

即時發佈

太古地產二零二一年度全年業績穩健

推出港幣一千億元投資計劃 帶動香港、中國內地及東南亞未來十年業務增長

二零二一年度業績摘要

- 經常性基本利潤略為增長，反映中國內地租金貢獻強勁，以及酒店業務虧損減少。
- 業務基礎堅實，帶動股息持續按年增長百分之四點四。
- 業務堅穩，香港辦公樓物業組合租用率高企。
- 中國內地零售物業組合表現強勁，應佔租金收入總額按年增長百分之二十九。
- 酒店業務及香港零售物業組合復甦，商場租用率高企，零售銷售額回升。
- 近年來的資金流轉策略保持公司財政狀況穩健，未來十年目標投資總額達港幣一千億元。

	註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		15,891	13,308	+19%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	9,541	12,679	-25%
基本（經常性）	(b)	7,152	7,089	+1%
呈報		7,121	4,096	+74%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	1.63	2.17	-25%
基本（經常性）	(c), (d)	1.22	1.21	+1%
呈報	(c), (d)	1.22	0.70	+74%
每股股息				
第一次中期		0.31	0.30	+3%
第二次中期		0.64	0.61	+5%
		港元	港元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
公司股東應佔每股權益	(a)	49.94	49.36	+1%
資本淨負債比率	(a)	3.5%	2.3%	+1.2 個百分點

註：

- 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2022 年 3 月 10 日發表的 2021 年度業績公告（「業績公告」）第 61 頁的詞彙。
- 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於業績公告第 9 頁。
- 請參閱業績公告財務報表附註 9 的加權平均股數。
- 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。

2022年3月10日·香港 – 太古地產有限公司今天公佈二零二一年度業績。二零二一年的經常性基本溢利為港幣七十一億五千二百萬元，二零二零年則為港幣七十億八千九百萬元，反映中國內地零售物業組合表現強勁，以及酒店業務虧損減少。公司二零二一年股東應佔基本溢利由二零二零年的港幣一百二十六億七千九百萬元減少至二零二一年的港幣九十五億四千一百萬元，主要是出售香港的非核心資產的溢利減少所致。

香港的辦公樓物業組合於二零二一年錄得堅穩回報，儘管面對新供應增加及競爭加劇，租用率仍然維持高企。

香港的零售市道在二零二一年局部復甦，但尚未回復至疫情前水平。此乃受惠於香港特區政府的消費券計劃，加上二零二一下半年疫情大致受控。不過，二零二零年租金支援的攤銷對租金收入帶來不利影響。

太古地產旗下中國內地商場的租金收入於二零二一年大幅上升，人流高企，零售銷售額(特別是奢侈品)錄得強勁增長。旗下中國內地商場於二零二一年的應佔租金收入總額按年增加百分之二十九，成績突出。

在香港，太古地產正積極拓展多個新住宅發展項目。EIGHT STAR STREET 項目推出三十七個預售單位，目已預售出二十八個。新加坡 EDEN 二十個住宅單位全數售出；邁阿密 Reach 和 Rise 住宅大廈餘下單位亦全部售出。旗下酒店業務於二零二一年亦有所改善，主要由於中國內地及美國的酒店表現相對較佳。美國的國內需求大幅增長，帶動公司的商場零售銷售額及租金收入升幅強勁。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.64 元，連同於二零二一年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.31 元，全年派息為每股港幣 0.95 元，較二零二零年增加百分之四點四。

太古地產主席白德利先生說：「我們於二零二一年全面鞏固商業及住宅物業組合，強化各項核心資產，蓄勢迎接未來的新機遇。今年是太古地產五十週年誌慶，我們熱切期待公司下一精彩新篇章。」

投資港幣一千億元推動未來增長

太古地產欣然宣佈計劃在未來十年投資超過港幣一千億元，在香港、中國內地和東南亞發展一系列令人期待的新項目。公司矢志協助鞏固香港作為國際金融中心的地位，並支持香港在大灣區的重要發展，當中三分之一資金會投放在香港，用以繼續擴建和優化太古坊及太古廣場兩大核心投資物業組合。

憑藉太古里和太古滙的品牌優勢，公司計劃將超過一半的資金投資於中國內地市場，並以一線及新一線城市的零售主導綜合發展項目為重點，預期未來十年公司應佔中國內地物業組合的總樓面面積將增加一倍。

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

隨著上述投資計劃獲得回報，公司目標希望股息每年能達致中個位數的增長。

白德利先生續說：「太古地產過去數年透過資金流轉策略鞏固財政實力，為支持未來增長提供穩健基礎，繼續在香港及中國內地兩大核心市場深化我們成功建立的社區營造策略。我們將繼續拓展商業及住宅發展業務，按計劃推展新發展項目，在可持續發展領域領先同業，並加快數碼化轉型策略。」

業務展望

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

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

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

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

二零二二年三月四日，公司宣佈與西安城桓文化投資發展有限公司合作，發展西安太古里項目。西安太古里項目是坐落西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，是一個以零售為主導的綜合發展項目，也是公司在中國內地的第七個發展項目。

在上海，太古地產現正在上海興業太古滙及南京西路之間的張園石庫門建築群進行更新升級，以打造一個文化新地標。項目第一期預計於夏季開幕。

在北京，公司已簽署框架協議，計劃將三里屯一個公交維修設施改造成為商業中心。同樣位於北京的頤堤港二期項目亦正全力進行中，是公司旗下成績驕人的綜合發展項目頤堤港的擴展部份。太古地產也致力在大灣區開拓多個發展機遇，包括計劃於廣州市聚龍灣片區開發一個零售項目。

在香港，公司正積極拓展多個新住宅發展項目，預期市場對住宅物業的中長期需求維持堅穩。黃竹坑的合資項目進展理想。公司亦已就位於柴灣的住宅項目接納換地要約。隨著印度尼西亞雅加達和越南胡志

明市日趨城市化、中產階層增長，加上高尚住宅物業供應有限，當地住宅物業市場可望平穩發展。公司位於雅加達的高尚住宅項目 Savyavasa 以及越南 Empire City 和 The River 的少數股權投資均進展良好。

受疫情和相關的旅遊限制措施影響，香港酒店業務仍然充滿挑戰。公司旗下中國內地酒店業務受惠於國內旅遊需求強勁，預期會持續回升。邁阿密的酒店業務復甦進展良好。

齊心抗疫

為支援社區以至租戶應對第五波疫情，太古地產於二零二二年二月宣佈向受香港特區政府防疫限制措施所影響，而需要關閉的表列處所的租戶，提供全額租金寬免(減免期至二零二二年四月二十日)。公司同時按個別情況減免餐飲及零售租戶的租金。

諾富特東薈城酒店參與「社區隔離設施酒店計劃」，於二零二二年三月一日起成為隔離設施，供無症狀或症狀輕微的確診者入住隔離；香港東隅酒店亦於二零二二年二月一日成為檢疫酒店。公司亦正與香港特區政府商討，建議提供旗下物業場地作疫苗接種及 / 或檢測中心。

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

於二零二一年，太古地產提供了港幣八百萬元作鼓勵，協助香港提高疫苗接種率。

白德利先生表示：「疫情持續，意味我們需要繼續應對營商環境的不確定因素。此時此刻，我們更需要堅定不移，同心支持我們扎根已久的香港。太古地產團隊在逆境中不畏艱難，淬鍊出更強實力，讓我深感自豪。公司的業務在積極的資產管理及促進創新衍變的社區營造策略支持下，在中長期創造穩健的增長前景。我謹在此感謝股東、合作夥伴和廣大市民在過去半世紀對公司的支持。我和太古地產全體同事對未來五十載充滿期待和冀望，欣然懷著鼓舞的心情迎接下一個精彩的五十年。」

(完)

有關太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店及住宅物業，發展策略集中在主要運輸交匯點的優越地段發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業組合包括太古坊、太古城中心、太古廣場及東薈城。公司在香港已落成物業組合總樓面面積約 1,580 萬平方呎 (約 150 萬平方米)。

公司在中國內地的北京、上海、廣州和成都共落成六個以零售為主導的綜合發展項目，包括北京三里屯太古里、北京頤堤港、上海興業太古滙、上海前灘太古里、廣州太古滙及成都遠洋太古里。北京的頤堤港二期及西安太古里現正發展中。公司在中國內地已落成物業組合總樓面面積約 1,400 萬平方呎 (約 130 萬平方米)。

除了香港及中國內地，公司在美國、印度尼西亞及越南亦有投資。

太古地產網址：www.swireproperties.com/tc

查詢詳情，請聯絡：

太古地產有限公司

助理總經理，公共事務

梁巧穎

電話：(852) 2844 3038 / (852) 9628 7993

電郵：WayneLeung@swireproperties.com

助理公共事務經理

戚宇軒

電話：(852) 2844 3036 / (852) 9385 3814

電郵：MatthewChick@swireproperties.com

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。

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：01972)

二零二一年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	5
業務評述	8
融資	38
綜合財務報表	41
附加資料	59
詞彙	61
財務日誌及投資者資訊	62

財務撮要

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

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 61 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 9 頁。
- (c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。
- (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利 / (虧損)		
物業投資	9,871	13,290
物業買賣	(45)	(87)
酒店	(285)	(524)
	9,541	12,679

主席報告

各位股東：

本人很高興首次以太古地產主席的身份發表主席報告。

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

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

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

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

溢利及股息

二零二一年太古地產錄得股東應佔呈報溢利港幣七十一億二千一百萬元，而於二零二零年則為港幣四十億九千六百萬元，年內投資物業估值虧損減少。股東應佔基本溢利由二零二零年港幣一百二十六億七千九百萬元減少至二零二一年港幣九十五億四千一百萬元，主要是出售香港投資物業的溢利減少所致。本年度經常性基本溢利為港幣七十一億五千二百萬元，而於二零二零年則為港幣七

十億八千九百萬元。中國內地的租金貢獻可觀，酒店業務的虧損亦已收窄，而香港的租金收益則下降。太古城中心一座辦公樓已在二零二零年售出，因此並無租金收入。

我們宣佈二零二一年第二次中期股息每股港幣 0.64 元，連同於二零二一年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.31 元，全年派息每股港幣 0.95 元，較二零二零年股息增加百分之四點四。第二次中期股息將於二零二二年五月五日（星期四）派發予於二零二二年四月一日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二二年三月三十日（星期三）起除息。公司的股息政策是達致股息可持續增長，並於未來派付大約一半的基本溢利作為普通股息。

業務抗禦力

儘管營商環境充滿挑戰，公司的業務仍然保持強韌。

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

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

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

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

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

投資港幣一千億元推動未來增長

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

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

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

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

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

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

隨著上述投資計劃獲得回報，我們目標希望股息每年能達致中個位數的增長。

可持續發展

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

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

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

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

齊心抗疫

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

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

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

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

五十年基石 攜手譜寫新篇章

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

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

二零二二年是太古地產五十週年誌慶，我謹在此感謝股東、合作夥伴和廣大市民在過去半世紀對公司的支持。我和太古地產全體同事對未來五十載充滿期待和冀望，欣然懷著鼓舞的心情迎接下一個精彩的五十年。

主席
白德利
香港，二零二二年三月十日

行政總裁報告

各位股東：

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

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

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

二零二一年業績概覽

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

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

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

美國的國內需求大幅增長，令我們的商場零售銷售額及租金收入受惠。

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

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

可持續發展

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

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

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

未來展望

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

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

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

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

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

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

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

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

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

在邁阿密，隨著疫情緩和，當地零售銷售額持續回升。

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

我們繼續投資於發展優質住宅項目，鞏固買賣物業組合。二零二一年三月，新加坡 EDEN 二十個住宅單位全數售出，至於印度尼西亞雅加達和越南胡志明市，隨著當地發展日趨城市化、中產階層增長，加上高尚住宅物業供應有限，當地住宅物業市場可望平

穩發展。太古地產位於雅加達的高尚住宅項目 Savyavasa 以及越南 Empire City 和 The River 的少數股權投資均進展良好。

行政總裁
彭國邦
香港，二零二二年三月十日

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

與社區同行

太古地產愛心大使計劃於二零二一年慶祝成立二十週年。多年來我們的義工網絡不斷壯大，目前已覆蓋公司營運所在的多個城市，令義工服務的精神植根太古地產的企業文化。年內我們透過多項活動，慶祝及表揚計劃過去廿載取得的豐碩成果，包括在香港各物業組合舉辦巡迴展覽。

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

誠如主席所言，全球疫情尚未過去，我們將繼續努力，回饋社會，同心支持我們扎根已久的香港平穩復甦。二零二二年適逢太古地產五十週年誌慶，我們冀與全體員工，以及成就公司半世紀歷程的每一位，一同慶祝這重要里程碑。

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

業務評述

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

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業估值變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。二零二一年，集團在中國內地和美國的投資物業分別錄得物業估值收益淨額港幣二十七億八千八百萬元及港幣二億三千萬元，而香港的投資物業則錄得物業估值虧損淨額港幣三十七億二千六百萬元。另為消除一項非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬

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

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業估值變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，估值收益/（虧損）由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有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) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備（而非按公平值）入賬。如果香港會計準則第 40 號不適用，作為綜合物業發展部分而長期持有的全資及合資酒店物業應作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或減少須記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (g) 香港財務報告準則第 16 號修訂了香港會計準則第 40 號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零二零年基本溢利	12,679
出售投資物業及一間酒店權益的溢利減少	(3,201)
來自物業投資的溢利減少	(209)
來自物業買賣的虧損減少	42
來自酒店的虧損減少	230
二零二一年基本溢利	9,541

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

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

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

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

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

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

在美國，零售銷售額和租金收入總額增幅強勁。

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

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

主要業務發展

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

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

二零二一年三月，集團已售出全部二十個新加坡 EDEN 住宅單位。

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

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

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

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

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

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

二零二一年十二月，三里屯太古里西區（於北京三里屯太古里的延伸部分）開幕。

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

物業組合概覽

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

集團應佔總樓面面積中約有二千七百萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千二百九十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約四百一十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千三百八十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，公司在北京、廣州、成都及上海的優越地段持有六個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千一百一十萬平方呎（其中九百七十萬平方呎經已落成）。集團在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

下表列出於二零二一年十二月三十一日，集團應佔投資物業及酒店組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業及酒店 （集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	8.7	2.5	0.8	0.6	-	12.6
中國內地	2.9	5.4	1.2	0.2	-	9.7
美國	-	0.3	0.3	-	-	0.6
總計	11.6	8.2	2.3	0.8	-	22.9

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

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.2	-	-	-	-	1.2
中國內地	-	-	-	-	1.4	1.4
美國	-	-	-	-	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	1.2	-	-	-	2.9	4.1

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

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	12.8	8.2	2.3	0.8	2.9	27.0

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

(2) 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

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

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

買賣物業

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

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

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

	已落成投資物業總樓面面積 (不包括酒店)		應佔 租金收入總額		所用資產淨值	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
香港	57%	58%	60%	67%	80%	81%
中國內地	41%	40%	37%	30%	18%	16%
美國及其他地區	2%	2%	3%	3%	2%	3%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

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

香港辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二一年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	100%
太古坊 - 港島東中心及太古坊一座	2,550,379	99%	100%
太古坊 - 其他辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	96%	50%/100%
其他 ⁽²⁾	1,158,595	90%	20%/50%/100%
總計	9,032,124		

(1) 包括公司持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

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

下表列出於二零二一年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二一年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	29.0%
貿易	17.2%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	14.8%
保險	10.2%
科技 / 媒體 / 電訊	10.0%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	8.2%
廣告及公共關係	1.4%
其他	9.2%

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

太古廣場

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

太古坊

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

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

South Island Place

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

香港辦公樓市場展望

香港辦公樓市場的需求將受到空置率上升和供應過剩的不利影響。來自中區和九龍東的競爭加劇，對租金造成下調壓力，但展望日後與中國內地逐步恢復通關及穩健的金融市場，將增加甲級辦公樓面的吸納量，特別是來自銀行和金融服務企業的需求。瑞士私人銀行瑞士寶盛將從中區搬遷至太古坊二座，租用九萬二千平方呎的樓面。我們的辦公樓物業組合佔市場有利地位、租用率高企，加上租戶多元化，需求維持穩定。

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

辦公樓租約期滿概況（於二零二一年十二月三十一日）

2022	8.4%
2023	17.7%
2024 及以後	73.9%

零售

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積合共為三百二十萬平方呎。二零二一年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十二億九千六百萬元。於二零二一年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百五十億七千七百萬元，其中公司應佔權益為港幣四百五十四億二千九百萬元。

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

香港零售物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二一年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	96%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	546,707	100%	20%/60%/100%
總計	3,158,369		

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

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

於二零二一年，太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額分別上升百分之二十七、百分之九及百分之二十二，而香港整體零售銷售額則上升百分之八。疫情在二零二一年下半年大致受控，香港特區政府推出消費券計劃亦帶動零售銷售額上升。更多人外出用餐對餐飲行業有所幫助，惟一般時裝及配飾類租戶經營困難，奢侈品零售業務則表現不一。

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

年內旗下商場近乎全部租出。

下表列出於二零二一年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零二一年十二月三十一日）

時裝及服飾	29.8%
餐飲	19.3%
百貨公司	15.2%
電影院	4.2%
超級市場	3.8%
珠寶及鐘錶	1.9%
溜冰場	0.9%
其他	24.9%

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

太古廣場購物商場

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

購物商場於年內近乎全部租出。儘管市場經營困難，租戶變更仍按照計劃進行，引入新穎及體驗式的零售品牌。新租戶包括 Acqua Di Parma、André Fu Living、布克兄弟、Cô Thành、Ermenegildo Zegna、芬迪(男裝)、上林茶舍、La Vache!、歐舒丹、Marimekko、O.N.S、Sweaty Betty、The Holiday Project、魚治及 WellWellWell。愛馬仕、盟可睐、白鯊、梵克雅寶及積家租用更多樓面。Balmain Paris、蔻依及 Thai Basil 搬遷至商場內其他舖位。Masterpiece by King Fook、溥儀眼鏡及 The Continental 重新裝修其店舖。

太古城中心

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

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零二一年內全部租出。新租戶包括 CHARLES & KEITH、中國建設銀行（亞洲）- 貴賓理財中心、餃子駁、Marella、Mr Simms Olde Sweet Shoppe、Mushroom、OGAWA、Pedder Red、Pret A Manger 及數碼通。英國馬莎、Oliver's Super Sandwiches 及意粉屋租用更多樓面。ASHWORTH、CSL、Häagen-Dazs、Museum Context、Nail Bar、Optical 88 Family Eyecare 及 ORiental TRaffic 搬遷至太古城中心內其他舖位。eGG Optical Boutique、Brooks Brothers、時間廊、Godiva Chocolatier、Greyhound Café 及 Tommy Hilfiger 租用的樓面重新裝修。

東薈城名店倉

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

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

香港零售市場展望

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

下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）佔集團於二零二一年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十四點四於二零二二年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十點四的租約將於二零二三年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二一年十二月三十一日）

2022	14.4%
2023	30.4%
2024 及以後	55.2%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的 STAR STUDIOS 及一些位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約為六十萬平方呎。於二零二一年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之六十八。由於疫情關係，集團租賃住宅投資物業的需求主要來自本地市場。

發展中的投資物業

太古坊二座

太古坊重建計劃第二階段包括將康和大廈及和域大廈重建為一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓「太古坊二座」。幕牆安裝和室內裝修工程正在進行中，預計重建計劃將於今年稍後完成。

皇后大道東 46-56 號

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

其他

華廈工業大廈（船塢里 8 號）及仁孚工業大廈（英皇道 1067 號）

二零一八年，集團就該兩幅香港用地申請強制售賣，土地審裁處已於二零二二年二月作出仁孚工業大廈的強制拍賣令。如在強制售賣中成功投得該兩幅用地，將計劃重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

鯽魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16 -94 號

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

太古城停車位

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

投資物業 — 中國內地

概覽

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

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）				應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他	規劃中	
<i>已落成</i>					
北京三里屯太古里	1,778,923	1,609,460	169,463	-	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	-	97%
北京頤堤港	1,886,865	1,528,564	358,301	-	50%
成都遠洋太古里	1,661,725	1,465,217	196,508	-	50%
上海興業太古滙	3,536,619	3,148,792	387,827	-	50%
上海前灘太古里	1,188,727	1,188,727	-	-	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	-	100%
其他	2,917	1,458	1,459	-	100%
小計	13,986,820	12,289,078	1,697,742	-	
<i>發展中</i>					
北京頤堤港二期 ⁽²⁾	4,045,964	-	-	4,045,964	35%
總計	18,032,784	12,289,078	1,697,742	4,045,964	

(1) 包括酒店及作投資部分的租賃物業。

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

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

零售

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

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

中國內地已落成零售物業組合

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

(1) 包括二零二一年十二月正式開幕的三里屯太古里西區。

(2) 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

儘管中國內地一些城市再出現零星疫情，二零二一年的零售銷售額強勁增長。本地需求強勁，特別是鐘錶、珠寶和其他奢侈品類，反映中國內地持續的出境旅遊限制以及地方當局普遍有效控制疫情。奢侈品牌和國際品牌租戶業績優秀並欲租用更多樓面。二零二一年，集團中國內地應佔零售銷售額上升百分之三十。北京三里屯太古里及頤堤港、廣州太古滙、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額於二零二一年分別上升百分之二十七、百分之十一、百分之三十三、百分之二十二及百分之二十九，而中國內地整體零售銷售額則上升百分之十三。前灘太古里於二零二一年九月三十日開幕。

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

下表列出於二零二一年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零二一年十二月三十一日）

時裝及服飾	41.0%
餐飲	25.4%
電影院	5.4%
超級市場	4.6%
珠寶及鐘錶	2.8%
其他	20.8%

於二零二一年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零二一年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地零售總面積約百分之十六。

北京三里屯太古里

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

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

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

二零二一年三里屯太古里的租金收入總額令人滿意，零售銷售額上升百分之二十七。於二零二一年十二月三十一日，租用率為百分之九十七。預計三里屯太古里西區的穩定成本收益率將為高個位數。由於三里屯太古里不斷強化其作為時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求堅穩。

廣州太古滙

太古滙購物商場位於廣州天河區，是廣州備受歡迎的購物中心，商場於二零二一年慶祝開業十周年。租戶包括葆蝶家、卡地亞、香奈兒、迪奧、古馳、愛馬仕、I.T、路易威登、聖羅蘭、梵克雅寶、優衣庫、維多利亞的秘密、方所書店及 Olé 精品超級市場。二零二一年的新租戶包括 ABC 料理工作室、阿迪達斯、寶珀、嬌韻詩、COS、肌膚之鑰、迪桑特、ELLE 路易士·嘉瑪髮廊、意拾光、菲歐曼、斐登、gaga 品牌旗艦店、吉吉娜、金鵝、JUICE、珞珞、法兒曼、little MO&Co.、麥吉、耐克、寶曼蘭朵、SNIDEL、宋·SONG Café、熟客·星馬印料理、超級猩猩、鮫·半藏、踏比鷗、太二前傳、鋒壹碗、東京牛奶芝士工坊、頑石小館及喜家德。

太古滙二零二一年的租金收入總額增長強勁。零售銷售額上升百分之三十三，反映當地顧客對奢侈品牌的強勁需求、租戶組合優化及強勁的市場營銷和推廣。於二零二一年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

北京頤堤港

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

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

成都遠洋太古里

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

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

上海興業太古滙

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

興業太古滙是集團在中國內地第二個「太古滙」項目。租戶包括星巴克臻選烘焙工坊、歐瓏、茶靈、COS、diptyque、迪士尼商店、嬌蘭、i.t、凱卓、露露樂蒙、Nike Kicks Lounge、蔚來、彪馬、SPACE、特斯拉、ZWILLING HOME、上海總會、何洪記及一間超·生活超級市場。二零二一年的新租戶包括 Abercrombie & Fitch、BAO BAO ISSEY MIYAKE、鉞時盟、卡紛、登喜路、黛安·馮·芙斯汀寶、傑尼亞、金鵝、萬國、MARNI MARKET、MaxMara、菲拉格慕、上海灘及 SOLO X。

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

上海前灘太古里

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

商務區將成為上海新的國際商務區及商業、住宅和文化中心。該項目連接匯聚三條地鐵線的換乘車站。

前灘太古里採用低密度、里巷交錯的設計布局。項目聚焦「Wellness」和可持續發展，地面提供八萬六千平方呎綠化空間，並有一條八十米長的景觀廊橋橫貫上方，讓遊人遠眺前灘公園及黃浦江的景緻；屋頂設有緩跑徑、綠化及休憩空間，串聯商舖和餐廳。

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

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

中國內地零售市場展望

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

下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）佔集團於二零二一年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十四點九於二零二二年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十四點七的租約將於二零二三年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二一年十二月三十一日）

2022	24.9%
2023	24.7%
2024 及以後	50.4%

辦公樓

中國內地已落成的辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百一十萬平方呎（其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎）。二零二一年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額上升百分之十一至港幣八億八千萬港元。於二零二一年十二月三十一日，集團中國內地已落成辦公樓物業的估值為港幣二百三十億五千九百萬元，其中公司應佔權益為港幣一百四十四億六千七百萬元。

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

中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二一年 十二月三十一日)	應佔權益
廣州太古滙	1,731,766	95%	97%
北京頤堤港	589,071	93%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	100%	50%
總計	4,148,897		

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

二零二一年集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額上升百分之六至港幣三億八千萬港元（已計入人民幣兌港幣升值百分之七）。儘管廣州辦公樓樓面需求疲弱並有新增供應，以人民幣計算，租金收入總額大致相若。

下表列出於二零二一年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零二一年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	30.4%
貿易	23.3%
科技 / 媒體 / 電訊	16.1%
專業服務	13.7%
藥品製造	7.8%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	6.0%
其他	2.7%

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

廣州太古滙

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

北京頤堤港

於二零二一年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十三。市場對辦公樓樓面的需求從二零二一年第三季度開始有所改善。主要租戶為科技、媒體、電訊及金融公司。租戶包括華特迪士尼、孩思樂、羅爾斯羅伊斯及西雲。酷澎於二零二一年租用更多辦公樓樓面。二零二一年的新租戶包括亞馬遜、喜得、慷孚沃德、得斯威及斯倫貝謝。

上海興業太古滙

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

中國內地辦公樓市場展望

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

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）佔集團於二零二一年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二十一點一於二零二二年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十六點八的租約將於二零二三年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二一年十二月三十一日）

2022	21.1%
2023	36.8%
2024 及以後	42.1%

服務式住宅

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

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

中國內地服務式住宅市場展望

預期二零二二年服務式住宅的業績將會保持穩定。

發展中的投資物業

北京頤堤港二期

頤堤港二期是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是與遠洋集團共同發展的一個以辦公樓主導的綜合發展項目。項目計劃分兩個階段，於二零二五年年中及二零二六年落成。挖掘工程經已完成，現正進行打樁工程。集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

下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）	2022 至 2024	2025	2026 及以後
北京三里屯太古里	1,778,923	1,778,923	1,778,923
廣州太古滙	3,724,990	3,724,990	3,724,990
北京頤堤港	943,434	943,434	943,434
成都遠洋太古里	830,864	830,864	830,864
上海興業太古滙	1,768,311	1,768,311	1,768,311
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364
北京頤堤港二期	-	854,013	1,416,087
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847
其他	2,917	2,917	2,917
總計	9,734,650	10,588,663	11,150,737

其他

上海張園

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

西安太古里

二零二二年三月，集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序成功投得一幅位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地總佔地面積約一百三十萬平方呎，預計將發展為西安太古里，一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售及文化設施，以及酒店、服務式公寓和商業公寓，估計地面及地下空間總樓面面積約為二百九十萬平方呎，尚待進一步規劃。該聯合體乃公司與西安城桓文化投資發展有限公司共同組建。

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
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	62.9%
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	2,463,508	

(1) 指可出租 / 可出售樓面，不包括停車位、天台及通道區。

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

Brickell City Centre 發展項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre，均於二零二零年售出）、一間由太古酒店管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach 和 Rise）。所有 Reach 和 Rise 餘下的單位經已售出。

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

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

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

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

邁阿密市場展望

隨著邁阿密的疫情緩和，零售銷售額持續強勁回升。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二一年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十五由戴德梁行有限公司估值及按價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千六百七十八億一千五百萬元，而於二零二零年十二月三十一日則為港幣二千六百六十八億三千一百萬元。香港零售及辦公樓投資物業估值下跌，而中國內地投資物業估值則上升。

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

物業買賣

概覽

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

物業買賣組合（於二零二一年十二月三十一日）

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	預計 工程竣工日期	應佔權益
<i>發展中</i>			
香港			
- 灣仔 EIGHT STAR STREET	30,855	2022	100%
- 黃竹坑站第四期物業發展項目	638,305	2024	25%
- 柴灣內地段第 178 號	694,278	2025	80%
印度尼西亞			
- 雅加達南部 Savyavasa	1,122,728	2024	50%
越南			
- The River	846,201	2022	20%
- Empire City	7,131,624	2027	15.73%
<i>持作發展或出售</i>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡 ⁽¹⁾	不適用	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 地皮	523,000	不適用	100%

(1) 該物業已於二零二二年一月完成出售。

香港

灣仔 EIGHT STAR STREET

這幅位於灣仔星街 8 號的用地正重新發展為一座約三萬四千平方呎的住宅大廈，於最低兩層設有零售店舖。該項目正進行室內裝修工程，預計將於今年稍後落成。截至二零二二年三月八日，三十七個單位中有二十八個單位經已預售。

黃竹坑站第四期物業發展項目

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

柴灣內地段第 178 號

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

香港住宅市場展望

在香港，預料市場對住宅的需求在中長期維持堅穩。

美國

Brickell City Centre 項目第一期的住宅部分（包括三百九十個 Reach 單位及三百九十個 Rise 單位）發展作買賣用途。於二零二一年五月，近乎所有餘下的 Reach 和 Rise 單位已出售予一間機構買家。所有可供出售的單位已於年內售出，二十五個 Reach 單位和八十九個 Rise 單位的銷售於二零二一年確認。

新加坡

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

印度尼西亞

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

越南

集團於二零二零年與City Garden Joint Stock Company達成協議，在越南胡志明市發展高尚住宅物業「The River」。該項目包括三座住宅大廈，合共提供五百二十五個高尚優質單位。集團持有該項目百分之二十實際權益。截至二零二二年三月八日，已預售出約百分之九十的單位。

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

印度尼西亞及越南住宅市場展望

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

屋苑管理

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

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

集團於香港、中國內地及美國擁有及（透過太古酒店）管理酒店。「居舍系列」包括香港奕居、北京瑜舍、成都博舍及上海鏞舍，均為獨特的高尚酒店。「東隅系列」的酒店為位於香港、北京及邁阿密的時尚生活品味酒店。邁阿密東隅於二零二一年十月不再由公司擁有，但仍由太古酒店管理。

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

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

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 ⁽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	0%
總計	2,138	

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

(2) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 自二零二一年十月起，邁阿密東隅（包括酒店大樓內的服務式住宅）已為第三方所擁有。

奕居

奕居位於香港太古廣場，是一間提供一百一十七間客房的高尚酒店，平均客房收入及入住率均受到疫情的相關旅遊限制的不利影響。二零二一年，奕居位列 Condé Nast Traveller「香港十大最佳酒店」類別第三位及在《漫旅 Travel + Leisure》雜誌 2021 年「漫旅世界旅行獎」中被評為「中國前五最佳酒店」的第四位。

香港東隅

香港東隅位於太古城，是一間提供三百四十五間客房的酒店，疫情相關的旅遊限制嚴重影響了平均客房收入及入住率。酒店在 Klook 客路「最佳浪漫酒店大獎」獲獎。

瑜舍

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

北京東隅

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

博舍

博舍（公司持有百分之五十權益）位於成都遠洋太古里，提供一百間酒店客房及四十二個服務式住宅單位。平均客房收入及入住率受惠於國內強勁需求，但因疫情相關旅行限制而波動。酒店獲 Condé Nast Traveler、Travel + Leisure 及 TripAdvisor 頒發獎項，並位列 Destination Deluxe「Urban Hotel of the Year」第三位。謐尋水療中心在「中國養生與水療頒獎禮 2021」獲頒「年度經典水療療程大獎」；TIVANO 餐廳及井酒吧在「2021 飲迷酒吧行業中西區頒獎盛典」獲頒發獎項。

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

邁阿密東隅

位於邁阿密 Brickell City Centre 的邁阿密東隅提供二百六十三間酒店客房及八十九個服務式住宅單位。酒店於二零二一年十月出售予第三方，但仍由太古酒店管理。隨著疫情在邁阿密趨於穩定，入住率及平均客房收入強勁回升。酒店的 Quinto la Huella 餐廳獲 Condé Nast Traveler 評為「邁阿密最佳 21 家餐廳」（Best 21 Restaurant in Miami）；Sugar 是佛羅里達州唯一獲得 Big 7 Travel「最佳天台酒吧」（Best Rooftop Bars）獎項的酒吧。

太古餐廳

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

非太古地產管理的酒店

概覽

集團持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百四十二間客房。

酒店組合（非太古地產管理）

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

(1) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

香港非太古地產管理的酒店業績受到疫情的不利影響，中國內地和美國非太古地產管理的酒店表現則較佳，平均客房收入及入住率均上升。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，酒店的 Jiang by Chef Fei 中菜餐廳榮獲米芝蓮二星大獎。上海素凱泰酒店是上海一間豪華酒店。

酒店市場展望

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

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

資本承擔

資本開支及承擔

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

二零二一年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十億一千萬元（二零二零年：港幣五十七億七千萬元）。於二零二一年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣六十一億八千四百萬元（二零二零年：港幣五十三億三千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十七億七千七百萬元（二零二零年：港幣四十三億元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十一億四千六百萬元（二零二零年：港幣十三億三千萬元）的資金。

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

於二零二一年十二月三十一日投資物業及酒店的資本承擔概況

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

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

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

融資

籌資來源

經審核財務資料

於二零二一年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣二百九十三億一千八百萬元，其中港幣四十六億五千萬元（百分之十六）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二一年十二月三十一日的籌資來源包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用 於一年內到期 港幣百萬元	未動用 於一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	4,309	4,309	-	-
循環借款	6,050	1,400	2,750	1,900
債券	18,959	18,959	-	-
已承擔融資總額	29,318	24,668	2,750	1,900
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	-	400	-
總額	29,718	24,668	3,150	1,900

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣六千七百萬元。

於二零二一年十二月三十一日，集團借款總額中百分之八十三以固定利率安排，百分之十七以浮動利率安排（二零二零年：分別為百分之七十六及百分之二十四）。

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

還款期限及再融資

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

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

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算。

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

(港幣百萬元)	總額	還款期限								
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
來自第三方的融資										
有期及循環借款	10,359	7,859	500	-	2,000	-	-	-	-	-
債券	18,959	3,899	200	1,100	1,940	4,598	2,140	4,278	-	804
總額	29,318	11,758	700	1,100	3,940	4,598	2,140	4,278	-	804

經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2021		2020	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
來自第三方的銀行借款及債券				
一年內	9,000	37%	1,914	7%
一至兩年內	199	1%	9,385	34%
兩至五年內	8,207	33%	4,224	16%
五年後	7,195	29%	11,734	43%
總額	24,601	100%	27,257	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	9,000		1,914	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	15,601		25,343	

貨幣組合

經審核財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

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

資本淨負債比率及利息倍數

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

(1) 有關釋義請參閱第 61 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集團債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零二一年及二零二零年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債務	
	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港實體	10,033	9,434	3,406	3,162	2,265	2,265
中國內地實體	16,629	20,042	7,936	8,958	904	-
美國及其他實體	317	614	396	473	474	471
總額	26,979	30,090	11,738	12,593	3,643	2,736

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之七點五。

綜合財務報表

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
收入	2	15,891	13,308
銷售成本	3	(5,369)	(3,396)
溢利總額		10,522	9,912
行政及銷售開支		(1,888)	(1,694)
其他營業開支		(200)	(201)
其他收益/(虧損)淨額	4	1,231	(19)
出售附屬公司的收益		121	1,973
投資物業公平值變化		(1,947)	(4,465)
營業溢利		7,839	5,506
財務支出		(607)	(646)
財務收入		230	264
財務支出淨額	6	(377)	(382)
應佔合資公司溢利減虧損		1,870	818
應佔聯屬公司溢利減虧損		(82)	(86)
除稅前溢利		9,250	5,856
稅項	7	(1,961)	(1,787)
本年溢利		7,289	4,069
應佔本年溢利：			
公司股東		7,121	4,096
非控股權益		168	(27)
		7,289	4,069
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利(基本及攤薄)	9	1.22	0.70

綜合其他全面收益表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
本年溢利	7,289	4,069
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
- 於年內確認的收益	94	100
- 遞延稅項	(4)	-
界定福利計劃		
- 於年內確認的重新計量（虧損）/收益	(26)	50
- 遞延稅項	4	(8)
	68	142
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
- 於年內確認的虧損	(38)	(70)
- 轉撥至財務支出淨額	14	24
- 轉撥至營業溢利	-	3
- 遞延稅項	4	7
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	561	861
於年內確認的海外業務匯兌差額淨額	1,095	1,979
	1,636	2,804
除稅後本年其他全面收益	1,704	2,946
本年全面收益總額	8,993	7,015
應佔全面收益總額：		
公司股東	8,802	7,015
非控股權益	191	-
	8,993	7,015

綜合財務狀況表
二零二一年十二月三十一日結算

	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,381	4,322
投資物業	10	267,959	267,003
無形資產		203	198
使用權資產	11	2,442	3,301
持作發展物業	12	1,207	1,200
合資公司		21,999	15,806
合資公司所欠借款		15,619	15,357
聯屬公司		461	543
衍生金融工具		133	145
遞延稅項資產		78	73
透過損益賬按公平值計量的金融資產		439	985
按攤銷成本的其他金融資產		522	508
		314,443	309,441
流動資產			
供出售物業	14	6,411	3,538
存貨		71	72
貿易及其他應收款項	15	2,805	2,704
應收直接控股公司款項 - 太古股份有限公司		1	16
衍生金融工具		19	-
於三個月後到期的短期存款		-	30
現金及現金等價物		14,833	21,202
		24,140	27,562
歸類為持作出售資產	13	1,740	384
		25,880	27,946
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	9,339	8,001
合約負債		120	22
應付稅項		348	576
衍生金融工具		7	-
短期借款		-	94
一年內須償還的長期借款及債券		9,000	1,820
一年內須償還的租賃負債	17	49	70
		18,863	10,583
流動資產淨額		7,017	17,363
資產總額減流動負債		321,460	326,804
非流動負債			
長期借款及債券		15,601	25,343
長期租賃負債	17	517	510
衍生金融工具		-	42
其他應付款項		150	-
遞延稅項負債		10,847	10,094
退休福利負債		187	135
		27,302	36,124
資產淨值		294,158	290,680
權益			
股本	18	10,449	10,449
儲備	19	281,706	278,287
公司股東應佔權益		292,155	288,736
非控股權益		2,003	1,944
權益總額		294,158	290,680

綜合現金流量表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

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

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
截至二零二一年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,554	3	9,468	(582)	229	1,006	-	10,121	(1,350)	8,771	8,663	(208)
物業買賣	2,443	-	492	(11)	1	120	-	602	2	604	601	-
酒店	894	4	(174)	(14)	-	(70)	(82)	(340)	31	(309)	(307)	(212)
投資物業公平值變化	-	-	(1,947)	-	-	814	-	(1,133)	(644)	(1,777)	(1,836)	-
分部之間抵銷	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15,891	-	7,839	(607)	230	1,870	(82)	9,250	(1,961)	7,289	7,121	(420)
截至二零二零年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,355	20	10,330	(600)	263	1,024	-	11,017	(1,584)	9,433	9,352	(192)
物業買賣	312	-	(49)	(29)	1	1	-	(76)	(11)	(87)	(87)	-
酒店	641	2	(310)	(17)	-	(154)	(86)	(567)	43	(524)	(524)	(221)
投資物業公平值變化	-	-	(4,465)	-	-	(53)	-	(4,518)	(235)	(4,753)	(4,645)	-
分部之間抵銷	-	(22)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	13,308	-	5,506	(646)	264	818	(86)	5,856	(1,787)	4,069	4,096	(413)

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

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
截至二零二一年十二月三十一日止年度				
物業投資	-	102	12,452	12,554
物業買賣	2,443	-	-	2,443
酒店	478	416	-	894
	2,921	518	12,452	15,891
截至二零二零年十二月三十一日止年度				
物業投資	-	101	12,254	12,355
物業買賣	312	-	-	312
酒店	380	261	-	641
	692	362	12,254	13,308

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 (註) 港幣百萬元
二零二一年 十二月三十一日結算						
物業投資	274,779	33,492	-	14,161	322,432	4,374
物業買賣	8,058	2,717	219	548	11,542	-
酒店	4,574	1,409	242	124	6,349	122
	287,411	37,618	461	14,833	340,323	4,496
二零二零年 十二月三十一日結算						
物業投資	273,863	27,328	-	20,996	322,187	1,893
物業買賣	4,885	2,451	219	96	7,651	(6)
酒店	5,701	1,384	324	140	7,549	110
	284,449	31,163	543	21,232	337,387	1,997

* 與合資公司有關的資產包括該些公司所欠借款。

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

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	對外借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零二一年 十二月三十一日結算						
物業投資	8,303	11,174	18,839	566	38,882	1,969
物業買賣	1,336	21	5,412	-	6,769	2
酒店	164	-	350	-	514	32
	9,803	11,195	24,601	566	46,165	2,003
二零二零年 十二月三十一日結算						
物業投資	7,729	10,669	22,955	580	41,933	1,881
物業買賣	305	1	3,043	-	3,349	33
酒店	166	-	1,259	-	1,425	30
	8,200	10,670	27,257	580	46,707	1,944

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

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

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

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：

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

3. 銷售成本

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
- 帶來租金收入的投資物業	2,453	2,173
- 並無帶來租金收入的投資物業	177	177
	2,630	2,350
物業買賣	1,856	245
酒店	883	801
	5,369	3,396

4. 其他收益/(虧損)淨額

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

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：

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

* 此等費用包括與短期租賃及低價值資產租賃有關的支出（扣除已收租金支援港幣一百萬元（二零二零年：港幣一百萬元），直接在綜合損益表中扣除，不包括在香港財務報告準則第 16 號租賃負債的計量中。

6. 財務支出淨額

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

7. 稅項

	2021		2020	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項				
香港利得稅	780		836	
海外稅項	627		477	
歷年撥備不足	4		8	
		1,411		1,321
遞延稅項				
投資物業公平值變化	437		215	
暫時差異的產生及撥回	113		251	
		550		466
		1,961		1,787

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零二零年：百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

8. 股息

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

由於第二次中期股息在年結日尚未宣派或批准，故並未記入二零二一年度賬目。有關二零二一年的實際應付金額將於宣派時記入截至二零二二年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.64 元（二零二零年：港幣 0.61 元），連同於二零二一年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.31 元，全年派息每股港幣 0.95 元（二零二零年：港幣 0.91 元）。第二次中期股息合共港幣三十七億四千四百萬元（二零二零年：港幣三十五億六千九百萬元），將於二零二二年五月五日（星期四）派發予於二零二二年四月一日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二二年三月三十日（星期三）起除息。

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

為使二零二二年五月十日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零二二年五月四日至二零二二年五月十日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零二二年五月三日（星期二）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

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七十一億二千一百萬元（二零二零年：港幣四十億九千六百萬元），除以於二零二一年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零二零年：五十八億五千萬股普通股）。

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
二零二一年一月一日結算	239,493	27,338	266,831
匯兌差額	1,142	13	1,155
增購	1,191	3,056	4,247
成本撥回	(6)	-	(6)
出售	(1,603)	-	(1,603)
類別之間轉撥	1,131	(1,131)	-
轉撥自物業、廠房及設備和使用權資產淨額	283	633	916
轉撥至歸類為持作出售資產	(1,646)	-	(1,646)
出售附屬公司	-	(132)	(132)
公平值(虧損)/收益淨額	(3,282)	1,335	(1,947)
	236,703	31,112	267,815
加：初始租賃成本	144	-	144
二零二一年十二月三十一日結算	236,847	31,112	267,959
二零二零年一月一日結算	252,260	24,531	276,791
匯兌差額	1,946	44	1,990
增購	568	1,373	1,941
成本撥回	-	(206)	(206)
出售	(1,239)	-	(1,239)
類別之間轉撥	(883)	883	-
轉撥至供出售物業	-	(2)	(2)
轉撥自使用權資產淨額	-	90	90
轉撥至歸類為持作出售資產	(384)	-	(384)
出售附屬公司	(7,685)	-	(7,685)
公平值(虧損)/收益淨額	(5,090)	625	(4,465)
	239,493	27,338	266,831
加：初始租賃成本	172	-	172
二零二零年十二月三十一日結算	239,665	27,338	267,003

按地域劃分的投資物業分析

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

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：

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

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

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

12. 持作發展物業

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

13. 歸類為持作出售資產

歸類為持作出售的資產指集團於香港太古城住宅項目第二期至第四期及第六期至第九期共九百二十一個私家車車位及一百八十五個電單車車位的投資物業百分之一百權益。第六期的停車位於二零二零年第四季度向太古城的登記業主推售，集團於年內再分批推售第二期至第四期及第七期至第九期的停車位。

14. 供出售物業

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

15. 貿易及其他應收款項

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應收貿易賬項	396	411
預付款項及應計收益	81	93
購買透過損益賬按公平值計量的金融資產所支付的按金	-	46
其他應收款項	2,328	2,154
	2,805	2,704

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

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

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

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

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
三個月或以下	721	655

17. 租賃負債

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

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

18. 股本

	普通股	港幣百萬元
<i>已發行及繳足股本（沒有面值）：</i>		
二零二一年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零二零年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

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

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

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

20. 會計政策及披露的改變

集團須採納以下由二零二一年一月一日起生效的經修訂準則：

香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則
第 4 號、香港財務報告準則第 7 號、
香港財務報告準則第 9 號及
香港財務報告準則第 16 號之修訂

利率指標改革 — 第二階段

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

其餘經修訂準則對集團的財務報表或會計政策並無重大影響。

21. 報告日後事項

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

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二零二零年及二零二一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）。截至二零二零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。截至二零二一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。就截至二零二零年及二零二一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

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，公司均有遵守上市規則附錄 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。董事局審視設立提名委員會的好處，但最後認為由董事局集體審核及批准新董事的委任，乃合乎公司及獲推薦新董事的最大利益，因為在這情況下，董事局可就其能否勝任董事職務，作出更平衡和有根據的決定。

二零二一年，香港聯合交易所有限公司就企業管治守則及相關上市規則的變更進行了諮詢，其中一項諮詢結果是提名委員會成為強制性。董事局已決定於二零二二年三月十日成立提名委員會。

公司已採納關於董事及高級人員進行證券交易的守則（「證券守則」），其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄 10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。有關規則載於公司網站。

在作出特定查詢後，公司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證券守則所訂的標準。

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於二零二一年報告書。

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二零二一年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零二二年四月四日供股東閱覽。

董事名單

於本公告所載日期，公司的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀及馬淑貞；

非常務董事： 范尼克、林双吉、馬天偉及施銘倫；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

白德利

香港，二零二二年三月十日

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

二零二二年財務日誌

除息交易	三月三十日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二一年度第二次中期股息的資格	四月一日
年度報告書供股東閱覽	四月四日
派付二零二一年度第二次中期股息	五月五日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月四日至十日
股東周年大會	五月十日
宣佈中期業績	八月
派發二零二二年度第一次中期股息	十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 33 樓

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 17M 樓

網址: www.computershare.com

股份代號

香港聯合交易所 01972

核數師

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

投資者關係

電郵: ir@swireproperties.com

公共事務

電郵: pad@swireproperties.com

電話: (852) 2844-3888

傳真: (852) 2918-9960

網址: www.swireproperties.com

徵求回應

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

免責聲明

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