

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



太古地產有限公司  
(於香港註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1972)

二零一九年度業績

## 目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	5
融資	31
綜合財務報表	34
附加資料	56
詞彙	58
財務日誌及投資者資訊	59

## 財務撮要

	註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	變幅
<b>年度業績</b>				
收入		<b>14,222</b>	14,719	-3%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	<b>24,130</b>	10,148	+138%
基本（經常性）	(b)	<b>7,633</b>	7,521	+1%
呈報		<b>13,423</b>	28,666	-53%
來自營運的現金		<b>5,499</b>	11,619	-53%
融資前的現金流入淨額		<b>20,217</b>	10,144	+99%
		港元	港元	
<b>每股盈利</b>				
基本	(c)	<b>4.12</b>	1.74	+138%
基本（經常性）	(c)	<b>1.30</b>	1.29	+1%
呈報	(c)	<b>2.29</b>	4.90	-53%
<b>每股股息</b>				
第一次中期		<b>0.29</b>	0.27	+7%
第二次中期		<b>0.59</b>	0.57	+4%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
<b>十二月三十一日結算之財務狀況</b>				
權益總額（包括非控股權益）		<b>288,911</b>	281,291	+3%
債務淨額		<b>15,292</b>	29,905	-49%
資本淨負債比率	(a)	<b>5.3%</b>	10.6%	-5.3 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	<b>49.05</b>	47.74	+3%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 58 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 6 頁。  
 (c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利 / (虧損)	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業投資	<b>24,218</b>	10,090
物業買賣	<b>(18)</b>	99
酒店	<b>(70)</b>	(41)
	<b>24,130</b>	10,148

## 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。

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。我們酒店的人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的營運帶來的挑戰上，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

## 業務評述

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
<b>收入</b>		
<b>租金收入總額</b>		
辦公樓	6,598	6,375
零售物業	5,107	5,205
住宅	566	537
其他收入 <sup>(1)</sup>	139	137
<b>物業投資</b>	<b>12,410</b>	<b>12,254</b>
<b>物業買賣</b>	<b>516</b>	<b>1,061</b>
<b>酒店</b>	<b>1,296</b>	<b>1,404</b>
<b>總收入</b>	<b>14,222</b>	<b>14,719</b>
<b>營業溢利 / (虧損)</b>		
<b>物業投資</b>		
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)
<b>營業溢利總額</b>	<b>14,397</b>	<b>29,365</b>
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利</b>	<b>1,430</b>	<b>1,978</b>
<b>公司股東應佔溢利</b>	<b>13,423</b>	<b>28,666</b>

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報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
<b>財務報表所示公司股東應佔溢利</b>		<b>13,423</b>	28,666
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	<b>(4,563)</b>	(20,796)
投資物業的遞延稅項	(b)	<b>1,138</b>	935
出售投資物業權益的變現重估收益	(c)	<b>14,159</b>	1,351
集團自用投資物業折舊	(d)	<b>24</b>	19
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		<b>(25)</b>	(15)
一項非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	<b>(13)</b>	(12)
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(f)	<b>(13)</b>	-
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>24,130</b>	10,148
出售投資物業權益的溢利		<b>(16,497)</b>	(2,627)
<b>公司股東應佔經常性基本溢利</b>		<b>7,633</b>	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人所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有人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。



## 基本溢利

### 基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一八年基本溢利	10,148
出售投資物業權益的溢利增加	13,870
來自物業投資的溢利增加	258
來自物業買賣的溢利減少	(117)
來自酒店的虧損增加	(29)
<b>二零一九年基本溢利</b>	<b>24,130</b>

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。

## 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 <sup>(1)</sup>	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
<b>總計</b>	<b>12.5</b>	<b>7.3</b>	<b>2.5</b>	<b>0.9</b>	-	<b>23.2</b>

### 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	1.5
<b>總計</b>	<b>1.2</b>	<b>0.9</b>	-	-	<b>1.5</b>	<b>3.6</b>

### 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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
<b>總計</b>	<b>13.7</b>	<b>8.2</b>	<b>2.5</b>	<b>0.9</b>	<b>1.5</b>	<b>26.8</b>

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

(2) 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
<b>總計</b>	<b>0.3</b>	<b>3.2</b>	<b>3.5</b>

## 投資物業 — 香港

### 辦公樓

#### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為九百七十萬平方呎。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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	1,158,595	89%	20%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>9,660,909</b>		

(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。

下表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）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	26.1%
貿易	16.1%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	12.7%
保險	11.8%
科技 / 媒體 / 電訊	11.4%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	7.8%
廣告及公共關係	2.8%
其他	11.3%

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。

## 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。

下表列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一九年十二月份（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）

2020	14.7%
2021	14.9%
2022 及以後	70.4%

## 零售

### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎，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 <sup>(1)</sup>	542,779	100%	20%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>3,162,770</b>		

(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。

下表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）**

時裝及服飾	29.0%
餐飲	19.1%
百貨公司	13.5%
超級市場	5.2%
電影院	4.3%
珠寶及鐘錶	1.8%
溜冰場	0.9%
其他	26.2%

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。

### 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。

## 東薈城名店倉

東薈城名店倉位置優越，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 號發展項目的東薈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 東薈城及優衣庫。

## 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。

下表列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一九年十二月份（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）

2020	17.0%
2021	22.6%
2022 及以後	60.4%

## 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栢舍、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。

### 鯽魚涌英皇道 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。

## 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%
<b>總計</b>	<b>6,328,197</b>		

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。

下表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）

時裝及服飾	40.8%
餐飲	27.0%
超級市場	5.5%
電影院	4.8%
珠寶及鐘錶	2.0%
其他	19.9%

## 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、盟可睐及瑤姆步朗。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 Olé 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。

## 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、歐瓏、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。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一九年十二月份（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。

### 零售租約期滿概況（於二零一九年十二月三十一日）

2020	30.3%
2021	24.9%
2022 及以後	44.8%

## 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%
<b>總計</b>	<b>4,168,644</b>		

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。

下表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）

銀行業/金融/證券/投資	32.3%
貿易	27.0%
科技/媒體/電訊	13.9%
專業服務	11.8%
地產/建築/物業發展/建築設計	5.5%
藥品製造	3.3%
其他	6.2%

### 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。

## 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。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一九年十二月份（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）

2020	13.9%
2021	24.6%
2022 及以後	61.5%

## 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鏞舍服務式住宅單位。

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

### 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%
上海鏞舍服務式住宅	147,273	91%	50%
其他	2,917	100%	100%
<b>總計</b>	<b>311,564</b>		

## 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。

下表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

總樓面面積（平方呎）	2019	2020 及以後
北京三里屯太古里	1,465,771	1,721,502
廣州太古滙	3,724,990	3,724,990
北京頤堤港	943,434	943,434
成都遠洋太古里	830,864	830,864
上海興業太古滙	1,768,311	1,768,311
上海前灘太古里	-	623,503
廣州滙坊	90,847	90,847
其他	22,664	22,664
<b>總計</b>	<b>8,846,881</b>	<b>9,726,115</b>

## 投資物業 — 美國

### 概覽

#### 邁阿密 Brickell City Centre

邁阿密 Brickell City Centre		
	總樓面面積(平方呎) <sup>(1)</sup> (按 100%為基準計)	應佔權益
<i>已落成</i>		
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 - 酒店 <sup>(2)</sup>	218,000	100%
東隅 - 服務式住宅	109,000	100%
Reach 和 Rise <sup>(3)</sup>	216,277	100%
<b>小計</b>	<b>1,303,169</b>	
<i>將發展項目</i>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
<b>總計</b>	<b>3,270,169</b>	

(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。

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。

## 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。

## 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
<i>已落成</i>			
美國			
- 邁阿密 Reach	51,505 <sup>(1)</sup>	2016	100%
- 邁阿密 Rise	164,772 <sup>(1)</sup>	2016	100%
新加坡			
- 德雷葛園 2 號 EDEN	77,212	2019	100%
<i>發展中</i>			
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%
<i>持作發展/供出售</i>			
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。

## 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。

#### 酒店組合（由太古酒店管理）

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

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

(2) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

#### 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。

## 鏞舍

鏞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。鏞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。

## 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 <sup>(1)</sup>	287	97%
- 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<u>發展中</u>		
香港		
- 香港銀樾美憬閣精選酒店	206	20%
<b>總計</b>	<b>3,146</b>	

(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精品酒店，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 <sup>(1)</sup>
	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
<b>總額</b>	<b>3,271</b>	<b>3,200</b>	<b>5,523</b>	<b>2,325</b>	<b>5,555</b>	<b>16,603</b>

- (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。



## 融資

### 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
<b>來自第三方的融資</b>				
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	-	-
<b>已承擔融資總額</b>	<b>39,848</b>	<b>29,765</b>	<b>800</b>	<b>9,283</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	831	84	747	-
<b>總額</b>	<b>40,679</b>	<b>29,849</b>	<b>1,547</b>	<b>9,283</b>

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億二千萬元。

於二零一九年十二月三十一日，集團借款總額中百分之七十九以固定利率安排，百分之二十一以浮動利率安排（二零一八年：分別為百分之七十五及百分之二十五）。

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。

### 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：

(港幣百萬元)	總額	還款期限									
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
<b>來自第三方的融資</b>											
有期及循環借款	18,646	3,136	6,250	7,893	1,367	-	-	-	-	-	-
債券	21,202	3,893	300	3,893	200	1,100	1,940	4,593	1,390	3,893	
<b>總額</b>	<b>39,848</b>	<b>7,029</b>	<b>6,550</b>	<b>11,786</b>	<b>1,567</b>	<b>1,100</b>	<b>1,940</b>	<b>4,593</b>	<b>1,390</b>	<b>3,893</b>	

### 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	
<b>銀行借款及來自第三方的債券</b>				
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%
<b>總額</b>	<b>29,729</b>	<b>100%</b>	<b>31,999</b>	<b>100%</b>
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	
<b>貨幣</b>				
港幣	<b>22,783</b>	<b>77%</b>	24,834	78%
美元	<b>6,208</b>	<b>21%</b>	6,234	20%
人民幣	-	-	455	1%
新加坡元	<b>738</b>	<b>2%</b>	476	1%
<b>總額</b>	<b>29,729</b>	<b>100%</b>	31,999	100%

### 資本淨負債比率及利息倍數

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

(1) 有關釋義請參閱第 58 頁的詞彙。

### 於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的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	2018	2019	2018	2019	2018
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港實體	<b>5,342</b>	4,533	<b>2,184</b>	1,879	<b>1,405</b>	1,295
中國內地實體	<b>12,874</b>	12,033	<b>6,437</b>	6,017	-	-
美國及其他實體	<b>537</b>	458	<b>409</b>	354	<b>473</b>	476
<b>總額</b>	<b>18,753</b>	17,024	<b>9,030</b>	8,250	<b>1,878</b>	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。

## 綜合財務報表

## 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	2	14,222	14,719
銷售成本	3	(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	4	5	246
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	-
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	6	(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	7	(1,862)	(1,740)
本年溢利		13,466	28,721
應佔本年溢利：			
公司股東		13,423	28,666
非控股權益		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）	9	2.29	4.90

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

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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,457	7,877
投資物業	10	277,033	273,186
無形資產		199	212
使用權資產	11	3,416	-
持作發展物業	12	1,212	1,360
合資公司		13,575	13,540
合資公司所欠借款		16,591	15,251
聯屬公司		409	413
衍生金融工具		222	64
遞延稅項資產		79	123
按攤銷成本的其他金融資產		36	37
		<b>317,229</b>	<b>312,063</b>
<b>流動資產</b>			
供出售物業	14	3,604	1,469
存貨		72	63
貿易及其他應收款項	15	1,926	2,401
合約資產	15	-	16
應收直接控股公司款項 - 太古股份有限公司		4	15
衍生金融工具		44	-
於三個月後到期的短期存款		22	1
現金及現金等價物		14,963	2,093
		<b>20,635</b>	<b>6,058</b>
歸類為持作出售資產	13	-	15,526
<b>流動資產總額</b>		<b>20,635</b>	<b>21,584</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	8,146	10,154
合約負債	16	19	7
應付稅項		938	392
衍生金融工具		10	-
銀行透支及短期借款		84	234
一年內須償還的長期借款及債券		6,224	996
一年內須償還的租賃負債	17	52	-
		<b>15,473</b>	<b>11,783</b>
直接與歸類為持作出售資產相關的負債	13	-	207
<b>流動負債總額</b>		<b>15,473</b>	<b>11,990</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>5,162</b>	<b>9,594</b>
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>322,391</b>	<b>321,657</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券		23,421	30,769
長期租賃負債	17	496	-
其他應付款項	16	-	601
衍生金融工具		17	70
遞延稅項負債		9,381	8,716
退休福利負債		165	210
		<b>33,480</b>	<b>40,366</b>
<b>資產淨值</b>		<b>288,911</b>	<b>281,291</b>
<b>權益</b>			
股本	18	10,449	10,449
儲備	19	276,478	268,826
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>286,927</b>	<b>279,275</b>
<b>非控股權益</b>		<b>1,984</b>	<b>2,016</b>
<b>權益總額</b>		<b>288,911</b>	<b>281,291</b>

綜合現金流量表  
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
<b>營運業務</b>		
來自營運的現金	5,499	11,619
已付利息	(990)	(1,116)
已收利息	276	110
已付稅項	(586)	(1,443)
	<b>4,199</b>	<b>9,170</b>
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
<b>來自營運業務的現金淨額</b>	<b>4,375</b>	<b>9,391</b>
<b>投資業務</b>		
購買物業、廠房及設備	(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	16,985	7,857
出售一間合資公司所得款項	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)
<b>來自投資業務的現金淨額</b>	<b>15,842</b>	<b>753</b>
<b>融資前現金流入淨額</b>	<b>20,217</b>	<b>10,144</b>
<b>融資業務</b>		
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)	-
	<b>(2,235)</b>	<b>111</b>
償還一間同系附屬公司借款	-	(5,177)
已付公司股東股息	(5,031)	(4,622)
已付非控股權益股息	(58)	(24)
<b>用於融資業務的現金淨額</b>	<b>(7,324)</b>	<b>(9,712)</b>
<b>現金及現金等價物增加</b>	<b>12,893</b>	<b>432</b>
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)
<b>於年末結算的現金及現金等價物</b>	<b>14,963</b>	<b>2,093</b>
<b>組成：</b>		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	14,963	2,093

## 1. 分部資料

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

### (a) 有關報告分部的資料

#### 綜合損益表分析

	對外收入 港幣 百萬元	分部之間 收入 港幣 百萬元	扣除折舊及 攤銷後 營業溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	財務收入 港幣 百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	稅項 港幣 百萬元	本年溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利/ (虧損) 港幣 百萬元	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣 百萬元
截至二零一九年 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。



1. 分部資料 (續)

(a) 有關報告分部的資料 (續)

集團對外收入分析 - 收入確認時間

	在某個時點 港幣百萬元	在某段期間內 港幣百萬元	租賃租金收入 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
物業投資	1	138	12,271	12,410
物業買賣	516	-	-	516
酒店	649	647	-	1,296
	<b>1,166</b>	<b>785</b>	<b>12,271</b>	<b>14,222</b>
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
物業投資	1	136	12,117	12,254
物業買賣	1,061	-	-	1,061
酒店	664	740	-	1,404
	<b>1,726</b>	<b>876</b>	<b>12,117</b>	<b>14,719</b>

## 1. 分部資料 (續)

## (a) 有關報告分部的資料 (續)

集團資產總額分析

	分部資產 港幣百萬元	合資公司* 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 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
	<b>292,304</b>	<b>30,166</b>	<b>409</b>	<b>14,985</b>	<b>337,864</b>	<b>2,370</b>
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)
	<b>302,349</b>	<b>28,791</b>	<b>413</b>	<b>2,094</b>	<b>333,647</b>	<b>4,971</b>

\* 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。

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
	<b>8,357</b>	<b>10,319</b>	<b>30,277</b>	<b>48,953</b>	<b>1,984</b>
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
	<b>11,249</b>	<b>9,108</b>	<b>31,999</b>	<b>52,356</b>	<b>2,016</b>

## 1. 分部資料 (續)

### (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
	<b>14,222</b>	<b>14,719</b>	<b>286,317</b>	<b>282,635</b>

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。

## 2. 收入

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

	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
	<b>14,222</b>	<b>14,719</b>

## 3. 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
	<b>2,458</b>	<b>2,389</b>
物業買賣	392	870
酒店	1,138	1,193
提供其他服務	40	41
	<b>4,028</b>	<b>4,493</b>

**4. 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
	<b>5</b>	<b>246</b>

**5. 按性質劃分的開支**

銷售成本、行政及銷售開支以及其他營運開支所包括的支出分析如下：

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	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	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。

## 6. 財務支出淨額

	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
	<b>1,128</b>	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)
	<b>837</b>	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)
	<b>(338)</b>	(113)
<b>財務支出淨額</b>	<b>499</b>	<b>882</b>

## 7. 稅項

	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)	
		<b>1,101</b>		1,314
遞延稅項：				
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)		-	
		<b>761</b>		426
		<b>1,862</b>		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。

## 8. 股息

	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
	<b>5,148</b>	<b>4,914</b>

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。

## 9. 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）。

## 10. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>二零一九年一月一日結算</b>			
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
<b>二零一九年十二月三十一日結算</b>	<b>252,502</b>	<b>24,531</b>	<b>277,033</b>
<b>二零一八年一月一日結算</b>			
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
<b>二零一八年十二月三十一日結算</b>	<b>249,925</b>	<b>23,261</b>	<b>273,186</b>

## 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

## 11. 使用權資產

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

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

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。

## 12. 持作發展物業

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
永久業權土地	989	1,141
發展成本	223	219
	<b>1,212</b>	<b>1,360</b>



### 13. 歸類為持作出售資產

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。

### 14. 供出售物業

	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
	<b>3,604</b>	<b>1,469</b>

**15. 貿易及其他應收款項和合約資產**

	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
	<b>1,926</b>	<b>2,401</b>
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
	<b>205</b>	<b>216</b>

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。

**16. 貿易及其他應付款項和合約負債**

	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
	<b>4,599</b>	<b>3,746</b>
	<b>8,146</b>	<b>10,154</b>
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

## 16. 貿易及其他應付款項和合約負債（續）

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

## 17. 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
	<b>548</b>

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。

## 18. 股本

	普通股	港幣百萬元
<i>已發行及繳足股本：</i>		
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。

## 19. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一九年一月一日結算						
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 8)	(3,334)	-	-	-	-	(3,334)
二零一九年第一次中期股息 (附註 8)	(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

## 19. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一八年一月一日結算	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 8)	(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

## 20. 會計政策及披露的改變

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。

**20. 會計政策及披露的改變（續）**

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)
<b>於二零一九年一月一日確認之租賃負債</b>	<b>538</b>
其中包括：	
流動租賃負債	32
非流動租賃負債	506
	<b>538</b>

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。

**20. 會計政策及披露的改變 (續)**

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：

資產	原先呈列 港幣百萬元	採納香港財務 報告準則第16號		重列 港幣百萬元
		所作調整 港幣百萬元		
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		
<hr/>				
負債	原先呈列 港幣百萬元	採納香港財務 報告準則第16號		重列 港幣百萬元
		所作調整 港幣百萬元		
貿易及其他應付款項	10,154	(27)		10,127
租賃負債	-	538		538
		511		
<hr/>				
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。



## 21. 根據香港《公司條例》(第 622 章) 第 436 條有關發佈「非法定賬目」的規定

本文檔所載有關截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。

本文檔內的非法定賬目（定義見《公司條例》(第 622 章)（「該條例」）第 436 條）並非指明財務報表（定義如前所述）。截至二零一八年十二月三十一日止年度的指明財務報表已根據該條例第 664 條送交香港公司註冊處處長。截至二零一九年十二月三十一日止年度的指明財務報表仍未但將會根據該條例第 664 條送交香港公司註冊處處長。就截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的指明財務報表已擬備核數師報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第 406(2) 條或 407(2) 或 (3) 條作出的陳述。

## 附加資料

### 企業管治

本公司致力恪守高水平的企業管治。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，公司均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 所載企業管治守則開列的所有守則條文：

- 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。

公司已採納一套不低於上市規則附錄 10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂標準的董事及有關僱員(定義見企業管治守則)證券交易的守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就年度報告書所涵蓋的會計期間，已遵從標準守則及公司有關董事證券交易守則所訂的標準。

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於二零一九年報告書。

公司的審核委員會已審閱年度業績。

### 年度報告書

載有上市規則所需一切資料的二零一九年報告書，將於聯交所網站及公司網站 [www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com) 登載。印刷本將於二零二零年四月七日供股東閱覽。

## 董事名單

於本公告所載日期，公司在任董事如下：

**常務董事**：施銘倫（主席）、白德利及龍雁儀；

**非常務董事**：范尼克、賀以禮、林双吉及劉美璇；及

**獨立非常務董事**：鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、王金龍及吳亦泓。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

施銘倫

香港，二零二零年三月十二日

## 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。

**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

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

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

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

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

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

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

## 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

### 投資者關係

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

### 股份登記處

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

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

### 公共事務

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

電話 : (852) 2844-3888

傳真 : (852) 2918-9960

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

### 股份代號

香港聯合交易所 1972

### 徵求回應

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

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，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。