

二零一五年
報告書

 太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972

我們是香港及中國內地領先的綜合項目發展商、業主及營運商，尤其專注發展商業地產項目，及透過活化市區環境以創造長遠價值。

我們的業務包括三個主要範疇：

■ 物業投資

■ 物業買賣

■ 酒店投資

二零一五年大事紀要

太古地產與遠洋地產
宣佈雙方攜手發展的零售項目
成都遠洋太古里正式開幕

四月，成都
詳情請看第29頁



太古城中心展示新品牌形象，
舉辦為期一個月的
「LIVE HAPPY」
品牌革新活動

六月，香港
詳情請看第24頁



與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司
的附屬公司簽訂框架協議，共同發展
上海前灘項目

七月，上海
詳情請看第8頁



太古酒店第三間
The House Collective
品牌酒店，位於成都的
博舍開幕

七月，成都
詳情請看第37頁



位於鰂魚涌的最新服務式住宅**太古坊栢舍**開幕，提供一百一十一個服務式住宅單位

八月，香港
詳情請看第25頁

公佈大嶼山
WHITESANDS
住宅項目招標銷售安排

九月，香港
詳情請看第35頁



香港興業國際與太古地產宣佈
興業太古匯兩座甲級辦公樓結構封頂

九月，上海
詳情請看第30頁

於太古坊糖廠街舉辦**白色聖誕市集2015**

十二月，香港
詳情請看第82頁



目錄

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

管理層論述及分析

- 14 業務評述
- 42 財務評述
- 47 融資

企業管治及可持續發展

- 58 企業管治
- 69 風險管理
- 70 董事及要員
- 72 董事局報告
- 80 可持續發展

核數師報告及賬目

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

附加資料

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

公司簡介

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

太古地產於一九七二年在香港成立。公司現已在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數約四千九百人。

在香港，我們於過去四十多年間，成功將原有的工業區發展成為現時香港最大的商業區之一—太古坊及太古城中心，同時設有一家酒店及港島區最大的購物商場，而位於域多利兵房舊址的太古廣場，是香港的優質零售及商業地標之一。在中國內地方面，太古地產目前在北京、廣州、成都及上海擁有五個已投入營運或正在興建中的大型綜合發展項目。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於具有完善交通配套的商業區域。

太古地產在香港高尚住宅市場擁有業務。太古酒店在香港、中國內地及美國發展及管理酒店。

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項目Brickell City Centre。公司亦在新加坡及印尼設立代表辦事處，以在當地的地產市場尋求商機。

財務撮要

年度業績	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅
收入		16,447	15,387	+6.9%
營業溢利		16,207	10,992	+47.4%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	7,078	7,152	-1.0%
列賬		14,072	9,516	+47.9%
來自營運的現金		10,616	10,724	-1.0%
融資前的現金流入淨額		3,745	2,881	+30.0%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.21	1.22	-0.8%
列賬	(c)	2.41	1.63	+47.9%
每股股息				
第一次中期		0.23	0.22	+4.5%
第二次中期		0.48	0.44	+9.1%
十二月三十一日結算之財務狀況		港幣百萬元	港幣百萬元	
權益總額(包括非控股權益)		217,949	208,547	+4.5%
債務淨額		33,348	34,071	-2.1%
資本淨負債比率	(a)	15.3%	16.3%	-1.0個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	36.97	35.50	+4.1%

附註：

(a) 有關釋義請參閱第167頁的詞彙。

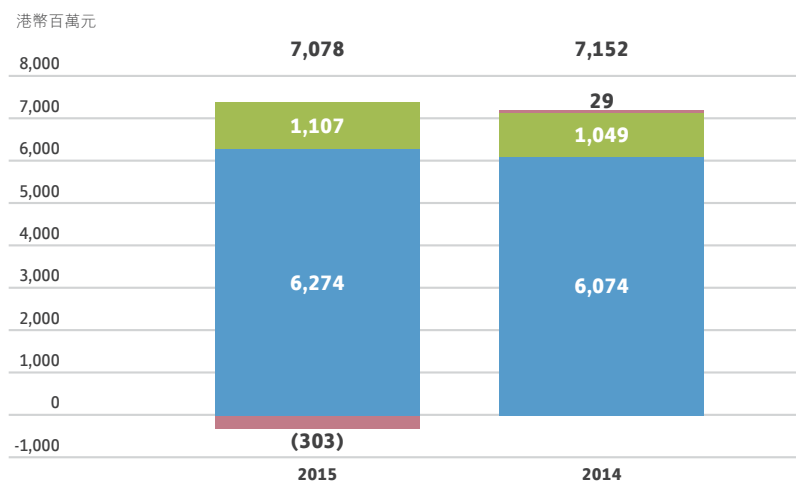
(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於第15頁。

(c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。

按分部劃分的 基本溢利/(虧損)



⁽¹⁾ 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。



十年財務概要

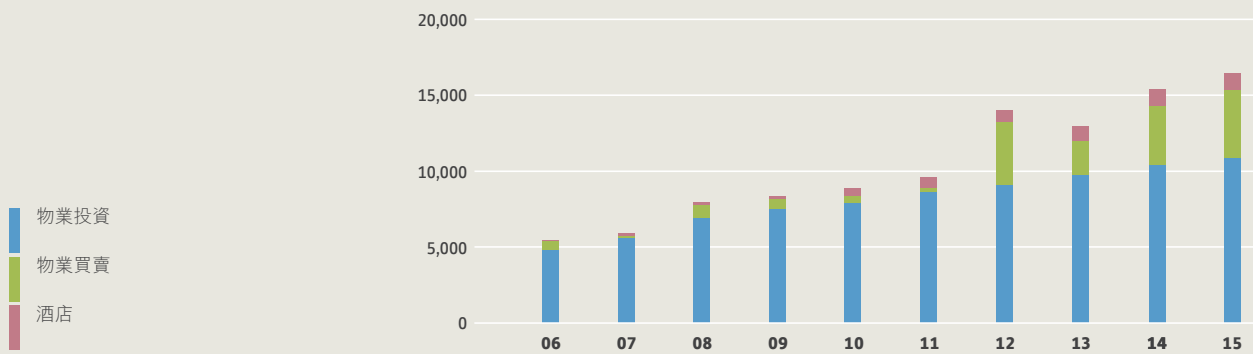
	2006 港幣 百萬元	2007 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2010 港幣 百萬元	2011 港幣 百萬元	2012 港幣 百萬元	2013 港幣 百萬元	2014 港幣 百萬元	2015 港幣 百萬元
損益表										
收入										
物業投資	4,872	5,663	6,901	7,516	7,953	8,651	9,123	9,786	10,456	10,857
物業買賣	554	10	889	643	400	213	4,147	2,207	3,842	4,463
酒店	27	148	156	172	518	717	782	942	1,089	1,127
	5,453	5,821	7,946	8,331	8,871	9,581	14,052	12,935	15,387	16,447
公司股東應佔溢利										
物業投資	2,586	3,054	3,318	3,965	4,574	4,638	4,896	5,426	6,029	6,231
物業買賣	198	(43)	95	23	87	7	1,659	720	1,020	1,089
酒店	126	175	73	(332)	(109)	(33)	14	(46)	30	(303)
投資物業公平值變化	17,221	19,530	(236)	13,596	21,478	20,496	12,184	6,425	2,437	7,055
	20,131	22,716	3,250	17,252	26,030	25,108	18,753	12,525	9,516	14,072
年度股息	1,532	1,652	2,966	25	2,426	11,067	3,510	3,510	3,861	4,154
保留溢利	18,599	21,064	284	17,227	23,604	14,041	15,243	9,015	5,655	9,918
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	105,660	133,492	140,440	155,374	183,062	191,116	207,577	218,556	226,607	235,917
物業買賣	1,448	2,762	3,496	3,772	6,303	6,581	7,309	9,408	8,210	7,452
酒店	1,429	3,624	4,037	5,523	5,797	6,421	7,111	7,200	7,801	7,928
	108,537	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297
資金來源										
公司股東應佔權益	88,231	109,643	110,235	129,778	157,847	175,886	192,434	202,350	207,691	216,247
非控股權益	296	801	1,068	424	479	532	642	800	856	1,702
債務淨額	20,010	29,434	36,670	34,467	36,836	27,700	28,921	32,014	34,071	33,348
	108,537	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	3.67	4.14	0.59	3.14	4.57	4.40	3.21	2.14	1.63	2.41
每股股息	0.28	0.30	0.54	–	0.43	1.94	0.60	0.60	0.66	0.71
股東應佔每股權益	16.06	19.96	20.07	23.60	27.74	30.07	32.89	34.59	35.50	36.97
比率										
公司股東應佔平均權益回報	25.4%	23.0%	3.0%	14.4%	18.1%	15.0%	10.2%	6.3%	4.6%	6.6%
資本淨負債比率	22.6%	26.7%	33.0%	26.5%	23.3%	15.7%	15.0%	15.8%	16.3%	15.3%
利息倍數	32.16	33.69	4.79	17.56	21.79	18.23	15.72	10.02	8.96	13.56
股息倍數	13.14	13.75	1.10	不適用	10.73	2.27	5.34	3.57	2.46	3.39
基本										
溢利(港幣百萬元)	3,064	3,291	3,540	3,721	4,767	12,914	6,935	6,348	7,152	7,078
公司股東應佔平均權益回報	3.9%	3.3%	3.2%	3.1%	3.3%	7.7%	3.8%	3.2%	3.5%	3.3%
每股盈利(港元)	0.56	0.60	0.64	0.68	0.84	2.26	1.19	1.09	1.22	1.21
利息倍數	6.09	5.93	4.48	4.33	5.37	12.01	7.90	6.43	7.58	7.75
股息倍數	2.00	1.99	1.19	不適用	1.96	1.17	1.98	1.81	1.85	1.70

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，因此二零一五年之前的數字或與原來所呈列的不同。
- 二零一五年及二零一四年按部分分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第46頁的「財務評述—投資評估及業績評述」。
- 基本溢利的論述，載於第15頁至第17頁。
- 二零一零年之前的每股盈利、每股股息和每股權益已根據普通股加權平均數重新計算，此反映於該等年度已發行的公司股份並按於二零一零年一月二十五日發行的1,108,132,451股股份作為收購 Swire Properties US Inc. 及 Swire Properties One LLC 的代價，以及於二零零九年十二月三十一日按面值(低於市值)發行3,969,615,000股股份而產生的紅利部分作出調整。
- 有關釋義及比率，請參閱第167頁的詞彙。

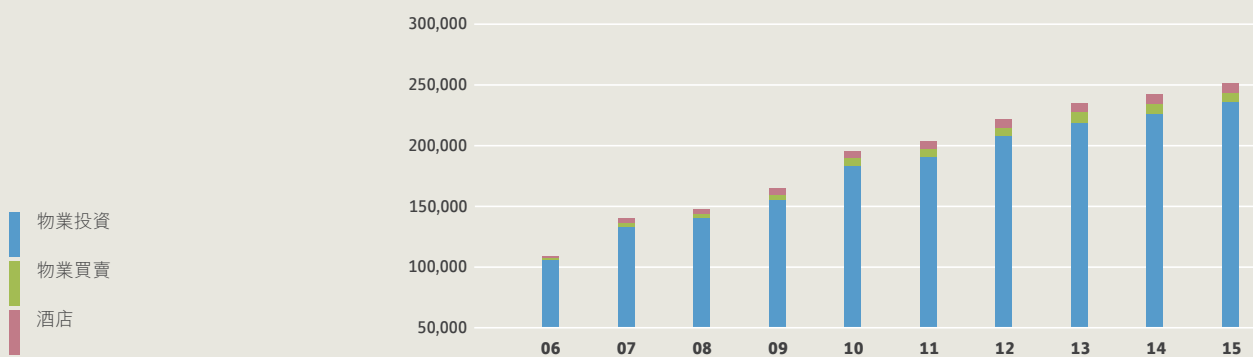
收入

港幣百萬元



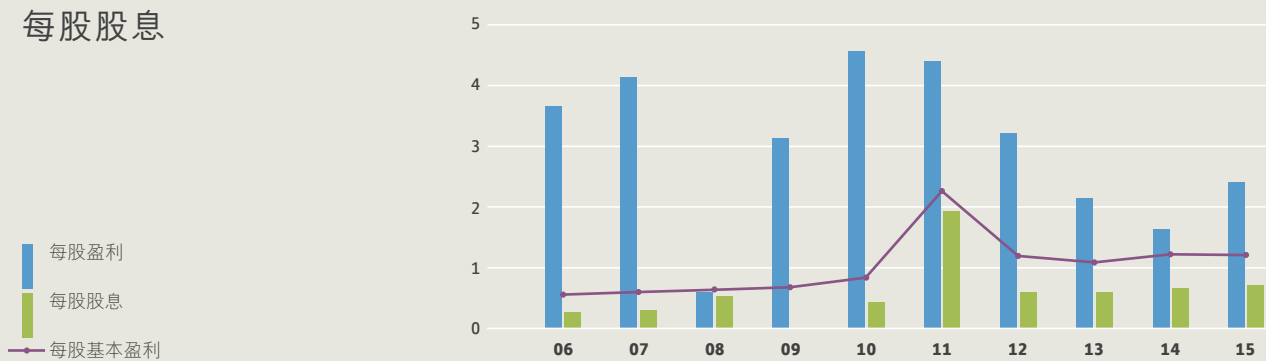
所用資產淨值

港幣百萬元



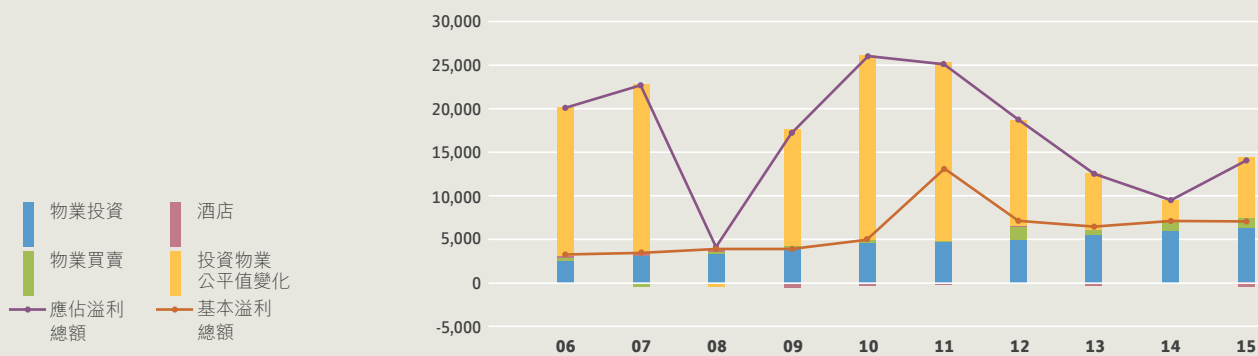
每股盈利及每股股息

港元



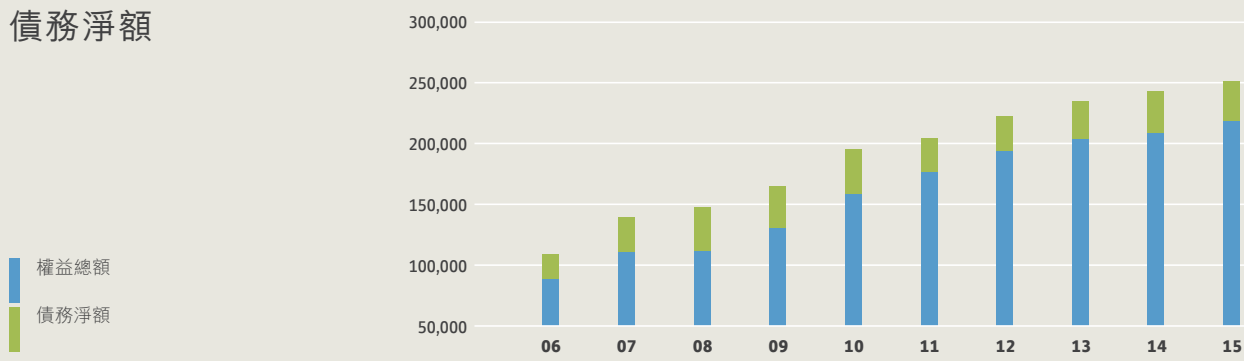
公司股東應佔溢利

港幣百萬元



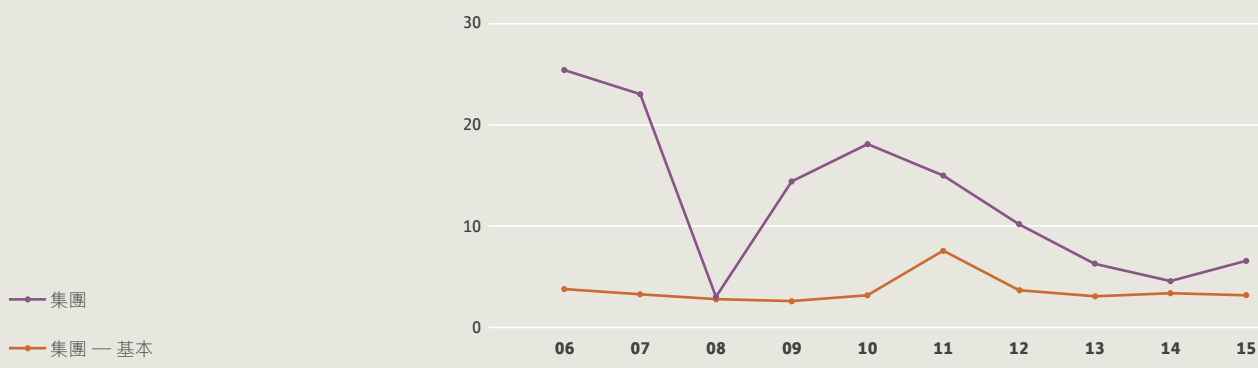
權益總額及債務淨額

港幣百萬元



平均權益回報

%



主席報告

二零一五年的股東應佔綜合溢利為港幣一百四十億七千二百萬元，而二零一四年則為港幣九十五億一千六百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利減少港幣七千四百萬元，由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元下跌至二零一五年的港幣七十億七千八百萬元。

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十八仙（二零一四年：港幣四十四仙），連同於二零一五月十月派發的第一次中期股息每股港幣二十三仙，全年派息每股港幣七十一仙（二零一四年：港幣六十六仙）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一四年：港幣二十五億七千四百萬元），將於二零一六年五月五日（星期四）派發予於二零一六年四月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一六年四月六日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一五年四月，太古地產與遠洋地產合作發展的零售項目成都遠洋太古里正式開幕。該項目總樓面面積逾一百二十四萬八千平方呎。

二零一五年四月，太古地產與 Bal Harbour Shops 及 Simon Property Group 達成合作協議，發展美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的零售部分。根據協議，太古地產仍將作為 Brickell City Centre 項目的主要發展商。於二零一五年十二月三十一日，零售部分百分之六十一點五權益由太古地產擁有，百分之二十五權益由 Simon Property Group 擁有，而百分之十三點五權益由 Bal Harbour Shops 擁有。

二零一五年五月，太古地產與中華汽車有限公司（「中巴」）成立合資公司，有條件收購一幅位於香港柴灣的地皮。交易須待若干條件獲達成後方可完成，包括與香港政府達成補地價協議。該地皮及毗鄰之若干土地擬重建為住宅項目，預計擬發展項目之總樓面面積約為六十九萬二千平方呎。太古地產擁有合資公司百分之八十權益，百分之二十權益由中巴持有。

二零一五年七月，太古地產與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司達成框架協議，表明雙方擬於上海浦東新區前灘共同發展一項總樓面面積約為一百三十三萬平方呎的零售項目。成立擬合資公司及進行該項目須待若干先決條件獲達成後方可作實。若合資公司成立，預計太古地產將擁有該項目百分之五十權益。

二零一五年七月，博舍於成都遠洋太古里開幕。博舍是太古酒店 The House Collective 所開設的第三間酒店，提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位。

二零一五年八月，太古地產位於鰂魚涌的太古坊栢舍開幕，提供一百一十一個服務式住宅單位，總樓面面積約為六萬三千平方呎。

二零一五年九月，太古地產開始出售位於香港大嶼山的住宅項目 WHITESANDS。該項目包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。

二零一六年三月，太古地產位於美國邁阿密的 Brickell City Centre 發展項目第一期兩座辦公樓中的第一座開幕。

業務表現

撇除出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元作出的調整後，基本溢利由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元增至二零一五年的港幣七十三億零七百萬元，主要反映香港辦公樓及中國內地零售物業組合業績良好。來自物業投資的基本溢利增長百分之三。物業買賣溢利上升來自出售香港高尚住宅物業及中國內地辦公樓。酒店業績因上述出售英國酒店物業之虧損以及中國內地成都和美國邁阿密的酒店開業前期費用而受到負面影響。

二零一五年的租金總收入為港幣一百零七億一千六百萬元，而二零一四年的租金總收入則為港幣一百零三億二千萬元。由於續約租金普遍上升，香港及中國內地的租金收入均有增加。在香港，辦公樓租用率仍然堅挺，但零售銷售額則受到遊客消費減少的負面影響。在中國內地，奢侈品零售銷售疲弱，但我們的零售物業組合銷售額有所增加，市場對我們的零售樓面需求仍然堅挺。

二零一五年來自物業買賣的營業溢利上升，主要由於完成出售香港瀚然項目大部分的單位。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一五年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣七十億五千五百萬元，而二零一四年的收益淨額則為港幣二十四億三千七百萬元。

財務

於二零一五年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百三十三億四千八百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣三百四十億七千一百萬元。資本淨負債比率由二零一四年十二月三十一日的百分之十六點三下降至二零一五年十二月三十一日的百分之十五點三。債務淨額減少主要由於出售香港及邁阿密買賣物業所得的款項，但部分被香港投資和買賣物業以及發展邁阿密 Brickell City Centre 項目的開支所抵銷。於二零一五年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百二十一億九千三百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣九十六億二千二百萬元。

可持續發展

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

二零一五年，太古地產獲納入為「道瓊斯可持續發展指數」及「恒生可持續發展企業指數」成份股，並於「2015年亞洲新聞頻道可持續發展排名」中，位列全香港首位及亞洲區前二十名。

請參閱第80頁至第83頁所載公司有關上述活動的進一步資料。

展望

二零一五年，香港市場對辦公樓的需求有所改善。二零一六年，儘管中資機構對辦公樓樓面的需求放緩，租用率高企及供應量有限將為中區租金帶來上漲壓力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心的租金會因租用率高企而相當堅穩。在廣州，雖然新辦公樓供應量大增，預料二零一六年租金仍將平穩。預期北京二零一六年的辦公樓租金將會因新樓面供應大增及需求下降而走弱。

預期二零一六年香港零售樓面的需求將普遍走弱，但經營有道的租戶對優質樓面的需求仍有增長。預期廣州和北京的整體零售銷售額將有輕微增長，而成都將穩步增長。

受預期利息上調及整體經濟不穩定因素影響，香港物業買家取態更為審慎。預期二零一六年，物業買賣溢利將於售出香港發展項目的餘下單位以及邁阿密 Reach 及 Rise 發展項目的單位後確認。

預期二零一六年集團在香港及中國內地的酒店經營情況具挑戰。

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

主席

史樂山

香港，二零一六年三月十日

主要 業務策略

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

一、繼續透過構思、設計、發展、擁有及管理活化綜合項目及其他市區項目，創造長遠價值

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

二、積極管理資產，並透過持續提升、重新發展及添置新資產以鞏固資產組合，從而擴大已落成物業的盈利與價值

我們將繼續積極管理旗下已落成的物業（包括優化零售租戶組合及提前與辦公樓租戶商談續租事宜），著眼長遠發展，維持一貫的高水準服務，並提升及鞏固旗下資產。透過該等措施，我們相信將能提升旗下物業的租用率及盈利潛力。

租戶日益關注業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們將綜合運用創新設計、環保材料及新科技來規劃具能源效益的物業，務求在可持續發展領域保持領先地位。

三、繼續發展高尚住宅物業業務

我們將在主要的營運市場中尋求機會購置合適的地段，以發展可作銷售或投資用途的高尚住宅項目。

四、繼續集中發展香港及中國內地市場

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

我們希望將香港的成功營運經驗應用於發展中國內地市場。在中國內地，我們採取審慎的態度購置土地，並將集中發展透過與地方政府早期洽談而取得地皮的項目，而這些地方政府均認同我們在發展大型綜合發展項目方面深具實力。

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

我們將繼續專注香港及中國內地的業務，亦計劃在其他市場作選擇性的擴展。例如，我們正在美國佛羅里達州邁阿密發展樓面面積達四百萬平方呎的Brickell City Centre綜合發展項目。

五、審慎管理資本

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

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

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

管理層論述
及分析





太古城中心
香港

業務評述

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	5,972	5,707
零售物業	4,366	4,260
住宅	378	353
其他收入 ⁽¹⁾	141	136
物業投資	10,857	10,456
物業買賣	4,463	3,842
酒店	1,127	1,089
總收入	16,447	15,387
營業溢利/(虧損)		
物業投資	8,097	7,878
投資物業估值收益	7,116	1,956
物業買賣	1,328	1,180
酒店 ⁽²⁾	(334)	(22)
營業溢利總額	16,207	10,992
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,241	1,604
公司股東應佔溢利	14,072	9,516

⁽¹⁾ 其他收入主要為屋苑管理費。

⁽²⁾ 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

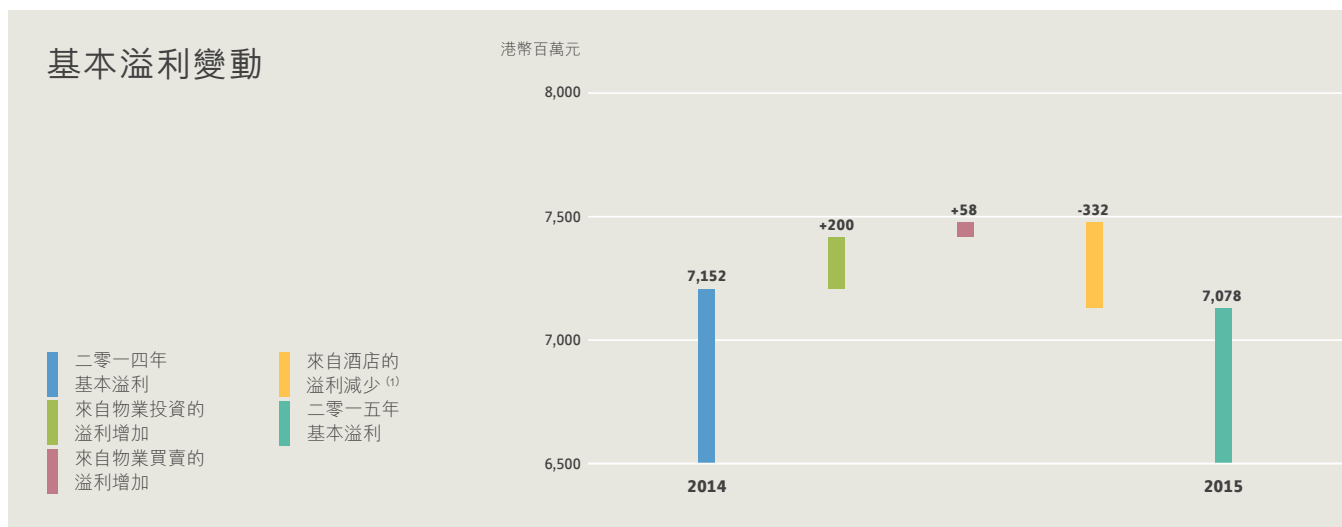
以下的附加資料提供公司股東應佔的財務報表所示溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利		14,072	9,516
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(8,186)	(3,148)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,090	710
出售物業的變現溢利	(c)	28	29
集團自用投資物業折舊	(d)	17	16
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		41	1
非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	16	28
公司股東應佔基本溢利		7,078	7,152
出售英國四間酒店的虧損		229	-
經調整公司股東應佔基本溢利		7,307	7,152

附註：

- (a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動主要包括中國內地及美國的投資物業重估變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。

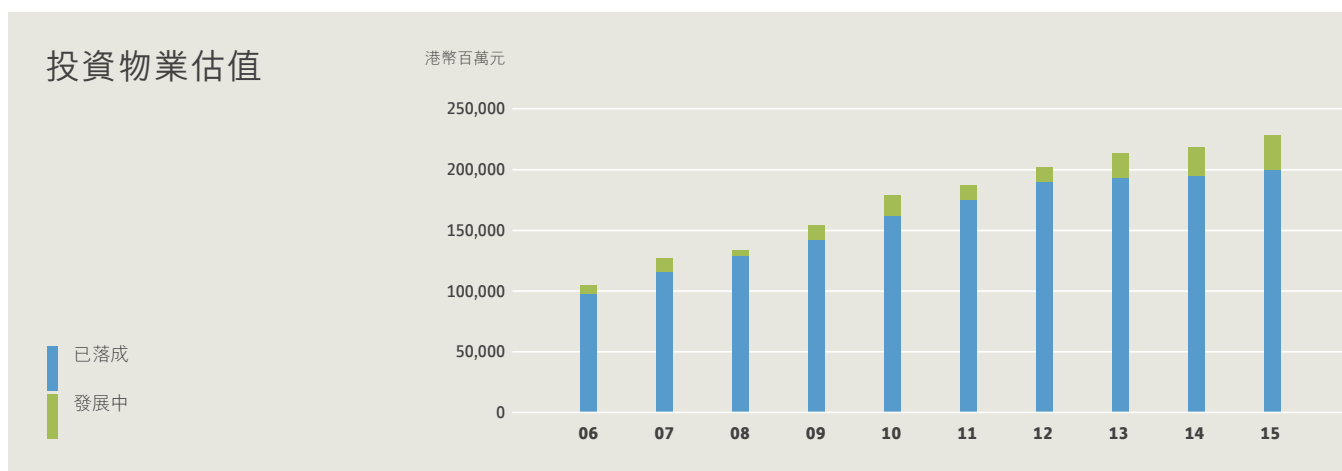
基本溢利



⁽¹⁾ 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

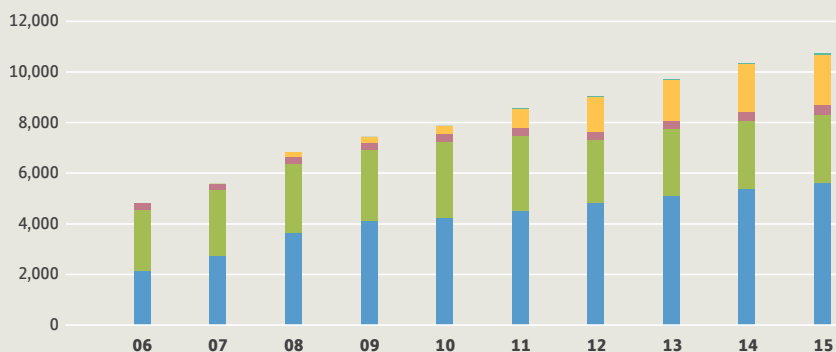
撇除出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元作出的調整後，基本溢利由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元增至二零一五年的港幣七十三億零七百萬元，主要反映香港辦公樓及中國內地零售物業組合業績良好。來自物業投資

的基本溢利增長百分之三。物業買賣溢利上升來自出售香港高尚住宅物業及中國內地辦公樓。酒店業績因上述出售英國酒店物業之虧損以及中國內地成都和美國邁阿密的酒店開業前期費用而受到負面影響。



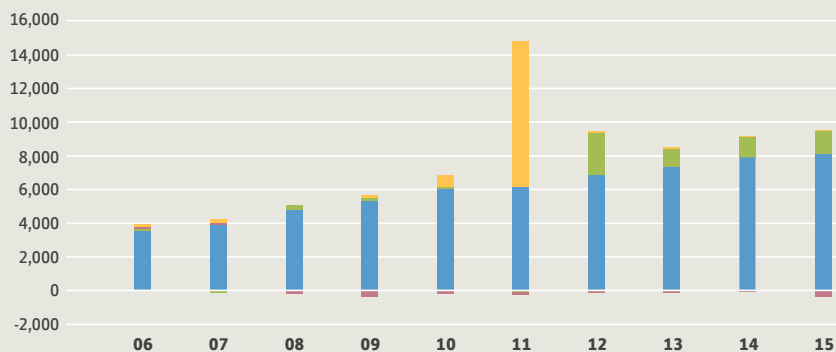
租金收入總額

港幣百萬元



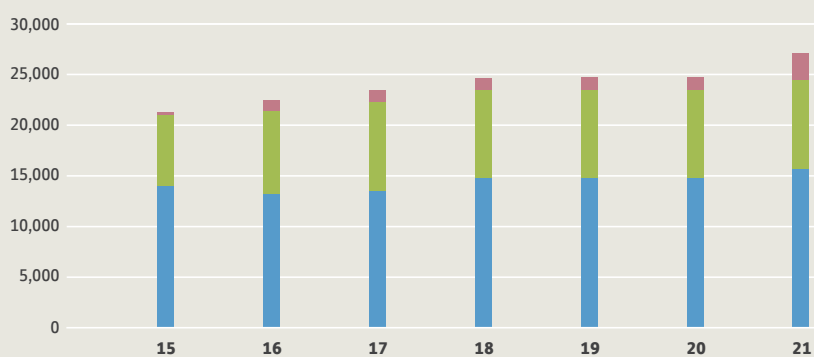
基本營業溢利

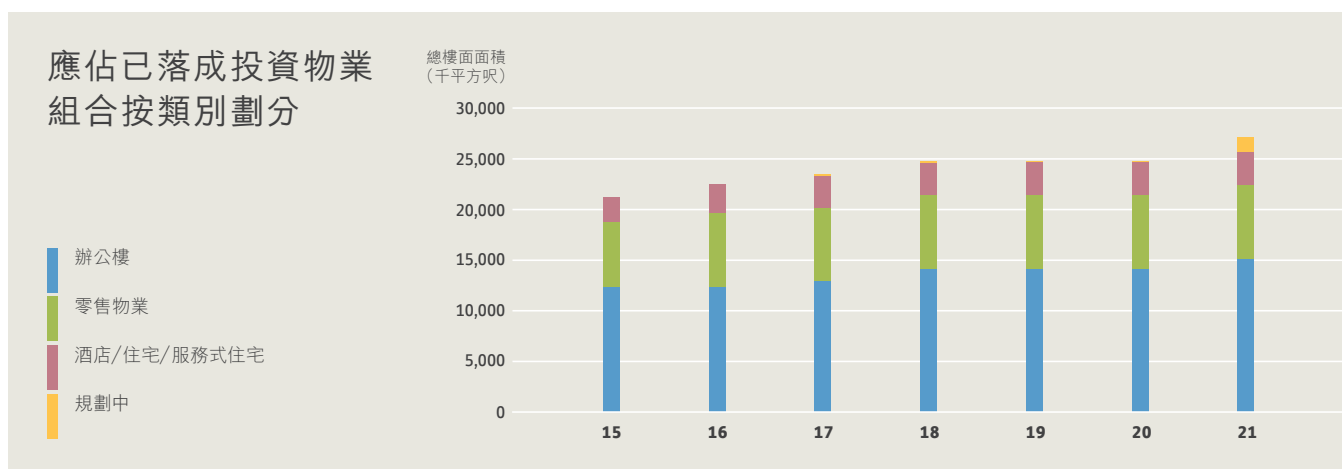
港幣百萬元



應佔已落成投資物業組合按地域劃分

總樓面面積
(千平方呎)





物業組合概覽

於二零一五年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千零八十八萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百二十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千一百三十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約五百九十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百八十萬平方呎，主要

包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都的優越地段持有五個大型綜合商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約八百七十萬平方呎。除香港及中國內地外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目及酒店權益。

下表列出於二零一五年十二月三十一日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)						
	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	10.2	2.5	0.7	0.6	–	14.0
中國內地	2.0	3.9	1.0	0.1	–	7.0
美國	–	–	0.3	–	–	0.3
總計	12.2	6.4	2.0	0.7	–	21.3

發展中或持作未來發展的投資物業
(預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.7	–	–	–	0.1	1.8
中國內地	0.9	0.5	0.2	0.1	–	1.7
美國及其他地方	0.3	0.3	0.2	0.2	1.4 ⁽²⁾	2.4
總計	2.9	0.8	0.4	0.3	1.5	5.9

投資物業總額
(集團應佔總樓面面積 (或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	15.1	7.2	2.4	1.0	1.5	27.2

⁽¹⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

⁽²⁾ 一幅總樓面面積五十五萬八千平方呎的用地記入持作發展物業賬目內。

買賣物業組合包括香港港島一個發展中的高尚住宅項目殷然、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈 Reach 及 Rise、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及已落成住宅項目的餘下待售單位。已落成待售住宅項目包括香港 WHITESANDS、瀚然、MOUNT PARKER RESIDENCES 和邁阿密 ASIA。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一五年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積 (或預計總樓面面積)。

買賣物業
(集團應佔總樓面面積 (或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.1	0.2	0.3
中國內地	0.3	–	0.3
美國	–	3.0	3.0
總計	0.4	3.2	3.6

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為一千零五十萬平方呎。於二零一五年，來自集團香港辦公樓物業的應佔總租金收入合共港幣五十八億九千七百萬元。於二零一五年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千三百二十四億七千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百六十二億六千六百萬元。

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 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心	1,632,930	100%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	99%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	99%	100%
科技中心 ⁽²⁾	893,516	100%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	98%	20%/50%/100%
總計	10,463,768		

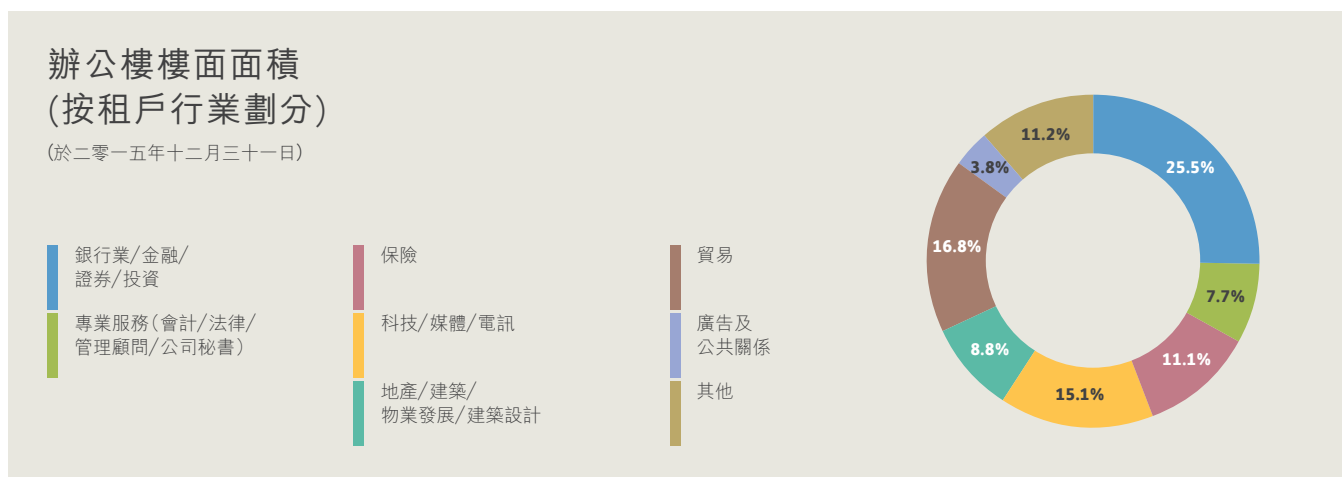
⁽¹⁾ 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

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

二零一五年集團香港辦公樓物業組合總租金收入增加百分之四至港幣五十五億八千七百萬元，主要反映太古坊及太古城中心的續約租金上調。集團旗下辦公樓物業的租用率均有所改善。於二零一五年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。

下圖列出於二零一五年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。



於二零一五年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一五年十二月三十一日止十二個月內的應佔總租金收入計）合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十二。



太古坊

香港

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一五年均表現理想，於二零一五年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。新租戶包括立祁律師事務所、e-Kong集團、得基投資、招商局資本及太安資本。富達基金、Visa、養和醫健、紅杉資本及盈透證券租用更多樓面。德勤、東方匯理、華盛國際律師事務所及Erste Group Bank AG均已續租。

太古城中心

二零一五年，市場對太古城中心的三座辦公樓（太古城中心一座、三座及四座）的需求強勁，於二零一五年十二月三十一日幾乎全部租出。新租戶包括經濟學人、新世界動力資源、富邦人壽保險、Fortinet及博科通訊。德勤、湯森路透、尼康、Juniper Networks、王董建築師事務及VMware均已續租。

太古坊

太古坊共有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括Aspen Asia、Baroque、金寶湯、Laing O'Rourke、榮陽鋁業及達科數據。保誠、富衛、法國巴黎銀行、Vodafone、中信銀行、RGA Reinsurance及AXA Technology Services租用更多樓面。安盛、香港聯合交易所、夏利豪、GODIVA、中煙英美煙草、食益補及Rackspace均已續租。

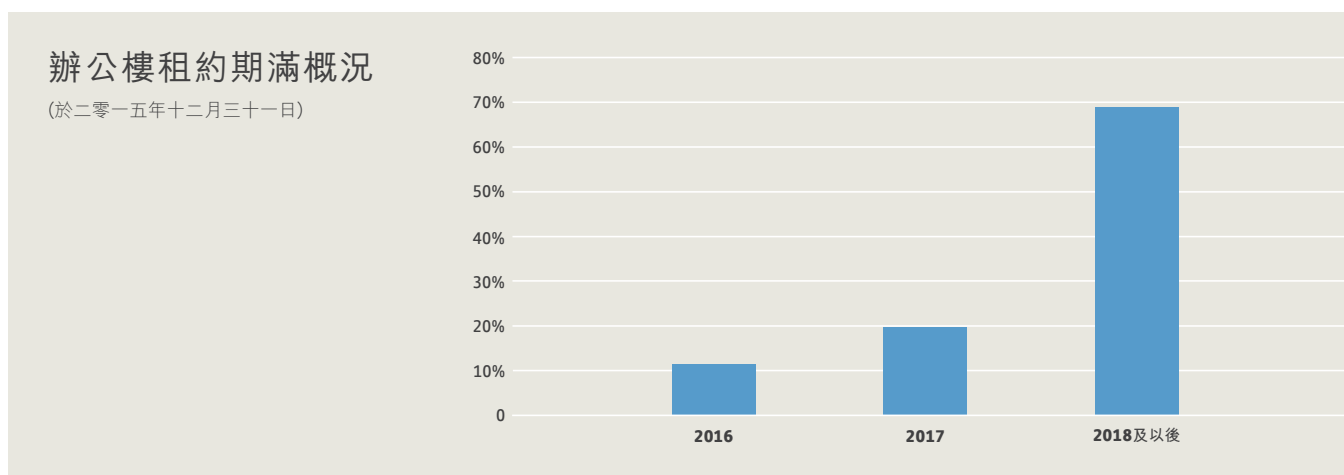
港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括保誠、世聯保險及愛思開海力士。Neo Derm、安進亞洲及恒業市場推廣租用更多樓面。美亞保險、凱達環球及Citrix均已續租。

儘管科技中心（康和大廈及和域大廈）即將進行重建，其在二零一五年的表現仍然強勁，於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

香港辦公樓市場展望

二零一六年，儘管中資機構對辦公樓樓面的需求放緩，租用率高企及供應量有限將為中區租金帶來上漲壓力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心的租金會因租用率高企而相當堅穩。

下圖列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一五年十二月租金收入計的租約，有約百分之十一點三將於二零一六年期滿，另有佔該類租金收入百分之十九點八的租約將於二零一七年期滿。



零售物業

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。於二零一五年，來自集團香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣二十八億一千三百萬元。於二零一五年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十九億九千萬，其中太古地產應佔權益為港幣四百八十六億零七百萬元。

香港零售物業組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	556,818	100%	20%/60%/100%
總計	2,835,655		

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

香港零售物業組合於二零一五年的總租金收入微升至港幣二十七億二千五百萬元，反映續約租金調升。集團商場於年內幾乎全部租出。

太古廣場購物商場及東薈城名店倉的零售銷售額於二零一五年分別下跌百分之十二及百分之十，反映遊客消費減少。繼二零一四年完成商場優化工程後，太古城中心的零售銷售額表現穩定。

下圖列出於二零一五年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分 (根據內部分類)，佔零售樓面面積的百分比。



於二零一五年十二月三十一日，十大零售物業租戶 (按截至二零一五年十二月三十一日止十二個月內的應佔總租金收入計) 合共租用集團應佔香港零售總面積約百分之二十六。



太古廣場 購物商場

香港

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的一部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場提供穩定的購物人流。由於遊客消費下降，商場的零售銷售額於二零一五年下跌百分之十二。

除新舊租戶交替的短暫空置期外，商場於年內幾乎全部租出。新租戶包括Beyorg、Cosmoparis、Kurt Geiger、Kokomi、2/3 Dolci和Tea WG Salon & Boutique。

太古城中心

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區最大的購物商場。商場主要的顧客是在港島東區居住或工作的人士。毗鄰的酒店（香港東隅）住客為於太古城中心和太古坊辦公樓內國際企業的公幹人士及訪港遊客，從而為商場增添人流。

二零一五年，太古城中心幾乎全部租出。繼二零一四年商場完成優化工程後，租戶組合有所變化。新租戶包括誠品生活及Massimo Dutti。二零一五年商場的零售銷售額穩定。

東薈城名店倉

東薈城名店倉於二零一五年幾乎全部租出，年內商場零售銷售額下降百分之十，反映遊客消費減少。商場位置優越，靠近旅遊景點和便捷的交通網絡，雖然遊客數目減少，但對他們及本地顧客仍具吸引力。作為優質名店折扣商場，零售商對其樓面的需求仍然強勁。

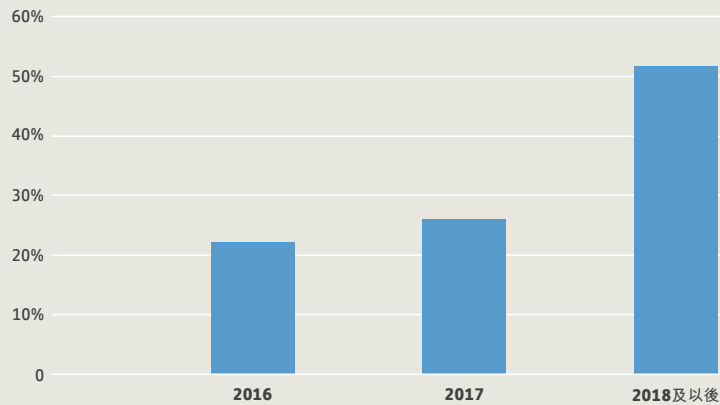
香港零售市場展望

預期二零一六年香港零售樓面的需求將普遍走弱，但經營有道的租戶對優質樓面的需求仍有增長。

下頁圖列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一五年十二月租金收入計的租約，有約百分之二十二點一於二零一六年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十六點一的租約將於二零一七年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零一五年十二月三十一日)



住宅物業

已落成的住宅物業組合包括太古廣場栢舍及太古坊栢舍，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積約為五十四萬六千四百六十七平方呎。太古廣場栢舍平均入住率在二零一五年有所改善。預期二零一六年市場對設施齊全的太古廣場栢舍的需求穩定。

位於鰂魚涌的太古坊栢舍已於二零一五年八月開幕，提供一百一十個服務式住宅單位。入住率逐漸提升。

發展中的投資物業

東涌市地段第11號

這幅毗鄰東薈城名店倉的商業用地正發展為一座零售及酒店總樓面面積合共約四十七萬七千七百平方呎的商業大廈。該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一七年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

新九龍內地地段第6312號

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

太古坊重建計劃

太古坊常盛大廈正重建為一座樓高五十層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓，該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一八年落成。太古坊重建計劃的第二階段（將康和大廈及和域大廈重建為一座辦公樓）正在規劃中。該重建計劃將包括一個佔地約六萬九千平方呎的園景廣場。

黃竹坑道8-10號

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

投資物業 — 中國內地

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中九百五十萬平方呎已落成，餘下的三百五十萬平方呎正在發展中。於二零一五年，中國內地投資物業應佔總租金收入增長百分之十四至港幣二十四億六千三百萬元。於二零一五年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣五百九十一億零四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百一十八億零八百萬元。

物業組合 ⁽¹⁾ — 中國內地	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)			應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	
<u>已落成</u>				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	2,207,031	1,376,317	830,714	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	5,825	2,913	2,912	100%
小計	9,502,897	7,557,355	1,945,542	
<u>發展中</u>				
上海興業太古匯 ⁽³⁾	3,468,936	3,080,883	388,053	50%
小計	3,468,936	3,080,883	388,053	
總計	12,971,833	10,638,238	2,333,595	

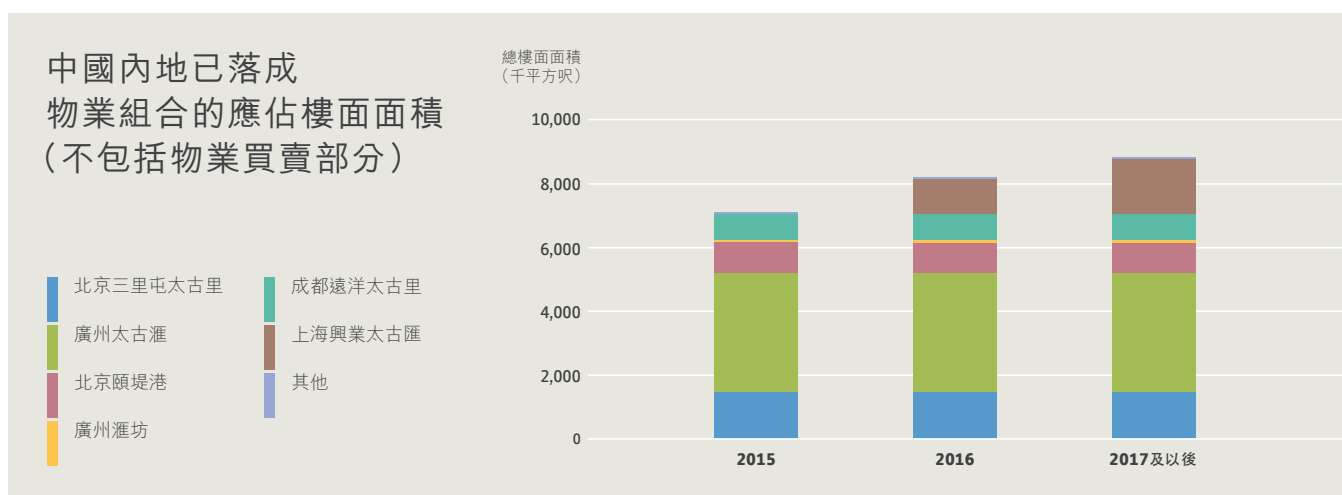
(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 成都遠洋太古里的零售部分於二零一五年四月正式開業；辦公樓部分「睿東中心」已發展作買賣用途。博舍酒店（包括四十二個服務式住宅單位）已於二零一五年七月啟用。

(3) 興業太古匯（前稱大中里項目）預期由二零一六年起分階段啟用。

二零一五年集團中國內地投資物業的租金總收入增加百分之六至港幣二十億一千四百萬元，其中港幣十六億四千一百萬元來自零售物業及港幣三億六千萬元來自辦公樓物業。

下圖列出中國內地已落成物業組合（不包括物業買賣部分）應佔樓面的實際面積及其預期增長。



三里屯太古里

北京



已落成投資物業

北京三里屯太古里

三里屯太古里坐落於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，提供約二百三十間零售店舖。

三里屯太古里南區匯聚現代時裝及休閒品牌，租戶包括全球最大的阿迪達斯店，中國內地首間Apple Store零售店、H&M、星巴克旗艦店、優衣庫、葉一堂書店及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零一五年的新租戶包括COS、APM MONACO、凱茜·琦絲敦、祖·瑪瓏、Juice及Kurt Geiger。三里屯太古里北區主要網羅國際及本土時尚設計品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、Christian Louboutin、紀梵希、I.T. Beijing Market、Kenzo、盟可睐及繆繆。二零一五年的新租戶包括Joseph、Sacai及Sandro Men。

二零一五年三里屯太古里的總租金收入錄得理想增長，零售銷售額增長百分之三。於二零一五年十二月三十一日，整體租用率為百分之九十四。

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

北京三里屯太古里

	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	94%	100%

北京零售市場展望

預期二零一六年北京的零售銷售額將有輕微增長。雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對時尚和生活品牌以及餐飲方面的需求仍然堅穩。

廣州太古滙

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

二零一五年的租金總收入有滿意的增長；零售銷售額上升百分之十六。租戶包括香奈兒、愛馬仕、I.T、路易威登、優衣庫、方所書店及Ole'精品超級市場。二零一五年的新租戶包括Agent Provocateur、Jeeves、祖·瑪瓏、潘多拉及聞綺。於二零一五年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

廣州太古滙	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	100%	97%
服務式住宅	51,517	79%	97%
總計	3,256,013		97%

於二零一五年十二月三十一日，太古滙辦公樓的租用率為百分之一百。

廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一五年酒店業績有所改善。

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

廣州市場展望

雖然新辦公樓的供應量大增，預料二零一六年租金仍將平穩。

預期二零一六年廣州的零售銷售額將有輕微增長，優質品牌零售商及餐飲肆對零售樓面的需求強勁。

北京頤堤港

頤堤港是以零售為主導的綜合發展項目，坐落於北京朝陽區將台片區。該項目包括一個購物商場、一座甲級辦公樓「頤堤港一座」，以及一間提供三百六十九間客房的商務酒店北京東隅。頤堤港直通北京地鐵14號綫（二零一五年底啟用的北京南站延綫），毗鄰機場高速公路。

於二零一五年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十七，其中百分之九十四的店舖已開業。零售銷售額於二零一五年增加百分之三十。商場租戶包括H&M、Massimo Dutti、無印良品、菓一堂書店、BHG超級市場及一間設有七間放映廳、一千個座位的CGV星聚匯影院。二零一五年的新租戶包括艾高、Awfully Chocolate、芭比波朗、CK Performance、潘多拉及安德瑪。

北京頤堤港	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	97%	50%
辦公樓	595,464	92%	50%
總計	1,534,957		50%

頤堤港

北京



於二零一五年十二月三十一日，頤堤港一座已百分之九十二租出。儘管競爭日益激烈，北京東隅的經營情況仍有所改善。

頤堤港是太古地產與遠洋地產控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

北京辦公樓市場展望

預期二零一六年北京的辦公樓租金將會因新樓面供應大增及需求下降而走弱。

成都遠洋太古里

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

成都遠洋太古里是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。商場已於二零一五年四月正式開幕，租戶包括阿迪達斯、Apple Store 零售店、Cartier、Gucci、愛馬仕、I.T/i.t、無印良品、ZARA、方所書店、Ole' 精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的Palace 百麗宮影城。於二零一五年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之八十八的零售樓面，百分之八十三的可出租零售總樓面面積已經開業。

成都遠洋太古里

	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,248,738	88%	50%
服務式住宅	127,579	37%	50%
總計	1,376,317		50%

博舍（包括服務式住宅）於二零一五年七月開業。

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

成都市場展望

預期二零一六年成都的零售銷售額將穩步增長，優質品牌零售商及餐飲食肆對零售樓面的需求保持穩定，但奢侈品牌的零售商在選擇店舖時變得更為審慎。



上海興業太古匯電腦模擬圖

上海興業太古匯

上海

發展中的投資物業

上海興業太古匯

興業太古匯是一個以零售為主導的大型綜合發展項目。該項目位於上海浦西靜安區主要購物及商業大道之一的南京西路，位置優越，交通便捷，毗鄰現有的南京西路地鐵站（連接三條地鐵綫路），亦靠近延安高架路。該項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店（包括服務式住宅），預期落成後將成為上海的新地標。

該項目的結構工程已大致完成，現正進行兩座辦公樓及購物商場的內部裝修及機電安裝工程，預期將於二零一六年分階段啟用。

興業太古匯是集團與香港興業國際集團有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

上海市場展望

未來幾年，浦西商業區的新辦公樓樓面供應有限。當地金融機構和專業公司對辦公樓的需求強勁。中國內地經濟增長放緩令外國企業對擴充持審慎態度。

市場對奢侈品的需求疲弱，然而希望進入上海市場的新品牌零售商對優質樓面仍有需求。

上海興業太古匯	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,096,905	50%
辦公樓	1,836,543	50%
酒店 ⁽¹⁾	388,053	50%
服務式住宅	147,435	50%
總計	3,468,936	50%

⁽¹⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。



Brickell City Centre

邁阿密

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell City Centre

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

該項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）、邁阿密東隅酒店及將由東隅經營的服務式住宅及兩座住宅大廈（Reach 和 Rise）。住宅大廈正發展作出售用途。位於項目範圍內的一個輕鐵站正在進行裝修作為發展中的一部分。該項目第一期的建築工程已於二零一二年展開，預期於二零一六年完成。

太古地產與 Bal Harbour Shops 和 Simon Property Group 達成協議，共同發展 Brickell City Centre 項目的零售部分。太古地產仍將作為 Brickell City Centre 項目的主要發展商。

於二零一五年十二月三十一日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及住宅部分百分之一百權益，以及零售部分百分之六十一點五權益，而零售部分餘下的權益則由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十三點五）分別持有。Bal Harbour Shops 可於零售部分正式開業兩周年後行使期權，將其權益售予太古地產。

Brickell City Centre 項目第二期規劃為一個綜合發展項目，由零售、辦公樓、酒店及住宅組成，包括一座名為 One Brickell City Centre 的八十層高大樓。該項目第二期包括太古地產於二零一三年七月購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將連接 Brickell City Centre 發展項目與 Brickell Avenue。太古地產持有該項目第二期百分之一百權益。

邁阿密市場展望

零售銷售額（尤其是奢侈品）近期略為下跌，令部分零售商對擴充營業更為審慎。

辦公樓市場繼續自二零零八年經濟衰退帶來的不利影響中復甦，新辦公樓供應不多。

邁阿密 Brickell City Centre		總樓面面積 (平方呎) ⁽³⁾ (按100%為基準計)	應佔權益
第一期			
零售物業		490,000	61.5%
辦公樓		260,000	100%
服務式住宅		109,000	100%
酒店 ⁽¹⁾		218,000	100%
住宅 ⁽²⁾		1,134,000	100%
停車場、天台及通道區		2,706,000	100%
第一期總計		4,917,000	
第二期			
住宅 ⁽²⁾		523,000 ⁽⁴⁾	100%
未來的綜合大樓		1,444,000 ⁽⁴⁾	100%
第一期及第二期總計		6,884,000	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

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

(3) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

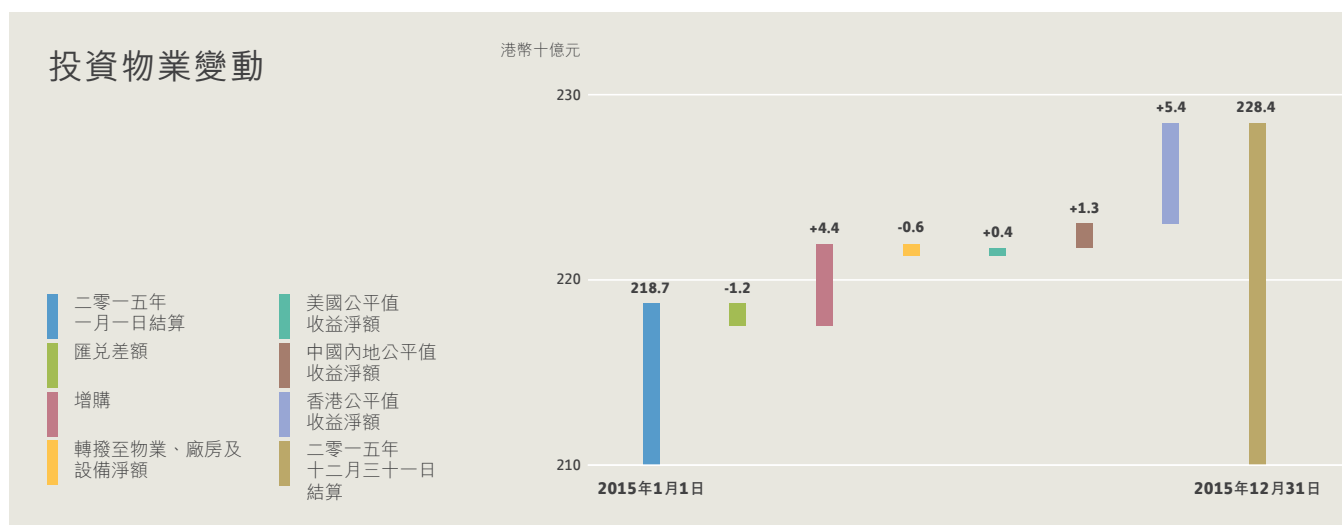
(4) 該發展項目正在規劃中，總樓面面積仍有待核實。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一五年十二月三十一日根據公開市場價值進行估值（按物業價值計百分之九十三由獨立估值師戴德梁行估值及按物業總值計百分之九十六由獨立估值師估值）。

投資物業組合的估值略為上升，主要由於香港中區以外的辦公樓估值上升。

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



物業買賣

買賣物業組合包括香港港島一個發展中的高尚住宅項目殷然、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈 Reach 及 Rise、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及已落成住宅項目的餘下待售單位。已落

成待售住宅項目包括香港 WHITESANDS、瀚然、MOUNT PARKER RESIDENCES 和邁阿密 ASIA。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成⁽¹⁾</u>			
香港			
- 5 Star Street	408 ⁽²⁾	2010	100%
- 瀚然	22,704 ⁽²⁾	2015	100%
- WHITESANDS	62,957 ⁽²⁾	2015	100%
- MOUNT PARKER RESIDENCES	2,748 ⁽²⁾	2013	80%
中國內地			
- 成都睿東中心	602,504	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359 ⁽²⁾	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 殷然(前稱堅道100號)	195,533	2016	100%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, Reach	567,000 ⁽²⁾	2016年初	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, Rise	567,000 ⁽²⁾	2016年初	100%
<u>持作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, North Square 地皮	523,000	不適用	100%

⁽¹⁾ 截至二零一五年十二月三十一日的餘下待售單位/部分。

⁽²⁾ 所註明面積指實用面積(平方呎)。

香港

香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島西半山住宅區已發展四幅地皮，下圖顯示該等地皮的位置。



(a) 蔚然，西摩道2A號

截至二零一五年十二月三十一日，位於西摩道的住宅項目蔚然已售出全部一百二十六個單位，其中四個單位的溢利於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

(b) 瑋然，西摩道63號

截至二零一五年十二月三十一日，位於西摩道的住宅項目瑋然已售出全部三十個單位，其中三個單位的溢利於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

(c) 瀚然，西摩道33號

位於西摩道33號的住宅項目瀚然已於二零一五年一月落成。截至二零一六年三月八日，瀚然已售出一百二十七個單位中的一百一十二個，其溢利已於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

(d) 殷然，堅道100號

殷然的上蓋工程正在進行中，預期項目於二零一六年落成，於二零一七年可交付買家。項目樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位，總樓面面積為十九萬五千五百三十三平方呎。

DUNBAR PLACE，登巴道23號

位於九龍何文田的住宅項目DUNBAR PLACE已售出全部五十三個單位，其中最後一個單位的溢利已於二零一五年上半年確認。該物業由太古地產管理。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺1號

截至二零一六年三月八日，位於鰂魚涌的住宅項目MOUNT PARKER RESIDENCES已售出九十二個單位中的九十一個，其中九個單位的溢利於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。



WHITESANDS

香港

WHITESANDS，嶼南道160號

WHITESANDS 包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎，已於二零一五年九月落成並可交付買家。項目於二零一五年九月開售，截至二零一六年三月八日，已售出一座獨立屋，其溢利已於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

香港住宅市場展望

受預期利息上調及整體經濟不穩定因素影響，香港物業買家取態更為審慎。預期二零一六年，部分物業買賣溢利將於售出 WHITESANDS、瀚然及 MOUNT PARKER RESIDENCES 發展項目的餘下單位後確認。

中國內地

成都遠洋太古里內百分之八十九的辦公樓總樓面面積（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位已於二零一三年八月預售。出售其中約百分之五十二預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有如期到賬，餘下預售總樓面面積及三百五十個停車位的銷售已取消。

美國

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

我們於二零一四年六月開售 Reach 單位及於同年十一月開售 Rise 單位。二零一五年合共售出一百五十個 Reach 和 Rise 單位。截至二零一六年三月八日，已分別售出三百三十五個 Reach 單位及一百六十個 Rise 單位。該發展項目已將近落成，並將於二零一六年上半年交付買家。

ASIA 住宅項目自二零零八年落成以來，已售出一百二十三個單位中的一百二十二個，一個未於二零一五年推出的頂層複式單位仍未售出。

邁阿密住宅市場展望

邁阿密市區住宅物業的供應自二零一四年底顯著增加。此外，美元在二零一五年表現強勁，對來自美國以外的買家而言，邁阿密的物業相對其本國貨幣變得更為昂貴。銷售動力已減弱。

預期二零一六年邁阿密的物業買賣溢利將於 Reach 及 Rise 項目預售單位交付買家及進一步售出單位後確認。

屋苑管理

太古地產管理其發展的二十個屋苑，亦負責管理由太古地產為太古公司重建的香港住宅物業「傲璇」。管理服務包括為住戶提供日常協助、管理、維修、清潔、保安及翻新公用地方及設施。太古地產非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

太古酒店於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。The House Collective 由香港奕居、北京瑜舍及成都博舍組成，均為獨特的精品酒店。東隅系列為商務酒店。

二零一五年，由於訪港遊客人數減少，香港酒店經營情況困難。集團在中國內地的酒店亦受到經濟增長放緩及競爭加劇的負面影響。

太古地產於二零一五年十二月出售其位於英國的四間酒店。

集團有三間正在發展中的酒店，為邁阿密東隅及兩間位於上海興業太古匯內的酒店（包括服務式住宅）。邁阿密東隅是 Brickell City Centre 項目第一期的一部分，預期於二零一六年開業。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店，二零一五年的平均客房收入穩定。年內，酒店獲選《悅遊》(Condé Nast Traveler)「讀者之選 — 中國酒店四十佳」(Reader's Choice Award – Top 40 Hotels in China) 及《今日美國》(USA Today)「全球十佳精品酒店」(10 Best Boutique Hotels in the World)，並獲 TripAdvisor 評為「2015年旅行者之選大獎」(2015 Travellers' Choice Awards) 第十九名。酒店的 Café Gray Deluxe 餐廳獲頒《南華早報》「百大餐廳獎」(100 Top Tables)、《Hong Kong Tatler 最佳食府指南 — 最佳酒吧獎》

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		
- 北京瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 成都博舍 ⁽²⁾	142	50%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海興業太古匯之酒店項目 ⁽²⁾	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
總計	2,138	

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

⁽²⁾ 包括服務式住宅單位。



博舍

成都

(Hong Kong Tatler Best Restaurant Guide – Best Bar)，及入選《Hotels Magazine》「2015卓越酒店餐廳」大獎(2015 Great Hotel Restaurants)。

香港東隅

太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房，二零一五年的平均客房收入下降，反映訪港遊客人數減少。年內，酒店獲頒《The Art of Business Travel Asia Pacific》「香港十大最佳商務酒店」獎(Hong Kong's Top 10 Business Hotels)、Little Steps Asia「香港頂級精品酒店」獎(Top Boutique Hotels In HK)，酒店的酒吧Sugar亦獲TripAdvisor頒發「卓越大獎」(Certificate of Excellence)。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間擁有九十九間客房的高尚酒店。二零一五年，瑜舍的平均客房收入受到需求疲弱和競爭加劇的負面影響。年內，瑜舍獲選《悅遊》(Condé Nast Traveler)「金牌榜」(Gold List)。酒店的京雅堂餐廳獲《Time Out Beijing》頒發「最佳中國酒店餐飲—優異獎」(Merit Award – Best Chinese Hotel Dining)及「讀者之選—年度最佳廚師」獎(Readers' Choice – Chef of the Year)。酒店的Sureño餐廳獲

《The Beijinger》頒發「傑出浪漫晚餐」獎(Outstanding for Romantic Dinner)。Mesh酒吧亦獲《The Beijinger》「傑出商務拓展」獎(Outstanding for Business Networking)。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。二零一五年，酒店的平均客房收入上升，入住率亦有所改善。年內，酒店的Xian酒吧獲頒Best of Beijing Awards「最佳酒店酒吧」(Best Hotel Bar)及「最佳現場音樂場地」(Best Live Music Venue)獎項。

博舍

博舍提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位(後者名為「博舍服務式住宅」)。博舍於二零一五年七月開業，是太古地產持有百分之五十權益的成都遠洋太古里項目的一部分。酒店入住率正逐步提升。

邁阿密東隅

發展中的邁阿密東隅為Brickell City Centre項目第一期的一部分，預期將於二零一六年上半年開業。



Mr & Mrs Fox

香港

太古餐廳

太古酒店擁有及管理多間位於香港的餐廳。Plat du Jour 是一間位於鰂魚涌的法式小餐館。PUBLIC 是位於港島東中心的餐廳。Ground PUBLIC 是分別位於港島東中心及北角的咖啡店。The Continental 是一間位於太古廣場的歐陸式餐廳。Mr & Mrs Fox 是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳。第二間 Plat du Jour 已於二零一六年二月在太古廣場開業。

非由太古地產管理的酒店

概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有二千九百三十四間客房。

酒店組合（非由集團管理）	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港JW萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	20%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽¹⁾	287	97%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海興業太古匯之酒店項目	201	50%
總計	2,934	

⁽¹⁾ 包括服務式住宅。

於二零一五年，香港並非由集團管理的酒店受到訪港遊客人數減少的負面影響。美國邁阿密文華東方酒店二零一五年的表現因入住率提升及較佳餐飲業績而大幅改善。於二零一三年一月開業的廣州文華東方酒店，已建立其在廣州豪華酒店中的領先地位。儘管廣州酒店客房供應過剩，其二零一五年的業績仍有所改善。

酒店市場展望

預期二零一六年集團在香港及中國內地的酒店經營情況具挑戰。儘管二零一六年客房供應增加，預料邁阿密的酒店市場仍然保持強勁。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一五年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣二十七億三千一百萬元（二零一四年：港幣四十六億五千七百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百六十億二千九百萬元（二零一四

年：一百七十四億九千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十三億六千三百萬元（二零一四年：十四億一千八百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣六億八千九百萬元（二零一四年：十億一千七百萬元）的資金。

二零一五年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十四億九千七百萬元（二零一四年：港幣二十二億七千二百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣二十五億二千萬元（二零一四年：港幣四十六億四千六百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十八億八千五百萬元（二零一四年：港幣四十億五千一百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣五億零一百萬元（二零一四年：港幣十六億一千七百萬元）的資金。

美國及其他地方的投資物業及酒店於二零一五年的資本開支為港幣二十三億七千二百萬元（二零一四年：港幣二十億五千一百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十二億四千九百萬元（二零一四年：港幣十九億九千七百萬元）。

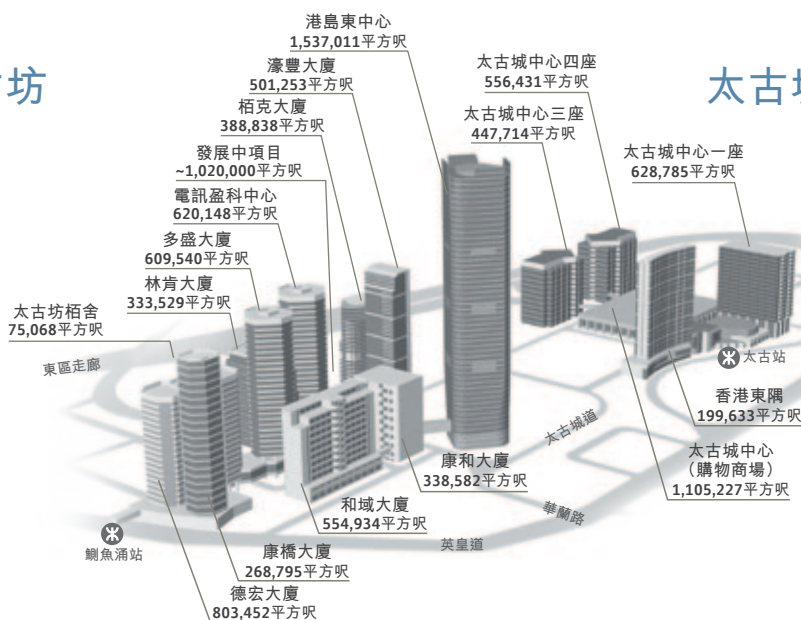
投資物業及酒店的資本承擔概況	開支		各年度開支預測			承擔*
	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 及以後 港幣百萬元	於2015年 12月31日 港幣百萬元
香港	2,731	4,436	3,477	2,530	5,586	16,029
中國內地	1,497	1,416	633	461	10	2,520
美國及其他地方	2,372	828	162	156	103	1,249
總額	6,600	6,680	4,272	3,147	5,699	19,798

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百六十五億五千元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣三十二億四千八百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十一億九千萬元的資金。

香港

太古坊

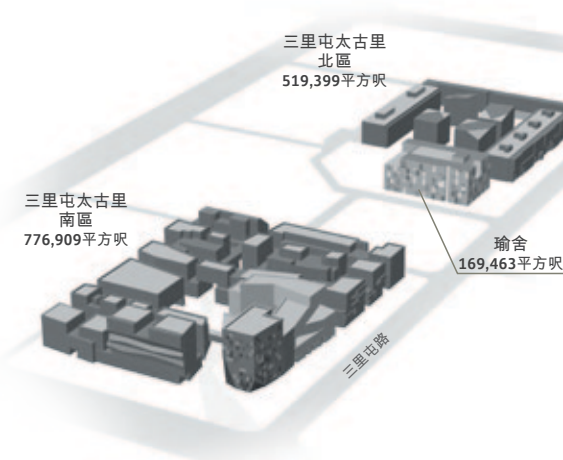
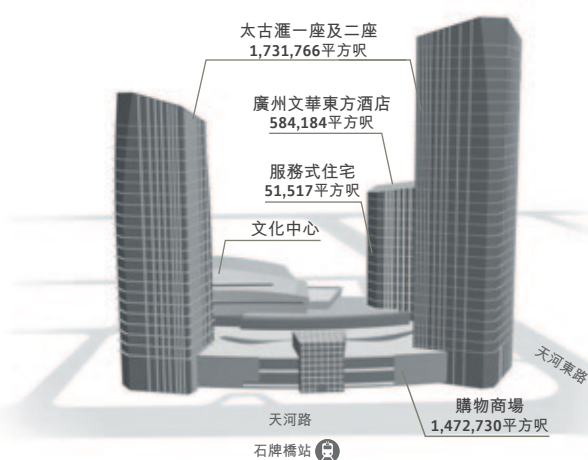
太古城中心



中國內地

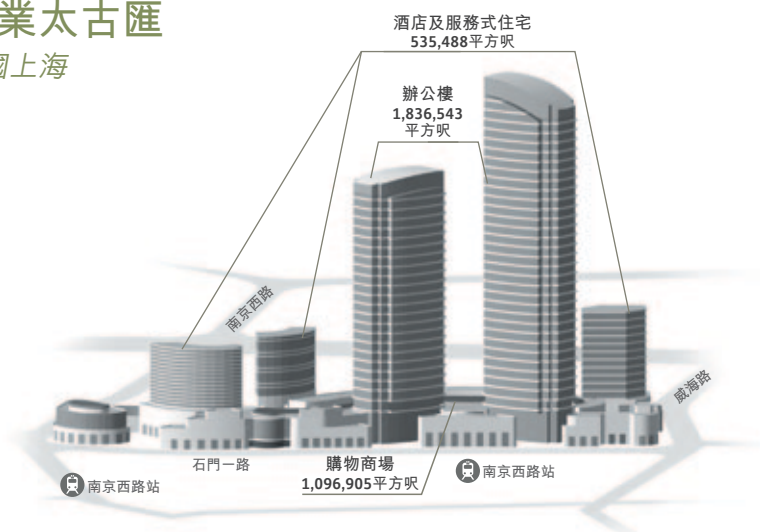
太古滙 廣州

三里屯太古里 北京



發展中項目

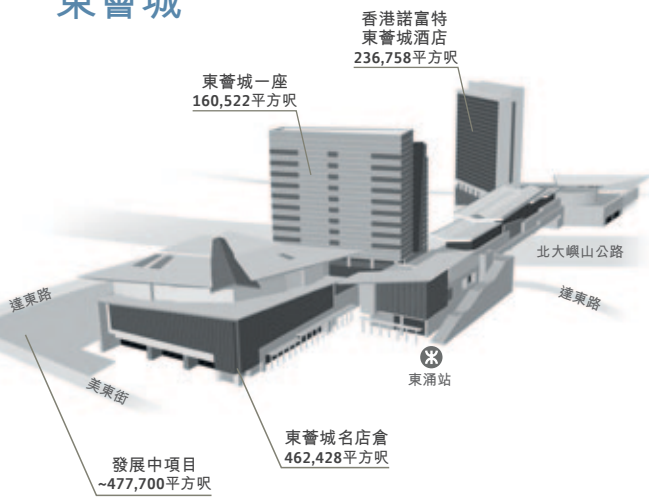
興業太古滙 中國上海



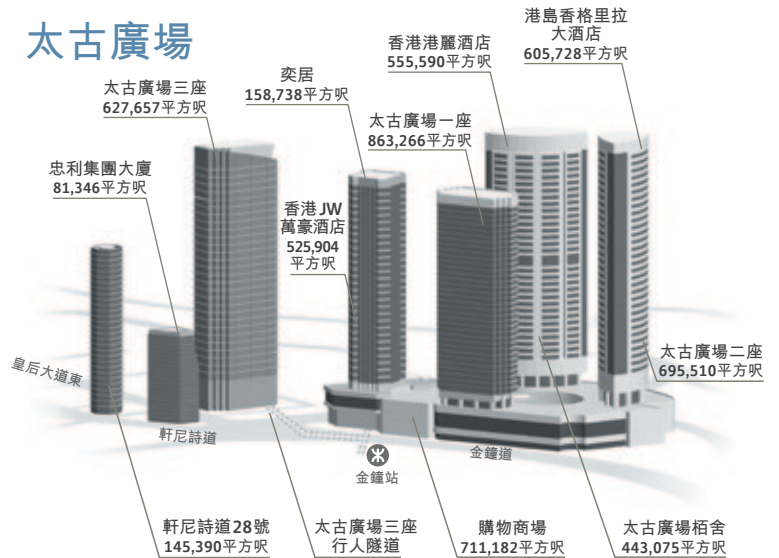
註：以上效果圖非按比例，只供參考用途。

以上效果圖只包括太古地產的主要項目，有關其他項目之詳情，請參閱第156頁至第166頁的集團主要物業。

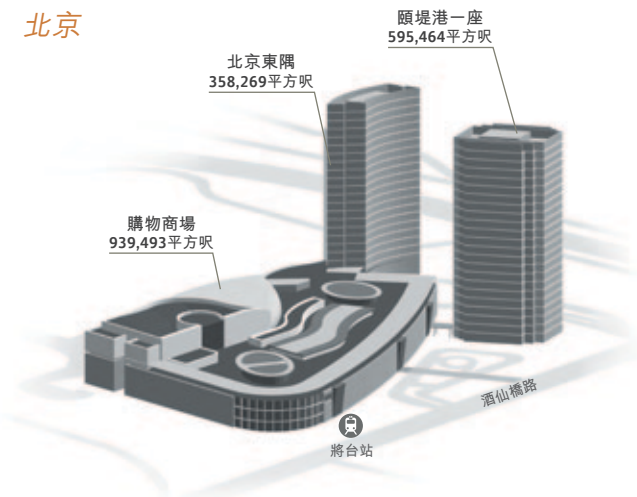
東薈城



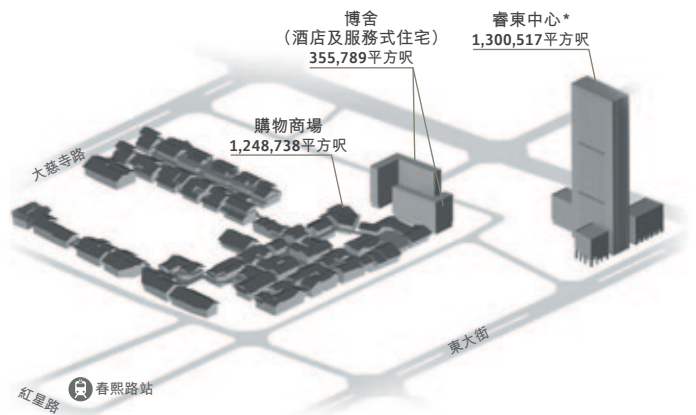
太古廣場



頤堤港 北京

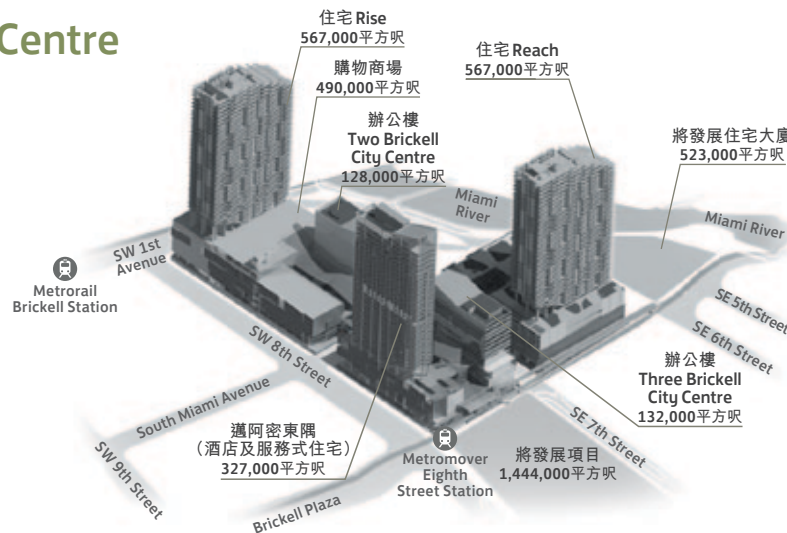


成都遠洋太古里 成都



* 睿東中心已發展作買賣用途，部分樓面面積已於二零一五年交付予買家。

Brickell City Centre 美國佛羅里達州 邁阿密



財務評述

備註內所示的財務報表附註載於第95頁至第149頁。

綜合損益表

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	備註
收入	16,447	15,387	附註4
<p>收入較二零一四年增加港幣十億六千萬元，主要由於出售住宅物業的收入上升、投資物業租金收入增加以及酒店項目的收入上升。</p> <p>物業買賣收入較二零一四年上升港幣六億二千一百萬元。於二零一五年，共售出一百一十二個瀚然單位、九個MOUNT PARKER RESIDENCES單位、四個蔚然單位、三個肆然單位及一個WHITESANDS單位。於二零一四年，共售出八十二個MOUNT PARKER RESIDENCES單位、十五個肆然單位及三個蔚然單位。</p> <p>來自投資物業的租金收入增加港幣三億九千六百萬元。在香港，租金總收入上升港幣二億七千七百萬元，主要反映太古坊及太古城中心辦公樓續約租金上調及租用率上升。在中國內地，由於續約租金上調及租用率上升，租金總收入增加港幣一億一千七百萬元。</p> <p>酒店項目收入增加港幣三千八百萬元，主要反映香港的餐廳業務收入增加，但部分被由太古地產管理的酒店收入減少所抵銷。</p>			
溢利總額	10,666	10,211	
<p>溢利總額增加港幣四億五千五百萬元。來自物業買賣的溢利總額增加港幣三億二千七百萬元（由於完成出售香港瀚然項目大部分的單位）；來自香港及中國內地的物業投資溢利總額增加港幣二億二千二百萬元，反映租金總收入上升。投資物業的毛利率略降至百分之八十一點七。來自集團擁有及管理的酒店項目溢利總額減少港幣九千萬元，主要由於邁阿密東隅開業前費用及香港餐廳開業的初始虧損。</p>			

綜合損益表 (續)

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	備註
營業溢利	16,207	10,992	附註6及8(a)
<p>營業溢利上升港幣五十二億一千五百萬元，主要由於投資物業重估收益淨額上調，以及住宅銷售和投資物業的溢利總額上升。</p> <p>投資物業於二零一五年錄得重估收益淨額港幣七十一億一千六百萬元，較二零一四年多出港幣五十一億六千萬元。香港的投資物業錄得重估收益淨額港幣五十四億五千八百萬元，主要由於太古坊及太古城中心的租金上升。中國內地的投資物業錄得重估收益港幣十三億二千萬元，主要由於太古滙及三里屯太古里的租金上升。美國邁阿密投資物業Brickell City Centre錄得重估收益港幣四億三千萬元。</p> <p>行政及銷售費用較二零一四年增加港幣一億五千六百萬元，主要是由於納入了買賣物業的銷售和營銷費用以及一般成本上漲。</p> <p>其他虧損淨額較二零一四年增加港幣二億五千萬元，主要來自出售英國四間酒店港幣二億二千九百萬元的虧損。</p>			
財務支出淨額	1,195	1,227	附註10
<p>財務支出淨額減少港幣三千二百萬元，主要由於中國內地的財務支出淨額減少港幣一億五千七百萬元（反映中國內地借款減少及借款成本下降），但部分被香港財務支出淨額增加港幣一億三千五百萬元（主要因為已落成發展項目的借款利息不再資本化）所抵銷。</p>			
應佔合資公司溢利減虧損	1,100	1,444	附註8(a)
<p>應佔合資公司溢利減虧損下降港幣三億四千四百萬元，主要反映發售香港DUNBAR PLACE合資發展項目單位於二零一五年的溢利較二零一四年少港幣二億三千四百萬元，以及在香港和中國內地的合資公司持有的投資物業重估收益淨額下降。</p>			
稅項	2,057	1,646	附註11
<p>稅項增加港幣四億一千一百萬元乃由於撇除不須課稅之收入（主要為香港投資物業之重估收益）後營業溢利上升。</p>			
公司股東應佔溢利	14,072	9,516	附註8(a)
<p>公司股東應佔溢利增加港幣四十五億五千六百萬元，反映投資物業的重估收益淨額上升及買賣物業和投資物業的溢利上升，但部分被應佔合資公司溢利減少及出售英國四間酒店的虧損所抵銷。</p>			

綜合財務狀況表

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	8,052	7,703	附註15
物業、廠房及設備增加港幣三億四千九百萬元，主要是位於Brickell City Centre發展項目的邁阿密東隅及香港新開設的餐廳的資本開支，以及香港若干投資物業轉撥至自用物業，但部分被出售英國四間酒店所抵銷。			
投資物業	228,640	218,955	附註16
投資物業增加港幣九十六億八千五百萬元，主要來自港幣七十一億一千六百萬元重估收益及本年度港幣四十四億九千二百萬元的物業增購（主要為美國邁阿密Brickell City Centre發展項目、太古坊辦公樓重建計劃及九龍灣發展項目），但部分被外匯匯兌虧損港幣十二億三千八百萬元（主要來自中國內地的投資物業）所抵銷。			
持作發展物業	942	920	附註18
持作發展物業增加港幣二千二百萬元，主要反映和重建美國Brickell City Centre發展項目第二期有關的成本。			
於合資公司的投資	19,392	18,207	附註19
於合資公司的投資增加港幣十一億八千五百萬元，主要反映為中國內地成都遠洋太古里發展項目所提供的墊款以及集團應佔合資公司溢利（包括重估收益），但部分被集團應佔中國內地合資公司外匯匯兌虧損所抵銷。			
發展中及供出售物業	7,615	7,979	附註23
發展中及供出售物業減少港幣三億六千四百萬元，主要由於售出香港瀚然、MOUNT PARKER RESIDENCES、瑋然及蔚然發展項目的住宅單位，但部分被香港的WHITESANDS和殷然項目及美國Brickell City Centre的Reach和Rise發展項目的發展支出所抵銷。			
貿易及其他應付款項（包括非流動部分）	9,452	8,144	附註28
貿易及其他應付款項增加港幣十三億零八百萬元，主要由於應計資本開支增加港幣六億七千四百萬元，同時來自預售美國及香港住宅單位的訂金淨增加，以及租戶的租金按金亦增加。			
長期借款及債券（包括一年內須償還的部分）	24,982	22,439	附註29
長期借款及債券增加港幣二十五億四千三百萬元，原因是集團發行港幣十七億四千萬元的中期票據及動用額外的銀行借款額以償還來自Swire Finance Limited的到期借款額度以及支付香港及美國的資本及發展開支，但部分被提前償還中國內地銀行借款所抵銷。			
欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 借款	12,160	13,955	附註30
欠Swire Finance Limited的借款減少港幣十七億九千五百萬元反映償還到期的借款額度。			

綜合財務狀況表 (續)

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	備註
遞延稅項負債	6,787	6,105	附註32
遞延稅項負債增加港幣六億八千二百萬元，主要反映投資物業折舊及中國內地投資物業重估收益的遞延稅項。			
公司股東應佔權益	216,247	207,691	附註34 及35
公司股東應佔權益的增長代表公司股東應佔年度全面收益總額(港幣一百二十四億六千萬元)扣除向公司股東派發的股息。			
非控股權益	1,702	856	附註37
非控股權益增加港幣八億四千六百萬元，其中港幣七億六千七百萬元來自持有Brickell City Centre發展項目的新非控股權益(Simon Property Group)於年中的注資，加上集團內持有非控股權益的公司所賺取的溢利，部分被派發予非控股權益擁有者的股息所抵銷。			

綜合現金流量表

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	備註
來自營運的現金	10,616	10,724	附註42(a)
來自營運的現金為港幣一百零六億一千六百萬元，主要包括香港及中國內地投資物業的現金流入約港幣九十億七千九百萬元及物業買賣的現金流入約港幣五十億九千八百萬元，但部分被發展中及供出售物業的開支約港幣二十六億四千九百萬元及營運開支約港幣八億六千二百萬元所抵銷。			
已付利得稅	1,267	760	
已付利得稅增加主要由於就MOUNT PARKER RESIDENCES及肆然發展項目的應課稅溢利支付的稅款。			
已收合資公司及聯屬公司的股息	235	786	
已收合資公司及聯屬公司的股息下跌港幣五億五千一百萬元，主要因為來自一間物業買賣的合資公司及一間持有投資物業的合資公司的股息減少。			
購買物業、廠房及設備	558	615	附註42(b)
二零一五年的港幣五億五千八百萬元主要反映美國Brickell City Centre發展項目的邁阿密東隅及香港新開設的餐廳的資本開支。			
增購投資物業	3,616	4,336	
二零一五年的港幣三十六億一千六百萬元主要反映美國Brickell City Centre發展項目、九龍灣發展項目及太古坊辦公樓重建計劃的資本開支。			

綜合現金流量表 (續)

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	備註
予合資公司借款 (減除償還部分)	669	1,399	
二零一五年的港幣六億六千九百萬元主要反映為中國內地成都遠洋太古里發展項目所提供的墊款。			
動用借款及再籌資 (減除償還部分)	2,784	1,930	
二零一五年的港幣二十七億八千四百萬元主要來自發行港幣十七億四千萬元的中期票據以及香港和美國的額外銀行借款，部分被償還中國內地的銀行借款所抵銷。詳情請參閱第47頁至第55頁的「融資」。			
欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 應付借款 (減少)/ 增加	(1,800)	600	
欠 Swire Finance Limited 借款減少港幣十八億元反映償還到期的借款額度。			

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 ⁽¹⁾	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業投資	235,917	226,607	19,564	23,659
物業買賣	7,452	8,210	—	—
酒店	7,928	7,801	234	481
所用資產淨值總額	251,297	242,618	19,798	24,140
減：債務淨額	(33,348)	(34,071)		
減：非控股權益	(1,702)	(856)		
公司股東應佔權益	216,247	207,691		

	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015	2014
物業投資	206,211	197,743	6.6%	4.4%
物業買賣	2,912	2,542	39.9%	29.3%
酒店	7,124	7,406	-4.2%	0.4%
總額	216,247	207,691	6.6%	4.6%

⁽¹⁾ 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資公司的資本承擔。

⁽²⁾ 有關釋義請參閱第167頁的詞彙。

融資

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

- 資本管理
- 應佔債務淨額
- 於合資公司及聯屬公司的債項

資本架構

集團致力維持一個按審慎及具目標性的原則作項目投資及融資的資本架構。

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

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

與太古公司集團的融資安排

集團與太古公司集團之間訂有多項融資安排。

二零一零年三月三十一日，Swire Properties (Finance) Limited、本公司與Swire Finance Limited（「Swire Finance」，為太古公司的全資附屬公司）訂立五項貸款協議（「貸款協議」）（並於二零一一年十月三十一日修訂），藉以記錄本集團向Swire Finance借款的條款。貸款協議大致反映Swire Finance向第三方融資的相關借款的條款及還款期限（撇除集團間融資安排的永久資本證券部分後，目前最長期限達三年），集團間融資按第51頁至第53頁財務支出一節所述利率計算利息。相關借款的形式包括根據太古公司集團中期票據計劃發行的債券以及永久資本證券。集團並無就貸款協議提供抵押品。來自Swire Finance的融資在到期償還後，集團將會（因應需要）自行安排新資金，不再涉及太古公司集團。

中期票據計劃

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

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

融資變動

集團於本年度內籌集約港幣七十七億二千六百萬元融資，包括：

- 三項為期五年合共港幣三十五億元的有期及循環借款額度
- 港幣十七億四千萬元的中期票據
- 一項循環借款增加額度二億五千萬美元
- 一項一億新加坡元的循環借款額度

集團於年中償還在貸款協議下到期的港幣二十五億元循環借款額度中已動用的借款部分，及提早償還人民幣有期借款額度其中約人民幣九億五千萬元借款。

於二零一六年一月，集團發行了五億美元的中期票據。

經審核財務資料	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
銀行借款、債券及來自 Swire Finance 的借款		
一月一日結算	36,945	34,535
動用借款及再融資	3,689	10,004
發行債券	1,740	600
償還銀行借款	(2,645)	(8,674)
欠 Swire Finance 的借款 (減少)/ 增加	(1,800)	600
其他非現金變動	(195)	(120)
十二月三十一日結算	37,734	36,945

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一五年及二零一四年十二月三十一日未償還的借款如下：

經審核財務資料	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	12,144	11,482
債券 — 無抵押	10,828	9,106
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	7,502	12,156
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	2,602	2,402
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	4,658	1,799
借款總額	37,734	36,945
減：短期存款及銀行結餘	4,386	2,874
借款淨額	33,348	34,071

籌資來源

於二零一五年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百五十一億零六百萬元，其中港幣七十八億零七百萬元（百分之十七點三）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十五億五千三百萬元。於二零一五年十二月三十一日的籌資來源包括：

經審核財務資料	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
循環信貸	9,260	2,453	750	6,057
有期借款	12,791	11,791	–	1,000
債券	10,891	10,891	–	–
來自 Swire Finance 的融資				
債券	9,835	9,835	–	–
永久資本證券	2,329	2,329	–	–
已承擔融資總額	45,106	37,299	750	7,057
未承擔融資				
銀行借款及透支	2,145	592	1,553	–
總額	47,251	37,891	2,303	7,057

附註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億五千七百萬元。

i) 借款及債券

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

經審核財務資料	2015			2014		
	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	592	–	592	551	–	551
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	37,299	(157)	37,142	36,537	(143)	36,394
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	6,673	(5)	6,668	3,655	(5)	3,650
	30,626	(152)	30,474	32,882	(138)	32,744

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

該永久資本證券於二零一五年十二月三十一日結算的公平值為港幣二十五億七千五百萬元（二零一四年：港幣二十四億六千六百萬元）。該證券於盧森堡證券交易所上市。

ii) 銀行結餘及短期存款

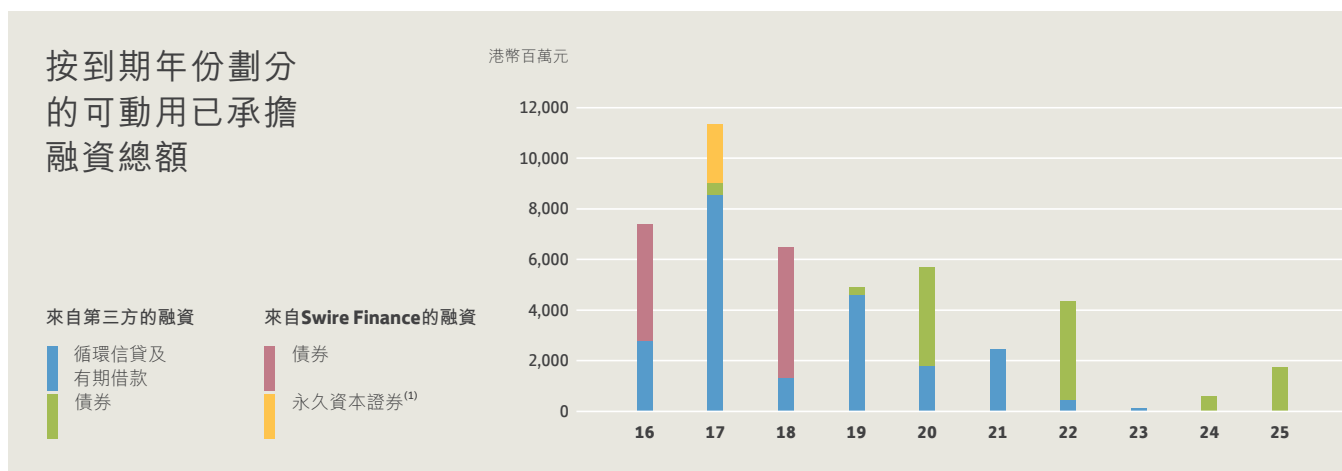
集團於二零一五年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣四十三億八千六百萬元，而二零一四年十二月三十一日則為港幣二十八億七千四百萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二五年（二零一四年：最長可至二零二四年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2015	2014
加權平均債務期限	3.1年	3.4年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	3.2年	3.5年
加權平均債務成本	4.3%	4.4%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	4.0%	4.1%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



⁽¹⁾ 永久資本證券並無固定到期日。上圖所示的到期日是按證券的首個贖回日（二零一七年五月十三日）呈列。

下表列出集團借款的還款期限：

經審核財務資料	2015		2014	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	2,602	7%	2,402	6%
一至兩年內	8,009	21%	2,038	5%
兩至五年內	7,783	21%	7,966	22%
五年後	7,180	19%	10,584	29%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	4,658	12%	1,799	5%
一至兩年內	2,329	6%	4,655	13%
兩至五年內	5,173	14%	7,501	20%
總額	37,734	100%	36,945	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	7,260		4,201	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	30,474		32,744	

貨幣組合

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

經審核財務資料	2015		2014	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	26,718	71%	26,728	72%
美元	6,917	18%	4,966	14%
人民幣	3,858	10%	5,242	14%
新加坡元	241	1%	9	—
總計	37,734	100%	36,945	100%

財務支出

借款總額按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

經審核財務資料	2015		2014	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	23,055	61%	21,320	57%
浮動	14,836	39%	15,768	43%
小計	37,891	100%	37,088	100%
減：未攤銷借款費用	157		143	
總額	37,734		36,945	

固定利率及浮動利率對集團借款的風險如下：

經審核財務資料	浮動利率 港幣百萬元	固定利率到期年期			總額 港幣百萬元
		一年或以下 港幣百萬元	一年至五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元	
二零一五年十二月三十一日結算	14,745	4,658	12,156	6,175	37,734
二零一四年十二月三十一日結算	15,683	–	12,953	8,309	36,945

本年度內利息支出及收入如下：

經審核財務資料	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	(441)	(525)
債券	(337)	(302)
來自同系附屬公司的借款	(699)	(715)
來自合資公司及關聯公司的借款	(8)	(14)
衍生工具的公平值虧損		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(2)	(1)
其他融資成本	(148)	(152)
就非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	(16)	(28)
資本化於：		
投資物業	199	185
發展中及供出售物業	150	221
酒店	11	7
	(1,291)	(1,324)
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	28	29
予合資公司借款	67	42
其他	1	26
	96	97
財務支出淨額	(1,195)	(1,227)

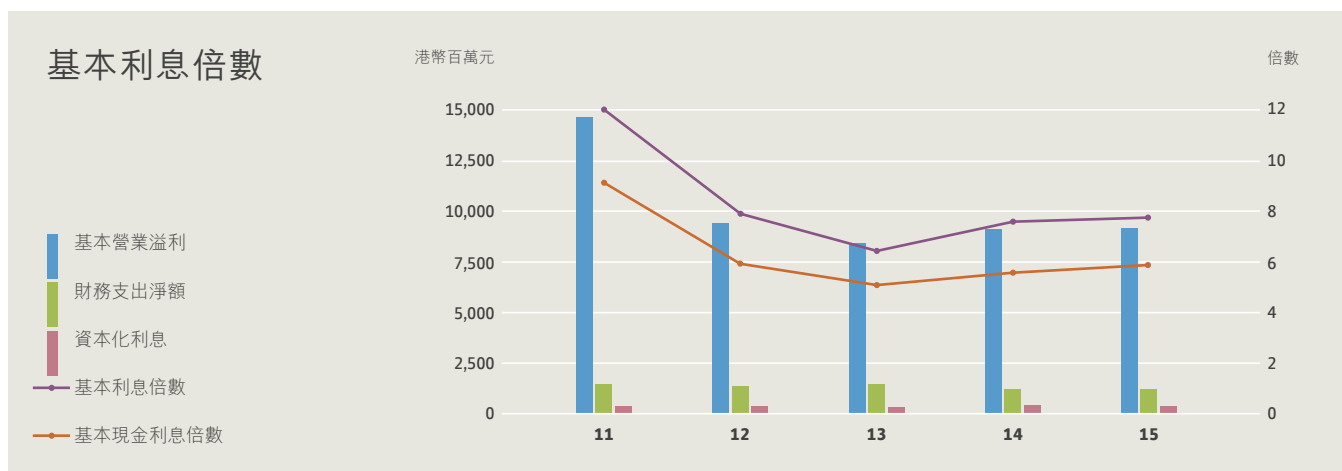
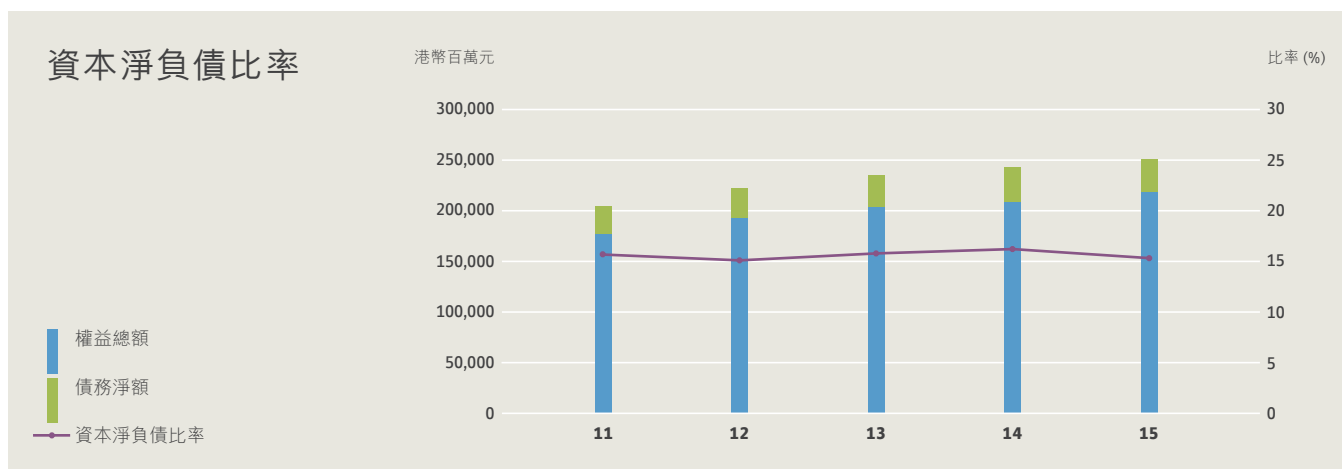
對於一般借入及用作發展投資物業、酒店、發展中物業及供出售物業的資金，其資本化利率為每年百分之一點四三至百分之四點一七之間（二零一四年：每年百分之一點四四至百分之四點零八之間）。

於十二月三十一日的年利率（在跨幣掉期後）如下：

經審核財務資料	2015				2014			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
銀行透支及短期借款	-	-	3.83	1.79	-	-	5.04	1.21
長期借款及債券	1.00-5.35	1.68-2.12	4.66-5.23	1.64	0.77-5.35	1.44-1.87	5.54-6.77	-
永久資本證券	-	7.22-8.84	-	-	-	7.22-8.84	-	-

資本淨負債比率及利息倍數

下列各圖顯示過去五年的每年資本淨負債比率及基本利息倍數：



	2015	2014
資本淨負債比率*	15.3%	16.3%
利息倍數*		
財務報表所示	13.6	9.0
基本	7.8	7.6
現金利息倍數*		
財務報表所示	10.4	6.7
基本	5.9	5.6

* 有關釋義請參閱第167頁的詞彙。

資本管理

經審核財務資料

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

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

為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

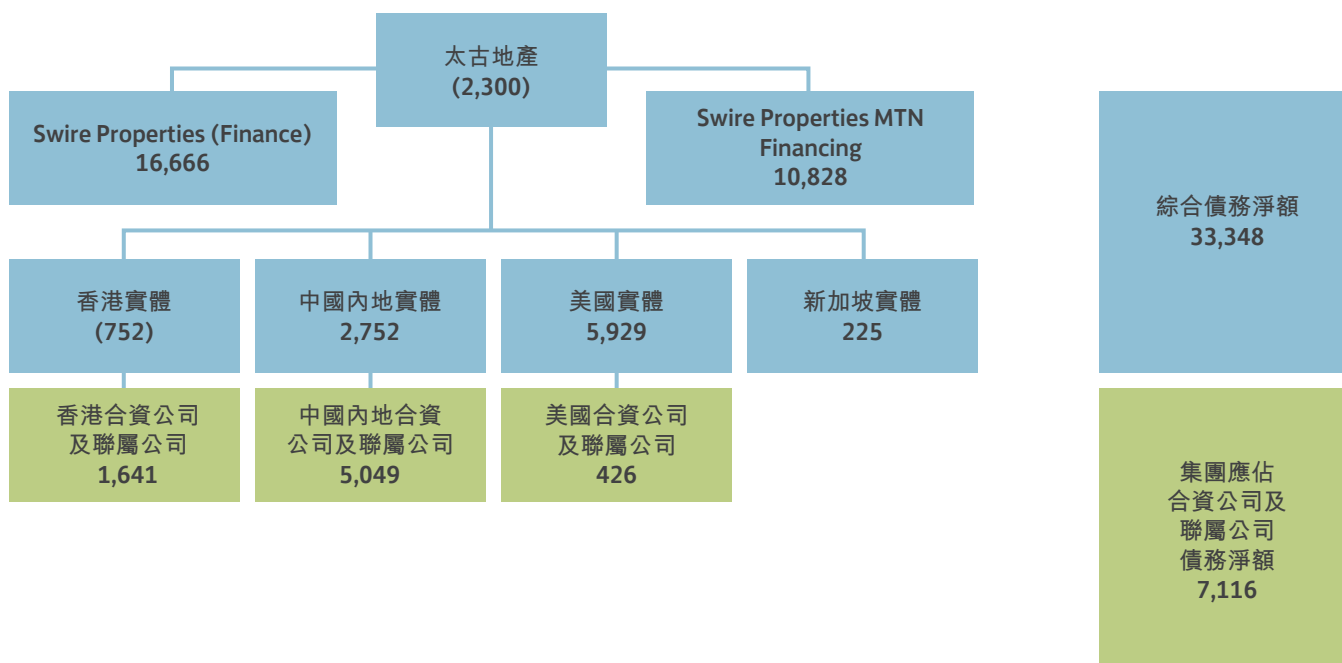
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
借款總額	37,734	36,945
減：短期存款及銀行結餘	4,386	2,874
債務淨額	33,348	34,071
權益總額	217,949	208,547
資本淨負債比率	15.3%	16.3%

資本淨負債比率於二零一五年下降，主要反映出出售香港及邁阿密買賣物業所得的款項，但部分被香港投資和買賣物業以及邁阿密 Brickell City Centre 發展項目的開支所抵銷。

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

應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額（以港幣百萬元計）：



於合資公司及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一五年及二零一四年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債項	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港實體	2,987	3,367	1,641	1,714	975	975
中國內地實體	10,098	7,363	5,049	3,682	1,803	—
美國實體	568	597	426	448	493	502
	13,653	11,327	7,116	5,844	3,271	1,477

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十八點六。

企業管治及
可持續發展



CE & COSY

SWIRE PROPERTIES

White Christmas Street Fair



太古坊
香港

企業管治

管治文化

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

企業管治是董事局指導集團管理層如何營運業務以實現業務目標的過程。董事局致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

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

企業管治承諾

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

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

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

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

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

董事局

董事局的職責

公司由一個董事局管理，董事局負責集團的策略領導及監控工作，為股東取得最大的回報，而同時適當考慮與集團業務夥伴及其他各方的利益。

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

- 維持及推動公司文化
- 制定長期策略
- 核准各項公告，包括財務報表
- 承擔各項主要的收購、分拆出售及資本項目
- 授權重大的資本架構變動及重要的借款
- 根據有關的一般性授權發行或回購股本證券
- 核准庫務政策
- 制定股息政策
- 核准董事局的委任
- 檢討董事局多元化政策，以確保董事局根據公司業務而具備適當所需技能、經驗及多樣的觀點與角度
- 確保有適當的管理層發展及接任計劃
- 制定集團薪酬政策
- 核准年度預算及預測
- 檢討業務營運及財政表現
- 檢討集團在風險管理及內部監控系統的有效程度
- 確保公司在會計、內部審計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及預算是否足夠

董事局已成立兩個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會（參閱第65頁至第66頁）及薪酬委員會（參閱第62頁至第63頁）。

主席及行政總裁

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

主席史樂山負責：

- 領導董事局
- 擬定董事局會議議程及考慮其他董事建議納入議程的事項
- 促使所有董事作出有效的貢獻及與其溝通，並使董事彼此建立建設性的關係

- 確保所有董事對董事局會議上的事項獲適當的簡介，並獲得準確、及時而清楚的資料
- 獲取各董事間的共識
- 透過董事局確保公司遵循良好的企業管治常規及程序

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

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

董事局的組合

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

董事局包括主席、其他四名常務董事及九名非常務董事。各董事的個人資料載於本報告書第70頁至第71頁，並登載於公司網站。

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

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

董事局認為，九名非常務董事的其中五位為身份及判斷獨立的董事，符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。公司接獲所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認。

獨立非常務董事：

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

獨立非常務董事的數目佔董事局總人數至少三分之一。

委任及重選

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

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

有關年內及直至本報告書日期董事局變動的詳細資料，刊載於第74頁的「董事局報告」。

董事局多元化

董事局已制定一套董事局多元化政策，有關政策登載於公司網站。

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

董事責任

各董事於委任時獲發有關集團的資料，包括：

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

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

董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓及意見。

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

有關各董事其他委任的詳情，載述於第70頁至第71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。

二零一四年已定下二零一五年各董事局會議的舉行日期，所有日期改動均已在定期會議舉行日期最少十四天前通知各董事。公司訂有適當安排，讓董事提出商討事項列入董事局定期會議議程。

董事局於二零一五年開會共五次，有關個別董事出席各董事局會議及董事委員會會議的出席情況列述於第61頁的圖表內。董事局會議的平均出席率為百分之九十九。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事局會議。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

主席須以身作則，確保董事局行事符合公司最佳利益，並確保與股東保持有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事局。

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

董事局會議紀錄由公司秘書負責撰寫，該等會議紀錄連同任何有關文件，均向所有董事提供。會議紀錄記下董事局所考慮的事項、達致的決定及董事所提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議紀錄的初稿及最後定稿均發送全體董事，初稿供董事審閱，最後定稿作其紀錄之用。

董事局會議以有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與的形式舉行。

董事局會議的程序通常包括：

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

集團的行政管理層向董事局提供充分的資料和解釋，使各董事可就提呈董事局的財務及其他資料，作出有根據的評審。對於董事提出的問題，均作出全面及迅速的回應。

在需要時，獨立非常務董事會私下舉行會議，討論與其本身職責有關的事項。

主席每年最少與非常務董事舉行一次沒有常務董事出席的會議。

董事	出席次數/會議舉行次數				持續專業發展
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	二零一五年股東周年大會	培訓類別 (附註)
常務董事					
史樂山 — 主席	5/5			√	A, B
劉美璇	5/5			√	A, B
白德利	5/5			√	A, B
何祖英	5/5			√	A, B
安格里	5/5			√	A, B
非常務董事					
郭鵬	5/5	3/3		√	A, B
賀以禮	4/5			x	A, B
林双吉	5/5			√	A, B
施銘倫	5/5		2/2	√	A, B
獨立非常務董事					
柏聖文	5/5		2/2	√	A, B
陳祖澤	5/5	3/3		√	A, B
包逸秋	5/5	3/3		√	A, B
馮裕鈞	5/5			√	A, B
廖勝昌	5/5		2/2	√	A, B
平均出席率	99%	100%	100%	93%	

附註：

A: 所有董事均收到與其董事職責相關事宜的培訓資料，包括由公司外聘法律顧問所提供的有關資料。各董事亦以各種形式不時了解與其董事職務相關的事宜，如出席研討會及會議、閱覽有關財務、商業、經濟、法律、監管及商務的資料。

B: 接受由公司外聘法律顧問所提供有關董事職務的培訓。

持續專業發展

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

董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

利益衝突

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

董事局權力的轉授

實施董事局所制定的公司業務策略並達成有關目標，以及日常的管理責任，由行政總裁負責。行政總裁已就其權限獲得清晰的指引及指示，特別對於他代表公司訂立任何承諾前應取得董事局批准等事宜。

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

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

證券交易

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

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

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

在作出特定查詢後，公司所有董事確認已遵守證券守則規定的標準。

於二零一五年十二月三十一日，各董事於公司及其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部的含義）的股份中所持權益載於第75頁至第77頁。

薪酬委員會

有關董事的薪酬詳情，列述於財務報表附註9。

薪酬委員會的成員包括三名非常務董事，包括廖勝昌、柏聖文及施銘倫。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中廖勝昌擔任主席。二零一五年全體成員均全年任職。

薪酬委員會因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

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

薪酬委員會的職權範圍已參照企業管治守則予以檢討，並登載於公司網站。

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

為吸引及保留具有合適才幹的人才，太古集團提供具競爭力的薪酬待遇，有關待遇與同業公司整體相若，通常包括薪金、房屋、退休福利、度假旅費及教育津貼，並在服務滿三年後，發放與太古公司集團整體溢利掛鉤的花紅。即使該些行政人員的薪酬並非直接與公司的溢利掛鉤，這種安排能使集團維持靈活、進取及優質的高級管理團隊。

薪酬委員會於二零一五年十一月的會議上審核給予常務董事的薪酬架構及水平。會上委員會審視了一份獨立顧問公司 Mercer Limited 編製的報告，該報告確認，公司常務董事的薪酬（於財務報表附註9披露）與同業公司給予同等行政人員的薪酬比較大致相若。

所有董事均沒有參與有關其本身薪酬的討論。

董事局已批准以下的酬金水平：

酬金	2015 港元	2016 港元
董事酬金	575,000	575,000
審核委員會主席酬金	260,000	260,000
審核委員會成員酬金	180,000	180,000
薪酬委員會主席酬金	80,000	80,000
薪酬委員會成員酬金	58,000	58,000

問責及核數

財務報告

董事局承認有責任：

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

風險管理及內部監控

董事局承認有責任設立、維持及檢討集團風險管理及內部監控系統的有效程度。如第65頁至第66頁所述，此責任主要由審核委員會代董事局履行。

健全的風險管理及內部監控系統，建基於機構的商業道德與文化、職員的質素與能力、董事局的方向，以及管理層的效能。

由於溢利在某程度上是業務成功地承受風險所得的回報，因此風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險。因此，只能對防止出現重大錯誤陳述或虧損作合理而非絕對的保證。

集團監控架構的主要組成部分如下：

文化：董事局相信良好的管治反映一家機構的文化，這比任何書面程序還要重要。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

內部審核：內部審核部獨立於管理層而直接向主席匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並監控集團會計、財務及營運程序的合規程度。內部審核部的職責詳述於第66頁及第67頁。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為包逸秋、陳祖澤及郭鵬，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中包逸秋擔任委員會主席。所有成員於二零一五年全年任職。

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

審核委員會於二零一五年間共開會三次。公司財務董事、太古集團內部審核部主管及外聘核數師恆常出席審核委員會的會議。審核委員會每年與外聘核數師舉行至少兩次會議及每年與內部審核部主管舉行至少一次會議，而管理層不會列席會議。每次會議均省覽外聘核數師及內部審核部的書面報告。獨立物業估值師亦出席其中兩次會議。

委員會於二零一五年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告(包括二零一四年度及二零一五年度中期報告及公告)的完整性、準確性及健全性，並建議董事局通過
- 集團對監管及法定規則的遵守
- 集團的風險管理及內部監控系統
- 集團的風險管理程序
- 通過二零一六年度內部審核計劃，及檢討二零一五年度計劃進度
- 內部審核部的定期報告，及解決當中所識別任何事項的進展
- 重大的會計及審核事項
- 公司對於關連交易的政策及該等交易的性質
- 與外聘核數師的關係，詳情載述於第67頁
- 公司對企業管治守則的遵守

委員會已在二零一六年審核二零一五年度財務報表，並向董事局建議通過。

評估風險管理及內部監控系統的有效程度

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

評估工作會考慮：

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

根據上述檢討的結果，董事局確定而管理層亦已向董事局確定，集團的風險管理及內部監控系統有效及足夠，且全年及直至本報告書日期止，均有遵守企業管治守則的風險管理及內部監控條文。

公司秘書

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

內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已二十年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十二名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十二名專業人員包括一支基地設於中國內地但向香港內部審核部匯報的工作隊伍。

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

該部門須與審核委員會檢討及議定年度內部審核工作計劃和資源運用。

工作範疇

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

審核的頻密程度由內部審核部使用根據 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的內部監控框架所制定的風險評估方法，並考慮到多項因素而決定。該等因素包括已確認的風險、架構變動、每個單位的整體重要性、過往的內部審核結果、外聘核數師的意見、太古公司集團風險管理委員會的工作結果及管理層意見等。每個業務單位一般最少每三年接受審核一次。新收購的業務通常於收購後十二個月內進行審核。二零一五年間共為太古地產進行十三次審核工作。

內部審核部特別透過檢討管理層每年進行監控自評工作的程序及此項評估的結果，協助審核委員會對集團風險管理及內部監控系統是否足夠及其有效程度進行獨立分析和獨立評估。

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

審核結論及回應

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

內部審核部會要求管理層就該部門為解決嚴重內部監控缺失而提出的建議提交行動計劃。行動計劃經內部審核部同意後納入報告內，並予以跟進，確保計劃的執行令人滿意。

外聘核數師

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

審核委員會有關核數師的職責包括：

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

核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其符合香港會計師公會制定的專業會計師職業道德守則（Code of Ethics for Professional Accountants）第290章對獨立會計師的釋義，且

其並不知悉任何足以被合理地視為會影響其獨立性的事宜。審核委員會在一次審核委員會會議上逐一審視及討論該等函件（並考慮到就核數及非核數工作支付核數師的酬金以及非核數工作的性質），以評估核數師的獨立性。

提供非核數服務

在決定核數師應否提供非核數服務之時，會考慮以下的主要原則：

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

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

有關已付予核數師的費用，於財務報表附註7披露。

內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，公司：

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

股東

與股東及投資者溝通

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

與股東溝通的渠道包括：

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

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

股東周年大會

股東周年大會是一個讓股東參與的重要討論平台。最近期的股東周年大會於二零一五年五月十九日舉行，會議公開讓所有股東及傳媒參與。出席大會的董事詳列於第61頁的列表。

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

- 省覽董事局報告及截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核財務報表
- 重選董事
- 續聘核數師及授權董事局釐定其酬金
- 給予董事局一般性授權在場內回購股份
- 給予董事局一般性授權配發及發行不超過決議案通過當日已發行股份數目百分之二十，但可全數收取現金配發的股份總數不得超過決議案通過當日已發行股份數目的百分之五

會議紀錄連同投票結果載於公司網站。

股東參與

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

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

股東所持股權若不少於全體股東投票權百分之五，有權要求董事局召開股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達公司的註冊辦事處。詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

其他股東資料

與股東有關的二零一六年主要日期載於本報告書第168頁，亦可於公司網站的「財務日誌」網頁瀏覽。

年內公司章程並無作出任何修訂。

風險管理

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

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

風險的管理須受內部審核部審核，在需要時更須取得外聘專家顧問的支持。

有關風險管理的資料詳述於「企業管治」報告的「問責及核數 — 風險管理及內部監控」(第64頁至第65頁)、「審核委員會 — 評估風險管理及內部監控制度的有效程度」(第66頁)及「內部審核部 — 工作範疇」(第66頁)內。

執行委員會

執行委員會每月開會兩次，負責監督公司日常運作。成員包括四名常務董事及七名高級管理人員，由行政總裁出任主席。

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

財務風險管理

有關集團的財務風險管理方針於財務報表附註2闡述。

董事及要員

常務董事

史樂山，現年五十九歲，自二零一四年三月起出任本公司主席及董事。他亦是香港太古集團有限公司、太古股份有限公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司主席，並為中國國際航空股份有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司董事。他於一九八零年加入太古集團，曾駐集團在香港、美國及泰國的辦事處。

白德利，現年五十歲，自二零零八年一月起出任本公司董事及自二零一五年一月起出任行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司董事。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。

劉美璇，現年五十五歲，自二零一零年九月起出任本公司董事。她是公司的財務董事，亦是香港太古集團有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。

何祖英，現年六十八歲，自二零一零年四月起出任本公司董事，負責與合營伙伴以及香港及中國內地政府機關的關係。他於一九七零年加入太古集團，曾駐集團在香港、中國內地及台灣的辦事處。

安格里，現年六十二歲，自二零零三年二月起出任本公司董事。他於二零一三年六月至二零一五年六月出任董事，拓展，監察公司在香港、東南亞及美國的發展中項目，於二零一五年七月獲委任為高級顧問。他於一九九五年加入本公司，曾駐本公司在香港及中國內地的辦事處。

非常務董事

郭鵬，現年五十八歲，自二零零零年三月起出任本公司董事，並於二零零九年六月至二零一四年十二月間擔任本公司行政總裁。他亦是太古股份有限公司的企業發展及財務董事，並為香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。他於一九八六年加入太古集團。

賀以禮，現年五十歲，自二零一五年一月起出任本公司董事。他亦是香港太古集團有限公司董事及太古股份有限公司飲料部門常務董事。他於一九八八年加入太古集團，曾駐集團在香港、德國及中國內地的辦事處。

林双吉，現年五十六歲，自二零一三年七月起出任本公司董事。他亦是 John Swire & Sons (S.E. Asia) Pte. Limited 高級顧問。他現為 APS Asset Management Pte Ltd 執行主席，並擔任新加坡政府投資公司、Hong Leong Finance Limited、萊佛士醫療集團有限公司及 Insurance Australia Group Limited 的董事。他自二零零一年至二零一五年出任新加坡國會議員。

施銘倫，現年四十二歲，自二零零九年一月起出任本公司董事。他亦是英國太古集團有限公司行政總裁、董事兼股東，太古股份有限公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司董事。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。

獨立非常務董事

柏聖文，現年五十七歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是RKR Capital Ltd. 副主席、毅聯滙業有限公司亞太區高級顧問，並擔任CFETS-ICAP Shanghai International Money Broking Co. Ltd 及Husky Energy Inc. 董事。

陳祖澤博士，GBS，JP，現年七十二歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是路訊通控股有限公司主席及非執行董事，以及粵海投資有限公司、恒生銀行有限公司、載通國際控股有限公司（兼任副主席）的獨立非常務董事。他亦是香港公益金董事。

包逸秋，現年六十五歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是中國食品有限公司及新秀麗國際有限公司的獨立非常務董事，並為Cassia Investments Limited的顧問。他於一九七六年至一九九八年期間受僱於在香港的太古集團。他於一九九八年七月至二零一零年六月受聘於可口可樂公司，於美國、中國內地及香港任職。

馮裕鈞，現年四十二歲，自二零一二年十二月起出任本公司董事。他是利豐有限公司的常務董事及集團行政總裁，並為香港出口商會理事會成員、青年總裁協會董事及美國東北大學董事會成員。

廖勝昌，JP，現年六十歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是滿堂紅（中國）集團有限公司主席，並為Prada S.p.A. 的獨立非常務董事。

公司秘書

傅溢鴻，現年五十二歲，自二零一零年二月起出任公司秘書。他於一九八八年加入太古集團。他是香港證券及期貨事務監察委員會轄下的收購及合併委員會和收購上訴委員會委員。

附註：

1. 審核委員會包括包逸秋（委員會主席）、陳祖澤及郭鵬。
2. 薪酬委員會包括廖勝昌（委員會主席）、柏聖文及施銘倫。
3. 白德利、郭鵬、賀以禮、劉美璇、史樂山及施銘倫均為英國太古集團有限公司集團僱員。

董事局報告

董事局謹向全體股東提呈截至二零一五年十二月三十一日止年度的報告書及經審核財務報表。經審核財務報表詳列於第90頁至第155頁。

主要業務

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

公司旗下主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務詳列於第153頁至第155頁。集團本年度的業績表現，根據應報告業務分部及地區劃分的分析，詳列於財務報表附註8。

綜合財務報表

綜合財務報表由公司、其附屬公司（統稱「集團」）的財務報表連同集團於合資公司及聯屬公司所持有的權益。有關合資公司及聯屬公司的詳細資料，列述於財務報表附註19及20。

股息

董事局已宣佈截至二零一五年十二月三十一日止年度第二次中期股息為每股港幣四十八仙，連同於二零一五年十月五日派發的第一次中期股息每股港幣二十三仙，全年派息每股港幣七十一仙（二零一四年：港幣六十六仙）。全年分派的股息總額為港幣四十一億五千四百萬元。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一四年：港幣二十五億七千四百萬元），將於二零一六年五月五日派發予於二零一六年四月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一六年四月六日（星期三）起除息。

暫停辦理股東登記

股東登記將於二零一六年四月八日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一六年四月七日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零一六年五月十日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一六年五月五日至二零一六年五月十日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一六年五月四日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

業務審視

集團業務的中肯審視、集團面對的主要風險及不明朗因素的描述、在本財政年度結束後發生並對集團有影響的重大事件的詳情，以及集團業務相當可能有的未來發展的揭示（每種情況下在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，須包含關鍵表現指標），詳情載於本年度報告書的主席報告（第7頁至第9頁）、主要業務策略（第10頁至第11頁）、業務評述（第14頁至第41頁）、財務評述（第42頁至第46頁）及融資（第47頁至第55頁）的章節以及財務報表附註之內。在對了解集團業務的發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關集團的環保政策及表現，以及集團與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及集團與對集團有重大影響且集團的興盛繫於其上的其他人士的重要關係的說明，載於本年度報告書的可持續發展（第80頁至第83頁）的章節之內。在對了解集團業務發展、表現或狀況屬必需的範圍內，有關集團遵守對集團有重大影響的相關法律及規例的情況，載於本年度報告書的可持續發展（第80頁至第83頁）、企業管治（第58頁至第68頁）及董事局報告（第72頁至第79頁）的章節之內。

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註35及36。

股本

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

於二零一五年十二月三十一日，已發行股份數目為五十八億五千萬股（於二零一四年十二月三十一日為五十八億五千萬股）。股本的變動詳列於財務報表附註34。

會計政策

集團的主要會計政策載於第150頁至第152頁。

核數師

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

財務評述

綜合業績、財務狀況及現金流量的評述載於第42頁至第46頁。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於第4頁至第6頁。

企業管治

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

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

公司的企業管治常規詳載於第58頁至第68頁。

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣二千萬元及捐贈各項獎學金港幣三十萬元。

固定資產

固定資產的變動詳情載於財務報表附註15及16。

集團持有的投資物業組合，不論已落成或正在發展中，均由專業合資格的估值師（按物業價值計百分之九十三由戴德梁行估值及按物業總值計百分之九十六由獨立估值師估值）根據二零一五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七十一億一千六百萬元。

集團及其合資公司與聯屬公司所擁有的主要物業列於第156頁至第166頁。

借貸

集團的借貸詳情載於第47頁至第55頁。

利息

集團資本化的利息數額列於第52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及採購額均不足百分之三十。

董事

於本報告書所載日期在任的公司董事列於第70頁及第71頁。所有於本報告書所載日期在任的董事，均於二零一五年內全年任職。何祖英將辭任公司董事，由二零一六年四月十四日起生效。

確認獨立性

公司已收到第71頁所列所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認，並認為他們全部確屬獨立人士。

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

任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東周年大會上退任。按此規定，白德利、柏聖文、陳祖澤、郭鵬、包逸秋、馮裕鈞、廖勝昌及施銘倫將於本年退任，並因合乎資格，均願候選連任。安格里亦將於本年退任，但不會候選連任。

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

袍金及酬金

董事袍金及酬金詳載於財務報表附註9。

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

董事權益

於二零一五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須設立的名冊內所登記，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部），即英國太古集團有限公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比(%)	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	

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有					
	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	3,151,773	–	19,222,920	22,374,693	22.37	(1)
年息八厘每股一英鎊的 累積優先股						
施銘倫	846,476	–	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	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	
‘B’ 股						
何祖英	100,000	–	–	100,000	0.0033	

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
香港飛機工程有限公司						
何祖英	6,400	–	–	6,400	0.0038	

附註：

(1) 施銘倫是持有在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司7,899,584股普通股及2,237,039股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。

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

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

除本報告所述外，於年內或年底結算時並不存在任何以集團作為訂約方及由一位董事或與一位董事有關連的實體仍然或曾經直接或間接擁有重大權益的重要交易、安排或合約。

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

董事於競爭性業務的權益

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

附屬公司董事

於截至二零一五年十二月三十一日止年度或於二零一六年一月一日至本報告書所載日期期間出任公司附屬公司董事局成員的所有董事，其名列載於公司網站 www.swireproperties.com。

主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第336條須設置的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零一五年十二月三十一日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

好倉	股數	佔有投票權股本百分比 (%)	權益類別 (附註)
1. 太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人 (1)
2. 英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.00	應佔權益 (2)

附註：

於二零一五年十二月三十一日：

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

(2) 英國太古集團有限公司被視為擁有合共4,796,765,835股公司股份的權益，憑藉英國太古集團有限公司及其附屬公司擁有太古股份有限公司百分之五十三點二零的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十二點六零的投票權。

獲准許的彌償

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

公眾持股量

上市規則第8.08(1)條規定，發行人的已發行股份總數至少有百分之二十五必須在任何時間由公眾持有。公司已獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）授予豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定，因而得以維持百分之十的較低公眾持股量（或於公司於聯交所掛牌上市完成後，公眾持有的較高百分比）。緊接於二零一二年一月十八日完成上市活動後，公眾持股量約為百分之十點二八。據公司公開所得的資料及就公司董事所知，於本報告書所載日期，公司已發行股份數目中至少百分之十點二八由公眾持有。

持續關連交易

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

(a) 服務協議

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

作為此等服務的報酬，香港太古收取年度服務費，計算方法為公司有關除稅及非控股股東權益前及經若干調整綜合溢利的百分之二點五。每年的費用分兩期於期末以現金支付，中期付款於十月底或之前作出，末期付款則在

考慮過中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前作出。公司亦按成本向太古集團付還提供服務所需的一切費用。

服務協議由香港太古及本公司於二零零四年十二月一日訂立，於二零零五年一月一日起生效，曾於二零零七年十月一日續期，由二零一零年一月一日起修訂及重述，並於二零一零年十月一日及二零一三年十一月十四日再次續期。服務協議現時的期限由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止。新協議終止後可續期，每次為期三年，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知於任何年份的十二月三十一日終止該協議。

有關截至二零一五年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於財務報表附註41。

(b) 租賃框架協議

本公司、香港太古集團及太古公司於二零一四年八月十四日訂立一項租賃框架協議（「租賃框架協議」），以規管集團的成員公司與香港太古集團的成員公司及太古公司集團成員公司之間現有及將來的租賃協議。協議為期兩年至二零一五年十二月三十一日止。根據租賃框架協議，集團的成員公司不時按一般商業條款，根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。租賃框架協議已於二零一六年一月一日續期三年至二零一八年十二月三十一日，其後可每次續期三年，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知於任何年份的十二月三十一日終止該協議。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，根據租賃框架協議訂立的租約應付予集團的租金總額為港幣一億九千萬元。

於二零一五年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之五十三點二零的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十二點六零的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二已發行股份數目。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，根據上市規則均為公司的關連人士。在服務協議及租賃框架協議下進行的交易乃屬持續關連交易，公司已就此分別發出二零一三年十一月十四日及二零一五年八月二十日的公告。

白德利、郭鵬、賀以禮、林双吉、劉美璇、史樂山及施銘倫作為太古集團董事及/或僱員（或作為顧問），在服務協議及租賃框架協議中持有權益。施銘倫亦因作為英國太古股東有利益關係。

並無在任何與集團進行的關連交易中有利益關係的公司獨立非常務董事，已審視並確認上述持續關連交易乃按照集團一般正常商業運作過程，根據規管交易的協議進行。協議條款乃正常或更佳商業條款，屬公平合理，並符合公司股東的整體利益。

公司核數師亦已審核該等交易，並向董事局確認並無發現任何事項令他們相信該等交易並未獲得公司董事局批准、在各重大方面（如交易涉及由集團提供貨品及服務）未有按照集團的定價政策而進行、在各重大方面未有根據規管有關交易的協議進行、及超逾有關的年度上限。

茲代表董事局

主席
史樂山

香港，二零一六年三月十日

可持續發展

我們相信，集團旗下業務及其所在社區的可持續發展是創建長遠價值的關鍵。

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

二零一五年，太古地產獲納入為「道瓊斯可持續發展指數」及「恒生可持續發展企業指數」成份股，並於「2015年亞洲新聞頻道可持續發展排名」中，位列全香港首位及亞洲區前二十名。

我們將於今年稍後發表二零一五年可持續發展報告。

可持續發展督導委員會

我們的可持續發展督導委員會負責在業務決策過程中平衡社會、經濟和環境等因素的風險和利益，並監察公司表現。督導委員會由公司技術統籌及可持續發展總經理擔任召集人，成員包括其他部門代表。

環境

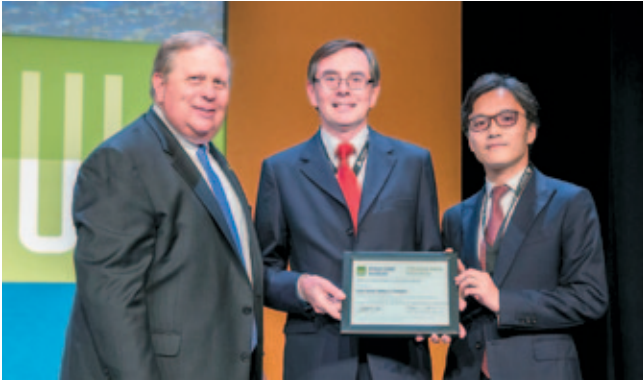
作為一間具領先地位的地產發展商，我們致力以可持續的方式建設及管理旗下的發展項目。我們的目標是減少及善用天然資源、減低及防止污染及廢物，以減少對環境造成的影響。

於二零一五年，能源強度下降了百分之三，主要反映使用更節省能源的空氣調節及照明設施的成效。

太古地產與清華大學合作，以太古地產在香港及中國內地的項目作參考，鑑別、研究並測試新的節約能源策略。研究結果將用於改善能源效率，並普遍適用於一般地產行業。

二零一五年，我們與租用廣州太古滙辦公樓百分之四十九樓面面積的租戶簽署了可持續發展備忘錄。

我們準備在二零二零年前將耗電量從二零零八年的水平每年減少六千四百萬千瓦時。我們在香港及中國內地為租戶提供免費能源審核。結果顯示，估計每年可為香港的辦公樓租戶節省二百七十萬千瓦時，及為中國內地三里屯太古里及太古滙的租戶每年節省二百八十萬千瓦時。



成都遠洋太古里榮獲 城市土地學會頒發 「2015全球卓越獎」

成都

我們共有二十八個成功取得建築環境評估法（「BEAM」）或綠建環評（「BEAM Plus」）認證的樓宇項目，其中十八個獲得最終鉑金評級。香港的九龍灣辦公樓發展項目和大嶼山的 Swire Leadership Centre 獲 BEAM Plus 暫定鉑金評級及 DUNBAR PLACE 獲 BEAM Plus 最終鉑金評級。我們在中國內地的成都遠洋太古里發展項目榮獲美國城市土地學會頒發的「2015全球卓越獎」。該項目亦獲得能源與環境設計先鋒評級（「LEED」）「社區發展」金獎預認證及中國綠色建築評價標識二星級認證。上海興業太古匯的辦公樓獲 LEED 鉑金獎預認證，而購物商場則獲 LEED 金獎認證。

在中國內地，我們的三里屯太古里和太古匯獲得 ISO 14001 環境管理體系認證，我們的目標是在二零一六年為三里屯太古里和太古匯取得 ISO 50001 能源管理體系認證。



榮獲 「2015年香港職業 安全健康大獎」金獎

香港

健康及安全

二零一五年，儘管員工人數及工時增加，我們的失時工傷率下降百分之二點六。損失工作日率上升百分之十三點六，反映工傷事件數目雖然不多，但較為嚴重。

在香港，我們獲得勞工處批准提供內部培訓及重新確認課程。我們已培訓了一百六十二人。我們的臨時通風屏障榮獲二零一五年「香港職業安全健康大獎」金獎。該設備改善了使用中建築物的施工過程中對室內空氣質素的控制。

三里屯太古里及太古匯取得國際職業健康及安全管理體系標準 OHSAS 18001 認證。



在太古坊舉辦 糖廠街市集

香港

社區

我們舉辦藝術及文化活動、承辦教育和社區項目，並提供讓員工當義工的機會。

二零一五年九月，我們參加了英國設計師托馬斯·赫斯維克及其工作室的作品展。該次展覽展出其工作室為太古廣場進行優化工程的建築模型。

從二零一五年十月到十二月，太古坊與社會企業 Honestly Green 合作，在鰂魚涌糖廠街舉辦每週一次的市集，售賣來自香港農場的有機產品、街頭食品和飲料。辦公樓租戶應邀展示自己的美食。市集吸引四萬三千人參觀；該活動將會在二零一六年重辦。

二零一五年十二月，太古地產第三年在香港糖廠街舉辦白色聖誕市集，為「愛心聖誕大行動」籌得港幣一百一十萬元善款。活動亮點包括冰吧、ICY EXPERIENCE 體驗及《聖誕老人玩轉太古坊》冰雪挑戰。



於北京三里屯為小朋友呈獻 音樂體驗

北京

在北京，我們為四十個在二零一零年玉樹地震中失去父母的孤兒舉辦文化藝術活動。孤兒與我們的愛心大使在頤堤港「SmileyWorld」展覽中玩互動遊戲，並參與了在三里屯太古里舉行的一場音樂會。部分孤兒參加了盛大的音樂表演。

太古地產讓藝術家和設計師預先參觀 Brickell City Centre。Hugh Dutton、Arquitectonica 創辦人 Bernardo Fort-Brescia 及英國藝術家 Allen Jones 在活動中發表講話。Allen Jones 並展示了他的作品一重六噸、高二十呎的雕塑「Dancers」。

在二零一五年，超過一千三百名愛心大使參與了四十七項義工活動，投入超過五千五百小時社區服務。我們的志願者聯同香港房屋協會參觀了鰂魚涌長者的家居以評估其潛在安全風險。我們的技術團隊成員為超過八十個家庭安裝了安全設施。我們的大使聯同協青社及 IDEA Project HK，與三十名滑板青年合作改善一個香港著名的滑板公園。在香港海洋公園保育基金的支持下，八十名愛心大使成了小馬蹄蟹的寄養父母。



擔任「新世代英倫創造： 走進海瑟尉工作室」 展覽主要合作夥伴

香港

我們的「太古地產社區關懷基金」為知名度較低的非政府組織及慈善團體提供捐款。同事亦獲邀提名他們希望支持的項目和機構。至今，社區關懷基金已為二十五個項目提供支助。我們亦動員愛心大使提供義工服務。

供應商

我們從供應商入手，貫徹可持續發展方針，涵蓋道德操守、勞工標準、人權、產品責任、環境影響等。公司設立的供應鏈可持續發展委員會由技術統籌及可持續發展總經理擔任主席，成員包括香港及中國內地有關部門的代表，並由他們分別領導多個附屬委員會，負責處理與不同供應商的關係。我們透過供應鏈可持續發展計劃，鼓勵供應商承諾實踐可持續發展。我們以監測和評估供應商的系統，配以供應商行為守則來處理供應鏈的可持續發展及管理有關風險。我們把供應商行為守則加入與香港及中國內地供應商簽訂的合約內。



於 Brickell City Centre 舉辦迎接 2015年巴塞爾藝術展 的文化活動

邁阿密

於二零一五年，我們開始進行環保採購監察，旨在讓我們能夠檢討和改善我們的環保採購表現。

員工

公司在香港、中國內地、及美國僱用約四千九百名員工。吸引及培育人才乃公司的成功之道。作為平等機會僱主，我們的目標是為員工營造互相尊重、具挑戰性、良好而安全的環境。我們的政策涵蓋培訓及發展、勞工實務、人權、職業健康及安全。

二零一五年，我們為員工舉辦超過一千個發展培訓課程，包括領導才能和管理課程。

財務目錄

核數師報告及賬目

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

附加資料

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





WHITESANDS
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)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第90頁至155頁的太古地產有限公司及其附屬公司(稱為「貴集團」)的綜合財務報表(稱為「集團財務報表」),此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表的附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,集團財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們就該等準則承擔的責任在本報告「核數師就審計集團財務報表承擔的責任」部分中闡述。根據香港會計師公會的《職業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他職業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的職業判斷,對二零一五年十二月三十一日及截至該日止年度集團財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體集團財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱集團財務報表附註16

管理層估計，貴集團的投資物業於二零一五年十二月三十一日的公平值為港幣二千二百八十六億四千萬元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度在綜合損益表錄得的重估收益為港幣七十一億一千六百萬元。為支持管理層作出的估計，取得了估物業組合百分之九十六的獨立外部估值。此等估值視乎若干關鍵假設，且需要管理層作出重大判斷，包括資本化率及公平市值租金。資本化率與二零一四年十二月三十一日的數字比較大致不變，而公平值的增加主要來自公平市值租金的變動。發展中投資物業的估值亦視乎完成物業的估計成本和發展商的預期毛利率。

我們就管理層對投資物業的估值執行的程序包括：

- 評價獨立外部估值師的資歷、能力和客觀性；
- 依據我們對物業行業的知識並利用本所內部的估值專家，評估所採用的方法和關鍵假設的恰當性；及
- 運用抽樣基準，檢查所採用的輸入數據的準確性和相關性。

我們發現，該等關鍵假設已獲得憑證的支持。公平市值租金獲得近期續租所支持，而資本化率則符合我們的預期。我們發現，在附註16的披露是適當的。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業買賣的收入確認

請參閱集團財務報表附註4

截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團從物業買賣中確認收入港幣四十四億六千三百萬元。物業買賣的收入在有效控制擁有權轉移至買家時確認，這視乎銷售的合約安排以及相關司法權區的法律而定，並有可能需要管理層作出判斷。

我們就物業買賣交易選取了一些樣本。我們就該等交易執行的程序包括：

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

我們發現，收入的入賬金額和時間已獲得憑證的支持。

獨立核數師報告

年報內的其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括太古地產二零一五年年報內的所有資料，但不包括集團財務報表及我們就此發出的核數師報告（「其他信息」）。

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

在我們審計集團財務報表時，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與集團財務報表或我們在審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就集團財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計集團財務報表承擔的責任

我們的目標，是對整體集團財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）按照香港《公司條例》第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按《香港審計準則》進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響集團財務報表使用者所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致集團財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險比較因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險為高。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對集團財務報表中的相關披露資料的關注。假若有關的披露資料不足，則我們須出具非無保留意見的核數師報告。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能繼續持續經營。
- 評價集團財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露資料，以及集團財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分、適當的審計證據，以對集團財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行集團審計。我們對審計意見承擔全部負責。

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

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

從與審核委員會溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期集團財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們會在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月十日

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
收入	4	16,447	15,387
銷售成本	5	(5,781)	(5,176)
溢利總額		10,666	10,211
行政及銷售開支		(1,166)	(1,010)
其他營業開支		(215)	(221)
其他(虧損)/收益淨額	6	(194)	56
投資物業公平值變化		7,116	1,956
營業溢利		16,207	10,992
財務支出		(1,291)	(1,324)
財務收入		96	97
財務支出淨額	10	(1,195)	(1,227)
應佔合資公司溢利減虧損		1,100	1,444
應佔聯屬公司溢利減虧損		141	160
除稅前溢利		16,253	11,369
稅項	11	(2,057)	(1,646)
本年溢利		14,196	9,723
應佔本年溢利：			
公司股東	35	14,072	9,516
非控股權益	37	124	207
		14,196	9,723
股息			
第一次中期－已付		1,346	1,287
第二次中期－於二零一六年三月十日宣派 (二零一四年：於二零一五年三月十九日宣派)		2,808	2,574
	13	4,154	3,861
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利(基本及攤薄)	14	2.41	1.63

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
本年溢利	14,196	9,723
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
– 於本年內確認的收益	13	5
– 遞延稅項	–	(1)
界定福利計劃		
– 於本年內確認的重新計量虧損	(79)	(94)
– 遞延稅項	13	16
	(53)	(74)
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
– 於本年內確認的(虧損)/收益	(110)	105
– 轉撥至財務支出淨額	2	1
– 遞延稅項	18	(17)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	(462)	(84)
海外業務匯兌差額淨額		
– 年內變動	(1,168)	(486)
– 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	142	–
	(1,578)	(481)
除稅後本年其他全面虧損	(1,631)	(555)
本年全面收益總額	12,565	9,168
應佔全面收益總額：		
公司股東	12,460	8,968
非控股權益	105	200
	12,565	9,168

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日結算

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	8,052	7,703
投資物業	16	228,640	218,955
無形資產	17	127	82
持作發展物業	18	942	920
合資公司	19	19,392	18,207
聯屬公司	20	534	535
可供出售資產	22	6	98
衍生金融工具	31	–	33
遞延稅項資產	32	90	63
		257,783	246,596
流動資產			
發展中及供出售物業	23	7,615	7,979
存貨及進行中工程	24	72	77
貿易及其他應收款項	25	2,848	2,821
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	26	20	8
於三個月後到期的短期存款		28	–
現金及現金等價物	27	4,358	2,874
		14,941	13,759
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	8,943	7,674
應付稅項		541	519
銀行透支及短期借款	29	592	551
一年內須償還的長期借款	29	2,010	1,851
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	30	4,658	1,799
		16,744	12,394
流動(負債)/資產淨額		(1,803)	1,365
資產總值減流動負債		255,980	247,961
非流動負債			
長期借款及債券	29	22,972	20,588
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	30	7,502	12,156
其他應付款項	28	509	470
衍生金融工具	31	84	4
遞延稅項負債	32	6,787	6,105
退休福利負債	33	177	91
		38,031	39,414
資產淨值		217,949	208,547
權益			
股本	34	10,449	10,449
儲備	35	205,798	197,242
公司股東應佔權益		216,247	207,691
非控股權益	37	1,702	856
權益總額		217,949	208,547

董事

史樂山

包逸秋

香港，二零一六年三月十日

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	42(a)	10,616	10,724
已付利息		(1,510)	(1,575)
已收利息		96	98
已付利得稅		(1,267)	(760)
		7,935	8,487
已收合資公司及聯屬公司的股息		235	786
來自營運業務的現金淨額		8,170	9,273
投資業務			
購買物業、廠房及設備	42(b)	(558)	(615)
增購投資物業		(3,616)	(4,336)
購買無形資產		(18)	(15)
購買可供出售資產		(4)	(23)
出售物業、廠房及設備所得款項		1	1
出售投資物業所得款項		34	7
出售附屬公司所得款項 — 英國酒店	42(c)	373	—
出售一間合資公司所得款項		—	32
出售一間聯屬公司所得款項		1	—
出售一項可供出售資產所得款項		98	—
予合資公司借款		(836)	(1,934)
合資公司還款		167	535
聯屬公司還款		31	21
於三個月後到期的短期存款增加		(28)	—
初始租賃成本		(70)	(65)
投資業務使用的現金淨額		(4,425)	(6,392)
融資前現金流入淨額		3,745	2,881
融資業務			
動用借款及再融資		3,689	10,004
發行債券		1,740	600
償還借款		(2,645)	(8,674)
	42(d)	2,784	1,930
非控股權益注資	37	767	—
欠一間同系附屬公司借款(減少)/增加		(1,800)	600
購入一間現有附屬公司股份		—	(1,256)
已付公司股東股息	35	(3,920)	(3,627)
已付非控股權益股息	42(d)	(10)	(144)
融資業務使用的現金淨額		(2,179)	(2,497)
現金及現金等價物增加		1,566	384
一月一日結算的現金及現金等價物		2,874	2,521
幣值調整		(82)	(31)
於年末結算的現金及現金等價物		4,358	2,874
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	27	4,358	2,874

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二零一五年一月一日結算		10,449	194,278	2,964	207,691	856	208,547
本年溢利		–	14,072	–	14,072	124	14,196
其他全面收益		–	(66)	(1,546)	(1,612)	(19)	(1,631)
本年全面收益總額	35, 37	–	14,006	(1,546)	12,460	105	12,565
集團組合變動		–	16	–	16	(16)	–
已付股息		–	(3,920)	–	(3,920)	(10)	(3,930)
非控股權益注資		–	–	–	–	767	767
二零一五年十二月三十一日結算		10,449	204,380	1,418	216,247	1,702	217,949

	附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二零一四年一月一日結算		5,850	188,467	8,033	202,350	800	203,150
該年溢利		–	9,516	–	9,516	207	9,723
其他全面收益		–	(78)	(470)	(548)	(7)	(555)
該年全面收益總額	35, 37	–	9,438	(470)	8,968	200	9,168
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份	34	4,599	–	(4,599)	–	–	–
已付股息		–	(3,627)	–	(3,627)	(144)	(3,771)
二零一四年十二月三十一日結算		10,449	194,278	2,964	207,691	856	208,547

第95頁至第149頁的附註及第150頁至第152頁的主要會計政策為此財務報表的一部分。

財務報表附註

一般資料

本公司是一家於香港註冊成立的有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。公司主要從事控股公司業務。公司的主要附屬公司、合資公司及聯屬公司的主要業務載於第153頁至第155頁。

1. 會計準則及披露的改變

(a) 集團須由二零一五年一月一日起採納以下修訂準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進
香港會計準則第19號（修訂本）	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進
	界定福利計劃—僱員供款

採納上述修訂對集團的財務報表並無重大影響。

(b) 《香港公司條例》（第622章）

香港公司條例（第622章）第9部「帳目及審計」的規定於本財政年度開始實行。因此，綜合財務報表內若干資料的呈報方式及披露有所改變。

(c) 集團並無提早採納以下已頒佈但未生效的相關新訂及經修訂準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年周期之年度改進 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	闡明折舊及攤銷的可接受方法 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注入 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	披露倡議 ¹
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計處理 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²

¹ 集團由二零一六年一月一日起應用

² 集團由二零一八年一月一日起應用

³ 強制生效日期已無限期押後

除以下所列外，並無任何以上新訂及經修訂準則會對集團的財務報表造成重大影響：

香港財務報告準則第15號處理收益確認，並確立向財務報表使用者報告有關實體與客戶所訂合約產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素等資訊的準則。收益在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力管理如何使用及從該商品或服務得到利益時確認。新準則取代香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋，並提供一個全面的收入確認模式，可應用於一系列廣泛的交易及行業。該模式採用一套五步法交易分析，以決定是否確認、確認多少及何時確認收入。集團仍未評估此新準則的全面影響。

1. 會計準則及披露的改變 (續)

香港財務報告準則第9號的完整版本取代香港會計準則第39號的指引。香港財務報告準則第9號保留混合計量模式，並就金融資產確立三個基本計量類別：攤銷成本、按公平值列入其他全面收益及按公平值列入損益賬。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。香港會計準則第39號採用的已產生虧損減值模式已被預期信貸虧損模式取代，因此有關虧損事件將不再須要於確認減值準備之前發生。金融負債的分類及計量方法並無改變，惟確認有關一項實體的自有信貸風險的變動則除外——此等變動就指定按公平值列入損益賬的負債於其他全面收益中確認。香港財務報告準則第9號就對沖會計規定被對沖項目及對沖工具之間須有經濟關係，而對沖比率須與實體的管理層用作風險管理用途的對沖比率相同。這取代現有準則下的對沖有效性測試。集團仍未評估此新準則的全面影響。

2. 財務風險管理

財務風險因素

集團面對因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。管理層管理及監控此等風險，以確保能及時及有效地推行適當的相應措施。集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性，並設法減低其對集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 利率風險

集團的利率風險主要源自銀行及一間同系附屬公司給予的借款，以及發行的債券。浮動利率借款令集團承受現金流量的利率風險，固定利率借款則令集團承受公平值的利率風險。集團的利息收入來自現金存款及合資公司所欠部分借款。

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

如所有其他可變因素維持不變，市場利率較十二月三十一日的適用利率增加或減少一百個基點對集團損益表及其他全面收益的影響將為：

	利率增加 一百個基點 港幣百萬元	利率減少 一百個基點 港幣百萬元
二零一五年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(104)	104
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	7	(3)
二零一四年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(129)	129
對其他全面收益的影響：虧損	—	(2)

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

- 市場利率變化影響浮息金融工具的利息收入或支出
- 如定息金融工具按公平值列賬，市場利率變化只影響該等金融工具的利息收入或支出
- 市場利率變化影響衍生金融工具的公平值
- 所有其他浮動金融資產及負債維持不變

2. 財務風險管理 (續)

(ii) 貨幣風險

集團經營國際業務，以外幣計值的商業交易、資產及負債、以及海外業務投資淨額以美元及人民幣為主。

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

集團持續進行監控外幣資金及存款風險。集團因投資於資產淨值以外幣計值的附屬營運公司所產生的風險，會在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

如所有其他可變因素維持不變，港元兌美元的匯率較年終時的七點七五一二（二零一四年：七點七五五六）增強或轉弱對集團損益表及其他全面收益的影響將為：

	港元增強至 聯繫匯率 下限(7.75) 港幣百萬元	港元轉弱至 聯繫匯率 上限(7.85) 港幣百萬元
二零一五年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：收益	-	1
對其他全面收益的影響：收益	-	11
二零一四年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：虧損	-	(1)
對其他全面收益的影響：收益	-	11

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

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

(iii) 信貸風險

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

2. 財務風險管理 (續)

(iv) 流動資金風險

集團在決定其資金來源及期限時，會考慮到流動資金風險。集團內各營運實體會進行現金流量預測，並由總辦事處合併。總辦事處監控集團的滾動流動資金預測以確保有足夠的現金來應付營運需求，同時在任何時間均保持足夠的未動用已承擔借款融資上限空間，確保集團不會超越借款限額或違反任何借款融資契約（如適用）。該等預測考慮到集團的債務融資計劃、要符合的契約及內部資產負債表比率指標，以及外界的監管規則或法例規定（如適用）。

下表根據由年結日至集團最早須支付日期之間的尚餘年期，將集團財務負債的合約現金流量（貼現前）分別進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

二零一五年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按 要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	28	1,210	1,210	1,210	—	—	—
欠中介控股公司賬項	28	96	96	96	—	—	—
欠一間同系附屬公司賬項	28	76	76	76	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	28	70	70	70	—	—	—
欠同系附屬公司計息墊款	28	382	382	382	—	—	—
欠合資公司及關聯公司計息墊款	28	239	239	239	—	—	—
欠一間非控股權益墊款	28	34	34	34	—	—	—
租戶的租金按金	28	2,389	2,389	647	562	887	293
非控股權益的認沽期權	28	509	644	—	—	644	—
應計資本開支	28	1,171	1,171	1,171	—	—	—
其他應付款項	28	3,276	3,276	3,276	—	—	—
借款（包括利息承擔）	29	25,574	28,665	3,300	8,547	9,018	7,800
欠一間同系附屬公司借款（包括利息承擔）	30	12,160	13,184	5,207	2,696	5,281	—
衍生金融工具	31	84	84	—	—	5	79
財務擔保合約	39	—	3,448	3,448	—	—	—
		47,270	54,968	19,156	11,805	15,835	8,172

2. 財務風險管理 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

二零一四年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	28	1,337	1,337	1,337	–	–	–
欠中介控股公司賬項	28	110	110	110	–	–	–
欠一間同系附屬公司賬項	28	77	77	77	–	–	–
欠一間聯屬公司賬項	28	106	106	106	–	–	–
欠同系附屬公司計息墊款	28	400	400	400	–	–	–
欠一間關聯公司計息墊款	28	250	250	250	–	–	–
租戶的租金按金	28	2,295	2,295	471	547	1,013	264
非控股權益的認沽期權	28	470	764	–	–	–	764
應計資本開支	28	497	497	497	–	–	–
其他應付款項	28	2,602	2,602	2,602	–	–	–
借款 (包括利息承擔)	29	22,990	26,324	2,593	2,757	9,471	11,503
欠一間同系附屬公司借款 (包括利息承擔)	30	13,955	15,724	2,544	5,204	7,976	–
衍生金融工具	31	4	4	–	–	–	4
財務擔保合約	39	–	1,623	1,623	–	–	–
		45,093	52,113	12,610	8,508	18,460	12,535

3. 重要會計估算及判斷

編製本財務報表所使用的估算及判斷會不斷進行評估，並以過往經驗及包括在該等情況下對未來事項的合理期望等其他因素作為根據。集團對未來作出估計及假設，所得的會計估算難免甚少與相關的實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設於以下相關附註作出論述：

物業、廠房及設備的賬面值 (附註15)

投資物業公平值 (附註16)

退休福利資產及負債 (附註33)

4. 收入

會計政策

只要可合理地確保能收回相關的應收款項，則收入按以下方式確認：

租金收入按以下三項當中年期最短的以直線法確認：(i) 餘下租賃年期，(ii) 直至下一個租金調整日期的年期，及(iii) 由租約開始生效日至第一個提前退租選擇權日期（如有）之間的年期，不包括任何按營業額計算的租金（如適用）及其他費用和退款（如有）。如租約包括免租期，則免除的租金收入按租賃年期平均分配。按營業額計算的租金於基本承租人的交易收入獲得確認時確認。

物業銷售在物業擁有權的實際控制權轉移至買家時確認。

服務銷售（包括酒店營運所提供的服務及屋苑管理）在提供服務時確認。

收入即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	10,716	10,320
物業買賣	4,463	3,842
酒店	1,127	1,089
提供其他服務	141	136
	16,447	15,387

5. 銷售成本

	2015 港幣百萬元	2014 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	1,750	1,698
– 並無帶來租金收入的投資物業	210	88
	1,960	1,786
物業買賣	2,733	2,439
酒店	1,052	924
提供其他服務	36	27
	5,781	5,176

6. 其他（虧損）/收益淨額

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
出售英國四間酒店的虧損	(229)	–
出售投資物業的溢利	13	6
出售物業、廠房及設備的虧損	–	(1)
買賣物業減值撥回	–	45
外匯虧損淨額	(12)	(2)
確認沒收物業買賣保證金的收入	12	2
其他	22	6
	(194)	56

7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及銷售開支、以及其他營運開支所包括的支出分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊（附註15）	266	263
攤銷		
– 無形資產（附註17）	12	8
– 投資物業初始租賃成本	67	89
職員成本	1,474	1,397
營運租賃租金		
– 物業	68	65
– 廠房及設備	3	3
核數師酬金		
– 核數服務	11	11
– 稅務服務	6	7
– 其他服務	–	1

8. 分部資料

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

會計政策

分部資料的報告方式與集團提供予常務董事作策略決定的內部財務報告方式一致。一個應報告分部包括一個或多個因具有類似經濟特徵而可合併計算的營業分部，或包括因不能合併計算或超出若干數量性界限而須單獨披露的單一營業分部。

財務報表附註

8. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入 港幣百萬元	分部之間 收入 港幣百萬元	扣除折舊及 攤銷後營業 溢利/(虧損) 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	財務收入 港幣百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項支出 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	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣百萬元
截至二零一五年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,857	23	8,097	(1,242)	92	274	–	7,221	(966)	6,255	6,231	(153)
物業買賣	4,463	–	1,328	(6)	3	57	–	1,382	(231)	1,151	1,089	–
酒店	1,127	3	(334)	(43)	1	(59)	141	(294)	(12)	(306)	(303)	(192)
投資物業公平值變化	–	–	7,116	–	–	828	–	7,944	(848)	7,096	7,055	–
分部之間抵銷	–	(26)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	16,447	–	16,207	(1,291)	96	1,100	141	16,253	(2,057)	14,196	14,072	(345)
截至二零一四年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,456	11	7,878	(1,278)	92	308	–	7,000	(945)	6,055	6,029	(164)
物業買賣	3,842	–	1,180	–	5	226	–	1,411	(211)	1,200	1,020	(7)
酒店	1,089	2	(22)	(46)	–	(46)	160	46	(16)	30	30	(189)
投資物業公平值變化	–	–	1,956	–	–	956	–	2,912	(474)	2,438	2,437	–
分部之間抵銷	–	(13)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	15,387	–	10,992	(1,324)	97	1,444	160	11,369	(1,646)	9,723	9,516	(360)

附註：

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

集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	合資公司 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 及現金 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產(附註) 港幣百萬元
二零一五年十二月三十一日結算						
物業投資	232,986	17,307	–	3,901	254,194	4,677
物業買賣及發展	9,093	815	–	401	10,309	42
酒店	6,333	1,270	534	84	8,221	490
	248,412	19,392	534	4,386	272,724	5,209
二零一四年十二月三十一日結算						
物業投資	223,021	16,046	28	2,092	241,187	4,452
物業買賣及發展	9,417	891	–	612	10,920	176
酒店	6,301	1,270	507	170	8,248	554
	238,739	18,207	535	2,874	260,355	5,182

附註：

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

8. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料 (續)

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	借款總額 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零一五年十二月三十一日結算					
物業投資	7,287	7,089	32,212	46,588	1,395
物業買賣及發展	2,217	239	4,655	7,111	286
酒店	209	–	867	1,076	21
	9,713	7,328	37,734	54,775	1,702
二零一四年十二月三十一日結算					
物業投資	6,147	6,341	30,344	42,832	612
物業買賣及發展	1,815	283	6,056	8,154	224
酒店	277	–	545	822	20
	8,239	6,624	36,945	51,808	856

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地及美國為主。

按集團主要市場的收入及非流動資產所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產 (附註)	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	13,917	12,967	202,797	194,894
中國內地	2,335	2,210	27,254	27,354
美國	26	23	6,740	4,324
英國及其他	169	187	970	1,088
	16,447	15,387	237,761	227,660

附註：

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

財務報表附註

9. 董事及行政人員的酬金

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

	現金				非現金			總計 2015年 港幣千元	總計 2014年 港幣千元
	薪金 港幣千元	董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (附註 (i)) 港幣千元	津貼及福利 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	已計入 退休計劃 的酌情花紅 港幣千元	房屋及 其他福利 (附註 (v)) 港幣千元		
截至二零一五年 十二月三十一日止年度									
常務董事									
史樂山（主席）	228	—	387	6	77	121	166	985	841
白紀圖（附註 (ii)）	—	—	140	—	—	—	—	140	863
白德利（二零一五年一月 起任行政總裁）	3,510	—	1,759	911	1,186	1,016	2,922	11,304	11,506
劉美璇	2,712	—	3,685	2,429	802	—	—	9,628	7,430
何祖英	3,131	—	1,882	5	—	—	258	5,276	6,019
安格里	4,313	—	2,800	198	18	—	29	7,358	7,311
非常務董事									
郭鵬（附註 (iii)）	—	—	5,065	—	—	1,688	—	6,753	17,647
賀以禮（附註 (iv)）	—	—	—	—	—	—	—	—	—
林双吉	—	575	—	—	—	—	—	575	575
施銘倫	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非常務董事									
柏聖文	—	633	—	—	—	—	—	633	633
陳祖澤	—	755	—	—	—	—	—	755	755
包逸秋	—	835	—	—	—	—	—	835	835
馮裕鈞	—	575	—	—	—	—	—	575	575
廖勝昌	—	655	—	—	—	—	—	655	655
二零一五年總計	13,894	4,028	15,718	3,549	2,083	2,825	3,375	45,472	不適用
二零一四年總計	19,438	4,028	13,870	3,076	2,976	2,237	10,020	不適用	55,645

附註：

- (i) 上述所披露花紅乃與上年度擔任常務董事職務有關。
- (ii) 白紀圖辭任主席及常務董事，由二零一四年三月十四日起生效，二零一四年最終花紅於二零一五年支付。
- (iii) 郭鵬出任行政總裁至二零一四年十二月三十一日，並獲重新委任為非常務董事，於二零一五年一月一日起生效。
- (iv) 賀以禮獲委任為非常務董事，於二零一五年一月一日起生效。
- (v) 其他福利包括醫療和保險以及海外稅項補貼。

9. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一五年及二零一四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	
	2015	2014
人數		
常務董事 (附註 (i))	3	4
行政人員 (附註 (ii))	2	1
	5	5

附註：

(i) 支付此等董事的酬金詳情已包括在附註9(a)所列載披露內。

(ii) 支付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2015 港幣千元	2014 港幣千元
現金：		
薪金	5,076	2,659
酌情花紅*	2,061	1,646
津貼及福利	1,933	122
非現金：		
退休計劃供款	1,122	409
已計入退休計劃的花紅	355	–
房屋及其他福利	2,541	2,455
	13,088	7,291

* 上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員人數為：

	截至十二月三十一日止年度	
	2015	2014
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	–	1
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	1	–
港幣6,000,001元 – 港幣6,500,000元	1	–
	2	1

10. 財務支出淨額

會計政策

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

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第52頁「經審核財務資料」列表。

11. 稅項

會計政策

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

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

	2015		2014	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項：				
香港利得稅	(1,107)		(988)	
海外稅項	(196)		(74)	
歷年撥備超額/(不足)	2		(6)	
		(1,301)		(1,068)
遞延稅項：(附註32)				
投資物業公平值變化	(592)		(265)	
暫時差異的產生及撥回	(164)		(313)	
		(756)		(578)
		(2,057)		(1,646)

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（二零一四年：百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

11. 稅項 (續)

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
除稅前溢利	16,253	11,369
以稅率16.5%計算(二零一四年：16.5%)	(2,682)	(1,876)
合資公司及聯屬公司的業績扣除稅項	205	265
其他國家不同稅率的影響	(234)	(163)
毋須課稅的收入	841	220
不可扣稅的開支	(115)	(19)
未確認的未用稅項虧損	(134)	(105)
使用過往未確認的稅項虧損	6	31
確認過往未確認的稅項虧損	54	7
歷年撥備超額/(不足)	2	(6)
稅項支出	(2,057)	(1,646)

集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項支出分別為港幣二億五千一百萬元(二零一四年：港幣三億二千萬元)及港幣二千九百萬元(二零一四年：港幣三千三百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣三十八億七千萬元(二零一四年：港幣五十五億三千五百萬元)計入公司財務報表內。

13. 股息

會計政策

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

	公司	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣23仙（二零一四年：港幣22仙）於二零一五年十月五日派發	1,346	1,287
第二次中期股息每股港幣48仙（二零一四年：港幣44仙）於二零一六年三月十日宣派	2,808	2,574
	4,154	3,861

由於在年結日尚未宣派第二次中期股息，故並未記入二零一五年度賬目。實際金額將記入截至二零一六年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十八仙（二零一四年：港幣四十四仙），連同於二零一五年十月派發的第一次中期股息每股港幣二十三仙，全年派息每股港幣七十一仙（二零一四年：港幣六十六仙）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一四年：港幣二十五億七千四百萬元），將於二零一六年五月五日（星期四）派發予於二零一六年四月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一六年四月六日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一六年四月八日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一六年四月七日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

為使二零一六年五月十日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一六年五月五日至二零一六年五月十日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一六年五月四日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

14. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以公司股東應佔溢利港幣一百四十億七千二百萬元（二零一四年：港幣九十五億一千六百萬元），除以於二零一五年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一四年：五十八億五千萬股普通股）。

15. 物業、廠房及設備

會計政策

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。期後成本僅在與該項目相關的未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項目成本的情況下，始計入有關資產的賬面值，或視乎情況確認為獨立資產。所有其他維修及保養成本則在其產生的財政期間在損益表中支銷。

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

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

租賃土地	按租賃年期
樓宇	每年2%至5%
廠房及設備	每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %

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

業主自用物業轉撥至投資物業後，土地及樓宇重估所產生的賬面值增加記入其他全面收益，並於股東權益中作為物業重估儲備列賬。抵銷同一資產之前賬面值增加的賬面值減少，於其他全面收益中支銷，並直接在權益中從物業重估儲備扣除；所有其他賬面值減少於損益表中支銷。

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

重要會計估算及判斷

在每個期終結算日或當情況有所改變時，均會考慮內部及外來的資料以評估是否有跡象顯示資產已經減值。倘有此等跡象，則以公平值扣除出售成本或可用價值（視情況而定）來估算資產的可收回款額。倘資產的賬面值超出其可收回款額，則確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回款額。此等減值虧損於損益表中確認。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原價：				
二零一五年一月一日結算	2,680	5,609	1,361	9,650
匯兌差額	-	(122)	(26)	(148)
增購	-	376	190	566
出售	-	-	(20)	(20)
集團組合變動	-	(679)	(84)	(763)
類別之間轉撥	26	(26)	-	-
轉撥自投資物業淨額	435	203	-	638
重估盈餘	13	-	-	13
二零一五年十二月三十一日結算	3,154	5,361	1,421	9,936
累計折舊及減值：				
二零一五年一月一日結算	110	843	994	1,947
匯兌差額	-	(28)	(17)	(45)
本年度折舊 (附註7)	20	116	130	266
出售	-	-	(19)	(19)
集團組合變動	-	(202)	(63)	(265)
轉撥至投資物業	-	(1)	-	(1)
其他轉撥	-	1	-	1
二零一五年十二月三十一日結算	130	729	1,025	1,884
賬面淨值：				
二零一五年十二月三十一日結算	3,024	4,632	396	8,052

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，集團並沒有物業、廠房及設備抵押作為集團長期貸款的擔保。

集團自用的物業 (連同相關的租賃土地) 在集團自用完畢後轉撥至投資物業。截至二零一五年十二月三十一日止年度，估值由賬面值增至公平值的增加金額為港幣一千三百萬元 (二零一四年：港幣五百萬元)，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認。

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第52頁「經審核財務資料」列表。

15. 物業、廠房及設備 (續)

	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及樓宇 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<i>原價：</i>				
二零一四年一月一日結算	2,454	5,241	1,266	8,961
匯兌差額	–	(93)	(15)	(108)
增購	–	467	153	620
出售	–	(1)	(23)	(24)
轉撥至發展中及供出售物業	–	(36)	–	(36)
類別之間轉撥	–	(1)	1	–
轉撥自投資物業淨額	225	28	–	253
其他轉撥	–	–	(21)	(21)
重估盈餘	1	4	–	5
二零一四年十二月三十一日結算	2,680	5,609	1,361	9,650
<i>累計折舊及減值：</i>				
二零一四年一月一日結算	91	751	894	1,736
匯兌差額	–	(20)	(9)	(29)
該年度折舊 (附註7)	19	113	131	263
出售	–	–	(22)	(22)
轉撥至投資物業	–	(1)	–	(1)
二零一四年十二月三十一日結算	110	843	994	1,947
<i>賬面淨值：</i>				
二零一四年十二月三十一日結算	2,570	4,766	367	7,703

16. 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼並，且並非集團所佔用的物業，均歸類為投資物業。

會計政策

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

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

如期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項成本，則該項支出計入有關投資物業的賬面值。所有其他投資物業的修理及保養成本則在其產生的財政期間在綜合損益表中支銷。

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

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

重要會計估算及判斷

獨立物業估值師戴德梁行獲委聘為集團於二零一五年十二月三十一日的投資物業組合的主要部分進行估值。該估值乃根據香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，根據該準則，市值的定義為「在經適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中在估值日應就某一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」。該公司主要就公開市值租金及孳息率作出假設。

管理層已對獨立物業估值進行審閱，並將之與其自有的假設作比較，當中參考過市場類似的銷售交易數據，認為該獨立物業估值合理。

16. 投資物業 (續)

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一五年一月一日結算	194,991	23,729	218,720
匯兌差額	(1,202)	(36)	(1,238)
增購	207	4,285	4,492
出售	–	(21)	(21)
轉撥自發展中及供出售物業	–	19	19
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(573)	(66)	(639)
公平值收益淨額	5,957	1,159	7,116
	199,380	29,069	228,449
加：初始租賃成本	126	65	191
二零一五年十二月三十一日結算	199,506	29,134	228,640
二零一四年一月一日結算	192,609	20,814	213,423
匯兌差額	(574)	(25)	(599)
增購	389	3,932	4,321
出售	–	(1)	(1)
落成後轉撥	1,270	(1,270)	–
轉撥自遞延支出	19	1	20
轉撥至發展中及供出售物業	–	(146)	(146)
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(265)	11	(254)
公平值收益淨額	1,543	413	1,956
	194,991	23,729	218,720
加：初始租賃成本	235	–	235
二零一四年十二月三十一日結算	195,226	23,729	218,955

按地域劃分的投資物業分析

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約(十至五十年)	31,138	29,838
長期租約(五十年以上)	166,502	160,481
	197,640	190,319
於中國內地持有：		
中期租約(十至五十年)	25,199	25,164
於美國及其他地方持有：		
永久業權	5,610	3,237
	228,449	218,720

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第52頁「經審核財務資料」列表。

16. 投資物業 (續)

管理層估算公平值所採用的估值程序和估值法

集團的投資物業於二零一五年十二月三十一日按公平值計值。按物業價值計百分之九十三由戴德梁行及按物業總值計百分之九十六由獨立估值師根據公開市場價值進行估值。獨立專業估值師均持有集團投資物業估值當地司法權區的認可相關專業資格，並具近期該等投資物業的地區及類別的估值經驗，其餘物業由管理層進行估值。投資物業現時的用途為其最有效及最佳用途。

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

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

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

可觀察及不可觀察輸入數據之間存在相互關係。預期空置率可能影響收益，空置率上升將會令收益率上升。發展中的投資物業方面，投入更多建築成本以提升物業特色可能帶動未來租值上升。未來租金收入上升可能與成本增加有所聯繫。

集團會審核獨立估值師為財務報告用途而進行的估值。為配合集團的半年度報告，管理層與獨立估值師最少每半年就估值程序及結果進行商討。

16. 投資物業 (續)

公平值層級

集團的投資物業按公平值計量及以下的公平值層級分類：

	已落成			發展中			2015 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值層級							
第二層次	3,093	189	3,282	11,697	–	11,697	14,979
第三層次	171,088	25,010	196,098	11,761	5,611	17,372	213,470
總計	174,181	25,199	199,380	23,458	5,611	29,069	228,449
加：初始租賃成本							191
二零一五年十二月三十一日結算							228,640

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

附註：

層級中的層次所指如下：

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

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

以上投資物業主要包括香港及中國內地已落成的商用及住宅物業，以及香港發展中的商用及住宅物業。集團還有其他投資物業項目，主要包括位於邁阿密市 Brickell City Centre 的綜合發展項目。由於集團投資物業的性質獨特，因此大部分投資物業參考第三層次公平值計量進行估值。於二零一五年及二零一四年，公平值層級中不同層次之間並無轉撥。

財務報表附註

16. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

年內投資物業的第三層次公平值變動如下：

	已落成			發展中			2015 總計 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	中國內地 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元	
公平值 — 第三層次：							
二零一五年一月一日結算	166,934	24,967	191,901	10,178	3,237	13,415	205,316
匯兌差額	—	(1,192)	(1,192)	—	(36)	(36)	(1,228)
增購	190	13	203	770	2,053	2,823	3,026
轉撥自發展中及供出售物業	—	—	—	—	19	19	19
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(476)	(97)	(573)	—	—	—	(573)
公平值收益	4,440	1,319	5,759	813	338	1,151	6,910
二零一五年十二月三十一日結算	171,088	25,010	196,098	11,761	5,611	17,372	213,470

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

16. 投資物業 (續)

關於使用重要的不可觀察輸入數據進行第三層次公平值計量的信息

	公平值 港幣百萬元	估值方法	公平市值 每月租金 ¹ 每平方米 港元 (可出租)	資本化率
二零一五年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	166,374	收入資本化	十元中位至 五百元中位	2.50% - 4.88%
香港	4,714	剩餘價值 ²	略高於五十元至 五十元中位	2.00% - 4.25%
中國內地	25,010	收入資本化	不高於十元至 略高於二百元	7.00% - 7.50%
小計	196,098			
發展中				
香港	11,761	剩餘價值 ²	略高於三十元至 略高於六十元	2.50% - 4.25%
美國	4,339	剩餘價值 ²	二十元高位至 七十元高位	5.00% - 7.50%
其他	1,272	銷售比較	-	-
小計	17,372			
總計 (第三層次)	213,470			
二零一四年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	162,538	收入資本化	十元中位至 五百元中位	2.50% - 4.88%
香港	4,396	剩餘價值 ²	五十元中位	2.00% - 4.25%
中國內地	24,967	收入資本化	不高於十元至 略高於二百元	7.00% - 7.50%
小計	191,901			
發展中				
香港	10,178	剩餘價值 ²	略高於三十元至 五十元高位	3.88% - 4.25%
美國	2,417	剩餘價值 ²	二十元高位至 五十元高位	5.00% - 7.50%
其他	820	銷售比較	-	-
小計	13,415			
總計 (第三層次)	205,316			

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

² 在採用剩餘價值法對發展中或持作未來發展投資物業進行公平值計量時，使用了另外兩項不可觀察的輸入數據，即完成該項目的估計成本及發展商的估計利潤及風險。此等不可觀察的輸入數據對集團投資物業的公平值沒有重大影響。

17. 無形資產

會計政策

電腦軟件

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

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

已確認為資產的電腦軟件成本按其估計可用年期（三至五年）攤銷。

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本：			
二零一五年一月一日結算	82	58	140
增購	16	3	19
轉撥自遞延支出	—	38	38
二零一五年十二月三十一日結算	98	99	197
累計攤銷：			
二零一五年一月一日結算	58	—	58
年內攤銷（附註7）	12	—	12
二零一五年十二月三十一日結算	70	—	70
賬面淨值：			
二零一五年十二月三十一日結算	28	99	127

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

港幣一千二百萬元（二零一四年：港幣八百萬元）的攤銷費用已包括在綜合損益表的行政開支中。

18. 持作發展物業

會計政策

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
持作發展用途物業		
永久業權土地	795	794
發展成本	147	126
	942	920

19. 合資公司

會計政策

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	5,829	5,305
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	12,277	12,060
– 按利率1.71%至7.50%（二零一四年：1.71%至7.50%）計息	1,286	842
	19,392	18,207

合資公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。

19. 合資公司 (續)

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
非流動資產	28,310	25,897
流動資產	2,211	3,574
流動負債	(4,462)	(5,503)
非流動負債	(20,230)	(18,663)
資產淨值	5,829	5,305
收入	2,014	1,950
投資物業公平值變化	1,071	1,192
開支	(1,734)	(1,378)
除稅前溢利	1,351	1,764
稅項	(251)	(320)
本年溢利	1,100	1,444
本年其他全面虧損	(462)	(84)
本年全面收益總額	638	1,360

有關合資公司的資本承擔及或有事項於附註38及39披露。

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

20. 聯屬公司

會計政策

聯屬公司乃集團對其管理（包括參與財務及營運決策）有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶擁有其百分之二十至百分之五十投票權的股權。於聯屬公司的投資，集團採用權益法記賬，在第150頁至第152頁主要會計政策的「綜合原則」內披露。

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	534	504
聯屬公司所欠借款 - 免息	-	31
	534	535

聯屬公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
非流動資產	553	594
流動資產	316	327
流動負債	(81)	(109)
非流動負債	(254)	(308)
資產淨值	534	504
收入	587	609
本年溢利及全面收益總額	141	160

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

21. 按類別劃分的金融工具

會計政策

分類

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

(a) 按公平值列入損益賬

如金融工具是計劃在短期內結算或管理層指定其按公平值列入損益賬，則劃分為此類別。除非衍生工具被指定作對沖用途，否則亦被歸入此類別。在貿易及其他應付款項中，附屬公司非控股權益的認沽期權按公平值列入損益賬。若此類別的資產為持作買賣用途，或預期於期終結算日起計十二個月內變現，則劃分為流動資產。

(b) 用作對沖的衍生工具

符合對沖會計的衍生工具被劃分為此類別。

(c) 可供出售

可供出售資產為非衍生投資以及指定為此類別，或並無劃分為任何其他類別的其他資產。除非管理層計劃於期終結算日起計十二個月內出售有關資產，否則可供出售資產將計入非流動資產內。

(d) 借款及應收款項

借款及應收款項指設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等資產在集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務，而無計劃買賣該等應收款項的情況下產生。此等項目已計入流動資產內，但由期終結算日起計十二個月後到期的項目則劃分為非流動資產。

(e) 攤銷成本

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

確認及計量

金融工具的收購及出售，均於有關交易日（即集團與買方或賣方簽訂合約當日）確認。金融工具初步乃按公平值確認。所有並無按照公平值列入損益賬的金融工具均包括交易成本。當本集團收取現金的權利或支付現金的責任已到期或已被轉讓，而集團已大致上將所有相關風險和回報轉移，則剔除確認該等金融工具。

歸類為按公平值列入損益賬的金融工具隨後按公平值列賬。公平值變動所產生的已變現及未變現收益及虧損均於產生期內列入損益表。用作對沖的衍生工具隨後按公平值列賬。衍生工具公平值變動所產生的已變現及未變現收益及虧損載於附註31。

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

歸類為借款及應收款項以及攤銷成本的金融工具隨後以實際利率法計量。

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

21. 按類別劃分的金融工具 (續)

	按公平值 列入損益賬 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	可供 出售資產 港幣百萬元	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產							
二零一五年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註22)	-	-	6	-	-	6	6
應收直接控股公司款項	-	-	-	20	-	20	20
貿易及其他應收款項 (附註25)	-	-	-	2,408	-	2,408	2,408
於三個月後到期的短期存款	-	-	-	28	-	28	28
現金及現金等價物 (附註27)	-	-	-	4,358	-	4,358	4,358
總計	-	-	6	6,814	-	6,820	6,820
二零一四年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註22)	-	-	98	-	-	98	98
應收直接控股公司款項	-	-	-	8	-	8	8
貿易及其他應收款項 (附註25)	-	-	-	2,582	-	2,582	2,582
現金及現金等價物 (附註27)	-	-	-	2,874	-	2,874	2,874
衍生金融資產 (附註31)	-	33	-	-	-	33	33
總計	-	33	98	5,464	-	5,595	5,595
綜合財務狀況表所示負債							
二零一五年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註28)	509	-	-	-	8,920	9,429	9,429
銀行透支及短期借款 (附註29)	-	-	-	-	592	592	592
長期借款及債券 (附註29)	-	-	-	-	24,982	24,982	25,309
欠一間同系附屬公司借款 (附註30)	-	-	-	-	12,160	12,160	12,916
衍生金融負債 (附註31)	-	84	-	-	-	84	84
總計	509	84	-	-	46,654	47,247	48,330
二零一四年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註28)	470	-	-	-	7,651	8,121	8,121
銀行透支及短期借款 (附註29)	-	-	-	-	551	551	551
長期借款及債券 (附註29)	-	-	-	-	22,439	22,439	22,714
欠一間同系附屬公司借款 (附註30)	-	-	-	-	13,955	13,955	14,972
衍生金融負債 (附註31)	-	4	-	-	-	4	4
總計	470	4	-	-	44,596	45,070	46,362

21. 按類別劃分的金融工具 (續)

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

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

貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及撥備的賬面值與其公平值相若。

由於貼現的影響不大，流動借款的公平值相等於其賬面值。非流動借款的公平值並不等於其賬面值，而是根據來自相關金融機構的假設，或來自市場莊家或其他市場參與者的報價，配合可觀察的輸入數據（如利率），再按現金流量貼現來計算。非流動借款如按公平值列賬，將歸類為公平值層級的第二層次。

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

	第二層次 港幣百萬元	第三層次 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產			
二零一五年十二月三十一日結算			
可供出售資產 — 非上市投資 (附註22)	—	6	6
總計	—	6	6
二零一四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註31)	33	—	33
可供出售資產 — 非上市投資 (附註22)	—	98	98
總計	33	98	131
綜合財務狀況表所示負債			
二零一五年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註31)	84	—	84
非控股權益的認沽期權 (附註28)	—	509	509
總計	84	509	593
二零一四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註31)	4	—	4
非控股權益的認沽期權 (附註28)	—	470	470
總計	4	470	474

附註：

層級中的層次所指如下：

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

第三層次 — 金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

21. 按類別劃分的金融工具 (續)

於第二層次中用作對沖的衍生工具的公平值，乃根據來自市場莊家或其他市場參與者的報價，配合可觀察的輸入數據來釐定。最重要的可觀察輸入數據是市場利率、匯率、及市場孳息率。

除在二零一四年七月出售一些可供出售資產外，公平值層級的第二層次及第三層次之間並無金融工具轉撥，亦無金融資產轉撥入或轉撥自第三層次。集團政策是於導致轉撥的事件或環境變化之日期，確認轉撥入或轉撥自公平值層級的金融資產。

第二層次及第三層次公平值層級分類的估值方法並無改變。

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

下表所示為截至二零一五年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
(a) 附屬公司非控股權益的認沽期權		
一月一日結算	470	1,623
年內增購	23	75
於結算時終止確認一項非控股權益的認沽期權	-	(1,256)
確認為財務支出淨額的公平值變化	16	28
十二月三十一日結算	509	470
就十二月三十一日結算持有的金融負債的本年度虧損總額計入損益賬	16	28
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
(b) 可供出售資產		
一月一日結算	98	75
年內增購	4	23
年內出售	(96)	-
十二月三十一日結算	6	98

歸類為第三層次的附屬公司非控股權益認沽期權及非上市投資的公平值，乃採用現金流量貼現估值法釐定。所用的重要不可觀察輸入數據是預期未來增長率及貼現率。非控股權益認沽期權歸類於第三層次內，這是因為它含有多項不可觀察的輸入數據。

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

Brickell City Centre 零售部分的非控股權益認沽期權的公平值估算包含多項不可觀察的輸入數據，包括投資物業於預期行使日的預期公平值、預期行使日，以及所採用的貼現率。預期行使日是二零一九年後期及所採用的貼現率為百分之六點三。

投資物業於預期行使日的公平值取決於多項不可觀察輸入數據，此等輸入數據與集團其他已落成投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金和預期資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一五年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使日延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使日提前或貼現率下降，情況則相反。

22. 可供出售資產

會計政策

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
非上市投資	6	98

23. 發展中及供出售物業

會計政策

發展中及供出售物業包括永久業權土地及租賃土地成本、建築成本及資本化利息支出，減除可能出現的虧損的撥備。發展中物業為正在積極進行的建築項目並預期在集團正常營業周期內出售，並歸類為流動資產。供出售物業可即時出售，並歸類為流動資產。

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
– 發展成本	4,205	4,005
– 永久業權土地	349	350
– 租賃土地	1,433	3,069
已落成物業		
– 發展成本	1,045	345
– 永久業權土地	1	1
– 租賃土地	582	209
	7,615	7,979

有關集團利息資本化率及資本化利息數額的詳情，請參閱第52頁「經審核財務資料」列表。

24. 存貨及進行中工程

會計政策

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
貿易商品	9	10
存倉及零件	53	55
進行中工程	10	12
	72	77

25. 貿易及其他應收款項

會計政策

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

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
應收貿易賬項	293	275
預付款項及應計收益	488	253
其他應收款項	2,067	2,293
	2,848	2,821

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：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
少於三個月	287	271
三至六個月	4	2
六個月以上	2	2
	293	275

25. 貿易及其他應收款項 (續)

其他應收款項包括免租期的應收款項港幣九億一千九百萬元 (二零一四年：港幣九億七千五百萬元)，於租賃期內攤銷。由於貼現的影響並不大，其賬面值約等於其公平值。

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項出現信貸風險集中的情況。

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。於二零一五年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣二億九千三百萬元 (二零一四年：港幣二億七千五百萬元)，但並無減值。此等賬項涉及若干近期無違約記錄的獨立客戶。貿易及其他應收款項中的其他項目並無包含減值資產。

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日結算，最大信貸風險為上述披露的應收貿易賬項及其他應收款項。於二零一五年十二月三十一日結算，應收貿易賬項中包括從租戶收取作為抵押的租賃按金港幣二十三億八千九百萬元 (二零一四年：港幣二十二億九千五百萬元)。

26. 應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司

直接控股公司款項並無抵押、免息及在一年內清還。

27. 現金及現金等價物

會計政策

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括庫存現金、可隨時要求銀行及財務機構償還的款項，及於購入後三個月內期滿的短期高流動投資，減銀行透支。綜合財務狀況表中的現金及現金等價物不包括銀行透支。銀行透支包括在流動負債的借款內。

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	437	843
銀行結餘	3,921	2,031
	4,358	2,874

集團短期存款的實際利率由百分之零點一七至百分之一點五四不等 (二零一四年：百分之零點零一至百分之二點八六)；此等存款的期限為七日至九十三日 (二零一四年：兩日至九十三日)。

於二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日，就銀行結餘及短期存款最大的信貸風險為上述披露的銀行結餘及短期存款賬面值。

28. 貿易及其他應付款項

會計政策

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,210	1,337
欠中介控股公司賬項	96	110
欠一間同系附屬公司賬項	76	77
欠一間聯屬公司賬項	70	106
來自同系附屬公司的計息墊款，按利率3.50%至4.62%計息（二零一四年：4.23%至4.62%）	382	400
來自合資公司及關聯公司的計息墊款，按利率2.75%至3.38%計息（二零一四年：3.38%）	239	250
來自一項非控股權益的墊款	34	—
租戶的租金按金	2,389	2,295
非控股權益的認沽期權 — 非流動	509	470
應計資本開支	1,171	497
其他應付款項	3,276	2,602
	9,452	8,144
計入非流動負債的一年後到期款項	(509)	(470)
	8,943	7,674

除來自同系附屬公司、合資公司及關聯公司的若干賬項為計息（如上所述）外，餘額均為免息、無抵押及無固定還款期。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
少於三個月	1,210	1,337

29. 借款

會計政策

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

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

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
銀行透支及短期借款 — 無抵押	592	551
長期銀行借款 — 無抵押：		
一年內償還	2,010	1,851
一年至兩年內償還	7,510	2,038
兩年至五年內償還	3,629	7,170
五年後償還	1,005	2,274
	14,154	13,333
其他借款 — 無抵押：		
一年內償還	—	—
一年至兩年內償還	499	—
兩年至五年內償還	4,154	796
五年後償還	6,175	8,310
	10,828	9,106
列入流動負債項下須於一年內到期的款項	(2,010)	(1,851)
	22,972	20,588

(a) 於十二月三十一日（在跨幣掉期前）的實際年利率如下：

	2015				2014			
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	新加坡元 %	港幣 %	人民幣 %	美元 %	新加坡元 %
銀行透支/短期借款	—	3.83	—	1.79	—	5.04	—	1.21
長期借款及債券	1.00-3.55	4.66-5.23	1.68-4.38	1.64	1.02-3.55	5.54-6.77	1.44-4.38	—

銀行借款及其他借款分為多個日期清還，最遲為二零二五年（二零一四年：二零二四年）。

29. 借款 (續)

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
港幣	7,617	5,835
人民幣	3,340	4,700
美元	13,858	11,904
新加坡元	167	—
	24,982	22,439

30. 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。於二零一五年十二月三十一日結算，年利率為百分之五點六 (二零一四年：年利率百分之五)。

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一年內清還	4,658	1,799
一年至兩年內清還	2,329	4,655
兩年至五年內清還	5,173	7,501
	12,160	13,955
列入流動負債項下於一年內償還借款	(4,658)	(1,799)
	7,502	12,156

於二零一五年十二月三十一日，須於一年內償還的港幣四十六億五千八百萬元借款已大部分由二零一六年一月發行的五億美元十年中期票據再融資。

31. 衍生金融工具

會計政策

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

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

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

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

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

財務報表附註

31. 衍生金融工具 (續)

	2015		2014	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
跨幣掉期 — 現金流量對沖 — 一年後到期	-	84	33	4

跨幣掉期對沖與發行美元票據相關的外匯風險。於二零一五年十二月三十一日就跨幣掉期於其他全面收益中確認的損益，預期會影響直至贖回票據為止各年度的損益表（直至及包括二零二二年）。截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度，所有現金流量對沖均為百分之一百有效。

未平倉的衍生金融工具名義本金如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
跨幣掉期	7,751	7,756

32. 遞延稅項

會計政策

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

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異時才會確認。

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

就香港的投資物業，其遞延稅項乃基於可通過銷售全數收回該投資物業之價值的假定來計算。另位於中國內地的投資物業，由於其業務模式是隨時間（而非通過銷售）消耗投資物業所含絕大部分的經濟利益，因此這假定被推翻；而相關的遞延稅項基於通過使用收回來釐定。

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一月一日結算	6,042	5,532
匯兌差額	(132)	(70)
於損益表支銷（附註11）	756	578
於其他全面收益支銷	31	2
十二月三十一日結算	6,697	6,042

32. 遞延稅項 (續)

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。於二零一五年十二月三十一日，集團確認曾於二零一五年或二零一四年蒙受虧損的附屬公司的相關遞延稅項資產港幣一億零三百萬元（二零一四年：港幣七千萬元）。由於這些實體預期可於日後產生足夠的課稅溢利，故其遞延稅項資產予以確認。集團有港幣二十八億七千四百萬元未確認稅項虧損（二零一四年：港幣二十五億九千二百萬元）可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等款額分析如下：

	未確認稅項虧損	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
無到期日	1,630	1,339
二零一五年到期	–	292
二零一六年到期	314	314
二零一七年期到	349	309
二零一八年期到	355	244
二零一九年期到	170	94
二零二零年期到	56	–
	2,874	2,592

年內遞延稅項資產及負債（在未抵銷同一課稅司法權區的餘額前）的變動如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一月一日結算	2,923	2,713	2,795	2,591	492	452	6,210	5,756
匯兌差額	–	–	(46)	(61)	(24)	(9)	(70)	(70)
於損益表支銷/(記賬)	231	210	592	265	(14)	44	809	519
於其他全面收益(記賬)/支銷	–	–	–	–	(6)	5	(6)	5
十二月三十一日結算	3,154	2,923	3,341	2,795	448	492	6,943	6,210

32. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	稅項虧損		其他		總額	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一月一日結算	80	143	88	81	168	224
於損益表記賬/(支銷)	30	(63)	23	4	53	(59)
於其他全面收益記賬	-	-	25	3	25	3
十二月三十一日結算	110	80	136	88	246	168

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。

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
遞延稅項資產：		
- 將於十二個月後收回	(90)	(63)
- 將於十二個月內收回	-	-
	(90)	(63)
遞延稅項負債：		
- 將於十二個月後清還	6,787	6,105
- 將於十二個月內清還	-	-
	6,787	6,105
	6,697	6,042

33. 退休福利

集團為其僱員提供多項界定福利及界定供款式退休福利計劃，各項計劃的資產由獨立的信託管理基金持有。

界定福利計劃是一項退休計劃，界定僱員在退休時可收取的福利，這通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。集團有責任為參加計劃的員工提供此項福利。

界定供款式計劃是一項退休計劃，集團根據該計劃支付固定的供款予一個獨立的實體。如基金沒有足夠資產為所有僱員支付當期及前期有關僱員服務的福利，集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

會計政策

界定福利計劃的退休福利成本採用預計單位貸記法估值。根據此方法，提供退休福利的成本記入損益表中，從而將常規成本在僱員的服務年期分攤。

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

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

集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關期間的損益表中。

重要會計估算及判斷

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

集團大部分的計劃是按最終薪金計算的保證一筆過界定福利計劃。

33. 退休福利 (續)

大部分新入職員工均可選擇加入界定福利退休計劃或強制性公積金計劃(強積金計劃)。倘員工選擇加入強積金計劃，公司及員工均須以僱員有關每月入息(以港幣三萬元為上限)的百分之五供款。員工可選擇作出高於最低供款額的自願供款。在外地聘請的僱員，其退休福利按當地的適當安排處理。

集團對界定福利退休計劃的供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃能於負債到期時清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後，參考精算估值方式持續予以釐定。於香港的主要計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，每年由合資格的精算公司估值作供款用途。據最近期的精算估值所顯示，年度的供款水平持續為累計負債的百分之一百零五(二零一四年：百分之一百零六)。集團預計於二零一六年向界定福利計劃供款港幣六千六百萬元。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，於綜合損益表內確認的退休福利費用總額為港幣七千二百萬元(二零一四年：港幣五千九百萬元)，其中包括有關界定供款計劃港幣四百萬元(二零一四年：港幣三百萬元)。

該界定福利計劃根據香港會計準則第19號採用預計單位貸記法估值。截至二零一五年十二月三十一日止年度，披露資料均以美世(香港)有限公司於二零一五年十二月三十一日製備的估值為基準。截至二零一四年十二月三十一日止年度，披露資料均以美世(香港)有限公司於二零一二年十二月三十一日製備的估值為基準，並由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 於二零一四年十二月三十一日結算時更新。

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
已提撥債務的現值	867	789
計劃資產的公平值	(690)	(698)
退休福利淨負債	177	91
組成：		
退休福利負債	177	91

33. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一月一日結算	789	647
本期服務成本	67	58
利息成本	25	27
以下項目變動而產生的重新計量：		
– 人口統計假設	1	–
– 財務假設	4	87
經驗虧損	36	6
轉撥	(1)	1
已付福利	(54)	(37)
十二月三十一日結算	867	789

界定福利責任的加權平均年期為十一點五八年（二零一四年：十一點六零年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一月一日結算	698	647
利息收入	24	29
重新計量計劃資產	(38)	(1)
僱主供款	61	59
轉撥	(1)	1
已付福利	(54)	(37)
十二月三十一日結算	690	698

年內並無計劃修訂、縮減及清還。

(d) 於綜合損益表內確認的支出淨額如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
本期服務成本	67	58
淨利息成本	1	(2)
	68	56

上述支出淨額包括在綜合損益表中的銷售成本及行政開支內。

界定福利計劃資產的實際回報為港幣一千四百萬元虧損（二零一四年：港幣二千八百萬元收益）。

33. 退休福利 (續)

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

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

投資委員會委託多名具信譽的投資經理人管理子基金內的資產。計劃資產包括：

	界定福利計劃	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
股票		
亞太區	138	149
歐洲	63	63
北美洲	129	129
新興市場	96	109
債券		
全球	212	172
新興市場	7	51
現金	45	25
	690	698

於二零一五年十二月三十一日，百分之九十六的股票及百分之七十六的債券於活躍市場報價(二零一四年：分別為百分之九十五及百分之六十六)。其餘價格並非活躍市場上的報價。

集團的界定福利計劃所面對的最大風險是市場風險。該風險包含潛在的虧損及收益包括價格風險、利率風險及貨幣風險，以及個別投資或其發行人的特定因素，或某一市場的特定風險。市場風險主要透過由委任的投資經理人分散投資來管理。投資經理人簽訂的協議對其投資表現目標有所規定，有關表現目標則參照一個認可基準而釐定。投資委員會每季就整體的市場風險情況進行監察。

33. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2015	2014
貼現率	3.22%	3.27%
未來薪金預期增長率	4.00%	4.00%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	界定福利責任增加/(減少)		
	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元
貼現率	0.5%	(47)	51
未來薪金預期增長率	0.5%	50	(47)

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

34. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一四年一月一日結算	5,850,000,000	5,850
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份(附註35)	–	4,599
二零一四年十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一五年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

按公司條例，轉變為無面值股份於二零一四年三月三日自動生效。根據該條例附表11第37條，股份溢價賬於當日成為股本的一部分。這對已發行股份數目或任何股東的相對權益並無影響。自該日起，所有股本的變更已按照該條例第4部及第5部的規定作出。

於截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、出售或贖回其任何股份。

35. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一五年一月一日結算	194,278	–	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242
本年溢利	14,072	–	–	–	–	–	14,072
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
– 於年內確認收益	–	–	–	13	–	–	13
界定福利計劃							
– 於年內確認的重新計量虧損	(79)	–	–	–	–	–	(79)
– 遞延稅項	13	–	–	–	–	–	13
現金流量對沖							
– 於年內確認虧損	–	–	–	–	(110)	–	(110)
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	–	2	–	2
– 遞延稅項	–	–	–	–	18	–	18
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	–	–	–	–	–	(462)	(462)
海外業務匯兌差額淨額							
– 年內變動	–	–	–	–	–	(1,149)	(1,149)
– 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	–	–	–	–	–	142	142
本年全面收益/(虧損)總額	14,006	–	–	13	(90)	(1,469)	12,460
集團組合變動	16	–	–	–	–	–	16
二零一四年第二次中期股息(附註13)	(2,574)	–	–	–	–	–	(2,574)
二零一五年第一次中期股息(附註13)	(1,346)	–	–	–	–	–	(1,346)
二零一五年十二月三十一日結算	204,380	–	(1,108)	1,689	(66)	903	205,798

35. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一四年一月一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500
該年溢利	9,516	–	–	–	–	–	9,516
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
– 於年內確認收益	–	–	–	5	–	–	5
– 遞延稅項	–	–	–	(1)	–	–	(1)
界定福利計劃							
– 於年內確認的重新計量虧損	(94)	–	–	–	–	–	(94)
– 遞延稅項	16	–	–	–	–	–	16
現金流量對沖							
– 於年內確認收益	–	–	–	–	105	–	105
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	–	1	–	1
– 遞延稅項	–	–	–	–	(17)	–	(17)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	–	–	–	–	(1)	(83)	(84)
海外業務匯兌差額淨額	–	–	–	–	–	(479)	(479)
該年全面收益/(虧損) 總額	9,438	–	–	4	88	(562)	8,968
撥入股本 (附註34)	–	(4,599)	–	–	–	–	(4,599)
二零一三年第二次中期股息	(2,340)	–	–	–	–	–	(2,340)
二零一四年第一次中期股息 (附註13)	(1,287)	–	–	–	–	–	(1,287)
二零一四年十二月三十一日結算	194,278	–	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留收益儲備港幣三十二億一千五百萬元 (二零一四年：港幣二十二億二千八百萬元) 及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣四億四千萬元 (二零一四年：港幣四億一千一百萬元)。
- (b) 集團並未從收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣二十八億零八百萬元。(二零一四年：港幣二十五億七千四百萬元)(附註13)。
- (c) 集團根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」採納合併會計法，為於二零一零年一月收購 Swire Properties US Inc 和 Swire Properties One LLC 的所有股份入賬。上述公司均為本公司的直接控股公司之全資附屬公司。

36. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

二零一五年十二月三十一日結算	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		37	23
無形資產		28	23
附屬公司		50,574	51,558
合資公司		2,462	2,535
聯屬公司		3	56
遞延稅項資產		24	13
		53,128	54,208
流動資產			
貿易及其他應收款項		241	275
現金及現金等價物		2,300	100
		2,541	375
流動負債			
貿易及其他應付款項		6,724	5,604
應付稅項		6	8
		6,730	5,612
流動負債淨額		(4,189)	(5,237)
資產總值減流動負債		48,939	48,971
非流動負債			
退休福利負債		152	84
資產淨值		48,787	48,887
權益			
公司股東應佔權益			
股本	34	10,449	10,449
儲備	36(b)	38,338	38,438
權益總額		48,787	48,887

董事

史樂山

包逸秋

香港，二零一六年三月十日

36. 公司財務狀況表及儲備 (續)

(b) 年內公司儲備變動如下：

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司			
二零一五年一月一日結算	38,438	–	38,438
本年溢利 (附註12)	3,870	–	3,870
其他全面收益			
界定福利計劃			
– 於年內確認的重新計量虧損	(61)	–	(61)
– 遞延稅項	11	–	11
本年全面收益總額	3,820	–	3,820
二零一四年第二次中期股息 (附註13)	(2,574)	–	(2,574)
二零一五年第一次中期股息 (附註13)	(1,346)	–	(1,346)
二零一五年十二月三十一日結算	38,338	–	38,338
公司			
二零一四年一月一日結算	36,598	4,599	41,197
該年溢利 (附註12)	5,535	–	5,535
其他全面收益			
界定福利計劃			
– 於年內確認的重新計量虧損	(81)	–	(81)
– 遞延稅項	13	–	13
該年全面收益總額	5,467	–	5,467
撥入股本 (附註34)	–	(4,599)	(4,599)
二零一三年第二次中期股息	(2,340)	–	(2,340)
二零一四年第一次中期股息 (附註13)	(1,287)	–	(1,287)
二零一四年十二月三十一日結算	38,438	–	38,438

- (i) 二零一五年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣三百八十三億三千八百萬元（二零一四年：港幣三百八十四億三千八百萬元）。
- (ii) 公司並未從收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣二十八億零八百萬元。（二零一四年：港幣二十五億七千四百萬元）(附註13)。

37. 非控股權益

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一月一日結算	856	800
本年度應佔溢利減虧損	124	207
應佔海外業務匯兌差額	(19)	(7)
應佔全面收益總額	105	200
已付及應付股息	(10)	(144)
非控股權益注資	767	-
集團組合變動	(16)	-
十二月三十一日結算	1,702	856

38. 資本承擔

	2015 港幣百萬元	2014 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	154	315
已獲董事會批准但未訂約	80	166
(b) 投資物業		
已訂約	3,186	2,417
已獲董事會批准但未訂約	13,130	15,773
	16,550	18,671
截至年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	411	2,134
已獲董事會批准但未訂約	2,837	3,335
	3,248	5,469

* 當中集團承擔資金港幣十一億九千萬(二零一四年：港幣二十六億三千四百萬元)。

二零一五年十二月三十一日結算，集團就投資物業日後所進行維修及保養工程有未撥備的合約性責任港幣一億七千一百萬元(二零一四年：港幣二億二千九百萬元)。

39. 撥備及或有事項

會計政策

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

如有多項類似責任，則考慮整個責任類別以決定須要動用資源解決的可能性。即使同一責任類別中任何一項須要動用資源的機會很小，仍會確認撥備。

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

財務擔保於提供擔保當日按公平值於財務報表初步確認。其後該等擔保下的負債以初步計量的金額減按直線法於擔保有效期內攤銷並在損益表確認的收費，與於期終結算日就任何財務責任所需開支的最佳估算，以兩者之間較高者計量。任何與擔保有關的負債增加均計入損益表。

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
就合資公司銀行借款及其他負債提供擔保	3,271	1,477
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	177	146
	3,448	1,623

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

40. 營業租賃協議

會計政策

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人的租賃，均歸類為營業租賃。根據營業租賃收取或支付的款項（扣除任何給予承租人或收取出租人的任何優惠）於租賃期內以直線法在損益表中確認為收入或開支。

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

(a) 出租人

集團以營業租賃方式租出投資物業。投資物業租賃期一般由三年至六年不等。年內收到與營業額有關的租金收入為港幣三億四千七百萬元（二零一四年：港幣四億零六百萬元）。

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
投資物業：		
一年內	8,079	8,064
一年後五年內	15,129	15,718
五年後	3,133	2,393
	26,341	26,175

十二月三十一日結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
投資物業公平值	199,380	194,991

(b) 承租人

集團以營業租賃方式租用土地及樓宇。此等租賃一般最初由一年至十五年不等，其中有部分租賃有權於到期日後續租，屆時將重新商討所有條款。

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

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
土地及樓宇：		
一年內	63	62
一年後五年內	90	164
五年後	60	175
	213	401

41. 關聯方交易

會計政策

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

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及非控股權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現有服務協議由二零一四年一月一日起生效，為期三年，於二零一六年十二月三十一日屆滿。截至二零一五年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億一千五百萬元（二零一四年：港幣二億二千萬元）。支出為港幣五千萬元（二零一四年：港幣四千九百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣六千萬元（二零一四年：港幣七千一百萬元）。

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司不時按一般商業條款，根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。租賃框架協議為期兩年，自二零一五年十二月三十一日止。協議已於二零一五年十月一日續期三年，由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。截至二零一五年十二月三十一日止年度，按租賃框架協議項下租賃，香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司向集團支付的租金總額分別為港幣一億零一百萬元（二零一四年：港幣九千三百萬元）及港幣八千九百萬元（二零一四年：港幣八千八百萬元）。

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

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

	附註	合資公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
購買服務	(a)	—	—	20	20	—	—	—	—	—	—
租金收入	(b)	5	4	92	91	12	12	85	78	11	8
酒店收入		—	—	1	1	—	—	1	1	1	1
其他收入	(a)	—	—	5	8	7	2	1	1	—	—
利息收入	(c)	67	42	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	—	6	699	715	—	—	—	—	8	8

附註：

- 向關聯方購入貨物及獲得服務，以及向關聯方提供貨物及服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取及訂立的價格及條款進行。
- 集團在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- 於二零一五年十二月三十一日，向合資公司及聯屬公司提供的借款分別於附註19及20披露。同系附屬公司、合資公司、聯屬公司及關連公司的墊款於附註28披露。集團與太古公司集團訂有多項貸款協議，詳情於第47頁至第55頁披露。欠同系附屬公司Swire Finance Limited的借款則於附註30披露。

於二零一五年十二月三十一日，應收直接控股公司款項於附註26披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。主要管理人員（包括常務及非常務董事及行政人員）的薪酬於附註9披露。

42. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
營業溢利	16,207	10,992
投資物業公平值變化	(7,116)	(1,956)
折舊	266	263
投資物業初始租賃成本攤銷	67	89
無形資產攤銷	12	8
買賣物業減值撥回	-	(45)
出售英國四間酒店的虧損	229	-
出售投資物業的溢利	(13)	(6)
出售物業、廠房及設備的虧損	-	1
其他項目	(75)	(25)
營運資金變動前的營業溢利	9,577	9,321
應收直接控股公司款額(增加)/減少	(12)	43
發展中及供出售物業減少	472	274
存貨及進行中工程減少/(增加)	4	(1)
貿易及其他應收款項增加	(47)	(278)
貿易及其他應付款項增加	615	1,369
退休福利負債增加/(減少)	7	(4)
來自營運的現金	10,616	10,724

(b) 購買物業、廠房及設備

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
土地及樓宇	367	462
廠房及設備	191	153
總計	558	615

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

42. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售附屬公司 — 英國酒店

	2015 港幣百萬元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	498
存貨	1
應收賬項	32
銀行存款及庫存現金	7
應付賬項及撥備	(59)
出售資產的變現匯兌虧損	142
	621
出售英國四間酒店的虧損	(229)
	392
結算：	
現金收入 (扣除交易費用)	380
其他代價	12
	392
有關出售英國酒店權益的現金及現金等價物流入淨額分析如下：	
所得現金淨額	380
銀行存款及庫存現金	(7)
綜合現金流量表所示現金及現金等價物流入淨額	373

(d) 本年度融資變動分析

	借款及債券		非控股權益	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
一月一日結算	22,990	21,187	856	800
來自融資的現金流入淨額	2,784	1,930	-	-
非控股權益應佔全面收益總額	-	-	105	200
已付非控股權益股息	-	-	(10)	(144)
非控股權益注資	-	-	767	-
其他非現金變動*	(200)	(127)	(16)	-
十二月三十一日結算	25,574	22,990	1,702	856

* 借款及債券中的其他非現金之變動為外幣匯兌差額及攤銷借款費用。

43. 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。

最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

主要會計政策

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

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。綜合財務報表根據歷史成本常規法編製，若干以公平值列賬的投資物業、非控股權益的認沽期權、可供出售資產及衍生金融工具，經重新估值而予以修訂。

2. 綜合原則

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

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

所轉讓代價、被收購附屬公司的任何非控股權益金額及任何先前於被收購附屬公司的權益於收購日期的公平值高於集團應佔可辨認已購資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如該數額低於以被收購附屬公司資產淨值的公平值（以低廉價格購入的情況下），其差額將直接在損益表中確認。

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

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

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

當集團訂立一份合約，而該合約含有責任（如合約另一方可行使沽出認沽期權）向非控股權益購入一家部分擁有的附屬公司的股份，而這並非業務合併的一部分，集團將從權益重新歸類的贖回金額現值以金融負債列賬。金融負債價值的改變於損益表中的財務支出淨額項下確認。

在集團的綜合財務狀況表中，於合資公司及聯屬公司的投資採用權益會計法入賬，並初步按成本確認。於合資公司及聯屬公司的投資成本高於集團應佔可辨認已購資產淨值於購入當日的公平值時，其差額列作商譽。集團於合資公司及聯屬公司的投資包括於收購時已辨認的商譽，扣除任何累計減值虧損。

2. 綜合原則 (續)

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

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

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

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

集團與合資公司及聯屬公司之間的交易產生的未變現收益，按集團在該等公司的權益注銷。除非有證據顯示交易轉讓的資產出現減值，否則集團與其合資公司及聯屬公司之間轉撥的資產的未變現虧損亦應被抵銷。合資公司及聯屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與集團採納的政策一致。

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合損益表中確認。

3. 附屬公司

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

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

4. 合資公司及聯屬公司

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

主要會計政策

5. 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

(c) 集團公司

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

- (i) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (ii) 各損益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日的匯率累計影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並在權益一個分開的部分累計。

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額而產生的匯兌差額，均計入其他全面收益內。當部分出售或出售海外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合損益表中確認為出售的部分收益或虧損。

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

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一五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：					
國泰有限公司 (b)	100	100	–	807股	物業投資
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股	物業投資
高雲置業有限公司 (b)	100	–	100	4股	物業投資
Island Delight Limited	87.5	–	100	1股	物業買賣
建益集團有限公司	80	–	100	1股	物業買賣
Lantau Development Limited	100	100	–	1股	策劃管理
One Island East Limited	100	100	–	2股	物業投資
皇后大道東一號有限公司 (b)	100	100	–	2股	物業投資
東方綠化有限公司	100	100	–	60,000股	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股	物業投資
紅山地產有限公司 (b)	100	100	–	250,000股	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股	物業投資
太古地產 (財務) 有限公司 (b)	100	100	–	1,000,000股	財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股	財務服務
太古地產策劃有限公司 (b)	100	100	–	2股	策劃管理
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股	物業投資
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
<i>(中外合資企業)</i>					
太古滙 (廣州) 發展有限公司	97	–	97	人民幣3,050,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
北京三里屯酒店管理有限公司	100	–	100	人民幣800,000,000元註冊資本	酒店投資
北京三里屯北區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣2,784,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣1,598,000,000元註冊資本	物業投資
堡泉 (廣州) 物業管理有限公司	100	–	100	人民幣295,000,000元註冊資本	物業投資
太古地產 (中國) 投資有限公司	100	–	100	30,000,000美元註冊資本	控股公司
<i>(國內公司)</i>					
北京天聯置業有限公司 (d)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司

附註：

(a) 此表列出的公司，包括董事局認為對集團的收入淨額有重大貢獻或持有集團重大資產或負債的主要附屬公司、合資公司及聯屬公司。董事局認為如提供所有此等公司的詳情將造成資料過度冗長。

(b) 此為譯名。

(c) 集團透過合資公司及聯屬公司持有股權。

(d) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零一五年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之一點二。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一五年十二月三十一日擁有之資本比例表

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行股本	主要業務
<i>附屬公司(續) :</i>					
於美國註冊成立及經營的有限公司 :					
700 Brickell City Centre LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Brickell City Centre Plaza LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	61.5	–	86.5	有限公司	物業投資
FTL/AD LTD	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	物業買賣
Swire Jadeco LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Pacific Holdings Asia LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Properties Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Properties One LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Swire Properties US Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Realty LLC	100	–	100	有限公司	地產代理
於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司 :					
Bao Wei Enterprises Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
澤景控股有限公司	100	100	–	2股，每股1美元	物業投資
力圖科技有限公司(b)	87.5	–	87.5	1,000股，每股1美元	控股公司
Excel Free Ltd.	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
Fine Grace International Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
Novel Ray Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Peragore Limited	80	–	80	1,000股，每股1美元	控股公司
Sino Flagship Investments Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Star Wing International Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited	60	60	–	100股，每股港幣10元及 1股無表決權以股代息 股份，每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	控股公司
Wonder Cruise Group Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
<i>合資公司 :</i>					
於香港註冊成立及經營的有限公司 :					
Hareton Limited	50	50	–	100股	物業投資
超儀有限公司	50	–	(c)	2股	物業投資
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股	物業投資
天寶興業有限公司	50	–	(c)	2股	物業買賣
於美國註冊成立及經營的有限公司 :					
Swire Brickell Key Hotel, Ltd.	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	酒店投資

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行股本	主要業務
合資公司 (續) :					
於英屬處女島註冊成立的有限公司 :					
大中里物業有限公司 (b) (於中國內地經營)	50	–	50	1,000股，每股1美元	控股公司
乾林中國控股有限公司 (於中國內地經營)	50	–	50	100股，每股1美元	控股公司
Island Land Development Limited (於香港經營)	50	50	–	100股，每股港幣10元	物業投資
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	20	–	20	5股，每股1美元	控股公司
於中國內地註冊成立及經營的有限公司 :					
(國內公司)					
北京麟聯置業有限公司	50	–	50	人民幣400,000,000元註冊資本	物業投資
(外商獨資企業)					
成都乾豪置業有限公司	50	–	(c)	329,000,000美元註冊資本	物業投資
冠豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(c)	1,136,530,000美元註冊資本	物業投資
聯屬公司 :					
於香港註冊成立及經營的有限公司 :					
Greenroll Limited (d)	20	20	–	45,441,000股	酒店投資
金鐘酒店有限公司 (b)(d)	20	–	(c)	100,000股	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	–	10,005,000股	酒店投資

集團主要物業

二零一五年十二月三十一日結算

	總樓面面積 (平方呎)							
	香港		中國內地		美國		總額	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬及其他公司持有
已落成投資物業								
零售	2,337,174	99,696	2,859,885	1,094,116	–	–	5,197,059	6,390,871
辦公樓	8,099,679	687,130	1,731,766	297,732	–	–	9,831,445	10,816,307
科技中心	893,516	–	–	–	–	–	893,516	893,516
住宅/服務式住宅	546,467	–	51,517	63,789	–	–	597,984	661,773
酒店	358,371	384,796	753,647	293,240	–	258,750	1,112,018	2,048,804
	12,235,207	1,171,622	5,396,815	1,748,877	–	258,750	17,632,022	20,811,271
發展中投資物業								
零售	–	–	–	548,452	490,000	–	490,000	1,038,452
辦公樓	1,575,035	191,250	–	918,271	260,000	–	1,835,035	2,944,556
住宅/服務式住宅	–	–	–	73,718	109,000	–	109,000	182,718
酒店	–	–	–	194,027	218,000	–	218,000	412,027
規劃中	–	95,540	–	–	1,444,000*	–	1,444,000	1,539,540
	1,575,035	286,790	–	1,734,468	2,521,000	–	4,096,035	6,117,293
已落成供出售物業								
零售	–	3,820	–	–	–	–	–	3,820
住宅	91,927	–	–	–	5,359	–	97,286	97,286
零售/辦公樓	–	–	–	301,252	12,586	–	12,586	313,838
	91,927	3,820	–	301,252	17,945	–	109,872	414,944
發展中供出售物業								
辦公樓	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅	195,533	–	–	–	2,207,000	–	2,402,533	2,402,533
規劃中	–	–	–	–	825,000	–	825,000	825,000
	195,533	–	–	–	3,032,000	–	3,227,533	3,227,533
	14,097,702	1,462,232	5,396,815	3,784,597	5,570,945	258,750	25,065,462	30,571,041

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

附註：

- 除以下物業外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有：港運城（持有60%權益）、太古滙（持有97%權益）、MOUNT PARKER RESIDENCES（持有80%權益）、Brickell City Centre（零售：持有61.5%權益）、River Court及羅德岱堡（全資擁有：持有75%界定溢利）。此六個物業以100%的樓面面積計入以上摘要表的面積總額。
- 「其他公司」包括合資公司或聯屬公司及其他投資。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有大約9,400個位於香港及中國內地已落成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 美國總樓面面積即已落成及即將落成物業的可出售/可出租樓面，並不包括停車位；其他公司持有約450個已落成的停車位作投資用途。
- 英國的物業已於二零一五年十二月三十一日全部售出。

在香港的已落成
投資物業

地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註	
零售及辦公樓							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場一座	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	863,266	—	1988 辦公樓	
太古廣場二座	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	695,510	—	1990 辦公樓	
太古廣場 購物商場	內地段第8571號(部分) 內地段第8582號及增批部分(部分)	2135/2047	318,289 (部分)	711,182	430	1988/90 購物中心，包括各類食肆及一家電影院。設有通道連接港鐵金鐘站。太古廣場亦包括服務式住宅及酒店，詳情列於下文住宅及酒店項下。	
2. 皇后大道東1號 太古廣場三座							
	內地段第47A號A分段餘段 內地段第47A號B分段餘段 內地段第47A號C分段餘段 內地段第47B號C分段餘段 內地段第47A號餘段 內地段第47C號A分段第1小分段餘段 內地段第47C號A分段餘段 內地段第47B號A分段餘段 內地段第47B號B分段餘段 內地段第47B號餘段 內地段第47A號B分段第2小分段 內地段第47A號D分段 內地段第47B號D分段 內地段第47C號餘段 內地段第47D號餘段 內地段第47D號A分段餘段 內地段第47號A分段第1小分段 內地段第47號A分段餘段 內地段第47號B分段第1小分段及餘段 內地段第47號C分段第1小分段及 第2小分段A段及 第2小分段餘段及第3小分段A段及 第3小分段餘段及第4小分段及第5小分段及 第6小分段A段及第6小分段餘段及 第7小分段餘段及餘段 內地段第47號P分段 內地段第47號餘段 內地段第47號C分段第5小分段增批部分 內地段第47號C分段第1小分段增批部分	2050-2852	40,236	627,657	111	2004/07	一座連接太古廣場購物商場及港鐵金鐘站的辦公樓。
3. 太古城 太古城中心							
	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段 第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段 (部分)	2899	334,475 (部分)	1,105,227	834	1983/87/ 97/2000	購物中心，內設有各類食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古站。

集團主要物業

二零一五年十二月三十一日結算

在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
4. 太古城 太古城中心一座	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段 第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段 (部分)	2899	146,184 (部分)	628,785	—	1997	辦公樓，位於 太古城中心部 分位置之上。
5. 太古城 太古城中心三座	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第18小分段	2899	33,730	447,714	10	1992	辦公樓，以行 人天橋連接至 太古城中心。 所註明的樓面 面積包括10層 不遲於2016年 12月30日將 轉讓給政府的 樓面面積。
6. 太古城 太古城中心四座	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段餘段 (部分)	2899	41,864	556,431	—	1991	辦公樓，以行 人天橋連接至 太古城中心。
7. 太古城第一至 第十期商業單位	筲箕灣海旁地段第1號A分段第1小分段 筲箕灣海旁地段第1號A分段餘段 筲箕灣海旁地段第1號B分段 筲箕灣海旁地段第2號C分段餘段 筲箕灣海旁地段第2號C分段第2小分段 筲箕灣海旁地段第2號D分段 筲箕灣海旁地段第2號餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第3小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分L分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分N分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第4及 第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段C段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分S分段 第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第3小分段A段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段 第1小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第3小分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第4小分段A段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分T分段 第1小分段及餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第9小分段及第10小分段及第11小分段及 第13小分段及第16小分段(部分)	2081/ 2889/ 2899	—	331,079	3,826	1977-85	鄰舍式店舖、 學校及停車位。

在香港的已落成
投資物業

地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
零售及辦公樓 (續)						
8. 太古坊 德宏大廈	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	辦公樓，連接多盛 大廈和康橋大廈。
9. 太古坊 多盛大廈	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	辦公樓，連接 德宏大廈。
10. 太古坊 林肯大廈	2881	238,582 (部分)	333,529	164	1998	辦公樓，連接 電訊盈科中心。
11. 太古坊 濠豐大廈	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	辦公樓，連接 康和大廈。
12. 太古坊 康橋大廈	2881	70,414 (部分)	268,795	—	2003	辦公樓，連接 德宏大廈。
13. 太古坊 港島東中心	2881/2899	109,929	1,537,011	—	2008	辦公樓，連接 康和大廈。
14. 北角英皇道500號 港運城	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積 乃指整個購物中心 平台的面積，集團 持有該中心的60% 權益。
15. 灣仔星街9號星域軒	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積 乃指整個零售部分 的面積。
16. 灣仔永豐街21-29號	2856	2,967	14,039	—	1992/ 2006	所註明的樓面面積 乃指現有建築物的 面積。
17. 灣仔忠利集團大廈	2089/ 2103/ 2113	4,612	81,346	—	2013 (翻新)	辦公樓，地面層 作零售用途。

集團主要物業

二零一五年十二月三十一日結算

在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
零售及辦公樓 (續)							
18. 灣仔軒尼詩道28號	海旁地段第23號 內地地段第2244號餘段 內地地段第2245號餘段	2843	9,622	145,390	–	2012	辦公樓
	附屬公司持有的總面積			10,424,541	6,454		
19. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	620,148	217	1994	辦公樓，連接多盛大廈。所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
20. 太古坊 栢克大廈	內地地段第8854號	2047	25,926	388,838	84	1998	辦公樓，所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
21. 北角英皇道625號	內地地段第7550號	2108	20,000	301,065	84	1998	辦公樓，所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
22. 大嶼山東涌 東堤灣畔	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	75	1998/ 1999	所註明的樓面面積乃指零售樓面的面積，集團持有其中20%權益。
23. 大嶼山東涌東薈城	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	零售： 462,428 辦公樓： 160,522	1,156	1999/ 2000	辦公樓的面積為160,522平方呎，位於面積462,428平方呎的購物中心之上，集團持有其中20%權益。東薈城包括一間酒店，詳情列於下文酒店項下。
	合資公司持有的總面積			1,969,054	1,616		
	– 其中集團應佔的面積			786,826			
科技中心							
1. 太古坊	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)				數據中心/辦公樓/物流倉庫。2014年2月，集團與香港特別行政區政府達成協議，購入其於香港太古坊康和大廈的權益。該項交易預計將不遲於2016年12月30日完成。和域大廈及康和大廈將可重建為一座總樓面面積約980,000平方呎的甲級辦公樓。
	和域大廈			554,934	78	1979	
	康和大廈			338,582	85	1984	樓面面積不包括政府擁有的8層樓面，該8層樓面將不遲於2016年12月30日轉讓給集團。
	附屬公司持有的總面積			893,516	163		

在香港的已落成
投資物業

地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
住宅							
1. 金鐘道88號 太古廣場柏舍 服務式住宅	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	443,075	–	1990	設於香港港麗酒店大樓內的 270個服務套房。
2. 糖廠街23號 太古坊柏舍 服務式住宅	海旁地段第703號I分段	2881	8,664	服務式住宅： 零售： 62,756 12,312 <hr/> 75,068	–	2014	建於三層零售平台上的 111個服務套房。
3. 深水灣道6號 Rocky Bank	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,197	14,768	–	1981	6所半獨立式房屋。
4. 深水灣香島道36號 B座洋房	鄉郊建屋地段第507號及 增批部分(部分)	2097	20,733 (部分)	2,644	–	1980	1所獨立式房屋。
5. 加列山道38號 Eredine	鄉郊建屋地段第587號及 增批部分(部分)	2038	51,430 (部分)	23,224	7	1965	7個住宅單位。
附屬公司持有的總面積				558,779	7		
酒店							
1. 太古城 香港東隅	鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分R分段第1小分段A段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第7小分段A段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第7小分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第2小分段B段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第2小分段A段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分Q分段第2小分段A段 餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分J分段餘段(部分)	2899	146,184 (部分)	199,633	–	2009	設有345個房間的酒店。
2. 太古廣場 奕居	內地地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	158,738	–	2009	設有117個房間的酒店， 位於香港JW萬豪酒店之上。
附屬公司持有之總面積				358,371			
3. 太古廣場 香港JW萬豪酒店	內地地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	525,904	–	1988	設有602個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
4. 太古廣場 香港港麗酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	555,590	–	1990	設有513個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
5. 太古廣場 港島香格里拉大酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有565個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
聯屬公司持有的總面積				1,687,222			
– 其中集團應佔的面積				337,444			

集團主要物業

二零一五年十二月三十一日結算

在香港的已落成投資物業	地段編號	官批到期年份	地盤面積平方呎	用途	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註
酒店(續)								
6. 東薈城 香港諾富特 東薈城酒店	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)		236,758	7	2005	設有440個房間的酒店，集團持有其中20%權益。
合資公司持有的總面積					236,758	7		
- 其中集團應佔的面積					47,352			

在中國內地的已落成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積平方呎	總樓面面積平方呎	停車位數目	落成年份	備註	
零售								
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里南區)	北京朝陽區三里屯路19號	2044 (停車位為2054)	566,332 (部分)	776,909	451	2007	購物中心，包括各類食肆及電影院。	
2. 三里屯太古里 (三里屯太古里北區)	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車位為2054)	566,332 (部分)	519,399	410	2007	購物中心，包括各類食肆。	
3. 滙坊	廣州天河區天河東路75號	2044	174,377 (部分)	90,847	100	2008	購物中心，包括各類食肆及停車位。	
4. 太古滙	廣州天河區天河路381-389號 (單數)	2051	526,941 (部分)	1,472,730	718	2011	購物中心，包括各類食肆。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中97%權益。	
附屬公司持有的總面積					2,859,885	1,679		
5. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車位為2054)	631,072 (部分)	939,493	615	2012	購物中心，包括各類食肆及電影院。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。	
6. 成都遠洋太古里	成都市錦江區東大街9號 大慈寺片區	2051	814,604 (部分)	1,248,738	1,056	2014	購物中心，包括各類食肆及電影院。所註明的樓面面積乃指零售部分的面積，集團持有其中50%權益。	
合資公司持有的總面積					2,188,231	1,671		
- 其中集團應佔的面積					1,094,116			

辦公樓								
1. 太古滙	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,731,766	-	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中97%權益。	
附屬公司持有的總面積					1,731,766	-		
2. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072 (部分)	595,464	390	2011	所註明的樓面面積乃指辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。	
合資公司持有的總面積					595,464	390		
- 其中集團應佔的面積					297,732			

在中國內地的已落成投資物業	地址	官批到期年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
酒店								
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)		169,463	32	2007	設有99個房間的酒店。
2. 廣州 文華東方酒店	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	酒店： 服務式 住宅：	584,184 51,517 <hr/> 635,701	— —	2012	設有263個酒店房間和 24個服務式住宅單位。面 積為629,414平方呎的文 化中心已經根據與廣州市 文化局的協議建成(包括 文化中心的土建工程和 外立面裝修及外立面 配置)，等待移交廣州市 政府。所註明的樓面面積 乃指酒店和服務式住宅單 位部分的面積，集團持有 其中97%權益。
附屬公司持有的總面積					805,164	32		
3. 北京東隅	北京朝陽區酒仙橋路22號	2044 (辦公樓 及停車場為 2054)	631,072 (部分)		358,269	240	2012	設有369個房間的酒店。 所註明的樓面面積乃指酒 店部分的面積，集團持有 其中50%權益。
4. 博舍	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	814,604 (部分)	酒店： 服務式 住宅：	228,210 127,579 <hr/> 355,789	— —	正進行 裝修工程	設有100個酒店房間和42 個服務式住宅單位。所註 明的樓面面積乃指酒店及 服務式住宅部分的面積， 集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積					714,058	240		
— 其中集團應佔的面積					357,029			

在美國的已落成投資物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
酒店						
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市碧琪巽南端	120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中部設有326個 房間的酒店。集團持有該物業 75%權益。
合資公司持有的總面積			345,000	600		
— 其中集團應佔的面積			258,750			

集團主要物業

二零一五年十二月三十一日結算

在香港的發展中 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計落成 年份	備註
1. 九龍灣 新九龍內地段 第6312號	新九龍內地段第6312號	2063	46,253	辦公樓：	555,035	222	正進行底層結構 及上蓋工程	2017	所註明的樓面面積乃 根據政府實地章程所 許可的總樓面面積。
2. 太古坊 常盛大廈重建項目	鯽魚涌海旁地段第1號 Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號 W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段 (部分)	2881	238,582 (部分)	辦公樓：	1,020,000	92	正進行挖掘 及地基工程	2018	所註明的樓面面積只為 約數。
	附屬公司持有的總面積				1,575,035	314			
3. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號	2063	107,919	零售及 酒店：	477,700	127	正進行挖掘 及地基工程	2017	擬建的計劃正在發展 中。所註明的樓面面積 乃指發展項目的零售及 酒店部分，並不包括公 共交通總站的面積。該 面積只為約數，可予更 改。將會興建另一個面 積約61,900平方呎的公 共交通總站，並於完工 後移交政府。所註明的 樓面面積乃整項物業的 面積，集團持有其中 20%權益。
4. 香港仔黃竹坑道 8-10號	香港仔內地段第461號	2064	25,500	辦公樓：	382,499	137	正進行挖掘 及地基工程	2018	擬建的計劃正在發展 中。所註明的樓面面積 乃許可的總樓面面積。 所註明的樓面面積乃整 項物業的面積，集團持 有其中50%權益。
	合資公司持有的總面積				860,199	264			
	— 其中集團應佔的面積				286,790				
在中國內地的發展中 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計落成 年份	備註
1. 興業太古匯 (前稱大中里項目)	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： 服務式 住宅：	1,096,905 1,836,543 388,053 147,435	1,200	正進行 上蓋工程	2016/ 2017	所註明的樓面面積乃 整項物業的面積，集團 持有其中50%權益。
	合資公司持有的總面積				3,468,936	1,200			
	— 其中集團應佔的面積				1,734,468				

在美國的發展中 投資物業	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位數目	預計落成 年份	備註	
1. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre	380,670 (部分)	第一期	零售： 辦公樓： 酒店： 服務式住宅：	490,000 260,000 218,000 109,000	1,235 289 100 -	2016	Brickell City Centre 是位於 Brickell 金融區的市區綜合發展項目，包括零售、辦公樓、酒店、服務式住宅及住宅大廈。建築工程於2012年7月展開，預期在2016年落成。集團持有零售部分的61.5%權益。
	123,347	第二期	規劃中：	1,444,000	待定	2021	項目第二期名為 One Brickell City Centre，正規劃為綜合發展項目，包括零售、甲級辦公樓、住宅大廈及酒店。該項目坐落 Brickell Avenue 與 SW 8th Street 的交界處，項目涉及約1,400,000平方呎，計劃發展為一幢80層高的豪宅大廈。
				2,521,000	1,624		
附屬公司持有的總面積			2,521,000	1,624			

在香港的已落成 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
1. 鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES	筲箕灣內地段第761號餘段	2057	28,490	3,140	66	2013	於獲發滿意紙後，截至2015年12月31日，91個單位已完成交易程序及/或售出。所註明的樓面面積乃指餘下的一個住宅單位及66個未售出的停車位，集團持有其中80%權益。
2. 西半山瀚然	內地段第424號B分段第1小分段 餘段 內地段第424號B分段餘段 內地段第425號7分段A分段 內地段第425號7分段B分段 內地段第425號7分段C分段 內地段第425號7分段D分段 內地段第424號C分段餘段 內地段第424號D分段餘段 內地段第424號餘段	2854	20,756	26,923	-	2015	截至2015年12月31日，112個單位已完成交易程序及/或售出。所註明的樓面面積乃指餘下的15個住宅單位。
3. WHITESANDS 長沙嶼南道160號	丈量約份第332約 地段第724號及地段 第726號	2062	161,029	61,864	27	2015	發展項目包括28所獨立式房屋及28個停車位。截至2015年12月31日，已售出一個單位。所註明的樓面面積乃指餘下的27個住宅單位及27個未售出的停車位。
附屬公司持有的總面積				91,927	93		

持有的其他物業

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

集團主要物業

二零一五年十二月三十一日結算

在中國內地的已落成 供出售物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
1. 睿東中心	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	814,604 (部分)	辦公樓： 602,504	447	2014	所註明的樓面面積乃指未售出的辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				602,504	447		
– 其中集團應佔的面積				301,252			

在美國的已落成供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
1. ASIA	佛羅里達州邁阿密市 碧琪箕路900號	173,531	住宅： 5,359	4	2008	36層高住宅大廈，包括123個住宅單位及5層高停車場。截至2015年12月31日，已完成122個單位的交易程序。
2. River Court	佛羅里達州羅德岱堡	21,750	零售/ 辦公樓： 12,586	38	1966	於2006年10月購入發展地盤，集團持有其中75%權益。
附屬公司持有的總面積			17,945	42		

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計落成 年份	備註
1. 西半山殷然 (前稱堅道100號)	內地段第425號1分段 餘段 內地段第425號2分段 內地段第425號3分段 內地段第425號4分段 內地段第425號5分段 第1小分段 內地段第425號5分段 餘段 內地段第425號餘段	2854	21,726	住宅：	195,533	43	正進行 上蓋工程	2016	所註明的樓面面積乃指建議中一幢樓高45層(包括一層隔火層)的住宅大廈，下設基座平台。
附屬公司持有的總面積					195,533	43			

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位數目	預計落成年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密市 碧琪箕路南端	105,372	住宅：	550,000	395	–	位於邁阿密中部的發展地盤，於1997年1月連同文華東方酒店地盤一併購入。興建住宅大廈的計劃暫時擱置。
2. 佛羅里達州 羅德岱堡發展地盤	182,191	規劃中：	825,000	1,050	–	於2006年10月購入位於羅德岱堡的發展地盤，集團持有其中75%權益。
3. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre	380,670 (部分)	住宅：	1,134,000	1,025	2016	包括兩幅屬於市區綜合發展項目 Brickell City Centre 的住宅發展用地，此項目位於 Brickell 金融區。建造工程在2012年7月展開，預期於2016年落成。
	380,670 (部分)	住宅：	523,000	544	–	North Square 地盤的發展項目暫時擱置。
附屬公司持有的總面積			3,032,000	3,014		

詞彙

專門術語

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

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

債務淨額 借款總額扣除銀行存款及銀行結餘。

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

比率

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一六年財務日誌

除息交易	四月六日
年度報告書供股東閱覽	四月七日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一五年度第二次中期股息的資格	四月八日
派發二零一五年度第二次中期股息	五月五日
暫停辦理股票過戶手續以識別可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月五日至十日
股東周年大會	五月十日
宣佈中期業績	二零一六年八月
派發二零一六年度第一次中期股息	二零一六年十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

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

股票託管處

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 30170
College Station, TX 77842-3170
U.S.A.

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

股份代號

香港聯合交易所 1972
美國預託證券 SWROY

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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

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

© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

