


二零一二年
報告書

 太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972



我們是香港及中國內地領先的綜合項目發展商、業主及營運商，尤其專注發展商業項目，在透過活化市區環境以創造長遠價值方面，擁有卓越的成績。

我們的業務包括三個主要範疇：

物業投資

物業買賣

酒店投資

二零一二年大事紀要



太古地產

股份通過介紹方式
在香港聯合交易所
主板成功上市

一月，香港

詳情請看 79 頁



宣布於美國佛羅里達州
邁阿密發展全新
Brickell CityCentre
綜合發展項目，動工儀式
隨後於六月舉行

二月，邁阿密

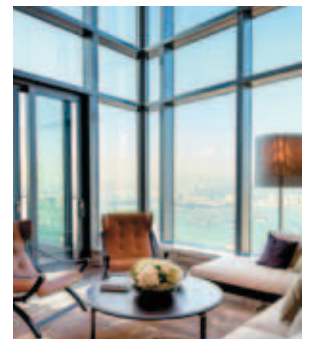
詳情請看 35 頁



法蘭克 蓋瑞設計的首個亞洲住宅
物業**傲璇**正式落成

三月，香港

詳情請看 42 頁



蔚然的住宅單位
完成交易並交付予
買家

十月，香港

詳情請看 40 頁



綜合發展項目

北京 **頤堤港**

盛大開幕

九月 · 北京

詳情請看32頁

太古地產慶祝成立
四十週年，
舉辦「太古地產
Happy 40th Street
Party」與眾同樂

十二月 · 香港

詳情請看87頁



目錄

- 2 公司簡介
- 3 財務撮要
- 4 十年財務概要
- 7 主席報告
- 12 主要業務策略

管理層論述及分析

- 16 業務評述
- 48 財務評述
- 55 融資

企業管治及可持續發展

- 66 企業管治
- 77 董事及要員
- 79 董事局報告
- 86 可持續發展

核數師報告及賬目

- 92 獨立核數師報告
- 93 綜合收益表
- 94 綜合全面收益表
- 95 綜合財務狀況表
- 96 公司財務狀況表
- 97 綜合現金流量表
- 98 綜合權益變動表
- 99 賬目附註
- 140 主要會計政策
- 148 主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司

附加資料

- 151 集團主要物業
- 163 詞彙
- 164 財務日誌及投資者資訊

公司簡介

太古地產是香港及中國內地領先的綜合項目發展商、業主及營運商。公司尤其專注發展商業項目，在透過活化市區環境以創造長遠價值方面，擁有卓越的成績。我們的業務包括三個主要範疇：物業投資、物業買賣、酒店投資。

太古地產於一九七二年在香港成立。公司現已在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數超過四千五百人。

在香港，我們於過去四十年間，成功將港島東從工業區發展成為香港最大的商業區之一，集廣泛的道路系統及零售網絡於一身，並設有一家酒店及港島區最大的購物商場。而位於域多利兵房舊址的太古廣場，是現時香港的優質零售及商業地標之一。在中國內地方面，太古地產目前在北京、廣州、成都及上海擁有五個大型綜合發展項目，分別已投入營運或正在興建。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於接近交通樞紐的商業區域。

太古地產繼續在香港高尚住宅市場擴展其業務，並在香港、中國內地及英國發展及管理太古酒店品牌旗下的都會時尚酒店。

公司自一九八零年起在美國佛羅里達州邁阿密展開業務，成果顯著。目前正於當地的Brickell金融區發展大型綜合發展項目Brickell CityCentre。公司亦已在新加坡設立代辦處，以在當地的商業及地產市場尋求投資良機。

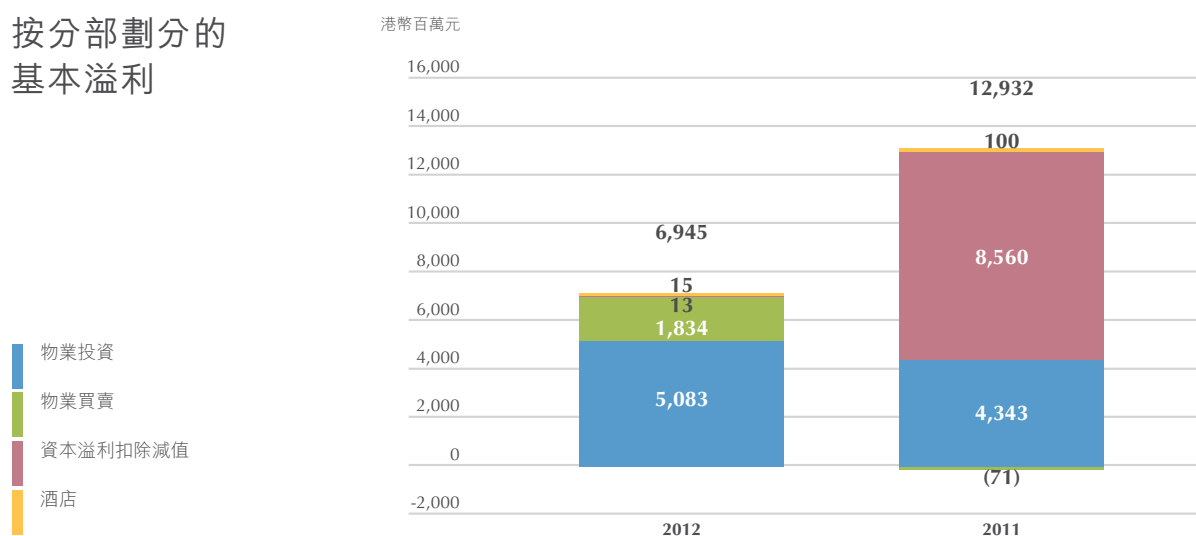
財務撮要

業績	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變幅 %
營業總額		14,052	9,581	+46.7%
營業溢利		21,508	26,945	-20.2%
公司股東應佔溢利				
經調整基本	(a), (c)	6,932	4,372	+58.6%
基本	(b), (c)	6,945	12,932	-46.3%
列賬		18,763	25,126	-25.3%
來自營運的現金		8,116	7,396	+9.7%
融資前的現金流入淨額		1,474	17,418	-91.5%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
每股盈利				
經調整基本	(d)	1.18	0.77	+53.2%
基本	(d)	1.19	2.27	-47.6%
列賬	(d)	3.21	4.40	-27.0%
每股股息				
特別中期		-	1.76	不適用
第一次中期		0.22	0.18	+22.2%
第二次中期		0.38	-	不適用
財務狀況		港幣百萬元	港幣百萬元	
權益總額(包括非控股權益)		193,256	176,575	+9.4%
債務淨額		28,921	27,700	+4.4%
資本淨負債比率	(b)	15.0%	15.7%	-0.7個百分點
		港幣百萬元	港幣百萬元	
公司股東應佔每股權益				
基本	(b), (c)	34.01	30.90	+10.1%
列賬	(b)	32.93	30.09	+9.4%

附註：

- (a) 調整後的基本溢利不包括投資物業的公平值變動的影響及投資物業的遞延稅項，以及出售投資物業的溢利。有關釋義請參閱第163頁的詞彙。
- (b) 有關釋義請參閱第163頁的詞彙。
- (c) 賬目所示溢利與基本溢利及經調整基本溢利的對賬以及公司股東應佔賬目所示權益與基本權益的對賬載於第17頁。
- (d) 請參閱賬目附註14的加權平均股數。

按分部劃分的 基本溢利



十年財務概要

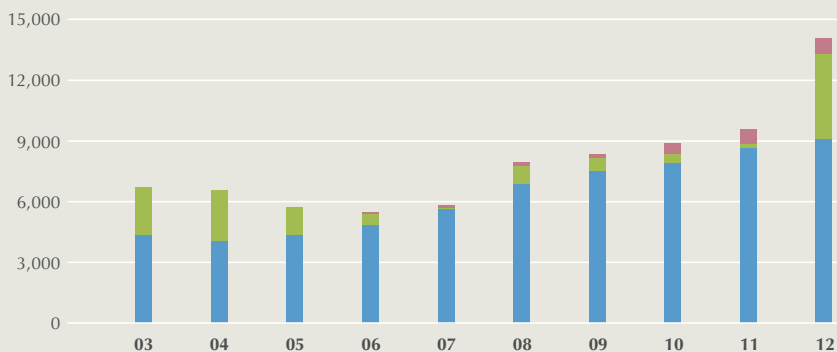
	2003 港幣 百萬元	2004 港幣 百萬元	2005 港幣 百萬元	2006 港幣 百萬元	2007 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2010 港幣 百萬元	2011 港幣 百萬元	2012 港幣 百萬元
收益表										
營業總額										
物業投資	4,366	4,060	4,382	4,872	5,663	6,901	7,516	7,953	8,651	9,123
物業買賣	2,366	2,506	1,339	554	10	889	643	400	213	4,147
酒店	–	–	–	27	148	156	172	518	717	782
	6,732	6,566	5,721	5,453	5,821	7,946	8,331	8,871	9,581	14,052
公司股東應佔溢利										
物業投資	2,046	1,459	1,917	2,592	3,066	3,336	3,970	4,589	4,656	4,906
物業買賣	278	667	264	198	(43)	95	23	87	7	1,659
酒店	9	80	104	126	175	73	(332)	(109)	(33)	14
投資物業公平值變化	(2,688)	15,224	12,365	17,221	19,530	(236)	13,596	21,478	20,496	12,184
	(355)	17,430	14,650	20,137	22,728	3,268	17,257	26,045	25,126	18,763
年度中期及末期股息	1,254	1,141	2,303	1,532	1,652	2,966	25	2,426	11,067	3,510
保留溢利	(1,609)	16,289	12,347	18,605	21,076	302	17,232	23,619	14,059	15,253
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	52,731	71,247	85,965	105,658	133,454	140,510	155,411	183,092	191,273	207,757
物業買賣	3,593	1,555	701	1,448	2,762	3,496	3,772	6,303	6,581	7,309
酒店	644	717	1,037	1,429	3,624	4,037	5,523	5,797	6,421	7,111
	56,968	73,519	87,703	108,535	139,840	148,043	164,706	195,192	204,275	222,177
資金來源										
公司股東應佔權益	40,237	56,533	70,027	88,229	109,605	110,305	129,815	157,877	176,043	192,614
非控股權益	4,927	6,193	6,185	296	801	1,068	424	479	532	642
債務淨額	11,804	10,793	11,491	20,010	29,434	36,670	34,467	36,836	27,700	28,921
	56,968	73,519	87,703	108,535	139,840	148,043	164,706	195,192	204,275	222,177
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利/(虧損)	(0.06)	3.17	2.67	3.67	4.14	0.60	3.14	4.58	4.40	3.21
每股股息	0.23	0.21	0.42	0.28	0.30	0.54	–	0.43	1.94	0.60
每股股東應佔權益	7.33	10.29	12.75	16.06	19.96	20.08	23.61	27.75	30.09	32.93
比率										
公司股東應佔平均權益回報	-0.9%	36.0%	23.2%	25.4%	23.0%	3.0%	14.4%	18.1%	15.0%	10.2%
資本淨負債比率	26.14%	17.21%	15.08%	22.60%	26.66%	32.93%	26.46%	23.26%	15.69%	14.97%
利息倍數	2.13	20.02	23.11	32.16	33.71	4.81	17.57	21.80	18.24	15.73
股息倍數	(0.28)	15.28	6.36	13.14	13.76	1.10	不適用	10.74	2.27	5.35
基本										
溢利 (港幣百萬元)	2,819	2,617	2,577	3,070	3,303	3,558	3,726	4,782	12,932	6,945
公司股東應佔權益 (港幣百萬元)	41,694	58,064	71,573	90,032	111,640	113,664	133,410	161,651	180,749	198,983
每股盈利 (港元)	0.51	0.48	0.47	0.56	0.60	0.65	0.68	0.84	2.27	1.19
股東應佔每股權益 (港元)	7.59	10.57	13.03	16.39	20.33	20.70	24.26	28.41	30.90	34.01
公司股東應佔平均權益回報	6.63%	5.25%	3.98%	3.80%	3.28%	3.16%	3.02%	3.24%	7.55%	3.66%
資本淨負債比率	25.30%	16.78%	14.78%	22.15%	26.18%	31.94%	25.75%	22.71%	15.28%	14.49%
利息倍數	7.21	4.25	5.58	6.09	5.95	4.50	4.33	5.38	12.02	7.91
股息倍數	2.25	2.29	1.12	2.00	2.00	1.20	不適用	1.97	1.17	1.98

附註：

- 所有年份的資料乃按照集團現有會計政策及披露慣例顯示，因此二零一零年之前的數字或與原來所呈列的不同。
- 二零一二年及二零一一年之公司股東應佔權益及其按分部回報，載於第54頁的財務評述 — 投資評估及業績評述。
- 基本溢利及權益的論述，載於第16頁至19頁。
- 二零一零年之前的每股盈利、每股股息和每股權益已根據普通股加權平均數重新計算，此反映於該等年度已發行的公司股份並按於二零一零年一月二十五日發行的1,108,132,451股股份作為收購Swire Properties US Inc. 及Swire Properties One LLC的代價，以及於二零零九年十二月三十一日按面值（低於市價）發行3,969,615,000股股份而產生的紅利部分作出調整。
- 有關釋義及比率，請參閱第163頁的詞彙。

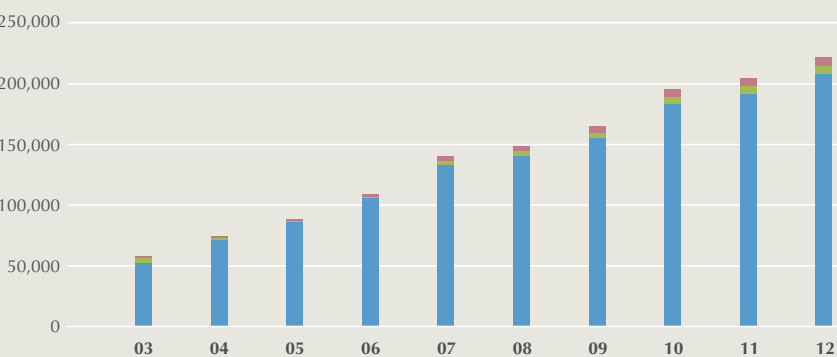
營業總額

港幣百萬元



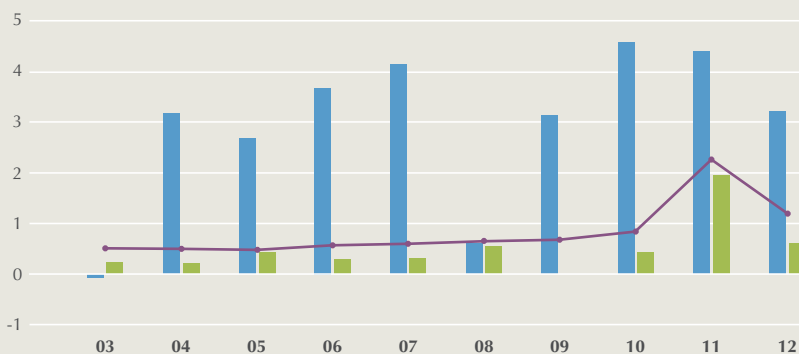
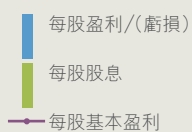
所用資產淨值

港幣百萬元



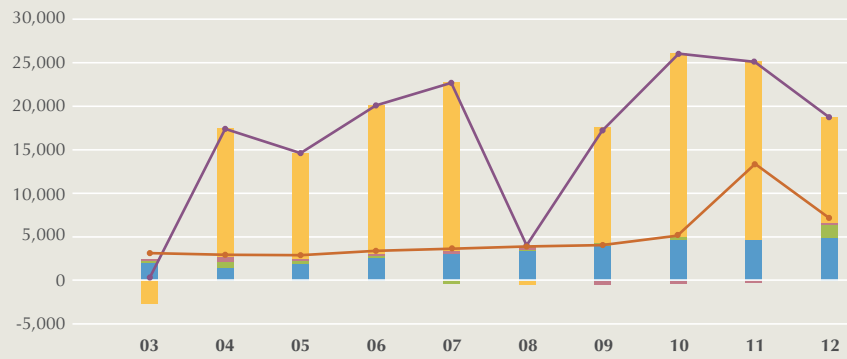
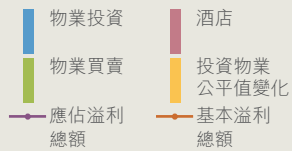
每股盈利及每股股息

港元



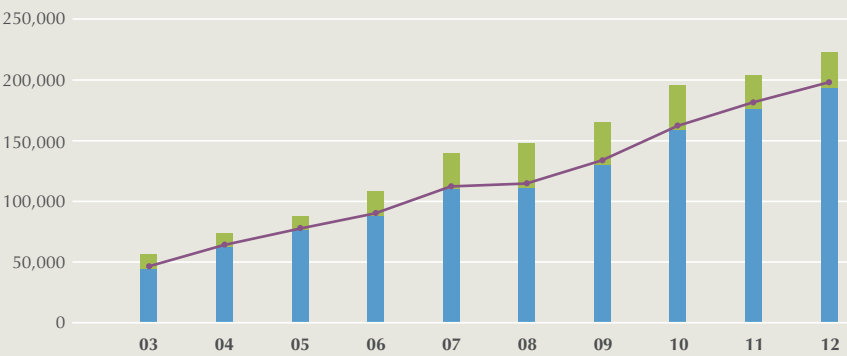
公司股東應佔溢利

港幣百萬元



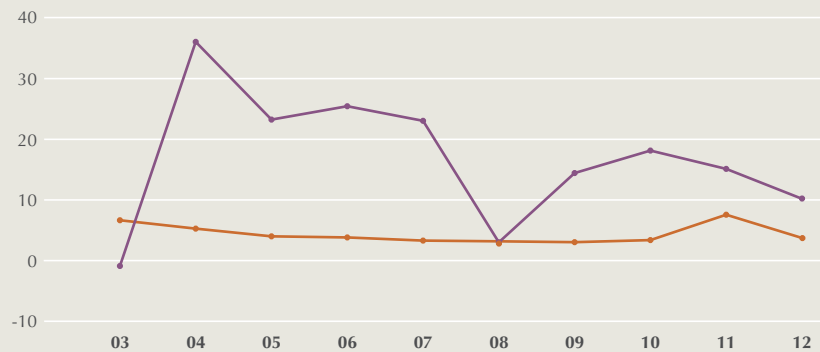
權益總額及債務淨額

港幣百萬元



平均權益回報

%



主席報告

二零一二年的股東應佔綜合溢利為港幣一百八十七億六千三百萬元，而二零一一年則為港幣二百五十一億二千六百萬元。主要撇除投資物業估值變動及出售投資物業所得溢利後，二零一二年的經調整股東應佔基本溢利增加港幣二十五億六千萬元，由二零一一年的港幣四十三億七千二百萬元增至港幣六十九億三千二百萬元。

股息

根據公司的政策，我們派發的股息平均約為一個經濟週期的股東應佔基本溢利的百分之五十。我們將按照集團的財務狀況及經濟氣候，重新評估此項政策。

董事局已宣佈代替末期股息的第二次中期股息每股港幣三十八仙（代替末期股息的二零一一年中期股息：每股港幣十八仙），連同於二零一二年十月派付的第一次中期股息每股港幣二十二仙，全年股息為每股港幣六十仙。第二次中期股息合共港幣二十二億二千三百萬元（二零一一年：中期股息港幣十億零五千三百萬元），將於二零一三年五月二日（星期四）派付予在記錄日期，即二零一三年四月五日（星期五），營業時間結束時已於本公司股東名冊登記的股東。公司股份將於二零一三年四月二日（星期二）開始除息交易。

公司將於二零一三年四月五日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一三年四月三日（星期三）下午四時三十分前送交公司股票登記處，香港皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司，以辦理股份過戶登記手續。

主要業務發展

二零一二年一月，公司股份通過介紹方式在香港聯合交易所有限公司上市。

公司亦於二零一二年一月展開鯽魚涌糖廠街23號的重建工程，發展酒店式住宅，預期於二零一四年底落成。

北京頤堤港項目的商場自二零一二年三月起分階段開業。整個發展項目包括商場、辦公樓及酒店，已於二零一二年九月正式開幕。項目的總樓面面積為一百九十萬平方呎，集團擁有其百分之五十經濟權益。

由普里茨克建築獎得主法蘭克 蓋瑞 (Frank Gehry) 設計的高尚住宅傲璇已於二零一二年三月竣工。該物業由太古公司擁有，太古地產負責其重建工程，以及租賃和管理工作。

二零一二年五月，公司開始預售香港高尚住宅項目肆然。該項目共提供三十個單位，其中六個單位已經預售，預期項目將於二零一三年下半年落成。

公司亦於二零一二年五月設立一項總值三十億美元的中期票據計劃，並於二零一二年六月根據該計劃發行本金總額達五億美元的票據。公司已分別於二零一二年八月及二零一三年三月進一步發行本金總額達港幣八億及五億美元的票據。

二零一二年六月，位於軒尼詩道28號、樓面面積為十四萬五千三百九十平方呎的辦公樓獲發入伙紙，並已於二零一二年下半年開始移交租戶。

位於美國邁阿密的綜合發展項目 Brickell CityCentre 的發展工程亦在二零一二年六月展開。該項目第一期的發展，包括零售、辦公樓、酒店及住宅部分，預期於二零一五年完成。

二零一二年九月，坐落於香港西半山區的蔚然獲發入伙紙。截至二零一三年三月十三日，該項目售出的單位合共一百一十一個，其中九十八個於二零一二年完成交易，另外三個於二零一三年三月十三日完成交易，餘下的十個單位將於二零一三年完成交易。

二零一二年十二月，太古地產在港島東太古坊舉行四十週年慶祝活動，而公司一九七二年就是在這裡開始經營業務。

太古地產亦於二零一二年十二月達成協議購入位於新加坡 Draycott Park 2 號 Hampton Court 的八個住宅單位，作為投資物業。

二零一三年一月，位於廣州太古滙的文華東方酒店正式開幕，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

集團亦於二零一三年一月與 Bal Harbour Shops 達成合資協議，共同發展位於美國佛羅里達州邁阿密的 Brickell CityCentre 的零售部分。集團持有該合資項目的百分之八十七點五權益，並將繼續擔任項目的主要發展商，而 Bal Harbour Shops 作為共同發展商，將會為項目投入資本及提供零售發展的專業經驗。

二零一三年三月，持有香港東涌東薈城名店倉的公司（太古地產擁有其百分之二十的權益）投得東薈城毗鄰的一幅商業地皮作發展用途。

業務表現

二零一二年的經調整基本溢利為港幣六十九億三千二百萬元，高於二零一一年的港幣四十三億七千二百萬元，主要反映來自物業買賣的港幣十八億三千四百萬元貢獻。來自物業投資的基本溢利亦有增長，反映香港物業項目的續約租金上升、三里屯 VILLAGE 表現改善，以及太古滙作出首個全年度貢獻，但出售又一城導致失去租金收入及頤堤港開幕前的支出，部分抵銷了上述增幅。酒店業務的基本溢利下降，當中太古地產管理及非由太古地產管理的酒店業績改善，但部分溢利被太古滙文華東方酒店及頤堤港北京東隅開幕前的支出抵銷。

二零一二年的租金總收入為港幣九十億一千五百萬元，而二零一一年的租金總收入則為港幣八十五億五千七百萬元。全年香港辦公樓組合的續約租金均上升。儘管租務活動放緩，出租率仍然高企。二零一二年內，香港對零售店舖的需求持續強勁。

中國內地方面，廣州太古滙在二零一一年下半年竣工後，於二零一二年作出首個全年度的租金貢獻。由於集團積極管理租戶組合、減省成本，以及投入資本開支來提升人流及流通量，來自三里屯 VILLAGE 的租金貢獻淨額較二零一一年有所改善。

物業買賣的重大溢利主要來自完成出售香港住宅項目蔚然的九十八個單位。

財務費用淨額為港幣十三億六千七百萬元，較二零一一年的港幣十四億七千七百萬元減少百分之七點五。減幅反映來自成都大慈寺發展項目合營夥伴的貸款利息收入、北京三里屯 VILLAGE 非控制權益擁有者所持認沽期權的公平值變動而產生的財務費用減少，及香港的財務費用因平均借貸水平降低而減少。中國內地的財務費用淨額因北京三里屯 VILLAGE 及廣州太古滙的資本開支上升，部分抵銷了上述財務費用淨額的減幅。

二零一二年，集團附屬公司的投資物業估值收益淨額，加上集團應佔共同控制公司及聯屬公司的投資物業估值收益，未計中國內地相關遞延稅項前為港幣一百二十八億六千五百萬元，而於二零一一年的淨額則為港幣二百一十億六千六百萬元。

財務

於二零一二年十二月三十一日的債務淨額為港幣二百八十九億二千一百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為港幣二百七十七億元。負債比率由百分之十五點七下降零點七個百分點至百分之十五。於二零一二年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共港幣九十二億七千八百萬元，於二零一一年十二月三十一日則為港幣九十一億八千三百萬元。太古地產將繼續獨立為太古公司提供的集團間資金進行再融資（因應債務到期後的需要），不再涉及太古公司。

可持續發展

對於與公司有聯繫的人士（包括員工及我們營運所在的社區）以至自然環境，公司深知承擔企業社會責任的重要性。二零一二年，位於廣州的綜合發展項目太古滙取得美國綠色建築協會的能源與環境設計先鋒評級（LEED）金獎認證，而位於北京的頤堤港項目亦取得 LEED 白金及金獎認證。另外，於二零一二年至二零一四年，集團每年均向我們與清華大學共同成立的「建築節能與可持續發展聯合研究中心」提供一百萬美元研究資金。

請參閱第86頁至89頁所載公司有關上述活動的進一步資料。

展望

展望二零一三年，我們對集團在香港的辦公樓物業前景抱審慎態度。儘管太古廣場的租金料會因出租率高企而相當堅穩，但相信金融服務公司對中環辦公樓的需求將持續疲弱。由於出租率高企及需求強勁，預期港島東的租金將保持強勁。

即使香港零售市場的增長於二零一二年下半年放緩，但預期仍會繼續受惠於本港的經濟增長及來自中國內地的遊客。商舖需求將持續強健，尤以優越地段的商舖最為殷切，預期租金亦會繼續上升。

踏入二零一三年，中國內地對辦公樓的需求及租金水平料會保持平穩。縱然內地的消費者信心及消費額有所減弱，但在少數高質素商場內的國際品牌零售商依然大受歡迎。預期二零一三年的商舖租金將保持穩定。

預期二零一三年來自香港物業買賣的溢利將會低於二零一二年，但隨著瑋然的落成及預計售出蔚然的未售單位，這方面的溢利將仍然可觀。香港印花稅的大幅度增加及其他改變，對高尚住宅物業需求的影響尚未明朗。美國方面，邁阿密市中心區的住宅市場於二零一三年料會逐漸改善，過剩的住宅供應已大部分被吸納，而新的住宅發展項目正在施工中。

二零一三年，集團的酒店業務將受惠於北京東隅的首個全年度營運，以及位於廣州太古滙的文華東方酒店的貢獻。

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

主席

白紀圖

香港，二零一三年三月十四日

主要 業務策略

作為在香港及中國內地領先的綜合商業發展項目發展商、業主及營運商，我們的策略性目標是為股東創造持續增長的長遠價值。為達致該目標，我們採取以下五個策略：

一、繼續透過構思、設計、發展、擁有及管理社區活化綜合發展項目及其他市區發展項目，創造長遠價值

我們將繼續以規模、綜合用途及位於交通樞紐等作為項目的特質進行整體規劃，使之能夠成為主要的商業中心，並帶動其周邊地區轉型。

二、透過積極管理資產，並藉著持續提升、重新發展及添置資產以鞏固資產組合，盡力提高已落成物業的盈利與價值

我們旨在積極管理旗下已落成的物業（包括優化零售租戶組合及提早與辦公樓租戶商談續租事宜），以長遠維持一貫的高水準服務，並提升及鞏固旗下資產。透過該等措施，我們相信能提升物業的租用率及盈利潛力。

租戶日益關注業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們旨在透過綜合運用創意設計、材料及新科技來規劃具能源效益的物業，務求在可持續發展領域上佔據領先地位。

三、繼續擴展高尚住宅物業業務

我們計劃擴展高尚住宅物業組合以拓展業務，並在主要的營運市場中尋求機會購置合適的地段，以發展可作銷售或投資用途的高尚住宅項目。

四、繼續集中發展香港及中國內地市場

在香港，我們將繼續專注於改善現有投資物業資產，並尋求適合用作發展可活化項目及住宅項目的新地皮。

我們有意將香港的成功營運經驗延伸至發展中國內地市場。在中國內地，我們採取審慎的態度購置土地，並將集中發展透過與地方政府早期洽談而取得地皮的項目，而這些地方政府均認同我們在發展大型綜合發展項目上的實力。

我們將會在中國內地物色發展住宅項目的機會，以發揮對旗下綜合發展項目的輔助作用。然而，我們亦可能考慮在合適的地段及城市發展獨立住宅項目的機會。由於我們在發展高尚住宅項目上具有競爭優勢，因此旗下住宅項目亦會以此等物業的買家為目標。

我們將繼續專注香港及中國內地的業務，亦計劃在其他市場作選擇性的擴展。例如，我們正在美國佛羅里達州邁阿密發展樓面面積達二百九十萬平方呎的Brickell CityCentre綜合發展項目。

五、審慎管理資本

我們計劃維持強健的資產負債水平，以審慎及目標明確的態度對旗下項目進行投資及融資。

我們計劃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包括循環及定期銀行貸款、中期票據及永久證券。

管理層論述 及分析





港島東中心
香港

業務評述

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營業額		
租金收入總額		
辦公樓	5,008	4,537
零售物業	3,675	3,710
住宅	332	310
其他收益 ⁽¹⁾	108	94
物業投資	9,123	8,651
物業買賣	4,147	213
酒店	782	717
營業總額	14,052	9,581
營業溢利/(虧損)		
物業投資	6,879	6,743
投資物業估值收益	12,273	20,345
物業買賣	2,395	(50)
酒店	(39)	(93)
營業溢利總額	21,508	26,945
應佔共同控制及聯屬公司除稅後溢利	821	1,007
應佔溢利	18,763	25,126

⁽¹⁾ 其他收益主要為屋苑管理費。

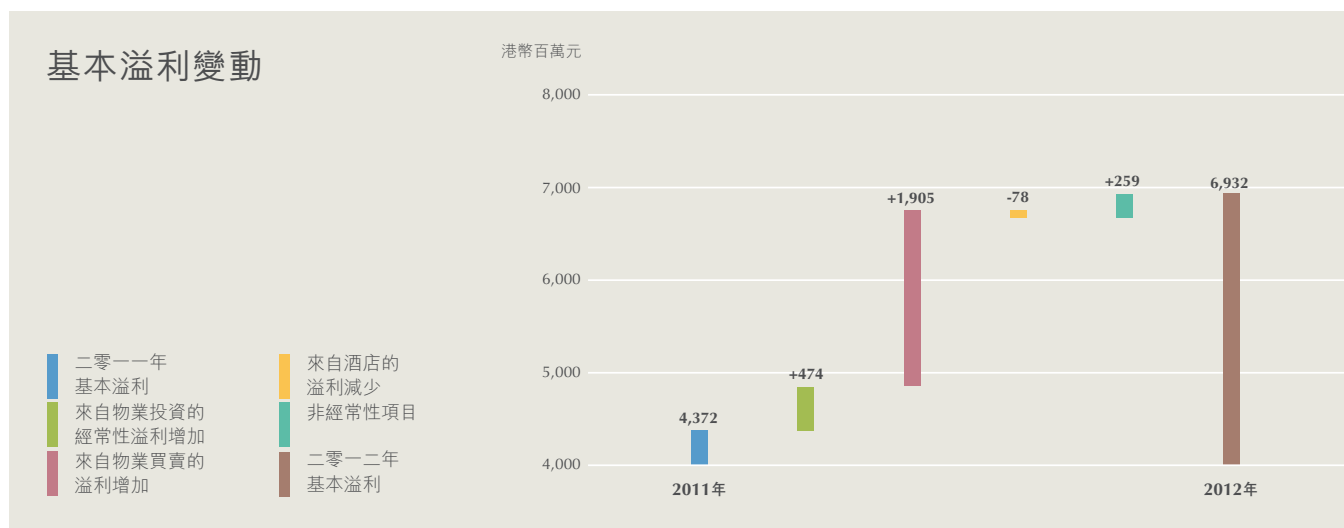
下一頁的附加資料提供賬目所示與公司股東應佔的基本溢利及基本權益的對賬。此等對賬項目主要是就中國內地投資物業重估變動淨額及相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另作進一步調整以消除與三里屯 VILLAGE 非控股權益的相關認沽期權的負債公平值變動。調整後基本溢利不包括出售投資物業的溢利，及酒店和物業買賣的減值虧損。

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
基本溢利			
賬目所示公司股東應佔溢利		18,763	25,126
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(12,865)	(21,066)
投資物業的遞延稅項	(b)	664	526
出售投資物業的變現溢利	(c)	176	8,020
集團自用投資物業折舊	(d)	15	22
非控股權益應佔重估變動遞延稅項		17	45
三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有的認沽期權而衍生負債的公平值變動	(e)	175	259
公司股東應佔基本溢利		6,945	12,932
其他重要項目：			
出售投資物業的溢利		(9)	(8,615)
減值(撥回)/虧損淨額		(4)	55
公司股東應佔調整後基本溢利		6,932	4,372
基本權益			
賬目所示公司股東應佔權益		192,614	176,043
投資物業的遞延稅項		3,949	3,285
持有作綜合發展物業一部分的酒店未確認估值收益	(f)	1,736	912
集團自用投資物業重估		646	476
集團自用投資物業累計折舊		38	33
公司股東應佔基本權益		198,983	180,749
基本非控股權益		648	576
基本權益		199,631	181,325

附註：

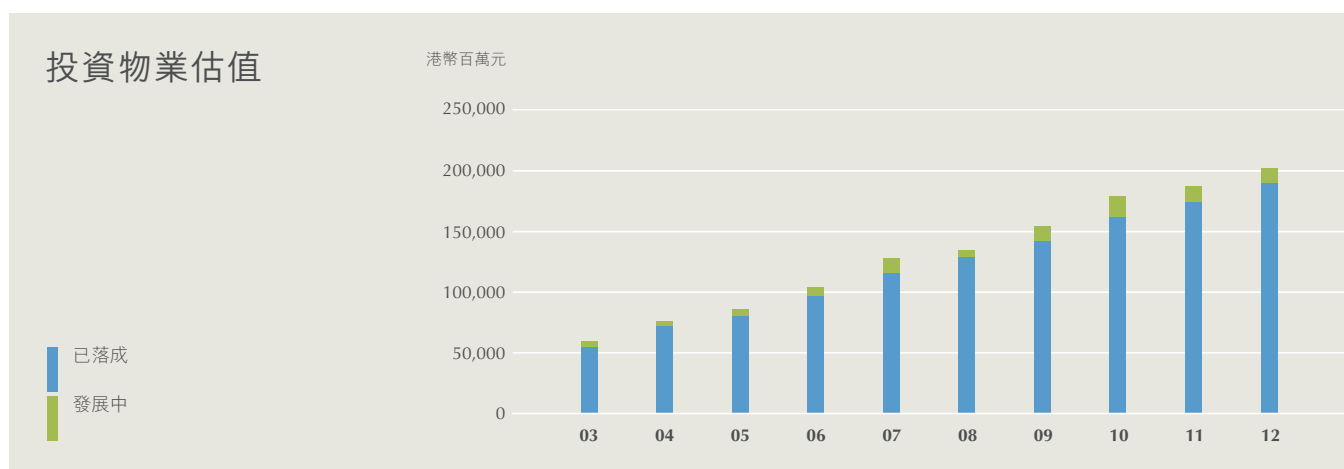
- (a) 此即綜合收益表所示的重估變動淨額及集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動加集團應佔共同控制及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動主要包括中國內地投資物業的重估變動遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合收益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 授予三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有人的認沽期權價值乃主要經參考少數權益夥伴擁有三里屯 VILLAGE 投資物業部分權益的估計公平值後計算。
- (f) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本扣除累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第40號，則該等由附屬公司及共同控制公司擁有及長期持有作綜合發展物業的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撇減會記入重估儲備而非綜合收益表中。

基本溢利



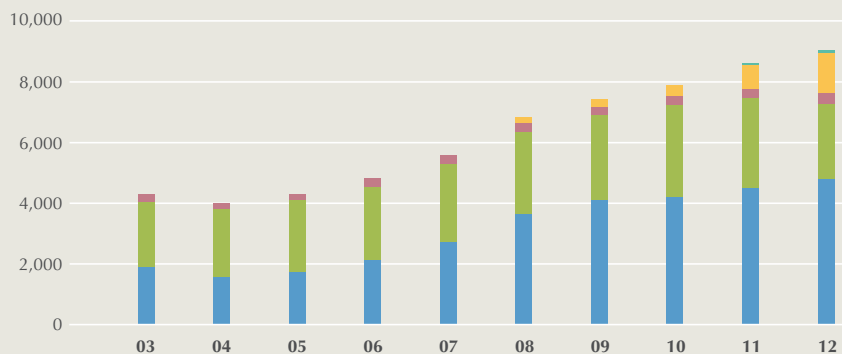
二零一二年的經調整基本溢利增加港幣二十五億六千萬元，由港幣四十三億七千二百萬元增至港幣六十九億三千二百萬元。這主要反映來自物業買賣的溢利增加港幣十九億零五百萬元，當中主要來自出售香港蔚然的住宅單位。來自物業投資的溢利增加港幣四億七千四百萬元，反映香港租金收入上升、北京三里屯VILLAGE的業績改善，以及廣州太古滙發展項目作出首個全年度貢獻，但被二零一一年八月出售又一城

後租金收入減少及北京頤堤港的開業前支出部分抵銷增幅。酒店組合於二零一二年的溢利減少，是由於太古地產管理和非由太古地產管理的酒店業績增長，並不足以抵銷北京東隅及太古滙文華東方酒店的開業前支出。非經常性項目的變動，反映並無錄得公司股份在香港聯合交易所有限公司上市時須支付的一次性費用。



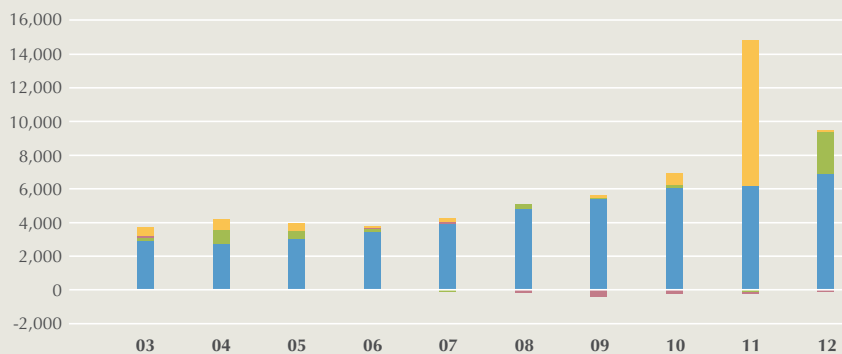
租金收入總額

港幣百萬元



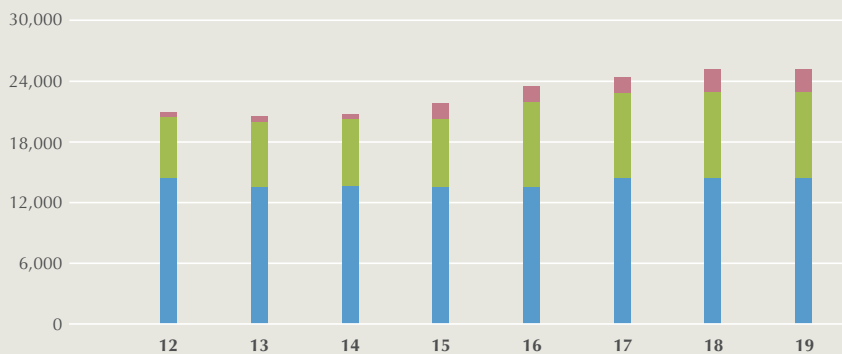
基本營業溢利

港幣百萬元

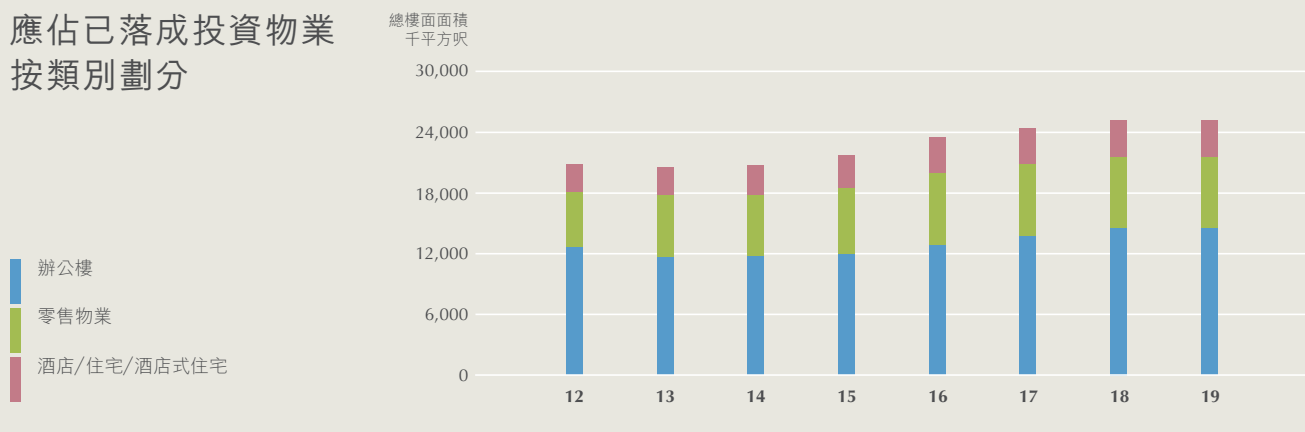


應佔已落成投資物業 按地域劃分

總樓面面積
千平方呎



應佔已落成投資物業 按類別劃分



物業組合概覽

於二零一二年十二月三十一日結算，集團應佔總樓面面積約二千九百六十萬平方呎。

集團應佔的總樓面面積約有二千五百一十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千零八十萬平方呎，及發展中或持有作未來發展的投資物業約四百三十萬平方呎。集團應

佔於香港的投資物業組合約一千四百四十萬平方呎，主要是甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都的優越地段持有五個大型商業綜合發展項目的權益。預期這些發展項目於全部落成後的應佔總樓面面積約八百四十萬平方呎。除香港及中國內地外，投資物業組合包括美國邁阿密的Brickell CityCentre項目及美國和英國的酒店權益。

下表列出於二零一二年十二月三十一日結算，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)					
	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	總計
香港	10.6	2.4	0.7	0.6	14.3
中國內地	2.0	3.0	0.9	0.1	6.0
美國及其他	–	–	0.5	–	0.5
總計	12.6	5.4	2.1	0.7	20.8

發展中或持作未來發展的投資物業
(預期集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	總計
香港	–	–	–	0.1	0.1
中國內地	0.9	1.1	0.4	–	2.4
美國	1.0	0.5	0.2	0.1	1.8
總計	1.9	1.6	0.6	0.2	4.3

投資物業總額
(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	總計
總計	14.5	7.0	2.7	0.9	25.1

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

買賣物業組合包括位於香港、美國邁阿密及中國內地的地皮、發展中的住宅及辦公樓，連同香港蔚然及5 Star Street和美國邁阿密ASIA住宅發展項目的餘下待售單位。

下表列出於二零一二年十二月三十一日結算，集團應佔物業買賣組合的總樓面面積(或預期總樓面面積)。

物業買賣
(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	0.1	0.8	0.9
中國內地	–	0.7	0.7
美國	–	2.9	2.9
總計	0.1	4.4	4.5

物業投資 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總共包括一千零九十萬平方呎樓面。於二零一二年，來自香港辦公樓物業組合的應佔總租金收入為港幣四十九億八千五百萬

元。於二零一二年十二月三十一日結算，香港的辦公樓物業組合估值為港幣一千二百四十六億二千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百零八億七千三百萬元。

香港辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一二年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古城中心	1,632,930	98%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,541	99%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
科技中心 ⁽²⁾	1,816,876	100%	100%
其他 ⁽³⁾	606,977	99%	20%/50%/100%
總計	10,916,768		

⁽¹⁾ 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

⁽²⁾ 於二零一二年十二月三十一日的租用率，不包括預期將於二零一三年重建的常盛大廈。

⁽³⁾ 其他包括東薈城一座(持有百分之二十權益)、英皇道625號(持有百分之五十權益)，及於二零一二年第四季落成的軒尼詩道28號(全資擁有)。於二零一二年十二月三十一日的租用率，不包括軒尼詩道28號。

二零一二年集團辦公樓物業組合總租金收入為港幣四十七億九千八百萬元，較二零一一年增加百分之七。二零一二年，香港的辦公樓物業表現良好。上半年，新舊租戶均租用更多樓面，帶動對辦公樓的強勁需求。於下半年，雖然需求放緩，但續租及租金檢討後租金調升，使租金收入持續增長。太古廣場及港島東的租用率全年維持高企。上表所載於二零一二年十二月三十一日結算，整體辦公樓物業組合的租用率為百分之九十八。

下表列出於二零一二年十二月三十一日，物業組合按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，佔集團應佔辦公樓樓面面積的百分比。

集團應佔辦公樓樓面面積 (按租戶行業劃分)

(於二零一二年十二月三十一日)



於二零一二年十二月三十一日，十大辦公樓租戶(按截至二零一二年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計)合共佔用我們的香港辦公樓樓面面積約百分之二十一。



太古廣場

香港

太古廣場

儘管在中環地區的空置率上升，加上以中環為基地的租戶需求放緩，但太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一二年業績表現相對理想。於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之九十七。年內主要新租戶包括Watson Farley Williams、北京保利國際拍賣行及Neo Derm，而韓國外換銀行、Bank of Japan、Michael Page、Erste Group Bank、Denis Chang Chambers、金英証券、Mirae Asset Investment Management、MGPA及Goodman均已續租。

港島東

太古城中心一座、三座及四座於二零一二年表現強勁。於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。二零一二年新租戶包括怡和保險顧問有限公司及德勤，而尼康、奧的斯、大都會人壽、諾基亞、Juniper Networks、MSIG Insurance、國泰假期、佳定物業管理及第一太平戴維斯均已續租。

太古坊有六座辦公樓（包括我們持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。年內租用更多樓面的主要新租戶及現有租戶包括B.A.T. China、Bulgari、中信銀行（國際）、LVMH Watch & Jewellery、聯想、QBE及Wrigley's，而ANZ、BP Asia、貝諾、Cable & Wireless、Cargill、Godiva、德高貝登、Logitech、麥當勞、Philippe Charriol、Pure Yoga、蘇格蘭皇家銀行、皇家太陽聯合保險集團、Turner Broadcasting System及香港聯合交易所均已續租。

港島東中心是我們在港島東的地標物業，於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

三座科技中心表現強勁，儘管其中之一的常盛大廈計劃於二零一三年重建。於二零一二年十二月三十一日，其餘兩座科技中心（康和大廈及和域大廈）的租用率為百分之一百。

軒尼詩道28號

香港



香港辦公樓市場展望

我們對二零一三年的展望維持審慎。由於市況不明朗，尤其是金融業對辦公樓樓面的需求料會持續疲弱。然而，太古廣場的租用率高企，且無大型租約於二零一三年下半年前期滿，因此預期太古廣場的租金於二零一三年將保持堅穩。

隨著軒尼詩道28號（十四萬五千三百九十平方呎）落成，集團已落成的辦公樓物業組合於二零一二年第四季增加。在二十四層樓面中，兩層已經租出。該物業繼續吸引現以中環為基地的中小企業租用。

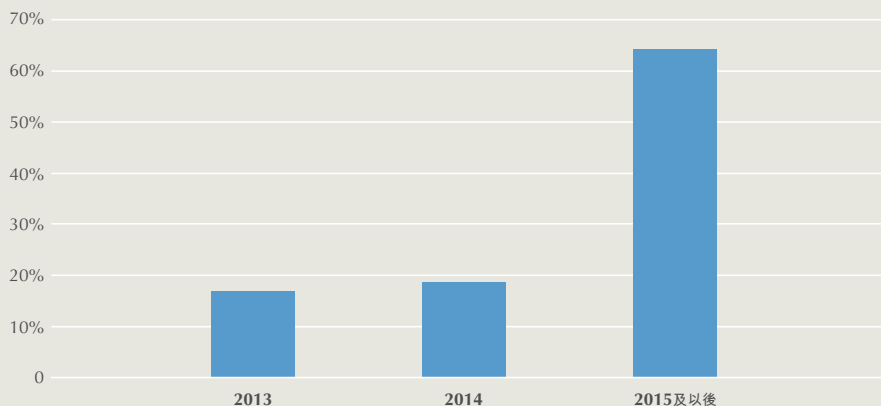
皇后大道東八號是一座總樓面面積達八萬一千三百四十六平方呎的辦公樓，預期二零一三年上半年完成翻新工程。全幢大廈已經租出，為期十年。

由於出租率高企，港島東的租金水平料會持續強勁。其中一座科技中心常盛大廈計劃於二零一三年重建。

下頁表列出所示期間期滿的香港辦公樓租約佔集團截至二零一二年十二月三十一日止月份的應佔總租金收入百分比，當中並無承諾續租或新訂租約。按二零一二年十二月租金收入計的租約，有百分之十七將於二零一三年期滿，另有百分之十九將於二零一四年期滿。

辦公樓租約期滿概況

(於二零一二年十二月三十一日)



零售物業

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、港島東的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。太古地產全資擁有（除了東薈城名店倉我們持有百分之二十權益外）及管理各商場。於二零一二年，來自我們香港零售物業的應佔總租金

收入合共港幣二十五億七千二百萬元。於二零一二年十二月三十一日結算，我們香港零售物業的估值為港幣四百九十七億二千五百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百四十六億零六百萬元。

香港零售物業組合

	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一二年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心購物商場	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,439	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	530,467	100%	20%/60%/100%
總計	2,809,315		

⁽¹⁾ 其他主要包括鄰近太古城的店舖及星域軒零售店舖（全資擁有）、港運城零售物業（持有百分之六十權益）及東涌零售物業（持有百分之二十權益）。

香港零售物業組合的租金收入於二零一二年增加，續約租金調升，反映零售樓面需求殷切，以及黃金地段的零售樓面供應短缺。

於二零一二年，來自零售物業組合的總租金收入為港幣二十四億九千六百萬元，較二零一一年下跌百分之十六，原因是出售又一城後租金收入減少。若不計又一城在內，來自零售物業組合的總租金收入較二零一一年增加百分之五。續約租金全面調升，太古廣場的租金升勢尤其凌厲，反映年內強勁的零售樓面需求及預期零售銷量於二零一三年持續強勁。

於二零一二年，集團旗下管理的主要購物商場的零售銷量較二零一一年上升百分之四點七。集團全資擁有的購物商場的全年實際租用率為百分之一百。



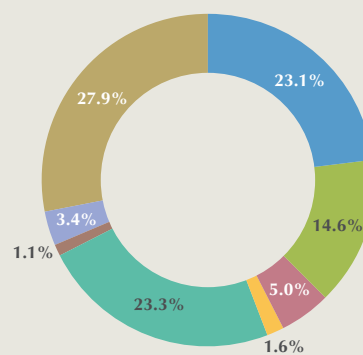
太古城中心 購物商場

香港

下表列出於二零一二年十二月三十一日，按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），零售物業組合佔本集團應佔零售樓面面積的百分比。

集團應佔零售樓面面積 (按租戶行業劃分)

(於二零一二年十二月三十一日)



於二零一二年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一二年十二月三十一日止十二個月期的租金收入計）合共租用我們的香港零售樓面面積約百分之三十。

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的一部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場提供穩定的購物人流。商場於二零一二年的零售銷量上升百分之零點三，反映就百貨公司因應租戶變動而停業或進行裝修工程作出的調整。於二零一二年的同店平均增長（不包括於二零一一年及二零一二年期間停業或裝修的主要店舖）為百分之三點三。

除新舊租戶交替的短暫空置期外，商場實際上於年內全部租出。先前由連卡佛租用的樓面已進行重新配置工程，開設 Burberry 旗艦店及一個匯聚高級化妝及護膚品牌的 The Beauty Gallery，並已加建一個新拱廊以加強商場內的人流。

太古城中心購物商場

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區同類商場中最大規模的。香港居民是太古城中心的主要顧客，但自從毗鄰的香港東隅酒店開業後，亦有較多遊客惠顧。零售銷量於二零一二年上升百分之六。該物業實際上於年內全部租出。

東薈城名店倉

作為香港唯一的名牌折扣店商場，東薈城名店倉二零一二年的零售銷量上升百分之二十一點二。毗鄰的東薈城一座辦公樓的十樓已於二零一一年十二月改建作零售用途，並錄得令人鼓舞的成績。東薈城名店倉實際上於二零一二年內持續全部租出。

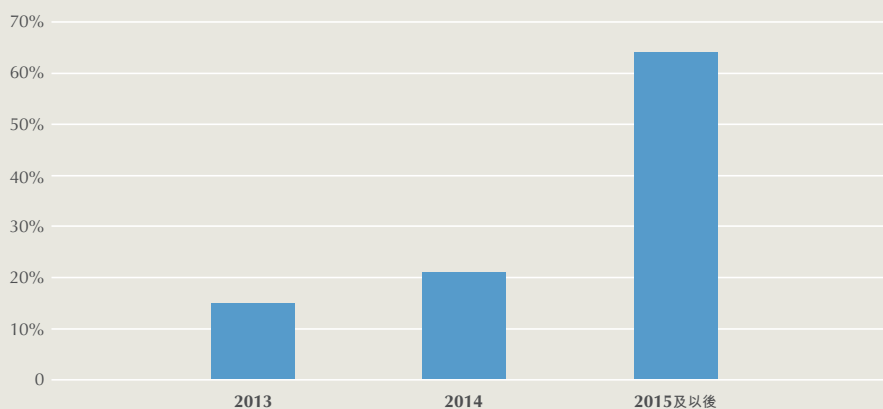
香港零售物業市場展望

儘管全球經濟不明朗，奢侈品銷情於二零一二年下半年放緩，但香港零售市場預期可繼續受惠於本地經濟增長及來自中國內地的旅客。零售樓面需求持續強勁，尤以黃金地段最為殷切，預期租金將持續上升。

下表列出所示期間期滿的香港零售物業租約佔集團截至二零一二年十二月三十一日止月份的應佔總租金收入百分比，當中並無承諾續租或新訂租約。按二零一二年十二月租金收入計的租約，有百分之十五將於二零一三年期滿，另有百分之二十一將於二零一四年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零一二年十二月三十一日)



住宅物業

已落成的住宅物業組合包括香港的酒店式住宅太古廣場栢舍及位於港島的少量高尚獨立屋和住宅單位在內，總樓面面積為四十八萬三千七百一十一平方呎。

住宅物業組合於二零一二年十二月三十一日的租用率約為百分之八十六，反映太古廣場栢舍單位的需求於二零一二年第四季回落。

預期二零一三年市場對我們住宅物業的需求將保持穩定。

興建中的投資物業

皇后大道東八號

太古地產已將樓高十九層、總樓面面積為八萬一千三百四十六平方呎的商業大廈皇后大道東八號全幢租出，租約為期十年。這座大廈的翻新工程預計稍後於二零一三年上半年完成。

糖廠街23號

位於鰂魚涌糖廠街23號的物業現正重建為酒店式住宅，預期於二零一四年落成。建成後的總樓面面積約為七萬五千平方呎。

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百五十萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中七百三十萬平方呎已落成，還有六百二十萬平方呎正在發展中。於二零一二年，我們於中國內地投資物業應佔總租金收入合計為港幣十四億五

千七百萬元。於二零一二年十二月三十一日結算，我們中國內地投資物業組合估值為港幣四百四十二億六千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百一十三億四千一百萬元。

物業組合 ⁽¹⁾ — 中國內地	總樓面面積（平方呎）（按100%為基準計）			開業年度	應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他		
<u>已落成</u>					
北京三里屯 VILLAGE ⁽²⁾⁽³⁾	1,465,771	1,296,308	169,463	2008	80%/100%
廣州太古滙 ⁽⁴⁾	3,840,197	3,256,013	584,184	2011	97%
北京頤堤港 ⁽⁵⁾	1,893,226	1,534,957	358,269	2011	50%
廣州天河新作零售購物平台	90,847	90,847	–	2008	100%
其他 ⁽⁶⁾	29,584	2,898	26,686	不適用	100%
分部總計	7,319,625	6,181,023	1,138,602		
<u>發展中</u>					
上海大中里項目	3,469,398	2,926,204	543,194	2016	50%
成都大慈寺項目 ⁽⁷⁾	2,712,077	1,223,674	1,488,403	2014	50%
分部總計	6,181,475	4,149,878	2,031,597		
總計	13,501,100	10,330,901	3,170,199		

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 三里屯 VILLAGE 北區在二零一零年開業。

(3) 太古地產持有三里屯 VILLAGE 零售部分百分之八十的權益。

(4) 太古滙的酒店及酒店式住宅於二零一三年一月正式開業。

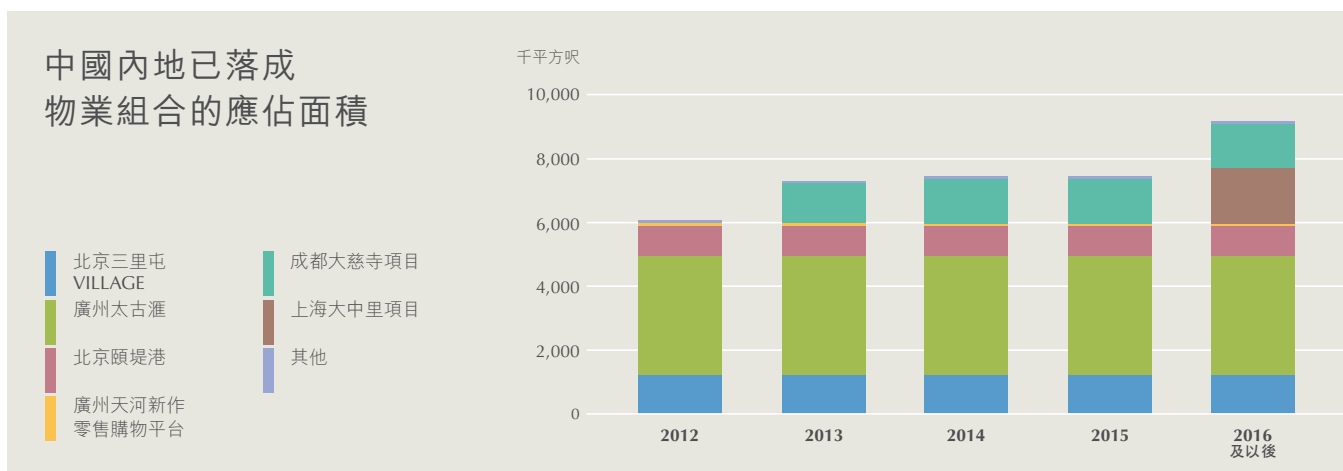
(5) 頤堤港的辦公樓已於二零一一年開業，而其購物商場及酒店亦於二零一二年開業。

(6) 包括分別於二零零五年及二零零六年收購的隆德大廈及天河新作住宅。

(7) 大慈寺項目的辦公樓部分正發展作買賣用途。

於二零一二年，集團在中國內地的總租金為港幣十三億七千三百萬元，包括辦公樓物業港幣一億九千四百萬元及零售物業港幣十一億七千九百萬元。

下表列出中國內地已落成物業組合應佔樓面面積的預期增長。



已落成投資物業

北京三里屯 VILLAGE

三里屯 VILLAGE 坐落於北京朝陽區，是一個包括兩個鄰近的零售區域及一間酒店的低密度發展項目。三里屯 VILLAGE 網羅超過二百間商店和餐廳，包括旗艦店、休閒品牌專門店，以及提供地區及國際美食的餐廳。

三里屯 VILLAGE 南區滙聚充滿年輕活力的國際時裝及休閒品牌，包括中國內地首間 adidas 環球品牌中心及首間 Apple 商店。二零一二年，太古地產為三里屯 VILLAGE 南區引入二十

七個新租戶，使租戶更加多元化。而三里屯 VILLAGE 北區則滙聚國際及中國設計師時尚品牌，以及餐廳和咖啡店。Miu Miu 亦於二零一二年三里屯 VILLAGE 北區開設全亞洲最大的旗艦店。

二零一二年，三里屯 VILLAGE 的總租金收入穩步增長，反映三里屯 VILLAGE 南區及北區的基本租金上升。於二零一二年十二月三十一日結算，三里屯 VILLAGE 南區及三里屯 VILLAGE 北區的租用率分別為百分之九十七及百分之九十。

北京三里屯 VILLAGE			
	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一二年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業 — VILLAGE 南區	776,909	97%	80%
零售物業 — VILLAGE 北區	519,399	90%	80%
酒店 — 瑜舍 ⁽¹⁾	169,463	66%	100%
總計	1,465,771		

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內，租用率為二零一二年之平均數。

三里屯 VILLAGE 的開放式建築設計靈感來自北京的庭院及胡同風格，現已成為當地的時尚熱點。太古地產將繼續投資進行優化工程，以增加人流及鞏固該物業的市場地位。北京的零售樓面需求仍然強勁，國際品牌商戶繼續重點拓展中國內地市場，預期將對租用率及租金帶來正面影響。

太古地產擁有三里屯 VILLAGE 的八成權益，其餘兩成權益由基滙資本管理的基滙資本中國基金 I 持有。該基金有權於二零一三年年終之前向太古地產出售其兩成權益。於二零一二年

十二月三十一日結算，三里屯 VILLAGE（不包括瑜舍）估值為港幣九十七億九千萬元，其中太古地產按八成權益計算的應佔估值為港幣七十八億三千二百萬元。

北京零售市場展望

於二零一三年，北京的商舖租金料將逐步上升，反映國際及本地品牌零售商對商舖的需求持續不斷。租戶的查詢及實地考察十分熱烈。各品牌均希望進軍內地市場，對可用作開設大型旗艦店的商舖需求強勁。

廣州太古滙

太古滙是太古地產在中國內地最大的投資物業。這個以零售為主導的大型物業總面積約三百八十四萬平方呎，位處廣州市商務中心區天河區的交通樞紐，直接連接市內的地鐵線，鄰近連接香港的廣州火車東站。太古滙包括一個優質購物商場、兩座甲級辦公樓、一間由文華東方酒店集團管理的五星級酒店連酒店式住宅、一座興建中的文化中心及約七百個停車位，全部互相連通。

廣州太古滙	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一二年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	79%	97%
酒店 ⁽¹⁾	584,184	不適用	97%
酒店式住宅	51,517	不適用	97%
總計	3,840,197		97%

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內並於二零一三年一月開業。



太古匯

廣州

太古匯的購物商場於二零一一年九月開業。於二零一二年十二月三十一日，約有百分之九十九的樓面面積已經租出，而約百分之九十八的店舖已開始營業。購物商場約有百分之七十的租戶售賣國際品牌，若干品牌更是首次進軍廣州市場。高級品牌於二零一二年的銷售情況令人鼓舞，另有若干大眾品牌首次亮相廣州亦大受歡迎。兩座辦公樓目前約有百分之七十九的樓面面積已獲租戶承租（或達成有關協定條款），其中最大租戶滙豐銀行佔用二十九個樓層，合共佔辦公樓約百分之四十七的總樓面面積。其餘的待租樓面面積位於辦公樓一座的高層，預料其租務條款為所有樓層中最佳。

二零一三年，預期零售銷量將會增長。太古匯將更受注目，租戶組合正不斷提升，更多租戶陸續進駐，而廣州文華東方酒店已於二零一三年一月開業。

太古匯是太古地產與廣州大洋實業投資有限公司（廣州日報集團旗下公司）的合營企業，太古地產持有其中的百分之九十七權益。於二零一二年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）估值為港幣一百二十九億八千三百萬元，其中太古地產應佔的百分之九十七權益估值為港幣一百二十五億九千四百萬元。

廣州市場展望

太古匯已在零售市場上立足，吸引國際品牌的強勁需求。二零一二年，廣州的零售銷量總額穩定增長。這個趨勢料於二零一三年會持續。白雲區及珠江新城的多個新建購物商場已於二零一二年開業。

珠江新城的新辦公樓落成後，二零一二年辦公樓樓面的供應量大增，令現時積存的龐大新辦公樓樓面進一步增加。廣州的辦公樓吸納率偏低，租金水平因而受制。這個情況料於二零一三年會持續。



頤堤港

北京

北京頤堤港

頤堤港是以零售為主導的綜合發展項目，坐落於北京朝陽區將台。該項目包括一個高級時尚購物商場、一座甲級辦公樓（頤堤港一座），以及一間提供三百六十九間客房的休閒式商務酒店北京東隅。頤堤港除設有超過一千二百個停車位外，並將直通預計於二零一四年開通的北京地鐵14號線。

項目已於二零一二年九月正式開幕，其購物商場百分之八十四的樓面面積已經租出，而約有百分之七十的店舖已開始營業。GAP、H&M、大食代及聯想為主要租戶。商場內的品牌以附近繁榮的朝陽區、麗都區、望京區及順義區的居民為服

務對象。辦公樓百分之九十五的樓面面積已經租出，只有略多於一個樓層的樓面仍然待租。戴姆勒、雀巢及阿爾斯通為主要租戶。北京東隅的主要顧客來自望京區的辦公樓及頤堤港本身的辦公樓。

頤堤港是太古地產與遠洋地產控股有限公司各佔百分之五十權益的合營項目。於二零一二年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣五十一億六千六百萬元，其中太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣二十五億八千三百萬元。

北京頤堤港	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一二年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	84%	50%
辦公樓	595,464	95%	50%
酒店 ⁽¹⁾	358,269	不適用	50%
總計	1,893,226		50%

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內並已於二零一二年九月開業。

北京辦公樓市場展望

北京的辦公樓市場繼續供不應求。二零一二年的新供應量為十年來最低，而二零一三年的供應亦預期有限。辦公樓空置率略高於百分之五，中心商業區的辦公樓供應有限及租金上升，繼續刺激其他地區對辦公樓樓面的需求。

發展中投資物業

上海大中里項目

大中里項目是以零售為主導的大型綜合發展項目，落成後將提供約三百四十七萬平方呎（不包括停車位）的總樓面面積。該項目位置優越，面向上海主要購物大道之一的南京西路，並毗鄰目前的一條地鐵線及兩個規劃中的地鐵站，坐享便捷

的交通網絡。項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店，預期日後將成為上海的地標。

地盤清拆及重置安排工作已大致上完成。地基、挖掘及地庫建築工程已經展開，預期項目將於二零一六年開始分階段啟用。

大中里項目是與香港興業國際集團有限公司各佔百分之五十權益的合營投資項目。於二零一二年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣一百三十七億五千萬，而太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣六十八億七千五百萬元。

上海大中里項目	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,081,362	50%
辦公樓	1,844,842	50%
酒店 ⁽¹⁾	543,194	50%
總計	3,469,398	50%

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

上海市場展望

上海商業物業市場的前景持續向好。浦西中心商業區對甲級辦公樓的需求強勁，空置率低企，而新供應亦會低於上海其他地區。上海對零售樓面的需求堅穩。不少新零售商進軍當

地市場，新建優質項目的樓面被迅速吸納。大中里項目憑著便捷的公共交通聯繫，加上位於浦西中心商業區的優越地段，更具優勢能受惠於上述有利的市場趨勢。

成都大慈寺項目

大慈寺項目位於成都錦江區，毗鄰繁榮的春熙路購物區、連接成都地鐵2號及3號線的交通站。地鐵2號線已於二零一二年九月通車，而3號線預期於二零一五年啓用。項目地皮面積為七十六萬一千八百六十九平方呎，這個大型的市區發展項目將包括一個充滿街頭時尚風格的購物商場、一間提供約一百間客房的精品酒店、酒店式住宅及一座甲級辦公樓。

項目的設計務求與古代大慈寺文化遺產及鄰近的歷史性建築物和諧共融，其購物商場包括兩層至三層高的獨立零售建築、露天空間，以及一個連接地鐵站的地庫。

挖掘及地基工程已經展開，項目預計於二零一四年開始分階段啟用。

項目的辦公樓部分正發展作買賣用途。

大慈寺項目是與遠洋地產控股有限公司各佔百分之五十權益的合營投資項目。於二零一二年一月，集團與遠洋地產控股有限公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司訂立協議，將由集團為大慈寺項目提供資金應付餘下所有土地出讓金（與相關稅項）及所需的若干營運資金。有關安排已於二零一三年一月作出更改。詳情請參閱賬目附註44。

於二零一二年十二月三十一日結算，大慈寺發展項目（不包括酒店及辦公樓的買賣組成部分）的估值為港幣二十二億五千六百萬元，太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣十一億二千八百萬元。

成都大慈寺項目	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,141,598	50%
酒店 ⁽¹⁾	163,828	50%
酒店式住宅	82,076	50%
辦公樓 ⁽²⁾	1,324,575	50%
總計	2,712,077	50%

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備的賬目內。

⁽²⁾ 大慈寺項目的辦公樓部分正發展作買賣用途。

成都市場展望

成都零售市場二零一二年的增長強勁。新落成的購物商場為成都居民帶來嶄新的購物體驗。二零一二年，成都的本土企業及外來公司對租用及購買辦公樓樓面的需求亦見強勁。

未來三年，成都將有更多新商場落成。鑑於零售銷量持續強勁增長，位於黃金地段且規劃設計完善的商場，預期會吸引零售商。坐落核心位置的商場，租金料會持續上升。

地鐵2號線通車，提高了錦江區相對成都其他商業區的競爭優勢。在主要商業街和市中心，樓面供應仍然有限。二零一三年，財富全球論壇將於成都舉辦，屆時應會惠及當地的辦公樓市場。在主要商業街，預期辦公樓的租賃及買賣活動將保持活躍。



Brickell CityCentre

邁阿密

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell CityCentre

Brickell CityCentre 是位於佛羅里達州邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，地盤面積為三十九萬四千平方呎（約九點一畝）。發展項目包括一個多層露天購物中心連兩層地下停車場。Metromover 輕鐵車站位於地盤範圍內。太古地產全資擁有該發展項目的辦公樓、酒店及住宅部分，並持有零售部分百分之八十七點五的權益。

該項目分為兩期發展。第一期預計包括零售部分，提供二百六十四個客房的酒店、八十七個酒店式住宅單位、兩座辦公樓及兩座住宅大廈。住宅大廈將作出售用途。視乎市場情

況，第二期將提供更多辦公樓樓面及停車位。第一期的建築工程已於二零一二年展開，預期於二零一五年下半年完成。

無論是目前或日後，區內很少規模及質素與 Brickell CityCentre 相若的零售物業，所以我們相信 Brickell CityCentre 的租金水平將可與大邁阿密區的領先購物中心媲美。

於二零一二年十二月三十一日結算，Brickell CityCentre 發展項目（不包括酒店及住宅買賣部分）的估值為港幣五億五千四百萬元。

邁阿密 Brickell CityCentre		
	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	505,000	87.5%
辦公樓	982,000	100%
酒店式住宅	102,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
住宅 ⁽²⁾	1,128,000	100%
停車場/通道區	2,494,000	100%
總計	5,429,000	

⁽¹⁾ 酒店記入物業，廠房和設備帳目。

⁽²⁾ Brickell CityCentre 的住宅部分正發展作買賣用途。

邁阿密市場展望

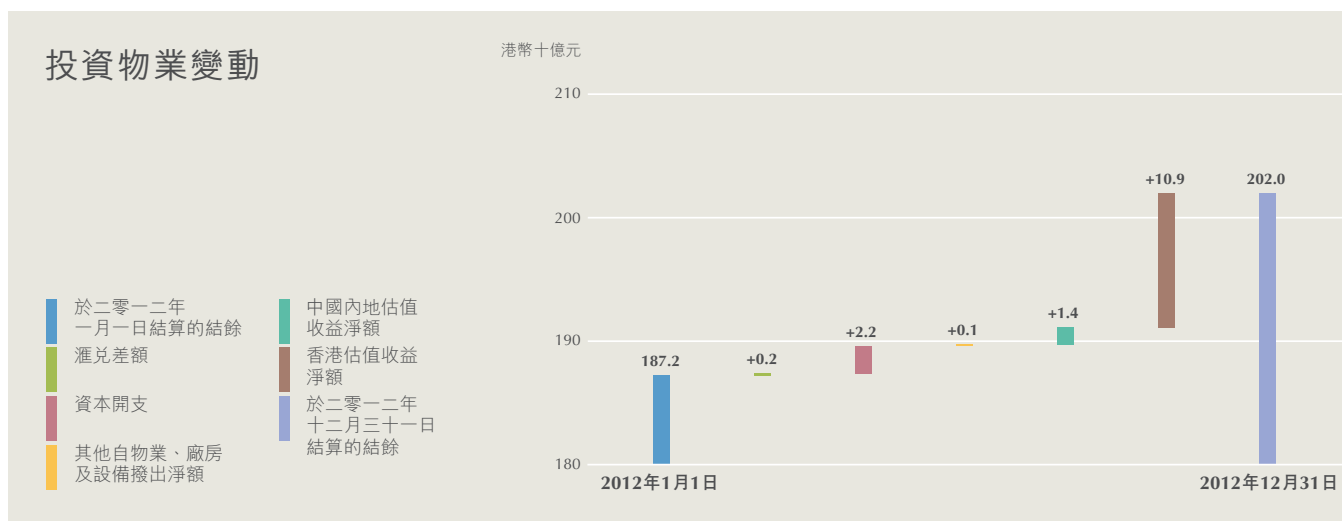
於二零一三年，邁阿密市區的整體物業市場預期會有改善。零售物業市場料會表現強勁。儘管目前供應過剩，但由於空置率持續回落，辦公樓市場正呈現改善跡象。

投資物業估值

我們按公開市場價值為基準，於二零一二年十二月三十一日結算對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十六的物業由戴德梁行估值）。是次估值的總額（未扣除中國內地相關遞延稅項）為港幣二千零十九億八千一百萬元，而於二零一一年十二月三十一日結算及二零一二年六月三十日結算作出的估值則分別為港幣一千八百七十一億九千八百萬元及港幣一千九百五十億零四千一百萬元。

投資物業組合的估值上升主要反映租金收入增加。

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



經審核財務資料
投資物業

集團

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一二年一月一日結算	174,951	12,247	187,198
滙兌差額	190	–	190
增購	394	1,812	2,206
出售	–	(2)	(2)
落成後轉撥	2,253	(2,253)	–
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	111	5	116
公平值收益	11,800	473	12,273
	189,699	12,282	201,981
加：初期租賃成本	315	–	315
二零一二年十二月三十一日結算	190,014	12,282	202,296
二零一零年一月一日結算	161,508	17,307	178,815
滙兌差額	374	421	795
增購	145	4,705	4,850
集團組合變動	(18,263)	–	(18,263)
落成後轉撥	11,142	(11,142)	–
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	265	38	303
其他持有作發展物業淨額	104	249	353
公平值收益	19,676	669	20,345
	174,951	12,247	187,198
加：初期租賃成本	290	–	290
二零一一年十二月三十一日結算	175,241	12,247	187,488

按地域進行的投資物業分析

集團

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	25,350	25,151
長期租約（五十年以上）	152,883	140,358
	178,233	165,509
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	23,194	21,298
於美國持有：		
永久業權	554	391
	201,981	187,198

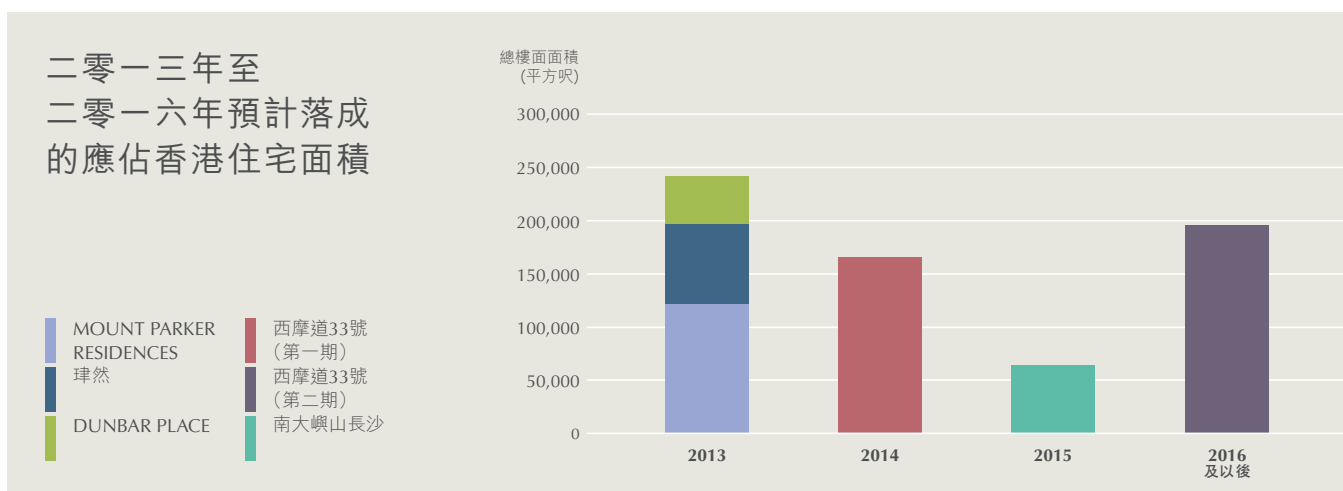
物業買賣

物業買賣組合包括香港的六個發展中高尚住宅項目（四個位於港島、一個位於九龍及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell CityCentre 兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座發展中的辦公樓，還有已落成物業的餘下待售住宅單位，包括香港的蔚然和 5 Star Street 以及邁阿密的 ASIA。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密與羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	實際/預期 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 5 Star Street ⁽¹⁾	1,331	2010	100%
- 蔚然 ⁽¹⁾	48,686	2012	87.5%
美國			
- 邁阿密市 ASIA ⁽¹⁾	33,264	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 肆然	75,805	2013	100%
- 西摩道33號(第一期)	165,792	2014	100%
- 西摩道33號(第二期)	195,531	2016	100%
- MOUNT PARKER RESIDENCES	151,954	2013	80%
- DUNBAR PLACE	88,555	2013	50%
- 南大嶼山長沙	64,412	2015	100%
中國內地			
- 成都大慈寺項目(辦公樓部分)	1,324,575	2013	50%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CityCentre (住宅部分)	1,128,000	2015	100%
<u>持有作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	787,414	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	421,800	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CityCentre, North Squared	500,000	不適用	100%
總計	4,987,119		

⁽¹⁾ 截至二零一二年十二月三十一日的餘下待售單位。

下表列出我們的香港住宅項目預計落成時間。



經審核財務資料
持有作發展用途及供出售物業

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
持有作發展用途物業		
永久業權土地	188	124
供出售物業		
已落成物業		
– 發展成本	401	270
– 永久業權土地	4	7
– 租賃土地	145	4
發展中物業		
– 發展成本	1,762	1,329
– 永久業權土地	175	175
– 租賃土地	4,461	5,063
	6,948	6,848



肆然

香港

香港

香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島高尚住宅區西半山擁有四幅地皮，下圖顯示這些地皮的位置。



(a) 蔚然 (西摩道2A號)

太古地產持有該項目百分之八十七點五的權益，項目樓高五十層，包括一百二十六個住宅單位及四十五個停車位，總樓面面積為二十萬六千三百零六平方呎。項目已於二零一二年下半年

落成。截至二零一三年三月十三日，項目已售出一百一十一個單位。二零一二年完成出售其中的九十八個單位，並於二零一三年三月十三日完成出售另外三個單位，而十個單位將於二零一三年稍後完成交易。發展項目由太古地產管理。

(b) 肆然 (西摩道63號)

肆然由太古地產全資擁有，項目的上蓋工程正在進行中，預期於二零一三年落成及可交付予買家。大廈落成後樓高三十七層，其中三十層為一層一戶的住宅單位、設有二十八個停車位，總樓面面積為七萬五千八百零五平方呎。在該項目中，有六個單位（各連一個停車位）已預售。

(c) 西摩道33號 (第一及第二期)

西摩道33號由集團全資擁有。項目第一期的上蓋工程正在進行中，預期於二零一四年落成，並於二零一五年可交付予買家。大廈落成後樓高四十八層，將提供一百二十七個住宅單位，總樓面面積為十六萬五千七百九十二平方呎。

項目第二期（前稱堅道92-102號）的地基工程正在進行中。該項目預期於二零一六年落成，並於二零一七年可交付予買家。大廈樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位及四十三個停車位，總樓面面積為十九萬五千五百三十一平方呎。

太古地產計劃在獲得所需批核後，改善若干行人通道及擴闊若干行人道，並在第二期旁邊興建一條行人樓梯，以改善衛城道與堅道之間的人流。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺1號 (前稱西灣臺1號)

太古地產持有MOUNT PARKER RESIDENCES的八成權益，這項住宅項目位於香港鰂魚涌，預期於二零一三年下半年落成，並於二零一四年可交付予買家。該項目將提供九十二個住宅單位及六十九個地庫停車位，落成後的總樓面面積為十五萬一千九百五十四平方呎。

DUNBAR PLACE，登巴道23號 (前稱亞皆老街148號)

DUNBAR PLACE是位於九龍何文田的住宅項目，太古地產持有其百分之五十的權益。項目將提供約八萬八千五百五十五平方呎的總樓面面積，預期於二零一三年落成，並於二零一四年可交付予買家。該項目將建成一座二十三層高的大廈，提供五十三個住宅單位及五十七個停車位。

南大嶼山長沙

集團於二零一一年收購並全資擁有位於大嶼山長沙的東涌道和嶼南路交界的兩幅毗連住宅地皮。兩幅地皮將興建獨立洋房，總樓面面積為六萬四千四百一十二平方呎。項目預期於二零一五年落成及可交付予買家。

香港住宅市場展望

香港印花稅的大幅度增加及其他改變，對高尚住宅物業需求的影響尚未明朗。

美國

ASIA坐落於邁阿密中心區的碧琪箕 (Brickell Key) 北邊，是一座有一百二十三個單位的多層高尚住宅建築，單位的平均面積約為二千三百平方呎。項目已於二零一二年完成出售十六個單位。截至二零一三年三月十三日為止，已售出一百一十個單位及租出三個單位。

Brickell CityCentre項目的住宅部分正發展作買賣用途，兩座住宅大廈將提供八百二十個單位。項目預期於二零一五年落成。

於二零一三年，邁阿密市區住宅物業市場預期將持續改善，售價及租金均會上升。過剩的住宅供應現已大部分被消化，多個新住宅項目正在施工。

租賃及管理業務

太古地產負責重建由太古公司擁有、位於司徒拔道53號的傲璇，並負責為該項目提供租賃及管理服務。這個頂級住宅項目由普里茨克建築獎得主法蘭克 蓋瑞 (Frank Gehry) 設計，樓高十二層，提供十個全層單位及兩個複式花園單位。

屋苑管理

太古地產透過附屬公司管理其發展的十五個屋苑，包括蔚然、雍景臺、逸樺園及太古城。服務包括為住戶提供禮賓服務及日常協助、公用地方清潔和維修服務，以及建築物翻

新。太古地產非常重視與旗下管理屋苑的住戶保持良好關係，並計劃為旗下發展項目的業主提供優質屋苑管理服務。

酒店

由太古地產管理的酒店

概覽

太古酒店擁有及管理一系列位於香港、中國內地及英國的酒店，包括The House Collection、東隅及Chapter Hotels系列品牌。The House Collection系列目前包括香港的奕居及北京的瑜舍，均為亞洲區的獨特精品酒店，為客人提供高度個人

酒店組合 (由集團管理)	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
– 奕居	117	100%
– 香港東隅	345	100%
– 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
– 北京東隅 ⁽²⁾	369	50%
英國		
– 查頓漢The Montpellier Chapter	61	100%
– 布里斯托Avon Gorge Hotel	75	100%
– 埃塞特The Magdalen Chapter ⁽³⁾	59	100%
– 布萊頓Hotel Seattle	71	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
– 上海大中里項目(酒店)	100	50%
– 成都大慈寺項目(酒店) ⁽⁴⁾	142	50%
美國		
– 佛羅里達州EAST, Miami	351	100%
總計	2,290	

⁽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⁾ 北京東隅於二零一二年九月開業。

⁽³⁾ 埃塞特的酒店裝修工程已於二零一二年完成。

⁽⁴⁾ 包括同一建築物內的酒店式住宅單位。

北京東隅

北京



化的貼心服務。東隅系列是休閒式商務酒店，而Chapter Hotels系列則是位於英國小鎮和城市並饒富當地特色的時尚酒店。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的豪華酒店，提供獲認可的優質服務，二零一二年獲得強勁的市場佔有率和收益增長，平均客房收入較二零一一年上升百分之九。於二零一二年，酒店獲頒各項大獎，包括由《Condé Nast Traveller》雜誌頒發的「二零一二年最佳海外商務酒店」(Best Overseas Business Hotels 2012)、「二零一二年福多爾一百大酒店」(Fodor's 100 Hotel Awards 2012) 獎項、TripAdvisor

頒發的「二零一二年卓越大獎」(Certificate of Excellence for The Year of 2012)，以及由Asia Tatler Dining頒發的「香港及澳門最佳食府」。

香港東隅

香港東隅酒店位於港島東，擁有三百四十五間客房，已獲得太古城中心及太古坊租客的忠實支持。二零一二年的入住率及平均客房價格保持高企，平均客房收入較二零一一年上升百分之五。二零一二年，酒店獲TripAdvisor頒發「二零一二年旅行者之選獎」(2012 Travelers' Choice Award) 及「二零一二年卓越大獎」(Certificate of Excellence for The Year of 2012)，獲衛報頒發「香港十大精品酒店」，以及獲CNNGo頒發「五十間最令人驚嘆的屋頂酒吧及餐廳」(50 Stunning Rooftop Bars and Restaurants)。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯VILLAGE，是一間擁有九十九個客房的豪華酒店，二零一二年的平均客房收入上升百分之三。酒店保持市場領先地位，其客房、餐廳及酒吧業務均有增長。年內，酒店榮獲Condé Nast Traveller頒發「二零一二年美食黃金名單」(Gold List 2012: Best for Food)，及Miele Guide的「二零一一/一二年度亞洲最佳食府」(One of Asia's Finest Restaurants 2011/2012)。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的休閒式商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。自二零一二年九月開業以來，酒店已逐漸建立一群忠實的企業客戶。

英國酒店

太古地產在英國擁用四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特。位於埃塞特的The Magdalen Chapter在完成大型翻新工程後，已於二零一二年六月重新開業。儘管英國的經營環境仍然充滿挑戰，但二零一二年酒店的入住率及房租令人滿意。

酒店展望

香港的酒店預期繼續受惠於持續增加的中國內地遊客數目，並且受到商界及旅遊業歡迎。

至於中國內地，預期瑜舍的客房、餐廳及酒吧業務會繼續增長。北京東隅將於二零一三年作出首個全年度貢獻。

英國的經營環境仍然充滿挑戰。

非由太古地產管理的酒店

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千零六十五間客房。位於太古滙的文華東方酒店由太古地產持有百分之九十七的權益，已於二零一三年一月開業，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

酒店組合（非由集團管理）	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港JW萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 諾富特東薈城香港酒店	440	20%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽¹⁾	287	97%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海大中里項目(酒店)	332	50%
總計	3,065	

⁽¹⁾ 包括同一建築物內的二十四個酒店式住宅單位。該發展項目已於二零一三年一月正式開業。

於二零一二年，位於香港、並非由太古地產管理的酒店業績表現強勁，邁阿密文華東方酒店的經營狀況亦有所改善。

資本承擔

投資物業及酒店的資本開支及承擔

二零一二年香港投資物業及酒店（包括已落成項目）的資本開支為港幣十八億二千八百萬元（二零一一年：港幣三十一億零四百萬元）。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣五十四億零五百萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣六十七億四千萬元）。

二零一二年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔共同控制公司資本開支）為港幣十七億七千六百萬元（二零一一年：港幣三十一億八千萬元）。於二零一二年十二月三十

一日結算，尚有資本承擔港幣七十五億四千六百萬元（二零一一年：港幣八十四億三千萬元），包括集團應佔共同控制公司資本承擔港幣六十六億二千萬元（二零一一年：港幣七十一億零一百萬元）。集團承諾為中國內地共同控制公司的資本承擔提供港幣八億一千八百萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣十八億二千八百萬元）的資金。

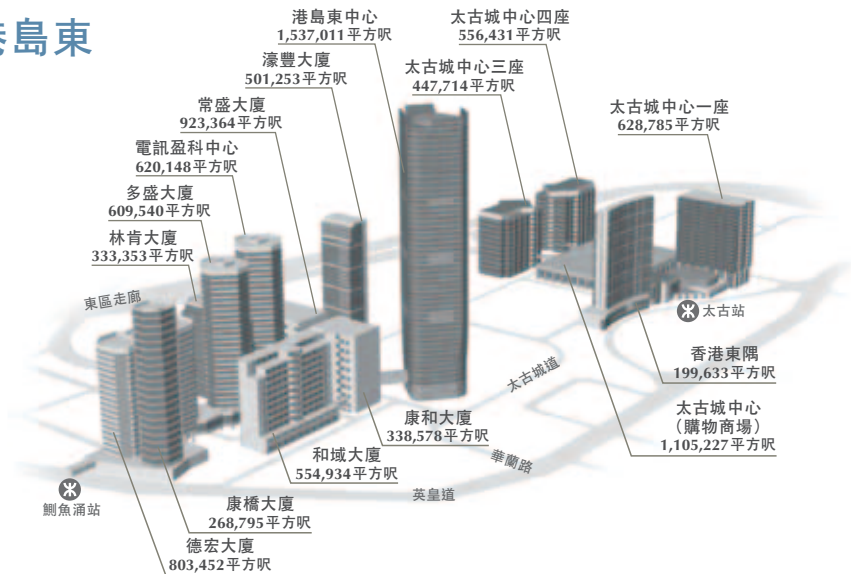
美國、新加坡及英國的投資物業及酒店於二零一二年的資本開支為港幣二億三千九百萬元（二零一一年：港幣一億零二百萬元）。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣二十九億六千三百萬元（二零一一年：港幣二十五億一千萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況	開支		各年度開支預測			承擔*
	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 及以後 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
香港	1,828	879	548	606	3,372	5,405
中國內地	1,776	3,680	2,361	831	674	7,546
美國及其他	239	1,360	1,603	–	–	2,963
總額	3,843	5,919	4,512	1,437	4,046	15,914

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣九十二億九千四百萬元加集團應佔共同控制公司的資本承擔港幣六十六億二千萬元。集團承諾為共同控制公司的資本承擔提供港幣八億一千八百萬元的資金。

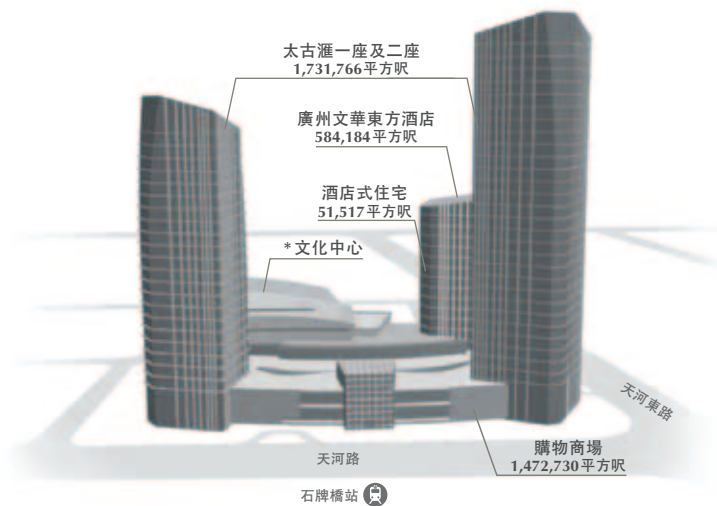
香港

港島東



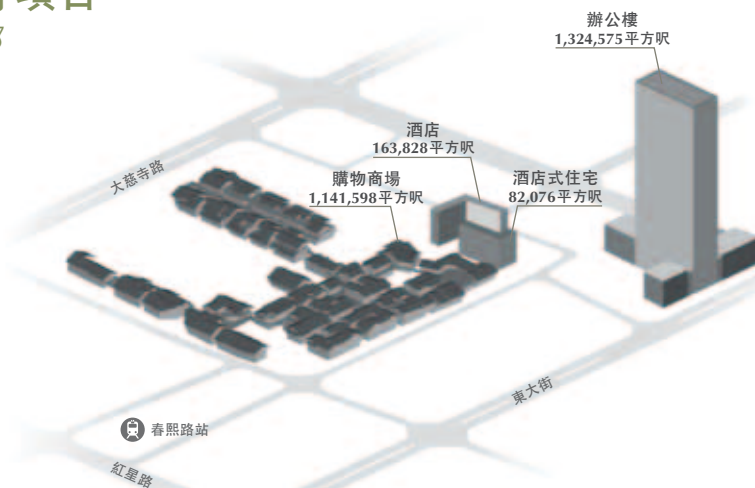
中國內地

太古滙 廣州



發展中項目

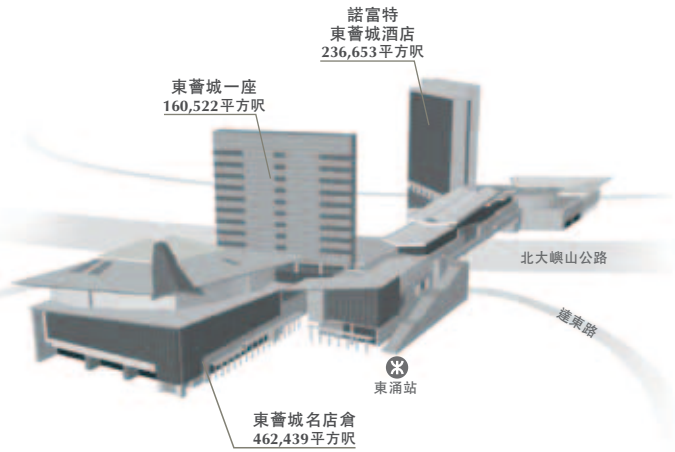
大慈寺項目 中國成都



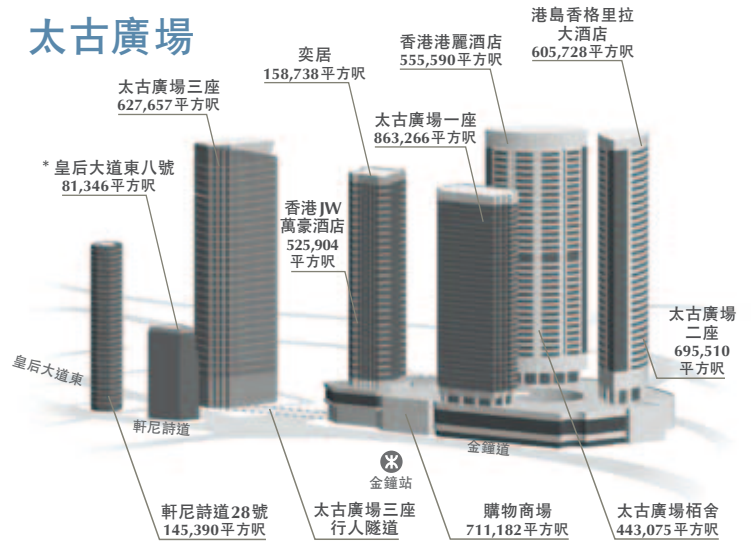
註：以上效果圖非按比例，只供參考用途。

* 發展中

東薈城



太古廣場



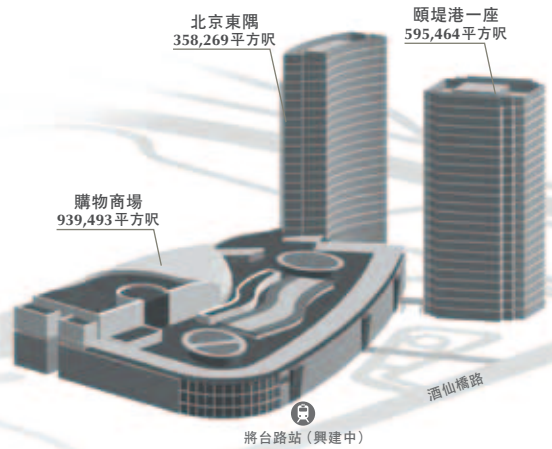
三里屯VILLAGE

北京



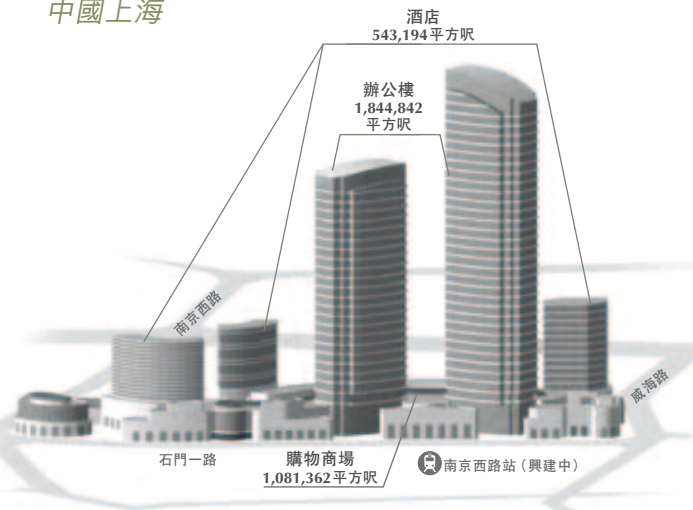
頤堤港

北京



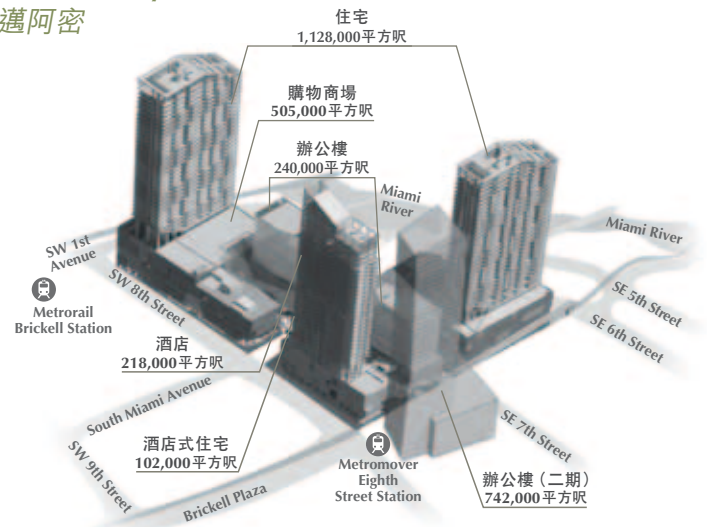
大中里項目

中國上海



Brickell CityCentre

美國邁阿密



財務評述

財務業績評述

備註內所示的賬目附註載於第99頁至第139頁。

綜合收益表

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
營業總額	14,052	9,581	附註4
<p>營業總額較二零一一年增加港幣四十四億七千一百萬元，主要是由於來自出售住宅物業的收益顯著增加、投資物業租金收入提高，以及自置和自行管理的酒店項目的營業總額上升。</p> <p>物業買賣營業總額較二零一一年上升港幣三十九億三千四百萬元，主要由於完成出售香港蔚然一百二十六個住宅單位其中的九十八個，而美國邁阿密 ASIA 於二零一二年售出的剩餘住宅單位達十六個，高於二零一一年售出的十一個單位。</p> <p>來自投資物業的租金收入增加港幣四億五千八百萬元。在香港，物業組合續約租金上調，被二零一一年八月出售又一城後租金收入減少所抵銷有餘，使租金總收入輕微下跌。在中國內地，太古滙（於二零一一年九月開幕）在二零一二年作出首個全年度貢獻，租金收入上升。由於續約租金和出租率上升，三里屯 VILLAGE 租金收入亦較二零一一年增加。</p> <p>由於香港奕居和東隅及英國酒店的房租上調，自置及自行管理的酒店項目營業總額增加港幣六千五百萬元。</p>			

綜合收益表 (續)

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
溢利總額	10,282	7,247	
<p>溢利總額增加港幣三十億三千五百萬元，主要由於物業買賣的溢利總額增加港幣二十六億九千八百萬元，增幅主要來自完成出售蔚然九十八個住宅單位。由於香港及中國內地的租金總收入上升，來自投資物業的溢利總額增加港幣三億八千三百萬元。二零一二年的毛利率維持在百分之八十二點三的穩定水平。由於錄得廣州太古滙文華東方酒店的開業前支出，自置和自行管理的酒店項目溢利總額較二零一一年減少港幣四千二百萬元。</p>			
營業溢利	21,508	26,945	附註6及8(a)
<p>營業溢利下跌港幣五十四億三千七百萬元，主要由於投資物業重估收益淨額下調、出售投資物業的利潤減少，以及其他營運開支上升，但被來自住宅銷售和租金收入的溢利總額上升、行政費用減少及其他收益淨額上升所部分抵銷。</p> <p>投資物業於二零一二年錄得重估收益淨額港幣一百二十二億七千三百萬元，較二零一一年減少港幣八十億七千二百萬元。香港投資物業錄得重估收益淨額港幣一百零八億六千萬元，主要由於旗下落成物業租金上升，尤其是港島東辦公樓及太古廣場購物商場。中國內地的投資物業錄得重估收益淨額港幣十四億零九百萬元，主要由於太古滙及三里屯 VILLAGE 的租金上升。邁阿密 Brickell CityCentre 發展項目的投資物業部分，錄得重估收益淨額港幣四百萬元。</p> <p>二零一一年的業績包括來自出售又一城的一次性收益港幣五億九千五百萬元。二零一二年的其他營運開支增加港幣八千四百萬元，反映基本溢利上升，令香港太古集團有限公司獲付的服務費用增加。</p> <p>行政費用較二零一一年減少港幣一億五千六百萬元，主要由於籌備公司股份在香港聯合交易所有限公司上市而於二零一一年產生的一次性支出不再復見。</p> <p>二零一二年錄得其他收益淨額港幣四千萬元，而二零一一年則錄得其他虧損淨額港幣八千三百萬元，主要原因是二零一一年英國酒店錄得的減值虧損（港幣一億零九百萬元）。</p>			
財務支出淨額	1,367	1,477	附註10
<p>財務支出淨額減少港幣一億一千萬元，主要由於三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有的認沽期權的公平值變動所產生的財務支出減少港幣八千四百萬元（二零一二年財務支出為港幣一億七千五百萬元，二零一一年為港幣二億五千九百萬元），加上香港的財務支出淨額減少。後者是由於利用於二零一一年八月出售又一城以及於二零一二年下半年完成出售蔚然單位所得收入來償還債務後，平均負債水平下降。收取來自遠洋地產有限公司借款的利息收入，亦令香港的財務支出淨額減少。中國內地的財務支出淨額增加，主要由於提高負債水平來應付三里屯 VILLAGE 及太古滙的資本支出，以及太古滙於二零一一年下半年開業後利息不能被資本化所致。</p>			

綜合收益表 (續)

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
應佔共同控制公司溢利減虧損	660	851	附註8(a)
下跌港幣一億九千一百萬元，主要由於中國內地投資物業的重估收益淨額下調、頤堤港及北京東隅的開業前支出，以及大中里及大慈寺發展項目產生未能資本化的成本，但被共同控制公司在香港的投資物業租金收入及重估收益上升所部分抵銷。			
稅項	1,863	1,296	附註11
上升港幣五億六千七百萬元，乃由於撇除不須課稅之收入（主要為香港投資物業之重估收益）及不可扣稅的開支減小後，營業溢利上升所致。不可扣稅的開支減少，主要由於三里屯VILLAGE非控股權益的認沽期權的公平值變動，以及籌備公司股份在香港聯合交易所有限公司上市而產生的有關支出。			
公司股東應佔溢利	18,763	25,126	附註8(a)
下跌港幣六十三億六千三百萬元，反映投資物業的重估收益淨額減少、出售投資物業的利潤下降、應課稅溢利上升令稅項增加，以及應佔共同控制公司溢利減虧損減少，但被物業買賣溢利及租金收入上升、行政費用減少以及財務支出淨額減少所部分抵銷。			

綜合財務狀況表

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	6,837	6,615	附註15
物業、廠房及設備增加港幣二億二千二百萬元，乃由於中國內地太古滙發展項目內的文章東方酒店的資本支出、公司在太古滙辦公室的裝修工程、美國邁阿密Brickell CityCentre內的酒店及英國埃塞特酒店的資本支出，但被若干以往於中國內地的業主自用物業轉撥至投資物業所部分抵銷。			
投資物業	202,296	187,488	附註16
投資物業增加港幣一百四十八億零八百萬元，主要來自港幣一百二十二億七千三百萬元重估收益、本年度港幣二十二億零六百萬元增購（主要為香港的軒尼詩道28號、太古廣場購物商場、皇后大道東八號及其他投資物業，以及中國內地太古滙）、中國內地投資物業帶來的港幣一億九千萬外滙滙兌收益，以及若干以往於中國內地的業主自用物業轉撥至投資物業。			

綜合財務狀況表 (續)

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
持作發展物業	188	124	附註19
持作發展物業增加港幣六千四百萬元，是由於年內購入Brickell CityCentre地盤旁邊的用地。			
於共同控制公司的投資	14,878	13,000	附註21
增加港幣十八億七千八百萬元，反映股東貸款及股權形式的額外投資淨額港幣十二億六千三百萬元（主要為中國內地大慈寺、大中里及頤堤港項目）、應佔共同控制公司溢利（包括重估收益、應佔中國內地共同控制公司外匯滙兌收益）上升，但被收自共同控制公司之股息所部分抵銷。			
於聯屬公司的投資	721	639	附註22
增加港幣八千二百萬元，反映應佔聯屬公司溢利減虧損，被收自聯屬公司之股息所部分抵銷。			
發展中及供出售物業	6,948	6,848	附註25
增加港幣一億元，主要來自持作買賣物業的發展支出，主要為香港（包括肆然及MOUNT PARKER RESIDENCES），同時也包括美國邁阿密Brickell CityCentre的住宅部分，但被完成出售香港蔚然九十八個住宅單位所部分抵銷。			
貿易及其他應收款項	2,930	1,945	附註27
增加港幣九億八千五百萬元，大部份反映其他應收款項上升港幣九億三千萬元，這主要包括貸款給遠洋地產有限公司的港幣八億九千三百萬元及有關的應收利息港幣九千萬元，但被香港蔚然單位的持份者賬戶款項減少所部分抵銷，以及與物業發展項目保險有關的預付款項增加。			
貿易及其他應付款項	7,155	8,088	附註30
下跌港幣九億三千三百萬元，主要反映應付貿易賬項減少港幣七億二千四百萬元、應計資本開支下跌港幣四億五千二百萬元，以及其他應付款項減少港幣三億三千六百萬元，但被三里屯VILLAGE非控股權益擁有的認沽期權的公平值上升港幣一億七千五百萬元、來自租戶的租金按金上升港幣一億七千三百萬元、欠一間共同控制公司計息借款上升港幣一億二千五百萬元，以及欠中間控股公司賬項上升港幣八千二百萬元所部分抵銷。應付貿易賬項下跌，是由於支付物業買賣方面應計的收購地皮成本及補地價。應計資本支出下跌，是由於支付主要是中國內地太古滙及香港軒尼詩道28號的建築成本。其他應付款項減少，主要由於在香港蔚然完成預售單位的銷售後持份者的賬戶減少。			

綜合財務狀況表 (續)

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
長期借款及債券 (包括一年內須償還的部分)	14,564	6,483	附註31
增加港幣八十億八千一百萬元，原因是發行相等於港幣四十六億七千六百萬元的中期票據，以及提高銀行借款額來應付香港、中國內地及美國的資本及發展支出。			
欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 借款	15,240	21,374	附註32
欠同系附屬公司借款下跌港幣六十一億三千四百萬元，主要反映利用發行中期票據的所得款項以及營運現金流量來償還借款，但被支付買賣及投資發展物業開支的融資借款以及向公司股東派息而抵銷了部分跌幅。			
遞延稅項負債	4,995	4,246	附註34
增加港幣七億四千九百萬元，反映廠房及設備折舊的遞延稅項、就香港及中國內地投資物業的免租期所作之調整，及中國內地投資物業重估收益的遞延稅項。			
公司股東應佔權益	192,614	176,043	附註36 及37
公司股東應佔權益增加，代表扣除向公司股東派發的股息後，公司股東應佔該年度全面收益總額 (港幣一百八十九億一千一百萬元)。			
非控股權益	642	532	附註38
非控股權益增加港幣一億一千萬元，反映集團持有非控股權益的公司所賺取的溢利上升，但被派發予非控股權益的股息所部分抵銷。			

綜合現金流量表

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	8,116	7,396	附註43(a)
來自營運的現金為港幣八十一億一千六百萬元，主要包括來自香港及中國內地的租金收入港幣七十六億元及物業買賣的收入港幣三十六億元，令現金流入額上升，但被發展中及供出售物業開支港幣十六億元及營運開支港幣十一億元所部分抵銷。			

綜合現金流量表 (續)

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	備註
已付利息	1,576	1,664	
減少港幣八千八百萬元，主要由於香港的平均借款額下跌，但被中國內地及美國的平均借款額上升所部分抵銷。			
已收共同控制公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	153	415	
下跌港幣二億六千二百萬元，主要反映擁有太古廣場酒店的聯屬公司所派發的股息減少。			
購買物業、廠房及設備	488	548	附註43(b)
減少港幣六千萬元，主要反映位於太古滙的文華東方酒店以及英國埃塞特酒店的資本支出下跌，但被美國邁阿密 Brickell CityCentre 的酒店資本支出上升，以及支付香港東隅的應計資本支出及工程保留金所部分抵銷。			
增購投資物業	2,516	4,717	
下跌港幣二十二億零一百萬元，主要反映減少收購香港投資物業作未來發展用途，以及太古滙及太古廣場購物商場的資本支出減少，但被美國邁阿密 Brickell CityCentre 發展項目、香港的軒尼詩道28號、皇后大道東八號、糖廠街23號及已完成投資物業組合的資本支出上升所部分抵銷。			
予共同控制公司貸款(減除償還部分)	1,258	1,125	
增加港幣一億三千三百萬元，主要反映向負責中國內地大慈寺及頤堤港項目的公司所墊支的股東貸款增加，但被向負責中國內地大中里項目的公司所墊支的股東貸款減少，以及持有香港東薈城及英皇道625號物業的公司償還借款所部分抵銷。			
動用銀行借款及再籌資(減除償還部分)	8,024	1,578	
增加港幣六十四億四千六百萬元，反映發行本金總額相等於港幣四十六億七千六百萬元的中期票據，以及香港、中國內地及美國的額外銀行貸款。詳情請參閱第55頁至63頁的融資。			
欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 應付借款減少	6,173	10,875	
下跌港幣四十七億零二百萬元，主要反映利用發行中期票據以及經營業務的現金流量來償還借款，但被支付發展項目開支的融資借款和向公司股東派息所部分抵銷。			

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔*	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
物業投資	207,757	191,273	14,144	15,271
物業買賣	7,309	6,581	–	–
酒店	7,111	6,421	1,770	2,409
所用資產淨值總額	222,177	204,275	15,914	17,680
減債務淨額	(28,921)	(27,700)		
減非控股權益	(642)	(532)		
公司股東應佔權益	192,614	176,043		
	公司股東應佔權益**		公司股東 應佔平均權益回報**	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012	2011
物業投資	183,247	168,892	9.7%	15.7%
物業買賣	2,881	1,248	80.4%	5.7%
酒店	6,486	5,903	0.2%	-0.6%
總額	192,614	176,043	10.2%	15.0%

* 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔共同控制公司的資本承擔。

** 有關釋義請參閱第163頁的詞彙。

融資

- 資本架構
- 與太古公司集團的融資安排
- 中期票據計劃
- 融資變動
- 借款淨額
- 籌資來源
 - 借款及債券
 - 銀行結餘及短期存款
- 還款期限及再融資
- 貨幣組合
- 財務支出
- 資本淨負債比率及利息倍數

- 資本管理
- 應佔債務淨額
- 於共同控制及聯屬公司的債項

資本架構

集團致力維持一個按審慎及具目標性的原則作項目投資及融資的資本架構。

集團管理資本的首要目的是保障集團有能力持續經營，使能繼續為股東提供回報，並確保以合理的成本取得資金。

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週期。

與太古公司集團的融資安排

集團與太古公司集團之間訂有多項融資安排。

- 二零一零年三月三十一日，太古地產（財務）有限公司、本公司與Swire Finance Limited（“Swire Finance”為太古公司的全資附屬公司）訂立五項貸款協議（「貸款協議」）（並於二零一一年十月三十一日修訂），藉以記錄本集團向Swire Finance借款的條款。貸款協議大致反映Swire Finance向第三方融資的相關借款的條款及還款期限（目前最長期限達六年（撇除集團間融資安排的永久資本證券部份）），集團間融資按第59頁至61頁財務支出一節所述利率計算利息。相關借款的形式包括循環信貸安排、根據太古公司集團三十五億美元中期票據計劃發行的債券，以及永久資本證券。集團並無就貸款協議提供抵押品。來自Swire Finance的融資在到期償還後，集團將自行獲取新資金（因應需要），不再涉及太古公司集團。
- 於二零一二年十二月三十一日，邁阿密文華東方酒店涉及一筆八千五百萬美元的貸款融資，並由太古公司作擔保。（二零一一年十二月三十一日：八千五百萬美元）
- 於二零一二年十二月三十一日，集團亦與太古公司集團及其共同控制實體維持若干其他貸款安排，總借款額度為人民幣五億一千萬元。（二零一一年十二月三十一日：人民幣三億八千萬美元）

中期票據計劃

於二零一二年五月，太古地產的全資附屬公司Swire Properties MTN Financing Limited設立總值三十億美元的中期票據發行計劃，發行的票據由太古地產給予無條件及不可撤回的擔保。根據此計劃而發行一年期以上的票據，已分別獲惠譽國際評級有限公司給予A評級、穆迪投資者服務公司給予(P)A2評級，以及標準普爾給予A-評級。

通過是項中期票據發行計劃，集團可直接從資本市場籌措資金。在此計劃下，集團可發行以美元或其他貨幣結算的票據，金額和票據年期限。

融資變動

年內，集團籌集港幣一百一十二億七千萬元的新借款，包括：

- 發行五億美元及港幣八億元的中期票據
- 四項總計港幣五十七億五千萬元的有期借款及循環信貸，年期由三至五年不等
- 人民幣五千萬元的循環短期貸款
- 根據與太古公司集團及其共同控制公司的貸款安排，借款額度增加人民幣一億三千萬元
- 循環貸款額度增加八千萬美元，至一億四千萬美元

於二零一二年十二月三十一日結算日後，集團於二零一三年三月發行五億美元的中期票據。

年內根據貸款協議償還的重大款項，包括償還於二零一二年十月到期總計港幣五十億元的有期貸款及全數償還於二零一二年七月總計港幣五十億元的循環信貸中的已動用部分，並終止有關信貸。

經審核財務資料	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
銀行借款、同系附屬公司借款及債券		
一月一日結算	28,879	37,859
動用銀行借款及再融資	4,029	2,206
已發行債券	4,676	–
償還銀行借款	(681)	(628)
償還同系附屬公司借款	(6,173)	(10,875)
其他非現金變動	127	317
	30,857	28,879
透支	4	1
十二月三十一日結算	30,861	28,880

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一二年和二零一一年十二月三十一日未償還的借款如下：

經審核財務資料	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	8,607	5,819
債券 — 無抵押	4,649	–
來自Swire Finance的融資 — 無抵押	12,941	14,431
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	2,365	1,687
來自Swire Finance的融資 — 無抵押	2,299	6,943
借款總額	30,861	28,880
減：現金及現金等價物	(1,940)	(1,180)
借款淨額	28,921	27,700

籌資來源

於二零一二年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百六十七億七千七百萬元，其中港幣七十三億三千八百萬元（百分之二十）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十四億零八百萬元。於二零一二年十二月三十一日的籌資來源包括：

經審核財務資料	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
循環信貸及短期借款	3,960	1,238	337	2,385
有期借款	9,677	8,261	–	1,416
債券	4,676	4,676	–	–
來自Swire Finance的融資				
循環信貸	4,000	800	1,500	1,700
債券	12,135	12,135	–	–
永久資本證券	2,329	2,329	–	–
已承擔融資總額	36,777	29,439	1,837	5,501
未承擔融資				
銀行借款、透支及其他借款	2,952	1,544	1,266	142
總額	39,729	30,983	3,103	5,643

i) 借款及債券

就會計方面而言，借款（包括根據貸款協議下來自Swire Finance的借款）及債券分類如下：

經審核財務資料	2012			2011		
	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
集團						
銀行透支及短期借款						
– 無抵押	1,057	–	1,057	1,023	–	1,023
按攤銷成本的長期借款及債券	29,926	(122)	29,804	27,941	(84)	27,857
減：列入流動負債項下 須於一年內償還款項	(3,607)	–	(3,607)	(7,614)	7	(7,607)
	26,319	(122)	26,197	20,327	(77)	20,250

貸款協議中價值三億美元的永久資本證券，由太古股份有限公司的全資附屬公司（「發行人」）於一九九七年五月十三日發行，累積年息率為百分之八點八四。此證券並無預定的到期日，但可由太古股份有限公司或發行人選擇(i)在二零一七年五月十三日或之後，或(ii)經修訂或徵收若干稅項後隨時贖回，而無論如何會在太古股份有限公司或發行人清盤時到期。該永久資本證券獲太古股份有限公司提供無條件及不可撤回的次級保證。

該永久資本證券於二零一二年十二月三十一日結算的公平值為港幣二十六億零四百萬元（二零一一年：港幣二十四億七千一百萬元）。該證券於盧森堡證券交易所上市。

ii) 銀行結餘及短期存款

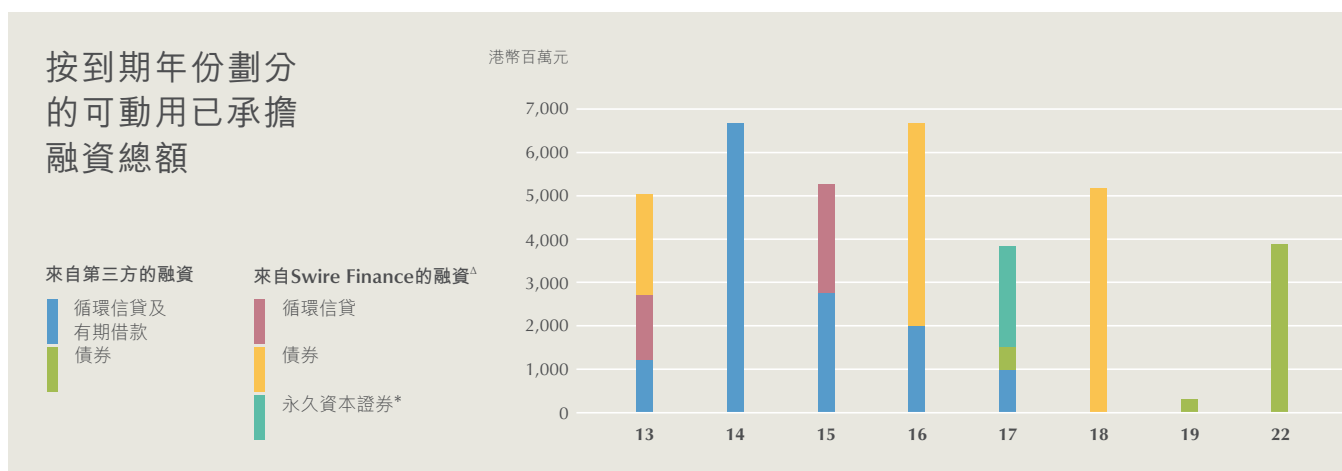
集團於二零一二年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣十九億四千萬元，而二零一一年十二月三十一日則為港幣十一億八千萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二二年（二零一一年：最長可至二零一八年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2012	2011
加權平均債務期限	3.6年	2.9年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	3.5年	2.8年
加權平均債務成本	4.8%	4.6%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	4.5%	4.4%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



[△] 根據貸款協議來自 Swire Finance 的借款。

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

下表列出集團借款的還款期限：

經審核財務資料	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
銀行及其他借款：		
一年內	2,365	1,687
一至兩年內	6,603	93
兩至五年內	2,502	5,726
五年後	4,151	–
來自 Swire Finance 的融資：		
一年內	2,299	6,943
一至兩年內	–	2,296
兩至五年內	7,773	4,638
五年後	5,168	7,497
總額	30,861	28,880
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(4,664)	(8,630)
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	26,197	20,250

貨幣組合

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

經審核財務資料	2012		2011	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	21,060	68%	20,598	71%
美元	1,524	5%	1,182	4%
人民幣	8,214	27%	7,040	25%
其他	63	–	60	–
總計	30,861	100%	28,880	100%

財務支出

借款總額按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

經審核財務資料	2012		2011	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	19,027	61%	19,164	66%
浮動	11,956	39%	9,800	34%
小計	30,983	100%	28,964	100%
免息	–		–	
未攤銷借款費用	(122)		(84)	
總額	30,861		28,880	

固定利率及浮動利率對集團借款的風險如下：

經審核財務資料	浮動息率 港幣百萬元	固定利率到期年期			總額 港幣百萬元
		一年或以下 港幣百萬元	一年至五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元	
二零一二年十二月三十一日結算	11,877	2,186	7,478	9,320	30,861
二零一一年十二月三十一日結算	9,738	4,997	6,648	7,497	28,880

年內利息支出及收入如下：

經審核財務資料	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	(527)	(418)
債券		
須於五年內完全償還	(4)	—
毋須於五年內完全償還	(95)	—
來自一間同系附屬公司的借款	(925)	(1,096)
來自共同控制公司的借款	(4)	(2)
衍生工具的公平值虧損：		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(1)	—
其他融資成本	(134)	(104)
就一間附屬公司非控股權益擁有的認沽期權而衍生負債的公平值變動虧損	(175)	(259)
資本化於：		
投資物業	95	197
發展中及供出售物業	244	155
酒店	43	23
	(1,483)	(1,504)
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	11	12
給予一間同系附屬公司的貸款	—	2
給予共同控制公司的貸款	13	9
其他	92	4
	116	27
財務支出淨額	(1,367)	(1,477)

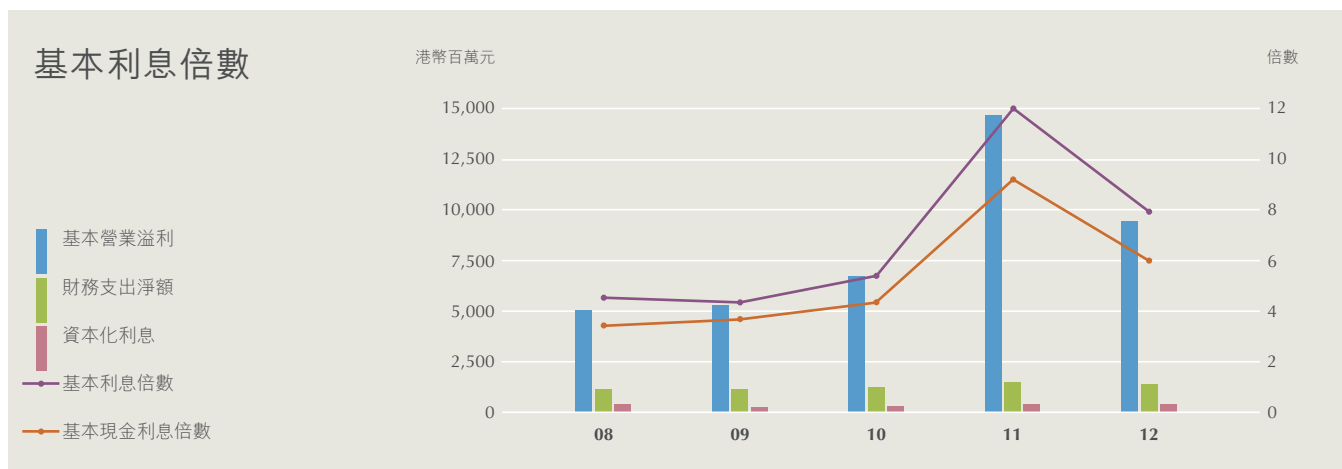
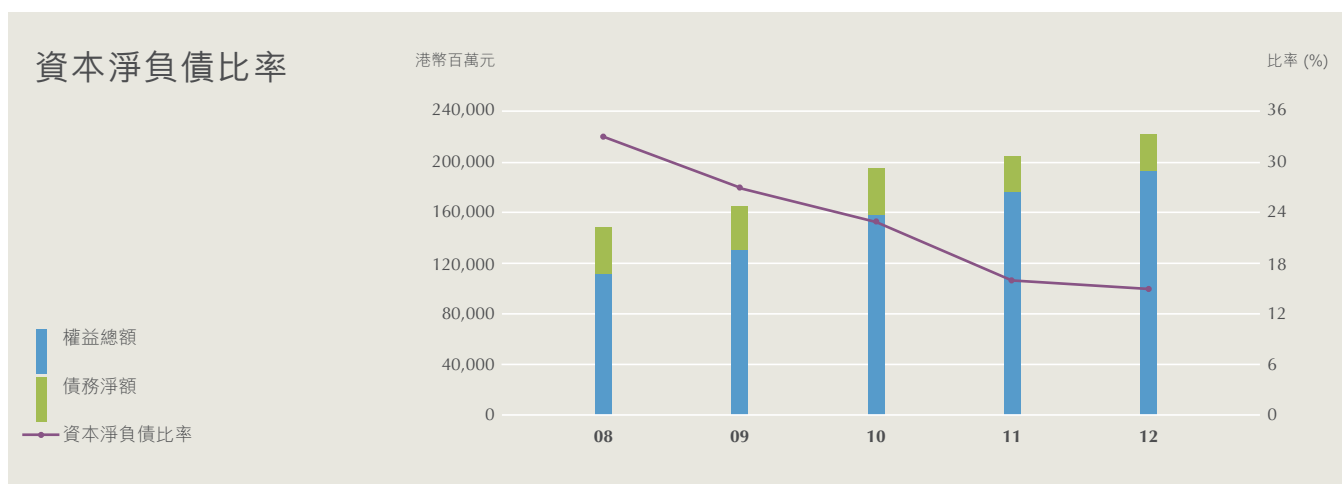
對於一般借入用作發展投資物業、酒店、發展中物業及供出售物業的資金，其適用的資本化息率為每年百分之一點一零至百分之六點二一之間（二零一一年：每年百分之三點六五至百分之六點二零之間）。

於年度結算日的年息率如下：

經審核財務資料	2012				2011			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	其他 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	其他 %
銀行透支及短期借款	-	-	3.14-6.27	-	-	-	3.14-7.93	-
長期借款及債券	0.78-5.35	1.25	3.38-7.38	1.81	0.53-5.35	1.11	5.60-7.87	2.05
永久資本證券	-	7.22-8.84	-	-	-	7.22-8.84	-	-

資本淨負債比率及利息倍數

下列各圖顯示過去五年的每年資本淨負債比率及基本利息倍數：



	2012	2011
資本淨負債比率*		
賬目所示	15.0%	15.7%
基本	14.5%	15.3%
利息倍數*		
賬目所示	15.7	18.2
基本	7.9	12.0
現金利息倍數*		
賬目所示	12.3	14.5
基本	6.0	9.2

* 有關釋義請參閱第163頁的詞彙

資本管理

經審核財務資料

集團管理資本的首要目的是保障集團有能力持續經營，使能繼續為股東提供回報，並確保以合理的成本取得資金。

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週期。就資本淨負債比率而言，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所示的權益總額。

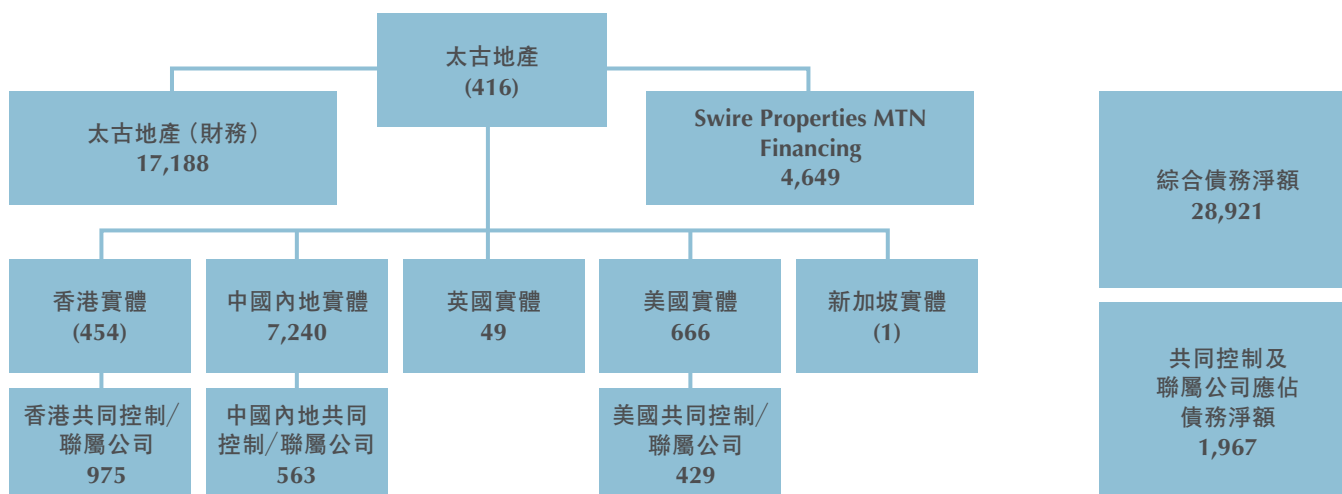
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派付股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日結算的資本淨負債比率如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
借款總額	30,861	28,880
減：短期存款及銀行結餘	(1,940)	(1,180)
債務淨額	28,921	27,700
權益總額	193,256	176,575
資本淨負債比率	15.0%	15.7%

資本淨負債比率於二零一二年下降，主要反映來自投資物業的經常性收入增加及出售發展項目蔚然的買賣溢利，令權益增加。

應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額（以港幣百萬元計）：



於共同控制及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所報的太古地產債務淨額並不包括其共同控制及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一二年及二零一一年年底的債務淨額狀況：

	共同控制及聯屬公司 債務淨額總計		集團應佔 債務淨額部分		由太古地產 擔保的債項	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
香港實體	1,567	1,618	975	931	–	–
中國內地實體	1,126	794	563	397	–	–
美國實體	571	606	429	455	–	–
	3,264	3,018	1,967	1,783	–	–

倘將共同控制及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十六，基本資本淨負債比率則上升至百分之十五點五。



企業管治及
可持續發展



企業管治

管治文化

太古地產致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責的態度行事。太古地產相信這樣做長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治是董事局指導集團管理層如何營運業務以履行業務策略的過程。董事局致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為股東帶來滿意及可持續的回報
- 保障與公司有業務往來者的利益
- 了解並適當地管理整體業務風險
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務及
- 維持崇高的商業道德標準

企業管治承諾

香港聯合交易所有限公司刊發的企業管治守則列明良好企業管治的原則，並提供兩個層面的建議：

- 守則條文 — 有關方面期望發行人予以遵守，發行人如不遵守，須提供經過深思熟慮得出的理由
- 建議最佳常規 — 有關方面鼓勵發行人予以遵守，但僅作指引之用

公司支持企業管治守則以原則為基礎的取態，以及賦予企業靈活地採納切合各公司特質的企業政策及程序。太古地產已採納一套自行制定的企業管治守則，有關守則登載於其網站 www.swireproperties.com。企業管治並非因循不變的，而是隨著業務發展及營商環境的改變而不斷演化。公司時刻樂意學習及採納最佳的常規。

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則的所有守則條文，但下述條文除外，公司相信此等條文不能為股東帶來裨益：

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

董事局

董事局的職責

公司由一個董事局管理，董事局負責集團的策略領導及監控工作，為股東取得最大的回報，而同時適當考慮各方持份者的利益。

實現公司業務目標及日常業務的運作由部門管理層負責。董事局則行使多項保留權力，包括：

- 維持及推動公司文化
- 制定長期策略
- 核准各項公告，包括財務報表
- 承擔各項主要的收購、分拆出售及資本項目
- 授權重大的資本架構變動及重要的借款
- 根據有關的一般性授權發行或購回股本證券
- 核准庫務政策
- 制定股息政策
- 核准董事局的委任
- 確保有適當的管理層發展及接任計劃
- 制定集團薪酬政策
- 核准年度預算及預測
- 檢討業務營運及財政表現
- 檢討內部監控及風險管理的有效程度，包括公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗以及員工所接受的培訓課程及預算是否足夠

董事局已成立兩個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會（參閱第73頁至74頁）及薪酬委員會（參閱第70頁至71頁）。

主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任，以確保管理董事局的人士與營運業務的行政人員的職責清楚區分。

主席白紀圖負責：

- 領導董事局
- 擬定董事局會議議程及考慮其他董事建議納入議程的事項
- 促使所有董事作出有效的貢獻及與其溝通，並使董事彼此建立建設性的關係
- 確保所有董事對董事局會議上的事項獲適當的簡介，並獲得準確、及時而清楚的資料

- 獲取各董事間的共識
- 透過董事局確保公司遵循良好的企業管治常規及程序

行政總裁郭鵬負責實施董事局所制定的政策及策略，確保集團業務的日常管理工作得以順利進行。

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

董事局的組合

董事局的架構確保其具有出眾的才能，並對各主要範疇的技能和知識取得平衡，使其有效地以團隊方式運作，個別人士或小組不可獨攬決策。

董事局包括主席、其他五名常務董事及八名非常務董事。各董事的個人資料載於本報告書第77頁至第78頁，並登載於公司網站。

白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、劉美璇及白紀圖為英國太古集團有限公司（「太古」）集團董事及僱員。施銘倫為太古股東、董事及僱員。

非常務董事提供獨立顧問意見和判斷，並透過提出建設性的質詢對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。董事局的審核委員會及薪酬委員會成員只包括非常務董事。

董事局認為，八名非常務董事的其中五位為身份及判斷獨立的董事，符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。公司接獲所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認。

獨立非常務董事：

- 向管理層及董事局成員提出公開而客觀的質詢
- 提出明智的問題，及以具建設性和有力的方式提出質詢
- 提供與集團所營運的業務及市場有關的外來知識，向管理層提出明達的見解及回應

獨立非常務董事的數目佔董事局總人數至少三分之一。

委任及重選

如物色到個別人士具備合適資格擔任董事，可提呈董事局考慮委任。由董事局委任的董事，須於獲委任後第一次股東週年大會經股東投票選舉，而所有常務董事及非常務董事每隔三年須經股東重選，每次任期為三年。

獲推薦為新董事者，應具備董事局認為能對董事局的表現帶來正面貢獻的技能和經驗。

有關年內及直至本報告書日期董事局變動的詳細資料，刊載於第81頁的「董事局報告」。

董事責任

各董事於委任時獲發有關集團的資料，包括：

- 董事局的職責及由董事局負責的事項
- 董事委員會的角色及職權
- 集團的企業管治常規及程序
- 管理層獲授予的權力及
- 最新的財務資料

各董事透過持續參與董事局及其委員會的會議，以及與總辦事處及各部門管理層定期會面，不斷提升其技術、知識及對集團的熟悉程度。公司秘書定期讓董事知悉有關其作為上市公司董事的法律責任及其他職責的最新資料。

董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓及意見。

各董事確保能付出足夠時間及精神關顧集團的事務。所有董事於首次獲委任時，須向董事局申報於其他公司或機構的董事身份或其他利益，有關利益申報定期更新。

有關各董事其他委任的詳情，載述於第77頁至第78頁的董事資料。

董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零一一年已定下二零一二年各董事局會議的舉行日期，所有日期改動均已在定期會議舉行日期最少十四天前通知各董事。公司備有適當安排，讓董事提出商討事項納入董事局定期會議議程中。

董事局於二零一二年開會共六次，有關個別董事出席各董事局會議及董事委員會會議的出席情況列述於第69頁的圖表。董事局會議的平均出席率為百分之九十六。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事局會議。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

主席須以身作則，確保董事局以符合公司最佳利益的方式行事，並確保與股東保持有效的溝通，以及向董事局傳達股東的整體意見。

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

董事局會議紀錄由公司秘書負責撰寫，該等會議紀錄連同任何有關文件，均向所有董事提供。會議紀錄記下董事局所考慮的事項、所達成的決定及董事所提出的問題或異議。會議紀錄的初稿及最後定稿均發送全體董事，初稿供董事審閱，最後定稿作其紀錄之用。

董事局會議以有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與的形式舉行。

董事局會議的程序通常包括：

- 審閱行政總裁就上次會議以來的業績所作的報告，以及就業務環境的改變及有關改變如何影響預算和較長遠計劃所作的解釋
- 提出新措施及意見
- 提呈文件以支持須獲得董事局核准的決定
- 提供有關法律及合規事宜的最新資料供各董事考慮
- 任何利益申報

集團的行政管理層向董事局提供充分的資料和解釋，使各董事可就提呈董事局的財務及其他資料，作出有根據的評審。若有董事提出問題，均盡快作出全面的回應。

在需要時，獨立非常務董事會私下舉行會議，討論與其本身職責有關的事項。

主席每年最少與非常務董事舉行一次沒有常務董事出席的會議。

董事	出席次數/ 會議舉行次數				持續專業發展 培訓類別 (附註)
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	二零一二年 股東週年大會	
常務董事					
白紀圖 — 主席	6/6			√	A,B
郭鵬	6/6			√	A,B
劉美璇	6/6			√	A,B
白德利	6/6			√	A,B
何祖英	6/6			√	A,B
安格里	6/6			√	A,B
非常務董事					
何禮泰	4/6		2/2	√	B
喬浩華	6/6	4/4		√	A,B
施銘倫	6/6			√	A,B
獨立非常務董事					
柏聖文	6/6		2/2	√	A,B
陳祖澤	6/6	4/4		√	A,B
鄭海泉 (於二零一二年四月十四日辭任)	1/2			不適用	B
包逸秋	6/6	4/4		√	A,B
馮裕鈞 (於二零一二年十二月三十一日獲委任)	0/0			不適用	B
廖勝昌	6/6		2/2	√	A,B
平均出席率	96%	100%	100%	100%	

附註：

A: 接受公司外聘法律顧問提供有關企業管治規定及法定披露責任的培訓。

B: 以各種形式不時了解與其董事職責有關的事宜，如出席研討會及會議、閱覽有關財務、商業、經濟、法律、監管及商務的資料。

持續專業發展

上述所有董事已接受上文提述的培訓，並獲發一份由公司註冊處發出的《董事責任指引》及由香港董事學會發出的《董事指引》及《獨立非執行董事指南》。公司向所有董事提供持續專業發展機會，以發展並更新其知識及技能，有關費用由公司負責。

董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

利益衝突

若有董事在董事局將予考慮的交易或建議中存在重大利益衝突，涉及的董事須申報利益及放棄投票。有關事項須經董事局會議考慮，經於交易中不存在重大利益的董事投票表決。

董事局權力的轉授

實施董事局所制定的公司業務策略並達成有關目標，以及日常的管理責任，由行政總裁負責。行政總裁的權限，特別對於他代表公司作出任何承諾前應先向董事局匯報及取得董事局批准的情況，他已獲得清晰的指引及指示。

董事局根據財務及非財務措施所取得的成績，監控管理層的表現，受監控的主要項目包括：

- 詳細的每月管理賬目，包括收益表、財務狀況表及現金流量表，與財政預算及預測作對比
- 內部及外聘核數師報告
- 客戶、集團業務夥伴、業界組織及服務供應商等外界人士的意見

證券交易

公司已採納一套董事及要員進行證券交易的守則（「證券守則」），其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則。這些規定載於公司網站。

公司已向每名董事發出一份證券守則，並將每年兩次，分別緊接兩個財政期結束前，連同一份提示一併發出，提醒董事不得在集團發表中期及年度業績前的禁售期內買賣公司證券及衍生工具，並且其所有交易必須按證券守則進行。

根據證券守則的規定，公司董事及高級行政人員須在通知主席並接獲註明日期的確認書後，方可買賣公司證券及衍生工具；而主席若擬買賣公司證券及衍生工具，必須在交易前先通知審核委員會主席並接獲註明日期的確認書。

在作出特定查詢後，公司所有董事確認已遵守證券守則規定的標準。

於二零一二年十二月三十一日，各董事於公司及其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部的含義）的股份中所持權益載於第81頁及第83頁。

薪酬委員會

有關董事的薪酬詳情，列述於賬目附註9。

薪酬委員會的成員包括三名非常務董事，包括廖勝昌、柏聖文及何禮泰。兩位委員會成員為獨立非常務董事，其中廖勝昌擔任主席。二零一二年全體成員均全年任職。

薪酬委員會因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

薪酬委員會行使董事局的權力，釐定個別常務董事及個別高級管理人員的薪酬待遇（包括薪金、花紅、非金錢利益及任何公積金或其他退休福利計劃的條款），當中會考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及其職責以及集團內其他職位的僱用條件。

薪酬委員會的職權範圍已參照企業管治守則予以檢討，並登載於公司網站。

公司與英國太古集團有限公司（太古集團的母公司）的全資附屬公司香港太古集團有限公司訂有一份服務協議。此協議經公司獨立非常務董事詳細研究及批准。根據協議條款，太古集團借調不同級別的僱員（包括常務董事）至公司工作，有關僱員須向公司董事局負責並接受董事局的指示行事，但身份仍為太古集團僱員。作為公司的主要股東，太古集團借調高質素的行政人員並將其保留於太古地產集團內，以維護太古集團的最佳利益。

為吸引及保留具有合適才幹的人才，太古集團提供具競爭力的薪酬待遇，有關待遇與同業公司整體相若，通常包括薪金、房屋、退休福利、度假旅費及教育津貼，並在服務滿三年後，發放與太古集團整體溢利掛鉤的花紅。

由於集團不同業務的盈利能力各異，所以即使該些行政人員的薪酬並非完全與其所屬業務的溢利掛鉤，這種安排使集團能夠維持靈活、進取及優質的高級管理團隊。

薪酬委員會於二零一二年十一月的會議上審核給予常務董事的薪酬架構及水平。會上委員會審視了一份獨立顧問公司 Mercer Limited 編製的報告，該報告確認，公司常務董事的薪酬（於賬目附註9披露）與同業公司給予同等行政人員的薪酬比較大致相若。

所有董事均沒有參與有關其本身薪酬的討論。

董事局已批准以下的酬金水平：

酬金	2012 港元	2013 港元
董事酬金	500,000	575,000
審核委員會主席酬金	200,000	240,000
審核委員會成員酬金	150,000	180,000
薪酬委員會主席酬金	65,000	75,000
薪酬委員會成員酬金	50,000	58,000

問責及核數

財務報告

董事局承認有責任：

- 使公司事務獲得適當的管理，確保財務資訊的完整性
- 按照香港財務報告準則及香港公司條例編製年度及中期財務報表及其他相關資料，真實和公正地反映集團的事務及有關會計期內的業績和現金流量
- 採用適當的會計政策，並確保貫徹應用該等政策
- 作出審慎而合理的判斷和估計；及
- 確保適當應用持續經營的假設

內部監控

董事局承認有責任設立、維持及檢討集團內部監控制度的有效程度，以確保股東的投資及公司的資產得到保障。如第73頁至第74頁所述，此責任主要由審核委員會代董事局履行。

健全的內部監控制度，建基於機構的商業道德與文化、職員的質素與能力、董事局的方向，以及管理層的效能。

由於溢利在某程度上是業務成功地承受風險所得的回報，因此內部監控的目的在於協助管理及控制風險，而非消除風險。因此，內部監控只能對防止出現錯誤陳述或虧損作合理而非絕對的保證。

集團監控架構的主要組成部分如下：

文化：董事局相信良好的管治反映一家機構的文化，這比任何書面程序還要重要。

公司時刻致力以合乎商業道德標準及誠信的方式行事，並由董事局以身作則，為所有僱員樹立良好的榜樣。公司已制定行為守則，並登載於公司的內聯網。

公司致力制定和維持高度的專業及道德標準，這一點可在所有僱員的嚴謹遴選過程及事業發展計劃反映出來。公司作為長期僱主，會在僱員加入集團後，逐漸向僱員灌輸並使其深入了解公司的營商理念及行事方式。

確立溝通渠道，讓僱員將意見向上傳達，而較高級的職員亦願意聆聽。僱員明白一旦發生意料之外的事故，除了關注事件本身外，亦要留意事件的成因。

公司透過其行為守則，鼓勵僱員（及指示其如何）向有權採取所需行動的人士，匯報監控失效或懷疑監控不當的情況。

風險評估：董事局及管理層各有責任確定及分析達成業務目標的潛在風險，並決定應如何管理及減低該等風險。

管理架構：集團設有明確的組織架構，按所需程度分配有關制定、編寫和實施程序及監控風險的日常職責。僱員明白在此過程中所負的責任。

監控自評程序要求管理層利用詳細的問卷，就財務報告是否可靠、營運是否有效及富效率以及有否遵守有關法規方面，評估本身監控工作的充足程度及有效程度。其過程及結果由內部核數師加以檢討，並構成審核委員會就監控工作有效程度所作的年度評估的部分內容。

監控及檢討：監控環境所包含的政策及程序，旨在確保有關管理指示得以執行，以及處理風險的所需行動得以進行。這可能包括批准及查證、檢討、保障資產及職責分權。監控工作可分為營運、財務報告與合規三方面，不過這些工作有時或會重疊。監控工作通常包括：

- 分析檢討：例如把實際表現對比預算、預測、前期表現及競爭對手的表現以進行檢討
- 直接職能或工作管理：由負責有關職能或工作的管理人員審閱表現報告
- 資訊處理：為查核交易的授權及其報告（如例外情況報告）的準確性和完整性而進行的監控工作
- 實物監控：確保設備、存貨、證券及其他資產得到保護並定期接受檢查
- 表現指標：分析各組營運及財務數據，研究彼此之間的關係，並在需要時採取補救行動
- 職責分權：劃分不同人員之間的職責，以加強制衡作用和盡量減少出錯及濫權的風險

公司已制定有效的程序及制度，確保在員工能夠履行職責的形式及時間內，識別、紀錄及匯報有關營運、財務及合規方面的資料。

內部審核：內部審核部獨立於管理層而直接向主席匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並監控集團會計、財務及營運程序的合規程度。內部審核部的職責詳述於第74頁至第75頁。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為包逸秋、陳祖澤及喬浩華，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中包逸秋擔任委員會主席。所有成員於二零一二年全年任職。

審核委員會的職權範圍遵照香港會計師公會的指引訂定，並符合企業管治守則的規定。有關職權範圍載於公司網站。

審核委員會於二零一二年間共開會四次。公司財務及人力資源董事、太古集團內部審核部主管及外聘核數師恆常出席審核委員會的會議。審核委員會每年與外聘核數師舉行至少兩次會議，而管理層不會列席會議。每次會議均省覽外聘核數師及內部審核部的書面報告。獨立物業估值師亦出席其中兩次會議。

委員會於二零一二年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告（包括二零一一年全年度及二零一二年中期財務報告及公告）的完整性、準確性及健全性，並建議董事局通過
- 集團對監管及法定規則的遵守
- 集團的內部監控及風險管理制度，及對企業管治守則的遵守
- 集團的風險管理程序
- 通過二零一三年度內部審核計劃，及檢討二零一二年度計劃進度
- 內部審核部的定期報告，及解決當中所識別任何事項的進展
- 重大的會計及審核事項
- 公司對於關連交易的政策及該等交易的性質
- 與外聘核數師的關係，詳情載述於第75頁
- 公司遵守企業管治守則，尤其是於二零一二年四月一日生效的修訂

委員會已在二零一三年審核二零一二年度的財務報表，並向董事局建議通過。

評估內部監控的有效程度

審核委員會代表董事局每年就集團對處理風險與財務會計及報告的內部監控制度是否持續有效、營運是否有效及富效率、有否遵守有關法規和風險管理職能等方面進行檢討。

評估工作會考慮：

- 管理層監察風險及內部監控制度的工作範疇及質素、內部審核部的工作，以及財務及人力資源董事所提供的保證
- 自上次檢討後，重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及集團應付其業務及外在環境轉變的能力
- 監控結果獲得傳達的程度及頻密度，以便委員會就集團的監控狀況及風險管理的有效程度進行累積評估
- 期內任何時候發現的重大監控失誤或監控弱項次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的嚴重程度，而這些後果或情況對公司的財務表現或狀況已經產生、或已產生或將會產生重大的影響
- 公司有關財務報告及合規程序的有效程度
- 管理層識別的風險範圍
- 內部審核部會匯報的重大風險
- 內部審核部及外聘核數師建議的工作計劃
- 由內部及外聘核數師報告所引出的重大事項
- 管理層的監控自評工作結果

根據上述檢討的結果，董事局確定集團的內部監控制度足夠並有效，且全年及直至本報告書日期止，均有遵守企業管治守則的內部監控條文。

公司秘書

公司秘書是公司的僱員，由董事局委任。公司秘書負責安排董事局的程序，促進董事局成員之間及與股東和與管理層之間的溝通。公司秘書承諾每年接受至少十五小時相關的專業培訓，以更新其技能及知識。

內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已十七年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十一名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十一名專業人員包括一支基地設於中國內地但向香港內部審核部匯報的工作隊伍。

內部審核部直接向董事局主席匯報，以及在不需諮詢管理層的情況下向審核委員會主席匯報，並透過審核委員會主席向董事局匯報。該部門在執行職務時，可不受規限地接觸所有範疇的集團業務單位、資產、紀錄及職員。

該部門須與審核委員會檢討及議定年度內部審核工作計劃和資源運用。

工作範疇

對業務單位進行審核，是為確保公司的內部監控制度獲妥善執行並有效地運作，並適當地識別、監控及管理與達成業務目標有關的風險。

審核的頻密程度由內部審核部使用各自根據COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的內部監控框架所制定的風險評估方法，並考慮到多項因素而決定。該等因素包括已確認的風險、架構變動、每個單位的整體重要性、過往的內部審核結果、外聘核數師的意見、太古公司集團風險管理委員會的工作結果及管理層意見等。每個項業務單位一般最少每三年接受審核一次。新收購的業務通常於收購後十二個月內進行審核。二零一二年間共為太古地產進行九次審核工作。

內部審核部特別透過檢討管理層每年進行監控自評工作的程序及此項評估的結果，協助審核委員會評估集團內部監控的有效程度。

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

審核結論及回應

內部審核報告的副本會送交董事局主席、行政總裁、財務及人力資源董事及外聘核數師。每項檢討的結果亦會向審核委員會提呈。

內部審核部會要求管理層根據該部門的建議提交行動計劃。行動計劃經內部審核部同意後納入報告內，並予以跟進，確保計劃的執行令人滿意。

外聘核數師

審核委員會是外聘核數師（「核數師」）獨立於管理層的接觸點。核數師可直接與審核委員會主席聯絡，審核委員會主席定期與核數師會面，而管理層不會列席。

審核委員會有關核數師的職責包括：

- 向董事局建議委任核數師，以供股東通過
- 通過核數師的聘用條件
- 審視就中期及年度財務報表向核數師發出的聲明函件
- 審閱核數師的報告及其他特設文件
- 每年評定核數師的質素及效能
- 評估核數師的獨立性和客觀性，包括監察所提供的非核數服務，以確保其獨立性和客觀性不受損害及不會被視為受損害
- 通過核數及非核數費用

核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其符合香港會計師公會制定的專業會計師職業道德守則（Code of Ethics for Professional Accountants）第290分部對獨立會計師的釋義，且其並不知悉任何足以被合理地視為會影響其獨立性的事宜。審核委員會在一次審核委員會會議上逐一審視及討論該等函件（並考慮到就核數及非核數工作支付核數師的酬金以及非核數工作的性質），以評估核數師的獨立性。

提供非核數服務

在決定核數師應否提供非核數服務之時，會考慮以下的主要原則：

- 核數師不應審核所屬公司的工作
- 核數師不應作出管理決定
- 核數師的獨立性不應受到損害
- 服務質素

此外，不論所涉及的數額多少，任何有可能被視為與核數師的職責相抵觸的工作，必須先向審核委員會提呈並取得批准，方可進行。

有關已付予核數師的費用，於賬目附註7披露。

股東

與股東及投資者溝通

董事局及高層管理人員確認其有責任代表所有股東的利益，並盡量提高股東的回報。與股東溝通及向股東負責是公司優先處理的事務。

與股東溝通的主要渠道包括：

- 財務及人力資源董事可於中期及年度業績公佈後兩個月內及年內其他若干時間，與主要股東、投資者及分析員會面。此外，財務及人力資源董事於年內定期出席香港的分析員及投資者的會議、分析員簡報會、投資者集體簡報會、海外路演及投資者會議
- 透過公司網站，包括電版本財務報告、中期及年度業績公佈期間提供有關業績分析的網上錄音廣播、於投資者會議提供投影片，以及有關集團業務的最新消息、公告及一般資訊
- 透過公佈中期及年度報告
- 透過下述股東週年大會

股東可以郵寄方式或電郵至 ir@swireproperties.com，將其查詢或疑問傳達予董事局。有關的聯絡資料載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」。

股東週年大會

股東週年大會是一個讓股東參與的重要討論平台。最近期的股東週年大會於二零一二年五月十日舉行。會議公開讓所有股東及傳媒參與。出席大會的董事詳列於第69頁的列表。

於股東週年大會上，每項事宜均以決議案個別提出，以投票方式進行表決。大會於投票表決前解釋有關進行投票表決的詳細程序。會議議程為：

- 省覽董事局報告及截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核賬目
- 續聘核數師及授權董事局釐定其酬金

- 給予董事局一般性授權在場內購回股份
- 給予董事局一般性授權配發及發行不超過決議案通過當日已發行股本百分之二十的股份，但可全數收取現金配發的任何類別股份面值總額不得超過決議案通過當日已發行股份面值總額的百分之五

會議紀錄連同投票結果載於公司網站。

股東參與

根據公司章程第95條，倘有股東擬推薦在行將退任董事以外的其他人士在股東大會上參選董事，該股東應於該會議的通告寄發之日起（包括當天）七天內，將提名通知書送達公司的註冊辦事處。提名候選人於股東大會上參選董事的程序，載於公司網站的「企業管治」網頁內。

倘股東就其他事項擬把有關決議案提呈股東大會審議，須遵照公司網站的「企業管治」網頁開列的要求及程序進行。

股東所持股權若不少於全體股東投票權總數的四分之一，有權要求董事局召開特別股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達於公司的註冊辦事處。詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

其他股東資料

與股東有關的二零一三年主要日期載於本報告書第164頁，亦可於公司網站的「財務日誌」網頁瀏覽。

年內公司章程並無作出任何修訂。

董事及要員

常務董事

白紀圖，CBE，現年五十六歲，自二零零三年二月起出任本公司董事及自二零零九年六月起出任本公司主席。他亦是香港太古集團有限公司、太古股份有限公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司主席，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。他於一九七八年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲及巴布亞新畿內亞的辦事處。

郭鵬，現年五十五歲，自二零零零年三月起出任本公司董事及自二零零九年六月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，於一九九八年九月至二零零九年三月期間負責集團財務。他於一九八六年加入太古集團。

劉美璇，現年五十二歲，自二零一零年九月起出任本公司董事，並獲委任為本公司人力資源董事。於二零一一年九月，她獲委任為本公司財務及人力資源董事，負責本公司的財務事宜及人力資源管理。她亦是香港太古集團有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。

白德利，現年四十七歲，自二零零八年一月起出任本公司董事。他於二零一一年六月獲委任為行政總裁 — 中國，負責本公司在中國內地的業務。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。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港、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。

何祖英，現年六十五歲，自二零一零年四月起出任本公司董事，負責與合營伙伴以及香港及中國內地政府機關的關係。他於一九七零年加入太古集團，曾駐集團在香港、中國內地及台灣的辦事處。

安格里，現年五十九歲，自二零零三年二月起出任本公司董事。他於二零一一年六月獲委任為常務總裁 — 香港，負責本公司的香港業務。他於一九九五年加入本公司，曾駐本公司在香港及中國內地的辦事處。

非常務董事

何禮泰，SBS，CMG，現年六十三歲，自一九九八年七月起出任本公司董事。他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、Steamships Trading Company Limited及滙豐控股有限公司董事。他於一九七六年加入太古集團，曾駐集團在香港、台灣、日本、澳洲及倫敦的辦事處。

喬浩華，現年五十七歲，自二零零一年二月起出任本公司董事。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及香港太古集團有限公司董事。他於一九八三年加入太古集團。

施銘倫，現年三十九歲，自二零零九年一月起出任本公司董事。他於一九九七年加入太古集團，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。

獨立非常務董事

柏聖文，現年五十四歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是Grosvenor Limited的中國區高級代表、毅聯滙業有限公司的亞太區副主席，以及Husky Energy Inc. 董事。

陳祖澤博士，GBS，JP，現年六十九歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是路訊通控股有限公司主席及非執行董事及粵海投資有限公司、恒生銀行有限公司、載通國際控股有限公司（兼任副主席）的獨立非常務董事。他亦是香港公益金董事。

包逸秋，現年六十二歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是中國食品有限公司及新秀麗國際有限公司的獨立非常務董事，並為Cassia Investments Limited的顧問。他於一九七六年至一九九八年期間受僱於在香港的太古集團。他於一九九八年七月至二零一零年六月受聘於可口可樂公司，於美國、中國內地及香港任職。

馮裕鈞，現年三十九歲，自二零一二年十二月起出任本公司董事。他是利豐有限公司的常務董事及集團營運總監，並為香港出口商會理事會成員。

廖勝昌，JP，現年五十七歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是滿堂紅（中國）集團有限公司主席，並為Prada S.p.A.的獨立非常務董事。他亦是香港科技大學研究發展有限公司的董事。

秘書

傅溢鴻，現年四十九歲，自二零一零年二月起出任公司秘書。他於一九八八年加入太古集團。

附註：

1. 審核委員會包括包逸秋（委員會主席）、陳祖澤及喬浩華。
2. 薪酬委員會包括廖勝昌（委員會主席）、柏聖文及何禮泰。
3. 白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、劉美璇、白紀圖及施銘倫均為英國太古集團有限公司集團僱員。

董事局報告

董事局謹向全體股東提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度的報告書及經審核賬目。經審核賬目詳列於第93頁至第150頁。

主要業務

太古地產有限公司(「公司」)及其附屬公司(統稱「集團」)的主要業務為：(i) 物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii) 物業買賣，即發展及興建物業(主要是住宅單位)出售；及(iii) 投資及經營酒店。

公司旗下主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司的主要業務詳列於第148頁至第150頁。集團本年度的業績表現分析，按應報告業務分部及地區詳列於賬目附註8。

公司上市

於二零一二年一月十八日，公司股份在聯交所主板掛牌上市。是次上市採用介紹形式，並透過太古股份有限公司(「太古公司」)向股東派發公司已發行股份總數約百分之十八的實物股息而達致。由於派發是項實物股息，太古公司持有公司的股份百分比從百分之一百減至約百分之八十二。

股息

董事局已宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度第二次中期股息每股港幣三十八仙。是次第二次中期股息將代替末期股息。連同於二零一二年十月四日派發的首次中期股息每股港幣二十二仙，本年度每股共派股息港幣六十仙。全年分派的股息總額為港幣三十五億一千萬元。第二次中期股息將於二零一三年五月二日派發予於二零一三年四月五日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一三年四月二日(星期二)起除息。

暫停辦理股東登記

股東登記將於二零一三年四月五日(星期五)暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保享有第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一三年四月三日(星期三)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為方便處理於二零一三年五月七日舉行股東週年大會的委任代表書，股東登記將於二零一三年五月二日至二零一三年五月七日(包括首尾兩天)暫停辦理，其間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一三年四月三十日(星期二)下午

四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於賬目附註37。

股本

在回顧年度內，集團並無購入、出售或贖回公司的任何股份，集團亦無採納任何股份認購權計劃。

於二零一二年十二月三十一日，已發行股份為五十八億五千萬股（於二零一一年十二月三十一日為五十八億五千萬股）。股本的變動詳列於賬目附註36。

會計政策

集團的主要會計政策載於第140頁至第147頁。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所告退，並合乎資格願候選續聘。公司於即將舉行的股東週年大會上將動議一項決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為公司的核數師。

財務評述

綜合業績、財務狀況及現金流量的評述載於第48頁至第54頁。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於第4頁至第6頁。

企業管治

公司在本年報所述年度內皆遵守上市規則附錄14內企業管治守則（「企業管治守則」）所開列的守則條文，唯以下公司相信不會讓股東獲益的條文則除外：

- **企業管治守則A.5.1至A.5.4條關於提名委員會的成立、職權範圍和資源。**董事局已考慮成立提名委員會的好處，但最終決定，由董事局成員集體審視及通過新董事的委任，最符合公司及董事候選人的利益，因為這樣可以讓董事候選人和董事局就候選人是否適合擔任該職，作出更知情而平衡的決定。

公司的企業管治常規詳載於第66頁至第76頁。

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣二千三百萬元及捐贈各項獎學金港幣一百萬元。

固定資產

固定資產的變動詳情載於賬目附註15及16。

集團持有的投資物業組合，不論已落成或正在發展中，均由符合專業資格的估值師（按價值計百分之九十六由戴德梁行估值）根據二零一二年十二月三十一日的公開市場價值進行週年估值。估值結果該等投資物業組合的賬面值增加港幣一百二十二億七千三百萬元。

集團及其共同控制公司與聯屬公司所擁有的主要物業列於第151頁至第162頁。

借貸

集團的借貸詳情載於第55頁至第63頁。

利息

集團資本化的利息數額列於第60頁。

主要顧客及供應商

年內，集團五大顧客及供應商分別佔集團的銷售額不足三成及採購額不足三成。

董事

於本報告書所載日期在任的公司董事列於第77頁至第78頁。除馮裕鈞於二零一二年十二月三十一日獲委任為獨立非常務董事外，所有於本報告書所載日期在任的董事，均於二零一二年內全年任職。年內鄭海泉出任獨立非常務董事直至辭任，由二零一二年四月十四日起生效為止。

確認獨立性

公司已收到第78頁所列所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認，並認為他們全部確屬獨立人士。

董事局認為其所有獨立非常務董事均具備獨立的人格、判斷力及符合上市規則第3.13條列明的獨立性指引。

任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東週年大會上告退。按此規定，白德利、柏聖文、陳祖澤、郭鵬、包逸秋、何祖英、何禮泰、喬浩華、廖勝昌、白紀圖、安格里及施銘倫將於本年告退，並因合乎資格，均願候選連任。

馮裕鈞乃自上屆股東週年大會後，根據公司章程第91條獲委任為董事局成員，亦將退任並願候選連任。

各董事均與公司訂有一份聘書，該聘書構成服務合約，合約年期最長為三年，直至有關董事根據公司章程第91或93條退任為止，屆時可通過選舉或重選按次續約三年。各董事均無與公司訂有不可由僱主免付賠償金（法定的賠償金除外）而於一年內終止的服務合約。

袍金及酬金

董事袍金及酬金詳載於賬目附註9。

年內支付予獨立非常務董事的董事袍金共達港幣二百六十萬元。他們並無自集團收取其他酬金。

董事權益

於二零一二年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須設立的名冊內所登記，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古地產有限公司						
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	4,200	–	–	4,200	0.00007	
施銘倫	–	–	138,855	138,855	0.00237	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
英國太古集團有限公司						
每股面值一英鎊的普通股						
施銘倫	3,140,523	–	19,222,920	22,363,443	22.36	(1)
年息八厘每股面值一英鎊的 累積優先股						
施銘倫	846,476	–	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古股份有限公司						
‘A’ 股						
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	41,000	–	–	41,000	0.0045	
‘B’ 股						
何祖英	100,000	–	–	100,000	0.0033	
白紀圖	100,000	–	–	100,000	0.0033	

	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
香港飛機工程有限公司						
何祖英	6,400	–	–	6,400	0.0038	

附註：

(1) 施銘倫擔任受託人的信託持有載於「信託權益」項所列的公司138,855股股份，以及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，他本人在該等股份中並無任何實益。

除上述外，公司的董事或行政總裁並無在公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份或相關股份及債券中擁有任何實益或非實益的權益或淡倉。

在回顧年度或之前，公司任何董事或任何董事的配偶或未成年子女，均無獲授權或行使任何權利認購公司股份、認股權證或債券。

除本報告所述外，公司各董事於本年度任何時間內在公司或其任何相聯法團所簽訂的重大合約中概無擁有直接或間接的重大實益。

公司或其任何相聯法團於本年度任何時間內概無參與任何部署，使公司董事可藉購買公司或其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於競爭性業務的權益

公司的董事及其各自的聯繫人士並無在任何競爭性業務中，擁有根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第336條須設置的股份權益名冊顯示，於二零一二年十二月三十一日，公司已獲通知公司股份的權益如下：

	股數	佔已發行股本百分比 (%)	權益類別 (附註)
1. 太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人 (1)
2. 英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.00	應佔權益 (2)

附註：

於二零一二年十二月三十一日：

(1) 太古股份有限公司作為實益擁有人，擁有4,796,765,835股公司股份的權益；

(2) 英國太古集團有限公司被視為擁有合共4,796,765,835股公司股份的權益，憑藉英國太古集團有限公司及其附屬公司擁有太古股份有限公司股份的權益，佔已發行股本約百分之四十四點九九及投票權約百分之五十九點四三。

公眾持股量

上市規則第8.08(1)條規定於所有時間，發行人已發行股本總額須至少有百分之二十五由公眾持有。公司已獲聯交所授予豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定，因而得以維持百分之十的較低公眾持股量（或於公司於聯交所掛牌上市完成後，公眾持有的較高百分比）。緊接於二零一二年一月十八日完成上市活動後，公眾持股量約為百分之十點二八。

香港太古集團有限公司於二零一二年八月十四日售出234,000,000股公司股份（佔公司已發行股份總數的百分之四），公司的公眾持股量由約百分之十點二八增至約百分之十四點二八。

香港太古集團有限公司於二零一二年十月四日售出其餘下所有216,938,788股公司股份（佔公司已發行股份總數的百分之三點七一），公司的公眾持股量由約百分之十四點二八增至約百分之十七點九九。

持續關連交易

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

(a) 香港太古集團服務協議

英國太古集團有限公司（「英國太古」）的全資附屬公司香港太古集團有限公司（「香港太古」）與公司及其附屬公司訂有提供服務的協議（「服務協議」），為該等公司提供太古集團董事及高層人員的意見與專業知識、太古集團員工的全職或兼職服務、其他行政及同類型服務，以及其他或會不時互相協定的服務，並協助公司及其附屬、共同控制及聯屬公司取得英國太古擁有的相關商標的使用權。協助取得商標使用權或使用該等商標毋須支付費用作為代價。如服務協議終止或未獲續期，則協助取得商標使用的責任亦將取消。

作為此等服務的報酬，香港太古收取年度服務費，計算方法為公司有關除稅及非控股股東權益前及經若干調整綜合溢利的百分之二點五。每年的費用分兩期於期末以現金支付，中期付款於十月底或之前作出，末期付款則在考慮過中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前作出。公司亦按成本向太古集團付還提供服務所需的一切費用。

服務協議由香港太古及公司於二零零四年十二月一日訂立，於二零零五年一月一日起生效，曾於二零零七年十月一日續期，由二零一零年一月一日起修訂及重述，並於二零一零年十月一日再次續期。服務協議現時的期限由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止。新協議終止後可續期，每次為期三年，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

有關截至二零一二年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於賬目附註42。

(b) 香港太古租賃框架協議

公司及香港太古集團於二零一一年十月十八日訂立一項租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），以規管集團的成員公司與香港太古集團的成員公司（不包括太古公司集團）之間現有及將來的租賃協議。協議為期六年，由二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。根據香港太古租賃框架協議，集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司（不包括太古公司集團）訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議可於期滿後續期，每次為期六年，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知而於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據香港太古租賃框架協議訂立的租賃協議應付予集團的租金總額為港幣七千一百萬元。

(c) 太古公司租賃框架協議

公司及太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立一項租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），以規管集團的成員公司與太古公司集團（不包括集團）的成員公司之間現有及將來的租賃協議。協議為期六年，由二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。根據太古公司租賃框架協議，集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團（不包括集團）的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議可於期滿後續期，每次為期六年，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知而於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據太古公司租賃框架協議項下應付予集團的租金總額為港幣六千三百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，太古集團持有太古公司約百分之四十四點九九已發行股本及該等已發行股本附帶約百分之五十九點四三的投票權，而太古公司擁有公司約百分之八十二已發行股本。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，根據上市規則均為公司的關連人士。在服務協議、香港太古租賃框架協議及太古公司租賃框架協議項下進行的交易乃屬持續關連交易，有關詳情列載於日期為二零一一年十二月二十一日之公司上市文件。

白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、劉美璇、白紀圖及施銘倫作為太古集團董事及/或僱員，在服務協議及香港太古租賃框架協議中持有權益。施銘倫亦因作為英國太古股東而持有權益。

郭鵬、何禮泰、喬浩華、白紀圖及施銘倫作為太古公司董事，在太古公司租賃框架協議中持有權益。

在任何與集團進行的關連交易中並無持有權益的公司獨立非常務董事，已審視並確認上述持續關連交易乃集團按照一般正常商業運作過程，根據規管有關交易的協議進行。協議條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合公司股東的整體利益。

公司核數師亦已審核該等交易，並向董事局確認該等交易已獲公司董事局批准，且根據規管有關交易的協議進行；該等交易乃按照集團的定價政策而進行（如交易涉及由集團提供貨品及服務）；且該等交易並無超逾日期為二零一一年十二月二十一日的公司上市文件所披露的有關年度上限。

茲代表董事局

主席

白紀圖

香港，二零一三年三月十四日

可持續發展

我們相信，集團旗下業務及其所在社區的可持續發展是創建長遠價值的關鍵。

我們對可持續發展的承諾，是在作出業務決策時，衡量社會、經濟、環境的風險與利益。因此，在項目發展的所有階段，包括構思、設計、採購、施工、使用，以至拆卸或改建，都會審慎考慮這些因素。我們的可持續發展政策體現了這一方針，並以環保、健康及安全政策以及供應商行為守則來配合這個方針的執行。該等文件及其他資訊已上載公司網站：<http://www.swireproperties.com/tc/sustainability/commitments/pages/index.aspx>。

我們將於今年稍後發表二零一二年可持續發展報告。

可持續發展督導委員會

可持續發展督導委員會負責在業務決策過程中平衡社會、經濟和環境等因素的風險和利益，並監察表現。督導委員會由技術統籌及可持續發展總經理作為召集人，成員包括常務總裁 — 香港，以及來自人力資源及行政部、發展及估價部、工程項目部及物業營運部和太古酒店的代表。香港太古集團有限公司可持續發展部總監也是成員之一，負責協助於太古集團內分享最佳實務。

環境

作為一間領先的地產發展商，我們深知有需要減少對環境造成的影響，並在旗下的發展項目中推行可持續發展措施。

我們的目標是善用天然資源、減低及防止污染、有效處理廢物，以及確保環境因素成為我們決策過程中不可或缺的部分。

於二零一二年，我們針對氣候變化及環境保護採取下列措施：

1. 我們位於廣州的太古滙取得美國綠色建築協會的能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 金獎認證。在北京，我們的發展項目頤堤港的辦公樓及商場亦已分別取得 LEED 白金及金獎認證。
2. 我們 (與清華大學成立) 的「建築節能與可持續發展聯合研究中心」發現，我們於香港的物業每年可節省達五百八十八萬千瓦時的能源。
3. 我們成立了一個廢料管理小組，以加強回收和減少棄置廢料。



太古滙一座及二座 取得能源與環境設計 先鋒評級 金獎

廣州

4. 至二零一二年底，我們為佔用總面積達二百三十六萬平方呎的租戶進行免費能源審核，結果發現租戶每年可以節省相等於超過二百五十萬千瓦時的能源，並減少二千二百一十公噸的二氧化碳當量。

健康及安全

我們高度重視在業務上的健康與安全。公司於二零一二年公布新的健康及安全政策，並於整個集團內推行。

我們致力不斷改善健康及安全實務，因此於二零一二年我們開始在中國內地兩個項目（三里屯 VILLAGE 和太古滙）推行安全管理制度。

於二零一二年，我們在香港進行了一百一十多次噪音風險評估及約六百五十次密閉空間風險評估。

我們亦於二零一二年進行了逾一百二十次健康及安全檢查，以評估公司的健康及安全表現，並識別可改善的空間。

社區

太古地產長期支持藝術活動，透過各種藝術節目，為旗下物業的居民、上班一族及訪客提供活潑有趣、多姿多彩的藝術體驗。公司員工參與義工服務，我們同時推廣教育和環保意識，投入時間和財力為公司業務所在社區作出貢獻。

四十週年慶祝活動

二零一二年欣逢太古地產四十週年紀念，我們與過去四十年來扶助我們成長的人士，包括公司員工、各界友好及廣大市民，共同慶祝這個新里程。為此，我們於十二月初在港島東糖廠街（公司於一九七二年成立之地及總部所在）舉行一個別開生面的派對，豐富的節目包括現場音樂及舞蹈表演、兒童娛樂、攤位遊戲及藝術工作坊，場內更設有美食攤位。慶祝活動邀請公眾人士參與，讓他們在嘉年華的歡樂氣氛下享受家庭樂。

這個週年慶祝活動展現公司對回饋社會的承諾。我們透過不同途徑籌募善款，包括售賣本地插畫師 Tania Willis 設計的限量版紀念 T-shirt、舉行名車 Fiat 500 BiColour 的慈善抽獎、向旗下飲食業租戶及公眾募捐。公司更就公眾的捐獻作一對一配對捐款。結果，我們為選定的兩間慈善機構「愛心聖誕大行動」及「仁人家園」籌得港幣五十萬元。

文化藝術

我們相信，文藝活動可帶來更豐富的社區生活，並可教育和啟發青少年。

於二零一二年九月至十二月期間，我們贊助香港市集協會的「港島東農墟」環保及藝術計劃。農墟設於糖廠街，以推廣香港本土的小型企業、有機農戶、本地音樂人及其他藝術家，為他們提供進軍社區的機會。農戶親身介紹本地時令農產品，而本地手工藝人則展示他們設計的手工藝品。本地音樂人和其他



我們定期監察員工及 承建商在旗下工作場所的 安全表現

香港及中國內地

藝術家還即場舉行表演活動。公司不僅免費提供場地，更為農墟提供後勤支援以及宣傳和項目管理方面的意見。年內共舉行了十次港島東農墟，吸引一百二十五個單位參與和近二萬五千人到訪。

於二零一二年十月北京國際音樂節期間，北京三里屯VILLAGE的橙色大廳舉行了十三場音樂會。Benjamin Britten的《諾亞的洪水》兒童歌劇是其中一個表演項目，演出完畢後眾演員和小觀眾還手持紙燈籠和風箏進行巡遊。燕京小天鵝公益學校的二十名民工子弟亦到場欣賞該歌劇及參與巡遊。

義工服務

透過太古地產愛心大使計劃，我們匯聚各界人士的力量，包括公司員工及親友、與我們有業務來往的人士及其他太古成員公司，共同為業務所在社區的長者、傷健人士、兒童及弱勢家庭提供協助。部分活動由我們設計，另一部分則由我們與非政府組織合辦。



贊助香港環保及藝術項目

「港島東農墟」

香港

二零一二年，公司近一千二百位愛心大使參與三十八項活動，投入近六千小時服務社群。活動包括第四年與香港基督教女青年會明儒松柏社區服務中心合辦，為港島東區長者服務的「左鄰左里」互助網絡計劃。參與計劃的愛心大使聯同太古小學的學生及香港小童群益會的年輕義工，到長者家中探訪，並送上由年輕義工們親手製作的聖誕禮物。

於二零一二年，近一百五十名愛心大使在中國內地參與了九項活動，總共投入近四百五十小時服務社群。在北京，愛心大使們探訪北京市石景山社會福利院的長者。義工們和一位專業花藝設計師協助長者插花，並拍攝插花作品，用來製作心意卡送予長者留念。

環保及教育計劃

於二零一二年十月，我們開始贊助上海靜安區的「運動小健將」計劃，以支持上海兒童的體運活動和培訓。太古地產乃首家贊助該計劃的企業。現有二百五十名八至十五歲的兒童參與此項計劃。



主辦北京國際音樂節 首個兒童藝術歌劇 《諾亞的洪水》

北京

在美國佛羅里達州邁阿密，Swire Properties Inc. 與州內最大的公共事業機構 Florida Power & Light 合辦一項推廣可持續發展及能源效益的活動，向參加者展示我們在 Brickell CityCentre 項目採納的良好環保措施，包括收集和再用雨水、建立公共交通聯繫，及設置升高的棚架為購物商場創造露天環境，以減少使用空調的需要來節省能源。

供應商

我們從供應鏈入手，貫徹可持續發展方針，處理道德操守、勞工標準、人權、產品責任、環境影響等事宜。

公司設立的供應鏈可持續發展委員會由技術統籌及可持續發展總經理擔任主席，成員包括香港及中國內地有關部門的代表，並由他們分別領導多個附屬委員會，負責處理與不同供應商的關係。



舉辦愛心大使長期長者服務項目 — 「左鄰右里」計劃

香港

我們透過供應鏈可持續發展計劃，鼓勵供應商承諾實踐可持續發展。我們還在供應商行為守則支持下，通過供應商的自我評估處理供應鏈可持續發展的問題及管理有關風險。我們把供應商行為守則加入與香港及中國內地供應商簽訂的合約內，若供應商未能遵守規定，則必須提交糾正行動方案，並在協定期間內予以執行，否則可能被終止合約。

員工

公司在香港、中國內地、美國及英國僱用超過四千五百名員工。吸引及培育人才，乃公司的成功之道。作為平等機會僱主，我們的目標是為員工營造互相尊重、具挑戰性、良好而安全的環境。我們的政策涵蓋培訓及發展、勞工實務、人權、職業健康及安全等方面。二零一二年，公司為香港、中國內地及太古酒店的員工舉辦超過二百個內部專業發展課程，並晉升或在內部調任百分之十二的員工。

財務目錄

核數師報告及賬目

- 92 獨立核數師報告
- 93 綜合收益表
- 94 綜合全面收益表
- 95 綜合財務狀況表
- 96 公司財務狀況表
- 97 綜合現金流量表
- 98 綜合權益變動表
- 99 賬目附註
- 140 主要會計政策
- 148 主要附屬公司、共同控制公司
及聯屬公司

附加資料

- 151 集團主要物業
- 163 詞彙
- 164 財務日誌及投資者資訊



獨立核數師報告

致太古地產有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第93頁至150頁太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製財務報表，以令財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行政序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年三月十四日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營業總額	4	14,052	9,581
銷售成本	5	(3,770)	(2,334)
溢利總額		10,282	7,247
行政支出		(873)	(1,029)
其他營運支出		(214)	(130)
出售又一城權益所得溢利		–	595
其他收益/(虧損)淨額	6	40	(83)
投資物業公平值變化		12,273	20,345
營運溢利		21,508	26,945
財務支出		(1,483)	(1,504)
財務收入		116	27
財務支出淨額	10	(1,367)	(1,477)
應佔共同控制公司溢利減虧損		660	851
應佔聯屬公司溢利減虧損		161	156
除稅前溢利		20,962	26,475
稅項	11	(1,863)	(1,296)
本年溢利		19,099	25,179
應佔本年溢利：			
公司股東	37	18,763	25,126
非控股權益	38	336	53
		19,099	25,179
股息			
特別中期 – 已付		–	10,014
第一次中期 – 於二零一二年三月十五日宣派		–	1,053
第一次中期 – 已付		1,287	–
第二次中期 – 於二零一三年三月十四日宣派		2,223	–
	13	3,510	11,067
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利(基本及攤薄)	14	3.21	4.40

第99頁至139頁的附註及第140頁至147頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
本年溢利	19,099	25,179
其他全面收益		
現金流量對沖		
– 於本年內確認的公平值虧損	(84)	–
– 轉撥至財務支出淨額	1	–
– 遞延稅項	14	–
集團前自用物業重估		
– 於本年內確認的收益	36	186
– 遞延稅項	(8)	–
應佔共同控制及聯屬公司其他全面收益	30	276
海外業務滙兌差額淨額	160	517
除稅後本年其他全面收益	149	979
本年全面收益總額	19,248	26,158
應佔全面收益總額：		
公司股東	18,911	26,105
非控股權益	337	53
	19,248	26,158

附註：除上述的現金流量對沖及重估集團前自用的物業外，在其他全面收益項下所示的項目均無稅務影響。

第99頁至139頁的附註及第140頁至147頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日結算

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	6,837	6,615
投資物業	16	202,296	187,488
租賃土地及土地使用權	17	–	3
無形資產	18	8	7
持作發展物業	19	188	124
共同控制公司	21	14,878	13,000
聯屬公司	22	721	639
可供出售資產	24	9	9
遞延稅項資產	34	68	57
退休福利資產	35	117	108
		225,122	208,050
流動資產			
發展中及供出售物業	25	6,948	6,848
存貨及進行中工程	26	69	69
貿易及其他應收款項	27	2,930	1,945
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	28	51	142
現金及現金等價物	29	1,940	1,180
		11,938	10,184
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	7,155	8,088
應付稅項		710	445
銀行透支及短期貸款	31	1,057	1,023
一年內須償還的長期銀行貸款	31	1,308	664
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	32	2,299	6,943
		12,529	17,163
流動負債淨額			
		(591)	(6,979)
資產總值減流動負債			
		224,531	201,071
非流動負債			
長期借款及債券	31	13,256	5,819
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	32	12,941	14,431
衍生金融工具	33	83	–
遞延稅項負債	34	4,995	4,246
		31,275	24,496
資產淨值			
		193,256	176,575
權益			
股本	36	5,850	5,850
儲備	37	186,764	170,193
公司股東應佔權益			
非控股權益	38	192,614	176,043
		642	532
權益總額			
		193,256	176,575

董事

白紀圖

包逸秋

香港，二零一三年三月十四日

公司財務狀況表

二零一二年十二月三十一日結算

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	55	74
無形資產	18	8	7
附屬公司	20	48,248	45,005
共同控制公司	21	467	492
聯屬公司	22	179	179
退休福利資產	35	106	99
		49,063	45,856
流動資產			
貿易及其他應收款項	27	124	92
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	28	26	–
可回收的稅項		–	3
現金及現金等價物	29	416	267
		566	362
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	3,391	2,992
應付稅項		7	–
		3,398	2,992
流動負債淨額			
		(2,832)	(2,630)
資產總值減流動負債			
		46,231	43,226
非流動負債			
遞延稅項負債	34	19	19
資產淨值			
		46,212	43,207
權益			
公司股東應佔權益			
股本	36	5,850	5,850
儲備	37	40,362	37,357
權益總額			
		46,212	43,207

董事
白紀圖
包逸秋

香港，二零一三年三月十四日

第99頁至139頁的附註及第140頁至147頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	43(a)	8,116	7,396
已付利息		(1,576)	(1,664)
已收利息		27	38
已付利得稅		(875)	(485)
		5,692	5,285
已收共同控制公司、聯屬公司及可供出售資產的股息		153	415
來自營運業務的現金淨額		5,845	5,700
投資業務			
購買物業、廠房及設備	43(b)	(488)	(548)
增購投資物業		(2,516)	(4,717)
購買無形資產		(5)	(5)
出售物業、廠房及設備所得款項		16	1
出售又一城所得款項		-	18,305
購入共同控制公司股份		(5)	-
予共同控制公司貸款		(1,387)	(2,294)
共同控制公司還款		129	1,169
初始租賃成本		(115)	(193)
投資業務(使用)/產生的現金淨額		(4,371)	11,718
融資前現金流入淨額		1,474	17,418
融資業務			
動用銀行借款及再籌資		4,029	2,206
債券發行		4,676	-
償還銀行借款		(681)	(628)
		8,024	1,578
發行普通股所得款項	43(c)	-	4,500
非控股權益注資	38	-	12
欠一間同系附屬公司 – Swire Finance Limited 借款減少		(6,173)	(10,875)
已付公司股東股息	37	(2,340)	(12,439)
已付非控股權益股息	43(c)	(227)	(12)
融資業務使用的現金淨額		(716)	(17,236)
現金及現金等價物增加		758	182
一月一日結算的現金及現金等價物		1,179	1,023
幣值調整		(1)	(26)
十二月三十一日結算的現金及現金等價物		1,936	1,179
組成：			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	29	1,940	1,180
銀行透支		(4)	(1)
		1,936	1,179

第99頁至139頁的附註及第140頁至147頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔					非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二零一二年一月一日結算		5,850	163,004	7,189	176,043	532	176,575	
本年溢利		–	18,763	–	18,763	336	19,099	
其他全面收益		–	–	148	148	1	149	
本年全面收益總額	37, 38	–	18,763	148	18,911	337	19,248	
已付股息		–	(2,340)	–	(2,340)	(227)	(2,567)	
二零一二年十二月三十一日結算		5,850	179,427	7,337	192,614	642	193,256	

	附註	公司股東應佔					非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二零一一年一月一日結算		5,690	150,317	1,870	157,877	479	158,356	
該年溢利		–	25,126	–	25,126	53	25,179	
其他全面收益		–	–	979	979	–	979	
該年全面收益總額	37, 38	–	25,126	979	26,105	53	26,158	
已付股息		–	(12,439)	–	(12,439)	(12)	(12,451)	
注資		160	–	4,340	4,500	12	4,512	
二零一一年十二月三十一日結算		5,850	163,004	7,189	176,043	532	176,575	

第99頁至139頁的附註及第140頁至147頁的主要會計政策為此報表的一部分。

賬目附註

1. 會計準則改變

- (a) 集團需要採納以下相關的修訂本，由二零一二年一月一日起生效：

香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 – 財務資產轉讓

集團於二零一零年提早採納香港會計準則第12號的修訂本。

香港財務報告準則第7號（修訂本）引入有關金融資產轉讓的新披露規定。披露規定，須按類別對資產的性質、賬面值進行披露，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。已轉讓資產的收益或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。披露須按參與類別呈列。舉例而言，保留風險可按金融工具的類別（例如擔保、認購或認沽期權）呈列，或按轉讓的類別（例如應收款項讓售、證券化或貸出證券）呈列。本修訂又對全數終止確認或非全數終止確認（但實體仍繼續參與）的已轉讓金融資產所產生的風險引進新的披露要求。此項修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

- (b) 以下經修訂的香港財務報告準則現已生效，但與集團業務無關：

香港財務報告準則第1號（修訂本）有關嚴重惡性通脹及剔取首次採納者的固定日期，現已生效，但與集團業務無關，因為集團並非首次採納有關準則。

- (c) 集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的相關新訂及經修訂準則及修訂本：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表列報方式 ¹
香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）	僱員福利 ¹
香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）	於聯屬公司及合資企業的投資 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	列報方式 – 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 – 抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
對香港財務報告準則第10號、 第11號及第12號的修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益： 過渡指引 ¹

¹ 集團於二零一三年一月一日起應用。

² 集團將由二零一四年一月一日起應用。

³ 集團將由二零一五年一月一日起應用。

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的改進，包括對五項現有準則作出六項修訂，預期此等修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號修訂本的重點是改進其他全面收益項目的列報方式。該修訂規定在其他全面收益中列報的項目須根據日後是否有可能重新歸類至損益賬而進行組合。預期此修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

1. 會計準則改變 (續)

香港會計準則第19號於2011年6月修訂，因而將對集團的界定福利計劃及離職後福利計劃造成以下影響：集團須立即確認以往所有服務成本，並以將貼現率應用於界定福利負債淨額而計算得出的利息淨額，取代計劃資產的利息成本及預期回報。此外，該項修訂將剔除一項會計政策選擇，該項選擇現時容許只可將超出10%區間值的精算收益及虧損於收益表中確認。取而代之，該等精算虧損及收益將須於重新計量時於其他全面收益中確認。上述修訂需要追溯應用。倘於二零一二年已經應用該準則，則該年度之溢利將減少約港幣一千萬元，其他全面收益亦將減少約港幣一千三百萬元，而於二零一二年十二月三十一日之退休福利資產淨額港幣一億一千七百萬元將會成為退休福利負債淨額港幣九千九百萬元。

繼香港財務報告準則第11號頒佈後，香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）的規定包括將合資公司及聯屬公司按權益法入賬。預期此項修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第32號的修訂就抵銷資產負債表內金融資產及金融負債之若干規定作出釐清。具體而言，該修訂闡明「當前擁有可合法執行的抵銷權」及「同時變現及結算」之含意。預期此項修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第7號的修訂，要求實體披露有關金融資產及金融負債在財務狀況表內進行抵銷或採用可執行淨額結算主協議或類似安排的定量資料。預期此修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第9號針對金融資產及金融負債的分類、計量及確認。該準則取代香港財務報告準則第39號關於金融工具分類及計量的部分。香港財務報告準則第9號規定將金融資產劃分為兩個計量類別：即按照公平值計量及按照攤銷成本計量，於初始確認時作出分類。分類取決於該實體有關管理其金融工具的業務模式及工具的合約現金流量特徵。至於金融負債，有關準則保留香港會計準則第39號的大部分規定，主要的更改是倘若金融負債選用公平值，因實體本身信貸風險而導致公平值變動的相關部分須記錄於其他全面收益，而非記錄於收益表，但如產生會計錯配則除外。集團仍未評估新準則的全面影響。

香港財務報告準則第10號建基於現有原則，確定控制概念作為應否將一個實體列入母公司綜合財務報表的斷定因素。該準則提供額外指引，協助於難以評估時斷定控制權。預期此新準則對集團業績及資產淨值並無重大影響。

香港財務報告準則第11號就甚麼構成合營安排的元素提供指引，將重點放在安排的權利和責任而非其法定形式上。合營安排分為兩類：共同經營和合資經營。如共同經營者在有關安排的資產和責任中擁有權利並因此將其於資產、負債、收益及開支中的權益入賬，則為共同經營。如共同經營者有權享有安排中的資產淨值並因此將其權益按權益法入賬，則為合資經營。將合資經營按比例入賬的做法已不再容許。預期此修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第12號包括於其他實體的所有形式權益的披露規定，其中包括合營安排、聯屬公司、特殊用途機構及其他不在資產負債表披露的機構，預期此新準則對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第13號旨在透過提供公平值的精準定義與單一來源的公平值計量及披露規定，以便一致應用於所有相關香港財務報告準則，目的是改進一致性及減少複雜性。有關規定並無伸延公平值會計的應用，但在列載於香港財務報告準則的其他準則經已規定或准許其應用的情況下，提供公平值應如何計量的指引，並同時提供新的披露規定。預期此新準則對集團業績及財務狀況並無重大影響。

1. 會計準則改變 (續)

香港財務報告準則第10號、第11號及第12號修訂本，提供額外的過渡寬免，規定只須就之前一個比較期間提供經調整比較資料。預期有關修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

(d) 並沒有經修訂準則及修訂本已經頒佈但尚未生效，但與集團業務並無關係。

2. 財務風險管理

財務風險因素

集團承受因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。管理層管理及監控此等風險，以確保及時及以有效形式推行適用措施。集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並設法減少對集團財務表現的潛在不利影響。

集團是根據集團董事會批准的政策與其直接控股公司董事會批准的政策實施風險管理。董事會確定及評估財務風險，並維持及發展集團的財務風險管理政策及程序，並經由集團加以推行。

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自銀行及一家同系附屬公司給予的借款，以及發行債券。可變利率的借款使集團承受現金流量利率風險。固定利率的借款使集團承受公平值利率風險。集團的利息收入來自現金存款及共同控制公司的應付貸款。

集團就美元中期票據發行訂立跨幣掉期合約，並透過緊密監控利率動向管理有關利率風險。公司母公司採用利率掉期代公司管理長期利率風險。此等利率掉期效應反映於公司間收取的利息。

如所有其他可變因素保持不變，市場利率較十二月三十一日的適用利率增加或減少一百個基點對於集團收益表及權益的影響將為：

	利率增加 一百個基點 港幣百萬元	利率減少 一百個基點 港幣百萬元
二零一二年十二月三十一日結算		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(100)	100
對權益的影響：收益/(虧損)	7	(5)
二零一一年十二月三十一日結算		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(86)	86
對權益的影響：(虧損)/收益	-	-

此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。這分析假定以下各項：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具的利息收入或支出
- 如定息金融工具按公平值確認，市場利率變化只會影響該等金融工具的利息收入或支出
- 市場利率變化會影響衍生金融工具的公平值
- 所有其他財務資產及負債維持不變

2. 財務風險管理 (續)

(ii) 貨幣風險

集團經營國際業務，須承受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、海外業務投資淨額及發行美元中期票據。集團並無直接承受重大外幣風險，因為這些都是經由一家同系附屬公司管理及集團訂立的跨幣掉期合約作對沖。集團於交易價值或成交前所需時間可能引致重大的貨幣風險，而在考慮潛在風險後認為遠期或衍生外匯合約的成本並非過高時，將會間接透過來自其同系附屬公司的借款，就各主要貨幣所有極可能達成的交易作出對沖。

截至二零一二年十二月三十一日，集團已就其重大外幣融資風險進行對沖。集團因投資於資產淨值以外幣計值的附屬營運公司所產生的風險，在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

持續監控外幣融資及存款風險。集團就來自其同系附屬公司的借款所支付利息反映（其中包括）集團應佔相關貨幣的對沖費用或節省。

如其他所有可變因素維持不變，港元兌美元較年終匯率7.7514（二零一一年為7.77）增強或轉弱對集團收益表及權益的影響將為：

	港元增強至 聯繫匯率 下限(7.75) 港幣百萬元	港元轉弱至 聯繫匯率 上限(7.85) 港幣百萬元
二零一二年十二月三十一日結算		
對收益表的影響：虧損	-	(9)
對權益的影響：收益	1	12
二零一一年十二月三十一日結算		
對收益表的影響：(虧損)/收益	-	-
對權益的影響：(虧損)/收益	-	-

此分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場匯率很少單獨改變，因此不應被視作未來溢利或虧損的預測。這分析假定：

- 預期所有外幣現金流量對沖均非常有效
- 貨幣風險並非因公司及其附屬公司以功能貨幣列值的財務資產或負債而產生

(iii) 信貸風險

集團的信貸風險主要來自貿易的應收賬項、於財務機構的存款、來自共同控制公司及聯屬公司的應收款項，並沿用既定信貸政策持續密切監控所承受的此等信貸風險。就財務機構而言，只接納經獨立釐定具備良好評級的交易方。租戶均根據其信貸質素加以評估及釐定，並且考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。集團並無向其顧客授予信貸條款，除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外。集團亦持有租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。此外，集團及公司透過對附屬公司、共同控制公司及聯屬公司的財務及營運政策的決定行使控制權或重大影響力，並審閱該等公司的財務狀況，從而監控向該等公司提供財務援助所承受的信貸風險。

2. 財務風險管理 (續)

(iv) 流動資金風險

集團在決定其資金來源及期限時，會考慮到流動資金風險。下圖根據由年結日至集團及公司最早須支付日期之間的尚餘年期，將集團及公司財務負債的合約現金流量（在貼現前）進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

集團

二零一二年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	30	1,064	1,064	1,064	—	—	—
欠中介控股公司賬項	30	161	161	161	—	—	—
欠一家同系附屬公司賬項	30	79	79	79	—	—	—
欠一家共同控制公司賬項	30	2	2	2	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	30	41	41	41	—	—	—
欠一間共同控制公司計息借款	30	350	350	350	—	—	—
來自非控股權益的墊款	30	240	240	240	—	—	—
來自租戶的租金按金	30	1,953	2,094	447	442	909	296
應計資本開支	30	763	763	763	—	—	—
其他應付款項	30	1,390	1,390	1,390	—	—	—
非控股權益的認沽期權	30	1,112	1,157	1,157	—	—	—
借款（包括利息承擔）	31	15,621	18,113	3,055	7,036	3,091	4,931
欠一家同系附屬公司借款（包括利息承擔）	32	15,240	18,215	3,003	677	9,272	5,263
衍生金融工具	33	83	83	—	—	—	83
		38,099	43,752	11,752	8,155	13,272	10,573

集團

二零一一年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	30	1,788	1,788	1,788	—	—	—
欠中介控股公司賬項	30	79	79	79	—	—	—
欠一家同系附屬公司賬項	30	102	102	102	—	—	—
欠一家共同控制公司賬項	30	2	2	2	—	—	—
欠一間共同控制公司計息借款	30	225	225	225	—	—	—
來自非控股權益的墊款	30	234	234	234	—	—	—
來自租戶的租金按金	30	1,780	1,908	379	380	809	340
應計資本開支	30	1,215	1,215	1,215	—	—	—
其他應付款項	30	1,726	1,726	1,726	—	—	—
非控股權益的認沽期權	30	937	974	974	—	—	—
借款（包括利息承擔）	31	7,506	8,437	2,084	464	5,889	—
欠一家同系附屬公司借款（包括利息承擔）	32	21,374	25,144	7,737	3,000	6,491	7,916
		36,968	41,834	16,545	3,844	13,189	8,256

賬目附註

2. 財務風險管理 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

公司
二零一二年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
欠中介控股公司賬項	30	161	161	161	—	—	—
欠附屬公司賬項	30	3,087	3,087	3,087	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	30	41	41	41	—	—	—
其他應付款項	30	102	102	102	—	—	—
		3,391	3,391	3,391	—	—	—

二零一一年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
欠中介控股公司賬項	30	79	79	79	—	—	—
欠附屬公司賬項	30	2,586	2,586	2,586	—	—	—
其他應付款項	30	327	327	327	—	—	—
		2,992	2,992	2,992	—	—	—

3. 重要會計估算及判斷

編製本賬目所使用的估算及判斷不斷進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。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論述如下：

(a) 投資物業公平值估算

獨立物業估值師戴德梁行就集團於二零一二年十二月三十一日結算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應就某一物業而換取的估計款項，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備付，以及參考相關物業市場近期可供比較的買賣交易，而得出集團已建成投資物業組合的估值。戴德梁行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用的可比較銷售交易（假設物業於估值日已建成），並考慮到已產生的建築成本及建成該項目將產生的估計成本，而得出集團興建中投資物業的估值。如估值是在假設物業已獲發業權證明書的情況下進行，而實情又並非如此，則集團已就未來土地成本作出估計，並已從估值中扣除此成本。

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集團投資物業組合的估值是合理的。

3. 重要會計估算及判斷 (續)

(b) 資產減值

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。可收回數額按適當情況採用公平值減銷售成本或使用價值計算方法釐定。

(c) 所得稅

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。若干與集團日常業務有關的交易及計算未能確定最終稅項。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，則有關差額將會在結果已確知的年度影響所得稅及遞延所得稅撥備。

4. 營業總額

本公司是一家於香港註冊成立的有限公司，於香港聯合交易所有限公司上市。公司主要從事控股公司業務。旗下各主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司的主要業務刊於第148頁至第150頁。

營業總額即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括以下收入：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	9,015	8,557
物業買賣	4,147	213
酒店	782	717
提供其他服務	108	94
	14,052	9,581

5. 銷售成本

下表說明本年銷售成本：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
– 帶來租金收入的投資物業	(1,490)	(1,471)
– 並無帶來租金收入的投資物業	(102)	(46)
	(1,592)	(1,517)
物業買賣	(1,435)	(199)
酒店	(691)	(584)
提供其他服務	(52)	(34)
	(3,770)	(2,334)

賬目附註

6. 其他收益 / (虧損) 淨額

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	12	–
出售物業、廠房及設備的虧損	(1)	–
酒店及買賣物業減值撥回 / (虧損)	4	(100)
外匯收益 / (虧損) 淨額	4	(6)
準備回撥	–	19
就物業買賣而確認 / (撥回) 的沒收保證金收入	9	(16)
其他	12	20
	40	(83)

7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營運開支所包括的開支分析如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊 (附註15)	222	224
攤銷		
– 無形資產 (附註18)	3	3
– 投資物業初始租賃成本	89	65
職員成本	1,295	1,137
營運租賃租金		
– 物業	57	55
核數師酬金		
– 核數服務	10	8
– 稅務服務	2	1
– 其他服務	1	15

8. 分部資料

(a) 有關應報告分部的資料

綜合收益表分析

	對外 營業總額 港幣百萬元	分部之間 營業總額 港幣百萬元	扣除折舊及 攤銷後營運 溢利/(虧損) 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	財務收入 港幣百萬元	應佔共同 控制公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	本年 溢利/(虧損) 港幣百萬元	公司 股東應佔 溢利/(虧損) 港幣百萬元	於營運溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣百萬元
截至二零一二年十二月 三十一日止年度												
物業投資	9,123	8	6,879	(1,443)	113	146	–	5,695	(771)	4,924	4,906	(171)
物業買賣	4,147	–	2,395	–	3	(14)	–	2,384	(422)	1,962	1,659	(20)
酒店	782	2	(39)	(40)	–	(40)	160	41	(29)	12	14	(123)
投資物業公平值變化	–	–	12,273	–	–	568	1	12,842	(641)	12,201	12,184	–
分部之間抵銷	–	(10)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	14,052	–	21,508	(1,483)	116	660	161	20,962	(1,863)	19,099	18,763	(314)

截至二零一一年十二月 三十一日止年度												
物業投資	8,651	8	6,743	(1,464)	24	123	–	5,426	(760)	4,666	4,656	(163)
物業買賣	213	–	(50)	(5)	3	59	–	7	(3)	4	7	(9)
酒店	717	2	(93)	(35)	–	(7)	155	20	(53)	(33)	(33)	(120)
投資物業公平值變化	–	–	20,345	–	–	676	1	21,022	(480)	20,542	20,496	–
分部之間抵銷	–	(10)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	9,581	–	26,945	(1,504)	27	851	156	26,475	(1,296)	25,179	25,126	(292)

集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	共同控制公司 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產(附註) 港幣百萬元
於二零一二年十二月三十一日結算						
物業投資	206,717	12,737	55	1,529	221,038	2,396
物業買賣及發展	7,272	1,063	–	345	8,680	66
酒店	5,532	1,078	666	66	7,342	414
	219,521	14,878	721	1,940	237,060	2,876
於二零一一年十二月三十一日結算						
物業投資	190,771	11,303	55	1,003	203,132	5,117
物業買賣及發展	7,479	842	–	76	8,397	2
酒店	5,165	855	584	101	6,705	586
	203,415	13,000	639	1,180	218,234	5,705

附註：在本分析中，年內的增購非流動資產不包括金融工具（包括共同控制及聯屬公司及可供出售資產）、遞延稅項資產及退休福利資產。

8. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料 (續)

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	借款總額 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
於二零一二年十二月三十一日結算					
物業投資	6,516	5,236	25,482	37,234	557
物業買賣及發展	557	469	4,688	5,714	85
酒店	165	–	691	856	–
	7,238	5,705	30,861	43,804	642
於二零一一年十二月三十一日結算					
物業投資	6,184	4,672	22,852	33,708	532
物業買賣及發展	1,721	19	5,409	7,149	–
酒店	183	–	619	802	–
	8,088	4,691	28,880	41,659	532

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

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務主要以香港、中國內地、美國及英國為基地。

按主要市場對集團的營業總額及非流動資產所作的分析概述如下：

	營業總額		非流動資產*	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
香港	12,217	8,392	182,390	169,779
中國內地	1,516	932	25,544	23,378
美國	187	146	829	569
英國	132	111	566	511
	14,052	9,581	209,329	194,237

* 在本分析中，非流動資產總值不包括金融工具（包括共同控制及聯屬公司及可供出售資產）、遞延稅項資產及退休福利資產。

9. 董事及行政人員的酬金

(a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，已付及應付公司董事酬金詳載如下：

	現金			非現金			總計 2012年 港幣千元	總計 2011年 港幣千元
	薪金／ 董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (附註 (vi)) 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		
截至二零一二年十二月三十一日止年度								
常務董事								
白紀圖	1,246	–	72	489	–	847	2,654	–
郭鵬	4,536	4,961	343	1,781	1,678	3,987	17,286	13,707
劉美璇	1,996	1,545	1,419	259	–	–	5,219	3,076
白德利	1,701	1,734	1,586	668	1,012	4,551	11,252	7,920
何祖英	3,894	1,560	–	4	–	180	5,638	4,513
安格里	3,996	2,293	176	675	–	112	7,252	9,441
彭勵志 (附註 (i))	–	1,028	–	–	794	–	1,822	5,281
高晉年 (附註 (ii))	–	–	–	–	–	–	–	474
詩柏 (附註 (iii))	–	–	–	–	–	–	–	500
非常務董事								
何禮泰	–	–	–	–	–	–	–	–
喬浩華	–	–	–	–	–	–	–	–
施銘倫	–	–	–	–	–	–	–	–
獨立非常務董事								
柏聖文	550	–	–	–	–	–	550	550
陳祖澤	650	–	–	–	–	–	650	650
鄭海泉 (附註 (iv))	142	–	–	–	–	–	142	500
包逸秋	700	–	–	–	–	–	700	700
馮裕鈞 (附註 (v))	1	–	–	–	–	–	1	–
廖勝昌	565	–	–	–	–	–	565	550
二零一二年總計	19,977	13,121	3,596	3,876	3,484	9,677	53,731	不適用
二零一一年總計	19,671	9,537	2,911	2,780	2,540	10,423	不適用	47,862

附註：

- (i) 彭勵志於二零一一年九月十一日辭任常務董事及於二零一二年獲支付年終花紅。
- (ii) 高晉年於二零一零年三月三十一日辭任常務董事及於二零一一年獲支付年終花紅。
- (iii) 詩柏於二零一零年三月三十一日辭任常務董事及於二零一一年獲支付年終花紅。
- (iv) 鄭海泉於二零一二年四月十四日辭任非常務董事。
- (v) 馮裕鈞於二零一二年十二月三十一日獲委任為非常務董事。
- (vi) 上述所披露花紅乃與上年度擔任常務董事職務有關。

賬目附註

9. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，集團五名最高薪酬人士列述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2012	2011
人數		
常務董事 (附註 (i))	3	3
行政人員 (附註 (ii))	2	2
	5	5

附註：

(i) 支付此等董事的酬金詳情已包括在前頁附註9(a)所列表披露內。

(ii) 支付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2012 港幣千元	2011 港幣千元
薪金	4,032	3,902
酌情花紅*	3,829	3,150
津貼及福利	5,680	5,192
退休計劃供款	511	406
	14,052	12,650

* 上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員數目：

	截至十二月三十一日止年度	
	2012	2011
港幣5,000,001元 – 港幣5,500,000元	–	1
港幣5,500,001元 – 港幣6,000,000元	–	–
港幣6,000,001元 – 港幣6,500,000元	1	–
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	–	1
港幣7,500,001元 – 港幣8,000,000元	1	–
	2	2

10. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第60頁。

11. 稅項

	集團			
	2012		2011	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項：				
香港利得稅	(1,124)		(628)	
海外稅項	(11)		(12)	
歷年撥備(不足)/超額	(4)		20	
		(1,139)		(620)
遞延稅項：(附註34)				
投資物業公平值變化	(252)		(386)	
暫時差異的產生及撥回	(472)		(290)	
		(724)		(676)
		(1,863)		(1,296)

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算(二零一一年為百分之十六點五)。海外稅項以集團在應課稅法域，按當地適用稅率計算。

按集團除稅前溢利計算的稅項支出與採用適用於公司的香港利得稅率計算的理論稅額的差別如下：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
除稅前溢利	20,962	26,475
以稅率百分之十六點五計算(二零一一年為百分之十六點五)	(3,459)	(4,368)
應佔共同控制及聯屬公司的業績扣除稅項	136	166
其他國家不同稅率的影響	(125)	(77)
毋須課稅的收入	1,602	3,199
不可扣稅的開支	(48)	(141)
未確認的未用稅項虧損	(52)	(84)
使用過往未確認的稅項虧損	-	24
確認過往未確認的稅項虧損	75	45
遞延稅項資產撇銷	(5)	(62)
歷年撥備(不足)/超額	(4)	20
退休福利的遞延稅項	1	(15)
其他	16	(3)
稅項支出	(1,863)	(1,296)

集團應佔共同控制及聯屬公司的稅項支出分別為港幣二千五百萬元(二零一一年為港幣七千六百萬元)及港幣三千三百萬元(二零一一年為港幣三千一百萬元)，已包括在綜合收益表所示的應佔共同控制及聯屬公司溢利減虧損內。

12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣五十三億四千五百萬元（二零一一年為港幣一百六十二億三百萬元）計入公司賬目內。

13. 股息

	公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
第一次特別中期股息於二零一一年九月三十日派付	–	4,514
第二次特別中期股息於二零一一年十一月八日派付	–	5,500
第一次中期股息（代替末期股息）於二零一二年三月十五日宣派，每股港幣十八仙	–	1,053
第一次中期股息每股港幣二十二仙於二零一二年十月四日派付	1,287	–
第二次中期股息（代替末期股息）於二零一三年三月十四日宣派，每股港幣三十八仙	2,223	–
	3,510	11,067

因於年結日尚未宣派，故第二次中期股息不記入二零一二年度賬目。實際款額將記入截至二零一三年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

14. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以公司股東應佔溢利港幣一百八十七億六千三百萬元（二零一一年為港幣二百五十一億二千六百萬元），除以於二零一二年已發行的5,850,000,000股普通股的加權平均數字（二零一一年為5,704,027,397股普通股）。

15. 物業、廠房及設備

	集團				公司
	根據融資租賃 持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元
原價：					
於二零一二年一月一日結算	2,234	4,658	1,026	7,918	236
滙兌差額	–	44	6	50	–
增購	–	390	94	484	10
出售	–	–	(6)	(6)	(1)
從遞延支出的轉撥	–	–	2	2	–
成本撇賬	–	–	(7)	(7)	(3)
其他轉撥至投資物業淨額	(5)	(126)	–	(131)	–
重估盈餘	5	31	–	36	–
於二零一二年十二月三十一日結算	2,234	4,997	1,115	8,346	242
累積折舊及減值：					
於二零一一年一月一日結算	58	587	658	1,303	162
滙兌差額	–	10	3	13	–
本年度折舊（附註7）	18	73	131	222	29
出售	–	–	(5)	(5)	(1)
其他轉撥至投資物業淨額	–	(15)	–	(15)	–
以往減值虧損轉撥至租賃土地及土地使用權	–	(3)	–	(3)	–
類別之間轉撥	–	(12)	12	–	–
折舊撥回	–	–	(6)	(6)	(3)
於二零一二年十二月三十一日結算	76	640	793	1,509	187
賬面淨值：					
於二零一二年十二月三十一日結算	2,158	4,357	322	6,837	55

二零一二年及二零一一年十二月三十一日，並沒有集團物業、工廠及設施抵押作為集團長期貸款的擔保。

集團佔用的物業（以及相關租賃土地）在集團自用完結後轉為投資資產。截至二零一二年十二月三十一日的年度內，估值由賬面值增至公平值的增加金額為港幣三千六百萬元（二零一一年為港幣一億八千六百萬），已於其他全面收益及物業重估儲備內確認。

如情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時，將會對物業、廠房及設備作減值檢討。

賬目附註

15. 物業、廠房及設備 (續)

	集團			公司	
	根據融資租賃 持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元
原價：					
於二零一一年一月一日結算	2,378	4,011	951	7,340	225
滙兌差額	-	52	9	61	-
集團組合變動	(20)	(32)	(27)	(79)	-
增購	-	595	90	685	15
出售	-	-	(3)	(3)	(1)
從遞延支出的轉撥	-	-	17	17	-
成本撇賬	-	(25)	(3)	(28)	(3)
從持作發展物業的轉撥	-	50	-	50	-
其他轉撥至投資物業淨額	(310)	(1)	-	(311)	-
類別之間轉撥	-	8	(8)	-	-
重估盈餘	186	-	-	186	-
於二零一一年十二月三十一日結算	2,234	4,658	1,026	7,918	236
累積折舊及減值：					
於二零一零年一月一日結算	49	413	545	1,007	137
滙兌差額	-	12	5	17	-
集團組合變動	(6)	(9)	(26)	(41)	-
本年度折舊 (附註7)	20	76	128	224	26
減值虧損撥備 (附註43(a))	-	99	6	105	-
出售	-	-	(2)	(2)	(1)
其他轉撥至投資物業淨額	(5)	(3)	-	(8)	-
折舊撥回	-	(1)	-	(1)	-
從遞延支出的轉撥	-	-	2	2	-
於二零一一年十二月三十一日結算	58	587	658	1,303	162
賬面淨值：					
於二零一一年十二月三十一日結算	2,176	4,071	368	6,615	74

16. 投資物業

有關集團投資物業的詳情，請參閱第37頁。有關投資物業公平值的估算詳情，請參閱第104頁的附註3(a)。

17. 租賃土地及土地使用權

集團在租賃土地及土地使用權的權益指預付的營業租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	3	6
滙兌差額	-	(1)
減值損失 (附註43(a))	-	(2)
以往減值虧損從物業、廠房及設備轉撥	(3)	-
十二月三十一日結算	-	3
於香港以外地方持有：		
中期租約 (十至五十年)	-	3
	-	3

18. 無形資產

	集團	公司
	電腦軟件 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元
成本：		
二零一二年一月一日結算	48	48
增購	4	4
二零一二年十二月三十一日結算	52	52
累積攤銷及減值：		
二零一二年一月一日結算	41	41
年內攤銷 (附註7)	3	3
二零一二年十二月三十一日結算	44	44
賬面淨值：		
二零一二年十二月三十一日結算	8	8

賬目附註

18. 無形資產 (續)

	集團			公司
	商譽 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元
成本：				
二零一一年一月一日結算	182	43	225	43
增購	–	5	5	5
出售/撇賬	(182)	–	(182)	–
二零一一年十二月三十一日結算	–	48	48	48
累積攤銷及減值：				
二零一一年一月一日結算	–	38	38	38
年內攤銷 (附註7)	–	3	3	3
二零一一年十二月三十一日結算	–	41	41	41
賬面淨值：				
二零一一年十二月三十一日結算	–	7	7	7

攤銷港幣三百萬元 (二零一一年為港幣三百萬元) 已包括在綜合收益表的行政開支中。

19. 持作發展物業

有關集團持作發展物業的詳情，請參閱第39頁。

20. 附屬公司

	公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非上市股份按原價減撥備	650	504
附屬公司所欠借款及其他款額		
– 免息	47,598	44,501
	48,248	45,005

附屬公司所欠借款及其他款額為無抵押及無固定還款期。

太古地產有限公司對集團業績或資產有實質影響的主要聯屬公司，詳列於第148頁至第150頁。

21. 共同控制公司

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非上市股份按原價			-	-
應佔資產淨值 — 非上市	3,861	3,240		
共同控制公司所欠借款減撥備				
– 免息	10,395	9,174	467	492
– 計息，年息為1.71%至3.1%（二零一一年：年息為1.71%至6.56%）	622	586	-	-
	14,878	13,000	467	492

共同控制公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

集團應佔共同控制公司資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非流動資產	17,354	14,558
流動資產	2,587	3,231
流動負債	(3,891)	(4,227)
非流動負債	(12,189)	(10,322)
資產淨值	3,861	3,240
收益	751	608
投資物業公平值變化	592	719
開支	(658)	(400)
除稅前溢利	685	927
稅項	(25)	(76)
年度溢利	660	851

太古地產有限公司對集團業績或資產有實質影響的主要共同控制公司詳列於第148頁至第150頁。

22. 聯屬公司

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非上市股份按原價	-	-	3	3
應佔資產淨值				
– 非上市	545	463	-	-
聯屬公司所欠借款				
– 免息	176	176	176	176
	721	639	179	179

聯屬公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非流動資產	669	689
流動資產	253	221
流動負債	(117)	(150)
非流動負債	(260)	(297)
資產淨值	545	463
收益	592	572
本年溢利	161	156

太古地產有限公司對集團業績或資產有實質影響的主要聯屬公司詳列於第148頁至第150頁。

23. 按類別劃分的金融工具

集團	按公平值 計算溢利 或虧損 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	可供出售 港幣百萬元	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產							
二零一二年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註24)	-	-	9	-	-	9	9
直接控股公司所欠賬項	-	-	-	51	-	51	51
貿易及其他應收款項 (附註27)	-	-	-	2,750	-	2,750	2,750
銀行結餘及短期存款 (附註29)	-	-	-	1,940	-	1,940	1,940
總計	-	-	9	4,741	-	4,750	4,750
二零一一年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註24)	-	-	9	-	-	9	9
直接控股公司所欠賬項	-	-	-	142	-	142	142
貿易及其他應收款項 (附註27)	-	-	-	1,823	-	1,823	1,823
銀行結餘及短期存款 (附註29)	-	-	-	1,180	-	1,180	1,180
總計	-	-	9	3,145	-	3,154	3,154
綜合財務狀況表所示負債							
二零一二年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註30)	1,112	-	-	-	6,023	7,135	7,135
衍生金融負債 (附註33)	-	83	-	-	-	83	83
銀行透支及短期貸款	-	-	-	-	1,057	1,057	1,057
長期借款及債券	-	-	-	-	14,564	14,564	14,162
總計	1,112	83	-	-	21,644	22,839	22,437
二零一一年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註30)	937	-	-	-	7,131	8,068	8,068
銀行透支及短期貸款	-	-	-	-	1,023	1,023	1,023
長期借款及債券	-	-	-	-	6,483	6,483	6,483
總計	937	-	-	-	14,637	15,574	15,574

23. 按類別劃分的金融工具 (續)

公司	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
財務狀況表所示資產				
二零一二年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註27)	119	–	119	119
短期存款及銀行結餘 (附註29)	416	–	416	416
總計	535	–	535	535
二零一一年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註27)	87	–	87	87
短期存款及銀行結餘 (附註29)	267	–	267	267
總計	354	–	354	354
財務狀況表所示負債				
二零一二年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註30)	–	3,391	3,391	3,391
總計	–	3,391	3,391	3,391
二零一一年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註30)	–	2,992	2,992	2,992
總計	–	2,992	2,992	2,992

應用於金融工具的會計政策如下列示：

於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是按年結日的市場報價計算。集團持有的金融資產以現行買盤價作為市場報價。

並非於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是以預計現金流量貼現法等估值方法來釐定。預計現金流量貼現法按每個年結日的市場情況為基礎作出假設。

貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及撥備的賬面值與其公平值相若。

23. 按類別劃分的金融工具 (續)

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

集團	第二層次 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產	
二零一二年十二月三十一日結算	
可供出售資產 (附註24)	9
總計	9
二零一一年十二月三十一日結算	
可供出售資產 (附註24)	9
總計	9
綜合財務狀況表所示負債	
二零一二年十二月三十一日結算	
三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權 (附註30)	1,112
用作對沖之衍生工具 (附註33)	83
總計	1,195
二零一一年十二月三十一日結算	
三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權 (附註30)	937
總計	937

附註：

第二層次 — 金融工具採用報價以外的數據來計量公平值，但該等輸入的數據是根據可觀察的市場資訊而提供的。

24. 可供出售資產

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
非上市投資	9	9

25. 發展中及供出售物業

有關集團發展中及供出售物業詳情，請參閱第39頁。

賬目附註

26. 存貨及進行中工程

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
貿易商品	10	17
存倉及零件	52	44
進行中工程	7	8
	69	69

27. 貿易及其他應收款項

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
應收貿易賬項	278	284	–	–
預付款項及應計收益	186	125	5	5
其他應收款項	2,466	1,536	119	87
	2,930	1,945	124	92

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
少於三個月	269	272	–	–
三至六個月	6	5	–	–
六個月以上	3	7	–	–
	278	284	–	–

由於集團有大量客戶，因此並無就應收貿易賬項出現信貸風險集中的情況。

集團並無授予其客戶任何信貸條款，除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外。於二零一二年十二月三十一日結算，已到期應收貿易賬項為港幣二億七千八百萬元（二零一一年為港幣二億八千四百萬元），但並無減值。此等已到期應收貿易賬項與若干獨立客戶有關但並無近期違約的記錄。列入貿易及應收款項的其他級別並無包含減值資產。

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日結算承受的最大信貸風險，為上述披露的應收貿易賬項。於二零一二年十二月三十一日結算，就應收貿易賬項從租戶收取作為抵押的租賃按金價值為港幣十九億五千三百萬元（二零一一年為港幣十七億八千萬元）。

28. 直接控股公司所欠賬項 — 太古股份有限公司

直接控股公司所欠賬項並無抵押、免息及在一年內清還。

29. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	411	260	369	200
銀行結餘	1,529	920	47	67
	1,940	1,180	416	267

集團短期存款的實際利率由0.01%至0.8%不等(二零一一年為0.01%至1.31%)；此等存款的期限為兩日至九十二日(二零一一年為三日至三十九日)。

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日結算，就銀行結餘及短期存款承受的最大信貸風險，為上述披露的銀行結餘及短期存款賬面值。

30. 貿易及其他應付款項

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,064	1,788	–	–
欠中介控股公司賬項	161	79	161	79
欠一間同系附屬公司賬項	79	102	–	–
欠附屬公司賬項	–	–	3,087	2,586
欠一間聯屬公司賬項	41	–	41	–
欠一間共同控制公司賬項	2	2	–	–
欠一間共同控制公司計息借款，年息為1.58%(二零一一年為1.55%)	350	225	–	–
來自非控股權益的墊款	240	234	–	–
來自租戶的租金按金	1,953	1,780	–	–
三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權	1,112	937	–	–
應計資本開支	763	1,215	–	–
其他應付款項	1,390	1,726	102	327
	7,155	8,088	3,391	2,992

除欠一間共同控制公司的若干賬項為計息(如上所述)外，餘額均為免息、無抵押及無固定還款期。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
少於三個月	970	1,529	–	–
三至六個月	94	259	–	–
	1,064	1,788	–	–

賬目附註

31. 借款

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
銀行透支及短期貸款 — 無抵押	1,057	1,023
長期銀行貸款 — 無抵押：		
一年內償還	1,308	664
一年至兩年內償還	6,603	93
兩年至五年內償還	2,004	5,726
	9,915	6,483
其他借款 — 無抵押：		
一年內償還	—	—
一年至兩年內償還	—	—
兩年至五年內償還	498	—
五年後償還	4,151	—
	4,649	—
列入流動負債下須於一年內到期的款項	(1,308)	(664)
	13,256	5,819

(a) 於年結日的實際年利率如下：

	2012年				2011年		
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	其他 %	人民幣 %	美元 %	其他 %
銀行透支/短期貸款	—	3.14-6.27	—	—	3.14-7.93	—	—
長期借款及債券	1.63-4.43	3.38-7.38	1.25	1.81	5.6-7.87	1.11	2.05

銀行貸款及其他借款須於截至二零二二年及之前的多個日期償還（二零一一年：截至二零一四年）。

(b) 該等長期銀行貸款及其他借款的賬面值以下貨幣計值：

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
港幣	2,742	—
人民幣	7,157	6,017
英鎊	63	60
美元	4,602	406
	14,564	6,483

32. 欠一家同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited

欠一家同系附屬公司的借款並無抵押，分為多個日期清還，最遲為二零一八年。於二零一二年十二月三十一日結算，混合定息及浮息的實際年利率為5.2%（二零一一年的年利率為4.46%）。

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一年內清還	2,299	6,943
一年至兩年內清還	–	2,296
兩年至五年內清還	7,773	4,638
五年後清還	5,168	7,497
	15,240	21,374
列入流動負債項下於一年內償還借款	(2,299)	(6,943)
	12,941	14,431

33. 衍生金融工具

	集團			
	2012		2011	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
跨幣掉期 — 現金流量對沖				
一年後到期	–	83	–	–

跨幣掉期是為了對沖與發行美元票據有關的外匯風險。於二零一二年十二月三十一日在其他全面收益中確認的跨幣掉期損益，預期會影響未來數年至贖回票據期間（直至及包括二零二二年）之收益表。截至二零一二年十二月三十一日止年度，所有現金流量對沖均為有效。

34. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	4,189	3,806	19	4
滙兌差額	20	111	-	-
集團組合變動	-	(404)	-	-
於其他全面收益記賬	(6)	-	-	-
於收益表支銷(附註11)	724	676	-	15
十二月三十一日結算	4,927	4,189	19	19

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，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。集團有港幣二十一億五千九百萬元未確認稅項虧損(二零一一年為港幣十六億四千三百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等款額分析如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
沒有到期日	990	702
二零一二年到期	-	13
二零一三年到期	19	64
二零一四年到期	253	244
二零一五年到期	299	293
二零一六年到期	326	327
二零一七年期到	272	-
	2,159	1,643

34. 遞延稅項 (續)

年內遞延稅項資產及負債 (在未抵銷同一課稅法域的餘額前) 的變動如下：

遞延稅項負債

	集團							
	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	2,081	2,312	2,016	1,514	231	168	4,328	3,994
滙兌差額	-	-	21	116	(1)	(1)	20	115
集團組合變動	-	(401)	-	-	-	(3)	-	(404)
於其他全面收益支銷	-	-	8	-	-	-	8	-
於收益表支銷	393	170	252	386	156	67	801	623
於十二月三十一日結算	2,474	2,081	2,297	2,016	386	231	5,157	4,328

	公司					
	加速稅項折舊		其他		總額	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	3	4	16	-	19	4
於收益表 (記賬)/支銷	(1)	(1)	1	16	-	15
於十二月三十一日結算	2	3	17	16	19	19

遞延稅項資產

	集團					
	稅項虧損		其他		總額	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	105	135	34	53	139	188
滙兌差額	-	-	-	4	-	4
於其他全面收益記賬	-	-	14	-	14	-
於收益表記賬/(支銷)	77	(30)	-	(23)	77	(53)
十二月三十一日結算	182	105	48	34	230	139

若干於過往期間呈報的遞延稅項資產及負債已重新分類。這不影響綜合財務狀況表內的遞延稅項資產或負債的狀況。

賬目附註

34. 遞延稅項 (續)

倘稅項涉及同一稅務當局及可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。下列款額經適當抵銷後確定，並分別列於財務狀況表。

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
遞延稅項資產：				
– 將於十二個月後收回	(68)	(57)	–	–
– 將於十二個月內收回	–	–	–	–
	(68)	(57)	–	–
遞延稅項負債：				
– 將於十二個月後清還	4,995	4,246	–	–
– 將於十二個月內清還	–	–	19	19
	4,995	4,246	19	19
	4,927	4,189	19	19

35. 退休福利

集團設有多項退休福利計劃，為員工提供須供款及無須供款的離職及退休福利。此等計劃的資產由受託人管理，不受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能於負債到期時清償負債。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，參考精算估值方式持續予以釐定。於香港的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稅估值作供款用途。截至二零一二年十二月三十一日止年度，以持續基準計算，供款水平為累計精算負債的百分之九十七（二零一一年為百分之一百一十）。

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，公司及員工均須以僱員有關每月入息（以港幣二萬五千元為上限）的百分之五供款。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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度於綜合收益表內確認的退休福利費用總額為港幣五千四百萬元（二零一一年為港幣三千萬元），其中包括有關界定供款計劃港幣五百萬元（二零一一年為港幣五百萬元）。

該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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，香港會計準則第19號所規定的披露資料均以美世（香港）有限公司於二零一二年十二月三十一日製備的估值為基準。截至二零一一年十二月三十一日止年度，香港會計準則第19號所規定的披露資料均以韜睿惠稅於二零零九年十二月三十一日製備的估值為基準，該等估值由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 於二零一一年十二月三十一日結算時更新。

35. 退休福利 (續)

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
已提撥債務的現值	696	599	586	496
計劃資產的公平值	(597)	(519)	(495)	(431)
	99	80	91	65
未確認精算虧損淨額	(216)	(188)	(197)	(164)
退休福利資產淨額	(117)	(108)	(106)	(99)
組成：				
退休福利資產	(117)	(108)	(106)	(99)
退休福利負債	-	-	-	-
	(117)	(108)	(106)	(99)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	599	547	496	451
服務成本	59	50	50	42
利息成本	23	23	19	18
精算虧損	70	70	68	59
已付福利	(55)	(91)	(47)	(74)
十二月三十一日結算	696	599	586	496

計劃資產公平值變動如下：

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	519	594	431	492
預期回報	43	47	36	39
精算收益/(虧損)	33	(82)	27	(67)
僱主供款	57	51	48	41
已付福利	(55)	(91)	(47)	(74)
於十二月三十一日結算	597	519	495	431

賬目附註

35. 退休福利 (續)

(c) 在綜合收益表內確認的支出淨額如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
本期服務費用	59	50
利息費用	23	23
計劃資產預期回報 — 收益	(43)	(47)
攤銷精算虧損淨額	10	—
	49	26

上述開支淨額主要包括在綜合收益表內的銷售成本及行政開支內。

界定福利計劃資產的實際回報為收益港幣七千六百萬元 (二零一一年為虧損港幣三千五百萬元)。

(d) 計劃資產包括如下：

	集團			
	2012		2011	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
股本證券	384	64	322	62
政府債券	122	20	102	20
公司債券	75	13	79	15
現金	16	3	16	3
	597	100	519	100

(e) 本期及過去四期的金額如下：

	集團				
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
界定福利計劃					
— 界定福利責任	696	599	547	516	429
— 計劃資產	(597)	(519)	(594)	(532)	(397)
— 虧絀/(盈餘)	99	80	(47)	(16)	32
— 因應經驗對計劃負債作出的調整	13	23	14	31	6
— 因應經驗對計劃資產作出的調整	(33)	82	(22)	(90)	233

35. 退休福利 (續)

(f) 採用的主要精算假設如下：

	集團	
	2012	2011
貼現率	3.32%	3.96%
計劃資產預期回報率	8.00%	8.00%
未來薪金預期增長率	3.5%-4.61%	3.28%-3.61%

計劃資產回報反映資產組合狀況，而資產組合是由集團現行投資政策釐定。股本證券及債券預期回報反映各個市場的長期實際回報率。

36. 股本

	公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
法定股本：		
二零一二年及二零一一年十二月三十一日結算 30,000,000,000股普通股 — 每股港幣一元	30,000	30,000
已發行及繳足股本：		
二零一二年及二零一一年十二月三十一日結算 5,850,000,000股普通股 — 每股港幣一元	5,580	5,850

公司於二零一一年十一月三十日發行160,000,000股普通股予太古股份有限公司，現金代價總額為港幣四十五億元（即每股港幣二十八點一二五元）。於發行此次股份後，公司已發行的繳足股份總數為5,850,000,000股。

公司於截至二零一二年十二月三十一日止的年度內並無回購、出售或贖回其任何股份。

賬目附註

37. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	合併賬儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	滙兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團							
二零一一年一月一日結算	150,317	259	(1,108)	1,448	–	1,271	152,187
該年度溢利	25,126	–	–	–	–	–	25,126
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
– 於年內確認收益	–	–	–	186	–	–	186
應佔共同控制及聯屬公司的其他全面收益	–	–	–	–	–	276	276
海外業務滙兌差額淨額	–	–	–	–	–	517	517
該年度全面收益總額	25,126	–	–	186	–	793	26,105
發行新普通股	–	4,340	–	–	–	–	4,340
二零一零年末期股息	(2,425)	–	–	–	–	–	(2,425)
二零一一年特別中期股息 (附註13)	(10,014)	–	–	–	–	–	(10,014)
二零一一年十二月三十一日結算	163,004	4,599	(1,108)	1,634	–	2,064	170,193
二零一二年一月一日結算	163,004	4,599	(1,108)	1,634	–	2,064	170,193
本年度溢利	18,763	–	–	–	–	–	18,763
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
– 於年內確認收益	–	–	–	36	–	–	36
– 遞延稅項	–	–	–	(8)	–	–	(8)
現金流量對沖							
– 於年內確認公平值虧損	–	–	–	–	(84)	–	(84)
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	–	1	–	1
– 遞延稅項	–	–	–	–	14	–	14
應佔共同控制及聯屬公司的其他全面收益	–	–	–	–	–	30	30
海外業務滙兌差額淨額	–	–	–	–	–	159	159
本年度全面收益總額	18,763	–	–	28	(69)	189	18,911
二零一一年第一次中期股息 — 代替末期股息 (附註13)	(1,053)	–	–	–	–	–	(1,053)
二零一二年第一次中期股息 (附註13)	(1,287)	–	–	–	–	–	(1,287)
二零一二年十二月三十一日結算	179,427	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,764

37. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司			
二零一一年一月一日結算	28,994	259	29,253
該年度溢利 (附註12)	16,203	–	16,203
發行新普通股	–	4,340	4,340
二零一零年末期股息	(2,425)	–	(2,425)
二零一一年特別中期股息 (附註13)	(10,014)	–	(10,014)
於二零一一年十二月三十一日結算	32,758	4,599	37,357
二零一二年一月一日結算	32,758	4,599	37,357
本年度溢利 (附註12)	5,345	–	5,345
二零一一年第一次中期股息 — 代替末期股息 (附註13)	(1,053)	–	(1,053)
二零一二年第一次中期股息 (附註13)	(1,287)	–	(1,287)
二零一二年十二月三十一日結算	35,763	4,599	40,362

- (a) 集團的收益儲備包括來自共同控制公司的保留收益儲備港幣六億三千七百萬元 (二零一一年為港幣五千一百萬元) 及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣四億五千一百萬元 (二零一一年為港幣三億六千九百萬元)。
- (b) 並未從集團及公司收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣二十二億二千三百萬元。(二零一一年第一次中期股息為港幣十億五千三百萬元)(附註13)。

38. 非控股權益

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	532	479
本年度應佔溢利減虧損	336	53
應佔海外業務滙兌差額	1	–
應佔全面收益總額	337	53
已付及應付股息	(227)	(12)
非控股權益注資	–	12
十二月三十一日結算	642	532

39. 資本承擔

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 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	141	88
已獲董事會批准但未訂約	489	1,003
(b) 投資物業		
已訂約	1,648	1,428
已獲董事會批准但未訂約	7,016	8,060
	9,294	10,579
截至年底集團應佔共同控制公司資本承擔*		
已訂約	1,755	734
已獲董事會批准但未訂約	4,865	6,367
	6,620	7,101

* 當中集團承擔資金港幣八億一千八百萬元（二零一一年為港幣十八億二千八百萬元）。

於二零一二年十二月三十一日結算，公司於上述項目並無承擔（二零一一年為相同）。

於二零一二年十二月三十一日結算，集團就投資物業日後所進行維修及保養工程有未撥備款的合約性責任港幣一億九千四百萬元（二零一一年為港幣一億六千二百萬元）。

40. 或有事項

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
(a) 已對附屬公司的銀行貸款及其他負債提供擔保 以銀行擔保代替水電費等按金	-	-	30,503	28,914
	90	89	90	89
	90	89	30,593	29,003

董事局已對上述擔保的公平值進行評估，並不認為是重大的擔保，因此該等擔保並無在集團的財務狀況表中確認。

(b) 或有稅項負債

由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，公司旗下若干全資擁有附屬公司未能總結其於一九九七/九八年至二零零五/零六年（包括首尾兩年）的利得稅稅項。此等疑問是關於在評估利得稅時，該等附屬公司在回顧期內的借款利息是否可免課稅。

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撥出準備。

於回顧年度有疑問的或有稅項負債共達港幣五億三千五百萬元。相關公司已對有關評稅提出反對。稅務局已同意有條件地暫緩繳納爭議部分的稅款港幣二千九百萬元，而其中一家牽涉的附屬公司經已購入一張相同款額的儲稅券。稅務局已同意無條件地暫緩繳納爭議稅款餘額港幣五億零六百萬元。此外，於二零一二年十二月三十一日結算，就評稅通知書應付的估計利息合共港幣二億八千三百萬元。基於缺乏可用資料，不可能斷定稅務局就本事項檢討的最後結果，因而未能判斷其重要性。太古股份有限公司已向公司作出承諾，倘公司旗下任何於本段所提及的附屬公司由於回應或參考本段所指任何評稅通知書（或就二零零六/零七年年至二零一零/一一年（包括首尾兩年）的任何評稅年度發出的相應評稅通知書）而須向稅務局繳付任何稅款，太古股份有限公司將向公司支付一筆相等於所繳付稅款的款額。此承諾將於公司上市日期二零一二年一月十八日的第三週年屆滿，但太古股份有限公司先前已與任何該等附屬公司協定支付相關款額者則除外。

41. 營業租賃協議

集團同時為營業租賃的出租人及承租人。集團根據不可註銷營運租約的承擔詳情列述如下：

(a) 出租人

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年至六年不等。年內收到與營業額有關的租金收入為港幣五億二千三百萬元（二零一一年為港幣五億零四百萬元）。

十二月三十一日結算，集團及公司根據不可註銷的營業租賃應收的未來最低租金總額如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
土地及樓宇：		
一年內	6,832	6,247
一年後五年內	14,407	13,815
五年後	2,257	2,105
	23,496	22,167

十二月三十一日結算，根據營業租賃安排使用的資產如下：

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
投資物業公平值	189,699	174,951

(b) 承租人

集團以營業租賃方式租用土地及樓宇。此等租賃一般由最初一年至十五年不等，其中有部分租賃享有權於到期日續租，同時重新商討所有條款。

十二月三十一日結算，集團及公司根據不可註銷的營業租賃應付的未來最低租金總額如下：

	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
土地及樓宇：				
一年內	56	45	62	63
一年後五年內	129	95	202	199
五年後	408	401	49	97
	593	541	313	359

42. 關聯方交易

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予公司及其附屬公司，並根據該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，按其扣除稅項及少數股東權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現有服務協議由二零一一年一月一日起生效，為期三年，於二零一三年十二月三十一日屆滿。截至二零一二年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億一千四百萬元（二零一一年為港幣一億三千萬元）。支出為港幣三千六百萬元（二零一一年為港幣三千六百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣六千九百萬元（二零一一年為港幣四千四百萬元）。

根據公司與香港太古於二零一一年十月十八日訂立的租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一二年十二月三十一日止年度，按香港太古租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣七千一百萬元（二零一一年為港幣七千六百萬元）。

根據公司與太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立的另一租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一二年十二月三十一日止年度，按太古公司租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣六千三百萬元（二零一一年為港幣六千萬元）。

此外，除於賬目中其他章節所披露的交易外，集團與關聯方於集團正常業務範圍內進行的重大交易（包括根據香港太古租賃框架協議及太古公司租賃框架協議進行的交易）摘錄如下。根據服務協議、香港太古租賃框架協議及太古公司租賃框架協議進行的交易為持續關連交易，公司已就此按照上市規則第14A章遵守披露規定。

	附註	共同控制公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
購買服務	(a)	–	–	14	15	–	–	–	–	–	–
租金收益	(b)	4	3	68	69	8	7	58	61	8	7
酒店收益		–	–	1	1	1	–	1	1	2	3
其他收益	(a)	–	–	–	–	1	–	1	–	–	–
利息收入	(c)	13	9	–	2	–	–	–	–	–	–
利息支出	(c)	4	2	925	1,096	–	–	–	–	–	–

附註：

- (a) 向關聯方購入貨物及獲得服務，以及從關聯方提供服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他客戶/供應商所收取/應付及訂立的價格及條款進行。
- (b) 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) 於二零一二年十二月三十一日結算向共同控制及聯屬公司提供的借款分別於附註21及22披露。共同控制及聯屬公司的墊款於附註30披露。集團與太古公司集團訂有一系列的融資合約，詳情請參閱第55頁至第63頁。欠同系附屬公司Swire Finance Limited的借款則於附註32披露。

於二零一二年十二月三十一日結算直接控股公司所欠款額於附註28披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及應於一年內償還。

主要管理人員的薪酬於附註9披露。

43. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營業溢利	21,508	26,945
投資物業公平值變化	(12,273)	(20,345)
折舊	222	224
投資物業初始租賃成本攤銷	89	65
無形資產攤銷	3	3
酒店物業減值虧損	-	107
出售又一城權益溢利	-	(595)
其他項目	14	62
營運資金變動前的營業溢利	9,563	6,466
應收直接控股公司款額減少/(增加)	91	(36)
發展中及供出售物業減少/(增加)	83	(1,227)
存貨及進行中工程增加	(7)	(6)
貿易及其他應收款項增加	(897)	(828)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(709)	3,052
退休福利資產增加	(8)	(25)
來自營運的現金	8,116	7,396

(b) 購買物業、廠房及設備

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
物業	394	461
廠房及設備	94	87
總計	488	548

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

43. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 本年度融資變動分析

	集團			
	貸款及債券		非控股權益	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
一月一日結算	7,505	5,657	532	479
來自融資的現金流入淨額	8,024	1,578	-	12
非控股權益應佔全面收益總額	-	-	337	53
已付非控股權益股息	-	-	(227)	(12)
其他非現金變動	88	270	-	-
十二月三十一日結算	15,617	7,505	642	532

44. 報告日後事項

於二零一二年一月，集團與遠洋地產控股有限公司訂立協議，為大慈寺項目的全數剩餘地價（及相關稅項）及若干營運資金需求提供融資，總金額合共二億三千萬美元。這項交易完成後，集團持有該項目的權益已增至百分之八十一，反映集團對該項目整體資金的出資額。遠洋地產持有可於一年內（由協議日期起計）行使的認購期權，可按相等於上述額外注資額半數金額加上按年利率十厘計算的利息，購入集團於該項目的額外權益。集團有權在認購期權行使期結束前一週起計的一年內，要求遠洋地產按相等於上述額外注資額的半數金額加上按年利率十厘計算的利息，購入集團於該項目的額外權益。

上述安排於二零一三年一月作出修訂。遠洋地產向集團購入其於該項目所持額外權益的一半，而額外權益餘下部分的期權則延長一年。經修訂安排的影響是，集團持有該項目的權益減至百分之六十三，而遠洋地產持有該項目的權益則增至百分之三十七。在上述延長的期權獲行使或失效前，集團於該項目的餘下額外權益將入賬列作有抵押借款，而集團現有的權益將繼續入賬列作於共同控制公司的百分之五十權益。

於二零一三年一月，集團與Bal Harbour Shops訂立協議，將透過成立合資企業共同發展位於美國佛羅里達州邁阿密的Brickell CityCentre的購物商場。集團持有該合資企業的百分之八十七點五權益，並將繼續擔任主要發展商，而Bal Harbour Shops將以聯合發展商身份注入資本及提供發展商場的專長。

於二零一三年三月，集團發行了五億美元的中期票據。

二零一三年三月，持有香港東涌東薈城名店倉的公司（太古地產擁有其百分之二十的權益）投得東薈城毗鄰的一幅商業地皮作發展用途。

45. 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國註冊成立的英國太古集團有限公司。

主要會計政策

1. 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，若干以公平值列賬的投資物業、非控股權益的認沽期權及可供出售資產，經重新估值而予以修訂。

2. 綜合原則

綜合賬目包括太古地產有限公司、其附屬公司（統稱「集團」）及集團於共同控制公司及聯屬公司權益的賬目。

3. 附屬公司

附屬公司乃指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之股權。在評估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集團之日起，其賬目已全面合併於集團賬內，並於控制權終止之日起從集團賬中剔除合併。

集團以購買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移資產、所產生負債及集團發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然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。在業務合併過程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。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虧損入賬。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價改變。成本亦包括投資直接引致的成本。

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、結存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，以確保與集團所採納的政策一致。

集團將與非控股權益的交易視為與集團權益持有人的交易。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公平值計量，而賬面值的改變於損益賬確認。公平值是初始賬面值，使保留權益隨後作為一家聯屬公司、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，猶如集團直接出售相關的資產或負債入賬。這樣之前在其他全面收益確認的金額可能重新歸類至損益賬。

當集團訂立一份合約，而該合約含有責任（如合約另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，集團將從權益重新歸類的贖回金額現值以金融負債列賬。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。

在公司的財務狀況表內，公司於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損準備入賬。來自附屬公司的收入在公司賬目中按已收及應收股息入賬。

如無確定還款條款及以往並無償還結餘記錄，予附屬公司的長期借款在性質上被視為準權益。

4. 共同控制公司及聯屬公司

共同控制公司乃集團長期持有、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。

聯屬公司乃集團對其行政管理（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屬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屬公司的投資成本高於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。集團於共同控制公司及聯屬公司的投資包括於收購時已辨認的商譽，扣除任何累積減值虧損。

集團應佔收購後共同控制公司及聯屬公司的溢利或虧損於綜合收益表中確認，而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。收購後的累積變動在投資的賬面值中作調整。如集團於共同控制或聯屬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），則集團不確認進一步的虧損，除非集團代共同控制公司或聯屬公司承擔責任或支付款項。

當集團停止於一家共同控制公司擁有共同管轄權，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。

如在一家聯屬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的應佔部分會在適當情況下重新歸類至損益賬。

集團與共同控制公司及聯屬公司之間的交易產生的未變現收益，按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，否則集團與其共同控制及聯屬公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。共同控制公司及聯屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團採納的政策一致。

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合收益表中確認。

在公司的財務狀況表中，公司於共同控制公司及聯屬公司的投資按原值減任何減值虧損準備列賬。公司將來自共同控制公司及聯屬公司的收入按已收及應收股息確認。

如無確定還款條款及以往並無償還結餘紀錄，予共同控制及聯屬公司的長期借款在性質上被視為準權益。

5. 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

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。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃公司的功能及集團的列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的滙率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日滙率換算外幣貨幣資產及負債而產生的滙兌損益，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，則任何相關的滙兌差額亦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，任何相關的滙兌差額亦於收益表中確認。

主要會計政策

5. 外幣換算 (續)

(c) 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：

- (i) 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；
- (ii) 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積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的滙兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中分開累積入賬。

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滙兌差額，均計入其他全面收益內。當部分出售或出售海外業務時，記入權益的滙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。

6. 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。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。公平值變化於綜合收益表中確認。

如期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於集團，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綜合收益表中支銷。

如投資物業變成由集團旗下公司佔用，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。

7. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。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）。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塊土地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」。

7. 物業、廠房及設備 (續)

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	按租賃年期
物業	每年2%至5%
廠房及設備	每年20%至百分之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。

8. 無形資產

(a) 商譽

商譽指收購成本超出在收購日集團應佔所收購附屬公司、共同控制公司及聯屬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。收購聯屬公司及共同控制公司所產生的商譽分別計入聯屬公司及共同控制公司的投資內。

商譽按成本減累積減值虧損列賬。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包括與售出實體相關的商譽賬面值。

(b) 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按其估計可用年期攤銷。

9. 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。

集團於每個報告期結束時，評估是否有任何客觀證據證明其在聯屬公司中的權益出現減值。有關客觀證據包括：聯屬公司營運所在的技術、市場、經濟或法律環境是否存在任何重大的不利變化，或價值是否大幅或長期下跌至低於其成本。如有跡象顯示，在聯屬公司或共同控制實體中的權益發生減值，集團將評估投資（包括商譽）的整個賬面值是否可以收回。如賬面值低於投資的公平值減銷售成本或使用價值（以較高者為準），則差額於損益賬中確認為減值損失。該等減值損失在其後期間內的任何撥回均透過損益賬撥回。

主要會計政策

9. 資產減值 (續)

如股息超過附屬公司在股息宣派期間的全面收益總額，或如附屬公司在公司財務狀況表中的賬面值超過附屬公司淨資產的賬面值（包括綜合財務狀況表中的商譽），則須於收到該附屬公司的股息之時對在附屬公司的投資進行減值測試。

10. 金融資產

集團將金融資產劃分為以下類別：按公平值列入損益賬的金融資產、借款及應收款項以及可供出售資產。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。

(a) 按公平值列入損益賬的金融資產

此類別可細分為兩個分類：分別是持作買賣的金融資產，以及最初指定按公平值列入損益賬的金融資產。如所收購的金融資產主要是為了在短期內出售或按管理層指定在短期內出售，則劃分為此分類。除非被指定為對沖工具，否則衍生工具亦被劃分為持作買賣用途。如此類別的資產為持作買賣用途，或預期於期終結算日起計十二個月內變現，則劃分為流動資產。

(b) 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。請參閱貿易及其他應收款項的政策（會計政策附註14）。

(c) 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（即集團承諾收購或出售該資產當日）確認。金融資產初步乃按公平值確認。所有並無按公平值列入損益賬的金融資產均包括交易成本。當本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。借款及應收款項均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，其累積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。集團持有的金融資產以現行買價作為市場報價。

並非於活躍市場上交易的金融工具（如場外衍生工具），其公平值是以估值方法來釐定。其他估值法（如預計現金流量貼現法）用於其餘金融工具的公平值釐定。應收賬項的面值減預計信貸調整被假設為與其公平值相若。

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。如可供出售投資出現此等跡象，則其累積虧損（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。

11. 初始租賃成本

在興建期間租賃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。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

減值的客觀跡象可包括債務人或一群債務人正經歷重大財政困難、違約或拖欠支付利息或本金、債務人可能破產或進行其他財務重組，及可觀察到的數據顯示估計未來現金流有見明顯減少，例如欠款數額變動或出現與違約相關的經濟狀況。

15. 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。

16. 貿易應付款項

貿易應付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計量。

17. 借款

借款初步按公平值確認。非按公平值於損益賬列賬的借款已包括所產生的交易成本。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，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。

18. 借款成本

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，實際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。將該等借款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。

主要會計政策

19. 租賃

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人的租賃，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。

20. 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實施或實際有效的稅率計算。

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、共同控制公司及聯屬公司而引致的暫時差異作出準備，除非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。

21. 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：

- (a) 租金收入按以下較短年期以直線法確認：(i) 餘下租賃年期，(ii) 直至下一個租金調整日期的年期，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）之間的年期，不包括任何按營業額計算的租金（如適用）及其他費用和退款（如有）。如租約包括免租期，則免除的租金收入按租賃年期平均分配。按營業額計算的租金於獲取時確認。
- (b) 物業銷售在物業擁有權的實際管控權轉移至買家時確認。
- (c) 服務銷售（包括酒店營運所提供的服務）在提供服務時確認。

22. 關聯方

關聯方指個人及公司，包括附屬公司、同系附屬公司、共同控制公司及聯屬公司及主要管理人員（包括其直屬親人），而該等人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力。

23. 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收到補助，並且集團符合所有附帶條件時予以確認。

24. 退休福利

集團為其僱員提供界定福利及界定供款退休式福利計劃，各項計劃的資產一般由獨立的信託管理基金持有。此等計劃一般由有關集團公司供款，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，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，集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

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。

24. 退休福利 (續)

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，從而將正常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積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快速確認精算收益和虧損，但每期之間必須一貫地應用相同的基準。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。

25. 撥備

如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可以有可靠估計，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。

26. 財務擔保

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獲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。任何與擔保有關的負債增加均計入收益表。

27. 股息分派

分派予公司股東的股息在獲得公司股東或董事（如適用）通過的會計期內於集團的財務報表中作為負債確認。

28. 分部報告

營業分部的報告方式與集團提供予常務董事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的經濟特徵而可合併計算的營業分部，或包括單一的營業分部因不能合併計算或超出若干數量性界限而單獨披露。

29. 共同控制業務合併的合併會計法

二零一零年一月二十五日，集團向直接控股公司收購 Swire Properties US Inc 及 Swire Properties One LLC（均為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，總代價為港幣十一億零八百一十三萬二千四百五十一元，以公司於同日按面值發行1,108,132,451股新股的方式支付。

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入賬。在直接控股公司的權益持續的情況下，並未就商譽或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。

主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司

於二零一二年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司直接持有 %	附屬公司持有 %	發行股本	主要業務
附屬公司：					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
53 Stubbs Road Development Co. Limited	100	100	–	5,000,000股，每股港幣1元	物業發展
53 Stubbs Road (Management) Limited	100	100	–	1股，每股港幣10元	物業管理
國泰有限公司(2)	100	100	–	807股，每股港幣10元	物業投資
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股，每股港幣1元	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股，每股港幣10元	物業投資
高雲置業有限公司(2)	100	–	100	4股，每股港幣10元	物業投資
Golden Tent Limited	100	–	100	1股，每股港幣1元	酒店投資
Island Delight Limited	87.5	–	100	1股，每股港幣1元	物業買賣
建益集團有限公司	80	–	100	1股，每股港幣1元	物業買賣
One Island East Limited	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
皇后大道東一號有限公司(2)	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
東方綠化有限公司	100	100	–	60,000股，每股港幣10元	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
紅山地產有限公司(2)	100	100	–	250,000股，每股港幣1元	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
太古地產(財務)有限公司(2)	100	100	–	1,000,000股，每股港幣1元	提供財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股，每股港幣10元	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股，每股港幣1元	提供財務服務
太古地產策劃有限公司(2)	100	100	–	2股，每股港幣1元	策劃管理
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股，每股港幣10元	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
<i>(中外合資企業)</i>					
太古滙(廣州)發展有限公司	97	–	97	人民幣2,650,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
北京三里屯酒店管理有限公司	100	–	100	人民幣400,000,000元註冊資本	酒店投資
北京三里屯北區物業管理有限公司	80	–	100	人民幣1,392,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司	80	–	100	人民幣1,598,000,000元註冊資本	物業投資
堡泉(廣州)物業管理有限公司	100	–	100	人民幣195,000,000元註冊資本	物業投資
太古地產(中國)投資有限公司	100	–	100	30,000,000美元註冊資本	控股公司
<i>(國內公司)</i>					
北京天聯置業有限公司(2)(4)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司

附註：

- (1) 此表列出的公司，包括董事局認為對集團的收入淨額有重大貢獻或持有集團重大資產或負債的主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司。董事局認為如提供所有此等公司的詳情將造成資料過度冗長。
- (2) 此為譯名。
- (3) 集團透過共同控制公司及聯屬公司持有股權。
- (4) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零一二年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之二點零。

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行股本	主要業務
<i>附屬公司(續)：</i>					
於美國註冊成立及經營的有限公司：					
Brickell CityCentre Plaza LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell CityCentre Project LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
FTL/AD LTD	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	物業買賣
Swire Jadeco LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Pacific Holdings Asia LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Properties Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Properties One LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Properties US Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Realty LLC	100	–	100	有限公司	地產代理
於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司：					
Bao Wei Enterprises Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
澤景控股有限公司	100	100	–	2股，每股1美元	物業投資
Charming Grace Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業發展
力圖科技有限公司(2)	87.5	–	87.5	1,000股，每股1美元	控股公司
Excel Free Ltd.	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
Fine Grace International Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
Novel Ray Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Peragore Limited	80	–	80	1,000股，每股1美元	控股公司
Sino Flagship Investments Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited	60	60	–	100股，每股港幣10元及1股 無投票權以股代息股份， 每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	控股公司
Wonder Cruise Group Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
於英國註冊成立及經營的有限公司：					
New Light Hotels Limited	100	–	100	17,000,100股，每股1英鎊	發展及經營酒店
<i>共同控制公司：</i>					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
Hareton Limited	50	50	–	100股，每股港幣10元	物業買賣
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股，每股港幣1元	物業投資
天寶興業有限公司	50	–	50	2股，每股港幣1元	物業投資
於美國註冊成立及經營的有限公司：					
Swire Brickell Key Hotel, Ltd.	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	酒店投資

主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司

於二零一二年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行股本	主要業務
共同控制公司(續)：					
於英屬處女島註冊成立的有限公司：					
大中里物業有限公司(2) (於中國內地經營)	50	–	50	1,000股，每股1美元	控股公司
乾林中國控股有限公司 (於中國內地經營)	50	–	50	100股，每股1美元	物業發展
Island Land Development Limited (於香港經營)	50	50	–	100股，每股港幣10元	物業投資
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	20	–	20	5股，每股1美元	控股公司
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
<i>(國內公司)</i>					
北京麟聯置業有限公司	50	–	50	人民幣400,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
冠豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(3)	500,000,000美元註冊資本	物業投資
沛豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(3)	60,000,000美元註冊資本	物業投資
盈豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(3)	336,500,000美元註冊資本	物業投資
<i>(中外合資企業)</i>					
成都乾豪置業有限公司	49.5	–	(3)	329,000,000美元註冊資本	物業投資
聯屬公司：					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
Greenroll Limited (4)	20	20	–	45,441,000股，每股港幣10元	酒店投資
金鐘酒店有限公司(2)(4)	20	–	(3)	100,000股，每股港幣10元	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	–	5,000股，每股港幣1元及 10,000,000股 無投票權延遲派息股份， 每股港幣1元	酒店投資

集團主要物業

二零一二年十二月三十一日結算

總樓面面積 (平方呎)

	香港		中國內地		美國		英國	總額	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬公司持有	由附屬及其他公司持有
已建成投資物業									
零售	2,324,862	99,698	2,859,885	469,747	–	–	–	5,184,747	5,754,192
辦公樓	8,099,503	492,711	1,731,766	297,732	–	–	–	9,831,269	10,621,712
科技中心	1,816,876	–	–	–	–	–	–	1,816,876	1,816,876
住宅/酒店式住宅	483,711	–	51,517	–	–	–	–	535,228	535,228
酒店	358,371	384,775	753,647	179,135	–	258,750	208,687	1,320,705	2,143,365
	13,083,323	977,184	5,396,815	946,614	–	258,750	208,687	18,688,825	20,871,373
發展中投資物業									
零售	12,471	–	–	1,111,480	505,000	–	–	517,471	1,628,951
辦公樓	–	–	–	922,421	982,000	–	–	982,000	1,904,421
酒店	–	–	–	353,511	218,000	–	–	218,000	571,511
住宅/酒店式住宅	62,658	–	–	41,038	102,000	–	–	164,658	205,696
	75,129	–	–	2,428,450	1,807,000	–	–	1,882,129	4,310,579
已建成供出售物業									
零售	–	3,820	–	–	–	–	–	–	3,820
住宅	48,686	–	–	–	33,264	–	–	81,950	81,950
多用途	–	–	–	–	12,586	–	–	12,586	12,586
	48,686	3,820	–	–	45,850	–	–	94,536	98,356
發展中供出售物業									
辦公樓	–	–	–	662,288	–	–	–	–	662,288
工業	–	191,250	–	–	–	–	–	–	191,250
住宅	653,494	44,278	–	–	1,549,800	–	–	2,203,294	2,247,572
多用途	–	–	–	–	1,287,414	–	–	1,287,414	1,287,414
	653,494	235,528	–	662,288	2,837,214	–	–	3,490,708	4,388,524
	13,860,632	1,216,532	5,396,815	4,037,352	4,690,064	258,750	208,687	24,156,198	29,668,832

附註：

- 除以下物業外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有：港運城（持有百分之六十權益）、太古滙（持有百分之九十七權益）、三里屯VILLAGE（零售：持有百分之八十權益，酒店：全資擁有）、蔚然（持有百分之八十七點五權益）、MOUNT PARKER RESIDENCES（持有百分之八十權益）、River Court及羅德岱堡（全資擁有；持有百分之七十五界定溢利）。此七個物業以百分百的樓面面積計入以上摘要表的面積總額。
- 「其他公司」包括共同控制公司或聯屬公司及其他投資。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有逾九千五百個位於香港及中國內地已建成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 美國總樓面面積並不包括停車位；其他公司持有約四百五十個已建成的停車位作投資用途。
- 英國總樓面面積並不包括停車位；附屬公司持有約五十個停車位作投資用途。

集團主要物業

二零一二年十二月三十一日結算

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售及辦公樓							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場一座	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	863,266	–	1988	辦公樓
太古廣場二座	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	695,510	–	1990	辦公樓
太古廣場 購物商場	內地段第8571號(部分) 內地段第8582號及增批部分(部分)	2135/2047	318,289 (部分)	711,182	470	1988/90	購物中心·包括各類食肆及一家電影院。設有通道連接港鐵金鐘站。太古廣場亦包括酒店式住宅及酒店·詳情列於下文住宅及酒店項下。
2. 皇后大道東1號 太古廣場三座	內地段第47A號A分段餘段 內地段第47A號B分段餘段 內地段第47A號C分段餘段 內地段第47B號C分段餘段 內地段第47A號餘段 內地段第47C號A分段第1小分段餘段 內地段第47C號A分段餘段 內地段第47B號A分段餘段 內地段第47B號B分段餘段 內地段第47B號餘段 內地段第47A號B分段第2小分段 內地段第47A號D分段 內地段第47B號D分段 內地段第47C號餘段 內地段第47D號餘段 內地段第47D號A分段餘段 內地段第47號A分段第1小分段 內地段第47號A分段餘段 內地段第47號B分段第1小分段及餘段 內地段第47號C分段第1小分段及 第2小分段A段及 第2小分段餘段及第3小分段A段及 第3小分段餘段及第4小分段及第5小分段及 第6小分段A段及第6小分段餘段及 第7小分段餘段及餘段 內地段第47號P分段 內地段第47號餘段 內地段第47號C分段第5小分段增批部分 內地段第47號C分段第1小分段增批部分	2050-2852	40,236	627,657	111	2004/07	一座連接太古廣場購物商場及港鐵金鐘站的辦公樓。
3. 太古城 太古城中心	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段 第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段 (部分)	2899	334,475 (部分)	1,105,227	834	1983/87/ 97/2000	購物中心·內設有各類食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古站。

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
4. 太古城 太古城中心一座	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段 第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段 (部分)	2899	146,184 (部分)	628,785	–	1997	辦公樓，位於 太古城中心部 分位置之上。
5. 太古城 太古城中心三座	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第18小分段	2899	33,730	447,714	10	1992	辦公樓，以行 人天橋連接至 太古城中心。
6. 太古城 太古城中心四座	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段餘段 (部分)	2899	41,864	556,431	–	1991	辦公樓，以行 人天橋連接至 太古城中心。
7. 太古城第一至 第十期商業單位	筲箕灣海旁地段第1號A分段第1小分段 筲箕灣海旁地段第1號A分段餘段 筲箕灣海旁地段第1號B分段 筲箕灣海旁地段第2號C分段餘段 筲箕灣海旁地段第2號C分段第2小分段 筲箕灣海旁地段第2號D分段 筲箕灣海旁地段第2號餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第3小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分L分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分N分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第4及 第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段C段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分S分段 第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段 第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第3小分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第4小分段A段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分T分段 第1小分段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第9小分段及第10小分段及第11小分段及 第13小分段及第16小分段(部分)	2081/ 2889/ 2899	–	331,079	3,826	1977-85	鄰舍式店舖、 學校及停車位。
8. 太古坊 德宏大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	辦公樓，以行 人天橋連接港 鐵鯽魚涌站。

集團主要物業

二零一二年十二月三十一日結算

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
9. 太古坊 多盛大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	辦公樓，連接 德宏大廈。
10. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	333,353	164	1998	辦公樓，連接 電訊盈科中心。
11. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	辦公樓，連接 常盛大廈。
12. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	268,795	—	2003	辦公樓，連接 德宏大廈。
13. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第6小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分F分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分G分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第6小分段B段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分餘段 鯽魚涌內地第15號D分段	2881/2899	109,929	1,537,011	—	2008	辦公樓，連接 康和大廈。
14. 北角英皇道500號 港運城	內地第8849號(部分)	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積 乃整個購物中心 平台的面積，本集 團持有該中心的 60%權益。
15. 灣仔星街9號星域軒	內地第8853號(部分)	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積 乃整個零售部分 的面積。
16. 灣仔永豐街21-29號	內地第526號A分段第1小分段C段 內地第526號A分段第1小分段B段餘段 內地第526號A分段第1小分段B段 第1小分段 內地第526號A分段第2小分段 內地第526號A分段第3小分段	2856	2,967	14,039	—	1992/ 2006	所註明的樓面面積 乃現有建築物的 面積。
17. 灣仔皇后大道東八號	內地第5250號 內地第7948號 內地第7950號	2089/ 2103/ 2113	4,612	81,346	—	1968	辦公樓，地面層作 零售用途。
18. 灣仔軒尼詩道28號	海旁地段第23號 內地第2244號餘段 內地第2245號餘段	2843	9,622	145,390	—	2012	辦公樓
附屬公司持有的總面積				10,424,365	6,494		

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
19. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	620,148	217	1994	辦公樓，連接多盛大廈。 所註明的樓面面積乃整項 物業的面積，本集團持有 其中50%權益。
20. 北角英皇道625號	內地段第7550號	2108	20,000	301,065	84	1998	辦公樓，所註明的樓面面積 乃整項物業的面積，本 集團持有其中50%權益。
21. 大嶼山東涌東堤灣畔 (第一地盤)	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	–	1998/ 1999	所註明的樓面面積指零售 樓面，本集團持有其中 20%權益。
22. 大嶼山東涌東薈城 (第二地盤)	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	零售： 462,439 辦公樓： 160,522	1,156	1999/ 2000	辦公樓的面積為160,522 平方呎，位於面積 462,439平方呎的購物中 心之上，集團持有其中 20%權益。(有關第一地 盤及第二地盤北的其他部 分分別刊於第160頁及第 156頁。)
共同控制公司持有的總面積				1,580,227	1,457		
– 其中集團應佔的面積				592,409			
科技中心							
1. 太古坊	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)		285		數據中心/辦公樓/物流 倉庫。
和域大廈				554,934		1979	
康和大廈				338,578		1984	樓面面積不包括政府擁有的 八層樓面。
常盛大廈				923,364		1988	已獲批准建築圖則以重建 常盛大廈為總樓面面積 約895,000平方呎的甲級 辦公樓。
附屬公司持有的總面積				1,816,876	285		

集團主要物業

二零一二年十二月三十一日結算

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
住宅							
1. 金鐘道88號 太古廣場柏舍 酒店式住宅	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	443,075	–	1990	設於香港港麗酒店大樓內的 270個服務套房。
2. 深水灣道6號 Rocky Bank	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,197	14,768	–	1981	6所半獨立式房屋。
3. 深水灣香島道36號 B座洋房	鄉郊建屋地段第507號及 增批部分(部分)	2097	20,733 (部分)	2,644	–	1980	一所獨立式房屋。
4. 加列山道38號 Eredine	鄉郊建屋地段第587號及 增批部分(部分)	2038	51,430 (部分)	23,224	7	1965	7個住宅單位。
	附屬公司持有的總面積			483,711	7		
酒店							
1. 太古城 香港東隅	鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分R分段第1小分段A段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第7小分段A段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第7小分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第2小分段B段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第2小分段A段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第2小分段A段 餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分J分段餘段(部分)	2899	146,184 (部分)	199,633	–	2009	設有345個房間的酒店。
2. 太古廣場 奕居	內地地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	158,738	–	2009	設有117個房間的酒店，位 於香港JW萬豪酒店之上。
	附屬公司持有之總面積			358,371			
3. 太古廣場 香港JW萬豪酒店	內地地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	525,904	–	1988	設有602個房間的酒店，本 集團持有其中20%權益。
4. 太古廣場 香港港麗酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	555,590	–	1990	設有513個房間的酒店，本 集團持有其中20%權益。
5. 太古廣場 港島香格里拉大酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有565個房間的酒店，本 集團持有其中20%權益。
	聯屬公司持有的總面積			1,687,222			
	– 其中集團應佔的面積			337,444			
6. 東薈城(第二地盤北) 諾富特東薈城酒店	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	236,653	7	2005	設有440個房間的酒店，本 集團持有其中20%權益。
	共同控制公司持有的總面積			236,653	7		
	– 其中集團應佔的面積			47,331			

在中國內地的已建成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售							
1. 三里屯VILLAGE (南區)	北京朝陽區三里屯北路19號	2044 (停車位為2054)	566,332 (部分)	776,909	451	2007	購物中心，包括各類食肆及電影院。所註明的樓面面積為整個發展項目的面積，集團持有其中80%權益。
2. 三里屯VILLAGE (北區)	北京朝陽區三里屯北路11號	2044 (停車位為2054)	566,332 (部分)	519,399	410	2007	購物中心，包括各類食肆。所註明的樓面面積為整個發展項目的面積，集團持有其中80%權益。
3. 天河新作零售購物平台	廣州天河區天河東路75號	2044	174,380 (部分)	90,847	100	2008	購物中心，包括各類食肆及停車位。
4. 太古滙	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,472,730	718	2011	購物中心，包括各類食肆。所註明的樓面面積為零售部分，集團持有其中97%權益。
附屬公司持有的總面積				2,859,885	1,679		
5. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車位為2054)	631,072 (部分)	939,493	617	2011	購物中心，包括各類食肆及電影院。於2012年第三季正式開幕。所註明的樓面面積為零售部分的面積，集團持有其中50%權益。
共同控制公司持有的總面積				939,493	617		
— 其中集團應佔的面積				469,747			

在中國內地的已建成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
辦公樓								
1. 太古滙	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)		1,731,766	—	2011	所註明的樓面面積為辦公樓部分，集團持有其中97%權益。
附屬公司持有的總面積					1,731,766	—		
2. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072 (部分)		595,464	392	2011	從2011年第四季開始分階段啟用。所註明的樓面面積為辦公樓部分，集團持有其中50%權益。
共同控制公司持有的總面積					595,464	392		
— 其中集團應佔的面積					297,732			

集團主要物業

二零一二年十二月三十一日結算

在中國內地的 已建成投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
酒店								
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯北路11號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)		169,463	32	2007	設有99個房間的酒店。
2. 廣州 文華東方酒店	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	酒店： 酒店式 住宅：	584,184 51,517	– –	2012	設有263個酒店房間 和24個酒店式住宅 單位。一個629,414 平方呎的文化中心 將於建成後移交予 廣州政府。所註明 的樓面面積為酒店 和酒店式住宅單位 部分，集團持有其 中97%權益。
附屬公司持有的總面積					805,164	32		
3. 北京東隅	北京朝陽區酒仙橋路22號	2044 (辦公樓 及停車場為 2054)	631,072 (部分)		358,269	236	2012	設有369個房間的 酒店。所註明的樓 面面積為酒店部 分，集團持有其中 50%權益。於2012 年第三季開幕。
共同控制公司持有的總面積					358,269	236		
– 其中集團應佔的面積					179,135			

在美國的已建成投資物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
酒店						
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市碧琪美南端	120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密中部的酒店，設有 326個房間。本集團持有該物業 75%權益。
共同控制公司持有的總面積			345,000	600		
– 其中集團應佔的面積			258,750			

在英國的已建成投資物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
酒店					
1. 查頓漢 The Montpellier Chapter (前稱Hotel Kandinsky, Cheltenham)	34,875	36,662	24	2010 (翻新工程)	位於查頓漢共61個客房的永久業權酒店。
2. 埃塞特The Magdalen Chapter (前稱Hotel Barcelona, Exeter)	46,888	36,001	10	2001	位於埃塞特設有59個客房的永久業權酒 店。翻新後於2012年6月重開。
3. 布萊頓Hotel Seattle	22,755	48,416	–	2003	位於布萊頓設有71個客房的酒店，自2002 年9月起計共35年業權。
4. 布里斯托Avon Gorge Hotel	71,547	87,608	20	1855	位於布里斯托設有75個客房的永久業權酒 店。樓面面積包括室外露台。
附屬公司持有的總面積		208,687	54		

在香港的發展中投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	用途	總樓面面積平方呎	停車位數目	工程進度	預計建成年份	備註
1. 鱘魚涌糖廠街17-27號海灣街8-18號(前稱華源新樓)	海旁地段第703號I分段	2881	8,664	住宅零售	62,658 12,471	–	正進行地基工程	2014	所註明的樓面面積乃指一座酒店式住宅大廈，下設零售商舖平台。
附屬公司持有的總面積					75,129	–			

在中國內地的發展中投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積平方呎	用途	總樓面面積平方呎	停車位數目	工程進度	預計建成年份	備註
1. 大中里項目	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	零售/酒店為2049，辦公樓為2059	676,091	零售辦公樓酒店	1,081,362 1,844,842 543,194	1,217	正進行打樁及挖掘工程	2016	建造工程於2011年第四季開始。所註明的樓面面積乃指整項發展物業，本集團持有其中50%權益。
2. 大慈寺項目	成都市錦江區東大街9號大慈寺片區	2051	761,869 (部分)	零售酒店酒店式住宅	1,141,598 163,828 82,076	1,000	正進行地基工程	2013 2014	所註明的樓面面積乃指發展項目的零售，酒店及酒店式住宅部分，集團持有其中50%權益。
共同控制公司持有的總面積					4,856,900	2,217			
– 其中集團應佔的面積					2,428,450				

在美國的發展中投資物業	地盤面積平方呎	用途	總樓面面積平方呎	停車位數目	預計建成年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CityCentre	393,678 (部分)	第一期 零售辦公樓酒店酒店式住宅	505,000 240,000 218,000 102,000	1,235 289 100 –	2015	Brickell CityCentre 是位於 Brickell 金融區的市區綜合發展項目，包括零售、辦公樓、酒店、酒店式住宅及住宅大廈。地基工程於2012年7月展開，預計在2013年底完成。
		第二期 辦公樓	742,000	1,484	2018	
附屬公司持有的總面積			1,807,000	3,108		

在香港的已建成供出售物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	建成年份	備註
1. 西半山蔚然	內地段第577號C分段(部分) 內地段第577號D分段(部分) 內地段第577號E分段(部分) 內地段第577號F分段(部分) 內地段第577號G分段(部分) 內地段第577號H分段(部分) 內地段第577號I分段(部分) 內地段第577號J分段(部分) 內地段第577號L分段第1小分段(部分) 內地段第577號L分段第2小分段(部分) 內地段第577號L分段第3小分段(部分) 內地段第577號L分段餘段(部分) 內地段第577號M分段(部分)	2857	22,957 (部份)	48,686	45	2012	截至2012年12月31日，已完成98個單位的交易程序。所註明的樓面面積乃指餘下28個住宅單位，集團持有其中87.5%權益。 45個未出售的停車位，集團持有其中87.5%權益。
附屬公司持有的總面積				48,686	45		

集團主要物業

二零一二年十二月三十一日結算

在香港的已建成 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
2. 大嶼山港鐵東涌站 (第一期)							
- 東堤灣畔 (第一地盤)	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	-	75	1998/ 1999	75個未出售的停車位，集團持有其中20%權益。
	共同控制公司持有的總面積			-	75		
	- 其中集團應佔的面積			-			

持有的其他物業

1. 粉嶺綠悠軒	粉嶺上水市地段第126號(部分)	2047	223,674 (部分)	零售： 47,751	17	1998	所註明的樓面面積乃整個零售部分的面積，集團持有其中8%權益。
				47,751	17		
	- 應佔面積			3,820			

在美國的已建成供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
1. ASIA	佛羅里達州邁阿密 碧琪箕路900號	173,531	住宅： 33,264	27	2008	36層高住宅大廈，包括123個住宅單位及5層高停車場。截至2012年12月31日，已完成109個單位的交易程序。
2. River Court	佛羅里達州羅德岱堡	21,750	零售/ 辦公樓： 12,586	38	1966	於2006年10月購入位於羅德岱堡的發展地盤，集團持有其中75%權益。
	附屬公司持有的總面積		45,850	65		

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 西半山西摩道63號 (瑋然)	內地段第2300號	2856	7,975	住宅	75,805	28	正進行 上蓋工程	2013	所註明的樓面面積為建議中樓高31層的住宅大廈，下設基座平台。整個發展項目包括30個住宅單位，截至2012年12月31日已預售出其中6個住宅單位(連同6個停車位)。
2. 西半山西摩道33號 第一期	內地段第424號B分段 第1小分段餘段 內地段第424號B分段 餘段 內地段第425號7分段 A分段 內地段第425號7分段 B分段 內地段第425號7分段 C分段 內地段第425號7分段 D分段 內地段第424號C分段 餘段 內地段第424號D分段 餘段 內地段第424號餘段	2854	20,756	住宅	165,792	-	正進行 上蓋及 樁帽工程	2014	所註明的樓面面積乃指建議中一幢樓高45層(包括一層隔火層)的住宅大廈，下設基座平台。

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
3. 西半山西摩道33號 第二期 (前稱堅道92-102號)	內地段第425號1分段 餘段 內地段第425號2分段 內地段第425號3分段 內地段第425號4分段 內地段第425號5分段 第1小分段 內地段第425號5分段 餘段 內地段第425號餘段	2854	21,726	住宅	195,531	43	正進行 地基工程	2016	所註明的樓面面積乃 指建議中一幢樓高45 層(包括一層隔火層) 的住宅大廈,下設基 座平台。
4. 太古城西灣臺1號 (MOUNT PARKER RESIDENCES)	筲箕灣內地段第761號 餘段 筲箕灣內地段第761號 A分段	2057	28,490	住宅	151,954	68	正進行 上蓋工程	2013	所註明的樓面面積 乃指整個發展項目, 本集團持有其中 80%權益。整個發展 項目為一幢樓高19層 包括92個住宅單位的 住宅大廈,下設基座 平台。
5. 南大嶼山長沙 住宅地皮	丈量約份第332約 地段第724號及 地段第726號	2062	161,029	住宅	64,412	-	空置地盤	2015	所註明的樓面面積乃 根據政府賣地章程所 許可的總樓面面積。
	附屬公司持有的總面積				653,494	139			
6. 九龍登巴道23號 (DUNBAR PLACE) (前稱亞皆老街148號)	九龍內地段第3303號 A分段	2083	17,712	住宅	88,555	57	正進行 上蓋工程	2013	所註明的樓面面積 乃整項物業的面積, 集團持有其中50% 權益。
7. 香港仔黃竹坑道8-10號	香港仔內地段第338號 香港仔內地段第339號	2119 2120	25,500	工業	382,500	39	已完成 地基工程	暫停	所註明的樓面面積 乃整項物業的面積, 集團持有其中50% 權益。
	共同控制公司持有的總面積				471,055	96			
	- 其中集團應佔的面積				235,528				

在中國內地的發展中 供出售物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 大慈寺項目	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	761,869 (部分)	辦公樓	1,324,575	499	正進行 打樁及 挖掘工程	2013	所註明的樓面面積乃指 發展項目的辦公樓部 分,集團持有其中50% 權益。
	共同控制公司持有的總面積				1,324,575	499			
	- 其中集團應佔的面積				662,288				

集團主要物業

二零一二年十二月三十一日結算

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位數目	預計建成年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密市 碧琪箕路南端	105,372	住宅	421,800	395	–	位於邁阿密市中部的發展地盤，於1997年1月連同文華東方酒店地盤一併購入。興建住宅大廈的計劃暫時擱置。
2. 佛羅里達州 羅德岱堡發展地盤	182,191	住宅/ 辦公樓/ 酒店	787,414	1,050	–	於2006年10月購入位於羅德岱堡的發展地盤。集團持有其中75%權益。
3. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CityCentre	393,678 (部分)	第一期 住宅大廈	1,128,000	1,025	2015	包括兩幅屬於市區綜合發展項目 Brickell CityCentre 的住宅發展用地，此項目位於 Brickell 金融區。地基建造工程在2012年7月展開，預期於2013年底完成。
4. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CityCentre, North Squared	42,811	多用途	500,000	–	–	發展項目暫時擱置。
附屬公司持有的總面積			2,837,214	2,470		

詞彙

專門術語

經調整基本溢利 基本溢利減出售投資物業的溢利及酒店和物業買賣的減值虧損淨額。

應佔總租金收入 總租金收入減非控股權益所佔金額，加上集團應佔共同控制及聯屬公司的總租金收入。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

總租金收入 集團公司的全部總租金收入。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

公司股東應佔基本權益 未計入非控股權益，並就投資物業公平值變化對遞延稅項的影響、持有作綜合發展物業一部分的酒店未確認估值收益、集團自用投資物業重估及集團自用投資物業累計折舊進行調整後的呈報權益。

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

比率

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

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

$$\text{公司股東應佔平均權益回報} = \frac{\text{公司股東應佔溢利/(虧損)}}{\text{年內公司股東應佔權益的平均值}}$$

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

$$\text{公司股東應佔平均基本權益回報} = \frac{\text{公司股東應佔基本溢利/(虧損)}}{\text{年內公司股東應佔基本權益的平均值}}$$

$$\text{股息倍數} = \frac{\text{公司股東應佔溢利/(虧損)}}{\text{已付及擬派股息}}$$

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

財務日誌及投資者資訊

二零一三年財務日誌

除息交易	四月二日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一二年第二次中期股息的資格	四月五日
年度報告書供股東閱覽	四月五日
派付二零一二年第二次中期股息	五月二日
暫停辦理股票過戶手續(以識別可出席股東週年大會並於會上投票的資格)	五月二日至七日
股東週年大會	五月七日
宣佈中期業績	二零一三年八月
派發二零一三年度第一次中期股息	二零一三年十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心17M樓
網址：www.computershare.com

股份代號

香港聯合交易所 1972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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

