

即時發佈

太古地產公佈二零一六年度業績

	註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		16,792	16,447	+2%
營業溢利		17,320	16,207	+7%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	7,112	7,078	+1%
列賬		15,050	14,072	+7%
來自營運的現金		10,767	10,616	+1%
融資前的現金流入淨額		1,998	3,745	-47%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.22	1.21	+1%
列賬	(c)	2.57	2.41	+7%
		港元	港元	
每股股息				
第一次中期		0.23	0.23	-
第二次中期		0.48	0.48	-
		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）		227,225	217,949	+4%
債務淨額		35,377	33,348	+6%
資本淨負債比率	(a)	15.6%	15.3%	+0.3 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	38.52	36.97	+4%

註：

- (a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2017 年 3 月 16 日發佈的 2016 年度業績（「業績公報」）第 56 頁的詞彙。
(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於業績公報第 6 頁。
(c) 請參閱業績公報財務報表附註 9 的加權平均股數。

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利／（虧損）		
物業投資	6,029	6,274
物業買賣	1,200	1,107
酒店 ⁽¹⁾	(117)	(303)
	7,112	7,078

- (1) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

2017年3月16日，香港 — 太古地產有限公司今天公佈二零一六年度業績。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣三千四百萬元，由二零一五年的港幣七十億七千八百萬元增至二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元。董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.48 元（二零一五年：港幣 0.48 元），連同於二零一六年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.23 元，全年派息每股港幣 0.71 元（二零一五年：港幣 0.71 元）。

二零一六年的基本溢利為港幣七十一億一千二百萬元，較二零一五年的港幣七十億七千八百萬元稍微增長。二零一五年的溢利包括出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。二零一六年，物業投資的基本溢利略為減少，而物業買賣的基本溢利則略為上升。撇除二零一五年出售酒店的虧損，二零一六年酒店的基本虧損並無多大變化。

二零一六年的租金收入總額為港幣一百零七億七千三百萬元，而二零一五年則為港幣一百零七億一千六百萬元。香港的租金收入總額減少，而中國內地及美國的租金收入總額均有增加。香港的租金收入減少主要反映零售銷售額下降引致零售租金收入減少。儘管太古坊重建計劃導致減少租金收入，但香港的辦公樓租金收入仍有所上升。在中國內地，儘管人民幣對港幣貶值百分之六，租金收入總額仍上升百分之二。

二零一六年的物業買賣溢利包括確認已售出的美國住宅單位。香港有較少的住宅物業出售。中國內地沒有辦公樓出售。中國內地酒店的表現有所改善，而同時香港酒店的業績因訪港遊客人數減少而受到負面影響。

二零一六年三月，太古地產位於美國邁阿密 **Brickell City Centre** 項目的兩座辦公樓中的第一座（**Three Brickell City Centre**）開幕。

二零一六年四月，太古地產開始預售位於香港西半山的住宅項目殷然的單位。項目樓高五十層，提供一百九十七個住宅單位。全部單位經已預售出。

二零一六年六月，位於美國邁阿密 **Brickell City Centre** 項目的酒店邁阿密東隅開業，提供三百五十二間客房（包括八十九個服務式住宅單位）。

二零一六年七月，太古地產宣佈投資港幣一百五十億元重建太古坊，包括興建兩座總樓面面積各約為一百萬平方呎的甲級辦公樓。預期第一座辦公樓（太古坊一座）將於二零一八年落成，而第二座辦公樓（太古坊二座）於二零二一年或二零二二年落成。

於二零一六年八月，位於上海浦西興業太古滙項目的購物商場及兩座甲級辦公樓其中一座（香港興業中心一座）已經落成，現正交付予租戶。

於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有位於香港九龍灣未完成投資物業發展項目的公司百分之一百權益，現金代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

於二零一六年十一月，太古地產持有百分之六十點九權益，位於美國邁阿密 **Brickell City Centre** 項目、佔地五十萬平方呎的購物中心開幕。

二零一六年，太古地產推出了一套全新的可持續發展策略。太古地產獲納入道瓊斯可持續發展指數、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業指數，及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治指數成份股。

太古地產主席史樂山就二零一六年度業績發表「主席報告」，談及對集團前景的展望：

「在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一七年的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。在廣州，雖然新辦公樓供應量大增，預料二零一七年租金仍將平穩。在北京，預期二零一七年的辦公樓租金將會因需求溫和及新樓面供應增加而疲弱。在上海，浦西商業區的新辦公樓樓面供應將會有限。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限。

二零一七年，部分依賴旅遊業的香港零售商對樓面的需求可能維持疲弱。其他零售商對樓面的需求或會平穩。預期廣州和北京的零售銷售額將有輕微增長，而成都將有較快增長。在上海，預期除售賣奢侈品的樓面外，市場對零售樓面的需求仍然堅穩。在美國，零售銷售疲弱令部分零售商對擴充業務更為審慎。

在香港，儘管預期利息逐漸上升，但整體住宅物業的需求仍然堅穩。然而，預期二零一七年，物業買賣溢利將於股然預售單位交付買家及售出 WHITESANDS 單位後確認。在邁阿密，預期溢利將在售出 Reach 及 Rise 發展項目的單位後確認。

預期二零一七年集團酒店的經營情況仍然困難。」

-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以太古坊、太古城中心及太古廣場為核心物業。除香港以外，太古地產於中國內地、美國及新加坡亦有投資。

太古地產網址：www.swireproperties.com/tc。

傳媒查詢，請聯絡：

太古地產有限公司

公共事務經理

梁巧穎

電話：(852) 2844 3038 / 9628 7993

電郵：wayneleung@swireproperties.com

高級公共事務主任

譚雋蘭

電話：(852) 2844 3036

電郵：maggietam@swireproperties.com

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



太古地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：1972)

二零一六年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	5
融資	31
綜合財務報表	35
附加資料	54
詞彙	56
財務日誌及投資者資訊	57

財務撮要

	註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		16,792	16,447	+2%
營業溢利		17,320	16,207	+7%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	7,112	7,078	+1%
列賬		15,050	14,072	+7%
來自營運的現金		10,767	10,616	+1%
融資前的現金流入淨額		1,998	3,745	-47%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.22	1.21	+1%
列賬	(c)	2.57	2.41	+7%
		港元	港元	
每股股息				
第一次中期		0.23	0.23	-
第二次中期		0.48	0.48	-
		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）		227,225	217,949	+4%
債務淨額		35,377	33,348	+6%
資本淨負債比率	(a)	15.6%	15.3%	+0.3 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	38.52	36.97	+4%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 56 頁的詞彙。
(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於第 6 頁。
(c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利 / (虧損)	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
物業投資	6,029	6,274
物業買賣	1,200	1,107
酒店 ⁽¹⁾	(117)	(303)
	7,112	7,078

(1) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

主席報告

二零一六年的股東應佔綜合溢利為港幣一百五十億五千萬元，而二零一五年則為港幣一百四十億七千二百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣三千四百萬元，由二零一五年的港幣七十億七千八百萬元增至二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元。

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.48 元（二零一五年：港幣 0.48 元），連同於二零一六年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.23 元，全年派息每股港幣 0.71 元（二零一五年：港幣 0.71 元）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一五年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一七年五月十一日（星期四）派發予於二零一七年四月七日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一七年四月五日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一六年三月，太古地產位於美國邁阿密 **Brickell City Centre** 項目的兩座辦公樓中的第一座（**Three Brickell City Centre**）開幕。

二零一六年四月，太古地產開始預售位於香港西半山的住宅項目殷然的單位。項目樓高五十層，提供一百九十七個住宅單位。全部單位經已預售出。

二零一六年六月，位於美國邁阿密 **Brickell City Centre** 項目的酒店邁阿密東隅開業，提供三百五十二間客房（包括八十九個服務式住宅單位）。

二零一六年七月，太古地產宣佈投資港幣一百五十億元重建太古坊，包括興建兩座總樓面面積各約為一百萬平方呎的

甲級辦公樓。預期第一座辦公樓（太古坊一座）將於二零一八年落成，而第二座辦公樓（太古坊二座）於二零二一年或二零二二年落成。

於二零一六年八月，位於上海浦西興業太古滙項目的購物商場及兩座甲級辦公樓其中一座（香港興業中心一座）已經落成，現正交付予租戶。

於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有位於香港九龍灣未完成投資物業發展項目的公司百分之一百權益，現金代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

於二零一六年十一月，太古地產持有百分之六十點九權益，位於美國邁阿密 **Brickell City Centre** 項目、佔地五十萬平方呎的購物中心開幕。

業務表現

二零一六年的基本溢利為港幣七十一億一千二百萬元，較二零一五年的港幣七十億七千八百萬元稍微增長。二零一五年的溢利包括出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。二零一六年，物業投資的基本溢利略為減少，而物業買賣的基本溢利則略為上升。撇除二零一五年出售酒店的虧損，二零一六年酒店的基本虧損並無多大變化。

二零一六年的租金收入總額為港幣一百零七億七千三百萬元，而二零一五年則為港幣一百零七億一千六百萬元。香港的租金收入總額減少，而中國內地及美國的租金收入總額均有增加。香港的租金收入減少主要反映零售銷售額下降引致零售租金收入減少。儘管太古坊重建計劃導致減少租金收入，但香港的辦公樓租金收入仍有所上升。在中國內地，

儘管人民幣對港幣貶值百分之六，租金收入總額仍上升百分之二。

二零一六年的物業買賣溢利包括確認已售出的美國住宅單位。香港有較少的住宅物業出售。中國內地沒有辦公樓出售。

中國內地酒店的表現有所改善，而同時香港酒店的業績因訪港遊客人數減少而受到負面影響。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一六年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣八十億三千萬元，而二零一五年的收益淨額則為港幣七十億五千五百萬元。

財務

於二零一六年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百五十三億七千七百萬元，而於二零一五年十二月三十一日則為港幣三百三十三億四千八百萬元。資本淨負債比率由二零一五年十二月三十一日的百分之十五點三上升至二零一六年十二月三十一日的百分之十五點六。債務淨額增加主要來自香港投資和買賣物業以及美國邁阿密 **Brickell City Centre** 項目的開支，部分被出售香港及邁阿密買賣物業所得的款項所抵銷。於二零一六年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百零一億七千八百萬元，而於二零一五年十二月三十一日則為港幣一百二十一億九千三百萬元。

可持續發展

二零一六年，太古地產推出了一套全新的可持續發展策略。太古地產獲納入道瓊斯可持續發展指數、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業指數，及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治指數成份股。

展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一七年的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。在廣州，雖然新辦公樓供應量大增，預料二零一七年租金仍將平穩。在北京，預期二零一七年的辦公樓租金將會因需求溫和及新樓面供應增加而疲弱。在上海，浦西商業區的新辦公樓樓面供應將會有限。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限。

二零一七年，部分依賴旅遊業的香港零售商對樓面的需求可能維持疲弱。其他零售商對樓面的需求或會平穩。預期廣州和北京的零售銷售額將有輕微增長，而成都將有較快增長。在上海，預期除售賣奢侈品的樓面外，市場對零售樓面的需求仍然堅穩。在美國，零售銷售疲弱令部分零售商對擴充業務更為審慎。

在香港，儘管預期利息逐漸上升，但整體住宅物業的需求仍然堅穩。然而，預期二零一七年，物業買賣溢利將於殷然預售單位交付買家及售出 **WHITESANDS** 單位後確認。在邁阿密，預期溢利將在售出 **Reach** 及 **Rise** 發展項目的單位後確認。

預期二零一七年集團酒店的經營情況仍然困難。

我們的業務能夠持續締造佳績，一向有賴全體員工的承擔和努力。我謹藉此機會，代表股東及全體董事向他們衷心致謝。

主席
史樂山
香港，二零一七年三月十六日

業務評述

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	6,053	5,972
零售物業	4,304	4,366
住宅	416	378
其他收入 ⁽¹⁾	129	141
物業投資	10,902	10,857
物業買賣	4,760	4,463
酒店	1,130	1,127
總收入	16,792	16,447
營業溢利 / (虧損)		
物業投資	7,752	8,097
投資物業估值收益	8,418	7,116
物業買賣	1,332	1,328
酒店 ⁽²⁾	(182)	(334)
營業溢利總額	17,320	16,207
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,419	1,241
公司股東應佔溢利	15,050	14,072

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

(2) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

以下的附加資料提供公司股東應佔的財務報表所示溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。

	註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利		15,050	14,072
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(9,610)	(8,186)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,459	1,090
出售物業的變現溢利	(c)	3	28
集團自用投資物業折舊	(d)	20	17
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		121	41
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)	69	16
公司股東應佔基本溢利		7,112	7,078
出售英國四間酒店的虧損		-	229
經調整公司股東應佔基本溢利		7,112	7,307

註：

- 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司重估變動淨額。
- 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業重估變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- 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。
- 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。

基本溢利

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一五年基本溢利 ⁽¹⁾	7,078
來自物業投資的溢利減少	(245)
來自物業買賣的溢利增加	93
來自酒店的溢利增加	186
二零一六年基本溢利	7,112

(1) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

二零一六年的基本溢利為港幣七十一億一千二百萬元，較二零一五年的港幣七十億七千八百萬元稍微增長。二零一五年的溢利包括出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。二零一六年，物業投資的基本溢利略為減少，而物業買賣的基本溢利則略為上升。撇除二零一五年出售酒店的虧損，二零一六年酒店的基本虧損並無多大變化。香港的租金收入總額減少，而中國內地及美國的租金收入總額均有增加。香港的租金收入減少主要反映零售銷售額下降引致零售租金收入減少。儘管太古坊重建計劃導致減少租金收入，但香港的辦公樓租金收入仍有所上升。中國內地的租金收入總額上升。二零一六年的物業買賣溢利包括確認已售出的美國住宅單位。香港有較少的住宅物業出售。中國內地沒有辦公樓出售。中國內地酒店的表現有所改善，而同時香港酒店的業績因訪港遊客人數減少而受到負面影響。

物業組合概覽

於二零一六年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百四十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百五十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千二百一十萬平方呎，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，集團應佔投資物業組合約一千五百一十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、廣州、成都及上海的優越地段持有五個大型綜合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八百七十萬平方呎。除香港及中國內地外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目及酒店權益。

下表列出於二零一六年十二月三十一日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業

（集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅／ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.0	2.5	0.7	0.6	-	12.8
中國內地	2.5	4.5	1.0	0.1	-	8.1
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	-	1.2
總計	11.8	7.3	2.2	0.8	-	22.1

發展中或持作未來發展的投資物業

（預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅／ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	2.2	0.1	-	-	-	2.3
中國內地	0.3	-	0.2	0.1	-	0.6
美國及其他地方	-	-	-	0.1	1.4 ⁽²⁾	1.5
總計	2.5	0.1	0.2	0.2	1.4	4.4

投資物業總額

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅／ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	14.3	7.4	2.4	1.0	1.4	26.5

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 該幅用地記入財務報表的持作發展物業內。

(3) 以上不包括於二零一六年十月有條件同意出售的一座位於九龍灣未落成的辦公樓。該項目記入財務報表的非流動資產內。

買賣物業組合包括香港港島一個已全部預售出的高尚住宅發展項目殷然，及香港、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一六年十二月三十一日，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	0.3	-	0.3
中國內地	0.3	-	0.3
美國	0.4	1.9	2.3
總計	1.0	1.9	2.9

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樓面面積合共為九百三十萬平方呎。於二零一六年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣五十九億五千六百萬元。於二零一六年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千三百五十六億二千二百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百九十億一千九百萬元。

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 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心 ⁽¹⁾	1,398,361	100%	100%
太古坊辦公樓 ⁽²⁾	3,136,717	98%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	99%	20%/50%/100%
總計	9,335,683		

(1) 不包括十層由香港政府擁有的太古城中心第三期樓面。

(2) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(3) 其他包括東薈城一座（持有百分之二十權益）、英皇道 625 號（持有百分之五十權益）、栢克大廈（持有百分之五十權益）、忠利集團大廈（全資擁有）和軒尼詩道 28 號（全資擁有）。

(4) 於二零一六年十二月三十一日，和域大廈及康和大廈由「已落成投資物業」轉撥至「發展中投資物業」作為太古坊重建項目的一部分。

二零一六年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十六億二千九百萬元，較二零一五年略微增長，反映續約租金上調及租用率有所改善。於二零一六年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。市場對集團在香港各地區的辦公樓需求均強勁。然而，由於配合太古坊重建計劃，和域大廈及康和大廈的租戶需提前遷出，而太古城中心第三期有十層樓面須交付予香港政府，導致和域大廈、康和大廈以及太古城中心的租金收入總額均有下跌。

下表列出於二零一六年十二月三十一日，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（按租戶行業劃分） （於二零一六年十二月三十一日）

銀行業／金融／證券／投資	26.7%
貿易	15.7%
科技／媒體／電訊	15.1%
保險	12.2%
地產／建築／物業發展／建築設計	9.2%
專業服務（會計／法律／管理顧問／公司秘書）	7.7%
廣告及公共關係	4.1%
其他	9.3%

於二零一六年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一六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

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一六年均表現理想。來自中國內地企業的需求強勁。於二零一六年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。新租戶包括 ING Bank、Resona Bank、錦州銀行、浦銀國際、華融金控、華融投資、海銀財富、雅居樂物業管理、SinoAero Leasing、弘達金融、Jason Pow Chambers、日發證券及叁龍國際。里昂證券、工銀標準銀行、中信產業投資基金、Temple Chambers、銘基環球投資、Anchor Equity 及延長石油租用更多樓面。香港金融管理局、里昂證券、中國海外、柏瑞投資、遠洋地產、恆大地產、仲量聯行、中信資源、IG Investment、海德思哲、信諾環球人壽保險、Net-A-Porter 及日經均已續租。

太古城中心

太古城中心的三座辦公樓（太古城中心一座、三座及四座）於二零一六年十二月三十一日近乎全部租出。Luxury Hotels International、安聯環球企業及專項保險-香港分公司、裕利安宜香港有限公司及加拿大永明人壽保險公司租用更多樓面。富國銀行、adidas 及 Next Sourcing 均已續租。

太古坊

太古坊共有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括 Allegis、博聞律師事務所、Burberry、FCA (HK) Automotive Ltd、Gucci、Gravitas、Norwegian Cruise Line 及美國史賽克。香港電訊、The Wrigley Company 及保柏租用更多樓面。LVMH、法國巴黎銀行、WPP、大陸工程公司、Polycom Hong Kong、Paramount Vintage、朗盛、World Standard、創博資訊科技及 First Data Merchant Solutions 均已續租。

港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括埃森哲、英士律師行及塔博曼亞洲。Facebook 租用更多樓面。Tiffany & Co 及 La Prairie 均已續租。

於二零一六年十二月三十一日，和域大廈及康和大廈由「已落成投資物業」轉撥至「發展中投資物業」作為太古坊重建項目的一部分。和域大廈已展開拆卸工程，而康和大廈將於二零一七年年第二季開始拆卸。

香港辦公樓市場展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一七年的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。

下表列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一六年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一六年十二月租金收入計的租約，有約百分之十五點一將於二零一七年期滿，另有佔該類租金收入百分之十六點二的租約將於二零一八年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一六年十二月三十一日）

2017	15.1%
2018	16.2%
2019 及以後	68.7%

零售物業

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為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。於二零一六年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十六億八千七百萬元。於二零一六年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百一十八億九千二百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百五十四億八千六百萬元。

香港零售物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	556,818	100%	20%/60%/100%
總計	2,835,655		

(1) 其他主要包括鄰近太古城的店舖及星域軒零售店舖（全資擁有）、港運城零售商舖物業（持有百分之六十權益）及鄰近東堤灣畔的店舖（持有百分之二十權益）。

香港零售物業組合的租金收入總額由二零一五年的港幣二十七億二千五百萬元下跌至二零一六年的港幣二十六億零九百萬元，反映香港的零售銷售疲弱。集團商場於年內近乎全部租出。

在零售銷售額方面，太古廣場購物商場下跌百分之十三、太古城中心下跌百分之四及東薈城下跌百分之八，反映遊客消費減少及商場將更多空間分配予餐飲食肆。

下表列出於二零一六年十二月三十一日，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（按租戶行業劃分）
（於二零一六年十二月三十一日）

時裝及服飾	28.5%
百貨公司	18.0%
飲食	17.3%
電影院	3.8%
超級市場	5.3%
珠寶及鐘錶	1.5%
溜冰場	1.0%
其他	24.6%

於二零一六年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一六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提供穩定的購物人流。商場的零售銷售額於二零一六年下跌百分之十三。這是由於商場將更多空間分配予餐飲食肆，部分商舖在租戶交替期間空置，以及遊客消費減少，尤其是對奢侈品。

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，商場於年內全部租出。新租戶包括 Drivepro、Moncler、Nike 及 The North Face 城市探索。Apinara Thai Cuisine and Bar、BIZOU American Brasserie、Commissary、Fuel Espresso、Le Pain Quotidien、Operetta Italian Restaurant & Cocktail Bar 及 Starbucks Reserve 在年內開業。

港鐵南港島線於二零一六年年底開通，將太古廣場通過金鐘站與港島南面連接。隨著未來港鐵沙田至中環綫開通，各區與太古廣場的連接將進一步強化。

太古城中心

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區最大的購物商場。商場主要的顧客是在港島東區居住或工作的人士。毗鄰酒店（香港東隅）的住客來自太古城中心和太古坊辦公樓內國際企業的公幹人士及訪港遊客，為商場增添人流。

除在新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零一六年全部租出。零售銷售額下降百分之四，主要由於商場改變餐飲食肆組合，部分商舖在租戶交替期間空置。Starbucks Reserve、Venchi、翠園、皆樂爆谷及 CIAK-All Day Italian 已開業。新的餐飲食肆包括取代前大食代樓面的蘇浙滙、Mango Tree Café、Passion by Gérard Dubois 及北海井。TREATS food hall、設有咖啡廳的 agnès b 生活概念店及 Go Wild（野遊裝備專門店）已於年底開始營業。

東薈城名店倉

東薈城名店倉於二零一六年近乎全部租出。商場零售銷售額下降百分之八，反映遊客消費減少，以及在九月份關閉了電影院、美食廣場和部分商店。這些商舖的樓面將配合毗鄰的東涌市地段第 11 號發展項目進行改建工程及重新配置。東薈城位置優越，靠近旅遊景點和便捷的交通網絡，雖然遊客數目減少，但對他們及本地顧客仍具吸引力。Hugo Boss、Sandro 及 Snidel 在二零一六年開業；PizzaExpress、茶木・台式休閒餐廳、芽莊越式料理、滿樂潮州及星巴克亦開業。零售商對樓面的需求仍然相對強勁。

香港零售市場展望

二零一七年，部分依賴旅遊業的香港零售商對樓面的需求可能維持疲弱。其他零售商對樓面的需求或會平穩。

下表列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一六年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一六年十二月租金收入計的租約，有約百分之二十二點一於二零一七年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十一點七的租約將於二零一八年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一六年十二月三十一日）

2017	22.1%
2018	31.7%
2019 及以後	46.2%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於太古坊的太古坊栢舍、位於灣仔的 STAR STUDIOS，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十九萬三千五百四十三平方呎。於二零一六年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率（不包括 STAR STUDIOS）約為百分之八十五。預期二零一七年市場對設施齊全的太古廣場栢舍及太古坊栢舍的需求維持穩定。

全面翻新的 STAR STUDIOS 項目於二零一六年十月開始招租。截至二零一六年十二月三十一日，已租出一百二十個單位中的百分之五十。

發展中的投資物業

東涌市地段第 11 號

這幅鄰近東薈城名店倉的商業用地正發展為一座零售及酒店總樓面面積合共約四十七萬五千平方呎的商業大廈。該項目正在進行挖掘、底層結構及上蓋工程，預期將於二零一八年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第一期包括將常盛大廈重建為一座樓高四十八層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的甲級辦公樓「太古坊一座」。該項目正在進行底層結構及上蓋工程，預期將於二零一八年落成。

太古坊重建計劃第二期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」。公司與香港政府就購入其於康和大廈權益之收購已於二零一六年年底完成。和域大廈已展開拆卸工程，而康和大廈將於二零一七年第二季開始拆卸。重建計劃預期將於二零二一年或二零二二年完成。

黃竹坑道 8-10 號

這幅位於黃竹坑道 8-10 號的商業用地正發展為一座總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎的辦公樓。該項目正在進行底層結構及上蓋工程，預期於二零一八年落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

新九龍內地段第 6312 號

這幅位於九龍灣宏照道與臨利街交界處的商業用地正發展為一座總樓面面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有該未落成投資物業發展項目的公司百分之一百權益。與此同時，該物業在財務報表中以公平值轉撥至其他非流動資產。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中一千一百七十萬平方呎已落成，餘下的一百三十萬平方呎正在發展中。於二零一六年，中國內地投資物業應佔租金收入總額增長百分之六至港幣二十六億一千四百萬元（儘管人民幣對港幣貶值百分之六）。於二零一六年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣六百零五億八千一百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百二十六億二千七百萬元。

物業組合⁽¹⁾ - 中國內地

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）			
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	應佔權益
<u>已落成</u>				
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	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	2,195,410	1,374,061	821,349	50%
上海興業太古滙 ⁽³⁾	2,231,549	2,231,549	-	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	4,349	1,442	2,907	100%
小計	11,721,349	9,785,177	1,936,172	
<u>發展中</u>				
上海興業太古滙 ⁽³⁾	1,237,845	848,134	389,711	50%
總計	12,959,194	10,633,311	2,325,883	

(1) 包括這些發展項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 辦公樓部分「睿東中心」發展作買賣用途。

(3) 興業太古滙的商場及其中一座辦公樓已於二零一六年落成。預期另一座辦公樓、酒店及服務式住宅將由二零一七年起分階段落成。

二零一六年集團中國內地投資物業的租金收入總額增加百分之二至港幣二十億六千二百萬元（儘管人民幣對港幣貶值百分之六），其中港幣十六億八千八百萬元來自零售物業及港幣三億六千一百萬元來自辦公樓物業。

下表列出中國內地已落成物業組合（不包括物業買賣部分）預期應佔樓面面積。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積（不包括物業買賣部分）

總樓面面積（平方呎）	2016	2017 及以後
北京三里屯太古里	1,465,771	1,465,771
廣州太古滙	3,724,990	3,724,990
北京頤堤港	946,614	946,614
成都遠洋太古里	801,136	801,136
上海興業太古滙	1,115,775	1,734,698
廣州滙坊	90,847	90,847
其他	4,349	2,907
總計	8,149,482	8,766,963

已落成投資物業

北京三里屯太古里

北京三里屯太古里

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	94%	100%

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

三里屯太古里南區滙聚現代時裝及生活品牌，租戶包括全球最大的阿迪達斯店，中國內地首間 Apple Store 零售店、H&M、星巴克、優衣庫及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零一六年，Abercrombie & Fitch 及 MADNESS 在三里屯太古里開始其北京第一間店舖。三里屯太古里北區主要網羅國際及本土時尚設計及生活品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、Christian Louboutin、紀梵希、I.T Beijing Market、Kenzo、盟可睐及繆繆。二零一六年的新租戶包括達爾芙、Gentle Monster、格登古思、Lululemon、MSGM、菲利普·普萊茵、裏莫瓦、緯尚時及 SpaceCycle。

二零一六年三里屯太古里的租金收入總額錄得理想增長，反映續約租金上升。零售銷售額增長百分之六。於二零一六年十二月三十一日，租用率為百分之九十四。

市場對三里屯太古里零售樓面的需求仍然堅穩，因其不斷強化其作為北京時尚零售購物地標的定位，料將持續對租用率及租金帶來正面影響。

北京零售市場展望

預期二零一七年北京的零售銷售額將有輕微增長。雖然市場對售賣奢侈品的樓面需求疲弱，但預期對時尚和生活品牌以及餐飲方面的樓面需求仍然堅穩。

廣州太古滙

廣州太古滙

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	99%	97%
服務式住宅	51,517	89%	97%
總計	3,256,013		97%

太古滙位於廣州天河區的優越地段，是一個以零售為主導的大型綜合發展項目，包括一個購物商場、兩座甲級辦公樓、一座由第三方擁有的文化中心及一間擁有二百八十七間客房（包括二十四個服務式住宅單位）的文華東方酒店。

二零一六年的租金收入總額有滿意的增長，部分反映租戶組合有所改善。零售銷售額於二零一六年上升百分之十。租戶包括香奈兒、愛馬仕、I.T、路易威登、優衣庫、方所書店及 Ole'精品超級市場。二零一六年的新租戶包括葆蝶家、Cartier、杜嘉班納及 Gucci。於二零一六年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

於二零一六年十二月三十一日，太古滙辦公樓的租用率為百分之九十九。

廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一六年酒店業績有所改善。

太古滙是太古地產與廣州大洋實業投資有限公司的合資公司，太古地產持有其中百分之九十七權益。

廣州市場展望

預期二零一七年廣州的零售銷售額將有輕微增長，優質品牌零售商及餐飲食肆對零售樓面的需求強勁。

雖然新辦公樓的供應量大增，預料二零一七年租金仍將平穩。

北京頤堤港

北京頤堤港

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	98%	50%
辦公樓	595,464	90%	50%
總計	1,534,957		50%

頤堤港是以零售為主導的綜合發展項目，坐落於北京朝陽區將台片區。該項目包括一個購物商場、一座甲級辦公樓「頤堤港一座」，以及一間提供三百六十九間客房的商務酒店北京東隅。頤堤港直通北京地鐵 14 號綫，毗鄰機場高速公路。

於二零一六年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十八，其中百分之九十七的店舖已開業。零售銷售額於二零一六年增加百分之二十。商場租戶包括 H&M、Massimo Dutti、蓋璞、無印良品、BHG 超級市場及一間設有七間放映廳、一千個座位的 CGV 星聚匯影院。二零一六年的新租戶包括戴森、歐舒丹、Miss Sixty、莆田餐廳、Superdry、施華洛世奇及特斯拉。

於二零一六年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十。北京東隅於年內的經營情況有所改善。

頤堤港是太古地產與遠洋集團控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

北京辦公樓市場展望

預期二零一七年北京的辦公樓租金將會因需求溫和及新樓面供應增加而疲弱。

成都遠洋太古里

成都遠洋太古里

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,246,482	92%	50%
服務式住宅	127,579	50%	50%
總計	1,374,061		50%

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。成都遠洋太古里是一個以零售為主導的大型發展項目，包括一個購物商場、一間提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位的精品酒店（「博舍」）及一座甲級辦公樓（「睿東中心」），直通春熙路地鐵站。

成都遠洋太古里是集團在中國內地的第二個「太古里」項目，於二零一五年開幕。租戶包括阿迪達斯、Apple、Cartier、Gucci、愛馬仕、I.T、無印良品、耐克、蒂芙尼、ZARA、方所書店、Ole'精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的 Palace 百麗宮影城。二零一六年的零售銷售額上升百分之七十八。於二零一六年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之九十二的零售樓面，百分之八十七的可出租零售總樓面面積已經開業。

成都遠洋太古里是太古地產與遠洋集團控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

成都市場展望

預期二零一七年成都的零售銷售額將有較快增長，優質品牌零售商及餐飲食肆對零售樓面的需求堅挺。

發展中的投資物業

上海興業太古滙

上海興業太古滙

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,102,535	50%
辦公樓	1,828,060	50%
酒店 ⁽¹⁾	389,711	50%
服務式住宅	149,088	50%
總計	3,469,394	50%

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

興業太古滙是一個以零售為主導的大型綜合發展項目。該項目位於上海浦西靜安區主要購物及商業大道之一的南京西路，位置優越，交通便捷，毗鄰現有的南京西路地鐵站（連接三條地鐵綫路），亦靠近延安高架路。該項目包括一個購物商場、兩座辦公樓、兩間酒店及一座服務式住宅大廈，預期落成後將成為上海的新地標。

興業太古滙的商場及其中一座辦公樓已於二零一六年八月落成，現正進行部分零售和辦公樓租戶樓面的裝修。該項目另一座辦公樓、兩間酒店及一座服務式住宅大廈的內部裝修及機電安裝工程正在進行中，預期將於二零一七年分階段完成。

興業太古滙是集團與香港興業國際集團有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

上海市場展望

在零售行業方面，市場對售賣奢侈品的樓面需求疲弱，但預期對時尚和生活品牌以及餐飲方面的店舖樓面需求仍然堅穩。

未來數年，浦西商業區的新辦公樓樓面供應將會有限。本地企業對辦公樓的需求強勁，外國企業的需求則疲弱。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell City Centre

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積(平方呎) ⁽³⁾ (按 100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	60.9%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	260,000	100%
邁阿密東隅 - 酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
邁阿密東隅 - 服務式住宅	109,000	100%
Reach 及 Rise ⁽²⁾	376,397	100%
小計	1,459,905	
<u>未來發展</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	3,426,905	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 截至二零一六年十二月三十一日的餘下待售單位。

(3) 指可出租 / 可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

Brickell City Centre 是位於佛羅里達州邁阿密 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 包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）、一間由太古酒店管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座住宅大廈（Reach 和 Rise）。住宅大廈發展作出售用途。

該發展項目已於二零一六年落成。Three Brickell City Centre 已於三月開幕，隨後邁阿密東隅及服務式住宅於六月開幕及購物中心於十一月開幕。Two Brickell City 已於九月落成，並於二零一七年二月開幕。於二零一六年十二月三十一日，Two Brickell City Centre、Three Brickell City Centre 及購物中心的租用率分別為百分之六十一、百分之一百及百分之九十一（各自包括承租意向書所指的樓面）。

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

於二零一六年十二月三十一日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及餘下待售住宅部分百分之一百權益以及購物中心百分之六十點九權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十四點一）分別持有。Bal Harbour Shops 可於購物中心正式開業兩周年後行使期權，將其權益售予太古地產。

One Brickell City Centre 被規劃為一座樓高八十層、結合零售、辦公樓、酒店及住宅的綜合發展項目。該項目將包括太古地產於二零一三年購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將連接 Brickell City Centre 項目與 Brickell Avenue。太古地產持有 One Brickell City Centre 百分之一百權益。

邁阿密市場展望

零售銷售額自二零一五年以來下跌，令部分零售商對擴充業務更為審慎。

在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一六年十二月三十一日根據公開市場價進行估值（按物業價值計百分之九十三由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千三百五十一億零一百萬元，而於二零一五年十二月三十一日的估值則為港幣二千二百八十四億四千九百萬元。

投資物業組合的估值上升，主要由於香港的辦公樓物業估值上升，但部分被香港零售物業估值下跌所抵銷。

根據香港會計準則第 40 號，酒店物業並不列作投資物業入賬，而是按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備列入物業、廠房及設備內。

物業買賣

概覽

買賣物業組合包括香港港島一個已全部預售出的高尚住宅項目殷然，及香港、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合（於二零一六年十二月三十一日）

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	實際 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成⁽¹⁾</u>			
香港			
- 5 Star Street	408 ⁽²⁾	2010	100%
- WHITESANDS	60,647 ⁽²⁾	2015	100%
- 殷然	-	2016	100%
中國內地			
- 成都睿東中心	593,139 ⁽³⁾	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359 ⁽²⁾	2008	100%
- 邁阿密 Reach	73,059 ⁽²⁾	2016	100%
- 邁阿密 Rise	303,338 ⁽²⁾	2016	100%
<u>持作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre - North Squared 地皮	523,000	不適用	100%

(1) 餘下待售部分。

(2) 餘下實用面積。

(3) 包括已預售但未交付買家的部分。

香港

瀚然，西摩道 33 號

截至二零一六年十二月三十一日，位於西摩道 33 號的項目瀚然已售出全部一百二十七個單位，其中十五個單位的溢利於二零一六年確認。該物業由太古地產管理。

殷然，堅道 100 號

殷然已於二零一六年十二月獲發入伙紙。項目樓高五十層，提供一百九十七個住宅單位，總樓面面積為十九萬五千五百三十三平方呎。單位於二零一六年四月開始預售。截至二零一六年十二月三十一日，已預售出全部一百九十七個單位。預期預售單位的溢利將於二零一七年確認。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺 1 號

截至二零一六年十二月三十一日，位於鰂魚涌的住宅項目 MOUNT PARKER RESIDENCES 已售出全部九十二個單位，其中一個單位及六十六個停車位的溢利於二零一六年確認。該物業由太古地產管理。

WHITESANDS，嶼南道 160 號

WHITESANDS 包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。截至二零一七年三月十四日，已售出兩座獨立屋，其中一座獨立屋的溢利於二零一六年確認。該物業由太古地產管理。

香港住宅市場展望

在香港，儘管預期利息逐漸上升，但整體需求仍然堅穩。預期二零一七年，物業買賣溢利將於殷然預售單位交付買家及售出 WHITESANDS 單位後確認。

中國內地

成都遠洋太古里內百分之八十九的辦公樓總樓面面積合計（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位已於二零一三年預售。出售其中約百分之五十二預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有按時到賬，已向法院申請取消餘下預售總樓面面積及三百五十個停車位的出售。

美國

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

Reach 和 Rise 發展項目經已落成並已分別於二零一六年四月及九月開始交付買家。截至二零一七年三月十四日，已售出三百五十五個 Reach 單位及一百八十七個 Rise 單位，其中三百四十七個 Reach 單位及一百七十一個 Rise 單位的溢利已於二零一六年確認。

ASIA 住宅項目自二零零八年落成以來，已售出一百二十三個單位中的一百二十二個，一個頂層複式單位仍未售出。

邁阿密住宅市場展望

在邁阿密，由於美元對其他主要貨幣表現強勁，對非美國買家的住宅大廈需求以及可用融資產生負面影響。邁阿密的住宅大廈發展已經放緩。預期仍有出售 Reach 和 Rise 項目單位的溢利將於二零一七年確認。

屋苑管理

太古地產管理其發展的二十個屋苑，亦負責管理由太古地產為太古公司重建的香港住宅物業「傲璇」。管理服務包括為住戶提供日常協助、管理、維修、清潔、保安及翻新公用地方及設施。太古地產非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

太古地產（透過太古酒店）於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。The House Collective 包括香港奕居、北京瑜舍及成都博舍，均為獨特的精品酒店。東隅系列為商務酒店。

二零一六年，由於訪港遊客人數減少，香港酒店經營情況困難。集團在中國內地酒店的表現有所改善。美國邁阿密東隅於二零一六年六月開幕。

預期上海興業太古滙的一間酒店及一座服務式住宅大廈將於二零一七年下半年開業。

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%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
<i>發展中</i>		
中國內地		
- 上海興業太古滙的一間酒店及一座服務式住宅大廈	213	50%
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 Hotel Limited 擁有。

(2) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店，二零一六年的平均客房收入穩定。年內，酒店獲 Condé Nast Traveller 及 The Telegraph 頒發獎項。酒店的 Café Gray Deluxe 獲 Wine Luxe 頒發獎項。

香港東隅

太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房，二零一六年的平均客房收入穩定，但餐飲業務則下降。年內，酒店獲 Luxury Travel Guide 頒發獎項。酒店的 Sugar 酒吧亦獲 TripAdvisor 及 Concierge Hong Kong 雜誌頒發獎項。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間擁有九十九間客房的高尚酒店。二零一六年，瑜舍的平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲 Best Travel Magazine 及 Travel + Leisure 頒發獎項。酒店的京雅堂餐廳及 Sureño 餐廳獲 TATLER 頒發獎項。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。二零一六年，酒店的平均客房收入穩定。年內，酒店獲 Forbes Travel 頒發獎項。酒店的 Xian 酒吧亦獲 Travel + Leisure 頒發獎項。

博舍

博舍提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位（後者名為「博舍服務式住宅」）。博舍於二零一五年開業，是太古地產持有百分之五十權益的成都遠洋太古里項目一部分。二零一六年的平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲 Travel + Leisure, Condé Nast Traveller 及 Ctrip 頒發獎項。酒店的謐尋水療中心亦獲 Asia Spa Awards 頒發獎項。

邁阿密東隅

邁阿密東隅提供二百六十三間客房及八十九個服務式住宅單位，於二零一六年六月開業，入住率正逐步提升。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。PUBLIC 是位於港島東中心的餐廳。Ground PUBLIC 是分別位於港島東中心及北角的咖啡店。The Continental 是一間位於太古廣場的歐陸式餐廳。Mr & Mrs Fox 是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳。Plat du Jour 是分別位於太古廣場及鰂魚涌的法式小餐館。年內，Mr & Mrs Fox 及 The Continental 獲南華早報頒發獎項。

非由太古地產管理的酒店

概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有二千九百三十四間客房。

酒店組合（非由集團管理）

	客房數目 (按 100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	20%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽¹⁾	287	97%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海興業太古滙之酒店項目	201	50%
總計	2,934	

(1) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

在二零一六年，由於訪港遊客人數減少，香港非由集團管理的酒店業務表現受到負面影響。美國邁阿密文華東方酒店於二零一六年的表現因較佳餐飲業績而改善。廣州文華東方酒店是在廣州具領先地位的豪華酒店，儘管廣州酒店客房供應過剩，其二零一六年的業績仍有所改善。

上海興業太古滙有一間非由太古地產管理的酒店在發展中，預期將於二零一七年下半年開業。

酒店市場展望

預期二零一七年集團酒店的經營情況仍然困難。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一六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）為港幣五十五億四千九百萬元（二零一五年：二十七億三千一百萬元）。於二零一六年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百五十七億一千一百萬元（二零一五年：港幣一百六十億二千九百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十二億一千四百萬元（二零一五年：港幣十三億六千三百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣五億八千八百萬元（二零一五年：港幣六億八千九百萬元）的資金。

二零一六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）為港幣十億七千萬萬元（二零一五年：港幣十四億九千七百萬元）。於二零一六年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十八億八千二百萬元（二零一五年：港幣二十五億二千萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十二億七千九百萬元（二零一五年：港幣十八億八千五百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣二億二千六百萬元（二零一五年：港幣五億零一百萬元）的資金。

美國及其他地方的投資物業及酒店於二零一六年的資本開支為港幣九億五千萬元（二零一五年：港幣二十三億七千二百萬元）。於二零一六年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣七億三千五百萬元（二零一五年：港幣十二億四千九百萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	各年度開支預測				承擔 ⁽¹⁾
	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 及以後 港幣百萬元	於 2016 年 12 月 31 日 港幣百萬元
香港	5,549	5,673	2,747	1,750	5,541	15,711
中國內地	1,070	1,087	567	181	47	1,882
美國及其他地方	950	360	255	67	53	735
總額	7,569	7,120	3,569	1,998	5,641	18,328

- (1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十八億三千五百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣二十四億九千三百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣八億一千四百萬元的資金。

融資

籌資來源

於二零一六年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百五十二億三千三百萬元，其中港幣八十四億九千七百萬元（百分之十八點八）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十一億四千九百萬元。於二零一六年十二月三十一日的籌資來源包括：

經審核財務資料

	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	10,365	9,715	-	650
循環信貸	11,388	3,541	1,000	6,847
債券	15,974	15,974	-	-
來自 Swire Finance 的融資				
債券	5,177	5,177	-	-
永久資本證券	2,329	2,329	-	-
已承擔融資總額	45,233	36,736	1,000	7,497
未承擔融資				
銀行借款及透支	1,649	500	1,149	-
總額	46,882	37,236	2,149	7,497

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億七千八百萬元。

於二零一六年十二月三十一日，集團借款總額中百分之六十三以固定利率安排，百分之三十七以浮動利率安排（二零一五年：分別為百分之六十一及百分之三十九）。

集團於二零一六年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣十六億八千一百萬元，而二零一五年十二月三十一日則為港幣四十三億八千六百萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二六年（二零一五年：最長可至二零二五年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2016	2015
加權平均債務期限	3.7 年	3.1 年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	3.9 年	3.2 年
加權平均債務成本	4.1%	4.3%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	3.8%	4.0%

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)	還款期限										
	總額	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
來自第三方的融資											
有期及循環借款	21,753	5,175	2,624	4,514	1,790	7,650	-	-	-	-	-
債券	15,974	500	-	300	3,878	300	3,878	200	600	1,740	4,578
來自 Swire Finance 的融資											
債券	5,177	-	5,177	-	-	-	-	-	-	-	-
永久資本證券 ⁽¹⁾	2,329	2,329	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總額	45,233	8,004	7,801	4,814	5,668	7,950	3,878	200	600	1,740	4,578

(1) 永久資本證券並無固定到期日。上表所示的到期日是按證券的首個贖回日（二零一七年五月十三日）呈列。

下表列出集團借款的還款期限：

經審核財務資料					
	2016		2015		
	港幣百萬元		港幣百萬元		
銀行借款及來自第三方的債券					
一年內	5,170	14%	2,602	7%	
一至兩年內	2,423	7%	8,009	21%	
兩至五年內	11,021	30%	7,783	21%	
五年後	10,940	29%	7,180	19%	
來自 Swire Finance 的借款					
一年內	2,329	6%	4,658	12%	
一至兩年內	5,175	14%	2,329	6%	
兩至五年內	-	-	5,173	14%	
總額	37,058	100%	37,734	100%	
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	7,499		7,260		
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	29,559		30,474		

來自 Swire Finance Limited 的融資在到期償還後，集團（因應需要）自行安排新資金，不再涉及太古公司集團。

貨幣組合

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

經審核財務資料				
	2016		2015	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	27,315	74%	26,718	71%
美元	6,775	18%	6,917	18%
人民幣	2,689	7%	3,858	10%
新加坡元	279	1%	241	1%
總計	37,058	100%	37,734	100%

資本淨負債比率及利息倍數

	2016	2015
資本淨負債比率⁽¹⁾	15.6%	15.3%
利息倍數⁽¹⁾		
財務報表所示	15.5	13.6
基本	8.9	7.8
現金利息倍數⁽¹⁾		
財務報表所示	11.3	10.4
基本	6.3	5.9

(1) 有關釋義請參閱第 56 頁的詞彙。

於合資公司及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一六年及二零一五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 擔保的債項	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	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	3,826	2,987	1,841	1,641	975	975
中國內地實體	11,506	10,098	5,753	5,049	-	1,803
美國實體	555	568	416	426	484	493
	15,887	13,653	8,010	7,116	1,459	3,271

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十九點一。

綜合財務報表

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入	2	16,792	16,447
銷售成本	3	(6,486)	(5,781)
溢利總額		10,306	10,666
行政及銷售開支		(1,294)	(1,166)
其他營業開支		(213)	(215)
其他收益 / (虧損) 淨額	4	103	(194)
投資物業公平值變化		8,418	7,116
營業溢利		17,320	16,207
財務支出		(1,216)	(1,291)
財務收入		97	96
財務支出淨額	6	(1,119)	(1,195)
應佔合資公司溢利減虧損		1,280	1,100
應佔聯屬公司溢利減虧損		139	141
除稅前溢利		17,620	16,253
稅項	7	(2,411)	(2,057)
本年溢利		15,209	14,196
應佔本年溢利：			
公司股東		15,050	14,072
非控股權益		159	124
		15,209	14,196
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	2.57	2.41

綜合其他全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本年溢利	15,209	14,196
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
- 於本年內確認的收益	-	13
界定福利計劃		
- 於本年內確認的重新計量收益 / (虧損)	50	(79)
- 遞延稅項 (支銷) / 記賬	(8)	13
	42	(53)
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
- 於本年內確認的收益 / (虧損)	300	(110)
- (收益) / 虧損轉撥至財務支出淨額	(5)	2
- 遞延稅項 (支銷) / 記賬	(49)	18
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	(591)	(462)
海外業務匯兌差額淨額		
- 年內變動	(1,494)	(1,168)
- 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	-	142
	(1,839)	(1,578)
除稅後本年其他全面虧損	(1,797)	(1,631)
本年全面收益總額	13,412	12,565
應佔全面收益總額：		
公司股東	13,276	12,460
非控股權益	136	105
	13,412	12,565

綜合財務狀況表
二零一六年十二月三十一日結算

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,471	8,052
投資物業	10	235,368	228,640
無形資產		154	127
持作發展物業	11	1,279	942
合資公司		19,985	19,392
聯屬公司		361	534
可供出售資產		-	6
衍生金融工具		219	-
遞延稅項資產		73	90
其他非流動資產	12	5,479	-
		271,389	257,783
流動資產			
發展中及供出售物業	13	5,669	7,615
存貨及進行中工程		79	72
貿易及其他應收款項	14	2,881	2,848
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司		9	20
於三個月後到期的短期存款		-	28
現金及現金等價物		1,681	4,358
		10,319	14,941
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	7,845	8,943
應付稅項		279	541
銀行透支及短期借款		500	592
一年內須償還的長期借款及債券		4,670	2,010
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		2,329	4,658
		15,623	16,744
流動負債淨額		(5,304)	(1,803)
資產總值減流動負債		266,085	255,980
非流動負債			
長期借款及債券		24,384	22,972
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		5,175	7,502
其他應付款項	15	1,323	509
衍生金融工具		-	84
遞延稅項負債		7,840	6,787
退休福利負債		138	177
		38,860	38,031
資產淨值		227,225	217,949
權益			
股本	16	10,449	10,449
儲備	17	214,920	205,798
公司股東應佔權益		225,369	216,247
非控股權益		1,856	1,702
權益總額		227,225	217,949

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	10,767	10,616
已付利息	(1,324)	(1,510)
已收利息	96	96
已付利得稅	(1,413)	(1,267)
	8,126	7,935
已收合資公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	499	235
來自營運業務的現金淨額	8,625	8,170
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(349)	(558)
增購投資物業	(5,883)	(3,616)
增購其他非流動資產	(254)	-
購買無形資產	(17)	(18)
購買可供出售資產	-	(4)
出售物業、廠房及設備所得款項	1	1
出售投資物業所得款項	55	34
出售附屬公司所得款項 - 英國酒店	-	373
出售一間聯屬公司所得款項	-	1
出售一項可供出售資產所得款項	-	98
予合資公司借款	(246)	(836)
合資公司還款	174	167
聯屬公司還款	-	31
於三個月後到期的存款減少 / (增加)	26	(28)
初始租賃成本	(134)	(70)
投資業務使用的現金淨額	(6,627)	(4,425)
融資前現金流入淨額	1,998	3,745
融資業務		
動用借款及再融資	5,470	3,689
發行債券	5,078	1,740
償還借款	(6,358)	(2,645)
	4,190	2,784
一項非控股權益注資	90	767
欠一間同系附屬公司借款減少	(4,658)	(1,800)
已付公司股東股息	(4,154)	(3,920)
已付非控股權益股息	(72)	(10)
融資業務使用的現金淨額	(4,604)	(2,179)
現金及現金等價物 (減少) / 增加	(2,606)	1,566
一月一日結算的現金及現金等價物	4,358	2,874
幣值調整	(71)	(82)
於年末結算的現金及現金等價物	1,681	4,358
組成：		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	1,681	4,358

1. 分部資料

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

(a) 有關應報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入 港幣 百萬元	分部之間 收入 港幣 百萬元	扣除折舊及 攤銷後 營業溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	財務收入 港幣 百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	稅項 港幣 百萬元	本年溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣 百萬元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,902	38	7,752	(1,158)	94	339	-	7,027	(1,087)	5,940	5,938	(158)
物業買賣	4,760	-	1,332	(22)	3	(6)	-	1,307	(70)	1,237	1,199	-
酒店	1,130	3	(182)	(36)	-	(35)	139	(114)	(5)	(119)	(117)	(216)
投資物業公平值變化	-	-	8,418	-	-	982	-	9,400	(1,249)	8,151	8,030	-
分部之間抵銷	-	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	16,792	-	17,320	(1,216)	97	1,280	139	17,620	(2,411)	15,209	15,050	(374)
截至二零一五年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,857	23	8,097	(1,242)	92	274	-	7,221	(966)	6,255	6,231	(153)
物業買賣	4,463	-	1,328	(6)	3	57	-	1,382	(231)	1,151	1,089	-
酒店	1,127	3	(334)	(43)	1	(59)	141	(294)	(12)	(306)	(303)	(192)
投資物業公平值變化	-	-	7,116	-	-	828	-	7,944	(848)	7,096	7,055	-
分部之間抵銷	-	(26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	16,447	-	16,207	(1,291)	96	1,100	141	16,253	(2,057)	14,196	14,072	(345)

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) 有關應報告分部的資料（續）

集團資產總值分析

	分部資產	合資公司	聯屬公司	銀行存款 及現金	資產總值	增購非流動 資產
	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
二零一六年 十二月三十一日結算						
物業投資	245,670	18,476	-	1,399	265,545	6,469
物業買賣及發展	7,656	493	-	161	8,310	34
酒店	6,355	1,016	361	121	7,853	253
	259,681	19,985	361	1,681	281,708	6,756
二零一五年 十二月三十一日結算						
物業投資	232,986	17,307	-	3,901	254,194	4,677
物業買賣及發展	9,093	815	-	401	10,309	42
酒店	6,333	1,270	534	84	8,221	490
	248,412	19,392	534	4,386	272,724	5,209

註：增購的非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、可供出售資產、金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

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	借款總額	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
二零一六年 十二月三十一日結算					
物業投資	7,584	8,096	31,573	47,253	1,569
物業買賣及發展	1,510	23	4,452	5,985	265
酒店	212	-	1,033	1,245	22
	9,306	8,119	37,058	54,483	1,856
二零一五年 十二月三十一日結算					
物業投資	7,287	7,089	32,212	46,588	1,395
物業買賣及發展	2,217	239	4,655	7,111	286
酒店	209	-	867	1,076	21
	9,713	7,328	37,734	54,775	1,702

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。

按集團主要市場的收入及非流動資產所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港	10,514	13,917	213,639	202,797
中國內地	2,383	2,335	27,248	27,254
美國	3,895	26	8,908	6,740
英國及其他	-	169	956	970
	16,792	16,447	250,751	237,761

註：以上非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、可供出售資產、金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

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：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	10,773	10,716
物業買賣	4,760	4,463
酒店	1,130	1,127
提供其他服務	129	141
	16,792	16,447

3. 銷售成本

	2016 港幣百萬元	2015 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	1,879	1,750
– 並無帶來租金收入的投資物業	249	210
	2,128	1,960
物業買賣	3,236	2,733
酒店	1,091	1,052
提供其他服務	31	36
	6,486	5,781

4. 其他收益 / (虧損) 淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
出售英國四間酒店的虧損	-	(229)
出售投資物業的溢利	76	13
出售物業、廠房及設備的虧損	(4)	-
外匯虧損淨額	(8)	(12)
確認沒收買賣物業保證金的收入	5	12
其他	34	22
	103	(194)

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：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	300	266
攤銷		
– 無形資產	14	12
– 投資物業初始租賃成本	60	67
職員成本	1,687	1,474
營運租賃租金		
– 物業	52	68
– 廠房及設備	6	3
核數師酬金		
– 核數服務	11	11
– 稅務服務	4	6
– 其他服務	1	-

6. 財務支出淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	349	441
債券	516	337
來自同系附屬公司的借款	507	699
來自合資公司及關聯公司的借款	7	8
衍生工具的公平值（收益）／虧損		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(5)	2
其他融資成本	146	148
	1,520	1,635
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	114	16
資本化利息：		
投資物業	(248)	(199)
發展中及供出售物業	(140)	(150)
酒店	(5)	(11)
其他非流動資產	(25)	-
	1,216	1,291
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(26)	(28)
予合資公司借款	(69)	(67)
其他	(2)	(1)
	(97)	(96)
財務支出淨額	1,119	1,195

7. 稅項

	2016		2015	
	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	843		1,107	
海外稅項	240		196	
歷年撥備不足 / (超額)	72		(2)	
		1,155		1,301
遞延稅項：				
投資物業公平值變化	902		592	
暫時差異的產生及撥回	354		164	
		1,256		756
		2,411		2,057

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（二零一五年：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

	2016	2015
	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.23 元（二零一五年：港幣 0.23 元） 於二零一六年十月五日派發	1,346	1,346
第二次中期股息每股港幣 0.48 元（二零一五年：港幣 0.48 元） 於二零一七年三月十六日宣派	2,808	2,808
	4,154	4,154

由於在年結日尚未宣派第二次中期股息，故並未記入二零一六年度賬目。實際金額將記入截至二零一七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 0.48 元（二零一五年：港幣 0.48 元），連同於二零一六年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.23 元，全年派息每股港幣 0.71 元（二零一五年：港幣 0.71 元）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一五年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一七年五月十一日（星期四）派發予於二零一七年四月七日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一七年四月五日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一七年四月七日（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，須於二零一七年四月六日（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。

8. 股息（續）

為使二零一七年五月十六日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一七年五月十一日至二零一七年五月十六日（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，須於二零一七年五月十日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

9. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以公司股東應佔溢利港幣一百五十億五千萬元（二零一五年：港幣一百四十億七千二百萬元），除以於二零一六年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一五年：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
二零一六年一月一日結算	199,380	29,069	228,449
匯兌差額	(1,691)	(20)	(1,711)
增購	438	5,649	6,087
成本撥回	(141)	(1)	(142)
出售	(6)	-	(6)
轉撥至持作發展物業	-	(303)	(303)
轉撥至其他非流動資產	-	(5,200)	(5,200)
類別之間轉撥淨額	2,234	(2,234)	-
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(228)	(263)	(491)
公平值收益淨額	5,619	2,799	8,418
	205,605	29,496	235,101
加：初始租賃成本	267	-	267
二零一六年十二月三十一日結算	205,872	29,496	235,368
二零一五年一月一日結算	194,991	23,729	218,720
匯兌差額	(1,202)	(36)	(1,238)
增購	207	4,285	4,492
出售	-	(21)	(21)
轉撥自發展中及供出售物業	-	19	19
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(573)	(66)	(639)
公平值收益淨額	5,957	1,159	7,116
	199,380	29,069	228,449
加：初始租賃成本	126	65	191
二零一五年十二月三十一日結算	199,506	29,134	228,640

註：發展中投資物業的公平值收益淨額港幣二十七億九千九百萬元包括一項位於香港九龍灣的未落成物業由二零一六年六月三十日至二零一六年十月二十八日（以當日公平值港幣五十二億元轉撥至其他非流動資產）（附註12）的估值收益港幣十一億七千萬元。該項轉撥乃根據公司與第三方於二零一六年十月二十八日訂立的有條件買賣協議，出售公司於擁有該物業的附屬公司百分之一百權益而產生。

按地域劃分的投資物業分析

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	29,282	31,138
長期租約（五十年以上）	173,375	166,502
	202,657	197,640
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	25,390	25,199
於美國及其他地方持有：		
永久業權	7,054	5,610
	235,101	228,449

11. 持作發展物業

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
永久業權土地	1,119	795
發展成本	160	147
	1,279	942

12. 其他非流動資產

其他非流動資產包括於二零一六年十月二十八日以公平值轉撥自發展中投資物業的一項位於香港九龍灣的未落成物業（附註 10）。於二零一六年十二月三十一日，該物業的賬面值乃轉撥當日之公平值加其後產生的發展成本。該項轉撥至其他非流動資產乃根據太古地產與第三方於二零一六年十月二十八日訂立的買賣協議，出售公司於擁有該物業的附屬公司百分之一百權益而產生。出售代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

13. 發展中及供出售物業

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
- 發展成本	-	4,205
- 永久業權土地	-	349
- 租賃土地	-	1,433
已落成物業		
- 發展成本	3,760	1,045
- 永久業權土地	130	1
- 租賃土地	1,779	582
	5,669	7,615

14. 貿易及其他應收款項

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應收貿易賬項	471	293
預付款項及應計收益	309	488
其他應收款項	2,101	2,067
	2,881	2,848

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：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
少於三個月	465	287
三至六個月	4	4
六個月以上	2	2
	471	293

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。集團亦持有租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。

15. 貿易及其他應付款項

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
貿易及其他應付款項－流動：		
應付貿易賬項	565	1,210
租戶的租金按金	2,494	2,389
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,190	1,171
出售買賣物業的按金	806	1,496
欠中介控股公司賬項	112	96
欠一間同系附屬公司賬項	75	76
欠一間聯屬公司賬項	50	70
來自同系附屬公司的計息墊款，按利率 3.3%至 4.1% 計息 （二零一五年：3.5%至 4.6%）	100	382
來自合資公司及關聯公司的計息墊款，按利率 2.8% 計息 （二零一五年：2.8% 至 3.4%）	223	239
來自一項非控股權益的墊款	34	34
其他	2,196	1,780
	4,786	5,344
	7,845	8,943
其他應付款項－非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	670	509
出售一間附屬公司收取的按金	653	-
	1,323	509

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
少於三個月	565	1,210

16. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一六年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一五年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、出售或贖回其任何股份。

17. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一六年一月一日結算	204,380	(1,108)	1,689	(66)	903	205,798
本年溢利	15,050	-	-	-	-	15,050
其他全面收益						
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量收益	50	-	-	-	-	50
- 於遞延稅項支銷	(8)	-	-	-	-	(8)
現金流量對沖						
- 於年內確認收益	-	-	-	300	-	300
- 收益轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(5)	-	(5)
- 於遞延稅項支銷	-	-	-	(49)	-	(49)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益 / (虧損)	-	-	-	1	(592)	(591)
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	(1,471)	(1,471)
本年全面收益 / (虧損) 總額	15,092	-	-	247	(2,063)	13,276
二零一五年第二次中期股息 (附註 8)	(2,808)	-	-	-	-	(2,808)
二零一六年第一次中期股息 (附註 8)	(1,346)	-	-	-	-	(1,346)
二零一六年十二月三十一日結算	215,318	(1,108)	1,689	181	(1,160)	214,920

17. 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
二零一五年一月一日結算	194,278	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242
該年溢利	14,072	-	-	-	-	14,072
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 於年內確認收益	-	-	13	-	-	13
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量虧損	(79)	-	-	-	-	(79)
- 於遞延稅項記賬	13	-	-	-	-	13
現金流量對沖						
- 於年內確認虧損	-	-	-	(110)	-	(110)
- 虧損轉撥至財務支出淨額	-	-	-	2	-	2
- 於遞延稅項記賬	-	-	-	18	-	18
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	-	-	-	-	(462)	(462)
海外業務匯兌差額淨額						
- 年內變動	-	-	-	-	(1,149)	(1,149)
- 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	-	-	-	-	142	142
該年全面收益 / （虧損）總額	14,006	-	13	(90)	(1,469)	12,460
集團組合變動	16	-	-	-	-	16
二零一四年第二次中期股息	(2,574)	-	-	-	-	(2,574)
二零一五年第一次中期股息（附註 8）	(1,346)	-	-	-	-	(1,346)
二零一五年十二月三十一日結算	204,380	(1,108)	1,689	(66)	903	205,798

18. 會計準則及披露的改變

集團須由二零一六年一月一日起採納以下修訂準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年周期之年度改進
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號 （修訂本）	闡明折舊及攤銷的可接受方法 披露倡議
香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露倡議
香港財務報告準則第 11 號 （修訂本）	收購共同經營權益的會計處理

採納上述修訂對集團的財務報表並無重大影響。

19. 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二零一五年及二零一六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）。截至二零一五年十二月三十一日止年度的指明財務報表已根據該條例第664條送交香港公司註冊處處長。截至二零一六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。就截至二零一五年及二零一六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。在年度報告書所包括的整個年度內，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《上市公司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包括的會計期間，已遵從標準守則及公司有關董事證券交易守則所訂的標準。

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於二零一六年報告書。

公司的審核委員會已審閱年度業績。

年度報告書

載有上市規則所需一切資料的二零一六年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零一七年四月十一日供股東閱覽。

董事名單

於本公告所載日期，公司在任董事如下：

常務董事：史樂山（主席）、白德利及劉美璇；

非常務董事：郭鵬、賀以禮、林双吉及施銘倫；

獨立非常務董事：柏聖文、陳祖澤、包逸秋、馮裕鈞及廖勝昌。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

史樂山

香港，二零一七年三月十六日

詞彙

專門術語

應佔總租金收入 總租金收入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總租金收入。

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、透支及永久資本證券總計。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結餘的借款總額。

基本溢利 主要就投資物業公平值變化及投資物業的遞延稅項進行調整後的呈報溢利。

比率

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一七年財務日誌

除息交易	四月五日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一六年度第二次中期股息的資格	四月七日
年度報告書供股東閱覽	四月十一日
派付二零一六年度第二次中期股息	五月十一日
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	五月十一日至十六日
股東周年大會	五月十六日
宣佈中期業績	二零一七年八月
派發二零一七年度第一次中期股息	二零一七年十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 33 樓

股份代號

香港聯合交易所 1972
美國預託證券 SWROY

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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

網址：www.computershare.com

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

股票託管處

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 30170
College Station, TX 77842-3170
USA

公共事務

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

網址：www.mybnymdr.com
電郵：shrrelations@cpushareownerservices.com
電話：美國境內免費電話：
1-888-BNY-ADRS
國際電話：
1-201-680-6825

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。