


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

 太古地產

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01972)

二零一一年度業績

二零一一年度業績

	附註	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元	變幅 %
營業總額		9,581	8,871	+8.0
營業溢利		26,945	26,969	-0.1
公司股東應佔溢利		25,126	26,045	-3.5
來自營運的現金		7,396	4,753	+55.6
融資前的現金流入 / (流出) 淨額		17,418	(2,361)	不適用
權益總額 (包括非控股權益)		176,575	158,356	+11.5
借款淨額		27,700	36,836	-24.8
		港元	港元	
每股盈利	(a)	4.40	4.58	-3.9
每股股息				
特別中期		1.76	-	不適用
第一次中期		0.18	-	不適用
末期		-	0.43	不適用
公司股東應佔每股權益		30.09	27.75	+8.4

基本溢利及權益

		港幣百萬元	港幣百萬元	%
公司股東應佔基本溢利	(b)	12,932	4,782	+170.4
		港元	港元	
每股基本盈利	(a)	2.27	0.84	+170.2
公司股東應佔每股基本權益	(b)	30.90	28.41	+8.8

附註

(a) 請參閱賬目附註10的加權平均股數。

(b) 賬目所示與基本的公司股東應佔溢利及權益的對賬載於第6及第7頁。

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利		
物業投資	4,343	3,835
物業買賣	(71)	107
酒店	100	(109)
資本溢利扣除減值	8,560	949
	12,932	4,782

主席報告

二零一一年公司股東應佔綜合溢利為港幣二百五十一億二千六百萬元，而二零一零年則為港幣二百六十億四千五百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，公司股東應佔基本溢利增加港幣八十一億五千萬元，由二零一零年港幣四十七億八千二百萬元增至二零一一年港幣一百二十九億三千二百萬元。二零一一年基本溢利包括出售投資物業又一城為港幣八十六億一千五百萬元的溢利。

股息

公司擬派發的股息，平均約為一個經濟周期的股東應佔基本溢利的百分之五十。按照我們的財務狀況及經濟氣候，我們將重新評估公司股息政策。

公司於二零一一年向當時唯一的股東太古股份有限公司派付特別中期股息港幣一百億一千四百萬元。董事局已於二零一二年三月十五日批核中期股息(代替末期股息)每股港幣十八仙，並將於二零一二年五月三日派付予在記錄日期，即二零一二年四月五日(星期四)，營業時間結束時已於本公司股東名冊登記的股東。公司股份將於二零一二年四月二日(星期一)開始除息交易。

公司將於二零一二年四月五日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一二年四月三日(星期二)下午四時三十分前送交公司股票登記處，香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓香港中央證券登記有限公司，以辦理股份過戶登記手續。

在香港聯合交易所有限公司上市

二零一一年十月，向香港聯合交易所有限公司提交建議，以介紹形式將公司股份分拆和獨立上市。太古股份有限公司透過以實物分派方式分派約為公司百分之十八的股份，將公司股份於二零一二年一月上市。

公司在聯交所上市有助於日後在有需要時在股票市場集資，對公司進一步發展更為有利。

主要業務發展

二零一一年四月，集團在美國邁阿密收購毗連現有 Brickell CitiCentre 地盤的兩幅地皮，成本為港幣二億一千五百萬元，並獲得邁阿密市批出一項特別區域計劃的發展權。該綜合發展項目的面積約二百九十萬平方呎(不包括停車場及通道地方)，其中包括購物商場、辦公樓、酒店及酒店式住宅，還有住宅部分，分兩期發展。

集團亦於二零一一年四月完成收購位於糖廠街 23 號的物業(鄰近現時太古坊物業)，將重建為酒店式住宅。

二零一一年八月，集團出售香港又一城全部權益，售價為港幣一百八十八億元，所得淨收益為港幣五億九千五百萬元，並已歸入二零一一年度應佔溢利。根據物業原始成本計算的基本溢利則為港幣八十六億一千五百萬元。

二零一一年九月，位於廣州天河區的太古滙購物商場開業，該綜合發展項目面積為三百八十萬平方呎。而辦公樓於二零一一年八月開始移交給租戶。酒店及酒店式住宅將於二零一二年下半年啟用。集團擁有該發展項目的百分之九十七經濟權益。

二零一一年十月，太古廣場優化計劃的商場部分大致完成。該工程於二零零七年開始，包括增建第四間酒店奕居、新增高級食肆、全新內部裝潢、配以專業商店外觀設計及全新結構，令商場內部煥然一新。

位於北京朝陽區將台，以零售業務為主導的綜合發展項目頤堤港，其辦公樓於二零一一年十二月啟用。購物商場部分隨後於二零一二年三月開始開業。項目總面積為一百九十萬平方呎，集團擁有百分之五十的經濟權益。

此外，集團透過投標形式，於二零一一年十二月成功購入香港大嶼山長沙兩幅毗連住宅地皮，將會興建豪華住宅作銷售用途。

二零一二年一月，集團的香港太古廣場三座擴建計劃獲得批核，將重建鄰近兩座大廈，預期可增加約十萬平方呎的樓面面積，惟須獲取契約修訂及其他政府批文。

公司正在新加坡設立代辦處，以在東南亞開拓新商機。

業務表現

經調整的二零一一年度基本溢利由港幣三十八億三千三百萬元增至港幣四十三億七千二百萬元。經調整的基本溢利不包括於年內出售投資物業的溢利及酒店和物業買賣的淨減值虧損。增幅主要反映在香港的租金調升及按營業額計算的租金收入增加、三里屯 VILLAGE 於租金方面有較佳表現及太古滙開業，使租金總收入上升百分之九。在香港所擁有及營運的酒店業務表現大幅改善。但由於出售又一城損失租金收入，加上香港住宅項目的交投量下降、銷售和市場推廣支出，導致物業買賣組合轉盈為虧，結果部分抵銷了這些利好因素帶來的效益。

二零一一年租金總收入為港幣八十五億五千七百萬元，而二零一零年租金總收入則為港幣七十八億七千五百萬元。香港辦公樓投資組合錄得良好的租金調升，反映上半年度需求強勁；儘管租務於下半年度出現放緩現象，仍錄得租金調升。香港二零一一年度全年的零售業務及零售店舖需求持續強勁。

中國內地方面，得益於積極管理租戶組合、實施減低成本措施及投入資本建設以增加人流，來自三里屯 VILLAGE (尤其是南區)的租金淨收入與二零一零年相比，增幅顯著。至於北區，由於出租率上升和實施減低成本措施，租金淨收入亦有所上升。太古滙項目於二零一一年完成，並於當年第四季開始提供租金收入。

二零一一年的物業買賣組合錄得虧損。反映來自出售香港港濤軒及邁阿密 ASIA 餘下住宅單位的較低銷售額以及為香港住宅發展而產生的銷售及市場推廣支出。蔚然擁有一百二十六個單位，其中六十個已於二零一一年預售，使截至二零一一年十二月三十一日為止的預售單位總數增至九十八個。

酒店組合錄得經營虧損，反映出旗下英國酒店的減值虧損及太古滙酒店開業前支出。但是兩間香港的酒店 — 奕居和香港東隅，以及北京的瑜舍，繼續受惠於繁榮的經濟狀況，業務有較理想的表現，抵銷部分虧損。非由我們管理的酒店亦表現強勁。

二零一一年度行政費用支出較二零一零年增加港幣一億一千八百萬元，因公司股份於香港聯合交易所有限公司上市的較高相關費用。

財務費用淨額為港幣十四億七千七百萬元，較二零一零年的港幣十二億三千七百萬元增加百分之十九。增幅反映有關三里屯 VILLAGE 非控制權益的擁有者所持有認沽期權的公平值升幅、中國內地的財務費用較高(由於負債水平較高，及於多個項目完成後利息資本化款額減少)。不過，部分增幅已被出售又一城後較低的香港平均負債水平所抵銷。

在應佔基礎上，二零一一年的投資物業未計中國內地的相關延遞稅項前的投資物業估值收益淨額為港幣二百一十億六千六百萬元，而二零一零年的收益淨額為港幣二百二十三億七千三百萬元。

財務

於二零一一年十二月三十一日的債務淨額為港幣二百七十七億元，而於二零一零年十二月三十一日則為港幣三百六十八億三千六百萬元。債務淨額減少，主要反映由出售又一城所得款項償還來自太古公司的集團間借款，以及來自營運業務的現金，部分降幅被中國內地業務的較高負債水平所抵銷。負債比率由百分之二十三點三下降七點六個百分點至百分之十五點七。於二零一一年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共港幣九十一億八千三百萬元，於二零一零年十二月三十一日則為港幣七十四億三千五百萬元。來自太古公司的集團間借款到期償還後，太古地產將自行獲取新貸款(因應需要)，不再涉及太古公司。

可持續發展

公司深知對持份者(包括員工及我們的社區)及對其營運環境承擔社會責任的重要性。於二零一一年九月，我們與清華大學的建築節能研究中心成立「建築節能與可持續發展聯合研究中心」，並於首三年期間每年提供一百萬美元資金。

展望

租戶對我們香港辦公樓的需求可能受市場不明朗狀況影響，但低空置率加上新辦公樓的供應不多，應能減輕對租金收入的影響。預期位於軒尼詩道 28 號面積達十四萬五千三百九十平方呎的大廈，及位於皇后大道東 8 號面積達八萬一千三百四十六平方呎的大廈於二零一二年下半年落成後，二零一二年的辦公樓供應將會增加。我們計劃待租戶遷出後，於二零一三年重建旗下科技中心之一的常盛大廈，希望藉此滿足該區客戶對高品質辦公樓的需求。

預期二零一二年消費者需求及零售業對店舖的競爭仍然保持強勁。積極監察消費者的喜好及積極管理租戶組合，應可繼續促進我們旗下商場的零售營業額增長。

由於經濟持續平衡及增長，預期二零一二年中國內地的零售業環境將會保持強勁。由於我們過往及現時為增加客流量而有計劃地投資，預期三里屯 VILLAGE 於二零一二年的業績將繼續改進。另外，二零一二年太古滙首次全年營運，而頤堤港的商場部分則於二零一二年三月開業，預期將會為我們在二零一二年提供更多租金收入。

香港的蔚然住宅項目完成及出售單位後，預期二零一二年的物業買賣將提供可觀溢利。由於利息偏低及供應有限，香港的豪宅物業價格預期將保持穩定。

香港及中國內地的酒店預期於二零一二年繼續保持良好表現，受惠於中國內地及亞洲其餘地區經濟持續增長，使公幹及休閒旅遊均有增加。坐落於太古滙的酒店(由文華東方經營)擁有二百六十三間客房，將於二零一二年下半年開業。北京東隅是頤堤港項目的一部分，亦定於二零一二年下半年開業。

二零一二年是公司成立四十周年紀念。我們對於過往的成就感到自豪，並將在此堅固的基礎上進一步拓展業務。儘管全球經濟不明朗，預期香港及中國內地的經濟根基仍將繼續茁壯，我們正處於有利地位並得以從中受惠。

我們的業務能夠持續取得卓越成績，有賴全體員工所付出的承擔和努力。我謹藉此機會，代表股東及董事向他們衷心致謝。

承董事局命
太古地產有限公司

主席

白紀圖

香港，二零一二年三月十五日

業務評述

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業額		
租金收入總額：		
辦公樓	4,537	4,222
零售物業	3,710	3,357
住宅	310	296
其他收益 ⁽¹⁾	94	78
物業投資	8,651	7,953
物業買賣	213	400
酒店	717	518
營業總額	9,581	8,871
營業溢利／（虧損）		
物業投資	6,743	6,561
投資物業估值收益	20,345	20,480
物業買賣	(50)	72
酒店	(93)	(144)
營業溢利總額	26,945	26,969
應佔共同控制及聯屬公司除稅後溢利	1,007	1,686
應佔溢利	25,126	26,045

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供賬目所示與公司股東應佔的基本溢利及權益的對賬。此等對賬項目主要是將逆轉香港會計準則第 40 號對投資物業的影響及經修訂的香港會計準則第 12 號對遞延稅項的影響。另作進一步調整以消除與三里屯 VILLAGE 非控股權益的相關認沽期權的負債公平值變動。調整後基本溢利不包括出售投資物業的溢利，及酒店和物業買賣的減值虧損。

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
基本溢利		
賬目所示公司股東應佔溢利	25,126	26,045
有關投資物業的調整：		
投資物業重估	(21,066)	(22,373)
重估變動的遞延稅項	526	853
出售又一城／其他投資物業的變現溢利	8,020	211
集團自用投資物業折舊	22	16
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項	45	42
三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有的認沽期權而衍生負債的公平值變動	259	(12)
公司股東應佔基本溢利	12,932	4,782
其他重要項目：		
重新計量於電訊盈科中心所持股權變動的所得收益及出售溢利	-	(342)
出售又一城／其他投資物業的溢利	(8,615)	(576)
減值虧損／（撥回）淨額	55	(31)
調整後基本溢利	4,372	3,833

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
基本權益			
賬目所示公司股東應佔權益		176,043	157,877
投資物業重估的遞延稅項		3,285	2,766
持有作綜合發展物業一部分的酒店未確認估值收益	(f)	912	535
集團自用投資物業重估		476	440
集團自用投資物業累計折舊		33	33
公司股東應佔基本權益		180,749	161,651
基本非控股權益		576	517
基本權益		181,325	162,168

附註：

- (a) 此即綜合收益表所示的重估變動淨額加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團重估變動淨額的遞延稅項加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額的遞延稅項。由於香港會計準則第 12 號已經修訂，因此不再就香港的投資物業重估變動淨額作遞延稅項撥備。然而，有關中國內地投資物業的重估變動淨額繼續按企業所得稅率（百分之二十五）作遞延稅項撥備。
- (c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合收益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。
- (d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 授予三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有人的認沽期權價值乃主要經參考少數權益夥伴擁有三里屯 VILLAGE 投資物業部分權益的估計公平值後計算。
- (f) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本扣除累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應香港會計準則第 40 號，則該等長期持有作綜合發展物業的全資擁有或共同控制的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撤減會記入重估儲備而非綜合收益表中。

基本溢利

二零一一年基本溢利增加港幣八十一億五千萬元，由港幣四十七億八千二百萬元增至港幣一百二十九億三千二百萬元。主要反映扣除減值後的資本溢利增加（二零一一年來自出售又一城的資本溢利扣除英國酒店的減值虧損後，高於二零一零年來自出售貝璐道及電訊盈科中心擁有權變動的資本溢利）。基於香港租金收入提高，中國內地的三里屯 VILLAGE 業績有改進及中國內地的太古滙發展項目首次提供收益，來自物業投資的經常性溢利增加港幣六億七千二百萬元，當中已包括出售又一城後租金收入減少對經常性溢利增加所作的抵銷。酒店投資組合由二零一零年錄得虧損轉為二零一一年獲取溢利，原因是由太古地產管理的酒店的業績有顯著改善，以及非太古地產管理的酒店溢利有良好增長。物業買賣組合由二零一零年獲取溢利轉為二零一一年錄得虧損（不包括減值調整），原因是銷量較少，以及首次錄得豪宅發展項目蔚然及肆然的銷售及市場推廣支出。非經常性支出增加，主要是由於公司股份在香港聯合交易所有限公司上市於二零一一年所支出的費用較高。

物業組合概覽

於二零一一年十二月三十一日結算，本集團應佔總樓面面積約二千九百一十萬平方呎。

本集團應佔的總樓面面積約有二千五百一十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約一千九百四十萬平方呎及發展中或持有作未來發展的投資物業約五百七十萬平方呎。本集團應佔於香港的投資物業組合約一千四百四十萬平方呎，主要是甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及其他豪華住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都的優越地段持有五個大型商業綜合發展項目的權益。預期這些發展項目於落成後的應佔總樓面面積約八百四十萬平方呎。除香港及中國內地外，投資物業組合包括美國邁阿密的 Brickell CitiCentre 項目及美國和英國的酒店權益。

下表列出於二零一一年十二月三十一日結算，（本集團應佔）投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業

(本集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	總計
香港	10.5	2.4	0.7	0.6	14.2
中國內地	2.0	2.5	0.2	-	4.7
美國及英國	-	-	0.5	-	0.5
總計	12.5	4.9	1.4	0.6	19.4

發展中或持有作未來發展的投資物業

(預期本集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	總計
香港	0.1	-	-	0.1	0.2
中國內地	0.9	1.6	1.1	0.1	3.7
美國	1.0	0.5	0.2	0.1	1.8
總計	2.0	2.1	1.3	0.3	5.7

總投資物業

(本集團應佔樓面面積（或預期總樓面面積），以百萬平方呎計)

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

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

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

下表列出於二零一一年十二月三十一日結算，本集團應佔買賣物業組合的總樓面面積或預期總樓面面積。

物業買賣
(本集團應佔總樓面面積 (或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	-	1.0	1.0
中國內地	-	0.6	0.6
美國	0.1	2.3	2.4
總計	0.1	3.9	4.0

物業投資 – 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合總共包括一千零八十萬平方呎樓面。於二零一一年，來自香港辦公樓物業組合的應佔總租金收入為港幣四十六億五千九百萬元。於二零一一年十二月三十一日結算，香港的辦公樓物業組合估值為港幣一千一百三十七億九千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千一百零四億五千八百萬元。

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 (於二零一一年十二月)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	99%	100%
太古城中心	1,632,930	98%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,541	99%	50% / 100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
科技中心 ⁽²⁾	1,816,667	95%	100%
其他 ⁽³⁾	461,587	98%	20% / 50%
總計	10,771,169		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(2) 常盛大廈的估值反映該大廈將重新發展。

(3) 其他包括東薈城一座（太古地產持有百分之二十權益）及英皇道 625 號（太古地產持有百分之五十權益）。

二零一一年集團辦公樓物業組合總租金收入為港幣四十四億九千五百萬元，較二零一零年增加百分之七，反映二零一一年上半年對辦公樓物業組合的租金調升及對我們旗下辦公樓的強勁需求，源自現有租戶和新加入租戶尋求更多辦公樓樓面空間。儘管市場狀況不明朗導致下半年的需求減少，租金仍然持續調升。於二零一一年十二月三十一日結算，整體辦公樓物業組合的租用率為百分之九十八。

下表列出於二零一一年十二月三十一日結算，物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔本集團應佔辦公樓面積的百分比。

按租戶行業劃分的本集團應佔辦公樓面積 (於二零一一年十二月三十一日)	
銀行業／金融／證券／投資	31.3%
專業服務（會計／法律／管理顧問／公司秘書）	8.8%
保險	8.2%
科技／媒體／電訊	16.2%
地產／建築／物業發展／建築設計	9.4%
貿易	8.9%
廣告及公共關係	2.9%
其他	14.3%

於二零一一年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一一年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計）合共佔用香港辦公樓面積約百分之二十一。

太古廣場

太古廣場一期、二期及三期的辦公樓於二零一一年業績表現強勁，於二零一一年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。年內主要新租戶包括富達基金、大和資本市場香港及荷蘭合作銀行，而紐約銀行及 Temple Chambers 均已續租。

港島東

太古城中心一座、三座及四座於二零一一年表現滿意。於二零一一年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。二零一一年新租戶包括怡和保險顧問有限公司及德勤，而美國運通、滙豐銀行及富士施樂均已續租。

太古坊有五座辦公樓（包括我們持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一一年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。年內的租務活動主要是續租及現存租戶租用更多空間，續租的主要租戶包括 LVMH、國際商業機器公司、聯想、菲利普莫里斯、電訊盈科、法國巴黎銀行、美銀美林及中國建設銀行。

港島東中心是我們在港島東的地標物業，於二零一一年十二月三十一日的租用率為百分之一百。花旗銀行於年內租用更多樓面空間，而中國海運已經續租。

三座科技中心於二零一一年均錄得溫和租金增幅。常盛大廈將重建為甲級辦公樓，工程將於二零一三年展開。該大廈於二零一一年內期滿的租約並無續約，而相關樓面空間亦不再租出。

香港辦公樓市場展望

我們對於二零一二年的展望乃持續審慎。金融服務行業正進入整合期，這對中環樓面空間的需求已有所影響。面對這些具挑戰性的環境，若干中環區的租戶持續有意在港島東物色辦公樓。低空置率加上新辦公樓的供應量有限，應能減輕這些不利因素對租金收入的影響。

軒尼詩道 28 號 (十四萬五千三百九十平方呎)及 皇后大道東 8 號(八萬一千三百四十六平方呎)預期於二零一二年後期落成，屆時我們的辦公樓供應量將會增加。

下表列出於所示期間期滿的香港辦公樓租約佔集團截至二零一一年十二月三十一日止月份的應佔總租金收入的百分比。按截至二零一一年十二月三十一日止月份的租金收入計的租約，約有百分之十三將於二零一二年期滿，另有百分之二十三將於二零一三年期滿。

辦公樓租約期滿概況 (於二零一一年十二月三十一日)

2012	13%
2013	23%
2014 及以後	64%

零售物業

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、港島東的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。太古地產全資擁有（除了東薈城名店倉我們持有百分之二十權益外）及管理各商場。於二零一一年，來自我們香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣三十億二千四百萬元。於二零一一年十二月三十一日，我們香港零售物業的估值為港幣四百五十五億五百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百一十億三千二百萬元。

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 (於二零一一年十二月)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心購物商場	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,439	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	530,467	100%	20% / 60% / 100%
總計	2,809,315		

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

儘管全球經濟環境不明朗，香港零售市場於二零一一年仍然保持暢旺。到訪香港的遊客創新紀錄達四千二百萬人，較二零一零年上升百分之十六。零售物業因而受惠於消費增加。另外，香港本地消費者消費意慾良好，因此旗下物業的店舖銷量均錄得良好增長。

於二零一一年，來自集團零售物業組合的總租金收入為港幣二十九億六千一百萬元，較二零一零年下跌百分之二，原因是出售又一城後缺少該物業提供的租金收入。租金全面調升，太古廣場的租金升勢尤其強勁，反映年內強勁的零售樓面需求及零售銷量。太古地產在香港的購物商場零售銷量於二零一一年上升百分之十八。

集團全資擁有的購物商場的全年實際租用率為百分之一百。

下表列出於二零一一年十二月三十一日，按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），零售物業組合佔本集團應佔零售樓面面積的百分比。

按租戶行業劃分的本集團應佔零售樓面面積 (於二零一一年十二月三十一日)	
百貨公司	26.2%
飲食	14.7%
珠寶及鐘錶	1.7%
時裝及服飾	20.9%
電影院	5.0%
溜冰場	1.1%
超級市場	3.9%
其他	26.5%

於二零一一年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一一年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計）合共租用香港零售樓面面積約百分之三十三。

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的一部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場提供穩定的購物人流。商場於二零一一年的零售銷量上升百分之十八。太古廣場的優化工程總投資成本為港幣二十億元，該項目大致上已於二零一一年完成，使已具二十三年歷史的商場煥然一新，充滿現代感。

除新舊租戶交替的短暫空置期外，商場實際上於年內全部租出。年內最受矚目的是 Harvey Nichols Asia 旗艦店的進駐。

商場計劃於二零一二年進行重大翻新工程。面向金鐘道的商場外牆正在翻新，先前由連卡佛租用的樓面空間亦正進行重新配置工程。另外，商場計劃設立一個匯聚高級化妝及護膚品牌的美妝中心，並將加建一個新拱廊連接商場兩翼以疏導人流。

太古城中心購物商場

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區同類商場中最大規模的。香港居民是太古城中心的主要顧客，但於毗鄰的香港東隅酒店開幕後，亦有較多遊客惠顧。零售銷量於二零一一年上升百分之八。該物業實際上於年內全部租出。

東薈城名店倉

作為香港唯一的名牌折扣店商場，東薈城名店倉二零一一年的零售銷量升幅高於百分之三十六。商場於年內為租戶提供額外一萬三千六百七十平方呎的樓面。毗鄰的東薈城一座辦公樓的十樓經已經改建作零售用途，並已於二零一一年十二月開始營業。東薈城名店倉實際上於二零一一年內全部租出。

香港零售物業市場展望

消費者需求（包括來自中國內地的遊客）預期於二零一二年保持強勁，而對於零售樓面空間的競爭預期保持激烈。我們將繼續關注消費者的喜好、品牌的受歡迎程度及租戶的組合，務求確保旗下的購物商場能夠迎合消費者不斷轉變的需求，以促進零售銷量。

下表列出於所示期間期滿的香港零售物業租約佔集團截至二零一一年十二月三十一日止月份的應佔總租金收入的百分比。按截至二零一一年十二月三十一日止月份的租金收入計的租約，約有百分之二十將於二零一二年期滿，另有百分之三十將於二零一三年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一一年十二月三十一日）

2012	20%
2013	30%
2014 及以後	50%

住宅物業

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

住宅物業組合於二零一一年十二月三十一日的租用率約為百分之九十一。

預期於二零一二年對我們住宅物業的需求仍然保持強勁。

興建中的投資物業

軒尼詩道 28 號

位於軒尼詩道 28 號、總樓面面積為十四萬五千三百九十平方呎的辦公樓現正進行上蓋工程，預期於二零一二年下半年落成。

皇后大道東 8 號

位於皇后大道東 8 號、樓高十九層的商業大廈，總樓面面積為八萬一千三百四十六平方呎，現正在進行翻新工程，並預期於二零一二年後期大致完成。

糖廠街 23 號

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

投資物業 – 中國內地

概覽

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百五十萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中五百四十萬平方呎已落成，餘下八百一十萬平方呎正在發展中。於二零一一年，我們於中國內地投資物業應佔總租金收入合計為港幣七億七千五百萬元。於二零一一年十二月三十一日結算，我們中國內地投資物業組合估值為港幣四百零六億二千六百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣二百八十八億九千萬元。

物業組合⁽¹⁾ – 中國內地

總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)

	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	開業年度	應佔權益
已落成					
北京三里屯 VILLAGE	1,465,771	1,296,308	169,463	2008 ⁽²⁾	80% ⁽³⁾ / 100%
廣州太古滙 (零售和辦公樓)	3,208,167	3,208,167	-	2011	97%
北京頤堤港 (辦公樓)	595,464	595,464	-	2011	50%
廣州天河新作零售購物平台	90,847	90,847	-	2008	100%
其他 ⁽⁴⁾	29,584	-	29,584	n/a	100%
分部總計	5,389,833	5,190,786	199,047		
發展中					
廣州太古滙 (酒店和酒店式住宅)	641,028	52,797	588,231	2012	97%
北京頤堤港 (零售和酒店)	1,297,762	939,493	358,269	2012	50%
上海大中里項目	3,469,398	2,872,653	596,745	2016	50%
成都大慈寺項目 ⁽⁵⁾	2,689,300	1,249,135	1,440,165	2014	50%
分部總計	8,097,488	5,114,078	2,983,410		
總計	13,487,321	10,304,864	3,182,457		

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 三里屯 VILLAGE 北區在二零一零年開業。

(3) 太古地產持有三里屯 VILLAGE 零售部分 百分之八十的權益。

(4) 包括分別於二零零五年及二零零六年收購的隆德大廈及天河新作住宅。

(5) 大慈寺項目的辦公樓部分擬發展作買賣用途。

下表列出中國內地已落成物業組合的應佔面積增長。

中國內地已落成物業組合的應佔面積						
(平方呎)	2011	2012	2013	2014	2015	2016 及以後
北京三里屯 VILLAGE	1,206,509	1,206,509	1,206,509	1,206,509	1,206,509	1,206,509
廣州太古滙	3,111,922	3,733,719	3,733,719	3,733,719	3,733,719	3,733,719
北京頤堤港	297,732	946,613	946,613	946,613	946,613	946,613
廣州天河新作零售購物平台	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847
其他	29,584	29,584	29,584	29,584	29,584	29,584
上海大中里項目	0	0	0	0	0	1,734,699
成都大慈寺項目	0	0	0	1,344,650	1,344,650	1,344,650
總計	4,736,594	6,007,272	6,007,272	7,351,922	7,351,922	9,086,621

已落成投資物業

北京三里屯 VILLAGE

北京三里屯 VILLAGE			
	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	租用率 (於二零一一年十二月)	應佔權益
零售物業 - VILLAGE 南區	776,909	93%	80%
零售物業 - VILLAGE 北區	519,399	90%	80%
酒店 - 瑜舍 ⁽¹⁾	169,463	66%	100%
總計	1,465,771		

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

三里屯 VILLAGE 坐落於北京朝陽區，是一個包括兩個鄰近的零售區域及一間酒店的低密度發展項目，總樓面面積合共一百四十七萬平方呎。三里屯 VILLAGE 網羅超過二百間商店和餐廳，包括旗艦店、休閒品牌專門店，以及提供不同地區及國際美食的餐廳。

三里屯 VILLAGE 南區匯聚充滿年輕活力的國際時裝及休閒品牌，包括全球最大的 adidas 零售店及中國內地最大的 Apple 商店。於二零一一年，太古地產為優化南區的租戶組合，引入三十三個新租戶。而三里屯 VILLAGE 北區則匯聚國際及中國設計師時尚品牌，以及餐廳和咖啡店。

於二零一一年，三里屯 VILLAGE 的總租金收入錄得滿意增長，反映三里屯 VILLAGE 南區的基本租金上升及北區的租用率提高。於二零一一年十二月三十一日結算，三里屯 VILLAGE 南區及三里屯 VILLAGE 北區的租用率分別為百分之九十三及百分之九十。

三里屯 VILLAGE 的開放式建築設計靈感來自北京的庭院及胡同風格，在當地零售市場備受矚目，現已成為年青一族及追求時尚人士的購物及休閒必然之選。太古地產將繼續投資進行優化工程，以增加人流及鞏固該物業的市場地位。北京的零售店鋪需求仍然強勁，不斷有更多國際品牌零售商進軍當地市場，預期將普遍提高租用率及租金。三里屯 VILLAGE 預期將受惠於持續強勁的消費者需求、進一步優化的租戶組合及下降之成本。

太古地產擁有三里屯 VILLAGE 的八成權益，餘下的兩成權益由由基滙資本管理的基滙資本中國基金 I 持有。該基金有權於二零一三年年終之前向太古地產出售其兩成權益。於二零一一年十二月三十一日結算，三里屯 VILLAGE（不包括瑜舍）估值為港幣八十九億七千五百萬元，其中太古地產按八成權益計算的應佔估值為港幣七十一億八千萬元。

北京零售市場展望

北京零售物業市場仍然非常活躍，新供應迅速被零售商吸納。不少零售商視中國內地為未來的增長源頭，新零售商進軍北京市場的數目因此而不斷增加。優質零售購物中心的租金則持續上揚。

廣州太古滙

廣州太古滙			
	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	租用率 (於二零一一年十二月)	應佔權益
零售物業	1,484,743	99%	97%
辦公樓	1,723,424	68%	97%
酒店 ⁽¹⁾	588,231	n/a	97%
酒店式住宅	52,797	n/a	97%
總計	3,849,195		97%

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

太古滙是我們在中國內地的最大的投資物業。這個以零售為主導的大型發展項目總面積約三百八十五萬平方呎，位處廣州市商務中心區天河區的交通樞紐，直接連接市內的地鐵線。太古滙包括一個優質購物商場、兩座甲級辦公樓、一間由文華東方酒店集團管理的五星級酒店附連酒店式住宅、一座文化中心及超過八百個停車位，全部互相連通。

太古滙的購物商場於二零一一年九月二十三日開業。於二零一一年十二月三十一日，約有百分之九十九的樓面面積已經租出，而約有百分之八十四的店舖已開始營業。購物商場約有百分之七十的租戶售賣國際品牌，若干品牌更是首次進軍廣州市場。高級品牌的銷售情況令人鼓舞，另有若干大眾品牌首次亮相廣州亦迅速大受歡迎。兩座辦公樓目前約有百分之六十八的樓面面積已獲租戶承租（或達成有關協定條款），其中最大租戶滙豐銀行已承租二十九個樓層，合共佔辦公樓約百分之四十七的總樓面面積。餘下的空置樓面面積位於辦公樓一座的高層，預料其租務條款為所有樓層中最佳。

隨著開始營業的領售店舖及進駐辦公樓的租戶數目增加，加上文華東方酒店開業，預期二零一二年的零售銷售業績將會增長。廣州文華東方酒店擁有二百六十三間客房及二十四間酒店式住宅，預期於二零一二年後期開業。

太古滙是太古地產與廣州大洋實業投資有限公司（廣州日報集團旗下公司）的合組合營企業，太古地產持有其中的百分之九十七權益。於二零一一年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）估值為港幣一百二十億一千四百萬元，其中太古地產應佔的百分之九十七權益估值為港幣一百一十六億五千三百萬元。

廣州市場展望

在零售物業市場方面，白雲區及珠江新城均有數個新購物商場於二零一一年開業。由於市場需求強大，廣州的零售總額穩定增長。

在辦公樓市場方面，儘管珠江新城的新辦公樓相繼落成促使供應大幅增加，由於需求（特別是來自金融及保險業）繼續增長，辦公樓市場於二零一一年上半年仍然活躍。自二零一一年第四季，市場對辦公樓市場的需求開始轉弱。

北京頤堤港

北京頤堤港			
	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	租用率 (於二零一一年十二月)	應佔權益
零售物業	939,493	77%	50%
辦公樓	595,464	46%	50%
酒店 ⁽¹⁾	358,269	n/a	50%
總計	1,893,226		50%

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

我們在北京地產市場的第二個投資項目是以零售為主導的綜合發展項目頤堤港，坐落於朝陽區將台。該項目包括一個高檔時尚購物商場、一座甲級辦公樓（頤堤港一座）及一間提供三百六十九間客房的休閒式商務酒店北京東隅。除設有超過一千二百個停車位外，頤堤港將直通現正興建，並預期於二零一四年開通的北京地鐵 14 號線。

購物商場及辦公樓均已落成，而酒店正在興建中。辦公樓於二零一一年後期開始啟用，已有若干租戶進駐。購物商場正在進行裝修，並於二零一二年三月陸續開業。於二零一一年十二月三十一日，包括已簽署意向書的租戶在內，已有約百分之七十七的零售樓面及約百分之四十六的辦公樓樓面獲租戶承租。酒店預計於二零一二年後期啟用。

頤堤港是與遠洋地產控股有限公司各佔百分之五十權益的合營投資項目。於二零一一年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣四十六億五千萬元，其中太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣二十三億二千五百萬元。

北京辦公樓市場展望

北京的辦公樓市場繼續供不應求，中心商業區的辦公樓供應有限及租金上升，正促使租戶遷往新興區域。

發展中投資物業

上海大中里項目

上海大中里項目	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	應佔權益
零售物業	1,062,719	50%
辦公樓	1,809,934	50%
酒店 ⁽¹⁾	596,745	50%
總計	3,469,398	50%

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

大中里項目是以零售為主導的大型綜合發展項目，於完成後將提供約三百四十七萬平方呎（不包括停車位）的總樓面面積。該項目位置優越，面向上海主要購物大道之一的南京西路，並毗鄰目前的一條地鐵線及兩個規劃中的地鐵站，享有便捷的交通網絡。項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店，預期日後將成為上海的一項地標發展項目。

地盤清拆及重置安排工作已大致上完成。地基工程於二零一一年終開始，預期項目將於二零一六年開始分階段啟用。

大中里項目是與香港興業國際集團有限公司各佔百分之五十權益的合營投資項目。於二零一一年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣一百二十四億四千二百萬元，而太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣六十二億二千一百萬元。

上海市場展望

二零一一年上海對商用物業的需求強勁。當地特別是浦西區的優質甲級辦公樓供應有限，應能夠確保增長前景繼續向好。零售市場繼續暢旺，上海經常成為許多品牌首次進軍中國內地市場的首選之地。

成都大慈寺項目

成都大慈寺項目		
	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	應佔權益
零售物業	1,174,465	50%
酒店 ⁽¹⁾	156,090	50%
酒店式住宅	74,670	50%
辦公樓 ⁽²⁾	1,284,075	50%
總計	2,689,300	50%

(1) 酒店記入物業、廠房和設備的帳目。

(2) 大慈寺項目的辦公樓部分擬發展作買賣用途。

大慈寺項目位於成都錦江區，毗鄰繁榮的春熙路購物區、連接日後落成的地鐵交匯站，交通便捷。項目地皮面積為七十六萬二千二百五十一平方呎，將作為一個大型的市區發展項目，包括一個充滿街頭時尚風格的購物商場，一間提供約一百間客房的精品酒店、酒店式住宅及一座甲級辦公樓。

項目的購物商場包括兩層至三層高的獨立零售建築、露天空間，以及一個連接規劃中地鐵站的地庫，設計原則是與古代大慈寺文化遺產及鄰近的歷史性建築物和諧共融。

地盤前期準備工程已經展開，項目預計於二零一四年開始分階段啟用。

項目的辦公樓部分擬發展作買賣用途。

大慈寺項目是與遠洋地產控股有限公司各佔百分之五十權益的合營投資項目。於二零一二年一月，集團與遠洋地產控股有限公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司訂立協議，將由集團為大慈寺項目提供資金應付餘下所有土地出讓金(與相關稅項)及所需的若干營運資金，總金額合共二億三千萬美元。詳情請參閱財務資料附註 16。

於二零一一年十二月三十一日結算，大慈寺發展項目(不包括酒店及辦公樓的買賣組成部分)的估值為港幣二十億七千一百萬元，太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣十億三千六百萬元。

成都市場展望

成都零售市場過去三年一直表現凌厲，而當地二零一一年對辦公樓的需求強勁，年內首三季的買賣及租賃市場均十分活躍。

成都中心商業區於二零一二年不會有主要新零售樓面供應，零售商對額外店舖的需求應會使租金水準提高及使現存樓面的吸納量增加。

二零一二年成都新南區將有大量新辦公樓供應，但是主要商業街及市中心的供應仍然有限，預期市中心商業區的辦公樓租賃及買賣市場繼續向好。

投資物業 – 美國

邁阿密 Brickell CitiCentre

邁阿密 Brickell CitiCentre		
	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	應佔權益
零售物業	520,000	100%
辦公樓	963,000	100%
酒店式住宅	108,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	200,000	100%
住宅 ⁽¹⁾	1,100,000	100%
停車場／通道	2,538,000	100%
總計	5,429,000	100%

(1) Brickell CitiCentre 的住宅部分擬發展作買賣用途。酒店和住宅部分不會記入投資物業賬目。

Brickell CitiCentre 是位於佛羅里達州邁阿密 Brickell 金融區的綜合發展項目，覆蓋市內約四個街區。項目與 Brickell Avenue 西面相距一個街區、與碧琪箕(Brickell Key)西面相距三個街區，地盤面積為三十九萬三千六百七十八平方呎(約九點一公頃)。

項目部分地皮於二零零八年購入，北面以西南第七街為界、南面以西南第八街為界，而這兩條街道是連接 Brickell 區及 I-95 號州際公路(位於地皮西面相距約四分之三哩)的主幹道。其後收購的兩幅毗連地皮，即佔地二點一公頃的 Brickell Tennis Centre 及佔地一點三公頃的 Eastern National Bank 大廈，使我們能夠根據邁阿密市分區規劃法申請一項特別區域計劃的發展權並已獲邁阿密市政府批准，將會發展一個約二百九十萬平方呎的綜合項目(不包括停車場及通道區)。

已規劃的市區綜合發展方案包括一個多層式露天購物中心連兩層地下停車場。該方案將貫穿項目地皮的 Metromover 輕鐵車站列為項目的一部分。該項目計劃分兩期發展。第一期包括一間提供二百四十三個客房的酒店與九十三個酒店式住宅單位、兩座辦公樓及兩座住宅大廈。如市場條件許可，第二期將興建一座多層辦公樓連停車位。

地皮前期準備工程、地基測試工作及向政府當局申請施工許可證均在進行中。預計第一期及第二期的建築工程將分別於二零一五年及二零一八年完成。

無論是目前或展望日後，區內將擁有較少與 Brickell CitiCentre 於規模及質素上相若的零售物業競爭對手。作為該區的中心，我們相信 Brickell CitiCentre 的租金水平將可與大邁阿密區的領先購物中心相比。

於二零一一年十二月三十一日結算，Brickell CitiCentre 發展項目(不包括酒店及住宅買賣部分)的估值為港幣三億九千一百萬元。太古地產全資擁有該發展項目。

邁阿密市場展望

儘管經濟前景不明朗，大邁阿密區(特別是市中心)專門售賣中至高檔商品的商店數目仍然不足。雖然為租戶提供的優惠逐漸減少，辦公樓市場將繼續對租戶具備吸引力。儘管近期落成的 **Brickell World Center** 為市場提供六十萬平方呎的辦公樓面面積，辦公樓空置率仍維持在約百分之二十二的水準，因此爭取辦公樓租戶的競爭仍然激烈。

至於住宅市場方面，邁阿密市中心區已消化了大部分於二零零五年至二零零八年間建成的物業，部分地區的樓價正開始上升。市中心區及 **Brickell** 區的出租單位供應量不多，租金則繼續上升。

投資物業估值

我們按公開市場價值為基準，於二零一一年十二月三十一日結算對投資物業組合作出估值(佔總值百分之九十六的物業由戴德梁行估值)。是次估值的總額(未扣除中國內地遞延稅項)為港幣一千八百七十一億九千八百萬元，而於二零一零年十二月三十一日結算及二零一一年六月三十日結算作出的估值則分別為港幣一千七百八十八億一千五百萬元及港幣一千九百八十三億一千四百萬元。

投資物業組合的估值上升主要反映租金收入增加。

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

經審核財務資料
投資物業

	集團		
	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一一年一月一日結算	161,508	17,307	178,815
滙兌差額	374	421	795
集團組合變動	(18,263)	-	(18,263)
增購	145	4,705	4,850
落成後轉撥	11,142	(11,142)	-
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	265	38	303
其他自持有作發展物業撥出淨額	104	249	353
公平值收益	19,676	669	20,345
	174,951	12,247	187,198
加：初期租賃成本	290	-	290
二零一一年十二月三十一日結算	175,241	12,247	187,488
二零一零年一月一日結算	141,832	12,183	154,015
滙兌差額	287	245	532
撥回成本	(11)	-	(11)
增購	595	3,988	4,583
出售	(593)	(57)	(650)
類別之間轉撥	23	(23)	-
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	770	(7)	763
其他轉撥至發展中供出售物業淨額	-	(897)	(897)
公平值收益	18,605	1,875	20,480
	161,508	17,307	178,815
加：初期租賃成本	170	-	170
二零一零年十二月三十一日結算	161,678	17,307	178,985

按地域進行的投資物業分析

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約(十至五十年)	25,151	39,310
長期租約(五十年以上)	140,358	122,221
	165,509	161,531
於中國內地持有：		
中期租約(十至五十年)	21,298	17,284
於美國持有：		
永久業權	391	-
	187,198	178,815

物業買賣

物業買賣組合包括香港的七個豪宅項目（五個位於港島、一個位於九龍及一個位於大嶼山）、邁阿密 Brickell CitiCentre 一個發展中的住宅綜合項目、成都大慈寺項目一座發展中的辦公樓，還有已落成的邁阿密 ASIA 及香港 5 Star Street 的餘下住宅單位。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密與羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合			
	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)	實際／預期 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 5 Star Street (餘下未發售單位)	1,996	2010	100%
美國			
- 邁阿密市 ASIA(餘下未發售單位)	67,728	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 蔚然	206,306	2012	87.5%
- 肆然	75,805	2013	100%
- 西摩道 33 號	165,792	2014	100%
- 堅道 92-102 號	195,531	2016	100%
- 西灣臺 1-9 號及 2-10 號	151,944	2013	80%
- 亞皆老街 148 號	88,555	2013	50%
- 大嶼山南長沙	64,412	2015	100%
中國內地			
- 成都大慈寺項目 (辦公樓部分)	1,284,075	2014	50%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CitiCentre	1,100,000	2015	100%
<u>持有作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	787,414	n/a	75%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	421,800	n/a	100%
總計	4,611,358		

下表列出我們的香港住宅項目預計落成時間。

二零一二年至二零一六年預計落成的應佔香港住宅面積					
總樓面面積（平方呎）	2012	2013	2014	2015	2016
蔚然	180,518				
西灣臺 1-9 號及 2-10 號		121,555			
瑋然		75,805			
亞皆老街 148 號		44,278			
西摩道 33 號			165,792		
大嶼山南長沙 ⁽¹⁾				64,412 ⁽¹⁾	
堅道 92-102 號					195,531
總計	180,518	241,638	165,792	64,412	195,531

(1) 為長沙發展項目的最高總樓面面積

經審核財務資料 持有作發展用途及供出售物業

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
持有作發展用途物業		
永久業權土地	124	443
供出售物業		
已落成物業		
- 發展成本	270	388
- 永久業權土地	7	9
- 租賃土地	4	4
發展中物業		
- 發展成本	1,329	673
- 永久業權土地	175	-
- 租賃土地	5,063	4,480
	6,848	5,554

香港

香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島的豪宅區西半山擁有四幅地皮。

(a) 蔚然(西摩道2A 號)

太古地產持有該項目百分之八十七點五的權益，項目的上蓋工程正在進行中，預期於二零一二年落成。大廈落成後樓高五十層，將提供一百二十六個住宅單位及四十五個停車位，總樓面面積為二十萬零六千三百零六平方呎。項目有九十九個單位已預售，預期可於二零一二年後期交付買家，並將由太古地產管理。

(b) 瑋然(西摩道63 號)

瑋然由集團全資擁有，項目的上蓋工程正在進行中，預期於二零一三年落成。大廈落成後樓高三十七層，其中三十層為一層一戶的住宅單位，設有二十八個停車位，總樓面面積為七萬五千八百零五平方呎。

(c) 西摩道33 號

西摩道 33 號由集團全資擁有，項目的地基工程正在進行中，預期於二零一四年落成。大廈落成後樓高四十八層，將提供一百二十七個住宅單位，總樓面面積為十六萬五千七百九十二平方呎。

(d) 堅道92-102 號

堅道 92-102 號由集團全資擁有，項目的地基工程正在進行中，預期於二零一六年落成。大廈樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位及四十三個停車位，總樓面面積為十九萬五千五百三十一平方呎。

太古地產計劃在獲得所需批核後，改善若干行人通道及擴闊若干行人道，並在堅道 92-102 號的地皮範圍內興建一條行人樓梯，務求改善衛城道與堅道之間的人流量。

西灣臺 1-9 號及 2-10 號

集團持有西灣臺 1-9 號及 2-10 號的八成權益，這項住宅項目位於香港鰂魚涌，上蓋工程正在進行中，預期於二零一三年落成。該項目將建成兩座二十一層高的大廈，提供九十二個住宅單位及六十九個地庫停車位，落成後的總樓面面積為十五萬一千九百四十四平方呎。

亞皆老街 148 號

亞皆老街 148 號是位於九龍何文田的住宅項目，集團持有百分之五十的權益。項目的上蓋工程正在進行中，預期於二零一三年落成，總樓面面積約八萬八千五百五十五平方呎。該項目將建成一座二十三層高的大廈，提供五十三個住宅單位及五十六個停車位。

南大嶼山長沙

集團於二零一一年十二月收購並全資擁有位於大嶼山長沙的東涌道和嶼南路交界的兩幅毗連住宅地皮。兩幅地皮將建成三十間獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十二平方呎。項目預期於二零一五年落成。

香港住宅市場展望

香港政府採取的措施及政策的改變將繼續影響香港住宅物業市場。儘管信貸收緊，預料利率將繼續處於低水平。港島及九龍的豪宅供應仍然有限，預期豪宅價格保持穩定。

美國

ASIA 坐落於邁阿密中心區的碧琪箕 (Brickell Key) 北邊，是一座擁有一百二十三個單位的多層豪宅建築，單位的平均面積約為二千三百平方呎。項目已於二零零八年四月落成，迄今已售出九十九個單位，另外有十一個單位已租出。

Brickell CitiCentre 項目的住宅部分擬發展作買賣用途，項目預期於二零一五年落成。

租賃及管理業務

太古地產負責重建、租賃及管理由太古公司擁有、位於司徒拔道53號的 OPUS HONG KONG 物業。這個頂級住宅項目由普里茨克建築獎得主法蘭克 蓋瑞(Frank Gehry)設計，樓高十二層，將提供十個全層單位及兩個複式花園單位。建築工程已完成，並於二零一一年十二月獲發入伙紙。市場推廣活動將於二零一二年第二季示範單位落成後展開。

屋苑管理

太古地產透過附屬公司管理其發展的十二個屋苑，包括雍景臺、逸樺園及太古城，服務包括為住戶提供日常協助、清潔、維修及翻新大廈的公用地方及設施。我們非常重視與住戶保持良好關係，並會為新發展項目(例如蔚然)的業主提供優質禮賓服務。

酒店

由太古地產管理的酒店

概覽

太古酒店擁有及管理一系列位於香港、中國內地及英國的酒店，包括 The House Collection、東隅及 Chapter Hotels 系列品牌。The House Collection 系列目前包括香港的奕居及北京的瑜舍，均為亞洲區的獨特精品酒店，為客人提供高度個人化的貼心服務。東隅系列打造休閒式商務酒店，而 Chapter Hotels 系列是位於英國小鎮和城市並饒富當地特色的時尚酒店。

主要酒店組合（由集團管理）		
	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	345	100%
- 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
英國		
- 查頓漢 The Montpellier Chapter (前稱查頓漢 Hotel Kandinsky)	61	100%
- 布里斯托 Avon Gorge Hotel	75	100%
- 埃塞特 The Magdalen Chapter (前稱埃塞特 Hotel Barcelona) ⁽²⁾	59	100%
- 布萊頓 Hotel Seattle, Brighton	71	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 北京東隅	369	50%
- 上海大中里項目(酒店)	124	50%
- 成都大慈寺項目(酒店)	100	50%
總計	1,921	

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

(2) 埃塞特的酒店裝修工程預期於二零一二年完成。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的豪華酒店，提供獲讚賞的優質服務，二零一一年獲得強勁的市場佔有率和收益增長，平均客房收入較二零一零年上升百分之三十五。酒店年內獲頒各項大獎，包括由《Conde Nast Traveller》雜誌頒發的「最佳海外商務酒店」(Best Overseas Business Hotel)、「讀者旅遊大獎 2011」(The Readers' Travel Awards 2011)及由 TripAdvisor 頒發的「旅行者之選獎」(Traveler's Choice award)。

香港東隅

香港東隅酒店位於港島東，擁有三百四十五間客房，已獲得太古城中心及太古坊租客的忠實支持。二零一一年的人住率及平均客房價格保持高企，平均客房收入較二零一零年上升百分之五十一。酒店頂層的酒吧 Sugar 於二零一一年翻新其戶外雅座後，已重新開業。東隅獲《Conde Nast Traveller》雜誌列入二零一一年熱選酒店名單(The Hot List 2011)內。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯 VILLAGE，是一間擁有九十九個客房的豪華酒店，其二零一一年客房、餐廳及酒吧業務均有顯著增長，平均客房收入較二零一零年上升百分之三十三。瑜舍獲《Smart Travel Asia》雜誌選為二十五家最佳休閒式酒店及度假村(Top 25 Leisure Hotels and Resorts)，同時亦入選《Conde Nast Traveller》雜誌的二零一一年金榜(Gold List 2011)。

英國酒店

太古地產在英國擁用四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特。位於埃塞特的酒店於二零一一年暫停營業進行翻新工程。四間酒店於二零一一年十二月錄得減值虧損，反映當地的經營環境欠佳。儘管營運條件具挑戰性，我們的酒店於年內的業績仍然令人滿意。

酒店市場概覽

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

至於中國內地，預期瑜舍的客房、餐廳及酒吧業務會繼續增長。北京東隅擬於二零一二年後期開業。

英國的經營環境仍然具挑戰性。埃塞特的 Magdalen Chapter Hotel 擬於二零一二年重新開業。

非由太古地產管理的酒店

太古地產持有權益(但非負責管理)的酒店合共有三千一百六十六間客房。公司目前正在發展廣州文華東方酒店，並將持有其百分之九十七的權益。預期廣州文華東方酒店將提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

主要酒店組合 (非由集團管理)		
	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
已落成		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 諾富特東薈城香港酒店	440	20%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
發展中		
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽¹⁾	287	97%
- 上海大中里項目 (酒店)	433	50%
Total	3,166	

(1) 包括同一建築物內的二十四個酒店式住宅單位。

於二零一一年，位於香港、並非由太古地產管理的酒店業績表現強勁，邁阿密文華東方酒店的經營狀況亦有所改善。

資本承擔

投資物業及酒店的資本開支及承擔

二零一一年香港投資物業及酒店（包括已落成項目）的資本開支為港幣三十一億四百萬元（二零一零年：港幣三十億三千一百萬元）。於二零一一年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣六十七億四千萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣十四億八千八百萬元）。

二零一一年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔共同控制公司資本開支）為港幣三十一億八千萬元（二零一零年：港幣二十九億八千三百萬元）。於二零一一年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣八十四億三千萬元（二零一零年：港幣九十八億六千一百萬元），包括集團應佔共同控制公司資本承擔港幣七十一億一百萬元（二零一零年：港幣六十九億五千二百萬元）。集團承諾為中國內地共同控制公司的資本承擔提供港幣十八億二千八百萬元（二零一零年十二月三十一日：港幣二十四億五千九萬元）的資金。

美國投資物業及酒店於二零一一年的資本開支為港幣七百萬元（二零一零年：港幣一千四百萬元）。於二零一一年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣二十四億七千二百萬元（二零一零年：港幣六百萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		各年度開支預測			承擔
	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 及以後 港幣百萬元	31-12-2011 結算 港幣百萬元
香港項目	3,104	1,099	571	666	4,404	6,740
中國內地項目	3,180	3,321	1,628	2,062	1,419	8,430
英國酒店	95	38	-	-	-	38
美國項目	7	491	829	1,102	50	2,472
總額	6,386	4,949	3,028	3,830	5,873	*17,680

* 資本承擔即集團的資本承擔加集團應佔共同控制公司的資本承擔。集團承諾為共同控制公司的資本承擔提供港幣十八億二千八百萬元的資金。

融資

籌資來源

於二零一一年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百五十七億零三百萬元，其中港幣八十億零三百萬元（百分之二十二點四）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十四億四千六百萬元。資金來源於二零一一年十二月三十一日包括：

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用 於一年內 到期 港幣百萬元	未動用 於一年後 到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
長期借款	7,239	6,286	60	893
來自Swire Finance Limited的融資				
循環信貸及短期借款	9,000	1,950	3,050	4,000
有期借款	5,000	5,000	-	-
中期票據	12,135	12,135	-	-
永久資本證券	2,329	2,329	-	-
已承擔融資總額	35,703	27,700	3,110	4,893
未承擔融資	2,710	1,264	1,446	-
融資借款總額	38,413	28,964	4,556	4,893

於二零一一年十二月三十一日結算，集團借款總額中百分之六十六以固定利率安排，百分之三十四以浮動利率安排（二零一零年：分別為百分之六十六及百分之三十四）。

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，最長可至二零一八年（二零一零年：最長可至二零一九年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2011	2010
加權平均債務期限	2.9年	3.7年
加權平均債務期限（不包括永久資本證券）	2.8年	3.5年
加權平均債務成本	4.6%	4.1%
加權平均債務成本（不包括永久資本證券）	4.4%	3.8%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

	還款期限							
	合計	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	(港幣百萬元)							
來自第三方的融資								
長期借款	7,239	466	60	6,713	-	-	-	-
來自Swire Finance Limited的融資								
循環信貸及有期借款	14,000	10,000	1,500	-	2,500	-	-	-
中期票據	12,135	-	2,300	-	-	4,658	-	5,177
永久資本證券	2,329	-	-	-	-	-	2,329	-
總計	35,703	10,466	3,860	6,713	2,500	4,658	2,329	5,177

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

下表列出集團的融資借款的還款期限：

	2011	2010
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款：		
一年內償還	1,687	4,094
一至兩年內償還	93	-
兩至五年內償還	5,726	1,582
五年後償還	-	-
來自Swire Finance Limited的融資：		
一年內償還	6,943	5,228
一至兩年內償還	2,296	7,128
兩至五年內償還	4,638	3,800
五年後償還	7,497	16,046
	28,880	37,878
列入流動負債下須於一年內償還款項	(8,630)	(9,322)
	20,250	28,556

來自 Swire Finance Limited 的融資在到期償還後，集團將會自行獲取新資金(因應需要)，不再涉及太古公司。

貨幣組合

借款總額賬面值按貨幣所作的分析如下：

	2011		2010	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	20,598	71%	31,426	83%
美元	1,182	4%	926	3%
人民幣	7,040	25%	5,466	14%
其他	60	0%	60	0%
總計	<u>28,880</u>	<u>100%</u>	<u>37,878</u>	<u>100%</u>

利息倍數及資本淨負債比率

下列表顯示過去兩年的每年資本淨負債比率、利息倍數及現金利息倍數：

	2011	2010
資本淨負債比率 ⁽¹⁾		
賬目所示	15.7%	23.3%
基本	15.3%	22.7%
利息倍數 ⁽²⁾		
賬目所示	18.2	21.8
基本	12.0	5.4
現金利息倍數 ⁽³⁾		
賬目所示	14.5	17.6
基本	9.2	4.3

附註：

- (1) 債務淨額除以權益總額。
- (2) 營業溢利／（虧損）除以財務支出淨額。
- (3) 營業溢利／（虧損）除以財務支出淨額及資本化利息總計。

綜合收益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
營業總額	2	9,581	8,871
銷售成本	3	(2,334)	(2,261)
溢利總額		7,247	6,610
行政支出		(1,029)	(911)
其他營運支出		(130)	(135)
出售又一城權益所得溢利	4	595	-
其他(虧損)/收益淨額	5	(83)	925
投資物業公平值變化		20,345	20,480
營運溢利		26,945	26,969
財務支出		(1,504)	(1,264)
財務收入		27	27
財務支出淨額	7	(1,477)	(1,237)
應佔共同控制公司溢利減虧損		851	1,461
應佔聯屬公司溢利減虧損		156	225
除稅前溢利		26,475	27,418
稅項	8	(1,296)	(1,324)
本年溢利		25,179	26,094
應佔本年溢利：			
公司股東		25,126	26,045
非控股權益		53	49
		25,179	26,094
股息			
特別中期 - 已付		10,014	-
中期 - 已付		-	1
第一次中期 - 於二零一二年三月十五日宣派		1,053	-
末期 - 已付		-	2,425
	9	11,067	2,426
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利(基本及攤薄)	10	4.40	4.58

綜合全面收益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
本年溢利	<u>25,179</u>	<u>26,094</u>
其他全面收益		
集團前自用物業重估		
- 於本年內確認的收益	186	1,448
應佔共同控制公司及聯屬公司其他全面收益	276	132
海外業務匯兌差額淨額	<u>517</u>	<u>441</u>
除稅後本年其他全面收益	<u>979</u>	<u>2,021</u>
本年全面收益總額	<u><u>26,158</u></u>	<u><u>28,115</u></u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	26,105	28,063
非控股權益	<u>53</u>	<u>52</u>
	<u><u>26,158</u></u>	<u><u>28,115</u></u>

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日結算

	附註	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,615	6,333
投資物業		187,488	178,985
租賃土地及土地使用權		3	6
無形資產		7	187
持作發展物業		124	443
共同控制公司		13,000	10,940
聯屬公司		639	705
可供出售資產		9	7
遞延稅項資產		57	94
退休福利資產		108	83
		208,050	197,783
流動資產			
發展中及供出售物業		6,848	5,554
存貨及進行中工程		69	59
貿易及其他應收款項	11	1,945	1,168
應收直接控股公司款項 - 太古股份有限公司		142	106
現金及現金等價物		1,180	1,042
		10,184	7,929
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	8,088	5,199
應付稅項		445	379
銀行透支及短期銀行貸款		1,023	991
一年內須償還的長期銀行貸款		664	3,103
欠一間同系附屬公司借款 - Swire Finance Limited		6,943	5,228
		17,163	14,900
流動負債淨額			
		(6,979)	(6,971)
資產總值減流動負債			
		201,071	190,812
非流動負債			
長期銀行貸款		5,819	1,582
遞延稅項負債		4,246	3,900
欠一間同系附屬公司借款 - Swire Finance Limited		14,431	26,974
		24,496	32,456
資產淨值			
		176,575	158,356
權益			
股本	13	5,850	5,690
儲備	14	170,193	152,187
公司股東應佔權益		176,043	157,877
非控股權益		532	479
權益總額		176,575	158,356

1. 分部資料

(a) 有關應報告分部的資料

綜合收益表分析

	對外 營業總額	分部之間 營業總額	扣除 折舊及攤銷 後營運溢利 /(虧損)	財務支出	財務收入	應佔共同 控制公司 溢利減虧損	應佔 聯屬公司 溢利減虧損	除稅前溢利 /(虧損)	稅項支出	本年溢利 /(虧損)	公司股東 應佔溢利 /(虧損)	於營運溢 利中扣除的 折舊及攤銷
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一一年十二月三十一日止年度												
物業投資	8,651	8	6,743	(1,464)	24	123	-	5,426	(760)	4,666	4,656	(163)
物業買賣	213	-	(50)	(5)	3	59	-	7	(3)	4	7	(9)
酒店	717	2	(93)	(35)	-	(7)	155	20	(53)	(33)	(33)	(120)
投資物業公平值變化	-	-	20,345	-	-	676	1	21,022	(480)	20,542	20,496	-
分部之間抵銷	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>9,581</u>	<u>-</u>	<u>26,945</u>	<u>(1,504)</u>	<u>27</u>	<u>851</u>	<u>156</u>	<u>26,475</u>	<u>(1,296)</u>	<u>25,179</u>	<u>25,126</u>	<u>(292)</u>
截至二零一零年十二月三十一日止年度												
物業投資	7,953	4	6,561	(1,233)	24	19	18	5,389	(793)	4,596	4,589	(132)
物業買賣	400	-	72	(6)	3	30	-	99	(12)	87	87	-
酒店	518	-	(144)	(25)	-	(23)	132	(60)	(49)	(109)	(109)	(120)
投資物業公平值變化	-	-	20,480	-	-	1,435	75	21,990	(470)	21,520	21,478	-
分部之間抵銷	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>8,871</u>	<u>-</u>	<u>26,969</u>	<u>(1,264)</u>	<u>27</u>	<u>1,461</u>	<u>225</u>	<u>27,418</u>	<u>(1,324)</u>	<u>26,094</u>	<u>26,045</u>	<u>(252)</u>

1. 分部資料 (續)
(a) 有關應報告分部的資料 (續)
集團資產總值分析

	分部資產	共同控制公司	聯屬公司	銀行存款	資產總值	增購非流動 資產 (附註)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零一一年十二月三十一日結算						
物業投資	190,771	11,303	55	1,003	203,132	5,117
物業買賣及發展	7,479	842	-	76	8,397	2
酒店	5,165	855	584	101	6,705	586
	<u>203,415</u>	<u>13,000</u>	<u>639</u>	<u>1,180</u>	<u>218,234</u>	<u>5,705</u>
於二零一零年十二月三十一日結算						
物業投資	182,116	9,965	53	960	193,094	4,623
物業買賣及發展	6,150	348	-	42	6,540	2
酒店	4,759	627	652	40	6,078	236
	<u>193,025</u>	<u>10,940</u>	<u>705</u>	<u>1,042</u>	<u>205,712</u>	<u>4,861</u>

附註：

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

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債	本期及遞延 稅項負債	借款總額	負債總額	非控股權益
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零一一年十二月三十一日結算					
物業投資	6,184	4,672	22,852	33,708	532
物業買賣及發展	1,721	19	5,409	7,149	-
酒店	183	-	619	802	-
	<u>8,088</u>	<u>4,691</u>	<u>28,880</u>	<u>41,659</u>	<u>532</u>
於二零一零年十二月三十一日結算					
物業投資	4,764	4,278	32,755	41,797	479
物業買賣及發展	194	1	4,554	4,749	-
酒店	241	-	569	810	-
	<u>5,199</u>	<u>4,279</u>	<u>37,878</u>	<u>47,356</u>	<u>479</u>

1. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料 (續)

太古地產集團按部門劃分業務：物業投資、物業買賣及發展和酒店。

三個部門內各自的應報告分部按照業務性質分類。

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務主要以香港、中國內地、美國及英國為基地。

按主要市場對集團的營業總額及非流動資產所作的分析概述如下：

	營業總額		非流動資產*	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
香港	8,392	8,301	169,779	166,268
中國內地	932	446	23,378	18,693
美國	146	50	569	446
英國	111	74	511	547
	9,581	8,871	194,237	185,954

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

2. 營業總額

營業總額即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括以下收入：

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	8,557	7,875
物業買賣	213	400
酒店	717	518
提供其他服務	94	78
	9,581	8,871

3. 銷售成本

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出		
- 帶來租金收入的投資物業	(1,471)	(1,330)
- 並無帶來租金收入的投資物業	(46)	(92)
	<u>(1,517)</u>	<u>(1,422)</u>
物業買賣	(199)	(267)
酒店	(584)	(543)
提供其他服務	(34)	(29)
	<u>(2,334)</u>	<u>(2,261)</u>

4. 出售又一城權益所得溢利

於二零一一年七月與獨立第三方訂立協議，以現金作價港幣一百八十八億元出售集團於又一城所持全部權益，並須參考交易完成時的流動資產及負債淨額進行調整。經調整後的額外收入約為港幣一億一千六百萬元，於二零一一年八月十八日完成交易。

出售該物業溢利為港幣五億九千五百萬元，不包括該物業先前記入綜合收益表內結算至二零一一年六月三十日止的重新估值收益（而來自截至該日期止的六個月期間收益為港幣十億九千八百萬元）。

5. 其他(虧損)/收益淨額

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
出售投資物業溢利	-	544
重新計量關於電訊盈科中心所持股權變動所得收益 及出售溢利	-	342
酒店及買賣物業減值(虧損)/撥回	(100)	1
外匯虧損淨額	(6)	(2)
準備回撥	19	18
逆轉先前因沒收物業買賣保證金而確認的收入	(16)	-
其他	20	22
	<u>(83)</u>	<u>925</u>

6. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營運開支所包括的開支分析如下：

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	224	214
攤銷		
- 無形資產	3	4
- 投資物業初始租賃成本	65	34
職員成本	<u>1,137</u>	<u>1,087</u>

7. 財務支出淨額

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
<i>利息支出如下：</i>		
銀行借款及透支	(418)	(265)
來自同系附屬公司之借款	(1,096)	(1,202)
來自一間共同控制公司之借款	(2)	-
其他融資成本	(104)	(95)
就附屬公司非控股權益擁有的認沽期權而衍生 負債的公平值變動損失	(259)	-
資本化：		
投資物業	197	180
發展中及供出售物業	155	101
酒店及其他物業	23	17
	<u>(1,504)</u>	<u>(1,264)</u>
<i>利息收益如下：</i>		
短期存款及銀行結餘	12	9
給予一間同系附屬公司之借款	2	-
給予共同控制公司之借款	9	3
就附屬公司非控股權益擁有的認沽期權而衍生 負債的公平值變動收益	-	12
其他	4	3
	<u>27</u>	<u>27</u>
財務支出淨額	<u><u>(1,477)</u></u>	<u><u>(1,237)</u></u>

8. 稅項

	2011年		2010年	
	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	(628)		(651)	
海外稅項	(12)		(7)	
歷年撥備超額/(不足)	20		(6)	
		(620)		(664)
遞延稅項：				
投資物業公平值變化	(386)		(384)	
暫時差異的產生及撥回	(290)		(276)	
		(676)		(660)
		(1,296)		(1,324)

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（二零一零年為百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅法域，按當地適用稅率計算。

9. 股息

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
第一次特別中期股息於二零一一年九月三十日派付	4,514	-
第二次特別中期股息於二零一一年十一月八日派付	5,500	-
合併前派付中期股息*	-	1
第一次中期股息(代替末期股息)於二零一二年三月十五日宣派 每股港幣十八仙	1,053	-
擬派末期股息	-	2,425
	11,067	2,426

因於年結日並未宣派，第一次中期股息不記入二零一一年度賬目。實際款額將記入截至二零一二年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

* 這是一間美國附屬公司在與本公司合併前所付的股息。該業務合併在二零一零年一月二十五日產生。

10. 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二百五十一億二千六百萬元（二零一零年為港幣二百六十億四千五百萬元），除以於二零一一年已發行的 5,704,027,397 股普通股的加權平均數字（二零一零年為 5,690,000,000 股普通股）。

11. 貿易及其他應收款項

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
應收貿易賬項	284	204
預付款項及應計收益	125	27
其他應收款項	1,536	937
	<u>1,945</u>	<u>1,168</u>

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：

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
少於三個月	272	195
三至六個月	5	3
六個月以上	7	6
	<u>284</u>	<u>204</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,788	544
欠中介控股公司賬項	79	99
欠一間同系附屬公司賬項	102	-
欠一間共同控制公司賬項	2	-
欠一間共同控制公司計息借款，年息為1.55%	225	-
欠一間聯屬公司計息借款（二零一零年：年息為0.54%）	-	149
來自非控股權益的墊款	234	214
來自租戶的租金按金	1,780	1,810
三里屯VILLAGE非控股權益的認沽期權	937	678
應計資本開支	1,215	1,192
其他應付款項	1,726	513
	8,088	5,199

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
少於三個月	1,529	543
三至六個月	259	1
	1,788	544

13. 股本

	公司	
	2011年 港幣百萬元	2010年 港幣百萬元
法定股本：		
二零一一年及二零一零年十二月三十一日結算		
30,000,000,000 股普通股 - 每股港幣一元	30,000	30,000
已發行及繳足股本：		
二零一一年十二月三十一日結算，5,850,000,000 股普通股 - 每股港幣一元		
（二零一零年十二月三十一日結算，5,690,000,000 股普通股 - 每股港幣一元）	5,850	5,690

公司於二零一一年十一月三十日發行 160,000,000 股普通股予太古股份有限公司，現金代價總額為港幣四十五億元（即每股港幣 28.125 元）。於發行此次股份後，公司已發行的繳足股份總數為 5,850,000,000 股。

除上文所披露外，公司於截至二零一一年十二月三十一日止的年度內並無回購、出售或贖回其任何股份。

14. 儲備

	收益儲備	股份溢價賬	合併賬儲備	物業重估 儲備	現金流量 對沖儲備	匯兌儲備	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
集團							
二零一零年一月一日結算	124,273	259	(1,108)	-	(1)	702	124,125
該年度溢利	26,045	-	-	-	-	-	26,045
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	1,448	-	-	1,448
應佔共同控制及聯屬公司的 其他全面收益	-	-	-	-	1	131	132
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	438	438
該年度全面收益總額	26,045	-	-	1,448	1	569	28,063
合併前已付二零一零年中期股息 (附註9)	(1)	-	-	-	-	-	(1)
二零一零年十二月三十一日結算	150,317	259	(1,108)	1,448	-	1,271	152,187
二零一一年一月一日結算	150,317	259	(1,108)	1,448	-	1,271	152,187
本年度溢利	25,126	-	-	-	-	-	25,126
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	186	-	-	186
應佔共同控制及聯屬公司的 其他全面收益	-	-	-	-	-	276	276
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	517	517
本年度全面收益總額	25,126	-	-	186	-	793	26,105
發行新普通股	-	4,340	-	-	-	-	4,340
二零一零年末期股息 (附註9)	(2,425)	-	-	-	-	-	(2,425)
二零一一年特別中期股息 (附註9)	(10,014)	-	-	-	-	-	(10,014)
二零一一年十二月三十一日結算	163,004	4,599	(1,108)	1,634	-	2,064	170,193

15. 會計準則改變

集團已採納以下相關的新訂及經修訂香港財務報告準則、修訂本及詮釋，由二零一一年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則的改進
香港（國際財務報告詮釋委員會）	預付最低資金要求
- 詮釋第 14 號（修訂本）	
香港會計準則第 24 號（經修訂）	關聯方披露
香港會計準則第 12 號（修訂本）	所得稅*

*集團於二零一零年提早採納香港會計準則第 12 號的修訂本。新的會計政策已對二零一零年一月一日前開始的年度期間追溯應用。

二零一零年香港財務報告準則的改進包括對現有準則的修訂。此對集團的年度財務報表並無財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第 14 號的修訂本准許提早支付供款以符合提供最低資金要求的公司，可將所付供款作為一項資產入賬。此修訂本對集團業績或資產淨值並無重大影響。

香港會計準則第 24 號（經修訂）已改變關聯方的定義。此對集團的年度財務報表並無財務影響。

採納其他修訂、修訂本及詮釋對集團賬目並無影響。

16. 報告日後事項

於二零一二年一月，集團與遠洋地產控股有限公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司訂立協議，將由集團為大慈寺項目提供資金應付餘下所有土地出讓金（與相關稅項）及所需的若干營運資金，總金額合共二億三千萬美元。於這項交易後，集團持有該項目的權益增至百分之八十一，反映集團對該項目整體資金的出資額。遠洋地產有限公司持有可於一年內行使的認購期權（由協議完成日期起計），可按相等於上述額外資金的半數金額加以年利率百分之十計算的利息購入集團於該項目的額外權益。集團在認購期權行使期結束前一週起計的一年內，有權要求遠洋地產有限公司按相等於上述額外資金的半數金額加以年利率百分之十計算的利息購入集團於該項目的額外權益。在上述權利獲行使或失效前，集團於該項目的額外權益將入賬列作有抵押借款，而集團現有的權益將繼續入賬列作於共同控制公司的百分之五十權益。

附加資料

企業管治

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）刊發的企業管治常規守則（「企業管治守則」）列明良好企業管治的原則。公司股份自二零一二年一月十八日起在聯交所掛牌上市。基於公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度並非上市公司，該守則於該期間不適用於公司。該守則將自二零一二年十二月三十一日止年度起適用於公司。

公司已採納一套不低於上市規則附錄 10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂標準的董事及有關僱員（定義見企業管治守則）證券交易的守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就年度報告書所包括的會計期間，已遵從標準守則及公司有關董事證券交易守則所訂的標準。

公司的審核委員會已審閱年度業績。

年度報告書

載有上市規則所需一切資料的二零一一年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零一二年四月十日供股東閱覽。

董事名單

於本公告所載日期，公司在任董事如下：

常務董事：白紀圖（主席）、郭鵬、劉美璇、白德利、何祖英、安格里

非常務董事：何禮泰、喬浩華、施銘倫

獨立非常務董事：柏聖文、陳祖澤、鄭海泉、包逸秋、廖勝昌