太古地產
SWIRE PROPERTIES

新聞稿

即時發佈

太古地產公佈二零一七年度業績

	註	**2017 港幣百萬元**	2016 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		**18,558**	16,792	+11%
營業溢利		**34,930**	17,320	+102%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	**7,834**	7,112	+10%
列賬		**33,957**	15,050	+126%
來自營運的現金		**13,680**	10,767	+27%
融資前的現金流入淨額		**4,869**	1,998	+144%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	**1.34**	1.22	+10%
列賬	(c)	**5.80**	2.57	+126%
每股股息				
第一次中期		**0.25**	0.23	+9%
第二次中期		**0.52**	0.48	+8%
		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）		**259,378**	227,225	+14%
債務淨額		**35,347**	35,377	-0%
資本淨負債比率	(a)	**13.6%**	15.6%	-2.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	**44.00**	38.52	+14%

註：
(a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於二零一八年三月十五日發表的二零一七年度業績公告（「業績公告」）第 57 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。

按分部劃分的基本溢利 /（虧損）	**2017 港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
物業投資	**6,723**	6,029
物業買賣	**1,154**	1,200
酒店	**(43)**	(117)
	7,834	7,112

2018 年 3 月 15 日，香港 – 太古地產有限公司今天宣佈二零一七年度業績。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七億二千二百萬元，由二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元增至二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元。董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.52 元（二零一六年：港幣 0.48 元），連同於二零一七年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.25 元，全年派息每股港幣 0.77 元（二零一六年：港幣 0.71 元）。

基本溢利由二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元上升至二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元，主要由於物業投資的溢利增加。來自物業投資的基本溢利上升百分之十二；物業買賣的基本溢利略為下降；酒店的虧損減少。

二零一七年的租金收入總額為港幣一百一十二億五千二百萬元，而二零一六年則為港幣一百零七億七千三百萬元。在香港，儘管太古坊重建計劃導致租金收入減少，辦公樓物業組合的租金收入仍有所增加，主要由於續約租金上調及需求堅挺。香港零售物業組合的租金收入在二零一七年變化輕微。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，隨著 Brickell City Centre 項目第一期於二零一六年開業，租金收入總額有所增加。

二零一七年的物業買賣基本溢利主要來自香港殷然項目的預售單位交付買家。美國的物業銷售放緩。二零一七年酒店業務錄得的虧損減少，反映邁阿密東隅自開業以來業績改善。在中國內地及香港，由太古地產管理的酒店的入住率均平穩。

二零一七年四月，公司位於香港島西半山的第四個住宅項目殷然的預售單位開始交付予買家，全部單位已於六月底或之前交付。

二零一七年十一月，太古地產與香港興業國際集團在上海合資發展的興業太古滙盛大開幕。該項目的總樓面面積約三百四十六萬九千平方呎，包括一個購物商場、兩座甲級辦公樓、兩間高尚酒店及一座服務式住宅大廈。預計兩間酒店及服務式住宅大廈將於二零一八年上半年稍後開業。

二零一七年十二月，太古地產訂立長期租約，租賃北京三里屯雅秀大廈。 該零售大廈總樓面面積約二十九萬六千平方呎，將重新發展為三里屯太古里的延伸部分。

二零一八年一月，太古坊重建計劃兩座甲級辦公樓中的第一座（太古坊一座）平頂。太古坊一座總樓面面積約一百萬平方呎，預期於二零一八年稍後落成。

二零一八年二月，太古地產簽訂產權交易合同，向上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司（「陸家嘴」）收購上海前繡實業有限公司（「上海前繡」）百分之五十權益，但須待先決條件獲達成後方可作實。若完成收購，太古地產及陸家嘴將分別擁有上海前繡百分之五十權益。合資公司將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。

太古地產主席史樂山就二零一七年度業績發表「主席的話」，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二零一八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，預期太古廣場及太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。在廣州，由於並無大量新樓面供應以及來自中國內地企業需求強勁，預期二零一八年辦公樓空置率將會下降及租金將會上調。在北京，由於新樓面供應增加，我們預期二零一八年辦公樓租金將會受壓。在上海，由於靜安區的新辦公樓樓面供應有限及需求穩定，我們預期二零一八年辦公樓租金將會平穩。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限，以及需求穩定，因此預期租金將會上升。

預計二零一八年市場對香港零售樓面的需求平穩。預期北京及廣州的零售銷售額將有滿意的增長，而成都將會堅穩。在上海，興業太古滙開業後，零售銷售額應繼續穩步增長。儘管樓面供應增加及競爭加劇，預料成都及上海的零售物業租金仍有溫和的增長。在美國，邁阿密的零售銷售疲弱，令部分零售商對擴充業務更為審慎。

在香港，預期二零一八年市場對設施齊全的太古廣場栢舍及太古坊栢舍的需求穩定。」

史樂山續表示：「在香港，儘管預期利息逐漸上升及私人樓宇供應增加，我們相信市場對住宅物業的需求仍然堅穩。在邁阿密，美元兌主要南美貨幣比較起二零一零年代早期仍處於高位，美元強勢將繼續抑壓非美國買家對住宅大廈的需求。二零一八年，物業買賣溢利將於售出香港 WHITESANDS 的獨立屋及邁阿密 Reach 和 Rise 項目的單位後確認。

預期二零一八年集團現有的酒店經營情況穩定。一間由太古地產管理的酒店（鏞舍）及一間非由太古地產管理的酒店（上海素凱泰酒店）將於二零一八年上半年稍後在上海開業。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預期於二零一九年初開幕，此乃香港東涌市地段第 11 號發展計劃一部分。」

- 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
黃婉兒
電話：(852) 2844 3036 / 9525 7823
電郵：CarrieYYWong@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
SWIRE PROPERTIES

太古地產有限公司

（於香港註冊成立的有限公司）

（股份代號：1972）

二零一七年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	5
融資	33
綜合財務報表	36
附加資料	55
詞彙	57
財務日誌及投資者資訊	58

財務撮要

	註	**2017 港幣百萬元**	2016 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		**18,558**	16,792	+11%
營業溢利		**34,930**	17,320	+102%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	**7,834**	7,112	+10%
列賬		**33,957**	15,050	+126%
來自營運的現金		**13,680**	10,767	+27%
融資前的現金流入淨額		**4,869**	1,998	+144%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	**1.34**	1.22	+10%
列賬	(c)	**5.80**	2.57	+126%
每股股息				
第一次中期		**0.25**	0.23	+9%
第二次中期		**0.52**	0.48	+8%
		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）		**259,378**	227,225	+14%
債務淨額		**35,347**	35,377	-0%
資本淨負債比率	(a)	**13.6%**	15.6%	-2.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	**44.00**	38.52	+14%

註：
(a) 有關釋義請參閱第 57 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）	**2017 港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
物業投資	**6,723**	6,029
物業買賣	**1,154**	1,200
酒店	**(43)**	(117)
	7,834	7,112

主席報告

二零一七年的股東應佔綜合溢利為港幣三百三十九億五千七百萬元，而二零一六年則為港幣一百五十億五千萬元。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七億二千二百萬元，由二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元增至二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元。

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.52 元（二零一六年：港幣 0.48 元），連同於二零一七年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.25 元，全年派息每股港幣 0.77 元（二零一六年：港幣 0.71 元）。第二次中期股息合共港幣三十億四千二百萬元（二零一六年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一八年五月三日（星期四）派發予於二零一八年四月六日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一八年四月三日（星期二）起除息。

主要業務發展

二零一七年四月，公司位於香港島西半山的第四個住宅項目殷然的預售單位開始交付予買家，全部單位已於六月底或之前交付。

二零一七年十一月，太古地產與香港興業國際集團在上海合資發展的興業太古滙盛大開幕。該項目的總樓面面積約三百四十六萬九千平方呎，包括一個購物商場、兩座甲級辦公樓、兩間高尚酒店及一座服務式住宅大廈。預計兩間酒店及服務式住宅大廈將於二零一八年上半年稍後開業。

二零一七年十二月，太古地產訂立長期租約，租賃北京三里屯雅秀大廈。 該零售大廈總樓面面積約二十九萬六千平方呎，將重新發展為三里屯太古里的延伸部分。

二零一八年一月，太古坊重建計劃兩座甲級辦公樓中的第一座（太古坊一座）平頂。太古坊一座總樓面面積約一百萬平方呎，預期於二零一八年稍後落成。

二零一八年二月，太古地產簽訂產權交易合同，向上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司（「陸家嘴」）收購上海前繡實業有限公司（「上海前繡」）百分之五十權益，但須待先決條件獲達成後方可作實。若完成收購，太古地產及陸家嘴將分別擁有上海前繡百分之五十權益。合資公司將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。

業務表現

基本溢利由二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元上升至二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元，主要由於物業投資的溢利增加。來自物業投資的基本溢利上升百分之十二；物業買賣的基本溢利略為下降；酒店的虧損減少。

二零一七年的租金收入總額為港幣一百一十二億五千二百萬元，而二零一六年則為港幣一百零七億七千三百萬元。在香港，儘管太古坊重建計劃導致租金收入減少，辦公樓物業組合的租金收入仍有所增加，主要由於續約租金上調及需求堅挺。香港零售物業組合的租金收入在二零一七年變化輕微。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，

隨著 Brickell City Centre 項目第一期於二零一六年開業，租金收入總額有所增加。

二零一七年的物業買賣基本溢利主要來自香港殷然項目的預售單位交付買家。美國的物業銷售放緩。

二零一七年酒店業務錄得的虧損減少，反映邁阿密東隅自開業以來業績改善。在中國內地及香港，由太古地產管理的酒店的入住率均平穩。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一七年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣二百六十二億一千八百萬元，而二零一六年的收益淨額則為港幣八十億三千萬元。

財務

於二零一七年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百五十三億四千七百萬元，而於二零一六年十二月三十一日則為港幣三百五十三億七千七百萬元。資本淨負債比率由二零一六年十二月三十一日的百分之十五點六下降至二零一七年十二月三十一日的百分之十三點六。債務淨額略為減少，主要由於來自投資物業的租金收入及出售香港殷然項目所得的款項近乎全部被香港投資物業的開支及派發的股息所抵銷。於二零一七年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百二十二億六千九百萬元，而於二零一六年十二月三十一日則為港幣一百零一億七千八百萬元。

可持續發展

二零一七年，太古地產繼續實踐其「2030 可持續發展策略」。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。債券籌得的資金將用於綠色項目或為該些項目提供再融資。

展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一八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，預期太古廣場及太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。在廣州，由於並無大量新樓面供應以及來自中國內地企業需求強勁，預期二零一八年辦公樓空置率將會下降及租金將會上調。在北京，由於新樓面供應增加，我們預期二零一八年辦公樓租金將會受壓。在上海，由於靜安區的新辦公樓樓面供應有限及需求穩定，我們預期二零一八年辦公樓租金將會平穩。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限，以及需求穩定，因此預期租金將會上升。

預計二零一八年市場對香港零售樓面的需求平穩。預期北京及廣州的零售銷售額將有滿意的增長，而成都將會堅穩。在上海，興業太古滙開業後，零售銷售額應繼續穩步增長。儘管樓面供應增加及競爭加劇，預料成都及上海的零售物業租金仍有溫和的增長。在美國，邁阿密的零售銷售疲弱，令部分零售商對擴充業務更為審慎。

在香港，預期二零一八年市場對設施齊全的太古廣場栢舍及太古坊栢舍的需求穩定。

在香港，儘管預期利息逐漸上升及私人樓宇供應增加，我們相信市場對住宅物業的需求仍然堅穩。在邁阿密，美元兌主要南美貨幣比較起二零一零年代早期

仍處於高位，美元強勢將繼續抑壓非美國買家對住宅大廈的需求。二零一八年，物業買賣溢利將於售出香港 WHITESANDS 的獨立屋及邁阿密 Reach 和 Rise 項目的單位後確認。

預期二零一八年集團現有的酒店經營情況穩定。一間由太古地產管理的酒店（鏞舍）及一間非由太古地產管理的酒店（上海素凱泰酒店）將於二零一八年上半年稍後在上海開業。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預期於二零一九年初開幕，此乃香港東涌市地段第 11 號發展計劃一部分。

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，二零一八年三月十五日

業務評述

	2017 **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	**6,124**	6,053
零售物業	**4,616**	4,304
住宅	**512**	416
其他收入 [(1)]	**128**	129
物業投資	**11,380**	10,902
物業買賣	**5,833**	4,760
酒店	**1,345**	1,130
總收入	**18,558**	16,792
營業溢利 /（虧損）		
物業投資	**8,172**	7,752
投資物業估值收益	**25,463**	8,418
物業買賣	**1,397**	1,332
酒店	**(102)**	(182)
營業溢利總額	**34,930**	17,320
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	**1,792**	1,419
公司股東應佔溢利	**33,957**	15,050

(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	**2017** **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利		**33,957**	15,050
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	**(26,846)**	(9,610)
投資物業的遞延稅項	(b)	**574**	1,459
出售物業的變現溢利	(c)	**50**	3
集團自用投資物業折舊	(d)	**20**	20
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		**54**	121
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)	**25**	69
公司股東應佔基本溢利		**7,834**	7,112

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
二零一六年基本溢利	7,112
來自物業投資的溢利增加	694
來自物業買賣的溢利減少	(46)
來自酒店的虧損減少	74
二零一七年基本溢利	**7,834**

基本溢利由二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元上升至二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元，主要由於物業投資的溢利增加。來自物業投資的基本溢利上升百分之十二 ；物業買賣的基本溢利略為下降；酒店的虧損減少。二零一七年的租金收入總額為港幣一百一十二億五千二百萬元，而二零一六年則為港幣一百零七億七千三百萬元。在香港，儘管太古坊重建計劃導致租金收入減少，辦公樓物業組合的租金收入仍有所增加，主要由於續約租金上調及需求堅挺。香港零售物業組合的租金收入在二零一七年變化輕微。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，隨著 Brickell City Centre 項目第一期於二零一六年開業，租金收入總額有所增加。二零一七年的物業買賣基本溢利主要來自香港殷然項目的預售單位交付買家。美國的物業銷售放緩。二零一七年酒店業務錄得的虧損減少，反映邁阿密東隅自開業以來業績改善。在中國內地及香港，由太古地產管理的酒店的入住率均平穩。

物業組合概覽

於二零一七年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百二十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百六十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千二百五十萬平方呎，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八百八十萬平方呎。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。

下表列出於二零一七年十二月三十一日，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	2.9	4.5	1.0	0.1	-	**8.5**
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	-	**1.2**
總計	**12.2**	**7.3**	**2.2**	**0.8**	**-**	**22.5**

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	-	-	0.2	0.1	-	**0.3**
美國及其他地區	-	-	-	0.1	1.4 [2]	**1.5**
總計	**2.2**	**0.1**	**0.2**	**0.2**	**1.4**	**4.1**

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	**14.4**	**7.4**	**2.4**	**1.0**	**1.4**	**26.6**

(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) 以上不包括一座位於九龍灣的辦公樓（已於二零一六年有條件同意出售其控股公司）。該項目最初於二零一六年記入財務報表的其他非流動資產內，並於二零一七年重新歸類至其他流動資產。

買賣物業組合包括香港、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。

下表列出於二零一七年十二月三十一日，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	0.3	-	**0.3**
美國	0.4	1.9	**2.3**
總計	**0.7**	**1.9**	**2.6**

(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九百三十萬平方呎。於二零一七年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣五十九億九千萬元。於二零一七年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千五百七十一億六千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千四百九十八億零三百萬元。

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 (於二零一七年 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)]	1,398,421	97%	100%
太古坊辦公樓 [(2)]	3,136,717	99%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
其他 [(3)]	1,077,161	99%	20%/50%/100%
總計	**9,335,743**		

(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）。

儘管太古坊重建計劃導致和域大廈及康和大廈的租金收入總額減少，集團二零一七年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十六億六千萬元，仍較二零一六年略微增長。續約租金上調及租用率堅挺。於二零一七年十二月三十一日，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。

下表列出於二零一七年十二月三十一日，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）
（於二零一七年十二月三十一日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	26.0%
貿易	16.8%
科技 / 媒體 / 電訊	13.6%
保險	12.5%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	9.2%
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	9.1%

於二零一七年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一七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二零一七年均表現理想，租用率和租金均堅穩，主要由於現有租戶需要租用更多樓面。來自中國內地企業的需求強勁。於二零一七年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。新租戶包括中楷證券、泰昌祥輪船及華昇輔助生殖香港。中信里昂證券、Temple Chambers、遠洋集團控股、富達、 美馳亞洲、多倫多道明銀行、華融投資股份及中國海外租用更多樓面。霍金路偉律師行、蘇富比、旭輝控股集團、千葉銀行、 Parkside Chambers、Industrial Bank of Korea、銘基環球投資、中信信惠國際資本、鴻鵠律師事務所、Richard Mille 及騰訊控股均已續租。

太古城中心

於二零一七年十二月三十一日，太古城中心的三座辦公樓（太古城中心一座、三座及四座）的租用率為百分之九十七。新租戶包括亞美亞香港有限公司。Juniper Networks、Fortinet、尼康香港有限公司、三井住友海上火災保險(香港)有限公司、天高廣告、賽仕軟件研究所有限公司及三菱電機(香港)有限公司均已續租。香港政府已遷入其在太古城中心三座的全部十層樓面。

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），於二零一七年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括 Ageas、Balenciaga、Boston Scientific、Coty、Crestron Electronics、富邦人壽、LG 化學、萊瑞時計、IMG、Ingersoll Rand 及 Western Digital。法國巴黎銀行、富衛及 LVMH 租用更多樓面。澳新銀行、中國銀行（香港）、Berkshire Hathaway Specialty Insurance、藍鐘、中華航空、牛奶公司、神州控股、精優藥業、高德美大藥廠、HKT、Nobel Biocare、迅達升降機(香港)、日本財產保險、TBWA Hong Kong 及德事商務中心均已續租。

港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一七年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括聯博、合生元、科思創、富而德律師事務所及輝瑞。埃森哲租用更多樓面。Neo Derm 及蘇黎世均已續租。

和域大廈的拆卸工程經已完成，現正進行康和大廈的拆卸工程。太古坊一座正在興建中，預期在二零一八年稍後落成。租戶已承租大廈百分之七十五的樓面。

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二零一八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，預期太古廣場及太古坊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）佔集團於二零一七年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一七年十二月租金收入計的租約，有約百分之九點八將於二零一八年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十一點九的租約將於二零一九年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一七年十二月三十一日）

2018	9.8%
2019	21.9%
2020 及以後	68.3%

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。於二零一七年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十六億八千一百萬元。於二零一七年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十五億零四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百七十億一千六百萬元。

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 (於二零一七年 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為港幣二十六億零九百萬元，相比二零一六年變化輕微。集團商場於年內近乎全部租出。

在零售銷售額方面，太古廣場購物商場上升百分之七、東薈城上升百分之零點二，太古城中心則下跌百分之三。下跌主要是由於商店暫時關閉及店舖重組工程所致。

下表列出於二零一七年十二月三十一日，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） （於二零一七年十二月三十一日）	
時裝及服飾	26.7%
百貨公司	18.0%
飲食	17.4%
超級市場	6.3%
電影院	3.8%
珠寶及鐘錶	1.4%
溜冰場	1.0%
其他	25.4%

於二零一七年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一七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二十五。

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二零一七年上升百分之七。零售市道稍為改善，商場的租戶組合有所改變，並推出了會員計劃。

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 Pure Yoga、Caviar House & Prunier、Dalloyau、中村藤吉本店、J Select、溥儀眼鏡、The Kooples、COS、Phase Eight、Tasaki、Columbia、Saloon by Hair Corner、Hon 10 及 Whistles。DVF、iBlues、Jimmy Choo、Kent & Curwen 及 Roger Dubuis 遷至商場其他舖位。夜上海重新裝修。

於二零一六年年底開通的港鐵南港島綫將港島南區與太古廣場連接。未來港鐵沙田至中環綫開通後，將為太古廣場增添多一條港鐵綫連接。

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。太古城中心連接港鐵太古站，有超過一百七十間商舖、包括三十間餐廳、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個停車位。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，太古城中心於二零一七年內近乎全部租出。零售銷售額下降百分之三，主要由於一些商店和電影院暫時關閉。新租戶包括 ABC Cooking Studio, Patagonia、Chanel Beauté、APM Monaco、innisfree、Zoff、JC Shop、Dan Ryan's、The Night Market、SP Flower & Tea Room、MO&Co.、Stride Rite、initial、Clémence by rue Madame、Juicy Couture、Regina Miracle、Covermark 和么鳳，以及新的電影院 MOViE MOViE Cityplaza。

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，東薈城名店倉於二零一七年內全部租出。東薈城位置優越，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，商場零售銷售額仍上升百分之零點二。預期該新發展項目將於今年稍後或二零一九年年初開業。

香港零售市場展望

預計二零一八年市場對香港零售樓面的需求平穩。

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）佔集團於二零一七年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一七年十二月租金收入計的租約，有約百分之三十三點零於二零一八年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十四點四的租約將於二零一九年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一七年十二月三十一日）	
2018	33.0%
2019	24.4%
2020 及以後	42.6%

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。由於服務式住宅的入住率改善及 STAR STUDIOS 自二零一六年開業帶來的租金收入，租金收入總額較二零一六年增加。於二零一七年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之八十五。預期二零一八年市場對設施齊全的太古廣場栢舍及太古坊栢舍的需求穩定。

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四十七萬四千平方呎的商業大廈。該項目正在進行上蓋工程，預期將於本年稍後落成。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（建於兩層地庫之上）、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」。該大樓已於二零一八年一月平頂，現正進行幕牆和裝修工程，預期將於二零一八年稍後落成。

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」。和域大廈的拆卸工程經已完成，現正進行康和大廈的拆卸工程及太古坊二座的地基工程。重建計劃預計於二零二一年或二零二二年完成。

South Island Place

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。該項目正在進行上蓋工程，預期於二零一八年稍後落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

寶華大廈，蘭杜街 1-11 號及晏頓街 2-12 號

二零一七年十二月，太古地產透過強制拍賣，成功投得一幅位於香港皇后大道東、蘭杜街和晏頓街交界處的用地（寶華大廈，蘭杜街 1-11 號及晏頓街 2-12 號），現正計劃重建中。該用地面積約一萬四千四百平方呎，現時有六座唐樓及一座十三層高的商住大廈。

其他

位於九龍灣宏照道與臨利街交界處的商業用地的辦公樓發展項目經已完成。辦公樓總樓面面積約五十五萬五千平方呎，已於二零一七年十二月獲發佔用許可證。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有該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，並在二零一七年的財務報表中重新歸類至其他流動資產。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合約完成證明書後，方告作實。

投資物業 – 中國內地

概覽

於二零一七年十二月三十一日，中國內地物業組合總樓面面積為一千二百九十萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎）。已落成物業佔一千二百四十萬平方呎，五十萬平方呎正在發展中。於二零一七年，中國內地投資物業應佔租金收入總額增長百分之二十七至港幣三十三億一千一百萬元。於二零一七年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣六百九十一億三千四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百八十八億七千一百萬元。

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
已落成				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
成都遠洋太古里[2]	2,184,018	1,362,669	821,349	50%
上海興業太古滙[3]	2,930,595	2,930,595	-	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	2,917	1,458	1,459	100%
小計	**12,407,571**	**10,472,847**	**1,934,724**	
發展中				
上海興業太古滙[3]	538,799	149,088	389,711	50%
總計	**12,946,370**	**10,621,935**	**2,324,435**	

(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) 興業太古滙的商場及辦公樓經已落成，項目餘下的部分亦已於二零一八年一月落成。

二零一七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二十三億零三百萬元，其中港幣十九億二千二百萬元來自零售物業及港幣三億六千九百萬元來自辦公樓物業。

下表列出於二零一七年十二月三十一日，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）
（於二零一七年十二月三十一日）

時裝及服飾	42.6%
飲食	27.0%
超級市場	5.5%
電影院	5.0%
珠寶及鐘錶	1.6%
其他	18.3%

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）	2017	2018及以後
北京三里屯太古里	1,465,771	1,465,771
廣州太古滙	3,724,991	3,724,991
北京頤堤港	946,613	946,613
成都遠洋太古里	795,440	795,440
廣州滙坊	90,847	90,847
上海興業太古滙	1,465,298	1,734,698
其他	2,917	2,917
總計	**8,491,877**	**8,761,277**

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 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	99%	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。二零一七年，Kiehl's Coffee Shop 及 Popcorn General Store 在三里屯太古里南區開設其在中國內地第一間店舖。新租戶包括香奈兒彩妝、寇馳、G-SHOCK 及喜茶。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、Christian Louboutin、紀梵希、I.T Beijing Market、凱卓、盟可睞及繆繆。二零一七年的新租戶包括似我、朱塞佩・薩諾第、OFF-WHITE、羅伯圖卡維裏及瑭姆步朗。

二零一七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四。於二零一七年十二月三十一日，租用率為百分之九十九。

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

二零一七年十二月，太古地產訂立長期租約，租賃北京三里屯雅秀大廈。 該零售大廈總樓面面積約二十九萬六千平方呎，將重新發展為三里屯太古里的延伸部分。

北京零售市場展望

預期二零一八年北京的零售銷售額將有滿意的增長。市場對奢侈品的需求持續疲弱，但預期對時尚和生活品牌以及餐飲方面的需求仍然堅穩。

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 (於二零一七年 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	88%	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文華東方酒店。

廣州太古滙二零一七年的租金收入總額有滿意的增長。二零一七年的零售銷售額增長百分之二十七，部分反映租戶組合有所優化及受惠於商場推出的會員計劃。租戶包括葆蝶家、卡地亞、香奈兒、古馳、愛馬仕、I.T、路易威登、優衣庫、方所書店及 Ole’ 精品超級市場。二零一七年的新租戶包括杜嘉班納（男裝）、Gentle Monster、Lululemon、麒麟珠寶、菲拉格慕（男裝）及維多利亞的秘密。於二零一七年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

於二零一七年十二月三十一日，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，二零一七年酒店入住率有所改善，業績表現良好。

太古滙是太古地產與廣州大洋實業投資有限公司的合資公司，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，由於並無大量新樓面供應以及來自中國內地企業需求強勁，預期二零一八年辦公樓空置率將會下降及租金將會上調。

預期二零一八年廣州的零售銷售額將有滿意的增長。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 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	99%	50%
辦公樓	595,464	98%	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。

於二零一七年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十九，其中百分之九十三的可出租零售樓面已開業。二零一七年的零售銷售額上升百分之六十。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 星聚匯影院。二零一七年的新租戶包括 Armani Exchange、班曉雪、Joseph、MO&Co.、Stella Luna、Tanni、小山、鮮食肉鋪、B&O、周大福、玫珂菲、馥蕾詩、悅木之源及 Roseonly。該商場成為北京東北部重要的生活時尚購物中心。

於二零一七年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十八。北京東隅於二零一七年的業務有所改善。

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

由於新樓面供應增加，預期二零一八年北京的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 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,235,090	95%	50%
服務式住宅	127,579	65%	50%
總計	**1,362,669**		**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。二零一七年，歐瓏、Delvaux、Gentle Monster、祖·瑪瓏、Lululemon 及瑭姆步朗開設其在中國內地西南地區第一間店舖。二零一七年的零售銷售額上升百分之四十九。該項目成為成都的購物地標，備受歡迎。於二零一七年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十五，百分之九十二的可出租零售總樓面已經開業。

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

預期二零一八年成都的零售銷售額將會堅穩。市場對位於優越地段的零售樓面的需求堅挺，並預期在二零一八年有所增長。成都對國際零售商，特別是奢侈品牌具有吸引力。儘管樓面供應增加及競爭加劇，預料零售物業租金仍有溫和的增長。

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 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,102,535	96%	50%
辦公樓	1,828,060	82%	50%
酒店 (1)	389,711	不適用	50%
服務式住宅	149,088	不適用	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，預期將成為上海的新地標。

興業太古滙是集團在中國內地的第二個「太古滙」項目，商場已於二零一七年十一月正式開幕。全球最大的星巴克臻選烘焙工坊及一間超·生活超級市場已開業。 新租戶包括香奈兒彩妝、COS、迪奧、G 紀梵希、i.t、凱卓、海藍之謎、蘭蔻、McQ、SpaceCycle 及特斯拉。於二零一七年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之九十六樓面，百分之八十六的可出租零售樓面已經開業。

興業太古滙的兩座辦公大樓經已落成並已入伙。於二零一七年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之八十二樓面。

兩間酒店和一座服務式住宅大廈的室內裝修工程正在進行中，預期將於二零一八年上半年稍後開業。

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

興業太古滙開業後，零售銷售額應繼續穩步增長，儘管樓面供應增加及競爭加劇，預料零售物業租金仍有溫和的增長。

由於靜安區的新辦公樓樓面供應有限及需求穩定，預期二零一八年辦公樓租金將會平穩。

其他

二零一四年一月，太古地產中國控股有限公司（太古地產的全資附屬公司）與中信房地產股份有限公司（中信股份的附屬公司）及大連港置地有限公司簽訂框架協議，表明各方擬透過一間合資公司，在大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。建議成立的合資公司及發展項目須待若干先決條件達成後，方可作實。由於該等先決條件並沒有達成，建議成立的合資公司及發展項目將不會進行。

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
已落成		
購物中心	496,508	60.3%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	263,384	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]	322,564	100%
小計	**1,409,456**	
將發展項目		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	**3,376,456**	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。
(2) 截至二零一七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 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，其組成部分於二零一六年三月至二零一七年二月期間相繼開幕。於二零一七年十二月三十一日，Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 已全部租出，而購物中心的租用率為百分之八十八。購物中心百分之七十的樓面經已開業。

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 的主要發展商。

於二零一七年十二月三十一日，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二五權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十四點七五）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 項目第一期與 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

零售銷售疲弱，令部分零售商對擴充業務更為審慎。

新建的甲級辦公樓樓面供應有限，以及需求穩定，預期辦公樓租金將會上升。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一七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九十四由戴德梁行估值及按物業價值計百分之三由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千六百七十二億九千二百萬元，而於二零一六年十二月三十一日的估值則為港幣二千三百五十一億零一百萬元。

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減少二十五個基點。

根據香港會計準則第 40 號，酒店物業並不列作投資物業入賬，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、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（於二零一七年十二月三十一日）

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)		實際／預計 工程竣工日期	應佔權益
已落成[1]				
香港				
- WHITESANDS	26,710	[2]	2015	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	51,053	[2]	2016	100%
- 邁阿密 Rise	271,511	[2]	2016	100%
持作發展用途				
香港				
- 永豐街 21-31 號	29,928		2021	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) 餘下實用面積。
(3) 包括有待法院審理結果的部分。

香港

殷然，堅道 100 號

截至二零一七年十二月三十一日，殷然項目的一百九十七個單位經已售出，全部單位的溢利於二零一七年確認。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。截至二零一八年三月十三日，已售出二十一座獨立屋，其中兩座獨立屋的溢利已於二零一七年前確認，而十四座獨立屋的溢利於二零一七年確認。該物業由太古地產管理。

永豐街 21-31 號

二零一七年八月，太古地產收購香港永豐街 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。

香港住宅市場展望

在香港，儘管預期利息逐漸上升及私人樓宇供應增加，預期市場對住宅物業的需求仍然堅穩。二零一八年，物業買賣溢利將於售出 WHITESANDS 的獨立屋後確認。

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。申請已成功，買方已提出上訴。

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。截至二零一八年三月十三日，已售出三百六十三個 Reach 單位及二百一十四個 Rise 單位，其中十二個 Reach 單位及二十八個 Rise 單位的溢利已於二零一七年確認。

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，美元兌主要南美貨幣比較起二零一零年代早期仍處於高位，美元強勢將繼續抑壓非美國買家對住宅大廈的需求。

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，均為獨特的高尚酒店。東隅系列為香港、北京及邁阿密的商務酒店。

二零一七年，香港的經營情況穩定。集團在中國內地及美國的酒店表現有所改善。本年初，奕居位列 TripAdvisor「全球二十五大最佳豪華酒店」（Top 25 Luxury Hotels in the World）類別第三位及其「中國二十五大最佳酒店」（Top 25 Hotels in China）類別首位。瑜舍和博舍亦分別位列 TripAdvisor「中國二十五大最佳酒店」（Top 25 Hotels in China）第四位及第六位。

預期上海興業太古滙的鏞舍（包括服務式住宅「鏞舍服務式住宅」）將於二零一八年上半年稍後開業。

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
已落成		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	345	100%
- 逸泰居 (1)	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 博舍 (2)	142	50%
美國		
- 邁阿密東隅 (2)	352	100%
發展中		
中國內地		
- 上海興業太古滙鏞舍 (3)	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 Property Limited 擁有。
(2) 包括酒店大樓內的服務式住宅。
(3) 包括一間酒店及一座服務式住宅大廈。

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，二零一七年的平均客房收入有所改善。年內，酒店獲 Condé Nast Traveler 及 The Telegraph 頒發獎項。酒店的 Café Gray Deluxe 獲 Taste of Hong Kong 頒發獎項。

香港東隅

位於太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房，二零一七年的平均客房收入穩定，餐飲業務則受太古坊重建造成的影響而經營困難。年內，酒店獲 Clean the World 及 TripAdvisor 頒發獎項。酒店的 Sugar 酒吧亦獲 hkclubbing.com 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。二零一七年，瑜舍的入住率略為改善，但平均客房收入則因為競爭加劇而受到影響。年內，酒店獲 Condé Nast Traveler 及 Forbes 頒發獎項。酒店的京雅堂餐廳及 Sureño 餐廳獲 Time Out 及 City Weekend 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。二零一七年，酒店的平均客房收入及入住率均有改善。年內，酒店獲 City Weekend 及 Sohu 頒發獎項。酒店的 Feast (Food by EAST) 餐廳亦獲 Tatler 及 The Beijinger 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。二零一七年，酒店的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。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 SpaChina 頒發獎項。

邁阿密東隅

邁阿密 Brickell City Centre 項目的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，於二零一六年開業，入住率正逐步提升，平均客房收入亦有所改善。年內，酒店獲 Condé Nast Traveler 及 AIA Miami 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，而德宏大廈亦設有一間 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。Tong Bar & Café 位於我們在太古坊的共用工作空間 Blueprint。年內，Mr & Mrs Fox 及 The Continental 獲南華早報及 Luxury Travel Guide 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
已落成		
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%
發展中		
香港		
- 東涌市地段第 11 號酒店項目	206	20%
中國內地		
- 上海素凱泰酒店	201	50%
總計	**3,140**	

(1) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

在二零一七年，香港非由集團管理的酒店及美國邁阿密文華東方的業務均表現穩定。廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一七年的入住率有所改善，業績表現良好。

酒店市場展望

預期二零一八年集團酒店的經營情況穩定。預期上海興業太古滙的兩間酒店（由太古地產管理的鏞舍及非由太古地產管理的素凱泰酒店）及一座服務式住宅大廈（鏞舍服務式住宅）將於二零一八年上半年稍後開業。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預期於二零一九年初開幕，此乃香港東涌市地段第 11 號發展計劃一部分。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一七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）為港幣五十億一千七百萬元（二零一六年：港幣五十五億四千九百萬元）。於二零一七年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百二十一億七千萬元（二零一六年：港幣一百五十七億一千一百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣七億七千五百萬元（二零一六年：港幣十二億一千四百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣三億零五百萬元（二零一六年：港幣五億八千八百萬元）的資金。

二零一七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）為港幣九億一千七百萬元（二零一六年：港幣十億七千萬元）。於二零一七年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十五億五千三百萬元（二零一六年：港幣十八億八千二百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣六億五千二百萬元（二零一六年：港幣十二億七千九百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣三千六百萬元（二零一六年：港幣二億二千六百萬元）的資金。

美國及其他地區的投資物業及酒店於二零一七年的資本開支為港幣九億二千六百萬元（二零一六年：港幣九億五千萬元）。於二零一七年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣四億七千七百萬元（二零一六年：港幣七億三千五百萬元）。

於二零一七年十二月三十一日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)]
	2017 **港幣百萬元**	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 及以後 港幣百萬元	**於 2017 年 12 月 31 日** **港幣百萬元**
香港	**5,017**	4,047	1,361	2,768	3,994	**12,170**
中國內地	**917**	789	646	118	-	**1,553**
美國及其他地區	**926**	151	281	26	19	**477**
總額	**6,860**	4,987	2,288	2,912	4,013	**14,200**

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百二十七億七千三百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣十四億二千七百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億四千一百萬元的資金。

融資

籌資來源

經審核財務資料

於二零一七年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百七十三億二千三百萬元，其中港幣一百零五億六千一百萬元（百分之二十二）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣八億零四百萬元。於二零一七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	**9,688**	**9,688**	**-**	**-**
循環借款	**14,804**	**4,243**	**-**	**10,561**
債券	**17,654**	**17,654**	**-**	**-**
來自 Swire Finance Limited 的融資				
債券	**5,177**	**5,177**	**-**	**-**
已承擔融資總額	**47,323**	**36,762**	**-**	**10,561**
未承擔融資				
銀行借款及透支	**1,303**	**499**	**804**	**-**
總額	**48,626**	**37,261**	**804**	**10,561**

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣二億零六百萬元。

於二零一七年十二月三十一日，集團借款總額中百分之六十五以固定利率安排，百分之三十五以浮動利率安排（二零一六年：分別為百分之六十三及百分之三十七）。

集團於二零一七年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣十七億零八百萬元，而二零一六年十二月三十一日則為港幣十六億八千一百萬元。

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，最長可至二零二七年（二零一六年：最長可至二零二六年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2017	2016
加權平均債務期限	**3.8 年**	3.7 年
加權平均債務期限（不包括永久資本證券）	**3.8 年**	3.9 年
加權平均債務成本	**3.6%**	4.1%
加權平均債務成本（不包括永久資本證券）	**3.5%**	3.8%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

		還款期限								
（港幣百萬元）	**總額**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
來自第三方的融資											
有期及循環借款	24,492	2,665	4,228	1,812	7,380	8,407	-	-	-	-	-
債券	17,654	-	300	3,908	300	3,908	200	1,100	1,940	4,608	1,390
來自 Swire Finance Limited 的融資											
債券	5,177	5,177	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總額	**47,323**	**7,842**	**4,528**	**5,720**	**7,680**	**12,315**	**200**	**1,100**	**1,940**	**4,608**	**1,390**

經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2017		2016	
	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	**3,161**	**9%**	5,170	14%
一至兩年內	**2,232**	**6%**	2,423	7%
兩至五年內	**17,297**	**46%**	11,021	30%
五年後	**9,189**	**25%**	10,940	29%
來自 Swire Finance Limited 的借款				
一年內	**5,176**	**14%**	2,329	6%
一至兩年內	**-**	**-**	5,175	14%
總額	**37,055**	**100%**	37,058	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	**8,337**		7,499	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	**28,718**		29,559	

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

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：

	2017		2016	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	**28,639**	**77%**	27,315	74%
美元	**6,215**	**17%**	6,775	18%
人民幣	**1,826**	**5%**	2,689	7%
新加坡元	**375**	**1%**	279	1%
總額	**37,055**	**100%**	37,058	100%

資本淨負債比率及利息倍數

	2017	2016
資本淨負債比率 (1)	**13.6%**	15.6%
利息倍數 (1)		
財務報表所示	**38.8**	15.5
基本	**10.7**	8.9
現金利息倍數 (1)		
財務報表所示	**27.5**	11.3
基本	**7.5**	6.3

(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二零一七年及二零一六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**	
	2017	2016	**2017**	2016	**2017**	2016
	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	**4,189**	3,826	**1,903**	1,841	**1,005**	975
中國內地實體	**12,686**	11,506	**6,343**	5,753	**-**	-
美國及其他實體	**459**	555	**364**	416	**478**	484
總額	**17,334**	15,887	**8,610**	8,010	**1,483**	1,459

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十六點九。

綜合財務報表

綜合損益表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	**2017** **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
收入	2	**18,558**	16,792
銷售成本	3	**(7,569)**	(6,486)
溢利總額		**10,989**	10,306
行政及銷售開支		**(1,369)**	(1,294)
其他營業開支		**(227)**	(213)
其他收益淨額	4	**74**	103
投資物業公平值變化		**25,463**	8,418
營業溢利		**34,930**	17,320
財務支出		**(983)**	(1,216)
財務收入		**83**	97
財務支出淨額	6	**(900)**	(1,119)
應佔合資公司溢利減虧損		**1,646**	1,280
應佔聯屬公司溢利減虧損		**146**	139
除稅前溢利		**35,822**	17,620
稅項	7	**(1,807)**	(2,411)
本年溢利		**34,015**	15,209
應佔本年溢利：			
公司股東		**33,957**	15,050
非控股權益		**58**	159
		34,015	15,209
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	**5.80**	2.57

綜合其他全面收益表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	2017 **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
本年溢利	**34,015**	15,209
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	**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）/ 收益	**(6)**	50
- 遞延稅項記賬 /（支銷）	**1**	(8)
	121	42
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）/ 收益	**(294)**	300
- 虧損 /（收益）轉撥至財務支出淨額	**2**	(5)
- 遞延稅項記賬 /（支銷）	**48**	(49)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益 /（虧損）	**645**	(591)
海外業務匯兌差額淨額	**1,839**	(1,494)
	2,240	(1,839)
除稅後本年其他全面收益 /（虧損）	**2,361**	(1,797)
本年全面收益總額	**36,376**	13,412
應佔全面收益總額：		
公司股東	**36,283**	13,276
非控股權益	**93**	136
	36,376	13,412

綜合財務狀況表
二零一七年十二月三十一日結算

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**8,371**	8,471
投資物業	10	**267,531**	235,368
無形資產		**178**	154
持作發展物業	11	**1,342**	1,279
合資公司		**23,026**	19,985
聯屬公司		**374**	361
衍生金融工具		**51**	219
遞延稅項資產		**85**	73
其他非流動資產	12	**-**	5,479
		300,958	271,389
流動資產			
發展中及供出售物業	13	**2,300**	5,669
存貨及進行中工程		**80**	79
貿易及其他應收款項	14	**2,996**	2,881
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		**5**	9
現金及現金等價物		**1,708**	1,681
		13,351	10,319
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	**7,820**	7,845
應付稅項		**638**	279
銀行透支及短期借款		**499**	500
一年內須償還的長期借款及債券		**2,662**	4,670
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		**5,176**	2,329
		16,795	15,623
流動負債淨額		**(3,444)**	(5,304)
資產總值減流動負債		**297,514**	266,085
非流動負債			
長期借款及債券		**28,718**	24,384
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		**-**	5,175
其他應付款項	15	**716**	1,323
衍生金融工具		**34**	-
遞延稅項負債		**8,523**	7,840
退休福利負債		**145**	138
		38,136	38,860
資產淨值		**259,378**	227,225
權益			
股本	16	**10,449**	10,449
儲備	17	**246,932**	214,920
公司股東應佔權益		**257,381**	225,369
非控股權益		**1,997**	1,856
權益總額		**259,378**	227,225

綜合現金流量表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	2017 **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	**13,680**	10,767
已付利息	**(1,213)**	(1,324)
已收利息	**84**	96
已付稅項	**(1,044)**	(1,413)
	11,507	8,126
已收合資公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	**249**	499
來自營運業務的現金淨額	**11,756**	8,625
投資業務		
購買物業、廠房及設備	**(217)**	(349)
增購投資物業	**(5,179)**	(5,883)
增購其他流動資產 / 其他非流動資產	**(623)**	(254)
購買無形資產	**(21)**	(17)
出售物業、廠房及設備所得款項	**-**	1
出售投資物業所得款項	**40**	55
出售一間附屬公司所得款項	**2**	-
予合資公司權益及借款	**(989)**	(246)
合資公司還款	**124**	174
於三個月後到期的存款減少	**-**	26
初始租賃成本	**(24)**	(134)
投資業務使用的現金淨額	**(6,887)**	(6,627)
融資前現金流入淨額	**4,869**	1,998
融資業務		
動用借款及再融資	**6,475**	5,470
發行債券	**2,090**	5,078
償還借款及債券	**(6,676)**	(6,358)
	1,889	4,190
一項非控股權益注資	**-**	90
償還一間同系附屬公司借款	**(2,329)**	(4,658)
已付公司股東股息	**(4,271)**	(4,154)
已付非控股權益股息	**(193)**	(72)
融資業務使用的現金淨額	**(4,904)**	(4,604)
現金及現金等價物減少	**(35)**	(2,606)
一月一日結算的現金及現金等價物	**1,681**	4,358
幣值調整	**62**	(71)
於年末結算的現金及現金等價物	**1,708**	1,681
組成：		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	**1,708**	1,681

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)**
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)

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**
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	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

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**
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	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

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	
	2017	2016	**2017**	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元
香港	**14,947**	10,514	**235,350**	213,639
中國內地	**2,627**	2,383	**31,323**	27,248
美國	**984**	3,895	**9,656**	8,908
其他地區	**-**	-	**1,093**	956
	18,558	16,792	**277,422**	250,751

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：

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	**11,252**	10,773
物業買賣	**5,833**	4,760
酒店	**1,345**	1,130
提供其他服務	**128**	129
	18,558	16,792

3. 銷售成本

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入的投資物業	**2,090**	1,879
– 並無帶來租金收入的投資物業	**177**	249
	2,267	2,128
物業買賣	**4,080**	3,236
酒店	**1,184**	1,091
提供其他服務	**38**	31
	7,569	6,486

4. 其他收益淨額

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售投資物業的溢利	**9**	76
出售一間附屬公司的溢利	**2**	-
出售物業、廠房及設備的虧損	**(1)**	(4)
外匯收益 / （虧損）淨額	**32**	(8)
確認沒收買賣物業保證金的收入	**2**	5
其他	**30**	34
	74	103

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：

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	**348**	300
攤銷		
– 無形資產	**27**	14
– 投資物業初始租賃成本	**51**	60
職員成本	**1,795**	1,687
營業租賃租金		
– 物業	**52**	52
– 廠房及設備	**7**	6
核數師酬金		
– 核數服務	**12**	11
– 稅務服務	**3**	4
– 其他服務	**3**	1

6. 財務支出淨額

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	**291**	349
債券	**572**	516
來自同系附屬公司的借款	**328**	507
來自合資公司及關聯公司的借款	**6**	7
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	**2**	(5)
其他融資成本	**150**	146
	1,349	1,520
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	**6**	114
資本化利息：		
投資物業	**(212)**	(248)
發展中及供出售物業	**-**	(140)
酒店	**-**	(5)
其他流動資產／其他非流動資產	**(160)**	(25)
	983	1,216
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	**(14)**	(26)
予合資公司借款	**(69)**	(69)
其他	**-**	(2)
	(83)	(97)
財務支出淨額	**900**	1,119

7. 稅項

	2017		2016	
	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	**1,104**		843	
海外稅項	**271**		240	
歷年撥備不足	**25**		72	
		1,400		1,155
遞延稅項：				
投資物業公平值變化	**460**		902	
暫時差異的產生及撥回	**215**		354	
美國稅率變動影響	**(268)**		-	
		407		1,256
		1,807		2,411

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（二零一六年：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

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.25 元（二零一六年：港幣 0.23 元） 於二零一七年十月十一日派發	**1,463**	1,346
第二次中期股息每股港幣 0.52 元（二零一六年：港幣 0.48 元） 於二零一八年三月十五日宣派	**3,042**	2,808
	4,505	4,154

由於在年結日尚未宣派第二次中期股息，故並未記入二零一七年度賬目。實際金額將記入截至二零一八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 0.52 元（二零一六年：港幣 0.48 元），連同於二零一七年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.25 元，全年派息每股港幣 0.77 元（二零一六年：港幣 0.71 元）。第二次中期股息合共港幣三十億四千二百萬元（二零一六年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一八年五月三日（星期四）派發予於二零一八年四月六日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一八年四月三日（星期二）起除息。

股東登記將於二零一八年四月六日（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，須於二零一八年四月四日（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）

為使二零一八年五月八日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一八年五月三日至二零一八年五月八日（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，須於二零一八年五月二日（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三百三十九億五千七百萬元（二零一六年：港幣一百五十億五千萬元），除以於二零一七年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一六年：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**
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

按地域劃分的投資物業分析

	2017 **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	**33,224**	29,282
長期租約（五十年以上）	**196,740**	173,375
	229,964	202,657
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	**29,468**	25,390
於美國及其他地區持有：		
永久業權	**7,860**	7,054
	267,292	235,101

11. 持作發展物業

	2017 **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
永久業權土地	**1,126**	1,119
發展成本	**216**	160
	1,342	1,279

12. 其他流動資產 / 其他非流動資產

其他流動資產包括一項位於香港九龍灣的物業。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發展項目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。於二零一六年簽訂買賣協議時，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。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合約完成證明書後，方告作實。

13. 發展中及供出售物業

	2017 **港幣百萬元**	2016 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
- 發展成本	**17**	-
- 租賃土地	**338**	-
已落成物業		
- 發展成本	**1,658**	3,760
- 永久業權土地	**120**	130
- 租賃土地	**167**	1,779
	2,300	5,669

14. 貿易及其他應收款項

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項	**370**	471
預付款項及應計收益	**254**	309
其他應收款項	**2,372**	2,101
	2,996	2,881

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：

	2017	2016
	港幣百萬元	港幣百萬元
少於三個月	**368**	465
三至六個月	**2**	4
六個月以上	**-**	2
	370	471

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。

15. 貿易及其他應付款項

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
貿易及其他應付款項－流動：		
應付貿易賬項	**542**	565
租戶的租金按金	**2,616**	2,494
出售一間附屬公司收取的按金	**1,306**	-
其他流動應付款項		
應計資本開支	**539**	1,190
出售買賣物業收取的按金	**25**	806
欠中介控股公司賬項	**90**	112
欠一間同系附屬公司賬項	**51**	75
欠一間聯屬公司賬項	**31**	50
來自同系附屬公司的計息墊款，按利率 3.3%計息（二零一六年：3.3% 至 4.1%）	**72**	100
來自合資公司及關聯公司的計息墊款，按利率 2.8% 計息（二零一六年：2.8%）	**240**	223
來自一項非控股權益的墊款	**34**	34
其他	**2,274**	2,196
	3,356	4,786
	7,820	7,845
其他應付款項－非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	**716**	670
出售一間附屬公司收取的按金	**-**	653
	716	1,323

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
少於三個月	**542**	565

16. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本:		
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**
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

於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六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)
- 虧損轉撥至財務支出淨額	-	-	-	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（附註 8）	(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

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
二零一六年一月一日結算	204,380	(1,108)	1,689	(66)	903	205,798
該年溢利	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)
該年全面收益 / （虧損）總額	15,092	-	-	247	(2,063)	13,276
二零一五年第二次中期股息	(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

18. 會計準則及披露的改變

集團須由二零一七年一月一日起採納以下修訂準則：

香港會計準則第 7 號（修訂本）	披露倡議
香港會計準則第 12 號（修訂本）	確認未變現虧損的遞延稅項資產

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二零一六年及二零一七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）。截至二零一六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。截至二零一七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。就截至二零一六年及二零一七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，將載於二零一七年報告書。

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二零一七年報告書，將於聯交所網站及公司網站www.swireproperties.com登載。印刷本將於二零一八年四月六日供股東閱覽。

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）、白德利及龍雁儀；
非常務董事：賀以禮、林双吉、劉美璇及施銘倫；
獨立非常務董事：柏聖文、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
史樂山
香港，二零一八年三月十五日

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、透支及永久資本證券總計。

債務淨額 借款總額扣除銀行存款及銀行結餘。

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。

比率

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一八年財務日誌

除息交易	四月三日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一七年度第二次中期股息的資格	四月六日
年度報告書供股東閱覽	四月六日
派付二零一七年度第二次中期股息	五月三日
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	五月三日至八日
股東周年大會	五月八日
宣佈中期業績	二零一八年八月
派發二零一八年度第一次中期股息	二零一八年十月

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

股份代號

香港聯合交易所 1972
美國預託證券 SWROY

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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。