

即時發佈

太古地產公佈二零一八年度業績

	註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		14,719	18,558	-21%
營業溢利		29,365	34,930	-16%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	10,148	7,834	+30%
基本（經常性）	(b)	7,521	7,813	-4%
呈報		28,666	33,957	-16%
來自營運的現金		11,619	13,680	-15%
融資前的現金流入淨額		10,144	4,869	+108%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.74	1.34	+30%
基本（經常性）	(c)	1.29	1.34	-4%
呈報	(c)	4.90	5.80	-16%
每股股息				
第一次中期		0.27	0.25	+8%
第二次中期		0.57	0.52	+10%
		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）		281,291	259,378	+8%
債務淨額		29,905	35,347	-15%
資本淨負債比率	(a)	10.6%	13.6%	-3.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	47.74	44.00	+9%

註：

- (a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2019 年 3 月 14 日發表的 2018 年度業績公告（「業績公告」）第 57 頁的詞彙。
(b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於業績公告第 6 頁。
(c) 請參閱業績公告財務報表附註 9 的加權平均股數。

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利 / (虧損)		
物業投資	10,090	6,723
物業買賣	99	1,154
酒店	(41)	(43)
	10,148	7,834

2019 年 3 月 14 日，香港 – 太古地產有限公司今天公佈二零一八年度業績。主要撇除投資物業估值變動後，二零一八年的股東應佔基本溢利增加百分之三十至港幣一百零一億四千八百萬元。二零一八年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十五億二千一百萬元，而二零一七年則為港幣七十八億一千三百萬元。二零一八年全年股息增加百分之九。

基本溢利由二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元上升至二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元。這主要反映出售一間擁有九龍灣一座辦公樓的附屬公司及香港其他投資物業權益的溢利，部分被物業買賣溢利下降所抵銷。

二零一八年的經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十五億二千一百萬元，而二零一七年則為七十八億一千三百萬元，減幅主要反映來自物業買賣的溢利下降。來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之十一；酒店業務的虧損減少。

二零一八年的租金收入總額為港幣一百二十一億一千七百萬元，而二零一七年則為港幣一百一十二億五千二百萬元。在香港，辦公樓物業組合的租金收入有所增加，主要由於續約租金上調、租用率堅挺，以及太古坊一座於二零一八年最後一季開幕。香港零售物業組合的租金收入在二零一八年有所提升。在中國內地，租金收入總額上升百分之十二，主要由於續約租金上調及租用率改善。在美國，租金收入總額增長接近一倍，主要由於 Brickell City Centre 的購物中心有更多的商舖開業。

二零一八年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港 WHITESANDS 項目的獨立屋及蔚然項目的停車位，以及應佔出售中國內地成都遠洋太古里辦公樓及停車位的溢利。

二零一八年酒店方面的表現持續改善，以香港和美國的酒店表現較佳，但部分被中國內地上海的酒店開業前期費用所抵銷。

二零一八年三月，太古地產完成從上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（「陸家嘴」）的一間附屬公司收購上海前繡實業有限公司（「上海前繡」）百分之五十權益。太古地產及陸家嘴各自擁有上海前繡百分之五十權益。上海前繡正在上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積約一百二十五萬平方呎的零售項目。預期該項目（現稱為「前灘太古里」）在二零二零年落成。

二零一八年五月，太古酒店「居舍系列」的第四間酒店鑄舍（由太古地產管理），及一間非由太古地產管理的酒店上海素凱泰酒店在上海正式開業。

二零一八年五月，總樓面面積合共約四十七萬四千平方呎的東薈城名店倉延伸部分平頂。該延伸部分預期將於二零一九年夏季開業。太古地產持有該項目百分之二十權益。

二零一八年六月，出售發展一座位於香港九龍灣的辦公樓的太古地產附屬公司之協議成為無條件，該項出售並已完成。

二零一八年六月，太古地產有條件同意出售一間擁有香港鰂魚涌太古城中心第三座及太古城中心第四座的附屬公司百分之一百權益，代價為港幣一百五十億元，可予以調整。交易預計將於二零一九年四月或之前完成。太古地產計劃將所得款項投資於新發展項目，因此不計劃派發特別股息。

二零一八年八月，太古地產位於香港黃竹坑的首座甲級辦公樓 South Island Place 落成。該大廈與中華汽車有限公司共同發展，樓高二十八層，總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎。

二零一八年十一月，太古坊重建計劃兩座甲級辦公樓中的第一座（太古坊一座）全部租出。太古坊一座總樓面面積約一百萬平方呎，於二零一八年一月平頂，並於二零一八年九月獲發佔用許可證。

太古地產主席施銘倫就二零一八年度業績發表「主席報告」，談及對集團前景的展望：

「在香港中區，預期需求減少會為辦公樓租金造成下調壓力。然而，租用率高企及供應量有限將為太古廣場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，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企及需求強勁而堅穩。在廣州，由於中心商業區並無大量新樓面供應及需求穩定，預期二零一九年辦公樓空置率將會下降（及租金將略為上升）。在北京，由於中心商業區新樓面供應增加及空置率上升，預期二零一九年辦公樓租金將會受壓。在上海，由於靜安中心商業區的新辦公樓樓面供應有限及來自國內及環球企業的需求強勁，預期二零一九年辦公樓租金將會堅穩。在邁阿密，中心商業區及 Brickell 區的新建甲級辦公樓樓面供應量少，需求堅穩。

在香港，我們預計二零一九年的零售銷售額保持平穩。港珠澳大橋開通增加了遊客數量，但由於全球貿易的不確定性以及人民幣疲弱的不利影響，國內遊客（由於人民幣疲弱）及香港居民消費態度均轉趨謹慎。預計二零一九年，北京、廣州及上海的零售銷售額將穩步增長，而成都則將有溫和增長。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預期上海及成都的零售物業租金有溫和增長。在北京，預期市場對奢侈品、時裝及生活品牌以及餐飲方面的需求堅穩。在廣州，國際零售商及食肆經營者對零售樓面的需求強勁。在成都，預期二零一九年市場對位於優越地段的零售樓面需求強勁。在邁阿密，零售銷售額穩步增長，市場對都會區零售樓面的需求相應穩定。

在香港，預期二零一九年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。」

施銘倫續表示：「在香港，市場對住宅物業的需求轉弱，但長遠應維持堅穩。在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。二零一九年，物業買賣溢利將於售出 Reach 和 Rise 項目的單位後確認。」

預期二零一九年集團現有酒店的經營情況穩定。我們預期位於上海的新酒店入住率將會繼續上升。一間香港東涌市地段第 11 號發展計劃一部分、非由太古地產管理的酒店預期將於今年稍後開幕。」

- 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

鄭稀璇

電話：(852) 2844 3948 / 9302 7867

電郵：DiamondCheng@swireproperties.com

高級公共事務主任

黃婉兒

電話：(852) 2844 3036 / 9525 7823

電郵：CarrieYYWong@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：1972)

二零一八年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	5
融資	32
綜合財務報表	35
附加資料	55
詞彙	57
財務日誌及投資者資訊	58

財務撮要

	註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		14,719	18,558	-21%
營業溢利		29,365	34,930	-16%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	10,148	7,834	+30%
基本（經常性）	(b)	7,521	7,813	-4%
呈報		28,666	33,957	-16%
來自營運的現金		11,619	13,680	-15%
融資前的現金流入淨額		10,144	4,869	+108%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.74	1.34	+30%
基本（經常性）	(c)	1.29	1.34	-4%
呈報	(c)	4.90	5.80	-16%
每股股息				
第一次中期		0.27	0.25	+8%
第二次中期		0.57	0.52	+10%
		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）		281,291	259,378	+8%
債務淨額		29,905	35,347	-15%
資本淨負債比率	(a)	10.6%	13.6%	-3.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	47.74	44.00	+9%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 57 頁的詞彙。
 (b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於第 6 頁。
 (c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利 / (虧損)		
物業投資	10,090	6,723
物業買賣	99	1,154
酒店	(41)	(43)
	10,148	7,834

主席報告

二零一八年的股東應佔綜合溢利為港幣二百八十六億六千六百萬元，而二零一七年則為港幣三百三十九億五千七百萬元。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二十三億一千四百萬元，由二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元增至二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元。二零一八年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十五億二千一百萬元，而二零一七年則為港幣七十八億一千三百萬元。

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.57 元（二零一七年：港幣 0.52 元），連同於二零一八年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.27 元，全年派息每股港幣 0.84 元（二零一七年：港幣 0.77 元）。第二次中期股息合共港幣三十三億三千四百萬元（二零一七年：港幣三十億四千二百萬元），將於二零一九年五月九日（星期四）派發予於二零一九年四月四日（星期四）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一九年四月二日（星期二）起除息。

二零一八年全年股息較二零一七年股息增加百分之九。二零一八年的派息比率為基本溢利的百分之四十八。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。

主要業務發展

二零一八年三月，太古地產完成從上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（「陸家嘴」）的一間附屬公司收購上

海前繡實業有限公司（「上海前繡」）百分之五十權益。太古地產及陸家嘴各自擁有上海前繡百分之五十權益。上海前繡正在上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積約一百二十五萬平方呎的零售項目。預期該項目（現稱為「前灘太古里」）在二零二零年落成。

二零一八年五月，太古酒店「居舍系列」的第四間酒店鑄舍（由太古地產管理），及一間非由太古地產管理的酒店上海素凱泰酒店在上海正式開業。

二零一八年五月，總樓面面積合共約四十七萬四千平方呎的東薈城名店倉延伸部分平頂。該延伸部分預期將於二零一九年夏季開業。太古地產持有該項目百分之二十權益。

二零一八年六月，出售發展一座位於香港九龍灣的辦公樓的太古地產附屬公司之協議成為無條件，該項出售並已完成。

二零一八年六月，太古地產有條件同意出售一間擁有香港鰂魚涌太古城中心第三座及太古城中心第四座的附屬公司百分之一百權益，代價為港幣一百五十億元，可予以調整。交易預計將於二零一九年四月或之前完成。太古地產計劃將所得款項投資於新發展項目，因此不計劃派發特別股息。

二零一八年八月，太古地產位於香港黃竹坑的首座甲級辦公樓 **South Island Place** 落成。該大廈與中華汽車有限公司共同發展，樓高二十八層，總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎。

二零一八年十一月，太古坊重建計劃兩座甲級辦公樓中的第一座（太古坊一座）全部租出。太古坊一座總樓面面積約一

百萬平方呎，於二零一八年一月平頂，並於二零一八年九月獲發佔用許可證。

業務表現

基本溢利由二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元上升至二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元。這主要反映出出售一間擁有九龍灣一座辦公樓的附屬公司及香港其他投資物業權益的溢利，部分被物業買賣溢利下降所抵銷。

二零一八年的經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十五億二千一百萬元，而二零一七年則為七十八億一千三百萬元，減幅主要反映來自物業買賣的溢利下降。來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之十一；酒店業務的虧損減少。

二零一八年的租金收入總額為港幣一百二十一億一千七百萬元，而二零一七年則為港幣一百一十二億五千二百萬元。在香港，辦公樓物業組合的租金收入有所增加，主要由於續約租金上調、租用人堅挺，以及太古坊一座於二零一八年最後一季開幕。香港零售物業組合的租金收入在二零一八年有所提升。在中國內地，租金收入總額上升百分之十二，主要由於續約租金上調及租用人改善。在美國，租金收入總額增長接近一倍，主要由於 **Brickell City Centre** 的購物中心有更多的商舖開業。

二零一八年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港 **WHITESANDS** 項目的獨立屋及蔚然項目的停車位，以及應佔出售中國內地成都遠洋太古里辦公樓及停車位的溢利。

二零一八年酒店方面的表現持續改善，以香港和美國的酒店表現較佳，但部分被中國內地上海的酒店開業前期費用所抵銷。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一八年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣一百九十八億七千六百萬元，而二零一七年的收益淨額則為港幣二百六十二億一千八百萬元。

財務

於二零一八年十二月三十一日的債務淨額為港幣二百九十九億零五百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為港幣三百五十三億四千七百萬元。資本淨負債比率由二零一七年十二月三十一日的百分之十三點六下降至二零一八年十二月三十一日的百分之十點六。債務淨額減少反映收取出售一間擁有一座位於香港九龍灣辦公樓的附屬公司的款項餘額，以及出售一間擁有香港鰂魚涌太古城中心第三座和太古城中心第四座物業權益的附屬公司的訂金。這些款項部分由於為中國內地上海前灘太古里項目提供資金以及支付香港投資物業的資本開支而被抵銷。於二零一八年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百四十一億四千七百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為港幣一百二十二億六千九百萬元。

可持續發展

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

二零一八年一月，太古地產首度發行十年期綠色債券，總額五億美元，票面利率為百分之三點五。債券籌得的資金約百分之八十經已分配，主要用於發展綠色建築和能源效益項目。

展望

在香港中區，預期需求減少會為辦公樓租金造成下調壓力。然而，租用率高企及供應量有限將為太古廣場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，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企及需求強勁而堅穩。在廣州，由於中心商業區並無大量新樓面供應及需求穩定，預期二零一九年辦公樓空置率將會下降（及租金將略為上升）。在北京，由於中心商業區新樓面供應增加及空置率上升，預期二零一九年辦公樓租金將會受壓。在上海，由於靜安中心商業區的新辦公樓樓面供應有限及來自國內及環球企業的需求強勁，預期二零一九年辦公樓租金將會堅穩。在邁阿密，中心商業區及 **Brickell** 區的新建甲級辦公樓樓面供應量少，需求堅穩。

在香港，我們預計二零一九年的零售銷售額保持平穩。港珠澳大橋開通增加了遊客數量，但由於全球貿易的不確定性以及人民幣疲弱的不利影響，國內遊客（由於人民幣疲弱）及香港居民消費態度均轉趨謹慎。預計二零一九年，北京、廣州及上海的零售銷售額將穩步增長，而成都則將有溫和增長。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預期上海及成都的零售物業租金有溫和增長。在北京，預期市場對奢侈品、時裝及生活品牌以及餐飲方面的需求堅穩。在廣州，國際零售商及食肆經營者對零售樓面的需求強勁。在成都，預期二零一九年市場對位於優越地段的零售樓面需求強勁。在邁阿密，零售銷售額穩步增長，市場對都會區零售樓面的需求相應穩定。

在香港，預期二零一九年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。

在香港，市場對住宅物業的需求轉弱，但長遠應維持堅穩。在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。二零一九年，物業買賣溢利將於售出 **Reach** 和 **Rise** 項目的單位後確認。

預期二零一九年集團現有酒店的經營情況穩定。我們預期位於上海的新酒店入住率將會繼續上升。一間香港東涌市地段第 **11** 號發展計劃一部分、非由太古地產管理的酒店預期將於今年稍後開幕。

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
施銘倫
香港，二零一九年三月十四日

業務評述

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	6,375	6,124
零售物業	5,205	4,616
住宅	537	512
其他收入 ⁽¹⁾	137	128
物業投資	12,254	11,380
物業買賣	1,061	5,833
酒店	1,404	1,345
總收入	14,719	18,558
營業溢利 / (虧損)		
物業投資		
來自營運	8,597	8,163
出售投資物業權益	1,276	9
投資物業估值收益	19,452	25,463
物業買賣	65	1,397
酒店	(25)	(102)
營業溢利總額	29,365	34,930
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,978	1,792
公司股東應佔溢利	28,666	33,957

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

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

	註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利		28,666	33,957
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(20,796)	(26,846)
投資物業的遞延稅項	(b)	935	574
出售投資物業權益的重估收益	(c)	1,351	50
集團自用投資物業折舊	(d)	19	20
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		(15)	54
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)	(12)	25
公司股東應佔基本溢利		10,148	7,834
出售投資物業權益的溢利		(2,627)	(21)
公司股東應佔經常性基本溢利		7,521	7,813

註：

- (a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業重估變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- (c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。

基本溢利

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一七年基本溢利	7,834
出售投資物業權益的溢利增加	2,606
來自物業投資的溢利增加	761
來自物業買賣的溢利減少	(1,055)
來自酒店的虧損減少	2
二零一八年基本溢利	10,148

基本溢利由二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元上升至二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元。這主要反映出出售一間擁有九龍灣一座辦公樓的附屬公司及香港其他投資物業權益的溢利，部分被物業買賣溢利下降所抵銷。二零一八年的經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十五億二千一百萬元，而二零一七年則為七十八億一千三百萬元，減幅主要反映來自物業買賣的溢利下降。來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之十一；酒店業務的虧損減少。

二零一八年的租金收入總額為港幣一百二十一億一千七百萬元，而二零一七年則為港幣一百一十二億五千二百萬元。在香港，辦公樓物業組合的租金收入有所增加，主要由於續約租金上調、租用率堅挺，以及太古坊一座於二零一八年最後一季開幕。香港零售物業組合的租金收入在二零一八年有所提升。在中國內地，租金收入總額上升百分之十二，主要由於續約租金上調及租用率改善。在美國，租金收入總額增長接近一倍，主要由於 Brickell City Centre 的購物中心有更多的商舖開業。二零一八年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港 WHITESANDS 項目的獨立屋及蔚然項目的停車位，以及應佔出售中國內地成都遠洋太古里辦公樓及停車位的溢利。二零一八年酒店方面的表現持續改善，以香港和美國的酒店表現較佳，但部分被中國內地上海的酒店開業前期費用所抵銷。

物業組合概覽

於二零一八年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百一十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百七十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千三百二十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約三百五十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千四百五十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產在北京、廣州、成都及上海的優越地段持有六個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約九百四十萬平方呎。在香港及中國內地以外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

下表列出於二零一八年十二月三十一日，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	9.4 ⁽²⁾	2.5	0.7	0.6	-	13.2
中國內地	2.9	4.5	1.2	0.2	-	8.8
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	-	1.2
總計	12.6	7.3	2.4	0.9	-	23.2

發展中或持作未來發展的投資物業

（預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.2	0.1	-	-	-	1.3
中國內地	-	0.6	-	-	-	0.6
美國及其他地區	-	-	-	0.1	1.5 ⁽³⁾	1.6
總計	1.2	0.7	-	0.1	1.5	3.5

投資物業總額

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	13.8	8.0	2.4	1.0	1.5	26.7

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 不包括太古城中心第三座的剩餘部分以及整座太古城中心第四座（該等物業由一間全資擁有的物業持有附屬公司所擁有，此公司的直接控股公司已於二零一八年六月被同意有條件出售）。

(3) 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中國內地成都遠洋太古里睿東中心辦公樓餘下待售部分，以及邁阿密Brickell City Centre的Reach和Rise項目。一個香港的住宅發展項目正在規劃中。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡亦有土地儲備。

下表列出於二零一八年十二月三十一日，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 ⁽¹⁾	-	-	-
中國內地	0.2	-	0.2
美國	0.3	1.9	2.2
總計	0.5	1.9	2.4

(1) 香港的總樓面面積少於十萬平方呎。

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一千萬平方呎。於二零一八年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣六十二億零八百萬元。於二零一八年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千七百九十三億七千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千六百九十億九千七百萬元。

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 (於二零一八年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心第一座	628,785	99%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	99%	50%/100%
港島東中心及太古坊一座	2,550,379	99%	100%
其他 ⁽²⁾	1,459,660	95%	20%/50%/100%
總計	9,961,974		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

集團二零一八年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十八億七千六百萬元，較二零一七年增長百分之四。續約租金上調及租用率堅挺。這增長亦部分反映了於二零一八年最後一季開幕的太古坊一座的租金收入。於二零一八年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九（包括承租意向書）。市場對集團在香港各地區的辦公樓需求均強勁。

下表列出於二零一八年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分） （於二零一八年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	25.2%
貿易	17.7%
保險	12.2%
科技 / 媒體 / 電訊	12.0%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	11.3%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	8.9%
廣告及公共關係	3.9%
其他	8.8%

於二零一八年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一八年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十。

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一八年均表現理想，租用率和租金均堅穩，空置的樓面迅速重新租出。中國內地企業的需求強勁；於二零一八年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。新租戶包括英美煙草、滙亞集團、博裕資本、維信金科、天府集團及尚東控股。中信里昂證券、遠洋集團、富達亞洲、農協投資證券、盈透證券及施羅德租用更多樓面。大和資本、太古集團、穆迪、北方信託、施羅德、凱雷投資集團、Visa、未來資產環球投資、柏瑞投資、遠洋集團、日本銀行、紅杉資本、中民築友智造科技、錦州銀行、滙豐銀行及得基投資均已續租。

太古城中心

於二零一八年十二月三十一日，太古城中心第一座的租用率為百分之九十九。新租戶包括惠普香港、Enterprise Services、泰禾人壽保險及東洋證券。Hewlett-Packard HK SAR 及佳定物業管理均已續租。第一太平戴維斯物業管理及立橋保險租用更多樓面。

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），於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括拜耳醫療保健、登峰體育、富事高諮詢、奧利亞金融服務、Veritas、Speedcast、Joint Dynamics、H-Kore、RDM Asia、標準人壽保險（亞洲）及 The Body Shop。Aspen Pharmacare、LVMH、中信銀行（國際）及 Philip Morris International 租用更多樓面。ADMIS Hong Kong、拜爾斯道夫、白蘭氏三得利、中煙英美煙草、Margiela Asia、道達爾潤滑油、BMC Software、GODIVA、Baroque、CJ E&M、中信國際電訊（信息技術）、贊華（香港）、時代亞洲、Vodafone 及 Warner Bros. 均已續租。

港島東中心於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括 Airwallex。La Prairie 租用更多樓面。安進、Citrix 及 SWIFT 均已續租。

太古坊一座的租用率為百分之一百，超過百分之六十的辦公樓樓面已由提供專業及保險服務的租戶租用。其他租戶包括通信、奢侈品零售及環境服務行業的公司。

South Island Place

這座位於香港黃竹坑道 8-10 號、總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎的辦公樓已於二零一八年八月落成。超過百分之七十三的樓面已獲承租（包括承租意向書）。租戶包括媒體、保險、金融服務及物流公司。太古地產持有該項目百分之五十權益。

香港辦公樓市場展望

在香港中區，預期需求減少會為辦公樓租金造成下調壓力。然而，租用率高企及供應量有限將為太古廣場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，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企及需求強勁而堅穩。

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）佔集團於二零一八年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一八年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十點三於二零一九年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八點六的租約將於二零二零年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一八年十二月三十一日）

2019	10.3%
2020	18.6%
2021 及以後	71.1%

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。於二零一八年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十八億三千六百萬元。於二零一八年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百六十四億一千四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百八十二億五千一百萬元。

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 (於二零一八年 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⁾	542,779	100%	20%/60%/100%
總計	2,821,616		

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

二零一八年香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十七億五千五百萬元，比二零一七年增加百分之六。集團商場於年內近乎全部租出。

於二零一八年，太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城的零售銷售額分別上升百分之十二、百分之六及百分之四。

下表列出於二零一八年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零一八年十二月三十一日）

時裝及服飾	26.0%
餐飲	17.8%
百貨公司	17.2%
超級市場	5.7%
電影院	3.8%
珠寶及鐘錶	1.4%
溜冰場	1.0%
其他	27.1%

於二零一八年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一八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二零一八年上升百分之十二。這增長反映市場情況改善，以及受早前商場租戶組合改變和推出的會員計劃所帶動。

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，購物商場於年內全部租出。新租戶包括 Ashworth、Ba&sh、Boucheron、Devialet、i.d.、Isabel Marant、J. Lindeberg、Lumi、無印良品、Mr & Mrs Italy、RIMOWA、Shake Shack、茶·米及 Sweet World。Cova、滙豐銀行、Il Colpo、IWC 及 Sandro 遷至商場其他舖位。Hogan、Le Sportsac、Lenschrafters、萬寶龍及上海灘所租用的樓面重新裝修。

太古城中心

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

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零一八年內全部租出。零售銷售額上升百分之六。餐飲、娛樂、體育、生活消閒、美容、健康主題及服飾的租戶表現良好。MOVIE MOVIE Cityplaza 全面營業。新租戶包括樂高®認證專門店、Vans、As Know As Ponpoko、NorieM、Kipling、blackyard、Melissa、ORiental TRaffic、Melvita、溫野菜、Glasshouse、initial GENTLEMAN 及 ASICS。

東薈城名店倉

除配合毗鄰的東涌市地段第 11 號發展項目進行改建工程的樓面外，東薈城名店倉於二零一八年內全部租出。東薈城名店倉位置優越，鄰近旅遊景點和便捷的交通網絡，對遊客及本地顧客具有吸引力。儘管進行改建工程的樓面關閉，商場零售銷售額上升百分之四。預計毗鄰的發展項目將於二零一九年夏季開業。

香港零售市場展望

在香港，我們預計二零一九年的零售銷售額保持平穩。港珠澳大橋開通增加了遊客數量，但由於全球貿易的不確定性以及人民幣疲弱的不利影響，國內遊客（由於人民幣疲弱）及香港居民消費態度均轉趨謹慎。

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）佔集團於二零一八年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一八年十二月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十七點五於二零一九年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點八的租約將於二零二零年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一八年十二月三十一日）

2019	17.5%
2020	23.8%
2021 及以後	58.7%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於鰂魚涌的太古坊栢舍、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，總樓面面積為五十八萬三千五百九十平方呎。於二零一八年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之八十五。預期二零一九年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。

發展中的投資物業

太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第一階段「太古坊一座」的發展已於二零一八年九月完成。

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」。和域大廈及康和大廈的拆卸工程經已完成，地基工程正在進行中。預計重建計劃將於二零二一年或二零二二年完成。

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四十七萬四千平方呎的商用物業。該項目上蓋工程經已完成，現正進行裝修工程。項目預期將於二零一九年夏季落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

寶華大廈，蘭杜街 1-11 號及晏頓街 2-12 號

太古地產已於二零一八年十一月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，擬開發項目的總樓面面積約為二十一萬八千平方呎，預計於二零二三年完工。

其他**華廈工業大廈（船塢里 8 號）及仁孚工業大廈（英皇道 1067 號）**

二零一八年二月，太古地產就香港兩幅用地（船塢里 8 號華廈工業大廈及英皇道 1067 號仁孚工業大廈）申請強制售賣。如太古地產於強制售賣中成功投得該兩幅用地，將計劃重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

鰂魚涌英皇道 983-987A 及濱海街 16-94 號

二零一八年十月，一間太古地產持有百分之五十權益的合資公司就該用地申請強制售賣。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十萬平方呎。

柴灣內地段第 88 號

於二零一八年八月及十月，一間由太古地產持有百分之八十權益、中華汽車有限公司持有百分之二十權益的合資公司獲得在香港柴灣一個住宅發展項目的一般建築圖則批准。該合資公司於二零一五年組成，有條件收購該相關地皮（包括須與香港政府達成補地價協議）。合資公司正與香港政府商討換地條款。若與香港政府達成協議，擬開發項目的預計總樓面面積約六十九萬四千平方呎。

投資物業 — 中國內地

於二零一八年十二月三十一日，中國內地物業組合總樓面面積為一千四百一十萬平方呎（其中集團應佔權益為九百六十萬平方呎）。已落成物業佔一千二百九十萬平方呎，一百二十萬平方呎正在發展中。於二零一八年，中國內地投資物業應佔租金收入總額增長百分之二十至港幣三十九億五千八百萬元。於二零一八年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣七百三十二億二千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣五百一十四億四千六百萬元。

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）			
	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	1,886,865	1,528,564	358,301	50%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	2,092,341	1,424,830	667,511	50%
上海興業太古滙	3,468,806	3,080,979	387,827	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	2,917	1,458	1,459	100%
小計	12,847,744	10,678,999	2,168,745	
<u>發展中</u>				
上海前灘太古里 ⁽³⁾	1,246,913	1,246,913	-	50%
總計	14,094,657	11,925,912	2,168,745	

(1) 包括這些發展項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 成都遠洋太古里辦公樓部分「睿東中心」發展作買賣用途。

(3) 前灘太古里的商場正在興建中，預計於二零二零年落成。

二零一八年集團中國內地投資物業的租金收入總額增加百分之十二至港幣二十五億六千七百萬元，其中港幣二十一億六千三百萬元來自零售物業及港幣三億九千一百萬元來自辦公樓物業。

下表列出於二零一八年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零一八年十二月三十一日）

時裝及服飾	40.8%
餐飲	26.7%
超級市場	5.4%
電影院	4.8%
珠寶及鐘錶	2.0%
其他	20.3%

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（不包括物業買賣部分）

總樓面面積（平方呎）	2018	2019	2020 及以後
北京三里屯太古里	1,465,771	1,721,502	1,721,502
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	810,670	810,670	810,670
上海興業太古滙	1,734,404	1,734,404	1,734,404
上海前灘太古里	-	-	623,457
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847
其他	2,917	2,917	2,917
總計	8,773,033	9,028,764	9,652,221

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 (於二零一八年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,296,308	100%	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，共約二百五十間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚現代時裝及生活品牌，租戶包括阿迪達斯品牌中心、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。二零一八年的新租戶包 ASH、Champion、馥蕾詩、Furla、聖羅蘭美妝、The Kooples、青山研究所、Hulu Restaurant 及 Vintage Restaurant。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、時尚設計及生活品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、亞歷山大·王、巴黎世家、Christian Louboutin、Delvaux、紀梵希、OFF-WHITE、盟可睐及塘姆步朗。I.T Beijing Market 於二零一八年改名為 Dover Street Market。二零一八年的新租戶包括 Acne Studios、AMI、加拿大鵝、CK Calvin Klein 及 Isabel Marant。

二零一八年三里屯太古里的租金收入總額錄得理想增長，反映續約租金上升。零售銷售額增長百分之十一。於二零一八年十二月三十一日，租用率為百分之一百。

由於三里屯太古里不斷強化其作為時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求堅穩。三里屯太古里正進行優化工程，料將對租用率及租金帶來正面影響。

三里屯太古里西區（前稱北京三里屯雅秀大廈）將翻新成為三里屯太古里的延伸部分（總樓面面積約為二十九萬六千平方呎），預期將於二零一九年稍後竣工。

北京零售市場展望

預計二零一九年北京的零售銷售額將穩步增長。預期市場對奢侈品、時裝及生活品牌以及餐飲方面的需求堅穩。

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 (於二零一八年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	100%	97%
辦公樓	1,731,766	99%	97%
服務式住宅	51,517	92%	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、包括服務式住宅單位的豪華酒店（文華東方酒店）。

廣州太古滙二零一八年的租金收入總額有滿意的增長。零售銷售額增長百分之十一，部分反映租戶組合有所優化。租戶包括葆蝶家、卡地亞、香奈兒、迪奧、古馳、愛馬仕、I.T、路易威登、優衣庫、方所書店、維多利亞的秘密及 Ole' 精品超級市場。二零一八年的新租戶包括歐瓏、艾斐詩、芬迪（男裝）、Happy Socks、之禾、海藍之謎、奈斯派索、RIMOWA、湯麗柏琦、御寶閣潮州酒家、比薩瑪尚諾、金牌陶陶居、冰館、桃園眷村及 Greybox Cafe。於二零一八年十二月三十一日，商場的租用率為百分之一百。

於二零一八年十二月三十一日，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，二零一八年酒店入住率有所改善，業務表現良好。

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

廣州市場展望

在廣州，由於中心商業區並無大量新樓面供應及需求穩定，預期二零一九年辦公樓空置率將會下降（及租金將略為上升）。

預計二零一九年廣州的零售銷售額將穩步增長。國際零售商及食肆經營者對零售樓面的需求強勁。

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 (於二零一八年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	99%	50%
辦公樓	589,071	97%	50%
總計	1,528,564		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。

於二零一八年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十九。二零一八年的零售銷售額上升百分之零點三。商場租戶包括 H&M、Massimo Dutti、無印良品、葉壹堂書店、BHG 精品超市及一間設有七間放映廳、一千個座位的 CGV 星星國際影城。二零一八年的新租戶包括 apm Monaco、bebe、Denham、迪桑特、Fancy CD、NIKE Sports-M、菲仕樂、鬼塚虎、樂高、茶愐、Theory、野獸派美妝生活方式概念店、湊湊甄選火鍋及聞綺巧克力。該商場成為北京東北部重要的生活時尚購物中心。

於二零一八年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十七。北京東隅二零一八年的業務有所改善。

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

由於中心商業區新樓面供應增加及空置率上升，預期二零一九年北京辦公樓租金將會受壓。

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 (於二零一八年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,314,973	99%	50%
服務式住宅	109,857	69%	50%
總計	1,424,830		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。租戶包括阿迪達斯、Apple、卡地亞、古馳、愛馬仕、I.T/i.t、無印良品、ZARA、方所書店、Ole' 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。二零一八年，Champion、Isabel Marant 及 Valextra 在商場開設其在中國內地西南地區第一間店鋪。二零一八年的零售銷售額上升百分之二十二。該項目成為成都的購物地標，備受歡迎。於二零一八年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

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。

成都零售市場展望

預計二零一九年成都的零售銷售額將有溫和增長。預期二零一九年市場對位於優越地段的零售樓面需求強勁。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預期零售物業租金有溫和增長。

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)	租用率 (於二零一八年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,105,646	97%	50%
辦公樓	1,828,060	98%	50%
服務式住宅	147,273	86%	50%
總計	3,080,979		50%

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。該發展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，已成為上海的新地標。

興業太古滙是集團在中國內地的第二個「太古滙」項目。租戶包括全球最大的星巴克臻選烘焙工坊、歐瓏、茶靈、Champion、COS、diptyque、迪士尼商店、G 紀梵希、嬌蘭、i.t、凱卓、Lululemon、McQ、Nike Kicks Lounge、蔚來、彪馬、SpaceCycle、特斯拉、Zwilling Home、上海總會、何洪記及一間超·生活超級市場。於二零一八年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之九十七樓面，百分之九十二的零售樓面已經開業。

於二零一八年十二月三十一日，興業太古滙兩座辦公樓的租用率為百分之九十八。

兩間酒店（鏞舍和上海素凱泰酒店）及一座服務式住宅大廈（鏞舍公寓式酒店）已於二零一八年五月開業。

興業太古滙是太古地產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

預計二零一九年零售銷售額將穩步增長。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預期零售物業租金有溫和增長。

由於靜安中心商業區的新辦公樓樓面供應有限及來自國內及環球企業的需求強勁，預期二零一九年辦公樓租金將會堅穩。

發展中的投資物業

上海前灘太古里

上海前灘太古里

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,246,913	50%

前灘太古里是位於浦東新區前灘的低密度零售發展項目。這是集團在上海的第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目。預期前灘國際商務區將成為上海新的國際商業區及商業、住宅和文化中心。該項目將連接匯聚三條地鐵線的換乘車站。二零一八年三月，太古地產與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司組成合資公司（各持百分之五十權益）以發展此項目。該項目正在興建中，預計將於二零二零年落成。

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) ⁽¹⁾ (按 100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	62.9%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	263,384	100%
邁阿密東隅 - 酒店 ⁽²⁾	218,000	100%
邁阿密東隅 - 服務式住宅	109,000	100%
Reach 和 Rise ⁽³⁾	263,215	100%
小計	1,350,107	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	3,317,107	

(1) 指可出租 / 可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

(2) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(3) 截至二零一八年十二月三十一日的餘下待售單位。

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

Brickell City Centre 發展項目第一期已於二零一六年落成，其組成部分已於二零一六年及二零一七年開幕。二零一八年的租金收入總額有所增長，主要由於購物中心有更多的商舖開業。於二零一八年十二月三十一日，Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 已全部租出，而購物中心的租用率（包括承租意向書）為百分之八十九。

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。

於二零一八年十二月三十一日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及待售住宅部分百分之一百權益以及購物中心百分之六十二點九三權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十二點零七）分別擁有。Bal Harbour Shops 可於二零二零年後行使期權，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、包含零售、辦公樓、酒店及住宅樓面的綜合發展項目。該項目將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

在邁阿密，零售銷售額穩步增長，市場對都會區零售樓面的需求相應穩定。

在邁阿密，中心商業區及 **Brickell** 區的新建甲級辦公樓樓面供應量少，需求堅穩。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一八年十二月三十一日根據市場價進行估值（按物業價值計百分之九十五由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千七百二十九億二千七百萬元，而於二零一七年十二月三十一日的估值則為港幣二千六百七十二億九千二百萬元。

投資物業組合的估值上升，主要由於香港辦公樓物業的估值上升，原因是租金上升及香港辦公樓物業的資本化率下調十二點五個基點。這部分被在二零一八年十二月三十一日的財務報表中，因太古城中心第三座及太古城中心第四座被轉撥至「歸類為持作出售資產」而令我們在該兩座物業之權益的估值被剔除所抵銷。

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中國內地成都遠洋太古里睿東中心辦公樓餘下待售部分，以及邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 項目。一個位於香港灣仔的住宅發展項目正在規劃中。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零一八年十二月三十一日）

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成⁽¹⁾</u>			
中國內地			
- 成都睿東中心	471,003 ⁽¹⁾	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359 ⁽²⁾	2008	100%
- 邁阿密 Reach	51,053 ⁽²⁾	2016	100%
- 邁阿密 Rise	212,162 ⁽²⁾	2016	100%
<u>持作發展用途</u>			
香港			
- 灣仔永豐街 21-31 號	30,511	2022	100%
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) 餘下可出售面積。

香港

WHITESANDS，嶼南道 160 號

截至二零一八年十二月三十一日，全部二十八座 WHITESANDS 項目的獨立屋經已售出，其中十二座獨立屋的溢利於二零一八年確認。該物業由太古地產管理。

灣仔永豐街 21-31 號

二零一七年，太古地產完成收購香港灣仔永豐街 21 至 31 號一座物業百分之一百權益。該物業可重建為一座三萬四千平方呎、設有零售平台的住宅樓宇。物業地盤已於二零一八年五月交吉，預期項目將於二零二二年落成。

香港住宅市場展望

在香港，市場對住宅物業的需求轉弱，但長遠應維持堅穩。

中國內地

在成都遠洋太古里，百分之八十九的辦公樓總樓面面積（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位已於二零一三年預售，而出售其中約百分之五十二預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有按時到賬，已向法院申請取消餘下預售總樓面面積及三百五十個停車位的銷售，申請經已成功（買方上訴失敗）。出售約十二萬二千一百三十六平方呎總樓面面積及四十四個停車位的溢利於二零一八年確認。

美國

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

Reach 和 Rise 發展項目已於二零一六年落成並開始交付買家。截至二零一九年三月十二日，已售出三百六十三個 Reach 單位及二百五十八個 Rise 單位，其中兩個 Reach 單位及三十五個 Rise 單位的溢利於二零一八年確認。

ASIA 住宅項目自二零零八年落成以來，已售出全部一百二十三個單位。

邁阿密住宅市場展望

在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。二零一九年，物業買賣溢利將於售出 Reach 和 Rise 項目的單位後確認。

屋苑管理

太古地產管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由太古地產為太古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和設施。太古地產非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

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

二零一八年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業溢利上升百分之十五至港幣二億元，主要由於中國內地及美國的酒店業務表現有所改善。

上海興業太古滙的鑄舍（包括服務式住宅「鑄舍公寓式酒店」）於二零一八年五月開業。

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
<u>已落成</u>		
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%
- 鑄舍 ⁽²⁾	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽³⁾	352	100%
總計	2,138	

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

(2) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店，二零一八年，平均客房收入及入住率均有所改善。年內，奕居位列 TripAdvisor「全球二十大最佳豪華酒店」（Top 25 Luxury Hotels in the World）類別第三位及其「中國二十大最佳酒店」（Top 25 Hotels in China）類別首位。酒店亦獲 Condé Nast Traveler 及 TripSavvy 頒發獎項。酒店的 Café Gray Deluxe 獲 Hong Kong Tatler Dining 頒發獎項。

香港東隅

香港東隅位於太古城，是一間提供三百四十五間客房的酒店。二零一八年，平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲 **Expedia** 頒發獎項，並被 **Global Brands Magazine** 譽為「香港最佳商務酒店」（**Best Business Hotel, Hong Kong**）。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間提供九十九間客房的高尚酒店。二零一八年，入住率及平均客房收入穩定，餐飲業務則因競爭加劇而受到影響。年內，酒店獲 **Condé Nast Traveler** 頒發獎項，並位列 **TripAdvisor** 「中國二十大最佳酒店」（**Top 25 Hotels in China**）類別第四位。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間提供三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。二零一八年，平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲 **The Bund and Airtime** 頒發獎項。酒店的 **Feast (Food by EAST)** 餐廳亦獲 **Tatler** 頒發獎項。

博舍

博舍位於成都遠洋太古里，是一間提供一百間酒店客房及四十二個服務式住宅單位的高尚物業，太古地產持有百分之五十權益。二零一八年，平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲 **Travel + Leisure** 及 **Condé Nast Traveler** 頒發獎項，並位列 **TripAdvisor** 「中國二十大最佳酒店」（**Top 25 Hotels in China**）類別第六位。酒店的 **TIVANO** 餐廳及井酒吧獲頒「中國年度酒單大獎」（**China Wine List of the Year**），酒店的謐尋水療中心亦獲 **Condé Nast Traveler** 及 **SpaChina** 頒發獎項，並在 2018 世界水療獎中（**World Spa Awards 2018**）獲「2018 亞洲最佳健康靜養獎」（**Asia's Best Wellness Retreat 2018**）。

鏞舍

鏞舍位於上海興業太古滙，是一間提供一百一十一間酒店客房及一百零二個服務式住宅單位的高尚物業，太古地產持有百分之五十權益。鏞舍於二零一八年五月正式開幕，入住率正逐步提升。

邁阿密東隅

位於邁阿密 **Brickell City Centre** 的邁阿密東隅提供二百六十三間酒店客房及八十九個服務式住宅單位。二零一八年，隨著業務日趨穩定，平均客房收入及營業利潤均有所改善。年內，酒店獲 **Condé Nast Traveler** 及 **HT-NEXT** 頒發獎項。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。港島東中心及北角均設有 **PUBLIC** 咖啡店，而德宏大廈設有一間 **REPUBLIC** 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** 獲南華早報及 **Travel & Hospitality Awards** 頒發獎項。

非由太古地產管理的酒店

概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百四十間客房。

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%
- 上海素凱泰酒店	201	50%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<u>發展中</u>		
香港		
- 東涌市地段第 11 號酒店項目	206	20%
總計	3,140	

(1) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

非由集團管理的香港酒店之業務均表現穩定。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一八年的入住率有所改善，業務表現良好。二零一八年邁阿密文華東方酒店的業績較去年為佳。

上海素凱泰酒店於二零一八年五月開業，已成為上海具領先地位的豪華精品酒店之一。入住率開始上升，餐飲方面的表現令人滿意。

酒店市場展望

預期二零一九年集團現有的酒店經營情況穩定。我們預期位於上海的新酒店入住率將會繼續上升。一間香港東涌市地段第11號發展計劃一部分、非由太古地產管理的酒店預期將於今年稍後開幕。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一八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）為港幣五十四億七千九百萬元（二零一七年：港幣五十億一千七百萬元）。於二零一八年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百五十二億一千三百萬元（二零一七年：港幣一百二十一億七千萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣二億五千一百萬元（二零一七年：港幣七億七千五百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣六千四百萬元（二零一七年：港幣三億零五百萬元）的資金。

二零一八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）為港幣二十四億六千三百萬元（二零一七年：港幣九億一千七百萬元）。於二零一八年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣二十億八千一百萬元（二零一七年：港幣十五億五千三百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十五億元（二零一七年：港幣六億五千二百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣四億元（二零一七年：港幣三千六百萬元）的資金。

美國及其他地區的投資物業及酒店於二零一八年的資本開支為港幣一億六千八百萬元（二零一七年：港幣九億二千六百萬元）。於二零一八年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣三億二千八百萬元（二零一七年：港幣四億七千七百萬元）。

於二零一八年十二月三十一日投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	開支預測				承擔 ⁽¹⁾
	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 及以後 港幣百萬元	於 2018 年 12 月 31 日 港幣百萬元
香港	5,479	1,734	3,924	2,908	6,647	15,213
中國內地	2,463	1,440	406	90	145	2,081
美國及其他地區	168	266	18	44	-	328
總額	8,110	3,440	4,348	3,042	6,792	17,622

- (1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十八億七千一百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣十七億五千一百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣四億六千四百萬元的資金。

融資

籌資來源

經審核財務資料

於二零一八年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百三十九億九千萬元，其中港幣一百二十億五千三百萬元（百分之二十七）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣八億五千八百萬元。於二零一八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	7,593	7,593	-	-
循環借款	14,800	2,747	2,178	9,875
債券	21,597	21,597	-	-
已承擔融資總額	43,990	31,937	2,178	9,875
未承擔融資				
銀行借款及透支	1,092	234	858	-
總額	45,082	32,171	3,036	9,875

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億七千二百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，集團借款總額中百分之七十五以固定利率安排，百分之二十五以浮動利率安排（二零一七年：分別為百分之六十五及百分之三十五）。

集團於二零一八年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣二十億九千四百萬元，而二零一七年十二月三十一日則為港幣十七億零八百萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二八年（二零一七年：最長可至二零二七年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2018	2017
加權平均債務期限	3.9 年	3.8 年
加權平均債務成本	3.3%	3.5%

註：上述加權平均債務成本乃按債務總額計算，而過往是按債務淨額計算。

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)	還款期限										
	總額	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
來自第三方的融資											
有期及循環借款	22,393	2,876	3,850	7,250	7,917	500	-	-	-	-	-
債券	21,597	300	3,917	300	3,917	200	1,100	1,940	4,616	1,390	3,917
總額	43,990	3,176	7,767	7,550	11,834	700	1,100	1,940	4,616	1,390	3,917

經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2018		2017	
	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	1,230	4%	3,161	9%
一至兩年內	6,951	22%	2,232	6%
兩至五年內	10,915	34%	17,297	46%
五年後	12,903	40%	9,189	25%
來自 Swire Finance Limited 的借款				
一年內	-	-	5,176	14%
總額	31,999	100%	37,055	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	1,230		8,337	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	30,769		28,718	

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：

	2018		2017	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	24,834	78%	28,639	77%
美元	6,234	20%	6,215	17%
人民幣	455	1%	1,826	5%
新加坡元	476	1%	375	1%
總額	31,999	100%	37,055	100%

資本淨負債比率及利息倍數

	2018	2017
資本淨負債比率⁽¹⁾	10.6%	13.6%
利息倍數⁽¹⁾		
財務報表所示	33.3	38.8
基本	12.6	10.7
現金利息倍數⁽¹⁾		
財務報表所示	25.6	27.5
基本	9.7	7.5

(1) 有關釋義請參閱第 57 頁的詞彙。

於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一八年及二零一七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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	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	4,533	4,189	1,879	1,903	1,295	1,005
中國內地實體	12,033	12,686	6,017	6,343	-	-
美國及其他實體	458	459	354	364	476	478
總額	17,024	17,334	8,250	8,610	1,771	1,483

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十三點六。

綜合財務報表

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
收入	2	14,719	18,558
銷售成本	3	(4,493)	(7,569)
溢利總額		10,226	10,989
行政及銷售開支		(1,576)	(1,369)
其他營業開支		(206)	(227)
其他收益淨額	4	246	72
出售附屬公司的溢利		1,223	2
投資物業公平值變化		19,452	25,463
營業溢利		29,365	34,930
財務支出		(995)	(983)
財務收入		113	83
財務支出淨額	6	(882)	(900)
應佔合資公司溢利減虧損		1,825	1,646
應佔聯屬公司溢利減虧損		153	146
除稅前溢利		30,461	35,822
稅項	7	(1,740)	(1,807)
本年溢利		28,721	34,015
應佔本年溢利：			
公司股東		28,666	33,957
非控股權益		55	58
		28,721	34,015
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	4.90	5.80

綜合其他全面收益表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
本年溢利	28,721	34,015
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	11	128
- 遞延稅項支銷	-	(2)
界定福利計劃		
- 於本年內確認的重新計量虧損	(44)	(6)
- 遞延稅項記賬	8	1
	(25)	121
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
- 於本年內確認的虧損	(137)	(294)
- 重新歸類至損益賬	(21)	2
- 遞延稅項記賬	26	48
應佔合資公司及聯屬公司其他全面（虧損）/收益	(632)	645
海外業務匯兌差額淨額	(1,381)	1,839
	(2,145)	2,240
除稅後本年其他全面（虧損）/收益	(2,170)	2,361
本年全面收益總額	26,551	36,376
應佔全面收益總額：		
公司股東	26,516	36,283
非控股權益	35	93
	26,551	36,376

綜合財務狀況表
 二零一八年十二月三十一日結算

	附註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,877	8,371
投資物業	10	273,186	267,531
無形資產		212	178
持作發展物業	11	1,360	1,342
合資公司		13,540	8,651
合資公司所欠借款		15,251	14,375
聯屬公司		413	374
衍生金融工具		64	51
遞延稅項資產		123	85
按攤銷成本的其他金融資產		37	-
		312,063	300,958
流動資產			
發展中及供出售物業	14	1,469	2,300
存貨		63	66
貿易及其他應收款項	15	2,401	2,996
合約資產	15	16	14
其他流動資產	12	-	6,262
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司		15	5
於三個月後到期的短期存款		1	-
現金及現金等價物		2,093	1,708
		6,058	13,351
歸類為持作出售資產	13	15,526	-
流動資產總值		21,584	13,351
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	10,154	7,820
合約負債	16	7	-
應付稅項		392	638
銀行透支及短期借款		234	499
一年內須償還的長期借款及債券		996	2,662
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		-	5,176
		11,783	16,795
直接與歸類為持作出售資產相關的負債	13	207	-
流動負債總值		11,990	16,795
流動資產/（負債）淨額		9,594	(3,444)
資產總值減流動負債		321,657	297,514
非流動負債			
長期借款及債券		30,769	28,718
其他應付款項	16	601	716
衍生金融工具		70	34
遞延稅項負債		8,716	8,523
退休福利負債		210	145
		40,366	38,136
資產淨值		281,291	259,378
權益			
股本	17	10,449	10,449
儲備	18	268,826	246,932
公司股東應佔權益		279,275	257,381
非控股權益		2,016	1,997
權益總額		281,291	259,378

綜合現金流量表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	11,619	13,680
已付利息	(1,116)	(1,213)
已收利息	110	84
已付稅項	(1,443)	(1,044)
	9,170	11,507
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（二零一七年：可供出售資產）的股息	221	249
來自營運業務的現金淨額	9,391	11,756
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(121)	(217)
增購投資物業	(3,917)	(5,179)
增購歸類為持作出售資產/其他流動資產	(452)	(623)
購買無形資產	(16)	(21)
出售投資物業所得款項	350	40
出售附屬公司所得款項	7,857	2
予合資公司權益及借款	(3,225)	(989)
合資公司還款	338	124
於三個月後到期的存款增加	(1)	-
初始租賃成本	(60)	(24)
來自/（用於）投資業務的現金淨額	753	(6,887)
融資前現金流入淨額	10,144	4,869
融資業務		
動用借款及再融資	2,426	6,475
發行債券	3,917	2,090
償還借款及債券	(6,232)	(6,676)
	111	1,889
償還一間同系附屬公司借款	(5,177)	(2,329)
已付公司股東股息	(4,622)	(4,271)
已付非控股權益股息	(24)	(193)
融資業務使用的現金淨額	(9,712)	(4,904)
現金及現金等價物增加/（減少）	432	(35)
一月一日結算的現金及現金等價物	1,708	1,681
幣值調整	(47)	62
於年末結算的現金及現金等價物	2,093	1,708
組成：		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	2,093	1,708

1. 分部資料

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

(a) 有關報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入 港幣 百萬元	分部之間 收入 港幣 百萬元	扣除折舊及 攤銷後 營業溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	財務收入 港幣 百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	稅項 港幣 百萬元	本年溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣 百萬元
截至二零一八年 十二月三十一日止年度												
物業投資	12,254	40	9,873	(913)	112	772	-	9,844	(1,052)	8,792	8,732	(160)
物業買賣	1,061	-	65	(40)	1	107	-	133	(24)	109	99	-
酒店	1,404	5	(25)	(42)	-	(117)	153	(31)	(10)	(41)	(41)	(234)
投資物業公平值變化	-	-	19,452	-	-	1,063	-	20,515	(654)	19,861	19,876	-
分部之間抵銷	-	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14,719	-	29,365	(995)	113	1,825	153	30,461	(1,740)	28,721	28,666	(394)
截至二零一七年 十二月三十一日止年度												
物業投資	11,380	34	8,172	(908)	82	500	-	7,846	(1,170)	6,676	6,671	(167)
物業買賣	5,833	-	1,397	(36)	1	(11)	-	1,351	(240)	1,111	1,111	-
酒店	1,345	5	(102)	(39)	-	(44)	146	(39)	(5)	(44)	(43)	(259)
投資物業公平值變化	-	-	25,463	-	-	1,201	-	26,664	(392)	26,272	26,218	-
分部之間抵銷	-	(39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	18,558	-	34,930	(983)	83	1,646	146	35,822	(1,807)	34,015	33,957	(426)

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

	收益確認時間		總額 港幣百萬元
	在某個時點 港幣百萬元	在某段期間內 港幣百萬元	
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
物業投資	1	12,253 ⁽¹⁾	12,254
物業買賣	1,061	-	1,061
酒店	664	740	1,404
	1,726	12,993	14,719

除了於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 15 號後就收益確認的時間性作出額外披露外，業務分類基準或分部溢利或虧損的計量基準，均與上一份年度財務報表相同。

(1) 包括港幣一百二十一億一千七百萬元的租金收入。

集團資產總值分析

	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	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產 港幣百萬元
二零一八年 十二月三十一日結算						
物業投資	293,340	26,133	-	1,820	321,293	4,938
物業買賣	3,034	1,411	-	118	4,563	52
酒店	5,975	1,247	413	156	7,791	(19)
	302,349	28,791	413	2,094	333,647	4,971
二零一七年 十二月三十一日結算						
物業投資	278,862	21,119	-	1,440	301,421	4,946
物業買賣	3,976	670	-	103	4,749	53
酒店	6,363	1,237	374	165	8,139	86
	289,201	23,026	374	1,708	314,309	5,085

註：增購的非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、透過其他全面收益按公平值計量的金融資產（二零一七年：可供出售資產）、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。

1. 分部資料（續）

(a) 有關報告分部的資料（續）

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	借款總額 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零一八年 十二月三十一日結算					
物業投資	10,751	9,063	29,275	49,089	1,897
物業買賣	257	45	1,558	1,860	92
酒店	241	-	1,166	1,407	27
	11,249	9,108	31,999	52,356	2,016
二零一七年 十二月三十一日結算					
物業投資	8,101	8,835	33,812	50,748	1,890
物業買賣	378	326	2,110	2,814	82
酒店	236	-	1,133	1,369	25
	8,715	9,161	37,055	54,931	1,997

(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	
	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
香港	10,704	14,947	239,779	235,350
中國內地	2,903	2,627	32,247	31,323
美國	1,112	984	9,460	9,656
其他地區	-	-	1,149	1,093
	14,719	18,558	282,635	277,422

註： 以上非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、透過其他全面收益按公平值計量的金融資產（二零一七年：可供出售資產）、金融工具、遞延稅項資產、退休福利資產及按攤銷成本的其他金融資產。

2. 收入

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	12,117	11,252
物業買賣	1,061	5,833
酒店	1,404	1,345
提供其他服務	137	128
	14,719	18,558

3. 銷售成本

	2018 港幣百萬元	2017 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	2,237	2,090
– 並無帶來租金收入的投資物業	152	177
	2,389	2,267
物業買賣	870	4,080
酒店	1,193	1,184
提供其他服務	41	38
	4,493	7,569

4. 其他收益淨額

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	53	9
出售物業、廠房及設備的虧損	(9)	(1)
外匯收益 / (虧損) 淨額	(3)	32
確認沒收買賣物業保證金的收入	5	2
其他	200	30
	246	72

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：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	324	348
攤銷		
– 無形資產	31	27
– 投資物業初始租賃成本	39	51
職員成本	1,854	1,795
營業租賃租金		
– 物業	91	52
– 廠房及設備	6	7
核數師酬金		
– 核數服務	13	12
– 稅務服務	6	3
– 其他服務	2	3

6. 財務支出淨額

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	314	291
債券	722	572
來自同系附屬公司的借款	95	328
來自合資公司及關聯公司的借款	6	6
衍生工具的公平值（收益）/虧損淨額		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(21)	2
其他融資成本	162	150
	1,278	1,349
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動（收益）/虧損	(16)	6
資本化利息：		
投資物業	(265)	(212)
發展中及供出售物業	(2)	-
其他流動資產	-	(160)
	995	983
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(34)	(14)
予合資公司借款	(78)	(69)
其他	(1)	-
	(113)	(83)
財務支出淨額	882	900

7. 稅項

	2018		2017	
	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	960		1,104	
海外稅項	356		271	
歷年撥備（超額）/不足	(2)		25	
		1,314		1,400
遞延稅項：				
投資物業公平值變化	501		460	
暫時差異的產生及撥回	(75)		215	
美國稅率變動影響	-		(268)	
		426		407
		1,740		1,807

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（二零一七年：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

	2018	2017
	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.27 元（二零一七年：港幣 0.25 元）於二零一八年十月四日派發	1,580	1,463
第二次中期股息每股港幣 0.57 元（二零一七年：港幣 0.52 元）於二零一九年三月十四日宣派	3,334	3,042
	4,914	4,505

由於在年結日尚未宣派或批准第二次中期股息，故並未記入二零一八年度賬目。實際金額將記入截至二零一九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 0.57 元（二零一七年：港幣 0.52 元），連同於二零一八年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.27 元，全年派息每股港幣 0.84 元（二零一七年：港幣 0.77 元）。第二次中期股息合共港幣三十三億三千四百萬元（二零一七年：港幣三十億四千二百萬元），將於二零一九年五月九日（星期四）派發予於二零一九年四月四日（星期四）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一九年四月二日（星期二）起除息。

股東登記將於二零一九年四月四日（星期四）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一九年四月三日（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。

8. 股息（續）

為使二零一九年五月十四日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一九年五月九日至二零一九年五月十四日（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，須於二零一九年五月八日（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二百八十六億六千六百萬元（二零一七年：港幣三百三十九億五千七百萬元），除以於二零一八年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一七年：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
二零一八年一月一日結算	231,295	35,997	267,292
匯兌差額	(1,440)	(19)	(1,459)
增購	725	4,018	4,743
成本撥回	(15)	(1)	(16)
出售	(285)	-	(285)
轉撥自發展中及供出售物業	142	-	142
轉撥（至）/自物業、廠房及設備淨額	(32)	72	40
類別之間轉撥	17,076	(17,076)	-
轉撥至歸類為持作出售資產	(14,546)	(435)	(14,981)
出售附屬公司	-	(2,001)	(2,001)
公平值收益淨額	16,746	2,706	19,452
	249,666	23,261	272,927
加：初始租賃成本	259	-	259
二零一八年十二月三十一日結算	249,925	23,261	273,186
二零一七年一月一日結算	205,605	29,496	235,101
匯兌差額	2,028	89	2,117
增購	1,311	3,438	4,749
成本撥回	(2)	(1)	(3)
出售	(8)	(7)	(15)
轉撥至發展中及供出售物業	-	(338)	(338)
轉撥自物業、廠房及設備淨額	25	193	218
公平值收益淨額	22,336	3,127	25,463
	231,295	35,997	267,292
加：初始租賃成本	239	-	239
二零一七年十二月三十一日結算	231,534	35,997	267,531

按地域劃分的投資物業分析

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	34,640	33,224
長期租約（五十年以上）	199,969	196,740
	234,609	229,964
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	30,575	29,468
於美國及其他地區持有：		
永久業權	7,743	7,860
	272,927	267,292

11. 持作發展物業

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
永久業權土地	1,141	1,126
發展成本	219	216
	1,360	1,342

12. 其他流動資產

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他流動資產包括一項位於香港九龍灣的未落成物業。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有這物業的公司百分之一百權益，代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。於二零一六年簽訂出售協議時，該物業在財務報表中按公平值轉撥至其他非流動資產，並在二零一七年的財務報表中重新歸類至其他流動資產。於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一八年六月六日，已完成出售擁有該物業的公司百分之一百權益。

13. 歸類為持作出售資產

歸類為持作出售的資產主要涉及太古地產一間全資附屬公司於二零一八年六月十五日與第三方訂立的買賣協議，出售一間附屬公司百分之一百權益（該附屬公司持有一間擁有公司於太古城中心第三座及太古城中心第四座辦公樓權益的附屬公司），代價為港幣一百五十億元，可予以調整。有關附屬公司於二零一八年十二月三十一日歸類為持作出售，其持有的投資物業之公平值乃參考在買賣協議下應付的代價而釐定。

持作出售資產還包括於二零一八年八月二十八日訂立買賣協議出售之持有投資物業的數間全資附屬公司。該等投資物業的公平值乃根據財務報表附註 16 所述的政策、程序及技術計量。以港幣二十億三千七百萬元總代價出售附屬公司所得的利潤於二零一九年一月十八日交易完成時記賬。

14. 發展中及供出售物業

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
- 發展成本	30	17
- 租賃土地	338	338
已落成物業		
- 發展成本	1,008	1,658
- 永久業權土地	92	120
- 租賃土地	1	167
	1,469	2,300

15. 貿易及其他應收款項和合約資產

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
應收貿易賬項	216	370
預付款項及應計收益	240	254
其他應收款項	1,945	2,372
	2,401	2,996
合約資產（之前記入進行中工程）	16	14

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：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
少於三個月	209	368
三至六個月	6	2
六個月以上	1	-
	216	370

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。

16. 貿易及其他應付款項和合約負債

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
貿易及其他應付款項－流動：		
應付貿易賬項	419	542
租戶的租金按金	2,751	2,616
出售附屬公司收取的訂金	3,238	1,306
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,211	539
出售物業收取的訂金	-	25
欠中介控股公司賬項	109	90
欠一間同系附屬公司賬項	-	51
欠一間聯屬公司賬項	15	31
來自同系附屬公司的計息墊款（二零一七年：按 3.3%計息）	-	72
來自合資公司及關聯公司的計息墊款（二零一七年：按 2.8%計息）	-	240
來自一項非控股權益的墊款	35	34
其他	2,376	2,274
	3,746	3,356
	10,154	7,820
合約負債	7	-
其他應付款項－非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	601	716

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
少於三個月	419	542

17. 股本

	普通股	港幣百萬元
<i>已發行及繳足股本：</i>		
二零一八年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一七年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零一八年十二月三十一日及二零一七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。

18. 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
二零一八年一月一日結算	245,002	(1,108)	1,812	(62)	1,288	246,932
本年溢利	28,666	-	-	-	-	28,666
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 於年內確認收益	-	-	11	-	-	11
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量虧損	(44)	-	-	-	-	(44)
- 於遞延稅項記賬	8	-	-	-	-	8
現金流量對沖						
- 於年內確認虧損	-	-	-	(137)	-	(137)
- 重新歸類至損益賬	-	-	-	(21)	-	(21)
- 於遞延稅項記賬	-	-	-	26	-	26
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	(1)	(631)	(632)
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	(1,361)	(1,361)
本年全面收益/（虧損）總額	28,630	-	11	(133)	(1,992)	26,516
二零一七年第二次中期股息（附註 8）	(3,042)	-	-	-	-	(3,042)
二零一八年第一次中期股息（附註 8）	(1,580)	-	-	-	-	(1,580)
二零一八年十二月三十一日結算	269,010	(1,108)	1,823	(195)	(704)	268,826

18. 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
二零一七年一月一日結算	215,318	(1,108)	1,689	181	(1,160)	214,920
本年溢利	33,957	-	-	-	-	33,957
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 於年內確認收益	-	-	128	-	-	128
- 於遞延稅項支銷	-	-	(2)	-	-	(2)
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量虧損	(6)	-	-	-	-	(6)
- 於遞延稅項記賬	1	-	-	-	-	1
現金流量對沖						
- 於年內確認虧損	-	-	-	(294)	-	(294)
- 重新歸類至損益賬	-	-	-	2	-	2
- 於遞延稅項記賬	-	-	-	48	-	48
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	1	644	645
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	1,804	1,804
本年全面收益 / (虧損) 總額	33,952	-	126	(243)	2,448	36,283
轉撥	3	-	(3)	-	-	-
二零一六年第二次中期股息	(2,808)	-	-	-	-	(2,808)
二零一七年第一次中期股息（附註 8）	(1,463)	-	-	-	-	(1,463)
二零一七年十二月三十一日結算	245,002	(1,108)	1,812	(62)	1,288	246,932

19. 會計準則及披露的改變

集團須採納以下新訂與經修訂準則及新詮釋，由二零一八年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收入
香港會計準則第 40 號之修訂	轉撥投資物業
香港財務報告準則第 15 號之修訂	香港財務報告準則第 15 號之澄清
香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第 22 號	外幣交易與預付對價

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

香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收入 — 採納後的影響

香港財務報告準則第 15 號確立收益確認原則，用以向財務報表使用者報告有關實體與客戶訂立合約所產生的收入和現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素等資訊。收益在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力管理該商品或服務並從中得到利益時確認。集團於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第 15 號時，根據經修訂追溯方法就已完成之合約採用實際權宜之計，調整期初保留盈利而毋須重列過往年度的數字。

採納此新準則對集團主要收入來源的確認並無影響。來自租賃協議的租金收入明確地排除於香港財務報告準則第 15 號的範圍外。基於現時集團於其香港及美國主要市場物業買賣銷售的性質、有關合約條款及相關法例，意味著來自此等銷售的收入將會繼續於實際擁有權轉移時確認。因此，集團無須就採納香港財務報告準則第 15 號調整期初保留盈利。

未來物業銷售的控制權轉移或會在某段期間內或在某個時點發生，這將按照個別情況和不同地區進行評估。集團於所披露的會計政策無須重大改變。

由於採納香港財務報告準則第 15 號，對二零一八年十二月三十一日止年度財務報表的影響如下：

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
對綜合財務狀況表的影響：	
合約資產增加	2
合約負債增加	7

19. 會計政策及披露的改變（續）

香港財務報告準則第 9 號金融工具

香港財務報告準則第 9 號的完整版本取代香港會計準則第 39 號。

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第 9 號保留混合計量模式，並就金融資產確立三個基本計量類別：攤銷成本、按公平值列入其他全面收益及按公平值列入損益賬。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。

集團選擇將之前歸類為「可供出售資產」的所有股權投資的公平值變動列入「其他全面收益」，因為這類股權投資為長期策略性投資，預期不會在短期至中期內出售。因此，於二零一八年一月一日，公平值低於港幣一百萬元的資產已從「可供出售資產」重新歸類為「按公平值列入其他全面收益的股權投資」。

一旦被指定為「按公平值列入其他全面收益的股權投資」後，任何之前在其他全面收益確認的公平值收益或虧損將不會在出售有關投資時重新列入損益賬。

不導致終止確認的金融負債的非重大變動（或交換）須在損益賬中確認。由於在二零一八年一月一日仍未償還的借款並無在前期再融資，因此無須就此變動作追溯調整。

(ii) 金融資產減值

香港會計準則第 39 號採用的已產生虧損減值模式已被預期信貸虧損模式取代，因此於確認減值準備前不再需要有關虧損事件發生。就貿易及其他應收款項和合約資產而言，集團採用香港財務報告準則第 9 號許可的簡化方法，該方法規定必須於初始確認應收款項時確認預計的全期虧損。由於租金收入乃預先收取，因此對集團財務報表並無重大影響。

(iii) 衍生工具及對沖

香港財務報告準則第 9 號的對沖會計規定，被對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，而對沖比率須與實體的管理層就風險管理目的所使用的對沖比率相同。這取代香港會計準則第 39 號下的對沖有效性測試。集團已於二零一八年一月一日起以前瞻性方式採納香港財務報告準則第 9 號的對沖會計原則，而採納此原則對集團的財務狀況或財務業績並無重大影響。

香港會計準則第 40 號（修訂本）轉撥投資物業

香港會計準則第 40 號修訂本澄清了如有證據證明用途改變，當某項物業符合投資物業的定義時須轉撥為投資物業，而當不再符合投資物業的定義時，須自投資物業中撥出。此修訂本對集團的財務報表並無任何影響。

20. 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二零一七年及二零一八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）。截至二零一七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。截至二零一八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。就截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的指明財務報表已擬備核數師報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第 406(2) 條或 407(2) 或 (3) 條作出的陳述。

附加資料

企業管治

本公司致力恪守高水平的企業管治。在年度報告書所涵蓋的整個年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，公司均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 14 所載企業管治守則開列的所有守則條文：

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

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

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

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於二零一八年報告書。

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二零一八年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零一九年四月九日供股東閱覽。

董事名單

於本公告所載日期，公司在任董事如下：

常務董事：施銘倫（主席）、白德利及龍雁儀；

非常務董事：范尼克、賀以禮、林双吉及劉美璇；及

獨立非常務董事：鄭嘉麗、馮裕鈞、廖勝昌及吳亦泓。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

施銘倫

香港，二零一九年三月十四日

詞彙

專門術語

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

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券及透支總計。

債務淨額 借款總額扣除短期存款及銀行結餘。

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。

經常性基本溢利 就重大非經常性項目的記賬及支銷（包括出售投資物業權益的收益）進行調整後的基本溢利。

比率

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一九年財務日誌

除息交易	四月二日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一八年度第二次中期股息的資格	四月四日
年度報告書供股東閱覽	四月九日
派付二零一八年度第二次中期股息	五月九日
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	五月九日至十四日
股東周年大會	五月十四日
宣佈中期業績	二零一九年八月
派發二零一九年度第一次中期股息	二零一九年十月

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

網址：www.computershare.com

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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 505000
Louisville, KY 40233-5000
U.S.A.

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

公共事務

電郵：pad@swireproperties.com

電話：(852) 2844-3888

傳真：(852) 2918-9960

網址：www.swireproperties.com

徵求回應

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

免責聲明

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