



SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

以介紹形式
在香港聯合交易所有限公司主板上市

股份代號：1972

聯席保薦人（按英文字母順序排列）



本公司及太古公司的財務顧問

MOELIS & COMPANY

重要提示

閣下如對本上市文件的任何內容存有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

本公司全部已發行股本
以介紹形式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

股份代號：1972

聯席保薦人

(按英文字母順序排列)

 中銀國際

 Goldman Sachs 高盛

HSBC  滙豐

Morgan Stanley
摩根士丹利

本公司及太古公司的財務顧問

MOELIS & COMPANY

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與香港中央結算有限公司對本上市文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本上市文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本上市文件乃就在聯交所主板上市而刊發，並載有遵照香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則僅為提供有關本公司及其附屬公司的資料而提供的詳細資料。

本上市文件並不構成本公司股份或其他證券的要約，且並非旨在邀請他人就本公司的股份或其他證券提出要約，亦無配發任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。概不會就或根據本上市文件配發或發行任何股份。

閣下務請垂注本上市文件「風險因素」一節。

有關於分拆完成後股份的上市、買賣及買賣交收建議安排的資料，載於本上市文件「有關本上市文件及分拆的資料」一節。

2011年12月21日

預期時間表 (1) (2)

太古公司股份連權買賣的最後日期	2012年1月3日 (星期二)
太古公司股份除權買賣的首日	2012年1月4日 (星期三)
遞交附有根據太古公司分派獲分派股份 權利的太古公司股份過戶文件的最後時限	2012年1月5日 (星期四) 下午4時30分
太古公司暫停辦理股份過戶登記日期	2012年1月6日 (星期五)
記錄日期	2012年1月6日 (星期五)
太古公司恢復辦理股份過戶登記日期	2012年1月9日 (星期一)
寄發股份股票的日期 ⁽²⁾	2012年1月17日 (星期二)
預期股份於聯交所開始買賣日期 ⁽²⁾	2012年1月18日 (星期三)
向太古公司海外股東支付就出售其原應 根據太古公司分派獲得股份的所得款項淨額 ⁽³⁾	2012年2月10日 (星期五) 或前後

附註：

- (1) 除非另有說明，否則所有日期和時間均指香港本地日期和時間。
- (2) 預期股份的股票將於2012年1月17日寄發予合資格太古公司股東 (惟任何太古公司海外股東除外)。該等股票僅於太古公司分派成為無條件時方成為有效。倘太古公司分派並無成為無條件，則股份不會於2012年1月18日在聯交所開始買賣。在此情況下，我們將就上述事宜及 (倘需要) 經修訂時間表刊發公佈。投資者於收到股票前買賣股份須完全自行承擔風險。
- (3) 太古公司海外股東將有權享有太古公司分派，但不會收到股份。取而代之，彼等根據太古公司分派原應收到的股份將由太古公司在合理實際可行情況下盡快於股份在聯交所開始買賣後代彼等出售，而彼等會收到相等於有關出售所得款項淨額的現金金額。(美國以外的) 除外地區 (如有) 將按合資格太古公司股東於記錄日期在太古公司股東名冊所示的地址決定。參照太古公司截至最後實際可行日期的股東名冊，除美國外，除外地區亦包括澳洲、加拿大及馬來西亞。倘 (美國以外的) 除外地區最終與此不同，太古公司將會於記錄日期後公佈 (包括美國在內的) 除外地區。預期將於2012年1月10日或之前作出該公佈。其他資料載於本上市文件「太古公司分派及分拆」一節。

目 錄

致投資者的重要通告

我們並無授權任何人士向閣下提供有異於本上市文件所載者的資料。閣下切勿將本上市文件以外的資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與分拆的任何其他人士批准而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	ii
概要	1
釋義	20
專用詞彙	27
風險因素	36
豁免遵守上市規則	62
有關本上市文件及分拆的資料	65
董事及參與分拆的各方	67
公司資料	71
行業及監管概覽	72
歷史及企業架構	94
太古公司分派及分拆	96
業務	98
與控股股東的關係	189
主要股東	199
關連交易	200
董事、高級管理層及僱員	211
股本	225
財務資料	228

目 錄

	頁次
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 市場研究報告	IV-1
附錄五 — 與房地產行業有關的中國法律及法規概要	V-1
附錄六 — 稅務	VI-1
附錄七 — 本公司組織章程概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料	VIII-1
附錄九 — 備查文件	IX-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於本節屬概要，故並無載列所有對閣下可能屬重要的資料。閣下務請閱讀整份上市文件。

概覽

我們是一家香港及中國領先的房地產發展商，從事發展、持有及管理綜合物業項目，專注於發展商業項目。在透過活化市區環境，創造長遠價值方面往績卓越。我們的業務主要集中於三個範疇：(i)物業投資，即從事開發、租賃及管理商業、零售及若干住宅項目，作長期投資；(ii)物業買賣，即發展及興建可供出售的物業，大部分以住宅項目為主；及(iii)投資及營運酒店項目。

有關我們按業務分類細分總租金收入的明細表，請參閱本上市文件「財務資料－若干收益表項目－營業總額」一節。有關按項目細分我們物業樓面面積及估值的明細表，請參閱本上市文件「業務－已落成投資物業組合」、「業務－發展中或持作未來發展投資物業」及「業務－物業買賣」等節。

競爭優勢

我們相信，藉著下列各項競爭優勢，讓我們在所從事的房地產市場上更具競爭力：

- 我們具有構思、設計、發展以至管理綜合商業物業項目的能力，以成功活化市區環境見稱；
- 我們擁有開發新項目及獲取黃金地段土地的能力；
- 我們擁有強勢品牌及作為首選業主的聲譽；
- 我們致力奉行高水平的企業管治及擁有具豐富經驗與能幹的管理及營運團隊；及
- 我們嚴守審慎的投資及資本管理方針。

主要業務策略

我們會繼續施行下列業務策略，冀進一步鞏固我們在中國及香港的綜合商業物業項目發展商、業主及營運商的領導地位：

- 我們將尋求繼續透過活化項目創造價值；
- 我們將尋求透過積極資產管理，以及藉提升、重新發展及添置新資產加強資產組合，擴大已落成物業的盈利與價值；

概 要

- 我們將繼續擴展我們的豪宅物業業務；
- 我們將繼續集中發展香港及中國市場；及
- 我們將審慎管理資本。

我們的物業組合

下表載有於2011年9月30日我們的主要物業的樓面面積及其他資料。無論有關物業是否透過本集團成員公司或共同控制公司或聯營公司持有，下表所載有關各項物業的資料(其估值除外)均就有關物業的100%權益(而非按應佔基準)披露。下表所載有關各項物業的估值乃按應佔基準(或參照我們的經濟權益)披露。

主要已落成投資物業
香港

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位		停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期/租賃 屆滿年份	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估價(港幣 百萬元)	2011年 上半年的 平均 租用率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (港幣元)
			酒店客房/ 住宅單位 數目	數目							
綜合發展項目											
太古廣場	2,186,433	1,867,834	不適用	不適用	111 ⁽²⁾	100.0	2047年-2852年 ⁽³⁾	1988年-2007年 ⁽⁴⁾	50,684	100.0	68.8
寫字樓 ⁽¹⁾	711,182	470,499	不適用	不適用	470	100.0	2047年/2135年 ⁽⁶⁾	1988年-1990年	25,661	100.0	154.6
零售 ⁽⁵⁾	443,075	442,800	270 ⁽⁷⁾	—	—	100.0	2047年	1990年	8,400	85.3	61.4
住宅	158,738	不適用	117	—	—	100.0	2135年	2009年	2,350	75.8	2,874
酒店—奕居	1,687,222	不適用	1,680	—	—	20.0	2047年/2135年 ⁽⁸⁾	1988年-1991年 ⁽⁹⁾	2,744	不適用	不適用
其他酒店 ⁽⁸⁾											
太古坊	1,537,011	1,244,498	不適用	不適用	—	100.0	2881年/2899年 ⁽¹¹⁾	2008年	14,220	100.0	31.8
港島東中心	1,816,667	不適用	不適用	不適用	285	100.0	2881年	1979年-1988年 ⁽¹³⁾	7,900	96.4	16.7
科技中心 ⁽¹²⁾	3,136,541	2,750,752	不適用	不適用	1,089 ⁽¹⁵⁾	50.0-100.0 ⁽¹⁶⁾	2881年/2899年 ⁽¹²⁾	1993年-2003年 ⁽¹⁷⁾	22,803	99.0	27.5
太古坊辦公樓 ⁽¹⁴⁾											
太古城中心	1,632,930	1,389,570	不適用	不適用	10 ⁽¹⁸⁾	100.0	2899年	1991年-1997年 ⁽¹⁹⁾	12,661	98.2	25.9
太古城中心一座、三座及四座	1,105,227	679,540	不適用	不適用	834	100.0	2899年	1983年-2000年 ⁽²⁰⁾	9,267	100.0	49.7
太古城中心(零售部分)	331,079	326,891	不適用	不適用	3,826	100.0	2081年/2899年 ⁽²¹⁾	1977年-1985年	2,931	100.0	48.0
太古城第一至第十期商業單位	199,633	不適用	345	—	—	100.0	2899年	2009年	1,260	86.9	1,135
酒店—香港東隅											
東薈城	36,053	35,616	不適用	不適用	—	20.0	2047年	1998年-1999年	78	87.3	71.1
東堤灣畔(零售部分)	160,522	152,280	不適用	不適用	—	20.0	2047年	1999年	68	59.1	15.5
東薈城一座(寫字樓)	462,439	331,143	不適用	不適用	1,156 ⁽²²⁾	20.0	2047年	1999年-2000年	885	100.0	43.5
東薈城名店倉(零售)	236,653	不適用	440	—	7	20.0	2047年	2005年	186	不適用	不適用
酒店—香港諾富特東薈城酒店											

煙 鏡

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位		停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估價(港幣 百萬元)	2011年 上半年的 平均 租用率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (港幣元)
			數目	數目							
其他零售或寫字樓											
港運城(購物商場包括停車場)	150,223	78,568	不適用	288	60.0	2047年	1996年	495	100.0	32.6	
星域軒(零售部分及停車場)	13,112	10,760	不適用	83	100.0	2047年	1999年	191	100.0	39.4	
灣仔永豐街21、23、25、27及 29號	14,039	不適用	不適用	-	100.0	2856年	1992年/2006年	269	100.0	46.4	
英皇道625號(辦公樓)	301,065	273,995	不適用	84	50.0	2108年	1998年	833	98.4	17.3	
皇后大道東8號， 前稱先施保險大廈 ⁽²⁾	81,346	不適用 ⁽²⁾	不適用	-	100.0	2089年/2103年/ 2113年	1968年	810	不適用	不適用	
住宅											
深水灣道6號Rocky Bank	14,768	不適用	不適用	-	100.0	2099年	1981年	742	100.0	不適用	
深水灣香島道36號B屋	2,644	不適用	不適用	-	100.0	2097年	1980年	163	100.0	不適用	
山頂加列山道38號Erdine ⁽²⁾	23,224	不適用	不適用	7	100.0	2038年	1965年	555	90.3	不適用	

中國

項目名稱	樓面面積	可出租面積	酒店客房/ 住宅單位 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估值(人民幣 百萬元)	2011年 上半年的 平均 租用率 ⁽⁵⁾ (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (人民幣元)
綜合發展項目										
北京三里屯VILLAGE	776,909平方呎 (或72,177平方米)	564,561平方呎 (或52,449平方米)	不適用	451	80.0	2044年	2007年	3,576	91.4	36.3
零售-三里屯VILLAGE南區										
零售-三里屯VILLAGE北區	519,399平方呎 (或48,253平方米)	367,418平方呎 (或34,134平方米)	不適用	410	80.0	2044年	2007年	2,173	83.3	13.1
酒店-輸舍	169,463平方呎 (或15,744平方米)	不適用	99	32	100.0	2044年	2007年	580	70.3	1,197
廣州太古滙										
零售	1,484,743平方呎 (或137,936平方米)	622,213平方呎 (或57,805平方米)	不適用	718	97.0	2051年	2011年	5,614	不適用	不適用
寫字樓	1,723,424平方呎 (或160,110平方米)	不適用 ⁽²⁶⁾	不適用	-	97.0	2051年	2011年	3,051	不適用	不適用
酒店 ⁽²⁷⁾	588,231平方呎 (或54,648平方米)	不適用	263	-	97.0	2051年	2012年	645	不適用	不適用
服務式住宅 ⁽²⁷⁾	52,797平方呎 (或4,905平方米)	不適用	24	-	97.0	2051年	2012年	36	不適用	不適用
其他零售										
廣州天河新作零售購物平台	90,847平方呎 (或8,440平方米)	56,888平方呎 (或5,285平方米)	不適用	100	100.0	2044年	2007年/2008年	385	100.0	23.1

業 烟

美國

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租價 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估值 (百萬美元)	2011年 上半年的 平均 租用率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (美元)
酒店										
邁阿密文華東方酒店	345,000	不適用	326	600	75.0	永久業權	2000年	96	78	259

英國

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租價 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估值 (百萬英鎊)	2011年 上半年的 平均 租用率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (英鎊)
酒店										
查頓漢The Montpellier Chapter (前稱查頓漢Hotel Kandinsky)	36,662	不適用	61	24	100.0	永久業權	2010年	19	51	54
埃塞特The Magdalen Chapter (前稱埃塞特Hotel Barcelona) ⁽²⁸⁾ ..	23,030	不適用	59	10	100.0	永久業權	2001年	9	不適用 ⁽²⁸⁾	不適用 ⁽²⁸⁾
布萊頓Hotel Seattle	48,416	不適用	71	不適用	100.0	2037年	2003年	無	68	63
布里斯托Avon Gorge Hotel	87,608	不適用	75	20	100.0	永久業權	1855年	9	70	48

附註：

- (1) 包括太古廣場一座、太古廣場二座及太古廣場三座。
- (2) 僅限太古廣場三座。
- (3) 太古廣場一座的租賃於2135年屆滿。太古廣場二座的租賃於2047年屆滿。太古廣場三座不同地段的租賃於2050年至2852年期間屆滿。
- (4) 太古廣場一座於1988年落成。太古廣場二座於1990年落成。太古廣場三座於2004年／2007年落成。
- (5) 指太古廣場購物商場。
- (6) 太古廣場購物商場的兩個租賃地段於2047年或2135年屆滿。
- (7) 該等客房為服務套房。
- (8) 包括香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店。
- (9) 香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店的租約於2047年屆滿。香港JW萬豪酒店的租約於2135年屆滿。
- (10) 香港JW萬豪酒店於1988年落成。香港港麗酒店於1990年落成。港島香格里拉大酒店於1991年落成。
- (11) 港島東中心的八個租賃地段於2881年或2899年屆滿。
- (12) 「科技中心」包括和域大廈、康和大廈（不包括The Financial Secretary Incorporated擁有的部分）及常盛大廈。現擬於2013年開始重新發展常盛大廈。於本上市文件內，除非文義另有規定，否則科技中心被列入寫字樓物業處理。
- (13) 和域大廈於1979年落成。康和大廈於1984年落成。常盛大廈於1988年落成。
- (14) 太古坊辦公樓包括德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、濠豐大廈及電訊盈科中心。
- (15) 德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、濠豐大廈及電訊盈科中心分別有311個、164個、182個及217個停車位，而康橋大廈則沒有停車位。
- (16) 本公司擁有電訊盈科中心的50%權益，總樓面面積為620,148平方呎，該面積已經全數計入上表，獨立物業估值應佔面積除外。本公司全資擁有其他太古坊辦公樓。
- (17) 德宏大廈於1993年落成。多盛大廈於1994年落成。林肯大廈於1998年落成。濠豐大廈於1999年落成。康橋大廈於2003年落成。電訊盈科中心於1994年落成。
- (18) 太古城中心三座有10個停車位。太古城中心一座及太古城中心四座均沒有停車位。
- (19) 太古城中心一座於1997年落成。太古城中心三座於1992年落成。太古城中心四座於1991年落成。
- (20) 位於太古城中心不同部分／期數的零售部分分別於1983年、1987年、1997年及2000年落成及／或進行裝修。
- (21) 太古城第一至第十期商業單位地段的租約將於2081年或2899年屆滿。
- (22) 指東薈城一座及東薈城名店倉的停車位總數目。
- (23) 正在進行翻新工程。
- (24) 本集團擁有單位1B、2C、3A、4A、4C、5B及7B。
- (25) 於2011年啟用的任何物業的平均租用率指按其啟用當日至2011年6月30日止期間的租用率。
- (26) 按樓面面積基準出租。
- (27) 並未就其啟用取得所有政府許可及批文。
- (28) 停業裝修。
- (29) 德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、康橋大廈及電訊盈科中心的租約於2881年屆滿。濠豐大廈的租約於2899年屆滿。

發展中或持作未來發展的主要投資物業 香港

項目名稱	總規劃樓面面積 (平方呎)	酒店客房數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期落成日期	估計總發展成本 (港幣百萬元)	截至2011年9月30日已產生的發展成本總額 (港幣百萬元)	截至2011年9月30日已產生的土地成本 (港幣百萬元)	截至2011年9月30日已產生的其他發展成本 (港幣百萬元)	於2011年9月30日的應佔獨立估值 (港幣百萬元)
寫字樓											
軒尼詩道28號 (前稱大生商業大廈)	145,390	不適用	—	100.0	2010年	2012年	2,028	1,564	1,411	153	1,712
住宅											
糖廠街23號	75,082	不適用	—	100.0	2012年	2014年	1,159	702	699	3	732
其他											
合辦物業	不適用	不適用	不適用	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	5,403 ⁽¹⁾

中國

項目名稱	總規劃樓面面積	酒店客房數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期完工日期	分階段開業詳情	估計總發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日已產生的發展成本總額 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日已產生的土地成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日已產生的其他發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	於2011年9月30日的應佔獨立估值 (人民幣百萬元) ⁽²⁾
北京國際機場 ⁽¹⁾					2009年			4,012 ⁽¹⁾	2,455	771	1,684	1,829
零售	939,493平方呎 (或87,281平方米)	不適用	—	50.0		2011年	2012年第一季度					
寫字樓	595,464平方呎 (或55,320平方米)	不適用	—			2011年	2011年第四季					
酒店	358,249平方呎 (或33,284平方米)	369	—			2012年	2012年第三季					
停車場	1,039,512平方呎 (或96,573平方米)	—	1,245			2011年至2012年	2011年第四季					

煙 港

項目名稱	總規劃樓面面積	酒店客房數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期完工日期	分階段開業詳情	估計總發展成本(人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日		於2011年9月30日的應佔獨立估值(人民幣百萬元) ⁽²⁾
									已產生的發展成本總額(人民幣百萬元) ⁽²⁾	已產生的土地成本(人民幣百萬元) ⁽²⁾	
上海大中心						2016年			7,339	614	5,204 ⁽⁸⁾
零售	1,062,719平方呎 ⁽⁶⁾ (或98,720平方米)	不適用	-	50.0	2011年至2012年	2015年至2016年		16,588 ⁽⁸⁾			
寫字樓	1,809,934平方呎 ⁽⁶⁾ (或168,147平方米)	不適用	-								
酒店	596,745平方呎 ⁽⁶⁾ (或55,439平方米)	557	-								
停車場	1,171,349平方呎 ⁽⁶⁾ (或108,821平方米)	-	1,217								
成都大慈寺 ⁽⁸⁾						2014年		6,390	799	35	1,202 ⁽⁸⁾
零售	1,281,734平方呎 ⁽⁶⁾ (或119,076平方米)	不適用	-	50.0	2011年至2012年	2014年					
酒店	146,767平方呎 ⁽⁶⁾ (或13,635平方米)	100	-								
服務式住宅	82,280平方呎 ⁽⁶⁾ (或7,644平方米)	40	-								
寫字樓	1,258,010平方呎 ⁽⁶⁾ (或116,872平方米)	不適用	-								
停車場	1,257,935平方呎 ⁽⁶⁾ (或116,865平方米)	-	1,591								

美國

項目名稱	總規劃樓面面積(平方呎)	酒店客房/住宅數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期完工日期	估計總發展成本(百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日		於2011年9月30日的應佔獨立估值(百萬元) ⁽²⁾	
								已產生的發展成本總額(百萬元) ⁽²⁾	已產生的土地成本(百萬元) ⁽²⁾		
Brickell CitiCentre, 601, 700 and 701 South Miami Avenue及799 Brickell Plaza, Miami ⁽⁷⁰⁾					100	2012年至2014年	1,050.7	72.8	69.4	3.4	78.7
零售	520,000	-	-								
寫字樓	963,000 ⁽¹²⁾	-	-								
服務式住宅	108,000	93	-								
酒店	200,000	243	-								
住宅	1,100,000	820	-								
停車場/通道	2,538,000	-	4,341 ⁽¹¹⁾								

附註：

- (1) 由合資格測量師作內部估值。
- (2) 估值及發展成本指整個項目(包括零售、寫字樓、住宅、酒店(一間或多間)及服務式住宅(如適用))的估值及發展成本。
- (3) 此外，我們投資人民幣5.50億元作為土地出讓金，收購擁有大中里項目的合營企業50%權益。估計總發展成本代表本公司按其現有預計樓面面積組合計算的現有成本評估，或會發生變動(比如因用途組合改動而造成的變動)及無論如何將因採用更詳細的發展圖則而做出調整。
- (4) 此包括與鄰近地區相關的改善成本約人民幣5億元，已於我們的財務報表內作出撥備。
- (5) 大慈寺項目的寫字樓部分擬發展作買賣用途。
- (6) 該等數字相當於本公司的現有預期用途組合。各部分的樓面面積受地方政府作出的最後決定及協議規限，可能出現改動。
- (7) 未就佔用該項目取得一切政府許可及批文。
- (8) 請參閱該等物業的物業估值證書(第90及91項)附註(2)。
- (9) 估值反映我們於項目的經濟權益，當中已計及我們與遠洋地產的合約安排。
- (10) 物業目前分類為持未來發展物業而非投資物業，且在未取得相關批文前將繼續如此分類。預期於2012年1月底前將取得相關批文。在取得相關批文後，就會計目的而言，物業(住宅部分除外)將重新分類為投資物業。住宅部分擬發展作買賣用途。
- (11) 一期3,100個停車位及二期1,241個停車位。
- (12) 計劃一期會包括樓面面積達221,000平方呎的寫字樓部分。計劃二期會包括樓面面積為742,000平方呎的額外寫字樓部分。

主要買賣物業

香港

項目名稱	單位數目	停車位數目	本集團 應佔 百分比(%)	開始 施工日期	實際/預期 完工日期	實際/估計 總發展成本 (港幣百萬元)	截至2011年 9月30日 已產生的發展 成本總額 (港幣百萬元)	截至2011年 9月30日 已產生的 土地成本 (港幣百萬元)	截至2011年 9月30日 已產生的 其他發展成本 (港幣百萬元)	於2011年 9月30日 的應佔 獨立估值 (港幣百萬元)
發展中買賣物業										
總樓面積/ 規劃總樓面面積 (平方呎)	126	45	87.5	2005年	2012年	1,815	1,085	625 ^(b)	460	3,895
蔚然, 西摩道2A號.....										
肆然, 西摩道63號.....	30	28	100.0	2008年	2013年	1,142	627	503 ^(b)	124	1,401
西摩道33號.....	127	—	100.0	2009年	2014年	2,396	1,378	1,251 ^(b)	127	2,503
堅道92-102號.....	197	43	100.0	2010年	2016年	2,826	1,474	1,433 ^(b)	41	2,503
西灣臺1-9號及2-10號.....	92	69	80.0	2009年	2013年	1,998	788	669 ^(b)	119	1,355
亞皆老街148號.....	53	56	50.0	2010年	2013年	1,219	723	683	40	494
持作未來發展買賣物業										
黃竹坑道8-10號.....	—	39	50.0	不適用	暫停	不適用	418	394	24	273

美國

項目名稱	單位數目	停車位數目	本集團 應佔 百分比(%)	開始 施工日期	實際 完工日期	總發展成本 (百萬美元)	截至2011年 9月30日 已產生的發展 成本總額 (百萬美元)	截至2011年 9月30日 已產生的 土地成本 (百萬美元)	截至2011年 9月30日 已產生的 其他發展成本 (百萬美元)	於2011年 9月30日 的應佔 獨立估值 (百萬美元)
已落成買賣物業⁽¹⁾										
邁阿密ASIA.....	33 ⁽²⁾	—	100.0	2006年	2008年	不適用	38.8	1.0	37.8	39.6

附註：

- (1) 有關任何已落成買賣物業的資料與該物業的未售出單位有關。
- (2) 指尚餘未售出單位。於2011年9月30日，已合共出售90個單位，並已交付其中89個單位。
- (3) 指該物業在重新分類為買賣物業前的土地公平市值。

太古公司分派

於2011年12月21日，太古公司的董事局委員會向合資格太古公司股東(即於記錄日期名列太古公司一份或兩份股東名冊的太古公司股份登記持有人)宣派有條件特別中期股息。太古公司分派將以按該等合資格太古公司股東於記錄日期各自所佔太古公司的持股比例向其實物分派合共1,053,235,750股股份(相當於本公司已發行股本約18%)的方式悉數支付。根據太古公司分派，合資格太古公司股東於記錄日期每持有十股太古公司「A」股可獲分派七股股份，每持有50股太古公司「B」股則可獲分派七股股份。零碎股份將不予配發。

太古公司分派須待上市委員會於最後限期當日或之前批准已發行股份在聯交所主板上市及買賣後方可作實。倘未能達成該條件，將不會作出太古公司分派及不會進行分拆。

太古公司海外股東(如有)將有權享受太古公司分派，惟不會收到股份。取而代之，彼等根據太古公司分派所原應收到的股份將由太古公司在合理實際可行情況下盡快於股份在聯交所開始買賣後代彼等出售，而彼等將收到相等於有關銷售的所得款項淨額的現金金額。

(美國以外的)除外地區(如有)將按合資格太古公司股東於記錄日期在太古公司股東名冊所示的地址決定。參照太古公司截至最後實際可行日期的股東名冊，除美國外，除外地區亦包括澳洲、加拿大及馬來西亞。倘(美國以外的)除外地區最終與此不同，太古公司將會於記錄日期後公佈(包括美國在內的)除外地區。預期將於2012年1月10日或之前作出該公佈。

就除外地區而言，太古公司將向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)發函，通知其根據除外地區的適用法律及法規，倘彼等代表任何相關太古公司海外股東持有任何太古公司股份，則彼等應代表相關太古公司海外股東出售彼等根據太古公司分派獲取的股份，並將有關銷售所得款項淨額支付予該等相關太古公司海外股東。本公司、太古公司、聯席保薦人及任何本公司或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他參與分拆的人士概不就銷售有關股份或向相關太古公司海外股東支付銷售有關股份所得款項淨額承擔任何責任。

緊隨太古公司分派及上市後，本公司將仍為太古公司及英國太古的附屬公司，並將由太古公司擁有約82%權益及由英國太古集團擁有約8%權益(不包括其透過太古公司所持權益)。

有關太古公司分派的進一步詳情，載於本上市文件「太古公司分派及分拆」一節。

概 要

財務資料概要

以下為本集團於所示日期及期間的綜合財務資料概要(摘錄自本上市文件附錄一所載的會計師報告)：

財務狀況概要	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	(港幣百萬元)			
非流動資產				
投資物業	134,069	154,098	178,985	198,520
其他	17,457	14,387	18,798	20,377
非流動資產總額	<u>151,526</u>	<u>168,485</u>	<u>197,783</u>	<u>218,897</u>
流動資產	<u>4,516</u>	<u>5,910</u>	<u>7,929</u>	<u>8,527</u>
資產總值	<u>156,042</u>	<u>174,395</u>	<u>205,712</u>	<u>227,424</u>
流動負債	39,636	37,609	14,900	13,555
非流動負債	5,033	6,547	32,456	37,404
負債總額	<u>44,669</u>	<u>44,156</u>	<u>47,356</u>	<u>50,959</u>
流動負債淨額	(35,120)	(31,699)	(6,971)	(5,028)
權益總額	111,373	130,239	158,356	176,465

概 要

綜合收益表	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	(港幣百萬元)				
	(未經審核)				
營業總額	7,946	8,331	8,871	4,209	4,665
銷售成本	(2,125)	(2,228)	(2,261)	(955)	(1,088)
溢利總額	5,821	6,103	6,610	3,254	3,577
行政開支	(685)	(768)	(911)	(477)	(407)
其他營業開支	(101)	(108)	(135)	(72)	(65)
其他收益淨額	56	164	924	548	26
投資物業公平值變動	358	14,407	20,480	4,855	17,553
酒店及買賣物業的減值 (虧損) / 撥回	(78)	(296)	1	—	2
營業溢利	5,371	19,502	26,969	8,108	20,686
財務費用	(1,180)	(1,251)	(1,264)	(687)	(761)
財務收入	63	141	27	7	10
財務費用淨額	(1,117)	(1,110)	(1,237)	(680)	(751)
應佔共同控制公司溢利 減虧損	76	12	1,461	994	706
應佔聯營公司溢利減虧損	131	174	225	80	71
除稅前溢利	4,461	18,578	27,418	8,502	20,712
稅項	(961)	(1,225)	(1,324)	(687)	(643)
本年溢利	<u>3,500</u>	<u>17,353</u>	<u>26,094</u>	<u>7,815</u>	<u>20,069</u>
應佔本年溢利：					
本公司股東	3,268	17,257	26,045	7,792	20,023
非控股權益	232	96	49	23	46
	<u>3,500</u>	<u>17,353</u>	<u>26,094</u>	<u>7,815</u>	<u>20,069</u>
股息					
中期－已付	1,214	25	1	1	—
末期－建議派付	1,752	—	2,425	—	—
	<u>2,966</u>	<u>25</u>	<u>2,426</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
本公司股東應佔溢利之 每股盈利 (基本及攤薄)	<u>港幣0.60元</u>	<u>港幣3.14元</u>	<u>港幣4.58元</u>	<u>港幣1.37元</u>	<u>港幣3.52元</u>

出售又一城全部權益

2011年7月，本集團就出售於又一城的全部權益與一名獨立第三方訂立協議，現金代價為港幣188億元，但須參照完成時的淨流動資產及負債進行調整。調整導致收取額外款項約港幣1.16億元。交易已於2011年8月18日完成。出售溢利(不包括直至2011年6月30日前已於收益表記賬的物業重估收益(其中港幣10.98億元於截至該日止六個月產生))為港幣5.95億元。出售的基本溢利為港幣86.15億元。基本溢利主要反映就香港會計準則第40號對投資物業的影響及經修訂香港會計準則第12號對遞延稅項的影響而作出的調整。實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動於重估儲備(而非綜合收益表)列賬。出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。影響是出售又一城的基本溢利將參照本集團的原始成本計算。

部分出售所得款項已用於2011年9月30日向太古公司支付特別中期股息港幣45.14億元。另有部分出售所得款項已用於2011年11月8日向太古公司支付第二次特別中期股息港幣55億元。本集團已以出售該投資物業所得款項償還集團間融資中的港幣82.82億元。償還金額中港幣5億元與一項相關循環融資相關，因此可重新借入。集團間融資有關還款的餘下部分與一項相關循環融資(已於償還後取消)、太古公司集團35億美元中期票據計劃項下發行的相關定期貸款及票據有關，且不能重新借入。

有關又一城的出售詳情，請參閱「財務資料－近期發展－出售又一城全部權益」一節。

股息政策

董事局在任何年度就是否宣派股息，以及如決定宣派股息宣派多少股息方面，擁有絕對酌情的決定權。本公司現擬派付的股息將平均達到股東應佔基本溢利約50%(於一個經濟週期內)。展望未來，我們將根據財務狀況及當時的經濟環境重新評估股息政策。然而，是否支付股息將由董事局酌情決定，並將以我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備金及任何董事認為有關的其他條件為根據。是否支付股息亦可能受法律限制及我們日後可能簽訂的融資協議所規限。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月，股東應佔基本溢利(主要反映本公司為排除投資物業的公平值收益或虧損及相關遞延稅項的影響而對報告溢利作出的調整)分別約為港幣35.58億元、港幣37.26億元、港幣47.82億元及港幣23.54億元。

風險因素

投資股份涉及若干風險及考慮因素，有關詳情載於本上市文件「風險因素」一節。以下載列該等風險及考慮因素概要：

與本公司業務有關的風險

- 我們主要依賴香港及中國房地產市場的表現。
- 我們依賴來自投資物業組合的租金收入。
- 經濟放緩可能對業務及我們就業務取得所需融資的能力造成不利影響。
- 我們未必能繼續吸引及挽留優質租戶。
- 我們未必有足夠的資本來源為土地收購及日後物業發展提供資金。
- 我們的溢利水平及毛利率受我們的營業總額組合影響，而我們未必可維持我們的現有溢利水平。
- 我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許完全不能完成或交付物業發展項目。
- 我們未必總是能按合理成本取得適當的土地儲備。
- 我們不能向閣下保證第三方承包商總是能符合我們的品質標準，並及時提供服務。
- 勞工或建築物料成本增加或會對我們的經營業績造成不利影響。
- 倘我們未能根據土地出讓合同的條款支付土地出讓金或開發物業，我們可能會遭受罰款或我們的土地可能會遭沒收。
- 損及我們與合營夥伴的關係或業務合作的重大問題可能會令我們受到不利影響。
- 我們可能須直接承擔與我們物業發展相關的清拆及重新安置費用，而該等費用或會增加，且搬遷過程未必可按計劃完成。

概 要

- 我們物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可發生變化。
- 我們於往績記錄期內各期的經營業績包括未變現的重估調整，因此我們的投資物業的日後公平值很可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力造成重大負面影響。
- 我們的溢利及經營業績受利率變動影響。
- 我們可能會因為並無投保的風險而蒙受損失。
- 我們品牌價值的下跌，或失去使用太古商標的權利，或會對我們的業務造成負面影響。
- 我們的酒店業務未必能夠像我們的物業發展及管理業務般成功。
- 我們的成功取決於我們的高層管理隊伍的持續服務。
- 控股股東對本公司擁有重大控制權，而其利益未必與其他股東的利益一致。
- 本公司或會被牽涉入由其業務不時產生的爭議及法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大法律責任。
- 我們於物業發展項目的任何利益變現前或會面對重大風險。
- 我們未必能自我們持作長期投資目的之物業產生足夠的回報。
- 倘我們無法取得正式資質證書，則須承受法律及業務風險。
- 倘我們未能取得物業發展所需的政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績、財政狀況及前景或會受到不利影響。
- 就債務融資而言，我們須遵守一般與之相關的若干常規限制性契諾及面對一般與之相關的若干風險，該等契諾及風險可能限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。
- 匯率波動可能會對我們的業務造成重大不利影響。

概 要

- 我們的債務可能會對我們的財務狀況造成不利影響，降低我們籌措額外資本以為營運提供資金的能力，並限制我們開拓商機的能力。我們於往績記錄期內錄得流動負債淨額。
- 我們日後是否派發股息及股息政策將由董事局酌情決定。

與房地產及酒店行業有關的風險

- 我們在香港及中國面對的競爭可能對我們的業務和財務狀況造成不利影響。
- 中國物業行業容易受中國政府的宏觀經濟政策及緊縮措施影響。
- 中國政府已實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，此舉可能會影響我們調配我們為中國業務而籌集資金的能力。
- 酒店行業有週期性，宏觀經濟及其他超出我們控制範圍的因素可對我們的款客產品及服務的需求造成重大不利影響。
- 未能履行我們的環保責任可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

與中國及香港有關的風險

- 中國及香港的政治及經濟政策及環境的轉變，可能會對我們的業務及前景造成不利影響。
- 我們日後可能主要依賴我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司支付的股息應付我們的現金及融資需要。若我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司向我們支付股息的能力受任何限制，或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響。
- 根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業而須就來自世界各地的收入繳納中國稅項。我們應付外國投資者的股息及轉讓股份的收益可能須根據現行中國稅法繳納預提稅。
- 我們的業務受中國法制以及其法律及法規的不確定性影響，或會對我們的業務造成負面影響。
- 貨幣兌換的限制或會對我們有效利用收益的能力造成限制。
- 我們的前景或會因SARS重臨或爆發其他傳染病(例如H1N1甲型流感及H5N1禽流感)及天災而受到不利影響。

與分拆有關的風險

- 股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。
- 股東於本公司股本中的權益日後可能會遭攤薄。
- 前瞻性資料可能不準確。
- 我們無法保證本上市文件所載的若干事實及統計數據準確無誤。
- 我們極力忠告閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及分拆的任何資料。

釋 義

於本上市文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。另有若干詞彙於本上市文件「專用詞彙」一節內加以解釋。

「合併物業」	指	本集團正在組合合併於香港數個地盤的個別單位
「章程」或「公司章程」	指	根據唯一股東通過的特別決議案於2010年4月1日採納的本公司的公司章程(以不時經修訂者為準)，其概要載於本上市文件附錄七「本公司組織章程概要」
「董事局」	指	本公司的董事局
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「營業日」	指	在香港的銀行一般開門營業的任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名持有人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)，不時經修訂或補充者
「本公司」	指	太古地產有限公司，一家於1972年11月3日在香港註冊成立的公司
「控股股東」	指	太古公司及英國太古
「消費物價指數」	指	消費物價指數

釋 義

「董事」	指	董事局的成員
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》
「除外地區」	指	具有本節中「太古公司海外股東」釋義賦予該詞的涵義
「徵收條例」	指	中國國務院頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司，及按文義所指，其共同控制公司及聯營公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港建築環境評估法」	指	香港建築環境評估法
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港興業國際」	指	聯交所上市公司香港興業國際集團有限公司(股份代號：480)
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連(按上市規則界定的涵義)的人士

釋 義

「集團間融資」	指	具有本上市文件「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」一節賦予該詞的涵義
「集團間貸款協議」	指	太古地產財務(作為借方)、本公司(作為擔保人)及太古財務(作為貸方)於2010年3月31日訂立的貸款協議，於2011年10月31日作出修訂
「聯席保薦人」	指	中銀國際、高盛、滙豐及摩根士丹利
「英國太古」	指	John Swire & Sons Limited，常用譯名為英國太古集團有限公司，為太古公司的控股股東
「英國太古集團」	指	英國太古及其附屬公司(不包括本集團及保留集團)
「香港太古」	指	香港太古集團有限公司，為英國太古的全資附屬公司
「香港太古集團」	指	香港太古及其附屬公司(不包括本集團及保留集團)
「香港太古租賃 框架協議」	指	本公司與香港太古就本集團成員公司與香港太古集團成員公司之間的租賃協議於2011年10月18日訂立的租賃框架協議
「土地增值稅」	指	1994年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅，詳情載於本上市文件附錄六「稅務」一節
「最後實際可行日期」	指	2011年12月14日，即本上市文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「LEED」	指	美國能源與環境設計先鋒評級
「上市」	指	股份採取介紹方式在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份在聯交所上市及獲准開始在聯交所買賣的日期，預期為2012年1月18日或前後

釋 義

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(以不時經修訂或補充者為準)
「最後限期」	指	2012年2月10日，或太古公司董事局決定為達成太古公司分派條件最後限期的較後日期
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「太古公司海外股東」	指	於記錄日期在一份或兩份太古公司股東名冊所示，其地址位於香港以外司法權區，而經太古公司的董事作出有關查詢後，認為考慮到根據相關司法權區法例的法律限制或該司法權區(該司法權區為「除外地區」)的相關監管機構或證券交易所的規定，不給予彼等在太古公司分派下收取股份的權利乃屬必要或適宜的太古公司股東。參照太古公司截至最後實際可行日期的股東名冊，除美國外，除外地區亦包括澳洲、加拿大及馬來西亞
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本上市文件而言，除另行說明外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「合資格太古公司股東」	指	於記錄日期名列太古公司一份或兩份股東名冊的太古公司股東
「記錄日期」	指	2012年1月6日，即確定可獲太古公司分派權益的記錄日期
「保留集團」	指	太古公司及其附屬公司(不包括本集團)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

釋 義

「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以不時經修訂或補充者為準
「服務協議」	指	香港太古與本公司於2004年12月1日訂立的服務協議；協議於2007年10月1日重續，自2010年1月1日起修訂及重列，並於2010年10月1日重續
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣1.00元的普通股
「股東」	指	任何股份的持有人
「遠洋地產」	指	遠洋地產控股有限公司，為一家在聯交所上市的公司（股份代號：3377）
「Spaciom」	指	Spaciom Limited，為一家由太古公司全資擁有的專業自保公司
「分拆」	指	以太古公司分派方式上市分拆本公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太古財務」	指	Swire Finance Limited，常用譯名為太古財務有限公司，為太古公司的全資附屬公司
「太古公司」	指	Swire Pacific Limited，常用譯名為太古股份有限公司，一家於1940年3月12日根據香港法例註冊成立的公司，其股份在聯交所上市（股份代號：19及87），並為本公司的直接控股股東
「太古公司「A」股」	指	太古公司股本中每股面值港幣0.60元的「A」股
「太古公司「B」股」	指	太古公司股本中每股面值港幣0.12元的「B」股

釋 義

「太古公司分派」	指	太古公司宣布以實物分派方式向合資格太古公司股東派發合共1,053,235,750股股份的有條件特別中期股息，惟須待本上市文件「太古公司分派及分拆」一節所述的條件獲達成後方可作實
「太古公司股東」	指	太古公司股份的登記持有人
「太古公司股份」	指	太古公司「A」股及太古公司「B」股
「太古公司租賃框架協議」	指	本公司與太古公司就本集團成員公司與保留集團成員公司之間的租賃協議於2011年10月18日訂立的租賃框架協議
「太古地產財務」	指	Swire Properties (Finance) Limited，常用譯名為太古地產(財務)有限公司，為本公司的全資附屬公司
「太古資源」	指	太古資源(上海)商貿有限公司，為太古公司的全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月
「商標協議」	指	本集團若干成員公司與英國太古現時訂有的許可及註冊使用者協議
「青衣市地段第48號發展協議」	指	太古公司、Triple Sight International Limited (本公司的全資附屬公司) 及本公司就青衣市地段第48號A分段第1小分段及其增批部分(清甜街4-6號) 於2009年12月31日訂立的發展協議
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「相關太古公司海外股東」	指	(i)於記錄日期透過中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)直接持有太古公司股份及於記錄日期當日其於中央結算系統參與者的記錄所示的地址位於除外地區的人士；或(ii)據中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)所悉，於記錄日期直接透過該中央結算系統參與者代身處除外地區的人士持有太古公司股份的人士
「美國」	指	美利堅合眾國

釋 義

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「世貿組織」 指 世界貿易組織

「%」 指 百分比

於本上市文件內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予該詞的涵義。

於本上市文件內，除非另有說明，否則若干以人民幣、美元或英鎊列值的金額已分別按有關時間適用的匯率換算為港幣款額，換算乃僅供說明用途。該等換算並不表示任何以人民幣、美元或英鎊列值的金額已經或本應或可以按此等匯率或按任何其他匯率兌換為港幣款額。

本上市文件所載若干金額及百分比數字已經湊整，因此，若干列表或圖表總計一欄所示的數字或會與在前的數字相加計算所得總數略有出入。

「不適用」指不適用。

於中國註冊成立的公司的英文名稱為其中文名稱的譯名，並只供識別之用。若干於中國以外地區註冊成立的公司的中文名稱為其英文名稱的譯名，並只供識別之用。

專用詞彙

本專用詞彙表列出本上市文件(本上市文件「行業及監管概覽」一節及本上市文件附錄四載列的市場研究報告除外)採用且涉及本公司業務的詞彙。因此，該等詞彙及其涵義未必一定與行業通用的涵義或用法一致，特別是在估值方法方面。

「平均每日房租」	指	在指定期間的酒店客房收入總額除以租出的總住宿晚數
「平均實際租金」	指	就任何期間的任何物業而言，將(a)該期間內該物業的基本租金(如已進行租金檢討，則毋須理會重估過往期間已確認租金收入的影響(有關影響於檢討期間確認))除以(b)(i)該物業的可出租面積與(ii)該物業的平均租用率兩者的乘積後，所得的商數
「平均實際租金總額」	指	就任何期間的任何物業而言，將(a)該期間內該物業的基本租金與按營業總額計算租金相加的總和(如已進行租金檢討，則毋須理會重估過往期間已確認租金收入的影響(有關影響於檢討期間確認))除以(b)(i)該物業的可出租面積與(ii)該物業的平均租用率兩者的乘積後，所得的商數
「平均租用率」	指	(i) 就寫字樓及零售物業及服務式住宅而言： 就任何期間的任何物業而言，該物業於該期間所涵蓋的每月中旬的租用率的簡單平均數。某一物業於該期間所涵蓋的每月中旬的租用率的簡單平均數，乃指(a)該物業於每月中旬的租用率總和除以(b)該期間所涵蓋的月份數目得出的商數。就本釋義而言，某一物業於某一日的租用率，應相等於將(a)該物業於該日的租出面積除以(b)該物業於同日的可出租面積得出的商數

專用詞彙

(ii) 就酒店而言：

就任何期間而言，指租出的總住宿晚數除以該期間可供出租的總住宿晚數，不包括免費住宿客房及由內部員工佔用的客房

「基本租金」	指	租金收入按以下期間之較短者以直線法確認：(i)餘下租賃期(倘進行租金檢討，需計及重估過往期間已確認租金收入的影響(有關影響於租金檢討期間確認))；及(ii)租約開始日期至首個中斷租約選擇權日期(如有)止期間，不計及任何額外按營業總額計算租金(如適用)及其他費用與償付款項(如有)。如租約包括免租期，所免除的租金收入按租賃年期平均分配
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「公契」	指	就香港的多業權樓宇而言，向香港土地註冊處登記的法律文件，當中載列業主、佔用人、租戶及物業管理代理就私人物業、樓宇公用地方及設施的控制、行政、維修及管理等方面的權利、利益及責任
「甲級」	指	現代化且通常具備優質裝潢、靈活的佈局、大樓層面積、寬敞與裝修典雅的大堂及通道、有效的中央空調系統及運作暢順的客貨升降機、專業管理服務及泊車設施的樓宇
「樓面面積」	指	(i) 就香港的任何類型樓宇而言： 每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，任何陽台的整體面積及樓宇外牆厚度均計算在內，但一般不包括建築事務監督不視作構成樓面面積一部分的任何面積

專用詞彙

(ii) 就中國的任何類型樓宇而言：

每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，樓宇外牆厚度均計算在內。就地面面積而言，一般包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層。就地下面積而言，一般不包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層

(iii) 就美國的任何類型樓宇而言：

每層樓宇外牆內的面積(不包括所有地庫層數)，樓宇外牆厚度均計算在內。一般而言，該面積包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層

(iv) 就英國的任何類型樓宇而言：

本公司自行對該樓宇的內部樓面面積進行的量度

「總租金收入」或「租金收入」	指	就任何物業而言，所確認的來自物業的租金收入總額，包括基本租金、按營業總額計算租金、許可證費用、停車場總收入、溜冰場經營收入淨額及就該物業確認的其他收入，連同服務費、管理費、冷氣費、宣傳費及關於該物業的任何其他附加費用
「土地使用權證」	指	由地方房地產及國土資源部門就土地使用權發出的中國國有土地使用權證
「租出面積」	指	就物業而言，為租約規定物業的樓面面積或可出租面積

專用詞彙

「可出租面積」	指	<p>(i) 就寫字樓物業而言：</p> <p>(a)就佔用全層樓面的單位而言，供該單位專用的樓面面積包括洗手間及升降機大堂，但不包括樓梯及防煙廊、升降機槽及機房等公用地方；及(b)就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，供該單位專用的樓面面積加上按該樓層單位數目計算的按比例分攤的公用洗手間、升降機大堂及通道面積，故此該樓層所有分租單位的總可出租面積應相等於按單一單位佔用該樓層計算的可出租面積</p> <p>(ii) 就零售物業而言：</p> <p>(a)就佔用全層樓面的單位而言，可供佔用人專用的樓面面積（猶如整個樓層作為單一單位租用），包括洗手間及通道，但不包括升降機槽、樓梯、機房及防煙廊等公用地方；及(b)就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，供該單位專用的樓面面積，即量度至分隔毗鄰單位間隔牆中線的面積，以及外牆及將單位與公用地方分隔的間隔牆的全部厚度</p> <p>(iii) 就科技中心或服務式住宅而言，指其樓面面積</p>
「淨租金收入」	指	總租金收入減支出
「租用費率」	指	就任何期間的任何零售物業而言，(a)該期間該零售物業的基本租金、按營業總額計算租金、許可證費用、服務費、管理費、冷氣費、宣傳徵費及任何其他附加費用總額除以(b)該期間該零售物業租戶銷售營業總額所得的商數

專用詞彙

「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督所發出證明相關發展項目或樓宇適合供佔用(並規定發展項目或樓宇的指定用戶)的書面許可證，或其他司法權區的有關機關所發出的相應文件
「支出」	指	與管理物業相關的一切成本，包括(但不限於)員工成本、冷卻水費及電費、市場推廣開支、溜冰場開支、停車場開支、冷氣費、清潔費、樓宇維修與服務、升降機維修及(就空置面積而言)地租
「續租率」	指	就任何期間的任何物業而言，(a)該物業於該期間續期的租約(不論是否涉及該物業同一空間或其他空間)應佔總可出租面積除以(b)該物業於該期間屆滿的租約應佔總可出租面積所得的商數
「平方呎」	指	平方呎。如以平方米列示的面積需換算成平方呎，則按1平方米：10.764平方呎的比例進行換算
「平方米」	指	平方米
「平均客房收入」	指	平均可出租客房收入，以指定期間的酒店客房收入總額除以可供出租總住宿晚數計算得出
「租金調幅」	指	就任何物業而言，指租約續租或訂立新租約時釐定的新租金率與該物業的即將到期或舊有租金率之間的差額
「住宿晚數」	指	於指定期間酒店客房獲賓客使用或可供賓客留宿最長達24小時的次數，不包括免費住宿客房或由內部員工佔用的客房
「按營業總額計算租金」	指	按租戶的銷售營業總額以預先釐定的百分比計算的租金

專用詞彙

「到期前加權平均租期」 指 就2011年9月30日當日的任何物業而言，指該物業各份租約下述商數之總和，該商數乃將(1) (a)該租約於2011年9月30日的到期前剩餘期乘以 (b) 截至2011年9月30日止月份自該租約所得的基本租金的積數，除以(2)截至2011年9月30日止月份自該物業全部租約所得的基本租金計算得出

附註：

- (1) 於2011年9月30日，我們佔用我們已落成投資物業的寫字樓部分應佔總可出租面積的1.8%。就本上市文件所載的營運數據而言，該類自用面積已被視作猶如相關面積被第三方佔用處理。
- (2) 於本上市文件內，除文義另有所指外，(a) 酒店被列作投資物業，但在我們的賬目內不被視作投資物業處理；(b)大慈寺項目的寫字樓部分被列作投資物業，但在我們的賬目內則被視作為買賣物業處理；及(c) Brickell CitiCentre項目的住宅部分被列作投資物業，但擬發展作買賣用途。
- (3) 除文義另有所指外，就本上市文件所載的營運數據而言，又一城於往績記錄期內任何時間均不被視作我們的其中一項物業處理。

專用詞彙

下表概述本上市文件內就營運數據而言及就我們的賬目而言對我們的物業組合中主要物業作出的分類：

物業名稱	就營運數據 而言作出的分類	就我們的賬目 而言作出的分類 ⁽⁴⁾
太古廣場(香港) ⁽³⁾	已落成投資物業	已落成投資物業
太古坊(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
太古城中心(香港) ⁽³⁾	已落成投資物業	已落成投資物業
東薈城(香港)	已落成投資物業	於共同控制公司的權益
港運城(購物商場包括停車場)(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
星域軒(零售區及停車場)(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
灣仔永豐街21、23、25、 27及29號(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
英皇道625號(辦公樓)(香港)	已落成投資物業	於共同控制公司的權益
皇后大道東8號(前稱先施 保險大廈)(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
深水灣道6號Rocky Bank(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
深水灣香島道36號B屋(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
山頂加列山道38號Eredine(香港)	已落成投資物業	已落成投資物業
北京三里屯VILLAGE(中國) ⁽³⁾	已落成投資物業	已落成投資物業
廣州太古滙(中國) ⁽³⁾	已落成投資物業	在建投資物業
天河新作零售購物平台(中國廣州)	已落成投資物業	已落成投資物業
邁阿密文華東方酒店(美國)	已落成投資物業	共同控制公司持有的酒店
查頓漢The Montpellier Chapter (前稱查頓漢Hotel Kandinsky)(英國)	已落成投資物業	物業、廠房及設備
埃塞特The Magdalen Chapter (前稱埃塞特Hotel Barcelona) (英國)	已落成投資物業	物業、廠房及設備
布萊頓Hotel Seattle(英國)	已落成投資物業	物業、廠房及設備

專用詞彙

物業名稱	就營運數據 而言作出的分類	就我們的賬目 而言作出的分類 ⁽⁴⁾
布里斯托Avon Gorge Hotel (英國)	已落成投資物業	物業、廠房及設備
軒尼詩道28號 (前稱大生商業大廈) (香港)	發展中或持作未來 發展投資物業	在建投資物業
糖廠街23號 (香港)	發展中或持作未來 發展投資物業	在建投資物業
合併物業 (香港)	發展中或持作未來 發展投資物業	在建投資物業
北京頤堤港 (中國) ⁽³⁾	發展中或持作未來 發展投資物業	於共同控制公司的權益
上海大中里 (中國) ⁽³⁾	發展中或持作未來 發展投資物業	於共同控制公司的權益
成都大慈寺 (中國) ^(1,3)	發展中或持作未來 發展投資物業	於共同控制公司的權益
Brickell CitiCentre, 601, 700 and 701 South Miami Avenue及 799 Brickell Plaza (美國邁阿密) ^(2, 5)	發展中或持作未來 發展投資物業	持作未來發展物業
西摩道2A號蔚然 (香港)	發展中買賣物業	發展中物業
西摩道63號肆然 (香港)	發展中買賣物業	發展中物業
西摩道33號 (香港)	發展中買賣物業	發展中物業
堅道92-102號 (香港)	發展中買賣物業	發展中物業
西灣臺1-9號及2-10號 (香港)	發展中買賣物業	發展中物業
亞皆老街148號 (香港)	發展中買賣物業	發展中物業
黃竹坑道8-10號 (香港)	持作未來發展買賣物業	於共同控制公司的權益
邁阿密ASIA (美國)	已落成買賣物業	供出售物業

專用詞彙

附註：

- (1) 大慈寺項目的寫字樓部分擬發展作買賣用途。於本上市文件內，除文義另有所指外，寫字樓部分被視作一項投資物業，但在我們的賬目內則被視作一項買賣物業處理。
- (2) 就會計目的而言，物業目前分類為持作未來發展物業而非投資物業，且在未取得相關批文前將繼續如此分類。預期於2012年1月底前將取得相關批文。在取得相關批文後，就會計目的而言，物業(住宅部分除外)將重新分類為投資物業。
- (3) 於本上市文件內，除文義另有所指外，該等發展項目的酒店部分被列作一項投資物業，但於我們的賬目內則被視作物業、廠房及設備處理。
- (4) 倘投資物業的一部分為業主佔用，則該部分會被分類為物業、廠房及設備。
- (5) 該物業的住宅部分擬發展作買賣用途。就本上市文件中的營運數據而言，該住宅部分被列作投資物業。

風 險 因 素

於投資股份前，閣下務必仔細考慮本上市文件所載的所有資料，尤其是下列風險及不明朗因素。以下任何事件的發生均可能會對本公司造成損害。倘發生這些事件，股份的買賣價格可能會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

與本公司業務有關的風險

我們主要依賴香港及中國房地產市場的表現。

我們大部分物業位於香港。近年來，我們已增加於中國物業項目的投資。我們的業務及前景主要視乎香港及中國(特別是北京、上海、廣州及成都)房地產市場的表現而定。於該等或任何其他我們經營業務的市場的任何房地產市場下滑或會對我們的盈利能力造成不利影響。我們不能向閣下保證對香港、北京、上海、廣州、成都及其他我們經營業務的地方的物業需求將會繼續增長。我們的財政狀況及經營業績或會受房地產市場供求波動所影響，而房地產市場供求則可能受經濟的整體狀況及其他因素(包括政府政策)所影響。經濟下滑或物業供應過剩或會導致物業銷售或租賃放緩或對物業價格或租金構成壓力。香港、中國及我們現時或可能於日後經營業務的其他地方房地產市場的任何不利發展，或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們依賴來自投資物業組合的租金收入。

出租投資物業構成我們業務一個非常重要的部分。截至2008年、2009年及2010年12月31日止各年度以及截至2011年6月30日止六個月，我們自投資物業產生的租金收入佔我們營業總額分別約86%、89%、89%及90%。於2011年9月30日，本集團應佔已落成投資物業(不包括酒店)樓面面積合共約1,770萬平方呎，並已租出合共約1,180萬平方呎可出租面積，佔我們已落成投資物業總可出租面積約97%。我們須承受擁有及經營寫字樓、零售及住宅物業所涉的風險，其中包括市場租金水平的變動、爭取租戶的競爭以及因租戶破產、無力償債或其他財務困難而未能向租戶收取租金或與租戶續訂租約。此外，於現有租期屆滿時，我們未必能按我們可接受的條款與租戶續訂租約，或可能完全不能續訂租約。再者，商用物業租賃市場下滑或會對租賃物業的需求以及我們賺取租金收入的金額造成負面影響，因而對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

經濟放緩可能對業務及我們就業務取得所需融資的能力造成不利影響。

於2008年爆發的環球金融危機導致全球經濟增長顯著放緩、若干市場經濟收縮、商業及消費者拖欠債務個案上升、消費信心減弱以及我們經營業務的地區的市場波動性增加。

風 險 因 素

全球經濟放緩亦導致香港、中國及我們經營業務的其他地區的物業價格下跌。環球金融危機所引致的市場波動及不確定性亦導致對物業的需求下降及物業租金或售價下跌。日後任何全球經濟放緩或金融市場動蕩或會對我們寫字樓及零售物業租戶及我們所買賣物業的潛在買家的業務造成不利影響，繼而導致對我們的物業的整體需求減少以及我們的物業的租金或售價下跌。此外，由於我們在香港及中國的部分租金收入乃源自我們租戶的營業總額（較我們的基本租金收入更為波動），對我們租戶的商品及服務的消費需求下跌或會減低我們來自零售物業的租金收入，並對我們的經營業績造成不利影響。

金融市場及環球經濟前景仍未明朗。在歐洲，部分國家在就主權債務作再融資時遇到困難；在美國，失業率仍然高企，而房屋市場亦依然不振；在中東，各國政局動盪亦導致經濟不穩，增添未知之數；在亞洲及其他新興市場，部分國家預期自由貨幣政策或外資過量湧入或兩者的共同作用會令通脹壓力上升。

金融市場及環球經濟前景不明可能帶來的不利影響包括：

- 租戶無法依時繳付租金或續租，以致我們的現金流量被削弱；
- 現金流量惡化或資本化率上升或同時發生上述情況，以致令我們擁有權益的物業的估值下跌；
- 租金或租用率或兩者同時下降；
- 住宅物業需求減少；
- 業務對方風險整體上升，引致發生欠款及其他違約事件；
- 承包商無力償債，以致建築工程延誤；
- 我們的一個或多個貸款人或保險公司不能履行承諾的可能性增加；及
- 我們經營業務所在國家通貨膨脹過高，以致我們的實際收入減少。

我們未必能繼續吸引及挽留優質租戶。

我們的投資物業憑（其中包括）地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款與其他物業競爭租戶。我們不能向閣下保證現有及準租戶不會選擇其他物業。與我們

風 險 因 素

的物業構成競爭的物業若於日後供應增加，將增加對租戶的競爭，因此我們或須為使我們的物業更具吸引力，而降低租金或產生額外成本。倘我們未能挽留我們的現有租戶或吸引新租戶以取代約滿遷出的租戶或出租我們的新物業，我們的租用率或會下跌。倘我們未能吸引知名品牌作為我們的租戶或維持現有的租戶，則我們的投資物業的吸引力及競爭力或會減少，繼而可能對我們的品牌、業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們未必有足夠的資本來源為土地收購及日後物業發展提供資金。

物業發展屬資本密集性質。過往，我們主要透過向太古公司、太古財務及金融機構借款以及使用來自經營活動的收入為我們的物業項目提供資金。於償還(或提前償還)集團間融資後，我們預期主要透過向金融機構借款、來自經營活動的收入以及其他來源(包括透過資本市場籌集的資金)為物業項目提供資金。

我們取得足夠融資供土地收購及物業發展的能力，視乎超出我們控制的多項因素(特別於中國)。於2003年6月5日，人民銀行發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以加強落實房地產業貸款規例。有關措施：

- 禁止中國商業銀行為支付土地出讓金提供融資；
- 限制中國商業銀行為發展豪宅物業和別墅提供融資；
- 禁止中國商業銀行向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的房地產發展商或者自有資金低於發展項目估計總投資30%(其後上調至35%)的房地產發展商發放或安排項目貸款；及
- 禁止房地產發展商跨地區使用銀行發放的房地產發展項目貸款。

於2007年9月，人民銀行與中國銀監會聯合下發《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步規範商業性房地產的貸款管理。有關措施包括：

- 禁止商業銀行向項目內部資本金(所有者權益)比例低於35%或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目發放貸款；

風 險 因 素

- 禁止商業銀行僅為支付土地出讓金而向房地產發展商發放貸款；及
- 規定利用貸款購買的商業用房應為已落成並通過竣工驗收的房屋。

於2008年12月20日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，據此，商業銀行應根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小戶型普通商品住房建設(特別是在建項目)的信貸支持力度。對於有實力有信譽的房地產發展企業兼併或重組的有關企業或項目，商業銀行應提供融資支持及相關的金融服務。

根據國務院於2009年5月25日發出的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產發展項目(保障性住房及普通商品住房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時應進行獨立評估，以防範金融風險，及應根據借款人及項目實際情況，參照國家頒佈的資本金比例規定，對資本金的來源、投資收益及信貸風險展開全面審查及評估，自主決定是否發放貸款以及具體的貸款數額和比例。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，據此，金融機構須嚴格執行房地產項目的自有資本金規定，嚴禁對不符合相關信貸政策規定的房地產發展商或項目發放貸款。

於2010年9月29日，人民銀行與中國銀監會聯合下發《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，各商業銀行須停止對任何有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開工或竣工時間、捂盤惜售或有違法違規記錄的房地產開發企業發放新開發項目貸款和貸款展期。

中國政府的該等行動及政策措施或會限制我們使用銀行貸款為我們的物業項目提供資金的能力，因此，我們或需要維持較高水平的內部資源現金以供擴充我們於中國的業務。我們不能向閣下保證我們將得以按商業上可行的條款繼續取得融資或我們的業務、經營業績及財政狀況將不會因該等及其他政府行動及政策措施而受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的溢利水平及毛利率受我們的營業總額組合影響，而我們未必可維持我們的現有溢利水平。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度各年以及截至2011年6月30日止六個月，我們錄得毛利率分別約73%、73%、75%及77%。可使我們毛利率降低的因素包括：

- 我們的收入來源組合(例如來自我們投資物業的租金收入及來自出售我們買賣物業的收入)出現變動；
- 市場競爭加劇；
- 未能達致銷售目標；及
- 未能按優惠條款與供應商商定大量購買折扣。

我們不能向閣下保證我們總是能維持或增加毛利率。倘我們未能維持或增加我們的毛利率，則我們的盈利能力或會受到重大及不利影響。

我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許完全不能完成或交付物業發展項目。

發展項目的進度及成本可受多項因素的不利影響，包括：

- 向政府取得所需牌照、許可或批准出現延誤；
- 取得所需融資出現延誤；
- 安置現有居民及／或清拆現有樓宇；
- 物料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 天災及不利氣候狀況；
- 政府政策或相關法律或法規變動；及
- 經濟狀況。

因以上因素而導致項目工程延誤或無法按原定規格、時間表或預算完成，可能影響我們的經營業績及財政狀況，亦可使我們的聲譽受到不利影響。我們不能向閣下保證項目

風 險 因 素

的完成或交付不會遇上任何重大延誤，亦不能保證我們不會因任何該等延誤而須向租戶、任何買方或相關政府機關負上任何責任。因完成或交付項目出現任何延誤而產生的責任，或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們未必總是能按合理成本取得適當的土地儲備。

我們的主要收益來自我們投資物業的租金收入，而近年來較少來自銷售我們發展的物業。因此，我們必需以適當的步伐在策略地點維持或增加我們的土地儲備（該等土地須有足夠的面積及配合我們需求的適當用途範圍），務求使我們達致持續業務增長。

在香港，由於其他發展商的激烈競爭及未發展土地的數量有限，故不易取得大面積的合適新發展地盤，一般而言，該等發展地盤近年越加罕有及昂貴。通常而言，香港政府決定提供新土地時，會將之列入勾地表、政府主動推出的土地拍賣或招標一覽表讓發展商以有關方式取得。有關勾地表制度的詳情，請參閱本上市文件「行業及監管概覽－香港物業行業監管概覽－土地拍賣程序（包括勾地表制度）」一節。因此，倘我們未能按合適價格購入物業，我們的日後增長前景或會受到不利影響。

我們已於香港數個地點購入個別單位，而這些單位正在組合合併，並於本上市文件內稱為合併物業。儘管我們相信成功組合及隨後發展合併地盤可為股東產生具吸引力的投資回報，但不保證我們將可按商業可行的條款完成或可完成地盤組合。我們會不時重估合併物業的發展潛力，並決定我們應否繼續持有或出售合併物業。合併物業一般較我們投資物業組合內的其他資產舊及質素較低，租金收入低（倘有），且如無成功合併及發展的前景，並不符合我們的投資準則。倘我們未能按商業上可行的條款完成地盤組合，或完全不能完成地盤組合，則我們或須出售合併物業並可能蒙受損失。

中國政府控制中國土地的供應。中國政府的土地供應政策直接影響我們購入土地使用權的能力及我們的收購成本。近年來，中國中央及地方政府已推行多項措施規管物業發展商可取得土地的方式。中國政府亦透過區域劃分、土地用途規管及其他措施控制土地供應。所有該等措施進一步加劇物業發展商在中國對土地的競爭。

於2002年，《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（於2007年修訂）引入全國性制度，強制規定以公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓工業用途、商業用途、旅遊用途、娛樂用途及供商品房開發的土地的使用權，以及有一名以上有意向用地者的土地的使用

風 險 因 素

權。有關規例規定土地出讓金必須根據相關土地出讓合同全數繳付後，方可向土地使用者發出土地使用權證。中國政府有關按具競爭力的市價出讓國有土地使用權的政策大有可能增加土地儲備收購成本。倘若我們未能就本身的項目開發模式，適時或以能令我們取得合理回報的價格在策略性地點收購合適的土地，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

此外，我們一直專注在香港，及較近期在中國主要城市發展綜合物業發展項目。我們擬在合適商機出現時在該等及其他地區進一步擴充業務。我們的業務模式成功與否，取決於我們能否準確預測現在或未來項目所在城市當地的需求及經濟增長，並可能受其直接影響。我們成功與否亦視乎我們的管理、經營及財務資源，以及我們對優質寫字樓、零售、酒店及住宅物業需求的瞭解。此外，我們可能對新物業市場當地情況瞭解有限。另外，我們對承包商、業務慣例、法規、客戶偏好、行為及消費模式未必擁有與當地物業發展商相同的熟悉程度，造成我們的競爭優勢遜於國內物業發展商。倘未能瞭解我們擬進入的任何新的房地產市場，可能對我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們不能向閣下保證第三方承包商總是能符合我們的品質標準，並及時提供服務。

我們僱用第三方承包商進行各種工程，包括設計、建築、結構工程、內部裝飾、庭園設計、機電工程及升降機安裝工程。儘管我們進行項目管理，我們不能保證我們的第三方承包商總是提供滿意的服務。此外，我們未必能在我們經營的地點委聘擁有適當經驗的第三方承包商。再者，我們的物業發展可能因承包商有財政或經營困難而延遲完成，我們亦可能因此產生額外成本，此乃地產行業普遍情況。我們的承包商可能承包其他開發商的項目(因而分散資源)，從事具風險的事務，或遇上財政或其他方面困難，此等因素均可能致令我們的物業項目延遲竣工，或增加我們的項目開發成本。獨立承包商提供的服務未必總是符合我們的質量要求。任何該等因素均可對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況產生負面影響。

勞工或建築物料成本增加或會對我們的經營業績造成不利影響。

倘勞工或建築物料成本大幅增加，而我們未能藉削減其他成本抵銷有關增幅或未能將有關增幅轉嫁至我們物業的買家或租戶，則我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到重大及不利影響。

風 險 因 素

倘我們未能根據土地出讓合同的條款支付土地出讓金或開發物業，我們可能會遭受罰款或我們的土地可能會遭沒收。

在香港，政府批地書可能載有建築規約。倘我們根據該等政府批地書購入土地供發展，通常均載有條文規定必須開發土地的期限（「建築規約期」）。倘於建築規約期屆滿前未能完成發展，政府可根據重收條文重收土地，除非我們支付額外費用將建築規約期延長。

於2008年1月3日，中國國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》，該通知促請全面有效地使用現有的建設用地及保護農用地。該通知亦強調執行有關閒置土地的現行規定。根據中國法律及法規，倘我們未能根據土地出讓合同的條款發展物業，中國政府可能發出警告，徵收罰款或沒收我們不時持有的土地。根據現行中國法律及法規，倘建築工程於相關建設用地經認定為「閒置土地」後超過一年但不足兩年仍未展開，則中國政府可徵收相等於土地出讓金20%的「土地閒置費」。建設用地於任何下列情況下可會被認定為「閒置土地」：
(i) 建築工程在未經主管機關同意的情況下未根據土地出讓合同規定展開；(ii) 倘《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》並無規定動工開發日期，土地的建設及開發自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政部門發出《建設用地批准書》當日起計一年內並未展開；(iii) 土地的已開發樓面面積佔項目的總樓面面積不足三分之一或已投資額不足項目總投資的25%，且在未經政府批准的情況下土地中止開發超過一年；或(iv) 相關法律、行政法規規定的其他情況。此外，倘我們於土地出讓合同內指定的日期後兩年內並無展開建築工程，則中國政府有權沒收我們不時持有的土地，除非工程延誤由不可抗力事件、政府行動或展開建築工程所必需的前期工作引致。

於2010年3月8日，中國國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，據此，發展商須在簽訂土地出讓合同後一個月內繳納等於土地出讓金50%的首付款，餘款須於一年內繳納。未能繳納該等付款可能會導致根據相關土地出讓合同的條款沒收土地。

我們的成都合營公司連同遠洋地產的全資附屬公司與成都市國土資源局訂立了土地出讓合同，以取得成都大慈寺項目的土地使用權。根據該土地出讓合同，總土地出讓金人民幣20億元須於2011年6月30日前支付。於最後實際可行日期的已繳付金額為人民幣7.8億元，但土地出讓金餘款須待成都市投資促進委員會及商務部批准進一步增加成都合營公司

風 險 因 素

的註冊資本後方可繳納。成都市投資促進委員會已於2011年9月批准增加註冊資本的申請，而成都市投資促進委員會亦正轉交申請予商務部審批及備案。我們將於取得進一步增加成都合營公司註冊資本的批准後，立即繳納未付的土地出讓金。遲延付款的理由已於2011年6月以書面方式向成都市國土資源局解釋。於最後實際可行日期，我們並未接獲成都市國土資源局任何有關徵收罰款或終止土地出讓合同的通知。

於往績記錄期內，本公司並無因遲繳土地出讓金而需繳付任何罰款，亦毋需因遲繳土地出讓金或未能根據相關土地出讓合同動工開發而被沒收任何土地或支付任何罰款。然而，我們不能向閣下保證將毋須因遲繳土地出讓金或未能根據相關土地出讓合同動工開發而支付遲繳罰款或遭受其他處罰。倘發生此情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

損及我們與合營夥伴的關係或業務合作的重大問題可能會令我們受到不利影響。

我們目前並預期於日後透過合營企業經營我們若干業務。有關合營安排涉及若干風險，包括：

- 倘我們與合營夥伴存在分歧，我們未必可通過需要我們的合營公司全體董事一致同意的若干重要董事局決議案；
- 與我們任何合營夥伴就合營安排下各自的責任範圍或履行存在分歧，可能影響我們開發或經營物業的能力；
- 我們的合營夥伴或會因財務困難或其他原因而未能或不願意履行彼等與我們訂立的合營企業安排下的責任，包括彼等須作出資本注資及股東貸款的責任；
- 我們的合營夥伴可能擁有與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；
- 我們的合營夥伴可能採取與我們的要求或指示相反的行動，或就我們的物業發展採取與我們的政策或目標相反的行動；或
- 我們的合營夥伴可能面對財務或其他困難，影響彼等履行與我們達成的合營安排下的責任。

任何該等及其他因素或會對我們的業務造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們可能須直接承擔與我們物業發展相關的清拆及重新安置費用，而該等費用或會增加，且搬遷過程未必可按計劃完成。

我們可能須直接或間接負責清拆現有樓宇及安置原有居民的成本。在中國，就搬遷及清拆須支付的最低補償乃根據相關地方主管機關公佈的公式計算。然而，我們不能向閣下保證該等地方主管機關不會不時更改或調整彼等的公式。倘其更改或調整公式，則我們的土地收購成本或會大幅增加，可能對我們的現金流、經營業績及財政狀況造成不利影響。此外，在我們直接或間接負責搬遷及清拆成本的情況下，倘我們不能就賠償金額與現有業主或住戶達成協議，則我們或有關業主或住戶可以向相關主管機關申請就賠償金額作出裁決。持異議的業主及居民亦可能拒絕遷徙。搬遷過程未必按計劃完成。這些行政程序或有關人士抗拒或拒絕遷徙可能延誤我們開發項目的進度，甚至會妨礙其完成，而倘最終判決不利於我們，可能導致我們須支付比按照有關公式計算者更多的金額。任何該等事件或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

在2011年1月21日前進行的拆遷受國務院於2001年6月頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》（「2001年拆遷管理條例」）所規管。2001年拆遷管理條例載有房屋拆遷的規定及程序。在負責拆遷的部門公佈的拆遷期限內，拆遷人須就拆遷與被拆遷人訂立拆遷補償安置協議。房屋拆遷補償的方式可以實行貨幣補償或房屋產權調換。地方政府機關制定了2001年拆遷管理條例的詳細實施條例。於2011年1月21日，中國國務院頒佈徵收條例並廢止2001年拆遷管理條例。徵收條例訂明房屋將被徵收的人士的權利。根據徵收條例，國有土地上的房屋可因公共利益理由而被徵收，而房屋的擁有人應獲得補償。倘國有土地上的房屋被依法徵收，相應的國有土地使用權會被同時收回。對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日與被徵收房屋類似的房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。

我們物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可發生變化。

我們物業的估值載於本上市文件附錄三「物業估值」所載的物業估值報告。有關估值是基於包含主觀及不確定成分的若干假設而作出，並可能大幅波動。因此，我們物業的估值可能會與其實際可變現價值或可變現價值的預測不同。物業發展項目中未能預見的變化以

風 險 因 素

及全國及地方經濟情況可能會影響本公司持有物業的價值。特別是，倘可供比較物業的市場下滑，例如在中國因為中國政府為「冷卻」中國物業市場而實施若干政策或在香港、中國、美國或英國因近期的全球金融危機的持續影響或因其他原因而導致下滑，我們的物業的公平值可能會維持穩定或降低。如上文所述，我們的物業的估值乃基於多項假設。該等假設包括：

- 我們已取得項目開發所必需的一切監管機構批文且沒有繁苛的條件或延誤；及
- 我們已支付一切土地出讓金，並已取得一切土地使用權證及可轉讓的土地使用權。

就並非我們全資擁有的物業而言，其估值乃根據我們佔相關項目公司的擁有權比例予以分配。誠如本上市文件附錄三「物業估值」所載的物業估值報告所披露，大中里及大慈寺項目的房地產所有權證尚未取得。倘任何假設被證實為不正確及／或我們任何物業的實際可變現價值大大低於其估值，則我們的經營業績及財政狀況或會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期內各期的經營業績包括未變現的重估調整，因此我們的投資物業的日後公平值很可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力造成重大負面影響。

由於我們採納按公平值記錄投資物業的政策，我們根據香港財務報告準則須於我們發出財務報表的每個資產負債表日重估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，因投資物業公平值變動產生的收益或虧損均於產生的期間計入綜合收益表。我們的估值(不包括合併物業)乃根據資本化方式得出，據此，投資物業產生估計租金收入淨額乃按適當比率予以資本化以達致估值結論。亦同時採用直接比較法，據此，我們的投資物業乃與類似面積、特質及地點的其他可供比較物業直接比較，務求提供資本值的公平比較。我們的投資物業乃經合資格測量師於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日按公開市場現有的使用基準重新估值，乃反映於該等日期的市況。根據有關估值，我們於綜合資產負債表確認投資物業的總公平市值，並於綜合收益表確認投資物業的公平值收益及適用遞延稅項。截至2008年、2009年及2010年12月31日止各年度以及截至2011年6月30日止六個月，我們的投資物業的公平值收益分別為港幣3.58億元、港幣144.07億元、港幣204.8億元及港幣175.53億元，分別佔我們除稅前溢利約8.0%、77.5%、74.7%及84.7%。三里屯VILLAGE的公平值變動會影響我們就少數權益夥伴向我們出售其三里屯VILLAGE權益的權利的有關負債公平值。

風 險 因 素

只要相關投資物業由我們持有，公平值收益或虧損並不會改變我們的現金狀況，因此，溢利增加或減少並不會增加或減少我們的流動資金。所以，公平值的收益不會產生可用以派付股息的資金流量。重估調整的金額已經並將繼續受市場波動影響。

我們的溢利及經營業績受利率變動影響。

我們的借款主要以港幣及人民幣為單位。我們若干以港幣為單位的未償還借款的利率以港幣香港銀行同業拆息率為基準。利率變化影響並將繼續影響我們的融資成本及最終影響經營業績。人民銀行公佈的截至2008年、2009年及2010年12月31日止各年度以及截至2011年6月30日止六個月的基準三年期銀行貸款利率分別為5.40%、5.40%、5.85%及6.40%。我們不能向閣下保證該等基準利率將維持不變或將不會上升。截至2011年6月30日止六個月，我們的未償還銀行借款的平均利率為6.0%，來自太古財務的未償還借款的平均利率為3.79%。我們的借款於2008年、2009年及2010年以及於截至2011年6月30日止六個月產生的利息開支分別為港幣11.8億元、港幣12.51億元、港幣12.64億元及港幣7.61億元。我們不能向閣下保證人民銀行不會提高貸款利率或港幣貸款的香港銀行同業拆息率將不會大幅波動。該等利率任何增幅將增加我們的融資成本並可能對我們的業務、財政狀況及經營業績造成重大及不利影響。

我們可能會因為並無投保的風險而蒙受損失。

我們就已落成物業及發展中物業投購保險。詳情請參閱本上市文件「業務－保險」一節。我們的保險未必可全面彌償所有與我們物業有關的潛在損失、損害或責任。這是由於在我們經營業務的司法權區內，若干風險乃不包括在我們部分保險計劃的保障範圍以內或不會按我們認為合理的商業條款受保。有關風險包括因戰爭、恐怖襲擊、污染、欺詐、專業疏忽及天災所產生的潛在風險。我們的保險公司或會蒙受虧損並無法支付賠償。保險公司或會因國際保險市場蒙受龐大虧損而在我們續訂保險計劃時摒除若干風險。當投購與共同控制實體擁有的物業相關的保險時，我們不能保證該等物業乃按我們為本身的物業投購保險時應用的相同標準投購保險。倘我們於業務過程中因我們並無任何或足夠保險的事件而蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠資金以涵蓋任何該等損失、損害或責任或重置任何已損毀的財產。發生任何上述事件以及我們隨之為彌補任何損失、損害或責任而付款或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們品牌價值的下跌，或失去使用太古商標的權利，或會對我們的業務造成負面影響。

我們十分依賴本集團的品牌形象以及我們主要租戶的存在，以吸引潛在租戶進駐我們的投資物業及為我們的買賣物業吸引買家。任何關於我們或我們的物業或我們的主要租戶（較少程度上）的負面報導或會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。此外，我們的品牌或會被第三方濫用而我們或須就保護我們的品牌產生開支。倘我們不能保持品牌質素，則我們物業的需求可能會大幅減少。

我們根據商標協議擁有使用太古商標及若干其他英國太古集團商標的非獨家權利。服務協議的訂約方根據服務協議同意，除基於某種原因（或倘任何商標協議下相關獲許可人不再為太古集團的成員）外，只要服務協議仍然有效，商標協議將不會終止。我們認為服務協議及商標協議將不大可能終止。然而，倘商標協議終止，我們或會失去使用太古商標的權利而我們的業務或會因此受到不利影響。我們明白該等商標由英國太古集團成員公司、保留集團成員公司以及彼等各自不時的聯繫人使用。彼等以不同方式使用該等商標的服務及業務的質素亦可能對該等商標的價值及我們的聲譽及營運造成影響。

未獲授權而使用我們的品牌、商標及其他知識產權或會損害我們的競爭優勢及業務。監察及防止未授權使用十分困難。我們所採取的保障知識產權的措施未必足夠。倘我們未能充分保護我們的品牌、商標及其他知識產權，我們可能喪失該等權利及我們的業務可能受到重大影響。

我們的酒店業務未必能夠像我們的物業發展及管理業務般成功。

我們於酒店業務方面的經驗少於物業發展業務。我們已發展及正發展我們所經營或擬經營的優質酒店。倘該等酒店並不符合酒店住客的預期，我們或會面對相當大的信譽及財務風險。此外，我們不能向閣下保證市場對我們的酒店有足夠的需求。我們依賴第三方管理我們部分酒店。儘管我們並無就管理酒店碰到過任何重大問題，但我們未必總是可識別或解決就該等酒店可能產生的問題。倘我們的酒店業務未能取得成功，這或會對我們的品牌、整體業務、經營業績及財政狀況造成不利影響。

我們的成功取決於我們的高層管理隊伍的持續服務。

我們的成功取決於常務董事及高級管理層隊伍所提供的持續服務。物業市場中對有才幹的員工的競爭十分激烈。倘我們的核心管理層隊伍成員離開本集團而我們未能找到合適的替代人選，則我們的業務可能會受到不利影響。此外，隨著我們的業務增長並擴充至中國的地區市場，我們將需要更大規模地聘用、訓練及挽留僱員。倘我們未能吸引、訓練及挽留合適僱員，我們的業務及未來增長將受到重大不利影響。

風 險 因 素

控股股東對本公司擁有重大控制權，而其利益未必與其他股東的利益一致。

於分拆完成前及緊隨其後，控股股東將仍為本公司的控股股東，對本公司已發行股本擁有重大控制權。在本公司的章程大綱及公司章程以及公司條例的規限下，太古公司（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）以及英國太古（憑藉其於本公司的應佔權益），將可透過於我們的股東大會及董事局會議上投票對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權或施加重大影響，該等事宜包括：

- 選舉董事；
- 挑選高級管理層；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；
- 發行證券及調整本公司資本架構；及
- 修訂公司章程。

控股股東的利益可能與其他股東的利益不同，而控股股東可根據彼等的利益，自由行使彼等的投票權。如控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

本公司或會被牽涉入由其業務不時產生的爭議及法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大法律責任。

我們可能於物業開發、租賃及銷售過程中與多方產生糾紛，包括承建商、供應商、建築工人、租戶、居民、週遭地區的居民、合營夥伴、買家或其他人士。這些糾紛可能引起抗議、法律訴訟或其他法律程序，並可能損害我們的聲譽、轉移我們的資源及管理層注意力。我們就該等訴訟抗辯或須產生重大費用。如我們未能在有關法律程序中成功抗辯，則可能須對損害負責，而涉及金額可能龐大。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，因而或需面對行政訴訟或不利我們的判令，這可能產生法律責任及延遲我們的物業開發。我們可能被牽涉入與項目的竣工及交付延誤有關的糾紛或法律訴訟。上述任何情況對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。

風 險 因 素

此外，本集團致力以節稅方式建構業務。倘其任何安排被相關稅務機關成功質疑，我們或會產生額外稅務負債，或會對我們的經營業績或財政狀況造成不利影響。

於2011年6月30日，關於香港稅務局發出的評稅通知可能產生的稅務相關或有負債合共為港幣4.92億元，以及有關估計利息金額合共為港幣2.24億元，有關資料請參閱本上市文件「財務資料－債項、或有負債及流動負債淨額－或有負債」一節以及本上市文件附錄一所載的會計師報告附註40(d)。

此外，我們於美國的業務或會不時承受較我們於其他司法權區的業務所承受者為高的訴訟風險。

我們於物業發展項目的任何利益變現前或會面對重大風險。

我們的主要業務為發展物業以作投資。物業發展一般於收購土地及興建期間需要龐大資本支出，並可能需時數年方可自己落成物業發展項目產生正數現金流。視乎發展項目的規模，完成物業發展項目的時間一般歷時數年。因此，於項目進行期間營商環境的轉變或會影響發展項目的收益及成本，繼而可能影響項目的盈利能力。可能影響項目盈利能力的因素包括較預期需要更多時間取得政府批文的風險、未能按原有規格、時間表或預算完成興建以及物業租賃市場表現不佳。物業發展項目產生的收益及其價值可能受多項因素的不利影響，包括但不限於國際、地區及當地經濟氣候、當地房地產狀況、租戶、零售商及購物者對項目的方便程度及吸引力的觀感、來自其他物業的競爭、可資比較租賃市場租金的變動以及業務及經營成本增加。倘上述任何物業發展風險出現，則我們的投資回報或會低於原先的預期而我們的業務、財政狀況、經營業績及前景將會受到重大不利影響。

我們未必能自我們持作長期投資目的之物業產生足夠的回報。

我們持有的已落成物業發展項目一般擬持有作長期投資。物業投資受不同程度的風險所限。自房地產所得的投資回報在很大程度上視乎所產生的資本增值金額、自相關物業的租金收入以及所產生的支出而定。持作長期投資的物業能否取得最高收益率在很大程度上亦視乎對物業的積極持續管理及維修。出售投資物業的能力最終亦視乎市況及承接力而定，就若干類型商用物業而言這是有限或可能大幅波動的。源自己落成投資物業的收益及投資物業的價值或會受多項因素的不利影響，包括但不限於可供比較物業租金水平的變動、由於租戶破產或無力償債而未能收取租金以及因定期維修、修理及重新出租所產生的

風險因素

費用。倘物業投資業務未能產生足夠回報，則我們的業務、財政狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。

倘我們無法取得正式資質證書，則須承受法律及業務風險。

根據中國國務院於1998年7月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」）以及建設部於2000年3月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），中國物業發展商須就開發若干類別的物業及若干規模的物業發展項目取得相關類別的資質證書。開發條例規定，物業發展商未取得資質等級證書或者超越資質等級從事房地產開發經營的，必須在縣級以上人民政府房地產開發主管部門規定的限期內改正，並處以人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下的罰款。如物業發展商逾期不改正，則工商管理部門會吊銷其營業執照。所有房地產發展商的正式資質證書均需年檢。地方主管部門於決定是否批准或重續物業發展商的資質證書以及是否核准其通過資質證書的年檢時，將考慮物業發展商的註冊資本、物業發展投資、物業發展歷史、物業興建的質素、管理層的專業知識或發展商的任何不合法行為。倘我們未能取得或重續所需的資質證書或未能通過年檢或改正任何違法情況，我們或會不能進行全部或部分業務。倘我們任何項目公司未能取得或重續有關證書或通過年檢，則項目公司未必獲准繼續從事房地產發展或進行有關發展項目的預售。這或會對我們的業務、財政狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

倘我們未能取得物業發展所需的政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績、財政狀況及前景或會受到不利影響。

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國房地產發展商必須遵守適用法律及法規規定的多項要求，包括地方主管部門為實施該等法律及法規而制定的政策及程序。為進行及完成一項物業發展項目，物業發展商必須在物業發展各階段取得有關主管部門的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收證書或確認書。每項批文取決於是否符合若干條件。我們不能保證我們在取得該等政府批文或在符合取得批文的先決條件上不會遇到問題，亦無法保證將能符合不時生效適用於房地產業的一般或關於授出批文的特定程序的新法律、法規或政策。

風 險 因 素

倘我們未能取得相關批文或未能就我們的物業發展符合該等批文的條件，則該等發展項目未必能按時進行，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

就債務融資而言，我們須遵守一般與之相關的若干常規限制性契諾及面對一般與之相關的若干風險，該等契諾及風險可能限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。

根據我們借款的條款，我們須遵守若干常規限制性契諾，這或會限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。我們未能履行還款責任或遵守任何肯定契諾或任何財務比率或違反任何限制性契諾，均可能構成借款條款下的違約事件。倘發生違約事件，我們的貸款人將有權要求加快償還未償還的全部或部分債務。倘發生任何該等違約事件，則我們的財政狀況、經營業績、現金流及可供分派予股東的現金或會受到重大不利影響。

匯率波動可能會對我們的業務造成重大不利影響。

人民幣兌港幣、美元及其他外幣的匯率受(其中包括)有關國家的政治及經濟環境變動的影響。2005年7月，中國政府改變人民幣與美元匯率掛鈎的政策。此政策上的改變導致人民幣兌港幣、美元及若干其他外幣升值。近期，中國政府一直面對外國施壓，要求採取更靈活的貨幣制度，而此舉或會令人民幣進一步升值。人民幣兌美元或其他外幣的匯率或會再作重新評估，或可能允許匯率全面或有限度自由浮動，而此情況可能會令人民幣兌美元或其他外幣升值或貶值。目前仍未知港幣及美元兌人民幣的匯率會否進一步波動。另一方面，如人民幣兌港幣、美元或其他外幣貶值並且貶值幅度龐大，可能會對我們的營運及財務狀況以及履行任何外幣責任(如有)的能力造成重大不利影響。

我們的債務可能會對我們的財務狀況造成不利影響，降低我們籌措額外資本以為營運提供資金的能力，並限制我們開拓商機的能力。我們於往績記錄期內錄得流動負債淨額。

我們維持一定水平的債務以為我們的營運提供資金。截至2011年10月31日，我們的未償還借款總額為港幣277.36億元。我們的債務可能會對我們有不利影響，例如：

- 需要我們將營運所得現金流的大部分用於償還債務，因而減少我們可用作擴充業務的可用現金流；
- 令我們在不利的整體經濟或行業狀況下更易受到打擊；
- 限制我們就本身的業務或所經營行業的變化作出計劃或反應的靈活性；

風 險 因 素

- 限制我們日後籌措額外債務資本或股本的能力或增加有關融資成本；
- 對我們進行策略性收購或把握商機方面有所制肘；及
- 令我們履行與我們的債務有關的義務更加困難。

此外，由於我們的債務需要我們維持充裕的營運所得現金流以於債務到期時履行償債，因此，日後我們的營運所得現金流如有任何減少，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日的流動負債淨額分別為港幣351.20億元、港幣316.99億元、港幣69.71億元及港幣50.28億元。往績記錄期內有流動負債淨額主要是由於2010年3月31日訂立集團間貸款協議前我們來自太古公司及太古財務的借款被列作流動負債，以及於訂立集團間貸款協議後我們來自太古財務的部分借款仍須於一年內償還所致。我們於2011年10月31日的流動負債淨額為港幣46.80億元。我們的流動負債內的部分太古財務借款於2010年被重新分類為長期借款，是由於簽訂集團間貸款協議使我們該部分流動負債變為可於超過一年後償還所致。

我們日後是否派發股息及股息政策將由董事局酌情決定。

本公司日後可能宣派及派付的任何股息金額，將由董事局酌情決定，並將以我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事認為相關的任何其他情況為基礎。支付股息亦可能會受到法律限制及我們可能不時訂立的融資協議所限。本集團內任何公司或太古公司過往曾宣派及已派付的分派金額，並不能作為本公司日後可能派發的股息的指標。

與房地產及酒店行業有關的風險

我們在香港及中國面對的競爭可能對我們的業務和財務狀況造成不利影響。

香港有眾多物業發展商。近年，許多物業發展商已開始在中國進行物業發展和投資項目。此外，若干地區及國際發展商已將業務擴展至中國。這些私人和國有發展商不少具有雄厚的財務、管理、市場推廣及其他資源，且在物業及土地發展方面擁有經驗。中國本地物業發展商的質素不斷改善，其規模及產品種類亦不斷擴展。物業發展商之間的競爭激烈，並可能引致(其中包括)收購發展用土地的成本增加、中國某些地方的物業供應過剩、樓價下跌、有關政府部門批准及／或審批新物業發展項目的速度減慢、建築成本增加及難

風 險 因 素

以聘用優質承建商及合資格僱員。任何該等後果均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，中國房地產市場正快速轉變。若我們不能較競爭對手更快速或更有效地回應市況的轉變，我們的產生收益能力、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

中國物業行業容易受中國政府的宏觀經濟政策及緊縮措施影響。

中國政府整體上已對中國經濟行使並會繼續行使重大影響力，此舉(其中包括)影響到中國物業行業。中國政府不時調整其貨幣及經濟政策以預防及阻止國家及省級經濟過熱，因而可能影響我們經營所在的房地產市場。中國政府對經濟或尤其是房地產行業作出的任何行動，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

2010年1月，中國國務院頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定透過(包括但不限於)增加中低價的中小型房屋的供應、建房用地的供應及調整房屋貸款政策及稅項等方法規管及控制房價快速增長。

中國國土資源部於2010年3月8日頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，(其中包括)規定不少於70%的住宅土地供應須預留給保障性住房、棚戶改造區及自住性中小套型房屋。此外，發展商須於土地出讓合同日期起計一個月內支付土地出讓金50%的首付款，並於一年內支付餘款。再者，發展商必須向有關當局定期提交報告以便密切監察發展進度。

根據2010年2月11日頒佈的《關於加強信托公司房地產信托業務監管有關問題的通知》，信托公司不可提供貸款以進行土地收購或初期土地發展，並僅可向符合該通知及其他相關規則所載特定規定的合資格物業發展商授出貸款。

2011年1月26日，中國國務院頒佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，將會審查房地產企業的資質證書和資金來源。倘房地產開發企業在購入土地後兩年仍未取得施工許可證，則土地會遭沒收並會被處以罰款。

人民銀行近年曾多次調整商業銀行的存款準備金比率。自2010年1月以來，大型金融機構的存款準備金比率已增加十二倍至21.5%(如人民銀行於2011年6月11日公佈)。存款準備金指金融機構就其客戶的存款必須以儲備形式持有的資金金額。上調存款準備金率可能會對中國的金融機構可借予商界(包括我們)的資金金額及相關條款有負面影響。中央及地方

風險因素

政府機關可能會繼續調整利率及其他經濟政策或施加可能會對中國物業市場有不利影響的其他法規或限制，因而可能對我們的業務造成不利影響。

中國政府的限制性措施可能會對我們獲取資本資源造成限制、降低市場需求及增加我們的營運成本。中國政府日後或會採取額外及更嚴厲的措施，可能會進一步減慢建築及物業發展行業的發展，並對我們的業務及經營業績構成重大不利影響。尤其是，中國政府日後如施加任何額外或更嚴厲措施以抑制優質物業項目，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

中國政府已實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，此舉可能會影響我們調配我們為中國業務而籌集資金的能力。

2007年7月，國家外匯管理局綜合司發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)：(i)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及(ii)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。此規定限制了我們在中國的外商投資房地產附屬公司在境外籌集資金以透過股東貸款方式將有關資金注入公司的能力。我們獲中國法律顧問告知，根據有關外商投資及外匯的相關中國法律及法規，我們可透過注資方式將資金匯至我們的中國附屬公司。我們不能向閣下保證中國政府不會推出新政策，以進一步限制我們在中國調配資金的能力。

酒店行業有週期性，宏觀經濟及其他超出我們控制範圍的因素可對我們的款客產品及服務的需求造成重大不利影響。

我們在香港、中國、英國及美國擁有及經營酒店。因此，我們的酒店業務的經營業績很大程度上取決於該等經濟體的表現及其房地產市況。過往，酒店業一直存在週期性，並受(其中包括)相若物業的供求、經濟增長率、利率、通脹及政治和經濟發展等因素影響。不能保證日後我們經營所在地區的經濟將有改善，或酒店物業價值或酒店房租不會下跌，或利率不會上升。整體經濟放緩，或酒店行業情況下滑，可能會對我們的酒店業務並繼而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

風 險 因 素

未能履行我們的環保責任可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

我們須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反將被罰款，該等法律、法規及法令亦訂明政府當局可關閉任何未有遵守要求其停止或糾正導致環境損害的若干活動之政府命令的建築地盤。此外，人們的環保意識日漸提高，我們有時候可能被期望達到比現行環保法律及法規的要求更高的標準。我們已採取多項環保措施，包括對我們的物業建築項目進行環境評估、聘用具有良好環保及安全記錄的承建商，並要求他們遵守有關環保及安全的相關法律及法規。我們規定他們使用符合該等法律及法規的建築材料及建築方法、對地盤進行最後清理並管理所餘泥土的質素。然而，這些措施可能仍不足夠。此外，不能保證有關政府當局日後不會施加更嚴格的環保規定。若我們未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，我們的聲譽可能受損，或我們可能須支付罰款或採取補救行動，任何一項皆可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在美國擁有物業並可能會購買位於美國的額外物業。該等物業受監管環保責任的美國法律及法規規管。這些法律可能會隨著時間而改變，並引致額外的發展及營運合規成本。根據各項美國環保法律，房地產的現有或前擁有人或經營者可能須承擔移除或整治該物業上有危險性或有毒物質的費用並對該等危險物質的存在負責。環保法律亦可能對我們如何經營業務施加限制。違反環保法律的物業擁有人或會受到政府組織(或在若干情況下私營機構)執行的制裁。我們可能須就收購及擁有我們的物業承擔該等費用。就環保申索進行抗辯、遵守環保監管規定或對任何受污染物業作出補救的費用，可能會對我們的業務、資產或經營業績及繼而對我們可向股東分派的金額造成重大不利影響。

與中國及香港有關的風險

中國及香港的政治及經濟政策及環境的轉變，可能會對我們的業務及前景造成不利影響。

香港及中國一直以來並將繼續為我們的主要營運基地，而我們的大部分資產目前均位於香港及中國。儘管中國政府自1978年以來一直推行經濟改革以將其經濟由計劃經濟轉變為市場經濟，中國經濟的相當部分仍在政府的各種控制下運作。透過實施產業政策及其他經濟措施，例如對外匯、稅務及外商投資方面的管制，中國政府對中國經濟的發展施加相當大的直接及間接影響力。中國政府進行的許多經濟改革屬前所未有或試驗性質，預期將

風 險 因 素

隨時間而完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能令改革措施進一步調整。這完善及調整過程不一定對我們的營運及業務發展有正面影響。例如，中國政府過往實施了多項旨在減慢某些政府認為過熱的經濟環節(包括房地產行業)的措施，例如提高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應，並透過提高銀行的存款準備金比率對商業銀行的借貸能力施加額外限制。特別是對訪港中國旅客的任何限制或中國對奢侈品的稅項有任何減低均可能會對我們的香港業務產生不利影響。我們的業務前景及經營業績可能會因中國經濟及社會條件轉變及稅率或徵稅方式轉變及對貨幣兌換施加的額外限制而受到重大不利影響。

我們日後可能主要依賴我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司支付的股息應付我們的現金及融資需要。若我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司向我們支付股息的能力受任何限制，或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

本公司為一家控股公司，依賴其附屬公司、共同控制公司及聯營公司支付的股息以應付現金需求，包括償還我們可能產生的任何債務所需的款項。若我們的任何附屬公司、共同控制公司及聯營公司日後以其本身的名義產生債務，規管有關債務的文據或會限制就其股本權益向我們支付股息或其他分派。此外，適用法律、規則及法規僅允許我們的綜合入賬實體自其保留盈利(如有)中派付股息，而保留盈利乃根據適用法律及會計標準釐定。根據相關法律及有關公司章程條文的規定，我們在中國的附屬公司須每年預留若干百分比的除稅後溢利(基於中國會計準則計算)作為儲備金。因此，我們的所有中國實體將其部分溢利淨額轉撥予我們的能力均受到限制。該等受限制儲備不可作現金股息分派。對我們的附屬公司、共同控制公司或聯營公司向我們支付股息的能力的任何限制，可能會對我們增長、派付股息或為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利的限制。

根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業而須就來自世界各地的收入繳納中國稅項。我們應付外國投資者的股息及轉讓股份的收益可能須根據現行中國稅法繳納預提稅。

中國企業所得稅法及由中國國務院頒佈的中國企業所得稅法實施條例自2008年1月1日起生效。根據中國企業所得稅法，成立於中國境外而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」及一般將根據其全球收入按劃一25%的企業所得稅率徵稅。此外，倘股息來自中國境內，適用於應付予作為「非居民企業」(於中國並無設立機構或營運場所，或設有該等機構或營運場所，但有關收入與該等機構或營運場所並無實際關連的企業)的投資者的股息的中國所得稅稅率為10%，儘管有關所得稅或會因中國國務院或根據中國與該等投資者居住的司法權區所訂立的稅務條約獲減免。類似地，倘該等投資者於轉讓股份時所實現

風 險 因 素

的任何收益被視為源自中國境內的收入，有關收益亦須按10%的稅率繳納中國所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」一詞界定為對企業的生產經營、人員、賬目及財產實施實質性全面管理和控制的機構。我們相信，我們的「實際管理機構」並非以中國為基地，因此我們就企業所得稅目的不應被視為中國居民企業。然而，我們不能向閣下保證中國主管機關將不會修訂相關規定以致該等規定在日後適用於本公司。倘此情況發生，就企業所得稅目的我們或會被視為中國居民企業，而我們的業務、經營業績及財政狀況可能受到重大不利影響。

我們的業務受中國法制以及其法律及法規的不確定性影響，或會對我們的業務造成負面影響。

我們的核心業務於香港及中國經營而我們最重要的業務運作均在香港及中國進行。我們於中國的業務正不斷增長而其對本公司營業總額及溢利的貢獻預期將會增長。我們於中國的業務受適用於外商在中國投資的中國法律及法規所規限。中國法律制度是以成文法為基礎的民法體系。其與普通法不同，在判決新案時，以往判案的先例價值有限。此外，中國成文法多為大原則，須由執法部門作出詳細詮釋，以供其應用及執行。當中國政府於1978年開始經濟改革時，其開始構建一套全面的法律及法規體系，以規範企業實務及國家的整體經濟秩序。中國頒佈法律及法規方面有重大進步，該等法律及法規處理經濟體系中不同參與者的業務及商業事務，涉及外商投資、企業組織及治理、商業交易、稅務及貿易。然而，新法律的頒佈、現有法律的變動及以國家法律廢除地方法規，可能對我們的業務及前景有負面影響。此外，由於相關規則及法規的不同執法部門牽涉其中，加上過往法院的決定及行政裁決不具約束力，故在目前的法律環境下，中國法律及法規的詮釋及執行涉及重大不明朗因素。

貨幣兌換的限制或會對我們有效利用收益的能力造成限制。

中國政府對人民幣與外幣之間的兌換以及將外幣匯出中國施加管制。我們在中國的所有收益均以人民幣計值。我們的中國附屬公司及共同控制實體必須將其人民幣盈利兌換為外幣方可向我們支付現金股息或償還其以外幣計值的債務。根據現有中國外匯法規，經常項目下的付款可以在符合特定程序要求的情況下以外幣支付而毋須事先取得國家外匯管理局批准。

然而，凡將人民幣兌換為外幣並匯出中國以進行資本項目下交易，例如將在中國的股本投資匯返本國及償還以外幣計值的貸款本金額，則須獲中國政府機關批准。對資本項目下的外匯交易的有關限制亦影響到我們為中國業務提供資金的能力。此外，將資金給我們的中國附屬公司及共同控制實體，如屬增加註冊資本，須獲中國政府當局批准，如屬股東

風險因素

貸款，則須獲中國政府當局批准及向其登記(如我們的中國附屬公司及共同控制實體獲得的現有外商投資批文允許任何該等股東貸款)。這些對我們及我們的中國附屬公司及共同控制實體之間的資金流動限制可能會對我們應對不斷變化的市場環境的能力造成限制。

我們的前景或會因SARS重臨或爆發其他傳染病(例如H1N1甲型流感及H5N1禽流感)及天災而受到不利影響。

嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨或我們經營所在的地區爆發任何其他傳染病(例如H1N1甲型流感及H5N1禽流感)，可能會對我們及我們租戶的業務造成重大干擾。

影響我們經營所在地區的天災或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣的天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們的業務經營或引致受影響地區的經濟嚴重下滑，繼而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與分拆有關的風險

股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

於分拆完成前，股份並無公開市場。本公司已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，上市並不保證股份將出現活躍的交投市場，或有關市場即使出現，將於分拆完成後繼續存在，亦不保證於分拆完成後股份市價不會波動。此外，我們不能向閣下保證上市將令股份出現活躍及流通的公開交易市場。再者，股份的價格及交投量可能波動。諸如以下列舉者的各種因素可能對股份的交投量及交易價格造成影響：

- 本公司經營業績的實際或預期波動；
- 本公司或我們的競爭對手宣佈新項目或土地收購事項；
- 減少或限制房地產行業的融資；
- 關於本公司或我們的競爭對手招聘主要職員或主要職員離職的消息；
- 本公司所在業界宣布具競爭力的發展、收購事宜或戰略性聯盟；
- 財經分析員對盈利的估計或推薦意見的改變；
- 可能面對訴訟或監管機構調查；

風 險 因 素

- 影響本公司或其所在的行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他事態發展；
- 其他公司、其他行業的營運和股價表現以及本公司控制範圍以外的其他事件或因素；及
- 對已發行股份施加的禁售或其他轉讓限制獲解除或本公司、控股股東或其他股東出售或被認為出售額外股份。

閣下務請注意房地產行業公司的股價曾經歷大幅波動。市場大幅波動可能會對股份市價造成不利影響。此外，證券市場不時面對價格和成交量大幅波動，而與特定公司的經營表現並沒有關係。該等市場波動也可能對股份的市價造成重大不利影響。

股東於本公司股本中的權益日後可能會遭攤薄。

為了擴張業務，我們日後可能會考慮發售及發行額外股份或股本掛鈎證券，此舉可能會攤薄我們每股股份的有形賬面淨值或盈利。如本上市文件「股本」一節所述，董事局已獲授一般無條件授權，以發行總面值不超過緊隨分拆後普通股本總面值20%的股份。我們並無任何有關發售額外股份或股本掛鈎證券的計劃。

前瞻性資料可能不準確。

本上市文件載有有關本公司及本公司營運以及前景的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃以本公司目前所信和假設以及本公司現有資料為依據。於本上市文件內，「預計」、「相信」、「預期」、「擬」、「計劃」、「前景」、「展望未來」及類似用詞，如與本公司及本公司業務有關，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映本公司目前就未來事件的意見，並會受風險、不明朗因素及各種假設的影響，包括本上市文件所述的風險因素。倘出現其中一項或多項該等風險或不明朗因素，或任何有關假設證實為不正確，則實際業績可能重大偏離本上市文件內的前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所的其他規定履行持續披露責任外，本公司無意更新該等前瞻性陳述。

我們無法保證本上市文件所載的若干事實及統計數據準確無誤。

本上市文件所載的若干事實及統計數據，包括關於香港、中國、美國及英國及其各自的經濟以及各自的房地產行業的事實及統計數據，乃取材自一般相信屬可靠的各份政府官方刊物及其他刊物。我們相信該等信息來源為該等資料的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團、聯席保

風 險 因 素

薦人、任何本集團或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何參與分拆的其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。由於搜集數據的方法可能有錯漏或無效，或已公佈資料與市場實況之間存在差異，本上市文件所載的事實及統計數據可能不準確或不可與關於其他經濟體系的事實及統計數據作比較。此外，我們不能向閣下保證此等事實及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度(視情況而定)而呈列或匯輯。因此，閣下不應過分依賴本上市文件所載的事實及統計數據。

我們極力忠告閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及分拆的任何資料。

在本上市文件刊發前，報章及媒體曾刊登關於我們及分拆的報道。有關報章及媒體的報道包括並無載於本上市文件的若干項目開發及經營資料、財務資料、財務預測、估值及關於我們的其他資料。今後，報章及媒體可能繼續會刊登有關我們及分拆的報道。我們概不會就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘若在本上市文件以外刊物登載的任何該等資料與本上市文件所載資料不一致或有出入，我們概不會就任何該等資料負責，故此閣下也不應依賴任何該等資料。

豁免遵守上市規則

為籌備上市，本公司已尋求下列免於嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定於任何時間，發行人的全部已發行股本至少25%須由公眾持有。本公司已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使上市規則下的酌情權，藉以許可本公司為數10% (或分拆完成時公眾可能持有的較高百分比) 的較低公眾持股百分比。本公司須遵守根據上市規則第8.08(1)(d)條的披露要求，作為獲得上述酌情權的行使的條件。本公司將就較低的指定公眾持股百分比作出適當披露，並於上市後每年刊發的年報中確認公眾持股量的充足性。此外，本公司為確保已遵守其於上市規則項下有關股份必須由公眾持有的最低數目責任，將(i)監察其股東名冊、根據證券及期貨條例第XV部作出的相關披露及其可取得的其他相關資料來源；及(ii) (倘其於任何時間注意到由公眾持有的股份數目低於該最低數目) 作出其合法可作出的該等步驟以恢復由公眾持有的股份數目至上市規則規定的最低數目。

屬合資格太古公司股東而非太古公司海外股東的本公司或本集團任何其他成員公司的董事及彼等的聯繫人將會根據太古公司分派收取股份。因為該等董事及彼等的聯繫人屬本公司關連人士，該等董事及彼等的聯繫人持有的任何股份將不會被視為由公眾人士持有。根據太古公司分派向該等董事及彼等的聯繫人分派股份將不會影響本公司符合10% (或分拆完成時公眾可能持有的較高百分比) 的最低公眾持股量的能力。

於最後實際可行日期，Aberdeen Asset Management Plc (「AAM」) 持有太古公司約10%權益，並預期於分拆完成時持有本公司約1.8%權益。雖然AAM為太古公司的主要股東，因此為太古公司的關連人士，但其並非本公司的關連人士。由於AAM並無權利於本公司股東大會上行使或控制行使太古公司的投票權，因此AAM於本公司股東大會上的投票權將只限於其於本公司的直接股權，而並不包括其於太古公司投票權的應佔權益。我們並不知悉AAM於本公司及太古公司的權益乃由本公司的關連人士直接或間接提供資金或AAM慣常接受本公司關連人士的指示就股份進行收購、出售、投票或其他處置。

鑒於上述情況，AAM持有的任何股份均將被視為由公眾人士持有，而AAM根據太古公司分派收取的任何股份均不會影響本公司符合10% (或分拆完成時公眾可能持有的較高百分比) 的最低公眾持股百分比的能力。

合併物業

就合併物業的估值及披露而言，本公司已向聯交所申請而聯交所已同意授出免於嚴格遵守上市規則第5.01條、第5.06條、第5.08條及應用指引第16項第3(a)段的豁免。

有關組成合併物業的個別物業的詳情屬高度機密及商業敏感。合併物業詳情(尤其是其位置及我們於其中的權益)的任何披露，均可能令本公司無法按商業可行的條款完成地盤合併，甚至完全不能進行地盤合併，進而令本公司對合併物業的收購變為無用。合併物業與本公司投資物業組合中其他資產相比一般較舊和質素較低，且租金收入(如有)水平較低，若無成功合併的可能，不會符合本公司的投資標準。因此，實際上，倘合併物業的詳情被披露，本公司將要出售有關物業，而此舉可能會帶來虧損。喪失該等具潛在吸引力的投資機會及披露可能招致的虧損，將為本公司帶來嚴重的不利經濟影響。因此，董事已確認倘披露任何有關合併物業的詳情將嚴重損害股東利益。

鑒於對合併物業詳情保密的重要性，本公司特別審慎並採取措施，確保對合併物業中各個別物業的資料高度保密，即使在本公司內部亦是如此。本公司致力確保除下文所述的三名常務董事外，僅本公司發展及收購部門中負責收購個別物業的四個團隊及若干高級經理(即負責住宅物業組合的高級管理層及負責為收購事項付款的本公司財務部高級經理)知悉合併物業中各個別物業的資料。為盡可能減低泄密風險，有關資料在四個收購團隊之間進一步隔離。有關收購事項的會議僅限本公司三名常務董事((i)行政總裁、(ii)財務及人力資源董事及(iii)營運總裁)出席，收購團隊則獨立向董事報告。

合併物業並未因為本公司及太古公司的經審核綜合財務報表而由任何獨立估值師進行估值(但其已參照可資比較的銷售交易進行估值；該方法為香港投資物業適用的其中一種方法，已於本上市文件附錄三「物業估值」中由戴德梁行發出的物業估值報告中說明)。本公司相信，鑒於保密的重要性及本公司所採取的保密措施的程度(即使在本公司內部)，向外部物業估值師提供合併物業的詳情會加大泄密風險，故並不適宜。為保密起見，合併物業由身為香港測量師學會會員及／或英國皇家特許測量師學會會員的合資格測量師(因此須遵守該等專業機構的規章制度)進行內部估值(經香港會計準則第40號第32段明確許可)。

合併物業僅由本公司為合併地盤而秘密收購及持有，並對市場保密的物業組成。應注意的是，市場常會有關於本公司正收購物業的揣測，且此類揣測有時會提及本集團正在收集單位的樓宇、本集團持有未發展地段的廣闊地區範圍或本集團並無擁有任何單位或事實

豁免遵守上市規則

上並非為本集團目標的樓宇。然而，純粹的揣測即使正確提及某幢目標樓宇，亦應與公眾擁有充足資訊以令有關物業被視為「公開秘密」的情形（如公眾已獲悉物業經證實的地址、本公司是否仍在收集單位、本公司的活動時間表及本公司於有關物業的所有權權益的情況）予以區別。倘本公司對任何合併物業的所有權權益於最後實際可行日期或之前不再保密，則該等物業已從合併物業組合中剔除，並與本公司的其他投資物業以同樣的方式處理。

合併物業於2011年9月30日的內部估值為港幣54.03億元，佔本集團於該日的總物業組合不足2.5%，因此，董事及聯席保薦人認為合併物業個別及整體組成本公司物業組合中的一小部分。

本公司已就合併物業申請豁免，所按理據為合併物業的詳情屬商業敏感資料，如作出披露將嚴重損害股東利益，故不宜作出披露。董事認為不披露合併物業的詳情亦不會損害公眾投資者的利益。聯交所已同意授出豁免，條件為(a)合併物業將由具專業資格的測量師（彼等須遵守專業團體的規章制度）進行內部估值；(b)於本上市文件載列以下資料：(i)本公司已收購並正持有若干香港地盤的單位，而有關地盤正進行合併；(ii)本公司內部對合併物業組合內個別物業採取的保密措施；(iii)合併物業於2011年9月30日的綜合估值；及(iv)為合併物業進行估值人士的專業資格；(c)本上市文件載有關於董事確認倘披露任何有關合併物業的詳情將嚴重損害股東利益的陳述；(d)本上市文件載有董事及聯席保薦人陳述以表示彼等認為於2011年9月30日合併物業個別及整體對本集團並無重大影響，連同有關意見的理據；及(e)本上市文件載有該項豁免的詳情。

持續關連交易

根據上市規則第14A章，本公司已就本集團與保留集團之間的若干持續關連交易，向聯交所申請且聯交所已同意授出豁免。有關進一步詳情，請參閱本上市文件「關連交易」一節。

有關本上市文件及分拆的資料

董事對本上市文件內容的責任

本上市文件包括遵照上市規則提供的資料，旨在提供有關我們的資料。董事對本上市文件共同及個別承擔全部責任。在作出一切合理查詢後，董事確認就其所知及所信，本上市文件所載的資料在各重大方面為準確及完整，並無誤導及欺詐，且並無遺漏任何事項，足以令致本章節或本上市文件所載任何陳述產生誤導。

有關分拆的資料

本公司並無授權任何人士提供或作出本上市文件所載以外的任何資料或陳述。任何並無載入本上市文件的資料或陳述，閣下均不應視為已獲得我們、聯席保薦人、或我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與是次分拆的任何其他人士認可而加以依賴。在任何情況下，交付本上市文件或太古公司分派項下的股份分派並不構成表示自本上市文件刊發日期以來，我們的狀況並無變動或並沒有任何事態發展可合理地涉及變動的聲明，亦不暗示本上市文件所載資料於本上市文件刊發日期後的任何日期仍然正確。

使用本上市文件的限制

本上市文件僅為分拆而刊發，不得用作任何其他用途，尤其是絕無任何人士獲授權就股份或本公司其他證券作任何要約而使用或複製本上市文件或其中任何部分。因此，本上市文件不構成在任何司法權區要約或邀請收購、認購或購買任何股份或本公司其他證券，亦並非旨在邀請他人就任何股份或本公司其他證券提出任何要約或邀請。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行股份上市及買賣。本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或交易。目前，本公司並未亦無意尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

有關分拆

分拆並無涉及要約購買或認購股份或本公司任何其他證券，且分拆將不會籌集任何款項。

分拆的條件

分拆須以上市委員會於最後限期當日或之前批准已發行股份在聯交所主板上市及買賣

有關本上市文件及分拆的資料

為條件。倘未能達成該條件，則將不會作出太古公司分派，且將不會進行分拆，在此情況下將會作出公佈。

業務並無變化

本公司並不考慮於緊隨分拆後改變業務。

香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊由香港證券登記處在香港存置。所有股份將於本公司在香港存置的股東名冊進行登記。

買賣股份須繳納香港印花稅。

除本公司另有決定外，以港幣支付有關股份的股息將透過以普通郵遞將支票按各股東的登記地址寄予本公司股東名冊所記錄的股東的方式支付，郵誤風險概由股東承擔。

股份將獲納入中央結算系統

在股份獲准在聯交所上市及買賣而本公司符合香港結算的證券收納規定的前提下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可從股份於聯交所開始買賣之日或由香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。一切必需安排均已作出以令股份獲納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對收取、購買、持有、出售及買賣股份有任何稅務疑問，應諮詢專業顧問。我們謹此強調，我們、聯席保薦人、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與分拆的任何其他人士，對因收取、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

開始買賣股份

預期股份將於2012年1月18日開始在聯交所買賣。股份的買賣單位將為每手200股。股份代號為1972。

董事及參與分拆的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

常務董事

白紀圖，CBE	香港山頂道25號	英國
---------	----------	----

郭鵬	香港山頂施勳道26號	英國
----	------------	----

劉美璇	香港丹拿道51號港運城 港運城一座7字樓A室	中國
-----	---------------------------	----

白德利	中國北京東城區 東直門南大街1號 北京雅詩閣來福士中心服務公寓2702室 郵編：100007	英國
-----	---	----

何祖英	香港春暉道10號愉富大廈B座6樓1室	英國
-----	--------------------	----

安格里	香港大嶼山水口村16D丈量約份第326 約第1866號地段	英國
-----	----------------------------------	----

非常務董事

何禮泰，SBS	Flat 5, 19 Pembridge Square, London W2 4EJ, United Kingdom	英國
---------	---	----

喬浩華	香港壽臣山道14號喜蓮閣5號屋	英國
-----	-----------------	----

施銘倫	50C Brunswick Gardens, London W8 4AN, United Kingdom	英國
-----	---	----

獨立非常務董事

柏聖文	香港灣仔月街9號1樓	英國
-----	------------	----

陳祖澤，GBS，JP	香港半山區列堤頓道52號嘉和苑7樓A室	中國
------------	---------------------	----

鄭海泉，GBS，OBE，JP	香港春籟角春籟角道42號紫荊園J棟	中國
----------------	-------------------	----

包逸秋	香港堅尼地道58-60號金櫻閣3A	英國
-----	-------------------	----

廖勝昌，JP	香港山頂施勳道4號倚雲山莊7號	中國
--------	-----------------	----

董事及參與分拆的各方

參與分拆的各方

聯席保薦人

(按英文字母順序排列)

中銀國際亞洲有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈26樓

高盛(亞洲)有限責任公司

香港

皇后大道中2號

長江集團中心68樓

香港上海滙豐銀行有限公司

香港

皇后大道中1號

摩根士丹利亞洲有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

本公司及太古公司的財務顧問

Moelis & Company Asia Limited

香港

金鐘

金鐘道88號

太古廣場一座610室

本公司及太古公司的法律顧問

關於香港法律

(物業業權及其他物業事宜除外):

司力達律師樓

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈47樓

本公司的法律顧問

關於中國法律:

競天公誠律師事務所

中華人民共和國

北京市

朝陽區建國路77號

華貿中心3座34樓

郵編: 100025

董事及參與分拆的各方

	<p>關於香港物業業權及 其他香港及中國物業相關事宜： 孖士打律師行 香港 中環 遮打道10號 太子大廈16至19樓</p> <p>關於涉及物業事宜的美國法律： Mayer Brown LLP 71 S. Wacker Drive Chicago, IL 60606 USA</p> <p>關於涉及物業事宜的英國法律： Mayer Brown International LLP 201 Bishopsgate London EC2M 3AF UK</p>
聯席保薦人的法律顧問	<p>關於香港、英國及美國法律： 富而德律師事務所 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場二座11樓</p> <p>關於中國法律： 北京市金杜律師事務所 中華人民共和國 北京市 朝陽區 東三環中路7號 財富中心寫字樓A座40層 郵編：100020</p>
核數師兼申報會計師	<p>羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港 中環 太子大廈22樓</p>
物業估值師	<p>關於所有物業 (合併物業及若干英國物業除外)： 戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓</p>

董事及參與分拆的各方

關於若干英國物業：

Christie + Co

39 Victoria Street

London SW1H 0EU

United Kingdom

獨立市場顧問

戴德梁行有限公司

香港

鰂魚涌

英皇道1063號

富通中心16樓

公司資料

註冊辦事處	香港金鐘道88號太古廣場一座33字樓
總部	香港港島東華蘭路18號港島東中心64樓
公司網站	www.swireproperties.com (網站所載資料並不構成本上市文件一部分。)
公司秘書	傅溢鴻
授權代表	劉美璇 香港丹拿道51號港運城 港運城一座7字樓A室 傅溢鴻 香港 渣甸山睦誠道60號金雲閣4A室
審核委員會	陳祖澤 包逸秋 (主席) 喬浩華
薪酬委員會	柏聖文 何禮泰 (主席) 廖勝昌
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 中國銀行 中國 北京 復興門內大街1號
合規顧問	華富嘉洛企業融資有限公司 香港 中環 畢打街11號 置地廣場 告羅士打大廈32樓

行業及監管概覽

除另有指明外，本節所載資料乃來自多種官方或公開的信息來源。我們相信該等信息來源為該等資料的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團、聯席保薦人、任何本集團或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何參與分拆的其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。另請參閱本上市文件「風險因素－與分拆有關的風險－我們無法保證本上市文件所載的若干事實及統計數據準確無誤」一節。閣下務請注意，本節所載列的若干資料或許與本上市文件附錄四「市場研究報告」所載由戴德梁行編製的市場研究報告所披露的類似資料不一致，原因是戴德梁行於編製市場研究報告時採用不同的資料來源、期間與定義。

香港概覽

憑藉其地理優勢、完善的法律制度及作為通往中國的重要途徑，香港是全球主要金融和貿易中心之一。作為一個自由市場經濟體系，香港與全球商業週期緊密結合。2009年，香港經濟放緩，部分是由於全球金融危機的影響所致。然而，鑒於中國經濟保持強勁以及香港的其他主要貿易夥伴經濟逐步復甦，香港的經濟於2010年恢復增長。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 上半年
本地生產總值 (按現行市價計算) (港幣十億元)	1,475.4	1,615.6	1,677.0	1,622.3	1,743.9	896.9
實際本地生產 總值增長率(%)	7.0	6.4	2.3	(2.7)	7.0	6.3
人均本地生產總值 (港幣元)	215,158.0	233,266.0	240,339.0	231,638.0	246,733.0	126,178.0 ⁽¹⁾
家庭住戶每月 入息中位數(港幣元)	16,950.0	17,650.0	18,350.0	17,650.0	18,025.0	19,350.0
消費物價指數(%)	2.0	2.0	4.3	0.5	2.4	4.5
零售銷售額增長率(%)	7.2	12.8	10.6	0.6	18.3	24.4
抵港旅客人數(千人)	25,251.1	28,169.3	29,506.6	29,590.7	36,030.3	19,331.2

資料來源：香港政府統計處及香港旅遊發展局

附註：

(1) 按2011年年中人口計

香港經濟在2010年呈現強勁反彈，本地生產總值逐季上升，整體實際本地生產總值按年增長了7.0%。2011年上半年經濟增長持續，2011年第一及第二季的實際本地生產總值分別較2010年同期增長7.5%及5.1%。2010年經濟增長部分受貨品出口及零售銷售額增長帶動，兩個項目在2010年分別按年增長了22.5%及18.3%。

行業及監管概覽

由於香港經濟受惠於中國內地經濟的強勁增長，香港勞動力市場在2010年恢復過來，增長趨勢在2011年上半年延續。隨着經濟逐步重拾動力，就業市場呈現穩定增長。根據香港政府統計處的資料，經季節性調整失業率由2009年10月至12月期間的5.1%顯著回落至2010年度同期的4.0%，並持續下降至2011年6月至8月期間的3.2%。

主要受中國旅客數目上升所帶動，抵港旅客人次在2010年錄得21.8%的按年增長。2010年，中國內地繼續為最大旅客來源地，按年有26.3%增長，佔總抵港旅客的63.0%。由於匯率方面的有利因素及日本和韓國外遊旅客數字強勁，北亞旅客人次錄得21.1%的按年升幅。2010年，長途市場按年增長了10.5%，當中來自美國和歐洲的旅客分別有9.5%及9.1%的按年升幅。抵港新興市場旅客人數在2010年亦錄得大幅增長，其中抵港俄羅斯旅客有102.0%的按年增長，而抵港印度及中東旅客則分別按年增長了44.8%及20.7%。

抵港旅客的強勁增長勢頭延續至2011年上半年，抵港旅客總人次錄得按年14.7%的升幅。來自中國內地的抵港旅客人數錄得最大升幅，按年計2011年上半年升幅達到21.1%，而整體長途及短途抵港旅客(不包括中國內地及澳門)按年計分別有3.0%及4.0%的增長。

2010年，由於旅遊業市場以至整體經濟均回復增長，消費者開支重拾動力，而這趨勢延續至2011年上半年。總零售銷售額在2010年按年增長18.3%，達到港幣3,250億元，而2011年6月的零售銷售額達到港幣313億元，較2010年同期有28.8%的增幅。

根據經濟學人信息部所作預測，按國際標準計香港的人均可支配收入位居國際前列，在2010年持續增長，按年升幅為2.7%。於2010年底，香港的每月人均可支配收入為港幣14,685.0元⁽¹⁾，遠高於中國，並可與全球發達國家的水平相比。

作為世界的主要金融和貿易中心之一，香港與全球商業週期緊密結合。因此，當前全球金融市場的不明朗因素可能已經並可能繼續對香港的經濟及房地產市場產生影響。全球不明朗因素可能限制公司的遷移及擴張計劃，並影響香港的寫字樓及零售面積的需求及租金。然而，由於優質寫字樓及零售資產的供應有限，故預期對租用率及租金的潛在影響有限。加上之前頒佈的監管措施，香港經濟狀況如出現任何不利變動，均可能會對住宅物業市場的若干部分(尤其是大眾住宅市場)產生影響。

附註：

(1) 按2010年12月31日1美元兌港幣7.77326元的匯率計算

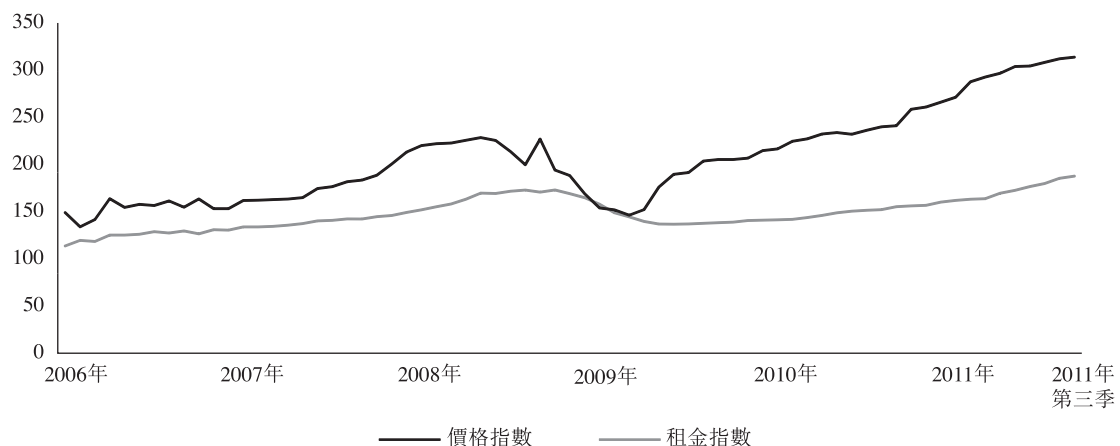
香港寫字樓市場概覽

截至2010年年底，私人寫字樓總存量約有1.151億平方呎，其中約7,250萬平方呎或63.0%為甲級寫字樓。港島區仍為甲級寫字樓樓面的最大來源，佔總存量的54.0%，而九龍及新界則分別佔36.0%及10.0%。

由於香港土地供應有限，甲級寫字樓的供應地點以往一直限於港島的商務中心區。香港差餉物業估價署預測2011年甲級寫字樓新落成量約為130萬平方呎，全部位於非核心地區，當中位於九龍觀塘及港島南區者佔預計供應量95.0%。據香港差餉物業估價署預測，2012年甲級寫字樓的落成量將約為50萬平方呎，大部分位於中區及灣仔區。

隨着全球及本地經濟持續改善，對香港甲級寫字樓樓面的需求亦告上升，空置率已由2009年12月31日的11.5%回落至2010年12月31日的8.5%。與2009年使用量下跌相比，甲級寫字樓的使用量於2010年上升至310萬平方呎。

甲級寫字樓租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

行業及監管概覽

主要由於需求強勁及供應相對有限，香港的甲級寫字樓租金在過去數年大幅上升，雖然期間曾因全球金融危機而大幅調整。由2006年至2011年9月30日期間，香港差餉物業估價署編製的甲級寫字樓租金指數錄得複合年增長率7.1%。同期價格指數錄得複合年增長率15.0%，主要是由於市場缺乏可供出售的甲級寫字樓及利率低所致。

甲級寫字樓租金在2010年大幅反彈，年內租金指數按月均見上升，對比2009年上半年則曾按月下跌。2011年上半年，甲級寫字樓的月度租金指數持續攀升，反映在經濟增長帶動下市場對優質寫字樓有強勁需求。2010年甲級寫字樓年度租金指數按年增長6.3%，而2011年9月甲級寫字樓租金指數較2010年同期上升了20.9%。2011年9月，中區與東區甲級寫字樓的平均月租分別為每平方呎港幣106.0元及港幣38.9元。⁽¹⁾

2011年下半年度，面對經濟下滑及全球不確定性，租戶縮減擴充規模及遷址計劃，為租金增長率帶來下調壓力。然而，由於中區及金鐘的優質寫字樓供應有限，在無巨大外來衝擊下，優質寫字樓的租金應持續向上，惟上升幅度將較2011年上半年放緩。於2011年9月30日前三個月，甲級寫字樓的租金及價格指數繼續按月增長。

香港零售物業市場概覽

截至2010年年底，零售物業總存量約為1.156億平方呎。雖然零售物業的存量與寫字樓物業的存量相若，惟前者的地區位置覆蓋範圍較廣，當中總樓面的29.0%位於港島、41.0%位於九龍而30.0%位於新界。

2010年新落成的零售物業約為70萬平方呎，其中66.0%位於九龍區。香港差餉物業估價署預測於2011年及2012年，將分別有約60萬平方呎及約110萬平方呎零售面積落成。由於缺乏可供發展土地，2011年及2012年僅有少量新落成零售物業位於港島區，預期大多數將位於九龍及新界。

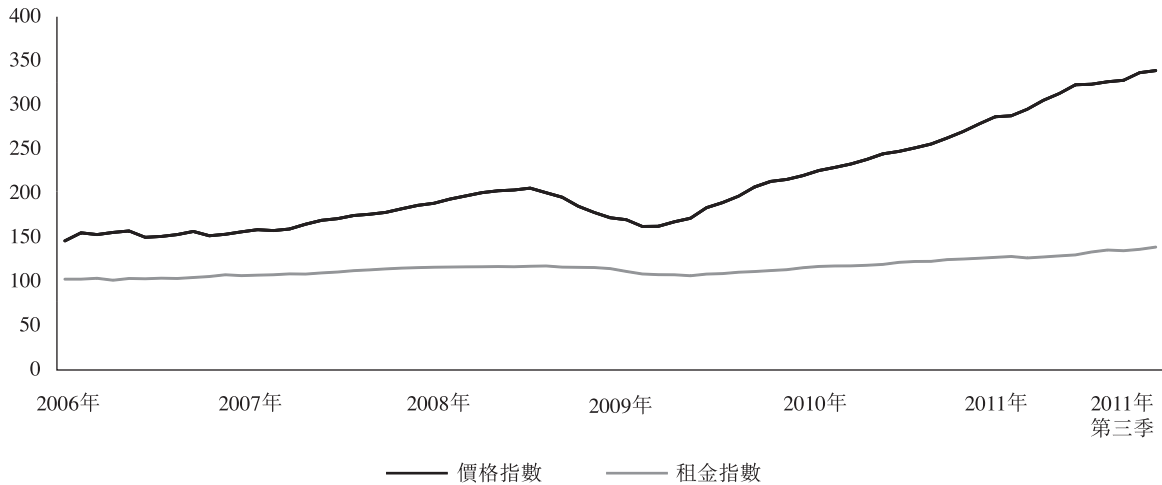
零售物業受惠於2010年旅客人數上升及經濟持續復甦，空置率由2009年的8.7%回落至2010年的7.9%，而零售樓面的使用量亦見可觀增長，在2010年約達140萬平方呎。

附註：

- (1) 不同期間的平均租金變動可能因所分析的不同物業的性質各異所致，故不應被當作顯示各期間內的整體價值變動。有關相關期間租金變動的計量，請參閱租金指數。

行業及監管概覽

零售物業租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

零售物業租金在2010年延續2009年下半年開始的穩定復甦勢頭，年內租金指數按月均見上升，相比2008年下半年及2009年上半年則按月均見下跌。2011年首九個月，零售租金指數持續攀升，反映消費者開支的強勁復甦及增長。2010年年度零售物業租金指數按年增長了10.8%，2006年至2011年9月30日期間的複合年增長率為5.2%。2011年9月租金指數較2010年同期上升10.7%。2011年9月，港島、九龍及新界的零售樓面平均月租分別為每平方呎港幣117.5元、港幣144.8元及港幣96.4元。

零售物業售價在2010年及2011年首九個月有可觀增長。2010年零售價格指數錄得按年升幅33.2%，而2006年至2011年9月30日的價格指數則按複合年增長率16.8%增長。2011年9月，港島、九龍及新界的零售物業平均售價分別為每平方呎港幣34,815.7元、港幣29,474.1元及港幣21,869.7元。⁽¹⁾

附註：

(1) 不同期間的平均租金及價格變動可能因所分析的不同物業的性質各異所致，故不應被當作顯示各期間內的整體價值變動。有關相關期間租金及價格變動的計量，請參閱租金及價格指數。

香港住宅物業市場概覽

截至2010年年底，住宅物業總存量共有1,102,900個私人住宅單位。在現有總存量中，21.9%在1990年至1999年間落成，而18.6%則於2000年及以後落成。

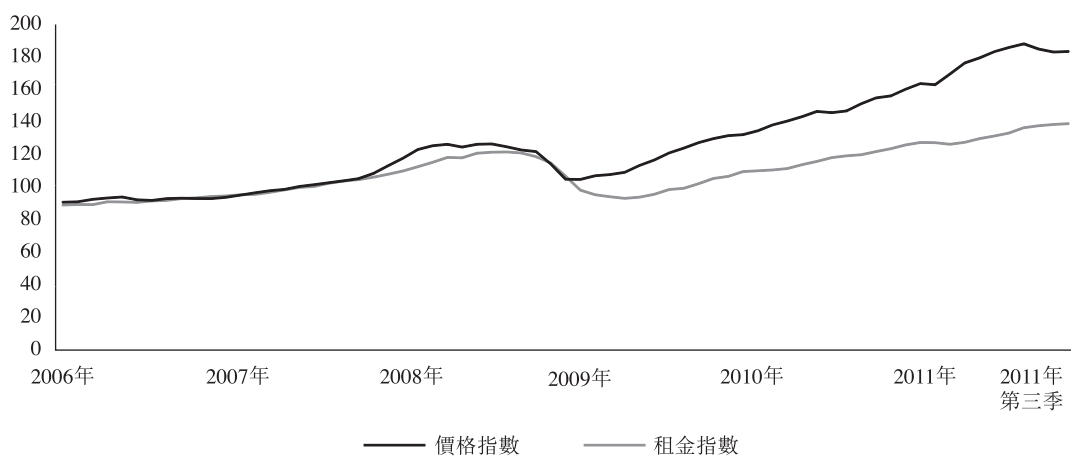
經過了2008年及2009年連續兩年落成量跌破一萬個水平，2010年私人住宅單位落成數目大幅增至13,410個，當中66.0%在新界、26.0%在九龍而8.0%在港島。據香港差餉物業估

行業及監管概覽

價署預測，新住宅供應將於2011年溫和下降至10,670個，然後在2012年回升至13,700個。由於缺乏可供發展土地，預測2011年及2012年新落成單位中僅有少數位處港島區，預期大部分仍將位於九龍及新界。2011年，預測新增供應中有75.0%位於新界、14.0%位於九龍及11.0%位於港島。

2010年住宅供應吸納量下跌28.0%至8,030個，相當於2010年落成單位的60.0%。因此，2010年年底未出售住宅單位增至51,530個，佔總存量的4.7%。

住宅單位租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

整體住宅物業價格經過2009年輕微上升後，在2010年大幅上升，此可見於2010年年度住宅物業價格指數上升24.4%，且2011年上半年仍持續按月上升。這反映了作投資及自住用途的住宅物業購買量強勁復甦及增長。

然而，香港住宅物業市場在2011年7月1日至9月30日期間有若干下調，此可見於期內住宅物業價格指數下降2.5%，而2011年9月的價格指數則較2010年9月的指數高17.5%。

行業及監管概覽

銷售量亦分別由2010年及2011年上半年的每月平均11,315宗及9,201宗交易，減少至2011年7月1日至9月30日的每月平均5,172宗交易。(1)

2011年9月香港平均住宅物業售價

(每平方呎港幣元)	類別A	類別B	類別C	類別D	類別E
港島	8,845	9,611	12,033	14,946	16,725
九龍	6,374	7,683	10,600	13,687	21,848
新界	5,569	5,378	6,706	6,152	8,318

資料來源：香港差餉物業估價署

附註： 類別A—430平方呎以下
 類別B—431-752平方呎
 類別C—753-1,075平方呎
 類別D—1,076-1,721平方呎
 類別E—1,722平方呎及以上

附註：

(1) 有關數字乃摘錄自於相關期間所接獲在土地註冊處進行登記的住宅單位買賣協議。該等協議一般與在提交作登記前四星期內進行的交易有關。住宅單位銷售指已繳付印花稅的買賣協議。該等統計數字並不包括根據居者有其屋計劃、私人機構參建居屋計劃及租者置其屋計劃銷售的單位(已補繳地價者除外)。

中國內地概覽

中國經濟自中國政府在1970年代末推行經濟改革以來大幅增長。中國在2001年加入世界貿易組織後，經濟發展速度進一步加快。中國內地的名義國內生產總值在2006年至2010年間錄得複合年增長率16.7%，由2006年人民幣216,314億元增至2010年人民幣401,202億元，使中國內地成為全球增長最快經濟體系之一。根據中國國家統計局資料，中國內地的實際國內生產總值增長率由2009的9.2%升至2010年的10.4%。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	21,631.4	26,581.0	31,404.5	34,090.3	40,120.2	20,445.9
實際國內生產總值 增長率(%)	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.6
人均國內生產總值 (人民幣元)	16,499.7	20,169.5	23,707.7	25,607.5	29,991.8	不適用
消費物價指數(%)	1.5	4.8	5.9	(0.7)	3.3	5.4
零售銷售額增長率(%)	13.7	16.8	21.6	15.5	23.3	18.1
入境旅客人數 (千人)	22,192.0	26,109.7	24,325.3	21,937.5	26,126.9	12,872.4

資料來源：中國國家統計局、中國國家旅遊局

行業及監管概覽

中國內地零售銷售額在經歷了全球金融危機後錄得強勁增長，2010年零售銷售額上升了23.3%。零售銷售額的增長主要反映中國內地的城市化，因為城市家庭的消費傾向大於農村家庭。2010年，城市家庭人均年消費支出為人民幣13,471.5元。中國內地城市人口持續增長，預期會繼續支持零售銷售額的增長。

隨著中國內地多個沿海城市的生活水平已接近經濟合作及發展組織（「經合組織」）成員國的水平，湧現了一批擁有強勁購買力的中產家庭，使高檔消費品具備龐大的市場潛力。快速增長的服務業使得對優質寫字樓以及大型零售商場和百貨店有強勁的需求。根據中國國家統計局所編製的70個城市租金價格指數，寫字樓及零售租金價格指數在2010年分別錄得5.6%及2.3%的按年升幅。

主要城市的旅客人數保持強勁，其中北京為中國內地旅客的主要目的地。上海作為中國金融中心而廣州作為國際訪客的重要目的地，這兩個城市吸引的外國旅客比例高於其他中國內地城市。作為中國內地最熱門的旅遊點之一，成都亦吸引大量國內遊客。

人口統計資料

人均可支配收入（人民幣元／期間）

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 上半年
—城市家庭						
全國平均	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109.4	11,041.5
—廣州	19,850.4	22,469.2	25,316.7	27,609.6	30,658.5	17,902.1
—上海	20,667.9	23,622.7	26,674.9	28,837.8	31,838.0	18,381.9
—北京	19,977.5	21,988.7	24,724.9	26,738.5	29,073.0	17,068.3
—成都	12,789.0	14,849.2	15,580.0	17,589.0	19,919.5	12,356.5
中國總城市人口 (百萬人)	582.9	606.3	624.0	645.1	669.8	不適用

資料來源：中國國家統計局

中國內地可支配收入持續穩定增長，有利於國內零售行業的發展。隨著中國內地人口日漸富裕，居民的零售支出結構從食品佔很大比重轉向一種在較發達國家常見的更為均衡的消費模式。隨著收入增加，消費模式預期會繼續朝可更自由支配個人開支類型轉變。一般而言，沿海省份（特別是珠江三角洲和長江三角洲地區）以及北京的人均可支配收入最高。此外，該等地區可自由支配開支的比例高於內地發展程度較低的地區。

行業及監管概覽

中國內地為全球人口最多的國家。於2010年底，全國總人口達13億人，其中49.9%在城市地區居住。雖然自1990年代末以來人口增長已放緩至每年不足1%，但城市人口（中國內地消費需求的基礎）持續增長。城市化以高速增加，有助保持中國內地經濟增長。1991年至2010年期間，城市人口以平均每年4.1%的速度增長。

自加入世界貿易組織以來，中國內地經濟與全球經濟的聯繫日趨緊密，因此，當前全球金融市場的不明朗因素可能已經並可能繼續對中國內地的經濟及房地產市場產生影響。然而，中國經濟預期將繼續有相對強勁的增長，同時城市化進程將加快、可支配收入水平將提高及商業增長將擴大，從而支持對房地產的需求。倘若中國內地經濟持續逆轉，加上之前頒佈的監管措施的影響（在若干城市及物業市場若干部分已開始呈現需求及價格受影響的跡象），可能會對中國內地住宅物業市場的若干環節造成不利影響。

廣州

概覽

對於珠江三角洲最大的城市廣州，出口型發展模式的轉變將意味著若干系統化的結構調整。由於依賴出口的工廠減產，許多民工已離開廣州。然而，作為一個工業城市，廣州將受惠於其重心轉向提高國內消費的發展模式。與香港和澳門日漸一體化，從長遠來看將使廣州受益於投資、商業活動以及收入的增加。

2006年至2010年間，廣州的名義地區生產總值由人民幣6,068億元增至人民幣10,604億元，複合年增長率為15.0%。廣州人均可支配收入亦由2006年的人民幣19,850.4元增至2010年的人民幣30,658.5元，複合年增長率為11.5%。

	廣州經濟概覽					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
名義地區生產 總值 (人民幣十億元)	606.8	705.1	821.6	911.3	1,060.4	573.0
人均地區生產 總值(人民幣元)	63,100.0	71,808.0	81,233.0	89,082.0	不適用	不適用
地區生產總值 增長率(%).....	17.7%	16.2%	16.5%	10.9%	16.4%	17.3% ⁽¹⁾
城市家庭人均可 支配收入 (人民幣元)	19,850.4	22,469.2	25,316.7	27,609.6	30,658.5	17,902.1

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 截至2011年6月按年計算

行業及監管概覽

廣州商業物業市場

2010年，廣州有648,283平方米的寫字樓樓面面積落成，按年增長60.9%，同年有1,314,642平方米零售樓面面積落成，按年增長23.3%。相應地，在寫字樓及零售面積上的投資於2010年分別按年增長9.5%及59.6%，而2006年至2010年間的複合年增長率則分別為2.8%及34.3%。

	廣州物業市場					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
作寫字樓用途						
之竣工樓面面積 (千平方米)	563.5	348.7	961.1	403.0	648.3	447.8
作零售用途						
之竣工樓面面積 (千平方米)	715.9	683.6	765.6	1,066.5	1,314.6	241.1
寫字樓大樓投資 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	7,305.4	6,304.5	5,348.8	7,447.6	8,155.2	不適用
零售大樓投資 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	5,509.8	6,848.2	8,400.1	11,217.8	17,905.6	不適用

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 房地產開發投資指由房地產開發公司、商品房建設公司及各類擁有權形式的其他房地產發展單位在房屋建設上的投資。這不包括純土地交易。固定資產投資資金來源分類為國家預算資金、國內貸款、外資、自籌資金及其他資金，視乎投資資金的來源而定。

北京

概覽

隨著環渤海灣地區的北方各省迅速趕上東南各省的發展，北京勢將受益於其靠近該等地區的優勢，而環渤海灣地區的地區生產總值增長率高於全國平均水平。此外，作為中國的首都，北京歷來為教育機構、政府機關及文化設施的中心，而這些因素在吸引高學歷人士方面發揮著重要作用。北京市政府的職能有助消除可能影響其他地區的一些經濟週期問題。

行業及監管概覽

北京經濟多年來有可觀的發展，這主要是由全國經濟強勁增長加上外商直接投資不斷增加所致。2006年至2010年間，北京的名義地區生產總值由人民幣7,870億元增至人民幣13,778億元，同期的複合年增長率為15.0%。北京的人均可支配收入亦由2006年的人人民幣19,977.5元增至2010年的人人民幣29,073.0元，複合年增長率為9.8%。

	北京經濟概覽					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	787.0	900.6	1,048.8	1,186.6	1,377.8	741.8
人均地區生產總值 (人民幣元)	52,054.0	61,274.0	66,797.0	70,452.0	75,943.0	37,823.6 ⁽¹⁾
地區生產總值 增長率(%)	14.3%	14.4%	16.5%	13.1%	16.1%	16.4% ⁽²⁾
城市家庭人均 可支配收入 (人民幣元)	19,977.5	21,988.7	24,724.9	26,738.5	29,073.0	17,068.3

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 按2010年人口計算

(2) 截至2011年6月按年計算

北京商業物業市場

2010年，北京有1,984,000平方米的寫字樓樓面面積落成，同年有2,719,000平方米零售樓面面積落成。雖然2010年寫字樓及零售物業新落成的樓面面積均按年減少，於寫字樓及零售面積的投資卻在2010年增加，分別達到55.4%及67.5%的按年增長，並於2006年至2010年間分別錄得4.6%及10.5%的複合年增長率。

	北京物業市場					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
作寫字樓用途 之竣工樓面面積 (千平方米)	3,044.0	3,148.3	3,646.0	3,165.9	1,984.0	862.5
作零售用途 之竣工樓面面積 (千平方米)	2,892.2	3,151.0	3,131.1	3,224.5	2,719.0	720.8
寫字樓大樓投資 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	21,674.2	24,221.9	17,050.1	16,672.4	25,910.0	13,457.2
零售大樓投資 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	22,595.7	26,735.7	24,036.4	20,073.5	33,629.2	13,097.4

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 房地產開發投資指由房地產開發公司、商品房建設公司及各類擁有權形式的其他房地產發展單位在房屋建設上的投資。這不包括純土地交易活動。固定資產投資資金來源分類為國家預算資金、國內貸款、外資、自籌資金及其他資金，視乎投資資金的來源而定。

行業及監管概覽

上海

概覽

上海為中國內地的主要金融中心和主要航運中心。由於上海為中國內地最發達城市之一及2010年世界博覽會主辦城市，上海應繼續吸引尋求優質寫字樓、服務式住宅及酒店空間的跨國公司進駐。

上海的經濟自1990年代起快速增長。上海的地區生產總值由2006年的人民幣10,366億元增至2010年的人民幣17,166億元，同期的複合年增長率為13.4%。上海的人均可支配收入由2006年的人民幣20,667.9元增至2010年的人民幣31,838.0元，複合年增長率為11.4%。作為2010年世界博覽會的主辦城市，上海繼續受惠於外資的進入，鞏固其作為全國領先經濟及金融中心的地位。

	上海經濟概覽					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
名義地區生產總值 (人民幣十億元)	1,036.6	1,218.9	1,369.8	1,504.6	1,716.6	916.4
人均地區生產總值 (人民幣元)	58,837.0	68,024.0	75,109.0	78,989.0	76,074.5	39,810.8 ⁽¹⁾
地區生產總值 增長率(%)	13.2%	17.6%	12.4%	9.8%	14.1%	14.8% ⁽²⁾
城市家庭人均 可支配收入 (人民幣元)	20,667.9	23,622.7	26,674.9	28,837.8	31,838.0	18,381.9

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 按2010年上海人口計算

(2) 截至2011年6月按年計算

行業及監管概覽

上海商業物業市場

2010年，上海有1,506,927平方米的寫字樓樓面面積落成，按年增長11.6%，而同年有1,764,144平方米零售樓面面積落成。雖然2010年零售物業新落成的樓面面積按年減少，惟於寫字樓及零售面積的投資卻在2010年增加，分別達到18.7%及32.2%的年增長率，而2006年至2010年間的複合年增長率分別為15.9%及12.1%。

	上海物業市場					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
作寫字樓用途						
之竣工樓面面積						
(千平方米)	1,085.3	1,388.9	2,056.7	1,350.2	1,506.9	829.6
作零售用途						
之竣工樓面面積						
(千平方米)	2,393.9	2,564.6	2,215.6	2,010.5	1,764.1	746.4
寫字樓大樓投資						
(人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	12,428.9	15,751.5	18,622.0	18,915.0	22,446.1	不適用
零售大樓投資						
(人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	15,507.2	15,893.8	17,263.0	18,510.0	24,470.3	不適用

資料來源：中國國家統計局

附註：

- (1) 房地產開發投資指由房地產開發公司、商品房建設公司及各類擁有權形式的其他房地產發展單位在房屋建設上的投資。這不包括純土地交易活動。固定資產投資資金來源分類為國家預算資金、國內貸款、外資、自籌資金及其他資金，視乎投資資金的來源而定。

行業及監管概覽

成都

概覽

成都為四川省省會，是中國內地西部的重要商業中心和主要的地區分銷中心。近年來，中國政府將推進西部地區的經濟發展列為優先工作之一。過去數年，成都的地區生產總值增長速度高於全國平均水平。

受惠於中國政府的西部大開發計劃，成都的經濟有可觀增長。名義地區生產總值由2006年的人民幣2,750億元增至2010年的人民幣5,551億元，複合年增長率為19.2%。成都的人均可支配收入由2006年的人民幣12,789.0元大幅增至2010年的人民幣19,919.5元，複合年增長率為11.7%，顯示成都人口的購買力正日益增加。

	成都經濟概覽					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
名義地區生產總值						
(人民幣十億元)	275.0	332.4	390.1	450.3	555.1	不適用
人均地區生產總值						
(人民幣元)	25,171.0	26,525.0	30,855.0	35,215.0	48,310.0 ⁽¹⁾	不適用
地區生產總值						
增長率(%)	16.0%	20.9%	17.4%	15.4%	23.3%	不適用
城市家庭人均						
可支配收入						
(人民幣元)	12,789.0	14,849.2	15,580.0	17,589.0	19,919.5	12,356.5

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 按2010年人口計算。

行業及監管概覽

成都商業物業市場

2010年，成都有261,045平方米的寫字樓樓面面積落成，同年有808,415平方米零售樓面面積落成，按年增長18.9%。相應地，於寫字樓及零售面積的投資在2010年增加，分別達到按年63.2%及44.1%的增長，而2006年至2010年間的複合年增長率分別為42.1%及13.0%。

	成都物業市場					2011年
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	上半年
作寫字樓用途						
之竣工樓面面積 (千平方米)	152.4	167.2	268.3	375.4	261.0	280.5
作零售用途						
之竣工樓面面積 (千平方米)	1,522.1	1,072.8	681.7	680.1	808.4	533.6
寫字樓大樓投資 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	1,238.0	1,828.6	2,224.6	3,092.9	5,049.2	不適用
零售大樓投資 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾ ..	6,155.6	5,358.7	6,184.5	6,964.7	10,035.3	不適用

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 房地產開發投資指由房地產開發公司、商品房建設公司及各類擁有權形式的其他房地產發展單位在房屋建設上的投資。這不包括純土地交易活動。固定資產投資資金來源分類為國家預算資金、國內貸款、外資、自籌資金及其他資金，視乎投資資金的來源而定。

香港物業行業監管概覽

(a) 香港的土地制度

除聖約翰大教堂外，香港所有土地的永久業權均歸香港政府所有。一般而言，土地由香港特區政府按照長期租約出租予私人。這種租約採取「政府」租契的形式，當中通常包括一些標準的限制條款並收取象徵式的年租，或採取批地條件形式(通常含有較多限制，年租與應課差餉租值有關，承租人(須遵守相關條件)據其有權租用土地)。政府租契或批地條件的承租人通常被稱為租賃物業的擁有人。

批地條件中通常訂有，而政府租契中有時訂有不同的限制性條款，包括土地用途限制。如果承租人希望修改政府租契或批地條件中的用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，承租人必須向地政總署署長申請，通常須就此補繳地價。

(b) 土地拍賣程序(包括勾地表制度)

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，據此，香港政府會將土地出售予出價最高的競投者或投標者以獲得地價。用地透過申請制度提供。在這制度下，政府會公佈可供申請購買的用地清單。香港政府在收到按可以接受的地價購買土地的確實出價後，才會推出清單上的用地供公開發售。申請人須與香港政府簽訂協議，並繳交相當於其就土地願意支付的最低價格的5%或港幣2,500萬元(以較高者為準)的按金。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須在土地的公開拍賣或招標過程中與其他競爭對手競爭。除這制度外，香港政府亦引入了政府主動推出土地作拍賣或招標的制度以增加土地供應。

(c) 公契及多層樓宇

在香港，多層樓宇非常普遍。香港政府不會就多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不分割份數。該樓宇各單位的業主集體擁有相關的土地及樓宇。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述不分割份數的比例共同持有，不分割份數通常與各業主所持該樓宇個別單位的大小有一定關係。

公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效維護和管理樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配某一數目的份數，使該共同業主有權獨家使用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並且賦予每位共同業主關於使用、保養和維修該樓宇公用部分及公用設施的若干權利及義務，相應地，每位共同業主須就其單位應佔的不分割份數或管理份數按比例分擔相關的費用及開支。大部分公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並作出管理基金供款。

(d) 強制收購程序

由於香港大部分舊樓乃按上述方式以共同所有權形式持有，為了重新發展舊樓，發展商須取得有關樓宇的所有單位。1999年前，只要有一名業主抵制並拒絕出售，便不能進行重建。為了解決這個問題，政府於1998年頒佈了《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)(「該條例」)並於1999年開始實施。根據該條例，任何擁有某地段不少於90%的不分割份數的人士(或共同擁有者)可向土地審裁處(「審裁處」)申請為重新發展而強制出售整幢樓宇的命令。該條例適用於所有類型的樓宇，不限於住宅物業。如果申請人能夠向

行業及監管概覽

審裁處證明其符合若干具體的規定，審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整幢樓宇(包括小業主擁有的全部單位)。根據該條例，申請人在滿足(其中包括)下列條件的情況下可向審裁處申請強制出售樓宇的命令：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不分割份數；
- (ii) 據樓宇的樓齡或維修狀況有理由重新發展；及
- (iii) 業主已採取合理的措施(包括就按公平合理的條件購買小業主所擁有的份數進行談判)以取得有關地段的所有不分割份數。

2010年《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(「該公告」)已將三類地段的強制售賣申請門檻下調至80%。該公告於2010年4月1日起實施。根據該公告，以下三類地段的門檻被下調至80%：

- (i) 地段上每個單位均代表該地段所有不分割份數的10%以上；在這種情況下，該樓宇必須少於10個單位。
- (ii) 地段上樓宇的樓齡超過50年。
- (iii) 地段位於根據《城市規劃條例》(香港法例第131章)繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上樓宇屬工業樓並且樓齡超過30年。

申請強制售賣令的申請人必須向審裁處證明(a)據現有樓宇的樓齡或維修狀況而有理由重新發展該地段，及(b)大業主已採取合理的措施以取得該地段的所有不分割份數。

(e) 佔用許可證

佔用許可證指建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第123章)的規定發出的佔用許可證，當中訂明物業的指定用戶。佔用許可證可適用於整幢新樓宇或其中一部分。如果擬對場地用途作出的任何重大轉變與佔用許可證內所訂明的指定用戶相抵觸，必須提前一個月通知建築事務監督，建築事務監督若認為樓宇的結構不適合擬定用途，則可禁止轉變用途。對於購買某幢樓宇中一個單位的買方，佔用許可證非常重要，因為其將確認已符合《建築物條例》的法定規定以及表明該樓宇的獲准用途。賣方必須出具佔用許可證以證明其所有權。

(f) 政府租契年期

政府租契的年期各不相同。在以往不同時期，政府租契的年期為75年、99年或999年，其中附帶或不附帶續期權利。目前，政府租契或政府批地書的年期通常為50年。在新界，根據《新界土地契約(續期)條例》(香港法例第150章)，除短期租約及特殊用途契約外，政府

行業及監管概覽

租契的年期已自動延長至2047年6月30日，無須補繳額外地價，惟自延長日期起向香港政府繳納的每年地租將調整為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。自1997年7月1日香港成為中華人民共和國香港特別行政區（「香港特區」）以來，《香港特區基本法》（「基本法」）即適用於香港。

基本法第八條規定，香港原有法例，即普通法、衡平法、條例、附屬立法和習慣法，除同基本法相抵觸或經香港特區的立法機關作出修改者外，應予以保留。因此，對於2047年6月30日前到期的現有政府租契，基本法規定其將繼續獲香港特區法律承認和保護。對於不附帶續期權利的政府租契，基本法第一百二十三條規定將由香港特區政府按照其自行制定法律和政策處理。

中國物業行業監管概覽

有關我們的業務及中國物業行業的中國法律法規若干方面的概要，載於本上市文件附錄五「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」。以下概述有關中國物業行業的主要法規，其中許多均針對商業物業領域。

獲取土地

由於中國全部土地均為國有或集體所有，故此，土地權益由土地使用權構成，據此，私人（包括個人及公司實體）可持有投資或開發權利或向其他人士轉讓其權益。個人及公司實體可以各種方式收購土地使用權，當中最重要的兩種方式為地方土地管理部門出讓土地以及已獲得土地使用權的土地使用者轉讓土地。有關中國土地制度的進一步討論，請參閱本上市文件附錄五「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」中「中國的土地制度」一節。中國國土資源部於2002年5月頒佈並於2007年9月修訂的法規規定，作工業、商業、旅遊、娛樂及商品房發展等用途物業的土地使用權以及有一名以上意向土地使用者的土地使用權，僅可由中國政府以公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。該法規亦規管公開招標、拍賣或掛牌出讓程序。中國國土資源部於2003年6月頒佈的法規規管中國政府以私人協議方式出讓土地使用權，當中指定用途為非任何商業用途。有關該等法規的進一步資料，請參閱本上市文件附錄五「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」中「出讓」一節。根據現行法規，土地使用權的受讓人一般獲准將獲出讓的土地使用權在二級市場出售，前提是他們已根據土地出讓協議作出若干相應投資。我們獲取土地使用權及發展未來項目的能力可能受到現時及日後的中國法律法規的不利影響。請參閱本上市文件「風險因素－與中國及香港有關的風險」一節。

拆遷

拆遷受國務院於2011年1月21日頒佈的徵收條例規管。該條例訂明房屋拆遷的要求及程序。徵收條例對被徵收房屋的人士的權利加以訂明。根據徵收條例，為了公共利益的需要徵收國有土地上的房屋，應當對被徵收房屋的擁有人給予補償。在國有土地上的房屋被依法徵收時，國有土地使用權同時收回。對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日與被徵收房屋類似的房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。有關該等法規的進一步資料，請參閱本上市文件附錄五「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」中「拆遷」一節。

閒置土地

閒置土地主要受國土資源部於1999年4月頒佈執行的《閒置土地處置辦法》規管。根據該辦法，具有下列任何情況的土地可認定為閒置土地：(i)土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的政府同意，超過規定期限未動工開發建設用地；(ii)《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》未規定動工開發建設日期，自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工開發建設的；(iii)已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設連續滿一年的；或(iv)相關法律、行政法規規定的其他情形。

市、縣土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該宗閒置土地處置方案，包括但不限於：延長開發建設時間(惟最長不得超過一年)；改變土地用途；安排臨時使用；透過招標及公開拍賣方式確定新的土地使用者。閒置土地處置方案經原批准用地的政府批准後，由市、縣土地行政主管部門組織實施。在城市規劃範圍內以出讓方式取得的閒置土地，超過出讓合約約定的動工開發日期滿一年未動工開發者，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工開發的，可以無償收回土

行業及監管概覽

地。然而，因不可抗力或者政府、其他政府有關部門的行為、或必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

租賃房屋

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋擁有人可將住宅或商業用途房屋出租（適用法律另有禁止者除外）。租賃協議在簽訂後30日內應與相關的房地產管理部門辦理登記備案手續。中國最高人民法院最近發出澄清，明確要求法院不得支持房屋租賃合同因未辦理登記備案手續而無效的主張。有關該辦法的進一步資料，請參閱本上市文件附錄五「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」中「房屋租賃」一節。

房地產融資

近年來，中國政府頒佈了多項規範房地產項目融資的規則和政策，這可能會限制外資房地產公司利用銀行貸款為物業項目融資並進而為在中國進行業務擴充保持較高現金水平的能力。

2003年6月，人民銀行發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以加強落實房地產業貸款規定。有關措施：

- 禁止中國商業銀行為支付土地出讓金提供融資；
- 限制中國商業銀行為發展高檔商品房和別墅提供融資；
- 禁止中國商業銀行向未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的房地產開發商或者自有資金低於開發項目估計總投資的30%（其後上調至35%）的房地產開發商發放項目貸款；及
- 禁止房地產開發商跨地區使用銀行發放的房地產開發項目貸款。

2007年9月，人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步規範商業性房地產的貸款管理。有關措施：

- 禁止商業銀行向項目內部資本金（所有者權益）比例低於35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目發放貸款；

行業及監管概覽

- 禁止商業銀行向房地產開發商發放僅用於支付土地出讓金的貸款；及
- 規定利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。

2008年12月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，據此，商業銀行應根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設(特別是在建項目)的信貸支持力度。對於有實力有信譽的房地產開發企業兼併或重組的有關企業或項目，商業銀行應提供融資支持及相關的金融服務。

根據國務院於2009年5月25日發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目(保障性住房及普通商品住房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，應堅持獨立審貸，切實防範金融風險。要根據借款主體及項目實際情況，參照國家規定的資本金比例規定，對資本金的真實性、投資收益及信貸風險展開全面審查及評估，自主決定是否發放貸款以及具體的貸款數額和比例。

2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，據此，金融機構應嚴格執行房地產項目內部資本金比例規定，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產開發商或項目發放房地產開發貸款。

2010年9月29日，人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此各商業銀行須停止對有土地閑置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違規記錄的房地產開發商發放新開發項目貸款和貸款展期。

取得境外融資的能力

2007年7月，國家外匯管理局綜合司發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)：(i)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦

行業及監管概覽

理外債登記或外債結匯核准手續；及(ii)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。該規定限制外商投資房地產公司在境外籌集資金以通過股東貸款的方式將該等資金注入公司的能力。

限制國有企業作出進一步房地產投資

2010年3月18日，國有資產監督管理委員會(「國資委」)宣佈，主要業務並不涉及房地產的國有企業須於完成現有房地產項目後停止投資房地產。

歷史及企業架構

歷史

本公司於1972年11月3日在香港註冊成立為一家有限公司，以發展香港的若干物業及(較概括地說)於香港及其他地方從事房地產投資。

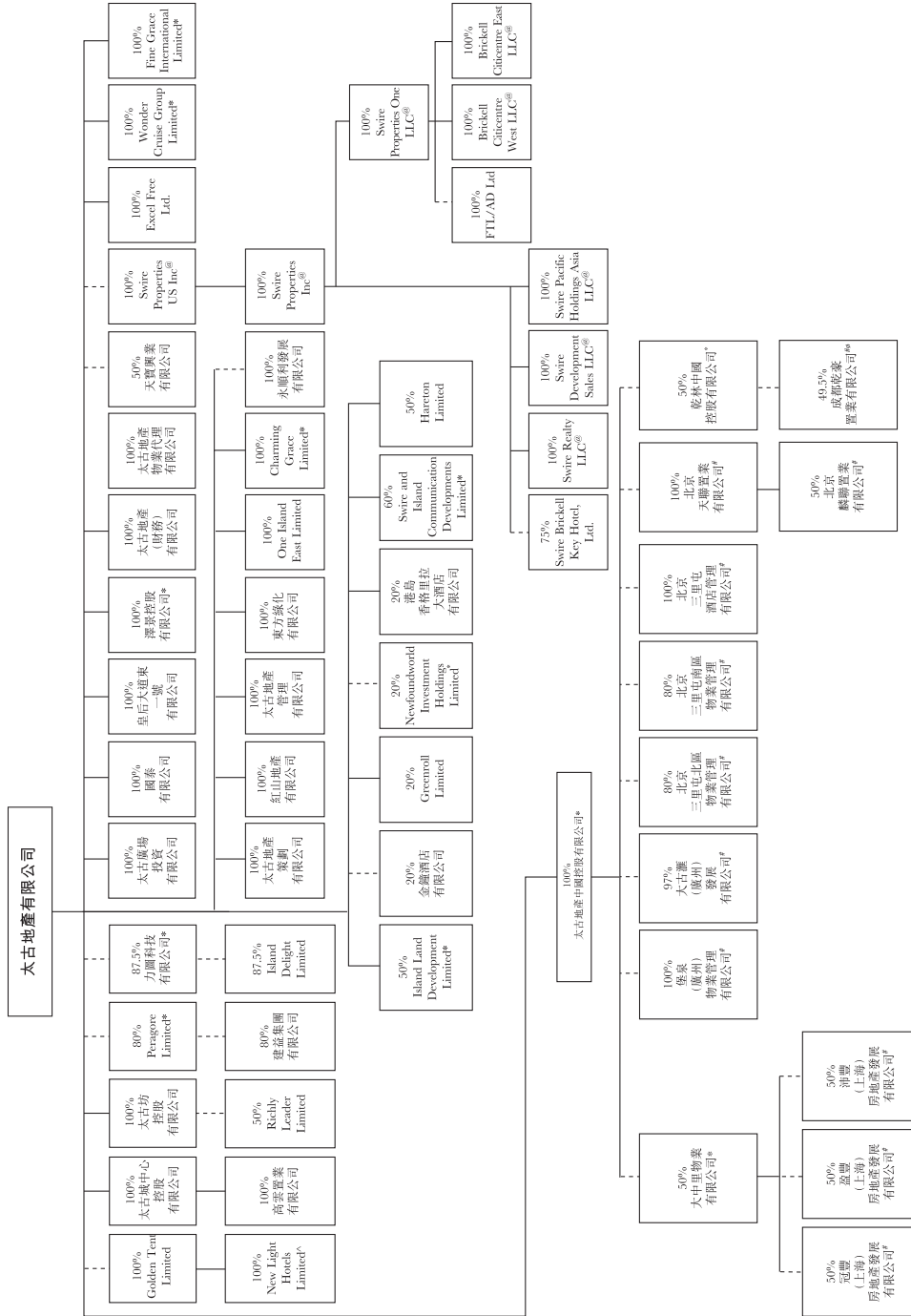
1977年6月，本公司首次在香港聯交所上市，並繼續為太古公司的附屬公司。其後於1984年，本公司被太古公司私有化並自願撤銷在聯交所的上市地位。自1984年以來，本公司一直為太古公司的全資附屬公司。

有關本公司業務的主要發展詳情，載於本上市文件「業務－競爭優勢」一節。

歷史及企業架構

企業架構

下圖以簡化方式列示我們的企業架構。各欄所示於本公司的附屬公司、共同控制公司及聯營公司的權益百分比指本集團應佔相應實體的權益百分比：



除另有指明外，所有公司均於香港註冊成立。
 * 英國處女群島 # 中國 ^ 美國 @ 美國
 ----- 直接擁有
 - - - - - 間接擁有

Ø - 我們持有大慈寺項目50%權益。

太古公司分派及分拆

太古公司分派

於2011年12月21日，太古公司的董事局委員會向合資格太古公司股東(即於記錄日期名列太古公司一份或兩份股東名冊的太古公司股份登記持有人)宣派有條件特別中期股息。太古公司分派將以按該等合資格太古公司股東於記錄日期各自所佔太古公司的持股比例向其實物分派合共1,053,235,750股股份(相當於本公司已發行股本約18%)的方式悉數支付。根據太古公司分派，合資格太古公司股東於記錄日期每持有十股太古公司「A」股可獲分派七股股份，每持有50股太古公司「B」股則可獲分派七股股份。零碎股份將不予配發。(有關便利出售合資格太古公司股東可能收到的任何零碎股份而作出的特別安排的資料，請參閱太古公司日期為2011年12月21日的公告。)

太古公司分派須待上市委員會於最後限期當日或之前批准已發行股份在聯交所主板上市及買賣後方可作實。倘未能達成該條件，將不會作出太古公司分派及不會進行分拆。

預期會於2012年1月17日向合資格太古公司股東(所有太古公司海外股東除外)寄發股票。股票僅會於太古公司分派成為無條件後生效。

太古公司海外股東(如有)將有權享受太古公司分派，惟不會收到股份。取而代之，彼等根據太古公司分派所原應收到的股份將由太古公司在合理實際可行情況下盡快於股份在聯交所開始買賣後代彼等出售，而彼等將收到相等於有關銷售的所得款項淨額的現金金額。有關銷售所得款項在扣除開支後會以港幣支付予太古公司海外股東。有關付款預期將於2012年2月10日或前後作出。

(美國以外的)除外地區(如有)將按合資格太古公司股東於記錄日期在太古公司股東名冊所示的地址決定。參照太古公司截至最後實際可行日期的股東名冊，除美國外，除外地區亦包括澳洲、加拿大及馬來西亞。倘(美國以外的)除外地區最終與此不同，太古公司將會於記錄日期後公佈(包括美國在內的)除外地區。預期將於2012年1月10日或之前作出該公佈。

就除外地區而言，太古公司將向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)發函，通知其根據除外地區的適用法律及法規，倘彼等代表任何相關太古公司海外股東持有任何太古公司股份，則彼等應代表相關太古公司海外股東出售彼等根據太古公司分派獲取的股份，並將有關銷售所得款項淨額支付予該等相關太古公司海外股東。本公司、太古公司、聯席保薦人及任何本公司或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他參與分拆的人士概不就銷售有關股份或向相關太古公司海外股東支付銷售有關股份所得款項淨額承擔任何責任。

太古公司分派及分拆

太古公司於2011年10月27日宣佈，由於分拆完成後其於本公司的股權減少純粹以太古公司分派方式進行，故分拆並不構成太古公司一項交易，因此毋須遵守上市規則第十四章所載的通知或股東批准規定。

分拆的理由

太古公司在其日期為2011年10月27日的公告中表明，其認為分拆符合太古公司及其附屬公司(包括本集團)以及太古公司股東的整體利益，因為：

- (1) 於完成分拆後，本公司將可在日後有需要時，於股本市場籌集資金；及
- (2) 籌集資金有助促進本公司業務擴展，這將可令太古公司受惠，因太古公司在完成分拆後仍為本公司的控股公司。

概覽

我們是一家香港及中國領先的房地產發展商，從事發展、持有及管理綜合物業項目，專注於發展商業項目。在透過活化市區環境，創造長遠價值方面往績卓越。我們的業務主要集中於三個範疇：(i)物業投資，即從事開發、租賃及管理商業、零售及若干住宅項目，作長期投資；(ii)物業買賣，即發展及興建可供出售的物業，大部分以住宅項目為主；及(iii)投資及營運酒店項目。

競爭優勢

我們相信，藉著下列各項競爭優勢，讓我們在所從事的房地產市場上更具競爭力：

具構思、設計、發展以至管理綜合商業物業項目的能力，以成功活化市區環境見稱

我們的主要競爭優勢是從構思、設計、發展以至管理具規模及影響力的商業項目見稱，在活化市區環境方面創造重大價值。我們的設計宗旨是將其項目發展成為鄰近地區的匯聚點，並連接主要交通網絡。我們的購物商場吸引其綜合發展項目內的商業、酒店及服務式住宅，以及鄰近地區的顧客及訪客光臨。

我們在發展及管理活化物業項目上已累計近40年的實力及經驗。在香港，我們發展的項目包括太古廣場、太古坊、太古城中心及又一城。在中國，我們的項目包括三里屯VILLAGE及太古滙。

- 香港，1970年代

我們將鰂魚涌太古船塢的舊址，發展為住宅項目太古城，逾12,000個住宅單位，並開始陸續發展大型零售及寫字樓綜合項目太古城中心。

- 香港，1980年代

我們將灣仔前域多利兵房之一塊土地，發展為大型優質綜合發展項目太古廣場，重新釐定香港商務中心區的定位。

- 香港，1990年代

九龍塘為一個低密度住宅區，有見該區對零售及寫字樓綜合項目有潛在需求，我們發展又一城，該綜合項目的面積達120萬平方呎。

我們於鰂魚涌發展太古坊，為首個在商務中心區以外之大型商業項目。整個項目由九幢辦公樓相連組成，連接主要交通網絡，提供近500萬平方呎寫字樓樓面。

- **中國及香港，2000年代及2010年代**

我們在廣州天河商業區內開發太古滙綜合發展項目，使其成為其位處之匯聚點。跟香港發展項目類同，太古滙亦是一個以零售為主導的大型綜合發展項目，並連接當地的地下鐵路系統。

在北京，我們在鄰近大使館區的地段，完成發展三里屯VILLAGE項目。透過引入具備時尚及大都會元素的主要零售購物中心，現時三里屯區已被重新塑造成為北京的熱點。

我們向遠洋地產收購一個位於北京市朝陽區將台以零售為主導的綜合項目頤堤港的50%權益。

我們與遠洋地產合組一家合營公司，以發展一幅位於成都市錦江區大慈寺地區的地皮。

我們繼續擴展我們的核心投資項目組合。以港島東(即太古坊及太古城中心的統稱)為例，港島東中心辦公樓已落成，而香港東隅亦已啟業。太古廣場的物業組合亦增添另一商廈太古廣場三座，及酒店奕居亦已開業。我們現正在太古廣場三座毗鄰的皇后大道東8號及軒尼詩道28號發展寫字樓項目。我們建議待取得政府批准後，透過重新發展鄰近的兩幢大樓而擴充太古廣場三座。

開發新項目及獲取黃金地段土地的能力

我們在發展大型商業項目上擁有豐富經驗及成功往績，因此在開發新項目時享有強大競爭優勢，尤其是適逢中國各地方政府正熱衷於活化其城市。對於在中國主要城市黃金地段擁有業權，尤其對那些一直專注於發展出售住宅項目而非發展商業物業作投資的發展商而言，這亦是我們之所以能吸引合營夥伴的原因。與此同時，我們亦從對方在尋找合適土地及地方建設管理經驗中獲益良多。

現時我們在中國的合營夥伴包括廣州日報集團旗下的廣州大洋實業投資有限公司(合營項目為廣州太古滙發展項目)、香港興業國際(合營項目為上海大中里發展項目)、由基滙資本管理的GC Acquisitions VI Limited(合營項目為北京三里屯VILLAGE發展項目)及遠洋地產(合營項目為北京頤堤港發展項目及成都大慈寺項目)。

我們之所以能吸引合營夥伴，相信是合營夥伴認為與我們以合營方式發展項目較彼等獨自發展更有可能發掘該土地及其地理位置的長期潛力。

強勢品牌及作為首選業主的聲譽

我們擁有龐大、多元化及忠誠的租戶群，合共逾1,800個租戶，當中包括許多全球領先的企業及零售商。

我們相信能成功吸納及保持現有租戶的原因，在於本身在管理優質物業上有豐富經驗。我們相信，我們是租戶的首選業主，並加上擁有太古的品牌效應，贏得了擁有優質物業及提供卓越品質管理的聲譽。一般情況下，我們不會外判物業管理。我們的一體化租賃及管理功能可讓我們專注於創造長遠價值及建立長遠關係。

我們的零售租戶因我們發展項目的規模、其非零售部分用戶所帶來的人流、與交通網絡連接及建築物相通而受惠。我們在香港的發展項目，於往績記錄期租用率持續保持接近100%的高水平可反映這一點。

我們的寫字樓租戶能受惠於物業本身的高效益樓面設計、卓越的物業管理服務、便捷的交通配套及建築物相通。再配合整個綜合發展項目的其他設施，更名為租戶提供理想的工作環境。我們於香港的寫字樓集中於兩個核心地段，提供不同的租金水平與樓層面積的選擇，配合租戶的不同需要。我們相信其租用率及續租率持續保持高水平可反映這一點。

我們於現有物業進行翻新、改善及增值工程，以吸引及挽留租戶。例如我們將太古廣場之上的服務式住宅改建為酒店奕居，而太古廣場優化計劃亦已接近完工，既可提升商場室內的環境與外觀，亦可達到改善太古廣場一座及太古廣場二座大堂環境的目的。

我們相信，憑著與租戶建立的長期合作關係及太古的品牌效應，為我們進軍中國及在內地項目的租賃，提供極大的競爭優勢。當我們在香港的租戶計劃到中國拓展業務時，亦有信心在中國能享受跟香港同等的高水平服務。以於2011年9月開幕的太古滙為例，我們相信其成功的出租反應反映出我們於內地的競爭優勢。於2011年9月30日，該項目的零售部分已租出99.5%，寫字樓部分已租出約67%。

就寫字樓物業、零售物業及住宅物業而言，我們已落成投資物業由2008年1月1日至2011年6月30日的平均租用率分別為98%、96%及89%。

致力奉行高水平的企業管治及擁有具豐富經驗與能幹的管理及營運團隊

我們致力奉行高水平的企業管治。我們的管理團隊包括房地產專才，他們無論在發展、管理及為大型發展項目提升價值方面，均擁有多多年經驗。我們為有關專才提供充滿活力的工作環境、多元化的事業發展機會及按長期表現調整的薪酬制度。因此，我們的專才

在公司服務多年。這有助我們貫徹始終地構思、規劃及執行新項目，以及為落成項目提供優質服務。工作團隊中亦包括經驗豐富的營運團隊，於有需要時調配到我們旗下各個物業。

我們嚴守審慎的投資及資本管理方針

我們在投資過程中對選址及價值評估均嚴守紀律。我們會小心評估各選址的長遠潛力，包括其所在位置、交通連接、規模及可行的用途組合、未來發展及擴充機會，以及抵受長遠競爭的能力。我們進行價值評估時恪遵紀律，並不會考慮我們認為長遠回報未如理想的機會。

儘管我們持有的物業作長線投資用途，我們在某些情況下亦會考慮出售資產，當中可能包括我們相信市場價值已大大超出內在價值、我們有意減債或為其他投資機會提供資金。我們於2011年8月完成售出又一城，部分所得款項已用作減債，使我們享有更大財務彈性，可充分把握具吸引力的投資機會。有關又一城的出售詳情，請參閱「財務資料－近期發展－出售又一城全部權益」一節。

我們致力維持穩健的資產負債狀況及合適的利息倍數水平，以審慎管理債務風險。我們的投資物業會產生穩定的經常性收入，而有關收入亦會隨着發展中的投資物業項目相繼竣工而增加。

主要業務策略

我們會繼續施行下列業務策略，冀進一步鞏固我們在中國及香港的綜合商業物業項目發展商、業主及營運商的領導地位。

繼續透過活化項目創造價值

我們的目標是透過構思、設計、發展、擁有及管理社區活化綜合項目及其他市區發展項目，繼續創造長遠價值。為此，我們將繼續在我們認為可受惠於鄰近地區居民消費力的城市地區物色地皮。

我們將繼續為我們認為具備所需規模、用途組合及交通連接的項目進行規劃，使之能夠成為主要商業中心並帶動所在區域轉型。

我們將繼續專注發展以下類別的優質項目：

- (i) 位於商務中心區的綜合發展項目，如香港的太古廣場，以及中國的太古滙和大中里；

- (ii) 位於商務中心區以外的繁華商業及住宅區的綜合或商業發展項目，如香港的又一城及北京的頤堤港發展項目；及
- (iii) 擁有多幢相連辦公樓的大型寫字樓發展項目。這類發展項目具備足夠規模可成為主導的非核心寫字樓區域，香港的太古坊為這類別發展項目的例子。

我們近期已開展兩個以零售為主導新綜合發展項目，而我們相信憑藉該兩個項目在位置、規模、交通連接及用途組合所具備的條件，足以成為重要的活化地區。首個項目為大慈寺項目。此項目將發展為一個充滿街頭時尚氣息的零售購物中心，並會融入多幢古建築。項目地盤位於成都市中心，接達日後的地鐵交匯站，並鄰近春熙路購物區。第二個項目為邁阿密的Brickell CitiCentre項目。此項目位於邁阿密市Brickell金融區中心，計劃面積約550萬平方呎，包括零售、寫字樓、酒店及住宅空間。

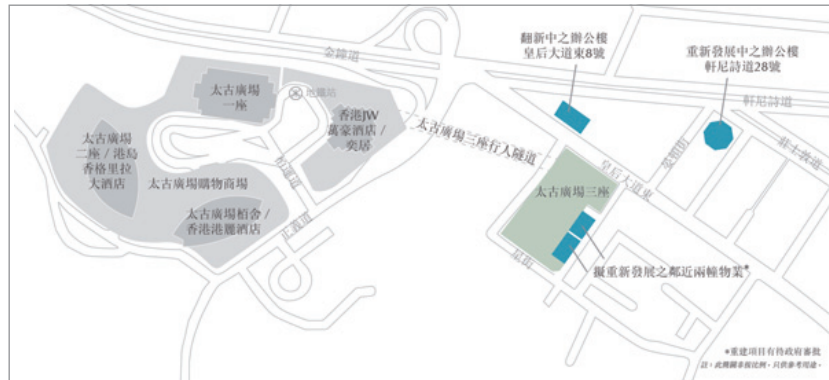
透過積極資產管理，以及藉提升、重新發展及添置新資產加強資產組合，擴大已落成物業的盈利與價值

我們擬積極管理旗下的已落成物業(包括優化零售租戶組合及提早與寫字樓租戶商談續租事宜)，以期長遠維持一貫的高水準服務，並提升及改善旗下資產。透過該等措施，相信我們能提升物業的租用率及盈利潛力。

我們擬繼續改善現有資產。我們相信，透過對現有資產作出額外投資，如進行翻新工程和重新定位及發展毗鄰物業等，長遠而言將可締造重大價值。

太古廣場及周邊地區現正進行多項舉措。太古廣場優化計劃已大致竣工。商場內外面積更顯時尚魅力。我們現正在太古廣場三座毗鄰發展兩幢辦公樓，以在該區作進一步擴充。軒尼詩道28號的工程仍在施工階段，預計將於2012年竣工。我們已增持皇后大道東8號的權益至100%，並已開展全面翻新工程，預計於2012年工程大致完工。我們擁有星街地區約14,000平方呎地面零售樓面(包括食肆商鋪)。我們建議待取得政府批准後，透過重新發展鄰近的兩幢大樓而擴充太古廣場三座。

以下為太古廣場及我們擁有權益的周邊建築的平面圖。



在港島東，我們已就三個科技中心取得規劃審批，將重新發展為甲級辦公樓。我們計劃在2013年待租戶遷出後開始重新發展其中一個科技中心—常盛大廈。我們正在就港島東作長遠規劃，以期擴大其面積並提升對優質租戶的吸引力。

我們正繼續投資於三里屯VILLAGE的進一步改善工程，旨在增加客人流量。管理層專注於優化零售租戶組合及合理化三里屯VILLAGE的成本基礎。

租戶日益著重業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們擬透過採用嶄新設計、材料及新科技設計具能源效益的物業，務求成為在可持續發展方面具領先地位的發展商。例如，太古滙內的辦公樓於2009年已獲得LEED環保評級金獎前期認證。我們的目標是為我們在中國的新項目爭取LEED環保評級金獎，並為香港的新項目取得同等級別的獎項。

繼續擴展我們的豪宅物業業務

我們擬透過擴展豪宅物業活動擴闊業務。我們擁有六個發展中豪宅地盤，其中四個地盤位於西半山，包括蔚然及肆然項目，而另外兩個發展中地盤則位於鰂魚涌西灣臺及九龍亞皆老街148號。2011年12月，在進行投標後，香港政府地政總署向我們授出位於香港大嶼山長沙東涌道與嶼南路交界的兩幅相連住宅地皮。應付總地價為港幣3.568億元。兩幅地皮合共地皮面積約為14,960平方米，最高樓面面積為5,984平方米。我們計劃在該地皮上發展約30幢獨立屋。該發展項目預期於2015年竣工。

我們擬繼續增加現有住宅投資組合，包括太古廣場的豪華酒店式住宅。我們已完成收購位於糖廠街23號的物業（鄰近我們現有的太古坊物業），現計劃重新將之發展為服務式住宅。

除了發展及管理我們的旗下物業外，我們現正致力籌辦OPUS HONG KONG的重新發展、租賃及物業管理工作；OPUS HONG KONG位於山頂司徒拔道53號，由太古公司擁有。

我們將會在經營業務的各個主要市場內，物色收購可用作買賣及投資並適合用作發展豪宅項目的地皮。

繼續集中發展香港及中國市場

- 香港

我們將繼續專注於改善現有投資物業資產，並尋求適合用作活化及重新發展的新地皮。

我們將繼續尋求機會收購合適的住宅項目地皮，詳情請參閱上文「繼續擴展我們的豪宅物業業務」。

- 中國

我們有意將香港的成功營運模式套用在中國市場。於過往九年，我們已逐步建立一個由五個位置優越的大型綜合發展項目所組成的優質物業組合。我們自2002年起進軍中國，並在合營夥伴的大力支持下，開始獨立發展廣州的太古滙項目。此後，我們在中國作出另外四項投資。2006年，我們收購上海大中里項目的權益。2007年，我們收購北京三里屯VILLAGE的權益。2008年，我們收購位於北京將台名為頤堤港發展項目的權益。2010年，我們在成都開展大慈寺項目。相信我們透過建立這些物業組合所累積的寶貴經驗，將有助於我們進一步拓展中國業務。

在中國購買土地時，我們擬採取慎重態度。我們將會集中發展可透過以表現及經驗從而享有競爭優勢的發展項目，以及可透過與了解我們在發展大型綜合發展項目上具有實力的地方政府早期交涉而取得地皮的發展項目。

我們在中國有四個代表辦事處。該等辦事處分別位於北京、上海、廣州和成都。我們選定該等城市，是因為我們相信該等城市可為我們的綜合發展項目提供最佳的長遠發展前景。北京、上海及廣州為中國三個最富庶的城市，經濟增長迅速、人口屬性特徵適宜且消費力強勁。我們選擇成都（我們擬以成都為基地拓展華西市場）的理由是成都的人口及經濟增長迅速且消費力強勁。

業 務

各辦事處負責管理現有項目的發展及物色新的投資機會。我們將繼續集中鞏固各個辦事處所在城市的業務發展，與此同時，我們亦將日益以該等辦事處為基地，研究及分析周邊省份及鄰近城市的機遇，有助我們的業務覆蓋四個幅員廣大的區域。

我們將在中國物色住宅物業發展的機會。該等發展項目有可能與我們的綜合發展項目相輔相成。然而，我們亦可能會在適當的地段及城市，考慮獨立發展住宅項目的機會。我們相信在高尚住宅發展項目上具有競爭優勢，因此我們的住宅發展項目將以此市場的買家為目標。

我們將繼續在中國招聘專業人才以配合我們的業務擴展需要。員工培訓將繼續是我們優先考慮的重點工作。為此，我們將鼓勵內地的資深管理人員來港，學習香港的管理經驗及了解我們的企業文化。

- **其他地方**

我們將繼續專注於香港及中國業務，同時擬有選擇地進行擴展。在邁阿密，我們現正發展樓面面積約為550萬平方呎的Brickell CitiCentre綜合發展項目。我們亦正在新加坡尋求機會。

審慎管理資本

我們擬維持強勁的資產負債水平，以審慎及具針對性的態度對我們的項目進行投資及融資。

我們擬維持多種類的債務年期、債務類型及貸款人組合。我們現時的債務組合(透過集團間貸款協議(請參閱本上市文件「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」)一節)跟保留集團從第三方籌措相關借款的年期及屆滿期限情況及本集團與第三方貸款人達成的定期融資大體上一致，反映出包括循環及定期銀行貸款、中期票據及永久證券在內的組合。

我們的物業組合

概覽

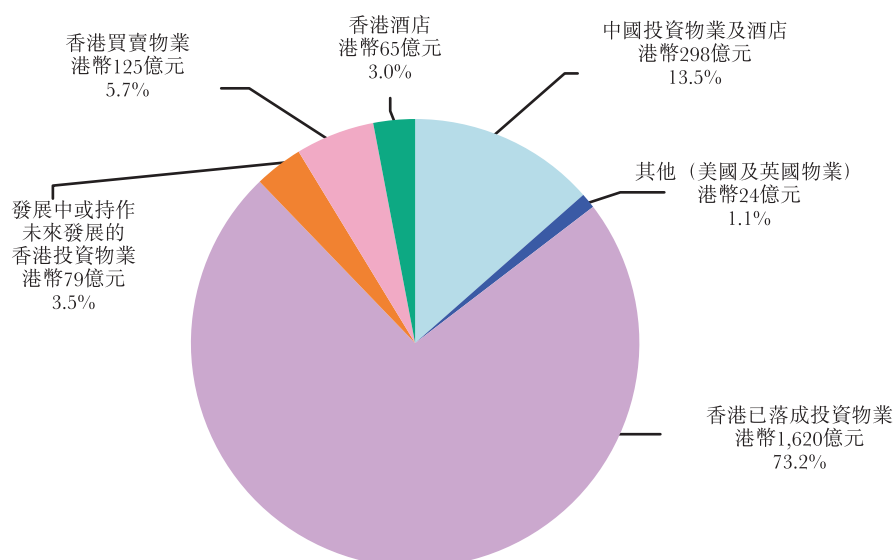
我們在優越地段擁有大量以商業用途為主的綜合物業。於2011年9月30日，本集團應佔樓面面積合共約為3,300萬平方呎，總值港幣2,211億元。

下圖按物業類別顯示我們的物業組合，並以本集團於2011年9月30日的應佔價值為基準計算。

業 務

本節所述的所有估值均源於專業估值，包括本上市文件附錄三所載物業估值報告內的估值。

按類別與地域劃分的物業組合
(以本集團於2011年9月30日的應佔價值為基準)



於2011年9月30日，本集團應佔的樓面面積合共約為3,300萬平方呎，其中約2,710萬平方呎為投資物業，包括樓面面積約1,910萬平方呎的已落成投資物業及樓面面積約800萬平方呎的發展中或持作未來發展投資物業。在香港，該投資物業組合的本集團應佔樓面面積約為1,440萬平方呎，包括主要為位處優越地段的甲級寫字樓及零售物業，以及酒店權益、服務式住宅及其他豪華住宅物業。在中國，我們在位處北京、上海、廣州及成都優越地段的五個大型綜合商業發展項目擁有權益，預期該等發展項目落成後將有約900萬平方呎的應佔樓面面積。在香港及中國境外，我們的投資物業組合包括位於美國及英國的酒店權益。

如有適當機會，我們可能會進一步擴充我們的物業買賣業務。在此情況下，我們的業務性質可能會改變。我們可能會因發展供出售物業而產生大量資本開支。我們的經營業績可能會受物業市場短期波動而有較現時為大的影響。

業 務

投資物業

下表說明於2011年9月30日的投資物業組合中本集團應佔的樓面面積：

已落成投資物業 (本集團應佔樓面面積，以百萬平方呎計)

	寫字樓	零售	酒店	住宅／ 服務式住宅	總計
香港	10.5	2.4	0.7	0.6	14.2
中國	1.7	2.5	0.2	0.0	4.4
其他	0.0	0.0	0.5	0.0	0.5
總計	<u>12.2</u>	<u>4.9</u>	<u>1.4</u>	<u>0.6</u>	<u>19.1</u>

發展中或持作未來發展投資物業 (本集團應佔預計樓面面積，以百萬平方呎計)

	寫字樓	零售	酒店	住宅／ 服務式住宅	總計
香港	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2
中國	1.8	1.6	1.1	0.1	4.6
其他	1.6	1.3	0.2	0.1	3.2
總計	<u>3.5</u>	<u>2.9</u>	<u>1.3</u>	<u>0.3</u>	<u>8.0</u>

總投資物業(本集團應佔樓面面積 (或預計樓面面積)，以百萬平方呎計)

	寫字樓	零售	酒店	住宅／ 服務式住宅	總計
總計	<u>15.7</u>	<u>7.8</u>	<u>2.7</u>	<u>0.9</u>	<u>27.1</u>

買賣物業

我們的買賣物業組合包括香港及美國佛羅里達州的發展中土地及住宅。我們的買賣物業組合包括香港星街5號及美國邁阿密ASIA住宅發展項目的餘下待售單位。我們現正就香港住宅發展項目蔚然進行預售。

業 務

下表說明於2011年9月30日的買賣物業組合中本集團應佔的樓面面積(或預計樓面面積)：

	買賣物業		
	本集團應佔樓面面積(或預計樓面面積)(以百萬平方呎計)		
	已落成	發展中或 持作 未來發展	總計
香港	0.0	1.0	1.0
其他	0.1	4.7 ⁽¹⁾	4.8
總計	0.1	5.7	5.8

附註：

(1) Brickell CitiCentre項目的住宅部分被列作買賣物業。

我們的物業分類

於本上市文件內，除文義另有所指外：

- 投資物業指我們持有作長期投資的物業；
- 買賣物業指我們持有供出售的物業；
- 已落成物業指我們已取得佔用許可證的物業；
- 發展中物業指我們已展開開發工程的物業；及
- 持作未來發展物業指我們持有但未展開開發工程的物業。

已落成投資物業組合

於2011年9月30日，我們的已落成投資物業組合包括本集團應佔樓面面積合共約1,910萬平方呎。我們的已落成投資物業主要包括香港的甲級寫字樓、位於香港及中國優越地段的高級購物商場，以及位於香港、中國、美國及英國的酒店。

下表載有於2011年9月30日我們已落成投資物業組合中主要物業的樓面面積及其他資料。無論有關物業是否透過本集團成員公司或共同控制公司或聯營公司持有，下表所載有關各項物業的資料(其估值除外)均就有關物業的100%權益(而非按應佔基準)披露。下表所載有關各項物業的估值乃按應佔基準披露。

主要已落成投資物業
香港

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位		停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期/租賃 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估價(港幣 百萬元)	2011年 上半年的 平均 租用率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (港幣元)
			酒店客房/ 住宅單位 數目	數目							
綜合發展項目											
太古廣場											
寫字樓 ⁽¹⁾	2,186,433	1,867,834	不適用	111 ⁽²⁾	100.0	2047年-2852年 ⁽³⁾	1988年-2007年 ⁽⁴⁾	50,684	100.0	68.8	
零售 ⁽⁵⁾	711,182	470,499	不適用	470	100.0	2047年/2135年 ⁽⁶⁾	1988年-1990年	25,661	100.0	154.6	
住宅	443,075	442,800	270 ⁽⁷⁾	-	100.0	2047年	1990年	8,400	85.3	61.4	
酒店-奕居	158,738	不適用	117	-	100.0	2135年	2009年	2,350	75.8	2,874	
其他酒店 ⁽⁸⁾	1,687,222	不適用	1,680	-	20.0	2047年/2135年 ⁽⁹⁾	1988年-1991年 ⁽¹⁰⁾	2,744	不適用	不適用	
太古坊											
港島東中心	1,537,011	1,244,498	不適用	-	100.0	2881年/2899年 ⁽¹¹⁾	2008年	14,220	100.0	31.8	
科技中心 ⁽¹²⁾	1,816,667	不適用	不適用	285	100.0	2881年	1979年-1988年 ⁽¹³⁾	7,900	96.4	16.7	
太古坊辦公樓 ⁽¹⁴⁾	3,136,541	2,750,752	不適用	1,089 ⁽¹⁵⁾	50.0-100.0 ⁽¹⁶⁾	2881年/2899年 ⁽¹⁷⁾	1993年-2003年 ⁽¹⁷⁾	22,803	99.0	27.5	
太古城中心											
太古城中心一座、三座及四座	1,632,930	1,389,570	不適用	10 ⁽¹⁸⁾	100.0	2899年	1991年-1997年 ⁽¹⁹⁾	12,661	98.2	25.9	
太古城中心(零售部分)	1,105,227	679,540	不適用	834	100.0	2899年	1983年-2000年 ⁽²⁰⁾	9,267	100.0	49.7	
太古城第一至第十期商業單位	331,079	326,891	不適用	3,826	100.0	2081年/2899年 ⁽²¹⁾	1977年-1985年	2,931	100.0	48.0	
酒店-香港東隅	199,633	不適用	345	-	100.0	2899年	2009年	1,260	86.9	1,135	
東薈城											
東堤灣畔(零售部分)	36,053	35,616	不適用	-	20.0	2047年	1998年-1999年	78	87.3	71.1	
東薈城一座(寫字樓)	160,522	152,280	不適用	-	20.0	2047年	1999年	68	59.1	15.5	
東薈城名店倉(零售)	462,439	331,143	不適用	1,156 ⁽²²⁾	20.0	2047年	1999年-2000年	885	100.0	43.5	
酒店-香港諾富特東薈城酒店	236,653	不適用	440	7	20.0	2047年	2005年	186	不適用	不適用	

業 務

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位		停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估價(港幣 百萬元)	2011年 上半年的 平均 租用率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (港幣元)
			數目	數目							
其他零售或寫字樓											
港運城(購物商場包括停車場)	150,223	78,568	不適用	288	60.0	2047年	1996年	495	100.0	32.6	
星域軒(零售部分及停車場)	13,112	10,760	不適用	83	100.0	2047年	1999年	191	100.0	39.4	
灣仔永豐街21、23、25、27及 29號	14,039	不適用	不適用	—	100.0	2856年	1992年/2006年	269	100.0	46.4	
英皇道625號(辦公樓)	301,065	273,995	不適用	84	50.0	2108年	1998年	833	98.4	17.3	
皇后大道東8號， 前稱先施保險大廈 ⁽²⁾	81,346	不適用 ⁽²⁾	不適用	—	100.0	2089年/2103年/ 2113年	1968年	810	不適用	不適用	
住宅											
深水灣道6號Rocky Bank	14,768	不適用	不適用	—	100.0	2099年	1981年	742	100.0	不適用	
深水灣香島道36號B屋	2,644	不適用	不適用	—	100.0	2097年	1980年	163	100.0	不適用	
山頂加列山道38號Erdine ⁽²⁾	23,224	不適用	不適用	7	100.0	2038年	1965年	555	90.3	不適用	

中國

項目名稱	樓面面積	可出租面積	酒店客房/ 住宅單位 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估值(人民幣 百萬元)	2011年 上半年的 平均 租用率 ⁽²⁵⁾ (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (人民幣元)
綜合發展項目										
北京三里屯VILLAGE										
零售-三里屯VILLAGE南區	776,909平方呎 (或72,177平方米)	564,561平方呎 (或52,449平方米)	不適用	451	80.0	2044年	2007年	3,576	91.4	36.3
零售-三里屯VILLAGE北區	519,399平方呎 (或48,253平方米)	367,418平方呎 (或34,134平方米)	不適用	410	80.0	2044年	2007年	2,173	83.3	13.1
酒店-瑜舍	169,463平方呎 (或15,744平方米)	不適用	99	32	100.0	2044年	2007年	580	70.3	1,197
廣州太古滙										
零售	1,484,743平方呎 (或137,936平方米)	622,213平方呎 (或57,805平方米)	不適用	718	97.0	2051年	2011年	5,614	不適用	不適用
寫字樓	1,723,424平方呎 (或160,110平方米)	不適用 ⁽²⁶⁾	不適用	-	97.0	2051年	2011年	3,051	不適用	不適用
酒店 ⁽²⁷⁾	588,231平方呎 (或54,648平方米)	不適用	263	-	97.0	2051年	2012年	645	不適用	不適用
服務式住宅 ⁽²⁷⁾	52,797平方呎 (或4,905平方米)	不適用	24	-	97.0	2051年	2012年	36	不適用	不適用
其他零售										
廣州天河新作零售購物平台	90,847平方呎 (或8,440平方米)	56,888平方呎 (或5,285平方米)	不適用	100	100.0	2044年	2007年/2008年	385	100.0	23.1

業 務

業 務

美國

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租價 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估值 (百萬美元)	2011年 上半年的 平均 租利率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (美元)
酒店										
邁阿密文華東方酒店	345,000	不適用	326	600	75.0	永久業權	2000年	96	78	259

英國

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房/ 住宅單位 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租價 屆滿年份)	落成年份	於2011年 9月30日的 應佔獨立 估值 (百萬英鎊)	2011年 上半年的 平均 租利率 (%)	於2011年 上半年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (英鎊)
酒店										
查頓漢The Montpellier Chapter (前稱查頓漢Hotel Kandinsky)	36,662	不適用	61	24	100.0	永久業權	2010年	19	51	54
埃塞特The Magdalen Chapter (前稱埃塞特Hotel Barcelona) (28) ..	23,030	不適用	59	10	100.0	永久業權	2001年	9	不適用(28)	不適用(28)
布萊頓Hotel Seattle	48,416	不適用	71	不適用	100.0	2037年	2003年	無	68	63
布里斯托Avon Gorge Hotel	87,608	不適用	75	20	100.0	永久業權	1855年	9	70	48

附註：

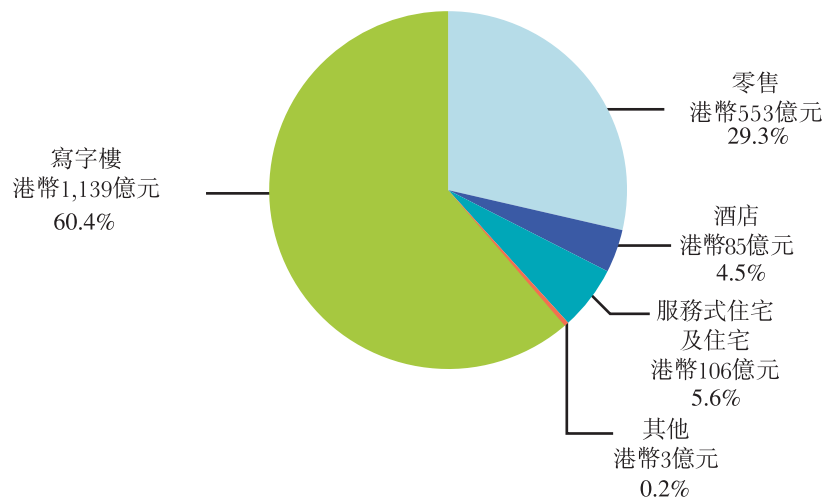
- (1) 包括太古廣場一座、太古廣場二座及太古廣場三座。
- (2) 僅限太古廣場三座。
- (3) 太古廣場一座的租賃於2135年屆滿。太古廣場二座的租賃於2047年屆滿。太古廣場三座不同地段的租賃於2050年至2852年期間屆滿。
- (4) 太古廣場一座於1988年落成。太古廣場二座於1990年落成。太古廣場三座於2004年／2007年落成。
- (5) 指太古廣場購物商場。
- (6) 太古廣場購物商場的兩個租賃地段於2047年或2135年屆滿。
- (7) 該等客房為服務套房。
- (8) 包括香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店。
- (9) 香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店的租約於2047年屆滿。香港JW萬豪酒店的租約於2135年屆滿。
- (10) 香港JW萬豪酒店於1988年落成。香港港麗酒店於1990年落成。港島香格里拉大酒店於1991年落成。
- (11) 港島東中心的八個租賃地段於2881年或2899年屆滿。
- (12) 「科技中心」包括和域大廈、康和大廈（不包括The Financial Secretary Incorporated擁有的部分）及常盛大廈。現擬於2013年開始重新發展常盛大廈。於本上市文件內，除非文義另有規定，否則科技中心被列入寫字樓物業處理。
- (13) 和域大廈於1979年落成。康和大廈於1984年落成。常盛大廈於1988年落成。
- (14) 太古坊辦公樓包括德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、濠豐大廈及電訊盈科中心。
- (15) 德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、濠豐大廈及電訊盈科中心分別有311個、215個、164個、182個及217個停車位，而康橋大廈則沒有停車位。
- (16) 本公司擁有電訊盈科中心的50%權益，總樓面面積為620,148平方呎，該面積經已全數計入上表，獨立物業估值應佔面積除外。本公司全資擁有其他太古坊辦公樓。
- (17) 德宏大廈於1993年落成。多盛大廈於1994年落成。林肯大廈於1998年落成。濠豐大廈於1999年落成。康橋大廈於2003年落成。電訊盈科中心於1994年落成。
- (18) 太古城中心三座有10個停車位。太古城中心一座及太古城中心四座均沒有停車位。
- (19) 太古城中心一座於1997年落成。太古城中心三座於1992年落成。太古城中心四座於1991年落成。
- (20) 位於太古城中心不同部分／期數的零售部分分別於1983年、1987年、1997年及2000年落成及／或進行裝修。
- (21) 太古城第一至第十期商業單位地段的租約將於2081年或2899年屆滿。
- (22) 指東薈城一座及東薈城名店倉的停車位總數目。
- (23) 正在進行翻新工程。
- (24) 本集團擁有單位1B、2C、3A、4A、4C、5B及7B。
- (25) 於2011年啟用的任何物業的平均租用率指按其啟用當日至2011年6月30日止期間的租用率。
- (26) 按樓面面積基準出租。
- (27) 並未就其啟用取得所有政府許可及批文。
- (28) 停業裝修。
- (29) 德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、康橋大廈及電訊盈科中心的租約於2881年屆滿。濠豐大廈的租約於2899年屆滿。

業 務

於2011年9月30日，我們的已落成投資物業組合包括本集團應佔總樓面面積為約1,220萬平方呎的寫字樓、本集團應佔總樓面面積約490萬平方呎的零售樓面、本集團應佔總樓面面積約140萬平方呎的酒店及本集團應佔總樓面面積約60萬平方呎的住宅單位。

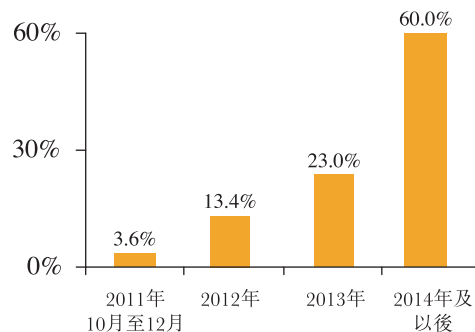
下圖按類別顯示我們的已落成投資物業組合，並以本集團於2011年9月30日的應佔價值為基準計算。

按類別劃分的已落成投資物業組合
(以本集團於2011年9月30日的應佔價值為基準)



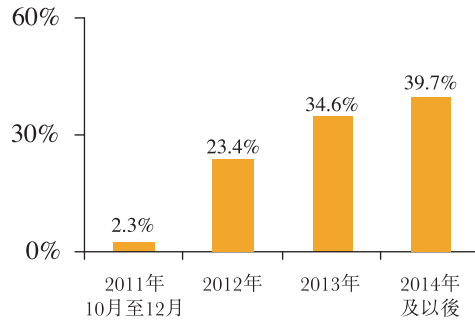
下圖列示於2011年9月30日本集團應佔寫字樓及零售物業截至2011年9月30日止月份於下圖所示期內屆滿的租約所得租金收入總額的百分比。

租約屆滿概況
寫字樓



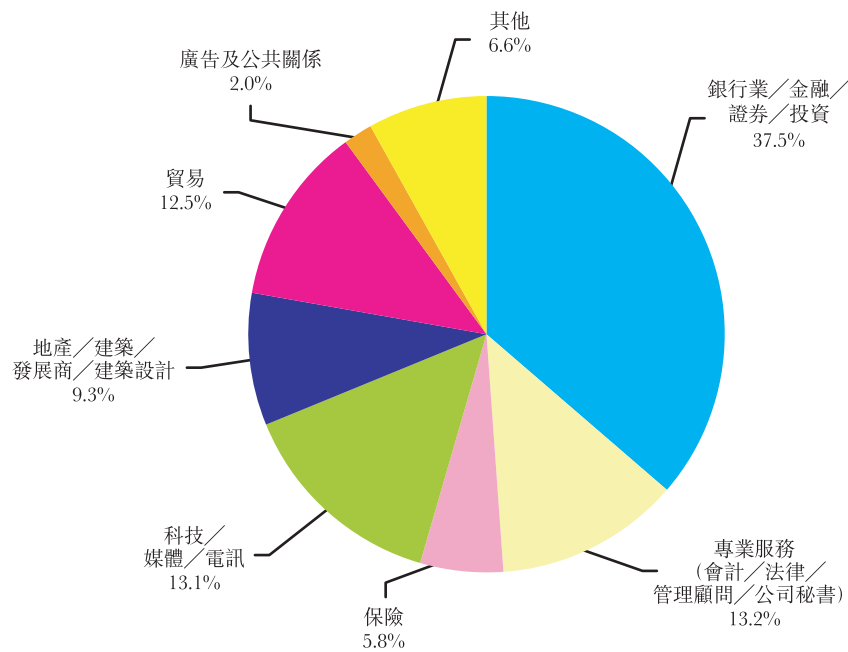
業 務

租約屆滿概況 零售



下圖顯示我們按租戶業務的主要性質(根據我們內部分類)劃分的寫字樓物業租戶組合佔本集團截至2011年6月30日止月份應佔寫字樓租金收入的百分比,及佔本集團於2011年6月30日應佔寫字樓可出租面積的百分比。

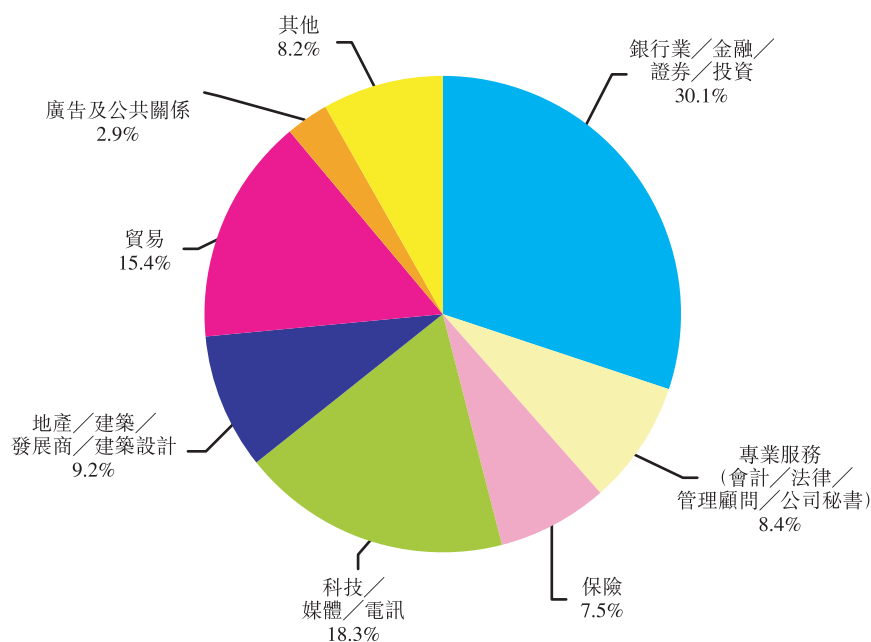
按租戶行業劃分的本集團應佔寫字樓租金收入 (截至2011年6月30日止月份)



業 務

按租戶行業劃分的本集團應佔寫字樓可出租面積

(於2011年6月30日)

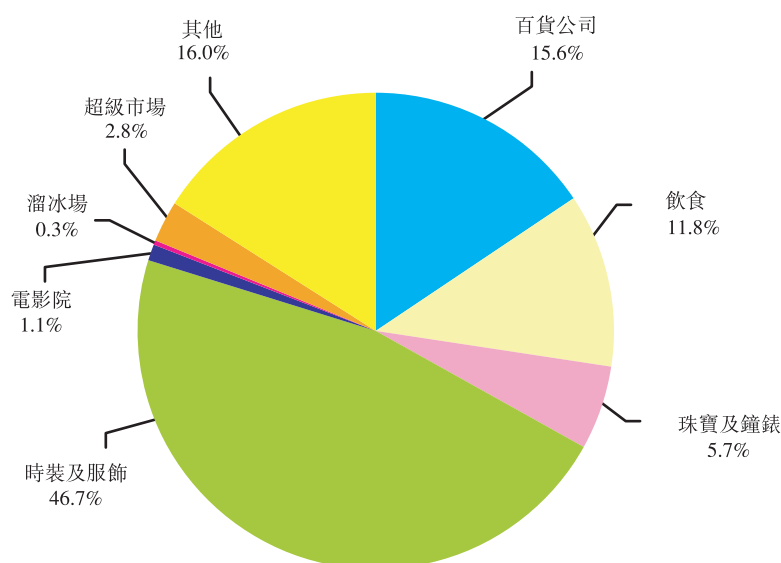


於2011年6月30日，我們的十大寫字樓租戶(按截至2011年6月30日止六個月的租金收入計)合共約佔我們於香港的總寫字樓可出租面積約20%。

下圖顯示我們按租戶業務的主要性質(根據我們內部分類)劃分的零售投資物業租戶組合佔本集團截至2011年6月30日止月份應佔零售租金收入的百分比，及佔本集團於2011年6月30日應佔零售可出租面積的百分比。

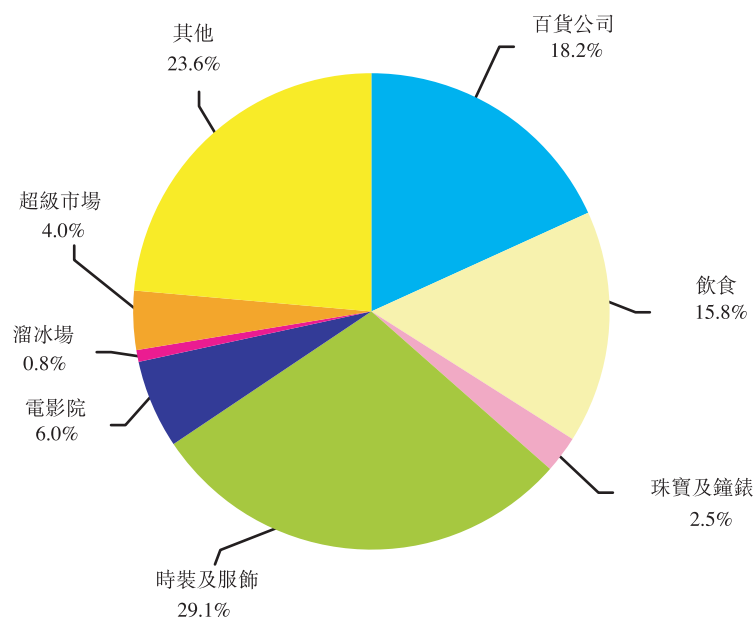
按租戶行業劃分的本集團應佔零售租金收入

(截至2011年6月30日止月份)



業 務

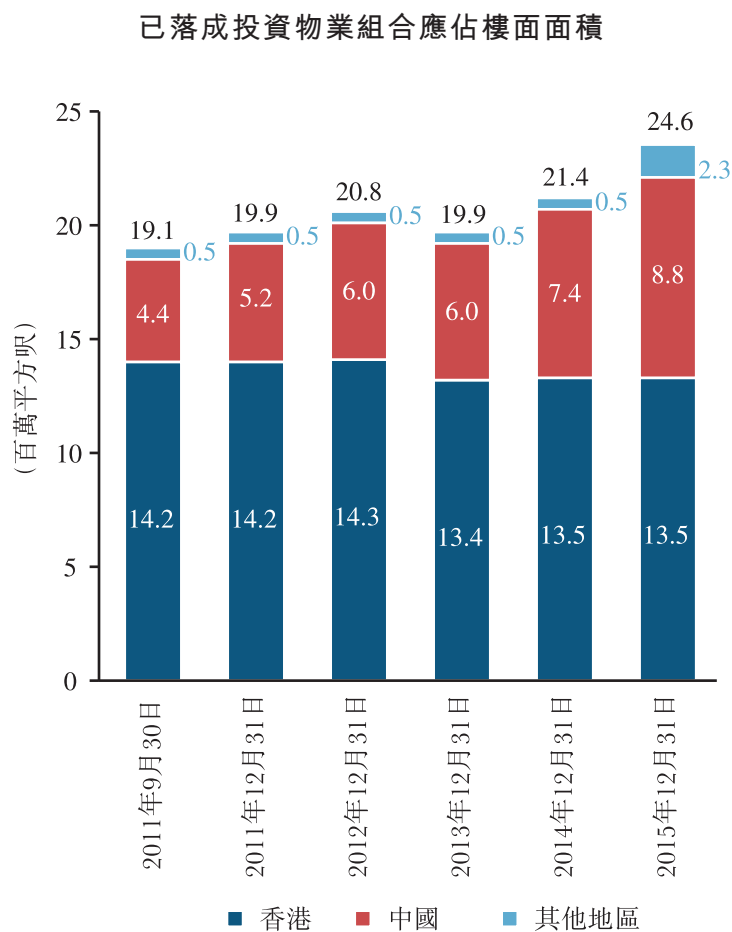
按租戶行業劃分的本集團應佔零售可出租面積
(於2011年6月30日)



於2011年6月30日，我們的十大零售租戶（按截至2011年6月30日止六個月的租金收入計）合共佔我們於香港的總零售可出租面積約32%。

業 務

下圖列示我們於香港、中國及其他地區的已落成投資物業組合 (按應佔基準計) 於2011年9月30日的總樓面面積，以及於2011年、2012年、2013年、2014年及2015年12月31日的估計總樓面面積。



已落成投資物業－香港

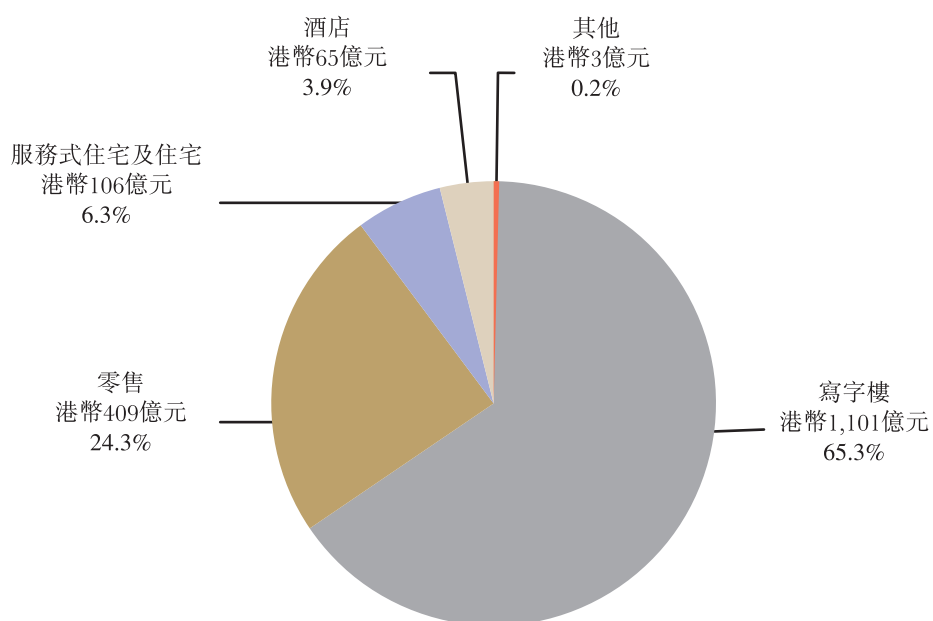
以下地圖顯示我們於香港的主要已落成投資物業地點：



業 務

下圖按類別顯示我們在香港的已落成投資物業組合，並以本集團於2011年9月30日的應佔價值為基準計算。

按類別劃分的香港已落成投資物業組合
(以本集團於2011年9月30日的應佔價值為基準)



寫字樓及零售

(i) 太古廣場



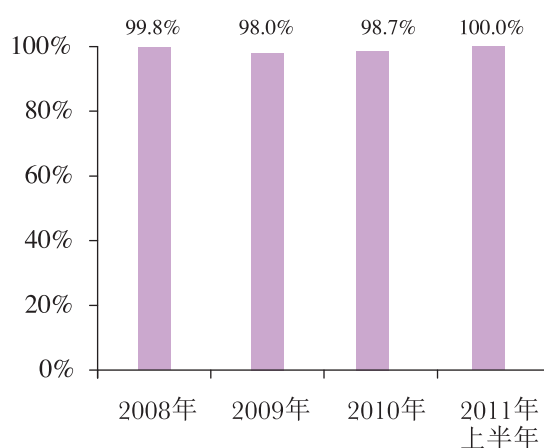
太古廣場位於香港金鐘金鐘道88號，該處為香港的商務中心區。該項目原址為域多利兵房的部分軍事設施，後改建為一個商業綜合項目，總可出租面積為2,781,133平方呎。整個項目由1,867,834平方呎的寫字樓樓面、470,499平方呎的零售樓面及442,800平方呎的酒店式住宅組成。太古廣場連接金鐘港鐵站，而金鐘港鐵站則是香港港鐵系統港島線與荃灣線的轉乘站。

業 務

該綜合項目包括三座甲級辦公樓(均由本集團全資擁有)：樓高36層寫字樓樓層的太古廣場一座(於1988年落成)、樓高27層寫字樓樓層的太古廣場二座(於1990年落成)及樓高36層寫字樓樓層的太古廣場三座(於2004年落成)。於2011年6月30日，太古廣場一座、二座及三座合共有110個租戶。太古廣場一座、二座及三座的五大租戶(按截至2011年6月30日止月份的租金收入計及不包括本集團)按英文字母順序排列依次為貝克·麥堅時國際律師事務所、Credit Agricole Group、大和證券集團、德勤·關黃陳方會計師行及法國興業銀行。該五大租戶佔太古廣場一座、二座及三座截至2011年6月30日止月份總租金收入的29.0%及佔太古廣場一座、二座及三座於2011年6月30日總租出面積的33.1%。

下圖列示於往績記錄期太古廣場一座、二座及三座的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為99.6%。

太古廣場一座、二座及三座
平均租用率



下表列示於所示期間太古廣場一座、二座及三座的平均實際租金及淨租金收入。

太古廣場一座、二座及三座的
平均實際租金及淨租金收入

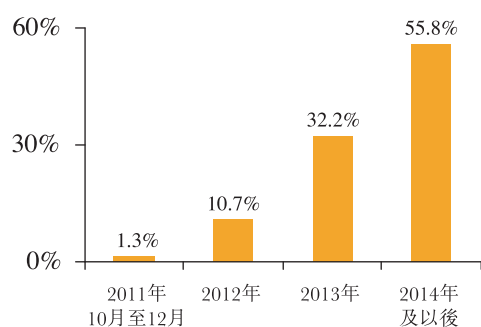
	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣52.6元	1,308.0
2009年	港幣62.4元	1,545.0
2010年	港幣65.7元	1,537.6
截至2011年6月30日止六個月	港幣68.8元	815.2

截至2011年6月30日止六個月，平均實際租金為每平方呎港幣68.8元。本公司估計，於2011年9月30日，太古廣場一座、二座及三座的市場租金一般介乎每平方呎港幣90元至每平方呎港幣120元。

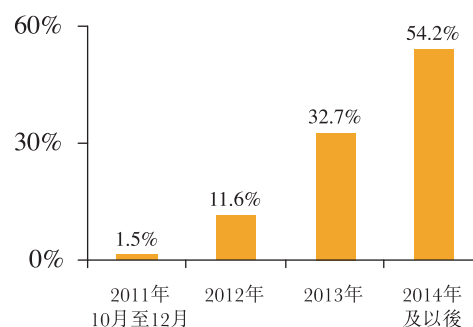
就2011年屆滿的租約之應佔樓面新簽訂的租約的租金調幅為27.0%。2011年的續租率為48.7%。

於2011年9月30日，太古廣場一座、二座及三座的到期前加權平均租期約為3.4年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔太古廣場一座、二座及三座的總租出面積的百分比及該等租約佔太古廣場一座、二座及三座截至2011年9月30日止月份的總租金收入的百分比。

太古廣場一座、二座及三座
租約屆滿概況(按租出面積計)



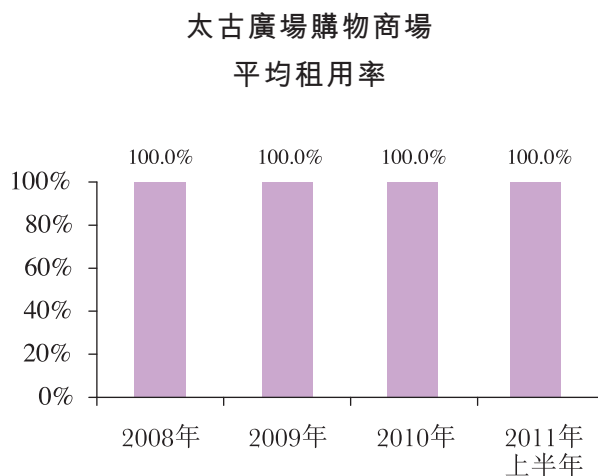
太古廣場一座、二座及三座
租約屆滿概況(按租金收入計)



太古廣場亦包括太古廣場購物商場，為香港其中一個高級購物商場，總可出租面積為470,499平方呎。於2011年6月30日，太古廣場購物商場共有129個租戶。太古廣場購物商場的五大租戶(按截至2011年6月30日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為CHANEL、迪生創建集團、連卡佛、LVMH集團及歷峰。該五大租戶佔太古廣場購物商場截至2011年6月30日止月份總租金收入的33.9%及佔太古廣場購物商場於2011年6月30日總租出面積的39.6%。

業 務

下圖列示於往績記錄期太古廣場購物商場的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為100%。



下表列示於所示期間太古廣場購物商場的平均實際租金及淨租金收入。

太古廣場購物商場
平均實際租金及淨租金收入

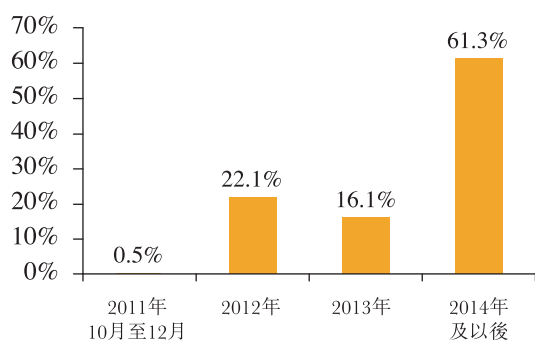
	平均實際租金 (每平方呎)	平均實際 租金總額 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度			
2008年	港幣134.4元	港幣164.3元	935.4
2009年	港幣137.8元	港幣165.9元	950.6
2010年	港幣149.4元	港幣191.1元	1,102.1
截至2011年6月30日止六個月	港幣154.6元	港幣207.0元	608.0

就2011年屆滿的租約之應佔樓面新簽訂的租約的租金調幅為4.3%。2011年的續租率為59.5%。

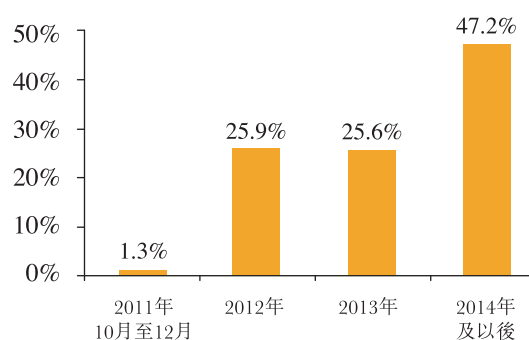
太古廣場購物商場租戶於截至2011年6月30日止六個月的銷售營業總額較截至2010年6月30日止六個月高21%。截至2011年6月30日止六個月，太古廣場購物商場的平均租用率為15.4%。

於2011年9月30日，太古廣場購物商場的到期前加權平均租期約為2.6年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔太古廣場購物商場的總租出面積的百分比及該等租約佔太古廣場購物商場截至2011年9月30日止月份的總租金收入的百分比。

太古廣場購物商場
租約屆滿概況(按租出面積計)



太古廣場購物商場
租約屆滿概況(按租金收入計)



本集團於2007年開始進行太古廣場優化計劃。計劃涉及在該綜合項目內開設第四間酒店(奕居)及全新豪華食肆、提高電影院質素、改善照明、地板、洗手間、電梯及公共區域以及重新劃分租戶區域。該優化計劃反映了我們在發展及管理綜合項目上致力保持領導地位。太古廣場購物商場進行優化工程後，面貌煥然一新，加上奕居於2009年10月開業，吸引了訪客，並提升了太古廣場的整體格調及吸引力。第一期優化計劃已於2009年年底完工。整項優化計劃於2011年10月已大致完工。預期整項計劃的總成本(不包括與增設第四間酒店有關的成本)將約為港幣20億元。

業 務

以下左側圖片為進行優化計劃前的太古廣場。以下右側圖片為進行優化計劃後的太古廣場。





太古廣場綜合項目擁有一個內設六個設有階梯形座位的影院的電影院、581個停車位、由270間豪華酒店式住宅組成的太古廣場栢舍以及四家五星級酒店：奕居、香港港麗酒店、香港JW萬豪酒店和港島香格里拉大酒店。我們全資擁有及管理奕居。我們擁有香港港麗酒店、香港JW萬豪酒店和港島香格里拉大酒店(統稱「太古廣場酒店」)的20%股權。有關我們於該等酒店的權益的詳情，請參閱本上市文件「業務－已落成投資物業組合－酒店」一節。有關更多太古廣場栢舍的資料，載於本上市文件「業務－已落成投資物業組合－已落成投資物業－香港－住宅」一節。

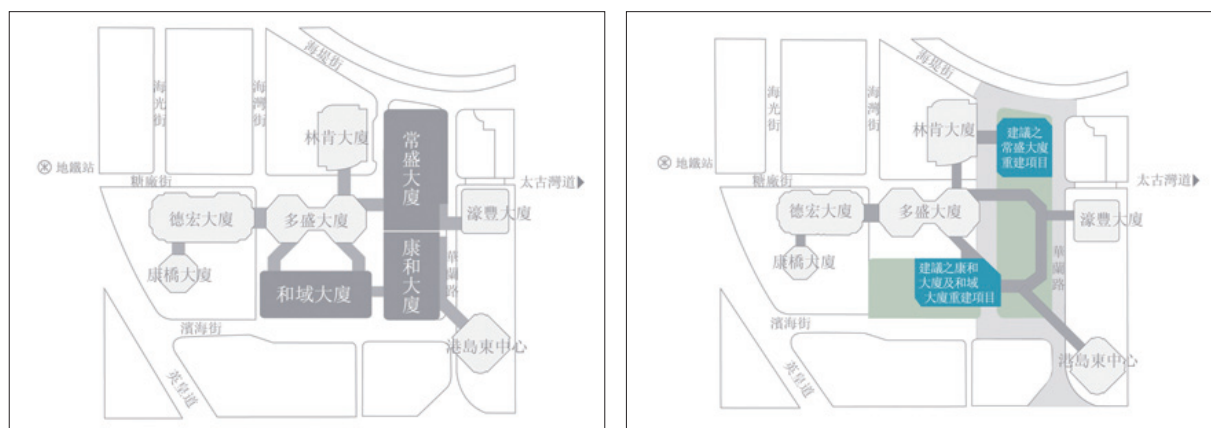
於2011年9月30日，太古廣場(就此而言包括太古廣場栢舍、奕居以及太古廣場酒店(按應佔基準計))的估值為港幣898.39億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(ii) 太古坊



太古坊是一個位於香港鰂魚涌的商業綜合項目，由六座甲級辦公樓，即德宏大廈、多盛大廈、電訊盈科中心、林肯大廈、濠豐大廈及康橋大廈（統稱「太古坊辦公樓」）、三幢科技中心大廈，即和域大廈、康和大廈及常盛大廈（統稱「科技中心」）以及樓高68層甲級商業大廈港島東中心所組成。太古坊內的所有大廈均以行人天橋相連，可徒步前往港鐵鰂魚涌站轉乘站。太古坊辦公樓及科技中心的樓面介乎約7,000至40,000平方呎不等，可滿足不同租戶的需求。除只擁有電訊盈科中心50%權益外，我們擁有餘下太古坊的100%權益。我們已就三個科技中心取得規劃審批，將其重新發展為甲級辦公樓。我們計劃在2013年待租戶遷出後開始重新發展首個科技中心—常盛大廈。我們正在就港島東作長遠規劃，以期擴大其面積並提升對優質租戶的吸引力。

以下左側為科技中心現有位置的簡化平面圖。以下右側為科技中心建議重新發展項目的簡化平面圖。

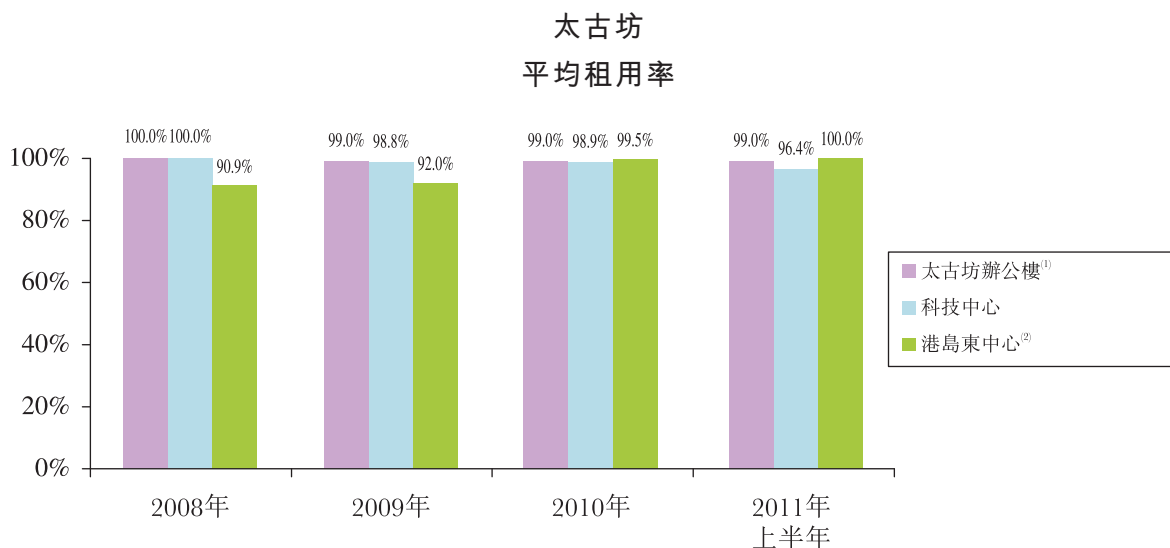


太古坊位於太古糖廠及太古公司過往用作經營油漆製造業務的舊址，於1980年代末重新發展。於2008年，樓高68層的商廈港島東中心落成，進一步鞏固港島東作為香港主要的非核心寫字樓地區的地位。太古坊的總可出租面積為5,811,917平方呎（應佔5,539,844平方呎），包括可出租面積為3,995,250平方呎的甲級寫字樓（應佔3,723,177平方呎）及總可出租面積為1,816,667平方呎的科技中心所組成。太古坊亦擁有合共1,374個停車位。

於2011年6月30日，太古坊有207個租戶。太古坊（不包括電訊盈科中心）的五大租戶（按截至2011年6月30日止月份的租金收入計）按英文字母順序排列依次為友邦保險、花旗銀行、星展銀行、摩根大通及怡和集團。該五大租戶佔太古坊（不包括電訊盈科中心）截至2011年6月30日止月份總租金收入的22.5%及佔太古坊（不包括電訊盈科中心）於2011年6月30日總租出面積的22.7%。

業 務

下圖列示於往績記錄期太古坊的平均租用率。於2011年9月30日，太古坊辦公樓、科技中心及港島東中心的租用率分別為98.0%、94.2%及100.0%。



附註：

(1) 不包括電訊盈科中心。

(2) 港島東中心於2008年4月開業。租用率乃自樓面承諾出租予租戶（故不可出租予他人）時算起，而非自樓面交付日期算起。

下表列示於所示期間太古坊的平均實際租金及淨租金收入。

**港島東中心
平均實際租金及淨租金收入**

	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣23.9元	153.5
2009年	港幣28.5元	369.5
2010年	港幣30.9元	477.9
截至2011年6月30日止六個月	港幣31.8元	250.7

附註： 港島東中心於2008年4月開業，並於2009年全年營業。因此，港島東中心2008年的淨租金收入乃按其於該年度營業期間所應佔者計算。

業 務

科技中心 平均實際租金及淨租金收入

	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣14.1元	292.3
2009年	港幣15.0元	302.6
2010年	港幣15.9元	313.0
截至2011年6月30日止六個月	港幣16.7元	163.7

太古坊辦公樓 平均實際租金及淨租金收入(按應佔基準計)

	平均實際租金 ⁽¹⁾ (每平方呎)	本集團應佔 淨租金收入 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣24.0元	705.7
2009年	港幣25.9元	718.0
2010年	港幣26.6元	738.9
截至2011年6月30日止六個月	港幣27.5元	388.8

附註：

(1) 不包括電訊盈科中心。

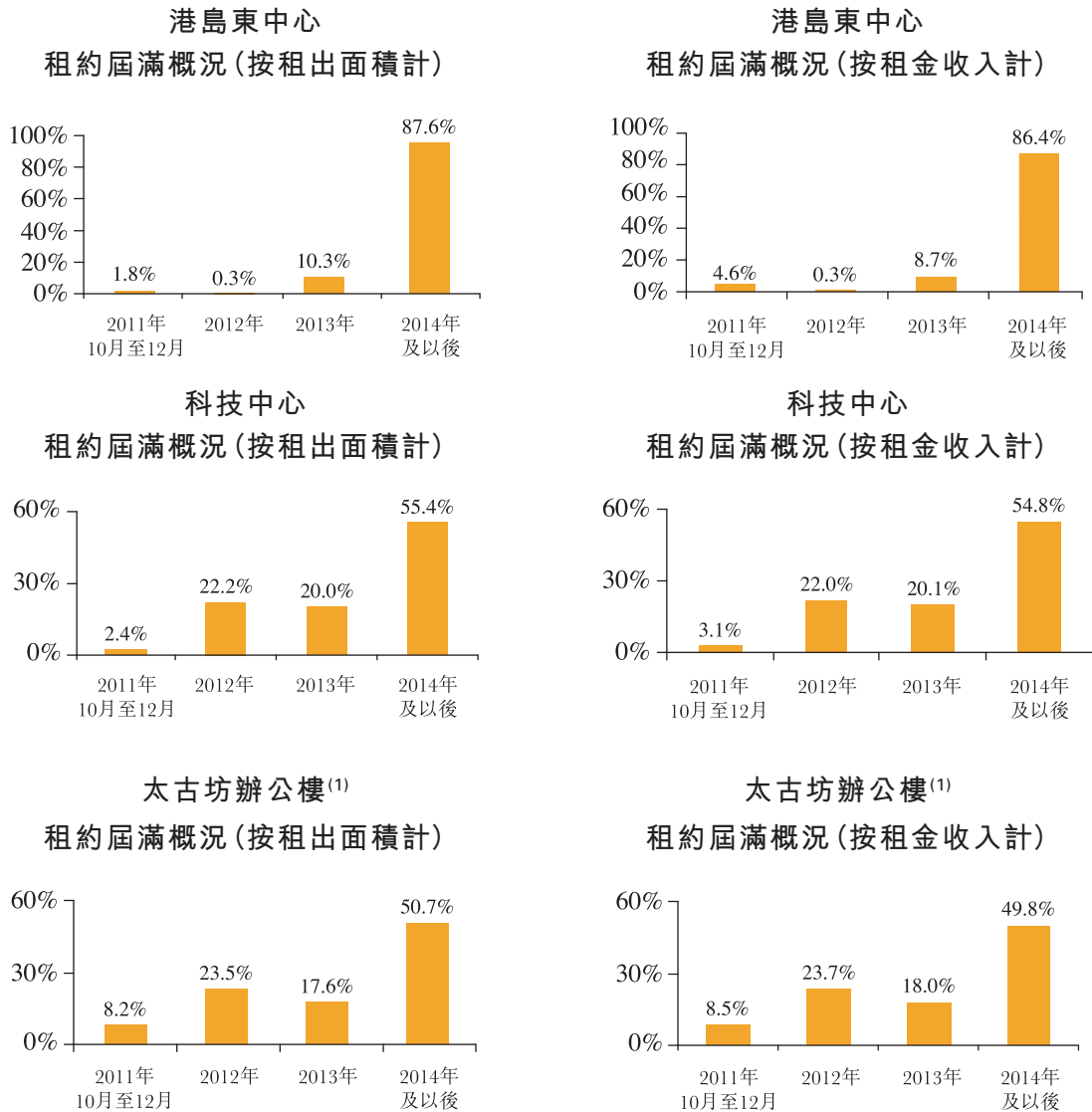
(2) 這表示本集團根據其於電訊盈科中心的權益及其於太古坊辦公樓餘下物業的100%權益計算的應佔淨租金收入。

截至2011年6月30日止六個月期間，港島東中心、科技中心及太古坊辦公樓(不包括電訊盈科中心)的平均實際租金分別為每平方呎港幣31.8元、每平方呎港幣16.7元及每平方呎港幣27.5元。本公司估計，於2011年9月30日，港島東中心的市場租金一般介乎每平方呎港幣40多元至每平方呎接近港幣70元，科技中心(不包括擬於2013年開始重新發展的常盛大廈)的市場租金一般介乎每平方呎稍多於港幣20元至每平方呎港幣20多元，而太古坊辦公樓(不包括電訊盈科中心)的市場租金一般介乎每平方呎接近港幣40元至每平方呎港幣40多元。

就港島東中心、科技中心(不包括常盛大廈)及太古坊辦公樓(不包括電訊盈科中心)而言，就2011年屆滿的租約之應佔樓面新簽訂的租約的租金調幅分別為32.9%、-3.6%及21.5%。2011年，港島東中心、科技中心(不包括常盛大廈)及太古坊辦公樓(不包括電訊盈科中心)的續租率分別為33.7%、69.1%及81.2%。

業 務

於2011年9月30日，太古坊(不包括電訊盈科中心)的到期前加權平均租期約為3.3年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔太古坊的總租出面積的百分比及該等租約佔太古坊截至2011年9月30日止月份的總租金收入的百分比。



附註：

(1) 不包括電訊盈科中心。

本集團於2010年將其於電訊盈科中心的權益由20%增加至50%。餘下50%權益由Grosvenor Asia Pacific Limited持有。電訊盈科中心的總可出租面積為544,146平方呎，由本集團負責管理。

截至2011年6月30日止六個月，電訊盈科中心的平均租用率為98.8%。截至2011年6月30日止六個月，本集團應佔電訊盈科中心的淨租金收入為港幣4,720萬元。

於2011年9月30日，太古坊(就此而言包括電訊盈科中心，按應佔基準計)的估值為港幣449.23億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

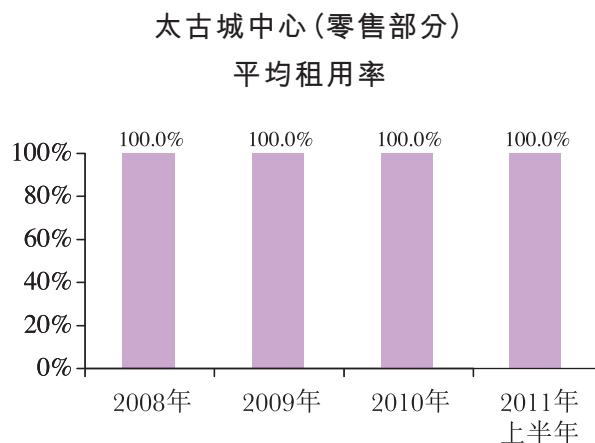
(iii) 太古城中心

太古城中心是一個位於港島東區的零售及寫字樓綜合項目。其購物中心是整個發展項目的核心部分。太古城中心自1980年代起分期落成，並於2005年進行翻新，按樓面面積計，是港島最大的購物商場。其直通太古港鐵站，提供總可出租面積679,540平方呎的零售樓面，包括三間百貨公司、約170間零售商舖及食肆、一個溜冰場、一個設有七個影院的電影院，以及其他娛樂設施。



於2011年6月30日，太古城中心共有154個零售租戶。其中五大零售租戶(按截至2011年6月30日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為APiTA、H&M、怡和集團、馬莎百貨及永安百貨。該五大租戶佔太古城中心截至2011年6月30日止月份總零售租金收入的35.9%及佔太古城中心於2011年6月30日總租出零售面積的54.1%。

下圖列示於往績記錄期太古城中心零售部分的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為100.0%。



業 務

下表列示於所示期間太古城中心零售部分的平均實際租金及淨租金收入。

太古城中心(零售部分) 平均實際租金及淨租金收入

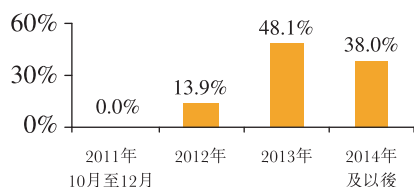
	平均實際租金 (每平方呎)	平均實際 租金總額 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度			
2008年	港幣44.5元	港幣47.5元	400.0
2009年	港幣47.0元	港幣49.6元	420.8
2010年	港幣48.6元	港幣51.3元	433.9
截至2011年6月30日止六個月	港幣49.7元	港幣52.8元	232.0

就2011年屆滿的租約之應佔樓面新簽訂的租約的租金調幅為5.9%。2011年的續租率為100.0%。

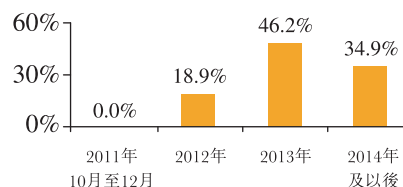
太古城中心零售部分租戶於截至2011年6月30日止六個月的銷售營業總額較截至2010年6月30日止六個月高8%。截至2011年6月30日止六個月，太古城中心零售部分的租用費率為14.4%。

於2011年9月30日，太古城中心零售部分的到期前加權平均租期約為2.2年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔太古城中心零售部分的總租出面積的百分比及該等租約佔太古城中心截至2011年9月30日止月份的總零售租金收入的百分比。

太古城中心(零售部分)
租約屆滿概況(按租出面積計)



太古城中心(零售部分)
租約屆滿概況(按租金收入計)



業 務

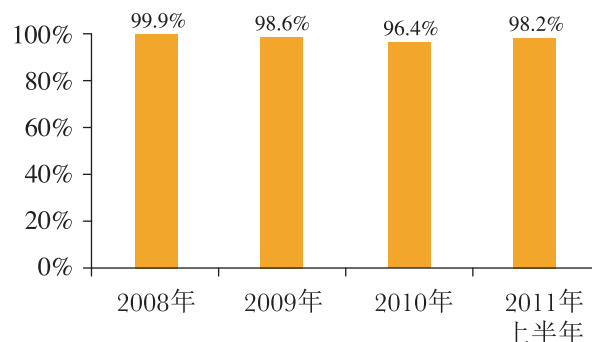
太古城中心發展項目三幢辦公樓均與太古城中心零售部分互相連接，由我們全資擁有。這三幢辦公樓(太古城中心一座、三座及四座)分別於1997年、1992年及1991年落成，總可出租面積為1,389,570平方呎，毗鄰樓面面積331,079平方呎的商舖及4,670個停車位(包括太古城中心及太古城的停車位)。



於2011年6月30日，太古城中心一座、三座及四座共有62個租戶。太古城中心一座、三座及四座的五大租戶(按截至2011年6月30日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為adidas、惠普、滙豐銀行、湯森路透及一家以美國為基地的金融機構。該五大租戶佔太古城中心一座、三座及四座截至2011年6月30日止月份的總租金收入的34.0%及佔太古城中心一座、三座及四座於2011年6月30日總租出面積的34.2%。

下圖列示於往績記錄期太古城中心一座、三座及四座的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為97.2%。

太古城中心一座、三座及四座
平均租用率



業 務

下表列示於所示期間太古城中心一座、三座及四座的平均實際租金及淨租金收入。

太古城中心一座、三座及四座 平均實際租金及淨租金收入

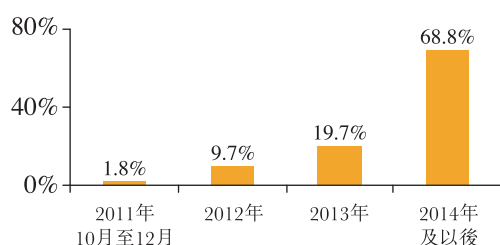
	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣23.1元	463.6
2009年	港幣24.6元	448.3
2010年	港幣25.2元	438.6
截至2011年6月30日止六個月	港幣25.9元	231.9

截至2011年6月30日止六個月的平均實際租金為每平方呎港幣25.9元。本公司估計，於2011年9月30日，太古城中心一座、三座及四座的市場租金一般介乎每平方呎接近港幣40元至每平方呎港幣40多元。

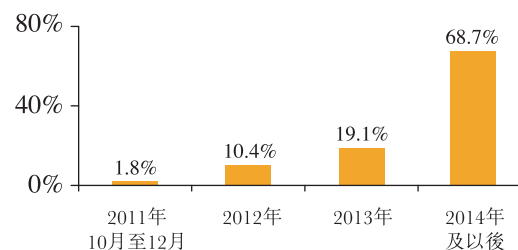
就2011年屆滿的租約之應佔樓面新簽訂的租約的租金調幅為12.4%。2011年的續租率為89.6%。

於2011年9月30日，太古城中心一座、三座及四座的到期前加權平均租期約為3.0年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔太古城中心一座、三座及四座的總租出面積的百分比及該等租約佔太古城中心一座、三座及四座截至2011年9月30日止月份的總租金收入的百分比。

太古城中心一座、三座及四座
租約屆滿概況(按租出面積計)



太古城中心一座、三座及四座
租約屆滿概況(按租金收入計)



香港東隅是太古城中心附近一間設有345間客房的休閒式商務酒店，於2010年1月開幕。有關香港東隅的詳情，請參閱本上市文件「業務－已落成投資物業組合－酒店」一節。

業 務

我們全資擁有及管理所有位於太古城住宅大廈的地面商鋪、平台商鋪及所有停車位。該等地面及平台商鋪的總樓面面積為331,079平方呎。截至2011年6月30日止六個月，太古城內的地面及平台商鋪(不包括停車位)的平均租用率為100.0%，而該等商鋪及停車位的淨租金收入為港幣8,080萬元。

於2011年9月30日，太古城中心(就此而言包括香港東隅以及太古城住宅大廈的地面商鋪、平台商鋪及停車位)的估值為港幣261.19億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(iv) 東薈城

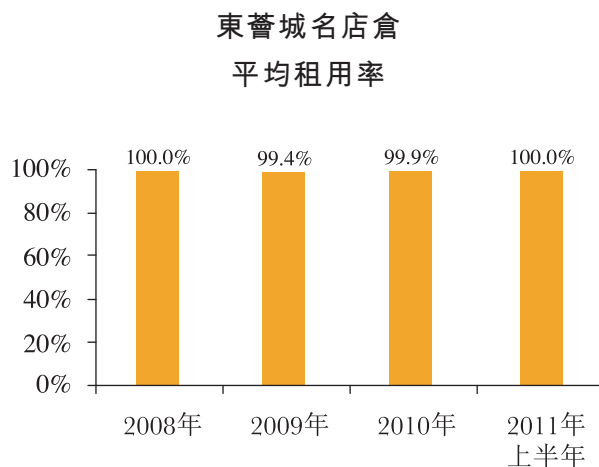
我們擁有東薈城20%權益，並負責管理。東薈城是一項座落於新市鎮東涌的綜合項目，鄰近位於香港大嶼山的香港國際機場。東薈城餘下80%權益由我們的合營夥伴即恒隆集團有限公司、恒基兆業地產有限公司、新世界發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司持有。東薈城可直達港鐵東涌站。由於鄰近香港國際機場，東薈城成為了訪港旅客及區內居民的購物熱點。東薈城綜合項目的核心為東薈城名店倉，為總可出租面積331,143平方呎的高級折扣店購物商場，包括遍佈七個樓層的商鋪，大部分為銷售服飾及運動服裝的折扣店。東薈城綜合項目餘下部分為東薈城一座(為總可出租面積152,280平方呎的九層高辦公樓)及香港諾富特東薈城酒店，一家由諾富特管理的酒店，提供440間客房。



於2011年6月30日，東薈城名店倉共有89個租戶。東薈城名店倉的五大租戶(按截至2011年6月30日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為屈臣氏集團、Coach、Esprit、聯邦皇宮及Ralph Lauren。該五大租戶佔東薈城名店倉截至2011年6月30日止月份總租金收入的29.4%及佔東薈城名店倉零售部分於2011年6月30日總租出面積的29.1%。

業 務

下圖列示於往績記錄期東薈城名店倉的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為100.0%。



下表列示於所示期間東薈城名店倉的平均實際租金及本集團應佔淨租金收入。

東薈城名店倉
平均實際租金及本集團應佔淨租金收入

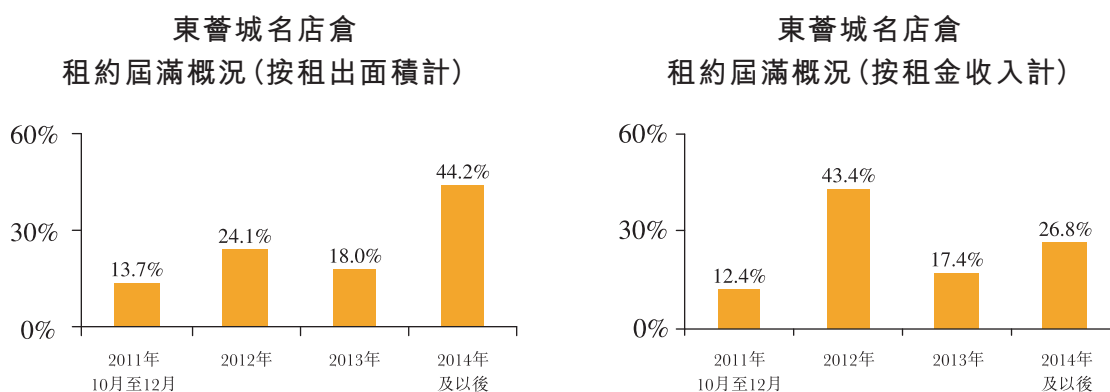
	平均實際租金 (每平方呎)	本集團應佔 淨租金收入 ⁽¹⁾⁽²⁾ (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣29.1元	29.5
2009年	港幣33.2元	37.1
2010年	港幣39.2元	43.7
截至2011年6月30日止六個月	港幣43.5元	26.6

附註：

- (1) 指按本集團持有東薈城20%權益計算的本集團應佔淨租金收入。
- (2) 「淨租金收入」的定義亦計及按營業總額計算租金，而於有關期間，其增長率速度較平均實際租金快。

業 務

於2011年9月30日，東薈城名店倉的到期前加權平均租期約為1.5年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔東薈城名店倉的總租出面積的百分比及該等租約佔東薈城名店倉截至2011年9月30日止月份的總租金收入的百分比。



截至2011年6月30日止六個月，東薈城一座的平均租用率及本集團應佔淨租金收入分別為59.1%及港幣130萬元。

有關香港諾富特東薈城酒店的詳情，請參閱本上市文件「業務－已落成投資物業組合－酒店」一節。

我們擁有東堤灣畔地面所有商舖（總可出租面積為35,616平方呎）的20%權益。截至2011年6月30日止六個月，東堤灣畔商舖的平均租用率為87.3%。截至2011年6月30日止六個月，本集團應佔東堤灣畔商舖的淨租金收入為港幣280萬元。

於2011年9月30日，按應佔基準計，東薈城（就此而言包括香港諾富特東薈城酒店及東堤灣畔地面商舖）的估值為港幣12.17億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(v) 港運城

港運城購物商場（包括停車位）位於香港英皇道500號，面積為150,223平方呎，緊鄰港鐵北角站。我們擁有港運城購物商場（包括停車位）60%權益，餘下40%權益則由中華汽車有限公司的一間附屬公司持有。

截至2011年6月30日止六個月，港運城的平均租用率為100.0%。截至2011年6月30日止六個月，本集團應佔港運城的淨租金收入為港幣870萬元。

於2011年9月30日，按應佔基準計，港運城的估值為港幣4.95億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(vi) 英皇道625號

我們擁有一幢位於香港北角英皇道625號樓高26層辦公樓的50%權益，餘下50%權益則由中華汽車有限公司的一間附屬公司持有。該辦公樓於1998年啟用，總可出租面積為273,995平方呎，由本集團管理。

截至2011年6月30日止六個月，英皇道625號的平均租用率為98.4%。截至2011年6月30日止六個月，本集團應佔英皇道625號的淨租金收入為港幣1,410萬元。

於2011年9月30日，按應佔基準計，英皇道625號的估值為港幣8.33億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(vii) 皇后大道東8號 (前稱先施保險大廈)

我們擁有皇后大道東8號，其為一幢19層高商業大樓，位於香港灣仔軒尼詩道與皇后大道東的交界處。於2011年9月30日，其樓面面積為81,346平方呎。翻新工程已於2011年上半年展開，預定2012年大致完工。

於2011年9月30日，皇后大道東8號的估值約為港幣8.10億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(viii) 星域軒商業單位及停車場

我們擁有星域軒整個商業平台及停車場的權益。星域軒是位於香港灣仔星街9號的住宅發展項目。於2011年9月30日，該等星域軒商業單位的總樓面面積為13,112平方呎。截至2011年6月30日止六個月，該等星域軒商業單位(不包括停車場)的平均租用率為100%，而該等星域軒商業單位及停車場的淨租金收入為港幣380萬元。

於2011年9月30日，星域軒商業單位及停車場的估值為港幣1.91億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(ix) 灣仔永豐街21、23、25、27及29號

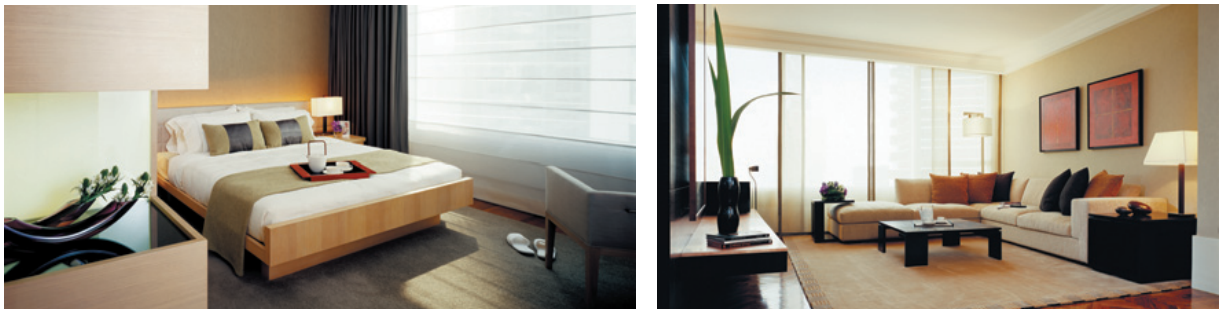
我們全資擁有位於香港灣仔永豐街21號的一幢六層高大樓及位於23、25、27及29號的一幢三層高零售大樓，總樓面面積為14,039平方呎。永豐街21號於1992年落成，而永豐街23、25、27及29號則於2006年落成。截至2011年6月30日止六個月，永豐街21、23、25、27及29號的零售部分的平均租用率及淨租金收入分別為100%及港幣230萬元。

於2011年9月30日，永豐街21、23、25、27及29號的估值為港幣2.69億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

住宅

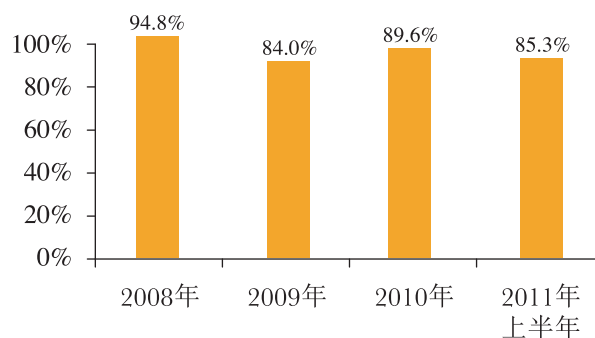
(i) 太古廣場栢舍

太古廣場栢舍與香港港麗酒店位於太古廣場的同一座大樓內，擁有270個全面翻新的酒店式住宅單位。太古廣場栢舍的總可出租面積為442,800平方呎，包括27層面積介乎1,220平方呎至2,650平方呎的一房至三房單位。



下圖列示於往績記錄期太古廣場栢舍的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為83.3%。

太古廣場栢舍
平均租用率



業 務

下表列示於所示期間太古廣場栢舍的平均實際租金及淨租金收入。

太古廣場栢舍 平均實際租金及淨租金收入

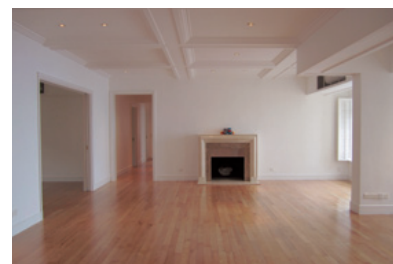
	平均實際租金 (每平方呎)	本集團應佔 淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣51.2元	179.7
2009年	港幣53.0元	162.3
2010年	港幣55.7元	197.7
截至2011年6月30日止六個月	港幣61.4元	104.8

於2011年9月30日，太古廣場栢舍的估值約為港幣84億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(ii) 其他住宅物業

我們亦於港島擁有總樓面面積達40,636平方呎的住宅投資物業組合，當中包括位於香港豪宅區的深水灣道6號Rocky Bank、深水灣香島道36號B屋及山頂加列山道38號Eredine的七個住宅單位。截至2011年6月30日止六個月，我們來自住宅投資物業組合的租金收入為港幣730萬元。於2011年9月30日，我們的住宅投資物業組合(不包括太古廣場栢舍)的價值為港幣15億元。

以下為深水灣道6號Rocky Bank(左)、深水灣香島道36號B屋(中)及山頂加列山道38號Eredine一個住宅單位(右)的圖片。



已落成投資物業－中國

我們在中國的物業大部分仍在發展中。在中國的已落成投資物業包括位處北京的一個以零售為主導的綜合項目三里屯VILLAGE及瑜舍，一個位處廣州的綜合項目太古滙及天河新作零售購物平台（鄰近廣州天河區太古滙的一個零售購物商場），總樓面面積為5,405,813平方呎（或502,213平方米），包括太古滙的酒店及服務式住宅（在建中），但不包括停車位。

(i) 北京三里屯VILLAGE

2007年2月，我們收購現時北京三里屯VILLAGE南區及北區的80%權益，包括總可出租面積為931,979平方呎（或86,583平方米）的零售樓面及861個停車位。三里屯地處北京市朝陽區的受歡迎地區，鄰近餐廳、酒吧及零售店鋪林立的使館區。三里屯VILLAGE由三部分組成－(i)以南部分稱為南區，自2008年起啟用，零售樓面的總可出租面積為564,561平方呎（或52,449平方米）；(ii)以北部分稱為北區，已於2010年內逐步啟用，零售樓面的總可出租面積為367,418平方呎（或34,134平方米）；及(iii)瑜舍，於2008年開業提供99個客房的豪華酒店，總樓面面積為169,463平方呎（或15,744平方米）。我們擁有瑜舍100%權益。

以下地圖顯示三里屯VILLAGE的位置。



我們的少數權益合營夥伴（持有三里屯VILLAGE非酒店部分的餘下20%權益）有權要求本公司以公平價格（按少數權益夥伴持有的權益百分比為基準計算）購買其權益。公平價格將反映我們的合營夥伴持有三里屯VILLAGE權益部分的公平市值，公平市值乃按若干協定假設計算並作出調整，以反映我們及合營夥伴用以持有三里屯VILLAGE相關部分權益的控

股公司的流動資產與負債（及日常業務過程中的應計應付稅項）的差額。合營夥伴可於2012年及2013年12月31日行使此權利。

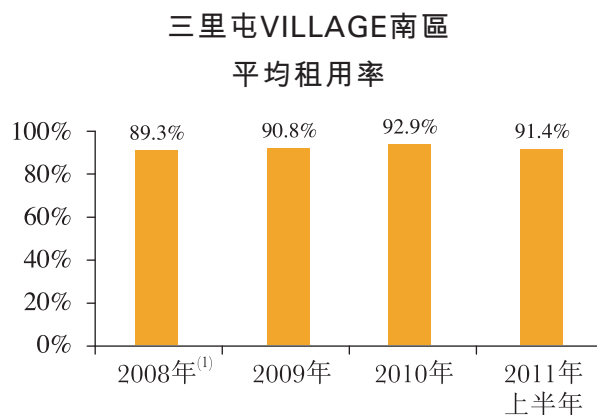
三里屯VILLAGE南區

於2011年6月30日，三里屯VILLAGE南區共有130名租戶。三里屯VILLAGE南區的五大租戶（按截至2011年6月30日止月份的租金收入計）按英文字母順序排列依次為adidas、Esprit & edc、UNIQLO、VERO MODA/ONLY/JACK&JONES及一間全球電腦、通訊及電子媒體公司。該五大租戶佔三里屯VILLAGE南區截至2011年6月30日止月份總租金收入的38.4%及佔三里屯VILLAGE南區於2011年6月30日的總租出面積的19.4%。



adidas全球最大專門店設於三里屯VILLAGE南區內。

下圖列示於所示期間三里屯VILLAGE南區的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為88.0%。



附註：

(1) 三里屯VILLAGE南區於2008年啟用。此乃指2008年9月至12月的平均租用率。

業 務

下表列示於所示期間三里屯VILLAGE南區的平均實際租金及本集團應佔淨租金收入。

三里屯VILLAGE南區 平均實際租金及淨租金收入

	平均實際租金 (每平方呎) ⁽¹⁾	平均實際 租金總額 (每平方呎) ⁽¹⁾	淨租金收入 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)
截至12月31日止年度			
2008年 ⁽²⁾	人民幣23.8元	人民幣24.9元	56.9
2009年	人民幣31.4元	人民幣32.0元	81.9
2010年	人民幣34.3元	人民幣35.6元	136.8
截至2011年6月30日止六個月	人民幣36.3元	人民幣37.1元	82.1

附註：

- (1) 於扣除不可收回租務支出及稅項前。
- (2) 三里屯VILLAGE南區於2008年7月啟用。
- (3) 按100%基準計。

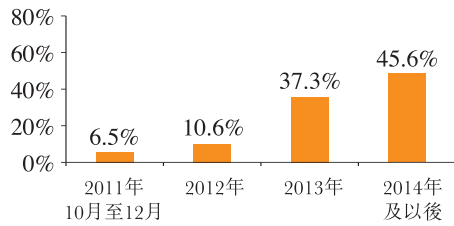
就2011年屆滿的租約之應佔樓面新簽訂的租約的租金調幅為25.4%。2011年的續租率為10.0%。低續租率反映我們專注於增加三里屯VILLAGE南區銷售國際認可品牌產品的零售商數目。我們在收購三里屯VILLAGE的權益時，三里屯VILLAGE南區的租用率為30.4%。隨著原有租約屆滿，我們可以調整三里屯VILLAGE南區的租戶組合，以增加遊客數目及銷售營業總額。於2011年(直至最後實際可行日期止)，我們已引入33個新租戶。

三里屯VILLAGE南區租戶於截至2011年6月30日止六個月的銷售營業總額較截至2010年6月30日止六個月高44%。截至2011年6月30日止六個月，三里屯VILLAGE南區的租用費率為28.1%。於考慮該等銷售營業總額數字時，謹請注意，就中國部分租戶而言，報告銷售營業總額這一責任的市場慣例不及香港完善。

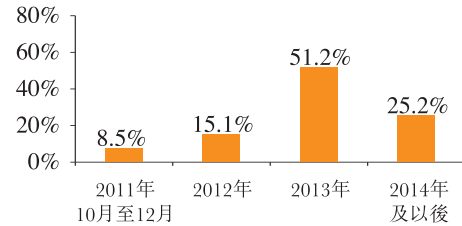
截至2011年6月30日止六個月有48.4%的支出(扣除遞延支出攤銷、租賃費、印花稅及法律開支、土地使用費、房產稅及停車場開支前)透過向租戶收取服務費收回，而截至2010年12月31日止年度則僅有32.2%通過此種方式收回。這反映我們致力通過收窄支出(除稅及未計攤銷前)與服務費間的差距來改善三里屯VILLAGE南區的盈利能力。

於2011年9月30日，三里屯VILLAGE南區的到期前加權平均租期約為2.1年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔三里屯VILLAGE南區的總租出面積的百分比及該等租約佔三里屯VILLAGE南區截至2011年9月30日止月份的總租金收入的百分比。

三里屯VILLAGE南區
租約屆滿概況 (按租出面積計)



三里屯VILLAGE南區
租約屆滿概況 (按租金收入計)



三里屯VILLAGE北區

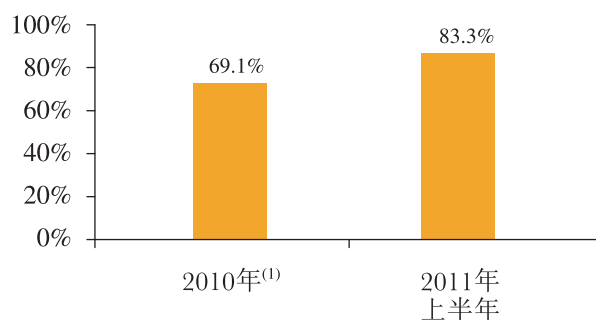
三里屯VILLAGE北區於2010年內逐步啟用。於2011年6月30日，三里屯VILLAGE北區共有87個租戶。三里屯VILLAGE北區的五大租戶 (按截至2011年6月30日止月份的租金收入計) 按英文字母順序排列依次為Balmain、Diesel、I.T BJ Market/CDG、Nisiss及一個時尚服飾零售商。該五大租戶佔三里屯VILLAGE北區截至2011年6月30日止月份總租金收入的37.3%及佔三里屯VILLAGE北區於2011年6月30日總租出面積的10.9%。



業 務

下圖列示於所示期間三里屯VILLAGE北區的平均租用率。於2011年9月30日的租用率為92.9%。

三里屯VILLAGE北區
平均租用率



附註：

- (1) 三里屯VILLAGE北區於2010年內逐步啟用。租用率乃自樓面承諾出租予租戶(故不可出租予他人)時算起，而非自樓面交付日期算起。

下表列示於所示年度各年三里屯VILLAGE北區的平均實際租金及本集團應佔淨租金收入。

三里屯VILLAGE北區
平均實際租金及淨租金收入

	平均實際租金 (每平方呎) ⁽¹⁾	平均實際 租金總額 (每平方呎) ⁽¹⁾	淨租金收入 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)
截至2010年12月31日止年度 ⁽²⁾	人民幣10.2元	人民幣10.5元	(47.4)
截至2011年6月30日止六個月	人民幣13.1元	人民幣15.7元	(4.3)

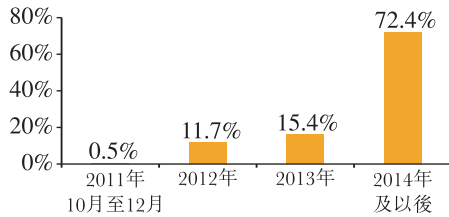
附註：

- (1) 於扣除不可收回租務支出及稅項前。
- (2) 三里屯VILLAGE北區於2010年內逐步啟用。租用率乃自樓面承諾出租予租戶(故不可出租予他人)時算起，而非自樓面交付日期算起。
- (3) 按100%基準計。

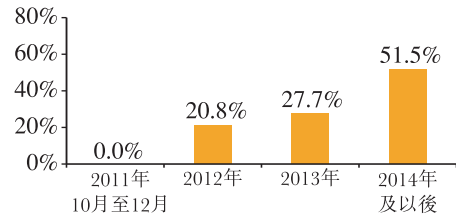
業 務

於2011年9月30日，三里屯VILLAGE北區的到期前加權平均租期約為2.4年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2011年9月30日佔三里屯VILLAGE北區的總租出面積的百分比及該等租約佔三里屯VILLAGE北區截至2011年9月30日止月份的總租金收入的百分比。

三里屯VILLAGE北區
租約屆滿概況(按租出面積計)



三里屯VILLAGE北區
租約屆滿概況(按租金收入計)



有關三里屯VILLAGE內瑜舍的詳情，請參閱本上市文件「業務－已落成投資物業組合－酒店－中國－瑜舍」一節。



於2011年9月30日，三里屯VILLAGE(就此而言包括瑜舍)的估值為人民幣77.66億元(或按應佔基準計為人民幣63.29億元)。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。與此相比，直至2011年9月30日產生的收購及收購後成本(按應佔基準計)為人民幣51.07億元。我們正繼續投資於三里屯VILLAGE的進一步改善工程，旨在增加客人流量。完成改善工程的估計成本約為人民幣2.15億元。

業 務

(ii) 廣州天河新作零售購物平台

我們全資擁有及管理位於廣州天河區天河東路75號的天河新作零售購物平台，但我們並非其發展商。天河新作零售購物平台鄰近我們在廣州的核心發展項目太古滙。天河新作零售購物平台於2008年12月開幕，總可出租面積為56,888平方呎(或5,285平方米)，擁有一家購物中心，有多家食肆及100個停車位。

截至2011年6月30日止六個月，天河新作零售購物平台的平均租用率及淨租金收入分別為100.0%及人民幣670萬元。

於2011年9月30日，天河新作零售購物平台的估值為人民幣3.85億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(iii) 廣州太古滙

我們與廣州日報集團旗下的廣州大洋實業投資有限公司合組合營企業共同持有及發展太古滙，我們擁有該合營企業的97%權益。太古滙位於廣州市商務中心區天河區，為一個以零售為主導的大型綜合發展項目。太古滙座落於廣州市商務中心區天河區，是我們在中國內地的最大規模投資物業，總樓面面積為3,849,195平方呎(或357,599平方米)。該發展項目位處交通樞紐，直接連接市內的地鐵線，項目包括一個高級購物商場、兩幢甲級辦公樓、一座文化中心和提供服務式住宅單位的文華東方酒店，所有設施互相連接。

零售面積已於2011年9月啟用。我們於2011年8月開始向租戶交付寫字樓面積的管有權。餘下提供服務式住宅單位的酒店則預期於2012年完工。

下表載列太古滙項目於全面落成時的預期樓面組合：

	樓面面積
零售	1,484,743平方呎(或137,936平方米)
寫字樓	1,723,424平方呎(或160,110平方米)
酒店	588,231平方呎(或54,648平方米)
服務式住宅	52,797平方呎(或4,905平方米)
零售、寫字樓、酒店及服務式住宅總計	3,849,195平方呎(或357,599平方米)
停車場 ⁽¹⁾	465,123平方呎(或43,211平方米)
文化中心 ⁽²⁾	558,296平方呎(或51,867平方米)
變電站 ⁽²⁾	43,196平方呎(或4,013平方米)

附註：

(1) 包括文化中心的141個停車位。

(2) 我們並不擁有文化中心或變電站。

業 務

預期太古滙零售部分的總可出租面積為622,213平方呎(或57,805平方米)。太古滙的寫字樓部分以樓面面積基準租出。

太古滙購物商場於2011年9月開業。於2011年9月30日，太古滙共有183個租戶。購物商場約70%的租戶為銷售CHANEL、miu miu、GIORGIO ARMANI及Tiffany & Co.等國際品牌商品的零售商。於2011年9月30日，太古滙零售部分的99.5%經已租出。

於2011年9月30日，太古滙零售部分面積的到期前加權平均租期約為5.0年。所有租約將於2014年及以後屆滿。

於2011年9月30日，太古滙共有31個已承租寫字樓租戶，佔太古滙總寫字樓樓面面積的67%。於2011年9月30日，最大租戶滙豐銀行已承租29個樓層或辦公樓樓面面積約47%。辦公樓的所有租約將於2014年及以後屆滿。

太古滙的酒店提供263間客房(連同24個服務式住宅單位)，將由文華東方酒店集團負責管理。

以下地圖顯示太古滙的位置。



業 務

於全面落成後，太古滙的總發展成本預計為人民幣67.03億元(或按應佔基準計為人民幣65.02億元)。預計太古滙的零售、寫字樓、酒店及服務式住宅單位樓面面積每平方呎的平均發展成本為人民幣1,741元。

於2011年9月30日，太古滙的估值為人民幣96.35億元(或按應佔基準計為人民幣93.46億元)。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

由於太古滙項目由本公司一家附屬公司持有，故太古滙項目的財務業績已計入本公司的綜合財務報表內。



業 務

酒店

於2011年9月30日，我們管理多家酒店，合共提供1,697間客房。我們亦正在發展北京東隅作為頤堤港項目的一部分，並將於其落成後負責管理。預期北京東隅設有369間客房。

下表載列於2011年9月30日我們於本集團所擁有及／或管理的酒店的所有權權益及若干數據：

本集團所管理的酒店

	我們的所有權	客房數目
香港		
奕居	100%	117
香港東隅	100%	345
逸泰居	0% ⁽¹⁾	501
中國		
瑜舍	100%	99
北京東隅 ⁽²⁾	50%	369
英國		
查頓漢The Montpellier Chapter (前稱查頓漢Hotel Kandinsky)	100%	61
布里斯托Avon Gorge Hotel	100%	75
埃塞特The Magdalen Chapter (前稱埃塞特Hotel Barcelona) ⁽³⁾	100%	59
布萊頓Hotel Seattle	100%	71
總計		1,697

附註：

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

(2) 假設已落成。

(3) 假設已完成翻新工程。

業 務

於2011年9月30日，我們亦擁有多家酒店，合共提供2,733間客房，而該等酒店並非由我們管理。我們正發展廣州文華東方酒店，我們將擁有其97%權益，但該酒店並非由我們管理。預期廣州文華東方酒店可以提供合共263間客房及24個服務式住宅單位。

本集團擁有但並無管理其業務的酒店

	我們的 所有權	管理機構	客房數目
香港			
港島香格里拉大酒店	20%	香格里拉國際飯店管理有限公司	565
香港JW萬豪酒店	20%	萬豪國際酒店集團	602
香港港麗酒店	20%	Conrad International Hotels (HK) Limited	513
香港諾富特東薈城酒店	20%	雅高	440
中國			
廣州文華東方酒店	97%	文華東方酒店集團	287 ⁽¹⁾
美國			
邁阿密文華東方酒店	75%	文華東方酒店集團	326
總計			2,733

附註：

(1) 包括同一幢大樓內的24個服務式住宅單位。

業 務

香港

(i) 奕居

奕居位於太古廣場，為一間提供117間客房的豪華酒店，由本集團全資擁有及管理。該酒店於2009年10月開業。大部分客房可飽覽維多利亞港景色。房間面積由730平方呎的客房至1,960平方呎的頂層套房（共兩間），平均客房面積為884平方呎。

奕居包括Sky Lounge、餐廳、酒吧及健身中心。

奕居獲英國版《Conde Nast Traveller》雜誌頒發「海外最佳商務旅遊－讀者旅遊大獎 (Best Overseas Business Travel-Readers' Travel Awards)」及獲Preferred Hotel選為「2011年度最佳酒店」。



下表載列奕居的平均租用率及其他經營數據：

	由2009年10月2日 開業至2009年 12月31日 止期間	截至 2010年 12月31日 止年度	截至 2011年 6月30日 止六個月
平均租用率(%).....	43.9	70.4	75.8
平均每日房租 (港幣元)	3,963	3,175	3,792
平均客房收入 (港幣元)	1,740	2,235	2,874
非客房收益 (港幣百萬元)	17.2	74.4	44.0

業 務

(ii) 香港東隅

香港東隅於2010年1月開幕，鄰近太古城中心，提供345間客房及套房，部分客房可飽覽維港景色。房間面積介乎300平方呎至650平方呎。香港東隅設有24小時健身房、室外游泳池、天台酒吧及餐廳。

香港東隅入選《Conde Nast Traveller》雜誌的2011年熱門酒店名單(The Hot List 2011)，並獲國際室內設計協會(International Interior Design Association)頒發「全球最優質酒店大獎(Global Excellence Awards Hotels)」。

下表載列香港東隅的平均租用率及其他營運數據：

	截至2010年 12月31日止年度	截至2011年 6月30日止六個月
平均租用率(%).....	71.7	86.9
平均每日房租(港幣元).....	1,135	1,306
平均客房收入(港幣元).....	814	1,135
非客房收益(港幣百萬元).....	53.3	28.2



業 務



(iii) 香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店

我們於香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店各佔20%權益，上述三間酒店均位於太古廣場。Chishore Enterprise及香格里拉(亞洲)有限公司分別擁有香港JW萬豪酒店及港島香格里拉大酒店餘下80%權益。信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司透過各自的全資附屬公司，合共持有香港港麗酒店餘下的80%權益。



香港JW萬豪酒店

香港JW萬豪酒店為一間五星級酒店，提供602間客房，設有餐廳及酒吧、宴會廳、室外游泳池及24小時健身房。客房類型繁多，由豪華客房到Admiralty/Dynasty套房不等。

香港港麗酒店

香港港麗酒店為一間五星級酒店，提供513間客房，客房類型繁多，包括高級客房及總統套房。香港港麗酒店設有餐廳、酒吧、宴會廳、11間獨立的會議室、會客室及晚宴廳、健身俱樂部及室外暖水泳池。

港島香格里拉大酒店

港島香格里拉大酒店為一間五星級酒店，位於太古廣場二座內，提供565間客房。房間類型繁多，包括豪華客房及總統套房，客房面積介乎440平方呎至1,830平方呎。港島香格里拉大酒店設有獲獎的餐廳及酒吧，包括米芝蓮星級餐廳、24小時健身室、室外游泳池、室內及室外按摩浴池、桑拿室及蒸汽室、日光浴室以及美容和按摩設施。

(iv) 香港諾富特東薈城酒店

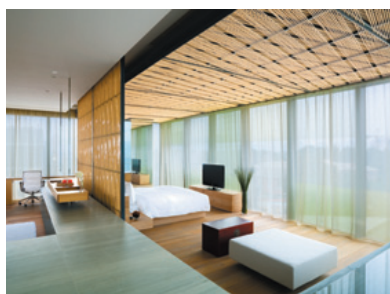
香港諾富特東薈城酒店座落香港東涌東薈城綜合發展項目內，我們擁有該酒店20%權益，餘下80%的權益由我們的合營夥伴恒隆集團有限公司、恒基兆業地產有限公司、新世界發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司擁有。該四星級酒店提供440間客房，由標準雙人房到高級行政套房不等，設有餐廳、酒吧、宴會廳、室外游泳池及24小時健身室。

業 務

中國

瑜舍

瑜舍為一間位於北京三里屯VILLAGE的豪華酒店，於2008年開業，提供99間客房，設有游泳池、健身中心及五間餐廳及酒吧。瑜舍的平均客房面積為678平方呎。瑜舍榮獲Conde Nast Traveller雜誌頒發的「最佳格調與設計酒店金獎 (Gold List - Best Hotels for Ambience and Design)」，並入選Smart Travel Asia雜誌的「亞洲三大消閒酒店／度假村(Top 3 Best Leisure Hotels/Resorts)」之一。



下表載列瑜舍自其開業至2011年6月30日止期間的平均租用率及其他經營數據：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2008年 ⁽¹⁾	2009年	2010年	2011年
平均租用率(%).....	10.2 ⁽²⁾	33.1 ⁽²⁾	64.7	70.3
平均每日房租 (人民幣元)	3,624 ⁽³⁾	1,615	1,515	1,703
平均客房收入 (人民幣元)	370	535	980	1,197
非客房收益 (人民幣百萬元)	11.1	35.4	47.8	28.2

附註：

- (1) 瑜舍於2008年8月開幕。
- (2) 影響2008年及2009年租用率的因素包括北京新酒店客房供過於求、國內及國際旅遊量減少，以及瑜舍剛於2008年新開業。
- (3) 2008年的平均每日房租大幅增加，是由於2008年北京奧運會期間北京的酒店客房需求高漲所致。

業 務

英國

Avon Gorge Hotel、*The Magdalen Chapter*、*The Montpellier Chapter* 及 *Hotel Seattle*

我們全資擁有英國的四間精品酒店，分別為位於布里斯托提供75間客房的Avon Gorge Hotel、位於埃塞特提供59間客房的The Magdalen Chapter (前稱Hotel Barcelona)、位於查頓漢提供61間客房的The Montpellier Chapter (前稱Hotel Kandinsky) 及位於布萊頓提供71間客房的Hotel Seattle。埃塞特The Magdalen Chapter因裝修而暫停營業，而其裝修工程已開始。現時正考慮裝修布里斯托Avon Gorge Hotel。The Montpellier Chapter獲The Sunday Times Travel Magazine選為全球百大酒店(Top 100 Hotels of the World)之一。



下表載列四間英國酒店於所示期間的平均租用率及其他經營數據：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2008年	2009年 ⁽¹⁾	2010年 ⁽¹⁾	2011年 ⁽¹⁾
平均租用率(%).....	64.4	65.8	68.7	63.8
平均每日房租(英鎊).....	86.73	79.87	77.63	85.56
平均客房收入(英鎊).....	55.83	52.58	53.31	54.62
非客房收益(百萬英鎊).....	4.6	3.0	3.2	2.1

附註：

(1) 埃塞特The Magdalen Chapter因裝修而暫停營業。

業 務

美國

邁阿密文華東方酒店

邁阿密文華東方酒店乃由我們與文華東方酒店集團共同發展的酒店，我們擁有其中75%股權，餘下股權由文華東方酒店集團持有。邁阿密文華東方酒店於2000年開業，提供326間客房，平均客房面積為450平方呎。酒店設有宴會廳、水療及健身俱樂部、游泳池及私人海灘、餐廳及酒吧。

下表載列邁阿密文華東方酒店於所示期間的平均租用率及其他經營數據：

	截至12月31日止年度			截至
	2008年	2009年	2010年	6月30日 止六個月
平均租用率(%).....	65.7	56.4	64.6	77.9
平均每日房租(美元).....	390	292	293	333
平均客房收入(美元).....	256	165	189	259
非客房收益(百萬美元).....	27.8	20.9	21.1	12.8

發展中或持作未來發展投資物業

下表載列我們於2011年9月30日的發展中或持作未來發展投資物業的樓面面積及其他資料。無論物業是否透過本集團成員公司、共同控制公司或聯營公司持有，下表有關各物業的披露資料(其估值除外)為物業100%權益的資料，而非按應佔基準披露。下表有關各物業的估價乃按應佔基準(或參照我們的經濟權益)作出披露。

發展中或持作未來發展的主要投資物業
香港

項目名稱	總規劃樓面面積 (平方呎)	酒店客房數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期落成日期	估計總發展成本 (港幣百萬元)	截至2011年9月30日已產生的發展成本總額 (港幣百萬元)	截至2011年9月30日已產生的土地成本 (港幣百萬元)	截至2011年9月30日已產生的其他發展成本 (港幣百萬元)	於2011年9月30日的應佔獨立估值 (港幣百萬元)	
寫字樓												
軒尼詩道28號 (前稱大生商業大廈)	145,390	不適用	-	100.0	2010年	2012年	2,028	1,564	1,411	153	1,712	
住宅												
糖廠街23號	75,082	不適用	-	100.0	2012年	2014年	1,159	702	699	3	732	
其他												
合辦物業	不適用	不適用	不適用	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	5,403 ⁽¹⁾	
中國												
項目名稱	總規劃樓面面積	酒店客房數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期完工日期	分階段開業詳情	估計總發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日已產生的發展成本總額 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日已產生的土地成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日已產生的其他發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	於2011年9月30日的應佔獨立估值 (人民幣百萬元) ⁽²⁾
北京國際機場 ⁽¹⁾					2009年			4,012 ⁽¹⁾	2,455	771	1,684	1,829
零售	939,493平方呎 (或87,281平方米)	不適用	-	50.0		2011年	2012年第一季度					
寫字樓	595,464平方呎 (或55,320平方米)	不適用	-			2011年	2011年第四季					
酒店	358,249平方呎 (或33,284平方米)	369	-			2012年	2012年第三季					
停車場	1,039,512平方呎 (或96,573平方米)	-	1,245			2011年至2012年	2011年第四季					

業 務

項目名稱	總規劃樓面面積	酒店客房數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期完工日期	分階段開業詳情	估計總發展成本(人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日		於2011年9月30日的應佔獨立估值(人民幣百萬元) ⁽²⁾	
									已產生的發展成本總額(人民幣百萬元) ⁽²⁾	已產生的土地成本(人民幣百萬元) ⁽²⁾		
上海大中心				50.0	2011年至2012年	2015年至2016年	2016年	16,588 ⁽³⁾	7,953	7,339	614	5,204 ⁽³⁾
零售	1,062,719平方呎 ⁽⁶⁾ (或98,720平方米)	不適用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
寫字樓	1,809,934平方呎 ⁽⁶⁾ (或168,147平方米)	不適用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店	596,745平方呎 ⁽⁶⁾ (或55,439平方米)	557	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	1,171,349平方呎 ⁽⁶⁾ (或108,821平方米)	—	1,217	—	—	—	—	—	—	—	—	—
成都大慈寺 ⁽⁹⁾				50.0	2011年至2012年	2014年	2014年	6,390	834	799	35	1,202 ⁽⁸⁾
零售	1,281,734平方呎 ⁽⁶⁾ (或119,076平方米)	不適用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店	146,767平方呎 ⁽⁶⁾ (或13,635平方米)	100	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
服務式住宅	82,280平方呎 ⁽⁶⁾ (或7,644平方米)	40	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
寫字樓 ⁽⁶⁾	1,258,010平方呎 ⁽⁶⁾ (或116,872平方米)	不適用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	1,257,935平方呎 ⁽⁶⁾ (或116,865平方米)	—	1,591	—	—	—	—	—	—	—	—	—
美國												
項目名稱	總規劃樓面面積(平方呎)	酒店客房/住宅數目	停車位數目	本集團應佔百分比(%)	發展中物業的開始施工日期	預期完工日期	分階段開業詳情	估計總發展成本(百萬美元) ⁽²⁾	截至2011年9月30日		於2011年9月30日的應佔獨立估值(百萬美元) ⁽²⁾	
Brickell CitiCentre, 601, 700 and 701 South Miami Avenue及799 Brickell Plaza, Miami ⁽¹⁰⁾				100	2012年至2014年	2015年/2018年	2015年/2018年	1,050.7	72.8	69.4	3.4	78.7
零售	520,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
寫字樓	963,000 ⁽¹²⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
服務式住宅	108,000	93	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店	200,000	243	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	1,100,000	820	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場/通道	2,538,000	—	4,341 ⁽¹¹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—

附註：

- (1) 由合資格測量師作內部估值。
- (2) 估值及發展成本指整個項目(包括零售、寫字樓、住宅、酒店(一間或多間)及服務式住宅(如適用))的估值及發展成本。
- (3) 此外，我們投資人民幣5.50億元作為土地出讓金，收購擁有大中里項目的合營企業50%權益。估計總發展成本代表本公司按其現有預計樓面面積組合計算的現有成本評估，或會發生變動(比如因用途組合改動而造成的變動)及無論如何將因採用更詳細的發展圖則而做出調整。
- (4) 此包括與鄰近地區相關的改善成本約人民幣5億元，已於我們的財務報表內作出撥備。
- (5) 大慈寺項目的寫字樓部分擬發展作買賣用途。
- (6) 該等數字相當於本公司的現有預期用途組合。各部分的樓面面積受地方政府作出的最後決定及協議規限，可能出現改動。
- (7) 未就佔用該項目取得一切政府許可及批文。
- (8) 請參閱該等物業的物業估值證書(第90及91項)附註(2)。
- (9) 估值反映我們於項目的經濟權益，當中已計及我們與遠洋地產的合約安排。
- (10) 物業目前分類為持未來發展物業而非投資物業，且在未取得相關批文前將繼續如此分類。預期於2012年1月底前將取得相關批文。在取得相關批文後，就會計目的而言，物業(住宅部分除外)將重新分類為投資物業。住宅部分擬發展作買賣用途。
- (11) 一期3,100個停車位及二期1,241個停車位。
- (12) 計劃一期會包括樓面面積達221,000平方呎的寫字樓部分。計劃二期會包括樓面面積為742,000平方呎的額外寫字樓部分。

香港

(i) 軒尼詩道28號 (前稱大生商業大廈)

此項物業位於香港灣仔。我們於2007年11月收購現已清拆的大生商業大廈。預期將該樓宇重建為辦公樓的工程將於2012年完工。預計落成後樓面面積合共為145,390平方呎。預期總發展成本為港幣20.28億元，而預期平均發展成本為每平方呎港幣13,949元。

於2011年9月30日，軒尼詩道28號的估值為港幣17.12億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(ii) 糖廠街23號

此項物業位於香港鰂魚涌糖廠街23號。我們於2011年完成收購此項目。預期將該樓宇重建為服務式住宅的工程將於2014年或之前完工。預計落成後樓面面積合共為75,082平方呎。預期總發展成本為港幣11.59億元，而預期平均發展成本為每平方呎港幣15,436元。

於2011年9月30日，糖廠街23號的估值為港幣7.32億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

以下為糖廠街23號將作重新發展的現有樓宇的圖片：



(iii) 合併物業

我們已收購香港多個地點的個別單位，將之彙集並重新組合，於本上市文件內統稱為合併物業。匯集及最終將多個項目的物業組合成合併物業，是本公司於策略位置收購土地儲備作日後發展策略的一部分。我們相信成功組合並於其後發展合併物業能賺取可觀的投資回報。由於合併物業的名稱為高度商業敏感資料，故礙於保密理由已由合資格測量師進行內部估值。

於2011年9月30日，合併物業的估值為港幣54.03億元，相當於同日我們物業組合估值總額不足2.5%。

中國

(i) 北京頤堤港

2008年2月，我們向遠洋地產收購其一家公司的50%權益，該公司之成立旨在擁有、發展及管理一個位於北京市朝陽區將台以零售為主導的綜合發展項目。頤堤港將包括一個大型購物商場、一幢甲級辦公樓及提供369個客房的休閒式商務酒店北京東隅，以及1,245個停車位。辦公樓已開始啓用，零售部分現正進行內部裝修並預計於2012年初開業。酒店預計於2012年後期啓用。於2011年9月30日，已承租租戶（包括已簽署意向書的租戶）已承租約67%零售可出租面積及30%寫字樓樓面面積。

以下顯示頤堤港項目的預期樓面組合：

	樓面面積
零售	939,493平方呎 (或87,281平方米)
寫字樓	595,464平方呎 (或55,320平方米)
酒店	358,269平方呎 (或33,284平方米)
零售、寫字樓及酒店總計	1,893,226平方呎 (或175,885平方米)
停車場	1,039,512平方呎 (或96,573平方米)

預期頤堤港零售部分的總可出租面積約為517,878平方呎 (或48,112平方米)。頤堤港寫字樓部分以樓面面積基準租出。





以下地圖顯示頤堤港的位置。



頤堤港的總發展成本預計為人民幣40.12億元(或按應佔基準計為人民幣20.06億元)。頤堤港的零售、寫字樓及酒店樓面面積每平方呎的平均發展成本預計為人民幣2,119元。

我們於頤堤港項目的投資乃按會計權益法列為共同控制公司的投資處理。

(ii) 上海大中里

2006年12月，我們向香港興業國際收購位於上海市靜安區的大中里項目的50%權益。靜安區為浦西的優越商業及住宅地段之一，東接黃浦，西鄰長寧，包括已發展的南京路高檔零售區。該發展項目預期為一項以零售為主導的大型綜合發展項目，包括一座零售中心、兩幢辦公樓、三間酒店及1,217個停車位。該項目預期與正在興建中的上海地鐵13號線直接貫通。

以下地圖顯示大中里項目的位置。



以下為大中里項目的預期樓面組合：

	樓面面積
零售	1,062,719平方呎 (或98,729平方米)
寫字樓	1,809,934平方呎 (或168,147平方米)
酒店	596,745平方呎 (或55,439平方米)
零售、寫字樓及酒店總計	3,469,398平方呎 (或322,315平方米)
停車場	1,171,349平方呎 (或108,821平方米)

各部分的樓面面積或會因地方政府作出最後決定及協議而有所改動。

預期大中里項目的零售部分的總可出租面積約為570,158平方呎(或52,969平方米)。大中里項目的寫字樓部分預期將以樓面面積基準租出。

地盤清拆及重置安排於2011年9月30日已將近完成。前期工程已於私立中學完成遷置後展開，石門一路地鐵站臨時公用設施改道工程經已完成。預期大中里項目將於2016年起啟用。本公司估計大中里項目的總發展成本約為人民幣165.88億元(或按應佔基準計為人民幣82.94億元)。此外，我們投資人民幣5.50億元收購該項目的50%權益。據此，大中里項目的零售、寫字樓及酒店樓面面積每平方呎的平均發展成本估計約為人民幣5,098元。該等數字代表本公司的現有估計數字，有關金額或會因用途組合改動而有變，並無論如何將會因應更詳細的發展圖則而做出調整。

我們於大中里項目的投資乃按會計權益法列作於共同控制公司的投資處理。

(iii) 成都大慈寺

2010年9月，我們與遠洋地產合組一家合營公司，以發展成都市錦江區大慈寺地區的地盤。該土地於2010年12月以總代價人民幣20.03億元購入，由我們出資50%。根據《四川省涉外建設項目國家安全事項管理條例》，該幅土地的部分面積須由遠洋地產的全資附屬公司持有而非由合營公司持有。遠洋地產與本公司已制定協議，雙方均有權擁有該項目的50%權益，並將有責任承擔該項目50%的成本。

於2011年12月15日，我們與遠洋地產的全資附屬公司(「遠洋地產附屬公司」)訂立了一份無約束力諒解備忘錄(假設已訂立具約束力法律文件實施其條文)，將會由我們提供資金撥付合營公司就大慈寺項目應付的餘下所有土地出讓金(及相關稅項)以及若干營運資金。總金額預期達2.3億美元。我們於該項目的權益將增至81%，而遠洋地產附屬公司的權益將減至19%，以反映我們與遠洋地產附屬公司各自對項目整體資金的出資額。遠洋地產附屬公司在我們增持項目權益後一年內(「認購期權行使期」)，有權按相等於上述額外資金的半數金額加年利率10%計算的利息購入我們於該項目的額外權益。我們在認購期權行使期結束前一週起計的一年內，有權要求遠洋地產附屬公司按相等於上述額外資金的半數金額加年利率10%計算的利息購入我們於該項目的額外權益。在上述權利獲行使或失效前，我們於該項目的額外權益將入賬列作有抵押借款，而我們的現有權益將繼續入賬列作於共同控制公司的50%權益。

業 務

大慈寺項目是成都市錦江區一個以零售為主導的綜合發展項目，包括一座充滿街頭時尚風格的購物商場、一間提供約100間客房的精品酒店、40個服務式住宅單位及一幢甲級辦公樓。該項目位於成都市中心，鄰近春熙路購物區，連接日後的地鐵交匯站，預期將成為成都市的主要購物熱點。

以下地圖顯示大慈寺項目的位置。



該項目預定於2014年起分階段啓用。

以下為大慈寺項目落成時的預期樓面組合：

	樓面面積
零售	1,281,734平方呎 (或119,076平方米)
酒店	146,767平方呎 (或13,635平方米)
服務式住宅	82,280平方呎 (或7,644平方米)
寫字樓 ⁽¹⁾	1,258,010平方呎 (或116,872平方米)
零售、酒店、服務式住宅及寫字樓總計	2,768,791平方呎 (或257,227平方米)
停車場	1,257,935平方呎 (或116,865平方米)

附註：

(1) 寫字樓部分擬發展作買賣用途。

業 務

於落成後，預期大慈寺項目零售部分的可出租面積約為847,611平方呎（或78,745平方米）。

大慈寺項目的總發展成本預計為人民幣63.90億元（或按應佔基準計為人民幣31.95億元）。大慈寺項目的零售、酒店、服務式住宅單位及寫字樓樓面面積每平方呎的平均發展成本預計為人民幣2,308元。

我們於大慈寺項目的投資乃按會計權益法列作於共同控制公司的投資處理。

美國

邁阿密Brickell CitiCentre, 601, 700 and 701 South Miami Avenue及799 Brickell Plaza

Brickell CitiCentre位於佛羅里達州邁阿密市Brickell金融區，地盤面積為393,678平方呎。邁阿密市已批准按特別地區規劃發展該地盤，允許發展為約550萬平方呎樓面面積的綜合發展項目。待董事局最終審批該項目後，預期項目會包括店鋪、餐廳、一家提供243間客房的酒店連同93個服務式住宅單位、三幢辦公樓及兩幢住宅大廈。

預期建設工程會於2012年開始，並將會分兩階段竣工。第一期建設工程（一幢辦公樓以外的整個項目）預期將於2015年竣工。第二期建設工程（一幢辦公樓）預期將於2018年竣工。

以下為Brickell CitiCentre項目的預期樓面組合：

	樓面面積
零售	520,000平方呎
寫字樓	963,000平方呎 ⁽²⁾
服務式住宅	108,000平方呎
酒店	200,000平方呎
住宅 ⁽¹⁾	1,100,000平方呎
<hr/>	
零售、寫字樓、服務式住宅、 酒店及住宅總計	2,891,000平方呎
停車場／通道	2,538,000平方呎

附註：

- (1) 住宅部分擬發展作買賣用途。就本上市文件中的營運數據而言，該住宅部分被列作投資物業。
- (2) 計劃一期會包括樓面面積達221,000平方呎的寫字樓部分。計劃二期會包括樓面面積為742,000平方呎的額外寫字樓部分。

業 務

就會計目的而言，該物業目前分類為持作未來發展物業而非投資物業，且在未取得相關批文前將繼續如此分類。預期於2012年1月底前將取得相關批文。在取得相關批文後，就會計目的而言，物業(住宅部分除外)將重新分類為投資物業。



物業買賣

我們擁有良好的物業買賣紀錄。我們參與發展可供出售住宅物業，這方面的相關經驗包括發展鰂魚涌的地標項目太古城，提供大約12,700個單位，該屋苑是香港首個私人興建的大型住宅屋苑之一。

我們的買賣組合主要包括佛羅里達州邁阿密市的ASIA發展項目的已落成供出售住宅，以及位於香港的發展中或持作未來發展的物業及土地，包括蔚然及肆然項目。

截至2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月，來自物業買賣的營業溢利分別達港幣1.89億元、港幣7,000萬元、港幣7,200萬元及港幣200萬元。

下表載列於2011年9月30日我們旗下供出售發展物業的樓面面積及其他資料。不論物業是否透過本集團成員公司或共同控制公司或聯營公司持有，下表有關各物業的資料(其估值除外)乃就該物業的100%而非按應佔基準作出披露。下表有關各物業的估值按應佔基準(或參照我們的經濟權益)披露。

主要買賣物業

香港

項目名稱	單位數目	停車位數目	本集團 應佔 百分比(%)	開始 施工日期	實際/預期 完工日期	實際/估計 總發展成本 (港幣百萬元)	截至2011年 9月30日 已產生的發展 成本總額 (港幣百萬元)	截至2011年 9月30日 已產生的 土地成本 (港幣百萬元)	截至2011年 9月30日 已產生的 其他發展成本 (港幣百萬元)	於2011年 9月30日 的應佔 獨立估值 (港幣百萬元)
發展中買賣物業										
請然，西摩道2A號	126	45	87.5	2008年	2012年	1,815	1,085	625 ^(b)	460	3,895
稔然，西摩道63號	30	28	100.0	2008年	2013年	1,142	627	503 ^(b)	124	1,401
西摩道33號	127	-	100.0	2009年	2014年	2,396	1,378	1,251 ^(b)	127	2,503
堅道92-102號	197	43	100.0	2010年	2016年	2,826	1,474	1,433 ^(b)	41	2,503
西灣臺1-9號及2-10號	92	69	80.0	2009年	2013年	1,998	788	669 ^(b)	119	1,355
亞皆老街148號	53	56	50.0	2010年	2013年	1,219	723	683	40	494
持作未來發展買賣物業										
黃竹坑道8-10號	-	39	50.0	不適用	暫停	不適用	418	394	24	273

美國

項目名稱	單位數目	停車位數目	本集團 應佔 百分比(%)	開始 施工日期	實際 完工日期	總發展成本 (百萬美元)	截至2011年 9月30日 已產生的發展 成本總額 (百萬美元)	截至2011年 9月30日 已產生的 土地成本 (百萬美元)	截至2011年 9月30日 已產生的 其他發展成本 (百萬美元)	於2011年 9月30日 的應佔 獨立估值 (百萬美元)
已落成買賣物業⁽¹⁾										
邁阿密密ASIA	33 ⁽²⁾	-	100.0	2006年	2008年	不適用	38.8	1.0	37.8	39.6

附註：

- (1) 有關於任何已落成買賣物業的資料與該物業的未售出單位有關。
- (2) 指尚餘未售出單位。於2011年9月30日，已合共出售90個單位，並已交付其中89個單位。
- (3) 指該物業在重新分類為買賣物業前的土地公平市值。

香港

(i) 香港西半山的住宅發展項目

我們在港島住宅區西半山擁有四個地盤。下圖展示該等地盤的位置：



(a) 蔚然，西摩道2A號

此發展項目位於西摩道2A號，我們持有其87.5%權益，而餘下權益則由恒基兆業地產有限公司持有。截至最後實際可行日期，上蓋工程正進行中。該發展項目預期於2012年落成，將建為一幢50層高的住宅大廈，提供126個住宅單位及45個停車位，總樓面面積為206,306平方呎。預期總發展成本為港幣18.15億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣8,798元。蔚然單位已於2010年11月開始預售。於2011年9月30日，126個住宅單位中已預售98個單位。截至2011年9月30日，已售出98個單位的平均售價為每平方呎港幣22,411元。

於2011年9月30日，蔚然按應佔權益計的估值為港幣38.95億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(b) 肆然，西摩道63號

肆然由本集團全資擁有。截至最後實際可行日期，上蓋工程正進行中。該發展項目預期於2013年落成，將建為一幢37層高的住宅大廈，提供30個住宅單位及28個停車位，樓面面積合共為75,805平方呎。預期總發展成本為港幣11.42億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣15,065元。

於2011年9月30日，肆然的估值為港幣14.01億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(c) 西摩道33號

西摩道33號由本集團全資擁有。截至最後實際可行日期，地基工程正進行中。該發展項目預期於2014年落成，將建為一幢48層高的住宅大廈，提供127個住宅單位，落成後的樓面面積合共為165,792平方呎。總發展成本預計為港幣23.96億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣14,452元。

於2011年9月30日，西摩道33號的估值為港幣25.03億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

(d) 堅道92-102號

堅道92-102號由本集團全資擁有。截至最後實際可行日期，地基工程正進行中。該發展項目預期於2016年落成，將建為一幢50層高的住宅大廈，提供197個住宅單位及43個停車位，樓面面積合共為195,531平方呎。總發展成本預計為港幣28.26億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣14,453元。

於2011年9月30日，堅道92-102號的估值為港幣25.03億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

我們計劃在堅道92-102號的範圍內改善若干行人通道、擴闊多條行人道及興建一條樓梯，以改善衛城道及堅道之間的人流量，惟須取得所需批准。

(ii) 西灣臺1-9號及2-10號

西灣臺1-9號及2-10號是位於香港鰂魚涌的一個住宅發展項目，我們持有其80%權益，而餘下權益則由恒基兆業地產有限公司及一名第三方持有。

截至最後實際可行日期，底層結構工程正進行中。該發展項目預期於2013年落成，該項目將建為兩幢21層高的住宅大廈，提供92個住宅單位及69個地庫停車位，落成後的樓面面積合共為151,944平方呎。總發展成本預計為港幣19.98億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣13,150元。

於2011年9月30日，西灣臺1-9號及2-10號按應佔權益計的估值為港幣13.55億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。



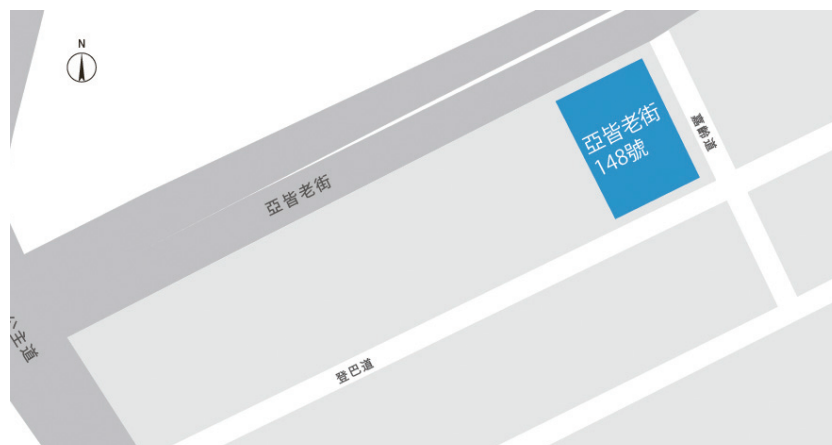
(iii) 亞皆老街148號

亞皆老街148號是位於九龍何文田的一個住宅發展項目。我們持有該發展項目的50%權益，而餘下50%權益則由獨立第三方持有。

截至最後實際可行日期，底層結構工程仍在進行中。該發展項目預期於2013年落成，落成後的樓面面積合共約為88,555平方呎。該項目將建為一幢23層高的住宅大廈，提供53個住宅單位及56個停車位。總發展成本預計為港幣12.19億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣13,765元。

於2011年9月30日，亞皆老街148號按應佔權益計的估值為港幣4.94億元。請參閱本上市文件附錄三「物業估值」。

以下地圖顯示亞皆老街148號的位置。



美國

我們在美國佛羅里達州擁有若干物業。

ASIA位於邁阿密市區碧琪箕的北邊，乃一座擁有123個單位的豪華多層住宅公寓大廈。該物業已於2008年4月落成。於2011年9月30日，已售出90個單位。該等單位的平均面積約為2,300平方呎。截至2011年9月30日止已售出單位的平均售價約為每平方呎622美元。

位於碧琪箕的Mandarin Residence地盤包括以下碧琪箕島嶼的圖片左下端的105,372平方呎土地，毗鄰邁阿密文華東方酒店。



我們於佛羅里達州羅德岱堡的物業包括三幅空置土地，總面積約為182,191平方呎。該土地擬發展為綜合發展項目，由本公司擁有75%權益的合夥公司持有。

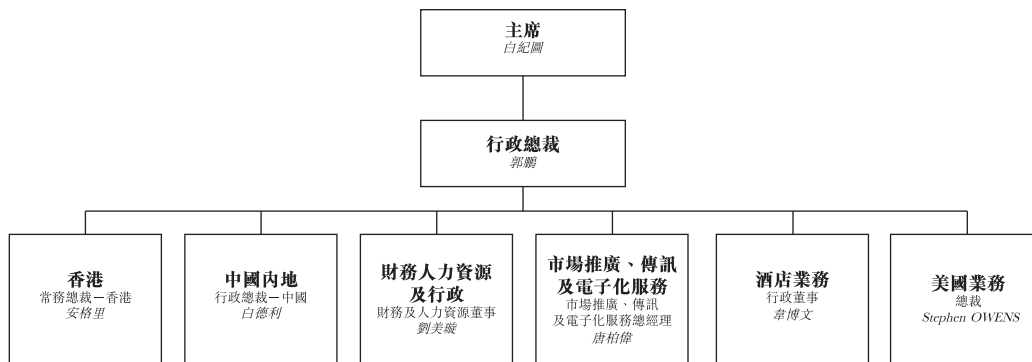
租賃及管理業務

除了發展我們所擁有的物業外，我們亦管理由太古公司擁有位於香港山頂司徒拔道53號的物業的重建工程，並負責其租賃及物業管理工作。該物業名為OPUS HONG KONG，為一個位於山頂高尚住宅區的優質住宅發展項目，包括一幢12層高的住宅大廈，提供十個全層單位及兩個複式花園單位。普利茨克建築獎得主建築師法蘭克蓋瑞(Frank Gehry)帶領的公司Gehry Partners, LLP為OPUS HONG KONG的設計建築師。建築工程已於2011年10月完工。



業務組織架構

下圖概述我們的業務組織架構：



規劃及發展

各建議新發展項目的發展過程均由一支發展隊伍管理。每支發展隊伍均由發展及估價部、工程項目管理部、財務部、住宅及物業營運部門的代表組成。該隊伍會就各建議新發展項目的可行性、潛在盈利能力、設計、物料成本、工程項目管理、市場需求及物業管理作出發展評估。發展隊伍也會尋求可持續發展及技術統籌部的協助。發展隊伍需向總經理匯報各項目工作的表現，而總經理則需對董事負責。我們相信，透過就各項目採用一體化的設計、建造及交付程序，我們能夠藉著有效地控制成本及良好的時間與質素管理，進而創造價值。發展隊伍於需要時可委任及協調使用外部顧問，如建築師、工程師、室內設計師及測量師。

發展及估價

香港

我們的發展及估價部由逾20名專業合資格測量師組成，負責在購入資產前進行地盤檢測、建立財務模式及進行定質分析等準備，以評估發展可行性及潛在盈利能力。該隊伍負責進行地皮收購，並向香港常務總裁匯報。香港常務總裁負責監督拍賣投標、呈交招標文件或商議私人銷售事宜(視情況而定)。該隊伍亦負責土地及規劃事宜、契約修訂的申請、換地交易及與香港政府的規劃署及地政總署及城市規劃委員會聯絡等事宜，並就會計、可行性研究、收購、出售、地價、評級及保險等目的進行估價。該部門的其他責任包括於第三方專業估值師進行獨立估值的同時，就我們的投資物業組合每半年進行一次估值。

中國

中國業務的規劃、發展及土地收購工作由北京、上海、廣州及成都地區辦事處的業務發展隊伍負責。業務發展隊伍評估新的機遇，經中國內地行政總裁尋求董事局批准發展新項目。除與我們的中國合營夥伴發展項目外，我們亦有能力在中國自行發展及管理物業。

我們成立四個地區辦事處，是基於我們相信對當地市場的認識是作出可靠決定的關鍵。各地區辦事處均由具豐富中國房地產市場經驗的地產專才領導。

我們按項目委聘第三方建築師、測量師、工程師及其他顧問，以評估個別項目。

迄今為止，我們擁有的主要中國物業(大慈寺項目除外)均透過私人磋商而非透過公開拍賣或招標的方式收購。我們相信，我們作為提供優質設計、發展及管理的頂級發展商的聲譽(體現於我們的香港物業組合)為我們帶來收購發展地盤的邀約或訂立合營協議的邀請。我們亦相信，我們良好的聲譽引領地區及市政府就新項目開發，或預期有新機遇即將來臨時，主動與我們接觸洽商。然而，我們未必能夠經常於中國以合理成本購入合適的土地。請參閱本上市文件「風險因素－與本公司業務有關的風險－我們未必總是能按合理成本取得適當的土地儲備」一節。

就長期投資而言，我們將在可能的情況下物色與香港具有相同特徵(尤其是地點便利及交通網絡完善)的投資機會。

工程項目管理

香港

工程項目部負責項目的設計、建造及交付程序。工程項目部的職責包括根據建築物條例作出必要的申請、向建築承建商授予合約、委任獨立顧問，並特別於確保建築質素及嚴守預算及按照時間表的前提下，監察及監督項目進度。

在設計及興建項目時，我們使用優質物料，並特別著重發展項目的設計與建造細節。我們與海外及本地高質素的設計師合作，力求實現具創意、創新及優雅的設計，同時注重作為企業的環境及社會責任。

工程項目部負責有關清拆、地盤平整、建築、樓宇配件及設備等工程上的編標、招標及評標工作。

中國

我們因應各發展項目委派一隊專責的工程項目隊伍，由具豐富建築經驗的工程專才擔任主管。倘為我們的合營公司，我們通常調任經驗豐富的建築人員到合營公司，以監察項目的質素及其他細節。

各工程項目主管負責管理一隊由建築師、工程師、測量師及其他專業人士組成的隊伍，以確保達到設計目的。工作隊伍需進行廣泛的實地管理，以監察項目的質素並確保施工恪守建築圖則。

訂約

香港

除擁有景觀美化承辦公司東方綠化有限公司外，我們並無內部建築締約能力。我們通常透過招標程序將我們的建築工程外判予獨立建築公司。工程項目部負責挑選建築承建

業 務

商，在挑選過程中會考慮承建商就可靠性、質素及安全方面的聲譽及報價，以及其他相關資料。合約會釐定工程的質素和時間表。工程項目部於建築過程中透過加強實地監督並嚴格執行質量控制程序，以密切監察成本控制及建築進度。

我們通常採用三種不同類型的建築合約。當某一個項目或項目的某部分設計已經成熟，且在建築過程中更改設計的可能性甚微的情況下，我們通常採納一筆定價形式的合約。一筆定價形式的合約亦用於設計及施工合約，如承建商設計地基的合約。當與承建商攤分設計發展風險而同時設有價格上限時，我們會採用有擔保上限價格的合約。倘承建商有必要投入資源以解決涉及物業狀況及因租戶延遲回應而導致延誤的不可預見問題時，此類翻新工程主要採納目標成本合約。

我們在藝術品、綠化、公用設施服務及指示牌等方面直接與供應商訂立合約。

中國

我們並無經營自己的承建公司。我們通常透過招標程序將我們的建築工程外判予獨立建築公司。工程項目主管負責挑選建築承建商，挑選時以承建商的可靠性、質素及安全方面的聲譽及投標報價為考慮因素。合約會釐定工程的質素和時間表。相關工程項目隊伍會監察成本控制、質素保證及建築進度。

我們要求建築公司遵守中國有關建築質素的法規，以及本公司制訂的標準及規格。合約通常採取一筆定價模式，按建築進度付款，並載有在規定情況下的價格變動的條文。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2011年6月30日止六個月，自單一最大承建商的採購額佔有關期間自承建商採購的總額分別約22.0%、29.6%、35.0%及36.9%。同期，五大承建商的採購額佔有關期間自承建商採購的總額分別約50.6%、78.2%、75.4%及88.7%。

於往績記錄期內，董事、彼等聯繫人或太古公司概無於該五大供應商中擁有任何權益。

市場推廣、傳訊及電子化服務

香港

我們的市場推廣、傳訊及電子化服務部由企業和物業組合市場推廣、公共事務及電子化服務的中央隊伍組成。

業 務

市場推廣職責包括管理企業品牌、向物業營運隊伍提供市場推廣支援、向主要目標群眾傳達企業動向的資訊，以及在項目設計過程提供物業市場推廣上的意見。部門負責設計主要企業通訊工具如網站、展覽中心、視頻及市場推廣物品等，以供組合管理隊伍使用。零售及寫字樓業務推廣隊伍及酒店市場推廣隊伍負責產品推廣活動，例如物業開幕及增加人流及銷售額的活動。有關租賃的研究及主要市場推廣方案則由通常負責協調多個物業組合需求的中央市場推廣隊伍掌控。

我們的公共事務部專注於媒體通訊、與持份者聯繫（尤其是香港的區議會）、與公司信譽有關的工作及社區服務。公共事務部就影響本公司的各類議題監測公眾意見，並在適當情況下，舉辦活動處理有關問題。該部門亦管理太古地產愛心大使（員工義工團隊）計劃，實踐本集團的企業社會責任使命及深入社群的工作，以及與教育、青年及藝術文化等有關的活動。我們於2011年獲義務工作發展局頒發第四屆香港傑出義工獎（企業獎）。

我們的電子化服務部負責開發及維持資訊科技系統以支援物業買賣、租賃及管理。該部門亦會提供資訊科技及技術支援，以及就新物業發展項目及樓宇改善服務的技術服務要求提供諮詢服務。

中國

我們在中國的企業市場推廣由我們駐香港的企業市場推廣隊伍率領。該隊伍為太古地產品牌釐定企業市場推廣策略。個別項目的市場推廣由該項目的主管負責，並由總經理－物業營運（中國內地）負責指引及整體管理以確保一致性。由於各項目均有其獨特性，因此，須進行個別的市場推廣活動以配合項目及相關城市的環境。

我們在北京設有公共事務部，負責監管中國的公共事務。我們在項目所在各個城市亦設有公共事務隊伍，以在當地建立穩固的地方溝通網絡，並確保太古地產品牌的貫徹性。

住宅物業

我們的住宅物業銷售部負責銷售住宅買賣物業，以及不時銷售投資物業。該部門會參與住宅物業的設計開發，並主要負責單位的面積、佈局、室內設計、公用地方、休閒設施及園藝部分。在進行銷售前，該部門會密切監察市況，並負責制定銷售及市場推廣策略，包括定價及銷售計劃。銷售隊伍會與市場推廣隊伍緊密合作，編製市場推廣材料進行推售，並會與物業營運隊伍合作籌備公契及釐定物業管理費。於推售期間，該部門負責與買家及代理協商、處理銷售行政工作，以及簽立法律文件。

業 務

我們的住宅物業租賃及管理部負責租賃及管理住宅投資物業組合，包括太古廣場的酒店式住宅，以及山頂及港島南區的豪華洋房及公寓。我們會直接或透過代理出租物業。我們的住宅租約的租期一般為一個月至兩年。租賃及管理部會密切監察住宅租賃市場情況及市場走勢。物業管理職責包括編製營運預算、成本控制及提供樓宇維修及保安服務。

我們的集團物業管理部門負責管理已售予個別業主的住宅物業。該部門亦會參與住宅買賣發展項目的設計，並負責確保單位可順利交付予買家，以及提供專業的物業管理服務。

住宅市場推廣部負責執行住宅銷售、租賃及管理部門的市場推廣方案，主要職責包括制定市場推廣計劃及策略、籌辦產品推售活動、品牌及定位、宣傳及媒體、公共關係、製作宣傳品及佈置示範單位或展銷中心。

物業管理

香港

我們為多個商業物業提供租賃及管理服務，該等物業由我們全資擁有或部分擁有作投資用途。公司目標是提供符合優質物業的優秀管理服務，讓我們取得最高的租金回報，確保長期資本升值。

我們亦設有另一部門負責租賃及管理我們的寫字樓及零售發展項目。我們會直接或委聘代理出租物業。物業管理服務包括編製營運預算、成本控制及提供樓宇維修及保安服務。我們聘用獨立承建商提供清潔及較大規模樓宇維修服務。

我們的一體化租賃及管理功能可讓我們專注於創造長遠價值及建立長遠關係。

我們的主要客戶為香港商業投資物業的租戶。我們的主要投資物業的租期一般介乎三至五年(就零售租戶而言)及三至六年(就寫字樓租戶而言)。我們的零售租約租金一般以固定且預先協定的固定金額逐年上調。此外，租期為三年以上的租約通常會每三年或按特定年期因應當時的市場水平檢討及調整應付租金。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2011年6月30日止六個月，我們的五大客戶應佔的營業總額低於各期營業總額的30%。

業 務

於往績記錄期內，董事、彼等的聯繫人或太古公司概無於我們的五大客戶中擁有任何權益。

中國

我們親自管理旗下的投資物業(如三里屯VILLAGE及太古滙)或與我們的合營夥伴共同管理(預期如頤堤港、大中里及大慈寺項目)。

我們的中國物業管理將仿效在香港現行的綜合租賃及管理模式。我們相信，結合租賃及物業管理功能，可確保為我們的租戶提供優質服務。

美國業務慣例

於落實任何項目前，我們進行地盤檢測、研究市場前景、制訂財務模式及進行產品的定質分析，以釐定項目的成本可行性及盈利潛力。倘進行地皮收購，地盤評估將包括環保測試、可建造的平方呎及密集程度分析、對可建築性進行土壤測試，以及估值以釐定價格。在我們考慮的地皮收購中，大部分地皮為私人持有，且議價的過程中亦會決定例如稅項、業權保險及現有規劃許可等費用及利益的分配。

我們指導設計及建築過程，負責監督項目建築，包括時間表、預算、設計圖提交、改動要求及最終產品。我們的員工根據合約中事先協定的付款時間表，並由項目建築師共同授權下直接批准所有付款。合約中事先協定用於補救工作及意外事故的款項會保留至達到所規定的條件，並取得佔用許可證(入伙紙)為止。

我們經競標挑選第三方建築承建商承建項目工程。承建商必須為我們美國業務員工於當中並無擁有權益的獨立公司。儘管我們主要按成本及費用授出合約，員工亦會考慮受委聘人員的經驗以及承建商整體、建築計劃、完工及質量的保證、保險及擔保等因素。

我們決定旗下發展項目的市場定位。除公眾及政府關係外，我們亦推行所有項目的市場推廣活動，包括廣告宣傳、活動及電子商務。我們的公寓項目及一般住宅物業的銷售工作分別由兩家附屬公司負責。兩家附屬公司均由我們的高級職員監督，以實現價格及盈利目標、遵守受規管行業的良好職業道德及法律規範。

我們聘用第三方物業管理公司。透過特許形式，碧琪箕的保養由Brickell Key Master Association負責，費用由所有樓宇的會員到期應付款項支付。於住宅發展項目而言，我們聘請外部公司進行個別住宅公寓協會的會計、樓宇維修及員工調配及行政管理工作。由於住宅公寓管理公司受嚴格規管(包括年期的法定限制)及毛利率較低，因此我們傾向聘用第三方管理公司。

英國業務慣例

我們透過本公司的全資附屬公司New Light Hotels Limited經營英國酒店業務。

營運管理決策乃由太古酒店的行政董事負責，由執行管理團隊(包括財務、營運、工程項目及市場推廣)支援，並與香港的人員密切磋商。工程項目管理由外部顧問統領，由外部專業顧問(尤其是建築師及工料測量師)提供支持。我們的英國酒店建築承建商乃經競標選用，採用與我們的香港業務相若的標準挑選。

我們所有的英國酒店乃由本集團自行經營。

競爭

香港

香港的物業發展及投資業務競爭極為激烈。本集團在政府拍賣、公開及私人招標，以及未來發展物業的私人銷售中，與其他發展商出價競買發展地皮。某項物業落成後，本集團將與其他物業公司及業主競爭，以吸引買家或招攬和挽留租戶。儘管營商環境競爭激烈，本集團仍能夠實現令人滿意的銷售成績，並維持其投資物業的高平均租用率。董事們認為，此成績部分歸功於我們的品牌效應，以及透過定期翻新及改善設施維持投資物業的質量。

中國

我們現有及潛在競爭對手包括中國及香港的主要發展商，其次是與來自亞洲其他地區的海外發展商。部分競爭對手以中國物業市場的不同領域為目標；部分同時從事物業發展以外的其他活動，而其他則專注於發展地區或全國業務。

知識產權

我們已就我們的物業、設施及發展項目註冊或申請註冊多個商標。我們亦與英國太古訂立商標許可協議，授權我們使用由英國太古擁有的若干商標。該等商標為我們推銷物業及服務時使用的品牌名稱。由於此等品牌名稱能有效建立品牌知名度及認受性，因此我們認為對我們的業務相當重要。我們相信我們已建立的品牌認受性、聲譽及形象對我們的租戶、客戶及業務夥伴具有吸引力。我們有意維持我們的商標註冊及與英國太古訂立商標協議。

保險

本公司擁有的所有已落成及發展中物業，一般按照符合我們經營所在司法權區的行業慣例的標準投購保險。已落成物業投購的主要保險，為財產全險及業務中斷保險，分別涵蓋樓宇復修費用及多達24個月的租金收入損失並包括商業責任保險。發展中物業投購的主要保險為建築全險。本公司為其已落成的香港物業向Spaciom投購綜合物業全險及業務中斷保險，而Spaciom則投購合適的商業再保險。所有保險的出價具競爭力，並聘請保險經紀確定要求、訂明規範並評估競價，以釐定最適當的承保範圍及定價。

環保事宜

我們致力於可持續發展，除了充分瞭解業務對人們及環境帶來的影響外，我們還會將社會、經濟及環境風險及裨益納入業務決策及發展項目時的各個階段中包括理念、設計、建築、佔用及拆卸時的考慮因素。我們相信我們旗下物業在所有重大方面均遵從相關的環保法律及規例，包括與廢物處理、污水排放、空氣污染及噪音管制有關的法律及規例。

技術統籌及可持續發展部會確保新項目及營運樓宇以及一般業務過程以可持續發展方式管理。該部門會制訂可持續發展策略、支持及實施可持續發展政策及指引，並就表現編製報告。該部門亦會與項目工程部合作，為新發展項目進行研究，以找尋機會減低對環境造成的影響及確保項目能通過相關樓宇分級檢討的評估。該部門負責我們的環境、健康及安全(EHS)數據庫、職業健康與安全行動計劃、風險管理及業務恢復計劃，以及營運樓宇的節約能源及廢物減排成果。上述各方面均採用適當的EHS評估標準。該部門為租戶免費進行能源審核、為僱員及租戶免費開辦有關環保事宜的教育及認知課程。

我們的業務在不同方面均會對環境造成影響，如用電時排放溫室氣體、在建造及營運物業過程中產生廢料(2010年約40,838噸)、用水、影響空氣質量及產生噪音。我們須遵守的環境規例包括有關輻射、廢物、污水、噪音及食品安全方面以及編製環境影響評估報告的法規。我們相信，我們目前並一向遵守該等規例。為了確保遵守有關規例，我們聘有專責的環境與健康及安全經理，並設立向高級管理層匯報的制度。我們特別重視改善能源效益，例如透過用水冷替代氣冷式冷卻系統及改善玻璃門窗，以及減少用水量。我們的政策是定期檢討我們可能承受的環境風險。另外，我們識別到一些遵從環保規例的成本，包括因取得環保牌照及登記所產生的該等成本(於往績記錄期內每年約為港幣60,000元)及自願遵守香港建築環境評估法及美國能源與環境設計先鋒評級(LEED)規定所產生的該等成本

(於往績記錄期內約為港幣190萬元)。我們的其他環保規例遵從成本列入(但並非獨立區分)其他成本類別項下，如經營成本。我們於香港獲認可為可持續發展事務的領先企業，並獲頒多個國際及本地獎項，我們所作的努力得到認同，當中包括：

- 2011年亞太區酒店投資會議之可持續發展酒店大獎－可持續發展項目設計(Sustainable Hotel Award - Sustainable Project Design) (奕居，2011年)
- 環境保護署之工商業廢物源頭分類獎勵計劃銀獎(太古坊，2011年)
- 2011香港資訊及通訊科技獎－最佳綠色科技(創新)優異證書(太古地產有限公司，2011年)
- 英國屋宇裝備工程師學會之低碳營運大獎(太古地產有限公司，2010年)
- 美國能源工程師協會－企業能源管理獎(中亞及南亞地區)(太古地產有限公司，2008年)
- 第七屆香港職業安全健康大獎－職安健年報大獎金獎(太古地產有限公司，2008年)

我們的大多數樓宇已獲香港建築環境評估法及美國能源與環境設計先鋒評級(LEED)訂明評級。於2008年，港島東中心取得香港建築環境評估法「白金」級別及太古滙發展項目的辦公樓太古滙一座及二座已暫獲評定為美國能源與環境設計先鋒評級(LEED)金級。

技術統籌及可持續發展部透過與大學及國際行業協會合作進行在節能方面的公共研究工作，亦就我們有關樓宇營運的公共政策問題的立場提供資料，如回應法定建築物能源效益守則、節能基準計劃及樓宇能源及碳披露指引等。我們已在專業期刊上發表22篇有關環保事宜的文章。我們積極參與公眾論壇及工作小組，以提高物業行業對可持續發展的認知與知識，並就可持續發展的議題提出意見。本公司為香港綠色建築議會贊助機構及機構會員及氣候變化商界論壇會員。

健康與安全

我們須遵守我們經營所在司法權區的健康與安全規定，包括香港的職業安全及健康條例和工廠及工業經營條例。我們已制定政策及制度，以確保遵守有關規定。我們相信，我們目前並一向遵守有關規定。由往績記錄期起至最後實際可行日期止，在我們的建築地盤內，有四名承建商僱員身故，另有一名承建商僱員重傷，而我們亦有一名僱員在我們其中一項物業內受重傷。我們依法就對僱員的責任投保。我們並無與承建商僱員有關的可保利益。我們的承建商須依法就其對僱員的責任投保。

守法循規

我們在各方面均遵守香港、中國、英國及美國的相關法律及法規。據董事所深知，我們已取得對本集團於中國及其他地區營運的所有重要批文及許可。

法律程序

在日常業務過程中，我們不時涉及法律程序。截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償。董事亦不知悉本集團有任何尚未了結或對其構成威脅或針對本集團且可能對其業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

與控股股東的關係

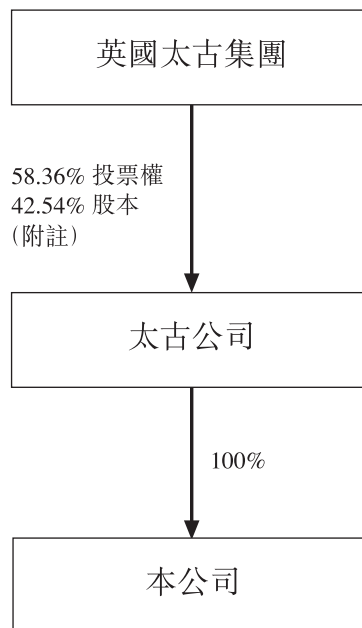
與控股股東的關係

股權關係

於最後實際可行日期，英國太古透過其全資附屬公司擁有太古公司已發行股本約42.54%及投票權約58.36%，而太古公司則擁有本公司已發行股本100%。因此，本公司分別為太古公司及英國太古的附屬公司。緊隨太古公司分派及上市後，本公司將仍為太古公司及英國太古的附屬公司，並將由太古公司擁有約82%權益及由英國太古集團擁有約8%權益（不包括其透過太古公司所持權益）。

於最後實際可行日期以及緊隨太古公司分派及分拆完成後本公司、太古公司與英國太古集團的股權關係概述如下：

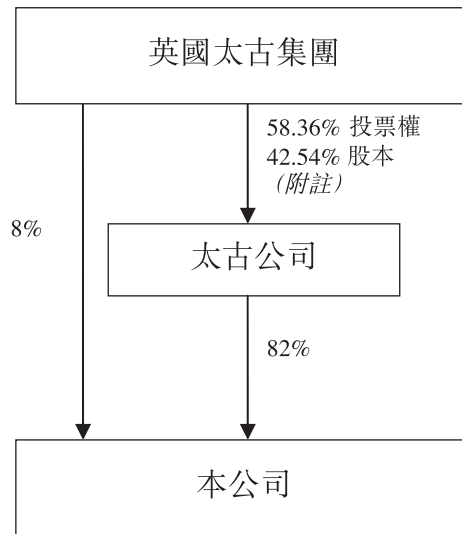
於最後實際可行日期



附註： 於最後實際可行日期，英國太古集團持有太古公司股本中的230,997,520股「A」股及2,045,353,745股「B」股。太古公司「A」股與「B」股股東除有同等的投票權外，其他權益比例為五比一。因此，於最後實際可行日期，英國太古集團於太古公司的股東大會上享有58.36%投票權，並持有太古公司已發行股本總額合共42.54%。

與控股股東的關係

緊隨太古公司分派及分拆完成後



附註： 於最後實際可行日期英國太古集團於太古公司所持權益列示於上圖。

保留物業

保留集團於上市後將會保留下列物業。

- (i) 保留集團將會保留位於青衣市地段第48號A分段第1小分段及增批部分(清甜街4至6號) (「**青衣市地段第48號**」) 的工業物業。青衣市地段第48號目前有部分為空置。該物業的部分地方目前出租予其他方(包括本公司)。太古公司並未將青衣市地段第48號轉讓予本集團，因為有關轉讓須獲得香港政府同意，而香港政府已表明僅會在受讓方為太古公司的全資附屬公司的情況下方會同意有關轉讓。太古公司、本公司及本公司全資附屬公司Triple Sight International Limited (「**Triple Sight**」) 於2009年12月31日就青衣市地段第48號訂立一項發展協議，據此，本集團向太古公司一次性支付港幣1.69億元作為代價，而青衣市地段第48號的所有經濟利益及負擔(包括任何與重建有關的利益及負擔)則已轉讓予Triple Sight。本集團於2011年6月30日的綜合資產負債表內已將青衣市地段第48號入賬為投資物業。本集團得悉保留集團目前無意在日後將青衣市地段第48號轉讓予本集團。倘上述意向出現任何轉變，本集團將於合理切實可行時間內盡快發佈公告。我們目前無意改變青衣市地段第48號的用途。根據本上市文件附錄三「物業估值」所載，青衣市地段第48號於2011年9月30日的估值達港幣1.974億元。
- (ii) 保留集團將會保留位於香港山頂司徒拔道53號(「**司徒拔道53號**」) 一幢面積68,242平方呎的12層高住宅大廈。司徒拔道53號乃位於香港東半山高尚住宅區的優質住宅發展項目，名為OPUS HONG KONG。於2009年開始進行地盤平整及地基工程，將建成一幢12層高面積68,242平方呎的住宅大廈。有關OPUS HONG KONG

與控股股東的關係

的詳情，請參閱本上市文件「業務－租賃及管理業務」一節。保留集團乃基於稅務效益而保留司徒拔道53號。該物業由太古公司於1973年購入，直至2007年一直作為公司房屋，其後於2007年支付額外地價以便獲准重建，原有樓宇已於2008年拆卸。太古公司與本公司全資附屬公司53 Stubbs Road Development Co. Limited (「Stubbsco」) 於2010年4月14日就司徒拔道53號訂立一項發展協議(其後於2011年10月4日修訂)，據此，太古公司同意支付重建費用並向本集團支付1%項目管理費。司徒拔道53號正進行重建作為住宅用途。本集團得悉保留集團目前無意在日後將司徒拔道53號轉讓予本集團。倘上述意向出現任何轉變，本集團將於合理切實可行時間內盡快發佈公告。根據就太古公司截至2011年6月30日止六個月的中期賬目對司徒拔道53號進行的估值，該物業並不會代表本公司於2011年6月30日物業組合價值中的主要部分，而本集團不認為司徒拔道53號足以成為影響區分本集團與保留集團業務的重要資產。

集團間融資

於2011年6月30日，本集團獲保留集團提供而未償還的貸款總額約為港幣330億元(「集團間融資」)。集團間融資(於本集團獲墊支時)代表保留集團將其取得的第三方融資所得款項借予本集團的金額(「太古公司融資」)。於2011年10月31日，邁阿密文華東方酒店涉及一筆8,500萬美元的貸款融資(「文華貸款」)，亦由太古公司作擔保(「文華擔保」)。文華東方酒店乃由太古公司與文華東方國際以合營公司方式建成。儘管太古公司於2010年1月25日已將其於該合營公司的間接權益轉讓予本公司，惟文華擔保於上市後將繼續進行。

於2010年3月31日，太古地產財務、本公司及太古財務訂立集團間貸款協議(其後於2011年10月31日修訂)，藉以記錄本集團向太古財務借款的條款。集團間貸款協議包括五項協議，大致反映太古財務向第三方借用的相關借款的條款及還款期限(目前最長期限達七年(別除集團間融資的永續貸款成分))，集團間融資按「財務資料－影響營運業績的因素－融資途徑及成本」一節所述利率計算利息。相關借款的形式包括(a)定期貸款；(b)循環信貸安排；(c)根據太古公司集團35億美元中期票據計劃發行的債券；及(d)永久資本證券。本集團並無就集團間貸款協議提供抵押品。於往績記錄期本集團欠結太古財務債務的應付利息支出，載於本上市文件「財務資料－影響營運業績的因素－融資途徑及成本」一節。

與控股股東的關係

集團間貸款協議項下的未償還金額，將根據相關借款的到期日或因本公司提前還款(倘獲准)後而減少。然而，本公司亦可以根據有關的集團間貸款協議下的循環信貸安排作出進一步借款，直至各相關循環信貸安排最終到期日前一個月為止－最後一項循環信貸安排的最終到期日為2015年5月31日。

集團間貸款協議項下的借款乃用作本集團一般企業資金所需，而向本公司收取集團間貸款協議下各項信貸的利息，則以相關貸款及債券的總成本計算，以反映利率、息差及本公司分佔太古財務(直接或間接)向第三方借款而產生的任何費用及對沖成本／節省款項。集團間貸款協議所載呈述、保證、契諾、承諾及違約事件，大致反映相關借款的等同條款。集團間貸款協議並無載列條款，讓太古財務有權在自願或因其違約而須償還相關借款或融資的情況下，根據相關集團間貸款協議要求還款或取消。

獨立於控股股東

董事局根據下列事項信納本集團能夠於上市後獨立於控股股東(包括控股股東的任何聯繫人)經營業務。

董事局及管理層的獨立性

本公司的董事局及高級管理層的運作獨立於保留集團及英國太古集團。儘管本公司與太古公司之間有共同董事，但只有兩名共同常務董事，即本公司主席及行政總裁。本公司執行主席參與本集團的策略計劃及行政管理，但並無參與其日常業務。本公司行政總裁參與太古公司的策略計劃及行政管理，但並無參與其日常業務。14名董事中有5人為獨立非常務董事，彼等皆獨立於太古公司與英國太古集團。本公司的高級管理層包括14人，其中13人獨立於太古公司與英國太古集團。其中3名非常務董事(佔本公司非常務董事局成員人數少於一半)亦為太古公司及／或英國太古集團的董事。

與 控 股 股 東 的 關 係

下表載列本公司董事及高級管理層於太古公司或英國太古的董事職務及／或僱傭關係(若有) 以及其於太古公司及英國太古的職責(若有)。

姓名	本公司	太古公司	英國太古
白紀圖	主席兼常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	主席兼常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	主席*兼僱員* 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。 借調至本公司、太古公司、香港飛機工程有限公司(太古公司的上市附屬公司)及國泰航空有限公司(太古公司的上市聯營公司)。
郭鵬	行政總裁兼常務董事 參與策略計劃及行政管理及日常業務。	常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	董事*兼僱員* 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。 借調至本公司及太古公司。

與 控 股 股 東 的 關 係

姓名	本公司	太古公司	英國太古
劉美璇	常務董事 參與策略計劃及行政管理及日常業務。	不適用	僱員* 借調至本公司。
白德利	常務董事 參與策略計劃及行政管理及日常業務。	不適用	僱員* 借調至本公司。
何祖英	常務董事 參與策略計劃及行政管理及日常業務。	不適用	不適用
安格里	常務董事 參與策略計劃及行政管理及日常業務。	不適用	不適用
何禮泰	非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	主席兼僱員 參與策略計劃及行政管理及日常業務。

與 控 股 股 東 的 關 係

姓名	本公司	太古公司	英國太古
喬浩華	非常務董事 參與策略計劃及行政管理及非但並無參與日常業務。	常務董事 參與策略計劃及行政管理及日常業務。	董事*兼僱員* 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。 借調至太古公司。
施銘倫	非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	董事兼僱員 參與策略計劃及行政管理及日常業務。
柏聖文	獨立非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	不適用	不適用
陳祖澤	獨立非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	不適用	不適用
鄭海泉	獨立非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	不適用	不適用

與 控 股 股 東 的 關 係

姓名	本公司	太古公司	英國太古
包逸秋	獨立非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	不適用	不適用
廖勝昌	獨立非常務董事 參與策略計劃及行政管理但並無參與日常業務。	不適用	不適用
唐柏偉	市場推廣、傳訊及電子化服務總經理	不適用	僱員* 借調至本公司。
本公司高級管理層所有其他成員	高級管理層	不適用	不適用

附註：

* 為英國太古的附屬公司的主席、董事或僱員。

根據章程，如董事知悉其以任何方式直接或間接在與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中涉及利益，倘彼於合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，則須在首次考慮訂立有關合約或安排的董事局會議中申報其利益性質(如當時已知悉存在有關利益)，或在任何其他情況下於知悉或獲得有關利益後的首個董事局會議上申報。章程並無規定涉及利益的董事不得參加任何董事局會議。然而，章程規定董事不得就審批其或其任何聯繫人有重大利益的任何合約或安排或建議訂立的合約或安排的任何董事決議案投票(或被計入法定人數內)，惟在若干指定情況下除外，詳情載於本上市文件附錄七「本公司組織章程概要」內。

與控股股東的關係

董事於任何事宜中是否存在衝突須視乎考慮事項的特定情況。董事同時出任其他公司董事職務並不對該名董事造成衝突，除非所考慮事項涉及其個人權益或其他公司以及本集團的權益。在所有其他情況下，董事的行事並不存在衝突。

章程中的條文確保不時出現的涉及利益衝突事宜，將按被認可的企業管治常規處理，以確保各項決定是在考慮本公司及股東(包括少數股東，即太古公司以外的股東)的整體最佳利益後作出。

本公司可能不時與保留集團或英國太古集團的成員公司訂立關連交易。本集團認為七名獨立於保留集團及英國太古集團的董事(即全體獨立非常務董事、何祖英先生及安格里先生)將組成所需法定人數以考慮訂立該等關連交易(或涉及章程規定並非獨立於保留集團或英國太古集團的董事須放棄投票批准的其他交易)，而且彼等在整體上具備所需專業知識和經驗，以確保董事局作出訂立該等交易的決定時已妥善考慮本公司及股東(包括少數股東，即太古公司以外的股東)的整體最佳利益，故此董事局的職能(與該等關連或其他交易相關)將會適當執行。就此而言，謹請特別垂注廖勝昌先生和安格里先生於物業行業的經驗。請參閱本上市文件「董事、高級管理層及僱員－董事」一節。

業務明確區分

本公司業務包括物業投資、物業買賣及酒店投資及營運。保留集團將繼續從事(透過附屬公司)飛機工程、其飲料、海洋服務及貿易及工業業務，以及擁有從事航空公司業務的聯營公司權益。

財務獨立

如上文「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」一節所述，集團間融資及有關文華貸款的文華擔保於上市後將繼續進行。倘須悉數償還該等融資(連同相關的太古公司融資)，並透過發行同等金額的新債務以撥付，此舉對本集團而言屬成本高昂、複雜和繁瑣。在該等融資到期後，本集團擬從太古公司以外途徑獲取新融資(倘需要)，且相信憑藉其獨立籌集資金的記錄和雄厚財務實力可達到此目的。

與控股股東的關係

行政能力的獨立性

根據服務協議，英國太古集團的員工現時及多年來一直為本集團提供行政及類似服務。該等服務將於上市後繼續向本集團提供。該等服務包括住屋、培訓、公關及康樂服務。本公司的公司秘書服務乃根據服務協議提供。太古公司為其附屬公司提供中央司庫出納服務，而太古公司將於本公司上市後一段過渡期內，繼續向本公司免費提供該服務。預期有關過渡期不會超過12個月。所提供的司庫出納服務包括所有一般總公司司庫出納職能，包括存款管理、貸款及外匯交易。該等服務將構成本公司的持續關連交易，但由於本公司毋需就此支付費用，故將會獲豁免遵守上市規則項下的披露及股東批准規定。董事不認為該等安排會對本公司管理業務的獨立性構成影響，理由是該等安排僅屬提供支援運作。

主要股東

於最後實際可行日期，英國太古(透過其全資附屬公司)擁有太古公司約42.54%已發行股本及約58.36%投票權，而太古公司擁有本公司100%已發行股本。因此，太古公司及英國太古為本公司的主要股東。

於(i)緊接分拆完成前；及(ii)緊隨分拆完成及太古公司分派後，太古公司及英國太古於本公司的股權如下：

股東名稱	權益性質 及身份	緊接分拆完成前		緊隨分拆完成及太古公司分派後	
		股份數目	概約權益 百分比	股份數目	概約權益 百分比
英國太古	於受控制 法團的權益	5,850,000,000(L)	100%	448,047,782(L)	8% ⁽¹⁾
太古公司	實益擁有人	5,850,000,000(L)	100%	4,796,764,250(L)	82%

附註：

(L) 表示股份長倉。

(1) 不包括英國太古透過太古公司所持權益。

關連交易

本公司的關連人士

由於太古公司及英國太古為本公司的控股股東，兩間公司及彼等各自的聯繫人(如國泰航空有限公司，太古公司於該公司直接擁有的權益使其可在該公司的股東大會上行使30%或以上的投票權)均為本公司的關連人士。

須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易

以下交易將為本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定。

下表概述本集團與本公司關連人士於上市後的非豁免持續關連交易。本公司已接獲聯交所授出的豁免(根據上市規則第14A.42(3)條)毋須就該等交易嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。

交易	過往數字 (港幣百萬元)				年度上限 (港幣百萬元)				
	截至12月31日 止財政年度			截至6月30日 止六個月	截至12月31日 止財政年度				
	2008年	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
服務協議	119.4	132.8	143.6	87.5	201.9	324.0	333.0	不適用	不適用
太古公司 租賃框架 協議	50.8	53.5	58.4	30.9	87.4	103.4	116.2	128.4	140.7
香港太古 租賃框架 協議	52.0	52.2	58.7	36.7	108.1	107.6	133.5	143.0	144.9

關 連 交 易

服務協議

詳情

根據本公司與英國太古的全資附屬公司香港太古於2004年12月1日訂立以及於2007年10月1日及2010年10月1日更新的服務協議，英國太古集團的成員公司向本集團的成員公司提供若干服務。服務協議下的安排以及保留集團成員公司與香港太古之間的類似安排已於太古公司在2004年12月1日、2007年10月1日及2010年10月1日刊發的公告內披露。

服務協議下的服務包括英國太古集團的董事及高級職員提供意見及專業知識，包括但不限於協助與監管及其他政府或官方機構進行磋商、英國太古集團的員工全職或兼職提供服務、其他行政及類似服務以及不時商定的其他服務。香港太古就該等服務收取年度服務費。本公司亦就提供該等服務所產生的所有開支按成本向英國太古集團償付款項。

年度服務費乃按本公司扣除稅項及非控股權益前的綜合溢利的2.5%計算，並經以下調整(a)加回年度服務費；(b)扣除固定資產變現、其公平值變動或其他重估所得的盈虧；(c)(i)不計任何商譽減值撥備；及(ii)計算其後任何有關投資變現後與成本值比較的整體盈虧；及(d)減去共同控制及聯營公司的任何損益，但加回應收該等公司的股息。根據與英國太古集團訂立的任何其他溢利相關服務協議須付的任何股息或溢利乃不包括在內以避免重複付款。

服務協議於2010年10月1日更新，由2011年1月1日起為期三年並將於2013年12月31日終止。然而，服務協議將於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予另一方於任何一年的12月31日屆滿時不少於三個月的終止通知。

如服務協議任何一方違約，另一方可通知對方即時終止協議。服務協議終止時，協議雙方一切權利及義務將即時終止，惟於協議終止前已產生的任何權利、責任或補償將不受影響。

每年的年度服務費以現金分兩期於期末支付，中期付款於10月底支付，末期付款於翌年4月底支付，但須因應中期付款作出調整。

年度上限

截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度各年，以及截至2011年6月30日止六個月，本公司向香港太古支付的年度服務費以及償付於提供服務時由英國太古集團產生的

關 連 交 易

開支(不包括就共享行政服務償付的成本，根據上市規則第14A.31(8)條毋須遵守第14A章)分別約為港幣1.194億元、港幣1.328億元、港幣1.436億元及港幣8,750萬元。

服務協議的年度上限已(1)參照過去三年間各年及截至2011年6月30日止六個月本公司支付的年度服務費總額，以及向英國太古集團償付提供服務而產生的開支(不包括就共用行政管理服務償付的成本)；(2)考慮到本集團的預期業務增長(包括來自物業買賣及近期已落成或服務協議存續期間預期將落成的投資物業的溢利預計增加)；及(3)因考慮到應收年度服務費所參照的溢利水平和償付費用的水平可能出現變化，故設有緩衝額以提供靈活性。本集團償付香港太古的成本主要涵蓋英國太古集團按服務協議借調至本集團的董事及高級職員的僱傭成本。

基於上文所述，本公司估計，截至2013年12月31日止三個年度的年度服務費將分別不會超過年度上限港幣2.019億元、港幣3.240億元及港幣3.330億元。

訂立服務協議的原因及好處

自1949年起，保留集團與英國太古集團成員公司之間一直就提供管理支援服務訂有協議。60年來，太古公司及其附屬公司(包括本公司自1972年註冊成立以來)從英國太古集團所提供的專業管理知識和其他服務及使用太古品牌(只要相關太古公司服務協議一直生效，其使用應不會終止)中，獲益良多。請參閱下文「商標協議」分節。基於此，董事們認為服務協議屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

現時及多年來，英國太古集團分別與太古公司的上市聯營公司(國泰航空有限公司)及太古公司的上市附屬公司(香港飛機工程有限公司)訂立類似服務協議。該等協議大致上與太古公司服務協議的條款相同。董事認為，服務協議屬正常商業條款。

上市規則的規定

由於就服務協議的最高相關百分比率按年度基準將超逾0.1%但少於5%而且服務協議是以正常商業條款簽訂，其根據上市規則第14A.34條將獲豁免需取得獨立股東批准的規定，但將須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

太古公司租賃框架協議

詳情

本集團的成員公司不時與保留集團的成員公司訂立租賃協議，據此保留集團各自的成員公司向本集團的成員公司租賃物業。本公司於2011年10月18日訂立太古公司租賃框架協議，以規管本集團的成員公司與保留集團的成員公司的所有現有租約及日後可能不時訂立的所有租約。

太古公司租賃框架協議為期六年，由2010年1月1日起，並將於2015年12月31日終止。本公司認為，商業租賃協議為期最長至六年的年期屬香港及中國一般商業慣例，並認為本公司能提供年期最長至六年的租賃協議，務求於租賃市場上按相同條款與其競爭對手競爭實屬必需。獨立估值師戴德梁行亦確認，商業租賃協議(如太古公司租賃框架協議下的租賃協議)為期最長至六年屬香港及中國一般商業慣例。

根據太古公司租賃框架協議，本集團的成員公司將不時按一般商業條款根據當時的現行市價與保留集團的成員公司訂立租賃協議。戴德梁行已根據太古公司租賃框架協議審閱租約下的現有租賃條款，並確認根據該等租約須付的租金乃參考現行市價釐定並屬一般商業條款。

年度上限

截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度各年，以及截至2011年6月30日止六個月，保留集團的成員公司向本集團的成員公司支付的租金總額分別約為港幣5,080萬元、港幣5,350萬元、港幣5,840萬元及港幣3,090萬元。

太古公司租賃框架協議的年度上限已參照下列各項釐定：(1)截至2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月保留集團向本集團支付的租金總額；(2)保留集團目前應付本集團的租金；(3)預期與保留集團重續現有租約；(4)預期將與保留集團訂立新租約(就已落成物業而言，包括近期落成的物業及正在發展中的物業)；(5)基本租金預期會因應現行市價變動而上漲；及(6)預期按營業總額計算租金增加(原因是預期零售租戶的營業總額增加)。建議上限為減低上文(3)至(6)項的預期影響而設有緩沖額。董事估計，截至2011年、2012年、2013年、2014年及2015年12月31日止五個年度，根據太古公司租賃框架協議須向本集團支付的租金總額將不會超過年度上限。該五個年度的年度上限分別為港幣8,740萬元、港幣1.034億元、港幣1.162億元、港幣1.284億元及港幣1.407億元。

關 連 交 易

上市規則的規定

由於就太古公司租賃框架協議的最高相關百分比率按年度基準將超逾0.1%但少於5%而且該協議是以正常商業條款簽訂，其(連同以其為根據的任何租約)根據上市規則第14A.34條將獲豁免須取得獨立股東批准的規定，但將須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

香港太古租賃框架協議

詳情

本集團的成員公司不時與香港太古集團的成員公司訂立租賃協議，據此香港太古集團各自的成員公司向本集團的成員公司租賃物業。本公司於2011年10月18日訂立香港太古租賃框架協議，以規管本集團的成員公司與香港太古集團的成員公司的所有現有租約及日後可能不時訂立的所有租約。

香港太古租賃框架協議為期六年，由2010年1月1日起，並將於2015年12月31日終止。本公司認為，商業租賃協議為期最長六年屬香港及中國一般商業慣例，並認為本公司能提供年期最長至六年的租賃協議，務求於租賃市場上按相同條款與其競爭對手競爭實屬必需。獨立估值師戴德梁行亦確認，商業租賃協議(如香港太古租賃框架協議下的租賃協議)為期最長六年屬香港及中國一般商業慣例。

根據香港太古租賃框架協議，本集團的成員公司將不時按一般商業條款根據當時的現行市價與香港太古集團成員公司訂立租賃協議。戴德梁行已審閱香港太古租賃框架協議下的現有租約條款，並確認根據該等租約須付的租金乃參考現行市價釐定並屬一般商業條款。

年度上限

截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度各年，以及截至2011年6月30日止六個月，香港太古集團的成員公司向本集團的成員公司支付的租金總額分別約為港幣5,200萬元、港幣5,220萬元、港幣5,870萬元及港幣3,670萬元。

香港太古租賃框架協議的年度上限已參照下列各項釐定：(1)截至2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月保留集團向本集團支付的租金總額；(2)香港太古集團目前應付本集團的租金；(3)預期與香港太古集團重續現有租約；(4)預期將與香港太古集團訂立新租約(就已落成物業而言，包括近期落成的物業及正在發展中的物業)；(5)基本租金

關 連 交 易

預期會因應現行市價變動而上漲；及(6)預期按營業總額計算租金增加(原因是預期零售租戶的營業總額增加)。建議上限為減低上文(3)至(6)項的預期影響而設有緩沖額。董事估計，截至2011年、2012年、2013年、2014年及2015年12月31日止五個年度，根據香港太古租賃框架協議須向本集團支付的租金總額將不會超過年度上限。該五個年度的年度上限分別為港幣1.081億元、港幣1.076億元、港幣1.335億元、港幣1.430億元及港幣1.449億元。

董事及聯席保薦人的確認

董事(包括獨立非常務董事)認為，上文所指的持續關連交易已經及將會於本公司一般及日常業務過程中訂立，並屬一般商業條款(或對本公司更有利的條款)及公平合理並符合本公司股東整體的利益，而有關交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東整體的利益。

根據本公司提供的文件、資料及過往數據以及聯席保薦人參與盡職審查及與本公司及其顧問進行磋商後，聯席保薦人確認(i)彼等認為上文所指的持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中，按一般商業條款(或對本公司更有利的條款)訂立，屬公平合理並符合股東整體的利益，而有關交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東整體的利益；及(ii)就太古公司租賃框架協議、香港太古租賃框架協議及其各自的相關租約而言，該等類型的商業租賃協議為期最多六年乃屬香港及中國一般商業慣例，而本公司能提供年期最多六年的租賃協議，務求於租賃市場按相同條款與其競爭對手競爭實屬必需。

聯交所的豁免

本公司已向聯交所申請並根據上市規則第14A.42(3)條獲授豁免，就上文的各項交易毋須遵守上市規則第14A.47條。雖然已取得上文所述的豁免，本公司將就該等交易遵照上市規則第14A.35(1)條(除就太古公司租賃框架協議、香港太古租賃框架協議及其各自相關的租約年期外，該等租約的年期最長六年)、第14A.35(2)條、第14A.36條、第14A.37條、第14A.38條、第14A.39條及第14A.40條。

豁免持續關連交易

於上市後，以下交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

關 連 交 易

集團間融資及文華擔保

本集團與保留集團若干成員公司訂有多項融資安排，包括集團間融資及文華擔保，該等安排將於上市後持續。有關本集團與保留集團之間的融資安排載於本上市文件「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」一節。

集團間融資及文華擔保將構成由關連人士(即保留集團的成員公司)為本集團的成員公司提供的財政協助。由於集團間貸款協議的商業條款大致上反映保留集團的成員公司與獨立第三方之間相關融資安排的商業條款，故有關條款屬一般商業條款。文華擔保由太古公司按零代價向本集團的成員公司提供，因此優於一般商業條款(對本公司而言)。由於本集團概不會及將不會就集團間融資及文華擔保將本集團的資產向保留集團給予抵押，集團間融資及文華擔保根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，因此毋須遵守上市規則第14A章的規定。

委託貸款

本公司的附屬公司與本公司的關連人士訂立以下委託貸款(「委託貸款」)：

- (a) 天津麟松城市建設開發有限公司(本公司的附屬公司)(作為借款人)、一間第三方銀行(作為貸款人)及太古資源(作為委託方)於2010年11月8日訂立的人民幣3,000萬元委託貸款，其中人民幣500萬元已於2011年3月8日動用並於2011年9月8日償還；
- (b) 天津麟松城市建設開發有限公司(本公司的附屬公司)(作為借款人)、一間第三方銀行(作為貸款人)及阿克蘇諾貝爾太古漆油(廣州)有限公司(作為委託方)於2011年3月29日訂立的人民幣4,000萬元委託貸款，根據由委託方及借款人於2011年9月28日給予貸款人的提款通知，該筆貸款將於2012年9月28日償還；
- (c) 天津麟松城市建設開發有限公司(本公司的附屬公司)(作為借款人)、一間第三方銀行(作為貸款人)及阿克蘇諾貝爾太古漆油(廣州)有限公司(作為委託方)於2011年5月16日訂立的人民幣5,000萬元委託貸款，該貸款於最後實際可行日期尚未動用；
- (d) 天津麟松城市建設開發有限公司(本公司的附屬公司)(作為借款人)、一間第三方銀行(作為貸款人)及阿克蘇諾貝爾太古漆油(上海)有限公司(作為委託方)於2011年5月16日訂立的人民幣6,000萬元委託貸款，該貸款於最後實際可行日期尚未動用；

關 連 交 易

- (e) 天津麟松城市建設開發有限公司(本公司的附屬公司)(作為借款人)、一間第三方銀行(作為貸款人)及太古中萃發展有限公司(作為委託方)於2011年7月15日訂立的人民幣1.50億元委託貸款，該貸款於最後實際可行日期尚未動用；及
- (f) 天津麟松城市建設開發有限公司(本公司的附屬公司)(作為借款人)、一間第三方銀行(作為貸款人)及阿克蘇諾貝爾太古漆油(上海)有限公司(作為委託方)於2011年9月28日訂立的人民幣5,000萬元委託貸款，該貸款於最後實際可行日期尚未動用。

根據各項委託貸款的條款，借款人不得在無委託方的書面同意下取消或提前償還信貸，而委託方無權取消信貸。

阿克蘇諾貝爾太古漆油(上海)有限公司及阿克蘇諾貝爾太古漆油(廣州)有限公司(統稱為「阿克蘇諾貝爾實體」)為太古公司的聯繫人，故於緊隨分拆完成後將成為本公司的關連人士。太古資源(上海)商貿有限公司及太古中萃發展有限公司(統稱「太古公司實體」)為太古公司的附屬公司，故於緊隨上市後將成為本公司的關連人士。因此，委託貸款將構成由關連人士為本集團成員公司所提供的財務協助。由於委託貸款乃按正常商業條款(或對本公司而言更為優越的條款)訂立，本集團並無及將不會就委託貸款向阿克蘇諾貝爾實體或太古公司實體抵押本集團的資產，根據上市規則第14A.65(4)條委託貸款將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，因此毋須遵守上市規則第14A章的規定。

股東貸款

根據本公司與恒基兆業地產有限公司(「恒基」)就恒基作為少數股東投資於本公司兩間附屬公司而訂立的兩項協議要目，恒基將按其股權比例不時向附屬公司提供股東貸款(「股東貸款」)，以為附屬公司的發展成本提供資金。由於恒基為本公司附屬公司的主要股東，恒基於緊隨上市後將成為本公司的關連人士。因此，股東貸款將構成由關連人士為本集團成員公司提供的財務協助。由於股東貸款乃按一般商業條款(或對本公司而言更為優越的條款)簽訂，本集團概無就股東貸款給予抵押，根據上市規則第14A.65(4)條，股東貸款將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定，因此毋須遵守上市規則第14A章的規定。

關 連 交 易

其他最低限額持續關連交易

我們亦與保留集團的成員公司、英國太古集團的成員公司、太古公司的聯繫人及英國太古的聯繫人訂立其他持續關連交易，各項持續關連交易的最高相關百分比率均低於0.1%。由於有關交易按一般商業條款訂立，根據上市規則第14A.33(3)條，有關交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。該等交易的例子載於下文。

商標協議

根據商標協議，英國太古向本集團的各自的成員公司以象徵式代價(每份協議港幣1元)授出非獨家權利使用太古商標及若干其他商標。服務協議的訂約方已根據服務協議同意，只要服務協議仍生效(或倘任何商標協議下的相關許可人不再為太古集團的成員公司)，商標協議將不會無故終止。有關商標的其他詳情，載於本上市文件附錄八「法定及一般資料」中「有關本公司業務的其他資料—本集團的知識產權」內。

與太古公司或英國太古的若干聯繫人訂立的租賃協議

本集團若干成員公司與太古公司的若干聯繫人及英國太古的若干聯繫人訂立租賃協議(統稱「其他租賃協議」)。獨立估值師戴德梁行已審閱各項其他租賃協議的條款，並確認根據各項其他租賃協議下應付的租金乃參考現行市價釐定並按一般商業條款簽訂。

向英國太古集團提供的物業管理服務

根據本公司的全資附屬公司太古地產管理有限公司與香港太古於2009年12月24日訂立的物業管理協議(「物業管理協議」)，太古地產管理有限公司就香港太古所擁有或租用的物業向香港太古提供物業管理服務。太古地產管理有限公司將就提供服務收取管理費。物業管理協議的條款為一般商業條款。

向太古公司集團提供的項目管理及租賃服務

根據(i)本公司、太古公司及Stubbsco於2010年4月14日訂立的發展協議(「發展協議」)；及(ii) Stubbsco與太古公司於2010年6月9日訂立的補充函件(「補充函件」)，本集團就太古公司所擁有位於司徒拔道53號名為OPUS HONG KONG的物業向太古公司提供項目管理及租賃服務。本公司將就提供服務收取管理費。發展協議及補充函件的條款為一般商業條款。

關 連 交 易

向太古公司集團提供的物業管理服務

根據太古公司及本公司於2011年6月13日訂立的函件協議（「**函件協議**」），本公司全資附屬公司53 Stubbs Road (Management) Limited就太古公司所擁有位於司徒拔道53號名為OPUS HONG KONG的物業向太古公司提供一般物業管理服務。本公司將就提供服務收取管理費。函件協議的條款為一般商業條款。

與Airline Hotel Limited訂立的酒店管理協議

根據本公司的全資附屬公司Swire Properties Hotel Management Limited與Airline Hotel Limited（國泰航空有限公司的全資附屬公司）於2009年12月31日訂立的酒店管理協議（「**酒店管理協議**」），Swire Properties Hotel Management Limited就一間由Airline Hotel Limited擁有的酒店向Airline Hotel Limited提供酒店管理服務。Swire Properties Hotel Management Limited將就提供管理服務收取年度管理費。酒店管理協議的條款為一般商業條款。

就本集團的退休福利訂立的行政協議

本公司與英國太古的全資附屬公司Cannon Trustees Limited（「**Cannon Trustees**」）就本公司的退休福利計劃提供管理及行政服務而於2006年2月1日訂立行政協議（「**行政協議**」）。Cannon Trustees就提供服務向本公司收取行政費。行政協議的條款為一般商業條款。

英國辦公室租賃協議

本公司的間接全資附屬公司與英國太古訂立租賃協議，據此本公司的全資附屬公司向英國太古租賃若干寫字樓物業（「**英國辦公室租賃協議**」）。英國辦公室租賃協議的條款為一般商業條款。

向太古旅遊有限公司購入旅遊服務

本集團不時向英國太古的全資附屬公司太古旅遊有限公司購入旅遊服務。該等旅遊服務為本集團按一般商業條款購入供其自身使用的消費服務。

向太古飲料有限公司購入飲品

本集團不時向太古公司的附屬公司太古飲料有限公司（以太古可口可樂香港有限公司的名義經營）購入飲品。購入飲品為本集團按一般商業條款購入供其自身使用的消費品。

關 連 交 易

本集團向國泰及港龍收取的回扣

太古公司的聯繫人國泰航空有限公司(以及其全資附屬公司港龍航空有限公司)就本集團向其購買機票提供回扣。就購買機票支付回扣反映航空業的一般慣例及為一般商業條款。

太古公司提供的司庫出納服務

本集團獲太古公司提供的司庫出納服務，並將會於上市後的一段過渡期間內繼續享有該等服務。預期過渡期間不會超過12個月。司庫出納服務包括所有一般總公司司庫出納職能，包括存款管理、貸款及外匯交易。本集團獲免費提供司庫出納服務。

Spaciom Limited提供的保險服務

本公司透過太古公司的全資附屬自保保險公司Spaciom Limited(「**Spaciom**」) 投購其部分保險(「**Spaciom**保險」)。根據**Spaciom**保險，**Spaciom**就本公司於香港落成的物業提供綜合物業全險及業務中斷保險。本公司就保險保障向**Spaciom**支付保費。**Spaciom**保險的期限由2011年4月1日至2012年3月31日為期一年。**Spaciom**保險的條款為一般商業條款。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事局由14名董事所組成，其中五名為獨立非常務董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
白紀圖	55	主席
郭鵬	54	行政總裁
劉美璇	51	財務及人力資源董事
白德利	46	常務董事
何祖英	64	常務董事
安格里	58	常務董事
何禮泰	62	非常務董事
喬浩華	55	非常務董事
施銘倫	38	非常務董事
柏聖文	53	獨立非常務董事
陳祖澤	68	獨立非常務董事
鄭海泉	63	獨立非常務董事
包逸秋	61	獨立非常務董事
廖勝昌	56	獨立非常務董事

主席

白紀圖，CBE，現年55歲，自2003年2月1日起出任本公司董事及自2009年6月1日起出任本公司主席。他亦是太古股份有限公司、國泰航空有限公司、香港飛機工程有限公司、香港太古集團有限公司及太古飲料有限公司主席，以及中國國際航空股份有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司董事。他於1978年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲及巴布亞新畿內亞的辦事處。白紀圖先生於1978年6月畢業於牛津大學，取得近代史文學士學位。

常務董事

郭鵬，現年54歲，自2000年3月1日起出任本公司董事及自2009年6月1日起出任本公司行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司董事，於1998年9月至2009年3月期間負責集團財務。他於1998年9月至2009年5月期間出任國泰航空有限公司董事、於2006年8月至2009年5月期間出任香港飛機工程有限公司董事及於2007年7月至2009年6月期間出任太古飲料有限公司主席。郭鵬先生於1980年7月畢業於利物浦大學，取得經濟學(榮譽)文學士學位，他是英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。他於1986年加入太古集團。

劉美璇，現年51歲，自2010年9月2日起出任本公司董事，並獲委任為本公司人力資源董事。於2011年9月，她獲委任為本公司財務及人力資源董事，負責本公司的財務利益及人

董事、高級管理層及僱員

力資源管理。她於1987年加入英國太古集團，駐集團在香港的辦事處。她於2003年5月至2007年3月出任太古股份有限公司貿易及實業部財務董事，於2005年9月至2007年2月任The China Navigation Company Limited財務董事，以及於2007年3月至2010年8月任香港飛機工程有限公司有限公司財務董事。劉女士於1982年11月畢業於香港大學，取得社會科學(榮譽)學士學位，並於2007年7月獲清華大學頒發法律學士學位。她是英國特許會計師公會資深會員以及香港會計師公會、中國註冊會計師協會、美國會計師公會、香港加拿大註冊會計師協會及特許金融分析師協會的會員。她現時由英國太古集團借調到本公司，於英國太古集團並無出任其他職務。

白德利，現年46歲，自2008年1月1日起出任本公司董事，駐本公司在香港及中國內地的辦事處。他於2011年6月獲委任為行政總裁－中國，負責本公司的中國內地業務。他亦是英國太古(中國)有限公司的董事及該公司駐北京代表處的首席代表，以及香港太古集團有限公司駐越南代表處的首席代表。他於1987年加入太古集團，除駐香港辦事處外，他亦曾駐集團在巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。白德利先生於1987年7月畢業於牛津大學，取得政治、哲學及經濟文學學士，並於1991年7月獲牛津大學頒發文學碩士學位。他是英國皇家特許測量師學會會員。

何祖英，現年64歲，自2010年4月14日起出任本公司董事，負責與合營伙伴以及香港及中國政府機關的關係。他於1997年3月至2010年3月期間出任太古股份有限公司董事、於1999年9月至2010年3月期間出任香港飛機工程有限公司董事及於1995年1月至2010年3月期間出任香港太古集團有限公司董事。他是太古集團台灣業務及多家擁有船務與旅運權益的太古集團公司的主席。他是納斯達克迪拜交易所上市公司DP World Limited獨立非執行董事。他於1970年加入太古集團，曾駐集團在香港、中國內地及台灣的辦事處。何先生於1970年5月畢業於西澳大學，取得生物化學與生理學理學士學位。

安格里，現年58歲，自2003年2月1日起出任本公司董事。他於1995年加入本公司，曾駐本公司在香港及中國內地的辦事處。他於2011年6月獲委任為營運總裁－香港，負責本公司的香港業務。安格里先生於1975年獲取特許測量師資格，並為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

非常務董事

何禮泰，SBS，現年62歲，自1998年7月28日起出任本公司董事。他亦是英國太古集團有限公司主席，以及太古股份有限公司、國泰航空有限公司及滙豐控股有限公司董事。他於1976年加入太古集團，曾駐集團在香港、台灣、日本、澳洲及倫敦的辦事處。何禮泰先生於1971年7月畢業於牛津大學，取得英國文學文學士學位，並於2010年5月獲牛津大學頒授文學碩士學位。

董事、高級管理層及僱員

喬浩華，現年55歲，自2001年2月1日起出任本公司董事。他亦是太古股份有限公司財務董事，以及國泰航空有限公司、香港太古集團有限公司及太古飲料有限公司董事。他於1983年加入太古集團，曾駐集團在倫敦及香港的辦事處。他於1998年11月至2000年10月期間出任香港飛機工程有限公司財務董事及於2001年2月至2009年3月期間出任本公司財務董事。喬浩華先生於1978年7月畢業於英國萊斯特大學，取得聯合研究文學士學位。他是英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。

施銘倫，現年38歲，自2009年1月14日起出任本公司董事。他於1997年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。他是英國太古集團有限公司及太古股份有限公司董事兼股東、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司董事，亦為Steamships Trading Company Limited候補董事。施銘倫先生於1997年8月畢業於牛津大學，取得古典文學士學位，並於2005年5月取得牛津大學文學碩士學位。

獨立非常務董事

柏聖文，現年53歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是Grosvenor Limited的中國區高級代表，該公司為專門成立、投資及管理全球住宅、零售、寫字樓及工業用物業相關基金的私人公司。他亦是ICAP (Hong Kong) Limited (毅聯匯業有限公司) 的亞太區副主席，該公司為倫敦證券交易所上市公司ICAP plc.的全資附屬公司，並為國際電話及電子報價經紀交易商兼交易後服務供應商。他是多倫多證券交易所上市公司Husky Energy Inc.的董事。他亦是Rio Tinto Group的顧問，Rio Tinto為於倫敦證券交易所及澳洲證券交易所上市的國際礦業及勘探公司。他(以前述身份)出任Grosvenor Limited、毅聯匯業有限公司及Rio Tinto Group各自有關中國業務的獨立顧問。他曾於2002年至2003年出任北京英國駐華大使館任公使、副館長兼總領事職務，並於2003年至2008年出任英國駐港總領事。他於2009年退休離開英國外交及聯邦事務部。柏聖文先生於1980年畢業於牛津大學，取得東方研究文學士學位。

陳祖澤博士，GBS，JP，現年68歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是恒生銀行有限公司、載通國際控股有限公司、路訊通控股有限公司(兼任主席)及粵海投資有限公司董事。他亦是香港公益金董事。陳博士於1964年11月畢業於香港大學，取得英國文學(榮譽)學士學位，並於1971年7月取得工商管理文憑，分別於2009年11月獲香港科技大學及於2011年3月獲香港大學頒授社會科學(榮譽)博士學位。他是英國特許管理學會資深會士、英國皇家物流與運輸學會會員及香港董事學會會員。

董事、高級管理層及僱員

陳博士於1998年6月獲委任為粵海投資有限公司(股份代號：270) (「粵海投資」) 的獨立非執行董事。粵海投資於1973年1月5日在香港註冊成立。目前，粵海投資及其附屬公司(「粵海投資集團」) 的主要業務包括投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水至香港及位於中華人民共和國內地的深圳及東莞、酒店持有及營運、酒店管理以及百貨店營運。

誠如粵海投資日期為2000年12月23日的公佈所披露，粵海投資集團的債務重組(包括上述公佈所界定的銀行債務重組、債券重組、2001年浮息票據重組、2000年浮息票據重組及2,700萬美元債券重組) 於2000年12月22日生效。粵海投資的重組債務約港幣45億元及個別獨立還債的附屬公司的重組債務共約港幣23億元。誠如粵海投資日期為2003年5月6日公佈，根據粵海投資與其財務債權人於2000年12月15日簽訂的統蓋總協議(「統蓋總協議」)，粵海投資的債務重組計劃下的所有財務債務餘額(包括由粵海投資發出擔保的債務) 已於2003年5月2日悉數償還或繳清。粵海投資獨立還債的附屬公司與債務重組計劃有關的所有獨立債務重組協議亦已完成。上述債務重組計劃有關的專業費用自此亦悉數確定及繳清。因此，統蓋總協議於2003年11月完成及自動終止，而粵海投資亦已完全解除其於債務重組項下的所有責任並成功地完全擺脫債務重組。

鄭海泉，GBS，OBE，JP，現年63歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。鄭先生是銀行家，具有廣泛的國際商務經驗，尤其熟悉亞洲事務。他是滙豐控股有限公司的集團行政總裁的顧問。他是中電控股有限公司、鷹君集團有限公司、滙賢房託管理有限公司及香港鐵路有限公司的獨立非執行董事。他於2005年5月12日至2008年1月31日期間出任太古股份有限公司的獨立非常務董事。他是中國銀行業協會副會長及香港銀行學會榮譽顧問會長。他現任香港特區政府行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會主席及香港中文大學校董會成員。他是中國人民政治協商會議第11屆全國委員會委員、離職公務員就業申請諮詢委員會委員，以及中國人民政治協商會議北京市第11屆委員會高級顧問。他於1978年加入香港上海滙豐銀行有限公司，擔任香港上海滙豐銀行有限公司主席及董事至2010年2月1日止，擔任滙豐環球投資管理(香港)有限公司主席及董事至2010年2月4日止。他曾任滙豐控股有限公司的執行董事及滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司的董事長至2011年5月，以及曾任越南滙豐銀行有限公司董事至2010年11月。他曾任澳洲滙豐銀行有限公司董事及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員至2010年2月1日止。鄭先生於1973年10月畢業於香港中文大學，取得社會科學(經濟)學士學位，以及於1979年5月畢業於奧克蘭大學，取得經濟學系哲學碩士學位。

董事、高級管理層及僱員

鄭先生於2010年4月14日獲委任為本公司非常務董事，並於2011年12月16日調任本公司獨立非常務董事。本公司、鄭先生及聯席保薦人認為，鄭先生過往的本公司非常務董事職銜及現任滙豐控股有限公司集團行政總裁顧問職務不應影響其作為獨立非常務董事的獨立性，原因是(a)他從未擔任本公司任何行政職務，亦無參與任何行政事務，而他所任本公司非常務董事的職務與獨立非常務董事並無不同；及(b)他於過去至少19個月內並無出任滙豐（為聯席保薦人）董事、僱員或負責人，而他現任滙豐控股有限公司集團行政總裁顧問期間，亦無參與滙豐控股有限公司或其附屬公司的日常業務，具體而言，鄭先生並無參與滙豐以聯席保薦人身份向本公司提供服務。

包逸秋，現年61歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是新秀麗國際有限公司的董事。他於1998年7月至2010年6月受聘於可口可樂公司，於美國、中國內地及香港任職。他於1976年至1998年期間受僱於在香港的太古集團。包逸秋先生於1971年7月畢業於英國利茲大學，取得政治學文學士學位。他是英格蘭及威爾斯特許會計師公會以及香港會計師公會資深會員。

廖勝昌，JP，現年56歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是滿堂紅（中國）集團有限公司（一間以廣州為基地的物業代理及諮詢公司）主席、Prada S.p.A.及香港科技園公司及香港科技大學研究發展有限公司的董事。他亦是香港科技大學校董會、香港科技大學商學院顧問委員會、西九文化區管理局發展委員會以及香港保安及護衛業管理委員會成員，並為香港特別行政區政府中央政策組的非全職成員。廖先生於1979年11月畢業於香港理工大學，取得測量學高級文憑，其後於1994年11月取得香港科技大學工商管理碩士學位。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員。於他的工作生涯中，他曾於物業行業擔任多個職位，包括香港一間具領導地位的物業測量師公司。

除上文所披露者外，並無任何根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露的資料或任何有關任何董事且須促請本公司股東注意的其他事項。

董事、高級管理層及僱員

高級管理層

我們的高級管理層負責本公司業務的日常管理。下表載列有關高級管理人員的若干資料：

姓名	年齡	職位
高晉年	57	零售租賃副總裁 (美國Brickell CitiCentre)
郝繼霖	55	總經理 (廣州及華南)
江璣若	42	總經理 (物業營運，中國)
李志豪	44	總經理 (成都及華西)
劉保福	54	總經理 (北京及華北)
馬淑貞	44	發展及估價總經理
萬安利	45	總經理 (上海及華東)
吳家焯	55	工程項目總經理
OWENS, Stephen Lee	63	美國業務總裁
唐柏偉	45	市場推廣、傳訊及電子化服務總經理
TAYLOR, Donald William Gerard	43	辦公樓業務總經理
杜偉業	47	住宅物業總經理
唐惠莉	53	零售業務總經理
韋博文	52	太古酒店行政董事

高晉年，現年57歲，自2011年10月起出任零售租賃副總裁 (美國Brickell CitiCentre)，負責本公司在美國邁阿密的新綜合用途發展項目的租賃策略。於擔任該職位前，他負責香港多個投資物業的租賃及管理。他於1981年加入本公司，並於1994年1月至2010年3月期間出任本公司董事。高晉年先生於1976年7月畢業於Polytechnic of Central London (英國倫敦中央工技學院) (現稱西敏寺大學)，取得城市房地產管理文憑。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。他是國際購物中心協會會員兼顧問。

郝繼霖，現年55歲，自2008年1月起出任本公司總經理 (廣州及華南)，負責本公司在廣州及中國華南地區的新項目收購與物業發展及管理當地業務。他於1998年加入本公司，曾駐本公司的香港及廣州辦事處。在出任現時職位前，他自2006年7月起曾任廣州總經理，並自2003年2月起曾任太古滙總經理，負責太古滙的發展。他於1977年10月畢業於香港理工學院 (現稱香港理工大學)，取得測量學 (產業) 高級文憑。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

董事、高級管理層及僱員

江璣若，現年42歲，自2010年1月起出任本公司總經理(物業營運，中國)，負責本公司中國內地投資組合的整體規劃及管理。他於1991年加入本公司，曾駐本公司在香港、上海及北京的辦事處。在出任現時職位前，他自2008年1月起曾任總經理(上海及華東)，負責本公司在上海及華東地區的新項目收購、物業發展及業務管理工作。他於1991年11月畢業於香港大學，取得測量學理學士學位。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

李志豪，現年44歲，自2010年7月起出任本公司總經理(成都及華西)，負責本公司在成都及中國華西地區的新項目收購、物業發展及管理當地業務。他於2007年加入本公司，曾駐本公司在上海及成都的辦事處。在出任現時職位前，他自2008年1月起曾任本公司成都及華西地區首席代表。他於1991年11月畢業於香港大學，取得測量學理學士學位。他是英國皇家特許測量師學會會員。

劉保福，現年54歲，自2008年1月起出任本公司總經理(北京及華北)，負責本公司在北京及中國華北地區的新項目收購與物業發展及管理當地業務。他於1988年加入本公司，曾駐本公司在香港及北京的辦事處。在出任現時職位前，他自2005年2月起曾任太古地產北京代表處首席代表。他於1979年11月畢業於英屬哥倫比亞大學，取得會計及管理資訊系統商業學位。

馬淑貞，現年44歲，自2010年1月起出任本公司發展及估價總經理，負責本公司在香港的新項目收購、物業發展及估價。她於1996年加入本公司，在出任現時職位前，她自2000年11月起曾任高級銷售經理。她於1990年12月畢業於香港大學，取得工料測量學理學士學位。她是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

萬安利，現年45歲，於2011年2月加入本公司，自此出任本公司總經理(上海及華東)，負責本公司在上海及中國華東地區的新項目收購、物業發展及管理當地業務。於加入本公司前，他曾於太古飲料工作長達13年，其中8年在中國內地工作。他於2006年在中國獲委任為可口可樂裝瓶商生產控股有限公司行政總裁，負責開發新型生產設備。他於1986年7月畢業於蘇格蘭阿伯丁大學，取得土地經濟學士學位。他是英國皇家特許測量師學會及英國物流學會會員。

吳家煒，現年55歲，自2010年1月起出任本公司於香港的工程項目總經理，負責香港所有新物業發展項目的設計、建築及落成。他於2002年加入本公司，在出任現時職位前，自

董事、高級管理層及僱員

2002年3月起曾任高級項目經理。他於1978年5月畢業於加拿大曼尼托巴大學，取得土木工程理學士學位。他是香港註冊結構工程師兼香港工程師學會、英國土木工程師學會及英國結構工程師學會會員。

OWENS, Stephen Lee，現年63歲，自1985年起出任本公司美國業務總裁，負責本公司在美國的物業投資及發展項目。他於1977年加入本公司，曾駐本公司在香港及美國的辦事處。他於1970年5月畢業於東卡羅來納州立大學，取得工商管理理學士學位。

唐柏偉，現年45歲，為本公司市場推廣、傳訊及電子化服務總經理。他自2009年7月起一直負責市場推廣及傳訊，以及自2011年10月起一直負責電子化服務。他於1989年加入太古集團，曾在香港、德國及印度為國泰航空有限公司及本公司工作。他於1989年畢業於牛津大學，取得現代語文文學士學位，並於1994年1月取得牛津大學頒發的文學碩士學位。

TAYLOR, Donald William Gerard，現年43歲，自2011年1月起出任本公司辦公樓業務總經理，負責本公司於香港的辦公室租賃及投資組合的管理。他於1991年加入本公司，在出任現時職位前，自2005年2月起曾任高級經理，負責太古坊的租務及管理。他於1990年6月畢業於英國Cauldon College，取得估價測量文憑。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

杜偉業，現年47歲，自2010年5月起出任本公司住宅物業總經理，負責本公司在香港的住宅組合的銷售、租賃和管理、屋苑管理及市場推廣。他於1988年加入本公司，曾駐本公司在香港及倫敦的辦事處。在出任現時職務前，他自2008年1月起曾任特別項目總經理，負責統籌本公司多項企業方案。他於1988年10月畢業於英國倫敦城市大學，取得物業估值及管理理學士學位。他是英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及測量師註冊管理局註冊專業測量師。

唐惠莉，現年53歲，自2010年7月起出任本公司零售業務總經理，負責本公司在香港的零售租賃及投資組合的管理。她於1987年加入本公司，在出任現時職位前，自1997年1月起曾任高級經理，負責太古城中心的租務及管理。她於1980年11月畢業於香港理工學院（現稱香港理工大學），取得測量學高級文憑。她是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

韋博文，現年52歲，自2006年1月起出任太古地產酒店控股有限公司行政董事，負責本公司酒店組合的發展及管理。於完成英國Trust House Forte Hotels的管理培訓課程後，他

董事、高級管理層及僱員

曾於文華東方酒店集團出任多個高級職位，並於加入本公司前曾出任Scotsman Hotel Group 行政總裁。

公司秘書

傅溢鴻，現年47歲，自2010年2月起出任本公司公司秘書。他畢業於牛津大學，取得工程、經濟及管理學文學碩士學位。他是香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會個人會員。他於1988年加入太古集團，並曾駐集團在香港及北京的辦事處。他亦是太古公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司(全部均為聯交所上市公司)的公司秘書。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條的規定委任華富嘉洛企業融資有限公司為合規顧問。華富嘉洛證券有限公司將就遵守上市規則及適用香港法例的規定而言為我們提供指引及意見。

合規顧問的任期由上市日期起至我們就上市日期後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日為止。

董事委員會

審核委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載列的《企業管治常規守則》成立董事審核委員會。審核委員會的主要職責是審核與監督公司的財務申報程序及內部監控。審核委員會現時由三名非常務董事(其中兩名為獨立非常務董事)組成。現任審核委員會成員為陳祖澤、包逸秋及喬浩華，目前由獨立非常務董事包逸秋出任主席。

於分拆完成後，審核委員會的職責將包括下列各項：

- (a) 就董事局在股東大會上提呈尋求股東批准有關委任、再委任及撤換外界核數師及批准外界核數師的酬金與聘用條款的事宜，以及該核數師的任何辭任或撤職問題，向董事局提供推薦意見；
- (b) 根據適用標準審閱及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數程序的有效性；
- (c) 於開始進行核數前與外聘核數師討論有關核數的性質及範疇和申報責任，以及在涉及超過一家核數師行時確保協調；

董事、高級管理層及僱員

- (d) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。審核委員會應就其認為必須採取的行動或改善的事項向董事局報告，並建議有哪些可採取的步驟；
- (e) 監察中期及年度財務報表及年度及中期報告及賬目的完整性，並於呈交董事局前審閱報表、報告及賬目所載有關財務申報的重大判斷，主要集中於：
 - (i) 會計政策及常規的任何變動；
 - (ii) 主要涉及判斷的範疇；
 - (iii) 因核數而作出的重大調整；
 - (iv) 持續經營假設以及任何保留意見；
 - (v) 遵守會計準則；及
 - (vi) 遵守有關財務呈報的聯交所及法律規定；
- (f) 就上文(e)段而言，將考慮任何需要或可能需要反映於該等報告及賬目的重大及不尋常項目，並須仔細考慮任何由財務董事、公司秘書或核數師提出的任何事宜；
- (g) 就中期及年終審核工作產生的問題和保留意見，及核數師欲商談的任何事項作出商討(如有需要，可在管理層避席的情況下進行)；
- (h) 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應，並確保董事局就所提出的問題提供及時回應；
- (i) 在董事局加簽前審閱本公司的內部監控制度聲明(如年報內有所載述)；
- (j) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (k) 與管理層討論內部監控制度及確管理層已履行其職責以建立有效的內部監控制度，包括在本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- (l) 監察及審閱內部核數職能是否有效、考慮內部調查的重大發現及管理層的反應，以確保內部與外聘核數師之間互相協調，以及確保內部核數職能獲提供足夠資源及在本公司內具有適當地位，且不受管理層或其他限制所限；

董事、高級管理層及僱員

- (m) 審閱集團的財務及會計政策與慣例；
- (n) 向董事局匯報上市規則附錄十四所載列的《企業管治常規守則》所提出的事宜；
- (o) 檢討本公司僱員可就財務報告、內部監控或其他事宜中可能出現之不適當之處私下提出疑問的有關安排。審核委員會應確保就該等事項的公平及獨立調查制定合適安排及採取適當的跟進行動；及
- (p) 以考慮董事局規定的其他議題。

本公司相信，於分拆完成後，其審核委員會的組成及職能將符合聯交所的適用規定。本公司擬遵守未來適用於本公司的規定。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載列的《企業管治常規守則》成立董事薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為就本公司對所有董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及就制定該薪酬建立正式與透明程序，向董事局提供推薦意見。薪酬委員會現由三名非常務董事（其中兩名為獨立非常務董事）組成，現任薪酬委員會成員為柏聖文、何禮泰及廖勝昌，目前由非常務董事何禮泰出任主席。

薪酬委員會的職責計有（其中包括）下列各項：

- 決定個別常務董事及高級管理層的薪酬待遇，包括薪金、花紅、實物利益及他們參與任何股份或其他獎勵計劃及任何強積金或其他退休福利計劃的條款。薪酬委員會會考慮可作比較的公司所給予的薪酬、董事及高級管理層所付出的時間及承擔的職責，以及集團旗下其他公司的聘用條件及與表現掛鉤薪酬的吸引力等因素；
- 決定任何常務董事或高級管理層的聘用條款及條件是否須終止，確保任何補償付款按有關合約條款釐定，而有關補償就本公司而言屬公平及恰當；
- 參考董事局不時議決的企業長遠目標與宗旨，檢討及批准與表現掛鉤的薪酬；
- 檢討及批准有關就行為不當撤換或罷免董事的補償安排，確保該等安排根據有關合約條款決定，而補償付款屬合理恰當；

董事、高級管理層及僱員

- 就非常務董事的薪酬向董事局提供推薦意見；及
- 確保並無董事或其任何聯繫人參與決定本身的薪酬。

董事及高級管理層酬金

截至2010年12月31日止三個年度，支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休計劃供款、房屋與其他福利及其他津貼)分別約為港幣5,100萬元、港幣7,400萬元及港幣4,600萬元。

截至2010年12月31日止三個年度，支付予本公司五名最高薪人士的薪酬總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休計劃供款、房屋與其他福利及其他津貼)分別約為港幣4,500萬元、港幣5,900萬元及港幣3,900萬元。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司於截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度概無已付或應付任何董事的其他款額。

根據現時生效的安排，我們估計截至2011年12月31日止年度應付董事的總酬金(不包括酌情花紅)將約為港幣3,700萬元。

僱員

於2011年9月30日，我們聘用合共3,888名全職僱員(包括由香港太古借調的僱員)。下表列示2011年9月30日各所述職能組別的僱員人數：

職能組別僱員	人數
高級管理層	58
發展及估價	64
工程項目	139
物業營運及組合管理	1,636
住宅項目	452
市場推廣及傳訊	37
財務及會計	92
電子化服務	52
人力資源及行政	99
酒店	1,065
美國業務	31
其他	163
合計	3,888

於截至2010年12月31日止年度，僱員總數由3,608名增至3,929名。

退休福利計劃

我們的僱員於退休或離開本公司時獲給予退休福利。自2000年12月1日起，所有全職長期僱員於獲聘時有一次機會自行選擇參與強制性公積金計劃(強積金計劃)或本公司根據《職業退休計劃條例》成立的退休計劃(職業退休計劃)。本公司的職業退休計劃已取得由強制性公積金計劃管理局發出的強積金豁免證書，僱員毋需作出供款。所有準僱員會獲發計劃選擇小冊子連同聘書。該小冊子載有對職業退休計劃及強積金計劃的闡釋及兩者之間的比較。

所有臨時或合約僱員僅獲提供強積金計劃。僱員與本公司各自按僱員相關收入(上限為每月港幣20,000元)的5%對僱員強積金戶口作出供款。

就職業退休計劃而言，當僱員離職或退休時，款項會由計劃受託人直接支付予僱員，或在僱員身故的情況下，計劃受託人會按照其獲賦予的酌情權向受益人支付款項。

就強積金計劃而言，僱員將於年滿65歲或永久殘障時取回福利。在僱員身故的情況下，強積金戶口結餘將支付予法定遺產代理人。倘僱員離開本公司，其戶口結餘可轉往新僱主開設的強積金計劃新戶口。

本公司在中國的僱員須參與中國內地實施的強制性社會保障計劃，包括退休金、醫療及其他福利。僱主及僱員均須根據僱員月薪的特定百分比向相關勞動及社會福利機關支付供款，亦不得超過若干上限。當地政府負責統籌、管理及監管該計劃，包括徵收供款以及向退休僱員發放退休金。

有關本集團退休福利計劃的詳情，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註25。

其他僱員福利

我們亦為員工或特定職能組別員工提供其他福利，包括醫療福利、團體人壽保險、公司住宿(或房屋津貼)、酌情花紅、度假旅費津貼、子女教育津貼、逾時工作津貼及專業會籍會費資助。

本公司僱員的酬金主要包括薪金、酌情花紅、房屋津貼及若干其他津貼。花紅一般會按照僱員的個別表現與公司業務的整體表現酌情釐定。

董事、高級管理層及僱員

截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度各年，我們分別錄得員工成本港幣7.25億元、港幣9.01億元及港幣10.87億元，分別佔本公司於該等期間的營業總額的9.1%、10.8%及12.3%。

員工培訓及發展

我們珍惜每一名員工，為他們提供充足機會在本集團內發展個人所長與累積經驗。我們為員工(包括見習生)提供談判技巧、領導才能、商業禮儀、解決疑難、決策、商業道德及企業社會責任等方面的全面培訓。

股 本

	股份數目	價值(港幣元)
法定股本	30,000,000,000	30,000,000,000
緊接分拆完成前已發行股份	5,850,000,000	5,850,000,000

附註：

(1) 假設

上表假設分拆成為無條件，而未計入根據發行新股份的一般授權而可配發及發行(見下文附註3)或我們根據購回授權可購回的任何股份(見下文附註4)。

(2) 地位

股份為本公司股本中的普通股，彼此將在各方面享有同等權益，且將符合資格享有分拆完成後就股份所宣派、作出或派付的所有股息、收入及其他分派以及股份附帶或產生的其他權利及利益。

(3) 發行股份的一般授權

董事已獲授權，可配發、發行及處置額外股份及作出或授出可能須行使有關權利的要約、協議及購股權，惟須待董事配發或有條件或無條件同意配發(不論其為依據認購權或其他形式配發)的股份面值總額不包括：

- (i) 因供股；或
- (ii) 任何以配發股份代替公司全部或部分股息的以股代息或類似安排配發的股份；

股份數目不得超過：

- (I) 股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的20%，但按此方式(或有條件或無條件同意配發)全數收取現金的股份，其面值總額不得超過股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的5%；及
- (II) 本公司於股份配發授權獲通過後購回的本公司股本面值總額(惟以相等於截至股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額10%為上限)。

該授權將於下列任何一個情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 股東通過普通決議案撤回或更新該項授權時。

股 本

有關該項授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄八「法定及一般資料」內「有關本公司的其他資料－於2011年9月22日的唯一股東書面決議案」一節。

(4) 購回股份的一般授權

董事已獲授購回授權，以行使本公司一切權力，於市場上購回總面值不超過股份開始在聯交所買賣當日本公司已發行股本總面值10%的股份。

該項授權僅與在市場上購回股份(定義見香港股份購回守則)有關，並將於下列情況發生時(以最早發生者為準)屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 股東通過普通決議案撤回或更新該項授權時。

有關該項購回授權的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄八「法定及一般資料」內「有關本公司的其他資料－於2011年9月22日的唯一股東書面決議案」一節。

本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除根據上市規則第10.08條所規定的任何情況而發行外，自本公司證券於聯交所首次開始買賣當日起計六個月內，本公司將不會進一步發行股份或可轉換為本公司股本證券的任何證券(不論該類別是否已經上市)，亦不會就該等發行訂立任何協議(不論股份或證券的該等發行是否將於開始買賣起計六個月內完成)。

控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據太古公司分派外，其將不會並將促使相關登記持有人不會進行以下各項：

- (a) 自本上市文件披露其持股量的相關參考日期，直至股份於聯交所開始買賣當日起計六個月屆滿當日的期間內，出售或訂立任何協議出售任何於本上市文件內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月的期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊接該等出售後或該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，其將不再為本公司控股股東。

股 本

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本上市文件披露其於本公司的持股量的相關參考日期，直至股份於聯交所開始買賣當日起計12個月屆滿當日的期間內，其：

- (i) 倘根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構(定義見銀行業條例(香港法例第155章))為受益人質押或抵押其所實益擁有的任何股份，將即時通知本公司有關質押或抵押以及已質押或已抵押的股份數目；及
- (ii) 倘接獲任何股份的受質人或承押人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押股份，將即時將有關指示通知本公司。

財務資料

閣下應閱讀以下有關我們業務、財務狀況及經營業績的討論及分析，並一併閱讀本上市文件附錄一會計師報告所載於2008年、2009年及2010年12月31日及截至該等日期止年度以及於2011年6月30日及2010年6月30日及截至該等日期止六個月的綜合財務資料及隨附附註，以及本上市文件其他部分的其他財務資料。綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區(包括美國)的一般公認會計原則。以下討論及分析載有涉及重大風險及不明朗因素的前瞻性陳述及資料。我們的未來業績可能與本節及本上市文件所載的任何前瞻性陳述及前瞻性資料有重大差異。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本上市文件「風險因素」一節。

討論及編製我們財務資料的基準

我們在下文載列於2008年、2009年及2010年12月31日及截至該等日期止年度以及於2010年及2011年6月30日止及截至該等日期止六個月我們經營業績的討論。財務資料乃根據綜合基準編製，以呈列於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日的經審核財務狀況表、於2010年6月30日的未經審核財務狀況表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月的經審核收益表及現金流量表以及截至2010年6月30日止六個月的未經審核收益表及現金流量表。財務資料乃根據本上市文件附錄一所載的會計政策編製，符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則。

同一會計政策一貫適用於截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2010年及2011年6月30日止六個月的財務資料，惟香港會計師公會於2009年5月頒佈的香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)及香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16號」)的修訂除外。香港會計準則第40號及香港會計準則第16號規定發展中投資物業按公平值(而非按成本)持有。香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂於2009年1月1日或之後開始的會計期間有效，其適用於往後的會計年度。根據相關會計規則，只有在發展中投資物業的公平值可於相關較早日期釐定的情況下，香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂才可追溯應用。於釐定該等公平值時，規則不準許使用事後的事實。就我們而言，則須使用事後的事實以區別若干酒店物業單獨的估值，以釐定發展中投資物業於相關較早日期的估值。此乃由於該等酒店物業(為若干發展中物業的組成部分)未與該等發展中物業的其他部分進行單獨估值。有關香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂對我們的財務資料的影響的詳情，請參閱本上市文件本節中「重要會計政策及估計－投資物業」及「經營業績－2009年與2008年比較」分節。

財務資料

我們已根據香港財務報告準則按歷史成本法編製我們的綜合財務資料，並就投資物業及可供出售投資按公平值的重估作出修訂。

有關影響往績記錄期的主要會計變動，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註2。

概覽

我們為香港及中國主要的綜合物業(主要為商用物業)的發展商、業主及營運商之一。在透過活化市區環境，創造長遠價值方面往績卓越。我們的業務主要集中於三個範疇：(i)物業投資，即從事開發、租賃及管理商業、零售及若干住宅項目，作長期投資；(ii)物業買賣，即發展及興建可供出售的物業，大部分以住宅項目為主；及(iii)投資及營運酒店項目。

影響營運業績的因素

整體經濟狀況及市場周期性

整體經濟狀況(主要是香港及中國的整體經濟狀況)已影響並可能持續影響我們的業務及經營業績。尤其是，消費能力及消費信心已影響到我們來自零售物業組合的租金收入，零售物業組合的租金收入其中一部分為營業總額租金。香港及中國的經濟狀況直接對香港及中國寫字樓及零售物業的需求產生影響，因此直接影響到我們來自寫字樓及零售物業組合的租金收入。例如，我們寫字樓物業的需求及租金率因2008年下半年的全球金融危機而整體下降。我們預期我們零售物業及寫字樓的需求及我們的經營業績將持續受到香港及中國整體經濟狀況的影響。

香港及中國的物業市場向來具有周期性。例如，於2003年由於沙士的蔓延而導致經濟急劇下滑，香港物業市場的每平方呎平均租金大幅下跌。通常，在經濟增長期間，租金會調升，即就某一特定物業而言，我們於重續租約、租金檢討或訂立新租約時能夠取得較之前高的租金率。相反地，於經濟持續收縮或市場嚴重混亂期間，租金可能會下降。由於租期及租金檢討相隔時間通常至少為三年，因此，個別物業的租金率在數年內將鎖定於某一特定水平，可能會偏離該期間類似物業的現行市值租金，直至租約屆滿或下一次租金檢討為止。

財務資料

租金率及出租趨勢

我們的租金收入主要取決於我們的租金率及租用率。影響租賃租金率的因素包括可供比較物業的供應、市場的總體需求、個別租戶佔用的樓面面積、租戶的經營行業、整體宏觀經濟狀況(包括通脹率)及租用率。此外，租用率很大程度上視乎相對於競爭物業的租金率、可供比較物業的需求以及縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約之間的時間間隔的能力。此外，新物業的租用率通常於其開始出租後的首數個月較低。

下表列載所示期間我們主要已落成投資物業的每租賃平方呎的平均實際租金的有關資料：

	2008年	2009年	2010年	截至 2011年 6月30日 止六個月
	(每平方呎港幣元)			
香港				
寫字樓				
太古廣場一、二及三座	52.6	62.4	65.7	68.8
太古坊：				
港島東中心	23.9	28.5	30.9	31.8
科技中心	14.1	15.0	15.9	16.7
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	24.0	25.9	26.6	27.5
總體	21.6	22.4	24.3	25.3
太古城中心一座、三座及四座	23.1	24.6	25.2	25.9
零售				
太古廣場購物商場	134.4	137.8	149.4	154.6
太古城中心(零售)	44.5	47.0	48.6	49.7
住宅				
太古廣場栢舍	51.2	53.0	55.7	61.4
中國				
零售				
三里屯VILLAGE 南區	23.8 ⁽²⁾	31.4 ⁽²⁾	34.3 ⁽²⁾	36.3 ⁽²⁾
三里屯VILLAGE 北區	—	—	10.2 ⁽²⁾	13.1 ⁽²⁾

附註：

(1) 不包括電訊盈科中心

(2) 每平方呎人民幣元

財務資料

下表列載所示期間與我們主要已落成投資物業的平均租用率的有關資料：

	2008年	2009年	2010年	截至 2011年 6月30日 止六個月
	%	%	%	%
香港				
寫字樓				
太古廣場一、二及三座	99.8	98.0	98.7	100.0
太古坊：				
港島東中心	90.9	92.0	99.5	100.0
科技中心	100.0	98.8	98.9	96.4
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	100.0	99.0	99.0	99.0
總體	97.6	97.2	99.1	98.4
太古城中心一座、三座及四座	99.9	98.6	96.4	98.2
零售				
太古廣場購物商場	100.0	100.0	100.0	100.0
太古城中心(零售部分)	100.0	100.0	100.0	100.0
住宅				
太古廣場栢舍	94.8	84.0	89.6	85.3
中國				
零售				
三里屯VILLAGE 南區	89.3	90.8	92.9	91.4
三里屯VILLAGE 北區	—	—	69.1	83.3

附註：

(1) 不包括電訊盈科中心

預定租約屆滿及租金檢討

我們的主要投資物業的租期一般介乎三至五年(就零售租戶而言)及三至六年(就寫字樓租戶而言)。我們的零售租賃租金率一般以預先協定的固定金額逐年上調。此外，我們租期為三年以上的租約通常規定應付租金須按當時的市場水平的固定每隔三年或其他年期檢討和調整一次。我們住宅租賃的租期一般介乎一個月至兩年。

財務資料

下表列載於2011年9月30日有關我們擁有大多數權益的投資物業的到期寫字樓及零售租賃的資料。

於2011年9月30日	租約期限的 屆滿年度	於2011年 9月30日 的可出租 面積 (百萬平方呎)	佔2011年 9月30日 我們已落成投資 物業的可出租 總面積 百分比 (%)	佔截至2011年 9月30日 止當月我們 的基本租金 收入總額的 百分比 (%)
租賃屆滿時間	2011年	0.3	3	3
	2012年	1.7	16	16
	2013年	2.4	22	27
	2014年及之後	6.1	57	54
閒置空間		0.3	2	—
總計		10.8	100	100

我們將租約到期物業再出租的能力及可達成的條款將影響我們的營運業績。

投資物業公平值變動

物業價值受(其中包括其他因素)香港及中國的可供比較物業的需求、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、物業的興建成本及物業發展時間安排等因素影響。

我們投資物業的年度重估已導致且可能持續導致我們營業溢利的大幅波動。不計及遞延稅項的影響，於2008年，我們錄得投資物業公平值增加港幣3.58億元，隨後2009年錄得大幅增加的投資物業公平值收益港幣144.07億元。於2010年，錄得投資物業公平值收益港幣204.80億元，截至2011年6月30日止六個月進一步錄得投資物業公平值收益港幣175.53億元。

有關投資物業重估的其他資料，請參閱下文「重要會計政策及估計－投資物業」分節及「若干財務狀況項目－投資物業」分節。

融資途徑及成本

於2008年、2009年及2010年12月31日、2011年6月30日及2011年10月31日，我們的未償還銀行借款(絕大部分以人民幣計值)分別為港幣37.15億元、港幣42.29億元、港幣56.76億元、港幣69.47億元及港幣76.27億元。銀行借款的平均利率乃將各年度或(視乎情況而定，截至2011年6月30日止六個月或截至2011年10月31日止十個月)銀行借款的利息開支總額，除以於2008年、2009年及2010年、截至2011年6月30日止六個月期間或(視乎情況而定，截至2011年10月31日止十個月期間)的月底未償還銀行借款的簡單平均數分別7.2%、6.1%、5.7%、6.0%及6.2%計算。同期，我們銀行借款的利息開支總額分別為港幣2.39億元、港幣2.30億元、港幣2.65億元、港幣1.85億元及港幣3.41億元。由於中國的銀行將其貸款利率與人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，有關基準借貸利率上升，將會增加我們業務的利息成本。此外，我們取得資本的途徑及融資成本受中國政府不時對銀行提供的物業發展貸款施加的限制影響。

於2008年、2009年及2010年12月31日、2011年6月30日及2011年10月31日，我們來自太古公司及太古財務的借款的未償還總額分別為港幣342.74億元、港幣313.04億元、港幣322.02億元、港幣330.67億元及港幣201.09億元。我們來自太古公司的借款乃不計息。我們來自太古公司的全部未償還借款於2009年12月31日資本化。於2008年、2009年及2010年、截至2011年6月30日止六個月期間及截至2011年10月31日止十個月期間，來自太古財務的借款的平均利率(按各年度、半年度或(如適用)十個月期間來自太古財務計息借款的利息開支總額除以月底未償還的太古財務計息借款的簡單平均數計算)分別為4.25%、3.82%、3.76%、3.71%及4.00%。同期，我們來自太古財務的借款的利息開支總額分別為港幣12.28億元、港幣11.82億元、港幣12.02億元、港幣5.85億元及港幣9.35億元。

於我們來自太古財務的借款到期時，我們擬取得新的融資(如必要)，而不求助於太古公司。我們相信我們能夠根據我們獨立的融資記錄及強大的財務狀況達到此目的。有關我們與控股股東財務獨立的進一步詳細資料，請參閱本上市文件「與控股股東的關係－獨立於控股股東－財務獨立」一節。此外，我們已取得並預期可持續取得獨立融資，為興建我們的中國項目提供資金。

財務資料

下表列載有關2011年10月31日我們的中國項目融資的資料。

	三里屯		頤堤港 ⁽³⁾	太古滙	大慈寺 ⁽³⁾	總計	本集團 應佔 金額 ⁽⁴⁾	
	VILLAGE ⁽⁶⁾	大中里 ⁽³⁾						
		進入 附加費	其他 成本	(按100%基準) (人民幣百萬元)				
所需資金總額	6,348	550	16,588	4,012	6,703	6,390	40,591	25,625
減：至今提取的資金	6,022	550	8,365	2,791	4,325	807	22,860 ⁽⁷⁾	15,544 ⁽⁵⁾
所需的結餘資金	326	—	8,223	1,221	2,378	5,583	17,731	10,081
減：尚待提取的								
已承擔貸款	158	—	8,000 ⁽¹⁾	1,221	650 ⁽²⁾	—	10,029	5,368
減：預期將承擔								
的新貸款	168	—	—	—	453	2,600	3,221	1,874
減：預測現金								
流量淨額	—	—	—	—	550	1,516	2,066	1,291
待注入的新註冊資本								
及股東貸款	—	—	223	—	725	1,467	2,415	1,548

附註：

- (1) 有關人民幣80億元的銀團信貸的貸款協議已於2010年12月簽訂。該筆貸款為期13年，利率低於適用的人民銀行利率。
- (2) 該貸款協議已於2010年4月簽訂。該筆貸款為期約五年，利率低於適用的人民銀行利率。
- (3) 大中里、頤堤港及大慈寺項目產生的債務並不入賬列作本集團的借款，乃由於共同控制公司採用權益會計法入賬。
- (4) 按應佔所有權或權益衡量：三里屯VILLAGE (80%)、大中里(50%)、頤堤港(50%)、太古滙(97%)及大慈寺(50%)。
- (5) 包括本集團投入總額達人民幣105.60億元的股本支出及股東貸款。
- (6) 就本列表而言，三里屯VILLAGE並不包括瑜舍。
- (7) 包括本集團投入總額達人民幣165.76億元的股本支出及股東貸款。

有關本集團應佔各項中國項目的估值詳情，請參閱本上市文件「業務－主要已落成投資物業－中國」及「業務－發展中或持作未來發展的主要投資物業」各節。

近期發展

以下事件於2011年6月30日之後發生，並於本上市文件附錄一會計師報告內列作報告期後事件。

出售又一城全部權益

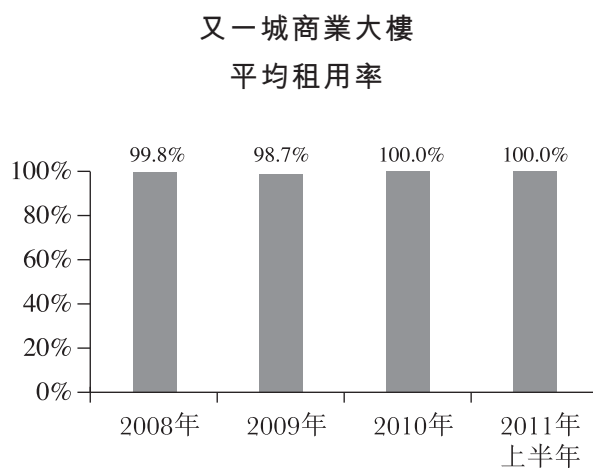
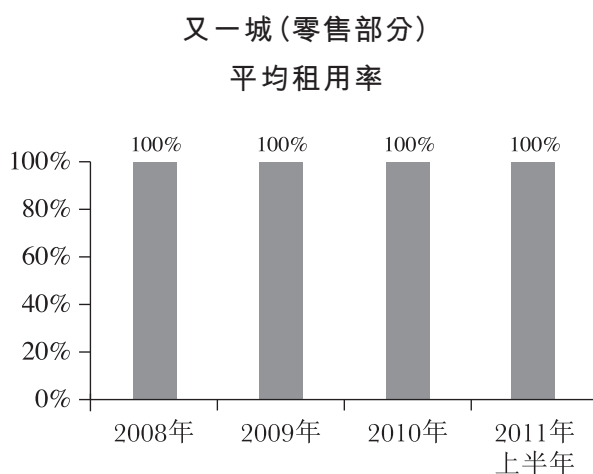
2011年7月，本集團就出售於又一城的全部權益與一名獨立第三方訂立協議，現金代價為港幣188億元，但須參照完成時的淨流動資產及負債進行調整。調整導致收取額外款項約港幣1.16億元。交易已於2011年8月18日完成。出售溢利(不包括直至2011年6月30日前已於收益表記賬的物業重估收益(其中港幣10.98億元於截至該日止六個月產生))為港幣5.95億元。出售的基本溢利為港幣86.15億元。基本溢利主要反映就香港會計準則第40號對投資物業的影響及經修訂香港會計準則第12號對遞延稅項的影響而作出的調整。實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動於重估儲備(而非綜合收益表)列賬。出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。影響是出售又一城的基本溢利將參照本集團的原始成本計算。

部分出售所得款項已用於2011年9月30日向太古公司支付特別中期股息港幣45.14億元。另有部分出售該投資物業所得款項已用於2011年11月8日向太古公司支付第二次特別中期股息港幣55億元。本集團已以出售所得款項償還集團間融資中的港幣82.82億元。償還金額中港幣5億元與一項相關循環融資相關，因此可重新借入。集團間融資有關還款的餘下部分與一項相關循環融資(已於償還後取消)、太古公司集團35億美元中期票據計劃項下發行的相關定期貸款及票據有關，且不能重新借入。

又一城座落於九龍又一村達之路80號，是一項附設寫字樓部分的零售物業。於2011年6月30日，又一城的總可出租面積為794,467平方呎。又一城的零售部分包括200多家店鋪，於2011年6月30日的總可出租面積為580,485平方呎。又一城的寫字樓部分包括四層高寫字樓樓層(「又一城商業大樓」)，於2011年6月30日的總可出租面積為213,982平方呎。

財務資料

下圖列示於往績記錄期又一城零售部分與又一城商業大樓的平均租用率。



下表列示於所示各期間又一城零售部分與又一城商業大樓的平均實際租金及淨租金收入。

又一城(零售部分)
平均實際租金及淨租金收入

	平均實際租金 (每平方呎)	平均實際租金總額 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度			
2008年	港幣91.8元	港幣94.7元	697.6
2009年	港幣94.4元	港幣97.2元	702.6
2010年	港幣96.4元	港幣99.9元	724.9
截至2011年6月30日止六個月	港幣97.9元	港幣101.8元	372.8

財務資料

又一城商業大樓 平均實際租金及淨租金收入

	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
截至12月31日止年度		
2008年	港幣21.1元	62.8
2009年	港幣30.5元	85.1
2010年	港幣31.1元	87.9
截至2011年6月30日止六個月	港幣30.4元	43.9

向太古公司發行額外股份

於2011年11月30日，本公司向太古公司發行160,000,000股股份，總現金代價為港幣45億元(即每股股份港幣28.125元)。於是次股份發行後，本公司共有5,850,000,000股已發行股份。

重要會計政策及估計

編製綜合財務資料所採用的估計及判斷被持續評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下被相信為合理的未來事件的預期。我們對日後作出估計及假設。因此所得的會計估計必然甚少相等於有關實際結果。對資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設乃於下文討論。

於審閱我們的綜合財務資料時，閣下應考慮(i)我們選用的重要會計政策，(ii)影響應用有關政策的判斷及其他不明朗因素，及(iii)已報告結果對條件及假設變動的敏感度。我們認為以下會計政策涉及編製我們綜合財務資料所採用的最重要判斷及估計。

投資物業

獨立物業估值師戴德梁行獲委聘對本集團於2008年、2009年及2010年12月31日及於2011年6月30日的投資物業組合的主要部分進行估值。上述估值乃根據香港測量師學會頒佈的物業估值準則進行，其將市值界定為「若在進行適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易所應有的估計物業交易金額」。

財務資料

戴德梁行透過將現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當準備，並參考相關物業市場的近期可供比較銷售交易得出本集團已落成投資物業組合的估值。該公司主要就公開市場租金及回報作出假設。

戴德梁行透過參考相關物業市場的近期可供比較銷售交易（假設物業於估值日期已落成），並計及已發生的建築成本及完成項目將產生的估計成本而得出本集團發展中投資物業的估值。該估值乃根據假設已取得業權證書編製而實際上並未取得的情況下，本集團已對未來土地成本作出估計，並自估值中扣除。

管理層已對獨立物業估值進行審閱，並將之與其自有的假設相比較，且參考了可取得的可供比較銷售交易數據，最後認為對本集團投資物業組合所作的獨立估值屬合理。

根據香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂，由截至2009年12月31日止年度起，本集團的發展中投資物業乃按公平值（而並非按成本）持有。於香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂之前，將發展為投資物業供日後使用的土地及樓宇乃按成本減去減值（而非按公平值）入賬。

資產減值

本集團至少每年一次對商譽及其他具無限使用年期的資產進行測試，以確定是否遭受任何減值。資產（包括並非按公平值持有的土地及物業）在有某些事件或環境變化表明資產賬面值超過其可收回金額時作減值檢討。可收回金額乃採用公平值減銷售成本或根據使用價值（如適當）釐定。該等計算需要作出估計。

所得稅

本集團須於香港、中國、英國及美國繳納所得稅。於釐定世界各地所得稅撥備時，須作出重大判斷。有一些與本集團日常業務活動有關的交易及計算未有明確的最終稅項釐定。本集團根據會否須繳付增補稅項的估算，確認潛在稅項風險的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在知曉結果年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

財務資料

若干收益表項目

營業總額

我們的營業總額主要來自我們投資物業的租金收入中取得，而較少部分來自物業買賣、擁有及經營酒店以及提供物業管理服務。

下表說明往績記錄期內我們按業務分類劃分的營業總額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	(未經審核)				
	(港幣百萬元)				
來自以下各方面的租金收入總額：					
寫字樓	3,627	4,106	4,222	2,121	2,218
零售：					
— 香港零售	2,729	2,802	3,013	1,465	1,578
— 中國零售	181	258	344	172	228
住宅	291	267	296	144	152
物業投資	6,828	7,433	7,875	3,902	4,176
物業買賣	889	643	400	52	99
提供服務	73	83	78	40	47
酒店：					
— 香港酒店	—	37	342	136	220
— 中國酒店	19	62	102	46	71
— 英國酒店	137	73	74	33	52
營業總額	<u>7,946</u>	<u>8,331</u>	<u>8,871</u>	<u>4,209</u>	<u>4,665</u>

財務資料

下表說明往績記錄期來自我們的寫字樓、零售(香港及中國)及住宅投資物業的營業總額：

	截至12月31日止年度											
	2008年				2009年				2010年			
	寫字樓	香港零售	中國零售	住宅	寫字樓	香港零售	中國零售	住宅	寫字樓	香港零售	中國零售	住宅
	(港幣百萬元)				(港幣百萬元)				(港幣百萬元)			
基本租金	2,906	1,888	174	205	3,341	1,961	232	188	3,429	2,070	293	208
按營業總額計算租金	-	211	3	-	-	202	4	-	-	284	11	-
服務費	-	120	-	86	-	124	-	79	-	130	-	88
推銷徵費	-	43	-	-	-	44	6	-	-	45	-	-
空調及管理費	640	166	8	-	697	172	23	-	656	176	36	-
停車場收入	37	168	-	-	32	160	2	-	33	163	3	-
其他附加費	44	133	(4)	-	36	139	(9)	-	104	145	1	-
總計	<u>3,627</u>	<u>2,729</u>	<u>181</u>	<u>291</u>	<u>4,106</u>	<u>2,802</u>	<u>258</u>	<u>267</u>	<u>4,222</u>	<u>3,013</u>	<u>344</u>	<u>296</u>

	截至6月30日止六個月							
	2010年				2011年			
	(未經審核)							
	寫字樓	香港零售	中國零售	住宅	寫字樓	香港零售	中國零售	住宅
(港幣百萬元)								
基本租金	1,730	1,026	153	102	1,817	1,065	193	106
按營業總額計算租金	-	113	2	-	-	177	9	-
服務費	-	65	-	42	-	66	-	46
推銷徵費	-	23	-	-	-	24	-	-
空調及管理費	326	88	14	-	333	91	27	-
停車場收入	16	81	1	-	21	85	2	-
其他附加費	49	69	2	-	47	70	(3)	-
總計	<u>2,121</u>	<u>1,465</u>	<u>172</u>	<u>144</u>	<u>2,218</u>	<u>1,578</u>	<u>228</u>	<u>152</u>

財務資料

銷售成本

銷售成本主要包括租務支出，當中包括員工成本（總部員工成本除外）、公用設施開支、樓宇維修及服務、停車場支出、推廣開支、地租及其他與我們投資物業有關的開支。整體上，香港租務支出會從租戶悉數收回。然而，中國的租務支出（包括中國房產稅）目前只可從我們位於中國的已落成投資物業的租戶收回部分。我們亦產生與我們酒店、物業買賣及物業管理業務有關的銷售成本。下表說明往績記錄期內我們的銷售成本：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
				(未經審核)	
				(港幣百萬元)	
銷售成本					
租務支出總額	1,242	1,363	1,422	651	701
物業買賣	648	499	267	37	73
酒店	200	332	543	251	294
其他	35	34	29	16	20
銷售成本總額	<u>2,125</u>	<u>2,228</u>	<u>2,261</u>	<u>955</u>	<u>1,088</u>

行政開支

行政開支主要包括總部員工成本、應付太古公司的管理費、寫字樓租金及差餉、折舊、公用設施及其他開支。應付太古公司的管理費於截至2010年12月31日止年度及隨後年度不須再支付。

其他營業開支

其他經營開支為根據服務協議應付香港太古的服務費。有關服務協議的詳情，請參閱本上市文件「關連交易－須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易」一節。

財務資料

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括出售非買賣物業的溢利、於附屬公司的股份攤薄時所得的溢利、於電訊盈科中心所持股權變動及外匯收益或虧損淨額。我們外匯虧損淨額乃因往績記錄期的人民幣升值所致，人民幣升值使我們存入中國各家銀行的港幣及美元現金存款在兌換為人民幣之前價值減少。下表說明往績記錄期內我們的其他收益淨額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	(未經審核)				
	(港幣百萬元)				
出售非買賣物業的溢利	—	131	544	544	—
重新計量於電訊盈科中心 所持股權變動的					
所得收益及出售溢利	—	—	342	—	—
匯兌虧損淨額	(26)	(3)	(2)	—	(3)
沒收按金	27	29	—	—	—
撥備撥回	—	—	18	—	19
其他	55	7	22	4	10
其他收益淨額	56	164	924	548	26

投資物業公平值變動

投資物業按公平值列賬，且至少每年進行一次估值。大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃根據香港測量師學會頒佈的物業估值準則進行，就個別物業按公開市值基準進行評估，且沒有就土地與樓宇分開估值。重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，按公平值計量。重新發展未來作投資物業用途的土地及樓宇由2009年1月1日起按公平值進行計量。公平值變動於收益表內確認。投資物業的年度重估於過往導致，並於未來可能持續導致本集團營業溢利的大幅波動。

財務費用

財務費用包括銀行貸款、透支及來自太古財務及太古資源貸款的利息開支，減除投資物業及其他發展中物業的資本化利息開支。

財務資料

下表說明往績記錄期內我們的財務費用：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	(未經審核)				
	(港幣百萬元)				
以下各項的利息開支：					
銀行貸款及透支	(239)	(230)	(265)	(123)	(185)
來自太古財務的貸款	(1,228)	(1,182)	(1,202)	(593)	(585)
其他融資成本	(64)	(61)	(95)	(44)	(49)
有關附屬公司非控股權益的 認沽期權負債公平值 變動虧損	—	—	—	(59)	(139)
遞延至發展中供銷售物業	7	32	101	48	53
以下各項資本化：					
投資物業	45	157	180	75	132
其他物業	299	33	17	9	12
財務費用總額	(1,180)	(1,251)	(1,264)	(687)	(761)

於往績記錄期內，本集團來自太古財務借款的利率反映太古財務向第三方（直接或間接）借款的利率、相關息差及本公司分佔任何有關費用及對沖成本／節省款項的比例，該等借款乃按浮動利率及固定利率結合的基準提供。本集團的其他借款以浮動利率為基準。

財務收入

財務收入主要包括短期存款及銀行結餘的利息收入以及向共同控制公司貸款的利息收入（及於2009年及其後期間，下表所述的公平值收益）。利息收入乃按時間比例基準採用實際利息法確認。

財務資料

下表說明往績記錄期內我們的財務收入：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
				(未經審核)	
				(港幣百萬元)	
以下各項的利息收入：					
短期存款及銀行結餘	24	6	9	5	4
向共同控制公司提供的貸款	34	27	3	1	4
其他	5	1	3	1	2
源自確認與附屬公司非控股 權益的認沽期權相關的負債 及其公平值變動的收益	—	107	12	—	—
財務收入總額	63	141	27	7	10

應佔共同控制公司及聯營公司的溢利減虧損

共同控制公司乃由本集團長期持有，根據合約安排與其他合營者共同行使控制權的公司，參與各方均不可單方面控制該合營企業的經濟活動。

聯營公司乃本集團對其管理(包括參與財務及營運決策)有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般獲賦予二至五成表決權的股權。

有關我們主要聯營公司及共同控制公司的名單，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註45。

本集團應佔其共同控制及聯營公司於收購後溢利或虧損在綜合收益表內確認，其應佔其他全面收益的收購後變動在其他全面收益內確認。

稅項

我們於往績記錄期的稅項主要包括香港利得稅及在較小程度上包括中國企業所得稅、英國稅項及美國稅項。

財務資料

下表說明往績記錄期內我們的稅項支出：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	(未經審核)				
	(港幣百萬元)				
本期稅項：					
香港利得稅	(347)	(394)	(651)	(378)	(300)
海外稅項	8	14	(7)	(2)	(7)
歷年／期撥備超額／(不足) ...	4	70	(6)	13	—
	(335)	(310)	(664)	(367)	(307)
遞延稅項：					
投資物業公平值變動	(413)	(718)	(384)	(242)	(227)
暫時差異的產生及撥回	(313)	(266)	(276)	(78)	(109)
稅率變化的影響	100	—	—	—	—
減值虧損的稅項撥備	—	69	—	—	—
	(626)	(915)	(660)	(320)	(336)
稅項支出	(961)	(1,225)	(1,324)	(687)	(643)

香港利得稅乃按往績記錄期內的估計應課稅溢利以16.5%計算。海外稅項乃按我們應課稅司法權區內的適用稅率計算。

財務資料

對我們除稅前溢利的稅項徵收有別於採用我們所適用的香港利得稅稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	(未經審核)				
	(港幣百萬元)				
除稅前溢利	4,461	18,578	27,418	8,502	20,712
以稅率16.5%計算	(736)	(3,065)	(4,524)	(1,403)	(3,417)
應佔共同控制及聯營公司的					
溢利減虧損	29	31	278	178	128
其他司法權區不同稅率的影響 ...	(139)	(162)	(106)	(50)	(45)
香港稅率轉變的影響	100	—	—	—	—
毋須課稅的收入	111	2,002	3,158	633	2,749
不可扣稅的開支	(319)	(97)	(31)	(59)	(7)
未確認未動用稅項虧損	(12)	(37)	(31)	(29)	(79)
使用過往未確認的稅項虧損	32	54	34	41	39
遞延稅項資產撤銷	(18)	—	(96)	—	(8)
歷年／期撥備超額／(不足)	4	70	(6)	13	—
確認過往未確認的暫時差異	—	—	1	—	—
其他	(13)	(21)	(1)	(11)	(3)
稅項支出	(961)	(1,225)	(1,324)	(687)	(643)

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月，我們應佔共同控制公司的稅項支出分別為港幣5,400萬元、港幣7,300萬元、港幣4.36億元、港幣2.96億元及港幣6,000萬元。截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月，應佔聯營公司的稅項支出分別為港幣3,000萬元、港幣2,400萬元、港幣3,400萬元、港幣1,400萬元及港幣1,400萬元。該等金額納入我們綜合收益表所示的應佔共同控制公司及聯營公司的溢利減虧損。

財務資料

非控股權益

非控股權益指我們附屬公司的非控股權益持有人的權益。下表列載期末的非控股權益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
				(未經審核)	
				(港幣百萬元)	
於1月1日	800	1,068	424	424	479
來自非控股股東的出資	10	13	11	11	—
期內分佔溢利減虧損	232	96	49	23	46
已付及應付股息	(7)	(2)	(8)	—	(4)
確認有關現有附屬公司非控股 權益的認沽期權	—	(751)	—	—	—
換算差額	33	—	3	—	1
於12月31日／6月30日	1,068	424	479	458	522

財務資料

經營業績

下表概述我們於所示期間的綜合業績實際數額及佔營業總額的百分比：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2008年		2009年		2010年		2010年		2011年	
	港幣元	%	港幣元	%	港幣元	%	港幣元	%	港幣元	%
	(未經審核)									
	(以百萬為單位，百分比除外)									
營業總額	7,946	100.0	8,331	100.0	8,871	100.0	4,209	100.0	4,665	100.0
銷售成本	(2,125)	(26.7)	(2,228)	(26.7)	(2,261)	(25.5)	(955)	(22.7)	(1,088)	(23.3)
溢利總額	5,821	73.3	6,103	73.3	6,610	74.5	3,254	77.3	3,577	76.7
行政開支	(685)	(8.6)	(768)	(9.2)	(911)	(10.3)	(477)	(11.3)	(407)	(8.7)
其他營業開支	(101)	(1.3)	(108)	(1.3)	(135)	(1.5)	(72)	(1.7)	(65)	(1.4)
其他收益淨額	56	0.7	164	2.0	924	10.4	548	13.0	26	0.6
投資物業公平值變動	358	4.5	14,407	172.9	20,480	230.9	4,855	115.3	17,553	376.3
酒店物業及買賣物業 減值(虧損)/撥回	(78)	(1.0)	(296)	(3.6)	1	0.0	—	—	2	0.0
營業溢利	5,371	67.6	19,502	234.1	26,969	304.0	8,108	192.6	20,686	443.5
財務費用	(1,180)	(14.9)	(1,251)	(15.0)	(1,264)	(14.2)	(687)	(16.3)	(761)	(16.3)
財務收入	63	0.8	141	1.7	27	0.3	7	0.2	10	0.2
財務費用淨額	(1,117)	(14.1)	(1,110)	(13.3)	(1,237)	(13.9)	(680)	(16.1)	(751)	(16.1)
應佔共同控制公司 的溢利減虧損	76	1.0	12	0.1	1,461	16.5	994	23.6	706	15.1
應佔聯營公司 的溢利減虧損	131	1.6	174	2.1	225	2.5	80	1.9	71	1.5
除稅前溢利	4,461	56.1	18,578	223.0	27,418	309.1	8,502	202.0	20,712	444.0
稅項	(961)	(12.1)	(1,225)	(14.7)	(1,324)	(14.9)	(687)	(16.3)	(643)	(13.8)
本期溢利	3,500	44.0	17,353	208.3	26,094	294.2	7,815	185.7	20,069	430.2
應佔溢利：										
本公司股東	3,268	41.1	17,257	207.1	26,045	293.6	7,792	185.2	20,023	429.2
非控股權益	232	2.9	96	1.2	49	0.6	23	0.5	46	1.0
	3,500	44.0	17,353	208.3	26,094	294.2	7,815	185.7	20,069	430.2
股息	2,966	37.3	25.0	0.3	2,426	27.3	1.0	0.0	0.0	0.0

財務資料

以下的附加資料提供賬目所示與股東應佔基本溢利的對賬。此等對賬項目主要就香港會計準則第40號及經修訂香港會計準則第12號分別對投資物業及遞延稅項帶來的影響作出調整。另作進一步調整以消除確認與三里屯VILLAGE非控股權益的認沽期權相關的負債及其公平值變動。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
				(未經審核)	
				(港幣百萬元)	
賬目所示股東應佔溢利	3,268	17,257	26,045	7,792	20,023
收益表所示的重估變動	(358)	(14,407)	(20,480)	(4,855)	(17,553)
於應佔共同控制公司及聯營公司 的溢利內列賬的重估變動	(57)	(101)	(1,893)	(1,261)	(614)
重估變動總額	(415)	(14,508)	(22,373)	(6,116)	(18,167)
重估變動的遞延稅項 ⁽¹⁾	505	819	853	555	306
因稅率變動而撥回的遞延稅項	(43)	—	—	—	—
銷售投資物業的變現溢利	—	32	211	161	—
本集團佔用投資物業的折舊	8	8	16	7	10
非控股權益分佔重估減遞延稅項 ..	235	88	42	19	43
持作綜合發展項目一部分的 酒店減值	—	137	—	—	—
確認三里屯VILLAGE非控股權益 及其公平值變動 ⁽²⁾	—	(107)	(12)	59	139
本公司股東應佔基本溢利	3,558	3,726	4,782	2,477	2,354

附註：

(1) 包括應佔共同控制及聯營公司的遞延稅項。

(2) 授予三里屯VILLAGE的非控股權益擁有人的認沽期權價值乃主要經參考我們的少數權益夥伴擁有權益的三里屯投資物業多個部分的估計公平值後計算。於2009年以前，這項期權並無對賬目所示溢利造成影響。

財務資料

截至2011年6月30日止六個月與截至2010年6月30日止六個月比較

營業總額

截至2011年6月30日止六個月的營業總額由2010年同期的港幣42.09億元增加港幣4.56億元或10.8%至港幣46.65億元。營業總額增加主要是由於來自投資物業(包括香港寫字樓及零售物業以及中國的零售物業)的總租金收入增加、來自酒店的營業總額增加以及來自物業買賣的營業總額增加。截至2011年6月30日止六個月來自投資物業的總租金收入由截至2010年6月30日止六個月的港幣39.02億元增加港幣2.74億元或7.0%至港幣41.76億元，此增加主要由於太古廣場購物商場、太古廣場一座、二座及三座、港島東中心及太古城中心購物中心的租金表現改善及我們在香港的投資物業租金調幅普遍理想。位於中國的三里屯VILLAGE在2011年上半年的表現優於2010年同期的表現。來自酒店的營業總額增加主要由於奕居及香港東隅的表現改善，而香港東隅在2010年1月底開業後在2011年上半年的六個月全面運營。來自物業買賣的營業總額增加乃由於相比2010年同期銷售邁阿密ASIA的餘下單位增加。

寫字樓

截至2011年6月30日止六個月來自寫字樓的總租金收入由2010年同期的港幣21.21億元增加港幣9,700萬元或4.6%至港幣22.18億元，此增加主要由於太古廣場一座、二座及三座以及港島東中心的租金表現改善及年內其他投資組合的租金調幅理想。香港寫字樓市場需求於2011年上半年維持強勁。

香港零售

截至2011年6月30日止六個月來自香港零售組合的總租金收入由2010年同期的港幣14.65億元增加港幣1.13億元或7.7%至港幣15.78億元，此增加主要由於太古廣場購物商場的基本租金及按營業總額計算租金增加，而太古城中心及又一城亦作出較小貢獻。強勁的零售銷售額對2011年上半年強勁的零售物業需求構成支持。

中國零售

截至2011年6月30日止六個月來自中國零售組合的總租金收入由2010年同期的港幣1.72億元增加港幣5,600萬元或32.6%至港幣2.28億元，此增加乃由於三里屯VILLAGE南區及北區在2011年上半年的租金表現優於2010年同期。

住宅

2011年上半年來自住宅資產組合的總租金收入由2010年同期的港幣1.44億元增加港幣800萬元或5.6%至港幣1.52億元，此增加乃由於太古廣場栢舍的租金率增加。

財務資料

物業買賣

截至2011年6月30日止六個月來自物業買賣的營業總額由2010年同期的港幣5,200萬元增加港幣4,700萬元或90.4%至港幣9,900萬元。2011年上半年銷售港濤軒的餘下七個單位佔營業總額港幣3,800萬元(相當於根據本公司與中華汽車有限公司的一家附屬公司訂立的發展協議獲償付的成本及所賺取的發展費用)，較2010年同期銷售港濤軒五個單位的營業總額高出港幣700萬元。2011年上半年銷售邁阿密ASIA的餘下五個單位佔營業總額港幣6,000萬元，較2010年同期銷售一個單位高出港幣4,200萬元。

酒店

截至2011年6月30日止六個月酒店的營業總額由2010年同期的港幣2.15億元增加港幣1.28億元或59.5%至港幣3.43億元，主要由於奕居及香港東隅管理資產組合的表現強勁，合併營業總額達港幣2.20億元，較2010年同期高出港幣8,400萬元，此增長部分乃由於香港東隅在2011年上半年的六個月全面運營下需求強勁，相對於2010年上半年只運營五個月。於2011年上半年，瑜舍佔營業總額港幣7,100萬元，較2010年同期高出港幣2,500萬元，此乃由於北京的酒店市場增長強勁。於2011年上半年，我們的英國酒店佔營業總額港幣5,200萬元，較2010年同期高出港幣1,900萬元，此乃由於交易條件更佳及查頓漢The Montpellier Chapter(前稱查頓漢Hotel Kandinsky)在全面重新裝修後於2010年11月重新開業的綜合影響。埃塞特The Magdalen Chapter(前稱埃塞特Hotel Barcelona)在2011年上半年關閉以進行重新裝修。

銷售成本

我們於截至2011年6月30日止六個月的銷售成本由截至2010年6月30日止六個月的港幣9.55億元增加港幣1.33億元或13.9%至港幣10.88億元。租務開支增加7.7%至港幣7.01億元，主要由於太古滙的開業前開支。買賣物業的銷售成本由2010年同期增加港幣3,600萬元或97.3%至港幣7,300萬元，該增加乃由於邁阿密ASIA及港濤軒的住宅單位的銷售增加。我們的酒店銷售成本增加17.1%至港幣2.94億元，主要由於奕居及香港東隅的入住率高於2010年同期，以及香港東隅在2011年上半年的六個月全面運營，而在2010年上半年只運營五個月。

行政開支

我們於截至2011年6月30日止六個月的行政開支由截至2010年6月30日止六個月的港幣4.77億元減少港幣7,000萬元或14.7%至港幣4.07億元。此減少主要由於有關建議於2010年上市的非經常性開支及我們的總辦事處於2010年上半年從太古廣場遷往港島東中心。此減少已因2011年上半年員工成本上升(部分因支持在中國的擴展而產生)而部分抵銷。

財務資料

其他營業開支

我們於截至2011年6月30日止六個月的其他營業開支由截至2010年6月30日止六個月的港幣7,200萬元減少港幣700萬元或9.7%至港幣6,500萬元，此減少乃由於我們根據服務協議支付予香港太古的服務費減少。

其他收益淨額

我們於截至2011年6月30日止六個月的其他收益淨額由截至2010年6月30日止六個月的港幣5.48億元減少港幣5.22億元至港幣2,600萬元，此減少主要由於2010年上半年來自出售投資物業(主要是香港山頂貝璐道6-16號)的非經常性溢利港幣5.44億元。

投資物業公平值變動

我們於截至2011年6月30日止六個月的投資物業公平值收益(不計中國遞延稅項影響)由截至2010年6月30日止六個月的港幣48.55億元增加港幣126.98億元至港幣175.53億元。已落成投資物業的公平值收益為港幣158.66億元，其中包括香港投資物業公平值收益港幣154.86億元(主要反映普遍較低的資本化比率及普遍較高的租金收入)及本公司附屬公司持有的中國資產組合的公平值收益(主要來自三里屯VILLAGE)港幣3.80億元。發展中或持作未來發展的投資物業的公平值收益為港幣16.87億元，其中包括太古滙發展項目的公平值收益港幣5.28億元及在香港的公平值收益港幣11.59億元。

減值虧損

因應事件或環境變化顯示賬面值或不能收回時，我們會對物業、廠房及設備作減值檢討。2011年上半年，我們的美國資產組合中買賣物業經作出小幅減值撥回港幣200萬元。2010年上半年並無產生減值虧損。

財務費用

我們於截至2011年6月30日止六個月的財務費用由截至2010年6月30日止六個月的港幣6.87億元增加港幣7,400萬元或10.8%至港幣7.61億元。此增加主要反映來自有關授予三里屯VILLAGE的非控股權益擁有人的認沽期權的負債公平值的不利變動港幣8,000萬元及三里屯VILLAGE因中國調高利率而出現財務費用增加，已因香港的財務費用減少而部分抵銷，而香港財務費用減少乃由於2011年上半年該等地區的若干物業開始發展工程致令較高水平的利息被資本化(而非列作費用)所致。

財務收入

我們的財務收入由截至2010年6月30日止六個月的港幣700萬元增加港幣300萬元至截至2011年6月30日止六個月的港幣1,000萬元，乃由於向共同控制公司提供的貸款的利息收入增加。

財務資料

應佔共同控制公司溢利減虧損

我們於截至2011年6月30日止六個月的應佔共同控制公司溢利減虧損由截至2010年6月30日止六個月的港幣9.94億元減少港幣2.88億元或29.0%至港幣7.06億元。該減少主要由於我們在中國大中里及頤堤港發展項目的權益的公平值收益減少，已因來自電訊盈科中心的租金收入及公平值收益（原因為於2010年下半年我們於持有此物業的實體的股權由20%增至50%，該實體因而成為一家共同控制公司）、首次確認來自大慈寺項目（於2010年12月收購）的公平值收益、香港東薈城及英皇道625號物業的租金收入及公平值收益增加以及撥回香港仔黃竹坑道8-10號的工業地盤的過往減值虧損而部分抵銷。

應佔聯營公司溢利減虧損

我們於截至2011年6月30日止六個月的應佔聯營公司溢利減虧損由截至2010年6月30日止六個月的港幣8,000萬元減少港幣900萬元或11.3%至港幣7,100萬元，該減少主要由於缺少來自電訊盈科中心的租金收入及公平值收益（原因為於2010年下半年我們持有此物業的實體所有權變動，該實體因而成為一家共同控制公司），已因來自三家太古廣場酒店的溢利增加而部分抵銷。

稅項

我們於截至2011年6月30日止六個月的稅項開支為港幣6.43億元，而截至2010年6月30日止六個月的稅項開支為港幣6.87億元。稅項開支減少反映2011年上半年的應課稅溢利較2010年上半年減少。

非控股權益

我們於截至2011年6月30日止六個月的非控股權益應佔溢利為港幣4,600萬元，而截至2010年6月30日止六個月的非控股權益應佔溢利則為港幣2,300萬元。此增加主要反映非控股權益應佔港運城的重估收益增加，已因非控股權益應佔太古滙的重估收益減少而部分抵銷。

本公司股東應佔溢利

鑒於上文所述，截至2011年6月30日止六個月本公司股東應佔溢利由截至2010年6月30日止六個月的港幣77.92億元增加港幣122.31億元至港幣200.23億元。

2010年與2009年比較

營業總額

截至2010年12月31日止年度的營業總額由截至2009年12月31日止年度的港幣83.31億元增加港幣5.40億元或6.5%至港幣88.71億元。營業總額增加主要是由於來自投資物業(包括香港寫字樓及零售物業以及中國的零售物業)的總租金收入增加以及來自酒店的營業總額增加，已因來自物業買賣的營業總額減少而部分抵銷。截至2010年12月31日止年度來自投資物業的總租金收入由截至2009年12月31日止年度的港幣74.33億元增加港幣4.42億元或5.9%至港幣78.75億元，此增加主要由於太古廣場購物商場、太古廣場一座、二座及三座以及港島東中心的租金表現改善及我們在香港的投資物業租金調幅普遍理想。三里屯VILLAGE南區於2010年表現有所提升，而三里屯VILLAGE北區於該年度逐漸開業。來自酒店的營業總額增加主要由於香港東隅在2010年開業及奕居首次全年運營。來自物業買賣的營業總額減少乃由於只銷售港濤軒及邁阿密ASIA的餘下單位而減少，已因銷售星街5號的住宅單位而部分抵銷。

寫字樓

截至2010年12月31日止年度來自寫字樓的總租金收入增加港幣1.16億元或2.8%至港幣42.22億元，此增加主要由於太古廣場一座、二座及三座的租金調幅理想及港島東中心的佔用率提高且租金調幅理想，以及年內其他投資組合的租金調幅理想。香港寫字樓市場需求於2010年維持強勁。

香港零售

截至2010年12月31日止年度來自我們的香港零售組合的總租金收入增加港幣2.11億元或7.5%至港幣30.13億元，此增加主要由於太古廣場購物商場的基本租金及按營業總額計算租金增加，以及太古城中心及又一城的租金調幅理想。經濟復甦令2010年的零售物業需求維持強勁。

中國零售

截至2010年12月31日止年度來自我們的中國零售組合的總租金收入增加港幣8,600萬元或33.3%至港幣3.44億元，此增加主要由於三里屯VILLAGE北區於該年度強勢開業，而三里屯VILLAGE南區於2010年表現有所提升。

住宅

於2010年，來自我們的住宅資產組合的總租金收入增加港幣2,900萬元或10.9%至港幣2.96億元，此增加主要由於隨著2010年經濟復甦，太古廣場栢舍的入住率及租金率增加。

財務資料

物業買賣

截至2010年12月31日止年度來自物業買賣的營業總額下降港幣2.43億元或37.8%至港幣4億元。2010年銷售港濤軒的餘下九個單位佔營業總額港幣6,700萬元(相當於獲償付的成本及所賺取的發展費用)，較2009年銷售港濤軒單位的營業總額(當時有168個單位已列賬，而其中74個單位於年內售出，另外94個單位則於2009年前經已預售)少港幣4.37億元。2010年銷售邁阿密ASIA的餘下三個單位佔營業總額港幣4,900萬元，較2009年銷售12個單位少港幣9,000萬元。該減少因銷售星街5號22個單位(佔2010年營業總額港幣2.81億元)而部分抵銷。

酒店

截至2010年12月31日止年度，我們酒店的營業總額增加港幣3.46億元或三倍至港幣5.18億元，主要由於奕居及香港東隅的管理組合有強勁的表現，2010年的合併營業總額達港幣3.42億元，較2009年高出港幣3.05億元，此增長乃由於奕居在2010年首次全年運營及香港東隅在2010年1月底開業。於2010年，瑜舍佔營業總額港幣1.02億元，較2009年高出港幣4,000萬元，乃由於北京的酒店市場逐步恢復。我們的英國酒店的營業總額由2009年的港幣7,300萬元增至2010年的港幣7,400萬元。查頓漢The Montpellier Chapter(前稱查頓漢Hotel Kandinsky)於2010年11月重新開業，而埃塞特The Magdalen Chapter(前稱埃塞特Hotel Barcelona)全年關閉以進行全面重新裝修。

銷售成本

我們於截至2010年12月31日止年度的銷售成本由截至2009年12月31日止年度的港幣22.28億元增加港幣3,300萬元或1.5%至港幣22.61億元。租務支出增加4.3%至港幣14.22億元，主要由於三里屯VILLAGE北區於該年度逐步開業，其次是因太古滙的開業前開支增加。物業買賣的銷售成本減少46.5%至港幣2.67億元，乃由於邁阿密ASIA及香港港濤軒的住宅單位銷售減少，已因銷售星街5號的住宅單位而部分抵銷。我們的酒店銷售成本增加63.6%至港幣5.43億元，主要由於在2010年1月開業的香港東隅產生開業前及營運開支以及奕居首次全年營運所致。

行政開支

我們於截至2010年12月31日止年度的行政開支由截至2009年12月31日止年度的港幣7.68億元增加港幣1.43億元或18.6%至港幣9.11億元。此增加主要由於有關建議於2010年上市而出現的非經常性開支及我們的總辦事處從太古廣場遷往港島東中心。員工成本增加部分是因支持在中國的擴展，而於香港的折舊開支亦有所增長，此反映香港東隅於年初開業及奕居首次全年營運以及新搬遷總辦事處的設備折舊。

財務資料

其他營業開支

我們於截至2010年12月31日止年度的其他營業開支由截至2009年12月31日止年度的港幣1.08億元增加港幣2,700萬元或25.0%至港幣1.35億元，此增加乃由於我們根據服務協議支付予香港太古的服務費增加，反映我們於2010年的溢利增加。

其他收益淨額

我們於截至2010年12月31日止年度的其他收益淨額由截至2009年12月31日止年度的港幣1.64億元增加港幣7.60億元至港幣9.24億元，此增加主要由於來自出售投資物業(主要指香港山頂貝璐道6-16號)的溢利港幣5.44億元及有關本集團於一家持有電訊盈科中心的實體的持股變動的重新計量及出售收益港幣3.42億元。

投資物業公平值變動

我們於截至2010年12月31日止年度的投資物業公平值收益(不計中國遞延稅項)由截至2009年12月31日止年度的港幣144.07億元增加港幣60.73億元至港幣204.80億元。已落成投資物業的公平值收益為港幣186.05億元，其中包括香港投資物業公平值收益港幣183.17億元(反映普遍較低的資本化比率及普遍較高的租金收入)及本公司附屬公司持有的中國資產組合(主要來自三里屯VILLAGE)的公平值收益港幣2.88億元。發展中或持作未來發展的投資物業的公平值收益為港幣18.75億元，主要包括太古滙發展項目的公平值收益港幣12.47億元及在香港的公平值收益港幣6.28億元。

減值虧損

因應事件或環境變化顯示賬面值或不能收回時，我們會對物業、廠房及設備作減值檢討。2010年，我們的美國資產組合中買賣物業經作出小幅減值撥回港幣100萬元。截至2009年12月31日止年度產生減值虧損港幣2.96億元。

財務費用

我們於截至2010年12月31日止年度的財務費用由截至2009年12月31日止年度的港幣12.51億元增加港幣1,300萬元或1.0%至港幣12.64億元。此增加主要反映2010年利率小幅調升及年初在香港東隅落成後將其融資列作費用(而非資本化)以及全年將奕居及三里屯VILLAGE北區的融資列作費用(而非資本化)。該增加已因香港的若干發展中物業開始發展工作而將融資利息資本化而部分抵銷。

財務資料

財務收入

我們於截至2010年12月31日止年度的財務收入由截至2009年12月31日止年度的港幣1.41億元減少港幣1.14億元或80.9%至港幣2,700萬元。此減少主要反映來自有關授予三里屯VILLAGE的非控股權益擁有人的認沽期權的負債公平值變動收益減少港幣9,500萬元，以及來自共同控制公司的股東貸款的利息盈利減少，已因短期存款及銀行結餘的利息收入增加而部分抵銷。

應佔共同控制公司溢利減虧損

我們於截至2010年12月31日止年度的應佔共同控制公司溢利減虧損由截至2009年12月31日止年度的港幣1,200萬元增加港幣14.49億元至港幣14.61億元。該增加主要由於我們在中國大中里及頤堤港發展項目的權益的公平值收益、來自香港的東薈城的租金收入及公平值收益、來自電訊盈科中心的租金收入及公平值收益(原因為於2010年下半年我們於持有此物業的實體的所有權變動，該實體因而成為一家共同控制公司)增加，以及部分撥回香港仔黃竹坑道8-10號的工業地盤的過往減值虧損。

應佔聯營公司溢利減虧損

我們於截至2010年12月31日止年度的應佔聯營公司溢利減虧損由截至2009年12月31日止年度的港幣1.74億元增加港幣5,100萬元或29.3%至港幣2.25億元，該增加主要由於來自三家太古廣場酒店的溢利增加，已因來自電訊盈科中心的貢獻減少(原因為持有此物業的實體於2010年下半年成為一家共同控制公司)而部分抵銷。

稅項

我們於截至2010年12月31日止年度的稅項開支為港幣13.24億元，而截至2009年12月31日止年度的稅項開支為港幣12.25億元。稅項開支增加乃由於來自投資及買賣物業及酒店的溢利增加、撥回中國遞延稅項資產港幣9,600萬元以及2009年撥回過往稅項撥備，而此撥回過往稅項撥備於2010年並未再次發生。

非控股權益

我們於截至2010年12月31日止年度的非控股權益應佔溢利為港幣4,900萬元，而截至2009年12月31日止年度的非控股權益應佔溢利則為港幣9,600萬元。此減少主要反映非控股權益應佔太古滙的重估溢利減少，部分已因非控股權益應佔港運城的重估溢利增加而抵銷。

本公司股東應佔溢利

鑒於上文所述，截至2010年12月31日止年度本公司股東應佔溢利增加港幣87.88億元至港幣260.45億元。

2009年與2008年比較

營業總額

截至2009年12月31日止年度的營業總額由截至2008年12月31日止年度的港幣79.46億元增加港幣3.85億元或4.8%至港幣83.31億元。營業總額增加主要是由於來自投資物業(包括香港寫字樓及零售物業)的總租金收入增加。來自物業買賣的營業總額減少港幣2.46億元乃由於銷售邁阿密ASIA的住宅單位的貢獻減少，已因銷售香港港濤軒的單位的貢獻而部分抵銷。截至2009年12月31日止年度來自投資物業的總租金收入由截至2008年12月31日止年度的港幣68.28億元增加港幣6.05億元或8.9%至港幣74.33億元，此增加主要是由於港島東中心及三里屯VILLAGE南區首次全年營運及我們在香港的投資物業租金調幅普遍理想。

寫字樓

截至2009年12月31日止年度來自寫字樓的總租金收入增加港幣4.79億元或13.2%至港幣41.06億元，此增加主要由於港島東中心首次全年營運及年內租金調升，已因關閉軒尼詩道28號作重新發展導致租金收入輕微減少而部分抵銷。香港寫字樓市場需求於2009年上半年變得疲弱，但下半年明顯復甦。

香港零售

截至2009年12月31日止年度，來自我們的香港零售組合的總租金收入增加港幣7,300萬元或2.7%至港幣28.02億元，此增加主要由於租金調升。零售租金於2009年初承受壓力，但大部分租金調升仍保持上升趨勢。

中國零售

截至2009年12月31日止年度，來自我們的中國零售組合的總租金收入增加港幣7,700萬元或42.5%至港幣2.58億元，此增加主要由於三里屯VILLAGE南區首次全年營運。

住宅

於2009年，來自我們的住宅組合的總租金收入減少港幣2,400萬元或8.2%至港幣2.67億元，此減少主要由於太古廣場栢舍於經濟狀況艱難的情況下入住率下滑及租金率下調。服務式住宅的需求於2009年下半年大幅復甦。

財務資料

物業買賣

於2009年來自我們的物業買賣業務的營業總額港幣5.04億元(相當於獲償付的成本及所賺取的發展費用)為港濤軒單位的銷售額。2008年的物業買賣營業總額為零。2009年銷售邁阿密ASIA的住宅單位的營業總額減少港幣7.5億元或84.4%至港幣1.39億元，乃因於2009年123個單位中僅售出12個單位，而2008年則售出67個單位。

酒店

截至2009年12月31日止年度，我們酒店的營業總額增加港幣1,600萬元或10.3%至港幣1.72億元，主要由於瑜舍首次全年營運及奕居於2009年10月開業，此增長已因關閉兩家英國酒店以重新裝修及英國其他兩家酒店的房租下跌以及瑜舍的平均每日房租減少而部分抵銷。酒店業於2009年遭遇艱難的市場狀況。由於全球金融危機，酒店租用水平及房租面臨下滑壓力，尤以2009年上半年為甚。由於酒店供應過剩及國內及國際旅遊減少，北京的豪華酒店的租用水平及房租於2009年面臨壓力。我們在英國的布里斯托爾及布萊頓的酒店租用水平亦受制於疲弱的經濟狀況。

銷售成本

我們於截至2009年12月31日止年度的銷售成本由截至2008年12月31日止年度的港幣21.25億元增加港幣1.03億元或4.8%至港幣22.28億元。租務支出增加9.7%至港幣13.63億元，主要由於港島東中心及三里屯VILLAGE南區首次全年營運。我們買賣物業的銷售成本減少23.0%至港幣4.99億元，此減少乃由於邁阿密ASIA的銷售額降低，已因港濤軒的銷售額而部分抵銷。我們的酒店銷售成本增加66%至港幣3.32億元，主要由於奕居(於2009年10月開業)及香港東隅(於2010年1月開業)所產生的開業前開支，以及瑜舍首次全年營運。

行政開支

我們於截至2009年12月31日止年度的行政開支由截至2008年12月31日止年度的港幣6.85億元增加港幣8,300萬元或12.1%至港幣7.68億元。此增加主要由於香港及中國的員工成本上升(部分因支持在中國的擴展而產生)及折舊開支上升(反映奕居的開業及港島東中心管理辦事處與瑜舍首次全年營運)，此增加部分被英國的折舊開支減少(因關閉兩家酒店以重新裝修)及可行性研究及法律開支減少而抵銷。

其他營業開支

我們於截至2009年12月31日止年度的其他營業開支由截至2008年12月31日止年度的港幣1.01億元增加港幣700萬元或6.9%至港幣1.08億元，此增加乃由於我們根據服務協議支付予香港太古的服務費增加，反映我們於2009年溢利增加。

財務資料

其他收益淨額

我們於截至2009年12月31日止年度的其他收益淨額由截至2008年12月31日止年度港幣5,600萬元增加港幣1.08億元至港幣1.64億元。此增加主要來自2009年銷售物業(主要是銷售香港香島道36A)的溢利港幣1.31億元。

投資物業公平值變動

我們於截至2009年12月31日止年度的投資物業公平值收益由截至2008年12月31日止年度的港幣3.58億元增加港幣140.49億元至港幣144.07億元。已落成投資物業的公平值收益為港幣104.26億元，其中包括香港投資物業公平值收益港幣115.30億元(主要反映資本化比率普遍減少)及三里屯VILLAGE的公平值虧損港幣11.04億元。發展中投資物業的公平值收益為港幣39.81億元，其中包括太古滙發展項目的公平值收益港幣35.39億元及香港發展中投資物業的公平值收益港幣4.42億元。太古滙發展項目的公平值收益主要反映要求發展中投資物業按公平市值列賬的會計標準變動。

減值虧損

因應事件或環境變化顯示賬面值或不能收回時，我們會對物業、廠房及設備作減值檢討。董事經考慮中國及英國酒店物業市場當時的情況，認為於2009年12月31日在該等地區的若干酒店因市場情況而出現減值。該等酒店的賬面值已予撇減港幣2.67億元至其可收回款額，即公平值扣除銷售成本。截至2008年12月31日及截至2009年12月31日止年度，我們在美國的買賣物業因美國物業市場衰退亦分別出現減值虧損港幣7,800萬元及港幣2,900萬元。

財務費用

我們於截至2009年12月31日止年度的財務費用由截至2008年12月31日止年度的港幣11.80億元增加港幣7,100萬元或6.0%至港幣12.51億元。此增加主要反映資本化利息減少，已因我們來自太古財務借貸的利率減少而部分抵銷。資本化利息減少反映將港島東中心、三里屯VILLAGE南區及瑜舍首次全年運營的融資利息列作費用(而非資本化)及年內在奕居落成後將其融資利息列作費用(而非資本化)。

財務收入

我們於截至2009年12月31日止年度的財務收入由截至2008年12月31日止年度的港幣6,300萬元增加港幣7,800萬元至港幣1.41億元。此增加主要反映來自確認授予三里屯VILLAGE的非控股權益持有人的認沽期權及相關負債公平值變動的收益港幣1.07億元，已

財務資料

因短期存款及銀行結餘的利息收益減少而部分抵銷。認沽期權的確認(隨之而取消了對該非控股權益的確認)反映處理與該非控股權益擁有人的合約安排的變動。

應佔共同控制公司溢利減虧損

我們於截至2009年12月31日止年度的應佔共同控制公司溢利減虧損由截至2008年12月31日止年度的港幣7,600萬元減少港幣6,400萬元或84.2%至港幣1,200萬元。我們在中國頤堤港發展項目的權益的公平值虧損及邁阿密Mandarin Hotel的經營虧損(2008年則產生少量營業溢利)，已因我們於香港東薈城及英皇道625號的權益的公平值收益及租金收入增加及中國大中里發展項目的公平值收益而部分抵銷。

應佔聯營公司溢利減虧損

我們於截至2009年12月31日止年度的應佔聯營公司溢利減虧損由截至2008年12月31日止年度的港幣1.31億元增加港幣4,300萬元或32.8%至港幣1.74億元。來自三家太古廣場酒店的溢利減少由來自我們於電訊盈科中心物業的權益的公平值收益及營業溢利增加所抵銷有餘。

稅項

我們於截至2009年12月31日止年度的稅項開支由截至2008年12月31日止年度的港幣9.61億元增加港幣2.64億元至港幣12.25億元。此主要是由於2009年中國內地的投資物業公平值淨額增加以致遞延稅項增加港幣3.05億元及因香港利得稅稅率由17.5%變為16.5%導致2008年享有一次性稅項抵免港幣1.00億元，已因撥回過往稅項撥備港幣6,300萬元及來自中國及英國的酒店及美國的買賣物業的減值虧損的遞延稅項抵免港幣6,900萬元而部分抵銷。

非控股權益

我們於截至2009年12月31日止年度的非控股權益應佔溢利為港幣9,600萬元，而截至2008年12月31日止年度的非控股權益應佔溢利則為港幣2.32億元。此減少主要反映取消對三里屯VILLAGE的非控股權益的確認(隨之而確認授予該非控股權益擁有人的認沽期權—請參閱上述「財務收入」一段)。

本公司股東應佔溢利

鑒於上文所述，截至2009年12月31日止年度，本公司股東應佔溢利增加港幣139.89億元至港幣172.57億元。

財務資料

若干財務狀況項目

投資物業

我們的投資物業包括已竣工投資物業及持有以供未來用作投資物業的土地及樓宇以及正重新發展以供繼續用作投資物業的投資物業。我們的投資物業於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日的估值分別為港幣1,340.69億元、港幣1,540.98億元、港幣1,789.85億元及港幣1,985.20億元(扣除相關遞延稅項前)。倘投資物業變為業主自用，則會被重新列作物業、廠房及設備，及其於重新分類之日的公平值為會計用途變為成本。下表列出我們各個投資物業項目於以下所示各日期的價值。

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	(港幣百萬元)			
香港				
已竣工投資物業				
寫字樓				
太古廣場一座、				
二座及三座	33,547	38,002	43,940	50,143
港島東中心	9,671	10,610	11,950	14,000
太古坊辦公樓	15,217	16,419	18,278	20,120
科技中心	5,236	5,681	6,526	7,166
太古城中心一座、				
三座及四座	9,440	10,205	11,389	12,553
又一城商業大樓	1,286	1,453	1,542	1,639
軒尼詩道28號				
(前稱大生商業大廈)	1,248	—	—	—
零售				
太古廣場購物商場	19,294	20,474	23,902	25,421
又一城(零售)	13,535	14,395	15,745	16,754
太古城中心(零售部分)	7,282	7,987	8,642	9,233
港運城	710	719	750	823
太古城商業區	2,468	2,520	2,694	2,928
星域軒(零售區域及停車場) .	135	145	175	189
灣仔永豐街21、23、				
25、27及29號	88	106	237	266
住宅				
太古廣場栢舍	5,190	6,240	8,000	8,400
深水灣道6號Rocky Bank	348	454	695	742
深水灣香島道36號	203	120	155	163
山頂貝璐道6-16號	482	592	—	—
其他物業	299	368	572	603

財務資料

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	(港幣百萬元)			
發展中或持作未來發展投資物業				
軒尼詩道28號(前稱 大生商業大廈)	—	1,230	1,379	1,661
皇后大道東8號(前稱 先施保險大廈) ⁽¹⁾	355	505	770	800
星街5號	84	123	—	—
合併物業	3,673	2,812	4,432	4,987
其他物業	871	1,158	1,562	2,715
減：業主自用物業	(2,021)	(2,131)	(1,804)	(2,129)
香港投資物業總額	128,641	140,187	161,531	179,177
中國				
已竣工投資物業				
住宅				
天河新作(住宅)	—	8	9	10
商業				
三里屯VILLAGE				
南區—零售	5,056	4,410	4,857	5,057
三里屯VILLAGE				
北區—零售	—	2,687	2,850	3,193
天河新作零售購物平台	394	425	452	462
發展中或持作未來 發展投資物業				
太古滙	—	6,406	9,238	10,539
減：業主自用物業	(107)	(108)	(122)	(124)
中國投資物業總額	5,343	13,828	17,284	19,137
加：初步租賃成本	85	83	170	206
投資物業總額	134,069	154,098	178,985	198,520

附註：

(1) 重新裝修中。

我們於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日的已竣工投資物業估值分別為港幣1,291.31億元、港幣1,419.15億元、港幣1,616.78億元及港幣1,778.80億元。由2008年至2009年的增加主要是由於香港的已竣工投資物業的公平值收益港幣115.30億元，主要是

財務資料

由於資本化利率通常較低所致，其影響部分被三里屯VILLAGE的公平值虧損港幣11.04億元抵銷。由發展中投資物業轉至已竣工投資物業的淨額為港幣18.69億元。三里屯VILLAGE北區於落成時已由發展中投資物業轉至已竣工投資物業。軒尼詩道28號(前稱大生商業大廈)於被關閉以作重新發展時由已竣工投資物業轉至發展中投資物業。2009年因已竣工投資物業(主要為太古廣場商場優化及廣州的天河新作發展項目)產生的資本開支為港幣5.82億元。由2009年至2010年的增加是由於香港的已竣工投資物業的公平值收益港幣183.17億元(由於資本化率通常較低而租金率通常較高)及三里屯VILLAGE的公平值收益港幣2.85億元所致。2010年因已竣工投資物業(主要由於太古廣場商場優化，其次由於三里屯VILLAGE)產生的資本開支為港幣5.95億元。2010年，我們的已竣工投資物業組合的增加淨額為港幣5.50億元，是由於我們將我們的總辦事處由太古廣場一座(先前入賬列作物業、廠房及設備)搬遷至港島東中心。就我們的中國組合(主要指三里屯VILLAGE)確認外匯匯兌收益港幣2.87億元。2010年的增加部分被銷售投資物業(主要指山頂貝璐道6-16號)抵銷。由2010年12月31日至2011年6月30日的增加乃因香港已竣工投資物業的公平值收益港幣154.86億元(主要由於較高的租金率)及三里屯VILLAGE的公平值收益港幣3.83億元所致。於此期間因已竣工投資物業產生的資本開支為港幣2.04億元，主要是由於太古廣場商場優化及三里屯VILLAGE所致。因我們的中國組合(主要指三里屯VILLAGE)確認外匯匯兌收益港幣1.71億元。

我們於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日的發展中投資物業估值分別為港幣49.38億元、港幣121.83億元、港幣173.07億元及港幣206.40億元。2009年增加主要由於會計標準變動(其要求正在發展以供日後用作投資物業的土地及樓宇分類為發展中投資物業及按公平值列賬)，據此，由2009年年初開始，太古滙發展項目及三里屯VILLAGE北區發展項目由物業、廠房及設備轉至發展中投資物業。隨後，三里屯VILLAGE北區由發展中投資物業轉至已竣工投資物業。軒尼詩道28號由已竣工投資物業轉至發展中投資物業。另一筆公平值收益為港幣39.81億元(太古滙發展項目為港幣35.39億元及香港物業為港幣4.42億元)。因發展中投資物業(主要為太古滙發展項目及香港物業(包括軒尼詩道28號))產生的資本開支為港幣21.76億元。於2009年，若干買賣物業(包括肆然及西摩道33號的一部分)已由在建投資物業轉至發展中及供出售物業。由2009年至2010年的增加是由於太古滙發展項目港幣12.47億元及香港的物業港幣6.28億元的公平值收益所致。產生的資本開支為港幣39.88億元。於2010年，為數港幣8.97億元的若干買賣物業(包括星街5號及堅道92-102號的一部分)已由發展中投資物業轉至發展中及供出售物業。就太古滙確認的外匯匯兌收益為港幣2.45億元，部分被出售香港的若干農業用地抵銷。2010年12月31日至2011年6月30日的增加是由於太古滙發展項目(由於其接近竣工)的公平值收益港幣5.28億元及香港物業的公平值收益港幣11.59億元所致。所產生的資本開支為港幣14.41億元。於該期間就太古滙確認的外匯匯兌收益為港幣1.93億元。

財務資料

物業、廠房及設備

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們擁有的物業、廠房及設備分別為港幣90.46億元、港幣54.93億元、港幣63.33億元及港幣66.15億元。2009年的減少主要由於年初將三里屯VILLAGE北區及太古滙發展項目由物業、廠房及設備轉至投資物業。其部分由新增資本開支(包括在香港的奕居及東隅以及太古滙發展項目的酒店部分的資本開支)港幣11.11億元所抵銷。2010年的增加主要由於資本開支港幣4.15億元(主要為香港的奕居及東隅以及太古滙發展項目的酒店部分以及將我們的總辦事處由太古廣場搬遷至港島東中心)所致。2010年12月31日至2011年6月30日的增加主要是由於太古滙發展項目酒店部分為數港幣2.56億元的資本開支及其其次是香港的奕居及東隅的資本開支所致。

租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權包括我們收購使用權及將該土地佔用作發展商業物業的成本，減轉至行政開支、發展中物業或在建資產的金額及轉至銷售成本的成本。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們擁有租賃土地及土地使用權總額均維持在港幣600萬元。該數據反映我們於英國佈萊頓酒店的土地部分的賬面值。

聯營公司

對聯營公司的投資以權益會計法列賬。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們對聯營公司的投資分別為港幣9.01億元、港幣10.45億元、港幣7.05億元及港幣7.37億元。2009年的增加主要反映三間太古廣場酒店的營業溢利及電訊盈科中心的營業溢利及公平值收益。2010年的下降乃由於我們於持有電訊盈科中心的實體的股權由20%增至50%而使該實體於2010年成為共同控制公司，部分被三間太古廣場酒店的營業溢利抵銷。由2010年12月31日至2011年6月30日的增加主要是由於三間太古廣場酒店的營業溢利所致。

共同控制公司

我們對共同控制公司的投資以權益會計法列賬。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們對共同控制公司的投資分別為港幣67.35億元、港幣70.30億元、港幣109.40億元及港幣119.93億元。2009年的增加乃由於我們應佔香港東薈城及英皇道625號物業的營業溢利及公平值收益、頤堤港發展項目的投資及大中里發展項目的公平值收益所致，部分由頤堤港發展項目的公平值虧損抵銷。2010年的增加主要由於持有電訊盈科中心的實體成為共同控制公司、收購成都大慈寺發展項目以及大中里發展項目及頤堤港發展

財務資料

項目的公平值收益，其次由於我們應佔香港東薈城的營業溢利及公平值收益以及收購我們在亞皆老街148號發展項目的50%股權所致。由2010年12月31日至2011年6月30日的增加是由於我們應佔電訊盈科中心、香港東薈城及英皇道625號的營業溢利及公平值收益以及大慈寺發展項目及大中里發展項目的公平值收益所致，部分被中國頤堤港發展項目的公平值虧損抵銷。

持作發展物業

持作發展物業包括永久業權土地減倘尚未最終落實相關發展計劃而為買賣物業可能蒙受的虧損作出的撥備。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們持作發展的物業分別約為港幣4.71億元、港幣4.41億元、港幣4.43億元及港幣6.59億元。2009年的減少乃由於美國佛羅里達州勞德代爾堡地盤的減值。2010年的小幅增加乃由於略撥回同一地盤的部分減值虧損。2010年12月31日至2011年6月30日的增加乃由於收購臨近Brickell CitiCentre地盤的兩幅土地。

發展中及供出售物業

發展中及供出售物業包括租賃土地、建築成本及資本化利息成本，減可能虧損撥備。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們的發展中及供出售物業分別約為港幣21.53億元、港幣33.10億元、港幣55.54億元及港幣57.33億元。2009年增加主要由於在變更肆然及西摩道33號一部分的擬定用途後將該等物業由投資物業轉至供出售物業。2010年增加主要由於收購西摩道33號及堅道92-102號剩餘部分以及將堅道92-102號早期收購的部分於變更該等物業擬定用途後由投資物業轉至發展中及供出售物業，以及香港半山區(包括蔚然及肆然)及西灣臺1-9號及2-10號買賣物業的資本開支所致。2010年12月31日至2011年6月30日的增加是由於我們買賣物業(主要是蔚然以及肆然、西摩道33號及西灣臺1-9號及2-10號)的資本開支所致。

貿易及其他應收款項

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們擁有貿易及其他應收款項分別為港幣9.95億元、港幣13.11億元、港幣11.68億元及港幣14.68億元。我們的貿易應收款項主要來自租賃投資物業產生的租金收入。來自關聯方及第三方的其他應收款項主要為調整免租期租金及預售住宅單位的應收按金。於2009年，應收貿易賬項增加乃由於港島東中心及三里屯VILLAGE南區因首次全年營業令入住率升高。其他應收款項的增加反映業主應從銷售港濤軒單位所得款項中支付的發展費用。於2010年，應收貿易賬項由港幣1.84億元增加港幣2,000萬元至港幣2.04億元，乃由於香港投資物業及三里屯VILLAGE的租金率及入住率升高，而其他應收款項由港幣11.27億元減少港幣1.63億元至港幣9.64億元，主要由於

財務資料

組合中免租期租金期調整降低及來自銷售港濤軒單位的應收款項減少。2010年12月31日至2011年6月30日的增加主要由於香港租金調升使租金收入增加，以及由於預售蔚然住宅單位持份者賬戶中的款項進一步增加所致。

貿易及其他應付款項

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們擁有貿易及其他應付款項分別為港幣41.46億元、港幣52.07億元、港幣51.99億元及港幣61.07億元。我們的貿易及其他應付款項主要包括來自租戶的租賃按金、其他應付款項(主要包括就未支付建築成本及項目工程完成時須付還的保留金額而作出的撥備)、應付中介控股公司香港太古的款項、應付直接控股公司太古公司的款項，及貿易應付款項，以及來自聯營公司Greenroll Limited (涉及香港港麗酒店，我們擁有其20%權益)的計息墊款、來自共同控制公司Richly Leader Limited (涉及電訊盈科中心，我們擁有其50%權益)的計息墊款，以及來自非控股權益的墊款，主要為我們若干買賣物業的發展提供資金。自2009年1月1日起，貿易及其他應付款項包括源自確認與三里屯VILLAGE非控股權益擁有人的認沽期權相關的負債而產生的負債(詳情請參閱上述「經營業績－2009年與2008年比較－財務收入」分節)。有關認沽期權的負債值的確認及變動，使2009年的貿易及其他應付款項增加港幣6.90億元。於2010年，認沽期權值減少港幣1,200萬元至港幣6.78億元，而於2011年6月30日增加港幣1.40億元至港幣8.18億元。

來自租戶的租賃按金由2008年12月31日的港幣15.44億元增加至2009年12月31日的港幣16.20億元，主要由於香港新租賃的租金調升。於2010年12月31日另增加港幣1.90億元至港幣18.10億元，乃由於三里屯VILLAGE北區的開業、港島東中心入住率升高及香港新租賃的租金調升。2010年12月31日至2011年6月30日增加港幣1.09億元至港幣19.19億元，主要由於太古滙於2011年逐步開業、香港租金調升及三里屯VILLAGE北區的入住率升高。

其他應付款項由2008年12月31日的港幣15.34億元增至2009年12月31日的港幣19.55億元，主要反映於香港的奕居及東隅竣工後應付承包商的未償還款項。於2010年12月31日減少港幣2.50億元至港幣17.05億元乃由於在2010年向奕居及東隅的承包商結算未付款項，部分被應付軒尼詩道28號及香港半山區買賣物業的承包商的未償還款項抵銷。於2011年6月30日增加港幣5.51億元至港幣22.56億元，乃主要由於預售蔚然住宅單位持份者賬戶中的款項增加所致。

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，欠中介控股公司香港太古的款項分別為港幣1.01億元、港幣6,700萬元、港幣9,900萬元及港幣6,600萬元，主要為服務協議項下應付款項。

財務資料

於2008年及2009年12月31日，欠直接控股公司太古公司作為管理費的款項(作為太古公司提供予我們的庫務及其他財務相關服務的代價)分別為港幣1.01億元及港幣1.03億元。該等管理費自2010年1月1日起已毋需支付。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，應付貿易賬項分別為港幣5.23億元、港幣4.12億元、港幣5.44億元及港幣4.57億元。

往績記錄期內應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	(港幣百萬元)			
三個月以下	499	412	543	444
三個月至六個月	9	—	1	13
六個月至九個月	—	—	—	—
九個月至十二個月	15	—	—	—
十二個月以上	—	—	—	—
	523	412	544	457

2009年應付貿易賬項減少主要由於欠付香港奕居及東隅承包商的未償還款項(於該等發展項目竣工後被重新歸類為其他應付款項)。2010年應付貿易賬項增加乃由於欠付我們的中國及香港項目承包商的未償還款項增加所致。2010年12月31日至2011年6月30日應付貿易賬項減少乃由於欠付中國及香港項目承包商的未償還款項的結餘減少。

銀行透支及短期借款及於一年內到期的長期借款

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，銀行透支及短期借款及於一年內到期的長期借款分別為港幣9.67億元、港幣9.49億元、港幣40.94億元及港幣11.94億元。2010年結餘增加乃由於我們在中國的部分銀行貸款須於2011年初償還。結餘隨後於2011年6月30日減少乃由於在2011年上半年對該等貸款進行再融資。

欠同集團附屬公司款項

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，欠同集團附屬公司(主要為太古財務)的款項總額(流動部分與非流動部分之和)分別為港幣304.10億元、港幣313.04億元、港幣322.02億元及港幣331.10億元。應付太古財務的款項為無抵押，於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日分別按4.9%、3.7%、3.8%及3.4%的年利率計息。應付太古財務的款項於2008年及2009年12月31日並無固定還款期，並反映了太古財務相關借款於2010年12月31日及2011年6月30日的還款期限。2009年及2010年的增加主要反映於該等年度本集團在中國擴展所需的額外資金、就於香港的買賣物業組合的收購土地費用及建造費用，以及收購我們於電訊盈科中心增加的股權及亞皆老街148號發展項目的股權，該增加已因出售投資物業(如山頂貝璐道6-16號)及買賣物業(如星街5號)所得款項償還貸款而部分

財務資料

抵銷。2010年12月31日至2011年6月30日的增加乃由於本集團於香港及中國的發展項目需要額外資金所致。

欠直接控股公司款項

於2008年12月31日，應付本公司直接控股公司太古公司的款項為港幣38.64億元。該款項透過於2009年12月31日按面值發行股份予以資本化。

遞延稅項負債

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們有超過12個月後到期繳付的遞延稅項負債分別為港幣22.85億元、港幣32.67億元、港幣39.00億元及港幣42.15億元。報告期間的遞延稅項變動主要由於我們在中國的投資物業的公平值收益及虧損所致，其次是因物業、廠房及設備的加速稅項折舊變動所致。

長期借款

我們的長期借款包括須於兩年至五年內償還的無抵押銀行貸款。該等長期借款主要以人民幣計值，而以美元及英鎊計值的借貸大幅減少及賬面值與其公平值相若。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們的長期借款分別為港幣27.48億元、港幣32.80億元、港幣15.82億元及港幣57.53億元。2009年增加以及2010年12月31日及2011年6月30日期間增加主要由於動用銀行貸款撥資太古滙發展項目，其次作為三里屯VILLAGE的資本開支。於2010年減少乃由於其後在2011年進行再融資之前將三里屯VILLAGE長期借款的流動部分轉為一年內到期的長期借款。於2008年12月31日，人民幣貸款的相關利率為8.32%，而英鎊貸款的相關利率為3.24%。於2009年12月31日，人民幣貸款的相關利率為4.86%至5.94%、英鎊貸款的相關利率為1.41%及美元貸款的相關利率為2.55%。於2010年12月31日，人民幣貸款的相關利率為5.00%至5.60%，而英鎊貸款的相關利率為1.89%。於2011年6月30日，人民幣貸款的相關利率為5.18%至7.04%、英鎊貸款的相關利率為1.89%及美元貸款的相關利率為0.99%至1.05%。

非控股權益

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，我們的非控股權益分別為港幣10.68億元、港幣4.24億元、港幣4.79億元及港幣5.22億元。2009年減少主要反映取消確認三里屯VILLAGE的非控股權益（請參閱上文「經營業績－2009年與2008年比較－財務收入」分節－隨之而就非控股權益擁有人的認沽期權確認負債）。2010年及截至2011年6月30日止六個月的隨後變動主要由於太古滙及港運城非控股權益應佔的公平值收益所致。

財務資料

流動資金及資金來源

截至2010年12月31日止三個年度及截至2010年及2011年6月30日止六個月，我們投資及經營的資金主要來源為來自太古公司及太古財務的融資、銀行貸款及經營活動產生的現金。

截至2010年12月31日止三個年度及截至2010年及2011年6月30日止六個月，本集團若干現金流數據載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	(未經審核)				
	(港幣百萬元)				
來自營運業務的現金淨額	3,443	3,631	2,912	770	2,606
投資業務使用的現金淨額	(7,479)	(3,466)	(5,273)	(1,826)	(2,204)
融資業務產生／(使用) 的現金淨額	3,352	(419)	2,346	1,439	(308)
現金及現金等價物 (減少)／增加	(684)	(254)	(15)	383	94
現金及現金等價物	1,319	1,066	1,023	1,466	1,109

來自營運業務的現金

來自營運業務的現金主要包括經營產生的現金、已收利息及收取來自聯營公司的股息，並由已支付的利息及已支付的利得稅所抵銷。截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月，來自營運業務的現金淨額分別為港幣34.43億元、港幣36.31億元、港幣29.12億元、港幣7.70億元及港幣26.06億元。2008年至2009年來自營運業務的現金淨額增加乃主要由於營業總額增加(反映租金收入及港濤軒單位銷售增加)及財務費用淨額(利息資本化前)減少，部分由利得稅增加及收取來自聯營公司的股息降低所抵銷。2009年至2010年來自營運業務的現金淨額減少乃主要由於收購西摩道33號和堅道92-102號餘下部分及開發香港的買賣物業組合支出港幣12.45億元，已因營業溢利增加而部分抵銷。2010年上半年至2011年上半年來自營運業務的現金淨額增加乃由於在2010年完成收購後有關買賣物業的現金流出減少、預售蔚然的住宅單位所收取的按金、太古滙租金按金及投資物業組合的租金上漲導致於香港的租金按金增加、以及租金收入及酒店盈利增加所致。

投資業務使用的現金

我們的主要投資業務包括添置投資物業、向共同控制公司貸款及購買物業、廠房及設備。截至2010年12月31日止三個年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月，本集團因其投資業務產生現金流出淨額。截至2008年12月31日止年度，投資業務所用現金淨額為港

財務資料

幣74.79億元，主要包括添置投資物業港幣36億元(主要反映軒尼詩道28號的收購成本、香港投資物業(包括港島東中心及太古廣場的商場優化工程)的開支)、向共同控制公司貸款港幣24.01億元(用於頤堤港及大中里發展項目)及添置物業、廠房及設備港幣17.64億元(有關香港奕居、東隅及中國項目的開支)，該等款項已因出售附屬公司權益所得款項港幣2.32億元(與西摩道物業及西灣臺1-9及2-10有關)而部分抵銷。截至2009年12月31日止年度，投資業務所用現金淨額為港幣34.66億元。購入物業、廠房及設備所用港幣9.40億元乃主要由於香港東隅、奕居及太古滙發展項目的酒店部分所致。投資物業的資本開支港幣23.89億元乃主要用於太古滙發展項目、太古廣場的商場優化項目、三里屯VILLAGE的修繕工程及結算港島東中心及其他香港物業的未償還付款。已於頤堤港發展投資額外權益並償還東薈城物業的部分未償還股東貸款。截至2010年12月31日止年度，投資業務所用現金淨額為港幣52.73億元，包括增加投資物業港幣42.29億元(包括太古滙、太古廣場的商場優化項目及三里屯VILLAGE)、股東貸款及向共同控制公司(主要為大慈寺、大中里及亞皆老街148號發展項目)注入股權港幣9.65億元、添置物業、廠房及設備港幣5.12億元(包括英國酒店及太古滙發展項目的酒店部分)，以及因增持電訊盈科中心股權而產生現金流出淨額港幣4.71億元。該等款項部分因銷售投資物業(主要指山頂貝璐道6-16號)的所得款項港幣12.13億元所抵銷。截至2010年6月30日止六個月，投資業務所用現金淨額為港幣18.26億元，包括添置投資物業港幣13.38億元(主要指太古滙及太古廣場的商場優化項目)、股東貸款及向共同控制公司注入股權(主要為亞皆老街148號及大中里發展項目)港幣4.03億元、添置物業、廠房及設備港幣2.77億元(主要包括英國酒店及太古滙發展項目的酒店部分)，該等項目部分因銷售投資物業(主要指山頂貝璐道6-16號買方按金)港幣2.08億元所抵銷。截至2011年6月30日止六個月，投資業務所用現金淨額為港幣22.04億元，包括添置投資物業港幣16.38億元(主要指太古滙及太古廣場的商場優化項目)、向共同控制公司(主要為大慈寺及大中里發展項目)提供股東貸款港幣2.28億元，以及添置物業、廠房及設備約港幣2.76億元(主要指英國酒店及太古滙發展項目的酒店部分)。

融資業務產生或使用的現金淨額

融資業務產生的現金淨額主要反映向太古財務及銀行借款的所得款項，部分以償還銀行貸款及向太古公司派付股息所抵銷。截至2008年12月31日止年度，融資業務產生的現金淨額為港幣33.52億元，主要包括向太古財務及銀行借款的所得款項，部分以償還銀行貸款及向太古公司派付股息所抵銷。截至2009年12月31日止年度，融資業務所用現金淨額為港幣4.19億元，主要包括向太古公司支付股息港幣17.77億元，部分以金額較少的太古財務借款及銀行借款動用淨額港幣5.15億元(為太古滙及三里屯VILLAGE項目提供資金)所抵銷。截至2010年12月31日止年度，融資業務產生的現金淨額為港幣23.46億元，主要為銀行借款動用淨額港幣14.73億元(為太古滙及三里屯VILLAGE項目提供資金)及動用較少金額的太古財務借款港幣8.82億元。截至2010年6月30日止六個月，融資業務產生的現金淨額為港幣

財務資料

14.39億元，其中太古財務借款港幣6.74億元及銀行借款港幣7.55億元用作為香港及中國發展項目提供資金。截至2011年6月30日止六個月，融資業務使用的現金淨額為港幣3.08億元，主要包括向太古公司支付股息港幣24.25億元，已由銀行借款港幣12.68億元及動用太古財務貸款港幣8.53億元所部分抵銷。

債項、或有負債及流動負債淨額

借款

我們的借款主要以港幣、人民幣及美元計值。於2008年、2009年及2010年12月31日、2011年6月30日及2011年10月31日，我們分別有下列未償還借款。

	於12月31日			於	於
	2008年	2009年	2010年	6月30日 2011年	10月31日 2011年
					(未經審核)
					(港幣百萬元)
計入非流動負債的借款：					
銀行借款					
— 無抵押	2,748	3,280	1,582	5,753	5,737
來自關聯方的借款					
— 無抵押	—	—	26,974	27,436	14,444
計入流動負債的借款：					
銀行借款					
— 無抵押	967	949	4,094	1,194	1,890
來自關聯方的借款					
— 無抵押	34,274	31,304	5,228	5,674	5,665
借款總額	37,989	35,533	37,878	40,057	27,736
減：現金及現金等價物	1,319	1,066	1,042	1,125	2,326
借款淨額	36,670	34,467	36,836	38,932	25,410

財務資料

下表為按貨幣(在交叉貨幣掉期後)對未償還借款的分析(以集團間貸款協議在其於2010年3月31日簽訂前已存在為基礎)。

貨幣	於12月31日						於 6月30日		於 10月31日	
	2008年		2009年		2010年		2011年		2011年	
	(港幣百萬元)									
港幣 ⁽¹⁾	33,499	88%	30,528	86%	31,426	83%	32,290	81%	19,633	71%
美元	853	2%	858	2%	926	3%	1,127	3%	1,121	4%
人民幣	3,615	10%	4,085	12%	5,466	14%	6,577	16%	6,920	25%
其他	22	—	62	—	60	—	63	—	62	—
總計	<u>37,989</u>	<u>100%</u>	<u>35,533</u>	<u>100%</u>	<u>37,878</u>	<u>100%</u>	<u>40,057</u>	<u>100%</u>	<u>27,736</u>	<u>100%</u>

附註：

(1) 以港幣計值的借款包括於2008年12月31日欠本公司直接控股公司款項港幣38.64億元。於2009年12月31日的相應結餘已於當日被資本化。

下表按定息及浮息基準細分有關資金來源(以集團間貸款協議在其於2010年3月31日簽訂前已存在為基礎)：

貨幣	於12月31日						於 6月30日		於 10月31日	
	2008年		2009年		2010年		2011年		2011年	
	(港幣百萬元)									
定息	19,745	58%	23,230	65%	25,146	66%	23,746	59%	19,364	70%
浮息	14,380	42%	12,303	35%	12,734	34%	16,291	41%	8,323	30%
小計	<u>34,125</u>	<u>100%</u>	<u>35,533</u>	<u>100%</u>	<u>37,880</u>	<u>100%</u>	<u>40,037</u>	<u>100%</u>	<u>27,687</u>	<u>100%</u>
免息	3,864	—	—	—	128	—	131	—	123	—
未攤銷貸款費用	—	—	—	—	(130)	—	(111)	—	(74)	—
總計	<u>37,989</u>		<u>35,533</u>		<u>37,878</u>		<u>40,057</u>		<u>27,736</u>	

我們來自太古公司、太古財務及太古資源的未償還借款於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日分別達港幣342.74億元、港幣313.04億元、港幣322.02億元及港幣331.10億元。來自太古公司的所有未償還借款均於2009年12月31日資本化。於2011年10月31日，來自太古財務的未償還借款達港幣201.09億元。有關來自太古公司及太古財務的借款詳情，請參閱上文「影響營運業績的因素－融資途徑及成本」分節。於2011年10月31日，我們的已承擔貸款融資達港幣357.72億元，其中港幣96.14億元(或27%)仍未動用。此外，我們於2011年10月31日的未承擔貸款融資為港幣26.56億元，其中港幣11.27億元(或42%)仍未動用。

財務資料

我們於2011年10月31日的資金來源包括下列各項：

	於2011年10月31日				
	(未經審核)				
	可動用 融資額度	已動用 融資額度	未動用 融資額度	1年內 到期的 未動用 融資額度	超過1年後 到期的 未動用 融資額度
(港幣百萬元)					
我們來自第三方的借款					
長期借款	7,071	6,144	927	123	804
來自太古財務及太古資源 的借款					
循環信貸及短期借款	9,037	350	8,687	4,687	4,000
有期貸款	5,000	5,000	—	—	—
中期票據	12,335	12,335	—	—	—
永久資本證券	2,329	2,329	—	—	—
	28,701	20,014	8,687	4,687	4,000
已承擔融資總額	35,772	26,158	9,614	4,810	4,804
未承擔融資總額	2,656	1,529	1,127	944	183
貸款融資總額	38,428	27,687	10,741	5,754	4,987

我們於2008年、2009年及2010年12月31日、2011年6月30日及2011年10月31日的未償還銀行借款分別為港幣37.15億元、港幣42.29億元、港幣56.76億元、港幣69.47億元及港幣76.27億元。我們於2009年、2010年及2011年的銀行借款有所增加，主要是由於動用貸款為太古滙開發項目及為三里屯VILLAGE翻新工程提供資金。

除了文華貸款(由太古公司擔保)，我們於2011年10月31日的未償還借款並無由本集團成員公司以外的任何人士擔保。

財務資料

下表列出我們於所示日期的非流動借款的還款期限：

	於12月31日			於	於
	2008年	2009年	2010年	6月30日 2011年	10月31日 2011年
					(未經審核)
	(港幣百萬元)				
銀行借款：					
1至2年	2,748	2,899	—	382	95
2至5年	—	381	1,582	5,371	5,642
5年以上	—	—	—	—	—
來自關聯方的借款：					
1至2年	—	—	7,128	10,434	2,299
2至5年	—	—	3,800	5,642	4,649
5年以上	—	—	16,046	11,360	7,496
非流動借款總額	<u>2,748</u>	<u>3,280</u>	<u>28,556</u>	<u>33,189</u>	<u>20,181</u>

下表列出於2011年10月31日我們來自第三方的借款及太古財務來自第三方並涉及集團間融資的借款的還款期限。

	還款期限					
	總計	(未經審核)				2015年 及以後
		2011年	2012年	2013年	2014年	
	(港幣百萬元)					
我們來自第三方的借款						
銀行透支、短期和長期借款	7,673	300	1,590	95	5,688	—
太古財務來自第三方並涉及 集團間融資的借款						
循環信貸及有期借款	5,350	—	5,350	—	—	—
中期票據	12,335	200	—	2,300	—	9,835
永久資本證券	2,329	—	—	—	—	2,329
總計	<u>27,687</u>	<u>500</u>	<u>6,940</u>	<u>2,395</u>	<u>5,688</u>	<u>12,164</u>

流動負債淨額

我們於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日的流動負債淨額分別為港幣351.20億元、港幣316.99億元、港幣69.71億元及港幣50.28億元。往績記錄期內有流動負債淨額主要是由於2010年3月31日訂立集團間貸款協議前我們來自太古公司及太古財務的借

財務資料

款被列作流動負債，以及於訂立集團間貸款協議後我們來自太古財務的部分借款須於一年內償還所致。我們於2011年10月31日的流動負債淨額為港幣46.80億元。我們的流動負債內的部分太古財務借款於2010年被重新分類為長期借款，是由於簽訂集團間貸款協議使我們該部分的流動負債變為可於超過一年後償還所致。

或有負債

我們分別於2008年、2009年及2010年12月31日、2011年6月30日及2011年10月31日有涉及提供銀行擔保代替公用事業按金的或有負債港幣9,200萬元、港幣9,800萬元、港幣1.01億元、港幣9,400萬元及港幣9,100萬元。此外，我們亦有涉及為員工獲得銀行按揭貸款作出擔保的或有負債，於2008年12月31日為港幣100萬元，於2009年及2010年12月31日及2011年6月30日以及2011年10月31日少於港幣100萬元。

此外，由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，本公司旗下若干全資附屬公司一直無法確定其於1997/98年度至2004/05年度（包括首尾兩年）的利得稅納稅責任。此等疑問是關於在評定利得稅時，該等附屬公司於有關期間內的借款利息是否可以扣除。該等附屬公司與稅務局已進行多次討論，以清楚瞭解稅務局的疑問所在。然而，現階段並無充分資料，足以以可接受的肯定程度可靠地確定稅務局檢討的最後結果。因此，賬目並未就任何有關該等疑問而可能須支付的款項作出撥備。稅務局已就其審核年度的疑問發出評稅通知書，涉及稅款合共港幣4.92億元。該等有關的附屬公司已對有關評稅提出反對。稅務局已同意有條件暫緩繳納具爭議稅款總計港幣1,600萬元，所涉及的一家附屬公司已購買相同金額的儲稅券。稅務局已同意無條件暫緩繳納具爭議稅款餘額總計港幣4.76億元。另請參閱本上市文件「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或會被牽涉入由其業務不時產生的爭議及法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大法律責任」一節。此外，於2011年6月30日，估計我們須就評稅通知書支付的利息（假設本集團旗下的相關公司被裁定應繳納所評估的稅款）合共為港幣2.24億元。已評估金額與估計應付利息兩者的總和（港幣7.16億元）分別佔截至2010年12月31日止年度的本公司股東應佔綜合溢利及本公司於2011年6月30日的綜合資產淨值的2.7%及0.4%，僅供參考之用。由於現階段並無充分資料，故未能確定稅務局就此而言進行檢討的最後結果，亦未就其重要性作出判斷。太古公司已向本公司承諾，倘本段所述的任何本公司附屬公司就回應或參照本段所述的任何評稅通知書（或就2005/06年度至2010/11年度的課稅年度（包括首尾兩年）內的任何課稅年度而發出的任何相應評稅通知書）而須向稅務局支付任何稅款，則太古公司將向本公司支付金額相等於該付款的款項。此承諾將於上市日期後滿三週年屆滿，惟與太古公司協定之前已在任何該等附屬公司的賬目就相關付款作出撥備者除外。

財務資料

除了上文所披露者外，於2011年10月31日，我們並無任何未償還的已發行或同意將予發行的借貸股本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大的或有負債。

營運資金

經計及我們目前持有的現金數額、經營現金流量、預期可取得的銀行融資以及集團間融資，董事認為，我們的營運資金足以應付目前所需，即自本上市文件刊發日期起至少12個月的需求，包括估計資本開支。

賬外承擔及安排

除了上文「或有負債」分節所披露者外，我們並無訂立其他重大賬外安排或承擔以擔保任何第三方的支付義務。我們並無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體中擁有任何可變權益。

資本開支

本集團於截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月產生的資本開支分別為港幣53.36億元、港幣38.71億元、港幣50.01億元及港幣19.02億元，主要涉及在香港和中國的投資物業及酒店。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月，我們有關投資物業的資本開支總額分別為港幣27.91億元、港幣27.58億元、港幣45.83億元及港幣16.45億元。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月，我們有關酒店的資本開支總額分別為港幣9.25億元、港幣10.65億元、港幣2.93億元及港幣2.48億元。

財務資料

資本承擔

下表列出我們於所示日期已訂約及獲董事批准但未訂約的資本承擔：

	於12月31日			於 6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	(港幣百萬元)			
物業、廠房及設備	2,485	998	1,005	789
投資物業	5,256	4,368	3,530	2,833
我們應佔共同控制公司的 資本承擔	5,351	5,316	6,957	6,851
資本承擔總額	<u>13,092</u>	<u>10,682</u>	<u>11,492</u>	<u>10,473</u>

下表按地點細分於2011年6月30日我們涉及投資物業及酒店的已訂約及獲董事批准但未訂約的資本承擔：

	預測開支期間				承擔
	(未經審核)				(經審核)
	截至2011年 12月31日 止六個月	2012年	2013年	2014年 及以後	於2011年 6月 30日
	(港幣百萬元)				
香港項目					
投資物業	649	549	72	2	1,272
合計	<u>649</u>	<u>549</u>	<u>72</u>	<u>2</u>	<u>1,272</u>
中國項目					
物業、廠房及設備	136	570	—	—	706
投資物業	1,209	352	—	—	1,561
我們應佔共同控制公司的 資本承擔	2,025	1,122	1,644	2,060	6,851
合計	<u>3,370</u>	<u>2,044</u>	<u>1,644</u>	<u>2,060</u>	<u>9,118</u>
英國酒店					
物業、廠房及設備	68	15	—	—	83
合計	<u>68</u>	<u>15</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>83</u>
總計	<u>4,087</u>	<u>2,608</u>	<u>1,716</u>	<u>2,062</u>	<u>10,473⁽¹⁾</u>

附註：

(1) 包括本集團應佔其共同控制公司的資本開支及資本承擔。

其他合約承擔

於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們就有關供出售物業的未來發展成本承擔的合約性責任分別為港幣2.139億元、港幣4.846億元、港幣5.576億元及港幣4.661億元。

我們為若干土地和樓宇營業租賃的承租人。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們在土地和樓宇的不可撤銷營業租賃項下的承擔分別為港幣1,700萬元、港幣1,300萬元、港幣1.07億元及港幣1.11億元。

財務風險

在正常業務運作中，我們須承受因利率、信貸、流動資金及匯率引起的財務風險。

誠如本上市文件內「與控股股東的關係－獨立於控股股東－行政能力的獨立性」一節所披露，太古公司為其附屬公司(包括本公司)提供中央司庫出納服務。該等服務包括管理本集團的財務風險(涉及我們自行管理的買賣交易者除外)，並將於上市日期後為期最多12個月的過渡期內繼續提供。在過渡期結束後，本集團打算遵照與太古公司目前的財務風險管理原則相同的原則在內部管理財務風險。太古公司的財務風險管理政策及程序乃由其財務委員會(在董事局的授權下)維持及制定，並透過其中央庫務部實施。下文「金融風險」一節中提述的我們的政策及程序乃代我們應用的太古公司的政策及程序。

我們的政策是不作投機性的衍生工具交易。衍生工具乃用於(間接地透過集團間融資)管理潛在風險。由於衍生工具的盈虧可抵銷其對沖的資產、負債或交易的盈虧(間接地透過集團間融資)，故可將我們承受的市場風險減至最低。

我們的共同控制及聯營公司獨立安排其財務及庫務事宜。倘能大幅減省成本，而風險又可接受的話，我們或會以擔保方式向我們的共同控制及聯營公司提供財務支援。

利率風險

我們的利率風險主要來自銀行及太古財務的計息借款，於2008年、2009年及2010年12月31日、2011年6月30日及2011年10月31日分別為港幣341.25億元、港幣355.33億元、港幣378.80億元、港幣400.37億元及港幣277.23億元。浮息借款令我們承受現金流量利率風險，定息借款令我們承受公平值利率風險。於往績記錄期內，我們從現金存款及共同控制公司所欠貸款賺取利息收入。

財務資料

於往績記錄期內，集團間融資的利息按相關貸款及債券的全部成本記入本公司賬目，代表太古財務來自第三方的（直接或間接）借款的相關利率、息差及本公司佔任何相關費用及對沖成本或節省款項的比例份額（於往績記錄期本集團自身並非任何對沖交易的一方）。為增加融資成本的確定性，本集團大部分債務按定息安排，並且事先已計及利率上升對溢利、利息倍數及預期現金流量的潛在影響。

利率上升可能會增加我們的融資成本。利率波動亦可能引致我們債務責任的公平值大幅波動。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，我們以港幣計值的未償還計息借款分別約為港幣296.35億元、港幣305.28億元、港幣312.98億元及港幣321.59億元；我們以人民幣計值的未償還計息借款分別約為港幣36.15億元、港幣40.85億元、港幣54.66億元及港幣65.77億元；而我們以美元計值的未償還計息借款分別為港幣8.53億元、港幣8.58億元、港幣9.26億元及港幣11.27億元（以集團間貸款協議於2008年及2009年12月31日已簽訂為基礎）。（請參閱上文「債項、或有負債及流動負債淨額－借款」分節的第二個表格。）於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，人民銀行公佈的三年期銀行貸款基準利率分別為5.4%、5.4%、5.9%及6.4%。於2011年6月30日，本集團的未償還借款總額為港幣400.57億元（包括間接地透過集團間融資取得者），於2011年至2019年陸續到期。於2011年6月30日，經計及上一段所述的對沖安排，我們的借款總額有59%為定息，41%為浮息。（請參閱上文「債項、或有負債及流動負債淨額－借款」分節的第三個表格。）倘若我們未償還借款的實際利率較截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月的適用的真實的實際利率高／低100個基點而所有其他變數保持不變，則我們的利息支出將分別增加或減少港幣1.28億元、港幣1.07億元、港幣1.31億元及港幣1.52億元。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自所持現金及存款、與銀行及其他金融機構簽訂的衍生工具合約、應收共同控制公司及聯營公司的款項、（在較小程度上）有關邁阿密ASIA的賣方融資及貿易及其他應收款項。

存放剩餘資金或訂立衍生工具合約時，我們透過與具備投資評級的交易對手進行交易、設定核准交易對手限額及實施監察程序，以控制交易對手不履行合約的風險。交易對手的信貸評級受到監察，並且每季發出經核准的交易對手名單及其限額。

根據我們的標準租賃協議的條文，租金及其他收費於每個曆月首日到期。我們負責設定適當的信貸條款及評估個別客戶的信貸狀況。我們一般不會向客戶提供任何信貸。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，分別有港幣1.45億元、港幣1.84億元、港幣2.04億元及港幣1.99億元的應收貿易賬項已逾期但並未減值。該等應收貿易賬項涉

財務資料

及若干近期並無拖欠紀錄的獨立客戶。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，就應收貿易賬項持有作為保證金的租戶租金按金分別價值港幣15.44億元、港幣16.20億元、港幣18.10億元及港幣19.19億元。

鑒於我們有大量客戶，我們認為並不存在有關貿易應收款項的信貸風險顯著集中的情況。

流動資金風險

我們在決定資金來源及其期限時，會考慮到流動資金風險，以免過度依賴任何一種來源的資金，以及防止在任何一段期間進行大量的再融資。我們透過集團間融資有龐大的未動用已承擔循環信貸安排，並有現金存款，以進一步減低流動資金風險及在應付融資需求時具有靈活性。下表根據由2011年6月30日至我們可能被要求付款的最早日期之間的尚餘年期，按相關的還款期限組別細分我們合約下的未貼現現金流量及金融負債。

於2011年6月30日						
	賬面值	合約下未 貼現現金 流量總額	1年內或 要求時	1年以上 2年以下	2年以上 5年以下	5年以上
(港幣百萬元)						
應付貿易賬項	457	457	457	—	—	—
欠中間控股						
公司賬項	66	66	66	—	—	—
欠同集團附屬						
公司賬項	33,110	33,110	5,674	10,434	5,642	11,360
來自聯營公司的						
計息貸款	149	149	149	—	—	—
來自非控股						
權益的貸款	217	217	217	—	—	—
來自租戶的						
租金按金	1,919	2,053	412	363	901	377
其他應付款項	2,256	2,256	2,256	—	—	—
非控股權益						
認沽期權	818	818	818	—	—	—
借款(包括						
利息責任)	6,947	7,968	1,561	689	5,718	—
來自共同控制公司						
的計息墊款	225	225	225	—	—	—
	<u>46,164</u>	<u>47,319</u>	<u>11,835</u>	<u>11,486</u>	<u>12,261</u>	<u>11,737</u>

匯率風險

我們經營國際業務，須承受不同貨幣風險所產生的外匯風險，主要為涉及美元及人民幣的風險。外匯風險因來自海外業務的商業交易、資產及負債和投資淨額以外幣計值而產生。

當交易價值或成交前所需時間引致重大的貨幣風險，而遠期或衍生外匯合約的成本相對於潛在風險而言並非過於高昂時，我們會對沖以各主要貨幣計值的極可能達成的交易。

截至2011年10月31日，本集團已(透過集團間融資)對沖其重大的外幣融資風險。

本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

外幣資金及存款風險受到持續監控。每季利用不同的預測匯率進行敏感度測試。就集團間融資項下本集團來自太古財務的借款所支付的利息反映(其中包括)我們佔相關貨幣對沖成本或節省款項的比例份額。

我們現時並無涉足以管理貨幣風險為目的的其他方面的對沖活動。

上市規則第13章規定作出的披露

董事已確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況導致我們的股份在聯交所上市時須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

股息及可分派儲備

根據公司條例及本公司的章程大綱及公司章程，本公司可通過普通決議案以任何貨幣宣派股息，惟所派股息不得超過董事局建議的數額。章程大綱及公司章程規定，可以從我們可供分派的溢利或儲備中派付股息。

除了特定發行條款或任何股份附有的權利另有規定外：(i)所有股息必須按照派付股息所涉及股份的實繳股款數額宣派和派付；及(ii)所有股息必須按照派付股息所涉及股份於任何一段或多段有關期間的實繳股款，按比例分配及派付。催繳股款前就股份預繳的款項不得被視為股份的實繳股款。董事可保留對我們有留置權股份應付的任何股息或其他應付款

財務資料

項，並可用作抵償該留置權所涉及的債務及負債。董事可自應付任何股東的任何股息中扣除該股東因催繳、分期付款或其他原因現時應向我們支付的所有金額(如有)。此外，股息是由董事局酌情宣派，實際宣派及派付的股息金額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們的未來前景；
- 稅務因素；
- 可能對信譽造成的影響；及
- 任何董事局認為有關的其他因素。

董事局在任何年度就是否宣派股息，以及如決定宣派股息宣派多少股息方面，擁有絕對酌情的決定權。本公司現擬派付的股息將平均達到股東應佔基本溢利約50%(於一個經濟週期內)。展望未來，我們將根據財務狀況及當時的經濟環境重新評估股息政策。然而，是否支付股息將由董事局酌情決定，並將以我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備金及任何董事認為有關的其他條件為根據。是否支付股息亦可能受法律限制及我們日後可能簽訂的融資協議所規限。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個年度及截至2011年6月30日止六個月，股東應佔基本溢利(主要反映本公司為排除投資物業的公平值收益或虧損及相關遞延稅項的影響而對報告溢利作出的調整)分別約為港幣35.58億元、港幣37.26億元、港幣47.82億元及港幣23.54億元。然而，我們無法保證任何年度的股東應佔基本溢利中會有任何比例將作為股息分派，也無法保證將會支付任何股息。

物業權益及物業估值

我們的物業權益(包括我們應佔的物業權益)於2011年9月30日的估值為港幣2,211億元。於2011年9月30日，我們的物業權益(合併物業除外)由獨立物業估值師戴德梁行及Christie + Co估值，而合併物業則由公司內部合資格測量師進行估值。當中產生的重估盈餘淨額代表2011年6月30日的物業市值超出其賬面值的差額(已就2011年7月1日至2011年9月30日期間所買賣的物業、以及折舊及攤銷作出調整)。有關我們物業權益的其他詳情，請參閱本上市文件附錄三「物業估值」所載由戴德梁行及Christie + Co編製的估值報告及本上市文件「業務－發展中或持作未來發展的主要投資物業－香港－合併物業」一節。

財務資料

按照上市規則第5.07條的規定，我們應佔的物業權益的估值與於2011年6月30日在綜合資產負債表內的該等物業權益的賬面值對賬如下：

	港幣百萬元
於2011年6月30日的賬面值	
物業、廠房及設備	6,615
投資物業	198,520
租賃土地及土地使用權	6
持作發展和出售物業	6,392
應佔共同控制公司及聯營公司所擁有的物業權益	14,069
其他	6
總計	225,608
加：2011年7月1日至2011年9月30日期間的淨添置 ⁽¹⁾	(15,407)
加：應佔土地處理成本	1,158
加：估值盈餘 ⁽¹⁾	13,047
於2011年9月30日的總估值 ⁽²⁾	224,406
非控股權益應佔總估值	(3,331)
本集團於2011年9月30日應佔總估值	221,075

附註：

(1) 估值盈餘指投資物業重估收益及於共同控制及聯營公司所擁有投資物業的應佔權益約港幣17.50億元，超出買賣物業的賬面值的約港幣74.75億元盈餘、超出酒店的賬面值的約港幣30.93億元盈餘及按公平值而非按成本將自用物業入賬所產生的約港幣7.29億元。在總估值盈餘港幣130.47億元中，有港幣6.86億元來自非控股權益。該估值盈餘並不包括任何遞延稅項。

(2) 於2011年9月30日的總估值包括我們於共同控制及聯營公司所擁有物業的總估值中的應佔權益。

無重大不利變動

董事確認，自2011年6月30日以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本上市文件內。本會計師報告乃遵照香港會計師公會所頒佈核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」的規定編製，並提交本公司董事及聯席保薦人。



羅兵咸永道

敬啟者：

我們謹此就太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)提呈報告。財務資料包括於2008年、2009年、2010年12月31日及2011年6月30日的綜合財務狀況表、貴公司於2008年、2009年、2010年12月31日及2011年6月30日的財務狀況表、截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年以及截至2011年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。本財務資料乃由貴公司董事編製並載於下文第I至III節內，以供載入貴公司於2011年12月21日就貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的上市文件(「上市文件」)附錄一。

貴公司於1972年11月3日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。於本報告日期，貴公司於下文II節附註45所載的附屬公司、聯營公司及共同控制公司擁有直接及間接權益。所有該等公司均為私人公司。所有附屬公司均採用12月31日作為財政年度年結日。

貴公司董事負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製足以真實公平地反映 貴公司截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年的綜合財務報表（「財務報表」）。我們已按照與 貴公司訂立的獨立委聘條款審核財務報表。

財務資料乃根據財務報表或（倘適用）現時組成 貴集團的 貴公司及其附屬公司的未經審核財務報表而編製，並經作出適當調整。 貴公司的附屬公司、聯營公司及共同控制公司財務報表核數師的名稱載列於下文第II節附註45。

董事對財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製真實而公平的財務報表，並對董事認為必須之內部監控負責，以確保財務資料的編製並無任何由於欺詐或誤差而出現的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日的事務狀況，以及 貴集團截至該日止有關期間的業績及現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務資料

我們已審閱上市文件附錄一所包含下文第I至II節所載匯報期末段的比較財務資料，該等財務資料包括截至2010年6月30日止六個月的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「匯報期末段的比較財務資料」）。

貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策編製及呈報匯報期末段的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對匯報期末段的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱匯報期末段的比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們不能保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I. 貴集團的財務資料

以下為 貴公司董事所編製 貴集團於2008年、2009年、2010年12月31日及2011年6月30日、以及截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度各年以及截至2010年及2011年6月30日止各六個月的財務資料。

A) 綜合收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元	
營業總額	5	7,946	8,331	8,871	4,209	4,665
銷售成本	6	(2,125)	(2,228)	(2,261)	(955)	(1,088)
溢利總額		5,821	6,103	6,610	3,254	3,577
行政開支		(685)	(768)	(911)	(477)	(407)
其他營業開支		(101)	(108)	(135)	(72)	(65)
其他收益淨額	7	56	164	924	548	26
投資物業公平值變動		358	14,407	20,480	4,855	17,553
酒店及買賣物業的減值 (虧損) / 撥回		(78)	(296)	1	—	2
營業溢利		5,371	19,502	26,969	8,108	20,686
財務費用		(1,180)	(1,251)	(1,264)	(687)	(761)
財務收入		63	141	27	7	10
財務費用淨額	11	(1,117)	(1,110)	(1,237)	(680)	(751)
應佔共同控制公司溢利 減虧損		76	12	1,461	994	706
應佔聯營公司溢利減虧損 ...		131	174	225	80	71
除稅前溢利		4,461	18,578	27,418	8,502	20,712
稅項	12	(961)	(1,225)	(1,324)	(687)	(643)
本期溢利		3,500	17,353	26,094	7,815	20,069
應佔本期溢利：						
公司股東	37	3,268	17,257	26,045	7,792	20,023
非控股權益	38	232	96	49	23	46
		3,500	17,353	26,094	7,815	20,069
股息						
中期—已付		1,214	25	1	1	—
末期—建議派付		1,752	—	2,425	—	—
	14	2,966	25	2,426	1	—
公司股東應佔溢利之 每股盈利 (基本及攤薄)	15	港幣0.60元	港幣3.14元	港幣4.58元	港幣1.37元	港幣3.52元

B) 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
本期溢利	3,500	17,353	26,094	7,815	20,069
其他全面收益					
集團前自用物業重估					
— 於本期內確認的收益	—	—	1,448	837	34
應佔共同控制及聯屬公司					
其他全面收益	(3)	7	132	2	120
海外業務匯兌差額淨額	342	53	441	81	315
除稅後本期其他全面收益	339	60	2,021	920	469
本期全面收益總額	3,839	17,413	28,115	8,735	20,538
應佔全面收益總額：					
公司股東	3,574	17,317	28,063	8,712	20,491
非控股權益	265	96	52	23	47
	3,839	17,413	28,115	8,735	20,538

其他全面收益所示的項目並無稅務影響。

C) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2008年	2009年	2010年	2011年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	9,046	5,493	6,333	6,615
投資物業	17	134,069	154,098	178,985	198,520
租賃土地及土地					
使用權	18	6	6	6	6
無形資產	19	193	189	187	187
持作發展物業	26	471	441	443	659
共同控制公司	22	6,735	7,030	10,940	11,993
聯營公司	21	901	1,045	705	737
可供出售資產	23	7	7	7	9
遞延稅項資產	34	46	116	94	75
退休福利資產	25	52	60	83	96
		<u>151,526</u>	<u>168,485</u>	<u>197,783</u>	<u>218,897</u>
流動資產					
發展中及供出售物業	26	2,153	3,310	5,554	5,733
存貨及進行中工程	27	49	56	59	62
貿易及其他應收款項	28	995	1,311	1,168	1,468
直接控股公司					
所欠款項	33	—	167	106	139
現金及現金等價物	29	1,319	1,066	1,042	1,125
		<u>4,516</u>	<u>5,910</u>	<u>7,929</u>	<u>8,527</u>
資產總值		<u>156,042</u>	<u>174,395</u>	<u>205,712</u>	<u>227,424</u>
權益					
股本	36	1,720	5,690	5,690	5,690
儲備	37	108,585	124,125	152,187	170,253
貴公司股東應佔權益		<u>110,305</u>	<u>129,815</u>	<u>157,877</u>	<u>175,943</u>
非控股權益	38	1,068	424	479	522
權益總額		<u>111,373</u>	<u>130,239</u>	<u>158,356</u>	<u>176,465</u>

	附註	於12月31日			於6月30日
		2008年	2009年	2010年	2011年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
負債					
非流動負債					
長期借款	35	2,748	3,280	1,582	5,753
遞延稅項負債	34	2,285	3,267	3,900	4,215
欠同集團附屬公司 款項					
— 太古財務有限公司 ...	32	—	—	26,974	27,436
		<u>5,033</u>	<u>6,547</u>	<u>32,456</u>	<u>37,404</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	30	4,146	5,207	5,199	6,107
應付稅項		249	149	379	580
銀行透支及短期借款	31	967	949	991	921
一年內須償還的 長期借款	35	—	—	3,103	273
應付同集團附屬 公司款項	32	30,410	31,304	5,228	5,674
欠直接控股公司 款項					
— 太古股份有限公司 ...	33	3,864	—	—	—
		<u>39,636</u>	<u>37,609</u>	<u>14,900</u>	<u>13,555</u>
負債總額		<u>44,669</u>	<u>44,156</u>	<u>47,356</u>	<u>50,959</u>
權益及負債總額		<u>156,042</u>	<u>174,395</u>	<u>205,712</u>	<u>227,424</u>
流動負債淨額		<u>(35,120)</u>	<u>(31,699)</u>	<u>(6,971)</u>	<u>(5,028)</u>
資產總值減流動負債		<u><u>116,406</u></u>	<u><u>136,786</u></u>	<u><u>190,812</u></u>	<u><u>213,869</u></u>

D) 公司財務狀況表

附註	於12月31日			於6月30日	
	2008年	2009年	2010年	2011年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	16	44	37	88	78
無形資產	19	9	6	5	5
附屬公司	20	31,063	30,836	36,430	38,470
聯營公司	21	171	175	179	180
共同控制公司	22	1,404	1,312	515	502
退休福利資產	25	45	59	79	89
		<u>32,736</u>	<u>32,425</u>	<u>37,296</u>	<u>39,324</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	28	74	51	58	31
現金及現金等價物	29	2	4	285	156
直接控股公司					
所欠款項	33	—	167	—	—
可收回稅項		3	—	—	—
		<u>79</u>	<u>222</u>	<u>343</u>	<u>187</u>
資產總值		<u>32,815</u>	<u>32,647</u>	<u>37,639</u>	<u>39,511</u>
權益					
股本	36	612	4,582	5,690	5,690
儲備	37	26,568	26,762	29,253	30,481
公司股東應佔權益		<u>27,180</u>	<u>31,344</u>	<u>34,943</u>	<u>36,171</u>
權益總額		<u>27,180</u>	<u>31,344</u>	<u>34,943</u>	<u>36,171</u>
負債					
流動負債					
貿易及其他應付款項	30	1,769	1,292	2,691	3,318
應付稅項		—	11	1	19
欠直接控股公司款項	33	3,864	—	—	—
		<u>5,633</u>	<u>1,303</u>	<u>2,692</u>	<u>3,337</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	34	2	—	4	3
負債總額		<u>5,635</u>	<u>1,303</u>	<u>2,696</u>	<u>3,340</u>
權益及負債總額		<u>32,815</u>	<u>32,647</u>	<u>37,639</u>	<u>39,511</u>
流動負債淨額		<u>(5,554)</u>	<u>(1,081)</u>	<u>(2,349)</u>	<u>(3,150)</u>
資產總值減流動負債		<u>27,182</u>	<u>31,344</u>	<u>34,947</u>	<u>36,174</u>

E) 綜合權益變動表

	附註	貴公司股東應佔					權益總額 港幣百萬元
		股本	收益儲備	其他儲備	總計	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	
於2008年1月1日		1,720	108,391	(514)	109,597	800	110,397
本年溢利		—	3,268	—	3,268	232	3,500
其他全面收益		—	—	306	306	33	339
本年全面收益總額	37	—	3,268	306	3,574	265	3,839
發行股份		—	—	—	—	—	—
已付股息		—	(2,866)	—	(2,866)	(7)	(2,873)
注資		—	—	—	—	10	10
於2008年12月31日		<u>1,720</u>	<u>108,793</u>	<u>(208)</u>	<u>110,305</u>	<u>1,068</u>	<u>111,373</u>
於2009年1月1日		1,720	108,793	(208)	110,305	1,068	111,373
本年溢利		—	17,257	—	17,257	96	17,353
其他全面收益		—	—	60	60	—	60
本年全面收益總額	37	—	17,257	60	17,317	96	17,413
發行股份		3,970	—	—	3,970	—	3,970
已付股息		—	(1,777)	—	(1,777)	(2)	(1,779)
注資		—	—	—	—	13	13
確認三里屯VILLAGE 非控股權益的認沽期權		—	—	—	—	(751)	(751)
於2009年12月31日		<u>5,690</u>	<u>124,273</u>	<u>(148)</u>	<u>129,815</u>	<u>424</u>	<u>130,239</u>

		貴公司股東應佔					
		股本	收益儲備	其他儲備	總計	非控股權益	權益總額
附註		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2010年1月1日		5,690	124,273	(148)	129,815	424	130,239
本年溢利		—	26,045	—	26,045	49	26,094
其他全面收益		—	—	2,018	2,018	3	2,021
本年全面收益總額	37	—	26,045	2,018	28,063	52	28,115
已付股息		—	(1)	—	(1)	(8)	(9)
注資		—	—	—	—	11	11
於2010年12月31日		<u>5,690</u>	<u>150,317</u>	<u>1,870</u>	<u>157,877</u>	<u>479</u>	<u>158,356</u>
於2011年1月1日		5,690	150,317	1,870	157,877	479	158,356
本期溢利		—	20,023	—	20,023	46	20,069
其他全面收益		—	—	468	468	1	469
本期全面收益總額	37	—	20,023	468	20,491	47	20,538
已付股息		—	(2,425)	—	(2,425)	(4)	(2,429)
注資		—	—	—	—	—	—
於2011年6月30日		<u>5,690</u>	<u>167,915</u>	<u>2,338</u>	<u>175,943</u>	<u>522</u>	<u>176,465</u>
(未經審核)：							
於2010年1月1日		5,690	124,273	(148)	129,815	424	130,239
本期溢利		—	7,792	—	7,792	23	7,815
其他全面收益		—	—	920	920	—	920
本期全面收益總額	37	—	7,792	920	8,712	23	8,735
已付股息		—	—	—	—	—	—
注資		—	—	—	—	11	11
於2010年6月30日		<u>5,690</u>	<u>132,065</u>	<u>772</u>	<u>138,527</u>	<u>458</u>	<u>138,985</u>

F) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
		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
營運業務						
來自營運的現金	42(a)	5,076	5,434	4,753	1,675	3,557
已付利息		(1,525)	(1,471)	(1,469)	(802)	(906)
已收利息		63	34	15	7	21
已付利得稅		(271)	(408)	(435)	(138)	(106)
已收聯營公司的股息		100	42	48	28	40
來自營運業務的現金淨額 ...		3,443	3,631	2,912	770	2,606
投資業務						
購買物業、廠房及設備	42(b)	(1,764)	(940)	(507)	(277)	(276)
增購投資物業		(3,600)	(2,389)	(4,234)	(1,338)	(1,638)
出售投資物業所得款項		—	178	1,213	208	—
出售附屬公司權益						
所得款項		232	—	—	—	—
購入附屬公司股權		—	—	(189)	—	—
投資者注資付款		—	—	—	—	(2)
予共同控制公司借款		(2,401)	(8)	(681)	(148)	(228)
購買無形資產		(2)	(2)	(3)	(1)	(1)
購入共同控制公司股權		—	(282)	(284)	(255)	—
購入電訊盈科中心股份		—	—	(1,824)	—	—
出售電訊盈科中心股份						
所得款項		—	—	1,353	—	—
聯營公司還款		130	—	—	—	—
遞延支出		(74)	(23)	(117)	(15)	(59)
投資業務使用的現金淨額 ...		(7,479)	(3,466)	(5,273)	(1,826)	(2,204)
融資前現金(流出)／						
流入淨額		(4,036)	165	(2,361)	(1,056)	402

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
融資業務					
動用借款及再籌資	3,459	880	1,822	775	1,508
償還借款	(3,063)	(365)	(349)	(20)	(240)
42(c)	396	515	1,473	755	1,268
發行普通股所得款項	—	3,970	—	—	—
非控股權益注資	38	10	13	11	—
欠同集團附屬公司					
款項增加	5,888	890	882	585	853
欠直接控股公司款項					
(減少)／增加	(69)	(4,028)	(11)	89	—
已付公司股東股息	37	(2,866)	(1)	(1)	(2,425)
已付非控股權益股息	38	(7)	(8)	—	(4)
融資業務產生／(使用)					
的現金淨額	3,352	(419)	2,346	1,439	(308)
現金及現金等價物					
(減少)／增加	(684)	(254)	(15)	383	94
1月1日結算的現金及					
現金等價物	2,001	1,319	1,066	1,066	1,023
貨幣調整	2	1	(28)	17	(8)
12月31日結算的現金及					
現金等價物	1,319	1,066	1,023	1,466	1,109
組成：					
銀行結餘及於三個月內到期					
的短期存款	29	1,319	1,066	1,466	1,125
銀行透支	—	—	(19)	—	(16)
	1,319	1,066	1,023	1,466	1,109

II. 財務資料附註

1 一般資料及呈列基準

太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要從事物業投資及發展、屋苑管理及酒店營運。其註冊辦事處的地址為香港金鐘道88號太古廣場一座33字樓。

除另有註明外，財務資料以港幣為單位呈列。

2 主要會計政策概要

(a) 會計政策的變動

下文為編製有關賬目時採用的主要會計政策。除下述投資物業的會計政策外，該等政策於所呈列期間所有年度一直貫徹應用。香港會計師公會於2009年5月頒佈香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」的修訂本，要求發展中投資物業按公平值而非成本值列賬(倘為投資物業，採納公平值政策)。香港會計準則第40號／香港會計準則第16號的修訂本於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效並以前瞻方式應用。只有當發展中投資物業的公平值可於相關較早日期釐定時，該修訂本才可提早應用。釐定該等公平值時，準則不允許使用事後確認。貴集團認為，事後確認應在對若干酒店物業進行單獨估值時使用，這在相關的較早日期釐定發展中投資物業的估值時是必需的。這是因為該等酒店物業(為若干發展中物業的組成部分)的估值並非與該等發展中物業的其他組成部分分開估值。由於修訂香港會計準則第40號／香港會計準則第16號，貴集團已就先前作為物業、廠房及設備列賬的投資物業於截至2009年12月31日止年度的綜合收益表中確認公平值收益港幣26.54億元(扣除遞延稅項)。該項修訂亦導致截至2009年12月31日止年度應佔共同控制公司溢利減虧損減少港幣5,600萬元。

影響往績記錄期的主要會計變動如下：

- 國際會計準則委員會／香港會計師公會於2010年12月對國際會計準則／香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生的遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。經修訂的國際會計準則／香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關的遞延稅項，須視乎實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。如投資物業乃按商業模式持有，其目的是將投資物業差不多全部經濟利益隨時間過去而非通過出售而消耗，則此項通過出售而全數收回其價值的假設可被推翻。修訂本的生效日期是2012年1月1日或之後的年度期間。按規定所容許，貴集團已提早採納此修訂本。

在香港，土地租賃一般可續期而毋須按市場價格補地價，這符合根據香港會計準則第17號修訂本將其重新歸類為融資租賃。有鑒於此，貴集團難以滿有把握地明確肯定會將投資物業差不多全部經濟利益隨時間過去而消耗。因此，貴集團已按修訂本所規定，根據該等投資物業可通過出售而全數收回價值的假設重新計量與該等投資物業相關的遞延稅項，猶如此項新政策一直被應用。在香港，出售一項投資物業與出售擁有該投資物業的實體兩者之間的稅務影響並無重大差異。

在中國內地，出售投資物業與出售擁有與投資物業的實體的稅務影響或會不同。貴集團的商業模式是由擁有投資物業的實體會通過使用而收回價值，在此基礎上，出售的假設已被推翻。因此，貴集團繼續按投資物業的價值可通過使用而收回的基礎確認遞延稅項。

- 2010年1月25日，貴集團向直接控股公司收購Swire Properties US Inc及Swire Properties One LLC(均為貴公司直接控股公司的全資附屬公司)的全部股份，及Swire Properties US Inc的所有已發行相關借款票據，總代價為港幣1,108,132,451元，以貴公司於同日按面值發行1,108,132,451股新股的方式支付。

貴集團已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」採納合併會計法為上述交易入賬。財務資料收錄上述所收購實體的財務狀況及業績，猶如該些實體自其首次受直接控股公司控制之日期起已綜合入賬。

自直接控股公司收購的實體的淨資產乃採用直接控股公司記錄的現有賬面值綜合。在直接控股公司的權益持續的情況下，並未就商譽或貴公司於被收購方的可辨認資產、負債及或然負債的淨公平值的權益超出於共同控制合併時成本的部分確認任何金額。

(b) 編製基準

賬目乃根據香港財務報告準則編製。賬目根據歷史成本常規法編製，若干按公平值列賬的投資物業、非控股權益的認估期權及可供出售經重新估值而予以修訂。

遵守香港財務報告準則編製賬目須運用若干重大會計估計，亦須管理層在採用貴集團會計政策的程序中作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範圍，或所作假設及估計對賬目屬重要的範圍於附註4披露。

於2008年、2009年、2010年12月31日及2011年6月30日，貴集團的流動負債淨額分別為港幣351.20億元、港幣316.99億元、港幣69.71億元及港幣50.28億元，貴公司的流動負債淨額分別為港幣55.54億元、港幣10.81億元、港幣23.49億元及港幣31.50億元。流動負債主要包括應付一間直接控股公司及同集團附屬公司款項、銀行透支及短期借款及貿易及其他應付款項。

董事已編製自本報告刊發日期起計未來12個月的現金流量預測。根據該些現金流量預測，董事相信貴集團將能夠持續經營，因此按持續經營基準編製財務資料。

(i) 截至本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列須於2011年1月1日或之後開始的財政年度首次強制採納的新訂準則及修訂。

- 香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」，於2009年11月頒佈，取代於2003年頒佈的香港會計準則第24號「關聯方披露」。香港會計準則第24號(經修訂)於2011年1月1日或之後開始的期間應用。該經修訂準則澄清及簡化關聯方的定義，並刪除要求政府關聯實體披露所有與政府及其他政府關聯實體進行交易的詳情之規定。貴集團已於2011年1月1日起應用該經修訂準則，而其對貴集團的綜合財務資料並無重大影響。
- 香港會計準則第1號「財務報表的呈報」的修訂本。該修訂澄清，就權益各組成部分而言，實體可於權益變動表內或財務報表的附註內呈列其他綜合收益。該修訂於2011年1月1日或之後開始的期間屬強制性。可允許提早採納。貴集團已於2011年1月1日採納該修訂，且貴集團的綜合財務資料並無受到任何影響。

(ii) 下列為香港會計師公會已頒佈的有關貴集團經營但並未於2011年1月1日開始的年度會計期間生效且並無被貴集團提早採納的新準則、修訂本及詮釋：

- 香港會計準則第19號「僱員福利」於2011年6月修訂。對貴集團的影響如下：去掉區間法及於OCI確認出現的所有精算損益；即時確認所有過往服務成本；及以透過對定額福利負債(資產)淨額應用折現率的方法計算出的淨利息金額取代計劃資產的利息成本及預期回報。貴集團尚未評估該修訂本的全面影響。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」闡述了金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於2009年11月及2010年10月頒佈。該準則取代了香港會計準則第39號中與金融工具的分類及計量相關的部分。香港財務

報告準則第9號規定金融資產分類為兩個計量類別：按公平值計量類別及按攤銷成本計量類別。於初步確認時作出釐定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模型及該工具的合約現金流量特徵而定。就金融負債而言，該準則保留了香港會計準則第39號的大部分規定。主要變動為倘金融負債選擇以公平值列賬，因實體本身信貸風險而產生的公平值變動部分於其他全面收益而非收益表入賬，除非這會導致會計錯配。貴集團尚未評估全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第9號。

- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權的概念作為釐定實體應否計入母公司的綜合財務報表的因素。該準則提供額外指引，在難以評估的情況下協助釐定控制權。貴集團尚未評估全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第10號。
- 香港財務報告準則第11號「共同安排」，此準則透過著重於安排的權利及責任（而非其法定形式）提供構成共同安排的指引。共同安排分兩類：合營業務及合營企業。合營業務的情況為共同營運人可享有與安排有關的資產並須承擔有關責任，因此，其所佔資產、負債、收益及開支均須列賬。合營企業的情況為共同營運人對可享有安排的淨資產，因此，其權益入賬列作股權。合營企業不得再按比例綜合入賬。貴集團仍在評估採納香港財務報告準則第11號的全部影響，並擬在不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第11號。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」包括須就於其他實體所有形式權益的披露規定，包括共同安排、聯營公司、特別用途工具及其他資產負債表外工具作出披露。貴集團尚未評估全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第12號。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值的精確定義及於香港財務報告準則中使用的公平值計量及披露規定的單一來源而提升一致性及減少複雜性。該等規定並不擴大公平值會計的使用，但提供當其使用已由香港財務報告準則內的其他準則規定或准許的情況下應如何運用的指引。貴集團尚未評估全面影響及擬不遲於2012年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第13號。
- 香港財務報告準則第7號(修訂)「披露：轉讓金融資產」引入有關金融資產轉讓的新披露規定。披露規定按資產的性質、賬面值進行分類，並須就已轉讓至其他方但仍記錄於實體資產負債表的金融資產作出風險及回報描述。已轉讓

資產的收益及虧損以及於該等資產中的任何保留權益均須作出披露。此外，其他披露須確保使用者瞭解任何關連負債金額，以及金融資產與關連負債的關係。披露須按持續參與類別呈列。舉例而言，保留風險可按金融工具（例如擔保、認購或認沽期權）的類別呈列，或按轉讓（例如應收款項、證券化或借入證券的保理）的類別呈列。此修訂適用於2011年7月1日或之後開始的年度期間，並可予提早採納。

- 並無其他國際財務報告準則或國際財務報告詮釋委員會的詮釋乃尚未生效預期而將對 貴集團產生重大影響。

(c) 綜合基準

綜合賬目包括太古地產有限公司、其附屬公司（統稱「貴集團」）及 貴集團於共同控制公司及聯營公司權益的賬目。

(d) 附屬公司

附屬公司乃指 貴集團有能力管治其財務及營運政策的所有實體（包括特別用途實體），一般附帶逾半數投票權。在評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或可兌換的潛在投票權及其影響。附屬公司自控制權轉移至 貴集團之日起，其賬目已全面合併入 貴集團賬目內，並於控制權終止之日起從 貴集團賬目中剔除合併。

除本節所述收購Swire Properties US Inc及Swire Properties One LLC已採用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」訂明的合併會計原則入賬外， 貴集團以收購會計法為業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、所產生負債及 貴集團發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或有代價安排產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時列為開支。在業務合併中購入的可辨認資產以及承擔的負債及或有負債，均於購買當日按其公平值作出初步計量。 貴集團以逐項收購為基礎，按公平值或按非控股權益在被收購方資產淨值的應佔比例，確認於被收購方的任何非控股權益。

於附屬公司的投資按成本減減值入賬。成本經調整以反映因或有代價修訂而產生的代價改變。成本亦包括投資直接應佔成本。來自附屬公司的收入在 貴公司賬目中按已收及應收股息入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於 貴集團應佔可辨認已購資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如該數額低於以廉價購入附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在全面收益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結餘及交易的未變現利益，均於綜合時沖銷。未變現虧損亦予抵銷，除非有證據證明交易轉讓的資產出現減值。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

貴集團將與非控股權益的交易視為與 貴集團權益擁有人的交易。如向非控股權益購買，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值的賬面值之間的差異於權益列賬。出售予非控股權益但沒有失去控制權，則收益或虧損亦於權益列賬。

當 貴集團對實體停止擁有控制權或重大影響力，則於實體的任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值的改變於損益賬確認。公平值是初始賬面值，目的為將保留權益隨後作為一家聯營公司、共同控制公司或金融資產入賬。此外，任何有關該實體之前在其他全面收益確認的金額，猶如 貴集團已直接出售相關的資產或負債般入賬。這可能意味著之前在其他全面收益確認的金額重新歸類至損益賬。

當 貴集團訂立一份合約，而該合約含有責任(例如合約一方可行使沽出認沽期權)向非控股權益購入一家部分擁有的附屬公司的股份，而這並非業務合併的一部分， 貴集團將贖回金額的現值以金融負債列賬，並將非控股權益的價值沖銷。金融負債價值的改變於收益表中的財務收入或財務成本項下確認。

倘無固定還款條款及過往並無償還結餘，予附屬公司的長期借款在性質上被視為準權益。

(e) 共同控制公司及聯營公司

共同控制公司乃 貴集團長期持有、有權根據合約安排與其他合營者共同行使控制權的公司，各合營者均不可單方面控制該合營企業的經濟活動。

聯營公司乃 貴集團對其行政管理(包括參與財務及營運決策)有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶擁有其二至五成投票權的股權。

於共同控制公司及聯營公司的投資採用權益會計法入賬，並初步按成本確認。於共同控制公司及聯營公司的投資成本高於 貴集團應佔可辨認已購資產淨值的公平值時，其差額列作商譽。 貴集團於共同控制公司及聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

貴集團應佔收購後共同控制公司及聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表中確認，而其在其他全面收益應佔的收購後變動在綜合全面收益表中確認。收購後的累計變動在投資的賬面值中作調整。如 貴集團於共同控制或聯營公司的應佔虧損相等於或超過其擁有的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則 貴集團不確認進一步的虧損，除非 貴集團已就共同控制公司或聯營公司承擔責任或代其支付款項。

當 貴集團停止於一家共同控制公司擁有共同管控權，且擁有權的風險與回報已轉予買家，則確認出售該共同控制公司的權益。

如在一家聯營公司的擁有權權益減少，但保留重大的影響力，則之前在其他全面收益中確認的金額只有按比例應佔部分會在適當情況下重新歸類至損益賬。

貴集團與其共同控制公司及聯營公司之間的交易產生的未變現收益，按 貴集團在該等公司的權益注銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值，否則 貴集團與其共同控制公司及聯營公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。共同控制公司及聯營公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與 貴集團採納的政策一致。

於聯營公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合收益表中確認。

在 貴公司的財務狀況表中， 貴公司於共同控制公司及聯營公司的投資按原值減任何減值虧損準備列賬。 貴公司將來自共同控制公司及聯營公司的收入按已收及應收股息確認。

倘無固定還款條款及過往並無償還結餘，予共同控制及聯營公司的長期借款在性質上被視為準權益。

(f) 外幣換算

(i) 功能及列賬貨幣

貴集團各實體的賬目所列述的項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合賬目以港幣呈列，而港幣乃 貴公司的功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日匯率

換算外幣貨幣資產及負債而產生的匯兌損益，均於收益表中確認，惟於其他全面收益內遞延作為符合作現金流量對沖或符合作投資淨額對沖則除外。

如非貨幣項目的收益或虧損直接確認於其他全面收益中，則任何相關的匯兌差額直接確認於其他全面收益中。如非貨幣項目的收益或虧損於收益表中確認，任何相關的匯兌差額亦於收益表中確認。

(iii) 集團公司

所有集團實體（並無來自嚴重通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於列賬貨幣，均按以下方式換算為列賬貨幣：

- 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日的匯率累計影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- 所有因此而產生的匯兌差額分開確認為其他全面收益的一部分。

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及換算借款與其他指定為該等投資對沖的貨幣工具而產生的匯兌差額，均計入其他全面收益內。當部分處置或出售海外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合收益表中確認為出售的部分收益或虧損。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為有關海外實體的資產與負債，並按收市匯率換算。

(g) 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼並，且並非貴集團所佔用的物業，均歸類為投資物業。投資物業包括根據融資租賃持有的租賃土地及樓宇。如符合投資物業的其餘定義，則以營業或融資租賃持有的土地歸類及入賬作投資物業。

投資物業（包括興建中投資物業）按公平值列賬，且至少每年估值一次。重大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃按照由香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，

且根據有關各項物業的公開市值評估，土地及樓宇不分別估值。正發展中供日後作投資物業用途的土地及樓宇以及重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，以公平值計量並作為興建中投資物業記賬。公平值變動於收益表中確認。有關投資物業的會計政策改變於附註2(a)詳述。

如期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於 貴集團，而且能可靠地計量該項目的成本，則該項支出計入有關資產的賬面值。其他修理及維修成本則在其產生的財政期間在收益表中支銷。

如投資物業變成由擁有人佔用，則重新歸類為物業、廠房及設備，而在會計方面，其於重新歸類日期的公平值成為其成本值。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。成本亦可包括由權益轉撥的外幣購買物業、廠房及設備符合作現金流量對沖的任何收益／虧損。期後成本僅在與該項目相關的未來經濟效益很可能歸於 貴集團，而且能可靠地計量該項目成本的情況下，始計入有關資產的賬面值，或確認為獨立的資產(如適用)。所有其他修理及維修成本則在其產生的財政期間在收益表中支銷。

如承租人大致上承受該土地價格擁有權的所有風險和回報，該租賃土地則可歸類為融資租賃持有的土地，並作為物業、廠房及設備列賬。租賃土地按租賃年期折舊。

業主自用物業轉撥至投資物業後，土地及樓宇重估所產生的賬面值增加於其他全面收益記賬，並於股東權益作為物業重估儲備列賬。抵銷同一資產之前賬面值增加的賬面值減少，於其他全面收益中支銷，並直接在權益中從物業重估儲備扣除；所有其他賬面值減少於收益表中支銷。每年以資產重估賬面值為基準並於收益表支銷的折舊與以資產原值為基準的折舊之間的差額，由「物業重估儲備」轉撥至「收益儲備」。

除永久業權土地外，所有其他物業、廠房及設備以直線法根據其預計可用年期按足以撇銷其原值至估計剩餘價值的比率計算折舊：

租賃土地	於租期內
物業	每年2%至5%
廠房及設備	每年20%至33 1/3%

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期在每個期終結算日，按操作經驗及情況轉變而進行檢討及調整(如適用)。

於每個期終結算日，來自內部及外部的資料均會予以考慮，以評估是否有跡象顯示資產已經減值。如有任何此等跡象，則估計該資產的可收回數額，並在適當情況下確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回數額。此等減值虧損於收益表中確認。出售所得的收益及虧損通過將所得款項與賬面值比較而釐定，並於收益表中「其他收益／(虧損)淨額」確認。如重估資產售出，包括在物業重估儲備中的數額則轉撥至收益儲備。

(i) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超出在收購日 貴集團應佔所收購附屬公司、共同控制公司及聯營公司可辨認資產淨值的公平值的數額。商譽被視作所購實體的資產，如所購的為海外實體，將按收市匯率換算。

收購一家附屬公司所產生的商譽計入無形資產內。收購聯營公司及共同控制公司所產生的商譽分別計入聯營公司及共同控制公司的投資內。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予各現金產生單位，以作減值測試用途。減值測試每年進行一次。商譽確認的減值虧損不會撥回。

出售實體的收益及虧損，已計入與售出實體相關的商譽賬面值。

(ii) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(三至五年)攤銷。

與維修電腦軟件程式相關的成本已確認為費用支銷。直接與開發由 貴集團控制的可識別及獨有軟件產品有關，並很可能產生超逾一年經濟效益的成本，確認為無形資產。直接成本包括軟件開發員工的成本，以及適當的相關經常費用。

已確認為資產的電腦軟件成本已按其估計可用年期攤銷。

(j) 資產減值

沒有限定可用年期的資產毋須作攤銷。該等資產至少每年測試有否減值，並當情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時作減值檢討。須攤銷的資產則在情況或環境變化顯示出賬面值或不能收回時作出減值檢討。如資產的賬面值超逾其可收回款額，則超逾的款額作為減值虧損確認。可收回款額為資產公平值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量（現金產生單位）的最小組合歸為一組。

(k) 金融資產

貴集團將金融資產劃分為以下類別：借款及應收款項及可供出售資產。分類方法取決於金融資產的收購目的。管理層於初始確認時為其金融資產分類，並於每個報告日重新評估此分類。

(i) 借款及應收款項

借款及應收款項均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等資產在貴集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務，而無計劃買賣該等應收款項的情況下產生。此等項目已計入流動資產之內，但由期終結算日起計十二個月後方到期的項目則劃分為非流動資產。另請參閱貿易及其他應收款項的政策（附註2(o)）。

(ii) 可供出售資產

可供出售資產為非衍生投資及指定劃分為此類別或非歸入任何其他類別的其他資產。除非管理層計劃於期終結算日起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售資產將計入非流動資產內。

金融資產的收購及出售，均於有關交易日（即貴集團承諾收購或出售該資產當日）確認。那些並無按照公平值列入損益賬的金融資產初步乃按公平值確認，並加上交易成本。當貴集團從該等投資項目收取現金流量的權利已到期或已被轉讓，或貴集團已大致上將擁有權的所有風險和回報轉移，則剔除確認該等金融資產。可供出售資產隨後按公平值列賬。借款及應收款項以實際利率法按已攤銷成本列賬。如可供出售資產的公平值出現變動，所產生的未變現收益及虧損於其他全面收益確認。若可供出售資產已出售或減值，其累計公平值調整則列入收益表中，作為投資收益或虧損。

於活躍市場上交易的金融工具（如可供出售投資），其公平值是按期終結算日的市場報價計算。貴集團持有的金融資產以現行買價作為市場報價。

貴集團於每個期終結算日評估有否客觀跡象顯示金融資產或一組金融資產出現減值。如股本投資被歸類為可供出售投資，則在確定有關投資有否減值時，須考慮投資的公平值是否大幅或長期低於其成本。如可供出售資產出現此等跡象，則其累計虧損(收購成本與現行公平值的差額，減去該投資之前在損益賬中確認的任何減值虧損)從權益中扣除，並於收益表中確認。於收益表中確認的股本工具減值虧損，不會在收益表中撥回。

(l) 初始租賃成本

在興建期間租賃 貴集團物業所引起的支出會遞延，並於物業入伙後按不超過租約年期以直線法攤銷計入收益表中。

(m) 存貨及進行中工程

存貨及進行中工程乃按成本值與可變現淨值兩者中的較低者計值。成本指平均單位成本，而可變現淨值乃按預期銷售所得款項減估計銷售開支而釐定。已完成貨品及進行中工程的成本，包括直接材料與勞工成本及應攤分的生產業務開支減可預見虧損準備。

(n) 發展中／持作發展物業及供出售物業

發展中／持作發展物業及供出售物業包括永久業權土地及租賃土地、建築成本及資本化利息支出，減除為可能出現的虧損撥出的準備。持作發展物業預計不會在 貴集團的正常營業週期內出售，並歸類為非流動資產。發展中物業預計會在 貴集團的正常營業週期內出售，並歸類為流動資產。供出售物業可供即時出售，並歸類為流動資產。

(o) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，隨後則採用實際利率法按已攤銷成本並扣除減值撥備計量。如有客觀跡象顯示 貴集團將不能根據應收款項的原有條款收回所有欠付賬項，即為貿易及其他應收款項作出減值撥備。財務狀況表內的貿易及其他應收款項已扣除此撥備。

(p) 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、可隨時要求銀行及財務機構償還的款項，及於購入後三個月內期滿的短期高流動投資，減銀行透支。在綜合財務狀況表中，銀行透支列於流動負債下的借款中。

(q) 借款

借款初步按公平值扣除產生的交易成本確認。交易成本為進行借款直接應佔的增加成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵收的款項，以及過戶登記稅項及關稅。借款其後按已攤銷成本列賬，連同所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期採用實際利率法於收益表中確認。

除非 貴集團有權無條件延遲償還負債直至期終結算日後最少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

作為披露目的，按已攤銷成本列賬借款的公平值是根據 貴集團同類金融工具的現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

(r) 借貸成本

除屬於收購、建築或生產符合資格資產所產生的利息支出被資本化作為該等資產部分成本外，產生的利息支出均計入收益表。符合資格資產乃必需一段長時間預備作指定用途或出售的資產。將該等借貸成本化作資本的做法，在資產大致準備好作指定用途或出售時停止。

(s) 租賃

資產擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留的租賃，均歸類為營業租賃。根據營業租賃收取或支付的款項(扣除承租人收取或出租人給予的任何獎勵)於租賃期內以直線法在收益表中確認為收入或開支。

(t) 擔保

財務擔保於提供擔保當日按公平值於賬目初始確認。初始確認後，該等擔保的負債以初始計量的金額減已賺取之費用收入按直線法於擔保有效期內在收益表確認的攤銷，及於期終結算日就履行任何財務責任所需開支的最佳估計兩者之間較高者計量。任何與擔保有關係的負債增加均計入收益表。

(u) 遞延稅項

遞延稅項以負債法就資產及負債的評稅基準與其於賬目內的賬面值兩者間的暫時差異，作出全數準備。然而，如遞延所得稅乃來自進行交易時初始確認的資產或負債(如屬業務合併則除外)而在確認時並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則不會予以確認。遞延稅項是以於期終結算日已經頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利很有可能用作抵銷暫時差異時才會確認。

遞延稅項須就投資於附屬公司、共同控制公司及聯營公司而引致的暫時差異作出準備，除非 貴集團可控制暫時差異會在何時轉回，且暫時差異很可能不會在可見的未來轉回。

(v) 收益確認

只要可合理地確保可以收回相關的應收款項，則收益按以下方式確認：

- (i) 租金收入按以下較短年期以直線法確認：(i) 餘下租賃期間，(ii) 直至下一個租金調整日期的期間，及(iii) 由租約開始生效日至第一個提前退租選擇權日期(如有)之間的期間，不包括任何按營業總額計算的租金(如適用)及其他費用和償付款(如有)。如租約包括免租期，則免除的租金收入按最短的租賃期間平均分配。按營業總額計算的租金於賺取時確認。
- (ii) 物業銷售在物業擁有權的實際管控權轉移至買家時確認。
- (iii) 服務銷售(包括酒店營運所提供的服務)在提供服務時確認。
- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(w) 退休福利

貴集團為其僱員同時提供界定福利及界定供款式退休福利計劃，各項計劃的資產一般由獨立的信託管理基金持有。此等計劃一般由集團公司供款，在若干情況下亦由僱員本身供款，並已考慮到獨立的合資格精算師的建議。

界定福利計劃是一項退休計劃，界定僱員在退休時可收取的福利金額，金額通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。界定供款式計劃是一項退休計劃，貴集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金沒有足夠資產為所有僱員支付當期及前期有關僱員服務的福利， 貴集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

貴集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關財政期的收益表中。

界定福利計劃的退休福利成本採用預計單位貸記法估值。根據此方法，提供退休福利的成本記入收益表中，從而將常規成本在僱員的服務年期分攤。退休福利負債根據預計未來現金流出量折算為現值計算。計劃資產按公平值衡量。截至上一財政年底的累計未確認精算盈虧淨額以界定福利負債現值或計劃資產公平值兩者之間較大者的百分之十為限，超過此上限的金額將於年度內按參與計劃僱員的預期平均餘下服務年期確認。一家附屬公司可採用任何有系統的方法以更快確認精算收益和虧損，但每期之間必須一貫地應同相同的基準。過往服務費用在平均年期間以直線法認算為開支，直至有關福利已完全歸屬該等員工為止。

(x) 撥備

如 貴集團目前因以往事件而須承擔法定或推定責任，以致可能引致資源流出以清算責任，而有關利益流出金額能可靠估計，即確認撥備。未來營業虧損則不予確認撥備。

如出現多項類似責任，會否導致資源流出以清算責任乃經考慮責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出的機會不大，仍會確認撥備。

(y) 股息分派

分派予 貴公司股東的股息分派在獲得 貴公司股東通過的會計期內於 貴集團的賬目中作為負債確認。

(z) 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收到補助並且 貴集團符合所有附帶條件時予以確認。

有關資產的政府補助從資產的賬面值扣除。

(aa) 分部報告

營業分部的報告方式與 貴集團提供予董事局作策略決定的內部財務報告方式一致。為作披露用途，一個應報告分部包括一個或多個因具有類似經濟特徵而可合併計算的營業分部，或包括因不能合併計算或超出若干數量性界限而單獨披露的單一營業分部。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

貴集團須承受因現金流量利率、信貸及流動資金引起的財務風險。管理層管理及監察該等風險，以確保能按時及有效採取相應措施。貴集團整體風險管理計劃針對難以預測的金融市場，尋求對貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

風險管理按照經貴集團董事局批准的政策聯同經直接控股公司董事局批准的政策進行。董事局識別和評估貴集團的財務風險，並維持和制定付諸執行的財務風險管理政策及程序。

(i) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自銀行及同集團附屬公司的借款。浮動利率借款令貴集團承受現金流量利率風險。固定利率借款使貴集團承受公平值利率風險。貴集團從現金存款及共同控制公司的借款中賺取利息收入。

貴集團並無訂立利率掉期合約。貴集團透過密切監測其利率變動來管理其利率風險，而貴公司的母公司則動用利率掉期代貴公司管理長期利率風險。該等利率掉期的影響反映在集團公司間之利息開支。

以下為在所有其他變數維持不變的情況下，市場利率較12月31日及6月30日的適用利率上升或下降100個基點對貴集團收益表的影響：

	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點
	港幣百萬元	港幣百萬元
於2008年12月31日		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(128)	128
於2009年12月31日		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(107)	107
於2010年12月31日		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(131)	131
於2010年6月30日		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(116)	116
於2011年6月30日		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(152)	152

以上分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，因此不應被視作未來溢利或虧損的預測。分析假定：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具的利息收入或支出
- 市場利率變化只影響按公平值確認之定息金融工具的利息收入或支出
- 所有其他金融資產及負債維持不變

(ii) 貨幣風險

貴集團經營國際業務，須承受多種不同貨幣風險所產生的外匯風險，有關貨幣主要為美元及人民幣。外匯風險來自以外幣計值的商業交易、資產及負債和海外業務的投資淨額。貴集團並無重大直接的外幣風險，乃因該等風險由同集團附屬公司管理。當交易價值或成交前所需時間可能引致重大的貨幣風險，而遠期或衍生外匯合約的成本相對於潛在風險而言並非過於高昂時，貴集團會對沖（間接透過來自其同集團附屬公司的借款）以各主要貨幣極可能達成的交易。

於2008年、2009年、2010年12月31日及截至2011年6月30日止六個月，貴集團已（透過來自其同集團附屬公司的借款）對沖其重大的外幣融資風險。貴集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

外幣資金及存款風險受到持續監控。每季利用不同的預測匯率進行敏感度測試。貴集團來自其同集團附屬公司的借款所產生的利息支出反映（其中包括）貴集團佔相關貨幣對沖成本或節省款項的比例份額。除此以外，貴集團現並無涉足以管理貨幣風險為目的的對沖活動。

(iii) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自應收貿易賬項、於金融機構的存款、應收共同控制公司及聯營公司的款項。該等信貸風險乃按既定的信貸政策持續受到密切監測。就金融機構而言，貴集團僅接受獲獨立評級機構給予優良信貸評級的金融機構。租戶則要根據財務狀況、過往經驗及其他因素，就其信貸質素接受評估和評級。貴集團並無向零售客戶授予信貸期。貴集團亦持有租金按金作為應收貿易賬項的抵押。此外，貴集團及貴公司透過控制或對財務和經營政策決策施加重大影響及定期檢討財務狀況，監測對附屬公司、共同控制公司及聯營公司的財務援助所承受的信貸風險。

(iv) 流動資金風險

貴集團在決定其資金來源及其各自的期限時，會計及流動資金風險。下列表格根據由報告期截止日至貴集團及貴公司最早須支付日期之間的尚餘年期，將貴集團及貴公司金融負債的合約現金流量(未貼現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

貴集團

於2008年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	
			現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	五年以上
		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
應付貿易賬項.....	30	523	523	523	—	—	—
欠中介控股公司款項.....	30	101	101	101	—	—	—
欠同集團附屬公司款項.....	32	30,410	30,410	30,410	—	—	—
欠直接控股公司款項.....	30, 33	3,965	3,965	3,965	—	—	—
欠聯營公司計息墊款.....	30	151	151	151	—	—	—
來自非控股權益的墊款.....	30	192	192	192	—	—	—
來自租戶的租金按金.....	30	1,544	1,641	321	384	719	217
其他應付款項.....	30	1,534	1,534	1,534	—	—	—
借款(包括利息承擔).....	31, 35	3,715	4,230	1,210	227	2,793	—
		<u>42,135</u>	<u>42,747</u>	<u>38,407</u>	<u>611</u>	<u>3,512</u>	<u>217</u>

貴集團

於2009年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	五年以上
			現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	
		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
應付貿易賬項	30	412	412	412	—	—	—
欠中介控股公司							
款項	30	67	67	67	—	—	—
欠同集團附屬公司							
款項	32	31,304	31,304	31,304	—	—	—
欠直接控股公司							
款項	30, 33	103	103	103	—	—	—
欠聯營公司計息							
墊款	30	149	149	149	—	—	—
來自少數股東權益							
的墊款	30	211	211	211	—	—	—
來自租戶的租金							
按金	30	1,620	1,690	431	407	686	166
其他應付款項	30	1,955	1,955	1,955	—	—	—
非控股權益的							
認沽期權	30	690	690	690	—	—	—
借款(包括利息							
承擔)	31, 35	4,229	4,476	832	2,982	662	—
		<u>40,740</u>	<u>41,057</u>	<u>36,154</u>	<u>3,389</u>	<u>1,348</u>	<u>166</u>

貴集團

於2010年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	
			現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	五年以上
		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
應付貿易賬項	30	544	544	544	—	—	—
欠中介控股公司							
款項	30	99	99	99	—	—	—
欠同集團附屬公司							
款項	32	32,202	32,202	5,228	7,128	3,800	16,046
欠聯營公司計息							
墊款	30	149	149	149	—	—	—
來自非控股權益							
的墊款	30	214	214	214	—	—	—
來自租戶的租金							
按金	30	1,810	1,912	441	349	842	280
其他應付款項	30	1,705	1,705	1,705	—	—	—
非控股權益的							
認沽期權	30	678	678	678	—	—	—
借款(包括利息							
承擔)	31, 35	5,676	6,026	4,310	169	1,547	—
		<u>43,077</u>	<u>43,529</u>	<u>13,368</u>	<u>7,646</u>	<u>6,189</u>	<u>16,326</u>

貴集團

於2011年6月30日

	附註	面值	合約(未貼現) 現金流量總計	一年內 或按要求	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上
		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
貿易應付款項	30	457	457	457	—	—	—
欠中介控股公司							
款項	30	66	66	66	—	—	—
欠同集團附屬公司							
款項	32	33,110	33,110	5,674	10,434	5,642	11,360
欠聯營公司計息							
墊款	30	149	149	149	—	—	—
來自非控股權益							
的墊款	30	217	217	217	—	—	—
來自租戶的租金							
按金	30	1,919	2,053	412	363	901	377
其他應付款項	30	2,256	2,256	2,256	—	—	—
非控股權益的							
認沽期權	30	818	818	818	—	—	—
借款(包括利息							
承擔)	31, 35	6,947	7,968	1,561	689	5,718	—
欠共同控制公司							
計息墊款	30	225	225	225	—	—	—
		<u>46,164</u>	<u>47,319</u>	<u>11,835</u>	<u>11,486</u>	<u>12,261</u>	<u>11,737</u>

貴公司

於2008年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	五年以上
			現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	
		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
應付貿易賬項	30	75	75	75	—	—	—
欠直接控股公司							
款項	30,33	3,965	3,965	3,965	—	—	—
欠附屬公司款項	30	1,405	1,405	1,405	—	—	—
欠聯營公司計息							
墊款	30	151	151	151	—	—	—
其他應付款項	30	37	37	37	—	—	—
		<u>5,633</u>	<u>5,633</u>	<u>5,633</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴公司

於2009年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	五年以上
			現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	
		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
應付貿易賬項	30	20	20	20	—	—	—
欠中介控股公司							
款項	30	66	66	66	—	—	—
欠直接控股公司							
款項	30	103	103	103	—	—	—
欠附屬公司款項	30	924	924	924	—	—	—
欠聯營公司計息							
墊款	30	149	149	149	—	—	—
其他應付款項	30	30	30	30	—	—	—
		<u>1,292</u>	<u>1,292</u>	<u>1,292</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴公司

於2010年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	五年以上
			現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	
		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
應付貿易賬項	30	15	15	15	—	—	—
欠中介控股公司							
款項	30	99	99	99	—	—	—
欠附屬公司款項	30	2,386	2,386	2,386	—	—	—
欠聯營公司計息							
墊款	30	149	149	149	—	—	—
其他應付款項	30	42	42	42	—	—	—
		<u>2,691</u>	<u>2,691</u>	<u>2,691</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴公司

於2011年6月30日

	附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	五年以上
			現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	
		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
貿易應付款項	30	4	4	4	—	—	—
欠附屬公司款項	30	3,106	3,106	3,106	—	—	—
欠聯營公司計息							
墊款	30	149	149	149	—	—	—
其他應付款項	30	59	59	59	—	—	—
		<u>3,318</u>	<u>3,318</u>	<u>3,318</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 資本管理

貴集團管理資本的首要目的是保障 貴集團能持續經營，以繼續為股東帶來回報及為其他利益相關者帶來利益，並以合理的成本確保能取得資金。

貴集團在監控其資本架構時，會考慮多項因素，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及各項投資的回報期。就資本淨負債比率而言， 貴集團對債務淨額的釋義為借款總額減短期存款及銀行結餘。資本包括綜合財務狀況表內所示的權益總額。

為維持或調整資本負債比率， 貴集團或會調整派付股東的股息金額、發行新股、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於2008年、2009年、2010年12月31日及2011年6月30日的資本負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
借款總額	37,989	35,533	37,878	40,057
減：短期存款及銀行結餘	(1,319)	(1,066)	(1,042)	(1,125)
債務淨額	36,670	34,467	36,836	38,932
權益總額	111,373	130,239	158,356	176,465
資本負債比率	33%	26%	23%	22%

(c) 公平值估算

貿易應收款項及應付款項的公平值大致上相當於賬面值減減值撥備。所披露金融負債的公平值乃按 貴集團可用的同類金融工具的現時市場利率貼現未來合約現金流量估計而得。

4 重要會計估算及判斷

編製本賬目所使用的估算及判斷被不斷進行評估，並以過往經驗及其他因素作為根據，包括在該等情況下對未來事項相信為合理的期望。 貴集團對未來作出估算及假設。所得的會計估算難免甚少與相關的實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

(a) 投資物業公平值估算

獨立物業估值師戴德梁行就 貴集團於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日的大部分投資物業組合進行獨立估值。估值工作乃根據香港測量師學會發出的物業估

值準則而進行，根據該準則，市值的定義為「在有適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中在估值日就某一物業應換取的估計款項，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。

戴德梁行是將現有租約所得出的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當撥備，同時參考相關物業市場近期可資比較的銷售交易，而得出 貴集團已落成投資物業組合的估值。所作的假設主要是關於公開市值租金及市場孳息率。

戴德梁行是參考相關物業市場近期可資比較的銷售交易(假設其於估值日期經已落成)，同時還計及已發生的建設成本及為落成項目還將發生的估計成本，而得出 貴集團在建投資物業的估值。對於估值乃以假設已獲得物業的業權證書(實際上未獲得)為基礎的情況， 貴集團已對未來土地成本作出估計並將其從估值中扣除。

管理層已就戴德梁行的估值進行審閱，並將之與其自有的假設作比較，且參考過可用的可比較銷售交易數據，最後認為戴德梁行對 貴集團投資物業組合所作的估值是合理的。

根據香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂本，自截至2009年12月31日止年度起， 貴集團的發展中投資物業乃按公平值而非成本持有。於修訂香港會計準則第40號及香港會計準則第16號之前，未來用作投資物業的發展中土地及樓宇乃按成本減減值而非公平值列賬。

(b) 資產減值

貴集團至少每年對商譽及其他可用壽命不定的資產作測試，以確定是否出現減值。資產(包括非按公平值列賬的土地和物業)則在情況或環境變化顯示其賬面值超過其可收回數額時作減值檢討。可收回數額按公平值減銷售成本或以使用價值計算方法(如適當)釐定。該等計算方法需要作出估算。

(c) 利得稅

貴集團須在多個司法管轄區繳付所得稅。在釐定世界各地不同所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務中，若干交易及釐定最終稅項的計算方法未能確定。 貴集團根據會否須繳付增補稅項的估算，確認潛在稅務風險的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會影響得知結果年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

5 營業總額

營業總額即 貴公司及其附屬公司向對外客戶及同集團附屬公司的銷售額，包括以下收入：

貴集團：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
來自投資物業的					
租金收入總額.....	6,828	7,433	7,875	3,902	4,176
物業買賣.....	889	643	400	52	99
酒店.....	156	172	518	215	343
提供其他服務.....	73	83	78	40	47
	<u>7,946</u>	<u>8,331</u>	<u>8,871</u>	<u>4,209</u>	<u>4,665</u>

6 銷售成本

下表載列本年度的銷售成本：

貴集團：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
有關投資物業的					
直接租金支出.....	(1,242)	(1,363)	(1,422)	(651)	(701)
物業買賣.....	(648)	(499)	(267)	(37)	(73)
酒店.....	(200)	(332)	(543)	(251)	(294)
提供其他服務.....	(35)	(34)	(29)	(16)	(20)
	<u>(2,125)</u>	<u>(2,228)</u>	<u>(2,261)</u>	<u>(955)</u>	<u>(1,088)</u>

7 其他收益淨額

貴集團：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
出售非買賣物業的溢利	—	131	544	544	—
重新計量於電訊盈科中心 所持股權變動的所得					
收益及出售溢利	—	—	342	—	—
匯兌虧損淨額	(26)	(3)	(2)	—	(3)
沒收出售買賣物業的按金	27	29	—	—	—
撥備撥回	—	—	18	—	19
其他	55	7	22	4	10
其他收益淨額	<u>56</u>	<u>164</u>	<u>924</u>	<u>548</u>	<u>26</u>

8 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營業開支所包括的開支進一步分析如下：

貴集團：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
投資物業的直接營運開支					
— 帶來租金收入	1,133	1,282	1,330	586	636
— 並無帶來租金收入	109	81	94	66	67
酒店及買賣物業減值					
虧損／(撥回)	78	296	(1)	—	(2)
物業、廠房及設備					
折舊(附註16)	83	131	214	99	108
攤銷					
— 無形資產(附註19)	5	5	4	2	1
— 投資物業初始租賃成本	18	24	34	15	26
職員成本	490	668	810	372	403
營業租賃租金					
— 物業	4	5	8	3	8
核數師酬金					
— 核數服務	3	5	5	2	2
— 稅務服務	1	4	6	6	1
— 其他服務	1	1	19	18	—
慈善捐款	20	18	19	9	8

9 分部資料

(a) 綜合收益表分析

	對外營業總額		扣除折舊及攤銷後的營業溢利		財務收入		財務費用		應佔共同控制公司溢利減虧損		應佔聯營公司溢利減虧損		除稅前溢利		稅項(支出)/撥回		本年溢利		貴公司股東應佔溢利		於營業溢利中扣除的折舊及攤銷		
	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	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	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	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
截至2008年12月31日止年度																							
物業投資	6,901	58	(1,168)	28	16	3,844	(511)	3,333	3,336	(81)													
物業買賣	889	5	(1)	(48)	—	145	(50)	95	95	—													
酒店	156	(86)	(11)	13	140	56	17	73	73	(25)													
出售投資物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—													
投資物業公平值變動	—	358	—	83	(25)	416	(417)	(1)	(236)	—													
	7,946	5,371	(1,180)	76	131	4,461	(961)	3,500	3,268	(106)													
截至2009年12月31日止年度																							
物業投資	7,516	140	(1,221)	48	16	4,351	(509)	3,842	3,834	(124)													
物業買賣	643	70	(4)	(26)	—	41	(18)	23	23	—													
酒店	172	(474)	(26)	(30)	95	(435)	103	(332)	(332)	(36)													
出售投資物業	—	131	—	—	—	131	5	136	136	—													
投資物業公平值變動	—	14,407	—	20	63	14,490	(806)	13,684	13,596	—													
	8,331	19,502	(1,251)	12	174	18,578	(1,225)	17,353	17,257	(160)													

對 外 營 業 總 額	扣 除 折 舊 及 攤 銷 後 的 營 業 溢 利	財 務 收 入	財 務 費 用	應 佔 共 同		應 佔 聯 營 公 司 溢 利 減 虧 損	除 稅 前 溢 利	稅 項 (支 出) / 撥 回	本 年 溢 利	貴 公 司 股 東 應 佔 溢 利	於 營 業 溢 利 中 扣 除 的 折 舊 及 攤 銷
				控 制 公 司 溢 利 減 虧 損	聯 營 公 司 溢 利 減 虧 損						
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	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
7,953	6,561	24	(1,233)	19	18	5,389	(793)	4,596	4,589	(132)	
400	72	3	(6)	30	—	99	(12)	87	87	—	
518	(144)	—	(25)	(23)	132	(60)	(49)	(109)	(109)	(120)	
—	20,480	—	—	1,435	75	21,990	(470)	21,520	21,478	—	
8,871	26,969	27	(1,264)	1,461	225	27,418	(1,324)	26,094	26,045	(252)	
3,942	3,359	5	(672)	25	11	2,728	(417)	2,311	2,307	56	
52	(10)	2	(3)	—	—	(11)	—	(11)	(11)	—	
215	(96)	—	(12)	(4)	57	(55)	8	(47)	(47)	(60)	
—	4,855	—	—	973	12	5,840	(278)	5,562	5,543	—	
4,209	8,108	7	(687)	994	80	8,502	(687)	7,815	7,792	(116)	

截至2010年12月31日止年度

物業投資
物業買賣
酒店
投資物業公平值變動

截至2010年6月30日止六個月

(未經審核)

物業投資
物業買賣
酒店
投資物業公平值變動

	對外營業總額		扣除折舊及攤銷後的營業溢利		應佔共同控制公司溢利減虧損		應佔聯營公司溢利減虧損		除稅前溢利		稅項(支出)/撥回		本公司股東應佔溢利		於營業溢利中扣除的折舊及攤銷	
	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	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至2011年6月30日止六個月																
物業投資	4,223	8	(742)	45	—	2,451	(341)	2,110	2,106	(75)						
物業買賣	99	2	(3)	69	—	69	(13)	56	56	(1)						
酒店	343	—	(16)	9	70	55	(12)	43	43	(59)						
出售投資物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—						
投資物業公平值變動	—	17,553	—	583	1	18,137	(277)	17,860	17,818	—						
	4,665	20,686	(761)	706	71	20,712	(643)	20,069	20,023	(135)						

(b) 貴集團資產總值分析

	共同				資產總值	添置非流動 資產(附註)
	分部資產	控制公司	聯營公司	銀行存款		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
於2008年12月31日						
物業投資	140,849	6,606	425	1,086	148,966	4,486
物業買賣及發展	2,678	27	—	161	2,866	323
酒店	3,560	102	476	72	4,210	925
	<u>147,087</u>	<u>6,735</u>	<u>901</u>	<u>1,319</u>	<u>156,042</u>	<u>5,734</u>
於2009年12月31日						
物業投資	156,715	6,505	505	937	164,662	2,777
物業買賣及發展	3,907	87	—	103	4,097	1
酒店	4,632	438	540	26	5,636	1,065
	<u>165,254</u>	<u>7,030</u>	<u>1,045</u>	<u>1,066</u>	<u>174,395</u>	<u>3,843</u>
於2010年12月31日						
物業投資	182,116	9,965	53	960	193,094	4,623
物業買賣及發展	6,150	348	—	42	6,540	2
酒店	4,759	627	652	40	6,078	236
	<u>193,025</u>	<u>10,940</u>	<u>705</u>	<u>1,042</u>	<u>205,712</u>	<u>4,861</u>
於2011年6月30日						
物業投資	201,592	10,910	55	1,015	213,572	1,710
物業買賣及發展	6,950	396	—	49	7,395	215
酒店	5,027	687	682	61	6,457	248
	<u>213,569</u>	<u>11,993</u>	<u>737</u>	<u>1,125</u>	<u>227,424</u>	<u>2,173</u>

於此項分析中，非流動資產總額不包括金融工具（包括共同控制公司及聯營公司）、遞延稅資產及退休福利資產。

(c) 貴集團負債總值分析

	分部負債	即期及 遞延稅 負債	借款總額	負債總值	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
於2008年12月31日					
物業投資	3,836	2,534	35,460	41,830	1,068
物業買賣及發展	209	—	1,127	1,336	—
酒店	101	—	1,402	1,503	—
	<u>4,146</u>	<u>2,534</u>	<u>37,989</u>	<u>44,669</u>	<u>1,068</u>
於2009年12月31日					
物業投資	4,923	3,391	31,676	39,990	424
物業買賣及發展	197	25	2,491	2,713	—
酒店	87	—	1,366	1,453	—
	<u>5,207</u>	<u>3,416</u>	<u>35,533</u>	<u>44,156</u>	<u>424</u>
	分部負債	即期及 遞延稅 負債	借款總額	負債總值	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
於2010年12月31日					
物業投資	4,764	4,278	32,755	41,797	479
物業買賣及發展	194	1	4,554	4,749	—
酒店	241	—	569	810	—
	<u>5,199</u>	<u>4,279</u>	<u>37,878</u>	<u>47,356</u>	<u>479</u>
於2011年6月30日					
物業投資	5,890	4,782	34,796	45,468	522
物業買賣及發展	89	13	4,655	4,757	—
酒店	128	—	606	734	—
	<u>6,107</u>	<u>4,795</u>	<u>40,057</u>	<u>50,959</u>	<u>522</u>

(d) 地區資料

貴集團的業務主要以香港、中國內地、美國及英國為基地。

貴集團的營業總額及非流動資產按主要市場所作的分析概要如下：

貴集團的營業總額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
香港	6,720	7,799	8,301	3,940	4,252
中國內地	200	320	446	218	299
美國	889	139	50	18	62
英國	137	73	74	33	52
	<u>7,946</u>	<u>8,331</u>	<u>8,871</u>	<u>4,209</u>	<u>4,665</u>

貴集團的非流動資產¹：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	131,946	144,367	166,268	183,968
中國內地	10,925	14,985	18,693	20,743
美國	473	442	446	661
英國	441	433	547	615
	<u>143,785</u>	<u>160,227</u>	<u>185,954</u>	<u>205,987</u>

¹ 於此項分析中，非流動資產總額不包括金融工具(包括共同控制公司及聯營公司)、遞延稅資產及退休福利資產。

10 貴集團董事的酬金

	截至12月31日止年度			截至6月30日六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
袍金	—	—	2,198	439	—
其他酬金	50,687	74,484	43,687	28,090	30,092
	<u>50,687</u>	<u>74,484</u>	<u>45,885</u>	<u>28,529</u>	<u>30,092</u>

(a) 董事的酬金

截至2008年、2009年、2010年12月31日止期間以及截至2010年及2011年6月30日止期間已付及應付 貴集團董事的酬金詳情如下：

	現金			非現金			總計
	薪金	酌情花紅 (附註(xvii))	津貼及 福利	已計入			
				退休計劃 供款	退休計劃 的酌情花紅	房屋及 其他福利	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至2008年12月31日止年度							
常務及非常務董事							
簡基富(附註(i))	5,413	4,592	238	485	—	2,934	13,662
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬	—	—	—	—	—	—	—
白德利	1,452	1,707	2,013	616	—	36	5,824
陳南祿(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—
高晉年(附註(iii))	2,520	1,758	637	202	—	2,032	7,149
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
容漢新(附註(iv))	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華	2,040	2,733	861	865	982	2,693	10,174
安格里	3,600	1,808	316	468	—	1,932	8,124
詩柏(附註(v))	2,520	1,758	494	202	—	780	5,754
總計	<u>17,545</u>	<u>14,356</u>	<u>4,559</u>	<u>2,838</u>	<u>982</u>	<u>10,407</u>	<u>50,687</u>

	現金			非現金			總計
	薪金	酌情花紅 (附註(xvii))	津貼及 福利	已計入			
				退休計劃 供款	退休計劃 的酌情花紅	房屋及 其他福利	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至2009年12月31日止年度							
常務及非常務董事							
簡基富(附註(i))	2,184	4,566	517	17,590	—	1,187	26,044
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬(附註(xvi))	2,100	—	203	2,671	—	1,636	6,610
白德利	1,560	1,746	2,197	1,984	646	—	8,133
彭勵志(附註(vi))	1,260	—	177	1,606	—	1,714	4,757
陳南祿(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—
高晉年(附註(iii))	2,520	1,848	455	321	—	2,047	7,191
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華(附註(xv))	510	2,403	281	644	882	694	5,414
安格里	3,600	1,928	225	676	—	3,955	10,384
詩柏(附註(v))	2,520	1,848	482	321	—	780	5,951
施銘倫(附註(vii))	—	—	—	—	—	—	—
總計	16,254	14,339	4,537	25,813	1,528	12,013	74,484

	現金			非現金			總計
	薪金	酌情花紅 (附註(xvii))	津貼及 福利	已計入			
				退休計劃 供款	退休計劃 的酌情花紅	房屋及 其他福利	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至2010年12月31日止年度							
常務及非常務董事							
簡基富(附註(i))	—	2,187	—	—	—	—	2,187
彭勵志(附註(vi))	1,722	451	251	640	339	2,428	5,831
白德利	1,680	658	2,484	624	383	—	5,829
何祖英(附註(viii))	2,570	—	86	9	—	—	2,665
劉美璇(附註(ix))	572	—	205	—	—	—	777
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬(附註(xvi))	3,863	1,108	579	1,436	362	2,680	10,028
陳南祿(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—
高晉年(附註(iii))	646	1,848	63	62	—	513	3,132
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華(附註(xv))	—	137	—	302	—	—	439
安格里	3,690	1,939	372	539	—	3,844	10,384
詩柏(附註(v))	646	1,848	103	62	—	195	2,854
鄭海泉(附註(x))	—	—	—	—	—	—	—
柏聖文(附註(xi))	395	—	—	—	—	—	395
陳祖澤(附註(xii))	467	—	—	—	—	—	467
包逸秋(附註(xiii))	502	—	—	—	—	—	502
廖勝昌(附註(xiv))	395	—	—	—	—	—	395
施銘倫	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>17,148</u>	<u>10,176</u>	<u>4,143</u>	<u>3,674</u>	<u>1,084</u>	<u>9,660</u>	<u>45,885</u>

	現金			非現金			總計
	薪金	酌情花紅 (附註(xvii))	津貼及 福利	已計入			
				退休計劃 供款	退休計劃 的酌情花紅	房屋及 其他福利	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
截至2010年6月30日止期間							
常務及非常務董事							
簡基富(附註(i))	—	2,187	—	—	—	—	2,187
彭勵志(附註(vi))	861	451	180	227	339	1,214	3,272
白德利	840	658	1,199	222	383	—	3,302
何祖英(附註(viii))	770	—	27	3	—	—	800
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬(附註(xvi))	1,932	1,108	363	718	362	1,324	5,807
陳南祿(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—
高晉年(附註(iii))	646	1,848	63	62	—	513	3,132
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華(附註(xv))	—	137	—	302	—	—	439
安格里	1,845	1,939	280	269	—	2,403	6,736
詩柏(附註(v))	646	1,848	103	62	—	195	2,854
鄭海泉(附註(x))	—	—	—	—	—	—	—
柏聖文(附註(xi))	—	—	—	—	—	—	—
陳祖澤(附註(xii))	—	—	—	—	—	—	—
包逸秋(附註(xiii))	—	—	—	—	—	—	—
廖勝昌(附註(xiv))	—	—	—	—	—	—	—
施銘倫	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>7,540</u>	<u>10,716</u>	<u>2,215</u>	<u>1,865</u>	<u>1,084</u>	<u>5,649</u>	<u>28,529</u>

	現金			非現金			總計 港幣千元
	薪金 港幣千元	酌情花紅 (附註(xvii)) 港幣千元	津貼及 福利 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	已計入		
					退休計劃 的酌情花紅 港幣千元	房屋及 其他福利 港幣千元	
截至2011年6月30日止期間 常務及非常務董事							
彭勵志(附註(vi))	883	948	182	233	757	1,280	4,283
白德利	900	1,140	848	238	681	750	4,557
何祖英	1,872	646	43	6	—	—	2,567
劉美璇	930	483	352	—	—	—	1,765
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬(附註(xvi))	2,201	3,213	366	635	1,102	1,746	9,263
陳南祿(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—
高晉年(附註(iii))	—	474	—	—	—	—	474
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華(附註(xv))	—	—	—	—	—	—	—
安格里	1,919	2,133	320	280	—	2,031	6,683
詩柏(附註(v))	—	500	—	—	—	—	500
鄭海泉	—	—	—	—	—	—	—
柏聖文	—	—	—	—	—	—	—
陳祖澤	—	—	—	—	—	—	—
包逸秋	—	—	—	—	—	—	—
廖勝昌	—	—	—	—	—	—	—
施銘倫	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>8,705</u>	<u>9,537</u>	<u>2,111</u>	<u>1,392</u>	<u>2,540</u>	<u>5,807</u>	<u>30,092</u>

附註：

- (i) 簡基富於2009年5月31日辭任常務董事及於2010年獲支付年終花紅。
- (ii) 陳南祿於2010年4月13日辭任非常務董事。
- (iii) 高晉年於2010年3月31日辭任常務董事及於2011年獲支付年終花紅。
- (iv) 容漢新於2009年3月15日辭任非常務董事。
- (v) 詩柏於2010年3月31日辭任常務董事及於2011年獲支付年終花紅。
- (vi) 彭勵志於2009年4月1日獲委任為常務董事及於2011年9月11日辭任。
- (vii) 施銘倫於2009年1月14日獲委任為非常務董事。
- (viii) 何祖英於2010年4月14日獲委任為常務董事。
- (ix) 劉美璇於2010年9月2日獲委任為常務董事。
- (x) 鄭海泉於2010年4月14日獲委任為非常務董事，其後調任為獨立非常務董事。
- (xi) 柏聖文於2010年4月14日獲委任為獨立非常務董事。

- (xii) 陳祖澤於2010年4月14日獲委任為獨立非常務董事。
(xiii) 包逸秋於2010年4月14日獲委任為獨立非常務董事。
(xiv) 廖勝昌於2010年4月14日獲委任為獨立非常務董事。
(xv) 喬浩華於2009年4月1日由常務董事調任為非常務董事。
(xvi) 郭鵬於2009年6月1日由非常務董事調任為常務董事。
(xvii) 上文所披露的花紅乃有關上一年度擔任常務及非常務董事的服務。

(b) 五名最高薪人士

截至2008年、2009年、2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月 貴集團五名最高薪人士的酬金如下：

人數	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
常務董事 (附註(i))	4	4	3	3	4
行政人員 (附註(ii))	1	1	2	2	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

附註：

- (i) 有關已付該等董事酬金的詳情載於上文附註10(a)所載披露中。
(ii) 已付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
薪金	2,424	2,424	5,225	2,584	1,343
酌情花紅	1,486	1,531	3,696	3,696	1,894
津貼及福利	1,858	3,423	3,894	1,910	1,461
退休計劃供款	315	455	502	248	51
	<u>6,083</u>	<u>7,833</u>	<u>13,317</u>	<u>8,438</u>	<u>4,749</u>

* 以上披露的花紅與上一年度的服務有關。

上述行政人員的酬金介乎以下範圍：

人數	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
				(未經審核)	
港幣3,500,000元至 港幣4,000,000元	—	—	—	1	—
港幣4,500,000元至 港幣5,000,000元	—	—	—	1	1
港幣5,500,000元至 港幣6,000,000元	—	—	—	—	—
港幣6,000,000元至 港幣6,500,000元	1	—	1	—	—
港幣7,000,000元至 港幣7,500,000元	—	—	1	—	—
港幣7,500,000元至 港幣8,000,000元	—	1	—	—	—
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

- (c) 於有關期間內，董事或五名最高薪人士概無收取 貴集團任何酬金作為招攬彼等加入 貴集團或加入 貴集團時或離開 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

11 財務費用淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
	(未經審核)				
利息支出如下：					
銀行貸款及透支	(239)	(230)	(265)	(123)	(185)
來自同集團附屬					
公司的貸款	(1,228)	(1,182)	(1,202)	(593)	(585)
其他融資成本	(64)	(61)	(95)	(44)	(49)
有關附屬公司非控股權益的					
認沽期權公平值變動虧損	—	—	—	(59)	(139)
遞延入發展中供出售物業	7	32	101	48	53
資本化：					
投資物業	45	157	180	75	132
酒店及其他物業	299	33	17	9	12
	<u>(1,180)</u>	<u>(1,251)</u>	<u>(1,264)</u>	<u>(687)</u>	<u>(761)</u>
利息收益如下：					
短期存款及銀行結餘	24	6	9	5	4
共同控制公司	34	27	3	1	4
其他	5	1	3	1	2
有關附屬公司非控股權益					
的認沽期權的公平值					
確認及變動收益	—	107	12	—	—
	<u>63</u>	<u>141</u>	<u>27</u>	<u>7</u>	<u>10</u>
財務費用淨額	<u>(1,117)</u>	<u>(1,110)</u>	<u>(1,237)</u>	<u>(680)</u>	<u>(751)</u>

12 稅項

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
本期稅項：					
香港利得稅	(347)	(394)	(651)	(378)	(300)
海外稅項	8	14	(7)	(2)	(7)
歷年／期撥備超額 ／(不足)	4	70	(6)	13	—
	<u>(335)</u>	<u>(310)</u>	<u>(664)</u>	<u>(367)</u>	<u>(307)</u>
遞延稅項：					
香港利得稅稅率變化	100	—	—	—	—
投資物業公平值變動	(413)	(718)	(384)	(242)	(227)
暫時差異的產生 及逆轉	(313)	(266)	(276)	(78)	(109)
減值虧損的稅項撥備	—	69	—	—	—
	<u>(626)</u>	<u>(915)</u>	<u>(660)</u>	<u>(320)</u>	<u>(336)</u>
	<u><u>(961)</u></u>	<u><u>(1,225)</u></u>	<u><u>(1,324)</u></u>	<u><u>(687)</u></u>	<u><u>(643)</u></u>

香港利得稅乃以上述期間的估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。海外稅項以貴集團在應課稅國家，按當地適用稅率計算。

按 貴集團除稅前溢利計算的稅項支出與採用適用於 貴公司的香港利得稅率計算的理論稅額的差別如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
除稅前溢利	4,461	18,578	27,418	8,502	20,712
以稅率16.5%計算	(736)	(3,065)	(4,524)	(1,403)	(3,417)
應佔共同控制及					
聯營公司溢利減虧損	29	31	278	178	128
歷年／期稅項撥備超額					
／(不足)	4	70	(6)	13	—
香港稅率轉變的影響	100	—	—	—	—
其他國家不同稅率					
的影響	(139)	(162)	(106)	(50)	(45)
毋須課稅的收入	111	2,002	3,158	633	2,749
不可扣稅的開支	(319)	(97)	(31)	(59)	(7)
未確認未動用稅項虧損	(12)	(37)	(31)	(29)	(79)
使用過往未確認的					
稅項虧損	32	54	34	41	39
確認過往未確認的					
暫時差異	—	—	1	—	—
遞延稅項資產撤銷	(18)	—	(96)	—	(8)
其他	(13)	(21)	(1)	(11)	(3)
稅項支出	(961)	(1,225)	(1,324)	(687)	(643)

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月， 貴集團應佔共同控制公司的稅項支出分別為港幣5,400萬元、港幣7,300萬元、港幣4.36億元、港幣2.96億元及港幣6,000萬元，而截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月應佔聯營公司的稅項支出分別為港幣3,000萬元、港幣2,400萬元、港幣3,400萬元、港幣1,400萬元及港幣1,400萬元，已包括在綜合收益表所示的應佔共同控制公司及聯營公司溢利減虧損內。

13 貴公司股東應佔溢利

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月，貴公司股東應佔溢利中分別港幣17.06億元、港幣19.46億元、港幣24.91億元、港幣24.85億元及港幣36.53億元計入貴公司賬目內。

14 股息

貴集團：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
					(未經審核)
合併前派付的中期股息	1,214	25	1	1	—
擬派末期股息	1,752	—	2,425	—	—
	<u>2,966</u>	<u>25</u>	<u>2,426</u>	<u>1</u>	<u>—</u>

集團股息計及就美國附屬公司的合併會計處理的影響。

貴公司：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
					(未經審核)
合併前派付的中期股息	1,032	—	—	—	—
擬派末期股息	1,752	—	2,425	—	—
	<u>2,784</u>	<u>—</u>	<u>2,425</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

15 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利乃以截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月貴公司股東應佔溢利港幣32.68億元、港幣172.57億元、港幣260.45億元、港幣77.92億元及港幣200.23億元，除以2008年、2009年及2010年以及截至2010年及2011年6月30日止六個月已發行的5,458,672,623股、5,492,741,689股、5,690,000,000股、5,690,000,000股及5,690,000,000股普通股的加權平均數計算。

2008年及2009年的普通股加權平均數反映 貴公司於該等期間的已發行股份，當中已就於2010年1月25日發行作為收購Swire Properties US Inc.及Swire Properties One LLC的代價的1,108,132,451股股份，以及於2009年12月31日按面值(低於市值)發行作為紅利部分的3,969,615,000股股份作出調整。

由於有關期間並無具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

16 物業、廠房及設備

	貴集團			貴公司
	土地及物業	廠房及設備	總額	廠房及設備
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2008年1月1日結算	9,521	663	10,184	213
匯兌差額	309	(37)	272	—
增購	2,386	157	2,543	36
資本化租賃土地折舊	20	—	20	—
轉撥至投資物業淨額	(3,375)	—	(3,375)	—
2008年12月31日結算	<u>8,861</u>	<u>783</u>	<u>9,644</u>	<u>249</u>
累計折舊及減值：				
2008年1月1日結算	107	396	503	193
匯兌差額	—	(3)	(3)	—
本年度折舊(附註8)	19	64	83	12
就在建物業資本化折舊	20	—	20	—
轉撥至投資物業	(5)	—	(5)	—
2008年12月31日結算	<u>141</u>	<u>457</u>	<u>598</u>	<u>205</u>
賬面淨值：				
2008年12月31日結算	<u>8,720</u>	<u>326</u>	<u>9,046</u>	<u>44</u>

	貴集團			貴公司
	土地及物業	廠房及設備	總額	廠房及設備
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
成本：				
2009年1月1日結算	8,861	783	9,644	249
匯兌差額	34	13	47	—
因採納經修訂香港會計準則 第40號而轉撥至投資物業 ..	(4,375)	—	(4,375)	—
成本撇減	(9)	(7)	(16)	—
增購	1,070	41	1,111	8
資本化租賃土地折舊	7	—	7	—
出售	(12)	(2)	(14)	(1)
自遞延開支轉撥淨額	—	1	1	—
自投資物業轉撥淨額	29	—	29	—
分類間轉撥	57	(57)	—	—
2009年12月31日結算	<u>5,662</u>	<u>772</u>	<u>6,434</u>	<u>256</u>
累計折舊及減值：				
2009年1月1日結算	141	457	598	205
匯兌差額	1	3	4	—
因採納經修訂香港會計準則 第40號而轉撥至投資物業 ..	(39)	—	(39)	—
折舊撇減	—	(18)	(18)	—
本年度折舊(附註8)	49	82	131	15
就在建物業資本化折舊	7	—	7	—
減值虧損撥備	267	—	267	—
出售	(4)	(2)	(6)	(1)
自遞延開支轉撥淨額	—	1	1	—
轉撥至投資物業	(4)	—	(4)	—
2009年12月31日結算	<u>418</u>	<u>523</u>	<u>941</u>	<u>219</u>
賬面淨值：				
2009年12月31日結算	<u>5,244</u>	<u>249</u>	<u>5,493</u>	<u>37</u>

	貴集團			貴公司
	土地及物業	廠房及設備	總額	廠房及設備
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2010年1月1日結算	5,662	772	6,434	256
匯兌差額	24	4	28	—
成本撇減	(57)	—	(57)	—
增購	269	146	415	83
出售	—	(115)	(115)	(114)
轉撥至投資物業淨額	(813)	—	(813)	—
分類間轉撥	(144)	144	—	—
重估盈餘	1,448	—	1,448	—
2010年12月31日結算	<u>6,389</u>	<u>951</u>	<u>7,340</u>	<u>225</u>
累計折舊及減值：				
2010年1月1日結算	418	523	941	219
匯兌差額	5	2	7	—
本年度折舊(附註8)	89	125	214	22
出售	—	(105)	(105)	(104)
轉撥至投資物業	(50)	—	(50)	—
2010年12月31日結算	<u>462</u>	<u>545</u>	<u>1,007</u>	<u>137</u>
賬面淨值：				
2010年12月31日結算	<u>5,927</u>	<u>406</u>	<u>6,333</u>	<u>88</u>

	貴集團			貴公司
	土地及物業	廠房及設備	總額	廠房及設備
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2011年1月1日結算	6,389	951	7,340	225
匯兌差額	48	6	54	—
成本撇減	—	(3)	(3)	(3)
增購	241	15	256	5
出售	—	(2)	(2)	(1)
轉撥至投資物業淨額	57	—	57	—
分類間轉撥	9	(9)	—	—
重估盈餘	34	—	34	—
2011年6月30日結算	<u>6,778</u>	<u>958</u>	<u>7,736</u>	<u>226</u>
累計折舊及減值：				
2011年1月1日結算	462	545	1,007	137
匯兌差額	7	4	11	—
本年度折舊(附註8)	49	59	108	13
成本撇減	—	(1)	(1)	(1)
出售	—	(2)	(2)	(1)
轉撥至投資物業	(2)	—	(2)	—
2011年6月30日結算	<u>516</u>	<u>605</u>	<u>1,121</u>	<u>148</u>
賬面淨值：				
2011年6月30日結算	<u>6,262</u>	<u>353</u>	<u>6,615</u>	<u>78</u>

2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日結算，貴集團並無物業、廠房及設備為貴集團長期借款作抵押。

貴集團佔用的物業(連同相關租賃土地)於貴集團自用完結後轉撥至投資物業。截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2011年6月30日，估值由賬面值增至公平值的增加金額分別為港幣零元、港幣零元、港幣14.48億元及港幣3,400萬元，已於其他全面收益及重估儲備內確認。

如情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時，對物業、對廠房及設備作減值檢討。2009年，董事在考慮中國內地及英國酒店物業市場的當前情況後，認為需對多家在該等地區的酒店進行減值。該等酒店的賬面值已予撇減港幣2.67億元至其可收回款額，即公平值扣除銷售成本，此乃採用收入資本化方法釐定。

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，物業內包括興建中物業分別港幣50.05億元、港幣2.84億元、港幣4.29億元及港幣6.25億元。

17 投資物業

	貴集團		
	已落成	興建中	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2008年1月1日結算	115,673	11,792	127,465
增購	628	2,163	2,791
出售	—	—	—
轉撥自／(至)物業、廠房及設備淨額	3,386	(16)	3,370
分類間轉撥	9,671	(9,671)	—
公平值(虧損)／收益	(312)	670	358
	<u>129,046</u>	<u>4,938</u>	<u>133,984</u>
加：初期租賃成本	85	—	85
2008年12月31日結算	<u>129,131</u>	<u>4,938</u>	<u>134,069</u>
2009年1月1日結算	129,046	4,938	133,984
匯兌差額	1	9	10
因採納經修訂香港會計準則			
第40號而自物業、廠房及設備轉撥	—	4,336	4,336
撥回成本	(52)	—	(52)
增購	582	2,176	2,758
出售	—	(60)	(60)
轉撥至興建中物業	—	(1,335)	(1,335)
轉撥(至)／自物業、廠房及設備淨額	(40)	7	(33)
分類間轉撥	1,869	(1,869)	—
公平值收益	10,426	3,981	14,407
	<u>141,832</u>	<u>12,183</u>	<u>154,015</u>
加：初期租賃成本	83	—	83
2009年12月31日結算	<u>141,915</u>	<u>12,183</u>	<u>154,098</u>

	貴集團		
	已落成	興建中	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2010年1月1日結算	141,832	12,183	154,015
匯兌差額	287	245	532
撥回成本	(11)	—	(11)
增購	595	3,988	4,583
出售	(593)	(57)	(650)
轉撥至興建中物業	—	(897)	(897)
轉撥自／(轉撥至) 物業、廠房及設備淨額	770	(7)	763
分類間轉撥	23	(23)	—
公平值收益	18,605	1,875	20,480
	<u>161,508</u>	<u>17,307</u>	<u>178,815</u>
加：初期租賃成本	170	—	170
2010年12月31日結算	<u>161,678</u>	<u>17,307</u>	<u>178,985</u>
2011年1月1日結算	161,508	17,307	178,815
匯兌差額	171	193	364
撥回成本	—	—	—
增購	204	1,441	1,645
轉撥至興建中物業	—	(4)	(4)
(轉撥至)／轉撥自物業、廠房及設備淨額	(75)	16	(59)
公平值收益	15,866	1,687	17,553
	<u>177,674</u>	<u>20,640</u>	<u>198,314</u>
加：初期租賃成本	206	—	206
2011年6月30日結算	<u>177,880</u>	<u>20,640</u>	<u>198,520</u>

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於香港持有：				
中期租約(10至50年)	31,210	34,685	39,310	43,083
長期租約(50年以上)	97,431	105,502	122,221	136,094
	<u>128,641</u>	<u>140,187</u>	<u>161,531</u>	<u>179,177</u>
於中國內地持有：				
中期租約(10至50年)	5,343	13,828	17,284	19,137
	<u>133,984</u>	<u>154,015</u>	<u>178,815</u>	<u>198,314</u>

投資物業組合已於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日進行估值，其中97%、98%、98%及97%由戴德梁行根據公開市場價值進行估值。

18 租賃土地及土地使用權

貴集團於租賃土地及土地使用權的權益乃指預付營業租賃付款，其賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	8	6	6	6
匯兌差額	(2)	—	—	—
12月31日／6月30日結算	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
於香港境外持有：				
中期租約(10至50年)	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

19 無形資產

	貴集團			貴公司
	商譽	電腦軟件	總計	電腦軟件
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2008年1月1日結算	184	36	220	36
增購	—	2	2	2
2008年12月31日結算	184	38	222	38
累計攤銷及減值：				
2008年1月1日結算	—	24	24	24
年內攤銷(附註8)	—	5	5	5
2008年12月31日結算	—	29	29	29
賬面淨值：				
2008年12月31日結算	184	9	193	9
原價：				
2009年1月1日結算	184	38	222	38
匯兌差額	(1)	—	(1)	—
增購	—	2	2	2
2009年12月31日結算	183	40	223	40
累計攤銷及減值：				
2009年1月1日結算	—	29	29	29
年內攤銷(附註8)	—	5	5	5
2009年12月31日結算	—	34	34	34
賬面淨值：				
2009年12月31日結算	183	6	189	6

	貴集團			貴公司
	商譽	電腦軟件	總計	電腦軟件
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2010年1月1日結算	183	40	223	40
匯兌差額	(1)	—	(1)	—
增購	—	3	3	3
2010年12月31日結算	182	43	225	43
累計攤銷及減值：				
2010年1月1日結算	—	34	34	34
年內攤銷(附註8)	—	4	4	4
2010年12月31日結算	—	38	38	38
賬面淨值：				
2010年12月31日結算	182	5	187	5
原價：				
2011年1月1日結算	182	43	225	43
匯兌差額	—	—	—	—
增購	—	1	1	1
2011年6月30日結算	182	44	226	44
累計攤銷及減值：				
2011年1月1日結算	—	38	38	38
期內攤銷(附註8)	—	1	1	1
2011年6月30日結算	—	39	39	39
賬面淨值：				
2011年6月30日結算	182	5	187	5

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2011年6月30日止六個月分別包含港幣500萬元、港幣500萬元、港幣400萬元及港幣100萬元的攤銷費用於年度綜合收益表的行政開支中。

商譽減值測試

對於香港的投資物業，當所購資產淨值的公平值因確認所購投資物業加速稅項折舊的遞延稅項負債(基於會計需要)而低於所付代價的公平值時，便會產生商譽。因此只有當投資物業未來公平值跌至低於收購時的公平值，有關的商譽才會減值。此項現金產生單位的應佔商譽可收回金額因而採用公平值減出售成本的方式按稅後價值估算。

20 附屬公司

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份按原價	3,215	3,184	3,234	3,375
附屬公司所欠借款及款項				
— 免息	27,693	27,501	33,041	34,940
— 計息 (於2008年、2009年 及2010年12月31日以及 2011年6月30日：香港 銀行同業拆息加0.24%) ..	155	151	155	155
	<u>31,063</u>	<u>30,836</u>	<u>36,430</u>	<u>38,470</u>

附屬公司所欠借款及款項為無抵押，且無固定還款期。

對 貴集團的業績或資產有實質影響的太古地產有限公司主要附屬公司詳列於第II節附註45。

21 聯營公司

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔資產淨值				
— 非上市	725	869	529	561
聯營公司所欠借款				
— 免息	176	176	176	176
	<u>901</u>	<u>1,045</u>	<u>705</u>	<u>737</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份按原價	3	3	3	3
聯營公司所欠借款				
— 免息	168	172	176	177
	<u>171</u>	<u>175</u>	<u>179</u>	<u>180</u>

聯營公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

貴集團應佔聯營公司資產與負債及業績概述如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產	1,422	1,518	694	683
流動資產	307	315	349	354
流動負債	(95)	(106)	(122)	(85)
非流動負債	(909)	(858)	(392)	(391)
資產淨值	<u>725</u>	<u>869</u>	<u>529</u>	<u>561</u>
收益	<u>555</u>	<u>451</u>	<u>539</u>	<u>277</u>
本年溢利	<u>131</u>	<u>174</u>	<u>225</u>	<u>71</u>

對 貴集團的業績或資產有實質影響的太古地產有限公司主要聯營公司詳列於第II節附註45。

22 共同控制公司

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔(負債)／資產淨值				
— 非上市	(1,318)	(1,032)	2,198	3,095
共同控制公司所欠借款				
— 免息	8,053	8,062	8,742	8,898
	<u>6,735</u>	<u>7,030</u>	<u>10,940</u>	<u>11,993</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份按原價	—	—	—	—
共同控制公司所欠借款				
— 免息	1,404	1,312	515	502
	<u>1,404</u>	<u>1,312</u>	<u>515</u>	<u>502</u>

共同控制公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

貴集團應佔共同控制公司資產與負債及業績概述如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產	5,539	7,107	13,052	14,601
流動資產	1,290	480	2,031	2,925
流動負債	(2,590)	(2,888)	(4,176)	(4,362)
非流動負債	(5,557)	(5,731)	(8,709)	(10,069)
(負債)／資產淨額	<u>(1,318)</u>	<u>(1,032)</u>	<u>2,198</u>	<u>3,095</u>
收益	477	375	426	307
投資物業公平值變動	83	37	1,819	613
開支	(430)	(327)	(348)	(154)
除稅前溢利	130	85	1,897	766
稅項	(54)	(73)	(436)	(60)
本年溢利	<u>76</u>	<u>12</u>	<u>1,461</u>	<u>706</u>

對 貴集團的業績或資產有實質影響的太古地產有限公司主要共同控制公司詳列於第II節附註45。

23 可供出售資產

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市投資	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>9</u>

24 按類別劃分的金融工具

應用於金融工具的會計政策在以下按項目列示

貴集團

	按公平值 計算溢利 或虧損	可供出售	借款及 應收款項	攤銷成本	賬面總值	公平值
	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
綜合財務狀況表						
所示資產						
2008年12月31日結算						
可供出售資產						
(附註23)	—	7	—	—	7	7
貿易及其他						
應收款項	—	—	977	—	977	977
短期存款及銀行結餘						
(附註29)	—	—	1,319	—	1,319	1,319
總計	—	7	2,296	—	2,303	2,303
2009年12月31日結算						
可供出售資產						
(附註23)	—	7	—	—	7	7
貿易及其他						
應收款項	—	—	1,287	—	1,287	1,287
直接控股公司所欠						
款項(附註33)	—	—	167	—	167	167
短期存款及銀行結餘						
(附註29)	—	—	1,066	—	1,066	1,066
總計	—	7	2,520	—	2,527	2,527
2010年12月31日結算						
可供出售資產						
(附註23)	—	7	—	—	7	7
貿易及其他						
應收款項	—	—	1,141	—	1,141	1,141
直接控股公司所欠						
款項(附註33)	—	—	106	—	106	106
短期存款及銀行結餘						
(附註29)	—	—	1,042	—	1,042	1,042
總計	—	7	2,289	—	2,296	2,296

	按公平值 計算溢利 或虧損	可供出售	借款及 應收款項	攤銷成本	賬面總值	公平值
	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
2011年6月30日結算						
可供出售資產						
(附註23)	—	9	—	—	9	9
貿易及其他						
應收款項	—	—	1,424	—	1,424	1,424
直接控股公司所欠						
款項(附註33)	—	—	139	—	139	139
短期存款及銀行結餘						
(附註29)	—	—	1,125	—	1,125	1,125
總計	—	9	2,688	—	2,697	2,697
綜合財務狀況表						
所示負債						
2008年12月31日結算						
貿易及其他						
應付款項	—	—	—	4,120	4,120	4,120
銀行透支及短期借款						
(附註31)	—	—	—	967	967	967
長期借款(附註35)	—	—	—	2,748	2,748	2,748
總計	—	—	—	7,835	7,835	7,835
2009年12月31日結算						
貿易及其他						
應付款項	690	—	—	4,491	5,181	5,181
銀行透支及短期借款						
(附註31)	—	—	—	949	949	949
長期借款(附註35)	—	—	—	3,280	3,280	3,280
總計	690	—	—	8,720	9,410	9,410
2010年12月31日結算						
貿易及其他						
應付款項	678	—	—	4,495	5,173	5,173
銀行透支及短期借款						
(附註31)	—	—	—	991	991	991
長期借款(附註35)	—	—	—	4,685	4,685	4,685
總計	678	—	—	10,171	10,849	10,849

	按公平值 計算溢利 或虧損	可供出售	借款及 應收款項	攤銷成本	賬面總值	公平值
	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
2011年6月30日結算						
貿易及其他						
應付款項	818	—	—	5,263	6,081	6,081
銀行透支及短期借款 (附註31)	—	—	—	921	921	921
長期借款(附註35)	—	—	—	6,026	6,026	6,026
總計	<u>818</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,210</u>	<u>13,028</u>	<u>13,028</u>

貴公司

	按公平值 計算溢利 或虧損	可供出售	借款及 應收款項	攤銷成本	賬面總值	公平值
	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
財務狀況表所示資產						
2008年12月31日結算						
貿易及其他應收款項 (附註28)	—	—	70	—	70	70
短期存款及銀行結餘 (附註29)	—	—	2	—	2	2
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>72</u>
2009年12月31日結算						
貿易及其他應收款項 (附註28)	—	—	48	—	48	48
直接控股公司所欠 款項(附註33)	—	—	167	—	167	167
短期存款及銀行結餘 (附註29)	—	—	4	—	4	4
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>219</u>	<u>—</u>	<u>219</u>	<u>219</u>

	按公平值	可供出售	借款及	攤銷成本	賬面總值	公平值
	計算溢利 或虧損		應收款項			
	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
2010年12月31日結算 貿易及其他應收款項 (附註28)	—	—	55	—	55	55
短期存款及銀行結餘 (附註29)	—	—	285	—	285	285
總計	—	—	340	—	340	340
2011年6月30日結算 貿易及其他應收款項 (附註28)	—	—	28	—	28	28
短期存款及銀行結餘 (附註29)	—	—	156	—	156	156
總計	—	—	184	—	184	184
財務狀況表所示負債 2008年12月31日結算 貿易及其他應付款項 (附註30)	—	—	—	1,769	1,769	1,769
總計	—	—	—	1,769	1,769	1,769
2009年12月31日結算 貿易及其他應收款項 (附註30)	—	—	—	1,292	1,292	1,292
總計	—	—	—	1,292	1,292	1,292
2010年12月31日結算 貿易及其他應收款項 (附註30)	—	—	—	2,691	2,691	2,691
總計	—	—	—	2,691	2,691	2,691
2011年6月30日結算 貿易及其他應收款項 (附註30)	—	—	—	3,318	3,318	3,318
總計	—	—	—	3,318	3,318	3,318

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

貴集團

	第二層次
	港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產	
2008年12月31日結算	
可供出售資產(附註23)	7
總計	7
2009年12月31日結算	
可供出售資產(附註23)	7
總計	7
2010年12月31日結算	
可供出售資產(附註23)	7
總計	7
2011年6月30日結算	
可供出售資產(附註23)	9
總計	9
綜合財務狀況表所示負債	
2008年12月31日結算	
非控股權益認沽期權(附註30)	—
總計	—
2009年12月31日結算	
非控股權益認沽期權(附註30)	690
總計	690
2010年12月31日結算	
非控股權益認沽期權(附註30)	678
總計	678
2011年6月30日結算	
非控股權益認沽期權(附註30)	818
總計	818

附註：

第二層次—金融工具採用報價以外的輸入數據來計量公平值，但這些輸入數據是由可觀察的市場數據為基礎的。

25 退休福利

貴集團設有多項退休福利計劃，為員工提供供款及非供款性質的離職及退休福利。此等計劃的資產由受託人管理，不受貴集團的財政狀況影響。此等計劃大部分為界定福利計劃，其供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃期滿時能夠清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後以精算估值方式持續予以釐定。於香港的主要計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，每年由合資格的精算公司韜睿惠悅(前稱華信惠悅顧問有限公司)估值作融資用途。截至2010年12月31日止年度，供款水平按持續基準為累計精算負債的107%(2009年：83%)。

所有新入職員工均可選擇加入退休福利計劃或強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。倘員工選擇加入強積金計劃，貴公司及員工均須以僱員有關每月入息(以港幣20,000元為上限)的5%供款。員工可選擇作出高於最低供款額的自願供款。在外地聘請的僱員，其退休福利按當地的適當安排處理。

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2011年6月30日止六個月，於綜合收益表中確認的退休福利費用總額分別為港幣3,100萬元、港幣4,200萬元、港幣3,100萬元及港幣1,500萬元，當中包括有關界定供款計劃港幣300萬元、港幣300萬元、港幣400萬元及港幣200萬元。

界定福利計劃根據香港會計準則第19號採用預計單位貸記法估值。截至2009年12月31日止年度，賬目所示香港會計準則第19號披露乃基於韜睿惠悅於2009年12月31日編製的估值。截至2010年12月31日止年度以及截至2011年6月30日止六個月，香港會計準則第19號披露乃基於韜睿惠悅於2009年12月31日編製的估值，並經貴集團界定福利計劃的主要管理經理Cannon Trustees Limited更新。截至2008年12月31日止年度，香港會計準則第19號披露乃基於華信惠悅於2006年12月31日編製的估值，並經貴集團界定福利計劃的主要管理經理Cannon Trustees Limited於2008年12月31日更新。

(a) 於財務狀況表確認的數額如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已提撥債務的現值	429	516	547	588
計劃資產的公平值	(397)	(532)	(594)	(588)
	32	(16)	(47)	—
未確認精算收益淨額	(84)	(44)	(36)	(96)
退休福利資產淨額	(52)	(60)	(83)	(96)
組成：				
退休福利資產	(52)	(60)	(83)	(96)
退休福利負債	—	—	—	—
	(52)	(60)	(83)	(96)

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已提撥債務的現值	349	428	451	479
計劃資產的公平值	(320)	(442)	(492)	(481)
	29	(14)	(41)	(2)
未確認精算收益淨額	(74)	(45)	(38)	(87)
退休福利資產淨額	(45)	(59)	(79)	(89)
組成：				
退休福利資產	(45)	(59)	(79)	(89)
退休福利負債	—	—	—	—
	(45)	(59)	(79)	(89)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	487	429	516	547
服務成本	53	42	47	26
利息成本	17	23	24	11
精算(收益)／虧損	(104)	53	15	54
已付福利	(25)	(33)	(55)	(50)
轉撥	1	2	—	—
12月31日／6月30日結算	<u>429</u>	<u>516</u>	<u>547</u>	<u>588</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	397	349	428	451
服務成本	42	33	38	21
利息成本	14	19	20	9
精算(收益)／虧損	(86)	50	13	45
已付福利	(19)	(26)	(48)	(47)
轉撥	1	3	—	—
12月31日／6月30日結算	<u>349</u>	<u>428</u>	<u>451</u>	<u>479</u>

(c) 計劃資產公平值變動如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	579	397	532	594
預期回報	41	29	44	24
精算(虧損)/收益	(233)	90	22	(6)
僱主供款	39	47	51	26
已付福利	(25)	(33)	(55)	(50)
轉撥	(4)	2	—	—
12月31日/6月30日結算	<u>397</u>	<u>532</u>	<u>594</u>	<u>588</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	465	320	442	492
預期回報	33	23	37	19
精算(虧損)/收益	(187)	76	19	(4)
僱主供款	31	46	42	21
已付福利	(19)	(26)	(48)	(47)
轉撥	(3)	3	—	—
12月31日/6月30日結算	<u>320</u>	<u>442</u>	<u>492</u>	<u>481</u>

(d) 在綜合收益表中確認的開支淨額如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日				
	2008年		2009年		2010年		2011年	
	港幣百萬元		港幣百萬元		港幣百萬元		港幣百萬元	
本期服務費用	50	42	47	26				
過往服務費用	3	—	—	—				
利息費用	17	23	24	11				
計劃資產預期回報	(41)	(29)	(44)	(24)				
精算(收益)／虧損淨額	(1)	3	—	—				
	28	39	27	13				
計劃資產實際(收益)及虧損 ..	(192)	119	66	18				

上述開支淨額包括在綜合收益表中的銷售成本及行政開支內。

(e) 計劃資產包括如下：

貴集團

	於12月31日						於6月30日			
	2008年		2009年		2010年		2011年			
	港幣		港幣		港幣		港幣			
	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%
股本證券	251	63	336	63	389	65	379	64		
政府債券	85	21	99	19	92	16	104	18		
公司債券	64	16	94	18	115	19	104	18		
現金／(銀行透支) ...	(3)	—	3	—	(2)	—	1	—		
12月31日／										
6月30日結算	397	100	532	100	594	100	588	100		

(f) 截至12月31日止年度及過去四期及截至2011年6月30日止六個月的金額如下：

貴集團

	於12月31日					於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
	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
界定福利責任	420	487	429	516	547	588
計劃資產	(460)	(579)	(397)	(532)	(594)	(588)
(盈餘)/虧絀	(40)	(92)	32	(16)	(47)	—
因應經驗而對計劃 負債作出的調整 ...	21	16	6	31	14	25
因應經驗而對計劃 資產作出的調整 ...	(25)	(64)	233	(90)	(22)	6

(g) 採用的主要精算假設如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
貼現率	5.3%	4.75%	4.4%	4.02%
計劃資產預期回報率	7%	8%	8%	8%
未來薪金預期增長率	3.57%	2%	3.57%	3.57%-3.77%

計劃資產預期回報反映資產組合，而此組合是由 貴集團現行的投資政策釐定。股本證券及債券預期回報反映各個市場所經歷的長期實質回報率。

26 發展中／持作發展物業及供出售物業

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
持作發展物業				
永久業權土地	471	441	443	659
供出售物業				
已落成物業				
— 發展成本	421	407	388	348
— 永久業權土地	13	10	9	8
— 租賃土地	—	—	4	4
發展中物業				
— 發展成本	429	293	673	893
持有的發展中租賃土地	1,290	2,600	4,480	4,480
	2,153	3,310	5,554	5,733

27 存貨及進行中工程

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
交易商品	6	7	13	11
庫存及備件	33	40	35	42
進行中工程	10	9	11	9
	49	56	59	62

28 貿易及其他應收款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項	145	184	204	199
其他應收款項	850	1,127	964	1,269
	<u>995</u>	<u>1,311</u>	<u>1,168</u>	<u>1,468</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項	57	2	13	21
其他應收款項	17	49	45	10
	<u>74</u>	<u>51</u>	<u>58</u>	<u>31</u>

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡(按發票日期計)分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
少於三個月	134	175	195	189
三至六個月	5	3	3	4
六個月以上	6	6	6	6
	<u>145</u>	<u>184</u>	<u>204</u>	<u>199</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
少於三個月	57	2	13	21
三至六個月	—	—	—	—
六個月以上	—	—	—	—
	<u>57</u>	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>21</u>

由於 貴集團客戶眾多，故貿易應收款項並無信貸風險集中情況。

貴集團並未向其零售客戶授予任何信貸期限。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，分別為港幣1.45億元、港幣1.84億元、港幣2.04億元及港幣1.99億元的應收貿易賬項已逾期但並未減值。此等應收貿易賬項與多個近期並無拖欠還款記錄的獨立客戶有關。貿易及其他應收款項中的其他類別並無已減值資產。

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日結算的最大信貸風險，為上述披露的應收貿易賬項的賬面值。於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日結算，持有作為抵押的租賃按金價值分別為港幣15.44億元、港幣16.20億元、港幣18.10億元及港幣19.19億元。

29 現金及現金等價物

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於三個月內到期的短期存款 ..	650	925	795	805
銀行結餘	669	141	247	320
	<u>1,319</u>	<u>1,066</u>	<u>1,042</u>	<u>1,125</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於三個月內到期的短期存款 ..	—	—	240	129
銀行結餘	2	4	45	27
	<u>2</u>	<u>4</u>	<u>285</u>	<u>156</u>

於2008年、2009年及2010年以及截至2011年6月30日止期間，貴集團的短期存款實際利率分別為0.08%至1.45%、0.01%至1.17%、0.005%至1.17%及0.005%至1.31%；而同期該等存款的到期日分別為30至90日、30至90日、3至90日及4至90日。

於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日結算，就銀行結餘及短期存款的最大信貸風險為以上所披露的銀行結餘及短期存款的賬面值。

30 貿易及其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貿易賬項	523	412	544	457
欠中介控股公司款項	101	67	99	66
欠直接控股公司款項	101	103	—	—
來自共同控制公司的 計息墊款，息率為1.40%	—	—	—	225
欠聯營公司計息墊款， 於2008年、2009年 及2010年12月31日 以及2011年6月30日 的息率分別為0.54%、 0.54%、0.54%及0.44%	151	149	149	149
來自非控股權益的墊款	192	211	214	217
來自租戶的租金按金	1,544	1,620	1,810	1,919
非控股權益認沽期權	—	690	678	818
其他應付款項	1,534	1,955	1,705	2,256
	<u>4,146</u>	<u>5,207</u>	<u>5,199</u>	<u>6,107</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貿易賬項	75	20	15	4
欠中介控股公司款項	—	66	99	—
欠直接控股公司款項	101	103	—	—
欠附屬公司款項	1,405	924	2,386	3,106
欠聯營公司計息墊款， 於2008年、2009年 及2010年12月31日 以及2011年6月30日 的息率分別為0.54%、 0.54%、0.54%及0.44%	151	149	149	149
其他應付款項	37	30	42	59
	<u>1,769</u>	<u>1,292</u>	<u>2,691</u>	<u>3,318</u>

除欠聯營公司及共同控制實體的若干款項為計息(如上所述)外，餘額為免息，無抵押，且無固定還款期。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
少於三個月	499	412	543	444
三至六個月	9	—	1	13
六個月以上	15	—	—	—
	<u>523</u>	<u>412</u>	<u>544</u>	<u>457</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
少於三個月	75	20	15	4
三至六個月	—	—	—	—
六個月以上	—	—	—	—
	<u>75</u>	<u>20</u>	<u>15</u>	<u>4</u>

31 銀行透支及短期借款

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行透支及短期借款：				
無抵押	967	949	991	921

附註：

- (a) 於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日各期間結算日，短期借款實際年利率分別為2.19%至7.97%、3.11%至6.11%、3.02%至4.37%及4.82%至6.44%。
- (b) 結餘的賬面值以人民幣及美元計值，並與其公平值相若。

32 欠同集團附屬公司款項

欠同集團附屬公司款項為無抵押，須於截至2019年及之前的多個日期償還，結合固定及浮動利率計息，於2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日的實際年利率分別為4.85%、3.67%、3.75%及3.31%。

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內償還	30,410	31,304	5,228	5,674
一年至兩年內償還	—	—	7,128	10,434
兩年至五年內償還	—	—	3,800	5,642
五年後償還	—	—	16,046	11,360
	30,410	31,304	32,202	33,110
列入流動負債下須				
於一年內到期的款項	(30,410)	(31,304)	(5,228)	(5,674)
	—	—	26,974	27,436

結餘的賬面值與其公平值相若。

33 直接控股公司所欠款項／(欠直接控股公司款項)

直接控股公司所欠款項／(欠直接控股公司款項)為無抵押，免息及並無固定償還期。

34 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	1,617	2,239	3,151	3,806
匯兌差額	(4)	(3)	(5)	(2)
於收益表支銷(附註12)	626	915	660	336
	<u>2,239</u>	<u>3,151</u>	<u>3,806</u>	<u>4,140</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	2	2	—	4
匯兌差額	—	—	—	—
於收益表(記賬)／支銷 (附註12)	—	(2)	4	(1)
	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

有關稅項虧損結轉的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。於2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日，貴集團分別有港幣1.41億元、港幣2.74億元、港幣9.14億元及港幣8.90億元的未確認稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。有關金額分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
無到期日	141	274	665	653
於2013年到期	—	—	5	19
於2014年到期	—	—	80	57
於2015年到期	—	—	164	161
	<u>141</u>	<u>274</u>	<u>914</u>	<u>890</u>

年內遞延稅項資產及負債(在未抵銷同一應課稅司法權區內餘額前)的變動如下：

遞延稅項負債

	貴集團							
	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年
	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	港幣 百萬元	港幣 百萬元
1月1日結算	1,707	1,902	(6)	412	(19)	142	1,682	2,456
匯兌差額	—	—	—	—	—	(3)	—	(3)
於收益表支銷／(記賬) ..	195	228	418	718	161	54	774	1,000
12月31日結算	<u>1,902</u>	<u>2,130</u>	<u>412</u>	<u>1,130</u>	<u>142</u>	<u>193</u>	<u>2,456</u>	<u>3,453</u>

貴公司

	加速稅項折舊		總額	
	2008年	2009年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	2	2	2	2
於收益表記賬	—	(2)	—	(2)
12月31日結算	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>—</u>

遞延稅項資產

	貴集團					
	稅項虧損		其他		總額	
	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年
	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
1月1日結算	(44)	(143)	(21)	(74)	(65)	(217)
匯兌差額	(2)	—	(2)	—	(4)	—
於收益表(記賬) ／支銷	(97)	51	(51)	(136)	(148)	(85)
12月31日結算	<u>(143)</u>	<u>(92)</u>	<u>(74)</u>	<u>(210)</u>	<u>(217)</u>	<u>(302)</u>

貴集團

	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年
	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	港幣 百萬元	港幣 百萬元
1月1日結算	1,902	2,130	412	1,130	142	193	2,456	3,453
匯兌差額	—	—	—	—	(3)	—	(3)	—
於收益表								
支銷／(記賬)	228	182	718	384	54	(12)	1,000	554
12月31日結算	<u>2,130</u>	<u>2,312</u>	<u>1,130</u>	<u>1,514</u>	<u>193</u>	<u>181</u>	<u>3,453</u>	<u>4,007</u>

貴公司

	加速稅項折舊		總額	
	2009年	2010年	2009年	2010年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	2	—	2	—
於收益表(記賬)／支銷	(2)	4	(2)	4
12月31日結算	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>4</u>

遞延稅項資產

貴集團

	稅項虧損		其他		總額	
	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年
	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
1月1日結算	(143)	(92)	(74)	(210)	(217)	(302)
匯兌差額	—	(5)	—	—	—	(5)
於收益表支銷／						
(記賬)	51	54	(136)	52	(85)	106
12月31日結算	<u>(92)</u>	<u>(43)</u>	<u>(210)</u>	<u>(158)</u>	<u>(302)</u>	<u>(201)</u>

	貴集團			
	加速	投資	其他	總額
	稅項折舊	物業估值		總額
	2011年	2011年	2011年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	2,312	1,514	181	4,007
匯兌差額	—	—	—	—
於收益表支銷	84	227	17	328
6月30日結算	<u>2,396</u>	<u>1,741</u>	<u>198</u>	<u>4,335</u>

	貴公司	
	加速稅項折舊	總額
	2011年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	4	4
於收益表記賬	(1)	(1)
6月30日結算	<u>3</u>	<u>3</u>

遞延稅項資產

	貴集團		
	稅項虧損	其他	總額
	2011年	2011年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	(43)	(158)	(201)
匯兌差額	(2)	—	(2)
於收益表支銷／(記賬)	31	(23)	8
6月30日結算	<u>(14)</u>	<u>(181)</u>	<u>(195)</u>

倘稅項涉及相同的稅務當局並可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。下述款額經適當進行抵銷後確定，並分開列示於財務狀況表。

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項資產：				
— 將於超過12個月後收回 ..	(46)	(116)	(94)	(75)
— 將於12個月內收回	—	—	—	—
	<u>(46)</u>	<u>(116)</u>	<u>(94)</u>	<u>(75)</u>
遞延稅項負債：				
— 將於超過12個月後結算 ..	2,285	3,267	3,900	4,215
— 將於12個月內結算	—	—	—	—
	<u>2,285</u>	<u>3,267</u>	<u>3,900</u>	<u>4,215</u>
	<u>2,239</u>	<u>3,151</u>	<u>3,806</u>	<u>4,140</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項負債：				
— 將於超過12個月後結算 ..	2	—	4	3
— 將於12個月內結算	—	—	—	—
	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>3</u>
	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>4</u>	<u>3</u>

35 長期借款

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款(無抵押)	2,748	3,280	4,685	6,026
減：於一年內到期的 銀行借款(計入流動負債) ..	—	—	(3,103)	(273)
	<u>2,748</u>	<u>3,280</u>	<u>1,582</u>	<u>5,753</u>

- (a) 於各期間結算日銀行借款的實際年利率如下：2008年12月31日：8.32%；2009年12月31日：1.41%至5.94%；2010年12月31日：1.41%至5.94%；2011年6月30日：0.99%至7.04%。

(b) 銀行貸款的還款期限如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
償還期限：				
一年內	—	—	3,103	273
一至二年內	2,748	2,899	—	350
二至五年內	—	381	1,582	5,403
	<u>2,748</u>	<u>3,280</u>	<u>4,685</u>	<u>6,026</u>

(c) 該等長期借款的賬面值與其公平值相若，並按以下貨幣計值：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
人民幣	2,726	3,136	4,476	5,613
英鎊	22	62	60	63
美元	—	82	149	350
	<u>2,748</u>	<u>3,280</u>	<u>4,685</u>	<u>6,026</u>

36 股本

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
法定：				
每股面值港幣1元的普通股 (2008年12月31日： 800,000,000股；2009年 12月31日： 30,000,000,000股； 2010年12月31日： 30,000,000,000股； 2011年6月30日： 30,000,000,000股)	<u>800</u>	<u>30,000¹</u>	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值港幣1元的普通股 (2008年12月31日： 612,036,542股；2009年 12月31日： 4,581,651,542股； 2010年12月31日： 5,690,000,000股； 2011年6月30日： 5,690,000,000股)	<u>612</u>	<u>4,582¹</u>	<u>5,690²</u>	<u>5,690</u>

附註1：根據貴公司於2009年12月31日通過的普通決議案，貴公司藉增設29,200,000,000股每股面值港幣1元的普通股，將法定股本由800,000,000股每股面值港幣1元的普通股增至30,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股。

2009年12月31日，貴公司按面值發行及配發3,969,615,000股每股面值港幣1元的普通股，以將欠付貴公司直接控股公司太古股份有限公司的公司間債項港幣3,969,615,000元撥充資本。

附註2：根據於2010年1月25日通過的董事決議案，1,108,132,451股入賬列為繳足的普通股配發予直接控股公司，作為向直接控股公司購入Swire Properties US Inc及Swire Properties One LLC股份以及Swire Properties US Inc的所有未償相關貸款票據的代價。由於貴公司綜合賬目採納合併會計法，故配發股份港幣1,108,132,451元被視為已於2008年1月1日發行。

37 儲備

			物業		現金流量		總額
	收益儲備	股份溢價賬	合併賬目	重估儲備	對沖儲備	匯兌儲備	
	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	港幣百萬元
貴集團							
2008年1月1日結算	108,391	259	(1,108)	—	(1)	336	107,877
該年度溢利	3,268	—	—	—	—	—	3,268
其他全面收益							
應佔共同控制公司及 聯營公司其他全面收益 ...	—	—	—	—	(3)	154	151
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	—	155	155
該年度全面收益總額	3,268	—	—	—	(3)	309	3,574
2007年末期股息	(1,652)	—	—	—	—	—	(1,652)
2008年中期股息	(1,214)	—	—	—	—	—	(1,214)
2008年12月31日結算	108,793	259	(1,108)	—	(4)	645	108,585

	收益儲備	股份溢價賬	合併賬目	物業 重估儲備	現金流量 對沖儲備	匯兌儲備	總額
	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	港幣百萬元
貴集團							
2009年1月1日結算	108,793	259	(1,108)	—	(4)	645	108,585
該年度溢利	17,257	—	—	—	—	—	17,257
其他全面收益							
應佔共同控制公司及							
聯營公司其他全面收益 ...	—	—	—	—	3	4	7
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	—	53	53
該年度全面收益總額	17,257	—	—	—	3	57	17,317
2008年末期股息	(1,752)	—	—	—	—	—	(1,752)
於合併前支付的							
2009年中期股息	(25)	—	—	—	—	—	(25)
2009年12月31日結算	<u>124,273</u>	<u>259</u>	<u>(1,108)</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>702</u>	<u>124,125</u>
2010年1月1日結算	124,273	259	(1,108)	—	(1)	702	124,125
該年度溢利	26,045	—	—	—	—	—	26,045
其他全面收益							
重估貴集團原							
佔用的物業	—	—	—	1,448	—	—	1,448
應佔共同控制公司及							
聯營公司其他全面收益 ...	—	—	—	—	1	131	132
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	—	438	438
該年度全面收益總額	26,045	—	—	1,448	1	569	28,063
於合併前支付的2010年							
中期股息(附註14)	(1)	—	—	—	—	—	(1)
2010年12月31日結算	<u>150,317</u>	<u>259</u>	<u>(1,108)</u>	<u>1,448</u>	<u>—</u>	<u>1,271</u>	<u>152,187</u>

	收益儲備	股份溢價賬	合併賬目	物業 重估儲備	現金流量 對沖儲備	匯兌儲備	總額
	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	港幣百萬元
2011年1月1日結算	150,317	259	(1,108)	1,448	—	1,271	152,187
該期間溢利	20,023	—	—	—	—	—	20,023
其他全面收益							
重估貴集團							
原估用的物業	—	—	—	34	—	—	34
應佔共同控制公司 及聯營公司							
其他全面收益	—	—	—	—	—	120	120
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	—	314	314
該期間全面收益總額	20,023	—	—	34	—	434	20,491
2010年末期股息	(2,425)	—	—	—	—	—	(2,425)
2011年6月30日結算	<u>167,915</u>	<u>259</u>	<u>(1,108)</u>	<u>1,482</u>	<u>—</u>	<u>1,705</u>	<u>170,253</u>
2010年1月1日結算	124,273	259	(1,108)	—	(1)	702	124,125
該期間溢利	7,792	—	—	—	—	—	7,792
其他全面收益							
重估貴集團							
原估用的物業	—	—	—	837	—	—	837
應佔共同控制公司 及聯營公司							
其他全面收益	—	—	—	—	—	2	2
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	—	81	81
該期間全面收益總額	7,792	—	—	837	—	83	8,712
2010年中期股息	—	—	—	—	—	—	—
2010年6月30日結算	<u>132,065</u>	<u>259</u>	<u>(1,108)</u>	<u>837</u>	<u>(1)</u>	<u>785</u>	<u>132,837</u>

	貴公司		
	收益儲備	股份溢價賬	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2008年1月1日結算	27,287	259	27,546
該年度溢利	1,706	—	1,706
2007年末期股息	(1,652)	—	(1,652)
2008年中期股息	(1,032)	—	(1,032)
2008年12月31日結算	<u>26,309</u>	<u>259</u>	<u>26,568</u>
2009年1月1日結算	26,309	259	26,568
該年度溢利	1,946	—	1,946
2008年末期股息	(1,752)	—	(1,752)
2009年12月31日結算	<u>26,503</u>	<u>259</u>	<u>26,762</u>
2010年1月1日結算	26,503	259	26,762
該年度溢利	2,491	—	2,491
2010年12月31日結算	<u>28,994</u>	<u>259</u>	<u>29,253</u>
2011年1月1日	28,994	259	29,253
該年度溢利	3,653	—	3,653
2010年末期股息	(2,425)	—	(2,425)
2011年6月30日結算	<u>30,222</u>	<u>259</u>	<u>30,481</u>

截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度，貴集團及貴公司的收益儲備中分別包括該年度擬派末期股息港幣17.52億元、港幣零元及港幣24.25億元。

38 非控股權益

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	800	1,068	424	479
應佔該期間溢利減虧損	232	96	49	46
應佔其他全面收益－海外 業務匯兌差額	33	—	3	1
已付及應付股息	(7)	(2)	(8)	(4)
非控股權益注資	10	13	11	—
確認非控股權益的認沽期權 ..	—	(751)	—	—
12月31日／6月30日結算	<u>1,068</u>	<u>424</u>	<u>479</u>	<u>522</u>

39 資本承擔

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至年底尚有資本承擔如下：				
(a) 物業、廠房及設備				
— 已訂約	1,594	291	103	446
— 已獲董事局批准 但未訂約	891	707	902	343
(b) 投資物業				
— 已訂約	3,887	2,920	2,017	1,160
— 已獲董事局 批准但未訂約	1,369	1,448	1,513	1,672
截至年底 貴集團應佔共同 控制公司的資本承擔*				
— 已訂約	255	397	1,755	1,281
— 已獲董事局批准 但未訂約	5,096	4,919	5,202	5,570
	<u>5,351</u>	<u>5,316</u>	<u>6,957</u>	<u>6,851</u>

* 2008年、2009年及2010年以及2011年6月30日，貴集團的資本承擔分別為港幣12.30億元、港幣2.68億元、港幣24.59億元及港幣27.15億元。

截至2008年、2009年及2010年12月31日以及2011年6月30日，貴公司於上述項目並無承擔。

其他承擔

截至2008年、2009年及2010年12月31日及2011年6月30日結算，貴集團就投資物業日後進行的維修及保養工程分別有未撥備的合約性責任港幣1.84億元、港幣1.58億元、港幣1.46億元及港幣1.50億元。

40 或有事項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 提供銀行擔保以代替 公用事業按金	92	98	101	94
(b) 就員工銀行按揭 借款提供擔保	1	—	—	—

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 提供銀行擔保以代替 公用事業按金	92	98	101	94
(b) 就員工銀行按揭借款 提供擔保	1	—	—	—
(c) 對以下的銀行借款及 其他負債提供擔保： — 附屬公司	2,939	4,048	5,674	6,997

(d) 或有稅項負債

由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，貴公司旗下若干全資附屬公司一直無法確定其於1997/98年度至2004/05年度（包括首尾兩年）的利得稅納稅責任。此等疑問是關於在評定利得稅時，該等附屬公司於有關期間內的借款利息是否可以扣除。該等附屬公司與稅務局已進行多次討論，以清楚瞭解稅務局的疑問所在。然而，現階段並無充分資料，足以以可

接受的肯定程度可靠地確定稅務局檢討的最後結果。因此，賬目並未就任何有關該等疑問而可能須支付的款項作出撥備。稅務局已就其審核年度的疑問發出評稅通知書，涉及稅款合共港幣4.92億元。該等有關的附屬公司已對有關評稅提出反對。稅務局已同意有條件暫緩繳納具爭議稅款總計港幣1,600萬元，所涉及的一家附屬公司已購買相同金額的儲稅券。稅務局已同意無條件暫緩繳納具爭議稅款餘額總計港幣4.76億元。此外，於2011年6月30日，估計須就評稅通知書支付的利息合共為港幣2.24億元。由於現階段並無充分資料，故未能確定稅務局就此而言進行檢討的最後結果，亦未就其重要性作出判斷。太古公司已向 貴公司承諾，倘本段所述的任何 貴公司附屬公司就回應或參照本段所述的任何評稅通知書(或就2005/06年度至2010/11年度的課稅年度(包括首尾兩年)內的任何課稅年度而發出的任何相應評稅通知書)而須向稅務局支付任何稅款，則太古公司將向 貴公司支付金額相等於該付款的款項。此承諾將於上市日期後滿三週年屆滿，惟與太古公司協定之前已在任何該等附屬公司的賬目就相關付款作出撥備者除外。

41 營業租賃承擔

貴集團為營業租賃的出租人及承租人。 貴集團根據不可註銷營業租賃的承擔詳情列述如下：

(a) 出租人

貴集團以營業租賃方式租出土地及樓宇。土地及樓宇租賃期一般由三至六年不等。截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月收到與營業總額有關的租金收入分別為港幣2.14億元、港幣2.06億元、港幣2.95億元、港幣1.15億元及港幣1.86億元。

貴集團根據不可註銷營業租賃應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及樓宇				
一年內	5,140	5,624	6,084	6,507
一年後但於五年內	10,126	9,962	12,769	14,488
五年後	1,510	1,682	2,332	2,656
	<u>16,776</u>	<u>17,268</u>	<u>21,185</u>	<u>23,651</u>

供營業租賃安排使用的資產如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業				
公平值	129,046	141,832	161,508	177,674

(b) 承租人

貴集團以營業租賃方式租用土地及樓宇。租期一般初步為期一至十五年，可選擇於到業日後續期，屆時重新商討所有條款。

貴集團及 貴公司根據不可註銷營業租賃應付的未來最低租金總額如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及樓宇				
一年內	3	3	10	10
一年後但於五年內	13	10	27	33
五年後	1	—	70	68
	17	13	107	111

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2008年	2009年	2010年	2011年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	57	64	44	47
一年後但於五年內	91	126	130	125
五年後	—	25	84	70
	148	215	258	242

42 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬：

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
營業溢利	5,371	19,502	26,969	8,108	20,686
投資物業公平值變動	(358)	(14,407)	(20,480)	(4,855)	(17,553)
折舊	83	131	214	99	108
出售非買賣物業溢利	—	(131)	(544)	(544)	—
無形資產攤銷	5	5	4	2	1
遞延支出攤銷	18	24	34	15	26
酒店業務及買賣物業					
減值虧損／(撥回)	78	296	(1)	—	(2)
其他非現金收益	(20)	—	—	—	—
重新計量於電訊盈科中心 所持股權變動的所得					
收益及出售溢利	—	—	(342)	—	—
營運資金變動前的營業溢利	5,177	5,420	5,854	2,825	3,266
欠直接控股公司款項					
增加／(減少)	204	6	71	(57)	(33)
供發展及出售物業					
(增加)／減少	(123)	262	(1,245)	(1,204)	(336)
存貨及進行中工程					
(增加)／減少	(11)	(8)	(2)	2	(4)
貿易及其他應收款項					
(增加)／減少	(190)	(296)	91	(98)	(312)
貿易及其他應付款項增加	25	58	7	219	980
退休福利資產增加	(6)	(8)	(23)	(12)	(4)
來自營運的現金	5,076	5,434	4,753	1,675	3,557

(b) 購買物業、廠房及設備

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
物業	1,606	898	361	187	261
廠房及設備	158	42	146	90	15
總計	<u>1,764</u>	<u>940</u>	<u>507</u>	<u>277</u>	<u>276</u>

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

(c) 本年度融資變動分析

貴集團(銀行借款)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
1月1日結算	3,149	3,715	4,229	4,229	5,657
來自融資的現金流入淨額	396	515	1,473	755	1,268
其他非現金變動	170	(1)	(45)	(63)	6
12月31日/6月30日結算	<u>3,715</u>	<u>4,229</u>	<u>5,657</u>	<u>4,921</u>	<u>6,931</u>

貴集團(非控股權益)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2008年	2009年	2010年	2010年	2011年
	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
				(未經審核)	
1月1日結算	800	1,068	424	424	479
來自融資的現金流入淨額....	10	13	11	11	—
非控股權益應佔溢利	232	96	49	23	46
已付非控股權益股息	(7)	(2)	(8)	—	(4)
其他非現金變動	33	—	3	—	1
取消確認	—	(751)	—	—	—
12月31日／6月30日結算.....	<u>1,068</u>	<u>424</u>	<u>479</u>	<u>458</u>	<u>522</u>

43 關聯方交易

香港太古集團有限公司(「香港太古」)與 貴公司訂有服務協議(「協議」)，提供服務予 貴公司，並根據協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按 貴集團扣除稅項及非控股權益前的相關綜合溢利經若干調整後的2.5%計算。現有協議由2008年1月1日起生效，將維持三年至2010年12月31日止。之前協議的條款及條件相同，由2005年1月1日起至2007年12月31日止生效。截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度以及截至2010年及2011年6月30日止六個月，應支付的服務費用分別為港幣1.01億元、港幣1.07億元、港幣1.15億元、港幣5,600萬元及港幣6,500萬元；支出分別為港幣1,800萬元、港幣2,600萬元、港幣2,900萬元、港幣1,500萬元及港幣2,200萬元，已按成本價支付；此外，已分別就分擔行政服務支付港幣2,300萬元、港幣4,800萬元、港幣3,000萬元、港幣1,700萬元及港幣2,200萬元。

除於賬目中其他章節所披露者外，貴集團與關聯方於貴集團一般業務範圍內進行的重大交易摘錄如下。

	聯營公司		共同控制公司		同集團附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		關聯公司	
	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年
	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	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
	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年	2008年	2009年	2010年
	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	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
	截至12月31日止年度											
購買服務(附註a)	-	-	-	7	9	10	-	-	-	-	-	-
租金收益(附註b)	-	-	-	53	56	64	10	10	7	40	40	46
發展溢利收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付管理費	-	-	-	-	-	-	102	107	-	-	-	-
利息收入(附註c)	-	34	27	3	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出(附註c)	5	1	-	1,228	1,182	1,202	-	-	-	-	-	-
	截至6月30日止六個月											
	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年
	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	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
	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年	2010年
	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	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
	截至6月30日止六個月											
購買服務(附註a)	-	-	-	-	-	5	4	1	-	-	-	-
租金收益(附註b)	-	-	1	1	32	34	4	4	4	20	30	3
發展溢利收益	-	-	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-
酒店收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
已付管理費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入(附註c)	-	-	1	4	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出(附註c)	-	-	-	-	593	585	-	-	-	-	-	-

附註：

- (a) 向關聯方購買貨物及提供服務，以及從關聯方獲得貨物及服務，均是在正常業務範圍內，按 貴集團不遜於向 貴集團其他客戶／供應商所收取／應付及訂立的價格及條款進行。
- (b) 貴集團曾在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 應收聯營公司及共同控制公司的借款分別於附註21及22披露。聯營公司的墊款及欠同集團附屬公司的款項分別於附註30及32披露。

44 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。最終控股公司為於英格蘭及威爾斯註冊成立的英國太古集團有限公司。

45 主要附屬公司、聯營公司及共同控制公司

截至本報告日期，貴集團於下列主要附屬、聯營及共同控制公司擁有直接及間接股本權益：

	註冊成立日期	已發行股本	於2008年、2009年、 2010年12月31日及2011年6月30日 及於本報告日期的權益股本百分比			主要業務
			貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營 的有限公司：						
國泰有限公司	1946年6月20日	807股每股面值 港幣10元的股份	100	100	—	物業投資
永順利發展有限公司	1993年12月2日	1,000股每股面值 港幣1元的股份	100	—	100	物業投資
太古城中心控股有限公司	1973年6月15日	100股每股面值 港幣10元的股份	100	100	—	物業投資
高雲置業有限公司	1973年7月4日	4股每股面值 港幣10元的股份	100	—	100	物業投資
又一城控股有限公司 ⁽¹²⁾	1992年10月27日	100,000股每股面值 港幣10元的股份	—	—	—	物業投資
Golden Tent Limited	2007年8月9日	1股面值 港幣1元的股份	100	—	100	酒店投資
Island Delight Limited	2006年8月30日	1股面值 港幣1元的股份	87.5	—	87.5	物業買賣
建益集團有限公司	2007年5月7日	1股面值 港幣1元的股份	80	—	80	物業買賣
One Island East Limited	1994年7月28日	2股每股面值 港幣1元的股份	100	100	—	物業投資
皇后大道東一號有限公司	1989年7月14日	2股每股面值 港幣1元的股份	100	100	—	物業投資
東方綠化有限公司	1979年11月30日	50,000股每股面值 港幣10元的股份	100	100	—	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	1975年2月18日	2股每股面值 港幣1元的股份	100	100	—	物業投資
紅山地產有限公司	1972年3月14日	250,000股每股面值 港幣1元的股份	100	100	—	物業投資
太古地產(財務)有限公司 ⁽⁸⁾	1976年3月16日	1,000,000股每股面值 港幣1元的股份	100	100	—	金融服務
太古地產管理有限公司	1974年12月31日	2股每股面值 港幣10元的股份	100	100	—	物業管理
太古地產策劃有限公司	1978年8月11日	2股每股面值 港幣1元的股份	100	100	—	策劃管理
太古地產物業代理有限公司	1996年4月16日	2股每股面值 港幣10元的股份	100	100	—	地產代理
太古坊控股有限公司	1975年2月3日	2股每股面值 港幣1元的股份	100	100	—	物業投資

於2008年、2009年、
2010年12月31日及2011年6月30日
及於本報告日期的權益股本百分比

	註冊成立日期	已發行股本	於2008年、2009年、 2010年12月31日及2011年6月30日 及於本報告日期的權益股本百分比			主要業務
			貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	
附屬公司						
於中國內地註冊成立及經營 的有限公司：						
(中外合營企業)						
太古滙(廣州)發展有限公司 ⁽¹⁾⁽⁹⁾	2002年8月14日	註冊資本人民幣 2,650,000,000元	97	—	97	物業投資
(外商獨資企業)						
北京三里屯北區 物業管理有限公司 ⁽¹⁾	2007年1月15日	註冊資本人民幣 1,392,000,000元	80	—	80	物業投資
北京三里屯南區 物業管理有限公司 ⁽¹⁾	2007年1月15日	註冊資本人民幣 1,598,000,000元	80	—	80	物業投資
北京三里屯酒店 管理有限公司 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	2007年1月15日	註冊資本人民幣 400,000,000元	100	—	100	酒店投資
堡泉(廣州)物業管理 有限公司	2005年7月11日	註冊資本人民幣 195,000,000元	100	—	100	物業投資
(國內公司)						
北京天聯置業 有限公司 ⁽¹⁾⁽⁶⁾	2007年11月16日	註冊資本人民幣 865,000,000元	100	—	100	控股公司
於美國註冊成立及 經營的有限公司：						
Brickell CitiCentre East LLC ⁽⁷⁾	2008年10月3日	有限公司	100	—	100	物業買賣
Brickell CitiCentre West LLC ⁽⁷⁾	2008年10月3日	有限公司	100	—	100	物業買賣
FTL/AD Ltd ⁽⁷⁾	2006年7月27日	佛羅里達州合夥	75	—	75	物業買賣
Swire Development Sales LLC ⁽⁷⁾	1993年3月10日	有限公司	100	—	100	地產代理
Swire Pacific Holdings Asia LLC ⁽⁷⁾	2009年12月15日	有限公司	100	—	100	物業買賣
Swire Properties Inc ⁽⁷⁾	2009年12月15日	1,000股每股面值 0.01美元的股份	100	—	100	控股公司
Swire Properties One LLC ⁽⁷⁾	2005年11月23日	有限公司	100	—	100	物業買賣
Swire Properties US Inc ⁽⁷⁾	2009年12月15日	1,000股每股面值 0.01美元的股份	100	—	100	控股公司
Swire Realty LLC ⁽⁷⁾	1997年7月21日	有限公司	100	—	100	地產代理

於2008年、2009年、
2010年12月31日及2011年6月30日
及於本報告日期的權益股本百分比

	註冊成立日期	已發行股本	貴集團應佔	直接擁有	由附屬公司擁有	主要業務
附屬公司						
於英屬處女群島註冊成立 及於香港經營的有限公司：						
澤景控股有限公司	2006年6月16日	2股每股面值 1美元的股份	100	100	—	物業投資
Charming Grace Limited	2005年6月8日	1股面值1美元的股份	100	100	—	物業發展
力圖科技有限公司	2003年8月18日	1,000股每股面值 1美元的股份	87.5	—	87.5	控股公司
Excel Free Ltd.	1999年1月5日	1股面值1美元的股份	100	100	—	物業買賣
Fine Grace International Limited	2006年7月28日	1股面值1美元的股份	100	100	—	物業買賣
Peragore Limited	2007年2月8日	1,000股每股面值 1美元的股份	80	—	80	控股公司
太古地產中國控股有限公司 ⁽⁷⁾	2006年8月10日	1股面值1美元的股份	100	100	—	控股公司
Swire and Island Communication Developments Limited ⁽⁵⁾	1991年11月5日	100股每股面值 港幣10元的股份及 1股港幣10元的無投票權 以股代息股份	60	60	—	物業投資
Wonder Cruise Group Limited 於英國註冊成立及經營的 有限公司：	2008年1月10日	1股面值1美元的股份	100	100	—	物業買賣
New Light Hotels Limited ⁽¹⁰⁾	2007年8月20日	17,000,100股每股面值 1英鎊的股份	100	—	100	酒店投資
聯營公司						
於香港註冊成立及經營的 有限公司：						
Greenroll Limited ⁽³⁾	1986年7月4日	45,441,000股每股面值 港幣10元的股份	20	20	—	酒店投資
金鐘酒店有限公司 ⁽⁹⁾	1996年9月17日	100,000股每股面值 港幣10元的股份	20	—	⁽²⁾	酒店投資
港島香格里拉大酒店 有限公司	1987年2月13日	5,000股每股面值 港幣1元的股份 及 10,000,000股 每股面值港幣1元的 無投票權股份	20	20	—	酒店投資
共同控制公司						
於香港註冊成立及經營的 有限公司：						
Hareton Limited ⁽⁵⁾	1994年12月6日	100股每股面值 港幣10元的股份	50	50	—	物業買賣

於2008年、2009年、
2010年12月31日及2011年6月30日
及於本報告日期的權益股本百分比

附屬公司	註冊成立日期	已發行股本	於2008年、2009年、 2010年12月31日及2011年6月30日 及於本報告日期的權益股本百分比			主要業務
			貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	
附屬公司						
Richly Leader Limited ⁽¹⁾	2004年9月15日	1,000,000股每股面值 港幣1元的股份	50	—	50	物業投資
天寶興業有限公司	2005年5月18日	2股每股面值 港幣1元的股份	50	—	50	物業投資
共同控制公司						
於美國註冊成立及經營的 有限公司：						
Swire Brickell Key Hotel, Ltd. ⁽⁷⁾	1997年12月5日	佛羅里達州合夥	75	—	75	酒店投資
共同控制公司						
於英屬處女群島註冊成立 的有限公司：						
大中里物業有限公司 (於中國內地經營)	2002年3月8日	1,000股每股面值 1美元的股份	50	—	50	控股公司
乾林中國控股有限公司 (於中國內地經營)	2010年9月1日	2股每股面值 1美元的股份	50	—	50	物業發展
Island Land Development Limited (於香港經營) ⁽⁵⁾	1993年11月16日	100股每股面值 港幣10元的股份	50	50	—	控股公司
Newfoundworld Investment Holdings Limited(於香港經營) 於中國內地註冊成立及 經營的有限公司：	2005年2月28日	5股每股面值 1美元的股份	20	—	20	控股公司
(國內公司)						
北京麟聯置業 有限公司 ⁽¹⁾ (外商獨資企業)	2007年2月1日	註冊資本 人民幣400,000,000元	50	—	50	物業投資
冠豐(上海)房地產 發展有限公司 ⁽¹⁾	2003年1月10日	註冊資本 500,000,000美元	50	—	⁽²⁾	物業投資
沛豐(上海)房地產 發展有限公司 ⁽¹⁾	2003年3月10日	註冊資本 60,000,000美元	50	—	⁽²⁾	物業投資
盈豐(上海)房地產 發展有限公司 ⁽¹⁾	2003年1月10日	註冊資本 336,500,000美元	50	—	⁽²⁾	物業投資

於2008年、2009年、
2010年12月31日及2011年6月30日
及於本報告日期的權益股本百分比

	註冊成立日期	已發行股本	貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	主要業務
附屬公司						
(中外合營企業)						
成都乾豪置業有限公司 ⁽⁷⁾	2011年3月16日	註冊資本 329,000,000美元	49.5	—	⁽²⁾	物業投資

- (1) 在英文報告內的英文名稱均為譯名。
- (2) 貴集團透過共同控制公司及聯營公司持有股權。
- (3) 截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度，該公司由畢馬威會計師事務所審核。
- (4) 截至2008年、2009年及2010年12月31日止期間／年度，該公司由北京安華信會計師事務所審核。
- (5) 截至2008年、2009年及2010年12月31日止年度，該等公司由羅兵咸永道會計師事務所及畢馬威會計師事務所聯合審核。
- (6) 截至2008年、2009年及2010年12月31日止期間／年度，該公司由北京中啟恒會計師事務所有限責任公司審核。
- (7) 自註冊成立日期以來並無刊發法定財務報表。
- (8) 於2008年、2009年及2010年12月31日，貴公司有100每股每股面值港幣1元的已發行股份。
- (9) 於2008年、2009年、2010年12月31日及2011年6月30日，貴公司的註冊資本為人民幣200萬元。
- (10) 貴公司於2008年12月31日有4,000,100股每股面值1英鎊的已發行股份及於2009年12月31日有9,000,100股每股面值1英鎊的已發行股份。
- (11) 貴集團於2008年及2009年分別持有該公司的20%股權。
- (12) 又一城控股有限公司於2011年6月30日後出售，見附註46。

除指明者外，截至2008年、2009年及2010年12月31日止期間／年度，所有上述主要附屬公司、共同控制及聯營公司均由羅兵咸永道會計師事務所審核。

46 結算日後事項

(a) 出售又一城全部權益

2011年7月，貴集團就出售於又一城的全部權益與一名獨立第三方訂立協議，現金代價為港幣188億元，但須參照完成時的淨流動資產及負債進行調整。調整導致收取額外款項約港幣1.16億元。交易已於2011年8月18日完成。

出售溢利不包括直至2011年6月30日前已於收益表記賬的物業重估收益(其中港幣10.98億元於截至該日止六個月產生)。出售溢利為港幣5.95億元。貴公司計算得出的出售基本溢利(並非按一般公認會計原則計量)為港幣86.15億元。基本溢利主要反映就香港會計準則第40號對投資物業的影響及經修訂香港會計準則第12號對遞延稅項的影響而作出的調整。實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動於重估儲備(而非綜合收益表)列賬。出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。此影響是出售又一城的基本溢利將參照貴集團的原始成本計算。

部分出售所得款項已用於2011年9月30日向太古公司支付特別中期股息港幣45.14億元。另有部分出售所得款項已用於2011年11月8日向太古公司支付第二次特別中期股息合共港幣55億元。貴集團已以出售該投資物業所得款項償還集團間融資中的港幣82.82億元。

(b) 發行股份

於2011年11月30日，貴公司向太古公司發行160,000,000股股份，總現金代價為港幣45億元(即每股股份港幣28.125元)。於是次股份發行後，貴公司共有5,850,000,000股已發行股份。

III. 結算日後財務報表

貴公司及貴集團旗下現有公司並未就2011年6月30日後至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。除第II節附註46所述者外，貴公司或貴集團旗下現有公司概無就2011年6月30日後的任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

太古地產有限公司 列位董事

中銀國際亞洲有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2011年12月21日

以下載列根據上市規則第4.29條而編製的未經審核備考財務資料，僅供說明之用，以提供有關上市完成後上市可能對本集團財務狀況、每股有形資產淨值及經營業績造成的影響的進一步資料。

未經審核備考財務資料乃依據多項調整編製得出。儘管編製上述資料時已採取合理審慎措施，惟閣下務須注意，此等數字本質上可予調整，且不一定能真實及全面地反映本集團於2011年6月30日及截至該日止期間或未來任何日子及未來任何期間的實際財務表現及狀況。

本附錄所載資料並不構成本上市文件附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

本集團的未經審核備考綜合財務資料

以下為本集團按下文所載附註為基準而編製具說明性質的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考每股有形資產淨值，以及未經審核備考綜合收益表，以闡述如上市於2011年6月30日或2011年1月1日(倘適用)進行所帶來的影響。此未經審核備考財務資料表僅供說明用途，因為其假設性質，未必能真實反映假設上市於2011年6月30日或2011年1月1日或任何未來日子完成的情況下本集團的財務狀況、每股有形資產淨值或經營業績。

未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考每股有形資產淨值

	本集團 於2011年 6月30日的 經審核綜合 財務狀況表	備考調整	本集團 於2011年 6月30日 的未經審核 備考綜合 財務狀況表
	港幣百萬元 附註1	港幣百萬元 附註2	港幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,615	—	6,615
投資物業	198,520	—	198,520
租賃土地及土地使用權	6	—	6
無形資產	187	—	187
持作發展物業	659	—	659
共同控制公司	11,993	—	11,993
聯營公司	737	—	737
可供出售資產	9	—	9
遞延稅項資產	75	—	75
退休福利資產	96	—	96
	<u>218,897</u>	<u>—</u>	<u>218,897</u>
流動資產			
發展中及供出售物業	5,733	—	5,733
存貨及進行中工程	62	—	62
貿易及其他應收款項	1,468	—	1,468
現金及現金等價物	1,125	(240)	885
直接控股公司所欠款項	139	—	139
	<u>8,527</u>	<u>(240)</u>	<u>8,287</u>
資產總值	<u>227,424</u>	<u>(240)</u>	<u>227,184</u>
權益			
股本	5,690	—	5,690
儲備	170,253	(240)	170,013
本公司股東應佔權益	<u>175,943</u>	<u>(240)</u>	<u>175,703</u>
非控股權益	522	—	522
權益總額	<u>176,465</u>	<u>(240)</u>	<u>176,225</u>

	本集團 於2011年 6月30日的 經審核綜合 財務狀況表	備考調整	本集團 於2011年 6月30日 的未經審核 備考綜合 財務狀況表
	港幣百萬元 附註1	港幣百萬元 附註2	港幣百萬元
負債			
非流動負債			
長期借款	5,753	—	5,753
遞延稅項負債	4,215	—	4,215
欠同集團附屬公司款項			
—太古財務有限公司	27,436	—	27,436
	<u>37,404</u>	<u>—</u>	<u>37,404</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6,107	—	6,107
應付稅項	580	—	580
銀行透支及短期借款	921	—	921
一年內須償還的長期借款	273	—	273
應付同集團附屬公司款項	5,674	—	5,674
	<u>13,555</u>	<u>—</u>	<u>13,555</u>
負債總額	<u>50,959</u>	<u>—</u>	<u>50,959</u>
權益及負債總額	<u>227,424</u>	<u>(240)</u>	<u>227,184</u>
流動負債淨額	<u>(5,028)</u>	<u>(240)</u>	<u>(5,268)</u>
資產總值減流動負債	<u>213,869</u>	<u>(240)</u>	<u>213,629</u>
	於2011年 6月30日 的每股有形 資產淨值	備考調整	於2011年 6月30日 的未經審核 備考每股 有形資產淨值
	港幣元 附註4	港幣元 附註2	港幣元
每股有形資產淨值	<u>30.9</u>	<u>(0.1)</u>	<u>30.8</u>

未經審核備考綜合收益表

	本集團		本集團	
	截至2011年 6月30日 止六個月的 經審核 綜合收益表	備考調整	截至2011年 6月30日 止六個月的 未經審核備考 綜合收益表	
	港幣百萬元 附註1	港幣百萬元 附註2	港幣百萬元	
營業總額	4,665	—	4,665	
銷售成本	(1,088)	—	(1,088)	
溢利總額	3,577	—	3,577	
行政開支	(407)	(240)	(647)	
其他營業開支	(65)	—	(65)	
其他收益淨額	26	—	26	
投資物業公平值變動	17,553	—	17,553	
酒店及買賣物業的減值撥回	2	—	2	
營業溢利	20,686	(240)	20,446	
財務費用淨額	(751)	—	(751)	
應佔共同控制公司溢利減虧損	706	—	706	
應佔聯營公司溢利減虧損	71	—	71	
除稅前溢利	20,712	(240)	20,472	
稅項	(643)	—	(643)	
本年溢利	20,069	(240)	19,829	
本公司股東應佔本年溢利	20,023	(240)	19,783	

附註：

- (1) 本集團於2011年6月30日的經審核綜合財務狀況表及本集團截至2011年6月30日止六個月的綜合收益表乃摘錄自本上市文件附錄一所載的本集團已刊發會計師報告。
- (2) 上市的估計開支主要包括聯席保薦人、本公司的法律顧問、申報會計師及物業估值師的專業費用。就未經審核備考綜合收益表而言，按上市已於2011年1月1日完成的假設而作出調整，而就未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考每股有形資產淨值報表而言，則按上市已於2011年6月30日完成的假設而作出調整。
- (3) 除上文所述者外，並無對本集團的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考每股有形資產淨值及未經審核備考綜合收益表作出任何調整，以反映本集團於2011年6月30日以後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

- (4) 於2011年6月30日的已發行繳足股份數目及於2011年6月30日股東應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本上市文件附錄一所載的會計師報告。於2011年6月30日的已發行繳足股份數目為5,690,000,000股。於2011年6月30日股東應佔經審核綜合有形資產淨值乃按股東應佔本集團經審核綜合資產淨值港幣1,759.43億元計算，並已作調整以撇除港幣1.87億元的無形資產。

於2011年9月30日，本集團的物業以及租賃土地及土地使用權(合併物業除外)由獨立物業估值師戴德梁行及Christie + Co估值，而相關的物業估值報告載於本上市文件附錄三「物業估值」。合併物業則由公司內部合資格測量師進行估值。有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的重估盈餘淨額約為港幣38.22億元，代表各項相關物業以及租賃土地及土地使用權的市值超出其賬面值的差額。該重估盈餘並無計入本集團於2011年6月30日的綜合財務資料內，亦將不會計入本集團截至2011年12月31日止年度的財務報表內。附註2所述的備考調整計及上述重估盈餘。倘若有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的物業以及租賃土地及土地使用權按此估值入賬，則將於截至2011年6月30日止期間的綜合收益表內計入額外折舊港幣3,200萬元。

- (5) (a) 2011年7月，本集團就出售於又一城的全部權益與一名獨立第三方訂立協議，現金代價為港幣188億元，但須參照完成時的淨流動資產及負債進行調整。調整導致收取額外款項約港幣1.16億元。交易已於2011年8月18日完成。

出售溢利(不包括直至2011年6月30日前已於綜合收益表記賬的物業重估收益(其中港幣10.98億元於截至該日止六個月產生))為港幣5.95億元。

部分出售所得款項已用於2011年9月30日向太古公司支付特別中期股息港幣45.14億元。另有部分出售所得款項已用於2011年11月8日向太古公司支付第二次特別中期股息合共港幣55億元。本集團已以出售該投資物業所得款項償還集團間融資中的港幣82.82億元。

- (b) 於2011年11月30日，本公司向太古公司發行160,000,000股股份，總現金代價為港幣45億元(即每股股份港幣28.125元)。於是次股份發行後，本公司共有5,850,000,000股已發行繳足股份。

鑒於出售又一城和支付有關股息及償還集團間融資以及於2011年11月30日發行股本對本集團的財務狀況具有重要性，故下文說明上述各項對若干資產負債表組成部分的潛在影響，猶如交易已於2011年6月30日進行。

	摘錄自 本集團 於2011年 6月30日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元	為說明出售 又一城及相 關交易而進 行的調整(a) 港幣百萬元	為說明 2011年11月 30日的股本 發行而進行 的調整(b) 港幣百萬元	本集團 於2011年 6月30日 的經調整 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6,615	(39)	—	6,576
投資物業	198,520	(18,262)	—	180,258
租賃土地及土地使用權	6	—	—	6
無形資產	187	(174)	—	13
持作發展物業	659	—	—	659
共同控制公司	11,993	—	—	11,993
聯營公司	737	—	—	737
可供出售資產	9	—	—	9
遞延稅項資產	75	—	—	75
退休福利資產	96	—	—	96
	218,897	(18,475)	—	200,422
流動資產				
發展中及供出售物業	5,733	—	—	5,733
存貨及進行中工程	62	(4)	—	58
貿易及其他應收款項	1,468	(20)	—	1,448
現金及現金等價物	885	(346)	1,900	2,439
直接控股公司所欠款項	139	—	—	139
	8,287	(370)	1,900	9,817
資產總值	227,184	(18,845)	1,900	210,239

	摘錄自 本集團 於2011年 6月30日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表	為說明出售 又一城及相 關交易而進 行的調整(a)	為說明 2011年11月 30日的股本 發行而進行 的調整(b)	本集團 於2011年 6月30日 的經調整 未經審核 備考綜合 財務狀況表
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
權益				
股本	5,690	—	160	5,850
儲備	170,013	(9,423)	4,340	164,930
本公司股東應佔權益	175,703	(9,423)	4,500	170,780
非控股權益	522	—	—	522
權益總額	176,225	(9,423)	4,500	171,302
負債				
非流動負債				
長期借款	5,753	—	—	5,753
遞延稅項負債	4,215	(399)	—	3,816
欠同集團附屬公司款項				
—太古財務有限公司	27,436	(8,282)	(2,600)	16,554
	37,404	(8,681)	(2,600)	26,123
流動負債				
貿易及其他應付款項	6,107	(181)	—	5,926
應付稅項	580	(56)	—	524
銀行透支及短期借款	921	(504)	—	417
一年內須償還的長期借款	273	—	—	273
應付同集團附屬公司款項	5,674	—	—	5,674
	13,555	(741)	—	12,814
負債總額	50,959	(9,422)	(2,600)	38,937
權益及負債總額	227,184	(18,845)	1,900	210,239
流動負債淨額	(5,268)	371	1,900	(2,997)
資產總值減流動負債	213,629	(18,104)	1,900	197,425

	摘錄自 本集團於 於2011年 6月30日的 未經審核 備考每股 有形資產淨值 附註(a)	為說明出售 又一城及相 關交易而進 行的調整	為說明 2011年11月 30日的股本 發行而進行 的調整	本集團 於2011年 6月30日 的經調整 未經審核 備考每股 有形資產淨值
	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
每股有形資產淨值	30.8	(1.6)	—	29.2

附註：

- (a) 於2011年6月30日的未經審核備考每股有形資產淨值乃摘錄自第II-3頁所載的未經審核備考每股有形資產淨值。在計算於2011年6月30日的未經審核備考每股有形資產淨值時，所使用的2011年6月30日的已發行繳足股份數目為5,690,000,000股。於2011年6月30日股東應佔未經審核備考綜合有形資產淨值乃按股東應佔本集團未經審核備考綜合資產淨值港幣1,757.03億元計算，並已作調整以撇除港幣1.87億元的未經審核備考無形資產。

鑒於出售又一城和相關交易以及收取2011年11月30日的股份發行的所得款項對本集團的財務業績具有重要性，故下文說明上述事項對本集團截至2011年6月30日止六個月的未經審核備考綜合收益表的潛在影響（猶如該等交易已於2011年1月1日進行，不包括出售又一城的溢利港幣5.95億元）：

	摘錄自 本集團 截至2011年 6月30日 止六個月的 未經審核備考 綜合收益表 港幣百萬元	為說明出售 又一城及 相關交易而 進行的調整 (附註(a) 及(b)) 港幣百萬元	為說明 2011年 11月30日 的股本發行 而進行的調 整(附註(c)) 港幣百萬元	本集團 截至2011年 6月30日 止六個月 的經調整 未經審核 綜合收益表 港幣百萬元
營業總額	4,665	(503)	—	4,162
銷售成本	(1,088)	90	—	(998)
溢利總額	3,577	(413)	—	3,164
行政開支	(647)	—	—	(647)
其他營業開支	(65)	—	—	(65)
其他收益淨額	26	—	—	26
投資物業公平值變動	17,553	(1,098)	—	16,455
酒店及買賣物業的減值撥回	2	—	—	2
營業溢利	20,446	(1,511)	—	18,935
財務費用淨額	(751)	120	8	(623)
應佔共同控制公司溢利減虧損	706	—	—	706
應佔聯營公司溢利減虧損	71	—	—	71
除稅前溢利	20,472	(1,391)	8	19,089
稅項	(643)	48	(1)	(596)
本年溢利	19,829	(1,343)	7	18,493
本公司股東應佔本年溢利	19,783	(1,343)	7	18,447

附註：

- (a) 已撇除與又一城有關的租金收入及相關成本及稅項。
- (b) 財務費用淨額減少乃假設2011年1月1日進行以下交易(i)收取出售又一城的所得款項港幣188億元、(ii)向太古公司支付股息港幣100.14億元及(iii)償還集團間融資中的港幣82.82億元而得出。
- (c) 財務費用淨額減少乃假設2011年1月1日進行以下交易(i)收取2011年11月30日的股份發行的所得

款項港幣45億元、(ii)償還集團間融資港幣26億元及(iii)存入現金港幣19億元存款而得出。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本上市文件。



羅兵咸永道

申報會計師就未經審核備考財務資料致太古地產有限公司董事的報告

本所謹就太古地產有限公司(「貴公司」)就 貴公司建議上市而於2011年12月21日刊發的 貴公司上市文件(「上市文件」)中附錄二標題為「未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考每股有形資產淨值」及「未經審核備考綜合收益表」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第II-1至II-9頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議上市對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於上市文件第II-1至II-9頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立查閱，而工作主要包括比較於2011年6月30日 貴集團的經審核綜合財務狀況表、 貴集團的有形資產淨值及 貴集團的已發行及繳足股本以及 貴集團截至2011年6月30日止六個月的經審核綜合收益表與上市文件附錄一所載的會計師報告、考慮調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於2011年6月30日或未來任何日期的財務狀況；
- 貴集團於2011年6月30日或未來任何日期的每股有形資產淨值；或
- 貴集團於截至2011年6月30日止六個月或未來任何期間的業績。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2011年12月21日

A. 戴德梁行的物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行就於2011年9月30日本集團在香港、中國及美國的物業權益以及本集團在英國的若干物業權益的估值意見所刊發的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本上市文件。戴德梁行根據應用指引第16號第3(c)段編製有關本集團該等物業權益的估值報告全文可供公眾查閱。



香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對太古地產有限公司（「貴公司」）或其附屬公司或聯營公司（以下統稱為「貴集團」）所持位於香港、中華人民共和國（「中國」）、美利堅合眾國（「美國」）及英國所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團呈述吾等對該等物業權益於2011年9月30日（「估值日」）的市值的意見。

吾等對各項物業權益的估值乃指其市值，即根據香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所定義「經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計物業交易金額」。

吾等對各項物業權益的估值並無考慮由於特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致預計價格的增加或減少。

於提出吾等對貴集團分別於香港、中國及美國持作投資的第一類、第六類及第十類及貴集團分別於香港及美國持作出售的第二類及第十一類物業權益的價值意見時，吾等

採用投資法，透過將各物業現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及租約期滿後租金復歸的潛力作出適當撥備，或採用直接比較法（倘適用）並參考有關市場可資比較的銷售交易，對該等物業權益進行估值。

就第三類及第七類 貴集團分別於香港及中國持有的發展中物業權益而言，吾等乃假設該等物業將按照 貴集團提供予吾等的最新發展計劃發展及落成的基準進行物業估值。吾等假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。吾等亦假設發展項目的設計及建設乃符合地方規劃及其他法規，且已或將獲有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參照於相關市場上可供比較的銷售交易，並計及已支銷建築成本及完成發展項目將支銷的成本。完成時的資本值為吾等假設發展在估值日完成而對其總價值的意見。

就 貴集團分別於香港及美國持作未來發展的第四類及第十二類物業權益而言，吾等乃假設該等物業將按照 貴集團提供予吾等的計劃（倘有）發展及落成而進行物業估值。於達致吾等的估值時，吾等採用直接比較法並參考有關市場可資比較的銷售交易。

就 貴集團於中國訂約將予收購的第八類物業權益而言，吾等乃假設該物業將按照 貴集團提供予吾等的計劃發展及落成而進行物業估值。吾等假設已經或將取得有關計劃的批文。於達致吾等的估值時，吾等採用直接比較法並參考有關市場可資比較的銷售交易。

第五類 貴集團於香港持有的其他物業權益或位於不可用於或不具實質商業發展價值的城市規劃地帶內，或其實際條件及情況不具商業價值，故該等物業被視為並無商業價值。

為 貴集團在中國持有作安置用途的第九類物業權益估值時，吾等採用直接比較法並參考相關市場上可資比較之銷售交易。

貴集團分別於香港、中國、美國及英國租用的第十三類、第十四類、第十五類及第十六類物業權益因受限於禁止轉讓或缺乏可觀的溢利租金，故該等物業權益被視為並無商業價值。

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及應用指引第16號，以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所載規定。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第16號第3(b)段，吾等於估值證書中並無包括 貴集團根據營業租賃所持物業權益的估值全文。

評估 貴集團於香港持有的物業權益時，倘有關政府租契於1997年6月30日前屆滿，吾等已考慮英國政府與中國政府訂立的聯合聲明附件三有關香港問題及新界土地契約(續期)條例所載的條款，該等政府租契可在毋須補地價的情況下續期至2047年6月30日，而地稅則自續期之日起每年按應課差餉租值的3%徵收。

除另有列明者外，對中國物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等亦假設物業權益承授人或使用者可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問競天公誠就位於中國的各项物業權益的業權及 貴集團物業的權益所提供的意見。

吾等很大程度上依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問所提供的資料。吾等信納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、物業權益的識別、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築圖則、地盤及樓面面積、發展計劃、建築成本及發展時間進度表、 貴公司與本報告所提及的各方(包括但不限於任何獨立第三方(各稱「獨立第三方」))之間的關係、 貴公司應佔權益以及所有相關事項的意見。尺寸及量度乃根據吾等獲 貴集團提供的文件副本或其他資料計算，故僅為約數。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實及準確性。吾等亦從 貴集團得悉，所提供資料並無遺漏重大事項。

吾等已視察該等物業權益的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何重大損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面情況符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。

吾等並未進行仔細的實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，而吾等假設給予吾等的文件所載面積乃正確無誤。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所存在的任何押記、按揭或欠付款項，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

除另有說明外，吾等就位於香港的物業權益進行估值所用的全部金額為港幣元（「港幣元」）、就位於中國的物業權益進行估值所用的全部金額為人民幣（「人民幣」）、就位於美國的物業權益進行估值所用的全部金額為美元（「美元」）及就位於英國的物業權益進行估值所用的全部金額為英鎊（「英鎊」）。

本報告內所採納的面積換算率為1平方米 = 10.764平方呎。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

太古地產有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座
33字樓
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
中國房地產估值師
英國皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

2011年12月21日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面分別擁有逾27年及22年的經驗，並於美國及英國物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益			
1. 香港 金鐘道88號 太古廣場 太古廣場栢舍	8,400,000,000	100	8,400,000,000
2. 香港 山頂加列山道38號 Eredine 1B、2C、3A、4A、4C、 5B及7B室以及7個停車位	555,000,000	100	555,000,000
3. 香港 深水灣 香島道36號B屋	163,000,000	100	163,000,000
4. 香港 深水灣道6號 Rocky Bank	742,000,000	100	742,000,000
5. 新界 大嶼山長沙 White Jade	24,100,000	100	24,100,000
6. 新界 大嶼山長沙 Green Jade	24,100,000	100	24,100,000
7. 香港 金鐘道88號太古廣場 購物商場及停車位	25,661,000,000	100	25,661,000,000
8. 香港 金鐘道88號 太古廣場一座	21,638,000,000	100	21,638,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
9. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座	16,082,000,000	100	16,082,000,000
10. 香港 皇后大道東1號 太古廣場三座	12,963,600,000	100	12,963,600,000
11. 香港 鰂魚涌太古城 太古城中心	9,267,000,000	100	9,267,000,000
12. 香港 鰂魚涌太古城 太古城中心一座	4,857,000,000	100	4,857,000,000
13. 香港 鰂魚涌太古城 太古灣道14號 太古城中心三座	3,487,000,000	100	3,487,000,000
14. 香港 鰂魚涌太古城 太古灣道12號 太古城中心四座	4,317,000,000	100	4,317,000,000
15. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 康橋大廈	2,222,000,000	100	2,222,000,000
16. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 德宏大廈	6,742,000,000	100	6,742,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
17. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 多盛大廈	4,865,000,000	100	4,865,000,000
18. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 林肯大廈	2,722,000,000	100	2,722,000,000
19. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 濠豐大廈	3,763,000,000	100	3,763,000,000
20. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 電訊盈科中心	4,978,000,000	50	2,489,000,000
21. 香港 鰂魚涌華蘭路18號 港島東中心	14,220,000,000	100	14,220,000,000
22. 香港北角 英皇道625號	1,666,000,000	50	833,000,000
23. 香港北角 英皇道500號港運城的商業單位及 丹拿道51／61號港運城的停車位	825,440,000	60	495,264,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
24. 香港 鰂魚涌太古城 一期(翠湖臺)、二期(高山臺)、 三期(高山臺)、四期(金殿臺)、 五期(安盛臺)、六期、七期、 八期、九A期(海景花園)、 九B期(觀海臺)、十期(星輝臺) 及十一期(海天花園), 地下、 低層1樓、2樓、3樓及4樓及若干天台 及地庫的非住宅單位、停車場、 停車場樓層、車道及停車位 (不包括太古城中心)	2,931,000,000	100	2,931,000,000
25. 新界 大嶼山東涌 東薈城 商業及寫字樓單位及停車場	4,763,000,000	20	952,600,000
26. 新界 大嶼山東涌 東堤灣畔 商業發展項目	388,000,000	20	77,600,000
27. 香港 灣仔星街9號 星域軒一座及 二座的商業單位及停車位	190,500,000	100	190,500,000
28. 香港灣仔 永豐街21至29號	269,000,000	100	269,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值 (港幣元)		2011年 9月30日 現況下的資本值 (港幣元)
29. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 康和大廈的主要部分	1,095,000,000	100	1,095,000,000
30. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 常盛大廈	4,548,000,000	100	4,548,000,000
31. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 和域大廈	2,257,000,000	100	2,257,000,000
32. 香港 金鐘道88號 太古廣場奕居	2,350,000,000	100	2,350,000,000
33. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城道29號東隅	1,260,000,000	100	1,260,000,000
34. 新界 大嶼山東涌 香港諾富特東薈城酒店	930,000,000	20	186,000,000
35. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港島香格里拉大酒店	5,240,000,000	20	1,048,000,000
36. 香港 金鐘道88號 太古廣場港麗酒店	4,280,000,000	20	856,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值 (港幣元)		2011年 9月30日 現況下的資本值 (港幣元)
37. 香港 金鐘道88號 太古廣場香港JW萬豪酒店	4,200,000,000	20	840,000,000
38. 九龍油塘 油塘海旁地段第5、35、36 及37號及油塘海旁地段 第22號及其增批部分B分段	341,000,000	油塘海旁 地段35:100 其餘：20	125,700,000
39. 貴集團於新界青衣 清甜街4-6號的發展權及 收取由此產生的全部款項的權利	197,400,000	100	197,400,000
40. 新界青衣 清甜街8-12號	210,000,000	100	210,000,000
41. 香港 灣仔 皇后大道東8號	810,000,000	100	810,000,000
42. 香港 灣仔 永豐街8-10號 永豐大廈的主要部分	242,000,000	100	242,000,000
43. 香港 灣仔 永豐街12-18號 永豪閣	356,000,000	100	356,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
44. 香港 灣仔 皇后大道東29-31號 樂滿大廈 1樓、2樓及3樓平台	213,900,000	100	213,900,000
45. 香港灣仔 皇后大道東12-22號 東曦大廈 地下A單位、1樓A單位及地庫	172,300,000	100	172,300,000
46. 香港 灣仔 永豐街1號地下	23,300,000	100	23,300,000
47. 香港灣仔星街7 號永星苑低座 地下及閣樓	37,300,000	100	37,300,000
48. 香港 灣仔 星街3號地下 及星街5號之 天台招牌位置	27,600,000	100	27,600,000
49. 香港 鰂魚涌 海光街13/15號 海光苑 地下14A號商舖	27,000,000	100	27,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
50. 香港 鰂魚涌 海灣街31-43號 糖廠街29-41號 海傍大廈 地下 14間商鋪	200,000,000	100	200,000,000
51. 香港 鰂魚涌 英皇道1025-1037號 華蘭路2-10、12A-12H號 惠安苑地下低層 SLG3、SLG4、 SLG5、SLG8、SLG9及 SLG10號商鋪	190,000,000	100	190,000,000
52. 香港鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心地下2及3號單位	127,000,000	100	127,000,000
53. 香港鰂魚涌 海灣街17、19及21號 海灣大廈地下三個單位	40,000,000	100	40,000,000
54. 香港 鯉景灣B地塊逸星閣、 逸康閣、逸榮閣、逸華閣、 太康街45號地下 B08號商鋪及 Peacock Area	6,950,000	100	6,950,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
55. 香港北角福蔭道海峰園 南峰閣1樓102號商鋪 及毗鄰海峰園一幅 空地	21,900,000	100	21,900,000
56. 香港 薄扶林 內地段第8842號	10,500,000	100	10,500,000
57. 新界 大嶼山貝澳 Woodgreen	9,400,000	100	9,400,000
58. 新界 大嶼山貝澳 Fairfield	8,800,000	100	8,800,000
59. 新界 大嶼山礮石灣 Wildslopes	36,000,000	100	36,000,000
60. 新界 大嶼山貝澳 Swire Hostel	12,500,000	100	12,500,000
61. 新界大嶼山 礮石灣37號	25,600,000	100	25,600,000
			168,523,914,000
	第一類總計：		

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
第二類－ 貴集團在香港持作出售的物業權益			
62. 新界大嶼山 東涌東堤灣畔 若干商業停車位	14,250,000	20	2,850,000
63. 貴集團應佔 新界粉嶺 馬適路3號 綠悠軒的商業部分及 17個停車位的權益	12,240,000	100	12,240,000
64. 貴集團於 香港北角 渣華道180號 港濤軒未售出部分 收取費用的權利	24,560,000	100	24,560,000
65. 香港 灣仔 星街5號 未售出住宅	43,000,000	100	43,000,000
第二類總計：			82,650,000
第三類－ 貴集團於香港持有的發展中物業權益			
66. 香港 灣仔 軒尼詩道28號	1,712,000,000	100	1,712,000,000
67. 香港西半山 西摩道2A號 蔚然	4,451,000,000	87.5	3,894,625,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值 (港幣元)		2011年 9月30日 現況下的資本值 (港幣元)
68. 香港西半山 西摩道63號 肆然	1,401,000,000	100	1,401,000,000
69. 香港西半山 西摩道25A、25B、27、 27A、27B、29、29A、 31、33及35號； 衛城道14及16號	2,503,000,000	100	2,503,000,000
70. 香港鰂魚涌 西灣臺1-9號及2-10號	1,694,000,000	80	1,355,200,000
71. 香港西半山 堅道92、92A、94、96、98、 100及102號，衛城道18、18A、 20、20A、22及22A號	2,503,000,000	100	2,503,000,000
72. 九龍 何文田 亞皆老街148號	988,000,000	50	494,000,000
第三類總計：			13,862,825,000
第四類－ 貴集團於香港持作未來發展的物業權益			
73. 香港 香港仔 黃竹坑道8-10號	546,000,000	50	273,000,000
74. 香港 鰂魚涌 糖廠街17-27號 華源新樓	732,000,000	100	732,000,000
第四類總計：			1,005,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值 (港幣元)		2011年 9月30日 現況下的資本值 (港幣元)
第五類一 貴集團於香港持有的其他物業權益			
75. 香港鰂魚涌 太古城第二、三、四、九B 及十期附近，第一期與 第九B期之間， Linear Garden之園藝區			無商業價值
76. 香港鰂魚涌 太古城內之 私家路			無商業價值
77. 香港鰂魚涌 糖廠街			無商業價值
78. 香港鰂魚涌 濱海街			無商業價值
79. 香港鰂魚涌 太古城 華蘭路及太古城道(西段)			無商業價值
80. 香港鰂魚涌 英皇道979號 加油站			無商業價值
第五類總計：			無商業價值

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益			
81. 中國 北京朝陽區 三里屯 三里屯 VILLAGE南區	4,470,000,000	80	3,576,000,000
82. 中國 北京朝陽區 三里屯 三里屯 VILLAGE北區	2,716,000,000	80	2,172,800,000
83. 中國 廣東省廣州市 天河區天河東路 太古滙 零售及辦公樓部分	8,933,000,000	97	8,665,010,000
84. 中國 廣東省廣州 天河區 天河東路75號 天河新作零售購物平台 部分地庫、1至3樓整層 及100個停車位	385,000,000	100	385,000,000
85. 中國 廣東省廣州 天河區 天河路377號 隆德大廈5樓	41,000,000	100	41,000,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)		2011年 9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
86. 中國 廣東省廣州 天河區 天河東路83號 天河新作 A1-2503、A1-2602、 A1-2802及A1-3102室	17,000,000	100	17,000,000
87. 中國 北京 朝陽區 三里屯北路11號瑜舍	580,000,000	100	580,000,000
第六類總計：			15,436,810,000
第七類一 貴集團在中國持有的發展中物業權益			
88. 中國 廣東省廣州 天河區 天河東路 太古滙 酒店及服務式住宅單位	702,000,000	97	680,940,000
89. 位於中國 北京朝陽區 駝房營村擬開發為 頤堤港的一幅地塊	3,657,000,000	50	1,828,500,000
第七類總計：			2,509,440,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)		2011年 9月30日 現況下的資本值 (人民幣元)
第八類－ 貴集團於中國訂約將予收購的物業權益			
90. 中國 上海 靜安區南京西路 大中里一幅地塊			無商業價值
91. 中國 四川省 成都市 錦江區 東大街9號 大慈寺地區的一幅地塊			無商業價值
第八類總計：			無商業價值
第九類－ 貴集團於中國持作安置用途的物業權益			
92. 中國上海75個住宅單位及 3個商業單位	99,500,000	50	49,750,000
第九類總計：			49,750,000

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(美元)	(%)	(美元)
第十類－ 貴集團於美國持作投資的物業權益			
93. Mandarin Oriental Hotel, Miami, 500 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	128,000,000	75	96,000,000
第十類總計：			96,000,000
第十一類－ 貴集團於美國持作出售的物業權益			
94. The unsold stock of Asia, 900 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	39,600,000	100	39,600,000
95. River Court, 300 SW 2nd Street, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33312, the United States	2,100,000	100	2,100,000
第十一類總計：			41,700,000

物業權益	於2011年 9月30日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 2011年 9月30日 現況下的資本值
	(美元)	(%)	(美元)
第十二類－ 貴集團於美國持作未來發展的物業權益			
96. Fort Lauderdale Site, 200-300-520 W Broward Blvd, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33301-33312, the United States	9,210,000	100	9,210,000
97. Mandarin Residences Site, Southern Point of Brickell Key, Miami, Florida 33131, the United States	24,800,000	100	24,800,000
98. Brickell CitiCentre Site, 601, 700 and 701 South Miami Avenue, 799 Brickell Plaza, Miami, Florida 33130-33131 the United States	78,700,000	100	78,700,000
第十二類總計：			112,710,000
物業權益	於2011年 9月30日 現況下的資本值	貴公司 應佔權益	貴公司應佔 2011年 9月30日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
第十三類－ 貴集團於香港租用的物業權益			
99. 於香港租用／准予使用的20項物業			無商業價值

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)

第十四類－ 貴集團於中國租用的物業權益

100. 於北京租用的47項物業			無商業價值
101. 於成都租用的12項物業			無商業價值
102. 於廣州租用的20項物業			無商業價值
103. 於上海租用的14項物業			無商業價值
104. 於杭州租用的1項物業			無商業價值
105. 於天津租用的5項物業			無商業價值

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(美元)	(%)	(美元)

第十五類－ 貴集團於美國租用的物業權益

106. 於美國租用的2項物業			無商業價值
-----------------	--	--	-------

物業權益	於2011年	貴公司 應佔權益	貴公司應佔
	9月30日 現況下的資本值		2011年 9月30日 現況下的資本值
	(英鎊)	(%)	(英鎊)

第十六類－ 貴集團於英國租用的物業權益

107. 於英國租用／准予使用的2項物業			無商業價值
----------------------	--	--	-------

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
1. 香港 金鐘道88號 太古廣場 太古廣場栢舍 內地段第8582 號第122,102/ 175,000份及其 增批部分	太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。 太古廣場栢舍包括太古廣場發展項目二期內一幢56層高大廈之第11至37層，提供合共270個酒店式住宅單位，而餘下層數則由香港麗酒店佔用，於1990年落成。 該物業的總樓面面積約443,075平方呎(41,162.67平方米)。 該物業乃向政府租借持有，年期由1986年5月27日至2047年6月30日。內地段第8582號及其增批部分之現時每年應付地租相當於該地段現時應課差餉租值的3%。	除空置的72,180平方呎(6,705.69平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為半年至兩年，最後的租約於2012年9月24日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。 每月租金總額約為港幣15,745,000元。	港幣 8,400,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
2. 香港 山頂 加列山道38號 Eredine 1B、2C、3A、 4A、4C、5B及 7B室以及 7個停車位 鄉郊建屋地段 第587號及第7/ 21份及其增批 部分	該物業包括一座由7層住宅蓋建於 1層管理員房間／電錶房／儲物室 及1層車庫之上構成之公寓大廈內 的7套公寓及7個停車位，大廈提 供共用泳池，於1965年落成。 該物業的總樓面面積約23,224平方 呎(2,157.56平方米)，不包括停車 位面積。 該物業乃向政府租借持有，自 1888年2月8日起為期150年。整個 地段之現時地租為每年港幣624 元。	該物業全部租 出，訂有多份租 約，多數租期為 兩年，最後的租 約於2013年5月31 日屆滿。租金不 包括差餉、管理 費及其他支出。 每月租金總額約 為港幣985,500 元。	港幣 555,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為紅山地產有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
3. 香港 深水灣 香島道36號 B屋 鄉郊建屋地段 第 507號 及 第 420/1,100份 及 其增批部分	<p>該物業為一幢於1980年落成之3層高獨立屋，附私人泳池及有蓋車位。</p> <p>該物業的總樓面面積約2,644平方呎 (245.63平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1947年7月7日起為期75年，可續期75年。整個地段 (包括增批部分) 之現時地租為每年港幣2,000元。</p>	<p>該物業訂有租約，年期由2009年12月1日至2011年11月30日為期兩年。租金不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>每月租金總額約為港幣 230,000元。</p>	港幣 163,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為紅山地產有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
4. 香港 深水灣道6號 Rocky Bank	該物業包括六座於1981年落成之3層高半獨立屋，附共用花園及泳池，另加有蓋車位。	該物業全部租出，訂有多份租約，大部分年期為兩年，最後的租約於2013年5月12日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 742,000,000元
鄉郊建屋地段 第613號之餘段	該物業的總樓面面積約14,768平方呎(1,371.98平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1949年12月12日起為期75年，可續期75年。整個地段之現時地租為每年港幣688元。	每月租金總額約為港幣1,155,000元。	

附註：該物業的登記擁有人為紅山地產有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
5. 新界 大嶼山 長沙 White Jade 丈量約份第332 約地段第666號 及其增批部分 之餘段	<p>該物業為一幢於1975年落成之2層獨立屋，附帶花園及泳池。</p> <p>該物業的總樓面面積約2,078平方呎(193.05平方米)。</p> <p>該物業的地皮面積約11,465平方呎(1,065.12平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減最後3日，已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業訂有租約，年期由2011年7月25日至2013年7月24日，月租為港幣72,000元，包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣 24,100,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
6. 新界 大嶼山 長沙 Green Jade 丈量約份第332 約地段第666號 及其增批部分 之A分段	<p>該物業為一幢於1975年落成之2層高獨立屋，附帶花園及泳池。</p> <p>該物業的總樓面面積約2,078平方呎(193.05平方米)。</p> <p>該物業的地皮面積約15,448平方呎(1,435.15平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減最後3日，已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業訂有租約，年期由2011年10月1日至2013年9月30日，月租為港幣72,000元，包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣 24,100,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
7. 香港 金鐘道88號 太古廣場 購物商場及 停車位 內地段第 8571 號及第 71,914/ 100,000份及內 地段第 8582號 及第 122,102/ 175,000份及其 增批部分	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。</p> <p>購物商場包括6層高綜合購物中心，附有停車位，成為太古廣場發展項目的一部分，於1988年至1990年間分兩期落成。</p> <p>兩層地庫提供470個停車位，而首層地庫部分及第1至4層提供零售面積、餐廳及影院。</p> <p>該物業(包括影院)之總樓面面積約711,182平方呎(66,070.42平方米)。</p> <p>內地段第8571號向政府租借持有，自1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號之現時地租為每年港幣1,000元。</p> <p>內地段第8582號及其增批部分向政府租借持有，年期為1986年5月27日至2047年6月30日。內地段第8582號及其增批部分之現時每年地租相當於該地段現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，年期為一年至八年，最後的租約於2019年6月屆滿。租金不包括差餉、管理費、空調費及其他支出。停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣79,400,000元。</p>	<p>港幣 25,661,000,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
8. 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 內地段第8571 號及第71,914/ 100,000份	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。</p> <p>太古廣場一座包括太古廣場發展項目一期的一座36層高寫字樓，於1988年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約863,266平方呎(80,199.37平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號之現時地租為每年港幣1,000元。</p>	<p>該物業訂有多份租約，年期為一年至五年，最後的租約於2016年7月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>每月租金總額約為港幣58,060,000元。</p>	港幣 21,638,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
9. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 內地段第8582 號及第122,102/ 175,000份及其 增批部分	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座於1988年至1991年落成之零售／停車場平台上。</p> <p>太古廣場二座包括太古廣場發展項目二期一座52層高大廈內第10至36層寫字樓單位，而餘下樓層由港島香格里拉大酒店佔用，於1990年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約695,510平方呎(64,614.46平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1986年5月27日至2047年6月30日。內地段第8582號及其增批部分之現時每年地租相當於該地段現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業訂有多份租約，年期為一年至四年，最後的租約於2015年6月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>每月租金總額約為港幣46,604,000元。</p>	<p>港幣 16,082,000,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
<p>10. 香港 皇后大道東1號 太古廣場三座</p> <p>內地段第47A號 A分段之餘段、 內地段第47A號 B分段之餘段、 內地段第47A號 C分段之餘段、 內地段第47A號 之餘段、內地 地段第47B號C分 段之餘段、內地 地段第47B號之 餘段、內地段 第47A號B分段 2小分段、內地 地段第47A號D分 段、內地段第 47B號D分段、 內地段第47B號 B分段之餘段、 內地段第47B號 A分段之餘段、 內地段第47C號 A分段之餘段、 內地段第47C號 A分段1小分段 之餘段、內地 地段第47C號之 餘段、內地段第 47D號之餘段、 內地段第47D號 A分段之餘段、 內地段第47號B 分段之餘段、 內地段第47號A 分段1小分段、</p>	<p>太古廣場三座為商業發展項目，分兩期落成。太古廣場三座一期包括一座40層高甲級商業大廈，另加3層地庫停車場，於2004年落成。該發展項目二期於2007年落成，包括一層零售層及於地庫第3層之隧道接口。</p> <p>整個發展項目(包括一期及二期)之總樓面面積約627,657平方呎(58,310.26平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>地庫第1至3層提供111個私家車停車位。</p> <p>該物業(不包括內地段第47號之增批部分C分段第5小分段，其租賃年期由2000年5月9日起為期50年；以及不包括內地段第47號之增批部分C分段第1小分段，其租賃年期由2002年6月18日起為期50年)乃從政府租借持有，分別自1850年5月17日(就內地段第47A號而言)及1853年6月24日(就內地段第47、47B、47C及47D號而言)起為期999年。內地段第47號所涉地段(不包括內地段第47號之增批部分C分段第5小分段及內地段第47號之增批部分C分段第1小分段，其每年地租金額相當於各自地段增批部分之現時應課差餉租值的3%)之現行地租總額為每年港幣144元。內地段第47A、47B、47C及47D號之現時地租總額為每年51英鎊17先令30便士。</p>	<p>該物業訂有多份租約，年期為一年至四年，最後的租約於2015年2月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣38,415,000元。</p>	<p>港幣 12,963,600,000元</p>

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
內地段第47號及其增批部分C分段1小分段、內地段第47號C分段2小分段A分段、內地段第47號C分段2小分段之餘段、內地段第47號C分段3小分段A分段、內地段第47號C分段3小分段之餘段、內地段第47號C分段4小分段、內地段第47號及其增批部分C分段5小分段、內地段第47號C分段6小分段之餘段、內地段第47號C分段6小分段A分段、內地段第47號C分段7小分段之餘段、內地段第47號B分段1小分段、內地段第47號A分段之餘段、內地段第47號P分段及內地段第47號之餘段			

附註：該物業的登記擁有人為皇后大道東一號有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
11. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城中心 太古城 中心北： 鰂魚涌海旁地 段第2號及 其增批部分K分 段5小分段 第56,954/ 114,000份 太古城中心 南： 鰂魚涌海旁地 段第2號及其增 批部分R分段之 餘段、R分段1 小分段A分段、 Q分段之餘段、 Q分段7小分段 A分段及餘段、 Q分段2小分段 A分段1小分段 及餘段、Q分段 2小分段B分 段、J分段之餘 段	太古城中心為一個地區購物中 心，由太古城中心南商場(6層)及 太古城中心北商場(4層)構成，與 三座行人天橋連接。 太古城中心提供一般零售樓面、 溜冰場、Cineplex影院及餐廳。 3層地庫提供停車位總計834個。 太古城中心南商場及太古城中心 北商場於1983年至2000年落成。 太古城中心南商場及太古城中心 北商場之總樓面面積約1,105,227 平方呎(102,678.09平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自 1900年4月18日起為期999年。所 有鰂魚涌海旁地段第2號及其增批 部分之現時地租總額為每年港幣 16,206元。	該物業全部租 出，訂有多份租 約，年期為一年 至八年，最後的 租約於2018年5月 屆滿。租金不包 括差餉、管理費 及其他支出，而 停車位按月租及 時租出租收費。 每月租金及收費 總額約為港幣 37,310,000元。	港幣 9,267,000,000元
附註：			
<ol style="list-style-type: none"> (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段)、太古地產有限公司(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分R分段之餘段、R分段1小分段A分段、Q分段之餘段、Q分段7小分段A分段、Q分段7小分段之餘段、Q分段2小分段B分段、Q分段2小分段A分段1小分段及Q分段2小分段A分段之餘段)及Quarry Bay Developments Limited(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。 (2) 鰂魚涌海旁地段第2號分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。 (3) 該物業受太古股份有限公司為太古地產有限公司的利益訂立日期為1977年5月19日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1393268號，代價為港幣341,000,000元(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段)。 (4) 該物業受太古地產有限公司為Taikoo Shing Developments Limited(現為太古城中心控股有限公司)的利益訂立日期為1984年9月8日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB2641127號，代價為港幣490,000,000元(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段)。 			

- (5) 該物業受Quarry Bay Developments Limited為Taikoo Shing Developments Limited (現為太古中心控股有限公司) 的利益訂立日期為1991年1月31日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB4768243號，代價為港幣1,717,000,000元(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分R分段之餘段、R分段1小分段A分段、Q分段之餘段、Q分段7小分段A分段、Q分段7小分段之餘段、Q分段2小分段B分段、Q分段2小分段A分段1小分段、Q分段2小分段A分段之餘段及J分段之餘段)。
- (6) 該物業受日期為2005年12月30日有關總樓面面積新訂上限的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030019號(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段及鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。
- (7) 該物業受日期為2005年12月30日有關批准修訂主發展計劃的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030024號(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段及鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
12. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城中心 一座	該物業權益包括一幢21層高辦公樓第7至27層之寫字樓單位，建於一座6層高之商業平台連一層地庫上，於1997年落成。	除空置的20,204平方呎(1,877.00平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至十二年，最後的租約於2017年4月30日屆滿，每月租金總額約為港幣14,806,000元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 4,857,000,000元
建於鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分R分段之餘段、R分段1小分段A分段、Q分段之餘段、Q分段7小分段A分段及餘段、Q分段2小分段A分段1小分段及餘段、Q分段2小分段B分段及J分段之餘段	該物業的總樓面面積約628,785平方呎(58,415.55平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1900年4月18日起為期999年。整個鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之現時地租為每年港幣16,206元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古地產有限公司(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分R分段之餘段、R分段1小分段A分段、Q分段之餘段、Q分段7小分段A分段、Q分段7小分段之餘段、Q分段2小分段B分段、Q分段2小分段A分段1小分段及Q分段2小分段A分段之餘段)及Quarry Bay Developments Limited(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。
- (2) 鰂魚涌海旁地段第2號分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。
- (3) 該物業受日期為1991年1月31日，受益人為Taikoo Shing Developments Limited(現稱太古城中心控股有限公司)的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB4768243號(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分R分段之餘段、R分段1小分段A分段、Q分段之餘段、Q分段7小分段A分段、Q分段7小分段之餘段、Q分段2小分段B分段、Q分段2小分段A分段1小分段、Q分段2小分段A分段之餘段及J分段之餘段)。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
13. 香港 鰂魚涌 太古城 太古灣道14號 太古城中心 三座 建於鰂魚涌海 旁地段第2號及 其增批部分K分 段之餘段	<p>該物業為一幢24層高商業大廈，包括一個地庫及10個停車位，於1992年落成。</p> <p>第1層提供零售樓面，第2層用作陳列室及附屬單位，而第3至22層以上提供寫字樓單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約447,714平方呎(41,593.65平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1900年4月18日起為期999年。整個鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之現時地租為每年港幣16,206元。</p>	<p>除空置的3,002平方呎(278.89平方米)部分外，該物業全部租出，訂有多份租約，年期為兩年至九年，最後的租約於2017年1月15日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣11,407,000元。</p>	港幣 3,487,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。
- (2) 鰂魚涌海旁地段第2號分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。
- (3) 該物業受太古股份有限公司為太古地產有限公司的利益訂立日期為1977年5月19日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1393268號，代價為港幣341,000,000元(有關：鰂魚涌海旁地段第2號K分段及其增批部分)。
- (4) 該物業受太古地產有限公司為Taikoo Shing Developments Limited(現為太古城中心控股有限公司)的利益訂立日期為1980年9月26日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1944931號，代價為港幣287,903,362.85元(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段1-2小分段、4小分段A分段及餘段、6-14小分段及餘段)。
- (5) 該物業受日期為2005年12月30日有關總樓面面積新訂上限的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030019號(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段及鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。
- (6) 該物業受日期為2005年12月30日有關批准修訂主發展計劃的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030024號(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段及鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。

估值證書

於2011年
9月30日

物業權益	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
14. 香港 鰂魚涌 太古城 太古灣道12號 太古城中心四座	該物業為一幢24層高商業大廈，包括一個地庫，於1991年落成。 第1層提供零售樓面，第2層用作陳列室及附屬單位，而第3至22層以上提供寫字樓單位。	除空置的5,722平方呎(531.59平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為兩年至十年，最後的租約於2018年1月31日屆滿，每月租金約為港幣13,068,000元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 4,317,000,000元
建於鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段之餘段	該物業的總樓面面積約556,431平方呎(51,693.70平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1900年4月18日起為期999年。整個鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之現時地租為每年港幣16,206元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。
- (2) 鰂魚涌海旁地段第2號已分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。
- (3) 該物業受太古股份有限公司為太古地產有限公司的利益訂立日期為1977年5月19日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1393268號，代價為港幣341,000,000元(有關：鰂魚涌海旁地段第2號K分段及其增批部分)。
- (4) 該物業受太古地產有限公司為Taikoo Shing Developments Limited(現為太古城中心控股有限公司)的利益訂立日期為1980年9月26日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1944931號，代價為港幣287,903,362.85元(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段1-2小分段、4小分段A分段及餘段、6-14小分段及餘段)。
- (5) 該物業受日期為2005年12月30日有關總樓面面積新訂上限的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030019號(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段及鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。
- (6) 該物業受日期為2005年12月30日有關批准修訂主發展計劃的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030024號(有關：鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段及鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段)。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值																
15. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 康橋大廈 連同德宏大廈 及蜆殼加油站 建於鰂魚涌海 旁地段第1號E 分段2小分段、 鰂魚涌海旁地 段第1號F分段1 小分段及鰂魚 涌海旁地段第1 號F分段之餘段 及海旁703號地 段N分段	<p>該物業為一幢37層高辦公樓，於2003年落成，1樓與德宏大廈相連。</p> <p>地下提供若干零售商舖，而1樓則留作經營餐廳。該物業的總樓面面積約為268,795平方呎(24,971.66平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：</p> <table border="1" data-bbox="475 1030 890 1382"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 1030 790 1064">地段</th> <th data-bbox="805 1030 890 1064">每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 1108 790 1142">鰂魚涌海旁地段</td> <td data-bbox="805 1108 890 1142">港幣40元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1153 790 1187">第1號E分段2小分段</td> <td data-bbox="805 1153 890 1187"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1198 790 1232">鰂魚涌海旁地段</td> <td data-bbox="805 1198 890 1232">港幣128元(鰂魚涌海</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1243 790 1276">第1號F分段1小分段</td> <td data-bbox="805 1243 890 1276">旁地段第1號F分段)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1288 790 1321">鰂魚涌海旁地段</td> <td data-bbox="805 1288 890 1321">港幣128元(鰂魚涌海旁</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1332 790 1366">第1號F分段之餘段</td> <td data-bbox="805 1332 890 1366">地段第1號F分段)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1377 790 1411">海旁703號地段N分段</td> <td data-bbox="805 1377 890 1411">港幣164元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	鰂魚涌海旁地段	港幣40元	第1號E分段2小分段		鰂魚涌海旁地段	港幣128元(鰂魚涌海	第1號F分段1小分段	旁地段第1號F分段)	鰂魚涌海旁地段	港幣128元(鰂魚涌海旁	第1號F分段之餘段	地段第1號F分段)	海旁703號地段N分段	港幣164元	<p>除空置的3,211平方呎(298.31平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2016年6月20日屆滿，每月租金約為港幣7,838,000元，不包括差餉、管理費及其他支出。</p>	<p>港幣 2,222,000,000元</p>
地段	每年地租																		
鰂魚涌海旁地段	港幣40元																		
第1號E分段2小分段																			
鰂魚涌海旁地段	港幣128元(鰂魚涌海																		
第1號F分段1小分段	旁地段第1號F分段)																		
鰂魚涌海旁地段	港幣128元(鰂魚涌海旁																		
第1號F分段之餘段	地段第1號F分段)																		
海旁703號地段N分段	港幣164元																		

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值										
16. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 德宏大廈 連同康橋大廈 及蜆殼加油站 建於鰂魚涌海 旁地段第1號E 分段2小分段、 鰂魚涌海旁地 段第1號F分段1 小分段及餘段 及海旁703號地 段N分段	<p>該物業為一幢30層高辦公樓連4層地庫，可提供311個停車位，於1993年落成。</p> <p>地下及1樓提供若干零售商舖。1樓由行人天橋連接多盛大廈及康橋大廈及鰂魚涌地鐵站。2樓現時由一間餐廳佔用。</p> <p>該物業的總樓面面積約為803,452平方呎(74,642.51平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：</p>	<p>除空置的15,566平方呎(1,446.12平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年，最後的租約於2017年6月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣21,426,000元。</p>	港幣 6,742,000,000元										
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 1189 794 1227">地段</th> <th data-bbox="801 1189 890 1227">每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 1272 794 1346">鰂魚涌海旁地段 第1號E分段2小分段</td> <td data-bbox="801 1272 890 1310">港幣40元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1355 794 1429">鰂魚涌海旁地段 第1號F分段1小分段</td> <td data-bbox="801 1355 890 1429">港幣128元(鰂魚涌海旁 地段第1號F分段)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1438 794 1512">鰂魚涌海旁地段 第1號F分段之餘段</td> <td data-bbox="801 1438 890 1512">港幣128元(鰂魚涌海旁 地段第1號F分段)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1520 794 1559">海旁703號地段N分段</td> <td data-bbox="801 1520 890 1559">港幣164元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	鰂魚涌海旁地段 第1號E分段2小分段	港幣40元	鰂魚涌海旁地段 第1號F分段1小分段	港幣128元(鰂魚涌海旁 地段第1號F分段)	鰂魚涌海旁地段 第1號F分段之餘段	港幣128元(鰂魚涌海旁 地段第1號F分段)	海旁703號地段N分段	港幣164元		
地段	每年地租												
鰂魚涌海旁地段 第1號E分段2小分段	港幣40元												
鰂魚涌海旁地段 第1號F分段1小分段	港幣128元(鰂魚涌海旁 地段第1號F分段)												
鰂魚涌海旁地段 第1號F分段之餘段	港幣128元(鰂魚涌海旁 地段第1號F分段)												
海旁703號地段N分段	港幣164元												

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值														
17. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 多盛大廈 連同電訊盈科 中心及林肯大 廈建於鰂魚涌 海旁地段第1號 S分段及餘段、 鰂魚涌海旁地 段第1號T分段1 及2小分段及餘 段及鰂魚涌海 旁地段第1號U 分段	<p>該物業為一幢40層高辦公樓另加4層地庫，提供215個停車位，於1994年落成，其1樓與德宏大廈相連。</p> <p>地下提供若干零售商舖，而2至4樓經營名為「Butterfields」之會所連健身中心及餐廳設施。</p> <p>該物業的總樓面面積約為609,540平方呎(56,627.65平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：</p> <table border="1" data-bbox="475 1193 890 1740"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號S分段</td> <td>港幣34元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號T分段1小分段</td> <td>港幣42元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號T分段2小分段</td> <td>港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號T分段之餘段</td> <td>港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號U分段</td> <td>港幣10元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號之餘段</td> <td>港幣1,190元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	鰂魚涌海旁地段第1號S分段	港幣34元	鰂魚涌海旁地段第1號T分段1小分段	港幣42元	鰂魚涌海旁地段第1號T分段2小分段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)	鰂魚涌海旁地段第1號T分段之餘段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)	鰂魚涌海旁地段第1號U分段	港幣10元	鰂魚涌海旁地段第1號之餘段	港幣1,190元	<p>除空置的8,817平方呎(819.12平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至九年，最後的租約於2017年8月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣13,228,000元。</p>	港幣 4,865,000,000元
地段	每年地租																
鰂魚涌海旁地段第1號S分段	港幣34元																
鰂魚涌海旁地段第1號T分段1小分段	港幣42元																
鰂魚涌海旁地段第1號T分段2小分段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)																
鰂魚涌海旁地段第1號T分段之餘段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)																
鰂魚涌海旁地段第1號U分段	港幣10元																
鰂魚涌海旁地段第1號之餘段	港幣1,190元																

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
18. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 林肯大廈	該物業為一幢24層高辦公樓另加5層地庫，提供164個停車位，於1998年落成，其1樓與電訊盈科中心相連。 地下提供若干零售商舖。	除空置的11,118平方呎(1,032.89平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2017年3月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。	港幣 2,722,000,000元
連同多盛大廈及電訊盈科中心建於鰂魚涌海旁地段第1號S分段、鰂魚涌海旁地段第1號T分段1及2小分段及餘段及鰂魚涌海旁地段第1號U分段及餘段	該物業的總樓面面積約為333,353平方呎(30,969.25平方米)(不包括停車位的樓面面積)。 該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：	每月租金及收費總額約為港幣9,145,000元。	
	地段	每年地租	
	鰂魚涌海旁地段第1號S分段	港幣34元	
	鰂魚涌海旁地段第1號T分段1小分段	港幣42元	
	鰂魚涌海旁地段第1號T分段2小分段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)	
	鰂魚涌海旁地段第1號T分段之餘段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)	
	鰂魚涌海旁地段第1號U分段	港幣10元	
	鰂魚涌海旁地段第1號之餘段	港幣1,190元	

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值								
19. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 濠豐大廈 連同大昌行 商業中心 與濠豐 大廈之間的 私人通道 建於鰂魚涌海 旁地段第1號 C分段4及7小分 段以及 鰂魚涌 海旁地段第2號 D分段及其增批 部分	<p>該物業為一幢於1999年落成的42層高辦公樓另加5層地庫，可提供182個停車位，1樓與常盛大廈相連。</p> <p>地下及2樓提供若干零售商舖。</p> <p>該物業的總樓面面積約為501,253平方呎(46,567.54平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，各自年期分別由1882年2月2日及1900年4月18日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：</p> <table border="1" data-bbox="475 1153 890 1500"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 1153 766 1187">地段</th> <th data-bbox="794 1153 890 1187">每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 1232 766 1310">鰂魚涌海旁地段 第1號C分段4小分段</td> <td data-bbox="794 1232 890 1265">港幣56.5元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1310 766 1388">鰂魚涌海旁地段 第1號C分段7小分段</td> <td data-bbox="694 1310 890 1388">港幣294元(鰂魚涌海 旁地段第1號C分段)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1388 766 1500">鰂魚涌海旁地段 第2號D分段 及其增批部分</td> <td data-bbox="794 1388 890 1422">港幣63.5元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	鰂魚涌海旁地段 第1號C分段4小分段	港幣56.5元	鰂魚涌海旁地段 第1號C分段7小分段	港幣294元(鰂魚涌海 旁地段第1號C分段)	鰂魚涌海旁地段 第2號D分段 及其增批部分	港幣63.5元	<p>除空置的2,814平方呎(261.43平方米)部分外，該物業全部租出，訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2015年9月16日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣11,875,000元。</p>	港幣 3,763,000,000元
地段	每年地租										
鰂魚涌海旁地段 第1號C分段4小分段	港幣56.5元										
鰂魚涌海旁地段 第1號C分段7小分段	港幣294元(鰂魚涌海 旁地段第1號C分段)										
鰂魚涌海旁地段 第2號D分段 及其增批部分	港幣63.5元										

附註：該物業的登記擁有人為國泰有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值														
20. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 電訊盈科中心 連同多盛 大廈及林肯 大廈建於 鰂魚涌海旁地 段第1號S分 段、鰂魚涌海 旁地段第1號T 分段1小分段及 2小分段及餘 段、鰂魚涌海 旁地段第1號U 分段及鰂魚涌 海旁地段第1號 之餘段	<p>該物業為一幢於1994年落成的43層高商業大廈，可提供217個停車位，其1樓與林肯大廈及德宏大廈相連。</p> <p>該物業的總樓面面積約為620,148平方呎(57,613.15平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃根據分租租約持有，由1882年2月2日起為期999年減最後3日。相關地段之現時應付地租如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號S分段</td> <td>港幣34元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號T分段1小分段</td> <td>港幣42元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號T分段2小分段</td> <td>港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號T分段之餘段</td> <td>港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號U分段</td> <td>港幣10元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號之餘段</td> <td>港幣1,190元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	鰂魚涌海旁地段第1號S分段	港幣34元	鰂魚涌海旁地段第1號T分段1小分段	港幣42元	鰂魚涌海旁地段第1號T分段2小分段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)	鰂魚涌海旁地段第1號T分段之餘段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)	鰂魚涌海旁地段第1號U分段	港幣10元	鰂魚涌海旁地段第1號之餘段	港幣1,190元	<p>除空置的8,093平方呎(751.86平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2017年6月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣16,881,000元。</p>	<p>港幣 4,978,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 50%權益： 港幣 2,489,000,000元)</p>
地段	每年地租																
鰂魚涌海旁地段第1號S分段	港幣34元																
鰂魚涌海旁地段第1號T分段1小分段	港幣42元																
鰂魚涌海旁地段第1號T分段2小分段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)																
鰂魚涌海旁地段第1號T分段之餘段	港幣2,186元(鰂魚涌海旁地段第1號)																
鰂魚涌海旁地段第1號U分段	港幣10元																
鰂魚涌海旁地段第1號之餘段	港幣1,190元																

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Richly Leader Limited，其僅根據以Monace Limited為受益人授出的分租約享有餘下年期，由1882年2月2日起為期999年減最後3日。
- (2) 該物業受限於日期為2011年5月4日以星展銀行有限公司為受益人的第一法定按揭(見備忘錄第11060202470055號)。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值															
21. 香港 鰂魚涌 華蘭路18號 港島東中心 上述樓宇發展於下列物業(i)連同下列(ii)及(iii)所述的未建地段	該物業為於2008年3月落成的一幢68層高辦公樓另加2層地庫。大廈1樓與康和大廈由行人天橋相連。 該物業的總樓面面積約為1,537,011平方呎(142,791.81平方米)。 該物業乃向政府租借持有，年期為999年。相關地段的租契生效日期及地租如下：	該物業全部租出，訂有多份租約，大部分年期為三至六年，最後的租約於2019年7月31日屆滿。每月租金約為港幣43,181,000元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 14,220,000,000元															
(i) 鰂魚涌內地段第15號D分段、鰂魚涌海旁地段第1號C分段5及6小分段、鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分F分段及G分段	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>生效日期</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號C分段5小分段</td> <td>1882年 2月2日</td> <td>港幣42.5元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分F分段</td> <td>1900年 4月18日</td> <td>港幣48.5元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第1號C分段6小分段</td> <td>1882年 2月2日</td> <td>港幣7.5元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分G分段</td> <td>1900年 4月18日</td> <td>港幣44.5元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	生效日期	每年地租	鰂魚涌海旁地段第1號C分段5小分段	1882年 2月2日	港幣42.5元	鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分F分段	1900年 4月18日	港幣48.5元	鰂魚涌海旁地段第1號C分段6小分段	1882年 2月2日	港幣7.5元	鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分G分段	1900年 4月18日	港幣44.5元		
地段	生效日期	每年地租																
鰂魚涌海旁地段第1號C分段5小分段	1882年 2月2日	港幣42.5元																
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分F分段	1900年 4月18日	港幣48.5元																
鰂魚涌海旁地段第1號C分段6小分段	1882年 2月2日	港幣7.5元																
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分G分段	1900年 4月18日	港幣44.5元																
(ii) 鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之餘段	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>生效日期</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鰂魚涌內地段第15號D分段</td> <td>1882年 2月2日</td> <td>港幣50元</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之餘段</td> <td>1900年 4月18日</td> <td>港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分)</td> </tr> </tbody> </table>	地段	生效日期	每年地租	鰂魚涌內地段第15號D分段	1882年 2月2日	港幣50元	鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之餘段	1900年 4月18日	港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分)								
地段	生效日期	每年地租																
鰂魚涌內地段第15號D分段	1882年 2月2日	港幣50元																
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之餘段	1900年 4月18日	港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分)																
(iii) 鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段6小分段B分段之餘段及餘段	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>生效日期</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段之餘段</td> <td>1900年 4月18日</td> <td>港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段)</td> </tr> <tr> <td>鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段6小分段B分段之餘段</td> <td>1900年 4月18日</td> <td>港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段)</td> </tr> </tbody> </table>	地段	生效日期	每年地租	鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段之餘段	1900年 4月18日	港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段)	鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段6小分段B分段之餘段	1900年 4月18日	港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段)								
地段	生效日期	每年地租																
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段之餘段	1900年 4月18日	港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段)																
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段6小分段B分段之餘段	1900年 4月18日	港幣16,174元 (鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段)																

附註：該物業的登記擁有人如下：

地段號	登記擁有人	實益擁有人
鯽魚涌海旁地段第1號C分段5小分段	One Island East Limited	One Island East Limited
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分F分段	One Island East Limited	One Island East Limited
鯽魚涌海旁地段第1號C分段6小分段	One Island East Limited	One Island East Limited
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分G分段	One Island East Limited	One Island East Limited
鯽魚涌內地段第15號D分段	One Island East Limited	One Island East Limited
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分之餘段	太古地產有限公司	太古城中心控股有限公司
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分 H分段之餘段	Quarry Bay Developments Limited	太古城中心控股有限公司
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分 H分段6小分段B分段之餘段	Quarry Bay Developments Limited	國泰有限公司

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
22. 香港 北角 英皇道625號	該物業為一幢於1998年落成的26層高商業大廈加一個2層高地庫(可提供84個停車位)。	除空置的3,295平方呎(306.11平方米)部分外,該物業訂有多份租約,年期為三年至四年,最後的租約於2014年9月16日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出,而停車位按月出租收費。	港幣 1,666,000,000元 (貴公司應佔 50%權益: 港幣 833,000,000元)
內地段第 7550號	該物業的總樓面面積約為301,065平方呎(27,969.62平方米)(不包括停車位的樓面面積)。	該物業乃向政府租借持有,由1958年7月14日起為期75年,可續期75年。該地段之現時地租為每年港幣1,838元。 每月租金及收費總額約為港幣5,287,000元。	

附註: 該物業的登記擁有人為Island Land Development Limited, 即 貴集團及中華汽車有限公司的附屬公司Communication Holdings Limited各自出資50%的合營企業。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
23. 香港北角 英皇道500號 港運城的商業 單位及丹拿道 51/61號港運城 的停車位 內地段第 8849號 第10,930/ 62,411份	<p>該物業為一個於1996年落成的住宅及寫字樓發展項目內的一個4層高零售平台及288個停車位。</p> <p>地庫、地下、1樓及2樓提供一般零售樓面及餐廳。</p> <p>一個主題美食廣場位於地庫，合共有6個快餐亭。</p> <p>地下、2樓、3樓及4樓提供合共288個停車位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為150,223平方呎(13,956.06平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業根據換地規約第UB12353號向政府租借持有，年期由1995年6月22日至2047年6月30日。該物業之每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2016年10月16日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣3,049,000元。</p>	<p>港幣 825,440,000元</p> <p>(貴公司應佔 60%權益： 港幣 495,264,000元)</p>

附註：該物業的登記擁有人為Swire and Island Communication Developments Limited，即貴集團及中華汽車有限公司的附屬公司Island Communication Enterprises Limited分別出60%及40%的合營企業。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
<p>24. 香港 鰂魚涌 太古城 一期（翠湖臺）、二期（高山臺）、三期（高山臺）、四期（金殿臺）、五期（安盛臺）、六期、七期、八期、九A期（海景花園）、九B期（觀海臺）、十期（星輝臺）及十一期（海天花園），地下、低層1樓、2樓、3樓及4樓及若干天台及地庫的非住宅單位、停車場、停車場樓層、車道及停車位（不包括太古城中心）</p> <p>筲箕灣海旁地段第1號A分段1小分段及餘段以及筲箕灣海旁地段第2號C分段餘段、D分段及餘段第484/17,654份（第一期）</p> <p>筲箕灣海旁地段第2號C分段2小分段（第一期的一處兩層高停車場）</p>	<p>該物業包括於1977年至1985年間落成的一個綜合住宅發展項目內多個商舖、學校、3,826個停車位、多個儲物室及多個園藝區。</p> <p>該物業的總樓面面積約為331,079平方呎（30,757.99平方米）。</p> <p>筲箕灣海旁地段第1號從政府租借持有，由1890年8月5日起為期999年。</p> <p>筲箕灣海旁地段第2號向政府租借持有，由1931年4月27日起為期75年，並已續期75年。</p> <p>鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分向政府租借持有，由1900年4月18日起為期999年。</p> <p>筲箕灣海旁地段第1號及第2號現時地租合共為每年港幣984元，而鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分現時地租為每年港幣16,206元。</p>	<p>除空置的7,494平方呎（696.21平方米）部分外，該物業訂有多份租約，年期為一年至六年，最後的租約於2016年8月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣14,320,000元。</p>	<p>港幣 2,931,000,000元</p>

於2011年

9月30日

現況下的資本值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
筲箕灣海旁地段第1號B分段、鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段1小分段及L分段第2,722/35,314份(第二期)			
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段3小分段及N分段第7,590/55,224份(第三期)			
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分C分段及Q分段2小分段、4小分段及5小分段第3,942/56,230份(第四期)			
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分H分段1小分段及S分段1小分段第2,814/41,494份(第五期)			
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分U分段1小分段、K分段3小分段A分段及H分段3小分段A分段第907/31,911份(第六期)			

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段3小分段及餘段、K分段4小分段A分段及餘段、T分段1小分段及餘段以及U分段之餘段第696/29,569份(第七期)			
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段9小分段及10小分段第586/20,092份(第八期)			
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段11小分段第879/29,750份(第九A期)			
鯽魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段13小分段第1,134/20,796份(第九B期)			

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
鯽魚涌海旁地 段第2號及其增 批部分K分段 16小分段第 6,633/57,765份 (第十期)			
鯽魚涌海旁地 段第2號及其增 批部分K分段5 小分段第1,259/ 114,000份 (第 十一期)			

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為高雲置業有限公司、Aldrich Bay Developments Limited、太古股份有限公司、太古地產有限公司及Quarry Bay Developments Limited。最終實益擁有人為高雲置業有限公司或太古城中心控股有限公司。
- (2) 該物業部分受限於以 貴集團多個附屬公司為受益人的多份買賣協議。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
25. 新界 大嶼山 東涌 東薈城 商業及 寫字樓單位 及停車場 東涌市地段 第2號 第87,533/ 135,471份	<p>該物業包括東薈城南(零售、電影院、寫字樓及停車位)及東薈城北(零售、停車位及一間酒店)，由一條包括零售樓面的行人天橋相連。</p> <p>東薈城南由7層(包括一層地庫)零售樓面組成，包括共1,517個座位的6個屏幕電影院，9層寫字樓及兩層地庫停車場。發展項目與地下層的東涌地鐵站相連，於1999年至2000年落成。</p> <p>第2至第3層地庫提供合共1,156個停車位。第1層地庫、地下及1至5樓設有一個購物中心(包括電影院)，而5至13樓設有寫字樓單位。</p> <p>東薈城商舖單位的總樓面面積約為462,439平方呎(42,961.63平方米)，包括電影院。</p> <p>東薈城寫字樓單位的總樓面面積約為160,522平方呎(14,912.86平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1995年9月27日至2047年6月30日。該物業之現時每年地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>商業單位全部租出，訂有多份租約，年期為一年至五年，最後的租約於2016年6月11日屆滿。租金不包括差餉、管理費、空調費及其他支出。</p> <p>除空置的71,977平方呎(6,686.83平方米)部分外，寫字樓單位訂有多份租約，年期為三至五年，最後的租約於2015年4月21日屆滿。租金不包括差餉、管理費、空調費及其他支出，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣17,530,000元。</p>	<p>港幣 4,763,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 20%權益： 港幣 952,600,000元)</p>

附註：該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 2 (CP) Limited(關於：停車位)、Newfoundworld Site 2 (Office) Limited(關於：寫字樓發展項目)及Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited(關於：商業發展項目)。貴集團透過與登記擁有人合資應佔該物業的20%權益。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
26. 新界 大嶼山 東涌 東堤灣畔 商業發展項目	該物業包括一幢4層高的商業／停車場平台之地下所有商舖。該平台之上有八幢住宅大樓。該發展項目於1998年至1999年間分兩期落成。	該物業全部租出，訂有多份租約，年期為一年至六年，最後的租約於2017年7月22日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 388,000,000元 (貴公司應佔 20%權益： 港幣 77,600,000元)
東涌市地段 第1號 第6,177/ 263,293份	該物業的總樓面面積約為36,053平方呎(3,349.41平方米)。 該物業乃向政府租借持有，年期由1995年8月16日至2047年6月30日。該物業之現時每年地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。	每月租金總額約為 港幣 2,360,000 元。	

附註：該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 1 (Retail) Limited，而貴集團透過與登記擁有人合資應佔該物業的20%權益。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
27. 香港 灣仔 星街9號 星域軒 一座及 二座的商業 單位及停車位 內地段第 8853號 第2,322/ 17,483份	<p>該物業包括一座4層高商業平台地下兩個商業單位、1樓的一個商業單位及83個私家停車位，其上建有兩幢分別為29層和25層高住宅樓宇。該發展項目於1999年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為13,112平方呎(1,218.13平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1996年7月26日至2047年6月30日。該物業之現時每年地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業全部租出，訂有三份租約，年期為三年至四年，最後的租約於2013年6月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣625,800元。</p>	<p>港幣 190,500,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為Massrich Investment Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
28. 香港 灣仔 永豐街21至29號 內地段第526號 A分段1小分段 C分段、A分段 1小分段B分段1 小分段、A分段 1小分段B分段 之餘段、A分段 2小分段及A分 段3小分段	<p>該物業包括一幢於1992年落成的6層高綜合大廈(有關：永豐街21號)及一幢於2006年落成的3層零售大廈(有關：永豐街23、25、27及29號)。</p> <p>該地塊包括若干相鄰地段，總地皮面積約為2,967平方呎(275.64平方米)。</p> <p>永豐街21號的總樓面面積約為2,732平方呎(253.81平方米)。</p> <p>永豐街23、25、27及29號的總樓面面積約為11,307平方呎(1,050.45平方米)。</p> <p>該物業根據一份政府租契向政府租借持有，自1857年9月1日起為期999年。有關地段的現時地租總額為每年港幣50元。</p>	<p>該物業部分已租出，最後的租約於2013年8月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>每月租金總額約為港幣335,600元。</p>	<p>港幣 269,000,000元</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Asian Sights Investment Ltd. (永豐街21號), Global Linkage Investment Co., Ltd. (有關：永豐街23、25、27及29號)。
- (2) 該物業受香港特區政府地政總署發出的一份不反對通知書所規限(有關：永豐街23、25、27及29號)。
- (3) 根據日期為2010年9月24日的灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/26號該地塊劃入「住宅(A類)」區。
- (4) 於吾等估值過程中，吾等已計及上述附現有租約之物業的整體發展潛力。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
29. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 康和大廈 的主要部分 位於鰂魚涌 海旁地段 第1號W分段 及R分段之餘段 第12,632/ 20,212份	<p>該物業包括一幢於1984年落成的24層(包括地庫)高工業/倉庫大樓的整個地庫及地下、1樓的部分、2樓至6樓及15樓至22樓的全部。</p> <p>地下的部分及整個地庫以及1樓提供合共104個停車位。地下其餘部分及對上各層提供倉庫及工廠空間。</p> <p>該物業的總樓面面積約為338,369平方呎(31,435.25平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。有關地段現時應付地租總額為每年港幣100元。</p>	<p>除空置的25,911平方呎(2,407.19平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至四年，最後的租約於2016年8月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣4,185,000元。</p>	<p>港幣 1,095,000,000元</p>

附註：

- (1) 該物業包括整幢康和大廈，惟1樓的F1及F2 A單元及裝貨台及全部7至14樓以及14樓平台除外。
- (2) 該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
30. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 常盛大廈	該物業為一幢位於地皮面積為238,584平方呎(22,165.01平方米)的地塊的一部分、於1988年落成的24層高(包括地庫)工業/倉庫大樓。	除空置的76,514平方呎(7,108.32平方米)部分外，該物業訂有多份租約，大部分年期為三年，最後的租約於2017年5月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出，而停車位按月出租收費。	港幣 4,548,000,000元
連同和域 大廈，建於下 列地段：	地下及1樓部分以及整個地庫合共提供84個停車位。地下及1樓其餘部分以及對上各層提供倉庫及工廠空間。		
鰂魚涌海旁地 段第1號Q分段 及餘段	該物業的總樓面面積約為923,364平方呎(85,782.61平方米)。 根據 貴集團所提供的資料， 貴集團正計劃將該物業發展成為總樓面面積約為895,000平方呎的一個寫字樓發展項目。該發展項目的估計落成日期為2017年至2018年之間。	每月租金及收費總額約為港幣12,230,000元。	
	該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：		
	地段	每年地租	
	鰂魚涌海旁地段 第1號Q分段	港幣68元	
	鰂魚涌海旁地段 第1號之餘段	港幣1,190元	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。
- (2) 該物業位於日期為2010年9月17日的鰂魚涌分區計劃大綱核准圖第S/H21/28號的「綜合發展區」範圍內。
- (3) 吾等已就 貴集團提供的最新發展計劃開發及落成的基準為物業進行評估。吾等假設該發展計劃已經或將會取得所需批文。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值						
31. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 和域大廈 連同常盛 大廈，建於下 列地段： 鰂魚涌海旁地 段第1號Q分段 及餘段	該物業為一幢於1979年落成的21 層高工業／倉庫大樓。 地下部分及1樓整層提供合共97個 停車位。地下其餘部分及對上各層 提供倉庫及工廠空間。 該物業的總樓面面積約為554,934 平方呎 (51,554.63平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由 1882年2月2日起為期999年。相關 地段現時應付地租總額如下：	除空置的15,744平 方呎 (1,462.65平 方米) 部分外，該 物業訂有多份租 約，大部分年期為 三年，最後的租約 於2017年8月14日 屆滿。租金不包括 差餉、管理費及其 他支出，而停車位 按月出租收費。 每月租金及收費總 額約為港幣 10,465,000元。	港幣 2,257,000,000元						
	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 1077 730 1115">地段</th> <th data-bbox="772 1077 890 1115">每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 1155 730 1227">鰂魚涌海旁地段 第1號Q分段</td> <td data-bbox="772 1155 890 1193">港幣68元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1234 730 1303">鰂魚涌海旁地段 第1號之餘段</td> <td data-bbox="772 1234 890 1272">港幣1,190元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	鰂魚涌海旁地段 第1號Q分段	港幣68元	鰂魚涌海旁地段 第1號之餘段	港幣1,190元		
地段	每年地租								
鰂魚涌海旁地段 第1號Q分段	港幣68元								
鰂魚涌海旁地段 第1號之餘段	港幣1,190元								

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
32. 香港 金鐘道88號 太古廣場 奕居 內地段 第8571號 第71,914/ 100,000份	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座共用零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。</p> <p>奕居包括太古廣場發展項目第一期內一幢50層高大廈的上層（11層客房及酒店設施等所在的其他樓層），而香港JW萬豪酒店則佔用以下各層。其於1988年落成。</p> <p>於2009年，該物業由服務式住宅轉為豪華酒店，頂層設有一間餐廳。</p> <p>該物業的總樓面面積約為158,738平方呎（14,747.12平方米），共有117個客房及套房。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號的現時應付地租總額為每年港幣1,000元。</p>	<p>該物業經營作酒店。</p>	<p>港幣 2,350,000,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
33. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城道 29號東隅 建於鰂魚涌海 旁地段第2號及 其增批部分J分 段之餘段、Q分 段2小分段A分 段1小分段、Q 分段2小分段A 分段之餘段、 Q分段2小分段 B分段、Q分段 7小分段A分 段、Q分段7小 分段之餘段、Q 分段之餘段、R 分段1小分段A 分段及R分段之 餘段	<p>該物業為一家提供合共345間客房的酒店，毗鄰太古城的現有商業發展項目太古城中心，於2009年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為199,633平方呎(18,546.36平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，由1900年4月18日起為期999年。整個鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分的現時應付地租為每年港幣16,206元。</p>	<p>該物業經營作酒店。</p>	<p>港幣 1,260,000,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為太古地產有限公司及Quarry Bay Developments Limited。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
34. 新界 大嶼山 東涌 香港 諾富特東薈城 酒店 東涌市地段 第2號 第32,532/ 135,471份	該物業為一家提供合共440間客房 的酒店，為東薈城北一部分，而後 者為東薈城現有商業發展項目一部 分。該酒店於2005年落成。 該物業的總樓面面積約為236,653 平方呎 (21,985.597平方米)。 該物業乃向政府租借持有，年期由 1995年9月27日至2047年6月30 日。該物業現時每年應付地租相當 於該物業現時應課差餉租值的 3%。	該物業經營作酒 店。	港幣 930,000,000元 (貴公司應佔 20%權益： 港幣 186,000,000元)

附註：該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 2 (Hotel) Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
35. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港島香格里拉 大酒店 內地段第 8582號 第27,798/ 175,000份及 其增批部分	太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。 港島香格里拉大酒店包括太古廣場發展項目第二期內一座酒店／寫字樓的部分的第5層至第8層及第39層至第56層，而太古廣場二座佔用較低層。其於1991年落成。	該物業經營作酒店。	港幣 5,240,000,000元 (貴公司應佔 20%權益： 港幣 1,048,000,000元)
	該物業的總樓面面積約為605,728平方呎(56,273.50平方米)，擁有合共565間酒店客房。		
	該物業乃向政府租借持有，年期由1986年5月27日至2047年6月30日。該地段現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。		

附註：該物業的登記擁有人為港島香格里拉大酒店有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
36. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店 內地段 第8582號 第25,100/ 175,000份及 其增批部分	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。</p> <p>港麗酒店包括太古廣場發展項目第二期內一座酒店／酒店式住宅大廈的第2層至第8層及第40層至第61層，太古廣場栢舍佔用較低層。其於1990年落成。</p>	<p>該物業經營作酒店。</p>	<p>港幣 4,280,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 20%權益： 港幣 856,000,000元)</p>
	<p>該物業的總樓面面積約為555,590平方呎(51,615.60平方米)，擁有合共513間酒店客房。</p>		
	<p>該物業乃向政府租借持有，由1986年5月27日至2047年6月30日。該地段現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Greenroll Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
37. 香港 金鐘道88號 太古廣場 香港JW 萬豪酒店 內地段 第8571號 第28,086/ 100,000份	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／酒店式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作寫字樓、酒店及酒店式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。</p> <p>香港JW 萬豪酒店包括太古廣場發展項目第一期一幢50層高大廈較低層的部分(27層客房及酒店設施等所在的其他樓層)，而奕居佔用較高層部分。其於1988年落成。</p>	<p>該物業經營作酒店。</p>	<p>港幣 4,200,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 20%權益： 港幣 840,000,000元)</p>
	<p>該物業的總樓面面積約為525,904平方呎(48,857.67平方米)，擁有合共602間酒店客房。</p>		
	<p>該物業乃向政府租借持有，由1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號之現時應付地租為每年港幣1,000元。</p>		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為金鐘酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於以三菱東京UFJ銀行(為其本身及作為融資方代理及受託人)為受益人的法律押記。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
38. 九龍 油塘 油塘海旁地段 第5、35、36 及37號及油塘 海旁地段 第22號及其增 批部分B分段	該物業包括五個海旁地段，總登記地皮面積約85,493平方呎(7,942.49平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1958年7月1日起為期21年，已續期18年。並依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。	該物業為空置。	港幣 341,000,000元 (貴公司應佔 權益： 港幣 125,700,000元) (見附註(1))

附註：

- (1) 貴公司應佔權益包括油塘海旁地段第5號、油塘海旁地段第22號及其增批部分B分段、油塘海旁地段第36號及油塘海旁地段第37號的20%權益；以及油塘海旁地段第35號的全部權益。
- (2) 該物業的登記擁有人為Pure Jade Limited (關於：油塘海旁地段第5號、第22號及增批部分B分段、油塘海旁地段第36號及油塘海旁地段第37號) 及金利高置業有限公司 (關於：油塘海旁地段第35號)。
- (3) 該物業受限於以承啟有限公司為受益人的兩份買賣協議。
- (4) 該物業受限於以承啟有限公司為受益人的兩份補充買賣協議。
- (5) 該物業受限於以承啟有限公司為受益人的兩份第二份補充買賣協議。
- (6) 該物業受限於以承啟有限公司為受益人的兩份第三份補充買賣協議。
- (7) 該物業位於九龍規劃區15號範圍內，根據日期為2011年5月31日的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖第S/K15/19號劃作「綜合發展區」用途。
- (8) 該物業的政府租契限制該物業作造船及／或鋸木廠以及貯木場用途，樓宇高度上限為香港主水平基準以上100呎。
- (9) 吾等在對物業進行估值時，已經考慮該物業被劃入「綜合發展區」的好處，及參考城市規劃條例容許的發展項目並扣除所需任何開支及土地補價。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
39. 貴集團於 新界青衣 清甜街4-6號 的發展權及 收取由此產生 的全部款項 的權利 青衣市地段第 48號及其增批 部分A分段 1小分段	<p>該物業包括5幢大廈（即A樓、A幢、B幢、C幢及D幢）。D幢地下提供12個私家車停車位。</p> <p>A樓為一幢於1982年落成的2層高倉庫。</p> <p>A幢為一幢於1988年落成的單層危險品倉庫。</p> <p>B幢及C幢為兩幢於1988年落成的5層高互相連接的廠房。</p> <p>D幢為一幢於1990年落成的6層高工廠／倉庫。</p> <p>該物業的總樓面面積約為246,657平方呎（22,914.99平方米）（不包括停車位面積）。</p> <p>該物業根據新批地契第4504號向政府租借持有，由1898年7月1日起為期99年減最後3日，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>除 88,279平方呎（8,201.32平方米）部分空置外，該物業訂有多份租約，年期為一至四年，最後的租約於2014年5月31日屆滿。租金包括差餉及管理費，而該等停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣660,000元。</p>	<p>港幣 197,400,000元</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司。
- (2) 該物業受限於兩份批約修訂書（分別關於：青衣市地段第48號及青衣市地段第48號A分段1小分段），登記備忘錄編號為第TW117098號，TW136608號、TW136609號及TW224394號。
- (3) 該物業受限於一份增批土地通知書（登記備忘錄編號為第TW268174號）。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
40. 新界 青衣 清甜街8-12號 青衣市地段 第97號	該物業為一幢於1988年落成的6層高倉庫。地下提供8個私家車停車位。 該物業的總樓面面積約為230,734平方呎(21,435.71平方米)，不包括停車位及約639平方呎(59.36平方米)的天台。	該物業租約由2011年5月1日起為期三年，屆滿日為2014年4月30日。每月租金為港幣1,600,000元，不包括差餉及管理費。	港幣 210,000,000元
	該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減最後3日，已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。		

附註：該物業的登記擁有人為振光集團有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值												
41. 香港 灣仔 皇后大道東8號 內地段 第5250號、 第7948及 7950號	該物業包括一幢於1968年落成的 19層高商業樓宇。 該物業的樓面面積約為81,346平方 呎(7,557.27平方米)。該物業正在 進行大型翻修，預計將於2012年 基本完工。 該物業按下列文據持有：	正在翻新。	港幣 810,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 909 536 938">地段號</th> <th data-bbox="639 909 683 938">文據</th> <th data-bbox="762 909 805 938">年期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 987 619 1016">內地段第5250號</td> <td data-bbox="639 987 724 1016">政府租契</td> <td data-bbox="762 987 863 1178">自1939年 5月21日 起為期 75年， 可續期75年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1227 619 1256">內地段第7948號</td> <td data-bbox="639 1227 724 1339">換地規約 第UB 8125號</td> <td data-bbox="762 1227 842 1458">自1963年 5月2日 起為期 75年， 可續期 75年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1507 619 1536">內地段第7950號</td> <td data-bbox="639 1507 724 1619">換地規約 第UB 8210號</td> <td data-bbox="762 1507 863 1697">自1953年 5月6日 起為期 75年， 可續期75年</td> </tr> </tbody> </table>	地段號	文據	年期	內地段第5250號	政府租契	自1939年 5月21日 起為期 75年， 可續期75年	內地段第7948號	換地規約 第UB 8125號	自1963年 5月2日 起為期 75年， 可續期 75年	內地段第7950號	換地規約 第UB 8210號	自1953年 5月6日 起為期 75年， 可續期75年		
地段號	文據	年期													
內地段第5250號	政府租契	自1939年 5月21日 起為期 75年， 可續期75年													
內地段第7948號	換地規約 第UB 8125號	自1963年 5月2日 起為期 75年， 可續期 75年													
內地段第7950號	換地規約 第UB 8210號	自1953年 5月6日 起為期 75年， 可續期75年													
	該地段現時應付地租總額為每年港 幣174元。														

附註：該物業的登記擁有人為發新控股有限公司、永順利發展有限公司、Ally Fair Limited及日照發展有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
42. 香港 灣仔 永豐街 8-10號 永豐大廈的 主要部分 內地段 第47號 F、G、H及 I分段第484/ 490份	<p>該物業包括一幢16層高綜合用途樓宇的所有地上商業單位及上層大部分的住宅單位，該物業地下作一般零售用途，上層為住宅單位。該物業於1981年落成。</p> <p>該物業的總實用面積約為15,180平方呎(1,410.26平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，由1853年6月24日起為期999年。該地段現時應付地租為每年港幣24元。</p>	<p>除空置的11,242平方呎(1,044.41平方米)部分外，該物業訂有多份年期為兩年的租約，最後的租約於2013年7月24日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣222,252元。</p>	<p>港幣 242,000,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為Sino Flagship Investments Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
43. 香港 灣仔 永豐街 12-18號 永豪閣 內地段第 8464號的所有 份額	該物業包括一幢建於地皮面積約3,800平方呎(353平方米)的地塊上的綜合用途樓宇。 該物業按批地規約第UB11723號向政府租借持有，由1981年6月15日起為期75年。該地段現時應付地租總額為每年港幣1,000元。	該物業部分租出，訂有多份租約，最後的租約於2013年3月23日屆滿。每月租金總額約為港幣365,737元，不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 356,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為賀利投資有限公司。
- (2) 該物業位於日期為2010年9月24日的灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/26號內的「住宅(甲類)」區。該物業亦須遵行一項修訂，即按城市規劃條例第6F(8)條將所涉物業從「住宅(甲類)」區重新劃分為「商業(6)」地帶支區(b)。於吾等估值過程中，吾等已考慮相關建議修訂及對物業估值所造成的影響。
- (3) 該物業的使用及發展主要受批地規約第UB11723號監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「受讓方應在該地段……修建、建造及維持至少50個住宅公寓以及地政總署署長可能批准的有關寫字樓及店鋪……」

「……該地段或其任何部分或其上已建或將建的任何樓宇或該等樓宇不得作非工業(倉庫除外)用途以外的任何用途。」

於吾等估值過程中，吾等已計及該等條件。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
44. 香港灣仔 皇后大道東 29-31號 樂滿大廈 1樓、2樓及 3樓平台	該物業包括一座3層高商業平台的 1樓及2樓所有商業單位及3樓的平 台，其上建有一幢27層高住宅樓 宇。該發展項目於1988年落成。 1樓商業單位的總實用面積約為 8,964平方呎(832.78平方米)。	該物業出租予兩名 租戶，最後的租約 於2014年7月屆滿。 租金不包括差餉、 管理費及其他支 出。	港幣 213,900,000元
內地段 第3965、 3966、3967、 3968及3969號 內地段第222、 526、3960、 3961、3962及 3963號的餘 段，內地段 第526號A分段 4、5及6小分 段，內地段第 526號A分段1 小分段的A分段 及餘段第227 ^{3/4} / 1,322份	2樓商業單位的總實用面積約為 9,970平方呎(926.24平方米)。3樓 天台的總面積約為5,394平方呎 (501.11平方米)。	每月租金總額約為 港幣647,150元。	
	該物業乃向政府租借持有，內地段 第526號部分及所有其他地段(不 包括內地段第526號)分段的年期 分別自1857年9月1日及1860年12 月26日起為期999年。內地段第 3965至3969號、內地段第222、 526、3960、3961、3962及3963號 的餘段、內地段第526號A分段4至 6小分段、內地段第526號A分段1 小分段的A段及餘段現時應付地租 總額為每年港幣220元。		

附註：該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
45. 香港灣仔 皇后大道東 12-22號東曦大 廈地下A單位、 1樓A單位 及地庫	該物業包括一幢27層高(包括地庫)樓宇的地庫、地下一個商舖單位及1樓的另一個商舖單位。該樓宇於1977年落成。 該物業的總實用面積約為11,474平方呎(1,065.96平方米)。	該物業全部租出，訂有兩份年期為四年的租約，租期於2013年3月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 172,300,000元
海旁地段第65 號A分段1小分 段之A分段1小 分段之餘段及 海旁地段第65 號A分段1小分 段A分段之餘段 第25 ¹ / ₂ /117份	該物業乃向政府租借持有，由1863年6月25日起為期999年。有關地段現時應付地租為每年港幣122元。	每月租金總額約為港幣332,800元。	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited (地下A單位及地庫)，Shine Power Co., Ltd. (1樓A單位)。
- (2) 該物業受香港特區政府地政總署發出的一份不反對通知書所規限(有關：1樓A單位)。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
46. 香港灣仔永豐街1號地下	該物業包括一幢於1962年落成的5層高樓宇的地面層。	該物業的租期為三年，將於2012年5月23日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。	港幣 23,300,000元
內地段第3964號之餘段第1/6份	該物業的總實用面積約為646平方呎(60.01平方米)，天井面積約55平方呎(5.11平方米)。	每月租金總額約為港幣44,800元。	
	該物業乃向政府租借持有，由1860年12月26日起為期999年。內地段第3964號現時應付地租為每年港幣14元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Achieve Praise Limited。
- (2) 該物業受香港特區政府地政總署發出一份不反對通知書所規限。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
47. 香港灣仔星街7號永星苑低座地下及閣樓 內地段第2837號C分段2小分段、F分段1小分段及F分段之餘段第8/328份	該物業包括一個發展項目的地下及閣樓。該發展項目於1989年落成，由低座(星街7號)及高座(電器街14A-14B)組成。低座為一幢7層高樓宇，而高座為一幢26層高大廈，其地下低層可通往低座大樓。 地下及閣樓的實用面積分別約為949平方呎(88.16平方米)及801平方呎(74.41平方米)。	該物業全部租出，訂有一份年期為四年的租約，於2012年11月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。 每月租金約為港幣94,900元。	港幣 37,300,000元
	該物業乃向政府租借持有，自1928年8月22日起為期75年，已續期75年。有關地段現時應付地租總額為每年港幣7,560元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited。
- (2) 該物業受香港特區政府地政總署發出的一份不反對通知書所規限。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
48. 香港 灣仔 星街3號地下 及星街5號之 天台招牌位置 內地段 第2837號 C分段之餘段 及1小分段第 44/430份	<p>該物業包括一幢於2010年落成的29層高綜合用途樓宇地下的一個店鋪單位及後院、1樓的一個冷氣機平台及天台的一個招牌位置。</p> <p>店鋪的實用面積約為1,056平方呎(98.1平方米)，其後院面積約為205平方呎(19.04平方米)，及冷氣機平台面積約為24平方呎(2.23平方米)。</p> <p>該物業根據政府租契持有，自1928年8月22日開始為期75年，已進一步續期75年。有關地段現時應付地租總額為每年港幣14,814元。</p>	<p>該物業訂有一份租約，年期由2010年10月15日起為期三年，每月租金總額約為港幣60,000元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣 27,600,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為King Mark Finance Co., Ltd.。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
49. 香港 鰂魚涌 海光街 13/15號 海光苑 地下14A號商鋪 海旁地段 第703號A及 B分段之餘段第 第1,276/ 248,705份之 第850/1,276份	該物業為兩幢於1987年落成的住宅樓宇地下的一個商鋪單位。 該物業的實用面積約為425平方呎(39.48平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。該地段現時應付地租為每年港幣516元。	該物業訂有一份租約，年期由2009年9月25日至2012年9月24日為期三年。租金不包括差餉、管理費及其他支出。 每月租金總額約為港幣41,800元。	港幣 27,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為Prosperous Dynasty Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
50. 香港鰂魚涌 海灣街31-43號 糖廠街29-41號 海傍大廈地下 14間商鋪 海旁地段第703 號C分段1小分 段第4/40份； 海旁地段第703 號C分段2小分 段第1/10份； 海旁地段第703 號C分段3小分 段第1/10份； 海旁地段第703 號C分段4小分 段第1/10份及D 分段4小分段； 海旁地段第703 號C分段5小分 段第1/10份及D 分段9小分段； 海旁地段第703 號D分段2小分 段第1/10份； 海旁地段第703 號D分段3小分 段第1/10份； 海旁地段第703 號D分段5小分 段第1/10份； 海旁地段第703 號D分段6小分 段第1/10份； 海旁地段第703 號D分段7小分 段第1/10份； 及海旁地段第 703號D分段8 小分段的1/10 份	<p>該物業包括一幢於1961年落成的9層高綜合用途樓宇地下的14個商鋪單位。</p> <p>該物業的總實用面積約為5,603平方呎(520.53平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。有關地段現時應付地租總額為每年港幣628元。</p>	<p>該物業全部租出，訂有兩份年期為三年的租約，最後的租約於2014年7月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>每月租金總額約為港幣368,330元。</p>	港幣 200,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited及 Boomfit Company Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
51. 香港 鰂魚涌 英皇道 1025-1037號 華蘭路 2-10、 12A-12H號 惠安苑 地下低層 SLG3、 SLG4、 SLG5、 SLG8、 SLG9及 SLG10號商鋪 鰂魚涌內地段 第15號之餘 段第49/6,952份	該物業包括惠安苑地下低層的6個商鋪單位。惠安苑有6幢建於一個商業及停車平台上的住宅樓宇，於1975年落成。 該物業的總實用面積約為4,999平方呎(464.42平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。該地段現時應付地租為每年港幣480元。	該物業全部租出，訂有三份租約，最後的租約於2015年9月21日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。 每月租金總額約為港幣375,473元。	港幣 190,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Guangzhou Express Ltd.。
- (2) 該物業受香港特區政府地政總署發出的三份不反對通知書所規限。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值									
52. 香港 鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心地下 2及3號單位	該物業包括一幢於1989年落成的 26層高樓宇地下的兩個工業單位。 該物業的總樓面面積約為17,248平 方呎(1,602.38平方米)。	該物業向一名租戶 全部租出，將於 2016年8月屆滿。 租金不包括差餉， 管理費及其他支 出。	港幣 127,000,000元									
鰂魚涌海旁地 段第1號 C分段1小分段 及鰂魚涌 海旁地段 第2號B 分段第 211/4,170份	該物業乃向政府租借持有，租期為 999年，及有關地段現時應付地租 如下：—	每月租金總額約為 港幣436,240元。										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 949 520 978">地段</th> <th data-bbox="708 909 756 938">租約 開始日期</th> <th data-bbox="788 949 879 978">每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 1028 616 1178">鰂魚涌 海旁地段 第1號C分段 1小分段</td> <td data-bbox="616 1028 756 1057">1882年2月2日</td> <td data-bbox="788 1028 879 1057">港幣55元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1189 616 1335">鰂魚涌 海旁地段 第2號 B分段</td> <td data-bbox="616 1189 756 1218">1900年4月18日</td> <td data-bbox="788 1189 879 1218">港幣61元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	租約 開始日期	每年地租	鰂魚涌 海旁地段 第1號C分段 1小分段	1882年2月2日	港幣55元	鰂魚涌 海旁地段 第2號 B分段	1900年4月18日	港幣61元		
地段	租約 開始日期	每年地租										
鰂魚涌 海旁地段 第1號C分段 1小分段	1882年2月2日	港幣55元										
鰂魚涌 海旁地段 第2號 B分段	1900年4月18日	港幣61元										

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為華欣集團有限公司。
- (2) 該物業受香港特區政府地政總署發出的一份不反對通知書所規限。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
53. 香港 鯽魚涌海灣街 17、19及21號 海灣大廈地下 三個單位 海旁地段 第703號 C分段之餘段 及D分段 1小分段 第3/110份	該物業包括一幢於1962年落成的9 層高綜合用途大樓地下三個單位。 該物業的總實用面積約為1,382平 方呎(128.29平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自 1882年2月2日起為期999年。有關 地段現時應付地租總額為每年港幣 558元。	該物業全部租出， 訂有一份為期六年 的租約，於2015年 5月31日屆滿。租 金不包括差餉，管 理費及其他支出。 每月租金總額約為 港幣60,000元。	港幣 40,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
54. 香港鯉景灣B 地塊逸星閣、 逸康閣、 逸榮閣、 逸華閣、 太康街45號 地下 B08號商舖及 Peacock Area 內地段 第8673號第 第218/17,426份 之2/244份及 41/17,426份	<p>該物業包括鯉景灣地下的一個商舖單位及一個peacock area。該物業於1988年落成。</p> <p>該物業的樓面面積約為1,333平方呎（123.84平方米），不包括Peacock area的面積。</p> <p>該物業按批地規約第11798號向政府租借持有，自1975年7月25日起為期75年，可續期75年。該地段現時應付地租為港幣1,000元。</p>	<p>該物業租賃予管理處。租賃收費不包括差餉、管理費及其他支出。</p> <p>每月租賃收費總額約為港幣1元。</p>	<p>港幣 6,950,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為Braemar West Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
55. 香港 北角 福蔭道海峰園 南峰閣1樓 102號商舖 及毗鄰海峰園 一幅空地	該物業包括海峰園1樓的一個非住宅單位及海峰園外的一幅空地。海峰園包括三幢於1988年落成的住宅樓宇。 商業單位的樓面面積約為1,218平方呎(113.15平方米)。	該物業部分出租，最後的租約於2012年3月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他支出。 每月租金總額約為港幣38,000元。	港幣 21,900,000元
海旁地段 第277號C分段 、海旁地段第 277號及其增批 部分F分段、 海旁地段 第281號及 其增批部分 A分段及內地 段第1395號之 餘段第44/ 55,000份	空地(海旁地段第281號及增批部分餘段以及海旁地段第277號及增批部分餘段)的登記地皮面積約為76,058平方呎(7,065.96平方米)。其中約29,064平方呎(2,700.11平方米)已被政府收回，約38,642平方呎(3,589.93平方米)現由政府臨時佔用，直至2017年12月。 該物業按三份租契向政府租借持有，租契詳情如下：		
	地段	租期	
海旁地段 第281號及 增批部分餘 段以及海旁 地段第277號及 增批部分餘段	海旁地段 第277號及其 增批部分及 內地段 第1395號	自1896年 2月24日起 為期999年	
	海旁地段 第281號及其 增批部分	自1903年 8月31日起 為期75年， 可續期75年	
	有關地段的地租如下：		
	地段	每年地租	
	海旁地段 第277號C分段	港幣76元	
	海旁地段 第277號 餘段及其增批 部分	港幣244元	
	海旁地段第281號	港幣6,120元	
	內地段第1395號	港幣55元	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古城中心控股有限公司（前稱Taikoo Shing Developments Limited）。
- (2) 空地（海旁地段第281號及其增批部分之餘段及海旁地段第277號餘段及其增批部分）受以下條件規限：
 - (a) 海旁地段第277號餘段及增批部分日期為1984年1月20日的增批土地條件（備忘錄編號為第2523621號）：
 - 第7條 訂明「……不得用於停車、汽車裝卸及水上運輸及露天儲存貨物以外的用途」；
 - 第8條 訂明「……不得用於車輛及行人連續通行以外的用途」；
 - 第9條 訂明「該區域不應計入建築物條例條文許可地積比率或上蓋面積的計算……」；
 - 第11條 訂明「該區域之上或之內不得興建圍牆及圍欄以外的構築物……」
 - (b) 根據海旁地段第281號的租契修訂契約（1988年12月1日於土地註冊處登記，備忘錄編號為第3908203號），訂明該物業須受限於海旁地段第281號增批部分的增批土地條件。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
56. 香港 薄扶林 內地段 第8842號	<p>該物業包括一幅登記地皮面積約23,649平方呎(2,197平方米)的空置地段。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1993年1月13日起計，至2047年6月30日屆滿。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	該物業現時空置。	<p>港幣 10,500,000元</p> <p>(見附註(4))</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Dai Yee Assets Limited。
- (2) 該物業位於香港規劃區第10號之內，現按2005年2月1日的薄扶林分區計劃大綱核准圖第S/H10/15號劃為「政府、機構或社區」地帶。根據上述計劃所附的註釋說明，於「政府、機構或社區」地帶的任何新發展項目均須按城市規劃條例第16條申請批准。
- (3) 該物業的政府租契限制該物業用作犬舍、隔離犬舍、動物羈留所、家畜棚屋、獸醫診所或鳥舍，或用於種植商品果菜、花草、灌木及樹木，且樓宇高度限於一層，有蓋面積最多為該地段面積的30%。
- (4) 吾等的估值代表根據政府租約許可使用的地皮的價值。

城市規劃委員會已於2004年5月14日批准興建配備配套娛樂、健康護理及社區物業的老年公寓的計劃並於2011年3月4日修訂。擬議發展項目計劃提供總樓面面積約283,448平方呎(26,333平方米)，包括236,205平方呎(21,944平方米)住宅單位及47,243平方呎(4,389平方米)非住宅單位。規劃許可將於2012年5月14日前有效。

據 貴集團知會，已提出以交回重批方式修訂租契的申請，但無法就完成時間列出固定時間表。因此，吾等按現行政府租約許可的用途進行估值。

- (5) 該物業受港島西及南區地政專員於2011年1月21日發出之許可函(附圖則)的規限，並於2011年6月3日登記(見備忘錄編號第11060303460010號)。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
57. 新界 大嶼山 貝澳 Woodgreen 丈量約份 第335約地段 第59、61及 259號	<p>該物業包括一幢附設花園的兩層半獨立屋，於1975年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為1,835平方呎(170.48平方米)。</p> <p>該物業的地皮面積約為4,028平方呎(374.21平方米)。</p> <p>該物業向政府租借持有，自1898年7月1日起為期75年，已續期24年，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業由業主佔用。</p>	<p>港幣 9,400,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
58. 新界 大嶼山 貝澳 Fairfield 丈量約份 第316約地段 第295及298號	<p data-bbox="475 510 890 584">該物業為一幢附設花園的兩層半高獨立屋，於1977年落成。</p> <p data-bbox="475 629 890 703">該物業的總樓面面積約為1,965平方呎(182.55平方米)。</p> <p data-bbox="475 748 890 822">該物業的地皮面積約為5,227平方呎(485.60平方米)。</p> <p data-bbox="475 866 890 1095">該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期75年，已續期24年，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	該物業由業主佔用。	港幣 8,800,000元

附註：地段第295號的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited，而地段第298號的登記擁有人為Boomfit Company Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
59. 新界 大嶼山 礮石灣 Wildslopes 丈量約份 第329約地段 第665號	<p data-bbox="475 510 890 584">該物業為一幢附設花園及泳池的1層高獨立屋，於1971年落成。</p> <p data-bbox="475 629 890 703">該物業的總樓面面積約為3,960平方呎(367.89平方米)。</p> <p data-bbox="475 748 890 822">該物業的地皮面積約為19,800平方呎(1,839.46平方米)。</p> <p data-bbox="475 866 890 1095">該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減最後3日，已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	該物業由業主佔用。	港幣 36,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
60. 新界 大嶼山 貝澳 Swire Hostel 丈量約份 第335約地段 第279號	<p data-bbox="475 510 890 584">該物業為一幢附設花園及泳池的2層高旅社，於1977年落成。</p> <p data-bbox="475 629 890 703">該物業的總樓面面積約為8,089平方呎(751.49平方米)。</p> <p data-bbox="475 748 890 822">該物業的地皮面積約為31,528平方呎(2,929.02平方米)。</p> <p data-bbox="475 866 890 1019">該物業乃向政府租借持有，自2009年12月4日起為期50年。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。</p>	該物業現時空置。	港幣 12,500,000元

附註：該物業的登記擁有人為和平物業有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
61. 新界 大嶼山 礮石灣37號 丈量約份 第329約地段 第661號	該物業包括一幅地皮面積約為9,112平方呎(846.53平方米)的地塊，其上正在建造一幢3,640平方呎(338.19平方米)的房屋。 該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期75年，已續期24年，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時每年應付地租相當於該物業現時應課差餉租值的3%。	該物業現時空置。	港幣 25,600,000元

附註：該物業的登記擁有人為Ultra Shine Enterprises Ltd.。

估值證書

第二類－ 貴集團在香港持作銷售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
62. 新界 大嶼山 東涌 東堤灣畔 若干商業停車 位	該物業包括一幢4層高商業／停車 位平台的75個零售車位，該平台之 上建有八座住宅樓宇。該發展項目 於1998年至1999年間分兩期落 成。	每月收費總額約為 港幣35,600元。	港幣 14,250,000元 (貴公司應佔 20%權益： 港幣 2,850,000元)
東涌市地段 第1號第 975/263,293份	該物業乃向政府租借持有，年期由 1995年8月16日至2047年6月30 日。該物業現時每年地租相當於該 物業現時應課差餉租值的3%。		

附註：該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 1 (CP) Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
63. 貴公司應佔 新界 粉嶺 馬適路3號 綠悠軒的商業 部分及17個 停車位的權益	該物業包括一個私人住宅發展項目 平台第一及二層的所有商業部分及 平台第一層的17個有蓋停車位。該 私人住宅發展項目於1998年落 成，包括建於一個3層高停車／商 業／康樂平台上之七幢30層高住宅 樓宇。	該物業的商業部分 大部分已租出，訂 有多份年期為二至 三年的租約，最後 的租約於2014年4 月30日屆滿。租金 不包括差餉、管理 費及其他支出，而 停車位按月出租收 費。	港幣 12,240,000元
粉嶺上水市 地段第126號 第1,074/25,738 份	該物業的總樓面面積約為4,436.18 平方米(47,751平方呎)(不包括停 車位的樓面面積)。	每月租金及收費總 額約為港幣 540,110元。	
	粉嶺上水市地段第126號根據新批 地契第12733號向政府租借持有， 年期由1994年5月26日至2047年6 月30日。該物業現時每年應付地租 相當於該物業現時應課差餉租值的 3%。		

附註：

(1) 物業權益存在於下列物業中：

- (a) 商鋪：第一層1、2、3、4、5、6、7、8、9、10及11號商鋪及第二層全層
- (b) 停車位：商用停車位1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16及17號

(2) 該物業的登記擁有人為敏潤發展有限公司，貴集團於該公司持有8%應佔權益。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
64. 貴集團就 香港 北角 渣華道180號 港濤軒未售出 部分收取 費用的權利 內地段 第7105號	<p>港濤軒為一幢40層高住宅大廈，提供總共184個住宅單位，建於一個5層高停車場／會所平台之上。該發展項目有7個商鋪(地下)及50個停車位。該發展項目的佔用許可證於2008年12月發出。</p> <p>於估值日，已售出所有住宅單位，未售出部分包括7個商鋪(總樓面面積約8,611平方呎(800.00平方米)及10個停車位。</p>	<p>未售出商鋪及停車位現時空置。</p>	<p>港幣 24,560,000元</p> <p>(即按與登記擁有人協議計算，貴集團可享有的費用。)</p>
	<p>該物業根據政府租契持有，自1954年5月21日起為期75年，可續期75年。該地段現時應付地租為每年港幣1,640元。</p>		

附註：該物業的登記擁有人為中華汽車有限公司的附屬公司Forever Vitality Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
65. 香港 灣仔 星街5號 未出售住宅 內地段第2837 號C分段之餘段 及1小分段第 46/430份	該物業包括一幢於2010年落成的 29層高綜合用途大樓3樓、27樓及 28樓的三個住宅單位。 該物業的總樓面面積約為2,028平 方呎(188.41平方米)。 該物業乃根據政府租契持有，自 1928年8月22日起為期75年，並可 進一步續期75年。該地段現時應付 地租總額為每年港幣14,814元。	該物業現時空置。	港幣 43,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為King Mark Finance Co., Ltd.。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
66. 香港 灣仔 軒尼詩道28號	該物業包括一幅登記地皮面積為9,611平方呎(892.86平方米)的地塊。	該物業正在建設中。	港幣 1,712,000,000元
海旁地段 第23號， 內地段 第2244號餘段 及內地段 第2245號餘段	正在興建一幢高層商業／辦公樓。落成後，該物業的總樓面面積約為145,390平方呎(13,507平方米)。估計該發展項目於2012年落成。 該物業根據3份政府租契向政府租借持有，自1844年7月9日起為期999年。該地段現時應付地租如下：		
	地段	每年地租	
	海旁地段第23號	港幣82元	
	內地段第2244號	港幣112元	
	內地段第2245號	港幣112元	

附註：

- 該物業的登記擁有人為澤景控股有限公司。
- 該物業的使用及發展主要受海旁地段第23號、內地段第2244號及內地段第2245號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」
- 該物業取得日期為2009年6月23日厭惡性行業的許可證(見備忘錄編號第09070300640187號)，以准許該物業的業主從事製糖、油料(不包括加油站)、售肉、食物供應及旅館等行業或業務。
- 該物業位於日期為2010年9月24日的灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/26號內的「住宅(甲類)」區。誠如分區計劃大綱圖的相關解釋性附註規定，「店舖及服務場所」用途一般獲准在樓宇的最低三層。第二列中的「寫字樓」及「酒店」用途可向城市規劃委員會作出申請而可能獲得有條件或無條件批准。
- 該物業已於2008年11月28日取得城市規劃委員會就第16條申請編號A/H5/372的批准作寫字樓用途。

- (6) 吾等已就 貴集團提供的最新發展計劃開發及落成的基準為物業進行評估。吾等假設該發展計劃已經或將會取得所需批文。
- (7) 貴集團表示，截至2011年9月30日，已支出的建築成本約港幣105,430,000元。估計建築成本總額約為港幣526,270,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (8) 假設該物業於2011年9月30日落成，則該物業的資本值約為港幣2,444,000,000元。

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
67. 香港 西半山 西摩道 2A號蔚然	該物業包括一幅登記地皮面積為22,957平方呎(2,132.76平方米)的地塊，其上計劃發展一幢高層住宅樓宇。	上蓋工程正在進行中。	港幣 4,451,000,000元
內地段第577號 C分段、D分段、E分段、F分段、G分段、H分段、I分段、J分段、L分段1小分段、L分段2小分段、L分段3小分段、L分段之餘段及M分段	於落成後，該物業的總樓面面積將約為206,306平方呎(19,166.30平方米)。估計該發展項目於2012年落成。 該物業根據政府租契內地段第577號的各分段及各小分段向政府租借持有，自1858年5月1日起為期999年。該物業現時應付地租為每年港幣44.8元。		(貴公司應佔 87.5%權益： 港幣 3,894,625,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Island Delight Limited。
- (2) 該物業的部分，先前稱為衛城坊4、4A、6及6A號(「衛城坊部分」)須受到日期為2009年5月8日的蓋印副本命令(登記備忘錄編號第09051502640344號)的規限。上述命令與衛城坊部分的建築規約由2009年7月11日延長至2013年4月11日有關。
- (3) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)7」區。
- (4) 該物業的使用及發展主要受內地段第577號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」
- (5) 於估值日期，已預售98個住宅單位。
- (6) 貴集團表示，截至2011年9月30日，已支出的建築成本約港幣379,800,000元。估計建築成本總額約為港幣762,080,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (7) 假設該物業於2011年9月30日落成，則該物業的資本值約為港幣5,368,000,000元。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
68. 香港 西半山 西摩道 63號 肆然 內地段 第2300號	<p>該物業包括一幅7,975平方呎(740.90平方米)的地塊，其上計劃發展一幢高層住宅樓宇。</p> <p>於落成後，該物業的總樓面面積將約為75,805平方呎(7,042.48平方米)。估計該發展項目於2013年落成。</p> <p>該物業根據政府租契持有，自1857年9月1日起為期999年。該地段現時應付地租為每年港幣17.07元。</p>	上蓋工程正在進行中。	港幣 1,401,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Fine Grace International Limited。
- (2) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」區。
- (3) 該物業的使用及發展主要受內地段第2300號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」
- (4) 貴集團表示，截至2011年9月30日，已支出的建築成本約港幣86,400,000元。估計建築成本總額約為港幣419,000,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (5) 假設該物業於2011年9月30日落成，則該物業的資本值約為港幣2,095,000,000元。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
69. 香港 西半山 西摩道25A、 25B、27、 27A、27B、 29、29A 、31、33及 35號；衛城道 14及16號 內地段第424號 B分段 1小分段之餘 段、 B分段餘段、 C分段餘段、 D分段餘段 以及餘段； 內地段第425號 7分段 A小分段、 7分段 B小分段、 7分段 C小分段及 7分段 D小分段	<p>該物業包括一幅登記地皮面積為20,756平方呎(1,928.28平方米)的地盤，其上計劃發展一幢高層住宅樓宇。</p> <p>於落成後，該物業的總樓面面積將約為165,792平方呎(1,540.25平方米)。估計該發展項目於2014年落成。</p> <p>該物業根據內地段第424號及第425號的各分段、小分段及餘段持有。內地段第424號受日期為1895年4月10日的政府租契規限，自1855年5月28日起為期999年；內地段第425號受日期為1895年4月17日的政府租契規限，自1855年5月28日起為期999年。該等地段現時應付地租總額為每年港幣162元。</p>	<p>西摩道31至35號的拆卸工程正在進行，而該物業餘下部分的地基工程正在開展。</p>	<p>港幣 2,503,000,000元</p>
附註：			
<p>(1) 該物業的登記擁有人為Excel Free Ltd.。</p> <p>(2) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」區。</p> <p>(3) 該物業的使用及發展主要受內地段第424號及第425號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：</p> <p>「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」</p> <p>(4) 貴集團表示，截至2011年9月30日，已支出的建築成本約港幣107,920,000元。估計建築成本總額約為港幣797,860,000元。</p> <p>(5) 假設該物業於2011年9月30日落成，則該物業的資本值約為港幣4,074,000,000元。</p>			

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
70. 香港 鰂魚涌 西灣臺1-9號 及2-10號 筲箕灣內 地段第761號	<p>該物業包括一幅登記地皮面積為28,490平方呎(2,646.79平方米)的地塊，計劃作多層住宅發展項目。</p> <p>於落成後，該物業的總樓面面積將約為151,944平方呎(14,115.94平方米)。估計該發展項目於2013年落成。</p> <p>該物業根據換地規約第10009號向政府租借持有，自1907年10月7日起為期75年，並已續期75年。該地段現時應付地租為每年港幣16,108元。</p>	底層結構工程正在進行中。	<p>港幣 1,694,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 80%權益： 港幣 1,355,200,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為建益集團有限公司。
- (2) 該物業位於日期為2010年9月17日的鰂魚涌分區計劃大綱草圖第S/H21/28號內的「綠化地帶」及「住宅(乙類)1」區。根據上述分區計劃圖所附的解釋性附註，任何新發展項目或任何現有樓宇的加建、改動及／或修改，一概不得引致總發展或重建項目的最高地積比率超過5.8倍，而樓宇最高不得超過主水平基準120米，或現有樓宇的地積比率及高度(以較高者為準)。
- (3) 該物業的使用及發展主要受換地規約第10009號監管。規約全文應仔細閱讀，要點如下：

特別條件：

「(2)(a) 粉紅色及附加紅色交叉線的粉紅部分所示的區域不可用作非工業用途以外的任何用途」

「(2)(b) 附加黑色交叉線的粉紅部分所示區域不可用作花園用途以外的任何用途，不可用作覆蓋比率之計算，且不得於其上興建任何樓宇。」

「(9) 將於該地段上興建的任何結構的部分不得超過主水平基準300呎。」
- (4) 貴集團表示，截至2011年9月30日，已支出的建築成本約港幣97,800,000元。估計建築成本總額約為港幣737,460,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (5) 假設該物業於2011年9月30日落成，則該物業的資本值約為港幣3,011,000,000元。
- (6) 貴集團表示，該物業正在由香港特區政府地政總署進行契約修訂以增加樓宇的許可高度。吾等乃根據假設成功修訂換地規約的該物業的潛力及 貴集團提供的發展計劃作出估值。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
71. 香港西半山 堅道92、 92A、94、 96、98、100及 102號，衛城道 18、18A、 20、20A、 22及22A號 內地段第425號 1分段之餘段、 2分段、3分 段、4分段、5 分段1小分段、 5分段之餘段以 及餘段	該物業包括一幅登記地皮面積為 21,726平方呎(2,018.39平方米)的 地盤。 現建議重建一幢高層住宅大廈。於 落成後，該物業的總樓面面積將約 為195,531平方呎(18,165.27平方 米)。重建計劃預計於2016年完 成。 該物業根據內地段425號的各分段 及餘段持有。內地段第425號受日 期為1895年4月17日的政府租契所 規限，年期由1855年5月28日起為 期999年。該地段現時應付地租總 額為每年港幣41.5元。	地基工程正在進行 中。	港幣 2,503,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Wonder Cruise Group Limited。
- (2) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」區。
- (3) 該物業的使用及發展主要受內地段第425號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「...執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租約仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許....」
- (4) 貴集團表示，截至2011年9月30日，已支出建築成本約港幣39,880,000元。估計建築成本總額約為港幣1,023,550,000元。
- (5) 假設該物業於2011年9月30日落成，則該物業的資本值約為港幣4,726,000,000元。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
72. 九龍何文田亞 皆老街148號 九龍內地段 第3303號 A分段	<p>該物業包括一幅登記地皮面積為17,712平方呎(1,645.47平方米)的地塊。</p> <p>該物業建議發展為一個多層住宅發展項目。於落成後，該物業的總樓面面積約為88,555平方呎(8,226.96平方米)。估計該發展項目將於2013年落成。</p> <p>該物業根據第UB3555號的賣地條件向政府租借持有，自1933年10月11日起為期75年，另已續期75年。該地段現時應付地租為每年港幣287,198元。</p>	地基工程業已完成並將進行上蓋工程。	<p>港幣 988,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 50%權益： 港幣 494,000,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為天寶興業有限公司。
- (2) 該物業受若干文件(均以星展銀行(香港)有限公司為受益人)的規限。詳情如下：

契據日期	文件	備忘錄編號
2010年1月11日	債券	10020502080010
2010年1月11日	租金或銷售所得款項的轉讓	10020502080021
2010年6月30日	債券的補充協議	10072702190031
2011年5月5日	債券的第二份補充契據	11050602890103

- (3) 該物業的使用及發展主要受第UB3555號的賣地條件以及日期為1963年1月3日及2010年1月14日的批約修訂書的監管。該等文件全文應仔細閱讀，要點如下：—

日期為1963年1月3日的批約修訂書(見備忘錄編號第UB397139號)：

「(2)上述地段僅可用作私人住宅用途。」

日期為2010年1月14日的批約修訂書的安排(見備忘錄編號第10011902100011號)：

「(11)(I)(b) 在相關地段上已建或將建的任何樓宇或該等樓宇的總樓面面積不得低於4,937平方米及不得超過8,227平方米。為免生疑問，買方謹此同意並接受，政府並無保證，在相關地段或其任何部分上已建或將建的任何樓宇或該等樓宇可達致8,227平方米的最高樓面面積……」

「(11)(I)(c) 在相關地段上已建或將建的任何樓宇或其他構築物的任何部分連同有關樓宇或構築物的任何加建或裝置(如有)不得超過香港主水平基準以上90米……」

- (4) 該物業目前根據日期為2011年8月12日之何文田分區計劃大綱草圖第S/K7/21號劃定為「住宅(乙類)」用途。誠如分區計劃圖的相關解釋性附註規定，任何新發展項目或任何現有樓宇的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建項目的最高地積比率超過5.0倍，及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 貴集團表示，截至2011年9月30日，已支出的建築成本約港幣15,776,000元。估計建築成本總額約為港幣338,118,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (6) 吾等已就 貴集團提供的最新發展計劃開發及落成的基準為物業進行評估。吾等假設該發展計劃已經或將會取得所需批文。
- (7) 假設該物業於2011年9月30日落成，則該物業的資本值約為港幣1,625,000,000元。

估值證書

第四類－ 貴集團於香港持作未來發展的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
73. 香港 香港仔 黃竹坑道 8-10號 香港仔內地段 第338號 及339號	<p>該物業為一幅包括兩個地段的地塊。</p> <p>香港仔內地段第338號的登記地皮面積約為13,000平方呎(1,207.73平方米)，而香港仔內地段第339號的登記地皮面積約為12,500平方呎(1,161.28平方米)。</p> <p>香港仔內地段第338號向政府租借持有，自1969年10月13日起為期75年，可續期75年。香港仔內地段第339號向政府租借持有，自1970年5月25日起為期75年，可續期75年。香港仔內地段第338號及339號應付地租分別為每年港幣298元及每年港幣286元。</p>	<p>該物業已出租，租期自2010年9月1日至2012年8月31日為期兩年，每月租金為港幣104,000元(包括儲存建築材料倉庫的差餉及地租)。</p>	<p>港幣 546,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 50%權益： 港幣 273,000,000元)</p>

附註：

- (1) 香港仔內地段第338號及339號的登記擁有人為Hareton Limited，即 貴集團及中華汽車有限公司的附屬公司Heartwell Limited各出資50%的合營企業。
- (2) 香港仔內地段第338號受日期為1998年9月18日的批約修訂書的規限(見備忘錄編號第UB7577543號)，而香港仔內地段第339號受日期為1998年9月18日的批約修訂書的規限(見備忘錄編號第UB7577544號)。
- (3) 該物業位於日期為2011年5月20日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖第S/H15/27號內的「其他特定用途(1)(商貿)」區。於上述地區的地皮上進行的發展及重建須受到主水平基準上120米的樓高限制。
- (4) 根據香港仔內地段第338號及339號的賣地條件，兩個地段應用作工業及／或倉庫用途。
- (5) 考慮到該物業的現有租契條件，重建後的估計最高樓面面積約為382,500平方呎(35,535.12平方米)。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
74. 香港 鰂魚涌 糖廠街 17-27號 華源新樓 海旁地段 第703號I分段 之所有份額	<p data-bbox="475 483 890 595">該物業包括一幢建於地皮面積約8,664平方呎(804.91平方米)的地塊上的綜合用途樓宇。</p> <p data-bbox="475 640 890 875">根據 貴集團所提供的資料， 貴集團正計劃將該物業重新發展成為總樓面面積約為75,082平方呎(6,975.29平方米)的一個多層綜合用途樓宇。該發展項目的估計落成日期為2014年。</p> <p data-bbox="475 920 890 1068">該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。該地段現時應付地租為每年港幣400元。</p>	<p data-bbox="927 483 1150 797">該物業部分租出，訂有多份租約，最後的租約於2012年4月30日屆滿。租金不包括差餉，管理費及其他支出。該物業的餘下部分現時空置。</p> <p data-bbox="927 842 1150 913">每月租金總額約為港幣314,000元。</p>	港幣 732,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Novel Ray Limited。
- (2) 該物業位於日期為2010年9月17日的鰂魚涌分區計劃大綱核准圖第S/H21/28號內的「住宅(甲類)」區。
- (3) 吾等已就 貴集團提供的最新發展計劃開發及落成的基準為物業進行評估。吾等假設該發展計劃已經或將會取得所需批文。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港持有的其他物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
75. 香港 鰂魚涌 太古城 第二、三、 四、九B及十期 附近，第一期與 第九B期之間， Linear Garden之 園藝區 筲箕灣海旁 地段第1號餘段 鰂魚涌海旁 地段第2號及其 增批部分H分段 7小分段、H分 段8小分段、H 分段6小分段B 分段1小分段、 H分段6小分段 之餘段、H分段 6小分段C分 段、H分段2小 分段之餘段、H 分段3小分段之 餘段、H分段6 小分段A分段、 J分段2小分段 之餘段、5小分 段及6小分段、 K分段12小分段 及17小分段、P 分段之餘段、Q 分段1小分段及 6小分段、W分 段及X分段 內地段 第8759號	該物業包括多幅總地皮面積約 89,195平方呎 (8,286.42平方米) 的 土地。 筲箕灣海旁地段第1號向政府租借 持有，自1890年8月5日起為期999 年。 鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部 分向政府租借持有，自1900年4月 18日起為期999年。 內地段第8759號向政府租借持 有，自1994年10月6日至2047年6 月30日。 筲箕灣海旁地段第1號及鰂魚涌海 旁地段第2號及其增批部分現時地 租分別為每年港幣440元及港幣 16,206元。 內地段第8759號現時地租相當於 現時每年應課差餉租值的3%。	該物業現時佔用作 園藝區、網球場或 羽毛球場。	無商業價值

附註：該物業的登記擁有人為Aldrich Bay Developments Limited、太古地產有限公司、太古城中心控股有限公司、太古股份有限公司、Quarry Bay Developments Limited及國泰有限公司。該物業部分受限於 貴集團多份買賣協議。就該物業中登記擁有人並非太古城中心控股有限公司、Swire Sirius (Stage III) Limited及國泰有限公司的部分而言，該物業的最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司、Swire Sirius (Stage III) Limited及國泰有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
76. 香港 鰂魚涌 太古城內之 私家路 鰂魚涌海旁 地段第2號及其 增批部分J分段 4小分段、O分 段之餘段、K分 段7小分段之餘 段、R分段1小 分段之餘段、K 分段1小分段、 Q分段2小分段 之餘段、K分段 8小分段、K分 段2小分段、K 分段6小分段、 K分段之餘段	該物業為一幅地皮面積約120,438 平方呎（11,189.00平方米）的土 地。 鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部 分向政府租借持有，自1900年4月 18日起為期999年。鰂魚涌海旁地 段第2號及其增批部分現時地租為 每年港幣16,206元。	該物業現時佔用作 私家路用途。	無商業價值

附註：該物業的登記擁有人為Aldrich Bay Developments Limited、太古股份有限公司及太古地產有限公司。該物業受限於 貴集團多份買賣協議，其最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司及Swire Sirius (Stage III) Limited。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
77. 香港 鰂魚涌 糖廠街 海旁地段 第703號餘段	該物業包括一幅地皮面積約17,352平方呎(1,612.00平方米)的土地。 海旁地段第703號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。該地段現時地租為每年港幣728元。	該物業現時佔用作私家路用途。	無商業價值

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司(前稱Parker Valley Estates Limited)。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
78. 香港 鰂魚涌 濱海街 鰂魚涌海旁 地段第1號V分 段2小分段、V 分段1小分段及 N分段1小分段	該物業為一幅地皮面積約25,575平方呎 (2,375.98平方米) 的土地。 鰂魚涌海旁地段第1號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。該地段的現時地租為每年港幣2,186元。	該物業現時佔用作 道路用途。	無商業價值

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司（前稱Parker Valley Estates Limited）。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
79. 香港 鰂魚涌 太古城 華蘭路及 太古城道 (西段) 鰂魚涌海旁 地段第1號C分 段餘段及R分段 1小分段、鰂魚 涌內地段 第15號G分段	該物業為一幅地皮面積約55,445平方呎(5,150.97平方米)的土地。 鰂魚涌海旁地段第1號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年，而鰂魚涌內地段第15號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。鰂魚涌海旁地段第1號及鰂魚涌內地段第15號的現時地租分別為每年港幣2,186元及港幣480元。	該物業現時佔用作 道路用途。	無商業價值

附註：該物業的登記擁有人如下：

鰂魚涌海旁地段第1號C分段之餘段：太古地產有限公司。

鰂魚涌海旁地段第1號R分段1小分段：太古坊控股有限公司(前稱Parker Valley Estates Limited)。

鰂魚涌內地段第15號G分段：惠安置業有限公司。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
80. 香港 鰂魚涌 英皇道 979號 加油站 連同德宏大廈 及劍橋大廈建 於鰂魚涌海旁 地段第1號E分 段2小分段、鰂 魚涌海旁地段 第1號F分段1小 分段、鰂魚涌 海旁地段第1號 F分段之餘段及 海旁地段第703 號N分段	該物業為一個1層高加油站，於 1993年落成。 該物業的樓面面積約為5,322平方 呎(494.45平方米)。該物業乃向政 府租借持有，年期由1882年2月2 日起為期999年。相關地段現時應 付地租如下：	該物業的租期自 1990年2月3日起 至2047年6月30日 屆滿，可自動續 期，惟所續租期不 得超出政府租契的 年期。 每年租金為港幣1 元，不包括差餉。	無商業價值
	地段	每年地租	
	鰂魚涌海旁地段第 1號E分段2小分段	港幣40元	
	鰂魚涌海旁地段 第1號F分段1小 分段	港幣128元 (鰂魚涌海旁 地段第1號 F分段)	
	鰂魚涌海旁地段 第1號F分段之 餘段	港幣128元 (鰂魚涌海旁 地段第1號 F分段)	
	海旁地段第703號 N分段	港幣164元	

附註：該物業的註冊擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值								
81. 中國 北京 朝陽區 三里屯 三里屯 VILLAGE南區	<p>該物業包括11幢於2007年9月落成的3至4層高零售樓宇，其下為兩層地庫。地庫1層作零售用途，而地庫2層提供停車位。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業的總樓面面積為81,950.86平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>72,176.59</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>9,774.27</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>81,950.86</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業提供451個停車位，並額外建有樓面面積8,513平方米的人防系統。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。</p>	用途	樓面面積 (平方米)	零售	72,176.59	停車場	9,774.27	總計	<u>81,950.86</u>	<p>該物業的總可出租面積為52,449平方米。於估值日，該項目零售部分其中共有可出租面積43,893平方米訂有多份租約，最後的租約於2024年8月25日屆滿，每月租金總額約為人民幣21,300,000元。</p> <p>該物業的其餘部分乃空置。</p>	<p>人民幣 4,470,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 80%權益： 人民幣 3,576,000,000元)</p>
用途	樓面面積 (平方米)										
零售	72,176.59										
停車場	9,774.27										
總計	<u>81,950.86</u>										

附註：

- 根據北京市朝陽區房屋管理局於2008年2月1日頒發的房屋所有權證第540921號，該物業(包括總樓面面積81,950.86平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯南區物業管理有限公司所有，可作商業及地下停車場用途。
- 根據北京市土地管理局頒發的國有土地使用權證第0685號，該物業(包括地皮面積28,063.02平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯南區物業管理有限公司所有，可用作商業及地下商業用途的土地使用年期至2044年8月30日屆滿，可用作地下車庫用途的土地使用年期至2054年8月30日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源部與北京國峰置業有限公司(獨立第三方)於2004年8月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 813號及於2005年12月10日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予北京國峰置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 北京市三里屯南區的一幅地塊
- (ii) 地皮面積 : 28,063.02平方米
- (iii) 用途 : 商業、地下車庫及地下商業用途
- (iv) 總樓面面積 : 90,600平方米
(地上面積：43,500平方米；地下面積：47,100平方米)
- (v) 建築規約 : 2007年3月31日

(4) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：

- (i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證。
- (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。
- (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。

(5) 根據 貴公司的資料， 貴公司持有該物業的80%應佔權益。

(6) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值								
82. 中國 北京 朝陽區 三里屯 三里屯 VILLAGE北區	<p>該物業包括7幢於2007年落成的4層高零售樓宇、地庫及停車設施。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業的總樓面面積為65,061.19平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>48,253.32</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>16,807.87</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>65,061.19</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業提供410個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。</p>	用途	樓面面積 (平方米)	零售	48,253.32	停車場	16,807.87	總計：	<u>65,061.19</u>	<p>該物業的總可出租面積為34,134平方米。於估值日，該項目零售部分其中共有可出租面積28,367平方米訂有多份租約，年期各不相同，每月租金總額約為人民幣6,830,000元。</p> <p>該物業的其餘部分乃空置。</p>	<p>人民幣 2,716,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 80%權益： 人民幣 2,172,800,000元)</p>
用途	樓面面積 (平方米)										
零售	48,253.32										
停車場	16,807.87										
總計：	<u>65,061.19</u>										

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局於2007年12月12日頒發的房屋所有權證第527584號，該物業(包括總樓面面積65,061.19平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯北區物業管理有限公司所有，可作商業及地下停車場用途。
- (2) 根據北京市土地管理局頒發的國有土地使用權證第(2009)0118號，該物業(包括地皮面積19,408.59平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯北區物業管理有限公司所有，可用作商業及地下商業用途的土地使用年期至2044年8月30日屆滿，可用作地下車庫用途的土地使用年期至2054年8月30日屆滿。
- (3) 根據北京市國土資源部與獨立第三方北京國峰置業有限公司於2004年8月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 812號及於2006年1月27日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予北京國峰置業有限公司，詳情如下：
 - (i) 地點：北京市三里屯北區的一幅地塊
 - (ii) 地皮面積：24,551.09平方米
 - (iii) 用途：商業、地下車庫及地下商業用途
 - (iv) 總樓面面積：84,182平方米(地上面積：40,682平方米；地下面積：43,500平方米)
 - (v) 建築規約：2007年3月31日

- (4) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業（連同其剩餘土地使用權年期）。
 - (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。
- (5) 根據 貴公司的資料， 貴公司持有該物業的80%應佔權益。
- (6) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有

估值證書

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值																		
83. 中國 廣東省廣州市 天河區 天河東路 太古滙零售及 辦公樓部分	該物業包括名為太古滙的一處綜合開發物業的零售及辦公樓部分。該等部分已於2011年中落成。根據貴公司提供的資料，該物業的樓面面積分析如下：	於估值日，該項目零售部分其中共有可出租面積55,853平方米訂有多份租約，最後的租約於2019年12月屆滿，每月租金總額約為人民幣26,000,000元。	人民幣 8,933,000,000元 (貴公司應佔 97%權益： 人民幣 8,665,010,000元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建議樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售(地上)</td> <td>42,118</td> </tr> <tr> <td>零售(地下)</td> <td>95,818</td> </tr> <tr> <td>T1棟辦公樓</td> <td>96,930</td> </tr> <tr> <td>T2棟辦公樓</td> <td>63,180</td> </tr> <tr> <td>文化中心</td> <td>51,867</td> </tr> <tr> <td>變電站</td> <td>4,013</td> </tr> <tr> <td>停車位(859個)</td> <td>43,211</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>397,137</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建議樓面面積 (平方米)	零售(地上)	42,118	零售(地下)	95,818	T1棟辦公樓	96,930	T2棟辦公樓	63,180	文化中心	51,867	變電站	4,013	停車位(859個)	43,211	總計：	<u>397,137</u>	該項目辦公樓部分其中共有樓面面積119,563平方米訂有多份租約，最後的租約於2023年4月屆滿，每月租金總額約為人民幣9,500,000元。	
用途	建議樓面面積 (平方米)																				
零售(地上)	42,118																				
零售(地下)	95,818																				
T1棟辦公樓	96,930																				
T2棟辦公樓	63,180																				
文化中心	51,867																				
變電站	4,013																				
停車位(859個)	43,211																				
總計：	<u>397,137</u>																				
	文化中心及141個停車位將在落成後無償移交政府。	該物業的其餘部分乃空置。																			
	該物業已獲授土地使用權，自2001年12月25日至2051年12月24日為期50年，作商業、辦公樓及其他用途(如證書規定的商業服務及公共建設用途)。																				

附註：

- 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2004年11月3日頒發的國有土地使用權證第(2004)10026號，該物業(包括地皮面積45,720平方米)的土地使用權歸撥太古滙(廣州)發展有限公司所有，自2001年12月25日至2051年12月24日為期50年，可作商業、辦公樓及其他用途(證書所規定的商業服務及公共建設用途)。
- 廣州市大洋房地產開發公司(現稱廣州大洋實業投資有限公司，為該物業的合營夥伴)與太古滙(廣州)發展有限公司於2004年4月1日訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予太古滙(廣州)發展有限公司。

- (3) 根據日期為2004年4月1日的國有土地使用權轉讓合同的補充條文，廣州市大洋房地產開發公司(現稱廣州大洋實業投資有限公司)與太古滙(廣州)發展有限公司對上文附註(2)所述的轉讓合同作出補充。上述轉讓合同及補充條文所載有關該物業的說明如下：

(i) 地點	:	廣州市天河區天河路以北及天河路以西的一幅地塊
(ii) 地皮面積	:	48,954平方米
(iii) 用途	:	綜合
(iv) 總樓面面積	:	447,483平方米

根據廣州市規劃局於2006年11月27日發出的函件穗規函第(2006)8840號，總獲准樓面面積已調整至457,584平方米。

- (4) 根據於1998年9月2日發出的建設用地規劃許可證第(1998)173號，該物業的建議建設用地用途符合城鎮規劃規定及地皮面積及淨地皮面積48,954平方米及45,720平方米的土地施工許可。

由於根據規劃局發出的函件穗規函第(2003)4143號進行道路擴闊工程，已對計算淨地皮面積的地盤範圍作出調整。根據規劃局於2005年2月1日發出的穗規批第(2005)347號，地皮面積及淨地皮面積已分別修訂至48,954平方米及43,980平方米。

- (5) 根據廣州市城鄉規劃局於2007年9月5日發出的建設工程規劃許可證第(2007)4031號，樓面面積169,031平方米的4層地庫樓層的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

根據廣州市城鄉規劃局於2008年11月6日發出的建設工程規劃許可證第(2008)3917號，樓面面積288,757平方米的39層地面樓層的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (6) 根據廣州市建設委員會於2007年11月8日發出的建設工程施工許可證第440101200711080201號，樓面面積169,031平方米的4層地庫樓層的建設工程符合建設工程施工規定並已獲批准。

根據廣州市建設委員會於2009年1月8日發出的建設工程施工許可證第440101200901080101號，樓面面積288,757平方米的39層地面樓層的建設工程符合建設工程施工規定並已獲批准。

- (7) 根據日期為2011年1月27日的建設工程消防驗收意見書穗公消驗(2011)第0105號，零售區及停車場區各部分(總樓面面積168,551.1平方米)的火災預防工程業已竣工驗收。

根據日期為2011年7月26日的建設工程消防驗收意見書穗公消驗(2011)第0710號，T2棟辦公樓及地下層各部分(總樓面面積65,422平方米)的火災預防工程業已竣工驗收。

根據日期為2011年7月26日的建設工程消防驗收意見書穗公消驗(2011)第0711號，T1棟辦公樓及地下層各部分(總樓面面積97,197平方米)的火災預防工程業已竣工驗收。

根據日期為2011年6月29日的人防工程專項竣工驗收備案意見書穗民防建(2011)349號，地下4層(總樓面面積15,602平方米)的人防工程業已竣工驗收備案。

根據日期為2011年8月11日的建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2011)756號，部分零售面積及部分T1棟辦公樓(總樓面面積99,721平方米)的建設工程已驗收合格。

根據日期為2011年8月11日的建設工程規劃驗收合格證穗規驗證(2011)757號，部分零售面積及部分T2棟辦公樓(總樓面面積65,912平方米)的建設工程已驗收合格。

根據日期為2011年10月17日的建設工程施工質量驗收監督意見書穗監質驗(2011)第068號，部分零售面積及部分T1棟及T2棟辦公樓(總樓面面積165,633平方米)的建設工程已竣工驗收。

- (8) 根據 貴公司提供的資料，於2011年9月30日擬支付的未支付建設成本為人民幣804,740,000元。於吾等的估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (9) 根據 貴公司的資料， 貴公司持有該物業的97%應佔權益。
- (10) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 貴集團已就建設該物業取得國有土地使用權證及所需批文。
- (ii) 該物業的批地費用已悉數償付。
- (iii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。
- (iv) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。
- (11) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權轉讓合同及其補充	有
用地紅線圖	有
廣州市規劃局於2006年11月27日發出的函件穗規函第(2006) 8840號	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有(部分)

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
84. 中國 廣東省 廣州 天河區 天河東路75號 天河新作 零售購物平台 部分地庫、 1至3樓整層及 100個停車位	該物業包括一幢約於2008年落成的4層高零售購物平台地庫部分的34間店舖及地面全部三層零售層連同100個停車位。 該物業的總樓面面積為8,439.91平方米（不包括1,272平方米停車位）。 該發展物業已獲授土地使用權，自2004年12月27日起為期40年，作商業用途。	於估值日，該物業其中共有樓面面積8,247.29平方米租予多名租戶，最後的租約於2016年1月31日屆滿。每月租金總額約為人民幣1,420,000元。 該物業的其餘部分乃空置。	人民幣 385,000,000元

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出的134份房地產權證，該物業34間店舖及100個停車位的房屋所有權撥歸堡泉(廣州)物業管理有限公司(貴公司全資附屬公司)所有。該物業已獲授土地使用權，自2004年12月27日起為期40年，作商業用途。
- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2004年12月28日發出的國有土地使用權證第(2004)322號，該物業(地皮面積16,200平方米)的土地使用權撥歸廣州市海溢房地產發展有限公司所有，自2004年12月27日起為期40年，作商業用途。
- (3) 據貴公司告知，廣州市海溢房地產發展有限公司為該物業的開發商及將該物業售予堡泉(廣州)物業管理有限公司的賣方。除此之外，廣州市海溢房地產發展有限公司與堡泉(廣州)物業管理有限公司或貴公司並無任何其他關係。
- (4) 吾等已獲提供貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
 - (i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證及房地產權證。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業連同其土地使用權的剩餘年期。
 - (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。

(5) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
買賣合約	有

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
85. 中國 廣東省 廣州 天河區 天河路377號 隆德大廈5樓	該物業包括一幢於2006年落成的綜合用途樓宇(由辦公樓、商業及住宅單位構成)5樓全層。 根據房地產權證，該物業的總樓面面積為2,207.29平方米。	於估值日，該物業租予多名租戶，最後的租約於2011年12月31日屆滿。每月租金總額約為人民幣287,000元。	人民幣 41,000,000元

該物業已獲授土地使用權年期，由2002年9月19日起計作商業、旅遊及娛樂用途為40年，作其他用途為50年，作住宅用途為70年。

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2007年3月6日發出的房地產權證第C5004092號，該物業(包括樓面面積約2,207.2895平方米)由 貴公司的全資附屬公司堡泉(廣州)物業管理有限公司持有。
- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2003年12月31日發出的國有土地使用權證第(2003)398號，隆德大廈(包括地皮面積3,646平方米的該物業)的土地使用權撥歸獨立第三方廣州市興雅房地產開發有限公司所有，分多個土地使用年期，由2002年9月19日起計作商業、旅遊及娛樂用途為40年，作其他用途為50年，作住宅用途為70年。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
 - (i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證及房地產權證。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。
 - (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。
- (4) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房地產權證	有
國有土地使用權證	有

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年
			9月30日 現況下的資本值
86. 中國 廣東省 廣州 天河區 天河東路83號 天河新作 A1-2503、 A1-2602、 A1-2802及 A1-3102室	該物業包括一幢於2007年落成的33層高住宅大廈的25、26、28及31層的四個住宅單位。 根據房地產權證，該物業的總樓面面積為541.13平方米。 包括該物業的發展項目已獲授土地使用權，年期由2004年12月27日至2074年12月26日為期70年，作住宅用途。	於估值日，該物業總樓面面積405.85平方米的部分租予多名租戶，最後的租約於2013年1月14日屆滿，總月租約為人民幣39,000元。 該物業的其餘部分乃空置。	人民幣 17,000,000元

附註：

- (1) 根據於2010年1月15日登記的4份房地產權證第0120089115、0120089158、0120089166及0120089167號，該物業(總樓面面積541.13平方米，作住宅用途)由 貴公司的全資附屬公司堡泉(廣州)物業管理有限公司持有。
- (2) 根據獨立第三方廣州市海溢房地產發展有限公司(賣方)與堡泉(廣州)物業管理有限公司(買方)於2006年10月18日訂立的4份商品房買賣合約，貴集團已購買該總樓面面積534.07平方米的物業，總代價為人民幣7,404,667元。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
 - (i) 房地產權證及商品房買賣合約根據中國法律，乃合法有效，並對雙方具有約束力。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業連同其土地使用權的剩餘年期。
- (4) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房地產權證	有
商品房買賣合約	有

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年								
			9月30日 現況下的資本值								
87. 中國 北京 朝陽區 三里屯北路 11號 瑜舍	<p>該物業為一座於2007年落成的8層高酒店(包括2層地庫)，該酒店設有99間客房。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業的總樓面面積為17,874.69平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店(包括商用)</td> <td>15,743.51</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>2,131.18</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>17,874.69</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業共有32個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。</p>	用途	樓面面積 (平方米)	酒店(包括商用)	15,743.51	停車場	2,131.18	總計：	<u>17,874.69</u>	於估值日，該物業被 貴集團作酒店經營之用。	人民幣 580,000,000元
用途	樓面面積 (平方米)										
酒店(包括商用)	15,743.51										
停車場	2,131.18										
總計：	<u>17,874.69</u>										

附註：

- 根據北京市朝陽區房屋管理局於2007年12月12日頒發的房屋所有權證第527585號，該物業(包括總樓面面積17,874.69平方米)的房屋所有權撥歸 貴公司的全資附屬公司北京三里屯酒店管理有限公司所有，可作酒店、商業及地下停車用途。
- 根據北京市土地管理局頒發的國有土地使用權證第(2004)0684號，該物業(包括地皮面積5,142.50平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯酒店管理有限公司所有，商業及地下商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。

(3) 根據北京市國土資源部與獨立第三方北京國峰置業有限公司於2004年8月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 812號及於2006年1月27日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已訂約授予北京國峰置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 北京市三里屯北區的一幅地塊
- (ii) 地皮面積 : 24,551.09平方米
- (iii) 用途 : 商業、地下車庫及地下商業用途
- (iv) 總樓面面積 : 84,182平方米(地上面積：40,682平方米；地下面積：43,500平方米)
- (v) 建築規約 : 2007年3月31日

(4) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：

- (i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證。
- (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。
- (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。

(5) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有

估值證書

第七類－ 貴集團在中國持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
88. 中國 廣東省廣州 天河區 天河東路 太古滙酒店及 服務式住宅單 位	該物業現正興建中，包括稱為太古滙的一項規劃綜合開發項目的其餘部分。根據 貴公司提供的資料，該物業的規劃樓面面積細分如下： 用途 服務式住宅 酒店 總計：	於估值日，該物業仍在興建中，預計將於2012年3月竣工。 建議樓面面積 (平方米) 4,905 54,648 59,553	人民幣 702,000,000元 (貴公司應佔 97%權益： 人民幣 680,940,000元)
	該物業已獲授土地使用權，由2001年12月25日至2051年12月24日為期50年，可用作商業、辦公樓及其他用途(證書所規定的商業服務及公共建設用途)。		

附註：

- (1) 根據廣州市國土資源和房產管理局於2004年11月3日發出的國有土地使用權證第(2004)10026號，該物業(包括地皮面積45,720平方米)的土地使用權撥歸太古滙(廣州)發展有限公司所有，土地使用年期由2001年12月25日至2051年12月24日為期50年，可用作商業、辦公樓及其他用途(證書所規定的商業服務及公共建設用途)。
- (2) 根據廣州市大洋房地產開發公司(現稱廣州大洋實業投資有限公司，為該物業的合營夥伴)與太古滙(廣州)發展有限公司於2004年4月1日訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予太古滙(廣州)發展有限公司。
- (3) 根據日期為2004年4月1日的國有土地使用權轉讓合同的補充條文，廣州市大洋房地產開發公司(現稱廣州大洋實業投資有限公司)與太古滙(廣州)發展有限公司對上文附註(2)所述的轉讓合同作出補充。上述轉讓合同及補充條文所載有關該物業的說明如下：
 - (i) 地點：廣州市天河區天河路以北及天河路以西的一幅地塊
 - (ii) 地皮面積：48,954平方米
 - (iii) 用途：綜合
 - (iv) 總樓面面積：447,483平方米

根據廣州市規劃局於2006年11月27日發出的函件穗規函第(2006) 8840號，總獲准樓面面積已調整至457,584平方米。

- (4) 根據於1998年9月2日發出的建設用地規劃許可證第(1998)173號，該物業的建議建設用地用途符合城鎮規劃規定及於地皮面積及淨地皮面積48,954平方米及45,720平方米的土地上施工的許可證。

由於根據規劃局發出的函件穗規函第(2003) 4143號進行道路擴闊工程，已對計算淨地皮面積的地盤範圍作出調整。根據規劃局於2005年2月1日發出的穗規批第(2005) 347號，地皮面積及淨地皮面積已分別修訂至48,954平方米及43,980平方米。

- (5) 根據廣州市城鄉規劃局於2007年9月5日發出的建設工程規劃許可證第(2007) 4031號，樓面面積169,031平方米的4層地庫樓層的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

根據廣州市城鄉規劃局於2008年11月6日發出的建設工程規劃許可證第(2008) 3917號，樓面面積288,757平方米的39層地面樓層的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (6) 根據廣州市建設委員會於2007年11月8日發出的建設工程施工許可證第440101200711080201號，樓面面積169,031平方米的4層地庫樓層的建設工程符合建設工程施工規定並已獲批准。

根據廣州市建設委員會於2009年1月8日發出的建設工程施工許可證第440101200901080101號，樓面面積288,757平方米的39層地面樓層的建設工程符合建設工程施工規定並已獲批准。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，截至2011年9月30日已開銷的建設成本約為人民幣628,780,000元。估計總建設成本約為人民幣1,146,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已計入該等成本。

- (8) 該物業於2011年9月30日落成時的資本值約為人民幣1,344,000,000元。

- (9) 根據 貴公司的資料， 貴公司持有該物業的97%應佔權益。

- (10) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：

(i) 貴集團已就建設該物業取得國有土地使用權證及所需批文。

(ii) 該物業的批地費用已悉數償付。

(iii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。

(iv) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。

- (11) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權轉讓合同及其補充	有
用地紅線圖	有
廣州市規劃局於2006年11月27日發出的函件穗規函第(2006) 8840號	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值														
89. 位於中國 北京 朝陽區 駝房營村擬開 發為頤堤港的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地皮面積為58,628.35平方米的土地(請參閱下文附註(2))。</p> <p>該物業乃計劃發展成為包括一個商場、一幢辦公樓、一間酒店及1,245個停車位的綜合發展項目。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的建議樓面面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建議樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售(地上)</td> <td>68,449</td> </tr> <tr> <td>零售(地下)</td> <td>18,832</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>55,320</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>33,284</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>96,573</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>272,458</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及地下商業用途為期40年，於2044年8月28日屆滿；作辦公樓、地下辦公樓及地庫停車場用途為期50年，於2054年8月28日屆滿。</p>	用途	建議樓面面積 (平方米)	零售(地上)	68,449	零售(地下)	18,832	辦公樓	55,320	酒店	33,284	停車場	96,573	總計：	272,458	於估值日，該物業正在建設中，計劃將於2012年1月落成。	<p>人民幣 3,657,000,000元</p> <p>(貴公司應佔 50%權益： 人民幣 1,828,500,000元)</p>
用途	建議樓面面積 (平方米)																
零售(地上)	68,449																
零售(地下)	18,832																
辦公樓	55,320																
酒店	33,284																
停車場	96,573																
總計：	272,458																

附註：

- 根據北京市國土資源部發出的國有土地使用權證第(2007) 0529號，該物業(地皮面積為58,368.58平方米)的土地使用權已歸屬於北京麟聯置業有限公司(一間共同控制公司)所有，作商業及地下商業用途為期40年，於2044年8月28日屆滿；作辦公樓、地下辦公樓及地庫停車場用途為期50年，於2054年8月28日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證第2008(0053)號，該物業建設用地擬作用途符合城市規劃規定及總地皮面積為58,628.35平方米的建設許可已授予北京麟聯置業有限公司。
- 根據建設工程規劃許可證第2008(0178)號，頤堤港建議建設工程符合城市規劃規定，經批准總樓面面積為306,462平方米。
- 根據施工許可證第2009(0016)號，頤堤港建議建設工程符合建設項目施工條件，經批准總樓面面積為306,462平方米。經批准建設期由2008年12月1日至2011年11月16日。
- 根據 貴公司提供的資料，截至2011年9月30日已開銷的建設成本約為人民幣1,347,000,000元。估計總建設成本約為人民幣2,154,000,000元。吾等在估值過程中已計入此項成本。
- 該物業於2011年9月30日落成時的資本值約為人民幣4,630,000,000元。

- (7) 根據日期為2009年6月24日的營業執照第110000003593238號，北京麟聯置業有限公司於2007年2月1日成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元，經營期間自2007年2月1日至2027年1月31日。
- (8) 據 貴公司告知， 貴公司持有該物業50%應佔權益。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 貴集團已取得該物業的國有土地使用權證。
- (ii) 根據中國法律， 貴集團擁有該物業的正式法定業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其土地使用權餘下年期)。
- (iii) 該物業受以中國銀行朝陽分行及中國工商銀行九龍山支行為受益方的按揭的規限。
- (iv) 據中國法律顧問所知悉，除上述按揭外，該物業並無且不附任何產權負擔。
- (10) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及批授的主要批文與許可證如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設項目規劃許可證	有
施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第八類－ 貴集團於中國訂約將予收購的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值																						
90. 中國 上海 靜安區 南京西路 大中里 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地皮面積約62,810.40平方米的土地(請參閱下文附註(5))。</p> <p>該物業計劃發展為包括一個商場、兩幢辦公樓、三間酒店(共提供557間客房)及1,217個停車位以及上落客貨處的綜合發展項目。</p> <p>整個發展項目計劃於2015年至2016年分期落成。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的建議樓面面積細分如下：</p>	於估值日，該物業為一幅正在遷移及安置的地塊。	無商業價值 (請參閱下文 附註(2))																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 875 528 909">用途</th> <th data-bbox="703 875 890 943">建議樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 954 528 987">地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 987 528 1021">零售</td> <td data-bbox="791 987 890 1021">67,226</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1021 560 1055">辦公樓</td> <td data-bbox="791 1021 890 1055">168,147</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1055 528 1088">酒店</td> <td data-bbox="791 1055 890 1088">55,439</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1099 528 1133">小計</td> <td data-bbox="791 1099 890 1133">290,812</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1144 528 1178">地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1178 528 1211">零售</td> <td data-bbox="791 1178 890 1211">31,503</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1211 560 1245">停車場</td> <td data-bbox="791 1211 890 1245">108,821</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1256 528 1290">小計</td> <td data-bbox="791 1256 890 1290">140,324</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1301 544 1335">總計：</td> <td data-bbox="791 1301 890 1335">431,136</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建議樓面面積 (平方米)	地上		零售	67,226	辦公樓	168,147	酒店	55,439	小計	290,812	地下		零售	31,503	停車場	108,821	小計	140,324	總計：	431,136		
用途	建議樓面面積 (平方米)																								
地上																									
零售	67,226																								
辦公樓	168,147																								
酒店	55,439																								
小計	290,812																								
地下																									
零售	31,503																								
停車場	108,821																								
小計	140,324																								
總計：	431,136																								
	<p>地皮面積7,788平方米的物業部分已獲授土地使用權，年期由2002年12月31日至2052年12月30日，作商業及辦公樓用途。</p>																								
	<p>地皮面積31,522平方米的物業部分已獲授土地使用權，年期由2002年11月29日至2072年11月28日，作住宅用途。</p>																								
	<p>該物業餘下部分的土地使用權已訂約授作商業用途40年及作辦公樓用途50年，均自2009年12月30日起計。</p>																								
	<p>經協定，原批作「住宅」的物業部分的土地用途將轉作「商業、辦公樓」。合併土地的土地使用權乃協定予以修訂，作商業用途40年及作辦公樓用途50年，均自2009年12月30日起(請參閱下文附註(5))。</p>																								

附註：

- (1) 該物業僅部分獲發上海市房地產權證。根據開發計劃，該物業將整體開發。因此，並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 然而，假設已取得所有上海市房地產權證，且所有土地出讓金及拆遷補償以及其他即時重建必要成本已悉數支付，則於2011年9月30日，在下文所載進一步假設的規限下，該物業作為一個空置無障礙地盤的資本值將為人民幣10,407,000,000元（貴公司應佔50%權益：人民幣5,203,500,000元）。
 - (i) 在取得該物業各個別業權證後，土地使用權的承授人將擁有整個物業的適當法定業權，將有權轉讓該物業連同土地使用權剩餘年期，而無需向政府支付額外的土地出讓金或其他大額款項；
 - (ii) 所有土地出讓金、拆除費用、公用設施成本、配套基建費用及重置任何原有住宅以為建議發展開路的彌償均已悉數結算；
 - (iii) 建議開發物業的設計及建設符合地方規劃法規且已獲相關機關批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予買方，而無產權負擔。

- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證滬房地靜字(2009)第001040號，地皮面積7,788平方米的部分土地的土地使用權歸屬於沛豐(上海)房地產發展有限公司(一間共同控制公司)，年期由2002年12月31日至2052年12月30日，作商業及辦公樓用途。

根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證滬房地靜字(2009)第001041號，地皮面積31,522平方米的部分土地的土地使用權歸屬於盈豐(上海)房地產發展有限公司(一間共同控制公司)，年期由2002年11月29日至2072年11月28日，作住宅用途。

- (4) 上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與衡創有限公司(受讓方，一間共同控制公司)於2002年11月29日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地資靜(2002)出讓合同第075號(經上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與冠豐(上海)房地產發展有限公司(新受讓方，一間共同控制公司)於2005年12月30日訂立的滬靜房地(2005)補充出讓合同第19號所補充)的要點概述如下：

- (i) 地點 : 上海市靜安區46號街坊及40號街坊大中里北地塊(「北地塊」)
- (ii) 地皮面積 : 23,513平方米
- (iii) 用途 : 商業／辦公樓
- (iv) 土地出讓金 : 零(根據滬建城第(2001)0068號文規定)
- (v) 土地使用年期 : 50年

上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與興洋投資有限公司(受讓方,一間共同控制公司)於2002年11月29日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地資靜(2002)出讓合同第076號(經上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與盈豐(上海)房地產發展有限公司(新受讓方)於2005年12月30日訂立的滬靜房地(2005)補充出讓合同第18號所補充)的要點概述如下:

- (i) 地點 : 上海市靜安區40號街坊大中里南地塊(「南地塊」)
- (ii) 地皮面積 : 31,522平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 土地出讓金 : 零(根據滬建城第(2001)0068號文規定)
- (v) 土地使用年期 : 70年

上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與讚利有限公司(受讓方,一間共同控制公司)於2002年12月31日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地資靜(2002)出讓合同第096號(經上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與沛豐(上海)房地產發展有限公司(新受讓方)於2005年12月30日訂立的滬靜房地(2005)補充出讓合同第20號所補充)的要點概述如下:

- (i) 地點 : 上海市靜安區40號街坊東南角地塊(「東南角地塊」)
- (ii) 地皮面積 : 7,788平方米
- (iii) 用途 : 商業/辦公樓
- (iv) 土地出讓金 : 零(根據滬建城第(2001)0068號文規定)
- (v) 土地使用年期 : 50年

- (5) 上海市靜安區房屋土地管理局(「出讓方」)、冠豐(上海)房地產發展有限公司(「受讓方甲」)、盈豐(上海)房地產發展有限公司(「受讓方乙」)及沛豐(上海)房地產發展有限公司(「受讓方丙」)於2009年6月16日就上海市國有土地使用權出讓合同訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬靜土(2009)補充出讓合同第5號的要點及上文附註(3)所述其補充概述如下:

出讓方已同意將北地塊、南地塊及東南角地塊合併為一幅土地(「經合併土地」)。經合併土地的地皮面積為62,810.40平方米。受讓方甲、受讓方乙及受讓方丙的投資比率分別為55.3%、38.1%及6.6%。

出讓方已同意將南地塊的土地用途由「住宅」變更為「商業、辦公樓」。經合併土地的土地使用年期由2009年12月30日起,作商業用途及作辦公樓用途分別為期40年及50年。

經批准總樓面面積為486,740平方米,其中地上總樓面面積為291,200平方米及地下樓面面積為195,540平方米(其中31,503平方米作商業用途)。

受讓方須於2010年1月31日前開始施工並於2018年3月31日前竣工。

- (6) 根據建設用地規劃許可證第(2009)EA31010620091017號，總地皮面積62,810.4平方米的該物業的規劃符合城市規劃規定。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，截至2011年9月30日已開銷的建設成本為人民幣232,970,000元。估計總建設成本為人民幣6,116,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已計入該等成本。
- (8) 據 貴公司告知， 貴公司持有該物業50%應佔權益。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證根據中國法律為有效、合法及可強制執行。
- (ii) 受讓方取得該物業其餘部分的房地產權證不存在重大法律障礙，惟受讓方須已履行國有土地使用權出讓合同項下的責任，包括支付土地使用費、土地出讓金及 貴集團中國附屬公司與上海市靜安區政府訂立的拆遷合同所述成本。
- (10) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及批授的主要批文與許可證如下：

上海市房地產權證	有(部分土地)
上海市國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
紅線圖	有

估值證書

於2011年

9月30日

現況下的資本值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值																										
91. 中國 四川省 成都市 錦江區 東大街9號 大慈寺地區的一幅地塊	<p>該物業包括兩幅總地皮面積為70,779.39平方米的土地。</p> <p>該物業乃規劃開發成一項綜合開發物業，包括一個購物中心、一幢辦公樓、一棟服務式住宅大樓、一家酒店及1,591個停車位。</p> <p>整個開發計劃於2014年竣工。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的建議樓面面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建議樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>61,375</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>112,310</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>7,644</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>13,635</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>194,964</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>57,701</td> </tr> <tr> <td>辦公樓</td> <td>4,562</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>116,865</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>179,128</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>374,092</td> </tr> </tbody> </table> <p>據 貴公司告知，該物業的土地使用權已協定授出，自土地移交日期起為期40年，作商業用途。</p>	用途	建議樓面面積 (平方米)	地上		零售	61,375	辦公樓	112,310	服務式住宅	7,644	酒店	13,635	小計	194,964	地下		零售	57,701	辦公樓	4,562	停車場	116,865	小計	179,128	總計：	374,092	於估值日，該物業為一幅空置土地。	無商業價值 (請參閱下文附註(2))
用途	建議樓面面積 (平方米)																												
地上																													
零售	61,375																												
辦公樓	112,310																												
服務式住宅	7,644																												
酒店	13,635																												
小計	194,964																												
地下																													
零售	57,701																												
辦公樓	4,562																												
停車場	116,865																												
小計	179,128																												
總計：	374,092																												

附註：

- (1) 由於尚未取得國有土地使用權證，故並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 然而，假設已取得所有國有土地使用權證，且所有土地出讓金及其他即時重建必要成本已悉數支付，則於2011年9月30日，在下文進一步假設的規限下，該物業作為一項空置無障礙地盤的資本值將為人民幣2,404,000,000元（ 貴公司應佔50%權益：人民幣1,202,000,000元）。
 - (i) 在取得該物業各個別業權證後，土地使用權的承授人將擁有整個物業的適當法定業權，將有權轉讓該物業連同土地使用權剩餘年期，而無需向政府支付額外的土地出讓金或其他大額款項；

- (ii) 所有土地出讓金、公用設施成本及配套基建費用均已悉數結算；
 - (iii) 建議開發物業的設計及建設符合地方規劃法規且已獲相關機關批准；及
 - (iv) 該物業可自由出售予買方，而無產權負擔。
- (3) 成都市房屋土地資源管理局（「出讓方」）、成都乾豪置業有限公司（一間共同控制公司與一第三方間接合資擁有的附屬公司的合營公司）（「甲方」）及成都銀港置業有限公司（「甲方的一間間接全資附屬公司」）（「受讓方」）於2011年2月21日訂立的國有土地使用權出讓合同第510100-2010-C-0043（錦）號的要點概述如下：

- (i) 地點 : 錦江區大慈寺區及東大街9號
- (ii) 地皮面積 : 70,779.39平方米
- (iii) 用途 : 商業、公共設施、商業與財政
- (iv) 土地出讓金 : 人民幣2,002,880,000元
- (v) 土地使用年期 : 自土地移交日期起40年

貴集團與甲方訂立協議，彼等各自將有權擁有該項目50%的權益。

- (4) 根據建設用地規劃許可證第510104201120208號，部分該物業的建議建設土地用途符合城市規劃規定，而有關總地皮面積85,773.38平方米（包括淨地皮面積57,147.88平方米）的建設許可已授予成都乾豪置業有限公司及成都銀港置業有限公司。

根據建設用地規劃許可證第510104201120235號，部分該物業的建議建設土地用途符合城市規劃規定，而有關總地皮面積21,777.69平方米（包括淨地皮面積13,631.51平方米）的建設許可已授予成都乾豪置業有限公司及成都銀港置業有限公司。

- (5) 根據 貴公司提供的資料，截至2011年9月30日已開銷的建設成本約為人民幣21,000,000元。估計總建設成本約為人民幣2,977,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已計入該等成本。
- (6) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 國有土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行。
 - (ii) 貴集團取得該物業的房地產權證不存在重大法律障礙，惟 貴集團須已履行國有土地使用權出讓合同項下的責任，包括支付土地使用費及土地出讓金。
- (7) 按照 貴公司提供的資料，業權狀況及批授的主要批文與許可證如下：

國有土地使用權證	無
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有

估值證書

第九類－ 貴集團於中國持作安置用途的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
92. 中國上海75個住宅單位及3個商業單位	<p>該物業包括上海75個住宅單位及3個商業單位。該等單位於1979年至2008年間落成。</p> <p>該物業的住宅單位及商業單位總樓面面積分別為5,763.10平方米及154.47平方米。</p> <p>該物業的土地使用權分多個年期授出，住宅用途為70年，商業用途為40年，年期不等。</p> <p>物業詳情請參閱下文附註(1)。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>人民幣 99,500,000元</p> <p>(貴公司應佔50%權益：人民幣49,750,000元)</p> <p>(指有業權證的該等單位的價值)</p> <p>(請參閱下文附註2)</p>

附註：

- (1) 該物業包括上海75個住宅單位及3個商業單位。54個單位(3,869.47平方米)有業權證及24個單位(2,048.10平方米)無業權證或並非為 貴集團所有。詳情如下：

編號	物業	業權證編號	擁有人	樓面面積 用途 (平方米)	土地使用 年期
1	碧江路401弄36號505室	2009076184	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 42.25	不適用
2	碧江路402弄13號604室	2009076177	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 42.96	不適用
3	碧江路402弄56號602室	2009076120	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 53.58	不適用
4	碧江路501弄150號604室	2009076128	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 42.45	不適用

編號	物業	業權證編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
5	豐江路128弄15號603室	2009020170	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	66.45	不適用
6	豐江路188弄17號504室	2010008779	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	63.20	不適用
7	豐江路188弄28號502室	2009032368	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	76.48	不適用
8	鳳慶路1061弄4號603室	2009075966	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	56.90	不適用
9	富聯路128弄62號601室	2009031983	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	58.07	2009年5月22日至 2074年5月18日
10	富聯路128弄65號602室	2009058728	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	57.42	不適用
11	富聯路128弄81號602室	2009031993	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	38.04	2009年5月23日 至2074年5月18日
12	富聯路128弄81號603室	2009031995	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	38.04	2009年5月22日至 2074年5月18日
13	富聯路128弄82號202室	2009031998	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅	38.62	2009年5月22日至 2074年5月18日

編號	物業	業權證編號	擁有人	樓面面積 用途 (平方米)	土地使用 年期
14	富聯路128弄82號302室	2009032000	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 38.62	2009年5月23日 至2074年5月18日
15	富聯路128弄83號402室	2003032002	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 38.04	2009年5月22日至 2074年5月18日
16	富聯路128弄83號502室	2009032006	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 38.04	2009年5月23日至 2074年5月18日
17	富聯路128弄83號503室	2009032005	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 38.04	2009年5月23日至 2074年5月18日
18	共和新路2999弄8號3001室	2008011806	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 121.25	2003年3月18日至 2073年3月17日
19	共和新路2999弄8號3106室	2008011804	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 121.25	2003年3月18日至 2073年3月17日
20.	共和新路2999弄8號3404室	2008011805	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 126.16	2003年3月18日至 2073年3月17日
21	海防路538弄14號402室	2011001090	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 78.41	2002年3月12日至 2072年3月11日
22	海防路538弄14號501室	2011001093	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 63.72	2002年3月12日至 2072年3月11日

編號	物業	業權證編號	擁有人	樓面面積 用途 (平方米)	土地使用 年期
23	虹莘路1876弄13號501室	2009039734	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 47.77	不適用
24	滬太路3717弄65號502室	2009058729	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 51.74	不適用
25	華漕新村18號201室	2010016033	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 46.85	不適用
26	華漕新村18號302室	2010016038	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 67.39	不適用
27	華江路555弄137號102室	2009030841	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 86.68	1992年12月18日至 2062年12月17日
28	江川路558弄69號504室	2009075975	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 49.08	不適用
29	江寧路373號G層A室/ 達安大廈	2008003855	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 102.61	不適用
30	景谷路135弄14號605室	2009082650	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 43.06	不適用
31	靖遠路621弄1號602室	2010008778	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 67.11	不適用

編號	物業	業權證編號	擁有人	樓面面積 用途 (平方米)	土地使用 年期
32	聚豐園路95弄26號402室	2010015534	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 133.70	2009年12月4日至 2072年9月1日
33	昆陽路620弄15號601室	2009039527	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 39.21	不適用
34	臨潭路518弄10號102室	2009029567	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 89.03	不適用
35	臨潭路518弄9號101室	2009029027	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 89.03	不適用
36	臨夏路999弄76號601室	2009016514	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 57.33	2003年6月6日至 2073年6月5日
37	臨夏路999弄80號301室	2010006573	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 72.12	2003年6月6日至 2073年6月5日
38	羅錦路258弄16號501室	2009038639	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 67.61	不適用
39	羅錦路258弄16號605室	2009038903	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 67.61	不適用
40	曲江路100弄39號604室	2009020163	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 58.76	不適用

編號	物業	業權證編號	擁有人	樓面面積 用途 (平方米)	土地使用 年期
41	曲江路201弄18號601室 (原：江橋二村一街坊 18號601室)	2009020410	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 72.30	不適用
42	石門一路333弄7號502室	2008004789	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 76.80	2001年7月19日至 2071年7月18日
43	石門一路333弄9號3605室	2008003545	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 227.91	2001年7月19日至 2071年7月18日
44	水泉路99弄14號203室	2009015916	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 113.47	2004年6月28日至 2074年6月27日
45	銅川路2655弄28號203室	2008016101	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 125.41	不適用
46	新豐路518弄6號404室	2010000424	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 96.65	2002年3月12日至 2072年3月11日
47	新豐路518弄6號406室	2010000469	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 59.94	2002年3月12日至 2072年3月11日
48	新豐路518弄6號3301室	2011001922	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 90.37	2002年3月12日至 2072年3月11日
49	新開路1528弄1號1803室/ 靜安國際廣場	2008004010	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 141.44	不適用

編號	物業	業權證編號	擁有人	樓面面積 用途 (平方米)	土地使用 年期
50	延平路308弄1號302室	2010000797	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 32.78	不適用
51	銀都路3151弄67號103室	2010016139	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 56.84	不適用
52	余姚路402弄8號504室/ 靜安恬園	2008003087	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 108.16	不適用
53	真北路3725弄143號504室	2009022749	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 46.36	不適用
54	真北路3725弄143號604室	2009022770	冠豐(上海)房地產發展有限公司	住宅 46.36	不適用
55	航華一村354號106室	不適用	獨立第三方	住宅 52.08	1997年11月18日至 2067年11月17日
56	航華一村334號204室	不適用	獨立第三方	住宅 64.19	1997年11月18日至 2067年11月17日
57	綠地新江橋城D1-4#幢702	無業權證	不適用	住宅 76.47	不適用
58	綠地新江橋城D1-4#幢703	無業權證	不適用	住宅 76.37	不適用
59	海防路538弄14號1102室	2009000200	獨立第三方	住宅 78.41	自2002年 3月12日起70年

編號	物業	業權證編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
60	海防路538弄15號302室	2009000200	獨立第三方	住宅	103.73	自2002年 3月12日起70年
61	白麗路99弄116號201室	2006040866	獨立第三方	住宅	75.41	2003年8月25日至 2073年8月24日
62	白麗路99弄129號601室	2006040987	獨立第三方	住宅	94.28	2003年8月25日至 2073年8月24日
63	白麗路99弄64號601室	2006040018	獨立第三方	住宅	75.20	2003年8月25日至 2073年8月24日
64	白麗路99弄71號603室	2006039987	獨立第三方	住宅	78.01	2003年8月25日至 2073年8月24日
65	白麗路99弄74號203室	2006040765	獨立第三方	住宅	71.67	2003年8月25日至 2073年8月24日
66	白麗路99弄74號301室	2006040762	獨立第三方	住宅	71.40	2003年8月25日至 2073年8月24日
67	白麗路99弄88號601室	2006040978	獨立第三方	住宅	75.36	2003年8月25日至 2073年8月24日
68	白麗路99弄91號301室	2006040016	獨立第三方	住宅	84.76	2003年8月25日至 2073年8月24日

編號	物業	業權證編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
69	富聯路128弄66號501室	2005030074	獨立第三方	住宅	62.42	2004年7月15日至 2074年5月18日
70	富聯路128弄81號103室	2005030231	獨立第三方	住宅	34.76	2004年10月15日至 2074年5月18日
71	白麗路99弄153號601室	2006038573	獨立第三方	住宅	94.45	2003年8月25日至 2073年8月24日
72	真金路1250弄45號402室	2004021811	獨立第三方	住宅	169.35	2004年3月26日至 2066年10月27日
73	真金路1250弄55號602室	2008039389	獨立第三方	住宅	151.77	2004年3月26日至 2066年10月27日
74	真金路1250弄56號601室	2008039390	獨立第三方	住宅	151.77	2004年3月26日至 2066年10月27日
75	真金路1250弄57號601室	2004021811	獨立第三方	住宅	151.77	2004年3月26日至 2066年10月27日
76	奉賢路195號 101、102、103室店舖	無業權證	不適用	商業	154.47	不適用

- (2) 於吾等估值過程中，由於物業第55至76號(2,048.10平方米的24個單位)尚未取得房地產所有權證，故吾等不給予其商業價值。倘貴集團獲發有效的房地產所有權證，則物業第55至76號於估值日2011年9月30日的資本值將為人民幣47,000,000元(貴公司應佔50%權益：人民幣23,500,000元)。

- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 就物業1-54號(共54個住宅單位，總樓面面積 3,869.47平方米)，冠豐(上海)房地產發展有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - (ii) 冠豐(上海)房地產發展有限公司管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業而毋需任何政府部門或機構進一步審批、許可或同意。
- (4) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及批授的主要批文與許可證如下：

房地產權證

有(僅物業1-54號)

估值證書

第十類－ 貴集團於美國持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
93. Mandarin Oriental Hotel, Miami, 500 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	<p>該物業包括一幢約於2000年落成的22層高酒店大廈及一幢6層高寫字樓停車場大廈(提供600個停車位)，主要翻新工程於2009年進行及持續至2010年7月。</p> <p>該物業建於面積為120,233平方呎(11,169.92平方米)的地塊之上。酒店大廈總樓面面積約345,000平方呎(32,051.28平方米)，提供共計326間客房、餐飲設施、水療健身設施及活動室。該6層高樓宇包括寫字樓單位及停車設施。</p> <p>該物業以完全所有權持有。</p>	該物業現時根據與文華東方酒店集團訂立的一項管理協議經營。	128,000,000 美元 (貴公司應佔 75%權益： 96,000,000美元)

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Swire Brickell Key Hotel, Ltd.，為由Swire General Hotel LLC (1%)、Swire BK Hotel LLC (74%)及Mandarin Oriental Miami, Inc. (25%)組成的佛羅里達州有限合作夥伴。
- (2) 該物業劃作高密度綜合用途，特別包括一間酒店。

估值證書

第十一類－ 貴集團於美國持作出售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
94. The unsold stock of Asia, 900 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	<p>該物業包括一幢於2008年前後落成的36層高住宅公寓大廈的33個未售出公寓單位。</p> <p>該物業的總建築面積為75,626平方呎(7,025.83平方米)。</p> <p>該物業以完全所有權持有。</p>	18個單位(36,307平方呎)目前租出，月租總額89,500美元。其餘單位目前空置。	39,600,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Swire Pacific Holdings Asia LLC。
- (2) 該物業劃作高密度綜合用途，包括住宅公寓。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
95. River Court, 300 SW 2nd Street, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33312, the United States	該物業為1幢於1966年前後落成的 2層商業樓宇。 該物業所在地塊面積為21,750平方 呎(2,020.62平方米)。其總建築面 積為12,586平方呎(1,169.27平方 米)，提供寫字樓單位及零售樓 面。 該物業以完全所有權持有。	該物業現時租用率 約為91.6%，按年 租金共計260,354 美元租出。	2,100,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為East Lauderdale Properties LLC。
- (2) 該物業劃作歷史保護區。
- (3) 該物業指定為保護建築。
- (4) 該物業以合夥方式持有，其中 貴公司應佔100%資本及75%界定溢利。

估值證書

第十二類－ 貴集團於美國持作未來發展的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
96. Fort Lauderdale Site, 200-300-520 W Broward Blvd, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33301-33312, the United States	該物業包括總面積182,191平方呎(16,925.96平方米)的三幅土地。 該物業以完全所有權持有。	該物業現時改建為泊車面積及一幢小型銀行樓宇，有待日後發展。	9,210,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為FTL/AD LTD (佛羅里達州有限合作夥伴)。
- (2) 該物業劃為Downtown Regional Activity Center-Transitional Mixed Use區及Western Mixed Use分區。
- (3) 該物業以合夥方式持有，其中 貴公司應佔100%資本及75%界定溢利。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
97. Mandarin Residences Site, Southern Point of Brickell Key, Miami, Florida 33131, the United States	該物業包括一幅面積105,372平方呎(9,789.30平方米)的地塊。 該物業以完全所有權持有。	該物業現時由空置地盤改建為公園，有待日後發展。	24,800,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Swire Jadeco LLC。
- (2) 該物業劃作高密度綜合用途。

估值證書

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2011年 9月30日 現況下的資本值
98. Brickell CitiCentre Site, 601, 700 and 701 South Miami Avenue, 799 Brickell Plaza, Miami, Florida 33130-33131, the United States	該物業包括三幅總面積為393,678平方呎(36,573.58平方米)的土地。該土地包括上年度購買以增加總量的149,306平方呎(13,870.87平方米)土地。新增該兩幅土地後，整個項目大為擴大，現正處於發展的規劃尾期。兩幅新土地包括開發開始前僅作臨時用途的若干改進項目。 該物業以完全所有權持有。	該物業現為空置地塊，有待日後發展。	78,700,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Brickell CitiCentre East LLC、Brickell CitiCentre West LLC、Brickell CitiCentre North LLC及Brickell CitiCentre Plaza LLC。
- (2) 該物業根據專項批文劃作綜合發展項目(住宅、酒店、寫字樓及零售)。

估值證書

第十三類－ 貴集團於香港租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2011年 9月30日 現況下的資本值
99. 於香港 租用／ 准予使用的 20項物業	<p data-bbox="475 584 1150 779">該物業包括20個不同的農地地段、經營及配套設施、花園、套房及寫字樓單位，總樓面面積約為4,513平方呎（419.27平方米）及總地皮面積約209,208平方呎（19,435.90平方米），現時已租賃／授予 貴集團及由貴集團佔用，分別作寫字樓及經營用途。</p> <p data-bbox="475 824 1150 936">該物業受限於20項租約／許可協議，年期為一個月至60年，最遲於2047年6月到期，總月租約為港幣422,870元。</p>	無商業價值

估值證書

第十四類一 貴集團於中國租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2011年 9月30日 現況下的資本值
100. 於北京租用的47項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為12,520平方米的41個不同住宅單位及多個辦公樓單位，由 貴集團租賃及佔用，分別作住宅及辦公樓用途。</p> <p>該物業受限於47項租賃協議，年期由四個月至十五年不等，最遲於2025年4月到期，總月租為人民幣1,649,803.76元。</p>	無商業價值
101. 於成都租用的12項物業	<p>該物業包括總樓面面積為4,686.67平方米的2個酒店單位、一個服務式住宅、4個住宅單位及多個辦公樓單位，由 貴集團租賃及佔用，分別作住宅及辦公樓用途。</p> <p>該物業受限於12項租賃協議，年期由三個月至五年不等，最遲於2016年1月到期，總月租為人民幣540,704.14元。</p>	無商業價值
102. 於廣州租用的20項物業	<p>該物業包括總樓面面積為2,785.90平方米的20個住宅單位，由 貴集團租賃及佔用，作住宅用途。</p> <p>該物業受限於20項租賃協議，年期由一年至四年不等，最遲於2013年9月到期，總月租為人民幣254,420元。</p>	無商業價值
103. 於上海租用的14項物業	<p>該物業包括總樓面面積為3,063.75平方米的7個住宅單位及7個辦公樓單位，由 貴集團租賃及佔用，分別作住宅、營運及辦公樓用途。</p> <p>該物業受限於14項租賃協議，年期由一年至三年不等，最遲於2013年6月到期，總月租為人民幣536,016.75元。</p>	無商業價值
104. 於杭州租用的1項物業	<p>該物業包括總樓面面積為30平方米的一個辦公樓單位，由 貴集團租賃及佔用，作寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於1項租賃協議，由2010年11月8日至2012年11月7日為期兩年，月租為人民幣1,000元。</p>	無商業價值
105. 於天津租用的5項物業	<p>該物業包括總樓面面積為30平方米的5個工場，由 貴集團租賃及佔用，作營運用途。</p> <p>該物業受限於5項租賃協議，年期由2011年8月18日至2012年8月17日為期一年，總月租為人民幣833.35元。</p>	無商業價值

估值證書

第十五類－ 貴集團於美國租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2011年 9月30日 現況下的資本值
106. 於美國 租用的 2項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為11,276平方呎的2個寫字樓單位，現時由 貴集團租賃及佔用，作寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於2項租賃協議，均為期五年，最遲於2014年2月到期，總月租約為42,049美元。</p>	無商業價值

第十六類－ 貴集團於英國租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2011年 9月30日 現況下的資本值
107. 於英國 租用／ 准予使用的 2項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為239.41平方米的2個寫字樓單位，現時已租賃／授予 貴集團及由 貴集團佔用，作寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於2項租賃／許可協議，年期為二年至五年，最遲於2014年6月到期，總月租／租賃收費約為6,063.75英鎊。</p>	無商業價值

以下為獨立物業估值師Christie + Co就本集團於2011年9月30日在英國擁有的若干物業權益編製的函件及估值概要全文，以供載入本上市文件。有關該等本集團物業權益的估值報告副本可由公眾人士查閱。

Christie + Co

39 Victoria Street
London
SW1H 0EU

T 020 7227 0700

F 020 7227 0701

E enquiries@christie.com

DX 131716 London (Victoria Street)

敬啟者：

1.0 緒言

按照閣下的指示，吾等已對太古地產有限公司（「Swire」）的全資附屬公司Golden Tent Limited及New Light Hotels Limited（「該等公司」，分別稱為「公司」）於2011年9月30日於英格蘭4（四）間酒店（「該等物業」）的永久業權及租賃權益以及於一處住宅配套物業（「配套物業」）的永久業權權益進行多項估值（下文稱為「估值」）。該等物業及配套物業的名單如下：

永久業權物業

Avon Gorge Hotel, Sion Hill, Clifton, Bristol BS8 4LD（「Bristol物業」）

Montpellier Chapter（前稱Hotel Kandinsky），Bayshill Road, Cheltenham GL50 3AS（「Cheltenham物業」）

Magdalen Chapter（前稱Hotel Barcelona），Magdalen Street, Exeter EX2 4HY（「Exeter物業」）

租用物業

Seattle Hotel, Brighton Marina, Brighton BN2 5WA（「Brighton物業」）

配套物業

10 Caledonia Place, Clifton, Bristol BS8 4DH

本估值報告（「估值報告」）附錄載有該等物業及配套物業的簡單概要（「概要」）。吾等根據估值基準第2.0及5.1分點，將該等物業於2011年9月30日的狀況視為全面運作的個別貿易

實體而給予該等物業於當日的市值。吾等亦給予配套物業市值。市值以英鎊為貨幣單位。該等物業以個別貿易實體而非作為某集團或投資組合其中部分進行估值。

估值報告乃就通過Swire於香港聯交所推薦的方式上市載入上市文件而編製。估值報告已根據皇家測量師學會頒佈的《評值及評估準則第七版》（「紅書」）編製，並遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「聯交所上市規則」）（尤其是第5章）的規定。一般及特別條款及估值假設載於第4.0及5.0分點。

該等物業及配套物業由獨立估值師於2011年9月27日至10月3日期間根據紅書估值準則第1.6、1.7及1.8條及聯交所上市規則進行視察。估值報告由Christie + Co董事I A Martin MA及S N Still MRICS, IRRV連同董事R Chess FRICS編製。有關人士均對類似物業及業務的估值擁有豐富經驗。

2.0 估值基準 – 市值

吾等已給予該等物業及配套物業市值。按紅書估值準則第3.2項，市值的涵義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣物業的估計價值。」

給予的市值乃假設有系統地進行為期12（十二）個月的個別出售而非一次過出售全部該等物業的宣傳推廣，因此吾等假設該等物業已進行有效宣傳及管理系統已全面運作。

吾等提請閣下注意第5.1分點有關Exeter物業的特別假設。

3.0 估值方法

酒店物業市場有三種公認估值方式：市場或比較法、收入資本化及折讓現金流。吾等已在適用時對該等物業及配套物業使用該等估值方式。

4.0 一般條款及估值假設

4.1 交易家具、裝置、附件、機械設備

此類估價物業一般以設備齊全的營運業務單位在公開市場轉讓。由於一般包括在銷售之內，因此估值包括所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件。該等公司已向吾等表示，除若干細小項目外，所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件為其所擁有。此外，並無額外考慮個別家具項目、藝術品或具古董或珍品價值的物品。吾等已假設機械及機器目前或將運作良好。

4.2 設施

吾等並無獲指示就任何設施或裝置安排測試，因此估值報告不會對其足夠程度或狀況發表任何意見。吾等估值的基準為設施及裝置均符合法定要求，且誠如該等公司所告知，該等設施及裝置足以或將足以在吾等進行視察時應付業務所需以及運作良好。

4.3 結構狀況

吾等並無獲指示對該等物業及配套物業進行結構測量，故在進行估值時乃假設，誠如該等公司所告知，該等物業及配套物業屬或將屬設計及建築穩固，且該等物業及配套物業並無任何內在損壞，請參閱第5.2分點。此外，吾等並無視察該等物業被覆蓋、隱蔽或無法到達的木工或其他地方，已假設該等地方維修及狀況良好。因此，估值中不會對並無視察的地方發表任何意見或作出建議，而無論如何估值並不構成或被視為構成實際或隱含代表該等地的任何聲明或保證。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業及配套物業於興建過程中或自建成以來有否使用或將使用富礮土水泥或混凝土氯化物添加劑或包含石棉物料或任何其他有害或可能有害的物料，因此吾等無法就該等物業及配套物業在此方面是否存在風險作出報告。就估值而言，吾等已假設有關於調查並無披露該等物料存在的不利影響。但是，吾等並無考慮一旦發現該等物料所需的清理成本或補救工作。

有關Exeter Property，倘正在進行裝修工程，吾等已假設有關於工程將按照吾等獲提供的計劃以熟練的方式完成。如為Cheltenham物業，大量裝修工程及擴展已竣工，且該物業於2010年11月開放，則吾等假設所協定粗加工項目圓滿完成。

4.4 實地調查

吾等並無進行或委託他人進行實地調查或地理勘察或地球物理測量，因此沒有對土地具備足夠承重力支持該等物業及配套物業或正在興建或將來可能加建其他建築物發表意見或作出保證或擔保。對於該等物業及配套物業地底或其附近沒有地下礦物或其他礦坑，或地底存在任何斷層或殘缺而可能影響該等物業及配套物業或該處任何建築物，吾等亦不會發表任何意見或作出保證或擔保。吾等並未獲提供涉及該等物業及配套物業過去曾受洪水侵襲或位於泛濫平原的任何資料，而估值並無反映出該等情況而導致市值出現任何減值。

4.5 環保事項

吾等並無獲提供任何涉及該等物業及配套物業的環境審核或其他環境調查或土壤調查，而發覺受任何污染或可能受污染而對估值產生不利影響。吾等在進行估值時已假設該等物業及配套物業並無用作可能導致污染的用途。吾等並無就該等物業及配套物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行調查，以確定該等物業及配套物業的用途或地盤有否可能產生污染問題。

然而，倘該等物業及配套物業或鄰近土地於日後受污染，或該等物業及配套物業於過往或目前用途會導致污染，則估值或會減少。

4.6 法定規定

吾等已向該等公司進行查詢，並因此假設該等物業在所有重大方面符合及將符合所有法定及其他規定(包括但不限於環境、防火、牌照、規劃、健康及安全)，並基於此進行估值，請參閱第5.3分點。

吾等已假設該等物業已取得所有同意書、牌照及許可，並遵照該等同意書、牌照及許可經營，並將繼續持有該等同意書、牌照及許可。吾等亦假設該等同意書、牌照及許可可轉讓予適當買家。吾等已假設不存在有關當局規定的未履行條件或工程，因此並無可能損害該等物業的計劃。

吾等已根據該等物業的現行用途、酒店及配套住宅進行估值，並假設該等用途為合法或獲准用途，並無影響該等物業的繁重計劃，且估值將不會受地方機構查究而揭露的事情所影響，惟Swire的律師Messrs Mayer-Brown於2011年12月19日編製的業權補充報告(「補充報告」)(補充報告為對日期為2010年4月的業權報告(「主報告」)的補充，與「主報告」合稱「報

告」曾顯示或吾等另獲告知者除外。有關Exeter物業，吾等假設裝修工程乃按照多項規劃許可、表列建築物施工許可、獲授建築物條例而進行。

4.7 年期

該等物業及配套物業屬或將屬該等公司自用。吾等已審閱報告。除報告所披露者外，吾等注意到並無其他有關或影響該等物業的期權或優先購買權。根據報告，吾等已假設該等物業及配套物業並無任何不尋常或繁重限制、負擔或開支，業權良好及已嚴格遵守影響該等物業及配套物業的所有契約（包括租賃契約）、限制及規定（報告中並未披露的任何事項除外）。有關Bristol物業，報告顯示該等公司之間存在租賃（「租賃」），請參閱第5.4分點。此外，吾等已假設就視察所獲指示該等物業及配套物業的面積及邊界乃屬正確。

5.0 特別條款及估值假設

5.1 估值基準

吾等在視察中留意到，Exeter物業目前正在進行裝修工程。因此，按照聯交所上市規則（請參閱上市規則第5章第5.06(3)(g)條），吾等假設有關於工程已經完成且Exeter物業可用於交易（即「即時可用」估值），提供於2011年9月30日的額外市值。

5.2 結構狀況：Bristol物業

吾等在對Bristol物業進行視察時，注意到該物業的空置部分存在支柱防止房屋損壞。該物業的估值並未就任何必要修理作出撥備。

5.3 法定要求：Exeter物業

吾等從報告留意到該物業具有冗長錯綜的規劃過程、多項許可且同意附有條件。報告確認免除若干條件連同不甚重要的修訂。吾等進行檢測時，工程尚在進行，竣工時間為2012年2月，且吾等假設該等工程將根據獲授許可及同意的其餘任何限制及規定。

5.4 年期：Bristol物業

報告披露該等公司之間存在租約。該物業的永久業權權益由Golden Tent Limited擁有，而Golden Tent Limited則將租約授予一家公司，特別是New Light Hotels Limited。租約由2008年6月18日起為期10年。起始租金為每年840,000英鎊，並須按照零售價格指數每年進行審核。吾等在對該物業進行估值時，乃假設已釐定租約，且Bristol物業乃根據租約交吉出售而不存在任何產權負擔。

5.5 業務狀況

自2007年爆發銀行業及金融危機以來，英國經歷若干不確定經濟狀況，在經濟衰退中達到頂峰。因此，酒店面臨十年來最具挑戰的貿易環境。銀行業危機導致債務資金缺失，對酒店物業市場產生不利影響，從而引致若干或有困難。交易活動放緩，且存在少數可與危機前期間比較的少數可資比較證據。英國政府與多數其他主要經濟體的政府一樣，採取措施支持及重振銀行業及更廣泛的經濟領域的信心，但同時面臨大量公共行業的赤字及日益嚴重的通脹的危脅。若干南歐國家國家違約的前景亦影響整個2010年的前景，且今年問題再現，最近期屬希臘。此外，2011年，壓力再次加大，中東／北非動盪不安，加上日本發生重大天災。近幾星期來，發達國家整體股票市場亦經歷大量動亂。編製報告時仍然難以估計市況何時好轉。紅書指引註釋第1條「估值確定性」第2.6分點「市場不穩定性」對估值有如下說明：

「市場中斷可能因無法預料的金融、宏觀經濟、法律、政治或自然因素而起。倘估值日期與有關事件恰好吻合或緊隨其後，則可能附著估值的不確定因素可能因不協調、或缺乏實證日期或面對判斷所依據的一系列前所未有情況的估值師而有所減少。」

吾等認為，持續的金融及更寬經濟領域市場混亂即屬該情況。但吾等在進行估值時已使用判斷詮釋最近的證據及當前市場氣氛。謹請注意，在當前情況下估值的「保質期」可能會大幅縮短。

5.6 恐怖主義

該等物業的業務的一部分來自國際商務旅客及遊客，故該業務尤其易受全球事件影響。倘事態進一步發展、出現恐怖襲擊或威脅，則可能對酒店及其價值產生不利影響。吾等注意到無法預見事件可能對酒店行業產生不利影響，而吾等並無就有關事件作出撥備。

6.0 豁除

該等物業及配套物業乃按其目前用途釐定價值，因此吾等並無考慮任何發展價值或附帶的更高其他用途價值。估值並無考慮待銷存貨、汽車、貿易應付賬及應收賬、其他資產或負債或或有負債。吾等並無考慮在公開市場出售該等物業及配套物業涉及的成本，包括專業費用、可能須付的稅項、英鎊兌換成其他貨幣而產生的溢價及一旦出售而出現裁員或其他賠償的支付。吾等對該等物業及配套物業的估值均假設其並無負債、按揭或其他抵押方式借貸，以及並無任何涉及抵押的費用。此外，吾等並無考慮英國物業市場一般及特別法律的變更，或無法預見的因素或災難事件對英國酒店物業市場的影響。

7.0 資料

吾等依賴該等公司就該等物業向吾等提供的資料、意見以及實際、預算及預測貿易賬(「賬目」)。吾等已假設賬目為正確及完備，並足以進行獨立審計。吾等強調日後一旦賬目及假設所顯示的交易潛力或實際業務水平出現轉變，估值亦可逆轉。吾等不會就所獲得的錯誤陳述、遺漏或虛報承擔任何責任。吾等亦已參考報告。

8.0 估值

基於上文所述，吾等認為該等物業及配套物業的永久業權及租用權益(其概要載於附錄)於2011年9月30日的市值如下：

	市值 英鎊
自用作商業用途的永久業權物業	
Avon Gorge Hotel, Sion Hill, Clifton, Bristol BS8 4LD	9,000,000
Montpellier Chapter, Bayshill Road, Cheltenham GL50 3AS	19,000,000
Magdalen Chapter, Magdalen Street, Exeter EX2 4HY	9,000,000
自用作商業用途的租用物業	
Seattle Hotel, Brighton Marina, Brighton BN2 5WA	無
永久業權配套物業	
10 Caledonia Place, Clifton, Bristol BS8 4DH	800,000
特別假設工程已完成	
自用作商業用途的永久業權物業	
Hotel Barcelona, Magdalen Street, Exeter EX2 4HY.....	14,500,000

9.0 保密及司法權

估值報告及附錄僅供太古 (Swire) 之用。未經吾等同意，不得以任何方式出版或複製估值報告，惟以之前與吾等協定的形式及內容載入上市文件則除外。估值報告及附錄受英國法律所規管，任何爭議僅可在英格蘭及威爾斯法院裁決。

此致

香港
金鐘道88號
太古廣場一座
33字樓
太古地產有限公司 台照

代表
Christie + Co
董事
R Chess FRICS
謹啟

2011年12月21日

附錄

該等物業及配套物業概要

該等物業

Avon Gorge Hotel, Bristol
The Montpellier Chapter, Cheltenham
The Magdalen Chapter, Exeter
Seattle Hotel, Brighton

配套物業

10 Caledonia Place, Bristol

自用作商業用途的永久業權物業

Avon Gorge Hotel
Sion Hill
Clifton
Bristol BS8 4LD

市值
9,000,000英鎊

概況

該物業位於俯瞰Clifton的Avon Gorge (Brunel的一級保護吊橋橫跨該物業) 的一個獨特地點，該地區為Bristol市(人口約450,000人) 的一個高檔住宅區。該物業原為於19世紀末建造的溫泉，住宿設施目前位於下層地庫、地庫、底層及上方4層。設施包括：75間客房、Bridge Café (50個後方帶陽台的座位，可另外增加20個座位)、White Lion Pub (後方附帶大量陽台)、4間活動室／會議室、接待處、寫字樓、廚房(位於地庫及底層)、公用設施、儲藏及員工活動區域、可容納約20輛車輛的停車位、大量空置面積(包括自1970年代起關閉的一個未使用舞廳)。

年期

該物業屬永久業權，該等公司之間就其訂立租約。該物業由Golden Tent Limited (「業主」) 授權New Light Hotels Limited (「租戶」) 使用。

The Montpellier Chapter
(前稱Hotel Kandinsky)
Bayshill Road
Cheltenham GL50 3AS

市值
19,000,000英鎊

概況

該物業位於Cheltenham (人口約110,000人) 中心，佔據一個突出角落。該物業的核心是一幢可追溯至1847年的二級保護攝政時期建築物，當時該鎮因溫泉而久負盛名。20世紀初該建築物進行拓展，新增一間餐館，第二次世界大戰後又興建多間客房。該物業於2008年10月關閉，進行全面裝修並建造一個新月形附屬建築物以增加客房數量，項目總成本接近1,600萬英鎊。有關工程於2010年11月竣工，而該物業現為一項時尚的現代物業。設施包括：61間客房及套房、一間餐廳(110個座位，包括一個陽台及內院)、一個連接3間休息室的酒吧、一間在音樂學校、2間活動室／會議室、帶4間理療室的溫泉、蒸汽浴室及健身房、接待處、寫字樓、廚房、共用設施、儲藏及員工活動區域、可容納7輛汽車的地面停車位及可容納17輛汽車的地下新車庫。

年期

該物業屬永久業權。

Magdalen Chapter
(前稱Hotel Barcelona)

Magdalen Street
Exeter EX2 4HY

市值

9,000,000英鎊

特別假設裝修工程
已完成時的市值

14,500,000英鎊

概況

該物業位於Exeter(人口約122,400人)中心，佔據一個突出角落，從該市Cathedral Quarter步行只須數分鐘即可抵達。該物業最初於1808年建成，為一所眼科醫院及二級保護建築物。該物業於1992年關閉，在裝修成酒店(後方附帶鋼結構建築物)後，於2001年重新開放。該物業於2008年再次關閉，進行全面裝修及添置。裝修及添置始於2011年2月12日，項目成本為1,140萬英鎊。吾等獲公司告知，竣工時間定為2012年2月，而裝修設施將包括59間客房、一間餐館(約100個座位，包括一個陽台及內院)、一個附帶2間休息室及額外飲食空間的酒吧、2間活動室／會議室、帶游泳池的溫泉、健身房及4間理療室、接待處、寫字樓、廚房、公用設施、儲藏及員工活動區域(包括更衣室)、可容納10輛汽車的地面停車位。

年期

該物業屬永久業權。自2010年8月4日起獲授一項有關一處變電站的99年期租約。

自用作商業用途的租用物業

Seattle Hotel
Brighton Marina
Brighton BN2 5WA

市值
零英鎊

概況

該物業位於俯瞰Brighton Marina的海岸，離Brighton（人口約250,000人）市中心距離很近。該物業於2003年2月17日開業，入口位於底層，並有電梯通往上層，住宿設施位於該現代發展項目的二至三層。設施包括：71間客房、Seattle餐館（80個座位，擴展成一間溫室及一個陽台）、Seattle酒吧及休息室、4間活動室／會議室、未使用的獨立餐館（附帶廚房及公用設施區域）、接待處、寫字樓、廚房、公用設施、儲藏及員工活動區域、大型露台、附近的多層停車場。

年期

該物業以日期為2002年11月19日的兩份毗鄰租約持有，年期由2002年9月29日起為期35年。一份租約為主體酒店（「酒店租約」），另一份為餐館租約（「餐館租約」，目前尚未使用）。酒店租約的現有租金為每年579,735.01英鎊，2012年起每五年租金須有固定漲幅。吾等獲告知，酒店租約由2007年9月起的租金協定為每年137,000英鎊，2012年9月29日及每五年須對自由市場租金進行審閱。此外，酒店租約及餐館租約應付服務費，僅作內部申報用途。

永久業權配套物業

10 Caledonia Place
Clifton
Bristol BS8 4DH

市值
800,000英鎊

概況

配套物業為一幢聯排Georgian建築物，具有地庫、底層及上方三層，用作約20名員工的宿舍。配套物業包括16間臥室（8間雙人房、8間單人房），其中僅有兩間臥室受益於相連設施、三間浴室及一個小型廚房區域。該物業後方有一個小型花園。

年期

該物業屬永久業權。

就分拆而言，本公司聘請戴德梁行為香港、北京、上海、廣州及成都的物業市場進行詳細分析。戴德梁行已就各城市編製日期為2011年12月21日的市場研究報告（「市場研究報告」），以供載入本上市文件，其全文載於下文。

本公司已將市場研究報告載入本上市文件，因本公司認為有關資料協助投資者瞭解本集團主要業務經營及物業所在城市的物業市場。本公司已就戴德梁行提供的服務支付總計港幣60萬元的費用。

就分拆而言，戴德梁行亦擔任我們香港、中國、越南及美國物業權益（合併物業除外）以及一項英國物業權益的物業估值師。一份由戴德梁行所編製的與我們的香港、中國及美國物業權益（合併物業除外）以及一項英國物業權益相關的物業估值報告（有別於戴德梁行所編製的市場研究報告中所載市場研究），載於本上市文件附錄三「物業估值」內。

閣下務請注意本上市文件「行業及監管概覽」一節呈列的若干資料，未必與下文市場研究報告所載資料一致，理由是戴德梁行編製市場研究報告時採用不同的資料來源、時間期限和定義。



香港
鰂魚涌
英皇道1063號
富通中心16樓

戴德梁行受太古地產有限公司委託作出一份市場研究報告，以載入本上市文件。該市場研究報告乃獨立編製，且於編製時已採取一切合理審慎措施。

市場研究報告乃根據中國內地及香港政府及戴德梁行的專用數據庫的經濟及人口數據編製。於研究過程中，戴德梁行曾與當地發展商、當地市場推廣代理以及各市場的市場觀察員進行多次面談。

戴德梁行透過相互獨立的兩個業務部門提供服務。市場研究報告主要由戴德梁行在香港及中國內地指定的市場顧問團隊編製。於研究過程中，並無諮詢戴德梁行在香港或中國內地的估值部門，惟上文所指戴德梁行市場顧問團隊除外。

1.0 香港概覽

1.1 宏觀經濟及人口統計概覽

表1.1 香港的主要經濟指標

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 預測	2012年 預測	2013年 預測
按固定價格計算的								
本地生產總值(港幣十億元)	1,531.3	1,629.1	1,666.7	1,622.3	1,735.4	1,841.2	1,924.7	2,016.8
實際本地生產總值增長率(%)	7.0	6.4	2.3	(2.7)	7.0	6.1	4.5	4.8
人均本地生產總值(港幣元)	215,158.0	233,266.0	240,339.0	231,638.0	246,733.0	255,717.0	267,312.0	277,425.0
消費物價指數(%)	2.0	2.0	4.3	0.5	2.4	4.9	2.6	2.8
零售銷售增長(%)	7.2	12.8	10.6	0.6	18.3	13.2	5.9	4.8
入境旅客人數(千人)	25,251.1	28,169.3	29,506.6	29,590.7	36,030.3	39,561.0	42,924.0	不適用

資料來源：香港政府統計處、香港大學(港大)、經濟學人信息部(EIU)及香港旅遊發展局

表1.2 香港經濟指標

指標	期間	單位	價值	按年變化 (%)
按固定價格計算的				
本地生產總值*	2010年	港幣10億元	1,735.4	+7.0
出口總額	2010年	港幣10億元	3031.1	+22.8
家庭住戶每月				
入息中位數	2010年	港幣元	18,025.0	+2.8
失業率	2010年	%	4.4	—
旅客人數	2010年	百萬人	36.0	+21.8
綜合消費物價指數	2010年	—	100.7	+2.4
零售銷售額總值	2010年	港幣10億元	325.0	+18.3

* 指按2009年不價格計算。

資料來源：香港特區政府統計處、香港旅遊發展局

2009年香港經濟已從衰退走向復甦，2010年本地生產總值穩步增長7.0%，而2011年曆年第一季則按年增長7.2%。2011年第一季增長的原因是出口(大部分為轉出口)強勁，增幅為16.8%，以及消費者開支於2011年第一季按年增長7.6%所致；而後者則主要因2011年第一季旅客人數躍升13.9%所推動。香港政府已修訂2011年的預測數據，現時預期2011年全年會錄得5.0%的按年實際增長率。經濟從全球金融危機陰霾走向復甦的步伐較預期快，已導致市場對寫字樓單位及零售樓面需求龐大，此趨勢一直持續到2011年。

2010年的旅客人數大幅上升(2010年整體上升21.8%)至3,600萬名旅客。中國內地旅客人數上升26.3%至2,270萬人次，並成為香港零售業的重要收入來源。歐美長途地區市場分別穩步增長9.1%及9.5%。新市場與新興市場的表現極佳，來自印度及俄羅斯的旅客人數第二年錄得大幅增長，旅客人數分別增加44.8%及102.0%。香港酒店的平均客戶入住率維持於高水平，新市場的增長將有助分散日後中國內地旅客訪港人數減少帶來的風險。

由於2010年股本及資產價格反彈，旅遊業市場及整體經濟重拾增長勢頭，零售銷售額繼續錄得強勁增長。總零售銷售額增加18.3%至港幣3,250億元，部分類別細分錄得非常強勁的增長，當中包括耐用品(49.8%)及汽車(36.8%)。

2010年，香港的外商直接投資為港幣5,374億元，使香港成為全球第三大外商直接投資流入金額市場。當中部分外商直接投資流入金額指再投資於中國內地的金額，彰顯出香港一直是往來中國市場的門戶。作為國際金融及物流中心，香港人口呈國際化。根據2006年進行的中期人口統計，約7.1%的香港居民非中國籍，而另外1.3%持有中華人民共和國(中國)或中華民國(中華民國)護照，外籍人口共計8.4%¹。

表1.3 香港主要人口統計資料

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 預測	2012年 預測	2013年 預測
人均可支配收入(城市家庭， 港幣元/年)	102,000.0	103,020.0	107,100.0	108,974.0	109,200.0	114,000.0	117,880.0	不適用
城市人口(千人)	6,909.5	6,952.8	6,988.9	7,033.5	7,102.3	7,134.0	7,200.0	7,270.0

資料來源：香港政府統計處、牛津經濟研究院(Oxford Economics)

¹ 按香港常住人口結構計算的最新數字將於2012年2月或3月提供。

按國際標準計算，香港人均可支配收入較高並持續增長，即使於2009年經濟逆市，仍繼續有所增長。城市人均可支配收入目前為港幣109,200.0元，遠高於中國其他地區並可與全球發達國家水平相比較。

香港政府每五至六年進行一次家庭開支全面普查，由此推算出人均開支。根據2009年／2010年最近一次普查，人均開支為港幣85,644.0元，佔人均可支配收入的78.4%，反映出儲蓄率相對較高，為21.6%。

作為一個發展成熟的經濟體系，香港的開支架構於過去20年相對穩定。於2004年／2005年至2009年／2010年期間，房屋開支增加2.5個百分點至31.7%，顯示社會住房壓力不斷加大。

2.0 城市報告：香港

2.1 城市特徵及房地產市場概覽

香港為全球金融中心及重要物流中心，且半個世紀(或更久)以來一直為通往中國的主要要塞。截至2010年²，該城市仍為大中華地區的主要金融貿易中心，集合逾1,285個地區公司總部，超過上海的五倍。

傳統核心城區為維多利亞港兩岸人口密集地區，其包括香港島北岸及九龍半島。中環／金鐘地區為金融業核心及城市高級寫字樓區。非中心寫字樓區包括位處商務中心區邊緣地區的上環、灣仔／銅鑼灣，以及港島東地區(由北角及鰂魚涌組成)。九龍半島南端(特別是尖沙咀)亦為重要的寫字樓區，而東九龍近期崛起成為甲級寫字樓地區。

因香港人口遍佈港島(18.5%)、九龍(29.4%)及新界鄉郊地區(52.1%)，零售商場廣泛分佈於香港不同地區。由於主要旅遊景點及酒店大部分集中在核心城區，因此，高端零售在中環及周邊地區佔有優勢。

儘管近些年來外圍地區及機場附近已有少數專注於會議及團體旅遊市場的酒店開業，但四星及五星級酒店基本均位於主要寫字樓及旅遊區及周邊。

² 獲提供有關公司總部資料的最近一個年度

圖2.1.1 香港主要商業區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

表2.1.2 香港甲級寫字樓市場統計

2011年第2季甲級寫字樓市場統計

地區	總存量 (百萬平方呎)	空置率 (%)	月租 (港幣元/ 平方呎/月)	租金按季 (2011年 第一季/ 第二季)變化 (%)
上環/中環/金鐘	28.6	3.2	123.8	9.4
灣仔/銅鑼灣	15.8	3.4	49.0	10.5
港島東	11.0	4.7	38.3	8.9
尖沙咀	9.3	5.5	34.5	6.2
東九龍	11.4	4.8	30.9	6.0
整體	76.1	4.0	68.3	7.9

資料來源：戴德梁行

2.2 甲級寫字樓

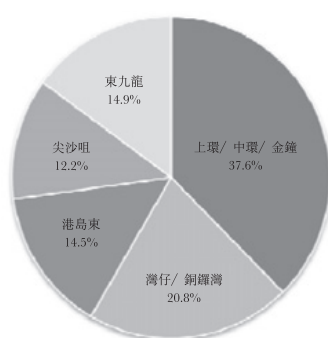
2.2.1 主要商業區的存量分佈及特徵

於2011年第二季末，香港甲級寫字樓的樓面面積為7,610萬平方呎，而中環及金鐘乃香港甲級寫字樓市場的核心，其為全球性銀行、貿易公司及主要上市公司的首選地區。商務中心區邊緣的灣仔及銅鑼灣為注重成本的租戶提供另一非中心寫字樓選址，一如港島東及

尖沙咀。隨著兩個地區地標性優質辦公樓的開幕（港島東的港島東中心及尖沙咀的環球貿易廣場），該兩個地區於過去數年對頂級國際企業的吸引力日益增加。

近年來，東九龍前工業區已逐漸改建為寫字樓及住宅區，且該區的寫字樓面積在相對較主要商務中心區及其他已發展多年的寫字樓區節省大量成本的基礎上提供優質空間。然而，該區缺乏其他地區（如中環及港島東）的配套設施及市場普遍認為該區位置遠離傳統商務區，其很可能意味著該區的中短期內及租金較低。

圖2.2.1 2011年第二季按樓面面積劃分的香港甲級寫字樓分佈



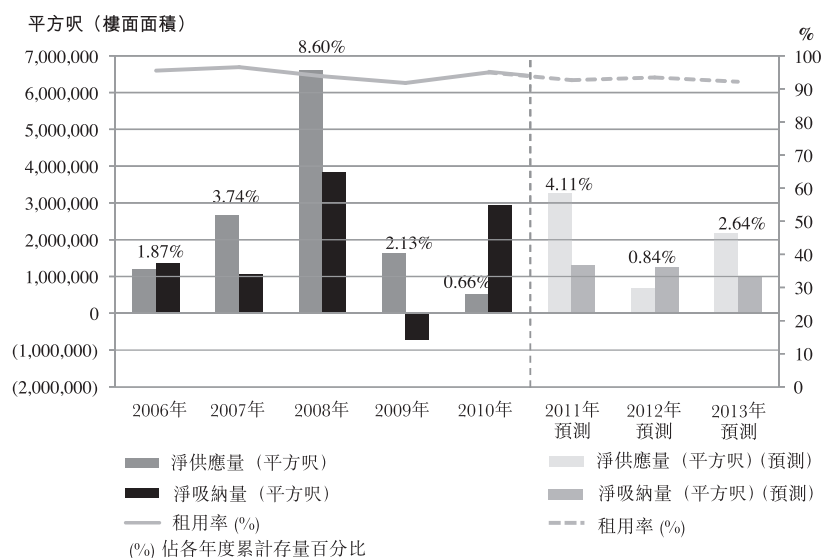
資料來源：戴德梁行，2011年9月

2.2.2 供應、需求及租用率

隨著東九龍寫字樓區大量寫字樓面積推出市場及尖沙咀環球貿易廣場的分期落成，本港於過去幾年大量新增供應湧現市場。由於經濟從全球金融危機中大幅反彈，2011年第二季香港的寫字樓面積空置率見歷史新低，季度寫字樓的平均空置率為4.0%。截至2011年6月底，中環的寫字樓租金平均為每月每平方呎港幣123.8元，由於期望縮減開支，部分租戶已遷至非中心地區，導致2011年第二季港島東等地區錄得每月每平方呎港幣38.3元的高租金水平，且即使新東九龍地區亦錄得非常低的區內平均空置率4.8%。受到全球金融危機爆發的影響，2009年的淨吸納量微跌，市場於2010年大幅反彈回升。

於未來三年，大部分新建甲級寫字樓供應將來自東九龍地區（佔新增供應總量的55.7%）。其他新增供應將來自中環（12.0%）、灣仔及銅鑼灣（7.4%）及其他非中心地區（24.9%）。

圖2.2.2 甲級寫字樓供應、需求及租用率



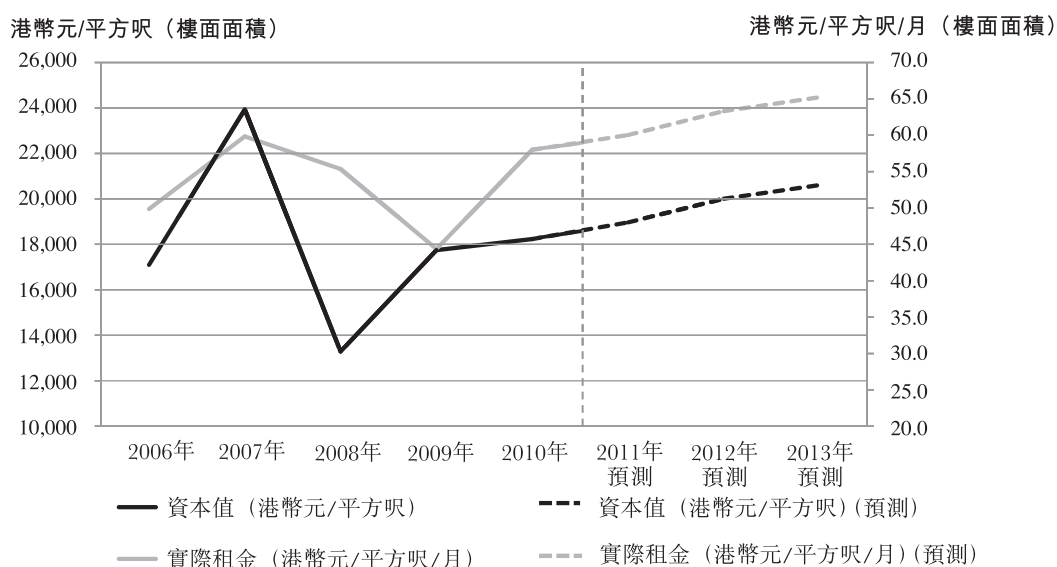
資料來源：戴德梁行，2011年9月

2.2.3 租金及資本值

受2008年辦公樓落成量及隨後2009年金融危機的影響，寫字樓租金已由2007年高位回落。平均租金已上升並超越2007年高位，2011年第二季末的平均租金達到每月每平方呎港幣68.3元。儘管各地區的租金差額一直低於2007年的水平，各地區的租金仍大不相同，中環／金鐘的租金為非中心地區租金的兩至三倍。於2011年第二季末，中環／金鐘的租金為每月每平方呎港幣123.8元，而商務中心區邊緣、港島東及尖沙咀租金則分別為每月每平方呎港幣49.0元、每月每平方呎港幣38.3元及每月每平方呎港幣34.5元。由於經濟放緩及全球狀況難以預料，租戶已暫緩擴充及搬遷計劃，導致租金增長率受到下調壓力。然而，由於中環／金鐘的寫字樓供應有限，在並無發生重大外界衝擊的情況下，主要地區辦公租金應會繼續上升，但2011年上半年的上升幅度較低。

儘管跌漲幅度趨於加劇，但由於可供銷售的優質面積供應非常有限，加之少數業主控制大部分知名地段，資本值升降幅度大致與租金相同。收益率於2009年初達到頂峰，為5.1%，但於2009年底跌回至約3.5%，符合3.5%至4.5%之間的長期平均收益率。從長遠來看，預計收益率將會回升至約4.5%。

圖2.2.3 全港實際甲級寫字樓租金及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

2.2.4 整體市場前景及潛在機遇

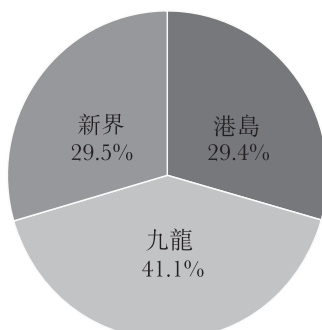
儘管香港經濟已從2008年全球金融危機徹底復甦過來，但由於歐美經濟再次顯得不明朗，租賃意向因此受到牽連。由於公司繼續密切監控成本，以及新增供應將推出市場（特別是東九龍地區），租金方面仍存在壓力。非中心化趨勢已導致中環與其他地區的價格差距收窄，尤其是香港政府於2011-12施政報告中公佈會將政府寫字樓樓層由中環遷往東九龍。儘管非中心地區的租金可能會進一步輕微上升，租金現時貼近中環／金鐘的高位。

儘管全球經濟不明朗，考慮到中國內地經濟持續增長及目前租用緊張場的情況，寫字樓市場於圖2.2.3所示的預測期間很可能出現價格與空置率穩定的情況。

鑒於中環／金鐘地價持續高企，於添馬艦政府總部落成及中環填海工程最後一期完成後，隨著政府總部遷出政府山及金鐘，中期內中環將出現發展新寫字樓項目的潛在機遇。現有計劃將准許在中區政府合署西座現址興建面積約40,000平方米的寫字樓。

2.3 零售物業項目

2.3.1 2010年主要零售物業區的存量分佈(按淨樓面面積劃分)



資料來源：香港特區政府、戴德梁行

表2.3.2 2011年第二季香港零售物業統計

零售物業市場統計

	租金指數 (2000年 第一季 為100)	按季(2011年 第一季/ 第二季)變化 (%)	按年 (2010年/ 2011年)變化 (%)
港島	156.1	3.4	3.1
九龍	120.7	1.3	3.0
新界	147.6	6.2	9.8

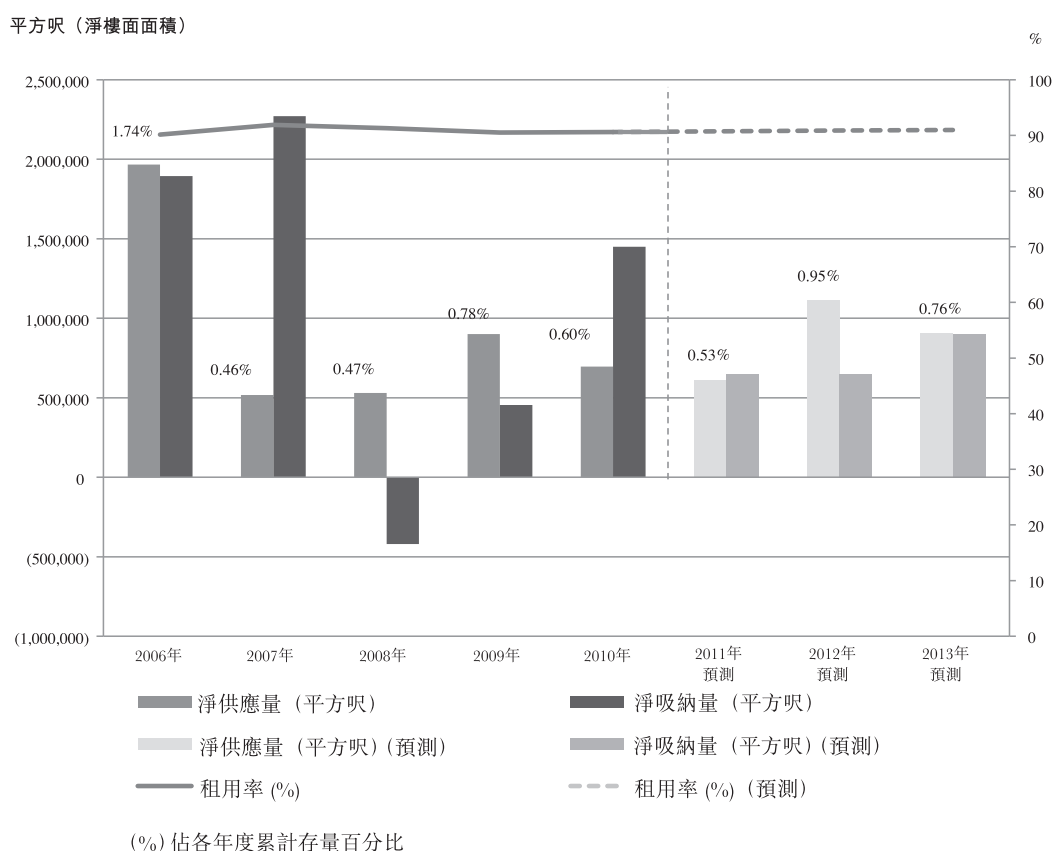
資料來源：香港特區差餉物業估價署、戴德梁行

香港總零售物業存量中有1.155億平方呎為淨樓面面積，而零售物業存量廣泛遍佈於全港，包括迎合本地人與遊客喜好的各種商場及沿街店鋪。尖沙咀及中環連同九龍、山頂及機場附近的專賣市場主要迎合遊客需求，而分散於本港內的市郊商場主要迎合本地需求。

2.3.2 供應、需求及租用率

與寫字樓市場相比，新增零售物業供應的建設項目受經濟周期影響較小，且零售物業面積新增供應與市場需求更趨於一致。由於全球金融危機影響到旅客數目，2008年市場淨吸納量轉為負數。預計全港今後將會有穩定的新增供應，且隨著經濟復甦、旅客人數持續強勁及新增住房建設，零售物業面積的需求很可能在未來三年內回復至按每年600,000至1,100,000平方呎的長期平均需求水平。新增零售物業面積一般來自現有項目及綜合市區重建項目的增量擴充，如將軍澳港鐵站新商業空間及重建灣仔杜智臺。

圖2.3.3 全港零售物業供應、需求及租用率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

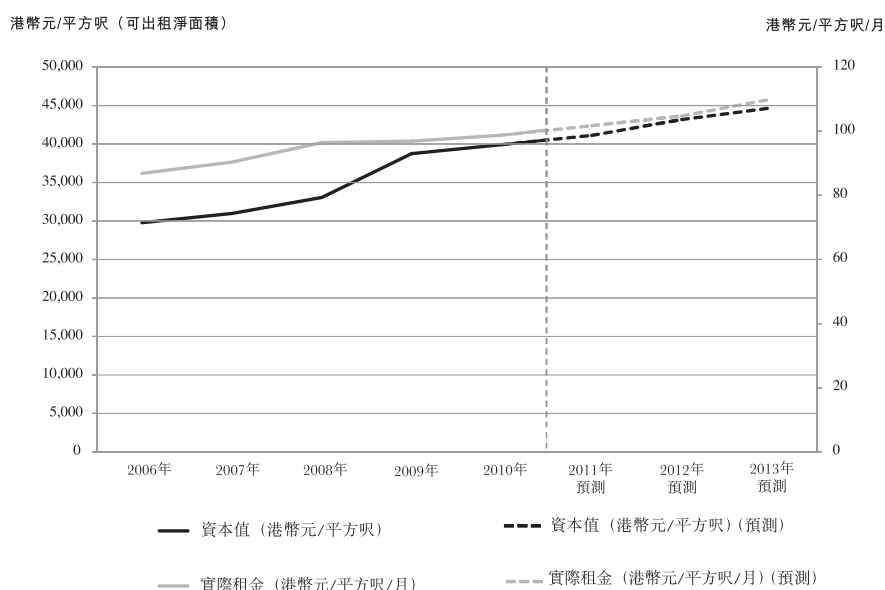
2.3.3 租金及資本值

租金增長放緩，但於2008年至2010年，儘管淨吸納量為負數，租金增長仍呈上升趨勢。租金上漲，一方面得益於國際零售商把在本港成立旗艦店作為其進軍中國的重要部分，另一方面得益於發展成熟的優越地段能夠吸引較高人流，本港高消費地段租金價格較為理想。

港島仍為國際品牌店的首選位置，多家大型零售品牌在港島設有旗艦店，於2011年第二季該地區的租金為每月每平方呎港幣141.1元，屬全港最高。由於眾多中高檔次商場位於九龍，包括位於尖沙咀的國際廣場及1881 Heritage，使得九龍的平均租金與港島的平均租金差距不斷縮窄，於2011年第二季為每月每平方呎港幣117.1元，而於新界更為混合的零售環境下，2011年第二季的平均租金高達每月每平方呎港幣101.8元。

自2009年以來，資本值增幅一直高於租金增幅。因此，全港的零售物業收益率收緊至平均水平3.0%。香港的零售物業收益率於過去數年大概維持於4.0%至5.0%之間的水平。

圖2.3.4 實際零售物業租金及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

2.3.4 市場整體前景及潛在機遇

零售物業市場的新增長將主要受旅客消費推動，而非本地市場的增長。隨著西九龍開發及中環填海工程於2011年底前竣工，更多區域將出現若干新增零售物業面積。除此之外，市內大部分新增零售物業面積將來自現有商業區的增量擴充，以及若干城市改造項目，包括鄰近東九龍寫字樓區的舊啟德機場地盤區域。

隨著旅客人數強勁增長，本地消費保持相對穩定，預計零售物業租金錄得正數增長，而黃金地段的零售物業租金因中國內地旅客消費持續增加而大幅增長。

2.4 四星及五星級酒店及服務式住宅

2.4.1 存量分佈

於2011年第二季末，香港共有14,768間五星級酒店客房³及23,531間四星級客房⁴。此外，香港共有與五星級酒店共同管理的服務式住宅942間。

³ 甲級高價酒店(香港政府的定義)相當於約五星級標準。

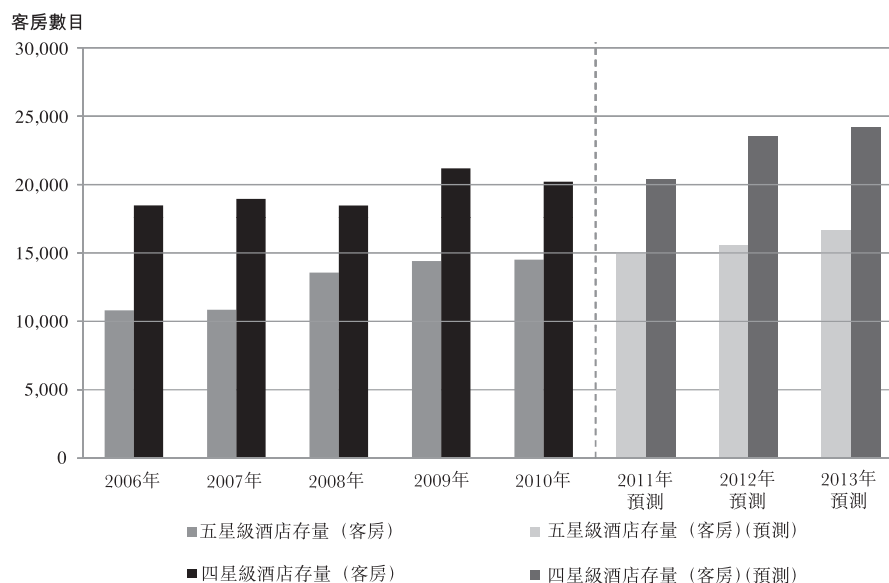
⁴ 乙級高價酒店(香港政府的定義)相當於約四星級標準。

香港五星級酒店集中於中環及尖沙咀的商業及旅遊中心，部分位於旺角、灣仔及銅鑼灣，少數位於本港其他地方。本港酒店存量包括多間一向受歡迎的酒店(如尖沙咀的半島酒店)及多間由主要國際品牌經營商控制的新建酒店。

於2010年，由於多間酒店結業及若干酒店進行翻新，香港四星級酒店存量略為下降。酒店重新開幕及郊區新增若干大型酒店將會推動2012年的存量大幅增長。隨著2010年第二季至2011年第二季東南亞新興市場旅客人數錄得雙位數同比增長(11.6%)，以及中國內地旅客人數的更高增長(23.1%)，香港酒店存量將在確定項目的基礎上繼續擴大。由於政府活化工業樓宇的措施及進行啟德發展計劃，即將開幕的該等四星級酒店中大多數座落於非傳統地區，特別是東九龍寫字樓區。

香港服務式住宅市場大部分由小型獨立的經營商或小型本地連鎖店控制。將服務式住宅納入大型五星級酒店的發展方向較為新穎，但由於國際連鎖店擬發展服務式住宅分部，預計該趨勢將會持續。

圖2.4.1 四星及五星級酒店累計存量



資料來源：戴德梁行，2011年9月

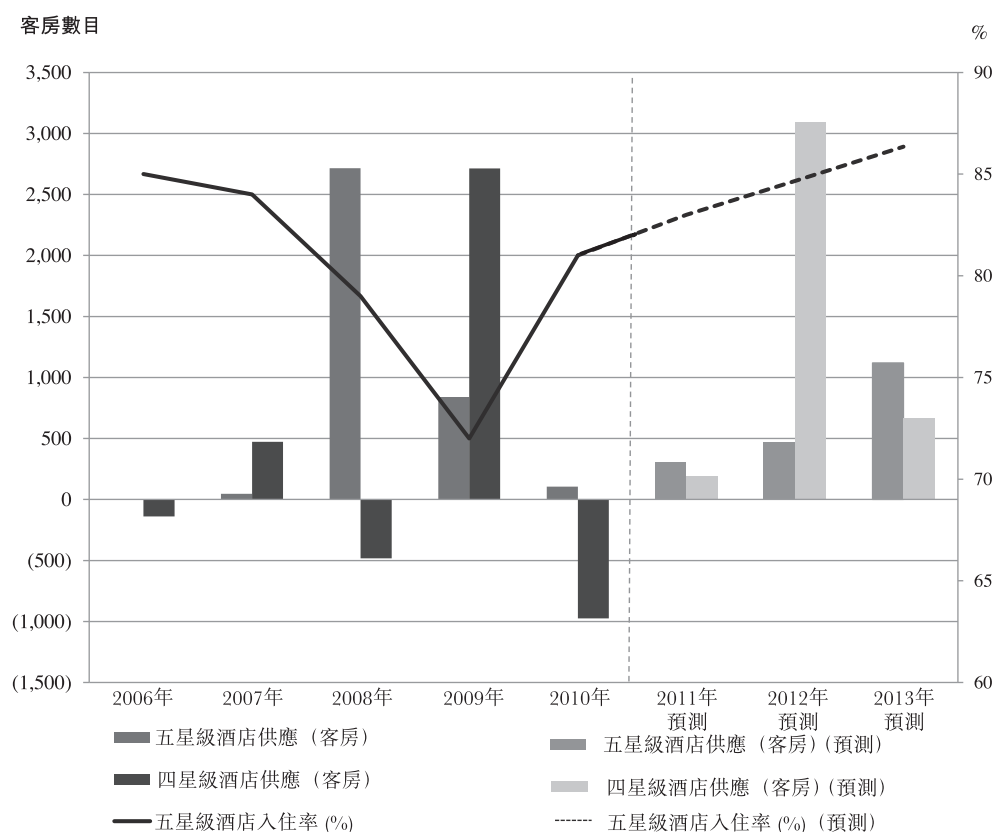
2.4.2 供應、需求及入住率

如上文所述，2010年四星級酒店存量略為下降，但隨著酒店重新開幕及新項目落成，預計2012年會有新增供應，2012年四星高級酒店供應激增，新增酒店客房逾3,000間，而於2013年亦有約1,000間新增五星級酒店客房。

由於五星級酒店市場主要面對長途及商務旅客，香港機場的乘客量於2010⁵年增至5,090萬人次及香港作為亞洲優越會議目的地之一，促進商務旅客人數增長，2011年第二季該類酒店市場的入住率錄得按年增長6.7%，同期平均入住率為82.3%。2011年第二季，四星級酒店的平均入住率達到89.0%，而旺角區聚集了多家以中國內地遊客為招待對象的四星級酒店，並錄得91.0%的平均入住率，這反映出酒店入住率受惠於中國內地的旅客人數維持強勁升幅，中國內地旅客人數在2011年1月至6月期間增長21.1%至1,270萬人次。2011年第一季及第二季，其他地區的酒店入住率亦處於高水平，灣仔及銅鑼灣錄得平均入住率88.0%，而尖沙咀、港島東及中環則分別錄得87.0%、86.0%及79.0%的平均入住率。

由於全球企業繼續於經濟呈增長勢頭的亞洲地區設立辦公地點，而香港為環球公司較喜歡成立地區總部的地點，2011年第二季的服務式住宅需求仍然強勁，入住率達到93.5%。因此，愈來愈多外籍家庭來港居住使服務式住宅市場入住率錄得增長。

圖2.4.2 四星及五星級酒店的供應及入住率



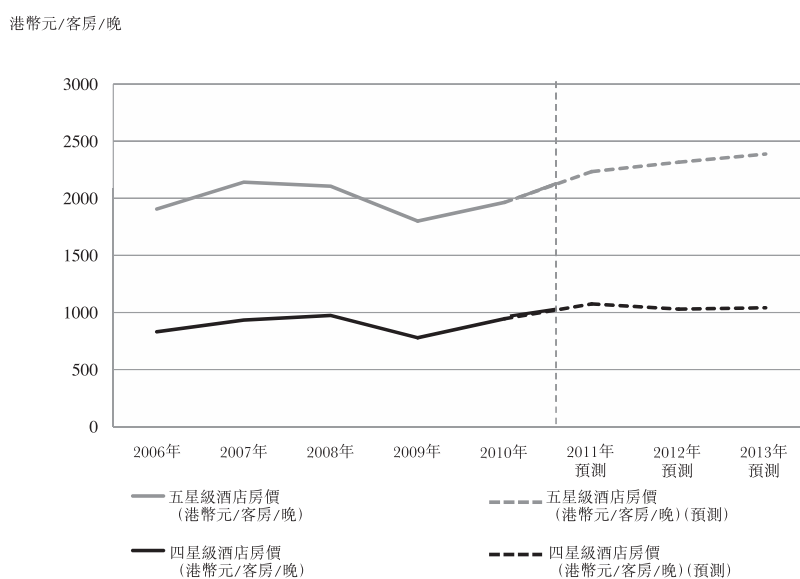
資料來源：戴德梁行，2011年9月

⁵ 資料來源：國際機場協會統計數字

2.4.3 酒店房價及平均客房收入

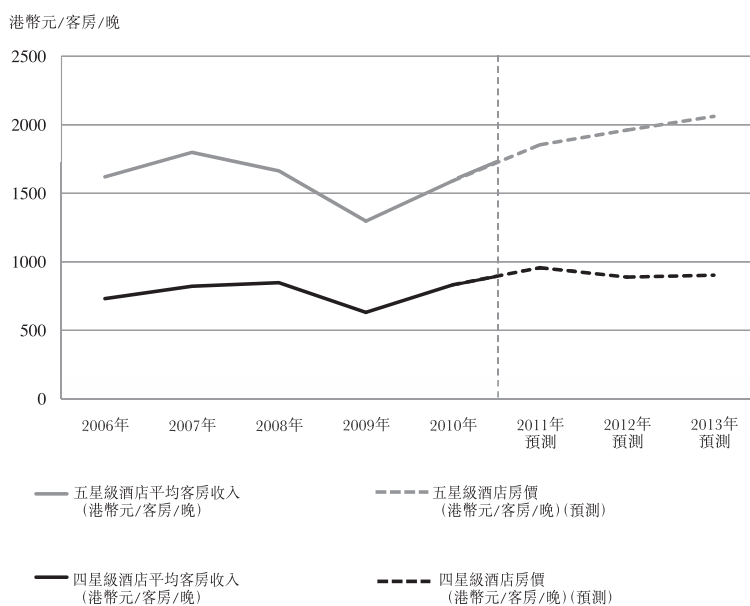
香港酒店表現大幅反彈回升，從2009年抵港旅客數字下滑到2010年底表現強勁，五星級酒店的平均每日房價上升8.7%至港幣1,965.0元及四星級酒店的平均每日房價則上升21.4%至港幣946.0元。2011年第二季酒店房價進一步上升，五星級酒店的平均每日房價上升至港幣2,144.0元及四星級酒店的平均每日房價則上升至港幣1,051.0元。隨著發展項目提供大量新增供應，預計2012年四星級酒店的平均房價會稍為下降。服務式住宅方面，2011年第二季的平均租金為每月每平方呎港幣669.6元。

圖2.4.3 四星及五星級酒店平均每日房價



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖2.4.4 四星及五星級酒店的平均客房收入



資料來源：戴德梁行，2011年9月

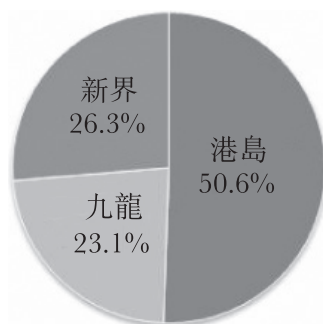
2.4.4 市場整體前景及潛在機遇

預期2012年及2013年香港酒店表現維持穩健。儘管歐美地區近期出現經濟危機，預期抵港旅客人數激升及香港與中國內地進一步融合會推動總客房需求量及客房價。然而，隨著新投資者及經營商擬進軍四星級酒店市場，預期該市場的房價及入住率會經歷短期的小幅度下跌。

進行啟德發展計劃、興建新國際郵輪碼頭、西九龍文化區及海洋公園擴建計劃將為未來數年發展大型新酒店提供機遇，並進一步分散香港的優質酒店分佈。

2.5 豪宅

2.5.1 豪宅市場的存量分佈及特徵



資料來源：香港差餉物業估價署、戴德梁行，2010年12月

圖2.5.1 香港豪宅市場統計

2011年第二季豪宅市場統計

區域	平均租金， D類	平均租金， E類	均價， D類	均價， E類
	(港幣元/ 平方呎/月)	(港幣元/ 平方呎/月)	(港幣元/ 平方呎)	(港幣元/ 平方呎)
港島	37.2	43.7	16,143.6	23,627.7
九龍	28.4	25.4	13,886.8	19,317.4
新界	22.0	21.6	7,252.5	8,398.2

資料來源：香港差餉物業估價署、戴德梁行

附註：D類-1,076至1,721平方呎

E類-1,722平方呎(含)以上

截至2010年底，香港有110萬個私人住宅單位(不包括新界豁免管制屋宇)，其中82,670個(7.5%)為豪宅單位。鑒於香港的土地供應不足，故豪宅單位的定義為任何超過1,076平方呎的單位(新界豁免管制屋宇除外)。截至2010年底，港島的豪宅數量最多，達41,792個單位，佔香港豪宅總存量的50.6%。由於港島的土地供應有限，近年來的新供應土地主要來自九龍及新界，令這兩區的豪宅單位存量由2006年佔豪宅總存量的24.7%及22.3%分別增至2010年的23.1%及26.3%。

2.5.2 供應、需求及空置率⁶

隨著香港經濟從2008年全球金融危機中復甦，2010年豪宅市場因需求殷切而反彈，吸納了2008年至2010年的大部分新供應量。年需求量由2009年的600個單位躍升至2010年的2,240個單位。值得注意的是，2010年的豪宅單位需求(2,240個單位)遠超過同年的供應⁷(1,440個單位)，反映出對豪宅單位的相關需求殷切，降低了豪宅未入住總存量。這令豪宅單位的空置率由2009年10.5%的高位下降至2010年的約9%。

雖然相關統計的其他資料來源不如差餉物業估價署所提供資料般全面，但注意到擁有大部分豪宅存量的港島的未售住宅單位佔未入住豪宅單位的1.1%，因此相信市場上並無會造成未來產生下行風險的主要因素。

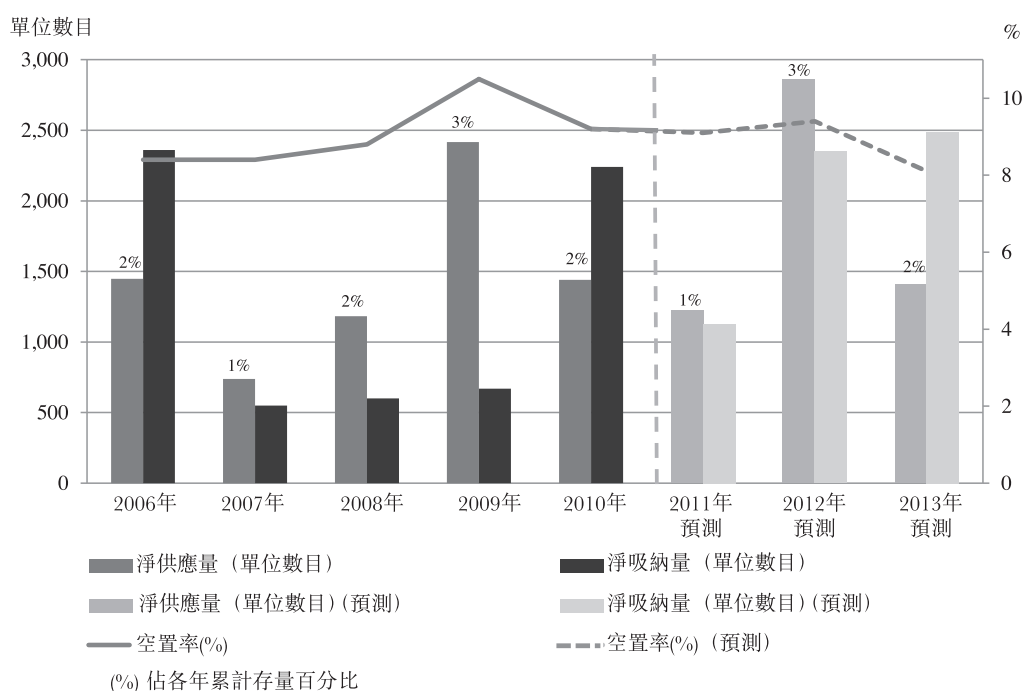
2010年有774個已落成單位，其中大部分(53.8%)位於九龍。九龍的豪宅單位供應受該區多個豪宅發展項目及重新發展項目(如西九龍的帝峯·皇殿及東九龍的譽港灣)竣工所帶動。

展望未來，2011年至2013年將約有5,492個豪宅單位投放市場，其中4,082個單位或74.3%將於2012年底前竣工。這僅佔2012年前香港私人住宅單位總竣工量(24,379個單位)的16.7%，佔比較低。在香港經濟正增長的帶動下，預期未來三年高收入人士及投資者對豪宅單位的需求仍然殷切，故新項目的認購反應應該不俗。未來三年的淨吸納總量將為5,963個單位，而2013年底前空置率將達到8.1%。

⁶ 空置率指擁有入伙紙但未實際入住或被視為未售的D類及E類單位佔D類及E類已落成單位總存量的比例。

⁷ 本節所述的供應指因獲發入伙紙而被視為已落成的D類及E類單位。

圖2.5.2全港豪宅供應、需求及空置率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

2.5.3 租金及資本值

由於外來及本地租戶受益於經濟強勁而對豪宅的需求殷切，故豪宅租金持續上揚至2010年，到2010年底，D類住宅單位及E類住宅單位平均每月每平方呎的租金分別達到港幣28.0元及港幣32.6元。由於投資者及終端用戶對市場仍感興趣，而代理商的觀察證據顯示中國內地買家目前約佔香港豪宅單位買家的30%，踏入2010年豪宅資本值亦快速上升，D類住宅單位及E類住宅單位分別達到平均每平方呎港幣11,319.8元及港幣15,818.8元。

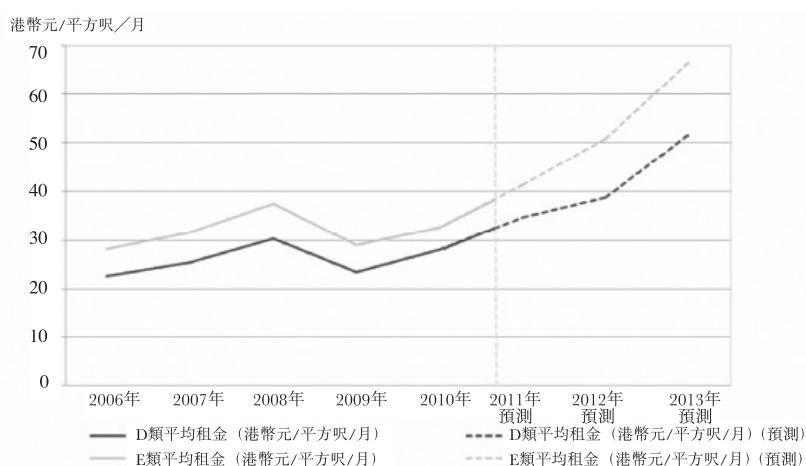
雖然並無有關中國內地居民的住宅物業投資總額的準確數字，但香港政府的資本投資者入境計劃在房地產投資方面的總數港幣167.7億元（其中約80%來自中國內地）大致與多個機構的估計一致，即約30%的買家來自中國內地。代理商的觀察證據再一次顯示該投資主要流入港島及南九龍半島的豪華物業。中國高收入人士數目日增而彼等有意拓寬其資產分佈（部分透過跨境投資進行），相信將繼續為本港豪宅存量帶來龐大需求。

由於實施打擊住宅物業投機活動的措施，加上全球經濟不穩令市場的未來走向增添不確定性，故2011年第三季的成交量及價格均有所下跌，顯示部分買家持有「觀望」態度，導致成交量下滑。

雖然該等不確定性已導致過去數月的價格出現輕微下跌(可能持續至2012年)，但預期下滑情況屬短期性質，D類物業受到的影響亦將遠超出豪華E類物業所受到的影響。看好豪宅的長遠前景，是由於香港經濟繼續穩健增長、極低利率、低失業率及中國內地買家源源不斷的入境投資(亦可能帶動高檔住宅市場的增長)。由於該等穩健的基本面，加上外來人口(對租賃市場十分重要)數目不斷增長，預計租金(尤其是頂級豪宅市場的租金)將出現非常強勁的增長。預計2013年底前，D類住宅單位及E類住宅單位的平均租金將分別達到每月每平方呎港幣51.7元及港幣66.5元，相當於三年的預測期內分別增長84.7%及104.2%。預測至2013年底前，D類住宅單位及E類住宅單位的價格將分別達到平均每平方呎港幣15,818.5元及港幣29,039.1元，相當於三年的預測期內分別上漲39.7%及83.6%。

1,076至1,721平方呎的D類單位廣泛分佈於香港，包括部分中檔質素的單位。E類單位(逾1,722平方呎)趨於位處黃金地段，且只有非常優質的發展項目才有供應。此外，E類單位的供應非常有限。出於該等原因，加上住宅市場的不確定性，預計2012年D類單位的價格將會略為下跌，而於未來三年，E類單位將因本地及中國內地買家繼續搶佔非常有限的供應而產生更大溢價。

圖2.5.3 平均租金

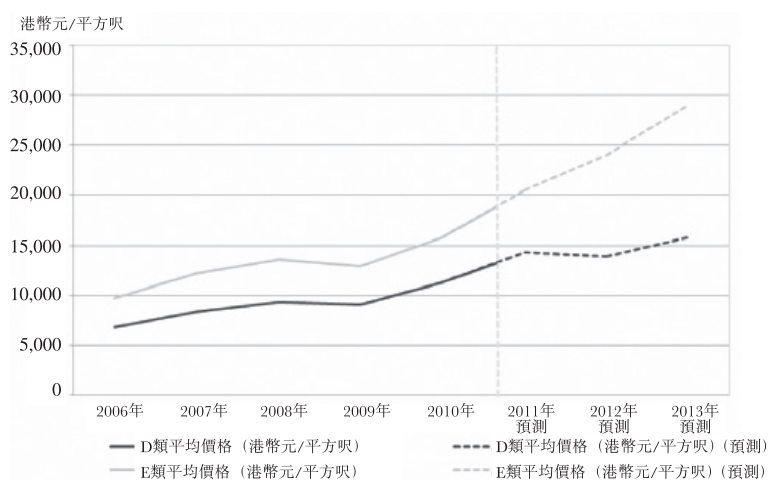


資料來源：戴德梁行，2011年9月

附註：D類－1,076至1,721平方呎

E類－1,722平方呎(含)以上

圖2.5.4 平均價格



資料來源：戴德梁行，2011年9月

附註：D類－1,076至1,721平方呎

E類－1,722平方呎(含)以上

2.5.4 整體市場展望及潛在機遇

預期九龍長遠將成為豪宅聚集區。除配套完善的九龍低密度豪宅區(包括九龍塘及何文田)外，西九龍填海區及啟德發展項目周邊亦日漸成為九龍區的高密度豪宅區。開發商正在九龍半島其他地方(傳統上為工人階級居住區)測試市場對優質產品的反應。新界的傳統豪宅區(包括清水灣及大埔)繼續吸引尋求廣闊居住面積或獨立式住宅的買家。儘管如此，港島預期仍是香港最高端住宅區域的理想豪宅地點，原因是開發用地不足、鄰近主要商業區以及山頂、港島南區及薄扶林等地帶來的聲望。半山及跑馬地等地因鄰近中央商務區及主要服務設施仍備受精英人士青睞。

3.0 中國

3.1 宏觀經濟及人口統計概覽

表3.1 中國的主要經濟指標

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 預測	2012年 預測	2013年 預測
國內生產總值 (按現行市價計算)								
(人民幣十億元)	21,631.4	26,581.0	31,404.5	34,090.3	40,120.2	44,727.57	48,581.8	54,299.6
實際國內生產總值增長率(%) ⁽¹⁾	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	8.8	8.3	9.2
人均國內生產總值 (按現行價格計算)(人民幣元) .	16,499.7	20,169.5	23,707.7	25,607.5	29,991.8	不適用	不適用	不適用
實際利用外商直接投資 (億美元)	630.2	747.7	924.0	900.3	1,057.0	1,164.0	1,242.0	1,340.1
消費物價指數(%)	1.5	4.8	5.9	-0.7	3.3	5.5	3.3	3.0
零售銷售額增長率(%)	13.7	16.8	21.6	15.5	23.3	6.2	8.2	9.5
國內及海外入境遊客人數 (十萬人)	15,189.4	17,418.7	18,420.3	20,284.8	22,367.6	不適用	不適用	不適用

資料來源：中國國家統計局、經濟學人信息部及環亞經濟數據(CEIC Data)

附註：(1) 按不變價格計算

中國經濟在過去6至12個月面對全球經濟不穩繼續展現極強適應能力。2010年，中國錄得雙位數的國內生產總值增長，這主要是受到政府的經濟刺激方案及對固定資產及基建的投資所推動。由於全球經濟處於調整期，受到二級產業迅速增長及外商直接投資所推動，中國經濟增長可能會稍微放緩但依然保持強勁。普遍預測2011年及以後的每年經濟增幅將達8.0%以上。雖然增幅低於2010年及1990年代至本世紀初幾年的兩位數增速，但由於增長基數隨著中國經濟發展成熟而變大，增幅收窄屬正常情況。

零售銷售額繼續錄得強勁增長，主要是由於受到中國政府刺激國內消費的舉措及中國持續城市化的推動。城市家庭消費意願高於農村家庭。2010年，城市家庭人均可支配收入達到人民幣19,109元，是農村家庭的人民幣5,919元的三倍。由於中國的城市人口不斷增加，預期這將繼續支撐中國零售銷售額的增長。此外，可自由支配支出隨著收入的增長而增加，這將會帶來更廣的產品類型選擇及零售物業熱點。

隨著中國高速鐵路(高鐵)的運行及興建，各城市之間的交通連接勢將得到持續的改善，並促進二三線城市寫字樓及零售物業市場的擴充和發展，這樣有助深化北京、上海及廣州等傳統一線城市的獨特性與策略重要性，從而令該等一線城市的房地產市場的租金與資本值得到不斷提升。

表3.2 選定城市的到訪旅客人數

年份	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
到訪旅客人數(千人)	國內旅客					海外旅客				
北京.....	132,000.0	142,800.0	141,810.0	162,570.0	179,000.0	3,902.9	4,355.0	3,790.0	4,125.0	4,901.0
上海.....	96,840.0	102,100.0	110,060.0	123,610.0	214,630.0	6,056.7	6,655.9	6,403.7	6,289.2	8,511.2
廣州(過夜旅客).....	23,957.8	27,274.0	29,162.6	32,861.2	36,915.8	5,642.3	6,113.3	6,124.8	6,894.0	8,148.0
成都.....	40,037.1	42,536.3	41,054.0	55,059.7	67,383.0	579.7	785.6	500.3	588.7	802.0

資料來源：北京市統計局、上海市統計局、廣州市統計局、四川省成都市統計局

如上文表3.2所列數據反映，擁有豐富兼且獨特旅遊資源的成都市與周邊地區是中外旅客到訪的熱門旅遊目的地。北京作為中國的首都，是另一個受遊客歡迎的旅遊目的地。身為國家金融樞紐的上海和身為國際買家的重要目的地的廣州，亦吸引了大量國際旅客。2006年至2010年上述四個城市的旅客人數增長迅速，直接推動酒店及零售物業產業的發展。

表3.3 中國主要人口統計資料

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 預測	2012年 預測	2013年 預測
人均可支配收入(城市家庭， 人民幣元/年).....	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109.4	20,731.7	22,307.3	不適用
人均支出(城市家庭， 人民幣元/年).....	8,697.0	9,997.0	11,243.0	12,264.6	13,471.0	13,619.2	14,490.9	不適用
城市人口(百萬人).....	582.9	606.3	624.0	645.2	669.8	685.0	705.0	不適用

資料來源：中國國家統計局，經濟學人信息部(EIU)

中國可支配收入持續強勁增長，為該國零售物業產業的發展打下堅實基礎。隨著該國日漸富裕，人民零售物業支出結構將繼續從食品佔很大比重轉向更為均衡的消費模式。隨著收入不斷提高，消費模式有望繼續朝可自由支配支出類型轉變。

多年來，隨著收入的穩定增長，在北京、上海及廣州等一線城市出現了一大批中等收入人士。一般而言，中等收入人士有助支撐可自由支配支出的增長。

雖然每個家庭的總消費支出整體上一直快速增長，但消費能力仍存在巨大的地區差異。一般而言，沿海省份(特別是珠江三角洲、長江地區及北京)的家庭支出水平最高。此外，該等地區的可自由支配支出比例高於該國欠發達地區。

然而，許多二線城市(如成都)於過去數年經濟增長迅速，甚至在人均可支配收入及人均消費支出的增長率方面的表現優於一線城市。

珠江和長江三角洲地區的主要城市(分別以廣州和上海為首)的收入水平可能不久將接近中等收入國家的收入水平，在某些方面可能已經達到該水平。特別是對於上海，這表明消費模式將與先進新興經濟體的中產階級相差無幾。特別是旅遊及相關服務以及購房上的消費意願可能會強勁增長。雖然該市要轉變成一個真正的全球金融服務中心可能尚需時日，但必將成為中國主要的商業和金融中心，並將繼續吸引有為的年輕人及全球公司來到該市，因此該市的長期前景將十分光明。

對於珠江三角洲「世界工廠」的主要中心廣州，轉變出口導向型的發展模式將意味著若干陣痛的結構調整。先前，因為依賴出口的工廠減產，許多民工已離開該市。然而，作為一座工業重市，該市將受益於重點轉向國內消費的發展模式。珠江新城中央商務區內更多設有零售物業組成部分的高檔房地產項目開幕，將有助推動該城市日後的奢華零售物業市場發展與香港與澳門的日漸融合，從長遠來看亦令廣州逐漸轉變為在中國有重要經濟影響的城市。

隨著環渤海灣地區的北方各省迅速趕上東南各省，北京將受益於其靠近該等地區的區位優勢，而環渤海灣地區的國內生產總值增長快過全國平均水平。作為首都，北京素來為教育機構、政府機關及文化單位的中心，而該等因素在吸引高級知識份子方面發揮著重要作用。此外，北京政府投入的相對大量穩定支出，有助於克服可能影響其他地區的一些經濟週期問題。

4.0 城市報告：北京

4.1 城市特徵

北京是中國的首都，也是華北最大的城市。北京是全國文化和政治中心，所有中央政府總部及國家各部委總部均設在此處。

北京經濟在一段時期一直強勁增長，並在2010年經濟按年增長了10.3%至人民幣14,114億元。北京錄得此經濟增長，主要是由於北京的服務業擴展所致。隨著固定資產投資及實際利用外商直接投資持續增長，加上收緊住宅市場的政策與法規，北京的商用物業標誌著較佳的投資機會。上述種種將會在未來幾年帶來對甲級寫字樓面積及高檔服務式住宅的需求。

表4.1.1 北京經濟指標

指標	期間	單位	價值	按年 變化*(%)
地區生產總值 (按現行市價計算)	2010年	人民幣10億元	1,411.4	10.3
第三服務業地區 生產總值	2010年	人民幣10億元	1,060.1	9.1
人均可支配收入	2010年	人民幣元	29,073.0	8.7
實際利用外商直接投資	2010年	10億美元	6.4	4.0
固定資產投資	2010年	人民幣10億元	549.4	13.1
消費物價指數(%)	2010年	—	102.4	2.4
到訪旅客人數	2010年	百萬人	184.9	10.3

資料來源：北京市統計局

* 指上表所示期間的按年變化。

零售銷售額由2009年的15.7%增長至2010年的17.3%，顯示出強勁的內部消費需求。過去十年由必需品購買向自由支配的購物模式轉變表明城市家庭消費支出結構亦更趨於成熟。城市家庭人均可支配收入的持續增長一直支撐著強勁的零售物業需求，由2008年的人民幣24,725.0元增至2010年的人民幣29,073.0元，期內增長17.6%。於2010年，人均可支配收入達到每人人民幣29,073.0元，僅比中國標誌性城市上海同期少人民幣2,765元。由於第三服務行業規模龐大及日漸成熟，人均可支配收入預期會繼續增加。北京的消費力日益增強，人們的消費傾向提高及消費者行為不斷轉變，將進一步帶動旨在改善生活水平的奢侈品及消費品方面的消費支出。

北京地鐵網絡日後的發展是主要的基礎設施改善措施之一，將可提高該城市的交通便利程度及居住在城郊的人們來往市中心的流動性。流動性改善將意味著聚集區擴大及黃金地段將有更多的商機。北京已有14條地鐵線投入營運，另外五條現正在興建中。

4.2 甲級寫字樓

4.2.1 主要商業區的存量分佈

北京三環內現有六個主要寫字樓區，一般稱為北京市核心區。於2011年第二季，按樓面面積計，位於三環內的甲級寫字樓總存量為650萬平方米(請參看圖4.2.1)。

圖4.2.1 北京主要寫字樓區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

表4.2.2 2011年第二季北京甲級寫字樓市場

區域	總存量 (平方米， 樓面面積)	實際租金 (人民幣元/ 平方米/月)	租金按季 (2011年 第一季/ 第二季) 變化(%)
中央商務區	2,307,473	216.6	8.1
東二環	360,465	204.8	10.6
東長安街/建國門	825,106	197.8	14.6
金融街	1,011,548	241.7	7.0
燕莎	609,525	194.6	11.0
中關村	756,723	164.9	13.2
其他地區	667,431	—	—
總計	6,538,271*	205.0	9.4

資料來源：戴德梁行

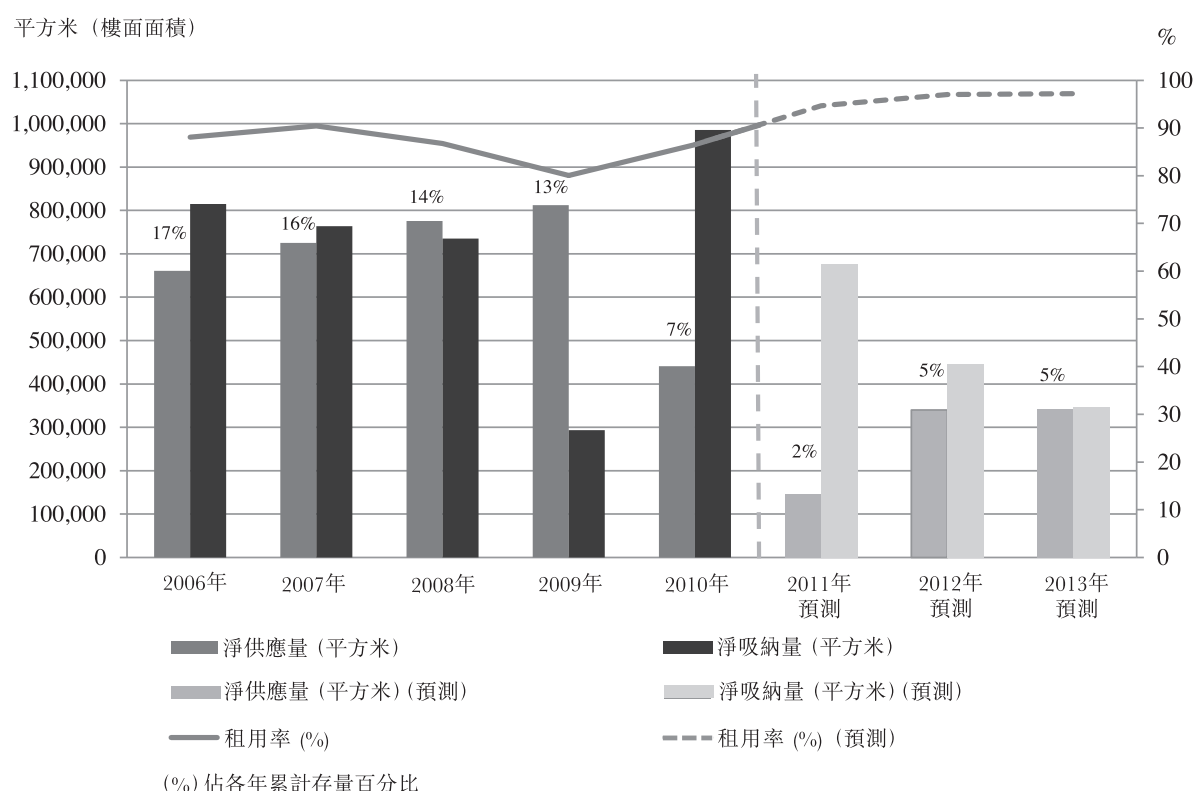
* 包括位於上述六個主要寫字樓區界定範圍以外，但位處三環內的甲級寫字樓。

4.2.2 供應、需求及租用率

儘管受2008年起出現的全球金融危機影響，中國經濟迅速復甦，自2009年下半年起錄得強勁增長。因此，由於眾多國內公司擴充寫字樓規模及更多跨國公司進軍北京市場尋求新商機，2010年北京甲級寫字樓面積的需求創新高。預期未來數年對甲級寫字樓面積的需求仍然高企，而由於未來的甲級寫字樓面積供應有限，未來兩年甲級寫字樓面積會出現供不應求的情況。

特別是2011年至2013年市場會有新增供應約80萬平方米(樓面面積)甲級寫字樓面積，當中146,783.0平方米或17.7%可能已經於2011年底前推出市場。由於預期需求量將會是新增供應的四倍，2011年的新增供應數目有限將會令今年內甲級寫字樓面積方面的競爭加劇。因此，租用率預期會增至2011年的94.7%，並於2013年進一步增至97.2%。從未來甲級寫字樓供應的地點分佈來看，大部分(73.2%)供應將集中在中央商務區寫字樓區。

圖4.2.3 甲級寫字樓供應、需求及租用率



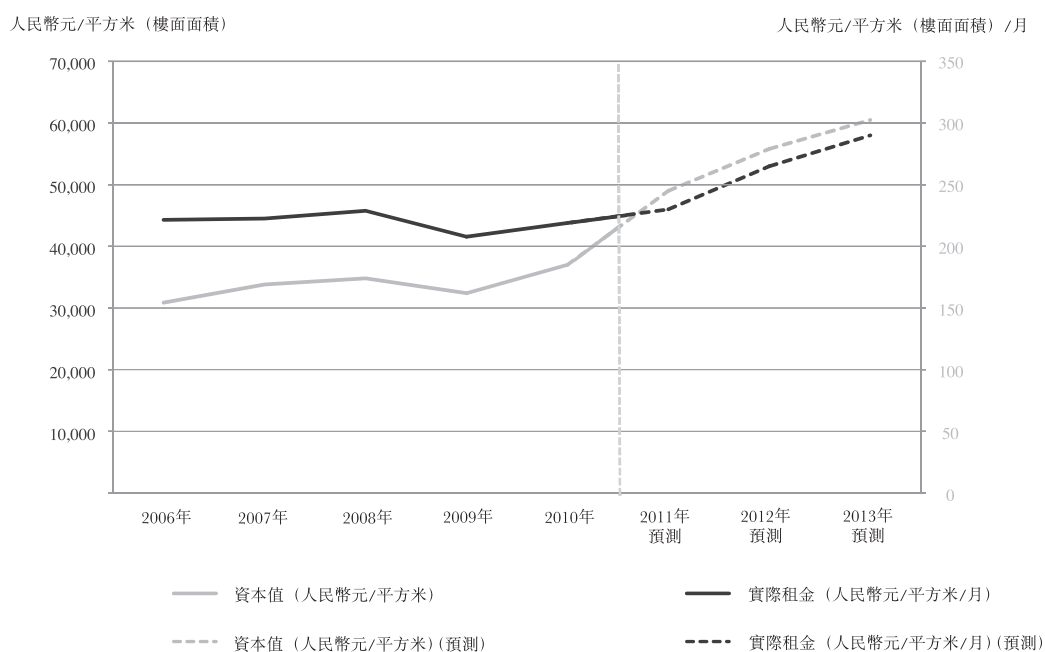
資料來源：戴德梁行，2011年9月

4.2.3 租金及資本值

由於需求日增但未來供應相對較少，未來數年北京甲級寫字樓市場能夠提供的寫字樓面積有限。優質甲級寫字樓租戶之間競爭激烈，使北京市的甲級寫字樓市場變成由業主主導的市場。租金會因租戶需求日增而故意被大幅調高，而業主將能夠挑選高品質租戶，鞏固其項目的定位。

中國經濟前景樂觀及國內與海外投資者對寫字樓市場寄望甚殷，加上未來供應有限，長遠而言甲級寫字樓的資本值及租金將會提高。預期未來數年，資本值增長速度較租金快。估計總收益率會由2010年的7.1%下降至未來三年的平均約5.7%水平。

圖4.2.4 甲級寫字樓實際租金及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

4.2.4 整體市場前景及潛在機遇

北京經濟已從全球金融危機中迅速復甦過來，自2009年下半年起錄得強勁增長。因此，甲級寫字樓市場將能夠應付眾多國內公司與跨國公司的龐大需求，未來數年國內公司與跨國公司將繼續推動甲級寫字樓租金及資本值上調。由於新增供應數量少而2009年的大量新增供應大部分已被市場吸納，未來三年的租用率將維持於高水平。

此外，收緊住宅物業市場的法規令物業投資者將投資風險分散至商用物業市場，故此預期未來三年甲級寫字樓的資本值增長速度快於租金。

4.3 優質零售物業項目

4.3.1 主要零售物業區的存量分佈及特徵

北京現有九個主要零售物業項目區，為該市的主城區服務，於2011年第二季，按淨樓面面積計，優質零售物業項目的總存量約為420萬平方米。該等零售物業區中有六個位於三環或以內，而所有零售物業區均位於四環內(請參看圖4.3.1)。最著名的項目位於五個核心區，分別為中央商務區、王府井、西單、燕莎及三里屯區。

圖4.3.1 北京主要零售物業區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

表4.3.2 2011年第二季北京優質零售物業項目統計

區域	總存量 (平方米， 淨樓面面積)	租金叫價範圍 (人民幣元/ 平方米/月)
亞運村	96,800	250-750
中央商務區	344,800	1,200-2,000
朝外	132,000	500-800
燕莎	180,800	800-1,200
三里屯	167,040	800-1,200
王府井/東長安街	336,000	1,200-3,000
望京	335,200	400-700
西單	88,000	1,200-2,000
中關村	442,400	400-700
其他地區	2,083,680	—
總計	4,206,720*	—

資料來源：戴德梁行

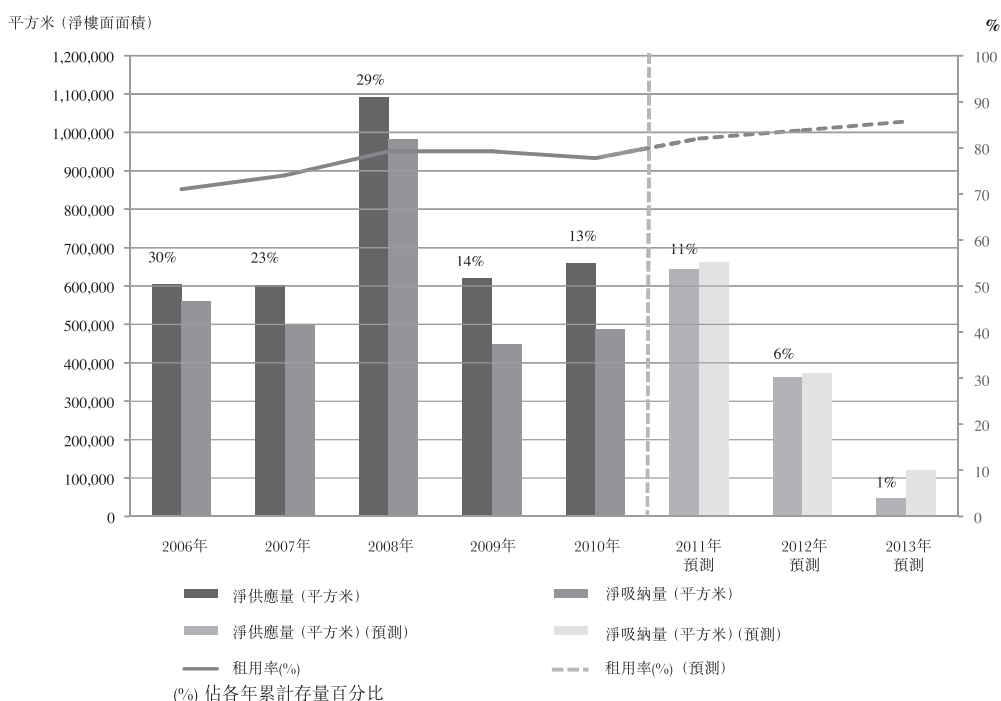
* 包括位於上述九個主要零售物業項目區界定範圍以外，但與該九個主要零售物業項目相關的優質零售物業項目。

4.3.2 供應、需求及租用率

2009年的新增供應及需求均較2008年下跌，然而，新增供應及需求於2010年迅速回升，大多數新供應於落成年份已被吸納，顯示出整體市場環境向好。未來供應方面，估計未來三年北京會提供合共110萬平方米淨樓面面積的優質零售物業面積，當中只有48,000平方米淨樓面面積將於2013年推出市場，佔同年未來總存量1%。大多數新建優質零售物業項目位於近郊地區，當中只有約20.0%的總新增供應位於核心城市地區。鑒於日後可能有更多項目獲批准發展，新增供應的增長率將會放緩，並會持續專注於在外圍近郊地區開發零售物業市場。

零售物業面積需求自2009年底以來錄得穩定增長，反映對北京的零售物業市場有信心。預期穩定增長的趨勢將於未來年度持續，隨之而來的是由租金溫和增長和零售物業業務有所改善帶來的租用率上升。由於新增供應有限，2011年後零售商之間就有限的優質零售物業面積的競爭會更加明顯。這趨勢有助於2013年將租用率推高至85.7%，由於高速城市化及商業前景良好，近郊地區的購物商場在零售商中日漸提升知名度，與此同時人口稠密地區的零售物業地區在招攬租戶方面往績良好。

圖4.3.3 優質零售項目供應、需求及租用率

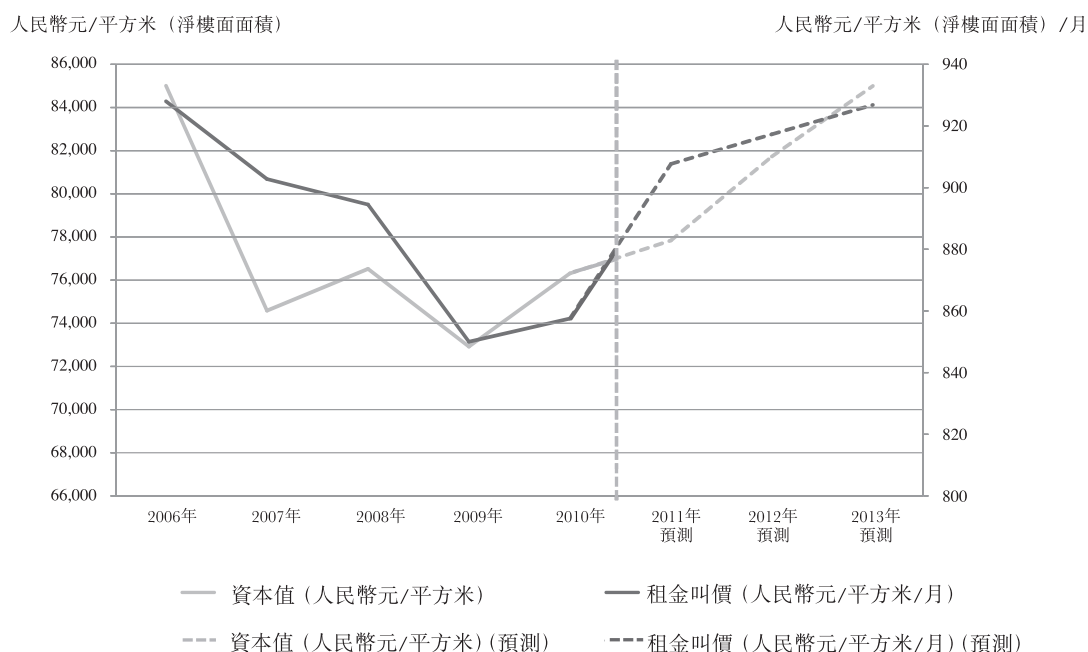


資料來源：戴德梁行，2011年9月

4.3.3 租金及資本值

受惠於從2008年全球金融危機中復甦及中國的經濟迅猛發展，租金及資本值於2010年均有所回升。北京的消費者消費能力將會繼續增長，對城市內現代化購物商場的優質零售物業面積需求日增。受上述強勁的推動力影響，預計未來數年租金會繼續增長，於2013年前達到2006年的水平。預期資本值亦會增加，原因是投資者對未來年度零售物業市場的表現優於住宅市場寄望甚殷。預期未來三年總收益率平均達到13.0%。

圖4.3.4 優質零售物業項目的一層租金底價及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

4.3.4 整體市場前景及潛在機遇

與全球其他城市相比，北京因全球金融危機而受到的影響較輕微，同時迅速增長的消費將繼續吸引更多國際品牌進駐北京。特別是消費增長得益於北京的城市人口不斷增長。由於近年實施住宅物業市場限制法規及監控，物業發展商與投資者的投資重心已由住宅物業市場轉移至零售物業市場。新增零售物業面積供應（尤其是傳統零售物業區的新增供應）有限，加上經濟狀況改善下的需求強勁，均會推動資本值及租金上升。

4.4 五星級酒店及服務式住宅

4.4.1 存量分佈

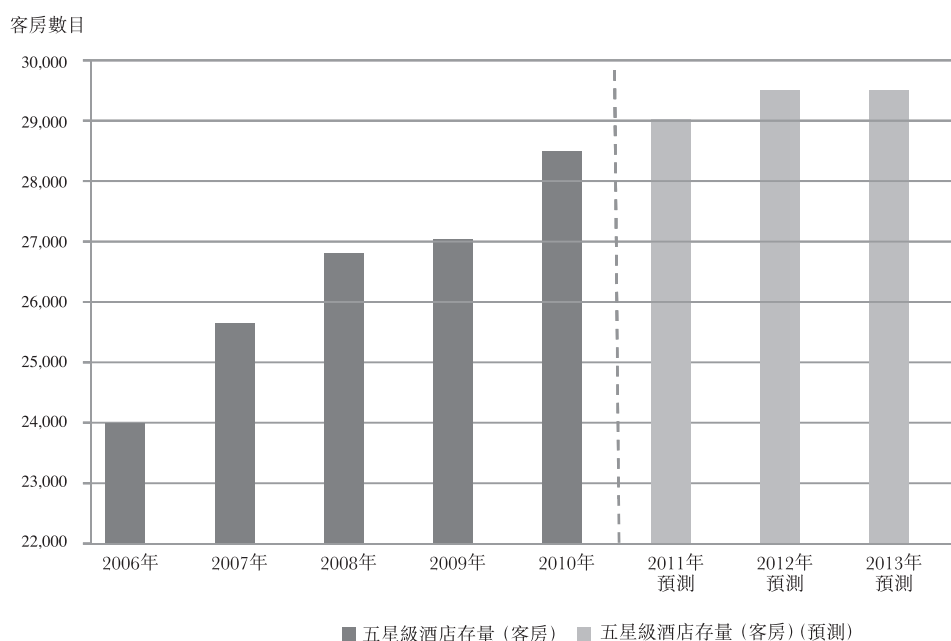
於2011年第二季底，北京有64家五星級酒店，提供合共29,016間五星級酒店客房（請參看圖4.4.2）。該等五星級酒店中有八家亦提供合共2,167個服務式住宅單位。儘管朝陽區是北京市最多五星級酒店集中的地區，由於酒店的規模相對較細，故僅佔北京總酒店客房數目的15.1%。東城區是北京市第二多五星級酒店集中的地區，由於該地區為大型酒店座落的傳統酒店區，故佔北京市酒店客房供應的最大份額(39.3%)。大多數提供服務式住宅的五星級酒店都集中在中央商務區內或其周邊地區。

圖4.4.1 北京主要五星級酒店區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖4.4.2 北京五星級酒店的累計存量



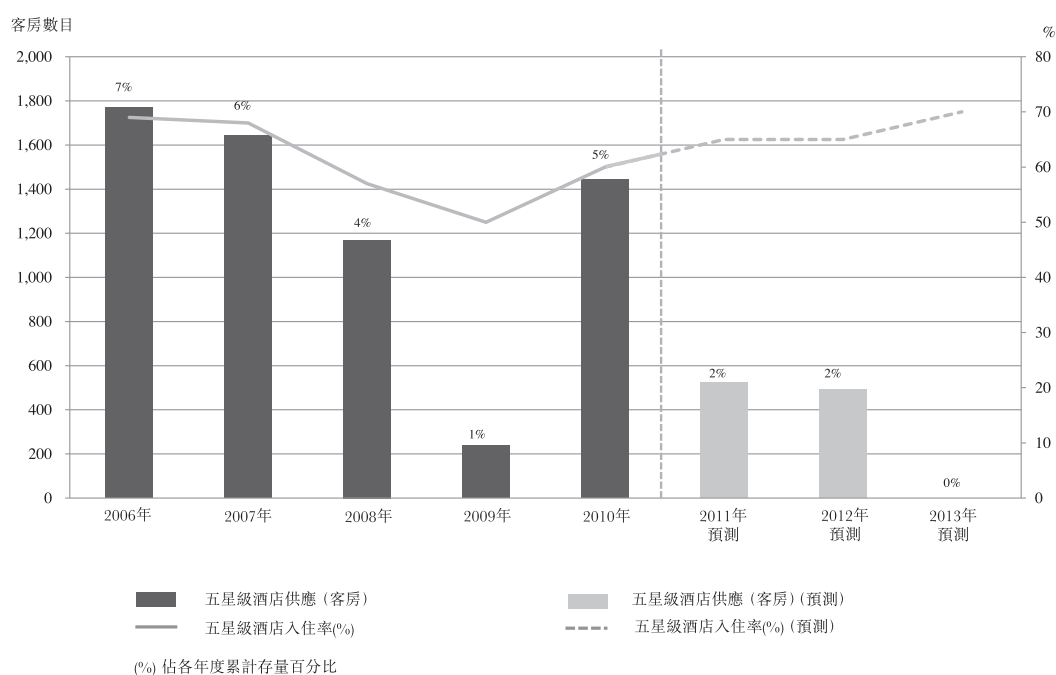
資料來源：戴德梁行，2011年9月

4.4.2 供應、需求及入住率

四家五星級酒店相繼於2010年開業，提供1,445間新的五星級酒店客房。此外，預期2011年底前會有多另外兩家五星級酒店開業，提供525間新的五星級酒店客房。

隨著經濟復甦，儘管自2009年以來供應量已增加，需求及入住率均迅速上升。特別是，入住率由2009年的50.0%上升至2010年的60.0%。由於北京未來數年的五星級酒店供應有限(2012年只有491間五星級酒店客房落成，而2013年並無新增供應)，預計未來數年現有五星級酒店的入住率將會回升並恢復至70.0%的水平。日後需求將主要來自國內遊客以及國際商務旅客。

圖4.4.3 五星級酒店供應及入住率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

服務式住宅市場素來十分依賴跨國公司外派人員，由於全球經濟從金融危機中復甦吸引了更多跨國公司遷往北京尋求新商機及擴充營運，入住率由2009年的相對較低的78.0%上升至2010年的82.0%。

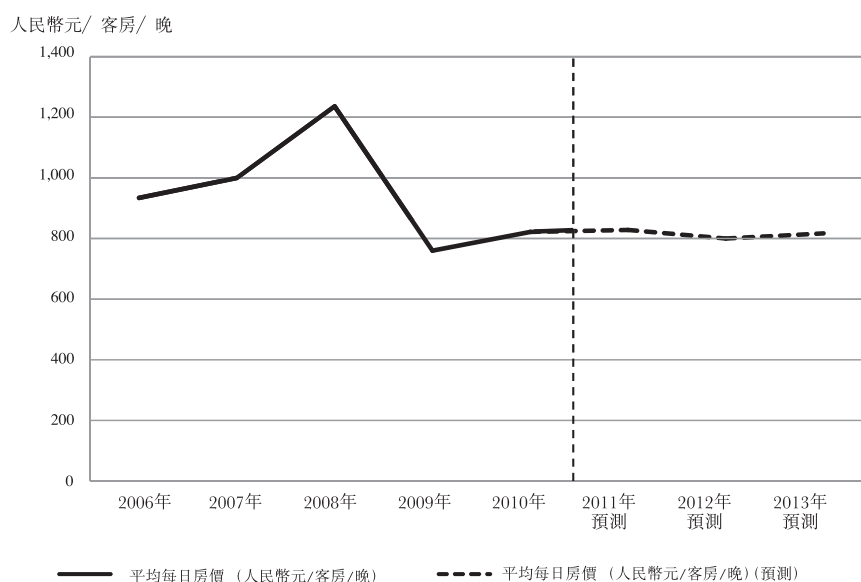
值得注意的是，2010年只有兩個新落成服務式住宅項目推出市場，提供合共408間單位。目前並無任何國際著名酒店集團正式宣佈計劃於未來數年提供五星級服務式住宅，同時未來北京服務式住宅市場的入住率預計將因數量不足、市場規模小及日後新增供應有限或無新增供應而回升至88.0%以上。

4.4.3 酒店房價及平均客房收入

由於經濟有所改善導致對五星級客房的需求日增，五星級酒店的平均每日房價及平均客房收入，已分別由2009年的人民幣760.0元／客房／晚及人民幣380.0元／客房／晚增加至2010年的人民幣822.0元／客房／晚及人民幣493.0元／客房／晚。於2011年第一季及第二季，平均每日房價及平均客房收入分別為人民幣794.0元／客房／晚及人民幣477.0元／客房／晚。

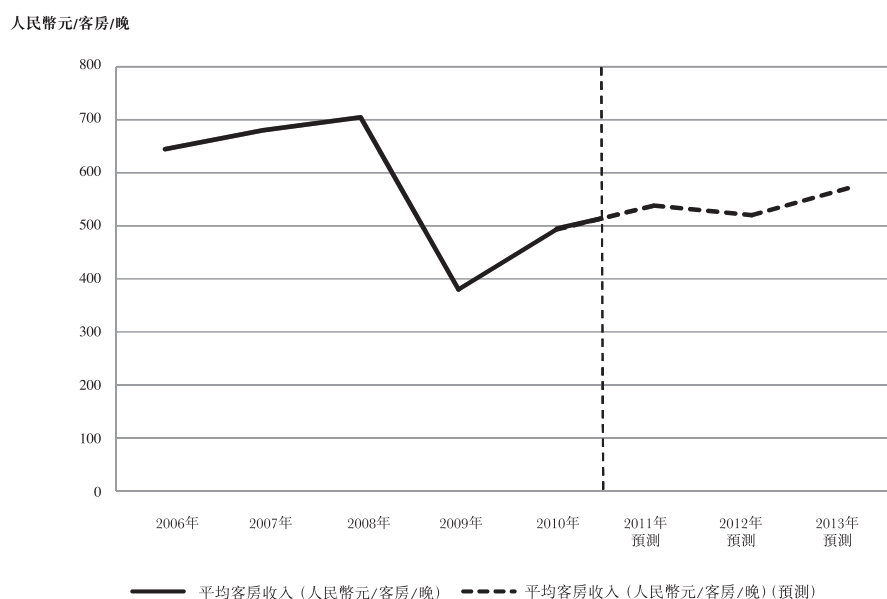
預計平均每日房價將維持於穩定水平，而平均客房收入則會隨著入住率上升而按較快速度增長。

圖4.4.4 五星級酒店的平均每日房價



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖4.4.5 五星級酒店的平均客房收入



資料來源：戴德梁行，2011年9月

由於2010年新開業的北京勵駿酒店收取平均房價人民幣356.0元/平方米/月，將市內的平均租金推高，服務式住宅市場的租金由2009年的人民幣153.0元/平方米/月上升至2010年的人民幣195.0元/平方米/月。服務式住宅的租金及入住率於2011年維持升勢，於2011年第二季末，租金及入住率分別為人民幣209.0元/平方米/月及88.0%。由於未來供應量有限及服務式住宅供應不足，預期服務式住宅的租金於未來三年將會持續上升。

4.4.4 整體市場前景及潛在機遇

北京五星級酒店及服務式住宅日後的供應有限，將促使北京酒店及服務式住宅的入住率上升及租金表現向好。由於中國經濟持續增長，考慮到入境遊客人數增長前景樂觀及國內旅客不斷提高消費的傾向持續，預計五星級酒店及服務式住宅市場的入住率將恢復至或甚至超越其往年高峰水平。

5.0 城市報告：上海

5.1 城市特徵

上海是中國的國際金融中心及航運中心。憑藉其策略性位置，上海成長為一個商業中心及政府扶持對象，近年來，上海一躍成為跨國公司設立其亞太及/或中國區總部的首選之地。

在過往數年內，上海步入其經濟週期的成熟階段，增長相對穩定，第三服務業佔重要地位。上海的地區生產總值由2009年的8.2%增長至2010年的9.9%。上海市迅速增長，加上其國際城市地位以及舉辦2010年中國上海世博會，有助吸引跨國公司進駐當地，並推動高檔寫字樓及酒店客房的需求。

2006年至2010年間，上海的零售銷售額迅速增長(平均年增長率逾17.8%)。受到人均可支配收入自2006年起持續以雙位數增長支持，預期2011年上海的零售銷售額保持增長。2010年，上海的人均可支配收入為人民幣31,838.0元，屬全中國最高的人均可支配收入，較中國人均可支配收入平均數高1.67倍。此外，過去十年內，上海城市家庭費開支結構由購買必需品逐漸轉為隨意購買。上海不斷增長的消費力及人民不斷膨脹的購買欲、不斷改變的消費者行為及更好的購買環境將進一步刺激奢侈品或旨在提高生活水平的消費品的消費支出。

和北京一樣，將左右上海市主要房地產領域的重大未來基建改進項目為地鐵系統。現已開通11條線，另外7條線計劃於2015年前開通。新地鐵線的開通使市民前往市中心及購買更便利，而地鐵站附近主要優質房地產的需求空間會因此增長。

表5.1.1 上海經濟指標

指標	期間	單位	價值	按年 變化*(%)
地區生產總值				
(按現行市價計算)	2010年	人民幣10億元	1,716.612	10.3
工業總產出				
(高於指定規模)	2010年	人民幣10億元	3,000.4	23.1
人均可支配收入	2010年	人民幣元	31,838.0	10.4
實際利用外商直接投資	2010年	10億美元	11.1	5.5
房地產投資	2010年	人民幣10億元	198.1	35.3
綜合消費物價指數	2010年	—	103.3	3.1
到訪旅客人數	2010年	百萬人	233.1	71.7

資料來源：上海市統計局

* 指上表所示期間的按年變化。

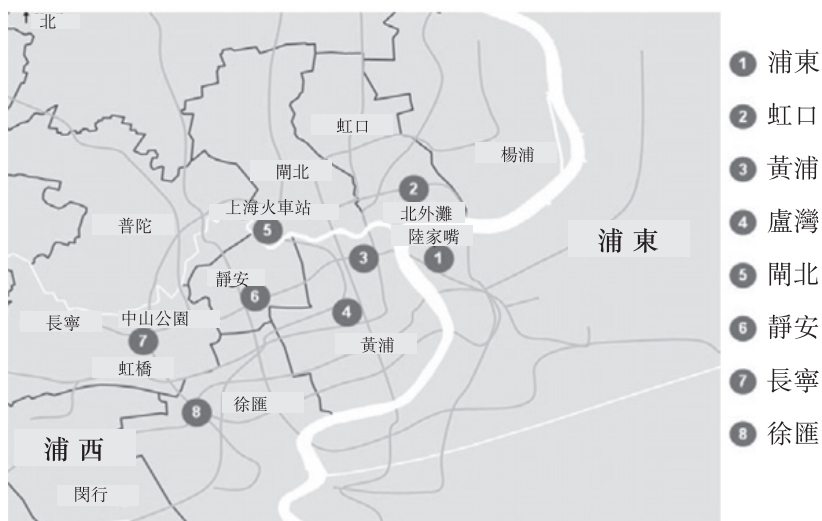
5.2 甲級寫字樓

5.2.1 主要商業區的存量分佈及特徵

上海現有八大寫字樓專區，分散在上海市中心周圍，於2011第二季所提供的合計甲級寫字樓存量達樓面面積640萬平方米。上述八大專區其中的四個，即陸家嘴(亦稱浦東)、黃

浦、盧灣及靜安商業樞紐（請參看圖5.2.1），統稱中央商務區，為甲級寫字樓高度集中地區，佔上海甲級寫字樓總面積約53.8%。

圖5.2.1 上海主要寫字樓區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖5.2.2 2011年第二季上海甲級寫字樓市場統計

區域	總存量* (平方米， 樓面面積)	平均實際租金 (人民幣元/ 平方米/天)	租金按季 (2011年 第一季/ 第二季) 變化(%)
浦東	1,915,346	7.6	5.6
虹口	55,000	5.5	0.0
黃浦	534,759	7.6	7.6
盧灣	412,356	9.1	9.5
閘北	111,286	5.5	10.0
靜安	580,475	9.8	8.6
長寧	642,287	6.6	8.3
徐匯	557,306	7.7	34.0
其他地區	1,587,417	—	—
總計	6,396,232*	7.8	6.7

資料來源：戴德梁行，2011年9月

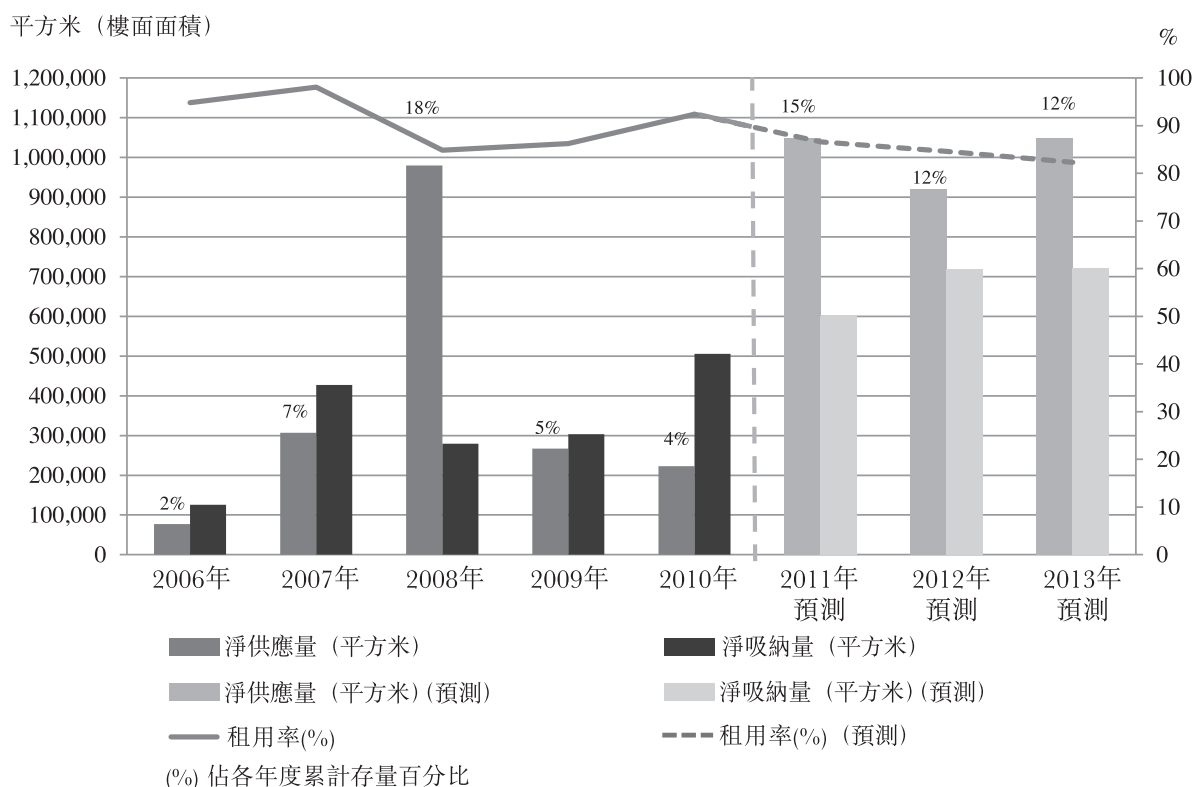
* 包括由國有企業全資擁有並佔用的甲級寫字樓項目。

5.2.2 供應、需求及租用率

2010年，甲級寫字樓新增供應達樓面面積223,137.0平方米，佔該年度總存量4.0%。此數字創2007年以來最低年供應量，原因在於全球經濟危機令開發商於2008年持「觀望」態度令若干樓宇的竣工時間延後。供應量有限未能滿足2010年的高需求，淨吸納量高達505,780.0平方米，為自2006年以來最高，反映出市場需求及各公司對上海經濟的信心。

2011年上半年的新增供應達到494,179.0平方米樓面面積，高於過去兩個年度每年的年度供應量。然而，預期由於市況明朗及投資者與企業有信心，甲級寫字樓的需求將會持續強勁。

圖5.2.3 甲級寫字樓供應、需求及租用率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

主要寫字樓區未來三年會增添共300萬平方米樓面的甲級寫字樓面積，並且該期間將會出現供過於求的情況。新增供應有助為目前市內對優質寫字樓的熾熱競爭激烈局面降溫，預期租用率會由2010年的92.4%下降至2013年的82.3%。

未來的寫字樓供應大部分位於陸家嘴(26.7%)、虹口(14.8%)及盧灣(14.8%)。陸家嘴因新興的新商業區及其規劃為上海的金融中心而受惠，使其成為未來供應量的必然集中地。由於土地供應有限，靜安及黃浦等中央商務區內的其他傳統寫字樓區的供應會相對較低。

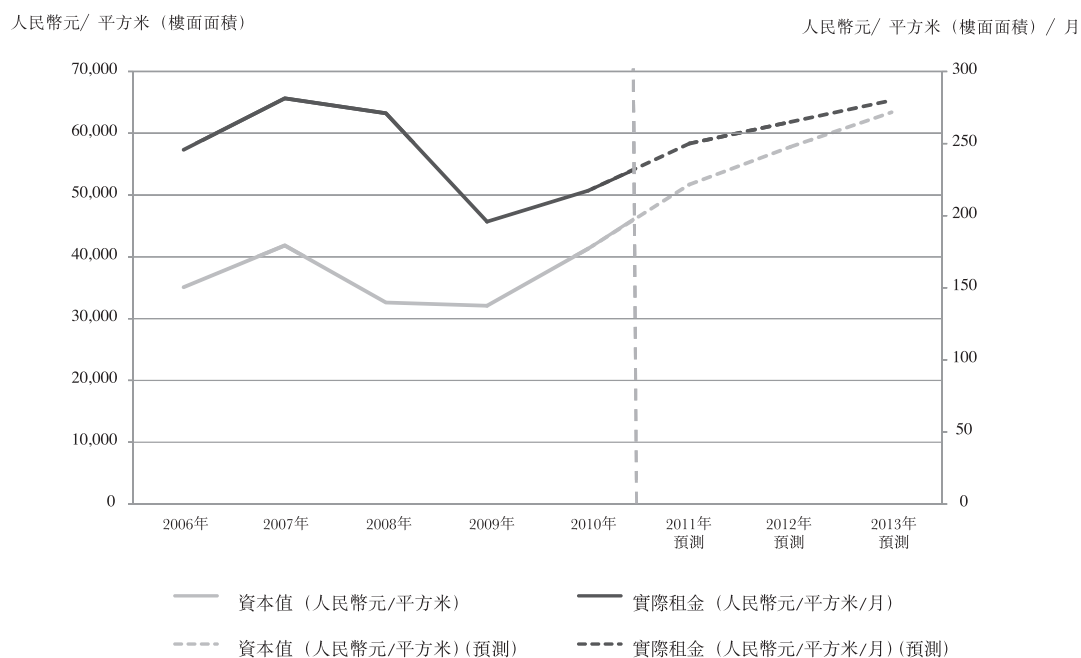
5.2.3 租金及資本值

由於上海經濟從全球金融危機中復甦過來導致佔用需求上升，故2010年甲級寫字樓的租金及資本值回升，並於2011年上半年進一步回升。需求上升使業主能夠調高租金及只選擇將物業租予優質租戶。靜安區位於市中心，仍是租金及資本值最高的區域，於2011年第二季的平均租金為人民幣298元/平方米/月，較全市平均水平人民幣237.0元/平方米/月高25.7%。

受惠於經濟增長及上海國際金融中心的定位，甲級寫字樓的需求預計在未來數年內仍會強勁。然而，由於未來數年內推出市場的未來供應相對較大，自2011年起的租金升幅將會較為溫和。

儘管2010年資本值回復至2007年出現的頂峰水平，並於2010年第四季至2011年第二季期間持續增長了24.7%，對於對上海房地產市場抱樂觀態度的潛在投資者而言，甲級辦公樓仍然具有一定吸引力。此外，未來數年內，由於可供出售的甲級寫字樓存量有限，預期資本值上升幅度會高於租金上漲比率。預期未來三年的平均總收益率維持於5.5%的水平。

圖5.2.4 甲級寫字樓實際租金及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

5.2.4 整體市場前景及潛在機遇

預期上海經濟短期內繼續反彈，甲級寫字樓市場的需求將可在經濟狀況好轉、投資者與公司充滿信心、甲級寫字樓的需求因跨國公司及其他尋找高品質寫字樓企業對上海一貫青睞而持續上升。因此，儘管未來三年的甲級寫字樓即將有大量新增供應，預測甲級寫字樓面積的租金及資本值仍會按相對穩定的比率持續上升。

5.3 優質零售物業項目

5.3.1 主要零售物業區的存量分佈及特徵

於2011年第二季前，按淨樓面面積計，有約150萬平方米的優質零售物業面積位於五大主要零售物業區內，即南京西路（靜安區）、南京東路（黃浦區）、淮海中路（盧灣區）、徐家匯（徐家匯區）及陸家嘴（浦東區）。浦東區擁有上海最大部分的優質零售物業面積，約佔優質零售物業面積（淨樓面面積）的32.4%。

圖5.3.1 上海主要零售物業區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

表5.3.2 2011年第二季上海優質零售物業項目統計

區域	總存量 (平方米， 淨樓面面積)	平均一層 租金底價 (人民幣元/ 平方米/天)	租金按季 (2011年 第一季/ 第二季) 變化(%)
浦東	485,902	41.4	1.0
南京東路	288,102	57.4	0.6
淮海中路	300,234	46.6	0.8
南京西路	228,716	78.5	0.0
徐家匯	196,000	58.8	0.9
總計	1,498,954	55.0	0.7

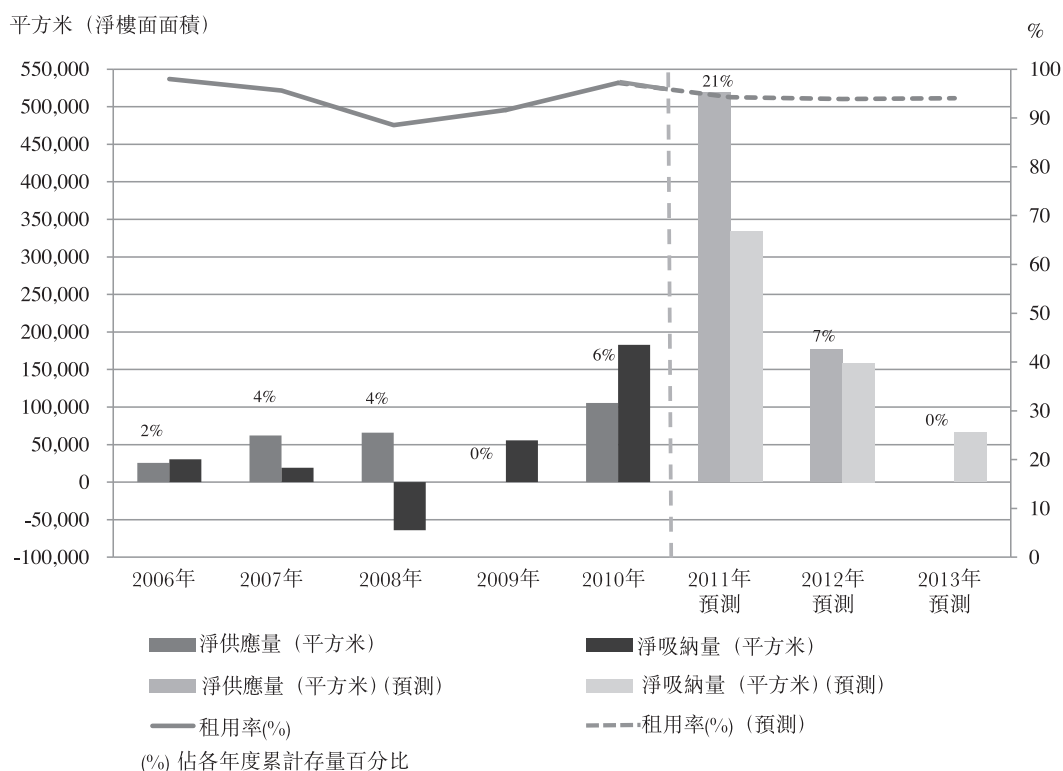
資料來源：戴德梁行

5.3.2 供應、需求及租用率

按淨樓面面積計，未來三年預期將落成約700,000平方米優質零售物業面積，全部位於五大主要零售物業區內。合共500,000平方米的優質零售物業面積將於2011年底前推出市場，佔新增供應量一半以上。儘管預計此相對較大供應量將會因經濟狀況有所改善導致的強勁需求而被吸納，2011年的整體租用率會逐步下降，並由2012年起日趨穩定。陸家嘴崛起成為優質寫字樓區已成功將該區打造成為新的開發熱點。因此，即將供應的優質零售物業面積中大部分(46.4%)將位於陸家嘴。

受到當地市民的可支配收入增加及於上海居住的外籍人口日增推動，對國際及奢華品牌、娛樂、飲食選擇的需求將會維持強勁。預期國際奢華品牌將會陸續進駐上海市場。儘管2011年及2012年即將會有新增供應，預期黃金地段可能供應的新增零售物業面積將會被國際零售商所吸納。於未來三年，租用率將維持於約94.1%的穩定水平。

圖5.3.3 優質零售物業項目供應、需求及租用率



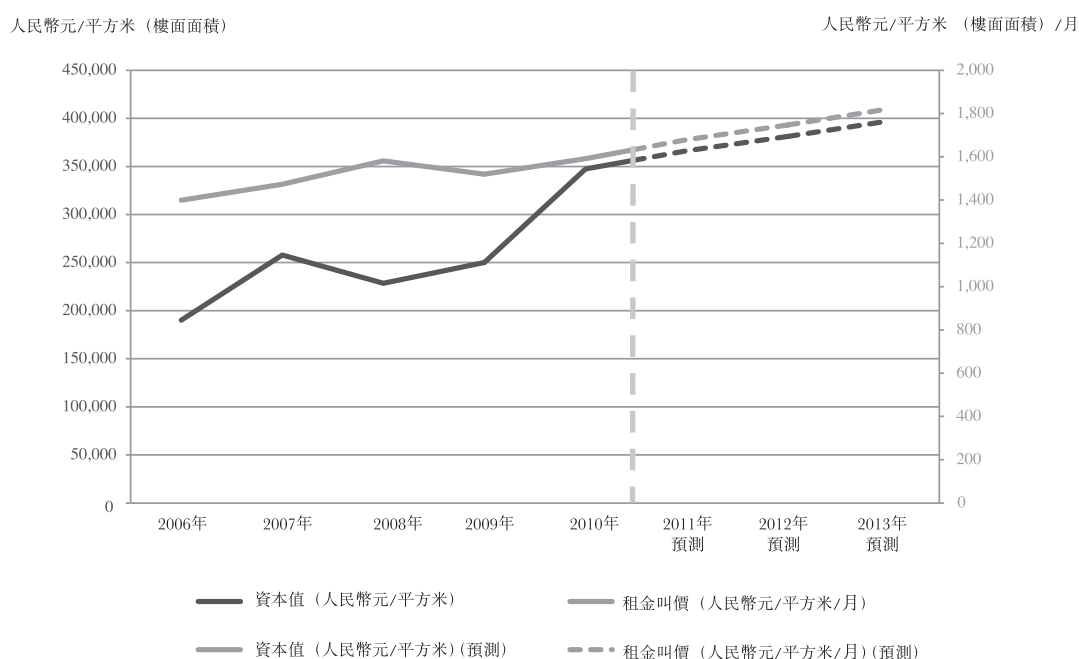
資料來源：戴德梁行，2011年9月

5.3.3 租金及資本值

租金升勢持續至2011年，於2011年第二季末，租金上漲至人民幣1,624.6元／平方米／月。鑒於前文所述的需求推動因素及預期上海會錄得經濟增長，長遠而言預期租金會穩步增長。此外，新落成購物商場中長期而言會傾向收取較高租金，原因是該等物業的質素一般較高。然而，由於大部分的新增零售物業面積供應將於2011年及2012年推出市場，故此預期2011年及2012年的租金升幅溫和，分別為4.0%及4.3%。

房地產市場整體改善的趨勢及上海優質零售物業市場的良好前景，將促使未來數年內資本值的穩步增長。預期資本值及租金均會穩步上升。由於過去數年資本值已迅速上升並且已追上租金升幅，預期未來三年的總收益率會維持於約5.4%的水平。

圖5.3.4 優質零售物業項目的一層租金底價及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

5.3.4 整體市場前景及潛在機遇

優質零售物業市場的樂觀前景及可支配收入的穩步增長，推動對奢侈品消費及上海優質零售面積的需求。

市場的潛在機遇如下：

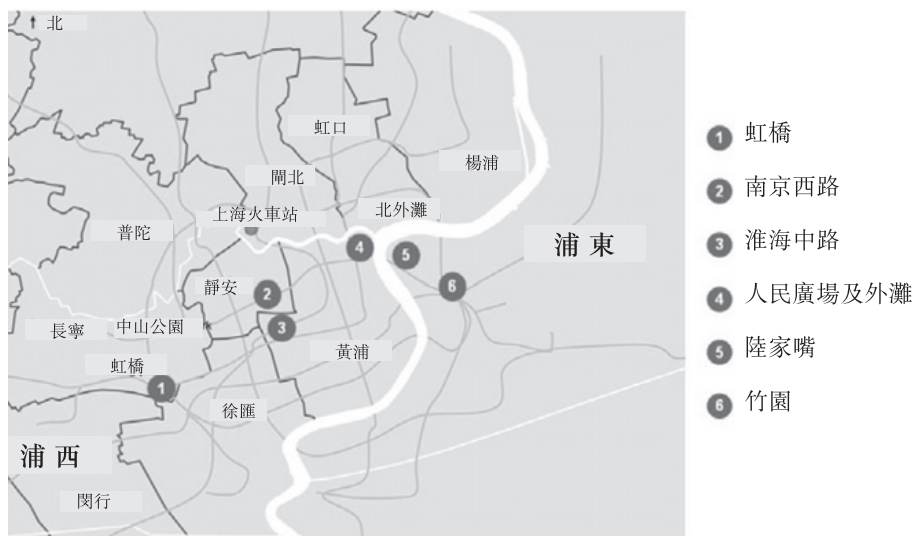
- 得益於興建鐵路連線、市內鐵路及上海迪士尼樂園等大型基建項目，上海將吸引國際零售商進駐當地，這在中期將大幅刺激當地需求。
- 由於上海為中國的主要金融中心，長遠來說愈來愈多跨國公司遷往上海的趨勢將會持續。外籍人口與商務旅客，加上有愈來愈多可支配收入消費的當地市民，將成為優質及專屬零售物業市場的支撐力量。預期會有更多國際奢華品牌選擇在上海市中心開設旗艦店。
- 可支配收入日增及持續城市化趨勢將帶動對新興近郊地區零售物業面積的需求。

5.4 五星級酒店及服務式住宅

5.4.1 存量分佈

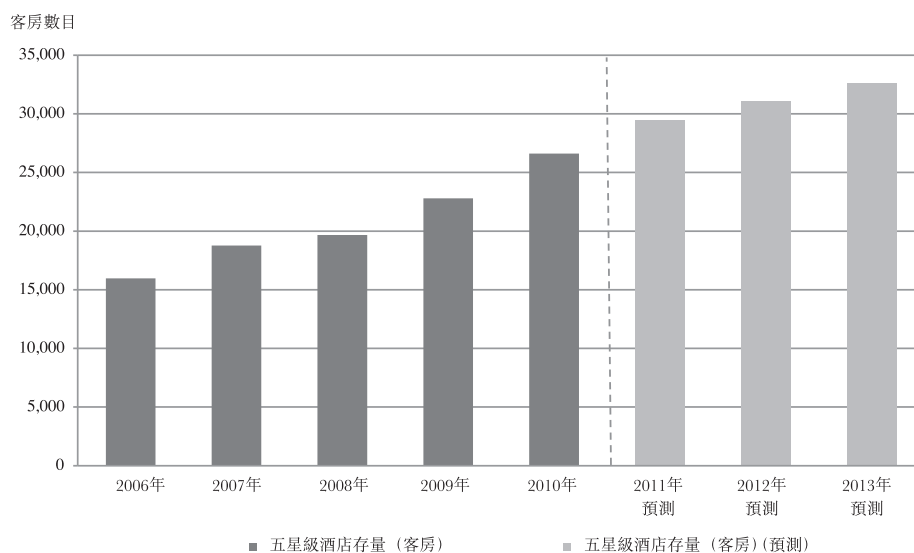
於2011年第二季末，上海共有28,452間五星級酒店客房及547個服務式住宅單位(請參看圖5.4.2)。上海的五星級酒店集中在核心區域內及主要商業區周邊。

圖5.4.1 上海主要五星級酒店區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖5.4.2 五星級酒店的累計存量



資料來源：戴德梁行，2011年9月

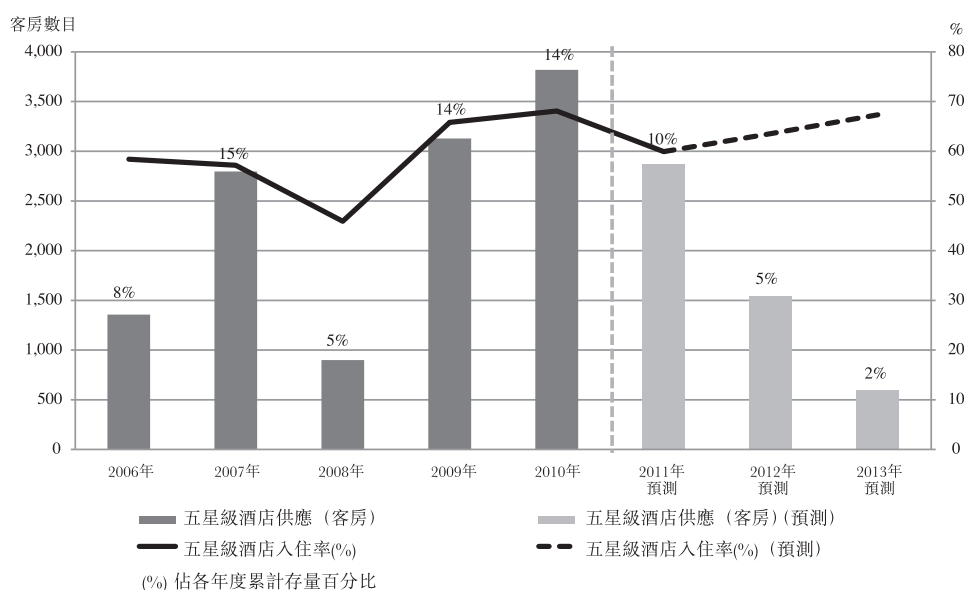
5.4.2 供應、需求及入住率

2010年共有3,819間新五星級客房推出市場，至2011年底再有2,872間五星級酒店客房推出市場，主要招待遊客以及隨著愈來愈多跨國公司在上海設立亞太區及／中國總部而前往中國的外籍人士與商務旅客。

2010年的入住率升至68.1%的歷史新高，反映出參觀中國上海2010年世博會的較富裕旅遊團隊對上海高檔酒店的強勁需求。然而，由於受到2010年至2011年提供新增供應的直接影響，預期2011年的入住率會下跌至約59.9%。

由於2011年後的未來新增供應有限及因經濟增長迅猛與旅客人數增多導致未來數年的需求強勁，預計2011年後的入住率會有所改善，於2013年前達到67.4%。

圖5.4.3 五星級酒店供應及入住率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

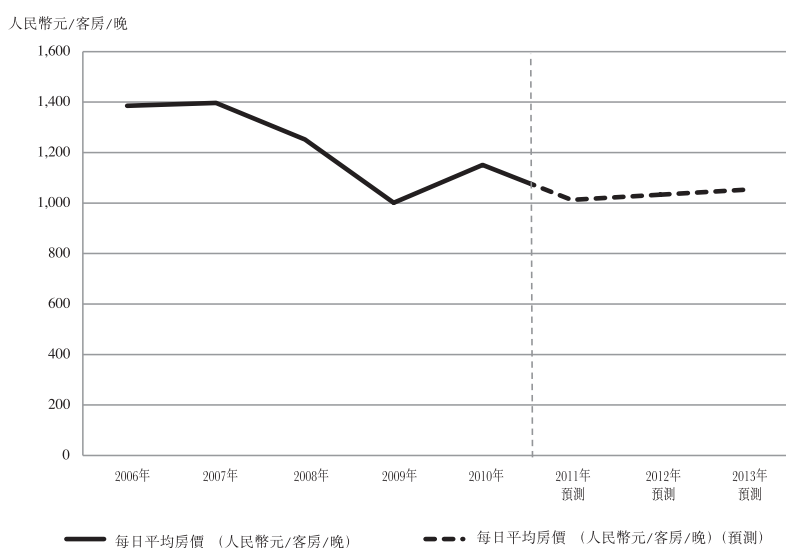
自2002年起，服務式住宅單位作為五星級酒店開發的一部分並無任何新供應，直至2011年上半年才推出為市內提供合共182個新服務式住宅單位的浦東嘉里城（與上海浦東嘉里大酒店合作開發）。服務式住宅市場於過去三年一直相對穩定，於2011年第二季末的平均入住率為76.0%。由於更多跨國公司進駐上海，外籍員工對高檔次住宅的需求維持高水平，但2011年下半年至2013年期間並無額外服務式住宅單位供應，故預期2013年前的入住率會上升至87.8%。

5.4.3 酒店及服務式住宅的房價及平均客房收入

2010年上海五星級酒店的平均每日房價按年增長15.0%至人民幣1,151元／客房／晚，主要是由於2010年上海世博會及經濟復甦帶動需求所致。由於同年的平均每日房價及入住率上升，五星級酒店的平均客房收入上升至人民幣784.1元／客房／晚。

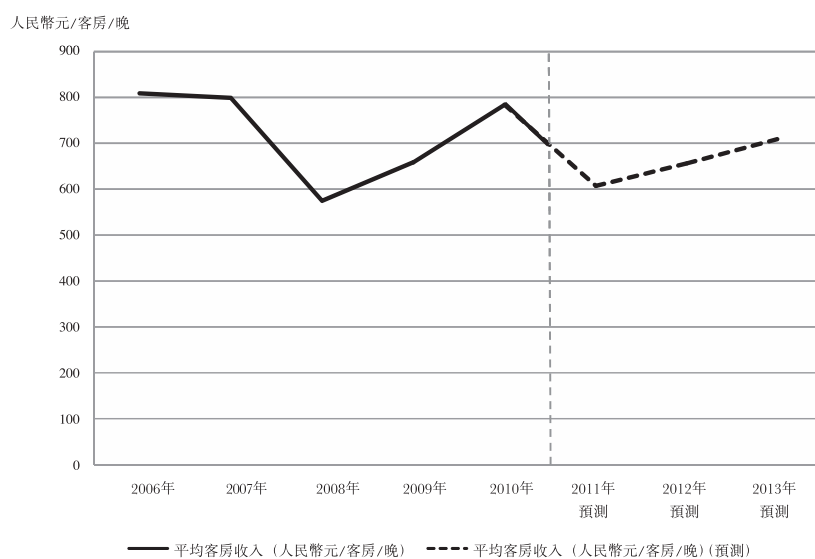
2010年中國上海世博會閉幕後，上海五星級酒店的平均每日房價及平均客房收入下跌，但由於遊客、外籍員工及商務旅客人數持續增加，預期平均每日房價及平均客房收入會於2011年後再次緩慢上升。

圖5.4.4 五星級酒店的平均每日房價



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖5.4.5 五星級酒店的平均客房收入



資料來源：戴德梁行，2011年9月

由於經濟有所改善及外籍員工人數增加帶動需求上升，服務式住宅市場的租金由2009年的人民幣252.0元／平方米／月迅速升至2010年的人民幣352.0元／平方米／月。由於未來供應有限及服務式住宅供應不足，預計於未來三年服務式住宅的租金將會進一步上升至高達人民幣380.9元／平方米／月。

5.4.4 整體市場前景及潛在機遇

經濟快速增長、上海對跨國公司的吸引力持續、跨境投資活動活躍、會展需求強勁及休閒需求龐大，都預計將繼續推動上海五星級酒店客房的需求。由於未來年度有大量新增酒店供應推出市場，新落成酒店於開業首數年需要時間並藉著提供優惠房價來穩定及建立市場份額，儘管未來三年入住率持續上升，預期未來三年的平均每日房價將輕微下跌。

6.0 城市報告：廣州

6.1 城市特徵

廣州是位處中國最富庶地區珠江三角洲的三大城市之一。廣州是一個製造、貿易及物流樞紐，舉辦眾多非常重要的商品交易會，促進了酒店市場的發展。廣州作為省會城市，眾多服務於不同政府部門的公司是寫字樓面積的重要用戶。

廣州2010年的地區生產總值按年增長13.0%至人民幣10,605億元，2009年則增長11.5%。廣州第三服務產業持續增長，2010年按年增長13.2%，反映出作為中國最重要的貿易中心之一，廣州的經濟結構正從生產型轉向服務型。此外，更多國內外零售商進駐廣州，令市民的購物意欲大大提高，2010年的零售銷售額增長了24.2%。因此，高檔購物體驗同時成為顧客與購物商場發展商的時興趨勢。

表6.1.1 廣州經濟指標

指標	期間	單位	數值	按年 變化** (%)
地區生產總值 (按現行市價計算)	2010年	人民幣10億元	1,060.5	13.0
出口總量	2010年	人民幣10億元	48.4	29.3
第三產業地區生產總值	2010年	人民幣10億元	646.5	13.2
人均可支配收入	2010年	人民幣元	30,658.5	11
實際利用外商直接外資	2010年	10億美元	4.0	5.4
固定資產投資	2010年	人民幣10億元	326.4	22.7
綜合消費物價指數	2010年	—	103.2	3.2
到訪旅客*	2010年	百萬人	45.1	13.4

資料來源：廣州市統計局

* 僅指過夜旅客

** 指上表所示期間的按年變化。

廣州於2011年開通八條地鐵線，加強了郊區與市中心的交通連接。特別是，廣州地鐵操作新的旅客自動輸送系統(APM)連接廣州天河體育中心與珠江新城中央商務區，為市中心交通提供順暢連接。

除地鐵發展外，廣明高速廣州段已於2009年12月動工，將可縮短往來佛山與廣州市中心的時間。上述基礎設施改進將促進兩個城市之間的人員流動，直接惠及優質零售物業產業，由於交通改善將增加廣州優質零售物業項目的區域及規模。

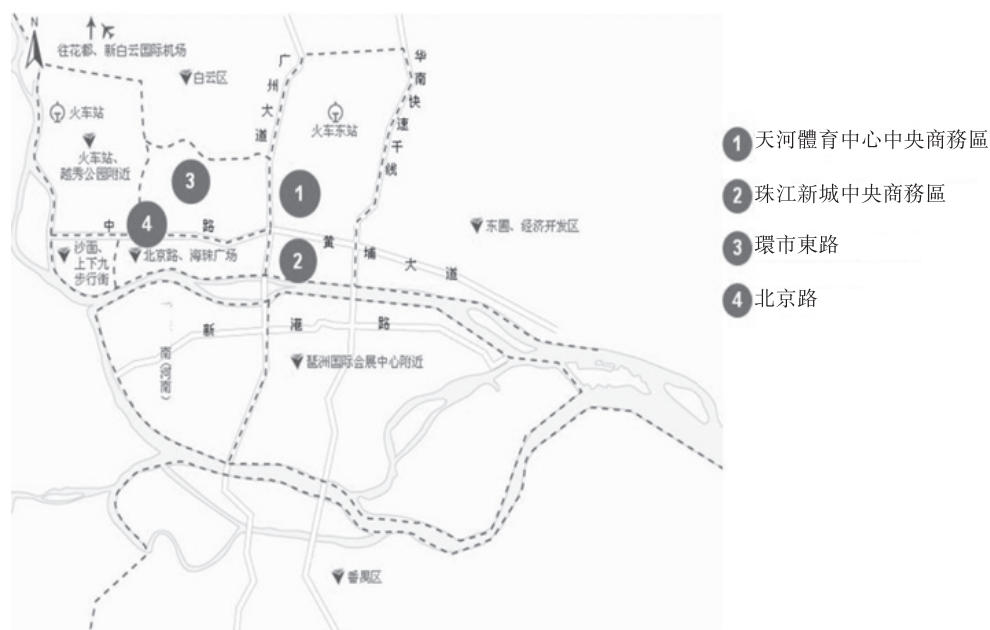
珠江三角洲的地區整合將會促進市內鐵路網絡的持續建設，這將會擴大零售物業區域及規模，並為廣州帶來更多商機。特別是，國家高速鐵路網絡廣深段將於2011年開通，香港延線目前已獲批准及處於初步規劃階段。珠江三角洲地區亦正建設擴大地區鐵路網絡，首階段(廣州至珠海市內鐵路線)預期於2011年底前開通。

6.2 甲級寫字樓

6.2.1 主要商業區的存量分佈及特徵

廣州有五個主要寫字樓區，提供樓面面積共210萬平方米的甲級寫字樓。廣州最大的寫字樓區為天河體育中心中央商務區，該區於1990年代開發，目前佔廣州甲級寫字樓存量的47.3%，該區有大量發展項目聚集在廣州東站周邊。新的珠江新城中央商務區將是新政府總部所在地，一直發展迅速，目前佔廣州寫字樓存量的24.0%。其他存量主要位於東山區及越秀區。

圖6.2.1 廣州甲級寫字樓分佈



資料來源：戴德梁行，2011年9月

表6.2.2 2011年第二季甲級寫字樓市場統計

區域	總存量 (平方米， 樓面面積)	實際租金 (人民幣元/ 平方米/月)	租金按季 (2011年 第一季/ 第二季) 變化(%)
天河體育中心中央商務區	975,200	131.8	1.6
珠江新城中央商務區	495,300	152.7	5.4
東山	440,600	107.3	2.2
越秀	151,400	100.0	3.1
總計	2,062,500	129.3	3.4

資料來源：戴德梁行

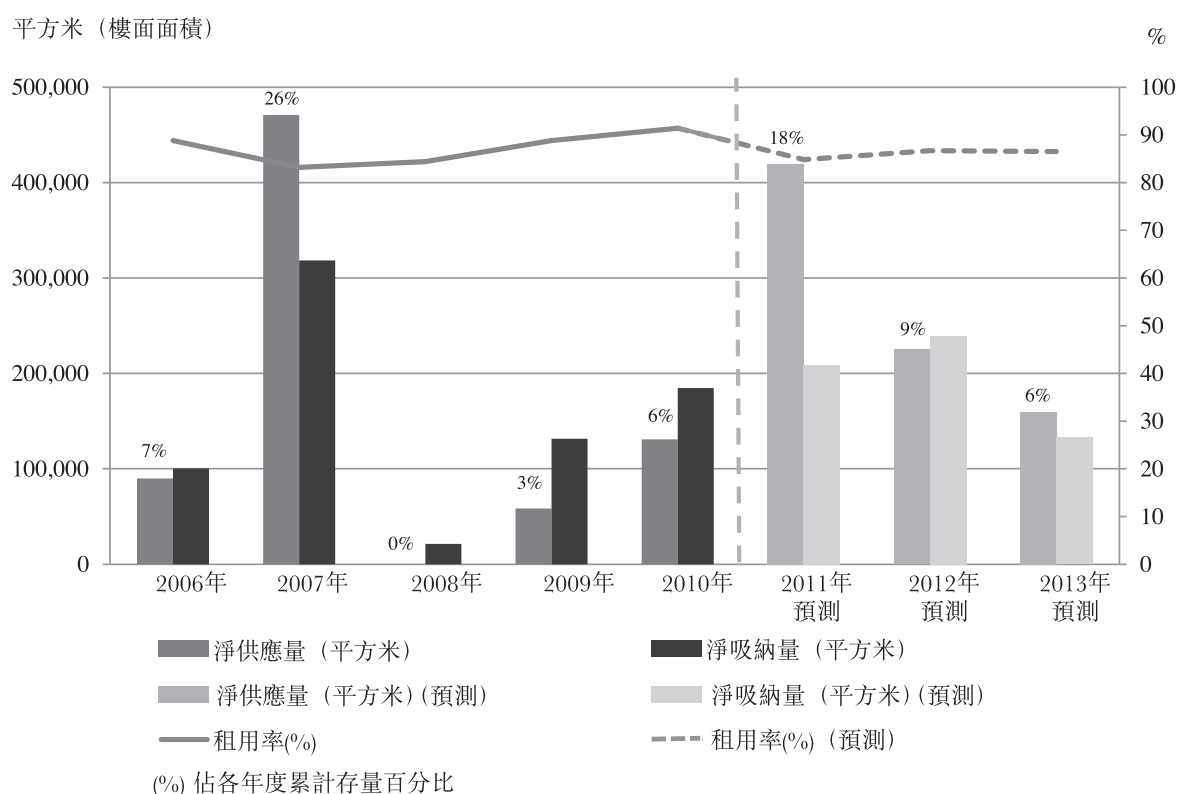
6.2.2 供應、需求及租用率

隨著廣州由製造中心轉型為服務樞紐，廣州的寫字樓供應快速增長。由於位處市中心，天河體育中心中央商務區及珠江新城中央商務區的面積需求繼續強勁。雖然未來數年（特別是2011年）將有大量新甲級寫字樓面積推出市場（合共419,300平方米樓面面積或52.1%的總未來供應量於2011年底前推出市場），經濟迅速發展及包括《內地與香港關於建立更緊

密經貿關係的安排》(CEPA)進入第二階段等其他因素將推動強勁增長，並令市場仍然活躍。因此，預期全市平均租用率將在2011年首先輕微下跌後受新增供應減少影響而於2011年後回升至86.5%至86.7%。

大部分新增供應(83.3%)將位於珠江新城中央商務區。由於天河體育中心中央商務區的未來供應受土地供應不足限制，預期尋求擴展機遇的國內外公司將會吸納大多數的新增寫字樓供應。

圖6.2.3 甲級寫字樓供應、需求及租用率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

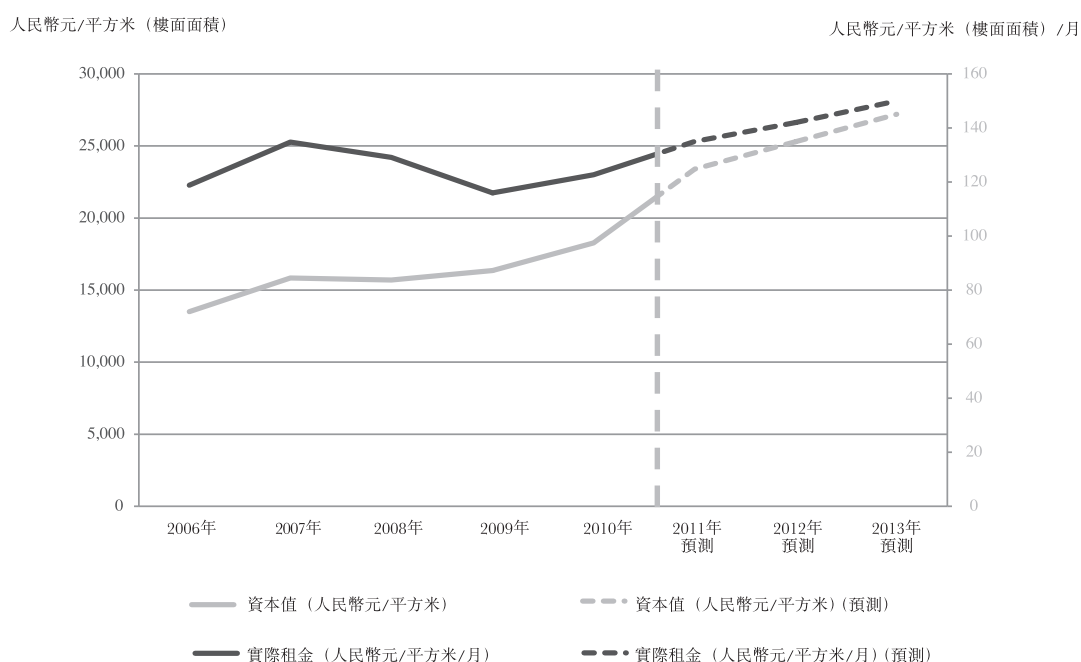
6.2.3 租金及資本值

廣州正從全球金融危機中復原過來，持續吸引外商投資。強勁需求及優質供應不足將令租金及資本值增加，於2013年底前分別為人民幣150元/平方米/月及人民幣27,200元/平方米。珠江新城中央商務區的租金屬其他主要商務區中最高，於2011年第二季的平均租金為人民幣152.7元/平方米/月，而廣州市平均租金則為人民幣129.3元/平方米/月。然而，天河體育中心中央商務區的租金增幅預計高於珠江新城中央商務區，原因是天河體育中心中央商務區的未來供應相對較低，由於該區域的需求繼續強勁，業主將處於優勢地位。預計未來三年廣州市甲級寫字樓市場的總收益率會由8.1%跌至6.6%。

由於企業於廣州經濟在2010年從全球金融危機中整體復原後恢復信心，2010年底廣州的平均月租回升至人民幣122.7元/平方米/月，相比之下2009年底則錄得平均月租人民幣115.9元/平方米。2011年的平均月租持續上升至人民幣129.3元/平方米/月，按年增長7.3%。

2010年資本值隨著租金上升而增長，於2010年底達到每平方米樓面面積人民幣18,275元，並持續上升至2011年第二季末的人民幣21,125元/平方米。

圖6.2.4 甲級寫字樓實際租金及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

6.2.4 整體市場前景及潛在機遇

受惠於經濟增長令投資氣氛改善，以及落實興建珠江新城中央商務區(標誌著廣州市內一個新金融區)可望於2011年為市場提供500,000平方米樓面面積的甲級寫字樓面積，甲級寫字樓市場的前景樂觀。

許多目前辦公室設在其他較舊寫字樓區的國內外公司或會被吸引遷往珠江新城中央商務區，原因是該區提供更優質的寫字樓面積、位置處於中心地帶，加上由於該區有相對大量的新增供應，可能因競爭大而獲提供租金優惠。同時，預測傳統中央商務區—天河體育中心中央商務區的租用率、租金及資本值會因供應有限而持續上升。當未來數年珠江新城中央商務區發展較為成熟時，該兩個中央商務區將會面對土地短缺問題，導致租金及資本值在未來三年持續上升。

6.3 零售物業項目

6.3.1 主要零售物業區的存量分佈及特徵

廣州有五個主要零售物業區，按淨樓面面積計，於2011年第二季提供合共770,616平方米的優質零售物業存量。天河體育中心中央商務區是廣州最大的優質零售物業區，佔總存量約50%。北京路、環市東路及中山三路／農林下路零售物業區為位於越秀區內的主要零售物業區，佔總存量34.9%。珠江新城中央商務區的規模相對較細，屬一個新興零售物業區，僅佔總存量14.9%。然而，由於珠江新城中央商務區未來有大量寫字樓供應及其作為廣州市金融區的地位，預期該區的零售物業市場的規模與重要性日增。

圖6.3.1 廣州優質零售物業項目分佈



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖6.3.2 2011年第二季優質零售物業項目統計

區域	租金範圍	
	總存量 (平方米)	(人民幣元/ 平方米/月)
天河體育中心中央商務區	387,200	550-2,800
珠江新城中央商務區	114,696	500-800
北京路	135,920	600-1,400
環市東路	19,200	1,000-2,000
中山三路／農林下路	113,600	800-1,200
總計	770,616	—

資料來源：戴德梁行

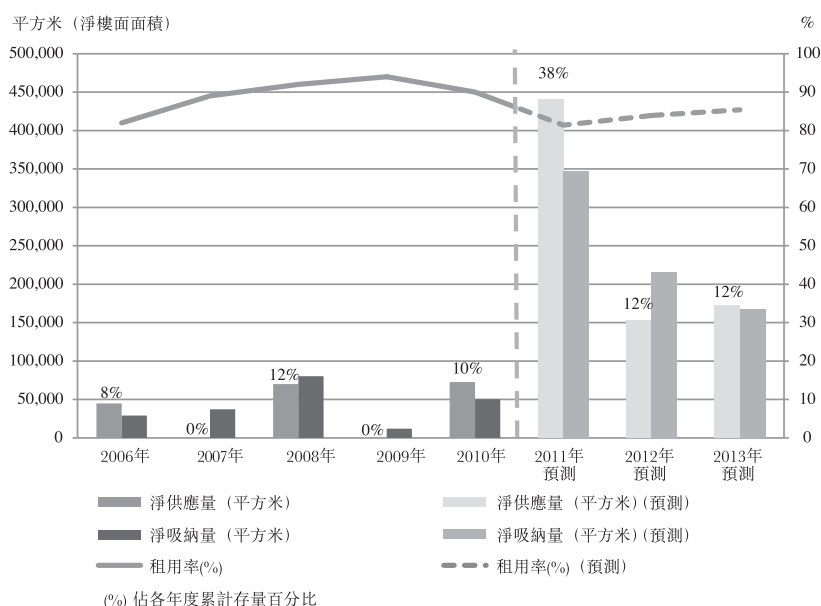
6.3.2 供應、需求及租用率

2006年至2009年期間廣州的新增優質零售物業供應數目有限。2010年，廣州有兩個高檔次零售物業購物商場(即萬菱匯及廣州友誼商店(廣州國際金融中心分店))開幕，按淨樓面面積計，為市場提供合共約72,560.0平方米新增優質零售物業面積。

預期2011年的未來供應量相對較高，按淨樓面面積計，將有440,000平方米的新增優質零售物業面積推出市場。大部分未來供應量(63.8%)將位於珠江新城中央商務區，是因為發展商預計政府部門會遷往該區而興建零售物業面積。2011年相對大量的新增供應，將會令廣州市平均租用率承受下調壓力，於2011年底下調至81.4%的低位。

然而，作為一線城市當中人均可支配收入增長最高的零售物業市場，廣州具有一定吸引力，預期許多零售商將繼續對廣州零售物業市場的前景抱樂觀態度，並將會擴展本身於優質零售物業區的零售物業面積。此外，珠江新城中央商務區作為商業樞紐的發展日趨成熟(包括廣州鐵路自2010年11月起操作新的為中央商務區服務的旅客自動輸送系統(APM)，加上城市家庭的人均收入不斷增加，亦有助推動該區的發展。就此而言，現行市場上的空置面積長遠而言將會被逐步吸納，而未來數年租用率將會穩步上升。

圖6.3.3 優質零售物業項目供應、需求及租用率



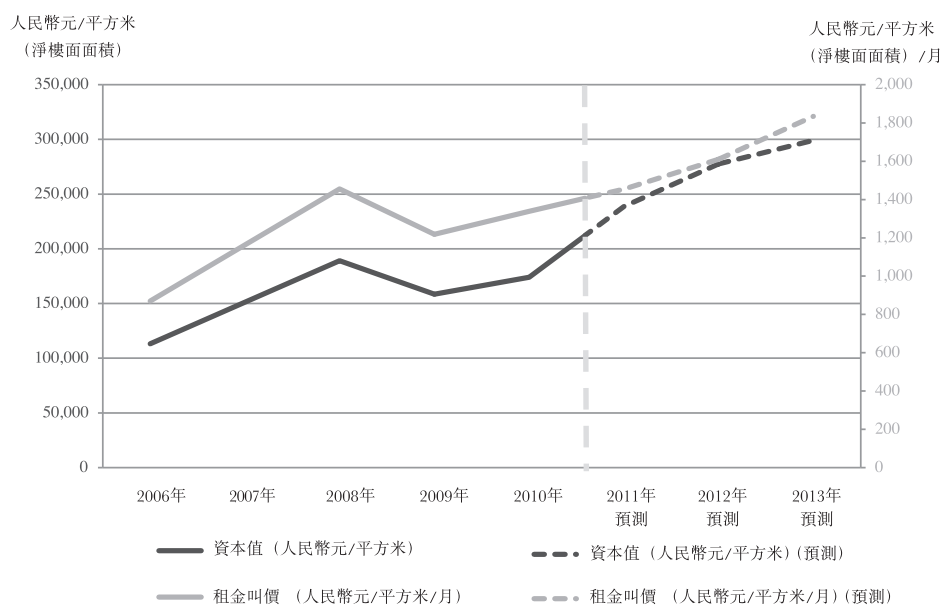
資料來源：戴德梁行，2011年9月

6.3.3 租金及資本值

由於經濟復甦，加上2009年新增零售物業面積供應短缺，2010年推出的新增零售面積被強勁需求所吸納而推高了租金及資本值，2010年租金及資本值按年增長約10%。截至2011年第二季，廣州優質零售物業面積的平均一層租金底價為人民幣1,394.1元/平方米/月，而資本值為人民幣100,849.1元/平方米。

隨著經濟復甦及廣州市提供更優質的零售物業項目，預計未來三年租金及資本值會穩步增長，2011年的資本值增長幅度較租金高，是由於大部分新零售物業項目將只供出租所致。預期未來三年的總收益率平均約為7%。

圖6.3.4 優質零售物業項目的一層租金底價及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

6.3.4 整體市場前景及潛在機遇

廣州零售物業市場的整體前景仍然樂觀，廣州市經濟增長強勁及人均可支配收入高，令該市的購買力相對較高，從而繼續帶動對優質零售物業面積的需求。基於上述種種，加上中國政府旨在刺激國內消費的政策，已為廣州的零售商創造出一個吸引的營商環境。此外，發展高速鐵路將會進一步加強廣州市與中國其他城市(包括香港)之間的交通連接，從而促進廣州市的經濟多元化發展及長遠來說大大提高廣州市對國際零售商的吸引力。

6.4 五星級酒店及服務式住宅

6.4.1 存量分佈

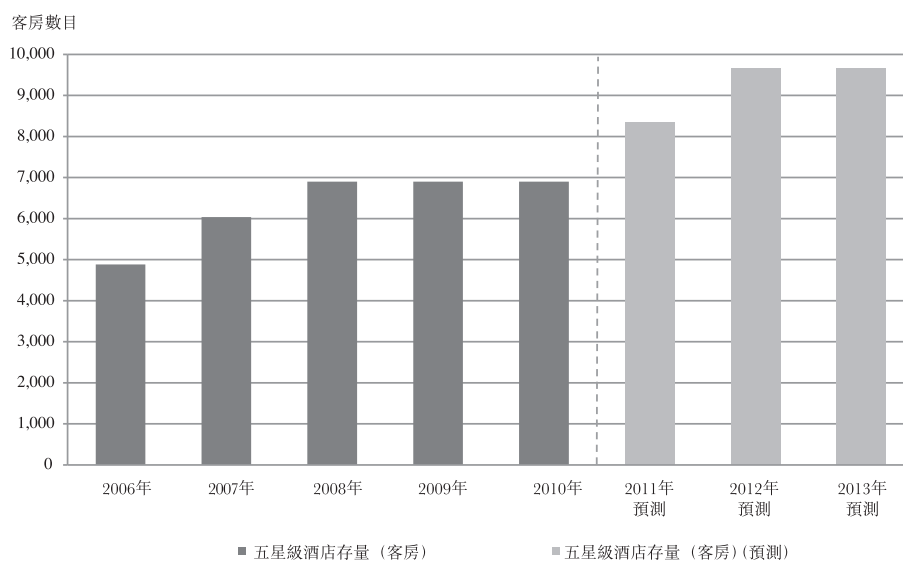
於2011年第二季末，廣州共有7,394間五星級酒店客房。中國首間五星級酒店白天鵝賓館於1983年在廣州開業。2005年至2008年期間的五星級酒店存量迅速增長，但儘管過去兩年旅客人數不斷增加，市場上並無任何新五星級酒店落成。由於廣州市是全球主要出口及製造樞紐之一以及第三產業持續擴張，廣州市的五星級酒店市場將繼續受商務旅的需求帶動。五星級服務式住宅對廣州來說較為新，目前廣州僅有不足600間五星級服務式住宅客房。

圖6.4.1 廣州五星級酒店存量分佈



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖6.4.2 廣州五星級酒店累計存量

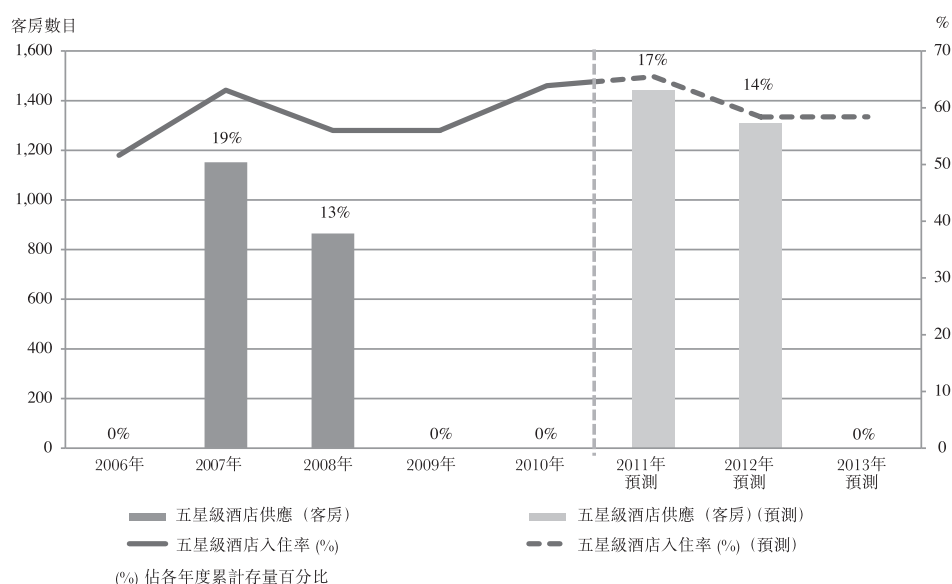


資料來源：戴德梁行，2011年9月

6.4.2 供應、需求及入住率

廣州於2009年及2010年連續兩年並未錄得新增供應，且由於廣州市舉辦2010年亞運會，平均入住率由2009年的56.0%上升至2010年的63.9%。2011年上半年對五星級酒店的需求仍然強勁，2011年第二季末的平均入住率為65.5%。由於2011年下半年及2012年有大量供應(合共2,257間客房)推出市場，預計截至2013年底的入住率將會逐步跌至58.4%。由於該等酒店需要時間鞏固於廣州市的業務與營運及在中國這一具長遠增長潛力的重要市場佔據市場份額，酒店營辦商已準備好以相對較低的入住率經營物業。

圖6.4.3 五星級酒店供應、需求及入住率



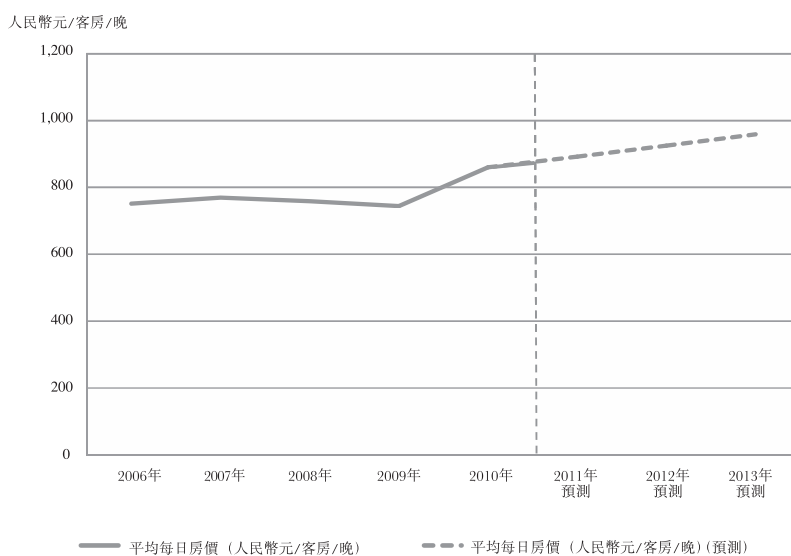
資料來源：戴德梁行，2011年9月

服務式住宅市場方面，未來三年市場上僅會提供220個五星級服務式住宅。預計廣州的服務式住宅市場的入住率將於未來三年由2010年的61.9%降至平均入住率57.3%，原因是於不久將來推出市場的非五星級酒店品牌服務式住宅項目將會令市場競爭加劇。

6.4.3 五星級酒店的酒店房價及平均客房收入

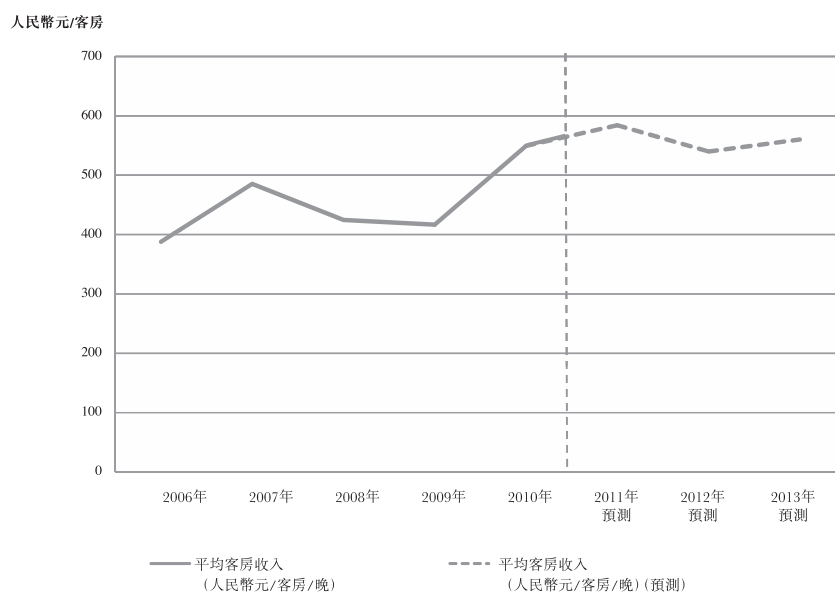
舉辦亞運會令五星級酒店的平均每日房價及平均客房收入急升，於2010年分別錄得人民幣860.0元/客房/晚及人民幣549.4元/客房/晚的高位。由於中國經濟有所改善，廣州將繼續是全球主要出口及製造樞紐之一。隨著廣州市的酒店大多數以招待商務旅客為主，且更多國際酒店品牌進駐當地市場，預期未來三年五星級酒店的平均每日房價及平均客戶收入將會日益增加。

圖6.4.4 五星級酒店平均每日房價



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖6.4.5 五星級酒店平均客房收入



資料來源：戴德梁行，2011年9月

服務式住宅市場方面，預計未來三年租金會由人民幣104.8元/平方米/月下調至人民幣98.7元/平方米/月，原因是新推出的非五星級酒店品牌服務式住宅加劇市場競爭。

6.4.4 整體市場前景及潛在機遇

新增供應將會是廣州市五星級酒店的入住率與平均客房收入面臨下調壓力的主要因素，原因是該等酒店需要時間鞏固業務及建立市場份額。天河體育中心中央商務區及珠江新城中央商務區以商務旅客為目標的新高級酒店將成為廣州新酒店產品的標準。

7.0 城市報告：成都

7.1 城市特徵

成都是四川省的省會，為中國西部僅次於重慶的最強區域經濟體及中國內陸地區最重要的商業、金融及物流中心之一。由於勞工成本低、政府鼎力支持、優質基建及其他業務支援架構的質量日益提高，使成都成為吸引外國投資者的投資目的地。此城市也是新興高科技產業、傳統製造業及金融服務的基地，並享有優質生活的美譽。

基於其戰略位置，成都成為大型跨國公司在中國設立區域總辦事處的熱門地點，九家擠身財富500的公司已於成都設立區域總辦事處。於2010年，成都被《福布斯》評為未來10年全球增長最快速的城市。

成都已進入其經濟週期的快速發展階段，於2010年的地區生產總值增長率取得15.0%的驕人增長。此外，該市於2010年大型工業企業的產量增加23.6%，而實際利用的外商直接投資額按年增加73.6%，再次確認成都作為中國最熱門投資地點之一的地位得到進一步的肯定。

在城市家庭人均可支配收入自2006年以來持續以雙位數字增長的支持下，成都的零售銷售額於2010年錄得按年18.8%的增長率，並預計將於2011年持續其強勁增長。人均可支配收入於2010年達到人民幣20,835.0元，為中國西部最高者。不斷增長的零售銷售額，連同實際購買力，使成都的零售物業市場蓬勃發展。

表7.1.1 成都經濟指標

指標	期間	單位	價值	按年*變化 (%)
地區生產總值				
(按現行市價計算)	2010年	人民幣10億元	555.1	15.0%
工業生產總值				
(超過指定規模)	2010年	人民幣10億元	164.0	23.6%
人均可支配收入(城市家庭)	2010年	人民幣元	20,835.0	11.7%
實際利用外商直接投資	2010年	10億美元	4.9	73.6%
固定資產投資	2010年	人民幣10億元	425.5	5.7%
消費品銷售總額	2010年	人民幣10億元	241.8	18.8%
房地產投資	2010年	人民幣10億元	127.8	35.3%
綜合消費物價指數	2010年	—	103.0	3.0%
到訪旅客人數	2010年	百萬人	68.2	22.3%

資料來源：成都市統計局

* 指上表所示期間的按年變化。

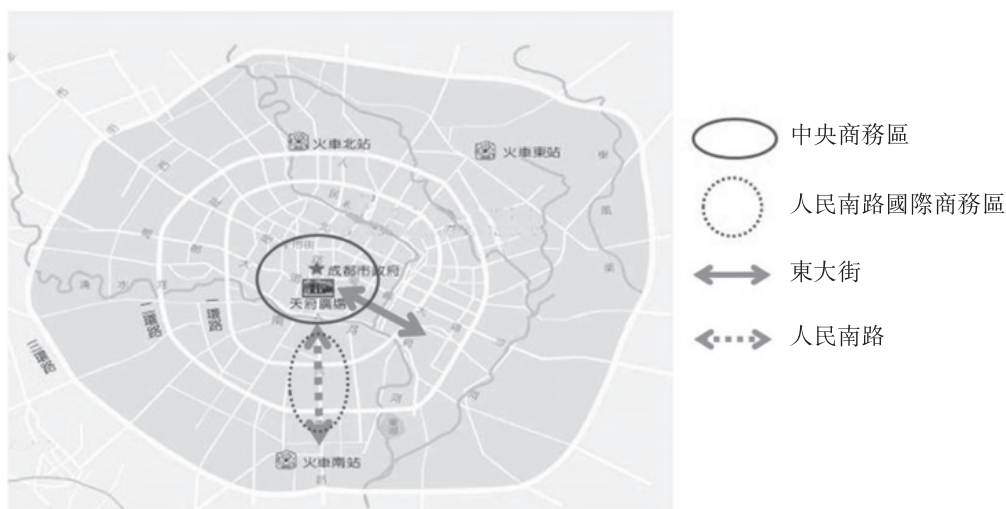
成都第一條地鐵線(1號線)自2011年9月起投入營運，而2號線預期將於2011年底開始營運。此外，已規劃七條地鐵線將於2015年底投入營運，市內交通可望於未來五年大幅改善。新線起用後將有助擴大現時主要零售物業區域的人流範圍。

7.2 甲級寫字樓

7.2.1 主要商業區的存量分佈

成都現有兩個主要寫字樓區，一個位於成都市核心地帶，一般稱為「中央商務區」。甲級寫字樓主要位於中央商務區內東大街沿路一帶。另一個寫字樓區位於成都外圍地區，一般稱為人民南路國際商務區，被視為從中央商務區向南延伸的新商業軸心區。於2011年第二季，甲級寫字樓總存量按樓面面積計算為541,498.0平方米(請參看圖7.2.1)。

圖7.2.1 成都主要寫字樓區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

表7.2.2 2011年第二季成都甲級寫字樓市場

區域	總存量 (平方米， 樓面面積)	實際租金 (人民幣元/ 平方米/月)	租金按季 (2011年 第一季/ 第二季)變化 (%)
中央商務區	274,685	123.7	-1.8
人民南路國際商務區	175,922	119.9	1.8
其他區域	90,891	128.7	-3.7
總計	541,498	123.3	-1.5

資料來源：戴德梁行

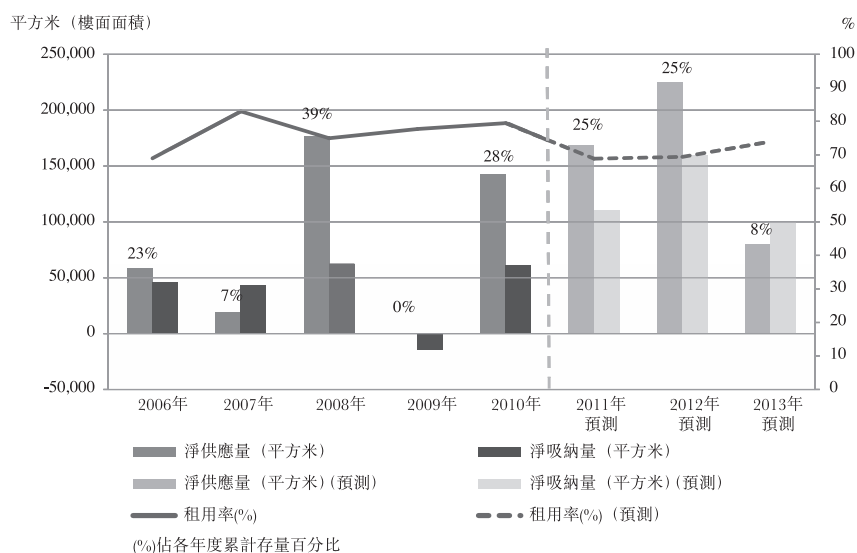
7.2.2 供應、需求及租用率

由於全球金融危機及2008年發生的四川地震，成都房地產市場的市況不理想，甲級寫字樓市場於2009年尤其疲弱。然而，2010年經濟迅速復甦，預期成都的甲級寫字樓市場於未來三年繼續冒起及增長迅速。

未來三年市場會推出約473,650.5平方米的甲級寫字樓，當中83.1%將於2012年前落成。大部分的未來甲級寫字樓供應將會沿東大街及人民南路分佈。這相對大量的新增供應會對甲級寫字樓市場造成壓力，令平均租用率承受一定壓力。然而，由於經濟情況改善及外商投資增多，預計甲級寫字樓面積的需求持續強勁，導致2013年新增供應與需求兩者間取得較佳平衡，預測租用率為74.0%。

由於成都的寫字樓市場近年發展日趨成熟，較多近期落成的甲級寫字樓項目只供出租，而該等發展項目傾向較落成較久的分層業權寫字樓項目獲得較高租金回報及提供較佳物業管理。愈來愈多新近落成寫字樓項目以只供出租方式推出市場已成為市場大趨勢。

圖7.2.3 甲級寫字樓供應、需求及租用率

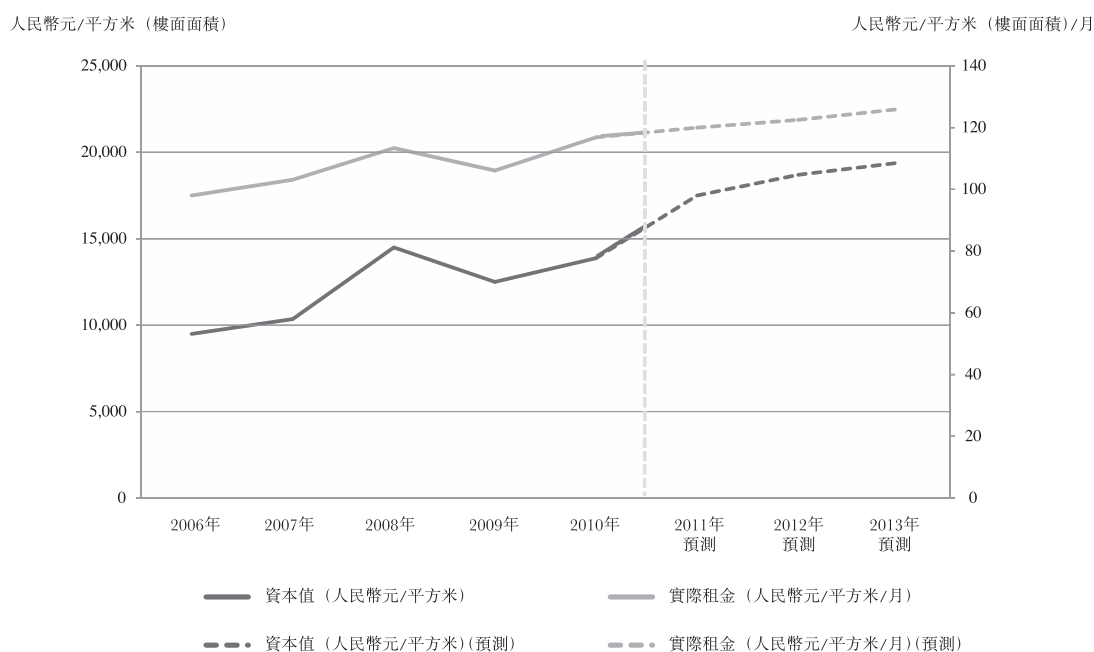


資料來源：戴德梁行，2011年9月

7.2.3 租金及資本值

隨著經濟自2009年以來持續復甦，2010年，成都甲級寫字樓的租金及資本值回復至接近2008年的歷史高位。房地產市場前景樂觀將會吸引國內外投資者投資於成都房地產市場，而成都經濟增長迅速則吸引更多跨國公司進駐成都。因此，預計租金及資本值長遠而言將會上升，於2013年分別達到人民幣19,400.0元/平方米及人民幣126.0元/平方米/月。預期沿人民南路的甲級寫字樓的租金升幅會高於成都其他地區，原因是人民南路冒起成為一個優質商業區及提供相對較高質素的樓宇。預期未來三年成都市甲級寫字樓市場的總收益率會維持於7.8%至8.2%。

圖7.2.4 甲級寫字樓實際租金及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

7.2.4 整體市場前景及潛在機遇

成都的房地產市場處於迅速發展階段，市場需經多年經營方會發展成熟。甲級寫字樓市場的未來需求主要來自大型跨國公司，未來數年跨國公司的需求將會繼續推高甲級寫字樓的價格。由於中央商務區內的土地供應量有限，新落成的甲級寫字樓將更多分佈於人民南路國際商務區。

7.3 優質零售物業項目

7.3.1 主要零售物業區的存量分佈及特徵

成都目前有六個主要零售物業區為市內的主要城區(包括位於市中心的傳統中央商務區)服務，按淨樓面面積計，於2011年第二季末有總優質零售物業存量約190萬平方米。大部分總存量(45.6%)集中於中央商務區內(包括鹽市口及春熙路)，其餘優質零售物業面積分散座落於成都市附近的五個區域內，即雙楠—紫荊區、光華—金沙區、建設路、成仁路及新南區。

圖7.3.1 成都主要零售物業區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

表7.3.2 2011年第二季成都優質零售物業項目統計

區域	總存量 (平方米， 淨樓面面積)	租金叫價範圍 (人民幣元/ 平方米/月)
中央商務區	886,976	80-2,000
雙楠—紫荊區	268,909	67-550
光華—金沙區	180,937	51-350
建設路	272,000	65-350
成仁路	208,000	40-450
新南區	128,064	300-400
總計	1,944,886	—

資料來源：戴德梁行

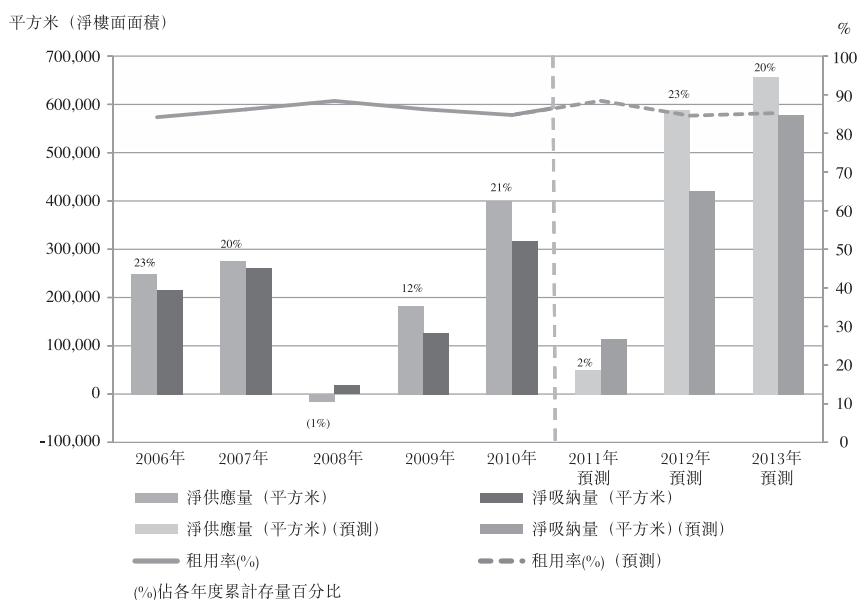
7.3.2 供應、需求及租用率

按淨樓面面積計，未來三年成都市場會推出約130萬平方米優質零售物業面積，當中32%將會位於中央商務區內，其餘將位於分散的近郊地區。

全球金融危機及四川地震令2008年的樓宇動工數目大幅減少，因此影響2011年的新落成項目數量。由於新增供應有限，預期截至2011年底的租用率會上升至88.4%。然而，2012年及2013年將會有大量新增零售物業面積供應，令租用率微跌至85.3%。

從四川地震及全球金融危機中復原過來後，零售物業市場於2009年及2010年錄得強勁增長，需求與供應量皆大幅回升。儘管2009年及2010年的新增零售物業面積供應量相對較高，2010年的吸納仍較強。未來需求將依賴成都城市化進程的長遠增長與需求量及租用率的穩健前景。

圖7.3.3 優質零售物業項目供應、需求及租用率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

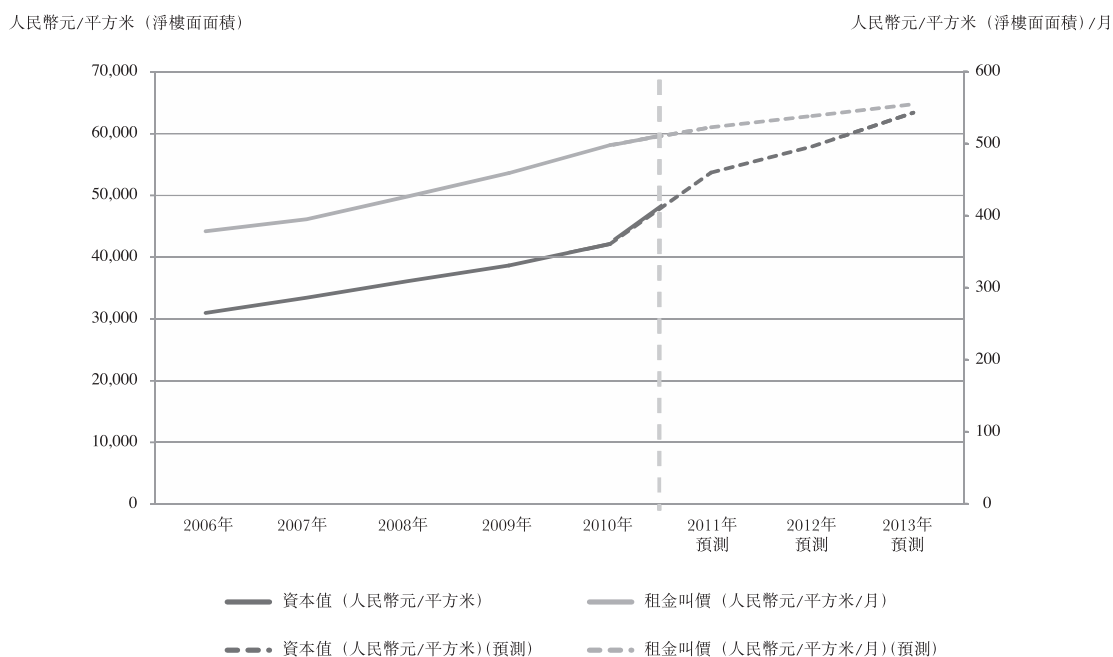
7.3.3 租金及資本值

2006年至2010年期間成都的租金急升，於2010年前達到人民幣498.4元/平方米/月，租金於2011年第二季末持續升至人民幣510.8元/平方米/月。近期新落成的地段優越且位置適中的購物商場供應繼續錄得優於整體市場的表現。

由於近郊地區的供應量增加，預測未來兩年租金會按每年約3.7%升幅上升。於現階段，由於競爭加劇及客戶群層面愈來愈高，質素及定位將變得更重要。有明顯趨勢顯示，位置良好的優質品牌購物商場會繼續在市場有理想表現，這與成都零售物業產業的水準參差不齊，而當地居民收入水平迅速提高及偏好到該等地點購物有關。

由於消費者由百貨公司轉去購物中心的持續轉變，以及對市中心及市郊地區質素較佳購物中心的需求不斷上升，優質零售物業項目的資本值與租金過去數年上升且增長穩定。隨著成都房地產市場不斷改善，預計未來三年資本值會繼續穩步而較快地上升。由於資本值上升，預期總收益率會由2011年的11.7%逐步下跌至2013年的10.5%。

圖7.3.4 優質零售物業項目的一層租金底價及資本值



資料來源：戴德梁行，2011年9月

7.3.4 整體市場前景及潛在機遇

近郊地區將有更多零售物業項目開業的趨勢，在一定程度上受政府規劃、人口壓力及市中心面積供應不足所推動。由於成都發展迅速但整體存量仍相對較低，發展商積極注視偏遠地區的城市發展項目，原因是發展商嘗試尋找零售物業增長的來源。

此外，發展迅速的第三服務產業及高科技行業將會吸引外國公司與專業人士前往成都發展，因此提居民的購買力及對優質零售物業服務的需求。隨著近郊地區出現優質零售區域及進駐成都零售物業市場的外國零售商數目增加，零售物業增長的未來前景樂觀。

7.4 五星級酒店及服務式住宅

7.4.1 存量分佈

於2011年第二季末，成都共有十二間五星級酒店，提供合共4,732間五星級酒店客房。成都五星級酒店市場的發展主要受會議及展覽業所推動。成都的五星級酒店集中於二環路，主要沿人民路興建及位於中央商務區（請參看圖7.4.1）內。

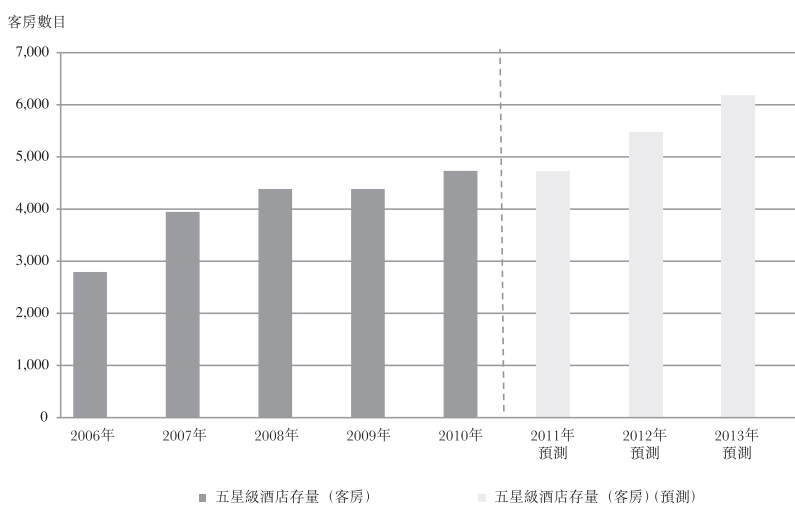
服務式住宅市場方面，儘管近年已有多家國際服務式住宅供應商(如Shama)進軍成都的服務式住宅市場，但該等服務式住宅項目並無連同五星級酒店一併經營。服務式住宅市場對成都而言是一個較新的概念，市場規模不大。成都香格里拉大酒店於2007年開業，依然是成都市內唯一一家提供服務式住宅的五星級酒店，提供合共26個服務式住宅單位。

圖7.4.1 成都主要五星級酒店區



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖7.4.2 成都五星級酒店累計存量



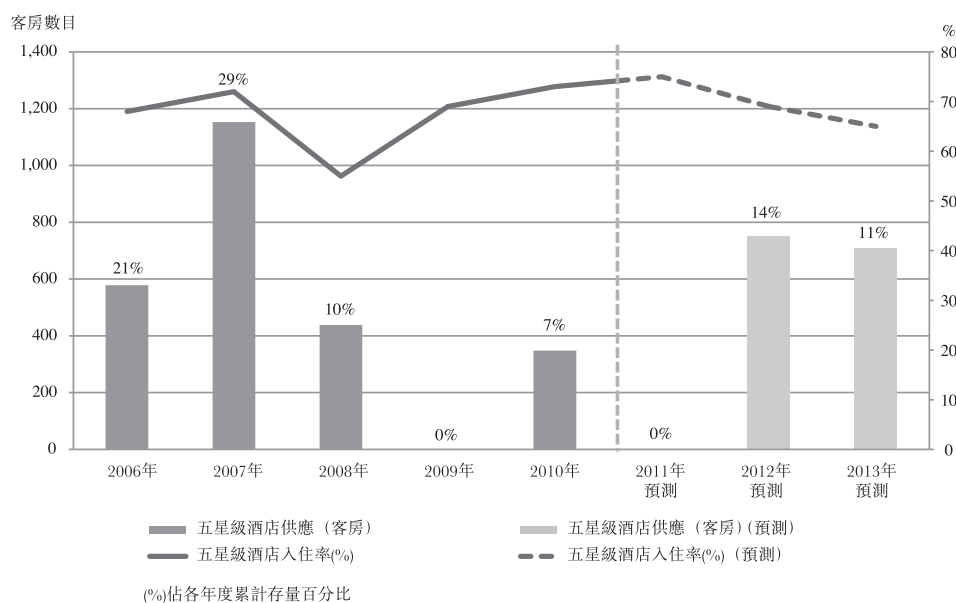
資料來源：戴德梁行，2011年9月

7.4.2 供應、需求及入住率

受惠於會議及展覽業的增長，成都五星級酒店的入住率於2010年升至歷史高位73.0%。酒店營辦商預料成都是一個商務旅客需求強勁的潛力市場，未來三年市場上將有四家新落成五星級酒店，提供合共1,460間酒店客房。

儘管預期入住率於2011年底前持續上升至75.0%，由於2012年及2013年有大量新增酒店客房供應使入住率面對下調壓力，預期入住率於2013年將回落至65.0%。未來五星級酒店的供應將會集中於中央商務區內。

圖7.4.3 五星級酒店供應及入住率



資料來源：戴德梁行，2011年9月

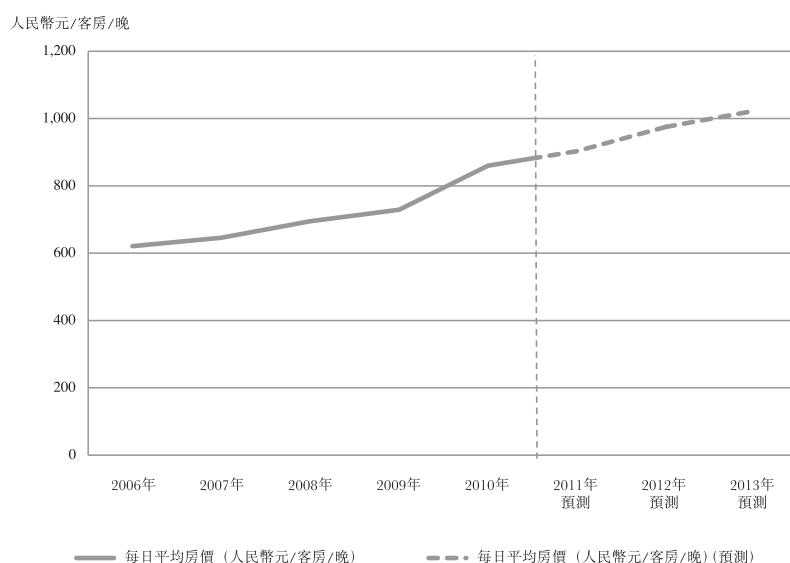
服務式住宅市場方面，並無任何國際著名酒店集團宣佈將會於未來數年提供五星級服務式住宅的正式計劃。預計未來三年成都服務式住宅市場的入住率會於50.0%至70.0%的範圍變動，這是由於五星級酒店市場對成都而言較新，加上市場於不久將來非五星級酒店品牌服務式住宅項目亦令到競爭更大。

7.4.3 酒店房價及平均客房收入

由於成都的五星級酒店大多數以招待商務旅客為主，經濟改善及會議及展覽業增長將會繼續推動到訪成都的商務旅客人數增長，這從2010年的平均每日房價及平均客房收入分別激升至人民幣860.0元／客房／晚及人民幣628.0元／客房／晚得以看出。

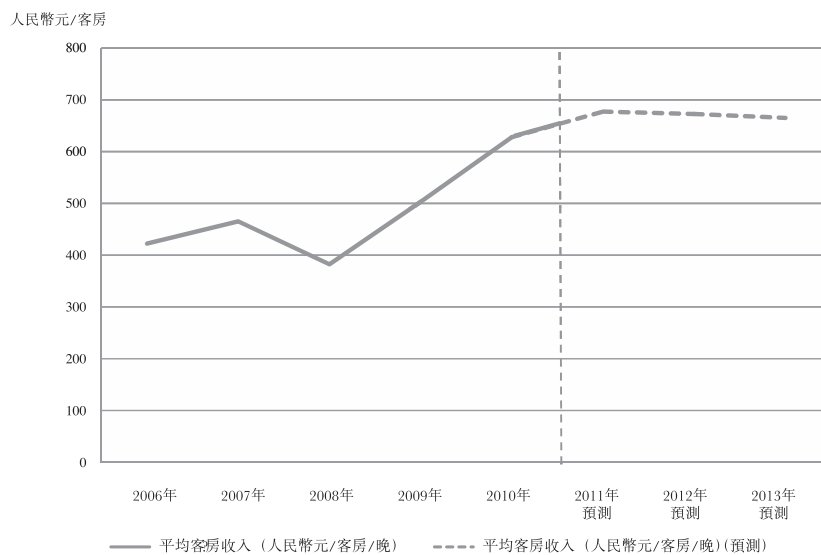
由於自2012年起將會有更多國際品牌進軍五星級酒店市場，預計平均每日房價的升勢會持續至2011年，而由於預期入住率會輕微下跌，2011年後平均客房收入則會按較大但維持穩定的幅度上升。

圖7.4.4 五星級酒店平均每日房價



資料來源：戴德梁行，2011年9月

圖7.4.5 五星級酒店平均客房收入



資料來源：戴德梁行，2011年9月

服務式住宅市場方面，未來數年的租金將稍為高於2010年的水平(人民幣339.0元/平方米/月)，由於服務式住宅供應不足，2013年租金會上升至平均約人民幣415.0元/平方米/月。

7.4.4 整體市場前景及潛在機遇

成都會每年定期舉行Housing Fair(房交會)、Western Fair(西部建博會)及其他展覽會，使成都成為中國舉行會議及展覽會的熱門地點，這有效促進成都五星級酒店的發展，原因是新酒店項目將會以追求優質酒店服務的商務旅客為主要對象。然而，預期2012年及2013年出現的大量新增供應，會令成都五星級酒店市場的入住率及平均客房收入面臨下調壓力。

詞彙表

資本值

物業的交易銷售價總額，不包括經紀費及其他支出。

消費物價指數

衡量固定一籃子產品及服務(包括房屋、電、食品及交通)成本變動的通貨膨脹指標。

實際租金

租戶按租約年期已付的平均交易租金，不包括業主給予的任何租金優惠及／或管理費及其他支出。

一層租金底價

業主願意讓第三方使用指定空間的指示租金或租金報價。

外商直接投資

外商直接投資指投入與投資者所在國不同的國家或城市的外國資產投資。

甲級寫字樓

較為現代化且通常具備優質裝潢、靈活佈局、大樓層面積、寬敞與裝修典雅的大堂及通道、有效的中央空調系統、運作暢順的客貨升降機、專業管理服務及泊車設施的辦公樓。

國內生產總值

衡量一國整體經濟產量(即某一年度一國生產的所有成品及服務的總市場價值(按市價計算))的基本方式。

樓面面積

樓宇外牆壁內的面積，從外牆內部表面開始測量，不扣除走道、樓梯、壁櫃、牆壁厚度、柱子或其他內部裝置。

請注意，就香港樓宇的樓面面積而言，戴德梁行根據香港差餉物業估價署的指示，僅測量到外牆或共用牆的內部表面，而本公司的定義包括外牆厚度。

豪宅

超過1,076平方呎的私人住宅單位，不包括新界豁免管制屋宇。

淨吸納量

特定期間所佔用的房屋面積總額變動，可能為正值或負值。

淨樓面面積

一幢樓宇內的可使用總建築面積，不包括牆壁與隔牆所佔面積、流通面積(行走的地方)及機械面積(放置機械設備的地方)。

可租用淨面積

全層樓面的可租用淨面積應包括洗手間及升降機大堂，但不包括升降機槽、樓梯、機房及防煙廊等公用地方。

淨供應量

既定年份可入住的總售出面積。可入住指已實際落成，樓宇已獲頒佔用許可證(如需要)或僅缺少裝修。

租用／入住

已佔用的面積，不可在市場租用或出售。

人均國內生產總值

一國每人生產的商品及服務的價值的約數。

優質零售物業項目

建築面積超過20,000平方米，位於主要零售物業區，市場定位高檔(根據國際零售商的數目及聲望判斷)的零售物業項目。

平均客房收入

用於衡量酒店財務表現的比率，提供特定年份酒店售出的每間客房產生的收益的概約價值。

平均房價

特定期間內一間酒店客房每日收取的平均價格。

總收益率

投資者預期每年可從特定樓宇／單位獲得的租金收入回報。按年租金總額(包括不可回收開支、稅項及其他服務成本等)佔物業資本值的百分比計算。

服務式住宅

作為酒店的一部分經營的住宅，住戶可停留的時間較為靈活，一般為1個月至數年。

存量

總面積，即特定物業領域的佔用及空置面積。

城市化

城市透過農村人口移民至城鎮而發展的社會進程。

空置

空置的面積 — 即未被佔用。可予銷售，亦可能無法銷售(不論是因為承租人並未佔用、正在裝修或業主有意空置)。

(a) 中國的土地制度

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視乎土地位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國家所有，而城市或城鎮郊區的所有土地以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。根據法律規定，國家有權為公眾利益而徵用土地。

雖然中國的所有土地均為國家或集體所有，但亦容許私人、企業及其他機構持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

(b) 國家立法

於1988年4月，全國人民代表大會修訂中國憲法，允許有償轉讓土地使用權。於1988年12月，《中華人民共和國土地管理法》作出修訂，准許有償轉讓土地使用權。

根據於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同在確定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權出讓的最長期限須視乎土地的用途而定，一般如下：

土地用途	最長期限 (按年計)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
公共設施	50
其他	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有規定，所有境內外企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回，惟在出讓期內出於公共利益的需要，國家須要提前收回土地除外，此情況下國家將賠償損失。土地使用者可以合法地把土地使用權轉讓、抵押或租賃給第三方，期限為餘下的出讓期限。

當出讓期屆滿，在重新簽訂土地使用權出讓合同及支付新的出讓金的條件下可以續期。如果出讓期屆滿不續期，土地使用權及該土地上構築的建築物所有權均歸還政府，國家毋須補償任何費用。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及於1995年1月1日施行並於2007年8月30日修訂的《城市房地產管理法》（「城市房地產法」），商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

根據國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日施行的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，必須採用招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

(c) 出讓

中國法律將土地所有權及土地使用權進行了區分。國家可向我們出讓土地使用權，使我們在特定期間擁有一幅土地的獨有權利作特定用途，但須符合其他可能規定的條款及條件。應就土地使用權的出讓支付出讓金。就一幅土地所出讓的土地使用權的最長期限取決於該土地的用途。誠如上文所述，有關法規所規定的最長期限根據土地的用途介乎40年至70年不等。

按照《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標指有關土地管理機關（「出讓人」）發佈招標公告，邀請公民、法人或其他組織（無論是特定或者不特定）參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據招標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發佈拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一塊地。掛牌出讓指出讓人發佈掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌公佈，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用者。有關手續如下：

- (i) 市、縣政府土地行政主管部門應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告，公佈（包括但不限於）招標拍賣掛牌出讓宗地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及競買保證金等條件；
- (ii) 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動；

- (iii) 以招標、拍賣或者掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人、競得人簽訂成交確認書。其他投標人、競買人支付的投標、競買保證金，出讓人必須退還；
- (iv) 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂土地使用權出讓合同。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，抵作部分國有土地使用權出讓金；及
- (v) 中標人、競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《土地使用權證》。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步強調，中標人或競得人應按照國有建設用地使用權出讓合同付清全部出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證。倘中標人或競得人未付清全部出讓金，其將不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金繳納比例分割發放國有建設用地使用權證。

2003年6月，中國國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，如果同一地塊只有一個意向用地者，則可採取協議方式出讓土地使用權（不包括用作商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營用途的土地使用權）。當地土地部門及城市規劃局等其他政府部門須制定有關具體位置、界址、用途、面積、年限、土地使用條件、規劃設計條件等方案，並且建議土地出讓金，而土地出讓金不得低於國家規定的最低價，有關方案須交予相關政府批准。此後，地方土地部門及意向用地者根據上述計劃協商及訂立出讓合同。若有兩個或以上機構有意取得建議出讓的土地使用權，則應以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使用權。

於簽訂土地出讓合同後，承授人須根據合同條款支付土地出讓金，而合同將在有關地方國土資源部門登記，以待發出國有土地使用權證。承授人可於出讓期屆滿後申請續期，待有關地方土地機關批准後，將訂立新合同以延長土地出讓的期限，屆時須支付土地出讓金。

為控制及方便辦理獲取土地使用權的手續，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總樓面面積及高度限制、興建公共設施、呈交建築圖則及批文、建築竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的發展前對轉讓的限制以及

違約的責任。土地使用者於簽訂土地出讓合同後要求更改土地特定用途的任何要求，須獲有關國土資源部門及有關城市規劃部門批准。獲得批准後須簽訂新土地出讓合同，並調整土地出讓金以反映新用途的增值。登記手續必須隨後立即辦理。

2006年5月30日，中國國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定(其中包括)(i)房地產開發用地必須採用公開招標、拍賣或掛牌方式出讓及(ii)加強對土地出讓合同的監督及檢查工作，對違約方追究責任。

2010年3月8日，中國國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定，開發商必須於土地出讓合同簽訂後1個月內繳納土地出讓金50%的首付款，並於一年內繳納餘款。倘開發商已簽訂土地出讓合同但未繳納土地出讓金，有關土地將會收回。

2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，加強對房地產開發企業購地和融資的監管。根據該通知，國土資源部門要限制有違法違規行為的企業新購置土地。房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利。商業銀行要加強對房地產企業開發貸款的貸前審查和貸後管理。對存在土地閒置及炒地行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證監部門暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。

(d) 轉讓

於國家出讓特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則取得土地使用權的一方可在國家所授出的使用年限內，轉讓、租賃或抵押有關土地使用權。轉讓及租賃的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將該土地使用權轉讓予受讓人。另一方面，租賃並不涉及出租人將該權利轉讓予承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金，而須於租賃期間支付租金。倘未能遵守出讓合同有關規定期間及投資條件、土地開發及使用等規定，則不得轉讓、租賃或抵押土地使用權。此外，中國不同地區在轉讓、租賃或抵押有關土地使用權前所須滿足的前提條件各有不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃必須以一份在當地的相關市級或縣級國土資源部門登記的書面合同作為憑證。轉讓土地使用權時，視乎交易性質而定，涉及原由國家出讓的土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分。

根據城市房地產法第38條，未依法登記取得權屬證書的房地產，不得轉讓。根據城市房地產法第39條，倘土地使用權乃以出讓方式取得，土地使用權必須在下列條件已符合後方可轉讓：(i)必須已根據土地出讓合同全數支付土地使用權出讓金，並且已取得土地使用權證；(ii)須按土地出讓合同約定進行投資開發；(iii)就房屋建設工程而言，必須已作出或已完成開發投資總額的25%以上；及(iv)倘開發或投資涉及成片土地，則須已符合用作工業或其他建築用地條件。

(e) 終止

土地使用權在土地出讓合同規定的使用年限屆滿後及國家收回該使用權後終止。

國家一般不會在土地使用權期滿前收回土地使用權，倘在出讓期屆滿前基於公眾利益等特別原因收回土地使用權，國家必須考慮相關情況及土地使用者已使用土地使用權的年限，向土地使用者提供適當補償。

出讓期屆滿後，土地使用權及建於有關土地上的相關房屋及其他附著物的所有權可由國家無償取得。土地使用者須根據有關規定採取行動交出土地使用權證及註銷該證的登記。

土地使用者可申請延續土地使用權及(倘申請獲批准)該土地使用者須簽訂新的土地出讓合同、繳付土地出讓金及為已續期的出讓辦理適當的登記。

(f) 權屬文件

在中國，房地產須辦理兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者核發土地使用權證，此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃的土地使用權的憑證。房產登記是向業主發出房屋權屬證書，這是業主獲取一宗土地上所興建房屋的房屋所有權的憑證。根據國土資源部於2007年12月30日頒佈並於2008年2月1日施行的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日施行的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均受法律保護。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記體系已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度維持獨立。然而，在上海等城市，兩項制度已合併，並發出單一綜合的土地房屋使用權證，作為擁有土地使用權以及在該宗土地上所興建房屋的所有權的憑證。

(g) 閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並施行的《閒置土地處置辦法》，滿足任一下列情形，土地可以被歸類為閒置土地：(i)在未經原批准用地的人民政府同意下，於取得土地使用權後並無在規定的期限內開發及建設土地；(ii)《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》並未規定動工發展建設日期，而土地的開發及建設於《國有土地有償使用合同》生效之日或土地行政主管部門建設用地批准書頒發之日起計一年期屆滿時尚未展開；(iii)已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工發展建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，且在未經批准的情況下中止開發建設連續滿一年或以上；或(iv)法律、行政法規規定的其他情況。

市或縣級土地行政主管部門對其確定為閒置土地的，應當通知土地使用者，擬訂該閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用、政府採取競價投標、公開拍賣等方式確定新的土地使用者等。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得的土地，於指定動工日期滿一年還未動工發展，可以徵收相當於土地出讓金20%以下的土地閒置費；於指定動工日期兩年後還未展開工程，可以無償收回土地；然而，因不可抗力或政府行為或政府有關部門的行為或屬必需的前期工作導致遲延，則前述的規定將不適用。

2008年1月3日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》。該通知要求全面有效使用現有建設用地及保護耕地。該通知亦強調執行現有條例，就任何閒置超過一年但少於兩年的土地按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

2011年1月26日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。通知規定應加強對企業土地市場准入資格和資金來源的審查。對已供房地產

用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以相應罰款。

(h) 房地產開發企業的設立

根據城市房地產法的規定，房地產開發企業是指以營利為目的而從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」）的規定，除企業設立的規定外，從事房地產開發的企業必須符合下列規定：(i)擁有人民幣100萬元或以上的註冊資本及(ii)聘有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。省、自治區或直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員施行較前述條件更加嚴格的規定。

如欲設立房地產開發企業，須向縣級或縣級以上工商管理部門申請登記。房地產開發企業自領取營業執照之日起30日內，必須向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據商務部與國家發改委於2004年11月聯合頒佈的《外商投資產業指導目錄》，普通住宅的開發、建設屬於鼓勵外商投資產業；土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔辦公樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設經營屬於限制外商投資產業；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業。於2007年10月31日，商務部及國家發改委聯合發佈新的《外商投資產業指導目錄》，於2007年12月1日生效，根據該目錄，普通單位的開發及建設歸入允許外商投資產業，而房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司應屬於限制外商投資產業。外商若打算從事開發及銷售房地產業務，應依據有關外商投資房地產行業的法律及法規，成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資企業。於向工商管理部門申請登記之前，企業必須由商務主管部門批准設立及頒發《外商投資企業批准證書》。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，規定(i) 境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，應按照適用中國法律申請設立外商投資房地產企業（「外商

投資房地產企業」)，且經有關部門批准並辦理有關登記後，僅可按照核准的經營範圍從事業務；(ii)外商投資房地產企業，投資總額達1,000萬美元或以上的，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行；(iii)新設立的外商投資房地產企業，僅可取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地的土地使用權出讓金後，可向有關部門遞交土地使用權證，領取正式的批准證書和營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權或項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，必須先經商務主管部門審批。投資者須提交履行土地出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證等的保證函。此外，投資者亦須提交土地使用權證，建設主管部門的變更登記證明，以及稅務機關出具的已繳納轉讓相關稅項的證明材料；(v)通過股權轉讓、收購中國投資者於合營公司的股權或其他方式併購境內房地產企業的境外投資者，須以自有資金一次性(而非分期)支付全部轉讓金，並須按照適用中國法律妥善安置職工及處理銀行債務；(vi)外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或發展項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(vii)外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合資合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；及(viii)境外機構在境內設立的分支、代表機構(外商投資房地產企業除外)和在境內工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在境內限購一定面積的自住商品房。

2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產；
- 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(i)應先取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)應先簽訂取得土地使用權或房屋所有權的合同；
- 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產開發經營前須取得有關批文及已設立的外商投資房地產企業於從事新房地產開發項目前亦須取得新批文；

- 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產企業。境外投資者不得變更境內房地產企業的實際控制人以規避審批程序；
- 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部備案；
- 外匯管理部門及授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目的結售匯手續；及
- 對地方審批部門違規審批的房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該新規定限制外商投資房地產企業於海外融資並通過增加註冊資本或股東貸款的方式向該等公司注資的行為。該通知規定(其中包括)：

- 對2007年6月1日或之後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局不予辦理外債登記及外債結匯核准手續；及
- 對2007年6月1日或之後取得商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不予辦理外匯登記(或變更登記)及資本項目結售匯手續。

(i) 房地產開發企業的資質

根據開發條例，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業人員和經營業績，對備案的房地產開發企業核定資質登記。房地產開發企業應當按照核定的資質登記，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，房地產開發企業應當按照該規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等

級證書的企業，不得從事房地產開發及銷售業務。國務院下屬建設行政主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方人民政府下屬房地產開發主管部門則負責本行政區域內房地產開發企業的資質管理工作。

根據該資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級。此外，實行分級審批的制度，其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設行政主管部門初步審批，然後由國務院下屬建設行政主管部門最終審批；二級或以下資質開發企業的審批辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府下屬建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。

新成立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產開發主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》的有效期為一年，房地產開發主管部門可按開發商具體營運情況，延長有效期，但是不得超逾兩年。房地產開發企業在《暫定資質證書》到期前一個月內須向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

各資質等級的開發商只可在核准的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得越級開展業務。一級資質的房地產開發企業開發房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。二級或以下資質的房地產開發企業可以承擔樓面面積250,000平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或直轄市的人民政府建設主管部門確定。

(j) 房地產項目開發

開發條例規定，房地產開發項目應當根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、適用城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。該等項目須根據有關規則向規劃管理部門呈報並經其批准，亦須列入固定資產投資年度計劃。根據國務院於1995年5月發佈的《關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，樓面面積超過100,000平方米或總投資額超過人民幣2億元的高檔房地產項目，或外商總投資達3,000萬美元或以上的高檔房地產項目，其立項及開工均須經國家計委批准。對於樓面面積多於20,000平方米但少於100,000平方米或總投資

額多於人民幣3,000萬元但少於人民幣2億元的高檔房地產項目，其立項及開工須經相關省份、自治區、直轄市或計劃單列市的計委所批准，並須向國家計委備案。外商投資額超過1億美元的高檔房地產項目，則須經國務院根據國家計委的建議而予以批准。

如上文所述，根據商務部與國家發改委於2004年11月聯合頒佈的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔辦公樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設經營屬於限制外商投資產業，而其他房地產開發屬於允許外商投資產業。於2007年10月31日，中國商務部及國家發改委聯合發佈新的《外商投資產業指導目錄》，於2007年12月1日生效，根據該目錄，土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔辦公樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設經營仍屬於限制外商投資產業。此外，房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司應屬於限制外商投資產業。

根據國家發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資額為1億美元或以上的鼓勵類及允許類投資項目及總投資額為5,000萬美元或以上的限制類投資項目，由國家發改委核准項目申請報告；而總投資1億美元以下的鼓勵類或允許類投資項目及總投資5,000萬美元以下的限制類投資項目，由地方發展改革部門核准。

根據出讓和轉讓暫行條例，採納出讓和轉讓國有土地使用權制度。土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為在一定年限內獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可對該土地使用權進行轉讓、租賃、抵押或商業開發。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，相關市或縣政府的土地管理部門應與土地使用者訂立出讓合同，以出讓土地使用權。土地使用者須根據出讓合同繳納出讓金。土地使用者全數繳付土地出讓金後，應向土地管理部門登記，獲取土地使用權證，作為取得土地使用權的憑證。

城市房地產法及開發條例規定，除中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權應當以出讓方式取得。根據自2002年7月1

日起生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及於1995年1月1日實施並於2007年8月30日修訂的《城市房地產管理法》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地的國有土地使用權，必須由政府以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

開發條例亦規定，房地產開發商應當將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在《房地產開發項目手冊》中，並定期送房地產開發主管部門備案。

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同中的受讓方（即房地產開發商）應當持出讓合同依法向城市規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發商在取得《建設用地規劃許可證》後，根據規劃設計要求，對項目組織勘察、規劃、設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案必須依據全國人大常委會於2007年10月頒佈的中國《城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行報批手續，並向城市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

根據中國國土資源部於2010年3月8日頒佈的《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發商須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發商未於土地出讓合同規定的期限內開工或竣工，其須於到期前15日內，向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的房地產開發商，將至少在一年內不得參加土地購置活動。

(k) 拆遷

根據國務院於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》（「拆遷條例」），於取得建設項目、建設規劃及國有土地使用權批准後，房地產開發商可以向房地產所在地的市或縣人民政府房屋拆遷管理部門申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆遷許可證後，將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷人應當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限進行拆遷。倘若拆遷人在許可期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿最少15日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，拆遷人應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置協議。倘若拆遷人、被拆遷人及房屋租戶未能達成協議，任何相關人士可向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。倘當事人不服裁決，可以在裁決書交付後三個月內向人民法院提出訴訟。根據法律，如果拆遷人已向被拆遷人提供安置住房或貨幣補償，訴訟期間不會停止拆遷的執行。

根據拆遷條例，房屋拆遷可以實行貨幣補償，或可以實行房屋產權調換。實行貨幣補償的，補償款根據被拆遷房屋的區位、用途、總面積等因素，以房地產市場評估價確定。拆遷人應當委託有資質的房地產價格評估機構對被拆遷房屋進行評估。倘實行房屋產權調換或撤換法，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋的市價及區位、用途、總面積等因素，計算被拆遷房屋的補償金額與所調換房屋的房地產市場評估價款，並結算差價。

除應支付拆遷補償費外，拆遷人應當對被拆遷人支付搬遷補助費。於過渡期間，對自行安排住處的被拆遷人，拆遷人應當支付臨時安置補助費。反之，倘於過渡期間拆遷人為被拆遷人安排住處，則拆遷人不必支付臨時安置補助費。

拆遷條例由徵收條例廢止。根據國務院於2011年1月21日頒佈並生效的徵收條例，為了公共利益的需要，徵收國有土地上的房屋，應當對被徵收房屋所有權人給予公平補償。房屋被依法徵收的，國有土地使用權同時收回。中國相關房屋徵收部門與被徵收人就補償方式、補償金額和支付期限以及其他相關事項訂立補償協議。對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日與被徵收房屋類似的房地產的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。房屋徵收部門與被徵收人在徵收補償方案確定的簽約期限內達不成補償協議，由房屋徵收部門報請作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府作出補償決定，

並在房屋徵收範圍內予以公告。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

(I) 建設

根據建設部於1999年10月頒佈(於2001年7月修訂)的《建築工程施工許可管理辦法》，開發商須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設主管部門申請領取施工許可證。

於2001年6月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》(「招標投標管理辦法」)規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動，根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會應包括招標人代表及由招標人從建設行政主管部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數為5人以上單數。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，單項建設合同估計價款至少達人民幣200萬元或項目總投資至少達人民幣3,000萬元的，開發商須就建設合同進行招標。

根據建設部於2000年4月頒佈(於2009年10月修訂)的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發商須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上房地產主管部門申請辦理工程竣工驗收手續。房地產開發項目僅可於通過必要驗收後方可交付買方，未進行驗收或未通過驗收的，不得交付予買方。對於住宅小區或其他綜合大樓建設項目，應當在整個項目竣工後進行驗收，倘該項目分階段開發，可於各階段完成時進行分期驗收。房地產開發商須於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。項目如未通過項目竣工驗收，不可轉交予使用者。住宅等項目須通過綜合竣工驗收。分階段開發的項目亦可分階段驗收。

(m) 房屋質量保修

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設承包商移交建設竣工驗收報告時，須提供質量保證，並訂明保修範圍、保修期限及保修責任。

根據建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》，在正常使用下，建築工程不同部分的最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；
- (ii) 屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個採暖期／供冷期；
- (iv) 電氣系統、給排水管道、設備安裝為兩年；及
- (v) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部分的保修期限由房地產開發商與施工單位約定。

(n) 房屋租賃

出讓和轉讓暫行條例以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的房屋或居所。租賃位於城鎮範圍的物業2011年2月1日前受《城市房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）規管，2011年2月1日後受《商品房屋租賃管理辦法》規範。租賃辦法於1995年4月28日由建設部按照《房地產法》頒佈，以加強城鎮房屋租賃的管理。租賃辦法允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須簽訂規定所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽訂後30天內，在有關的市級或縣級房地產管理機關登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，轉租或分租房屋予分租戶。《商品房屋租賃管理辦法》進一步加大租賃管理力度，就向當地房地產主管部門辦理租賃登記備案制定更加明確的程序規則。

於2009年7月30日，最高人民法院公佈《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（「租賃解釋」），於2009年9月1日起施行。租賃解釋明確，對於以房屋租賃合同未能辦理登記備案手續為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。倘合約方約定以辦理登記備案手續為房屋租賃合同生效的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要義務且獲另外一方接受。

(o) 保險

中國有關法律、法規及規定並沒有強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目購買任何保險。

(p) 本公司於中國的物業發展業務適用的主要稅項

請參閱本上市文件附錄六「稅務」內「中國稅務」一節。

(q) 主要環保規定

根據全國人民代表大會常務委員會於1989年12月26日通過的《環境保護法》，國務院環境保護行政主管部門制訂國家污染物排放標準。在國家指引不足的情況下，各省、自治區及直轄市的人民政府亦可為其省份或地區制訂有關排放污染物的標準。

造成環境污染及排放危害公眾的其他污染物的任何公司或企業，必須於業務經營中採用環境保護方法及程序。為達到此目標，可於公司業務架構內建立環境保護責任制度，並採取有效措施防治廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及生產、建設及其他活動產生的噪音等污染或危害環境的物質。環境保護制度及措施必須於公司開始進行建設、生產及其他活動時同時實施，並須於進行有關活動期間內同時執行。排放環境污染物的任何公司或企業必須向環境保護行政主管部門進行排污申報登記。就將環境恢復至原本狀況而進行的工程成本而言，亦可向有關公司徵收費用。對環境造成嚴重污染的公司須於指定時限內治理或就污染的影響進行補救。

倘公司未有申報及／或登記其所造成的環境污染，其將被警告或罰款。未能於指定時限內治理或就污染的影響進行補救的公司將被罰款或責令停業關閉。對環境構成污染及危害的公司或企業必須負責就污染的危害及影響進行補救，並就因環境污染所造成的任何損失或損害作出賠償。

根據國務院於1998年11月29日頒佈的《建設項目環境保護管理條例》，須對建設項目的開發進行環境影響評估，開發商須向主管部門遞交環境影響報告書，評估建設項目可能產生的污染及其對環境的影響，並制定防治及治理污染的措施。開發商於主管部門審批後，方可開始建設項目。

根據國家環境保護總局於2001年12月27日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由環境保護行政主管部門檢查，且於建設項目通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。

(r) 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制規定。

於1994年1月1日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據該制度，人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

於1996年1月29日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」），並於1996年4月1日生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。有關修訂確認國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。

於1996年6月20日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），並於1996年7月1日生效。結匯規定廢除有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。人民銀行在結匯規定的基礎上，亦於1996年6月20日公佈《關於

對外商投資企業實行銀行結售匯的公告》。公告容許外商投資企業按其需要，在指定外匯銀行中，除開設經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設作資本項目收付的專用賬戶。

於1998年10月25日，人民銀行及國家外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》；據此，自1998年12月1日起，停辦外商投資企業的所有外匯調劑業務，而外商投資企業的外匯買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規範。於2005年7月21日，人民銀行宣佈，自2005年7月21日起中國開始實行以市場供求為基礎、參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人民銀行將於每個工作日閉市後公佈當日銀行間外匯市場美元等交易貨幣對人民幣匯率的收盤價，作為下一個工作日該貨幣對人民幣交易的中間價格。

除外商投資企業或其他獲有關規定特別豁免的企業外，中國所有企業(擁有進出口權的外貿公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常項目交易所賺取的部分外匯收入及利用該保留的外匯支付經常項目交易或獲批准的資本項目交易的款項)過往必須向指定外匯銀行出售外匯收入。由境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬戶中存入有關款項。根據國家外匯管理局於2007年8月12日頒佈的《關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，國內企業可按其經營需要保留經常項目外匯收入。

中國企業(包括外商投資企業)如需要外匯進行有關經常項目交易毋須獲得國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶的款項付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外商投資企業，以及根據規定須以外幣向股東支付股息的中國企業，由董事局決議案批准後分派溢利，可以外匯賬戶的款項付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

有關資本項目的外幣兌換，如直接投資及注資仍受限制，須取得國家外匯管理局或其主管分局的事先批准。

以下論述為根據中國稅法及香港稅務條例對本公司業務及股份投資的若干預期稅務影響摘要。該論述並無意涵蓋所有可能與本公司業務或股份投資有關的稅務影響。尤其是，該論述並不涉及香港及中國以外國家或地區稅法下引起的稅務影響。因此，閣下須就投資於本公司股份的稅務影響，諮詢閣下的稅務顧問。下文的論述乃以於本上市文件日期已生效的法律及相關詮釋為基礎，惟所有法律及相關詮釋或會更改。

中國稅務

鑒於本公司並非於中國註冊成立，故閣下於本公司股份的投資大致可獲豁免中國稅項，惟於本上市文件「風險因素－與中國及香港有關的風險－根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業而須就來自世界各地的收入繳納中國稅項。我們應付外國投資者的股息及轉讓股份的收益可能須根據現行中國稅法繳納預提稅」一節所披露的除外。然而，鑒於本公司部分業務在中國經營，而這些業務是透過根據中國法律註冊成立的附屬公司及合營公司進行經營，本公司在中國經營的業務及於中國經營的附屬公司及合營公司須遵守中國稅務法律法規，故間接影響閣下於本公司的股份投資。

中國業務所得股息

根據於2008年1月1日前有效的《中國外商投資企業及外國企業所得稅法》，我們在中國的附屬公司或合營公司向我們派付的股息獲豁免繳納中國所得稅。然而，根據於2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，外商投資企業（如本公司在中國的附屬公司及合營公司）從其自2007年後產生的留存盈餘派付股息予其境外投資者，則須繳納稅率為10%的中國預提所得稅（「預提稅」），惟適用任何稅收協定較低預提稅稅率的境外投資者除外。外商投資企業從其自2008年1月1日後獲得的溢利向其境外投資者分派股息時，須根據企業所得稅法繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，在境外司法管轄區法律下成立的企業，如其實際管理機構位於中國境內，會被視為「居民企業」，就其全球收入徵收中國企業所得稅。就該項中國稅而言，中國附屬公司向被視為中國居民企業的外國股東派付的股息，可獲豁免預提稅。然而，該等外國股東向其境外投資者派付股息時，或須繳納稅率為10%的預提稅，除非因稅收協定而減免。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」被界定為對企業的生產經營、人員、賬務及財產等實施實質性全面管理和控制的機構。相關稅務機關將會如何詮釋或執行企業所得稅法及其實施條例存在不確定性。

我們向閣下派付的股息

本公司向其海外投資者分派股息毋須繳納中國稅項。然而，根據企業所得稅法，倘若本公司被視為中國居民企業，則派付海外投資者的股息須徵收稅率為10%的中國預提稅。預提稅率或因稅收協定而減免。因此，我們未能確定閣下是否須繳納該項中國預提稅。鑒於這些中國稅法中新增的條例，儘管其真實意圖及實際影響存在眾多不明朗因素，倘若我們被視為中國居民企業，我們向海外投資者（未在中國設立與其取得的股息有實際聯繫的機構或場所）派付與本公司股份相關的股息，或會被視為來自中國境內的所得收入，故須繳納中國預提稅。

轉讓或出售股份

鑒於本公司並非於中國註冊成立，海外投資者轉讓或出售本公司股份不應引致任何中國納稅義務。然而，倘若本公司被視為僅為規避中國稅項而成立，則企業所得稅法可援引一般反避稅規則。於此情況下，中國稅務機關可按預提稅稅率10%向相關海外投資者於出售股份所得的資本收益徵稅。鑒於這些為中國稅法中新增的條例，其真實意圖及實際影響尚存眾多不明朗因素。因此，我們未能確定閣下是否須繳納中國預提稅。

我們在中國經營的業務

我們透過附屬公司及合營公司於中國經營業務，該等公司須遵守中國稅務法律法規。

契稅

根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，對中國境內土地使用權及／或房地產所有權的受讓人徵收契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由省級地方政府根據當地實際情況予以釐定。

企業所得稅

根據企業所得稅法，在中國設立機構或場所的外商投資及外國企業以及中國企業，適用的統一所得稅稅率為25%。企業所得稅法為該法頒佈前已經設立並依照當時有效的稅收法律及行政法規規定享受低稅率或在規定期限內享有減免稅優惠的企業採納了一些過渡性優惠措施。按照這些過渡性措施，享受低稅率的企業可於2008年1月1日起五年內，繼續享受優惠待遇，並將逐步過渡至25%的稅率；在規定期限內享受減免稅優惠的企業，可繼續享受該待遇直到期滿為止。然而，因未獲利而尚未在規定期限內享受有關減免稅優惠的企業，享受所得稅優惠待遇的期限將從企業所得稅法生效年度起計算。

營業稅

根據國務院於1993年12月頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(於2008年11月修訂)及其實施細則，轉讓不動產及無形資產(包括但不限於土地使用權)以及租金收入的稅率為5%。

土地增值稅

根據1994年生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995年的實施細則，中國的內資企業、外商投資企業及中國房地產的外國投資者(不論是企業或個人)均須繳納土地增值稅。轉讓國有土地使用權、地上的建築物及或其附著物，納稅人須就減除「扣除項目」金額後的增值額納稅。「扣除項目」包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本和費用；
- 新建房屋及配套設施的成本和費用；
- 舊有房屋及建築物的評估價值；
- 就轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物而已經繳納或應繳納的稅金；
及
- 財政部規定的其他扣除項目。

土地增值稅稅率為累進稅率，稅率按增值額相對於「扣除項目」的金額計算，介乎增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地 增值稅稅率
不超過扣除項目金額50%的部分	30%
超過扣除項目金額50%但不多於100%的部分	40%
超過扣除項目金額100%但不多於200%的部分	50%
超過扣除項目金額200%的部分	60%

土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(於2006年12月修訂)，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。

自2007年1月1日起，外商投資企業須繳納城鎮土地使用年稅，每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。實際稅額由省級地方政府釐定。

房產稅

根據國務院於1986年9月頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，在中國，自用房地產須按以下標準繳納房產稅：

$1.2\% \times (\text{房產原值} - 10\% \text{至} 30\% \text{扣減率})$

扣減率因房產所在地而異。

在中國出租房地產，按以下標準繳納房產稅：

$12\% \times \text{租金收入}$ 。

印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，外國企業及外商投資企業須就所有列於該條例的應納稅憑證繳納印花稅。於中國，簽署或領受若干文件(包括出售房地產(包括土地)的合同)時須徵收印花稅。

印花稅稅率因應納稅憑證種類而異。出售房地產的合同印花稅稅率為0.05%，須由轉讓人及受讓人分別繳付。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》以及國家稅務總局於1994年3月12日發佈的《關於城市維護建設稅徵收問題的通知》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城、鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮，稅率為1%。

根據國務院於2010年10月18日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，外商投資企業和外國企業在直至2010年11月30日止可暫免繳納城市維護建設稅。

教育費附加

根據國務院於1986年4月頒佈的《徵收教育費附加的暫行規定》(最近由國務院於2005年8月修訂)，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加者外，均應繳納教育費附加。教育費附加以納稅人實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅的稅額為計徵依據，附加率為3%。

根據國務院於2010年10月18日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，外商投資企業和外國企業在直至2010年11月30日止可暫免繳納教育費附加。

地方教育費附加

根據財政部於2010年11月7日發佈的《關於統一地方教育附加政策有關問題的通知》，所有地方政府均須統一開徵地方教育費附加，徵收標準統一為應付消費稅、營業稅或增值稅稅額的2%。由於該通知並未明確規定上述政策的生效日期，故各地政府實施政策的情況可能會有所不同。

中國內地與香港關於對所得避免雙重徵稅的安排

中國內地與香港關於對所得避免雙重徵稅的安排適用於我們，就香港稅項而言，從2007年4月1日或以後開始的課稅年度適用，而就中國稅項而言，從2007年1月1日或以後開始的納稅年度適用。只要我們在中國的經營實體中持有最少25%的股本權益及中國稅務機關批准我們按《非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)》(「第124號文」)規定的申請，我們從在中國經營的附屬公司收取的股息，根據避免雙重徵稅安排預提稅率為5%。

根據避免雙重徵稅安排，我們從在中國經營的附屬公司或其他實體作出真實貸款而獲得的利息付款，預提稅率為7%，前提是我們須符合國家稅務總局《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(「第601號文」)及第124號文所述條件。根據避免雙重徵稅安排，我們從許可在中國經營的附屬公司或其他實體使用本公司的知識產權而收取的特許權使用費，預提稅率為7%，惟須受上述第601號文及第124號文所規限。

香港稅務

股息

本公司派付予股東的股息毋須繳納任何香港稅項，亦毋須在香港繳納預提稅。

資本收益及利得稅

在香港，出售股份所得的資本收益不會被徵稅。在香港經營商業業務的人士出售股份所得的交易收益若源自香港及由該商業業務產生，則須繳納香港利得稅。目前，利得稅的公司稅率為16.5%，而個人稅率為15.0%。在聯交所出售股份所得的收益將被視為源自香港所得的收益。因此，在香港經營證券交易或買賣業務的人士在聯交所出售股份所得的交易收益均須繳納香港利得稅。

印花稅

買方購買股份及賣方出售股份時，每次均須繳付香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，就任何股份轉讓文書(如規定)須繳納固定印花稅港幣5元。如果非香港居民買賣股份，而根據成交單據應付的印花稅並未繳納，則就有關轉讓文書(如有)將徵收上述印花稅及其他應繳稅項，而承讓人須負責繳納上述稅項。

遺產稅

香港的《2005年收入(取消遺產稅)條例》自2006年2月11日起生效。凡就2006年2月11日當日或之後去世的股份持有人申請遺產承辦書，均毋須繳付香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書。

本附錄七載有公司章程概要，主要目標為向有意投資者提供公司章程的概覽。由於下文所載資料僅為概要，未有盡錄可能對於有意投資者重要的資料。誠如本上市文件附錄九「備查文件」所述，公司章程的副本可供查閱。

本公司現行公司章程乃於2010年4月1日獲採納。以下為公司章程的若干規定概要。公司章程所賦予或准許的權力須受公司條例、其他條例、附屬法例及上市規則規定的規限。

股本變動

本公司可發行可贖回股份，可贖回股份包括按持有人的選擇可贖回的股份以及按本公司的選擇可贖回的股份。

本公司可購買或以其他方式獲得其本身的股份及認股權證(包括任何可贖回股份)，或直接或間接地以借貸、擔保、提供抵押或其他方式為或就任何人士購買或以其他方式獲得本公司任何股份或認股權證或其將作出的上述行動提供財政協助。本公司及董事局均毋須選擇將以任何特定方式購買的股份或認股權證。

本公司可通過普通決議增加其法定股本，而有關決議將釐定所增加金額及新股的面值。

本公司可通過普通決議：

- (a) 將全部或任何部分股份分拆為面值少於組織章程大綱規定的面值的股份，且有關分拆股份的決議可決定，在由分拆產生的股份持有人之間，其中一股或以上股份(與其他股份比較)可附有本公司有權附於未發行或新股份的任何優先、遞延或其他特別權利或任何限制；
- (b) 將全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；或
- (c) 註銷於決議通過之日仍然未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份的面值削減其法定股本金額。

除合約或公司條例或公司章程所有相反規定外，所有未發行股份應由董事處理，董事可向彼等認為合適的人士按照彼等認為合適的條款發售、配發該等股份、授出相關的購股權或以其他方式處理或出售上述股份，惟除根據公司條例規定者外，不得按股份面值折讓價發行股份。

本公司可通過特別決議以法律允許的任何形式削減其股本、任何資本贖回儲備金或任何股份溢價賬。

權利的修訂

本公司股本中任何類別股份所附特別權利或特權(除非有關權利另有規定)可經由該類別已發行股份至少四分之三持有人書面同意或由該類別股份持有人在另行召開的股東會議上通過特別決議予以修訂或廢除。

公司章程內有關股東大會的規定適用於任何該等類別股東會議，惟所需法定人數為一名或多名擁有該類別已發行股份面值三分之一的人士或其受委代表，而任何親自或由受委代表出席的該類股份持有人均可要求投票表決。投票表決時，每名親自或由受委代表出席的股東有權就其擁有的每股該類別股份投一票。

股份轉讓

所有股份轉讓須以書面轉讓形式進行。轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或雙方代表簽署。在承讓人的姓名載入股東名冊之前，轉讓人仍為有關股份的持有人。公司章程並無禁止董事認可承配人將獲配發或暫定配發的股份轉讓予他人。

倘董事局決定登記股份轉讓，則所有轉讓文據將由本公司保留。董事局可拒絕登記未繳足股款的股份，且毋須給予任何理由。

董事局亦可拒絕為任何轉讓進行登記，除非：

- (a) 轉讓文據僅涉及一類股份；
- (b) 轉讓文據已正式加蓋印花；
- (c) 如轉讓予聯名持有人，承讓人數目不超過四名；
- (d) 有關股份不涉及以本公司為受益人的留置權；及
- (e) 符合董事局不時為防止偽造文書招致損失而施加的其他條件。

倘董事局拒絕登記轉讓，則會於轉讓文據送交本公司當日後兩個月內，向承讓人發出拒絕通知。

股份不得轉讓予未成年、精神失常或在法律上無行為能力的人士。

股份所有權

公司章程並無限制本公司股份所有權的規定。

在股東大會的表決權

在任何類別股份所附表決方面的特別權利、特權或限制的規限下，在任何股東大會上，如以舉手方式表決，每名親身出席大會的股東可投一票；如以投票方式表決，每名親身或由受委代表出席的股東可就其持有的每股繳足股款股份投一票。投票表決時，股東可親身或由受委代表投票，而有一票以上投票權的股東，不一定需要行使其所有投票權或就其行使的投票權以相同方式投票。倘股東大會表決取得相同的贊成及反對票數（不論以舉手或投票表決方式），大會主席有權再投一票或投決定票。

任何有權出席股東大會並於會上投票的股東均有權委任另一名人士（毋須為本公司股東）為其受委代表代其出席並投票。

董事資格

董事毋須持有任何資格股份。任何人士不會只因已屆某一年齡而需退任董事職位或失去重選或重獲委任為董事的資格，或失去獲委任為董事的資格。

借款權力

董事局可行使本公司一切權力以借款及按揭或押記全部或部分業務、財產及資產（現有或未來的）及未催繳股本。董事局可發行債權證、債權股證、債券及本公司其他證券（不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品）。此等規定與公司章程的所有其他規定可由本公司通過特別決議予以修訂。

董事薪酬及開支

董事有權就其服務收取費用作為酬金，數額由董事局釐定（不超過本公司股東大會不時批准的總額）。除釐定有關費用的決議另有規定外，董事將決定總費用的分配方式。倘董事未協定分配費用的方式，費用將平均分配，惟任何任期不足有關費用所涵蓋整段期間的董事僅可按任職時間比例收取部分金額。

董事有權獲償付因往返出席董事局會議、委員會會議、股東大會或本公司任何類別股份或債權證持有人另行召開的會議或其他為本公司業務或履行董事職責而合理產生的一切差旅、酒店及其他費用。倘任何董事提供董事局認為超逾董事一般職務的服務，則董事局

可批准向該董事支付特別酬金(可一次過支付，或以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為董事任何費用或一般酬金以外的額外酬勞。

儘管有上述規定，董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他常務董事或獲委擔任本公司管理層任何其他職位的董事的酬金由董事局釐定，並可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付，該等人士可同時享有董事局決定的其他福利(包括退休金及／或約滿酬金及／或退休時得到的其他福利)和津貼。這些均是其擔任董事所得費用或一般酬金以外的酬勞。

董事的權益

任何董事、替任董事或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立合約的資格；而本公司或代表本公司訂立且任何董事於其中以任何方式直接或間接擁有利益的任何合約或安排亦不應被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此而建立的受託關係而向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得的利潤。惟倘董事知悉其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中直接或間接有任何利益關係，且其於所訂立或建議訂立的合約或安排中的權益重大，則須於董事局會議上申明其利益性質。倘董事知悉其利益當時已存在，則其須於首次考慮訂立有關合約或安排的董事局會議上申明有關利益，而在任何其他情況下，則須於知悉其於合約或安排中擁有或變為擁有利益後的首次董事局會議上申明有關利益。

董事不得就批准其或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或建議訂立的合約或安排的任何董事局決議案投票，亦不會計算在法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (a) 就有關董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排或建議合約或安排；
- (b) 就有關董事或其聯繫人本身單獨或共同根據擔保或彌償保證或透過提供抵押品承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或責任而由本公司向第三方提供任何擔保、抵押品或彌償保證的任何合約或安排或建議合約或安排；
- (c) 有關要約或邀請認購或購買本公司股份、債權證或其他證券或本公司要約或邀請認購或購買股份、債權證或其他證券的任何合約或安排或建議合約或安排，而有關董事或其聯繫人因參與包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益者；

- (d) 與任何其他公司的任何合約或安排或建議合約或安排，而有關董事或其聯繫人僅因其為該其他公司的高級人員而於其中擁有權益者；
- (e) 有關或涉及任何其他公司的任何合約或安排或建議合約或安排，而有關董事或其聯繫人因為持有該公司的股份或其他證券而直接或間接於其中擁有權益者，惟該董事及其聯繫人合共於該等股份或證券中的權益須低於該等已發行股份或證券或該等已發行股份或證券所附投票權的百分之五；及
- (f) 涉及採納、修訂或操作任何僱員股份計劃且據此有關董事或其聯繫人可能獲益的任何合約或安排或建議合約或安排。

董事可以繼續擔任或出任本公司可能於其中擁有權益的任何其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員或股東，而(除另行協定外)董事毋須向本公司交待其作為該等其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事可按其認為適當的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的表決權，或其作為該等其他公司的董事可行使的投票權(包括投票贊成委任各董事或任何董事擔任該等公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員的任何決議案)，任何董事均可投票贊成以上述方式行使該等表決權，而不論其可能或即將被委任該公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員，因而以上述方式行使上述投票權對其有或可能變為有利害關係。

董事可擔任或出任本公司所發起或其以賣方、股東或其他身份可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級職員或以其他方式於其中擁有權益，而該董事毋須向本公司交待其作為該等其他公司的董事或高級職員而收取或於該等其他公司的權益產生的任何酬金、溢利或其他利益。

董事可以本身或透過其公司以專業身份為本公司行事，而其本身或其公司將有權就其專業服務收取酬勞，猶如其並非本公司董事，惟公司章程概無授權董事或其公司擔任核數師。

股息

股東可透過通過普通決議案的方式宣派股息，惟股息金額不得超過董事建議的金額。凡應付但逾期一年仍無人領取的股息，在領取前，可由董事為本公司利益用於投資或作其他用途。凡應付但逾期六年仍無人領取的股息，則可被沒收，並將撥歸本公司所有。將任

何股息的應付款項存入獨立賬戶並不構成本公司作為任何人士在該等應付款項方面的受託人。董事可向股東提供選擇收取額外股份(入賬列為繳足)來代替其部分或全部現金股息的權利。本公司可在董事局建議下透過特別決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足股份之形式派付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

彌償保證

倘本公司的董事、秘書或其他高級職員及核數師在任何訴訟(不論是民事或刑事訴訟)中提出抗辯而獲得勝訴或獲宣告無罪，或作出任何申請而獲法院批准豁免承擔法律責任，本公司將會自公司資產中撥款彌償他們就此引致的所有負債。

清盤

倘本公司清盤，清盤人可在特別決議批准及取得法例規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而且清盤人可就對任何資產估值及決定股東或不同類別股東間的分配的方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產交予受託人，由受託人以清盤人決定的信託方式代股東持有，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或資產。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於1972年11月3日根據公司條例於香港註冊成立為有限公司，並於1972年11月23日開始營業。本公司的註冊辦事處為香港金鐘道88號太古廣場一座33字樓。本公司的公司章程概要載於本上市文件附錄七「本公司組織章程概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，其最初法定股本為港幣2,510,000元，分為800股每股面值港幣10.00元的優先股、200股每股面值港幣10.00元的遞延股及250,000股每股面值港幣10.00元的普通股。

根據股東於1973年3月19日及1981年5月29日之間通過的一系列決議案，本公司法定股本獲增至港幣800,000,000元，分為629,500,000股股份及170,500,000股每股面值港幣1.00元的優先股。

170,500,000股每股面值港幣1.00元的優先股已於1982年6月30日獲按面值以現金贖回。因此，法定股本港幣800,000,000元分為800,000,000股股份。

於2008年1月1日，本公司的全部已發行股本(包括612,036,542股股份)由太古公司持有。

根據本公司於2009年12月31日通過的普通決議案，本公司的法定股本由港幣800,000,000元增至港幣30,000,000,000元，分為30,000,000,000股股份。根據同日通過的一項董事決議案，另外3,969,615,000股股份按面值配發予太古公司，以換取現金。

根據於2010年1月25日通過的一項董事決議案，另外1,108,132,451股入賬列為繳足的股份獲配發予太古公司，代價為自太古公司收取下列資產，其價值合共142,068,263美元(相等於港幣1,108,132,451元)：

- (a) 26,920,234美元(相等於港幣209,977,825元)的Swire Properties US Inc股份；
- (b) 45,548,029美元(相等於港幣355,274,626元)的Swire Properties One Inc股份；及
- (c) 應由Swire Properties US Inc償還的貸款票據合共69,600,000美元(相等於港幣542,880,000元)。

根據於2010年1月31日通過的一項董事決議案，於留存利潤港幣216,007元資本化時，另外216,007股入賬列為繳足的股份已配發予太古公司。

根據於2011年11月30日通過的一項董事決議案，向太古公司進一步配發160,000,000股入賬列為繳足的股份，代價為向太古公司收取合共港幣45億元現金。

於最後實際可行日期，本公司的全部已發行股本（包括5,850,000,000股股份）由太古公司持有。

除本上市文件所披露者外，緊接本上市文件刊發日期前兩年內，本公司的股本概無任何變更。

3. 本公司主要附屬公司的股本變動

本公司於2011年6月30日的主要附屬公司載於會計師報告（其全文載於本上市文件附錄一）。以下為本上市文件刊發日期前兩年之日直至最後實際可行日期，本公司主要附屬公司的股本變更情況：

1. *New Light Hotels Limited* (於英國註冊成立)

於2009年12月17日，5,000,000股每股面值1英鎊的普通股獲配發及發行予Golden Tent Limited，並入賬列為繳足，以償還New Light Hotels Limited結欠Golden Tent Limited的5,000,000英鎊債務。

於2010年12月10日，8,000,000股每股面值1英鎊的普通股獲配發及發行予Golden Tent Limited，並入賬列為繳足，以償還New Light Hotels Limited結欠Golden Tent Limited的8,000,000英鎊債務。

2. 太古滙(廣州)發展有限公司(於中國註冊成立)

於2010年3月15日，太古滙(廣州)發展有限公司將其註冊股本自人民幣2,000,000,000元增至人民幣2,325,000,000元。於2011年8月15日，太古滙(廣州)發展有限公司進一步將其註冊股本自人民幣2,325,000,000元增至人民幣2,650,000,000元。

3. 太古地產(財務)有限公司(於香港註冊成立)

於2011年5月20日，999,900股每股面值港幣1元的普通股獲配發及發行予本公司，並入賬列為繳足，作為本公司所支付港幣999,900元的代價。

除以上所述者外，緊接本上市文件刊發日期前兩年內，本公司主要附屬公司的股本概無任何其他變更。

4. 主要附屬公司的資料

有關我們主要附屬公司的公司資料概要，請參閱本上市文件附錄一會計師報告附註45。

5. 於2011年9月22日的唯一股東書面決議案

根據股東於2011年9月22日通過的書面決議案：

(a) 董事獲批准於「有關期間」(定義見本段下文)行使本公司所有權力，以配發、發行及處理額外股份，並作出或授出於有關期間內或完結後將會或可能需要行使此等權力的要約、協議及認股權，前提是董事依據決議案配發或有條件或無條件同意配發(不論其是否依據認股權配發)的股份面值總額，涉及下列安排者除外：

(i) 供股(定義見本段下文)；或

(ii) 任何以配發股份代替股份的全部或部分股息的以股代息或類似安排

不得超過以下兩者的總和：

(I) 股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的20%，惟根據決議案按此方式以全數收取現金配發(或有條件或無條件同意配發)的股份，其面值總額不得超過股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的5%；及

(II) (如董事獲本公司股東以另一項普通決議案授權)本公司於股份配發授權獲通過後購回的任何股份的面值總額(惟以相等於股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額10%為上限)；及

就本段而言：

(i) 「有關期間」指由決議案通過之日起至下列情況中最早發生者發生時為止的期間：

a. 本公司下屆股東週年大會結束時；及

b. 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及

c. 股東於股東大會上通過普通決議案，以撤銷或更改本決議案所授予的權力時；及

(ii) 「供股」指向於指定的記錄日期名列股東名冊的股份持有人，按彼等當時持有該等股份的比例提出股份認購要約(惟在涉及零碎權益時，或考慮香港以外任

何地區法律下的任何限制或責任或該等地區任何認可監管機構或任何證券交易所的規定後，董事局可以在其認為必要或屬權宜時排除任何人士或另作安排)；

- (b) 董事獲批准於「有關期間」(定義見本段下文)行使本公司所有權力以進行場內股份購回(按香港股份購回守則的釋義)，前提是依據該項批准可購回的本公司股份面值總額，不得超過股份開始在聯交所買賣當日本公司已發行股份面值總額的10%；及

就本段而言：

- (i) 「有關期間」指由決議案通過之日起至下列情況中最早發生者發生時為止的期間：
- a. 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - b. 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
 - c. 股東於股東大會上通過普通決議案，以撤銷或更改本決議案所授予的權力時；及
- (ii) 有關「股份」的提述包括具有股份認購或購買權的證券；及
- (c) 董事獲批准就上文第5(a)段分段(II)所述的本公司股本，行使上文第5(b)段所述本公司的權力。

6. 本公司購回本身股份

本節載有聯交所規定須載入本上市文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則准許在聯交所作主要上市的公司於聯交所購回其本身的證券，惟須受若干限制所規限，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

所有建議由在聯交所作主要上市的公司作出的證券(如為股份須繳足股款)購回，均須事先獲股東的普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式予以批准。

(ii) 資金來源

本公司只可動用依據本公司組織章程大綱及公司章程、上市規則及香港適用法例可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的其他代價或以並非按照聯交所交易規則的其他結算方式在聯交所購回其本身的證券。在前文所述的規限下，本公司可用作購回股份的資金為本公司原可供派發股息或作出分派的資金，或就購回的目的而新發行股份的所得款項。用於購回股份所須支付超逾所購回股份面值的任何溢價的資金，只可撥自原可供派發股息或作出分派的資金或撥自記入本公司股份溢價賬貸方的款項。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似文據獲行使而發行的證券除外）。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關購回證券的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券（不論是否在聯交所購回）的上市地位將自動取消，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在出現可能影響證券價格的發展或作出可能影響證券價格的決定後，上市公司不得購回證券，直至可能影響證券價格的資料已予以公佈為止。尤其於緊接以下日期前一個月內（以較早者為準）：(i)召開董事局會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論是否為上市規則所規定者）的日期（以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事局會議日期為準）；及(ii)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度

或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告（無論是否為上市規則所規定者）的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段（以較早者為準）開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報必須披露有關年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格（如有關），以及所付總價格。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」購回證券，關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的聯繫人，而關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可導致本公司每股股份淨資產及／或盈利增加，惟須視乎情況而定。董事尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當時靈活地進行購回。於任何時候將購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由董事計及當時有關的情況後於相關時間決定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據其組織章程大綱及公司章程、上市規則及香港適用法例規定可合法撥作購回用途的資金。

倘於股份購回期間任何時候全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金或資本負債狀況（與本上市文件所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，董事不打算行使一般授權至對本公司的營運資金需求或董事認為當時適合本公司的資本負債水平造成重大不利影響的程度。

(d) 一般事項

假設股份開始在聯交所買賣當日有5,850,000,000股已發行股份，倘購回授權獲全面行使，本公司可據此在以下時間(以最早者為準)前的期間購回最多585,000,000股股份：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改購回授權時。

各董事及就彼等作出一切合理查詢後所知，其任何聯繫人現時均無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據上市規則及香港適用法例行使購回授權。

董事並不知悉因悉數行使購回授權而導致香港公司收購及合併守則所述的任何後果。

概無本公司關連人士知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時，將股份出售予本公司，彼等亦無承諾不會在購回授權獲行使時將股份出售予本公司。

B. 有關本公司業務的其他資料**1. 重大合約概要**

本公司或其附屬公司於本上市文件刊發日期前兩年內並無訂立屬重大或可能屬重大的合約(不包括日常業務中訂立的合約)。

2. 本集團的知識產權











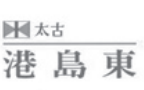
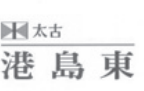


商標












於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊或申請下列商標：




(a) 於最後實際可行日期，本集團獲特許使用下列註冊商標：














商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
TAIKOO	英國太古	30	27/09/1989	19/09/2020	529031	中國
太古	英國太古	16	09/12/1992	13/04/2014	685876	中國
TAIKOO	英國太古	16	09/12/1992	13/04/2014	685877	中國
TAIKOO	英國太古	12	09/12/1992	27/04/2014	687698	中國
太古	英國太古	12	09/12/1992	27/04/2014	687699	中國
TAIKOO	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773202	中國
太古	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773203	中國
TAIKOO	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775220	中國
太古	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775221	中國
TAIKOO	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775681	中國
太古	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775682	中國
太古	英國太古	42	30/09/1993	06/02/2015	777405	中國
TAIKOO	英國太古	42	30/09/1993	06/02/2015	777407	中國
太古	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777508	中國








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
TAIKOO	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777529	中國
TAIKOO	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777786	中國
太古	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777811	中國
TAIKOO	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777812	中國
太古	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777840	中國
TAIKOO	英國太古	36	30/09/1993	27/02/2015	778600	中國
太古	英國太古	36	30/09/1993	13/03/2015	779260	中國
太古	英國太古	41	16/08/1996	20/09/2017	1109214	中國
TAIKOO	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199506526	香港
TAIKOO	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199506529	香港
太古	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199506533	香港
TAIKOO SHING (MANAGEMENT)	英國太古	36	17/06/1993	17/06/2014	199606844	香港
太古	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199609309	香港
TAIKOO	英國太古	37	02/03/1992	02/03/2013	199700303	香港
太古	英國太古	37	02/03/1992	02/03/2013	199700304	香港
! 太古城中心	英國太古	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	不適用	20/01/2014	199915983AA	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
^A  ^B 	英國太古	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	10/01/2007	09/01/2017	300794340	香港
^A  ^B 	英國太古	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	10/01/2007	09/01/2017	300794359	香港
^A  ^B 	英國太古	19, 25	14/02/2007	13/02/2017	300816246	香港
^A  ^B 	英國太古	16, 19, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	14/02/2007	13/02/2017	300816264	香港
^A  ^B 	英國太古	19, 25	14/02/2007	13/02/2017	300816273	香港
^A  ^B 	英國太古	19, 25	14/02/2007	13/02/2017	300816282	香港
^A  ^B 	英國太古	16, 19, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	05/10/2007	04/10/2017	300967690	香港








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	10/06/2010	09/06/2020	301636074	香港
	英國太古	16, 19, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	20/07/2009	19/07/2019	301387431	香港
	英國太古	12	09/12/1992	27/04/2014	687700	中國
	英國太古	16	09/12/1992	13/04/2014	685870	中國
	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777507	中國
	英國太古	36	30/09/1993	13/03/2015	779365	中國
	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777784	中國
	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775219	中國
	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777810	中國
	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775680	中國
	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773201	中國









商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	42	30/09/1993	13/02/2015	777926	中國
SWIRE	英國太古	12	09/12/1992	13/05/2014	689622	中國
SWIRE	英國太古	16	09/05/1995	27/02/2017	952365	中國
SWIRE	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777528	中國
SWIRE	英國太古	36	30/09/1993	13/03/2015	779387	中國
SWIRE	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777839	中國
SWIRE	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775222	中國
SWIRE	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777813	中國
SWIRE	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775679	中國
SWIRE	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773204	中國
SWIRE	英國太古	42	30/09/1993	06/02/2015	777406	中國
	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199603090	香港
	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199507163	香港
PACIFIC FORUM 太古匯	英國太古	16	15/01/1999	15/01/2016	200207522	香港
PACIFIC FORUM 太古匯	英國太古	36, 37, 39	不適用	15/01/2016	200105247AA	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
SWIRE	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199508664	香港
SWIRE	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199505824	香港
SWIRE PROPERTIES	英國太古	36, 37	不適用	13/06/2014	200015167AA	香港
 太古 港島東	英國太古	45	11/01/2007	27/01/2020	5840429	中國
 太古 港島東	英國太古	39	11/01/2007	27/03/2020	5840430	中國
 太古 港島東	英國太古	41	11/01/2007	27/03/2020	5840431	中國
 太古 港島東	英國太古	42	11/01/2007	27/03/2020	5840432	中國
 太古 港島東	英國太古	28	11/01/2007	06/01/2020	5840433	中國
 太古 港島東	英國太古	35	11/01/2007	13/04/2020	5840434	中國
 太古 港島東	英國太古	36	11/01/2007	06/02/2020	5840435	中國
 太古 ISLAND EAST	英國太古	45	11/01/2007	27/01/2020	5840437	中國
 太古 ISLAND EAST	英國太古	41	11/01/2007	27/03/2020	5840438	中國
 太古 ISLAND EAST	英國太古	42	11/01/2007	13/04/2020	5840439	中國
 太古 ISLAND EAST	英國太古	35	11/01/2007	13/04/2020	5840441	中國
 太古 ISLAND EAST	英國太古	36	11/01/2007	06/02/2020	5840442	中國
 太古 ISLAND EAST	英國太古	39	11/01/2007	13/04/2020	5840443	中國








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
 ISLAND EAST	英國太古	16	11/01/2007	06/11/2019	5840444	中國
 港島東	英國太古	16	11/01/2007	06/11/2019	5840445	中國
 ISLAND EAST	英國太古	28	11/01/2007	20/01/2020	5840446	中國
 ISLAND EAST	英國太古	25	15/02/2007	27/03/2020	5919907	中國
 ISLAND EAST	英國太古	19	15/02/2007	13/12/2019	5919908	中國
 港島東	英國太古	25	15/02/2007	20/02/2020	5919909	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	45	08/03/2007	13/02/2020	5934908	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	43	08/03/2007	27/02/2020	5934909	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	42	08/03/2007	13/04/2020	5934910	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	41	08/03/2007	13/04/2020	5934911	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	39	08/03/2007	13/04/2020	5934912	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	35	08/03/2007	13/04/2020	5934913	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	28	08/03/2007	20/02/2020	5934914	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	25	08/03/2007	27/03/2020	5934915	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	19	08/03/2007	20/12/2019	5934916	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	36	08/03/2007	20/02/2020	5934917	中國
 太古城中心	英國太古	45	08/03/2007	13/02/2020	5934918	中國








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
! 太古城中心	英國太古	16	08/03/2007	13/12/2019	5934919	中國
! 太古城中心	英國太古	19	08/03/2007	20/12/2019	5934920	中國
! 太古城中心	英國太古	28	08/03/2007	20/03/2020	5934922	中國
! 太古城中心	英國太古	35	08/03/2007	20/04/2020	5934923	中國
! 太古城中心	英國太古	36	08/03/2007	20/02/2020	5934924	中國
! 太古城中心	英國太古	39	08/03/2007	20/04/2020	5934925	中國
! 太古城中心	英國太古	41	08/03/2007	20/04/2020	5934926	中國
! 太古城中心	英國太古	42	08/03/2007	20/04/2020	5934927	中國
! 太古城中心	英國太古	16	08/03/2007	13/12/2019	5934928	中國
! 太古城中心	英國太古	19	08/03/2007	20/12/2019	5934929	中國
! 太古城中心	英國太古	28	08/03/2007	20/03/2020	5934931	中國
! 太古城中心	英國太古	35	08/03/2007	20/04/2020	5934932	中國
! 太古城中心	英國太古	36	08/03/2007	20/02/2020	5934933	中國
! 太古城中心	英國太古	39	08/03/2007	20/04/2020	5934934	中國
! 太古城中心	英國太古	41	08/03/2007	20/04/2020	5934935	中國
! 太古城中心	英國太古	42	08/03/2007	20/04/2020	5934936	中國
! 太古城中心	英國太古	43	08/03/2007	27/02/2020	5934937	中國








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
! 太古城中心	英國太古	45	08/03/2007	13/02/2020	5934944	中國
! 太古城中心	英國太古	43	08/03/2007	27/02/2020	5934945	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	16	08/03/2007	13/12/2019	5934946	中國
	英國太古	19	09/10/2007	13/03/2020	6313277	中國
	英國太古	16	09/10/2007	06/03/2020	6313278	中國
	英國太古	45	09/10/2007	27/03/2020	6313279	中國
	英國太古	45	09/10/2007	27/03/2020	6313280	中國
	英國太古	43	09/10/2007	27/03/2020	6313281	中國
	英國太古	36	09/10/2007	27/03/2020	6313285	中國
	英國太古	28	09/10/2007	06/04/2020	6313287	中國








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	25	09/10/2007	06/04/2020	6313288	中國
	英國太古	19	09/10/2007	13/03/2020	6313289	中國
	英國太古	16	09/10/2007	06/03/2020	6313290	中國
	英國太古	43	09/10/2007	27/03/2020	6313299	中國
	英國太古	36	09/10/2007	27/03/2020	6313303	中國
	英國太古	28	09/10/2007	06/04/2020	6313305	中國
	英國太古	25	09/10/2007	06/04/2020	6313306	中國
	英國太古	42	09/10/2007	27/06/2020	6313282	中國







商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	41	09/10/2007	27/06/2020	6313283	中國
	英國太古	35	09/10/2007	20/06/2020	6313286	中國
	英國太古	42	09/10/2007	27/06/2020	6313300	中國
	英國太古	41	09/10/2007	27/06/2020	6313301	中國
	英國太古	39	09/10/2007	27/06/2020	6313302	中國
	英國太古	35	09/10/2007	27/06/2020	6313304	中國
	英國太古	39	09/10/2007	27/06/2020	6313284	中國
	英國太古	43	21/07/2009	06/12/2020	7557995	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	42	21/07/2009	20/12/2020	7557996	中國
	英國太古	41	21/07/2009	20/12/2020	7557997	中國
	英國太古	39	21/07/2009	20/12/2020	7557998	中國
	英國太古	36	21/07/2009	13/11/2020	7557999	中國
	英國太古	35	21/07/2009	06/12/2020	7558000	中國
	英國太古	28	21/07/2009	13/11/2020	7558001	中國
	英國太古	25	21/07/2009	06/11/2020	7558002	中國


商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	19	21/07/2009	20/10/2020	7558003	中國
	英國太古	16	21/07/2009	27/11/2020	7558004	中國
	英國太古	45	21/07/2009	06/12/2020	7558035	中國
	英國太古	45	17/08/2009	20/12/2020	7624575	中國
	英國太古	16	17/08/2009	27/11/2020	7624901	中國
	英國太古	19	17/08/2009	06/11/2020	7624902	中國
	英國太古	25	17/08/2009	13/11/2020	7624903	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	28	17/08/2009	20/11/2020	7624904	中國
	英國太古	35	17/08/2009	20/12/2020	7624905	中國
	英國太古	36	17/08/2009	27/11/2020	7624906	中國
	英國太古	39	17/08/2009	27/12/2020	7624907	中國
	英國太古	41	17/08/2009	27/12/2020	7624908	中國
	英國太古	42	17/08/2009	27/12/2020	7624909	中國
	英國太古	43	17/08/2009	20/12/2020	7624910	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	16	17/08/2009	27/11/2020	7624911	中國
	英國太古	19	17/08/2009	06/11/2020	7624912	中國
	英國太古	25	17/08/2009	13/11/2020	7624913	中國
	英國太古	28	17/08/2009	20/11/2020	7624914	中國
	英國太古	35	17/08/2009	20/12/2020	7624915	中國
	英國太古	36	17/08/2009	27/11/2020	7624916	中國
	英國太古	39	17/08/2009	27/12/2020	7624917	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	41	17/08/2009	27/12/2020	7624918	中國
	英國太古	42	17/08/2009	27/12/2020	7624919	中國
	英國太古	43	17/08/2009	20/12/2020	7624920	中國
	英國太古	45	17/08/2009	20/12/2020	7924925	中國
	英國太古	16	20/01/2010	19/01/2020	301526562	香港
	英國太古	16	20/01/2010	19/01/2020	301526571	香港








(b) 於最後實際可行日期，本集團獲特許使用下列已申請註冊的商標：








商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	英國太古	43	11/01/2007	5840428	中國
	英國太古	43	11/01/2007	5840440	中國
	英國太古	19	15/02/2007	5919906	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
! 太古城中心	英國太古	25	08/03/2007	5934921	中國
! 太古城中心	英國太古	25	08/03/2007	5934930	中國
太古广场	英國太古	6	22/03/2011	9242675	中國
太古广场	英國太古	19	22/03/2011	9242673	中國
太古广场	英國太古	35	22/03/2011	9242672	中國
太古广场	英國太古	41	22/03/2011	9242669	中國
太古广场	英國太古	43	22/03/2011	9242668	中國
太古广场	英國太古	45	22/03/2011	9242666	中國
太古广场	英國太古	16	22/03/2011	9242674	中國
太古广场	英國太古	36	22/03/2011	9242671	中國
太古广场	英國太古	39	22/03/2011	9242670	中國
太古广场	英國太古	44	22/03/2011	9242667	中國
太古廣場 太古广场	英國太古	6, 16, 19, 35, 36, 39, 41, 43, 44, 45	10/08/2010	301686187	香港

(c) 於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊下列商標：

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28	03/03/1999	03/03/2016	200003013	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28	03/03/1999	03/03/2016	200003014	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 36, 39, 41, 42, 43, 45	不適用	28/05/2015	200008243AA	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36, 39, 41, 42, 43, 45	不適用	03/03/2016	200110464AA	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/03/1999	03/03/2016	200008258	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36, 41, 42, 43, 45	不適用	03/03/2016	200101987AA	香港
^A 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 36, 39, 41, 42, 43, 45	19/05/2009	18/05/2019	301346193	香港
^B 东荟城名店仓						
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 36, 39, 41, 42, 43, 45	19/05/2009	18/05/2019	301346184	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
A 	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28,	19/05/2009	18/05/2019	301346201	香港
B 		36, 39,				
C 		41, 42,				
D 		43, 45				
A 	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28,	19/05/2009	18/05/2019	301346210	香港
B 		36, 39, 41, 42, 43, 45				
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	13/01/2021	7805788	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	13/12/2020	7805787	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	13/03/2021	7837304	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	13/01/2021	7805785	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	13/01/2021	7805784	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	13/01/2021	7805783	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	27/01/2021	7805772	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	27/01/2021	7805771	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	13/01/2021	7805812	中國








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	13/12/2020	7805811	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	13/03/2021	7837305	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	13/01/2021	7805809	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	13/01/2021	7805808	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	13/01/2021	7805807	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	27/01/2021	7805806	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	27/01/2021	7805805	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	13/01/2021	7805804	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	13/12/2020	7805803	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	13/03/2021	7837298	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	20/02/2021	7805801	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	20/02/2021	7805800	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	20/02/2021	7805799	中國








商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	27/01/2021	7805797	中國
 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	13/01/2021	7805780	中國
 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	27/12/2020	7805779	中國
 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	13/03/2021	7837306	中國
 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	20/02/2021	7805777	中國
 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	20/02/2021	7805776	中國
 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	20/02/2021	7805775	中國
 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	27/01/2021	7805773	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	13/01/2021	7805770	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	13/12/2020	7805769	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	13/03/2021	7837299	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	20/02/2021	7805767	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	20/02/2021	7805766	中國




商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	20/02/2021	7805765	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	27/01/2021	7805763	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	13/01/2021	7805796	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	27/12/2020	7805795	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	13/03/2021	7837307	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	20/02/2021	7805793	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	20/02/2021	7805792	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	20/02/2021	7805791	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	27/01/2021	7805789	中國
[△] 東隅	太古地產酒店控股有限公司	43	02/10/2007	01/10/2017	300965340	香港
[Ⓑ] 东隅						
[^] THE UPPER HOUSE	太古地產酒店控股有限公司	43	25/09/2008	24/09/2018	301209131	香港
[Ⓜ] The Upper House						

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
^A 東隅 ^B 东隅	太古地產酒店控股有限公司	35, 36, 37, 39 41, 44	27/10/2008	26/10/2018	301228211	香港
^A THE UPPER HOUSE ^B The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 44	27/10/2008	26/10/2018	301228220	香港
奕居	太古地產酒店控股有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	13/02/2009	12/02/2019	301286785	香港
^A SUGAR ^B Sugar	太古地產酒店控股有限公司	41	08/07/2009	07/07/2019	301380140	香港
^A FEAST - FOOD BY EAST ^B FEAST - Food by East	太古地產酒店控股有限公司	43	24/06/2009	23/06/2019	301371302	香港
	太古地產酒店控股有限公司	35	08/12/2009	20/02/2021	7895697	中國
	太古地產酒店控股有限公司	36	08/12/2009	13/03/2021	7895696	中國
	太古地產酒店控股有限公司	37	08/12/2009	13/03/2021	7895695	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產酒店控股有限公司	39	08/12/2009	20/02/2021	7895694	中國
	太古地產酒店控股有限公司	41	08/12/2009	20/02/2021	7895693	中國
	太古地產酒店控股有限公司	43	08/12/2009	20/02/2021	7895692	中國
	太古地產酒店控股有限公司	44	08/12/2009	20/02/2021	7895691	中國
	太古地產酒店控股有限公司	35	08/12/2009	20/02/2021	7895690	中國
	太古地產酒店控股有限公司	36	08/12/2009	13/03/2021	7895689	中國
	太古地產酒店控股有限公司	37	08/12/2009	13/03/2021	7895688	中國
	太古地產酒店控股有限公司	39	08/12/2009	20/02/2021	7895687	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產酒店控股有限公司	41	08/12/2009	20/02/2021	7895686	中國
	太古地產酒店控股有限公司	43	08/12/2009	20/02/2021	7895685	中國
	太古地產酒店控股有限公司	44	08/12/2009	20/02/2021	7895684	中國
	太古地產酒店控股有限公司	35	08/12/2009	20/02/2021	7895683	中國
	太古地產酒店控股有限公司	36	08/12/2009	13/03/2021	7895682	中國
	太古地產酒店控股有限公司	37	08/12/2009	13/03/2021	7895681	中國
	太古地產酒店控股有限公司	39	08/12/2009	20/02/2021	7895680	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產酒店控股有限公司	41	08/12/2009	20/02/2021	7895679	中國
	太古地產酒店控股有限公司	43	08/12/2009	20/02/2021	7895678	中國
	太古地產酒店控股有限公司	44	08/12/2009	20/02/2021	7895707	中國
	太古地產酒店控股有限公司	35	08/12/2009	20/02/2021	7895706	中國
	太古地產酒店控股有限公司	36	08/12/2009	13/03/2021	7895705	中國
	太古地產酒店控股有限公司	37	08/12/2009	13/03/2021	7895704	中國
	太古地產酒店控股有限公司	39	08/12/2009	20/02/2021	7895703	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產酒店控股有限公司	41	08/12/2009	20/02/2021	7895702	中國
	太古地產酒店控股有限公司	43	08/12/2009	20/02/2021	7895701	中國
	太古地產酒店控股有限公司	44	08/12/2009	20/02/2021	7895700	中國
东隅	太古地產酒店控股有限公司	44	16/10/2008	27/07/2020	7003664	中國
东隅	太古地產酒店控股有限公司	43	16/10/2008	27/07/2020	7003665	中國
东隅	太古地產酒店控股有限公司	41	16/10/2008	13/10/2020	7003666	中國
东隅	太古地產酒店控股有限公司	39	16/10/2008	13/10/2020	7003667	中國
东隅	太古地產酒店控股有限公司	37	16/10/2008	06/07/2020	7003668	中國
东隅	太古地產酒店控股有限公司	36	16/10/2008	06/07/2020	7003669	中國







商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
东隅	太古地產酒店控股有限公司	35	16/10/2008	20/08/2020	7003670	中國
東隅	太古地產酒店控股有限公司	44	16/10/2008	27/07/2020	7003671	中國
東隅	太古地產酒店控股有限公司	43	16/10/2008	27/07/2020	7003672	中國
東隅	太古地產酒店控股有限公司	41	16/10/2008	13/10/2020	7003673	中國
東隅	太古地產酒店控股有限公司	39	16/10/2008	13/10/2020	7003674	中國
東隅	太古地產酒店控股有限公司	37	16/10/2008	06/07/2020	7003675	中國
東隅	太古地產酒店控股有限公司	36	16/10/2008	06/07/2020	7003676	中國
東隅	太古地產酒店控股有限公司	35	16/10/2008	20/08/2020	7003677	中國
奕居	太古地產酒店控股有限公司	44	16/02/2009	06/09/2020	7201966	中國
奕居	太古地產酒店控股有限公司	43	16/02/2009	06/09/2020	7201967	中國
奕居	太古地產酒店控股有限公司	41	16/02/2009	20/11/2020	7201968	中國









商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
奕居	太古地產酒店控股有限公司	39	16/02/2009	20/11/2020	7201969	中國
奕居	太古地產酒店控股有限公司	37	16/02/2009	27/09/2020	7201970	中國
奕居	太古地產酒店控股有限公司	35	16/02/2009	13/09/2020	7201972	中國
FEAST - Food by East	太古地產酒店控股有限公司	43	24/06/2009	20/11/2020	7494502	中國
	太古地產酒店控股有限公司	43	07/11/2003	13/04/2016	3788079	中國
^A 	太古地產酒店控股有限公司	35, 36, 37, 39,	19/06/2009	18/06/2019	301368397	香港
^B 		41, 43, 44				
^A 	太古地產酒店控股有限公司	43	24/06/2009	23/06/2019	301371311	香港
^B 						
^{A.} 	太古地產酒店控股有限公司	35, 36, 37, 39,	04/12/2009	03/12/2019	301491543AA	香港
^{B.} 		41, 43, 44				

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
A. 	太古地產酒店控股有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43,	04/12/2009	03/12/2019	301491543AB	香港
B. 		44				
^A  ^B 	太古地產酒店控股有限公司	43	18/01/2010	17/01/2020	301524645	香港
CITYPLAZA	太古地產有限公司	42	30/09/1993	20/01/2017	935986	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	36	30/09/1993	20/01/2017	935987	中國
<i>Lincoln House</i>	太古地產有限公司	36	17/06/1993	17/06/2014	1995B05636	香港
PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	19	07/05/1991	07/05/2012	1995B05802	香港
	太古地產有限公司	36	09/02/1993	09/02/2014	1995B06164	香港
<i>Somerset House</i> 常盛大廈	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1995B07325	香港
<i>Warwick House</i> 和域大廈	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1995B07326	香港
 	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1995B07327	香港







商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
^{雍景臺} ROBINSON PLACE	太古地產有限公司	37	09/02/1993	09/02/2014	1995B07651	香港
<i>Devon House</i> 德宏大廈	太古地產有限公司	36	31/03/1993	31/03/2014	1995B08111	香港
<i>Cornwall House</i> 康和大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10806	香港
<i>Dorset House</i> 多賓大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10807	香港
<i>Somerset House</i> 常盛大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10808	香港
<i>Warwick House</i> 和域大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10809	香港
PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	16	07/05/1991	07/05/2012	1996B00105	香港
1. PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1996B00109	香港
2. <i>Pacific Place</i>						
<i>Devon House</i> 德宏大廈	太古地產有限公司	39	31/03/1993	31/03/2014	1996B00887	香港
<i>Cornwall House</i> 康和大廈	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1996B03488	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
 Cityplaza	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1996B03942	香港
 Cityplaza						
 Cityplaza	太古地產有限公司	41	02/03/1992	02/03/2013	1996B06164	香港
 Cityplaza						
 BUTTERFIELD'S	太古地產有限公司	42	27/06/1995	27/06/2016	1996B11094	香港
 BUTTERFIELD'S						
THE FLORIDIAN	太古地產有限公司	37	19/01/1995	19/01/2016	1997B01361	香港
THE FLORIDIAN	太古地產有限公司	36	19/01/1995	19/01/2016	1997B01512	香港
 Cityplaza	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	1997B05883	香港
 Cityplaza						
 The Floridian 地產	太古地產有限公司	36, 37	不適用	23/08/2013	1997B10559AA	香港
 !cityplaza	太古地產有限公司	16, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	不適用	20/01/2014	1998B09547AA	香港
 Donset House 多威大廈	太古地產有限公司	39	22/03/1996	22/03/2017	1999B03745	香港


商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
<i>Dorset House</i> 多威大廈	太古地產有限公司	36	22/03/1996	22/03/2017	1999B03746	香港
INFOMATE	太古地產有限公司	38	03/03/1999	03/03/2016	2001B00082	香港
逸濤灣	太古地產有限公司	16, 36, 37, 42	不適用	12/05/2017	2001B10764AA	香港
CAMBRIDGE HOUSE 康橋大廈	太古地產有限公司	39	06/09/2000	06/09/2017	2002B12368	香港
CAMBRIDGE HOUSE 康橋大廈	太古地產有限公司	36	06/09/2000	06/09/2017	2003B09086	香港
	太古地產有限公司	16	13/05/1991	13/05/2012	199203277	香港
	太古地產有限公司	18	13/05/1991	13/05/2012	199203278	香港
	太古地產有限公司	21	13/05/1991	13/05/2012	199203279	香港
	太古地產有限公司	25	13/05/1991	13/05/2012	199203280	香港
	太古地產有限公司	24	13/05/1991	13/05/2012	199204079	香港
	太古地產有限公司	28	13/05/1991	13/05/2012	199300474	香港






商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
 冰上皇宮 Cityplaza Ice Palace 冰上皇宮	太古地產有限公司	25	29/02/1992	28/02/2013	199405766	香港
 CityCat 百變小城貓	太古地產有限公司	28	13/05/1991	13/05/2012	199406241	香港
 CityCat 百變小城貓	太古地產有限公司	25	13/05/1991	13/05/2012	199406242	香港
 CityCat 百變小城貓	太古地產有限公司	24	13/05/1991	13/05/2012	199406243	香港
 CityCat 百變小城貓	太古地產有限公司	21	13/05/1991	13/05/2012	199406244	香港
 CityCat 百變小城貓	太古地產有限公司	18	13/05/1991	13/05/2012	199406245	香港
 CityCat 百變小城貓	太古地產有限公司	16	13/05/1991	13/05/2012	199406246	香港
	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	199503014	香港




商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	199503015	香港
	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	199503882	香港
	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	199505083	香港
	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	199505084	香港
	太古地產有限公司	36	17/06/1993	17/06/2014	199506535	香港
	太古地產有限公司	28	29/02/1992	28/02/2013	199602562	香港
	太古地產有限公司	41	02/03/1992	02/03/2013	199603086	香港
	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	199603943	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
<i>Island Place</i>	太古地產有限公司	37	19/01/1995	19/01/2016	199607025	香港
<i>Oxford House</i> 濠豐大廈	太古地產有限公司	39	19/01/1995	19/01/2016	199609236	香港
<i>Oxford House</i> 濠豐大廈	太古地產有限公司	36	19/01/1995	19/01/2016	199609237	香港
	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	199611386	香港
1.  2. <i>Pacific Place</i>	太古地產有限公司	41	02/03/1992	02/03/2013	199704482	香港
1.  2. <i>Pacific Place</i>	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	199704483	香港
4.  5. 	太古地產有限公司	41	27/06/1995	27/06/2016	199706144	香港
1.  2. <i>Pacific Place</i>	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	199707424	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	36, 37	不適用	23/08/2013	199707519AA	香港
	太古地產有限公司	36	14/02/1996	14/02/2017	199708354	香港
	太古地產有限公司	37	14/02/1996	14/02/2017	199708355	香港
 ISLAND PLACE 港運	太古地產有限公司	36	14/02/1996	14/02/2017	199708356	香港
 ISLAND PLACE 港運	太古地產有限公司	37	14/02/1996	14/02/2017	199708357	香港
ISLAND PLACE	太古地產有限公司	36	14/02/1996	14/02/2017	199708358	香港
ISLAND PLACE	太古地產有限公司	37	14/02/1996	14/02/2017	199804926	香港
	太古地產有限公司	16	15/01/1999	15/01/2016	199913080	香港
















商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	36, 42, 45	23/01/1998	23/01/2015	199913167AA	香港
Les Saisons	太古地產有限公司	16	26/03/1999	26/03/2016	199916240	香港
	太古地產有限公司	25	01/12/1998	01/12/2015	200003199	香港
	太古地產有限公司	28	01/12/1998	01/12/2015	200004735	香港
	太古地產有限公司	41	01/12/1998	01/12/2015	2000B04736	香港
	太古地產有限公司	36, 37, 39	不適用	15/01/2016	200006712AA	香港
逸濤灣	太古地產有限公司	39	12/05/2000	12/05/2017	200108491	香港
Les Saisons	太古地產有限公司	36, 39, 42	不適用	17/05/2016	200113305AA	香港
逸樺園	太古地產有限公司	16, 36, 37, 39, 41	19/10/2001	19/10/2018	200203420AA	香港
The Orchards	太古地產有限公司	16, 36, 37, 39, 41, 42	19/10/2001	19/10/2018	200205232AA	香港
good2me	太古地產有限公司	9, 35, 36	11/04/2003	10/04/2013	300005589	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
Victoria Place	太古地產有限公司	16, 35, 36, 37, 39, 41, 42, 43, 45	15/11/2004	14/11/2014	300319167	香港
	太古地產有限公司	35, 42, 43, 45	12/01/2007	11/01/2017	300795925	香港
	太古地產有限公司	19, 25, 28	14/02/2007	13/02/2017	300816237	香港
	太古地產有限公司	16, 19, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	14/02/2007	13/02/2017	300816255	香港
	太古地產有限公司	16, 19, 25, 28, 36, 39, 41	14/02/2007	13/02/2017	300816291	香港
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	20/12/2007	19/12/2017	301018683	香港
瑜舍	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	22/02/2008	21/02/2018	301057671	香港
	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	14/04/2008	13/04/2018	301092997	香港
ArtisTree	太古地產有限公司	41, 43	20/05/2008	19/05/2018	301120346	香港















商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	41, 43	20/05/2008	19/05/2018	301120355	香港
ArtisTree	太古地產有限公司	41, 43	06/06/2008	05/06/2018	301133270	香港
[^] the opposite house 瑜舍 [®] the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	25/09/2008	24/09/2018	301209122	香港
	太古城中心控股有限公司	36	30/09/1993	27/12/2014	774584	中國
	太古城中心控股有限公司	42	30/09/1993	06/02/2015	777416	中國
大中匯	大中里物業有限公司	35	30/03/2006	13/06/2019	5251256	中國
大中匯	大中里物業有限公司	36	30/03/2006	20/09/2019	5251255	中國
大中匯	大中里物業有限公司	39	30/03/2006	20/06/2019	5251254	中國
大中匯	大中里物業有限公司	41	30/03/2006	13/07/2019	5251253	中國
大中匯	大中里物業有限公司	43	30/03/2006	20/09/2019	5251252	中國
大中里	大中里物業有限公司	35	12/08/2003	06/08/2015	3671170	中國



商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
大中里	大中里物業有限公司	36	12/08/2003	20/11/2015	3671169	中國
大中里	大中里物業有限公司	39	12/08/2003	06/08/2015	3671168	中國
大中里	大中里物業有限公司	41	12/08/2003	06/08/2015	3671167	中國
大中里	大中里物業有限公司	43	12/08/2003	27/12/2015	3671166	中國
Grand Central	大中里物業有限公司	36	07/03/2006	13/11/2019	5196198	中國
Grand Central	大中里物業有限公司	39	07/03/2006	20/04/2020	5196199	中國
Grand Central	大中里物業有限公司	41	07/03/2006	06/07/2019	5196216	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	03/11/2009	06/03/2021	7805768	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	03/11/2009	06/03/2021	7805778	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	03/11/2009	06/03/2021	7805786	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	03/11/2009	06/03/2021	7805794	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	03/11/2009	06/03/2021	7805802	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	03/11/2009	06/03/2021	7805810	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古廣場投資有限公司	36	30/09/1993	27/12/2014	774589	中國
	太古廣場投資有限公司	42	30/09/1993	20/11/2014	772432	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	36	30/09/1993	13/03/2015	779389	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	42	30/09/1993	20/02/2015	778360	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	25	07/03/2007	20/02/2020	5932786	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	19	07/03/2007	20/12/2019	5932787	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	16	07/03/2007	13/12/2019	5932788	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	28	07/03/2007	13/02/2020	5932791	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	45	07/03/2007	20/04/2020	5932792	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	41	07/03/2007	13/04/2020	5932793	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	39	08/03/2007	13/04/2020	5934790	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	36	08/03/2007	20/02/2020	5934791	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	28	08/03/2007	20/02/2020	5934793	中國
! Cityplaza ICE PALACE	太古地產有限公司	41	08/03/2007	13/04/2020	5934798	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	39	08/03/2007	13/04/2020	5934799	中國
	太古地產有限公司	42	08/03/2007	13/04/2020	5934816	中國
	太古地產有限公司	41	08/03/2007	13/04/2020	5934817	中國
	太古地產有限公司	39	08/03/2007	13/04/2020	5934818	中國
	太古地產有限公司	42	08/03/2007	13/04/2020	5934827	中國
	太古地產有限公司	25	08/03/2007	20/02/2020	5934794	中國
	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934795	中國
	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/12/2019	5934796	中國
	太古地產有限公司	45	08/03/2007	13/02/2020	5934797	中國
	太古地產有限公司	36	08/03/2007	20/02/2020	5934800	中國
	太古地產有限公司	28	08/03/2007	27/03/2020	5934802	中國
	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934804	中國
	太古地產有限公司	28	08/03/2007	27/03/2020	5934821	中國
	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934823	中國
	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/12/2019	5934824	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
! Cityplaza	太古地產有限公司	43	08/03/2007	09/02/2020	5934968	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	36	08/03/2007	20/02/2020	5934972	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	28	08/03/2007	20/03/2020	5934974	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	25	08/03/2007	20/02/2020	5934975	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934976	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/12/2019	5934977	中國
! Cityplaza ICE PALACE	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/02/2019	5934805	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	45	08/03/2007	13/02/2020	5934806	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	43	08/03/2007	27/02/2020	5934807	中國
! Cityplaza ICE PALACE	太古地產有限公司	36	08/03/2007	27/03/2020	5934819	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	45	16/02/2007	06/08/2021	5921584	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	42	16/02/2007	06/06/2020	5921586	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	41	16/02/2007	06/06/2020	5921587	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	41	16/02/2007	06/06/2020	5921608	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	36	16/02/2007	06/08/2020	5921610	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	28	16/02/2007	06/02/2021	5921612	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	25	16/02/2007	06/02/2021	5921613	中國
	太古地產有限公司	16	16/02/2007	13/05/2020	5921615	中國
	太古地產有限公司	36	16/02/2007	06/08/2021	5921619	中國
	太古地產有限公司	28	16/02/2007	06/02/2021	5921621	中國
	太古地產有限公司	25	16/02/2007	06/02/2021	5921622	中國
	太古地產有限公司	16	16/02/2007	13/05/2020	5921624	中國
	太古地產有限公司	45	16/02/2007	06/08/2021	5921625	中國
	太古地產有限公司	42	16/02/2007	06/06/2021	5921627	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	39	07/03/2007	06/08/2020	5932789	中國
	太古地產有限公司	42	08/03/2007	27/07/2020	5934788	中國
	太古地產有限公司	41	08/03/2007	27/07/2020	5934789	中國
	太古地產有限公司	25	08/03/2007	27/06/2020	5934803	中國
	太古地產有限公司	45	08/03/2007	06/05/2020	5934814	中國
	太古地產有限公司	43	08/03/2007	06/05/2020	5934815	中國
	太古地產有限公司	25	08/03/2007	27/06/2020	5934822	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	45	08/03/2007	06/05/2020	5934825	中國
	太古地產有限公司	43	08/03/2007	06/05/2020	5934826	中國
	太古地產有限公司	42	08/03/2007	27/07/2020	5934969	中國
	太古地產有限公司	41	08/03/2007	27/07/2020	5934970	中國
	太古地產有限公司	39	08/03/2007	27/07/2020	5934971	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	44	20/12/2007	27/05/2020	6449288	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	43	20/12/2007	27/06/2020	6449289	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	41	20/12/2007	13/07/2020	6449290	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	39	20/12/2007	13/07/2020	6449291	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	37	20/12/2007	27/05/2020	6449292	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	36	20/12/2007	27/05/2020	6449293	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	35	20/12/2007	06/07/2020	6449294	中國
瑜舍	太古地產有限公司	35	21/02/2008	13/07/2020	6559172	中國
瑜舍	太古地產有限公司	39	21/02/2008	06/08/2020	6559175	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
瑜舍	太古地產有限公司	41	21/02/2008	06/08/2020	6559176	中國
瑜舍	太古地產有限公司	43	21/02/2008	20/04/2020	6559177	中國
瑜舍	太古地產有限公司	44	21/02/2008	20/04/2020	6559178	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	44	15/04/2008	06/05/2020	6661821	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	43	15/04/2008	06/05/2020	6661826	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	41	15/04/2008	27/11/2020	6661827	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	39	15/04/2008	27/11/2020	6661828	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	37	15/04/2008	13/05/2020	6661829	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	36	15/04/2008	13/05/2020	6661830	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	35	15/04/2008	27/11/2020	6661831	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	44	15/04/2008	06/05/2020	6661832	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	43	15/04/2008	06/05/2020	6661833	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	41	15/04/2008	27/11/2020	6661834	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	39	15/04/2008	27/11/2020	6661835	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	37	15/04/2008	13/05/2020	6661836	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	36	15/04/2008	13/05/2020	6661837	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	35	15/04/2008	27/11/2020	6661838	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	44	15/04/2008	06/05/2020	6661839	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	43	15/04/2008	06/05/2020	6661840	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	41	15/04/2008	27/11/2020	6661841	中國


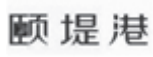

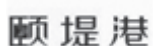
商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	39	15/04/2008	27/11/2020	6661842	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	37	15/04/2008	13/05/2020	6661843	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	36	15/04/2008	13/05/2020	6661844	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	35	15/04/2008	27/11/2020	6661845	中國
^a THREE ISLAND EAST ^b THREE ISLAND EAST ^c Three Island East	太古地產有限公司	6, 16, 19, 25, 35, 36, 39, 41, 42, 43 44, 45	03/03/2011	02/03/2021	301848961	香港
^a TWO ISLAND EAST ^b TWO ISLAND EAST ^c Two Island East	太古地產有限公司	6, 16, 19, 25, 35, 36, 39, 41, 42, 43 44, 45	03/03/2011	02/03/2021	301848952	香港
^a ONE ISLAND EAST ^b ONE ISLAND EAST ^c One Island East	太古地產有限公司	6, 16, 19, 25, 35, 36, 39, 41, 42, 43 44, 45	03/03/2011	02/03/2021	301848943	香港
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯 南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292732	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	28	24/09/2007	06/04/2020	6292734	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	19	24/09/2007	06/03/2020	6292736	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292743	中國
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292754	中國
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292765	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	45	24/09/2007	20/06/2020	6292727	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	42	24/09/2007	20/08/2020	6292729	中國










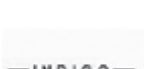

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	39	24/09/2007	20/06/2020	6292731	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	35	24/09/2007	27/08/2020	6292733	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	25	24/09/2007	13/12/2020	6292735	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	16	24/09/2007	27/10/2020	6292737	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	19	24/09/2007	13/05/2021	6292747	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	16	24/09/2007	20/01/2021	6292748	中國
三里屯 VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	16	24/09/2007	27/12/2020	6292759	中國












商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	39	24/09/2007	06/08/2020	6292764	中國
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	19	24/09/2007	06/06/2020	6292769	中國
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	16	24/09/2007	27/10/2020	6292770	中國
SUREÑO	北京三里屯酒店管理有限公司	43	04/01/2008	13/04/2020	6492318	中國
MESH	北京三里屯酒店管理有限公司	43	04/01/2008	13/04/2020	6492321	中國
PUNK	北京三里屯酒店管理有限公司	41	04/01/2008	20/07/2020	6492322	中國
瑜舍	太古地產有限公司	36	21/02/2008	27/03/2020	6559173	中國
瑜舍	太古地產有限公司	37	21/02/2008	27/03/2020	6559174	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 39, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193941	英國
						
ALIAS HOTELS	New Light Hotels Limited	35, 39, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193955	英國
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193986	英國
						
CAFÉ PARADISO	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193993	英國
U-BAHN	New Light Hotels Limited	16, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194001	英國
	New Light Hotels Limited	16, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194003	英國
	New Light Hotels Limited	25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194009	英國
						
KANDINSKY	New Light Hotels Limited	25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194016	英國
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 41, 42	29/07/1999	29/07/2019	2204358	英國
THE ALIAN	New Light Hotels Limited	16, 35, 39, 41, 43, 44	02/05/2002	02/05/2012	2299641	英國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
SEATTLE	New Light Hotels Limited	43	16/05/2002	16/05/2012	2300755	英國
BLACK AND WHITE	New Light Hotels Limited	35, 39, 41, 43, 44	16/05/2002	16/05/2012	2300767	英國
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 39, 41, 43, 44	17/05/2002	17/05/2012	2300909	英國
ALIAS	New Light Hotels Limited	35, 36, 37, 39	15/08/2002	15/08/2012	2308187	英國
ST. LOUIS SAINT LOUIS	New Light Hotels Limited	43, 44	13/10/2003	13/10/2013	2345836	英國
ALIAS HOTELS ST. LOUIS	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	13/10/2003	13/10/2013	2345840	英國
ALIAS HOTELS SAINT LOUIS						
LUMEN	New Light Hotels Limited	43	29/06/2007	29/06/2017	2459997	英國
CHAPTER	New Light Hotels Limited	16, 41, 43, 44	03/08/2009	03/08/2019	8468332	歐盟
MONTPELLIER CHAPTER	New Light Hotels Limited	16, 41, 43, 44	14/05/2010	14/05/2020	009104209	歐盟
MAGDALEN CHAPTER	New Light Hotels Limited	16, 41, 43, 44	14/05/2010	14/05/2020	009104258	歐盟
	北京麟聯置業有限公司	36	27/01/2010	27/03/2021	8028926	中國
	北京麟聯置業有限公司	37	27/01/2010	27/03/2021	8028994	中國
	北京麟聯置業有限公司	37	27/01/2010	27/03/2021	8029045	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	北京麟聯置業有限公司	42	27/01/2010	06/10/2021	8029102	中國
	北京麟聯置業有限公司	42	27/01/2010	06/10/2021	8029149	中國
	北京麟聯置業有限公司	42	27/01/2010	27/02/2021	8029177	中國
	北京麟聯置業有限公司	43	27/01/2010	06/09/2021	8029197	中國
	北京麟聯置業有限公司	43	27/01/2010	06/09/2021	8029215	中國
	北京麟聯置業有限公司	43	28/01/2010	13/03/2021	8032046	中國
	北京麟聯置業有限公司	1	28/01/2010	13/04/2021	8032119	中國
	北京麟聯置業有限公司	2	28/01/2010	27/04/2021	8032170	中國
	北京麟聯置業有限公司	4	28/01/2010	13/02/2021	8032252	中國
	北京麟聯置業有限公司	5	28/01/2010	13/05/2021	8032416	中國
	北京麟聯置業有限公司	6	28/01/2010	06/03/2021	8032480	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	北京麟聯置業有限公司	8	29/01/2010	13/04/2021	8035856	中國
	北京麟聯置業有限公司	10	29/01/2010	06/05/2021	8036209	中國
	北京麟聯置業有限公司	11	29/01/2010	20/04/2021	8036310	中國
	北京麟聯置業有限公司	13	29/01/2010	20/04/2021	8036342	中國
	北京麟聯置業有限公司	15	29/01/2010	27/02/2021	8036368	中國
	北京麟聯置業有限公司	17	29/01/2010	13/02/2021	8036416	中國
	北京麟聯置業有限公司	19	01/02/2010	13/02/2021	8041184	中國
	北京麟聯置業有限公司	20	01/02/2010	06/03/2021	8041218	中國
	北京麟聯置業有限公司	21	01/02/2010	06/03/2021	8041308	中國
	北京麟聯置業有限公司	28	02/02/2010	20/04/2021	8045116	中國
	北京麟聯置業有限公司	29	02/02/2010	27/03/2021	8045188	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	北京麟聯置業有限公司	30	02/02/2010	13/02/2021	8045261	中國
	北京麟聯置業有限公司	31	02/02/2010	27/03/2021	8045295	中國
	北京麟聯置業有限公司	32	02/02/2010	13/02/2021	8045325	中國
	北京麟聯置業有限公司	33	02/02/2010	13/02/2021	8045345	中國
	北京麟聯置業有限公司	34	02/02/2010	27/03/2021	8045366	中國
	北京麟聯置業有限公司	39	02/02/2010	20/09/2021	8045414	中國
	北京麟聯置業有限公司	40	03/02/2010	27/03/2021	8048759	中國
	北京麟聯置業有限公司	41	03/02/2010	13/03/2021	8048848	中國
	北京麟聯置業有限公司	44	03/02/2010	13/07/2021	8048904	中國
	北京麟聯置業有限公司	45	03/02/2010	20/09/2021	8048936	中國
	北京麟聯置業有限公司	16	03/02/2010	27/04/2021	8049047	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	北京麟聯置業有限公司	35	03/02/2010	20/07/2021	8049106	中國
	北京麟聯置業有限公司	1	03/02/2010	27/03/2021	8049237	中國
	北京麟聯置業有限公司	2	04/02/2010	27/03/2021	8052457	中國
	北京麟聯置業有限公司	3	04/02/2010	13/05/2021	8052522	中國
	北京麟聯置業有限公司	4	04/02/2010	06/04/2021	8052556	中國
	北京麟聯置業有限公司	5	04/02/2010	06/04/2021	8052700	中國
	北京麟聯置業有限公司	6	04/02/2010	20/04/2021	8052766	中國
	北京麟聯置業有限公司	7	04/02/2010	20/04/2021	8052801	中國
	北京麟聯置業有限公司	8	04/02/2010	20/04/2021	8052828	中國
	北京麟聯置業有限公司	9	04/02/2010	20/03/2021	8052946	中國
	北京麟聯置業有限公司	10	04/02/2010	06/03/2021	8052968	中國
	北京麟聯置業有限公司	11	04/02/2010	20/04/2021	8053013	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	12	05/02/2010	06/03/2021	8056573	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	13	05/02/2010	27/04/2021	8056590	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	14	05/02/2010	27/02/2021	8056618	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	15	05/02/2010	27/02/2021	8056634	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	16	05/02/2010	20/03/2021	8056683	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	17	05/02/2010	20/05/2021	8056712	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	18	05/02/2010	27/02/2021	8056742	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	19	05/02/2010	13/02/2021	8056774	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	20	05/02/2010	06/03/2021	8056794	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	21	05/02/2010	06/03/2021	8056882	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	22	08/02/2010	27/02/2021	8061450	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	23	08/02/2010	27/02/2021	8061479	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	24	08/02/2010	27/02/2021	8061526	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	25	08/02/2010	27/02/2021	8061560	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	26	08/02/2010	27/02/2021	8061596	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	27	08/02/2010	27/02/2021	8061620	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	28	08/02/2010	27/02/2021	8061657	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	29	08/02/2010	06/04/2021	8062618	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	30	08/02/2010	13/02/2021	8062674	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	31	08/02/2010	06/04/2021	8062683	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	32	09/02/2010	13/02/2021	8065860	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	33	09/02/2010	13/02/2021	8065892	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	34	09/02/2010	06/04/2021	8065917	中國
颐堤港	北京麟聯置業有限公司	35	09/02/2010	20/03/2021	8065964	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	北京麟聯置業有限公司	38	09/02/2010	06/04/2021	8066000	中國
	北京麟聯置業有限公司	39	09/02/2010	20/03/2021	8066039	中國
	北京麟聯置業有限公司	40	09/02/2010	06/04/2021	8066069	中國
	北京麟聯置業有限公司	41	09/02/2010	20/03/2021	8066123	中國
	北京麟聯置業有限公司	44	09/02/2010	20/03/2021	8066177	中國
	北京麟聯置業有限公司	45	09/02/2010	20/03/2021	8066199	中國

(d) 於最後實際可行日期，本集團成員公司已申請註冊以下商標：

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	23/03/2011	301866628	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	23/03/2011	301866619	香港
	太古地產有限公司	16, 19, 36, 37, 39, 41, 43, 45	22/07/2011	301982430	香港







商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	太古地產有限公司	16, 19, 36, 37, 39, 41, 43, 45	21/07/2011	301981008	香港
	太古地產有限公司	9, 16, 35, 41, 42, 43	14/04/2011	301889344	香港
	太古地產有限公司	6, 16, 19, 25, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 44, 45	03/03/2011	301848970	香港
	太古地產有限公司	16, 35, 41, 43	14/10/2011	302057210	香港
	太古地產有限公司	16, 35, 41, 43	01/06/2011	301934217	香港
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292728	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292730	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	45	24/09/2007	6292738	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292739	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	42	24/09/2007	6292740	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292741	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	39	24/09/2007	6292742	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	35	24/09/2007	6292744	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	28	24/09/2007	6292745	中國
三里屯	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	25	24/09/2007	6292746	中國
三里屯 VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	45	24/09/2007	6292749	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292750	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	42	24/09/2007	6292751	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292752	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	39	24/09/2007	6292753	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	35	24/09/2007	6292755	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	28	24/09/2007	6292756	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	25	24/09/2007	6292757	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	19	24/09/2007	6292758	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	45	24/09/2007	6292760	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292761	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	42	24/09/2007	6292762	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292763	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	35	24/09/2007	6292766	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	28	24/09/2007	6292767	中國
	北京三里屯北區物業管理 有限公司及北京三里屯南區 物業管理有限公司	25	24/09/2007	6292768	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805798	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805774	中國











商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805764	中國
 東薈城名店倉 citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805790	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	08/04/2011	9314620	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	08/04/2011	9314619	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	35	08/04/2011	9314618	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	08/04/2011	9314617	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	08/04/2011	9314616	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	08/04/2011	9314615	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	08/04/2011	9314614	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	08/04/2011	9314613	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	45	08/04/2011	9314612	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	16	08/04/2011	9314760	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	28	08/04/2011	9314759	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	35	08/04/2011	9314758	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	36	08/04/2011	9314757	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	39	08/04/2011	9314756	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	41	08/04/2011	9314755	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	42	08/04/2011	9314754	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	43	08/04/2011	9314753	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	45	08/04/2011	9314752	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	16	29/09/2010	8711213	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	28	29/09/2010	8711211	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	35	29/09/2010	8711210	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	36	29/09/2010	8711209	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	39	29/09/2010	8711208	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	41	29/09/2010	8711207	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	42	29/09/2010	8711206	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	43	29/09/2010	8711205	中國
	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	45	29/09/2010	8711204	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	16	29/09/2010	8711223	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundland Site 2 (Retail) Limited	19	29/09/2010	8711222	中國
















商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	29/09/2010	8711221	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	35	29/09/2010	8711220	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	29/09/2010	8711219	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	29/09/2010	8711218	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	29/09/2010	8711217	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	29/09/2010	8711216	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	29/09/2010	8711215	中國
CITYGATE 东荟城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	29/09/2010	8711214	中國
 citygate 東薈城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	29/09/2010	8711232	中國
 citygate 東薈城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	29/09/2010	8711231	中國
 citygate 東薈城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	35	29/09/2010	8711230	中國
 citygate 東薈城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	29/09/2010	8711229	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	29/09/2010	8711228	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	29/09/2010	8711227	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	29/09/2010	8711226	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	29/09/2010	8711225	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	29/09/2010	8711224	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	6	22/03/2011	9242615	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	16	22/03/2011	9242614	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	19	22/03/2011	9242613	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	35	22/03/2011	9242612	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	36	22/03/2011	9242611	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	39	22/03/2011	9242610	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	41	22/03/2011	9242609	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	43	22/03/2011	9242608	中國
PACIFIC PLACE	太古廣場投資有限公司	45	22/03/2011	9242606	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	太古廣場投資有限公司	6	22/03/2011	9242625	中國
	太古廣場投資有限公司	16	22/03/2011	9242624	中國
	太古廣場投資有限公司	19	22/03/2011	9242623	中國
	太古廣場投資有限公司	35	22/03/2011	9242622	中國
	太古廣場投資有限公司	36	22/03/2011	9242621	中國
	太古廣場投資有限公司	39	22/03/2011	9242620	中國
	太古廣場投資有限公司	41	22/03/2011	9242619	中國
	太古廣場投資有限公司	43	22/03/2011	9242618	中國
	太古廣場投資有限公司	44	22/03/2011	9242617	中國
	太古廣場投資有限公司	45	22/03/2011	9242616	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	43	16/10/2008	7003658	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	41	16/10/2008	7003659	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	39	16/10/2008	7003660	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	37	16/10/2008	7003661	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	36	16/10/2008	7003662	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	35	16/10/2008	7003663	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	44	16/10/2008	7003812	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	44	29/10/2008	7027214	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	43	29/10/2008	7027215	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	41	29/10/2008	7027216	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	39	29/10/2008	7027217	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	37	29/10/2008	7027218	中國
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	36	29/10/2008	7027219	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
The Upper House	太古地產酒店控股有限公司	35	29/10/2008	7027220	中國
奕居	太古地產酒店控股有限公司	36	16/02/2009	7201971	中國
Sugar	太古地產酒店控股有限公司	43	24/06/2009	7494503	中國
Sugar	太古地產酒店控股有限公司	41	09/07/2009	7530764	中國
[®] Food by Feast [®] Food by Feast	太古地產酒店控股有限公司	43	18/01/2010	301524654	香港
COLIBRI <small>CUPCAKES COFFEE & A FEW EARS</small>	太古地產酒店控股有限公司	43	25/09/2010	8696488	中國
east	太古地產酒店控股有限公司	35	25/10/2010	8772750	中國
east	太古地產酒店控股有限公司	36	25/10/2010	8772849	中國
east	太古地產酒店控股有限公司	37	25/10/2010	8772848	中國
east	太古地產酒店控股有限公司	39	25/10/2010	8772847	中國
east	太古地產酒店控股有限公司	41	25/10/2010	8772846	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	太古地產酒店控股有限公司	43	25/10/2010	8772845	中國
	太古地產酒店控股有限公司	45	25/10/2010	8772844	中國
	太古地產有限公司	43	16/02/2007	5921585	中國
	太古地產有限公司	39	16/02/2007	5921609	中國
	太古地產有限公司	35	16/02/2007	5921611	中國
	太古地產有限公司	19	16/02/2007	5921614	中國
	太古地產有限公司	39	16/02/2007	5921618	中國
	太古地產有限公司	35	16/02/2007	5921620	中國
	太古地產有限公司	19	16/02/2007	5921623	中國
	太古地產有限公司	43	16/02/2007	5921626	中國
	太古地產有限公司	35	08/03/2007	5934792	中國
	太古地產有限公司	35	17/02/2011	9127095	中國
	太古地產有限公司	35	17/02/2011	9127096	中國
	太古地產有限公司	35	17/02/2011	9127097	中國
	太古地產有限公司	35	17/02/2011	9127098	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
CITYPLAZA	太古地產有限公司	35	17/02/2011	9127094	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	6	22/03/2011	9242665	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	16	22/03/2011	9242664	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	19	22/03/2011	9242663	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	25	22/03/2011	9242662	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	35	22/03/2011	9242661	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	36	22/03/2011	9242660	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	39	22/03/2011	9242659	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	41	22/03/2011	9242658	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	42	22/03/2011	9242657	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	43	22/03/2011	9242656	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	44	22/03/2011	9242676	中國
ONE ISLAND EAST	太古地產有限公司	45	22/03/2011	9242695	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	6	22/03/2011	9242645	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	16	22/03/2011	9242644	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	19	22/03/2011	9242643	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	25	22/03/2011	9242642	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	35	22/03/2011	9242641	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	36	22/03/2011	9242640	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	39	22/03/2011	9242639	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	41	22/03/2011	9242638	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	42	22/03/2011	9242637	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	43	22/03/2011	9242636	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	44	22/03/2011	9242692	中國
THREE ISLAND EAST	太古地產有限公司	45	22/03/2011	9242691	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	6	22/03/2011	9242655	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	16	22/03/2011	9242654	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	19	22/03/2011	9242653	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	25	22/03/2011	9242652	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	35	22/03/2011	9242651	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	36	22/03/2011	9242650	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	39	22/03/2011	9242649	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	41	22/03/2011	9242648	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	42	22/03/2011	9242647	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	43	22/03/2011	9242646	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	44	22/03/2011	9242694	中國
TWO ISLAND EAST	太古地產有限公司	45	22/03/2011	9242693	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	6	22/03/2011	9242635	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	16	22/03/2011	9242634	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	19	22/03/2011	9242633	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	25	22/03/2011	9242632	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	35	22/03/2011	9242631	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	36	22/03/2011	9242630	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	39	22/03/2011	9242629	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	41	22/03/2011	9242628	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	42	22/03/2011	9242627	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	43	22/03/2011	9242626	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	44	22/03/2011	9242690	中國
港岛东中心	太古地產有限公司	45	22/03/2011	9242689	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	北京麟聯置業有限公司	36	27/01/2010	8028827	中國
	北京麟聯置業有限公司	36	27/01/2010	8028885	中國
	北京麟聯置業有限公司	3	28/01/2010	8032235	中國
	北京麟聯置業有限公司	7	29/01/2010	8035800	中國
	北京麟聯置業有限公司	9	29/01/2010	8036168	中國
	北京麟聯置業有限公司	22	01/02/2010	8041325	中國
	北京麟聯置業有限公司	23	01/02/2010	8041344	中國
	北京麟聯置業有限公司	24	01/02/2010	8041362	中國
	北京麟聯置業有限公司	26	01/02/2010	8041403	中國
	北京麟聯置業有限公司	27	01/02/2010	8041431	中國

域名

於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊以下域名：

註冊人	域名	到期日
Aldrich Bay Developments Limited	goodtome.com.hk	不適用
Aldrich Bay East Limited	butterfields.com.hk	不適用
北京麟聯置業有限公司	1indigo.cn	24/08/2012
北京麟聯置業有限公司	1indigo.com.cn	24/08/2012
北京麟聯置業有限公司	indigo1.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigo1.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobeijing.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobeijing.com	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobeijing.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobj.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobj.com	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobj.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigochina.com.cn	07/08/2012
北京麟聯置業有限公司	indigocn.cn	04/03/2012
北京麟聯置業有限公司	indigocn.com	27/02/2012

註冊人	域名	到期日
北京麟聯置業有限公司	indigocn.com.cn	04/03/2012
北京麟聯置業有限公司	indigomall.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigomall.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigooffice.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigooffice.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigoone.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigoone.com	13/06/2014
北京麟聯置業有限公司	indigoone.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigopark.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigopark.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigotower.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigotower.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigozone.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigozone.com	10/08/2012
北京麟聯置業有限公司	indigozone.com.cn	27/02/2012

註冊人	域名	到期日
北京麟聯置業有限公司	oneindigo.cn	24/08/2012
北京麟聯置業有限公司	oneindigo.com.cn	24/08/2012
北京麟聯置業有限公司	yidigang.cn	11/11/2013
北京麟聯置業有限公司	yidigang.com	11/11/2013
北京麟聯置業有限公司	yidigang.com.cn	11/11/2013
北京麟聯置業有限公司	将台项目.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港1座.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港中国.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港公园.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港写字楼.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港办公楼.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港北京.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港商场.中国	30/06/2013
北京麟聯置業有限公司	颐堤港壹座.中国	30/06/2013

註冊人	域名	到期日
北京麟聯置業有限公司	颐堤港购物中心.中国	30/06/2013
北京三里屯南區物業管理有限公司	sanlitun	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	sanlitunvillage	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	sanvillage.com	04/03/2013
北京三里屯南區物業管理有限公司	sanvillage.com.cn	20/03/2013
北京三里屯南區物業管理有限公司	slt	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	sltvillage.com	04/03/2013
北京三里屯南區物業管理有限公司	sltvillage.com.cn	20/03/2013
北京三里屯南區物業管理有限公司	thevillage.com.cn	28/05/2013
北京三里屯南區物業管理有限公司	thevillageatsanlitun.com.cn	21/08/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	village	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	villagebeijing	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	village北京	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	三里屯村	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	人文风尚汇	22/04/2014

註冊人	域名	到期日
北京三里屯南區物業管理有限公司	北京购物中心	22/04/2014
北京三里屯南區物業管理有限公司	橙色大厅	22/04/2014
Braemar West Limited	theorchards.com.hk	01/11/2012
國泰有限公司	oxfordhouse.com.hk	不適用
太古城中心控股有限公司	icepalace.com.hk	05/01/2013
太古城中心控股有限公司	太古城中心冰上皇宮.公司.hk	10/02/2014
Consolidated Properties And Stores Limited	taikooplace.com.hk	不適用
高雲置業有限公司	cityplaza.com.hk	05/01/2013
高雲置業有限公司	太古城中心.公司.hk	10/02/2014
海峰園物業管理有限公司	cityplaza1.com.hk	不適用
鯉景灣物業管理有限公司	onepacificplace.com.hk	不適用
Lowther Investments Limited	oceanshores.com.hk	01/10/2012
New Light Hotels Limited	aliasbarcelona.com	14/03/2012
New Light Hotels Limited	aliashotels.co.uk	17/06/2013
New Light Hotels Limited	aliashotels.com	22/12/2011
New Light Hotels Limited	aliaskandinsky.com	14/03/2012
New Light Hotels Limited	aliasseattle.com	14/03/2012
New Light Hotels Limited	avon-gorge-hotel.co.uk	30/08/2013
New Light Hotels Limited	avon-gorge-hotel.com	31/08/2012
New Light Hotels Limited	avon-gorge-hotel-bristol.com	24/08/2012
New Light Hotels Limited	avongorge-hotel-bristol.com	22/03/2021
New Light Hotels Limited	barcelonahotelexeter.co.uk	08/10/2012

註冊人	域名	到期日
New Light Hotels Limited	chapterhotel.co.uk	04/08/2013
New Light Hotels Limited	chapterhotel.com	04/08/2013
New Light Hotels Limited	chapterhotels.co.uk	04/08/2013
New Light Hotels Limited	chapterhotels.com	04/08/2021
New Light Hotels Limited	hotelbarcelonaexeter.co.uk	08/10/2012
New Light Hotels Limited	hotelbarcelona-uk.com	22/12/2011
New Light Hotels Limited	hotelkandinsky.co.uk	17/06/2013
New Light Hotels Limited	hotelkandinsky.com	22/12/2011
New Light Hotels Limited	hotelseattle.co.uk	24/08/2013
New Light Hotels Limited	hotelseattlebrighton.com	25/06/2021
New Light Hotels Limited	kandinskyhotel.co.uk	09/09/2012
New Light Hotels Limited	kandinskyhotel.com	09/09/2012
New Light Hotels Limited	magdalenchapterhotel.co.uk	08/09/2013
New Light Hotels Limited	magdalenchapterhotel.com	09/09/2012
New Light Hotels Limited	montpellierchapterhotel.co.uk	08/09/2013
New Light Hotels Limited	montpellierchapterhotel.com	09/09/2012
New Light Hotels Limited	newlighthotels.co.uk	23/08/2013
New Light Hotels Limited	newlighthotels.com	24/08/2013
New Light Hotels Limited	newlighthotelsltd.co.uk	23/08/2013
New Light Hotels Limited	newlighthotelsltd.com	24/08/2013
New Light Hotels Limited	swirehotel.co.uk	29/09/2012
New Light Hotels Limited	swirehotels.co.uk	10/12/2011
New Light Hotels Limited	theavongorge.co.uk	31/08/2013

註冊人	域名	到期日
New Light Hotels Limited	theavongorge.com	31/08/2020
New Light Hotels Limited	theavongorgehotel.co.uk	08/08/2013
New Light Hotels Limited	themagdalenhotel.co.uk	27/07/2013
New Light Hotels Limited	themagdalenhotel.com	27/07/2013
New Light Hotels Limited	themagdelenchapter.co.uk	08/12/2012
New Light Hotels Limited	themagdelenchapter.com	08/12/2011
New Light Hotels Limited	themontpellierchaptermenu.co.uk	08/12/2012
New Light Hotels Limited	themontpellierchaptermenu.com	08/12/2011
太古廣場投資有限公司	pacificplace.com.hk	不適用
栢蕙苑物業管理有限公司	twopacificplace.com.hk	不適用
Quarry Bay Developments Limited	warwickhouse.com.hk	不適用
紅山地產有限公司	citygate.com.hk	不適用
雍景臺物業管理有限公司	cityplaza2.com.hk	不適用
星域軒(管理)有限公司	cityplaza3.com.hk	18/12/2013
星域軒(管理)有限公司	cityplaza3.hk	14/05/2014
星域軒(管理)有限公司	太古城中心三座.hk	10/02/2014
星域軒(管理)有限公司	太古城中心三座.公司.hk	10/02/2014
Swire and Island Communication Developments Limited	islandplace.com.hk	不適用
Swire Homes Management Limited	the-orchards.com.hk	29/11/2012
Swire Industrial Estates Limited	devonhouse.com.hk	不適用
太古青年藝術坊有限公司	soya.org.hk	04/08/2014
太古青年藝術坊有限公司	viva.org.hk	04/08/2014

註冊人	域名	到期日
太古青年藝術坊有限公司	vivavivace.org.hk	04/08/2014
太古股份有限公司	swireehs.com	20/09/2015
太古地產(中國)投資有限公司	10thavenue.cn	17/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	10thavenue.com.cn	17/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	28hennessy.cn	04/11/2013
太古地產(中國)投資有限公司	28hennessyroad.cn	04/11/2013
太古地產(中國)投資有限公司	8queensroadeast.cn	04/11/2013
太古地產(中國)投資有限公司	citygate.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	cityplaza.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	east-beijing.cn	09/08/2020
太古地產(中國)投資有限公司	eightqueenroadeast.cn	04/11/2013
太古地產(中國)投資有限公司	hennessy28.cn	04/11/2013
太古地產(中國)投資有限公司	hennessyroad28.cn	04/11/2013
太古地產(中國)投資有限公司	islandeast.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	islandplace.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	onepacificplace.cn	24/03/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產(中國)投資有限公司	queensroadeast8.cn	04/11/2013
太古地產(中國)投資有限公司	starstreet.cn	10/01/2012
太古地產(中國)投資有限公司	starstreet.net.cn	10/01/2012
太古地產(中國)投資有限公司	starstreet.org.cn	10/01/2012
太古地產(中國)投資有限公司	swireprop.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperties.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperties.com.cn	09/11/2015
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperties.gd.cn	09/11/2015
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperties.gz.cn	09/11/2015
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperties.net.cn	27/12/2012
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperties.org.cn	27/12/2012
太古地產(中國)投資有限公司	swirepropertieschina.com.cn	15/05/2012
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperty.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	swireprops.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	taigudichan.com.cn	15/05/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產(中國)投資有限公司	taikoochina.com.cn	15/05/2012
太古地產(中國)投資有限公司	taikoohui.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	taikooplace.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	taikooshing.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	taikootsng.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	threepacificplace.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	twopacificplace.cn	24/03/2014
太古地產(中國)投資有限公司	太古地產.中國	28/07/2012
太古地產(中國)投資有限公司	太古地产.公司	17/06/2012
太古地產(中國)投資有限公司	星域軒.中国	14/02/2012
太古地產(中國)投資有限公司	星域軒.公司	14/02/2012
太古地產(中國)投資有限公司	肆然.公司	14/07/2014
太古地產(中國)投資有限公司	雅賓利.中国	05/02/2012
太古地產(中國)投資有限公司	雅賓利.公司	05/02/2012
太古地產(中國)投資有限公司	雍景台.中国	14/02/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產(中國)投資有限公司	雍景台.公司	14/02/2012
太古地產(財務)有限公司	swireprop.com.hk	不適用
Swire Properties Inc	asiabrickellkey.com	10/08/2012
Swire Properties Inc	asiamiamicondo.com	10/08/2012
Swire Properties Inc	brickellciti.com	18/02/2012
Swire Properties Inc	brickellkey.com	18/06/2012
Swire Properties Inc	carbonellbrickellkey.com	21/08/2012
Swire Properties Inc	courtsbrickellkey.com	05/03/2012
Swire Properties Inc	swiremiami.com	19/01/2012
Swire Properties Inc	swireproperties.us	12/02/2015
Swire Properties Inc	swireprops.com	18/06/2012
Swire Properties Inc	swirepropsmiami.com	19/01/2012
Swire Properties Inc	swirerealty.com	10/02/2015
Swire Properties Inc	tequestapoint.com	21/12/2011
Swire Properties Inc	thecarbonell.com	21/08/2012
Swire Properties Inc	threetequestapoint.com	18/06/2012
Swire Properties Investments Limited	spl.com.hk	不適用
太古地產有限公司	10thavenue.com.hk	07/04/2014
太古地產有限公司	10thavenue.hk	07/04/2014
太古地產有限公司	10thavenuecg.com	17/03/2014
太古地產有限公司	10thavenuecg.com.hk	07/04/2014
太古地產有限公司	1islandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	1islandeast.com	13/02/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	1islandeast.com.hk	25/02/2013
太古地產有限公司	1islandeast.net	18/03/2014
太古地產有限公司	26sevenroad.com	29/05/2013
太古地產有限公司	28hennessy.asia	04/11/2013
太古地產有限公司	28hennessy.com	11/03/2013
太古地產有限公司	28hennessy.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	28hennessy.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	28hennessy.info	03/11/2013
太古地產有限公司	28hennessy.net	03/11/2013
太古地產有限公司	28hennessyroad.asia	04/11/2013
太古地產有限公司	28hennessyroad.com	11/03/2013
太古地產有限公司	28hennessyroad.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	28hennessyroad.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	28hennessyroad.info	03/11/2013
太古地產有限公司	28hennessyroad.net	03/11/2013
太古地產有限公司	3-5starstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	3-5starstreet.com.hk	21/10/2012
太古地產有限公司	36islandroad.com	29/05/2013
太古地產有限公司	5starstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	5-starstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	5starstreet.com.hk	21/10/2012
太古地產有限公司	5-starstreet.com.hk	30/10/2012
太古地產有限公司	625kingsroad.com	12/03/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	8qre.com	04/11/2013
太古地產有限公司	8qre.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	8queensroadeast.asia	04/11/2013
太古地產有限公司	8queensroadeast.com	03/11/2013
太古地產有限公司	8queensroadeast.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	8queensroadeast.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	8queensroadeast.info	03/11/2013
太古地產有限公司	8queensroadeast.net	03/11/2013
太古地產有限公司	argenta.com.hk	21/07/2014
太古地產有限公司	artistree.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	artistree.com.hk	10/11/2012
太古地產有限公司	artistree.hk	07/11/2012
太古地產有限公司	azura.com.hk	15/09/2013
太古地產有限公司	azura.hk	09/09/2013
太古地產有限公司	barpunk.com	10/03/2014
太古地產有限公司	beirestaurant.com	10/03/2014
太古地產有限公司	butterfields.hk	03/04/2013
太古地產有限公司	cafegrayhk.com	07/01/2012
太古地產有限公司	cafegrayhongkong.com	07/01/2012
太古地產有限公司	cambridgehouse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cambridgehse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	cambridgehse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cdqianhao.com	14/04/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	cdtgl.com	28/11/2014
太古地產有限公司	cdtkl.com	28/11/2014
太古地產有限公司	chengdutaiguli.com	28/11/2014
太古地產有限公司	chengdutaikoolanes.com	28/11/2014
太古地產有限公司	citygateoffice.com	17/03/2014
太古地產有限公司	citygateoutlet.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	citygateoutlet.com	12/05/2014
太古地產有限公司	citygateoutlet.com.hk	21/05/2014
太古地產有限公司	citygateoutlets.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	citygateoutlets.com	12/05/2014
太古地產有限公司	citygateoutlets.com.hk	21/05/2018
太古地產有限公司	citygateoutlets.hk	15/09/2012
太古地產有限公司	cityplaza.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	cityplaza.com	21/12/2019
太古地產有限公司	cityplaza.hk	04/02/2012
太古地產有限公司	cityplaza1.com	29/05/2014
太古地產有限公司	cityplaza1.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cityplaza2.com	29/05/2014
太古地產有限公司	cityplaza2.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cityplaza3.com	20/04/2013
太古地產有限公司	cityplaza4.com	20/04/2013
太古地產有限公司	cityplaza4.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cityplazafour.com	18/03/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	cityplazafour.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazafour.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cityplazahotel.hk	04/11/2013
太古地產有限公司	cityplazaone.com	29/05/2014
太古地產有限公司	cityplazaone.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazaone.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cityplazathree.com	18/03/2014
太古地產有限公司	cityplazathree.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazathree.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cityplazatwo.com	29/05/2014
太古地產有限公司	cityplazatwo.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazatwo.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	colibricupcakes.com	09/06/2013
太古地產有限公司	cornwallhouse.com	15/05/2014
太古地產有限公司	cornwallhouse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	cornwallhse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	culturalharbor.com	26/07/2013
太古地產有限公司	culturalharbor.com.hk	07/08/2013
太古地產有限公司	culturalharbor.hk	29/07/2013
太古地產有限公司	culturalharbour.com	26/07/2013
太古地產有限公司	culturalharbour.com.hk	07/08/2013
太古地產有限公司	culturalharbour.hk	29/07/2013
太古地產有限公司	devonhouse.hk	10/06/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	devonhse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	devonhse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	dorsethouse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	dorsethse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	dorsethse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	east-beijing.com	21/10/2020
太古地產有限公司	easthongkong.com	12/06/2014
太古地產有限公司	east-hongkong.com	21/10/2020
太古地產有限公司	easthotelbeijing.com	24/03/2012
太古地產有限公司	easthotelhongkong.com	24/03/2012
太古地產有限公司	east-hotels.com	21/10/2012
太古地產有限公司	easthotels.com.hk	24/06/2014
太古地產有限公司	east-feastaway.com	22/08/2021
太古地產有限公司	east-miami.com	16/06/2021
太古地產有限公司	eightqueenroadeast.asia	04/11/2013
太古地產有限公司	eightqueenroadeast.com	03/11/2013
太古地產有限公司	eightqueenroadeast.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	eightqueenroadeast.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	eightqueenroadeast.info	03/11/2013
太古地產有限公司	eightqueenroadeast.net	03/11/2013
太古地產有限公司	fivestarstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	fivestarstreet.com.hk	21/10/2012
太古地產有限公司	good2me.com	06/01/2013
太古地產有限公司	good2me.net	18/09/2013
太古地產有限公司	goodtome.com	16/06/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	goodtome.net	16/06/2014
太古地產有限公司	goodtome.org	16/06/2014
太古地產有限公司	hennessy28.asia	04/11/2013
太古地產有限公司	hennessy28.com	03/11/2013
太古地產有限公司	hennessy28.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	hennessy28.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	hennessy28.info	03/11/2013
太古地產有限公司	hennessy28.net	03/11/2013
太古地產有限公司	hennessyroad28.asia	04/11/2013
太古地產有限公司	hennessyroad28.com	03/11/2013
太古地產有限公司	hennessyroad28.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	hennessyroad28.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	hennessyroad28.info	03/11/2013
太古地產有限公司	hennessyroad28.net	03/11/2013
太古地產有限公司	hkculturalharbor.com	26/07/2013
太古地產有限公司	hkculturalharbor.com.hk	07/08/2013
太古地產有限公司	hkculturalharbor.hk	29/07/2013
太古地產有限公司	hkculturalharbour.com	26/07/2013
太古地產有限公司	hkculturalharbour.com.hk	07/08/2013
太古地產有限公司	hkculturalharbour.hk	29/07/2013
太古地產有限公司	hongkongculturalharbor.com	29/07/2013
太古地產有限公司	hongkongculturalharbor.com.hk	07/08/2013
太古地產有限公司	hongkongculturalharbor.hk	29/07/2013
太古地產有限公司	hongkongculturalharbour.com	29/07/2013
太古地產有限公司	hongkongculturalharbour.com.hk	07/08/2013
太古地產有限公司	hongkongculturalharbour.hk	29/07/2013
太古地產有限公司	hoteleast.hk	04/11/2013
太古地產有限公司	hotelsanlitun.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	icepalace.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	ie-matrix.hk	10/06/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	indigomall.com	02/12/2012
太古地產有限公司	islandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	islandeast.com	16/04/2014
太古地產有限公司	islandeast.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	islandeast.info	06/08/2013
太古地產有限公司	islandeast.net	05/08/2013
太古地產有限公司	islandeasthotel.com	27/10/2012
太古地產有限公司	islandheights.com.hk	13/01/2013
太古地產有限公司	islandheights.hk	14/01/2013
太古地產有限公司	islandlodge.com.hk	14/06/2013
太古地產有限公司	islandlodge.hk	12/06/2013
太古地產有限公司	islandplace.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	lessaisons.com	20/03/2012
太古地產有限公司	lincolnhouse.com	15/05/2014
太古地產有限公司	lincolnhouse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	lincolnhse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	mail-swireproperties.com	14/11/2012
太古地產有限公司	molobeijing.com	16/06/2014
太古地產有限公司	molo-beijing.com	16/06/2021
太古地產有限公司	newsanlitun.asia	25/03/2014
太古地產有限公司	onecitygate.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	onecitygate.com	25/02/2014
太古地產有限公司	onecitygate.com.hk	11/06/2012
太古地產有限公司	oneislandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	oneislandeast.com	13/02/2012
太古地產有限公司	oneislandeast.com.hk	25/02/2013
太古地產有限公司	oneislandeast.net	18/03/2014
太古地產有限公司	onepacificplace.asia	25/03/2013

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	onepacificplace.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	oxfordhouse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	oxfordhse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	oxfordhse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	pacificplace.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	pacificplace.hk	16/09/2014
太古地產有限公司	pacificplaceapartments.com.hk	01/08/2014
太古地產有限公司	pacificplaceapartments.hk	30/07/2014
太古地產有限公司	pacificplaceconferencecentre.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	pacificplaceoffices.com.hk	01/08/2014
太古地產有限公司	pacificplaceoffices.hk	30/07/2014
太古地產有限公司	parkside.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	ppapartments.com.hk	01/08/2014
太古地產有限公司	ppapartments.hk	30/07/2014
太古地產有限公司	ppfallwinter.com	04/08/2012
太古地產有限公司	ppmall.com.hk	01/08/2014
太古地產有限公司	ppmall.hk	30/07/2014
太古地產有限公司	ppoffices.com.hk	01/08/2014
太古地產有限公司	ppoffices.hk	30/07/2014
太古地產有限公司	ppspringsummner.com	17/03/2012
太古地產有限公司	ppxmas2011.com	12/10/2012
太古地產有限公司	qre8.com.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	queensroadeast8.asia	04/11/2013
太古地產有限公司	queensroadeast8.com	03/11/2013
太古地產有限公司	queensroadeast8.com.hk	29/10/2013

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	queensroadeast8.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	queensroadeast8.info	03/11/2013
太古地產有限公司	queensroadeast8.net	03/11/2013
太古地產有限公司	rockybank.com	29/05/2013
太古地產有限公司	sanlitun.asia	25/03/2014
太古地產有限公司	sanlituncrossing.com	26/02/2014
太古地產有限公司	sanlitunhotel.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	sanlitunplace.com	26/02/2014
太古地產有限公司	sanlitunpoint.com	26/02/2014
太古地產有限公司	sanlitunprecinct.asia	25/03/2014
太古地產有限公司	sanlituntaiguli.com	28/11/2011
太古地產有限公司	sanlituntaikoolanes.com	28/11/2014
太古地產有限公司	sanlitunvillage.asia	25/03/2014
太古地產有限公司	sanlitunvillage.com	24/07/2020
太古地產有限公司	slttgl.com	28/11/2014
太古地產有限公司	slttkl.com	28/11/2014
太古地產有限公司	sltvillage.asia	25/03/2014
太古地產有限公司	somersethouse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	somersethse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	somersethse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	spl.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	splchina.com.hk	01/06/2012
太古地產有限公司	splcnprojects.com	04/11/2012
太古地產有限公司	splprojects.com	08/04/2012
太古地產有限公司	ssmelody.com	06/06/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	starstreet.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	starstreet.com.hk	11/11/2012
太古地產有限公司	starstreet.com.tw	10/01/2012
太古地產有限公司	starstreet.hk	19/01/2012
太古地產有限公司	starstreet.tw	10/01/2012
太古地產有限公司	sugar-hongkong.com	12/10/2019
太古地產有限公司	sunshinemelody.com	06/06/2014
太古地產有限公司	surenorestaurant.com	10/03/2014
太古地產有限公司	swirehome.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	swirehome.com	18/06/2012
太古地產有限公司	swirehome.com.hk	24/06/2012
太古地產有限公司	swirehome.hk	14/05/2014
太古地產有限公司	swirehomes.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	swirehomes.com	18/06/2012
太古地產有限公司	swirehomes.com.hk	24/06/2012
太古地產有限公司	swirehomes.hk	14/05/2014
太古地產有限公司	swirehotel.com	27/10/2012
太古地產有限公司	swirehotelgroup.com	11/12/2013
太古地產有限公司	swirehotels.com	27/10/2012
太古地產有限公司	swirehotels.hk	04/11/2013
太古地產有限公司	swirehotelscollection.com	11/12/2013
太古地產有限公司	swirehotelsgroup.com	10/12/2013
太古地產有限公司	swirehotelsrecruitment.com	09/04/2012
太古地產有限公司	swireislandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swirematrix.com	04/09/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	swirematrix.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	swirematrix.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	swireoffice.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swireoffice.com	02/10/2014
太古地產有限公司	swireoffice.com.hk	11/10/2013
太古地產有限公司	swireoffice.hk	14/05/2014
太古地產有限公司	swireoffices.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swireoffices.com	02/10/2014
太古地產有限公司	swireoffices.com.hk	11/10/2013
太古地產有限公司	swireoffices.hk	14/05/2014
太古地產有限公司	swireprop.com	18/01/2012
太古地產有限公司	swireprop.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	swireprop.net	20/03/2014
太古地產有限公司	swireproperties.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swireproperties.com	17/06/2013
太古地產有限公司	swireproperties.com.vn	31/08/2013
太古地產有限公司	swireproperties.eu	11/04/2012
太古地產有限公司	swireproperties.vn	31/08/2013
太古地產有限公司	swirepropertieschina.com	14/05/2012
太古地產有限公司	swirepropertieschina.com.hk	01/06/2012
太古地產有限公司	swireproperty.com.hk	16/11/2011
太古地產有限公司	swireproperty.hk	03/07/2013
太古地產有限公司	swireprops.com.hk	01/10/2012
太古地產有限公司	swireprops.hk	14/05/2014
太古地產有限公司	swireprops.net	20/03/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	swirereit.com	21/09/2013
太古地產有限公司	swire-reit.com	23/10/2013
太古地產有限公司	taigudichan.com	14/05/2012
太古地產有限公司	taiguli.com	28/11/2014
太古地產有限公司	taikoochina.com	14/05/2012
太古地產有限公司	taikoohui.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	taikoohui.com	25/08/2012
太古地產有限公司	taikoolane.com	28/11/2014
太古地產有限公司	taikoolanes.com	28/11/2014
太古地產有限公司	taikooplace.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	taikooplace.com	12/03/2012
太古地產有限公司	taikooplace.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	taikooplace.info	06/08/2013
太古地產有限公司	taikooplace.net	05/08/2013
太古地產有限公司	taikooshing.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	taikooshing.com	26/03/2012
太古地產有限公司	taikooshing.net	20/03/2014
太古地產有限公司	theoppositehouse.com	10/12/2019
太古地產有限公司	thesanlitun.com	26/02/2014
太古地產有限公司	theupperhouse.com.hk	11/09/2014
太古地產有限公司	theupperhousehk.com	30/07/2014
太古地產有限公司	theupperhousehongkong.com	30/07/2014
太古地產有限公司	theupperhousehotel.com	30/07/2014
太古地產有限公司	thevillageatsanlitun.asia	25/03/2014
太古地產有限公司	thevillageatsanlitun.com	22/08/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	thevillage-at-slt.asia	28/03/2014
太古地產有限公司	thevillage-at-slt.com	28/05/2014
太古地產有限公司	thevillageat三里屯.com	21/08/2014
太古地產有限公司	thevillage-beijing.asia	28/03/2014
太古地產有限公司	thevillage-beijing.com	28/05/2014
太古地產有限公司	threepacificplace.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	threepacificplace.com	04/06/2012
太古地產有限公司	threepacificplace.hk	14/05/2014
太古地產有限公司	tjstop.com	18/01/2014
太古地產有限公司	twopacificplace.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	twopacificplace.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	upperhouse.asia	08/07/2013
太古地產有限公司	upperhouse.com	28/05/2012
太古地產有限公司	vivavivace.org	16/07/2014
太古地產有限公司	warwickhouse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	warwickhse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	warwickhse.hk	10/06/2014
太古地產有限公司	youdbemuchbetterhere.com	04/07/2014
太古地產有限公司	三里屯新目光.com	28/03/2013
太古地產有限公司	冰上新視野.com	04/02/2012
太古地產有限公司	冰上新視野.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	冰上新視野.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	匯圃.com	04/02/2012
太古地產有限公司	匯圃.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	匯圃.公司.hk	07/03/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	叁里屯新目光.com	28/03/2013
太古地產有限公司	和城大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	和城大廈.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	和城大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	多盛大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	多盛大廈.HK	10/02/2014
太古地產有限公司	多盛大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	太古匯.com	31/07/2012
太古地產有限公司	太古地产.net	31/01/2018
太古地產有限公司	太古地產.com	10/12/2019
太古地產有限公司	太古坊.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古坊.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	太古坊.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	太古城中心.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	太古城中心一座.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城中心一座.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	太古城中心一座.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	太古城中心三座.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城中心冰上皇宮.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城中心冰上皇宮.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	太古城中心四座.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城中心四座.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	太古城中心四座.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	太古城港島東.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城港島東.hk	07/03/2014

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	太古城港島東.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	太古广场.net	31/01/2018
太古地產有限公司	太古廣場.com	11/12/2019
太古地產有限公司	太古广场.中国	31/01/2018
太古地產有限公司	太古广场.公司	31/01/2018
太古地產有限公司	太古港島東.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古港島東.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	太古港島東.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	常盛大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	常盛大廈.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	常盛大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	康和大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	康和大廈.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	康和大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	康橋大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	康橋大廈.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	康橋大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	德宏大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	德宏大廈.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	德宏大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	拾圍.com	04/02/2012
太古地產有限公司	拾圍.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	拾圍.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	新目光.com	28/03/2013
太古地產有限公司	星域軒.com	13/02/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	星街5號.com	12/10/2012
太古地產有限公司	星街5號.hk	20/10/2012
太古地產有限公司	林肯大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	林肯大廈.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	林肯大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	港島東.com	13/02/2012
太古地產有限公司	港島東中心.com	13/02/2012
太古地產有限公司	港島東矩陣.com	04/02/2012
太古地產有限公司	港島東.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	港島東中心.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	港島東中心.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	港島東矩陣.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	港島東矩陣.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	港濤軒.com	05/07/2013
太古地產有限公司	港濤軒.hk	12/06/2013
太古地產有限公司	港運城.com	04/02/2012
太古地產有限公司	港運城.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	港運城.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	港運大廈.com	04/02/2012
太古地產有限公司	濠豐大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	濠豐大廈.hk	10/02/2014
太古地產有限公司	濠豐大廈.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	肆然.公司.香港	21/07/2014
太古地產有限公司	肆然.香港	21/07/2014
太古地產有限公司	瑜舍.com	18/11/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	瑜舍酒店.com	13/01/2013
太古地產有限公司	皇后大道東8號.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	皇后大道東8號.公司.hk	29/10/2013
太古地產有限公司	糖廠街.com	04/02/2012
太古地產有限公司	糖廠街.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	糖廠街.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	英皇道625號.com	04/02/2012
太古地產有限公司	蔚然.com	30/08/2013
太古地產有限公司	蔚然.hk	09/09/2013
太古地產有限公司	蔚然.公司.hk	15/09/2013
太古地產有限公司	藝林軒.com	04/02/2012
太古地產有限公司	藝林軒.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	藝林軒.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	藝術的味道.com	04/02/2012
太古地產有限公司	藝術的味道.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	藝術的味道.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	資訊亭.com	04/02/2012
太古地產有限公司	資訊亭.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	資訊亭.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	軒尼詩道28號.com	03/11/2013
太古地產有限公司	軒尼詩道28號.hk	26/10/2013
太古地產有限公司	軒尼詩道28號.公司.hk	01/11/2013
太古地產有限公司	雅賓利.com	04/02/2012
太古地產有限公司	雍景台.com	13/02/2012
太古地產有限公司	電訊盈科中心.com	13/02/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	電訊盈科中心.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	電訊盈科中心.公司.hk	07/03/2014
太古地產有限公司	廣州太古匯	30/11/2019
太古地產管理有限公司	cambridgehouse.net	29/05/2014
太古地產管理有限公司	cp3bms.com.hk	29/08/2013
太古地產管理有限公司	swireproperties.com.hk	05/03/2021
太古地產管理有限公司	swireproperties.hk	14/05/2013
太古地產管理有限公司	太古地產.hk	04/03/2013
太古地產管理有限公司	太古雅宅.hk	04/03/2013
太古地產物業代理有限公司	lincolnhouse.com.hk	不適用
Swire Properties Technical Services Limited	cityplaza4.com.hk	不適用
Swire Properties Services Limited	somersethouse.com.hk	不適用
Swire Sirius (Stage III) Limited	dorsethouse.com.hk	不適用
太古滙(廣州)發展有限公司	taikoohui.com.cn	09/11/2015
太古滙(廣州)發展有限公司	taikoohui.gd.cn	09/11/2015
太古滙(廣州)發展有限公司	taikoohui.gz.cn	09/11/2015
太古滙(廣州)發展有限公司	太古滙.公司	16/09/2012
太古坊控股有限公司	islandeast.com.hk	05/01/2013
太古坊控股有限公司	港島東.公司.hk	10/02/2014
Taikoo Properties (1973) Limited	good2me.com.hk	01/06/2012
太古城物業管理有限公司	taikooshing.com.hk	01/10/2013
太古城物業管理有限公司	taikooshing.hk	14/05/2014

註冊人	域名	到期日
太古城物業管理有限公司	太古城.hk	10/02/2014
太古城物業管理有限公司	太古城.公司.hk	10/02/2014
逸意居(管理)有限公司	atrium.com.hk	不適用
華蘭花園物業管理有限公司	cambridgehouse.com.hk	不適用
惠安置業有限公司	cornwallhouse.com.hk	不適用

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事服務合約

本公司各董事已與本公司訂立委任函件(其構成服務合約)，直至彼等退任的下屆股東週年大會止。各董事的任期將於每次獲選或獲重選後續期三年。

2. 董事薪酬

截至2010年12月31日止三個年度支付予董事的酬金總額(包括袍金、薪金、酌情花紅、退休計劃供款、住房及其他福利以及其他津貼)分別約為港幣5,100萬元、港幣7,400萬元及港幣4,600萬元。

根據目前有效的安排，我們估計截至2011年12月31日止年度應付予董事的酬金總額(不包括酌情花紅)約為港幣3,700萬元。

除上文所披露者外，截至2010年12月31日止三個年度，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付任何其他款項。

3. 主要股東

緊隨分拆完成後，假設在最後實際可行日期後英國太古於太古公司的股權不變，以下人士將在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司

及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於股份及相關股份的好倉

名稱	股份數目	佔已發行股本的概約百分比
太古公司	4,796,764,250	82%
英國太古	448,047,782	8% ⁽¹⁾

附註：

(1) 不包括英國太古透過太古公司所持權益。

(ii) 於股份及相關股份的淡倉一無。

(iii) 於本集團其他成員公司的權益。

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	佔已發行股本的概約百分比
Abbey Head Company Limited	GC Acquisitions VI Limited	200股普通股	20%
力圖科技有限公司	順好有限公司 ⁽¹⁾	125股普通股	12.5%
Jade at Brickell Bay Associates, Limited	Suttonwood Holding LLC	無	37.5%
Peragore Limited	展怡有限公司 ⁽²⁾	200股普通股	20%
Swire and Island Communication Developments Limited	Island Communication Enterprises Limited ⁽³⁾	1股無投票權以股代息股份及40股普通股	40%

附註：

(1) 恒基兆業地產有限公司透過其附屬公司順好有限公司間接持有力圖科技有限公司的12.5%權益。

(2) 展怡有限公司由恒基兆業地產有限公司通過其附屬公司發邦發展有限公司擁有50%權益，其餘50%權益由仁寶投資有限公司擁有。

(3) 中華汽車有限公司透過其附屬公司Island Communication Enterprises Limited間接持有Swire and Island Communication Developments Limited的40%權益。

除本節所披露者外，董事概不知悉任何人士於緊隨分拆及太古公司分派完成後，將在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益，並因此根據上市規則被視為主要股東。

4. 董事權益披露

緊隨分拆完成後，假設在最後實際可行日期後英國太古及董事於太古公司的股權不變，董事及本公司最高行政人員將在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股本的權益(全部為好倉)

董事姓名	持有身份			股份總數	緊隨分拆完成後	附註
	實益權益				佔本公司	
	個人	家族	信託權益		已發行股份的 概約百分比(%)	
柏聖文.....	700	—	—	700	0.00001	—
包逸秋.....	—	8,400	—	8,400	0.00014	—
何祖英.....	14,000	—	—	14,000	0.00024	—
喬浩華.....	3,500	—	—	3,500	0.00006	—
白紀圖.....	49,700	—	—	49,700	0.00085	—
施銘倫.....	354,956	—	551,397	906,353	0.01549	(1)

附註：

- (1) 施銘倫為持有太古股份有限公司3,037,822股「B股」的信託的信託人，而其於太古股份有限公司以及就將根據太古公司分派的425,295股股份(計入「信託權益」下)並無任何實益權益。彼將不會於該等股份擁有實益權益。

於太古公司及英國太古(均為本公司的控股公司，因此為其相聯法團)股本的權益

	持有身份			股份總數	緊隨分拆完成後 佔太古公司已發行 股本的百分比 (假設最後實際可行 日期至分拆完成 期間太古公司的 已發行股份數目不變)	附註
	實益權益					
	個人	家族	信託權益			
太古公司						
<i>[A]股</i>						
柏聖文	1,000	—	—	1,000	0.0001	—
包逸秋	—	12,000	—	12,000	0.0013	—
喬浩華	5,000	—	—	5,000	0.0006	—
白紀圖	51,000	—	—	51,000	0.0056	—
施銘倫	58,791	—	—	58,791	0.0065	(1)
<i>[B]股</i>						
何祖英	100,000	—	—	100,000	0.0033	—
白紀圖	100,000	—	—	100,000	0.0033	—
施銘倫	2,241,483	—	3,938,554	6,180,037	0.2063	(1)
英國太古						
每股面值1英鎊的普通股						
施銘倫	3,140,523	—	19,222,920	22,363,443	22.36	(1)
每股面值1英鎊的8% 累計優先股						
施銘倫	846,476	—	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

附註：

- (1) 施銘倫為一個信託受託人，持有計入「信託權益」的英國太古集團有限公司10,766,080股普通股及3,121,716股優先股以及太古股份有限公司3,037,822股「B」股。施銘倫於該等股份中概無任何實益權益。

5. 免責聲明

除本上市文件所披露者外：

- (a) 本公司董事及最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(在每個情況中均指股份一經在聯交所上市後)；
- (b) 據本公司任何董事及最高行政人員所知，概無人士在本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予以披露的權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (c) 董事及下文「專家資格」分節所列人士概無在本集團任何成員公司的創辦中，或於緊接本上市文件刊發前兩年內由本集團任何成員公司收購、出售或租用，或建議由本集團任何成員公司收購、出售或租用的任何資產中擁有任何權益；
- (d) 概無董事於與本集團訂立並於本上市文件日期仍然存續而性質或條件屬異常或對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大利益；
- (e) 下文「專家資格」分節所列人士概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論在法律上是否可予行使)；
- (f) 下文「專家資格」分節所列人士概無在於本上市文件日期仍然存續而對本集團的業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大利益；
- (g) 概無董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務協議(於一年內屆滿或可由僱主於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約除外)；

- (h) 據董事所知，董事或其聯繫人或(據董事所知擁有本公司5%或以上已發行股本的)本公司任何股東概無於本集團的五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；及
- (i) 控股股東及董事概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

董事已獲告知，本公司及其位於香港或中國的附屬公司不大可能需要負擔重大的遺產稅責任。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團並無任何未決或威脅提起或被威脅提起的會對本集團的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

3. 聯席保薦人

除中銀國際及匯豐外，聯席保薦人各自符合上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立標準。

中銀國際並非且預期不會成為獨立方，原因是於上市日期中銀國際的控股公司的董事的聯繫人所持本公司股權的公平值預期超過港幣500萬元。

匯豐並非預期亦不會成為獨立方，原因是匯豐一名董事白紀圖先生亦為本公司董事，因此為本公司關連人士。

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使該等股份獲納入中央結算系統。

4. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2011年6月30日(即本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來概無重大不利變動。

5. 其他事項

除本上市文件所披露者外，緊接本上市文件日期前兩年內，

- (a) 本公司或其任何主要附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股本或借貸資本以換取現金或非現金代價；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無任何股本或借貸資本附有期權或獲有條件或無條件同意附有期權；
- (c) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (d) 本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；
- (e) 本公司的股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求亦不擬尋求有關上市或買賣准許；及
- (f) 本公司概無任何尚未贖回的可轉換債務證券。

6. 專家資格

以下為於本上市文件內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
中銀國際	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
高盛	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動
滙豐	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構，亦為銀行業條例(香港法例第155章)下的持牌銀行

名稱	資格
摩根士丹利	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立專業物業估值師及市場顧問
Christie + Co	獨立專業物業估值師
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問

7. 開辦費用

本公司招致的開辦費用為港幣50,000元，並由本公司支付。

8. 專家同意

聯席保薦人、羅兵咸永道會計師事務所(作為本公司的獨立申報會計師)、戴德梁行(作為本公司的獨立物業估值師及市場顧問)、Christie + Co(作為本公司的獨立物業估值師)及競天公誠律師事務所(作為本公司的中國法律顧問)各自已分別就刊發按當中所載形式及文意收錄其報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或意見及／或法律意見(視情況而定)以及提述其名稱的本上市文件發出同意，且迄今並未撤回其同意。

上述專家概無於本公司或其任何附屬公司中持有任何股權，亦概無擁有可認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的權利(不論在法律上是否可予以行使)。

9. 財務顧問

Moelis & Company Asia Limited(「Moelis」)已獲本公司及太古公司委任為有關分拆及上市事宜的財務顧問。Moelis的委任並非根據上市規則的規定而作出，且獨立及有別於聯席保薦人的委任(此乃本公司根據上市規則的規定而須予作出)。聯席保薦人負責履行其作為本公司申請於聯交所上市的保薦人責任，而聯席保薦人從不倚賴Moelis進行的任何工作以履行該等責任。

Moelis補充聯席保薦人提供的意見；其向本公司及太古公司提供的服務包括：

- (a) 協助本公司及太古公司甄選及委任專業顧問，包括法律顧問、物業估值師及申報會計師；
- (b) 向本公司及太古公司提供有關分拆及上市籌備工作及架構(包括本公司及太古公司的資本架構)以及其信貸評級的意見；
- (c) 協助本公司編製有關本公司物業的詳細財務模式，以及編製本公司的財務預測及溢利估計；
- (d) 為上市的架構、時間及市場定位提供意見；
- (e) 評估分拆及上市對太古公司的影響；
- (f) 協助編製分拆的文件(包括上市文件以及任何致太古公司股東的公告或通函)及上市的文件；
- (g) 就上市規則的相關規定(包括有關分拆的規定)及其他相關監管規定，向本公司及太古公司提供意見；
- (h) 就分拆及上市事宜與聯交所進行一般聯絡工作，並協助尋求分拆及上市獲得批准；及
- (i) 進行所有必需的盡職審查及查詢工作。

10. 若干ERISA考慮因素

投資者不得以下列任何項目的資產收購或持有股份(或當中任何權益)：(i) 1974年美國僱員退休收入保障法(經修訂)(「ERISA」)標題I涉及的僱員福利計劃；(ii) 1986年美國國內稅收法典(經修訂)(「法典」)第4975條涉及的計劃、賬目或其他安排或任何其他聯邦、國家、地方、非美國或其他法律或法規項下可能致使本公司相關資產因有關計劃、賬目或安排於本公司的投資而被視為其資產的條文(「類似法律」)涉及的計劃、賬目或其他安排；或(iii) 其相關資產被視為包括任何有關計劃、賬目或安排的「計劃資產」的實體(本段(i)、(ii)及(iii)段所述內容各自稱作「計劃」)。

以下討論屬概括性質，並不包括所有內容。有關討論以本文件刊發日期生效的法律為依據，並受當中任何其後變更所規限。有意投資者不應視上述討論為法律意見。相反，本公司每位有意投資者均應向其獨立法律顧問徵求有關ERISA、法典及任何適用類似法律以及潛在受託責任以及由此產生的責任的意見。

美國勞工部為主要負責管理ERISA受託規則及ERISA標題I及法典第4975條項下禁止交易規則的政府機構，其已頒佈一項條例(經ERISA第3(42)條修訂)(計劃資產條例，法典編號29 C.F.R. § 2510.3-101)，規定某一實體的相關資產就ERISA而言被視為ERISA標題I或法典第4975條涉及的計劃(「ERISA計劃」)的資產(「計劃資產」)的情況，而該等資產因ERISA計劃於該實體的投資而受ERISA受託條文所限，包括ERISA禁止交易條文及法典第4975條禁止交易條文。

根據計劃資產條例，倘ERISA計劃收購某一實體的股權，ERISA計劃的資產包括股權及該實體各項相關資產的未分配權益，除非該實體被確立為「運營公司」(定義見計劃資產條例)或投資符合計劃資產條例項下的另一豁免，如下文所述25%考核豁免。「運營公司」一詞在計劃資產條例中一般定義為主要從事(直接或透過擁有大多數權益的一間或多間附屬公司)產品生產或銷售或提供服務而非資本投資的實體。計劃資產條例亦視資格為「房地產運營公司」的實體為運營公司。根據25%考核豁免，計劃資產條例規定，倘任何實體各類股權總值少於25%(不包括福利計劃投資者(定義見下文)以外若干人士或其任何聯屬人士直接或間接持有的任何權益的價值，該等人士對該實體的資產擁有酌情權或控制權或有償提供有關該實體的資產的投資意見)由福利計劃投資者持有，則該實體的相關資產將不被視為ERISA或法典第4975條所述「計劃資產」。在ERISA第3(42)條中，「福利計劃投資者」被定義為包括(1)ERISA標題I第4部分涉及的任何僱員福利計劃(定義見ERISA第3(3)條)；(2)法典第4975(e)(1)條適用的任何計劃；及(3)因計劃於實體的投資致使其相關資產包括計劃資產的任何實體。

本公司將不會監察其是否符合25%考核豁免，亦不確定本公司是否將合資格成為計劃資產條例所指的「運營公司」，同時預期股份將不會合資格享有計劃資產條例項下另一項豁免。

因此，各投資者及其後的股份承讓人將被視為聲明及保證，彼等不會以任何計劃的資產收購股份，且只要彼等持有任何股份，即不會以任何計劃的資產持有股份，亦不會代表任何計劃行事。就上述目的而言，「計劃」一詞指任何：(I) ERISA標題I涉及的僱員福利計劃；(II)法典第4975條涉及的計劃、賬目或其他安排或任何其他聯邦、國家、地方、非美國

或其他法律或法規項下可能致使本公司相關資產因有關計劃、賬目或安排於本公司的投資而被視為其資產的條文涉及的計劃、賬目或其他安排；或(III)其相關資產被視為包括任何有關計劃、賬目或安排的「計劃資產」的實體。

然而，不能保證該等視作聲明及保證可有效防止本公司的相關資產被視為ERISA標題I、法典第4975條或任何適用類似法律所指的計劃資產，或本公司的相關資產不會被視為ERISA、法典第4975條或任何適用類似法律所指的計劃資產。

倘因任何原因本公司的資產被視為ERISA計劃的「計劃資產」，則促使ERISA計劃收購或持有股份的本公司及受託人可能受到不利影響。就本公司本身而言，儘管在美國境外遵守ERISA尚不確定，惟：(i)本公司於其日常業務過程中可能訂立或可能已經訂立的若干交易可能構成ERISA或法典第4975條項下一般規定須撤銷的非豁免「禁止交易」；(ii)向本公司提供受託或其他服務的不同供應商及對本公司擁有權力或控制權的任何其他方，均可因其提供有關服務而被視為ERISA計劃受託人或「權益方」(定義見ERISA)或「不合資格人士」(定義見法典第4975條)；及(iii)本公司所支付若干費用可能被視為ERISA第406條或法典第4975條項下非豁免「禁止交易」。就促使ERISA計劃投資股份的受託人而言，(i)本公司相關資產可能須遵守ERISA申報及披露規定，此時ERISA計劃受託人須報告ERISA計劃的資產所佔本公司各項資產的份額；(ii)促使ERISA計劃作出本公司股權投資的受託人可能被視為已指派其負責管理ERISA計劃的資產，根據ERISA，可能須就本公司作出的投資決策承擔責任；及(iii)尚不明確ERISA第404(b)條在所有情況下是否均獲落實，該條通常禁止ERISA計劃受託人在美國地區法院司法轄區外維持ERISA標題I所涉及ERISA計劃的資產的擁有權標記。

鑒於上述情況，任何人士均不得以任何計劃的資產持有股份。

有意投資者應就ERISA標題I、法典第4975條或投資者適用的任何類似法律的適用性諮詢其法律顧問及顧問的意見。

下列文件截至本上市文件刊發日期後14日(包括該日)止於一般營業時間上午9時正至下午5時正，在司力達律師樓的辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈47樓)可供查閱：

- (1) 本公司章程大綱及公司章程；
- (2) 羅兵咸永道會計師事務所發出的會計師報告(全文載於本上市文件附錄一)及相關調整報表；
- (3) 羅兵咸永道會計師事務所發出的未經審核備考財務資料報告(全文載於本上市文件附錄二)；
- (4) 本集團截至2010年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表；
- (5) 戴德梁行有限公司及Christie + Co就本集團的物業權益(合併物業除外)編製的函件、估值概要及估值證書(全文載於本上市文件附錄三)，以及本上市文件附錄三「物業估值」所述戴德梁行有限公司及Christie + Co編製的估值報告(只提供英文版本)；
- (6) 戴德梁行編製的市場研究報告(全文載於本上市文件附錄四)；
- (7) 本上市文件附錄八「法定及一般資料」內「其他資料－專家同意」一節所述的書面同意；及
- (8) 由本公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及本集團的物業權益出具的法律意見書。

