

二零一四年
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

二零一四年大事紀要

中信房地產、大連港置地和
太古地產聯合宣佈達成框架協議
發展大連港項目

一月，中國內地
詳情請看第8頁



宣佈在美國開設的首間酒店—
邁阿密東隅，將於2015年在
Brickell City Centre
開幕

四月，邁阿密
詳情請看第43頁

MOUNT PARKER RESIDENCES

落成並交付買家

五月，香港
詳情請看第41頁





瀚然 開始預售

九月，香港
詳情請看第41頁



宣佈於太古坊推出「**blueprint**」
為 B2B 科技創業公司提供免費業務
發展平台

九月，香港
詳情請看第23頁



成都遠洋太古里 新購物中心開始試營業

十月，成都
詳情請看第32頁

於太古坊糖廠街舉辦 白色聖誕市集2014

十二月，香港
詳情請看第88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	綜合損益表
94	綜合其他全面收益表
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	財務報表附註
152	主要會計政策
155	主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

附加資料

158	集團主要物業
171	詞彙
172	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地產項目，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約四千五百人。

在香港，我們於過去四十年間，成功將原有的工業區發展成為現時香港最大的商業區之一太古坊及太古城中心，包括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已投入營運或正在興建中的大型綜合發展項目。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於具有完善交通配套的商業區域。

太古地產在香港高尚住宅市場擁有廣泛的業務，並在香港、中國內地、美國及英國發展及管理太古酒店品牌旗下的酒店。

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 City Centre。公司亦在新加坡及印尼設立代辦處，以在當地的地產市場尋求商機。

財務撮要

年度業績	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變幅
收入		15,387	12,935	+19.0%
營業溢利		10,992	14,498	-24.2%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	7,152	6,348	+12.7%
列賬		9,516	12,525	-24.0%
來自營運的現金		10,724	8,873	+20.9%
融資前的現金流入淨額		2,881	577	+399.3%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
每股盈利				
基本	(c)	1.22	1.09	+11.9%
列賬	(c)	1.63	2.14	-23.8%
每股股息				
第一次中期		0.22	0.20	+10.0%
第二次中期		0.44	0.40	+10.0%
十二月三十一日結算之財務狀況		港幣百萬元	港幣百萬元	
權益總額（包括非控股權益）		208,547	203,150	+2.7%
債務淨額		34,071	32,014	+6.4%
資本淨負債比率	(a)	16.3%	15.8%	+0.5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	(a), (b)	36.95	35.88	+3.0%
列賬	(a)	35.50	34.59	+2.6%

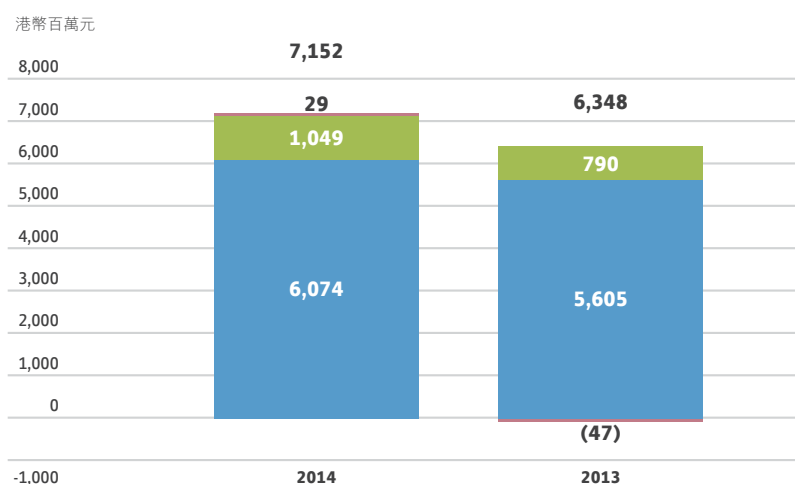
附註：

(a) 有關釋義請參閱第171頁的詞彙。

(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬以及公司股東應佔財務報表所示權益與基本權益的對賬載於第16頁至第17頁。

(c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。

按分部劃分的 基本溢利



十年財務概要

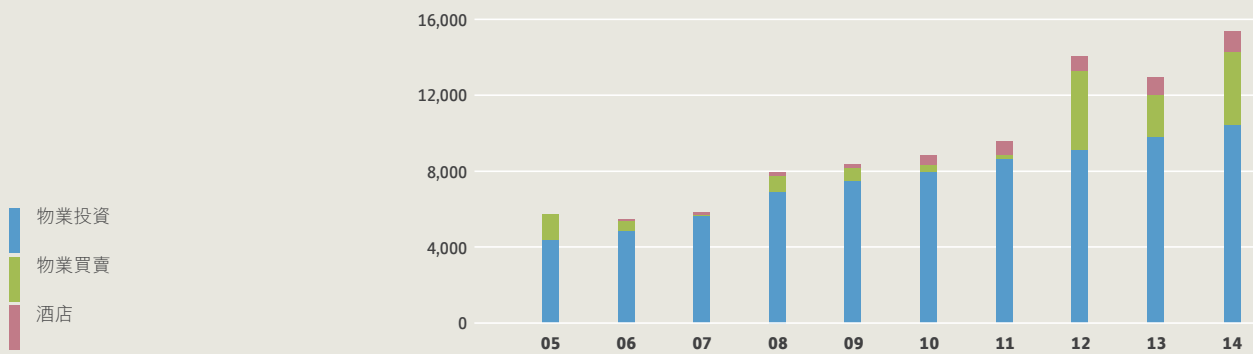
	2005 港幣 百萬元	2006 港幣 百萬元	2007 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2010 港幣 百萬元	2011 港幣 百萬元	2012 港幣 百萬元	2013 港幣 百萬元	2014 港幣 百萬元
損益表										
收入										
物業投資	4,382	4,872	5,663	6,901	7,516	7,953	8,651	9,123	9,786	10,456
物業買賣	1,339	554	10	889	643	400	213	4,147	2,207	3,842
酒店	–	27	148	156	172	518	717	782	942	1,089
	5,721	5,453	5,821	7,946	8,331	8,871	9,581	14,052	12,935	15,387
公司股東應佔溢利										
物業投資	1,910	2,586	3,054	3,318	3,965	4,574	4,638	4,896	5,426	6,029
物業買賣	264	198	(43)	95	23	87	7	1,659	720	1,020
酒店	104	126	175	73	(332)	(109)	(33)	14	(46)	30
投資物業公平值變化	12,365	17,221	19,530	(236)	13,596	21,478	20,496	12,184	6,425	2,437
	14,643	20,131	22,716	3,250	17,252	26,030	25,108	18,753	12,525	9,516
年度股息	2,303	1,532	1,652	2,966	25	2,426	11,067	3,510	3,510	3,861
保留溢利	12,340	18,599	21,064	284	17,227	23,604	14,041	15,243	9,015	5,655
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	85,982	105,660	133,492	140,440	155,374	183,062	191,116	207,577	218,556	226,607
物業買賣	701	1,448	2,762	3,496	3,772	6,303	6,581	7,309	9,408	8,210
酒店	1,037	1,429	3,624	4,037	5,523	5,797	6,421	7,111	7,200	7,801
	87,720	108,537	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618
資金來源										
公司股東應佔權益	70,044	88,231	109,643	110,235	129,778	157,847	175,886	192,434	202,350	207,691
非控股權益	6,185	296	801	1,068	424	479	532	642	800	856
債務淨額	11,491	20,010	29,434	36,670	34,467	36,836	27,700	28,921	32,014	34,071
	87,720	108,537	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	2.67	3.67	4.14	0.59	3.14	4.57	4.40	3.21	2.14	1.63
每股股息	0.42	0.28	0.30	0.54	–	0.43	1.94	0.60	0.60	0.66
股東應佔每股權益	12.75	16.06	19.96	20.07	23.60	27.74	30.07	32.89	34.59	35.50
比率										
公司股東應佔平均權益回報	23.1%	25.4%	23.0%	3.0%	14.4%	18.1%	15.0%	10.2%	6.3%	4.6%
資本淨負債比率	15.1%	22.6%	26.7%	33.0%	26.5%	23.3%	15.7%	15.0%	15.8%	16.3%
利息倍數	23.11	32.16	33.69	4.79	17.56	21.79	18.23	15.72	10.02	8.96
股息倍數	6.36	13.14	13.75	1.10	不適用	10.73	2.27	5.34	3.57	2.46
基本										
溢利 (港幣百萬元)	2,570	3,064	3,291	3,540	3,721	4,767	12,914	6,935	6,348	7,152
公司股東應佔權益 (港幣百萬元)	71,590	90,034	111,678	113,594	133,373	161,621	180,592	198,803	209,895	216,137
公司股東應佔平均權益回報	4.0%	3.8%	3.3%	3.1%	3.0%	3.2%	7.6%	3.7%	3.1%	3.4%
每股盈利 (港元)	0.47	0.56	0.60	0.64	0.68	0.84	2.26	1.19	1.09	1.22
股東應佔每股權益 (港元)	13.03	16.39	20.33	20.68	24.25	28.40	30.87	33.98	35.88	36.95
資本淨負債比率	14.8%	22.2%	26.2%	32.0%	25.8%	22.7%	15.3%	14.5%	15.2%	15.7%
利息倍數	5.58	6.09	5.93	4.48	4.33	5.37	12.01	7.90	6.43	7.58
股息倍數	1.12	2.00	1.99	1.19	不適用	1.96	1.17	1.98	1.81	1.85

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，因此二零一四年之前的數字或與原來所呈列的不同。
- 二零一四年及二零一三年的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頁至第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（低於市值）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171頁的詞彙。

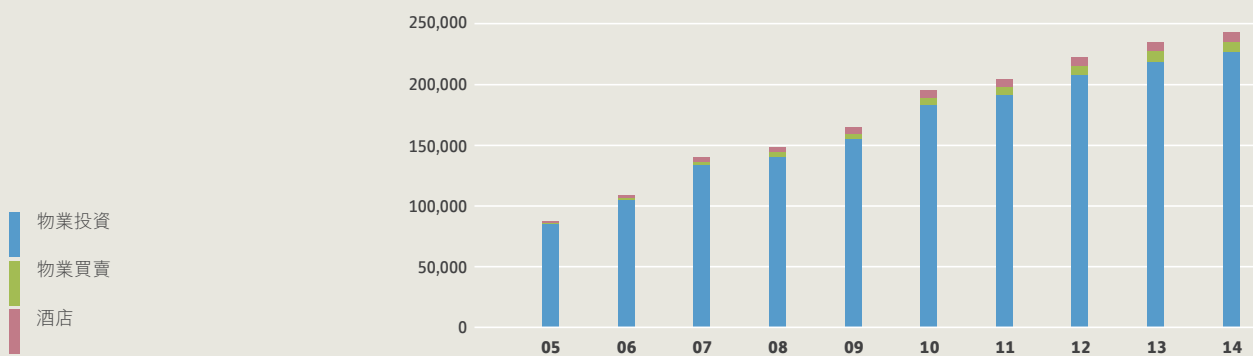
收入

港幣百萬元



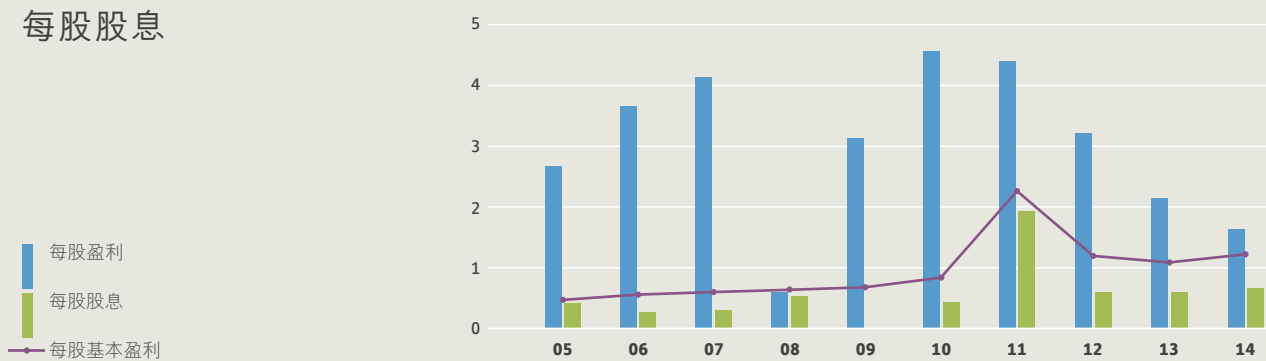
所用資產淨值

港幣百萬元



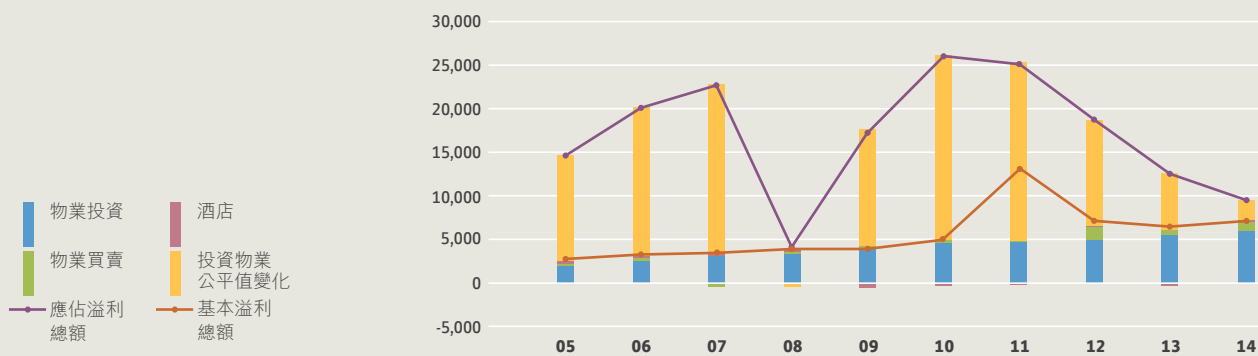
每股盈利及每股股息

港元



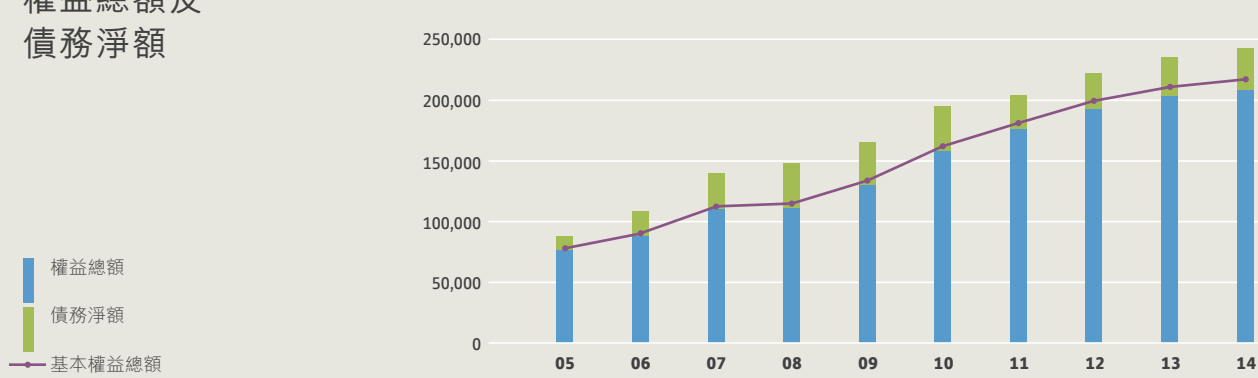
公司股東應佔溢利

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

二零一四年的股東應佔綜合溢利為港幣九十五億一千六百萬元，而二零一三年則為港幣一百二十五億二千五百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣八億零四百萬元，由二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元增至二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元。

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。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十四仙（二零一三年：每股港幣四十仙），連同於二零一四年十月派發的第一次中期股息每股港幣二十二仙，全年派息每股港幣六十六仙（二零一三年：每股港幣六十仙）。第二次中期股息合共港幣二十五億七千四百萬元（二零一三年：港幣二十三億四千萬元），將於二零一五年五月七日（星期四）派發予於二零一五年四月十日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一五年四月八日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一四年一月，太古地產購入大昌行商業中心百分之五十的權益。該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約三十八萬九千平方呎，於二零一四年七月更名為栢克大廈。

二零一四年一月，太古地產與中信房地產股份有限公司及大連港置地有限公司簽訂框架協議，表明各方擬透過一家由集團計劃持有百分之五十權益的合資公司，在大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。建議成立的合資公司及發展項目須待若干先決條件達成後，方可作實。

二零一四年二月，太古地產完成向基滙資本管理的基金GC Acquisitions VI Limited（「GCA」）購入三里屯太古里百分之二十的權益。這項收購是隨GCA行使向太古地產出售其於三里屯太古里的權益之認沽期權後完成。該交易完成後，三里屯太古里為太古地產全資擁有。

二零一四年二月，太古地產與香港政府達成協議，購入其於香港太古坊康和大廈的權益。交易預期於二零一六年十二月三十日或之前完成。該收購讓太古地產能夠開展太古坊重建工作，將位於太古坊三座現有的科技中心重建為兩座甲級辦公樓。

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道8-10號的一幅工業用地，獲香港政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地擬發展為一座辦公樓，總樓面面積約為三十八萬二千五百平方呎。

二零一四年三月，太古地產開始預售位於香港鰂魚涌的住宅項目MOUNT PARKER RESIDENCES之單位，並於二零一四年五月開始交付予買家。該住宅項目樓高二十四層，包括九十二個住宅單位，總樓面面積為十五萬一千九百五十四平方呎。

二零一四年六月，太古地產開始預售位於美國邁阿密Brickell City Centre發展項目的豪華住宅大廈Reach之單位。同年十一月，太古地產開始預售Brickell City Centre項目中的第二所住宅大廈Rise之單位。該兩座住宅合共提供七百八十個單位，總樓面面積為一百一十三萬四千平方呎。

二零一四年九月，太古地產開始預售位於香港西半山的住宅項目瀚然之單位。該住宅項目樓高四十八層，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，預期於二零一五年上半年落成。

二零一四年十月，太古地產與遠洋地產控股有限公司在中國成都市合作發展的新文化商業項目成都遠洋太古里開始營業，總樓面面積逾一百二十二萬六千平方呎。

二零一四年十二月，太古地產完成耗資港幣一億元的太古城中心優化工程，並引入了超過三十個全新零售品牌。

業務表現

基本溢利由二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元增至二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元，主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加，以及來自出售香港高尚住宅物業的溢利上升。來自物業投資的基本溢利增長百分之八，反映香港物業的續約租金上升，以及中國內地物業的租金收入增加。集團在香港及英國的酒店於二零一四年的表現有所改善，而中國內地酒店的虧損亦減少。

二零一四年的租金總收入為港幣一百零三億二千萬元，而二零一三年的租金總收入則為港幣九十六億七千六百萬元。香港物業組合的續約租金上升。在二零一四年，市場（特別是金融機構）對辦公樓的需求普遍疲弱，但我們的辦公樓租用率仍相對堅穩。儘管二零一四年零售銷售放緩，本港市場對零售樓面的需求仍持續強勁。在中國內地，奢侈品零售銷售走弱，零售商對擴充商舖空間持審慎態度。然而，太古滙、三里屯太古里及頤堤港的租金收入上升，租用率保持穩定。

二零一四年來自物業買賣的營業溢利上升，主要由於集團售出更多香港發展項目的單位。

於計入中國內地投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一四年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣二十四億三千七百萬元，而二零一三年的收益淨額則為港幣六十四億二千五百萬元。

財務

於二零一四年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百四十億七千一百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為港幣三百二十億一千四百萬元。資本淨負債比率由百分之十五點八上升至百分之十六點三。借款增加主要由於收購三里屯太古里百分之二十權益及發展邁阿密 Brickell City Centre 項目的資本開支。於二零一四年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣九十六億二千二百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為港幣九十八億五千四百萬元。我們將繼續獨立為太古公司所提供的集團間資金（因應債務到期後的需要）進行再融資，而無需涉及太古公司。

可持續發展

對於與公司有聯繫的人士、員工及公司營運所在的社區以至自然環境，我們深知承擔企業社會責任的重要性。作為領先的地產發展商，我們致力將可持續發展融入建設及管理旗下的發展項目。

在首次「2014年 Channel NewsAsia 可持續發展排名」中，我們在亞洲區可持續發展表現最佳的公司中位列十六名，被譽為「業內的領導者」。我們亦獲 BCI Asia 評為二零一四年「十大發展商」，並在「環保建築大獎2014」評選中榮獲大獎。我們在中國內地的發展項目成都遠洋太古里獲得能源與環境設計先鋒評級（LEED）金獎認證。香港方面，瑋然住宅發展項目獲得建築環境評估法（BEAM）鉑金評級。二零一四年，我們在健康及安全方面的表現有所改善，失時工傷率下降百分之十五。

請參閱第86頁至第89頁所載公司有關上述活動的進一步資料。

展望

香港市場（特別是金融機構）對辦公樓的需求料會持續疲弱，因此香港中區的租金將繼續受壓。然而，太古廣場沒有主要的租約於二零一五年屆滿，故租用率可望保持平穩。太古坊及太古城中心方面，由於租用率高企，預期租金將保持堅穩。在廣州及北京，由於新辦公樓的供應量大增，預料二零一五年的辦公樓租金料會受壓。

儘管香港市場對奢侈品的需求有所減弱，但預期香港整體零售銷售額在二零一五年仍有溫和增長。預期對位於優越地段及管理完善的零售商場的需求將持續高企。在廣州和北京，雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對中價貨品的需求將有滿意的增長。零售商對擴充持審慎態度。在成都，預期零售市場在二零一五年將穩步增長，反映消費者對國際和當地品牌商品有所需求。

香港市場仍然對豪宅物業有需求，但交投量並不高。隨著我們完成出售香港瀚然項目的預售單位、嶼南道160號項目已落成的獨立屋及其他已落成住宅項目的餘下單位，預期集團二零一五年仍將錄得可觀的物業買賣溢利。待完成出售中國成都大慈寺項目辦公樓「睿東中心」的預售單位後，亦將錄得溢利。

預期集團的香港酒店業務於二零一五年表現平穩，而中國內地的酒店經營情況則因供應過剩而仍具挑戰。

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

主席

史樂山

香港，二零一五年三月十九日

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、擁有及管理活化綜合項目及其他市區項目，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、積極管理資產，並透過持續提升、重新發展及添置新資產以鞏固資產組合，從而擴大已落成物業的盈利與價值

我們將繼續積極管理旗下已落成的物業（包括優化零售租戶組合及提前與辦公樓租戶商談續租事宜），著眼長遠發展，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，我們相信將能提升旗下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。我們將綜合運用創新設計、環保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保持領先地位。

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

我們希望將香港的成功營運經驗應用於發展中國內地市場。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方面深具實力。

我們將在中國內地物色發展住宅項目的機會。該等項目可能為旗下綜合發展項目的附屬部分，但我們亦可能考慮在合適的地段及城市發展獨立住宅項目。我們在發展高尚住宅項目方面極具競爭優勢，因此未來發展的住宅項目亦會定位此等物業的買家。

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四百萬平方呎的Brickell City Centre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





業務評述

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	5,707	5,386
零售物業	4,260	3,961
住宅	353	329
其他收益 ⁽¹⁾	136	110
物業投資	10,456	9,786
物業買賣	3,842	2,207
酒店	1,089	942
總收入	15,387	12,935
營業溢利/(虧損)		
物業投資	7,878	7,317
投資物業估值收益	1,956	6,211
物業買賣	1,180	1,035
酒店	(22)	(65)
營業溢利總額	10,992	14,498
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,604	948
應佔溢利	9,516	12,525

⁽¹⁾ 其他收益主要為屋苑管理費。

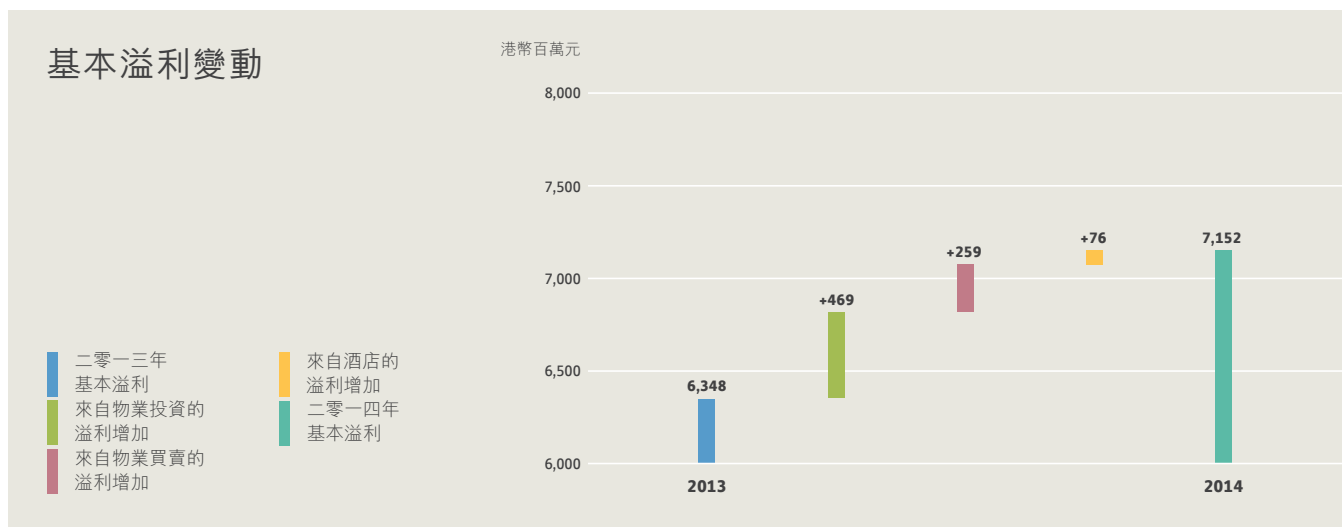
以下的附加資料提供公司股東應佔的財務報表所示與基本溢利及財務報表所示與基本權益的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利		9,516	12,525
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(3,148)	(7,017)
投資物業的遞延稅項	(b)	710	573
出售物業的變現溢利	(c)	29	94
集團自用投資物業折舊	(d)	16	14
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		1	19
非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	28	140
公司股東應佔基本溢利		7,152	6,348
基本權益			
財務報表所示公司股東應佔權益		207,691	202,350
投資物業的遞延稅項		5,234	4,531
持作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	(f)	2,354	2,244
集團自用投資物業重估		793	721
集團自用投資物業累計折舊		65	49
公司股東應佔基本權益		216,137	209,895
基本非控股權益		912	854
基本權益		217,049	210,749

附註：

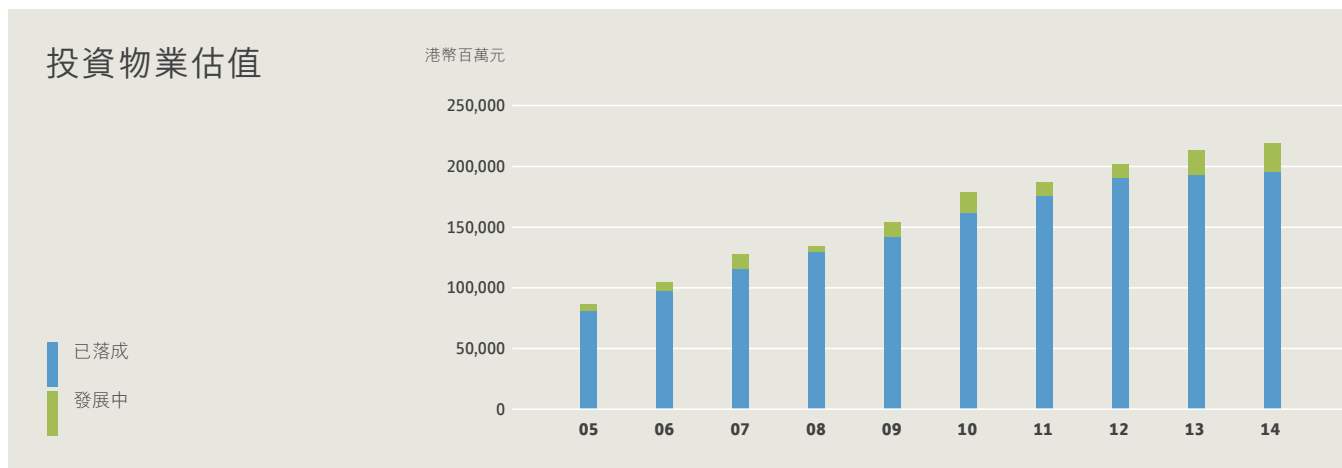
- (a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動主要包括中國內地投資物業重估變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有人持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本扣除累計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合資公司擁有及長期持作綜合物業發展的酒店物業，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損益表中。

基本溢利



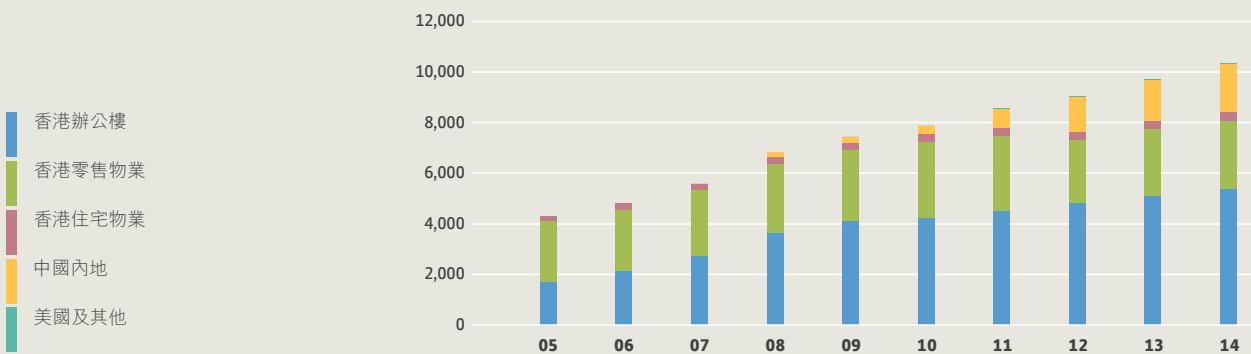
基本溢利由二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元增至二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元，主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加，以及來自出售香港高尚住宅物業的溢利上升。來自物業投資的基本溢利增長百分之八，反映

香港物業的續約租金上升，以及中國內地物業的租金收入增加。集團在香港及英國的酒店於二零一四年的表現有所改善，而中國內地酒店的虧損亦減少。



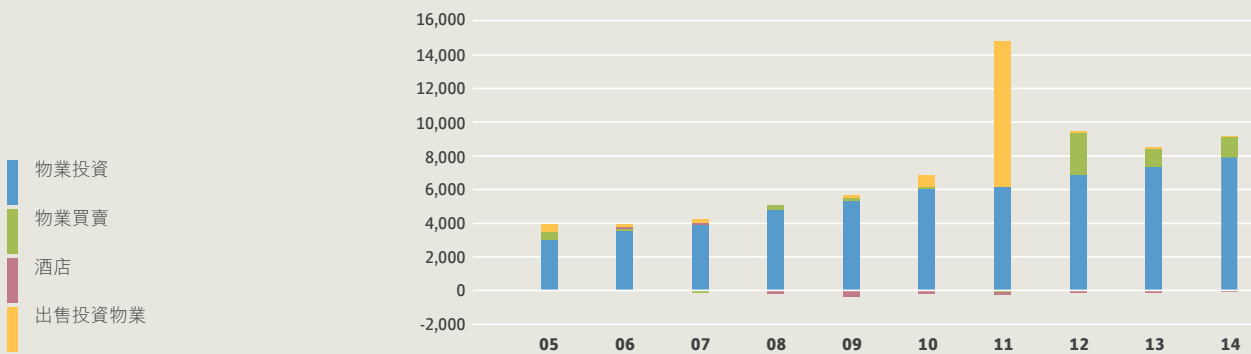
租金收入總額

港幣百萬元



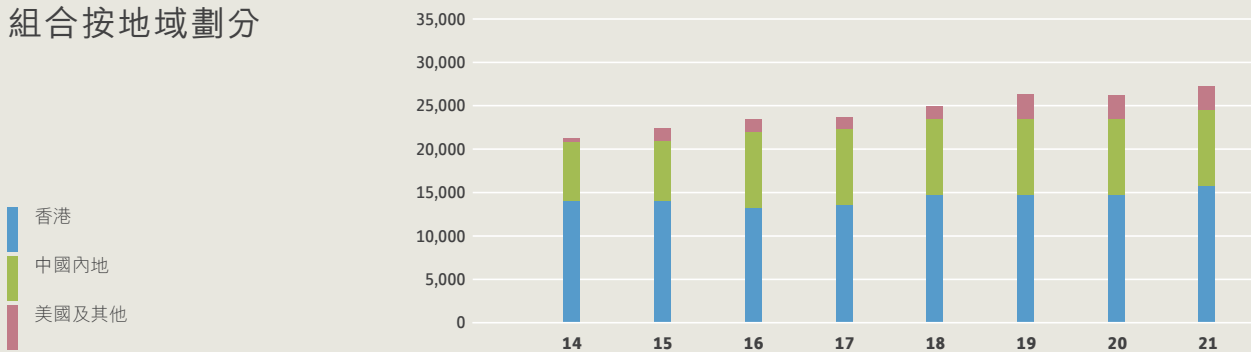
基本營業溢利

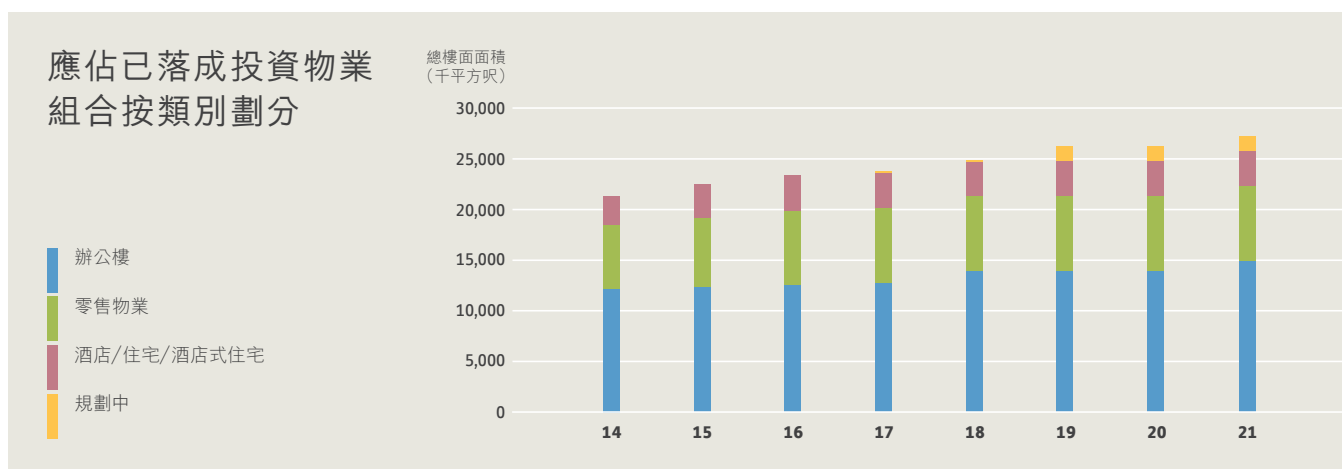
港幣百萬元



應佔已落成投資物業組合按地域劃分

總樓面面積
(千平方呎)





物業組合概覽

於二零一四年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千一百三十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百三十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千一百三十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約六百萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百八十萬平方呎，主要包括甲

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綜合商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約八百七十萬平方呎。除香港及中國內地外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目及於美國和英國持有的酒店權益。

下表列出於二零一四年十二月三十一日，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	規劃中	總計
香港	10.2	2.5	0.7	0.6	–	14.0
中國內地	2.0	3.8	0.9	0.1	–	6.8
美國及其他	–	–	0.5	–	–	0.5
總計	12.2	6.3	2.1	0.7	–	21.3

發展中或持作未來發展的投資物業
(預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	1.7	–	–	–	0.1	1.8
中國內地	0.9	0.5	0.4	0.1	–	1.9
美國及其他	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3 ⁽²⁾	2.3
總計	2.9	0.9	0.6	0.2	1.4	6.0

投資物業總額
(集團應佔總樓面面積 (或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
總計	15.1	7.2	2.7	0.9	1.4	27.3

⁽¹⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

⁽²⁾ 二零一三年七月購入的總樓面面積五十五萬八千平方呎的用地，記入持作發展物業賬目內。

買賣物業組合包括香港三個發展中的高尚住宅項目 (兩個位於港島及一個位於大嶼山)、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座已落成的辦公樓「睿東中心」，以及已落成的香港肆然、蔚然、DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES 和 5 Star Street 發展項目及邁阿密 ASIA 項目的餘下待售單位。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一四年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積 (或預計總樓面面積)。

買賣物業
(集團應佔總樓面面積 (或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	–	0.4	0.4
中國內地	0.7	–	0.7
美國	–	2.9	2.9
總計	0.7	3.3	4.0

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為一千零五十萬平方呎。於二零一四年，來自集團香港辦公樓物業的應佔總租金收入合共港幣五十六億四千五百萬元。於二零一四年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千二百八十三億四千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百二十三億四千九百萬元。

香港辦公樓物業組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	94%	100%
太古城中心	1,632,930	100%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,541	98%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	98%	100%
科技中心 ⁽²⁾	893,516	100%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	94%	20%/50%/100%
總計	10,463,592		

⁽¹⁾ 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

⁽²⁾ 不包括二零一四年開始重建為甲級辦公樓的常盛大廈及香港政府於康和大廈內擁有面積約十八萬七千平方呎的樓面。

⁽³⁾ 其他包括東薈城一座 (持有百分之二十權益)、英皇道625號 (持有百分之五十權益)、栢克大廈 (集團於二零一四年一月購入及持有百分之五十權益)、忠利集團大廈 (全資擁有) 和軒尼詩道28號 (全資擁有)。

二零一四年集團的香港辦公樓物業組合總租金收入增加百分之五至港幣五十三億五千五百萬元。二零一四年，香港的辦公樓物業組合表現良好。續約租金上調令租金收入上升。集團大部分辦公樓物業組合的租用率高企。上表所載於二零一四年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十七。

下圖列出於二零一四年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分 (根據內部分類)，佔辦公樓樓面面積的百分比。



於二零一四年十二月三十一日，十大辦公樓租戶 (按截至二零一四年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計) 合共租用集團香港辦公樓總樓面面積約百分之二十三。



太古坊

香港

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一四年表現相對理想，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。新租戶包括養和醫療、中國先鋒金融集團、大眾商業銀行及富國銀行。穆迪、Parkside Chambers、法國興業銀行、蘇富比、太古集團及保利拍賣租用更多樓面。

太古城中心

太古城中心的三座辦公樓（太古城中心一座、三座及四座）於二零一四年表現理想，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括Marriott International、中銀集團人壽保險、三菱電機、AT&T及富衛人壽保險。康宏理財服務、平等機會委員會、EMC電腦系統及PPG Industries均已續租。

太古坊

太古坊共有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括Facebook、Berkshire Hathaway及中國數碼。RGA、大都會人壽、惠氏、法國巴黎銀行、香港電訊、牛奶國際、LVMH及德事商務中心租用更多樓面。索尼移動、中國銀行、Tesco、Phillip Morris、金門、怡和、惠氏、聯想、富士通、Transamerica、Neo Derm、Club 21及安永均已續租。二零一四年，集團在康和大廈提供二萬平方呎的樓面推行「blueprint」計劃，為B2B科技創業公司提供工作空間、導師指引和專業支援。

港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。

儘管科技中心已訂於二零一六年年尾開始重建，但在二零一四年的表現仍然強勁。於二零一四年十二月三十一日，康和大廈及和域大廈的租用率為百分之一百。

其他

軒尼詩道28號餘下的樓面在二零一四年租出，因此其於二零一四年十二月三十一日的租用率達至百分之一百。

二零一四年一月，太古地產購入大昌行商業中心（於二零一四年七月更名為栢克大廈）百分之五十的權益。該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約為三十八萬九千平方呎，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之八十七。

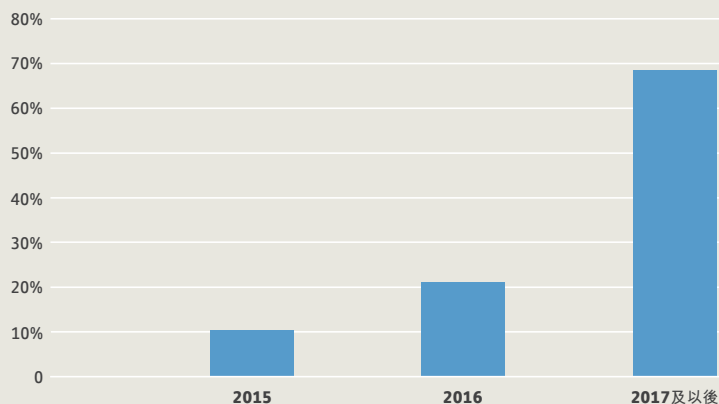
香港辦公樓市場展望

市場（特別是金融機構）對辦公樓的需求料會持續疲弱，因此香港中區的租金將繼續受壓。然而，太古廣場沒有主要的租約於二零一五年屆滿，故租用率可望保持平穩。太古坊及太古城中心方面，由於租用率高企，預期租金將保持堅穩。

下圖列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一四年十二月租金收入計的租約，有約百分之十點三將於二零一五年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十一點二的租約將於二零一六年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零一四年十二月三十一日）



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、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。於二零一四年，來自集團香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣二十七億九千八百萬元。於二零一四年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百三十九億九千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百七十七億九千四百萬元。

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 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	556,818	100%	20%/60%/100%
總計	2,835,655		

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

香港零售物業組合於二零一四年的總租金收入增加百分之三至港幣二十七億零五百萬元，反映續約租金調升。集團商場實際於年內全部租出。

太古廣場購物商場於二零一四年的零售銷售額下跌百分之六，反映中國內地旅客的消費轉弱，以及第四季度受到「佔領中環」的影響。儘管太古城中心進行的優化工程期間難免對商場營運帶來影響並令部分店舖暫停營業，但商場零售銷售額仍然穩定。東薈城名店倉於二零一四年的零售銷售額較二零一三年上升百分之四點六。

下圖列出於二零一四年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，佔零售樓面面積的百分比。



於二零一四年十二月三十一日，十大零售物業租戶(按截至二零一四年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計)合共租用集團香港零售總樓面面積約百分之二十八。



太古城中心

香港

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（於二零一四年舉行開業二十五周年誌慶）為商場提供穩定的購物人流。由於中國內地旅客消費模式改變，以及第四季度受到「佔領中環」的影響，商場的零售銷售額於二零一四年下跌百分之六。

除新舊租戶交替的短暫空置期外，商場實際於年內全部租出。Chanel和Prada於第一季度擴充店舖；新租戶包括Canali、Goyard、Sandro、The Continental和Kokomi。

太古城中心

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區最大的購物商場。商場主要的顧客是在港島東區居住或工作的人士。毗鄰的香港東隅酒店亦為商場帶來香港以外的遊客惠顧。

二零一四年內，太古城中心於進行一項耗資港幣一億元的優化工程以提升商場內的環境。儘管工程進行期間難免對商場營運帶來影響並令部分店舖暫停營業，但零售銷售額仍然穩定。工程完成後引入了超過三十個新零售品牌，包括ZARA、

i.t.、LOG-ON和Francfranc。商場實際於二零一四年全部租出，並計劃在二零一五年繼續將租戶組合多元化。

東薈城名店倉

東薈城名店倉實際於二零一四年全部租出，年內商場零售銷售額上升百分之四點六。商場位置優越，靠近旅遊景點和便捷的交通網絡，對遊客及本地顧客均具吸引力，於二零一四年錄得強勁的購物人流。零售商對在商場內租用更多樓面及開設新品牌有強勁的需求。

香港零售市場展望

儘管香港市場對奢侈品的需求有所減弱，但預期香港整體零售銷售額在二零一五年仍有溫和增長。預期對位於優越地段及管理完善的零售商場的需求將持續高企。

下頁圖列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一四年十二月租金收入計的租約，有約百分之二十一點二於二零一五年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點七的租約將於二零一六年期滿。

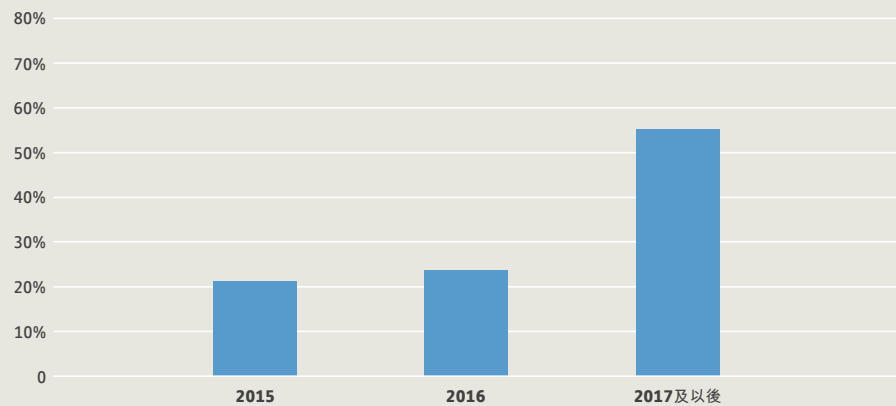


太古坊栢舍

香港

零售租約期滿概況

(於二零一四年十二月三十一日)



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太古坊栢舍，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十四萬六千四百六十七平方呎。位於鰂魚涌糖廠街23號的太古坊栢舍預期於二零一五年第三季度開業，該大廈樓高二十八層，將提供一百一十個酒店式住宅單位，總樓面面積約為六萬三千平方呎。

於二零一四年十二月三十一日，住宅物業組合的租用率約為百分之八十八。市場（特別在二零一四年下半年）對配備完善的太古廣場栢舍單位的需求有所增加。

預期二零一五年市場對集團住宅物業的需求將保持穩定。

發展中的投資物業

東涌市地段第11號

這幅毗鄰東薈城名店倉的商業用地正發展為一座總樓面面積約四十六萬平方呎的多層商業大廈。該項目正在進行建築設計工作，預期將於二零一七年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

新九龍內地段第6312號

這幅位於九龍灣宏照道與臨利街交界處的商業用地正發展為一座辦公樓，總樓面面積約五十五萬五千平方呎。該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一七年落成。

太古坊重建計劃

太古坊常盛大廈已完成拆卸，並將重建為一座樓高五十層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓，預期將於二零一八年落成。太古坊重建計劃的第二階段（將康和大廈及和域大廈重建為一座辦公樓）正在規劃當中。

重建計劃將包括一個佔地約六萬九千平方呎的園景廣場作為其一部分。

黃竹坑道8-10號

集團已與香港政府達成協議，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地將發展為一座辦公樓，總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎。該項目正在進行建築設計工作，預期於二零一八年落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

投資物業 — 中國內地

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百六十萬平方呎（集團應佔權益為九百四十萬平方呎），其中九百八十萬平方呎已落成，餘下的三百八十萬平方呎正在發展中。於二零一四年，中國內地投資物業應佔總租金收入增長百分之二十三至港幣二十一億五千三百萬元。於二零一四年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣五百五十一億四千三百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百九十七億七千二百萬元。

物業組合⁽¹⁾ — 中國內地

	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)			應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	
<u>已落成</u>				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
成都大慈寺項目 ⁽²⁾	2,526,752	1,226,870	1,299,882	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	5,825	2,913	2,912	100%
小計	9,822,618	7,407,908	2,414,710	
<u>發展中</u>				
成都大慈寺項目 ⁽³⁾	334,793	108,049	226,744	50%
上海大中里項目 ⁽⁴⁾	3,457,375	2,930,068	527,307	50%
小計	3,792,168	3,038,117	754,051	
總計	13,614,786	10,446,025	3,168,761	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

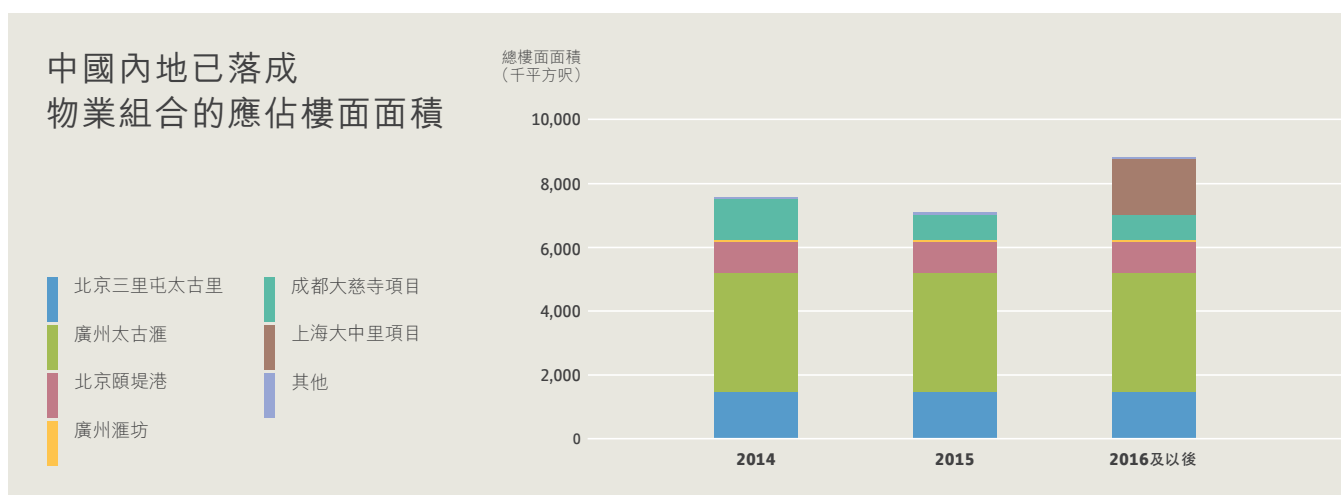
(2) 大慈寺項目的零售部分已於二零一四年十月開始營業；辦公樓部分「睿東中心」正發展作買賣用途。在二零一三年八月已預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。

(3) 包括正在發展中的一間精品酒店及四十二個酒店式住宅單位，預期於二零一五年上半年啟用。

(4) 大中里項目預期由二零一六年起分階段啟用。

二零一四年集團中國內地投資物業的租金總收入增加百分之十七至港幣十八億九千七百萬元，其中港幣十五億五千五百萬元來自零售物業及港幣三億三千一百萬元來自辦公樓物業。

下圖列出中國內地已落成物業組合應佔樓面的實際面積及其預計增長。





三里屯太古里

北京

已落成投資物業

北京三里屯太古里

三里屯太古里為集團在中國內地的首個零售物業發展項目。三里屯太古里坐落於北京朝陽區，包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，提供約二百二十間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚現代時裝及休閒品牌，租戶包括全球最大的阿迪達斯店，中國內地首間 Apple Store 零售店、設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城、葉一堂書店及星巴克旗艦店。三里屯太古里北區主要網羅國際及本土時尚設計品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、巴黎世家、Christian Louboutin、紀梵希、I.T. Beijing Market、浪凡、繆繆、盟可睐、萬寶龍及保羅·史密斯。

北京三里屯太古里

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
--	---------------------------	----------------------------	------

三里屯太古里	1,296,308	95%	100%
--------	-----------	-----	------

二零一四年三里屯太古里的總租金收入錄得理想增長。

於二零一四年十二月三十一日，整體租用率為百分之九十五，零售銷售額增長百分之十九。

市場對三里屯太古里零售樓面的需求堅穩，料對租用率及租金帶來正面影響。

二零一四年二月，太古地產完成向基滙資本管理的基金 GC Acquisitions VI Limited (「GCA」) 購入三里屯太古里百分之二

十的權益。這項收購是隨 GCA 行使向太古地產出售其於三里屯太古里的權益之認沽期權後完成。該交易完成後，三里屯太古里為太古地產全資擁有。

北京零售市場展望

雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對中價貨品的需求將有滿意的增長。零售商對擴充持審慎態度。



太古滙

廣州

廣州太古滙

太古滙是集團在中國內地最大的投資物業。該項目包括一個購物商場、兩座甲級辦公樓、一座由第三方擁有的文化中心及一間附有酒店式住宅單位的文華東方酒店。

於二零一四年十二月三十一日，太古滙購物商場的租用率為百分之九十九。二零一四年的零售銷售額上升百分之十一。新租戶包括三十九個新品牌，其中二十一個首次在廣州開設店舖。

於二零一四年十二月三十一日，太古滙辦公樓的租用率為百分之一百。

廣州文華東方酒店已建立其於廣州豪華酒店的領先地位，二零一四年酒店入住率及客房價格均有上升。

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

廣州市場展望

由於新辦公樓的供應量大增，預料二零一五年辦公樓租金將會受壓。

雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對中價貨品的需求將有滿意的增長。零售商對擴充持審慎態度。

廣州太古滙	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 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	100%	97%
酒店式住宅	51,517	83%	97%
總計	3,256,013		97%

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。該項目包括一個購物商場、一座甲級辦公樓「頤堤港一座」，以及一間提供三百六十九間客房的商務酒店北京東隅。頤堤港與二零一四年十二月開通的北京地鐵14號綫相連。

於二零一四年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十五，其中百分之九十三的店舖已開業。零售銷售額於二零一四年增加百分之六十六。商場租戶包括H&M、Massimo Dutti、GAP、菓一堂書店、無印良品、一間BHG超級市場及一間設有七間放映廳、一千個座位的CGV星聚匯影院。

於二零一四年十二月三十一日，頤堤港一座已百分之一百租出。儘管競爭日益激烈，北京東隅仍繼續構建其於市場的地位。

頤堤港是太古地產與遠洋地產控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

北京辦公樓市場展望

由於新辦公樓的供應量大增，預料二零一五年辦公樓租金將會受壓。

北京頤堤港	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	95%	50%
辦公樓	595,464	100%	50%
總計	1,534,957		50%

成都大慈寺項目

大慈寺項目位於成都錦江區，毗鄰春熙路購物區，是一個以零售為主導的大型發展項目。大慈寺項目包括一個購物商場、一間提供一百間客房及四十二個酒店式住宅單位的精品酒店(名為「博舍」)及一座甲級辦公樓，由成都地鐵可以通達。

該項目的購物商場名為「成都遠洋太古里」，是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。商場已於二零一四年十月開始營業，古馳、愛馬仕、無印良品、方所、Ole及ZARA店舖均已開業。於二零一四年十二月三十一日，租戶已承租(包括承租意向書)百分之八十三的商場樓面。

甲級辦公樓「睿東中心」已於二零一四年十二月落成，預期大廈的預售單位將於二零一五年交付予買家。博舍正進行內部裝修及機電工程，預期將於二零一五年上半年開業。

大慈寺項目是太古地產與遠洋地產控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

成都市場展望

預期零售市場在二零一五年將穩步增長，反映消費者對國際和當地品牌商品有所需求。



成都遠洋 太古里

成都

成都大慈寺項目	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,226,870	83%	50%
辦公樓 ⁽¹⁾	1,299,882	不適用	50%
酒店 ⁽²⁾	226,744	不適用	50%
酒店式住宅	108,049	不適用	50%
總計	2,861,545		50%

⁽¹⁾ 成都大慈寺項目的辦公樓部分已發展作買賣用途，記入財務報表內作為持作供出售物業。

⁽²⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

發展中的投資物業

上海大中里項目

大中里項目是一個以零售為主導的大型綜合發展項目。該項目位於上海浦西靜安區主要購物大道之一的南京西路，位置優越，交通便捷，毗鄰一個現有地鐵站及兩個正在規劃加建的地鐵站，亦靠近延安高架路。該項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店，預期落成後將成為上海的新地標。

該項目已完成地基工程，正在進行地庫及下層結構工程。兩座辦公樓、酒店的其中一座及購物商場的地面工程已在進行中，預期將於二零一六年分階段啟用。

大中里項目是集團與香港興業國際集團有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

上海市場展望

上海的新舊商業區均有大量辦公樓供應，將對租金造成壓力。市場對辦公樓的需求主要受當地金融機構和專業機構帶動，外國企業對擴充持審慎態度。

市場對奢侈品的需求有所減弱，其他產品零售商有意於優質地段擴充業務。

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	1,078,660	50%
辦公樓	1,851,408	50%
酒店 ⁽¹⁾	527,307	50%
總計	3,457,375	50%

⁽¹⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell City Centre

Brickell City Centre 是位於佛羅里達州邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，地盤面積為五十萬四千零一十七平方呎（約十一點六畝）。

該項目第一期包括一座購物中心、邁阿密東隅酒店及將由東隅經營的酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座住宅大廈（Reach 及 Rise）。於二零一四年十二月三十一日，太古地產持有辦公樓、酒店及住宅部分百分之一百權益，以及零售部分百分之八十六點五權益，而零售部分餘下的百分之十三點五權益則由 Bal Harbour Shops 持有。Bal Harbour Shops 可於零售部分開業五周年後行使期權，將其權益售予太古地產。住宅大廈正發展作出售用途。該項目第一期的建築工程已於二零一二年展開，計劃於二零一五年年底完成。位於該項目範圍內的一個輕鐵站作為項目中的一部分正在進行裝修。

該項目第二期擬建為一座樓高八十層的綜合大樓，由零售、辦公樓、酒店及住宅物業組成。該大樓將運用太古地產於二零一三年七月購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將連接 Brickell City Centre 項目與 Brickell Avenue。

於二零一四年十二月三十一日，Brickell City Centre 第一期發展項目（不包括酒店及住宅買賣部分）的估值為港幣二十四億一千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣二十一億五千八百萬元。

邁阿密市場展望

二零一四年，邁阿密市區的住宅物業市場表現強勁。儘管需求維持強勁，具競爭力的供應自二零一五年初顯著增加。

雖然競爭激烈，但零售物業市場的表現令人鼓舞。

辦公樓市場繼續自二零零八年經濟衰退帶來的不利影響中復甦，新辦公樓供應不多。



Brickell City Centre

邁阿密

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積 (平方呎) ⁽³⁾ (按100%為基準計)	應佔權益
第一期		
零售物業	490,000	86.5%
Green/一般辦公樓	260,000	100%
酒店式住宅	109,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
住宅 ⁽²⁾	1,134,000	100%
停車場/通道區	2,321,000	100%
第一期總計	4,532,000	
第二期		
住宅 ⁽²⁾	520,000 ⁽⁴⁾	100%
未來的綜合大樓	1,300,000 ⁽⁴⁾	100%
第一期及第二期總計	6,352,000	

⁽¹⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

⁽²⁾ 住宅部分正發展作買賣用途。

⁽³⁾ 指可出租/可出售樓面，不包括停車場/通道區用地。

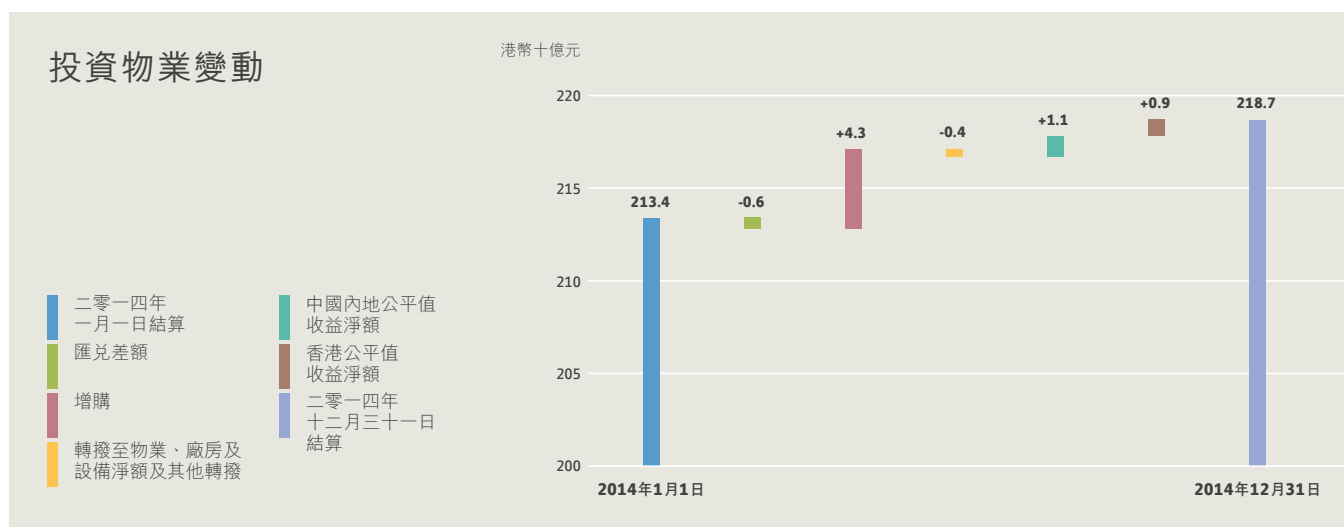
⁽⁴⁾ 該發展項目部分正在規劃中，總樓面面積仍有待核實。

投資物業估值

集團按公開市場價值為基準，於二零一四年十二月三十一日對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十五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）為港幣二千一百八十七億二千萬元，而於二零一三年十二月三十一日的估值則為港幣二千一百三十四億二千三百萬元。

投資物業組合的估值略為上升，主要由於香港及中國內地的購物商場租金收入增加。

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計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
二零一四年一月一日結算	192,609	20,814	213,423
匯兌差額	(574)	(25)	(599)
增購	389	3,932	4,321
出售	–	(1)	(1)
落成後轉撥	1,270	(1,270)	–
轉撥自遞延支出	19	1	20
轉撥至發展中及供出售物業	–	(146)	(146)
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(265)	11	(254)
公平值收益淨額	1,543	413	1,956
	194,991	23,729	218,720
加：初始租賃成本	235	–	235
二零一四年十二月三十一日結算	195,226	23,729	218,955
二零一三年一月一日結算	189,699	12,282	201,981
匯兌差額	676	5	681
增購	218	4,692	4,910
出售	–	(96)	(96)
落成後轉撥	1,238	(1,238)	–
轉撥至重建項目	(5,494)	5,494	–
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(37)	(227)	(264)
公平值收益/(虧損)淨額	6,309	(98)	6,211
	192,609	20,814	213,423
加：初始租賃成本	285	–	285
二零一三年十二月三十一日結算	192,894	20,814	213,708
按地域劃分的投資物業分析			
	集團		
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	
於香港持有：			
中期租約(十至五十年)	29,838	29,709	
長期租約(五十年以上)	160,481	157,531	
	190,319	187,240	
於中國內地持有：			
中期租約(十至五十年)	25,164	24,527	
於美國及其他地方持有：			
永久業權	3,237	1,656	
	218,720	213,423	

物業買賣

買賣物業組合包括香港三個發展中的高尚住宅項目（兩個位於港島及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座已落成的辦公樓「睿東中心」，以及已落成的香港肆然、蔚然、

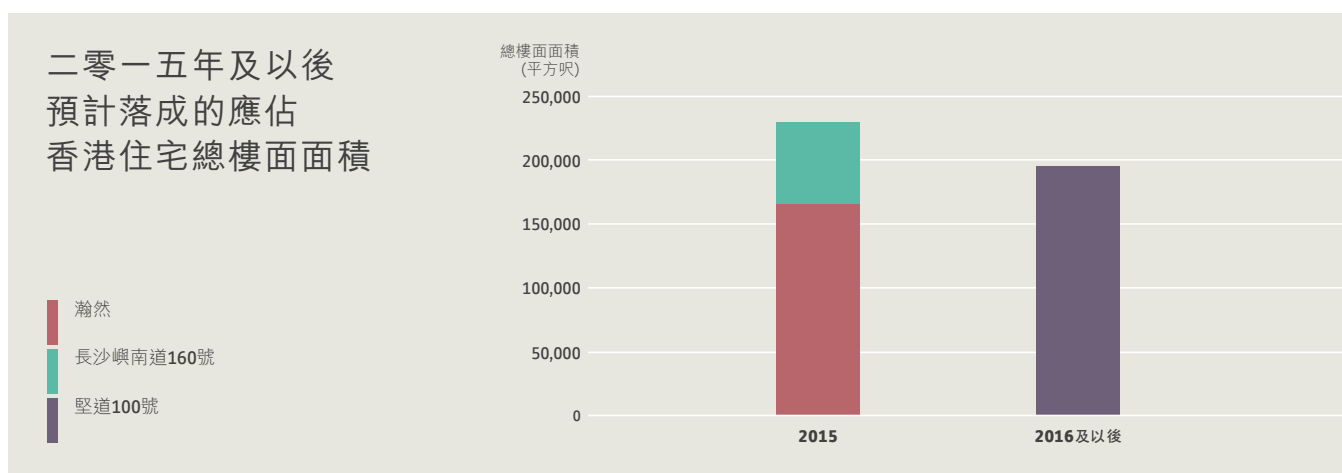
DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES 和 5 Star Street 發展項目及邁阿密 ASIA 項目的餘下待售單位。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 5 Star Street ⁽²⁾	408 ⁽¹⁾	2010	100%
- 蔚然 ⁽²⁾	6,923 ⁽¹⁾	2012	87.5%
- 肆然 ⁽²⁾	7,921 ⁽¹⁾	2013	100%
- DUNBAR PLACE ⁽²⁾	1,830 ⁽¹⁾	2013	50%
- MOUNT PARKER RESIDENCES ⁽²⁾	17,689 ⁽¹⁾	2013	80%
中國內地			
- 成都睿東中心	1,299,882	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA ⁽²⁾	5,359 ⁽¹⁾	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 瀚然	165,792	2015	100%
- 長沙嶼南道160號	64,410	2015	100%
- 堅道100號(前稱衛城道2號)	195,533	2016	100%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, Reach	567,000	2015年底	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, Rise	567,000	2015年底	100%
<u>持作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	787,414	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	421,800	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, North Square地皮	520,000	不適用	100%

⁽¹⁾ 所註明面積指實用面積(平方呎)。

⁽²⁾ 截至二零一四年十二月三十一日的餘下待售單位。

下圖列出我們的香港住宅項目預計落成時間。



經審核財務資料 持作發展用途及供出售物業

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
持作發展用途物業		
永久業權土地	794	706
發展成本	126	—
	920	706
供出售物業		
已落成物業		
— 發展成本	345	1,441
— 永久業權土地	1	1
— 租賃土地	209	1,285
發展中物業		
— 發展成本	4,005	2,076
— 永久業權土地	350	175
— 租賃土地	3,069	3,042
	7,979	8,020



瀚然

香港

香港

香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島西半山住宅區擁有四幅地皮，下圖顯示該等地皮的位置。



(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。截至二零一五年三月十七日，已售出一百二十二個單位。出售一百一十九個單位的溢利已於二零一四年前確認，而三個單位的溢利於二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

(b) 肆然，西摩道63號

肆然由太古地產全資擁有。項目樓高三十七層，其中二十九層為一層一戶的住宅單位、一個複式住宅單位，並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。截至二零一五年三月十七日，已售出二十七個單位。出售其中十二個及十五個單位的溢利已分別於二零一三年及二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

(c) 瀚然，西摩道33號

瀚然由太古地產全資擁有。項目樓高四十八層，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。上蓋工程已經完成，並已於二零一五年一月獲發入伙紙。項目於二零一四年九月開始預售，截至二零一五年三月十七日，已售出七十九個單位，預期在二零一五年第二季交付予買家。預售單位的溢利預期於二零一五年確認。該發展項目將由太古地產管理。

(d) 堅道100號（前稱衛城道2號）

上蓋工程正在進行中，預期項目於二零一六年落成，在二零一七年可交付予買家。項目樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位及四十三個停車位，總樓面面積為十九萬五千五百三十三平方呎。該發展項目由太古地產全資擁有。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺1號

太古地產持有位於香港鰂魚涌的住宅項目 MOUNT PARKER RESIDENCES 百分之八十權益。該項目為一座二十四層高的大廈，提供九十二個住宅單位及六十八個地庫停車位，總樓面面積為十五萬一千九百五十四平方呎。項目於二零一四年四月落成，並在二零一四年五月開始交付予買家。項目於二零一四年三月開始預售，截至二零一五年三月十七日，已售出八十六個單位，出售其中八十二個單位的溢利於二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

DUNBAR PLACE，登巴道23號

DUNBAR PLACE 是位於香港九龍何文田的住宅項目，太古地產持有其百分之五十權益。該項目為樓高二十三層的大廈，提供五十三個住宅單位及五十七個停車位，總樓面面積為八萬八千五百五十五平方呎。項目於二零一三年十二月落成，並在二零一四年一月開始交付予買家。截至二零一五年三月十七日，已售出五十二個單位，出售該些全部單位的溢利於二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

長沙嶼南道160號

位於大嶼山長沙嶼南道160號的兩幅毗連住宅地皮正在發展為二十八座獨立洋房，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。該項目正進行內部及外部終飾工程，預期於二零一五年下半年落成及可交付予買家。該發展項目由太古地產全資擁有。

香港住宅市場展望

香港市場仍然對豪宅物業有需求，但交投量並不高。隨著我們完成出售香港瀚然項目的預售單位、嶼南道160號項目已落成的獨立屋及其他已落成住宅項目的餘下單位，預期集團二零一五年仍將錄得可觀的物業買賣溢利。

中國內地

睿東中心（成都大慈寺項目的甲級辦公樓）已於二零一四年十二月落成。約一百一十五萬平方呎（大致相當於辦公樓總樓面面積百分之八十九）及三百五十個停車位已在二零一三年八月預售。該辦公樓預期將於二零一五年交付買家及確認銷售溢利。

美國

Brickell City Centre 項目第一期的住宅部分正發展作買賣用途，兩座住宅大廈將合共提供七百八十個單位，總樓面面積為一百一十三萬四千平方呎。

我們於二零一四年六月開始發售 Reach 的單位及在同年十一月發售 Rise 的單位。截至二零一五年三月十七日，三百零四個 Reach 單位及六十五個 Rise 單位經已售出，其中二十二位買家的法定撤銷期仍未屆滿。該發展項目預期於二零一五年後期落成並可交付予買家。

ASIA 住宅項目自二零零八年落成以來，已售出一百二十二個單位，一個未推出的頂層複式單位仍未發售。

邁阿密住宅市場展望

於二零一四年，邁阿密市區的住宅物業市道強勁。儘管需求維持強勁，具競爭力的供應自二零一五年初顯著增加。

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。這個優越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。於二零一四年十二月三十一日，傲璇已租出五個單位。

屋苑管理

太古地產透過附屬公司管理其發展的十九個屋苑，包括蔚然、肆然、DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES、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，並致力計劃為旗下發展項目提供優質屋苑管理服務。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

太古酒店於香港、中國內地及英國擁有及管理酒店。香港的奕居及北京的瑜舍均為亞洲區的獨特精品酒店。東隅系列為商務酒店；而Chapter Hotels則是位於英國小鎮和城市，饒富當地特色的時尚酒店。

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	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	59	100%
- 布萊頓Hotel Seattle	71	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 成都博舍 ⁽²⁾	142	50%
- 上海大中里之酒店項目 ⁽³⁾	119	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
總計	2,310	

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

⁽²⁾ 包括在同一建築物內的酒店式住宅單位。

⁽³⁾ 模組數目。

二零一四年，集團在香港的酒店表現穩健。集團在中國內地的酒店在受到新酒店開幕及北京國際旅客人數減少的負面影響下，仍錄得虧損減少。

有三間由集團管理的酒店正在發展中，包括成都博舍、邁阿密東隅及一間在上海大中里的酒店。博舍是大慈寺項目的酒店部分，預期在二零一五年上半年開業。邁阿密東隅是Brickell City Centre項目第一期的一部分，該大廈已於二零一四年十二月封頂，酒店預期在二零一五年下半年開業。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店。儘管受到「佔領中環」的影響，於二零一四年的平均客房收入仍保持平穩。二零一四年，奕居獲TripAdvisor評為「中國及亞洲區頂級酒店」(Top Hotels in Asia and China) 第一名及「世界頂級酒店」(Top Hotels in the World) 第二名。酒店獲Hong Kong Tatler Best Restaurants頒發「2014年二十家最佳餐廳」獎 (Top 20 Best Restaurants – 2014)、英國Condé Nast Traveler頒發「香港最佳景觀酒吧」獎 (Hong Kong's Best Bars with a View)，及榮獲Jetsetter Magazine的「最好中的最好酒店」(Best Business-Meets-Pleasure in 2014 Best of the Best Hotel) 亞軍獎項。

香港東隅

太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房。於二零一四年的平均客房收入溫和上升。二零一四年，酒店獲英國Condé Nast Traveler頒發「香港最佳景觀酒吧」獎 (Hong Kong's Best Bars with a View)、Foodie「香港十大戶外酒吧」(Top 10 Outdoor Bars in Hong Kong) 獎、Expedia「2014業內人士選擇」獎 (Insiders' Select 2014) 及TripAdvisor中國頒發的「2014卓越大獎」(Certificate of Excellence 2014)。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間擁有九十九間客房的高尚酒店。二零一四年，瑜舍的表現受到新酒店開幕及國際旅客人數減少的負面影響，但二零一四年的平均客房收入仍有改善。二零一四年，瑜舍獲選入Condé Nast Traveler「金牌榜」(Gold List) 及「讀者之選」(Reader's Choice)。京雅堂獲頒The Beijinger「最佳新中餐廳」獎 (Best New Chinese Restaurant) 及Voyage Gourmet Gold List「最優雅中餐館」獎 (Most Elegant Chinese Restaurant)。Village Café及Sureno餐廳獲Time Out Beijing頒發「最佳咖啡店優異獎」(Merit Award – Best Café) 及「最佳國際酒店餐飲優異獎」(Merit Award – Best International Hotel Dining)。Mesh bar獲The Beijinger's Bar & Club Awards頒發「傑出酒店酒吧」獎 (Outstanding Hotel Bar)。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。自二零一二年九月開業以來，平均客房租金及入住率逐步改善。二零一四年，Feast餐廳獲The Beijinger頒發「傑出酒店早午餐」獎 (Outstanding Brunch Buffet)。

英國酒店

太古地產在英國擁有四間小型酒店，分別位於查頓漢、埃塞特、布里斯托及布萊頓。二零一四年的入住率及客房租金均令人滿意，比對二零一三年有所改善。



The Continental

香港

餐廳

太古酒店擁有及管理多間位於香港的餐廳。Plat du Jour是一間位於鰂魚涌的法式小餐館，Ground PUBLIC及PUBLIC分別是位於港島東中心的咖啡店及餐廳，The Continental是一間坐落於太古廣場的全天候華麗咖啡館。

非由太古地產管理的酒店

概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百二十九間客房。

酒店組合（非由集團管理）	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港JW萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	20%
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		
- 上海大中里之酒店項目 ⁽²⁾	396	50%
總計	3,129	

⁽¹⁾ 包括在同一建築物內的二十四個酒店式住宅單位。

⁽²⁾ 模組數目。

於二零一四年，位於香港和美國、並非由集團管理的酒店業績表現穩定。於二零一三年一月開業的廣州文華東方酒店，已建立其在廣州豪華酒店的領先地位，二零一四年入住率及客房價格均有上升。

酒店市場展望

預期香港的酒店業務於二零一五年表現平穩，而中國內地的酒店經營情況則因供應過剩而仍具挑戰。

資本承擔

投資物業及酒店的資本開支及承擔

二零一四年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣四十六億五千七百萬元（二零一三年：港幣四十三億五千九百萬元）。於二零一四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百七十四億九千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣二百零二億九千一百萬元），包括

集團應佔合資公司的資本承擔港幣十四億一千八百萬元。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣十億一千七百萬元的資金。

二零一四年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣二十二億七千二百萬元（二零一三年：港幣十五億元）。於二零一四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣四十六億四千六百萬元（二零一三年：港幣六十三億一千三百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十億五千一百萬元（二零一三年：港幣五十五億七千七百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣十六億一千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣十億八千三百萬元）的資金。

美國及其他地方的投資物業及酒店於二零一四年的資本開支為港幣二十億五千一百萬元（二零一三年：港幣十二億三千七百萬元）。於二零一四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十九億九千七百萬元（二零一三年：港幣二十八億五千萬元）。

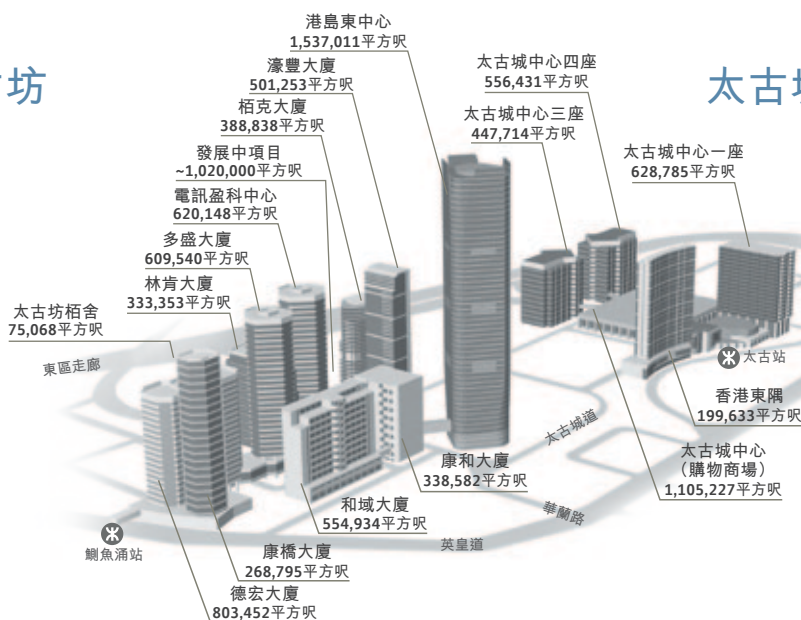
投資物業及酒店的資本承擔概況	開支		各年度開支預測			承擔*
	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 及以後 港幣百萬元	於2014年 12月31日 港幣百萬元
香港	4,657	1,564	4,122	4,030	7,781	17,497
中國內地	2,272	1,955	1,620	244	827	4,646
美國及其他	2,051	1,707	290	—	—	1,997
總額	8,980	5,226	6,032	4,274	8,608	24,140

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百八十六億七千一百萬元，加集團應佔合資公司的資本承擔港幣五十四億六千九百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣二十六億三千四百萬元的資金。

香港

太古坊

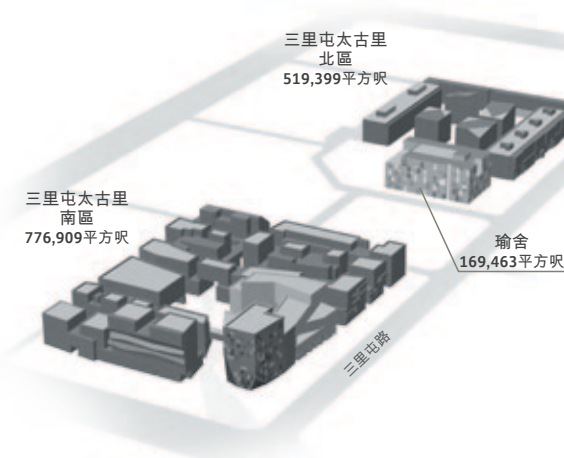
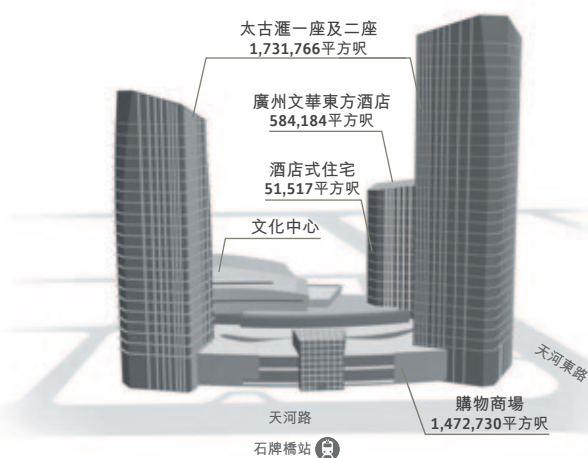
太古城中心



中國內地

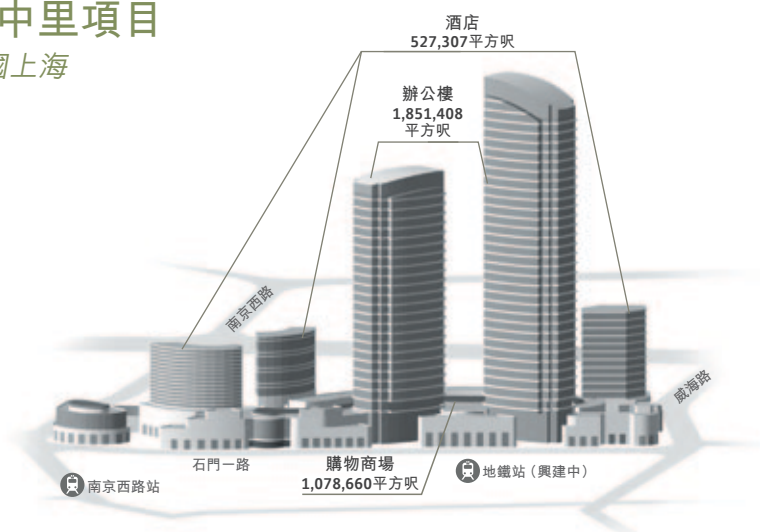
太古滙 廣州

三里屯太古里 北京



發展中項目

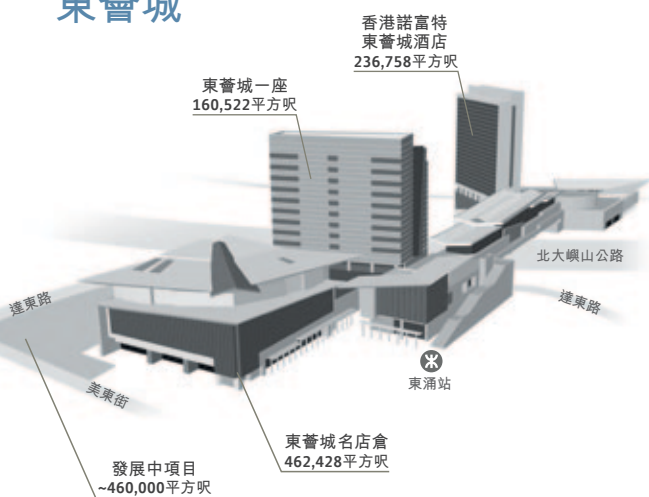
大中里項目 中國上海



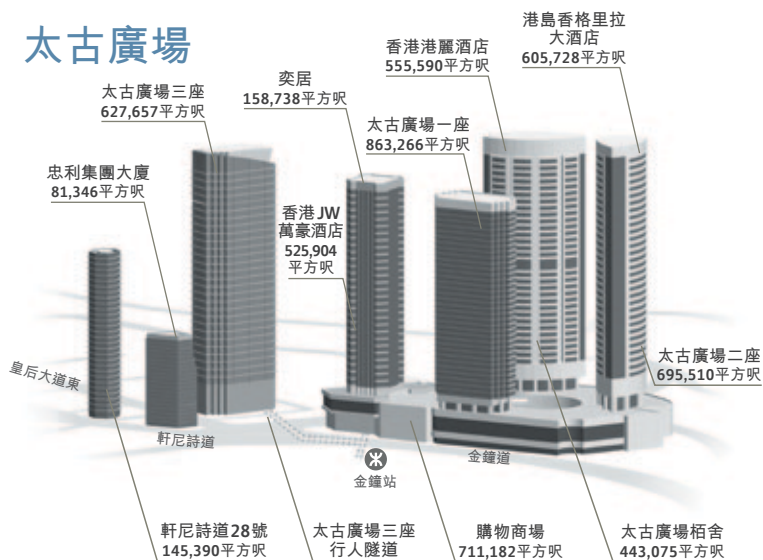
註：以上效果圖非按比例，只供參考用途。

以上效果圖只包括太古地產的主要項目，有關其他項目之詳情，請參閱第158頁至第170頁的集團主要物業。

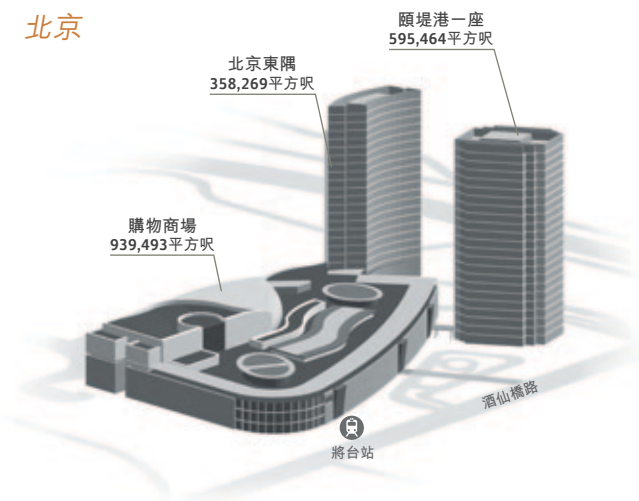
東薈城



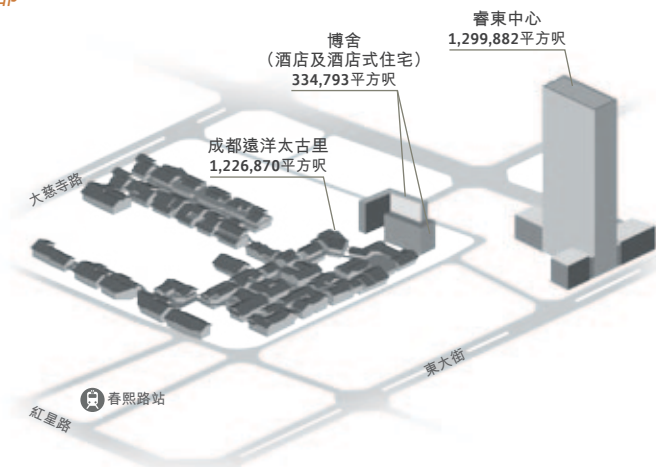
太古廣場



頤堤港 北京



大慈寺項目 成都



Brickell City Centre

美國佛羅里達州
邁阿密



財務評述

備註內所示的財務報表附註載於第99頁至第151頁。

綜合損益表

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	備註
收入	15,387	12,935	附註4
<p>收入較二零一三年增加港幣二十四億五千二百萬元，主要是由於出售住宅物業的收入上升、投資物業租金收入增加以及酒店項目的收入上升。</p> <p>物業買賣收入較二零一三年上升港幣十六億三千五百萬元。於二零一四年，共售出八十二個MOUNT PARKER RESIDENCES單位、十五個瑋然單位及三個蔚然單位。於二零一三年，共售出二十一個蔚然單位及十二個瑋然單位。</p> <p>來自投資物業的租金收入增加港幣六億四千四百萬元。在香港，租金總收入上升港幣三億六千七百萬元，反映續約租金上調及於二零一三年落成的發展項目的全年租金收入。在中國內地，由於續約租金上調及租用率上升，租金總收入上升港幣二億七千四百萬元。</p> <p>酒店項目收入增加港幣一億四千七百萬元，主要由於中國內地的酒店客房租金及入住率上升。在香港，雖然客房租金上調，但由於二零一四年第四季受到「佔領中環」的影響，入住率略為下降。</p>			

綜合損益表 (續)

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	備註
溢利總額	10,211	9,404	
溢利總額增加港幣八億零七百萬元，來自香港及中國內地的物業投資溢利總額增加港幣五億五千六百萬元，反映租金總收入上升。投資物業的毛利率略升至百分之八十二點七。完成出售的香港住宅物業，令來自物業買賣的溢利總額上升港幣一億七千六百萬元。來自自置和自行管理酒店項目的溢利總額增加港幣三千九百萬元，反映集團在香港及英國的酒店溢利上升及中國內地的酒店虧損減少。			
營業溢利	10,992	14,498	附註6及8(a)
營業溢利下跌港幣三十五億零六百萬元，主要由於投資物業重估收益淨額下調，但部分被來自投資物業及住宅銷售的溢利總額增加所抵銷。			
投資物業於二零一四年錄得重估收益淨額港幣十九億五千六百萬元，較二零一三年減少港幣四十二億五千五百萬元。中國內地的投資物業錄得重估收益淨額港幣十億七千四百萬元，主要由於太古滙及三里屯太古里的租金上升。香港的投資物業錄得重估收益淨額港幣七億二千五百萬元，主要由於旗下落成物業的租金上升，特別是零售購物商場及太古坊的辦公樓。			
行政費用較二零一三年增加港幣三千六百萬元，主要由於一般成本上漲。			
財務支出淨額	1,227	1,447	附註10
財務支出減少港幣二億二千萬元，主要由於中國內地的財務支出淨額下降港幣一億零九百萬元（反映來自香港的資金及營運現金導致人民幣借款減少），以及非控股權益擁有人所持認沽期權公平值變動相關的財務支出淨額減少港幣一億一千一百萬元。			

綜合損益表 (續)

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	備註
應佔合資公司溢利減虧損	1,444	809	附註8(a)
<p>應佔合資公司溢利減虧損上升港幣六億三千五百萬元，主要反映完成發售香港DUNBAR PLACE合資發展項目單位的溢利港幣二億三千七百萬元，及合資公司持有的投資物業重估收益淨額上升港幣二億七千三百萬元。重估收益來自中國內地的大慈寺發展項目。其他由合資公司持有的投資物業重估收益則下降。</p>			
稅項	1,646	1,344	附註11
<p>稅項增加港幣三億零二百萬元，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）後營業溢利上升，以及不可扣稅的開支減少所致。不可扣稅的開支減少，主要反映非控股權益擁有者所持認沽期權公平值變動相關的財務支出淨額減少。</p>			
公司股東應佔溢利	9,516	12,525	附註8(a)
<p>公司股東應佔溢利下跌港幣三十億零九百萬元，反映投資物業的重估收益淨額減少，但部分被物業投資及物業買賣的溢利上升、應佔合資公司溢利增加及財務支出淨額減少所抵銷。</p>			

綜合財務狀況表

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	7,703	7,225	附註15
<p>物業、廠房及設備增加港幣四億七千八百萬元，主要為位於Brickell City Centre發展項目的邁阿密東隅及香港新開設的餐廳的資本開支。</p>			
投資物業	218,955	213,708	附註16
<p>投資物業增加港幣五十二億四千七百萬元，主要反映港幣十九億五千六百萬元的重估收益及本年度港幣四十三億二千一百萬元的物業增購（主要為美國邁阿密Brickell City Centre發展項目、太古坊辦公樓重建計劃、太古坊栢舍及太古滙），但部分被外匯匯兌虧損（主要來自中國內地的投資物業）港幣五億九千九百萬元所抵銷。</p>			

綜合財務狀況表 (續)

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	備註
持作發展物業	920	706	附註18
持作發展物業增加港幣二億一千四百萬元，主要反映重建Brickell City Centre發展項目第二期所增加的成本，及美國其他物業的減值虧損撥回。			
於合資公司的投資	18,207	16,379	附註20
其中港幣十三億九千九百萬元增幅反映集團購入大昌行商業中心（現命名為栢克大廈）百分之五十權益，以及發展香港黃竹坑地皮及中國內地大慈寺和頤堤港項目的成本。其餘的增幅反映集團應佔合資公司溢利（包括重估收益），但部分被集團應佔中國內地合資公司外匯匯兌虧損所抵銷。			
於聯屬公司的投資	535	521	附註21
於聯屬公司的投資增加港幣一千四百萬元，反映聯屬公司保留之溢利減虧損，部分被償還借款所抵銷。			
發展中及供出售物業	7,979	8,020	附註24
發展中及供出售物業減少港幣四千一百萬元，主要由於售出香港MOUNT PARKER RESIDENCES、肆然及蔚然發展項目的住宅單位，但部分被香港的瀚然、嶼南道160號及堅道100號發展項目及美國Brickell City Centre項目住宅部份的發展支出所抵銷。			
貿易及其他應收款項	2,821	2,522	附註26
貿易及其他應收款項增加港幣二億九千九百萬元，主要由於其他應收款項增加港幣五億二千萬元，但部分被貿易應收款項港幣三億三千七百萬元減幅所抵銷。其他應收款項增加主要反映預售Brickell City Centre發展項目住宅單位存於樓款保管人賬戶的訂金金額上升。貿易應收款項減少主要由於收回出售香港肆然發展項目單位有關的應收款項。			
貿易及其他應付款項（包括非流動部分）	8,144	8,374	附註29
貿易及其他應付款項減少，主要由於支付購入三里屯太古里非控股權益港幣十二億五千六百萬元，但大部分被港幣十億五千七百萬元其他應付款項及港幣一億七千九百萬元來自租戶的租金按金增加所抵銷。其他應付款項的增加主要由於預售美國及香港住宅單位存於樓款保管人賬戶的訂金金額上升港幣九億四千七百萬元，及為持作買賣物業的未開單工程費用撥備增加港幣一億一千九百萬元。			

綜合財務狀況表 (續)

	2014 港幣百萬元	2013 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)	22,439	20,359	附註30
長期借款及債券增加港幣二十億八千萬元，原因是集團發行港幣六億元的中期票據及動用額外的銀行借款額以支付香港及美國的資本及發展開支。			
欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 借款	13,955	13,348	附註31
來自 Swire Finance Limited 的資金上升港幣六億零七百萬元反映動用的循環信貸額上升。			
遞延稅項負債	6,105	5,604	附註33
遞延稅項負債增加港幣五億零一百萬元，主要反映投資物業折舊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	207,691	202,350	附註35 及36
公司股東應佔權益的增長代表公司股東應佔年度全面收益總額 (港幣八十九億六千八百萬元) 扣除向公司股東派發的股息。			
非控股權益	856	800	附註37
非控股權益增加港幣五千六百萬元，反映集團內持有非控股權益的公司 (主要為買賣物業發展項目 MOUNT PARKER RESIDENCES) 所賺取的溢利，部分被派發予非控股權益擁有人的股息所抵銷。			

綜合現金流量表

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	10,724	8,873	附註42(a)
來自營運的現金為港幣一百零七億二千四百萬元，主要包括來自香港及中國內地的投資物業的現金流入約港幣八十七億八千萬元及物業買賣的現金流入約港幣五十一億三千五百萬元，但部分被發展中及供出售物業的開支約港幣二十七億五千四百萬元及營運開支約港幣九億九千四百萬元所抵銷。			
已付利得稅	760	1,314	
已付利得稅減少主要由於二零一三年內繳付了與蔚然發展項目有關的二零一二年及二零一三年應課稅溢利的稅款。			

綜合現金流量表 (續)

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	備註
已收合資公司及聯屬公司的股息	786	216	
已收合資公司及聯屬公司的股息上升港幣五億七千萬元，主要為收取一間物業買賣的合資公司及一間持有投資物業的合資公司的股息。			
購買物業、廠房及設備	615	415	附註42(b)
購買物業、廠房及設備支出增加主要為位於 Brickell City Centre 發展項目的邁阿密東隅及香港新開設的餐廳的資本開支。			
增購投資物業	4,336	5,043	
增購投資物業減少港幣七億零七百萬元，主要由於集團在二零一三年購入九龍灣一幅商業用地後，並無購入香港其他地皮，但部分被增購香港投資物業、美國 Brickell City Centre 發展項目及香港太古坊栢舍和太古坊重建項目的資本開支增加所抵銷。			
予合資公司借款 (減除償還部分)	1,399	485	
予合資公司借款增加主要反映向合資公司墊支購買物業及在香港和中國內地作投資物業發展用途的股東借款上升。			
動用借款及再籌資 (減除償還部分)	1,930	5,282	
二零一四年的港幣十九億三千萬元年來自發行港幣六億元的中期票據以及香港和美國的額外銀行借款。詳情請參閱第55頁至第63頁的融資。			
欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 應付借款增加/(減少)	600	(1,900)	
欠 Swire Finance Limited 借款的變動反映經動用的循環信貸額。			

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 ⁽¹⁾	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
物業投資	226,607	218,556	23,659	28,200
物業買賣	8,210	9,408	–	–
酒店	7,801	7,200	481	1,254
所用資產淨值總額	242,618	235,164	24,140	29,454
減：債務淨額	(34,071)	(32,014)		
減：非控股權益	(856)	(800)		
公司股東應佔權益	207,691	202,350		
	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東 應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014	2013
物業投資	197,743	191,224	4.4%	6.3%
物業買賣	2,542	4,413	29.3%	19.7%
酒店	7,406	6,713	0.4%	-0.7%
總額	207,691	202,350	4.6%	6.3%

⁽¹⁾ 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資公司的資本承擔。

⁽²⁾ 有關釋義請參閱第171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
- 於合資公司及聯屬公司的債項

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周期。

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(撇除集團間融資安排的永久資本證券部分後，目前最長期限達四年)，集團間融資按第59頁至第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，集團將會(因應需要)自行安排新資金，不再涉及太古公司集團。

中期票據計劃

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。由此計劃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票據，金額和票據年期不限。

融資變動

年內，集團籌集港幣一百零七億六千八百萬元的新融資，包括：

- 獲得五項為期五年合共港幣三十七億五千萬元的有期及循環借款額度
- 發行港幣六億元的中期票據
- 獲得一項為期三年的人民幣二十四億四千萬元有期借款額度，藉以對到期的一項人民幣二十七億元借款額度進行再融資
- 獲得一項為期十年的人民幣二十五億九千七百萬元有期借款額度，藉以對到期的一項借款額度進行再融資
- 獲得一項二千萬新加坡元的未承擔循環借款額度

年內，集團償還多項借款，包括提早償還人民幣二十四億四千萬元有期借款額度其中約人民幣十三億元借款。

於二零一四年十二月三十一日結算日後，集團發行了港幣四億元的中期票據，及於二零一五年一月安排一項二億美元的循環借款額度。

經審核財務資料	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
銀行借款、債券及來自 Swire Finance 的借款		
一月一日結算	34,535	30,857
動用銀行借款及再融資	10,004	3,637
已發行債券	600	3,877
償還銀行借款	(8,674)	(2,232)
欠 Swire Finance 的借款增加/(減少)	600	(1,900)
其他非現金變動	(120)	296
	36,945	34,535
透支	-	-
十二月三十一日結算	36,945	34,535

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日未償還的借款如下：

經審核財務資料	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	11,482	5,097
債券—無抵押	9,106	8,501
來自 Swire Finance 的借款—無抵押	12,156	13,348
流動負債中的借款		
銀行借款—無抵押	2,402	7,589
來自 Swire Finance 的借款—無抵押	1,799	-
借款總額	36,945	34,535
減：現金及現金等價物	2,874	2,521
借款淨額	34,071	32,014

籌資來源

於二零一四年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百三十二億八千五百萬元，其中港幣六十七億四千八百萬元（百分之十五點六）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十六億六千五百萬元。於二零一四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	5,513	340	548	4,625
有期借款	13,952	13,077	–	875
債券	9,156	9,156	–	–
來自 Swire Finance 的融資				
循環信貸	2,500	1,800	700	–
債券	9,835	9,835	–	–
永久資本證券	2,329	2,329	–	–
已承擔融資總額	43,285	36,537	1,248	5,500
未承擔融資				
銀行借款及透支	2,216	551	1,665	–
總額	45,501	37,088	2,913	5,500

附註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千三百萬元。

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	2014			2013		
	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	551	–	551	828	–	828
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	36,537	(143)	36,394	33,870	(163)	33,707
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	3,655	(5)	3,650	6,774	(13)	6,761
	32,882	(138)	32,744	27,096	(150)	26,946

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，累計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。

該永久資本證券於二零一四年十二月三十一日結算的公平值為港幣二十四億六千六百萬元（二零一三年：港幣二十五億五千九百萬元）。該證券於盧森堡證券交易所上市。

ii) 銀行結餘及短期存款

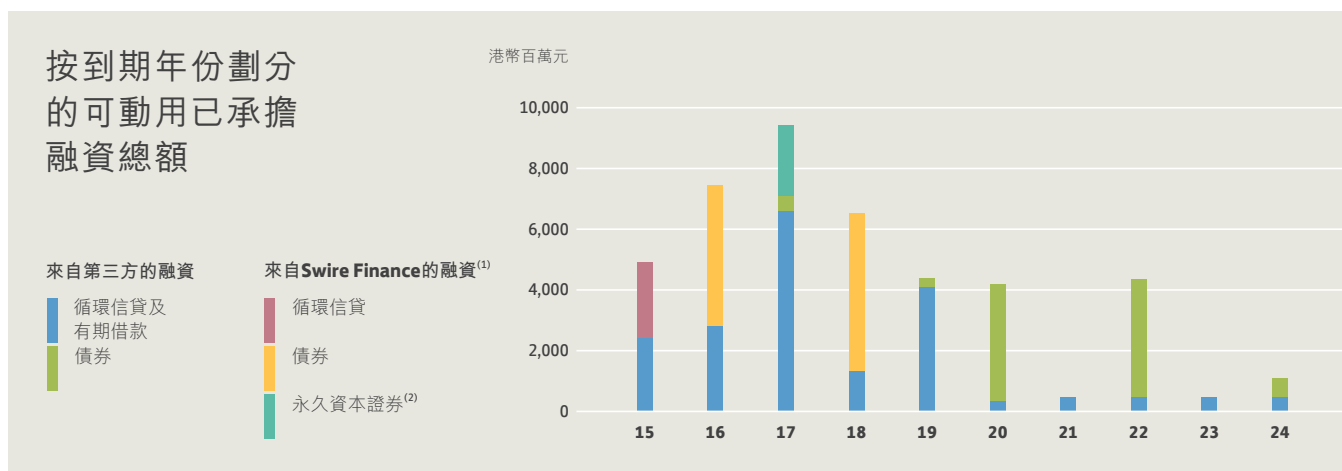
集團於二零一四年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣二十八億七千四百萬元，而二零一三年十二月三十一日則為港幣二十五億二千一百萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二四年（二零一三年：最長可至二零二二年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2014	2013
加權平均債務期限	3.4年	3.4年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	3.5年	3.4年
加權平均債務成本	4.4%	5.2%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	4.1%	4.9%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



⁽¹⁾ 根據貸款協議來自 Swire Finance 的融資。

⁽²⁾ 永久資本證券並無固定到期日。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	2014		2013	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	2,402	6%	7,589	22%
一至兩年內	2,038	5%	1,795	5%
兩至五年內	7,966	22%	3,800	11%
五年後	10,584	29%	8,003	23%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	1,799	5%	–	–
一至兩年內	4,655	13%	1,195	4%
兩至五年內	7,501	20%	12,153	35%
五年後	–	–	–	–
總額	36,945	100%	34,535	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	4,201		7,589	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	32,744		26,946	

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	2014		2013	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	26,728	72%	24,407	71%
美元	4,966	14%	2,342	7%
人民幣	5,242	14%	7,786	22%
其他	9	–	–	–
總計	36,945	100%	34,535	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	2014		2013	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	21,320	57%	20,718	60%
浮動	15,768	43%	13,980	40%
小計	37,088	100%	34,698	100%
減：未攤銷借款費用	143		163	
總額	36,945		34,535	

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	
二零一四年十二月三十一日結算	15,683	–	12,953	8,309	36,945
二零一三年十二月三十一日結算	13,881	–	12,651	8,003	34,535

年內利息支出及收入如下：

經審核財務資料	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	(525)	(568)
債券：		
須於五年內完全償還	(27)	(10)
毋須於五年內完全償還	(275)	(266)
來自同系附屬公司的借款	(715)	(722)
來自合資公司及關聯公司的借款	(14)	(9)
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)	(2)
其他融資成本	(152)	(136)
就附屬公司非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	(28)	(139)
資本化於：		
投資物業	185	63
發展中及供出售物業	221	256
酒店	7	8
	(1,324)	(1,525)
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	29	26
予合資公司借款	42	21
其他	26	31
	97	78
財務支出淨額	(1,227)	(1,447)

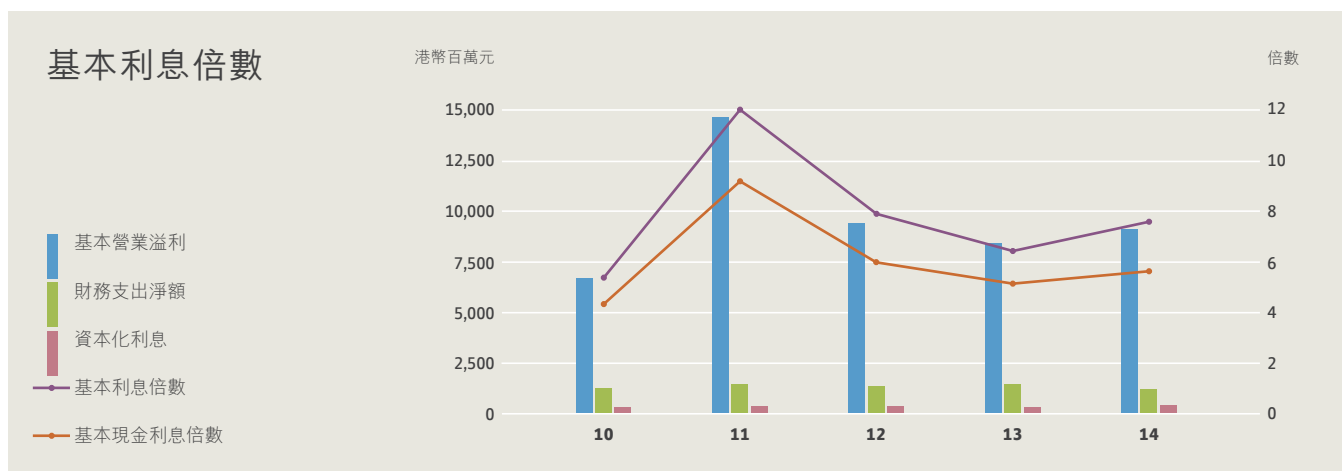
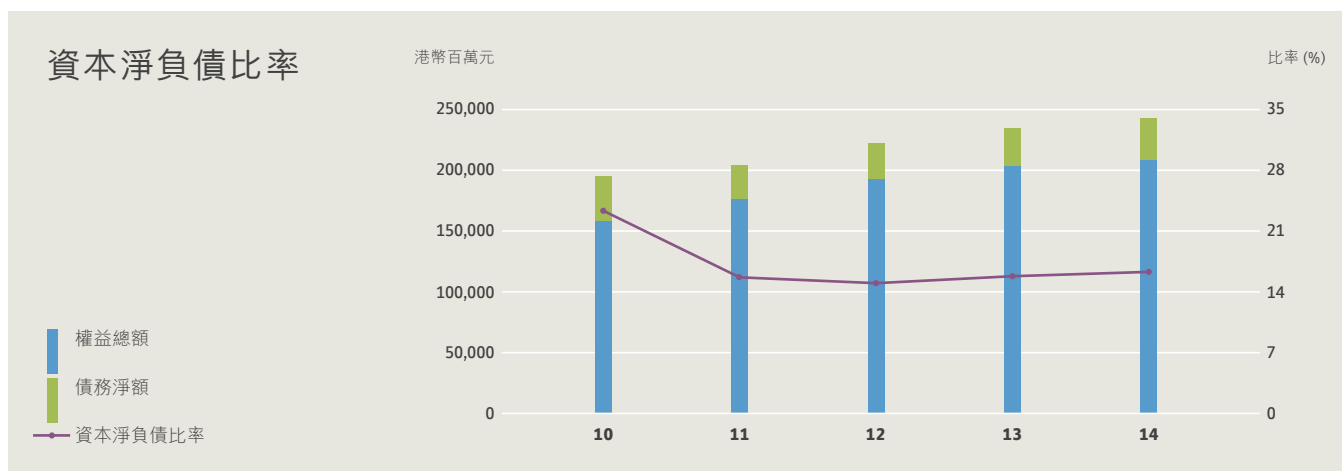
對於一般借入用作發展投資物業、酒店、發展中物業及供出售物業的資金，其適用的資本化息率為每年百分之一點四四至百分之四點零八之間（二零一三年：每年百分之一點二五至百分之六點二一之間）。

於十二月三十一日的年息率（在跨幣掉期後）如下：

經審核財務資料	2014				2013			
	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	-	-	5.04	1.21	-	-	5.04-5.15	-
長期借款及債券	0.77-5.35	1.44-1.87	5.54-6.77	-	0.78-5.35	1.41-1.86	5.54-6.77	-
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：



	2014	2013
資本淨負債比率*		
財務報表所示	16.3%	15.8%
基本	15.7%	15.2%
利息倍數*		
財務報表所示	9.0	10.0
基本	7.6	6.4
現金利息倍數*		
財務報表所示	6.7	8.2
基本	5.6	5.1

* 有關釋義請參閱第171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周期。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，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日結算的資本淨負債比率如下：

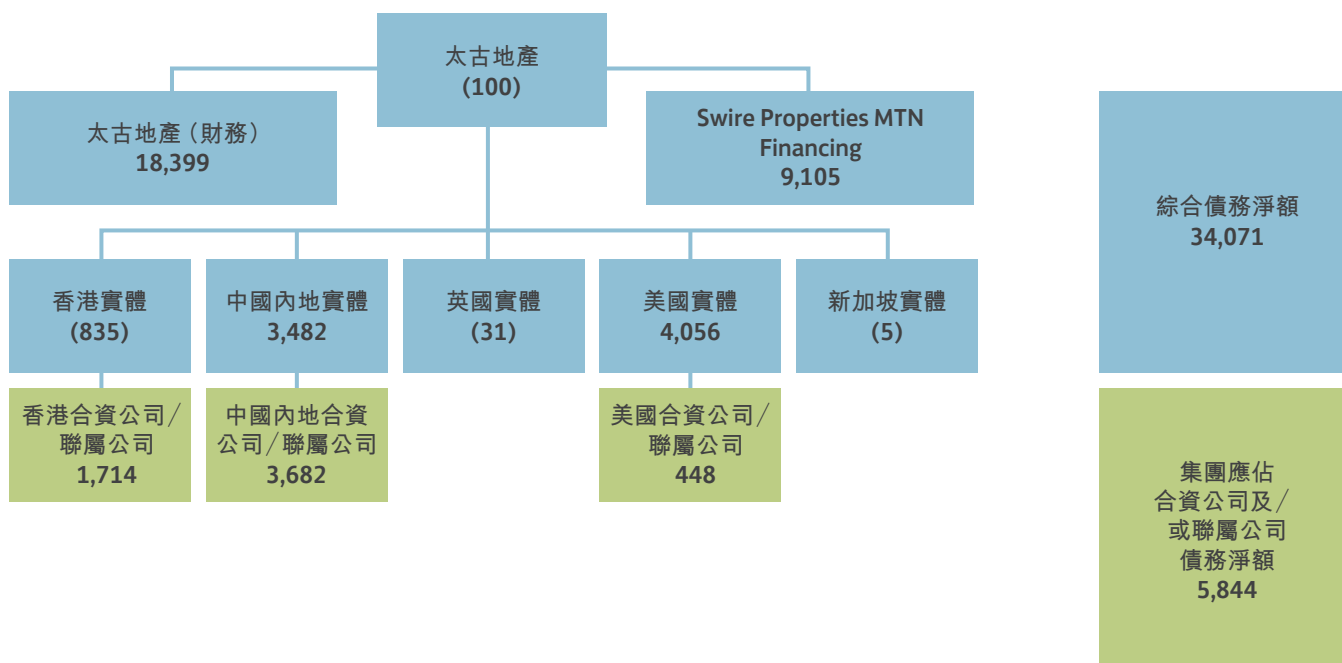
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
借款總額	36,945	34,535
減：短期存款及銀行結餘	2,874	2,521
債務淨額	34,071	32,014
權益總額	208,547	203,150
資本淨負債比率	16.3%	15.8%

資本淨負債比率於二零一四年上升，主要由於購入三里屯太古里百分之二十權益及邁阿密 Brickell City Centre 的資本及發展開支，導致借款總額增加。

集團就其由第三方提供的多項融資訂立若干契約條款，包括維持有形淨值。集團於所有契約條款上均有充裕的上限空間，並預期在可見將來不會違約。

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）：



於合資公司及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所報的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一四年及二零一三年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
香港實體	3,367	2,601	1,714	1,207	975	–
中國內地實體	7,363	4,619	3,682	2,309	–	–
美國實體	597	597	448	448	502	496
	11,327	7,817	5,844	3,964	1,477	496

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十九點一，基本資本淨負債比率則上升至百分之十八點四。

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實現業務目標的過程。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（「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。

在本報告書所包括的年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，公司均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治守則開列的所有守則條文：

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

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，而同時適當考慮與集團有業務往來及其他有關人士的利益。

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回購股本證券
- 核准庫務政策
- 制定股息政策
- 核准董事局的委任
- 檢討董事局多元化政策，以確保董事局根據公司業務而具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度
- 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頁至第74頁）及薪酬委員會（參閱第70頁至第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。

主席史樂山負責：

- 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

前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。白德利於二零一五年一月一日接任郭鵬為行政總裁。

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、其他四名常務董事及九名非常務董事。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、賀以禮、劉美璇及史樂山為英國太古集團有限公司（「太古」）集團董事及僱員。何禮泰、喬浩華及白紀圖曾任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，九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周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。

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」。

董事局多元化

董事局採納《董事局多元化政策》，並已載於公司網站。

為使董事局成員具備多樣的觀點與角度，公司的政策是在決定董事的委任及續任時考慮多項因素，此等因素包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識、服務年資，以及公司主要股東的合法利益。

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。

二零一三年已定下二零一四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。

董事局於二零一四年開會共五次，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一百。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
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	二零一四年股東周年大會	培訓類別 (附註)
常務董事					
史樂山 — 主席 (於二零一四年三月十四日委任)	3/3			√	A
白紀圖 (於二零一四年三月十三日辭任)	2/2			不適用	A
郭鵬	5/5			√	A
劉美璇	5/5			√	A
白德利	5/5			√	A
何祖英	5/5			√	A
安格里	5/5			√	A
非常務董事					
賀以禮 (於二零一五年一月一日委任)	不適用			不適用	不適用
何禮泰 (於二零一四年十二月三十一日辭任)	5/5		2/2	√	A
喬浩華 (於二零一四年十二月三十一日辭任)	5/5	3/3		√	A
林双吉	5/5			√	A
施銘倫	5/5			√	A
獨立非常務董事					
柏聖文	5/5		2/2	√	A
陳祖澤	5/5	3/3		√	A
包逸秋	5/5	3/3		√	A
馮裕鈞	5/5			√	A
廖勝昌	5/5		2/2	√	A
平均出席率	100%	100%	100%	100%	

附註：

A: 所有董事均收到與其董事職責相關事宜的培訓資料，包括由公司外聘法律顧問所提供的有關資料。各董事亦以各種形式不時了解與其董事職務相關的事宜，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，監控管理層的表现，受監控的主要項目包括：

- 詳細的每月管理賬目，包括與財政預算作對比的損益表、財務狀況表及現金流量表，以及財政預測
- 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。

於二零一四年十二月三十一日，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，列述於財務報表附註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。二零一四年全體成員均全年任職。施銘倫於二零一五年一月一日接任何禮泰成為薪酬委員會成員。

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。由於太古集團擁有公司的重大權益，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，乃符合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，發放與太古公司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直接與公司的溢利掛鉤，這種安排能使集團維持靈活、進取及優質的高級管理團隊。

薪酬委員會於二零一四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（於財務報表附註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	2014 港元	2015 港元
董事酬金	575,000	575,000
審核委員會主席酬金	260,000	260,000
審核委員會成員酬金	180,000	180,000
薪酬委員會主席酬金	80,000	80,000
薪酬委員會成員酬金	58,000	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務，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和時間內，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頁及第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。所有成員於二零一四年全年任職。郭鵬於二零一五年一月一日接任喬浩華成為審核委員會成員。

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。

審核委員會於二零一四年間共開會三次。公司財務董事、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及每年與內部審核部主管舉行至少一次會議，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。

委員會於二零一四年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告（包括二零一三年全年度及二零一四年中期報告及公告）的完整性、準確性及整全性，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
- 集團的風險管理程序
- 通過二零一五年度內部審核計劃，及檢討二零一四年度計劃進度
- 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
- 公司有否遵守企業管治守則

委員會已在二零一五年審核二零一四年度的財務報表，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十九年，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，可不受限制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。二零一四年間共為太古地產進行了十次審核工作。

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章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，於財務報表附註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：

- 行政總裁以及財務董事可於中期及年度業績公佈後兩個月內及年內其他時間，與主要股東、投資者及分析員會面。此外，行政總裁以及財務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
- 透過下述股東周年大會

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」。

股東周年大會

股東周年大會是一個讓股東參與的重要討論平台。最近期的股東周年大會於二零一四年五月十三日舉行，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。

於股東周年大會上，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二零一三年十二月三十一日止年度經審核財務報表
- 重選董事

- 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回購股份
- 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份數目百分之二十，但可全數收取現金配發的股份總數不得超過決議案通過當日已發行股份數目的百分之五

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百分之五，有權要求董事局召開股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達公司的註冊辦事處。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

與股東有關的二零一五年主要日期載於本報告書第172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

史樂山，現年五十八歲，自二零一四年三月起出任本公司主席及董事。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，並為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。他於一九八零年加入太古集團，曾駐集團在香港、美國及泰國的辦事處。

白德利，現年四十九歲，自二零零八年一月起出任本公司董事及自二零一五年一月起出任行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司董事。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。

劉美璇，現年五十四歲，自二零一零年九月起出任本公司董事。她是公司的財務董事，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。

何祖英，現年六十七歲，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，現年六十一歲，自二零零三年二月起出任本公司董事。他於二零一三年六月獲委任為董事，拓展，並監察公司在香港、東南亞及美國的發展中項目。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

郭鵬，現年五十七歲，自二零零零年三月起出任本公司董事，並於二零零九年六月至二零一四年十二月間擔任本公司行政總裁。他亦是太古股份有限公司的企業發展及財務董事，並為香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。他於一九八六年加入太古集團。

賀以禮，現年四十九歲，自二零一五年一月起出任本公司董事。他亦是香港太古集團有限公司董事及太古股份有限公司飲料部門常務董事。他於一九八八年加入太古集團，曾駐集團在香港、德國及中國內地的辦事處。

林双吉，現年五十五歲，自二零一三年七月起出任本公司董事。他亦是 John Swire & Sons (S.E. Asia) Pte. Limited 高級顧問。他現為 APS Asset Management Pte Ltd 主席，並擔任新加坡政府投資公司、Hong Leong Finance Limited、萊佛士醫療集團有限公司及 Insurance Australia Group Limited 的董事。他自二零零一年起出任新加坡國會議員。

施銘倫，現年四十一歲，自二零零九年一月起出任本公司董事。他亦是英國太古集團有限公司行政總裁、董事兼股東，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。

獨立非常務董事

柏聖文，現年五十六歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是 Beijing Uni-Alliance Property Development Company Ltd. 副主席、毅聯滙業有限公司亞太區副主席，以及 Husky Energy Inc. 董事。

陳祖澤博士，GBS，JP，現年七十一歲，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，以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，現年六十四歲，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，現年四十一歲，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行政總裁，並為香港出口商會理事會成員、青年總裁協會董事及美國東北大學董事會成員。

廖勝昌，JP，現年五十九歲，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，現年五十一歲，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）、陳祖澤及郭鵬。
2. 薪酬委員會包括廖勝昌（委員會主席）、柏聖文及施銘倫。
3. 白德利、郭鵬、賀以禮、劉美璇、史樂山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二零一四年十二月三十一日止年度的報告書及經審核財務報表。經審核財務報表詳列於第93頁至第157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、合資公司及聯屬公司的主要業務詳列於第155頁至第157頁。集團本年度的業績表現，根據應報告業務分部及地區劃分的分析，詳列於財務報表附註8。

股息

董事局已宣佈截至二零一四年十二月三十一日止年度第二次中期股息為每股港幣四十四仙，連同於二零一四年十月六日派發的第一次中期股息每股港幣二十二仙，全年派息每股港幣六十六仙（二零一三年：每股港幣六十仙）。全年分派的股息總額為港幣三十八億六千一百萬元。第二次中期股息合共港幣二十五億七千四百萬元（二零一三年：港幣二十三億四千萬元），將於二零一五年五月七日派發予於二零一五年四月十日（星期

五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一五年四月八日（星期三）起除息。

暫停辦理股東登記

股東登記將於二零一五年四月十日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保獲派第二次中期股息，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一五年四月九日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零一五年五月十九日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一五年五月十四日至二零一五年五月十九日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一五年五月十三日（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。

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註36。

股本

在回顧年度內，集團並無購回、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。

於二零一四年十二月三十一日，已發行股份為五十八億五千萬股（於二零一三年十二月三十一日為五十八億五千萬股）。股本的變動詳列於財務報表附註35。

會計政策

集團的主要會計政策載於第152頁至第154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周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

在本報告書所包括的年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，公司均遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）開列的所有守則條文：

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

公司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二千五百萬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財務報表附註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，均由專業合資格的估值師（按價值計百分之九十五由戴德梁行估值）根據二零一四年十二月三十一日的公開市場價值進行周年估值。估值結果該等投資物業組合的賬面值增加港幣十九億五千六百萬元。

集團及其合資公司與聯屬公司所擁有的主要物業列於第158頁至第170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頁及第78頁。史樂山於二零一四年三月十四日獲委任為主席及董事，賀以禮於二零一五年一月一日獲委任為董事。所有其他於本報告書所載日期在任的董事，均於二零一四年內全年任職。白紀圖辭任公司主席及董事，由二零一四年三月十四日起生效。何禮泰及喬浩華辭任董事，由二零一五年一月一日起生效。

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

賀以禮乃自上屆股東周年大會後，根據公司章程第91條獲委任為董事局成員，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財務報表附註9。

年內支付予獨立非常務董事的董事袍金總計港幣三百五十萬元。他們並無自集團收取其他酬金。

董事權益

於二零一四年十二月三十一日，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		信託權益			
	個人	家族				
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	23,500	—	—	23,500	0.00040	

	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						
每股一英鎊的普通股						
施銘倫	3,144,273	–	19,222,920	22,367,193	22.37	(1)
年息八厘每股一英鎊的 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	
‘B’ 股						
何祖英	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) 施銘倫是持有在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司7,899,584股普通股及2,237,039股優先股的信託的受託人，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緊密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，於二零一四年十二月三十一日，公司已獲通知公司股份的權益如下：

好倉	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：

於二零一四年十二月三十一日：

(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四十八點八三及投票權約百分之六十點九一。

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。公司已獲香港聯合交易所有限公司（「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。據公司公開所得的資料及就公司董事所知，於本報告書所載日期，公司已發行股本總額中至少百分之十點二八由公眾持有。

持續關連交易

於截至二零一四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) 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、合資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本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及二零一三年十一月十四日再次續期。服務協議現時的期限由二零一四年一月一日起至二零一六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年份的十二月三十一日終止該協議。

有關截至二零一四年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於財務報表附註41。

(b) 租賃框架協議

本公司、香港太古集團及太古公司於二零一四年八月十四日訂立一項租賃框架協議（「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及太古公司集團成員公司之間現有及將來的租賃協議。協議為期兩年至二零一五年十二月三十一日止。根據租賃框架協議，集團的成員公司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及太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。租賃框架協議可於首次期滿後續期，每次為期三年，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知於任何年份的十二月三十一日終止該協議。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，根據租賃框架協議訂立的租約應付予集團的租金總額為港幣一億八千一百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，太古集團持有太古公司約百分之四十八點八三已發行股本及該等已發行股本附帶約百分之六十點九一的投票權，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。在服務協議及租賃框架協議下進行的交易乃屬持續關連交易，公司已就此分別發出二零一三年十一月十四日及二零一四年八月十四日的公告。

白德利、郭鵬、賀以禮、林双吉、劉美璇、史樂山及施銘倫作為太古集團董事及/或僱員（或作為顧問），在服務協議及租賃框架協議中持有權益。何禮泰、喬浩華及白紀圖卸任公司董事前，因作為太古集團董事及僱員有利益關係。施銘倫亦因作為英國太古股東有利益關係。

並無在任何與集團進行的關連交易中有利益關係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按照集團一般正常商業運作過程，根據規管交易的協議進行。協議條款乃正常或更佳的商業條款，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，並向董事局確認並無發現任何事項令他們相信該等交易並未獲得公司董事局批准、在各重大方面（如交易涉及由集團提供貨品及服務）未有按照集團的定價政策而進行、在各重大方面未有根據規管有關交易的協議進行、及超逾有關的年度上限。

茲代表董事局

主席
史樂山

香港，二零一五年三月十九日

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，都會審慎考慮這些可持續發展因素。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二零一四年可持續發展報告。

可持續發展督導委員會

我們的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，並監察公司表現。督導委員會由公司技術統籌及可持續發展總經理擔任召集人，成員包括拓展部董事—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。

環境

作為一間具領先地位的地產發展商，我們致力以可持續的方式建設及管理旗下的發展項目。我們的目標是減少及善用天然資源、減低及防止污染及廢物，以減少對環境造成的影響。

在二零一四年，我們的耗電量下降了百分之三，相對香港及中國內地投資物業組合內出租樓面的增幅，表現良好。太古地產採用了建築節能的最佳措施，獲北京清華大學確認及嘉獎，並載於清華大學的二零一四年《中國建築節能年度發展研究報告》。太古廣場一期及太古城中心北翼的冷水機組被引用作節能模範。

我們準備在二零二零年前把年耗電量從二零零八年的水平每年減少五千二百萬千瓦時。我們在香港及中國內地為租戶提供免費能源審核。結果顯示，估計每年可為香港的辦公樓租戶節省二百八十四萬千瓦時，及為中國內地三里屯太古里及太古滙的租戶每年節省一百零八萬千瓦時。



榮獲香港綠色建築議會與 環保建築專業議會合辦 環保建築大獎

香港

我們共有二十六個成功取得建築環境評估法 (BEAM) 認證的樓宇項目，其中十八個獲得最終鉑金評級。香港的堅道100號項目獲綠色建築樓宇標籤 (BEAM Plus) 暫定金級，律然則獲 BEAM 4/04版最終鉑金評級。中國內地的成都遠洋太古里獲得能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 金獎認證，大中里項目則獲鉑金獎預認證。

在香港，我們獲得 ISO 50001 能源體系認證及 ISO 14001 環境管理體系認證。

我們旗下在香港的商廈榮獲「香港環保卓越計劃」卓越級別減廢標誌。



舉辦健康及安全

「導師培訓」工作坊

香港

健康及安全

二零一四年，我們在健康及安全方面的表現有所改善，失時工傷率下降百分之十五。

在香港，我們外聘了外部理療顧問，就安全人工作業及預防跌倒技巧提供意見，及培訓一些有潛質成為導師的員工關於健康和安全的知識。六十六名主管級人員成為導師。

在中國內地，我們提升了安全管理系統，預期可在短期內為三里屯太古里及太古滙取得國際職業健康及安全管理制度標準 OHSAS 18001 認證。



活化北京三里屯 社區花園

北京



辦公樓租戶員工參演的音樂劇 《螺絲小姐》預演 於太古坊 ArtisTree 上演

香港

社區

我們投放資源於社區項目上，支持藝術文化、教育和社區活動，並提供員工義工服務機會。

在北京修繕社區花園

我們贊助修繕一個五百平方米、毗鄰三里屯太古里的社區花園。花園於二零一四年十月重新開放，取名「和馨園」。太古地產承諾負責花園未來五年的養護工作。

白色聖誕市集2014

二零一四年十二月，我們在香港鰂魚涌糖廠街舉辦第二屆白色聖誕市集。為期三天的市集吸引了約二萬八千人次參與，為「愛心聖誕大行動」籌得港幣一百萬元善款。除了有聖誕零售及食品攤位、戶外冰上曲棍球場和現場表演，我們的同事、租戶、及其家人和朋友亦參加了「聖誕老人玩轉太古坊糖果挑戰賽」。

文化藝術

我們與 Theatre Noir Foundation 攜手合作，在太古坊的 ArtisTree 上演「辦公室·浪漫·音樂劇《螺絲小姐》預演」，由三十位租戶的員工參與演出。

邁阿密建家園

Swire Properties Inc 與「仁人家園」合作，為佛羅里達州邁阿密的低收入家庭興建房舍，至今已建造了十二所房舍。

義工服務

在二零一四年，近一千三百名愛心大使參與了四十八項義工活動，投入超過五千五百小時社區服務。

「太古地產社區關懷基金」於二零一四年成立，為知名度較低的非政府組織及慈善團體提供財政資助。同事亦獲邀請提名他們希望支持的項目和機構。至今，社區關懷基金已為十七個項目提供支援。我們亦動員愛心大使提供義工服務。



與「仁人家園」合作為邁阿密 低收入家庭 興建房舍

美國

作為我們長者服務活動「左鄰右里」的一部分，我們的愛心大使對居住在香港鰂魚涌的長者進行了家訪，將搜集到的資料輯錄成《尋找港島東的故事》一書，並舉辦展覽，以一系列收藏舊物及歷史圖片展示鰂魚涌社區的演變歷程。

供應商

我們從供應商入手，貫徹可持續發展方針，涵蓋道德操守、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。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。我們透過供應商行為守則，配以監測和評估供應商的系統來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。



舉辦 「尋找港島東的故事」 展覽及出版同名書籍

香港

於二零一四年，我們更新了環保採購指引，並修改了物業管理系統以方便監察可持續採購。

員工

公司在香港、中國內地、美國及英國僱用約四千五百名員工。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。

二零一四年，我們為員工舉辦超過一千八百個發展培訓課程，並為管業經理舉辦了一場客戶服務培訓活動。

財務目錄

核數師報告及賬目

- 92 獨立核數師報告
- 93 綜合損益表
- 94 綜合其他全面收益表
- 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 財務報表附註
- 152 主要會計政策
- 155 主要附屬公司、合資公司
及聯屬公司

附加資料

- 158 集團主要物業
- 171 詞彙
- 172 財務日誌及投資者資訊





MOUNT PARKER RESIDENCES
香港

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頁至第157頁太古地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況報表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、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。

董事就綜合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》編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合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綜合財務報表作出意見,並按照香港《公司條例》附表11第80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上或承擔任何責任。

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,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合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綜合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綜合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,以及評價綜合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,該等綜合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二零一四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,二零一五年三月十九日

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
收入	4	15,387	12,935
銷售成本	5	(5,176)	(3,531)
溢利總額		10,211	9,404
行政開支		(1,010)	(974)
其他營業開支		(221)	(186)
其他收益淨額	6	56	43
投資物業公平值變化		1,956	6,211
營業溢利		10,992	14,498
財務支出		(1,324)	(1,525)
財務收入		97	78
財務支出淨額	10	(1,227)	(1,447)
應佔合資公司溢利減虧損		1,444	809
應佔聯屬公司溢利減虧損		160	139
除稅前溢利		11,369	13,999
稅項	11	(1,646)	(1,344)
本年溢利		9,723	12,655
應佔本年溢利：			
公司股東	36	9,516	12,525
非控股權益	37	207	130
		9,723	12,655
股息			
第一次中期－已付		1,287	1,170
第二次中期－於二零一五年三月十九日宣派 （二零一三年：於二零一四年三月十四日宣派）		2,574	2,340
	13	3,861	3,510
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	14	1.63	2.14

第99頁至第151頁的附註及第152頁至第154頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
本年溢利	9,723	12,655
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
– 於本年內確認的收益	5	24
– 遞延稅項	(1)	(14)
界定福利計劃		
– 於本年內確認的重新計量(虧損)/收益	(94)	105
– 遞延稅項	16	(17)
	(74)	98
可能於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
– 於本年內確認的收益	105	6
– 轉撥至財務支出淨額	1	2
– 遞延稅項	(17)	(1)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	(84)	206
海外業務匯兌差額淨額	(486)	494
	(481)	707
除稅後本年其他全面收益	(555)	805
本年全面收益總額	9,168	13,460
應佔全面收益總額：		
公司股東	8,968	13,309
非控股權益	200	151
	9,168	13,460

第99頁至第151頁的附註及第152頁至第154頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日結算

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	7,703	7,225
投資物業	16	218,955	213,708
無形資產	17	82	75
持作發展物業	18	920	706
合資公司	20	18,207	16,379
聯屬公司	21	535	521
可供出售資產	23	98	75
衍生金融工具	32	33	4
遞延稅項資產	33	63	72
		246,596	238,765
流動資產			
發展中及供出售物業	24	7,979	8,020
存貨及進行中工程	25	77	76
貿易及其他應收款項	26	2,821	2,522
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	27	8	53
現金及現金等價物	28	2,874	2,521
		13,759	13,192
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	7,674	8,007
應付稅項		519	211
銀行透支及短期借款	30	551	828
一年內須償還的長期借款	30	1,851	6,761
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	31	1,799	–
		12,394	15,807
流動資產/(負債) 淨額		1,365	(2,615)
資產總值減流動負債		247,961	236,150
非流動負債			
長期借款及債券	30	20,588	13,598
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	31	12,156	13,348
其他應付款項	29	470	367
衍生金融工具	32	4	83
遞延稅項負債	33	6,105	5,604
退休福利負債	34	91	–
		39,414	33,000
資產淨值		208,547	203,150
權益			
股本	35	10,449	5,850
儲備	36	197,242	196,500
公司股東應佔權益		207,691	202,350
非控股權益	37	856	800
權益總額		208,547	203,150

董事
史樂山
包逸秋

香港，二零一五年三月十九日

第99頁至第151頁的附註及第152頁至第154頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

公司財務狀況表

二零一四年十二月三十一日結算

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	23	39
無形資產	17	23	16
附屬公司	19	51,558	48,935
合資公司	20	2,535	1,254
聯屬公司	21	56	55
遞延稅項資產	33	13	–
		54,208	50,299
流動資產			
貿易及其他應收款項	26	275	161
現金及現金等價物	28	100	208
		375	369
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	5,604	3,614
應付稅項		8	1
		5,612	3,615
流動負債淨額		(5,237)	(3,246)
資產總值減流動負債		48,971	47,053
非流動負債			
遞延稅項負債	33	–	1
退休福利負債	34	84	5
資產淨值		48,887	47,047
權益			
公司股東應佔權益			
股本	35	10,449	5,850
儲備	36	38,438	41,197
權益總額		48,887	47,047

董事

史樂山

包逸秋

香港，二零一五年三月十九日

第99頁至第151頁的附註及第152頁至第154頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	42(a)	10,724	8,873
已付利息		(1,575)	(1,560)
已收利息		98	166
已付利得稅		(760)	(1,314)
		8,487	6,165
已收合資公司及聯屬公司的股息		786	216
來自營運業務的現金淨額		9,273	6,381
投資業務			
購買物業、廠房及設備	42(b)	(615)	(415)
增購投資物業		(4,336)	(5,043)
購買無形資產		(15)	(14)
購買可供出售資產		(23)	(1)
購入合資公司股份		–	(1)
出售物業、廠房及設備所得款項		1	56
出售投資物業所得款項		7	–
出售一間附屬公司所得款項		–	31
出售一間合資公司所得款項		32	–
予合資公司借款		(1,934)	(847)
合資公司還款		535	362
聯屬公司還款		21	124
初始租賃成本		(65)	(56)
投資業務使用的現金淨額		(6,392)	(5,804)
融資前現金流入淨額		2,881	577
融資業務			
動用銀行借款及再融資		10,004	3,637
已發行債券		600	3,877
償還銀行借款		(8,674)	(2,232)
	42(c)	1,930	5,282
非控股權益注資	37	–	15
欠一間同系附屬公司借款增加/(減少)		600	(1,900)
購入一間附屬公司股份		(1,256)	–
已付公司股東股息	36	(3,627)	(3,393)
已付非控股權益股息	42(c)	(144)	(8)
融資業務使用的現金淨額		(2,497)	(4)
現金及現金等價物增加		384	573
一月一日結算的現金及現金等價物		2,521	1,936
幣值調整		(31)	12
於年末結算的現金及現金等價物		2,874	2,521
組成：			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	28	2,874	2,521

第99頁至第151頁的附註及第152頁至第154頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一四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		
二零一四年一月一日結算		5,850	188,467	8,033	202,350	800	203,150
本年溢利		–	9,516	–	9,516	207	9,723
其他全面收益		–	(78)	(470)	(548)	(7)	(555)
本年全面收益總額	36, 37	–	9,438	(470)	8,968	200	9,168
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份	35	4,599	–	(4,599)	–	–	–
已付股息		–	(3,627)	–	(3,627)	(144)	(3,771)
二零一四年十二月三十一日結算		10,449	194,278	2,964	207,691	856	208,547

	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		
二零一三年一月一日結算		5,850	179,247	7,337	192,434	642	193,076
該年溢利		–	12,525	–	12,525	130	12,655
其他全面收益		–	88	696	784	21	805
該年全面收益總額	36, 37	–	12,613	696	13,309	151	13,460
已付股息		–	(3,393)	–	(3,393)	(8)	(3,401)
非控股權益注資		–	–	–	–	15	15
二零一三年十二月三十一日結算		5,850	188,467	8,033	202,350	800	203,150

第99頁至第151頁的附註及第152頁至第154頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

財務報表附註

一般資料

本公司是一家於香港註冊成立的有限公司，並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。公司的主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務載於第155頁至第157頁。

1. 會計準則改變

(a) 集團須要採納以下相關的新訂及經修訂準則及詮釋，由二零一四年一月一日起生效：

香港會計準則第32號（修訂本）	呈列－抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號	徵費

集團於二零一三年提早採納香港會計準則第36號（修訂本）。

香港會計準則第32號修訂本澄清於資產負債表抵銷金融資產及金融負債的若干規定。具體而言，修訂本澄清「目前擁有可合法執行的抵銷權」及「同時變現及結算」的含義。該修訂對集團的財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號修訂本規定，當將一項對沖工具更替至中央對手方符合指定準則時，可豁免繼續採用對沖會計法。該修訂對集團的財務報表並無重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號訂立有關徵費（並非所得稅）支付責任的會計處理。該詮釋指出何謂導致徵費的責任事件及何時應確認責任。該詮釋對集團的財務報表並無重大影響。

(b) 以下修訂本已經生效，但與集團業務無關：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體
---	------

(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：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進 ¹ 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進 ¹ 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年周期之年度改進 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	澄清可接納的折舊及攤銷方式 ²
香港會計準則第19號（修訂本）	界定福利計劃－僱員供款 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間注入或出售資產 ²
香港財務報告準則第11號（修訂本）	取得共同經營中權益的會計處理 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴

¹ 集團由二零一五年一月一日起應用

² 集團由二零一六年一月一日起應用

³ 集團由二零一七年一月一日起應用

⁴ 集團由二零一八年一月一日起應用

香港財務報告準則周期的改進包括對現有準則作出修訂。預期此等修訂將不會對集團的財務報表有重大影響。

1. 會計準則改變 (續)

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本澄清以收入為基礎的方法來計算資產折舊並不恰當，因為使用資產所產生的收入一般反映消耗該資產所含的經濟利益以外的其他因素。該準則澄清收入通常被假定是不適合作為衡量消耗無形資產潛在經濟利益的基礎。只有當無形資產被用作量度收入的方式，或當可以證明收入與該無形資產經濟效益的消耗高度相關時，這假定才能被推翻。集團仍未評估該修訂的全面影響。

香港會計準則第19號修訂本應用於界定福利計劃中僱員或第三方的供款，並澄清這類供款的處理方法。該修訂准許（但不規定）將並非與服務年數掛勾的僱員或第三方供款確認為提供服務期間服務成本的減少，而不是服務年內福利的扣減。預期該修訂將不會對集團的財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本指出香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號中，一項有關投資者與其聯營公司或合資公司之間注入或出售資產處理方法的不一致。當交易涉及業務時，收益或虧損應全數確認。而當交易涉及不構成業務的資產時，即使該資產屬於附屬公司，只確認部分收益或虧損。集團仍未評估該修訂的全面影響。

香港財務報告準則第11號修訂本就收購共同合資經營業務的權益入賬提供了新的指引。該修訂規定投資者在取得共同經營業務中的權益時，須應用業務合併會計法的準則。集團仍未評估該修訂的全面影響。

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關的詮釋。香港財務報告準則第15號的核心原則是，確認收入的金額反映一個實體轉讓承諾的貨品或服務予客戶時預期應得的代價。其各項原則將通過五個步驟的模式來落實。香港財務報告準則第15號還包括一套整體的披露規定，令該實體能向財務報表的使用者提供全面的資料，關乎收入性質、金額、時間，以及從實體與客戶的合約所產生的收入及現金流量的不確定性。集團仍未評估新準則的全面影響。

整套的香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化了混合計量模式，並確立了三個主要的金融資產計量類別：按照攤銷成本、按照公平值列入其他全面收益及按照公平值列入損益賬。分類的基礎取決於該實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。香港會計準則第39號採用的虧損產生減值模式已被一個預期信貸虧損模式取代，即並不須要導致虧損的事件發生才確認減值撥備。至於金融負債，除了確認本身在信貸風險的變動列入其他全面收益及按公平值計算的負債列入損益賬外，並無分類及計量方面的更改。香港財務報告準則第9號放寬對對沖有效性的規定，取代了嚴格的亮線對沖有效性測試。該準則規定對沖項目和對沖工具之間要有經濟關係，而「對沖比率」要與管理層實際用於風險管理的比率相同。集團仍未評估新準則的全面影響。

(d) 以下新訂及經修訂準則已經頒佈但仍未生效，且與集團業務無關：

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號（修訂本）

香港會計準則第27號（修訂本）

香港財務報告準則第14號

農業：量產植物

於獨立財務報表中應用權益法

監管遞延賬戶

2. 財務風險管理

財務風險因素

集團面對利率、貨幣、信貸及流動資金引致的財務風險。管理層須管理及監控此等風險，以確保能及時及有效地推行適當的相應措施。集團的整體風險管理計劃著重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。

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自銀行及一間同系附屬公司給予的借款，以及發行的債券。浮動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合資公司所欠部分借款。

集團就發行美元中期票據訂立跨幣掉期合約，並透過緊密監控利率動向管理有關利率風險。

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損益表及其他全面收益的影響將為：

	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
二零一四年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(129)	129
對其他全面收益的影響：虧損	-	(2)
二零一三年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(115)	115
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	9	(13)

以上乃根據假設情況下進行的分析，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
- 所有其他浮動金融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，須承受不同貨幣所產生的外匯風險，有關貨幣主要為美元。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，因為這些風險都是由集團訂立的跨幣掉期合約作對沖，或是經由一間同系附屬公司管理。

截至二零一四年十二月三十一日，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。

集團持續監控外幣融資及存款風險。

如其他所有可變因素維持不變，港元兌美元的匯率較年終時的7.7556（二零一三年為7.7538）增強或轉弱對集團損益表及其他全面收益的影響將為：

	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
二零一四年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：虧損	-	(1)
對其他全面收益的影響：收益	-	11
二零一三年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：虧損	-	(1)
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(1)	8

以上乃根據假設情況下進行的分析，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金融資產或負債而產生。

(iii) 信貸風險

集團的信貸風險主要來自應收貿易賬項、於財務機構的存款、來自合資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，集團只接納經獨立釐定具備投資級別評級的交易方；而對租戶則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。除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。此外，集團及公司透過對附屬公司、合資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，並定期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。各營運實體會進行現金流量預測，並由集團總辦事處合併。總辦事處監控集團的滾動流動資金預測以確保有足夠的現金來應付營運需求，同時在任何時間均保持足夠的未動用已承擔借款融資上限空間，確保集團不會超越借款限額或違反任何借款融資契約（如適用）。該些預測考慮到集團的債務融資計劃、要符合的契約及內部資產負債表比率指標，以及外界的監管規則或法例規定（如適用）。

下表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（貼現前）分別進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

集團 二零一四年十二月三十一日結算

	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	29	1,337	1,337	1,337	—	—	—
欠中介控股公司賬項	29	110	110	110	—	—	—
欠一間同系附屬公司賬項	29	77	77	77	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	29	106	106	106	—	—	—
欠同系附屬公司計息墊款	29	400	400	400	—	—	—
欠一間關聯公司計息墊款	29	250	250	250	—	—	—
來自租戶的租金按金	29	2,295	2,295	471	547	1,013	264
非控股權益的認沽期權	29	470	764	—	—	—	764
應計資本開支	29	497	497	497	—	—	—
其他應付款項	29	2,602	2,602	2,602	—	—	—
借款（包括利息承擔）	30	22,990	26,324	2,593	2,757	9,471	11,503
欠一間同系附屬公司借款（包括利息承擔）	31	13,955	15,724	2,544	5,204	7,976	—
衍生金融工具	32	4	4	—	—	—	4
財務擔保合約	39	—	1,623	1,623	—	—	—
		45,093	52,113	12,610	8,508	18,460	12,535

財務報表附註

2. 財務風險管理 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

集團

二零一三年十二月三十一日結算

	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	29	1,003	1,003	1,003	—	—	—
欠中介控股公司賬項	29	117	117	117	—	—	—
欠一間同系附屬公司賬項	29	78	78	78	—	—	—
欠一間合資公司賬項	29	3	3	3	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	29	106	106	106	—	—	—
欠同系附屬公司計息墊款	29	281	281	281	—	—	—
欠合資公司及關聯公司計息墊款	29	484	484	484	—	—	—
來自非控股權益的墊款	29	319	319	319	—	—	—
來自租戶的租金按金	29	2,116	2,116	466	389	978	283
非控股權益的認沽期權	29	1,623	1,826	1,256	—	—	570
應計資本開支	29	699	699	699	—	—	—
其他應付款項	29	1,545	1,545	1,545	—	—	—
借款 (包括利息承擔)	30	21,187	23,804	8,181	2,130	4,765	8,728
欠一間同系附屬公司借款 (包括利息承擔)	31	13,348	15,624	678	1,873	13,073	—
衍生金融工具	32	83	83	—	—	—	83
財務擔保合約	39	—	640	640	—	—	—
		42,992	48,728	15,856	4,392	18,816	9,664

公司

二零一四年十二月三十一日結算

	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	29	110	110	110	—	—	—
欠附屬公司賬項	29	5,325	5,325	5,325	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	29	106	106	106	—	—	—
其他應付款項	29	63	63	63	—	—	—
財務擔保合約	39	—	1,623	1,623	—	—	—
		5,604	7,227	7,227	—	—	—

公司

二零一三年十二月三十一日結算

	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	29	117	117	117	—	—	—
欠附屬公司賬項	29	3,358	3,358	3,358	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	29	106	106	106	—	—	—
其他應付款項	29	33	33	33	—	—	—
財務擔保合約	39	—	640	640	—	—	—
		3,614	4,254	4,254	—	—	—

3. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷會不斷進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項的合理期望等其他因素作為根據。由於集團對未來作出估計及假設，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於以下相關附註作出論述：

物業、廠房及設備的賬面值（附註15）

投資物業公平值（附註16）

退休福利資產及負債（附註34）

4. 收入

會計政策

只要可以合理地確保能收回相關的應收款項，則收入按以下方式確認：

租金收入按以下三項當中年期較短的以直線法確認：(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承租人的交易收入確認時確認。

物業銷售在物業擁有權的實際管控權轉移至買家時確認。

服務銷售（包括酒店營運所提供的服務及屋苑管理）在提供服務時確認。

收入即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	10,320	9,676
物業買賣	3,842	2,207
酒店	1,089	942
提供其他服務	136	110
	15,387	12,935

5. 銷售成本

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 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	(1,698)	(1,571)
– 並無帶來租金收入的投資物業	(88)	(127)
	(1,786)	(1,698)
物業買賣	(2,439)	(980)
酒店	(924)	(816)
提供其他服務	(27)	(37)
	(5,176)	(3,531)

6. 其他收益淨額

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	6	–
出售物業、廠房及設備的(虧損)/溢利	(1)	16
買賣物業減值撥回	45	21
外匯虧損淨額	(2)	(25)
確認沒收物業買賣保證金的收入	2	8
其他	6	23
	56	43

考慮到於二零一四年十二月三十一日由外聘估值師對美國買賣物業作出的公平市值，於年內確認的收益為港幣四千五百萬元（二零一三年為港幣二千一百萬元），以撥回過往年度對該等買賣物業所作的減值。

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註15)	263	291
攤銷		
– 無形資產(附註17)	8	6
– 投資物業初始租賃成本	89	94
職員成本	1,397	1,292
營運租賃租金		
– 物業	65	60
– 廠房及設備	3	2
核數師酬金		
– 核數服務	11	10
– 稅務服務	7	8
– 其他服務	1	1

8. 分部資料

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

會計政策

分部資料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。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，或包括因不能合併計算或超出若干數量性界限而須單獨披露的單一營業分部。

8. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入 港幣百萬元	分部之間 收入 港幣百萬元	扣除折舊及 攤銷後營運 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 合資公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項支出 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
截至二零一四年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,456	11	7,878	(1,278)	92	308	—	7,000	(945)	6,055	6,029	(164)
物業買賣	3,842	—	1,180	—	5	226	—	1,411	(211)	1,200	1,020	(7)
酒店	1,089	2	(22)	(46)	—	(46)	160	46	(16)	30	30	(189)
投資物業公平值變化	—	—	1,956	—	—	956	—	2,912	(474)	2,438	2,437	—
分部之間抵銷	—	(13)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	15,387	—	10,992	(1,324)	97	1,444	160	11,369	(1,646)	9,723	9,516	(360)
截至二零一三年 十二月三十一日止年度												
物業投資	9,786	11	7,317	(1,463)	71	208	(2)	6,131	(683)	5,448	5,426	(185)
物業買賣	2,207	—	1,035	—	7	(46)	—	996	(185)	811	720	(27)
酒店	942	2	(65)	(62)	—	(36)	145	(18)	(30)	(48)	(46)	(179)
投資物業公平值變化	—	—	6,211	—	—	683	(4)	6,890	(446)	6,444	6,425	—
分部之間抵銷	—	(13)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	12,935	—	14,498	(1,525)	78	809	139	13,999	(1,344)	12,655	12,525	(391)

附註：

業務分部之間的銷售額按向非聯屬客戶提供類似貨品及服務所收取的具競爭性的價格入賬。

集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	合資公司 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 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
二零一四年十二月三十一日結算						
物業投資	223,021	16,046	28	2,092	241,187	4,452
物業買賣及發展	9,417	891	—	612	10,920	176
酒店	6,301	1,270	507	170	8,248	554
	238,739	18,207	535	2,874	260,355	5,182
二零一三年十二月三十一日結算						
物業投資	217,547	14,008	50	1,713	233,318	5,066
物業買賣及發展	9,255	1,128	—	729	11,112	538
酒店	5,734	1,243	471	79	7,527	299
	232,536	16,379	521	2,521	251,957	5,903

附註：

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

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
二零一四年十二月三十一日結算					
物業投資	6,147	6,341	30,344	42,832	612
物業買賣及發展	1,815	283	6,056	8,154	224
酒店	277	–	545	822	20
	8,239	6,624	36,945	51,808	856
二零一三年十二月三十一日結算					
物業投資	7,337	5,712	28,439	41,488	606
物業買賣及發展	873	102	5,549	6,524	175
酒店	247	1	547	795	19
	8,457	5,815	34,535	48,807	800

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地、美國及英國為主。

按集團主要市場的收入及非流動資產所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產 (附註)	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
香港	12,967	10,722	194,894	191,603
中國內地	2,210	1,854	27,354	26,934
美國	23	186	4,324	1,999
英國及其他	187	173	1,088	1,178
	15,387	12,935	227,660	221,714

附註：

在本分析中，非流動資產總值不包括合資公司及聯屬公司、可供出售資產、金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

9. 董事及行政人員的酬金

(a) 截至二零一四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 2014年 港幣千元	總計 2013年 港幣千元
	薪金／ 董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (附註 (i)) 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		
截至二零一四年 十二月三十一日止年度								
常務董事								
史樂山 (附註 (ii))	440	–	17	141	–	243	841	–
白紀圖 (附註 (iii))	125	626	2	38	–	72	863	2,594
郭鵬	5,610	4,035	286	1,721	1,398	4,597	17,647	16,282
劉美璇	2,594	3,068	1,468	300	–	–	7,430	6,975
白德利	2,468	1,459	1,127	759	839	4,854	11,506	11,267
何祖英	3,972	1,882	–	–	–	165	6,019	5,832
安格里	4,229	2,800	176	17	–	89	7,311	7,014
非常務董事								
何禮泰	–	–	–	–	–	–	–	–
喬浩華	–	–	–	–	–	–	–	–
林双吉	575	–	–	–	–	–	575	290
施銘倫	–	–	–	–	–	–	–	–
獨立非常務董事								
柏聖文	633	–	–	–	–	–	633	633
陳祖澤	755	–	–	–	–	–	755	755
包逸秋	835	–	–	–	–	–	835	815
馮裕鈞	575	–	–	–	–	–	575	575
廖勝昌	655	–	–	–	–	–	655	650
二零一四年總計	23,466	13,870	3,076	2,976	2,237	10,020	55,645	不適用
二零一三年總計	20,758	13,973	3,563	2,526	2,482	10,380	不適用	53,682

附註：

- (i) 上述所披露花紅乃與上年度擔任常務董事職務有關。
- (ii) 史樂山於二零一四年三月十四日獲委任為主席及常務董事。
- (iii) 白紀圖辭任主席及常務董事，由二零一四年三月十四日起生效。

9. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一四年及二零一三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	
	2014	2013
人數		
常務董事 (附註 (i))	4	4
行政人員 (附註 (ii))	1	1
	5	5

附註：

(i) 支付此等董事的酬金詳情已包括在附註9 (a) 所列載披露內。

(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	
	2014 港幣千元	2013 港幣千元
薪金	2,659	2,378
酌情花紅*	1,646	1,538
津貼及福利	2,577	2,962
退休計劃供款	409	371
	7,291	7,249

* 上述披露的花紅與上年度服務有關。

上述行政人員的酬金介乎以下範疇：

	截至十二月三十一日止年度	
	2014	2013
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	1	1
	1	1

10. 財務支出淨額

會計政策

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損益表。符合資格資產乃需要一段長時間預備作指定用途或出售的資產。在資產大致準備好作指定用途或出售時，該等借款成本將不再化作資本。

利息收入按時間比例基準，使用實際利息法確認。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第60頁「經審核財務資料」列表。

11. 稅項

會計政策

稅項支出包括本期及遞延稅項。稅項於損益表中確認（惟倘稅項與在其他全面收益中確認的項目有關則除外）或直接記入權益內。在該情況下，稅項亦在其他全面收益中確認或直接記入權益內。

本期稅項支出按報告期終公司及其附屬公司經營並產生應課稅收入所在國家已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期檢討公司在報稅表中對於須詮釋適用稅務規例的情況所採取的立場。管理層根據預期須向稅務機關支付的金額確定適當撥備。

	集團			
	2014		2013	
	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	(988)		(920)	
海外稅項	(74)		(13)	
歷年撥備(不足)/超額	(6)		118	
		(1,068)		(815)
遞延稅項：(附註33)				
投資物業公平值變化	(265)		(208)	
暫時差異的產生及撥回	(313)		(321)	
		(578)		(529)
		(1,646)		(1,344)

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（二零一三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。

11. 稅項 (續)

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：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
除稅前溢利	11,369	13,999
以稅率16.5%計算(二零一三年為16.5%)	(1,876)	(2,310)
應佔合資公司及聯屬公司的業績扣除稅項	265	156
其他國家不同稅率的影響	(163)	(77)
毋須課稅的收入	220	873
不可扣稅的開支	(19)	(47)
未確認的未用稅項虧損	(105)	(91)
使用過往未確認的稅項虧損	31	62
確認過往未確認的稅項虧損	7	14
歷年撥備(不足)/超額	(6)	118
其他	-	(42)
稅項支出	(1,646)	(1,344)

集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項支出分別為港幣三億二千萬元(二零一三年為港幣一億一千五百萬元)及港幣三千三百萬元(二零一三年為港幣二千八百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司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，港幣五十五億三千五百萬元(二零一三年為港幣四十三億一千八百萬元)計入公司財務報表內。

13. 股息

會計政策

分派予公司股東的股息於獲得公司股東或董事（如適用）批准期內，在公司財務報表內確認為負債。

	公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣22仙（二零一三年為港幣20仙）於二零一四年十月六日派發	1,287	1,170
第二次中期股息每股港幣44仙（二零一三年為港幣40仙）於二零一五年三月十九日宣派	2,574	2,340
	3,861	3,510

因於年結日尚未宣派，故第二次中期股息不記入二零一四年度賬目。實際款額將記入截至二零一五年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十四仙（二零一三年：每股港幣四十仙），連同於二零一四年十月派發的第一次中期股息每股港幣二十二仙，全年派息每股港幣六十六仙（二零一三年：每股港幣六十仙）。第二次中期股息合共港幣二十五億七千四百萬元（二零一三年：港幣二十三億四千萬），將於二零一五年五月七日（星期四）派發予於二零一五年四月十日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一五年四月八日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一五年四月十日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保獲派第二次中期股息，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一五年四月九日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零一五年五月十九日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一五年五月十四日至二零一五年五月十九日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一五年五月十三日（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。

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九十五億一千六百萬元（二零一三年為港幣一百二十五億二千五百萬元），除以於二零一四年已發行的5,850,000,000股普通股的加權平均數字（二零一三年為5,850,000,000股普通股）。

15. 物業、廠房及設備

會計政策

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。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，或視乎情況確認為一項獨立資產。所有其他維修及維修成本則在其產生的財政期間在損益表中支銷。

如承租人大致上承受該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。

除永久業權土地外，所有其他物業、廠房及設備以直線法，根據其預期可用年期，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33 $\frac{1}{3}$ %

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，按運作經驗及情況轉變而進行檢討及調整（如適用）。

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記入其他全面收益，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損益表中支銷。

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，並於損益表中「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。

重要會計估算及判斷

在每個期終結算日或當環境出現變化時，內部及外來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。倘有此等跡象，則使用公平值減銷售成本或以可用價值（視情況而定）來估算資產的可收回數額。倘資產的賬面值超過其可收回數額，則確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回數額。此等減值虧損於損益表中確認。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	集團				公司
	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：					
二零一四年一月一日結算	2,454	5,241	1,266	8,961	253
匯兌差額	–	(93)	(15)	(108)	–
增購	–	467	153	620	9
出售	–	(1)	(23)	(24)	(1)
轉撥至發展中及供出售物業	–	(36)	–	(36)	–
類別之間轉撥	–	(1)	1	–	–
轉撥自投資物業淨額	225	28	–	253	–
其他轉撥	–	–	(21)	(21)	–
重估盈餘	1	4	–	5	–
二零一四年十二月三十一日結算	2,680	5,609	1,361	9,650	261
累計折舊及減值：					
於二零一四年一月一日結算	91	751	894	1,736	214
匯兌差額	–	(20)	(9)	(29)	–
本年度折舊 (附註7)	19	113	131	263	25
出售	–	–	(22)	(22)	(1)
轉撥至投資物業淨額	–	(1)	–	(1)	–
二零一四年十二月三十一日結算	110	843	994	1,947	238
賬面淨值：					
二零一四年十二月三十一日結算	2,570	4,766	367	7,703	23

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，集團並沒有物業、廠房及設備抵押作為集團長期貸款的擔保。

集團自用的物業 (連同相關的租賃土地) 在集團自用完畢後轉撥至投資物業。截至二零一四年十二月三十一日止年度，估值由賬面值增至公平值的增加金額為港幣五百萬元 (二零一三年為港幣二千四百萬元)，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	集團			公司	
	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
<i>原價：</i>					
二零一三年一月一日結算	2,234	4,997	1,115	8,346	242
匯兌差額	–	78	9	87	–
增購	–	138	223	361	11
出售	–	(37)	(80)	(117)	–
成本撇賬	–	–	(1)	(1)	–
轉撥自投資物業淨額	196	65	–	261	–
重估盈餘	24	–	–	24	–
二零一三年十二月三十一日結算	2,454	5,241	1,266	8,961	253
<i>累計折舊及減值：</i>					
於二零一三年一月一日結算	76	640	793	1,509	187
匯兌差額	–	12	6	18	–
本年度折舊 (附註7)	18	107	166	291	27
出售	–	(8)	(70)	(78)	–
轉撥至投資物業淨額	(3)	–	–	(3)	–
折舊撥回	–	–	(1)	(1)	–
二零一三年十二月三十一日結算	91	751	894	1,736	214
<i>賬面淨值：</i>					
二零一三年十二月三十一日結算	2,363	4,490	372	7,225	39

16. 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。

會計政策

投資物業包括永久業權土地、租賃土地及樓宇。根據營業租賃持有並歸類為投資物業的土地，以猶如融資租賃列賬。就租賃支付的任何溢價作為最低租金付款的一部分處理，並計入資產成本，但不計入負債。

投資物業（包括發展中投資物業）按公平值列賬，且每年估值兩次。大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃按照香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，且根據個別物業的公開市值評估，土地及樓宇不作分別估值。根據香港財務報告準則第13號，上述價值為公平值。正在發展中供日後用作投資用途的土地及樓宇以及重新發展以持續作投資用途的物業，以公平值計量並作為發展中投資物業記賬。公平值變化於綜合損益表中確認。

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支出的成本，則該項支出計入有關投資物業的賬面值。所有其他修理及維修成本則在其產生的財政期間在綜合損益表中支銷。

如投資物業變成由集團自用，則重新歸類為物業、廠房及設備，而在會計處理方面，其於重新歸類日期的公平值被視為其成本值。

在發展期間租賃集團投資物業所引致的支出予以遞延，並於佔用物業後按不超過租賃年期以直線法攤銷並計入綜合損益表中。

有關集團投資物業的詳情，請參閱第37頁「經審核財務資料」列表。

重要會計估算及判斷

獨立物業估值師戴德梁行獲委聘為集團於二零一四年十二月三十一日的投資物業組合的主要部分進行估值。該估值乃根據香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，其將市值界定為「在進行適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易所應有的估計物業交易金額」。該公司主要就公開市場租金及收益作出假設。

管理層已對獨立物業估值進行審閱，並將之與其自有的假設相比較，當中參考市場的類近銷售交易數據，認為該獨立物業估值合理。

財務報表附註

16. 投資物業 (續)

公平值架構

集團的投資物業按公平值計量。投資物業主要包括在香港及中國內地已落成的商用及住宅物業，以及在香港發展中的商用及住宅物業。其他投資物業項目主要包括位於邁阿密的Brickell City Centre綜合發展項目。由於集團投資物業的獨特性質，大部分均被視為第三層次公平值計量。於二零一四年及二零一三年，公平值架構中的不同層次之間並無轉撥。

	已落成			發展中			2014 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值架構							
第二層次	2,893	197	3,090	10,314	–	10,314	13,404
第三層次	166,934	24,967	191,901	10,178	3,237	13,415	205,316
總計	169,827	25,164	194,991	20,492	3,237	23,729	218,720
加：初始租賃成本							235
二零一四年十二月三十一日結算							218,955

	已落成			發展中			2013 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值架構							
第二層次	2,902	194	3,096	9,524	–	9,524	12,620
第三層次	165,180	24,333	189,513	9,634	1,656	11,290	200,803
總計	168,082	24,527	192,609	19,158	1,656	20,814	213,423
加：初始租賃成本							285
二零一三年十二月三十一日結算							213,708

	已落成			發展中			2014 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值架構 — 第三層次							
二零一四年一月一日結算	165,180	24,333	189,513	9,634	1,656	11,290	200,803
匯兌差額	–	(570)	(570)	–	(25)	(25)	(595)
增購	272	109	381	885	1,595	2,480	2,861
落成後轉撥	1,270	–	1,270	(1,270)	–	(1,270)	–
轉撥自遞延支出	–	19	19	–	–	–	19
轉撥至發展中及供出售物業	–	–	–	–	(146)	(146)	(146)
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(271)	–	(271)	–	–	–	(271)
公平值收益	483	1,076	1,559	929	157	1,086	2,645
二零一四年十二月三十一日結算	166,934	24,967	191,901	10,178	3,237	13,415	205,316

16. 投資物業 (續)

公平值架構 (續)

	已落成				發展中			2013 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值架構 — 第三層次								
二零一三年一月一日結算	163,649	23,011	104	186,764	2,698	450	3,148	189,912
匯兌差額	—	676	—	676	—	—	—	676
增購	221	(7)	—	214	2,981	1,123	4,104	4,318
落成後轉撥	1,057	—	—	1,057	(1,057)	—	(1,057)	—
轉撥自重建項目	(5,390)	—	(104)	(5,494)	5,390	104	5,494	—
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(32)	—	—	(32)	—	—	—	(32)
公平值收益/(虧損)	5,675	653	—	6,328	(378)	(21)	(399)	5,929
二零一三年十二月三十一日結算	165,180	24,333	—	189,513	9,634	1,656	11,290	200,803

管理層估計公平值的相關估值流程及方法

集團的投資物業是按二零一四年十二月三十一日的公平值計值。按價值計算，百分之九十五的投資物業是由獨立專業估值師戴德梁行進行估算，該公司持有認可的相關專業資格，並具近期該等投資物業的地區及類別的估值經驗，其餘物業由管理層及另一個在美國的獨立專業合資格估值師進行估值。投資物業的當前用途等於其最高及最佳用途。

集團已落成投資物業組合的估值是將現有租約所得的租金收入資本化，當中已為續訂租金的潛在收入變化作出適當撥備，並參考相關物業市場近期可供比較的買賣交易而得出。

集團發展中投資物業的估值是參考市場資本化率以及相關物業市場近期可比較銷售交易（假設物業於估值日已落成），並考慮已產生的建築成本及建成該項目將產生的估計成本，加上發展商的估計利潤及風險率而得出。估值是根據物業已獲發業權證明書的假設下進行，如物業未獲發業權證明書，則會對未來土地成本作出估計，並從估值中扣除此成本。

集團投資物業的公平值會同時因為可觀察及無法觀察輸入數據的變化而改變。如資本化率上升，公平值將會下降。如公平市場租金上升，公平值將會上升。如估計的建成成本或發展商的估計利潤及風險率上升，公平值將會下降。如該等輸入數據下降，情況則剛好相反。

可觀察及無法觀察輸入數據之間存在相互關係。預期空置率可能影響收益率，空置率上升將會令收益率上升。發展中的投資物業方面，投入更多建築成本來提升物業功能，可能帶動未來租值上升。未來租金收入上升可能與成本上升有關。

集團已審閱獨立估值師為財務報告用途而進行的估值。為配合集團的半年度報告，管理層與獨立估值師最少每半年討論一次估值流程及估值結果。

16. 投資物業 (續)

關於使用主要的無法觀察輸入數據進行公平值計量的信息 (第三層次)

	公平值 港幣百萬元	估值方法	公平市場 每月租金 ¹ 每平方呎 港元 (可出租)	資本化率
二零一四年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	162,538	收入資本化	十元中位至 五百元中位	2.50% – 4.88%
香港	4,396	剩餘價值 ²	五十元中位	2.00% – 4.25%
中國內地	24,967	收入資本化	不高於十元至 略高於二百元	7.00% – 7.50%
小計	191,901			
發展中				
香港	10,178	剩餘價值 ²	略高於三十元至 五十元高位	3.88% – 4.25%
美國	2,417	剩餘價值 ²	二十元高位至 五十元高位	5.00% – 7.50%
其他	820	銷售比較	–	–
小計	13,415			
總計 (第三層次)	205,316			
二零一三年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	165,180	收入資本化	略高於十元至 五百元高位	2.50% – 5.25%
中國內地	24,333	收入資本化	不高於十元至 一百元高位	7.00% – 7.50%
小計	189,513			
發展中				
香港	9,634	剩餘價值 ²	三十元高位至 五十元高位	2.00% – 4.25%
美國及其他	1,656	銷售比較	–	–
小計	11,290			
總計 (第三層次)	200,803			

¹ 公平市場租金根據香港測量師學會估值準則中之定義釐定，即「經適當的市場推廣後於估值日由自願出租人及自願承租人在知情、審慎及不受脅迫的情況下，按適當的租賃條件就有關物業達成公平交易的估計金額」。亦相等於物業在空置和可供出租的情況下預期可賺取的租金收入（不包括一般支出）。該租金收入未必與租戶實際承諾支付的租金相同。

² 在運用剩餘價值法計量發展中或持作未來發展的投資物業的公平值時，採用了兩項額外的無法觀察輸入數據，即完成發展項目的估計成本及發展商的估計利潤及風險率。集團的投資物業的公平值並無因上述無法觀察輸入數據而受到重大影響。

17. 無形資產

會計政策

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（三至五年）攤銷。

	集團			公司
	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元
成本：				
二零一四年一月一日結算	67	58	125	66
增購	15	–	15	15
二零一四年十二月三十一日結算	82	58	140	81
累計攤銷及減值：				
二零一四年一月一日結算	50	–	50	50
年內攤銷（附註7）	8	–	8	8
二零一四年十二月三十一日結算	58	–	58	58
賬面淨值：				
二零一四年十二月三十一日結算	24	58	82	23

	集團			公司
	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元
成本：				
二零一三年一月一日結算	52	–	52	52
增購	15	58	73	14
二零一三年十二月三十一日結算	67	58	125	66
累計攤銷及減值：				
二零一三年一月一日結算	44	–	44	44
年內攤銷（附註7）	6	–	6	6
二零一三年十二月三十一日結算	50	–	50	50
賬面淨值：				
二零一三年十二月三十一日結算	17	58	75	16

攤銷港幣八百萬元（二零一三年為港幣六百萬元）已包括在綜合損益表的行政開支中。

18. 持作發展物業

會計政策

持作發展物業包括永久業權土地，減除為可能出現的虧損所作的撥備。持作發展物業預期不會在集團的正常營業周期內出售，並歸類為非流動資產。

有關集團持作發展物業的詳情，請參閱第39頁「經審核財務資料」列表。

19. 附屬公司

會計政策

附屬公司指所有集團擁有控制權的實體。當集團因參與實體而承受或有權享有可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報，則集團對該實體有控制權。附屬公司從控制權轉移至集團之日起綜合入賬，並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

在公司的獨立財務報表中，公司於附屬公司的投資按成本減去任何減值虧損撥備入賬。來自附屬公司的收入按已收及應收股息列賬。若給予附屬公司的長期借款並無確定的還款期且並無預期償還，則在性質上被視為準權益。

	公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非上市股份按原價減撥備	422	454
附屬公司所欠借款及其他款額		
- 免息	51,136	48,481
	51,558	48,935

附屬公司所欠借款及其他款額均無抵押及無固定還款期。

太古地產有限公司旗下對集團業績或資產有重大影響的主要附屬公司，詳列於第155頁至第157頁。

20. 合資公司

會計政策

合資公司乃由集團長期持有，根據合約安排與其他經營者共同行使控制權，且對其資產淨值擁有權利的公司。

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非上市股份按原價			-	-
應佔資產淨值，非上市	5,305	4,876		
合資公司所欠借款減撥備				
- 免息	12,060	10,955	2,535	1,254
- 按年息1.71%至7.5%（二零一三年：年息為1.71%至7.5%）計息	842	548	-	-
	18,207	16,379	2,535	1,254

合資公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非流動資產	25,897	19,823
流動資產	3,574	2,931
流動負債	(5,503)	(4,215)
非流動負債	(18,663)	(13,663)
資產淨值	5,305	4,876
收入	1,950	836
投資物業公平值變化	1,192	810
開支	(1,378)	(722)
除稅前溢利	1,764	924
稅項	(320)	(115)
本年溢利	1,444	809
本年其他全面收益	(84)	206
本年全面收益總額	1,360	1,015

合資公司的資本承擔及或有事項於附註38及39披露。

太古地產有限公司的主要合資公司已載列於第155頁至第157頁。並無合資公司被視為對集團有個別重大影響。

21. 聯屬公司

會計政策

聯屬公司乃集團對其管理（包括參與財務及營運決策）有重要影響但無控制權或共同控制權，且一般附帶擁有其百分之二十至百分之五十投票權的股權的公司。

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非上市股份按原價			3	3
應佔資產淨值，非上市	504	469		
聯屬公司所欠借款 - 免息	31	52	53	52
	535	521	56	55

聯屬公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非流動資產	594	600
流動資產	327	357
流動負債	(109)	(123)
非流動負債	(308)	(365)
資產淨值	504	469
收入	609	592
本年溢利	160	139
其他全面收益	-	-
本年全面收益總額	160	139

太古地產有限公司的主要聯屬公司已載列於第155頁至第157頁。並無聯屬公司被視為個別對集團有重大影響。

22. 按類別劃分的金融工具

會計政策

分類

集團將金融工具劃分為以下類別：按公平值列入損益賬的金融工具、用作對沖的衍生工具、可供出售、借款及應收款項，以及攤銷成本。分類方法取決於金融工具的用途。集團於初始確認時為其金融工具分類。

(a) 按公平值列入損益賬

如金融工具是為了在短期內結算或管理層指定其按公平值列入損益賬，則劃分為此類別。除非衍生工具被指定為對沖，否則亦被劃分為此類別。在貿易及其他應付款項中，附屬公司非控股權益的認沽期權按公平值列入損益賬。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) 用作對沖的衍生工具

符合對沖會計處理的衍生工具被劃分為此類別。

(c) 可供出售

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資產，否則可供出售資產將計入非流動資產內。

(d) 借款及應收款項

借款及應收款項指附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到期的項目則劃分為非流動資產。

(e) 攤銷成本

攤銷成本類別中的工具，包括設有固定或可確定付款金額及固定年期的非衍生金融負債。此等項目已計入非流動負債之內，但由期終結算日起計不足十二個月後到期的項目則劃分為流動資產。

確認及計量

金融工具的收購及出售，均於有關交易日（即集團與買方或賣方達成協議當日）確認。金融工具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工具均包括交易成本。當本集團收取現金的權利或支付現金的責任已到期或已被轉讓，而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工具。

分類為按公平值列入損益賬的金融工具隨後按公平值列賬。公平值變動產生的已變現及未變現收益及虧損均於產生期內列入損益表。用作對沖的衍生工具隨後按公平值列賬。衍生工具公平值變動所產生的已變現及未變現收益及虧損載於附註32。

分類為可供出售的金融資產隨後按公平值列賬。公平值變動所產生的未變現收益及虧損於其他全面收益確認。當集團收取款項的權利確立時，可供出售股權工具的股息在綜合損益表中確認為其他收入。若可供出售資產已出售或減值，其累計公平值調整則列入損益表中，作為投資收益或虧損。

分類為借款及應收款項及攤銷成本的金融工具隨後採用實際利率法計量。

集團於每個期終結算日評估有否客觀跡象顯示金融資產出現減值。只有當客觀證據證明因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件而導致減值，而該事件對該金融資產的估計未來現金流量構成的影響能可靠估量，有關的金融資產才須進行減值及確認減值虧損。

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

集團	按公平值 列入損益賬 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	可供 出售資產 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							
二零一四年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註23)	-	-	98	-	-	98	98
直接控股公司所欠賬項	-	-	-	8	-	8	8
貿易及其他應收款項 (附註26)	-	-	-	2,582	-	2,582	2,582
銀行結餘及短期存款 (附註28)	-	-	-	2,874	-	2,874	2,874
衍生金融資產 (附註32)	-	33	-	-	-	33	33
總計	-	33	98	5,464	-	5,595	5,595
二零一三年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註23)	-	-	75	-	-	75	75
直接控股公司所欠賬項	-	-	-	53	-	53	53
貿易及其他應收款項 (附註26)	-	-	-	2,403	-	2,403	2,403
銀行結餘及短期存款 (附註28)	-	-	-	2,521	-	2,521	2,521
衍生金融資產 (附註32)	-	4	-	-	-	4	4
總計	-	4	75	4,977	-	5,056	5,056
綜合財務狀況表所示負債							
二零一四年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註29)	470	-	-	-	7,651	8,121	8,121
銀行透支及短期借款 (附註30)	-	-	-	-	551	551	551
長期借款及債券 (附註30)	-	-	-	-	22,439	22,439	22,714
欠一間同系附屬公司借款 (附註31)	-	-	-	-	13,955	13,955	14,972
衍生金融負債 (附註32)	-	4	-	-	-	4	4
總計	470	4	-	-	44,596	45,070	46,362
二零一三年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註29)	1,623	-	-	-	6,726	8,349	8,349
銀行透支及短期借款 (附註30)	-	-	-	-	828	828	828
長期借款及債券 (附註30)	-	-	-	-	20,359	20,359	20,163
欠一間同系附屬公司借款 (附註31)	-	-	-	-	13,348	13,348	14,736
衍生金融負債 (附註32)	-	83	-	-	-	83	83
總計	1,623	83	-	-	41,261	42,967	44,159

22. 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				
二零一四年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註26)	268	—	268	268
短期存款及銀行結餘 (附註28)	100	—	100	100
總計	368	—	368	368
二零一三年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註26)	157	—	157	157
短期存款及銀行結餘 (附註28)	208	—	208	208
總計	365	—	365	365
財務狀況表所示負債				
二零一四年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註29)	—	5,604	5,604	5,604
總計	—	5,604	5,604	5,604
二零一三年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註29)	—	3,614	3,614	3,614
總計	—	3,614	3,614	3,614

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。

由於貼現的影響並不重大，流動借款的公平值等同於其賬面值。非流動借款的公平值並不同於其賬面值，而是按相關金融機構的假設來計算的貼現現金流量，或市場莊家或其他市場參與者的報價為基礎，輔以可觀察的輸入數據（例如利率）來釐定。如非流動借款以公平值計量，將被分類為公平值架構的第二層次。

財務報表附註

22. 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架構中：

集團	第二層次 港幣百萬元	第三層次 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產			
二零一四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註32)	33	–	33
可供出售資產—非上市投資 (附註23)	–	98	98
總計	33	98	131
二零一三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註32)	4	–	4
可供出售資產—非上市投資 (附註23)	–	75	75
總計	4	75	79
綜合財務狀況表所示負債			
二零一四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註32)	4	–	4
非控股權益的認沽期權 (附註29)	–	470	470
總計	4	470	474
二零一三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註32)	83	–	83
非控股權益的認沽期權 (附註29)	–	1,623	1,623
總計	83	1,623	1,706

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，但該等輸入數據是根據可觀察的市場資訊而提供的。

第三層次—金融工具採用並非根據可觀察的市場資訊的數據來計量公平值。

於第二層次中用作對沖之衍生工具的公平值是根據市場莊家或其他市場參與者的報價，配合可觀察的輸入數據來釐定。最主要的輸入數據是市場利率、匯率及收益率。

除在二零一四年二月的三里屯太古里非控股權益認沽期權結算外，公平值架構的第二層次及第三層次之間並無金融工具轉撥，亦無金融資產轉撥入或轉撥自第三層次。自二零一三年一月採納香港財務報告準則第13號起，所有可供出售資產及物業非控股權益的所有認沽期權的公平值均按公平值架構分類為第三層次。集團政策是於導致轉撥的事件或環境變化之日期，確認轉撥入或轉撥自公平值架構的金融資產。

公平值架構第二層次及第三層次的估值方法並無改變。

集團的財務部對金融工具作出估值以作呈報所需用途，包括第三層次公平值。該等估值由財務董事審閱及批核。

下表所示為截至二零一四年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	集團 港幣百萬元
(a) 附屬公司非控股權益的認沽期權	
二零一四年一月一日結算	1,623
於結算時終止確認一項非控股權益的認沽期權	(1,256)
年內增購	75
確認為財務支出淨額的公平值變化	28
二零一四年十二月三十一日結算	470
就二零一四年十二月三十一日結算持有的金融負債的本年度虧損總額計入損益賬	28

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

	集團 港幣百萬元
(b) 可供出售資產	
二零一四年一月一日結算	75
年內增購	23
二零一四年十二月三十一日結算	98

被分類為第三層次的附屬公司非控股權益認沽期權的公平值，乃採用現金流量貼現估值法釐定。所用的主要無法觀察輸入數據是預期未來增長率及貼現率。集團的非控股權益認沽期權被分類為第三層次公平值計量，這是因為它含有多項無法觀察的輸入數據。

三里屯太古里非控股權益的認沽期權持有人於二零一三年八月行使該期權，集團於二零一四年二月支付港幣十二億五千六百萬元結算此認沽期權。

Brickell City Centre 零售部分的非控股權益認沽期權的公平值估計，含有多項無法觀察的輸入數據，包括投資物業在預期行使日的預期公平值、預期行使日，及所採用的貼現率。預期行使日是二零二二年後期，所採用的貼現率為百分之六點三。

投資物業於預期行使日的公平值乃根據多項與集團其他已落成投資物業的輸入數據類似的無法觀察的輸入數據釐定，包括預期公平市值租金和資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一四年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使日押後或如貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使日提前或貼現率下跌，則情況剛好相反。

23. 可供出售資產

會計政策

在確定可供出售資產有否減值時，須考慮投資的公平值是否大幅或長期下跌至低於其成本。如出現任何此等證據，則從權益中扣除其累計虧損（即收購成本與現時公平值的差額，減去該投資之前在損益賬中確認的任何減值虧損），並於損益表中確認。於損益表中確認的股權工具減值虧損，不會在損益表中撥回。

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非上市投資	98	75

24. 發展中及供出售物業

會計政策

發展中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，減除可能出現的虧損的撥備。發展中物業為正在積極進行的建築項目並預期在集團正常營業周期內出售，並歸類為流動資產。供出售物業可即時出售，並歸類為流動資產。

有關集團發展中及供出售物業的詳情，請參閱第39頁「經審核財務資料」列表。

25. 存貨及進行中工程

會計政策

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，減可預見虧損撥備。

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
貿易商品	10	10
存倉及零件	55	55
進行中工程	12	11
	77	76

26. 貿易及其他應收款項

會計政策

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其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一位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。

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
應收貿易賬項	275	612	–	–
預付款項及應計收益	253	137	7	4
其他應收款項	2,293	1,773	268	157
	2,821	2,522	275	161

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
少於三個月	271	604	–	–
三至六個月	2	5	–	–
六個月以上	2	3	–	–
	275	612	–	–

26. 貿易及其他應收款項 (續)

其他應收款項包括免租期的應收款項港幣九億七千五百萬元(二零一三年為港幣九億九千四百萬元)，於租賃期內攤銷。由於貼現的影響並不重大，其賬面值約等於其公平值。

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項出現信貸風險集中的情況。

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。於二零一四年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣二億七千五百萬元(二零一三年為港幣六億一千二百萬元)，但並無減值。此等賬項涉及若干近期無違約記錄的獨立客戶。貿易及其他應收款項中的其他項目並無包含減值資產。

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日結算，最大信貸風險為上述披露的應收貿易賬項及其他應收款項。於二零一四年十二月三十一日結算，應收貿易賬項中包括從租戶收取作為抵押的租賃按金港幣二十二億九千五百萬元(二零一三年為港幣二十一億一千六百萬元)。

27. 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。

28. 現金及現金等價物

會計政策

綜合現金流量表中的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。綜合財務狀況表中的現金及現金等價物不包括銀行透支。銀行透支包括在流動負債的借款內。

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	843	847	90	190
銀行結餘	2,031	1,674	10	18
	2,874	2,521	100	208

集團短期存款的實際利率由百分之零點零一至百分之二點八六不等(二零一三年為百分之零點零一至百分之一點零五)；此等存款的期限為兩日至九十三日(二零一三年為七日至九十二日)。

於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日結算，就銀行結餘及短期存款最大的信貸風險為上述披露的銀行結餘及短期存款賬面值。

29. 貿易及其他應付款項

會計政策

貿易及其他應付款項（附屬公司非控股權益的認沽期權除外）初步按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。非控股權益的認沽期權以預期贖回金額的公平值計量，並按公平值列入損益賬。

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,337	1,003	–	–
欠中介控股公司賬項	110	117	110	117
欠一間同系附屬公司賬項	77	78	–	–
欠附屬公司賬項	–	–	5,325	3,358
欠一間合資公司賬項	–	3	–	–
欠一間聯屬公司賬項	106	106	106	106
來自同系附屬公司的計息借款，年息為4.23%至4.62% （二零一三年為3.38%至5.16%）	400	281	–	–
來自合資公司及關聯公司的計息借款，年息為3.38% （二零一三年為1.54%至3.38%）	250	484	–	–
來自非控股權益的墊款	–	319	–	–
來自租戶的租金按金	2,295	2,116	–	–
非控股權益的認沽期權 — 流動	–	1,256	–	–
非控股權益的認沽期權 — 非流動	470	367	–	–
應計資本開支	497	699	–	–
其他應付款項	2,602	1,545	63	33
	8,144	8,374	5,604	3,614
計入非流動負債的一年後到期款項	(470)	(367)	–	–
	7,674	8,007	5,604	3,614

除來自同系附屬公司、合資公司及關聯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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
少於三個月	1,337	1,000	–	–
三至六個月	–	–	–	–
六至十二個月	–	1	–	–
十二個月以上	–	2	–	–
	1,337	1,003	–	–

30. 借款

會計政策

借款初步按公平值確認，其後則按已攤銷成本計量。非按公平值於損益賬列賬的借款已包括交易成本。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損益表中確認。

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。

按已攤銷成本列賬的借款的公平值是根據集團同類金融工具，對未來合約現金流量以現行市場利率貼現而估算，作為披露之用。

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
銀行透支及短期借款 — 無抵押	551	828
長期銀行借款 — 無抵押：		
一年內償還	1,851	6,761
一年至兩年內償還	2,038	1,795
兩年至五年內償還	7,170	3,302
五年後償還	2,274	—
	13,333	11,858
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	796	498
五年後償還	8,310	8,003
	9,106	8,501
列入流動負債項下須於一年內到期的款項	(1,851)	(6,761)
	20,588	13,598

(a) 於十二月三十一日（在跨幣掉期前）的實際年利率如下：

	2014				2013		
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	其他 %	港幣 %	人民幣 %	美元 %
銀行透支/短期借款	—	5.04	—	1.21	—	5.04-5.15	—
長期借款及債券	1.02-3.55	5.54-6.77	1.44-4.38	—	1.04-2.80	5.54-6.77	1.41-4.38

銀行借款及其他借款須於截至二零二四年及之前的多個日期償還（二零一三年：截至二零二二年）。

30. 借款 (續)

(b) 該等長期銀行借款及其他借款的賬面值 (在跨幣掉期前) 以下列貨幣計值：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
港幣	5,835	4,130
人民幣	4,700	6,958
美元	11,904	9,271
	22,439	20,359

31. 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。於二零一四年十二月三十一日結算，混合定息及浮息的實際年利率為百分之五 (二零一三年的年利率為百分之五點一)。

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一年內清還	1,799	-
一年至兩年內清還	4,655	1,195
兩年至五年內清還	7,501	12,153
	13,955	13,348
列入流動負債項下於一年內償還借款	(1,799)	-
	12,156	13,348

32. 衍生金融工具

會計政策

衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初始確認，其後按公平值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否指定為對沖工具，如是，則取決於被對沖項目的性質。

集團在交易開始時以文件記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。集團亦就對沖交易的衍生工具 (在開始及持續進行對沖時) 是否能高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量進行評估，並作記錄。

集團所有衍生工具與現金流量對沖有關。被指定及符合作為現金流量對沖工具的衍生工具，其公平值變化的有效部分於其他全面收益中確認。與無效部分相關的盈虧，即時於損益表中確認。

在權益累計的數額，會在被對沖項目將對損益賬造成影響的期間回流到損益表中。與利率掉期對沖浮動利率借款有效部分相關的收益或虧損，於損益表中的財務成本項下確認。與利率掉期無效部分相關的收益或虧損，則於損益表中的其他收益淨額項下確認。

當對沖工具期滿或售出，或當對沖不再符合對沖會計的準則，則當時存在於權益中的任何累計盈虧仍然保留在權益中，並會在預測的交易最終在損益表中確認時確認。當預測的交易預計不能進行，則已在權益呈報的累計盈虧會即時轉撥至損益表中。

32. 衍生金融工具 (續)

	集團			
	2014		2013	
	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	33	4	4	83

跨幣掉期是為了對沖與發行美元票據有關的外匯風險。於二零一四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）之損益表。截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，所有現金流量對沖均為百分百有效。

未結算的衍生金融工具名義本金如下：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
跨幣掉期	7,756	7,754

33. 遞延稅項

會計政策

遞延稅項以負債法就資產及負債的評稅基準與其於財務報表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（業務合併除外）時初始確認的資產或負債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、合資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。

遞延稅項負債/(資產) 淨額賬的變動如下：

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	5,532	4,891	1	(13)
匯兌差額	(70)	80	—	—
於其他全面收益支銷/(記賬)	2	32	(13)	15
於損益表支銷/(記賬) (附註11)	578	529	(1)	(1)
十二月三十一日結算	6,042	5,532	(13)	1

33. 遞延稅項 (續)

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。於二零一四年十二月三十一日，集團確認曾於二零一四年或二零一三年蒙受虧損的附屬公司的相關遞延稅項資產港幣七千萬元（二零一三年為港幣五千九百萬元）。由於這些實體預期可於日後產生足夠的課稅溢利，故其遞延稅項資產予以確認。集團有港幣二十五億九千二百萬元未確認稅項虧損（二零一三年為港幣二十六億五千三百萬元）可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等款額分析如下：

	集團	
	未確認稅項虧損	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
沒有到期日	1,339	1,197
二零一四年到期	-	253
二零一五年到期	292	299
二零一六年到期	314	322
二零一七年到期	309	316
二零一八年到期	244	266
二零一九年到期	94	-
	2,592	2,653

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	2,713	2,474	2,591	2,297	452	350	5,756	5,121
匯兌差額	-	-	(61)	72	(9)	8	(70)	80
於其他全面收益支銷	-	-	-	14	5	17	5	31
於損益表支銷	210	239	265	208	44	77	519	524
十二月三十一日結算	2,923	2,713	2,795	2,591	492	452	6,210	5,756

33. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債 (續)

	公司	
	加速稅項折舊	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	2	2
於損益表記賬	(2)	–
十二月三十一日結算	–	2

遞延稅項資產

	集團					
	稅項虧損		其他		總額	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	143	182	81	48	224	230
於其他全面收益記賬/(支銷)	–	–	3	(1)	3	(1)
於損益表(支銷)/記賬	(63)	(39)	4	34	(59)	(5)
十二月三十一日結算	80	143	88	81	168	224

	公司	
	其他	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	1	15
於其他全面收益記賬/(支銷)	13	(15)
於損益表(支銷)/記賬	(1)	1
十二月三十一日結算	13	1

位於中國內地的投資物業乃由附屬公司持有，其業務模式是隨時間（而非通過銷售）消耗投資物業所含絕大部分的經濟利益；因此這假定被推翻，而相關的遞延稅項繼續基於通過使用回收來釐定。對於餘下的香港投資物業，其稅項影響乃基於這些物業完全通過銷售回收的假定。

33. 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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
遞延稅項資產：				
– 將於十二個月後收回	(63)	(72)	(13)	–
– 將於十二個月內收回	–	–	–	–
	(63)	(72)	(13)	–
遞延稅項負債：				
– 將於十二個月後清還	6,105	5,604	–	1
– 將於十二個月內清還	–	–	–	–
	6,105	5,604	–	1
	6,042	5,532	(13)	1

34. 退休福利

重要會計估算及判斷

界定福利資產及負債的現值取決於多項按精算假設釐定的因素。用於釐定退休福利資產及負債成本（收入）淨額的假設包括貼現率。這些假設的變動將影響退休福利資產及負債的賬面值。採用的貼現率及其他假設，包括適用的敏感數據，均詳載於本附註。

集團為其僱員提供多項界定福利及界定供款式退休福利計劃，各項計劃的資產一般由獨立的信託管理基金持有，不受集團的財政狀況影響。

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。集團的計劃是按最終薪金計算的保證一筆過界定福利計劃。集團有責任為參加計劃的員工提供此項福利。

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。

34. 退休福利 (續)

會計政策

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損益表中，從而將常規成本在僱員的服務年期分攤。

於財務狀況表確認的資產或負債是提供該等福利(界定福利責任)的成本減去報告期結束時計劃資產公平值的現值。界定福利責任每年由獨立精算師計算，採用按優質公司債券的利率貼現的估計未來現金流出量而釐定。計劃資產按買價估值。

因應以經驗對責任作出調整及有關精算假設的變化所產生的精算收益及虧損，於其產生期內記入其他全面收益的權益中。過往服務支出即時在損益表確認。計劃資產的隱含與實際回報之間的任何差異重新計量並記入其他全面收益。

就界定供款計劃而言，集團的供款於供款相關期間記入損益表。

大部分新入職員工均可選擇加入界定福利退休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。

集團對界定福利退休計劃的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。於香港的主要計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，每年由合資格的精算公司估值作供款用途。截至二零一四年十二月三十一日止年度，以持續基準計算，供款水平為累計負債的百分之一百零六(二零一三年為百分之一百零四)。集團預計於二零一五年向界定福利計劃供款港幣六千二百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，於綜合損益表內確認的退休福利費用總額為港幣五千九百萬元(二零一三年為港幣六千六百萬)，其中包括有關界定供款計劃港幣三百萬元(二零一三年為港幣三百萬元)。

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。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，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，並由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 於二零一四年及二零一三年十二月三十一日結算時更新。

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
已提撥債務的現值	789	647	667	542
計劃資產的公平值	(698)	(647)	(583)	(537)
退休福利淨負債	91	—	84	5
組成：				
退休福利負債	91	—	84	5

34. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	647	696	542	586
本期服務成本	58	60	48	50
利息成本	27	23	23	19
以下項目變動而產生的重新計量：				
- 財務假設	87	(78)	75	(67)
經驗虧損	6	8	6	6
轉撥	1	(1)	1	-
已付福利	(37)	(61)	(28)	(52)
十二月三十一日結算	789	647	667	542

界定福利責任的加權平均年數為十一點六年（二零一三年：十一點五八年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	647	597	537	495
利息收入	29	20	25	17
重新計量計劃資產	(1)	35	(1)	29
僱主供款	59	57	49	48
轉撥	1	(1)	1	-
已付福利	(37)	(61)	(28)	(52)
十二月三十一日結算	698	647	583	537

年內並無計劃修訂、縮減及結算。

(d) 在綜合損益表內確認的支出淨額如下：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
本期服務成本	58	60
淨利息成本	(2)	3
	56	63

上述支出淨額主要包括在綜合損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二千八百萬元（二零一三年為港幣五千五百萬元）。

34. 退休福利 (續)

- (e) 計劃資產投資於Swire Group Unitised Trust (「信託」)。信託共有三項子基金，其資產根據單獨及獨特的投資政策和投資目標進行投資。信託及子基金由一個投資委員會監察，委員會每年開會四次。

信託是由每項計劃的資產配置的結果構成。資產配置以股票及債券的組合為目標。

投資委員會委派多名聲譽良好的投資經理人管理子基金內的資產。計劃資產包括：

	集團	
	界定福利計劃	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
股票		
亞太區	149	120
歐洲	63	64
北美洲	129	120
新興市場	109	126
債券		
環球	172	157
新興市場	51	49
現金	25	11
	698	647

附註：

於二零一四年十二月三十一日，百分之九十五的股票及百分之九十的債券的價格為活躍市場上的報價（二零一三年十二月三十一日：分別為百分之一百及百分之八十）。其餘價格並非活躍市場上的報價。

集團的界定福利計劃所面對的最大風險是市場風險。該風險包含潛在的虧損及收益，並涵蓋價格風險、利率風險及貨幣風險，以及個別投資或其發行人的特定風險或某一市場的特定風險。市場風險主要由獲委任的投資經理人分散投資來管理。投資經理人受針對投資績效目標的協議所管限，投資的績效目標參照認可基準及此基準的預計跟蹤誤差確定。投資委員會按季監察整體的市場風險狀況。

34. 退休福利 (續)

(f) 採用的主要精算假設如下：

	集團	
	2014	2013
貼現率	3.27%	4.27%
未來薪金預期增長率	4.00%	4.00%

界定福利責任對精算假設變動的敏感性：

	集團		
	界定福利責任增加/(減少)		
	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元
貼現率	0.5%	(45)	48
未來薪金預期增長率	0.5%	44	(42)

上述敏感性分析乃基於一項假設發生變動，而其他假設均維持不變。但實際上，這個情況不太可能發生，因為一些假設的變動可能互有關連。計算界定福利責任對主要精算假設的敏感性，所用方法與計算財務狀況表確認的退休福利負債相同。

35. 股本

	公司	
	普通股— 每股港幣一元 ^(b)	港幣百萬元
法定股本： ^(a)		
二零一三年十二月三十一日結算	30,000,000,000	30,000
二零一四年十二月三十一日結算	—	—
已發行及繳足股本：		
二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日結算	5,850,000,000	5,850
二零一四年一月一日結算	5,850,000,000	5,850
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份 (附註36) ^(c)	—	4,599
二零一四年十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

附註：

香港公司條例 (第622章) (「新公司條例」) 已於二零一四年三月三日生效，其影響如下：

- ^(a) 本公司不再擁有法定股本 (根據新公司條例第98(4)條)。
 - ^(b) 本公司的股份不再有賬面值或面值 (根據新公司條例第135條)。
 - ^(c) 本公司的股份溢價賬金額已成為本公司股本的一部分 (根據新公司條例附表11第37段)。
- 參照以上 (b) 項，本公司股份再沒有賬面值或面值，這對股東的權益並無影響。

公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止的年度內並無購回、出售或贖回其任何股份。

36. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團							
二零一三年一月一日結算	179,247	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,584
該年溢利	12,525	–	–	–	–	–	12,525
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
– 於年內確認收益	–	–	–	24	–	–	24
– 遞延稅項	–	–	–	(14)	–	–	(14)
界定福利計劃							
– 於年內確認的重新計量收益	105	–	–	–	–	–	105
– 遞延稅項	(17)	–	–	–	–	–	(17)
現金流量對沖							
– 於年內確認收益	–	–	–	–	6	–	6
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	–	2	–	2
– 遞延稅項	–	–	–	–	(1)	–	(1)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	–	–	–	–	(2)	208	206
海外業務匯兌差額淨額	–	–	–	–	–	473	473
該年全面收益總額	12,613	–	–	10	5	681	13,309
二零一二年第二次中期股息	(2,223)	–	–	–	–	–	(2,223)
二零一三年第一次中期股息(附註13)	(1,170)	–	–	–	–	–	(1,170)
二零一三年十二月三十一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500

36. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團							
二零一四年一月一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500
本年溢利	9,516	-	-	-	-	-	9,516
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	5	-	-	5
- 遞延稅項	-	-	-	(1)	-	-	(1)
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量虧損	(94)	-	-	-	-	-	(94)
- 遞延稅項	16	-	-	-	-	-	16
現金流量對沖							
- 於年內確認收益	-	-	-	-	105	-	105
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	1	-	1
- 遞延稅項	-	-	-	-	(17)	-	(17)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	-	(1)	(83)	(84)
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	(479)	(479)
本年全面收益總額	9,438	-	-	4	88	(562)	8,968
撥入股本 (附註35)	-	(4,599)	-	-	-	-	(4,599)
二零一三年第二次中期股息 (附註13)	(2,340)	-	-	-	-	-	(2,340)
二零一四年第一次中期股息 (附註13)	(1,287)	-	-	-	-	-	(1,287)
二零一四年十二月三十一日結算	194,278	-	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242

36. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司			
二零一三年一月一日結算	35,598	4,599	40,197
該年溢利(附註12)	4,318	–	4,318
其他全面收益			
界定福利計劃			
– 於年內確認的重新計量收益	90	–	90
– 遞延稅項	(15)	–	(15)
該年全面收益總額	4,393	–	4,393
二零一二年第二次中期股息	(2,223)	–	(2,223)
二零一三年第一次中期股息(附註13)	(1,170)	–	(1,170)
二零一三年十二月三十一日結算	36,598	4,599	41,197
公司			
二零一四年一月一日結算	36,598	4,599	41,197
本年溢利(附註12)	5,535	–	5,535
其他全面收益			
界定福利計劃			
– 於年內確認的重新計量虧損	(81)	–	(81)
– 遞延稅項	13	–	13
本年全面收益總額	5,467	–	5,467
撥入股本(附註35)	–	(4,599)	(4,599)
二零一三年第二次中期股息(附註13)	(2,340)	–	(2,340)
二零一四年第一次中期股息(附註13)	(1,287)	–	(1,287)
二零一四年十二月三十一日結算	38,438	–	38,438

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留收益儲備港幣二十二億二千八百萬元(二零一三年為港幣十四億四千五百萬元)及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣四億一千一百萬元(二零一三年為港幣三億七千五百萬元)。
- (b) 二零一四年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣三百八十四億三千八百萬元(二零一三年為港幣三百六十五億九千八百萬元)。
- (c) 集團及公司並未從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二十五億七千四百萬元。(二零一三年為港幣二十三億四千萬元)(附註13)。
- (d) 集團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，為於二零一零年一月收購 Swire Properties US Inc 和 Swire Properties One LLC 的所有股份入賬。上述公司均為本公司的直接控股公司之全資附屬公司。

37. 非控股權益

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	800	642
本年度應佔溢利減虧損	207	130
應佔海外業務匯兌差額	(7)	21
應佔全面收益總額	200	151
已付及應付股息	(144)	(8)
非控股權益注資	-	15
十二月三十一日結算	856	800

38. 資本承擔

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 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	315	222
已獲董事會批准但未訂約	166	338
(b) 投資物業		
已訂約	2,417	2,069
已獲董事會批准但未訂約	15,773	17,712
	18,671	20,341
截至年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	2,134	3,089
已獲董事會批准但未訂約	3,335	6,024
	5,469	9,113

* 當中集團承擔資金港幣二十六億三千四百萬元(二零一三年為港幣四十二億一千二百萬元)。

二零一四年十二月三十一日結算，公司沒有於上述項目之承擔(二零一三年相同)。

二零一四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二億二千九百萬元(二零一三年為港幣二億一千四百萬元)。

39. 撥備及或有事項

會計政策

如集團目前因以往事件而須承擔法定或推定責任，以致可能須要動用資源以解決有關責任，而有關金額可以可靠地估算，即確認撥備。未來營業虧損則不予確認撥備。

如有多項類似責任，則考慮整個責任類別以決定結算時所需資源流出的可能性。即使同一責任類別中任何一項須要動用資源的機會很小，仍須確認撥備。

或有負債是因過往事件可能引致的負債，只有在集團無法完全控制的一項或多項未來事件發生或不發生時才能確定。當不太可能有經濟利益外流，或金額無法可靠估算時，該負債披露為或有負債，除非經濟利益流出的可能性極低。

財務擔保於提供擔保當日按公平值於財務報表初步確認。其後該擔保下的負債以初步計量的金額減按直線法於擔保有效期內攤銷並在損益表確認的收費，與於期終結算日就履行任何財務責任所需開支的最佳估計，兩者之間以較高者計量。任何與擔保有關的負債增加均計入損益表。

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
就銀行借款及其他負債提供擔保				
– 附屬公司	–	–	37,088	34,698
– 合資公司	1,477	496	1,477	496
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	146	144	146	144
	1,623	640	38,711	35,338

董事局已對上述擔保的公平值進行評估，認為並不重大，因此並無在集團的財務狀況表中確認。

40. 營業租賃協議

會計政策

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（扣除任何給予承租人或收取自出租人的任何優惠）於租賃期內以直線法在損益表中確認為收入或開支。

集團同時為營業租賃的出租人及承租人。集團承擔不可註銷營運租約的詳情列述如下：

(a) 出租人

集團以營業租賃方式租出投資物業。投資物業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四億零六百萬元（二零一三年為港幣四億五千六百萬元）。

十二月三十一日結算，集團根據不可註銷的營業租賃，未來的最低應收租金總額如下：

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
投資物業：		
一年內	8,064	7,491
一年後五年內	15,718	15,817
五年後	2,393	2,582
	26,175	25,890

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
投資物業公平值	194,991	192,609

(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，其中有部分租賃有權於到期日後續租，屆時將重新商討所有條款。

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，未來的最低應付租金總額如下：

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
土地及樓宇：				
一年內	62	53	89	88
一年後五年內	164	134	223	292
五年後	175	228	–	4
	401	415	312	384

41. 關聯方交易

會計政策

關聯方指個人及公司，包括附屬公司、同系附屬公司、合資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。

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，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，按集團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。現有服務協議由二零一四年一月一日起生效，為期三年，於二零一六年十二月三十一日屆滿。截至二零一四年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億二千萬元（二零一三年為港幣一億八千六百萬元）。支出為港幣四千九百萬元（二零一三年為港幣三千九百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣七千一百萬元（二零一三年為港幣六千五百萬元）。

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司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及太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。租賃框架協議為期兩年，自二零一五年十二月三十一日止。截至二零一四年十二月三十一日止年度，按租賃框架協議項下租賃，香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司向集團支付的租金總額分別為港幣九千三百萬元（二零一三年為港幣八千三百萬元）及港幣八千八百萬元（二零一三年為港幣七千六百萬元）。

以上根據服務協議及租賃框架協議進行的交易為持續關連交易，本公司已就此按照上市規則第14A章遵守披露規定。

此外，除於財務報表中其他部份所披露的交易外，集團與關聯方於集團正常業務範圍內進行的重大交易（包括根據租賃框架協議進行的交易）摘錄如下。

	附註	合資公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
購買服務	(a)	-	-	20	18	-	-	-	-	-	-
租金收入	(b)	4	4	91	79	12	11	78	70	8	8
酒店收入		-	-	1	1	-	-	1	1	1	1
其他收入	(a)	-	-	8	-	2	2	1	1	-	-
利息收入	(c)	42	21	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	6	6	715	722	-	-	-	-	8	3

附註：

- (a) 向關聯方購入貨物及獲得服務，以及向關聯方提供貨物及服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取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) 於二零一四年十二月三十一日結算，向合資公司及聯屬公司提供的借款分別於附註20及21披露。同系附屬公司、合資公司、聯屬公司及關連公司的墊款於附註29披露。集團與太古公司集團訂有一系列的融資合約，詳情於第55頁至第63頁披露。欠同系附屬公司Swire Finance Limited的借款則於附註31披露。

於二零一四年十二月三十一日結算，直接控股公司所欠款額於附註27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（包括常務及非常務董事及行政人員）的薪酬於附註9披露。

42. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
營業溢利	10,992	14,498
投資物業公平值變化	(1,956)	(6,211)
折舊	263	291
投資物業初始租賃成本攤銷	89	94
無形資產攤銷	8	6
買賣物業減值撥回	(45)	(21)
出售投資物業的溢利	(6)	-
出售物業、廠房及設備的虧損/(溢利)	1	(16)
其他項目	(25)	47
營運資金變動前的營業溢利	9,321	8,688
應收直接控股公司款額減少/(增加)	43	(2)
發展中及供出售物業減少/(增加)	274	(1,314)
存貨及進行中工程增加	(1)	(8)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(278)	326
貿易及其他應付款項增加	1,369	1,178
退休福利負債(減少)/增加	(4)	5
來自營運的現金	10,724	8,873

(b) 購買物業、廠房及設備

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
土地及物業	462	192
廠房及設備	153	223
總計	615	415

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

42. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 本年度融資變動分析

	集團			
	借款及債券		非控股權益	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一月一日結算	21,187	15,617	800	642
來自融資的現金流入淨額	1,930	5,282	-	-
非控股權益應佔全面收益總額	-	-	200	151
已付非控股權益股息	-	-	(144)	(8)
非控股權益注資	-	-	-	15
其他非現金變動	(127)	288	-	-
十二月三十一日結算	22,990	21,187	856	800

43. 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

除財務報表的相關附註所列出的會計政策外，為編製本綜合財務報表而應用的其他主要會計政策詳列如下：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製。綜合財務報表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。

按照香港公司條例（第622章）附表11第76至87條所載有關香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」之過渡性安排及保留安排，綜合財務報表的本財政年度及其同期比較乃按照前公司條例（第32章）適用的規定編製。

此外，根據新香港公司條例（第622章）第358條，公司於二零一四年三月三日或以後的首個財政年度（即二零一五年一月一日開始）實行該條例第9部「帳目及審計」的規定。集團正評估新香港公司條例（第622章）第9部在首個應用期間，公司條例的改變預期對綜合財務報表造成的影響。到目前為止的結論是影響很可能並不重大，只有是綜合財務報表的呈列方式及所披露的資料將受到影響。

2. 綜合原則

綜合財務報表包括太古地產有限公司、其附屬公司（統稱「集團」）及集團於合資公司及聯屬公司權益的財務報表。

3. 附屬公司

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。

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。除非有證據證明交易轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予抵銷。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。

3. 附屬公司 (續)

當集團對實體停止擁有控制權，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、合資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損益表中的財務支出淨額項下確認。

4. 合資公司及聯屬公司

於合資公司及聯屬公司的投資採用權益法入賬，並初步按成本確認。於合資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。集團於合資公司及聯屬公司的投資包括於收購時已辨認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

集團應佔收購後合資公司及聯屬公司的溢利或虧損於綜合損益表中確認，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。收購後的累計變動在投資的賬面值中作調整。如集團於合資公司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，除非集團代合資公司或聯屬公司承擔責任或支付款項。

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合資公司及聯屬公司中的權益出現減值。有關客觀證據包括：合資公司及聯屬公司營運所在的技术、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，在合資公司或聯屬公司中的權益發生減值，集團將評估投資（包括商譽）的整個賬面值是否可以收回。如賬面值高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。

當集團停止於一家合資公司擁有共同管控權，且擁有權的風險與回報已轉予買家，則確認出售該合資公司的權益。

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。

集團與合資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。除非有證據證明交易轉讓的資產出現減值，否則集團與其合資公司及聯屬公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。合資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，在綜合損益表中確認。

在公司的財務狀況表中，公司於合資公司及聯屬公司的投資按原值減任何減值虧損準備列賬。公司將來自合資公司及聯屬公司的收入按已收及應收股息確認。若給予合資公司及聯屬公司的長期借款並無確定的還款期且並無預期償還，則在性質上被視為準權益。

主要會計政策

5. 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

集團各實體的財務報表所列述的項目，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匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日匯率換算外幣貨幣資產及負債而產生的匯兌損益，均於損益表中確認，惟於其他全面收益內遞延作為符合作現金流量對沖或符合作投資淨額對沖則除外。

如非貨幣項目的收益或虧損直接確認於其他全面收益中，則任何相關的匯兌差額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損益表中確認，任何相關的匯兌差額亦於損益表中確認。

(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) 各損益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日的匯率累計影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中分開累計入賬。

於綜合財務報表時，因換算海外業務投資淨額而產生的匯兌差額，均計入其他全面收益內。當部分出售或出售海外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合損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。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一四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	物業發展
國泰有限公司(b)	100	100	–	807股	物業投資
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股	物業投資
高雲置業有限公司(b)	100	–	100	4股	物業投資
Golden Tent Limited	100	–	100	1股	酒店投資
Island Delight Limited	87.5	–	100	1股	物業買賣
建益集團有限公司	80	–	100	1股	物業買賣
Lantau Development Limited	100	100	–	1股	策劃管理
One Island East Limited	100	100	–	2股	物業投資
皇后大道東一號有限公司(b)	100	100	–	2股	物業投資
東方綠化有限公司	100	100	–	60,000股	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股	物業投資
紅山地產有限公司(b)	100	100	–	250,000股	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股	物業投資
太古地產(財務)有限公司(b)	100	100	–	1,000,000股	提供財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股	提供財務服務
太古地產策劃有限公司(b)	100	100	–	2股	策劃管理
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股	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3,050,000,000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800,000,000元註冊資本	酒店投資
北京三里屯北區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣2,784,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司	100	–	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295,000,000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(d)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司

附註：

(a) 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、合資公司及聯屬公司。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。

(b) 此為譯名。

(c) 集團透過合資公司及聯屬公司持有股權。

(d) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零一四年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之二點二。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一四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
<i>附屬公司(續)：</i>					
於美國註冊成立及經營的有限公司：					
700 Brickell City Centre LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Brickell City Centre Plaza LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	86.5	–	86.5	有限公司	物業投資
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	物業買賣及投資
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(b)	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
Star Wing International 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股無表決權以股代息 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>合資公司：</i>					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
Hareton Limited	50	50	–	100股	物業投資
超儀有限公司	50	–	(c)	2股	物業投資
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股	物業投資
天寶興業有限公司	50	–	(c)	2股	物業買賣
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

	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
合資公司 (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 (b) (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	控股公司
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 :					
(國內公司)					
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
(外商獨資企業)					
成都乾豪置業有限公司	50	–	(c)	329,000,000美元註冊資本	物業投資
冠豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(c)	561,750,000美元註冊資本	物業投資
沛豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(c)	110,000,000美元註冊資本	物業投資
盈豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(c)	464,780,000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 (d)	20	20	–	45,441,000股	酒店投資
金鐘酒店有限公司 (b)(d)	20	–	(c)	100,000股	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	–	10,005,000股	酒店投資

集團主要物業

二零一四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
已落成投資物業									
零售	2,337,174	99,696	2,859,885	1,083,182	—	—	—	5,197,059	6,379,937
辦公樓	8,099,503	687,130	1,731,766	297,732	—	—	—	9,831,269	10,816,131
科技中心	893,516	—	—	—	—	—	—	893,516	893,516
住宅/酒店式住宅	546,467	—	51,517	—	—	—	—	597,984	597,984
酒店	358,371	384,796	753,647	179,135	—	258,750	208,687	1,320,705	2,143,386
	12,235,031	1,171,622	5,396,815	1,560,049	—	258,750	208,687	17,840,533	20,830,954
發展中投資物業									
零售	—	—	—	539,330	490,000	—	—	490,000	1,029,330
辦公樓	1,575,035	191,250	—	925,704	260,000	—	—	1,835,035	2,951,989
住宅/酒店式住宅	—	—	—	54,025	109,000	—	—	109,000	163,025
酒店	—	—	—	377,025	218,000	—	—	218,000	595,025
規劃中	—	92,000	—	—	1,300,000*	—	—	1,300,000	1,392,000
	1,575,035	283,250	—	1,896,084	2,377,000	—	—	3,952,035	6,131,369
已落成供出售物業									
零售	—	3,820	—	—	—	—	—	—	3,820
住宅	37,201	1,060	—	—	5,359	—	—	42,560	43,620
零售/辦公樓	—	—	—	649,941	12,586	—	—	12,586	662,527
	37,201	4,880	—	649,941	17,945	—	—	55,146	709,967
發展中供出售物業									
辦公樓	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	425,735	—	—	—	2,075,800	—	—	2,501,535	2,501,535
規劃中	—	—	—	—	787,414	—	—	787,414	787,414
	425,735	—	—	—	2,863,214	—	—	3,288,949	3,288,949
	14,273,002	1,459,752	5,396,815	4,106,074	5,258,159	258,750	208,687	25,136,663	30,961,239

* 於2013年7月購入位於700 Brickell Avenue的地盤後，Brickell City Centre發展項目的第二期正處於規劃階段。於2013年7月購入的地盤列入財務報表中的「持作發展土地」。

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60%權益）、太古滙（持有97%權益）、蔚然（持有87.5%權益）、MOUNT PARKER RESIDENCES（持有80%權益）、Brickell City Centre（零售：持有86.5%權益）、River Court及羅德堡堡（全資擁有；持有75%界定溢利）。此7個物業以100%的樓面面積計入以上摘要表的面積總額。
- 「其他公司」包括合資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9,300個位於香港及中國內地已落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450個已落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50個已落成的停車位作投資用途。

在香港的已落成
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	落成年份	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	430	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。

集團主要物業

二零一四年十二月三十一日結算

在香港的已落成 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	落成年份	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。 所註明的樓面 面積包括10層 不遲於2016年 12月30日將 轉讓給政府的 樓面面積。
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。

在香港的已落成
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	落成年份	備註
零售及辦公樓 (續)						
8. 太古坊 德宏大廈	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	辦公樓，連接多盛 大廈和康橋大廈。
9. 太古坊 多盛大廈	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	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	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	辦公樓，連接 康和大廈。
12. 太古坊 康橋大廈	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	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	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積 乃指整個購物中心 平台的面積，集團 持有該中心的60% 權益。
15. 灣仔星街9號星域軒	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積 乃指整個零售部分 的面積。
16. 灣仔永豐街21-29號	2856	2,967	14,039	—	1992/ 2006	所註明的樓面面積 乃指現有建築物 的面積。
17. 灣仔忠利集團大廈	2089/ 2103/ 2113	4,612	81,346	—	2013 (翻新)	辦公樓，地面層 作零售用途。

集團主要物業

二零一四年十二月三十一日結算

在香港的已落成 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	落成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
18. 灣仔軒尼詩道28號	海旁地段第23號 內地地段第2244號餘段 內地地段第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	6,454		
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分段第1小分段 (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，集 團持有其中50%權益。
20. 太古坊 栢克大廈	內地地段第8854號	2047	25,926	388,838	84	1998	辦公樓，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。
21. 北角英皇道625號	內地地段第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，集團持有其中50% 權益。
22. 大嶼山東涌東堤灣畔	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	75	1998/ 1999	所註明的樓面面積乃指 零售樓面的面積，集團 持有其中20%權益。
23. 大嶼山東涌東薈城	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	零售： 462,428 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 462,428平方呎的購物中 心之上，集團持有其中 20%權益。東薈城包括 一間酒店，詳情列於下 文酒店項下。
	合資公司持有的總面積			1,969,054	1,616		
	– 其中集團應佔的面積			786,826			
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 第1小分段(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)				數據中心/辦公樓/物流 倉庫。2014年2月，集 團與香港特別行政區政 府達成協議，購入其於 香港太古坊康和大廈的 權益。該項交易預計將 不遲於2016年12月30日 完成。和域大廈及康和 大廈將可重建為一座總 樓面面積約980,000平方 呎的甲級辦公樓。
和域大廈				554,934	78	1979	
康和大廈				338,582	85	1984	樓面面積不包括政府擁 有的8層樓面，該8層樓 面將不遲於2016年12月 30日轉讓給集團。
	附屬公司持有的總面積			893,516	163		

在香港的已落成
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	落成年份	備註
住宅							
1. 金鐘道88號 太古廣場栢舍 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. 鯽魚涌糖廠街23號 太古坊栢舍 酒店式住宅	海旁地段第703號I分段	2881	8,664	酒店式住宅： 零售： 62,756 12,312 <u>75,068</u>	–	2014	建於三層零售平台上的111 個服務套房。此發展項目預 期於2015年第三季啟用。
3. 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。
4. 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	1所獨立式房屋。
5. 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				558,779	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， 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， 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， 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			

集團主要物業

二零一四年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	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	落成年份	備註
酒店(續)								
6. 東薈城 香港諾富特 東薈城酒店	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)		236,758	7	2005	設有440個房間的酒店，集團持有其中20%權益。
合資公司持有的總面積					236,758	7		
- 其中集團應佔的面積					47,352			

在中國內地的已落成投資物業	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	落成年份	備註	
零售								
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里南區)	北京朝陽區三里屯路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。	
2. 三里屯太古里 (三里屯太古里北區)	北京朝陽區三里屯路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。	
3. 滙坊	廣州天河區天河東路75號	2044	174,377 (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381-389號 (單數)	2051	526,941 (部分)	1,472,730	718	2011	購物中心，包括各類食肆。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，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	615	2012	購物中心，包括各類食肆及電影院。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。	
6. 大慈寺項目 (零售：成都遠洋 太古里)	成都市錦江區東大街9號 大慈寺片區	2051	794,786 (部分)	1,226,870	1,000	2014	所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。	
合資公司持有的總面積					2,166,363	1,615		
- 其中集團應佔的面積					1,083,182			

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	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，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	390	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。	
合資公司持有的總面積					595,464	390		
- 其中集團應佔的面積					297,732			

在中國內地的已落成投資物業	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	落成年份	備註
酒店								
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路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。面積為629,414平方呎的文化中心已經根據與廣州市文化局的協議建成(包括文化中心的土木工程和外立面裝修及外立面配置)，等待移交廣州市政府。所註明的樓面面積乃指酒店和酒店式住宅單位部分的面積，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	240	2012	設有369個房間的酒店。所註明的樓面面積乃指酒店部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積					358,269	240		
– 其中集團應佔的面積					179,135			

在美國的已落成投資物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	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箕南端	120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中部設有326個房間的酒店。集團持有該物業75%權益。
合資公司持有的總面積			345,000	600		
– 其中集團應佔的面積			258,750			

在英國的已落成投資物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
酒店					
1. 查頓漢The Montpellier Chapter	34,875	36,662	24	2000	位於查頓漢設有61個客房的永久業權酒店。翻新後於2010年12月重開。
2. 埃塞特The Magdalen Chapter	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		

集團主要物業

二零一四年十二月三十一日結算

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	預計落成 年份	備註
1. 九龍灣 新九龍內地段 第6312號	新九龍內地段第6312號	2063	46,253	辦公樓：	555,035	223	正進行挖掘及 地基工程	2017	所註明的樓面面積乃 根據政府實地章程所 許可的總樓面面積。
2. 太古坊 常盛大廈重建項目	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分段第1小分段(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)	辦公樓：	1,020,000	92	已完成 拆卸工程	2018	所註明的樓面面積只為 約數。
	附屬公司持有的總面積				1,575,035	315			
3. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號	2063	107,919	規劃中：	460,000	127	正進行 設計	2017	擬建的計劃正在發展 中。所註明的樓面面積 乃指發展項目的零售及 酒店部份，並不包括 公共交通總站的面積。 該面積只為約數，可予 更改。將會興建另一個 面積約74,000平方呎的 公共交通總站，並於 完工後移交政府。所註 明的樓面面積乃整項物 業的面積，集團持有 其中20%權益。
4. 香港仔黃竹坑道 8-10號	香港仔內地段第461號	2064	25,500	辦公樓：	382,499	137	正進行 設計	2018	擬建的計劃正在發展 中。所註明的樓面面積 乃許可的總樓面面積。 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。
	合資公司持有的總面積				842,499	264			
	— 其中集團應佔的面積				283,250				

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	預計落成 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	2049 (零售/酒店)· 2059 (辦公樓)	676,091	零售： 辦公樓： 酒店：	1,078,660 1,851,408 527,307	1,200	正進行 上蓋工程	2016	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。
					3,457,375	1,200			
2. 大慈寺項目 (酒店及酒店式住宅： 博舍)	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	794,786 (部分)	酒店： 酒店式 住宅：	226,744 108,049		正進行 裝修工程	2015	所註明的樓面面積乃 指發展項目的酒店及 酒店式住宅部分的面 積，集團持有其中 50%權益。
					334,793				
合資公司持有的總面積					3,792,168	1,200			
- 其中集團應佔的面積					1,896,084				

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	預計落成 年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre	380,670 (部分)	第一期 零售： 辦公樓： 酒店： 酒店式住宅：	490,000 260,000 218,000 109,000	1,235 289 100 -	2015	Brickell City Centre 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。建築工程於2012年 7月展開。酒店、酒店式住 宅、辦公樓及住宅大廈部份 預期在2015年底落成，零售 部份則預期在2016年第3季 落成。集團持有零售部分的 86.5%權益。
	123,347	第二期 規劃中：	1,300,000 2,377,000	待定 1,624	2019	項目第二期名為 One Brickell City Centre，正規劃為綜合 發展項目，包括零售、甲級 辦公樓、住宅大廈及酒店。 該項目坐落 Brickell Avenue 與 SW 8th Street 的交界處， 項目涉及約1,300,000平方 呎，計劃發展為一幢80層高 的豪宅大廈。
附屬公司持有的總面積			2,377,000	1,624		

在香港的已落成 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	落成年份	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 (部分)	7,998	41	2012	截至2014年12月31日， 122個單位已完成交易程序 及/或售出。所註明的樓面 面積乃指餘下的4個住宅單 位及41個未售出的停車位， 集團持有其中87.5%權益。

集團主要物業

二零一四年十二月三十一日結算

在香港的已落成 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	落成年份	備註
2. 西半山肆然	內地段第2300號	2856	7,975 (部分)	8,994	3	2013	截至2014年12月31日， 27個單位及25個停車位已 完成交易程序及/或售出。 所註明的樓面面積乃指餘下 的3個住宅單位及3個未售 出的停車位。
3. 鯽魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES	筲箕灣內地段第761號餘段	2057	28,490	20,209	68	2013	於獲發滿意紙後，截至 2014年12月31日，82個 單位已完成交易程序及/或 售出。所註明的樓面面積乃 指餘下的10個住宅單位及 68個未售出的停車位， 集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				37,201	112		
4. 何文田DUNBAR PLACE	九龍內地段第3303號A分段	2083	17,712	2,120	5	2013	截至2014年12月31日， 52個住宅單位及52個停車 位已完成交易程序及/或 售出。所註明的樓面面積乃 指餘下的1個住宅單位及 5個未售出的停車位， 集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				2,120	5		
— 其中集團應佔的面積				1,060			
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指 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			
在中國內地的已落成 供出售物業							
	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	落成年份	備註
1. 大慈寺項目 (辦公樓：睿東中心)	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	794,786 (部分)	辦公樓： 1,299,882	499	2014	所註明的樓面面積乃指發展 項目的辦公樓部分的面積， 集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				1,299,882	499		
— 其中集團應佔的面積				649,941			

在美國的已落成供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
1. ASIA	佛羅里達州邁阿密市 碧琪莫路900號	173,531	住宅： 5,359	4	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2014年12月31日，已完成122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月購入發展地盤，集團持有其中75%權益。
附屬公司持有的總面積			17,945	42		

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	預計落成 年份	備註
1. 西半山瀚然	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	—	已完成 上蓋工程 並於2015年1月 獲發入伙紙	2015	所註明的樓面面積乃整項物業的面積。整個發展項目為一幢樓高48層，包括127個住宅單位的住宅大廈，下設基座平台。截至2014年12月31日，77個單位經已預先售出。
2. 西半山堅道100號 (前稱衛城道2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：	195,533	43	正進行 上蓋工程	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。
3. 長沙嶼南道160號	丈量約份第332約 地段第724號及地段 第726號	2062	161,029	住宅：	64,410	—	正進行 內部及外部 終飾工程 並於2015年2月 獲發入伙紙	2015	所註明的樓面面積乃整項住宅發展項目的面積。整個發展項目包括28所獨立式房屋。
附屬公司持有的總面積					425,735	43			

集團主要物業

二零一四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	預計落成年份	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	規劃中：	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 City Centre	380,670 (部分)	住宅大廈：	1,134,000	1,025	2015	包括兩幅屬於市區綜合發展項目 Brickell City Centre 的住宅發展用地，此項目位於 Brickell 金融區。建造工程在2012年7月展開，項目預期於2015年底落成。
	380,670 (部分)	住宅大廈：	520,000	544	—	North Square 地盤的發展項目暫時擱置。
附屬公司持有的總面積			2,863,214	3,014		

詞彙

專門術語

應佔總租金收入 總租金收入減非控股權益所佔金額，加上集團應佔合資公司及聯屬公司的總租金收入。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

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，並就遞延稅項對投資物業的影響、持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

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

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一五年財務日誌

除息交易	四月八日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一四年度第二次中期股息的資格	四月十日
年度報告書供股東閱覽	四月十三日
派發二零一四年度第二次中期股息	五月七日
暫停辦理股票過戶手續以識別可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月十四日至十九日
股東周年大會	五月十九日
宣佈中期業績	二零一五年八月
派發二零一五年度第一次中期股息	二零一五年十月

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。

