



太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：01972

二零二一年 報告書



目錄

2	公司簡介
6	二零二一年大事紀要
12	財務撮要
13	十年財務概要
16	主席報告
19	行政總裁報告
22	主要業務策略

管理層論述及分析

26	業務評述
70	財務評述
77	融資

企業管治及可持續發展

88	企業管治
100	風險管理
104	董事及高級人員
106	董事局報告
113	可持續發展

核數師報告及賬目

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

附加資料

200	集團主要物業
211	詞彙
212	財務日誌及投資者資訊



公司於一九七二年在香港成立，在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數約五千人。公司旗下的購物商場共有超過二千二百間零售商店，估計逾七萬五千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，公司在北京、

An aerial photograph of Hong Kong, showing the dense urban landscape of the city, the Victoria Harbour, and the surrounding mountains under a blue sky with scattered clouds. The water is a deep blue, and the city buildings are a mix of modern glass skyscrapers and older structures.

公司簡介

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

廣州、成都及上海擁有六個已投入營運的大型商業發展項目。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於具有完善交通配套的商業區域。

公司在香港、印度尼西亞及越南的高尚及優質住宅市場均擁有業務，在美國邁阿密亦有土地儲備。太古酒

店在香港、中國內地以及美國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，亦在東南亞設有辦事處，在區內地產市場尋求商機。

An aerial photograph of a modern architectural complex. A prominent feature is a curved, multi-level walkway with a bright red surface, bordered by dark metal railings. People are seen walking along this path. To the left, a building with large glass windows displays the 'Tsutaya Books' logo and the word 'CONTACT'. The building has a flat roof with some greenery. In the background, there are more modern buildings and a green lawn area. The overall scene is bright and modern.

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。

二零二一年大事紀要



畫家的構思圖

- < 推售住宅項目
EIGHT STAR STREET 單位
一月，香港
- > 宣佈於胡志明市發展
一項少數股權投資的
住宅主導綜合發展項目
Empire City
三月，越南



畫家的構思圖



發佈首份**北京三里屯太古里** **《社區營造效益報告》**

八月，北京

- < 與北京市朝陽區人民政府及北京
公交集團簽署合作框架協議共同將
北京公交集團維修場站改造成
文化商業地標

八月，北京



獲全球房地產可持續標準
評選為「**全球業界領導者**」；
恒生可持續發展企業指數
首位

十月，香港

完成出售**邁阿密東隅**

十月，邁阿密



< 慶祝**愛心大使義工團隊** **成立二十周年**

十一月，香港

- > **三里屯太古里西區**
正式開幕

十二月，北京



< 出售新加坡項目 **EDEN**
的全部二十個單位

三月，新加坡

> 宣佈與上海靜安置業集團
合作參與**張園石庫門**
歷史建築群活化項目

七月，上海



接納香港特別行政區
政府換地要約，發展
一幅位於**柴灣**的
土地作綜合住宅項目
九月，香港

< **廣州太古滙**慶祝
開業十周年

九月，廣州



< **前灘太古里**正式開幕
九月，上海

全新**1.5°C科學基礎**
減碳目標獲批

十月，香港

推出高尚租賃住宅項目
HAM TIN VILLAS

十月，香港



於太古坊舉辦第九屆
白色聖誕市集 — 公司首個以
零廢為目標的社區節慶活動
十二月，香港

< 宣佈與西安城桓文化投資
發展有限公司合作發展
西安太古里項目

二零二二年三月，西安





2030 可持續發展策略：2021 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

太古地產與清華大學聯合發表公司第二份《社區營造效益報告》透過我們的「社區營造效益框架」，評估、量度和匯報北京三里屯太古里對環境、社會和經濟的影響

社群福祉

前灘太古里盛大開幕，成為全球首家榮獲 WELL 健康建築標準鉅金級認證商場。項目聚焦「Wellness」理念，以 86,000 平方呎的中央公園和全長 450 米的屋頂跑道作亮點，供公眾享用舒展身心



以人為本

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

人才管理

2025 年關鍵 績效指標	2021 年進展
每名員工每年培訓時數增加 25% ¹	培訓總時數： ~164,000 小時 員工每年平均培訓時數： 26.4 小時 (+116%)

職業健康與安全

發表最新的「零傷害承諾」並構建「零傷害」框架和藍圖

2025 年關鍵績效指標	2021 年進展
保持工傷引致損失工時比率 (LTIR)	
非酒店業務： <1.2	非酒店業務： 0.67
酒店業務： <2.0	酒店業務： 1.55

多元化及共融

推出有關工作間互相尊重、員工申訴和親職假的新政策

2025 年關鍵績效指標	2021 年進展
保持高級管理層的男女比例均衡	49% 高級管理職位及 50% 管理職位由女性擔任
維持 1:1 的男女員工薪酬比率	男女薪金比率 (女性對男性) 1:1.07

義工服務

愛心大使計劃慶祝成立 **20 周年**，
義工共服務 **>4,800** 小時，支持 **64** 項活動



夥伴協作

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

供應商

2025 年關鍵 績效指標	2021 年進展
可持續 ² 產品及服務採購 ³ 佔比達到 25%	可持續產品及服務採購佔比達到 12% 可持續採購開支 港幣 9.46 億元

租戶

最新推出以表現為本的「環境績效約章」，深化業主與租戶之間的合作，共同為構建可持續的未來作出貢獻

2025 年關鍵 績效指標	2021 年進展
在我們的辦公樓物業組合 ⁴ 中， 50% 租戶簽署「環境績效約章」，共同改善環境效益	推出「環境績效約章」先導計劃，共有 14 個租戶參與，佔香港所有辦公樓租戶約 10%

「綠色廚房計劃」表揚香港及中國內地 **51** 間餐飲租戶

15 支公司團隊參與「智能減廢先導計劃」，應用創新科技讓參與租戶共同達到 **41%** 廢物分流率。

1 與 2016 基準年比較。
2 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境認證或認可。
3 全資擁有投資物業組合。
4 按辦公樓物業組合已佔用的可出租樓面面積(100%基準)計算，即香港太古坊及太古廣場和廣州太古滙。
5 與 2019 基準年比較。

6 與 2018 基準年比較。
7 節約能源的 2025 年關鍵績效指標已根據經批核的 1.5°C 科學基礎減碳目標(與 2019 基準年比較)更新。能源耗量指我們在建築物中提供公共服務及在公用空間的用電量。
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 不包括買賣物業。
10 由香港總部安排。
11 免責條款：www.swireproperties.com/sd/awards/mscidisclaimer.html



環境效益

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

氣候變化

2021年9月，成為香港及中國內地首個獲正式批核1.5°C科學基礎減碳目標的地產發展商



2025年關鍵績效指標 2021年進展

絕對溫室氣體排放量(範圍一及二)：

↓ 25%⁵

↓ 23%⁵

2030年關鍵績效指標

價值鏈溫室氣體排放(範圍三—下游出租資產)：

每平方米 ↓ 28%⁶

每平方米 ↓ 34.6%⁶

能源

廣州太古滙開始全面採用可再生電能

2025年關鍵績效指標 2021年進展

能源耗用強度⁷

香港物業組合⁸

↓ 20%

香港物業組合⁸

↓ 7%

中國內地物業組合⁸

↓ 13%

中國內地物業組合⁸

↓ 3%

資源及循環

2025年關鍵績效指標 2021年進展

商業廢物分流率

香港物業組合⁸

30%

香港物業組合⁸

23.6%

中國內地物業組合⁸

40%

中國內地物業組合⁸

41.6%

建築物/資產投資

2025年關鍵績效指標 2021年進展

100%全資擁有的

新發展項目⁹獲取

環保建築物評級計劃的

最高評級

100%新發展項目⁹取得

最高評級

86%現有發展項目⁹取得

最高評級



經濟效益

我們透過良好的企業管治及高尚的職業操守，致力創造可持續經濟效益。

財務表現

股東應佔基本溢利 港幣95.41億元

綠色金融

綠色債券所得資金 全數已用於環保項目

獲氣候債券倡議組織(Climate Bonds Initiative)發佈的《2021綠色債券市場發行匯報》(Post-Issuance Reporting in the Green Bond Market 2021)研究評選為全球十大最佳綠色債券報告

2025年關鍵績效指標 2021年進展

最少 50%的債券及

~30%的債券及借款融資來自

借款融資¹⁰來自綠色

綠色金融

金融

資料披露與傳訊

按照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議，披露第四份與氣候相關的財務資料

按照全球主要可持續發展基準，披露可持續發展資料

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



位列全球第七並榮登亞洲區榜首；連續第五年成為世界指數成員

全球業界領導者——連續第五年



連續第四年位列首位；「AAA」評級



「AAA」評級

Sustainability Yearbook
Member 2022
S&P Global



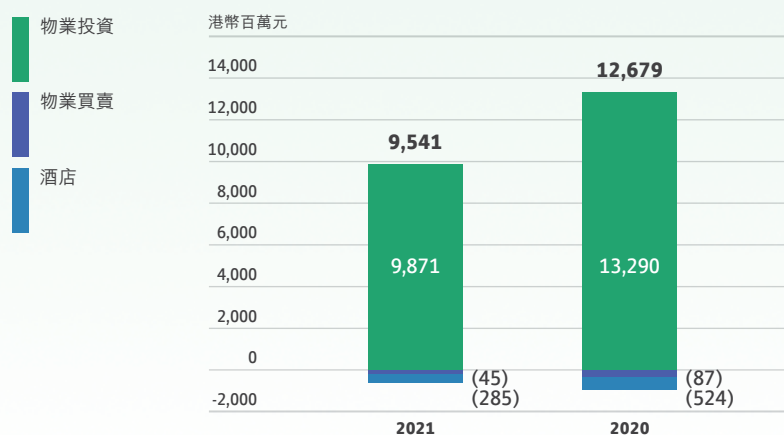
財務撮要

年度業績	註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	變幅
收入		15,891	13,308	+19%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	9,541	12,679	-25%
基本(經常性)	(b)	7,152	7,089	+1%
呈報		7,121	4,096	+74%
來自營運的現金		7,028	7,550	-7%
融資前的現金流入淨額		1,849	13,885	-87%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	1.63	2.17	-25%
基本(經常性)	(c), (d)	1.22	1.21	+1%
呈報	(c), (d)	1.22	0.70	+74%
每股股息				
第一次中期		0.31	0.30	+3%
第二次中期		0.64	0.61	+5%
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)		294,158	290,680	+1%
債務淨額		10,334	6,605	+56%
資本淨負債比率	(a)	3.5%	2.3%	+1.2個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	49.94	49.36	+1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第211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27頁。
- (c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。
- (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。

按分部劃分的基本溢利/(虧損)



十年財務概要

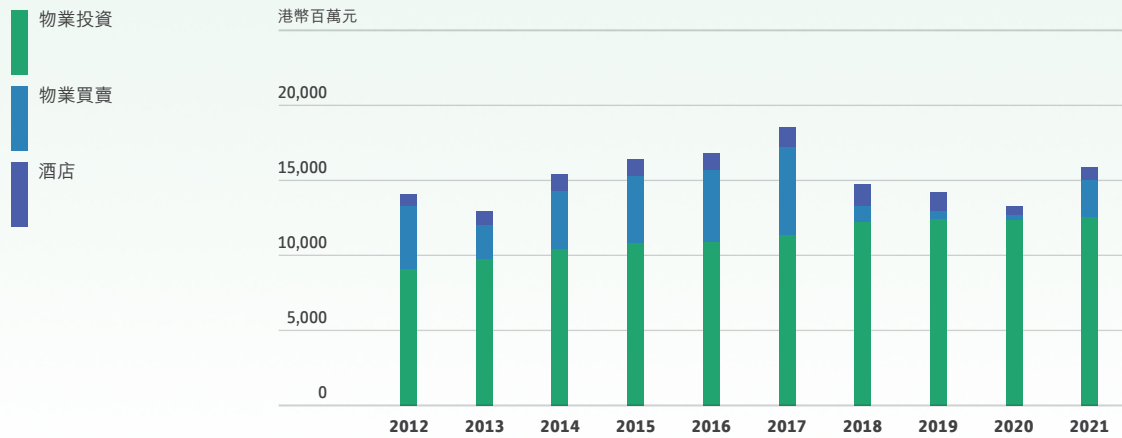
	2012 港幣 百萬元	2013 港幣 百萬元	2014 港幣 百萬元	2015 港幣 百萬元	2016 港幣 百萬元	2017 港幣 百萬元	2018 港幣 百萬元	2019 港幣 百萬元	2020 港幣 百萬元	2021 港幣 百萬元
損益表										
收入										
物業投資	9,123	9,786	10,456	10,857	10,902	11,380	12,254	12,410	12,355	12,554
物業買賣	4,147	2,207	3,842	4,463	4,760	5,833	1,061	516	312	2,443
酒店	782	942	1,089	1,127	1,130	1,345	1,404	1,296	641	894
	14,052	12,935	15,387	16,447	16,792	18,558	14,719	14,222	13,308	15,891
公司股東應佔溢利										
物業投資	4,896	5,426	6,029	6,231	5,938	6,671	8,732	10,061	9,352	8,663
物業買賣	1,659	720	1,020	1,089	1,199	1,111	99	(18)	(87)	601
酒店	14	(46)	30	(303)	(117)	(43)	(41)	(70)	(524)	(307)
投資物業公平值變化	12,184	6,425	2,437	7,055	8,030	26,218	19,876	3,450	(4,645)	(1,836)
	18,753	12,525	9,516	14,072	15,050	33,957	28,666	13,423	4,096	7,121
年度股息	3,510	3,510	3,861	4,154	4,154	4,505	4,914	5,148	5,324	5,558
保留溢利	15,243	9,015	5,655	9,918	10,896	29,452	23,752	8,275	(1,228)	1,563
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	207,577	218,556	226,607	235,917	248,466	283,045	299,659	289,185	282,793	288,794
物業買賣	7,309	9,408	8,210	7,452	6,616	3,942	4,143	7,789	7,249	9,637
酒店	7,111	7,200	7,801	7,928	7,520	7,738	7,394	7,229	7,243	6,061
	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	297,285	304,492
資金來源										
公司股東應佔權益	192,434	202,350	207,691	216,247	225,369	257,381	279,275	286,927	288,736	292,155
非控股權益	642	800	856	1,702	1,856	1,997	2,016	1,984	1,944	2,003
債務淨額	28,921	32,014	34,071	33,348	35,377	35,347	29,905	15,292	6,605	10,334
	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203	297,285	304,492
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	3.21	2.14	1.63	2.41	2.57	5.80	4.90	2.29	0.70	1.22
每股股息	0.60	0.60	0.66	0.71	0.71	0.77	0.84	0.88	0.91	0.95
股東應佔每股權益	32.89	34.59	35.50	36.97	38.52	44.00	47.74	49.05	49.36	49.94
比率										
公司股東應佔平均權益回報	10.2%	6.3%	4.6%	6.6%	6.8%	14.1%	10.7%	4.7%	1.4%	2.5%
資本淨負債比率	15.0%	15.8%	16.3%	15.3%	15.6%	13.6%	10.6%	5.3%	2.3%	3.5%
利息倍數	15.72	10.02	8.96	13.56	15.48	38.81	33.29	28.85	14.41	20.79
派息比率	18.7%	28.0%	40.6%	29.5%	27.6%	13.3%	17.1%	38.4%	130.0%	78.1%
基本										
溢利(港幣百萬元)	6,935	6,348	7,152	7,078	7,112	7,834	10,148	24,130	12,679	9,541
公司股東應佔平均權益回報	3.8%	3.2%	3.5%	3.3%	3.2%	3.2%	3.8%	8.5%	4.4%	3.3%
每股盈利(港元)	1.19	1.09	1.22	1.21	1.22	1.34	1.74	4.12	2.17	1.63
利息倍數	7.90	6.43	7.58	7.75	8.89	10.68	12.58	48.16	33.47	32.98
派息比率	50.6%	55.3%	54.0%	58.7%	58.4%	57.5%	48.4%	21.3%	42.0%	58.3%

註：

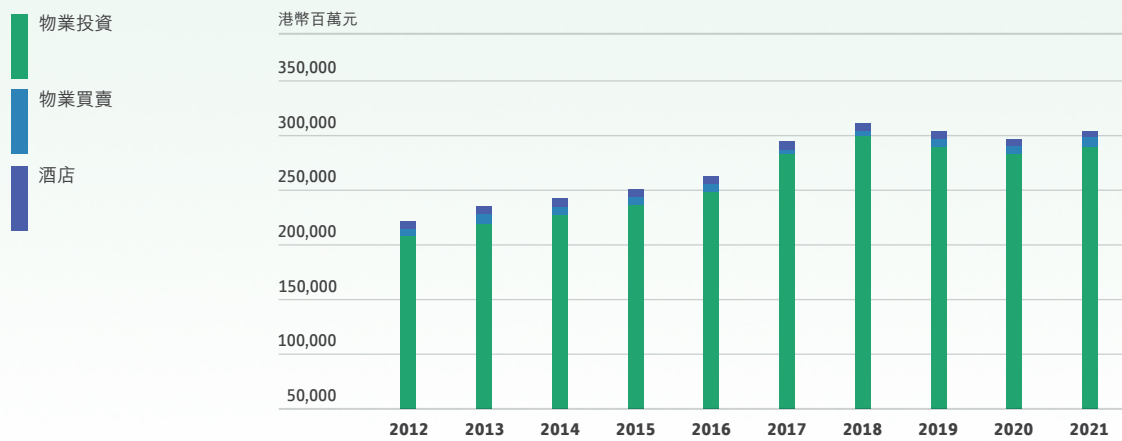
1. 所有年份的資料乃按照集團現有會計政策及披露慣例顯示，因此二零二一年之前的數字或與原來所呈列的不同。
2. 二零二一年及二零二零年按部分分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第76頁的「財務評述 — 投資評估及業績評述」。
3. 基本溢利的論述，載於第27頁至第29頁。
4. 有關釋義及比率，請參閱第211頁的詞彙。

十年財務概要

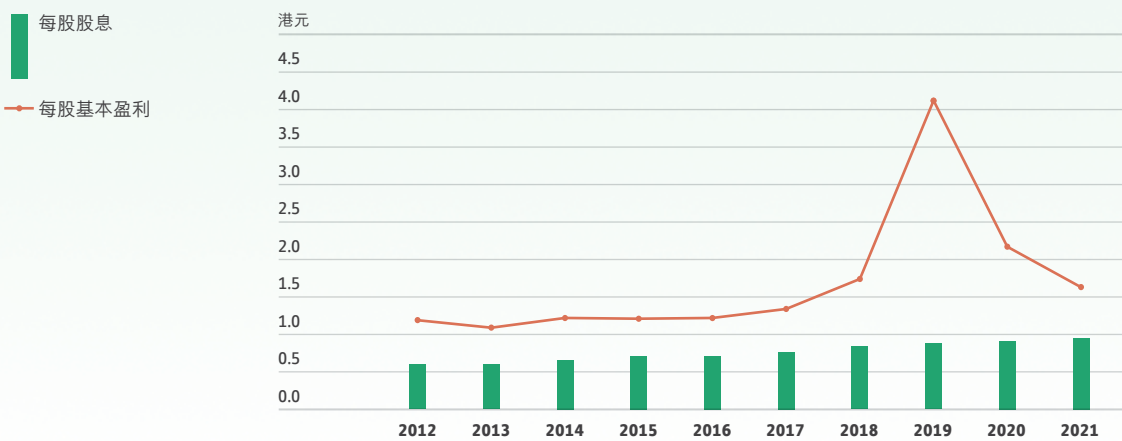
收入



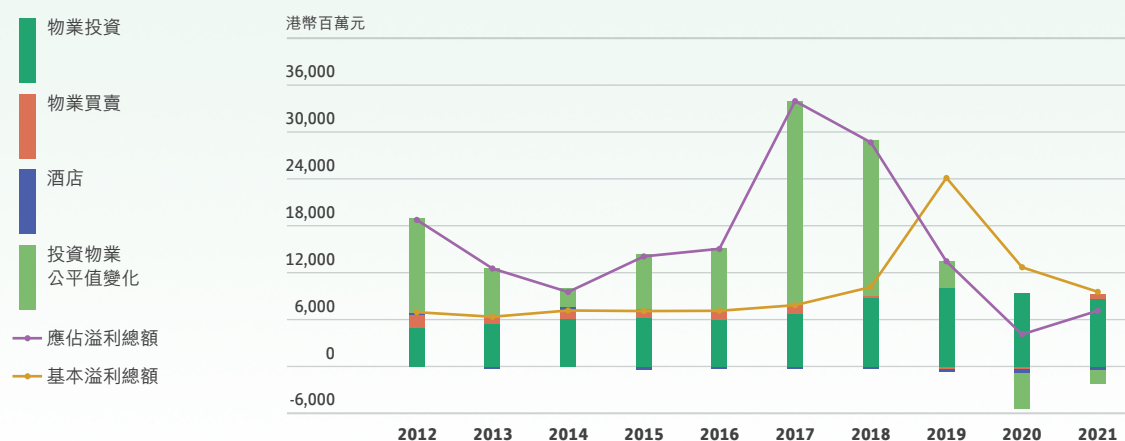
所用資產淨值



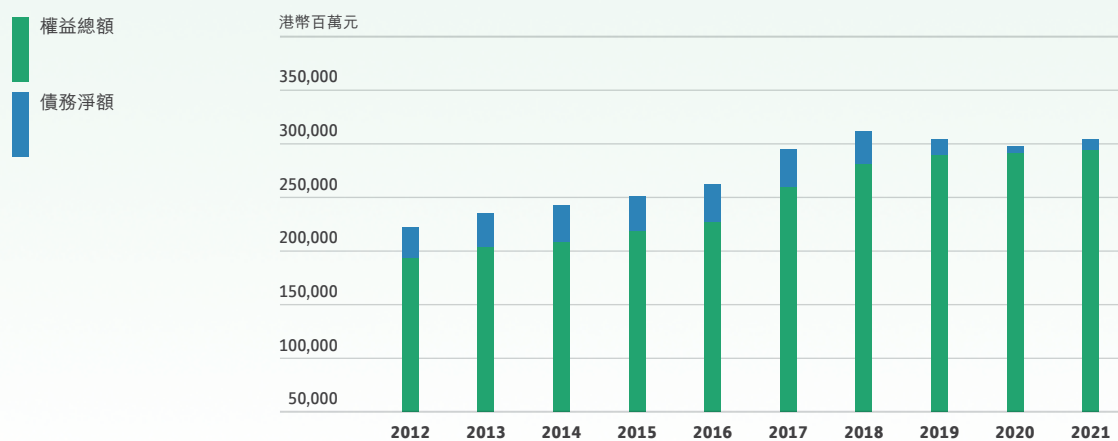
每股股息及每股基本盈利



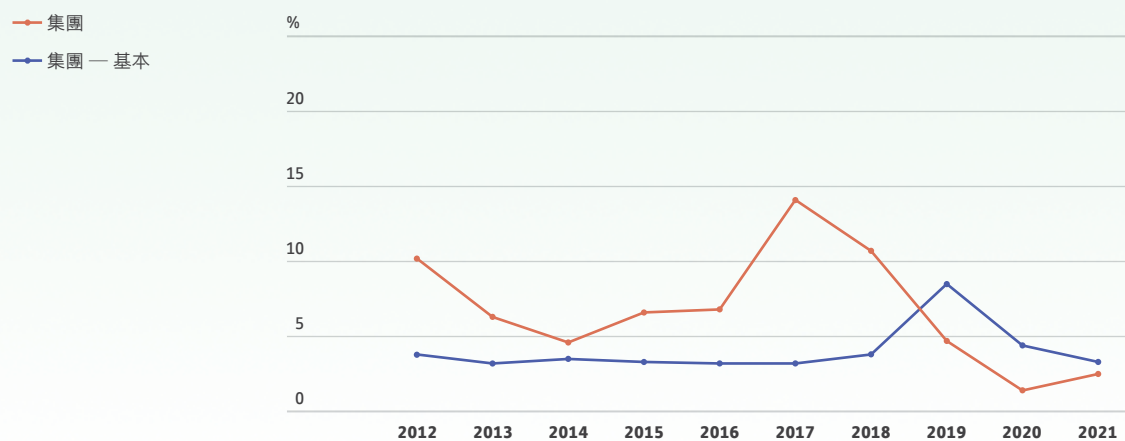
公司股東應佔溢利



權益總額及債務淨額



平均權益回報



主席報告

**疫情持續，意味我們需要繼續應對營商環境的不確定因素，
但逆境中整個團隊不畏艱難，淬鍊出更強實力，
讓我深感自豪。公司的業務在積極的資產管理及促進創新衍變
的社區營造策略支持下，在中長期創造穩健的增長前景。**

各位股東：

本人很高興首次以太古地產主席的身份發表主席報告。

刻下的香港尚在應對2019冠狀病毒病疫情(下稱「疫情」)帶來的種種挑戰，在此逆境中太古地產一直堅毅自強，奮力跨過時艱。

我們的財務業績維持穩健，一方面展示了旗下業務的抗禦力，同時也盡顯太古地產團隊的實力。我們繼續透過社區營造策略推動創新衍變，不斷優化增值。年內我們全面鞏固商業及住宅物業組合，強化各項核心資產，蓄勢迎接未來的新機遇。

我們透過出售非核心資產鞏固財政實力，並逐步尋得更多發展機遇。我們現已打好基礎，準備展開矚目的業務增長策略，啟動多個新發展項目。

展望未來，我們將繼續聚焦香港、中國內地及東南亞的發展機會，在未來十年投放超過港幣一千億元的龐大投資於這些地區，當中包括剛宣佈在中國內地西安市投資約人民幣七十億元的新項目。

溢利及股息

二零二一年太古地產錄得股東應佔呈報溢利港幣七十一億二千一百萬元，而於二零二零年則為港幣四十億九千六百萬元，年內投資物業估值虧損減少。股東應佔基本溢利由二零二零年港幣一百二十六億七千九百萬元減少至二零二一年港幣九十五億四千一百萬元，主要是出售香港投資物業的溢利減少所致。本年度經常性基本溢利為港幣七十一億五千二百萬元，而於二零二零年則為港幣七十億八千九百萬元。中國內地的租金貢獻可觀，酒店業務的虧損亦已收窄，而香港的租金收益則下降。太古城中心一座辦公樓已在二零二零年售出，因此並無租金收入。

我們宣佈二零二一年第二次中期股息每股港幣0.64元，連同於二零二一年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.31元，全年派息每股港幣0.95元，較二零二零年股息增加百分之四點四。第二次中期股息將於二零二二年五月五日(星期四)派發予於二零二二年四月一日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二二年三月三十日(星期三)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。

業務抗禦力

儘管營商環境充滿挑戰，公司的業務仍然保持強韌。

香港的辦公樓物業組合二零二一年錄得堅穩回報，租用率亦維持於高水平。太古坊重建計劃是我們社區營造的卓越典範，當太古坊二座於二零二二年落成啟用，將有助太古坊蛻變成為國際商業區。

香港的零售市道在二零二一年局部復甦，但尚未回復至疫情前水平。此乃受惠於社交距離限制措施逐步放寬、強勁的本地需求，加上香港特區政府的消費券計劃。然而，二零二二年一月爆發第五波疫情，一系列社交距離限制措施大幅收緊，窒礙了復甦步伐。儘管經營環境困難，我們對香港的長遠前景依然充滿信心，並會持續作出投資以優化旗下商場，發掘更多數碼化新科技和以客為本的舉措，蓄勢把握零售市場全面復甦的機遇。

中國內地物業組合於二零二一年業績理想。我們的太古里及太古滙品牌是全國首屈一指的優質地標。二零二一年九月我們在中國內地的第六個發展項目前灘太古里於上海正式開幕。這個最新的零售項目取得空前成功，不論開店率、客流量以至零售銷售額均創下太古地產所有中國內地商場歷來開幕時的新高。

我們很高興見證此項目從構思到順利落成的整個歷程。前灘太古里置身區內數碼科技發展的最前列，在前灘蛻變成國際商務區的過程中扮演重要角色。

二零二一年十二月，北京三里屯太古里西側的零售項目三里屯太古里西區正式開幕。這全新的商場帶動北京朝陽區衍變更新，鞏固了三里屯太古里作為世界級商業發展項目的優越地位。

投資港幣一千億元推動未來增長

太古地產過去數年透過資金流轉策略鞏固財政實力，為支持未來增長提供穩健基礎，繼續在香港及中國內地兩大核心市場深化我們成功建立的社區營造策略。

我們計劃在未來十年投資超過港幣一千億元，在香港、中國內地和東南亞發展一系列令人期待的新項目。

公司矢志協助鞏固香港作為國際金融中心的地位，當中三分之一資金將會投放在香港，用以繼續擴建和優化太古坊及太古廣場。

憑藉太古里和太古滙的品牌優勢，公司計劃將超過一半的資金用於中國內地市場，並以一線及新一線城市的零售主導綜合發展項目為重點。我們正與多個潛在的夥伴洽談合作，預期未來十年集團應佔中國內地物業組合的總樓面面積將增加一倍。

二零二二年三月，公司宣佈與西安城桓文化投資發展有限公司合作，發展西安太古里項目。西安太古里項目坐落西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，是一個以零售為主導的綜合發展項目，也是太古地產在中國內地的第七個發展項目。

除此之外，我們亦會發揮太古地產優質住宅品牌優勢，積極在香港、中國內地及東南亞三個核心市場物色具有投資價值的住宅物業項目。公司亦將預留資金，把握機遇以策略性投資新買賣發展項目。

隨著上述投資計劃獲得回報，我們目標希望股息每年能達致中個位數的增長。

可持續發展

二零二一年是太古地產可持續發展歷程上的一個里程碑。我們於二零一六年開始推行「2030可持續發展策略」，在清晰的目標和路向圖引領下長足發展，矢志於二零三零年前成為可持續發展表現領先全球同業的發展商。

我們在短短六年間取得驕人成績，太古地產在道瓊斯可持續發展世界指數中榮登亞洲區同業中的榜首及全球第七位，領先地位備受肯定。

公司制定進取的科學基礎減碳目標，將全球暖化升幅控制在1.5°C以內，有關目標獲科學基礎目標倡議組織批核，成為香港及中國內地首間相關目標獲批的地產發展商。

隨著我們訂立的基線愈高，未來面對的挑戰定會更大。我們必須不斷突破極限，在日常營運更廣泛應用新科技，與此同時在業界發揮積極影響力，倡導同業步向碳中和。

齊心抗疫

二零二二年二月，太古地產宣佈推行多項措施支持香港特區政府的抗疫工作，支援社區以至租戶應對第五波疫情。相關措施包括向受政府防疫限制所影響，而需要關閉的表列處所的租戶，提供全額租金寬免（減免期至今年四月二十日），以及按個別情況減免餐飲及零售租戶的租金。此外，公司現正與香港特區政府商討，建議提供旗下物業場地作疫苗接種及/或檢測中心。

諾富特東薈城酒店參與「社區隔離設施酒店計劃」，於今年三月一日起成為隔離設施，供無症狀或症狀輕微的確診者入住隔離。該酒店早前已獲香港特區政府批核，成為第七輪指定檢疫酒店之一。此外，香港東隅酒店亦於今年二月一日成為檢疫酒店。

公司同時透過社福機構夥伴，捐贈二萬七千份快速測試套裝予接受特殊住宿照顧的兒童、長者及殘疾人士。

疫苗接種對香港經濟復甦至關重要。太古地產全力支持香港特區政府的疫苗接種工作。我們於二零二一年提供港幣八百萬元作鼓勵，協作提高接種率。公司亦支持政府的消費券計劃，與計劃營辦商之一「拍住賞」合作，於旗下香港商場送出港幣四百七十萬元禮遇。

五十年基石 攜手譜寫新篇章

疫情持續，意味我們需要繼續應對營商環境的不確定因素，但逆境中整個團隊不畏艱難，淬鍊出更強實力，讓我深感自豪。公司的業務在積極的資產管理及促進創新衍變的社區營造策略支持下，在中長期創造穩健的增長前景。

二零二一年取得理想的工作成果，全賴太古地產團隊群策群力，以無比韌力迎難而上。太古地產的傑出團隊是公司彌足珍貴的資產，我衷心感謝每位同事。

二零二二年是太古地產五十周年誌慶，我謹在此感謝股東、合作夥伴和廣大市民在過去半世紀對公司的支持。我和太古地產全體同事對未來五十載充滿期待和冀望，欣然懷著鼓舞的心情迎接下一個精彩的五十年。

主席

白德利

香港，二零二二年三月十日

行政總裁報告

我們將繼續在復甦之路前行，本著社區營造策略和完善的資產管理，全力推動業務增長。太古地產擁有均衡的投資組合及穩健的財務狀況，因此我們對公司在香港和中國內地核心市場的中長期前景充滿信心。

各位股東：

二零二一年的經營環境繼續挑戰重重，但公司業務表現堅穩。隨著中國內地在疫情中復甦，太古地產旗下商場的零售銷售額錄得強勁增長。香港辦公樓物業組合表現平穩，零售物業組合業績有所改善。

我們將繼續在復甦之路前行，本著社區營造策略和完善的資產管理，全力推動業務增長。太古地產擁有均衡的投資組合及穩健的財務狀況，因此我們對公司在香港和中國內地核心市場的中長期前景充滿信心。

誠如主席所說，我們計劃在未來十年投資超過港幣一千億元，繼續拓展商業及住宅發展業務，按計劃推展新發展項目，在可持續發展領域領先同業，並加快數碼化轉型策略。

二零二一年業績概覽

股東應佔基本溢利由二零二零年港幣一百二十六億七千九百萬元減少至二零二一年港幣九十五億四千一百萬元，主要反映出售香港非核心資產的溢利減少。經常性基本溢利為港幣七十一億五千二百萬元，而於二零二零年則為港幣七十億八千九百萬元。

在香港，儘管面對新供應增加及競爭加劇，辦公樓物業組合的租用率仍維持高企，惟新供應增加對租金構成下行壓力。香港特區政府推出消費券，加上二零二一下半年疫情大致受控，帶動本地零售銷售業績改善，但二零二零年租金支援的攤銷對租金收入帶來不利影響。

公司旗下中國內地商場的租金收入於二零二一年大幅上升，人流高企，零售銷售額(特別是奢侈品)錄得強勁增長。

美國的國內需求大幅增長，令我們的商場零售銷售額及租金收入受惠。

二零二一年物業買賣錄得輕微基本虧損，反映出售新加坡EDEN及邁阿密Reach和Rise住宅大廈餘下單位，以及調整撥備。

酒店業務的虧損於二零二一年收窄。公司旗下香港酒店受持續的旅遊限制措施影響；中國內地及美國的酒店表現相對較佳。

可持續發展

二零二一年，我們加快在所有物業組合使用可再生能源。繼成都遠洋太古里於二零二零年全面使用可再生電能後，廣州太古滙成為太古地產第二個應用可再生電能的大型發展項目。以上舉措使公司中國內地物業組合的可再生電能使用率，提升至約百分之四十。

我們深明達致可持續發展目標必須眾志成城，因此太古地產的「Sustainability We All Count」可持續發展企劃第二階段旨在宣揚可持續發展理念，將訊息更廣泛地在香港及中國內地宣揚。此外，我們與香港綠色建築議會協辦「邁向淨零」構思比賽，向業界專家提供我們旗下物業的數據資料，以助構思「邁向淨零」的綠色建築。

我們與清華大學的合作已踏入第十載，雙方現正研究採用人工智能科技及其他創新方法，進一步提升太古地產旗下發展項目的能源效益。我們亦成立了「New Ventures」部門，專門為公司業務目標，引入創新科技。

未來展望

公司的香港辦公樓物業組合在疲弱市道下表現堅穩。然而，中區及九龍東物業競爭加劇，對租金構成下行壓力，但展望中港兩地日後恢復通關及穩健的金融市場，預期甲級辦公樓的吸納量將有所增加，特別是來自銀行和金融服務企業的需求。我們的辦公樓物業組合佔市場有利地位、租用率高企，加上租戶多元化，需求維持穩定。

公司最新的甲級辦公樓「太古坊二座」將於二零二二年落成啟用，預租進展良好。瑞士私人銀行瑞士寶盛成為太古坊二座的主要租戶，足見市場對太古坊信心十足。至於金鐘太古廣場三座對面的最新甲級辦公樓項目，目前興建進展順利。

香港爆發第五波疫情，持續重創本地零售業，零售市場亦在防疫措施下備受打擊。儘管困難重重，我們會繼續致力刺激商場人流、帶動消費，為日後市況回轉及香港與中國內地恢復通關作好準備。

我們在中國內地的投資項目回報理想，五個營運中的商場二零二一年業績強勁。即使展望中國內地與香港日後恢復通關，我們仍然預期太古地產項目所在的中國內地城市對零售物業的需求依然殷切，來年租戶的銷售額亦預期穩步增長。

廣州市場持續有新辦公樓供應，料會對辦公樓租金構成下行壓力。北京的辦公樓吸納量增加，升勢未來料可持續，而由於核心地段的新供應有限，租金預計亦會回升。市場對上海辦公樓面需求預期堅挺，雖然非傳統商業區有新樓面供應，但由於核心中央商業區的樓面供應有限，租金料保持平穩。

我們現正在上海興業太古滙及南京西路之間的張園石庫門建築群進行更新升級。我們很榮幸獲委託負責這宗重要項目，為上海市營造創新的文化新地標。項目第一期預計於夏季開幕。

在北京，我們已簽署框架協議，計劃將三里屯一個公交維修設施改造成為商業中心。同樣位於北京的頤堤港二期項目亦正全力進行中，是公司旗下成績驕人的綜合發展項目頤堤港的擴展部份。

公司最近公布與西安城桓文化投資發展有限公司合作發展西安太古里項目。西安太古里位於西安市碑林區，毗鄰小雁塔歷史文化片區，佔地約一百三十萬平方呎，將發展成一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售及文化設施、酒店、服務式公寓及商業公寓。

我們也致力在大灣區開拓多個發展機遇，包括計劃於廣州市聚龍灣片區開發一個零售項目。

在邁阿密，隨著疫情緩和，當地零售銷售額持續回升。

在香港，太古地產正積極拓展多個新住宅發展項目，預期市場對住宅物業需求在中長期需求維持堅穩。最新的EIGHT STAR STREET項目推出三十七個預售單位，截至二零二二年三月八日已預售出二十八個。另外，黃竹坑的合資項目亦進展理想。我們亦已就位於柴灣的住宅項目接納換地要約。

我們繼續投資於發展優質住宅項目，鞏固買賣物業組合。二零二一年三月，新加坡EDEN二十個住宅單位全數售出，至於印度尼西亞雅加達和越南胡志明市，隨著當地發展日趨城市化、中產階層增長，加上高尚住宅物業供應有限，當地住宅物業市場可望平穩發展。太古地產位於雅加達的高尚住宅項目Savyavasa以及越南Empire City和The River的少數股權投資均進展良好。

受疫情和相關的旅遊限制措施影響，香港酒店業務仍然充滿挑戰。香港銀樾美憬閣精選酒店預計於今年分階段開業。中國內地的酒店業務受惠於國內旅遊需求強勁，預期會持續回升。邁阿密的酒店業務復甦進展良好。

與社區同行

太古地產愛心大使計劃於二零二一年慶祝成立二十周年。多年來我們的義工網絡不斷壯大，目前已覆蓋公司營運所在的多個城市，令義工服務的精神植根太古地產的企業文化。年內我們透過多項活動，慶祝及表揚計劃過去廿載取得的豐碩成果，包括在香港各物業組合舉辦巡迴展覽。

今年我們繼續投放資源推行青年展能計劃「太古地產Placemaking Academy」，並為畢業學員安排為期六個月的培訓，由他們親自策劃於二零二一年十二月舉辦的首個零廢活動「白色聖誕市集」，令這個年度社區節慶更添意義。

誠如主席所言，全球疫情尚未過去，我們將繼續努力，回饋社會，同心支持我們扎根已久的香港平穩復甦。二零二二年適逢太古地產五十周年誌慶，我們冀與全體員工，以及成就公司半世紀歷程的每一位，一同慶祝這重要里程碑。

展望將來，我們充滿希望。我謹藉此機會，向各位股東，以及我們珍視的合作夥伴衷心致謝。最後，我必須感謝太古地產傑出的團隊，由衷感激每一位同事謹守崗位，不辭勞苦地為公司作出貢獻。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二二年三月十日

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，亦計劃在東南亞市場作選擇性的擴展。

五、審慎管理資本

我們計劃維持強健的資產負債水平，以審慎及具目標性的原則作項目投資及融資。

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

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



管理層論述 及分析



香港太古廣場

業務評述

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	6,193	6,555
零售物業	5,785	5,245
住宅	474	454
其他收入 ⁽¹⁾	102	101
物業投資	12,554	12,355
物業買賣	2,443	312
酒店	894	641
總收入	15,891	13,308
營業溢利/(虧損)		
物業投資		
來自營運	8,283	8,504
出售投資物業權益	1,185	1,826
投資物業估值虧損	(1,947)	(4,465)
物業買賣	492	(49)
酒店	(174)	(310)
營業溢利總額	7,839	5,506
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,788	732
公司股東應佔溢利	7,121	4,096

⁽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。二零二一年，集團在中國內地和美國的投資物業分別錄得物業估值收益淨額港幣二十七億八千八百萬元及港幣二億三千萬元，而香港的投資物業則錄得物業估值虧損淨額港幣三十七億二千六百萬元。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。

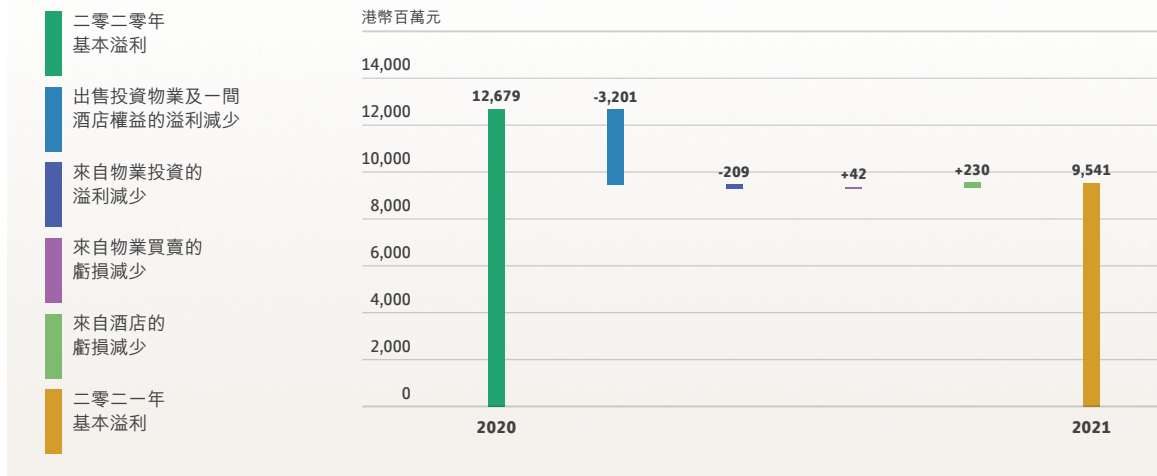
基本溢利對賬	註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		7,121	4,096
有關投資物業的調整：			
投資物業估值虧損	(a)	708	4,307
投資物業的遞延稅項	(b)	1,027	446
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	585	3,990
集團自用投資物業折舊	(d)	23	23
非控股權益應佔估值變動減遞延稅項		59	(108)
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	49	(26)
一間持有作為一項綜合發展項目部分的酒店之減值虧損	(f)	22	—
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(g)	(53)	(49)
公司股東應佔基本溢利		9,541	12,679
出售投資物業及一間酒店權益的溢利		(2,389)	(5,590)
公司股東應佔經常性基本溢利		7,152	7,089

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。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，估值收益/(虧損)由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (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) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備(而非按公平值)入賬。如果香港會計準則第40號不適用，作為綜合物業發展部分而長期持有的全資及合資酒店物業應作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或減少須記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (g) 香港財務報告準則第16號修訂了香港會計準則第40號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值(或兩者兼有)之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利

基本溢利變動



二零二一年公司股東應佔呈報溢利為港幣七十一億二千一百萬元，二零二零年則為港幣四十億九千六百萬元。

主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利由二零二零年的港幣一百二十六億七千九百萬元下跌港幣三十一億三千八百萬元至二零二一年的港幣九十五億四千一百萬元，主要反映出售香港投資物業權益的溢利減少。

二零二一年的經常性基本溢利(不包括出售投資物業權益的溢利)為港幣七十一億五千二百萬元，而二零二零年則為港幣七十億八千九百萬元，主要反映來自中國內地的租金收入增加及酒店業務的虧損減少，但大部分被來自香港的租金收入減少抵銷。

二零二一年來自物業投資的經常性基本溢利下降，主要由於來自香港的零售租金收入減少(部分反映二零二零年提供予租戶的租金支援之攤銷)以及缺少於二零二零年下半年出售的太古城中心一座辦公樓租金收入，部分被中國內地強勁的零售租金收入抵銷。

儘管香港辦公樓市場疲弱，我們的辦公樓物業組合堅穩，租用率高企。香港的零售物業組合受到疫情對入境旅遊的不利影響，但本地消費有所改善，疫情在二零二一年下半年亦大致受控；香港特別行政區政府(「香港特區政府」)推出消費券計劃亦帶動零售銷售額上升。

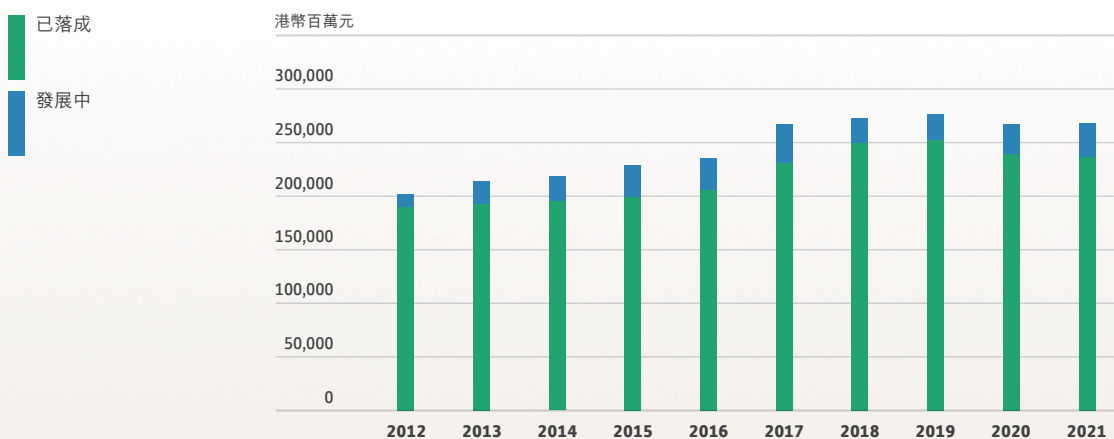
集團在中國內地的零售業績表現強勁，零售銷售額和租金收入總額大幅增加。本地需求強勁，疫情大致受控。

在美國，零售銷售額和租金收入總額增幅強勁。

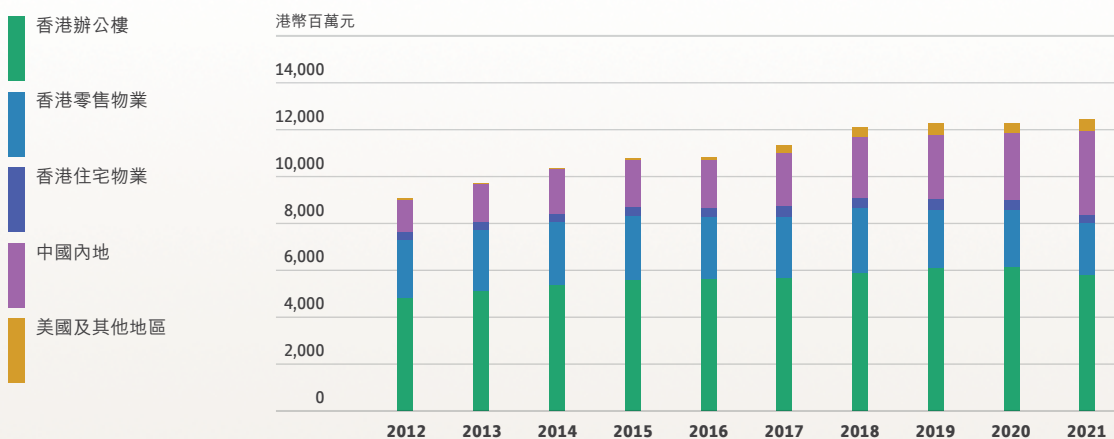
二零二一年物業買賣錄得輕微基本虧損，反映出售新加坡EDEN及美國Reach和Rise餘下單位以及撥備調整。

香港的酒店業務受到旅遊限制措施影響；中國內地及美國的酒店表現則較佳，虧損減少。

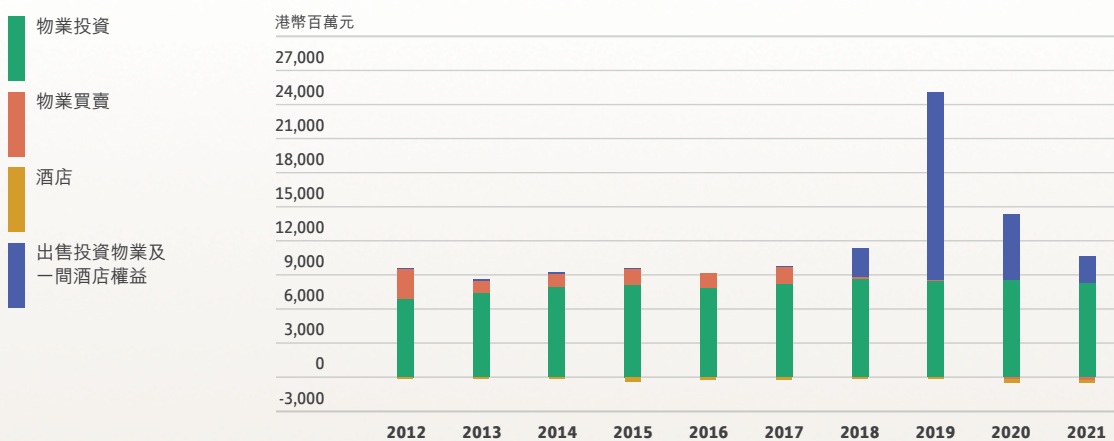
投資物業估值



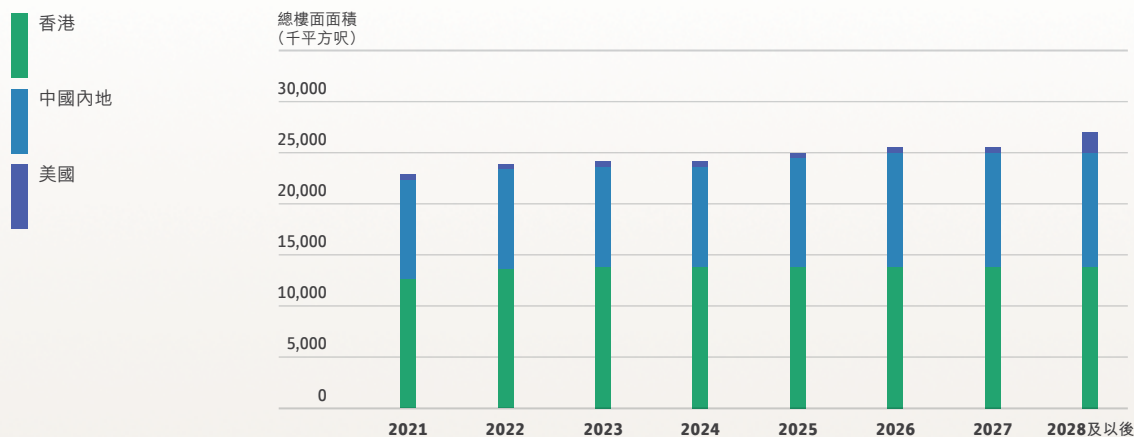
租金收入總額



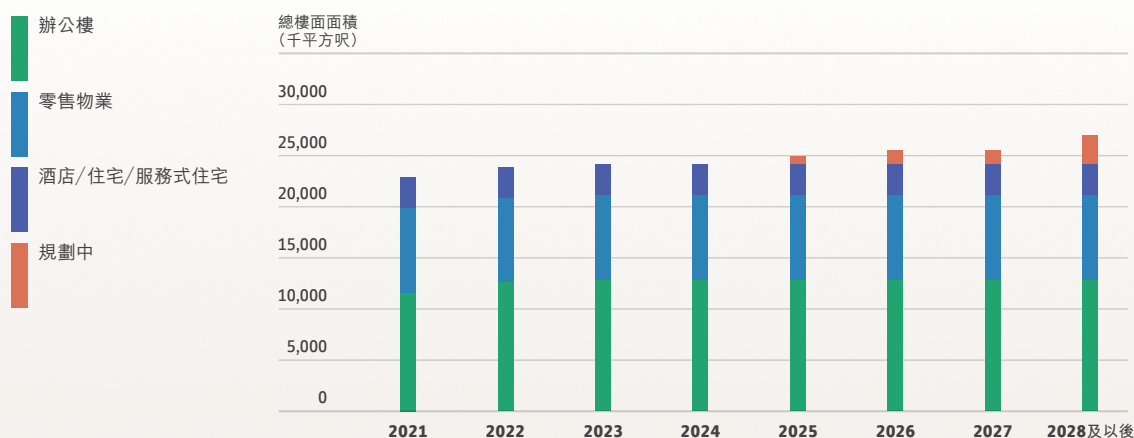
基本營業溢利



應佔已落成投資物業及酒店組合按地域劃分



應佔已落成投資物業及酒店組合按類別劃分



主要業務發展

二零二一年一月，集團開始推售香港星街小區 EIGHT STAR STREET 的單位。截至二零二二年三月八日，已預售出三十七個單位中的二十八個。

二零二一年三月，集團作出一項少數股權投資，於越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅部分）。該項目正在興建中，預計於二零二七年或之前分階段落成。

二零二一年三月，集團已售出全部二十個新加坡 EDEN 住宅單位。

二零二一年五月，集團將美國邁阿密 Brickell City Centre 項目一期住宅部分 Reach 和 Rise 近乎所有餘下單位售予一間機構買家。所有可供出售的單位已於年內售出。

二零二一年七月，集團與上海靜安置業(集團)有限公司成立合資管理公司，共同活化上海靜安區張園石庫門歷史建築群。

二零二一年八月，集團與北京市朝陽區人民政府及北京公共交通控股(集團)有限公司簽署合作協議，將北京公交集團位於三里屯的公交維修設施改造成文化商業地標。該設施毗鄰三里屯太古里發展項目。

二零二一年九月，位於前灘國際商務區、由集團與上海陸家嘴集團共同發展的零售項目前灘太古里正式開幕。這是集團在上海第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目。

二零二一年九月，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司接納香港特

區政府就香港柴灣一幅地皮的換地要約，所補地價約為港幣四十五億四千萬元。該項換地已於二零二一年十二月完成，預計地皮會重建為一個總樓面面積約六十九萬四千平方呎的住宅項目。

二零二一年十月，集團將邁阿密東隅出售予一間機構投資者，太古酒店仍是酒店的營運商。

二零二一年十二月，三里屯太古里西區(於北京三里屯太古里的延伸部分)開幕。

二零二二年三月，集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序成功以約人民幣二十五億七千五百萬元之對價獲取一幅位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施，以及酒店、服務式公寓和商業公寓。

物業組合概覽

於二零二一年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千零七十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百萬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四百一十萬平方呎。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(其中九百七十萬平方呎經已落成)。集團在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

業務評述

下表列出於二零二一年十二月三十一日，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	5.4	1.2	0.2	—	9.7
美國	—	0.3	0.3	—	—	0.6
總計	11.6	8.2	2.3	0.8	—	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	—	—	—	—	1.4	1.4
美國	—	—	—	—	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	1.2	—	—	—	2.9	4.1

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	2.3	0.8	2.9	27.0

⁽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。

買賣物業組合包括六個發展中的住宅項目(三個在香港，一個在印度尼西亞及兩個在越南)。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

下表列出於二零二一年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積(或預計總樓面面積)。

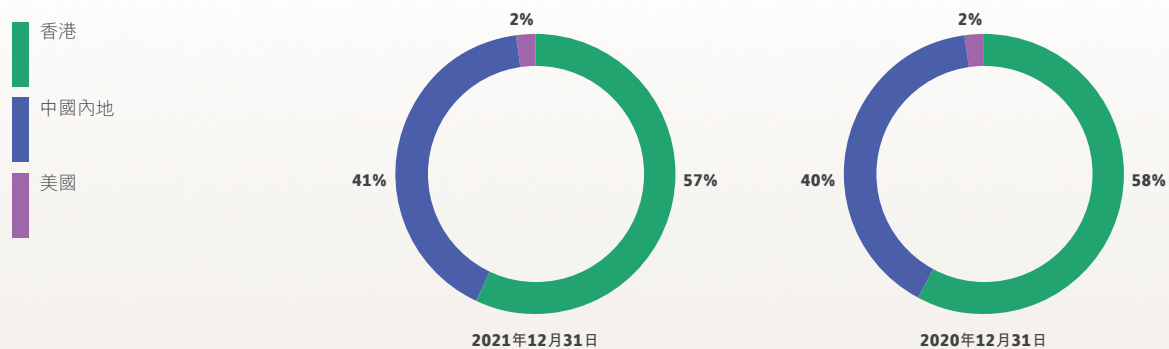
買賣物業

(集團應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

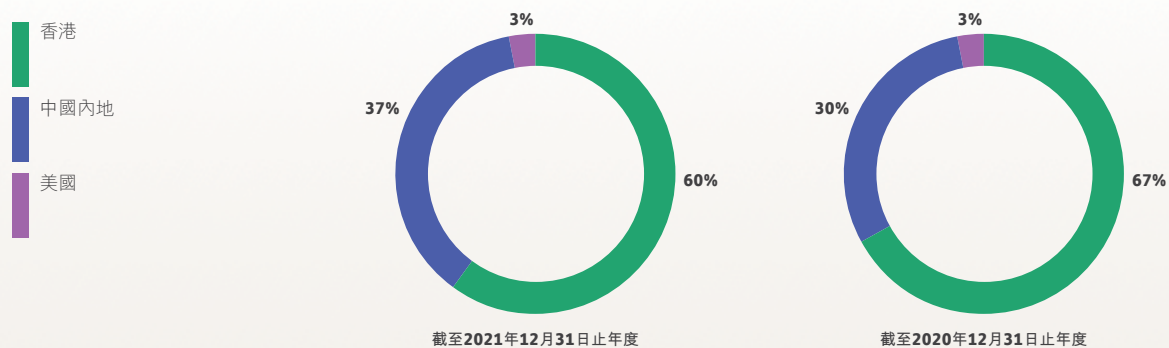
	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.7	0.7
美國及其他地區	3.0	3.0
總計	3.7	3.7

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

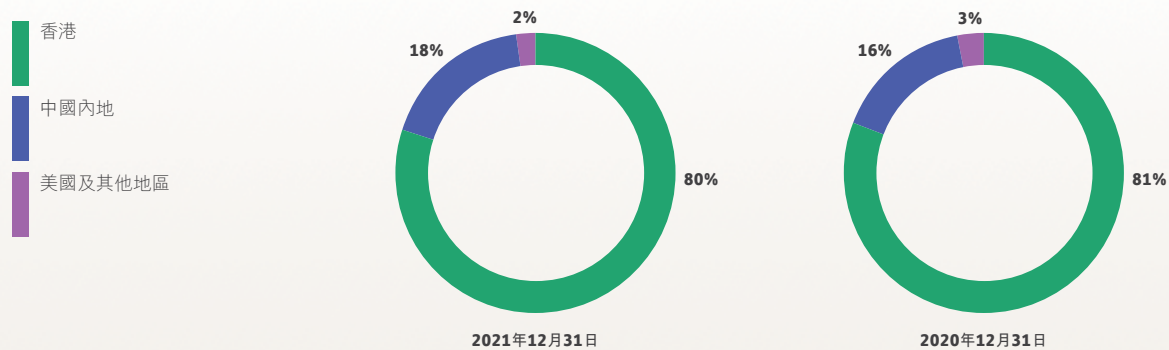
已落成投資物業總樓面面積(不包括酒店)



應佔租金收入總額



所用資產淨值



投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為九百萬平方呎。於二零二一年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣六十一億二千四百萬元。於二零二一年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千八百一十四億六千八百萬元，其中公司應佔權益為港幣一千七百一十五億八千六百萬元。

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 (於二零二一年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	100%
太古坊 — 港島東中心及太古坊一座	2,550,379	99%	100%
太古坊 — 其他辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	96%	50%/100%
其他 ⁽²⁾	1,158,595	90%	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。

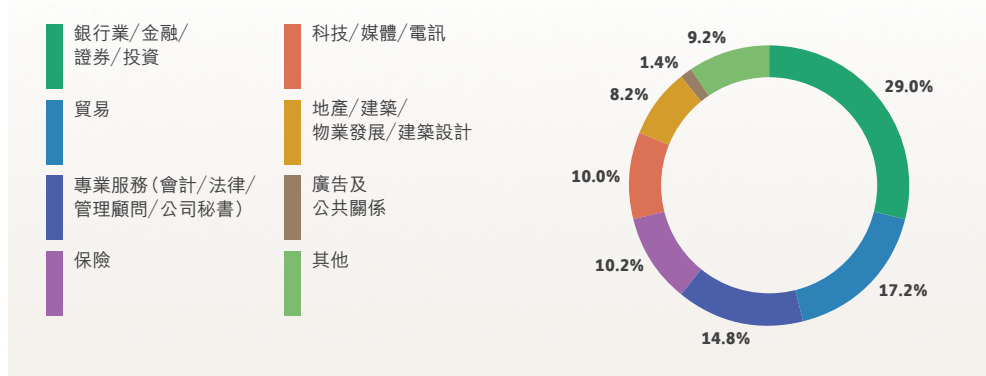
⁽²⁾ 其他包括東薈城一座(持有百分之二十權益)、栢克大廈(持有百分之五十權益)、皇后大道東8號(全資擁有)、軒尼詩道28號(全資擁有)及South Island Place(持有百分之五十權益)。

集團二零二一年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十七億九千四百萬元，較二零二零年減少百分之五，主要由於缺少於二零二零年下半年售出的太古城中心一座辦公樓租金收入。辦公樓市道疲弱，連續數個季度錄得負吸納量，反映需求疲軟及供應增加。然而，租賃業務在二零二一年下半年開始回升。我們的辦公樓物業組合堅穩，租用率高企。太古坊物業的續約租金上調。撇除出售太古城中心一座的影響，租金收入總額大致不變。於二零二一年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十七。

下圖列出於二零二一年十二月三十一日，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)

(於二零二一年十二月三十一日)



於二零二一年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零二一年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十一。



太古廣場

香港

太古廣場

二零二一年，太古廣場一座、二座及三座辦公樓的業績相對穩健，於二零二一年十二月三十一日的租用率提升至百分之九十八。新租戶包括荷蘭滙盈投資、安聯環球投資、滿地可銀行、MSCI Hong Kong、司韜資本、Diginex、邁哲睿律師行、思雅仕律師事務所、鼎新證券、Orient Wealth、庸和資產管理、和頓國際、嘉柏投資顧問、睿馬香港、棕熊資本、盛匯信息科技及Tetrion Capital。太盟投資、申萬宏源、紅杉資本及騰訊投資租用更多樓面。法國興業銀行、東方匯理銀行、香港金融管理局、穆迪、中國海外、遠洋地產、日本銀行、盈透證券、Visa、養和醫院、Neo Derm、英美煙草、Goodman、粵港澳大灣區產業基金、得基投資、天府集團、友利銀行、大鈺資本、Site Centres Capital、維信理財、農協投資、Old Peak、Comgest及日發證券均已續租。

太古坊

太古坊的太古坊一座及港島東中心業績表現強勁，於二零二一年十二月三十一日的租用率分別為百分之一百及百分之九十九。太古坊一座的新租戶有DFS Group；港島東中心的新租戶有凱捷。聯博香港、安進、SK海力士及Tiffany & Co.均已續租。

太古坊另有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），業績均表現堅穩，於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之九十六。新租戶包括AlphaSights、慧擇香港及南凌科技。Currenzie、安永及RDM Asia租用更多樓面。ADMIS Hong Kong、巴黎世家、Baroque HK、藍鐘、BMC Software、BSI、中煙英美煙草國際、亞洲足球商業開發有限公司、富衛、Gartner、GODIVA、IPC Information Systems、聯想、利寶國際保險、澳大利亞金融服務、贊華（香港）、RELX (Greater China)、三得利貿易（香港）、Triton Limited及Vodafone均已續租。

業務評述

South Island Place

South Island Place於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之八十八。租戶包括畢馬威會計師事務所、Fleet Management Limited、競爭事務委員會及南華早報。集團持有該發展項目百分之五十權益。

香港辦公樓市場展望

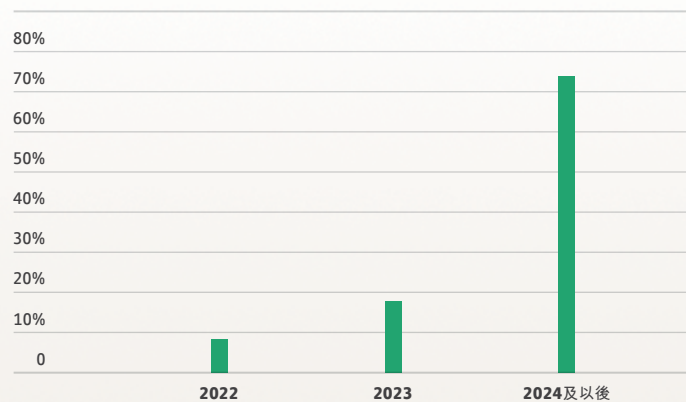
香港辦公樓市場的需求將受到空置率上升和供應過剩的不利影響。來自中區和九龍東的競爭加劇，對租金造成下調壓力，但展望日後與中國內地逐步恢復通關及穩健的金融

市場，將增加甲級辦公樓面的吸納量，特別是來自銀行和金融服務企業的需求。瑞士私人銀行瑞士寶盛將從中區搬遷至太古坊二座，租用九萬二千平方呎的樓面。我們的辦公樓物業組合佔市場有利地位、租用率高企，加上租戶多元化，需求維持穩定。

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）佔集團於二零二一年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之八點四於二零二二年期滿，另有佔該類租金收入百分之十七點七的租約將於二零二三年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零二一年十二月三十一日）



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。二零二一年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十二億九千六百萬元。於二零二一年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百五十億七千七百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百五十四億二千九百萬元。

香港零售物業組合主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心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 (於二零二一年 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	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	546,707	100%	20%/60%/100%
總計	3,158,369		

⁽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)。

疫情窒礙了大部分入境旅遊，社交距離亦削弱了本地消費。零售市場受到嚴重干擾，但年內已趨於穩定，本地需求於二零二一年下半年開始回升。二零二一年香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十一億九千一百萬元，比二零二零年下跌百分之十，部分跌幅反映二零二零年提供的租金支援之攤銷。

於二零二一年，太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額分別上升百分之二十七、百分之九及百分之二十二，而香港整體零售銷售額則上升百分之八。疫情在二零二一年下半年大致受控，香港特區政府推出消費券計劃亦帶動零售銷售額上升。更多人外出用餐對餐飲

行業有所幫助，惟一般時裝及配飾類租戶經營困難，奢侈品零售業務則表現不一。

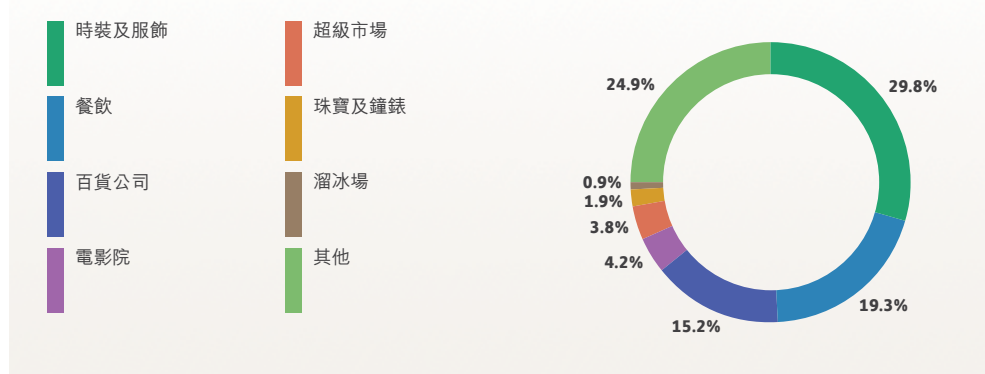
我們因應個別情況為租戶提供特定期限的租金支援，在二零二零年及二零二一年提供的租金支援按其剩餘租賃期攤銷。二零二一年提供的現金租金支援大為減少，若按現金租金支援計算，二零二一年的租金收入總額較二零二零年高百分之五。

年內旗下商場近乎全部租出。

下圖列出於二零二一年十二月三十一日，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)

(於二零二一年十二月三十一日)



東薈城 名店倉

香港



於二零二一年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零二一年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔香港零售總面積約百分之二十六。

太古廣場購物商場

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

購物商場於年內近乎全部租出。儘管市場經營困難，租戶變更仍按照計劃進行，引入新穎及體驗式的零售品牌。新租戶包括Acqua Di Parma、André Fu Living、布克兄弟、Cô Thành、Ermenegildo Zegna、芬迪(男裝)、上林茶舍、La Vache!、歐舒丹、Marimekko、O.N.S、Sweaty Betty、The

Holiday Project、魚治及WellWellWell。愛馬仕、盟可睭、白鯨、梵克雅寶及積家租用更多樓面。Balmain Paris、蔻依及Thai Basil搬遷至商場內其他舖位。Masterpiece by King Fook、溥儀眼鏡及The Continental重新裝修其店舖。

太古城中心

太古城中心是港島區最大的購物商場，總樓面面積約一百一十萬平方呎。這六層高的商場共有超過一百七十間商店和餐廳、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個室內停車位。租戶組合的優化、商場的推廣和活動使其成為別具吸引力的購物、餐飲和娛樂中心。

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零二一年內全部租出。新租戶包括CHARLES & KEITH、中國

建設銀行(亞洲) — 貴賓理財中心、餃子馱、Marella、Mr Simms Olde Sweet Shoppe、Mushroom、OGAWA、Pedder Red、Pret A Manger及數碼通。英國馬莎、Oliver's Super Sandwiches及意粉屋租用更多樓面。ASHWORTH、CSL、Häagen-Dazs、Museum Context、Nail Bar、Optical 88 Family Eyecare及ORiental TRaffic搬遷至太古城中心內其他舖位。eGG Optical Boutique、Brooks Brothers、時間廊、Godiva Chocolatier、Greyhound Café及Tommy Hilfiger租用的樓面重新裝修。

東薈城名店倉

東薈城名店倉是香港最大的名牌折扣商場，共有約二百間商店和餐廳，鄰近旅遊景點和便捷的交通網絡(香港國際機場和港珠澳大橋)，對本地顧客及遊客兼具吸引力。商場於二零二一年內全部租出。主要租戶為阿迪達斯、博柏利、Calvin Klein、cdf Beauty、蔻馳、豐澤、I.T/i.t、MCL東薈

城、耐克、Polo Ralph Lauren、TaSTe及優衣庫。新租戶包括Bose、Bricks House、Descente、Duty Zero、Kenzo、L.D.K Ufufu Café、Maryling、Rue Madame及Venchi。

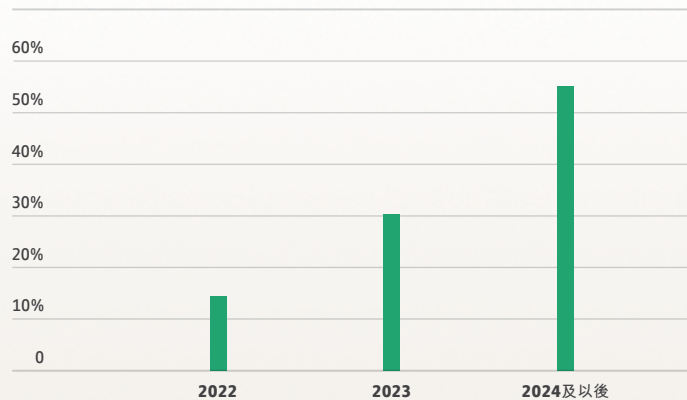
香港零售市場展望

香港零售市場在二零二一年出現反彈，但復甦步伐受到二零二二年一月開始的第五波疫情衝擊，市場亦受制於抗疫限制措施。儘管面對挑戰，我們會持續投資旗下商場(包括創新技術)，優化租戶組合及舉辦以客為本的營銷活動，為日後市況回轉及香港與中國內地恢復通關作好準備。

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)佔集團於二零二一年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十四點四於二零二三年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十點四的租約將於二零二三年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)



業務評述

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。於二零二一年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之六十八。由於疫情關係，集團租賃住宅投資物業的需求主要來自本地市場。

發展中的投資物業

太古坊二座

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」。幕牆安裝和室內裝修工程正在進行中，預計重建計劃將於今年稍後完成。

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。項目正進行上蓋工程，預計於二零二三年落成。

其他

華廈工業大廈(船塢里8號)及仁孚工業大廈(英皇道1067號)

二零一八年，集團就該兩幅香港用地申請強制售賣，土地審裁處已於二零二二年二月作出仁孚工業大廈的強制拍賣令。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，一間集團持有百分之五十權益的合資公司就該用地申請強制拍賣。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

集團自二零二零年十一月起推售位於香港太古城住宅項目的二千一百二十三個停車位。截至二零二二年三月八日，其中一千二百三十五個停車位已售出。一千二百零二個停車位的銷售已於二零二一年確認。

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合樓面面積合共為一千八百萬平方呎(其中集團應佔權益為一千一百一十萬平方呎)。已落成物業共一千四百萬平方呎，四百萬平方呎正在發展中。二零二一年，來自中國內地投資物業的應佔租金收入總額為港幣五十三億五千七百萬元。於二零二一年十二月三十一日，集團中國內地投資物業估值為港幣一千零八十六億二千四百萬元，其中集團應佔權益為港幣七百一十一億二千五百萬元。

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)				應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他	規劃中	
<u>已落成</u>					
北京三里屯太古里	1,778,923	1,609,460	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	1,188,727	1,188,727	—	—	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	—	—	100%
其他	2,917	1,458	1,459	—	100%
小計	13,986,820	12,289,078	1,697,742	—	
<u>發展中</u>					
北京頤堤港二期 ⁽²⁾	4,045,964	—	—	4,045,964	35%
總計	18,032,784	12,289,078	1,697,742	4,045,964	

⁽¹⁾ 包括酒店及作投資部分的租賃物業。

⁽²⁾ 以辦公樓主導的綜合發展項目，現正在規劃中，計劃分兩個階段於二零二五年年中及二零二六年落成。

二零二一年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額增加百分之二十四至港幣三十五億六千一百萬元，主要反映零售銷售額上升及人民幣升值。

零售

中國內地已落成的零售物業組合總樓面面積合共為七百八十萬平方呎(其中集團應佔權益為五百四十萬平方呎)。二零二一年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額增長百分之二十九至港幣四十三億九千九百萬元。撇除租金支援攤銷和人民幣升值的影響，集團應佔租金收入總額上升百分之十七。於二零二一年十二月三十一日，集團中國內地已落成零售物業的估值為港幣六百九十三億七千四百萬元，其中公司應佔權益為港幣五百零七億元。

業務評述

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 (於二零二一年 十二月三十一日)	應佔權益
北京三里屯太古里 ⁽¹⁾	1,609,460	97%	100%
廣州太古滙	1,472,730	99%	97%
北京頤堤港	939,493	100%	50%
成都遠洋太古里	1,355,360	96%	50%
上海興業太古滙	1,173,459	97%	50%
上海前灘太古里 ⁽²⁾	1,188,727	90%	50%
廣州滙坊	90,847	98%	100%
總計	7,830,076		

⁽¹⁾ 包括二零二一年十二月正式開幕的三里屯太古里西區。

⁽²⁾ 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

儘管中國內地一些城市再出現零星疫情，二零二一年的零售銷售額強勁增長。本地需求強勁，特別是鐘錶、珠寶和其他奢侈品類，反映中國內地持續的出境旅遊限制以及地方當局普遍有效控制疫情。奢侈品牌和國際品牌租戶業績優秀並欲租用更多樓面。二零二一年，集團中國內地應佔零售銷售額上升百分之三十。北京三里屯太古里及頤堤港、廣州太古滙、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額於二零二一年分別上升百分之二十七、百分之十一、百分之三十三、百分之二十二及百分之二十九，而中

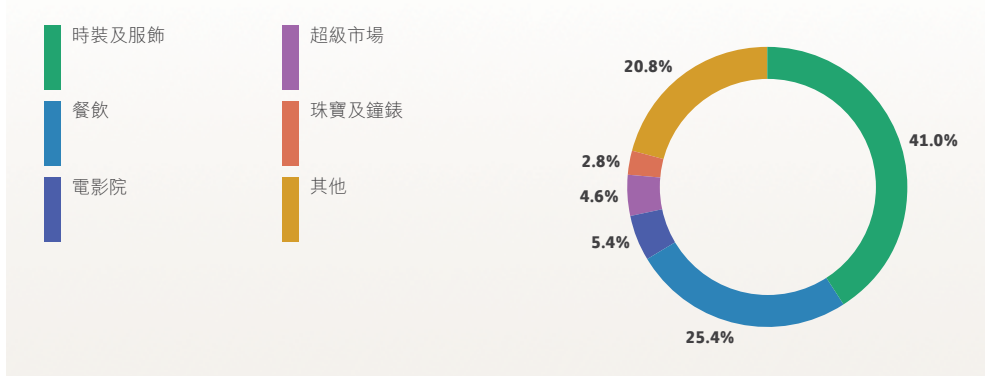
國內地整體零售銷售額則上升百分之十三。前灘太古里於二零二一年九月三十日開幕。

計入人民幣兌港幣升值百分之七後，二零二一年集團中國內地零售物業租金收入總額上升百分之二十七至港幣三十一億六千八百萬元。撇除租金支援攤銷和人民幣升值的影響，租金收入總額上升百分之十六。

下圖列出於二零二一年十二月三十一日，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)

(於二零二一年十二月三十一日)



於二零二一年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二一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十六。

北京三里屯太古里

三里屯太古里位於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區、北區和西區三個相鄰的零售區域，共有約二百八十七間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚當代時裝及生活品牌，租戶包括阿迪達斯、蘋果、海恩斯莫里斯、星巴克臻選及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零二一年，拉夫勞倫之家和ARKET在商場開設中國內地第一間店舖，絲芙蘭亦在商場開設其北京旗艦店。新租戶包括& Other Stories、歐瓏、卡紛、迪奧、高得運、赫行、昂跑、Volcom、百加得俱樂部及COMMUNE。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、設計師時裝及生活品牌零售商，租戶包括Dover Street Market Beijing、巴黎世家、羅意威及盟可睐。二零二一年的新租戶包括亞歷山大麥昆、尚美、古馳、Maison Kitsune、瑪尼及摩奈。

三里屯太古里西區總樓面面積為二十九萬三千四百零五平方呎，於二零二一年十二月正式開幕。所有樓面已獲租戶承租，包括優衣庫北京三里屯全球旗艦店、耐克北京品牌體驗店、DKL迪桑特動力實驗室全球體驗中心及北京首間陶陶居酒家和東京牛奶芝士工坊。

二零二一年三里屯太古里的租金收入總額令人滿意，零售銷售額上升百分之二十七。於二零二一年十二月三十一日，租用率為百分之九十七，預計三里屯太古里西區的穩定成本收益率將為高個位數。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，商場於二零二一年慶祝開業十周年。租戶包括葆蝶家、卡地亞、香奈兒、迪奧、古馳、愛馬仕、I.T、路易威登、聖羅蘭、梵克雅寶、優衣庫、維多利亞的秘密、方所書店及Ole精品超級市場。二零二一年的新租戶包括ABC料理工作室、阿迪達斯、寶珀、嬌韻詩、COS、肌膚之鑰、迪桑特、ELLE路易士·嘉瑪髮廊、意拾光、菲歐曼、斐登、gaga 品牌旗艦店、吉吉娜、金鵝、JUICE、珞珞、法兒曼、little MO&Co.、麥吉、耐克、寶曼蘭朵、SNIDEL、宋·SONG Café、熟客·星馬印料理、超級猩猩、鮭·半藏、踏比鷗、太二前傳、鋒壹碗、東京牛奶芝士工坊、頑石小館及喜家德。

太古滙二零二一年的租金收入總額增長強勁。零售銷售額上升百分之三十三，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市場營銷和推廣。於二零二一年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

北京頤堤港

頤堤港商場位於北京朝陽區將台片區，直通北京地鐵14號綫，毗鄰機場高速公路。租戶包括摩納哥會館、i.t、Massimo Dutti、無印良品、特斯拉、西西弗書店、BHG精品超市及一間設有七間放映廳、一千個座位的CGV星星影城。二零二一年的新租戶包括亞瑟士&火柴棍、黛安·馮·芙斯汀寶、梵幾、IRO、LESS、曼尼陀、MLB、搜特聚、素然、楊梅紅藝術教育、LADY M及摩登泰。商場正成為北京東北部重要的時裝及時尚購物中心。

於二零二一年十二月三十一日，商場的租用率為百分之一百。二零二一年的零售銷售額上升百分之十一，租戶組合已進行優化。

成都遠洋太古里

成都



成都遠洋太古里

成都遠洋太古里位於成都錦江區，為春熙路/太慈寺購物區的一部分，是集團在中國內地第二個「太古里」項目。租戶包括蘋果、卡地亞、古馳、愛馬仕、I.T、無印良品、方所書店、Olé精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。二零二一年的新租戶包括卡哈特 WIP、Delicates、大疆、阿瑪尼彩妝、G-SHOCK、MAIA ACTIVE、OURBakery、皮爾馬可裡尼、Randomevent、RAPL、Solestage 及史黛芙。二零二一年，始祖鳥、柏芮朵、Denham、diptyque、盟可睐、Thom Browne及ZARA 在商場開設店舖或將其店舖升級為旗艦店。

二零二一年的零售銷售額上升百分之二十二，反映優化後的租戶組合及強勁的市場營銷傳訊。該項目正在鞏固其作為成都和中國內地西部高端購物和休閒地標的地位。於二零二一年十二月三十一日，租用率為百分之九十六。

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、COS、diptyque、迪士尼商店、嬌蘭、i.t、凱卓、露露樂蒙、Nike Kicks Lounge、蔚來、彪馬、SPACE、特斯拉、ZWILLING HOME、上海總會、何洪記及一間超·生活超級市場。二零二一年的新租戶包括Abercrombie & Fitch、BAO BAO ISSEY MIYAKE、鉅時盟、卡紛、登喜路、黛安·馮·芙斯汀寶、傑尼亞、金鵝、萬國、MARNI MARKET、MaxMara、菲拉格慕、上海灘及SOLO X。

二零二一年商場的零售銷售額上升百分之二十九。於二零二一年十二月三十一日，租用率為百分之九十七。

上海前灘太古里

前灘太古里位於上海浦東新區前灘，是集團與上海陸家嘴金融貿易區開發有限公司的附屬公司共同發展的零售項目，總樓面面積為一百一十八萬八千七百二十七平方呎，約有二百五十間店舖。這是集團在上海的第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目。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。該項目連接匯聚三條地鐵線的換乘車站。

前灘太古里採用低密度、里巷交錯的設計布局。項目聚焦「Wellness」和可持續發展，地面提供八萬六千方呎綠化空間，並有一條八十米長的景觀廊橋橫貫上方，讓遊人遠眺前灘公園及黃浦江的景緻；屋頂設有緩跑徑、綠化及休憩空間，串聯商舖和餐廳。

項目於二零二一年九月正式開業並開始帶來租金收入。租戶包括愛彼、巴黎世家、寶格麗、卡地亞、迪奧、芬迪、阿瑪尼、古馳、愛馬仕、羅意威、路易威登、盟可睐、普拉達、聖羅蘭、Tiffany & Co.、Zegna、中國內地第一間MOVIE MOVIE電影院及上海最大的蔦屋書店。

自開業以來，零售銷售和人流一直強勁。截至二零二一年十二月三十一日，租戶已承諾(包括簽署承租意向書)租用百分之九十的零售樓面，百分之五十九的可出租零售樓面已開業，預計項目的穩定成本收益率將為高個位數。

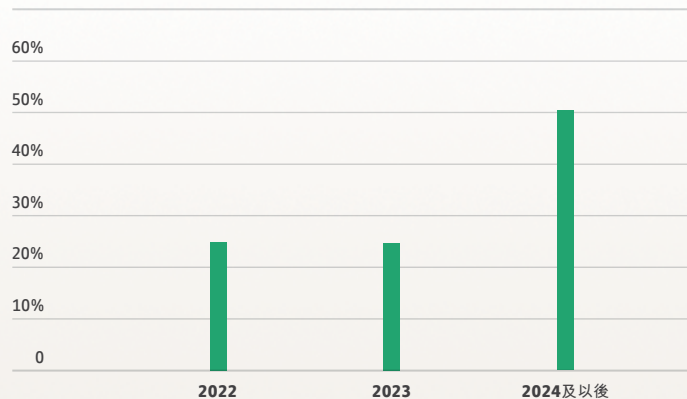
中國內地零售市場展望

預計總體零售市況將會維持正面。即使展望中港兩地日後恢復通關，我們仍然預期集團業務所在的中國內地城市在二零二二年對零售樓面的需求依然普遍強勁。國際品牌商戶正在中國內地尋找樓面展示其品牌。預計廣州、成都和上海的國際奢侈品牌商戶對零售樓面的需求殷切，上海的時裝、化妝品和時尚生活品牌及餐飲行業商戶對零售樓面的需求將會平穩，而北京的時裝、時尚生活和服裝品牌商戶對零售樓面的需求將會堅穩。

下圖列出所示期間租約期滿的中國內地零售物業(當中並無承諾續租或新訂租約)佔集團於二零二一年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二一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九於二零二二年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十四點七的租約將於二零二三年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)



業務評述

辦公樓

中國內地已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百一十萬平方呎(其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎)。二零二一年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額上升百分之十一至港幣八億八千萬元。於二零二一年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣二百三十億五千九百萬元，其中公司應佔權益為港幣一百四十四億六千七百萬元。

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

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 (於二零二一年 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	93%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	100%	50%
總計	4,148,897		

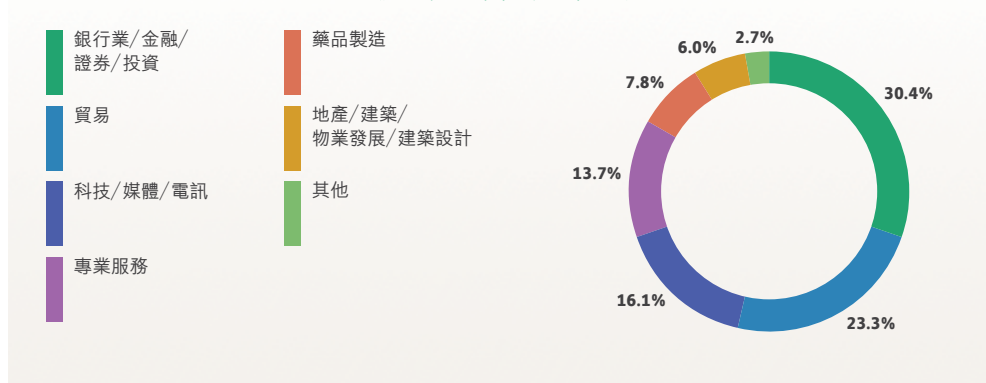
二零二一年，北京和上海市場對辦公樓樓面的需求有所改善，吸納量普遍上升，但廣州則疲弱。新增供應令廣州辦公樓租金受壓，而上海和北京的辦公樓租金回升，反映空置率減少。

二零二一年集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額上升百分之六至港幣三億八千萬元(已計入人民幣兌港幣升值百分之七)。儘管廣州辦公樓樓面需求疲弱並有新增供應，以人民幣計算，租金收入總額大致相若。

下圖列出於二零二一年十二月三十一日，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)

(於二零二一年十二月三十一日)





頤堤港

北京

於二零二一年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零二一年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔中國內地辦公樓總樓面面積約百分之四十七。

廣州太古滙

廣州太古滙共有兩座辦公樓。二零二一年，市場對辦公樓樓面的需求疲弱，租金受壓。於二零二一年十二月三十一日，租用率為百分之九十五。租戶包括佳能、滙豐、微軟及豐田。香奈兒及易娛於二零二一年租用更多樓面。二零二一年的新租戶包括羅氏診斷、瑞銀證券及施華洛世奇。

北京頤堤港

於二零二一年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十三。市場對辦公樓樓面的需求從二零二一年第三季度開始有所改善。主要租戶為科技、媒體、電訊及金融公司。租戶包括華特迪士尼、孩思樂、羅爾斯羅伊斯及西

雲。酷澎於二零二一年租用更多辦公樓樓面。二零二一年的新租戶包括亞馬遜、喜得、慷孚沃德、得斯威及斯倫貝謝。

上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓，於二零二一年十二月三十一日，租用率為百分之一百，需求在二零二一年有所改善。主要租戶為金融服務公司、製藥公司、律師事務所、遊戲公司和零售商。租戶包括艾伯維、安宏、阿里巴巴、聯博匯智、愛茉莉、愛彼、中國銀行、黑石、高偉紳、華人文化、熙維、藝電、禮來、方達、斯之道、方源、高富諾、海恩斯莫里斯、海瑞溫斯頓、亨氏、漢坤、科爾伯格·克拉維斯·羅伯茨、仲量聯行、羅斯柴爾德、濤合及華納兄弟。巴麗、曼林、香奈兒、中信資本、捷尼賽思、吉米周、君合、速波賽爾及范思哲於二零二一年租用更多樓面。二零二一年的新租戶包括藹睦、百歐恩泰、義威及茵赫。

業務評述

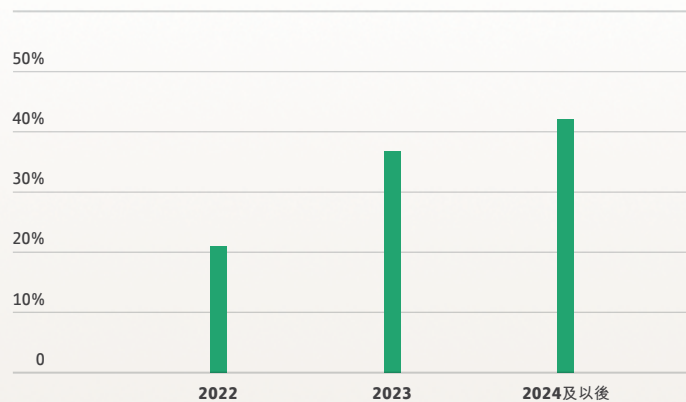
中國內地辦公樓市場展望

廣州市場持續有新辦公樓供應，料會對辦公樓租金構成下調壓力。北京的辦公樓吸納量增加，升勢未來料可持續，而由於核心地段的新供應有限，租金預計會回升。市場對上海辦公樓樓面的需求預期會堅挺，雖然非核心地區有新樓面供應，但由於核中央商業區的樓面供應有限，租金料保持平穩。

下圖列出所示期間租約期滿的中國內地辦公樓物業(當中並無承諾續租或新訂租約)佔集團於二零二一年十二月份(截至十二月三十一日止)的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十一點一於二零二二年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十六點八的租約將於二零二三年期滿。

辦公樓租約期滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)



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。

二零二一年服務式住宅的表現有所回升。截至二零二一年十二月三十一日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鑄舍的入住率分別為百分之八十八、百分之五十六及百分之九十二。

中國內地服務式住宅市場展望

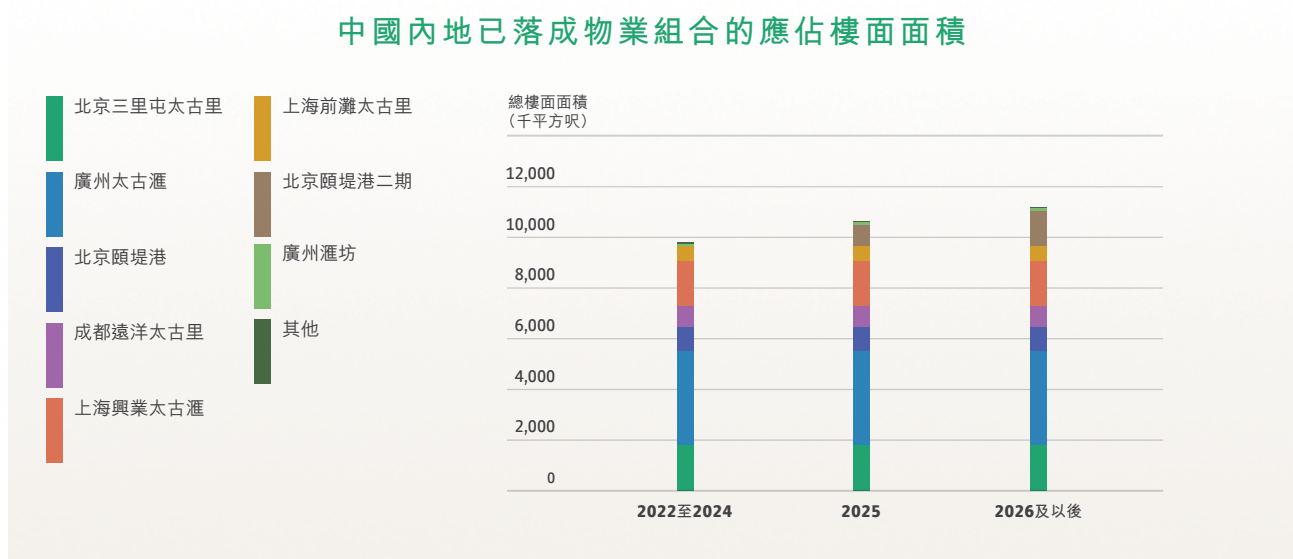
預期二零二二年服務式住宅的業績將會保持穩定。

發展中的投資物業

北京頤堤港二期

頤堤港二期是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是與遠洋集團共同發展的辦公樓主導綜合發展項目。項目計劃分兩個階段，於二零二五年年中及二零二六年落成。挖掘工程經已完成，現正進行打樁工程。集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

下圖列出中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。



其他

上海張園

二零二一年七月，集團與上海靜安置業(集團)有限公司成立一間合資管理公司。這間集團持有百分之六十權益的公司將參與活化及管理上海靜安區張園石庫門歷史建築群。活化升級後建築群的地面總樓面面積為六十四萬五千八百四十平方呎，地下空間為七十五萬三千四百八十平方呎。項目包括四十三組、約一百七十幢兩層或三層高的石庫門建築，項目連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。於二零二一年十二月三十一日活化升級工程正在進行中，計劃分兩期於二零二二年及二零二五年竣工及開幕。集團並無擁有該建築群的權益。

西安太古里

二零二二年三月，集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序成功獲取一幅位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地總佔地面積約一百三十萬平方呎，預計將發展為西安太古里，一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施，以及酒店、服務式公寓和商業公寓，估計地面及地下空間總樓面面積約為二百九十萬平方呎，尚待進一步規劃。該聯合體乃公司與西安城桓文化投資發展有限公司共同組建。

BRICKELL CITY CENTRE

邁阿密



投資物業 — 美國

概覽

邁阿密 Brickell City Centre

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

Brickell City Centre 發展項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre，均於二零二零年售出）、一間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）。所有 Reach 和 Rise 餘下的單位經已售出。

二零二一年十月，集團完成出售該項目的邁阿密東隅酒店及服務式住宅，太古酒店仍屬酒店的營運商。

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

於二零二一年十二月三十一日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之九十八。二零二一年的零售銷售額上升百分之一百一十二。

Brickell City Centre 項目第二期「One Brickell City Centre」正在規劃中，將會是一個綜合發展項目。

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%
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	2,463,508	

⁽¹⁾ 指可出租/可出售樓面，不包括停車位、天台及通道區。

邁阿密市場展望

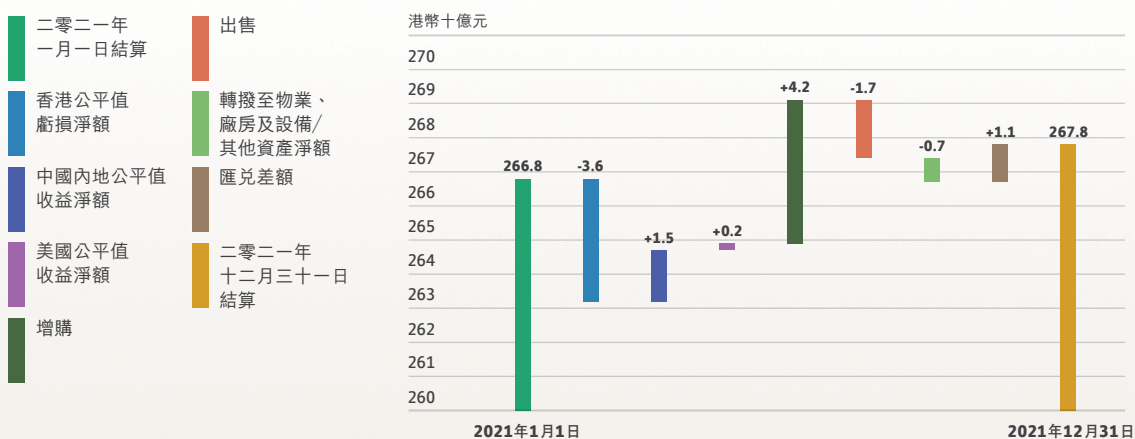
隨著邁阿密的疫情緩和，零售銷售額持續強勁回升。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二一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二千六百七十八億一千五百萬元，而於二零二零年十二月三十一日則為港幣二千六百六十八億三千一百萬元。香港零售及辦公樓投資物業估值下跌，而中國內地投資物業估值則上升。

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

投資物業變動



物業買賣

概覽

買賣物業組合包括六個發展中的住宅項目（三個在香港、一個在印度尼西亞及兩個在越南）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零二一年十二月三十一日）

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>發展中</u>			
<u>香港</u>			
– 灣仔 EIGHT STAR STREET	30,855	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178號	694,278	2025	80%
<u>印度尼西亞</u>			
– 雅加達南部 Savjayasa	1,122,728	2024	50%
<u>越南</u>			
– The River	846,201	2022	20%
– Empire City	7,131,624	2027	15.73%
<u>持作發展或出售</u>			
<u>美國</u>			
– 佛羅里達州羅德岱堡 ⁽¹⁾	不適用	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⁾ 該物業已於二零二二年一月完成出售。

香港

灣仔 EIGHT STAR STREET

這幅位於灣仔星街8號的用地正重新發展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。該項目正進行室內裝修工程，預計將於今年稍後落成。截至二零二二年三月八日，三十七個單位中有二十八個單位經已預售。

黃竹坑站第四期物業發展項目

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

柴灣內地段第178號

二零二一年九月，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司接納香港特區政府就香港柴灣一幅地皮的換地要約，所補地價約為港幣四十五億四千萬元，該項換地已於二零二一年十二月完成。預計地皮會重建為一個總樓面面積約六十九萬四千平方呎的住宅項目。地盤平整工程正在進行中，預計將於二零二五年落成。

香港住宅市場展望

在香港，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(包括三百九十個Reach單位及三百九十個Rise單位)發展作買賣用途。於二零二一年五月，近乎所有餘下的Reach和Rise單位已出售予一間機構買家。所有可供出售的單位已於年內售出，二十五個Reach單位和八十九個Rise單位的銷售於二零二一年確認。

新加坡

位於第10郵區德雷葛園2號的EDEN提供二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。所有單位已於二零二一年三月售出，並於二零二一年確認。

印度尼西亞

二零一九年，集團與Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部一幅地皮。該土地正發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎，計劃於今年上半年展開上蓋工程。預計該項目提供超過四百個住宅單位，將於二零二四年落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。

越南

集團於二零二零年與City Garden Joint Stock Company達成協議，在越南胡志明市發展高尚住宅物業「The River」。該項目包括三座住宅大廈，合共提供五百二十五個高尚優質

單位。集團持有該項目百分之二十實際權益。截至二零二二年三月八日，已預售出約百分之九十的單位。

集團於二零二一年三月作出一項少數股權投資，於越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」(包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅)。該項目正在興建中，預計將在二零二七年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二二年三月八日，已預售出超過百分之四十五的單位。

印度尼西亞及越南住宅市場展望

在印度尼西亞雅加達及越南胡志明市，隨著當地發展日趨城市化、中產階層增長，加上高尚住宅物業供應有限，料將支撐住宅物業市場的平穩發展。

屋苑管理

集團管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由集團為太古股份有限公司重建的香港住宅物業「傲璇」。管理服務包括為住戶提供日常協助、管理、維修、清潔、保安以及翻新公用地方和設施。集團非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

集團於香港、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、北京及邁阿密的時尚生活品味酒店。邁阿密東隅於二零二一年十月不再由公司擁有，但仍由太古酒店管理。

公司旗下由太古地產管理的酒店中，香港的酒店受到持續的疫情相關旅遊限制措施影響，中國內地及美國的酒店表現則較佳。

二零二一年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業溢利(包括餐廳及計入中央成本)為港幣二千二百萬元。

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，平均客房收入及入住率均受到疫情的相關旅遊限制的不利影響。二零二一年，奕居位列 Condé Nast Traveller「香港十大最佳酒店」類別第三位及在《漫旅 Travel + Leisure》雜誌2021年「漫旅世界旅行獎」中被評為「中國前五最佳酒店」的第四位。

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，疫情相關的旅遊限制嚴重影響了平均客房收入及入住率。酒店在 Klook 客路「最佳浪漫酒店大獎」獲獎。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間提供九十九間客房的高尚酒店。二零二一年的入住率及平均客房收入均回升。酒店於二零二一年在《漫旅 Travel + Leisure》雜誌2021年「漫旅世界旅行獎」中被評為「中國前五最佳酒店」首位、「亞洲前十五最佳城市酒店」首位，以及「全球前一百最佳酒店」的第三位。京雅堂餐廳在 Time Out Food Awards 中獲譽為「年度酒店中式餐廳」，而 UNION 酒廊在「2021 飲迷酒吧行業頒獎盛典」中被譽為「最佳酒店酒吧」。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十九間客房的時尚生活品味酒店，公司持有其百分之五十權益。二零二一年的入住率及平均客房收入均回升。酒店獲 Time Out Beijing 評為最佳「年度酒吧戶外空間」及「年度酒店早午餐」，並在 LIFE ELEMENT「2021 年度最佳酒店大獎」(2021 Best Hotel Annual Awards) 中獲提名為「最佳商務酒店」(Best Business Hotel)。

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。平均客房收入及入住率受惠於國內強勁需求，但因疫情相關旅行限制而波動。酒店獲 Condé Nast Traveler、Travel + Leisure 及 TripAdvisor 頒發獎項，並位列 Destination Deluxe「Urban Hotel of the Year」第三位。謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮2021」獲頒「年度經典水療療程大獎」；TIVANO 餐廳及井酒吧在「2021 飲迷酒吧行業中西區頒獎盛典」獲頒發獎項。

鑄舍

鑄舍(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。二零二一年的平均客房收入及入住率強勁回升，國內需求強勁，餐飲業務復甦。酒店獲Condé Nast Traveler、Travel + Leisure及TripAdvisor頒發獎項。Frasca和隨堂里餐廳在《2021黑珍珠餐廳指南》中獲一鑽評級；謐尋水療中心的修復性面部護理療程在「中國養生與水療頒獎禮2021」獲頒「年度新穎面部療程大獎」。

邁阿密東隅

位於邁阿密Brickell City Centre的邁阿密東隅提供二百六十三間酒店客房及八十九個服務式住宅單位。酒店於二零二

一年十月出售予第三方，但仍由太古酒店管理。隨著疫情在邁阿密趨於穩定，入住率及平均客房收入強勁回升。酒店的Quinto la Huella餐廳獲Condé Nast Traveler評為「邁阿密最佳21家餐廳」(Best 21 Restaurant in Miami)；Sugar是佛羅里達州唯一獲得Big 7 Travel「最佳天台酒吧」(Best Rooftop Bars)獎項的酒吧。

太古餐廳

太古酒店在香港透過旗下酒店經營多間餐廳，亦有一間獨立經營的餐廳。太古廣場有奕居的The Continental(一間歐陸式餐廳)，太古坊有香港東隅的Mr & Mrs Fox(一間國際美食餐廳)，而PUBLIC café是一間在太古坊獨立經營的餐廳。

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
<u>已落成</u>		
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%
– 鑄舍 ⁽²⁾	213	50%
美國		
– 邁阿密東隅 ⁽³⁾	352	0%
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⁾ 自二零二一年十月起，邁阿密東隅(包括酒店大樓內的服務式住宅)已為第三方所擁有。

非太古地產管理的酒店

概覽

集團持有權益(但非負責管理)的酒店合共有三千一百四十二間客房。

酒店組合(非太古地產管理)

	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
– 港島香格里拉大酒店	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。

香港非太古地產管理的酒店業績受到疫情的不利影響，中國內地和美國非太古地產管理的酒店表現則較佳，平均客房收入及入住率均上升。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，酒店的 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

受疫情和相關的旅遊限制措施影響，香港酒店業務面對困境。視乎疫情的發展，香港銀樾美憬閣精選酒店可望於今年分階段開業。中國內地的酒店業務受國內旅遊需求強勁帶動，預期會持續復甦。邁阿密的酒店業務正逐步復甦。

集團致力發展「居舍系列」及「東隅系列」酒店品牌(作為我們綜合發展項目的重要元素)，並藉着透過管理第三方酒店業務擴展我們的業務範圍。

資本承擔

資本開支及承擔

二零二一年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣三十二億八千一百萬元（二零二零年：港幣十四億五千二百萬元）。於二零二一年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百四十五億元（二零二零年：港幣一百三十三億二千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣七千三百萬元（二零二零年：港幣七千六百萬元）。

二零二一年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十億一千萬元（二零二

零年：港幣五十七億七千萬元）。於二零二一年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣六十一億八千四百萬元（二零二零年：港幣五十三億三千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十七億七千七百萬元（二零二零年：港幣四十三億元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十一億四千六百萬元（二零二零年：港幣十三億三千萬元）的資金。

美國的投資物業及酒店於二零二一年的資本開支為港幣四千九百萬元（二零二零年：港幣六千五百萬元）。於二零二一年十二月三十一日並沒有資本承擔（二零二零年：港幣六百萬元）。

於二零二一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				承擔總額 ⁽¹⁾	有關合資公司的承擔 ⁽²⁾
	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 及以後 港幣百萬元	於2021年 12月31日 港幣百萬元	於2021年 12月31日 港幣百萬元
香港	3,281	5,783	1,448	872	6,397	14,500	73
中國內地	1,010	1,475	1,172	999	2,538	6,184	4,777
美國	49	—	—	—	—	—	—
總額	4,340	7,258	2,620	1,871	8,935	20,684	4,850

⁽¹⁾ 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十八億三千四百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十八億五千萬元。

⁽²⁾ 集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣十一億四千六百萬元的資金。

「WELLNESS」、社區與 零售體驗完美融和



發展亮點

上海前灘太古里

前灘太古里坐落於上海浦東國際商務區，一個總樓面面積達一百一十九萬平方呎的零售項目。設計傳承「太古里」品牌的精髓，採用開放式、里巷交錯的建築佈局。前灘太古里網羅多元化特色品牌、數碼創新及 Wellness 元素。項目在屋頂打造街區形態及大片綠化空間，由八十米長的悅目橋橫貫上方，將黃浦江景緻盡收眼底；至於位於環繞屋頂的「天空環道」長四百五十米，為上海首創的商場 AI 智能跑道。前灘太古里是太古地產社區營造的典範，並有助鞏固浦東作為消費中心的重要地位。



開業年份：**2021年**

逾**250間商舖**

逾**50個品牌**開設中國內地首店



欣慶開業十周年



發展亮點

廣州太古滙

位於廣州天河中央商務區的廣州太古滙是太古地產在中國內地大灣區的旗艦綜合發展項目。項目由一座高尚購物商場、兩座甲級辦公樓及一家文華東方酒店組成，於二零二一年慶祝開業十周年。開業十載以來，廣州太古滙創造了驕人成績，已成為市內的地標。項目共引入近一百五十個品牌首次進駐廣州，其中包括眾多國際一線品牌的首店及旗艦店，為當地零售市場樹立新標準。項目的辦公樓租用率堅穩，租戶包括知名國際企業。廣州太古滙自二零二一年起全面使用可再生電能，彰顯了太古地產支持「Business Ambition for 1.5°C」聯署運動的決心。

開業年份：**2011年**

約**200間**零售商舖

接近**150個**品牌

開設廣州首店

過去十年累計**39個**季度
錄得銷售額增長





開業年份：

2021年

為三里屯太古里項目

增加約 **20%** 樓面面積



創新城市更新項目， 延續三里屯太古里的 成功故事

發展亮點

北京三里屯太古里西區

二零二一年開業的三里屯太古里西區位於現有三里屯太古里零售發展項目的西側，樓高十層，面積約二十九萬三千四百平方呎，前身為雅秀大廈服裝市場。西區匯聚潮流時裝、餐飲、運動健康、生活品味和娛樂等業態。三里屯太古里西區將延續現有三里屯太古里的成功故事，吸引更多著名旗艦店及北京首店進駐。

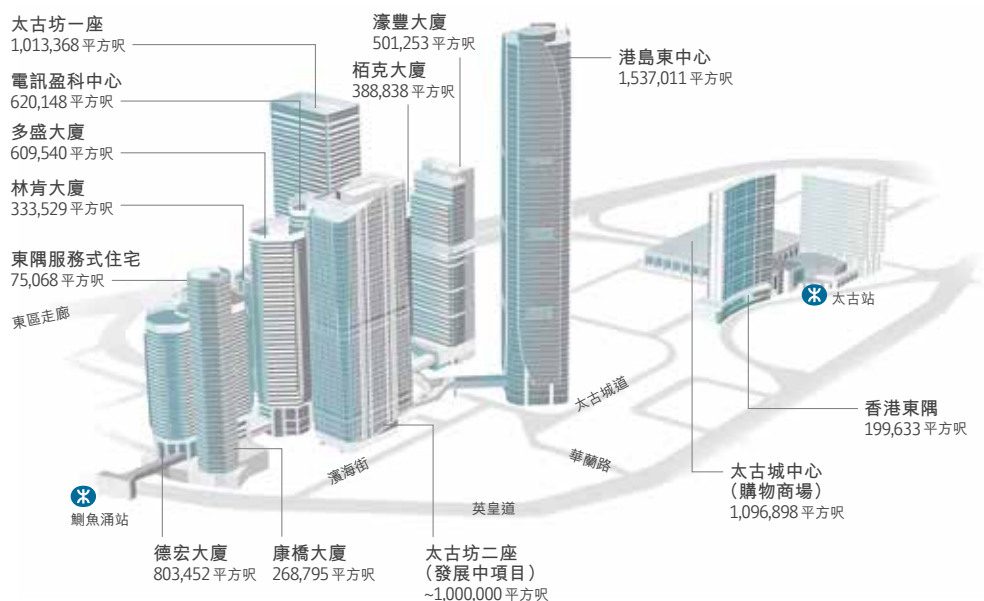




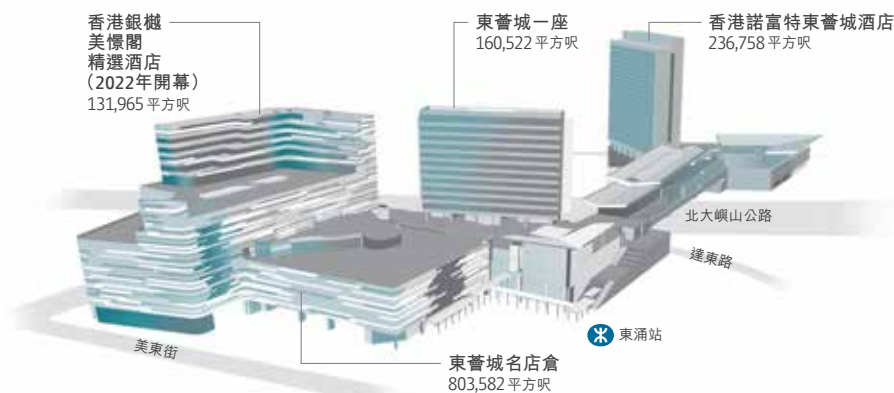
上海興業太古滙及張園

香港

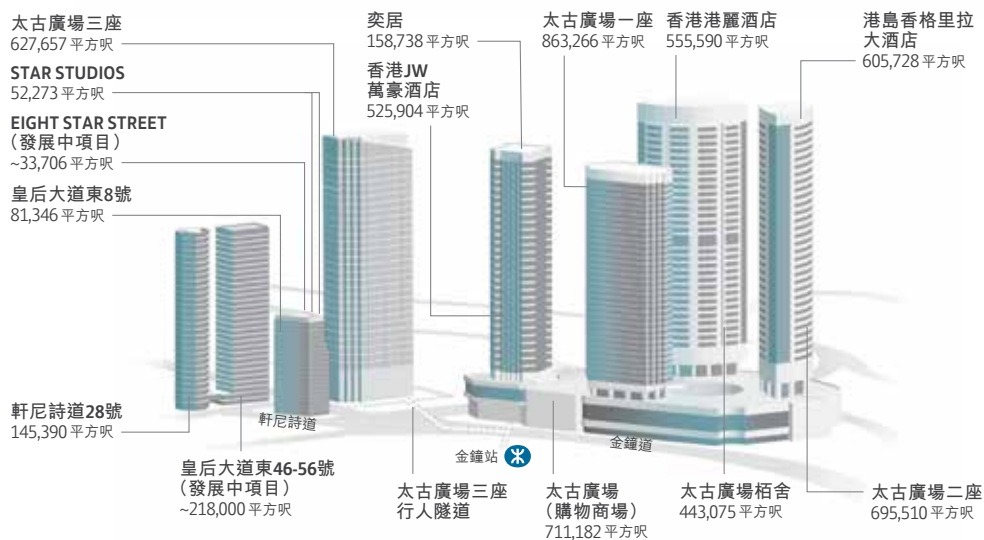
太古坊及 太古城中心



東薈城



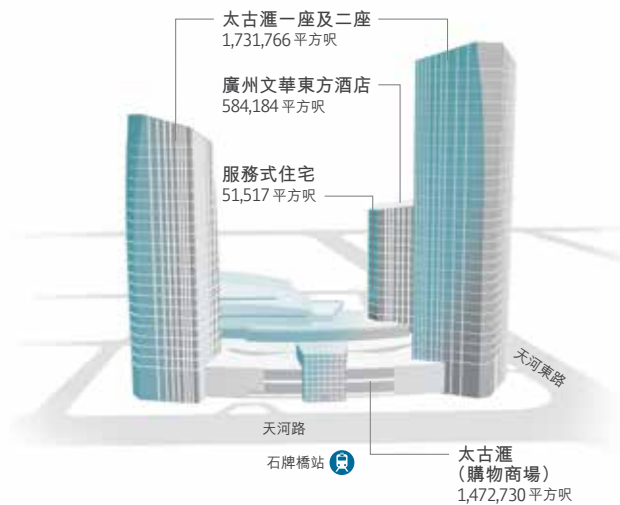
太古廣場



中國內地

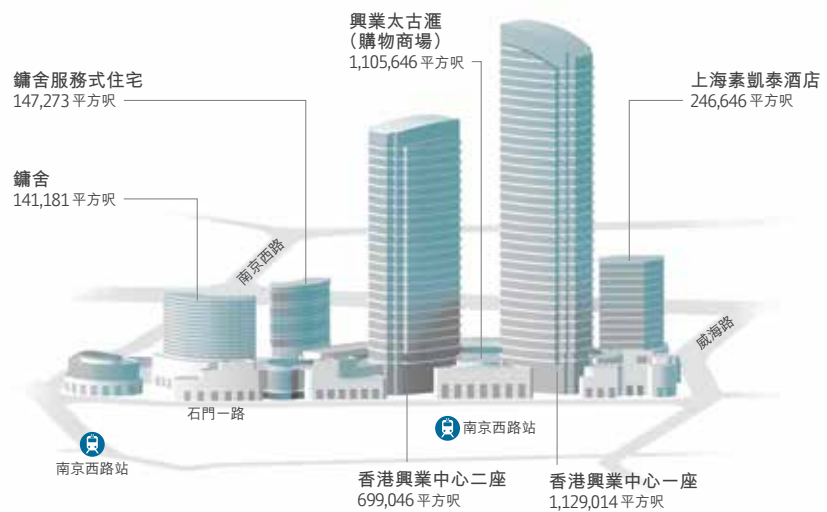
太古滙

廣州



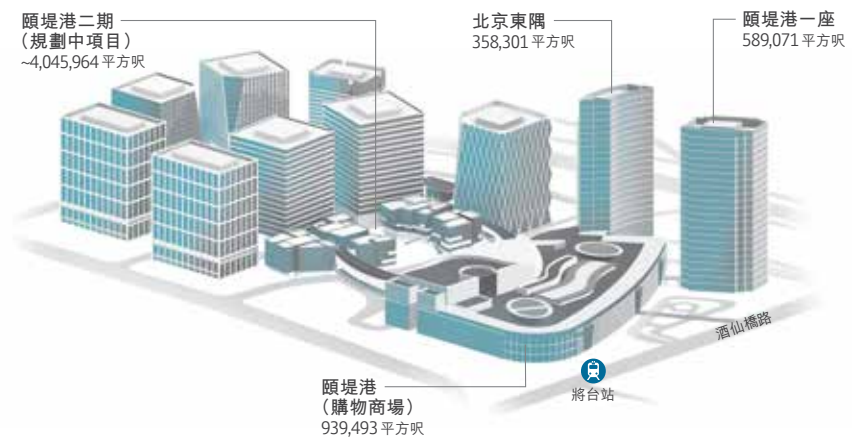
興業太古滙

上海



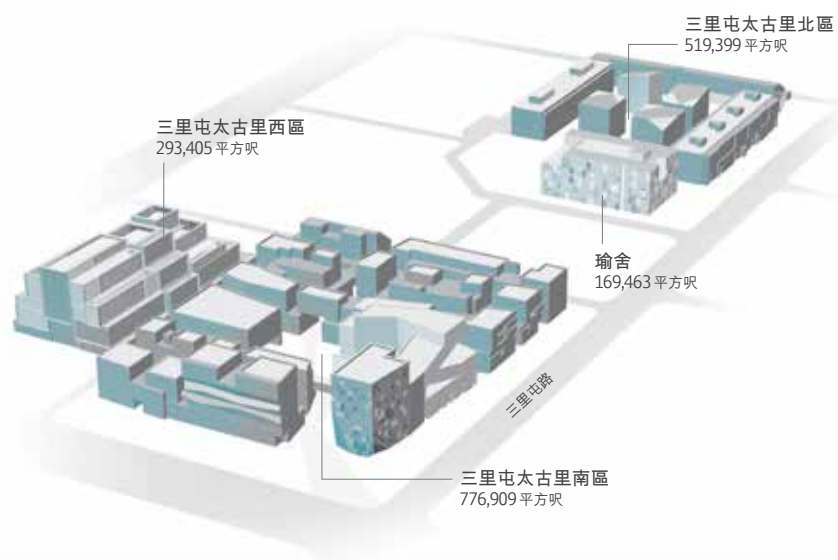
頤堤港

北京



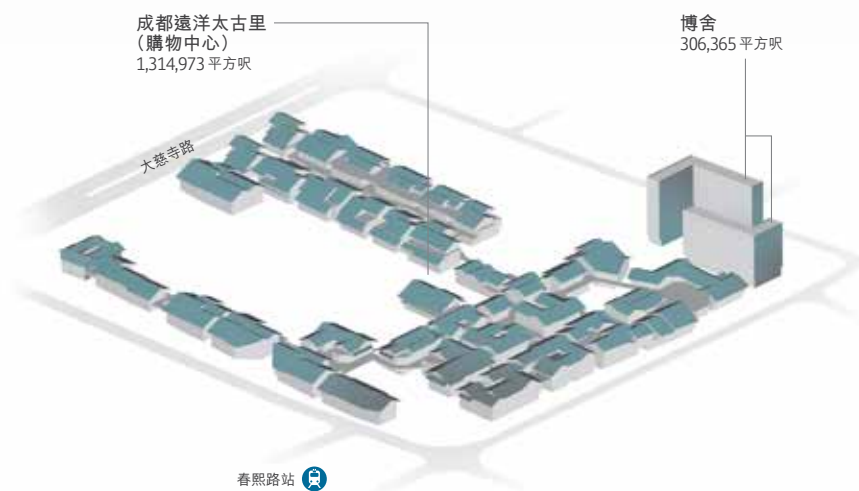
三里屯太古里

北京



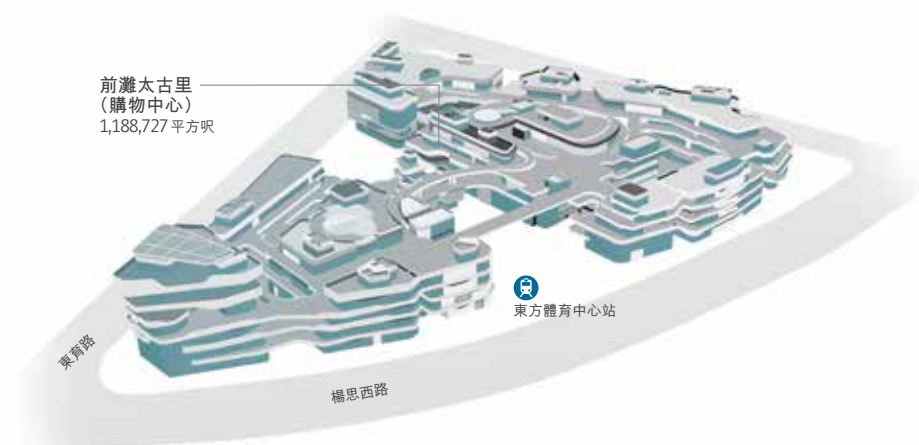
成都遠洋太古里

成都



前灘太古里

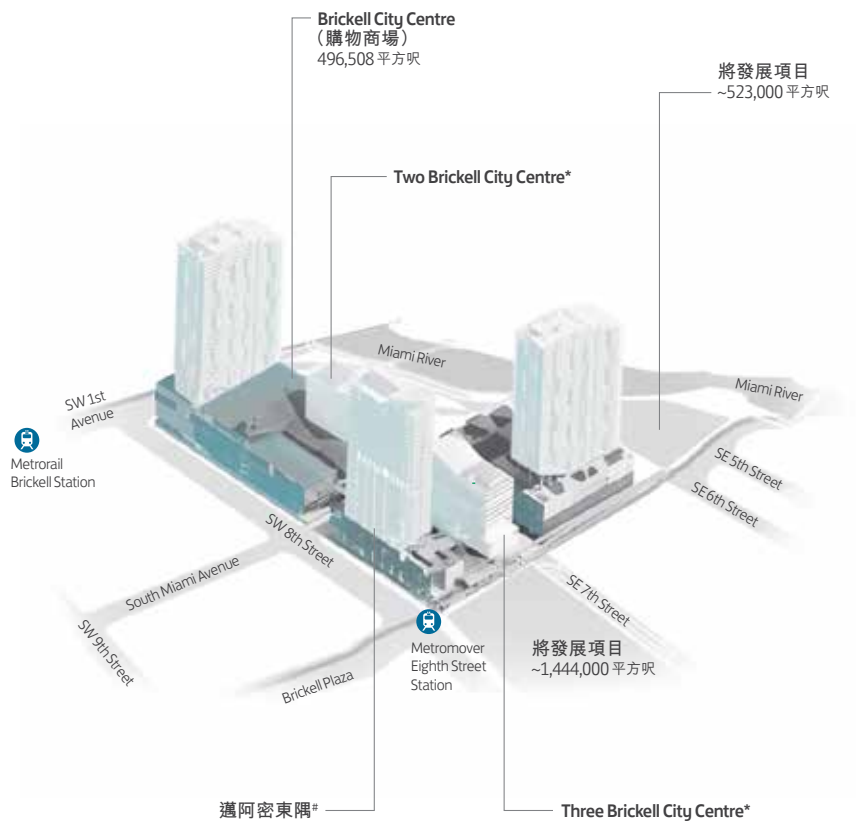
上海



美國

BRICKELL CITY CENTRE

佛羅里達州邁阿密



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

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

註：

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200頁至第210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135頁至第193頁。

綜合損益表

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	備註
收入	15,891	13,308	附註 4
收入較二零二零年增加港幣二十五億八千三百萬元，主要由於物業買賣的收入上升。 物業買賣收入較二零二零年增加港幣二十一億三千一百萬元。出售新加坡二十個EDEN單位和美國邁阿密二十五個Reach單位及八十九個Rise單位的收入在二零二一年確認，而出售美國邁阿密兩個Reach單位及二十九個Rise單位的收入在二零二零年確認。 酒店收入增加港幣二億五千三百萬元，主要因為中國內地及美國的業績較佳。 來自投資物業的租金收入總額上升港幣一億九千八百萬元。香港的租金收入總額下跌港幣五億九千九百萬元，主要因為缺少太古城中心一座辦公樓(已於二零二零年下半年出售)的租金收入以及提供予零售租戶租金支援的攤銷。撇除出售太古城中心一座的影響，租金收入總額大致不變。零售物業組合受到疫情的不利影響，但按營業額計算的租金則因零售銷售額上升而有所增加。二零二一年提供的現金租金支援大為減少。中國內地的租金收入總額增加港幣六億九千九百萬元，主要來自強勁的零售租金收入，反映零售銷售額上升及人民幣升值。美國的租金收入總額上升，主要是隨著疫情緩和，零售銷售額回升。零售租金收入的增幅足以抵銷失去的Two Brickell City Centre和Three Brickell City Centre辦公樓(於二零二零年下半年出售)的租金收入。			

綜合損益表(續)

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	備註
溢利總額	10,522	9,912	
溢利總額上升港幣六億一千萬元。來自買賣物業和酒店的溢利總額分別上升港幣五億二千萬元及港幣一億七千一百萬元，而來自投資物業的溢利總額下跌。買賣物業的溢利反映確認出售新加坡EDEN單位和美國邁阿密Reach及Rise單位的溢利。中國內地及美國的酒店業績提升，酒店的溢利總額上升港幣一億七千一百萬元。來自投資物業的溢利總額下跌港幣八千一百萬元，主要由於香港辦公樓及零售物業組合的溢利下降(前者因為缺少太古城中心一座辦公樓的租金收入，後者部分反映提供予零售租戶租金支援之攤銷)，部分被中國內地零售物業的強勁表現所抵銷。			
營業溢利	7,839	5,506	附註6及8(a)
營業溢利上升港幣二十三億三千三百萬元，主要由於投資物業估值虧損淨額下跌，部分被出售香港及美國投資物業權益的溢利減少所抵銷。 二零二一年，投資物業錄得估值虧損淨額港幣十九億四千七百萬元，比二零二零年減少港幣二十五億一千八百萬元。香港的投資物業估值虧損淨額為港幣三十六億四千八百萬元，主要因為租金下跌。香港停車位的估值上升。中國內地的投資物業估值收益為港幣十四億七千一百萬元，主要由於租金上調及廣州太古滙和北京三里屯太古里零售投資物業的資本化率下調二十五個基點。美國邁阿密Brickell City Centre投資物業錄得估值收益港幣二億三千萬元，主要由於零售物業組合的貼現率下調二十五個基點。 行政及銷售開支較二零二零年增加港幣一億九千四百萬元，主要反映計入二零二一年費用的項目相關成本。			

財務評述

綜合損益表(續)

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	備註
財務支出淨額	377	382	附註 10
財務支出淨額減少港幣五百萬元，主要由於美國的借款淨額減少，以及香港和美國的借款成本下降，部分被一項非控股權益的認沽期權公平值上升而抵銷。			
應佔合資公司溢利減虧損	1,870	818	附註 8(a)
應佔合資公司溢利減虧損上升港幣十億五千二百萬元，主要反映港幣八億一千四百萬元的物業估值收益淨額，而二零二零年的估值虧損淨額為港幣五千三百萬元。酒店的營業虧損減少。			
稅項	1,961	1,787	附註 11
稅項增加港幣一億七千四百萬元，主要由於中國內地的投資物業營業溢利上升，以及中國內地和美國投資物業的公平值收益上升。			
公司股東應佔溢利	7,121	4,096	附註 8(a)
公司股東應佔溢利上升港幣三十億二千五百萬元，反映投資物業的估值虧損淨額下降，部分被出售投資物業權益的溢利下降所抵銷。			

綜合財務狀況表

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	3,381	4,322	附註 15
物業、廠房及設備的減少主要來自出售美國邁阿密東隅及折舊，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)抵銷。			
投資物業	267,959	267,003	附註 16
投資物業增加港幣九億五千六百萬元，主要是來自年內增購港幣四十二億四千七百萬元和外匯匯兌收益港幣十一億五千五百萬元，部分被物業估值虧損淨額港幣十九億四千七百萬元、出售太古城停車位和邁阿密東隅服務式住宅合共港幣十六億零三百萬元，以及港幣十六億四千六百萬元之未出售的太古城停車位轉撥至歸類為持作出售資產所抵銷。增購項目反映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。			
使用權資產	2,442	3,301	附註 18
使用權資產減少港幣八億五千九百萬元，主要反映轉撥至投資物業淨額以及使用權資產之攤銷。			
合資公司及合資公司所欠借款	37,618	31,163	附註 20
合資公司及合資公司所欠借款增加港幣六十四億五千五百萬元主要反映 (i) 合資公司權益的增加，(ii) 公司應佔合資公司溢利(包括估值收益)，(iii) 公司應佔中國內地合資公司的外匯匯兌收益及 (iv) 合資公司所欠借款的變動。			
透過損益賬按公平值計量的金融資產	439	985	
透過損益賬按公平值計量的金融資產減少港幣五億四千六百萬元，主要反映集團出售於香港太古城中心一座辦公樓買家之控股公司的百分之二十二權益，部分被年內新增投資所抵銷。			
按攤銷成本的其他金融資產	522	508	附註 32
按攤銷成本的其他金融資產增加港幣一千四百萬元，主要為出售太古城一座辦公樓的遞延收款。			

財務評述

綜合財務狀況表(續)

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	備註
供出售物業	6,411	3,538	附註 23
供出售物業增加港幣二十八億七千三百萬元，主要反映香港 EIGHT STAR STREET 和柴灣內地段第 178 號的發展開支，部分被出售新加坡 EDEN 單位及美國 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 單位所抵銷。			
貿易及其他應收款項	2,805	2,704	附註 24
貿易及其他應收款項增加港幣一億零一百萬元主要為有關太古城有待交易完成的車位之託管款項。			
歸類為持作出售資產	1,740	384	附註 33
歸類為持作出售的資產為集團於香港太古城的九百二十一個私家車車位和一百八十五個電單車車位的百分之一百權益。			
貿易及其他應付款項	9,489	8,001	附註 27
貿易及其他應付款項增加港幣十四億八千八百萬元，主要反映來自一項非控股權益的墊款增加港幣九億四千二百萬元、來自合資公司的計息墊款增加港幣四億七千九百萬元及應計資本開支增加港幣五千八百萬元，部分被出售投資物業所收訂金減少港幣四千九百萬元所抵銷。			
長期借款及債券(包括一年內須償還的部分)	24,601	27,163	附註 29
長期借款及債券減少港幣二十五億六千二百萬元，主要由於償還及提前償還香港、美國及新加坡的銀行借款以及償還中期票據，部分被所提取的銀行借款抵銷。			
遞延稅項負債	10,847	10,094	附註 31
遞延稅項負債增加港幣七億五千三百萬元，主要反映中國內地投資物業估值收益及外匯匯兌收益的遞延稅項。			
公司股東應佔權益	292,155	288,736	附註 35 及 36
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(港幣八十八億零二百萬元)扣除向公司股東派發的股息。			
非控股權益	2,003	1,944	附註 38
非控股權益上升港幣五千九百萬元，反映擁有非控股權益的實體所賺取的利潤以及外匯匯兌收益，部分被支付給非控股權益擁有者的股息抵銷。			

綜合現金流量表

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	7,028	7,550	附註43(a)
來自營運的現金港幣七十億二千八百萬元主要包括來自投資物業的現金流入約港幣九十七億二千六百萬元及來自物業買賣的現金流入約港幣二十四億六千五百萬元，部分被營運開支約港幣十四億一千二百萬元及供出售物業的開支約港幣三十八億二千四百萬元(已扣減非控股權益投入部分)所抵銷。			
已付稅項	1,635	1,589	
已付稅項增加主要反映二零二一年中國內地的業績提升，部分因香港繳交的較少稅款而抵銷。			
購買物業、廠房及設備	180	121	附註43(b)
二零二一年的金額主要為增購廠房及設備和其他資本開支。			
增購投資物業	3,860	1,383	
二零二一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。			
出售物業、廠房及設備和投資物業所得款項	3,758	1,394	
二零二一年的金額反映出售香港太古城停車位及美國邁阿密東隅所得款項。			
合資公司權益增加及予合資公司借款(減除償還部分)	4,160	(637)	
二零二一年的金額主要反映港幣三十九億八千六百萬元的合資公司注資款項及予合資公司借款變動淨額。			
償還借款、債券及租賃負債(減除動用借款及再融資)	2,856	2,488	
二零二一年的金額主要反映償還及提前償還香港、美國及新加坡的銀行借款以及償還中期票據，部分被年內提取的銀行借款所抵銷。			

財務評述

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 ⁽¹⁾	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
物業投資	288,794	282,793	20,276	18,389
物業買賣	9,637	7,249	—	—
酒店	6,061	7,243	408	281
所用資產淨值總額	304,492	297,285	20,684	18,670
減：債務淨額	(10,334)	(6,605)		
減：非控股權益	(2,003)	(1,944)		
公司股東應佔權益	292,155	288,736		

	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東 應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021	2020
物業投資	281,581	278,373	2.4%	1.7%
物業買賣	4,771	4,269	13.3%	-2.0%
酒店	5,803	6,094	-5.2%	-8.6%
總額	292,155	288,736	2.5%	1.4%

⁽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211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，於二零二一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。

融資

融資變動

經審核財務資料

集團於本年度內償還及提前償還定期及循環借款額度港幣三十八億八千四百萬元，並償還了港幣三億元的中期票據。

	借款及債券		租賃負債 港幣百萬元	總額 2021 港幣百萬元	2020 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	1,914	25,343	580	27,837	30,277
動用借款及再融資	1,100	300	—	1,400	1,847
發行債券	—	—	—	—	1,920
到期債券	(300)	—	—	(300)	(3,875)
償還借款	(3,177)	(707)	—	(3,884)	(2,326)
年內的新租賃安排	—	—	51	51	54
租賃付款的本金部分	—	—	(72)	(72)	(54)
重新歸類	9,439	(9,439)	—	—	—
幣值調整	(1)	86	14	99	(56)
其他非現金變動	25	18	(7)	36	50
十二月三十一日結算	9,000	15,601	566	25,167	27,837

債務淨額

經審核財務資料

二零二一年十二月三十一日的債務淨額為港幣一百零三億三千四百萬元，而二零二零年十二月三十一日則為港幣六十六億零五百萬元。債務淨額上升主要反映為北京頤堤港二期提供的資金及香港的資本及發展開支。

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日未償還的借款如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	588	6,511
債券—無抵押	15,013	18,832
流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	5,102	1,614
債券—無抵押	3,898	300
借款總額	24,601	27,257
租賃負債		
計入非流動負債	517	510
計入流動負債	49	70
減：短期存款及銀行結餘	14,833	21,232
債務淨額	10,334	6,605

籌資來源

經審核財務資料

於二零二一年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣二百九十三億一千八百萬元，其中港幣四十六億五千萬元(百分之十六)仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二一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	4,309	4,309	–	–
循環借款	6,050	1,400	2,750	1,900
債券	18,959	18,959	–	–
已承擔融資總額	29,318	24,668	2,750	1,900
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	–	400	–
總額	29,718	24,668	3,150	1,900

註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣六千七百萬元。

i) 借款及債券

經審核財務資料

就會計方面而言，借款及債券分類如下：

	2021			2020		
	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
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	24,668	(67)	24,601	27,273	(110)	27,163
減：列入流動負債項下須於一年內 償還款項	9,008	(8)	9,000	1,825	(5)	1,820
	15,660	(59)	15,601	25,448	(105)	25,343

ii) 銀行結餘及短期存款

集團於二零二一年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣一百四十八億三千三百萬元，而二零二零年十二月三十一日則為港幣二百一十二億三千二百萬元。

融資

還款期限及再融資

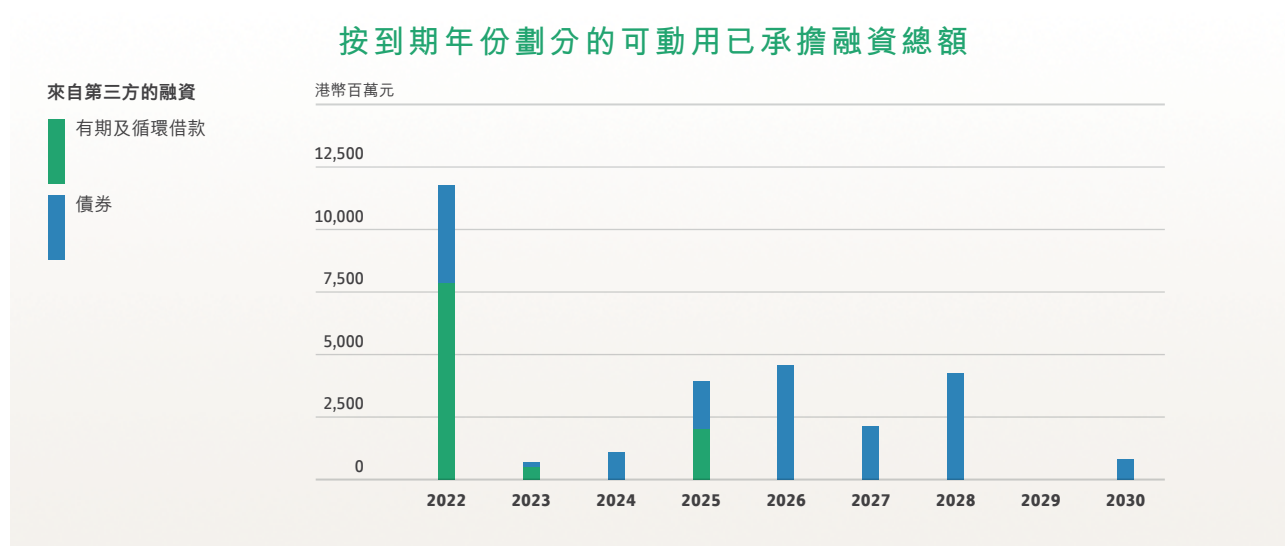
銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零三零年（二零二零年：最長可至二零三零年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2021	2020
加權平均債務期限	3.0年	3.2年
加權平均債務成本	3.0%	3.1%

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：

	2021		2020	
	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	9,000	37%	1,914	7%
一至兩年內	199	1%	9,385	34%
兩至五年內	8,207	33%	4,224	16%
五年後	7,195	29%	11,734	43%
總額	24,601	100%	27,257	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	9,000		1,914	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	15,601		25,343	

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：

	2021		2020	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	20,747	84%	21,077	77%
美元	3,854	16%	5,371	20%
新加坡元	—	—	809	3%
總額	24,601	100%	27,257	100%

財務支出

經審核財務資料

未償還的借款按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

	2021		2020	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	20,518	83%	20,743	76%
浮動	4,150	17%	6,624	24%
小計	24,668	100%	27,367	100%
減：未攤銷借款費用	67		110	
總額	24,601		27,257	

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	
二零二一年十二月三十一日結算	4,132	5,456	7,818	7,195	24,601
二零二零年十二月三十一日結算	6,579	300	8,644	11,734	27,257

融資

經審核財務資料(續)

本年度內利息支出及收入如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	61	121
債券	651	654
來自合資公司的計息墊款	9	—
租賃負債	18	18
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	14	24
不符合對沖條件的跨幣掉期	1	(1)
其他融資成本	131	144
	885	960
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損/(收益)	64	(35)
資本化利息：		
投資物業	(293)	(240)
供出售物業	(49)	(39)
	607	646
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(135)	(194)
予合資公司借款	(79)	(68)
其他	(16)	(2)
	(230)	(264)
財務支出淨額	377	382

對於一般借入及用作發展投資物業和供出售物業的資金，其利息資本化率為每年百分之三點三至百分之三點四之間(二零二零年：每年百分之三點三至百分之三點六之間)。

就二零二一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(二零二零年：港幣四百萬元)與貨幣基準有關。

於十二月三十一日的年利率(在利率及跨幣掉期後)如下：

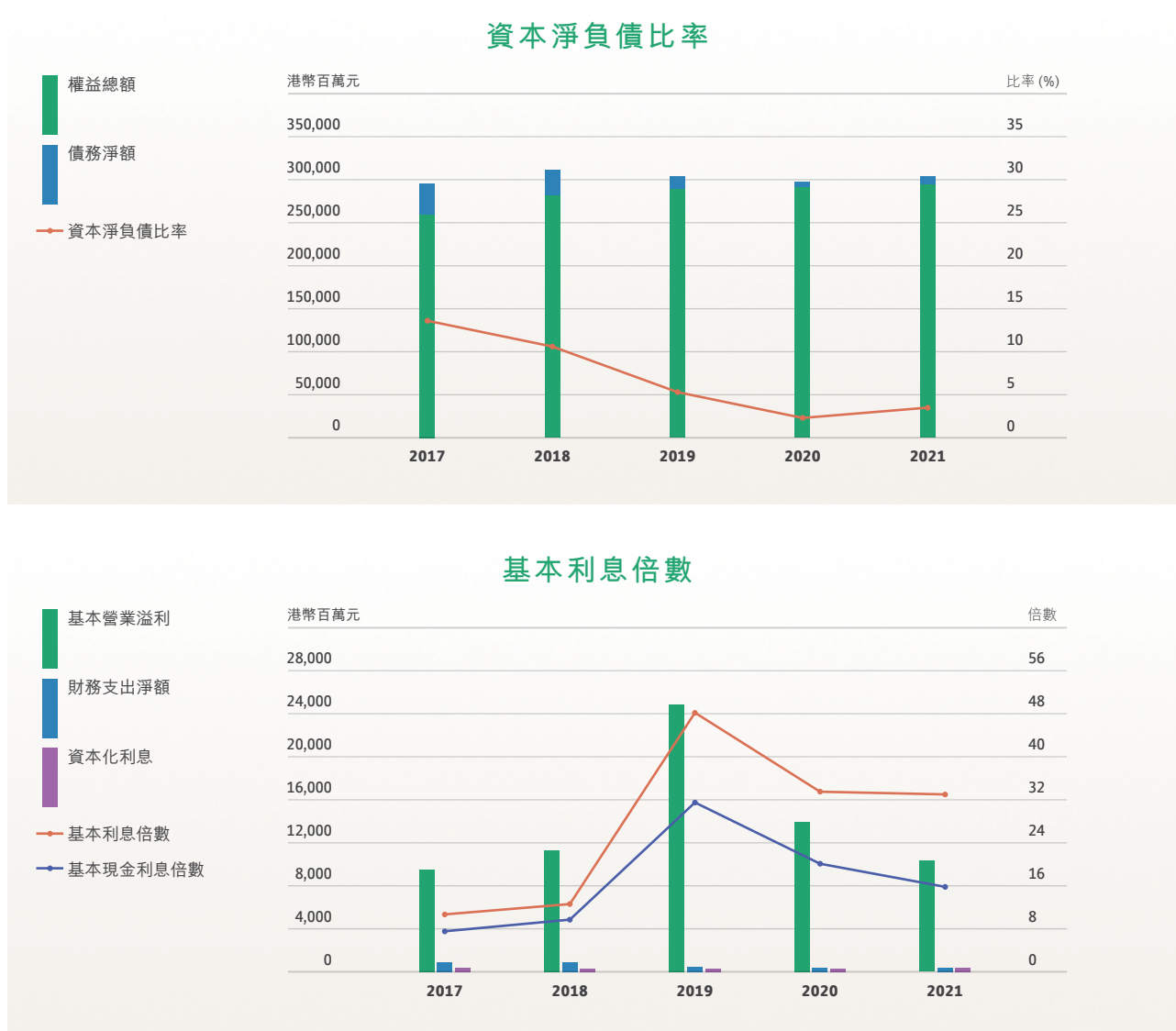
	2021			2020		
	港幣 %	美元 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款及透支	—	—	—	—	—	1.1
長期借款及債券	0.8-4.4	0.8-2.9	—	0.8-4.4	0.8-2.9	0.9

經審核財務資料(續)

倫敦銀行同業拆息(LIBOR)等基準利率已被取代。公司及其附屬公司主要受到影響的現金流量為以美元計值並按照LIBOR計息的浮動利率融資和利率掉期交易。於二零二一年十二月三十一日，這些融資及掉期的本金及名義本金合共相等於港幣五十四億一千九百萬元。當受影響的融資於今年到期時，集團所面對的大部分因銀行同業拆息(IBMOR)所引致的不確定性將不再存在。公司及其附屬公司的其他浮動利率融資並非按照被取代的利率計息。

資本淨負債比率及利息倍數

下列各圖顯示過去五年的每年資本淨負債比率及基本利息倍數：



融資

	2021	2020
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	3.5%	2.3%
利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	20.8	14.4
基本	33.0	33.5
現金利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	10.9	8.3
基本	15.8	20.1

⁽¹⁾ 有關釋義請參閱第211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。

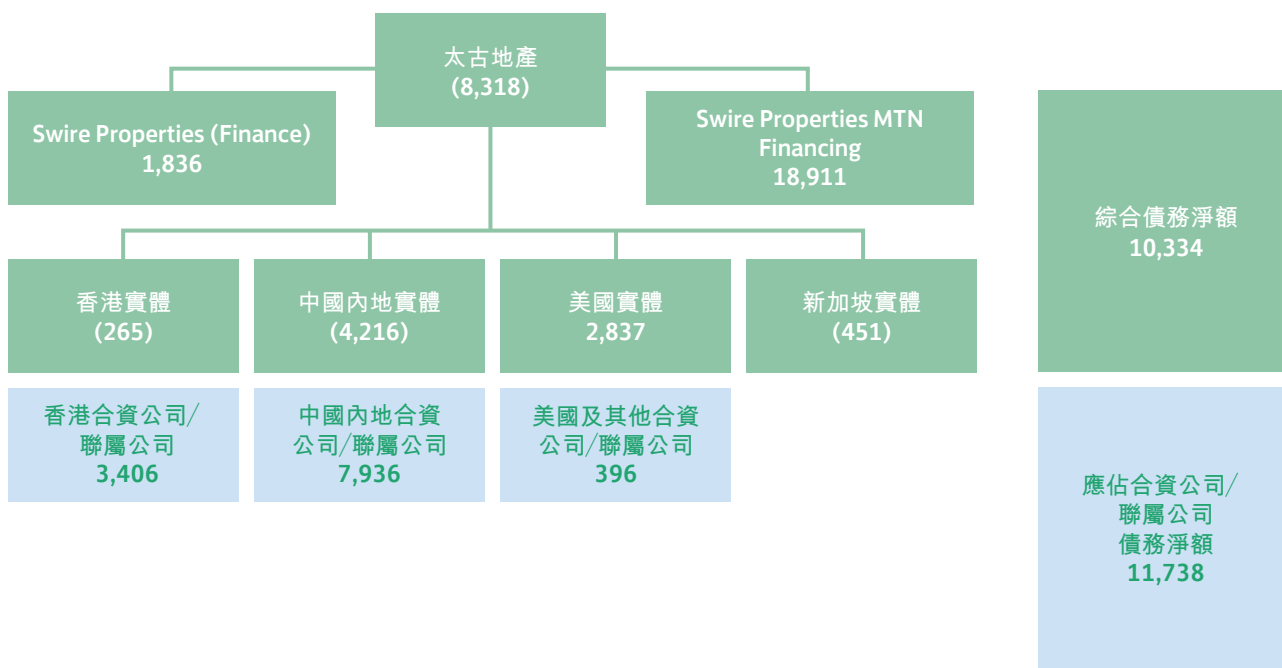
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
借款總額	24,601	27,257
租賃負債	566	580
減：短期存款及銀行結餘	14,833	21,232
債務淨額	10,334	6,605
權益總額	294,158	290,680
資本淨負債比率	3.5%	2.3%

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，預期在可見將來不會違約。

應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額(以港幣百萬元計)：



於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的集團債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零二一年及二零二零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	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港實體	10,033	9,434	3,406	3,162	2,265	2,265
中國內地實體	16,629	20,042	7,936	8,958	904	—
美國及其他實體	317	614	396	473	474	471
總額	26,979	30,090	11,738	12,593	3,643	2,736

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七點五。



TOGETHER
WE BUILD



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。

二零二一年，香港聯合交易所有限公司就企業管治守則及相關上市規則的變更進行了諮詢，其中一項諮詢結果是提名委員會成為強制性。董事局已決定成立提名委員會，詳見下文「提名委員會」。

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

董事局已成立三個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會(參閱第96頁至第97頁)、薪酬委員會(參閱第94頁)及提名委員會(參閱第97頁)。

主席及行政總裁

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

主席白德利負責：

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

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

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

董事局的組合

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

企業管治

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

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。馮裕鈞已出任獨立非常務董事超過九年。董事局認為儘管其任期較長，但仍保持獨立。馮裕鈞繼續表現出上述獨立非常務董事的特質，並沒有證據顯示他的任期對其獨立性有任何影響。董事局相信他對集團業務的豐富知識和經驗以及其在公司以外的經驗，將繼續為公司帶來莫大裨益，並相信他對公司事務保持獨立意見。

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

獨立非常務董事：

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

獨立非常務董事的數目佔董事局總人數至少三分之一。

考慮到本節所述的所有情況，公司認為所有獨立非常務董事均具獨立性。

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。

二零二二年三月八日，董事局就其組合進行檢討後，提名彭國邦、白德利、范尼克、馮裕鈞、馬淑貞及施銘倫予股東並建議於二零二二年度股東周年大會上進行選舉/重選。有關提名乃根據客觀準則(包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資、上市公司董事職位數目以及公司主要股東的合法利益)而作出，並適當顧及董事局多元化政策所提述的多元化裨益。董事局亦已考慮白德利、范尼克、馮裕鈞及施銘倫各自對董事局的貢獻以及對履行職責的熱忱。董事局經考慮上市規則所訂的準則後，對馮裕鈞的獨立性表示信納。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
43-50 歲(23%)	男(69%) 女(31%)	英國人(38%)	3 年或以下(46%)	地產(31%)
51-60 歲(46%)		中國人(54%)	4-9 年(31%)	公司行政人員(38%)
61-66 歲(31%)		新加坡人(8%)	9 年以上(23%)	會計、銀行和金融(23%) 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。於二零二一年十二月三十一日，所有董事均沒有出任超過三間上市公司(包括本公司)的董事。

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

董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零二零年已定下二零二一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。

董事局於二零二一年開會共五次，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 92 頁的圖表內。董事局會議的平均出席率為百分之九十七。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。

企業管治

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

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	二零二一年股東周年大會
常務董事				
白德利—主席(於二零二一年八月二十五日獲選)	5/5			✓
彭國邦(於二零二一年八月二十五日委任)	1/1			不適用
龍雁儀	5/5			✓
馬淑貞(於二零二一年八月二十五日委任)	1/1			不適用
非常務董事				
范尼克	5/5		2/2	✓
賀以禮(於二零二一年八月二十四日辭任)	4/4			✓
林双吉	5/5			✓
劉美璇(於二零二一年三月三十一日辭任)	2/2	1/1		不適用
馬天偉(於二零二一年四月一日委任)	3/3	2/2		✓
施銘倫(於二零二一年八月二十五日調任)	4/5			✓
獨立非常務董事				
鄭嘉麗	5/5	3/3		✓
蔡德群	5/5		2/2	✓
馮裕鈞	5/5		2/2	✓
王金龍	4/5			✓
吳亦泓	5/5	3/3		✓
平均出席率	97%	100%	100%	100%

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。

於二零二一年十二月三十一日，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。

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。所有成員於二零二一年全年任職。

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。即使行政人員的薪酬並非完全與公司的溢利掛鉤，這種安排使集團能夠維持靈活、進取及優質的管理團隊。

薪酬委員會於二零二一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	2021 港元	2022 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
- 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96頁至第97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的事故，除了關注事件本身外，亦要留意事件的成因。

公司透過其行為守則，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
- 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

企業管治

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97頁至第98頁。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為吳亦泓、鄭嘉麗及馬天偉，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中吳亦泓擔任委員會主席。馬天偉接任劉美璇為審核委員會成員，由二零二一年四月一日起生效。所有其他成員於二零二一年全年任職。

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。

審核委員會於二零二一年共開會三次。財務董事、太古集團內部審核部主管及外聘核數師恆常出席有關會議。審核委員會每年與外聘核數師舉行至少兩次會議及與內部審核部主管舉行至少一次會議，而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。

委員會於二零二一年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告（包括二零二零年年度及二零二一年中期報告及公告）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
- 通過二零二二年度內部審核計劃，及檢討二零二一年度計劃進度
- 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98頁
- 公司對企業管治守則的遵守

委員會已在二零二二年審核二零二一年度的財務報表，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。

提名委員會

提名委員會由三名非常務董事蔡德群、范尼克及馮裕鈞組成，兩名委員會成員為獨立非常務董事，其中馮裕鈞擔任委員會主席。提名委員會於二零二二年三月十日成立，其職權範圍符合企業管治守則，並登載於公司網站。

公司秘書

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

內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已二十六年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十五名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十五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。二零二一年間共為太古地產進行十三次審核工作。

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

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

審核結論及回應

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

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

外聘核數師

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

審核委員會有關核數師的職責包括：

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

核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其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二零二一年五月十一日舉行，會議公開讓股東參與。出席大會的董事詳列於第92頁的列表。

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

- 省覽董事局報告及截至二零二零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

與股東有關的二零二二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95頁至第96頁)、「審核委

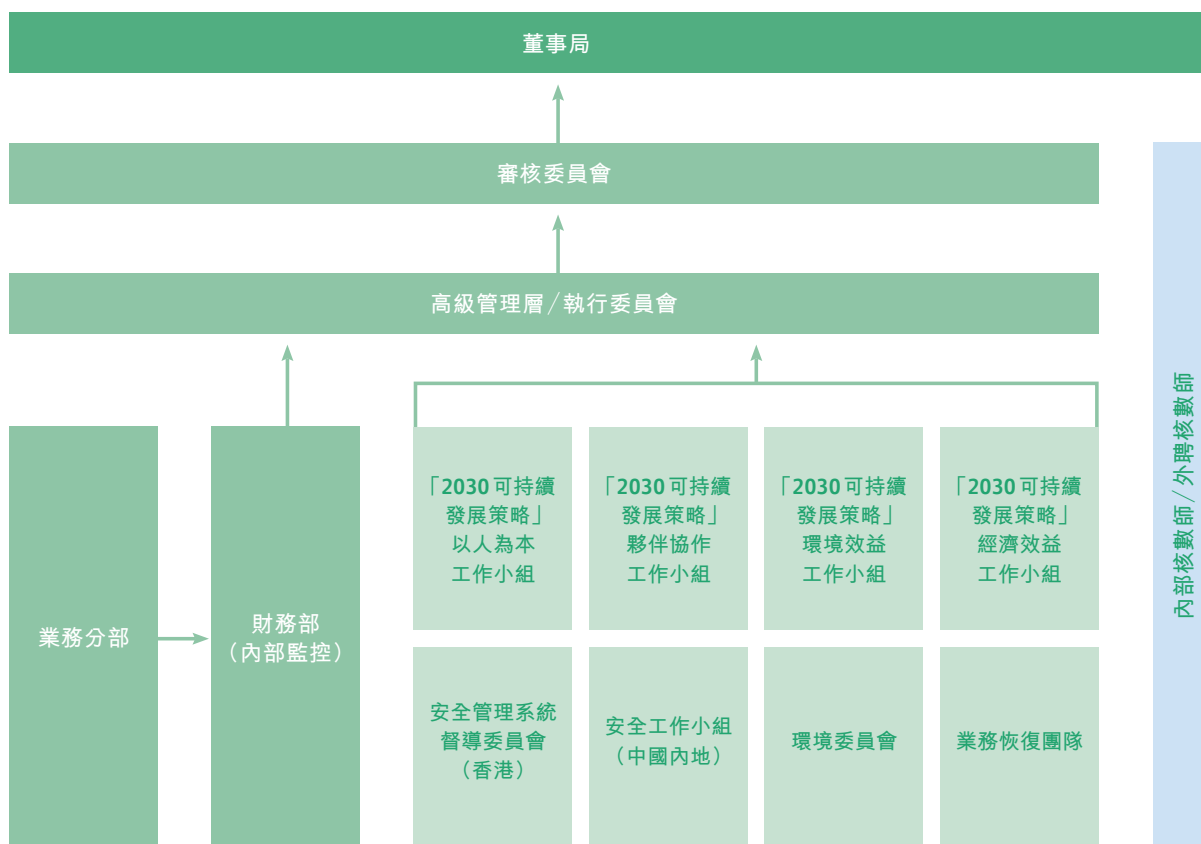
員會 — 評估風險管理及內部監控制度的有效程度」(第96頁至第97頁)及「內部審核部 — 工作範疇」(第97頁)內。

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。成員包括三名常務董事及八名高級管理人員，由行政總裁出任主席。

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

風險管治框架



財務風險管理

有關集團的財務風險管理方針於財務報表附註2闡述。

風險概覽

下表列述太古地產的風險概況，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對公司造成負面財務影響。

- 制定針對重大事故的業務恢復計劃，以及針對個別情境、營運緊急事故及健康與安全的其他業務合規措施，並定期更新和測試。
- 制定標準操作程序和指引應對疫情，確保我們的場所進行徹底清潔及消毒；嚴格遵守政府對疫情或社交距離的要求和指引。
- 定期檢視策略計劃以保持業務基礎穩健及其可持續性。
- 進行現場調查並諮詢專家意見，以確保位於地震及颶風帶的物業符合相關的建築守則和安全標準。
- 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政策並及時應對。
- 高級管理層與政府當局接觸，以預測政治發展，規劃適當的應對措施以確保遵守相關法律及規例。
- 透過健全的監管職能（內部審核、風險管理、公司秘書、法律顧問及獨立非常務董事）維持穩健的企業管治措施。

業務風險

缺乏矚目的發展項目及業務中斷可能導致業務進程放緩，從而影響財務表現。

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

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認知度可能削弱我們的競爭力。

- 制定危機溝通和社交媒體政策，並定期更新和測試，確保一致、負責和積極回應(包括處理重大事件)，以維護公司信譽。
- 緊密監察社交媒體以進行評估並回應負面的社交媒體訊息。
- 與第三方接觸以了解他們對公司的看法，並預測現時及可能不利於我們信譽的經濟、政治、社會或環境議題。

發展風險

發展項目延遲完工可能會延誤物業銷售及租賃時間，從而在財務上造成不利影響。

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

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》並定期更新。
- 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以實現長遠減碳。
- 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

白德利，現年五十六歲，自二零零八年一月起出任公司董事及自二零二一年八月起出任公司主席。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司主席，以及國泰航空有限公司董事。他曾於二零一五年一月至二零二一年八月期間出任本公司行政總裁，及曾於二零一五年一月至二零一七年五月期間出任太古股份有限公司董事。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣地區及中東的辦事處。他是特許測量師、皇家特許測量師學會資深專業會員和香港測量師學會會員，亦是香港地產建設商會副會長。

彭國邦，現年五十歲，自二零二一年八月起出任公司董事及行政總裁，亦是香港太古集團有限公司董事。他於一九九四年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、澳洲、巴布亞新畿內亞、新加坡、倫敦及中國內地的辦事處。他是特許測量師及皇家特許測量師學會會員。

龍雁儀，現年五十五歲，自二零一七年十月起出任公司財務董事。她曾任香港飛機工程有限公司集團財務董事，於一九九二年加入太古集團。她是香港會計師公會會員、美國管理會計師協會會員及英國皇家特許會計師公會資深會員，亦是財務匯報局財務匯報檢討委員會成員。

馬淑貞，現年五十四歲，自二零二一年八月起出任公司董事。她亦是太古地產發展及估價董事。她於一九九六年加入太古集團。她是特許測量師、皇家特許測量師學會會員和香港測量師學會會員，在房地產行業工作超過三十年。

非常務董事

范尼克，現年六十一歲，自二零一八年五月起出任公司董事。他亦是英國太古集團有限公司董事。他於一九八五年至一九九五年受僱於太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、新加坡、台灣地區、菲律賓及美國的辦事處。

林双吉，現年六十二歲，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。

馬天偉，現年五十五歲，自二零二一年四月起出任公司董事。他亦是太古股份有限公司財務董事及香港太古集團有限公司董事。他曾出任國泰航空有限公司董事及財務總裁，並於此前擔任太古股份有限公司副財務董事。他於一九九五年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、美國、新加坡及澳洲的辦事處。他是蘇格蘭特許會計師協會及香港會計師公會會員。

施銘倫，現年四十八歲，自二零零九年一月起出任公司董事。他亦是英國太古集團有限公司副主席、行政總裁兼股東，以及國泰航空有限公司及太古股份有限公司董事。他曾於二零一八年七月至二零二一年八月期間出任公司及太古股份有限公司主席。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港特別行政區、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。

獨立非常務董事

鄭嘉麗，現年四十三歲，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，現年六十六歲，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，現年四十八歲，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，現年六十四歲，自二零一九年九月起出任公司董事。他是Kerry Group plc及Sonova Holding AG獨立非常務董事。他曾為弘毅投資管理有限公司營運合夥人，並曾任英國PizzaExpress Group Holding Limited董事長兼行政總裁、星巴克亞洲太平洋區總裁，以及星巴克大中華區董事長兼總裁。

吳亦泓，現年五十四歲，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

麥潔貞，現年五十六歲，自二零二二年二月起出任公司秘書，亦是太古股份有限公司集團的集團總法律顧問，持有香港特別行政區及紐約州執業律師資格。在加入太古股份有限公司集團前，於香港一家主要上市公司擔任集團法律事務總監兼公司秘書。

附註：

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

董事局報告

董事局謹向全體股東提呈截至二零二一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130頁至第199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197頁至第199頁。集團本年度的業績表現，根據應報告業務分部及地區劃分的分析，詳列於財務報表附註8。

綜合財務報表

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

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣0.64元，連同於二零二一年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.31元，全年派息每股港幣0.95元(二零二零年：港幣0.91元)。第二次中期股息將於二零二二年五月五日派發予於二零二二年四月一日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二二年三月三十日(星期三)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

股東登記將於二零二二年四月一日(星期五)暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二二年三月三十一日(星期四)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零二二年五月十日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二二年五月四日至二零二二年五月十日(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，須於二零二二年五月三日(星期二)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

業務審視

集團業務的中肯審視、集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本財政年度終結後發生並對集團有影響的重大事件的詳情，以及集團業務相當可能有的未來發展的揭示(每種情況下在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標)，載於本年度報告書的「主席報告」、「行政總裁報告」、「主要業務策略」、「業務評述」、「財務評述」及「融資」的章節以及「財務報表附註」之內。在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關集團的環保政策及表現，以及集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及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」、「風險管理」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36及37。

股本

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

二零二一年十二月三十一日結算，已發行股份數目為五十八億五千萬股（於二零二零年十二月三十一日為五十八億五千萬股）。股本的變動詳列於財務報表附註35。

會計政策

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

核數師

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

財務評述

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

企業管治

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，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。

二零二一年，香港聯合交易所有限公司就企業管治守則及相關上市規則的變更進行了諮詢，其中一項諮詢結果是提名委員會成為強制性。董事局已決定成立提名委員會。

公司的企業管治常規（包括提名委員會的詳情）詳載於本年度報告書的「企業管治」章節之內。

環境、社會及管治

公司在年度報告書所涵蓋的年度內，已遵守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。

董事局報告

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣三千九百萬元及捐贈各項獎學金港幣十萬元。

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)根據二零二一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十九億四千七百萬元。

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82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

馬天偉獲委任為董事，由二零二一年四月一日起生效；彭國邦及馬淑貞獲委任為董事，由二零二一年八月二十五日

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，均於二零二一年全年任職。施銘倫自二零二一年八月二十五日起卸任主席，並由常務董事調任為非常務董事；白德利獲選為主席，及彭國邦接任白德利為行政總裁。劉美璇及賀以禮辭任董事，分別由二零二一年四月一日及二零二一年八月二十五日起生效。

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，白德利、范尼克、馮裕鈞及施銘倫將於本年退任，並因合乎資格，均願候選連任。彭國邦及馬淑貞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

於二零二一年十二月三十一日，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	2,693,550	130,000	17,293,967	20,117,517	20.12	(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	3,966,125	—	13,384,780	17,350,905	19.28	(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	—	3,024,617	3,414,617	0.1145	(2)

附註：

- (1) 范尼克是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有 3,136,000 股普通股及 2,822,400 股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。
- (2) 施銘倫是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有 5,970,631 股普通股及 3,172,378 股優先股及在太古股份有限公司持有 1,225,395 股 'B' 股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。施銘倫是在「信託權益」項所列的在太古股份有限公司持有 1,799,222 股 'B' 股的遺囑執行人之一，在該等股份中並無任何實益。
- (3) 所有由施銘倫在「信託權益」項下持有的股份均以遺囑執行人之一的身份持有，他在該等股份中並無任何實益。

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，於二零二一年十二月三十一日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

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

附註：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益；
- (2) 由於英國太古集團有限公司集團持有太古股份有限公司百分之五十七點八九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六十六點二四的投票權，因此英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有該等由太古股份有限公司持有的合共4,796,765,835股公司股份權益。

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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度或於二零二二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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

(a) 服務協議

英國太古集團有限公司(「英國太古」)的全資附屬公司香港太古集團有限公司(「香港太古」)與公司及其附屬公司訂有提供服務的協議(「服務協議」)，為該等公司提供太古集團董事及高層人員的意見與專業知識，包括(但不限於)協助與監管機構及其他政府或官方機構進行磋商、若干人事服務(包括太古集團職員提供全職或兼職服務)、若干中央服務，以及其他或會不時互相協定的服務，並協助公司及其附屬、合資及聯屬公司取得英國太古擁有的相關商標的使用權。協助取得商標使用權或使用該等商標毋須支付費用作為代價。如服務協議終止或未獲續期，則協助取得商標使用的責任亦將取消。

香港太古收取年度服務費作為此等服務的報酬，計算方法為公司有關除稅及非控股權益前及經若干調整後的綜合溢利的百分之二點五。每年的費用分兩期於期末以現金支付，中期付款於十月底或之前支付，末期

付款則須因應中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前支付。公司亦須按成本支付太古集團因提供服務所引致的大部分開支。

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

有關截至二零二一年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於財務報表附註42。

(b) 租賃框架協議

公司、香港太古集團及太古股份有限公司(「太古公司」)於二零一四年八月十四日訂立一項租賃框架協議(「租賃框架協議」)，以規管集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團成員公司之間現有及將來的租賃協議。租賃框架協議由二零一四年一月一日生效，並已於二零一五年十月一日及二零一八年十月一日續期，並於二零二一年十月一日再續期三年，由二零二二年一月一日至二零二四年十二月三十一日止，及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。根據租賃框架協議，集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。

截至二零二一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一億五千六百萬元。

董事局報告

於二零二一年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之五十七點八九的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十六點二四的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二已發行股份數目。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，因此按上市規則為公司的關連人士。在服務協議及租賃框架協議下進行的交易乃屬持續關連交易，公司已就此分別刊發二零一九年八月九日及二零二一年五月十三日的公告。

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

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

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

須予披露交易

二零二一年九月二十九日，公司持有百分之八十權益之 Joyful Sincere Limited(「Joyful Sincere」)接納香港特區政府的換地要約。Joyful Sincere 退回位於香港柴灣柴灣道391號的地段予香港特區政府，而香港特區政府向 Joyful Sincere 批出柴灣內地段第178號，所補地價為港幣四十五億四千零二十一萬元，並須受相關協議的條款及條件所規限。該項交易對公司構成上市規則下一項須予披露的交易，有關公告於二零二一年九月二十九日刊發。該項換地已於二零二一年十二月二十八日完成。

二零二二年三月四日，公司的一間間接全資附屬公司騰運有限公司(「騰運」)與西安城桓文化投資發展有限公司組建一間項目公司(「項目公司」)，以人民幣二十五億七千五百萬元之對價獲取一幅位於中國內地西安市碑林區的土地(「項目宗地」)之土地使用權。項目公司將獲取及持有該土地使用權，並將主要從事項目宗地之開發。騰運持有項目公司百分之七十股權，並須向項目公司的註冊資本出資約人民幣二十五億五千八百萬元。騰運對獲取及開發項目宗地的總資本承擔估計為人民幣七十億元。組建項目公司構成公司在上市規則下的一項須予披露交易，有關公告於二零二二年三月四日刊發。

茲代表董事局

主席

白德利

香港，二零二二年三月十日

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。



二零二一年，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，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，
詳細內容載於公司《二零二一年可持續發展報告》。



舉辦白色聖誕市集 — 首個以零廢為目標的社區節慶活動

香港



成為上海新落成浦東美術館的主要贊助商

中國內地

Fighting Climate Change, We're All In

我們於二零二一年五月舉辦「Fighting Climate Change, We're All In」企劃，彰顯我們對「Business Ambition for 1.5°C」聯署運動及二零五零年實現淨零碳排放目標的承諾，並鼓勵我們的員工、我們的租戶和廣大市民一同參與。

社區營造

社區營造是實現我們2030可持續發展策略的核心及關鍵。

太古地產 Placemaking Academy 和白色聖誕市集 2021

二零二一年，我們舉辦了第三屆青年展能計劃「太古地產 Placemaking Academy」。七名學員在公司管理層、業界專家及思想領袖指導下，牽頭設計、策劃及執行我們的「白色聖誕市集」，為「愛心聖誕大行動」籌集了超過港幣八十萬元善款。百分之九十以上市集所產生的廢物經分流處理，避免送往堆填區，成為我們首個以零廢為目標的社區節慶活動。

支持香港及中國內地藝術與文化

二零二一年五月，由英國保羅·考克塞茲工作室設計的藝術裝置「請就座」在香港太古坊首次亮相。二零二一年九月，Michael Craig-Martin的三件雕塑作品——「高跟鞋（粉紅色）」、「耳機（藍色）」和「好主意」在上海前灘太古里作長期展覽。

二零二一年十一月，英國藝術家祖安妮·泰山姆及湯·奧沙利文的作品「不相關的相關性(2021)」永久落戶前灘太古里，成為其藝術典藏之一。

香港及中國內地的藝術項目

二零二一年，公司第九年與巴塞爾藝術展香港展會合作。

二零二一年五月，我們連續第四年支持北京三里屯文化藝術節。

二零二一年七月，太古地產成為上海新落成的浦東美術館的主要贊助商。

二零二一年十月，我們連續第十二年贊助北京國際音樂節。



第十二年贊助北京國際音樂節

中國內地



由邁阿密輕軌下空間改造而成的

The Underline 公園揭幕

美國

市集

從二零二一年三月到十二月，糖廠街市集吸引了超過一百三十萬名訪客。市集鼓勵租戶和訪客自攜食物容器和餐具。

二零二一年六月，東薈城名店倉舉辦了一個戶外市集，設有來自超過四十個本地文創品牌、社企和非政府組織的攤位。

The Underline

二零一六年，美國Swire Properties Inc.成為The Underline的創辦贊助機構，這個十英里長的公園改造邁阿密高架輕軌鐵路下未充分利用的土地。二零二一年二月，公園第一部分「Brickell Backyard」正式開放，園內種有超過三萬種植物和樹木，並設有藝術裝置、一座圓形劇場、戶外健身設施以及聚會交流的空間。

作為贊助的一部分，Swire Properties Inc.保留了戶外休憩活動空間Flex Court的冠名權，並繼續為社區項目作出貢獻，例如於二零二一年與NBA球隊邁阿密熱火舉辦了八次青年籃球訓練營，又與邁阿密戴德縣公共場所藝術計劃合作，引入藝術家Cara Despain的「Water/Tables」藝術遊戲裝置。

以人為本

員工的貢獻是我們賴以成功的基石。

員工

太古地產在香港、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。

二零二一年，我們提供超過十三萬零六百小時培訓發展課程，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

與二零二零年相比，二零二一年的工傷引致損失工時比率下降百分之二十三點二，而工傷引致損失工作日比率上升百分之二十六點八。

二零二一年，我們開始管理安全巡查，由高級職員巡視物業以識別任何潛在危險。我們的險失事故及安全隱患匯報系統，讓員工匯報險失事故及危險情況。

可持續發展



慶祝太古地產「愛心大使」計劃成立二十周年

香港



舉辦六場「PROJECT AFTER 6」音樂會

香港

我們在香港職業安全健康局舉辦的第二十屆香港職安健大獎中榮獲兩個獎項。我們的《二零二零年可持續發展報告》獲得職安健年報大獎銀獎；港運城物業管理有限公司獲得安全表現大獎傑出獎。

二零二一年，我們推出零傷害政策承諾，致力消除危險，為員工、與公司有業務往來者以及旗下物業所在的社區創造安全的環境。

義工服務

太古地產愛心大使在二零二一年繼續支持廣大社區，共舉辦了六十四項活動，一千五百七十五名愛心大使服務時數超過四千八百小時。

我們於太古坊和太古城中心舉辦了巡迴展覽，展示過去二十年愛心大使團隊透過不同類型義工活動累積的點滴成果，奧運單車賽銅牌得主李慧詩更親臨現場支持，一同推廣義工服務精神。

在中國內地，三百名愛心大使及其親友參加了「Walk for Love」步行籌款活動，籌得的善款用於為玉樹藏族自治州寄宿學校的學生購買衛生用品。

前灘太古里的新任愛心大使們為落後地區的五百名學生送上校服。

二零二一年十月，我們與太古基金透過香港三間社福機構派發三千盒全麵禮包。

夥伴協作

我們的業務合作夥伴對2030可持續發展策略取得成功至關重要。

供應商

我們將供應商納入我們的可持續發展方針中。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。於二零二一年，我們採購了港幣九億四千六百萬元可持續產品及服務。



香港最高的城市農園 — 第四個「The Loop」亮相

香港



在太古坊舉辦「+UP! Better Living Pop-ups」健康和永續生活主題活動

香港

租戶

我們與商業租戶緊密合作，務求將可持續發展措施融入他們的營運當中。我們為香港和中國內地的辦公樓及零售租戶提供免費能源審核，助其發掘節能機會。截至二零二一年十二月三十一日，我們已為約五百八十萬平方呎出租樓面提供能源審核。

自二零一九年至今，我們已向五十一間香港和中國內地餐飲租戶頒發「綠色廚房」的獎項。這些租戶透過升級通風系統、安裝高效能廚房設備和回收廢物，達致節能減廢和減少用水，並改善了廚房的環境。

我們根據「環境績效約章」與租戶在裝修和營運方面合作，改善他們在節能減廢及減少用水的表現，目標是到二零二五年，百分之五十租用我們在香港全資擁有的太古坊和太古廣場以及在廣州太古滙的辦公樓租戶簽署約章。

PROJECT AFTER 6

我們在二零二一年舉辦了六場音樂會，有超過二百四十個租戶參與。

The Loop

「The Loop」是我們的都市農園。我們與星展銀行(香港)和雲耕一族合作，在香港港島東中心的天台打造了一個都市農園。二零二一年十二月，我們向食物銀行樂餉社捐贈了八十公斤蔬菜。二零二一年七月，我們在北京頤堤港開設了一個都市農園。

Discover Taikoo Place

在二零二一年九月至十一月，太古坊舉辦「+UP! Better Living Pop-ups」以推廣健康活動，並舉辦為期兩日的慈善單車賽，有來自二十個租戶的四百二十人參與，為慈善機構Mind HK籌得港幣五十三萬零四百五十二元善款。

年度商場顧客調查研究

這項研究在我們香港和中國內地八個購物商場進行，旨在掌握商場顧客的背景和了解他們的行為。同業旗下商場的顧客亦接受了訪問，共有超過九千人參與調查。

可持續發展



推出「Fighting Climate Change, We're All In」企劃，鼓勵持份者合力將全球暖化升幅控制在 1.5°C 以內

香港



成為香港首個「邁向淨零」構思比賽的首席合作夥伴以推動碳中和

香港

環境效益

作為領先的地產發展商，我們致力以可持續的方式建造及管理旗下發展項目。

氣候變化

二零二一年，我們將全球暖化升幅控制在 1.5°C 以內的科學基礎減碳目標獲科學基礎目標倡議組織(SBTi)批核，成為香港和中國內地首間目標獲批的地產發展商，我們並致力於二零五零年或之前實現淨零碳排放。

太古地產是香港綠色建築議會主辦的全港首個「邁向淨零」構思比賽的首席合作夥伴。是項比賽共收到來自世界各地的二十二份參賽作品，為建築環境帶來正面的改變，協助於二零五零年前實現碳中和的目標。

能源

二零二一年，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基準下降百分之五點二，主要反映我們利用雲端智能能源管理平台更妥善監控供暖及通風和空調系統、引入直流無刷式無殼風機、改裝空調系統及使用更多具能源效益的照明設施。二零二一年七月，廣州太古滙透過購入場外風力發電廠生產的可再生電能成功實現淨零碳用電，是繼成都遠洋太古里於二零二零年全面採用可再生電能後，另一實現百分百可再生能源供電的發展項目。

資源及循環

在二零二一年，東薈城名店倉、太古城中心、太古坊、太古廣場和港運城百分之七十的餐飲租戶進行廚餘回收。八間太古坊的咖啡店參與智能環保杯借用系統，節省超過一萬二千個即棄咖啡杯。在二零二一年，十間辦公樓租戶與



廣州太古滙透過場外風力發電場實現 百分百可再生能源供電

中國內地



推出「減塑小區」活動推廣回收及 升級再造

香港

我們的員工參與智能減廢先導計劃，透過智能磅和數據平台進行減廢挑戰。

二零二一年九月，星街小區舉辦了「減塑小區」活動，邀請鄰近社區回收塑膠，共收集和回收了約四萬四千件、重近六百公斤的塑膠製品。

綠色建築

二零二一年，上海前灘太古里獲得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2009版)最終金級認證，並成為全球首間取得WELL健康建築核心鉑金級認證的商場。北京頤堤港一座及頤堤港購物商場獲得中國綠色建築設計標識二星級認證。

太古城中心在2021年皇家特許測量師學會香港年度大獎中榮獲最佳設施管理團隊冠軍。

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。

我們於二零二一年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

二零二一年，公司於道瓊斯可持續發展世界指數獲評為全球二百三十七間房地產公司中第七名，在亞洲區更位列榜首。公司連續第五年獲全球房地產可持續標準評為「全球業界領導者」，並連續四年高踞恒生可持續發展企業指數首位，同時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。截至二零二一年十二月三十一日，我們約有百分之三十的融資來自綠色債券、與可持續發展表現掛鈎貸款及綠色貸款。太古地產獲氣候債券倡議組織《2021綠色債券市場發行匯報》研究評選為全球十大最佳報告發行機構之一。

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《二零二一年可持續發展報告》。

愛心大使 — 與社區同行 20 年



關懷社區一直是太古地產的核心文化之一。
由員工主導的「太古地產愛心大使計劃」在過去廿載透過舉辦各種類型的活動，為公司業務所在的社區帶來正面改變。

「太古地產愛心大使計劃」的義工網絡不斷壯大，
匯聚員工及其親友、商業夥伴、租戶和顧客等。
計劃不僅回應社會的需求及幫助有需要人士，更凝聚社區、
推動社區發展，助力培養長期合作夥伴關係，實現
「營造關愛社區由你我開始」的願景！



可持續發展



舉辦活動

超過

1,000 項





愛心大使

超過

8,500名







財務目錄

核數師報告及賬目

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

附加資料

- 200** 集團主要物業
- 211** 詞彙
- 212** 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130頁至第199頁的綜合財務報表(稱為「集團財務報表」)，包括：

- 於二零二一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，包括主要會計政策及其他解釋資料。

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二零二一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，認為對二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值為港幣二千六百七十九億五千九百萬元，而在本年度綜合損益表錄得的公平值虧損則為港幣十九億四千七百萬元。

投資物業之百分之九十七於二零二一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，該等關鍵假設已獲得憑證的支持。我們認為，在附註16的披露是適當的。

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二零二一年報內的所有信息，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，二零二二年三月十日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
收入	4	15,891	13,308
銷售成本	5	(5,369)	(3,396)
溢利總額		10,522	9,912
行政及銷售開支		(1,888)	(1,694)
其他營業開支		(200)	(201)
其他收益/(虧損)淨額	6	1,231	(19)
出售附屬公司的收益	43(c)	121	1,973
投資物業公平值變化		(1,947)	(4,465)
營業溢利		7,839	5,506
財務支出		(607)	(646)
財務收入		230	264
財務支出淨額	10	(377)	(382)
應佔合資公司溢利減虧損		1,870	818
應佔聯屬公司溢利減虧損		(82)	(86)
除稅前溢利		9,250	5,856
稅項	11	(1,961)	(1,787)
本年溢利		7,289	4,069
應佔本年溢利：			
公司股東	36	7,121	4,096
非控股權益	38	168	(27)
		7,289	4,069
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	14	1.22	0.70

第135頁至第199頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
本年溢利	7,289	4,069
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	94	100
– 遞延稅項	(4)	–
界定福利計劃		
– 於年內確認的重新計量（虧損）/ 收益	(26)	50
– 遞延稅項	4	(8)
	68	142
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	(38)	(70)
– 轉撥至財務支出淨額	14	24
– 轉撥至營業溢利	–	3
– 遞延稅項	4	7
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	561	861
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	1,095	1,979
	1,636	2,804
除稅後本年其他全面收益	1,704	2,946
本年全面收益總額	8,993	7,015
應佔全面收益總額：		
公司股東	8,802	7,015
非控股權益	191	–
	8,993	7,015

第135頁至第199頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日結算

	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,381	4,322
投資物業	16	267,959	267,003
無形資產	17	203	198
使用權資產	18	2,442	3,301
持作發展物業	19	1,207	1,200
合資公司	20	21,999	15,806
合資公司所欠借款	20	15,619	15,357
聯屬公司	21	461	543
衍生金融工具	30	133	145
遞延稅項資產	31	78	73
透過損益賬按公平值計量的金融資產		439	985
按攤銷成本的其他金融資產	32	522	508
		314,443	309,441
流動資產			
供出售物業	23	6,411	3,538
存貨		71	72
貿易及其他應收款項	24	2,805	2,704
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	25	1	16
衍生金融工具	30	19	—
於三個月後到期的短期存款		—	30
現金及現金等價物	26	14,833	21,202
		24,140	27,562
歸類為持作出售資產	33	1,740	384
		25,880	27,946
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	9,339	8,001
合約負債		120	22
應付稅項		348	576
衍生金融工具	30	7	—
短期借款	29	—	94
一年內須償還的長期借款及債券	29	9,000	1,820
一年內須償還的租賃負債	28	49	70
		18,863	10,583
流動資產淨額		7,017	17,363
資產總額減流動負債		321,460	326,804
非流動負債			
長期借款及債券	29	15,601	25,343
長期租賃負債	28	517	510
衍生金融工具	30	—	42
其他應付款項	27	150	—
遞延稅項負債	31	10,847	10,094
退休福利負債	34	187	135
		27,302	36,124
資產淨值		294,158	290,680
權益			
股本	35	10,449	10,449
儲備	36	281,706	278,287
公司股東應佔權益		292,155	288,736
非控股權益	38	2,003	1,944
權益總額		294,158	290,680

董事
白德利
吳亦泓

香港，二零二二年三月十日

第135頁至第199頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	43(a)	7,028	7,550
已付利息		(768)	(845)
已收利息		203	273
已付稅項		(1,635)	(1,589)
		4,828	5,389
已收合資公司、聯屬公司及透過其他全面收益按公平值計量的金融資產的股息		217	80
來自營運業務的現金淨額		5,045	5,469
投資業務			
購買物業、廠房及設備	43(b)	(180)	(121)
增購投資物業		(3,860)	(1,383)
購買無形資產		(52)	(39)
出售物業、廠房及設備所得款項		889	92
出售投資物業所得款項		2,869	1,302
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	43(c)	212	8,219
出售透過損益賬按公平值計量的金融資產所得款項		973	–
購入聯屬公司股份		–	(219)
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產		(390)	(61)
合資公司權益增加		(3,986)	(1)
予合資公司借款		(787)	(298)
合資公司還款		613	936
來自合資公司的墊款		479	–
於三個月後到期的存款減少/(增加)		30	(8)
初始租賃成本		(6)	(3)
(用於)/來自投資業務的現金淨額		(3,196)	8,416
融資業務前現金流入淨額		1,849	13,885
融資業務			
動用借款及再融資		1,400	1,847
發行債券		–	1,920
償還借款及債券		(4,184)	(6,201)
租賃付款的本金部分		(72)	(54)
		(2,856)	(2,488)
已付公司股東股息	36	(5,383)	(5,206)
已付非控股權益股息	38	(132)	(119)
用於融資業務的現金淨額		(8,371)	(7,813)
現金及現金等價物(減少)/增加		(6,522)	6,072
一月一日結算的現金及現金等價物		21,202	14,963
匯兌差額影響		153	167
十二月三十一日結算的現金及現金等價物		14,833	21,202
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	26	14,833	21,202

第135頁至第199頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一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		
二零二一年一月一日結算	10,449	276,245	2,042	288,736	1,944	290,680
本年溢利	–	7,121	–	7,121	168	7,289
其他全面收益	–	(22)	1,703	1,681	23	1,704
本年全面收益總額	–	7,099	1,703	8,802	191	8,993
已付股息	–	(5,383)	–	(5,383)	(132)	(5,515)
二零二一年十二月三十一日結算	10,449	277,961	3,745	292,155	2,003	294,158

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
該年溢利	–	4,096	–	4,096	(27)	4,069
其他全面收益	–	42	2,877	2,919	27	2,946
該年全面收益總額	–	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

第135頁至第199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197頁至第199頁。

1. 會計政策及披露的改變

(a) 集團須採納以下由二零二一年一月一日起生效的經修訂準則：

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
--	---------------

一項有關香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病疫情的相關租金支援」已於二零二一年四月頒佈，並於二零二一年四月一日或之後開始的年度報告期生效。集團已自二零二一年一月一日起提前採納此項修訂。該修訂延長了因為疫情而直接導致的租金支援的實際權宜方法（如下所述）之應用，當中任何租賃付款額的下降僅影響原定在二零二二年六月三十日或之前應付的款項，前提是必須符合二零二零年修訂之香港財務報告準則第16號「2019冠狀病毒病疫情的相關租金支援」中採用實際權宜方法的其他條件，而集團已於二零二零年一月一日起採用此實際權宜方法。集團已將此權宜方法應用於所有符合該等條件的租金支援。

其餘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) 集團並無提前採納以下已頒佈但於二零二二年一月一日或之後開始年度期間生效的相關新訂與經修訂準則及詮釋，該等準則亦未有用於編制這些綜合財務報表：

會計指引第5號（經修訂） 年度改進項目 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 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂 香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號之修訂 香港會計準則第1號之修訂 香港詮釋第5號（2020） 香港會計準則第1號、香港會計準則第8號及 香港會計準則第12號之修訂 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	共同控制業務合併的合併會計法 ¹ 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ¹ 限定範圍修訂 ¹ 會計政策的披露 ² 保險合約 ² 負債的流動或非流動分類 ² 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 ² 限定範圍修訂 ² 投資者與其聯屬公司或合資公司之間的資產出售或投入 ³
--	---

¹ 集團將於二零二二年一月一日起應用。

² 集團將於二零二三年一月一日起應用。

³ 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。

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

2. 財務風險管理 (續)

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自借款。浮動利率借款令集團承受現金流量的利率風險，固定利率借款則令集團承受公平值的利率風險。集團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
二零二一年十二月三十一日結算		
對損益賬的影響：收益/(虧損)	107	(74)
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	33	(34)
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)

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

(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均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七九六六（二零二零年：七點七五二一）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：

2. 財務風險管理 (續)

(ii) 貨幣風險 (續)

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

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

(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。

集團有以下主要類型的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，並預防在任何一個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，同時在任何時間均對未動用已承擔的借款融資維持充足餘額，確保集團不會超越借款上限或違反任何借款融資契約（如適用）。該等預測考慮了集團的債務融資計劃、須遵守的契約及內部資產負債表比率指標，以及外界的監管規則或法例規定（如適用）。

下表根據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：

二零二一年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	27	721	721	721	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,782	2,782	754	609	984	435
其他應付款項	27	5,425	5,432	5,278	52	102	—
一項非控股權益的認沽期權	27	551	551	551	—	—	—
租賃負債	28	566	682	66	69	166	381
借款（包括利息承擔）	29	24,601	27,086	9,584	679	9,358	7,465
衍生金融工具	30	7	7	7	—	—	—
財務擔保合約	40	—	3,719	76	1,449	1,290	904
		34,653	40,980	17,037	2,858	11,900	9,185

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	40	—	2,903	167	—	2,736	—
		35,821	42,000	8,789	10,662	9,502	13,047

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34）

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。這些物業的銷售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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	12,452	12,254
物業買賣	2,443	312
酒店	894	641
提供其他服務	102	101
	15,891	13,308

	2021 港幣百萬元	2020 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	4	7

於二零二一年十二月三十一日未償還的合約負債港幣一億二千萬元(二零二零年：港幣二千二百萬元)中，預期港幣一億二千萬元(二零二零年：港幣二千二百萬元)於一年內確認為收入。

下表列出客戶合約所產生的未履行債務責任。

	2021 港幣百萬元	2020 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	992	421

於上述披露的二零二一年十二月三十一日金額中，預期港幣九億九千二百萬元(二零二零年：港幣四億二千一百萬元)於一年內確認為收入。

5. 銷售成本

	2021 港幣百萬元	2020 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	2,453	2,173
– 並無帶來租金收入的投資物業	177	177
	2,630	2,350
物業買賣	1,856	245
酒店	883	801
	5,369	3,396

6. 其他收益/(虧損)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。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
出售投資物業的收益/(虧損)	1,028	(147)
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)	9	(3)
出售歸類為持作出售資產的收益	36	–
歸類為持作出售資產的公平值變化	42	–
透過損益賬按公平值計量的金融資產的公平值變化	(12)	–
外匯收益淨額	60	23
政府補助	15	61
其他	53	47
	1,231	(19)

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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註15)	273	279
使用權資產折舊		
– 持作自用的租賃土地	27	27
– 物業	38	34
攤銷		
– 無形資產(附註17)	47	40
– 投資物業初始租賃成本	35	33
職員成本	1,965	1,965
其他租賃費用*	32	31
核數師酬金		
– 核數服務	11	12
– 稅務服務	5	3
– 其他服務	2	4

* 此等費用包括與短期租賃及低價值資產租賃有關的支出(扣除已收租金支援港幣一百萬元(二零二零年：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
截至二零二一年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,554	3	9,468	(582)	229	1,006	—	10,121	(1,350)	8,771	8,663	(208)
物業買賣	2,443	—	492	(11)	1	120	—	602	2	604	601	—
酒店	894	4	(174)	(14)	—	(70)	(82)	(340)	31	(309)	(307)	(212)
投資物業公平值變化	—	—	(1,947)	—	—	814	—	(1,133)	(644)	(1,777)	(1,836)	—
分部之間抵銷	—	(7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15,891	—	7,839	(607)	230	1,870	(82)	9,250	(1,961)	7,289	7,121	(420)
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)

註：

業務分部之間的銷售額按向非聯繫客戶提供同類貨品及服務所收取的具競爭性價格計算。

8. 分部資料 (續)

(a) 有關報告分部的資料 (續)

集團對外收入分析 — 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
截至二零二一年十二月三十一日止年度				
物業投資	—	102	12,452	12,554
物業買賣	2,443	—	—	2,443
酒店	478	416	—	894
	2,921	518	12,452	15,891

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

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
二零二一年十二月三十一日結算						
物業投資	274,779	33,492	—	14,161	322,432	4,374
物業買賣	8,058	2,717	219	548	11,542	—
酒店	4,574	1,409	242	124	6,349	122
	287,411	37,618	461	14,833	340,323	4,496

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

* 與合資公司有關的資產包括該些公司所欠借款。

註：

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

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
二零二一年十二月三十一日結算						
物業投資	8,303	11,174	18,839	566	38,882	1,969
物業買賣	1,336	21	5,412	—	6,769	2
酒店	164	—	350	—	514	32
	9,803	11,195	24,601	566	46,165	2,003
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

(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)	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	8,776	9,309	228,318	231,522
中國內地	3,850	3,082	40,766	37,280
美國及其他地區	3,265	917	6,108	7,222
	15,891	13,308	275,192	276,024

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。

合資公司及聯屬公司的結餘中，港幣七十一億二千六百萬元（二零二零年：港幣七十一億一千一百萬元）的業務在香港，港幣一百四十九億七千一百萬元（二零二零年：港幣八十九億一千二百萬元）的業務在中國內地及港幣三億六千三百萬元（二零二零年：港幣三億二千六百萬元）的業務在美國及其他地區。

9. 董事及行政人員的酬金

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

	現金				非現金			總計 2021年 港幣千元	總計 2020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		
截至二零一零年十二月三十一日止年度									
常務董事									
白德利(主席)(註(iii))	3,606	—	1,914	326	793	1,914	2,781	11,334	15,410
施銘倫(註(iv))	—	—	—	—	—	—	—	—	1,622
彭國邦(註(v))	1,054	—	—	1,484	232	—	—	2,770	—
龍雁儀	3,528	—	1,437	1,229	812	—	—	7,006	7,347
馬淑貞(註(vi))	1,106	—	—	213	159	—	—	1,478	—
非常務董事									
范尼克	—	—	—	—	—	—	—	—	—
林双吉	—	575	—	—	—	—	—	575	575
馬天偉(註(vii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
施銘倫(註(iv))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
賀以禮(註(viii))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
劉美璇(註(ix))	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非常務董事									
鄭嘉麗	—	761	—	—	—	—	—	761	761
蔡德群	—	635	—	—	—	—	—	635	635
馮裕鈞	—	658	—	—	—	—	—	658	658
王金龍	—	575	—	—	—	—	—	575	575
吳亦泓	—	843	—	—	—	—	—	843	843
二零二一年總計	9,294	4,047	3,351	3,252	1,996	1,914	2,781	26,635	不適用
二零二零年總計	8,832	4,047	5,991	1,508	1,913	1,257	4,878	不適用	28,426

註：

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

9. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

集團五名最高薪酬人士列述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2021	2020
人數：		
常務董事（註(i)）	1	2
行政人員（註(ii)）	4	3
	5	5

註：

(i) 支付此等常務董事的酬金詳情已包括在附註9(a)所連載披露內。

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

	截至十二月三十一日止年度	
	2021 港幣千元	2020 港幣千元
現金：		
薪金	10,194	7,212
酌情花紅（註）	5,155	5,442
津貼及福利	3,690	2,182
非現金：		
退休計劃供款	1,656	1,233
已計入退休計劃的花紅	659	719
房屋及其他福利	13,089	11,498
	34,443	28,286

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	
	2021	2020
港幣11,000,001元－港幣11,500,000元	—	1
港幣10,000,001元－港幣10,500,000元	1	—
港幣9,500,001元－港幣10,000,000元	1	—
港幣8,500,001元－港幣9,000,000元	—	1
港幣8,000,001元－港幣8,500,000元	—	1
港幣7,000,001元－港幣7,500,000元	2	—
	4	3

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82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。

	2021		2020	
	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	780		836	
海外稅項	627		477	
歷年撥備不足	4		8	
		1,411		1,321
遞延稅項（附註31）				
投資物業公平值變化	437		215	
暫時差異的產生及撥回	113		251	
		550		466
		1,961		1,787

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零二零年：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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
除稅前溢利	9,250	5,856
以稅率16.5%計算(二零二零年：16.5%)	1,526	966
應佔合資公司及聯屬公司的業績	(295)	(121)
其他國家不同稅率的影響	373	222
投資物業的公平值虧損	595	857
毋須課稅的收入	(278)	(427)
不可扣稅的開支	20	55
未確認的未用稅項虧損	59	44
使用過往未確認的稅項虧損	(80)	(3)
確認過往未確認的稅項虧損	(53)	(25)
預扣稅項	90	211
歷年撥備不足	4	8
稅項支出	1,961	1,787

集團應佔合資公司的稅項支出為港幣五億三千八百萬元(二零二零年：港幣一億九千七百萬元)及應佔聯屬公司的稅項抵免為港幣一千四百萬元(二零二零年：港幣一千二百萬元)，已分別包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣五十六億二千九百萬元(二零二零年：港幣一百二十八億一千四百萬元)計入公司財務報表內。

13. 股息

會計政策

分派予公司股東的股息於獲得公司股東批准或公司董事宣派（如適用）期內，在公司財務報表內確認為負債。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.31元（二零二零年：港幣0.30元）於二零二一年十月五日派發	1,814	1,755
第二次中期股息每股港幣0.64元（二零二零年：港幣0.61元）於二零二二年三月十日宣派	3,744	3,569
	5,558	5,324

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二一年度賬目。有關二零二一年的實際應付金額將於宣派時記入截至二零二二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0.64元（二零二零年：港幣0.61元），連同於二零二一年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.31元，全年派息每股港幣0.95元（二零二零年：港幣0.91元）。第二次中期股息合共港幣三十七億四千四百萬元（二零二零年：港幣三十五億六千九百萬元），將於二零二二年五月五日（星期四）派發予於二零二二年四月一日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二二年三月三十日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二二年四月一日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二二年三月三十一日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零二二年五月十日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二二年五月四日至二零二二年五月十日（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，須於二零二二年五月三日（星期二）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

14. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以公司股東應佔溢利港幣七十一億二千一百萬元（二零二零年：港幣四十億九千六百萬元），除以於二零二一年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零二零年：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。

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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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82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
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
該年度折舊 (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

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，承租人持有作為使用權資產的物業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二零二一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
二零二一年一月一日結算	239,493	27,338	266,831
匯兌差額	1,142	13	1,155
增購	1,191	3,056	4,247
成本撥回	(6)	–	(6)
出售	(1,603)	–	(1,603)
類別之間轉撥	1,131	(1,131)	–
轉撥自物業、廠房及設備和使用權資產淨額	283	633	916
轉撥至歸類為持作出售資產	(1,646)	–	(1,646)
出售附屬公司	–	(132)	(132)
公平值 (虧損)/ 收益淨額	(3,282)	1,335	(1,947)
	236,703	31,112	267,815
加：初始租賃成本	144	–	144
二零二一年十二月三十一日結算	236,847	31,112	267,959
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

16. 投資物業 (續)

按地域劃分的投資物業分析

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約 (十至五十年)	31,586	33,202
長期租約 (五十年以上)	192,378	193,142
	223,964	226,344
於中國內地持有		
短期租約 (少於十年)	—	7
中期租約 (十至五十年)	39,207	35,681
	39,207	35,688
於美國持有		
永久業權	4,644	4,799
	267,815	266,831

新增項目包括應對氣候變化的資本支出以配合集團可持續發展策略，為實現減碳和節能，從而減低氣候相關風險，以及達致淨零碳排放的目標。更多有關詳情，請參閱第113頁至第123頁的可持續發展章節。

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第82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

集團的投資物業於二零二一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			2021 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值層級								
第二層次	1,773	210	—	1,983	13,127	—	13,127	15,110
第三層次	191,079	38,997	4,644	234,720	17,985	—	17,985	252,705
總計	192,852	39,207	4,644	236,703	31,112	—	31,112	267,815
加：初始租賃成本								144
二零二一年十二月三十一日結算								267,959

	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

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次 — 投資物業採用報價以外的輸入數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。

第三層次 — 投資物業並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

以上投資物業主要包括香港及中國內地已落成的商用及住宅物業，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 購物中心。由於集團投資物業的性質獨特，因此大部分投資物業參考第三層次公平值計量進行估值。

16. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

年內投資物業的第三層次公平值變動如下：

	已落成				發展中			2021 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
二零二一年一月一日結算	196,498	34,618	4,799	235,915	14,533	886	15,419	251,334
匯兌差額	—	1,109	28	1,137	—	13	13	1,150
增購	329	818	43	1,190	2,555	92	2,647	3,837
成本撥回	(6)	—	—	(6)	—	—	—	(6)
出售	—	(7)	(456)	(463)	—	—	—	(463)
類別之間轉撥	445	1,131	—	1,576	—	(1,131)	(1,131)	445
轉撥自物業、廠房及設備和使用權資產淨額	265	—	—	265	—	—	—	265
公平值 (虧損)/收益淨額	(6,452)	1,328	230	(4,894)	897	140	1,037	(3,857)
二零二一年十二月三十一日結算	191,079	38,997	4,644	234,720	17,985	—	17,985	252,705

	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	
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

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
二零二一年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	191,079	收入資本化	低於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88%
中國內地	38,997	收入資本化	低於十元至 二百元高位	6.00% – 6.75%
美國	4,644	收入資本化	低於十元至 略高於七十元	5.00% – 5.50%
小計	234,720			
發展中				
香港	17,985	剩餘價值 ²	略高於六十元至 七十元高位	3.63% – 3.75%
總計 (第三層次)	252,705			
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			

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。

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：			
二零二一年一月一日結算	211	205	416
增購	52	–	52
二零二一年十二月三十一日結算	263	205	468
累計攤銷：			
二零二一年一月一日結算	138	80	218
本年度攤銷（附註7）	25	22	47
二零二一年十二月三十一日結算	163	102	265
賬面淨值：			
二零二一年十二月三十一日結算	100	103	203

	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
該年度攤銷（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

港幣四千七百萬元（二零二零年：港幣四千萬元）的攤銷費用已包括在綜合損益表的銷售成本及行政開支中。

18. 使用權資產

會計政策

集團（作為承租人）租賃土地、辦公樓、倉庫及設備。除香港某些長期租賃土地外，租賃合約一般按一年至五十年的固定期限，但亦有可能附有續期權及終止租賃權。租賃條款乃個別協商，包含廣泛不同的條款和條件。租賃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撇銷其原值至估計剩餘價值計算折舊。

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

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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,367	3,191
物業	75	110
	2,442	3,301

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	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
於香港持有		
中期租約（十至五十年）	360	369
長期租約（五十年以上）	2,007	2,822
	2,367	3,191

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。截至二零二一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九千四百萬元（二零二零年：港幣一億元）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣五百萬元（二零二零年：港幣五千四百萬元）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，用於租賃的現金支出已計入綜合現金流量表中的(a)「營運業務」項下已付利息港幣一千八百萬元（二零二零年：港幣一千八百萬元）；(b)「營運業務」項下短期及低價值資產租賃費用港幣三千二百萬元（二零二零年：港幣三千一百萬元）及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣七千二百萬元（二零二零年：港幣五千四百萬元）。

19. 持作發展物業

會計政策

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

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
持作發展物業		
永久業權土地	986	981
發展成本	221	219
	1,207	1,200

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194頁至第196頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	21,999	15,806
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	13,426	13,230
– 按利率0.86%至6.5%（二零二零年：0.85%至7.5%）計息	2,193	2,127
	15,619	15,357

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。

二零二一年十二月三十一日，集團於麟聯的權益為港幣二十七億五千七百萬元。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。

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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
非流動資產	51,676	49,031
流動資產	4,002	3,545
流動負債	(2,649)	(4,386)
非流動負債	(31,030)	(32,384)
資產淨值	21,999	15,806
收入	2,915	2,332
投資物業公平值變化	1,197	158
開支	(1,704)	(1,475)
除稅前溢利	2,408	1,015
稅項	(538)	(197)
本年溢利	1,870	818
其他全面收益	561	861
本年全面收益總額	2,431	1,679

有關合資公司的資本承擔及或有事項於附註39及40披露。

太古地產有限公司的主要合資公司已載列於第197頁至第199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194頁至第196頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	461	543

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
非流動資產	612	596
流動資產	339	562
流動負債	(158)	(319)
非流動負債	(332)	(296)
資產淨值	461	543
收入	188	149
本年溢利及全面收益總額	(82)	(86)

太古地產有限公司的主要聯屬公司已載列於第197頁至第199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（不論是透過綜合其他全面收益表或透過綜合損益表），及
- 將按攤銷成本計量的金融資產。

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綜合其他全面收益表。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綜合損益表，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。

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綜合損益表按公平值計量。

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

適用於金融工具的會計政策的報表項目如下：

	附註	按公平值 列入損益賬 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產						
二零二一年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	—	—	15,619	15,619	15,619
應收直接控股公司款項	25	—	—	1	1	1
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	—	—	2,734	2,734	2,734
現金及現金等價物	26	—	—	14,833	14,833	14,833
衍生金融資產	30	—	152	—	152	152
透過損益賬按公平值計量的金融資產						
— 非上市權益投資		439	—	—	439	439
按攤銷成本的其他金融資產	32	—	—	522	522	522
總計		439	152	33,709	34,300	34,300
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						
— 非上市權益投資		985	—	—	985	985
按攤銷成本的其他金融資產	32	—	—	508	508	508
總計		985	145	39,738	40,868	40,868
綜合財務狀況表所示負債						
二零二一年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非財務負債)	27	551	—	8,925	9,476	9,476
長期借款及債券	29	—	—	24,601	24,601	25,461
租賃負債	28	—	—	566	566	566
衍生金融負債	30	—	7	—	7	7
總計		551	7	34,092	34,650	35,510
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
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

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			
二零二一年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	152	—	152
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
— 非上市權益投資	—	439	439
	152	439	591
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			
— 非上市權益投資	—	985	985
	145	985	1,130
綜合財務狀況表所示負債			
二零二一年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	7	—	7
一項非控股權益的認沽期權（附註27）	—	551	551
	7	551	558
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

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。

下表所示為截至二零二一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
二零二一年一月一日結算	985	513
匯兌差額	—	3
增購	436	—
出售	(970)	—
年內分派	—	(29)
確認為財務支出淨額的公平值變化	—	64
確認為其他收益/(虧損)淨額的公平值變化	(12)	—
二零二一年十二月三十一日結算	439	551
就二零二一年十二月三十一日結算持有的金融工具的本年度虧損總額計入損益賬	12	64
二零二零年一月一日結算	—	564
匯兌差額	—	(2)
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該年度收益總額計入損益賬	—	(35)

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。預期行使時間為二零二二年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零二零年：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，則認沽期權於二零二一年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使時間延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使時間提前或貼現率下降，情況則相反。

23. 供出售物業

會計政策

供出售物業包括永久業權土地及租賃土地成本、建築成本及資本化利息支出，減除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。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
– 發展成本	494	188
– 租賃土地	5,759	1,255
已落成物業		
– 發展成本	8	1,344
– 永久業權土地	149	750
– 租賃土地	1	1
	6,411	3,538

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82頁的「經審核財務資料」列表。

24. 貿易及其他應收款項

會計政策

貿易應收款項初始按無條件的對價金額確認（除非它們包含重要的融資成分），其他應收款項初始按公平值確認。貿易及其他應收款項其後採用實際利率法按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。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應收貿易賬項	396	411
預付款項及應計收益	81	93
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	2,328	2,154
	2,805	2,704

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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
三個月或以下	338	357
三至六個月	24	45
六個月以上	34	9
	396	411

其他應收款項包括免租及其他給予租戶的租賃優惠港幣十八億六千萬元（二零二零年：港幣十八億零二百萬元），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。於二零二一年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣一億二千四百萬元（二零二零年：港幣三億三千九百萬元）。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。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零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。於二零二一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二十七億八千二百萬元（二零二零年：港幣二十七億四千五百萬元）。

25. 應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司

應收直接控股公司款項並無抵押、免息及在一年內清還。

26. 現金及現金等價物

會計政策

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括庫存現金、可隨時要求銀行及財務機構償還的款項，及於購入後三個月內期滿的短期高流動投資，減銀行透支。綜合財務狀況表中的現金及現金等價物不包括銀行透支。銀行透支包括在流動負債的借款內。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	8,060	14,496
銀行結餘	6,773	6,706
	14,833	21,202

集團短期存款的實際利率由年利率百分之零點一至百分之二點六不等（二零二零年：百分之零點三至百分之二點四）；此等存款的期限為二十二日至九十四日（二零二零年：十四日至九十二日）。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，就銀行結餘及短期存款最大的信貸風險為上述披露的銀行結餘及短期存款的賬面值。

27. 貿易及其他應付款項

會計政策

貿易及其他應付款項（附屬公司非控股權益的認沽期權除外）初始按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。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 (續)

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應付貿易賬項	721	655
租戶的租金按金	2,782	2,745
出售投資物業所收訂金	10	59
一項非控股權益的認沽期權	551	513
其他應付款項		
應計資本開支	1,363	1,305
欠中介控股公司款項	100	99
欠一間聯屬公司款項	5	20
來自合資公司的計息墊款(按利率1.42%至4.65%計息)	479	—
來自一項非控股權益的墊款	1,130	188
其他	2,348	2,417
	5,425	4,029
	9,489	8,001
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	(150)	—
	9,339	8,001

欠中介控股公司、一間聯屬公司、合資公司及一項非控股權益的款項均為無抵押及無固定還款期，惟來自一間合資公司的計息墊款港幣一億五千萬元須於二零二二年之後償還。除來自合資公司的計息墊款外，其餘均為免息。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
三個月或以下	721	655

28. 租賃負債

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
於年底的還款期限如下：		
一年內	49	70
一至兩年內	53	50
兩至五年內	126	117
五年以上	338	343
	566	580

於二零二一年十二月三十一日，用以計量租賃負債的加權平均增額借款利率為百分之三點三（二零二零年：百分之三點二）。

有關租賃負債的會計政策，請參閱使用權資產（附註18）。

29. 借款

會計政策

借款初始按公平值確認，其後按已攤銷成本計量。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。

29. 借款 (續)

有關集團借款的詳情，請參閱第78頁至第81頁的「經審核財務資料」列表。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
短期借款 — 無抵押	—	94
長期銀行借款 — 無抵押		
一年內償還	5,102	1,520
一至兩年內償還	—	5,513
兩至五年內償還	588	998
	5,690	8,031
其他借款 — 無抵押		
一年內償還	3,898	300
一至兩年內償還	199	3,872
兩至五年內償還	7,619	3,226
五年後償還	7,195	11,734
	18,911	19,132
列入流動負債項下於一年內到期的款項	(9,000)	(1,820)
	15,601	25,343

(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：

	2021			2020		
	港幣 %	美元 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款	—	—	—	—	—	1.1
長期借款及債券	0.8-3.6	0.8-4.4	—	0.8-3.6	0.8-4.4	0.9

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零三零年（二零二零年：最長可至二零三零年）。

(b) 該等長期銀行借款及其他借款的賬面值（在跨幣掉期前）以下列貨幣計值：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
港幣	9,071	9,474
美元	15,530	16,974
新加坡元	—	715
	24,601	27,163

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綜合損益表造成影響的期間重新歸類。與(a)利率掉期對沖浮動利率借款及(b)跨幣掉期合約對沖外幣借款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。

	2021		2020	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖				
— 一年內到期	19	7	—	—
— 一年後到期	133	—	145	42

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。於二零二一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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
跨幣掉期	11,695	11,628
利率掉期	1,559	1,550

在大多數情況下，對沖工具與對沖項目為一對一的對沖比率。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一月一日結算	10,021	9,302
匯兌差額	202	359
於損益賬支銷（附註11）	550	466
於其他全面收益（記賬）/ 支銷	(4)	1
出售附屬公司	—	(28)
其他	—	(79)
十二月三十一日結算	10,769	10,021

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。集團有港幣二十三億六千七百萬元未確認稅項虧損（二零二零年：港幣二十八億一千四百萬元）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	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
無到期日	1,161	1,586
一年內到期	40	37
一年至五年內到期	424	350
五年至十年內到期	—	—
十年至二十年內到期	742	841
	2,367	2,814

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	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一月一日結算	4,228	4,251	5,503	5,084	749	533	10,480	9,868
匯兌差額	30	97	168	239	4	17	202	353
於損益賬支銷/(記賬)	126	(42)	437	215	51	200	614	373
於其他全面收益記賬	—	—	—	—	—	(7)	—	(7)
出售附屬公司	—	(28)	—	—	—	—	—	(28)
其他	—	(50)	—	(35)	—	6	—	(79)
十二月三十一日結算	4,384	4,228	6,108	5,503	804	749	11,296	10,480

遞延稅項資產

	稅項虧損		其他		總額	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一月一日結算	210	264	249	302	459	566
匯兌差額	1	—	(1)	(6)	—	(6)
於損益賬記賬/(支銷)	38	(54)	26	(39)	64	(93)
於其他全面收益記賬/(支銷)	—	—	4	(8)	4	(8)
十二月三十一日結算	249	210	278	249	527	459

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產 (續)

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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
遞延稅項資產		
– 將於十二個月後收回	(78)	(73)
– 將於十二個月內收回	–	–
	(78)	(73)
遞延稅項負債		
– 將於十二個月後清還	10,847	10,094
– 將於十二個月內清還	–	–
	10,847	10,094
	10,769	10,021

32. 按攤銷成本的其他金融資產

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應收按揭還款	17	18
其他應收款項	505	490
	522	508

應收按揭還款包括向美國買賣物業的若干買家提供的按揭貸款。按揭貸款可高達八成，並按固定利率百分之五點五計息。首四年的貸款償還以假設按三十年分期償還的比率計算，而於第五年到期時須作出大額整付。非流動的其他應收款項於報告期末後二至三年內到期支付。

其他應收款項指二零二零年出售集團在香港太古城中心第一座辦公樓權益的遞延收款。根據買賣協議，該款項將於完成出售三周年之日到賬。遞延收款按攤銷成本以實際年利率百分之三確認。

集團持有按揭及其他應收款項以收取合約現金流量，合約條款列明於指定日期產生的現金流量僅為支付本金金額及未償還本金的利息。

集團採用預期信貸虧損模型計量按攤銷成本的其他金融資產的減值。

33. 歸類為持作出售資產

會計政策

如非流動資產（或出售的組合）的賬面值主要是通過銷售交易收回，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指集團於香港太古城住宅項目第二期至第四期及第六期至第九期共九百二十一個私家車車位及一百八十五個電車車位的投資物業百分之一百權益。第六期的停車位於二零二零年第四季度向太古城的登記業主推售，集團於年內再分批推售第二期至第四期及第七期至第九期的停車位。

34. 退休福利

集團為其僱員提供多項界定福利及界定供款式退休福利計劃，各項計劃的資產由獨立的信託管理基金持有。

界定福利計劃是一項退休計劃，界定僱員在退休時可收取的福利，這通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。集團有責任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。

34. 退休福利 (續)

截至二零二一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）有限公司於二零二一年十二月三十一日的估值。截至二零二零年十二月三十一日止年度，所披露的資料乃基於美世（香港）有限公司於二零一八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一百一十三（二零二零年：百分之一百零八）。集團預計於二零二二年向界定福利計劃供款港幣七千六百萬元。

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。

截至二零二一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一億二千四百萬元（二零二零年：港幣一億二千二百萬元），其中包括有關界定供款式計劃港幣二千一百萬元（二零二零年：港幣二千三百萬元）。

(a) 於綜合財務狀況表確認的款額如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
已供款之現值	1,442	1,361
計劃資產的公平值	(1,255)	(1,226)
退休福利負債淨額	187	135
組成：		
退休福利負債	187	135

34. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一月一日結算	1,361	1,243
本期服務成本	101	95
利息支出	22	36
以下項目變動而產生的精算虧損：		
– 財務假設	147	183
經驗收益	(40)	(115)
轉撥	(25)	2
已付福利	(124)	(83)
十二月三十一日結算	1,442	1,361

界定福利責任的加權平均年期為十點九年（二零二零年：十點七三年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一月一日結算	1,226	1,078
利息收入	20	32
計劃資產回報，不包括利息收入	82	118
僱主供款	76	79
轉撥	(25)	2
已付福利	(124)	(83)
十二月三十一日結算	1,255	1,226

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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
本期服務成本	101	95
淨利息成本	2	4
	103	99

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一億零二百萬元收益（二零二零年：港幣一億五千萬元）。

34. 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、債券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	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
股票		
亞太區	88	97
歐洲	104	123
北美洲	317	194
新興市場	320	377
債券		
全球	91	99
新興市場	13	13
絕對回報基金	316	284
現金	6	39
	1,255	1,226

於二零二一年十二月三十一日，百分之九十六的股票及百分之二十一的債券於活躍市場報價(二零二零年：分別為百分之九十五及百分之十三)。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。

34. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2021	2020
貼現率	2.08%	1.64%
未來薪金預期增長率	2022年每年5.40%至6.90%； 其後每年4.50%	2021年每年3.30%至3.70%； 其後每年3.00%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	2021 界定福利責任增加/(減少)			2020 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)	80	0.5%	(74)	78
未來薪金預期增長率	0.5%	78	(73)	0.5%	77	(73)

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。

35. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本 (沒有面值)：		
二零二一年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
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

於截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止的年度內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

36. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二一年一月一日結算	276,245	(1,108)	1,915	41	1,194	278,287
本年溢利	7,121	—	—	—	—	7,121
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
— 於年內確認收益	—	—	94	—	—	94
— 遞延稅項	—	—	(4)	—	—	(4)
界定福利計劃						
— 於年內確認的重新計量虧損	(26)	—	—	—	—	(26)
— 遞延稅項	4	—	—	—	—	4
現金流量對沖						
— 於年內確認虧損	—	—	—	(38)	—	(38)
— 轉撥至財務支出淨額	—	—	—	14	—	14
— 遞延稅項	—	—	—	4	—	4
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	—	—	—	7	554	561
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	1,072	1,072
本年全面收益總額	7,099	—	90	(13)	1,626	8,802
二零二零年第二次中期股息（附註13）	(3,569)	—	—	—	—	(3,569)
二零二一年第一次中期股息（附註13）	(1,814)	—	—	—	—	(1,814)
二零二一年十二月三十一日結算	277,961	(1,108)	2,005	28	2,820	281,706

36. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二零年一月一日結算	277,289	(1,108)	1,839	81	(1,623)	276,478
該年溢利	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
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	1,952	1,952
該年全面收益總額	4,138	—	100	(40)	2,817	7,015
轉撥	24	—	(24)	—	—	—
二零一九年第二次中期股息	(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

- (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一百三十一億三千五百萬元 (二零二零年：港幣一百零八億五千七百萬元) 及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣一億四千八百萬元 (二零二零年：港幣二億三千萬元)。
- (b) 集團的收益儲備包括港幣三十七億四千四百萬元 (二零二零年：港幣三十五億六千九百萬元) 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，為於二零一零年一月收購 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) 於二零二一年十二月三十一日，集團的現金流量對沖儲備包括港幣二千五百萬元記賬 (扣除稅項後) (二零二零年：港幣四千一百萬元記賬) 與集團衍生工具的貨幣基準部分有關，並分別確認為對沖成本。

37. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

二零二一年十二月三十一日結算	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		29	33
無形資產		100	73
使用權資產		8	19
附屬公司		118,148	85,236
合資公司所欠借款		2,673	2,678
聯屬公司		3	3
遞延稅項資產		10	7
按攤銷成本的其他金融資產		505	490
		121,476	88,539
流動資產			
貿易及其他應收款項		62	134
可收回稅款		3	—
現金及現金等價物		8,319	16,727
		8,384	16,861
流動負債			
貿易及其他應付款項		42,091	17,890
應付稅項		—	3
一年內須償還的租賃負債		8	12
		42,099	17,905
流動負債淨額		(33,715)	(1,044)
資產總額減流動負債		87,761	87,495
非流動負債			
長期租賃負債		1	8
退休福利負債		160	115
		161	123
資產淨值		87,600	87,372
權益			
公司股東應佔權益			
股本	35	10,449	10,449
儲備	37(b)	77,151	76,923
權益總額		87,600	87,372

董事

白德利

吳亦泓

香港，二零二二年三月十日

37. 公司財務狀況表及儲備 (續)

(b) 年內公司儲備變動如下：

	收益儲備 港幣百萬元
公司	
二零二一年一月一日結算	76,923
本年溢利 (附註12)	5,629
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量虧損	(22)
– 遞延稅項	4
本年全面收益總額	5,611
二零二零年第二次中期股息 (附註13)	(3,569)
二零二一年第一次中期股息 (附註13)	(1,814)
二零二一年十二月三十一日結算	77,151
公司	
二零二零年一月一日結算	69,280
該年溢利 (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)
該年全面收益總額	12,849
二零一九年第二次中期股息	(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

- (i) 二零二一年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣七百七十一億五千一百萬元（二零二零年：港幣七百六十九億二千三百萬元）。
- (ii) 公司的收益儲備包括港幣三十七億四千四百萬元（二零二零年：港幣三十五億六千九百萬元）已宣派之本年度第二次中期股息（附註13）。

38. 非控股權益

年內非控股權益變動如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
一月一日結算	1,944	1,984
本年度應佔溢利減虧損	168	(27)
應佔海外業務匯兌差額	23	27
應佔全面收益總額	191	—
已付及應付股息	(132)	(119)
其他	—	79
十二月三十一日結算	2,003	1,944

39. 資本承擔

	2021 港幣百萬元	2020 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	13	—
已獲董事局批准但未訂約	356	225
投資物業		
已訂約但未撥備	4,541	4,022
已獲董事局批准但未訂約	10,924	10,047
	15,834	14,294
於年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	150	23
已獲董事局批准但未訂約	4,700	4,353
	4,850	4,376

* 當中集團承擔的資金為港幣十一億四千六百萬元（二零二零年：港幣十三億三千萬元）。

二零二零年十二月三十一日結算，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。

二零二一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二億一千三百萬元（二零二零年：港幣二億七千萬元）。

40. 或有事項

會計政策

或有負債是因過往事件可能引致的負債，而視乎集團無法完全控制的一項或多項未來事件發生與否才能確定。當經濟利益外流的可能性不大，或金額無法可靠估算時，該些負債披露為或有負債，除非經濟利益外流的可能性極微。

財務擔保合約於提供擔保時確認為金融負債。該等負債初始按公平值計算，其後按以下兩者的較高者計算：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」下規定的預期信貸虧損模型所釐定的金額，與
- 初始確認的金額減（如適用）按香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」的原則所確認的累計收入金額。

財務擔保的公平值根據債務工具下規定的合約付款與沒有擔保下應提供付款兩者之間現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而應向第三方支付估計金額。如向聯屬公司提供貸款或其他應付款相關的擔保是無償提供，則公平值會入賬為注資並確認為投資成本的一部分。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
就合資公司銀行借款及其他負債提供擔保	3,643	2,736
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	76	167
	3,719	2,903

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。

41. 租賃承擔

會計政策

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人的租賃，均歸類為營業租賃。集團作為營業租賃的出租人，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（不被界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九億八千六百萬元（二零二零年：港幣六億四千二百萬元）。

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：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
投資物業		
一年內	8,868	8,798
一至兩年內	7,219	7,266
兩至三年內	5,512	5,289
三至四年內	3,925	3,760
四至五年內	2,922	2,658
五年後	4,408	4,771
	32,854	32,542

十二月三十一日結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
投資物業公平值	236,703	239,493

(b) 承租人

二零二一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，亦沒有與在截至二零二一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（二零二零年：無）。

42. 關聯方交易

會計政策

集團的關聯方指個人及公司，包括附屬公司、同系附屬公司、合資公司及聯屬公司，以及集團或集團母公司的主要管理人員（包括其近親家庭成員），而該等人士或公司有能力和間接控制另一方，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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億元（二零二零年：港幣二億零一百萬元）；支出為港幣八千八百萬元（二零二零年：港幣九千萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣八千二百萬元（二零二零年：港幣六千九百萬元）。

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。租賃框架協議已於二零二一年十月一日續期三年至二零二四年十二月三十一日。截至二零二一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一億一千三百萬元（二零二零年：港幣一億零六百萬元）及港幣四千三百萬元（二零二零年：港幣四千七百萬元）。

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	
		2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
購買貨品	(a)	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—
購買服務	(a)	—	—	28	26	—	—	—	—	—	—
提供服務	(a)	57	53	—	—	—	—	1	2	1	2
租金收入	(b)	—	—	32	35	11	12	113	106	1	1
租金支出	(b)	7	8	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店收入		19	12	—	—	—	—	1	—	14	3
利息收入	(c)	79	68	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	9	—	—	—	—	—	—	—	—	—

註：

- (a) 向關聯方購買貨品以及向關聯方提供及購買服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達八年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，應收直接控股公司款項於附註25披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。主要管理人員（包括常務及非常務董事和行政人員）的薪酬於附註9披露。

43. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
營業溢利	7,839	5,506
投資物業公平值變化	1,947	4,465
歸類為持作出售資產的公平值變化	(42)	—
透過損益賬按公平值計量的金融資產的公平值變化	12	—
折舊	338	340
投資物業初始租賃成本攤銷	35	33
無形資產攤銷	47	40
出售附屬公司的收益	(121)	(1,973)
出售投資物業的(收益)/虧損	(1,028)	147
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(9)	3
出售歸類為持作出售資產的收益	(36)	—
其他項目	(28)	107
營運資金變動前的營業溢利	8,954	8,668
應收直接控股公司款額減少/(增加)	15	(12)
供出售物業(增加)/減少	(2,832)	119
存貨減少/(增加)	1	(1)
貿易及其他應收款項增加	(101)	(855)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	867	(392)
合約負債增加	98	3
退休福利負債增加	26	20
來自營運的現金	7,028	7,550

(b) 購買物業、廠房及設備

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
土地及樓宇	8	10
廠房及設備	172	111
總計	180	121

上述購買金額未包括物業、廠房及設備的資本化利息。

43. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售附屬公司

	2021 港幣百萬元
出售資產淨值：	
投資物業	132
出售收益	121
	253
結算：	
現金收入（扣除交易費用）	212
其他代價	41
	253
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	212

出售附屬公司包括出售集團於香港若干物業的權益。

有關本年度融資變動的詳情，請參閱第78頁的「經審核財務資料」列表。

44. 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。

最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

45. 報告日後事項

二零二二年三月四日，公司的一間間接全資附屬公司騰運有限公司（「騰運」）與西安城桓文化投資發展有限公司組建一間項目公司（「項目公司」），以人民幣二十五億七千五百萬元之對價獲取一幅位於中國內地西安市碑林區的土地（「項目宗地」）之土地使用權。項目公司將獲取及持有該土地使用權，並將主要從事項目宗地之開發。騰運持有項目公司百分之七十股權，並須向項目公司的註冊資本出資約人民幣二十五億五千八百萬元。騰運對獲取及開發項目宗地的總資本承擔估計為人民幣七十億元。

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77頁至第85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，而在綜合其他全面收益表應佔的收購後變動在綜合全面收益表中確認。收購後的累計變動在投資的賬面值中作調整。如集團於合資公司或聯屬公司的應佔虧損相等於或超過其擁有的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則集團不確認進一步的虧損，除非集團代合資公司或聯屬公司承擔責任或支付款項。

集團於各報告期末，評估有否客觀證據顯示於合資及聯屬公司的權益出現減值。該等客觀證據包括合資公司及聯屬公司營運所在的技術、市場、經濟或法律環境有否出現任何重大不利的變化，或其價值是否大幅或長期低於成本。如有跡象顯示於某合資公司或聯屬公司的權益出現減值，集團將評估有關投資的整體賬面值（包括商譽）是否可收回。如賬面值高於扣除出售成本後的投資公平值或可用價值（以較高者為準），則該差額於綜合損益表中確認為減值虧損。在其後的報告期如須撥回，該減值虧損將記入綜合損益表。

當集團停止於一家合資公司擁有共同控制權，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。

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

於二零二一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
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。此等公司涉及二零二一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

於二零二一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 (續) :					
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	物業投資
Brickell City Centre Plaza LLC	100	—	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	—	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	62.93	—	87.93	有限公司	物業投資
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 Properties Inc	100	—	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Properties One LLC	100	—	100	有限公司	控股公司
Swire Properties US Inc	100	—	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Realty LLC	100	—	100	有限公司	地產代理
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
珍輝有限公司	100	100	—	1股，每股1美元	物業投資
High Grade Ventures Limited	100	100	—	1股，每股1美元	物業買賣及投資
Novel Ray Limited	100	100	—	1股，每股1美元	物業投資
One Pacific Place Limited	100	—	100	1股，每股1美元	物業投資
Sino Flagship Investments Limited	100	100	—	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited (d)	60	60	—	100股，每股港幣10元及 1股無表決權以股代息股份， 每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	—	1股，每股1美元	控股公司
合資公司 :					
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 (於香港經營)	25	—	25	100股，每股1美元	控股公司
乾林中國控股有限公司 (於中國內地經營)	50	—	50	100股，每股1美元	控股公司
Honster Investment Limited (於香港經營)	50	—	50	2股，每股1美元	控股公司
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	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 :					
(國內公司)					
北京麟聯置業有限公司	50	—	50	人民幣400,000,000元註冊資本	物業投資
上海壇業商業管理有限公司 (d)	60	—	60	人民幣10,000,000元註冊資本	物業管理
(外商獨資企業)					
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
(中外合資企業)					
北京星泰通港置業有限公司	35	—	35	人民幣9,500,000,000元註冊資本	物業投資
上海前繡實業有限公司	50	—	50	人民幣1,549,777,000元註冊資本	物業投資
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

二零二一年十二月三十一日結算

	總樓面面積（平方呎）							
	香港		中國內地		美國及其他地區		總計	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬公司及其他公司持有
已落成投資物業								
零售	2,318,734	167,927	3,173,037	2,328,520	496,508	—	5,988,279	8,484,726
辦公樓	7,480,117	727,847	1,731,766	1,208,566	—	—	9,211,883	11,148,296
住宅／服務式住宅	555,551	—	51,517	128,565	—	—	607,068	735,633
酒店	358,371	411,189	753,647	471,318	—	258,750	1,112,018	2,253,275
	10,712,773	1,306,963	5,709,967	4,136,969	496,508	258,750	16,919,248	22,621,930
發展中投資物業								
零售	2,851	—	—	—	—	—	2,851	2,851
辦公樓	1,218,000	—	—	—	—	—	1,218,000	1,218,000
住宅／服務式住宅	14,768	—	—	—	—	—	14,768	14,768
規劃中	—	—	—	1,416,087	1,444,000*	—	1,444,000	2,860,087
	1,235,619	—	—	1,416,087	1,444,000	—	2,679,619	4,095,706
發展中供出售物業								
零售	2,002	—	—	—	—	—	2,002	2,002
住宅／綜合用途	723,131	159,576	—	—	1,073,000	1,852,408	1,796,131	3,808,115
	725,133	159,576	—	—	1,073,000	1,852,408	1,798,133	3,810,117
	12,673,525	1,466,539	5,709,967	5,553,056	3,013,508	2,111,158	21,397,000	30,527,753

* 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：

1. 除港運城（持有60%權益）、柴灣內地段第178號（持有80%權益）、廣州太古滙（持有97%權益）及Brickell City Centre（零售：持有62.93%權益）外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有。以上摘要表包括此四個物業的100%樓面面積。
2. 「其他公司」包括合資公司、聯屬公司及透過損益賬按公平值計量的金融資產。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
3. 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有大約9,490個位於香港及中國內地已落成的停車位作投資用途。
4. 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。
5. 所有在美國的物業均屬永久業權。
6. 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	鰗魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第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	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）	609,540	215	1994	連接德宏大廈。
5. 太古坊 林肯大廈	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）	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	鰗魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鰗魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段（部分） 鰗魚涌海旁地段第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

二零二一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。
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	845	1983/87/ 97/2000	購物中心，包括食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古城站。	
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	—	329,810	2,432	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				2,318,734	4,074			

集團主要物業

二零二一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	內地地段第8571號（部分）	2135	115,066 （部分）	525,904	—	1988	設有608個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
4. 太古廣場 香港港麗酒店	內地地段第8582號及增批部分（部分）	2047	203,223 （部分）	555,590	—	1990	設有513個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
5. 太古廣場 港島香格里拉大酒店	內地地段第8582號及增批部分（部分）	2047	203,223 （部分）	605,728	—	1991	設有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. 三里屯太古里 （三里屯太古里西區）	北京朝陽區工體北路58號	2033	40,102	293,405	50	2021	集團租用的設有食肆的 購物中心。
4. 15號樓	北京朝陽區三里屯北15樓	2048	4,861	19,747	—	2000年代	集團購入的商業樓宇。
5. 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。
6. 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				3,173,037	1,625		
7. 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。
8. 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。
9. 成都遠洋太古里內 保護建築	成都市錦江區 大慈寺片區東大街9號	2034	不適用 （部分）	40,387	—	2014	向當地政府租用作為成都 遠洋太古里零售業務一部 分的文物建築，集團持有 其中50%權益。

集團主要物業

二零二一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）							
10. 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。
11. 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。
12. 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）	1,188,727	907	2020	集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				4,657,039	2,815		
－ 其中集團應佔的面積				2,328,520			
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。
附屬公司持有的總面積				1,731,766	—		
2. 頤堤港一座	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072（部分）	589,071	390	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
3. 香港興業中心一座及香港興業中心二座	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2059	676,091（部分）	1,828,060	798	2016	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				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。
舖舍	上海靜安區石門一路366號			酒店： 141,181	43	2018	設有111個房間的酒店，集團持有其中50%權益。
舖舍服務式住宅	上海靜安區石門一路366號			服務式住宅： 147,273	40	2018	設有102個服務式住宅單位，集團持有其中50%權益。
				535,100			
合資公司持有的總面積				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。
2. Two Brickell City Centre、 Three Brickell City Centre、 東隅服務式住宅及邁阿密 東隅的停車位	佛羅里達州邁阿密市 78 SW 7th Street 及 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	—	389	2016	集團擁有已售物業的389個停車位。
附屬公司持有的總面積			496,508	1,526		
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			

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	14,768	—	正進行 地盤 平整工程	2023	所註明的樓面面積只為約數。
附屬公司持有的總面積				14,768	—			

集團主要物業

二零二一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	鰂魚涌海旁地段第1號Q分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號R分段餘段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號S分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號T分段餘段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號U分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號W分段（部分） 鰂魚涌海旁地段第1號餘段（部分）	2881	238,582 （部分）	1,000,000	346	正進行 上蓋及室內 裝修工程	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 上蓋工程	2023	所註明的樓面面積 只為約數。
附屬公司持有的總面積				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）	2,851	—	正進行 上蓋及室內 裝修工程	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				2,851	—			
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. 北京頤堤港二期	毗鄰及在現時的 北京頤堤港東側	零售及 酒店 為2060， 辦公樓 為2070	842,807 （部分）	規劃中： 4,045,964	待定	正進行 地基工程	第一期： 2025 第二期： 2026	以辦公樓主導、綜合用途 的現時頤堤港項目擴建部 分，包括一個購物商場、 多座辦公樓和一間酒店。 集團持有其中35%權益。
合資公司持有的總面積				4,045,964	—			
— 其中集團應佔的面積				1,416,087				
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)	—	202	2014	睿東中心經已落成，擁有該物業的合資公司保留餘下的一層半樓層自用，剩下202個停車位為可買賣資產。有關該等停車位的合約預期於2022年完成。
合資公司持有的總面積				—	202		
— 其中集團應佔的面積				—			
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)	30,855	—	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. 柴灣內地段第178號	柴灣內地段第178號	2071	96,876 (部分)	692,276	待定	2025	發展項目中住宅部分的面積，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				723,131	—		
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178號	柴灣內地段第178號	2071	96,876 (部分)	2,002	待定	2025	發展項目中零售部分的面積，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				2,002	—		

集團主要物業

二零二一年十二月三十一日結算

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密市 南碧琪箕	105,372	住宅： 550,000	395	—	位於邁阿密市中心的发展用地， 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： 不適用	不適用	—	該用地已於2022年1月完成出售。
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		1,073,000	939		

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 Savvavasa	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	780	2022	3座住宅大廈，共525個單位， 集團實際擁有其中20%權益。 總樓面面積不包括6,886平方米的 停車場及4,500平方米的 零售面積（不包括在集團的投 資中）。
聯屬公司持有的總面積			846,201	780		
— 其中集團應佔的面積			169,240			
2. Empire City	Thu Thiem, (Zone 2b)	1,200,527	住宅／綜合用途： 7,131,624	6,621	2027或之前 分階段落成	以住宅為主導的綜合用途 項目，包括高尚住宅大廈、 一座辦公樓、一間酒店、服務 式住宅和一個零售購物商場， 將分階段至2027年落成。集團 實際持有15.73%權益。總樓面 面積不包括 254,474 平方米的 停車位（雖然包括在集團的 投資中）。
透過損益賬按公平值計量的金融資產 持有的總面積			7,131,624	6,621		
— 其中集團應佔的面積			1,121,804			

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

二零二二年財務日誌

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二零二一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	四月四日
派付二零二一年度第二次中期股息	五月五日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月四日至十日
股東周年大會	五月十日
宣佈中期業績	八月
派發二零二二年度第一次中期股息	十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所 01972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈22樓

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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

免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括2019冠狀病毒病的影響、集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、匯率和利率及商品價格變動，以及集團確定和管理其所面對的風險的能力。此等前瞻性陳述的任何內容均不得或不應被用作為未來的任何保障或聲明的依據，或其他方面的聲明或保證。公司或其董事、高級人員、僱員、代理人、聯繫人、顧問或代表，概不會就更新此等前瞻性陳述，或因應未來事件或發展修改此等陳述，或提供有關此等陳述的附加資料或更正任何不準確資料承擔任何責任。

設計：FORMAT LIMITED
www.format.com.hk
印刷：香港

© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

