

二零一一年
報告書

 太古地產

股份代號：1972



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

我們的業務包括三個主要範疇：

物業投資

物業買賣

酒店投資

公司里程碑

1972

太古地產在香港註冊成立，是太古公司的全資附屬公司。

1975

開始興建公司在香港的第一個住宅項目太古城。

1985

開始規劃太古廣場項目。

1998

又一城落成。

2001

公司進軍中國內地市場，開始在一線城市收購地皮作發展用途。

我們的物業

1975
住宅物業



1975

將前太古船塢重建為太古城，香港首批大型私人屋苑之一。



1978

在鄰近邁阿密市中心發展獨特的綜合發展社區碧琪筭。

1975
港島東



1975

開始興建港島東住宅區太古城。

1983

港島區最大的購物及娛樂中心太古中心分階段開業。

1991-1992

太古城中心四座於一九九一年開業，太古城中心三座則於翌年落成。

1985
太古廣場



1985

在土地拍賣中投得域多利兵房地皮。

1988

首批租戶進駐太古廣場。

1998
又一城



1998

坐落於九龍塘的又一城開業。

2001
中國內地



2006

成功將位於東涌的購物中心
打造為現時的東薈城名店倉 —
香港首個名牌折扣店商場。

2008

成立太古酒店品牌，在香港、中國內地
及英國建造及管理都會時尚酒店。

2011

在新加坡成立代辦處。
開始規劃位於美國佛羅里達州邁阿密的綜合
發展物業 — Brickell CitiCentre 項目。

1989

半山區
雅賓利
落成。

1994

半山區
雍景臺落成。

2003

山頂
甘道三號
落成。

2009

北角
港濤軒落成。



2010

半山區蔚然
及灣仔 5 Star
Street 開售。



2011

山頂 OPUS HONG KONG
定名。它是首個由普里茨克
建築大獎得主法蘭克 蓋瑞
設計的亞洲住宅項目。

1993-2003

德宏大廈於一九九三年
落成，其後十年間，
多盛大廈、電訊盈科中
心、太古城中心一座、
林肯大廈及濠豐大廈
相繼落成。

全光纖通訊網絡 —
港島東矩陣 (Island
East Matrix) 於二零
零一年建成。康橋
大廈於二零零三年
落成。



2008

太古地產目前在
香港最大的辦公樓
港島東中心落成。



2010

太古酒店首間休閒式商
務酒店香港東隅開業。

2004

太古廣場三座
開業。

2007

投資港幣二十億元
的太古廣場優化
計劃開始施工。



2009

太古廣場首間
精緻豪華酒店
奕居開業。



2011

太古廣場優化計劃完成。

2006

太古地產購入又一城餘下百分之
五十權益，全資擁有該物業。



2011

出售又一城予新加坡
發展商豐樹產業。

2001

公司進軍中國內地市
場，與廣州日報報業
集團簽訂協議，於
翌年發展廣州太古滙。

2006

收購香港興業
上海大中里項目
百分之五十
權益。

2007

收購百分之八十
權益，在北京
發展三里屯
VILLAGE。

2008

與遠洋地產成立合營公司，
各佔百分之五十權益，在
北京發展頤堤港項目。
三里屯 VILLAGE 南區及
瑜舍開業。

2010

三里屯 VILLAGE
北區開業。
成功收購成都
大慈寺片區的地皮。

2011

太古滙開業。
頤堤港的辦公樓頤堤港
一座開業。

目錄

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

管理層論述及分析

- 16 業務評述
- 46 財務評述
- 53 融資

企業管治及可持續發展

- 64 企業管治
- 72 董事及要員
- 74 董事局報告
- 82 可持續發展

核數師報告及賬目

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

附加資料

- 147 集團主要物業
- 159 詞彙
- 160 財務日誌及投資者資訊

公司簡介

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

太古地產於一九七二年在香港成立。公司現已在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數超過四千人。

在香港，我們於過去近四十年間，成功將港島東從工業區發展成為香港規劃最好及效率最高的商業區之一。而位於域多利兵房舊址的太古廣場，是現時香港的優質零售及商業地標之一。

在中國內地方面，太古地產目前在北京、廣州、成都及上海擁有五個大型綜合發展項目，分別已投入營運或正在興建。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近、願景一致，均坐落於接近交通樞紐的商業區域。

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

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

十年財務概要

	2002 港幣 百萬元	2003 港幣 百萬元	2004 港幣 百萬元	2005 港幣 百萬元	2006 港幣 百萬元	2007 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2010 港幣 百萬元	2011 港幣 百萬元
收益表										
營業總額										
物業投資	4,693	4,366	4,060	4,382	4,872	5,663	6,901	7,516	7,953	8,651
物業買賣	565	2,366	2,506	1,339	554	10	889	643	400	213
酒店	–	–	–	–	27	148	156	172	518	717
	5,258	6,732	6,566	5,721	5,453	5,821	7,946	8,331	8,871	9,581
公司股東應佔溢利										
物業投資	2,125	2,046	1,459	1,917	2,592	3,066	3,336	3,970	4,589	4,656
物業買賣	(269)	278	667	264	198	(43)	95	23	87	7
酒店	23	9	80	104	126	175	73	(332)	(109)	(33)
投資物業公平值變化	(5,157)	(2,688)	15,224	12,365	17,221	19,530	(236)	13,596	21,478	20,496
	(3,278)	(355)	17,430	14,650	20,137	22,728	3,268	17,257	26,045	25,126
年度中期及末期股息	1,025	1,254	1,141	2,303	1,532	1,652	2,966	25	2,426	11,067
保留溢利/(虧損)	(4,303)	(1,609)	16,289	12,347	18,605	21,076	302	17,232	23,619	14,059
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	55,502	52,731	71,247	85,965	105,658	133,454	140,510	155,411	183,092	191,273
物業買賣	4,855	3,593	1,555	701	1,448	2,762	3,496	3,772	6,303	6,581
酒店	631	644	717	1,037	1,429	3,624	4,037	5,523	5,797	6,421
	60,988	56,968	73,519	87,703	108,535	139,840	148,043	164,706	195,192	204,275
資金來源										
公司股東應佔權益	41,815	40,237	56,533	70,027	88,229	109,605	110,305	129,815	157,877	176,043
非控股權益	4,682	4,927	6,193	6,185	296	801	1,068	424	479	532
債務淨額	14,491	11,804	10,793	11,491	20,010	29,434	36,670	34,467	36,836	27,700
	60,988	56,968	73,519	87,703	108,535	139,840	148,043	164,706	195,192	204,275
	港元									
每股盈利/(虧損)	(0.60)	(0.06)	3.17	2.67	3.67	4.14	0.60	3.14	4.58	4.40
每股股息	0.19	0.23	0.21	0.42	0.28	0.30	0.54	–	0.43	1.94
每股股東應佔權益	7.61	7.33	10.29	12.75	16.06	19.96	20.08	23.61	27.75	30.09
比率										
公司股東應佔平均權益回報	-7.5%	-0.9%	36.0%	23.2%	25.4%	23.0%	3.0%	14.4%	18.1%	15.0%
資本淨負債比率	31.17%	26.14%	17.21%	15.08%	22.60%	26.66%	32.93%	26.46%	23.26%	15.69%
利息倍數	(2.80)	2.13	20.02	23.11	32.16	33.71	4.81	17.57	21.80	18.24
股息倍數	(3.20)	(0.28)	15.28	6.36	13.14	13.76	1.10	不適用	10.74	2.27
基本										
溢利 (港幣百萬元)	2,334	2,819	2,617	2,577	3,070	3,303	3,558	3,726	4,782	12,932
公司股東應佔權益 (港幣百萬元)	43,318	41,694	58,064	71,573	90,032	111,640	113,664	133,410	161,651	180,749
公司股東應佔平均權益回報	5.18%	6.63%	5.25%	3.98%	3.80%	3.28%	3.16%	3.02%	3.24%	7.55%
每股盈利 (港元)	0.42	0.51	0.48	0.47	0.56	0.60	0.65	0.68	0.84	2.27
股東每股應佔權益 (港元)	7.89	7.59	10.57	13.03	16.39	20.33	20.70	24.26	28.41	30.90
資本淨負債比率	30.16%	25.30%	16.78%	14.78%	22.15%	26.18%	31.94%	25.75%	22.71%	15.28%
利息倍數	6.42	7.21	4.25	5.58	6.09	5.95	4.50	4.33	5.38	12.02
股息倍數	2.28	2.25	2.29	1.12	2.00	2.00	1.20	不適用	1.97	1.17

附註：

- 所有年份的資料乃按照集團現有會計政策及披露慣例顯示，因此二零一零年之前的數字或與原來所呈列的不同。
- 二零一一年及二零一零年的公司股東應佔權益及其按分部回報，載於第52頁的財務評述 — 投資評估及業績評述。
- 基本溢利及權益的論述，載於第16頁至第18頁。
- 二零一零年之前的每股盈利、每股股息和每股權益已根據普通股加權平均數重新計算，此反映於該等年度已發行的公司股份並按於二零一零年一月二十五日發行的1,108,132,451股股份作為收購Swire Properties US Inc. 及Swire Properties One LLC的代價，以及於二零零九年十二月三十一日按面值（低於市價）發行而產生紅利部分的3,969,615,000股股份作出調整。
- 有關釋義及比率，請參閱第159頁的詞彙。

營業總額

港幣百萬元



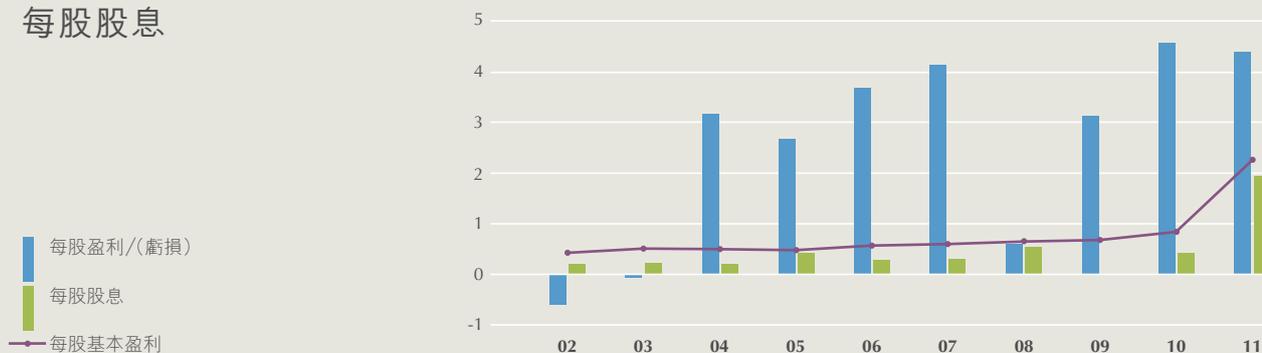
所用資產淨值

港幣百萬元



每股盈利及每股股息

港元



公司股東應佔溢利

港幣百萬元



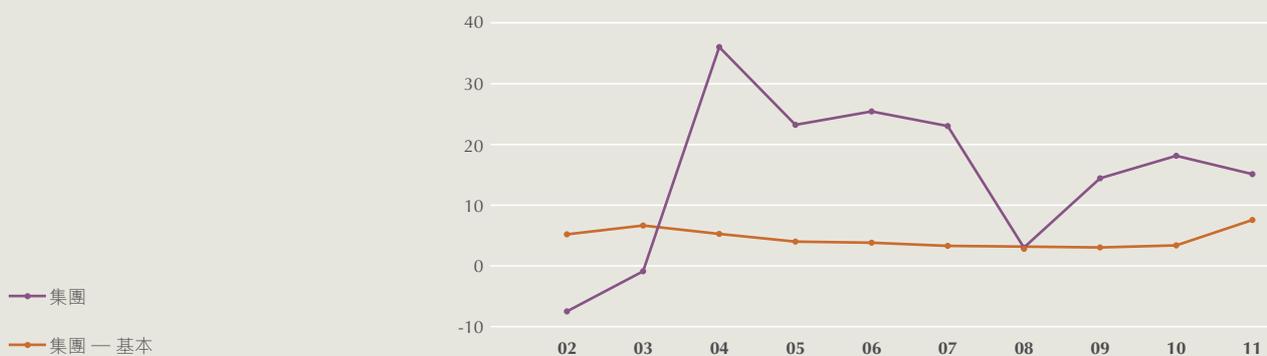
權益總額及債務淨額

港幣百萬元



平均權益回報

%



主席報告

二零一一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的溢利為港幣八十六億一千五百萬元。

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，集團以港幣二億一千五百萬元在美國邁阿密收購毗連現有 Brickell CitiCentre 地盤的兩幅地皮，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減值虧損淨額。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基本建設費用以增加人流，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在銷售香港住宅項目時的市場推廣支出。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，因為公司股份於香港聯合交易所有限公司上市產生較高相關費用。

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 非控制權益擁有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，及利息資本化款額於多個項目完成後減少）。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，二零一一年度的投資物業未計中國內地相關遞延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。

請參閱第82頁至第85頁所載公司有關上述活動的進一步資料。

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，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，有賴全體員工的承擔和所付出的努力。我謹藉此機會，代表股東及董事向他們衷心致謝。

主席 | 白紀圖

香港，二零一二年三月十五日

財務撮要

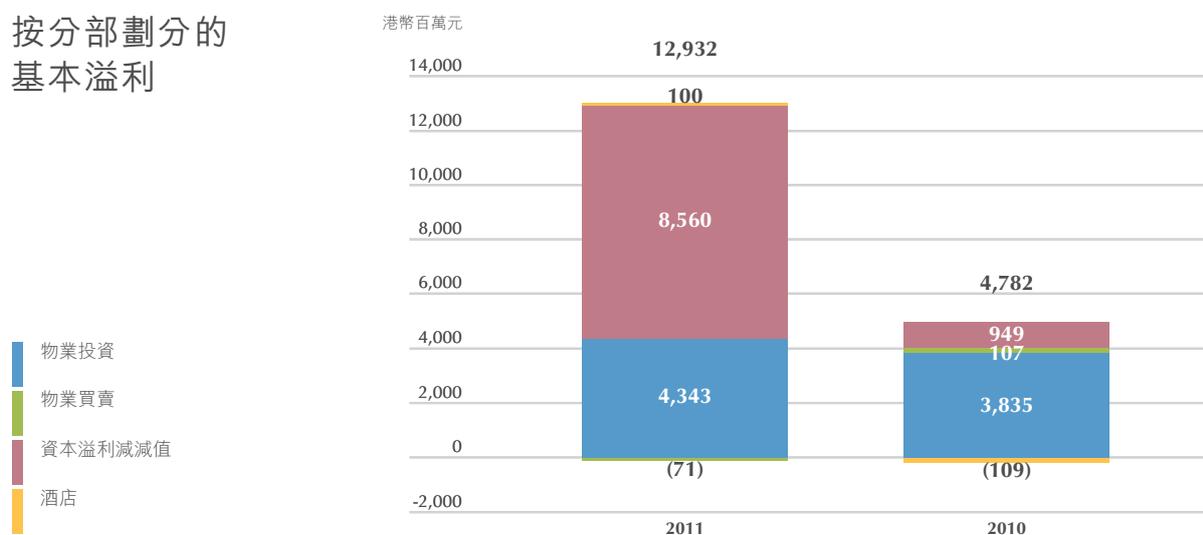
	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	變幅 %
營業總額		9,581	8,871	+8.0
營業溢利		26,945	26,969	-0.1
公司股東應佔溢利		25,126	26,045	-3.5
來自營運的現金		7,396	4,753	+55.6
融資前的現金流入/(流出)淨額		17,418	(2,361)	不適用
權益總額(包括非控股權益)		176,575	158,356	+11.5
債務淨額		27,700	36,836	-24.8
		港幣百萬元	港幣百萬元	
每股盈利	(a)	4.40	4.58	-3.9
每股股息				
特別中期		1.76	–	不適用
第一次中期		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
		港幣百萬元	港幣百萬元	
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15的加權平均股數。

(b) 賬目所示與公司股東應佔的基本溢利及基本權益的對賬載於第16頁至第17頁。

按分部劃分的 基本溢利



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長遠持續性增長的價值。為達致該目標，我們採取以下五個策略：

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

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

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

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

租戶日益著重業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們旨在透過採用嶄新設計、材料及新科技去設計具能源效益的物業，務求在可持續發展方面佔據領先地位。

三、繼續擴展豪宅物業業務

我們計劃透過擴展豪宅物業活動拓展業務，將在經營業務的主要市場中尋求機會購置合適的地段以發展可作銷售或投資用途的豪華住宅項目。

四、繼續集中發展香港及中國內地市場

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

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

我們將會在中國內地物色發展住宅項目的機會，以輔助旗下綜合發展項目的發展。然而，在合適的地段及城市發展獨立住宅項目的機會亦可能納入考慮。由於我們在發展豪華住宅項目上具有競爭優勢，因此旗下住宅項目亦會以此等物業的買家為目標。

我們將繼續專注於香港及中國內地的業務，亦計劃有選擇地進行擴展。現階段正籌劃發展位於美國佛羅里達州邁阿密的Brickell CitiCentre項目，同時也在新加坡尋求發展機會。

五、審慎管理資本

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

我們計劃維持多種類的債務年期、債務類型及貸款人組合。我們現時的債務組合包括循環及定期銀行貸款、中期票據及永久證券。

管理層論述 及分析





LOUIS VUITTON

LOUIS VUITTON

LV

LOUIS VUITTON

LV

LOUIS VUITTON

LV

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。

下一頁的附加資料提供賬目所示與公司股東應佔的基本溢利及基本權益的對賬。此等對賬項目主要是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。

	附註	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	(a)	(21,066)	(22,373)
重估變動的遞延稅項	(b)	526	853
出售又一城/其他投資物業的變現溢利	(c)	8,020	211
集團自用投資物業折舊	(d)	22	16
非控股權益應佔重估變動遞延稅項		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	(e)	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
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：

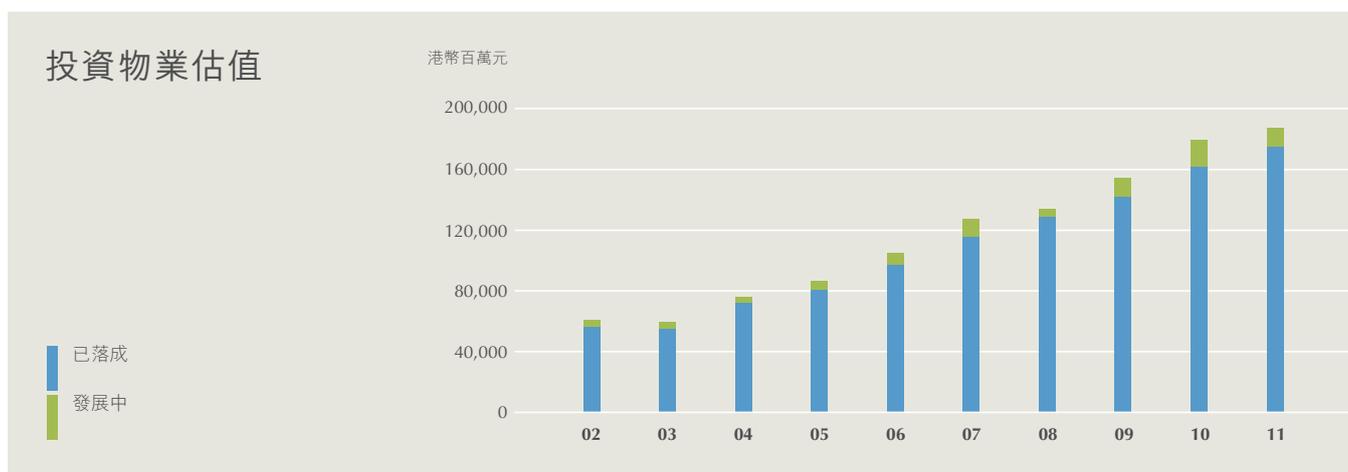
- (a) 此即綜合收益表所示的重估變動淨額加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團重估變動淨額的遞延稅項加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額的遞延稅項。由於香港會計準則第12號經已修訂，因此不再就香港的投資物業重估變動淨額作遞延稅項撥備。然而，有關中國內地投資物業的重估變動淨額繼續按企業所得稅率（百分之二十五）作遞延稅項撥備。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合收益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 授予三里屯 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。如不應用香港會計準則第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撇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。二零一一年的非經常性支出增加，主要是由於公司股份在香港聯合交易所有限公司上市所支出的費用較高。



租金收入總額

港幣百萬元



基本營業溢利

港幣百萬元



應佔已落成投資物業 按地域劃分

總樓面面積
千平方呎



應佔已落成投資物業 按類別劃分



物業組合概覽

於二零一一年十二月三十一日結算，集團應佔總樓面面積約二千九百一十萬平方呎。

集團應佔的總樓面面積約有二千五百一十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約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。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，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)					
	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	總計
香港	10.5	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

發展中或持作未來發展的投資物業
(預期集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	總計
香港	0.1	–	–	0.1	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

投資物業總額
(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

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

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

買賣物業組合包括位於香港、美國邁阿密及中國內地的地皮、發展中的住宅及辦公樓，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，集團應佔物業買賣組合的總樓面面積(或預期總樓面面積)。

物業買賣
(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	–	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		

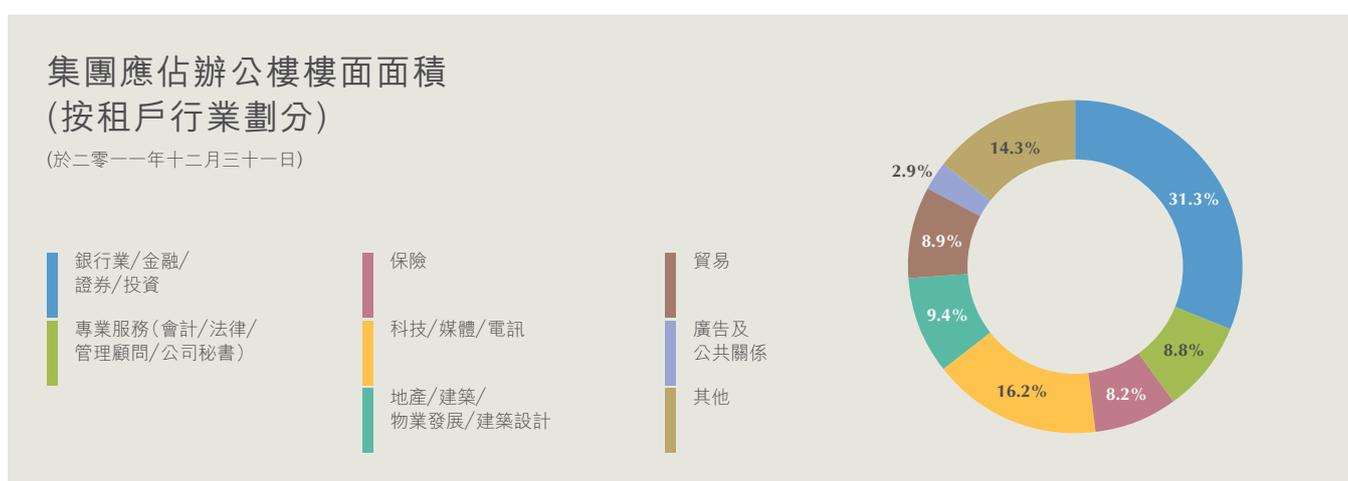
⁽¹⁾ 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

⁽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，物業組合按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，佔集團應佔辦公樓樓面面積的百分比。



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樓面面積約百分之二十一。



港島東中心

香港

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座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、大和證券集團及荷蘭合作銀行，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

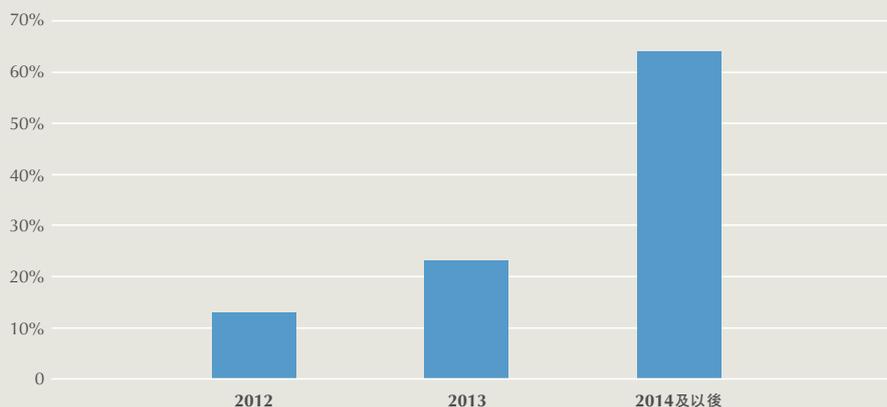
我們對於二零一二年的展望乃持續審慎。金融服務行業正進入整合期，這對中環樓面空間的需求已有所影響。面對這些具挑戰性的環境，若干中環區的租戶持續有意在港島東物色辦公樓。低空置率加上新辦公樓的供應量有限，應能減輕這些不利因素對租金收入的影響。

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百分比。按截至二零一一年十二月三十一日止月份租金收入計的租約，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)



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結算，我們香港零售物業的估值為港幣四百五十五億零五百萬元，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)	租用率	應佔權益
	(按100%為基準計)	(於二零一一年十二月)	
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記錄達四千二百萬人，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。



太古廣場 購物商場

香港

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。



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，使已有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亞洲旗艦店進駐。

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，商場計劃設立一個滙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。



東薈城名店倉

香港

太古城中心購物商場

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區同類商場中最大規模的。香港居民是太古城中心的主要顧客，但自從毗鄰的香港東隅酒店開業後，亦有較多遊客惠顧。零售銷量於二零一一年上升百分之八。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持續全部租出。

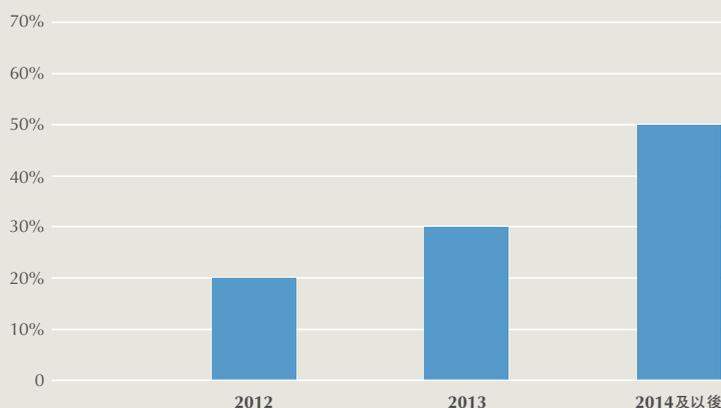
香港零售物業市場展望

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，並促進零售銷量。

下表列出所示期間期滿的香港零售物業租約佔集團截至二零一一年十二月三十一日止月份的應佔總租金收入百分比。按截至二零一一年十二月三十一日止月份租金收入計的租約，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)



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）			開業年度	應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他		
<u>已落成</u>					
北京三里屯 VILLAGE	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	不適用	100%
分部總計	5,389,833	5,190,786	199,047		
<u>發展中</u>					
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。

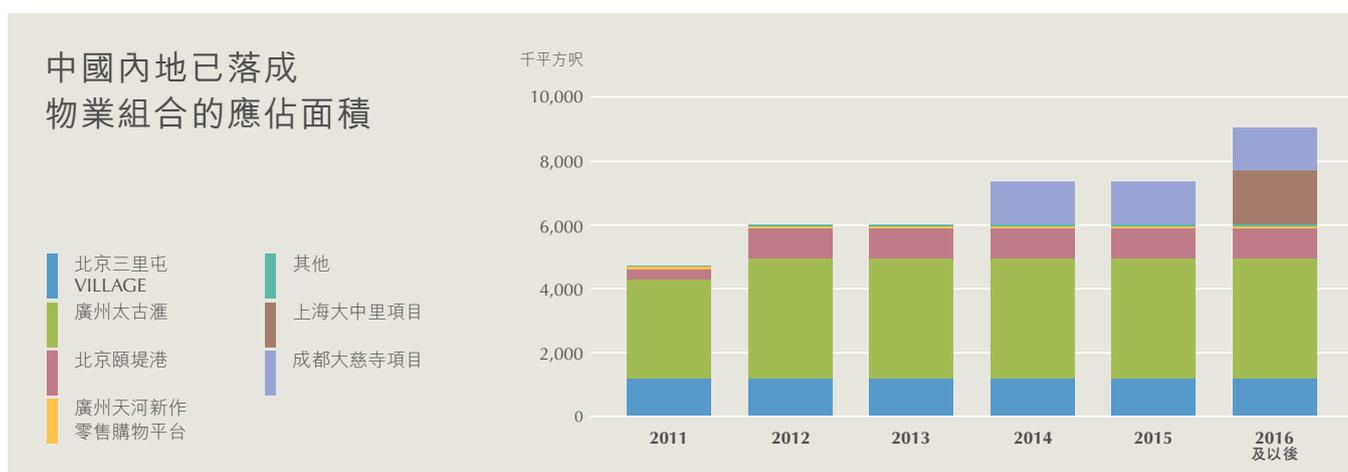
(5) 大慈寺項目的辦公樓部分擬發展作買賣用途。



三里屯 VILLAGE

北京

下表列出中國內地已落成物業組合的應佔面積增長。



已落成投資物業

北京三里屯 VILLAGE

三里屯 VILLAGE 坐落於北京朝陽區，是一個包括兩個鄰近的零售區域及一間酒店的低密度發展項目，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 南區滙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 北區則滙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

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。

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。北京的零售店舖需求仍然強勁，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的成本。

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，進軍北京市場的新零售商數目因此不斷增加。優質零售購物中心的租金則持續上揚。

廣州太古滙

太古滙是我們在中國內地最大的投資物業。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，全部均互相連通。

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。

隨著開始營業的零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	不適用	97%
酒店式住宅	52,797	不適用	97%
總計	3,849,195		97%

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。



頤堤港

北京

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

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。該項目包括一個高級時尚購物商場、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，頤堤港將直通興建中並預計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面積及約百分之四十六的辦公樓樓面面積獲租戶承租。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	不適用	50%
總計	1,893,226		50%

⁽¹⁾ 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

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

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，坐享

便捷的交通網絡。項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店，預期日後將成為上海的一項地標式建築項目。

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。

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

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。

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、廠房和設備的賬目內。

⁽²⁾ 大慈寺項目的辦公樓部分擬發展作買賣用途。

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。詳情請參閱賬目附註44。

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。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell CitiCentre

Brickell CitiCentre是位於佛羅里達州邁阿密 Brickell 金融區的綜合發展項目，約覆蓋市內四個街區。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）。

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/通道區	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。

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平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。



Brickell CitiCentre

邁阿密

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輕鐵車站列為項目中不可或缺的一部分。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媲美。

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積，辦公樓空置率仍維持在約百分之二十二水平，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（未扣除中國內地相關遞延稅項）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

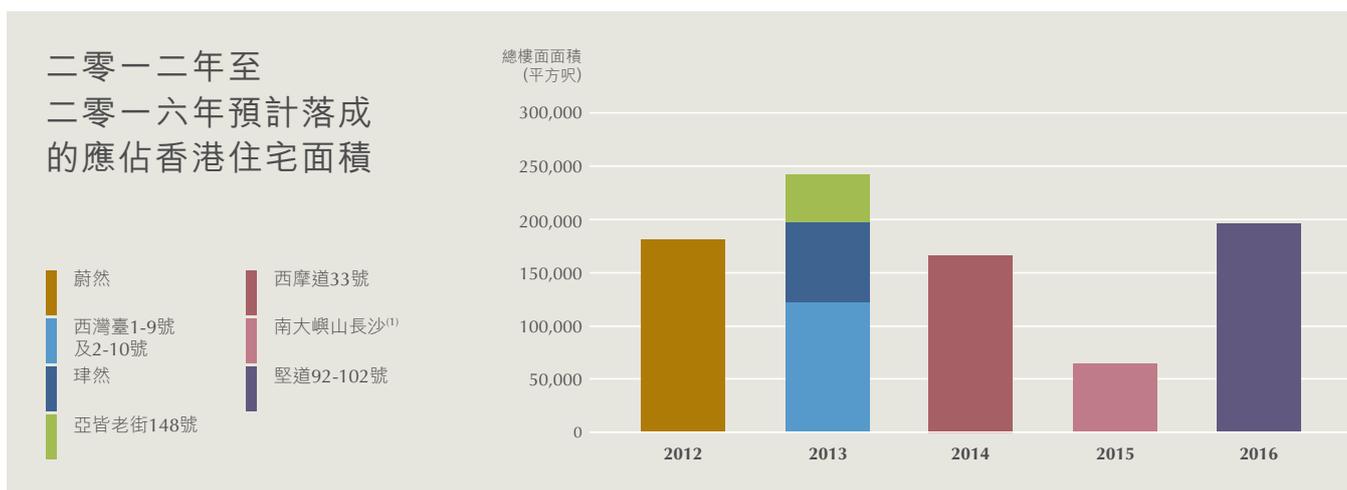
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	25,151	39,310
長期租約（五十年以上）	140,358	122,221
	165,509	161,531
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	21,298	17,284
於美國持有：		
永久業權	391	–
	187,198	178,815

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%
- 南大嶼山長沙	64,412	2015	100%
中國內地			
- 成都大慈寺項目(辦公樓部分)	1,284,075	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	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	421,800	不適用	100%
總計	4,611,358		

下圖列出我們的香港住宅項目預計落成時間。



(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



蔚然

香港

香港

香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島豪宅區西半山擁有四幅地皮，下圖顯示這些地皮的位置。



(a) 蔚然 (西摩道2A號)

太古地產持有該項目百分之八十七點五的權益，項目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，底層結構工程正在進行中，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。項目的底層結構工程正在進行中，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。

OPUS HONG KONG

香港

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。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的豪華酒店，提供獲認可的優質服務，二零一一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《Condé 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)。



奕居

香港

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。



瑜舍

北京

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。二零一一年的入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《Condé 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《Condé 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
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港JW萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 諾富特東薈城香港酒店	440	20%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<u>發展中</u>		
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%
總計	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)的資本開支為港幣三十一億零四百萬元(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七十一億零一百萬元(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：港幣二十四億五千零九萬元)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	2011年12月31日 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。

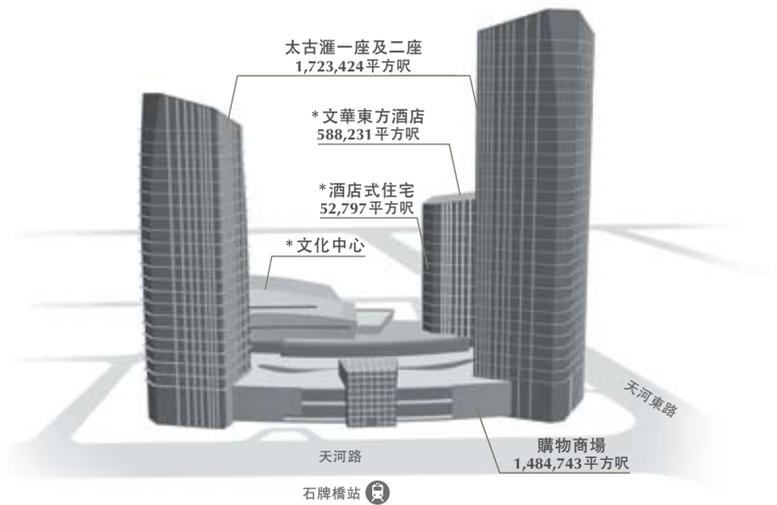
香港

港島東



中國內地

太古滙 廣州



發展中項目

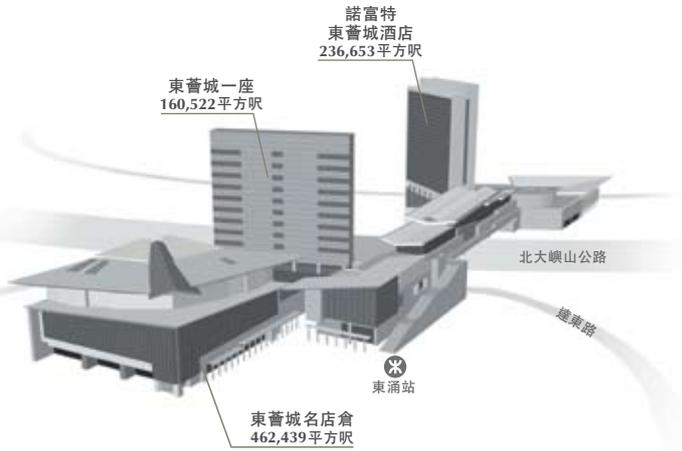
大慈寺項目 中國成都



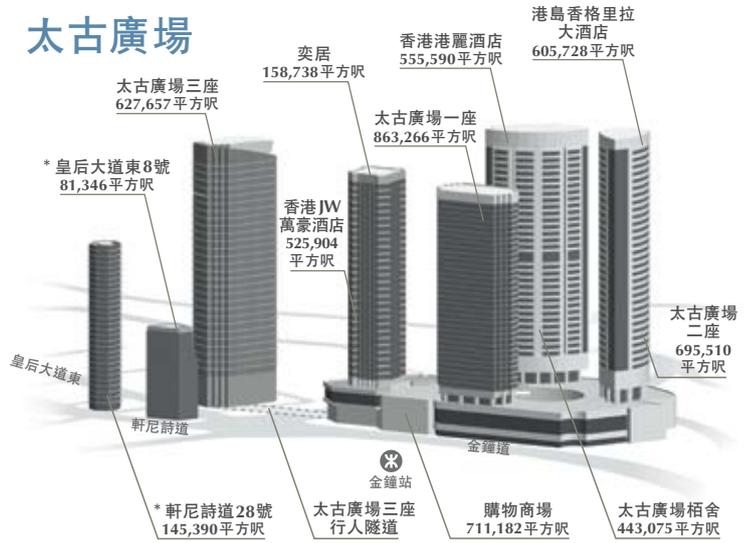
註：以上效果圖非按比例，只供參考用途。

* 發展中

東薈城



太古廣場



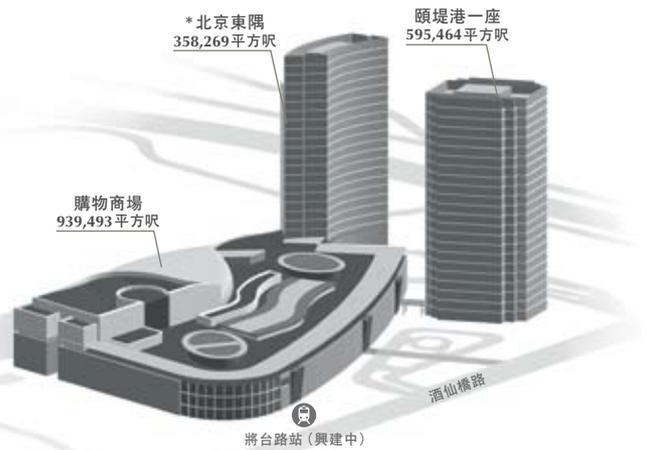
三里屯 VILLAGE

北京



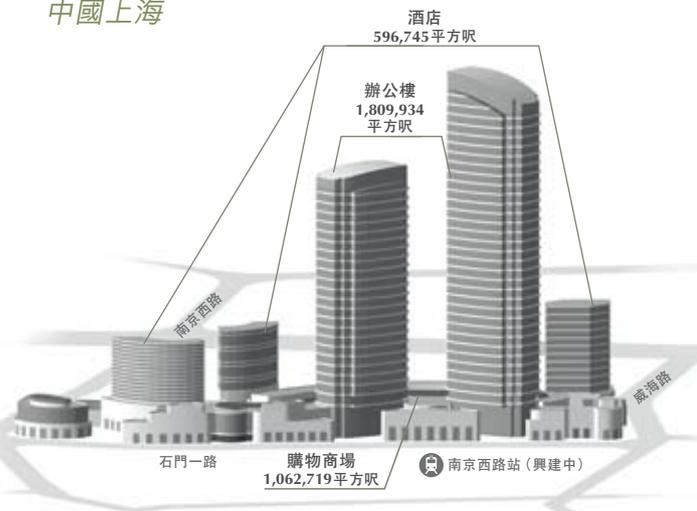
頤堤港

北京



大中里項目

中國上海



Brickell CitiCentre

美國邁阿密



財務評述

財務業績評述

說明賬目內主要結餘及按年差別。

備註內所示的賬目附註載於第95頁至第135頁。

綜合收益表

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
營業總額	9,581	8,871	附註4
營業總額較二零一零年增加港幣七億一千萬元，主要是由於投資物業租金收入上升以及自置和自行管理的酒店項目營業總額上升，但因來自物業買賣的營業總額減少而部分抵銷。			
來自投資物業的租金收入增加港幣六億八千二百萬元。香港，尤其以太古廣場及港島東中心，在重訂租約時租金調幅理想，且按營業總額計算的租金增加，但被二零一一年八月出售又一城後租金收入減少而部分抵銷。中國內地方面，三里屯VILLAGE租金收入增加（反映基本租金及出租率上升），以及二零一一年落成的太古滙物業亦於下半年開始帶來租金收入。			
擁有及負責管理的酒店營業總額增加港幣一億九千九百萬元，原因是奕居及香港東隅、北京瑜舍及英國酒店的入住率、房租及非客房收益增加。			
物業買賣營業總額較二零一零年下跌港幣一億八千七百萬元，主要由於欠缺銷售香港5 Star Street住宅單位的收益（在二零一零年營業總額中佔港幣二億八千一百萬元），但因銷售邁阿密ASIA及香港港濤軒住宅單位的營業總額上升而部分抵銷。			

綜合收益表 (續)

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
溢利總額	7,247	6,610	
溢利總額較二零一零年增加港幣六億三千七百萬元。來自投資物業的溢利總額增加港幣五億八千七百萬元，主要由於租金收入總額增加。利潤率由百分之八十一點九上升至百分之八十二點三。來自擁有及負責管理的酒店溢利總額為港幣一億三千三百萬元，而在二零一零年錄得港幣二千五百萬元的虧損總額。酒店業務收益增加反映營業總額上升。物業買賣的溢利總額下跌港幣一億一千九百萬元，反映較低的營業總額。			
營業溢利	26,945	26,969	附註7及9(a)
營業溢利較二零一零年下跌港幣二千四百萬元，主要由於出售投資物業及投資物業權益變動的利潤減少、減值虧損、投資物業重估收益淨額下調以及行政費用上升，因溢利總額上升將上述影響部分抵銷。			
出售香港又一城的利潤在扣除二零一一年旗下英國酒店的減值虧損後，較二零一零年出售香港貝璐道及所持電訊盈科中心權益變動的利潤為低。			
投資物業二零一一年錄得重估收益淨額港幣二百零三億四千五百萬元，較二零一零年減少港幣一億三千五百萬元。香港投資物業錄得重估收益淨額港幣一百八十七億六千六百萬元，主要由於旗下落成物業租金上升。中國內地投資物業錄得重估收益淨額港幣十五億四千六百萬元，主要由於三里屯 VILLAGE 租金上升以及三里屯 VILLAGE 及太古滙物業的資本化比率下跌。邁阿密 Brickell CitiCentre 發展項目的投資物業部分，由持作發展物業重新歸類為投資物業，錄得重估收益淨額港幣三千三百萬元。			
行政費用較二零一零年增加港幣一億一千八百萬元，主要原因是有關籌備公司股份在香港聯合交易所上市於二零一一年產生的費用較二零一零年為多。因缺少二零一零年公司總部由太古廣場搬遷至港島東中心的一次性支出，故可部分抵銷上述影響。			
財務支出淨額	1,477	1,237	附註11
財務支出淨額較二零一零年增加港幣二億四千萬元，主要由於三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有的認沽期權的公平值上升港幣二億五千九百萬元，該認沽期權之公平值在二零一零年則下跌港幣一千二百萬元。中國內地的財務支出淨額增加，主要由於負債水平上升以及因太古滙物業辦公樓及零售部分完工而引致資本化利息下調。香港的財務支出淨額則隨出售又一城後負債水平下降而減少。			

綜合收益表 (續)

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
應佔共同控制公司溢利減虧損 較二零一零年下跌港幣六億一千萬元，主要原因為中國內地投資物業大中里及頤堤港的重估值收益下調。該等收益被香港電訊盈科中心增加的租金收入及上升的重估收益（隨著二零一零年電訊盈科中心的所持股權由百分之二十增加至百分之五十之後）、中國內地大慈寺投資物業的首次重估收益、香港其他投資物業上升的租金收入及重估收益，以及黃竹坑工業地皮先前的減值被撥回所部分抵銷。	851	1,461	附註9(a)
應佔聯屬公司溢利減虧損 較二零一零年下跌港幣六千九百萬元，主要由於缺少來自電訊盈科中心的貢獻（隨著其二零一零年被重新歸類為共同控制公司）。上述影響被來自太古廣場非自行管理酒店之上升利潤部分抵銷。	156	225	附註9(a)
稅項 較二零一零年下跌港幣二千八百萬元乃由於營業溢利下降所致。此乃因撇除不須課稅之收入（主要為香港投資物業之重估收益以及出售又一城的收益）及重新加入公司股份在香港聯合交易所上市時不可用來扣稅的開支和三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權的公平值變動。	1,296	1,324	附註12
公司股東應佔溢利 較二零一零年下跌港幣九億一千九百萬元，原因為共同控制實體的應佔溢利減虧損下調、投資物業的重估收益減少、出售投資物業的利潤下降以及財務支出淨額和行政費用增加，但因溢利總額上升及稅項減少，將上述影響部分抵銷。	25,126	26,045	附註9(a)

綜合財務狀況表

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備 物業、廠房及設備增加港幣二億八千二百萬元乃由於中國內地太古滙物業內的文華東方酒店及英國埃塞特酒店的資本支出、Brickell CitiCentre 的酒店部分由持作發展物業轉至物業、廠房及設備，但英國酒店的減值撥備，以及部分業主自用物業轉至投資物業部分抵銷上述影響。	6,615	6,333	附註16
投資物業 投資物業增加港幣八十五億三百萬元，主要來自港幣二百零三億四千五百萬元重估收益、本年度港幣四十八億五千萬元的增購（大部分來自中國內地太古滙物業及香港投資物業）、中國內地投資物業帶來的港幣七億九千五百萬元外滙滙兌收益以及邁阿密 Brickell CitiCentre 部分原為持作發展物業的地皮和部分業主自用物業轉至投資物業，但出售又一城部分抵銷上述升勢（令投資物業減少港幣一百八十二億六千三百萬元）。	187,488	178,985	附註17

綜合財務狀況表 (續)

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
持作發展物業	124	443	附註20
較二零一零年下跌港幣三億一千九百萬元的原因為邁阿密Brickell CitiCentre地皮轉至投資物業、物業、廠房及設備以及發展中物業。			
於共同控制公司的投資	13,000	10,940	附註22
較二零一零年增加港幣二十億六千萬元，反映額外投資淨額港幣十一億二千五百萬元（主要為中國內地大慈寺、大中里及頤堤港項目）、應佔共同控制公司溢利包括重估收益、中國內地共同控制公司應佔外匯滙兌收益上升，被從共同控制公司收取之股息部分抵銷。			
於聯屬公司的投資	639	705	附註23
較二零一零年下跌港幣六千六百萬，反映擁有太古廣場酒店的聯屬公司派發的港幣二億二千三百萬元股息，被應佔聯屬公司溢利減虧損部分抵銷。			
發展中及供出售物業	6,848	5,554	附註26
較二零一零年增加港幣十二億九千四百萬元，主要由於港幣六億五千六百萬元的物業買賣項目的發展支出，主要為香港西半山（包括蔚然及瑋然）、收購香港大嶼山長沙兩幅地皮、部分發展項目補地價上升、邁阿密Brickell CitiCentre地皮物業買賣部分由持作發展物業轉至發展中物業，被出售餘下的邁阿密ASIA及香港港濤軒住宅單位所部分抵銷。			
貿易及其他應收款項	1,945	1,168	附註28
較二零一零年增加港幣七億七千七百萬元，當中包括應收貿易賬項上升港幣八千萬元、預付款項及應計收益上升港幣九千八百萬元以及其他應收款項上升港幣五億九千九百萬元。應收貿易賬項上升的原因為香港投資物業租金總額上升及新開業太古滙的應收租金上升，被出售又一城後少收的應收租金部分抵銷。預付款項上升是由於預售蔚然項目住宅單位預付的經紀佣金所致。其他應收款項上升則由於預售蔚然項目住宅單位引致持份者賬戶款項上升、太古滙物業因免租期所作之調整、出售餘下的港濤軒住宅單位的應收賬款以及為中國內地共同控制公司代付支出而令應收賬款上升所致。			
貿易及其他應付款項	8,088	5,199	附註31
較二零一零年增加港幣二十八億八千九百萬元，當中主要包括上升港幣十二億四千四百萬元的應付貿易賬項、上升港幣十二億一千三百萬元的其他應付款項以及上升港幣二億五千九百萬元的三里屯VILLAGE非控股權益的認沽期權的公平值。應付貿易賬項上升主要包括在物業買賣方面收購地皮成本的應付賬項和補地價項目支出的應付賬項。其他應付款項上升主要由於預售蔚然住宅單位的按金收入及公司股份在香港聯合交易所上市所須支付費用的應計賬項。			

綜合財務狀況表 (續)

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
長期銀行借款 (包括一年內須償還的部分)	6,483	4,685	附註32
較二零一零年增加港幣十七億九千八百萬元，原因是中國內地借款額上升 (為太古滙及三里屯VILLAGE物業資本支出集資) 以及為邁阿密Brickell CitiCentre的支出集資而提高借款額。			
欠一間同系附屬公司借款	21,374	32,202	附註33
欠同系附屬公司借款於二零一一年下跌港幣一百零八億二千八百萬元。主要反映出售又一城所得款項，以及來自營運的現金流償還借款。但因借款為買賣及投資發展物業的開支以及支付公司股東股息提供融資而抵銷了部分跌幅。			
遞延稅項負債	4,246	3,900	附註34
較二零一零年增加港幣三億四千六百萬元，主要反映中國內地投資物業重估收益的遞延稅項，但出售又一城將若干遞延稅項負債撥回而部分抵銷。			
公司股東應佔權益	176,043	157,877	附註36 及37
二零一一年公司股東應佔權益增加，代表公司股東應佔該年度全面收益總額 (港幣二百六十一億五百萬元)，公司股東認購公司額外股份 (港幣四十五億元)，被派發予公司股東的股息部分抵銷。			
非控股權益	532	479	附註38
非控股權益增加港幣五千三百萬元由於溢利上升 (來自太古滙及港運城物業) 及物業買賣項目的資本投入，被向非控股權益所派發的股息部分抵銷。			

綜合現金流量表

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	7,396	4,753	附註43(a)
較二零一零年增加港幣二十六億四千三百萬元，主要由於貿易及其他應付款項上升港幣三十億四千五百萬元以及營業溢利在扣減非現金項目後上升，被上升的貿易應收款項部分抵銷。			

綜合現金流量表 (續)

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	備註
已付利息	1,664	1,469	
較二零一零年增加港幣一億九千五百萬元，主要因為中國內地借款額上升，但被香港下跌的借貸額部分抵銷。			
已收共同控制公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	415	48	
較二零一零年增加港幣三億六千七百萬元，主要反映集團擁有太古廣場酒店的聯屬公司所派發的股息。			
購買物業、廠房及設備	548	507	附註43(b)
較二零一零年增加，主要反映位於太古滙物業的文華東方酒店以及英國埃塞特酒店的資本支出。			
增購投資物業	4,717	4,234	
二零一一年投資物業的增購反映太古滙、太古廣場購物商場、軒尼詩道28號以及皇后大道東8號的資本支出及收購香港投資物業作未來發展用途。			
予共同控制公司貸款(減除償還部分)	1,125	681	
較二零一零年增加港幣四億四千四百萬元，主要由於股東貸款予負責中國內地大慈寺、大中里以及頤堤港項目的公司，被持有香港東薈城及英皇道625號物業的公司的還款部分抵銷。			
動用銀行借款及再籌資(減除償還部分)	1,578	1,473	
二零一一年的動用借款包括為中國內地太古滙及三里屯VILLAGE物業的支出融資以及為美國Brickell CitiCentre項目的融資。詳情請參閱第53頁至57頁的融資。			
欠一間同系附屬公司應付借款(減少)/增加	(10,875)	882	
二零一一年下跌，主要反映以出售又一城所得款項償還借款、太古股份有限公司認購公司額外股份，以及由經營業務活動所得現金流量的還款，被用作籌資買賣及投資物業和派發予公司股東股息的借款部分抵銷。			

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔*	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
物業投資	191,273	183,092	16,589	10,487
物業買賣	6,581	6,303	–	–
酒店	6,421	5,797	1,091	1,005
所用資產淨值總額	204,275	195,192	17,680	11,492
減債務淨額	(27,700)	(36,836)		
減非控股權益	(532)	(479)		
公司股東應佔權益	176,043	157,877		
	公司股東應佔權益**		公司股東 應佔平均權益回報**	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011	2010
物業投資	168,892	150,818	15.7%	19.0%
物業買賣	1,248	1,791	0.5%	5.5%
酒店	5,903	5,268	-0.6%	-2.3%
總額	176,043	157,877	15.0%	18.1%

* 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔共同控制公司的資本承擔。

** 有關釋義請參閱第159頁的詞彙。

融資

- 資本架構
- 與太古公司集團的融資安排
- 融資變動
- 借款淨額
- 籌資來源
 - 借款
 - 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
- 利息倍數及資本淨負債比率
- 資本管理

- 應佔債務淨額
- 於共同控制及聯屬公司的債項

資本架構

集團致力維持一個按審慎及具目標性的原則作項目投資及融資的資本架構。

集團管理資本的首要目的是保障集團有能力持續經營，使能繼續為股東提供回報及為其他持份者提供利益，及以合理的成本確保能取得資金。

集團在監控其資本架構時，會考慮多項因素，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及各項投資的回報期。

與太古公司集團的融資安排

集團與太古公司集團之間訂有多項融資安排。

經審核財務資料

二零一零年三月三十一日，太古地產（財務）有限公司，本公司與Swire Finance Limited（“Swire Finance”為太古公司的全資附屬公司）訂立五項貸款協議（「貸款協議」）（並於二零一一年十月三十一日修訂），藉以記錄本集團向Swire Finance借款的條款。貸款協議大致反映Swire Finance向第三方融資的相關借款的條款及還款期限（目前最長期限達七年（撇除集團間融資的永久資本證券成份）），集團間融資按第58頁財務支出一節所述利率計算利息。相關借款的形式包括定期貸款、循環信貸安排、根據太古公司集團三十五億美元中期票據計劃發行的債券，以及永久資本證券。集團並無就貸款協議提供抵押品。來自Swire Finance的融資在到期償還後，集團將會自行獲取新資金（因應需要），不再涉及太古公司集團。

於二零一一年十二月三十一日，邁阿密文華東方酒店涉及一筆八千五百萬美元的貸款融資，亦由太古公司作擔保。（二零一零年：八千五百萬美元）

於二零一一年十二月三十一日，集團亦與太古公司集團及其共同控制公司維持其他貸款安排，總借款為人民幣三億八千萬元。（二零一零年：人民幣五千萬元）

融資變動

年內，集團集資港幣四十五億五千五百萬元的新借款，包括：

- 三項透過貸款協議安排的三年期的雙邊循環信貸，總計港幣十五億元，還款期限為二零一三年
- 四項透過貸款協議安排的五年期的雙邊循環信貸，總計港幣二十五億元，還款期限為二零一五年
- 三年期再融資的銀團貸款額度增加人民幣三億元，至人民幣二十七億元

- 兩項三年期雙邊有期借款總計人民幣一億元
- 一項循環信貸及透支借款續期額度增加人民幣五千萬元

年內根據貸款協議的重大債務償還項目包括到期償還兩項總計港幣七億元的中期票據、償還一項港幣三十八億八千二百萬元的中期票據及五項總計港幣二十九億元的雙邊有期貨款。以上債務主要透過出售又一城所得的款項償還。年內，按貸款協議的兩項循環信貸到期，總計港幣四十五億元。

經審核財務資料	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
銀行借款及同系附屬公司借款		
一月一日結算	37,859	35,533
動用銀行借款及再融資	2,206	1,822
償還銀行借款	(628)	(349)
(償還)/提取來自同系附屬公司借款	(10,875)	882
其他非現金變動	317	(29)
	28,879	37,859
透支	1	19
十二月三十一日結算	28,880	37,878

借款淨額

我們的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一零年和二零一一年十二月三十一日未償還的借款如下：

經審核財務資料	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	5,819	1,582
來自Swire Finance的融資 — 無抵押	14,431	26,974
流動資產中的借款		
銀行借款 — 無抵押	1,687	4,094
來自Swire Finance的融資 — 無抵押	6,943	5,228
借款總額	28,880	37,878
減：現金及現金等價物	(1,180)	(1,042)
借款淨額	27,700	36,836

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三百五十七億三百萬元，其中港幣八十億三百萬元（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：

經審核財務資料	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
長期借款	7,239	6,286	60	893
來自Swire Finance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

借款

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

經審核財務資料	2011			2010		
	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
集團						
銀行透支及短期借款						
– 無抵押	1,023	–	1,023	991	–	991
按攤銷成本的長期借款	27,941	(84)	27,857	37,017	(130)	36,887
減：列入流動負債項下 須於一年內償還款項	(7,614)	7	(7,607)	(8,331)	–	(8,331)
	20,327	(77)	20,250	28,686	(130)	28,556

經審核財務資料

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

於二零一一年十二月三十一日結算的公平值為港幣二十四億七千一百萬元（二零一零年：港幣二十五億六千五百萬元）。永久資本證券於盧森堡證券交易所上市。

銀行結餘及短期存款

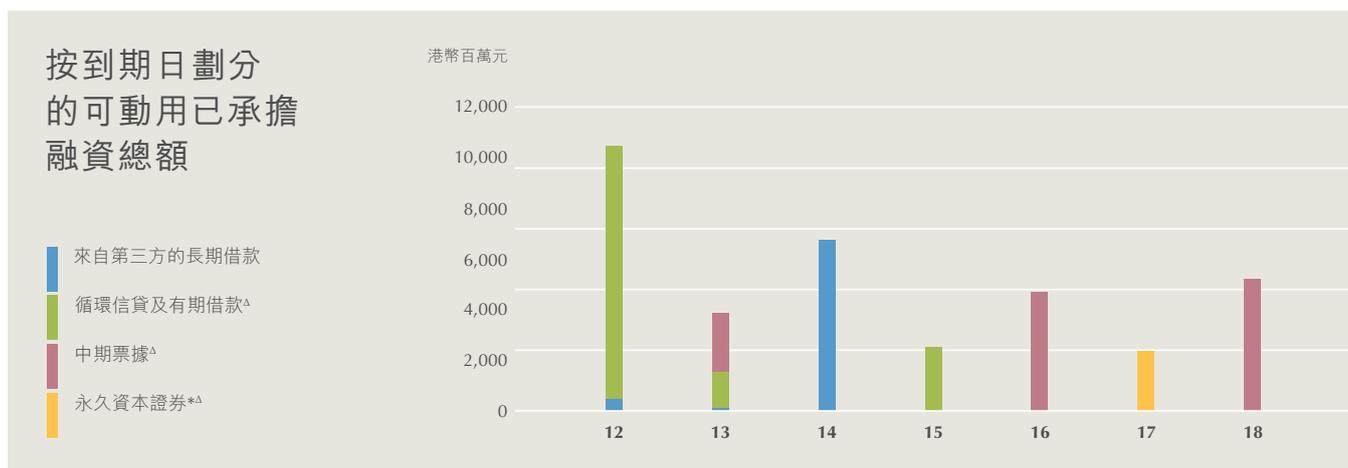
集團於二零一一年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣十一億八千萬元，而二零一零年十二月三十一日則為港幣十億四千二百萬元。

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（不包括永久票據）	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（不包括永久票據）	4.4%	3.8%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



[△] 根據貸款協議來自 Swire Finance 的借款。

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

下表列出集團的融資借款的還款期限：

經審核財務資料	2011 港幣百萬元	2010 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 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
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(8,630)	(9,322)
	20,250	28,556

貨幣組合

借款總額賬面值按貨幣的分析如下：

經審核財務資料	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	2%
人民幣	7,040	25%	5,466	14%
其他	60	0%	60	0%
總計	28,880	100%	37,878	100%

財務支出

借款總額按固定利率及浮動利率基準的分析如下：

經審核財務資料	2011		2010	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	19,164	66%	25,146	66%
浮動	9,800	34%	12,734	34%
小計	28,964	100%	37,880	100%
免息	–		128	
未攤銷借款費用	(84)		(130)	
總額	28,880		37,878	

利率變動對集團借款的風險如下：

經審核財務資料	免息 港幣百萬元	浮動息率 港幣百萬元	固定利率到期年期			總額 港幣百萬元
			一年或以下 港幣百萬元	一年至五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元	
二零一一年十二月三十一日結算	–	9,738	4,997	6,648	7,497	28,880
二零一零年十二月三十一日結算	128	12,654	2,100	6,991	16,005	37,878

年內利息支出及收入如下：

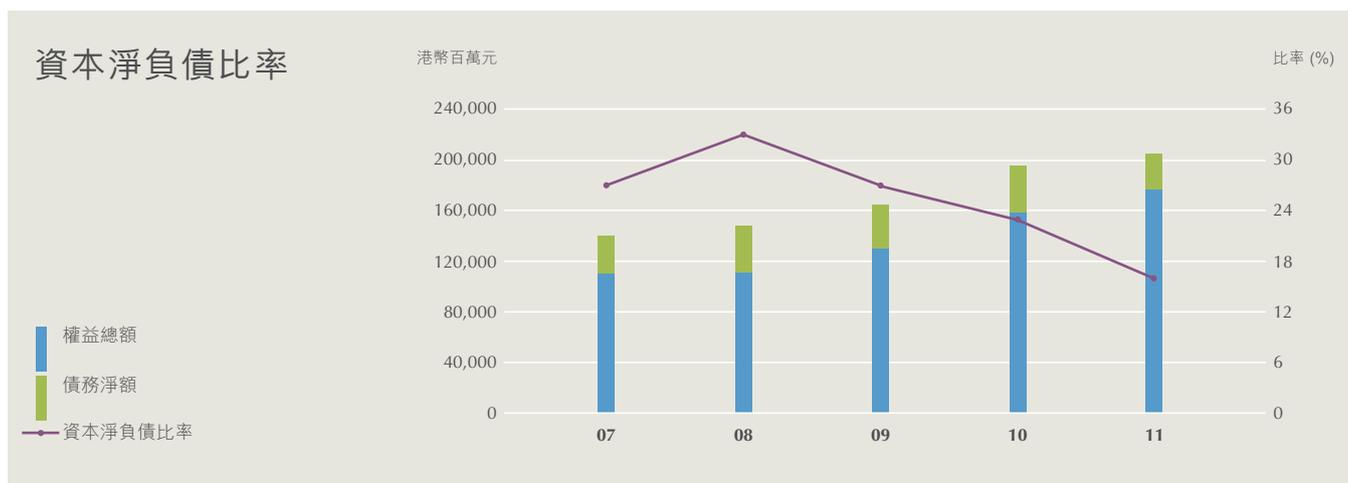
經審核財務資料	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	(418)	(265)
來自同系附屬公司的借款	(1,096)	(1,202)
來自一間共同控制公司的借款	(2)	–
其他融資成本	(104)	(95)
就附屬公司非控股權益擁有的認沽期權而衍生負債的公平值變動損失資本化：	(259)	–
投資物業	197	180
發展中及供出售物業	155	101
酒店及其他物業	23	17
	(1,504)	(1,264)
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	12	9
給予一間同系附屬公司的貸款	2	–
給予共同控制公司的貸款	9	3
就附屬公司非控股權益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
	27	27
財務支出淨額	(1,477)	(1,237)
對於一般借入用作發展投資物業、酒店、發展中物業及供出售物業的資金，其適用的資本化息率為每年百分之三點六五至百分之六點二之間（二零一零年：每年百分之三點六八至百分之五點六之間）。		

於年度結算日的年息率如下：

經審核財務資料	2011				2010			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	其他 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	其他 %
銀行透支及短期借款	–	–	3.14-7.93	–	–	–	4.37-4.59	–
長期借款	0.53-5.35	1.11	5.60-7.87	2.05	0.49-5.05	1.11	4.86-5.94	1.89
永久資本證券	–	7.22-8.84	–	–	–	7.22-8.84	–	–

利息倍數及資本淨負債比率

下列各圖顯示過去五年的每年基本利息倍數及資本淨負債比率：



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

* 有關釋義請參閱第159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及為其他持份者提供利益，及以合理的成本確保能取得資金。

集團在監控其資本架構時，會考慮多項因素，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及各項投資的回報期。就資本淨負債比率而言，集團對債務淨額的釋義為借款總額減短期存款及銀行結餘。資本包括綜合財務狀況表所示的權益總額。

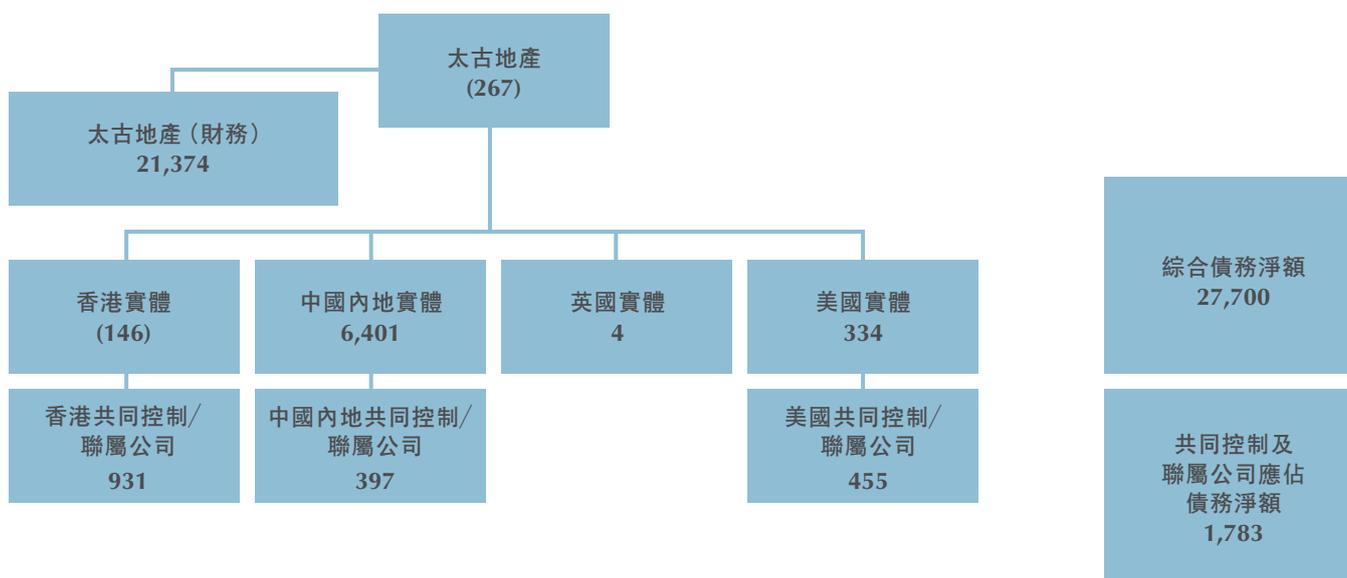
為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派付股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日結算的資本淨負債比率如下：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
借款總額	28,880	37,878
減：短期存款及銀行結餘	(1,180)	(1,042)
債務淨額	27,700	36,836
權益總額	176,575	158,356
資本淨負債比率	15.7%	23.3%

資本淨負債比率於二零一一年下降，主要反映出售又一城所得款項之後的債務償還。

應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額（以港幣百萬元計）：



於共同控制及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所報的太古地產債務淨額並不包括其共同控制及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一一年及二零一零年年底的債務淨額狀況。

	共同控制及聯屬公司 債務淨額/(現金)總計		集團應佔 債務淨額/(現金)部分		由太古地產或 其附屬公司擔保的債項	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
香港實體	1,618	2,026	931	906	–	–
中國內地實體	794	(191)	397	(95)	–	–
美國實體	606	628	455	471	–	–
	3,018	2,463	1,783	1,282	–	–

倘將共同控制及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十六點七，基本資本淨負債比率則上升至百分之十六點三。

企業管治及
可持續發展





太古廣場
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，而其僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

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

- 為股東帶來滿意及可持續的回報
- 保障持份者的利益
- 了解並適當地管理整體業務風險
- 維持崇高的商業道德標準

企業管治實務

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（「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。公司支持守則以原則為基礎的取態，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。企業管治並非是因循不變的，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。

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，盡力為股東取得最大的回報，而同時適當考慮各方持份者的利益。

實現公司業務目標及日常業務運作是由部門管理層負責。董事局則行使多項預留的權力，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
- 核准重大的資本架構變動及重要的借款
- 根據有關的一般性授權發行或購回股本證券

- 核准庫務政策
- 制定股息政策
- 核准董事局的委任
- 確保有適當的管理層發展及接任計劃
- 制定集團薪酬政策
- 核准年度預算及預測
- 檢討業務營運及財政表現
- 檢討內部監控及風險管理的有效性，包括公司負責會計及財務匯報職能的員工的資源、資歷和經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓計劃和有關預算是否充足

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70頁）及薪酬委員會（參閱第68頁）。

主席及行政總裁

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，以確保清楚區分管理董事局的人士與營運業務的行政人員的職責。

主席負責：

- 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
- 獲得各董事的一致意見
- 透過董事局確保公司遵循良好的企業管治守則及程序

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

年內已清楚區分主席與行政總裁之間的職責。

董事局的組合

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

董事局包括主席、五名其他常務董事及八名非常務董事。各董事的個人資料載於本報告書第72頁及第73頁，並登載於公司網站。

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，及就業務表現與風險事宜進行檢討。董事局認為在八名非常務董事中，有五名非常務董事具備獨立人格、判斷及實現上市規則第3.13條列明的獨立指引。公司已收到五名獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條列明的獨立性作出的確認。

獨立非常務董事：

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

獨立非常務董事的數目佔董事局總人數的比例符合建議比例（至少三分之一）。

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。

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夠對董事局的表現帶來正面貢獻的技術和經驗。

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。

如有需要，董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓或意見。

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

有關各董事其他委任的詳情，載述於第72頁至第73頁的董事資料。

董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零一零年已定下二零一一年各董事局會議的舉行日期，所有日期改動均已在定期會議舉行日期最少十四天前通知各董事。公司備有適當安排，讓董事提出商討事項納入董事局定期會議議程中。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

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

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

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

董事局會議的形式，有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與。

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

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

在需要時，獨立非常務董事局私下舉行會議，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 董事局
常務董事	
白紀圖	4/4
郭鵬	4/4
劉美璇	4/4
彭勵志 (於二零一一年九月十二日辭任)	2/2
白德利	4/4
何祖英	4/4
安格里	3/4
非常務董事	
何禮泰	3/4
喬浩華	4/4
施銘倫	2/4
獨立非常務董事	
柏聖文	3/4
陳祖澤	4/4
鄭海泉	4/4
包逸秋	4/4
廖勝昌	4/4
平均出席率	92%

年內董事局已舉行四次會議，董事出席情況載於上表。於二零一一年，審核委員會及薪酬委員會均無舉行會議（公司當時仍非上市公司），並將自二零一二年起舉行會議。

董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要員可能會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，而日常的管理責任則由行政總裁承擔。有關管理層的權限，特別對於他代表公司作出任何承諾前應先向董事局匯報及取得董事局批准的情況，行政總裁已獲得清晰的指引及指示。

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

- 詳細的每月管理賬目，包括收益表及財務狀況表及現金流量表，與財政預算及預測作對比
- 內部及外聘核數師報告
- 重大監控失效事故
- 客戶、與公司從事業務、業界組織及服務供應商等外界人士的意見

證券交易

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

公司各董事已獲發一份證券守則，其後每年分發兩次予各董事，分別緊接兩個財政期結束前，連同一份提示一併發出，提醒董事不得在集團發表中期及年度業績前的禁售期內買賣公司證券及衍生工具，並且其所有交易必須按證券守則進行。

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

在作出特定查詢後，公司所有董事確認已遵守證券守則規定的標準。

於二零一二年一月十八日，各董事於公司及其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部的含義）的股份中所持權益載於第77頁至第79頁。

董事局批准以下的酬金水平：

酬金	2011 港元	2012 港元
董事酬金	500,000	500,000
審核委員會主席酬金	200,000	200,000
審核委員會成員酬金	150,000	150,000
薪酬委員會主席酬金	65,000	65,000
薪酬委員會成員酬金	50,000	50,000

問責及核數

財務報告

董事局承認有責任：

薪酬委員會

有關董事薪酬的詳情，列述於賬目附註10。

薪酬委員會的成員包括三名非常務董事，其中兩人為獨立非常務董事。薪酬委員會的職權範圍已參照守則予以檢討，並登載於公司網站。

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

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

所有董事均沒有參與有關其本身薪酬的討論。

- 使公司事務獲得適當的管理，確保財務資訊的完整性
- 按照香港財務報告準則及香港公司條例編製年度及中期財務報表及其他相關資料，真實和公正地反映集團的事務及有關會計期內的業績和現金流量

- 採用適當的會計政策，並確保貫徹應用該等政策
- 作出審慎而合理的判斷和估計；及
- 確保適當應用持續經營的假設

內部監控

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

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

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

集團監控架構的主要組成部分如下：

文化：董事局相信良好的管治反映一家機構的文化，這比任何書面程序還要重要。

公司時刻致力以合乎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。公司的行為守則登載於內聯網。

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。公司以作為長期僱主而感到自豪，僱員在集團工作的日子漸久，逐漸深入了解公司的企業哲學。

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

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、編寫和實施程序及持續監控風險的日常職責。僱員明白在此過程中所負的責任。

監控自評程序要求管理層利用詳細的問卷，就財務報告是否可靠、營運是否有效及富效率以及有否遵守有關法規方面，評估本身監控工作的充足程度及有效程度。其過程及結果由內部審核師檢討，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，確保員工能夠在履行職責的範圍及時間內，識別、紀錄及匯報有關營運、財務及合規方面的資料。

內部審核：內部審核部獨立於管理層而直接向主席匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並就其是否遵守集團的會計、財務及營運程序進行監控。內部審核部的職責詳述於第70頁。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，其中兩人為獨立非常務董事。審核委員會的職權範圍遵照香港會計師公會的指引訂定，並符合守則的規定。有關職權範圍載於公司網站。

公司於二零一二年一月十八日在聯交所上市後，審核委員會共開會兩次。恆常出席審核委員會會議的有公司財務董事及外聘核數師。獨立物業估值師及內部審核部的一名代表亦出席其中一個會議。

委員會於二零一二年間的工作，包括檢討於二零一一年十二月三十一日投資物業的重估投資組合、二零一一年已完成的內部審核工作及二零一二年的建議工作、外聘核數師就二零一一年審核策略的備忘錄及外聘核數師的獨立性。委員會亦已審核二零一一年度的財務報表，並向董事局建議通過。

評估內部監控的有效程度

審核委員會代表董事局負責每年就公司對處理風險與財務會計及報告的內部監控制度是否有效、營運是否有效及富效率、有否遵守有關法律與法規和風險管理職能等方面進行檢討。至於二零一一年（當公司股份未曾於香港聯合交易所有限公司上市時），只要是關於太古股份有限公司的地產部門（公司是其主要組成部分），審核委員會於這方面是依賴太古股份有限公司的審核委員會進行的評估。有關太古公司集團的評估工作考慮：

- 太古股份有限公司持續監察風險及內部監控制度的工作範疇及質素、太古股份有限公司內部審核部的工作，及太古股份有限公司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，與太古公司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，以便太古公司審核委員會就太古公司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

果或情況對太古股份有限公司的財務表現或狀況已經產生、或已產生或將會產生重大的影響

- 太古股份有限公司有關財務報告與法定及規管的合規程序有效程度
- 管理層識別的風險範圍
- 太古股份有限公司內部審核部及集團風險管理委員會匯報的重大風險
- 太古股份有限公司內部審核部及太古股份有限公司外聘核數師建議的工作計劃
- 由太古股份有限公司內部及外聘核數師報告所引出的重大事項
- 太古股份有限公司管理層的監控自評工作結果

根據上述檢討的結果，董事局確定公司的內部監控制度足夠並有效。

內部審核部

太古集團已設有內部審核部十六年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有十八名專業的審核人員，為集團及若干聯屬公司進行審核工作。該十八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

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

審核的頻密程度由內部審核部使用各自根據COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的內部監控框架所制定的風險評估方法，並考慮到多項因素而決定。該等因素包括已確認的風險、架構變動、每個單位的整體重要性、過往的內部審核結果、外聘核數師的意見、太古公司集團風險管理委員會的工作結果及管理層意見等。每項業務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。二零一一年間共為太古地產進行八次審核工作。

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

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

審核結論及回應

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

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

外聘核數師

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

審核委員會有關核數師的職責包括：

- 向董事局建議委任核數師，以供股東通過
- 通過核數師的聘用條件
- 審視就中期及年度財務報表向核數師發出的聲明函件
- 審閱核數師的報告及其他特設文件
- 每年評定核數師的質素及效能

- 評估核數師的獨立性和客觀性，包括監察所提供的非核數服務，以確保其獨立性和客觀性不受損害及不會被視為受損害
- 通過核數及非核數費用

核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其符合國際會計師聯會發佈的道德守則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可能影響其獨立性的事宜。審核委員會在委員會會議上逐一審閱及討論該等函件（並考慮到須就核數、非核數工作及非核數工作性質支付核數師的酬金），以評估核數師的獨立性。

提供非核數服務

當決定核數師應否提供非核數服務時，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，不論所涉及的款額多少，任何有可能被視為與核數師的職責相抵觸的工作，必須先向審核委員會提呈並取得批准，方可進行。

有關已付予核數師的費用，於賬目附註8披露。

投資者關係

為股東提供的通訊，包括報告、公告及股東於股東會議投票的結果，均張貼於公司網站：www.swireproperties.com，亦將會向股東提供年報及中期報告的打印或電子副本，並將於中期及末期業績公告後不久，提供為投資人士而設的簡報會。

與股東有關的二零一二年主要日期載於本報告第160頁。

董事及要員

常務董事

白紀圖，CBE，現年五十五歲，自二零零三年二月起出任本公司董事及自二零零九年六月起出任本公司主席。他亦是香港太古集團有限公司、太古股份有限公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司主席，以及中國國際航空股份有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司董事。他於一九七八年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲及巴布亞新畿內亞的辦事處。

郭鵬，現年五十四歲，自二零零零年三月起出任本公司董事及自二零零九年六月起出任本公司行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司董事，於一九九八年九月至二零零九年三月期間負責集團財務。他於一九八六年加入太古集團。

劉美璇，現年五十一歲，自二零一零年九月起出任本公司董事，並獲委任為本公司人力資源董事。於二零一一年九月，她獲委任為本公司財務及人力資源董事，負責本公司的財務利益及人力資源管理。她亦是香港太古集團有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。

白德利，現年四十六歲，自二零零八年一月起出任本公司董事。他於二零一一年六月獲委任為行政總裁 — 中國，負責本公司的中國內地業務。他亦是英國太古(中國)有限公司的董事及該公司駐北京代表處的首席代表。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。

何祖英，現年六十四歲，自二零一零年四月起出任本公司董事，負責與合營伙伴以及香港及中國內地政府機關的關係。他於一九七零年加入太古集團，曾駐集團在香港、中國內地及台灣的辦事處。

安格里，現年五十八歲，自二零零三年二月起出任本公司董事。他於二零一一年六月獲委任為常務總裁 — 香港，負責本公司的香港業務。他於一九九五年加入本公司，曾駐本公司在香港及中國內地的辦事處。

非常務董事

何禮泰，SBS，現年六十二歲，自一九九八年七月起出任本公司董事。他是英國太古集團有限公司主席，以及太古股份有限公司、國泰航空有限公司、Steamships Trading Company Limited及滙豐控股有限公司董事。他於一九七六年加入太古集團，曾駐集團在香港、台灣、日本、澳洲及倫敦的辦事處。

喬浩華，現年五十六歲，自二零零一年二月起出任本公司董事。他亦是太古股份有限公司財務董事，以及國泰航空有限公司及香港太古集團有限公司董事。他於一九八三年加入太古集團。

施銘倫，現年三十八歲，自二零零九年一月起出任本公司董事。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。他是英國太古集團有限公司及太古股份有限公司董事兼股東、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司董事，亦為Steamships Trading Company Limited候補董事。

獨立非常務董事

柏聖文，現年五十三歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是Grosvenor Limited的中國區高級代表、CSS Mobile Promotions的主席、毅聯滙業有限公司的亞太區副主席，以及多倫多證券交易所上市公司Husky Energy Inc.的董事。他亦是Rio Tinto Group的顧問。

陳祖澤博士，GBS，JP，現年六十八歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是路訊通控股有限公司主席及粵海投資有限公司、恒生銀行有限公司、載通國際控股有限公司的獨立非常務董事。他亦是香港公益金董事。

鄭海泉，GBS，OBE，JP，現年六十三歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。鄭先生是滙豐控股有限公司的集團行政總裁的顧問，亦是中電控股有限公司、鷹君集團有限公司、滙賢房託管理有限公司及香港鐵路有限公司的獨立非執行董事。他是中國銀行業協會副會長及香港銀行學會榮譽顧問會長。他現任香港特區政府行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會主席及香港中文大學校董會成員。鄭先生於二零一零年四月十四日獲委任為本公司非常務董事，並於二零一一年十二月十六日調任本公司獨立非常務董事。

包逸秋，現年六十一歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是新秀麗國際有限公司的獨立非常務董事。他於一九七六年至一九九八年期間受僱於在香港的太古集團。他於一九九八年七月至二零一零年六月受聘於可口可樂公司，於美國、中國內地及香港任職。

廖勝昌，JP，現年五十六歲，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、Prada S.p.A.及香港科技园公司及香港科技大學研究發展有限公司的董事。

秘書

傅溢鴻，現年四十八歲，自二零一零年二月起出任公司秘書。他於一九八八年加入太古集團。

附註：

1. 審核委員會包括包逸秋(委員會主席)、陳祖澤及喬浩華。
2. 薪酬委員會包括何禮泰(截至二零一二年三月三十一日為委員會主席)、柏聖文及廖勝昌。
3. 白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、劉美璇、白紀圖及施銘倫均為英國太古集團有限公司集團僱員。

董事局報告

董事局謹向全體股東提呈截至二零一一年十二月三十一日止年度的報告書及經審核賬目。經審核賬目詳列於第89頁至第146頁。

主要業務

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

公司旗下主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司的主要業務詳列於第144頁至第146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，詳列於賬目附註9。

公司上市

於二零一一年十月七日，太古股份有限公司（「太古公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第十五項應用指引，向香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）提交有關公司的分拆建議，另行將公司每股港幣一元的普通股（「太古地產股份」）在聯交所主版掛牌上市。

於二零一一年十月二十七日，公司向聯交所提交上市申請表格（表格A1），申請太古地產股份在聯交所主版掛牌上市及進行買賣。並以介紹形式，透過太古公司實物分派約百分之十八的太古地產股份，使太古地產股份得以上市。

於二零一一年十二月二十一日，太古公司董事局就截至二零一一年十二月三十一日止年度宣派有條件特別中期股息（「有條件太古公司股息」）。二零一二年一月六日結束營業時名列太古公司股東名冊的股東所持有每十股「A」股太古公司的股份獲派發七股太古地產股份，及每五十股「B」股太古公司的股份獲派發七股太古地產股份。零碎股權一概予以撇除。有條件太古公司的股息於太古地產股份以股份代號1972於二零一二年一月十八日在聯交所主版掛牌上市時變成無條件，並透過於二零一二年一月十八日實物派發合共十億五千三百二十三萬四千一百六十五股太古地產股份（約佔當時已發行合共五十八億五千萬股太古地產股份的百分之十八）完全履行。

太古公司持有公司的股份百分比從百分之一百減至約百分之八十二，自太古地產股份於二零一二年一月十八日在聯交所主版掛牌上市時生效。

股息

太古公司是公司唯一的股東，直至太古地產股份於二零一二年一月十八日在聯交所主版掛牌上市為止。

就截至二零一零年十二月三十一日止年度，已按董事局建議，於二零一一年六月九日向太古公司支付末期股息港幣二十四億二千四百九十二萬一千元。

就截至二零一一年十二月三十一日止年度，已按董事局建議，分別於二零一一年九月三十日向太古公司支付首次特別中期股息港幣四十五億一千三百八十七萬七千元及於二零一一年十一月八日向太古公司支付第二次特別中期股息港幣五十五億元。

董事局已於二零一二年三月十五日宣派就截至二零一一年十二月三十一日止年度第一次中期股息，每股港幣十八仙。是次中期股息將替代末期股息。連同首次及第二次特別中期股息在內，二零一一年已合共派發港幣一百一十億六千七百萬元。

將於二零一二年五月三日，向於記錄日期二零一二年四月五日（星期四）結束營業時，已列入股東名冊的股東派發宣派的第一次中期股息。公司股份將自二零一二年四月二日（星期一）除息交易。

公司打算日後派發兩次中期股息，而非一次中期股息及一次末期股息。第二次的中期股息將取代末期股息。一年內向股東派發兩次中期股息的總款額將會等於一年內派發一次中期股息及一次末期股息的總款額。

暫停辦理股票過戶手續

股票過戶手續將於二零一二年四月五日（星期四）暫停辦理。為符合資格享有進一步宣派的中期股息，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零一二年四月三日（星期二）下午四時三十分正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。

為方便處理將於二零一二年五月十日舉行股東周年大會的委託投票，股票過戶手續將由二零一二年五月七日至二零一二年五月十日，包括首尾兩天，暫停辦理。為符合資格，有權出席周年大會及投票，所有過戶表格連同有關股票最遲須於二零一二年五月四日（星期五）下午四時三十分正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。

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於賬目附註37。

股本

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

公司已於二零一一年十一月三十日，以現金總代價港幣四十五億元，向太古公司分配一億六千萬股已繳足的公司普通股，每股港幣一元。

於二零一一年十二月三十一日，已發行股份為五十八億五千萬股（於二零一零年十二月三十一日為五十六億九千萬股）。股本的變動詳列於賬目附註36。

會計政策

集團的主要會計政策載於第136頁至第143頁。

核數師

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

財務評述

綜合業績、財務狀況及現金流量的評述載於第46頁至第52頁。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於第3頁至第5頁。

企業管治

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，上市規則附錄14列載的企業管治常規守則（「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適用於公司。公司的企業管治常規詳載於第64頁至第71頁。

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐贈港幣一千八百萬元及捐贈各項獎學金港幣一百萬元。

固定資產

固定資產的變動詳情載於賬目附註16及17。

集團持有的投資物業組合，不論已落成或正在發展中，均由專業合資格的估值師（按價值計百分之九十六由戴德梁行估值）根據二零一一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二百零三億四千五百萬元。

集團及其共同控制公司與聯屬公司所擁有的主要物業列於第147頁至第158頁。

借貸

集團的借貸詳情載於第53頁至第61頁。

利息

集團資本化的利息數額列於第58頁。

主要顧客及供應商

年內，集團五大顧客及供應商分別佔集團的銷售額不足三成及採購額不足三成。

董事

於本報告書所載日期在任的公司董事列於第72頁至第73頁。所有於本報告書所載日期在任的董事，均於二零一一年內全年任職。彭勵志在年度期間出任常務董事，直至他於二零一一年九月十二日辭任為止。鄭海泉於二零一零年四月十四日獲委任為非常務董事，並於二零一一年十二月十六日獲調任為獨立非常務董事。

確認獨立性

公司已收到第73頁所列所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認，並認為他們全部確屬獨立人士。鄭海泉的確認是關於其於二零一一年十二月十六日由非常務董事調任為獨立非常務董事及其擔任滙豐控股有限公司集團行政總裁顧問。該等董事職位於第73頁「董事及要員——獨立非常務董事」中提述。

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條列明的獨立指引。

鄭海泉於一九七八年加入香港上海滙豐銀行有限公司，並曾出任香港上海滙豐銀行有限公司主席及董事，直至二零一零年二月一日為止。他曾出任滙豐控股有限公司常務董事，直至二零一一年五月二十七日為止。滙豐控股有限公司是香港上海滙豐銀行有限公司的控股公司。公司及太古公司就二零一二年一月十八日分拆業務及將公司股份上市事宜委聘香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司、高盛（亞洲）有限責任公司及摩根士丹利亞洲有限公司作為聯席保薦人。

董事局認為，鄭海泉先前出任公司非常務董事，及現時擔任滙豐控股有限公司集團行政總裁顧問，均不會影響他出任獨立非常務董事的獨立性，原因是(a)他從未擁有公司任何行政

職權，亦從未涉及任何行政職位，而他出任公司非常務董事與出任獨立非常務董事的角色並無任何不同之處；及(b)最低限度於過去二十一個月內，他未曾作為香港上海滙豐銀行有限公司（如前段所述，是聯席保薦人之一）董事、僱員或委託人，而他目前作為滙豐控股有限公司集團行政總裁顧問的角色，並無涉及滙豐控股有限公司或其附屬公司的日常營運業務，尤其是他從未涉及香港上海滙豐銀行有限公司作為聯席保薦人向公司提供的服務。

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告退。沒有董事將於本年退休。

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

袍金及酬金

董事袍金及酬金詳載於賬目附註10。

年內支付予獨立非常務董事的董事袍金總港幣二百九十五萬元。他們並無自集團收取其他酬金。

董事權益

於二零一一年十二月三十一日，須根據證券及期貨條例第352條設立名冊登記各董事及行政總裁權益及淡倉的規定不適用於公司，原因是公司仍未成為上市法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。

公司已於二零一二年一月十八日成為上市法團。於二零一二年一月十八日，根據證券及期貨條例第352條須設立的名冊內所登記，各董事在公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司、太古股份有限公司、及香港飛機工程有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古地產有限公司						
柏聖文	700	—	—	700	0.00001	
包逸秋	—	8,400	—	8,400	0.00014	
何祖英	14,000	—	—	14,000	0.00024	
喬浩華	3,500	—	—	3,500	0.00006	
白紀圖	49,700	—	—	49,700	0.00085	
施銘倫	354,961	—	551,397	906,358	0.01549	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
施銘倫	3,140,523	–	19,222,920	22,363,443	22.36	(1)
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
施銘倫	846,476	–	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古股份有限公司						
‘A’ 股						
柏聖文	1,000	–	–	1,000	0.0001	
包逸秋	–	12,000	–	12,000	0.0013	
喬浩華	5,000	–	–	5,000	0.0006	
白紀圖	51,000	–	–	51,000	0.0056	
施銘倫	58,791	–	–	58,791	0.0065	
‘B’ 股						
何祖英	100,000	–	–	100,000	0.0033	
白紀圖	100,000	–	–	100,000	0.0033	
施銘倫	2,241,483	–	3,938,554	6,180,037	0.2063	(1)

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

附註：

(1) 施銘倫在公司持有425,295股股份，是持有在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司10,766,080股普通股及3,121,716股優先股以及太古股份有限公司3,037,822股‘B’股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。

除上述外，公司的董事或行政總裁並無於二零一二年一月十八日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。

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

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

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

董事於競爭性業務的權益

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

主要股東及其他股東權益

於二零一一年十二月三十一日，須根據證券及期貨條例第336條設立名冊登記股份權益及淡倉的規定不適用於公司，原因是公司仍未成為上市法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。

於二零一二年一月十八日，根據證券及期貨條例第336條須設立的名冊內所登記的股份權益及淡倉，公司已接獲通知，主要股東及其他股東持有公司股份以下權益：

	股數	佔已發行股本百分比 (%)	權益類別 (附註)
1. 太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人 (1)
2. 英國太古集團有限公司	5,247,704,623	89.70	實益擁有人及 應佔權益 (2)

附註：

於二零一二年一月十八日：

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

(2) 英國太古集團有限公司被視為擁有合共5,247,704,623股公司股份的權益，包括：

(a) 直接持有的1,626,412股公司股份；

(b) 其全資附屬公司Taikoo Limited 持有的14,106,194股公司股份；

(c) 其全資附屬公司香港太古集團有限公司持有的435,206,182股公司股份；及

(d) 憑藉英國太古集團有限公司及其附屬公司擁有太古股份有限公司股份的權益，英國太古集團有限公司擁有4,796,765,835股公司股份的權益，佔已發行股本約百分之四十三點一三及投票權約百分之五十八點五八。

公眾持股量

上市規則第8.08(1)條規定於所有時間，發行人已發行股本總額須至少有百分之二十五由公眾持有。公司已獲聯交所授予豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定，因而得以維持百分之十的較低公眾持股量（或於完成分拆後，公眾可持有較高的百分比）。緊接於二零一二年一月十八日完成分拆後，公眾持股量約為百分之十點二八。

持續關連交易

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

(a) 香港太古集團服務協議

英國太古集團有限公司（「英國太古」）的全資附屬公司香港太古集團有限公司（「香港太古」）與公司及其附屬公司訂有提供服務的協議（「服務協議」），為該等公司提供太古集團董事及高層人員的意見與專業知識、太古集團員工的全職或兼職服務、其他行政及同類型服務，以及其他或會不時互相協定的服務，並協助公司及其附屬、共同控制及聯屬公司取得英國太古擁有的相關商標的使用權。該等獲取義務或使用並無應繳費用。獲取義務將於服務協議終止或未有續期後取消。

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

由香港太古及公司於二零零四年十二月一日訂立的服務協議，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，於二零一零年一月一日修訂及重新生效，並於二零一零年十月一日再次續期。服務協議現時期限由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止。新協議終止後可續期，每三年為一期，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知於任何年份的十二月三十一日終止該協議。

有關於二零一一年十二月三十一日結算年內已支付的報酬及費用的詳情，請參閱賬目附註42。

(b) 香港太古租賃框架協議

公司及香港太古集團於二零一一年十月十八日訂立一項租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），以規管集團的成員公司與香港太古集團的成員公司（不包括太古公司集團）之間現有及將來的租賃協議。協議為期六年，由二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。根據香港太古租賃框架協議，集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司（不包括太古公司集團）訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議可於期滿後每六年續期一次，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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，根據香港太古租賃框架協議訂立的租賃協議應付予集團的租金總額為港幣七千六百萬元。

(c) 太古公司租賃框架協議

公司及太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立一項租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），以規管集團的成員公司與太古公司集團（不包括集團）的成員公司之間現有及將來的租賃協議。協議為期六年，由二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。根據太古公司租賃框架協議，集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團（不包括集團）的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議可於期滿後每六年續期一次，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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，根據太古公司租賃框架協議項下應付予集團的租金總額為港幣六千萬元。

於二零一一年十二月三十一日，太古集團持有太古公司約百分之四十二點七九已發行股本及該等已發行股本附帶約百分之五十八點四五的投票權，而公司是太古公司的全資附屬公司。於二零一二年一月十八日，太古公司擁有公司約百分之八十二已發行股本。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，根據上市規則均為公司的關連人士。在服務協議、香港太古租賃框架協議及太古公司租賃框架協議項下進行的交易乃屬持續關連交易，有關詳情列載於日期為二零一一年十二月二十一日之公司上市文件。

白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、劉美璇、白紀圖及施銘倫作為太古集團董事及/或僱員，在服務協議及香港太古租賃框架協議中有利益關係。彭勵志作為太古集團董事及僱員有利益關係，直至他於二零一一年九月十二日辭任為止。施銘倫亦作為英國太古股東有利益關係。

郭鵬、何禮泰、喬浩華、白紀圖及施銘倫作為太古公司董事，在太古公司租賃框架協議中有利益關係。

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

公司核數師亦已審核該等交易，並向董事局確認該等交易已獲公司董事局批准，並根據規管有關交易的協議進行；該等交易乃按照集團的定價政策而進行（如交易涉及由集團提供貨品及服務）；且該等交易無超逾日期為二零一一年十二月廿一日的公司上市文件所披露的有關年度上限。

茲代表董事局

主席 | 白紀圖

香港，二零一二年三月十五日

可持續發展

我們相信，旗下業務及其所在社區的可持續發展是創建長遠價值的關鍵。

我們對可持續發展的承諾，是在作出業務決策時，衡量社會、經濟、環境的風險與利益。因而在項目發展的所有階段，包括構思、設計、採購、動工、使用，以至拆卸或改建，都會審慎考慮這些因素。

我們的可持續發展政策體現了這一方針，並制定環保、健康及安全政策，以及供應商行為守則作為支持，該等文件及其他資訊已上載到公司網站<http://www.swireproperties.com/tc/sustainability/commitments/pages/index.aspx>。

我們稍後會另外發表二零一一年可持續發展報告。

可持續發展督導委員會

可持續發展督導委員會負責在業務決策過程中平衡社會、經濟和環境等因素的風險和優勢，並監察表現。督導委員會由技術統籌及可持續發展總經理作為召集人，成員包括財務及人力資源部、市場推廣、傳訊及電子化服務部、發展及估價部、工程項目部及物業營運部和太古酒店的代表，而香港太古集團有限公司可持續發展部總監也是成員之一，負責協助於太古集團內推廣最佳基準。

環境

作為一間領先的地產發展商，我們認為有需要為業界樹立榜樣，並率先減少對環境造成影響、在旗下的項目施行可持續發展措施。

我們善用天然資源、減低及防止污染、有效處理廢物，及確保環境因素在我們決策過程中乃不可或缺的部分，以減少旗下業務對環境的影響。

二零一一年，我們因應氣候變化及環境保護所採取的措施包括以下各項：

1. 位於廣州的太古滙是公司在中國內地最新啟用的項目，其設計及施工過程中融入了可持續發展元素。我們的目標是為該項目取得美國綠色建築協會的能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 金獎，因此在發展初期已將關於建築選址及發展、材料、廢料管理、能源應用、室內空氣質素和水資源的環保因素納入考慮。



- a. 我們於設計太古滙的過程中採用嶄新的三維動態設計模型軟件「建築資訊模型」。該軟件有助我們識別設計方面的衝突，從而減少施工期間產生的廢料。
 - b. 我們於興建太古滙期間，盡量向方圓五百哩內的供應商採購材料，減低運輸材料所需能源。
 - c. 我們旨在每年節省用水超過一億四千萬公升。除了以雨水為冷卻塔供水，辦公室及酒店的廢水經處理後，將會用於商場內的沖廁系統及沖洗貨物裝卸區的地面。
2. 我們聯同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，自二零一一年九月起連續三年，每年向該中心撥款一百萬美元。該中心的研究將會涵蓋公司在中國內地的各個項目。成都的大慈寺項目將會進行「微氣候模擬」與「三星綠色建築預評估」，以減少碳排放及為該項目實現高節能效率。聯合研究中心亦會進一步研究建築節能效率，並在地產業界促進可持續發展。
 3. 我們致力為投資物業組合節省能源達五千萬千瓦小時，更將達標年期加快，由二零二零年提前到二零一六年。以二零零八年為基數，我們於二零一一年節能達一千二百八十八萬千瓦小時。

健康及安全

我們在營運業務的同時，極為重視員工、租戶、承建商及社區人士等在使用我們設施時的安全，因此特別制定健康及安

成立

建築節能與可持續發展聯合研究中心

九月，北京

全政策作為指引，並由健康及安全團隊負責執行。我們二零零三年在香港設立安全管理制度，並成立安全管理制度督導委員會，其成員包括營運部門、支援部門與健康及安全團隊的代表。該督導委員會負責監察我們於健康及安全方面的表現、識別工作場所的風險及危險的作業方法，並負責回應員工、租戶及公眾對安全方面的關注。

我們正在擴展中國內地的業務，對承建商的安全要求日益提高，我們已於中國內地的各個物業推行一項安全監察計劃，旨在提高承建商的健康及安全標準。

遺憾的是，縱使我們已盡力，於二零一一年期間，有一名承建商的員工不幸於我們其中一個香港建築地盤工作時意外身亡。

社區

我們堅信，只要業務所在社區繁榮，我們就會成功。我們著重支持可帶動社區改變的項目，並為這類社區項目提供資助、產品、服務，還鼓勵員工投入時間和行動支持。

文化藝術

我們深信文化發展能豐富社會，並長期、堅定地支持藝術。在香港，我們二零一一年舉辦多個活動，重點之一是在三月聯同香港管弦樂團於香港太古坊 ArtisTree 主辦“After Hour Classics”，而九月至十月期間更在同一地點呈獻「法蘭克 蓋瑞 | 無界為界」，為香港帶來首個普里茨克建築大獎得主法蘭克 蓋瑞的作品展覽，廣受公眾包括學生及專業團體的歡迎。



香港 首個法蘭克 蓋瑞 作品展覽

九月，香港

中國內地方面，十月我們在三里屯 VILLAGE 橙色大廳呈獻北京國際音樂節「都市系列」的首場演出。音樂會由享負盛名的台灣朱宗慶打擊樂團表演，標誌著太古地產與北京國際音樂節為在北京推廣文化藝術活動展開長期合作。

義工服務

社會責任是太古地產的核心價值之一。自從公司於二零零一年設立愛心大使計劃以來，義工人數已由四十名增至超過一千名，他們帶動家人和其他持份者，包括租戶、非政府組織及其他業務夥伴參與，義工網絡不斷壯大。

愛心大使計劃由我們的員工主導，負責設計及籌辦所有活動。義工們善用自身的技術、專業知識及資源來支援社區內有需要的人。公司為了支持他們倡議的活動，為已累積一定義工服務時數的員工提供靈活工作安排、特別獎勵計劃及特別休假。

自二零零一年開始，愛心大使已籌辦四百多項義工活動，提供超過四萬五千小時的義工服務時數，社區受惠人數超過五萬。我們的努力得到義務工作發展局的認同，獲頒第四屆傑



北京國際音樂節

都市系列

十月，北京

出義工獎（企業獎）。該獎項旨在鳴謝對促進香港義務工作有傑出貢獻和成就的企業。

二零一一年是愛心大使計劃服務社區十周年紀念，我們於十二月在港島東舉辦「Team 愛心慈善義賣」大型慶祝活動，成功籌得逾港幣一百零五萬五千元（當中包括太古集團慈善信託基金的等額捐款），所有款項已捐給協辦該活動的五個非政府組織。

環保及教育計劃

我們的環保及教育計劃旨在推廣環保措施，並積極鼓勵租戶及其他持份者與我們合作。二零一一年的重點是為有需要人士收集及循環再用閱讀材料。

在香港，我們於五月舉辦為期三個月的「書出愛心」行動，收集書籍以在「Team 愛心慈善義賣」中售賣。我們邀請香港的持份者（包括十一座住宅物業的居民、十九座商業物業的租戶及所有太古集團成員公司及其附屬公司的員工）捐出全新或二手書，合共收到超過三萬本書籍。



愛心大使計劃十周年紀念 —

Team 愛心 慈善義賣

十二月，香港

在上海，我們於七月向靜安區圖書館捐出九百多本全新的英語及香港版書籍，為當地居民提供類別豐富的閱讀材料。我們於九月在上海師範學校的一間附屬小學推出「綠色青年行動計劃」，透過創意活動幫助小學生進一步了解環保。

價值鏈

我們的可持續發展理念涵蓋供應商和客戶，按照這個方針，積極處理各類事宜，包括專業操守、勞工標準、人權狀況、產品責任和對環境的影響等。

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

我們透過供應鏈可持續發展計劃，鼓勵供應商承諾實踐可持續發展；並在供應商行為守則支持下，通過供應商的自我評估處理供應鏈可持續發展的問題及管理有關風險。我們在與香港及中國內地最重要的供應商簽訂的合約內列載供應商行



推出

綠色青年行動計劃

九月至十二月，上海

為守則，如若供應商未能遵守規定，則必須提交糾正行動方案，並在協定期間內予以執行，否則可能被終止合約。

員工

太古地產在香港、中國內地、美國及英國僱用超過四千名員工。作為平等機會僱主，我們承諾在人力資源方面做到持平公正，並致力提供沒有歧視和騷擾的工作環境。

公司為員工提供培訓及發展機會，包括為畢業生而設的見習生計劃、外部課程、在職培訓、內部調職、顧問指導及海外派駐工作等機會。另外，公司設有僱員支援計劃，以協助員工解決工作及個人方面的問題。

財務目錄

核數師報告及賬目

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

附加資料

- 147 集團主要物業
- 159 詞彙
- 160 財務日誌及投資者資訊





OPUS HONG KONG
香港

獨立核數師報告

致太古地產有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第89至146頁太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年三月十五日

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 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業總額	4	9,581	8,871
銷售成本	5	(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	6	595	–
其他(虧損)/收益淨額	7	(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	11	(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	12	(1,296)	(1,324)
本年溢利		25,179	26,094
應佔本年溢利：			
公司股東	37	25,126	26,045
非控股權益	38	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
	14	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)	15	4.40	4.58

第95頁至135頁的附註及第136頁至143頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
本年溢利	25,179	26,094
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
海外業務滙兌差額淨額	517	441
除稅後本年其他全面收益	979	2,021
本年全面收益總額	26,158	28,115
應佔全面收益總額：		
公司股東	26,105	28,063
非控股權益	53	52
	26,158	28,115

附註：在其他全面收益項下所示的項目均無稅務影響。

第95頁至135頁的附註及第136頁至143頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日結算

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	6,615	6,333
投資物業	17	187,488	178,985
租賃土地及土地使用權	18	3	6
無形資產	19	7	187
持作發展物業	20	124	443
共同控制公司	22	13,000	10,940
聯屬公司	23	639	705
可供出售資產	25	9	7
遞延稅項資產	34	57	94
退休福利資產	35	108	83
		208,050	197,783
流動資產			
發展中及可供出售物業	26	6,848	5,554
存貨及進行中工程	27	69	59
貿易及其他應收款項	28	1,945	1,168
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	29	142	106
現金及現金等價物	30	1,180	1,042
		10,184	7,929
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	8,088	5,199
應付稅項		445	379
銀行透支及短期銀行貸款	32	1,023	991
一年內須償還的長期銀行貸款	32	664	3,103
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	33	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	32	5,819	1,582
遞延稅項負債	34	4,246	3,900
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	33	14,431	26,974
		24,496	32,456
資產淨值			
		176,575	158,356
權益			
股本	36	5,850	5,690
儲備	37	170,193	152,187
公司股東應佔權益			
非控股權益	38	176,043	157,877
		532	479
權益總額			
		176,575	158,356

董事

白紀圖

包逸秋

香港，二零一二年三月十五日

第95頁至135頁的附註及第136頁至143頁的主要會計政策為此報表的一部分。

公司財務狀況表

二零一一年十二月三十一日結算

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	74	88
無形資產	19	7	5
附屬公司	21	45,005	36,430
共同控制公司	22	492	515
聯屬公司	23	179	179
退休福利資產	35	99	79
		45,856	37,296
流動資產			
貿易及其他應收款項	28	92	58
可回收的稅項		3	–
現金及現金等價物	30	267	285
		362	343
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	2,992	2,691
應付稅項		–	1
		2,992	2,692
流動負債淨額			
		(2,630)	(2,349)
資產總值減流動負債			
		43,226	34,947
非流動負債			
遞延稅項負債	34	19	4
資產淨值			
		43,207	34,943
權益			
公司股東應佔權益			
股本	36	5,850	5,690
儲備	37	37,357	29,253
權益總額			
		43,207	34,943

董事
白紀圖
包逸秋

香港，二零一二年三月十五日

第95頁至135頁的附註及第136頁至143頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	43(a)	7,396	4,753
已付利息		(1,664)	(1,469)
已收利息		38	15
已付利得稅		(485)	(435)
		5,285	2,864
已收共同控制公司、聯屬公司及可供出售資產的股息		415	48
來自營運業務的現金淨額		5,700	2,912
投資業務			
購買物業、廠房及設備	43(b)	(548)	(507)
增購投資物業		(4,717)	(4,234)
購買無形資產		(5)	(3)
出售物業、廠房及設備所得款項		1	–
出售投資物業所得款項		–	1,213
出售又一城所得款項	43(c)	18,305	–
購入附屬公司股份		–	(189)
購入共同控制公司股份		–	(284)
予共同控制公司貸款		(2,294)	(1,032)
購入電訊盈科中心股份		–	(1,824)
共同控制公司還款		1,169	351
出售電訊盈科中心股份所得款項		–	1,353
初始租賃成本		(193)	(117)
投資業務產生/(使用) 現金淨額		11,718	(5,273)
融資前現金流入/(流出) 淨額		17,418	(2,361)
融資業務			
動用銀行借款及再籌資		2,206	1,822
償還銀行借款		(628)	(349)
		1,578	1,473
發行普通股所得款項		4,500	–
非控股權益注資	38	12	11
欠一間同系附屬公司借款(減少)/增加		(10,875)	882
欠直接控股公司款額減少		–	(11)
已付公司股東股息	37	(12,439)	(1)
已付非控股權益股息	43(d)	(12)	(8)
融資業務(使用)/產生現金淨額		(17,236)	2,346
現金及現金等價物增加/(減少)		182	(15)
一月一日結算的現金及現金等價物		1,023	1,066
幣值調整		(26)	(28)
十二月三十一日結算的現金及現金等價物		1,179	1,023
組成：			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	30	1,180	1,042
銀行透支		(1)	(19)
		1,179	1,023

第95頁至135頁的附註及第136頁至143頁的主要會計政策為此報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

	附註	公司股東應佔					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	非控股權益 港幣百萬元	
二零一零年一月一日結算		5,690	124,273	(148)	129,815	424	130,239
本年溢利		–	26,045	–	26,045	49	26,094
其他全面收益		–	–	2,018	2,018	3	2,021
該年全面收益總額	37, 38	–	26,045	2,018	28,063	52	28,115
已付股息		–	(1)	–	(1)	(8)	(9)
注資		–	–	–	–	11	11
二零一零年十二月三十一日結算		5,690	150,317	1,870	157,877	479	158,356

第95頁至135頁的附註及第136頁至143頁的主要會計政策為此報表的一部分。

賬目附註

1. 會計準則改變

(a) 集團已採納以下相關的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） – 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金要求
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。

(b) 以下經修訂的香港財務報告準則及詮釋已生效，但與集團的營運並不相關：

香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第19號	以權益工具消除財務負債
香港會計準則第32號（修訂本）	供股的分類

(c) 集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的相關新訂、經修訂準則及修訂本：

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 — 財務資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表列報方式 ²
香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）	於聯屬公司及合資企業的投資 ¹

¹ 集團將由二零一二年一月一日起應用。

² 集團於二零一三年一月一日起應用。

³ 集團將由二零一五年一月一日起應用。

香港財務報告準則第7號（修訂）「披露：轉讓金融資產」引入有關金融資產轉讓的新披露規定。披露規定按資產的性質、賬面值進行分類，並須就已轉讓至其他方但仍記錄於實體資產負債表的金融資產作出風險及回報描述。已轉讓資產的收益及虧損以及於該等資產中的任何保留權益均須作出披露。此外，其他披露須確保使用者瞭解任何關連負債金額，以及金融資產與關連負債的關係。披露須按持續參與類別呈列。舉例而言，保留風險可按金融工具（例如擔保、認購或認沽期權）的類別呈列，或按轉讓（例如應收款項、證券化或借入證券的保理）的類別呈列。預期此新準則對集團業績及資產淨值並無重大影響。

1. 會計準則改變 (續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」對財務資產及財務負債的分類、計量及確認進行規範。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒佈，取代香港會計準則第39號關於金融工具分類及計量的部分。香港財務報告準則第9號規定將財務資產劃分為兩個計量類別：即按照公平值計量及按照攤銷成本計量，於初始確認時作出分類。分類取決於該實體有關管理其金融工具及工具的合約現金流量特徵的業務模式。至於財務負債，有關準則保留香港會計準則第39號的大部分規定，主要的更改是倘若財務負債選用公平值，由於實體本身信貸風險導致更改公平值的相關部分被記錄於其他全面收益，而非記錄於收益表，惟因此產生會計錯配則除外。預期此新準則對集團業績及資產淨值並無重大影響。

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

香港財務報告準則第11號「共同安排」取代香港會計準則第31號「於合資企業的權益」，將共同安排劃分為共同營運（將共同控制資產及共同控制營運的現有概念合併）或合資企業（相等於共同控制實體的現有概念）。是根據有關安排項下的權利及責任斷定其為共同營運或合資企業，而非其法律形式。如共同營運商對有關安排的資產擁有權利及責任，便構成共同營運；如共同營運商擁有該安排的資產淨值權利，便構成合資企業。新準則規定對於合資企業的權益採用權益會計法，並摒除使用比例綜合法。預期此新準則對集團業績或資產淨值並無重大影響。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體的權益」包括於其他實體的所有形式權益的披露規定，其中包括共同安排、聯屬公司、特殊用途機構及其他不在資產負債表披露的機構，預期此新準則對集團業績及資產淨值並無重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」透過提供公平值的精準定義與單一來源的公平值計量及披露規定，以便一致應用於香港財務報告準則，目的是改進一致性及減少複雜性。有關規定並無伸延公平值會計的應用，但在列載於香港財務報告準則的其他準則經已規定或准許其應用的情況下，提供應如何採用的指引，預期此新準則對集團業績及資產淨值並無重大影響。

香港會計準則第1號的修訂本集中改進其他全面項目組成部分的列報方式。集團將需要根據列報於其他全面收益的項目其後是否可以重新分類為溢利或虧損，而將該等項目組合。

香港會計準則第19號修訂本規定於界定福利責任及計劃資產變動時，確認該等變動，而且亦摒除廊道形式及根據淨供款方式計算財務費用。集團尚未評估該修訂本的全面影響。

香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）其中包括規定合資企業及聯屬公司遵循香港財務報告準則第11號採用權益會計法。預期該修訂對集團業績或資產淨值並無重大影響。

(d) 以下已頒佈的修訂準則及修訂本仍未生效，與集團營運業務並不相關：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重通貨膨脹及取消首次採納者的固定日期
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表

2. 財務風險管理

財務風險因素

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

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

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自銀行及一家同系附屬公司給予的借款。可變利率的借款使集團承受現金流量利率風險。固定利率的借款使集團承受公平值利率風險。集團賺取來自現金存款及共同控制公司應付的貸款利息收入。

集團並無訂立利率掉期合約。集團透過緊密監控利率動向管理有關利率風險；公司母公司採用利率掉期代公司管理長期利率風險。此等利率掉期效應反映於公司間收取的利息。

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

	利率增加 一百個基點 港幣百萬元	利率減少 一百個基點 港幣百萬元
二零一一年十二月三十一日結算		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(86)	86
二零一零年十二月三十一日結算		
對收益表的影響：(虧損)/收益	(131)	131

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

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

(ii) 貨幣風險

集團經營國際業務，須承受不同貨幣風險所產生的外匯風險，有關貨幣主要為美元及人民幣。來自海外業務的商業交易、資產及負債和投資淨額因以外幣計值而產生外匯風險。集團並無直接承受重大外幣風險，因為這些都是經由一家同系附屬公司管理。集團於交易價值或成交前所需時間可能引致重大的貨幣風險，而在考慮潛在風險後認為遠期或衍生外匯合約的成本並非過高時，將會間接透過來自其同系附屬公司的借款，就各主要貨幣所有極可能達成的交易作出對沖。

2. 財務風險管理 (續)

截至二零一一年十二月三十一日，集團(透過來自其同系附屬公司的借款)已就其重大外幣融資風險進行對沖。集團因投資於資產淨值以外幣計值的附屬營運公司所產生的風險，在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

持續監控外幣融資及存款風險。每一季度均利用不同的預測滙率進行敏感度測試。除其他事項外，集團就來自其同系附屬公司的借款所支付利息反映出集團應佔相關貨幣的對沖費用或減省比例。集團目前並無計劃從事或意圖管理貨幣風險的對沖活動。

(iii) 信貸風險

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

(iv) 流動資金風險

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

集團
二零一一年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按 要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	31	1,788	1,788	1,788	—	—	—
欠中介控股公司賬項	31	79	79	79	—	—	—
欠同系一家附屬公司賬項	31	102	102	102	—	—	—
欠一家共同控制公司賬項		2	2	2	—	—	—
欠一間共同控制公司計息借款	31	225	225	225	—	—	—
來自非控股權益的墊款	31	234	234	234	—	—	—
來自租戶的租金按金	31	1,780	1,908	379	380	809	340
應計資本開支		1,215	1,215	1,215	—	—	—
其他應付款項	31	1,726	1,726	1,726	—	—	—
非控股權益的認沽期權	31	937	937	937	—	—	—
銀行借款(包括利息承擔)	32	7,506	8,437	2,084	464	5,889	—
欠一家同系附屬公司借款(包括利息承擔)	33	21,374	25,144	7,737	3,000	6,491	7,916
		36,968	41,797	16,508	3,844	13,189	8,256

2. 財務風險管理 (續)

集團

二零一零年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	31	544	544	544	—	—	—
欠中介控股公司賬項	31	99	99	99	—	—	—
欠一家聯屬公司計息借款	31	149	149	149	—	—	—
來自非控股權益的墊款	31	214	214	214	—	—	—
來自租戶的租金按金	31	1,810	1,912	441	349	842	280
應計資本開支		1,192	1,192	1,192	—	—	—
其他應付款項	31	513	513	513	—	—	—
非控股權益的認沽期權	31	678	678	678	—	—	—
銀行借款(包括利息承擔)	32	5,676	6,026	4,310	169	1,547	—
欠一家同系附屬公司借款(包括利息承擔)	33	32,202	38,364	6,215	8,085	6,417	17,647
		43,077	49,691	14,355	8,603	8,806	17,927

公司

二零一一年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
欠中介控股公司賬項	31	79	79	79	—	—	—
欠附屬公司賬項	31	2,586	2,586	2,586	—	—	—
其他應付款項	31	327	327	327	—	—	—
		2,992	2,992	2,992	—	—	—

二零一零年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	31	15	15	15	—	—	—
欠中介控股公司賬項	31	99	99	99	—	—	—
欠附屬公司賬項	31	2,386	2,386	2,386	—	—	—
欠聯屬公司計息借款	31	149	149	149	—	—	—
其他應付款項	31	42	42	42	—	—	—
		2,691	2,691	2,691	—	—	—

3. 重要會計估算及判斷

編製本賬目所使用的估算及判斷不斷進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據。集團對未來作出估算及假設。所得的會計估算難免甚少與相關的實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設論述如下：

(a) 投資物業公平值估算

獨立物業估值師戴德梁行就集團於二零一一年十二月三十一日結算的大部分投資物業組合進行獨立估值。估值工作乃根據香港測量師學會發出的物業估值準則而進行，根據該準則，市值的定義為「在有適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中在估值日應就某一物業而換取的估計款項，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。

戴德梁行是將現有租約所得出的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當備付，以及參考相關物業市場近期可供比較的買賣交易，而得出集團已建成投資物業組合的估值。戴德梁行所作的假設主要是關於公開市值租金及市場孳息率。

戴德梁行是參考相關物業市場近期可用的可比較銷售交易（假設物業於估值日已建成），並考慮到已產生的建築成本及建成該項目將產生的估計成本，而得出集團興建中投資物業的估值。如估值是在假設物業已獲發業權證明書的情況下進行，而實情又並非如此，則集團已就未來土地成本作出估計，並已從估值中扣除此成本。

管理層已就戴德梁行的估值進行審閱，並將之與其自有的假設作比較，且參考過可用的可比較銷售交易數據，最後認為戴德梁行對集團投資物業組合的估值是合理的。

(b) 資產減值

集團至少每年對商譽及其他可用壽命不定的資產作測試，以確定是否出現減值。資產（包括非按公平值列賬的土地和物業）則在情況或環境變化顯示其賬面值超過其可收回數額時作減值檢討。可收回數額按適當情況採用公平值減銷售成本或使用價值計算方法釐定。

(c) 所得稅

集團須在多個司法管轄區繳付所得稅。在釐定世界各地不同所得稅撥備時，需要作出重大判斷。若干與集團日常業務有關的交易及計算未能確定最終稅項。集團根據會否須繳付增補稅項的估算，確認潛在稅務風險的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在結果已確知的年度影響所得稅及遞延所得稅撥備。

4. 營業總額

本公司是一家於香港註冊成立的有限公司，於香港聯合交易所有限公司上市。公司主要從事控股公司業務。旗下各主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司的主要業務刊於第144頁至第146頁。

營業總額即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括以下收入：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 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

5. 銷售成本

下表說明本年銷售成本

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 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)
	(1,517)	(1,422)
物業買賣	(199)	(267)
酒店	(584)	(543)
提供其他服務	(34)	(29)
	(2,334)	(2,261)

6. 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）。

賬目附註

7. 其他（虧損）/收益淨額

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 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
	(83)	925

8. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營運開支所包括的開支分析如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊（附註16）	224	214
攤銷		
- 無形資產（附註19）	3	4
- 投資物業初始租賃成本	65	34
職員成本	1,137	1,087
營運租賃租金		
- 物業	55	8
核數師酬金		
- 核數服務	8	5
- 稅務服務	1	6
- 其他服務	15	19

9. 分部資料

(a) 有關應報告分部的資料

綜合收益表分析

	對外 營業總額 港幣百萬元	分部之間 營業總額 港幣百萬元	扣除折舊及攤 銷後營運 溢利/(虧損) 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	財務收入 港幣百萬元	應佔共同 控制公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	本年 溢利/(虧損) 港幣百萬元	公司 股東應佔 溢利/(虧損) 港幣百萬元	於營運溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣百萬元
截至二零一一年十二月 三十一日止年度												
物業投資	8,651	8	6,743	(1,464)	24	123	–	5,426	(760)	4,666	4,656	(163)
物業買賣	213	–	(50)	(5)	3	59	–	7	(3)	4	7	(9)
酒店	717	2	(93)	(35)	–	(7)	155	20	(53)	(33)	(33)	(120)
投資物業公平值變化	–	–	20,345	–	–	676	1	21,022	(480)	20,542	20,496	–
分部之間抵銷	–	(10)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	9,581	–	26,945	(1,504)	27	851	156	26,475	(1,296)	25,179	25,126	(292)

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)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	8,871	–	26,969	(1,264)	27	1,461	225	27,418	(1,324)	26,094	26,045	(252)

集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	共同控制公司 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產(附註) 港幣百萬元
於二零一一年十二月三十一日結算						
物業投資	190,771	11,303	55	1,003	203,132	5,117
物業買賣及發展	7,479	842	–	76	8,397	2
酒店	5,165	855	584	101	6,705	586
	203,415	13,000	639	1,180	218,234	5,705
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
	193,025	10,940	705	1,042	205,712	4,861

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。

9. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料 (續)

集團負債總額及非控股權益分析

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

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 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 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。

10. 董事及行政人員的酬金

(a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，已付及應付集團董事酬金詳載如下：

	現金			非現金			總計 2011年 港幣千元	總計 2010年 港幣千元
	薪金/ 董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (附註 (vi)) 港幣千元	津貼及福利 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	已計入 退休計劃 的酌情花紅 港幣千元	房屋及 其他福利 港幣千元		
截至二零一一年十二月 三十一日止年度								
常務董事								
白紀圖	-	-	-	-	-	-	-	-
郭鵬	4,320	3,213	401	1,243	1,102	3,428	13,707	10,028
劉美璇	1,860	483	580	99	-	54	3,076	777
白德利	1,728	1,140	1,610	499	681	2,262	7,920	5,829
何祖英	3,744	646	-	12	-	111	4,513	2,665
安格里	3,838	2,133	162	560	-	2,748	9,441	10,384
彭勵志 (附註 (i))	1,231	948	158	367	757	1,820	5,281	5,831
高晉年 (附註 (ii))	-	474	-	-	-	-	474	3,132
詩柏 (附註 (iii))	-	500	-	-	-	-	500	2,854
簡基富 (附註 (iv))	-	-	-	-	-	-	-	2,187
非常務董事								
何禮泰	-	-	-	-	-	-	-	-
喬浩華	-	-	-	-	-	-	-	439
施銘倫	-	-	-	-	-	-	-	-
陳南祿 (附註 (v))	-	-	-	-	-	-	-	-
獨立非常務董事								
柏聖文	550	-	-	-	-	-	550	395
陳祖澤	650	-	-	-	-	-	650	467
鄭海泉	500	-	-	-	-	-	500	-
包逸秋	700	-	-	-	-	-	700	502
廖勝昌	550	-	-	-	-	-	550	395
二零一一年總計	19,671	9,537	2,911	2,780	2,540	10,423	47,862	
二零一零年總計	17,148	10,176	4,143	3,674	1,084	9,660		45,885

附註：

- (i) 彭勵志於二零一一年九月十一日辭任常務董事。
- (ii) 高晉年於二零一零年三月三十一日辭任常務董事及於二零一一年獲支付年終花紅。
- (iii) 詩柏於二零一零年三月三十一日辭任常務董事及於二零一一年獲支付年終花紅。
- (iv) 簡基富於二零零九年五月三十一日辭任常務董事及於二零一零年獲支付年終花紅。
- (v) 陳南祿於二零一零年四月十三日辭任非常務董事。
- (vi) 上述所披露花紅乃與上年度擔任常務及非常務董事職務有關。

賬目附註

10. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一一年及二零一零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	
	2011	2010
人士數目		
常務董事 (附註 (i))	3	3
行政人員 (附註 (ii))	2	2
	5	5

附註：

(i) 支付此等董事的酬金詳情已包括在上述附註10(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	
	2011 港幣千元	2010 港幣千元
薪金	3,902	5,225
酌情花紅*	3,150	3,696
津貼及福利	5,192	3,894
退休計劃供款	406	502
	12,650	13,317

* 上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員數目：

	截至十二月三十一日止年度	
	2011	2010
港幣5,000,001元 – 港幣5,500,000元	1	–
港幣5,500,001元 – 港幣6,000,000元	–	–
港幣6,000,001元 – 港幣6,500,000元	–	1
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	1	1
	2	2

11. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第58頁。

12. 稅項

	集團			
	2011		2010	
	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：(附註34)				
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。

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：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
除稅前溢利	26,475	27,418
以稅率百分之十六點五計算（二零一零年為百分之十六點五）	(4,368)	(4,524)
應佔共同控制及聯屬公司溢利減虧損	166	278
其他國家不同稅率的影響	(77)	(106)
毋須課稅的收入	3,199	3,158
不可扣稅的開支	(141)	(31)
未確認的未用稅項虧損	(84)	(31)
使用過往未確認的稅項虧損	24	34
確認過往未確認的稅項虧損	45	1
遞延稅項資產撇銷	(62)	(96)
歷年撥備超額/(不足)	20	(6)
退休福利的遞延稅項	(15)	-
其他	(3)	(1)
稅項支出	(1,296)	(1,324)

集團應佔共同控制及聯屬公司的稅項支出分別為港幣七千六百萬元（二零一零年為港幣四億三千六百萬元）及港幣三千一百萬元（二零一零年為港幣三千四百萬元），已包括在綜合收益表所示的應佔共同控制及聯屬公司溢利減虧損內。

賬目附註

13. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣一百六十二億三百萬元（二零一零年為港幣二十四億九千一百萬元）計入公司賬目內。

14. 股息

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 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

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

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。

* 這是指一間美國附屬公司在與本公司合併前所付的股息，該合併在二零一零年一月二十五日發生。詳情請參閱主要會計政策第143頁。

15. 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）。

16. 物業、廠房及設備

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

二零一零年及二零一一年十二月三十一日，並沒有集團物業、工廠及設施抵押作為集團長期貸款的擔保。

集團佔用的物業(以及相關租賃土地)在集團自用完結後轉為投資資產。截至二零一一年十二月三十一日的年度內，估值由賬面值增至公平值的增加金額為港幣一億八千六百萬元(二零一零年為港幣十四億四千八百萬元)，已於其他全面收益及物業重估儲備內確認。

如情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時，將會對物業、廠房及設備作減值檢討。二零一一年，董事在考慮英國酒店物業市場的當前情況後，認為需對多家在該等地區的酒店進行減值。該等酒店的賬面值已予撇減港幣一億零五百萬元至可收回款額，即公平值扣除銷售成本，此乃採用收入資本化方法釐定。

賬目附註

16. 物業、廠房及設備 (續)

	集團			公司	
	根據融資租賃 持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元
原價：					
於二零一零年一月一日結算	1,791	3,871	772	6,434	256
滙兌差額	-	24	4	28	-
成本撇賬	-	(57)	-	(57)	-
增購	-	269	146	415	83
出售	-	-	(115)	(115)	(114)
轉撥至投資物業淨額	(861)	48	-	(813)	-
類別之間轉撥	-	(144)	144	-	-
重估盈餘	1,448	-	-	1,448	-
於二零一零年十二月三十一日結算	2,378	4,011	951	7,340	225
累積折舊及減值：					
於二零一零年一月一日結算	40	378	523	941	219
滙兌差額	-	5	2	7	-
本年度折舊 (附註8)	17	72	125	214	22
出售	-	-	(105)	(105)	(104)
轉撥至投資物業	(8)	(42)	-	(50)	-
於二零一零年十二月三十一日結算	49	413	545	1,007	137
賬面淨值：					
於二零一零年十二月三十一日結算	2,329	3,598	406	6,333	88

17. 投資物業

有關集團投資物業的詳情，請參閱第35頁。

18. 租賃土地及土地使用權

集團在租賃土地及土地使用權的權益指預付的營業租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	6	6
滙兌差額	(1)	–
減值損失 (附註43(a))	(2)	–
十二月三十一日結算	3	6
於香港以外地方持有：		
中期租約 (十至五十年)	3	6
	3	6

19. 無形資產

	集團			公司
	商譽 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元
成本：				
二零一一年一月一日結算	182	43	225	43
增購	–	5	5	5
出售/撇賬	(182)	–	(182)	–
二零一一年十二月三十一日結算	–	48	48	48
累積攤銷及減值：				
二零一一年一月一日結算	–	38	38	38
年內攤銷 (附註8)	–	3	3	3
二零一一年十二月三十一日結算	–	41	41	41
賬面值：				
二零一一年十二月三十一日結算	–	7	7	7

賬目附註

19. 無形資產 (續)

	集團			公司
	商譽 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元
成本：				
二零一零年一月一日結算	183	40	223	40
滙兌差額	(1)	–	(1)	–
增購	–	3	3	3
二零一零年十二月三十一日結算	182	43	225	43
累積攤銷及減值：				
二零一零年一月一日結算	–	34	34	34
年內攤銷 (附註8)	–	4	4	4
二零一零年十二月三十一日結算	–	38	38	38
賬面淨值：				
二零一零年十二月三十一日結算	182	5	187	5

攤銷港幣三百萬元 (二零一零年為港幣四百萬元) 已包括在綜合收益表的行政開支中。

商譽減值測試

對於香港的投資物業，當所購資產淨值的公平值因 (基於會計需要) 確認所購投資物業加速稅項折舊的遞延稅項負債而低於所付代價的公平值時，便會產生商譽。因此，只有當投資物業未來公平值跌至低於收購時的公平值，有關的商譽才會減值。此項現金產生單位的應佔商譽可收回金額因而採用公平值減出售成本的方式按稅後價值估算。

20. 持作發展物業

有關集團持作發展物業的詳情，請參閱第37頁。

21. 附屬公司

	公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非上市股份按原價減撥備	504	3,234
附屬公司所欠借款及其他款額		
– 免息	44,501	33,041
– 計息 (二零一零年為香港銀行同業拆息加0.24%)	–	155
	45,005	36,430

附屬公司所欠借款及其他款額為無抵押及無固定還款期。

太古地產有限公司對集團業績或資產有實質影響的主要聯屬公司，詳列於第144頁至第146頁。

22. 共同控制公司

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非上市股份按原價			-	-
應佔資產淨值 — 非上市	3,240	2,198		
共同控制公司所欠借款減撥備				
– 免息	9,174	8,388	492	515
– 計息，年息為1.71%至6.56%（二零一零年：年息為1.71%）	586	354	-	-
	13,000	10,940	492	515

共同控制公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

集團應佔共同控制公司資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非流動資產	14,558	13,052
流動資產	3,231	2,031
流動負債	(4,227)	(4,176)
非流動負債	(10,322)	(8,709)
資產淨值	3,240	2,198
收益	608	426
投資物業公平值變化	719	1,819
開支	(400)	(348)
除稅前溢利	927	1,897
稅項	(76)	(436)
年度溢利	851	1,461

太古地產有限公司對集團業績或資產有實質影響的主要共同控制公司詳列於第144頁至第146頁。

23. 聯屬公司

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非上市股份按原價			3	3
應佔資產淨值				
– 非上市	463	529		
聯屬公司所欠借款				
– 免息	176	176	176	176
	639	705	179	179

聯屬公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非流動資產	689	694
流動資產	221	349
流動負債	(150)	(122)
非流動負債	(297)	(392)
資產淨值	463	529
收益	572	539
本年溢利	156	225

太古地產有限公司對集團業績或資產有實質影響的主要聯屬公司詳列於第144頁至第146頁。

24. 按類別劃分的金融工具

集團	按公平值 計算溢利 或虧損 港幣百萬元	可供出售 港幣百萬元	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產						
二零一一年十二月三十一日結算						
可供出售資產(附註25)	-	9	-	-	9	9
直接控股公司所欠賬項	-	-	142	-	142	142
貿易及其他應收款項(附註28)	-	-	1,823	-	1,823	1,823
銀行結餘及短期存款(附註30)	-	-	1,180	-	1,180	1,180
總計	-	9	3,145	-	3,154	3,154
二零一零年十二月三十一日結算						
可供出售資產(附註25)	-	7	-	-	7	7
直接控股公司所欠賬項	-	-	106	-	106	106
貿易及其他應收款項(附註28)	-	-	1,141	-	1,141	1,141
銀行結餘及短期存款(附註30)	-	-	1,042	-	1,042	1,042
總計	-	7	2,289	-	2,296	2,296
綜合財務狀況表所示負債						
二零一一年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項(附註31)	937	-	-	7,131	8,068	8,068
銀行透支及短期銀行貸款	-	-	-	1,023	1,023	1,023
長期銀行貸款	-	-	-	6,483	6,483	6,483
總計	937	-	-	14,637	15,574	15,574
二零一零年十二月三十一日結算						
貿易及其他應付款項(附註31)	678	-	-	4,495	5,173	5,173
銀行透支及短期銀行貸款	-	-	-	991	991	991
長期銀行貸款	-	-	-	4,685	4,685	4,685
總計	678	-	-	10,171	10,849	10,849

賬目附註

24. 按類別劃分的金融工具 (續)

公司	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
財務狀況表所示資產				
二零一一年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註28)	87	–	87	87
短期存款及銀行結餘 (附註30)	267	–	267	267
總計	354	–	354	354
二零一零年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註28)	55	–	55	55
短期存款及銀行結餘 (附註30)	285	–	285	285
總計	340	–	340	340
財務狀況表所示負債				
二零一一年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註31)	–	2,992	2,992	2,992
總計	–	2,992	2,992	2,992
二零一零年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註31)	–	2,691	2,691	2,691
總計	–	2,691	2,691	2,691

應用於金融工具的會計政策如下列示：

於活躍市場上交易的金融工具，其公平值是按年結日的市場報價計算。集團持有的財務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。

短期及非流動借款的公平值以估值方法釐定，例如預計現金流量貼現法，此等估值方法採用來自有關金融機構的假設。

24. 按類別劃分的金融工具 (續)

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

集團	第二層次 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產	
二零一一年十二月三十一日結算 可供出售資產 (附註25)	9
總計	9
二零一零年十二月三十一日結算	
可供出售資產 (附註25)	7
總計	7
綜合財務狀況表所示負債	
二零一一年十二月三十一日結算 三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權 (附註31)	937
總計	937
二零一零年十二月三十一日結算	
三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權 (附註31)	678
總計	678

附註：

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

25. 可供出售資產

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
非上市投資	9	7
	9	7

26. 發展中及供出售物業

有關集團發展中及供出售物業詳情，請參閱第37頁。

賬目附註

27. 存貨及進行中工程

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
貿易商品	17	13
存倉及零件	44	35
進行中工程	8	11
	69	59

28. 貿易及其他應收款項

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應收貿易賬項	284	204	–	13
預付款項及應計收益	125	27	5	3
其他應收款項	1,536	937	87	42
	1,945	1,168	92	58

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
少於三個月	272	195	–	13
三至六個月	5	3	–	–
六個月以上	7	6	–	–
	284	204	–	13

由於集團有大量客戶，因此並無就應收貿易賬項出現信貸風險集中的情況。

集團並無授予其客戶任何信貸條款，除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外。於二零一一年十二月三十一日結算，已到期應收貿易賬項為港幣二億八千四百萬元（二零一零年為港幣二億零四百萬元），但並無減值。此等已到期應收貿易賬項與若干獨立客戶有關但並無近期違約的記錄。列入貿易及應收款項的其他級別並無包含減值資產。

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日結算承受的最大信貸風險，為上述披露的應收貿易賬項。於二零一一年十二月三十一日結算，就應收貿易賬項所持有作為抵押的租戶租賃按金價值為港幣十七億八千萬（二零一零年為港幣十八億一千萬元）。

29. 直接控股公司所欠賬項 — 太古股份有限公司

直接控股公司所欠賬項並無抵押、一概免息及在一年內清還。

30. 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	260	795	200	240
銀行結餘	920	247	67	45
	1,180	1,042	267	285

集團短期存款的實際利率由0.01%至1.31%不等(二零一零年為0.005%至1.17%)；此等存款的期限為三日至八日(二零一零年為三日至九十日)。

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日結算，就銀行結餘及短期存款承受的最大信貸風險，為上述披露的銀行結餘及短期存款賬面值。

31. 貿易及其他應付款項

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,788	544	–	15
欠中介控股公司賬項	79	99	79	99
欠一間同系附屬公司賬項	102	–	–	–
欠附屬公司賬項	–	–	2,586	2,386
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	–	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	327	42
	8,088	5,199	2,992	2,691

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

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
少於三個月	1,529	543	–	15
三至六個月	259	1	–	–
	1,788	544	–	15

賬目附註

32. 銀行借款

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
銀行透支及短期銀行貸款 — 無抵押	1,023	991
長期銀行貸款 — 無抵押：		
一年內償還	664	3,103
一年至兩年內償還	93	—
兩年至五年內償還	5,726	1,582
	6,483	4,685
列入流動負債下須於一年內到期的款項	(664)	(3,103)
	5,819	1,582

(a) 於年結日的實際年利率如下：

	2011年			2010年		
	人民幣 %	美元 %	其他 %	人民幣 %	美元 %	其他 %
銀行透支/短期銀行貸款	3.14-7.93	—	—	4.37-4.59	—	—
長期銀行貸款	5.6-7.87	1.11	2.05	4.86-5.94	1.11	1.89

銀行貸款須於截至二零一四年及之前的多個日期償還（二零一零年：截至二零一四年）。

(b) 該等長期銀行借款的賬面值與其公平值相若，並按以下貨幣計值：

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
人民幣	6,017	4,476
英鎊	60	60
美元	406	149
	6,483	4,685

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

欠一家同系附屬公司的借款並無抵押，分為多個日期清還，最遲為二零一八年。於二零一一年十二月三十一日結算，混合定息及浮息的實際年利率為4.46%（二零一零年的年利率為3.75%）。

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一年內清還	6,943	5,228
一年至兩年內清還	2,296	7,128
兩年至五年內清還	4,638	3,800
五年後清還	7,497	16,046
	21,374	32,202
列入流動負債項下於一年內償還借款	(6,943)	(5,228)
	14,431	26,974

34. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	3,806	3,151	4	–
滙兌差額	111	(5)	–	–
集團組合變動	(404)	–	–	–
於收益表支銷（附註12）	676	660	15	4
十二月三十一日結算	4,189	3,806	19	4

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。集團有港幣十七億三千五百萬元未確認稅項虧損（二零一零年為港幣十四億五千二百萬元）可結轉抵銷未來應課稅收入。此等款額分析如下：

	集團	
	未確認稅項虧損	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
沒有到期日	794	665
二零一二年到期	13	12
二零一三年到期	64	188
二零一四年到期	244	291
二零一五年到期	293	296
二零一六年到期	327	–
	1,735	1,452

賬目附註

34. 遞延稅項 (續)

年內遞延稅項資產及負債 (在未抵銷同一課稅法域的餘額前) 的變動如下：

遞延稅項負債

	集團							
	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	2,312	2,130	1,514	1,130	181	193	4,007	3,453
滙兌差額	-	-	116	-	(1)	-	115	-
集團組合變動	(401)	-	-	-	(3)	-	(404)	-
於收益表支銷/(記賬)	170	182	386	384	67	(12)	623	554
於十二月三十一日結算	2,081	2,312	2,016	1,514	244	181	4,341	4,007

	公司					
	加速稅項折舊		其他		總額	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	4	-	-	-	4	-
於收益表支銷/(記賬)	(1)	4	16	-	15	4
於十二月三十一日結算	3	4	16	-	19	4

遞延稅項資產

	集團					
	稅項虧損		其他		總額	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	43	92	158	210	201	302
滙兌差額	-	5	4	-	4	5
於收益表支銷	(30)	(54)	(23)	(52)	(53)	(106)
十二月三十一日結算	13	43	139	158	152	201

34. 遞延稅項 (續)

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

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
遞延稅項資產：				
– 將於十二個月後收回	(57)	(94)	–	–
– 將於十二個月內收回	–	–	–	–
	(57)	(94)	–	–
遞延稅項負債：				
– 將於十二個月後清還	4,246	3,900	–	4
– 將於十二個月內清還	–	–	19	–
	4,246	3,900	19	4
	4,189	3,806	19	4

35. 退休福利

集團設有多項退休福利計劃，為員工提供供款及非供款性質的離職及退休福利。此等計劃的資產由受託人管理，不受集團的財政狀況影響。此等計劃大部分為界定福利計劃，其供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃能於負債到期時清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後，參考精算估值方式持續予以釐定。於香港的計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，每年由合資格的精算公司韜睿惠稅（前稱華信惠稅顧問有限公司）估值作供款用途。截至二零一一年十二月三十一日止年度，供款水平以持續的基準為累計精算負債的百分之一百一十（二零一零年為百分之一百零七）。

所有新入職員工均可選擇加入退休福利計劃或強制性公積金計劃（強積金計劃）。倘員工選擇加入強積金計劃，公司及員工均須以僱員有關每月入息（以港幣二萬元為上限）的百分之五供款。員工可選擇作出高於最低供款額的自願供款。在外地聘請的僱員，其退休福利按當地的適當安排處理。

截至二零一一年十二月三十一日止年度於綜合收益表內確認的退休福利費用總額為港幣三千萬元（二零一零年為港幣三千一百萬元），其中包括有關界定供款計劃港幣五百萬元（二零一零年為港幣四百萬元）。

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。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，香港會計準則第19號所規定的披露資料均以韜睿惠稅於二零零九年十二月三十一日製備的估值為基準，該等估值由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日結算時更新。

賬目附註

35. 退休福利 (續)

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
已提撥債務的現值	599	547	496	451
計劃資產的公平值	(519)	(594)	(431)	(492)
	80	(47)	65	(41)
未確認精算虧損淨額	(188)	(36)	(164)	(38)
退休福利資產淨額	(108)	(83)	(99)	(79)
組成：				
退休福利資產	(108)	(83)	(99)	(79)
退休福利負債	-	-	-	-
	(108)	(83)	(99)	(79)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	547	516	451	428
服務成本	50	47	42	38
利息成本	23	24	18	20
精算虧損	70	15	59	13
已付福利	(91)	(55)	(74)	(48)
十二月三十一日結算	599	547	496	451

計劃資產公平值變動如下：

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	594	532	492	442
預期回報	47	44	39	37
精算(虧損)/收益	(82)	22	(67)	19
僱主供款	51	51	41	42
已付福利	(91)	(55)	(74)	(48)
於十二月三十一日結算	519	594	431	492

35. 退休福利 (續)

(c) 在綜合收益表內確認的支出淨額如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
本期服務費用	50	47
利息費用	23	24
計劃資產預期回報 — 收益	(47)	(44)
	26	27

上述開支淨額主要包括在綜合收益表內的銷售成本及行政開支內。

界定福利計劃資產的實際回報為虧損港幣三千五百萬元（二零一零年為收益港幣六千六百萬元）。

(d) 計劃資產包括如下：

	集團			
	2011		2010	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
股本證券	322	62	389	65
政府債券	102	20	92	16
公司債券	79	15	115	19
現金/(銀行透支)	16	3	(2)	—
	519	100	594	100

(e) 本期及過去四期的金額如下：

	集團				
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
界定福利計劃					
— 界定福利責任	599	547	516	429	487
— 計劃資產	(519)	(594)	(532)	(397)	(579)
— 虧絀/(盈餘)	80	(47)	(16)	32	(92)
— 因應經驗對計劃負債作出的調整	23	14	31	6	16
— 因應經驗對計劃資產作出的調整	82	(22)	(90)	233	(64)

賬目附註

35. 退休福利 (續)

(f) 採用的主要精算假設如下：

	集團	
	2011	2010
貼現率	3.96%	4.40%
計劃資產預期回報率	8.00%	8.00%
未來薪金預期增長率	3.28%-3.61%	3.57%

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

36. 股本

	公司	
	2011 港幣百萬元	2010 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（即每股港幣二十八點一二五元）。於發行此次股份後，公司已發行的繳足股份總數為5,850,000,000股。

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。

37. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	合併賬儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	滙兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團							
二零一零年一月一日結算	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
海外業務滙兌差額淨額	–	–	–	–	–	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14)	(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
海外業務滙兌差額淨額	–	–	–	–	–	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14)	(2,425)	–	–	–	–	–	(2,425)
二零一一年特別中期股息(附註14)	(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

賬目附註

37. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司			
二零一零年一月一日結算	26,503	259	26,762
該年度溢利 (附註13)	2,491	–	2,491
於二零一零年十二月三十一日結算	28,994	259	29,253
二零一一年一月一日結算	28,994	259	29,253
本年度溢利 (附註13)	16,203	–	16,203
發行新普通股	–	4,340	4,340
二零一零年末期股息 (附註14)	(2,425)	–	(2,425)
二零一一年特別中期股息 (附註14)	(10,014)	–	(10,014)
二零一一年十二月三十一日結算	32,758	4,599	37,357

- (a) 集團的收益儲備包括來自共同控制公司的保留收益儲備港幣五千一百萬元 (二零一零年累積虧損為港幣六億零七百萬元) 及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣三億六千九百萬元 (二零一零年為港幣四億七千七百萬元)。
- (b) 並未從集團及公司收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度港幣十億五千三百萬元第一次中期股息。(二零一零年擬派末期股息為港幣二十四億二千五百萬元)(附註14)。

38. 非控股權益

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	479	424
本年度應佔溢利減虧損	53	49
應佔海外業務滙兌差額	–	3
應佔全面收益總額	53	52
已付及應付股息	(12)	(8)
非控股權益注資	12	11
十二月三十一日結算	532	479

39. 資本承擔

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
截至年底尚有資本承擔如下：		
(a) 物業、廠房及設備		
已訂約	88	103
已獲董事會批准但未訂約	1,003	902
(b) 投資物業		
已訂約	1,428	2,017
已獲董事會批准但未訂約	8,060	1,513
截至年底集團應佔共同控制公司資本承擔*		
已訂約	734	1,755
已獲董事會批准但未訂約	6,367	5,202
	7,101	6,957

* 當中集團承擔資金港幣十八億二千八百萬元（二零一零年為港幣二十四億五千九百萬元）。

於二零一一年十二月三十一日結算，公司於上述項目並無承擔（二零一零年為相同）。

於二零一一年十二月三十一日結算，集團就投資物業日後所進行維修及保養工程有未撥備款的合約性責任港幣一億六千二百萬元（二零一零年為港幣一億四千六百萬元）。

40. 或有事項

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
(a) 已對下列銀行貸款及其他負債提供擔保：				
附屬公司	-	-	28,914	37,820
以銀行擔保代替水電費等按金	89	101	89	101
	89	101	29,003	37,921

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

(b) 或有稅項負債

由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，公司旗下若干全資擁有附屬公司未能總結其於一九九七/九八年至二零零四/零五年（包括首尾兩年）的利得稅稅項。此等疑問是關於在評估利得稅時，該等附屬公司在回顧期內的借款利息是否可免課稅。

該等附屬公司與稅務局已進行多次討論，以清楚瞭解稅務局的疑問所在。然而，現階段並無充分資料，足以可靠地確定稅務局檢討的最後結果。因此，賬目並未就任何有關該等疑問而可能須支付的款項撥出準備。

稅務局已就其對回顧年度的疑問發出評稅通知書，稅款合共港幣四億九千二百萬元。相關公司已對有關評稅提出反對。稅務局已同意有條件地暫緩繳納爭議部分的稅款港幣一千六百萬元，而其中一家牽涉的附屬公司經已購入一張相同款額的儲稅券。稅務局已同意無條件地暫緩繳納爭議稅款餘額港幣四億七千六百萬元。此外，於二零一一年十二月三十一日結算，就評稅通知書應付的估計利息合共港幣二億四千四百萬元。基於缺乏可用資料，不可能斷定稅務局就本事項檢討的最後結果，因而未能判斷其重要性。太古股份有限公司已向公司作出承諾，倘公司旗下任何於本段所提述的附屬公司由於回應或參考本段所指任何評稅通知書（或就二零零五/零六年年至二零一零/一一年（包括首尾兩年）的任何評稅年度發出的相應評稅通知書）而須向稅務局繳付任何稅款，太古股份有限公司將向公司支付一筆相等於所繳付稅款的款額。此承諾將於公司上市日期二零一二年一月十八日的第三周年屆滿，但太古股份有限公司先前已與任何該等附屬公司協定支付相關款額者則除外。

41. 營業租賃協議

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

(a) 出租人

集團以營業租賃方式租出土地及樓宇。土地及樓宇租賃期一般由三年至六年不等。年內收到與營業額有關的租金收入為港幣五億零四百萬元（二零一零年為港幣二億九千五百萬元）。

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

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
土地及樓宇：		
一年內	6,247	6,084
一年後五年內	13,815	12,769
五年後	2,105	2,332
	22,167	21,185

十二月三十一日結算，根據營業租賃安排使用的資產如下：

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
投資物業公平值	174,951	161,508

(b) 承租人

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

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

	集團		公司	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
土地及樓宇：				
一年內	45	10	63	44
一年後五年內	95	27	199	130
五年後	401	70	97	84
	541	107	359	258

賬目附註

42. 關聯方交易

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按其扣除稅項及少數股東權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現有服務協議由二零一一年一月一日起生效，為期三年，於二零一三年十二月三十一日屆滿。先前的服務協議（載有相同條款及條件）由二零零八年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止。截至二零一一年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣一億三千萬元（二零一零年為港幣一億一千五百萬元）。支出為港幣三千六百萬元（二零一零年為港幣二千九百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣四千四百萬元（二零一零年為港幣三千萬元）。

根據公司與香港太古於二零一一年十月十八日訂立的租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一一年十二月三十一日止年度，按香港太古租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣七千六百萬元（港幣五千九百萬元）。

根據公司與太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立的另一租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一一年十二月三十一日止年度，按太古公司租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣六千萬元（港幣五千八百萬元）。

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

	附註	共同控制公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元								
購買服務	(a)	–	–	9	10	–	–	–	–	–	–
租金收益	(b)	3	–	69	64	7	7	61	46	7	15
酒店收益		–	–	1	–	–	–	1	–	3	–
利息收入	(c)	9	3	2	–	–	–	–	–	–	–
利息支出	(c)	2	–	1,096	1,202	–	–	–	–	–	–

附註：

- (a) 向關聯方購入貨物及獲得服務，以及從關聯方提供服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他客戶/供應商所收取/應付及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團曾在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 於二零一一年十二月三十一日結算向共同控制及聯屬公司提供的借款分別於附註22及23披露。共同控制及聯屬公司的墊款於附註31披露。集團與太古公司集團訂有一系列的融資合約，詳情請參閱第53頁至第61頁。欠同系附屬公司（Swire Finance Limited）的借款則於附註33披露。

於二零一一年十二月三十一日結算直接控股公司所欠款額於附註29披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及應於一年內償還。

主要管理人員的薪酬於附註10披露。

43. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業溢利	26,945	26,969
出售投資物業溢利	-	(544)
重新計量於電訊盈科中心所持股權變動的所得收益及出售溢利	-	(342)
投資物業公平值變化	(20,345)	(20,480)
折舊	224	214
投資物業初始租賃成本攤銷	65	34
無形資產攤銷	3	4
酒店物業減值虧損	107	-
出售又一城權益溢利	(595)	-
其他項目	62	(1)
營運資金變動前的營業溢利	6,466	5,854
應收直接控股公司款額(增加)/減少	(36)	71
發展中及供出售物業增加	(1,227)	(1,245)
存貨及進行中工程增加	(6)	(2)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(828)	91
貿易及其他應付款項增加	3,052	7
退休福利資產增加	(25)	(23)
來自營運的現金	7,396	4,753

(b) 購買物業、廠房及設備

	集團	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
物業	461	361
廠房及設備	87	146
總計	548	507

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

43. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售又一城權益

	集團	
	2011 港幣百萬元	
已售資產淨值：		
投資物業		18,263
物業、廠房及設備		38
存貨		4
應收賬項		33
銀行現金及庫存現金		495
應付賬項及撥備		(330)
應納稅項		(68)
遞延稅項		(404)
未攤銷收購所產生的商譽		174
		18,205
出售又一城的溢利		595
		18,800
支付形式：		
已收現金 (扣除交易費用)		18,800
分析關於出售又一城權益的現金及現金等價物流入淨額		
所得現金淨額		18,800
銀行現金及庫存現金		(495)
在綜合現金流量表的現金及現金等價物流入淨額		18,305

(d) 本年度融資變動分析

	集團			
	銀行貸款		非控股權益	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
一月一日結算	5,657	4,229	479	424
來自融資的現金流入淨額	1,578	1,473	12	11
非控股權益應佔全面收益總額	-	-	53	49
已付非控股權益股息	-	-	(12)	(8)
其他非現金變動	270	(45)	-	3
十二月三十一日結算	7,505	5,657	532	479

44. 報告日後事項

於二零一二年一月，集團與遠洋地產控股有限公司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。

45. 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。

最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

主要會計政策

1. 編製基準

賬目乃根據香港財務報告準則編製。賬目根據歷史成本常規法編製，若干以公平值列賬的投資物業、非控股權益的認沽期權及可供出售資產，經重新估值而予以修訂。

2. 綜合原則

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

3. 附屬公司

附屬公司乃指集團有能力管治其財務及營運政策的所有實體（包括特別用途實體），一般附帶逾半數投票權之股權。在評估集團是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或可兌換的潛在投票權及其影響。附屬公司自控制權轉移至集團之日起，其賬目已全面合併於集團賬內，並於控制權終止之日起從集團賬中剔除合併。

集團以購買會計法為業務合併入賬。收購一家附屬公司所轉讓的代價為所轉移資產、所產生負債及集團發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時列為開支。在業務合併過程中購入的可辨認資產以及承擔的負債及或有負債，均於購買當日按其公平值作出初步計量。集團以逐項收購為基礎，按公平值或按非控股權益在被收購方資產淨值的應佔比例，確認於被收購方的任何非控股權益。

於附屬公司的投資按成本減減值虧損入賬。成本經調整以反映因或然代價修訂而產生的代價改變。成本亦包括投資直接引致的成本。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於集團應佔可辨認已購資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如該數額低於以廉價購入附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在全面收益表中確認。

集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現利益，均於綜合時沖銷。未變現虧損亦予抵銷，除非有證據證明交易轉讓的資產出現減值。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團所採納的政策一致。

集團將與非控股權益的交易視為與集團權益持有人的交易。如向非控股權益購買，任何已付代價與相關應佔附屬公司資產淨值的賬面值之間的差異於權益列賬。出售予非控股權益但沒有失去控制權，則收益或虧損亦於權益列賬。

當集團對實體停止擁有控制權或重大影響力，則於實體的任何保留權益按公平值計量，而賬面值的改變於損益賬確認。公平值是初始賬面值，使保留權益隨後作為一家聯屬公司、共同控制公司或財務資產入賬。此外，任何有關該實體之前在其他全面收益確認的金額，猶如集團直接出售相關的資產或負債入賬。這樣之前在其他全面收益確認的金額可能重新歸類至損益賬。

當集團訂立一份合約，而該合約含有責任（如合約另一方可行使沽出認沽期權）向非控股權益購入一家部分擁有的附屬公司的股份，而這並非業務合併的一部分，集團將贖回金額的現值以財務負債列賬，並將非控股權益的價值沖銷。金融負債價值的改變於收益表中的財務收入或財務成本項下確認。

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

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

4. 共同控制公司及聯屬公司

共同控制公司乃集團長期持有、有權根據合約安排與其他合營者共同行使控制權的公司，各合營者均不可單方面控制該合營企業的經濟活動。

聯屬公司乃集團對其行政管理（包括參與財務及營運決策）有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶擁有其二至五成投票權的股權。

於共同控制公司及聯屬公司的投資採用權益會計法入賬，並初步按成本確認。於共同控制公司及聯屬公司的投資成本高於集團應佔可辨認已購資產淨值的公平值時，其差額列作商譽。集團於共同控制公司及聯屬公司的投資包括於收購時已辨認的商譽，扣除任何累積減值虧損。

集團應佔收購後共同控制公司及聯屬公司的溢利或虧損於綜合收益表中確認，而在其他全面收益應佔的收購後變動在綜合全面收益表中確認。收購後的累積變動在投資的賬面值中作調整。如集團於共同控制或聯屬公司的應佔虧損相等於或超過其擁有的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則集團不確認進一步的虧損，除非集團代共同控制公司或聯屬公司承擔責任或支付款項。

當集團停止於一家共同控制公司擁有共同管轄權，且擁有權的風險與回報已轉予買家，則確認出售該共同控制公司的權益。

如在一家聯屬公司的擁有權權益減少，但保留重大的影響力，則之前在其他全面收益中確認的金額只有按比例應佔部分會在適當情況下重新歸類至損益賬。

集團與共同控制公司及聯屬公司之間的交易產生的未變現收益，按集團在該等公司的權益注銷。除非交易提供證據證明所轉移的資產出現減值，否則集團與其共同控制及聯屬公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。共同控制公司及聯屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團採納的政策一致。

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合收益表中確認。

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

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

5. 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

集團各實體的賬目所列述的項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，而港元乃公司的功能及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的滙率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日滙率換算外幣貨幣資產及負債而產生的滙兌損益，均於收益表中確認，惟於其他全面收益內遞延作為符合作現金流量對沖或符合作投資淨額對沖則除外。

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

主要會計政策

5. 外幣換算 (續)

(c) 集團公司

所有集團實體（並無來自嚴重通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於列賬貨幣，均按以下方式換算為列賬貨幣：

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各收益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日的匯率累積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的滙兌差額分開確認為其他全面收益的一部分。

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及換算借款與其他指定為該等投資對沖的貨幣工具而產生的滙兌差額，均計入其他全面收益內。當部分出售或出售海外業務時，記入權益的滙兌差額於綜合收益表中確認為出售的部分收益或虧損。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為有關海外實體的資產與負債，並按收市匯率換算。

6. 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼並，且並非集團所佔用的物業，均歸類為投資物業。投資物業包括根據融資租賃持有的租賃土地及樓宇。如符合投資物業的其餘定義，則以營業或融資租賃持有的土地歸類及入賬作投資物業。

投資物業（包括興建中投資物業）按公平值列賬，且至少每年估值一次。大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃按照由香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，且根據有關各項物業的公開市值評估，土地及樓宇不分別估值。正發展中供日後作投資物業用途的土地及樓宇以及重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，以公平值計量並作為興建中投資物業記賬。公平值變化於收益表中確認。

如期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項目的成本，則該項支出計入有關資產的賬面值。其他修理及維修成本則在其產生的財政期間在收益表中支銷。

如投資物業變成由集團旗下公司佔用，則重新歸類為物業、廠房及設備，而在會計方面，其於重新歸類日期的公平值成為其成本值。

7. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。成本亦可包括由權益轉撥的外幣購買物業、廠房及設備符合作現金流量對沖的任何收益／虧損。期後成本僅在與該項目相關的未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項目成本的情況下，始計入有關資產的賬面值，或確認為獨立的資產（如適用）。其他修理及維修成本則在其產生的財政期間在收益表中支銷。

如承租人大致上承受該土地價格擁有權的所有風險和回報，該租賃土地則可歸類為融資租賃持有的土地，並作為物業、廠房及設備列賬。租賃土地按租賃年期折舊。

業主自用物業轉撥至投資物業後，土地及樓宇重估所產生的賬面值增加於其他全面收益記賬，並於股東權益作為物業重估儲備列賬。抵銷同一資產之前賬面值增加的賬面值減少，於其他全面收益中支銷，並直接在權益中從物業重估儲備扣除；所有其他賬面值減少於收益表中支銷。每年以資產重估賬面值為基準並於收益表支銷的折舊與以資產原值為基準的折舊之間的差額，由「物業重估儲備」轉撥至「收益儲備」。

7. 物業、廠房及設備 (續)

除永久業權土地外，所有其他物業、廠房及設備以直線法根據其預計可用年期按足以撇銷其原值至估計剩餘價值的比率計算折舊：

租賃土地	按租賃年期
物業	每年2%至5%
廠房及設備	每年20%至百分之33 1/3%

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期在每個期終結算日，按操作經驗及情況轉變而進行檢討及調整（如適用）。

於每個期終結算日，來自內部及外部的資料均會予以考慮，以評估是否有跡象顯示資產已經減值。如有任何此等跡象，則估計該資產的可收回數額，並在適當情況下確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回數額。此等減值虧損於收益表中確認。

出售所得的收益及虧損通過將所得款項與賬面值比較而釐定，並於收益表中「其他收益/(虧損)淨額」確認。如重估資產售出，包括在物業重估儲備中的數額則轉撥至收益儲備。

8. 無形資產

(a) 商譽

商譽指收購成本超出在收購日集團應佔所收購附屬公司、共同控制公司及聯屬公司可辨認資產淨值的公平值的數額。商譽被視作所購實體的資產，如所購的為海外實體，將按收市匯率換算。

收購一家附屬公司所產生的商譽計入無形資產內。收購聯屬公司及共同控制公司所產生的商譽分別計入聯屬公司及共同控制公司的投資內。

商譽按成本減累積減值虧損列賬。商譽分配予各現金產生單位，以作減值測試用途。減值測試每年進行一次。商譽確認的減值虧損不會撥回。

出售實體的收益及虧損包括與售出實體相關的商譽賬面值。

(b) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期（三至五年）攤銷。

與維修電腦軟件程式相關的成本已確認為費用支銷。直接與開發由集團控制的可識別及獨有軟件產品有關，並很可能產生超逾一年經濟效益的成本，確認為無形資產。直接成本包括軟件開發員工的成本，以及適當的相關經常費用。

已確認為資產的電腦軟件成本按其估計可用年期攤銷。

9. 資產減值

沒有限定可用年期的資產毋須作攤銷。該等資產至少每年測試有否減值，並當情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時作減值檢討。須攤銷的資產則在情況或環境變化顯示出賬面值或不能收回時作出減值檢討。如資產的賬面值超逾其可收回款額，則超逾的款額作為減值虧損確認。可收回款額為資產公平值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量（現金產生單位）的最小組合歸為一組。

主要會計政策

10. 金融資產

集團將金融資產劃分為以下類別：借款及應收款項以及可供出售資產。分類方法取決於財務資產的收購目的。管理層於初始確認時為其金融資產分類，並於每個報告日重新評估此分類。

(a) 借款及應收款項

借款及應收款項均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等資產在集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務，而無計劃買賣該等應收款項的情況下產生。此等項目已計入流動資產之內，但由期終結算日起計十二個月後方到期的項目則劃分為非流動資產。請參閱貿易及其他應收款項的政策（會計政策附註14）。

(b) 可供出售資產

可供出售資產為非衍生投資及指定劃分為此類別或非歸入任何其他類別的其他資產。除非管理層計劃於期終結算日起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售資產將計入非流動資產內。

金融資產的收購及出售，均於有關交易日（即集團承諾收購或出售該資產當日）確認。那些並無按照公平值列入損益賬的金融資產初步乃按公平值確認，並加上交易成本。當本集團從該等投資項目收取現金流量的權利已到期或已被轉讓，或集團已大致上將擁有權的所有風險和回報轉移，則剔除確認該等金融資產。可供出售資產隨後按公平值列賬。借款及應收款項均以實際利率法按已攤銷成本列賬。如可供出售資產的公平值出現變動，所產生的未變現收益及虧損於其他全面收益確認。若可供出售資產已出售或減值，其累積公平值調整則列入收益表中，作為投資收益或虧損。

於活躍市場上交易的金融工具（如可供出售投資），其公平值是按期終結算日的市場報價計算。集團持有的金融資產以現行買價作為市場報價。

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

集團於每個期終結算日評估有否客觀跡象顯示金融資產或一組金融資產出現減值。如股本投資被歸類為可供出售投資，則在確定有關投資有否減值時，須考慮投資的公平值是否大幅或長期低於其成本。如可供出售投資出現此等跡象，則其累積虧損（收購成本與現行公平值的差額，減去該投資之前在損益賬中確認的任何減值虧損）從權益中扣除，並於收益表中確認。於收益表中確認的股本工具減值虧損，不會在收益表中撥回。

11. 初始租賃成本

在興建期間租賃集團物業所引起的支出會遞延，並於物業入伙後按不超逾租約年期以直線法攤銷計入收益表中。

12. 存貨及進行中工程

存貨及進行中工程乃按成本值與可變現淨值兩者中的較低者計值。成本指平均單位成本，而可變現淨值乃按預期銷售所得款項減估計銷售開支而釐定。已完成貨品及進行中工程的成本，包括直接材料與勞工成本及應攤分的生產業務開支減可預見虧損準備。

13. 發展中/持作發展物業及供出售物業

發展中/持作發展物業及供出售物業包括永久業權土地及租賃土地、建築成本及資本化利息支出，減除為可能出現的虧損撥出的準備。持作發展物業預計不會在集團的正常營業週期內出售，並歸類為非流動資產。發展中物業預計會在集團的正常營業週期內出售，並歸類為流動資產。供出售物業可供即時出售，並歸類為流動資產。

14. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，隨後則採用實際利率法按已攤銷成本並扣除減值撥備計量。如有客觀跡象顯示集團將不能根據應收款項的原有條款收回所有欠付賬項，即為貿易及其他應收款項作出減值撥備。財務狀況表內的貿易及其他應收款項已扣除此撥備。

15. 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、可隨時要求銀行及財務機構償還的款項，及於購入後三個月內期滿的短期高流動投資，減銀行透支。在綜合財務狀況表中，銀行透支列於流動負債下的借款中。

16. 貿易應付款項

貿易應付款項最初按公平值確認，隨後則採用實際利率法按已攤銷成本計量。

17. 借款

借款初步按公平值扣除非按公平值於損益賬列賬的借款已產生的交易成本確認。交易成本為進行借款直接應佔的增加成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵收的款項，以及過戶登記稅項及關稅。借款其後按已攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額於借款期採用實際利率法於收益表中確認。

除非集團有權無條件延遲償還負債直至期終結算日後最少十二個月，否則借款歸類為流動負債。

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

18. 借款成本

除屬於收購、建築或生產符合資格資產所產生的利息支出被資本化作為該等資產部分成本外，實際利息支出均計入收益表。符合資格資產乃必需一段長時間預備作指定用途或出售的資產。將該等借款成本化作資本的做法，在資產大致準備好作指定用途或出售時停止。

19. 租賃

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人的租賃，均歸類為營業租賃。根據營業租賃收取或支付的款項（扣除承租人收取或出租人給予的任何獎勵）於租賃期內以直線法在收益表中確認為收入或開支。

20. 遞延稅項

遞延稅項以負債法就資產及負債的評稅基準與其於賬目內的賬面值兩者間的暫時差異，作出全數準備。然而，如遞延所得稅乃來自進行交易時初始確認的資產或負債（如屬業務合併則除外）而在確認時並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則不會予以確認。遞延稅項是以於期終結算日已經實施或實際有效的稅率計算。

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利很有可能用作抵銷暫時差異時才會確認。

遞延稅項須就投資於附屬公司、共同控制公司及聯屬公司而引致的暫時差異作出準備，除非集團可控制暫時差異會在何時轉回，且暫時差異很可能不會在可見的未來轉回。

主要會計政策

21. 收益確認

只要可合理地確保可以收回相關的應收款項，則收益按以下方式確認：

- (a) 租金收入按以下較短年期以直線法確認：(i) 餘下租賃年期，(ii) 直至下一個租金調整日期的年期，及(iii) 由租約開始生效日至第一個提前退租選擇權日期（如有）之間的年期，不包括任何按營業額計算的租金（如適用）及其他費用和退款（如有）。如租約包括免租期，則免除的租金收入按租賃年期平均分配。按營業額計算的租金於獲取時確認。
- (b) 物業銷售在物業擁有權的實際管控權轉移至買家時確認。
- (c) 服務銷售（包括酒店營運所提供的服務）在提供服務時確認。
- (d) 利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

22. 關聯方

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

23. 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收到補助，並且集團符合所有附帶條件時予以確認。

有關資產的政府補助，將會在資產的賬面值扣除。

24. 退休福利

集團為其僱員提供界定福利及界定供款退休式福利計劃，各項計劃的資產一般由獨立的信託管理基金持有。此等計劃一般由有關集團公司供款，在若干情況下亦由僱員本身供款，並已考慮到獨立的合資格精算師的建議。

界定福利計劃是一項退休計劃，界定僱員在退休時可收取的福利金額，金額通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。界定供款式計劃是一項退休計劃，集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金沒有足夠資產為所有僱員支付當期及前期有關僱員服務的福利，集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關財政期的收益表中。

界定福利計劃的退休福利成本採用預計單位貸記法估值。根據此方法，提供退休福利的成本記入收益表中，從而將正常成本在僱員的服務年期分攤。退休福利負債根據預計未來現金流出量折算為現值計算。計劃資產按公平值衡量。截至上一財政年底的累積未確認精算盈虧淨額以界定福利負債現值或計劃資產公平值兩者之間較大者的百分之十為限，超過此上限的金額將於年度內按參與計劃僱員的預期平均餘下服務年期確認。一家附屬公司可採用任何有系統的方法以快速確認精算收益和虧損，但每期之間必須一貫地應用相同的基準。過往服務費用在平均年期間以直線法認算為開支，直至有關福利已完全歸屬該等員工。

25. 撥備

如集團目前因以往事件而須承擔法定或推定責任，以致可能引致資源流出以清算責任，而有關利益流出金額可以有可靠估計，即確認撥備。未來營業虧損則不予確認撥備。

如出現多項類似責任，會否導致資源流出以清算責任乃經考慮責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出的機會不大，仍會確認撥備。

26. 擔保

財務擔保於提供擔保當日按公平值於賬目初始確認。初始確認後，該等擔保的負債以初始計量的金額減已獲費用收入按直線法於擔保有效期內在收益表確認的攤銷，及於期終結算日就履行任何財務責任所需開支的最佳估計兩者之間較高者計量。任何與擔保有關的負債增加均計入收益表。

27. 股息分派

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

28. 分部報告

營業分部的報告方式與集團提供予董事局作策略決定的內部財務報告方式一致。為作披露用途，一個應報告分部包括一個或多個因具有類似的經濟特徵而可合併計算的營業分部，或包括單一的營業分部因不能合併計算或超出若干數量性界限而單獨披露。

29. 共同控制業務合併的合併會計法

二零一零年一月二十五日，集團向直接控股公司收購 Swire Properties US Inc 及 Swire Properties One LLC（均為公司直接控股公司的全資附屬公司）的全部股份，及 Swire Properties US Inc 的所有已發行相關借款票據，總代價為港幣十一億八百一十三萬二千四百五十一元，以公司於同日按面值發行 1,108,132,451 股新股的方式支付。

集團已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第 5 號「共同控制業務合併的合併會計法」採納合併會計法為上述交易入賬。財務資料收錄上述所收購實體的財務狀況及業績，猶如該些實體自其首次受直接控股公司控制之日期起已綜合入賬。

自直接控股公司收購的實體的淨資產乃採用直接控股公司記錄的現有賬面值綜合入賬。在直接控股公司的權益持續的情況下，並未就商譽或公司於被收購方的可辨認資產、負債及或然負債的淨公平值的權益超出於共同控制合併時成本的部分確認任何金額。

30. 二零一零年比較數目

二零一零年比較數目已從二零一零年法定賬目重列，以反映公司在準備二零一一年十二月二十一日發出的上市文件時所作出的一些調整。

主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司

於二零一一年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司直接持有 %	附屬公司持有 %	發行股本	主要業務
附屬公司：					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
53 Stubbs Road Development Co. Limited	100	100	–	5,000,000股，每股港幣1元	物業發展
53 Stubbs Road (Management) Limited	100	100	–	1股，每股港幣10元	物業管理
國泰有限公司	100	100	–	807股，每股港幣10元	物業投資
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股，每股港幣1元	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股，每股港幣10元	物業投資
高雲置業有限公司	100	–	100	4股，每股港幣10元	物業投資
Golden Tent Limited	100	–	100	1股，每股港幣1元	酒店投資
Island Delight Limited	87.5	–	100	1股，每股港幣1元	物業買賣
建益集團有限公司	80	–	100	1股，每股港幣1元	物業買賣
One Island East Limited	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
皇后大道東一號有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
東方綠化有限公司	100	100	–	50,000股，每股港幣10元	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
紅山地產有限公司	100	100	–	250,000股，每股港幣1元	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
太古地產(財務)有限公司	100	100	–	1,000,000股，每股港幣1元	提供財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股，每股港幣10元	物業管理
太古地產策劃有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	策劃管理
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股，每股港幣10元	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
<i>(國內公司)</i>					
北京天聯置業有限公司(2)(4)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司
<i>(中外合資企業)</i>					
太古滙(廣州)發展有限公司(2)	97	–	97	人民幣2,650,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
北京三里屯酒店管理有限公司(2)	100	–	100	人民幣400,000,000元註冊資本	酒店投資
北京三里屯北區物業管理有限公司(2)	80	–	100	人民幣1,392,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司(2)	80	–	100	人民幣1,598,000,000元註冊資本	物業投資
堡泉(廣州)物業管理有限公司	100	–	100	人民幣195,000,000元註冊資本	物業投資
太古地產(中國)投資有限公司(2)	100	–	100	30,000,000美元註冊資本	控股公司

附註：

- (1) 此表列出的公司，包括董事局認為對集團的收入淨額有重大貢獻或持有集團重大資產或負債的主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司。董事局認為如提供所有此等公司的詳情將造成資料過度冗長。
- (2) 在英文報告內的英文名稱均為譯名。
- (3) 集團透過共同控制公司及聯屬公司持有股權。
- (4) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零一一年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之二點一。

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

主要附屬公司、共同控制公司及聯屬公司

於二零一一年十二月三十一日擁有之資本比例表

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

集團主要物業

二零一一年十二月三十一日結算

總樓面面積 (平方呎)

	香港		中國內地		美國		英國	總額	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬公司持有	由附屬及其他公司持有
已建成投資物業									
零售	2,324,862	99,698	2,871,898	–	–	–	–	5,196,760	5,296,458
辦公樓	7,954,113	492,711	1,723,424	297,732	–	–	–	9,677,537	10,467,980
科技中心	1,816,667	–	–	–	–	–	–	1,816,667	1,816,667
住宅	483,711	–	–	–	–	–	–	483,711	483,711
酒店	358,371	384,775	169,463	–	–	258,750	195,716	723,550	1,367,075
	12,937,724	977,184	4,764,785	297,732	–	258,750	195,716	17,898,225	19,431,891
發展中投資物業									
零售	12,983	–	–	1,588,338	520,000	–	–	532,983	2,121,321
辦公樓	145,390	–	–	904,967	963,000	–	–	1,108,390	2,013,357
酒店	–	–	588,231	555,552	200,000	–	–	788,231	1,343,783
住宅	62,099	–	52,797	37,335	108,000	–	–	222,896	260,231
	220,472	–	641,028	3,086,192	1,791,000	–	–	2,652,500	5,738,692
已建成供出售物業									
零售	–	3,820	–	–	–	–	–	–	3,820
住宅	1,996	–	–	–	67,728	–	–	69,724	69,724
多用途	–	–	–	–	12,586	–	–	12,586	12,586
	1,996	3,820	–	–	80,314	–	–	82,310	86,130
發展中供出售物業									
辦公樓	–	–	–	642,038	–	–	–	–	642,038
工業	–	191,250	–	–	–	–	–	–	191,250
住宅	859,790	44,278	–	–	1,521,800	–	–	2,381,590	2,425,868
多用途	–	–	–	–	787,414	–	–	787,414	787,414
	859,790	235,528	–	642,038	2,309,214	–	–	3,169,004	4,046,570
	14,019,982	1,216,532	5,405,813	4,025,962	4,180,528	258,750	195,716	23,802,039	29,303,283

附註：

- 除以下物業外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有：港運城（持有百分之六十權益）、太古滙（持有百分之九十七權益）、三里屯VILLAGE（零售：持有百分之八十權益，酒店：全資擁有）、蔚然（持有百分之八十七點五權益）、西灣臺（持有百分之八十權益）、River Court及羅德岱堡（全資擁有；持有百分之七十五界定溢利）。此七個物業以百分百的樓面面積計入以上摘要表的面積總額。
- 「其他公司」包括共同控制公司或聯屬公司及其他投資。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有逾九千個位於香港及中國內地已建成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 美國總樓面面積並不包括停車位；其他公司持有逾四百五十個已建成的停車位作投資用途。
- 英國總樓面面積並不包括停車位；附屬公司持有逾五十個已建成的停車位作投資用途。
- 於二零一一年十二月二十一日刊發的集團上市文件，其內包括會計師報告所載在二零一一年九月三十日對按成本減去折舊及減值的物業進行的估值，當中包括共同控制公司及聯營公司所持的物業。於二零一一年九月三十日，該等物業估值合共為港幣二百五十億八千萬元，此估值比於二零一一年十二月三十一日的會計賬面值按成本扣除折舊及減值高出盈餘港幣一百零一億七千一百萬元。若以該等估值作為二零一一年一月一日之會計賬面值，將導致在二零一一年收益表增加港幣五千八百萬元額外折舊費用。

集團主要物業

二零一一年十二月三十一日結算

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

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

集團主要物業

二零一一年十二月三十一日結算

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
9. 太古坊 多盛大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	辦公樓, 連接 德宏大廈
10. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	333,353	164	1998	辦公樓, 連接 電訊盈科中心
11. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	辦公樓, 連接 常盛大廈
12. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	268,795	–	2003	辦公樓, 連接 德宏大廈
13. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第6小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分F分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分G分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第6小分段B段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分餘段 鯽魚涌內地第15號D分段	2881/2899	109,929	1,537,011	–	2008	辦公樓, 連接 康和大廈
14. 北角英皇道500號 港運城	內地第8849號(部分)	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積 乃整個購物中心 平台的面積, 本集 團持有該中心的 60%權益。
15. 灣仔星街9號星域軒	內地第8853號(部分)	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積 乃整個零售部分 的面積。
16. 灣仔永豐街21-29號	內地第526號A分段第1小分段C段 內地第526號A分段第1小分段B段餘段 內地第526號A分段第1小分段B段 第1小分段 內地第526號A分段第2小分段 內地第526號A分段第3小分段	2856	2,967	14,039	–	1992/ 2006	所註明的樓面面積 乃現有建築物的 面積。
17. 灣仔皇后大道東8號 (前稱先施保險 大廈)	內地第5250號 內地第7948號 內地第7950號	2089/ 2103/ 2113	4,612	81,346	–	1968	辦公樓, 地面層作 零售用途。
附屬公司持有的總面積				10,278,975	6,494		

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
18. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	620,148	217	1994	辦公樓，連接多盛大廈。 所註明的樓面面積乃整項 物業的面積，本集團持有 其中50%權益。
19. 北角英皇道625號	內地段第7550號	2108	20,000	301,065	84	1998	辦公樓，所註明的樓面面積 乃整項物業的面積，本 集團持有其中50%權益。
20. 大嶼山東涌東堤灣畔 (第一地盤)	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	–	1998/ 1999	所註明的樓面面積指零售 樓面，本集團持有其中 20%權益。
21. 大嶼山東涌東薈城 (第二地盤)	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	零售： 462,439 辦公樓： 160,522	1,156	1999/ 2000	辦公樓的面積為160,522 平方呎，位於面積 462,439平方呎的購物中 心之上，集團持有其中 20%權益。(有關第一地 盤及第二地盤北的其他部 分分別刊於第153頁及第 152頁。)
共同控制公司持有的總面積				1,580,227	1,457		
– 其中集團應佔的面積				592,409			
科技中心							
22. 太古坊	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)		285		數據中心/辦公樓/物流 倉庫
和域大廈				554,934		1979	
康和大廈				338,369		1984	樓面面積不包括政府擁有的 八層樓面。
常盛大廈				923,364		1988	已獲批准建築圖則以重建 常盛大廈為總樓面面積 約895,000平方呎的甲級 辦公樓。
附屬公司持有的總面積				1,816,667	285		

集團主要物業

二零一一年十二月三十一日結算

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

在香港的已建成 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
1. 灣仔 5 Star Street	內地段第2837段C分段 第1小分段(部分) 內地段第2837段C分段餘段 (部分)	2078	2,316 (部分)	1,996	–	2010	所註明的樓面面積為未出售 的住宅部分
	附屬公司持有的總面積			1,996	–		
2. 大嶼山港鐵東涌站 (第一期)							
– 東堤灣畔 (第一地盤)	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	–	75	1998/ 1999	75個未出售的停車位，集團 持有其中20%權益
	共同控制公司持有的總面積			–	75		
	– 其中集團應佔的面積			–			
持有的其他物業							
1. 粉嶺綠悠軒	粉嶺上水市地段第126號(部分)	2047	223,674 (部分)	零售： 47,751	17	1998	所註明的樓面面積乃整個零 售部分的面積，集團持有其 中8%權益
				47,751	17		
	– 應佔面積			3,820			
在中國內地的已建成 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
零售							
1. 三里屯VILLAGE (南區)	北京朝陽區三里屯北路19號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)	776,909	451	2007	購物中心，包括各類食肆及 電影院。所註明的樓面面積 為整個發展項目的面積，集 團持有其中80%權益。
2. 三里屯VILLAGE (北區)	北京朝陽區三里屯北路11號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)	519,399	410	2007	購物中心，包括各類食肆。 所註明的樓面面積為整個發 展項目的面積，集團持有其 中80%權益。
3. 天河新作零售 購物平台	廣州天河區天河東路75號	2044	174,380 (部分)	90,847	100	2008	購物中心，包括各類食肆及 停車位。
4. 太古滙	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,484,743	718	2011	購物中心，包括各類食肆。 所註明的總樓面面積為零售 部分，集團持有其中97% 權益。
	附屬公司持有的總面積			2,871,898	1,679		

集團主要物業

二零一一年十二月三十一日結算

在中國內地的已建成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
辦公樓							
1. 太古滙	廣州天河區天河路以北及天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,723,424	–	2011	所註明的總樓面面積為辦公樓部分，集團持有其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			1,723,424	–		
2. 頤堤港	北京朝陽區將台路以南及酒仙橋路以東	2054	631,072 (部分)	595,464	411	2011	從2011年第四季開始分階段啟用。所註明的樓面面積為辦公樓部分，集團持有其中50%權益。
	共同控制公司持有的總面積			595,464	411		
	– 其中集團應佔的面積			297,732			
酒店							
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯北路11號	2044 (停車位為2054)	566,332 (部分)	169,463	32	2007	設有99個房間的酒店。
	附屬公司持有的總面積			169,463	32		
在美國的已建成投資物業							
	地址		地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
酒店							
1. 文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市碧琪賓南端		120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中部的酒店，設有326個房間。本集團持有該物業75%權益。
	共同控制公司持有的總面積			345,000	600		
	– 其中集團應佔的面積			258,750			
在美國的已建成供出售物業							
	地址		地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
1. ASIA	佛羅里達州邁阿密市碧琪賓路900號		173,531	住宅： 67,728	55	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2011年12月31日，已完成93個單位的交易程序。
2. River Court	佛羅里達州羅德岱堡		21,750	零售/ 辦公樓： 12,586	38	1966	於2006年10月購入位於羅德岱堡的發展地盤，集團持有其中75%權益。
	附屬公司持有的總面積			80,314	93		

在英國的已建成投資物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
酒店					
1. 查頓漢 The Montpellier Chapter (前稱Hotel Kandinsky, Cheltenham)	34,875	36,662	24	2010 (翻新工程)	位於查頓漢共61個客房的永久業權酒店。
2. 埃塞特The Magdalen Chapter (前稱Hotel Barcelona, Exeter)	46,888	23,030	10	2001	位於埃塞特設有59個客房的永久業權酒店。目前正進行翻新工程。
3. 布萊頓Hotel Seattle	22,755	48,416	-	2003	位於布萊頓設有71個客房的酒店，自2002年9月起計共35年業權。
4. 布里斯托Avon Gorge Hotel	71,547	87,608	20	1855	位於布里斯托設有75個客房的永久業權酒店。樓面面積包括室外露台。
附屬公司持有的總面積		195,716	54		

在香港的發展中 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 灣仔軒尼詩道28號 (前稱大生商業 大廈)	海旁地段第23號 內地段第2244號餘段 內地段第2245號餘段	2843	9,611	辦公樓	145,390	-	正進行 上蓋工程	2012	所註明的樓面面積乃指建議中的一座辦公樓。
2. 鰂魚涌糖廠街23號 (前稱華源新樓)	海旁地段第703號1分段	2881	8,664	住宅 零售	62,099 12,983 75,082	- - -	正準備進行 清拆工程	2014	所註明的樓面面積乃指一座酒店式住宅大廈，下設零售商舖平台。
附屬公司持有的總面積					220,472	-			

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 西半山西摩道2A號 (蔚然)	內地段第577號C分段 內地段第577號D分段 內地段第577號E分段 內地段第577號F分段 內地段第577號G分段 內地段第577號H分段 內地段第577號I分段 內地段第577號J分段 內地段第577號L分段 第1小分段 內地段第577號L分段 第2小分段 內地段第577號L分段 第3小分段 內地段第577號L分段 餘段 內地段第577號M分段	2857	22,957	住宅	206,306	45	正進行 上蓋工程	2012	所註明的樓面面積乃指整個發展項目，集團持有其中87.5%權益。整個發展項目包括126個住宅單位，截至2011年12月31日已預售出其中98個住宅單位。
2. 西半山西摩道63號 (瑋然)	內地段第2300號	2856	7,975	住宅	75,805	28	正進行 上蓋工程	2013	所註明的樓面面積為建議中樓高31層的住宅大廈，下設基座平台。

集團主要物業

二零一一年十二月三十一日結算

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
3. 西半山西摩道25A、 25B、27、27A、 27B、29、29A、31、 33及35號、 衛城道14-16號	內地段第424號B分段 第1小分段餘段 內地段第424號B分段 餘段 內地段第425號7分段 A小分段 內地段第425號7分段 B小分段 內地段第425號7分段 C小分段 內地段第425號7分段 D小分段 內地段第424號C分段 餘段 內地段第424號D分段 餘段 內地段第424號餘段	2854	20,756	住宅	165,792	–	部分地盤 正進行 地基工程	2014	所註明的樓面面積乃 指建議中一幢樓高45 層（包括一層隔火層） 的住宅大廈，下設基 座平台。
4. 西半山堅道92、92A、 94、96、98、100及 102號、衛城道18、 18A、20、20A、22及 22A號	內地段第425號1分段 餘段 內地段第425號2分段 內地段第425號3分段 內地段第425號4分段 內地段第425號5分段 第1小分段 內地段第425號5分段 餘段 內地段第425號餘段	2854	21,726	住宅	195,531	43	正進行 地基工程	2016	所註明的樓面面積乃 指建議中一幢樓高45 層（包括一層隔火層） 的住宅大廈，下設基 座平台。
5. 太古城西灣臺 1-9號及2-10號 西灣臺	筲箕灣內地段第761號	2057	28,490	住宅	151,944	69	正進行 底層結構工程	2013	所註明的樓面面積乃 指整個發展項目，本 集團持有其中80%權 益。包括建議中的兩 幢樓高19層的住宅大 廈，下設基座平台。
6. 大嶼山，長沙 住宅地皮	丈量約份第332約 地段第724號及 地段第726號	2061	161,029	住宅	64,412	–	空置地盤	2015	公司於2011年12月8 日獲政府接納其建議 標書。實地交易已於 2012年1月完成。所 註明的樓面面積乃根 據政府賣地章程所許 可的總樓面面積。
	附屬公司持有的總面積				859,790	185			
7. 九龍亞皆老街148號	九龍內地段第3303號 A分段	2083	17,712	住宅	88,555	56	正進行 底層結構工程	2013	所註明的樓面面積 乃整項物業的面積， 集團持有其中50% 權益。
8. 香港仔黃竹坑道8-10號	香港仔內地段第338號 香港仔內地段第339號	2119 2120	25,500	工業	382,500	39	已完成 地基工程	暫停	所註明的樓面面積 乃整項物業的面積， 集團持有其中50% 權益。
	共同控制公司持有的總面積				471,055	95			
	– 其中集團應佔的面積				235,528				

在中國內地的發展中 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 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)	酒店 酒店式 住宅	588,231	–	上蓋工程 已完成。 正進行 內部裝修 工程	2012	設有263個房間的 酒店和24個酒店式住 宅單位。 一個629,414平方呎的 文化中心將於建成後移 交予廣州政府。所註明 的總樓面面積乃指項目 正在發展中的部分， 集團持有其中97%權 益。零售及辦公樓部 分已於2011年第三季 啟用。
					52,797	–			
					641,028	–			
附屬公司持有的總面積					641,028	–			
1. 大中里項目	上海靜安區 南京西路以南及 石門一路以東	2049 (零售/ 酒店) 2059 (辦公樓)	676,091	零售 辦公樓 酒店	1,062,719	1,217	正進行 打樁工程	2016	打樁工程於2011年第 四季開始。所註明的樓 面面積乃指整項發展物 業，本集團持有其中 50%權益。
					1,809,934	–			
					596,745	–			
					3,469,398	1,217			
2. 頤堤港	北京朝陽區 將台路以南及 酒仙橋路以東	2044 (辦公樓 及停車場: 2054)	631,072 (部分)	零售 酒店	939,493	834	正進行 內部裝修 工程	2012	從2011年第四季開始 分階段啟用。所註明的 樓面面積乃指項目正在 發展中的部分，集團持 有其中50%權益。
					358,269	–			
					1,297,762	834			
3. 大慈寺項目	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2050	761,869 (部分)	零售 酒店 酒店式 住宅	1,174,465	1,000	正進行 工地平整	2014	所註明的樓面面積乃指 發展項目的零售，酒店 及酒店式住宅部分， 集團持有其中50% 權益。
					156,090	–			
					74,670	–			
					1,405,225	1,000			
共同控制公司持有的總面積					6,172,385	3,051			
– 其中集團應佔的面積					3,086,192				

集團主要物業

二零一一年十二月三十一日結算

在中國內地的發展中 供出售物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 大慈寺	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2050	761,869 (部分)	辦公樓	1,284,075	499	正進行 工地平整	2014	所註明的樓面面積乃指 發展項目的辦公樓部 分，集團持有其中50% 權益。
共同控制公司持有的總面積					1,284,075	499			
- 其中集團應佔的面積					642,038				

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面 積 平方呎	停車位數目	預計建成年份	備註	
1. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CitiCentre	393,678 (部分)	第一期	零售	520,000	1,235	2015	Brickell CitiCentre 是位於 Brickell 金融區的市區綜合 發展項目，包括零售、辦公 樓、酒店、酒店式住宅及住 宅大廈。預計在2012年中期 開始動工。
			辦公樓	221,000	285		
			酒店式住宅	108,000	-		
		酒店	200,000	380			
第二期	辦公樓	742,000	1,241	2018			
			1,791,000	3,141			
附屬公司持有的總面積			1,791,000	3,141			

在美國的發展中 投資物業	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面 積 平方呎	停車位數目	預計建成年份	備註	
1. 佛羅里達州邁阿密市 碧琪箕路南端	105,372	住宅	421,800	395	-	位於邁阿密市中部的發展 地盤，於1997年1月連同文 華東方酒店地盤一併購入。 目前正暫停興建住宅大廈的 計劃。	
2. 佛羅里達州 羅德岱堡發展地盤	182,191	住宅/ 辦公樓/ 酒店	787,414	1,050	-	於2006年10月購入位於羅德 岱堡的發展地盤，集團持有 其中75%權益。	
3. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CitiCentre	393,678 (部分)	第一期	住宅大廈	1,100,000	1,200	2015	包括兩幅屬於市區綜合發展 項目 Brickell CitiCentre 的住 宅發展用地，此項目位於 Brickell 金融區。預計在 2012年中期開始動工。
附屬公司持有的總面積			2,309,214	2,645			

詞彙

專門術語

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

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

基本溢利 就投資物業公平值變化及相關遞延稅項的影響進行調整後的呈報溢利。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

比率

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

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一二年財務日誌

除息交易	四月二日
股票過戶手續暫停辦理（以確認享有獲派二零一一年度第一次中期股息權利的股東）	四月五日
年度報告書供股東閱覽	四月十日
派付二零一一年度第一次中期股息	五月三日
股票過戶手續暫停辦理（以確認有權出席股東周年大會並於會上投票的股東）	五月七日至十日
股東周年大會	五月十日
宣佈中期業績	二零一二年八月
派發二零一二年度第一次中期股息	二零一二年十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所 1972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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

設計：
化美設計顧問有限公司
www.format.com.hk
印刷：香港



