零二零年 報告書

 太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972



目錄

4	二零二零年大事紀要
8	公司簡介
9	財務撮要
10	十年財務概要
13	主席報告
16	行政總裁報告
18	主要業務策略

管理層論述及分析

22	業務評述
58	財務評述
65	融資

企業管治及可持續發展

76	企業管治
88	風險管理
92	董事及高級人員
94	董事局報告
101	可持續發展

核數師報告及賬目

116	獨立核數師報告
120	綜合損益表
121	綜合其他全面收益表
122	綜合財務狀況表
123	綜合現金流量表
124	綜合權益變動表
125	財務報表附註
186	主要會計政策
189	主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

附加資料

192	集團主要物業
203	詞彙
204	財務日誌及投資者資訊



創新衍變

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。



二零二零年大事紀要

發佈首份
港島東及太古坊
「社區營造效益報告」

香港

三月

完成出售 **Two Brickell**
City Centre 及 **Three Brickell**
City Centre 辦公樓

邁阿密

七月

與 City Garden JSC
合作發展胡志明市住宅項目
「**The River**」

越南

九月



七月

榮膺 2020 年
Randstad 僱主品牌調查
「香港最具吸引力僱主」

香港



八月

與華僑銀行簽署
港幣十億元綠色貸款

香港



九月

太古坊榮獲「城市土地學會
ULI 2020 年亞太區卓越獎」

香港

獲全球房地產可持續標準評選為
「全球業界領導者」；位列**2020道瓊斯**
可持續發展指數全球地產業界表現最佳首5%；
及榮膺**恒生可持續發展企業指數**首位

香港

十月至十一月



十二月

前灘太古里竣工

上海

完成出售**太古城中心**
第一座辦公樓

香港

十二月



畫家的構思圖

十二月

宣佈與遠洋集團合作發展
北京頤堤港擴建(二期)項目

北京

以招標形式推售新住宅項目
「EIGHT STAR STREET」

首批單位

香港

二零二一年一月



畫家的構思圖

二零二一年三月

新投資**胡志明市**一個以
住宅主導的綜合發展項目

越南





「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。」

— 行政總裁白德利

二零二零年亮點成績

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

位列全球地產業界
表現最佳首5%



恒生可持續發展企業
指數系列 2020 - 2021 成份股

連續第三年位列首位及
「AAA」評級



G R E S B[®]
REAL ESTATE
Sector Leader 2020

綜合物業發展類別
「全球業界領導者」及
「全球發展商業界領導者」



FTSE4Good

富時社會責任指數
成份企業



「2020年度商業地產
項目」—上海興業太古滙



摩根士丹利資本國際世界
環境、社會與管治領導者指
數成份企業及「AAA」評級

**BUSINESS
AMBIITION FOR 1.5°C**



香港及中國內地首個發展
商參與「Business Ambition
for 1.5°C」運動以支持
淨零碳經濟

randstad

香港最具吸引力僱主

2020 WINNER
**ULI ASIA PACIFIC
AWARDS FOR EXCELLENCE**

城市土地學會 2020 年
亞太區卓越獎—太古坊

美國採暖、製冷與空調
工程師學會科技獎「商業
樓宇—既有建築調試」
冠軍

太古地產《二零一九年可持
續發展報告》—「香港會計師
公會最佳企業管治大獎」
的「可持續發展及企業社會
責任報告獎」

¹ 免責聲明：
<https://www.swireproperties.com/sd/awards/mscidisclaimer.html>

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主要範疇：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間零售商店，估計逾七萬人在公司旗下的辦公樓工作。

在香港，我們於過去四十多年間，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，公司目前在北京、廣州、成都及上海擁有六個已投入營運或正在興建中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、新加坡、雅加達、越南及美國邁阿密的高尚及優質住宅市場均擁有業務；太古酒店在香港、中國內地以及美國邁阿密發展及管理酒店。

公司在美國邁阿密 Brickell 金融區擁有投資物業及住宅買賣業務，亦在越南及泰國設立辦事處以在東南亞地產市場尋求商機。

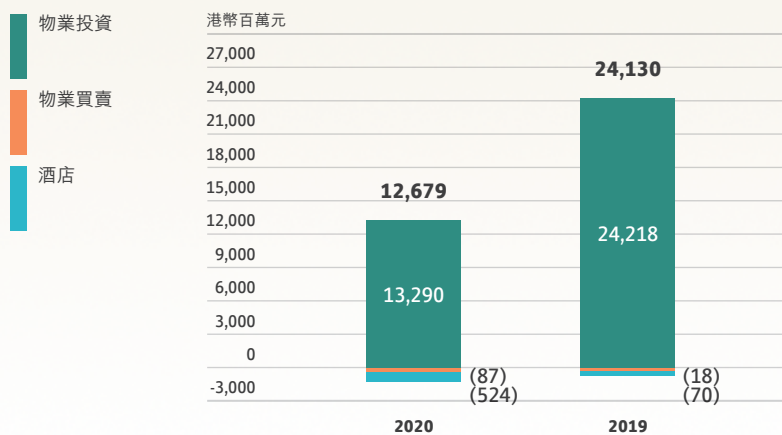
財務撮要

年度業績	註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅
收入		13,308	14,222	-6%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	12,679	24,130	-47%
基本(經常性)	(b)	7,089	7,633	-7%
呈報		4,096	13,423	-69%
來自營運的現金		7,550	5,499	+37%
融資前的現金流入淨額		13,885	20,217	-31%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	2.17	4.12	-47%
基本(經常性)	(c)	1.21	1.30	-7%
呈報	(c)	0.70	2.29	-69%
每股股息				
第一次中期		0.30	0.29	+3%
第二次中期		0.61	0.59	+3%
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)		290,680	288,911	+1%
債務淨額		6,605	15,292	-57%
資本淨負債比率	(a)	2.3%	5.3%	-3.0個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	49.36	49.05	+1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第203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23頁。
 (c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利/(虧損)



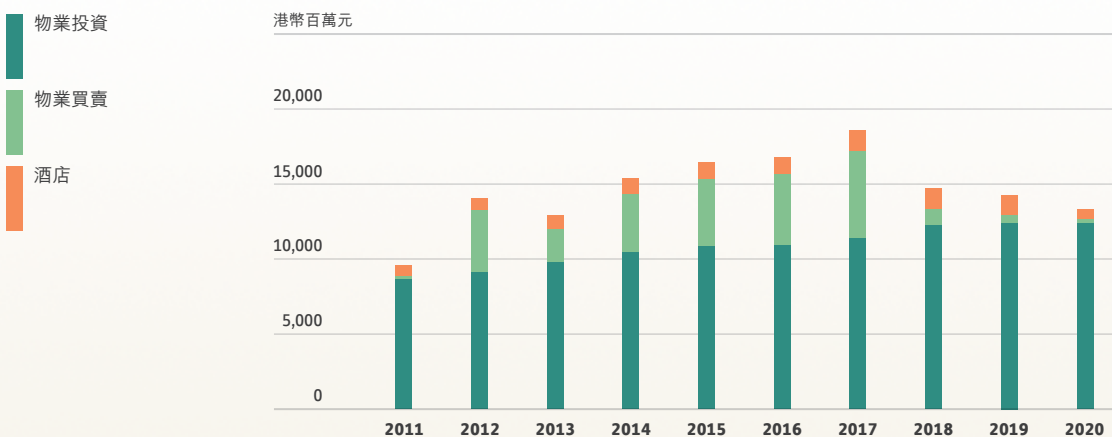
十年財務概要

	2011 港幣 百萬元	2012 港幣 百萬元	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
損益表										
收入										
物業投資	8,651	9,123	9,786	10,456	10,857	10,902	11,380	12,254	12,410	12,355
物業買賣	213	4,147	2,207	3,842	4,463	4,760	5,833	1,061	516	312
酒店	717	782	942	1,089	1,127	1,130	1,345	1,404	1,296	641
	9,581	14,052	12,935	15,387	16,447	16,792	18,558	14,719	14,222	13,308
公司股東應佔溢利										
物業投資	4,638	4,896	5,426	6,029	6,231	5,938	6,671	8,732	10,061	9,352
物業買賣	7	1,659	720	1,020	1,089	1,199	1,111	99	(18)	(87)
酒店	(33)	14	(46)	30	(303)	(117)	(43)	(41)	(70)	(524)
投資物業公平值變化	20,496	12,184	6,425	2,437	7,055	8,030	26,218	19,876	3,450	(4,645)
	25,108	18,753	12,525	9,516	14,072	15,050	33,957	28,666	13,423	4,096
年度股息	11,067	3,510	3,510	3,861	4,154	4,154	4,505	4,914	5,148	5,324
保留溢利	14,041	15,243	9,015	5,655	9,918	10,896	29,452	23,752	8,275	(1,228)
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	191,116	207,577	218,556	226,607	235,917	248,466	283,045	299,659	289,185	282,793
物業買賣	6,581	7,309	9,408	8,210	7,452	6,616	3,942	4,143	7,789	7,249
酒店	6,421	7,111	7,200	7,801	7,928	7,520	7,738	7,394	7,229	7,243
	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	297,285
資金來源										
公司股東應佔權益	175,886	192,434	202,350	207,691	216,247	225,369	257,381	279,275	286,927	288,736
非控股權益	532	642	800	856	1,702	1,856	1,997	2,016	1,984	1,944
債務淨額	27,700	28,921	32,014	34,071	33,348	35,377	35,347	29,905	15,292	6,605
	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	297,285
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	4.40	3.21	2.14	1.63	2.41	2.57	5.80	4.90	2.29	0.70
每股股息	1.94	0.60	0.60	0.66	0.71	0.71	0.77	0.84	0.88	0.91
股東應佔每股權益	30.07	32.89	34.59	35.50	36.97	38.52	44.00	47.74	49.05	49.36
比率										
公司股東應佔平均權益回報	15.0%	10.2%	6.3%	4.6%	6.6%	6.8%	14.1%	10.7%	4.7%	1.4%
資本淨負債比率	15.7%	15.0%	15.8%	16.3%	15.3%	15.6%	13.6%	10.6%	5.3%	2.3%
利息倍數	18.23	15.72	10.02	8.96	13.56	15.48	38.81	33.29	28.85	14.41
派息比率	44.1%	18.7%	28.0%	40.6%	29.5%	27.6%	13.3%	17.1%	38.4%	130.0%
基本										
溢利(港幣百萬元)	12,914	6,935	6,348	7,152	7,078	7,112	7,834	10,148	24,130	12,679
公司股東應佔平均權益回報	7.7%	3.8%	3.2%	3.5%	3.3%	3.2%	3.2%	3.8%	8.5%	4.4%
每股盈利(港元)	2.26	1.19	1.09	1.22	1.21	1.22	1.34	1.74	4.12	2.17
利息倍數	12.01	7.90	6.43	7.58	7.75	8.89	10.68	12.58	48.16	33.47
派息比率	85.7%	50.6%	55.3%	54.0%	58.7%	58.4%	57.5%	48.4%	21.3%	42.0%

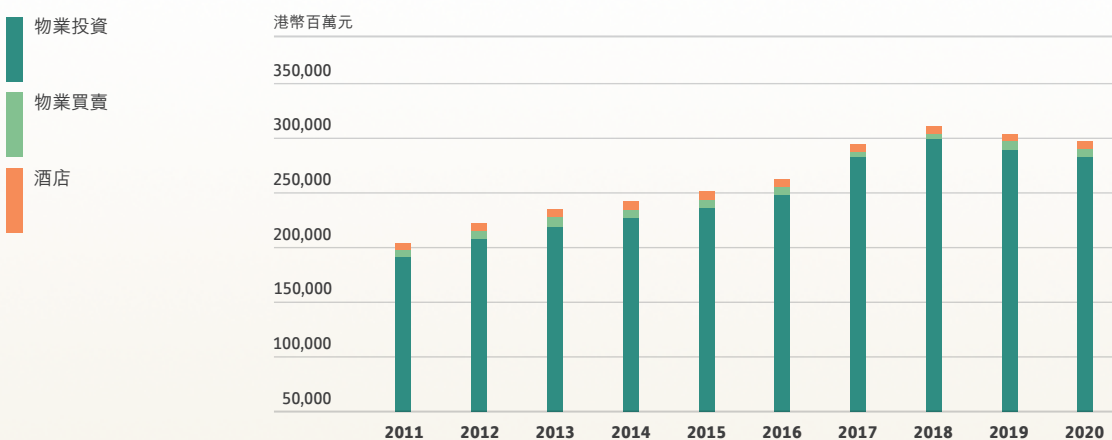
註：

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，因此二零二零年之前的數字或與原來所呈列的不同。
2. 二零二零年及二零一九年按部分分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第64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23頁至第25頁。
4. 有關釋義及比率，請參閱第203頁的詞彙。

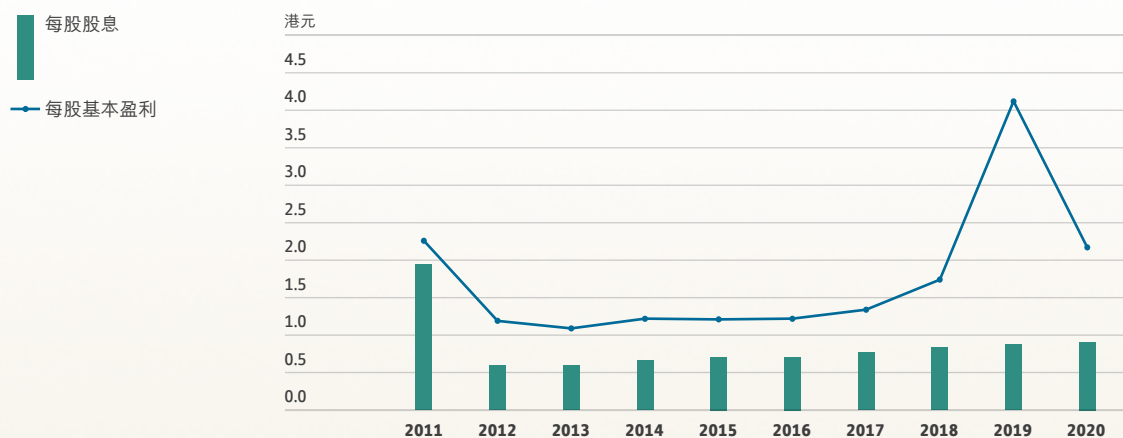
收入



所用資產淨值

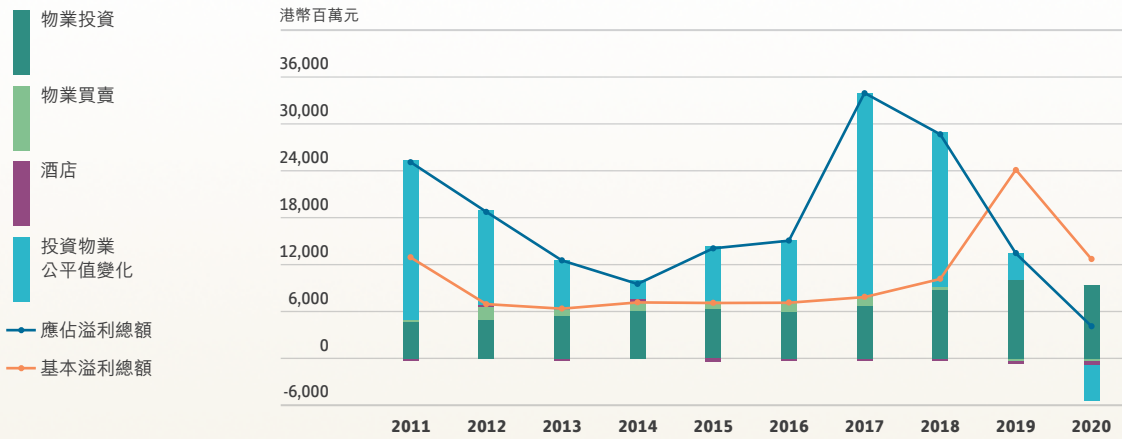


每股股息及每股基本盈利

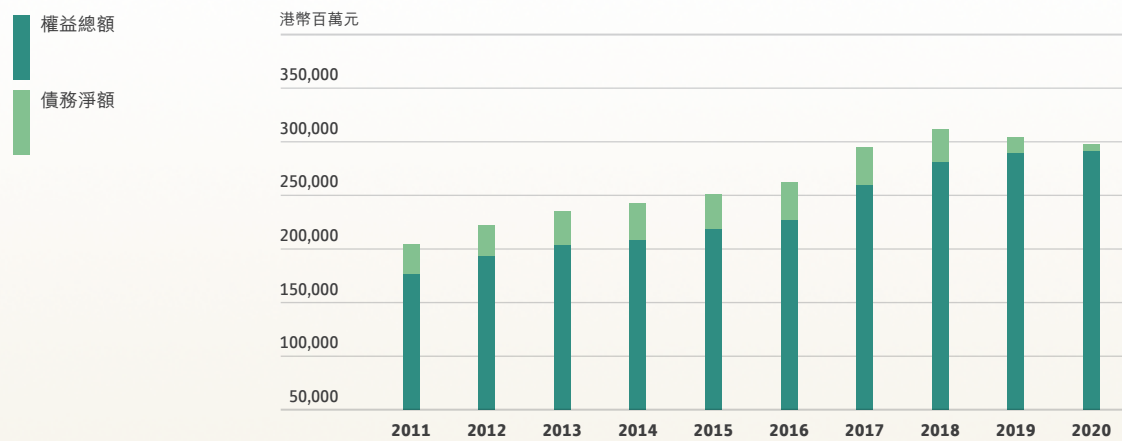


十年財務概要

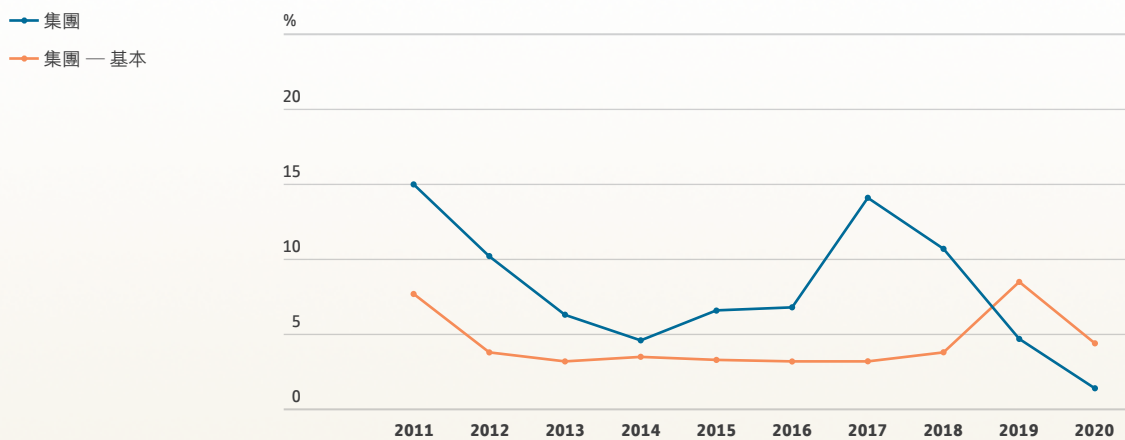
公司股東應佔溢利



權益總額及債務淨額



平均權益回報



主席報告

各位股東：

二零二零年是充滿挑戰的一年，2019冠狀病毒病疫情（「疫情」）為旗下多個業務範疇帶來影響，包括零售、辦公樓、住宅和酒店。儘管如此，我們的財務根基維持穩健，並繼續放眼長遠發展、聚焦品質和創新，採取積極的資本管理策略。

社區營造是我們的業務核心，旗下卓越的發展項目為我們建立了良好聲譽，持續為項目所在社區創造長遠價值。我們致力發展香港和中國內地核心市場的承諾堅定不移，公司業務基礎扎實，對未來前景充滿信心。

穩健的業務基礎達致股息增長

基本溢利由二零一九年的港幣二百四十一億三千萬元下降至二零二零年的港幣一百二十六億七千九百萬元，主要由於出售香港投資物業權益的溢利減少，以及受旅行禁令和社交距離限制影響，酒店業務錄得虧損及香港零售物業組合的租金收入下降。香港辦公樓物業組合繼續表現穩健。中國內地復甦帶來的收入足以抵銷香港商場的租金收入下降。中國內地的五個購物商場持續鞏固我們的零售物業組合，並已成為所在城市的知名購物消閒地標，印證我們的社區營造長遠策略別具優勢。

今年，我們排除萬難，作出一些重大的決定。我們深知協助租戶維持營運的重要性，因此，我們是香港首批向零售租戶提供租金支援的業主之一。我們與租戶的良好夥伴關係亦令旗下物業租用率在此艱難時期維持高企。待未來經營條件改善時，這將有助旗下業務強勁回升。

我們亦決定不為旗下香港核心業務申請香港特別行政區政府的「保就業」計劃資助，我們相信有關補貼應該用於支援有機會削減人手的企業。然而，我們為旗下酒店業務作出申請，因其與同業一樣受到疫情的嚴峻衝擊。

主席報告

儘管面對挑戰，年內公司財務狀況仍維持穩健。我們延續既有政策，不就公司於年內出售資產派發特別股息，將資金投入新項目帶動長期收入增長。我們已宣佈第二次中期股息每股港幣0.61元，連同於二零二零年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.30元，全年派息每股港幣0.91元，較二零一九年股息增加百分之三。

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。截至二零二零年止的五年內，我們的股息佔基本溢利百分之三十九。

資金流轉帶動未來增長

二零二零年，我們繼續出售非核心資產，出售了太古城中心第一座辦公樓和美國邁阿密兩座辦公樓的全部權益，並向太古城住宅項目的業主推售項目停車位。

所得資金將用於鞏固我們的核心投資項目。在香港，太古坊重建計劃穩步推進，最新的甲級辦公樓太古坊二座預計

於二零二二年落成。我們亦繼續向東擴展旗艦項目太古廣場物業組合。

在中國內地，我們迎來一系列令人振奮的投資機遇，並積極發掘更多新項目，繼續擴大我們在區內的投資。最近，我們公佈與長期夥伴遠洋集團合作發展北京頤堤港擴建項目，進一步將頤堤港打造成為首屈一指的休閒商業地標。我們的第三個太古里項目——位於上海的前灘太古里快將開幕，這將是公司旗下數碼技術最先進的購物商場，並聚焦Wellness理念。此外，北京三里屯太古里的零售延伸部分（「三里屯太古里西區」）亦將全新亮相。

我們現正於香港發展數個住宅項目，包括EIGHT STAR STREET，以及分別位於柴灣和黃竹坑的兩個發展項目。

我們亦積極探索東南亞新興市場的發展機會，並於新加坡、雅加達和胡志明市投資高尚住宅項目。

可持續發展領導者 — 二零三零年及以後

我很高興向各位報告，自我們於二零一六年制定了2030可持續發展願景（「到二零三零年成為可持續發展表現領先全球同業的發展商」）以來，我們的可持續發展工作已取得重大進展。二零二零年，我們繼續領先多項可持續發展指數和標準，並脫穎而出，成為唯一獲納入道瓊斯可持續發展世界指數的香港公司。十二月，我們成為香港和中國內地首個參與科學基礎目標倡議組織發起的「Business Ambition for 1.5°C」聯署運動的地產發展商，致力於二零五零年前實現淨零碳排放。此外，我很自豪地向大家匯報，成都遠洋太古里已在二零二零年成為太古地產首個全面使用可再生能源發電的項目。

我們將可持續發展融入公司業務的各個層面，在綠色金融方面亦取得重大進展，現時約百分之三十融資來自綠色債券、與可持續發展表現掛鉤貸款及首批綠色貸款。我們正朝著新目標進發，力求成為邁向綠色資本市場的行業領導者。

與此同時，旗下備受讚譽的愛心大使計劃繼續貢獻數千小時義工服務，幫助香港及中國內地營運所在城市的有需要人士。

展望未來

儘管現時仍有不確定因素，但我們不畏艱難，並將繼續積極面對挑戰。這有賴全體員工的承擔和努力。我謹藉此機會，向太古地產表現出色的團隊表示衷心感謝。我們在香港、中國內地、邁阿密及東南亞的前線和辦公室員工盡忠職守，確保旗下物業安全，並為租戶和當地社區提供支援。在這艱難的一年裡，他們靈活應變、無私奉獻，專業的表現著實令人敬佩，我謹在此向他們致敬。

主席
施銘倫

香港，二零二一年三月十一日

行政總裁報告

各位股東：

二零二零年經歷的困難，對公司來說是一課重要的一課。全球疫情大流行使我們的行業踏入重大變革時期，當中挑戰與機遇並存。

首先，二零二零年讓我們看到公司的長遠投資和資本管理策略為未來發展奠定了優勢。我們在年內透過出售非核心資產籌集資金，將其用於鞏固旗下在香港和中國內地的核心業務，並為投資不同市場開闢新途徑。

展望未來，我們繼續聚焦審慎的長遠投資策略、維持及不斷強化公司的可持續發展領導地位，同時加速業務數碼革新——我們相信這些舉措將為公司未來增長奠定堅實基礎，從而應對不明朗因素。

二零二零年業績概覽

我們的主要市場均受到疫情影響，整體而言，基本溢利下降，主要由於我們貫徹資金流轉策略而出售香港投資物業權益的溢利減少。

二零二零年的經常性基本溢利為港幣七十億八千九百萬元，二零一九年則為港幣七十六億三千三百萬元，反映受疫情影響下酒店的虧損增加，以及香港住宅和零售業務的租金收入減少。

然而，我們的辦公樓物業組合收益穩健，由於太古坊的續約租金上調及租用率堅挺，租金收入略有上升。中國內地項目亦表現良好，旗下商場的租金收入總額因境內消費上升而略有增長。

在美國，租金收入總額下降，主要由於二零二零年七月出售Two Brickell City Centre和Three Brickell City Centre後，辦公樓租金收入減少。

一如預期，酒店業務繼續受到疫情嚴峻衝擊，因旅行禁令和社交距離限制影響，虧損增加。

雖然遇到這些阻礙，公司仍保持穩健的財務狀況，加上建基於香港和中國內地的核心投資，將有助我們的業務復甦及長遠增長。

未來展望

儘管世界各地仍面對疫情的艱鉅挑戰，但我們對未來充滿信心，風浪總會過去，而我們亦具備充足實力蓬勃發展並延續公司的增長策略。

辦公樓方面，市場對香港辦公樓樓面的需求仍然疲弱，反映當前經濟狀況和失業率上升。中區辦公樓空置率上升及九龍東新供應增加，對租金構成下調壓力。然而，旗下辦公樓物業組合表現堅穩，特別是太古坊租用率維持高企。我們正積極打造太古坊蛻變成爲一個國際商業區，預期這將進一步鞏固旗下物業組合，而將在二零二二年落成的太古坊二座，預期將吸引更多來自不同行業的跨國企業進駐。

預期廣州、上海和北京的辦公樓市場將在二零二一年溫和復甦。不過，由於新增供應持續及需求偏軟，辦公樓租金可能會繼續受壓。

香港整體零售業持續受到疫情嚴峻衝擊，我們亦不例外。我們決定繼續向租戶夥伴提供租金支援。這可能會對二零二一年的財務業績帶來不利影響，但我們認為這是支持合作夥伴並幫助整體業務實現可持續復甦的必要措施。

因應零售業的數碼化變革，我們亦需不斷革新。市場轉趨網上消費，意味著我們必須靈活應變，旗下業務的數碼轉型是我們的重要任務，我們將繼續探索新技術和以客為本的參與計劃，包括創新的顧客關係管理計劃，以保持領先優勢。

我們在中國內地的購物商場繼續從疫情中強勁回升，發展前景令人鼓舞。預期二零二一年廣州和成都的奢侈品牌對零售樓面需求強勁，而上海的時裝、時尚生活和餐飲行業需求穩定。預期二零二一年北京市場將逐漸復甦並保持穩定。

住宅方面，我們留意到因疫情關係，買家取態審慎，但預計需求在中長期將維持堅穩，尤其是因為利率偏低及房屋供應有限。我們迎合市場需求，在二零二一年初推售首批 EIGHT STAR STREET 單位。

儘管我們新進駐的東南亞住宅市場持續受到疫情的不利影響，我們認為該地區前景仍非常樂觀。在新加坡，低利率及市場長遠前景預料將支撐住宅物業需求。在雅加達，預期城市化和不斷增長的中產階層將繼續支持住宅物業市場穩定。越南方面，疫情已大致受控，高尚住宅物業供應有限，加上經濟強勁、城市化迅速，皆帶動對高尚住宅物業的強勁需求，讓我們可以從胡志明市的新發展項目中受益。

在全球旅行禁令下，酒店業是最受衝擊的行業之一，我們在香港的酒店前景並不樂觀。復甦進程取決於邊境關口重開及2019冠狀病毒疫苗接種進度。然而在中國內地，境內旅行活躍，若主要城市的疫情維持穩定，我們預期中國內地的酒店將表現良好。此外，我們正籌備香港銀樾美憬閣精選酒店在二零二一年稍後開業，這間酒店位於東薈城擴建部分、非由太古地產管理。

憑藉我們均衡的業務組合及穩健的財務狀況，我們有充足的實力抵禦此艱難時期帶來的影響，並在將來營商環境改善時受益。

我們的業務能夠持續締造佳績，一向有賴全體員工的辛勤付出。我謹藉此機會，代表全體董事向他們衷心致謝。我要特別讚揚員工在應對疫情帶來的營運挑戰時所展現的高度專業和堅毅。

行政總裁
白德利

香港，二零二一年三月十一日

主要業務策略

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，我們採取以下五個策略：

一、繼續透過構思、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、繼續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、繼續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，亦計劃在其他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。

管理層論述 及分析





業務評述

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	6,555	6,598
零售物業	5,245	5,107
住宅	454	566
其他收入 ⁽¹⁾	101	139
物業投資	12,355	12,410
物業買賣	312	516
酒店	641	1,296
總收入	13,308	14,222
營業溢利/(虧損)		
物業投資		
來自營運	8,504	8,397
出售投資物業權益	1,826	2,338
投資物業估值(虧損)/收益	(4,465)	3,720
物業買賣	(49)	4
酒店	(310)	(62)
營業溢利總額	5,506	14,397
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	732	1,430
公司股東應佔溢利	4,096	13,423

⁽¹⁾ 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報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。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

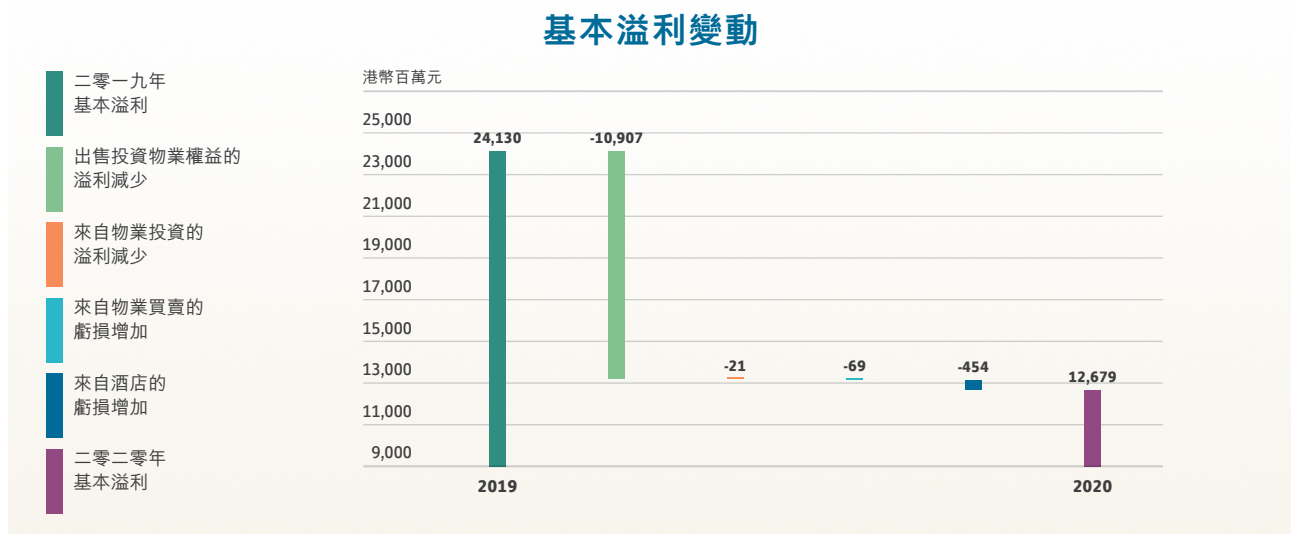
基本溢利對賬	註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		4,096	13,423
有關投資物業的調整：			
投資物業估值虧損/(收益)	(a)	4,307	(4,563)
投資物業的遞延稅項	(b)	446	1,138
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	3,990	14,159
集團自用投資物業折舊	(d)	23	24
非控股權益應佔估值變動減遞延稅項		(108)	(25)
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	(26)	(13)
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(f)	(49)	(13)
公司股東應佔基本溢利		12,679	24,130
出售投資物業權益的溢利		(5,590)	(16,497)
公司股東應佔經常性基本溢利		7,089	7,633

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業估值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，估值收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 香港財務報告準則第16號修訂了香港會計準則第40號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值(或兩者兼有)之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

管理層論述及分析 | 業務評述

基本溢利

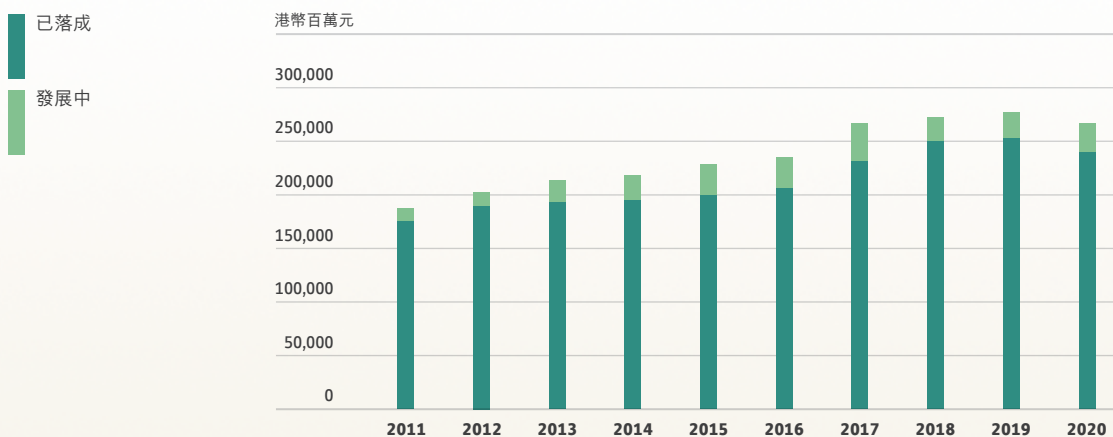


基本溢利由二零一九年的港幣二百四十一億三千萬元下降至二零二零年的港幣一百二十六億七千九百萬元，主要由於出售香港投資物業權益的溢利減少。二零二零年的經常性基本溢利(不包括出售投資物業權益的溢利)為港幣七十億八千九百萬元，而二零一九年則為港幣七十六億三千三百萬元，跌幅主要反映疫情導致酒店業務虧損增加。

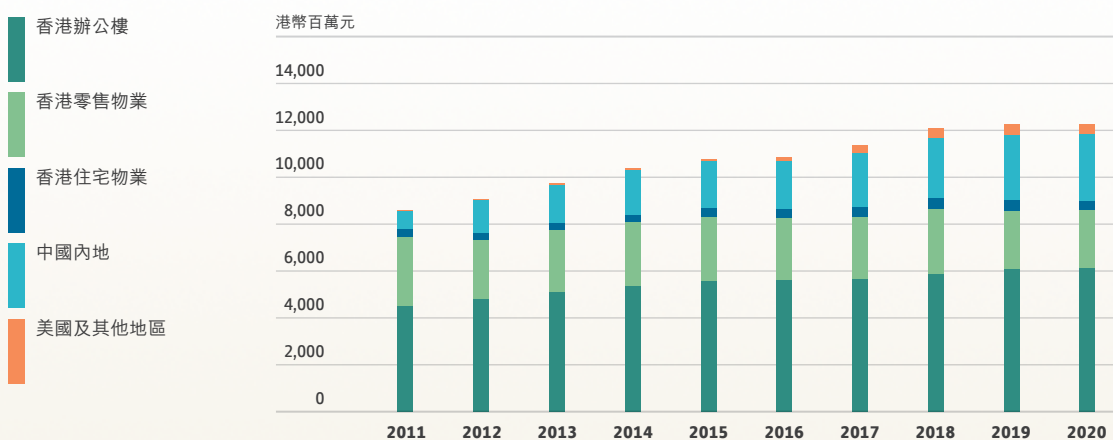
儘管疫情產生了不利影響，二零二零年來自物業投資的經常性基本溢利與二零一九年大致相若，主要反映來自香港的租金收入下降，但大部分被財務支出減少所抵銷。香港的租金收入下降主要因為住宅和零售的收入均受到疫情不

利影響而減少。香港辦公樓租金收入略有上升，主要由於太古坊的續約租金上調及租用率堅挺，但部分因缺少太古城中心第三座及第四座辦公樓(已於二零一九年四月完成出售)的租金收入而抵銷。在中國內地，租金收入總額因零售銷售額上升而略有增長，但部分因疫情提供的租金支援及辦公樓租金收入下降而抵銷。美國的租金收入總額下降，主要因為二零二零年七月出售兩座辦公樓後租金收入減少。二零二零年的物業買賣基本虧損與美國的住宅單位以及香港和東南亞發展項目的營銷開支有關。所有由太古地產管理及非由太古地產管理的酒店都受到疫情嚴重影響，虧損增加。

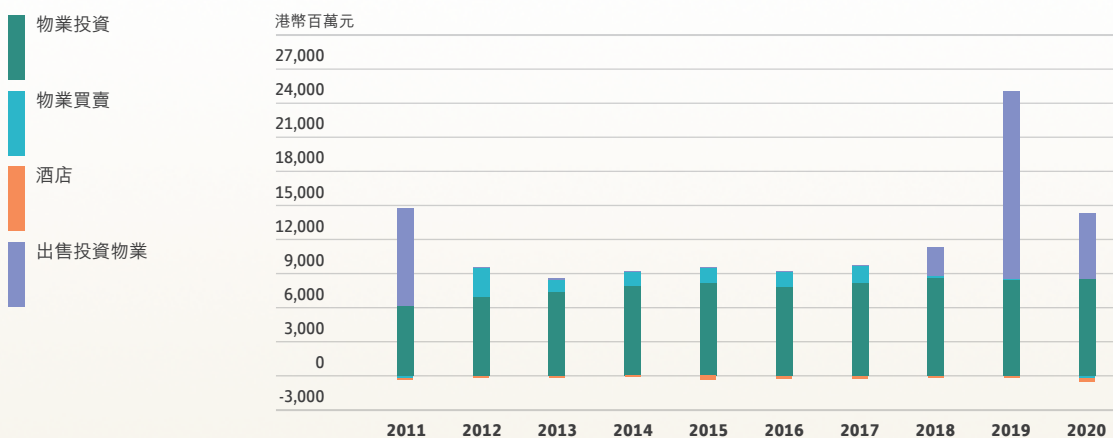
投資物業估值



租金收入總額

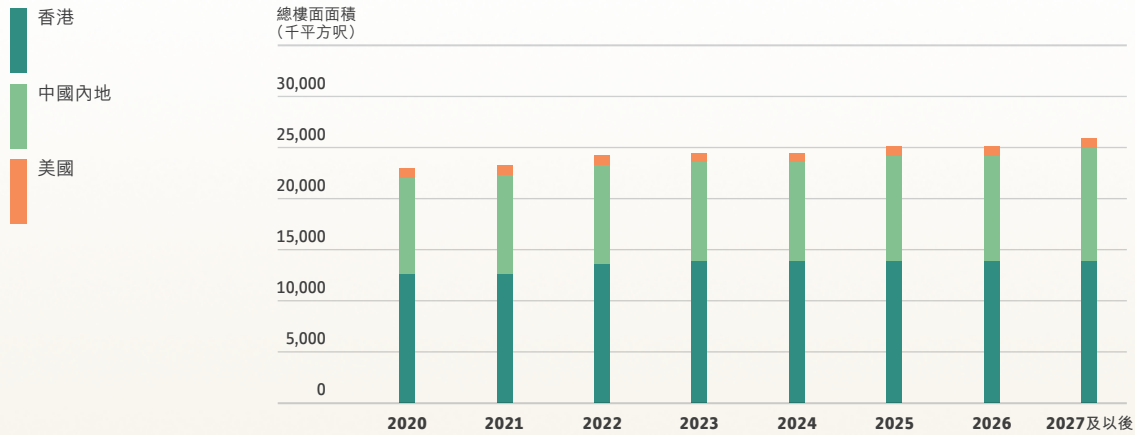


基本營業溢利

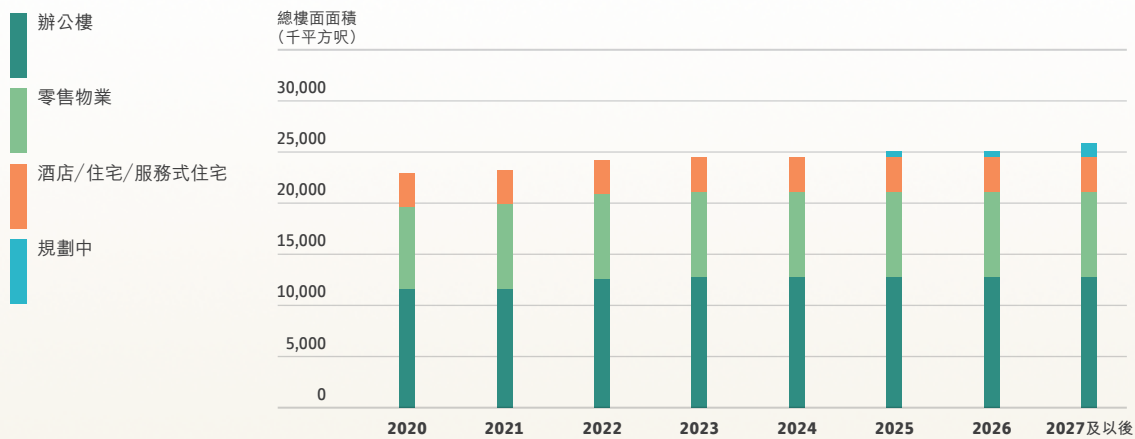


管理層論述及分析 | 業務評述

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



物業組合概覽

於二零二零年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千零九十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百三十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千二百九十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約四百四十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一

千三百八十萬平方呎，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，公司在北京、廣州、成都及上海的優越地段持有六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一千一百一十萬平方呎(其中九百四十萬平方呎經已落成)。在香港及中國內地以外，集團的投資物業及酒店組合包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目。

下表列出於二零二零年十二月三十一日，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 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	8.7	2.5	0.8	0.6	—	12.6
中國內地	2.9	5.1	1.2	0.2	—	9.4
美國	—	0.3	0.5	0.1	—	0.9
總計	11.6	7.9	2.5	0.9	—	22.9

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

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.2	—	—	—	—	1.2
中國內地	—	0.3	—	—	1.4	1.7
美國	—	—	—	—	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	1.2	0.3	—	—	2.9	4.4

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 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	12.8	8.2	2.5	0.9	2.9	27.3

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

⁽²⁾ 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括美國邁阿密Brickell City Centre的Reach和Rise項目已落成待售部分及新加坡的EDEN。發展中的住宅項目有六個(三個在香港，一個在印度尼西亞及兩個分別於二零二零年九月及二零二一年三月在越南投資的新項目)。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

下表列出於二零二零年十二月三十一日，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	發展中或 持作發展用途	總計
香港	—	0.7	0.7
美國及其他地區	0.3	2.6	2.9
總計	0.3	3.3	3.6

管理層論述及分析 | 業務評述

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九百萬平方呎。於二零二零年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣六十四億六千八百萬元。於二零二零年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千八百二十九億六千七百萬元，其中公司應佔權益為港幣一千七百三十億二千六百萬元。

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 (於二零二零年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	95%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	98%	50%/100%
港島東中心及太古坊一座	2,550,379	100%	100%
其他 ⁽²⁾	1,158,595	83%	20%/50%/100%
總計	9,032,124		

⁽¹⁾ 包括公司持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

⁽²⁾ 其他包括東薈城一座(持有百分之二十權益)、栢克大廈(持有百分之五十權益)、皇后大道東8號(全資擁有)、軒尼詩道28號(全資擁有)及South Island Place(持有百分之五十權益)。

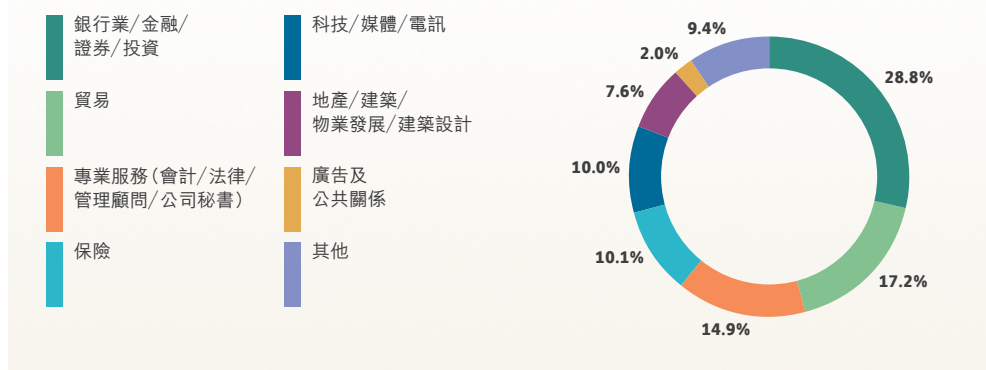
受疫情相關的經濟不明朗因素影響，企業擱置對辦公樓的租賃決策。

集團二零二零年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣六十一億三千一百萬元，較二零一九年略有上升。續約租金上調及租用率堅挺(尤其是太古坊)，但部分因缺少太古城中心第三座及第四座辦公樓(已於二零一九年四月完成出售)的租金收入而抵銷。撇除出售項目，租金收入總額增長百分之三。於二零二零年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十六。

下圖列出於二零二零年十二月三十一日，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)

(於二零二零年十二月三十一日)



於二零二零年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零二零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。



太古坊 一座

香港

太古廣場

二零二零年，太古廣場一座、二座及三座辦公樓的表現各有不同，於二零二零年十二月三十一日的租用率為百分之九十五。新租戶包括國信證券、中國華融海外、世邦魏理仕、晉達資產、海德思哲、威宏投資、富贏地產、港龍發展、Volant Trading、FNZ、Richard Mille及Lighthouse Financial。太盟投資、英美煙草及粵港澳大灣區產業基金租用更多樓面。騰訊、富達、蘇富比、保利拍賣、中信資本、中信產業、千葉銀行、萬信、Temple Chambers、Parkside Chambers、Jason Pow SC's Chambers、Industrial Bank of Korea、CDB Aviation、Old Peak Group及Sylebra Capital均已續租。

太古坊

太古坊共有六座辦公樓(包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心)，於二零二零年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括安利(香港)、JobsDB、肯尼狄律師行、Mox、Priority Pass及雅虎香港。Berkshire Hathaway Specialty Insurance、中信銀行及德事商務中心租用更多樓

面。澳新銀行、Bio-Rad、Canali、中華航空、Coty、快思聰、牛奶公司、戴爾、鍾慶銓牙科醫生醫務所、精優藥業、高德美大藥廠、政府產業署、Grifols、香港交易所、IMG、德高展域、聯德機械/霍曼(香港)、三菱UFJ銀行、NetApp、奧寶科技、保誠保險、卓健醫療、日本財產保險、雪花啤酒(香港)、德事商務中心、The Walt Disney Company及中興通訊均已續租。

太古坊一座及港島東中心於二零二零年十二月三十一日的租用率為百分之一百。港島東中心的新租戶包括香港怡安保險顧問、毅柏律師事務所、戴德梁行和證券及期貨事務監察委員會。Airwallex、Citrix Systems、Neo Derm、輝瑞普強香港有限公司、塔博曼亞洲及德事商務中心均已續租。

South Island Place

South Island Place於二零二零年十二月三十一日的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、競爭事務委員會及南華早報。公司持有該發展項目百分之五十權益。

管理層論述及分析 | 業務評述

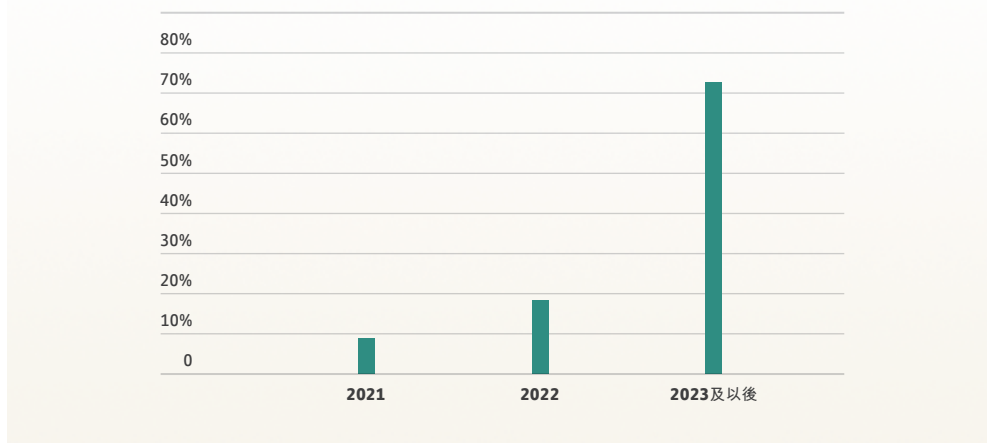
香港辦公樓市場展望

市場對香港辦公樓樓面的需求疲弱，反映當前經濟狀況和失業率上升。中區辦公樓空置率上升對租金造成下調壓力。太古坊租用率高企，租金較其他地區辦公樓而言大致堅穩，但九龍東的空置率上升及新供應增加，對旗下樓齡較高的商廈租金構成下調壓力。

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)佔集團於二零二零年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之八點九於二零二一年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八點四的租約將於二零二二年期滿。

辦公樓租約期滿概況

(於二零二零年十二月三十一日)



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。二零二零年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十五億六千九百萬元。於二零二零年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百六十五億八千五百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百六十六億四千五百萬元。

香港零售物業組合主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉，由公司全資擁有(除持有百分之二十權益的東薈城名店倉外)及管理。

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 (於二零二零年 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	803,582	99%	20%
其他 ⁽¹⁾	547,976	100%	20%/60%/100%
總計	3,159,638		

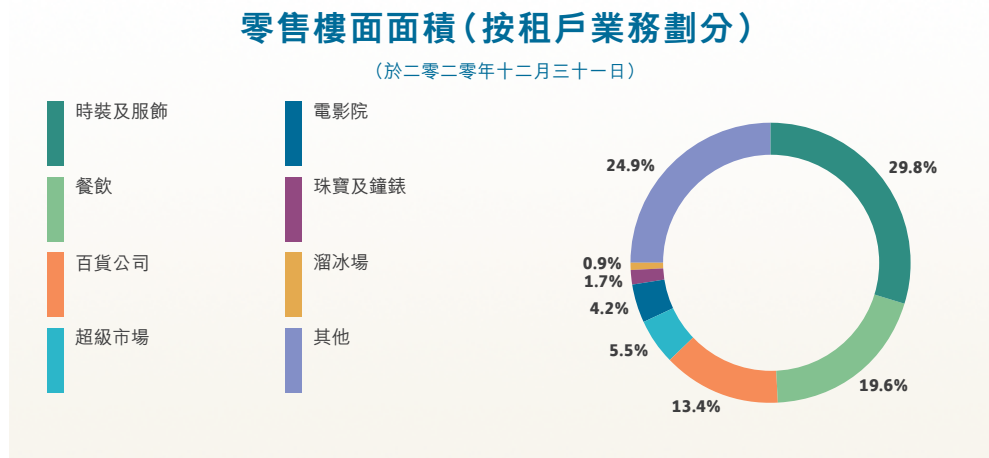
⁽¹⁾ 主要包括太古城的店舖及星域軒零售店舖(全資擁有)、港運城零售店舖(持有百分之六十權益)及東堤灣畔的店舖(持有百分之二十權益)。

二零二零年香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十四億四千一百萬元，與二零一九年相若。

於二零二零年，太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額分別下降百分之三十一、百分之十八及百分之十六，而香港整體零售銷售額則下降百分之二十四，反映因疫情及其引致的遊客缺少和本地消費模式改變，令市況日趨艱難。為支持租戶及維持租用率高企，我們已按個別情況提供特定期限的租金支援。儘管市況艱難、健身中心和電影院暫停營業，但旗下香港商場自最後一個季度開始，零售銷售額略有改善。年內旗下商場近乎全部租出。

在二零二零年提供的租金支援按其剩餘租賃期攤銷。二零一九年提供的租金支援則在二零一九年全數入賬。若不計入這兩年的租金支援，二零二零年的租金收入總額比二零一九年減少百分之五。

下圖列出於二零二零年十二月三十一日，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。



於二零二零年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零二零年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔香港零售總面積約百分之二十六。

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的重要部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場帶來人流。

購物商場於年內近乎全部租出。儘管市場經營困難，計劃中的租戶變更經已完成。新租戶包括聖羅蘭及白鯊。賽琳及迪奧租用更多樓面。I.T、諾悠翩雅、羅意威、安普里奧·阿瑪尼及Sportmax搬遷至商場內其他舖位。北京樓和Emphasis Jewellery重新裝修其店舖。

管理層論述及分析 | 業務評述



太古城中心

香港

太古城中心

太古城中心是香港備受歡迎的區域購物中心，亦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，直接連接港鐵太古站，提供超過一百七十個購物及餐飲選擇、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個室內停車位。太古城中心的主要顧客是在港島東區居住或工作的人士，香港東隅酒店的商務和休閒旅客亦為商場增添人流。

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零二零年內全部租出。新租戶包括 &btR、anagram、Aпивita、Aveda、Banchan & Cook、布克兄弟、Calzedonia & Intimissimi、春水堂、CK Performance & CK Underwear、Cocktail、COS、Cova Pasticceria & Confetteria、Florsheim、高時錶行、M Concept Select、味覺堂、正斗粥麵專家及Theory。

東薈城名店倉

東薈城名店倉是香港最大的名牌折扣商場，共有約二百家商店和餐廳，第二期已於二零一九年開業。商場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。二零二零年內，商場近乎全部租出。主要租戶為阿迪達斯、博柏利、Calvin Klein、cdf Beauty、蔻馳、豐澤、I.T/i.t、耐克、Polo Ralph Lauren、TaSTe及優衣庫。新租戶包括American Eagle、American Vintage、Cinnabon、華潤堂、Dickies、ellesse、FILA KIDS、FILA FUSION、皇玥、Kinji、Kolon Sport、莫杰、MLB、諾帝卡及Palladium。商場於二零二零年推出Club CG會員計劃。

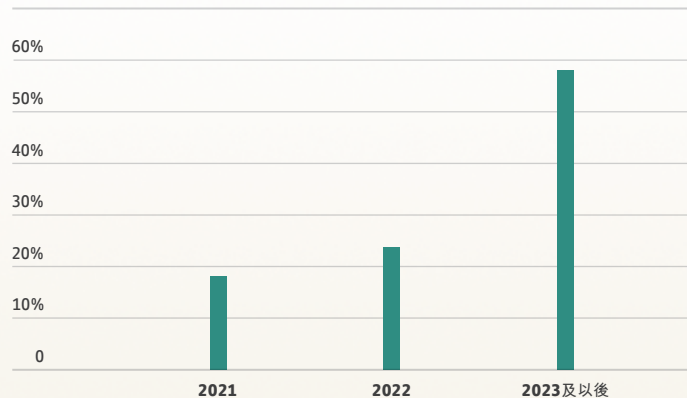
香港零售市場展望

若疫情的不利影響持續，香港的零售租金將繼續受壓。我們或會繼續向受影響租戶提供租金支援。租金支援的攤銷（包括在二零二零年提供的租金支援）可能會對二零二一年的財務業績帶來不利影響。

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)佔集團於二零二零年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十八點二於二零二一年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點七的租約將於二零二二年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零二零年十二月三十一日)



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。於二零二零年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之六十九。市場對集團租賃住宅投資物業的需求受到疫情影響。

發展中的投資物業

太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第二階段包括將康和大廈及和域大廈重建為一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓「太古坊二座」。上蓋工程正在進行中，預計重建計劃將於二零二二年完成。

皇后大道東46-56號

公司已於二零一八年獲得發展該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，擬發展項目的總樓面面積約為二十一萬八千平方呎。地基工程正在進行中，預計於二零二三年竣工。

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，公司就該兩幅香港用地申請強制售賣。如在強制售賣中成功投得該兩幅用地，將計劃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。

鰂魚涌英皇道983-987A號及濱海街16-94號

二零一八年，一間公司持有百分之五十權益的合資公司就該用地申請強制售賣。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，總樓面面積約四十萬平方呎。

太古城停車位

二零二零年十一月，公司推售位於香港太古城住宅屋苑的二百二十七個停車位。截至二零二一年三月九日，已售出一百六十四個停車位，預期溢利將於二零二一年稍後確認。

管理層論述及分析 | 業務評述

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一千八百一十萬平方呎(其中集團應佔權益為一千一百一十萬平方呎)。已落成物業共一千三百八十萬平方呎，四百三十萬平方呎正在發展中。

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)				應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他	規劃中	
<u>已落成</u>					
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	—	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	—	97%
北京頤堤港	1,886,865	1,528,564	358,301	—	50%
成都遠洋太古里	1,661,725	1,465,217	196,508	—	50%
上海興業太古滙	3,536,619	3,148,792	387,827	—	50%
上海前灘太古里 ⁽²⁾	1,238,037	1,238,037	—	—	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	—	—	100%
其他	22,664	21,205	1,459	—	100%
小計	13,742,725	12,044,983	1,697,742	—	
<u>發展/翻新中</u>					
北京三里屯太古里 ⁽³⁾	255,731	255,731	—	—	100%
北京頤堤港擴建(二期)項目 ⁽⁴⁾	4,083,732	—	—	4,083,732	35%
小計	4,339,463	255,731	—	4,083,732	
總計	18,082,188	12,300,714	1,697,742	4,083,732	

⁽¹⁾ 包括酒店及作投資部分的租賃物業。

⁽²⁾ 項目已於二零二零年十二月落成，計劃於二零二一年下半年試營業，現正在進行預租。

⁽³⁾ 三里屯太古里西區的翻新工程預計於二零二一年竣工。

⁽⁴⁾ 以辦公樓主導的綜合發展項目，正在規劃中，總樓面面積可能有所更改。項目計劃分兩個階段於二零二五年底及二零二七年落成。

二零二零年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額上升百分之三至港幣二十八億六千二百萬元，反映零售銷售額上升，但部分因疫情提供的租金支援及辦公樓租金收入下降而抵銷。

零售

中國內地已落成的零售物業組合總樓面面積合共為七百六十萬平方呎(其中集團應佔權益為五百一十萬平方呎)。二零二零年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額增長百分之二至港幣三十四億二千萬元。撇除租金支援攤銷和人民幣貶值的影響，集團應佔租金收入總額上升百分之八。於二零二零年十二月三十一日，集團中國內地已落成及發展中零售物業的估值為港幣六百二十三億六千七百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百五十五億零一百萬元。

這物業組合包括公司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、成都遠洋太古里、上海興業太古滙及上海前灘太古里。

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 (於二零二零年 十二月三十一日)	應佔權益
北京三里屯太古里	1,296,308	99%	100%
廣州太古滙	1,472,730	100%	97%
北京頤堤港	939,493	98%	50%
成都遠洋太古里	1,355,360	95%	50%
上海興業太古滙	1,173,459	95%	50%
上海前灘太古里	1,238,037	不適用	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
總計	7,566,234		

在二零二零年初，疫情對我們在中國內地的零售投資物業造成不利影響，個別零售租戶會因應其業務狀況獲提供租金支援。從二零二零年三月份開始，人流量和零售銷售額（尤其是鐘錶、珠寶和其他奢侈品）大幅回升。二零二零年，集團在中國內地應佔整體零售銷售額上升百分之十，而下半年則上升百分之二十九，反映疫情成功受控以及對海外旅遊所施加的限制。二零二零年，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分別增長百分之三十六、百分之六及百分之十五，下半年的增長則分別為百分之六十五、百分之二十六及百分之二十五。北京三里屯太古里及頤堤港在二零二零年的零售銷售額分別下跌

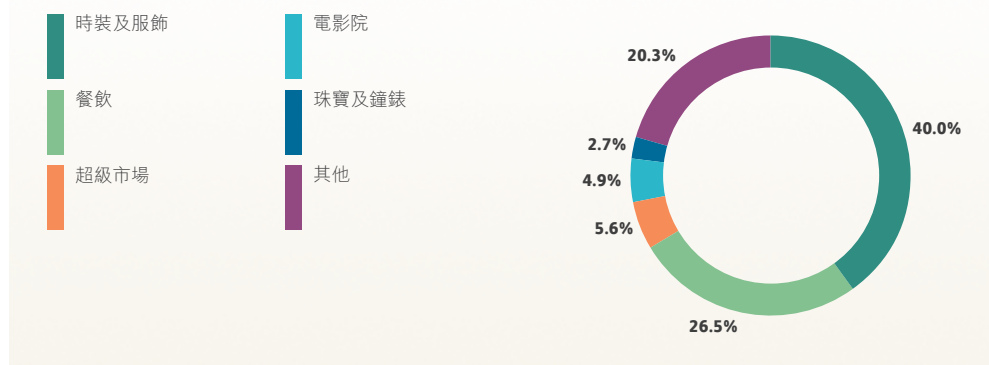
百分之十八及百分之十二，而下半年則分別下跌百分之一及百分之十七，反映疫情的影響。二零二零年，全國的零售銷售額下跌百分之四。

儘管人民幣兌港幣貶值百分之一，二零二零年集團中國內地零售物業的租金收入總額增加百分之五至港幣二十四億九千一百萬元。撇除租金支援攤銷和人民幣貶值的影響，租金收入總額上升百分之十。

下圖列出於二零二零年十二月三十一日，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）

（於二零二零年十二月三十一日）



管理層論述及分析 | 業務評述

於二零二零年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零二零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十八。

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，包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，共有約二百五十間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚現代時裝及生活品牌，租戶包括阿迪達斯、Apple、H&M、星巴克、優衣庫及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。Apple於二零二零年重開其旗艦店。新租戶包括BYREDO、Fusalp、IRO、New Balance、Phenix、Public Tokyo、Stance、Self Portrait、Shake Shack、Tom Dixon、United Tokyo、新榮記旗下港季火鍋、LeTao及小大董。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、時尚設計及生活品牌零售商，租戶包括加拿大鵝、Dover Street Market Beijing、盟可睐及華倫天奴。二零二零年的新租戶包括寶格麗及Stone Island。

二零二零年三里屯太古里的租金收入總額受到疫情的不利影響，零售銷售額下跌百分之十八。於二零二零年十二月三十一日，租用率為百分之九十九。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。

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、方所書店、維多利亞的秘密及Olé精品超級市場。二零二零年的新租戶包括始祖鳥、Bonpoint、ba&sh、尚美巴黎、蕭邦、蔻依、大疆創新、Elephant Grounds、FILA FUSION、GENTSPACE、紀梵希美妝、Gontran Cherrier、宇舶表、吉米周、MAIA ACTIVE、PINKO、POLA、泡泡瑪特及資生堂。

太古滙二零二零年的租金收入總額增長強勁。零售銷售額上升百分之三十六，反映當地顧客對奢侈品牌的強勁需求、租戶組合優化及強勁的營銷和推廣。於二零二零年十二月三十一日，商場的租用率為百分之一百。

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H&M、Massimo Dutti、無印良品、葉壹堂書店、BHG精品超市及一間設有七間放映廳、一千個座位的CGV星星國際影城。二零二零年的新租戶包括布克兄弟、Chanel Beauty、摩納哥會館、ICICLE、橘滋、maje、Polo Ralph Lauren、Sandro、周生生、極星及上野眼鏡。商場正成為北京東北部重要的時裝及時尚購物中心。

於二零二零年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十八。二零二零年的零售銷售額受到疫情的不利影響，下跌百分之十二。

成都遠洋太古里

成都遠洋太古里位於成都錦江區，是春熙路/大慈寺購物區的一部分，是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。租戶包括阿迪達斯、Apple、卡地亞、古馳、愛馬仕、I.T/i.t、無印良品、ZARA、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。二零二零年，海瑞溫斯頓、香奈兒鞋履精品店、山本耀司及「上下」在商場開設其在中國內地西南地區第一間店舖。

二零二零年的零售銷售額上升百分之六，反映品牌組合改善及更多年輕人士光顧。該項目繼續成為成都的購物地標，備受歡迎。於二零二零年十二月三十一日，租用率為百分之九十五。



成都 遠洋太古里

成都

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，毗鄰連接三條地鐵線的南京西路地鐵站，亦靠近延安高架路。

興業太古滙是集團在中國內地的第二個「太古滙」項目。租戶包括星巴克臻選烘焙工坊、歐瓏、茶靈、冠軍、COS、diptyque、迪士尼商店、G紀梵希、嬌蘭、it、凱卓、露露樂蒙、McQ、Nike Kicks Lounge、蔚來、彪馬、SpaceCycle、特斯拉、ZWILLING HOME、上海總會、何洪記及一間超·生活超級市場。二零二零年的新租戶包括帕爾瑪之水、BURTON、杜嘉班納、哈羅德、HOMME PLISSÉ ISSEY MIYAKE、耐克、Polo Ralph Lauren、泡泡瑪特、泰格豪雅及芝樂坊餐廳。

二零二零年商場的零售銷售額增長百分之十五。於二零二零年十二月三十一日，租用率為百分之九十五。

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，總樓面面積為一百二十三萬八千零三十七平方呎，有二百多家店舖。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。預期前灘國際商務區將成為上海新的國際商務區及商業、住宅和文化中心。該項目將連接匯聚三條地鐵線的換乘車站。

項目已於二零二零年十二月竣工，計劃於二零二一年下半年試營業，現正進行預租，市場反應令人鼓舞。

中國內地零售市場展望

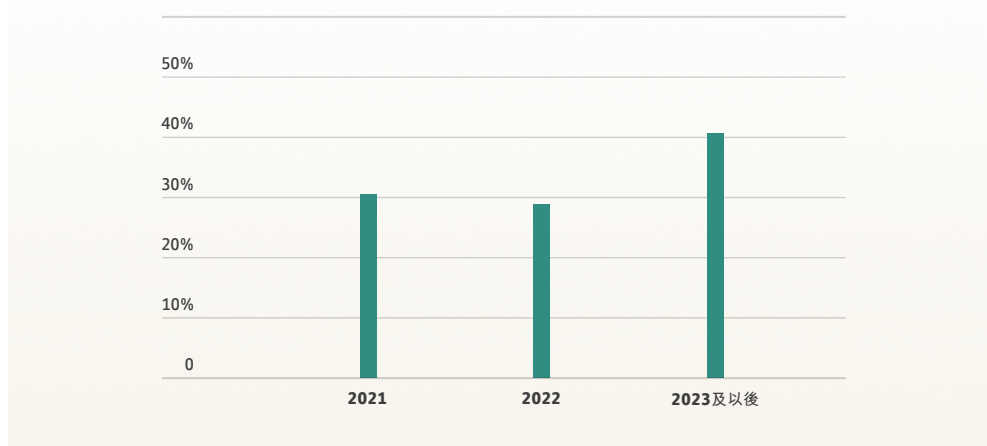
預期在二零二一年，廣州和成都的國際奢侈品牌零售商對零售樓面的需求強勁；上海的時裝、化妝品、時尚生活及餐飲行業商戶對零售樓面的需求預期將保持穩定；北京的零售銷售額及時尚生活和服裝品牌商戶對零售樓面的需求預計將在二零二一年穩定回升。

管理層論述及分析 | 業務評述

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)佔集團於二零二零年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三十點五於二零二一年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十八點九的租約將於二零二二年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零二零年十二月三十一日)



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四百二十萬平方呎(其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎)。二零二零年，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四至港幣七億九千四百萬元。於二零二零年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣二百二十五億二千九百萬元，其中公司應佔權益為港幣一百四十一億九千三百萬元。

這物業組合主要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 (於二零二零年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州太古滙	1,731,766	95%	97%
北京頤堤港	589,071	70%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	97%	50%
其他	19,747	93%	100%
總計	4,168,644		

二零二零年集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額下跌百分之六至港幣三億五千八百萬元(已計入人民幣兌港幣貶值百分之一)，反映疫情和經濟不明朗因素，導致市場對辦公樓樓面的需求疲弱，以及廣州和北京有大量新供應。



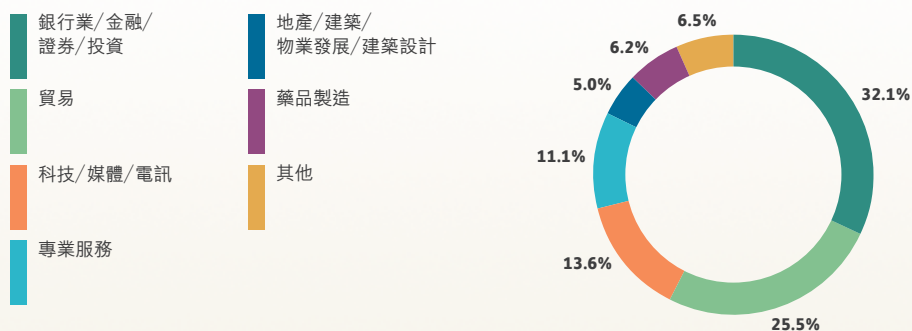
太古匯

廣州

下圖列出於二零二零年十二月三十一日，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）

（於二零二零年十二月三十一日）



於二零二零年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二零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四十八。

廣州太古匯

廣州太古匯共有兩座辦公樓。二零二零年，市場對辦公樓樓面的需求疲弱，租金受壓。於二零二零年十二月三十一日，租用率為百分之九十五。租戶包括佳能、滙豐、微軟及豐田。法制盛邦於二零二零年租用更多樓面。二零二零年的新租戶包括阿爾派電子、SIG、外企德科及法國農業信貸銀行。

北京頤堤港

於二零二零年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之七十。二零二零年，疫情導致市場對辦公樓樓面的需求疲弱，辦公樓租金受壓。主要租戶為科技、媒體、電訊及物流公司。租戶包括愛爾康、禮來、德迅、三菱、羅爾斯·羅伊斯及二十世紀霍士。Coupand於二零二零年租用更多辦公樓樓面。二零二零年的新租戶有嘉民集團。

管理層論述及分析 | 業務評述

上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二零年十二月三十一日，租用率為百分之九十七。需求受到疫情不利影響，但自第三季度起有所改善。主要租戶為金融服務公司、國內製藥公司、律師事務所，遊戲公司和零售商。租戶包括艾伯維、安宏資本、阿里巴巴、聯博匯智、愛茉莉太平洋、愛彼時計、巴麗、中國銀行、黑石、高偉紳律師事務所、華人文化股權投資管理、中信資本、熙維、藝電、禮來、方達律師事務所、斯之道、方源資本、高富諾、海恩斯莫里斯、海瑞溫斯頓、亨氏、漢坤律師事務所、科爾伯格 — 克拉維斯 — 羅伯茨、吉米周、仲量聯行、君合律師事務所、羅斯柴爾德、濤合貿易及華納兄弟。藝鉑軟件、路博邁、速波塞爾及華平投資於二零二零年租用更多樓面。二零二零年的新租戶包括楠豐投資管理

(Rothschild)、博遠資本、侃納樂、高鵠資本、花旗銀行、殷拓集團、佑歌商務諮詢、紐爾利投資控股、維梧股權投資及偉凱律師事務所。

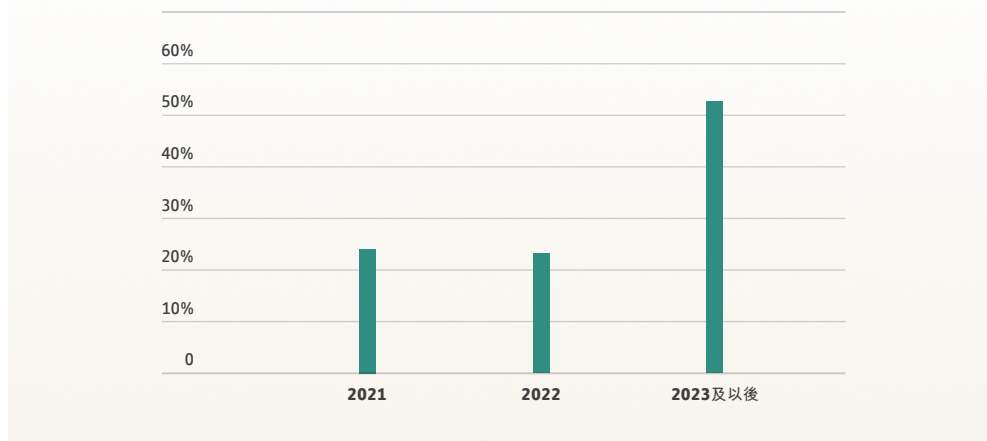
中國內地辦公樓市場展望

預期廣州、上海和北京的辦公樓市場將於二零二一年溫和復甦，不過，由於新增供應持續及需求疲軟，預期辦公樓租金將會受壓。

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)佔集團於二零二零年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十四點一於二零二一年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點二的租約將於二零二二年期滿。

辦公樓租約期滿概況

(於二零二零年十二月三十一日)



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。

二零二零年，服務式住宅的業務受到疫情的影響。

中國內地服務式住宅

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零二零年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州文華東方酒店	51,517	88%	97%
成都博舍	109,857	40%	50%
上海鑄舍服務式住宅	147,273	92%	50%
其他	1,458	100%	100%
總計	310,105		

中國內地服務式住宅市場展望

預期服務式住宅的業績將會繼續受到疫情帶來的影響。

發展中的投資物業

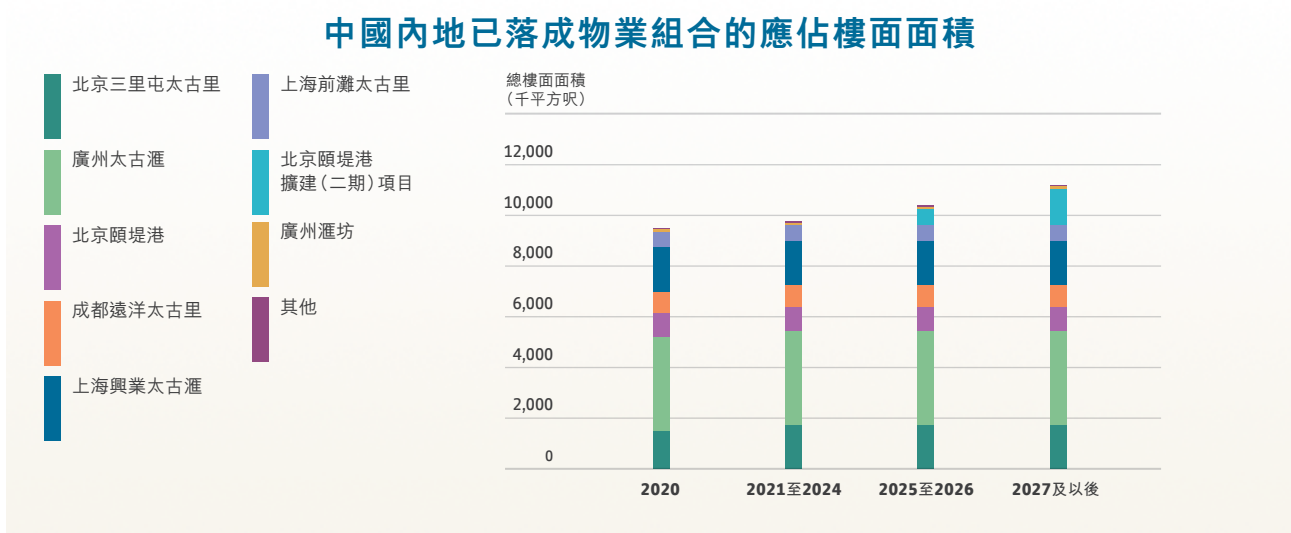
三里屯太古里西區

三里屯太古里西區是三里屯太古里的延伸部分，毗鄰三里屯太古里南區，總樓面面積約為二十五萬六千平方呎。其翻新工程預計將於二零二一年上半年稍後完成。

北京頤堤港擴建(二期)項目

二零二零年十二月，公司宣佈與遠洋集團合資發展毗鄰現時北京頤堤港項目的兩塊土地為一個以辦公樓主導的綜合發展項目頤堤港擴建(二期)，總樓面面積為四百零八萬三千七百三十二平方呎，計劃分兩個階段於二零二五年底及二零二七年落成。公司持有頤堤港擴建(二期)項目百分之三十五權益。

下圖列出中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。



管理層論述及分析 | 業務評述



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，地盤面積為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（已出售的 Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）、一間由太古酒店管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach 和 Rise）。

二零二零年七月，公司完成出售項目中的兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）。

於二零二零年十二月三十一日，公司持有 Brickell City Centre 的酒店及待售住宅部分百分之一百權益及購物中心百分之六十二點九三權益。購物中心餘下的權益由 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 可於二零二零年二月後行使期權，將其權益售予公司。

於二零二零年十二月三十一日，購物中心的租用率(包括簽訂承租意向書)為百分之九十五。二零二零年的零售銷售額下跌百分之四十三。因疫情關係，購物中心由三月下半月至五月底期間關閉。

One Brickell City Centre被規劃為一個包含零售、辦公樓、酒店及住宅的綜合發展項目。該項目將納入公司於二零一三年購入的一幅位於700 Brickell Avenue的用地，並將Brickell City Centre項目與Brickell Avenue連接。公司持有One Brickell City Centre百分之一百權益。

邁阿密市場展望

在邁阿密，零售銷售額繼續受到疫情的影響，但在逐步恢復中。

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積(平方呎) ⁽¹⁾ (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	62.9%
邁阿密東隅 ⁽²⁾	218,000	100%
東隅服務式住宅	109,000	100%
Reach和Rise ⁽³⁾	170,806	100%
小計	994,314	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	2,961,314	

⁽¹⁾ 指可出租/可出售樓面，不包括停車位、天台及通道區。

⁽²⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

⁽³⁾ 截至二零二零年十二月三十一日的餘下待售單位。

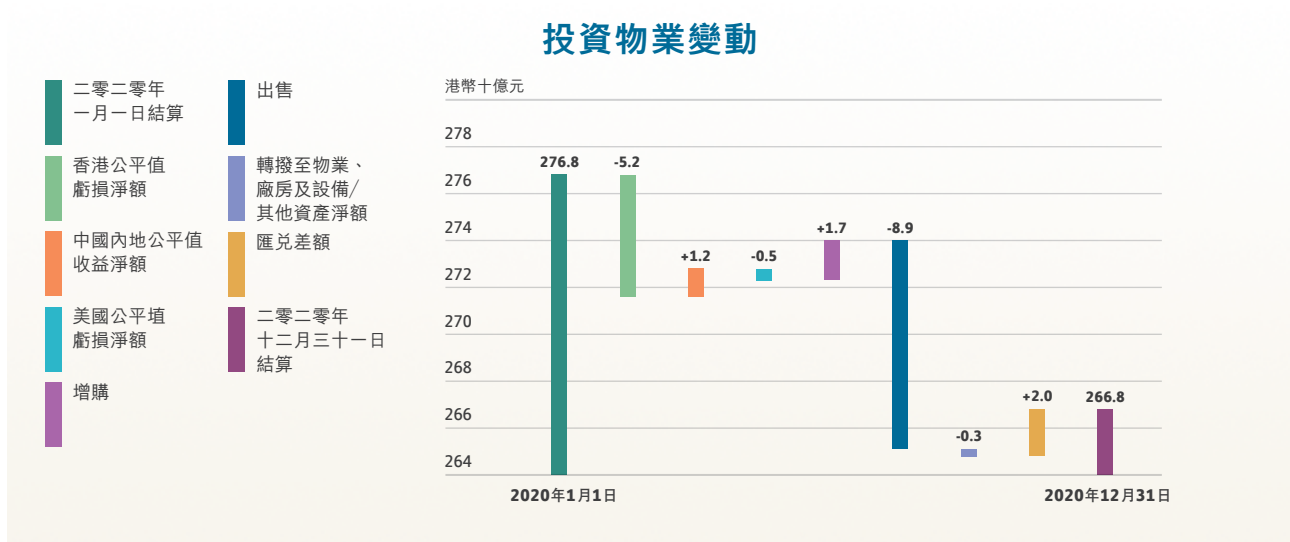
管理層論述及分析 | 業務評述

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二零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二千六百六十八億三千一百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為港幣二千七百六十七億九千一百萬元。

投資物業組合的估值下降主要由於香港太古城中心第一座辦公樓及美國邁阿密兩座辦公樓的估值在二零二零年因出售而被剔除，以及香港零售和辦公樓物業估值因租金下調而下降。香港的停車位和中國內地零售物業的估值上升，後者反映租金上升及適用於某些物業的資本化率下調二十五個基點。

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



物業買賣

概覽

買賣物業組合包括美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 項目已落成待售部分及新加坡的 EDEN。發展中的住宅項目有六個（三個在香港，一個在印度尼西亞及兩個分別於二零二零年九月及二零二一年三月在越南投資的新項目）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零二零年十二月三十一日）

	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>			
美國			
– 邁阿密 Reach	50,005 ⁽¹⁾	2016	100%
– 邁阿密 Rise	120,801 ⁽¹⁾	2016	100%
新加坡			
– 德雷葛園2號 EDEN	77,212	2019	100%
<u>發展中</u>			
香港			
– 灣仔 EIGHT STAR STREET	30,856	2022	100%
– 黃竹坑站第四期物業發展項目	638,305	2024	25%
– 柴灣內地段第88號	694,000	–	80%
印度尼西亞			
– 雅加達南部項目	1,122,728	2024	50%
越南			
– The River	846,201	2022	20%
<u>持作發展/供出售</u>			
美國			
– 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
– 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	523,000	不適用	100%

⁽¹⁾ 餘下可出售面積。

管理層論述及分析 | 業務評述

香港

灣仔 EIGHT STAR STREET

灣仔星街8號用地將重建為一座約三萬四千平方呎的住宅大廈，於最低兩層設有零售店舖。該項目正進行上蓋工程，預計將於二零二二年落成。截至二零二一年三月九日，已預售出三十七個單位中的兩個。

黃竹坑站第四期物業發展項目

一間由公司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正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。現正進行地基工程，預計將於二零二四年落成。公司持有合資公司百分之二十五權益。

柴灣內地段第88號

二零一九年，一間由公司持有百分之八十權益、中華汽車有限公司持有百分之二十權益的合資公司完成收購香港柴灣一幅地皮。若與香港政府達成協議，該幅地皮將重建為一個住宅項目，總樓面面積約六十九萬四千平方呎。

香港住宅市場展望

在香港，受疫情影響及經濟收縮，住宅物業買家取態審慎。低利率及土地供應短缺導致房屋供應有限，預料市場對住宅的需求在中長期維持堅穩。

美國

Brickell City Centre 項目第一期的住宅部分發展作買賣用途。截至二零二一年三月九日，已售出三百九十個Reach單位中的三百六十七個及三百九十個Rise單位中的三百二十七個，其中兩個Reach單位及二十九個Rise單位的銷售已於二零二零年確認。

邁阿密住宅市場展望

在邁阿密，Reach和Rise單位的銷售預計緩慢。儘管新供應量少，但市場疲弱，加上疫情限制了與南美洲的往來。

新加坡

位於第10郵區德雷葛園2號的EDEN包括二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。該項目已於二零一九年落成並推售。

印度尼西亞

二零一九年，公司與 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。該土地正發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎。拆卸工程經已完成，並已展開地基工程。預計該項目提供超過四百個住宅單位，於二零二四年落成。公司持有該合資公司百分之五十權益。

越南

二零二零年九月，公司與 City Garden Joint Stock Company 協議在越南胡志明市發展高尚住宅物業「The River」。該項目包括三座大廈，合共提供五百二十五個高尚住宅單位。公司持有該項目百分之二十實際權益。截至二零二一年三月九日，已預售出四百四十七個單位。

二零二一年三月，公司在越南胡志明市一個以住宅主導的綜合發展項目(包括住宅、零售、辦公樓、酒店及和服務式住宅部分)作少數股權投資。該發展項目正在興建中，預計將於二零二一年至二零二六年間分階段完成。

新加坡、印度尼西亞及越南住宅市場展望

新加坡和印度尼西亞雅加達的住宅物業銷售市場同樣受疫情不利影響。然而，在新加坡，低利率及物業市場長遠前景預料將支撐住宅物業需求。在雅加達，預期城市化和不

斷增長的中產階層將繼續支持住宅物業市場穩定。越南方面，疫情已大致受控，高尚住宅物業供應有限，加上經濟強勁、城市化進度迅速，皆帶動對高尚住宅物業的強勁需求。

屋苑管理

公司管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由公司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。公司非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

公司於香港、中國內地及美國擁有及(透過太古酒店)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。「東隅系列」的酒店為位於香港、北京及邁阿密的商務酒店。

二零二零年，由太古地產管理的酒店受疫情相關旅遊限制而受到不利影響。

二零二零年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業虧損為港幣一億三千四百萬元。

管理層論述及分析 | 業務評述



瑜舍

北京

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。由於疫情的相關國際旅遊限制，二零二零年的平均客房收入及入住率均大幅下降。奕居位列TripAdvisor「全球二十大最佳豪華酒店」類別第七位及其「中國二十大最佳酒店」和「中國二十大最佳豪華酒店」類別首位，亦獲Condé Nast Traveler頒發獎項。

香港東隅

香港東隅位於太古城，是一間提供三百四十五間客房的酒店。疫情的相關旅遊限制嚴重影響了平均客房收入及入住率。酒店獲Condé Nast Traveler、Booking.com及Agoda頒發獎項。

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。入住率及平均客房收入均因為疫情的相關旅遊限制而下降。酒店獲Condé Nast Traveler、TripAdvisor的Travellers' Choice Awards及Time Out Food Awards頒發獎項。酒店的京雅堂餐廳連續第二年在《北京米芝蓮指南》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商務酒店，公司持有其百分之五十權益。二零二零年的入住率及平均客房收入受到疫情影響而下降。酒店獲TripAdvisor及攜程旅行網頒發獎項。酒店的FEAST餐廳獲Time Out Beijing及BANG Media頒發獎項。

博舍

博舍（公司持有百分之五十權益）位於成都遠洋太古里，提供一百間酒店客房及四十二個服務式住宅單位。二零二零年的平均客房收入及入住率受到疫情影響而下降，但下半年的業務強勁回升。酒店獲Condé Nast Traveler、Travel + Leisure及攜程旅行網頒發獎項，並位列TripAdvisor「中國二十大最佳豪華酒店」類別第三位。酒店的謐尋水療中心在「世界水療獎」中獲頒「2020年中國最佳健康靜養獎」及獲頒2020年Harpers BAZAAR Spa Awards獎項。酒店的TIVANO餐廳及井酒吧獲頒2020年「中國年度酒單大獎」。

鑛舍

鑛舍（公司持有百分之五十權益）位於上海興業太古滙，提供一百一十一間酒店客房及一百零二個服務式住宅單位。二零二零年的平均客房收入及入住率受到疫情影響而下降，但業務在下半年逐漸改善。酒店獲Condé Nast Traveler及Travel + Leisure頒發獎項，並位列TripAdvisor「中國二十

五大最佳豪華酒店」類別第五位。酒店的Frasca和隨堂里餐廳在《米芝蓮指南》中獲得2020年Michelin Plate獎項。酒店的謐尋水療中心獲SpaChina譽為年度最佳養生/水療設計。

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。入住率及平均客房收入因疫情的相關旅遊限制而大幅下降，但已逐步回升。酒店獲頒AFAR's Travelers' Choice Awards獎項及被評為邁阿密十大最受歡迎婚禮場地之一。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。港島東中心有PUBLIC咖啡店，太古廣場的The Continental是一間歐陸式餐廳，而鰂魚涌的Mr & Mrs Fox則是一間國際美食餐廳。

酒店組合（由太古酒店管理）

	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
已落成		
香港		
– 奕居	117	100%
– 香港東隅	345	100%
– 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
– 北京東隅	369	50%
– 博舍 ⁽²⁾	142	50%
– 鑛舍 ⁽²⁾	213	50%
美國		
– 邁阿密東隅 ⁽³⁾	352	100%
總計	2,138	

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

⁽²⁾ 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

⁽³⁾ 包括酒店大樓內的服務式住宅。

管理層論述及分析 | 業務評述

非由太古地產管理的酒店

概覽

公司持有權益(但非負責管理)的酒店合共有三千一百四十二間客房。

酒店組合(非由太古地產管理)

	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	561	20%
– 香港 JW 萬豪酒店	608	20%
– 香港港麗酒店	513	20%
– 香港諾富特東薈城酒店	440	20%
– 香港銀樾美憬閣精選酒店	206	20%
中國內地		
– 廣州文華東方酒店 ⁽¹⁾	287	97%
– 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
– 邁阿密文華東方酒店	326	75%
總計	3,142	

⁽¹⁾ 包括酒店大樓內的服務式住宅。

在香港及中國內地非由太古地產管理的酒店業績受到疫情的不利影響。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，酒店的 Jiang by Chef Fei 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。

酒店市場展望

我們在香港的酒店業前景並不樂觀。復甦進程取決於邊境關口重開及2019冠狀病毒病疫苗接種進度。我們邁阿密的酒店業務正在逐漸恢復。在中國內地，境內旅行活躍，若主要城市的疫情保持穩定，我們在中國內地的酒店將表現良好。一間位於香港東薈城擴建部分、非由太古地產管理的酒店(香港銀樾美憬閣精選酒店)預計將於今年稍後開幕。

資本承擔

資本開支及承擔

二零二零年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十四億五千二百萬元（二零一九年：港幣二十四億六千萬元）。於二零二零年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百三十三億二千七百萬元（二零一九年：港幣一百四十七億三千五百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣七千六百萬元（二零一九年：港幣六千六百萬元）。集團沒有承諾為香港合資公司提供資本承擔（二零一九年：港幣一千八百萬元）的資金。

二零二零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）為港幣五十七億七千萬

元（二零一九年：港幣六億四千三百萬元）。於二零二零年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣五十三億三千七百萬元（二零一九年：港幣十八億六千五百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十三億元（二零一九年：港幣八億二千一百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十三億三千萬元（二零一九年：港幣四億六千五百萬元）的資金。此外，集團承諾向一間中國內地的合資公司注資港幣三十九億四千六百萬元（二零一九年：無）。

美國的投資物業及酒店於二零二零年的資本開支為港幣六千五百萬元（二零一九年：港幣一億六千八百萬元）。於二零二零年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣六百萬元（二零一九年：港幣三百萬元）。

於二零二零年十二月三十一日投資物業及酒店的資本承擔概況

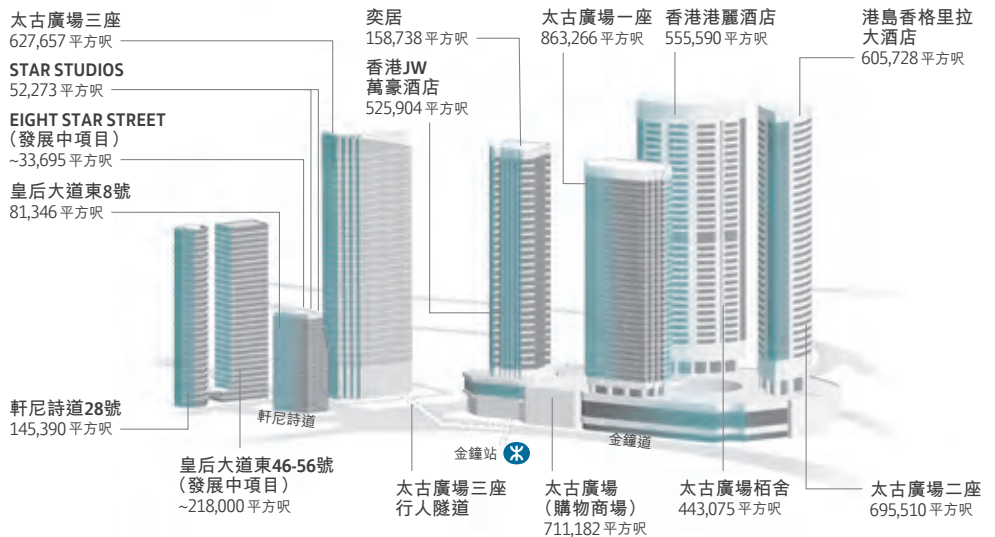
	開支	開支預測				承擔 ⁽¹⁾
	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 及以後 港幣百萬元	於2020年 12月31日 港幣百萬元
香港	1,452	3,778	3,775	1,590	4,184	13,327
中國內地	5,770	1,468	502	1,011	2,356	5,337
美國	65	6	—	—	—	6
總額	7,287	5,252	4,277	2,601	6,540	18,670

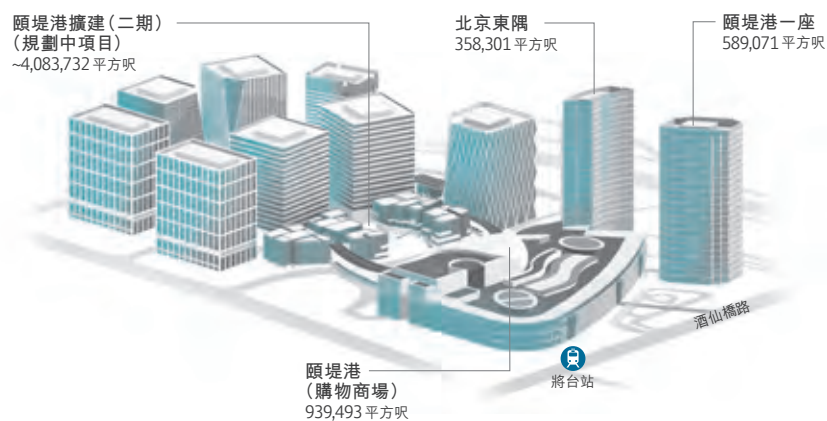
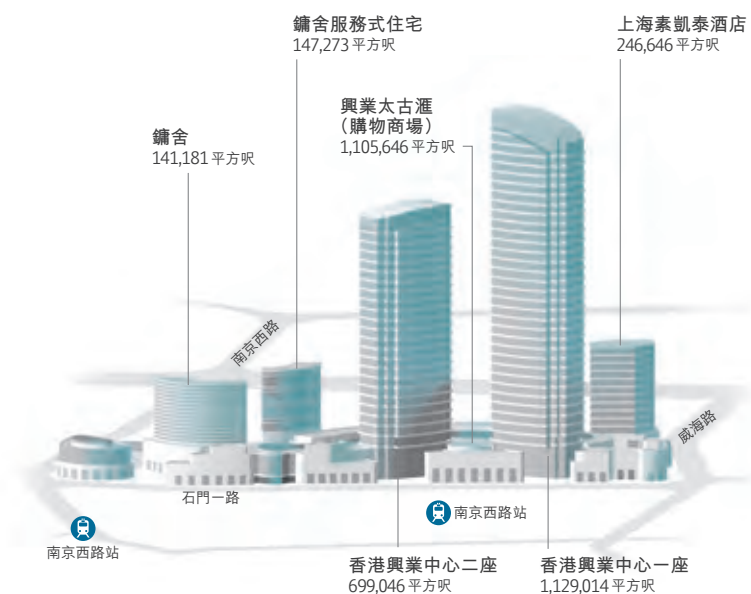
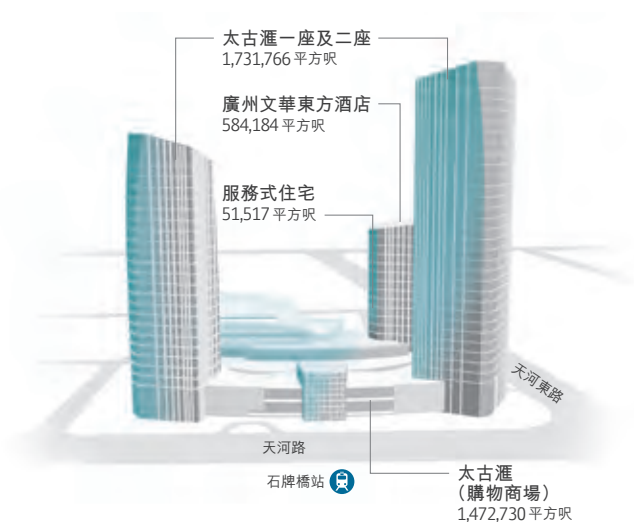
⁽¹⁾ 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百四十二億九千四百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十三億七千六百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十三億三千萬元的資金。



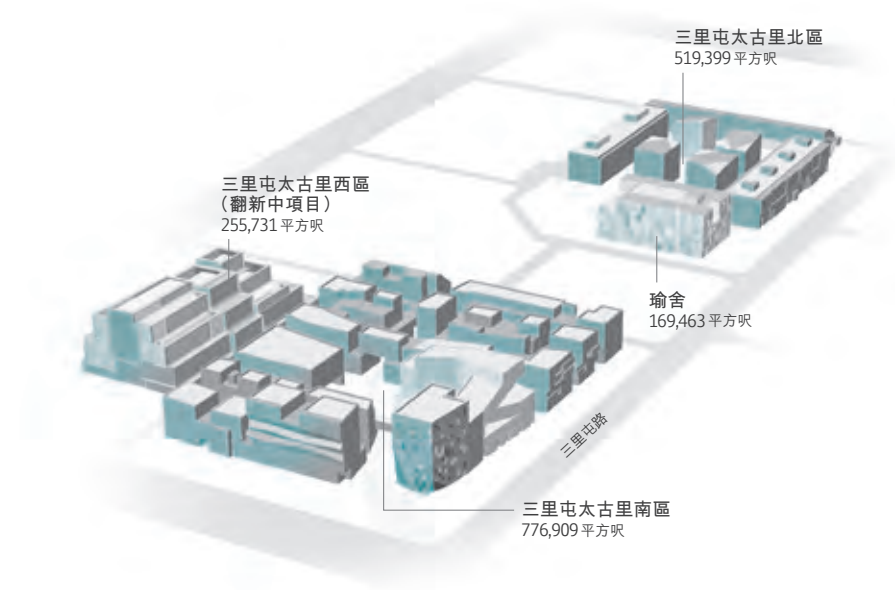


香港太古廣場

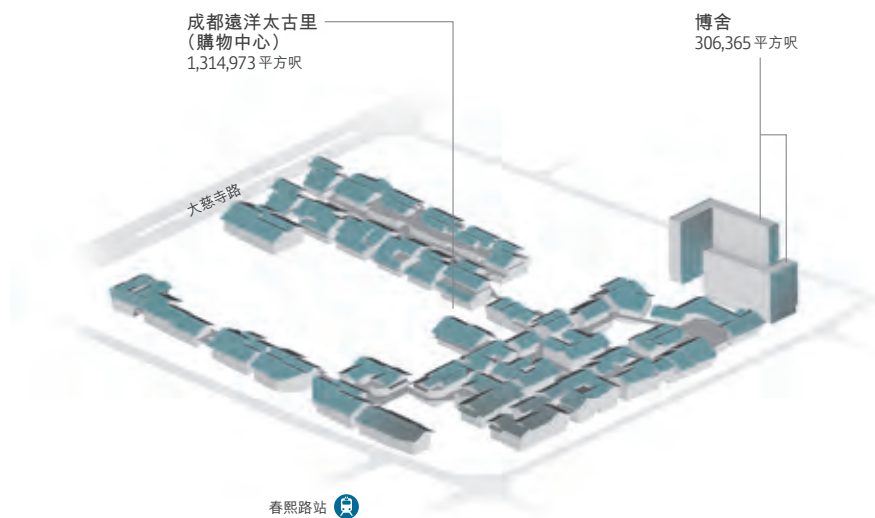




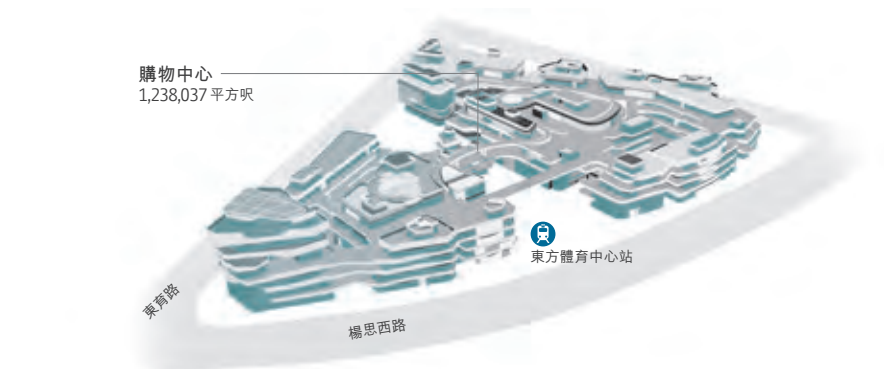
三里屯
太古里
北京



成都
遠洋
太古里
成都

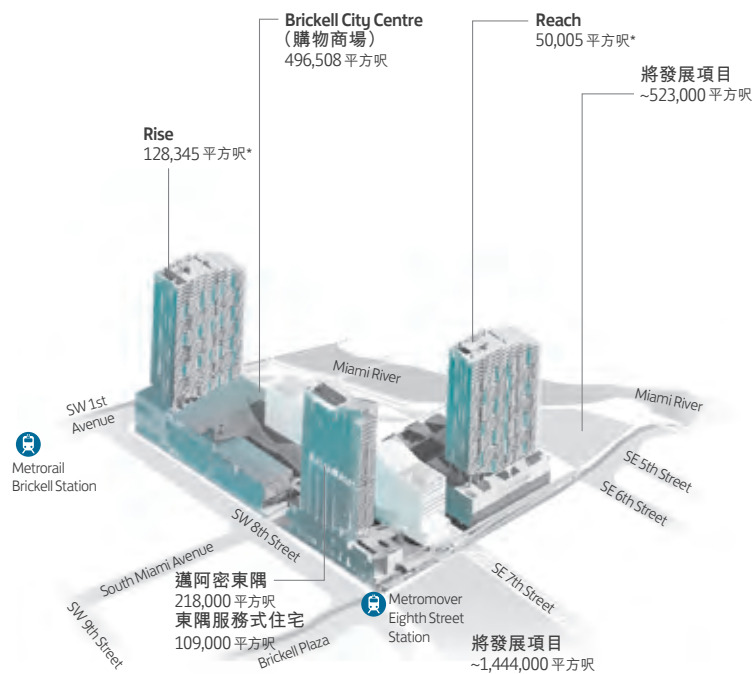


前灘
太古里
上海



美國

BRICKELL CITY CENTRE 佛羅里達州邁阿密



* Rise和Reach已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指未完成交易程序的部分。

註：

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192頁至第202頁的集團主要物業。

財務評述

備註內所示的財務報表附註載於第125頁至第185頁。

綜合損益表

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
收入	13,308	14,222	附註4
收入較二零一九年減少港幣九億一千四百萬元，主要由於酒店及物業買賣的收入以及投資物業的租金收入總額均下跌。 全部由太古地產管理及非太古地產管理的酒店均受到疫情的嚴重影響，酒店收入減少港幣六億五千五百萬元。 物業買賣收入較二零一九年減少港幣二億零四百萬元。二零二零年，確認的收入來自出售美國邁阿密兩個Reach單位及二十九個Rise單位，而二零一九年確認的收入來自出售香港殷然項目的停車位及出售美國邁阿密兩個Reach單位、三十八個Rise單位和ASIA項目最後一個單位。 來自投資物業的租金收入總額減少港幣一千七百萬元。香港的租金收入總額下跌港幣五千九百萬元，反映住宅租金收入下降，但辦公樓租金收入因太古坊續約租金上調及租用率堅挺而增加，因而部分抵銷。辦公樓租金收入增加，足以抵銷缺少的太古城中心第三座及第四座辦公樓（已於二零一九年四月完成出售）租金收入。在中國內地，租金收入總額上升港幣九千四百萬元，反映零售銷售額上升，但大部分因疫情提供的租金支援及辦公樓租金收入下降而抵銷。美國的租金收入總額下降，主要因為二零二零年七月出售兩座辦公樓後辦公樓租金收入減少。			

綜合損益表(續)

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
溢利總額	9,912	10,194	
溢利總額下跌港幣二億八千二百萬元。來自酒店和買賣物業的溢利總額分別減少港幣三億一千八百萬元及港幣五千七百萬元。這減少部分被來自投資物業的溢利總額上升所抵銷。由於業務受到疫情的嚴重影響，酒店的溢利總額因入住率低而下降。買賣物業的溢利總額下跌因為欠缺來自香港的溢利，但部分因出售美國 Reach 和 Rise 項目單位的溢利上升而抵銷。投資物業的溢利總額上升港幣九千三百萬元，主要反映中國內地零售物業及香港辦公樓物業業績提升，而部分被香港住宅及零售物業溢利下降所抵銷。			
營業溢利	5,506	14,397	附註 6 及 8(a)
營業溢利減少港幣八十八億九千一百萬元，主要來自二零二零年投資物業估值虧損淨額(二零一九年為物業估值收益)及出售香港投資物業權益的溢利下降。 投資物業於二零二零年錄得估值虧損淨額港幣四十四億六千五百萬元，而二零一九年的估值收益為港幣三十七億二千萬元。香港的投資物業估值虧損淨額為港幣五十一億八千六百萬元，主要由於租金下跌，但部分被停車位估值上升所抵銷。中國內地的投資物業估值收益為港幣十二億三千一百萬元，主要由於租金上升及廣州太古滙和北京三里屯太古里零售物業的資本化率下調二十五個基點。美國邁阿密 Brickell City Centre 投資物業錄得估值虧損港幣五億一千萬元，主要由於租金下跌及零售物業組合採用的貼現率和最終資本化率上升了二十五個基點。 行政及銷售開支較二零一九年增加港幣二千萬元，主要反映職員成本上升，部分因節省其他成本而抵銷。			
財務支出淨額	382	499	附註 10
財務支出淨額減少港幣一億一千七百萬元，主要由於香港的借款淨額減少，以及香港和美國的借款成本下降。			

管理層論述及分析 | 財務評述

綜合損益表(續)

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
應佔合資公司溢利減虧損	818	1,359	附註 8(a)
應佔合資公司溢利減虧損減少港幣五億四千一百萬元，主要反映物業估值虧損淨額港幣五千三百萬元，而二零一九年的物業估值收益淨額為港幣四億三千三百萬元。酒店的營業虧損上升。			
稅項	1,787	1,862	附註 11
稅項減少港幣七千五百萬元，主要由於中國內地投資物業公平值收益下降。			
公司股東應佔溢利	4,096	13,423	附註 8(a)
公司股東應佔溢利減少港幣九十三億二千七百萬元，反映投資物業的估值虧損淨額以及出售投資物業權益的溢利下降。			

綜合財務狀況表

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	4,322	4,457	附註 15
物業、廠房及設備減少主要來自折舊，部分被增購的廠房及設備和外匯匯兌收益(主要為中國內地的租賃樓宇)所抵銷。			
投資物業	267,003	277,033	附註 16
投資物業減少港幣一百億三千萬元，反映出售投資物業港幣八十九億二千四百萬元(主要為香港太古城中心第一座辦公樓及美國邁阿密兩座辦公樓)，以及物業估值虧損港幣四十四億六千五百萬元，部分被本年度港幣十九億四千一百萬元的增購和外匯匯兌收益港幣十九億九千萬元所抵銷。增購項目包括太古坊重建及香港和中國內地其他項目的資本開支。外匯匯兌收益主要來自中國內地的投資物業。			

綜合財務狀況表(續)

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
合資公司及合資公司所欠借款	31,163	30,166	附註20
合資公司及合資公司所欠借款增加港幣九億九千七百萬元主要反映 (i) 公司應佔合資公司溢利(包括估值收益)，(ii) 公司應佔中國內地合資公司的外匯匯兌收益，部分因 (iii) 合資公司所欠借款減少而抵銷。			
使用權資產	3,301	3,416	附註18
使用權資產減少港幣一億一千五百萬元反映使用權資產之攤銷。			
透過損益賬按公平值計量的金融資產	985	—	附註32
這主要為於香港太古城中心第一座辦公樓買家之控股公司的百分之二十二權益。			
按攤銷成本的其他金融資產	508	36	附註33
按攤銷成本的其他金融資產增加港幣四億七千二百萬元，主要為出售香港太古城中心第一座辦公樓的遞延收款。			
供出售物業	3,538	3,604	附註23
供出售物業減少港幣六千六百萬元，主要反映出售美國 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 項目單位，部分被香港 EIGHT STAR STREET 和柴灣內地段第88號的發展開支所抵銷。			
貿易及其他應收款項	2,704	1,926	附註24
貿易及其他應收款項增加港幣七億七千八百萬元反映未攤銷之租金支援，以及延長因業務受到疫情嚴重影響的租戶之付款期限，因而貿易應收款項增加。			
歸類為持作出售資產	384	—	附註34
這代表香港太古城第六期二百二十七個私家車車位及六十二個電單車車位的百分之一百權益。			
貿易及其他應付款項和合約負債	8,023	8,165	附註27
貿易及其他應付款項和合約負債減少港幣一億四千二百萬元，主要反映租戶的按金減少、一項非控股權益的認沽期權公平值下降及其他流動應付款項減少，部分被應計資本開支增加所抵銷。			

管理層論述及分析 | 財務評述

綜合財務狀況表(續)

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
長期借款及債券(包括一年內須償還的部分)	27,163	29,645	附註 29
長期借款及債券減少港幣二十四億八千二百萬元，主要由於償還五億美元的中期票據，部分被年內發行的港幣十九億三千四百萬元中期票據所抵銷。			
遞延稅項負債	10,094	9,381	附註 31
遞延稅項負債增加港幣七億一千三百萬元，主要反映外匯匯兌收益及中國內地投資物業估值收益的遞延稅項。			
公司股東應佔權益	288,736	286,927	附註 36 及 37
公司股東應佔權益的增長代表公司股東應佔年度全面收益總額(港幣七十億一千五百萬元)扣除向公司股東派發的股息。			
非控股權益	1,944	1,984	附註 39
非控股權益下降港幣四千萬元，反映派發予非控股權益擁有者的股息以及有非控股權益的公司的虧損，部分被中國內地公司的外匯匯兌收益所抵銷。			

綜合現金流量表

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	7,550	5,499	附註 44(a)
來自營運的現金港幣七十五億五千萬元主要包括來自投資物業的現金流入約港幣八十九億三千五百萬元及來自物業買賣的現金流入約港幣一億六千萬元，部分被約港幣十三億六千二百萬元的營運開支及約港幣一億零二百萬元的供出售物業開支所抵銷。			

綜合現金流量表(續)

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	備註
已付稅項	1,589	586	
該增加主要反映根據稅務局延長付款期限許可延遲繳交的到期香港二零一九年稅款。			
購買物業、廠房及設備	121	120	附註 44(b)
二零二零年的金額主要為增購的廠房及設備和其他資本開支。			
增購投資物業	1,383	1,962	
二零二零年的金額主要為太古坊重建和香港及中國內地其他項目的資本開支。			
出售附屬公司及合資公司所得款項	8,219	19,337	附註 44(c)
二零二零年的金額反映出售太古城中心第一座辦公樓所得款項。			
合資公司權益增加及予合資公司借款(減除償還部分)	(637)	1,646	
二零二零年的金額主要反映合資公司償還的借款。			
償還借款、債券及租賃負債(減除動用借款及再融資)	2,488	2,235	
二零二零年的金額主要反映償還五億美元的中期票據，部分被年內發行的港幣十九億三千四百萬元中期票據所抵銷。			

管理層論述及分析 | 財務評述

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 ⁽¹⁾	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
物業投資	282,793	289,185	18,389	16,340
物業買賣	7,249	7,789	—	—
酒店	7,243	7,229	281	263
所用資產淨值總額	297,285	304,203	18,670	16,603
減：債務淨額	(6,605)	(15,292)		
減：非控股權益	(1,944)	(1,984)		
公司股東應佔權益	288,736	286,927		

	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東 應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020	2019
物業投資	278,373	276,208	1.7%	4.9%
物業買賣	4,269	4,633	-2.0%	-0.5%
酒店	6,094	6,086	-8.6%	-1.1%
總額	288,736	286,927	1.4%	4.7%

⁽¹⁾ 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。

⁽²⁾ 有關釋義請參閱第203頁的詞彙。

融資

- 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，於二零二零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，金額和票據年期不限。

管理層論述及分析 | 融資

融資變動

經審核財務資料

集團於本年度內籌集了約港幣六十二億六千萬港元融資，包括：

- 合共港幣二十億元的有期及循環借款額度
- 港幣十九億三千四百萬元的中期票據
- 一項三億美元有期借款額度再融資

本年度內償還了五億美元的中期票據。

	借款及債券		租賃負債		2020 港幣百萬元	2019 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	6,308	23,421	52	496	30,277	31,999
動用借款及再融資	9	1,838	—	—	1,847	657
發行債券	—	1,920	—	—	1,920	—
到期債券	(3,875)	—	—	—	(3,875)	(300)
償還借款	(2,326)	—	—	—	(2,326)	(2,544)
根據香港財務報告準則第16號 確認之租賃負債*	—	—	—	—	—	538
年內的新租賃安排	—	—	11	43	54	68
租賃付款的本金部分	—	—	(54)	—	(54)	(48)
重新歸類	1,807	(1,807)	57	(57)	—	—
幣值調整	(27)	(58)	1	28	(56)	(152)
其他非現金變動	18	29	3	—	50	59
十二月三十一日結算	1,914	25,343	70	510	27,837	30,277

* 採納香港財務報告準則第16號「租賃」後，租賃負債於二零一九年一月一日首次確認。該等負債指承租人根據營業租賃的餘下應付租賃付款的現值(以承租人在二零一九年一月一日的增額借款利率貼現)。

債務淨額

經審核財務資料

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日未償還的借款如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	6,511	6,170
債券—無抵押	18,832	17,251
流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	1,614	2,416
債券—無抵押	300	3,892
借款總額	27,257	29,729
租賃負債		
計入非流動負債	510	496
計入流動負債	70	52
減：短期存款及銀行結餘	21,232	14,985
債務淨額	6,605	15,292

籌資來源

經審核財務資料

於二零二零年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百九十億二千四百萬元，其中港幣一百一十七億五千一百萬元(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七億五千八百萬元。於二零二零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
來自第三方的融資				
有期借款	8,763	7,649	–	1,114
循環借款	11,069	432	4,725	5,912
債券	19,192	19,192	–	–
已承擔融資總額	39,024	27,273	4,725	7,026
未承擔融資				
銀行借款及透支	852	94	758	–
總額	39,876	27,367	5,483	7,026

註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億一千萬元。

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：

	2020			2019		
	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
集團						
未承擔銀行借款及透支						
– 無抵押	94	–	94	84	–	84
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	27,273	(110)	27,163	29,765	(120)	29,645
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	1,825	(5)	1,820	6,229	(5)	6,224
	25,448	(105)	25,343	23,536	(115)	23,421

ii) 銀行結餘及短期存款

集團於二零二零年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣二百一十二億三千二百萬元，而二零一九年十二月三十一日則為港幣一百四十九億八千五百萬元。

管理層論述及分析 | 融資

還款期限及再融資

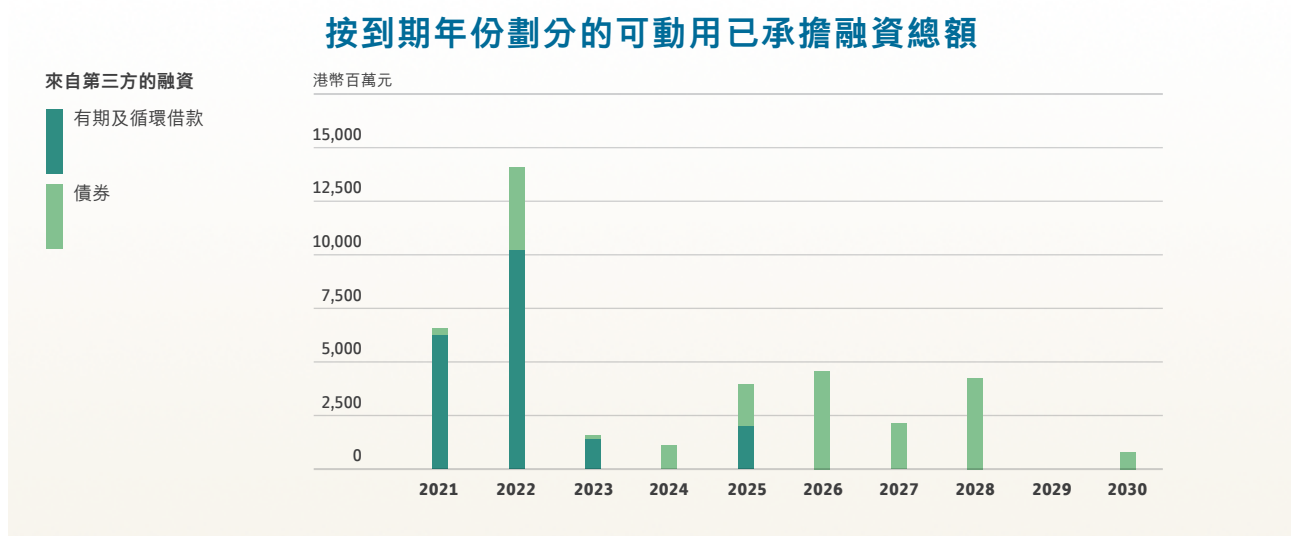
銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零三零年(二零一九年：最長可至二零二八年)。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2020	2019
加權平均債務期限	3.2年	3.3年
加權平均債務成本	3.1%	3.4%

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：



經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2020		2019	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
來自第三方的銀行借款及債券				
一年內	1,914	7%	6,308	21%
一至兩年內	9,385	34%	1,807	6%
兩至五年內	4,224	16%	9,846	33%
五年後	11,734	43%	11,768	40%
總額	27,257	100%	29,729	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	1,914		6,308	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	25,343		23,421	

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：

	2020		2019	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	21,077	77%	22,783	77%
美元	5,371	20%	6,208	21%
新加坡元	809	3%	738	2%
總額	27,257	100%	29,729	100%

財務支出

經審核財務資料

借款總額按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

	2020		2019	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	20,743	76%	23,694	79%
浮動	6,624	24%	6,155	21%
小計	27,367	100%	29,849	100%
減：未攤銷借款費用	110		120	
總額	27,257		29,729	

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	
二零二零年十二月三十一日結算	6,579	300	8,644	11,734	27,257
二零一九年十二月三十一日結算	6,103	4,825	7,033	11,768	29,729

管理層論述及分析 | 融資

經審核財務資料(續)

本年度內利息支出及收入如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	121	254
債券	654	722
租賃負債	18	10
衍生工具的公平值虧損/(收益)淨額		
現金流量對沖—轉撥自其他全面收益	24	(20)
不符合對沖條件的跨幣掉期	(1)	(1)
其他融資成本	144	163
	960	1,128
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動收益	(35)	(17)
資本化利息：		
投資物業	(240)	(242)
供出售物業	(39)	(32)
	646	837
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(194)	(268)
予合資公司借款	(68)	(69)
其他	(2)	(1)
	(264)	(338)
財務支出淨額	382	499

對於一般借入及用作發展投資物業和供出售物業的資金，其資本化利率為每年百分之三點三至百分之三點六之間(二零一九年：每年百分之二點六至百分之三點七之間)。

就二零二零年現金流量對沖轉撥自其他全面收益的金額包括港幣四百萬元(二零一九年：港幣一百萬元)與貨幣基準有關。

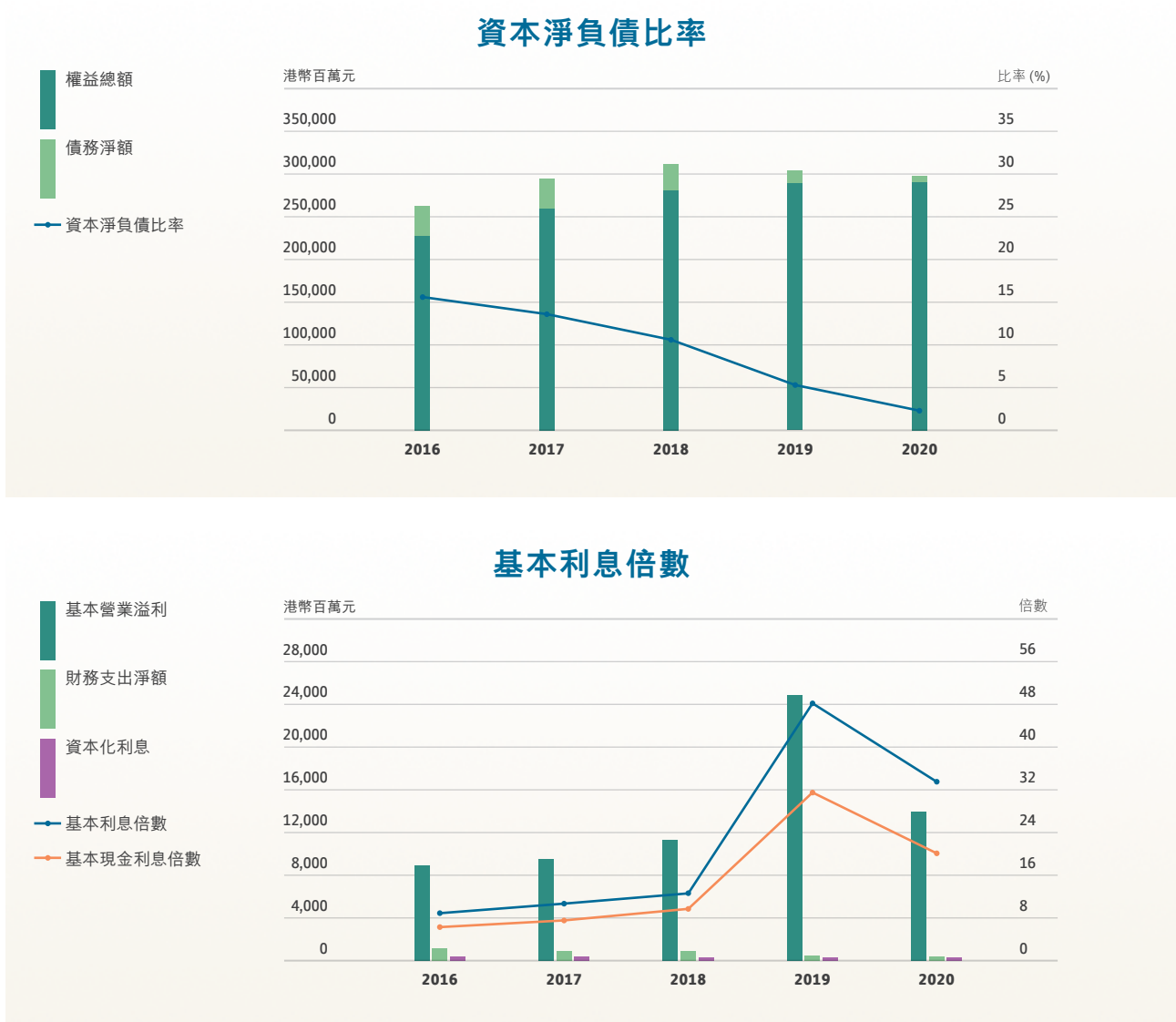
於十二月三十一日的年利率(在利率及跨幣掉期後)如下：

	2020			2019		
	港幣 %	美元 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款及透支	—	—	1.1	—	—	2.5
長期借款及債券	0.8-4.4	0.8-2.9	0.9	1.8-4.4	2.4-3.4	2.4

取代倫敦銀行同業拆息(LIBOR)和其他銀行同業拆息(IBOR)等基準利率是全球監管機構的首要任務，預計將於二零二一年完成。公司及其附屬公司的現金流量主要受到以美元和新加坡元計值的浮動利率融資和利率掉期(分別按照美元LIBOR及新加坡元SIBOR計息)所影響。於二零二零年十二月三十一日，名義本金分別相等於港幣七十七億五千二百萬元及港幣九億九千七百萬元。當融資於二零二三年期滿時，集團所面對的大部分因IBOR改革所引致的不確定性將不再存在。公司及其附屬公司持有的其他浮動利率融資及利率掉期並非按受IBOR改革影響的利率計息。

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：



管理層論述及分析 | 融資

	2020	2019
資本淨負債比率⁽¹⁾	2.3%	5.3%
利息倍數⁽¹⁾		
財務報表所示	14.4	28.9
基本	33.5	48.2
現金利息倍數⁽¹⁾		
財務報表所示	8.3	18.6
基本	20.1	31.5

⁽¹⁾ 有關釋義請參閱第203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。

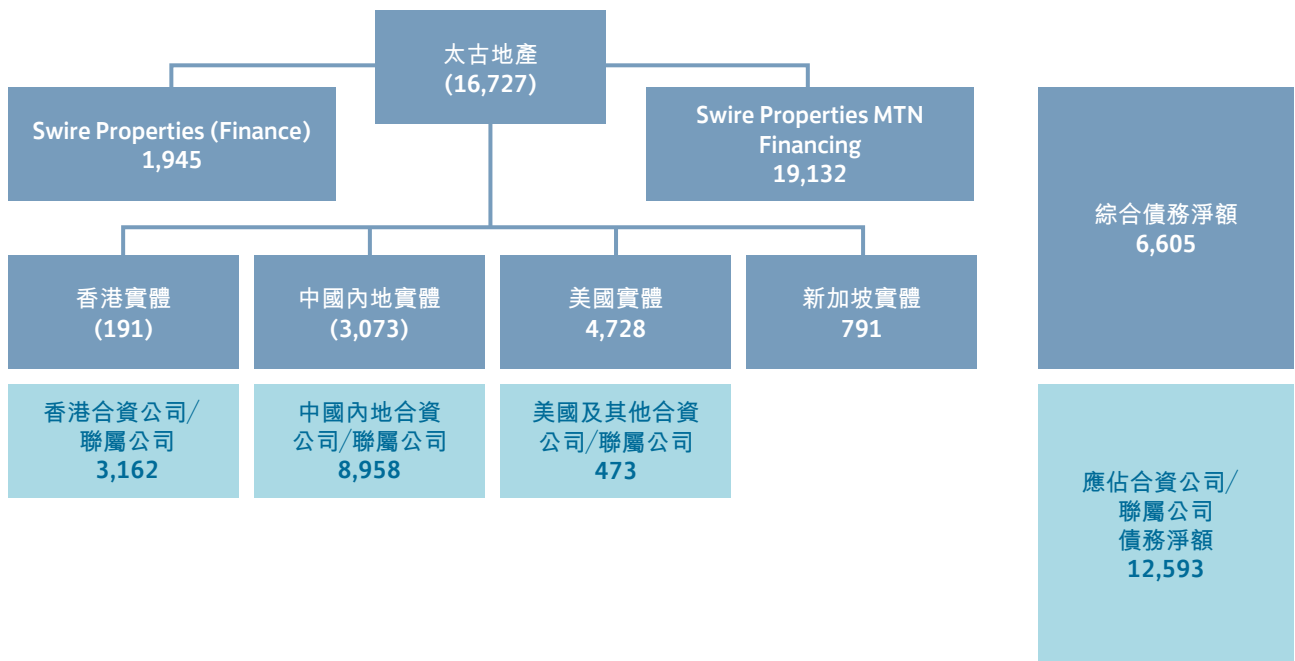
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
借款總額	27,257	29,729
租賃負債	580	548
減：短期存款及銀行結餘	21,232	14,985
債務淨額	6,605	15,292
權益總額	290,680	288,911
資本淨負債比率	2.3%	5.3%

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，並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太古地產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二零二零年及二零一九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	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港實體	9,434	5,342	3,162	2,184	2,265	1,405
中國內地實體	20,042	12,874	8,958	6,437	—	—
美國及其他實體	614	537	473	409	471	473
總額	30,090	18,753	12,593	9,030	2,736	1,878

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六點六。

企業管治 及可持續發展





企業管治

管治文化

太古地產致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，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及
- 維持崇高的商業道德標準

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
- 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。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，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，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14企業管治守則的所有守則條文：

- 企業管治守則A.5.1至A.5.4條有關提名委員會的設立、職權範圍及資源。董事局已審視設立提名委員會的好處，但最後認為由董事局集體審核及批准新董事的委任，乃合乎公司及獲推薦新董事的最大利益，因為在這種情況下，董事局可就其能否勝任董事職務，作出更平衡和有根據的決定。

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
- 檢討董事局多元化政策，以確保董事局根據公司業務而具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度
- 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、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及預算是否足夠
- 監督可持續發展事宜

董事局已成立兩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84頁至第85頁）及薪酬委員會（參閱第82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。

主席施銘倫負責：

- 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

行政總裁白德利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

董事局的架構確保其具有出眾的才能，並對各主要範疇所需的技能和知識取得平衡，使其有效地以團隊方式運作，個別人士或小組不可獨攬決策。

董事局包括主席、其他兩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。劉美璇於二零二一年四月一日自太古集團退休後將不再擔任董事，而馬天偉將出任董事。

白德利、范尼克、賀以禮、劉美璇、龍雁儀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。施銘倫為太古集團股東、董事及僱員，以及林双吉為太古集團顧問。

企業管治及可持續發展 | 企業管治

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。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。

委任及重選

如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，而所有常務董事及非常務董事每隔三年須經股東重選。

獲推薦為新董事者，應具備董事局認為能對董事局的表現帶來正面貢獻的技能和經驗。

二零二一年三月九日，董事局在檢討董事局組合後，提名賀以禮、龍雁儀及馬天偉予股東並建議在二零二一年度股東周年大會上進行選舉/重選。提名乃按客觀標準(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)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。董事局亦考慮到賀以禮及龍雁儀各自對董事局的貢獻及對履行職責的熱忱。各參與選舉/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。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。摘要資料於下表列述：

年齡	性別	種族	董事服務年資	技能、專業知識及經驗
39至47歲(25%)	男(67%) 女(33%)	英國人(33%)	1至5年(50%)	公司行政人員(67%)
48至56歲(33%)		中國人(59%)	6至10年(25%)	會計、銀行和金融(25%)
57至65歲(42%)		新加坡人(8%)	10年以上(25%)	電子商務(8%)

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、知識及對集團的熟悉程度。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。

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。

二零一九年已定下二零二零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。

董事局於二零二零年開會共五次，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80頁的圖表內。董事局會議的平均出席率為百分之九十八。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
- 審閱及討論長遠財務計劃，包括討論資金分配和投資計劃
- 討論策略，包括有關重大投資及出售的策略
- 提出新措施及意見
- 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事宜的最新資料
- 提供有關法律及合規事宜的最新資料供各董事局考慮
- 任何利益申報

企業管治及可持續發展 | 企業管治

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			
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	二零二零年 股東周年大會
常務董事				
施銘倫 — 主席	5/5			✓
白德利	5/5			✓
龍雁儀	5/5			✓
非常務董事				
范尼克	5/5		3/3	
賀以禮	5/5			✓
林双吉	5/5			✓
劉美璇	5/5	4/4		✓
獨立非常務董事				
鄭嘉麗	5/5	4/4		✓
蔡德群	5/5		3/3	
馮裕鈞	4/5		3/3	✓
王金龍	5/5			✓
吳亦泓	5/5	4/4		✓
平均出席率	98%	100%	100%	83%

持續專業發展

公司通過以下方式為董事提供持續專業發展：

- 向董事提供與其董事職責相關事宜的培訓資料；
- 邀請董事出席有關財務、商業、經濟、法律、監管及/或商務的研討會及會議；及
- 董事參加由公司外聘法律顧問所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。

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。

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等外界人士的意見

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10上市發行人董事進行證券交易的標準守則。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，並將每年兩次，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證券守則規定的標準。

於二零二零年十二月三十一日，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。

企業管治及可持續發展 | 企業管治

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。所有成員於二零二零年全年任職。

薪酬委員會因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

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，發放與太古公司集團整體溢利掛鉤的花紅。即使該些行政人員的薪酬並非直接與公司的溢利掛鉤，這種安排使集團能夠維持靈活、進取及優質的管理團隊。

薪酬委員會於二零二零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	2020 港元	2021 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
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；及
- 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84頁至第85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。公司已制定行為守則，並登載於公司的內聯網。

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。

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

企業管治及可持續發展 | 企業管治

- 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85頁至第86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、鄭嘉麗及劉美璇，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。所有成員於二零二零年全年任職。

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。

審核委員會於二零二零年共開會四次。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，而管理層不會列席會議。每次會議均省覽外聘核數師及內部審核部的書面報告。估值師(戴德梁行有限公司)亦出席其中兩次會議。

委員會於二零二零年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告(包括二零一九年年度及二零二零年中期報告及公告)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
- 通過二零二一年度內部審核計劃，及檢討二零二零年度計劃進度
- 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86頁
- 公司對企業管治守則的遵守

委員會已在二零二一年審核二零二零年度的財務報表，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，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，以更新其技能及知識。

內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已二十五年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十四名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十四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，可不受限制地接觸所有範疇的集團業務單位、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。二零二零年間共為太古地產進行九次審核工作。

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。

企業管治及可持續發展 | 企業管治

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，確認其符合香港會計師公會專業會計師職業道德守則(Code of Ethics for Professional Accountants)第290章對獨立會計師的釋義，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，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。

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。

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，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。

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二零二零年六月二十二日舉行，會議公開讓股東參與。出席大會的董事詳列於第80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二零一九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

與股東有關的二零二一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。

風險管理

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關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83頁至第84頁)、「審核委

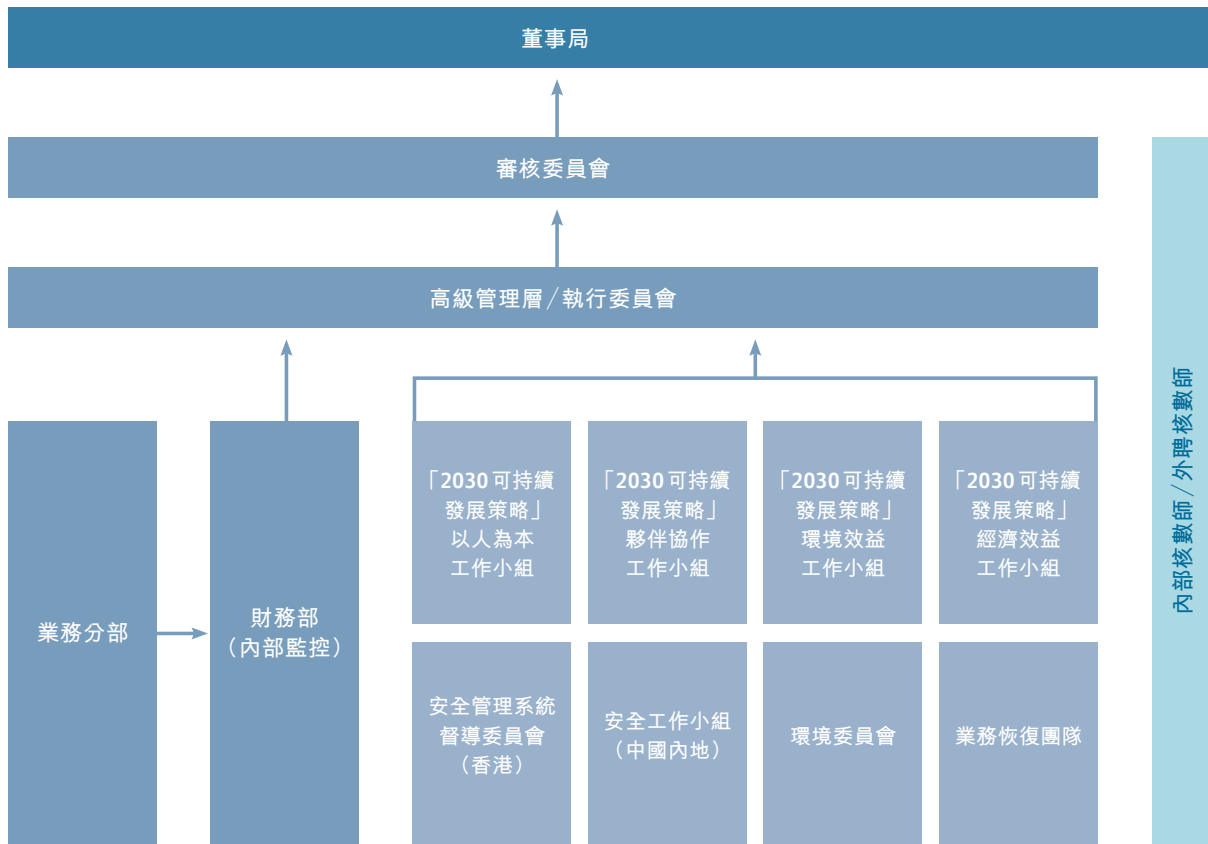
員會 — 評估風險管理及內部監控制度的有效程度」(第84頁至第85頁)及「內部審核部 — 工作範疇」(第85頁)內。

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。成員包括兩名常務董事及十一名高級管理人員，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



企業管治及可持續發展 | 風險管理

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，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及現有或規劃中的緩解措施。

現有風險及可能的影響

緩解措施

業務中斷

人為事件或自然災害導致的嚴重業務中斷可能造成負面財務影響。

- 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、健康與安全的其他業務合規措施。
- 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。
- 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。

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。

- 緊密監察社交媒體及政府公共事務。
- 確保遵守相關法律及規例，包括內部指引和政策。
- 透過各種監管職能(包括審核、風險管理、公司秘書、法律顧問、獨立非常務董事及「2030可持續發展策略」工作小組)維持穩健的企業管治措施。

業務風險

缺乏矚目的發展項目以及任何業務中斷可能導致業務發展進程放緩，影響財務表現。

- 繼續獲得合適的土地儲備，鞏固現有物業組合及積極在新興市場開拓機遇。
- 緊密監察破壞式創新商業模式在市場的發展，在適當情況下納入業務。
- 採用合適技術提升與顧客相關的營運流程效率及自動化程度，藉以保持競爭力。

現有風險及可能的影響

緩解措施

品牌及形象

無法維持品牌地位及品牌認知度可能導致業務規模縮減和削弱競爭力。

- 參考業務恢復計劃，確保以一致、負責和積極回應的態度處理重大事件，維護公司信譽。
- 緊密監察社交媒體，進行評估並在適當情況下回應負面的社交媒體訊息。
- 定期進行重要性分析，識別和預測現時及未來可能損害集團整體信譽的經濟、政治、社會或環境議題。

發展風險

發展項目延遲完工可能對物業銷售及租賃造成重大財務影響。

- 緊密監察和管理建築工程進度及承建商，避免發展項目延誤。
- 實施嚴格的承建商預審評估和修改設計的批准機制。
- 在發展項目規劃階段預留額外時間申領法定批准文件，並及時與政府部門溝通。

新浮現的風險及可能的影響

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》。
- 對所有物業組合進行氣候風險評估。
- 已訂立科學基礎減碳目標，致力長遠減碳。
- 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。

董事及高級人員

常務董事

施銘倫，現年四十七歲，自二零零九年一月起出任公司董事，並自二零一八年七月起出任公司主席。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司主席。他亦是英國太古集團有限公司副主席及股東，及國泰航空有限公司董事。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。

白德利，現年五十五歲，自二零零八年一月起出任公司董事及自二零一五年一月起出任行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司董事。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。他是特許測量師及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。

龍雁儀，現年五十四歲，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。她於一九九二年加入太古集團。

非常務董事

范尼克，現年六十歲，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、新加坡、台灣、菲律賓及美國的辦事處。

賀以禮，現年五十五歲，自二零一五年一月起出任公司董事。他亦是國泰航空有限公司及太古可口可樂有限公司主席，及香港太古集團有限公司及中國國際航空股份有限公司董事。他於一九八八年加入太古集團，曾駐集團在香港、德國及中國內地的辦事處。

林双吉，現年六十一歲，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執行主席，並擔任Hong Leong Finance Limited及萊佛士醫療集團有限公司董事。他自二零零一年至二零一五年出任新加坡國會議員。

劉美璇，現年六十歲，自二零一零年九月起出任公司董事。她亦是太古股份有限公司財務董事，並為香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。她已辭任公司董事及其他職務，由二零二一年四月一日起生效。

馬天偉，現年五十四歲，已獲委任為公司董事，由二零二一年四月一日起生效。他亦獲委任為太古股份有限公司財務董事、香港太古集團有限公司董事及國泰航空有限公司董事，由同日起生效。他曾出任國泰航空公司財務總裁，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、美國、新加坡及澳洲的辦事處。

獨立非常務董事

鄭嘉麗，現年四十二歲，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，亦是瑪氏食品及HotelBeds Group的顧問。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，現年六十五歲，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，現年四十七歲，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，現年六十三歲，自二零一九年九月起出任公司董事。他是Kerry Group plc獨立非常務董事，亦是Sonova Holding AG的董事。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，現年五十三歲，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及諾亞控股有限公司獨立董事。

公司秘書

傅赫庭，現年七十四歲，自二零二零年一月起出任公司秘書。他是具資格於香港以及英格蘭與威爾斯執業的律師，曾任司力達律師事務所合夥人至二零零七年榮休，並於同年加入太古集團擔任高級顧問。

附註：

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

董事局報告

董事局謹向全體股東提呈截至二零二零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120頁至第191頁。

主要業務

太古地產有限公司(「公司」)及其附屬公司(統稱「集團」)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189頁至第191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

綜合財務報表包括公司及其附屬公司(統稱為「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

董事局已宣佈截至二零二零年十二月三十一日止年度第二次中期股息為每股港幣0.61元，連同於二零二零年十月六日派發的第一次中期股息每股港幣0.30元，全年派息每股港幣0.91元(二零一九年：港幣0.88元)。全年分派的股息總額為港幣五十三億二千四百萬元。第二次中期股息合共港幣三十五億六千九百萬元(二零一九年：港幣三十四億五千一百萬元)，將於二零二一年五月六日派發予於二零二一年四月一日(星期四)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二一年三月三十日(星期二)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

股東登記將於二零二一年四月一日(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，須於二零二一年三月三十一日(星期三)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零二一年五月十一日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二一年五月六日至二零二一年五月十一日(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，須於二零二一年五月五日(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」、「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集團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。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」及「董事局報告」的章節之內。

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註37及38。

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。

二零二零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(於二零一九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36。

會計政策

集團的主要會計政策載於本年度報告書的「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

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，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，均有遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文：

- 企業管治守則A.5.1至A.5.4條有關提名委員會的設立、職權範圍及資源。董事局已審視設立提名委員會的好處，但最後認為由董事局集體審核及批准新董事的委任，乃合乎公司及獲推薦新董事的最大利益，因為在這種情況下，董事局可就其能否勝任董事職務，作出更平衡和有根據的決定。

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。

企業管治及可持續發展 | 董事局報告

環境、社會及管治

公司在年度報告書所涵蓋的年度內，已遵守或會遵守上市規則附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》的所有適用條文。

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣三千五百萬元及捐贈各項獎學金港幣二十萬元。

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）根據二零二零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減少港幣四十四億六千五百萬元。

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70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

馬天偉已獲委任為董事，由二零二一年四月一日起生效。所有其他名列本年度報告書「董事及高級人員」章節內的在任董事，均於二零二零年全年任職。劉美璇已辭任董事，由二零二一年四月一日起生效。

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，賀以禮及龍雁儀將於本年退任，並因合乎資格，均願候選連任。馬天偉乃自上屆股東周年大會後，根據第91條獲委任為董事局成員，亦於本年退任並願候選連任。

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三百五十萬元。他們並無自集團收取其他酬金。

董事權益

於二零二零年十二月三十一日，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				
太古地產有限公司						
鄭嘉麗	1,000	—	—	1,000	0.00002	
施銘倫	—	—	1,148,812	1,148,812	0.01964	(3)
	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
范尼克	—	—	3,136,000	3,136,000	3.14	(1)
施銘倫	2,671,599	130,000	17,425,674	20,227,273	20.23	(2)
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
范尼克	—	—	2,822,400	2,822,400	3.14	(1)
施銘倫	3,946,580	—	12,782,055	16,728,635	18.59	(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				
太古股份有限公司						
‘A’ 股						
鄭嘉麗	10,000	—	—	10,000	0.0011	
施銘倫	180,000	—	301,000	481,000	0.0531	(3)
‘B’ 股						
施銘倫	390,000	—	1,799,222	2,189,222	0.0734	(3)

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5,970,631股普通股及2,452,378股優先股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。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131,707股普通股和117,275股優先股的遺囑的執行人之一，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。

企業管治及可持續發展 | 董事局報告

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。

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，於二零二零年十二月三十一日，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)
1. 太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人(1)
2. 英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.00	應佔權益(2)

附註：

於二零二零年十二月三十一日：

(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五十五點二零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六十四點二八的投票權，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。

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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度或於二零二一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。

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

於截至二零二零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一切開支。

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再次續期。現時的期限由二零二零年一月一日起至二零二二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。

有關截至二零二零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43。

(b) 租賃框架協議

公司、香港太古集團及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續期，並於二零一八年十月一日再續期三年，由二零一九年一月一日至二零二一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。

截至二零二零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一億五千三百萬元。

企業管治及可持續發展 | 董事局報告

於二零二零年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之五十五點二零的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十四點二八的投票權，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二零一九年八月九日及二零一八年五月十日的公告。

白德利、范尼克、賀以禮、林双吉、劉美璇、龍雁儀及施銘倫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

公司於二零二零年十一月九日訂立一項買賣協議，出售其於Actuate Too Limited(「Actuate Too」)的百分之一百權益，對價總額為港幣九十八億四千五百四十三萬六千元，可予以調整。Actuate Too全資持有該等共同擁有位於香港太古城英皇道1111號名為「太古城中心第一座」辦公樓的物業持有附屬公司。該項交易對公司構成上市規則下一項須予披露的交易，有關公告於二零二零年十一月九日刊發。該項交易於二零二零年十二月三十日完成。

公司於二零二零年十二月十八日與遠洋集團控股有限公司成立合營對一間公司(「目標公司」)作出投資。目標公司計劃將毗鄰北京頤堤港項目的兩幅土地發展為以辦公樓主導的綜合發展項目，作為頤堤港第二期擴建部份。公司持有目標公司百分之三十五股權，並須向目標公司出資人民幣三十三億二千五百萬元。公司佔目標公司的總投資額估計為人民幣八十億五千萬元。成立合營對公司構成上市規則下一項須予披露的交易，有關公告於二零二零年十二月十八日刊發。

茲代表董事局

主席
施銘倫

香港，二零二一年三月十一日

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。

二零二零年，太古地產繼續實踐其「2030可持續發展策略」。「2030可持續發展策略」涵蓋我們的具體承諾，並透過與所有相關方緊密合作，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：



社區營造 | 以人為本 | 夥伴協作 |
環境效益 | 經濟效益

我們制定了二零二五年及二零三零年的新目標，詳細內容將載於公司《二零二零年可持續發展報告》。



企業管治及可持續發展 | 可持續發展

2030 可持續發展策略：2020 年度摘要



社區營造

透過積極營造社區並着眼長遠發展，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

發表首份港島東及太古坊「社區營造效益報告」

研創一套方法以評估、量度和匯報公司項目對所在社區所創造的價值



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。

吸納人才

2020 年進展

太古地產在 Randstad 舉辦的 2020 年僱主品牌調查中獲評選「香港最具吸引力僱主」

人才留任

2020 年進展

培訓總時數：**>126,000** 小時

員工每年平均培訓時數：**20** 小時

安全、健康及福祉

2020 年關鍵績效指標

保持工傷引致損失工時比率 (LTIR) 低於 2.0

2020 年進展

LTIR：**1.25**

多元化及共融

2020 年關鍵績效指標

公開披露性別、年齡、職級、薪酬及種族資料

2020 年進展

男女薪酬比率 (女性對比男性)：**1:1.05**

51% 的管理職位由女性擔任

義工服務

2020 年進展

愛心大使計劃義工共服務 **>2,000** 小時，支持 **43** 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

2020 年關鍵績效指標

制定計劃完善供應鏈

2020 年進展

首次在香港及中國內地舉辦供應商及業務夥伴可持續發展活動

可持續採購開支 **港幣 11.96 億元¹**

在香港發展中項目啟用首套**低碳建材規格**

租戶

「綠色廚房」嘉許計劃表揚香港及中國內地 **27** 間餐飲租戶

自 2008 年起，為香港及中國內地租戶提供免費能源審核，估計每年可節省

900 萬千瓦小時能源

更新「**綠色宣言**」，並命名為「**環境績效約章**」，繼續與租戶合作，協助他們提升環保表現

1 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。
2 碳強度目標參照 2008 年香港物業組合的正常營運 (BAU) 基準水平，以及參照中國內地物業組合各項目首個完整公曆年所收集數據的正常營運 (BAU) 基準水平。
3 香港物業組合及中國內地物業組合分別指位於香港及中國內地的辦公樓及零售物業組合，不包括酒店。
4 Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)。
5 能源耗量是指我們在建築物中提供公共服務及在公用空間的用電量，目標參照 2008 年香港物業組合的正常營運 (BAU) 基準水平，以及參照中國內地物業組合各項目首個完整公曆年所收集數據的正常營運 (BAU) 基準水平。
6 香港物業組合指位於香港的辦公樓及零售物業組合和酒店。

7 就中國內地物業組合而言，指商業廢棄物回收率。
8 香港物業組合及中國內地物業組合分別指位於香港及中國內地的辦公樓及零售物業組合和酒店。
9 綠建環評 (BEAM Plus)/能源與環境設計先鋒評級 (LEED)/中國綠色建築設計標識/WELL 健康建築認證。
10 發展中項目指現時在建或處於預認證階段的项目，僅包含非合資項目。
11 按總樓面面積百分率計算。
12 免責條款：www.swireproperties.com/sd/awards/mscdisclaimer.html



環境效益

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

氣候變化

2020年關鍵績效指標	2020年進展
碳強度 ²	
香港物業組合 ³	香港物業組合 ³
↓ 27%	↓ 44.1%
中國內地物業組合 ³	中國內地物業組合 ³
↓ 21%	↓ 42.2%

成都遠洋太古里開始全面採用可再生電能

繼續按照氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD)⁴ 的建議，披露與氣候相關的財務資料

能源

2020年關鍵績效指標	2020年進展
能源耗量 ⁵	
香港物業組合 ⁶	香港物業組合 ⁶
↓ 6,400 萬千瓦小時/年	↓ 7,780 萬千瓦小時/年
↓ 26%	↓ 31.3%
中國內地物業組合 ³	中國內地物業組合 ³
↓ 2,300 萬千瓦小時/年	↓ 2,810 萬千瓦小時/年
↓ 20%	↓ 23.4%

資源及循環

2020年關鍵績效指標	2020年進展
商業廢物分流率 ⁷	香港物業組合 ⁸
25%	25%
	中國內地物業組合 ⁸
	34.6%

建築物/資產投資

2020年關鍵績效指標	2020年進展
致力為所有發展中項目 ¹⁰ 獲取環保建築評級計劃 ⁹ 的最高級別	100% 發展中項目取得最高級別
	97% 既有物業 ¹¹ 取得綠色建築認證，當中 85% 取得最高級別



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

2020年關鍵績效指標	2020年進展
為股東創造長遠可持續增長的價值	股東應佔基本溢利
	港幣 126.79 億元

綠色金融

2020年關鍵績效指標	2020年進展
檢視、發展及發行綠色債券	發行四筆總值港幣 19.34 億元的綠色債券，並訂立一筆港幣 10 億元五年期的綠色貸款

目前約三成的債券及借款融資來自綠色金融

資料披露與報告

2020年關鍵績效指標
按照全球主要可持續發展基準，披露可持續發展資料

2020年進展
太古地產是多項權威國際及本地可持續發展指數成員

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

位列全球地產業界表現
最佳首 5%：世界指數成員



連續三年位列首位
AAA 評級

Sustainability Yearbook
Member 2021

S&P Global



綜合物業發展類別
「全球業界領導者」及
「全球發展商業界領導者」



AAA 評級



企業管治及可持續發展 | 可持續發展



推出「Sustainability We All Count」企劃，推廣公司的可持續發展工作

香港



呈獻藝術裝置「Please Be Seated 請就座」中國首展

中國內地

Sustainability We All Count

二零二零年七月，我們推出「Sustainability We All Count」全新企劃以加強公眾對太古地產可持續發展工作的認識，並鼓勵持份者參與，共同努力實現我們的2030可持續發展願景。計劃透過線下活動及線上平台互動，鼓勵我們的員工、租戶、住客、顧客及公眾共同為構建更可持續的社區出一分力。

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

二零二零年，我們舉辦第二屆青年展能計劃「太古地產 Placemaking Academy」，由二十一名大學生牽頭設計、策劃和統籌太古地產年度社區節慶活動「白色聖誕專車2020」，帶來嶄新的線上及線下活動體驗。太古地產高級管理人員、業界專家及領袖為學生提供指導。

學生們主持並錄製了六個音樂節目，內容涵蓋故事分享、身心健康活動以及星級歌手和本地音樂人的表演，於

KKBOX和太古地產Facebook專頁上播放。每獲得一個「讚好」，公司便捐出港幣十元給「愛心聖誕大行動」。學生們還走訪不同社區群體，向有需要人士送贈了超過港幣四十萬元的禮物。

香港及中國內地的藝術裝置

二零二零年，由藝術家朱利安·奧培創作的永久藝術裝置「Parade.」及「Running 3. (2020)」在太古廣場揭幕。Parade. 包括貫穿整個太古廣場三座行人隧道內共六十二個色彩繽紛的獨特人物角色，而Running 3.位於連接港島香格里拉大酒店和香港港麗酒店之間的行人通道，共有十三幅大型黑線勾勒的人物輪廓。

二零二零年十月，我們與英國設計公司保羅·考克塞茲工作室合作，在中國內地巡迴展出其藝術裝置作品「Please Be Seated 請就座」。該藝術裝置在成都遠洋太古里揭幕，其後在我們中國內地的四個零售項目巡迴展出。

北京國際音樂節

二零二零年十月，我們連續第十一年支持北京國際音樂節，與蘇州民族管弦樂團合作舉辦「太古之夜」，並首次於頤堤港一座舉辦了兩場午間鋼琴音樂會。



舉辦「白色聖誕專車2020」 社區節慶企劃

香港



舉辦廣府文化工作坊，弘揚傳統 中國文化

中國內地

糖廠街市集

這個於週一至週五舉行的太古坊市集已成為宣揚可持續生活理念的街頭美食首選之地。亮點活動包括咖啡節，吸引超過十五萬名訪客。我們鼓勵租戶和訪客自攜食物容器或在市集的可持續發展攤位租借餐具。

2020年廣府文化工作坊

廣州太古滙愛心大使在中秋節期間舉辦廣府文化工作坊活動，邀請公眾體驗製作傳統廣式宮燈。

奕居聖誕樹

十二月，奕居以別具香港特色的霓虹燈為靈感，結合都市文化和創意呈獻獨一無二的聖誕樹「Doodle Tree」，並將之拍賣，收益全數捐贈援助城中露宿者的慈善機構ImpactHK。

以人為本

員工的貢獻是我們賴以成功的基石。

員工 — 人才發展

太古地產在香港、中國內地及美國僱用約五千名員工，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。

二零二零年，我們提供超過十二萬六千小時培訓發展課程，內容涵蓋領導才能和管理、科技、資訊科技、語言學習、健康及安全，以及員工健康。

健康及安全

與二零一九年相比，二零二零年的工傷引致損失工時比率下降百分之二十三點三，而工傷引致損失工作日比率上升百分之十二點八。

從二零一九年開始，我們為包括酒店在內的所有員工推出強制性職安健網上學習計劃。該計劃包括三部分，針對：(i)高級管理層、(ii)部門主管和(iii)一般員工。高級

企業管治及可持續發展 | 可持續發展



探訪當地社區，向前線工作人員 捐贈口罩

中國內地



透過「婦女展才」計劃為社區製作 三萬個可重用口罩

香港

管理層課程已於二零一九年推出，完成率達百分之一百。部門主管及一般員工部分課程已於二零二零年推出。該計劃旨在增進員工的職安健知識，幫助他們加深了解公司現行的健康與安全實務。

我們的《二零一九年可持續發展報告》在香港職業安全健康局舉辦的第十九屆香港職安健大獎中獲得職安健年報大獎銀獎。

義工服務

儘管受疫情影響，我們在二零二零年繼續舉辦企業社會責任活動，共有七百四十四名愛心大使參與。

三月，三里屯太古里的同事走訪當地社區，向前線工作人員捐贈了七百個口罩。

四月，太古地產社區關懷基金與七家香港社福機構合作，製作約三萬個可重用口罩作慈善義賣或透過「婦女展才」計劃送贈予社區有需要人士，為八十多個本地婦女提供就業機會。

五月，我們透過「濃情抗疫湯包」計劃，向東區尤德夫人那打素醫院的醫護人員送出五千九百個湯包。

八月，四川竹創社區中心榮獲2020年皇家特許測量師學會中國年度大獎「年度可持續發展成就」優秀獎。

十月，我們與太古集團慈善信託基金合作，推出「全麵關心你」配對捐助計劃，共配對捐出四千二百八十一盒全麵禮包，並透過三個社福機構夥伴分發給社區。

Home Grown

太古地產美國團隊推出「Home Grown」計劃，與當地合作夥伴在Brickell和邁阿密市中心社區展開三個有意義的項目：「Home Grown at The Village」為Lotus House Village居民提供廚藝培訓及與廚師一起進餐、「Gift-a-Connection」通過Overtown Youth Center資助兒童和家庭獲得免費互聯網和無線網路；以及「聖誕樹回收計劃」為一個城市美化項目貢獻了6,700磅來自回收樹木的覆蓋物。



推出「Home Grown」計劃，支持 Brickell 和 Downtown Miami 社區

邁阿密



拓展「綠色廚房」計劃，鼓勵餐飲租戶 日常營運更環保

香港及中國內地

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。我們通過監測和評估供應商的系統及推行《供應商行為守則》，管理供應鏈的合規性、環境保護、健康及安全、勞工慣例、人權和產品責任的相關風險。

我們透過可持續採購監測系統監察我們的可持續採購情況。於二零二零年，我們合共採購了港幣十一億九千六百萬元可持續產品及服務。

租戶

我們致力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、北京、廣州、上海及成都的辦公樓及零售租戶提供免費能源審核，幫助他們發掘節能機會。截至二零二零年十二月三十一日，我們已為約五百五十萬平方呎出租樓面提供能源審核。

二十七個餐飲租戶參加了我們的「綠色廚房」計劃並獲得嘉許。這些租戶通過改善通風系統、安裝高效照明設施和環保減廢管理措施，攜手節約能源、改善工作環境，並確保工作場所符合最佳健康和 safety 實務。

Discover Taikoo Place

ArtisTree舉辦了「Art Unchained」展覽，包括為期兩週的媒體藝術裝置展覽及有關藝術、科技和消費主義的午間論壇，吸引超過二十萬次在線觀看。演講嘉賓包括太古坊租戶貝克·麥堅時律師事務所和Gianni & Origoni的代表。

PROJECT AFTER 6: THE PITCH 2020通過音樂的力量，在這艱難時期為區內上班族提供支持。來自十七個租戶的上班族通過在線遴選，組成了四十個音樂表演群組。我們與兩個主要租戶MOOV和保柏合作，舉辦了八場免費網上音樂會，吸引近四十萬觀眾在線觀看。

企業管治及可持續發展 | 可持續發展



Green Common 期間限定時尚生活店 在 ArtisTree 揭幕

香港



成都遠洋太古里實現 100% 可再生 能源供電

中國內地

二零二零年十一月，Green Common 在 ArtisTree 開設期間限定店，為辦公樓社群提供創意飲食和健康生活體驗，開業首個月便吸引六千多名上班族光顧。Discover Taikoo Place 還與 H-Kore 及港安醫療中心 — 太古坊等租戶夥伴合作，為區內上班族舉行健康工作坊。

年度商場顧客調查研究

這項研究計劃在我們香港和中國內地的購物中心進行，旨在掌握商場顧客的背景、釐定商場品牌的傾向及了解顧客的需要。同業旗下商場的顧客亦接受了訪問，共有九千零十五人參與調查。

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

我們認識到氣候變化對我們的業務構成風險，同時亦帶來機遇。我們已於二零二零年完成了旗下物業的氣候風險評估，旨在確保其免受氣候變化影響，並提升公司業務對氣候變化的應變能力。

二零二零年，成都遠洋太古里發展項目全面使用可再生能源發電，使太古地產成為四川省首批為業主和租戶營運全年用電實現「淨零碳」的公司之一。

太古地產於二零二零年十二月參與科學基礎目標倡議的「Business Ambition for 1.5°C」聯署行動，承諾進一步提高我們的科學基礎目標，以配合將全球暖化控制在 1.5°C 以內，為過渡到淨零碳排放經濟作出貢獻。

能源

二零二零年，我們在香港和中國內地物業的能源使用強度*較二零一九年下降百分之七點三，主要反映我們採取更優良的採暖、通風和空調系統監控、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。

我們已實現於二零二零年將香港物業的能源消耗*由二零零八年的基準水平，每年減少六千四百萬千瓦小時的目標，亦同時實現了於二零二零年將中國內地物業的能源消耗*由收集能源消耗數據的首個完整年度數據為基準，每年減少二千三百萬千瓦小時的目標。

* 能源使用強度及能源消耗是以公司旗下樓宇提供公共服務及公共空間的用電量來量度。



參與「Business Ambition for 1.5°C」 聯署運動，支持淨零碳經濟

香港、中國內地及美國



在太古坊推出香港首個智能 可重用杯概念和網絡

香港

廢物管理

我們以盡量減少廢物為目標。二零二零年，我們繼續為租戶提供處理及分類廚餘的指引和培訓。東薈城、太古城中心、太古坊、太古廣場及港運城超過百分之七十的餐飲租戶參加了我們的廚餘回收計劃。我們在太古坊推出一個智能可重用杯系統，兩個月內減少棄置超過二千個即棄咖啡杯。

綠色建築

二零二零年，位於香港皇后大道東46-56號的發展中投資物業獲得WELL健康建築標準認證（核心與外殼1版）及能源與環境設計先鋒評級（LEED）（樓宇設計與建築：核心與外殼發展4版）鉑金級預認證。該項目亦獲得綠建環評（BEAM Plus）（新建建築2.0版）暫定鉑金級認證。EIGHT STAR STREET住宅項目獲得綠建環評（新建建築2.0版）暫定鉑金級認證。上海前灘太古里獲得中國綠色建築設計二星級標識。

太古坊榮獲城市土地學會頒發的2020年亞太區卓越獎。該獎項著眼於項目發展的整個過程，表揚區內在土地應用方面表現卓越，以及可持續發展和抗禦力達到最高標準的項目。

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。

我們於二零二零年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

二零二零年，公司獲全球房地產可持續標準評選為「全球業界領導者」，並位列2020道瓊斯可持續發展指數全球地產業界表現最佳首百分之五及恒生可持續發展企業指數首位，亦獲納入富時社會責任指數及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治領導者指數。

公司於二零二零年發行了四批綠色債券（合共港幣十九億三千四百萬元）、將兩項貸款轉為與可持續發展表現掛鉤貸款、安排了港幣十億元與可持續發展表現掛鉤貸款，以及港幣十億元的綠色貸款。

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《二零二零年可持續發展報告》。

並肩同行

二零二零年，2019冠狀病毒病疫情給旗下所有業務部門帶來了前所未有的挑戰。我們迅速應變，全力確保項目營運所在地的員工、租戶及社區人士的健康、安全和福祉。

我們在香港、中國內地及美國推出了一系列支援措施，包括製作可重用口罩及口罩袋、向旗下物業中面對高風險工作環境的員工乃至社區有需要人士捐贈抗疫關愛包和口罩，以及向前線醫護工作人員送贈湯包。這正體現了太古地產致力支援本地社區的承諾，與我們的夥伴攜手同行，齊力克服全球疫情帶來的挑戰。

為前線同事準備
抗疫關愛包



「濃情抗疫湯包」計劃
送出2,261份湯包予有需要人士



太古地產 Placemaking Academy
的學生透過「白色聖誕專車2020」
活動，送贈禮物予社區人士

「婦女展才」可重用口罩及
口罩袋社區企劃



東薈城名店倉捐出4,500份
聖誕燈飾及聖誕樹手作材料包
予明愛青少年及社區服務



製作《YOU ARE HEROES》短片
向香港醫護致敬，並送出5,900份湯包
予東區尤德夫人那打素醫院

並肩同行

北京頤堤港同事送贈食物及
抗疫用品予社區人士



廣州太古滙
「安心驛站」



四川竹創社區中心為小朋友
舉行免費網上課堂及夏令營

向成都當地社區捐贈
40,000個口罩



旗下物業
嚴格執行防疫措施



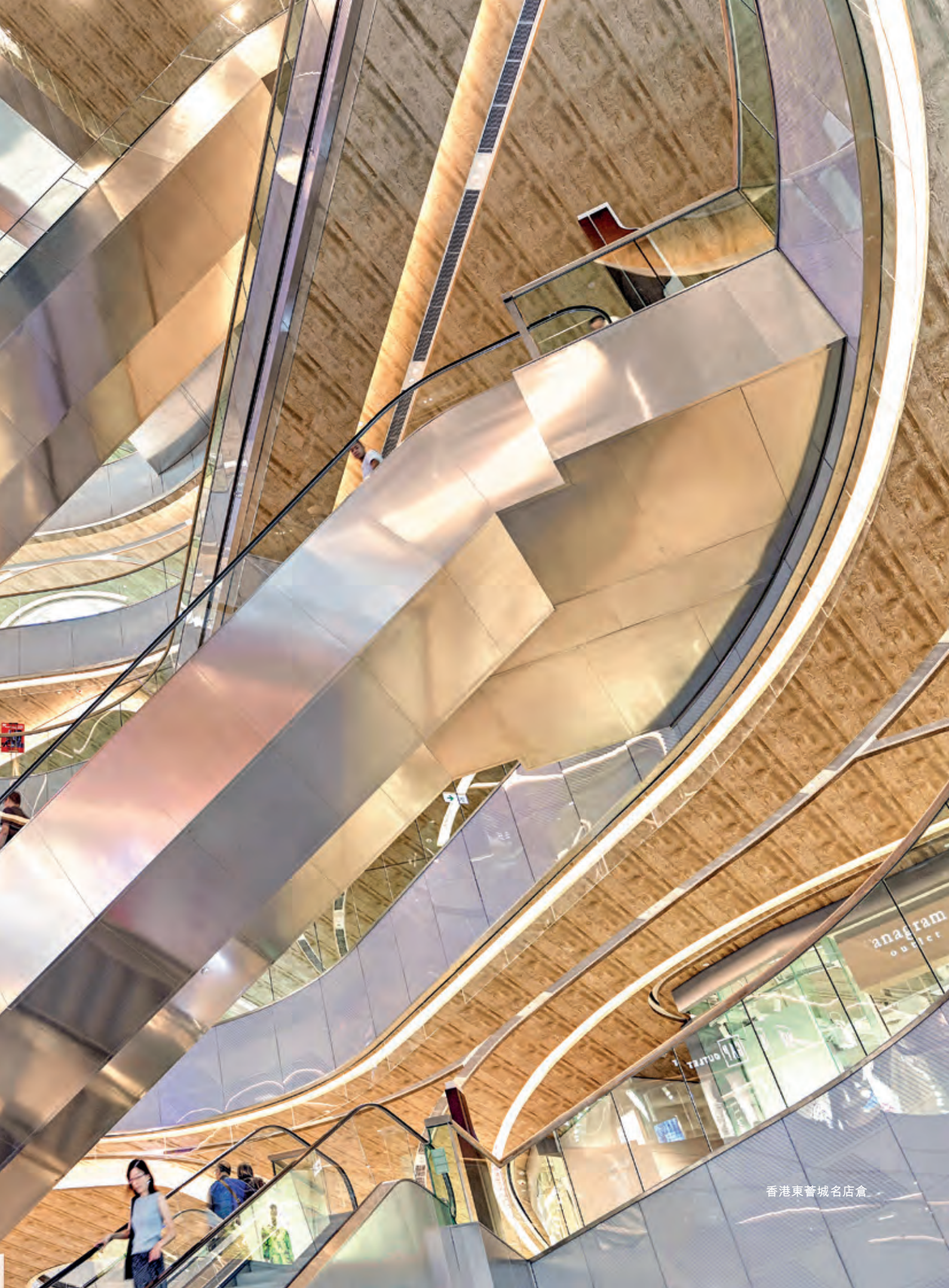
財務目錄

核數師報告及賬目

- 116 獨立核數師報告
- 120 綜合損益表
- 121 綜合其他全面收益表
- 122 綜合財務狀況表
- 123 綜合現金流量表
- 124 綜合權益變動表
- 125 財務報表附註
- 186 主要會計政策
- 189 主要附屬公司、合資公司
及聯屬公司

附加資料

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



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

太古地產有限公司及其附屬公司(稱為「貴集團」)列載於第120頁至第191頁的綜合財務報表(稱為「集團財務報表」)，包括：

- 於二零二零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
- 財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，集團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二零二零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「核數師就審計集團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，認為對二零二零年十二月三十一日及截至該日止年度集團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集團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

請參閱集團財務報表附註16

於二零二零年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值為港幣二千六百七十億零三百萬元，而在本年度綜合損益表錄得的公平值虧損則為港幣四十四億六千五百萬元。

投資物業之百分之九十七於二零二零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：

- 評價估值師的資歷、能力、獨立性和客觀性；
- 與估值師進行會議，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，該等關鍵假設已獲所得憑證的支持。我們認為，在附註16的披露是適當的。

獨立核數師報告

年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括太古地產二零二零年報內的所有信息，但不包括集團財務報表及我們的核數師報告（「其他信息」）。

我們對集團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。

結合我們對集團財務報表的審計，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集團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。

董事就集團財務報表須承擔的責任

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》擬備真實而中肯的集團財務報表，並對其認為為使集團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。

在擬備集團財務報表時，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。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計集團財務報表承擔的責任

我們的目標，是對集團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集團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集團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集團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。
- 評價集團財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及集團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，以便對集團財務報表發表意見。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，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期集團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，二零二一年三月十一日

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
收入	4	13,308	14,222
銷售成本	5	(3,396)	(4,028)
溢利總額		9,912	10,194
行政及銷售開支		(1,694)	(1,674)
其他營業開支		(201)	(203)
其他（虧損）/ 收益淨額	6	(19)	5
出售附屬公司的溢利	44(c)	1,973	1,361
出售一間合資公司的溢利		–	994
投資物業公平值變化		(4,465)	3,720
營業溢利		5,506	14,397
財務支出		(646)	(837)
財務收入		264	338
財務支出淨額	10	(382)	(499)
應佔合資公司溢利減虧損		818	1,359
應佔聯屬公司溢利減虧損		(86)	71
除稅前溢利		5,856	15,328
稅項	11	(1,787)	(1,862)
本年溢利		4,069	13,466
應佔本年溢利：			
公司股東	37	4,096	13,423
非控股權益	39	(27)	43
		4,069	13,466
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	14	0.70	2.29

第125頁至第191頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
本年溢利	4,069	13,466
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
– 於年內確認的收益	100	16
界定福利計劃		
– 於年內確認的重新計量收益	50	50
– 遞延稅項	(8)	(8)
	142	58
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
– 於年內確認的(虧損)/收益	(70)	358
– 轉撥至財務支出淨額	24	(20)
– 轉撥至營業溢利	3	–
– 遞延稅項	7	(56)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	861	(253)
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	1,979	(689)
	2,804	(660)
除稅後本年其他全面收益	2,946	(602)
本年全面收益總額	7,015	12,864
應佔全面收益總額：		
公司股東	7,015	12,838
非控股權益	–	26
	7,015	12,864

第125頁至第191頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日結算

	附註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	4,322	4,457
投資物業	16	267,003	277,033
無形資產	17	198	199
使用權資產	18	3,301	3,416
持作發展物業	19	1,200	1,212
合資公司	20	15,806	13,575
合資公司所欠借款	20	15,357	16,591
聯屬公司	21	543	409
衍生金融工具	30	145	222
遞延稅項資產	31	73	79
透過損益賬按公平值計量的金融資產	32	985	—
按攤銷成本的其他金融資產	33	508	36
		309,441	317,229
流動資產			
供出售物業	23	3,538	3,604
存貨		72	72
貿易及其他應收款項	24	2,704	1,926
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	25	16	4
衍生金融工具	30	—	44
於三個月後到期的短期存款		30	22
現金及現金等價物	26	21,202	14,963
		27,562	20,635
歸類為持作出售資產	34	384	—
		27,946	20,635
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	8,001	8,146
合約負債	27	22	19
應付稅項		576	938
衍生金融工具	30	—	10
銀行透支及短期借款	29	94	84
一年內須償還的長期借款及債券	29	1,820	6,224
一年內須償還的租賃負債	28	70	52
		10,583	15,473
流動資產淨額		17,363	5,162
資產總額減流動負債		326,804	322,391
非流動負債			
長期借款及債券	29	25,343	23,421
長期租賃負債	28	510	496
衍生金融工具	30	42	17
遞延稅項負債	31	10,094	9,381
退休福利負債	35	135	165
		36,124	33,480
資產淨值		290,680	288,911
權益			
股本	36	10,449	10,449
儲備	37	278,287	276,478
公司股東應佔權益		288,736	286,927
非控股權益	39	1,944	1,984
權益總額		290,680	288,911

董事
施銘倫
吳亦泓

香港，二零二一年三月十一日

第125頁至第191頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	44(a)	7,550	5,499
已付利息		(845)	(990)
已收利息		273	276
已付稅項		(1,589)	(586)
		5,389	4,199
已收合資公司及聯屬公司的股息		80	176
來自營運業務的現金淨額		5,469	4,375
投資業務			
購買物業、廠房及設備	44(b)	(121)	(120)
增購投資物業		(1,383)	(1,962)
購買無形資產		(39)	(23)
出售物業、廠房及設備所得款項		92	1
出售投資物業所得款項		1,302	295
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	44(c)	8,219	16,985
出售一間合資公司所得款項		—	2,352
購入聯屬公司股份		(219)	—
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產		(61)	—
合資公司權益增加		(1)	(214)
予合資公司借款		(298)	(2,452)
合資公司還款		936	1,020
於三個月後到期的存款增加		(8)	(21)
初始租賃成本		(3)	(19)
來自投資業務的現金淨額		8,416	15,842
融資業務前現金流入淨額		13,885	20,217
融資業務			
動用借款及再融資		1,847	657
發行債券		1,920	—
償還借款及債券		(6,201)	(2,844)
租賃付款的本金部分		(54)	(48)
		(2,488)	(2,235)
已付公司股東股息	37	(5,206)	(5,031)
已付非控股權益股息	39	(119)	(58)
用於融資業務的現金淨額		(7,813)	(7,324)
現金及現金等價物增加		6,072	12,893
一月一日結算的現金及現金等價物		14,963	2,093
匯兌差額影響		167	(23)
十二月三十一日結算的現金及現金等價物		21,202	14,963
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	26	21,202	14,963

第125頁至第191頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二零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		
二零二零年一月一日結算	10,449	277,289	(811)	286,927	1,984	288,911
本年溢利	–	4,096	–	4,096	(27)	4,069
其他全面收益	–	42	2,877	2,919	27	2,946
本年全面收益總額	–	4,138	2,877	7,015	–	7,015
轉撥	–	24	(24)	–	–	–
已付股息	–	(5,206)	–	(5,206)	(119)	(5,325)
其他	–	–	–	–	79	79
二零二零年十二月三十一日結算	10,449	276,245	2,042	288,736	1,944	290,680

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		
二零一九年一月一日結算	10,449	268,855	(184)	279,120	2,016	281,136
該年溢利	–	13,423	–	13,423	43	13,466
其他全面收益	–	42	(627)	(585)	(17)	(602)
該年全面收益總額	–	13,465	(627)	12,838	26	12,864
已付股息	–	(5,031)	–	(5,031)	(58)	(5,089)
二零一九年十二月三十一日結算	10,449	277,289	(811)	286,927	1,984	288,911

第125頁至第191頁的附註為此財務報表的一部分。

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。公司的主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務載於第189頁至第191頁。

1. 會計政策及披露的改變

(a) 集團須採納以下由二零二零年一月一日起生效的經修訂準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	對沖會計
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性的定義
二零一八年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

以上經修訂準則對集團的財務報表或會計政策並無重大影響。

(b) 除提前採納了香港財務報告準則第16號之修訂外，集團並無提前採納任何其他於本年度仍未生效的新準則及詮釋。

一項有關香港財務報告準則第16號之修訂「2019冠狀病毒病疫情的相關租金支援」於二零二零年六月頒佈，於二零二零年六月一日或之後開始的年度報告期開始生效。該修訂容許承租人可選擇不評估直接因為2019冠狀病毒病疫情而導致的租金支援是否構成租賃修改。只有當滿足所有以下條件時，該實際權宜方法應用於由2019冠狀病毒病疫情所直接引致的所有租金支援：

- 租賃付款額的變動導致修改後的租賃代價大致相等於或低於變動前租賃代價的金額；
- 租賃付款額的減少僅影響原定在二零二一年六月三十日或之前到期應付的款項；及
- 租賃的其他條款和條件並無實質性變動。

集團追溯自二零二零年一月一日起，提前採納此項對現有準則的修訂，但在該準則特定過渡性條文的容許下，未有就二零一九年報告期內的比較數字作出重列。採用該修訂對二零二零年一月一日綜合財務狀況表的期初結餘沒有影響，而在截至二零二零年十二月三十一日止年度內的綜合損益表中確認的金額（作為其他租賃費用的減少）並不重大。

(c) 集團並無提前採納以下已頒佈但於二零二一年一月一日以後開始之年度期間生效的相關新訂與經修訂準則及詮釋，該等準則亦尚未用於編制這些綜合財務報表：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率指標改革 — 第二階段 ¹
會計指引第5號（經修訂） 年度改進項目	共同控制業務合併的合併會計法 ²
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	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ² 限定範圍修訂 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號之修訂 ³
香港會計準則第1號之修訂	負債的流動或非流動分類 ³
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 ³
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 ⁴

¹ 集團將於二零二一年一月一日起應用。

² 集團將於二零二二年一月一日起應用。

³ 集團將於二零二三年一月一日起應用。

⁴ 生效日期待定。

預期並無任何以上新訂與經修訂準則及詮釋會對集團的財務報表造成重大影響。

財務報表附註

2. 財務風險管理

財務風險因素

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，以確保能及時及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。

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自銀行借款以及發行的債券。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。集團的利息收入來自現金存款及合資公司所欠部分借款。

集團已訂立利率掉期合約以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其他全面收益的影響將為：

	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
二零二零年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響：收益/(虧損)	146	(95)
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	14	(12)
二零一九年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響：收益/(虧損)	89	(89)
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	35	(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
- 所有其他浮動金融資產及負債維持不變

2. 財務風險管理 (續)

(ii) 貨幣風險

集團經營國際業務，以外幣計值的商業交易、資產及負債、以及海外業務投資淨額以人民幣及美元為主。

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。

集團持續監控外幣資金及存款風險。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。

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七五二一（二零一九年：七點七八六）增強或轉弱對集團綜合損益表及其他全面收益的影響將為：

	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
二零二零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：收益	—	22
二零一九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)	11

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：

- 預期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

財務報表附註

2. 財務風險管理 (續)

(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、於銀行和財務機構的現金和存款以及應收合資公司的款項。

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，集團及公司透過對附屬公司和合資公司財務及營運政策的決定行使控制權，並定期審閱該等公司的財務狀況，從而監控向該等公司提供財務援助所承受的信貸風險。

集團有兩類金融資產符合預期信貸虧損模型：

- 貿易應收款項
- 按攤銷成本的其他金融資產

貿易應收款項

集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，就貿易應收款項使用預期全期虧損準備。由於集團過往的信貸虧損經驗並未就不同客戶群顯示不同的虧損模式，因此根據逾期狀態作出的虧損準備未有按集團不同的客戶群作進一步區分。預期虧損率乃基於過往的還款情況，並加以調整以反映當前經濟狀況和展望。

貿易應收款項將會在合理預期未能收回時撇賬。跡象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超過一百二十天。貿易應收款項的減值虧損以減值虧損淨額列於營業溢利內。之前已註銷的金額若於其後收回，將貸記入同一個報表項目。

按攤銷成本的其他金融資產

按攤銷成本的其他金融資產包括其他應收款項及關聯方所欠借款。合資公司所欠借款被視為信貸風險較低，因集團管理層定期監察及審閱該等公司的財務狀況及表現。

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，以避免過分依賴任何一種資金來源，並預防在任何一个期間內進行大量再融資。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，同時在任何時間均保持足夠的未動用已承擔借款融資上限空間，確保集團不會超越借款限額或違反任何借款融資契約（如適用）。該等預測考慮到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）。

下表根據年結日至集團最早合約到期日之間的尚餘年期，將集團財務負債的合約現金流量（貼現前）分別進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

二零二零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	655	655	655	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,745	2,745	692	570	1,057	426
其他流動應付款項	27	4,029	4,029	4,029	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	513	513	513	—	—	—
租賃負債	28	580	695	87	66	155	387
借款（包括利息承擔）	29	27,257	30,418	2,646	9,984	5,554	12,234
衍生金融工具	30	42	42	—	42	—	—
財務擔保合約	41	—	2,903	167	—	2,736	—
		35,821	42,000	8,789	10,662	9,502	13,047

二零一九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	642	642	642	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,905	2,905	795	546	1,094	470
其他流動應付款項	27	4,035	4,035	4,035	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	564	564	564	—	—	—
租賃負債	28	548	673	70	70	142	391
借款（包括利息承擔）	29	29,729	33,404	7,026	2,648	11,242	12,488
衍生金融工具	30	27	27	10	—	17	—
財務擔保合約	41	—	2,048	170	430	1,448	—
		38,450	44,298	13,312	3,694	13,943	13,349

財務報表附註

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。集團對未來作出估計及假設，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作出論述：

物業、廠房及設備的減值（附註15）

投資物業公平值（附註16）

退休福利（附註35）

4. 收入

會計政策

收益在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力管理該商品或服務並從中得到利益時確認。只要可能收回相關的應收款項，則收入按以下方式確認：

租金收入在租賃開始時確認。根據合約條款，當已簽訂的租賃協議中所規定的租賃期開始後，集團不能將租賃物業用作其他用途。租金收入按以下三項當中年期最短的以直線法確認：(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）及其他費用和退款（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交易收入獲得確認時確認。

集團開發及銷售住宅物業。收入在物業的控制權轉移至買家時確認。根據合約條款，當與買方簽訂銷售合約後，集團一般不能將物業用作其他用途。但是在香港及美國，在相關物業的合法業權轉移給買方之前，集團並無強制性收款權利，因此相關收入只會在完成向買方轉讓合法業權後確認。在新加坡，物業銷售收入會隨時間而確認，因為在與買方簽訂銷售合約後，集團即擁有已完成部分的強制性收款權利。銷售這些物業的收入按合約的完成階段採用投入法確認。

服務銷售，包括酒店營運及屋苑管理所提供的服務，在客戶收取及使用集團提供的服務時確認。因此，服務收入隨著集團提供服務在一段期間內確認。

商品銷售在商品交付給客戶及客戶已接受擁有權的相關風險和回報時確認。餐飲銷售在某個時點發生，不包括任何重大的個別債務責任。

術語定義

合約資產：企業因已移轉商品或服務予客戶而對換得之代價之權利，該權利乃取決於隨時間過去以外之事項（例如，該企業之未來履約）。

合約負債：企業因已自客戶收取代價而須移轉商品或服務予客戶之債務責任。

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。

4. 收入 (續)

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	12,254	12,271
物業買賣	312	516
酒店	641	1,296
提供其他服務	101	139
	13,308	14,222

	2020 港幣百萬元	2019 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	7	6

於二零二零年十二月三十一日未償還的合約負債港幣二千二百萬元（二零一九年：港幣一千九百萬元）中，預期港幣二千二百萬元（二零一九年：港幣七百萬元）於一年內確認為收入（二零一九年：餘下的港幣一千二百萬元於一年後確認）。

下表列出客戶合約所產生的未履行債務責任。

	2020 港幣百萬元	2019 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	421	471

於上述披露的二零二零年十二月三十一日金額中，預期港幣四億二千一百萬元（二零一九年：港幣八千九百萬元）於一年內確認為收入。

5. 銷售成本

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入的投資物業	2,173	2,300
– 並無帶來租金收入的投資物業	177	158
	2,350	2,458
物業買賣	245	392
酒店	801	1,138
提供其他服務	–	40
	3,396	4,028

財務報表附註

6. 其他（虧損）/ 收益淨額

會計政策

政府補助

當集團能合理保證將會符合補助金所附帶的條件並且將收到補助金時，即確認政府的補助。擬用於補償集團已產生的開支的政府補助，將在確認相關開支的期間內以有系統的方式在綜合損益表中確認。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
出售投資物業的虧損	(147)	(17)
出售物業、廠房及設備的虧損	(3)	(6)
外匯收益/(虧損) 淨額	23	(27)
政府補助收入	61	9
其他	47	46
	(19)	5

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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊（附註15）	279	288
使用權資產折舊		
– 持作自用的租賃土地	27	26
– 物業	34	20
攤銷		
– 無形資產（附註17）	40	36
– 投資物業初始租賃成本	33	35
職員成本	1,965	1,975
其他租賃費用*	31	33
核數師酬金		
– 核數服務	12	13
– 稅務服務	3	4
– 其他服務	4	1

* 此等費用與短期租賃或低價值資產租賃有關（扣除已收租金支援港幣一百萬元），直接在綜合損益表中扣除，不包括在香港財務報告準則第16號租賃負債的計量中。

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
截至二零二零年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,355	20	10,330	(600)	263	1,024	—	11,017	(1,584)	9,433	9,352	(192)
物業買賣	312	—	(49)	(29)	1	1	—	(76)	(11)	(87)	(87)	—
酒店	641	2	(310)	(17)	—	(154)	(86)	(567)	43	(524)	(524)	(221)
投資物業公平值變化	—	—	(4,465)	—	—	(53)	—	(4,518)	(235)	(4,753)	(4,645)	—
分部之間抵銷	—	(22)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	13,308	—	5,506	(646)	264	818	(86)	5,856	(1,787)	4,069	4,096	(413)
截至二零一九年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,410	35	10,735	(760)	335	942	—	11,252	(1,123)	10,129	10,061	(179)
物業買賣	516	—	4	(41)	3	30	—	(4)	(14)	(18)	(18)	—
酒店	1,296	3	(62)	(36)	—	(46)	71	(73)	3	(70)	(70)	(226)
投資物業公平值變化	—	—	3,720	—	—	433	—	4,153	(728)	3,425	3,450	—
分部之間抵銷	—	(38)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	14,222	—	14,397	(837)	338	1,359	71	15,328	(1,862)	13,466	13,423	(405)

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。

財務報表附註

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
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
物業投資	—	101	12,254	12,355
物業買賣	312	—	—	312
酒店	380	261	—	641
	692	362	12,254	13,308
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
物業投資	1	138	12,271	12,410
物業買賣	516	—	—	516
酒店	649	647	—	1,296
	1,166	785	12,271	14,222

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
二零二零年十二月三十一日結算						
物業投資	273,863	27,328	—	20,996	322,187	1,893
物業買賣	4,885	2,451	219	96	7,651	(6)
酒店	5,701	1,384	324	140	7,549	110
	284,449	31,163	543	21,232	337,387	1,997
二零一九年十二月三十一日結算						
物業投資	281,646	25,609	—	14,703	321,958	2,282
物業買賣	4,876	3,281	—	130	8,287	8
酒店	5,782	1,276	409	152	7,619	80
	292,304	30,166	409	14,985	337,864	2,370

* 與合資公司有關係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的其他金融資產。

8. 分部資料 (續)

(a) 有關報告分部的資料 (續)

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
二零二零年十二月三十一日結算						
物業投資	7,729	10,669	22,955	580	41,933	1,881
物業買賣	305	1	3,043	—	3,349	33
酒店	166	—	1,259	—	1,425	30
	8,200	10,670	27,257	580	46,707	1,944
二零一九年十二月三十一日結算						
物業投資	7,792	10,278	25,269	548	43,887	1,863
物業買賣	327	41	3,194	—	3,562	92
酒店	238	—	1,266	—	1,504	29
	8,357	10,319	29,729	548	48,953	1,984

(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)	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	9,309	9,909	231,522	243,538
中國內地	3,082	3,096	37,280	33,740
美國	917	1,217	7,222	9,039
	13,308	14,222	276,024	286,317

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的其他金融資產。

財務報表附註

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 2020年 港幣千元	總計 2019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		
截至二零二零年 十二月三十一日止年度									
常務董事									
施銘倫（主席）	453	—	—	—	2	—	1,167	1,622	1,900
史樂山（註(iii)）	—	—	—	—	—	—	—	—	365
白德利	4,851	—	4,045	329	1,217	1,257	3,711	15,410	16,463
龍雁儀	3,528	—	1,946	1,179	694	—	—	7,347	6,875
非常務董事									
劉美璇	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賀以禮	—	—	—	—	—	—	—	—	—
林双吉	—	575	—	—	—	—	—	575	575
范尼克	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非常務董事									
鄭嘉麗	—	761	—	—	—	—	—	761	761
馮裕鈞	—	658	—	—	—	—	—	658	650
廖勝昌（註(iv)）	—	—	—	—	—	—	—	—	242
吳亦泓	—	843	—	—	—	—	—	843	843
蔡德群（註(v)）	—	635	—	—	—	—	—	635	404
王金龍（註(vi)）	—	575	—	—	—	—	—	575	175
二零二零年總計	8,832	4,047	5,991	1,508	1,913	1,257	4,878	28,426	不適用
二零一九年總計	8,935	3,650	4,660	1,597	4,382	984	5,045	不適用	29,253

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) 史樂山於二零一八年六月三十日退任主席及常務董事。
- (iv) 廖勝昌於二零一九年五月十四日退任獨立非常務董事。
- (v) 蔡德群於二零一九年五月十四日獲委任為獨立非常務董事。
- (vi) 王金龍於二零一九年九月十二日獲委任為獨立非常務董事。
- (vii) 施銘倫的薪金由二零二零年四月一日至二零二零年十二月三十一日（包括首尾兩天）期間減少百分之三十。施銘倫於二零二零年三月放取一星期無薪假期。白德利的薪金由二零二零年四月一日至二零二零年七月三十一日（包括首尾兩天）期間減少百分之二十五。此等舉措乃因應疫情的不利影響而推行。

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	
	2020	2019
人數：		
常務董事（註(i)）	2	1
行政人員（註(ii)）	3	4
	5	5

註：

(i) 支付此董事的酬金詳情已包括在附註9(a)所列載披露內。

(ii) 支付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2020 港幣千元	2019 港幣千元
現金：		
薪金	7,212	10,431
酌情花紅（註）	5,442	6,257
津貼及福利	2,182	2,776
非現金：		
退休計劃供款	1,233	8,661
已計入退休計劃的花紅	719	578
房屋及其他福利	11,498	10,697
	28,286	39,400

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	
	2020	2019
港幣13,500,001元 – 港幣14,000,000元	–	1
港幣11,000,001元 – 港幣11,500,000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	1
港幣8,000,001元 – 港幣8,500,000元	1	–
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	–	1
	3	4

財務報表附註

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資本化作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這些資產的公平值收益／（虧損）淨額。按攤銷成本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，其按實際利率法計算的利息收入在綜合損益表中按時間比例作為財務收入的一部分確認。利息收入如賺取自為現金管理目的而持有的金融資產，列為財務收入。任何其他利息收入均列入其他收益／（虧損）淨額內。除了期後變成信用減值的金融資產外，利息收入的計算方法是將實際利率應用於金融資產的賬面總額。對於已信用減值的金融資產，實際利率應用於已扣除損失準備後的金融資產賬面淨值。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第70頁的「經審核財務資料」列表。

11. 稅項

會計政策

稅項支出包括本期及遞延稅項。稅項支出於綜合損益表中確認（惟倘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。

	2020		2019	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項				
香港利得稅	836		678	
海外稅項	477		434	
歷年撥備不足／（超額）	8		(11)	
		1,321		1,101
遞延稅項（附註31）				
投資物業公平值變化	215		366	
暫時差異的產生及撥回	251		406	
美國稅率變動影響	—		(11)	
		466		761
		1,787		1,862

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（二零一九年：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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
除稅前溢利	5,856	15,328
以稅率16.5%計算(二零一九年：16.5%)	966	2,529
應佔合資公司及聯屬公司的業績	(121)	(236)
其他國家不同稅率的影響	222	276
美國稅率變動影響	—	(11)
投資物業的公平值虧損/(收益)	857	(417)
毋須課稅的收入	(427)	(455)
不可扣稅的開支	55	94
未確認的未用稅項虧損	44	74
使用過往未確認的稅項虧損	(3)	(5)
確認過往未確認的稅項虧損	(25)	(3)
預扣稅項	211	27
歷年撥備不足/(超額)	8	(11)
稅項支出	1,787	1,862

集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項支出為港幣一億九千七百萬元(二零一九年：港幣四億六千九百萬元)及稅項抵免為港幣一千二百萬元(二零一九年：稅項支出港幣一千八百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣一百二十八億一千四百萬元(二零一九年：港幣八十五億六千七百萬元)計入公司財務報表內。

財務報表附註

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（如適用）期內，在公司財務報表內確認為負債。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.30元（二零一九年：港幣0.29元）於二零二零年十月六日派發	1,755	1,697
第二次中期股息每股港幣0.61元（二零一九年：港幣0.59元）於二零二一年三月十一日宣派	3,569	3,451
	5,324	5,148

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二零年度賬目。有關二零二零年的實際應付金額將於宣派時記入截至二零二一年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣0.61元（二零一九年：港幣0.59元），連同於二零二零年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.30元，全年派息每股港幣0.91元（二零一九年：港幣0.88元）。第二次中期股息合共港幣三十五億六千九百萬元（二零一九年：港幣三十四億五千一百萬元），將於二零二一年五月六日（星期四）派發予於二零二一年四月一日（星期四）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二一年三月三十日（星期二）起除息。

股東登記將於二零二一年四月一日（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，須於二零二一年三月三十一日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零二一年五月十一日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二一年五月六日至二零二一年五月十一日（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，須於二零二一年五月五日（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。

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四十億九千六百萬元（二零一九年：港幣一百三十四億二千三百萬元），除以於二零二零年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一九年：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。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。

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 33 ⅓%

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期在每個報告日末，按運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

在每個報告日或當情況有所改變時，均會考慮內部及外來的資料以評估是否有跡象顯示資產已經減值。倘有此等跡象，則以公平值扣除出售成本及／或可用價值計算（視情況而定）來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，則確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回款額。此等減值虧損於綜合損益表中其他收益／（虧損）淨額確認。

財務報表附註

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
原價：			
二零二零年一月一日結算	5,475	1,695	7,170
匯兌差額	116	31	147
增購	7	165	172
出售	(99)	(73)	(172)
出售附屬公司	(20)	–	(20)
二零二零年十二月三十一日結算	5,479	1,818	7,297
累計折舊及減值：			
二零二零年一月一日結算	1,329	1,384	2,713
匯兌差額	40	25	65
本年度折舊 (附註7)	164	115	279
出售	(7)	(70)	(77)
出售附屬公司	(5)	–	(5)
二零二零年十二月三十一日結算	1,521	1,454	2,975
賬面淨值：			
二零二零年十二月三十一日結算	3,958	364	4,322

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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70頁的「經審核財務資料」列表。

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
<i>原價：</i>			
二零一九年一月一日結算	5,524	1,608	7,132
匯兌差額	(51)	(10)	(61)
增購	9	137	146
出售	–	(34)	(34)
轉撥至投資物業淨額	(7)	–	(7)
出售一間附屬公司	–	(6)	(6)
二零一九年十二月三十一日結算	5,475	1,695	7,170
<i>累計折舊及減值：</i>			
二零一九年一月一日結算	1,178	1,306	2,484
匯兌差額	(15)	(9)	(24)
該年度折舊 (附註7)	168	120	288
出售	–	(27)	(27)
轉撥至投資物業淨額	(2)	–	(2)
出售一間附屬公司	–	(6)	(6)
二零一九年十二月三十一日結算	1,329	1,384	2,713
<i>賬面淨值：</i>			
二零一九年十二月三十一日結算	4,146	311	4,457

財務報表附註

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有，且並非由集團自用的永久業權土地、租賃土地及樓宇。若符合投資物業其餘的定義，租賃土地會被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二零二零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。

管理層已對獨立物業估值進行審閱，並將之與其自有的假設作比較，當中參考過市場類似的銷售交易數據，認為該獨立物業估值合理。

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
二零二零年一月一日結算	252,260	24,531	276,791
匯兌差額	1,946	44	1,990
增購	568	1,373	1,941
成本撥回	–	(206)	(206)
出售	(1,239)	–	(1,239)
類別之間轉撥	(883)	883	–
轉撥至供出售物業	–	(2)	(2)
轉撥自使用權資產淨額	–	90	90
轉撥至歸類為持作出售資產	(384)	–	(384)
出售附屬公司	(7,685)	–	(7,685)
公平值(虧損)/收益淨額	(5,090)	625	(4,465)
	239,493	27,338	266,831
加：初始租賃成本	172	–	172
二零二零年十二月三十一日結算	239,665	27,338	267,003
二零一九年一月一日結算	249,670	23,593	273,263
匯兌差額	(750)	(15)	(765)
增購	663	1,492	2,155
成本撥回	(1)	(49)	(50)
出售	(312)	–	(312)
轉撥至供出售物業	–	(1,040)	(1,040)
轉撥自/(至)物業、廠房及設備和使用權資產淨額	34	(214)	(180)
公平值收益淨額	2,956	764	3,720
	252,260	24,531	276,791
加：初始租賃成本	242	–	242
二零一九年十二月三十一日結算	252,502	24,531	277,033

財務報表附註

16. 投資物業 (續)

按地域劃分的投資物業分析

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約 (十至五十年)	33,202	34,777
長期租約 (五十年以上)	193,142	203,421
	226,344	238,198
於中國內地持有		
短期租約 (少於十年)	7	11
中期租約 (十至五十年)	35,681	32,165
	35,688	32,176
於美國持有		
永久業權	4,799	6,417
	266,831	276,791

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70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

集團的投資物業於二零二零年十二月三十一日按公平值估值。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場價值進行估值。獨立的合資格專業估值師均持有集團投資物業估值當地司法權區認可的相關專業資格，並具近期該等投資物業的地區及類別的估值經驗，其餘物業由管理層進行估值。投資物業現時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。如完成該項目的估計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，空置率上升將會令收益率上升。發展中的投資物業方面，投入更多建築成本以提升物業特色可能帶動未來租值上升。未來租金收入上升可能與成本增加有關。

集團會審核獨立估值師為財務報告用途而進行的估值。為配合集團的半年度報告，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。

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			2020 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	
公平值層級								
第二層次	3,394	184	—	3,578	11,919	—	11,919	15,497
第三層次	196,498	34,618	4,799	235,915	14,533	886	15,419	251,334
總計	199,892	34,802	4,799	239,493	26,452	886	27,338	266,831
加：初始租賃成本								172
二零二零年十二月三十一日結算								267,003

	已落成				發展中			2019 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	
公平值層級								
第二層次	3,432	184	—	3,616	11,678	—	11,678	15,294
第三層次	211,003	31,224	6,417	248,644	12,085	768	12,853	261,497
總計	214,435	31,408	6,417	252,260	23,763	768	24,531	276,791
加：初始租賃成本								242
二零一九年十二月三十一日結算								277,033

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的商用及住宅物業，以及香港發展中的商用及住宅物業。集團還有其他投資物業項目，主要包括已於二零一六年落成的邁阿密 Brickell City Centre 第一期綜合發展項目。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計量進行估值。

財務報表附註

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				2020
	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	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
公平值 — 第三層次：									
二零二零年一月一日結算	211,003	31,224	6,417	248,644	12,085	768	—	12,853	261,497
匯兌差額	—	1,960	(25)	1,935	—	44	—	44	1,979
增購	361	150	56	567	1,204	118	—	1,322	1,889
成本撥回	—	—	—	—	(205)	—	—	(205)	(205)
出售	—	—	(1,139)	(1,139)	—	—	—	—	(1,139)
類別之間轉撥	—	—	—	—	883	—	—	883	883
轉撥至供出售物業	—	—	—	—	(2)	—	—	(2)	(2)
出售附屬公司	(7,685)	—	—	(7,685)	—	—	—	—	(7,685)
公平值（虧損）/ 收益淨額	(7,181)	1,284	(510)	(6,407)	568	(44)	—	524	(5,883)
二零二零年十二月三十一日結算	196,498	34,618	4,799	235,915	14,533	886	—	15,419	251,334

	已落成				發展中				2019 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	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值 — 第三層次：									
二零一九年一月一日結算	208,973	30,392	6,594	245,959	11,021	332	1,149	12,502	258,461
匯兌差額	—	(707)	(40)	(747)	—	(8)	(7)	(15)	(762)
增購	517	96	48	661	716	6	110	832	1,493
成本撥回	(1)	—	—	(1)	(48)	—	—	(48)	(49)
轉撥至供出售物業	—	—	—	—	(1)	—	(1,039)	(1,040)	(1,040)
轉撥自物業、廠房及設備和 使用權資產淨額	34	—	—	34	—	—	—	—	34
公平值收益/(虧損)淨額	1,480	1,443	(185)	2,738	397	438	(213)	622	3,360
二零一九年十二月三十一日結算	211,003	31,224	6,417	248,644	12,085	768	—	12,853	261,497

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 ¹ 每平方呎港元 (可出租)	資本化率
二零二零年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	196,498	收入資本化	低於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88%
中國內地	34,618	收入資本化	低於十元至 二百元中位	6.25% – 7.50%
美國	4,346	收入資本化	低於十元至 六十元中位	5.00% – 5.50%
美國	453	銷售比較	—	—
小計	235,915			
發展中				
香港	14,533	剩餘價值 ²	略高於六十元至 略高於八十元	3.63% – 3.75%
中國內地	886	剩餘價值 ²	二十元高位至 一百元高位	6.75%
小計	15,419			
總計 (第三層次)	251,334			
二零一九年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	211,003	收入資本化	低於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88%
中國內地	31,224	收入資本化	低於十元至 略高於二百元	6.25% – 7.50%
美國	5,934	收入資本化	低於十元至 七十元高位	4.75% – 5.75%
美國	483	銷售比較	—	—
小計	248,644			
發展中				
香港	12,085	剩餘價值 ²	略高於六十元至 八十元中位	3.63% – 3.75%
中國內地	768	剩餘價值 ²	二十元高位至 一百元高位	6.75%
小計	12,853			
總計 (第三層次)	261,497			

¹ 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。

² 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。

財務報表附註

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
成本：			
二零二零年一月一日結算	172	205	377
增購	39	—	39
二零二零年十二月三十一日結算	211	205	416
累計攤銷：			
二零二零年一月一日結算	120	58	178
本年度攤銷（附註7）	18	22	40
二零二零年十二月三十一日結算	138	80	218
賬面淨值：			
二零二零年十二月三十一日結算	73	125	198

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本：			
二零一九年一月一日結算	149	205	354
增購	23	—	23
二零一九年十二月三十一日結算	172	205	377
累計攤銷：			
二零一九年一月一日結算	106	36	142
該年度攤銷（附註7）	14	22	36
二零一九年十二月三十一日結算	120	58	178
賬面淨值：			
二零一九年十二月三十一日結算	52	147	199

港幣四千萬元（二零一九年：港幣三千六百萬元）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）租賃各類土地、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。租賃協議不強加任何契約條款，但租賃資產不能用作為其他借款的擔保。

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撤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具。

財務報表附註

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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	3,191	3,327
物業	110	89
	3,301	3,416

就租賃土地而言，集團為該等物業權益的登記擁有人。款項已於收購該些土地權益時預先支付；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（即沒有確認租賃負債）。其剩餘租賃年期如下：

	持作自用的租賃土地	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約（十至五十年）	369	379
長期租約（五十年以上）	2,822	2,948
	3,191	3,327

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。截至二零二零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為港幣一億元（二零一九年：港幣一千六百萬元）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣五千四百萬元（二零一九年：港幣六千九百萬元）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，用於租賃的現金支出總額已計入綜合現金流量表中的 (a)「營運業務」項下已付利息港幣一千八百萬元（二零一九年：港幣九百萬元）；(b)「營運業務」項下短期及低價值資產租賃費用港幣三千一百萬元（二零一九年：港幣三千三百萬元）及 (c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣五千四百萬元（二零一九年：港幣四千八百萬元）。

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。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
持作發展物業		
永久業權土地	981	989
發展成本	219	223
	1,200	1,212

20. 合資公司

會計政策

合資公司乃長期持有、集團有權根據合約安排與其他合營者共同行使控制權，集團並對其資產淨值擁有權利的公司。於合資公司的投資，集團採用權益法記賬，在第186頁至第188頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	15,806	13,575
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	13,230	13,647
– 按利率0.85%至7.5%（二零一九年：1.7%至7.5%）計息	2,127	2,944
	15,357	16,591

合資公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。該些借款被視為信貸風險較低。集團管理層定期監察及審閱該等公司的財務狀況及表現。

二零二零年十二月，集團一間全資附屬公司與遠洋控股集團（中國）有限公司（「遠洋集團中國」）訂立合作協議，投資新合資公司北京星泰通港置業有限公司（「北京星泰通港」）。根據《股東協議》和《合作備忘錄》：

- (i) 集團擁有認購期權，可向遠洋集團中國收購北京星泰通港百分之十四點八九五股權及相應的股東貸款（「收購選擇權」），行使價將參考兩名估值師對北京星泰通港所進行的評估價值的平均值而釐定。當滿足某些條件時，可以行使收購選擇權；及
- (ii) 集團及遠洋集團中國（作為授予人，「授予人」）各自向對方（作為承授人，「承授人」）授予一項認購期權（「麟聯收購選擇權」），使承授人有權按照行使價人民幣二十七億元收購授予人在北京麟聯置業有限公司（「麟聯」）的全部百分之五十權益（包含股權和貸款）。當滿足某些條件時，可以行使麟聯收購選擇權。

二零二零年十二月三十一日，集團於麟聯的權益為港幣二十六億一千五百萬元。由於該等認購期權的公平值被視為不重大，因此集團未在綜合財務報表中確認任何與其相關的資產或負債。

財務報表附註

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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
非流動資產	49,031	41,789
流動資產	3,545	3,103
流動負債	(4,386)	(2,681)
非流動負債	(32,384)	(28,636)
資產淨值	15,806	13,575
收入	2,332	3,137
投資物業公平值變化	158	843
開支	(1,475)	(2,152)
除稅前溢利	1,015	1,828
稅項	(197)	(469)
本年溢利	818	1,359
其他全面收益	861	(253)
本年全面收益總額	1,679	1,106

有關合資公司的資本承擔及或有事項於附註40及41披露。

太古地產有限公司的主要合資公司已載列於第189頁至第191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，一般附帶佔其百分之二十至百分之五十投票權的股權。於聯屬公司的投資，集團採用權益法記賬，在第186頁至第188頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	543	409

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
非流動資產	596	560
流動資產	562	213
流動負債	(319)	(124)
非流動負債	(296)	(240)
資產淨值	543	409
收入	149	500
本年溢利及全面收益總額	(86)	71

太古地產有限公司的主要聯屬公司已載列於第189頁至第191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（不論是透過其他全面收益或透過損益賬），及
- 將按攤銷成本計量的金融資產。

此等分類視乎集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，收益和虧損記入綜合損益表或其他全面收益。對於非持作買賣的權益工具的投資，將視乎集團是否在初始確認時已作出不可撤銷的決定，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重新將債務投資分類。

(b) 確認及終止確認

金融資產的購入和出售於交易日期（即集團承諾購入或出售該資產的日期）確認。金融資產在從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓後，而集團已轉移擁有權的差不多所有風險和回報時終止確認。

(c) 計量

在初始確認時，集團按公平值加上（如為非透過損益賬按公平值計量的金融資產）購入金融資產的直接交易成本計量金融資產。透過損益賬按公平值計量的金融資產的交易成本在綜合損益表中支銷。

在釐定有內含衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為本金和利息的付款時，以整體作出考慮。

– 債務工具

債務工具的其後計量視乎集團管理資產的業務模式和資產現金流量的特徵而定。集團按以下三種計量類別將其債務工具歸類：

- (i) 攤銷成本計量：持有以收取合約現金流量，而該等現金流量僅用以支付本金及利息的資產，按攤銷成本計量。來自此等金融資產的利息收入採用實際利率法列入財務收入中。因終止確認而產生的任何收益或虧損直接在綜合損益表中確認，並連同外匯收益或虧損在其他收益／（虧損）淨額中呈列。
- (ii) 透過其他全面收益按公平值計量：持有以收取合約現金流量並用以出售金融資產的資產，而該等資產的現金流量僅用以支付本金及利息，透過其他全面收益按公平值計量。賬面值的變動透過其他全面收益記賬，惟減值收益或虧損、利息收入和匯兌收益及虧損則在綜合損益表中確認。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損益賬，並在其他收益／（虧損）淨額中確認。此等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入中。外匯收益及虧損呈列於其他收益／（虧損）淨額中。

財務報表附註

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)

- (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，透過損益賬按公平值計量。其後透過損益賬按公平值計量的債務投資的收益或虧損在綜合損益表中確認，其淨額並於其產生期間在其他收益/(虧損)淨額中呈列。

– 權益工具

集團其後按公平值計量所有權益投資。當集團收取款項的權利得到確立時，來自該等投資的股息將在綜合損益表中的其他收益/(虧損)淨額確認。如集團管理層選擇在其他全面收益中呈列權益投資的公平值收益和虧損，則其後不會在終止確認投資後再重新將公平值收益及虧損歸類至綜合損益表。

透過損益賬按公平值計量的權益投資的公平值變動按適用情況在綜合損益表中的其他收益/(虧損)淨額確認。透過其他全面收益按公平值計量的權益投資的減值虧損(以及減值虧損的撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

(d) 減值

集團以前瞻方式評估與其按攤銷成本及透過其他全面收益按公平值列賬的債務工具有關的預期信貸虧損。採用的減值方法視乎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預期全期虧損準備來計量預期信貸虧損。

(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損益賬按公平值計量。

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
綜合財務狀況表所示資產						
二零二零年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	—	—	15,357	15,357	15,357
應收直接控股公司款項	25	—	—	16	16	16
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	—	—	2,625	2,625	2,625
於三個月後到期的短期存款		—	—	30	30	30
現金及現金等價物	26	—	—	21,202	21,202	21,202
衍生金融資產	30	—	145	—	145	145
透過損益賬按公平值計量的金融資產	32	985	—	—	985	985
按攤銷成本的其他金融資產	33	—	—	508	508	508
總計		985	145	39,738	40,868	40,868
二零一九年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	—	—	16,591	16,591	16,591
應收直接控股公司款項	25	—	—	4	4	4
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	—	—	1,857	1,857	1,857
於三個月後到期的短期存款		—	—	22	22	22
現金及現金等價物	26	—	—	14,963	14,963	14,963
衍生金融資產	30	—	266	—	266	266
按攤銷成本的其他金融資產	33	—	—	36	36	36
總計		—	266	33,473	33,739	33,739
綜合財務狀況表所示負債						
二零二零年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非財務負債)	27	513	—	7,418	7,931	7,931
銀行透支及短期借款	29	—	—	94	94	94
長期借款及債券	29	—	—	27,163	27,163	28,749
租賃負債	28	—	—	580	580	580
衍生金融負債	30	—	42	—	42	42
總計		513	42	35,255	35,810	37,396
二零一九年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非財務負債)	27	564	—	7,571	8,135	8,135
銀行透支及短期借款	29	—	—	84	84	84
長期借款及債券	29	—	—	29,645	29,645	30,155
租賃負債	28	—	—	548	548	548
衍生金融負債	30	—	27	—	27	27
總計		564	27	37,848	38,439	38,949

財務報表附註

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（按每個年結日的市場情況為基礎作出假設）估值方法來釐定。

貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及撥備的賬面值與其公平值相若。

由於貼現的影響不大，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
綜合財務狀況表所示資產			
二零二零年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	145	—	145
透過損益賬按公平值計量的金融資產（附註32）	—	985	985
	145	985	1,130
二零一九年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	266	—	266
綜合財務狀況表所示負債			
二零二零年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	42	—	42
一項非控股權益的認沽期權（附註27）	—	513	513
	42	513	555
二零一九年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	27	—	27
一項非控股權益的認沽期權（附註27）	—	564	564
	27	564	591

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。集團政策是於導致轉撥的事件或環境變化之日期，確認公平值層級的撥入或撥出。

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。

下表所示為截至二零二零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
二零二零年一月一日結算	—	564
匯兌差額	—	(2)
年內增購	985	—
年內分派	—	(14)
確認為財務支出淨額的公平值變化	—	(35)
二零二零年十二月三十一日結算	985	513
就二零二零年十二月三十一日結算持有的金融工具的本年度收益總額計入損益賬	—	(35)
二零一九年一月一日結算	—	601
匯兌差額	—	(4)
年內分派	—	(16)
確認為財務支出淨額的公平值變化	—	(17)
二零一九年十二月三十一日結算	—	564
就二零一九年十二月三十一日結算持有的金融工具的該年度收益總額計入損益賬	—	(17)

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。預期行使時間為二零二一年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零一九年：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，則認沽期權於二零二零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。

財務報表附註

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，減除可能出現的虧損撥備。發展中物業為正在積極進行的建築項目並預期在集團正常營業周期內出售，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。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
– 發展成本	188	77
– 租賃土地	1,255	1,260
已落成物業		
– 發展成本	1,344	1,507
– 永久業權土地	750	759
– 租賃土地	1	1
	3,538	3,604

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70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

貿易及其他應收款項初始按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本並扣除虧損準備計量。綜合財務狀況表中的貿易及其他應收款項於扣除該等撥備後列賬。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
應收貿易賬項	411	205
預付款項及應計收益	93	72
購買透過損益賬按公平值計量的金融資產所支付的按金	46	—
其他應收款項	2,154	1,649
	2,704	1,926

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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
三個月或以下	357	201
三至六個月	45	4
六個月以上	9	—
	411	205

其他應收款項包括免租及其他給予租戶的租賃優惠港幣十八億零二百萬元（二零一九年：港幣十一億五千二百萬元），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。於二零二零年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣三億三千九百萬元（二零一九年：港幣一億四千七百萬元）。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。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九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。於二零二零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二十七億四千五百萬元（二零一九年：港幣二十九億零五百萬元）。

財務報表附註

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

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。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	14,496	11,993
銀行結餘	6,706	2,970
	21,202	14,963

集團短期存款的實際利率由年利率百分之零點三至百分之二點四不等（二零一九年：百分之二點零至百分之三點二）；此等存款的期限為十四日至九十二日（二零一九年：兩日至七十二日）。

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，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和合約負債

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）和合約負債初始按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。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和合約負債 (續)

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
應付貿易賬項	655	642
租戶的租金按金	2,745	2,905
出售投資物業所收訂金	59	—
一項非控股權益的認沽期權	513	564
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,305	1,138
欠中介控股公司款項	99	100
欠一間聯屬公司款項	20	18
來自一項非控股權益的墊款	188	187
其他	2,417	2,592
	4,029	4,035
	8,001	8,146
合約負債	22	19

欠中介控股公司、一間聯屬公司及一項非控股權益的款項均為免息、無抵押及無固定還款期。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
三個月或以下	655	642

28. 租賃負債

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
於年底的還款期限如下：		
一年內	70	52
一至兩年內	50	54
兩至五年內	117	103
五年以上	343	339
	580	548

於二零二零年十二月三十一日，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二（二零一九年：百分之三點四）。

有關租賃負債的會計政策，請參閱使用權資產（附註18）。

財務報表附註

29. 借款

會計政策

借款初始按公平值確認，其後按已攤銷成本計量。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。借款其後按已攤銷成本列賬，扣除交易成本後所得的款項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，按已攤銷成本列賬借款的公平值是根據集團就同類金融工具可得的現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

有關集團借款的詳情，請參閱第66頁至第69頁的「經審核財務資料」列表。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
銀行透支及短期借款 — 無抵押	94	84
長期銀行借款 — 無抵押		
一年內償還	1,520	2,332
一至兩年內償還	5,513	1,507
兩至五年內償還	998	4,663
	8,031	8,502
其他借款 — 無抵押		
一年內償還	300	3,892
一至兩年內償還	3,872	300
兩至五年內償還	3,226	5,183
五年後償還	11,734	11,768
	19,132	21,143
列入流動負債項下於一年內到期的款項	(1,820)	(6,224)
	25,343	23,421

29. 借款 (續)

(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：

	2020				2019			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款及透支	—	—	—	1.1	—	—	—	2.5
長期借款及債券	0.8-3.6	0.8-4.4	—	0.9	1.8-3.7	2.4-4.4	—	2.4

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（二零一九年：最長可至二零二八年）。

(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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
港幣	9,474	7,243
美元	16,974	21,748
新加坡元	715	654
	27,163	29,645

財務報表附註

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。與無效部分相關的盈虧，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，集團指定只有在剔除外幣差價部分後的掉期合約公平值變動作為對沖工具。與掉期合約有效部分有關的收益或虧損，在剔除外幣差價部分後，在權益賬中的現金流量對沖儲備中確認。掉期合約外幣差價的公平值變動，在與被對沖項目相關的範圍內，於其對沖關係期間內以有系統及合理的方式，分開確認為權益內其他全面收益的對沖成本。對沖無效性在綜合損益表中的財務成本中確認。

在權益中累計的數額，會在被對沖項目將對損益賬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的有效部分相關的收益或虧損，於對沖借款產生利息開支的同一時間在綜合損益表內的財務成本項下確認。

如果用於風險管理目的之對沖比率不再是最理想，但風險管理目標保持不變，且對沖仍然符合對沖會計原則，則將通過調整對沖工具的交易量或被對沖項目的交易量來重新平衡對沖關係，以達到對沖比率與用於風險管理目的之比率一致。任何對沖無效性均在對沖關係重新平衡時計算並記入綜合損益表。

當對沖工具期滿或已售出，或當對沖不再符合對沖會計的準則，則當時在權益賬中的任何累計盈虧仍然保留在權益中，並會在預測的交易最終在綜合損益表中確認時確認。當預測的交易預計不再進行，則已在權益呈報的累計盈虧會即時轉撥至綜合損益表中。

	2020		2019	
	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	—	—	44	10
— 一年後到期	145	42	222	17

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。於二零二零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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
跨幣掉期	11,628	15,572
利率掉期	1,550	2,492

在大多數情況下，對沖工具與對沖條款為一對一的對沖比率。

截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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（業務合併除外）時初始確認的資產或負債，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轉回，且暫時差異很可能不會在可見的未來轉回。

就香港及美國的投資物業，其遞延稅項乃基於可通過銷售全數收回該投資物業之價值的假定來計算。另位於中國內地的投資物業，由於其業務模式是隨時間（而非通過銷售）消耗投資物業所含絕大部分的經濟利益，因此這假定被推翻。因此中國內地投資物業的相關遞延稅項是基於通過使用收回來釐定。

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
一月一日結算	9,302	8,593
匯兌差額	359	(112)
於損益賬支銷（附註11）	466	761
於其他全面收益支銷	1	64
轉撥至歸類為持作出售資產	—	(4)
出售附屬公司	(28)	—
其他	(79)	—
十二月三十一日結算	10,021	9,302

財務報表附註

31. 遞延稅項 (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。由於這些實體預期可於日後產生足夠的應課稅溢利，故其遞延稅項資產予以確認。集團有港幣二十八億一千四百萬元未確認稅項虧損（二零一九年：港幣二十三億四千六百萬元）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	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
無到期日	1,586	1,336
一年內到期	37	28
一年至五年內到期	350	284
五年至十年內到期	—	—
十年至二十年內到期	841	698
	2,814	2,346

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	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
一月一日結算	4,251	3,867	5,084	4,831	533	454	9,868	9,152
匯兌差額	97	1	239	(113)	17	(3)	353	(115)
於損益賬（記賬）/ 支銷	(42)	387	215	366	200	64	373	817
於其他全面收益（記賬）/ 支銷	—	—	—	—	(7)	18	(7)	18
轉撥至歸類為持作出售資產	—	(4)	—	—	—	—	—	(4)
出售附屬公司	(28)	—	—	—	—	—	(28)	—
其他	(50)	—	(35)	—	6	—	(79)	—
十二月三十一日結算	4,228	4,251	5,503	5,084	749	533	10,480	9,868

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	稅項虧損		其他		總額	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
一月一日結算	264	292	302	267	566	559
匯兌差額	–	(4)	(6)	1	(6)	(3)
於損益賬(支銷)/記賬	(54)	(24)	(39)	80	(93)	56
於其他全面收益支銷	–	–	(8)	(46)	(8)	(46)
十二月三十一日結算	210	264	249	302	459	566

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。下列款額經適當抵銷後確定，並分別列於綜合財務狀況表：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
遞延稅項資產		
– 將於十二個月後收回	(73)	(79)
– 將於十二個月內收回	–	–
	(73)	(79)
遞延稅項負債		
– 將於十二個月後清還	10,094	9,381
– 將於十二個月內清還	–	–
	10,094	9,381
	10,021	9,302

32. 透過損益賬按公平值計量的金融資產

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
非上市權益投資	985	–

財務報表附註

33. 按攤銷成本的其他金融資產

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
應收按揭還款	18	36
其他應收款項	490	—
	508	36

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四年內到期支付。

其他應收款項指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週年之日到賬。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的其他金融資產的減值。

34. 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銷售交易收回，而非通過持續使用收回，且被視為極有可能出售，則歸類為持作出售。此等資產按賬面值與公平值減銷售成本（以較低者）計量，惟遞延稅項資產、金融資產及投資物業等以公平值列賬的資產則除外。

歸類為持作出售的資產為集團在香港太古城第六期的二百二十七個私家車車位及六十二個電單車車位的百分之一百權益。集團已於二零二零年第四季度開始將停車位出售予太古城的登記業主。

35. 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。集團有責任為參加計劃的員工提供此項福利。

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計算，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，均於產生期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，均記入該供款相關期間的綜合損益表中。

重要會計估算及判斷

集團在界定福利計劃的責任和支出取決於多項按精算假設釐定的因素。所採用的精算假設，包括適用的敏感數據，均於本附註披露。

財務報表附註

35. 退休福利 (續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，所披露的界定福利計劃資料均基於美世（香港）有限公司於二零一八年十二月三十一日製備的估值，並由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 更新以反映於二零二零年及二零一九年十二月三十一日結算時的狀況。

集團大部分的計劃是按最終薪金計算的保證一筆過界定福利計劃。

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，並考慮經精算估值的計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額，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。據最近期的精算估值所顯示，年度的供款水平持續為累計負債的百分之一百零八（二零一九年：百分之九十七）。集團預計於二零二一年向界定福利計劃供款港幣八千一百萬元。

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（以港幣三萬元為上限）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。

截至二零二零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一億二千二百萬元（二零一九年：港幣一億四千二百萬元），其中包括有關界定供款式計劃港幣二千三百萬元（二零一九年：港幣四千一百萬元）。

(a) 於綜合財務狀況表確認的款額如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
已提撥債務的現值	1,361	1,243
計劃資產的公平值	(1,226)	(1,078)
退休福利負債淨額	135	165
組成：		
退休福利負債	135	165

35. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
一月一日結算	1,243	1,101
本期服務成本	95	88
過往服務成本	–	7
利息支出	36	36
以下項目變動而產生的精算虧損：		
– 財務假設	183	54
經驗虧損	(115)	12
轉撥	2	1
已付福利	(83)	(56)
十二月三十一日結算	1,361	1,243

界定福利責任的加權平均年期為十點七三年（二零一九年：十點七三年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
一月一日結算	1,078	891
利息收入	32	30
計劃資產回報，不包括利息收入	118	116
僱主供款	79	96
轉撥	2	1
已付福利	(83)	(56)
十二月三十一日結算	1,226	1,078

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：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
本期服務成本	95	88
過往服務成本	–	7
淨利息成本	4	6
	99	101

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。

界定福利計劃資產的實際回報為港幣一億五千萬元收益（二零一九年：港幣一億四千七百萬元）。

財務報表附註

35. 退休福利 (續)

- (e) 計劃資產投資於太古集團單位信託基金(「信託基金」)。信託基金共有三個子基金，資產可按照個別及獨特的投資政策及目標投資於子基金。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。

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及絕對回報基金的組合為目標。

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	
	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
股票		
亞太區	97	116
歐洲	123	112
北美洲	194	179
新興市場	377	299
債券		
全球	99	94
新興市場	13	8
絕對回報基金	284	247
現金	39	23
	1,226	1,078

於二零二零年十二月三十一日，百分之九十五的股票及百分之十三的債券於活躍市場報價(二零一九年：分別為百分之九十六及百分之二十八)。其餘價格並非活躍市場上的報價。

集團的界定福利計劃所面對的最大風險是市場風險。該風險包含潛在的虧損及收益，並包括價格風險、利率風險及貨幣風險，以及個別投資或其發行人的特定因素，或某一市場的特定風險。市場風險主要透過由委任的投資經理人分散投資來管理。投資經理人簽訂協議，對其投資表現目標有所規定，有關表現目標則參照一個認可基準而釐定。投資委員會每季就整體的市場風險情況進行監察。

35. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2020	2019
貼現率	1.64%	2.93%
未來薪金預期增長率	2021年每年3.30%至3.70%； 其後每年3.00%	2020年每年4.50%； 其後每年4.00%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	2020 界定福利責任增加/(減少)			2019 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	0.5%	(74)	78	0.5%	(72)	62
未來薪金預期增長率	0.5%	77	(73)	0.5%	60	(72)

上述敏感度分析乃基於一項假設出現變動，同時所有其他假設維持不變而計算。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，與計算綜合財務狀況表中確認退休福利負債的方法相同。

36. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本（沒有面值）：		
二零二零年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一九年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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。

財務報表附註

37. 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
二零二零年一月一日結算	277,289	(1,108)	1,839	81	(1,623)	276,478
本年溢利	4,096	—	—	—	—	4,096
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
— 於年內確認收益	—	—	100	—	—	100
界定福利計劃						
— 於年內確認的重新計量收益	50	—	—	—	—	50
— 遞延稅項	(8)	—	—	—	—	(8)
現金流量對沖						
— 於年內確認虧損	—	—	—	(70)	—	(70)
— 轉撥至財務支出淨額	—	—	—	24	—	24
— 轉撥至營業溢利	—	—	—	3	—	3
— 遞延稅項	—	—	—	7	—	7
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	—	—	—	(4)	865	861
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	1,952	1,952
本年全面收益總額	4,138	—	100	(40)	2,817	7,015
轉撥	24	—	(24)	—	—	—
二零一九年第二次中期股息（附註13）	(3,451)	—	—	—	—	(3,451)
二零二零年第一次中期股息（附註13）	(1,755)	—	—	—	—	(1,755)
二零二零年十二月三十一日結算	276,245	(1,108)	1,915	41	1,194	278,287

37. 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
二零一九年一月一日結算	268,855	(1,108)	1,823	(195)	(704)	268,671
該年溢利	13,423	—	—	—	—	13,423
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
— 於年內確認收益	—	—	16	—	—	16
界定福利計劃						
— 於年內確認的重新計量收益	50	—	—	—	—	50
— 遞延稅項	(8)	—	—	—	—	(8)
現金流量對沖						
— 於年內確認收益	—	—	—	358	—	358
— 轉撥至財務支出淨額	—	—	—	(20)	—	(20)
— 遞延稅項	—	—	—	(56)	—	(56)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	—	—	—	(6)	(247)	(253)
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	(672)	(672)
該年全面收益總額	13,465	—	16	276	(919)	12,838
二零一八年第二次中期股息	(3,334)	—	—	—	—	(3,334)
二零一九年第一次中期股息 (附註13)	(1,697)	—	—	—	—	(1,697)
二零一九年十二月三十一日結算	277,289	(1,108)	1,839	81	(1,623)	276,478

- (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一百零八億五千七百萬元 (二零一九年：港幣一百零一億一千九百萬元) 及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣二億三千萬元 (二零一九年：港幣三億一千五百萬元)。
- (b) 集團的收益儲備包括港幣三十五億六千九百萬元 (二零一九年：港幣三十四億五千一百萬元) 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) 於二零二零年十二月三十一日，集團的現金流量對沖儲備包括港幣四千一百萬元記賬 (二零一九年：港幣五千七百萬元支銷) (扣除稅項後) 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。

財務報表附註

38. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

二零二零年十二月三十一日結算	附註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		33	39
無形資產		73	52
使用權資產		19	31
附屬公司		85,236	84,234
合資公司所欠借款		2,678	3,567
聯屬公司		3	3
遞延稅項資產		7	15
按攤銷成本的其他金融資產		490	—
		88,539	87,941
流動資產			
貿易及其他應收款項		134	85
現金及現金等價物		16,727	11,982
		16,861	12,067
流動負債			
貿易及其他應付款項		17,890	20,083
應付稅項		3	27
一年內須償還的租賃負債		12	11
		17,905	20,121
流動負債淨額		(1,044)	(8,054)
資產總額減流動負債		87,495	79,887
非流動負債			
長期租賃負債		8	19
退休福利負債		115	139
		123	158
資產淨值		87,372	79,729
權益			
公司股東應佔權益			
股本	36	10,449	10,449
儲備	38(b)	76,923	69,280
權益總額		87,372	79,729

董事

施銘倫

吳亦泓

香港，二零二一年三月十一日

38. 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	
二零二零年一月一日結算	69,280
本年溢利（附註12）	12,814
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量收益	42
– 遞延稅項	(7)
本年全面收益總額	12,849
二零一九年第二次中期股息（附註13）	(3,451)
二零二零年第一次中期股息（附註13）	(1,755)
二零二零年十二月三十一日結算	76,923
公司	
二零一九年一月一日結算	65,708
該年溢利（附註12）	8,567
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量收益	43
– 遞延稅項	(7)
該年全面收益總額	8,603
二零一八年第二次中期股息	(3,334)
二零一九年第一次中期股息（附註13）	(1,697)
二零一九年十二月三十一日結算	69,280

- (i) 二零二零年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣七百六十九億二千三百萬元（二零一九年：港幣六百九十二億八千萬元）。
- (ii) 公司的收益儲備包括港幣三十五億六千九百萬元（二零一九年：港幣三十四億五千一百萬元）已宣派之本年度第二次中期股息（附註13）。

財務報表附註

39. 非控股權益

年內非控股權益變動如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
一月一日結算	1,984	2,016
本年度應佔溢利減虧損	(27)	43
應佔海外業務匯兌差額	27	(17)
應佔全面收益總額	—	26
已付及應付股息	(119)	(58)
其他	79	—
十二月三十一日結算	1,944	1,984

40. 資本承擔

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
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	—	—
已獲董事局批准但未訂約	225	212
投資物業		
已訂約但未撥備	4,022	5,293
已獲董事局批准但未訂約	10,047	10,211
	14,294	15,716
於年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	23	270
已獲董事局批准但未訂約	4,353	617
	4,376	887

* 當中集團承擔的資金為港幣十三億三千萬元（二零一九年：港幣四億八千三百萬元）。

於二零二零年十二月三十一日，集團承諾向一間合資公司注資港幣三十九億四千六百萬元（2019年：無）。

二零二零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二億七千萬元（二零一九年：港幣二億五千六百萬元）。

41. 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所需合約付款與沒有擔保下應提供付款的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。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
就合資公司銀行借款及其他負債提供擔保	2,736	1,878
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	167	170
	2,903	2,048

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，因此並無在集團的綜合財務狀況表中確認。

財務報表附註

42. 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。集團作為營業租賃的出租人，所收取的款項（扣除任何給予承租人的優惠）於租賃期內以直線法在綜合損益表中確認為收入。

就集團作為承租人所承擔的已開始租賃（不被介定為低價值資產或短期租賃），使用權資產及相應的租賃負債在租賃資產可供集團使用時在財務報表中確認。集團作為承租人應付的租賃承擔相當於 (i) 在年結日尚未開始的已承諾租賃及 (ii) 短期租賃的未來租賃付款總額。

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 — 應收租金

集團以營業租賃方式租出投資物業。投資物業租賃期一般由三年至六年不等。年內收到與零售營業額有關的來自投資物業的租金收入為港幣六億四千二百萬元（二零一九年：港幣五億四千七百萬元）。

根據不可註銷的營業租賃，集團於年底的未來最低應收租金總額如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
投資物業		
一年內	8,798	9,449
一至兩年內	7,266	8,048
兩至三年內	5,289	6,220
三至四年內	3,760	4,454
四至五年內	2,658	3,307
五年後	4,771	7,153
	32,542	38,631

十二月三十一日結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
投資物業公平值	239,493	252,260

(b) 承租人

二零二零年十二月三十一日結算，集團並沒有已承諾但尚未開始的租賃之未來應付租金，亦沒有與在截至二零二零年十二月三十一日止年度內已確認了費用的短期租賃組合有明顯不同的短期租賃承諾（二零一九年：無）。

43. 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能力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。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，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。現行的服務協議由二零二零年一月一日起生效，為期三年，至二零二二年十二月三十一日屆滿。截至二零二零年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億零一百萬元（二零一九年：港幣二億零三百萬元）；支出為港幣九千萬元（二零一九年：港幣八千四百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣六千九百萬元（二零一九年：港幣七千二百萬元）。

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議已於二零一八年十月一日續期三年至二零二一年十二月三十一日屆滿。截至二零二零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一億零六百萬元（二零一九年：港幣一億零九百萬元）及港幣四千七百萬元（二零一九年：港幣八千七百萬元）。

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	
		2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
購買服務	(a)	—	—	26	19	—	—	—	—	—	—
提供服務	(a)	53	50	—	—	—	—	2	2	2	—
租金收入	(b)	—	—	35	75	12	12	106	109	1	3
租金支出	(b)	8	9	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店收入		12	18	—	1	—	—	—	1	3	3
利息收入	(c)	68	69	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

註：

(a) 向關聯方購買及獲得服務，以及向關聯方提供貨物及服務，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，最長可達八年。該等租約均按一般商業條款訂立。

(c) 於二零二零年十二月三十一日，向合資公司提供的借款於附註20披露。合資公司及聯屬公司的墊款於附註27披露。

於二零二零年十二月三十一日，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及行政人員）的薪酬於附註9披露。

財務報表附註

44. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
營業溢利	5,506	14,397
投資物業公平值變化	4,465	(3,720)
折舊	340	334
投資物業初始租賃成本攤銷	33	35
無形資產攤銷	40	36
出售附屬公司的溢利	(1,973)	(1,361)
出售一間合資公司的溢利	–	(994)
出售投資物業的虧損	147	17
出售物業、廠房及設備的虧損	3	6
其他項目	107	(52)
營運資金變動前的營業溢利	8,668	8,698
應收直接控股公司款額(增加)/減少	(12)	11
供出售物業減少/(增加)	119	(915)
存貨增加	(1)	(9)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(855)	519
合約資產增加	–	(4)
貿易及其他應付款項減少	(392)	(2,817)
合約負債增加	3	12
退休福利負債增加	20	4
來自營運的現金	7,550	5,499

(b) 購買物業、廠房及設備

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
土地及樓宇	10	14
廠房及設備	111	106
總計	121	120

上述購買金額未包括物業、廠房及設備的資本化利息。

44. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司

	2020 港幣百萬元
出售資產淨值：	
投資物業	7,685
物業、廠房及設備	15
使用權資產	119
貿易及其他應收款項	30
存貨	1
貿易及其他應付款項	(89)
應付稅項	(99)
遞延稅項負債	(28)
	7,634
出售收益	1,973
	9,607
結算：	
現金收入(扣除交易費用)	8,219
透過損益賬按公平值計量的金融資產	970
遞延代價	490
其他代價	(72)
	9,607
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	8,219
減：出售公司的現金及現金等價物	—
	8,219

出售附屬公司包括出售集團於香港太古城第一座辦公樓的權益。

有關本年度融資變動的詳情，請參閱第66頁的「經審核財務資料」列表。

45. 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。

46. 報告日後事項

二零二零年十二月，集團完成出售一家全資附屬公司的權益，該公司間接持有香港太古城中心第一座辦公樓百分之一百權益。根據買賣協議，部份代價以發行對價股份(佔買方控股公司股份百分之二十二)方式支付。買方擔保人獲授予認購期權，可於買賣協議完成日期起至該日後一周年的期間，購買若干或全部這些對價股份。在二零二一年二月，買方擔保人行使認購期權，以行使價港幣九億七千三百萬元收購集團的對價股份。

主要會計政策

除財務報表的相關附註所列出的會計政策外，編製本綜合財務報表所應用的其他主要會計政策詳列如下：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表包括第65頁至第73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，惟就投資物業的重估、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/負債以及衍生金融工具則按公平值列賬而予以修訂。

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；與收購相關的成本一般作為費用支銷。在業務合併過程中購入的可辨認資產、承擔的負債及或有負債，均於購買當日按其公平值作出初始計量。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，否則未變現虧損亦不予抵銷。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，而賬面值的改變於綜合損益表確認。公平值是初始賬面值，以保留權益其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。這意味著先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）向非控股權益擁有者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，則集團須將贖回金額的現值以金融負債列賬，相應開支直接記入權益賬。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，而在其他全面收益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控制權，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，則只有之前在綜合其他全面收益表中確認的金額的比例部分（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。合資公司及聯屬公司的長期借款須作預期信貸虧損評估，所採用的減值方法視乎信貸風險是否有顯著增加。

主要會計政策

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

所有其功能貨幣有別於列賬貨幣的集團實體（當中並無來自具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於綜合損益表中重新歸類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，以致可能須要動用資源以解決有關責任，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。

如有多項類似責任，則考慮整個責任類別以決定須要動用資源解決的可能性。即使同一責任類別中任何一項須要動用資源的機會很小，仍會確認撥備。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零二零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
附屬公司：					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
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
建益集團有限公司	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	—	2股（港幣2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
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
(中外合資公司)					
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
(外商獨資企業)					
北京安業物業管理有限公司(d)	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
(國內公司)					
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

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。此等公司涉及二零二零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

於二零二零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>					
於美國註冊成立及經營的有限公司 :					
700 Brickell City Centre LLC	100	—	100	有限公司	物業買賣
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
FTL/AD LTD	75	—	75	於佛羅里達州的合夥企業	物業買賣
Swire Jadeco LLC	100	—	100	有限公司	物業買賣
Swire Pacific Holdings Asia 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	物業買賣及投資
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
於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司 :					
澤景控股有限公司	100	100	—	2股，每股1美元	物業投資
力圖科技有限公司(b)	87.5	—	87.5	1,000股，每股1美元	控股公司
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
Peragore Limited	80	—	80	1,000股，每股1美元	控股公司
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
Wonder Cruise Group Limited	100	100	—	1股，每股1美元	物業買賣
<i>合資公司 :</i>					
於香港註冊成立及經營的有限公司 :					
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
於美國註冊成立及經營的有限公司 :					
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
合資公司 (續) :					
於英屬處女島註冊成立的有限公司 :					
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	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)	50	—	50	100股, 每股1美元	控股公司
Honster Investment Limited	50	—	50	2股, 每股1美元	控股公司
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	20	—	20	5股, 每股1美元	控股公司
於中國內地註冊成立及經營的有限公司 :					
<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
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
<i>(外商獨資企業)</i>					
成都乾豪置業有限公司	50	—	(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>					
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
於印度尼西亞註冊成立及經營的有限公司 :					
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
聯屬公司 :					
於香港註冊成立及經營的有限公司 :					
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
於越南註冊成立及經營的有限公司 :					
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

二零二零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		總額	
	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
已落成投資物業								
零售	2,320,003	167,927	2,859,885	2,353,175	496,508	—	5,676,396	8,197,498
辦公樓	7,480,117	727,847	1,751,513	1,208,566	—	—	9,231,630	11,168,043
住宅／服務式住宅	555,551	—	51,517	128,565	109,000	—	716,068	844,633
酒店	358,371	411,189	753,647	471,318	218,000	258,750	1,330,018	2,471,275
	10,714,042	1,306,963	5,416,562	4,161,624	823,508	258,750	16,954,112	22,681,449
發展中投資物業								
零售	2,839	—	255,731	—	—	—	258,570	258,570
辦公樓	1,218,000	—	—	—	—	—	1,218,000	1,218,000
住宅／服務式住宅	14,500	—	—	—	—	—	14,500	14,500
酒店	—	—	—	—	—	—	—	—
規劃中	—	—	—	1,429,306	1,444,000*	—	1,444,000	2,873,306
	1,235,339	—	255,731	1,429,306	1,444,000	—	2,935,070	4,364,376
已落成供出售物業								
零售	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	255,562	—	255,562	255,562
辦公樓	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	255,562	—	255,562	255,562
發展中供出售物業								
零售	2,000	—	—	—	—	—	2,000	2,000
住宅	722,856	159,576	—	—	1,073,000	730,604	1,795,856	2,686,036
規劃中	—	—	—	—	825,000	—	825,000	825,000
	724,856	159,576	—	—	1,898,000	730,604	2,622,856	3,513,036
	12,674,237	1,466,539	5,672,293	5,590,930	4,421,070	989,354	22,767,600	30,814,423

* 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88號（持有80%權益）、廣州太古滙（持有97%權益）、Brickell City Centre（零售：持有62.93%權益）及羅德岱堡（全資擁有；持有75%界定溢利）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」包括合資公司或聯屬公司。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10,400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
辦公樓							
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。
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

二零二零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
辦公樓（續）							
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. 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。
11. 灣仔軒尼詩道28號	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			7,480,117	1,065		
12. 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。 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。
13. 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。
14. 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	位於東薈城購物 中心之上。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 20%權益。東薈城 亦包括一間酒店， 詳情列於下文酒店 項下。
15. 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			1,552,007	501		
	— 其中集團應佔的面積			727,847			

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
零售							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場 太古廣場購物商場	內地地段第8571號（部分） 內地地段第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	鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第5小分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第1小分段A段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第2小分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段A段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段餘段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段B段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段第1小分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段餘段（部分） 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段（部分）	2899	334,475 （部分）	1,096,898	834	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 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第3小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分L分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分N分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第4及第5小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段C段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分S分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第3小分段A段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段A段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第4小分段A段及餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分T分段第1小分段及餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段餘段 鰂魚涌海旁地段第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	—	331,079	3,410	1977-85	店舖、學校及停車位。
4. 北角英皇道500號 港運城	內地地段第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. 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）	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）。
附屬公司持有的總面積				2,320,003	5,041		

集團主要物業

二零二零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
零售 (續)							
8. 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20%權益。
9. 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20%權益。
合資公司持有的總面積				839,635	1,272		
– 其中集團應佔的面積				167,927			
住宅							
1. 金鐘道88號 太古廣場柏舍	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. 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				555,551	–		
酒店							
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345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				358,371	–		

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
酒店（續）							
3. 太古廣場 香港 JW 萬豪酒店	內地段第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	內地段第8582號及增批部分（部分）	2047	203,223 （部分）	605,728	—	1991	設有561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				1,687,222	—		
－ 其中集團應佔的面積				337,444			
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20% 權益。
7. 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20% 權益。
合資公司持有的總面積				368,723	30		
－ 其中集團應佔的面積				73,745			

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
零售							
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. 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。
4. 太古滙	廣州天河區天河路381-389號 (單數)	2051	526,941 (部分)	1,472,730	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				2,859,885	1,575		
5. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車場為2054)	631,072 (部分)	939,493	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。
6. 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)	1,314,973	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50%權益。
7. 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	從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50%權益。

集團主要物業

二零二零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
零售（續）							
8. 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。
9. 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。
10. 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（部分）	1,238,037	907	2020	集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				4,706,349	2,815		
－ 其中集團應佔的面積				2,353,175			
辦公樓							
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）	1,731,766	—	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。
2. 15號樓	北京朝陽區三里屯北15樓	2022	不適用	19,747	—	2000年代	集團租用的商業樓宇，主要用作辦公樓租賃。
附屬公司持有的總面積				1,751,513	—		
3. 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。
4. 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				2,417,131	1,188		
－ 其中集團應佔的面積				1,208,566			
酒店							
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：584,184 服務式住宅：51,517 635,701	— —	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。
附屬公司持有的總面積				805,164	32		
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：196,508 服務式住宅：109,857 306,365	— —	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50%權益。

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
酒店 (續)							
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。
鋪舍	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。
鋪舍服務式住宅	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				1,199,766	402		
– 其中集團應佔的面積				599,883			

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
零售						
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。
附屬公司持有的總面積			496,508	1,137		
辦公樓						
1. Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 的停車位	佛羅里達州邁阿密市 78 SW 7th Street	380,670 (部分)	–	289	2016	物業沒有連停車位出售，集團持有餘下289個停車位。
附屬公司持有的總面積			–	289		
服務式住宅						
1. 東隅服務式住宅	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	109,000	20	2016	邁阿密東隅酒店大樓內的89個服務套房。
附屬公司持有的總面積			109,000	20		
酒店						
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市南碧琪美	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			345,000	600		
– 其中集團應佔的面積			258,750			
2. 邁阿密東隅	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	218,000	80	2016	設有263個房間的酒店。
附屬公司持有的總面積			218,000	80		

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
住宅								
1. 深水灣道6號 Rocky Bank	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,197	14,500	–	正進行 拆卸工程	2023	所註明的樓面面積只為約數。
附屬公司持有的總面積				14,500	–			

集團主要物業

二零二零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
辦公樓									
1. 太古坊 太古坊二座	鰗魚涌海旁地段第1號Q分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號R分段餘段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號S分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號T分段餘段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號U分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號W分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號餘段（部分）		2881	238,582 （部分）	1,000,000	346	正進行 上蓋工程	2022	所註明的樓面面積 只為約數。
2. 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	218,000	88	正進行 地基工程	2023	所註明的樓面面積 只為約數。
附屬公司持有的總面積					1,218,000	434			
零售									
1. EIGHT STAR STREET	內地段第526號A分段第1小分段C段 內地段第526號A分段第1小分段B段 第1小分段 內地段第526號A分段第1小分段B段餘段 內地段第526號A分段第2小分段 內地段第526號A分段第3小分段 內地段第526號A分段餘段		2856	3,609 （部分）	2,839	—	正進行 上蓋工程	2022	住宅樓宇建於零售 平台上。所註明的 樓面面積乃指發展 項目中零售部分 的面積，該面積可 予以更改。
附屬公司持有的總面積					2,839	—			
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	
1. 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	255,731	50	正在 裝修中	2021	購物中心，包括食肆。	
附屬公司持有的總面積				255,731	50				
2. 頤堤港擴建（二期） 項目	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： 4,083,732	待定	正進行 地基工程	第一期： 2025 第二期： 2027	以辦公樓主導、綜合用途 的現時頤堤港項目擴建部 分，包括一座購物商場、 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				4,083,732	—				
— 其中集團應佔的面積				1,429,306					
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				
1. 佛羅里達州 邁阿密市 One Brickell City Centre	123,347	規劃中： 1,444,000	待定	待定	One Brickell City Centre 正規劃為一個 綜合發展項目，包括零售、甲級辦公樓、 住宅大廈及一間酒店。該項目坐落於 Brickell Avenue 與 SW 8th Street 的交界處 （共約一百四十萬平方呎），計劃發展為 一座80層高的豪宅大廈。				
附屬公司持有的總面積		1,444,000	—						

在中國內地的已落成 供出售物業	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
辦公樓							
1. 睿東中心	成都市錦江區 大慈寺片區東大街9號	2051	702,243 (部分)	—	207	2014	睿東中心經已落成，擁有該物業的合資公司將保留餘下的一層半樓層自用，剩下的207個停車位為可買賣資產。
合資公司持有的總面積				—	207		
— 其中集團應佔的面積				—			

在美國的已落成 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
住宅						
1. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre Reach	佛羅里達州邁阿密市 68 SE 6th Street	380,670 (部分)	50,005	37	2016	43層高住宅大廈，包括390個單位。截至2020年12月31日，已完成365個單位的交易程序。
2. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre Rise	佛羅里達州邁阿密市 1 SW 8 Street	380,670 (部分)	128,345	147	2016	43層高住宅大廈，包括390個單位。截至2020年12月31日，已完成301個單位的交易程序。
附屬公司持有的總面積			178,350	184		

在新加坡的已落成 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	落成年份	備註
住宅							
1. EDEN	LOT 01316N TS 25	永久業權	33,425	77,212	40	2019	所註明的樓面面積乃一座共20個單位的住宅大廈的樓面面積。
附屬公司持有的總面積				77,212	40		

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
住宅							
1. 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)	30,856	—	2022	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，該面積可予以更改。
2. 柴灣內地地段第88號	須與政府進行土地交換	2118 (與政府成功 換地後 將予以修訂)	待定	692,000	待定	待定	正與政府協商土地交換。所註明的樓面面積取決於土地交換結果並指整項物業住宅部份的面積，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				722,856	—		

集團主要物業

二零二零年十二月三十一日結算

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
住宅（續）							
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				638,305	—		
— 其中集團應佔的面積				159,576			
零售							
1. 柴灣內地段第88號	須與政府進行土地交換	2118 （與政府成功 換地後 將予以修訂）	待定	2,000	待定	待定	正與政府協商土地交 換。所註明的樓面面積 取決於土地交換結果 並指整項物業零售部份 的面積，集團持有其中 80% 權益。
附屬公司持有的總面積				2,000	—		
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 南碧琪美	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. 佛羅里達州羅德岱堡 發展用地	203,941	受合約約束： 825,000	1,050	—	於2006年10月購入位於羅德岱堡的 發展用地，集團全資擁有，其中75% 為界定溢利。有關該用地的合約預期 於2021年7月完成。		
3. 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		1,898,000	1,989				
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. 雅加達南部項目	Jalan Wijaya II No.37A Kebayoran Baru, South Jakarta	227,982	住宅： 1,122,728	1,079	2024	包括431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			1,122,728	1,079			
— 其中集團應佔的面積			561,364				
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. The River	Thu Thiem, Lot 3.15	165,518	住宅： 846,201	819	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（這不包括在太古地產的 投資中）。	
聯屬公司持有的總面積			846,201	819			
— 其中集團應佔的面積			169,240				

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。

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

二零二一年財務日誌

除息交易	三月三十日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二零年度第二次中期股息的資格	四月一日
年度報告書供股東閱覽	四月十二日
派付二零二零年度第二次中期股息	五月六日
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	五月六日至十一日
股東周年大會	五月十一日
宣佈中期業績	八月
派發二零二一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 1972

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
印刷：香港

© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

