


# 二零一七年 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，尤其專注發展商業地產項目，及透過活化市區環境以創造長遠價值。

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

## 二零一七年大事紀要

### 於香港舉辦2030可持續發展策略員工活動 「Making Swire Places」

四月，香港  
詳情請看第80頁



### 殷然單位交付買家

四月開始，香港  
詳情請看第35頁

### 太古酒店第四間「居舍系列」 酒店命名「鏞舍」

五月，上海  
詳情請看第36頁



### 太古坊全新藝術文化場地 ArtisTree 開幕， 佔地七千平方呎

六月，香港  
詳情請看第80頁



## 太古地產獲納入道瓊斯可持續發展 世界指數和全球房地產可持續標準

九月，香港  
詳情請看第83頁

## 太古坊全新共用工作社區 Blueprint 開幕

十月，香港  
詳情請看第37頁



## 興業太古滙於上海盛大開幕

十一月，上海  
詳情請看第30頁

## 於太古坊舉辦 第五屆白色聖誕市集

十二月，香港  
詳情請看第81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
- 10 主要業務策略

## 管理層論述及分析

- 14 業務評述
- 42 財務評述
- 49 融資

## 企業管治及可持續發展

- 60 企業管治
- 71 風險管理
- 72 董事及要員
- 74 董事局報告
- 80 可持續發展

## 核數師報告及賬目

- 86 獨立核數師報告
- 90 綜合損益表
- 91 綜合其他全面收益表
- 92 綜合財務狀況表
- 93 綜合現金流量表
- 94 綜合權益變動表
- 95 財務報表附註
- 150 主要會計政策
- 153 主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

## 附加資料

- 156 集團主要物業
- 167 詞彙
- 168 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，及透過活化市區環境以創造長遠價值。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逾五千人。

在香港，我們於過去四十多年間，成功將一個工業區發展成為現時香港最大商業區之一的太古坊及太古城中心，包括辦公樓樓面、港島區最大的購物商場及一間酒店。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。

太古地產在香港及美國邁阿密高尚住宅市場擁有業務。太古酒店在香港、中國內地以及美國邁阿密發展及管理酒店。

公司在美國邁阿密發展投資物業及住宅買賣業務，成果顯著。位於 Brickell 金融區的大型綜合項目 Brickell City Centre 第一期已於二零一六年落成，其組成部分於二零一六年三月至二零一七年二月期間相繼開幕。公司亦在新加坡設立一個代表辦事處，以在東南亞的地產市場尋求商機。

# 財務撮要

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

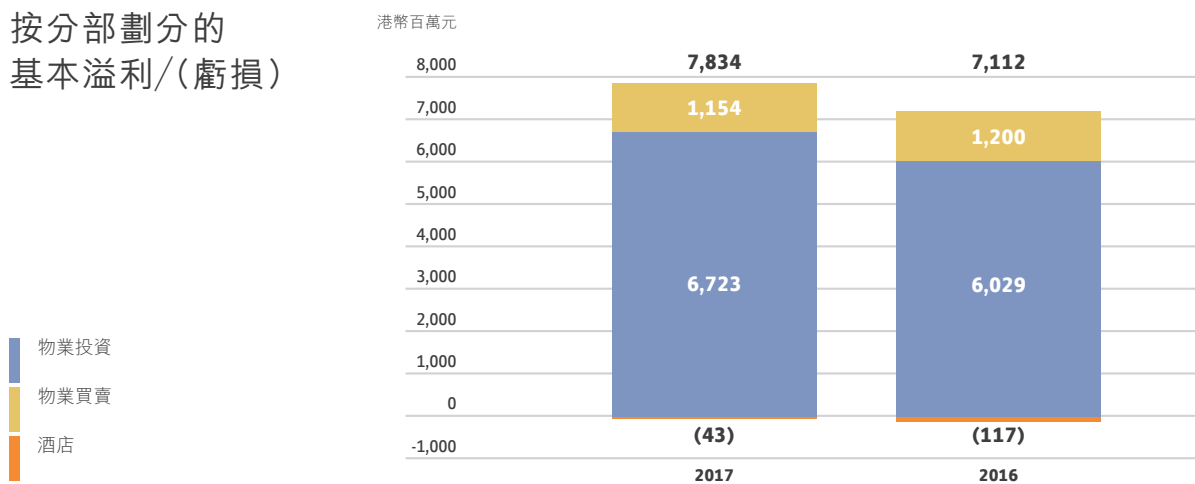
註：

(a) 有關釋義請參閱第167頁的詞彙。

(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於第15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/(虧損)



# 十年財務概要

	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	2015 港幣 百萬元	2016 港幣 百萬元	2017 港幣 百萬元
<b>損益表</b>										
<b>收入</b>										
物業投資	6,901	7,516	7,953	8,651	9,123	9,786	10,456	10,857	10,902	<b>11,380</b>
物業買賣	889	643	400	213	4,147	2,207	3,842	4,463	4,760	<b>5,833</b>
酒店	156	172	518	717	782	942	1,089	1,127	1,130	<b>1,345</b>
	7,946	8,331	8,871	9,581	14,052	12,935	15,387	16,447	16,792	<b>18,558</b>
<b>公司股東應佔溢利</b>										
物業投資	3,318	3,965	4,574	4,638	4,896	5,426	6,029	6,231	5,938	<b>6,671</b>
物業買賣	95	23	87	7	1,659	720	1,020	1,089	1,199	<b>1,111</b>
酒店	73	(332)	(109)	(33)	14	(46)	30	(303)	(117)	<b>(43)</b>
投資物業公平值變化	(236)	13,596	21,478	20,496	12,184	6,425	2,437	7,055	8,030	<b>26,218</b>
	3,250	17,252	26,030	25,108	18,753	12,525	9,516	14,072	15,050	<b>33,957</b>
年度股息	2,966	25	2,426	11,067	3,510	3,510	3,861	4,154	4,154	<b>4,505</b>
保留溢利	284	17,227	23,604	14,041	15,243	9,015	5,655	9,918	10,896	<b>29,452</b>
<b>財務狀況表</b>										
<b>所用資產淨值</b>										
物業投資	140,440	155,374	183,062	191,116	207,577	218,556	226,607	235,917	248,466	<b>283,045</b>
物業買賣	3,496	3,772	6,303	6,581	7,309	9,408	8,210	7,452	6,616	<b>3,942</b>
酒店	4,037	5,523	5,797	6,421	7,111	7,200	7,801	7,928	7,520	<b>7,738</b>
	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	<b>294,725</b>
<b>資金來源</b>										
公司股東應佔權益	110,235	129,778	157,847	175,886	192,434	202,350	207,691	216,247	225,369	<b>257,381</b>
非控股權益	1,068	424	479	532	642	800	856	1,702	1,856	<b>1,997</b>
債務淨額	36,670	34,467	36,836	27,700	28,921	32,014	34,071	33,348	35,377	<b>35,347</b>
	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602	<b>294,725</b>
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	0.59	3.14	4.57	4.40	3.21	2.14	1.63	2.41	2.57	<b>5.80</b>
每股股息	0.54	–	0.43	1.94	0.60	0.60	0.66	0.71	0.71	<b>0.77</b>
股東應佔每股權益	20.07	23.60	27.74	30.07	32.89	34.59	35.50	36.97	38.52	<b>44.00</b>
<b>比率</b>										
公司股東應佔平均權益回報	3.0%	14.4%	18.1%	15.0%	10.2%	6.3%	4.6%	6.6%	6.8%	<b>14.1%</b>
資本淨負債比率	33.0%	26.5%	23.3%	15.7%	15.0%	15.8%	16.3%	15.3%	15.6%	<b>13.6%</b>
利息倍數	4.79	17.56	21.79	18.23	15.72	10.02	8.96	13.56	15.48	<b>38.81</b>
股息倍數	1.10	不適用	10.73	2.27	5.34	3.57	2.46	3.39	3.62	<b>7.54</b>
<b>基本</b>										
溢利 (港幣百萬元)	3,540	3,721	4,767	12,914	6,935	6,348	7,152	7,078	7,112	<b>7,834</b>
公司股東應佔平均權益回報	3.2%	3.1%	3.3%	7.7%	3.8%	3.2%	3.5%	3.3%	3.2%	<b>3.2%</b>
每股盈利 (港元)	0.64	0.68	0.84	2.26	1.19	1.09	1.22	1.21	1.22	<b>1.34</b>
利息倍數	4.48	4.33	5.37	12.01	7.90	6.43	7.58	7.75	8.89	<b>10.68</b>
股息倍數	1.19	不適用	1.96	1.17	1.98	1.81	1.85	1.70	1.71	<b>1.74</b>

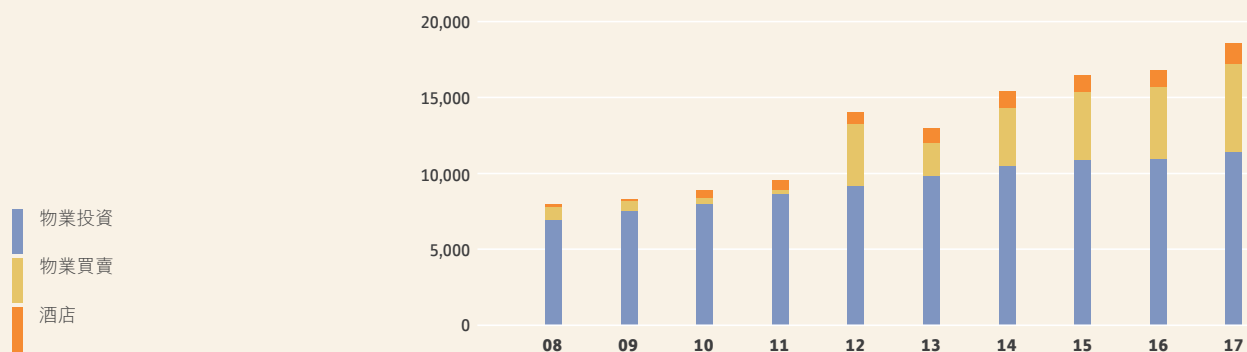
註：

- 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，因此二零一七年之前的數字或與原來所呈列的不同。
- 二零一七年及二零一六年按部分分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第48頁的「財務評述—投資評估及業績評述」。
- 基本溢利的論述，載於第15頁至第17頁。
- 二零一零年之前的每股盈利、每股股息及每股權益已根據普通股加權平均數重新計算，此反映於該等年度已發行的公司股份並按於二零一零年一月二十五日發行的1,108,132,451股股份作為收購 Swire Properties US Inc. 及 Swire Properties One LLC 的代價，以及於二零零九年十二月三十一日按面值（低於市價）發行3,969,615,000股股份而產生的紅利部分作出調整。
- 有關釋義及比率，請參閱第167頁的詞彙。



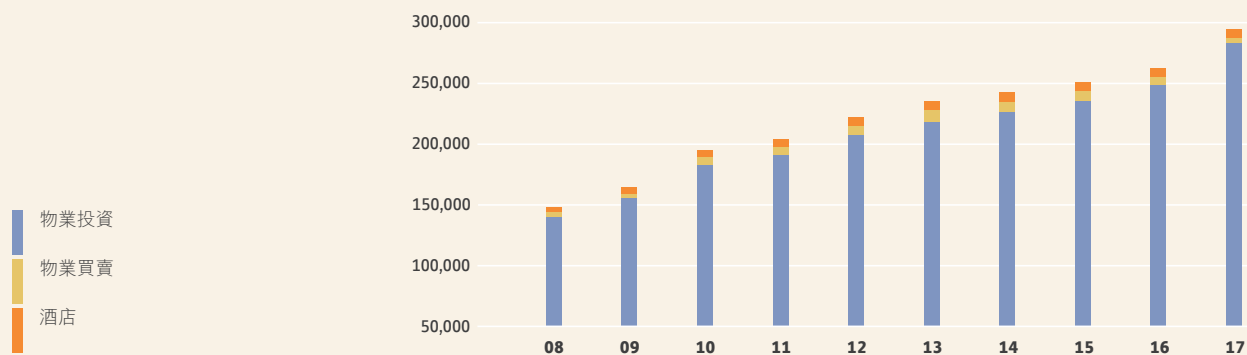
## 收入

港幣百萬元



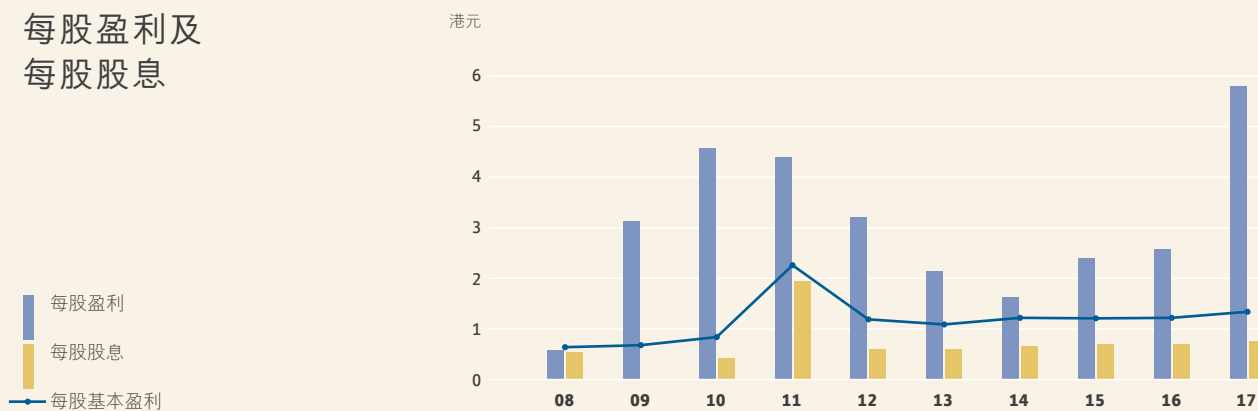
## 所用資產淨值

港幣百萬元



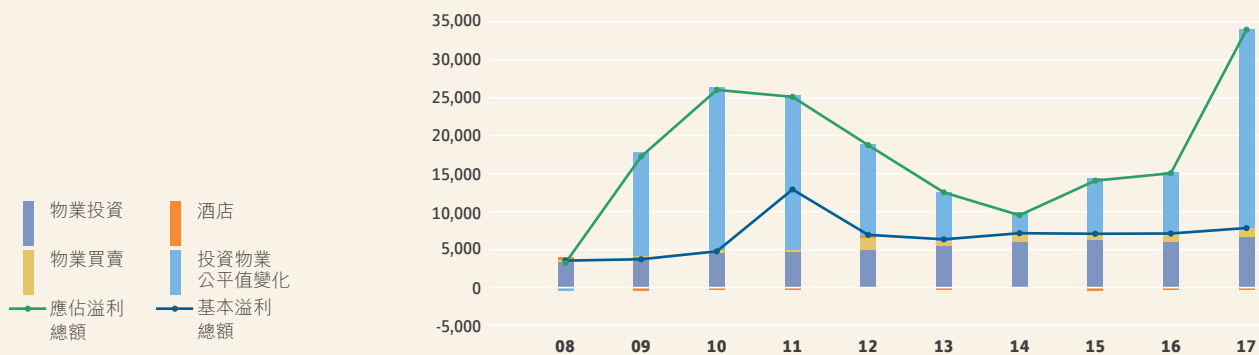
## 每股盈利及每股股息

港元



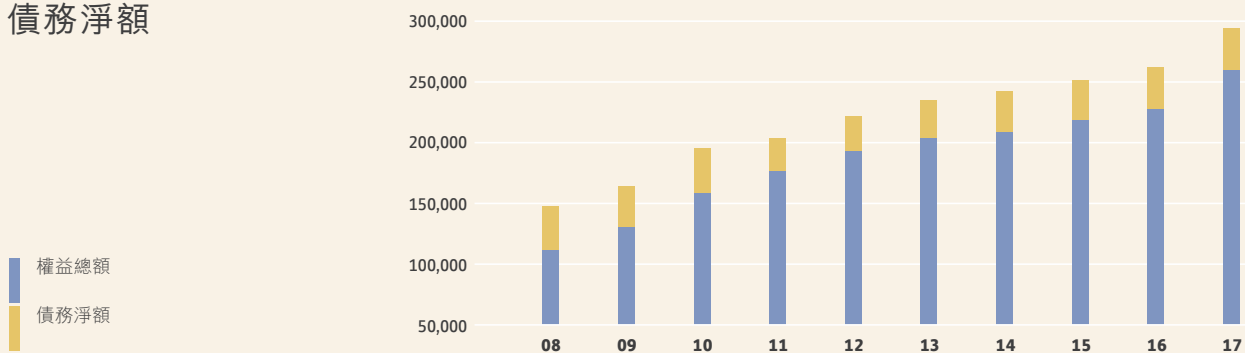
### 公司股東應佔溢利

港幣百萬元



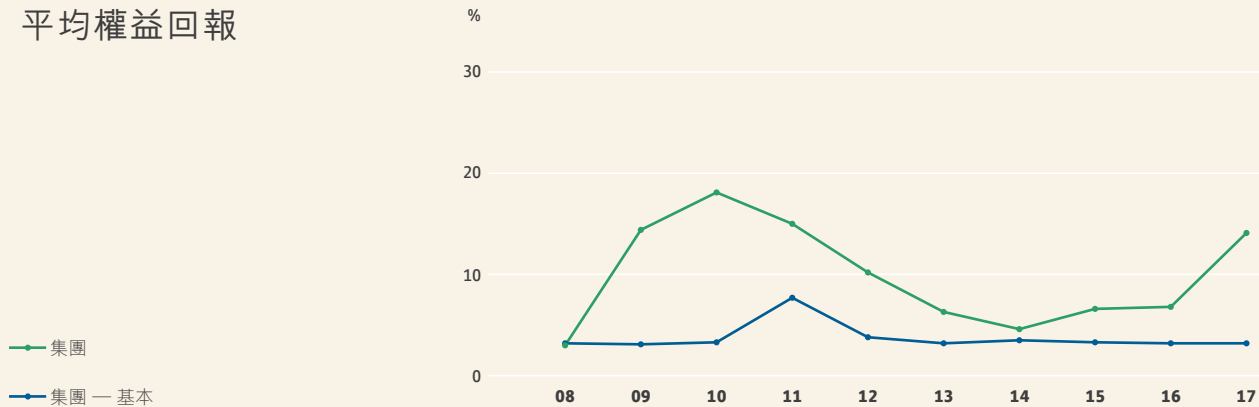
### 權益總額及債務淨額

港幣百萬元



### 平均權益回報

%



# 主席報告

二零一七年的股東應佔綜合溢利為港幣三百三十九億五千七百萬元，而二零一六年則為港幣一百五十億五千萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣七億二千二百萬元，由二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元增至二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元。

## 股息

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

## 主要業務發展

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

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

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

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

二零一八年二月，太古地產簽訂產權交易合同，向上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司（「陸家嘴」）收購上海前繡實業有限公司（「上海前繡」）百分之五十權益，但須待先決條件達成後方可作實。若完成收購，太古地產及陸家嘴將分別擁有上海前繡百分之五十權益。合資公司將在上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積約一百二十五萬平方呎的零售項目。

## 業務表現

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

二零一七年的租金收入總額為港幣一百一十二億五千二百萬元，而二零一六年則為港幣一百零七億七千三百萬元。在香港，儘管太古坊重建計劃導致租金收入減少，辦公樓物業組合的租金收入仍有所增加，主要由於續約租金上調及需求堅挺。香港零售物業組合的租金收入在二零一七年變化輕微。在中國內地，租金收入總額上升百分之十二，主要由於續約租金上調及租用率改善。在美國，隨著 Brickell City Centre 項目第一期於二零一六年開業，租金收入總額有所增加。

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

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

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

## 財務

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

## 可持續發展

二零一七年，太古地產繼續實踐其「2030可持續發展策略」。太古地產獲納入道瓊斯可持續發展世界指數、全球房地產可持續標準、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業指數及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治領導者指數。

二零一八年一月，太古地產首度發行十年期綠色債券，總額五億美元，票面利率為百分之三點五。債券籌得的資金將用於綠色項目或為該些項目提供再融資。

## 展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一八年的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古廣場及太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。在廣州，由於並無大量新樓面供應以及來自中國內地企業需求強勁，預期二零一八年辦公樓空置率將會下降及租金將會上調。在北京，由於新樓面供應增加，我們預期二零一八年辦公樓租金將會受壓。在上海，由於靜安區的新辦公樓樓面供應有限及需求穩定，我們預期二零一八年辦公樓租金將會平穩。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限，以及需求穩定，因此預期租金將會上升。

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

在香港，預期二零一八年市場對設施齊全的太古廣場栢舍及太古坊栢舍的需求穩定。

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

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

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

主席

史樂山

香港，二零一八年三月十五日

# 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，使之發展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，以及與租戶和其他業務夥伴合作，務求在可持續發展領域保持領先地位。

## 三、繼續發展高尚住宅物業業務

我們將在營運的市場中尋求機會購置合適的地段，以發展作銷售及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以此等物業的買家為銷售對象。

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，我們正在美國邁阿密發展 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有期及循環銀行借款及中期票據。

在實施上述策略時，集團面對的主要風險和不穩定因素是其營運的經濟體系（尤其是香港及中國內地）的未來表現將會不及過往，以及未能確定此情況會否發生。

A multi-level shopping mall with glass railings and escalators. The image shows several floors of the mall, with people walking on different levels. The architecture features large glass panels and metal railings. The lighting is warm and modern. The text '管理層論述及分析' is overlaid on the left side of the image.

# 管理層論述 及分析





太古廣場  
香港

## 業務評述

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

<sup>(1)</sup> 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的財務報表所示溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除一項非控股權益擁有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。

	註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
<b>基本溢利</b>			
財務報表所示公司股東應佔溢利		<b>33,957</b>	15,050
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	<b>(26,846)</b>	(9,610)
投資物業的遞延稅項	(b)	<b>574</b>	1,459
出售物業的變現溢利	(c)	<b>50</b>	3
集團自用投資物業折舊	(d)	<b>20</b>	20
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		<b>54</b>	121
一項非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	<b>25</b>	69
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>7,834</b>	7,112

註：

(a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司重估變動淨額。

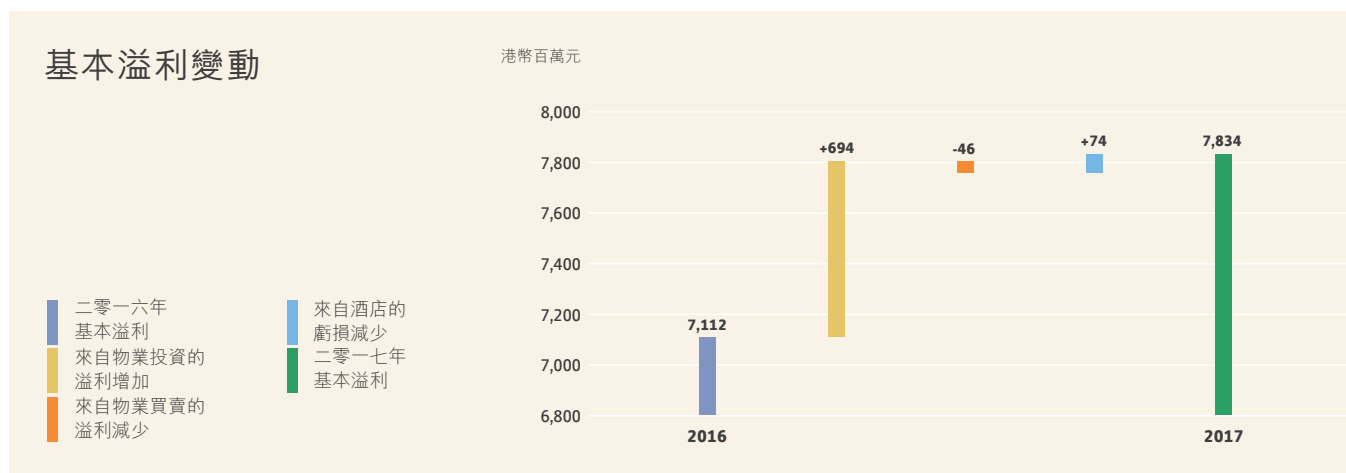
(b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業重估變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。

(c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。

(d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。

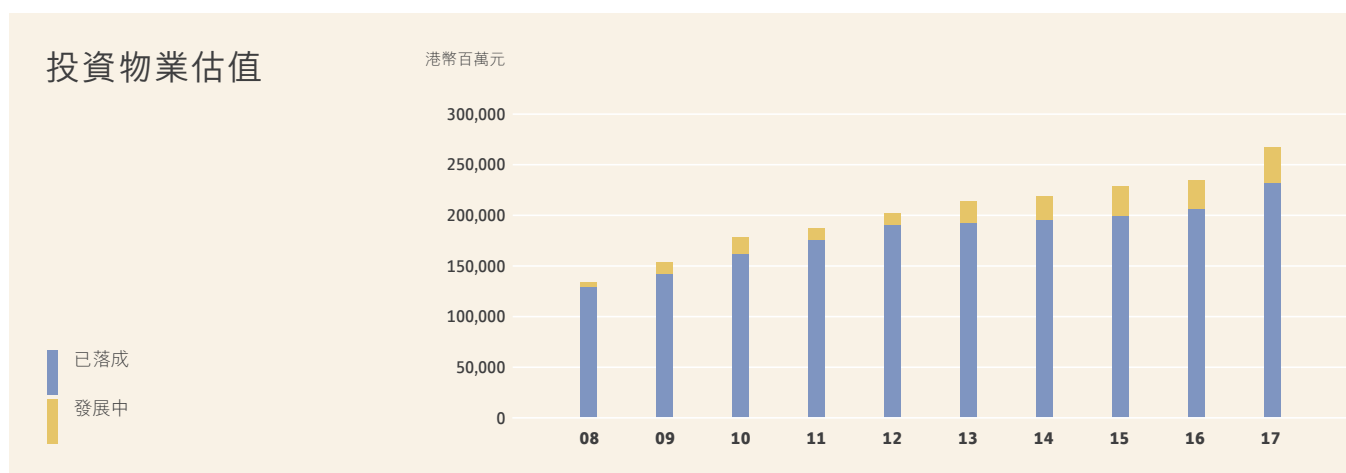
(e) 在計算一項非控股權益擁有人所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有人持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。

## 基本溢利



基本溢利由二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元上升至二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元，主要由於物業投資的溢利增加。來自物業投資的基本溢利上升百分之十二；物業買賣的基本溢利略為下降；酒店的虧損減少。二零一七年的租金收入總額為港幣一百一十二億五千二百萬元，而二零一六年則為港幣一百零七億七千三百萬元。在香港，儘管太古坊重建計劃導致租金收入減少，辦公樓物業組合的租金收入仍有所增加，主要由於續約租金上調及需求堅挺。香港

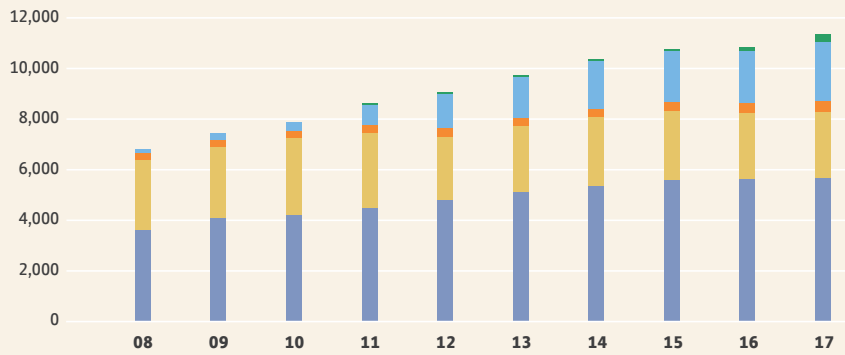
零售物業組合的租金收入在二零一七年變化輕微。在中國內地，租金收入總額上升百分之十二，主要由於續約租金上調及租用率改善。在美國，隨著Brickell City Centre項目第一期於二零一六年開業，租金收入總額有所增加。二零一七年的物業買賣基本溢利主要來自香港殷然項目的預售單位交付買家。美國的物業銷售放緩。二零一七年酒店業務錄得的虧損減少，反映邁阿密東隅自開業以來業績改善。在中國內地及香港，由太古地產管理的酒店的入住率均平穩。



## 租金收入總額

港幣百萬元

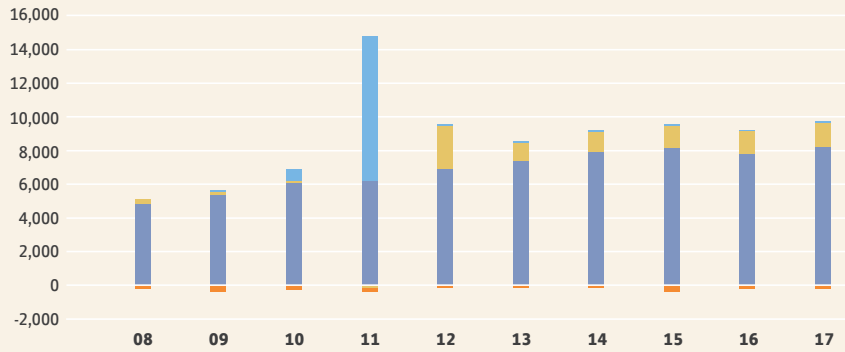
- 香港辦公樓
- 香港零售物業
- 香港住宅物業
- 中國內地
- 美國及其他地區



## 基本營業溢利

港幣百萬元

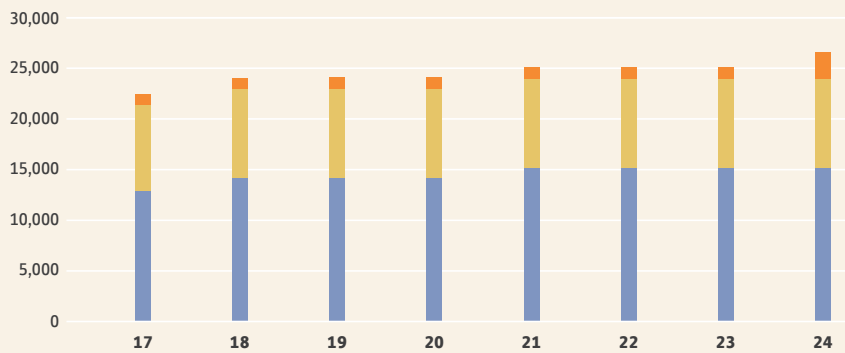
- 物業投資
- 物業買賣
- 酒店
- 出售投資物業



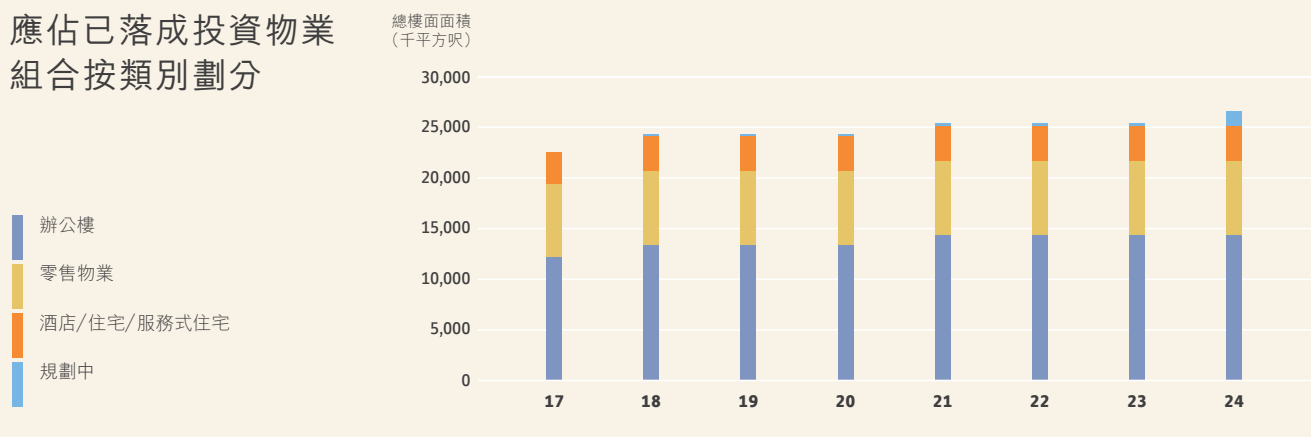
## 應佔已落成投資物業組合按地域劃分

總樓面面積  
(千平方呎)

- 香港
- 中國內地
- 美國及其他地區



## 應佔已落成投資物業組合按類別劃分



## 物業組合概覽

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

集團應佔總樓面面積中約有二千六百六十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千二百五十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約四百一十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百一十萬平方呎，主要

包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、廣州、成都及上海的優越地段持有五個大型綜合商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約八百八十萬平方呎。除香港及中國內地外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目及酒店權益。

下表列出於二零一七年十二月三十一日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)						
	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.0	2.5	0.7	0.6	—	<b>12.8</b>
中國內地	2.9	4.5	1.0	0.1	—	<b>8.5</b>
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	—	<b>1.2</b>
<b>總計</b>	<b>12.2</b>	<b>7.3</b>	<b>2.2</b>	<b>0.8</b>	—	<b>22.5</b>

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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	2.2	0.1	–	–	–	<b>2.3</b>
中國內地	–	–	0.2	0.1	–	<b>0.3</b>
美國及其他地區	–	–	–	0.1	1.4 <sup>(2)</sup>	<b>1.5</b>
<b>總計</b>	<b>2.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>1.4</b>	<b>4.1</b>

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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
<b>總計</b>	<b>14.4</b>	<b>7.4</b>	<b>2.4</b>	<b>1.0</b>	<b>1.4</b>	<b>26.6</b>

<sup>(1)</sup> 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

<sup>(2)</sup> 該幅用地記入財務報表的持作發展物業內。

<sup>(3)</sup> 以上不包括一座位於九龍灣的辦公樓(已於二零一六年有條件同意出售其控股公司)。該項目最初於二零一六年記入財務報表的其他非流動資產內，並於二零一七年重新歸類至其他流動資產。

買賣物業組合包括香港、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一七年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積(或預計總樓面面積)。

買賣物業  
(集團應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作發展用途	總計
香港 <sup>(1)</sup>	–	–	–
中國內地	0.3	–	<b>0.3</b>
美國	0.4	1.9	<b>2.3</b>
<b>總計</b>	<b>0.7</b>	<b>1.9</b>	<b>2.6</b>

<sup>(1)</sup> 香港的總樓面面積少於十萬平方呎。

## 投資物業 — 香港

### 辦公樓

#### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為九百三十萬平方呎。於二零一七年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣五十九億九千萬元。於二零一七年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千五百七十一億六千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千四百九十八億零三百萬元。

香港辦公樓物業組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心 <sup>(1)</sup>	1,398,421	97%	100%
太古坊辦公樓 <sup>(2)</sup>	3,136,717	99%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
其他 <sup>(3)</sup>	1,077,161	99%	20%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>9,335,743</b>		

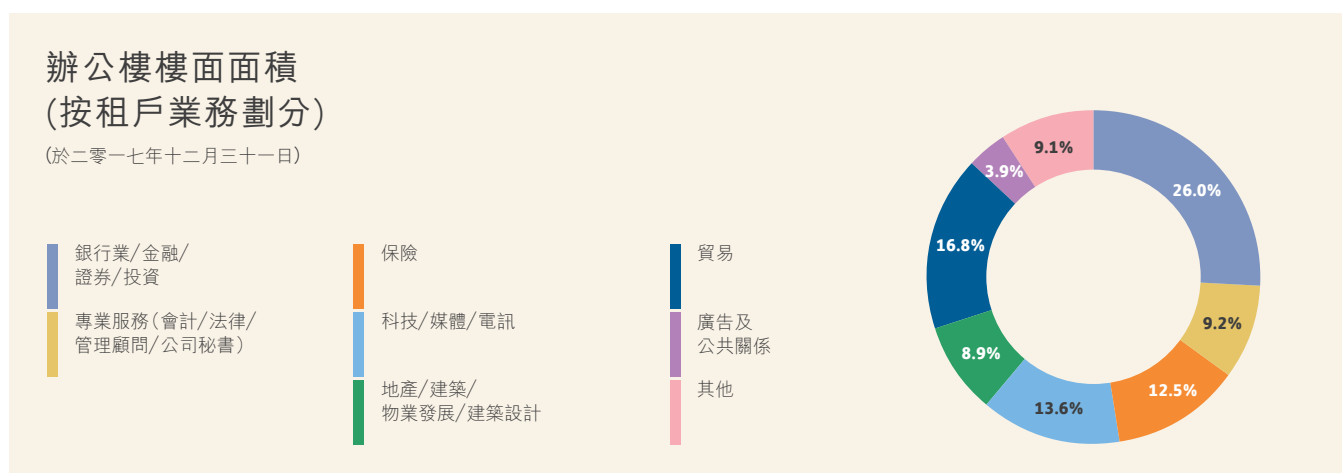
<sup>(1)</sup> 不包括十層由香港政府擁有的太古城中心第三期樓面。

<sup>(2)</sup> 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

<sup>(3)</sup> 其他包括東薈城一座 (持有百分之二十權益)、英皇道625號 (持有百分之五十權益)、栢克大廈 (持有百分之五十權益)、忠利集團大廈 (全資擁有) 和軒尼詩道28號 (全資擁有)。

儘管太古坊重建計劃導致和域大廈及康和大廈的租金收入總額減少，集團二零一七年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十六億六千萬元，仍較二零一六年略微增長。續約租金上調及租用率堅挺。於二零一七年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。市場對集團在香港各地區的辦公樓需求均強勁。

下圖列出於二零一七年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分 (根據內部分類)，佔辦公樓樓面面積的百分比。



於二零一七年十二月三十一日，十大辦公樓租戶 (按截至二零一七年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計) 合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十。



# 太古坊

香港



## 太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一七年均表現理想，租用率和租金均堅穩，主要由於現有租戶需要租用更多樓面。來自中國內地企業的需求強勁。於二零一七年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。新租戶包括中楷證券、泰昌祥輪船及華昇輔助生殖香港。中信里昂證券、Temple Chambers、遠洋集團控股、富達、美馳亞洲、多倫多道明銀行、華融投資股份及中國海外租用更多樓面。霍金路偉律師行、蘇富比、旭輝控股集團、千葉銀行、Parkside

Chambers、Industrial Bank of Korea、銘基環球投資、中信信惠國際資本、鴻鵠律師事務所、Richard Mille 及騰訊控股均已續租。

## 太古城中心

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

## 太古坊

太古坊共有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一七年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括Ageas、Balenciaga、Boston Scientific、Coty、Crestron Electronics、富邦人壽、LG化學、萊瑞時計、IMG、Ingersoll Rand及Western Digital。法國巴黎銀行、富衛及LVMH租用更多樓面。澳新銀行、中國銀行（香港）、Berkshire Hathaway Specialty Insurance、藍鐘、中華航空、牛奶公司、神州控股、精優藥業、高德美大藥廠、HKT、Nobel Biocare、迅達升降機（香港）、日本財產保險、TBWA Hong Kong及德事商務中心均已續租。

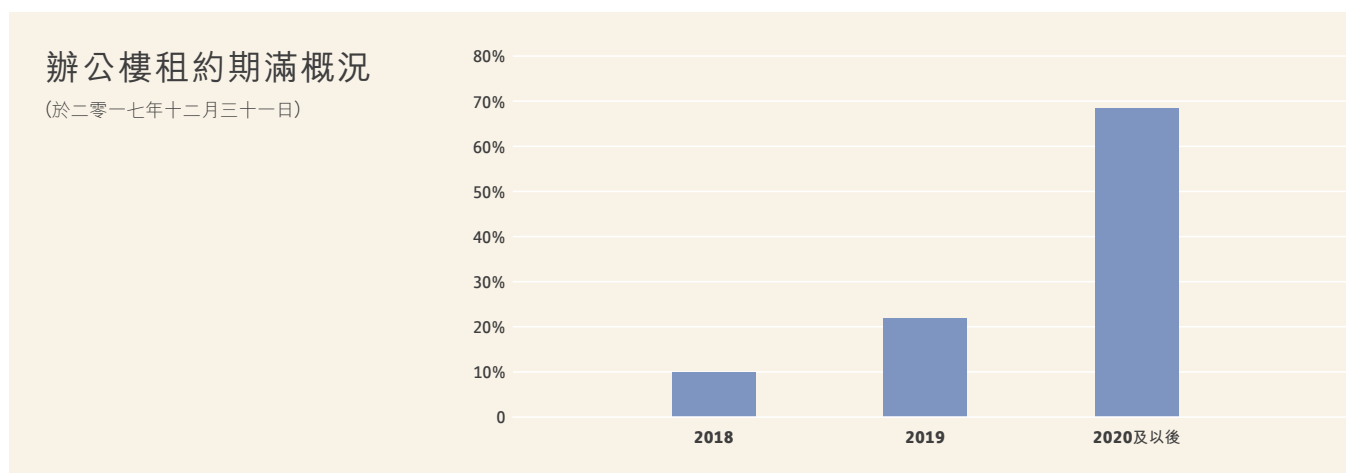
港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一七年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括聯博、合生元、科思創、富而德律師事務所及輝瑞。埃森哲租用更多樓面。Neo Derm及蘇黎世均已續租。

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

## 香港辦公樓市場展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一八年的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古廣場及太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。

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



## 零售物業

### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。於二零一七年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十六億八千一百萬元。於二零一七年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十五億零四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百七十億一千六百萬元。

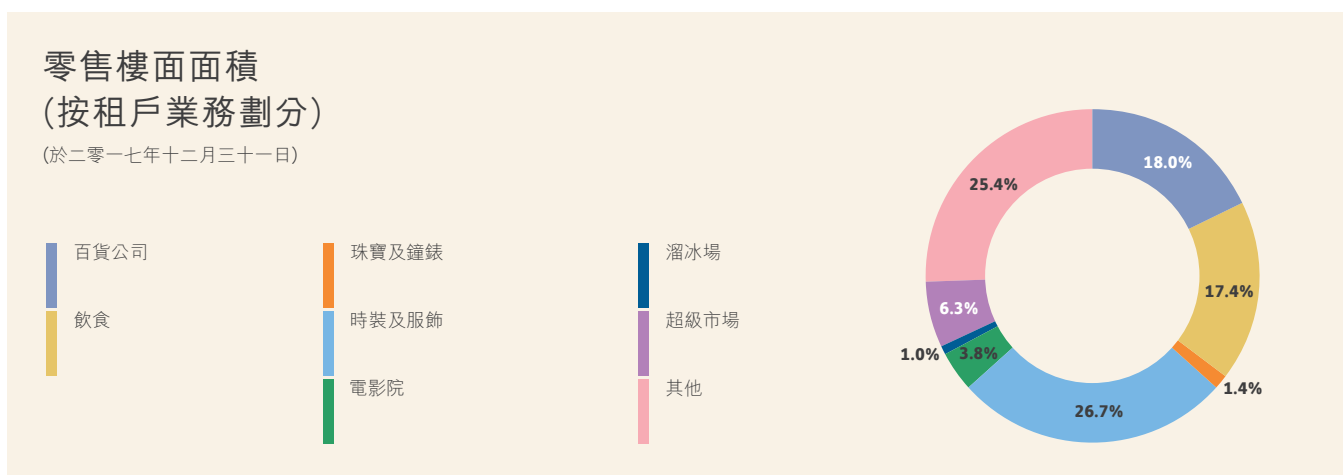
香港零售物業組合			
	總樓面面積（平方呎） （按100%為基準計）	租用率 （於二零一七年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 <sup>(1)</sup>	542,779	100%	20%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>2,821,616</b>		

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

香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十六億零九百萬元，相比二零一六年變化輕微。集團商場於年內近乎全部租出。

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

下圖列出於二零一七年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。



於二零一七年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一七年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港零售總面積約百分之二十五。

#### 太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的重要部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場提供穩定的購物人流。商場的零售銷售額於二零一七年上升百分之七。零售市道稍為改善，商場的租戶組合有所改變，並推出了會員計劃。

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，商場於年內全部租出。新租戶包括Pure Yoga、Caviar House & Prunier、Dalloyau、中村藤吉本店、J Select、溥儀眼鏡、The Kooples、COS、

Phase Eight、Tasaki、Columbia、Saloon by Hair Corner、Hon 10及Whistles。DVF、iBlues、Jimmy Choo、Kent & Curwen及Roger Dubuis遷至商場其他舖位。夜上海重新裝修。

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



## 太古城中心

香港

### 太古城中心

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區最大的購物商場，總樓面面積約一百一十萬平方呎。太古城中心連接港鐵太古站，有超過一百七十間商舖、包括三十間餐廳、一間電影院、一個室內溜冰場及八百多個停車位。太古城中心主要的顧客是在港島東區居住或工作的人士，香港東隅的商務和休閒旅客亦為商場增添人流。

除在新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零一七年內近乎全部租出。零售銷售額下降百分之三，主要由於一些商店和電影院暫時關閉。新租戶包括ABC Cooking Studio、Patagonia、Chanel Beauté、APM Monaco、innisfree、Zoff、JC Shop、Dan Ryan's、The Night Market、SP Flower & Tea Room、MO&Co.、Stride Rite、initial、Clémence

by rue Madame、Juicy Couture、Regina Miracle、Covermark和么鳳，以及新的電影院 MOVIE MOVIE Cityplaza。

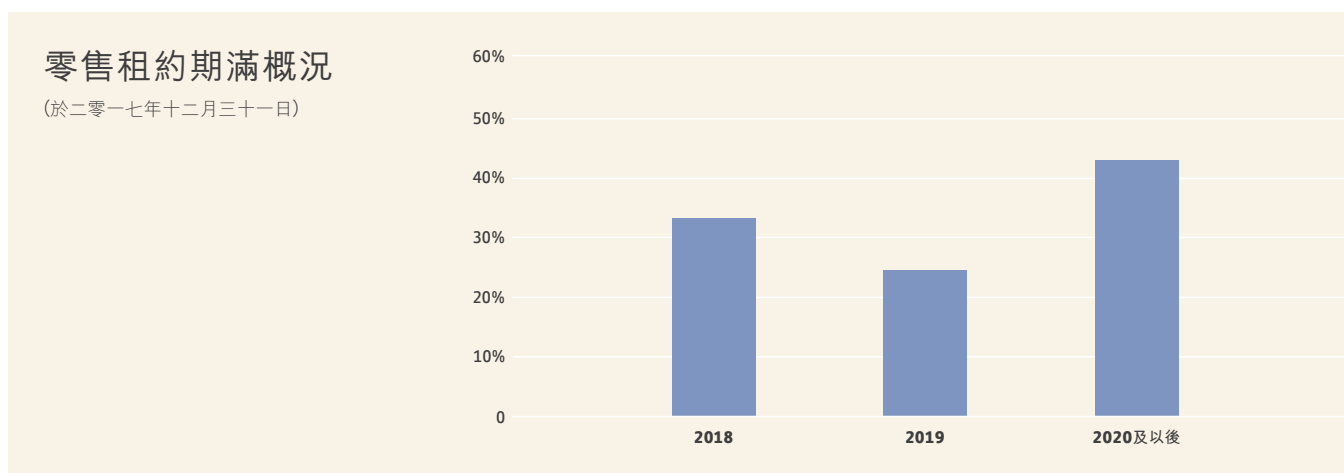
### 東薈城名店倉

除配合毗鄰的東涌市地段第11號發展項目進行改建工程的樓面外，東薈城名店倉於二零一七年內全部租出。東薈城位置優越，鄰近旅遊景點和便捷的交通網絡，對遊客及本地顧客具有吸引力。儘管進行改建工程的樓面關閉，商場零售銷售額仍上升百分之零點二。預期該新發展項目將於今年稍後或二零一九年年初開業。

### 香港零售市場展望

預計二零一八年市場對香港零售樓面的需求平穩。

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



## 住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於太古坊的太古坊栢舍、位於灣仔的STAR STUDIOS，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十九萬三千五百四十三平方呎。由於服務式住宅的入住率改善及STAR STUDIOS自二零一六年開業帶來的租金收入，租金收入總額較二零一六年增加。於二零一七年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之八十五。預期二零一八年市場對設施齊全的太古廣場栢舍及太古坊栢舍的需求穩定。

## 發展中的投資物業

### 東涌市地段第11號

這幅鄰近東薈城名店倉的商業用地正發展為一座零售及酒店總樓面面積合共約四十七萬四千平方呎的商業大廈。該項目正在進行上蓋工程，預期將於本年稍後落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

## 太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第一期包括將常盛大廈重建為一座樓高四十八層（建於兩層地庫之上）、總樓面面積約一百零二萬平方呎的甲級辦公樓「太古坊一座」。該大樓已於二零一八年一月平頂，現正進行幕牆和裝修工程，預期將於二零一八年稍後落成。

太古坊重建計劃第二期包括將康和大廈及和域大廈重建為一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓「太古坊二座」。和域大廈的拆卸工程經已完成，現正進行康和大廈的拆卸工程及太古坊二座的地基工程。重建計劃預計於二零二一年或二零二二年完成。

## South Island Place

這幅位於黃竹坑道8-10號的商業用地正發展為一座總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎的辦公樓。該項目正在進行上蓋工程，預期於二零一八年稍後落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

### 寶華大廈，蘭杜街1-11號及晏頓街2-12號

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

### 其他

位於九龍灣宏照道與臨利街交界處的商業用地的辦公樓發展項目經已完成。辦公樓總樓面面積約五十五萬五千平方呎，已於二零一七年十二月獲發佔用許可證。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有該投資物業發展項目的公司百分之一百權益。與此同時，該物業在財務報表中以公

平值轉撥至其他非流動資產，並在二零一七年的財務報表中重新歸類至其他流動資產。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關合約完成證明書後，方告作實。

## 投資物業 — 中國內地

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

中國內地物業組合 <sup>(1)</sup>	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%
成都遠洋太古里 <sup>(2)</sup>	2,184,018	1,362,669	821,349	50%
上海興業太古滙 <sup>(3)</sup>	2,930,595	2,930,595	–	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	2,917	1,458	1,459	100%
<b>小計</b>	<b>12,407,571</b>	<b>10,472,847</b>	<b>1,934,724</b>	
<u>發展中</u>				
上海興業太古滙 <sup>(3)</sup>	538,799	149,088	389,711	50%
<b>總計</b>	<b>12,946,370</b>	<b>10,621,935</b>	<b>2,324,435</b>	

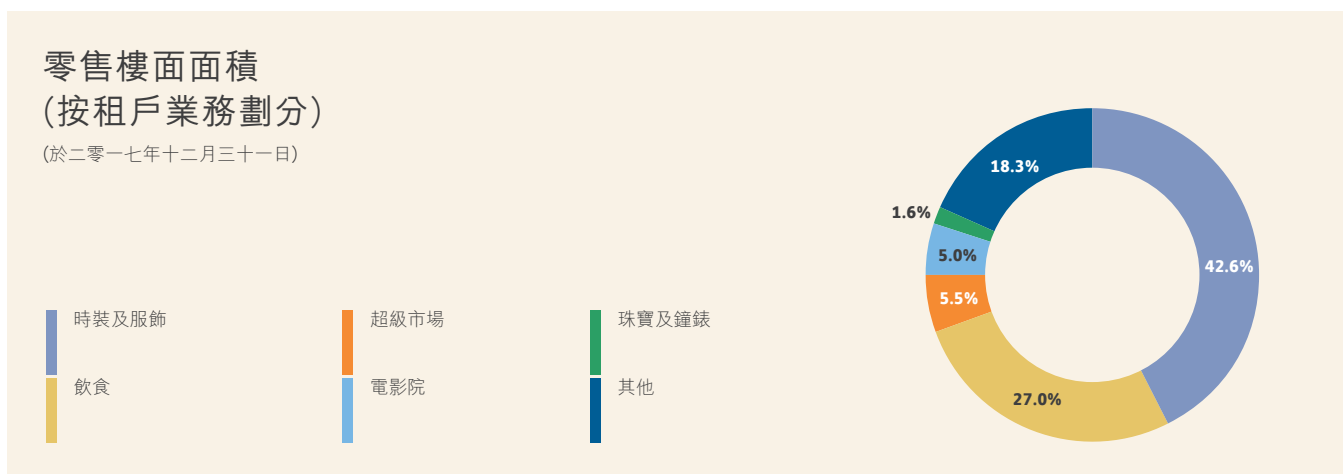
(1) 包括這些發展項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 成都遠洋太古里辦公樓部分「睿東中心」發展作買賣用途。

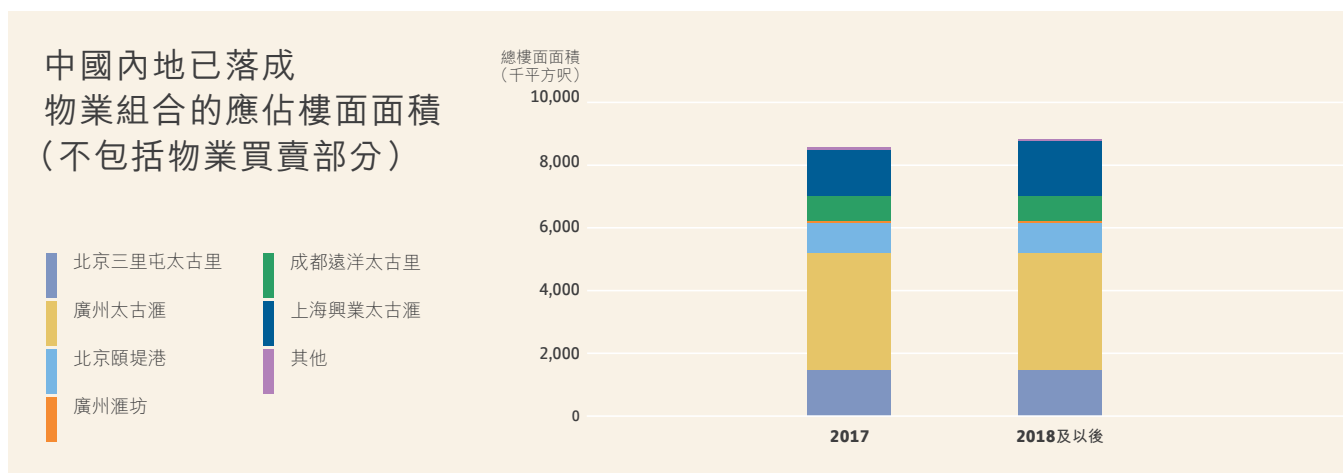
(3) 興業太古滙的商場及辦公樓經已落成，項目餘下的部分亦已於二零一八年一月落成。

二零一七年集團中國內地投資物業的租金收入總額增加百分之十二至港幣二十三億零三百萬元，其中港幣十九億二千二百萬元來自零售物業及港幣三億六千九百萬元來自辦公樓物業。

下圖列出於二零一七年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。



下圖列出中國內地已落成物業組合（不包括物業買賣部分）預計應佔樓面面積。



## 已落成投資物業

### 北京三里屯太古里

三里屯太古里坐落於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，共約二百五十間零售店舖。

三里屯太古里南區滙聚現代時裝及生活品牌，租戶包括全球最大的阿迪達斯店，中國內地首間Apple Store 零售店、H&M、星巴克、優衣庫及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零一七年，Kiehl's Coffee Shop 及 Popcorn General Store 在三里屯太古里南區開設其在中國內地第一間店舖。新租戶包括香奈兒彩妝、寇馳、G-SHOCK 及喜茶。三里屯太古里北區主要網羅奢侈品、時尚設計及生活品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、Christian Louboutin、紀梵希、I.T Beijing Market、凱卓、盟可睐及繆繆。二零一七年的新租戶包括似我、朱塞佩·薩諾第、OFF-WHITE、羅伯圖卡維裏及瑯姆步朗。

二零一七年三里屯太古里的租金收入總額錄得理想增長，反映續約租金上升。零售銷售額增長百分之四。於二零一七年十二月三十一日，租用率為百分之九十九。

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

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

### 北京零售市場展望

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

北京三里屯太古里			
	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	99%	100%

### 廣州太古滙

太古滙位於廣州天河區的優越地段，是一個以零售為主導的大型綜合發展項目，包括一個購物商場、兩座甲級辦公樓、一座由第三方擁有的文化中心及一間擁有二百八十七間客房、包括服務式住宅單位的文華東方酒店。

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

於二零一七年十二月三十一日，太古滙辦公樓的租用率為百分之九十九。

廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一七年酒店入住率有所改善，業績表現良好。

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

### 廣州市場展望

在廣州，由於並無大量新樓面供應以及來自中國內地企業需求強勁，預期二零一八年辦公樓空置率將會下降及租金將會上調。

預期二零一八年廣州的零售銷售額將有滿意的增長。國際零售商及食肆經營者對零售樓面的需求強勁。

廣州太古滙			
	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	99%	97%
服務式住宅	51,517	88%	97%
<b>總計</b>	<b>3,256,013</b>		<b>97%</b>





## 頤堤港

北京

北京頤堤港	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	99%	50%
辦公樓	595,464	98%	50%
<b>總計</b>	<b>1,534,957</b>		<b>50%</b>

### 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片區。該項目包括一個購物商場、一座甲級辦公樓「頤堤港一座」，以及一間提供三百六十九間客房的商務酒店「北京東隅」。頤堤港直通北京地鐵14號綫，毗鄰機場高速公路。

於二零一七年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十九，其中百分之九十三的可出租零售樓面已開業。二零一七年的零售銷售額上升百分之六十。商場租戶包括H&M、Massimo Dutti、無印良品、葉壹堂書店、BHG精品超市及一間設有七間放映廳、一千個座位的CGV星聚匯影院。二零一七年的新租戶包括Armani Exchange、班曉雪、Joseph、MO&Co.、Stella Luna、Tanni、小山、鮮食肉鋪、B&O、周大福、玫珂菲、馥蕾詩、悅木之源及Roseonly。該商場成為北京東北部重要的生活時尚購物中心。

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

頤堤港是太古地產與遠洋集團控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

### 北京辦公樓市場展望

由於新樓面供應增加，預期二零一八年北京的辦公樓租金將會受壓。

### 成都遠洋太古里

成都遠洋太古里位於成都錦江區，是春熙路/大慈寺購物區的一部分。成都遠洋太古里是一個以零售為主導的大型發展項目，包括一個購物商場、一間提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位的精品酒店「博舍」及一座甲級辦公樓「睿東中心」，直通春熙路地鐵站。

成都遠洋太古里是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。租戶包括阿迪達斯、Apple、卡地亞、古馳、愛馬仕、I.T/it、無印良品、ZARA、方所書店、Ole'精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的百麗宮影城。二零一七年，歐瓏、Delvaux、Gentle Monster、祖·瑪瓏、Lululemon及瑋姆步朗開設其在中國內地西南地區第一間店舖。二零一七年的零售

銷售額上升百分之四十九。該項目成為成都的購物地標，備受歡迎。於二零一七年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十五，百分之九十二的可出租零售總樓面已經開業。

成都遠洋太古里是太古地產與遠洋集團控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

### 成都市場展望

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

成都遠洋太古里			
	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,235,090	95%	50%
服務式住宅	127,579	65%	50%
<b>總計</b>	<b>1,362,669</b>		<b>50%</b>

### 上海興業太古滙

興業太古滙是一個以零售為主導的大型綜合發展項目。該項目位於上海浦西靜安區主要購物及商業大道之一的南京西路，位置優越，交通便捷，毗鄰現有的南京西路地鐵站（連接三條地鐵綫路），亦靠近延安高架路。該項目包括一個購物商場、兩座辦公樓、兩間酒店及一座服務式住宅大廈，預期將成為上海的新地標。

上海興業太古滙			
	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一七年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,102,535	96%	50%
辦公樓	1,828,060	82%	50%
酒店 <sup>(1)</sup>	389,711	不適用	50%
服務式住宅	149,088	不適用	50%
<b>總計</b>	<b>3,469,394</b>		<b>50%</b>

<sup>(1)</sup> 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

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

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

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

興業太古滙是太古地產與香港興業國際集團有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

### 上海市場展望

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

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

### 其他

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

## 投資物業 — 美國

### 邁阿密 Brickell City Centre

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

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

Brickell City Centre發展項目第一期已於二零一六年落成，其組成部分於二零一六年三月至二零一七年二月期間相繼開幕。於二零一七年十二月三十一日，Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre已全部租出，而購物中心的租用率為百分之八十八。購物中心百分之七十的樓面經已開業。

購物中心由太古地產與Bal Harbour Shops和Simon Property Group共同發展，太古地產為Brickell City Centre的主要發展商。

於二零一七年十二月三十一日，太古地產持有Brickell City Centre項目辦公樓、酒店及餘下待售住宅部分百分之一百權益以及購物中心百分之六十點二五權益。購物中心餘下的權益由Simon Property Group（百分之二十五）及Bal Harbour Shops（百分之十四點七五）分別持有。Bal Harbour Shops可於購物中心正式開業兩周年後行使期權，將其權益售予太古地產。

One Brickell City Centre被規劃為一座樓高八十層、結合零售、辦公樓、酒店及住宅的綜合發展項目。該項目將包括太古地產於二零一三年購入的一幅位於700 Brickell Avenue的用地，並將連接Brickell City Centre項目第一期與Brickell Avenue。太古地產持有One Brickell City Centre百分之一百權益。



## Brickell City Centre

邁阿密

邁阿密 Brickell City Centre	總樓面面積 (平方呎) <sup>(3)</sup> (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	60.3%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	263,384	100%
邁阿密東隅 — 酒店 <sup>(1)</sup>	218,000	100%
邁阿密東隅 — 服務式住宅	109,000	100%
Reach 及 Rise <sup>(2)</sup>	322,564	100%
<b>小計</b>	<b>1,409,456</b>	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
<b>總計</b>	<b>3,376,456</b>	

<sup>(1)</sup> 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

<sup>(2)</sup> 截至二零一七年十二月三十一日的餘下待售單位。

<sup>(3)</sup> 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

### 邁阿密市場展望

零售銷售疲弱，令部分零售商對擴充業務更為審慎。

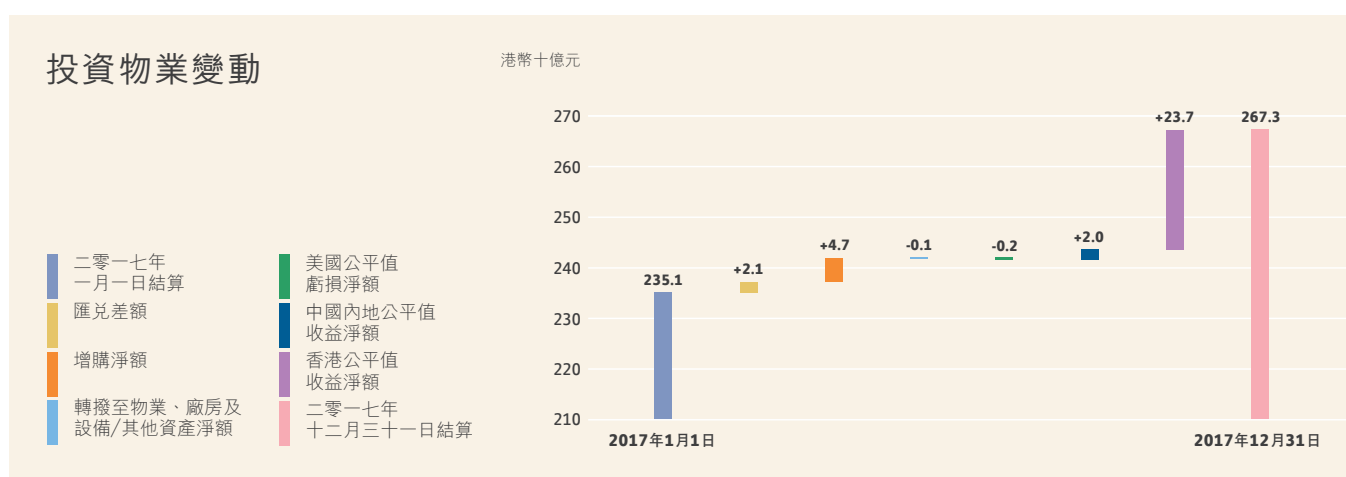
新建的甲級辦公樓樓面供應有限，以及需求穩定，預期辦公樓租金將會上升。

## 投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一七年十二月三十一日根據市場價進行估值（按物業價值計百分之九十四由戴德梁行估值及按物業價值計百分之三由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千六百七十二億九千二百萬元，而於二零一六年十二月三十一日的估值則為港幣二千三百五十一億零一百萬元。

投資物業組合的估值上升，主要由於香港辦公樓物業的估值上升，原因是租金上升及香港辦公樓物業的資本化率減少二十五個基點。

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



## 物業買賣

買賣物業組合包括香港、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合 (於二零一七年十二月三十一日)	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u> <sup>(1)</sup>			
香港			
- WHITESANDS	26,710 <sup>(2)</sup>	2015	100%
中國內地			
- 成都睿東中心	593,139 <sup>(3)</sup>	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359 <sup>(2)</sup>	2008	100%
- 邁阿密 Reach	51,053 <sup>(2)</sup>	2016	100%
- 邁阿密 Rise	271,511 <sup>(2)</sup>	2016	100%
<u>持作發展用途</u>			
香港			
- 永豐街21-31號	29,928	2021	100%
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 地皮	523,000	不適用	100%

(1) 餘下待售部分。

(2) 餘下實用面積。

(3) 包括有待法院審理結果的部分。

## 香港

### 香港西半山住宅發展項目

太古地產在香港島西半山住宅區發展了四幅地皮，下圖顯示該等地皮的位置。





# WHITESANDS

香港

## 殷然，堅道100號

截至二零一七年十二月三十一日，殷然項目的一百九十七個單位經已售出，全部單位的溢利於二零一七年確認。該物業由太古地產管理。

## WHITESANDS，嶼南道160號

WHITESANDS 包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。截至二零一八年三月十三日，已售出二十一座獨立屋，其中兩座獨立屋的溢利已於二零一七年前確認，而十四座獨立屋的溢利於二零一七年確認。該物業由太古地產管理。

## 永豐街21-31號

二零一七年八月，太古地產收購香港永豐街21至31號一座物業百分之一百權益。該物業可重建為一座三萬四千平方呎、設有零售平台的住宅樓宇。

## 香港住宅市場展望

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

## 中國內地

成都遠洋太古里內百分之八十九的辦公樓總樓面面積合計（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位已於二零一三年預售。出售其中約百分之五十二預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有按時到賬，已向法院申請取消餘下預售總樓面面積及三百五十個停車位的出售。申請已成功，買方已提出上訴。

## 美國

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

Reach 和 Rise 發展項目已於二零一六年落成並開始交付買家。截至二零一八年三月十三日，已售出三百六十三個 Reach 單位及二百一十四個 Rise 單位，其中十二個 Reach 單位及二十八個 Rise 單位的溢利已於二零一七年確認。

ASIA 住宅項目自二零零八年落成以來，已售出一百二十三個單位中的一百二十二個，一個頂層複式單位仍未售出。

### 邁阿密住宅市場展望

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

### 屋苑管理

太古地產管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由太古地產為太古公司重建的香港住宅物業「傲璇」。管理服務包括為住戶提供日常協助、管理、維修、清潔、保安及翻新公用地方及設施。太古地產非常重視與住戶保持良好關係。

## 酒店

### 由太古地產管理的酒店及餐廳

#### 概覽

太古地產（透過太古酒店）於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。The House Collective 包括香港奕居、北京瑜舍及成都博舍，均為獨特的高尚酒店。東隅系列為香港、北京及邁阿密的商務酒店。

二零一七年，香港的經營情況穩定。集團在中國內地及美國的酒店表現有所改善。本年初，奕居位列 TripAdvisor「全球二十大最佳豪華酒店」(Top 25 Luxury Hotels in the World) 類別第三位及其「中國二十大最佳酒店」(Top 25 Hotels in China) 類別首位。瑜舍和博舍亦分別位列 TripAdvisor「中國二十大最佳酒店」(Top 25 Hotels in China) 第四位及第六位。

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

酒店組合（由太古酒店管理）	客房數目 （按100%為基準計）	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
– 奕居	117	100%
– 香港東隅	345	100%
– 逸泰居 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
– 北京東隅	369	50%
– 博舍 <sup>(2)</sup>	142	50%
美國		
– 邁阿密東隅 <sup>(2)</sup>	352	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
– 上海興業太古滙鑄舍 <sup>(3)</sup>	213	50%
<b>總計</b>	<b>2,138</b>	

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

<sup>(2)</sup> 包括酒店大樓內的服務式住宅。

<sup>(3)</sup> 包括一間酒店及一座服務式住宅大廈。





## REPUBLIC

香港

### 奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店，二零一七年的平均客房收入有所改善。年內，酒店獲 Condé Nast Traveler 及 The Telegraph 頒發獎項。酒店的 Café Gray Deluxe 獲 Taste of Hong Kong 頒發獎項。

### 香港東隅

位於太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房，二零一七年的平均客房收入穩定，餐飲業務則受太古坊重建造成的影響而經營困難。年內，酒店獲 Clean the World 及 TripAdvisor 頒發獎項。酒店的 Sugar 酒吧亦獲 hkclubbing.com 頒發獎項。

### 瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間擁有九十九間客房的高尚酒店。二零一七年，瑜舍的入住率略為改善，但平均客房收入則因為競爭加劇而受到影響。年內，酒店獲 Condé Nast Traveler 及 Forbes 頒發獎項。酒店的京雅堂餐廳及 Sureño 餐廳獲 Time Out 及 City Weekend 頒發獎項。

### 北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。二零一七年，酒店的平均客房收入及入住率均有改善。年內，酒店獲 City Weekend 及 Sohu 頒發獎項。酒店的 Feast (Food by EAST) 餐廳亦獲 Tatler 及 The Beijinger 頒發獎項。

### 博舍

博舍提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位（後者名為「博舍服務式住宅」）。博舍是太古地產持有百分之五十權益的成都遠洋太古里項目一部分。二零一七年，酒店的平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲 Travel + Leisure 及 Condé Nast Traveler 頒發獎項。酒店的 TIVANO 餐廳及井酒吧獲頒中國年度酒單大獎 (China Wine List of the Year)，酒店的謐尋水療中心亦獲 SpaChina 頒發獎項。

### 邁阿密東隅

邁阿密 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅提供二百六十三間客房及八十九個服務式住宅單位，於二零一六年開業，入住率正逐步提升，平均客房收入亦有所改善。年內，酒店獲 Condé Nast Traveler 及 AIA Miami 頒發獎項。

### 太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。港島東中心及北角均設有 PUBLIC 咖啡店，而德宏大廈設有一間 REPUBLIC 咖啡店。The Continental 是一間位於太古廣場的歐陸式餐廳。Mr & Mrs Fox 是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳。Plat du Jour 是分別位於太古廣場及鰂魚涌的法式小餐館。Tong Bar & Café 位於我們在太古坊的共用工作空間 Blueprint。年內，Mr & Mrs Fox 及 The Continental 獲南華早報及 Luxury Travel Guide 頒發獎項。

## 非由太古地產管理的酒店

### 概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千一百四十間客房。

酒店組合（非由集團管理）	客房數目 （按100%為基準計）	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	20%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 <sup>(1)</sup>	287	97%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<u>發展中</u>		
香港		
- 東涌市地段第11號酒店項目	206	20%
中國內地		
- 上海素凱泰酒店	201	50%
<b>總計</b>	<b>3,140</b>	

<sup>(1)</sup> 包括酒店大樓內的服務式住宅。

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

### 酒店市場展望

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

## 資本承擔

### 資本開支及承擔

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

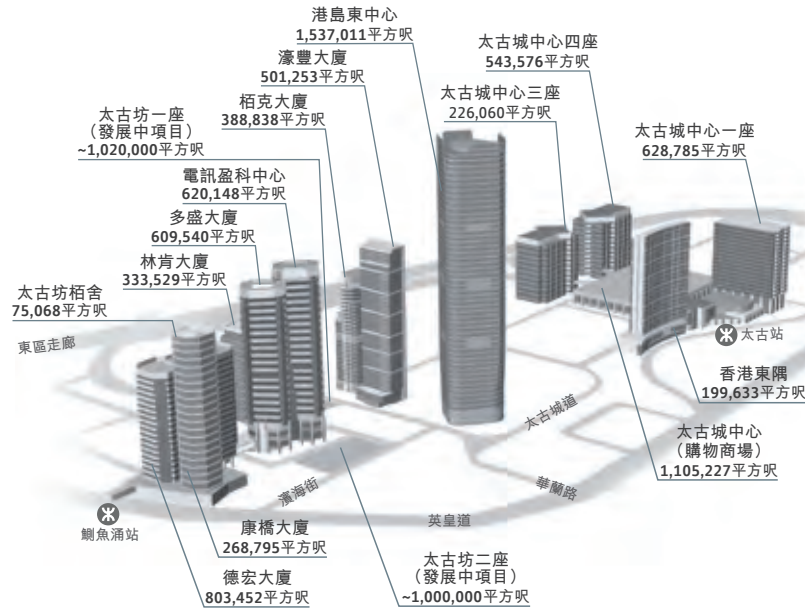
二零一七年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣九億一千七百萬元（二零一六年：港幣十億七千萬元）。於二零一七年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十五億五千三百萬元（二零一六年：港幣十八億八千二百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣六億五千二百萬元（二零一六年：港幣十二億七千九百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣三千六百萬元（二零一六年：港幣二億二千六百萬元）的資金。

美國及其他地區的投資物業及酒店於二零一七年的資本開支為港幣九億二千六百萬元（二零一六年：港幣九億五千萬萬元）。於二零一七年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣四億七千七百萬元（二零一六年：港幣七億三千五百萬元）。

	開支		各年度開支預測			承擔 <sup>(1)</sup>
	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 及以後 港幣百萬元	於2017年 12月31日 港幣百萬元
香港	5,017	4,047	1,361	2,768	3,994	12,170
中國內地	917	789	646	118	–	1,553
美國及其他地區	926	151	281	26	19	477
<b>總額</b>	<b>6,860</b>	<b>4,987</b>	<b>2,288</b>	<b>2,912</b>	<b>4,013</b>	<b>14,200</b>

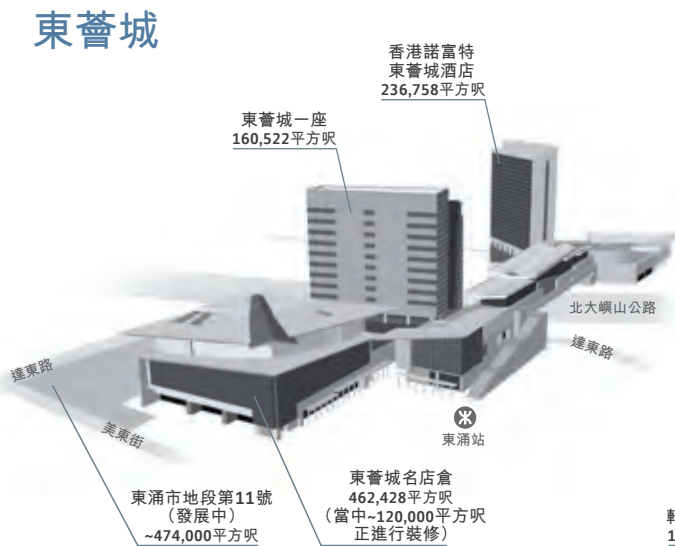
<sup>(1)</sup> 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百二十七億七千三百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣十四億二千七百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億四千一百萬元的資金。

# 香港 太古坊

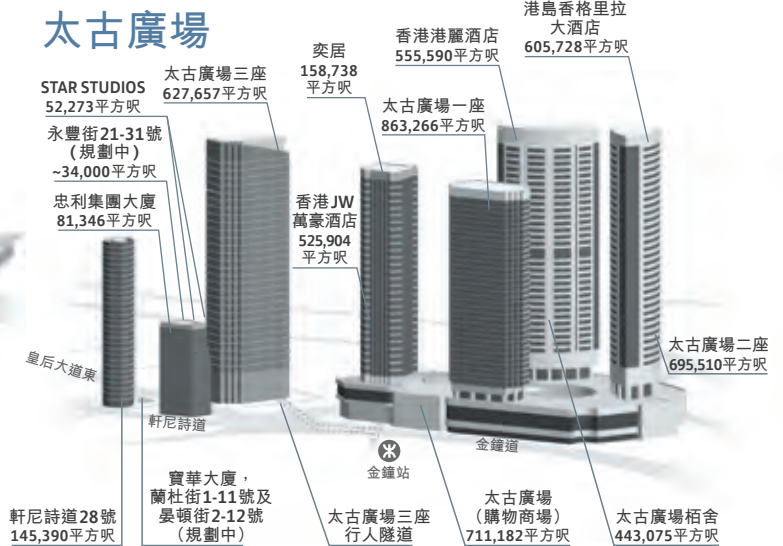


# 太古城中心

# 東薈城



# 太古廣場



# 美國

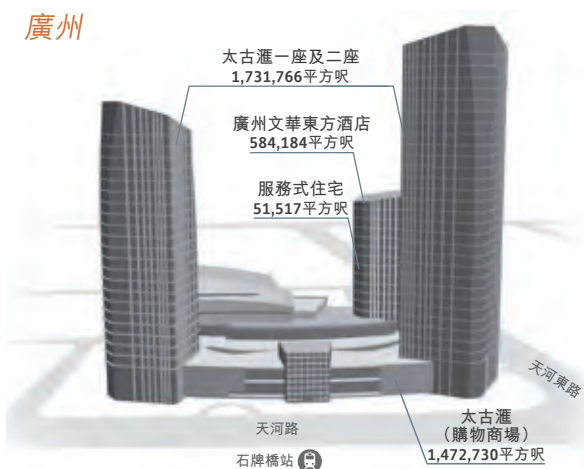
# Brickell City Centre 美國佛羅里達州邁阿密



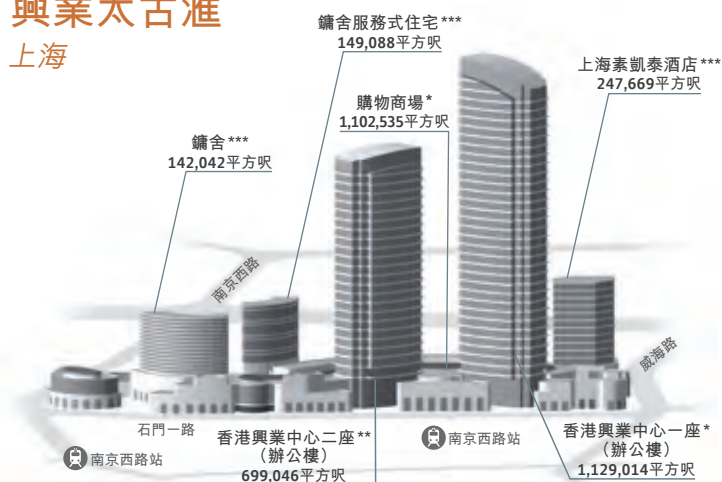
\* Rise及Reach已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指未售出的部分。

# 中國內地

## 太古滙 廣州

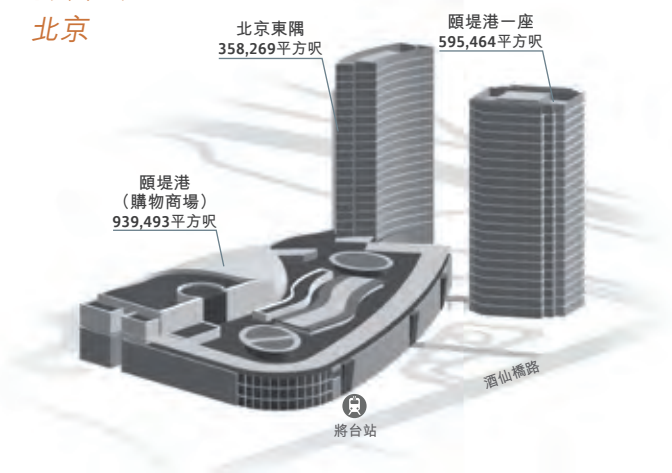


## 興業太古滙 上海

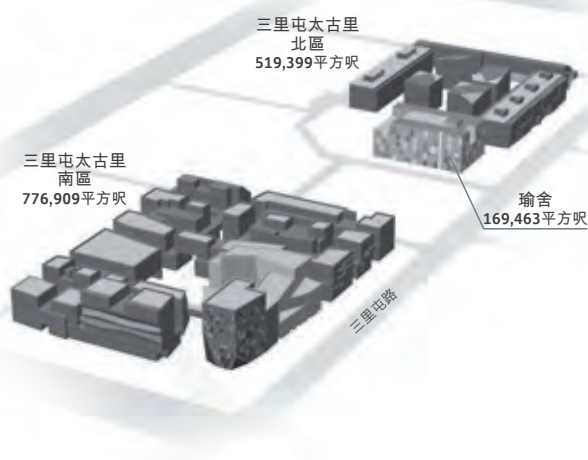


\* 購物商場及香港興業中心一座已於2016年完成。  
\*\* 香港興業中心二座已於2017年完成。  
\*\*\* 酒店及服務式住宅已於2018年1月完成，並預期於2018年上半年稍後開業。

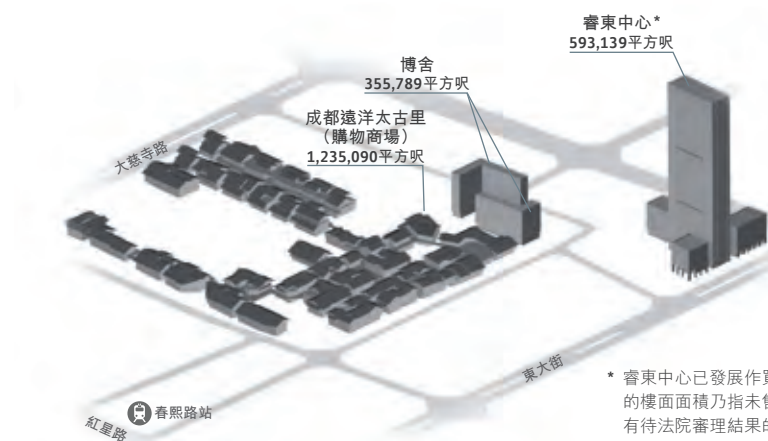
## 頤堤港 北京



## 三里屯太古里 北京



## 成都遠洋太古里 成都



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156頁至第166頁的集團主要物業。

\* 睿東中心已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指未售出的部分（包括有待法院審理結果的部分）。

## 財務評述

備註內所示的財務報表附註載於第95頁至第149頁。

### 綜合損益表

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
<b>收入</b>	<b>18,558</b>	16,792	附註4
<p>收入較二零一六年增加港幣十七億六千六百萬元，主要由於出售香港住宅單位的收入上升，以及投資物業租金收入增加。</p> <p>物業買賣收入較二零一六年上升港幣十億七千三百萬元。於二零一七年，所確認的收入來自香港一百九十七個殷然單位及十四座 WHITESANDS 獨立屋，以及美國邁阿密十二個 Reach 單位及二十八個 Rise 單位。二零一六年所確認的收入來自美國邁阿密三百四十七個 Reach 單位和一百七十一個 Rise 單位，以及香港十五個瀚然單位、一個 MOUNT PARKER RESIDENCES 單位及一座 WHITESANDS 獨立屋。</p> <p>來自投資物業的租金收入增加港幣四億七千九百萬元。中國內地的租金收入總額增加港幣二億四千一百萬元，反映零售物業租金上升。美國的租金收入總額隨著 Brickell City Centre 項目第一期的辦公樓及購物中心於二零一六年開幕而上升港幣一億五千四百萬元。香港的租金收入總額上升港幣八千四百萬元，反映來自辦公樓及住宅物業組合的租金收入總額增加。</p> <p>酒店項目收入增加港幣二億一千五百萬元，大部分由於邁阿密東隅自二零一六年開業後，業績較前為佳。</p>			

## 綜合損益表 (續)

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
<b>溢利總額</b>	<b>10,989</b>	10,306	
溢利總額上升港幣六億八千三百萬元。來自投資物業的溢利總額增加港幣三億四千萬元，反映中國內地零售物業組合及香港辦公樓物業組合業績較佳，以及美國 Brickell City Centre 項目第一期的全年運作。物業買賣溢利總額上升港幣二億二千九百萬元，來自確認售出香港殷然單位及 WHITESANDS 獨立屋的溢利，但部分被出售美國 Reach 和 Rise 項目單位的溢利減少所抵銷。來自酒店項目的溢利總額增加港幣一億二千二百萬元，主要由於邁阿密東隅已全年運作，以及廣州文華東方酒店業績改善。			
<b>營業溢利</b>	<b>34,930</b>	17,320	附註6及8(a)
營業溢利上升港幣一百七十六億一千萬元，主要由於投資物業重估收益淨額及投資物業溢利總額上升。			
投資物業於二零一七年錄得重估收益淨額港幣二百五十四億六千三百萬元，較二零一六年增加港幣一百七十億四千五百萬元。香港的投資物業重估收益淨額為港幣二百三十六億五千萬元，主要由於太古廣場及太古坊的辦公樓租金上調，及香港辦公樓物業的資本化率下調二十五個基點。中國內地的投資物業重估收益為港幣二十億四千二百萬元，主要由於太古滙及三里屯太古里的租金上升。美國邁阿密 Brickell City Centre 投資物業錄得重估虧損港幣一億六千八百萬元，主要由於零售租金稍為下調。			
行政及銷售開支較二零一六年增加港幣七千五百萬元，主要來自邁阿密東隅的全年折舊及職員成本上升。			
<b>財務支出淨額</b>	<b>900</b>	1,119	附註 10
財務支出淨額減少港幣二億一千九百萬元，主要反映香港及中國內地的借款及借款成本下降，以及 Brickell City Centre 一項非控股權益擁有者的認沽期權公平值變化減少，但部分因為 Brickell City Centre 項目落成，借款利息不再資本化引致財務支出增加所抵銷。			

綜合損益表 (續)

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
<b>應佔合資公司溢利減虧損</b>	<b>1,646</b>	1,280	附註 8(a)
應佔合資公司溢利減虧損上升港幣三億六千六百萬元，主要反映中國內地的物業重估收益淨額上升港幣二億一千九百萬元、於二零一六年分階段開業的興業太古滙營業溢利上升及遠洋太古里的營業溢利上升。			
<b>稅項</b>	<b>1,807</b>	2,411	附註 11
稅項減少港幣六億零四百萬元主要由於美國稅率變動的遞延稅項記賬，以及中國內地投資物業的公平值上升，部分被撇除不須課稅的收入（主要為香港投資物業重估收益）後營業溢利上升，以及美國投資物業公平值下跌的影響所抵銷。			
<b>公司股東應佔溢利</b>	<b>33,957</b>	15,050	附註 8(a)
公司股東應佔溢利增加港幣一百八十九億零七百萬元，反映投資物業的重估收益淨額上升、投資物業溢利上升、應佔合資公司溢利上升，以及酒店的虧損下降。			

綜合財務狀況表

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
<b>物業、廠房及設備</b>	<b>8,371</b>	8,471	附註 15
物業、廠房及設備減少，主要由於折舊及香港若干自用物業重新歸類為投資物業，但部分被增購的廠房及設備，以及位於美國 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅的其他資本開支所抵銷。			
<b>投資物業</b>	<b>267,531</b>	235,368	附註 16
投資物業增加港幣三百二十一億六千三百萬元，主要來自港幣二百五十四億六千三百萬元的重估收益及本年度增加港幣四十七億四千九百萬元（包括太古坊重建和其他香港項目，以及 Brickell City Centre 項目的資本開支）。此外，還有外匯匯兌收益港幣二十一億一千七百萬元（主要來自中國內地的投資物業）。			



## 綜合財務狀況表 (續)

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
<b>持作發展物業</b>	<b>1,342</b>	1,279	附註 18
持作發展物業增加港幣六千三百萬元，主要反映 Brickell City Centre 項目的發展開支及外匯匯兌收益。			
<b>於合資公司的投資</b>	<b>23,026</b>	19,985	附註 19
於合資公司的投資增加港幣三十億四千一百萬元，主要反映 (i) 為香港的發展項目所提供的墊款，(ii) 公司應佔合資公司溢利 (包括重估收益)，及 (iii) 公司應佔中國內地合資公司外匯匯兌收益。			
<b>其他流動資產及其他非流動資產</b>	<b>6,262</b>	5,479	附註 32
該項增加乃九龍灣發展項目於二零一七年所產生的發展成本。			
<b>發展中及供出售物業</b>	<b>2,300</b>	5,669	附註 22
發展中及供出售物業減少港幣三十三億六千九百萬元，反映售出香港殷然的住宅單位和 WHITESANDS 獨立屋，以及美國 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 發展項目的住宅單位，部分被由投資物業重新歸類為發展中物業的永豐街物業所抵銷。			
<b>貿易及其他應付款項 (包括非流動部分)</b>	<b>8,536</b>	9,168	附註 27
貿易及其他應付款項減少港幣六億三千二百萬元，主要由於應計資本開支減少港幣六億五千一百萬元及其他流動應付款項減少港幣七億零三百萬元，但部分被出售一間擁有一項位於香港九龍灣物業的附屬公司的按金收入港幣六億五千三百萬元，以及一項非控股權益認沽期權的價值上升 (港幣四千六百萬元) 所抵銷。			
<b>長期借款及債券 (包括一年內須償還的部分)</b>	<b>31,380</b>	29,054	附註 28
長期借款及債券增加港幣二十三億二千六百萬元，主要來自發行港幣二十億九千萬元的中期票據及增加額外銀行借款以償還 Swire Finance Limited 贖回的該公司三億美元永久資本證券，以及支付香港的資本及發展開支，部分被提前償還中國內地銀行借款所抵銷。			

綜合財務狀況表 (續)

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited (包括一年內須償還的部分)	5,176	7,504	附註 29
該項的借款減少港幣二十三億二千八百萬元，反映償還 Swire Finance Limited 贖回該公司的三億美元永久資本證券。			
遞延稅項負債	8,523	7,840	附註 31
遞延稅項負債增加港幣六億八千三百萬元，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，部分被美國投資物業重估虧損及稅率變動的影響所抵銷。			
公司股東應佔權益	257,381	225,369	附註 34及35
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(港幣三百六十二億八千三百萬元)扣除向公司股東派發的股息。			
非控股權益	1,997	1,856	附註 37
非控股權益增加港幣一億四千一百萬元，其中港幣二億四千一百萬元來自 Brickell City Centre 項目的一項非控股權益擁有者於年中的注資，加上集團內持有非控股權益的公司所賺取的溢利，部分被派發予非控股權益擁有者的股息所抵銷。			

綜合現金流量表

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	13,680	10,767	附註 42(a)
來自營運的現金為港幣一百三十六億八千萬元，主要包括香港及中國內地投資物業的現金流入約港幣九十億六千萬元、物業買賣的現金流入約港幣五十一億六千八百萬元及出售擁有一項位於香港九龍灣投資物業的附屬公司的訂金港幣六億五千三百萬元，部分被營運開支約港幣十一億四千五百萬元及發展中及供出售物業的開支約港幣六億八千九百萬元及所抵銷。			

## 綜合現金流量表 (續)

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	備註
<b>已付稅項</b>	<b>1,044</b>	1,413	
已付稅項減少主要反映就香港的物業買賣產生的應課稅溢利減少。			
<b>已收合資公司、聯屬公司及可供出售資產的股息</b>	<b>249</b>	499	
已收股息減少港幣二億五千萬元，主要反映來自酒店投資及其他合資公司的股息收入減少。			
<b>購買物業、廠房及設備</b>	<b>217</b>	349	附註 42(b)
二零一七年的金額港幣二億一千七百萬元主要反映增購的廠房及設備，以及美國 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅的其他資本開支。			
<b>增購投資物業</b>	<b>5,179</b>	5,883	
二零一七年的金額港幣五十一億七千九百萬元主要反映太古坊重建和香港其他項目，以及美國 Brickell City Centre 項目的資本開支。			
<b>增購流動資產/其他非流動資產</b>	<b>623</b>	254	
增加的港幣六億二千三百萬元乃位於香港九龍灣的物業的發展成本(已同意出售擁有該物業的附屬公司)。			
<b>予合資公司權益及借款(減除償還部分)</b>	<b>865</b>	72	
二零一七年的金額港幣八億六千五百萬元主要反映通過借款及權益方式為香港及中國內地的項目所提供的資金。			
<b>動用借款及再籌資(減除償還部分)</b>	<b>1,889</b>	4,190	
二零一七年的金額港幣十八億八千九百萬元主要反映發行港幣二十億九千萬元的中期票據及增加額外銀行借款以償還 Swire Finance Limited 贖回的該公司三億美元永久資本證券，以及支付香港的資本及發展開支，部分被提前償還中國內地銀行借款所抵銷。詳情請參閱第49頁至第57頁的「融資」。			
<b>欠一間同系附屬公司(Swire Finance Limited)借款減少</b>	<b>2,329</b>	4,658	
二零一七年的金額港幣二十三億二千九百萬元反映償還 Swire Finance Limited 贖回的該公司三億美元永久資本證券。			

## 投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 <sup>(1)</sup>	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
物業投資	<b>283,045</b>	248,466	<b>13,940</b>	17,628
物業買賣	<b>3,942</b>	6,616	–	–
酒店	<b>7,738</b>	7,520	<b>260</b>	700
所用資產淨值總額	<b>294,725</b>	262,602	<b>14,200</b>	18,328
減：債務淨額	<b>(35,347)</b>	(35,377)		
減：非控股權益	<b>(1,997)</b>	(1,856)		
公司股東應佔權益	<b>257,381</b>	225,369		

	公司股東應佔權益 <sup>(2)</sup>		公司股東 應佔平均權益回報 <sup>(2)</sup>	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017	2016
物業投資	<b>248,783</b>	216,723	<b>14.1%</b>	6.6%
物業買賣	<b>1,853</b>	2,060	<b>56.8%</b>	48.2%
酒店	<b>6,745</b>	6,586	<b>-0.6%</b>	-1.7%
總額	<b>257,381</b>	225,369	<b>14.1%</b>	6.8%

<sup>(1)</sup> 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。

<sup>(2)</sup> 有關釋義請參閱第167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
- 債務淨額
- 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、現金利息倍數及投資的回報周期。

## 與太古公司集團的融資安排

Swire Properties (Finance) Limited、本公司與Swire Finance Limited（「Swire Finance」，為太古公司的全資附屬公司）於二零一零年訂立一項貸款協議，記錄本集團向Swire Finance 借款的條款，其金額相當於Swire Finance 於太古公司集團中期票據計劃下所獲得的借款。該條款大致反映根據該中期票據計劃發行的債券的條款。該債券於二零一八年內不同日子到期。集團並無就貸款協議下的債務提供抵押品。該貸款協議有關的債券到期後，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，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。於二零一七年五月，中期票據發行計劃的面值總額增加至四十億美元。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，於二零一七年十二月三十一日已分別獲惠譽國際給予A評級及穆迪給予(P)A2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

### 經審核財務資料

集團於本年度內籌集約港幣一百零四億九千八百萬元融資，包括：

- 合共港幣四十五億元的有期及循環借款額度
- 港幣二十億九千萬元的中期票據
- 一項五億美元有期借款額度再融資

集團於年中償還多項債務，包括在一項與Swire Finance 的貸款協議下對應於Swire Finance 於二零一七年五月以面值贖回的三億美元永久資本證券的款項。

於二零一七年十二月三十一日結算日後，集團發行了五億美元的中期票據。

	借款及債券		欠 Swire Finance 的借款		2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
	一年內償還 港幣百萬元	一年後償還 港幣百萬元	一年內償還 港幣百萬元	一年後償還 港幣百萬元		
<b>銀行借款、債券及來自 Swire Finance 的借款</b>						
一月一日結算	5,170	24,384	2,329	5,175	37,058	37,734
動用借款及再融資	195	6,280	–	–	6,475	5,470
發行債券	–	2,090	–	–	2,090	5,078
到期債券	(500)	–	–	–	(500)	–
償還借款	(4,267)	(1,909)	(2,329)	–	(8,505)	(11,016)
重新歸類	2,423	(2,423)	5,175	(5,175)	–	–
幣值調整	130	237	–	–	367	(249)
其他非現金變動	10	59	1	–	70	41
十二月三十一日結算	3,161	28,718	5,176	–	37,055	37,058

## 債務淨額

### 經審核財務資料

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日未償還的借款如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
<b>非流動負債中的借款</b>		
銀行借款 — 無抵押	11,136	8,984
債券 — 無抵押	17,582	15,400
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	–	5,175
<b>流動負債中的借款</b>		
銀行借款 — 無抵押	3,161	4,670
債券 — 無抵押	–	500
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	5,176	2,329
<b>借款總額</b>	<b>37,055</b>	<b>37,058</b>
減：短期存款及銀行結餘	1,708	1,681
<b>債務淨額</b>	<b>35,347</b>	<b>35,377</b>

## 籌資來源

### 經審核財務資料

於二零一七年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百七十三億二千三百萬元，其中港幣一百零五億六千一百萬元（百分之二十二）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣八億零四百萬元。於二零一七年十二月三十一日的籌資來源包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
<b>來自第三方的融資</b>				
有期借款	9,688	9,688	–	–
循環借款	14,804	4,243	–	10,561
債券	17,654	17,654	–	–
<b>來自 Swire Finance 的融資</b>				
債券	5,177	5,177	–	–
<b>已承擔融資總額</b>	<b>47,323</b>	<b>36,762</b>	<b>–</b>	<b>10,561</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	1,303	499	804	–
<b>總額</b>	<b>48,626</b>	<b>37,261</b>	<b>804</b>	<b>10,561</b>

註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣二億零六百萬元。

### i) 借款及債券

#### 經審核財務資料

就會計方面而言，借款及債券分類如下：

	2017			2016		
	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
<b>集團</b>						
未承擔銀行借款及透支						
– 無抵押	499	–	499	500	–	500
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	36,762	(206)	36,556	36,736	(178)	36,558
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	7,842	(4)	7,838	7,005	(6)	6,999
	<b>28,920</b>	<b>(202)</b>	<b>28,718</b>	<b>29,731</b>	<b>(172)</b>	<b>29,559</b>

## ii) 銀行結餘及短期存款

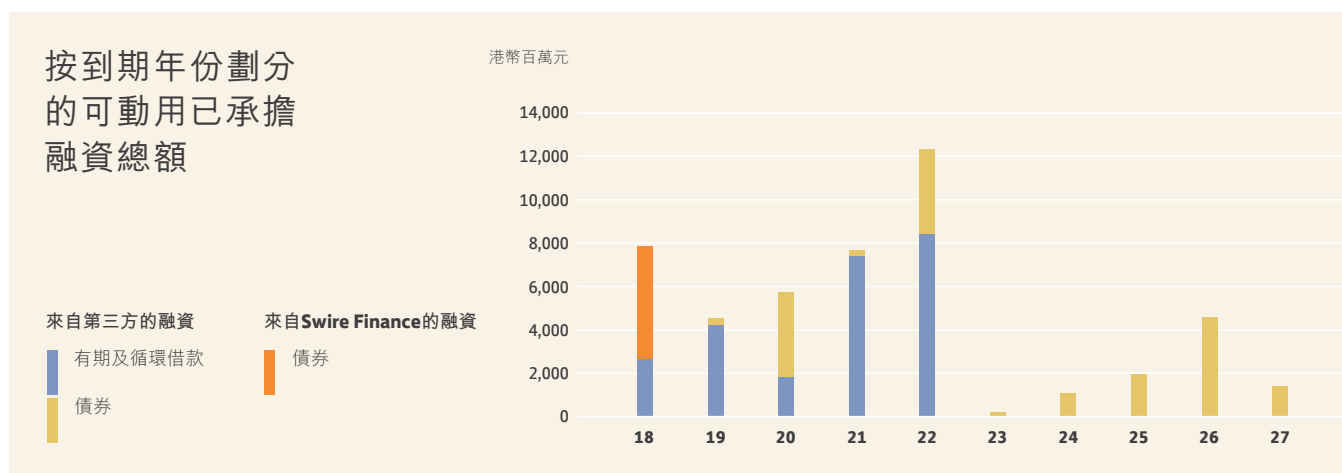
集團於二零一七年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣十七億零八百萬元，而二零一六年十二月三十一日則為港幣十六億八千一百萬元。

## 還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二七年（二零一六年：最長可至二零二六年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

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

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：





### 經審核財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	2017		2016	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>銀行借款及來自第三方的債券</b>				
一年內	3,161	9%	5,170	14%
一至兩年內	2,232	6%	2,423	7%
兩至五年內	17,297	46%	11,021	30%
五年後	9,189	25%	10,940	29%
<b>來自 Swire Finance 的借款</b>				
一年內	5,176	14%	2,329	6%
一至兩年內	–	–	5,175	14%
<b>總額</b>	<b>37,055</b>	<b>100%</b>	37,058	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	8,337		7,499	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	28,718		29,559	

## 貨幣組合

### 經審核財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

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

## 財務支出

### 經審核財務資料

借款總額按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

	2017		2016	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	24,394	65%	23,480	63%
浮動	12,867	35%	13,756	37%
小計	37,261	100%	37,236	100%
減：未攤銷借款費用	206		178	
<b>總額</b>	<b>37,055</b>		37,058	

## 經審核財務資料 (續)

固定利率及浮動利率對集團借款的風險如下：

	浮動利率 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	
二零一七年十二月三十一日結算	12,748	5,176	9,943	9,188	37,055
二零一六年十二月三十一日結算	13,654	2,829	9,635	10,940	37,058

本年度內利息支出及收入如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
<b>利息支出如下：</b>		
銀行借款及透支	291	349
債券	572	516
來自同系附屬公司的借款	328	507
來自合資公司及關聯公司的借款	6	7
衍生工具的公平值虧損/(收益)淨額		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	2	(5)
其他融資成本	150	146
	<b>1,349</b>	1,520
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	6	114
<b>資本化利息：</b>		
投資物業	(212)	(248)
發展中及供出售物業	—	(140)
酒店	—	(5)
其他流動資產/其他非流動資產	(160)	(25)
	<b>983</b>	1,216
<b>利息收入如下：</b>		
短期存款及銀行結餘	(14)	(26)
予合資公司借款	(69)	(69)
其他	—	(2)
	<b>(83)</b>	(97)
<b>財務支出淨額</b>	<b>900</b>	1,119

對於一般借入及用作發展投資物業、發展中物業及供出售物業、酒店及其他流動資產/其他非流動資產的資金，其資本化利率為每年百分之一點四至百分之三點九之間（二零一六年：每年百分之一點三至百分之四點三之間）。

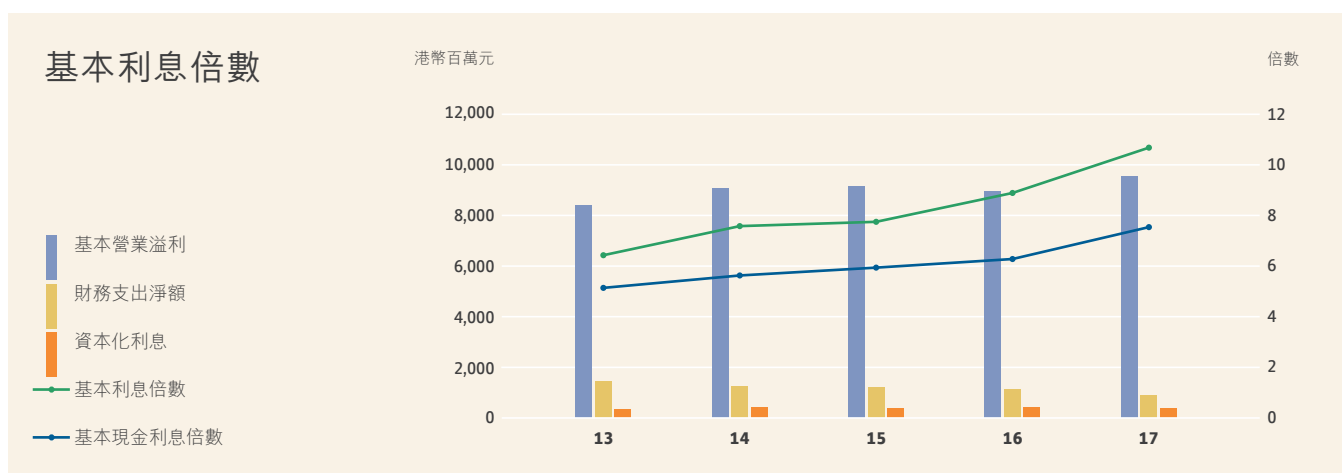
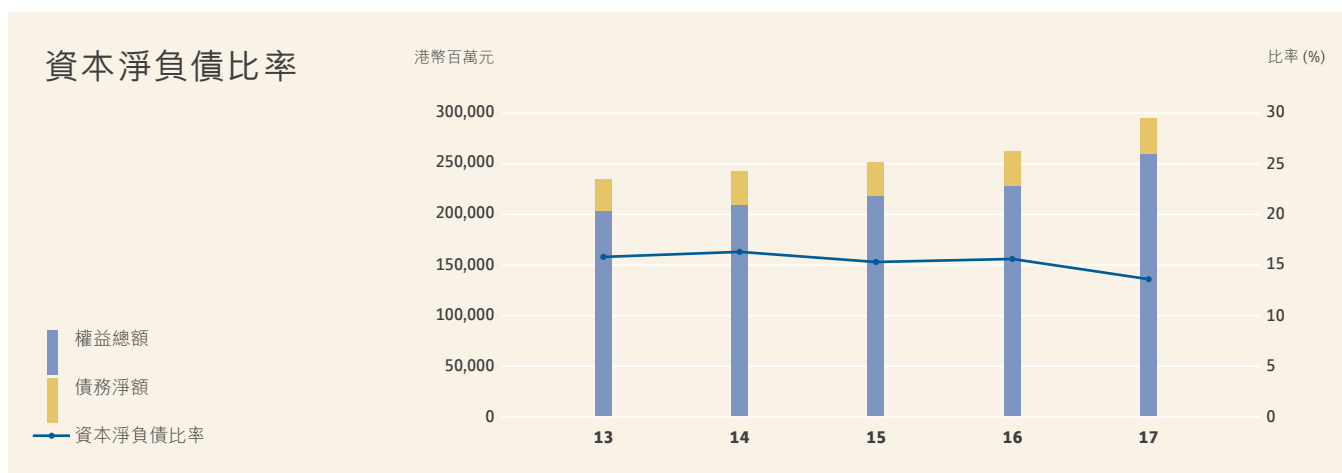
### 經審核財務資料 (續)

於十二月三十一日的年利率（在利率及跨幣掉期後）如下：

	2017				2016			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款及透支	-	-	4.1-4.4	1.8	-	-	3.8	1.5
長期借款及債券	1.3-5.2	2.0-2.9	4.3-4.4	1.8-2.0	1.2-5.2	1.2-2.5	4.3-4.4	1.4
永久資本證券	-	-	-	-	-	7.2-8.8	-	-

## 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：



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

<sup>(1)</sup> 有關釋義請參閱第167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。

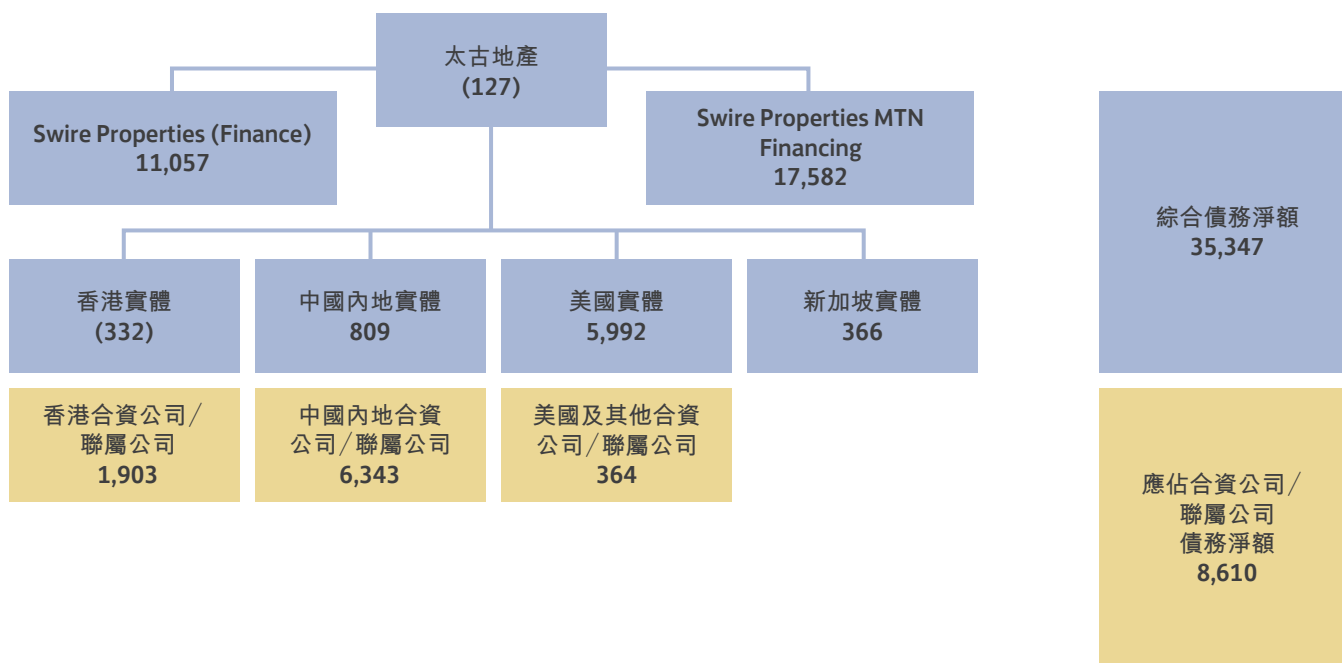
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
借款總額	<b>37,055</b>	37,058
減：短期存款及銀行結餘	<b>1,708</b>	1,681
債務淨額	<b>35,347</b>	35,377
權益總額	<b>259,378</b>	227,225
資本淨負債比率	<b>13.6%</b>	15.6%

集團就其由第三方提供的多項融資訂立若干契約條款，包括維持最低限度的有形淨值。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，綜合財務狀況表所示的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一七年及二零一六年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債項	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
香港實體	4,189	3,826	1,903	1,841	1,005	975
中國內地實體	12,686	11,506	6,343	5,753	—	—
美國及其他實體	459	555	364	416	478	484
總額	17,334	15,887	8,610	8,010	1,483	1,459

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十六點九。

企業管治及  
可持續發展



SWIRE PROPERTIES

# CHRISTMAS STREET FAIR



太古坊  
香港

# 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](http://www.swireproperties.com)。企業管治並非因循不變的，而是隨著業務發展及營商環境的改變而不斷演化。公司時刻樂意學習及採納最佳的常規。

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，均有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14企業管治守則的所有守則條文：

- 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業務夥伴及其他各方的利益。



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
- 檢討集團在風險管理及內部監控系統的有效程度
- 確保公司在會計、內部審核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67頁至第68頁）及薪酬委員會（參閱第64頁至第65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

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

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

## 董事局的組合

董事局的架構確保其具有出眾的才能，並對各主要範疇所需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、其他兩名常務董事及九名非常務董事。各董事的個人資料載於本年度報告書的「董事及要員」章節之內，並登載於公司網站。

白德利、賀以禮、劉美璇、龍雁儀及史樂山為英國太古集團有限公司（「太古」）集團董事及僱員。施銘倫為太古股東、董事及僱員。

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

董事局認為，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：

- 向管理層及其他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，刊載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

## 董事局多元化

董事局已制定一套董事局多元化政策，有關政策登載於公司網站。

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，須向董事局披露其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，載述於本年度報告書的「董事及要員」章節的董事資料之內。

## 董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零一六年已定下二零一七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。公司訂有適當安排，讓董事提出商討事項列入董事局定期會議議程。

董事局於二零一七年開會共五次，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63頁的圖表內。董事局會議的平均出席率為百分之九十八。年內全體董事均親身或透過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，確保董事局行事符合公司最佳利益，並確保與股東保持有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。

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、達致的決定及董事所提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議紀錄的初稿及最後定稿均發送全體董事，初稿供董事表達意見，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。對於董事提出的問題，均作出全面及迅速的回應。

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	二零一七年股東周年大會	培訓類別(附註)
<b>常務董事</b>					
史樂山 – 主席	5/5			√	A
白德利	5/5			√	A
龍雁儀 (於二零一七年十月一日委任)	1/1			不適用	A
<b>非常務董事</b>					
郭鵬 (於二零一七年九月三十日辭任)	4/4	2/2		√	A
賀以禮	5/5			√	A
林双吉	5/5			√	A
劉美璇 (於二零一七年十月一日調任)	5/5	1/1		√	A
施銘倫	5/5		2/2	√	A
<b>獨立非常務董事</b>					
柏聖文	5/5		2/2	√	A
陳祖澤 (於二零一七年三月十六日辭任)	2/2	1/1		不適用	A
鄭嘉麗 (於二零一七年三月十七日委任)	3/3	2/2		√	A
包逸秋 (於二零一七年五月十六日辭任)	2/2	1/1		√	A
馮裕鈞	5/5			√	A
廖勝昌	5/5		2/2	√	A
吳亦泓 (於二零一七年五月十五日委任)	2/3	2/2		√	A
平均出席率	98%	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。行政總裁已就其權限獲得清晰的指引及指示，特別對於他代表公司訂立任何承諾前應取得董事局批准等事宜。

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

公司已採納關於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上市發行人董事進行證券交易的標準守則。這些規則載於公司網站。

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。

於二零一七年十二月三十一日，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本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

## 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、柏聖文及施銘倫。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中廖勝昌擔任主席。二零一七年全體成員均全年任職。

薪酬委員會因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

薪酬委員會行使董事局的權力，釐定個別常務董事的薪酬待遇（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，乃維護太古集團的最佳利益。

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

薪酬委員會於二零一七年十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	2017 港元	2018 港元
董事酬金	575,000	575,000
審核委員會主席酬金	260,000	268,000
審核委員會成員酬金	180,000	186,000
薪酬委員會主席酬金	80,000	83,000
薪酬委員會成員酬金	58,000	60,000

## 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

### 風險管理及內部監控

董事局承認有責任設立、維持及檢討集團風險管理及內部監控系統的有效程度。如第67頁至第68頁所述，此責任主要由審核委員會代董事局履行。

健全的風險管理及內部監控系統，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，因此風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。因此，只能對防止出現重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

集團監控架構的主要組成部分如下：

**文化：**董事局相信良好的管治反映一家機構的文化，這比任何書面程序還要重要。

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

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

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

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

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

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

監控自評程序要求管理層利用詳細的問卷，就財務報告是否可靠、營運是否有效及富效率以及有否遵守有關法規方面，評估風險管理及內部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68頁及第69頁。

## 審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為吳亦泓、鄭嘉麗及劉美璇，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，其中吳亦泓擔任委員會主席。吳亦泓接任包逸秋為審核委員會主席，由二零一七年五月十六日舉行的本公司二零一七年股東周年大會結束時起生效。鄭嘉麗及劉美璇分別接任陳祖澤及郭鵬為審核委員會成員，於二零一七年三月十七日及二零一七年十月一日起生效。

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。

審核委員會於二零一七年間共開會三次。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。估值師(戴德梁行)亦出席其中兩次會議。

委員會於二零一七年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告(包括二零一六年全年度及二零一七年中期報告及公告)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
- 集團的風險管理及內部監控系統
- 集團的風險管理程序
- 通過二零一八年度內部審核計劃，及檢討二零一七年度計劃進度
- 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69頁
- 公司對企業管治守則的遵守

委員會已在二零一八年審核二零一七年度的財務報表，並向董事局建議通過。

## 評估風險管理及內部監控系統的有效程度

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風險管理及內部監控系統是否持續有效、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：

- 管理層持續監察風險管理及內部監控系統的工作範疇及質素、內部審核部的工作及有效程度，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、可能已產生或將來可能會產生的重大影響
- 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，董事局確定而管理層亦已向董事局確定，集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠，且全年及直至本報告書日期止，均有遵守企業管治守則的風險管理及內部監控條文。

## 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二十二年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十五名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十五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，是為確保公司的風險管理及內部監控系統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。二零一七年間共為太古地產進行十四次審核工作。

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，協助審核委員會對集團風險管理及內部監控系統是否足夠及其有效程度進行獨立分析和獨立評估。

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就該部門為解決嚴重內部監控缺失而提出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。

## 內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，公司：

- 須根據證券及期貨條例及上市規則在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息
- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會刊發的《內幕消息披露指引》處理事務
- 在其「企業行為守則」內納入嚴格禁止在未經許可下使用機密資料或內幕消息的規定
- 通過公司的內部報告程序並經管理層考慮有關的結果，確保適當處理及發佈內幕消息。

## 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若干時間，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，包括電子版本財務報告、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](mailto: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」章節之內。

### 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二零一七年五月十六日舉行，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63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二零一六年十二月三十一日止年度經審核財務報表
- 選舉/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的股份，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。

股東所持股權若佔全體股東投票權總數不少於百分之五，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

與股東有關的二零一八年主要日期載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」章節之內，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。

# 風險管理

董事局負責評估及釐定公司達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並確保公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。

董事局及管理層負責識別及分析為達成業務目標而出現的潛在風險，並決定應如何管理及減輕該等風險。董事局監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，而管理層向董事局提供有關系統是否有效的確認。

風險的管理須受內部審核部審核，在需要時更須取得外聘專家顧問的支持。

有關風險管理的資料詳述於「企業管治」報告的「問責及核數 — 風險管理及內部監控」(第66頁至第67頁)、「審核委員會 — 評估風險管理及內部監控制度的有效程度」(第67頁至第68頁)及「內部審核部 — 工作範疇」(第68頁)內。

## 執行委員會

執行委員會每月開會兩次，負責監督公司日常運作。成員包括兩名常務董事及九名高級管理人員，由行政總裁出任主席。

執行委員會監督集團面對的全部風險，並負責集團相關的風險管理和內部監控制度的設計、實施及監察。如有重大事項將適當地向董事局匯報。

## 財務風險管理

有關集團的財務風險管理方針於財務報表附註2闡述。

# 董事及要員

## 常務董事

**史樂山**，現年六十一歲，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、香港上海滙豐銀行有限公司及PureCircle Limited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**，現年五十二歲，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。他是特許測量師及皇家特許測量師學會和香港測量師學會會員。

**龍雁儀**，現年五十一歲，自二零一七年十月起出任本公司財務董事。她曾任香港飛機工程有限公司集團財務董事。她於一九九二年加入太古集團。

## 非常務董事

**賀以禮**，現年五十二歲，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**，現年五十八歲，自二零一三年七月起出任本公司董事。他亦是香港太古集團有限公司高級顧問。他現為APS Asset Management Pte Ltd執行主席，並擔任Hong Leong Finance Limited及萊佛士醫療集團有限公司董事。他自二零零一年至二零一五年出任新加坡國會議員。

**劉美璇**，現年五十七歲，自二零一零年九月起出任本公司董事。她亦是太古股份有限公司財務董事，並為香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。

**施銘倫**，現年四十四歲，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副主席兼行政總裁、股東，以及太古股份有限公司、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**，現年五十九歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是 RKR Capital Pte Ltd. 副主席，並擔任 Shanghai CFETS-NEX International Money Broking Co., Ltd. 及 Husky Energy Inc. 董事。

**鄭嘉麗**，現年三十九歲，自二零一七年三月起出任本公司董事。她是八達通卡有限公司獨立非常務董事，亦是 HotelBeds Group 的 Board Observer and Adviser。她是 Hubel Labs Limited 常務董事。她於二零零八年至二零一六年出任 TripAdvisor, Inc. 及 Expedia, Inc. 高級管理職位。

**馮裕鈞**，現年四十四歲，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**，現年六十二歲，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。

**吳亦泓**，現年五十歲，自二零一七年五月起出任本公司董事。她是如家酒店集團首席戰略官及諾亞控股有限公司獨立董事。

## 公司秘書

**傅溢鴻**，現年五十四歲，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。他是香港證券及期貨事務監察委員會轄下的收購及合併委員會以及收購上訴委員會委員。他亦是公司法改革常務委員會委員及香港特許秘書公會會長。

附註：

1. 審核委員會包括吳亦泓（委員會主席）、鄭嘉麗及劉美璇。
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、賀以禮、劉美璇、龍雁儀、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二零一七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90頁至第155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153頁至第155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。

## 綜合財務報表

綜合財務報表包括公司及其附屬公司（統稱為「集團」）以及集團於合資公司及聯屬公司所持有的權益的財務報表。有關合資公司及聯屬公司的詳情載於財務報表附註19及20。

## 股息

董事局已宣佈截至二零一七年十二月三十一日止年度第二次中期股息為每股港幣0.52元，連同於二零一七年十月十一日派發的第一次中期股息每股港幣0.25元，全年派息每股港幣0.77元（二零一六年：港幣0.71元）。全年分派的股息總額為港幣四十五億零五百萬元。第二次中期股息合共港幣三十億四千二百萬元（二零一六年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一八年五月三日派發予於二零一八年四月六日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一八年四月三日（星期二）起除息。

## 暫停辦理股東登記

股東登記將於二零一八年四月六日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一八年四月四日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零一八年五月八日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一八年五月三日至二零一八年五月八日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一八年五月二日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

## 業務審視

集團業務的中肯審視、集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本財政年度結束後發生並對集團有影響的重大事件的詳情，以及集團業務相當可能有的未來發展的揭示（每種情況下在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內及須包含關鍵表現指標），載於本年度報告書的「主席報告」、「主要業務策略」、「業務評述」、「財務評述」及「融資」的章節以及「財務報表附註」之內。在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關集團的環保政策及表現，以及集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及集團與對集團有重大影響且集團的興盛繫於其上的其他人士的重要關係的說明，載於本年度報告書的「可持續發展」的章節之內。在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關集團遵守對集團有重大影響的有關法律及規例的情況，載於本年度報告書的「可持續發展」、「企業管治」及「董事局報告」的章節之內。

## 儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註35及36。

## 股本

在本年度內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份，集團亦無採納任何股份認購權計劃。

二零一七年十二月三十一日結算，已發行股份數目為五十八億五千萬股（於二零一六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34。

## 會計政策

集團的主要會計政策載於本年度報告書的「主要會計政策」章節之內。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所退任，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本年度報告書的「財務評述」章節之內。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於本年度報告書的「十年財務概要」章節之內。

## 企業管治

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，均有遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）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本年度報告書的「企業管治」章節之內。

## 環境、社會及管治

公司在年度報告書所涵蓋的整個年度內，已遵守或會遵守上市規則附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》的所有適用條文。

## 慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣一千八百萬元及捐贈各項獎學金港幣三十萬元。

## 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（按物業價值計百分之九十四由戴德梁行估值及按物業價值計百分之三由另一獨立估值師估值）根據二零一七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二百五十四億六千三百萬元。

集團及其合資公司與聯屬公司所擁有的主要物業列於本年度報告書的「集團主要物業」章節之內。

## 借貸

集團的借貸詳情載於本年度報告書的「融資」章節之內。

## 利息

集團資本化的利息數額列於第54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，公司在任董事列於本年度報告書「董事及要員」章節之內。鄭嘉麗、吳亦泓及龍雁儀獲委任為本公司董事，分別於二零一七年三月十七日、二零一七年五月十五日及二零一七年十月一日起生效。陳祖澤及郭鵬辭任本公司董事，分別於二零一七年三月十七日及二零一七年十月一日起生效。包逸秋辭任本公司董事，由二零一七年五月十六日舉行的本公司二零一七年股東周年大會結束時起生效。於本報告書所載日期，所有其他董事於二零一七年均全年任職。

## 確認獨立性

公司已收到所有獨立非常務董事（本年度報告書的「董事及要員」章節之內所列）就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認，並認為他們全部確屬獨立人士。

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

## 任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東周年大會上退任。按此規定，賀以禮將於本年退任，並因合乎資格，願候選連任。龍雁儀乃自上屆股東周年大會後，根據第91條獲委任為董事局成員，亦於本年退任並願候選連任。

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於一年內終止而免付賠償金（法定的賠償金除外）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

於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的名冊顯示，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及太古股份有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份 百分比 (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>太古地產有限公司</b>						
柏聖文	700	—	—	700	0.00001	
鄭嘉麗	1,000	—	—	1,000	0.00002	

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>英國太古集團有限公司</b>						
<b>每股一英鎊的普通股</b>						
施銘倫	2,075,023	130,000	17,546,068	19,751,091	19.75	(1)
<b>年息八厘每股一英鎊的 累積優先股</b>						
施銘倫	2,769,489	—	12,175,623	14,945,112	16.61	(1)

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
<b>太古股份有限公司</b>						
<b>‘A’ 股</b>						
柏聖文	1,000	—	—	1,000	0.0001	
鄭嘉麗	10,000	—	—	10,000	0.0011	

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6,222,732股普通股及1,963,221股優先股的信託的受託人及/或潛在信託受益人，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，於年內或年底結算時並不存在任何以集團作為訂約方及由一位董事或與一位董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

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安排以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。

## 附屬公司董事

於截至二零一七年十二月三十一日止年度或於二零一八年一月一日至本報告書所載日期期間出任公司附屬公司董事局成員的所有董事，其名列載於公司網站www.swireproperties.com。

## 主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第336條須予備存的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零一七年十二月三十一日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

好倉	股數	佔有投票權 股份百分比(%)	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：

於二零一七年十二月三十一日：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益；
- (2) 由於英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司擁有太古股份有限公司百分之五十五點零六的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十三點八八的投票權，而太古股份有限公司擁有公司權益，因此英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有公司合共4,796,765,835股公司股份權益。

## 公眾持股量

上市規則第8.08(1)條規定，發行人的已發行股份總數至少有百分之二十五必須在任何時間由公眾持有。公司已獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准豁免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，公司已發行股份數目中至少百分之十點二八由公眾持有。

## 獲准許的彌償

在不抵觸公司條例（香港法例第622章）的情況下，根據公司章程每名董事均有權就其執行或履行其職務、及/或在行使其權力、及/或在涉及或關乎其職務、權力或職位的其他方面所可能遭受或招致的所有費用、收費、開支、損失及法律責任，獲得從公司資產中支付的彌償。在該條例許可範圍內，公司已就集團旗下公司各董事或須面對在任何法律程序中進行辯護而招致的相關法律責任及費用投購保險。

## 持續關連交易

於截至二零一七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，末期付款則須因應中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前支付。公司亦須按成本支付太古集團因提供服務所引致的一切開支。

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、二零一三年十一月十四日及二零一六年十月一日再次續期。服務協議現時的期限由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

有關截至二零一七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、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。根據租賃框架協議，集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議由二零一四年一月一日生效，並已於二零一五年十月一日續期。現時的租賃框架協議期限由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日止及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，根據租賃框架協議訂立的租賃協議應付予集團的租金總額為港幣二億一千五百萬元。

於二零一七年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之五十五點零六的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十三點八八的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二已發行股份數目。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，因此按上市規則為公司的關連人士。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，公司已就此分別刊發二零一六年八月十九日及二零一五年八月二十日的公告。

白德利、賀以禮、林双吉、劉美璇、龍雁儀、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佔有利益。郭鵬卸任公司董事前，作為太古集團董事及僱員同樣佔有利益。施銘倫亦因作為英國太古股東同樣佔有利益。

並無在任何與集團進行的關連交易中佔有利益的公司獨立非常務董事，已審核並確認上述持續關連交易乃集團在集團的日常業務中訂立，按照一般商務條款或更佳條款進行，及根據有關交易的協議進行。條款公平合理，並符合公司股東的整體利益。

公司核數師亦已審閱該等交易，並向董事局確認並無發現任何事項，令其認為該等交易未獲得公司董事局批准、該等交易在各重大方面未有按照集團的定價政策而進行（若交易涉及由集團提供貨品及服務）、該等交易在各重大方面未有根據有關交易的協議進行；以及該等交易超逾有關的年度上限。

茲代表董事局

主席  
史樂山

香港，二零一八年三月十五日

## 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造長遠價值的關鍵。

二零一七年，太古地產繼續實踐其「2030可持續發展策略」。該策略涵蓋我們的具體承諾，透過與所有相關方緊密合作，以在我們所有的業務活動中提升可持續發展表現。我們的2030可持續發展策略建基於五大策略支柱：

社區營造 | 以人為本 | 夥伴協作 | 環境效益 | 經濟效益

二零一六年，我們建立了一個可持續發展管理架構，由行政總裁出任我們可持續發展督導委員會的主席。可持續發展督導委員會通過其主席向公司董事局匯報重大的可持續發展事宜。它負責檢討太古地產的可持續發展策略，並確保太古地產的營運和實踐符合該策略。我們亦成立工作小組及一個附屬委員會，以專注於不同可持續發展領域，及向可持續發展督導委員會建議目標和措施。

### 社區營造

社區營造是實現我們2030可持續發展策略的核心及關鍵。

我們的目標是：透過積極營造社區並著眼長遠發展，繼續活化公司項目所在社區，為其創造價值，同時亦保留社區特色、關顧社群並提升社區人士的生活質素。

#### Making Swire Places

二零一七年四月，我們在香港舉行了名為「Making Swire Places」的員工活動。同事們組成團隊，設計他們理想的生

活、居住和工作的地方。北京三里屯太古里及廣州太古滙於年內亦分別舉辦了同樣的員工活動。活動共有四百多名同事參加。

二零一七年五月，我們在太古坊開設了一個可持續發展展覽及回收中心「The Loop」。該中心有一台廚餘處理機及一個都市農圃，旨在提升環保意識並鼓勵實踐可持續發展。

#### 社區與本地經濟

於我們的藝術月（二零一七年三月），我們第五年與巴塞爾藝術展合作，在香港會議展覽中心打造了一個由Hugh Dutton設計的貴賓室，並於太古廣場展出了由德國藝術家Julius Popp創作的多媒體藝術裝置*BIT.FALL*。

二零一七年四月，Brickell City Centre 舉辦「A Mindful Miami」大型冥想活動，以紀念世界地球日。超過一千五百人參加。

二零一七年六月，全新的ArtisTree於太古坊開幕，過千人參加了四個藝術節目。



## 在太古坊開設可持續發展展覽中心「The Loop」

香港

二零一七年十月，我們在三里屯太古里協辦北京國際音樂節。這是第二十屆北京國際音樂節。

二零一七年四月、十一月及十二月，我們與社會企業 Honestly Green、名廚和本地有機農夫合作，於糖廠街市集推廣食物可持續發展。

二零一七年十一月及十二月，太古地產在星街小區及糖廠街舉辦第五屆白色聖誕市集，為「愛心聖誕大行動」籌款。有超過八萬人參與。

### 以人為本

*員工的貢獻是我們賴以成功的基石。*

**我們的目標是：**創造一個能讓員工更健康、愉快地工作、展現更高工作效率的工作環境。持續投放資源於員工發展，並致力提供良好的職業發展機會，務求打造一個多元共融及領先業界的團隊。

#### 員工 — 人才發展

太古地產在香港、中國內地及美國僱用超過五千名員工。吸引及培育人才乃公司成功的關鍵。作為平等機會僱主，我們致力為員工營造互相尊重、具挑戰性而安全的工作環境，並



## Brickell City Centre 舉辦「A Mindful Miami」大型冥想活動

邁阿密

適當表揚其貢獻。我們的政策涵蓋培訓及發展、勞工實務、人權和工作場所健康及安全。

二零一七年，我們舉辦了約七萬五千小時的培訓及發展課程，涵蓋領導才能和管理、健康及安全、以及員工福祉等主題。

### 健康及安全

二零一七年，我們的工傷引致損失工時比率較二零一六年下降百分之二十點六，但工傷引致損失工作日比率則上升百分之三十三點七，反映更多的長期工傷事件。

我們的二零一六年可持續發展報告榮獲職安健年報大獎銅獎。我們兩名員工獲頒由香港職業安全健康局舉辦的「第九屆全港傑出職安健員工嘉許計劃」優異獎。

### 義工服務

在二零一七年，我們於香港及中國內地共二千二百九十名愛心大使參與了七十四項義工活動，投入超過六千七百五十小時的社會服務。二零一七年三月，太古地產與中國兒童少年基金會合作在四川省彭州市建設了一個社區中心，以達成我們促進農村可持續發展及支持地震災區居民的願望。我們成都的同事參加了該中心的首個義工活動。



## 於糖廠街市集推廣食物 可持續發展

香港



## 榮獲「傑出職安健員工嘉許 計劃」嘉獎

香港

### 夥伴協作

我們的業務合作夥伴對2030可持續發展策略取得成功至關重要。

我們的目標是：繼續與業務合作夥伴及其他主要相關方建立互惠互利的長遠夥伴關係，以提升我們的環境、社會和經濟表現。

### 供應商

我們與供應商合作，貫徹可持續發展方針，涵蓋道德操守、勞工標準、人權、產品責任及環境影響等。我們以監測和評估供應商的系統及《供應商行為守則》來處理供應鏈的可持續發展及管理有關風險。

我們透過環保採購監測系統監察我們的環保採購情況。於二零一七年，我們監察了十二種建築物料、屋宇裝備及辦公室用品的採購過程，購買超過港幣三億八千八百萬元環保產品。

### 租戶

我們與商業租戶通力合作，把符合可持續發展原則的措施融入於他們的營運當中。我們為香港、北京三里屯太古里及頤堤港、廣州太古滙及成都遠洋太古里的辦公樓租戶提供免費能源審核，以幫助他們發掘節能機會。於二零一七年十二月三十一日，我們的能源審核覆蓋範圍超過五百萬平方呎出租樓面。

二零一七年十二月三十一日，廣州太古滙約百分之五十三辦公樓樓面的租戶已與太古地產簽署可持續發展備忘錄。

超過七十間我們的香港零售租戶加入了「香港綠建商舖聯盟」計劃，旨在於他們的日常營運中落實可持續發展。

### 環境效益

作為領先的地產發展商，我們致力以可持續的方式建造及管理旗下發展項目。

我們的目標是：繼續設計、建造和管理高質素的發展項目，務求為項目所在社區及環境作出積極貢獻。

### 氣候變化

我們認識到氣候變化對我們的業務構成風險及帶來機遇。我們務求減低我們建築物和營運中的碳排放量。二零一七年十二月，我們開始對旗下物業組合進行氣候風險評估，以確保其免受氣候變化的影響，並提升公司業務對氣候變化的應變能力。

### 能源

二零一七年，我們在香港和中國內地組合的能源使用強度\*較二零一六年下降百分之二，主要由於採暖通風和空調系統的在線持續調試、引入直流無刷式無殼風機、改裝空調系統及使用更多具能源效益的照明設施。



## 在四川省彭州市建設 社區中心

中國內地

我們務求於二零二零年前，將香港物業組合的能源消耗\*由二零零八年的基準水平，每年減少六千四百萬千瓦小時。同時我們務求於二零二零年前，將中國內地組合的能源消耗\*由收集能源消耗數據的首個完整年度數據為基準，每年減少二千三百萬千瓦小時。

### 廢物管理

我們以盡量減少廢物為目標。為協助我們的租戶為都市固體廢物收費計劃作好準備，我們與太古城中心及香港東隅逾一百三十多家租戶合作試行了一項減廢計劃，並錄得廢物棄置量減少了百分之十八、及回收物上升百分之十五。

### 綠色建築

二零一七年，太古坊一座獲得綠建環評（「BEAM Plus」）新建建築1.2版暫定鉑金級認證。太古坊林肯大廈、太古廣場一座及二座以及太古廣場購物商場取得綠建環評既有建築2.0版綜合評估計劃最終鉑金級認證。

廣州太古滙商場及辦公樓獲得能源與環境設計先鋒評級（LEED）既有建築：營運和管理（LEED for Existing Buildings: Operations and Maintenance）評級體系最終鉑金級認證。

太古地產為「2017年度香港可持續建築環境全球會議」鉑金級贊助機構。我們榮獲「擁有最多綠建環評最終鉑金級認證項目



## 在「2017年度可持續建築 環境全球會議」榮獲獎項

香港

的機構」及「綠建環評新建建築最高分住宅項目——瀚然」兩項嘉獎。

### 經濟效益

我們相信創造長遠價值有賴於公司業務的可持續發展。

我們的目標是：透過良好的企業管治及高尚的職業操守創造可持續經濟效益。

我們於二零一七年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

太古地產獲納入道瓊斯可持續發展世界指數、全球房地產可持續標準、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業指數及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治領導者指數。太古地產為香港及中國內地唯一被納入道瓊斯可持續發展世界指數的地產發展商和跨國公司。

二零一八年一月，太古地產首度發行十年期綠色債券，總額五億美元，票面利率為百分之三點五。債券籌得的資金將用於綠色項目或為該些項目提供再融資。

更多有關我們的可持續發展表現，包括2030可持續發展策略詳情，將載於公司《二零一七年可持續發展報告》。

\* 能源使用強度/消耗指公司旗下樓宇提供公共服務及公共空間的用電強度/用電量。

# 財務目錄

## 核數師報告及賬目

- 86 獨立核數師報告
- 90 綜合損益表
- 91 綜合其他全面收益表
- 92 綜合財務狀況表
- 93 綜合現金流量表
- 94 綜合權益變動表
- 95 財務報表附註
- 150 主要會計政策
- 153 主要附屬公司、合資公司  
及聯屬公司

## 附加資料

- 156 集團主要物業
- 167 詞彙
- 168 財務日誌及投資者資訊





# 獨立核數師報告



致太古地產有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

太古地產有限公司及其附屬公司(稱為「貴集團」)列載於第90頁至第155頁的綜合財務報表(稱為「集團財務報表」)，包括：

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；及
- 截至該日止年度的財務報表附註，包括主要會計政策概要。

### 我們的意見

我們認為，集團財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計集團財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對二零一七年十二月三十一日及截至該日止年度集團財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體集團財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項

### 物業買賣的收入確認

請參閱集團財務報表附註4

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團從物業買賣中確認收入港幣五十八億三千三百萬元。物業買賣的收入在有效控制擁有權轉移至買家時確認，這視乎銷售的合約安排以及相關司法權區的法律而定，並有可能需要管理層作出判斷。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就物業買賣交易執行的程序包括選取一些交易樣本，以及：

- 取得有效控制擁有權轉移的憑證（包括（如適用）完工證明書、入伙紙，和轉讓書）；
- 查閱已簽署的買賣協議，以確認合約安排；
- 將貨幣金額對賬至已簽署的買賣協議；及
- 核對付款是否與銀行結單一致。

我們認為，收入的確認金額和時間已獲所得憑證的支持。

## 關鍵審計事項

### 投資物業的估值

請參閱集團財務報表附註16

管理層估計，貴集團的投資物業於二零一七年十二月三十一日的公平值為港幣二千六百七十五億三千一百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度在綜合損益表錄得的重估收益為港幣二百五十四億六千三百萬元。為支持管理層作出的估計，取得了估物業組合百分之九十七的外部估值。此等估值視乎若干關鍵假設，且需要管理層作出重大判斷，包括資本化率及公平市值租金。發展中投資物業的估值亦視乎完成物業的估計成本和發展商的預期毛利率。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們就管理層對投資物業的估值執行的程序包括：

- 評價外聘物業估值師的資歷、能力和客觀性；
- 依據我們對物業行業的知識並利用本所內部的估值專家，評估所採用的方法和關鍵假設的恰當性；及
- 將貴集團向外聘物業估值師提供的租金數據以抽樣方式核對至集團記錄，以檢查數據的準確性。

我們發現，該等關鍵假設已獲所得憑證的支持。我們認為，在附註16的披露是適當的。

## 獨立核數師報告

### 年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括太古地產二零一七年報內的所有信息，但不包括集團財務報表及我們的核數師報告（「其他信息」）。

我們對集團財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對集團財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與集團財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就集團財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的集團財務報表，並對其認為為使集團財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備集團財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計集團財務報表承擔的責任

我們的目標，是對集團財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下（作為整體）報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響集團財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致集團財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意集團財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價集團財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及集團財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對集團財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期集團財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是 Sean William Tuckfield。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一八年三月十五日

# 綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
收入	4	18,558	16,792
銷售成本	5	(7,569)	(6,486)
溢利總額		10,989	10,306
行政及銷售開支		(1,369)	(1,294)
其他營業開支		(227)	(213)
其他收益淨額	6	74	103
投資物業公平值變化		25,463	8,418
營業溢利		34,930	17,320
財務支出		(983)	(1,216)
財務收入		83	97
財務支出淨額	10	(900)	(1,119)
應佔合資公司溢利減虧損		1,646	1,280
應佔聯屬公司溢利減虧損		146	139
除稅前溢利		35,822	17,620
稅項	11	(1,807)	(2,411)
本年溢利		34,015	15,209
應佔本年溢利：			
公司股東	35	33,957	15,050
非控股權益	37	58	159
		34,015	15,209
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	14	5.80	2.57

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
<b>本年溢利</b>	<b>34,015</b>	15,209
<b>其他全面收益</b>		
<b>不會重新歸類至損益賬的項目</b>		
集團前自用物業重估		
– 於本年內確認的收益	128	–
– 遞延稅項支銷	(2)	–
界定福利計劃		
– 於本年內確認的重新計量(虧損)/收益	(6)	50
– 遞延稅項記賬/(支銷)	1	(8)
	<b>121</b>	42
<b>可於其後重新歸類至損益賬的項目</b>		
現金流量對沖		
– 於本年內確認的(虧損)/收益	(294)	300
– 虧損/(收益)轉撥至財務支出淨額	2	(5)
– 遞延稅項記賬/(支銷)	48	(49)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益/(虧損)	645	(591)
海外業務匯兌差額淨額	1,839	(1,494)
	<b>2,240</b>	(1,839)
<b>除稅後本年其他全面收益/(虧損)</b>	<b>2,361</b>	(1,797)
<b>本年全面收益總額</b>	<b>36,376</b>	13,412
<b>應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	36,283	13,276
非控股權益	93	136
	<b>36,376</b>	13,412

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152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

二零一七年十二月三十一日結算

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	8,371	8,471
投資物業	16	267,531	235,368
無形資產	17	178	154
持作發展物業	18	1,342	1,279
合資公司	19	23,026	19,985
聯屬公司	20	374	361
衍生金融工具	30	51	219
遞延稅項資產	31	85	73
其他非流動資產	32	–	5,479
		<b>300,958</b>	<b>271,389</b>
<b>流動資產</b>			
發展中及供出售物業	22	2,300	5,669
存貨及進行中工程	23	80	79
貿易及其他應收款項	24	2,996	2,881
其他流動資產	32	6,262	–
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	25	5	9
現金及現金等價物	26	1,708	1,681
		<b>13,351</b>	<b>10,319</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	27	7,820	7,845
應付稅項		638	279
銀行透支及短期借款	28	499	500
一年內須償還的長期借款及債券	28	2,662	4,670
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited	29	5,176	2,329
		<b>16,795</b>	<b>15,623</b>
<b>流動負債淨額</b>			
		<b>(3,444)</b>	<b>(5,304)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>297,514</b>	<b>266,085</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券	28	28,718	24,384
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited	29	–	5,175
其他應付款項	27	716	1,323
衍生金融工具	30	34	–
遞延稅項負債	31	8,523	7,840
退休福利負債	33	145	138
		<b>38,136</b>	<b>38,860</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>259,378</b>	<b>227,225</b>
<b>權益</b>			
股本	34	10,449	10,449
儲備	35	246,932	214,920
<b>公司股東應佔權益</b>			
非控股權益	37	1,997	1,856
<b>權益總額</b>			
		<b>259,378</b>	<b>227,225</b>

董事

史樂山

吳亦泓

香港，二零一八年三月十五日

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
<b>營運業務</b>			
來自營運的現金	42(a)	13,680	10,767
已付利息		(1,213)	(1,324)
已收利息		84	96
已付稅項		(1,044)	(1,413)
		11,507	8,126
已收合資公司、聯屬公司及可供出售資產的股息		249	499
<b>來自營運業務的現金淨額</b>		<b>11,756</b>	<b>8,625</b>
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備	42(b)	(217)	(349)
增購投資物業		(5,179)	(5,883)
增購其他流動資產/其他非流動資產		(623)	(254)
購買無形資產		(21)	(17)
出售物業、廠房及設備所得款項		–	1
出售投資物業所得款項		40	55
出售一間附屬公司所得款項		2	–
予合資公司權益及借款		(989)	(246)
合資公司還款		124	174
於三個月後到期的存款減少		–	26
初始租賃成本		(24)	(134)
<b>投資業務使用的現金淨額</b>		<b>(6,887)</b>	<b>(6,627)</b>
<b>融資前現金流入淨額</b>		<b>4,869</b>	<b>1,998</b>
<b>融資業務</b>			
動用借款及再融資		6,475	5,470
發行債券		2,090	5,078
償還借款及債券		(6,676)	(6,358)
		1,889	4,190
一項非控股權益注資		–	90
償還一間同系附屬公司借款		(2,329)	(4,658)
已付公司股東股息	35	(4,271)	(4,154)
已付非控股權益股息	37	(193)	(72)
<b>融資業務使用的現金淨額</b>		<b>(4,904)</b>	<b>(4,604)</b>
<b>現金及現金等價物減少</b>		<b>(35)</b>	<b>(2,606)</b>
一月一日結算的現金及現金等價物		1,681	4,358
幣值調整		62	(71)
<b>於年末結算的現金及現金等價物</b>		<b>1,708</b>	<b>1,681</b>
<b>組成：</b>			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	26	1,708	1,681

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152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

截至二零一七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		
二零一七年一月一日結算		10,449	215,318	(398)	225,369	1,856	227,225
本年溢利		–	33,957	–	33,957	58	34,015
其他全面收益		–	(5)	2,331	2,326	35	2,361
本年全面收益總額	35, 37	–	33,952	2,331	36,283	93	36,376
轉撥		–	3	(3)	–	–	–
已付股息		–	(4,271)	–	(4,271)	(193)	(4,464)
一項應計非控股權益注資		–	–	–	–	241	241
二零一七年十二月三十一日結算		10,449	245,002	1,930	257,381	1,997	259,378

	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		
二零一六年一月一日結算		10,449	204,380	1,418	216,247	1,702	217,949
該年溢利		–	15,050	–	15,050	159	15,209
其他全面收益		–	42	(1,816)	(1,774)	(23)	(1,797)
該年全面收益總額	35, 37	–	15,092	(1,816)	13,276	136	13,412
已付股息		–	(4,154)	–	(4,154)	(72)	(4,226)
一項非控股權益注資		–	–	–	–	90	90
二零一六年十二月三十一日結算		10,449	215,318	(398)	225,369	1,856	227,225

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152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，其股份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153頁至第155頁。

## 1. 會計政策及披露的改變

(a) 集團須由二零一七年一月一日起採納以下修訂準則：

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

採納上述修訂對集團的財務報表並無重大影響。

(b) 集團並無提早採納以下已頒佈但於二零一八年一月一日以後開始之年度期間生效的相關新訂及經修訂準則及詮釋，亦尚未用於編制這些綜合財務報表：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港會計準則第40號（修訂本）	轉撥投資物業 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告解釋委員會）第22號	外幣交易與預付對價 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告解釋委員會）第23號	所得稅稅務處理的不確定性 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 集團由二零一八年一月一日起應用

<sup>2</sup> 集團由二零一九年一月一日起應用

除以下所列外，並無任何以上新訂及經修訂準則會對集團的財務報表造成重大影響：

### 香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號確立收益確認原則，用以向財務報表使用者報告有關實體與客戶訂立合約所產生的收入和現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素等資訊。收益在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力管理該商品或服務並從中得到利益時確認。新準則取代香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋，並提供一個全面的收入確認模式，可應用於一系列廣泛的交易及行業。該模式採用一套五步法交易分析，以決定是否確認、確認多少及何時確認收入。集團於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號時，將採用經修訂的追溯方法調整期初保留盈利而毋須重列過往年度的數字。管理層已評估此新準則對集團財務報表的影響，其結論為採納此新準則後，對集團主要收入來源的確認預計並無重大影響。來自租賃協議的租金收入明確地排除於新準則的範圍外。基於現時集團於其香港及美國主要市場物業買賣銷售的性質、合約條款及相關法例，意味著來自此等銷售的收入將繼續於實際擁有權轉移時確認。未來物業銷售的控制權轉移或會在某一期間內或在某個時點發生，這將按照個別情況和不同地區進行評估。因此，採納香港財務報告準則第15號將不會對集團的期初保留盈利產生重大影響。

## 1. 會計政策及披露的改變 (續)

### 香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號的完整版本取代香港會計準則第39號。香港財務報告準則第9號保留混合計量模式，並就金融資產確立三個基本計量類別：攤銷成本、按公平值列入其他全面收益及按公平值列入損益賬。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。若現金流量僅用以支付本金及利息，則具有負補償提前還款特性的金融資產，可按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量。金融負債的非重大變動或交換（不導致終止確認）須在損益賬中確認。香港會計準則第39號採用的已產生虧損減值模式已被預期信貸虧損模式取代，因此於確認減值準備前不再需要有關虧損事件發生。金融負債的分類及計量方法並無改變，惟確認有關一項實體的自有信貸風險的變動則除外，此等變動就指定按公平值列入損益賬的負債於其他全面收益中確認。集團將於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號之分類及計量原則，不會重列過往年度的數字，而實施此準則的任何影響將確認為期初保留盈利的調整。香港財務報告準則第9號的對沖會計規定，被對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，而對沖比率須與實體的管理層就風險管理目的所使用的對沖比率相同。這取代現有準則下的對沖有效性測試。集團將於二零一八年一月一日起以前瞻性方式採納香港財務報告準則第9號的對沖會計原則。管理層已評估採納此新準則對集團財務報表的影響，其結論為無論是有關分類和計量的新規定或是與減值相關的規定，均不會對財務報表造成任何重大影響，但或會對披露有所影響。

### 香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號及相關詮釋，並提供一套全面的模式以鑒別出租人及承租人的租賃安排及會計處理方法。承租人的會計法將不再有營業租賃及融資租賃的區別，而由一種模式取代。在這種模式下，在承租人的資產負債表上必須確認所有租賃的使用權資產和相應負債。香港財務報告準則第16號亦修訂了香港會計準則第40號中有關投資物業的定義，即包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業，而集團必須將香港會計準則第40號的公平值法應用於該等使用權資產。該準則對出租人會計法並無重大改變。香港財務報告準則第16號的應用將導致集團須就其營業租賃安排，確認使用權資產及相應負債。目前這類資產及負債不須確認，但某些相關資料在附註40中作為承擔披露。在集團的損益表中，營業租賃租金將會被折舊及利息支出所取代。集團仍未完成評估此新準則的全面影響。

香港會計準則第40號修訂本澄清了當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途改變時，則物業須轉撥為投資物業或自投資物業中轉撥。預期此修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

## 2. 財務風險管理

### 財務風險因素

集團面對因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。管理層管理及監控此等風險，以確保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，並設法減低其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。浮動利率借款令集團承受現金流量的利率風險，固定利率借款則令集團承受公平值的利率風險。集團的利息收入來自現金存款及合資公司所欠部分借款。

集團已就美元中期票據訂立跨幣掉期合約。集團亦已訂立利率掉期以管理其長期利率風險。

如所有其他可變因素維持不變，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
二零一七年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(112)	112
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	38	(38)
二零一六年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(121)	113
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(38)	42

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

- 市場利率變化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列賬，市場利率變化只影響該等金融工具的利息收入或支出
- 市場利率變化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，以外幣計值的商業交易、資產及負債、以及海外業務投資淨額以美元及人民幣為主。

集團並沒有重大的外幣風險，因為集團於海外營運的附屬公司的收入、開支及借款均以它們的功能貨幣計值。但集團須承受美元中期票據的少許外匯風險，而集團透過訂立的跨幣掉期合約作對沖以管理這些風險。

集團持續監控外幣資金及存款風險。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，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

如所有其他可變因素維持不變，港元兌美元的匯率較年終時的七點八一五七（二零一六年：七點七五五七）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
二零一七年十二月三十一日結算		
對損益表的影響	-	-
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(5)	7
二零一六年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：收益	-	1
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(1)	15

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

- 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，並參考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。集團內各營運實體會進行現金流量預測，並由總辦事處合併。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）。該等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最早合約到期日之間的尚餘年期，將集團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：

#### 二零一七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	27	542	542	542	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,616	2,616	669	576	1,004	367
其他流動應付款項	27	3,356	3,356	3,356	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	716	813	—	—	813	—
出售一間附屬公司的按金	27	1,306	1,306	1,306	—	—	—
借款（包括利息承擔）	28	31,879	36,236	5,639	3,033	17,480	10,084
欠一間同系附屬公司借款（包括利息承擔）	29	5,176	5,272	5,272	—	—	—
財務擔保合約	39	—	1,668	663	975	30	—
		45,591	51,809	17,447	4,584	19,327	10,451

#### 二零一六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	27	565	565	565	—	—	—
租戶的租金按金	27	2,494	2,494	731	526	894	343
其他流動應付款項	27	4,786	4,786	4,786	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	27	670	789	—	—	789	—
出售一間附屬公司的按金	27	653	653	—	653	—	—
借款（包括利息承擔）	28	29,554	33,484	5,924	3,113	12,563	11,884
欠一間同系附屬公司借款（包括利息承擔）	29	7,504	7,979	2,696	5,283	—	—
財務擔保合約	39	—	1,634	1,634	—	—	—
		46,226	52,384	16,336	9,575	14,246	12,227

### 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。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（附註33）

### 4. 收入

#### 會計政策

只要可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最短的以直線法確認：(i) 餘下租賃年期，(ii) 直至下一個租金調整日期的年期，及 (iii) 由租約開始生效日至第一個提前退租選擇權日期（如有）之間的年期，不包括任何按營業額計算的租金（如適用）及其他費用和退款（如有）。如租約包括免租期，則免除的租金收入按租賃年期平均分配。按營業額計算的租金於承租人的交易收入獲得確認時確認。

物業銷售在物業擁有權的實際控制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。

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

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

### 5. 銷售成本

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



## 6. 其他收益淨額

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

## 7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及銷售開支以及其他營運開支所包括的支出分析如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註15)	348	300
攤銷		
– 無形資產(附註17)	27	14
– 投資物業初始租賃成本	51	60
職員成本	1,795	1,687
營業租賃租金		
– 物業	52	52
– 廠房及設備	7	6
核數師酬金		
– 核數服務	12	11
– 稅務服務	3	4
– 其他服務	3	1

## 8. 分部資料

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

### 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。

## 財務報表附註

### 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 攤銷後營業 溢利/(虧損) 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	財務收入 港幣百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項 港幣百萬元	本年 溢利/(虧損) 港幣百萬元	公司 股東應佔 溢利/(虧損) 港幣百萬元	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣百萬元
截至二零一七年												
十二月三十一日止年度												
物業投資	11,380	34	8,172	(908)	82	500	—	7,846	(1,170)	6,676	6,671	(167)
物業買賣	5,833	—	1,397	(36)	1	(11)	—	1,351	(240)	1,111	1,111	—
酒店	1,345	5	(102)	(39)	—	(44)	146	(39)	(5)	(44)	(43)	(259)
投資物業公平值變化	—	—	25,463	—	—	1,201	—	26,664	(392)	26,272	26,218	—
分部之間抵銷	—	(39)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	18,558	—	34,930	(983)	83	1,646	146	35,822	(1,807)	34,015	33,957	(426)
截至二零一六年												
十二月三十一日止年度												
物業投資	10,902	38	7,752	(1,158)	94	339	—	7,027	(1,087)	5,940	5,938	(158)
物業買賣	4,760	—	1,332	(22)	3	(6)	—	1,307	(70)	1,237	1,199	—
酒店	1,130	3	(182)	(36)	—	(35)	139	(114)	(5)	(119)	(117)	(216)
投資物業公平值變化	—	—	8,418	—	—	982	—	9,400	(1,249)	8,151	8,030	—
分部之間抵銷	—	(41)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	16,792	—	17,320	(1,216)	97	1,280	139	17,620	(2,411)	15,209	15,050	(374)

註：

業務分部之間的銷售額按向非聯繫客戶提供同類貨品及服務所收取的具競爭性價格計算。

##### 集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	合資公司 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 及現金 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產 港幣百萬元
二零一七年十二月三十一日結算						
物業投資	278,862	21,119	—	1,440	301,421	4,946
物業買賣	3,976	670	—	103	4,749	53
酒店	6,363	1,237	374	165	8,139	86
	289,201	23,026	374	1,708	314,309	5,085
二零一六年十二月三十一日結算						
物業投資	245,670	18,476	—	1,399	265,545	6,469
物業買賣	7,656	493	—	161	8,310	34
酒店	6,355	1,016	361	121	7,853	253
	259,681	19,985	361	1,681	281,708	6,756

註：

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

## 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
二零一七年十二月三十一日結算					
物業投資	8,101	8,835	33,812	50,748	1,890
物業買賣	378	326	2,110	2,814	82
酒店	236	–	1,133	1,369	25
	<b>8,715</b>	<b>9,161</b>	<b>37,055</b>	<b>54,931</b>	<b>1,997</b>
二零一六年十二月三十一日結算					
物業投資	7,584	8,096	31,573	47,253	1,569
物業買賣	1,510	23	4,452	5,985	265
酒店	212	–	1,033	1,245	22
	<b>9,306</b>	<b>8,119</b>	<b>37,058</b>	<b>54,483</b>	<b>1,856</b>

### (b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地及美國為主。

集團收入及非流動資產按主要市場所作的分析概述如下：

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

註：

以上非流動資產不包括合資公司及聯屬公司、可供出售資產、金融工具、遞延稅項資產及退休福利資產。

## 財務報表附註

### 9. 董事及行政人員的酬金

(a) 按照香港《公司條例》第383(1)條及《公司（披露董事利益資料）規例》規定須予披露的公司董事酬金總額如下：

	現金				非現金			總計 2017年 港幣千元	總計 2016年 港幣千元
	薪金 港幣千元	董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (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 (註(ii)) 港幣千元		
<b>截至二零一七年 十二月三十一日止年度</b>									
<b>常務董事</b>									
史樂山（主席）	878	-	-	14	258	-	713	1,863	845
白德利	4,489	-	2,818	615	1,322	1,152	2,718	13,114	13,722
龍雁儀（註(iv)）	689	-	-	-	119	-	16	824	-
何祖英（註(v)）	-	-	253	-	-	-	-	253	3,063
安格里（註(vi)）	-	-	1,459	-	1	-	-	1,460	5,338
<b>非常務董事</b>									
郭鵬（註(vii)）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
劉美璇（註(iii)）	1,981	-	3,446	1,499	717	-	-	7,643	9,986
賀以禮	-	-	-	-	-	-	-	-	-
林双吉	-	575	-	-	-	-	-	575	575
施銘倫	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非常務董事</b>									
柏聖文	-	633	-	-	-	-	-	633	633
陳祖澤（註(viii)）	-	155	-	-	-	-	-	155	755
鄭嘉麗（註(ix)）	-	600	-	-	-	-	-	600	-
包逸秋（註(x)）	-	311	-	-	-	-	-	311	835
馮裕鈞	-	575	-	-	-	-	-	575	575
廖勝昌	-	655	-	-	-	-	-	655	655
吳亦泓（註(xi)）	-	528	-	-	-	-	-	528	-
<b>二零一七年總計</b>	<b>8,037</b>	<b>4,032</b>	<b>7,976</b>	<b>2,128</b>	<b>2,417</b>	<b>1,152</b>	<b>3,447</b>	<b>29,189</b>	不適用
<b>二零一六年總計</b>	<b>10,091</b>	<b>4,028</b>	<b>12,152</b>	<b>3,957</b>	<b>2,123</b>	<b>1,405</b>	<b>3,226</b>	不適用	<b>36,982</b>

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) 其他福利包括醫療和保險以及海外稅項補貼。
- (iii) 劉美璇任財務董事至二零一七年九月三十日，於二零一七年十月一日調任非常務董事。在調任前，她作為常務董事的酬金為港幣七百六十四萬三千元。
- (iv) 龍雁儀於二零一七年十月一日獲委任為財務董事。
- (v) 何祖英於二零一六年四月十四日辭任公司常務董事，二零一六年最終花紅於二零一七年支付。
- (vi) 安格里於二零一六年五月十日退任公司常務董事，二零一六年最終花紅於二零一七年支付。
- (vii) 郭鵬於二零一七年九月三十日辭任非常務董事。
- (viii) 陳祖澤於二零一七年三月十六日辭任獨立非常務董事。
- (ix) 鄭嘉麗於二零一七年三月十七日獲委任為獨立非常務董事。
- (x) 包逸秋於二零一七年五月十六日辭任獨立非常務董事。
- (xi) 吳亦泓於二零一七年五月十五日獲委任為獨立非常務董事。

## 9. 董事及行政人員的酬金 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士

截至二零一七年及二零一六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	
	2017	2016
人數：		
常務董事 (註 (i))	2	2
行政人員 (註 (ii))	3	3
	5	5

註：

(i) 支付此等董事的酬金詳情已包括在附註9(a)所列表披露內。

(ii) 支付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2017 港幣千元	2016 港幣千元
現金：		
薪金	7,579	7,441
酌情花紅	3,786	3,101
津貼及福利	2,207	2,299
非現金：		
退休計劃供款	1,489	1,483
已計入退休計劃的花紅	688	255
房屋及其他福利	6,962	4,836
	22,711	19,415

註：

上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員人數為：

	截至十二月三十一日止年度	
	2017	2016
港幣7,500,001元 – 港幣9,000,000元	1	–
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	1	–
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	1	2
港幣6,000,001元 – 港幣6,500,000元	–	1
	3	3

## 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。符合資格資產乃必需一段長時間預備作指定用途或出售的資產。將該等借款成本化作資本的做法，在資產大致準備好作指定用途或出售時停止。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第53頁至第55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。稅項支出於損益表中確認（惟倘稅項與於其他全面收益中確認或直接記入權益中的項目相關則除外）。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。

本期稅項支出乃按公司及其附屬公司營運業務及產生應課稅收入的國家於報告結算日已經實施或實際有效的稅務法律計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。管理層在適當情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

	2017		2016	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項：				
香港利得稅	1,104		843	
海外稅項	271		240	
歷年撥備不足	25		72	
		1,400		1,155
遞延稅項：(附註31)				
投資物業公平值變化	460		902	
暫時差異的產生及撥回	215		354	
美國稅率變動影響	(268)		—	
		407		1,256
		1,807		2,411

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零一六年：百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

## 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：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
除稅前溢利	35,822	17,620
以稅率16.5%計算(二零一六年：16.5%)	5,911	2,907
合資公司及聯屬公司的業績扣除稅項	(296)	(234)
其他國家不同稅率的影響	252	592
美國稅率變動影響	(268)	–
投資物業的公平值收益	(3,859)	(904)
毋須課稅的收入	(91)	(24)
不可扣稅的開支	103	88
未確認的未用稅項虧損	140	40
使用過往未確認的稅項虧損	(20)	(59)
確認過往未確認的稅項虧損	(14)	(67)
暫時差異撥回	(78)	–
預扣稅項	2	–
歷年撥備不足	25	72
稅項支出	1,807	2,411

集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項支出分別為港幣二億一千九百萬元(二零一六年：港幣二億二千三百萬元)及港幣二千九百萬元(二零一六年：港幣二千九百萬元)，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，港幣七十七億三千三百萬元(二零一六年：港幣七十四億零七百萬元)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。

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

由於在年結日尚未宣派第二次中期股息，故並未記入二零一七年度賬目。實際金額將記入截至二零一八年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

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

股東登記將於二零一八年四月六日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一八年四月四日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零一八年五月八日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一八年五月三日至二零一八年五月八日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一八年五月二日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

### 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三百三十九億五千七百萬元（二零一六年：港幣一百五十億五千萬元），除以於二零一七年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一六年：五十八億五千萬股普通股）。



## 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。期後成本僅在與該項目相關的未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項目成本的情況下，始計入有關資產的賬面值，或視乎情況確認為獨立資產。所有其他維修及保養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，根據其預計可用年期按足以撇銷其原值至估計剩餘價值的比率計算折舊：

租賃土地	按租賃年期
樓宇	每年2%至5%
廠房及設備	每年10%至33 1/3%

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期在每個期終結算日，按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，並於股東權益中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。如已重估的資產售出，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情況有所改變時，均會考慮內部及外來的資料以評估是否有跡象顯示資產已經減值。倘有此等跡象，則以公平值扣除出售成本或可用價值（視情況而定）來估算資產的可收回款額。倘資產的賬面值超出其可收回款額，則確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回款額。此等減值虧損於損益表中確認。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>原價：</b>				
二零一七年一月一日結算	3,547	5,517	1,497	10,561
匯兌差額	-	151	37	188
增購	-	69	142	211
出售	-	-	(51)	(51)
轉撥自其他資產淨額	-	-	3	3
重估盈餘	124	4	-	128
轉撥至投資物業淨額	(183)	(45)	(1)	(229)
二零一七年十二月三十一日結算	3,488	5,696	1,627	10,811
<b>累計折舊及減值：</b>				
二零一七年一月一日結算	153	835	1,102	2,090
匯兌差額	-	37	26	63
本年度折舊 (附註7)	26	176	146	348
出售	-	-	(50)	(50)
轉撥至投資物業	(1)	(10)	-	(11)
二零一七年十二月三十一日結算	178	1,038	1,224	2,440
<b>賬面淨值：</b>				
二零一七年十二月三十一日結算	3,310	4,658	403	8,371

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，有關該類轉撥由賬面值至公平值的估值增加金額為港幣一億二千八百萬元 (二零一六年：無)。

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第54頁「經審核財務資料」列表。

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<i>原價：</i>				
二零一六年一月一日結算	3,154	5,361	1,421	9,936
匯兌差額	–	(130)	(31)	(161)
增購	–	192	156	348
出售	–	(2)	(43)	(45)
轉撥至其他資產	–	–	(7)	(7)
轉撥自投資物業淨額	393	96	1	490
二零一六年十二月三十一日結算	3,547	5,517	1,497	10,561
<i>累計折舊及減值：</i>				
二零一六年一月一日結算	130	729	1,025	1,884
匯兌差額	–	(32)	(22)	(54)
該年度折舊 (附註7)	23	139	138	300
出售	–	–	(39)	(39)
轉撥至投資物業	–	(1)	–	(1)
二零一六年十二月三十一日結算	153	835	1,102	2,090
<i>賬面淨值：</i>				
二零一六年十二月三十一日結算	3,394	4,682	395	8,471

## 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。以營業租賃持有並歸類為投資物業的土地，猶如融資租賃列賬。所付任何租賃溢價均作為最低租款的一部分，並包括在資產成本之中，但不包括在負債之內。

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《香港測量師學會估值標準2017》進行，且根據個別物業的市值評估，土地及樓宇不作分別估值。根據香港財務報告準則第13號，此等價值為公平值。正在發展中供日後用作投資物業用途的土地及樓宇以及重新發展以持續作投資物業用途的物業，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項成本，則該項支出計入有關投資物業的賬面值。投資物業的所有其他修理及保養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起的支出會予以遞延，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。

### 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二零一七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《香港測量師學會估值標準2017》進行，根據該準則，市值的定義為「在經適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中在估值日應就某一資產或負債而換取的估計款項，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。該公司主要就市值租金及收益率作出假設。

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作比較，當中參考過市場類似的銷售交易數據，認為該獨立物業估值合理。

## 16. 投資物業 (續)

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一七年一月一日結算	205,605	29,496	235,101
匯兌差額	2,028	89	2,117
增購	1,311	3,438	4,749
成本撥回	(2)	(1)	(3)
出售	(8)	(7)	(15)
轉撥至發展中及供出售物業	–	(338)	(338)
轉撥自物業、廠房及設備淨額	25	193	218
公平值收益淨額	22,336	3,127	25,463
	231,295	35,997	267,292
加：初始租賃成本	239	–	239
二零一七年十二月三十一日結算	231,534	35,997	267,531
二零一六年一月一日結算	199,380	29,069	228,449
匯兌差額	(1,691)	(20)	(1,711)
增購	438	5,649	6,087
成本撥回	(141)	(1)	(142)
出售	(6)	–	(6)
轉撥至持作發展物業	–	(303)	(303)
轉撥至其他非流動資產	–	(5,200)	(5,200)
類別之間轉撥淨額	2,234	(2,234)	–
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(228)	(263)	(491)
公平值收益淨額	5,619	2,799	8,418
	205,605	29,496	235,101
加：初始租賃成本	267	–	267
二零一六年十二月三十一日結算	205,872	29,496	235,368

### 按地域劃分的投資物業分析

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

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第54頁「經審核財務資料」列表。

## 16. 投資物業 (續)

### 管理層估算公平值所採用的估值程序和估值法

集團的投資物業於二零一七年十二月三十一日按公平值計值。按物業價值計百分之九十四由戴德梁行及按物業價值計百分之三由另一獨立估值師於各個別項目根據市場價值進行估值。獨立專業估值師均持有集團投資物業估值當地司法權區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，其餘物業由管理層進行估值。投資物業現時的用途為其最有效及最佳用途。

集團已落成投資物業組合的估價是將現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金的潛在收入變化作出適當備付，以及參考相關物業市場近期可供比較的買賣交易而得出。

集團發展中投資物業的估價是參考市場資本化率及相關物業市場近期可供比較的買賣交易（假設物業於估值日已落成），並考慮到已產生的建築成本及完成該項目將產生的估計成本，加上發展商的估計利潤及邊際風險而得出。

集團投資物業的公平值會同時受到可觀察及不可觀察輸入數據的變化所影響。如資本化率上升，公平值將會下降。如公平市值租金上升，公平值將會上升。如完成該項目的估計成本或發展商的估計利潤及邊際風險上升，公平值將會下降。如該等輸入數據下降，情況則相反。

可觀察及不可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，空置率上升將會令收益率上升。發展中的投資物業方面，投入更多建築成本以提升物業特色可能帶動未來租值上升。未來租金收入上升可能與成本增加有所聯繫。

集團會審核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就估值程序及結果進行商討。

## 16. 投資物業 (續)

### 公平值層級

集團的投資物業按公平值計量及以下的公平值層級分類：

	已落成				發展中			2017 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值層級								
第二層次	3,442	196	–	3,638	12,217	–	12,217	15,855
第三層次	191,618	29,272	6,767	227,657	22,687	1,093	23,780	251,437
總計	195,060	29,468	6,767	231,295	34,904	1,093	35,997	267,292
加：初始租賃成本								239
二零一七年十二月三十一日結算								267,531

	已落成				發展中			2016 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值層級								
第二層次	3,127	173	–	3,300	13,144	–	13,144	16,444
第三層次	170,990	25,217	6,098	202,305	15,396	956	16,352	218,657
總計	174,117	25,390	6,098	205,605	28,540	956	29,496	235,101
加：初始租賃成本								267
二零一六年十二月三十一日結算								235,368

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次 — 投資物業採用報價以外的數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。

第三層次 — 投資物業並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

以上投資物業主要包括香港及中國內地已落成的商用及住宅物業，以及香港發展中的商用及住宅物業。集團還有其他投資物業項目，主要包括已於二零一六年落成的邁阿密 Brickell City Centre 第一期綜合發展項目。由於集團投資物業的性質獨特，因此大部分投資物業參考第三層次公平值計量進行估值。

財務報表附註

16. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

年內投資物業的第三層次公平值變動如下：

	已落成				發展中			2017 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值 — 第三層次：								
二零一七年一月一日結算	170,990	25,217	6,098	202,305	15,396	956	16,352	218,657
匯兌差額	—	1,966	46	2,012	—	89	89	2,101
增購	479	40	791	1,310	2,658	109	2,767	4,077
成本撥回	—	(1)	—	(1)	—	—	—	(1)
轉撥自物業、廠房及設備淨額	—	16	—	16	197	—	197	213
轉撥自第二層次	—	—	—	—	1,380	—	1,380	1,380
轉撥至發展中及供出售物業	—	—	—	—	(338)	—	(338)	(338)
公平值收益/(虧損)	20,149	2,034	(168)	22,015	3,394	(61)	3,333	25,348
二零一七年十二月三十一日結算	191,618	29,272	6,767	227,657	22,687	1,093	23,780	251,437

	已落成				發展中			2016 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	美國 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他地區 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值 — 第三層次：								
二零一六年一月一日結算	171,088	25,010	—	196,098	11,761	5,611	17,372	213,470
匯兌差額	—	(1,677)	(1)	(1,678)	—	(20)	(20)	(1,698)
增購	304	59	73	436	2,120	810	2,930	3,366
成本撥回	(9)	(116)	—	(125)	—	—	—	(125)
轉撥至持作發展物業	—	—	—	—	—	(303)	(303)	(303)
轉撥至其他非流動資產	—	—	—	—	(5,200)	—	(5,200)	(5,200)
類別之間轉撥	(3,713)	—	5,947	2,234	3,713	(5,947)	(2,234)	—
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(136)	(1)	(91)	(228)	—	—	—	(228)
公平值收益	3,456	1,942	170	5,568	3,002	805	3,807	9,375
二零一六年十二月三十一日結算	170,990	25,217	6,098	202,305	15,396	956	16,352	218,657



## 16. 投資物業 (續)

關於使用重要的不可觀察輸入數據進行第三層次公平值計量的信息

	公平值 港幣百萬元	估值方法	市值每月租金 <sup>1</sup> 每平方呎港元 (可出租)	資本化率
<b>二零一七年十二月三十一日結算</b>				
<b>已落成</b>				
香港	191,618	收入資本化	不高於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88% <sup>3</sup>
中國內地	29,272	收入資本化	不高於十元至 略高於二百元	6.50% – 7.00%
美國	6,242	收入資本化	略高於十元至 略高於一百元	4.75% – 5.50%
美國	525	銷售比較	–	–
<b>小計</b>	<b>227,657</b>			
<b>發展中</b>				
香港	22,687	剩餘價值 <sup>2</sup>	五十元高位至 六十元中位	3.88%
其他地區	1,093	剩餘價值 <sup>2</sup>	–	–
<b>小計</b>	<b>23,780</b>			
<b>總計 (第三層次)</b>	<b>251,437</b>			
<b>二零一六年十二月三十一日結算</b>				
<b>已落成</b>				
香港	170,717	收入資本化	不高於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88%
香港	273	剩餘價值 <sup>2</sup>	略高於五十元	2.00%
中國內地	25,217	收入資本化	不高於十元至 一百元高位	6.50% – 7.00%
美國	5,547	收入資本化	略高於十元至 略高於一百元	4.75% – 5.50%
美國	551	銷售比較	–	–
<b>小計</b>	<b>202,305</b>			
<b>發展中</b>				
香港	15,396	剩餘價值 <sup>2</sup>	五十元高位至 略高於六十元	4.13%
其他地區	956	銷售比較	–	–
<b>小計</b>	<b>16,352</b>			
<b>總計 (第三層次)</b>	<b>218,657</b>			

<sup>1</sup> 市值租金乃根據香港測量師學會估值標準2017中之定義釐定，即「經適當的市場推廣後，自願出租人及自願承租人以適當的租賃條款於公平原則進行的交易中，在估值日出租及承租某房地產權益的估計金額，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」，實際上指一項空置及可出租的物業預期可賺取的租金收入（不包括一般開支）。此租金未必與租戶實際承諾繳付的租金相同。

<sup>2</sup> 在採用剩餘價值法對投資物業進行公平值計量時，使用了另外兩項不可觀察的輸入數據，即完成該項目的估計成本及發展商的估計利潤及邊際風險。

<sup>3</sup> 在所披露的資本化率內，香港辦公樓投資物業組合的資本化率下調二十五個基點。

## 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。

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>成本：</b>			
二零一七年一月一日結算	114	124	238
增購	19	32	51
二零一七年十二月三十一日結算	133	156	289
<b>累計攤銷：</b>			
二零一七年一月一日結算	81	3	84
年內攤銷（附註7）	13	14	27
二零一七年十二月三十一日結算	94	17	111
<b>賬面淨值：</b>			
二零一七年十二月三十一日結算	39	139	178
<b>二零一六年：</b>			
<b>成本：</b>			
二零一六年一月一日結算	98	99	197
增購	16	25	41
二零一六年十二月三十一日結算	114	124	238
<b>累計攤銷：</b>			
二零一六年一月一日結算	70	–	70
年內攤銷（附註7）	11	3	14
二零一六年十二月三十一日結算	81	3	84
<b>賬面淨值：</b>			
二零一六年十二月三十一日結算	33	121	154

港幣二千七百萬元（二零一六年：港幣一千四百萬元）的攤銷費用已包括在綜合損益表的銷售成本及行政開支中。

## 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成本值扣除為可能出現的虧損所作的撥備入賬。持作發展物業預期不會在集團的正常營業周期內出售或發展，並歸類為非流動資產。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
持作發展物業		
永久業權土地	1,126	1,119
發展成本	216	160
	<b>1,342</b>	<b>1,279</b>

## 19. 合資公司

### 會計政策

合資公司乃長期持有、集團有權根據合約安排與其他合營者共同行使控制權，並對其資產淨值擁有權利的公司。於合資公司的投資，集團採用權益法記賬，在第150頁至第152頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	8,651	6,351
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	12,997	12,376
– 按利率1.7%至7.5%（二零一六年：1.7%至7.5%）計息	1,378	1,258
	<b>23,026</b>	<b>19,985</b>

合資公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。

## 19. 合資公司 (續)

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
非流動資產	34,759	30,395
流動資產	2,392	1,732
流動負債	(4,643)	(4,062)
非流動負債	(23,857)	(21,714)
<b>資產淨值</b>	<b>8,651</b>	6,351
收入	2,013	1,556
投資物業公平值變化	1,383	1,192
開支	(1,531)	(1,245)
除稅前溢利	1,865	1,503
稅項	(219)	(223)
<b>本年溢利</b>	<b>1,646</b>	1,280
本年其他全面收益/(虧損)	645	(591)
<b>本年全面收益總額</b>	<b>2,291</b>	689

有關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153頁至第155頁。並無合資公司被視為個別對集團有重大影響。

## 20. 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的公司，一般附帶擁有其百分之二十至百分之五十投票權的股權。於聯屬公司的投資，集團採用權益法記賬，在第150頁至第152頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	374	361

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
非流動資產	552	551
流動資產	267	279
流動負債	(110)	(86)
非流動負債	(335)	(383)
<b>資產淨值</b>	<b>374</b>	<b>361</b>
收入	598	586
<b>本年溢利及全面收益總額</b>	<b>146</b>	<b>139</b>

太古地產有限公司的主要聯屬公司已載列於第153頁至第155頁。並無聯屬公司被視為個別對集團有重大影響。

## 21. 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

如金融工具是計劃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作對沖用途，否則亦被歸入此類別。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。若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以及指定為此類別，或並無劃分為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

借款及應收款項指設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等資產在集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務，而無計劃買賣該等應收款項的情況下產生。此等項目已計入流動資產內，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

攤銷成本類別包括設有固定或可確定付款金額及固定到期日的非衍生金融負債。此等項目已計入非流動負債內，但由期終結算日起計十二個月內到期的項目則劃分為流動負債。

### 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簽訂合約當日）確認。金融工具初步乃按公平值確認。所有並無按照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，而集團已大致上將所有相關風險和回報轉移，則剔除確認該等金融工具。

歸類為按公平值列入損益賬的金融工具隨後按公平值列賬。公平值變動所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。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30。

歸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均於其他全面收益中確認。當集團收取款項的權利得到確立時，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。

歸類為借款及應收款項以及攤銷成本的金融工具隨後以實際利率法計量。

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自初次確認資產後發生一宗或多宗事件而導致減值，而事件對該金融資產的估計未來現金流量構成的影響，並能可靠地估量，有關的金融資產才須進行減值及確認減值虧損。

## 21. 按類別劃分的金融工具 (續)

	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	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
<b>綜合財務狀況表所示資產</b>						
二零一七年十二月三十一日結算						
應收直接控股公司款項	-	-	5	-	5	5
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註24)	-	-	2,745	-	2,745	2,745
現金及現金等價物 (附註26)	-	-	1,708	-	1,708	1,708
衍生金融資產 (附註30)	-	51	-	-	51	51
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>4,458</b>	<b>-</b>	<b>4,509</b>	<b>4,509</b>
二零一六年十二月三十一日結算						
應收直接控股公司款項	-	-	9	-	9	9
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註24)	-	-	2,572	-	2,572	2,572
現金及現金等價物 (附註26)	-	-	1,681	-	1,681	1,681
衍生金融資產 (附註30)	-	219	-	-	219	219
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>219</b>	<b>4,262</b>	<b>-</b>	<b>4,481</b>	<b>4,481</b>
<b>綜合財務狀況表所示負債</b>						
二零一七年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非財務負債) (附註27)	716	-	-	7,804	8,520	8,520
銀行透支及短期借款 (附註28)	-	-	-	499	499	499
長期借款及債券 (附註28)	-	-	-	31,380	31,380	31,731
欠一間同系附屬公司借款 (附註29)	-	-	-	5,176	5,176	5,176
衍生金融負債 (附註30)	-	34	-	-	34	34
<b>總計</b>	<b>716</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>44,859</b>	<b>45,609</b>	<b>45,960</b>
二零一六年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項 (不包括非財務負債) (附註27)	670	-	-	8,482	9,152	9,152
銀行透支及短期借款 (附註28)	-	-	-	500	500	500
長期借款及債券 (附註28)	-	-	-	29,054	29,054	29,280
欠一間同系附屬公司借款 (附註29)	-	-	-	7,504	7,504	7,504
<b>總計</b>	<b>670</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,540</b>	<b>46,210</b>	<b>46,436</b>

## 21. 按類別劃分的金融工具 (續)

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。

由於貼現的影響不大，流動借款的公平值相等於其賬面值。非流動借款的公平值並不等於其賬面值，而是根據來自相關金融機構的假設，或來自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（如利率），再按現金流量貼現來計算。非流動借款如按公平值列賬，將歸類為公平值層級的第二層次。

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

	第二層次 港幣百萬元	第三層次 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元
<b>綜合財務狀況表所示資產</b>			
二零一七年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	51	—	51
二零一六年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	219	—	219
<b>綜合財務狀況表所示負債</b>			
二零一七年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註30)	34	—	34
一項非控股權益的認沽期權 (附註27)	—	716	716
	34	716	750
二零一六年十二月三十一日結算			
一項非控股權益的認沽期權 (附註27)	—	670	670

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次—金融工具採用報價以外的數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。

第三層次—金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。



## 21. 按類別劃分的金融工具 (續)

於第二層次中用作對沖的衍生工具的公平值，乃根據來自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而釐定。最重要的可觀察輸入數據是市場利率、匯率及收益率。

公平值層級的第二層次及第三層次之間並無金融工具轉撥，亦無金融工具轉撥入或轉撥自第三層次。集團政策是於導致轉撥的事件或環境變化之日期，確認公平值層級的撥入或撥出。

第二層次及第三層次公平值層級分類的估值方法並無改變。

集團的財務部對金融工具進行所需的估值以作呈報用途，包括第三層次公平值。有關估值由財務董事審閱及批核。

下表所示為截至二零一七年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
(a) 附屬公司非控股權益的認沽期權		
一月一日結算	670	509
匯兌差額	5	–
年內增購	35	47
確認為財務支出淨額的公平值變化	6	114
十二月三十一日結算	716	670
就十二月三十一日結算持有的金融工具的本年度虧損總額計入損益賬	6	114
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
(b) 可供出售資產		
一月一日結算	–	6
年內增購	–	–
年內減少/出售	–	(6)
十二月三十一日結算	–	–

歸類為第三層次的一間附屬公司一項非控股權益認沽期權及非上市投資的公平值，乃採用現金流量貼現估值法釐定。所用的重要不可觀察輸入數據是預期未來增長率及貼現率。

Brickell City Centre 零售部分的一項非控股權益認沽期權的公平值估算歸類於第三層次內，因其是按多項不可觀察的輸入數據計算，包括投資物業於預期行使日的預期公平值、預期行使日，以及所採用的貼現率。預期行使日期為二零一九年及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取決於多項不可觀察輸入數據，此等輸入數據與集團其他已落成投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金和預期資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一七年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使日延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使日提前或貼現率下降，情況則相反。

## 22. 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成本、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。

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

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第54頁「經審核財務資料」列表。

## 23. 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。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
存倉及零件	66	67
進行中工程	14	12
	<b>80</b>	<b>79</b>

## 24. 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。

減值的客觀證據可包括一名或一組債務人出現嚴重財政困難、違約或拖欠支付利息或本金、債務人可能面臨破產或進行其他財務重組，以及有可觀察的數據顯示估計未來現金流量顯著減少，例如出現與違約相關的逾期欠款數額或經濟狀況變動。

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

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
少於三個月	368	465
三至六個月	2	4
六個月以上	—	2
	<b>370</b>	<b>471</b>

## 24. 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九億一千五百萬元(二零一六年：港幣八億五千八百萬元)，於租賃期內攤銷。由於貼現的影響並不大，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。集團亦持有無息租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。於二零一七年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣二億一千四百萬元(二零一六年：港幣一億四千五百萬元)，但並無減值。大部分過期但未減值的應收貿易賬項賬齡少於三個月。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。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六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。於二零一七年十二月三十一日結算，從租戶收取的租賃按金為港幣二十六億一千六百萬元(二零一六年：港幣二十四億九千四百萬元)。

## 25. 應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司

應收直接控股公司款項並無抵押、免息及在一年內清還。

## 26. 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。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	122	91
銀行結餘	1,586	1,590
	<b>1,708</b>	<b>1,681</b>

集團短期存款的實際利率由百分之零點六至百分之一點八不等(二零一六年：百分之零點四至百分之零點七)；此等存款的期限為兩日至七十八日(二零一六年：十三日至三十二日)。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，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。

## 27. 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。附屬公司非控股權益的認沽期權以預期贖回金額的公平值計量，並指定為按公平值列入損益賬。

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

關於其他流動應付款項，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：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
少於三個月	542	565

## 28. 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。並非按公平值於損益賬列賬的借款均包括所產生的交易成本。交易成本為進行借款直接應佔的增加成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵收的款項，以及過戶登記稅項及徵稅。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。

作為披露用途，按已攤銷成本列賬借款的公平值是根據集團同類金融工具的現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

有關集團借款的詳情，請參閱第50頁至第53頁的「經審核財務資料」列表。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
銀行透支及短期借款 — 無抵押	499	500
長期銀行借款 — 無抵押：		
一年內償還	2,662	4,170
一年至兩年內償還	1,933	2,423
兩年至五年內償還	9,203	6,561
	13,798	13,154
其他借款 — 無抵押：		
一年內償還	—	500
一年至兩年內償還	299	—
兩年至五年內償還	8,094	4,460
五年後償還	9,189	10,940
	17,582	15,900
列入流動負債項下於一年內到期的款項	(2,662)	(4,670)
	28,718	24,384

(a) 於十二月三十一日的實際年利率（在跨幣掉期前）如下：

	2017				2016			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款及透支	—	—	4.1-4.4	1.8	—	—	3.8	1.5
長期借款及債券	1.3-3.6	2.0-4.4	4.3-4.4	1.8-2.0	1.2-3.6	1.2-4.4	4.3-4.4	1.4

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二七年（二零一六年：最長可至二零二六年）。

## 28. 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：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
港幣	11,772	8,995
美元	17,905	17,590
人民幣	1,406	2,262
新加坡元	297	207
	<b>31,380</b>	<b>29,054</b>

## 29. 欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited

欠一間同系附屬公司的借款並無抵押，於二零一八年內不同日子到期。於二零一七年十二月三十一日結算，年利率為百分之五點零 (二零一六年：年利率百分之五點八)。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一年內清還	5,176	2,329
一年至兩年內清還	—	5,175
	<b>5,176</b>	<b>7,504</b>
列入流動負債項下於一年內償還借款	<b>(5,176)</b>	<b>(2,329)</b>
	<b>—</b>	<b>5,175</b>

## 30. 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界定為對沖工具，若然如此並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。

集團所有衍生工具均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轉至損益表中。與利率及跨幣掉期對沖外幣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。與利率及跨幣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再進行，則已在權益呈報的累計盈虧會即時轉撥至損益表中。

## 財務報表附註

### 30. 衍生金融工具 (續)

	2017		2016	
	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
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖 — 一年後到期	51	34	219	—

利率掉期對沖了長期利率風險；跨幣掉期對沖與發行美元票據相關的外匯風險。於二零一七年十二月三十一日就利率及跨幣掉期於其他全面收益中確認的損益，預期會影響直至贖回票據及借款到期日為止各年度的損益表（直至及包括二零二六年）。截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度，所有現金流量對沖均為百分之一百有效。

未平倉的衍生金融工具名義本金如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
跨幣掉期	11,724	11,634
利率掉期	1,563	—

### 31. 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，如遞延稅項乃來自進行交易（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。

就香港及美國的投資物業，其遞延稅項乃基於可通過銷售全數收回該投資物業之價值的假定來計算。另位於中國內地的投資物業，由於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；而中國內地投資物業的相關遞延稅項基於通過使用收回來釐定。

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一月一日結算	7,767	6,697
匯兌差額	311	(243)
於損益表支銷（附註11）	407	1,256
於其他全面收益（記賬）/ 支銷	(47)	57
十二月三十一日結算	8,438	7,767



### 31. 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。由於這些實體預期可於日後產生足夠的應課稅溢利，故其遞延稅項資產予以確認。集團有港幣二十三億零三百萬元未確認稅項虧損(二零一六年：港幣十八億二千七百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等款額分析如下：

	未確認稅項虧損	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
無到期日	1,291	1,069
一年內到期	160	54
一年至五年內到期	151	487
五年至十年內到期	—	—
十年至二十年內到期	701	217
	<b>2,303</b>	<b>1,827</b>

年內遞延稅項資產及負債(在未抵銷同一課稅司法權區的餘額前)的變動如下：

#### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一月一日結算	3,537	3,154	4,033	3,341	515	448	8,085	6,943
匯兌差額	33	(33)	278	(210)	6	(6)	317	(249)
於損益表支銷	163	416	224	902	1	37	388	1,355
於其他全面收益(記賬)/支銷	—	—	—	—	(35)	36	(35)	36
十二月三十一日結算	<b>3,733</b>	<b>3,537</b>	<b>4,535</b>	<b>4,033</b>	<b>487</b>	<b>515</b>	<b>8,755</b>	<b>8,085</b>

### 31. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項資產

	稅項虧損		其他		總額	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一月一日結算	160	110	158	136	318	246
匯兌差額	4	(5)	2	(1)	6	(6)
於損益表(支銷)/記賬	(8)	55	(11)	44	(19)	99
於其他全面收益記賬/(支銷)	—	—	12	(21)	12	(21)
十二月三十一日結算	156	160	161	158	317	318

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：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
遞延稅項資產：		
– 將於十二個月後收回	(85)	(73)
– 將於十二個月內收回	—	—
	(85)	(73)
遞延稅項負債：		
– 將於十二個月後清還	8,523	7,840
– 將於十二個月內清還	—	—
	8,523	7,840
	8,438	7,767

### 32. 其他流動資產/其他非流動資產

其他流動資產包括一項位於香港九龍灣的物業。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有這物業發展項目的公司百分之一百權益，代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。於二零一六年簽訂買賣協議時，該物業在財務報表中按公平值轉撥至其他非流動資產，並在二零一七年的財務報表中重新歸類至其他流動資產。於二零一七年十二月三十一日，該物業的賬面值乃轉撥當日之公平值加其後產生的發展成本。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關合約完成證明書後，方告作實。

### 33. 退休福利

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，各項計劃的資產由獨立的信託管理基金持有。

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，這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。

#### 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。

於財務狀況表中確認的資產或負債為提供此等福利（界定福利責任）成本的現值減計劃資產在報告期末的公平值。界定福利責任每年由獨立精算師計算，根據優質公司債券的利率對估算的未來現金流量貼現而計算出來。計劃資產根據買盤價估值。

因應經驗而作出的調整所產生的精算收益及虧損以及責任的精算假設變動，均於產生期內於其他全面收益中權益項下支銷或記賬。過往服務成本於損益賬中即時確認。計劃資產隱含及實際回報的差異重新計量並記入其他全面收益。

集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關期間的損益表中。

#### 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。

集團大部分的計劃是按最終薪金計算的保證一筆過界定福利計劃。

### 33. 退休福利 (續)

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(以港幣三萬元為上限)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，由合資格的精算公司估值作供款用途。據最近期的精算估值所顯示，年度的供款水平持續為累計負債的百分之九十八(二零一六年：百分之一百零五)。集團預計於二零一八年向界定福利計劃供款港幣八千一百萬元。

截至二零一七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九千七百萬元(二零一六年：港幣九千四百萬元)，其中包括有關界定供款式計劃港幣一千八百萬元(二零一六年：港幣一千七百萬元)。

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。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，披露資料均以美世(香港)有限公司於二零一五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 更新以反映於二零一七年及二零一六年十二月三十一日結算時的狀況。

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
已提撥債務的現值	1,086	907
計劃資產的公平值	(941)	(769)
退休福利淨負債	145	138
組成：		
退休福利負債	145	138

### 33. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一月一日結算	907	867
本期服務成本	76	72
利息成本	33	28
以下項目變動而產生的重新計量：		
– 人口統計假設	–	–
– 財務假設	98	(45)
經驗虧損	27	16
轉撥	(2)	8
已付福利	(53)	(39)
十二月三十一日結算	1,086	907

界定福利責任的加權平均年期為十一點六一年（二零一六年：十一點五九年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一月一日結算	769	690
利息收入	30	23
重新計量計劃資產	119	21
僱主供款	78	66
轉撥	(2)	8
已付福利	(53)	(39)
十二月三十一日結算	941	769

年內並無計劃修訂、縮減及清還。

(d) 於綜合損益表內確認的支出淨額如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
本期服務成本	76	72
淨利息成本	3	5
	79	77

上述支出淨額包括在綜合損益表中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港幣一億四千九百萬元收益（二零一六年：港幣四千四百萬元收益）。

### 33. 退休福利 (續)

- (e) 計劃資產投資於太古集團單位信託基金(「信託基金」)。信託基金共有三個子基金，資產可按照個別及獨特的投資政策及目標投資於子基金。信託基金及子基金由一個投資委員會監察，該會每年開會四次。

信託基金的組成根據每一計劃的資產分配而定。每一計劃的資產分配以股票及債券的組合為目標。

投資委員會委託多名具信譽的投資經理人管理子基金內的資產。計劃資產包括：

	界定福利計劃	
	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
股票		
亞太區	175	128
歐洲	91	72
北美洲	174	149
新興市場	179	151
債券		
全球	305	228
新興市場	16	10
現金	1	31
	<b>941</b>	<b>769</b>

於二零一七年十二月三十一日，百分之九十六的股票及百分之五十四的債券於活躍市場報價(二零一六年：分別為百分之九十六及百分之四十五)。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，並包括價格風險、利率風險及貨幣風險，以及個別投資或其發行人的特定因素，或某一市場的特定風險。市場風險主要透過由委任的投資經理人分散投資來管理。投資經理人簽訂的協議對其投資表現目標有所規定，有關表現目標則參照一個認可基準而釐定。投資委員會每季就整體的市場風險情況進行監察。

### 33. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2017	2016
貼現率	2.84%	3.64%
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度如下：

	2017 界定福利責任增加/(減少)			2016 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	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%	(62)	67	0.5%	(51)	54
未來薪金預期增長率	0.5%	66	(61)	0.5%	53	(51)

上述敏感度分析乃根據一項假設出現變動，而所有其他假設維持不變。實際上，此情況發生機會甚微，而且某些假設的變動可能互有關連。計算界定福利責任對重要精算假設的敏感度所應用的方法，與計算財務狀況表中確認的退休福利負債的方法相同。

### 34. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一七年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一六年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、出售或贖回其任何股份。

35. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一七年一月一日結算	215,318	(1,108)	1,689	181	(1,160)	214,920
本年溢利	33,957	-	-	-	-	33,957
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 於年內確認收益	-	-	128	-	-	128
- 於遞延稅項支銷	-	-	(2)	-	-	(2)
界定福利計劃						
- 於年內確認的重新計量虧損	(6)	-	-	-	-	(6)
- 於遞延稅項記賬	1	-	-	-	-	1
現金流量對沖						
- 於年內確認虧損	-	-	-	(294)	-	(294)
- 虧損轉撥至財務支出淨額	-	-	-	2	-	2
- 於遞延稅項記賬	-	-	-	48	-	48
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	1	644	645
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	1,804	1,804
本年全面收益/(虧損) 總額	33,952	-	126	(243)	2,448	36,283
轉撥	3	-	(3)	-	-	-
二零一六年第二次中期股息(附註13)	(2,808)	-	-	-	-	(2,808)
二零一七年第一次中期股息(附註13)	(1,463)	-	-	-	-	(1,463)
二零一七年十二月三十一日結算	245,002	(1,108)	1,812	(62)	1,288	246,932



### 35. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一六年一月一日結算	204,380	(1,108)	1,689	(66)	903	205,798
該年溢利	15,050	—	—	—	—	15,050
其他全面收益						
界定福利計劃						
— 於年內確認的重新計量收益	50	—	—	—	—	50
— 於遞延稅項支銷	(8)	—	—	—	—	(8)
現金流量對沖						
— 於年內確認收益	—	—	—	300	—	300
— 收益轉撥至財務支出淨額	—	—	—	(5)	—	(5)
— 於遞延稅項支銷	—	—	—	(49)	—	(49)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益/(虧損)	—	—	—	1	(592)	(591)
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	(1,471)	(1,471)
該年全面收益/(虧損)總額	15,092	—	—	247	(2,063)	13,276
二零一五年第二次中期股息	(2,808)	—	—	—	—	(2,808)
二零一六年第一次中期股息(附註13)	(1,346)	—	—	—	—	(1,346)
二零一六年十二月三十一日結算	215,318	(1,108)	1,689	181	(1,160)	214,920

- (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五十八億五千五百萬元(二零一六年：港幣四十三億二千四百萬元)及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣二億七千九百萬元(二零一六年：港幣二億六千七百萬元)。
- (b) 集團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三十億四千二百萬元(二零一六年：港幣二十八億零八百萬元)(附註13)。
- (c) 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。上述公司均為太古地產有限公司的直接控股公司之全資附屬公司。

財務報表附註

36. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

二零一七年十二月三十一日結算	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		50	41
無形資產		40	33
附屬公司		62,726	55,019
合資公司		1,718	2,588
聯屬公司		3	3
遞延稅項資產		16	17
		<b>64,553</b>	57,701
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項		225	254
現金及現金等價物		127	214
		<b>352</b>	468
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		9,235	5,963
應付稅項		11	12
		<b>9,246</b>	5,975
<b>流動負債淨額</b>		<b>(8,894)</b>	(5,507)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>55,659</b>	52,194
<b>非流動負債</b>			
退休福利負債		128	118
<b>資產淨值</b>		<b>55,531</b>	52,076
<b>權益</b>			
<b>公司股東應佔權益</b>			
股本	34	10,449	10,449
儲備	36(b)	45,082	41,627
<b>權益總額</b>		<b>55,531</b>	52,076

董事

史樂山

吳亦泓

香港，二零一八年三月十五日

### 36. 公司財務狀況表及儲備 (續)

(b) 年內公司儲備變動如下：

	收益儲備 港幣百萬元
公司	
二零一七年一月一日結算	41,627
本年溢利 (附註12)	7,733
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量虧損	(9)
– 於遞延稅項記賬	2
本年全面收益總額	7,726
二零一六年第二次中期股息 (附註13)	(2,808)
二零一七年第一次中期股息 (附註13)	(1,463)
二零一七年十二月三十一日結算	45,082
公司	
二零一六年一月一日結算	38,338
該年溢利 (附註12)	7,407
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量收益	43
– 於遞延稅項支銷	(7)
該年全面收益總額	7,443
二零一五年第二次中期股息	(2,808)
二零一六年第一次中期股息 (附註13)	(1,346)
二零一六年十二月三十一日結算	41,627

- (i) 二零一七年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣四百五十億八千二百萬元（二零一六年：港幣四百一十六億二千七百萬元）。
- (ii) 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三十億四千二百萬元（二零一六年：港幣二十八億零八百萬元）(附註13)。

## 財務報表附註

### 37. 非控股權益

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
一月一日結算	1,856	1,702
本年度應佔溢利減虧損	58	159
應佔海外業務匯兌差額	35	(23)
應佔全面收益總額	93	136
已付及應付股息	(193)	(72)
一項應計非控股權益注資	241	90
十二月三十一日結算	1,997	1,856

### 38. 資本承擔

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
截至年底尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約	-	3
已獲董事局批准但未訂約	5	103
投資物業		
已訂約	3,961	5,577
已獲董事局批准但未訂約	8,807	10,152
	12,773	15,835
截至年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	776	1,540
已獲董事局批准但未訂約	651	953
	1,427	2,493

\*當中集團承擔資金港幣三億四千一百萬元(二零一六年：港幣八億一千四百萬元)。

二零一七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的合約性責任港幣一億九千萬元(二零一六年：港幣二億一千九百萬元)。

### 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須要動用資源解決的可能性。即使同一責任類別中任何一項須要動用資源的機會很小，仍會確認撥備。

或有負債是因過往事件可能引致的負債，而視乎集團無法完全控制的一項或多項未來事件發生與否才能確定。當經濟利益外流的可能性不大，或金額無法可靠估算時，該些負債披露為或有負債，除非經濟利益外流的可能性極微。

財務擔保於提供擔保當日按公平值於財務報表初步確認。其後該等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，與於期終結算日就任何財務責任所需開支的最佳估算，以兩者之間較高者計量。任何與擔保有關的負債增加均計入損益表。

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
就合資公司銀行借款及其他負債提供擔保	1,483	1,459
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	185	175
	1,668	1,634

董事局已對上述擔保的公平值進行評估，並不認為屬於重大的擔保，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。集團根據不可註銷營業租賃的承擔詳情列述如下：

##### (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三億八千九百萬元（二零一六年：港幣二億八千六百萬元）。

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：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
投資物業：		
一年內	8,633	8,020
一年後五年內	18,503	15,406
五年後	5,987	4,516
	<b>33,123</b>	<b>27,942</b>

十二月三十一日結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
投資物業公平值	<b>231,295</b>	<b>205,605</b>

## 40. 營業租賃協議 (續)

### (b) 承租人

集團以營業租賃方式租用土地及樓宇，以及設備。此等租賃一般最初由一年至十五年不等，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，集團根據不可註銷的營業租賃，未來的最低應付租金總額如下：

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
土地及樓宇：		
一年內	75	41
一年後五年內	238	64
五年後	507	4
	820	109
設備：		
一年內	4	4
一年後五年內	4	7
	8	11

## 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，按集團扣除稅項及非控股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。現行的服務協議由二零一七年一月一日起生效為期三年，於二零一九年十二月三十一日屆滿。截至二零一七年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億二千七百萬元（二零一六年：港幣二億一千三百萬元）。支出為港幣五千九百萬元（二零一六年：港幣五千七百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣六千三百萬元（二零一六年：港幣六千九百萬元）。

#### 41. 關聯方交易 (續)

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、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議已於二零一五年十月一日續期三年，由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。截至二零一七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一億元(二零一六年：港幣一億零五百萬元)及港幣一億一千五百萬元(二零一六年：港幣九千八百萬元)。

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分所披露的交易外，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。

	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	
		2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
購買服務	(a)	—	—	17	22	—	—	—	—	—	—
提供服務	(a)	—	—	1	5	—	2	2	1	—	—
租金收入	(b)	—	—	102	99	13	12	100	92	6	9
酒店收入		—	—	1	1	—	—	2	1	1	1
利息收入	(c)	69	69	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	—	—	328	507	—	—	—	—	6	7

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) 於二零一七年十二月三十一日，向合資公司及聯屬公司提供的借款分別於附註19及20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27披露。集團與太古公司集團訂有多項貸款協議，詳情於第49頁至第57頁披露。欠同系附屬公司Swire Finance Limited的借款則於附註29披露。

於二零一七年十二月三十一日，應收直接控股公司款項於附註25披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。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

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
營業溢利	34,930	17,320
投資物業公平值變化	(25,463)	(8,418)
折舊	348	300
投資物業初始租賃成本攤銷	51	60
無形資產攤銷	27	14
出售一間附屬公司的溢利	(2)	–
出售投資物業的溢利	(9)	(76)
出售物業、廠房及設備的虧損	1	4
可供出售資產的股息收益	–	(14)
其他項目	130	(116)
<b>營運資金變動前的營業溢利</b>	<b>10,013</b>	<b>9,074</b>
應收直接控股公司款額減少	4	11
發展中及供出售物業減少	3,644	2,052
存貨及進行中工程增加	(1)	(7)
貿易及其他應收款項減少/(增加)	111	(7)
貿易及其他應付款項減少	(92)	(367)
退休福利負債增加	1	11
<b>來自營運的現金</b>	<b>13,680</b>	<b>10,767</b>

### (b) 購買物業、廠房及設備

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
土地及樓宇	75	195
廠房及設備	142	154
<b>總計</b>	<b>217</b>	<b>349</b>

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

有關本年度融資變動的詳情，請參閱第50頁的「經審核財務資料」列表。

## 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，編製本綜合財務報表所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會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表包括第49頁至第57頁「融資」章節內的「經審核財務資料」。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、可供出售資產、界定福利及衍生金融工具，經重新估值而予以修訂。

## 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。

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附屬公司資產淨值的應佔比例，確認於被收購附屬公司的任何非控股權益。

所轉讓代價、被收購附屬公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購附屬公司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。如該數額低於以被收購附屬公司資產淨值的公平值（以低廉價格購入的情況下），其差額將直接在損益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結餘及交易的未變現利益，均於綜合時抵銷。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。

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表確認。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表。

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）向非控股權益擁有者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。

在集團的綜合財務狀況表中，於合資公司及聯屬公司的投資採用權益會計法入賬，並初步按成本確認。於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於購入當日的公平值時，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。

## 2. 綜合原則 (續)

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。

集團於各報告期末，評估有否客觀證據顯示於合資及聯屬公司的權益出現減值。該等客觀證據包括合資公司及聯屬公司營運所在的技術、市場、經濟或法律環境有否出現任何重大不利的變化，或其價值是否大幅或長期低於成本。如有跡象顯示於某合資公司或聯屬公司的權益出現減值，集團將評估有關投資的全部賬面值（包括商譽）是否可收回。如賬面值高於扣除出售成本後的投資公平值或可用價值（以較高者為準），則該差額於損益賬中確認為減值虧損。在隨後的報告期如須撥回該減值虧損將記入損益賬。

當集團停止於一家合資公司擁有共同控制權，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。除非有證據顯示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。

## 3. 附屬公司

附屬公司指集團擁有控制權的所有實體。當集團可通過參與一個實體的事務而得到或有權得到不同的回報，及有能力透過對該實體擁有的權力影響該等回報時，則集團對該實體擁有控制權。附屬公司由其控制權轉移到集團之日起綜合入賬，並由該控制權終止之日起終止入賬。

在公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自附屬公司的收入在公司的損益表中按已收及應收股息確認。若給予附屬公司的長期借款並無界定還款條款且並無預期償還，則在性質上被視為準權益。

## 4. 合資公司及聯屬公司

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成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自合資公司及聯屬公司的收入在公司的損益表中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界定還款條款且並無預期償還，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於其他全面收益確認，並在權益一個分開的部分累計。

於綜合賬目時，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

於二零一七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 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
<b>附屬公司：</b>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司：</b>					
國泰有限公司 (b)	100	100	–	807股 (港幣8,070元)	物業投資
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股 (港幣1,000元)	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股 (港幣1,000元)	物業投資
高雲置業有限公司 (b)	100	–	100	4股 (港幣40元)	物業投資
建益集團有限公司	80	–	100	1股 (港幣1元)	物業買賣
One Island East Limited	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
皇后大道東一號有限公司 (b)	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
東方綠化有限公司	100	100	–	60,000股 (港幣600,000元)	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
紅山地產有限公司 (b)	100	100	–	250,000股 (港幣7,300,000元)	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
太古地產 (財務) 有限公司 (b)	100	100	–	1,000,000股 (港幣1,000,000元)	財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股 (港幣20元)	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股 (港幣1元)	財務服務
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股 (港幣20元)	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股 (港幣2元)	物業投資
<b>於中國內地註冊成立及經營的有限公司：</b>					
<i>(中外合資公司)</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

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。此等公司涉及二零一七年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之一點一。

## 主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一七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 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
<i>附屬公司 (續):</i>					
<b>於美國註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
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	60.25	–	85.25	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
<b>於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司 :</b>					
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
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
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
<i>合資公司 :</i>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
Hareton Limited	50	–	50	100股 (港幣1,000元)	物業投資
超儀有限公司	50	–	(c)	2股 (港幣2元)	物業投資
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股 (港幣700,000,000元)	物業投資
<b>於美國註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
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 %	發行及繳足股本 / 註冊資本	主要業務
<b>合資公司 (續):</b>					
<b>於英屬處女島註冊成立的有限公司 :</b>					
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
<b>於中國內地註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
<i>(國內公司)</i>					
北京麟聯置業有限公司	50	–	50	人民幣400,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
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)	1,136,530,000美元註冊資本	物業投資
<b>聯屬公司 :</b>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司 :</b>					
Greenroll Limited (d)	20	20	–	45,441,000股 (港幣454,410,000元)	酒店投資
金鐘酒店有限公司 (b) (d)	20	–	(c)	100,000股 (港幣1,000,000元)	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	–	10,005,000股 (港幣10,005,000元)	酒店投資

# 集團主要物業

二零一七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		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	由附屬及其他公司持有
<b>已落成投資物業</b>								
零售	2,323,135	99,696	2,859,885	1,638,559	496,508	–	5,679,528	7,417,783
辦公樓	7,865,170	687,130	1,731,766	1,211,762	263,384	–	9,860,320	11,759,212
住宅/服務式住宅	593,543	–	51,517	63,790	109,000	–	754,060	817,850
酒店	358,371	384,796	753,647	293,240	218,000	258,750	1,330,018	2,266,804
	11,140,219	1,171,622	5,396,815	3,207,351	1,086,892	258,750	17,623,926	22,261,649
<b>發展中投資物業</b>								
零售	4,292	68,514	–	–	–	–	4,292	72,806
辦公樓	2,020,000	191,250	–	–	–	–	2,020,000	2,211,250
住宅/服務式住宅	–	–	–	74,544	–	–	–	74,544
酒店	–	26,302	–	194,856	–	–	–	221,158
規劃中	–	–	–	–	1,444,000*	–	1,444,000	1,444,000
	2,024,292	286,066	–	269,400	1,444,000	–	3,468,292	4,023,758
<b>已落成供出售物業</b>								
零售	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅	26,264	–	–	–	327,923	–	354,187	354,187
辦公樓	–	–	–	296,570	–	–	–	296,570
	26,264	–	–	296,570	327,923	–	354,187	650,757
<b>發展中供出售物業</b>								
辦公樓	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅	29,928	–	–	–	1,073,000	–	1,102,928	1,102,928
規劃中	–	–	–	–	825,000	–	825,000	825,000
	29,928	–	–	–	1,898,000	–	1,927,928	1,927,928
	13,220,703	1,457,688	5,396,815	3,773,321	4,756,815	258,750	23,374,333	28,864,092

\* One Brickell City Centre 正處於規劃階段。該幅用地記入財務報表中的「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）、廣州太古滙（持有97%權益）、Brickell City Centre（零售：持有60.25%權益）、River Court及羅德岱堡（全資擁有：持有75%界定溢利）。此五個物業以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。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大約10,300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。
- 全部美國物業的總樓面面積即已落成及即將落成物業的可出售/可出租樓面，並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有約1,976個已落成的停車位作投資用途。
- 出售擁有香港九龍灣發展中辦公樓項目的公司的買賣協議已於二零一六年十月簽訂，並已於二零一七年十二月獲發佔用許可證。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關合約完成證明書，方告作實。該物業已在簽訂協議當日轉撥至財務報表中的「其他非流動資產」，並在二零一七年的財務報表中重新歸類至「其他流動資產」，因此並不包括在上述摘要中。



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
<b>辦公樓</b>							
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	
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	
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	連接太古廣場購物 商場及港鐵金鐘站。
3. 太古城 太古城中心一座	鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第1小分段 A段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段 A段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段 餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段 B段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段 A段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段 A段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段(部分)	2899	146,184 (部分)	628,785	–	1997	位於太古城中心 購物中心部分位置 之上。
4. 太古城 太古城中心三座	鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第18小分段 (部分)	2899	33,734 (部分)	226,060	10	1992	以行人天橋連接太 古城中心購物中心。
5. 太古城 太古城中心四座	鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段餘段(部分)	2899	41,864	543,576	–	1991	以行人天橋連接太 古城中心購物中心。
6. 太古坊 德宏大廈	鰂魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	連接多盛大廈和 康橋大廈。
7. 太古坊 多盛大廈	鰂魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	連接德宏大廈。

## 集團主要物業

二零一七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
<b>辦公樓(續)</b>							
8. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第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)	333,529	164	1998	連接電訊盈科中心。
9. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	
10. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	268,795	–	2003	連接德宏大廈。
11. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第6小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分F分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分G分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第6小分段B段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分餘段 鯽魚涌內地第15號D分段	2881/2899	109,929	1,537,011	–	2008	
12. 灣仔忠利集團大廈	內地第5250號 內地第7948號 內地第7950號	2089/ 2103/2113	4,612	81,346	–	2013 (翻新)	地面層作零售用途。
13. 灣仔軒尼詩道28號	海旁地段第23號 內地第2244號餘段 內地第2245號餘段	2843	9,622	145,390	–	2012	
附屬公司持有的總面積				<b>7,865,170</b>	<b>993</b>		
14. 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	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。
15. 太古坊 栢克大廈	內地第8854號	2047	25,926	388,838	84	1998	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。
16. 北角英皇道625號	內地第7550號	2108	20,000	301,065	84	1998	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。
17. 大嶼山東涌東薈城	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	160,522	63	1999/ 2000	位於東薈城購物中心之上。所註明的樓面面積乃物業的全部辦公樓面積，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				<b>1,470,573</b>	<b>448</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>687,130</b>			

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
<b>零售</b>							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場購物商場	內地地段第8571號(部分) 內地地段第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。太古廣場亦包括服務式住宅及酒店，詳情列於下文住宅及酒店項下。
2. 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，內設有食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古城。
3. 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。
4. 北角英皇道500號 港運城	內地地段第8849號(部分)	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，集團持有其中60%權益。
5. 灣仔星街9號星域軒	內地地段第8853號(部分)	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積乃指整個零售平台的面積。
6. 太古坊糖廠街23號 太古坊栢舍	海旁地段第703號I分段(部分)	2881	8,664 (部分)	12,312	–	2014	所註明的樓面面積乃整個三層零售平台的面積(不包括上面的服務套房)。
附屬公司持有的總面積				<b>2,323,135</b>	<b>5,461</b>		

## 集團主要物業

二零一七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
<b>零售 (續)</b>							
7. 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。
8. 大嶼山東涌東薈城	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	462,428	1,093	1999/ 2000	所註明的樓面面積乃物業的全部零售面積，集團持有其中20%權益。約十二萬平方呎的購物中心樓面現正進行主要裝修。
合資公司持有的總面積				<b>498,481</b>	<b>1,168</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>99,696</b>			
<b>住宅</b>							
1. 金鐘道88號 太古廣場柏舍	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. 太古坊糖廠街23號 太古坊柏舍	海旁地段第703號I分段 (部分)	2881	8,664 (部分)	62,756	–	2014	建於三層零售平台上的111個服務套房。所註明的樓面面積不包括零售部分。
3. 永豐街8-10號及18號 STAR STUDIOS I 及 II	內地地段第47號F分段(部分) 內地地段第47號G分段(部分) 內地地段第47號H分段(部分) 內地地段第47號I分段(部分) 內地地段第8464號(部分)	2056/2852	6,775 (部分)	47,076	–	2016 (翻新)	建於地舖上的120間住宅。所註明的樓面面積不包括零售面積(5,197平方呎)。
4. 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座半獨立式房屋。
5. 深水灣香島道36號 B座洋房	鄉郊建屋地段第507號及增批部分 (部分)	2097	20,733 (部分)	2,644	–	1980	一座獨立式房屋。
6. 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				<b>593,543</b>	<b>7</b>		
<b>酒店</b>							
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 (翻新)	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				<b>358,371</b>	<b>–</b>		

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
<b>酒店 (續)</b>							
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				<b>1,687,222</b>	<b>–</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>337,444</b>			
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				<b>236,758</b>	<b>7</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>47,352</b>			

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
<b>零售</b>							
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 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	776,909	451	2007	購物中心，包括食肆及 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 (停車場為 2054)	566,332 (部分)	519,399	410	2007	購物中心，包括食肆。
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				<b>2,859,885</b>	<b>1,679</b>		
5. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車場為 2054)	631,072 (部分)	939,493	615	2012	購物中心，包括食肆及電影 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. 成都遠洋太古里	成都市錦江區東大街9號 大慈寺片區	2051	814,604 (部分)	1,235,090	1,056	2014	購物中心，包括食肆及電影 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。
7. 興業太古滙	上海靜安區 南京西路以南及 石門一路以東	2049	676,091 (部分)	1,102,535	240	2016	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				<b>3,277,118</b>	<b>1,911</b>		
– 其中集團應佔的面積				<b>1,638,559</b>			

## 集團主要物業

二零一七年十二月三十一日結算

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
<b>辦公樓</b>							
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			<b>1,731,766</b>	<b>–</b>		
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。
3. 興業太古滙	上海靜安區南京西路以南及石門一路以東	2059	676,091 (部分)	1,828,060	798	2016	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			<b>2,423,524</b>	<b>1,188</b>		
	– 其中集團應佔的面積			<b>1,211,762</b>			
<b>酒店</b>							
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車場為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：584,184 服務式住宅：51,517 635,701	– –	2012	設有263個酒店房間和24個服務式住宅單位，集團持有其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			<b>805,164</b>	<b>32</b>		
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，集團持有其中50%權益。
4. 博舍	成都市錦江區東大街9號大慈寺片區	2051	814,604 (部分)	酒店：228,210 服務式住宅：127,579 355,789	– –	2015	設有100個酒店房間和42個服務式住宅單位，集團持有其中50%權益。
	合資公司持有的總面積			<b>714,058</b>	<b>240</b>		
	– 其中集團應佔的面積			<b>357,029</b>			

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
<b>零售</b>						
1. Brickell City Centre Retail	佛羅里達州邁阿密市701 S Miami Avenue	380,670 (部分)	496,508	1,137	2016	所註明的樓面面積乃指整個購物中心的面積，集團持有其中60.25%權益。
	附屬公司持有的總面積			<b>496,508</b>	<b>1,137</b>	

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
<b>辦公樓</b>						
1. Two Brickell City Centre	佛羅里達州邁阿密市 78 SW 7th Street	380,670 (部分)	128,842	145	2016	
2. Three Brickell City Centre	佛羅里達州邁阿密市 98 Southeast Seventh Street	380,670 (部分)	134,542	144	2016	
附屬公司持有的總面積			<b>263,384</b>	<b>289</b>		
<b>服務式住宅</b>						
1. EAST, Residences	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	109,000	20	2016	邁阿密東隅酒店大樓內的89個服務套房。
附屬公司持有的總面積			<b>109,000</b>	<b>20</b>		
<b>酒店</b>						
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市南碧琪美	120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中心設有326個房間的高尚酒店。集團持有其中75%權益。
合資公司持有的總面積			<b>345,000</b>	<b>600</b>		
– 其中集團應佔的面積			<b>258,750</b>			
2. 邁阿密東隅	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	218,000	80	2016	設有263個房間的酒店。
附屬公司持有的總面積			<b>218,000</b>	<b>80</b>		

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	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
<b>辦公樓</b>								
1. 太古坊 太古坊一座	鰂魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	1,020,000	82	正進行 幕牆和裝修 工程	2018	該大樓已於2018年1月平頂。所註明的樓面面積只為約數。
2. 太古坊 太古坊二座	鰂魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	1,000,000	351	和域大廈的 拆卸工程 經已完成， 現正進行 康和大廈的 拆卸工程及 太古坊二座的 地基工程	2021/ 2022	所註明的樓面面積只為約數。
附屬公司持有的總面積				<b>2,020,000</b>	<b>433</b>			
3. South Island Place	香港仔內地地段第461號	2064	25,500	382,499	137	正進行 上蓋工程	2018	擬建的計劃正在發展中。所註明的樓面面積乃整項物業許可的總樓面面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				<b>382,499</b>	<b>137</b>			
– 其中集團應佔的面積				<b>191,250</b>				

## 集團主要物業

二零一七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	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
<b>零售</b>								
1. 灣仔永豐街21-31號	內地段第526號A分段第1小分段C段 內地段第526號A分段第1小分段B段 餘段 內地段第526號A分段第1小分段B段 第1小分段 內地段第526號A分段第2小分段 內地段第526號A分段第3小分段 內地段第526號A分段餘段	2856	3,612 (部分)	4,292	—	重建 正在規劃中	2021	擬建住宅樓宇於零售 平台上。所註明的樓面 面積乃指發展項目中 零售部分的面積。 該面積可予以更改。
附屬公司持有的總面積				<b>4,292</b>	<b>—</b>			
2. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號(部分)	2063	107,919 (部分)	342,569	122	正進行 上蓋工程	2018	擬建的計劃正在發展 中。所註明的樓面面積 乃指發展項目中零售 部分的面積，集團持有 其中20%權益，並不包 括一個公共交通總站 的面積。該面積只為約 數，可予以更改。 將會興建一個面積約 65,000平方呎的公共 交通總站，並於完工後 移交政府。
合資公司持有的總面積				<b>342,569</b>	<b>122</b>			
— 其中集團應佔的面積				<b>68,514</b>				
<b>住宅</b>								
1. 寶華大廈 蘭杜街1-11號及 晏頓街2-12號	內地段第2242號 內地段第2244號A分段 內地段第2244號B分段 內地段第2244號C分段 內地段第2245號A分段 內地段第2245號B分段 內地段第2245號C分段 內地段第2245號D分段 內地段第2245號E分段 內地段第2245號F分段	2843	14,433	待定	待定	重建 正在規劃中	不適用	
附屬公司持有的總面積				<b>—</b>	<b>—</b>			
<b>酒店</b>								
1. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號(部分)	2063	107,919 (部分)	131,510	5	正進行 上蓋工程	2018	擬建的計劃正在發展 中。所註明的樓面面積 乃指發展項目中酒店部 分的面積，集團持有 其中20%權益，並不包 括一個公共交通 總站的面積。該面積只 為約數，可予以更改。
合資公司持有的總面積				<b>131,510</b>	<b>5</b>			
— 其中集團應佔的面積				<b>26,302</b>				



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	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. 興業太古滙	上海靜安區 南京西路以南及 石門一路以東	2049	676,091 (部分)	酒店： 389,711 服務式住宅： 149,088	酒店： 117 服務式住宅： 45	室內裝修 工程 進行中	2018	建築工程於2018年1月完成。所註明的樓面面積乃指項目的酒店及服務式住宅部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				<b>538,799</b>	<b>162</b>			
- 其中集團應佔的面積				<b>269,400</b>				

在美國的發展中投資物業	地盤面積平方呎	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 One Brickell City Centre	123,347	規劃中： 1,444,000	待定	待定	One Brickell City Centre 正規劃為綜合發展項目，包括零售、甲級辦公樓、住宅大廈及一間酒店。該項目坐落於 Brickell Avenue 與 SW 8th Street 的交界處（共約一百四十萬平方呎），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		<b>1,444,000</b>	-		

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
<b>住宅</b>							
1. 長沙嶼南道160號 WHITESANDS	丈量約份第332約 地段第724號及地段第726號	2062	161,029	26,264	11	2015	發展項目包括28座獨立式房屋及28個停車位。截至2017年12月31日，已售出17個單位及17個停車位。所註明的樓面面積乃指餘下11個住宅單位及11個停車位的面積。
附屬公司持有的總面積				<b>26,264</b>	<b>11</b>		

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
<b>辦公樓</b>							
1. 睿東中心	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	702,243 (部分)	593,139	447	2014	所註明的樓面面積乃指未售出的辦公樓部分的面積（包括有待法院審理結果的部分），集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				<b>593,139</b>	<b>447</b>		
- 其中集團應佔的面積				<b>296,570</b>			

## 集團主要物業

二零一七年十二月三十一日結算

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
<b>住宅</b>						
1. ASIA	佛羅里達州邁阿密市 900 Brickell Key	173,531	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2017年12月31日，已完成122個單位的交易程序。
2. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre Reach	佛羅里達州邁阿密市 68 SE 6th Street	380,670 (部分)	51,053	50	2016	43層高住宅大廈，包括390個住宅單位。截至2017年12月31日，已售出363個單位。
3. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre Rise	佛羅里達州邁阿密市 1 SW 8 Street	380,670 (部分)	271,511	288	2016	43層高住宅大廈，包括390個住宅單位。截至2017年12月31日，已售出207個單位。
附屬公司持有的總面積			<b>327,923</b>	<b>342</b>		

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	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	預計落成 年份	備註
1. 灣仔永豐街21-31號	內地段第526號A分段第1小分段C段 內地段第526號A分段第1小分段 B段餘段 內地段第526號A分段第1小分段 B段第1小分段 內地段第526號A分段第2小分段 內地段第526號A分段第3小分段 內地段第526號A分段餘段	2856	3,612 (部分)	住宅： 29,928	—	2021	擬建住宅樓宇於零售平台上。所註明的樓面面積乃指發展項目中住宅部分的面積。該面積可予以更改。
附屬公司持有的總面積				<b>29,928</b>	<b>—</b>		

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	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 南碧琪箕	105,372	住宅： 550,000	395	—	位於邁阿密市中心的發展地盤，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	203,941	規劃中： 825,000	1,050	—	於2006年10月購入位於羅德岱堡的發展地盤，集團全資擁有，其中75%為界定溢利。
3. 佛羅里達州邁阿密市 North Squared	380,670 (部分)	住宅： 523,000	544	—	North Squared地盤的發展項目暫時擱置。
附屬公司持有的總面積		<b>1,898,000</b>	<b>1,989</b>		

# 詞彙

## 專門術語

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

**公司股東應佔權益** 未計入非控股權益的權益。

**借款總額** 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

**所用資產淨值** 權益總額加債務淨額。

**債務淨額** 借款總額扣除銀行存款及銀行結餘。

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

## 比率

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

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

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

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

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

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

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

# 財務日誌及投資者資訊

## 二零一八年財務日誌

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

## 註冊辦事處

太古地產有限公司  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座33樓

## 股份登記處

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

## 股票託管處

The Bank of New York Mellon  
BNY Mellon Shareowner Services  
P.O. Box 505000  
Louisville, KY 40233-5000  
U.S.A.

網址：www.mybnymdr.com  
電郵：shrelations@cpushareownerservices.com  
電話：美國境內免費電話：  
1-888-BNY-ADRS  
國際電話：  
1-201-680-6825

## 股份代號

香港聯合交易所 1972  
美國預託證券 SWROY

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

## 公共事務

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

## 徵求回應

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

設計：FORMAT LIMITED  
[www.format.com.hk](http://www.format.com.hk)  
印刷：香港

© Swire Properties Limited  
太古地產有限公司

