



太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972

二零一九年

報告書



目錄

4	二零一九年大事紀要
8	公司簡介
9	財務撮要
10	十年財務概要
13	主席報告
16	主要業務策略

管理層論述及分析

20	業務評述
54	財務評述
61	融資

企業管治及可持續發展

72	企業管治
84	風險管理
88	董事及要員
90	董事局報告
97	可持續發展

核數師報告及賬目

106	獨立核數師報告
110	綜合損益表
111	綜合其他全面收益表
112	綜合財務狀況表
113	綜合現金流量表
114	綜合權益變動表
115	財務報表附註
178	主要會計政策
181	主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

附加資料

184	集團主要物業
195	詞彙
196	財務日誌及投資者資訊



創新衍變



彰顯我們的發展理念及營運策略。
它強調創新思維並著眼長遠，促使我們尋求新的發展視角，其突顯的原創性，亦激勵我們不斷破格創新。創新衍變是我們早著先機、洞察項目所在地發展潛力、構建活力社區的關鍵所在，令我們得以保持增長優勢、為持份者創造持久價值。

二零一九年大事紀要

- 1 完成出售擁有太古灣道**14號**及太古灣道**12號**（分別前稱太古城中心第三座及太古城中心第四座）兩座辦公樓的附屬公司百分之一百權益

四月，香港

- 2 推出「舍區俠：創想家」社區融合計劃及「太古地產舍區創夢圓」

六月，香港

- 3 完成出售擁有位於英皇道**625號**一座辦公樓的公司全部百分之五十權益

七月，香港

- 4 與 Jakarta Setiabudi Internasional Group 成立合資公司，在印度尼西亞雅加達發展一個住宅項目

七月，印度尼西亞

- 5 成功簽署港幣五億元與可持續發展表現掛鈎的貸款

七月，香港

- 6 正式推出中國內地首個專注於房地產科技的企業加速器計劃「城越 (UrbanLab)」

七月，上海

- 7 推出東薈城名店倉擴建部分

八月，香港





- 8 獲納入道瓊斯可持續發展世界指數、全球房地產可持續標準、恒生可持續發展企業指數、摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治領導者指數及富時社會責任指數

九月，香港



- 9 慶祝廣州太古滙開業八周年

九月，廣州

- 10 慶祝太古廣場開業三十周年

十月，香港



- 11 與嘉里建設及信和置業組成合資公司，成功投得黃竹坑一個住宅物業發展項目

十月，香港

- 12 新加坡首個住宅買賣項目「EDEN」落成

十一月，新加坡







「我們的願景
是到2030年成為
可持續發展表現
領先全球同業的發展商。」

— 行政總裁白德利

二零一九年亮點成績

MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**
In collaboration with **CSAM**
全球第十位、亞洲第一



綠建領導先鋒大獎—
發展商類別

太古坊一座：
已落成建築—商業建築
新建建築類別大獎



「綜合物業發展類別」
首位及五星級別

太古廣場：
設施管理
既有建築類別大獎



連續第二年位列首位

唯一獲最高評級「AAA」
企業



香港可持續發展大獎



首個香港及中國內地
地產發展商制定的科學
基礎減碳目標獲批核



太古坊一座：
可持續發展成就團隊大獎

長遠減碳目標

2025年：↓35%

2030年：↓52%

宣佈首筆與可持續發展表
現掛鉤貸款

公司簡介

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

太古地產於一九七二年在香港成立。公司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逾五千人。太古地產旗下的購物商場共有逾一千八百間零售商店，而估計逾七萬三千人在太古地產旗下的辦公樓工作。

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，包括辦公樓樓面、港島區最大的購物商場及一間酒店。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，太古地產目前在北京、廣州、成都及上海擁有六個已投入營運或正在興建中的大型綜合發展項目。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。

太古地產在香港、新加坡、雅加達及美國邁阿密的高尚及優質住宅市場均擁有業務。太古酒店在香港、中國內地以及美國邁阿密發展及管理酒店。

公司在美國邁阿密發展投資物業及住宅買賣業務。位於邁阿密 Brickell 金融區的大型綜合項目 Brickell City Centre 第一期已於二零一六年落成，並於二零一七年全面開業。公司亦在新加坡設立一個辦事處，以在東南亞的地產市場尋求商機。

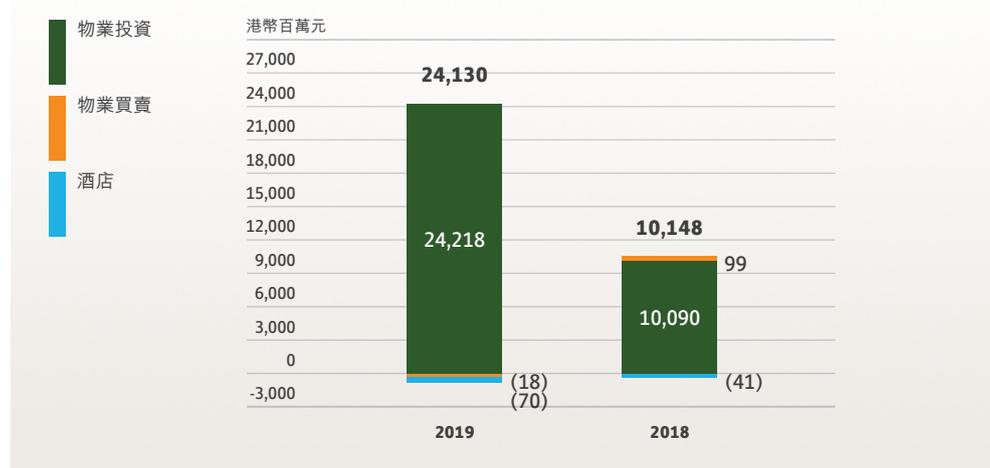
財務撮要

年度業績	註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	變幅
收入		14,222	14,719	-3%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	24,130	10,148	+138%
基本(經常性)	(b)	7,633	7,521	+1%
呈報		13,423	28,666	-53%
來自營運的現金		5,499	11,619	-53%
融資前的現金流入淨額		20,217	10,144	+99%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	4.12	1.74	+138%
基本(經常性)	(c)	1.30	1.29	+1%
呈報	(c)	2.29	4.90	-53%
每股股息				
第一次中期		0.29	0.27	+7%
第二次中期		0.59	0.57	+4%
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)		288,911	281,291	+3%
債務淨額		15,292	29,905	-49%
資本淨負債比率	(a)	5.3%	10.6%	-5.3個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	49.05	47.74	+3%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第195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21頁。
 (c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利/(虧損)



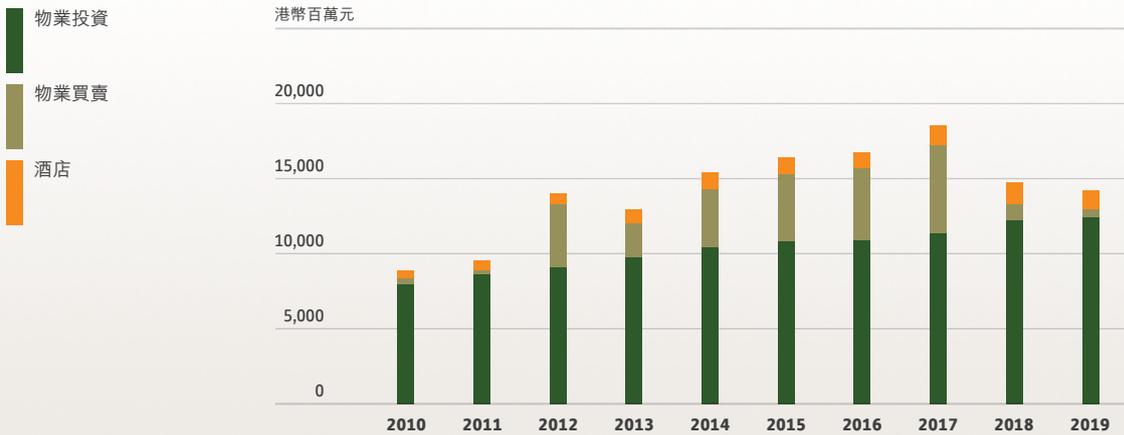
十年財務概要

	2010 港幣 百萬元	2011 港幣 百萬元	2012 港幣 百萬元	2013 港幣 百萬元	2014 港幣 百萬元	2015 港幣 百萬元	2016 港幣 百萬元	2017 港幣 百萬元	2018 港幣 百萬元	2019 港幣 百萬元
損益表										
收入										
物業投資	7,953	8,651	9,123	9,786	10,456	10,857	10,902	11,380	12,254	12,410
物業買賣	400	213	4,147	2,207	3,842	4,463	4,760	5,833	1,061	516
酒店	518	717	782	942	1,089	1,127	1,130	1,345	1,404	1,296
	8,871	9,581	14,052	12,935	15,387	16,447	16,792	18,558	14,719	14,222
公司股東應佔溢利										
物業投資	4,574	4,638	4,896	5,426	6,029	6,231	5,938	6,671	8,732	10,061
物業買賣	87	7	1,659	720	1,020	1,089	1,199	1,111	99	(18)
酒店	(109)	(33)	14	(46)	30	(303)	(117)	(43)	(41)	(70)
投資物業公平值變化	21,478	20,496	12,184	6,425	2,437	7,055	8,030	26,218	19,876	3,450
	26,030	25,108	18,753	12,525	9,516	14,072	15,050	33,957	28,666	13,423
年度股息	2,426	11,067	3,510	3,510	3,861	4,154	4,154	4,505	4,914	5,148
保留溢利	23,604	14,041	15,243	9,015	5,655	9,918	10,896	29,452	23,752	8,275
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	183,062	191,116	207,577	218,556	226,607	235,917	248,466	283,045	299,659	289,185
物業買賣	6,303	6,581	7,309	9,408	8,210	7,452	6,616	3,942	4,143	7,789
酒店	5,797	6,421	7,111	7,200	7,801	7,928	7,520	7,738	7,394	7,229
	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203
資金來源										
公司股東應佔權益	157,847	175,886	192,434	202,350	207,691	216,247	225,369	257,381	279,275	286,927
非控股權益	479	532	642	800	856	1,702	1,856	1,997	2,016	1,984
債務淨額	36,836	27,700	28,921	32,014	34,071	33,348	35,377	35,347	29,905	15,292
	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	294,725	311,196	304,203
	港元									
每股盈利	4.57	4.40	3.21	2.14	1.63	2.41	2.57	5.80	4.90	2.29
每股股息	0.43	1.94	0.60	0.60	0.66	0.71	0.71	0.77	0.84	0.88
股東應佔每股權益	27.74	30.07	32.89	34.59	35.50	36.97	38.52	44.00	47.74	49.05
比率										
公司股東應佔平均權益回報	18.1%	15.0%	10.2%	6.3%	4.6%	6.6%	6.8%	14.1%	10.7%	4.7%
資本淨負債比率	23.3%	15.7%	15.0%	15.8%	16.3%	15.3%	15.6%	13.6%	10.6%	5.3%
利息倍數	21.79	18.23	15.72	10.02	8.96	13.56	15.48	38.81	33.29	28.85
派息比率	9.3%	44.1%	18.7%	28.0%	40.6%	29.5%	27.6%	13.3%	17.1%	38.4%
基本										
溢利(港幣百萬元)	4,767	12,914	6,935	6,348	7,152	7,078	7,112	7,834	10,148	24,130
公司股東應佔平均權益回報	3.3%	7.7%	3.8%	3.2%	3.5%	3.3%	3.2%	3.2%	3.8%	8.5%
每股盈利(港元)	0.84	2.26	1.19	1.09	1.22	1.21	1.22	1.34	1.74	4.12
利息倍數	5.37	12.01	7.90	6.43	7.58	7.75	8.89	10.68	12.58	48.16
派息比率	50.9%	85.7%	50.6%	55.3%	54.0%	58.7%	58.4%	57.5%	48.4%	21.3%

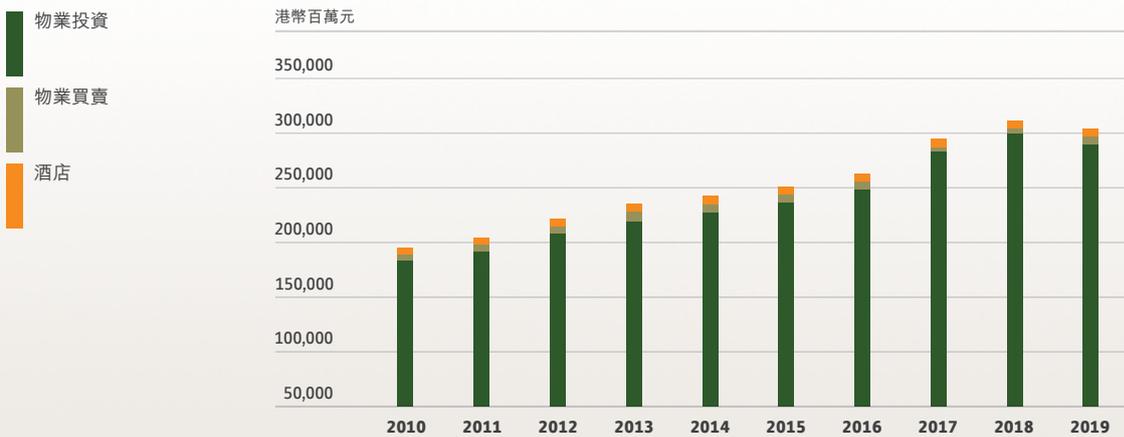
註：

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，因此二零一九年之前的數字或與原來所呈列的不同。
2. 二零一九年及二零一八年按分部分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第60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21頁至第23頁。
4. 有關釋義及比率，請參閱第195頁的詞彙。

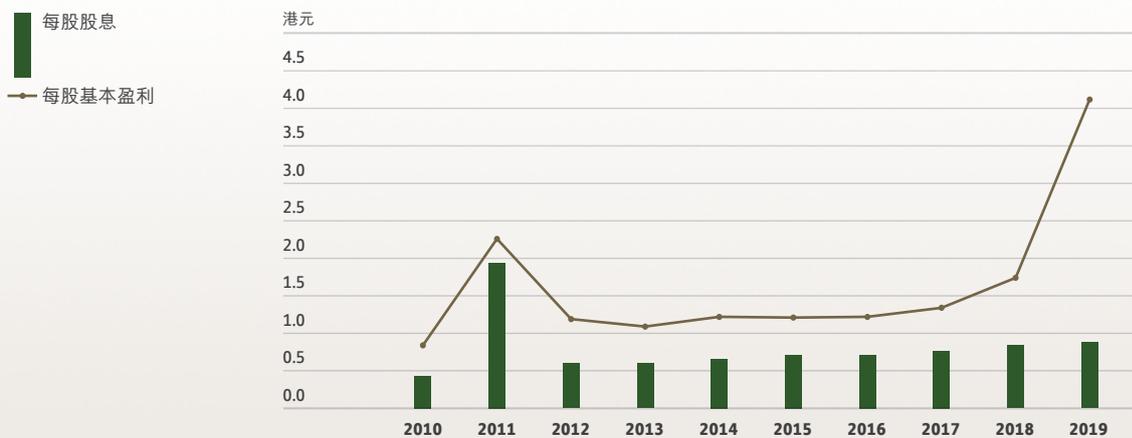
收入



所用資產淨值

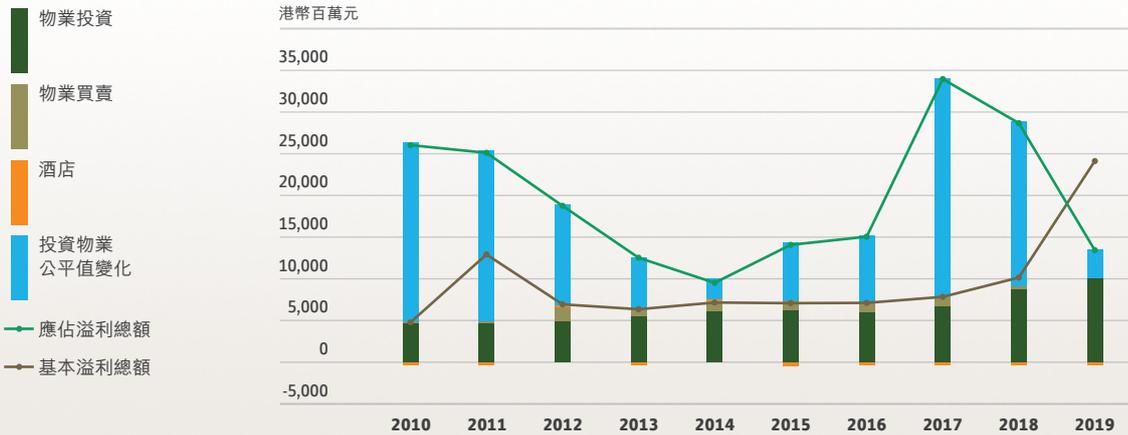


每股股息及每股基本盈利

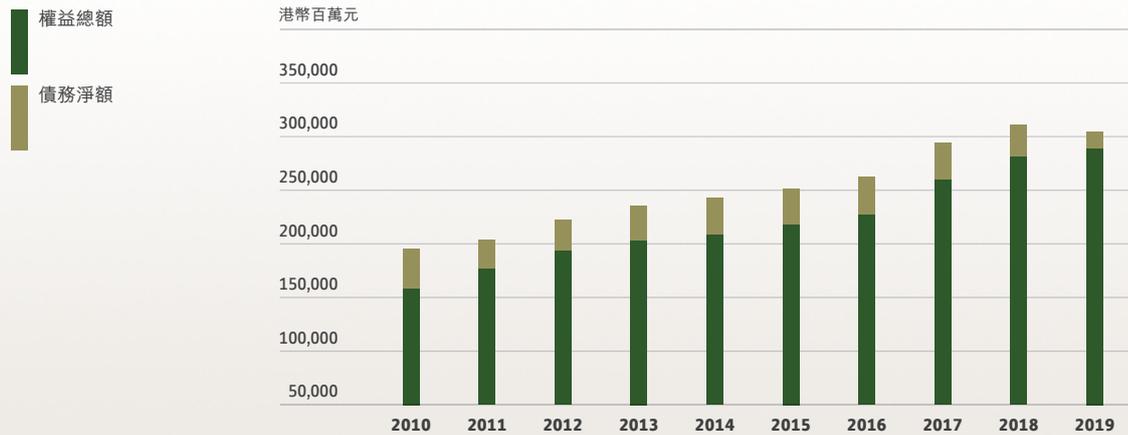


十年財務概要

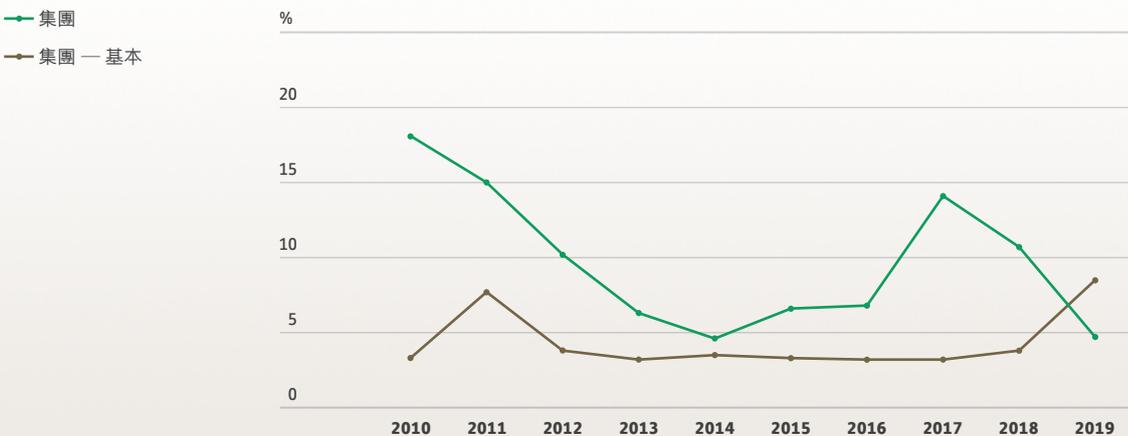
公司股東應佔溢利



權益總額及債務淨額



平均權益回報



主席報告

二零一九年的股東應佔綜合溢利為港幣一百三十四億二千三百萬元，而二零一八年則為港幣二百八十六億六千六百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣一百三十九億八千二百萬元，由二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元增至二零一九年的港幣二百四十一億三千萬元。二零一九年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十六億三千三百萬元，而二零一八年則為港幣七十五億二千一百萬元。

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣0.59元（二零一八年：港幣0.57元），連同於二零一九年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.29元，全年派息每股港幣0.88元（二零一八年：港幣0.84元）。第二次中期股息合共港幣三十四億五千一百萬元（二零一八年：港幣三十三億三千四百萬元），將於二零二零年五月七日（星期四）派發予於二零二零年四月三日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二零年四月一日（星期三）起除息。

二零一九年全年股息較二零一八年股息增加百分之五。公司的股息政策是達致股息可持續增長，並於未來派付大約一半的基本溢利作為普通股息。截至二零一九年止的五年內，我們的股息佔基本溢利百分之四十一。

主要業務發展

二零一九年四月，太古地產完成出售其擁有位於香港太古城的太古灣道14號及太古灣道12號（前稱為太古城中心第三座及太古城中心第四座）兩座辦公樓的附屬公司百分之一百權益。

二零一九年七月，太古地產完成出售其擁有位於香港英皇道625號的辦公樓的公司全部百分之五十權益。

主席報告

二零一九年七月，太古地產與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。該土地將發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十四萬平方呎，預計將包括超過四百個住宅單位，並於二零二三年落成。太古地產持有該合資公司百分之五十權益。

二零一九年八月，於香港東薈城名店倉的擴建部分開業，總樓面面積約三十四萬一千平方呎。太古地產持有該項目百分之二十權益。

二零一九年九月，一間由太古地產持有百分之八十權益、中華汽車持有百分之二十權益的合資公司完成收購香港柴灣一幅地皮。若與香港政府達成協議，預期該幅地皮將重建為一個住宅項目，總樓面面積約六十九萬四千平方呎。

二零一九年十月，一間由太古地產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，成功投得香港黃竹坑一個住宅物業發展項目。預期該發展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，預計將於二零二四年落成。太古地產持有合資公司百分之二十五權益。

二零一九年十一月，太古地產在新加坡的第一個住宅項目EDEN落成並可出售。該項目包括二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。

業務表現

基本溢利由二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元上升至二零一九年的港幣二百四十一億三千萬元。這主要反映出售兩座位於太古城的辦公樓及香港其他投資物業權益的溢利。

二零一九年的經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十六億三千三百萬元，而二零一八年則為港幣七十五億二千一百萬元，增幅主要反映來自中國內地物業投資的基本溢利上升。

二零一九年，來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之三，中國內地和美國的物業組合以及香港的辦公樓組合錄得滿意增長。二零一九年的租金收入總額為港幣一百二十二億七千一百萬元，而二零一八年則為港幣一百二十一億一千七百萬元。香港辦公樓物業組合的租金收入由於續約租金上調、租用率堅挺，以及於二零一八年第四季開幕的太古坊一座的全年租金收入而有所增長。然而，這不足以抵銷香港零售物業的租金收入下降，此乃由於二零一九年下半年的租金支援及零售銷售額下跌所引致。撇除租金支援，香港的零售租金收入總額略為下降。中國內地的租金收入總額上升百分之八，主要由於續約租金上調、零售銷售額上升及租用率堅挺。在美國，由於租用率改善及零售銷售額上升，租金收入有滿意的增長。

二零一九年的物業買賣基本虧損與美國的住宅單位有關，部分被出售香港股然項目的停車位及應佔出售中國內地成都遠洋太古里辦公樓及停車位的溢利所抵銷。

二零一九年酒店業務錄得虧損，主要由於下半年香港酒店業績轉差（反映社會事件）。中國內地和美國的酒店業績有所改善。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一九年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣三十四億五千萬元，而二零一八年的收益淨額則為港幣一百九十八億七千六百萬元。

財務

於二零一九年十二月三十一日的債務淨額為港幣一百五十二億九千二百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則為港幣二百九十九億零五百萬元。資本淨負債比率由二零一八年十二月三十一日的百分之十點六下降至二零一九年十二月三十一日的百分之五點三。債務淨額減少反映收取出售一間擁有我們位於香港太古城兩座辦公樓的附屬公司的款項餘額，以及出售一間擁有位於香港英皇道625號的一座辦公樓的合資公司全部百分之五十權益的款項。這些款項

部分因支付香港投資物業的資本開支及發展開支而被抵銷。於二零一九年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共港幣二百五十億六千八百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則為港幣一百四十一億四千七百萬元。

可持續發展

太古地產獲納入道瓊斯可持續發展世界指數、全球房地產可持續標準、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業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。

二零一九年七月，太古地產將現有一項為期五年的港幣五億元循環信貸額度轉為與可持續發展表現掛鉤貸款，利率與可持續發展的表現相連。

展望

在香港中區，預期需求減少（尤其是中國內地企業）及空置率上升會對辦公樓租金造成下調壓力。儘管需求減少以及九龍東和其他地區供應量增加，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而（較其他地區的租金）相對堅穩。然而，鑑於前景不明朗，辦公樓租戶推遲作出租賃承諾。在廣州及北京，由於中心商業區有新樓面供應以及需求疲弱，預期二零二零年辦公樓空置率將會上升及租金受壓。在上海，預計二零二零年來自國內及國際企業的需求疲軟，但由於靜安中心商業區租用率高企及新樓面供應有限，上海的辦公樓租金預料會相對堅穩。在邁阿密，中心商業區及Brickell區的新建甲級辦公樓樓面供應量少。預期邁阿密—戴德郡的就業機會繼續增長，將對辦公樓樓面帶來持續的需求及穩定的租金水平。

新型冠狀病毒肺炎疫情對我們在香港和中國內地的零售投資物業及酒店業務帶來不利影響。預計二零二零年的零售物業及服務式住宅租金收入將會下降；個別零售租戶會因應其業務狀況獲提供暫時性租金支援。我們酒店的入住率

和收入大幅下跌。在不影響與租戶及其他顧客長期關係的情況下，將盡可能節省成本。

除了新型冠狀病毒肺炎疫情，社會事件及經濟的不確定性亦對香港的零售銷售帶來不利影響。在中國內地，儘管當前存在新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，長遠而言，預料國際零售商及餐飲業經營者對零售樓面的需求強勁。在邁阿密，Brickell City Centre的零售銷售額穩步增長，但由於邁阿密的購物區正在擴展，預計Brickell City Centre在零售物業租賃市場遇到的競爭將愈趨激烈。

在香港，由於社會事件、經濟的不確定性以及新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，市場對住宅物業的需求轉弱。香港的土地供應短缺及房屋供應有限，加上利率偏低，預計在中長期市場對住宅的需求維持堅穩。在邁阿密，市場對住宅單位的需求因受到南美經濟疲軟、匯率波動及政治不穩定性而疲弱。在新加坡，預期收入增長和就業強勁將繼續支持住宅物業市場穩定。

一間屬於香港東涌市地段第11號發展計劃一部分、非由太古地產管理的酒店預計將於二零二零年上半年稍後開幕。預期集團在邁阿密的酒店業務將會穩步增長。

憑藉我們平衡的投資組合及穩健的財務狀況，我們有充足的實力抵禦此艱難時期帶來的影響，並在將來環境改善時受益。

我們的業務能夠持續締造佳績，一向有賴全體員工的承擔和努力。我謹藉此機會，代表股東及全體董事向他們衷心致謝。我特別要讚揚員工在應對香港的社會事件和新型冠狀病毒肺炎疫情為營運帶來的挑戰上，展現出非常專業和極具韌力的表現。

主席

施銘倫

香港，二零二零年三月十二日

主要業務策略

作為在香港及中國內地領先的綜合商業發展項目發展商、業主及營運商（尤其專注商業地產項目），我們的策略性目標是為股東創造持續增長的長遠價值。為達致該目標，我們採取以下五個策略：

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

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

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

我們積極管理旗下已落成的物業（包括優化零售租戶組合及提前與辦公樓租戶商談續租事宜），著眼長遠發展，維持一貫的高水準服務，並提升及鞏固旗下資產。透過該等措施，我們相信將能提升旗下物業的租用率及盈利潛力。

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

三、繼續發展高尚及優質住宅物業業務

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

四、繼續集中發展香港及中國內地市場

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

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

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

我們將繼續專注香港及中國內地的業務，亦計劃在其他市場作選擇性的擴展。

五、審慎管理資本

我們計劃維持強健的資產負債水平，以審慎及具目標性的原則作項目投資及融資。

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

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

■
管理層論述
及分析
■





32
|
15

業務評述

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	6,598	6,375
零售物業	5,107	5,205
住宅	566	537
其他收入 ⁽¹⁾	139	137
物業投資	12,410	12,254
物業買賣	516	1,061
酒店	1,296	1,404
總收入	14,222	14,719
營業溢利/(虧損)		
物業投資		
來自營運	8,397	8,597
出售投資物業權益	2,338	1,276
投資物業估值收益	3,720	19,452
物業買賣	4	65
酒店	(62)	(25)
營業溢利總額	14,397	29,365
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,430	1,978
公司股東應佔溢利	13,423	28,666

⁽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重估變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬	註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		13,423	28,666
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(4,563)	(20,796)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,138	935
出售投資物業權益的變現重估收益	(c)	14,159	1,351
集團自用投資物業折舊	(d)	24	19
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		(25)	(15)
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)	(13)	(12)
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(f)	(13)	-
公司股東應佔基本溢利		24,130	10,148
出售投資物業權益的溢利		(16,497)	(2,627)
公司股東應佔經常性基本溢利		7,633	7,521

註：

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

管理層論述及分析 | 業務評述

基本溢利

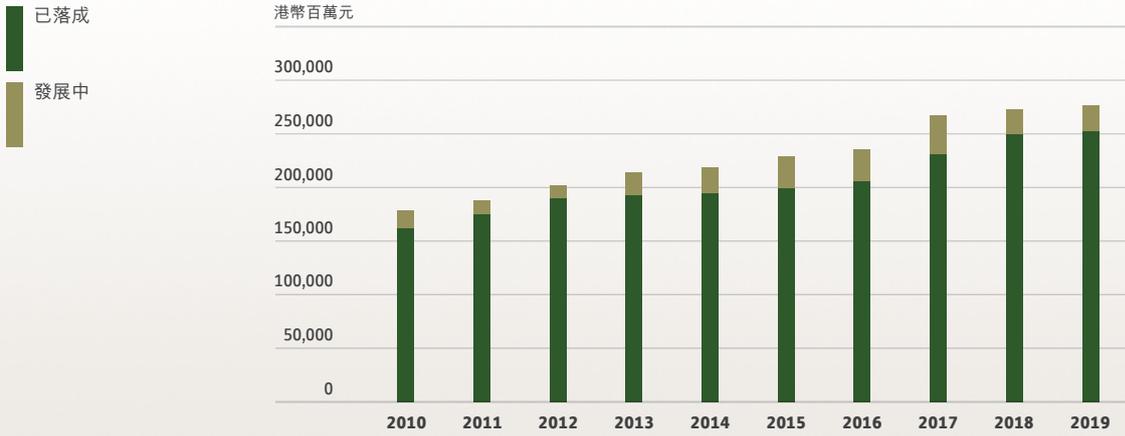


基本溢利由二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元上升至二零一九年的港幣二百四十一億三千萬元。這主要反映出售兩座位於太古城的辦公樓及香港其他投資物業權益的溢利。二零一九年的經常性基本溢利(不包括出售投資物業權益的溢利)為港幣七十六億三千三百萬元，而二零一八年則為港幣七十五億二千一百萬元，增幅主要反映來自中國內地物業投資的基本溢利上升。

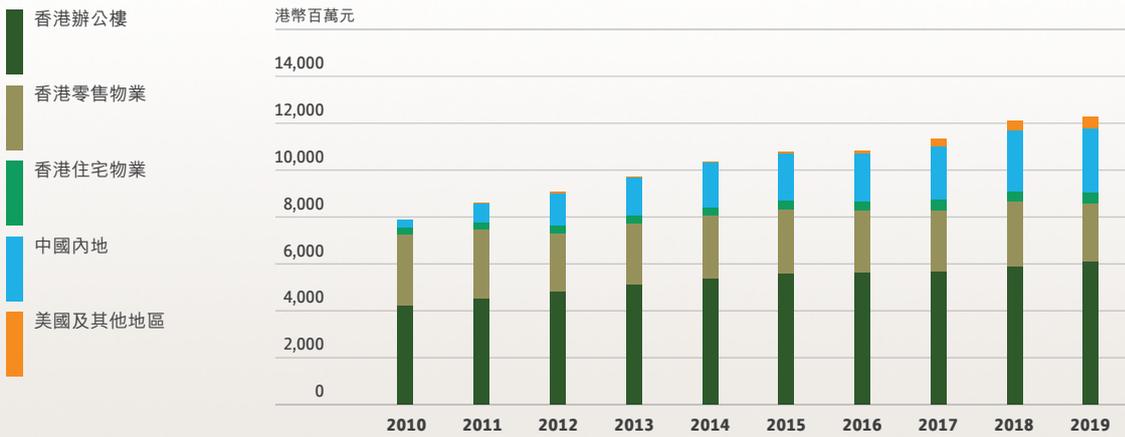
二零一九年，來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之三，中國內地和美國的物業組合以及香港的辦公樓組合錄得滿意增長。二零一九年的租金收入總額為港幣一百二十二億七千一百萬元，而二零一八年則為港幣一百二十一億一千七百萬元。香港辦公樓物業組合的租金收入由於續約租金上調、租用率堅挺，以及於二零一八年第四季開幕的

太古坊一座的全年租金收入而有所增長。然而，這不足以抵銷香港零售物業的租金收入下降，此乃由於二零一九年下半年的租金支援及零售銷售額下跌所引致。撇除租金支援，香港的零售租金收入總額略為下降。中國內地的租金收入總額上升百分之八，主要由於續約租金上調、零售銷售額上升及租用率堅挺。在美國，由於租用率改善及零售銷售額上升，租金收入有滿意的增長。二零一九年的物業買賣基本虧損與美國的住宅單位有關，部分被出售香港殷然項目的停車位及應佔出售中國內地成都遠洋太古里辦公樓及停車位的溢利所抵銷。二零一九年酒店業務錄得虧損，主要由於下半年香港酒店業績轉差(反映社會事件)。中國內地和美國的酒店業績有所改善。

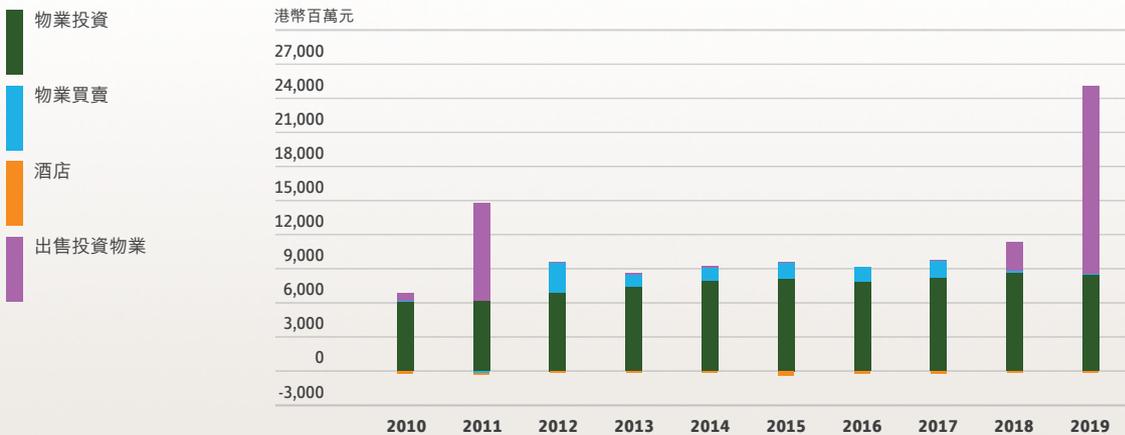
投資物業估值



租金收入總額

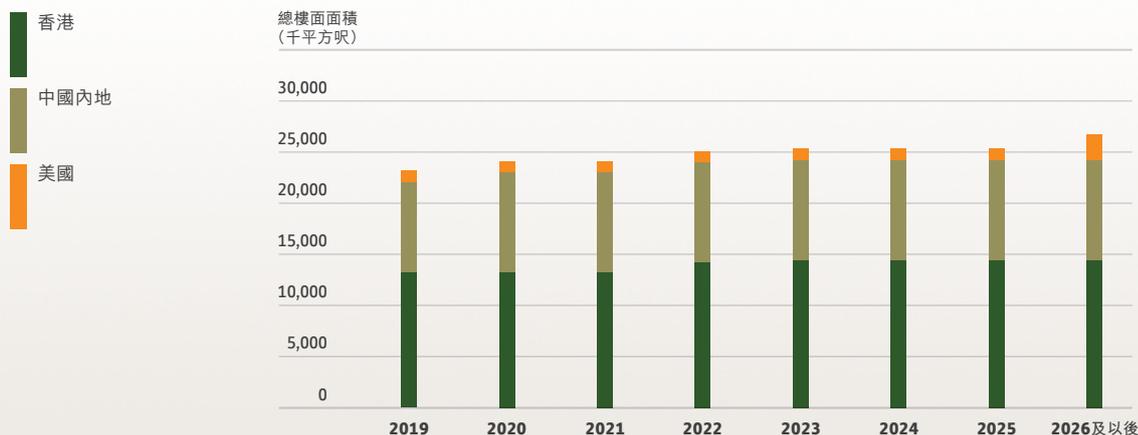


基本營業溢利

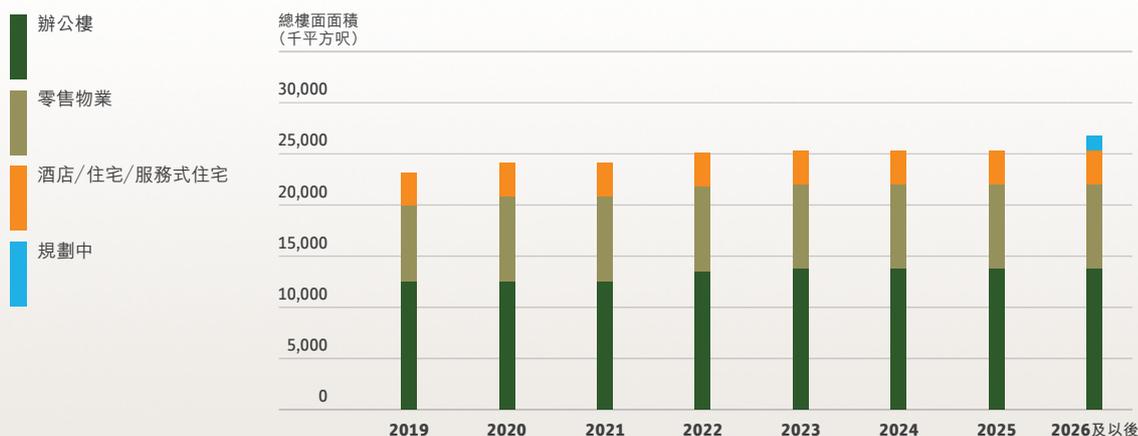


管理層論述及分析 | 業務評述

應佔已落成投資物業組合按地域劃分



應佔已落成投資物業組合按類別劃分



物業組合概覽

於二零一九年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千零三十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百八十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千三百二十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約三百六十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千四百四十萬平方

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，太古地產在北京、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九百七十萬平方呎（其中八百八十萬平方呎經已落成）。在香港及中國內地以外，集團的投資物業組合包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目。

下表列出於二零一九年十二月三十一日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業

（集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.3	2.5	0.8	0.6	–	13.2
中國內地	2.9	4.5	1.2	0.2	–	8.8
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	–	1.2
總計	12.5	7.3	2.5	0.9	–	23.2

發展中或持作未來發展的投資物業

（預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.2	–	–	–	–	1.2
中國內地	–	0.9	–	–	–	0.9
美國	–	–	–	–	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	1.2	0.9	–	–	1.5	3.6

投資物業總額

（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	13.7	8.2	2.5	0.9	1.5	26.8

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

⁽²⁾ 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 項目的已落成待售部分及新加坡的 EDEN。發展中的住宅項目有四個（三個在香港，一個在印度尼西亞）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

下表列出於二零一九年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

買賣物業

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	已落成	發展中或 持作發展用途	總計
香港	–	0.7	0.7
美國及其他地區	0.3	2.5	2.8
總計	0.3	3.2	3.5

管理層論述及分析 | 業務評述

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為九百七十萬平方呎。於二零一九年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣六十四億三千九百萬元。於二零一九年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千八百零八億二千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千七百零七億六千萬元。

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 (於二零一九年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	99%	50%/100%
港島東中心及太古坊一座	2,550,379	100%	100%
太古城中心第一座	628,785	100%	100%
其他 ⁽²⁾	1,158,595	89%	20%/50%/100%
總計	9,660,909		

⁽¹⁾ 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

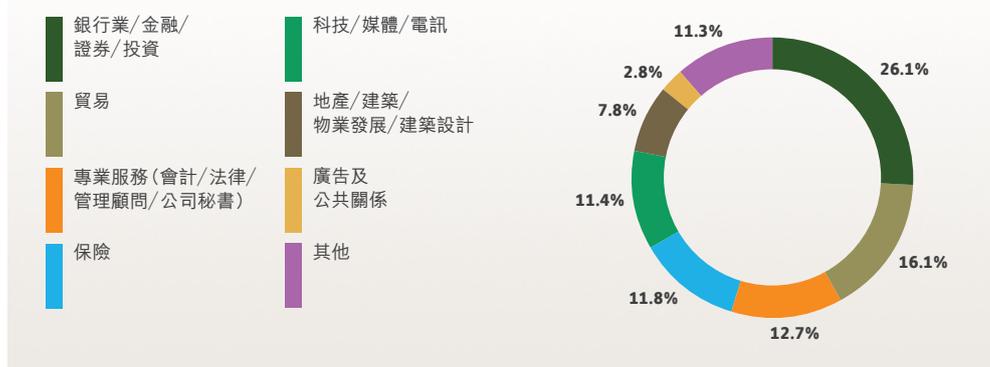
⁽²⁾ 其他包括東薈城一座(持有百分之二十權益)、栢克大廈(持有百分之五十權益)、皇后大道東8號(全資擁有)、軒尼詩道28號(全資擁有)及South Island Place(持有百分之五十權益)。

集團二零一九年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣六十一億元，較二零一八年增長百分之四，續約租金上調及租用率堅挺。這增長亦反映了於二零一八年第四季開幕的太古坊一座的全年租金收入，但部分因二零一九年四月完成出售太古城中心第三座及第四座辦公樓後，租金收入減少而抵銷。於二零一九年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。市場(尤其是中國內地企業)對辦公樓需求在二零一九年下半年開始顯著減弱。這反映了全球貿易局勢緊張及香港經濟放緩，二零一九年的本地生產總值下降。

下圖列出於二零一九年十二月三十一日，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)

(於二零一九年十二月三十一日)



於二零一九年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零一九年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計)合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十。

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一九年均表現理想，租用率和租金均堅穩。於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括太盟投資集團、貝恩投資、道衡、東吳證券、The Executive Centre、中集集團、中國和諧新能源汽車、新力控股、Fullerton Healthcare、TPP(HK)、第一東方投資集團、Anchor Equity、齊魯投資及中國建投(香港)。東方匯理、紅杉資本、中國寶豐國際、Resona Bank、利貫交易網及申萬宏源租用更多樓面。中信里昂證券、澳洲國民銀行、荷蘭合作銀行、紐約梅隆銀行、德匯律師事務所、邦瀚斯、天利金融、銘基環球投資、巴布亞新幾內亞產業發展、SAIF、聯合能源、壹天資本、延長石油、億達中國控股、SITE Centers、宏城亞太投資、南南教育基金、日發證券、Peter Silling、利貫交易網、申萬宏源、安聘信及智方資產管理均已續租。WeWork租用了皇后大道東8號整座辦公樓。

太古城中心

太古城中心第一座於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括富衛金融、譽宴集團及忠意保險。Global Institute For Tomorrow、利樂公司、Liberty Specialty Markets、Next Sourcing、MG Asia及Diagnostica Stago均已續租。

太古坊

太古坊共有六座辦公樓(包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心)，於二零一九年十二月三十一日的租用率為

百分之九十九。新租戶包括特許公認會計師公會、Bird Meditation、Currenzie、ELEVATE、全興國際水產、香港港安醫院、livi銀行、利安德巴塞爾、弘量研究、瑪氏、MM HK Retail、安迅資訊、Osborne Clarke、澳洲航空、SinoEnergy Capital、利邦及Worms Asia。巴黎世家、Burberry、中信銀行、富衛及LVMH租用更多樓面。Allegis Group、克萊斯勒、中實建業、大陸工程公司、仲量聯行、Paramount Vintage、Verizon及裕利醫藥均已續租。

港島東中心於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括CHANEL、CMS、文華東方酒店集團、禮德齊伯禮律師行、Squarepoint Capital及滙軒有限公司。健合集團租用更多樓面。Aedas、世聯保險及全美人壽百慕達均已續租。

太古坊一座的租用率為百分之一百。超過百分之六十的辦公樓樓面已由提供專業、保險及銀行服務的租戶承租，其他租戶包括傳訊、奢侈品零售及環境服務行業的公司。

儘管市場對香港辦公樓的總體需求疲弱，二零一九年太古坊的租金堅穩並且租用率強勁，續約租金上升。

South Island Place

South Island Place於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之七十五。租戶包括專業服務、媒體、保險、金融服務及物流公司。太古地產持有該項目百分之五十權益。

太古廣場

香港



管理層論述及分析 | 業務評述

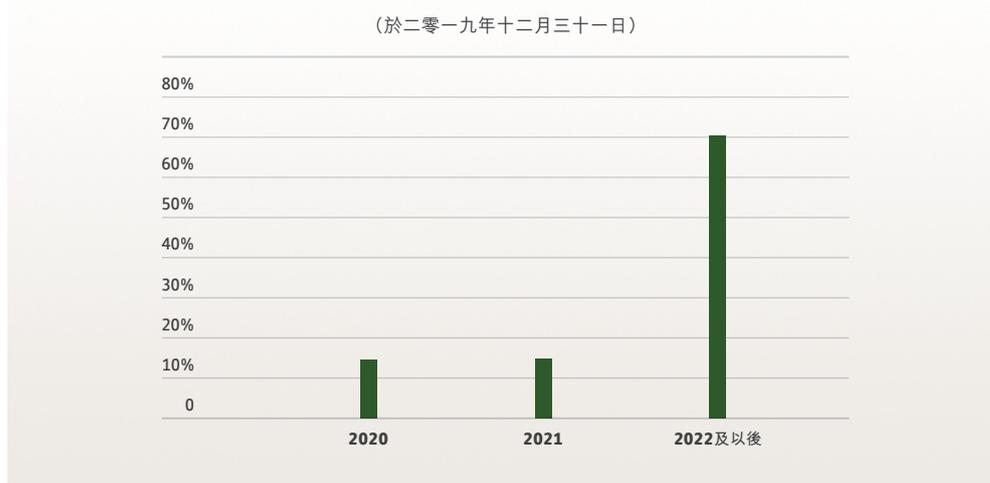
香港辦公樓市場展望

在香港中區，預期需求減少（尤其是中國內地企業）及空置率上升會對辦公樓租金造成下調壓力。儘管需求減少以及九龍東和其他地區供應量增加，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而（較其他地區的租金）相對堅穩。然而，鑑於前景不明朗，辦公樓租戶推遲作出租賃承諾。

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）佔集團於二零一九年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一九年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十四點七於二零二零年期滿，另有佔該類租金收入百分之十四點九的租約將於二零二一年期滿。

辦公樓租約期滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)



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，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。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。二零一九年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十五億三千九百萬元。於二零一九年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百九十二億五千五百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百八十四億一千四百萬元。

香港零售物業組合

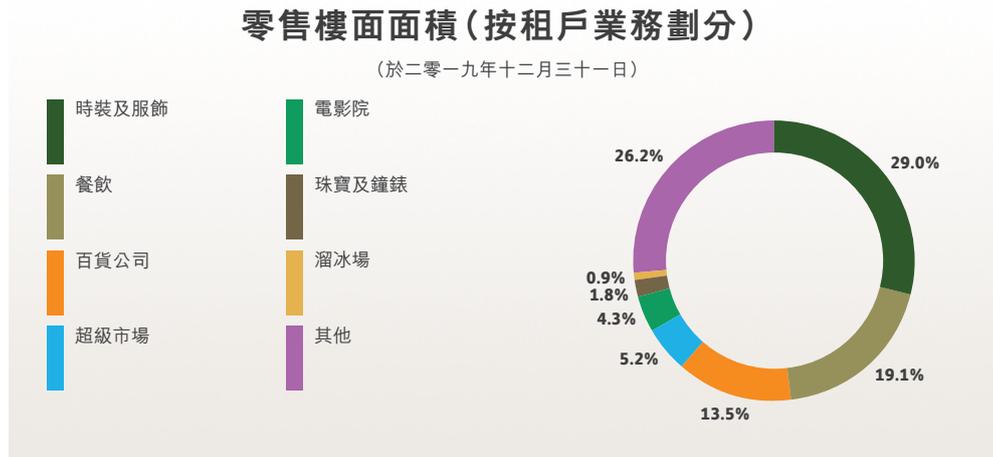
	總樓面面積（平方呎） （按100%為基準計）	租用率 （於二零一九年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	98%	20%
其他 ⁽¹⁾	542,779	100%	20%/60%/100%
總計	3,162,770		

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

二零一九年香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十四億三千七百萬元，比二零一八年減少百分之十二（港幣三億一千八百萬元），主要由於向零售銷售額受到香港社會事件不利影響的租戶提供租金支援。撇除租金支援，租金收入總額較二零一八年略為下跌百分之二。集團商場於年內近乎全部租出。

於二零一九年，太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額分別下跌百分之十七、百分之三及百分之五，而香港整體零售銷售額則下降百分之十一，反映市場經營困難。遊客減少、本地消費者的花費亦轉弱。為維持出租率及向我們的租戶提供協助，已按個別情況提供特定期限的租金支援。

下圖列出於二零一九年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。



於二零一九年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一九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二十七。

太古廣場購物商場

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

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，購物商場於年內全部租出。新租戶包括阿迪達斯、American Vintage、Aveda、巴黎世家、Cocktail、Emmer、Glasstique、Lululemon、maje、Marc Jacobs、Moynat Paris、無印良品、Stuart Weitzman及Wolford。Emporio Armani、I.T、La Perla及The North Face遷至商場其他舖位。Bally、Bottega Veneta、卡地亞、茶靈、Drivepro、Great、Gucci、夏菲尼高、Jaeger-LeCoultre、La Prairie、Masterpiece by King Fook、Prada及Richard Mille所租用的樓面重新裝修。

管理層論述及分析 | 業務評述



東荟城名店倉

香港

太古城中心

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區最大的購物商場，總樓面面積約一百一十萬平方呎，直接連接港鐵太古站，提供超過一百七十個購物及餐飲選擇、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個室內停車位。太古城中心主要的顧客是在港島東區居住或工作的人士，香港東隅酒店的商務和休閒旅客亦為商場增添人流。

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零一九年內全部租出。新租戶包括華潤堂、HOBBS、john masters organics、KIKO MILANO、maje、PANDORA、位元堂及一芳台灣水果茶。

東荟城名店倉

東荟城名店倉位置優越，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），對遊客及本地顧客具有吸引力。東涌市地段第11號發展項目的東荟城名店倉擴建部

分已於二零一九年八月開業，提供新的商店和餐廳、一個美食廣場及一間設有四個影廳的電影院。其租用率為百分之九十八，主要租戶（包括位於項目延伸部分）包括阿迪達斯、Burberry、Calvin Klein、cdf Beauty、蔻馳、豐澤、Gap、I.T/i.t、耐克、Polo Ralph Lauren、TaSTe、UA東荟城及優衣庫。

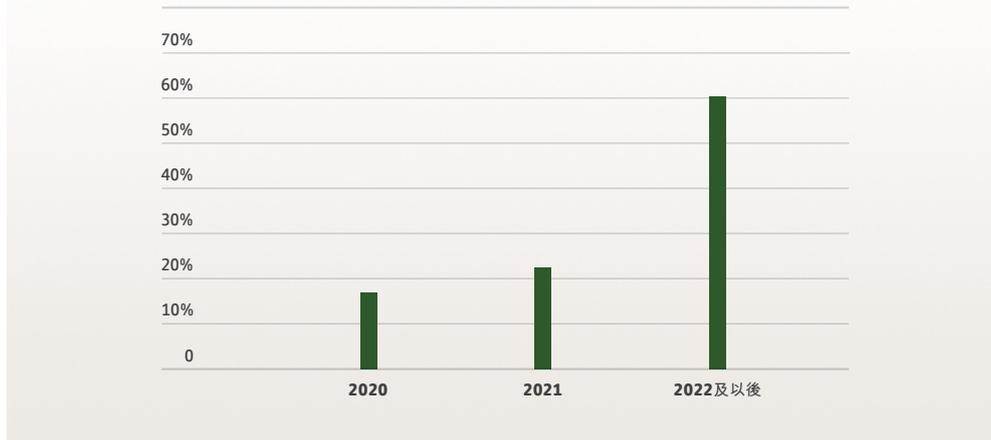
香港零售市場展望

新型冠狀病毒肺炎疫情對我們在香港的零售投資物業帶來不利影響。預計二零二零年的零售物業租金收入將會下降；個別零售租戶會因應其業務狀況獲提供暫時性租金支援。在不影響與租戶長期關係的情況下，將盡可能節省成本。除了新型冠狀病毒肺炎疫情，社會事件及經濟的不確定性亦對香港的零售銷售帶來不利影響。

下圖列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一九年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一九年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十七於二零二零年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十二點六的租約將於二零二一年期滿。

零售租約期滿概況

（於二零一九年十二月三十一日）



住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場柏舍、位於鰂魚涌的東隅服務式住宅、位於灣仔的STAR STUDIOS 以及一些位於港島區的高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十七萬三千六百三十七平方呎。於二零一九年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之七十六。市場對集團租賃住宅投資物業的需求受到社會事件及新型冠狀病毒肺炎疫情影響。

發展中的投資物業

太古坊重建計劃

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

皇后大道東46-56號、蘭杜街1A-11號及晏頓街2A-12號

太古地產已於二零一八年獲得發展該辦公樓用地的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，擬發展項目的總

樓面面積約為二十一萬八千平方呎，地基工程正在進行中，預計於二零二三年竣工。

其他

華廈工業大廈（船塢里8號）及仁孚工業大廈（英皇道1067號）

二零一八年，太古地產就香港兩幅用地（船塢里8號華廈工業大廈，及英皇道1067號仁孚工業大廈）申請強制售賣。如太古地產於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，一間太古地產持有百分之五十權益的合資公司就該用地申請強制售賣。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十萬平方呎。

管理層論述及分析 | 業務評述

投資物業 — 中國內地

零售

概覽

於二零一九年十二月三十一日，中國內地已落成的零售物業組合總樓面面積合共為六百三十萬平方呎（其中集團應佔權益為四百五十萬平方呎），主要包括太古地產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、成都遠洋太古里及上海興業太古滙。二零一九年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額增長百分之八至港幣三十三億五千二百萬元。於二零一九年十二月三十一日，集團中國內地零售物業的估值為港幣五百五十一億一千二百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百零三億四千萬元。

中國內地零售物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一九年 十二月三十一日)	應佔權益
北京三里屯太古里	1,296,308	100%	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	97%	50%
上海興業太古滙	1,173,459	98%	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
總計	6,328,197		

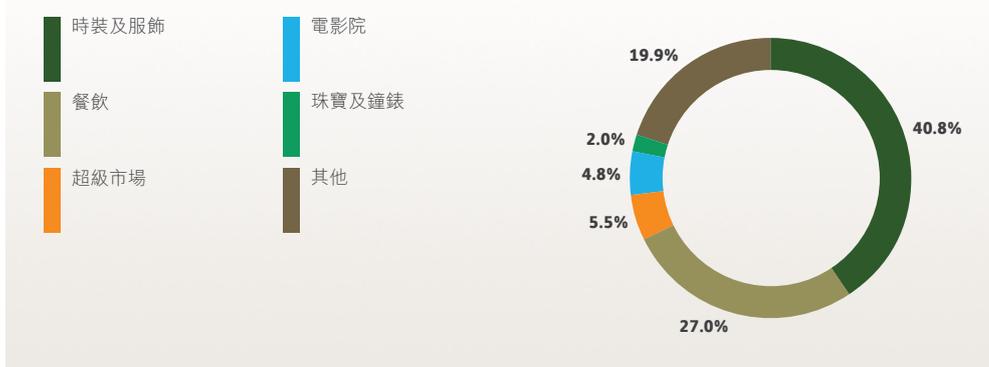
儘管人民幣兌港幣貶值百分之四，二零一九年集團中國內地零售物業的租金收入總額增加百分之十至港幣二十三億七千六百萬元，反映續約租金上調及零售銷售額上升。

二零一九年北京三里屯太古里的零售銷售額上升百分之十一、廣州太古滙上升百分之二十、北京頤堤港上升百分之二十六、成都遠洋太古里上升百分之二十三及上海興業太古滙上升百分之七十三，全部增長百分比都高於百分之八的全國零售銷售額增長率。

下圖列出於二零一九年十二月三十一日，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)

(於二零一九年十二月三十一日)



北京三里屯太古里

三里屯太古里坐落於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，共有約二百五十間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚現代時裝及生活品牌，租戶包括阿迪達斯、Apple、H&M、星巴克、優衣庫及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零一九年的新租戶包括allbirds、SoleStage、LOOK STORE、聞綺巧克力、鼎泰豐及紅龍蝦。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、時尚設計及生活品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、亞歷山大·王、巴黎世家、Christian Louboutin、Delvaux、紀梵希、OFF-WHITE、盟可睐及塘姆步朗。二零一九年的新租戶包括A3、羅意威、Rossignol及華倫天奴。

二零一九年三里屯太古里的租金收入總額錄得理想增長，反映續約租金上升。零售銷售額增長百分之十一。於二零一九年十二月三十一日，租用率為百分之一百。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。

三里屯太古里西區將翻新成為三里屯太古里的延伸部分（總樓面面積約為二十五萬六千平方呎），預計將於二零二零年年底竣工。

廣州太古滙

太古滙購物商場位於廣州天河區的優越地段，是廣州最受歡迎的購物中心之一。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、優衣庫、方所書店、維多利亞的秘密及Ole'精品超級市場。二零一九年的新租戶包括帕爾瑪之水、allbirds、伯爾魯帝、COMMON GENDER、科顏氏、LADY M、萊珀妮、樂高、中國李寧、盟可睐、品釋、聖羅蘭、修麗可、半島精品店及梵克雅寶。

太古滙二零一九年的租金收入總額有滿意的增長。零售銷售額增長百分之二十，反映租戶組合優化及營銷和推廣加強。於二零一九年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。



太古滙

廣州

管理層論述及分析 | 業務評述



興業太古滙

上海

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。商場租戶包括H&M、Massimo Dutti、無印良品、葉壹堂書店、BHG精品超市及一間設有七間放映廳、一千個座位的CGV星星國際影城。二零一九年的新租戶包括始祖鳥、匡威、北極狐、佳明、I-PRIMO、Lululemon、LOOK STORE、內外、O bag、SPACE、思加圖、喜茶及正本原。商場正成為北京東北部重要的時尚購物中心。

於二零一九年十二月三十一日，商場的租用率為百分之一百；二零一九年的零售銷售額上升百分之二十六。

成都遠洋太古里

成都遠洋太古里位於成都錦江區，是春熙路/大慈寺購物區的一部分，是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。租戶包括阿迪達斯、Apple、卡地亞、古馳、愛馬仕、I.T/i.t、無印良品、ZARA、方所書店、Olé精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的影城。二零一九年，Acne Studios、Golden Goose、Mercedes me及% ARABICA開設其在中國內地西南地區第一間店舖。

二零一九年的零售銷售額上升百分之二十三，反映品牌組合改善及對年輕顧客的銷售增長。該項目繼續成為成都的購物地標，備受歡迎。於二零一九年十二月三十一日，租用率為百分之九十七。

上海興業太古滙

興業太古滙是位於上海浦西靜安區主要購物及商業大道之一的南京西路，位置優越，交通便捷，毗鄰南京西路地鐵站（連接三條地鐵綫路），亦靠近延安高架路。

興業太古滙是集團在中國內地的第二個「太古滙」項目。租戶包括星巴克臻選烘焙工坊、歐隴、茶靈、Champion、COS、diptyque、迪士尼商店、G紀梵希、嬌蘭、i.t、凱卓、Lululemon、McQ、Nike Kicks Lounge、蔚來、彪馬、SpaceCycle、特斯拉、ZWILLING HOME、上海總會、何洪記及一間超·生活超級市場。二零一九年，帝瓦雷、變形金剛明日之戰及網易嚴選在商場開設其上海第一間店舖。

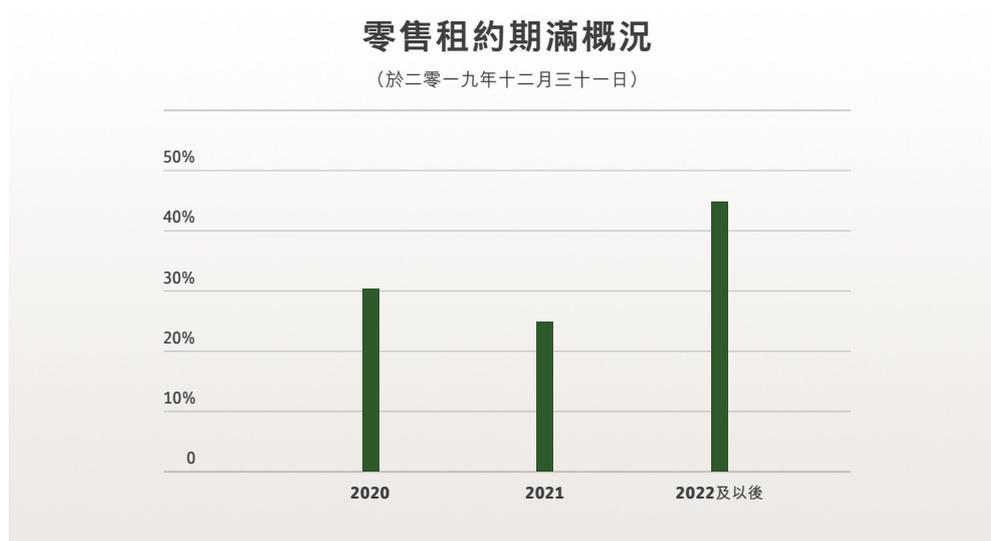
二零一九年商場的零售銷售額增長百分之七十三。人流自二零一九年初以來穩步增長。於二零一九年十二月三十一日，租用率為百分之九十八。

中國內地零售市場展望

新型冠狀病毒肺炎疫情對我們在中國內地的零售投資物業帶來不利影響。預計二零二零年的零售物業租金收入將會下降；個別零售租戶會因應其業務狀況獲提供暫時性租金支援。在不影響與租戶長期關係的情況下，將盡可能節省成本。

在中國內地，儘管當前存在新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，長遠而言，預料國際零售商及餐飲業經營者對零售樓面的需求強勁。

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）佔集團於二零一九年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一九年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三十點三於二零二零年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十四點九的租約將於二零二一年期滿。



辦公樓

概覽

於二零一九年十二月三十一日，中國內地已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百二十萬平方呎（其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎），主要包括太古地產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及上海興業太古滙。二零一九年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額增長百分之三至港幣八億三千萬元。於二零一九年十二月三十一日，集團中國內地辦公樓物業的估值為港幣二百一十億六千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一百三十二億八千一百萬元。

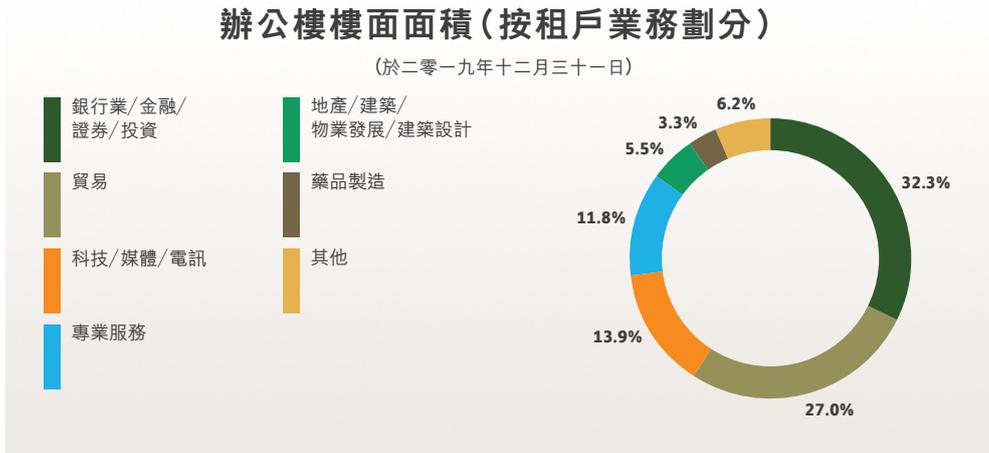
中國內地辦公樓物業組合

	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一九年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州太古滙	1,731,766	97%	97%
北京頤堤港	589,071	76%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	99%	50%
其他	19,747	100%	100%
總計	4,168,644		

管理層論述及分析 | 業務評述

二零一九年集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額下跌百分之三至港幣三億八千萬元（已計入人民幣兌港幣貶值百分之四）。儘管貿易局勢緊張帶來的經濟不確定性引致對辦公樓樓面的需求疲軟，以人民幣計價的續約租金上升。

下圖列出於二零一九年十二月三十一日，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。

**廣州太古滙**

廣州太古滙共有兩座辦公樓。儘管市場對辦公樓樓面的需求疲弱，二零一九年的租金穩定。於二零一九年十二月三十一日，租用率為百分之九十七。租戶包括佳能、滙豐、微軟及豐田。旭化成和法制盛邦租用更多樓面。二零一九年的新租戶包括瑚菲醫療科技、中國銀行、斐樂、直觀復星、鳳凰都市衛視、櫟盛集團及大華銀行。

北京頤堤港

於二零一九年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之七十六。二零一九年，市場對辦公樓樓面的需求疲弱，辦公樓租金受壓。租戶包括亞博科技、希傑集團、羅爾斯·羅伊斯及西雲數據。二零一九年的新租戶包括愛爾康、韓領科技及萬山遠景。

頤堤港

北京



上海興業太古滙

上海興業太古滙共有兩座辦公樓。於二零一九年十二月三十一日，租用率為百分之九十九。由於經濟的不確定性，需求疲弱。主要的需求來自金融和專業服務提供商、本地律師事務所及零售商。租戶包括艾伯維、安宏資本、阿里巴巴、錦天城律師事務所、愛茉莉太平洋、愛彼時計、巴麗、中國銀行、畢德投資、黑石、高偉紳律師事務所、華人文化股權投資管理、中信資本、藝電、禮來、藝鈞軟體、方達律師事務所、斯之道、高富諾、海恩斯莫里斯、海瑞溫斯頓、亨氏、漢坤律師事務所、KKR、吉米周、仲量聯行、君合律師事務所、路博邁、品蘭商務、洛希爾、速波塞爾、華納兄弟及華平投資。二零一九年的新租戶包括聯博匯智、香奈兒、熙維、伊瑪爾、芬美意、方源資本、蔚來資本及濤合貿易。

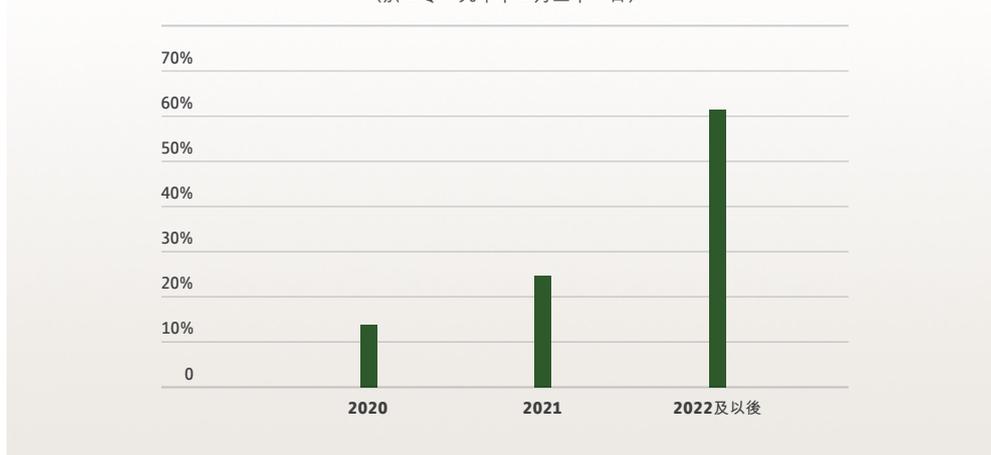
中國內地辦公樓市場展望

在廣州及北京，由於中心商業區有新樓面供應以及需求疲弱，預期二零二零年辦公樓空置率將會上升及租金受壓。在上海，預計二零二零年來自國內及國際企業的需求疲軟，但由於靜安中心商業區租用率高企及新樓面供應有限，上海的辦公樓租金預料會相對堅穩。

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）佔集團於二零一九年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一九年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十三點九於二零二零年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十四點六的租約將於二零二一年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零一九年十二月三十一日）



服務式住宅

已落成的住宅物業組合包括位於廣州太古滙文華東方酒店的二十四個服務式住宅單位、位於成都遠洋太古里博舍的四十二個服務式住宅單位及位於上海興業太古滙的一百零二個舖舍服務式住宅單位。

二零一九年，服務式住宅的業務表現穩定。舖舍服務式住宅於二零一八年開業，入住率正在提升。

管理層論述及分析 | 業務評述

中國內地服務式住宅

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一九年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州文華東方酒店	51,517	96%	97%
成都博舍	109,857	98%	50%
上海鑄舍服務式住宅	147,273	91%	50%
其他	2,917	100%	100%
總計	311,564		

中國內地服務式住宅市場展望

服務式住宅的業績受到新型冠狀病毒肺炎疫情帶來的影響。

發展中的投資物業

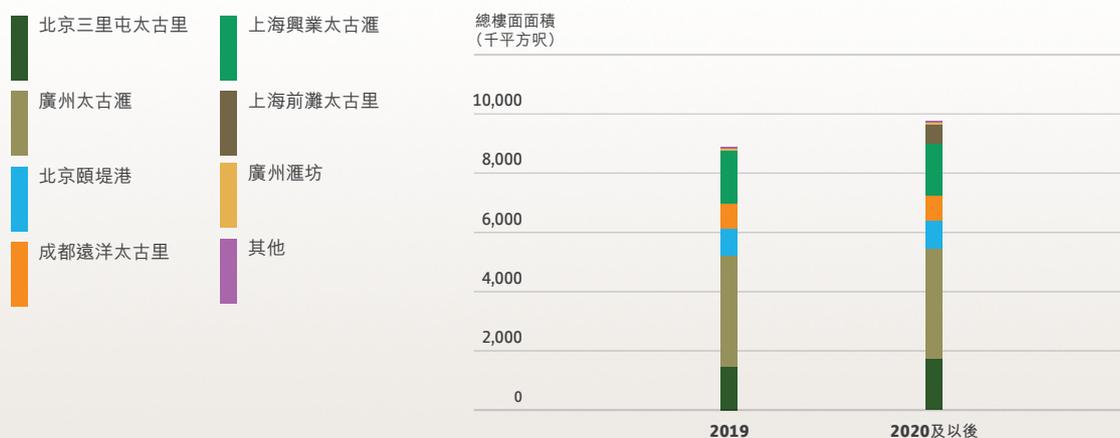
上海前灘太古里

前灘太古里是位於浦東新區前灘的低密度零售發展項目，總樓面面積為一百二十四萬七千零六平方呎。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業區及商業、住宅和文化中心。該項目將連接匯聚三條地鐵線的換乘車站。

二零一八年，太古地產與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司組成合資公司以發展這項目。項目於二零一九年一月被命名為「前灘太古里」，現正在興建及進行預租，預計將於二零二零年年底落成。

下圖列出中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積





Brickell City Centre

邁阿密

投資物業 — 美國

概覽

邁阿密 Brickell City Centre

Brickell City Centre 是位於美國邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，地盤面積為五十萬四千零一十七平方呎（約十一點六畝）。

Brickell City Centre 發展項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）、一間由太古酒店管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座住宅大廈（Reach 和 Rise）。住宅大廈發展作出售用途。

Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 近乎全部租出。於二零一九年十二月三十一日，購物中心的租用率（包括簽訂承租意向書）為百分之九十。二零一九年的零售銷售額上升百分之十四。

購物中心由太古地產與 Bal Harbour Shops 和 Simon Property Group 共同發展，太古地產為 Brickell City Centre 項目的主要發展商。

於二零一九年十二月三十一日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及待售住宅部分百分之一百權益以及購物中心百分之六十二點九三權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十二點零七）分別持有。Bal Harbour Shops 可於二零二零年二月後行使期權，將其權益售予太古地產。

One Brickell City Centre 被規劃為一座樓高八十層、包含零售、辦公樓、酒店及住宅樓面的綜合發展項目。該項目將納入太古地產於二零一三年購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將 Brickell City Centre 項目與 Brickell Avenue 連接。太古地產持有 One Brickell City Centre 百分之一百權益。

邁阿密市場展望

在邁阿密，中心商業區及 Brickell 區的新建甲級辦公樓樓面供應量少。預期邁阿密 — 戴德郡的就業機會繼續增長，將對辦公樓樓面帶來持續的需求及穩定的租金水平。

在邁阿密，Brickell City Centre 的零售銷售額穩步增長，但由於邁阿密的購物區正在擴展，預計 Brickell City Centre 在零售物業租賃市場遇到的競爭將愈趨激烈。

管理層論述及分析 | 業務評述

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%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	263,384	100%
邁阿密東隅一酒店 ⁽²⁾	218,000	100%
東隅服務式住宅	109,000	100%
Reach 和 Rise ⁽³⁾	216,277	100%
小計	1,303,169	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	3,270,169	

⁽¹⁾ 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

⁽²⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

⁽³⁾ 截至二零一九年十二月三十一日的餘下待售單位。

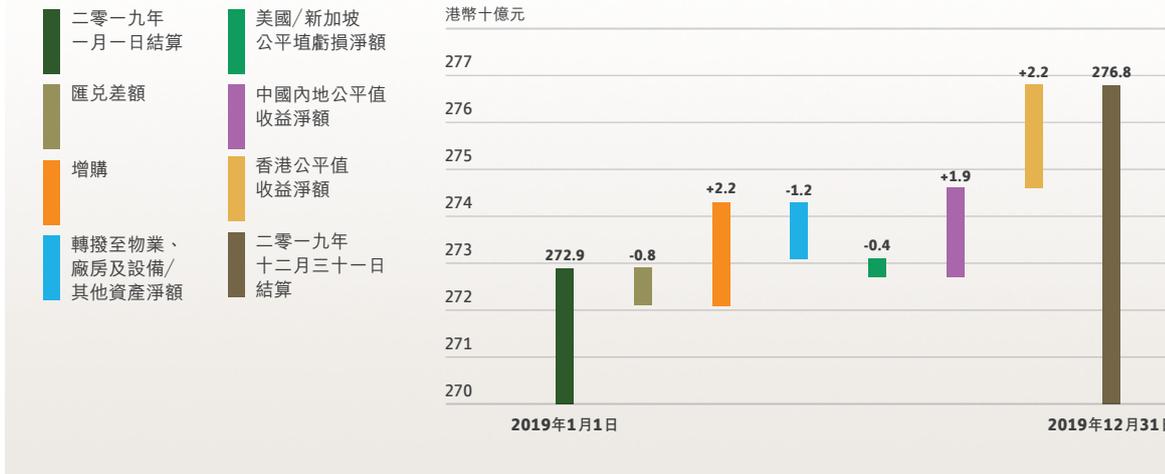
投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一九年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按物業價值計百分之九十五由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千七百六十七億九千一百萬元，而於二零一八年十二月三十一日的估值則為港幣二千七百二十九億二千七百萬元。

投資物業組合的估值上升，主要由於香港辦公樓物業及中國內地投資物業的估值因租金上漲而稍微上升，但部分被香港零售物業的估值下跌而抵銷。

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

投資物業變動



物業買賣

概覽

買賣物業組合包括美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 項目的已落成待售部分及新加坡的 EDEN。發展中的住宅項目有四個（三個在香港，一個在印度尼西亞）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零一九年十二月三十一日）

	總樓面面積（平方呎） （按100%為基準計）	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
美國			
- 邁阿密 Reach	51,505 ⁽¹⁾	2016	100%
- 邁阿密 Rise	164,772 ⁽¹⁾	2016	100%
新加坡			
- 德雷葛園2號 EDEN	77,212	2019	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 灣仔永豐街21-31號	30,867	2022	100%
- 黃竹坑站第四期物業項目	638,305	2024	25%
- 柴灣內地段第88號	694,000	-	80%
印度尼西亞			
- 雅加達南部項目	1,139,908	2023	50%
<u>持作發展/供出售</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 地皮	523,000	不適用	100%

⁽¹⁾ 餘下可出售面積。

管理層論述及分析 | 業務評述

香港

灣仔永豐街21-31號

灣仔永豐街21-31號的用地將重建為一座三萬四千平方呎、於兩個基層設有零售店舖的住宅大廈。上蓋工程正在進行中，預計將於二零二二年落成。

柴灣內地段第88號

二零一九年九月，一間由太古地產持有百分之八十權益、中華汽車持有百分之二十權益的合資公司完成收購香港柴灣一幅地皮。若與香港政府達成協議，預期該幅地皮將重建為一個住宅項目，總樓面面積約六十九萬四千平方呎。

黃竹坑站第四期物業發展計劃

二零一九年十月，一間由太古地產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，成功投得香港黃竹坑一個住宅物業發展項目。預期該發展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。現正進行大綱設計，項目預計將於二零二四年落成。太古地產持有合資公司百分之二十五權益。

香港住宅市場展望

在香港，由於社會事件、經濟的不確定性以及新型冠狀病毒肺炎疫情的影響，市場對住宅物業的需求轉弱。香港的土地供應短缺及房屋供應有限，加上利率偏低，預計在中長期市場對住宅的需求維持堅穩。

中國內地

在成都遠洋太古里，睿東中心百分之八十九的辦公樓總樓面面積（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位已於二零一三年預售，而出售其中約百分之五十二預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有按時到賬，已成功向法院申請取消餘下預售總樓面面積及三百五十個停車位的銷售（買方上訴失敗）。出售約十二萬二千一百三十六平方呎總樓面面積及四十四個停車位的溢利於二零一八年確認。出售另外四十三萬六千九百八十八平方呎的總樓面面積及一百六十三個停車位的溢利於二零一九年確認。擁有該物業的合資公司將保留餘下的三萬四千零一十五平方呎總樓面面積自用。

美國

Brickell City Centre項目第一期的住宅部分發展作買賣用途。Reach和Rise合共提供七百八十個單位，總樓面面積為一百一十三萬四千零七十八平方呎。

Reach和Rise發展項目已於二零一六年落成並開始交付買家。截至二零二零年三月十日，已售出三百六十四個Reach單位及二百八十二個Rise單位，其中兩個Reach單位、三十八個Rise單位及ASIA項目最後一個單位的溢利於二零一九年確認。

邁阿密住宅市場展望

在邁阿密，市場對住宅單位的需求因受到南美經濟疲軟、匯率波動及政治不穩定性而疲弱。

新加坡

位於第10郵區德雷葛園2號的EDEN包括二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。該項目已於二零一九年十一月落成並可出售。

印度尼西亞

二零一九年七月，太古地產與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。該土地將發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十四萬平方呎。拆除工程已經完成，預計快將展開地基工程。預計將包括超過四百個住宅單位，並於二零二三年落成。太古地產持有該合資公司百分之五十權益。

新加坡住宅市場展望

在新加坡，預期收入增長和就業強勁將繼續支持住宅物業市場穩定。

屋苑管理

太古地產管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由太古地產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、保安及翻新公用地方及設施。太古地產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

太古地產於香港、中國內地及美國擁有及（透過太古酒店）管理酒店。「居舍系列」包括香港奕居、北京瑜舍、成都博舍及上海鑄舍，均為獨特的高尚酒店。「東隅系列」的酒店為位於香港、北京及邁阿密的商務酒店。

二零一九年，在香港由集團管理的酒店受到訪港遊客數量因社會事件而減少的不利影響，業績轉差。訪港的過夜旅客全年減少百分之十九，而十二月份則減少百分之五十七。

二零一九年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業溢利下跌百分之十六至港幣一億六千八百萬元。上海和美國的業績有所改善，但不足以抵銷香港業績之轉差。

管理層論述及分析 | 業務評述



瑜舍

北京

奕居

奕居位於太古廣場，是一間提供一百一十七間客房的高尚酒店，二零一九年的平均客房收入及入住率均下降。社會事件對遊客數量帶來不利影響。奕居位列TripAdvisor「全球二十大最佳豪華酒店」(Top 25 Luxury Hotels in the World) 類別第九位、「中國二十大最佳酒店」(Top 25 Hotels in China) 類別第二位及其「中國二十大最佳豪華酒店」(Top 25 Luxury Hotels in China) 首位。酒店獲Condé Nast Traveler、富比士旅遊指南 (Forbes Travel Guide) 及Hotels.com頒發獎項。酒店的Café Gray Deluxe位列TripAdvisor「中國十大美食餐廳」(Top 10 Fine Dining Restaurants – China) 類別第三位。

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，平均客房收入及入住率均受到社會事件帶來的不利影響。酒店獲HolidayCheck及Agoda頒發獎項。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間提供九十九間客房的高尚酒店。二零一九年的入住率及平均客房收入因二零一九年下半年裝修而略為下降；餐飲業務因競爭加劇而受到影響。酒店獲Condé Nast Traveler頒發獎項，並位列TripAdvisor「中國二十大最佳酒店」(Top 25 Hotels in China) 類別第六位。酒店的京雅堂餐廳在《米芝蓮指南北京2020》獲得一星評級。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。二零一九年的平均客房收入有所改善。酒店獲TripAdvisor及Airtime頒發獎項。酒店的Xian仙酒吧亦獲Travel + Leisure頒發獎項。

博舍

博舍位於成都遠洋太古里，是一間提供一百間酒店客房及四十二個服務式住宅單位的高尚物業，太古地產持有物業百分之五十權益。二零一九年的平均客房收入有所改善，入住率穩定。酒店獲Condé Nast Traveler及攜程旅行網頒發獎項，並位列TripAdvisor「中國二十大最佳酒店」(Top 25 Hotels in China) 類別首位。酒店的TIVANO餐廳及井酒吧獲大眾點評網頒發獎項。

鑛舍

鑛舍位於上海興業太古滙，是一間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的高尚物業，太古地產持有物業百分之五十權益。鑛舍於二零一八年開業，入住率正在提升。二零一九年的平均客房收入及入住率均有所改善。酒店獲Condé Nast Traveler及The Bund頒發獎項。酒店的Café Gray Deluxe餐廳獲Metropolitan頒發獎項；酒

店的謐尋水療中心獲頒發Ahead Asia 2019「水療與養生」類別獎項。

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。二零一九年的平均客房收入及營業利潤均有所改善。酒店獲Condé Nast Traveler頒發獎項。酒店的Sugar餐廳於2019 Miami Hospitality Design Awards獲頒發獎項。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。港島東中心及北角均設有PUBLIC咖啡店、The Continental是一間位於太古廣場的歐陸式餐廳、Mr & Mrs Fox是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳、Plat du Jour是分別位於太古廣場及鰂魚涌的法式小餐館。Mr & Mrs Fox獲TripAdvisor頒發獎項。

酒店組合 (由太古酒店管理)

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

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

⁽²⁾ 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

⁽³⁾ 包括酒店大樓內的服務式住宅。

管理層論述及分析 | 業務評述

非由太古地產管理的酒店

概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百四十六間客房。

酒店組合（非由集團管理）	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	565	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%
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%
<u>發展中</u>		
香港		
– 香港銀樾美憬閣精選酒店	206	20%
總計	3,146	

⁽¹⁾ 包括酒店大樓內的服務式住宅。

在香港非由集團管理的酒店之業績受到香港社會事件帶來的不利影響。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一九年的平均客房收入有所改善。酒店的 Jiang by Chef Fei 粵菜餐廳榮獲米芝蓮二星大獎。邁阿密文華東方酒店的業績改善。

上海素凱泰酒店已成為上海一間具領先地位的豪華酒店，入住率開始上升。

酒店市場展望

新型冠狀病毒肺炎疫情對我們在香港和中國內地的酒店業務帶來不利影響。我們酒店的入住率和收入大幅下跌。在不影響與顧客長期關係的情況下，將盡可能節省成本。一間屬於香港東涌市地段第11號發展計劃一部分、非由太古地產管理的酒店（香港銀樾美憬閣精選酒店）預計將於二零二零年上半年稍後開幕。預期集團在邁阿密的酒店業務將會穩步增長。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一九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）為港幣二十四億六千萬元（二零一八年：港幣五十四億七千九百萬元）。於二零一九年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百四十七億三千五百萬元（二零一八年：港幣一百五十二億一千三百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣六千六百萬元（二零一八年：港幣二億五千一百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣一千八百萬元（二零一八年：港幣六千四百萬元）的資金。

二零一九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）為港幣六億四千三百萬元（二零一八年：港幣二十四億六千三百萬元）。於二零一九年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十八億六千五百萬元（二零一八年：港幣二十億八千一百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣八億二千一百萬元（二零一八年：港幣十五億元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣四億六千五百萬元（二零一八年：港幣四億元）的資金。

美國及其他地區的投資物業及酒店於二零一九年的資本開支為港幣一億六千八百萬元（二零一八年：港幣一億六千八百萬元）。於二零一九年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣三百萬元（二零一八年：港幣三億二千八百萬元）。

於二零一九年十二月三十一日投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		開支預測			承擔 ⁽¹⁾
	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 及以後 港幣百萬元	於2019年 12月31日 港幣百萬元
香港	2,460	1,832	5,479	2,123	5,301	14,735
中國內地	643	1,365	44	202	254	1,865
美國及其他地區	168	3	—	—	—	3
總額	3,271	3,200	5,523	2,325	5,555	16,603

⁽¹⁾ 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十七億一千六百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣八億八千七百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣四億八千三百萬元的資金。



成都遠洋太古里



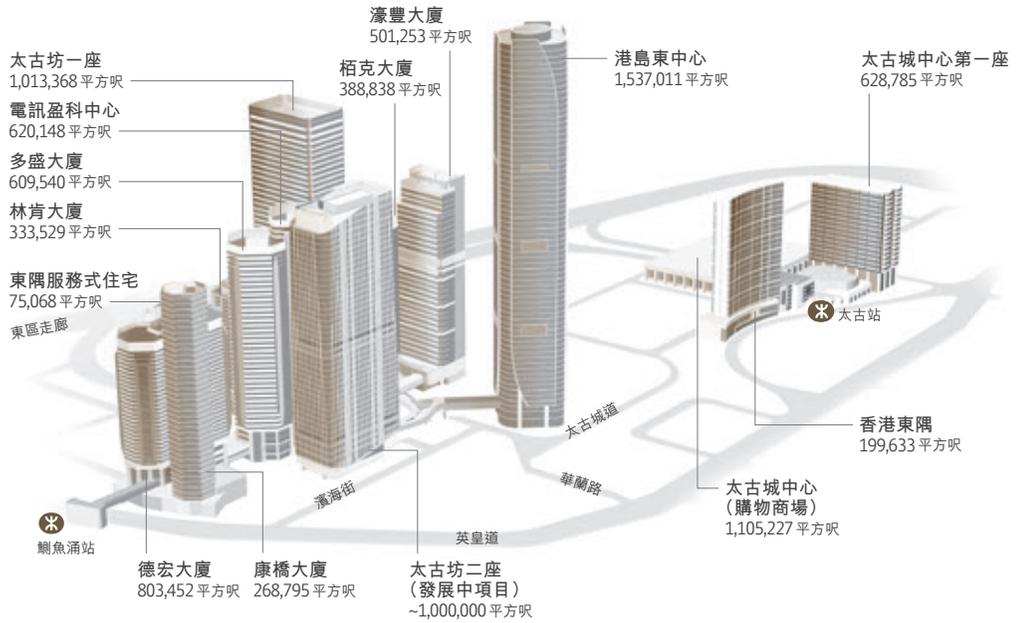
太古匯
TAIKOO HUI

廣州太古滙

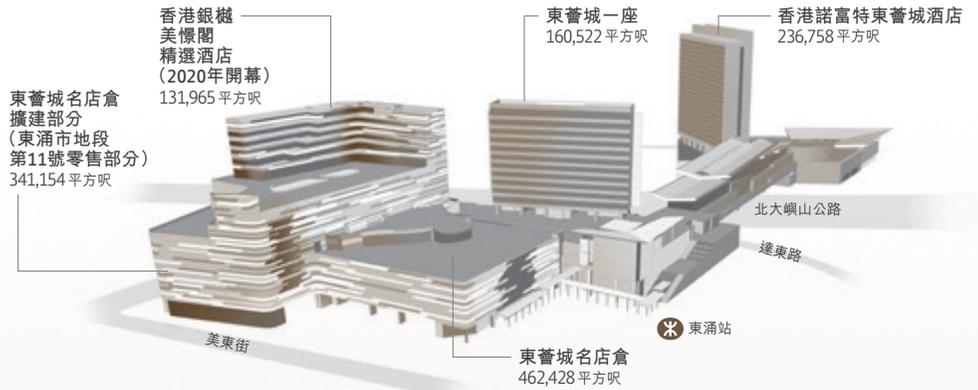
管理層論述及分析 | 業務評述

香港

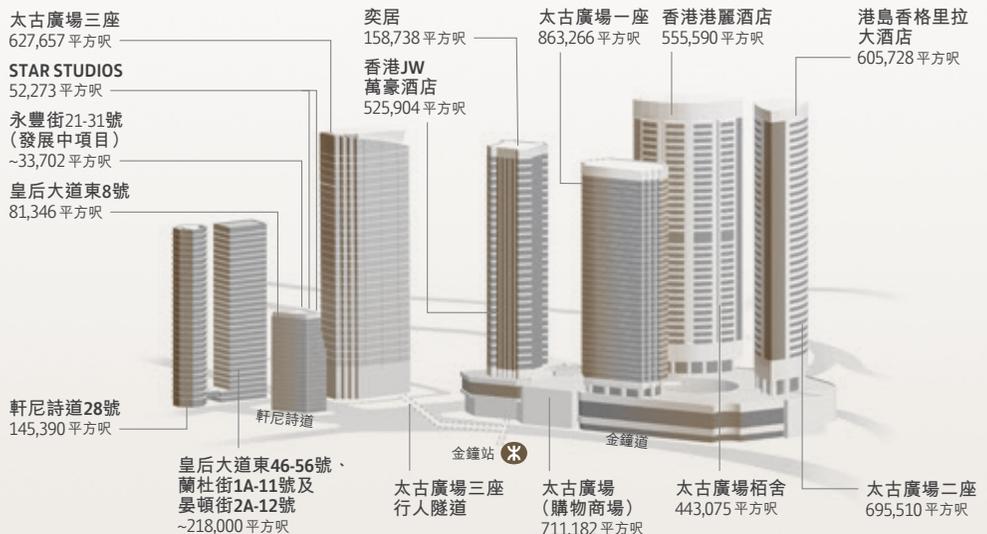
太古坊
及
太古城中心



東薈城

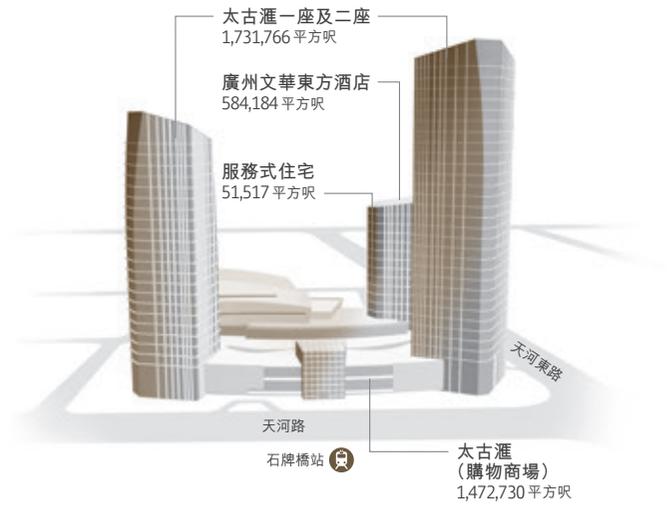


太古廣場

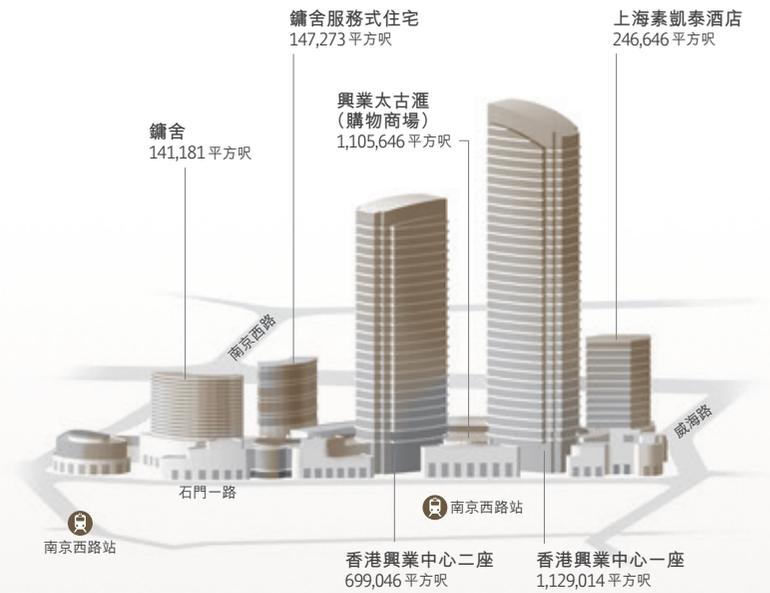


中國內地

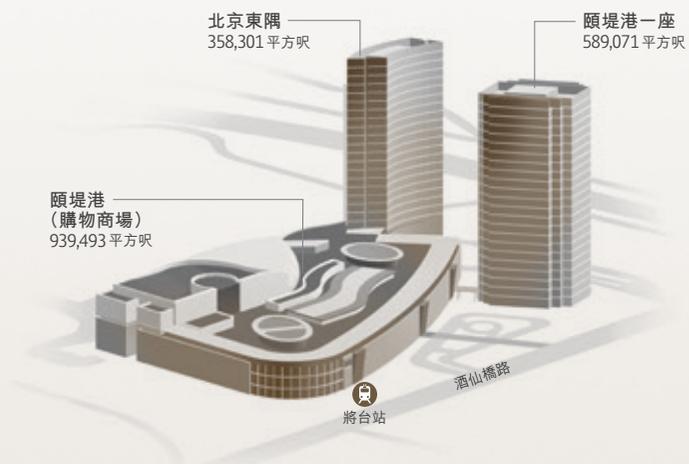
太古滙 廣州



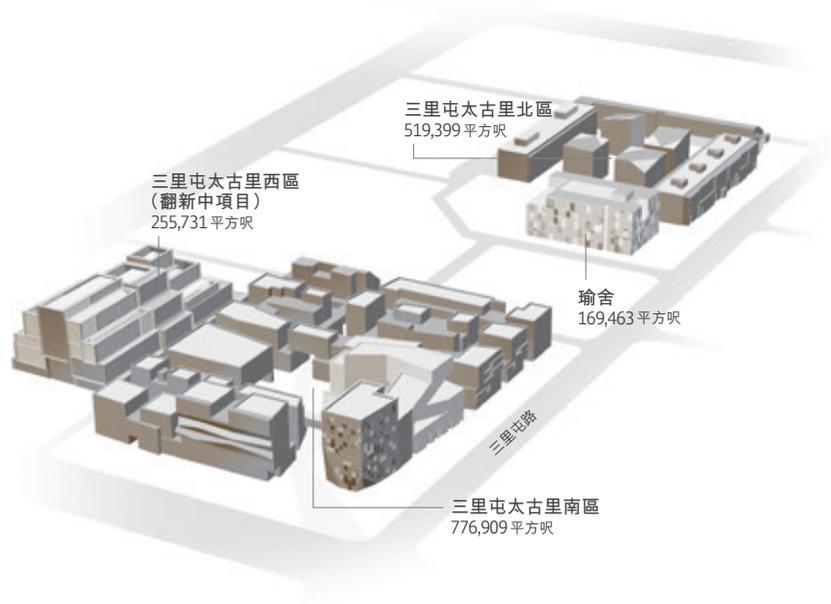
興業 太古滙 上海



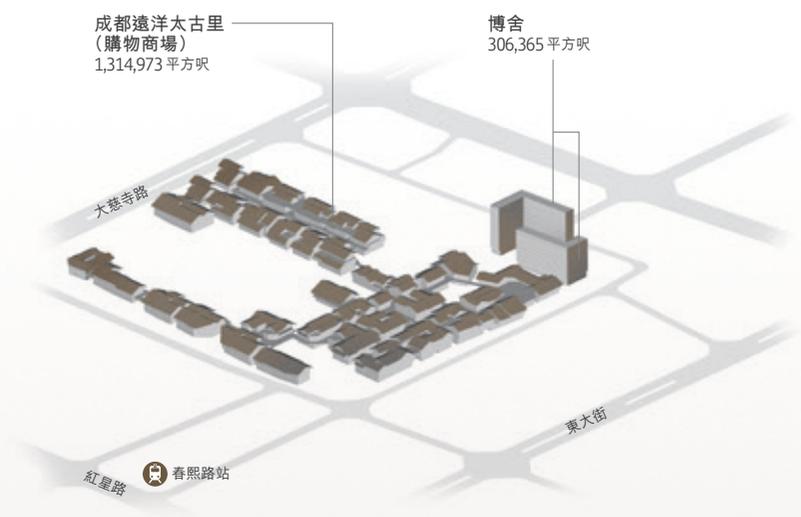
頤堤港 北京



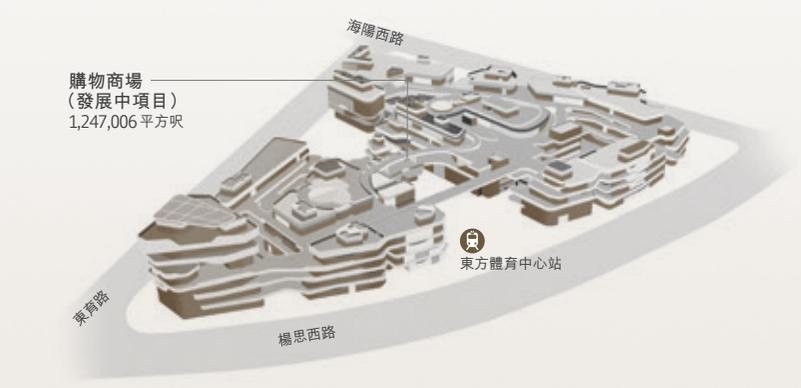
■
三里屯太古里
北京



■
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



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

註：

以上效果圖非按比例，只供參考用途。

以上效果圖只包括太古地產的主要項目，有關其他項目之詳情，請參閱第184頁至第194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115頁至第177頁。

綜合損益表

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
收入	14,222	14,719	附註4
<p>收入較二零一八年減少港幣四億九千七百萬元，主要由於物業買賣及酒店的收入減少，但部分被投資物業的租金收入總額增加所抵銷。</p> <p>物業買賣收入較二零一八年減少港幣五億四千五百萬元。於二零一九年，確認的收入來自出售香港殷然項目的停車位、美國邁阿密兩個Reach單位、三十八個Rise單位，以及ASIA項目最後一個單位。於二零一八年，確認的收入來自出售香港十二座WHITESANDS獨立屋和蔚然項目的停車位，以及出售美國邁阿密兩個Reach單位及三十五個Rise單位。</p> <p>來自投資物業的租金收入總額增加港幣一億五千四百萬元。香港的租金收入總額下跌港幣六千八百萬元，反映二零一九年下半年因租金支援及零售銷售額下降以致零售物業租金收入減少，但部分因續約租金上調、租用率堅挺以及計入於二零一八年第四季開幕的太古坊一座全年租金收入後，辦公樓租金收入增加而抵銷。中國內地的租金收入總額增加港幣二億零一百萬元，反映因續約租金上調、零售銷售額上升及租用率堅挺令零售物業租金收入增加。二零一九年，美國的租金收入因租用率改善及零售銷售額上升而有滿意的增長。</p> <p>酒店收入下降港幣一億零八百萬元，主要反映香港酒店收入減少。</p>			

綜合損益表 (續)

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
溢利總額	10,194	10,226	
溢利總額減少港幣三千二百萬元。來自買賣物業的溢利總額減少港幣六千七百萬元，但部分被來自投資物業的溢利總額上升所抵銷。買賣物業的溢利總額反映確認出售香港殷然停車位及美國 Reach 和 Rise 項目單位的溢利。投資物業的溢利總額上升港幣八千五百萬元，主要反映中國內地零售物業組合及香港辦公樓物業組合業績提升，但部分被香港零售物業組合溢利下降所抵銷。來自酒店項目的溢利總額減少港幣五千三百萬元，主要反映香港酒店溢利下降。			
營業溢利	14,397	29,365	附註 6及8(a)
營業溢利減少港幣一百四十九億六千八百萬元，主要由於投資物業重估收益淨額減少；買賣物業溢利總額亦下降，減幅部分被投資物業溢利總額上升及出售香港附屬公司和合資公司的溢利上升所抵銷。			
投資物業於二零一九年錄得重估收益淨額港幣三十七億二千萬元，較二零一八年減少港幣一百五十七億三千二百萬元。香港的投資物業重估收益淨額為港幣二十二億三千四百萬元，主要由於太古坊的辦公樓租金上調。中國內地的投資物業重估收益為港幣十八億八千四百萬元，主要由於廣州太古滙及北京三里屯太古里的租金上升。美國邁阿密 Brickell City Centre 投資物業錄得重估虧損港幣一億八千五百萬元，主要由於假設的零售市值租金下跌，但部分因零售物業組合的貼現率下調二十五個基點而抵銷。			
行政及銷售開支較二零一八年增加港幣九千八百萬元，主要反映職員成本上升。			
財務支出淨額	499	882	附註 10
財務支出淨額減少港幣三億八千三百萬元，主要反映香港及中國內地的借款淨額減少。			

管理層論述及分析 | 財務評述

綜合損益表 (續)

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
應佔合資公司溢利減虧損	1,359	1,825	附註 8(a)
應佔合資公司溢利減虧損下降港幣四億六千六百萬元，主要反映物業重估收益淨額減少港幣六億三千萬元，部分因中國內地興業太古滙的營業溢利上升而抵銷。			
稅項	1,862	1,740	附註 11
稅項增加港幣一億二千二百萬元，主要由於二零一八年一項與集團出售投資物業權益有關的稅項調整，以及中國內地投資物業的營業溢利上升，部分被中國內地投資物業公平值收益下降的影響所抵銷。			
公司股東應佔溢利	13,423	28,666	附註 8(a)
公司股東應佔溢利減少港幣一百五十二億四千三百萬元，反映投資物業的重估收益淨額下降，部分被出售香港的附屬公司和合資公司的溢利上升及投資物業溢利上升所抵銷。			

綜合財務狀況表

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	4,457	7,877	附註 15
物業、廠房及設備減少主要由於自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號「租賃」後，持作自用的租賃土地被重新歸類為使用權資產。			
投資物業	277,033	273,186	附註 16
投資物業增加港幣三十八億四千七百萬元，主要來自港幣三十七億二千萬元重估收益以及本年度港幣二十一億五千五百萬元的增購（包括太古坊重建和其他香港及中國內地項目的資本開支），但部分因港幣十億四千萬元的物業轉撥至供出售物業以及港幣七億六千五百萬元的外匯匯兌虧損（主要為中國內地投資物業）而被抵銷。			

綜合財務狀況表 (續)

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
合資公司及合資公司所欠借款	30,166	28,791	附註 20
合資公司及合資公司所欠借款增加港幣十三億七千五百萬元主要反映 (i) 一個印度尼西亞新項目的股權融資及香港發展項目的債務融資增加，(ii) 公司應佔合資公司溢利 (包括重估收益)，部分被 (iii) 出售一間合資公司的權益及 (iv) 公司應佔中國內地合資公司的外匯匯兌虧損所抵銷。			
供出售物業	3,604	1,469	附註 23
供出售物業增加港幣二十一億三千五百萬元，反映港幣十億三千九百萬元轉撥自與EDEN有關的投資物業、收購柴灣內地段第88號及發展開支，部分被出售香港殷然停車位及美國Brickell City Centre的Reach和Rise項目單位所抵銷。			
使用權資產	3,416	-	附註18
自二零一九年一月一日起採納《香港財務報告準則》第16號「租賃」後，承租人須將其租賃確認為使用權資產。一些之前歸類為物業、廠房及設備的租賃土地重新歸類為使用權資產。			
歸類為持作出售資產	-	15,526	附註 33
歸類為持作出售資產減少因為已完成出售擁有公司於太古城兩座辦公樓及香港其他投資物業權益的附屬公司。			
貿易及其他應收款項	1,926	2,401	附註 24
貿易及其他應收款項減少港幣四億七千五百萬元，部分由於使用了收購柴灣內地段第88號的預付款項來完成該項交易。			
貿易及其他應付款項和合約負債 (包括非流動部分)	8,165	10,762	附註 27
貿易及其他應付款項和合約負債減少港幣二十五億九千七百萬元，主要反映出售附屬公司所收訂金因完成交易而減少，但部分因租戶的按金增加而抵銷。			

管理層論述及分析 | 財務評述

綜合財務狀況表 (續)

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
長期借款及債券 (包括一年內須償還的部分)	29,645	31,765	附註 29
長期借款及債券減少港幣二十一億二千萬元，主要由於提前償還香港及中國內地的銀行借款及償還到期的港幣三億元中期票據。			
遞延稅項負債	9,381	8,716	附註 31
遞延稅項負債增加港幣六億六千五百萬元，主要反映投資物業折舊及中國內地投資物業重估收益的遞延稅項。			
公司股東應佔權益	286,927	279,275	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(港幣一百二十八億三千八百萬元)扣除向公司股東派發的股息及一項採納香港財務報告準則第16號後所作的期初調整。			
非控股權益	1,984	2,016	附註 38
非控股權益下降港幣三千二百萬元，反映派發予非控股權益擁有者的股息及其中國內地公司的外匯匯兌虧損，部分被非控股權益所賺取的溢利所抵銷。			

綜合現金流量表

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	5,499	11,619	附註 43(a)
來自營運的現金港幣五十四億九千九百萬元主要包括來自投資物業的現金流入約港幣一百零二億零五百萬元及來自物業買賣的現金流入約港幣三億八千一百萬元，部分被營運開支約港幣十二億二千六百萬元、供出售物業的開支約港幣十億三千三百萬元以及使用了出售附屬公司的訂金港幣三十二億三千八百萬元所抵銷。			

綜合現金流量表 (續)

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	備註
已付稅項	586	1,443	
已付稅項減少主要反映香港應繳付的稅款遞延。			
購買物業、廠房及設備	120	121	附註 43(b)
二零一九年的金額港幣一億二千萬元主要反映增購的廠房及設備及其他資本開支。			
增購投資物業	1,962	3,917	
二零一九年的金額港幣十九億六千二百萬元主要反映太古坊重建和香港及中國內地其他項目的資本開支。			
出售附屬公司及合資公司所得款項	19,337	7,857	附註 43(c) 及 (d)
二零一九年的金額港幣一百九十三億三千七百萬元主要反映出售擁有公司位於太古城兩座辦公樓及香港其他投資物業權益的附屬公司所得款項，以及出售一間擁有公司位於香港英皇道625號一座辦公樓權益的合資公司所得款項。			
合資公司權益增加及予合資公司借款(減除償還部分)	1,646	2,887	
二零一九年的港幣十六億四千六百萬元主要反映通過借款及權益方式為香港、中國內地及印度尼西亞的項目所提供的資金。			
償還借款、債券及租賃負債(減除動用借款及再融資)	2,235	(111)	
二零一九年的港幣二十二億三千五百萬元主要反映提前償還香港及中國內地的銀行借款及償還到期的港幣三億元中期票據。			

管理層論述及分析 | 財務評述

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 ⁽¹⁾	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業投資	289,185	299,659	16,340	17,407
物業買賣	7,789	4,143	-	-
酒店	7,229	7,394	263	215
所用資產淨值總額	304,203	311,196	16,603	17,622
減：債務淨額	(15,292)	(29,905)		
減：非控股權益	(1,984)	(2,016)		
公司股東應佔權益	286,927	279,275		

	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東 應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019	2018
物業投資	276,208	270,307	4.9%	11.0%
物業買賣	4,633	2,611	-0.5%	4.4%
酒店	6,086	6,357	-1.1%	-0.6%
總額	286,927	279,275	4.7%	10.7%

(1) 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資公司的資本承擔。

(2) 有關釋義請參閱第195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，太古地產的全資附屬公司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。發行的票據由太古地產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，於二零一九年十二月三十一日已分別獲惠譽國際給予A評級及穆迪給予(P)A2評級。

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

管理層論述及分析 | 融資

融資變動

經審核財務資料

集團於本年度內完成一項一億五千萬新加坡元借款額度再融資及償還多項債務，包括提前償還定期借款額度及償還循環借款額度合共港幣十七億元及人民幣三億九千九百萬元。

	借款及債券		租賃負債*		2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
	一年內償還 港幣百萬元	一年後償還 港幣百萬元	一年內償還 港幣百萬元	一年後償還 港幣百萬元		
一月一日結算	1,230	30,769	–	–	31,999	37,055
動用借款及再融資	3	654	–	–	657	2,426
發行債券	–	–	–	–	–	3,917
到期債券	(300)	–	–	–	(300)	–
償還借款	(1,544)	(1,000)	–	–	(2,544)	(11,409)
根據香港財務報告準則 第16號確認之租賃負債*	–	–	39	499	538	–
期內的新租賃安排	–	–	19	49	68	–
租賃付款的本金部分	–	–	(48)	–	(48)	–
重新歸類	6,913	(6,913)	41	(41)	–	–
幣值調整	(7)	(133)	(1)	(11)	(152)	(54)
其他非現金變動	13	44	2	–	59	64
十二月三十一日結算	6,308	23,421	52	496	30,277	31,999

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

債務淨額

經審核財務資料

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日未償還的借款如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	6,170	9,547
債券—無抵押	17,251	21,222
流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	2,416	930
債券—無抵押	3,892	300
借款總額	29,729	31,999
租賃負債		
計入非流動負債	496	–
計入流動負債	52	–
減：短期存款及銀行結餘	14,985	2,094
債務淨額	15,292	29,905

籌資來源

經審核財務資料

於二零一九年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百九十八億四千八百萬元，其中港幣一百億八千三百萬元（百分之二十五）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣七億四千七百萬元。於二零一九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	6,146	6,146	–	–
循環借款	12,500	2,417	800	9,283
債券	21,202	21,202	–	–
已承擔融資總額	39,848	29,765	800	9,283
未承擔融資				
銀行借款及透支	831	84	747	–
總額	40,679	29,849	1,547	9,283

註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億二千萬元。

i) 借款及債券

經審核財務資料

就會計方面而言，借款及債券分類如下：

	2019			2018		
	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	84	–	84	234	–	234
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	29,765	(120)	29,645	31,937	(172)	31,765
減：列入流動負債項下須於一年內 償還款項	6,229	(5)	6,224	998	(2)	996
	23,536	(115)	23,421	30,939	(170)	30,769

ii) 銀行結餘及短期存款

集團於二零一九年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣一百四十九億八千五百萬元，而二零一八年十二月三十一日則為港幣二十億九千四百萬元。

管理層論述及分析 | 融資

還款期限及再融資

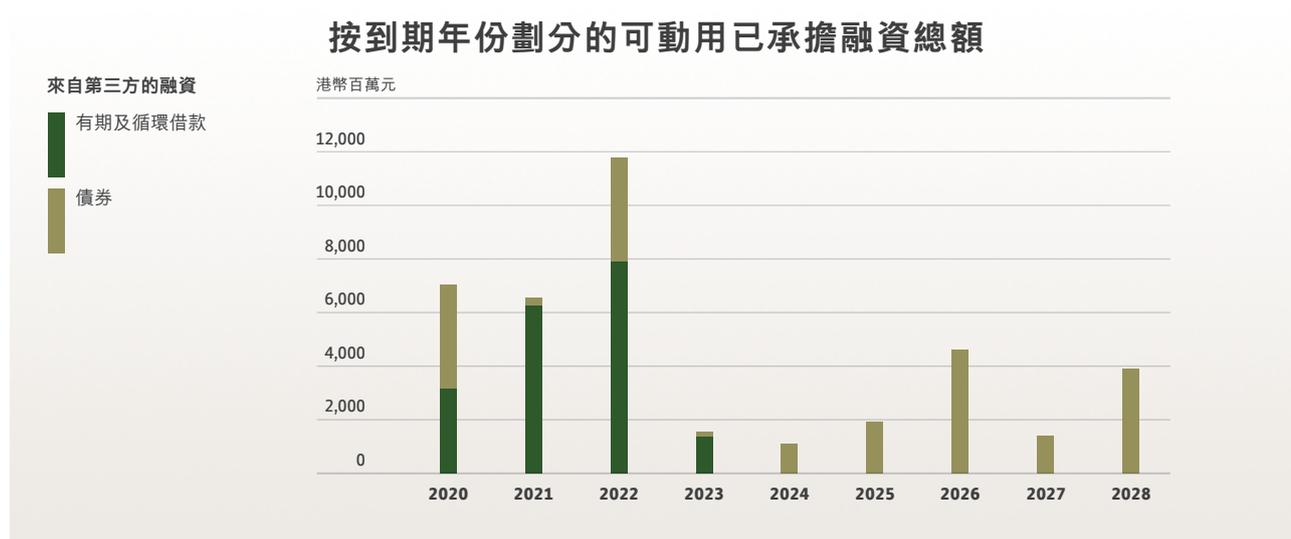
銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二八年（二零一八年：最長可至二零二八年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2019	2018
加權平均債務期限	3.3年	3.9年
加權平均債務成本	3.4%	3.3%

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：

	2019		2018	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行借款及來自第三方的債券				
一年內	6,308	21%	1,230	4%
一至兩年內	1,807	6%	6,951	22%
兩至五年內	9,846	33%	10,915	34%
五年後	11,768	40%	12,903	40%
總額	29,729	100%	31,999	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	6,308		1,230	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	23,421		30,769	

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：

	2019		2018	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	22,783	77%	24,834	78%
美元	6,208	21%	6,234	20%
人民幣	—	—	455	1%
新加坡元	738	2%	476	1%
總額	29,729	100%	31,999	100%

財務支出

經審核財務資料

借款總額按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

	2019		2018	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	23,694	79%	24,104	75%
浮動	6,155	21%	8,067	25%
小計	29,849	100%	32,171	100%
減：未攤銷借款費用	120		172	
總額	29,729		31,999	

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	
二零一九年十二月三十一日結算	6,103	4,825	7,033	11,768	29,729
二零一八年十二月三十一日結算	7,984	300	10,812	12,903	31,999

管理層論述及分析 | 融資

經審核財務資料 (續)

本年度內利息支出及收入如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	254	314
債券	722	722
租賃負債	10	-
來自同系附屬公司的借款	-	95
來自合資公司及關聯公司的借款	-	6
衍生工具的公平值收益淨額		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(20)	(21)
不符合對沖條件的跨幣掉期	(1)	-
其他融資成本	163	162
	1,128	1,278
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動收益	(17)	(16)
資本化利息：		
投資物業	(242)	(265)
供出售物業	(32)	(2)
	837	995
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(268)	(34)
予合資公司借款	(69)	(78)
其他	(1)	(1)
	(338)	(113)
財務支出淨額	499	882

對於一般借入及用作發展投資物業和供出售物業的資金，其資本化利率為每年百分之二點六至百分之三點七之間（二零一八年：每年百分之二點一至百分之三點六之間）。

就二零一九年現金流量對沖轉撥自其他全面收益的金額包括港幣一百萬元（二零一八年：港幣一百萬元）與貨幣基準有關。

經審核財務資料 (續)

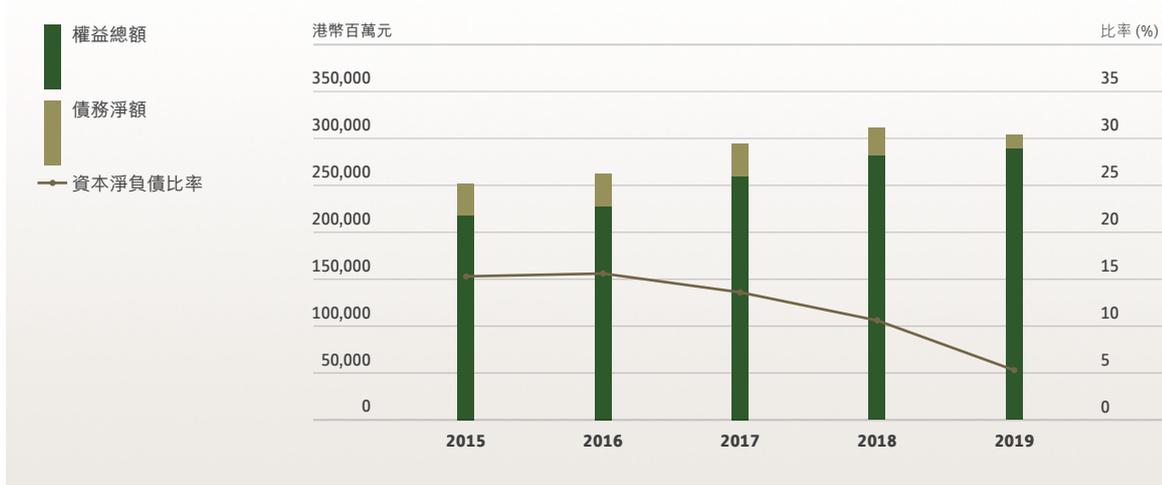
於十二月三十一日的年利率（在利率及跨幣掉期後）如下：

	2019				2018			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款 及透支	-	-	-	2.5	-	-	4.4	2.4
長期借款及債券	1.8-4.4	2.4-3.4	-	2.4	1.8-4.4	2.9-3.4	4.3-4.4	2.4

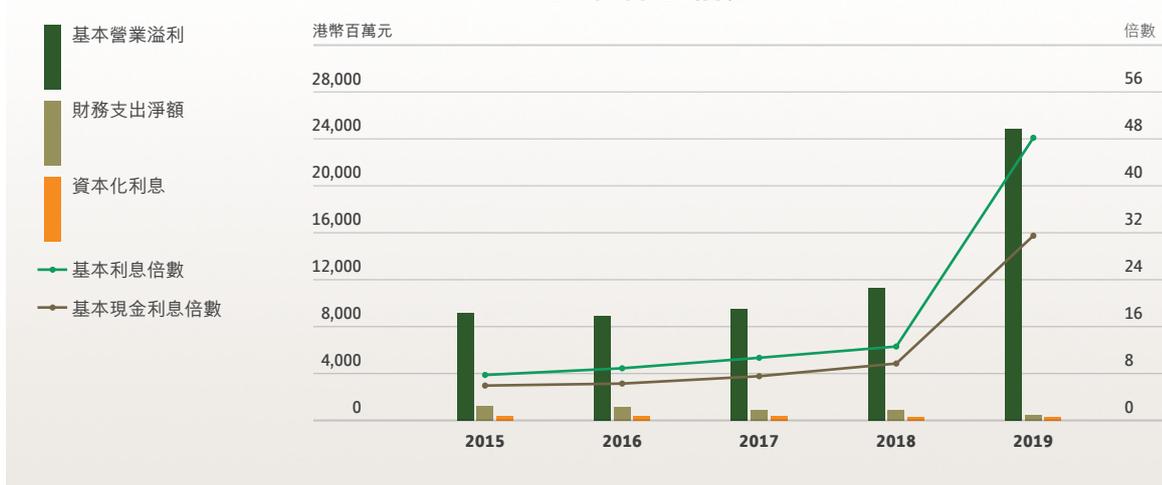
資本淨負債比率及利息倍數

下列各圖顯示過去五年的每年資本淨負債比率及基本利息倍數：

資本淨負債比率



基本利息倍數



管理層論述及分析 | 融資

	2019	2018
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	5.3%	10.6%
利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	28.9	33.3
基本	48.2	12.6
現金利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	18.6	25.6
基本	31.5	9.7

⁽¹⁾ 有關釋義請參閱第195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。

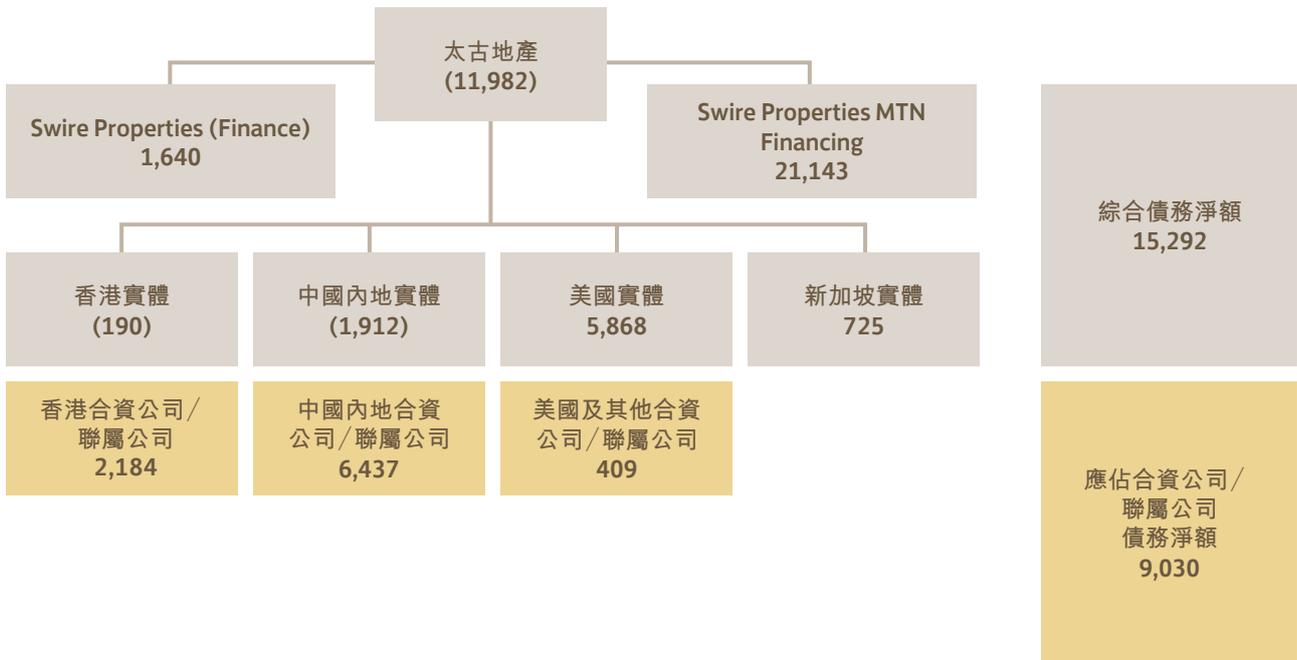
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
借款總額	29,729	31,999
租賃負債	548	–
減：短期存款及銀行結餘	14,985	2,094
債務淨額	15,292	29,905
權益總額	288,911	281,291
資本淨負債比率	5.3%	10.6%

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

應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額（以港幣百萬元計）：



於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一九年及二零一八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	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港實體	5,342	4,533	2,184	1,879	1,405	1,295
中國內地實體	12,874	12,033	6,437	6,017	–	–
美國及其他實體	537	458	409	354	473	476
總額	18,753	17,024	9,030	8,250	1,878	1,771

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八點四。



■
企業管治及
可持續發展
■



DOVER
STREET
MARKET
BEIJING

DOVER
STREET
MARKET
BEIJING

MARKET
BEIJING

OUR Bakery

BAD FARMERS
LIVE YOUR LIFE

企業管治

管治文化

太古地產致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責的態度行事。太古地產相信恪守此理念長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

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

- 為股東帶來滿意及可持續的回報
- 保障與公司有業務往來者的利益
- 了解並適當地管理整體業務風險
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務及
- 維持崇高的商業道德標準

企業管治承諾

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

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

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

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14企業管治守則的所有守則條文：

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

董事局

董事局的職責

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

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

- 維持及推動公司文化
- 制定長期策略
- 核准各項公告，包括財務報表
- 承擔各項主要的收購、分拆出售及資本項目
- 授權重大的資本架構變動及重要的借款
- 根據有關的一般性授權發行或回購股本證券
- 核准庫務政策
- 制定股息政策
- 核准董事局的委任
- 檢討董事局多元化政策，以確保董事局根據公司業務而具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度
- 確保有適當的管理層發展及接任計劃
- 制定集團薪酬政策
- 核准年度預算及預測
- 檢討業務營運及財政表現
- 檢討集團在風險管理及內部監控系統的有效程度
- 確保公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及預算是否足夠

董事局已成立兩個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會（參閱第80頁至第81頁）及薪酬委員會（參閱第77頁至第78頁）。

主席及行政總裁

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

主席施銘倫負責：

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

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

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

董事局的組合

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

董事局包括主席、其他兩名常務董事及九名非常務董事。各董事的個人資料載於本年度報告書的「董事及要員」章節之內，並登載於公司網站。

白德利、范尼克、賀以禮、劉美璇及龍雁儀為英國太古集團有限公司（「太古」）集團董事及/或僱員。施銘倫為太古集團股東、董事及僱員，以及林双吉為太古集團顧問。

企業管治及可持續發展 | 企業管治

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

董事局認為，九名非常務董事的其中五位為身份及判斷獨立的董事，符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。公司接獲所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認。並無獨立非常務董事透過參與其他公司或機構事務而擔任交叉董事或與其他董事有重大關聯。

獨立非常務董事：

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

獨立非常務董事的數目佔董事局總人數至少三分之一。

委任及重選

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

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

二零二零年三月十日，董事局在檢討董事局組合後，提名林双吉、劉美璇、鄭嘉麗、蔡德群、王金龍及吳亦泓於二零二零年度股東大會上向股東推薦選舉/重選。提名乃根據客觀標準（包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資，以及公司主要股東的合法利益）而作出，並適當顧及董事局多元化政策所提述的多元化裨益。董事局亦考慮到林双吉、劉美璇、鄭嘉麗、蔡德群、王金龍及吳亦泓各自對董事局的貢獻及對履行職責的熱忱。董事局經考慮上市規則所載的標準後，對鄭嘉麗、蔡德群、王金龍及吳亦泓的獨立性感到滿意。各參與選舉/重選的董事的個人資料，載於本年度報告書的「董事及要員」章節之內，此外亦會載於連同本年度報告書派發的股東通函，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、專長及經驗
39至47歲 (25%)	男 (67%)	英國人 (33%)	1至5年 (67%)	公司行政人員 (67%)
48至56歲 (33%)		中國人 (58%)	6至10年 (25%)	會計、銀行和金融 (25%)
57至65歲 (42%)	女 (33%)	新加坡人 (9%)	10年以上 (8%)	電子商務 (8%)

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

董事責任

各董事於委任時獲發有關集團的資料，包括：

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

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

董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓及意見。

各董事確保能付出足夠時間及精神以處理集團的事務。所有董事於首次獲委任時，須向董事局披露其於其他公司或機構的董事身份或其他利益，有關利益申報定期更新。

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

董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零一八年已定下二零一九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。

董事局於二零一九年開會共五次，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76頁的圖表內。董事局會議的平均出席率為百分之一百。年內全體董事均親身或透過電子通訊方式出席董事局會議。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

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

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

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

董事局會議以有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與的形式舉行。

董事局會議的程序通常包括：

- 審閱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
- 提供有關法律及合規事宜的最新資料供各董事局考慮
- 任何利益申報

企業管治及可持續發展 | 企業管治

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

在需要時，獨立非常務董事會私下舉行會議，討論與其本身職責有關的事項。

主席每年最少與獨立非常務董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

董事	出席次數/會議舉行次數				持續專業發展
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	二零一九年股東周年大會	培訓類別 (附註)
常務董事					
施銘倫 – 主席	5/5			✓	A
白德利	5/5			✓	A
龍雁儀	5/5			✓	A
非常務董事					
范尼克	5/5		2/2	✓	A
賀以禮	5/5			✓	A
林双吉	5/5			✓	A
劉美璇	5/5	3/3		✓	A
獨立非常務董事					
鄭嘉麗	5/5	3/3		✓	A
蔡德群 (於二零一九年五月十四日委任)	3/3		1/1	不適用	A
馮裕鈞	5/5		2/2	✓	A
廖勝昌 (於二零一九年五月十四日退任)	2/2		1/1	✓	A
王金龍 (於二零一九年九月十二日委任)	1/1			不適用	A
吳亦泓	5/5	3/3		✓	A
平均出席率	100%	100%	100%	100%	

附註：

A：所有董事均收到與其董事職責相關事宜的培訓資料，包括由公司外聘法律顧問所提供的有關資料。各董事亦以各種形式不時了解與其董事職務相關的事宜，如出席研討會及會議、閱覽有關財務、商業、經濟、法律、監管及商務的資料。

持續專業發展

上述所有董事已接受上文提述的培訓，並獲發一份由公司註冊處發出的《董事責任指引》及由香港董事學會發出的《董事指引》及《獨立非執行董事指南》。公司向所有董事提供持續專業發展機會，以發展並更新其知識及技能，有關費用由公司負責。

董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要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，監控管理層的表现，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要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。

於二零一九年十二月三十一日，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，其中馮裕鈞擔任主席。馮裕鈞接任廖勝昌為薪酬委員會主席及蔡德群接任馮裕鈞為薪酬委員會成員，由二零一九年五月十四日舉行的公司二零一九年股東周年大會結束時起生效。范尼克於二零一九年全年任職。

企業管治及可持續發展 | 企業管治

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。

公司與英國太古集團有限公司（太古集團的母公司）的全資附屬公司香港太古集團有限公司訂有一份服務協議。此協議經公司獨立非常務董事詳細研究及批准。根據協議條款，太古集團借調不同級別的僱員（包括常務董事）至公司工作，有關僱員須向公司董事局負責並接受董事局的指示行事，但身份仍為太古集團僱員。由於太古集團擁有公司

的重大權益，太古集團借調高質素的行政人員並將其保留於太古地產集團內，乃維護太古集團的最佳利益。

為吸引及保留具有合適才幹的人才，太古集團提供具競爭力的薪酬待遇，有關待遇與同業公司整體相若，通常包括薪金、房屋、退休福利、度假旅費及教育津貼，並在服務滿三年後，發放與太古公司集團整體溢利掛鉤的花紅。即使該些行政人員的薪酬並非直接與公司的溢利掛鉤，這種安排能使集團維持靈活、進取及優質的管理團隊。

薪酬委員會於二零一九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酬金水平：

酬金	2019 港元	2020 港元
董事酬金	575,000	575,000
審核委員會主席酬金	268,000	268,000
審核委員會成員酬金	186,000	186,000
薪酬委員會主席酬金	83,000	83,000
薪酬委員會成員酬金	60,000	60,000

問責及核數

財務報告

董事局承認有責任：

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

風險管理及內部監控

董事局承認有責任設立、維持及檢討集團風險管理及內部監控系統的有效程度。如第80頁至第81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務，除了關注事件本身外，亦要留意事件的成因。

公司透過其行為守則，鼓勵僱員（及指示其如何）向有權採取所需行動的人士，匯報監控失效或懷疑監控不當的情況。

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

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

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

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

- 分析檢討：例如把實際表現對比預算、預測、前期表現及競爭對手的表現以進行檢討
- 直接職能或工作管理：由負責有關職能或工作的管理人員審閱表現報告

企業管治及可持續發展 | 企業管治

- 資訊處理：為查核交易的授權及其報告（如例外情況報告）的準確性和完整性而進行的監控工作
- 實物監控：確保設備、存貨、證券及其他資產得到保護並定期接受檢查
- 表現指標：分析各組營運及財務數據，研究彼此之間的關係，並在需要時採取補救行動
- 職責分權：劃分不同人員之間的職責，以加強制衡作用和盡量減少出錯及濫權的風險

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

內部審核：內部審核部獨立於管理層而直接向審核委員會匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並監控集團會計、財務及營運程序的合規程度。內部審核部的職責詳述於第81頁及第82頁。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為吳亦泓、鄭嘉麗及劉美璇，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中吳亦泓擔任委員會主席。二零一九年全體成員均全年任職。

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。

審核委員會於二零一九年共開會三次。公司財務董事、太古集團內部審核部主管及外聘核數師恆常出席審核委員會的會議。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）亦出席其中兩次會議。

委員會於二零一九年的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告（包括二零一八年年度及二零一九年中期報告及公告）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
- 通過二零二零年度內部審核計劃，及檢討二零一九年度計劃進度
- 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82頁
- 公司對企業管治守則的遵守

委員會已在二零二零年審核二零一九年度的財務報表，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
- 內部審核部會匯報的重大風險
- 內部審核部及外聘核數師建議的工作計劃
- 由內部及外聘核數師報告所引出的重大事項
- 管理層的監控自評工作結果

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

公司秘書

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

內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已二十四年，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。二零一九年間共為太古地產進行十五次審核工作。

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獨立分析和獨立評估。

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

企業管治及可持續發展 | 企業管治

審核結論及回應

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

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

外聘核數師

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

審核委員會有關核數師的職責包括：

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

核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其符合香港會計師公會專業會計師職業道德守則（Code of Ethics for Professional Accountants）第290章對獨立會計師的釋義，且其並不知悉任何足以被合理地視為會影響其獨立性的事宜。審核委員會在一次審核委員會會議上逐一審視及討論該等函件（並考慮到就核數及非核數工作支付核數師的酬金以及非核數工作的性質），以評估核數師的獨立性。

提供非核數服務

在決定核數師應否提供非核數服務之時，會考慮以下的主要原則：

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

此外，不論所涉及的數額多少，任何有可能被視為與核數師的職責相抵觸的工作，必須先向審核委員會提呈並取得批准，方可進行。

有關已付予核數師的費用，於財務報表附註7披露。

內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，公司：

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

股東

與股東及投資者溝通

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

與股東溝通的渠道包括：

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

股東可以郵寄方式或電郵至ir@swireproperties.com，將其查詢或疑問傳達予董事局。有關的聯絡資料載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」章節之內。

股東周年大會

股東周年大會是一個讓股東參與的重要討論平台。最近期的股東周年大會於二零一九年五月十四日舉行，會議公開讓所有股東及傳媒參與。出席大會的董事詳列於第76頁的列表。

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

- 省覽董事局報告及截至二零一八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

本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

與股東有關的二零二零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，公司已發行股份總數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輕該等風險。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79頁至第80頁)、「審核委員

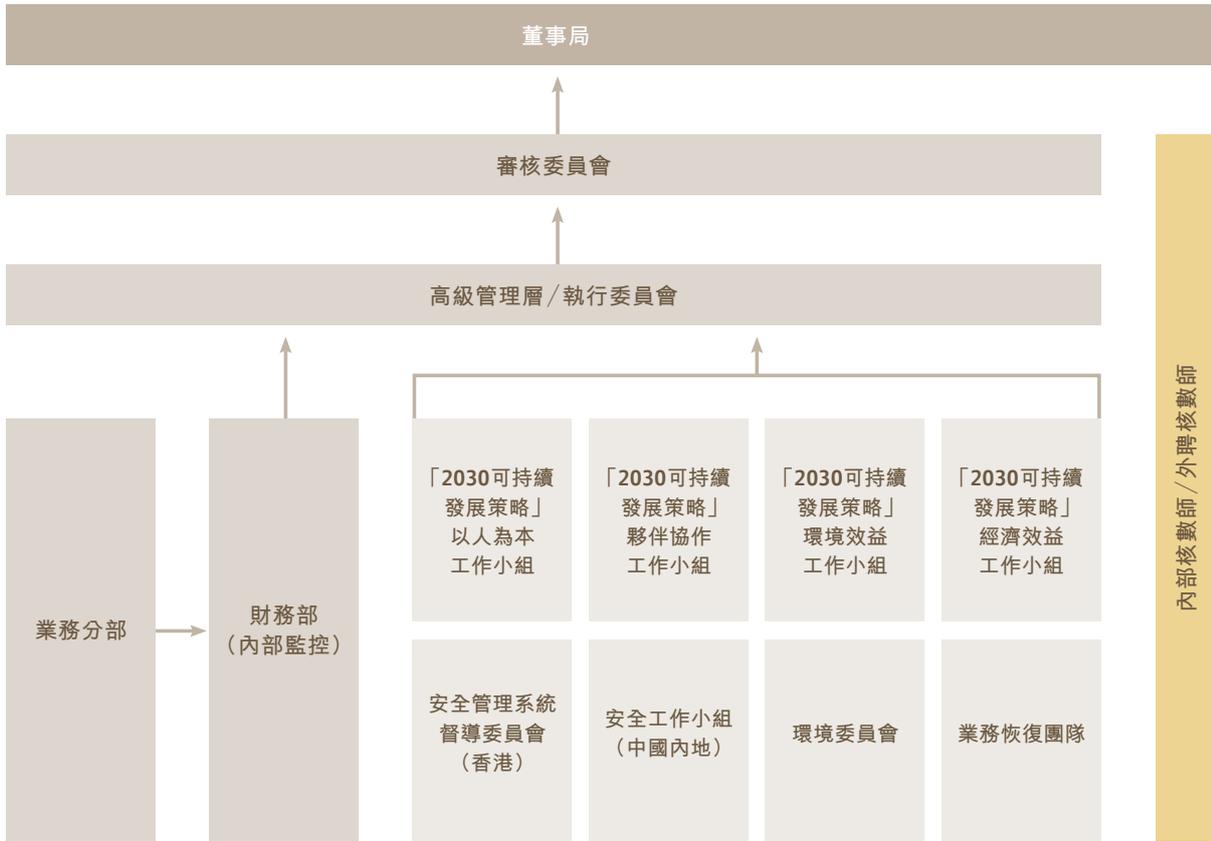
會 — 評估風險管理及內部監控制度的有效程度」(第80頁至第81頁)及「內部審核部 — 工作範疇」(第81頁至第82頁)內。

執行委員會

執行委員會每月開會兩次，負責監督公司日常運作。成員包括兩名常務董事及十名高級管理人員，由行政總裁出任主席。

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

風險管治框架



企業管治及可持續發展 | 風險管理

財務風險管理

有關集團的財務風險管理方針於財務報表附註2闡述。

風險概覽

下表列述太古地產的風險概況，包括我們認為公司面對的主要現有及新浮現的風險、可能出現的連帶影響及現有或規劃中的緩解措施。

現有風險及可能的影響	緩解措施
經濟及政治波動可能對地產市場及我們的發展成本構成不良影響。	<ul style="list-style-type: none"> 區分我們在市場上的物業，並保持均衡的租戶組合。 進行不須補地價的發展計劃，或如須要補地價，則預留充裕時間作審視。 在物業管理處為團隊安排工作坊，讓他們熟悉管理社會事件的程序。
政府政策變更可能對地產市場及我們的融資成本構成不良影響。	<ul style="list-style-type: none"> 就地產相關政策與政府部門緊密聯繫，密切關注政策發展及盡早取得規劃許可。 評估新業務機遇時採用保守的預算假設。 開拓其他資金來源。
發展成本上漲及項目延遲落成可能對融資成本構成不良影響。	<ul style="list-style-type: none"> 緊密監察和管理施工進度及承建商表現以避免工程延誤。 實施嚴格的承建商預審投標資格及設計更改批核制度。 在項目規劃時預留額外時間申請法定許可，並適時與政府部門溝通。

現有風險及可能的影響
緩解措施

職安健問題可能造成傷亡、財產損失、工程延誤、業務中斷及/或公司信譽受損。

- 確保安全管理是物業建造及管理的一部分，包括事故調查、安全指引及培訓、承建商評估和消防系統及其他樓宇設施的維修計劃。
- 制定業務恢復計劃及其他業務合規措施（包括具體職安健規定）。

針對網絡及系統的攻擊可能導致業務中斷、數據外洩、信譽受損及/或財務損失。

- 進行定期審核以評估我們資訊及網絡安全政策的合規情況，提供有關信息安全意識的培訓、測試網絡安全度，並進行演練作為業務恢復計劃的一部分。
- 制定網絡安全事故應變方案，處理可能威脅公司業務的網絡攻擊。
- 與第三方數據處理商訂立合約時訂明必須履行資料保護責任。

新浮現的風險及可能的影響
緩解措施

氣候變化可能導致極端天氣情況，增加物業遭受實質破壞的風險，並可能對物業價值產生不利影響。

- 制定氣候變化政策。
 - 就所有物業組合進行氣候風險評估。
 - 制定科學基礎的長遠減碳目標。
 - 監察及減低建築工程的碳排放及主要建築物料的隱含碳排放。
-

董事及要員

常務董事

施銘倫，現年四十六歲，自二零零九年一月起出任本公司董事，並自二零一八年七月起出任本公司主席。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司主席。他亦是英國太古集團有限公司副主席及股東，及國泰航空有限公司董事。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。

白德利，現年五十四歲，自二零零八年一月起出任本公司董事及自二零一五年一月起出任行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司董事。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。他是特許測量師及皇家特許測量師學會資深專業會員和香港測量師學會會員。

龍雁儀，現年五十三歲，自二零一七年十月起出任本公司財務董事。她曾任香港飛機工程有限公司集團財務董事。她於一九九二年加入太古集團。

非常務董事

范尼克，現年五十九歲，自二零一八年五月起出任本公司董事。他亦是英國太古集團有限公司董事。他於一九八五年至一九九五年受僱於太古集團，曾駐集團在香港、新加坡、台灣、菲律賓及美國的辦事處。

賀以禮，現年五十四歲，自二零一五年一月起出任本公司董事。他亦是國泰航空有限公司及太古可口可樂有限公司主席，及香港太古集團有限公司及中國國際航空股份有限公司董事。他於一九八八年加入太古集團，曾駐集團在香港、德國及中國內地的辦事處。

林双吉，現年六十歲，自二零一三年七月起出任本公司董事。他亦是香港太古集團有限公司高級顧問。他現為APS Asset Management Pte Ltd 執行主席，並擔任 Hong Leong Finance Limited 及萊佛士醫療集團有限公司董事。他自二零零一年至二零一五年出任新加坡國會議員。

劉美璇，現年五十九歲，自二零一零年九月起出任本公司董事。她亦是太古股份有限公司財務董事，並為香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。

獨立非常務董事

鄭嘉麗，現年四十一歲，自二零一七年三月起出任本公司董事。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。

蔡德群，現年六十四歲，自二零一九年五月起出任本公司董事。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本公司。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，現年四十六歲，自二零一二年十二月起出任本公司董事。他是利豐有限公司的常務董事及集團行政總裁，並為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，現年六十二歲，自二零一九年九月起出任本公司董事。他現任英國PizzaExpress Group Holding Limited董事長兼行政總裁，亦為弘毅投資管理有限公司的營運合夥人及Sonova Holding AG的董事。他曾任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，現年五十二歲，自二零一七年五月起出任本公司董事。她是如家酒店集團董事會顧問及諾亞控股有限公司獨立董事。

公司秘書

傅赫庭，現年七十三歲，自二零二零年一月起出任公司秘書。他是合資格於香港以及英格蘭及威爾斯執業的律師，曾任司力達律師事務所合夥人至二零零七年榮休，並於同年加入太古集團擔任高級顧問。

附註：

1. 審核委員會包括吳亦泓（委員會主席）、鄭嘉麗及劉美璇。
2. 薪酬委員會包括馮裕鈞（委員會主席）、蔡德群及范尼克。
3. 白德利、賀以禮、劉美璇、龍雁儀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二零一九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110頁至第183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181頁至第183頁。集團本年度的業績表現，根據應報告業務分部及地區劃分的分析，詳列於財務報表附註8。

綜合財務報表

綜合財務報表包括公司及其附屬公司（統稱為「集團」）以及集團於合資公司及聯屬公司所持有的權益的財務報表。有關合資公司及聯屬公司的詳情載於財務報表附註20及21。

股息

董事局已宣佈截至二零一九年十二月三十一日止年度第二次中期股息為每股港幣0.59元，連同於二零一九年十月三日派發的第一次中期股息每股港幣0.29元，全年派息每股港幣0.88元（二零一八年：港幣0.84元）。全年分派的股息總額為港幣五十一億四千八百萬元。第二次中期股息合共港幣三十四億五千一百萬元（二零一八年：港幣三十三億三千四百萬元），將於二零二零年五月七日派發予於二零二零年四月三日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二零年四月一日（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

股東登記將於二零二零年四月三日（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，須於二零二零年四月二日（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。

為使二零二零年五月十二日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二零年五月七日至二零二零年五月十二日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。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，須於二零二零年五月六日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

業務審視

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

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註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。

二零一九年十二月三十一日結算，已發行股份數目為五十八億五千萬股（於二零一八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本年度報告書的「主要會計政策」章節之內。

核數師

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

財務評述

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

企業管治

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，均有遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文：

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

公司的企業管治常規詳載於本年度報告書的「企業管治」章節之內。

企業管治及可持續發展 | 董事局報告

環境、社會及管治

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

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣二千萬元及捐贈各項獎學金港幣三十萬元。

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（按物業價值計百分之九十五由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）根據二零一九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增加港幣三十七億二千萬元。

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66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

於本報告書所載日期，公司在任董事列於本年度報告書「董事及要員」章節之內。蔡德群獲委任為本公司董事，由二零一九年五月十四日舉行的公司二零一九年股東周年大會（「二零一九年周年大會」）結束時起生效。王金龍獲委任為公司董事，由二零一九年九月十二日起生效。廖勝昌退任公司董事，由二零一九年周年大會結束時起生效。於本報告書所載日期，所有其他董事於二零一九年均全年任職。

確認獨立性

公司已收到本年度報告書的「董事及要員」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。

董事局認為其所有獨立非常務董事均具備獨立的人格、判斷力及符合上市規則第3.13條列明的獨立性指引。

任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東周年大會上退任。按此規定，鄭嘉麗、林双吉、劉美璇及吳亦泓將於本年退任，並因合乎資格，願候選連任。蔡德群及王金龍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三百一十萬元。他們並無自集團收取其他酬金。

董事權益

於二零一九年十二月三十一日，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	
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
范尼克	-	-	3,136,000	3,136,000	3.14	(1)
施銘倫	2,671,599	130,000	17,546,068	20,347,667	20.35	(2)
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
范尼克	-	-	2,822,400	2,822,400	3.14	(1)
施銘倫	3,946,580	-	13,656,040	17,602,620	19.56	(2)
太古股份有限公司						
'A' 股						
鄭嘉麗	10,000	-	-	10,000	0.0011	

附註：

- (1) 范尼克是持有一項在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司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) 施銘倫是持有在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司6,222,732股普通股及3,443,638股優先股的信託的受託人及/或潛在信託受益人，在該等股份中並無任何實益。

企業管治及可持續發展 | 董事局報告

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

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

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

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

董事於競爭性業務的權益

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

主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第336條須予備存的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零一九年十二月三十一日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

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

附註：

於二零一九年十二月三十一日：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益；
- (2) 由於英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司擁有太古股份有限公司百分之五十五點二零的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十四點二八的投票權，而太古股份有限公司擁有公司權益，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公司合共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，於截至二零一九年十二月三十一日止年度或於二零二零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，存放於本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，發行人的已發行股份總數至少有百分之二十五必須在任何時間由公眾持有。公司已獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定，因而得以維持百分之十的較低公眾持股量（或於公司於聯交所掛牌上市完成後，公眾持有的較高百分比）。緊接於二零一二年一月十八日完成上市活動後，公眾持股量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中至少百分之十點二八由公眾持有。

終止美國預託證券計劃

本公司的第一級保薦美國預託證券計劃於二零一四年九月五日起生效，保薦人為紐約梅隆銀行。在該計劃下，本公司的美國預託證券在紐約證券交易所預託證券代號「SWROY」及按預託證券對公司股份一比五的比率於場外交易市場買賣，而非於紐約證券交易所上市。由於該計劃的參與程度較低且不斷下降，加上發行在外的美國預託證券於二零一八年只佔公司已發行股份總數百分之零點零零零三，因此本公司已於二零一八年十二月十八日向紐約梅隆銀行（該計劃的保薦人）發出終止通知。該計劃已於二零一九年九月五日終止。

持續關連交易

於截至二零一九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、某些員工服務（包括太古集團員工的全職或兼職服務）、某些中央提供的服務，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綜合溢利的百分之二點五。每年的費用分兩期於期末以現金支付，中期付款於十月底或之前支付，末期付款則須因應中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前支付。公司亦須按成本支付太古集團因提供服務所引致的一切開支。

服務協議由香港太古及本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。

有關截至二零一九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。

企業管治及可持續發展 | 董事局報告

(b) 租賃框架協議

本公司、香港太古集團及太古公司於二零一四年八月十四日訂立一項租賃框架協議（「租賃框架協議」），以規管集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團成員公司之間現有及將來的租賃協議。租賃框架協議由二零一四年一月一日生效，並已於二零一五年十月一日續期，並於二零一八年十月一日再續期三年，由二零一九年一月一日至二零二一年十二月三十一日止，及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。根據租賃框架協議，集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。

截至二零一九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一億九千六百萬元。

於二零一九年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之五十五點二零的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十四點二八的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二已發行股份數目。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，因此按上市規則為公司的關連人士。在服務協議及租賃框架協議下進行的交易乃屬持續關連交易，公司已就此分別刊發二零一九年八月九日及二零一八年五月十日的公告。

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

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

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

茲代表董事局

主席

施銘倫

香港，二零二零年三月十二日

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。

二零一九年，太古地產繼續實踐其「2030可持續發展策略」。「2030可持續發展策略」涵蓋我們的具體承諾，並透過與所有相關方緊密合作，將可持續發展融入我們業務的每個環節。我們的2030可持續發展策略有五大支柱：

SD2030

社區營造 | 以人為本 | 夥伴協作 |
環境效益 | 經濟效益



企業管治及可持續發展 | 可持續發展

2030可持續發展策略：2019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

2020年發表首份太古坊《社區營造效益報告》

研創一套方法以評估、量度和匯報公司項目對所在社區所創造的價值



以人為本

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

人才留任

2019年進展

培訓總時數：**>169,000**小時
員工每年平均培訓時數：**26.2**小時

安全、健康及福祉

2020年關鍵績效指標

保持工傷引致損失工時比率(LTIR)低於2.0

2019年進展

LTIR：**1.63**

多元化及共融

2020年關鍵績效指標

公開披露性別、年齡、職級、薪酬及種族資料

2019年進展

男女薪酬比率
(女性對比男性)：
1:1

51%的管理
職位由女性擔任

制定彈性工作政策和指引

達標：並啟用
彈性工作政策
和指引

義工服務

2019年進展

愛心大使計劃義工共服務**>7,000**小時，
支持**98**項活動



夥伴協作

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

供應商

2020年關鍵績效指標

制定計劃完善
供應鏈

2019年進展

首次在香港及中國內地舉辦供應商及業務夥伴可持續發展活動

環保採購開支**港幣4,800萬元²**

租戶

2020年關鍵績效指標

為進行裝修及翻新工程的商業租戶引入可持續發展指引

2019年進展

發佈辦公樓及零售租戶的裝修及翻新工程可持續發展指引

「綠色廚房」嘉許計劃表揚香港及中國內地**8**間餐飲租戶

自2008年起，為香港及中國內地租戶提供免費能源審核，估計每年可節省**900萬千瓦小時**能源

1 免責條款：www.swireproperties.com/sd/awards/mscidisclaimer.html

2 產品需符合特定環保標準，包括具有權威獨立第三方授予的環保認證或認可。

3 碳強度目標參照2008年香港物業組合的正常營運(BAU)基準水平，以及參照中國內地物業組合各項目首個完整公曆年所收集數據的正常營運(BAU)基準水平。

4 香港物業組合及中國內地物業組合分別指位於香港及中國內地的辦公樓及零售物業組合，不包括酒店。

5 Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)。

6 能源耗量是指我們在建築物中提供公共服務及在公用空間的用電量，目標參照2008年香港物業組合的正常營運(BAU)基準水平，以及參照中國內地物業組合各項目首個完整公曆年所收集數據的正常營運(BAU)基準水平。

7 香港物業組合指位於香港的辦公樓及零售物業組合和酒店。

8 就中國內地物業組合而言，指商業廢棄物回收率。

9 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。

10 發展中項目指現時在建或處於預認證階段的項目，僅包含非合資項目。

11 綠建環評/能源與環境設計先鋒評級(LEED)/中國綠色建築設計標識/ WELL建築認證。

12 按總樓面面積百分率計算。



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

2020年關鍵績效指標	2019年進展
碳強度 ³	
香港物業組合 ⁴	香港物業組合 ⁴
↓27%	↓28%
中國內地物業組合 ⁴	中國內地物業組合 ⁴
↓21%	↓19.9%

首個香港及中國內地發展商制定的科學基礎減碳目標獲批核，矢志推動長期減碳



繼續按照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)⁵的建議，披露與氣候相關的財務資料

能源

2020年關鍵績效指標	2019年進展
能源耗量 ⁶	
香港物業組合 ⁷	香港物業組合 ⁷
↓6,400萬千瓦小時/年	↓6,270萬千瓦小時/年
↓26%	↓26.9%
中國內地物業組合 ⁴	中國內地物業組合 ⁴
↓2,300萬千瓦小時/年	↓2,320萬千瓦小時/年
↓20%	↓19.4%

廢物管理

2020年關鍵績效指標	2019年進展
商業廢物分流率 ⁸	
25%	香港物業組合 ⁹
	21.7%
	中國內地物業組合 ⁹
	32.5%

建築物/資產投資

2020年關鍵績效指標	2019年進展
致力為所有發展中項目 ¹⁰ 獲取環保建築評級計劃 ¹¹ 的最高級別	100%發展中項目取得最高級別
	97%既有物業 ¹² 取得綠色建築認證，當中84%取得最高級別



經濟效益

我們透過良好的企業管治及高尚的職業操守，致力創造可持續經濟效益。

財務表現

2020年關鍵績效指標	2019年進展
為股東創造長遠可持續增長的價值	股東應佔基本溢利
	港幣241.3億元

綠色金融

2020年關鍵績效指標	2019年進展
檢視、發展及發行綠色債券	首度發行的5億美元綠色債券，所得資金淨額100%用於環保項目

出版2019年《綠色債券報告》

訂立首筆港幣5億元與可持續發展表現掛鉤貸款，其利率因應公司環境、社會及管治表現的按年改善幅度作調整

資料披露與報告

2020年關鍵績效指標
按照全球主要可持續發展基準，披露可持續發展資料

2019年進展



In collaboration with S&P Global
全球第十位、亞洲第一；
世界指數成員



全球業界領導者



成份股中總分最高；
AAA評級



AAA評級

The Sustainability Yearbook 2020

唯一列入的香港及中國內地發展商



企業管治及可持續發展 | 可持續發展



推出青年展能計劃「舍區俠：創想家」
香港



時裝攝影展「Beyond Fashion」
在 ArtisTree 首度亮相
香港

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。

太古地產舍區創夢圓

二零一九年，我們繼續舉辦「舍區俠」社區融合計劃，並推出「太古地產舍區創夢圓」導師計劃，學生們參加由高級管理人員、活動策劃專家及行業領袖主理的講座。十四名大學生在「創想家」項目中參與策劃太古地產年度「白色聖誕市集」(二零一九年因社會事件取消)。

太古地產藝術月

二零一九年三月，我們第七年與巴塞爾藝術展香港展會在這個大型藝術展打造「Spectrum」貴賓室並舉辦活動和 Dialogue Series 公眾講座及座談會。此外，太古廣場、太古坊及星街小區亦於藝術月期間呈獻藝術裝置和現場表演。

ArtisTree

二零一九年，我們為太古坊兩萬七千名訪客舉辦了一百多場活動、表演及展覽，突顯我們讓世界級藝術及文化項目融入日常生活的努力，並打造更好的工作場所體驗。活動包括 *Beyond Fashion*、*Urban Playgrounds*、*ArtisTree Selects' Theatre Bites* 及 *Moving Pieces*。

2019年廣府文化工作坊

這些工作坊涵蓋「衣」、「食」、「居」、「玩」及「賞」五大主題。十二月的最後一個活動是「廣府人家時光城事」展覽，展示廣府的舊日和現代生活方式。二十五名太古地產愛心大使參加了是次活動，投入一百六十八小時的社會服務。

以人為本

員工的貢獻是我們賴以成功的基石。

員工 — 人才發展

太古地產在香港、中國內地及美國僱用超過五千名員工，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。

二零一九年，我們舉辦了超過十六萬九千小時的培訓及發展課程，包括領導才能和管理、健康及安全，以及員工健康等主題。

健康及安全

與二零一八年相比，我們二零一九年的工傷引致損失工時比率上升百分之十點九，而工傷引致損失工作日比率下降百分之二十點五。工傷引致損失工時比率增加主要由於提



在太古坊舉行「書出愛心 十元義賣」 年度慈善書籍義賣

香港

舉或搬運物件時受傷，以及因為滑倒、絆倒以及跌倒。我們已採取糾正措施，並已檢討我們對前線員工的強制入職安全培訓，以根治這些工傷源頭。

二零一九年，我們為高級管理層引入一個網上學習平台，讓他們了解工作場所健康及安全的關鍵問題及認識當前的健康及安全法規，並為他們提供推廣安全文化的方法。

我們的《二零一八年可持續發展報告》榮獲職安健年報大獎金獎。一名高級工程監察主任獲頒由香港職業安全健康局舉辦的「第十一屆全港傑出職安健員工嘉許計劃」優異獎。

義工服務

二零一九年，我們於香港、中國內地及邁阿密的近一千九百名太古地產愛心大使參與了九十八項義工活動，投入超過七千小時的社會服務。

二零一九年四月，我們在太古坊舉辦「書出愛心 十元義賣」年度慈善書籍義賣活動，吸引超過六萬五千人入場，籌得超過港幣七十五萬元。款項全數撥捐香港小童群益會及義務工作發展局。

二零一九年六月，四十八名來自香港、廣州、北京和成都的愛心大使幫助四川成都當地的貧困家庭蓋建房屋，並在



幫助成都貧困家庭蓋建房屋

中國內地

成都一個社區中心教導孩子們。他們捐贈了六百多本兒童讀物，吸引了一百三十八名小學生參與，並興建了兩所房子。

慶祝太古廣場開業三十周年

在二零一九年的十個星期內，我們舉辦了有關插花、正念飲食及書法的工作坊。太古廣場全部一百四十名員工都在其生日月份收到了附有個人化祝福的小蛋糕，以對他們的辛勤工作表示感謝。

太古廣場聯同聖雅各福群會邀請了三十名兒童在AMC Pacific Place參加電影觀賞活動，並捐贈了港幣三十萬元予聖雅各福群會，為一千名貧困兒童提供學習材料。

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

我們與供應商合作，貫徹可持續發展方針，涵蓋道德操守、勞工標準、人權、產品責任及環境影響等。我們以監測和評估供應商的系統及《供應商行為守則》來處理供應鏈的可持續發展及管理有關風險。

企業管治及可持續發展 | 可持續發展



共80個業務夥伴參加首屆 可持續發展論壇

香港



首個香港及中國內地地產發展商 制定的科學基礎減碳目標獲批核

中國內地及香港

我們透過環保採購監測系統監察我們的環保採購情況。於二零一九年，我們監察了建築物料、屋宇裝備及辦公室用品的採購過程，購買了港幣四千八百萬元環保產品。

租戶

我們與商業租戶合作，把符合可持續發展原則的措施融入於他們的營運當中。我們為香港、北京、廣州、上海及成都的辦公樓及零售租戶提供免費能源審核，以幫助他們發掘節能機會。截至二零一九年十二月三十一日，我們的能源審核覆蓋範圍約五百五十萬平方呎出租樓面。

超過七十間旗下香港零售租戶已經加入「香港綠建商舖聯盟」計劃，旨在於其日常營運中貫徹可持續發展理念。

Discover Taikoo Place

我們於二零一九年五月舉辦 Discover Taikoo Place 活動，邀請二十六個租戶及五十三個其他機構合作參與，鞏固太古坊作為香港充滿活力的蓬勃商業區的地位。共有七千五百多人參與超過六十項與健康、文化、美食及職場相關的活動。

環境效益

作為領先的地產發展商，我們致力以可持續的方式建造及管理旗下發展項目。

氣候變化

我們明白氣候變化對我們的業務構成風險並帶來機遇。二零一九年，我們繼續對旗下物業進行氣候風險評估，以確保其免受氣候變化的影響，並提升公司業務對氣候變化的應變能力。

我們的科學基礎減碳目標已於二零一九年正式獲得「科學基礎目標倡議組織」批核。我們是首個香港及中國內地制定符合《巴黎協定》的長遠減碳目標的發展商。

能源

二零一九年，我們在香港和中國內地物業的能源使用強度*較二零一八年下降百分之四點七，主要反映採取更優良的採暖、通風和空調系統監控、引入直流無刷式無殼風機、改裝空調系統及使用更多具能源效益的照明設施。

我們務求於二零二零年內，將香港物業的能源消耗*由二零零八年的基準水平，每年減少六千四百萬千瓦小時。同時我們務求於二零二零年內，將中國內地物業的能源消耗*由收集能源消耗數據的首個完整年度數據為基準，每年減少二千三百萬千瓦小時。

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



榮獲「環保建築大獎2019」
「綠建領導類別：發展商」先鋒大獎
香港



榮獲香港管理專業協會
「香港可持續發展大獎」
香港

廢物管理

我們以盡量減少廢物為目標。二零一九年，我們為租戶提供了有關如何處理及分類廚餘的指引和培訓。相較二零一八年，東薈城、太古城中心、太古坊、太古廣場及港運城參與我們廚餘回收計劃的租戶增加了百分之三十四。

綠色建築

二零一九年，太古坊二座獲得WELL 建築認證鉑金級預認證（核心與外殼1版）及綠建環評（BEAM Plus）鉑金級預認證（新建建築1.2版）；太古坊一座獲得WELL 建築認證最終鉑金級認證（核心與外殼1版）；South Island Place獲得綠建環評（BEAM Plus）最終鉑金級認證（新建建築1.2版）。

頤堤港購物商場、頤堤港一座辦公樓、北京東隅及成都遠洋太古里獲得能源與環境設計先鋒評級（LEED）最終鉑金級認證（營運與保養4.1版）。前灘太古里獲得WELL 建築認證鉑金級預認證（核心與外殼1版）及能源與環境設計先鋒評級（LEED）（樓宇設計與建築：核心與外殼發展）2009版金級預認證。

太古地產在香港舉辦的「環保建築大獎2019」中榮獲「綠建領導類別：發展商」先鋒大獎。

經濟效益

我們相信創造長遠價值有賴於公司業務的可持續發展。

我們於二零一九年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

太古地產獲納入道瓊斯可持續發展世界指數、全球房地產可持續標準、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業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。太古地產連續第三年成為香港及中國內地唯一獲納入道瓊斯可持續發展世界指數的成分公司。二零一九年，太古地產在全球二十三家領先房地產發展商中排名第八，並在亞洲排名第一。

二零一九年七月，太古地產將現有一項為期五年的港幣五億元循環信貸額度轉為與可持續發展表現掛鉤貸款，利率與可持續發展的表現相連。

二零一九年，太古地產在香港管理專業協會主辦的「2018/19 香港可持續發展獎」中榮獲六項殊榮，包括「香港可持續發展大獎」、「香港可持續發展獎」及四項優秀獎項。

更多有關我們的可持續發展表現，包括2030可持續發展策略詳情，將載於公司《二零一九年可持續發展報告》。



財務目錄

核數師報告及賬目

- 106 獨立核數師報告
- 110 綜合損益表
- 111 綜合其他全面收益表
- 112 綜合財務狀況表
- 113 綜合現金流量表
- 114 綜合權益變動表
- 115 財務報表附註
- 178 主要會計政策
- 181 主要附屬公司、合資公司
及聯屬公司

附加資料

- 184 集團主要物業
- 195 詞彙
- 196 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110頁至第183頁的綜合財務報表(稱為「集團財務報表」),包括:

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合其他全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;及
- 財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,集團財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九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,認為對二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，貴集團投資物業的公平值為港幣二千七百七十億三千三百萬元，而在本年度綜合損益表錄得的公平值收益則為港幣三十七億二千萬元。

投資物業之百分之九十七於二零一九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則視乎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。

獨立核數師報告

年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括太古地產二零一九年報內的所有信息，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，二零二零年三月十二日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
收入	4	14,222	14,719
銷售成本	5	(4,028)	(4,493)
溢利總額		10,194	10,226
行政及銷售開支		(1,674)	(1,576)
其他營業開支		(203)	(206)
其他收益淨額	6	5	246
出售附屬公司的溢利	43(c)	1,361	1,223
出售一間合資公司的溢利	43(d)	994	–
投資物業公平值變化		3,720	19,452
營業溢利		14,397	29,365
財務支出		(837)	(995)
財務收入		338	113
財務支出淨額	10	(499)	(882)
應佔合資公司溢利減虧損		1,359	1,825
應佔聯屬公司溢利減虧損		71	153
除稅前溢利		15,328	30,461
稅項	11	(1,862)	(1,740)
本年溢利		13,466	28,721
應佔本年溢利：			
公司股東	36	13,423	28,666
非控股權益	38	43	55
		13,466	28,721
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	14	2.29	4.90

第115頁至第177頁的附註及第178頁至第180頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
本年溢利	13,466	28,721
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		
– 於本年內確認的收益	16	11
界定福利計劃		
– 於本年內確認的重新計量收益/(虧損)	50	(44)
– 遞延稅項	(8)	8
	58	(25)
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
– 於本年內確認的收益/(虧損)	358	(137)
– 重新歸類至損益賬	(20)	(21)
– 遞延稅項	(56)	26
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	(253)	(632)
海外業務匯兌差額淨額	(689)	(1,381)
	(660)	(2,145)
除稅後本年其他全面收益	(602)	(2,170)
本年全面收益總額	12,864	26,551
應佔全面收益總額：		
公司股東	12,838	26,516
非控股權益	26	35
	12,864	26,551

第115頁至第177頁的附註及第178頁至第180頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日結算

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	4,457	7,877
投資物業	16	277,033	273,186
無形資產	17	199	212
使用權資產	18	3,416	–
持作發展物業	19	1,212	1,360
合資公司	20	13,575	13,540
合資公司所欠借款	20	16,591	15,251
聯屬公司	21	409	413
衍生金融工具	30	222	64
遞延稅項資產	31	79	123
按攤銷成本的其他金融資產	32	36	37
		317,229	312,063
流動資產			
供出售物業	23	3,604	1,469
存貨		72	63
貿易及其他應收款項	24	1,926	2,401
合約資產	24	–	16
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	25	4	15
衍生金融工具	30	44	–
於三個月後到期的短期存款		22	1
現金及現金等價物	26	14,963	2,093
		20,635	6,058
歸類為持作出售資產	33	–	15,526
流動資產總額		20,635	21,584
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	8,146	10,154
合約負債	27	19	7
應付稅項		938	392
衍生金融工具	30	10	–
銀行透支及短期借款	29	84	234
一年內須償還的長期借款及債券	29	6,224	996
一年內須償還的租賃負債	28	52	–
		15,473	11,783
直接與歸類為持作出售資產相關的負債	33	–	207
流動負債總額		15,473	11,990
流動資產淨額		5,162	9,594
資產總額減流動負債			
非流動負債			
長期借款及債券	29	23,421	30,769
長期租賃負債	28	496	–
其他應付款項	27	–	601
衍生金融工具	30	17	70
遞延稅項負債	31	9,381	8,716
退休福利負債	34	165	210
		33,480	40,366
資產淨值		288,911	281,291
權益			
股本	35	10,449	10,449
儲備	36	276,478	268,826
公司股東應佔權益		286,927	279,275
非控股權益	38	1,984	2,016
權益總額		288,911	281,291

董事
施銘倫
吳亦泓

香港，二零二零年三月十二日

第115頁至第177頁的附註及第178頁至第180頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	43(a)	5,499	11,619
已付利息		(990)	(1,116)
已收利息		276	110
已付稅項		(586)	(1,443)
		4,199	9,170
已收合資公司、聯屬公司及透過其他全面收益按公平值計量的金融資產的股息		176	221
來自營運業務的現金淨額		4,375	9,391
投資業務			
購買物業、廠房及設備	43(b)	(120)	(121)
增購投資物業		(1,962)	(3,917)
增購歸類為持作出售資產/其他流動資產		–	(452)
購買無形資產		(23)	(16)
出售物業、廠房及設備所得款項		1	–
出售投資物業所得款項		295	350
出售附屬公司所得款項	43(c)	16,985	7,857
出售一間合資公司所得款項	43(d)	2,352	–
合資公司權益增加		(214)	(1,670)
予合資公司借款		(2,452)	(1,555)
合資公司還款		1,020	338
於三個月後到期的存款增加		(21)	(1)
初始租賃成本		(19)	(60)
來自投資業務的現金淨額		15,842	753
融資前現金流入淨額		20,217	10,144
融資業務			
動用借款及再融資		657	2,426
發行債券		–	3,917
償還借款及債券		(2,844)	(6,232)
租賃付款的本金部分		(48)	–
		(2,235)	111
償還一間同系附屬公司借款		–	(5,177)
已付公司股東股息	36	(5,031)	(4,622)
已付非控股權益股息	38	(58)	(24)
用於融資業務的現金淨額		(7,324)	(9,712)
現金及現金等價物增加		12,893	432
一月一日結算的現金及現金等價物		2,093	1,708
幣值調整		(23)	(47)
於年末結算的現金及現金等價物		14,963	2,093
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	26	14,963	2,093

第115頁至第177頁的附註及第178頁至第180頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一九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		
二零一九年一月一日結算							
原先呈列		10,449	269,010	(184)	279,275	2,016	281,291
採納香港財務報告準則第16號所作調整		–	(155)	–	(155)	–	(155)
重列		10,449	268,855	(184)	279,120	2,016	281,136
本年溢利		–	13,423	–	13,423	43	13,466
其他全面收益		–	42	(627)	(585)	(17)	(602)
本年全面收益總額	36, 38	–	13,465	(627)	12,838	26	12,864
已付股息		–	(5,031)	–	(5,031)	(58)	(5,089)
二零一九年十二月三十一日結算		10,449	277,289	(811)	286,927	1,984	288,911

	附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二零一八年一月一日結算							
		10,449	245,002	1,930	257,381	1,997	259,378
該年溢利		–	28,666	–	28,666	55	28,721
其他全面收益		–	(36)	(2,114)	(2,150)	(20)	(2,170)
該年全面收益總額	36, 38	–	28,630	(2,114)	26,516	35	26,551
已付股息		–	(4,622)	–	(4,622)	(24)	(4,646)
一項應計非控股權益注資		–	–	–	–	8	8
二零一八年十二月三十一日結算		10,449	269,010	(184)	279,275	2,016	281,291

第115頁至第177頁的附註及第178頁至第180頁的主要會計政策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181頁至第183頁。

1. 會計政策及披露的改變

(a) 集團須採納以下新訂與經修訂準則及一項新詮釋，由二零一九年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年周期之年度改進
香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第23號	所得稅務處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清還
香港會計準則第28號之修訂	聯屬公司及合資公司之長期權益

除以下所列外，並無任何以上新訂與經修訂準則及新詮釋對集團的財務報表或會計政策造成重大影響：

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，不再有營業租賃及融資租賃的區別，而由一種模式取代。在這種模式下，除租賃期為十二個月或以下的租賃以及低價值資產租賃外，承租人須在其財務狀況表上確認所有租賃的使用權資產及相應負債。香港財務報告準則第16號亦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。集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該準則對出租人的會計法並無重大改變。

集團已由二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但在該準則特定過渡性條文的容許下，未有就二零一八年報告期內的比較數字作出重列。因此，承租人在新租賃規則下引致的重新歸類及調整於二零一九年一月一日在財務狀況表的期初結餘中確認。

採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

在採納香港財務報告準則第16號時，集團確認與之前根據香港會計準則第17號的原則被歸類為「營業租賃」的租賃相關的負債。該等負債按餘下的租賃付款的現值計量，並以承租人在二零一九年一月一日的增額借款利率貼現。二零一九年一月一日承租人用於租賃負債的加權平均增額借款利率為百分之三點四。

根據香港財務報告準則第16號，(i) 二零一八年十二月三十一日的未來營業租賃承擔與(ii) 二零一九年一月一日確認的租賃負債之間的對賬如下：

	2019 港幣百萬元
於二零一八年十二月三十一日披露之營業租賃承擔	700
以承租人在初始應用日（即二零一九年一月一日）之增額借款利率貼現	561
減：以直線法確認之短期租賃費用	(17)
減：以直線法確認之低價值資產租賃費用	(6)
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	538
其中包括：	
流動租賃負債	32
非流動租賃負債	506
	538

財務報表附註

1. 會計政策及披露的改變 (續)

採納香港財務報告準則第16號時確認的調整 (續)

租賃的相關使用權資產是在假設新規則過去一直沿用的情況下按經修訂追溯基礎而計量。其他使用權資產以相等於租賃負債金額計量，並按二零一八年十二月三十一日財務報表中所確認與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額予以調整。在初始應用日並無虧損性租賃合約而須對使用權資產作出調整。

會計政策的改變對二零一九年一月一日財務狀況表中項目的影響如下：

	原先呈列 港幣百萬元	採納香港財務 報告準則第16號 所作調整 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
資產			
物業、廠房及設備	7,877	(3,229)	4,648
投資物業	273,186	336	273,522
使用權資產	–	3,194	3,194
合資公司	13,540	58	13,598
貿易及其他應收款項	2,401	(3)	2,398
		356	
負債			
貿易及其他應付款項	10,154	(27)	10,127
租賃負債	–	538	538
		511	
權益			
儲備	268,826	(155)	268,671
非控股權益	2,016	–	2,016
		(155)	

截至二零一九年十二月三十一日止年度，此項會計政策改變令本年溢利增加港幣七千萬元。

於首次應用香港財務報告準則第16號時，集團採用了該準則容許的以下實際權宜方法：

- 對具有相似特徵的租賃組合使用單一貼現率，
- 於二零一九年一月一日剩餘租賃期少於十二個月的營業租賃，會計上作為短期租賃處理，
- 計量初始應用日之使用權資產時，不包括初始直接成本，及
- 若合約包含有延長或終止租賃權，可於事後重新釐定租賃的期限。

請參閱財務報表附註18的使用權資產及租賃負債。

1. 會計政策及披露的改變 (續)

- (b) 集團並無提早採納以下已頒佈但於二零二零年一月一日以後開始之年度期間生效的相關新訂與經修訂準則，該等準則亦尚未用於編制這些綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率指標改革 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性定義之修訂 ¹
二零一八年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²

¹ 集團由二零二零年一月一日起應用。

² 集團由二零二一年一月一日起應用。

預期並無任何以上新訂與經修訂準則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，以確保能及時及有效地推行適當的相應措施。集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性，並設法減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自銀行借款以及發行的債券。浮動利率借款令集團承受現金流量的利率風險，固定利率借款則令集團承受公平值的利率風險。集團的利息收入來自現金存款及合資公司所欠部分借款。

集團已就美元中期票據訂立跨幣掉期合約。集團亦已訂立利率掉期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
二零一九年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：收益/(虧損)	89	(89)
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	35	(34)
二零一八年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(60)	60
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	78	(81)

財務報表附註

2. 財務風險管理 (續)

(i) 利率風險 (續)

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七八六（二零一八年：七點八三三六）增強或轉弱對集團損益表及其他全面收益的影響將為：

	港元增強至 聯繫匯率 下限 (7.75) 港幣百萬元	港元轉弱至 聯繫匯率 上限 (7.85) 港幣百萬元
二零一九年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：	-	-
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(6)	11
二零一八年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：	-	-
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(6)	6

2. 財務風險管理 (續)

(ii) 貨幣風險 (續)

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應收貿易賬項、於財務機構的存款及來自合資公司及聯屬公司的應收款項。

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、合資公司及聯屬公司財務及營運政策的決定行使控制權或重大影響力，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。

集團有三類金融資產符合預期信貸虧損模式：

- 貿易及其他應收款項
- 合約資產
- 按攤銷成本的其他金融資產

貿易及其他應收款項和合約資產

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，就所有貿易及其他應收款項和合約資產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去三年的還款情況，並加以調整以反映當前經濟狀況和展望。

貿易及其他應收款項和合約資產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。貿易及其他應收款項和合約資產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、聯屬公司及其他關聯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。

財務報表附註

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。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以確保有足夠現金應付營運需求，同時在任何時間均保持足夠的未動用已承擔借款融資上限空間，確保集團不會超越借款限額或違反任何借款融資契約（如適用）。該等預測考慮到集團的債務融資計劃、要符合的契約及內部資產負債表比率指標，以及外界的監管規則或法例規定（如適用）。

下表根據由年結日至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：

二零一九年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按 要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	27	642	642	642	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,905	2,905	795	546	1,094	470
其他流動應付款項	27	4,035	4,035	4,035	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	564	564	564	—	—	—
租賃負債	28	548	673	70	70	142	391
借款（包括利息承擔）	29	29,729	33,404	7,026	2,648	11,242	12,488
衍生金融工具	30	27	27	10	—	17	—
財務擔保合約	40	—	2,048	170	430	1,448	—
		38,450	44,298	13,312	3,694	13,943	13,349

二零一八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	419	419	419	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,751	2,751	453	580	1,242	476
其他流動應付款項	27	3,746	3,746	3,746	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	601	644	—	644	—	—
出售附屬公司的按金	27	3,238	3,238	3,238	—	—	—
借款（包括利息承擔）	29	31,999	36,861	2,265	7,865	12,698	14,033
衍生金融工具	30	70	70	—	6	26	38
財務擔保合約	40	—	1,945	1,149	—	796	—
		42,824	49,674	11,270	9,095	14,762	14,547

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、廠房及設備的賬面值（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。只要可合理地確保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。由於合約上的限制，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，除了與餐飲方面有關的收入外，服務收入隨著集團提供服務在一段期間內確認。

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。

財務報表附註

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：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	12,271	12,117
物業買賣	516	1,061
酒店	1,296	1,404
提供其他服務	139	137
	14,222	14,719

下表列出截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度合約負債的重大變動。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日結算	7	–
因收取銷售買賣物業訂金而導致的合約負債增加	18	7
已計入年初合約負債餘額的確認收入	(6)	–
十二月三十一日結算	19	7

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

下表列出客戶合約所產生的未履行債務責任。

	2019 港幣百萬元	2018 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	471	195

於上述披露的二零一九年十二月三十一日金額中，預期港幣八千九百萬元於一年內確認為收入。

5. 銷售成本

	2019 港幣百萬元	2018 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	2,300	2,237
– 並無帶來租金收入的投資物業	158	152
	2,458	2,389
物業買賣	392	870
酒店	1,138	1,193
提供其他服務	40	41
	4,028	4,493

6. 其他收益淨額

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
出售投資物業的(虧損)/溢利	(17)	53
出售物業、廠房及設備的虧損	(6)	(9)
外匯虧損淨額	(27)	(3)
確認沒收買賣物業訂金的收入	6	5
其他	49	200
	5	246

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：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註15)	288	324
使用權資產折舊		
– 持作自用的租賃土地	26	–
– 物業	20	–
攤銷		
– 無形資產(附註17)	36	31
– 投資物業初始租賃成本	35	39
職員成本	1,975	1,854
營業租賃租金		
– 物業	–	91
– 廠房及設備	–	6
短期租賃費用*	17	–
低價值資產租賃費用*	16	–
核數師酬金		
– 核數服務	13	13
– 稅務服務	4	6
– 其他服務	1	2

* 此等租賃開支直接計入綜合損益表，根據香港財務報告準則第16號不包括在租賃負債的計量中。

財務報表附註

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
截至二零一九年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,410	35	10,735	(760)	335	942	-	11,252	(1,123)	10,129	10,061	(179)
物業買賣	516	-	4	(41)	3	30	-	(4)	(14)	(18)	(18)	-
酒店	1,296	3	(62)	(36)	-	(46)	71	(73)	3	(70)	(70)	(226)
投資物業公平值變化	-	-	3,720	-	-	433	-	4,153	(728)	3,425	3,450	-
分部之間抵銷	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14,222	-	14,397	(837)	338	1,359	71	15,328	(1,862)	13,466	13,423	(405)
截至二零一八年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,254	40	9,873	(913)	112	772	-	9,844	(1,052)	8,792	8,732	(160)
物業買賣	1,061	-	65	(40)	1	107	-	133	(24)	109	99	-
酒店	1,404	5	(25)	(42)	-	(117)	153	(31)	(10)	(41)	(41)	(234)
投資物業公平值變化	-	-	19,452	-	-	1,063	-	20,515	(654)	19,861	19,876	-
分部之間抵銷	-	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14,719	-	29,365	(995)	113	1,825	153	30,461	(1,740)	28,721	28,666	(394)

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
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
物業投資	1	138	12,271	12,410
物業買賣	516	—	—	516
酒店	649	647	—	1,296
	1,166	785	12,271	14,222
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
物業投資	1	136	12,117	12,254
物業買賣	1,061	—	—	1,061
酒店	664	740	—	1,404
	1,726	876	12,117	14,719

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 港幣百萬元
二零一九年十二月三十一日結算						
物業投資	281,646	25,609	—	14,703	321,958	2,282
物業買賣	4,876	3,281	—	130	8,287	8
酒店	5,782	1,276	409	152	7,619	80
	292,304	30,166	409	14,985	337,864	2,370
二零一八年十二月三十一日結算						
物業投資	293,340	26,133	—	1,820	321,293	4,938
物業買賣	3,034	1,411	—	118	4,563	52
酒店	5,975	1,247	413	156	7,791	(19)
	302,349	28,791	413	2,094	333,647	4,971

* 合資公司的資產包括該些公司所欠借款。

註：

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

財務報表附註

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	借款總額 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零一九年十二月三十一日結算					
物業投資	7,792	10,278	25,817	43,887	1,863
物業買賣	327	41	3,194	3,562	92
酒店	238	–	1,266	1,504	29
	8,357	10,319	30,277	48,953	1,984
二零一八年十二月三十一日結算					
物業投資	10,751	9,063	29,275	49,089	1,897
物業買賣	257	45	1,558	1,860	92
酒店	241	–	1,166	1,407	27
	11,249	9,108	31,999	52,356	2,016

(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	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
香港	9,909	10,704	243,538	239,779
中國內地	3,096	2,903	33,740	32,247
美國	1,217	1,112	9,039	9,460
其他地區	–	–	–	1,149
	14,222	14,719	286,317	282,635

註：

以上非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、透過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。

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 2019年 港幣千元	總計 2018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		
截至二零一九年 十二月三十一日止年度									
常務董事									
施銘倫（主席）（註(iii)）	600	-	-	-	2	-	1,298	1,900	862
史樂山（註(iv)）	-	-	365	-	-	-	-	365	952
白德利	4,975	-	2,999	418	3,340	984	3,747	16,463	11,163
龍雁儀	3,360	-	1,296	1,179	1,040	-	-	6,875	3,955
非常務董事									
劉美璇	-	-	-	-	-	-	-	-	1,492
賀以禮	-	-	-	-	-	-	-	-	-
林双吉	-	575	-	-	-	-	-	575	575
范尼克（註(v)）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非常務董事									
柏聖文（註(vi)）	-	-	-	-	-	-	-	-	384
鄭嘉麗	-	761	-	-	-	-	-	761	761
馮裕鈞	-	650	-	-	-	-	-	650	599
廖勝昌（註(vii)）	-	242	-	-	-	-	-	242	658
吳亦泓	-	843	-	-	-	-	-	843	843
蔡德群（註(viii)）	-	404	-	-	-	-	-	404	-
王金龍（註(ix)）	-	175	-	-	-	-	-	175	-
二零一九年總計	8,935	3,650	4,660	1,597	4,382	984	5,045	29,253	不適用
二零一八年總計	8,397	3,820	3,576	587	1,660	755	3,449	不適用	22,244

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) 施銘倫為公司非常務董事至二零一八年六月三十日止，於二零一八年七月一日起獲委任為主席及調任為常務董事。
- (iv) 史樂山於二零一八年六月三十日退任主席及常務董事。
- (v) 范尼克於二零一八年五月三十一日獲委任為非常務董事。
- (vi) 柏聖文於二零一八年八月九日辭任獨立非常務董事。
- (vii) 廖勝昌於二零一九年五月十四日退任獨立非常務董事。
- (viii) 蔡德群於二零一九年五月十四日獲委任為獨立非常務董事。
- (ix) 王金龍於二零一九年九月十二日獲委任為獨立非常務董事。

財務報表附註

9. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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	
	2019	2018
人數：		
常務董事 (註 (i))	1	1
行政人員 (註 (ii))	4	4
	5	5

註：

(i) 支付此董事的酬金詳情已包括在附註9(a) 所列表披露內。

(ii) 支付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2019 港幣千元	2018 港幣千元
現金：		
薪金	10,431	10,140
酌情花紅	6,257	4,947
津貼及福利	2,776	2,197
非現金：		
退休計劃供款	8,661	1,608
已計入退休計劃的花紅	578	448
房屋及其他福利	10,697	10,277
	39,400	29,617

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	
	2019	2018
港幣13,500,001元 – 港幣14,000,000元	1	–
港幣9,500,001元 – 港幣10,000,000元	1	–
港幣8,500,001元 – 港幣9,000,000元	1	1
港幣7,500,001元 – 港幣8,000,000元	–	1
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	1	2
	4	4

10. 財務支出淨額

會計政策

除屬於收購、建築或生產符合資格資產（必需一段長時間準備作指定用途或出售的資產）所產生的利息支出被資本化作為該等資產部分成本外，利息支出均計入損益表。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65頁至第67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。稅項支出於損益表中確認（惟倘稅項與其他全面收益中確認或直接記入權益中的項目相關則除外）。在該情況下，稅項支出在其他全面收益中確認或直接記入權益內。

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。

	2019		2018	
	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	678		960	
海外稅項	434		356	
歷年撥備超額	(11)		(2)	
		1,101		1,314
遞延稅項：(附註31)				
投資物業公平值變化	366		501	
暫時差異的產生及撥回	406		(75)	
美國稅率變動影響	(11)		—	
		761		426
		1,862		1,740

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零一八年：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。

財務報表附註

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：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
除稅前溢利	15,328	30,461
以稅率16.5%計算(二零一八年：16.5%)	2,529	5,026
合資公司及聯屬公司的業績扣除稅項	(236)	(326)
其他國家不同稅率的影響	276	291
美國稅率變動影響	(11)	-
投資物業的公平值收益	(417)	(2,894)
毋須課稅的收入	(455)	(481)
不可扣稅的開支	94	74
未確認的未用稅項虧損	74	34
使用過往未確認的稅項虧損	(5)	(4)
確認過往未確認的稅項虧損	(3)	-
預扣稅項	27	22
歷年撥備超額	(11)	(2)
稅項支出	1,862	1,740

集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項支出分別為港幣四億六千九百萬元(二零一八年：港幣三億五千五百萬元)及港幣一千八百萬元(二零一八年：港幣二千九百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣八十五億六千七百萬元(二零一八年：港幣二百五十二億七千二百萬元)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。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.29元（二零一八年：港幣0.27元）於二零一九年十月三日派發	1,697	1,580
第二次中期股息每股港幣0.59元（二零一八年：港幣0.57元）於二零二零年三月十二日宣派	3,451	3,334
	5,148	4,914

由於在年結日尚未宣派或批准第二次中期股息，故並未記入二零一九年度賬目。實際金額將記入截至二零二零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0.59元（二零一八年：港幣0.57元），連同於二零一九年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.29元，全年派息每股港幣0.88元（二零一八年：港幣0.84元）。第二次中期股息合共港幣三十四億五千一百萬元（二零一八年：港幣三十三億三千四百萬元），將於二零二零年五月七日（星期四）派發予於二零二零年四月三日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二零年四月一日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二零年四月三日（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，須於二零二零年四月二日（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。

為使二零二零年五月十二日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二零年五月七日至二零二零年五月十二日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。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，須於二零二零年五月六日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東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一百三十四億二千三百萬元（二零一八年：港幣二百八十六億六千六百萬元），除以於二零一九年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一八年：五十八億五千萬股普通股）。

財務報表附註

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損益表中支銷。

之前歸類為融資租賃下持作自用並列為物業、廠房及設備的租賃土地，於二零一九年一月一日重新歸類為使用權資產（附註18）。

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 1/3%

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期在每個報告日，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其他全面收益，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，於其他全面收益中支銷，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，並於損益表中其他收益淨額確認。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（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。此等減值虧損於損益表中其他收益淨額確認。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	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：				
二零一九年一月一日結算				
原先呈列	3,358	5,524	1,684	10,566
重新歸類至使用權資產	(3,358)	-	-	(3,358)
重新歸類至投資物業	-	-	(76)	(76)
重列	-	5,524	1,608	7,132
匯兌差額	-	(51)	(10)	(61)
增購	-	9	137	146
出售	-	-	(34)	(34)
轉撥至投資物業淨額	-	(7)	-	(7)
出售一間附屬公司	-	-	(6)	(6)
二零一九年十二月三十一日結算	-	5,475	1,695	7,170
累計折舊及減值：				
二零一九年一月一日結算				
原先呈列	205	1,178	1,306	2,689
重新歸類至使用權資產	(205)	-	-	(205)
重列	-	1,178	1,306	2,484
匯兌差額	-	(15)	(9)	(24)
本年度折舊 (附註7)	-	168	120	288
出售	-	-	(27)	(27)
轉撥至投資物業淨額	-	(2)	-	(2)
出售一間附屬公司	-	-	(6)	(6)
二零一九年十二月三十一日結算	-	1,329	1,384	2,713
賬面淨值：				
二零一九年十二月三十一日結算	-	4,146	311	4,457

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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。

集團自用的物業在集團自用完畢後轉撥至投資物業。截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關該類轉撥由賬面值至公平值的估值增加金額為港幣一千六百萬元 (二零一八年：港幣一千一百萬元)。

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66頁的「經審核財務資料」列表。

財務報表附註

15. 物業、廠房及設備 (續)

	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<i>原價：</i>				
二零一八年一月一日結算	3,488	5,696	1,627	10,811
匯兌差額	–	(96)	(25)	(121)
增購	–	17	118	135
成本撥回	–	(64)	(3)	(67)
出售	–	–	(33)	(33)
轉撥(至)/自投資物業淨額	(43)	3	–	(40)
轉撥至歸類為持作出售資產	(93)	(32)	–	(125)
出售一間附屬公司	(5)	–	–	(5)
重估盈餘	11	–	–	11
二零一八年十二月三十一日結算	3,358	5,524	1,684	10,566
<i>累計折舊及減值：</i>				
二零一八年一月一日結算	178	1,038	1,224	2,440
匯兌差額	–	(29)	(18)	(47)
該年度折舊(附註7)	27	173	124	324
出售	–	–	(24)	(24)
轉撥至歸類為持作出售資產	–	(4)	–	(4)
二零一八年十二月三十一日結算	205	1,178	1,306	2,689
<i>賬面淨值：</i>				
二零一八年十二月三十一日結算	3,153	4,346	378	7,877

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，以租賃持有的土地會被歸類並作為投資物業入賬。

投資物業（包括發展中投資物業）按公平值列賬，且每年估值兩次。大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值標準2017》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；在適用的情況下，租賃土地的部分記入使用權資產。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。

在發展期間租賃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獲委聘為集團於二零一九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2017》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。

財務報表附註

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
二零一九年一月一日結算			
原先呈列	249,666	23,261	272,927
採納香港財務報告準則第16號所作調整	4	332	336
重列	249,670	23,593	273,263
匯兌差額	(750)	(15)	(765)
增購	663	1,492	2,155
成本撥回	(1)	(49)	(50)
出售	(312)	–	(312)
轉撥至供出售物業	–	(1,040)	(1,040)
轉撥自/(至)物業、廠房及設備和使用權資產淨額	34	(214)	(180)
公平值收益淨額	2,956	764	3,720
	252,260	24,531	276,791
加：初始租賃成本	242	–	242
二零一九年十二月三十一日結算	252,502	24,531	277,033
二零一八年一月一日結算	231,295	35,997	267,292
匯兌差額	(1,440)	(19)	(1,459)
增購	725	4,018	4,743
成本撥回	(15)	(1)	(16)
出售	(285)	–	(285)
轉撥自供出售物業	142	–	142
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(32)	72	40
類別之間轉撥	17,076	(17,076)	–
轉撥至歸類為持作出售資產	(14,546)	(435)	(14,981)
出售附屬公司	–	(2,001)	(2,001)
公平值收益淨額	16,746	2,706	19,452
	249,666	23,261	272,927
加：初始租賃成本	259	–	259
二零一八年十二月三十一日結算	249,925	23,261	273,186

16. 投資物業 (續)

按地域劃分的投資物業分析

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	34,777	34,640
長期租約（五十年以上）	203,421	199,969
	238,198	234,609
於中國內地持有：		
短期租約（少於十年）	11	-
中期租約（十至五十年）	32,165	30,575
	32,176	30,575
於美國及其他地區持有：		
永久業權	6,417	7,743
	276,791	272,927

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66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

集團的投資物業於二零一九年十二月三十一日按公平值估值。按物業價值計百分之九十五由戴德梁行及按物業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。

財務報表附註

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				2019 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值層級									
第二層次	3,432	184	–	3,616	11,678	–	–	11,678	15,294
第三層次	211,003	31,224	6,417	248,644	12,085	768	–	12,853	261,497
總計	214,435	31,408	6,417	252,260	23,763	768	–	24,531	276,791
加：初始租賃成本									242
二零一九年十二月三十一日結算									277,033
	已落成				發展中				2018 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值層級									
第二層次	3,525	186	–	3,711	11,091	–	–	11,091	14,802
第三層次	208,973	30,388	6,594	245,955	11,021	–	1,149	12,170	258,125
總計	212,498	30,574	6,594	249,666	22,112	–	1,149	23,261	272,927
加：初始租賃成本									259
二零一八年十二月三十一日結算									273,186

註：

層級中的層次所指如下：

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

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

以上投資物業主要包括香港及中國內地已落成的商用及住宅物業，以及香港發展中的商用及住宅物業。集團還有其他投資物業項目，主要包括已於二零一六年落成的邁阿密 Brickell City Centre 第一期綜合發展項目。由於集團投資物業的性質獨特，因此大部分投資物業參考第三層次公平值計量進行估值。

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				2019 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值 — 第三層次：									
二零一九年一月一日結算									
原先呈列	208,973	30,388	6,594	245,955	11,021	—	1,149	12,170	258,125
採納香港財務報告準則 第16號所作調整	—	4	—	4	—	332	—	332	336
重列	208,973	30,392	6,594	245,959	11,021	332	1,149	12,502	258,461
匯兌差額	—	(707)	(40)	(747)	—	(8)	(7)	(15)	(762)
增購	517	96	48	661	716	6	110	832	1,493
成本撥回	(1)	—	—	(1)	(48)	—	—	(48)	(49)
轉撥至供出售物業	—	—	—	—	(1)	—	(1,039)	(1,040)	(1,040)
轉撥自物業、廠房及設備和 使用權資產淨額	34	—	—	34	—	—	—	—	34
公平值收益/(虧損)	1,480	1,443	(185)	2,738	397	438	(213)	622	3,360
二零一九年十二月三十一日結算	211,003	31,224	6,417	248,644	12,085	768	—	12,853	261,497

	已落成				發展中				2018 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值 — 第三層次：									
二零一八年一月一日結算									
匯兌差額	—	(1,444)	14	(1,430)	—	—	(19)	(19)	(1,449)
增購	458	210	55	723	3,067	—	144	3,211	3,934
成本撥回	(2)	—	—	(2)	—	—	—	—	(2)
轉撥自供出售物業	—	—	142	142	—	—	—	—	142
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(32)	—	—	(32)	—	—	—	—	(32)
類別之間轉撥	17,076	—	—	17,076	(17,076)	—	—	(17,076)	—
轉撥至歸類為持作出售資產	(14,546)	—	—	(14,546)	—	—	—	—	(14,546)
公平值收益/(虧損)	14,401	2,350	(384)	16,367	2,343	—	(69)	2,274	18,641
二零一八年十二月三十一日結算	208,973	30,388	6,594	245,955	11,021	—	1,149	12,170	258,125

財務報表附註

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 每平方米港元 (可出租)	資本化率
二零一九年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	211,003	收入資本化	低於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88%
中國內地	31,224	收入資本化	低於十元至 略高於二百元	6.25% – 7.50%
美國	5,934	收入資本化	低於十元至 七十元高位	4.75% – 5.75%
美國	483	銷售比較	–	–
小計	248,644			
發展中				
香港	12,085	剩餘價值 ²	略高於六十元至 八十元中位	3.63 – 3.75%
中國內地	768	剩餘價值 ²	二十元高位至 一百元高位	6.75%
小計	12,853			
總計 (第三層次)	261,497			
二零一八年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	208,973	收入資本化	低於十元至 五百元中位	2.50% – 4.88%
中國內地	30,388	收入資本化	低於十元至 略高於二百元	6.25% – 6.75%
美國	6,106	收入資本化	略高於十元至 略高於一百元	4.75% – 5.75%
美國	488	銷售比較	–	–
小計	245,955			
發展中				
香港	11,021	剩餘價值 ²	五十元高位至 八十元中位	3.63% – 3.75%
其他地區	1,149	剩餘價值 ²	–	–
小計	12,170			
總計 (第三層次)	258,125			

¹ 市值租金乃根據《香港測量師學會估值標準2017》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：			
二零一九年一月一日結算	149	205	354
增購	23	–	23
二零一九年十二月三十一日結算	172	205	377
累計攤銷：			
二零一九年一月一日結算	106	36	142
年內攤銷（附註7）	14	22	36
二零一九年十二月三十一日結算	120	58	178
賬面淨值：			
二零一九年十二月三十一日結算	52	147	199

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本：			
二零一八年一月一日結算	133	156	289
增購	16	49	65
二零一八年十二月三十一日結算	149	205	354
累計攤銷：			
二零一八年一月一日結算	94	17	111
年內攤銷（附註7）	12	19	31
二零一八年十二月三十一日結算	106	36	142
賬面淨值：			
二零一八年十二月三十一日結算	43	169	212

港幣三千六百萬元（二零一八年：港幣三千一百萬元）的攤銷費用已包括在綜合損益表的銷售成本及行政開支中。

財務報表附註

18. 使用權資產

會計政策

集團（作為承租人）租賃各類土地、辦公樓、倉庫及設備。除香港某些長期租賃土地外，租賃合約一般按一年至五十年的固定期限，但亦有可能附有續期權及終止租賃權。租賃條款乃個別協商，包含廣泛不同的條款和條件。租賃協議不強加任何契約條款，但租賃資產不能用作為其他借款的擔保。

在二零一九年一月一日之前，物業、廠房及設備的租賃分類為融資租賃或營業租賃。承租人根據營業租賃支付的款項（扣除任何收取自出租人的優惠）於租賃期內以直線法在綜合損益表中支銷。

自二零一九年一月一日起，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。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。

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。

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損益賬確認為費用。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：

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

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。

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）。自二零一九年十二月三十一日起，剩餘租賃年期如下：

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，使用權資產增購額為港幣六千九百萬元。

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

19. 持作發展物業

會計政策

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

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
持作發展物業		
永久業權土地	989	1,141
發展成本	223	219
	1,212	1,360

財務報表附註

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178頁至第180頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	13,575	13,540
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	13,647	13,839
– 按利率1.7%至7.5%（二零一八年：1.7%至7.5%）計息	2,944	1,412
	16,591	15,251

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。

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動資產	41,789	39,167
流動資產	3,103	3,372
流動負債	(2,681)	(2,627)
非流動負債	(28,636)	(26,372)
資產淨值	13,575	13,540
收入	3,137	2,839
投資物業公平值變化	843	1,344
開支	(2,152)	(2,003)
除稅前溢利	1,828	2,180
稅項	(469)	(355)
本年溢利	1,359	1,825
本年其他全面收益	(253)	(632)
本年全面收益總額	1,106	1,193

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181頁至第183頁，並無合資公司被視為個別對集團有重大影響。

21. 聯屬公司

會計政策

聯屬公司乃集團對其管理（包括參與財務及營運決策）有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶擁有其百分之二十至百分之五十投票權的股權。於聯屬公司的投資，集團採用權益法記賬，在第178頁至第180頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	409	413

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
非流動資產	560	564
流動資產	213	258
流動負債	(124)	(126)
非流動負債	(240)	(283)
資產淨值	409	413
收入	500	624
本年溢利及全面收益總額	71	153

太古地產有限公司的主要聯屬公司已載列於第181頁至第183頁，並無聯屬公司被視為個別對集團有重大影響。

財務報表附註

22. 按類別劃分的金融工具

會計政策

金融資產

(a) 分類

集團將其金融資產分為下列計量類別：

- 其後將按公平值計量的金融資產（不論是透過其他全面收益或透過損益賬），及
- 將按攤銷成本計量的金融資產。

此等分類視乎集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量的資產，收益和虧損記入損益賬或其他全面收益。對於非持作買賣的權益工具的投資，將視乎集團是否在初始確認時已作出不可撤銷的決定，選擇將權益投資透過其他全面收益按公平值記賬。

集團會並只會在其管理該等資產的業務模式改變時才會重新將債務投資分類。

(b) 確認及終止確認

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

(c) 計量

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

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損益賬中確認，並連同外匯收益或虧損在其他收益淨額中呈列。減值虧損在損益賬中以獨立報表項目呈列。
- (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損益賬中確認。當金融資產終止確認，之前在其他全面收益中確認的累計損益，將從權益賬中重新歸類至損益賬，並在其他收益淨額中確認。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淨額中，而減值虧損則在損益賬以獨立報表項目呈列。

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損益賬中確認，其淨額並於其產生期間在其他收益淨額中呈列。

– 權益工具

集團其後按公平值計量所有權益工具。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損益賬。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損益賬中的其他收益淨額確認。

透過損益賬按公平值計量的權益工具的公平值變動按適用情況在損益賬中的其他收益淨額確認。透過其他全面收益按公平值計量的權益工具的減值虧損（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，就所有貿易及其他應收款項和合約資產使用預期全期虧損準備來計量預期信貸虧損。

(e) 信貸風險的顯著增加

在評估某項金融資產的信貸風險在初始確認後有否顯著增加時，集團認為當借款人很大機會未能向集團全數償還其信貸責任時，違約事件已經發生，而不考慮例如將抵押品變現等行動。集團會考慮合理和具支持的信息，包括過往經驗及可得的前瞻性資訊。

(f) 撤銷政策

金融資產的總賬面值會撤銷至沒有實際收回期望的金額。

金融負債

設有固定或可確定付款金額及固定到期日的非衍生金融負債按攤銷成本計量。此等項目計入非流動負債內，但由期終結算日起計少於十二個月內到期的項目則歸類為流動負債。

在貿易及其他應付款項中，附屬公司非控股權益的認沽期權透過損益賬按公平值計量。

財務報表附註

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						
二零一九年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	–	–	16,591	16,591	16,591
應收直接控股公司款項		–	–	4	4	4
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	–	–	1,857	1,857	1,857
於三個月後到期的短期存款		–	–	22	22	22
現金及現金等價物	26	–	–	14,963	14,963	14,963
衍生金融資產	30	–	266	–	266	266
按攤銷成本的其他金融資產	32	–	–	36	36	36
總計		–	266	33,473	33,739	33,739
二零一八年十二月三十一日結算						
合資公司所欠借款	20	–	–	15,251	15,251	15,251
應收直接控股公司款項		–	–	15	15	15
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	–	–	2,162	2,162	2,162
於三個月後到期的短期存款		–	–	1	1	1
現金及現金等價物	26	–	–	2,093	2,093	2,093
衍生金融資產	30	–	64	–	64	64
按攤銷成本的其他金融資產	32	–	–	37	37	37
總計		–	64	19,559	19,623	19,623
綜合財務狀況表所示負債						
二零一九年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非財務負債)	27	564	–	7,571	8,135	8,135
銀行透支及短期借款	29	–	–	84	84	84
長期借款及債券	29	–	–	29,645	29,645	30,155
租賃負債	28	–	–	548	548	548
衍生金融負債	30	–	27	–	27	27
總計		564	27	37,848	38,439	38,949
二零一八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	601	–	10,145	10,746	10,746
銀行透支及短期借款	29	–	–	234	234	234
長期借款及債券	29	–	–	31,765	31,765	31,596
衍生金融負債	30	–	70	–	70	70
總計		601	70	42,144	42,815	42,646

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			
二零一九年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	266	—	266
二零一八年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	64	—	64
綜合財務狀況表所示負債			
二零一九年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	27	—	27
一項非控股權益的認沽期權（附註27）	—	564	564
	27	564	591
二零一八年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註30）	70	—	70
一項非控股權益的認沽期權（附註27）	—	601	601
	70	601	671

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。

財務報表附註

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。

下表所示為截至二零一九年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
附屬公司非控股權益的認沽期權		
一月一日結算	601	716
匯兌差額	(4)	1
年內增購	-	50
年內分派	(16)	-
權益的變化	-	(150)
確認為財務支出淨額的公平值變化	(17)	(16)
十二月三十一日結算	564	601
就十二月三十一日結算持有的金融工具的本年度收益總額計入損益賬	(17)	(16)

歸類為第三層次的一間附屬公司一項非控股權益認沽期權及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。

Brickell City Centre零售部分的一項非控股權益認沽期權的公平值估算歸類於第三層次內，因其是按多項不可觀察的輸入數據計算，包括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。預期行使時間為二零二零年及所採用的貼現率為百分之六點三。

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，則認沽期權於二零一九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。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
– 發展成本	77	30
– 租賃土地	1,260	338
已落成物業		
– 發展成本	1,507	1,008
– 永久業權土地	759	92
– 租賃土地	1	1
	3,604	1,469

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66頁的「經審核財務資料」列表。

財務報表附註

24. 貿易及其他應收款項和合約資產

會計政策

貿易及其他應收款項和合約資產初始按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本並扣除減值撥備計量。財務狀況表中的貿易及其他應收款項和合約資產於扣除該等撥備後列賬。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
應收貿易賬項	205	216
預付款項及應計收益	72	240
其他應收款項	1,649	1,945
	1,926	2,401
合約資產	-	16

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：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
少於三個月	201	209
三至六個月	4	6
六個月以上	-	1
	205	216

其他應收款項包括免租及其他給予租戶的租賃優惠港幣十一億五千二百萬元（二零一八年：港幣九億九千二百萬元），於相關租賃期內攤銷。由於貼現的影響並不大，其賬面值約等於其公平值。

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。於二零一九年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣一億四千七百萬元（二零一八年：港幣一億六千五百萬元），但並無減值。大部分過期但未減值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。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八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。於二零一九年十二月三十一日結算，從租戶收取的租賃按金為港幣二十九億零五百萬元（二零一八年：港幣二十七億五千一百萬元）。

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。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	11,993	413
銀行結餘	2,970	1,680
	14,963	2,093

集團短期存款的實際利率由百分之二點零至百分之三點二不等（二零一八年：百分之一點六至百分之二點七）；此等存款的期限為兩日至七十二日（二零一八年：兩日至四十五日）。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，就銀行結餘及短期存款最大的信貸風險為上述披露的銀行結餘及短期存款的賬面值。

27. 貿易及其他應付款項和合約負債

會計政策

貿易及其他應付款項（附屬公司非控股權益的認沽期權除外）和合約負債初始按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。附屬公司非控股權益的認沽期權以預期贖回金額的公平值計量，並指定為透過損益賬按公平值列賬。

財務報表附註

27. 貿易及其他應付款項和合約負債 (續)

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
貿易及其他應付款項 — 流動：		
應付貿易賬項	642	419
租戶的租金按金	2,905	2,751
出售附屬公司收取的訂金	—	3,238
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,138	1,211
欠中介控股公司款項	100	109
欠一間聯屬公司款項	18	15
來自一項非控股權益的墊款	187	35
一項非控股權益的認沽期權	564	—
其他	2,592	2,376
	4,599	3,746
	8,146	10,154
合約負債	19	7
其他應付款項 — 非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	—	601

關於其他流動應付款項，除來自合資公司及關聯公司的若干賬項為計息（如上所述）外，餘額均為免息、無抵押及無固定還款期。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
少於三個月	642	419

28. 租賃負債

	2019年12月31日 港幣百萬元
還款期限：	
一年內	52
一至兩年內	54
兩至五年內	103
五年後	339
	548

於二零一九年十二月三十一日，用於租賃負債的加權平均增額借款利率為百分之三點四。

有關租賃負債的會計政策，請參閱使用權資產（附註18）。

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損益表中確認。

除非集團有權無條件延遲償還負債直至期終結算日後最少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

作為披露用途，按已攤銷成本列賬借款的公平值是根據集團就同類金融工具可得的現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

有關集團借款的詳情，請參閱第62頁至第65頁的「經審核財務資料」列表。

	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行透支及短期借款 — 無抵押	84	234
長期銀行借款 — 無抵押：		
一年內償還	2,332	696
一至兩年內償還	1,507	3,040
兩至五年內償還	4,663	6,507
	8,502	10,243
其他借款 — 無抵押：		
一年內償還	3,892	300
一至兩年內償還	300	3,911
兩至五年內償還	5,183	4,408
五年後償還	11,768	12,903
	21,143	21,522
列入流動負債項下於一年內到期的款項	(6,224)	(996)
	23,421	30,769

財務報表附註

29. 借款 (續)

(a) 於十二月三十一日的實際年利率 (在利率及跨幣掉期前) 如下：

	2019				2018			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款及透支	-	-	-	2.5	-	-	4.4	2.4
長期借款及債券	1.8-3.7	2.4-4.4	-	2.4	1.8-3.6	2.8-4.4	4.3-4.4	2.4

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二八年 (二零一八年：最長可至二零二八年)。

(b) 該等長期銀行借款及其他借款的賬面值 (在跨幣掉期前) 以下列貨幣計值：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
港幣	7,243	9,209
美元	21,748	21,859
人民幣	-	301
新加坡元	654	396
	29,645	31,765

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，若然如此，並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於其他全面收益中確認。與無效部分相關的盈虧，即時於損益表中確認。

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按其與被對沖項目相關的金額分開確認為權益內其他全面收益的對沖成本。在與被對沖項目相關的範圍內，按照對沖工具條款定價的差價於其對沖關係期間內以有系統及合理的方式支銷。對沖無效性在損益賬中的財務成本中確認。

在權益中累計的數額，會在被對沖項目將對損益賬造成影響的期間重新歸類。與(a)利率掉期對沖浮動利率借款及(b)跨幣掉期合約對沖外幣借款的有效部分相關收益或虧損，於對沖借款產生利息開支的同一時間在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損益賬。

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損益表中。

	2019		2018	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖				
– 一年內到期	44	10	–	–
– 一年後到期	222	17	64	70

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。於二零一九年十二月三十一日就利率及跨幣掉期於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損益表（直至及包括二零二八年）。

財務報表附註

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：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
跨幣掉期	15,572	15,667
利率掉期	2,492	2,507

在大多數情況下，對沖工具與對沖條款為一對一的對沖比率。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八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：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日結算	8,593	8,438
匯兌差額	(112)	(239)
於損益表支銷（附註11）	761	426
於其他全面收益支銷/（記賬）	64	(34)
轉撥至歸類為持作出售資產	(4)	5
出售附屬公司	-	(3)
十二月三十一日結算	9,302	8,593

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。集團有港幣二十三億四千六百萬元未確認稅項虧損(二零一八年：港幣十九億七千五百萬元)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	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
無到期日	1,336	1,020
一年內到期	28	31
一年至五年內到期	284	223
五年至十年內到期	—	—
十年至二十年內到期	698	701
	2,346	1,975

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	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日結算	3,867	3,733	4,831	4,535	454	487	9,152	8,755
匯兌差額	1	(33)	(113)	(205)	(3)	(2)	(115)	(240)
於損益表支銷/(記賬)	387	165	366	501	64	(31)	817	635
於其他全面收益支銷	—	—	—	—	18	—	18	—
轉撥至歸類為持作出售資產	(4)	5	—	—	—	—	(4)	5
出售附屬公司	—	(3)	—	—	—	—	—	(3)
十二月三十一日結算	4,251	3,867	5,084	4,831	533	454	9,868	9,152

財務報表附註

31. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	稅項虧損		其他		總額	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日結算	292	156	267	161	559	317
匯兌差額	(4)	(1)	1	–	(3)	(1)
於損益表(支銷)/記賬	(24)	137	80	72	56	209
於其他全面收益(支銷)/記賬	–	–	(46)	34	(46)	34
十二月三十一日結算	264	292	302	267	566	559

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，並分別列於財務狀況表：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
遞延稅項資產：		
– 將於十二個月後收回	(79)	(123)
– 將於十二個月內收回	–	–
	(79)	(123)
遞延稅項負債：		
– 將於十二個月後清還	9,381	8,716
– 將於十二個月內清還	–	–
	9,381	8,716
	9,302	8,593

32. 按攤銷成本的其他金融資產

按攤銷成本的金融資產包括以下債務投資：

	2019			2018		
	流動 港幣百萬元	非流動 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	流動 港幣百萬元	非流動 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
其他應收款項	–	36	36	–	37	37
減：按攤銷成本計算的債務投資 虧損準備	–	–	–	–	–	–
十二月三十一日結算	–	36	36	–	37	37

其他應收款項包括向美國若干買賣物業的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。首四年償還的貸款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二至四年內到期支付。

集團持有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未償還本金金額的本金及利息。

集團採用預期信貸虧損模式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。

二零一九年五月，太古地產與第三方訂立買賣協議，出售一間持有位於香港北角英皇道625號一座樓高二十六層的辦公樓的合資公司全部百分之五十權益，代價為港幣二十三億七千五百萬元（未經資產淨值調整），出售合資公司的溢利於二零一九年七月交易完成時記賬。在交易完成前，集團在該合資公司的權益歸類為持作出售資產。

於二零一八年十二月三十一日，歸類為持作出售的資產主要涉及太古地產一間附屬公司與第三方訂立的買賣協議，出售公司於香港太古灣道14號及太古灣道12號辦公樓的權益，代價為港幣一百五十億元（未經資產淨值調整），出售附屬公司的溢利於二零一九年四月交易完成時記賬。於二零一八年十二月三十一日歸類為持作出售的資產還包括於二零一八年八月訂立買賣協議出售數間持有香港投資物業的全資附屬公司。以港幣二十億三千七百萬元總代價出售該等附屬公司的溢利於二零一九年一月交易完成時記賬。

財務報表附註

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損益表中，從而將常規成本在僱員的服務年期分攤。

於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，均於產生期內於其他全面收益中權益項下支銷或記賬。過往服務成本於損益賬中即時確認。資產隱含及實際回報的差異重新計量並記入其他全面收益。

集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關期間的損益表中。

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)

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。

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。

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九十七(二零一八年：百分之一百一十一)。集團預計於二零二零年向界定福利計劃供款港幣九千一百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，於損益表內支銷的退休福利費用總額為港幣一億四千二百萬元(二零一八年：港幣一億一千一百萬元)，其中包括有關界定供款式計劃港幣四千一百萬元(二零一八年：港幣二千萬元)。

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

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元
已提撥債務的現值	1,243	1,101
計劃資產的公平值	(1,078)	(891)
退休福利負債淨額	165	210
組成：		
退休福利負債	165	210

財務報表附註

34. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日結算	1,101	1,086
本期服務成本	88	89
過往服務成本	7	–
利息成本	36	30
以下項目變動而產生的重新計量：		
– 財務假設	54	(48)
經驗虧損	12	4
轉撥	1	9
已付福利	(56)	(69)
十二月三十一日結算	1,243	1,101

界定福利責任的加權平均年期為十點七三年（二零一八年：十點六八年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日結算	891	941
利息收入	30	28
重新計量計劃資產	116	(88)
僱主供款	96	70
轉撥	1	9
已付福利	(56)	(69)
十二月三十一日結算	1,078	891

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：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
本期服務成本	88	89
過往服務成本	7	–
淨利息成本	6	2
	101	91

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一億四千七百萬元收益（二零一八年：港幣六千萬元虧損）。

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及債券的組合為目標。

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	
	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
股票		
亞太區	116	91
歐洲	112	80
北美洲	179	130
新興市場	299	223
債券		
全球	94	305
新興市場	8	18
絕對回報	247	—
現金	23	44
	1,078	891

於二零一九年十二月三十一日，百分之九十六的股票及百分之二十八的債券於活躍市場報價(二零一八年：分別為百分之九十六及百分之三十九)。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。

財務報表附註

34. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2019	2018
貼現率	2.93%	3.34%
未來薪金預期增長率	2020年4.50%； 其後每年4.00%	2020年至2021年每年4.50%； 其後每年4.00%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	2019 界定福利責任增加/(減少)			2018 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%	(72)	62	0.5%	(55)	59
未來薪金預期增長率	0.5%	60	(72)	0.5%	58	(54)

上述敏感度分析乃根據一項假設出現變動，而所有其他假設維持不變。實際上，此情況發生機會甚微，而且某些假設的變動可能互有關連。計算界定福利責任對重要精算假設的敏感度所應用的方法，與計算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：		
二零一九年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一八年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、出售或贖回其任何股份。

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
二零一九年一月一日結算						
原先呈列	269,010	(1,108)	1,823	(195)	(704)	268,826
採納香港財務報告準則第16號所作調整	(155)	–	–	–	–	(155)
重列	268,855	(1,108)	1,823	(195)	(704)	268,671
本年溢利	13,423	–	–	–	–	13,423
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
– 於年內確認收益	–	–	16	–	–	16
界定福利計劃						
– 於年內確認的重新計量收益	50	–	–	–	–	50
– 遞延稅項	(8)	–	–	–	–	(8)
現金流量對沖						
– 於年內確認收益	–	–	–	358	–	358
– 重新歸類至損益賬	–	–	–	(20)	–	(20)
– 遞延稅項	–	–	–	(56)	–	(56)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	–	–	–	(6)	(247)	(253)
海外業務匯兌差額淨額	–	–	–	–	(672)	(672)
本年全面收益總額	13,465	–	16	276	(919)	12,838
二零一八年第二次中期股息(附註13)	(3,334)	–	–	–	–	(3,334)
二零一九年第一次中期股息(附註13)	(1,697)	–	–	–	–	(1,697)
二零一九年十二月三十一日結算	277,289	(1,108)	1,839	81	(1,623)	276,478

財務報表附註

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
二零一八年一月一日結算	245,002	(1,108)	1,812	(62)	1,288	246,932
該年溢利	28,666	—	—	—	—	28,666
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
— 於年內確認收益	—	—	11	—	—	11
界定福利計劃						
— 於年內確認的重新計量虧損	(44)	—	—	—	—	(44)
— 遞延稅項	8	—	—	—	—	8
現金流量對沖						
— 於年內確認虧損	—	—	—	(137)	—	(137)
— 重新歸類至損益賬	—	—	—	(21)	—	(21)
— 遞延稅項	—	—	—	26	—	26
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	—	—	—	(1)	(631)	(632)
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	(1,361)	(1,361)
該年全面收益總額	28,630	—	11	(133)	(1,992)	26,516
二零一七年第二次中期股息	(3,042)	—	—	—	—	(3,042)
二零一八年第一次中期股息 (附註13)	(1,580)	—	—	—	—	(1,580)
二零一八年十二月三十一日結算	269,010	(1,108)	1,823	(195)	(704)	268,826

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留收益儲備港幣一百零一億一千九百萬元 (二零一八年：港幣九十七億九千萬) 及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣三億一千五百萬元 (二零一八年：港幣三億一千九百萬元)。
- (b) 集團尚未從收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣三十四億五千一百萬元 (二零一八年：港幣三十三億三千四百萬元) (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) 於二零一九年十二月三十一日，集團的現金流量對沖儲備包括港幣五千七百萬元 (二零一八年：港幣六千七百萬元) (扣除稅項後) 與集團衍生工具的貨幣基準部分有關，並分別確認為對沖成本。

37. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

二零一九年十二月三十一日結算	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		39	47
無形資產		52	43
使用權資產		31	–
附屬公司		84,234	81,262
合資公司所欠借款		3,567	1,598
聯屬公司		3	3
遞延稅項資產		15	23
		87,941	82,976
流動資產			
貿易及其他應收款項		85	201
現金及現金等價物		11,982	416
		12,067	617
流動負債			
貿易及其他應付款項		20,083	7,251
一年內須償還的租賃負債		11	–
應付稅項		27	11
		20,121	7,262
流動負債淨額		(8,054)	(6,645)
資產總額減流動負債		79,887	76,331
非流動負債			
租賃負債		19	–
退休福利負債		139	174
		158	174
資產淨值		79,729	76,157
權益			
公司股東應佔權益			
股本	35	10,449	10,449
儲備	36(b)	69,280	65,708
權益總額		79,729	76,157

董事

施銘倫

吳亦泓

香港，二零二零年三月十二日

財務報表附註

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	
二零一九年一月一日結算	65,708
本年溢利 (附註12)	8,567
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量收益	43
– 遞延稅項	(7)
本年全面收益總額	8,603
二零一八年第二次中期股息 (附註13)	(3,334)
二零一九年第一次中期股息 (附註13)	(1,697)
二零一九年十二月三十一日結算	69,280
公司	
二零一八年一月一日結算	45,082
該年溢利 (附註12)	25,272
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量虧損	(29)
– 遞延稅項	5
該年全面收益總額	25,248
二零一七年第二次中期股息	(3,042)
二零一八年第一次中期股息 (附註13)	(1,580)
二零一八年十二月三十一日結算	65,708

- (i) 二零一九年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣六百九十二億八千萬元 (二零一八年：港幣六百五十七億零八百萬元)。
- (ii) 公司並未從收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣三十四億五千一百萬元 (二零一八年：港幣三十三億三千四百萬元) (附註13)。

38. 非控股權益

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
一月一日結算	2,016	1,997
本年度應佔溢利減虧損	43	55
應佔海外業務匯兌差額	(17)	(20)
應佔全面收益總額	26	35
已付及應付股息	(58)	(24)
一項應計非控股權益注資	-	8
十二月三十一日結算	1,984	2,016

39. 資本承擔

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
截至年底尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約	-	-
已獲董事局批准但未訂約	212	93
投資物業		
已訂約	5,293	1,192
已獲董事局批准但未訂約	10,211	14,586
	15,716	15,871
截至年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	270	1,388
已獲董事局批准但未訂約	617	363
	887	1,751

* 當中集團承擔資金港幣四億八千三百萬元（二零一八年：港幣四億六千四百萬元）。

二零一九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二億五千六百萬元（二零一八年：港幣二億一千九百萬元）。

財務報表附註

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所需合約付款與沒有擔保下應提供付款的現金流量差額的現值，或就承擔相關責任而應向第三方支付估計金額。如向聯屬公司提供貸款或其他應付款相關的擔保是無償提供，則公平值會入賬為注資並確認為投資成本的一部分。

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
就合資公司銀行借款及其他負債提供擔保	1,878	1,771
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	170	174
	2,048	1,945

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。從營業租賃收取的款項（扣除任何給予承租人的優惠）於租賃期內以直線法在損益表中確認為收入。

就集團承擔的所有類型的租賃，使用權資產及相應的租賃負債在租賃資產可供集團使用之日在財務報表中確認。因此，集團應付的租賃承擔相當於在年結日尚未開始的已承諾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五億四千七百萬元（二零一八年：港幣五億二千六百萬元）。

十二月三十一日結算，集團根據不可註銷的營業租賃，未來的最低應收租金總額如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
投資物業：		
一年內	9,449	9,308
一至兩年內	8,048	8,072
兩至三年內	6,220	6,350
三至四年內	4,454	4,761
四至五年內	3,307	3,426
五年後	7,153	8,342
	38,631	40,259

十二月三十一日結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
投資物業公平值	252,260	249,666

(b) 承租人 — 尚未開始的已承諾租賃的應付租金

二零一九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。

財務報表附註

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直接或間接控制另一方，或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力。

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及非控股權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。服務協議（於二零一九年八月九日修訂及重述）已於二零一九年十月一日續期三年，於二零二二年十二月三十一日屆滿。截至二零一九年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億零三百萬元（二零一八年：港幣二億零六百萬元）；支出為港幣八千四百萬元（二零一八年：港幣六千九百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣七千二百萬元（二零一八年：港幣五千七百萬元）。

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議已於二零一八年十月一日續期三年至二零二一年十二月三十一日屆滿。截至二零一九年十二月三十一日止年度，按租賃框架協議項下租賃，香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司向集團支付的租金總額分別為港幣一億零九百萬元（二零一八年：港幣一億零五百萬元）及港幣八千七百萬元（二零一八年：港幣一億一千五百萬元）。

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	
		2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元								
購買服務	(a)	—	—	19	14	—	—	—	—	—	—
提供服務	(a)	—	—	—	—	—	—	2	2	—	—
租金收入	(b)	—	—	75	101	12	14	109	105	3	6
酒店收入		—	—	1	1	—	—	1	2	—	—
利息收入	(c)	69	78	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	—	—	—	95	—	—	—	—	—	6

註：

- (a) 向關聯方購買及獲得服務，以及向關聯方提供貨物及服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達八年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，向合資公司提供的借款於附註20披露。聯屬公司及關連公司的墊款於附註27披露。

於二零一九年十二月三十一日，應收直接控股公司款項於附註25披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。主要管理人員（包括常務及非常務董事及行政人員）的薪酬於附註9披露。

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

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
營業溢利	14,397	29,365
投資物業公平值變化	(3,720)	(19,452)
折舊	334	324
投資物業初始租賃成本攤銷	35	39
無形資產攤銷	36	31
出售附屬公司的溢利	(1,361)	(1,223)
出售一間合資公司的溢利	(994)	-
出售投資物業的虧損/(溢利)	17	(53)
出售物業、廠房及設備的虧損	6	9
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產的股息收益	-	(4)
其他項目	(52)	(132)
營運資金變動前的營業溢利	8,698	8,904
應收直接控股公司款額減少/(增加)	11	(10)
供出售物業(增加)/減少	(915)	673
存貨增加	(9)	(4)
貿易及其他應收款項減少	519	452
合約資產增加	(4)	(2)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(2,817)	1,578
合約負債增加	12	7
退休福利負債增加	4	21
來自營運的現金	5,499	11,619

財務報表附註

43. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 購買物業、廠房及設備

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
土地及樓宇	14	35
廠房及設備	106	86
總計	120	121

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

(c) 出售附屬公司

	2019 港幣百萬元
出售資產淨值：	
歸類為持作出售資產	15,508
合約資產	20
貿易及其他應收款項	9
現金及現金等價物	2
貿易及其他應付款項	(15)
直接與歸類為持作出售資產相關的負債	(198)
	15,326
出售收益	1,361
	16,687
結算：	
現金收入(扣除交易費用)	16,987
其他代價	(300)
	16,687
現金及現金等價物流入淨額分析：	
現金收入	16,987
減：出售的現金及現金等價物	(2)
	16,985

出售附屬公司包括出售集團於太古城兩座辦公樓及香港其他投資物業的權益(附註33)。歸類為持作出售的資產主要包括投資物業港幣一百五十三億四千五百萬元。

43. 綜合現金流量表附註 (續)

(d) 出售一間合資公司

	2019 港幣百萬元
應佔一間出售的合資公司資產淨值	1,358
出售收益	994
	2,352
結算：	
現金收入 (扣除交易費用)	2,352

應佔出售的合資公司資產淨值主要包括集團持有之香港英皇道625號投資物業公平值的百分之五十權益 (附註33)。

有關本年度融資變動的詳情，請參閱第62頁的「經審核財務資料」列表。

44. 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。

最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

主要會計政策

除財務報表的相關附註所列出的會計政策外，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61頁至第69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；與收購相關的成本作為費用支銷，或作為購入非控股權益在保留盈利確認。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，其差額將直接在損益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結餘及交易的未變現收益，均於綜合時抵銷。除非有證據證明交易轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦不予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團所採納的政策一致。

集團將與非控股權益的交易視為與集團權益持有人的交易。如向非控股權益購買，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值的賬面值之間的差異於權益列賬。出售予非控股權益但沒有失去控制權，則收益或虧損亦於權益列賬。

當集團對實體停止擁有控制權，則於實體的任何保留權益按公平值重新計量，而賬面值的改變於損益表確認。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。這意味著先前在其他全面收益表確認的金額會重新歸類至損益表。

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投資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投資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損益表中確認，而在其他全面收益應佔的收購後變動在全面收益表中確認。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），則該差額於損益賬中確認為減值虧損。在其後的報告期如須撥回，該減值虧損將記入損益賬。

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，則只有之前在其他全面收益中確認的金額的比例部分（在適當情況下）重新歸類至損益賬。

集團與合資公司及聯屬公司之間的交易產生的未變現收益，按集團在該等公司的權益抵銷。除非有證據顯示在該等交易所轉讓的資產出現減值，否則集團與其合資公司及聯屬公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。合資公司及聯屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團採納的政策一致。

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合損益表中確認。

3. 附屬公司

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體。當集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到不同的回報，及有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則集團對該實體擁有控制權。附屬公司由其控制權轉移到集團之日起綜合入賬，並由該控制權終止之日起終止入賬。

在公司的獨立財務報表中，於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自附屬公司的收入按已收及應收股息入賬。若給予附屬公司的長期借款並無界定還款條款且並無預期償還，則在性質上被視為準權益。

4. 合資公司及聯屬公司

在公司的財務狀況表中，公司於合資公司及聯屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自合資公司及聯屬公司的收入按已收及應收股息確認。合資公司及聯屬公司的長期借款須作預期信貸虧損評估，所採用的減值方法視乎信貸風險是否有顯著增加。

主要會計政策

5. 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

集團各實體的財務報表所列述的項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃公司的功能及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日匯率換算外幣貨幣資產及負債而產生的匯兌損益，均於損益表中確認，惟於其他全面收益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其他全面收益確認，則任何相關的匯兌差額亦直接於其他全面收益確認。如非貨幣項目的收益或虧損於損益表中確認，任何相關的匯兌差額亦於損益表中確認。

(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，均計入其他全面收益內。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。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一九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：					
國泰有限公司 (b)	100	100	-	807股 (港幣8,070元)	物業投資
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	80	-	100	1股 (港幣1元)	物業買賣
建益集團有限公司	80	-	100	1股 (港幣1元)	物業買賣
皇后大道東一號有限公司 (b)	100	100	-	2股 (港幣2元)	物業投資
太古廣場投資有限公司	100	100	-	2股 (港幣2元)	物業投資
紅山地產有限公司 (b)	100	100	-	250,000股 (港幣7,300,000元)	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	-	2股 (港幣2元)	物業投資
太古地產 (財務) 有限公司 (b)	100	100	-	1,000,000股 (港幣1,000,000元)	財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	-	2股 (港幣20元)	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	-	1股 (港幣1元)	財務服務
太古地產物業代理有限公司	100	100	-	2股 (港幣20元)	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	-	2股 (港幣2元)	物業投資
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
<i>(中外合資公司)</i>					
太古滙 (廣州) 發展有限公司	97	-	97	人民幣3,050,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
北京安業物業管理有限公司 (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
<i>(國內公司)</i>					
北京天聯置業有限公司 (d)	100	-	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司

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。此等公司涉及二零一九年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之二點一。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一九年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
<i>附屬公司 (續):</i>					
於美國註冊成立及經營的有限公司 :					
700 Brickell City Centre LLC	100	-	100	有限公司	物業買賣
Brickell City Centre Plaza LLC	100	-	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	-	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	62.93	-	87.93	有限公司	物業投資
FTL/AD LTD	75	-	75	於佛羅里達州的合夥企業	物業買賣
Swire Jadeco LLC	100	-	100	有限公司	物業買賣
Swire Pacific Holdings Asia LLC	100	-	100	有限公司	物業買賣
Swire Properties Inc	100	-	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Properties One LLC	100	-	100	有限公司	物業買賣及投資
Swire Properties US Inc	100	-	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Realty LLC	100	-	100	有限公司	地產代理
於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司 :					
澤景控股有限公司	100	100	-	2股，每股1美元	物業投資
力圖科技有限公司 (b)	87.5	-	87.5	1,000股，每股1美元	控股公司
High Grade Ventures Limited	100	100	-	1股，每股1美元	物業買賣及投資
Novel Ray Limited	100	100	-	1股，每股1美元	物業投資
Peragore Limited	80	-	80	1,000股，每股1美元	控股公司
Sino Flagship Investments Limited	100	100	-	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited (d)	60	60	-	100股，每股港幣10元及1股 無表決權以股代息股份， 每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	-	1股，每股1美元	控股公司
Wonder Cruise Group Limited	100	100	-	1股，每股1美元	物業買賣
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	25	-	25	100股, 每股1美元	控股公司
乾林中國控股有限公司 (於中國內地經營)	50	-	50	100股, 每股1美元	控股公司
Honster Investment Limited	50	-	50	2股, 每股1美元	控股公司
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	20	-	20	5股, 每股1美元	控股公司
於中國內地註冊成立及經營的有限公司:					
<i>(國內公司)</i>					
北京麟聯置業有限公司	50	-	50	人民幣400,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
成都乾豪置業有限公司	50	-	(c)	329,000,000美元註冊資本	物業投資
冠豐(上海)房地產發展有限公司	50	-	(c)	1,136,530,000美元註冊資本	物業投資
<i>(中外合資企業)</i>					
上海前繡實業有限公司	50	-	50	人民幣1,549,777,000元註冊資本	物業投資
於印度尼西亞註冊成立及經營的有限公司:					
PT Jantra Swarna Dipta	50	-	50	1,202,044股, 每股1,000,000 印度尼西亞盧比	物業買賣
聯屬公司:					
於香港註冊成立及經營的有限公司:					
Greenroll Limited (d)	20	20	-	45,441,000股 (港幣454,410,000元)	酒店投資
金鐘酒店有限公司 (b) (d)	20	-	(c)	100,000股 (港幣1,000,000元)	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	-	10,005,000股 (港幣10,005,000元)	酒店投資

集團主要物業

二零一九年十二月三十一日結算

	總樓面面積 (平方呎)							
	香港		中國內地		美國及其他地區		總額	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬公司及其他公司持有
已落成投資物業								
零售	2,323,135	167,927	2,859,885	1,734,156	496,508	–	5,679,528	7,581,611
辦公樓	8,108,902	727,847	1,751,513	1,208,566	263,384	–	10,123,799	12,060,212
住宅/服務式住宅	573,637	–	51,517	128,565	109,000	–	734,154	862,719
酒店	358,371	384,796	753,647	471,318	218,000	258,750	1,330,018	2,444,882
	11,364,045	1,280,570	5,416,562	3,542,605	1,086,892	258,750	17,867,499	22,949,424
發展中投資物業								
零售	2,835	–	255,731	623,503	–	–	258,566	882,069
辦公樓	1,218,000	–	–	–	–	–	1,218,000	1,218,000
住宅/服務式住宅	–	–	–	–	–	–	–	–
酒店	–	26,393	–	–	–	–	–	26,393
規劃中	–	–	–	–	1,444,000*	–	1,444,000	1,444,000
	1,220,835	26,393	255,731	623,503	1,444,000	–	2,920,566	3,570,462
已落成供出售物業								
零售	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅	–	–	–	–	306,019	–	306,019	306,019
辦公樓	–	–	–	–	–	–	–	–
	–	–	–	–	306,019	–	306,019	306,019
發展中供出售物業								
零售	2,000	–	–	–	–	–	2,000	2,000
住宅	722,867	159,576	–	–	1,073,000	569,954	1,795,867	2,525,397
規劃中	–	–	–	–	825,000	–	825,000	825,000
	724,867	159,576	–	–	1,898,000	569,954	2,622,867	3,352,397
	13,309,747	1,466,539	5,672,293	4,166,108	4,734,911	828,704	23,716,951	30,178,302

* One Brickell City Centre 正處於規劃階段。該幅用地記入財務報表中的「持作發展物業」。

註：

- 除以下物業外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有：港運城（持有60%權益）、柴灣內地段第88號（持有80%權益）、廣州太古滙（持有97%權益）、Brickell City Centre（零售：持有62.93%權益）及羅德岱堡（全資擁有；持有75%界定溢利）。以上摘要表包括此五個物業的100%樓面面積。
- 「其他公司」包括合資公司或聯屬公司。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有大約10,400個位於香港及中國內地已落成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 全部美國物業的總樓面面積指已落成及即將落成物業的可出售或可出租樓面面積，並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有約1,976個已落成的停車位作投資用途。

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	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. 太古城 太古城中心一座	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)	628,785	–	1997	位於太古城中心 購物中心部分位置 之上。
4. 太古坊 德宏大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	連接多盛大廈及 康橋大廈。
5. 太古坊 多盛大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	連接德宏大廈。

集團主要物業

二零一九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)							
6. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	333,529	164	1998	連接電訊盈科中心及太古坊一座。
7. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	連接太古坊一座。
8. 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。
9. 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	
10. 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。
11. 灣仔皇后大道東8號	內地段第5250號 內地段第7948號 內地段第7950號	2089/ 2103/2113	4,612	81,346	-	2013 (翻新)	地面層作零售用途。
12. 灣仔軒尼詩道28號	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				8,108,902	1,065		
13. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	620,148	217	1994	連接多盛大廈。所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
14. 太古坊 栢克大廈	內地段第8854號	2047	25,926	388,838	84	1998	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。

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)							
15. 大嶼山東涌 東薈城一座	東涌市地段第2號 (部分)	2047	358,557 (部分)	160,522	63	1999/ 2000	位於東薈城購物中心之上。所註明的樓面面積乃物業的全部辦公樓面積，集團持有其中20%權益。東薈城亦包括一間酒店，詳情列於下文酒店項下。
16. 黃竹坑 South Island Place	香港仔內地地段第461號	2064	25,500	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			
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，包括食肆及一家電影院。設有通道連接港鐵金鐘站。太古廣場亦包括服務式住宅及酒店，詳情列於下文住宅及酒店項下。
2. 太古城 太古城中心	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第5小分段 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Q分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段A段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段B段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段 (部分)	2899	334,475 (部分)	1,105,227	834	1983/87/ 97/2000	購物中心，包括食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古站。
3. 太古城第一至 第十期商業單位	筲箕灣海旁地段第1號A分段第1小分段 筲箕灣海旁地段第1號A分段餘段 筲箕灣海旁地段第1號B分段 筲箕灣海旁地段第2號C分段餘段 筲箕灣海旁地段第2號C分段第2小分段 筲箕灣海旁地段第2號D分段 筲箕灣海旁地段第2號餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第3小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分L分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分N分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第4及第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段C段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分S分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第4小分段A段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分T分段第1小分段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第9小分段及第10小分段及第11小分段及第13小分段及第16小分段 (部分)	2081/ 2889/2899	-	331,079	3,826	1977-85	店舖、學校及停車位。

集團主要物業

二零一九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)							
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指整個三層零售平台的面積 (不包括上面的服務套房)。
附屬公司持有的總面積				2,323,135	5,457		
7. 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。
8. 大嶼山東涌 東薈城名店倉	東涌市地段第2號 (部分)	2047	358,557 (部分)	462,428	1,093	1999/ 2000	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。購物中心約126,000平方呎樓面的主要裝修工程已於2019年完成。
9. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號 (部分)	2063	107,919 (部分)	341,154	122	2019	所註明的樓面面積乃指發展項目中零售部分的面積，集團持有其中20%權益，並不包括一個公共交通總站的面積。該面積約65,000平方呎的公共交通總站將會移交政府。
合資公司持有的總面積				839,635	1,290		
– 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111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. 深水灣道6號 Rocky Bank	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,197	14,768	–	1981	六座半獨立式房屋。
5. 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。
6. 加列山道38號 Eredine	鄉郊建屋地段第587號及增批部分 (部分)	2038	51,440 (部分)	3,318	1	1965	一個住宅單位。
附屬公司持有的總面積				573,637	1		

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							
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 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	–		
3. 太古廣場 香港 JW 萬豪酒店	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	525,904	–	1988	設有608個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
4. 太古廣場 香港港麗酒店	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	555,590	–	1990	設有513個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
5. 太古廣場 港島香格里拉大酒店	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有565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	7	2005	設有440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			236,758	7		
	– 其中集團應佔的面積			47,352			
在中國內地的已落成 投資物業							
零售	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
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里南區)	北京朝陽區三里屯路19號	2044 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	776,909	417	2007	購物中心，包括食肆及 電影院。
2. 三里屯太古里 (三里屯太古里北區)	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	519,399	340	2007	購物中心，包括食肆。
3. 滙坊	廣州天河區天河東路75號	2044	174,377 (部分)	90,847	100	2008	購物中心，包括食肆及 停車位。
4. 太古滙	廣州天河區天河路381-389號 (單數)	2051	526,941 (部分)	1,472,730	718	2011	購物中心，包括食肆。 所註明的樓面面積乃指 零售部分的面積，集團持 有其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			2,859,885	1,575		
5. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車場為 2054)	631,072 (部分)	939,493	617	2012	購物中心，包括食肆及 電影院。所註明的樓面面 積乃指零售部分的面積， 集團持有其中50%權益。

集團主要物業

二零一九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)							
6. 成都遠洋太古里	成都市錦江區大慈寺片區東大街9號	2051	814,604 (部分)	1,314,973	1,051	2014	購物中心，包括食肆及電影院。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。
7. 成都遠洋太古里內保護建築	成都市錦江區大慈寺片區東大街9號	2034	不適用 (部分)	40,387	–	2014	從當地政府租用作為成都遠洋太古里零售業務一部分的文物建築，集團持有其中50%權益。
8. 興業太古滙	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2049	676,091 (部分)	1,105,646	240	2016	所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。
9. 興業太古滙內地鐵連廊商場	上海靜安區南京西路以南及石門一路地下	2028	不適用 (部分)	67,813	–	2018	向上海申通地鐵租用的購物廊，由興業太古滙營運，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				3,468,312	1,908		
– 其中集團應佔的面積				1,734,156			
辦公樓							
1. 太古滙一座及二座	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,731,766	–	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中97%權益。
2. 15號樓	北京朝陽區三里屯北15樓	2022	不適用	19,747	–	2000年代	集團租用的商業樓宇，主要用作辦公樓租賃。
附屬公司持有的總面積				1,751,513	–		
3. 頤堤港一座	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072 (部分)	589,071	390	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
4. 香港興業中心一座及香港興業中心二座	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2059	676,091 (部分)	1,828,060	798	2016	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				2,417,131	1,188		
– 其中集團應佔的面積				1,208,566			
酒店							
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車場為2054)	566,332 (部分)	169,463	32	2007	設有99個房間的酒店。
2. 廣州文華東方酒店	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	酒店：584,184 服務式住宅：51,517	– –	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				635,701	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	– –	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。
				306,365			

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。
附屬公司持有的總面積				496,508	1,137		
辦公樓							
1. Two Brickell City Centre	佛羅里達州邁阿密市 78 SW 7th Street		380,670 (部分)	128,842	145	2016	
2. Three Brickell City Centre	佛羅里達州邁阿密市 98 Southeast Seventh Street		380,670 (部分)	134,542	144	2016	
附屬公司持有的總面積				263,384	289		
服務式住宅							
1. 東隅服務式住宅	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza		380,670 (部分)	109,000	20	2016	邁阿密東隅酒店大樓內的89個服務套房。
附屬公司持有的總面積				109,000	20		
酒店							
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市南碧琪街		120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中心、設有326個房間的豪華酒店。集團持有其中75%權益。
合資公司持有的總面積				345,000	600		
– 其中集團應佔的面積				258,750			
2. 邁阿密東隅	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza		380,670 (部分)	218,000	80	2016	設有263個房間的酒店。
附屬公司持有的總面積				218,000	80		

集團主要物業

二零一九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	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)	1,000,000	351	正進行 上蓋工程	2022	所註明的樓面面積 只為約數。
2. 皇后大道東 46-56號、 蘭杜街1A-11號 及晏頓街2A-12號	內地段第2242號 內地段第2244號A分段 內地段第2244號B分段 內地段第2244號C分段 內地段第2245號A分段 內地段第2245號B分段 內地段第2245號C分段 內地段第2245號D分段 內地段第2245號E分段 內地段第2245號F分段	2843	14,433	218,000	88	正進行 地基工程	2023	所註明的樓面面積 只為約數。
附屬公司持有的總面積				1,218,000	439			
零售								
1. 灣仔永豐街21-31號	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段餘段 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	3,612 (部分)	2,835	-	正進行 地基工程	2022	擬建住宅樓宇於 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				2,835	-			
酒店								
1. 大嶼山東涌 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	正進行 牌照申請	2019	所註明的樓面面積 乃指發展項目中 酒店部分的面積， 集團持有其中20% 權益，並不包括一 個公共交通總站的 面積。
合資公司持有的總面積				131,965	5			
- 其中集團應佔的面積				26,393				
在中國內地的發展中 投資物業								
地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計落成 年份	備註	
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里西區)	北京朝陽區 工體北路58號	2033	40,102	255,731	50	正在 裝修中	2020	購物中心，包括食肆。
附屬公司持有的總面積			255,731	50				

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
2. 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)	1,247,006	907	正進行 上蓋工程	2020	集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				1,247,006	907			
- 其中集團應佔的面積				623,503				

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 One Brickell City Centre	123,347	規劃中： 1,444,000	待定	待定	One Brickell City Centre 正規劃為綜合發展項目，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)	-	240	2014	睿東中心經已落成，擁有該物業的合資公司將保留餘下的一層半樓層自用，剩下來的240個停車位為可買賣資產。
合資公司持有的總面積				-	240		
- 其中集團應佔的面積				-			

在美國的已落成 供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
住宅						
1. 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre Reach	佛羅里達州邁阿密 68 SE 6th Street	380,670 (部分)	55,941	40	2016	43層高住宅大廈，包括390個單位。截至2019年12月31日，已完成363個單位的交易程序。
2. 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre Rise	佛羅里達州邁阿密 1 SW 8 Street	380,670 (部分)	172,866	220	2016	43層高住宅大廈，包括390個單位。截至2019年12月31日，已完成272個單位的交易程序。
附屬公司持有的總面積			228,807	260		

在新加坡的已落成 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
住宅							
1. EDEN	LOT 01316N TS 25	永久業權	33,425	77,212	40	2019	所註明的樓面面積乃一座共20個單位的住宅大廈的樓面面積。
附屬公司持有的總面積				77,212	40		

集團主要物業

二零一九年十二月三十一日結算

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
住宅							
1. 灣仔永豐街21-31號	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 餘段 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	3,612 (部分)	30,867	—	2022	擬建住宅樓宇於零售 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88號	須與政府進行土地交換	2118 (與政府成功 換地後 將予以修訂)	待定	692,000	待定	待定	正與政府協商土地交 換。所註明的樓面面積 可予以更改，並指整 項物業的面積，集團 持有其中80%權益。
	附屬公司持有的總面積			722,867	—		
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 指整個第四期發展項 目，集團持有其中25% 權益。
	合資公司持有的總面積			638,305	—		
	— 其中集團應佔的面積			159,576			
零售							
1. 柴灣內地段第88號	須與政府進行土地交換	2118 (與政府成功 換地後 將予以修訂)	待定	2,000	待定	待定	正與政府協商土地交 換。所註明的樓面面積 可予以更改，並指整 項物業的面積，集團 持有其中80%權益。
	附屬公司持有的總面積			2,000	—		
在美國的發展中 供出售物業							
1. 佛羅里達州邁阿密市 南碧琪箕	105,372		住宅： 550,000	395	—		位於邁阿密市中心的發展地盤， 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 羅德岱堡發展地盤	203,941		規劃中： 825,000	1,050	—		於2006年10月購入位於羅德岱堡的 發展地盤，集團全資擁有，其中75% 為界定溢利。
3. 佛羅里達州邁阿密市 North Squared	380,670 (部分)		住宅： 523,000	544	—		North Squared 地盤的發展項目暫時 擱置。
	附屬公司持有的總面積		1,898,000	1,989			
在印度尼西亞的發展中 供出售物業							
1. 雅加達南部項目	Jalan Wijaya II / Jalan Dharmawangsa Raya, Kebayoran Baru, South Jakarta		227,982	住宅： 1,139,908	847	2023	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			1,139,908	847		
	— 其中集團應佔的面積			569,954			

詞彙

專門術語

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{派息比率} = \frac{\text{已付及擬派股息}}{\text{公司股東應佔溢利}}$$

財務日誌及投資者資訊

二零二零年財務日誌

除息交易	四月一日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一九年度第二次中期股息的資格	四月三日
年度報告書供股東閱覽	四月七日
派付二零一九年度第二次中期股息	五月七日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月七日至十二日
股東周年大會	五月十二日
宣佈中期業績	二零二零年八月
派發二零二零年度第一次中期股息	二零二零年十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所 1972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

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

