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
SWIRE PROPERTIES

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）

二零二零年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	4
業務評述	6
融資	34
綜合財務報表	37
附加資料	55
詞彙	57
財務日誌及投資者資訊	58

財務撮要

	註	**2020** 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		**13,308**	14,222	-6%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	**12,679**	24,130	-47%
基本（經常性）	(b)	**7,089**	7,633	-7%
呈報		**4,096**	13,423	-69%
來自營運的現金		**7,550**	5,499	+37%
融資前的現金流入淨額		**13,885**	20,217	-31%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	**2.17**	4.12	-47%
基本（經常性）	(c)	**1.21**	1.30	-7%
呈報	(c)	**0.70**	2.29	-69%
每股股息				
第一次中期		**0.30**	0.29	+3%
第二次中期		**0.61**	0.59	+3%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		**290,680**	288,911	+1%
債務淨額		**6,605**	15,292	-57%
資本淨負債比率	(a)	**2.3%**	5.3%	-3.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	**49.36**	49.05	+1%

註：
(a) 有關釋義請參閱第 57 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 7 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）	**2020** 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
物業投資	**13,290**	24,218
物業買賣	**(87)**	(18)
酒店	**(524)**	(70)
	12,679	24,130

主席報告

各位股東:

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

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

穩健的業務基礎達致股息增長

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

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

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

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

公司的股息政策是達致股息可持續增長，並於未來派付大約一半的基本溢利作為普通股息。截至二零二零年止的五年內，我們的股息佔基本溢利百分之三十九。

資金流轉帶動未來增長

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

所得資金將用於鞏固我們的核心投資項目。在香港，太古坊重建計劃穩步推進，最新的甲級辦公樓「太古坊二座」預計於二零二二年落成。我們亦繼續向東擴展旗艦項目太古廣場物業組合。

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

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

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

可持續發展領導者 — 二零三零年及以後

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

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

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

展望未來

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

主席
施銘倫
香港，二零二一年三月十一日

行政總裁報告

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

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

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

二零二零年業績概覽

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

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

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

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

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

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

未來展望

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

辦公樓方面，市場對香港辦公樓樓面的需求仍然疲弱，反映當前經濟狀況和失業率上升。中區辦公樓空置率上升及九龍東新供應增加，對租金構成下調壓力。然而，旗下辦公樓物業組合表現堅穩，特別是太古坊租用率維持高企。我們正積極打造太古坊蛻變成為一個國際商業區，預期這將進一步鞏固旗下物業組合，而將在二零二二年落成的「太古坊二座」，預期將吸引更多來自不同行業的跨國企業進駐。

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

香港整體零售業持續受到疫情嚴峻衝擊，我們亦不例外。我們決定繼續向租戶夥伴提供租金支援。這可能會對二零二一年的財務業

績帶來不利影響，但我們認為這是支持合作夥伴並幫助整體業務實現可持續復甦的必要措施。

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

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

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

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

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

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

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

行政總裁
白德利
香港，二零二一年三月十一日

業務評述

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

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業估值變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬

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

註：

(a) 此即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。

(b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業估值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。

(c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，估值收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。

(d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。

(e) 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。

(f) 香港財務報告準則第 16 號修訂了香港會計準則第 40 號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一九年基本溢利	24,130
出售投資物業權益的溢利減少	(10,907)
來自物業投資的溢利減少	(21)
來自物業買賣的虧損增加	(69)
來自酒店的虧損增加	(454)
二零二零年基本溢利	**12,679**

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

儘管疫情產生了不利影響，二零二零年來自物業投資的經常性基本溢利與二零一九年大致相若，主要反映來自香港的租金收入下降，但大部分被財務支出減少所抵銷。香港的租金收入下降主要因為住宅和零售的收入均受到疫情不利影響而減少。香港辦公樓租金收入略有上升，主要由於太古坊的續約租金上調及租用率堅挺，但部分因缺少太古城中心第三座及第四座辦公樓（已於二零一九年四月完成出售）的租金收入而抵銷。在中國內地，租金收入總額因零售銷售額上升而略有增長，但部分因疫情提供的租金支援及辦公樓租金收入下降而抵銷。美國的租金收入總額下降，主要因為二零二零年七月出售兩座辦公樓後租金收入減少。二零二零年的物業買賣基本虧損與美國的住宅單位以及香港和東南亞發展項目的營銷開支有關。所有由太古地產管理及非由太古地產管理的酒店都受到疫情嚴重影響，虧損增加。

物業組合概覽

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

集團應佔總樓面面積中約有二千七百三十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千二百九十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約四百四十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千三百八十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，公司在北京、廣州、成都及上海的優越地段持有六個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千一百一十萬平方呎（其中九百四十萬平方呎經已落成）。在香港及中國內地以外，集團的投資物業及酒店組合包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

下表列出於二零二零年十二月三十一日，集團應佔投資物業及酒店組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業及酒店
（集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店[1]	住宅/服務式住宅	規劃中	**總計**
香港	8.7	2.5	0.8	0.6	-	**12.6**
中國內地	2.9	5.1	1.2	0.2	-	**9.4**
美國	-	0.3	0.5	0.1	-	**0.9**
總計	**11.6**	**7.9**	**2.5**	**0.9**	**-**	**22.9**

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

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

投資物業及酒店總額
（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店[1]	住宅/服務式住宅	規劃中	**總計**
總計	**12.8**	**8.2**	**2.5**	**0.9**	**2.9**	**27.3**

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

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

下表列出於二零二零年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

買賣物業
（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	已落成	發展中或持作發展用途	**總計**
香港	-	0.7	**0.7**
美國及其他地區	0.3	2.6	**2.9**
總計	**0.3**	**3.3**	**3.6**

投資物業 – 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為九百萬平方呎。於二零二零年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣六十四億六千八百萬元。於二零二零年十二月三十一日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業的估值為港幣一千八百二十九億六千七百萬元，其中公司應佔權益為港幣一千七百三十億二千六百萬元。

香港辦公樓物業組合

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

(1) 包括公司持有百分之五十權益的電訊盈科中心。
(2) 其他包括東薈城一座（持有百分之二十權益）、栢克大廈（持有百分之五十權益）、皇后大道東 8 號（全資擁有）、軒尼詩道 28 號（全資擁有）及 South Island Place（持有百分之五十權益）。

受疫情相關的經濟不明朗因素影響，企業擱置對辦公樓的租賃決策。

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

下表列出於二零二零年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零二零年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	28.8%
貿易	17.2%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	14.9%
保險	10.1%
科技 / 媒體 / 電訊	10.0%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	7.6%
廣告及公共關係	2.0%
其他	9.4%

於二零二零年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二零年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十。

太古廣場

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

太古坊

太古坊共有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零二零年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括安利（香港）、JobsDB、肯尼狄律師行、Mox、Priority Pass 及雅虎香港。Berkshire Hathaway Specialty Insurance、 中信銀行及德事商務中心租用更多樓面。澳新銀行、Bio-Rad、Canali、中華航空、Coty、快思聰、牛奶公司、戴爾、鍾慶銓牙科醫生醫務所、精優藥業、高德美大藥廠、政府產業署、Grifols、香港交易所、IMG、德高展域、聯德機械/霍曼（香港）、三菱 UFJ 銀行、NetApp、奧寶科技、保誠保險、卓健醫療、日本財產保險、雪花啤酒（香港）、德事商務中心、The Walt Disney Company 及中興通訊均已續租。

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

South Island Place

South Island Place 於二零二零年十二月三十一日的租用率為百分之八十七。租戶包括畢馬威會計師事務所、Fleet Management、競爭事務委員會及南華早報。公司持有該發展項目百分之五十權益。

香港辦公樓市場展望

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

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

辦公樓租約期滿概況（於二零二零年十二月三十一日）	
2021	8.9%
2022	18.4%
2023 及以後	72.7%

零售

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎。二零二零年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十五億六千九百萬元。於二零二零年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百六十五億八千五百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百六十六億四千五百萬元。

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

香港零售物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二零年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	96%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	99%	20%
其他 (1)	547,976	100%	20%/60%/100%
總計	**3,159,638**		

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

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

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

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

下表列出於二零二零年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二零年十二月三十一日）	
時裝及服飾	29.8%
餐飲	19.6%
百貨公司	13.4%
超級市場	5.5%
電影院	4.2%
珠寶及鐘錶	1.7%
溜冰場	0.9%
其他	24.9%

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

太古廣場購物商場

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

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

太古城中心

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

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

東薈城名店倉

東薈城名店倉是香港最大的名牌折扣商場，共有約二百家商店和餐廳，第二期已於二零一九年開業。商場鄰近旅遊景點和便捷的交通網絡（香港國際機場和港珠澳大橋），對本地顧客及遊客兼具吸引力。二零二零年內，商場近乎全部租出。主要租戶為阿迪達斯、博柏利、Calvin Klein、cdf Beauty、蔻馳、豐澤、I.T/i.t、耐克、Polo Ralph Lauren、TaSTe 及優衣庫。新租戶包括 American Eagle、American Vintage、Cinnabon、華潤堂、Dickies、ellesse、FILA KIDS、FILA FUSION、皇玥、Kinji、Kolon Sport、莫杰、MLB、諾帝卡及 Palladium。商場於二零二零年推出 Club CG 會員計劃。

香港零售市場展望

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

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

零售租約期滿概況（於二零二零年十二月三十一日）	
2021	18.2%
2022	23.7%
2023 及以後	58.1%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的 STAR STUDIOS 及一些位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約為六十萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之六十九。市場對集團租賃住宅投資物業的需求受到疫情影響。

發展中的投資物業

太古坊重建計劃

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

皇后大道東 46-56 號

公司已於二零一八年獲得發展該辦公樓用地的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，擬發展項目的總樓面面積約為二十一萬八千平方呎。地基工程正在進行中，預計於二零二三年竣工。

其他

華廈工業大廈（船塢里 8 號）及仁孚工業大廈（英皇道 1067 號）

二零一八年，公司就該兩幅香港用地申請強制售賣。如在強制售賣中成功投得該兩幅用地，將計劃重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16 -94 號

二零一八年，一間公司持有百分之五十權益的合資公司就該用地申請強制售賣。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十萬平方呎。

太古城停車位

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

投資物業 – 中國內地

概覽

中國內地物業組合樓面面積合共為一千八百一十萬平方呎（其中集團應佔權益為一千一百一十萬平方呎）。已落成物業共一千三百八十萬平方呎，四百三十萬平方呎正在發展中。

中國內地物業組合 (1)

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

(1) 包括酒店及作投資部分的租賃物業。
(2) 項目已於二零二零年十二月落成，計劃於二零二一年下半年試營業，現正在進行預租。
(3) 三里屯太古里西區的翻新工程預計於二零二一年竣工。
(4) 以辦公樓主導的綜合發展項目，正在規劃中，總樓面面積可能有所更改。項目計劃分兩個階段於二零二五年底及二零二七年落成。

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

零售

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

這物業組合包括公司全資擁有的北京三里屯太古里及廣州滙坊、持有百分之九十七權益的廣州太古滙，以及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港、成都遠洋太古里、上海興業太古滙及上海前灘太古里。

中國內地已落成零售物業組合

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

在二零二零年初，疫情對我們在中國內地的零售投資物業造成不利影響，個別零售租戶會因應其業務狀況獲提供租金支援。從二零二零年三月份開始，人流量和零售銷售額（尤其是鐘錶、珠寶和其他奢侈品）大幅回升。二零二零年，集團在中國內地應佔整體零售銷售額上升百分之十，而下半年則上升百分之二十九，反映疫情成功受控以及對海外旅遊所施加的限制。二零二零年，廣州太古滙、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額分別增長百分之三十六、百分之六及百分之十五，下半年的增長則分別為百分之六十五 、百分之二十六 及百分之二十五 。北京三里屯太古里及頤堤港在二零二零年的零售銷售額分別下跌百分之十八及百分之十二，而下半年則分別下跌百分之一及百分之十七 ，反映疫情的影響。二零二零年，全國的零售銷售額下跌百分之四。

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

下表列出於二零二零年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二零年十二月三十一日）	
時裝及服飾	40.0%
餐飲	26.5%
超級市場	5.6%
電影院	4.9%
珠寶及鐘錶	2.7%
其他	20.3%

於二零二零年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二零年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地零售總面積約百分之十八。

北京三里屯太古里

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

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

二零二零年三里屯太古里的租金收入總額受到疫情的不利影響，零售銷售額下跌百分之十八。於二零二零年十二月三十一日，租用率為百分之九十九。由於三里屯太古里不斷強化其作為時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求堅穩。

廣州太古滙

太古滙購物商場位於廣州天河區，是廣州備受歡迎的購物中心。租戶包括葆蝶家、卡地亞、香奈兒、迪奧、古馳、愛馬仕、I.T、路易威登、聖羅蘭、梵克雅寶、優衣庫、方所書店、維多利亞的秘密及 Olé 精品超級市場。二零二零年的新租戶包括始祖鳥、Bonpoint、ba&sh、尚美巴黎、蕭邦、蔻依、大疆創新、Elephant Grounds、Fila Fusion、 GENTSPACE、紀梵希美妝、 Gontran Cherrier、宇舶表、 吉米周、MAIA ACTIVE、PINKO、POLA、泡泡瑪特及資生堂。

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

北京頤堤港

頤堤港商場位於北京朝陽區將台片區，直通北京地鐵 14 號綫，毗鄰機場高速公路。租戶包括 H&M、Massimo Dutti、無印良品、葉壹堂書店、BHG 精品超市及一間設有七間放映廳、一千個座位的 CGV 星星國際影城。二零二零年的新租戶包括布克兄弟、Chanel Beauty、摩納哥會館、ICICLE、橘滋、maje、Polo Ralph Lauren、Sandro、周生生、極星及上野眼鏡。商場正成為北京東北部重要的時裝及時尚購物中心。

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

成都遠洋太古里

成都遠洋太古里位於成都錦江區，是春熙路/大慈寺購物區的一部分，是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。租戶包括阿迪達斯、Apple、卡地亞、古馳、愛馬仕、I.T／i.t、無印良品、ZARA、方所書店、Olé精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。二零二零年，海瑞溫斯頓、香奈兒鞋履精品店、山本耀司及「上下」在商場開設其在中國內地西南地區第一間店舖。

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

上海興業太古滙

興業太古滙位於上海浦西靜安區南京西路，交通便捷，毗鄰連接三條地鐵綫路的南京西路地鐵站，亦靠近延安高架路。

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

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

上海前灘太古里

前灘太古里位於上海浦東新區前灘，是集團與上海陸家嘴金融貿易區開發有限公司的附屬公司共同發展的零售項目，總樓面面積為一百二十三萬八千零三十七平方呎，有二百多家店舖。這是集團在上海的第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目。預期前灘國際商務區將成為上海新的國際商務區及商業、住宅和文化中心。該項目將連接匯聚三條地鐵線的換乘車站。

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

中國內地零售市場展望

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

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

零售租約期滿概況（於二零二零年十二月三十一日）	
2021	30.5%
2022	28.9%
2023 及以後	40.6%

辦公樓

中國內地已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百二十萬平方呎（其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎）。二零二零年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額下跌百分之四至港幣七億九千四百萬元。於二零二零年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣二百二十五億二千九百萬元，其中公司應佔權益為港幣一百四十一億九千三百萬元。

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

中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二零年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州太古滙	1,731,766	95%	97%
北京頤堤港	589,071	70%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	97%	50%
其他	19,747	93%	100%
總計	**4,168,644**		

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

下表列出於二零二零年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零二零年十二月三十一日）

銀行業/金融/證券/投資	32.1%
貿易	25.5%
科技/媒體/電訊	13.6%
專業服務	11.1%
地產/建築/物業發展/建築設計	5.0%
藥品製造	6.2%
其他	6.5%

於二零二零年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零二零年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地辦公樓總樓面面積約百分之四十八。

廣州太古滙

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

北京頤堤港

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

上海興業太古滙

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

中國內地辦公樓市場展望

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

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

辦公樓租約期滿概況（於二零二零年十二月三十一日）	
2021	24.1%
2022	23.2%
2023 及以後	52.7%

服務式住宅

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

二零二零年，服務式住宅的業務受到疫情的影響。

中國內地服務式住宅

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

中國內地服務式住宅市場展望

預期服務式住宅的業績將會繼續受到疫情帶來的影響。

發展中的投資物業

三里屯太古里西區

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

北京頤堤港擴建（二期）項目

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

下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）	2020	2021 至 2024	2025 至 2026	2027 及以後
北京三里屯太古里	1,465,771	1,721,502	1,721,502	1,721,502
廣州太古滙	3,724,990	3,724,990	3,724,990	3,724,990
北京頤堤港	943,434	943,434	943,434	943,434
成都遠洋太古里	830,864	830,864	830,864	830,864
上海興業太古滙	1,768,311	1,768,311	1,768,311	1,768,311
上海前灘太古里	619,019	619,019	619,019	619,019
北京頤堤港擴建（二期）項目	-	-	638,650	1,429,306
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847	90,847
其他	22,664	22,664	22,664	22,664
總計	**9,465,900**	**9,721,631**	**10,360,281**	**11,150,937**

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

(1) 指可出租 / 可出售樓面，不包括停車位、天台及通道區。
(2) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。
(3) 截至二零二零年十二月三十一日的餘下待售單位。

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

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

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

於二零二零年十二月三十一日，公司持有 Brickell City Centre 的酒店及待售住宅部分百分之一百權益及購物中心百分之六十二點九三權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group 和 Bal Harbour Shops 分別持有百分之二十五及百分之十二點零七。Bal Harbour Shops 可於二零二零年二月後行使期權，將其權益售予公司。

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

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

邁阿密市場展望

在邁阿密，零售銷售額繼續受到疫情的影響，但在逐步恢復中。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二零年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十五由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千六百六十八億三千一百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為港幣二千七百六十七億九千一百萬元。

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

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

物業買賣

概覽

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

物業買賣組合（於二零二零年十二月三十一日）

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)		實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
已落成				
美國				
- 邁阿密 Reach	50,005	(1)	2016	100%
- 邁阿密 Rise	120,801	(1)	2016	100%
新加坡				
- 德雷葛園 2 號 EDEN	77,212		2019	100%
發展中				
香港				
- 灣仔 EIGHT STAR STREET	30,856		2022	100%
- 黃竹坑站第四期物業發展項目	638,305		2024	25%
- 柴灣內地段第 88 號	694,000		-	80%
印度尼西亞				
- 雅加達南部項目	1,122,728		2024	50%
越南				
- The River	846,201		2022	20%
持作發展 / 供出售				
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 EIGHT STAR STREET

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

黃竹坑站第四期物業發展項目

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

柴灣內地段第 88 號

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

香港住宅市場展望

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

美國

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

邁阿密住宅市場展望

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

新加坡

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

印度尼西亞

二零一九年，公司與 Jakarta Setiabudi Internasional Group 成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部一幅地皮。該土地正發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎。拆卸工程經已完成，並已展開地基工程。預計該項目提供超過四百個住宅單位，於二零二四年落成。公司持有該合資公司百分之五十權益。

越南

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

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

新加坡、印度尼西亞及越南住宅市場展望

新加坡和印度尼西亞雅加達的住宅物業銷售市場同樣受疫情不利影響。然而，在新加坡，低利率及物業市場長遠前景預料將支撐住宅物業需求。在雅加達，預期城市化和不斷增長的中產階層將繼續支持住宅物業市場穩定。越南方面，疫情已大致受控，高尚住宅物業供應有限，加上經濟強勁、城市化迅速，皆帶動對高尚住宅物業的強勁需求。

屋苑管理

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

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

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

二零二零年，由太古地產管理的酒店受疫情相關旅遊限制而受到不利影響。

二零二零年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業虧損為港幣一億三千四百萬元。

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%
- 鏞舍 (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。

奕居

奕居位於香港太古廣場，是一間提供一百一十七間客房的高尚酒店。由於疫情的相關國際旅遊限制，二零二零年的平均客房收入及入住率均大幅下降。奕居位列 TripAdvisor「全球二十五大最佳豪華酒店」類別第七位及其「中國二十五大最佳酒店」和「中國二十五大最佳豪華酒店」類別首位，亦獲 Condé Nast Traveler 頒發獎項。

香港東隅

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

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間提供九十九間客房的高尚酒店。入住率及平均客房收入均因為疫情的相關旅遊限制而下降。酒店獲 Condé Nast Traveler、TripAdvisor 的 Travellers' Choice Awards 及 Time Out Food Awards 頒發獎項。酒店的京雅堂餐廳連續第二年在《北京米芝蓮指南》獲一星評級。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十九間客房的商務酒店，公司持有其百分之五十權益。二零二零年的入住率及平均客房收入受到疫情影響而下降。酒店獲 TripAdvisor 及攜程旅行網頒發獎項。酒店的 FEAST 餐廳獲 Time Out Beijing 及 BANG Media 頒發獎項。

博舍

博舍（公司持有百分之五十權益）位於成都遠洋太古里，提供一百間酒店客房及四十二個服務式住宅單位。二零二零年的平均客房收入及入住率受到疫情影響而下降，但下半年的業務強勁回升。酒店獲 Condé Nast Traveler、Travel + Leisure 及攜程旅行網頒發獎項，並位列 TripAdvisor「中國二十五大最佳豪華酒店」類別第三位。酒店的謐尋水療中心在「世界水療獎」中獲頒「2020 年中國最佳健康靜養獎」及獲頒 2020 年 Harpers BAZAAR Spa Awards 獎項。酒店的 TIVANO 餐廳及井酒吧獲頒 2020 年「中國年度酒單大獎」。

鏞舍

鏞舍（公司持有百分之五十權益）位於上海興業太古滙，提供一百一十一間酒店客房及一百零二個服務式住宅單位。二零二零年的平均客房收入及入住率受到疫情影響而下降，但業務在下半年逐漸改善。酒店獲 Condé Nast Traveler 及 Travel + Leisure 頒發獎項，並位列 TripAdvisor「中國二十五大最佳豪華酒店」類別第五位。酒店的 Frasca 和隨堂里餐廳在《米芝蓮指南》中獲得 2020 年 Michelin Plate 獎項。酒店的謐尋水療中心獲 SpaChina 譽為年度最佳養生/水療設計。

邁阿密東隅

位於邁阿密 Brickell City Centre 的邁阿密東隅提供二百六十三間酒店客房及八十九個服務式住宅單位。入住率及平均客房收入因疫情的相關旅遊限制而大幅下降，但已逐步回升。酒店獲頒 AFAR's Travelers' Choice Awards 獎項及被評為邁阿密十大最受歡迎婚禮場地之一。

太古餐廳

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

非由太古地產管理的酒店

概覽

公司持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百四十二間客房。

酒店組合（非由太古地產管理）

	客房數目 (按 100%為基準計)	應佔權益
已落成		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	561	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	608	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	20%
- 香港銀樾美憬閣精選酒店	206	20%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 (1)	287	97%
- 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
總計	**3,142**	

(1) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

在香港及中國內地非由太古地產管理的酒店業績受到疫情的不利影響。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，酒店的 Jiang by Chef Fei 中菜餐廳榮獲米芝蓮二星大獎。上海素凱泰酒店是上海一間豪華酒店。

酒店市場展望

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

資本承擔

資本開支及承擔

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

二零二零年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣五十七億七千萬元（二零一九年：港幣六億四千三百萬元）。於二零二零年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣五十三億三千七百萬元（二零一九年：港幣十八億六千五百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十三億元（二零一九年：港幣八億二千一百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十三億三千萬元（二零一九年：港幣四億六千五百萬元）的資金。此外，集團承諾向一間中國內地的合資公司注資港幣三十九億四千六百萬元（二零一九年：無）。

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

於二零二零年十二月三十一日投資物業及酒店的資本承擔概況

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

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

融資

籌資來源

經審核財務資料

於二零二零年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百九十億二千四百萬元，其中港幣一百一十七億五千一百萬元（百分之三十）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣七億五千八百萬元。於二零二零年十二月三十一日的籌資來源包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用 於一年內到期 港幣百萬元	未動用 於一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	**8,763**	**7,649**	**-**	**1,114**
循環借款	**11,069**	**432**	**4,725**	**5,912**
債券	**19,192**	**19,192**	**-**	**-**
已承擔融資總額	**39,024**	**27,273**	**4,725**	**7,026**
未承擔融資				
銀行借款及透支	**852**	**94**	**758**	**-**
總額	**39,876**	**27,367**	**5,483**	**7,026**

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億一千萬元。

於二零二零年十二月三十一日，集團借款總額中百分之七十六以固定利率安排，百分之二十四以浮動利率安排（二零一九年：分別為百分之七十九及百分之二十一）。

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

還款期限及再融資

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

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

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

		還款期限									
（港幣百萬元）	**總額**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
來自第三方的融資											
有期及循環借款	19,832	6,250	10,202	1,380	-	2,000	-	-	-	-	-
債券	19,192	300	3,876	200	1,100	1,940	4,576	2,140	4,256	-	804
總額	**39,024**	**6,550**	**14,078**	**1,580**	**1,100**	**3,940**	**4,576**	**2,140**	**4,256**	**-**	**804**

經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

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

貨幣組合

經審核財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

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

資本淨負債比率及利息倍數

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

(1) 有關釋義請參閱第 57 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二零二零年及二零一九年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司債務淨額		**集團應佔債務淨額部分**		**由集團擔保的債務**	
	2020	2019	**2020**	2019	**2020**	2019
	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	**9,434**	5,342	**3,162**	2,184	**2,265**	1,405
中國內地實體	**20,042**	12,874	**8,958**	6,437	**-**	-
美國及其他實體	**614**	537	**473**	409	**471**	473
總額	**30,090**	18,753	**12,593**	9,030	**2,736**	1,878

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之六點六。

綜合財務報表

綜合損益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	**2020** **港幣百萬元**	2019 港幣百萬元
收入	2	**13,308**	14,222
銷售成本	3	**(3,396)**	(4,028)
溢利總額		**9,912**	10,194
行政及銷售開支		**(1,694)**	(1,674)
其他營業開支		**(201)**	(203)
其他（虧損）/收益淨額	4	**(19)**	5
出售附屬公司的溢利		**1,973**	1,361
出售一間合資公司的溢利		**-**	994
投資物業公平值變化		**(4,465)**	3,720
營業溢利		**5,506**	14,397
財務支出		**(646)**	(837)
財務收入		**264**	338
財務支出淨額	6	**(382)**	(499)
應佔合資公司溢利減虧損		**818**	1,359
應佔聯屬公司溢利減虧損		**(86)**	71
除稅前溢利		**5,856**	15,328
稅項	7	**(1,787)**	(1,862)
本年溢利		**4,069**	13,466
應佔本年溢利：			
公司股東		**4,096**	13,423
非控股權益		**(27)**	43
		4,069	13,466
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	**0.70**	2.29

綜合其他全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表
二零二零年十二月三十一日結算

	附註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**4,322**	4,457
投資物業	10	**267,003**	277,033
無形資產		**198**	199
使用權資產	11	**3,301**	3,416
持作發展物業	12	**1,200**	1,212
合資公司		**15,806**	13,575
合資公司所欠借款		**15,357**	16,591
聯屬公司		**543**	409
衍生金融工具		**145**	222
遞延稅項資產		**73**	79
透過損益賬按公平值計量的金融資產		**985**	-
按攤銷成本的其他金融資產		**508**	36
		309,441	317,229
流動資產			
供出售物業	14	**3,538**	3,604
存貨		**72**	72
貿易及其他應收款項	15	**2,704**	1,926
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司		**16**	4
衍生金融工具		**-**	44
於三個月後到期的短期存款		**30**	22
現金及現金等價物		**21,202**	14,963
		27,562	20,635
歸類為持作出售資產	13	**384**	-
		27,946	20,635
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	**8,001**	8,146
合約負債	16	**22**	19
應付稅項		**576**	938
衍生金融工具		**-**	10
銀行透支及短期借款		**94**	84
一年內須償還的長期借款及債券		**1,820**	6,224
一年內須償還的租賃負債	17	**70**	52
		10,583	15,473
流動資產淨額		**17,363**	5,162
資產總額減流動負債		**326,804**	322,391
非流動負債			
長期借款及債券		**25,343**	23,421
長期租賃負債	17	**510**	496
衍生金融工具		**42**	17
遞延稅項負債		**10,094**	9,381
退休福利負債		**135**	165
		36,124	33,480
資產淨值		**290,680**	288,911
權益			
股本	18	**10,449**	10,449
儲備	19	**278,287**	276,478
公司股東應佔權益		**288,736**	286,927
非控股權益		**1,944**	1,984
權益總額		**290,680**	288,911

綜合現金流量表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

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

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

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

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	在某段期間內	租賃租金收入	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
物業投資	**-**	**101**	**12,254**	**12,355**
物業買賣	**312**	**-**	**-**	**312**
酒店	**380**	**261**	**-**	**641**
	692	**362**	**12,254**	**13,308**
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
物業投資	1	138	12,271	12,410
物業買賣	516	-	-	516
酒店	649	647	-	1,296
	1,166	785	12,271	14,222

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	合資公司*	聯屬公司	銀行存款及現金	資產總額	增購非流動資產（註）
	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
二零二零年十二月三十一日結算						
物業投資	**273,863**	**27,328**	**-**	**20,996**	**322,187**	**1,893**
物業買賣	**4,885**	**2,451**	**219**	**96**	**7,651**	**(6)**
酒店	**5,701**	**1,384**	**324**	**140**	**7,549**	**110**
	284,449	**31,163**	**543**	**21,232**	**337,387**	**1,997**
二零一九年十二月三十一日結算						
物業投資	281,646	25,609	-	14,703	321,958	2,282
物業買賣	4,876	3,281	-	130	8,287	8
酒店	5,782	1,276	409	152	7,619	80
	292,304	30,166	409	14,985	337,864	2,370

* 與合資公司有關的資產包括該些公司所欠借款。

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

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債	本期及遞延稅項負債	對外借款	租賃負債	負債總額	非控股權益
	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
二零二零年十二月三十一日結算						
物業投資	**7,729**	**10,669**	**22,955**	**580**	**41,933**	**1,881**
物業買賣	**305**	**1**	**3,043**	**-**	**3,349**	**33**
酒店	**166**	**-**	**1,259**	**-**	**1,425**	**30**
	8,200	**10,670**	**27,257**	**580**	**46,707**	**1,944**
二零一九年十二月三十一日結算						
物業投資	7,792	10,278	25,269	548	43,887	1,863
物業買賣	327	41	3,194	-	3,562	92
酒店	238	-	1,266	-	1,504	29
	8,357	10,319	29,729	548	48,953	1,984

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

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

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：

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

3. 銷售成本

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

4. 其他（虧損）/收益淨額

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

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：

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

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

6. 財務支出淨額

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

7. 稅項

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

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零一九年：百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

8. 股息

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

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

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

股東登記將於二零二一年四月一日（星期四）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二一年三月三十一日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

為使二零二一年五月十一日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二一年五月六日至二零二一年五月十一日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二一年五月五日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

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

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

按地域劃分的投資物業分析

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

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：

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

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

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

12. 持作發展物業

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

13. 歸類為持作出售資產

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

14. 供出售物業

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

15. 貿易及其他應收款項

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

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

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

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

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

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2020	2019
	港幣百萬元	港幣百萬元
三個月或以下	**655**	642

17. 租賃負債

	2020	2019
	港幣百萬元	港幣百萬元
還款期限：		
一年內	**70**	52
一至兩年內	**50**	54
兩至五年內	**117**	103
五年後	**343**	339
	580	548

於二零二零年十二月三十一日，用以計量租賃負債的加權平均增額借款利率為百分之三點二 (二零一九年: 百分之三點四)。

18. 股本

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

於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止的年度內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

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

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

20. 會計政策及披露的改變

集團須採納以下由二零二零年一月一日起生效的經修訂準則：

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

以上經修訂準則對集團的財務報表或會計政策並無重大影響。

除提前採納了香港財務報告準則第 16 號「2019 冠狀病毒病疫情的相關租金支援」之修訂外，集團並無提前採納任何其他於本年度仍未生效的新準則及詮釋。

21. 報告日後事項

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

22. 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二零一九年及二零二零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）。截至二零一九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。截至二零二零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。就截至二零一九年及二零二零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，將載於二零二零年報告書。

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二零二零年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com登載。印刷本將於二零二一年四月十二日供股東閱覽。

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，二零二一年三月十一日

詞彙

本文件中「香港」指「香港特別行政區」。

應佔租金收入總額 租金收入總額減非控股權益所佔金額，加上集團應佔合資公司及聯屬公司的租金收入總額。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券及透支總計。

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

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零二一年財務日誌

除息交易	三月三十日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二零年度第二次中期股息的資格	四月一日
年度報告書供股東閱覽	四月十二日
派付二零二零年度第二次中期股息	五月六日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月六日至十一日
股東周年大會	五月十一日
宣佈中期業績	八月
派發二零二一年度第一次中期股息	十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 33 樓

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 17M 樓

網址 : www.computershare.com

股份代號

香港聯合交易所 1972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

投資者關係

電郵 : ir@swireproperties.com

公共事務

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

網址 : www.swireproperties.com

徵求回應

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

免責聲明

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