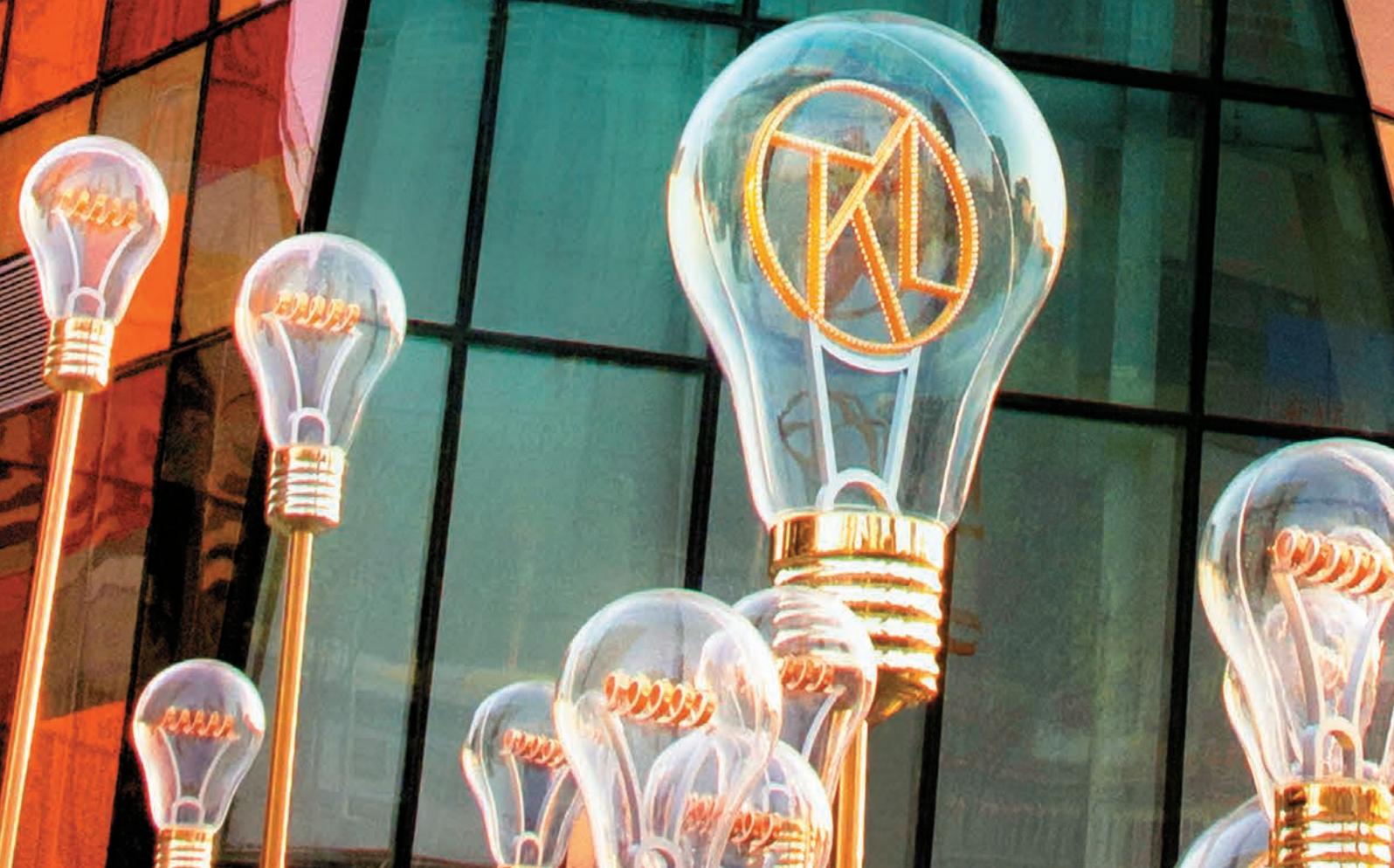


二零一三年  
報告書

 太古地產  
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972





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

我們的業務包括三個主要範疇：

■ 物業投資

■ 物業買賣

■ 酒店投資

## 二零一三年大事紀要

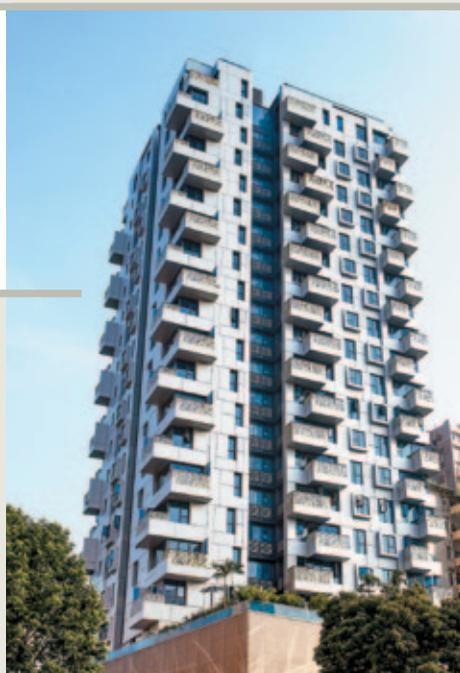


### 慶祝 活化灣仔舊區計劃 竣工

三月，香港  
詳情請看第88頁

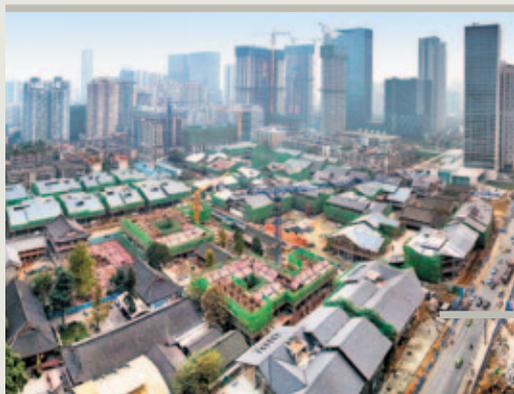
**DUNBAR PLACE** 展開預售，  
繼《一手住宅物業銷售條例》生效後，  
香港首個推出預售的新住宅項目

四月，香港  
詳情請看第41頁



宣佈商業綜合項目  
「三里屯 VILLAGE」更名為  
「三里屯太古里」

四月，北京  
詳情請看第29頁



宣佈開設全新酒店  
「博舍」及命名  
「成都遠洋太古里」

五月/六月，成都  
詳情請看第33頁

購入1.55英畝土地並納入  
**Brickell City  
Centre** 項目

七月，邁阿密  
詳情請看第34頁



**肆然** 落成並交付買家

九月，香港  
詳情請看第40頁



於港島東舉辦首個  
「白色聖誕市集」

十二月，香港  
詳情請看第88頁



# 目錄

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

## 管理層論述及分析

16	業務評述
48	財務評述
55	融資

## 企業管治及可持續發展

66	企業管治
77	董事及要員
79	董事局報告
86	可持續發展

## 核數師報告及賬目

92	獨立核數師報告
93	綜合損益表
94	綜合其他全面收益表
95	綜合財務狀況表
96	公司財務狀況表
97	綜合現金流量表
98	綜合權益變動表
99	賬目附註
152	主要會計政策
155	主要附屬公司、合資企業及聯屬公司

## 附加資料

158	集團主要物業
171	詞彙
172	財務日誌及投資者資訊

## 公司簡介

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

太古地產於一九七二年在香港成立。公司現已在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數超過四千五百人。

在香港，我們於過去四十年間，成功將港島東從工業區發展成為香港最大的商業區之一，集廣泛的道路系統及零售網絡於一身，並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，是現時香港的優質零售及商業地標之一。在中國內地方面，太古地產目前在北京、廣州、成都及上海擁有五個大型綜合發展項目，分別已投入營運或正在興建。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於接近交通樞紐的商業區域。

太古地產繼續在香港高尚住宅市場擴展其業務，並在香港、中國內地、英國及美國發展及管理太古酒店品牌旗下的都會時尚酒店。

公司自一九八零年起在美國佛羅里達州邁阿密展開業務，成果顯著。目前正於當地的Brickell金融區發展大型綜合發展項目Brickell City Centre。公司亦已在新加坡設立代辦處，以在當地的商業及地產市場尋求投資良機。此外，公司於二零一三年八月在雅加達設立辦事處，拓展在印尼的商機。

# 財務撮要

年度業績	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	變幅
營業總額		12,935	14,052	-7.9%
營業溢利		14,498	21,496	-32.6%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	6,348	6,935	-8.5%
列賬		12,525	18,753	-33.2%
來自營運的現金		8,873	8,116	+9.3%
融資前的現金流入淨額		577	1,474	-60.9%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.09	1.19	-8.4%
列賬	(c)	2.14	3.21	-33.3%
每股股息				
第一次中期		0.20	0.22	-9.1%
第二次中期		0.40	0.38	+5.3%
		港幣百萬元	港幣百萬元 重列	
十二月三十一日結算之財務狀況				
權益總額(包括非控股權益)		203,150	193,076	+5.2%
債務淨額		32,014	28,921	+10.7%
資本淨負債比率	(a)	15.8%	15.0%	+0.8個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益				
基本	(a), (b)	35.88	33.98	+5.6%
列賬	(a)	34.59	32.89	+5.2%

附註：

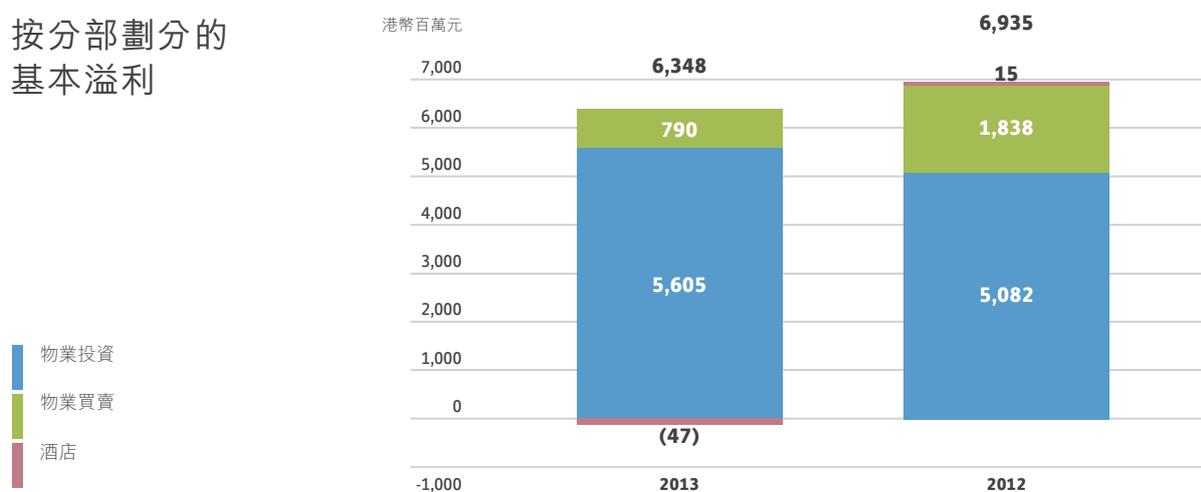
(a) 有關釋義請參閱第171頁的詞彙。

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

(c) 請參閱賬目附註14的加權平均股數。

(d) 太古地產已應用經修訂的香港會計準則第19號：僱員福利(由二零一三年一月一日起生效)，該準則須追溯應用，因而重列了二零一二年的比較數字。因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度的基本及賬目所示溢利各減少港幣一千萬元，而於二零一二年十二月三十一日結算的基本及賬目所示權益則各減少港幣一億八千萬。

## 按分部劃分的 基本溢利



# 十年財務概要

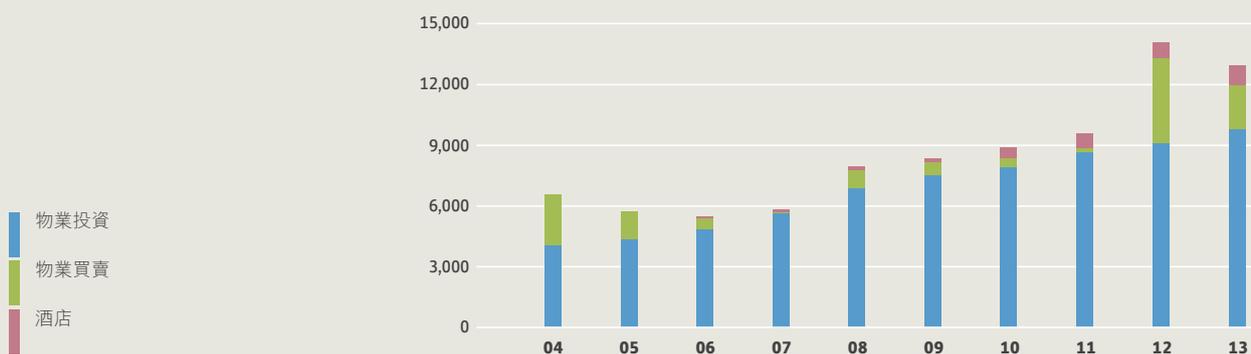
	2004 港幣 百萬元	2005 港幣 百萬元	2006 港幣 百萬元	2007 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2010 港幣 百萬元	2011 港幣 百萬元	2012 港幣 百萬元	2013 港幣 百萬元
<b>損益表</b>										
<b>營業總額</b>										
物業投資	4,060	4,382	4,872	5,663	6,901	7,516	7,953	8,651	9,123	9,786
物業買賣	2,506	1,339	554	10	889	643	400	213	4,147	2,207
酒店	–	–	27	148	156	172	518	717	782	942
	6,566	5,721	5,453	5,821	7,946	8,331	8,871	9,581	14,052	12,935
<b>公司股東應佔溢利</b>										
物業投資	1,459	1,910	2,586	3,054	3,318	3,965	4,574	4,638	4,896	5,426
物業買賣	667	264	198	(43)	95	23	87	7	1,659	720
酒店	80	104	126	175	73	(332)	(109)	(33)	14	(46)
投資物業公平值變化	15,224	12,365	17,221	19,530	(236)	13,596	21,478	20,496	12,184	6,425
	17,430	14,643	20,131	22,716	3,250	17,252	26,030	25,108	18,753	12,525
年度中期及末期股息	1,141	2,303	1,532	1,652	2,966	25	2,426	11,067	3,510	3,510
保留溢利	16,289	12,340	18,599	21,064	284	17,227	23,604	14,041	15,243	9,015
<b>財務狀況表</b>										
<b>所用資產淨值</b>										
物業投資	71,226	85,982	105,660	133,492	140,440	155,374	183,062	191,116	207,577	218,556
物業買賣	1,555	701	1,448	2,762	3,496	3,772	6,303	6,581	7,309	9,408
酒店	717	1,037	1,429	3,624	4,037	5,523	5,797	6,421	7,111	7,200
	73,498	87,720	108,537	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164
<b>資金來源</b>										
公司股東應佔權益	56,512	70,044	88,231	109,643	110,235	129,778	157,847	175,886	192,434	202,350
非控股權益	6,193	6,185	296	801	1,068	424	479	532	642	800
債務淨額	10,793	11,491	20,010	29,434	36,670	34,467	36,836	27,700	28,921	32,014
	73,498	87,720	108,537	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164
	港元									
每股盈利	3.17	2.67	3.67	4.14	0.59	3.14	4.57	4.40	3.21	2.14
每股股息	0.21	0.42	0.28	0.30	0.54	–	0.43	1.94	0.60	0.60
股東應佔每股權益	10.29	12.75	16.06	19.96	20.07	23.60	27.74	30.07	32.89	34.59
<b>比率</b>										
公司股東應佔平均權益回報	36.0%	23.1%	25.4%	23.0%	3.0%	14.4%	18.1%	15.0%	10.2%	6.3%
資本淨負債比率	17.2%	15.1%	22.6%	26.7%	33.0%	26.5%	23.3%	15.7%	15.0%	15.8%
利息倍數	20.02	23.11	32.16	33.69	4.79	17.56	21.79	18.23	15.72	10.02
股息倍數	15.28	6.36	13.14	13.75	1.10	N/A	10.73	2.27	5.34	3.57
<b>基本</b>										
溢利 (港幣百萬元)	2,617	2,570	3,064	3,291	3,540	3,721	4,767	12,914	6,935	6,348
公司股東應佔權益 (港幣百萬元)	58,043	71,590	90,034	111,678	113,594	133,373	161,621	180,592	198,803	209,895
公司股東應佔平均權益回報	5.3%	4.0%	3.8%	3.3%	3.1%	3.0%	3.2%	7.6%	3.7%	3.1%
每股盈利 (港元)	0.48	0.47	0.56	0.60	0.64	0.68	0.84	2.26	1.19	1.09
股東應佔每股權益 (港元)	10.57	13.03	16.39	20.33	20.68	24.25	28.40	30.87	33.98	35.88
資本淨負債比率	16.8%	14.8%	22.2%	26.2%	32.0%	25.8%	22.7%	15.3%	14.5%	15.2%
利息倍數	4.25	5.58	6.09	5.93	4.48	4.33	5.37	12.01	7.90	6.43
股息倍數	2.29	1.12	2.00	1.99	1.19	不適用	1.96	1.17	1.98	1.81

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，因此二零一三年之前的數字或與原來所呈列的不同。
- 二零一三年及二零一二年之公司股東應佔權益及其按分部回報，載於第54頁的財務評述 — 投資評估及業績評述。
- 基本溢利及權益的論述，載於第16頁至第19頁。
- 二零一零年之前的每股盈利、每股股息和每股權益已根據普通股加權平均數重新計算，此反映於該等年度已發行的公司股份並按於二零一零年一月二十五日發行的1,108,132,451股股份作為收購Swire Properties US Inc. 及Swire Properties One LLC的代價，以及於二零零九年十二月三十一日按面值（低於市值）發行3,969,615,000股股份而產生的紅利部分作出調整。
- 有關釋義及比率，請參閱第171頁的詞彙。

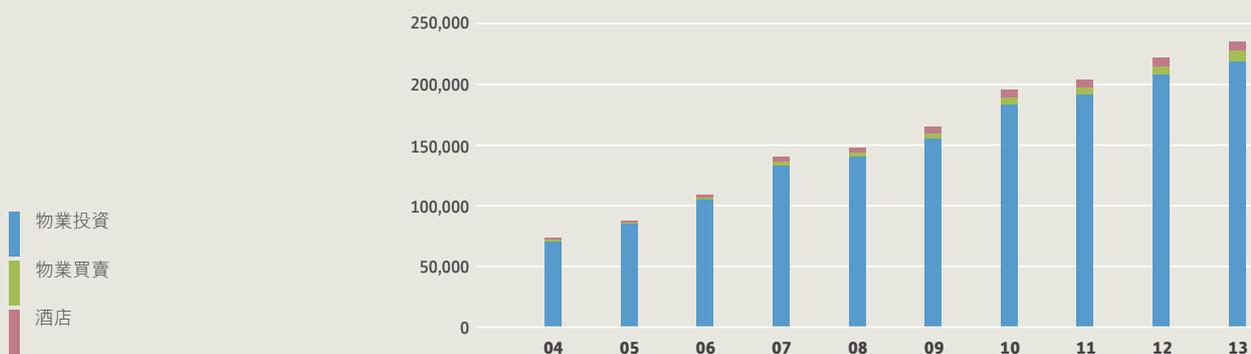
## 營業總額

港幣百萬元



## 所用資產淨值

港幣百萬元



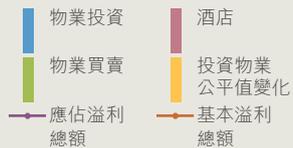
## 每股盈利及每股股息

港元



### 公司股東應佔溢利

港幣百萬元



### 權益總額及債務淨額

港幣百萬元



### 平均權益回報

%



## 主席報告

二零一三年的股東應佔綜合溢利為港幣一百二十五億二千五百萬元，而二零一二年則為港幣一百八十七億五千三百萬元。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五億八千七百萬元，由二零一二年的港幣六十九億三千五百萬元減至二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元。

### 股息

根據公司的政策，我們派發的股息平均約為一個經濟周期內股東應佔基本溢利的百分之五十。我們將按照集團的財務狀況及經濟氣候，重新評估此項政策。

董事局已宣佈第二次中期股息每股港幣四十仙（二零一二年：每股港幣三十八仙），連同於二零一三年十月派付的第一次中期股息每股港幣二十仙，全年股息為每股港幣六十仙（二零一二年：每股港幣六十仙）。第二次中期股息合共港幣二十三億四千萬元（二零一二年：港幣二十二億二千三百萬元），將於二零一四年五月八日（星期四）派付予在記錄日期，即二零一四年四月四日（星期五），營業時間結束時已於本公司股東名冊登記的股東。公司股份將於二零一四年四月二日（星期三）開始除息交易。

## 主要業務發展

二零一三年一月，位於廣州太古滙（集團擁有百分之九十七的權益）的文華東方酒店開業，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

太古地產於二零一三年一月與 Bal Harbour Shops 達成合資協議，發展位於美國佛羅里達州邁阿密的 Brickell City Centre 的零售部分。集團持有該合資項目的百分之八十七點五的權益，並將擔任其主要發展商。

二零一三年三月，持有香港東涌東薈城名店倉的公司（集團擁有其百分之二十的權益）投得東薈城毗鄰一幅商業用地作發展用途。

二零一三年七月，太古地產購入美國佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre 發展項目毗鄰的一幅地皮。二零一三年九月，公司宣佈計劃於該地皮興建一座名為「One Brickell City Centre」的八十層高全新綜合大樓，作為 Brickell City Centre 項目的一部分。

二零一三年八月，集團已預售出成都大慈寺項目中辦公樓「睿東中心」的大部分樓面。該辦公樓預期將於二零一四年移交。

二零一三年十一月，公司成功投得香港九龍灣一幅面積四萬六千二百五十三平方呎的商業用地。該用地計劃發展為一座面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓，並將持有作投資用途。

二零一四年一月，公司購入大昌行商業中心百分之五十的權益。該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約為三十八萬九千平方呎。

二零一四年一月，集團與中信房地產股份有限公司及大連港置地有限公司簽訂框架協議，表明各方擬透過一家由集團預計持有百分之五十的權益的合資企業，在中國大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。建議成立的合資企業及發展項目須待若干先決條件達成後，方可作實。

二零一四年二月，集團完成向基滙資本管理的基金 GC Acquisitions VI Limited（「GCA」）購入北京三里屯太古里的百分之二十的權益。這項收購是因應 GCA 於二零一三年八月提交有意行使認沽期權的通知後完成。

二零一四年二月，集團與香港特別行政區政府（由財政司司長法團為代表）簽訂協議，購入其於香港太古坊康和大廈的權益。交易預期於二零一六年十二月三十日或之前完成。此收購讓公司能夠把位於太古坊三座現有的科技中心重建成兩座甲級辦公樓。

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十的權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道8-10號的一幅工業用地，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地計劃發展為一座辦公樓，總樓面面積約為三十八萬二千五百平方呎。

## 業務表現

基本溢利由二零一二年的港幣六十九億三千五百萬元下跌至二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元，主要反映來自出售香港高尚住宅物業的溢利下降，但部分被零售及辦公樓物業投資收入增加所抵銷。來自物業投資的基本溢利增長百分之十，主要反映香港物業項目的續約租金上升，以及中國內地物業的租金收入增加。香港的奕居及英國的酒店於二零一三年的表現有所改善，但被中國內地酒店的業績轉弱所抵銷有餘。

二零一三年的租金總收入為港幣九十六億七千六百萬元，而二零一二年的租金總收入則為港幣九十億一千五百萬元。香港辦公樓組合的續約租金上升。儘管二零一三年整體上，市場（尤其以金融機構）對辦公樓的需求普遍疲弱，但出租率仍相對堅穩。在二零一三年，本港市場對零售樓面的需求持續強勁。在中國內地，太古滙及三里屯太古里於二零一三年的租金收入錄得良好增長。太古滙商場及三里屯太古里於年內的出租率保持穩定。儘管新商舖的供應溫和上升，但零售銷售額保持增長，商舖需求繼續向好。

由於發展項目蔚然售出的單位減少，來自物業買賣的營業溢利下降，但部分被發展項目肆然出售的單位所得的營業溢利抵銷。於二零一三年，集團確認蔚然二十一個單位及肆然十二個單位的買賣溢利。二零一二年有九十八個蔚然單位售出。

於計入中國內地投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一三年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣六十四億二千五百萬元，而二零一二年的收益淨額則為港幣一百二十一億八千四百萬元。

## 財務

於二零一三年十二月三十一日結算的債務淨額為港幣三百二十億一千四百萬元，而於二零一二年十二月三十一日結算則為港幣二百八十九億二千一百萬元。資本淨負債比率由百分之十五上升零點八個百分點至百分之十五點八。借款增加主要來自發展邁阿密 Brickell City Centre 項目及購入香港九龍灣商業用地的資金需求。於二零一三年十二月三十一日結算，現金及未動用已承擔融資合共港幣九十八億五千四百萬元，而於二零一二年十二月三十一日結算則為港幣九十二億七千八百萬元。我們將繼續獨立為太古公司所提供的集團間資金（因應債務到期後的需要）進行再融資，而無須涉及太古公司。

## 可持續發展

對於與公司有聯繫的人士、員工及我們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，我們致力減少業務營運對環境的影響，並將可持續發展實務融入發展項目中。二零一三年，頤堤港北京東隅獲得了美國綠色建築協會的能源與環境設計先鋒評級（「LEED」）金獎認證。香港方面，蔚然及瀚然住宅發展項目獲得建築環境評估法（「BEAM」）評定為「鉑金」級別。我們提升了安全管理制度的水平，使其符合職業健康與安全評估系列18001（Occupational Health and Safety Assessment Series 18001）國際標準。這應有助我們改善健康安全表現。我們已經表示，目標於二零零八年至二零二零年間，每年減少消耗五千二百萬千瓦時的能源。

請參閱第86頁至89頁所載公司有關上述活動的進一步資料。

## 展望

市場（尤其以金融業）對辦公樓的需求料會持續疲弱，因此香港中區的租金將繼續受壓。然而，太古廣場沒有主要的租約於二零一四年屆滿，故出租率可望維持平穩。港島東方面，由於出租率高企，預期租金將保持堅穩。在廣州，由於辦公樓的新舊供應量龐大，租金料會受壓。在北京，預期二零一四年的辦公樓新供應有限，因此出租率可望保持高企。

香港的零售銷售額預期仍會增長，不過幅度將較二零一三年放緩。對位於優越地段及管理完善的零售商場，其需求將預期持續上升。在廣州，高級品牌零售商對新商舖租用地方的需求放緩，反映政府的措施對奢侈消費品之銷售所帶來的影響。在北京，國際品牌零售商將繼續物色位於優越地段及管理完善的零售商場。

香港豪宅市場的交投因物業印花稅上調而減少。儘管市況低迷，市場仍然對高質素物業有需求。由於集團已計劃出售 DUNBAR PLACE 及 MOUNT PARKER RESIDENCES 兩個已落成項目的單位，以及蔚然和肆然的餘下單位，故預期二零一四年來自物業買賣的溢利將高於二零一三年。

酒店組合於二零一四年的業績，料會受惠於太古滙廣州文華東方酒店、瑜舍和北京東隅的業務改善。

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

白紀圖

香港，二零一四年三月十三日

# 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、擁有及管理社區活化綜合發展項目及其他市區發展項目，創造長遠價值

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

## 二、透過積極管理資產，並藉著持續提升、重新發展及添置資產以鞏固資產組合，盡力提高已落成物業的盈利與價值

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

租戶日益關注業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們旨在透過綜合運用創意設計、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上佔據領先地位。

## 三、繼續擴展高尚住宅物業業務

我們計劃擴展高尚住宅物業組合以拓展業務，並在主要的營運市場中尋求機會購置合適的地段，以發展可作銷售或投資用途的高尚住宅項目。

#### 四、繼續集中發展香港及中國內地市場

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

我們有意將香港的成功營運經驗延伸至發展中國內地市場。在中國內地，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上的實力。

我們將會在中國內地物色發展住宅項目的機會，以發揮對旗下綜合發展項目的輔助作用。然而，我們亦可能考慮在合適的地段及城市發展獨立住宅項目的機會。由於我們在發展高尚住宅項目上具有競爭優勢，因此旗下住宅項目亦會以此等物業的買家為目標。

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

#### 五、審慎管理資本

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

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

# 管理層論述 及分析





太古廣場  
香港

## 業務評述

	2013 港幣百萬元	2012 <sup>(2)</sup> 港幣百萬元 重列
<b>營業額</b>		
<b>租金收入總額</b>		
辦公樓	5,386	5,008
零售物業	3,961	3,675
住宅	329	332
<b>其他收益<sup>(1)</sup></b>	<b>110</b>	<b>108</b>
<b>物業投資</b>	<b>9,786</b>	<b>9,123</b>
<b>物業買賣</b>	<b>2,207</b>	<b>4,147</b>
<b>酒店</b>	<b>942</b>	<b>782</b>
<b>營業總額</b>	<b>12,935</b>	<b>14,052</b>
<b>營業溢利/(虧損)</b>		
物業投資	7,317	6,867
投資物業估值收益	6,211	12,273
物業買賣	1,035	2,395
酒店	(65)	(39)
<b>營業溢利總額</b>	<b>14,498</b>	<b>21,496</b>
<b>應佔合資企業及聯屬公司除稅後溢利</b>	<b>948</b>	<b>821</b>
<b>應佔溢利</b>	<b>12,525</b>	<b>18,753</b>

<sup>(1)</sup> 其他收益主要為屋苑管理費。

<sup>(2)</sup> 太古地產已應用經修訂的香港會計準則第19號：僱員福利（由二零一三年一月一日起生效），該準則須追溯應用。因此，集團的二零一二年比較業績已由集團的二零一二年法定賬目中重列。

載於下頁的附加資料提供公司股東應佔的賬目所示與基本溢利及賬目所示與基本權益的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除非控股權益擁有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	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
<b>基本溢利</b>			
賬目所示公司股東應佔溢利		12,525	18,753
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(7,017)	(12,865)
投資物業的遞延稅項	(b)	573	664
出售物業的變現溢利	(c)	94	176
集團自用投資物業折舊	(d)	14	15
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		19	17
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)	140	175
<b>公司股東應佔基本溢利</b>		<b>6,348</b>	6,935
<b>基本權益</b>			
賬目所示公司股東應佔權益		202,350	192,434
投資物業的遞延稅項		4,531	3,949
持有作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	(f)	2,244	1,736
集團自用投資物業重估		721	646
集團自用投資物業累計折舊		49	38
<b>公司股東應佔基本權益</b>		<b>209,895</b>	198,803
基本非控股權益		854	691
<b>基本權益</b>		<b>210,749</b>	199,494

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企業及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資企業及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動主要包括中國內地投資物業的重估變動遞延稅項，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) 在計算三里屯太古里及Brickell City Centre零售部分的非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有人持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本扣除累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第40號，則該等由附屬公司及合資企業擁有及長期持有作綜合發展物業的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撇減會記入重估儲備而非綜合損益表中。

## 基本溢利



基本溢利由二零一二年的港幣六十九億三千五百萬元下跌至二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元，主要反映來自出售香港高尚住宅物業的溢利下降，但部分被零售及辦公樓物業投資收入增加所抵銷。來自物業投資的基本溢利增長百分

之十，反映香港物業的續約租金上升，以及中國內地的物業租金收入增加。香港的奕居及英國的酒店於二零一三年的表現有所改善，但被中國內地酒店的業績轉弱所抵銷有餘。



## 租金收入總額

港幣百萬元



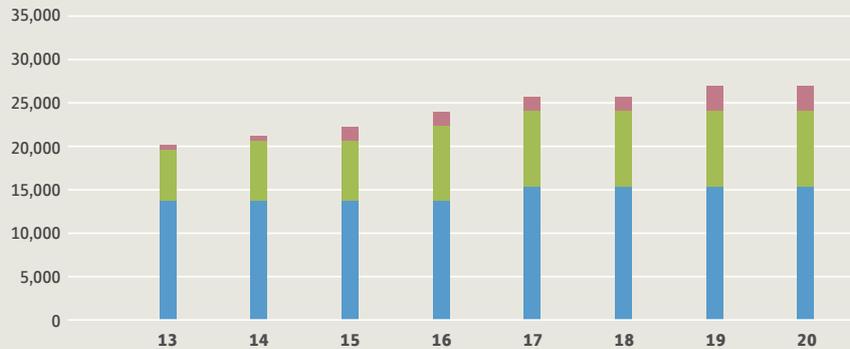
## 基本營業溢利

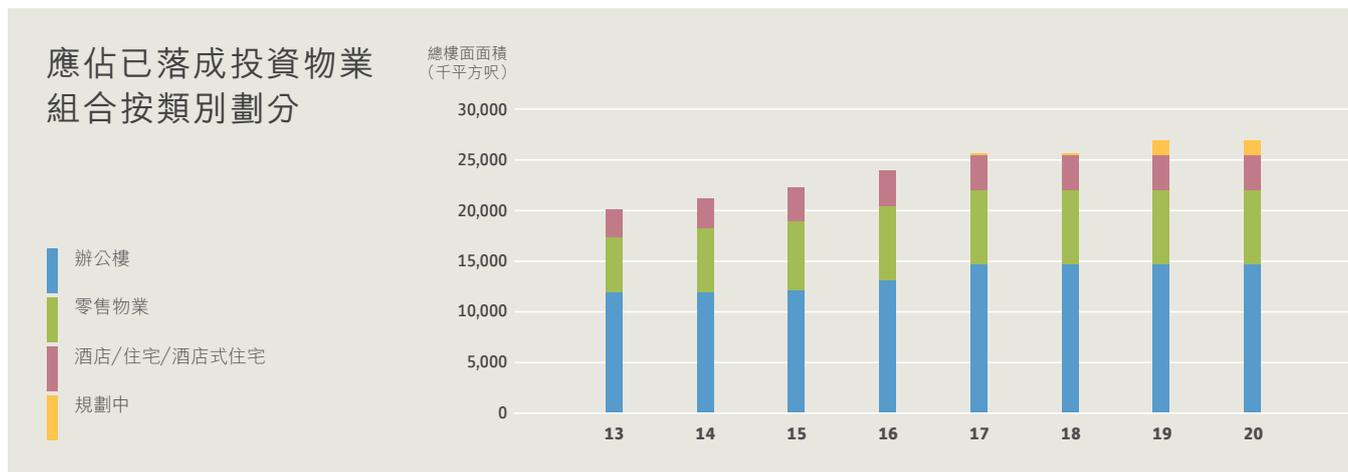
港幣百萬元



## 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

於二零一三年十二月三十一日結算，集團應佔總樓面面積約三千一百萬平方呎。

集團應佔的總樓面面積約有二千六百七十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千零二十萬平方呎，及發展中或持有作未來發展的投資物業約六百五十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約佔一千五百四十萬平方呎，

主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都的優越地段持有五個大型商業綜合發展項目的權益。預期這些發展項目於全部落成後的應佔總樓面面積約八百四十萬平方呎。除香港及中國內地外，投資物業組合主要包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目及位於美國和英國的酒店權益。

下表列出於二零一三年十二月三十一日結算，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)						
	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	10.0	2.5	0.7	0.5	–	13.7
中國內地	2.0	3.0	0.9	0.1	–	6.0
美國及其他	–	–	0.5	–	–	0.5
<b>總計</b>	<b>12.0</b>	<b>5.5</b>	<b>2.1</b>	<b>0.6</b>	<b>–</b>	<b>20.2</b>

發展中或持作未來發展的投資物業  
(預期集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	1.5	–	–	0.1	0.1	1.7
中國內地	0.9	1.1	0.4	–	–	2.4
美國及其他	0.3	0.5	0.2	0.1	1.3 <sup>(2)</sup>	2.4
<b>總計</b>	<b>2.7</b>	<b>1.6</b>	<b>0.6</b>	<b>0.2</b>	<b>1.4</b>	<b>6.5</b>

投資物業總額  
(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
<b>總計</b>	<b>14.7</b>	<b>7.1</b>	<b>2.7</b>	<b>0.8</b>	<b>1.4</b>	<b>26.7</b>

<sup>(1)</sup> 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

<sup>(2)</sup> 與二零一三年七月購入的地皮有關的總樓面面積五十五萬八千平方呎記入持有作發展用途物業賬目內。

買賣物業組合包括香港的三個發展中高尚住宅項目(兩個位於港島及一個位於大嶼山)、邁阿密 Brickell City Centre 一個發展中的住宅綜合物業、成都大慈寺項目一座發展中的辦公樓，還有已落成發展項目的待售單位。這些已落成發展項目包括位於港島的肆然、蔚然和 MOUNT PARKER RESIDENCES 發展項目、位於九龍的 DUNBAR PLACE 發展項目，以及位於邁阿密的 ASIA 發展項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一三年十二月三十一日結算，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積(或預期總樓面面積)。

買賣物業  
(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	0.2	0.6	0.8
中國內地	–	0.7	0.7
美國	–	2.8	2.8
<b>總計</b>	<b>0.2</b>	<b>4.1</b>	<b>4.3</b>

## 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一千零一十萬平方呎。於二零一三年，來自香港辦公樓物業的應佔總租金收入為港幣五十二億八千七百萬元。於二零一三年十二月三十一日結算，香港的辦公樓物業估值為港幣一千二百四十三億八千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百零三億九千六百萬。

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 (於二零一三年 十二月三十一日結算)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	91%	100%
太古城中心	1,632,930	97%	100%
太古坊辦公樓 <sup>(1)</sup>	3,136,541	99%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
科技中心 <sup>(2)</sup>	893,516	100%	100%
其他 <sup>(3)</sup>	688,323	94%	20%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>10,074,754</b>		

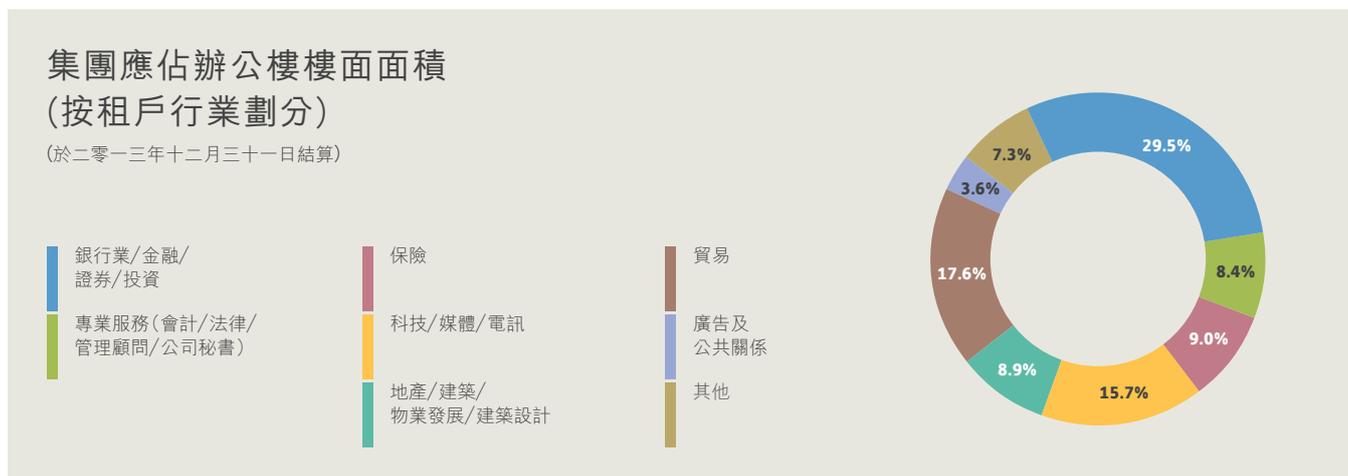
<sup>(1)</sup> 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

<sup>(2)</sup> 不包括將於二零一四年開始重建為甲級辦公樓的常盛大廈。

<sup>(3)</sup> 其他包括東薈城一座（持有百分之二十的權益）、英皇道625號（持有百分之五十的權益），以及忠利集團大廈（前稱皇后大道東8號）和軒尼詩道28號（兩者均為全資擁有）。

二零一三年集團的香港辦公樓物業組合總租金收入為港幣五十億零九千八百萬元，較二零一二年增加百分之六。在二零一三年，雖然市場（尤其以金融業）對辦公樓的需求疲弱，但香港的辦公樓物業組合仍然表現良好。續約租金上調，令租金收入上升。太古廣場及港島東的租用率全年維持高企。上表所載於二零一三年十二月三十一日結算，整體辦公樓物業組合的租用率為百分之九十六。

下表列出於二零一三年十二月三十一日結算，物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔集團應佔辦公樓樓面面積的百分比。



於二零一三年十二月三十一日結算，十大辦公樓租戶（按截至二零一三年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計）合共租用集團的香港辦公樓樓面面積約百分之十八。

#### 太古廣場

儘管空置率上升及需求疲弱，但太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一三年表現相對理想。於二零一三年十二月三十一日結算的租用率為百分之九十一。紐約梅隆銀行、邦瀚斯拍賣行和富達國際投資租用更多樓面，而海南航空集團則租用新樓面。凱雷亞洲、中國海外發展、德匯律師事務所、恆大地產集團、英國友誠、海德思哲、瑞穗銀行、澳大利亞國民銀行、柏瑞、施羅德、法國興業銀行、標準銀行及香港金融管理局均已續租。

#### 港島東

太古城中心一座、三座及四座於二零一三年表現強勁。於二零一三年十二月三十一日結算的租用率為百分之九十七。富勤保險、富邦銀行、MCM Fashion、加拿大永明人壽、太古資源及VMware租用新樓面，而Allergan、Aviva Life Insurance、惠普、Next Sourcing、Priority Pass、索尼影視及湯森路透均已續租。

太古坊辦公樓有六座辦公樓（包括我們持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一三年十二月三十一日結算的租用率為百分之九十九。百特醫療用品、戴爾、富衛保險、La Prairie、史賽克、環球銀行金融電訊協會和Young & Rubicam租用新樓面。安盛投資、法國巴黎銀行、牛奶公司、摩根大通、LVMH及昆士蘭保險也租用更多樓面。安盛、英國電訊、國泰世華、中華航空、IBM、畢馬威會計師事務所、萊斯銀行、Logitech、Mondelez、東方海外物流、尼爾森香港及皇家太陽聯合保險均已續租。

港島東中心是我們在港島東的地標物業，於二零一三年十二月三十一日結算的租用率為百分之一百。

儘管常盛大廈計劃於二零一四年重建，但科技中心表現強勁。常盛大廈已於二零一三年八月交吉。於二零一三年十二月三十一日結算，康和大廈及和域大廈的租用率為百分之一百。

二零一四年一月，公司購入大昌行商業中心的百分之五十的權益。該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約為三十八萬九千平方呎。

# 忠利集團大廈

香港



## 其他

皇后大道東八號是一座總樓面面積為八萬一千三百四十六平方呎的辦公樓，於二零一三年上半年完成翻新工程。全座大廈已經租予忠利保險，為期十年，並已易名為「忠利集團大廈」。軒尼詩道28號截至二零一三年十二月三十一日結算的租用率為百分之七十八，而於二零一四年二月底增至百分之九十五。大部分租戶均由中環及銅鑼灣區遷至。

## 香港辦公樓市場展望

我們對二零一四年的展望維持審慎。市場（尤其以金融業）對辦公樓的需求料會持續疲弱，因此香港中區的租金仍然受壓。然而，太古廣場沒有主要的租約於二零一四年屆滿，故租用率料會保持穩定。港島東方面，由於出租率高企，預期租金將保持堅穩。

下頁表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）佔集團於二零一三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一三年十二月租金收入計的租約，有百分之十點五將於二零一四年期滿，另有百分之十四點八將於二零一五年期滿。

## 辦公樓租約期滿概況

(於二零一三年十二月三十一日結算)



## 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樓面面積合共為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、港島東的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。由太古地產全資擁有（除了東薈城名店倉我們持有百分之二十的權益外）及管理各商場。於二零一三年，來自集團於香港零售物業的應

佔總租金收入合共港幣二十七億零三百萬元。於二零一三年十二月三十一日結算，集團於香港零售物業的估值為港幣五百二十三億七千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百六十四億九千萬元。

### 香港零售物業組合

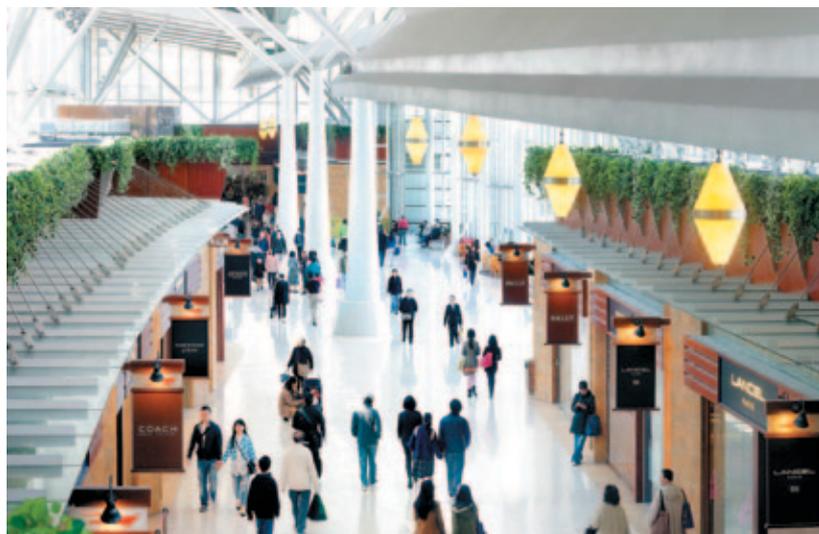
	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一三年 十二月三十一日結算)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心購物商場	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 <sup>(1)</sup>	530,467	100%	20%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>2,809,304</b>		

<sup>(1)</sup> 其他主要包括鄰近太古城的店舖及星域軒零售店舖（全資擁有）、港運城零售物業（持有百分之六十的權益）及鄰近東涌的店舖（持有百分之二十的權益）。

香港零售物業組合於二零一三年的總租金收入較二零一二年增加百分之五至港幣二十六億一千四百萬元，反映續約租金調升，以及太古廣場零售樓面重新配置後所確認的全年租金收入。

集團全資擁有的購物商場實際上於年內全部租出。

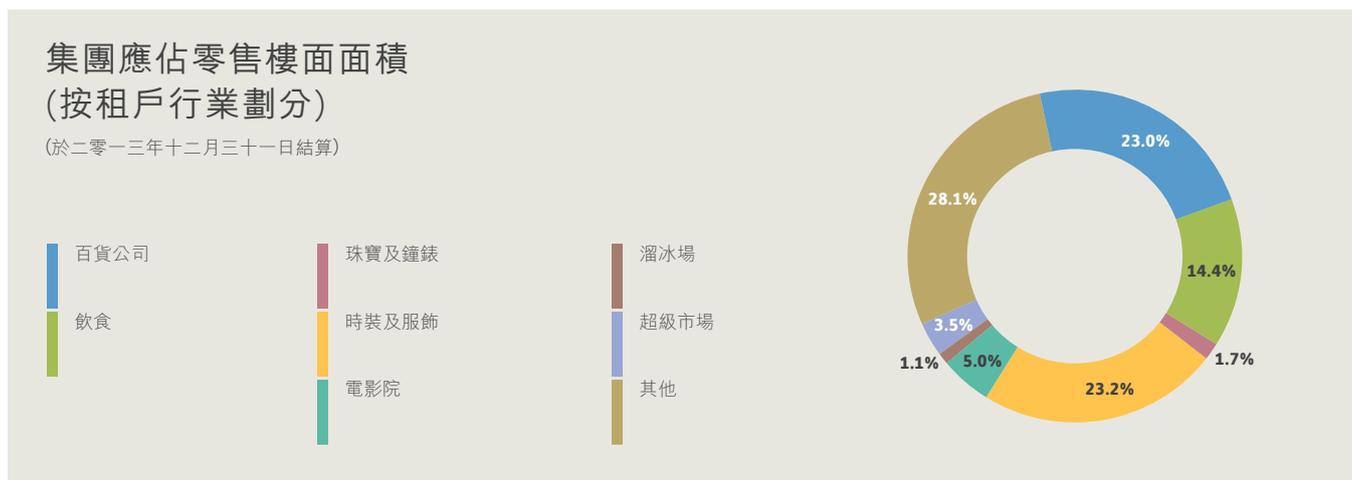
太古廣場購物商場的零售銷售額於二零一三年稍有改善。而太古城中心及東薈城商場於二零一三年的零售銷售額較二零一二年分別高出百分之二點四及百分之十三點五。



## 東薈城名店倉

香港

下表列出於二零一三年十二月三十一日結算，按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），零售物業組合佔集團應佔零售樓面面積的百分比。



於二零一三年十二月三十一日結算，十大零售物業租戶（按截至二零一三年十二月三十一日止十二個月期的租金收入計）合共租用我們的香港零售樓面面積約百分之三十一。

### 太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的一部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場提供穩定的購物人流。商場的零售銷售額於二零一三年稍有改善。

除新舊租戶交替的短暫空置期外，商場實際上於年內全部租出。年內的重點變動包括Dior商店於完成擴建後開幕，以及Chanel和Prada店亦相繼擴大舖面，擴充部分的裝修工程預計於二零一四年第一季完成。

### 太古城中心購物商場

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區同類商場中最大規模的。香港居民是太古城中心的主要顧客，但自從毗鄰的香港東隅酒店開業後，亦有較多遊客惠顧。零售銷售額於二零一三年上升百分之二點四。該物業實際上於二零一三年內全部租出。太古城中心購物商場於二零一三年第四季開始進一步優化其租戶組合。

### 東薈城名店倉

作為香港唯一的名牌折扣店商場，東薈城名店倉的零售銷售額於二零一三年上升百分之十三點五。東薈城名店倉實際上於二零一三年內全部租出。

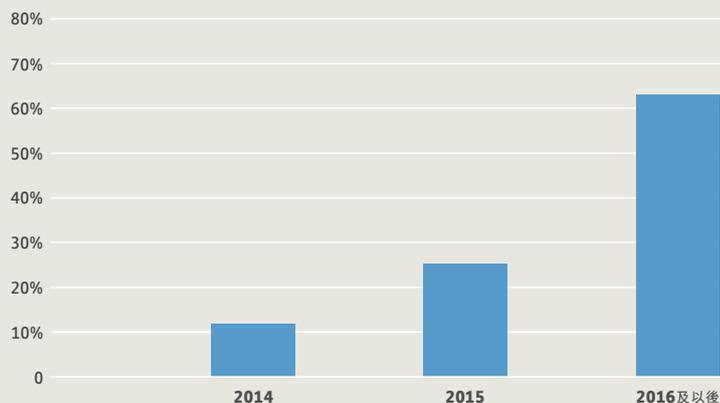
### 香港零售物業市場展望

儘管零售商對擴充業務持審慎態度，香港的零售業銷售額預期仍會增長，不過增幅將較二零一三年放緩。對位於優越地段及管理完善的零售商場，其需求預期將持續上升。

下表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）佔集團於二零一三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一三年十二月租金收入計的租約，有百分之十一點八將於二零一四年期滿，另有百分之二十五點一將於二零一五年期滿。

### 零售租約期滿概況

（於二零一三年十二月三十一日結算）



### 住宅物業

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

住宅物業組合於二零一三年十二月三十一日的租用率約為百分之八十，反映太古廣場栢舍單位的需求於二零一三年第四季回落。

預期二零一四年市場對我們住宅物業的需求將保持穩定。

### 發展中的投資物業

#### 糖廠街23號

位於鰂魚涌糖廠街23號的用地現正重建為酒店式住宅。上蓋工程正在進行，發展項目預期於二零一四年年底完成。建成後的總樓面面積將約為七萬五千平方呎。

#### 東涌市地段第11號

這幅毗鄰東薈城名店倉的商業用地，由現時擁有東涌東薈城名店倉發展項目的同一財團購入，其中太古地產持有百分之二十的權益。該用地將發展為一座多層商業大樓，總樓面面積將約為四十六萬平方呎，預期將於二零一七年落成。

### 新九龍內地段6312號

這幅商業用地位於香港九龍灣宏照道與臨利街交界處，於二零一三年十一月成功投得。該用地將發展為一座辦公樓，總樓面面積共約五十五萬五千平方呎，預期將於二零一七年落成。

### 太古坊重建計劃

二零一四年二月，集團與香港特別行政區政府（由財政司司長法團為代表）簽訂協議，購入其於太古坊康和大廈的權益。交易預期於二零一六年十二月三十日或之前完成。此收購讓公司能夠把位於太古坊三座現有的科技中心重建成兩座甲級辦公樓。

已獲批的太古坊重建計劃第一階段涉及將常盛大廈重建成一座五十一層高的辦公樓；第二階段涉及將康和大廈及和域大廈重建成一座四十六層高的辦公樓。第一座新辦公樓預計於二零一八年可移交。

重建計劃將提供約六萬九千平方呎的新園景廣場，面積與

中環皇后像廣場相若，以創建一個更大規模、更實用的休憩空間，惠及在太古坊上班的人士和整個社區。

### 黃竹坑道8-10號

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十的權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道8-10號的一幅工業用地，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途，補地價金額約港幣十億零七千萬元。該用地計劃發展為一座辦公樓，總樓面面積約為三十八萬二千五百平方呎。

## 投資物業 — 中國內地

中國內地物業組合樓面面積合共為一千三百五十萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中七百三十萬平方呎已落成，還有六百二十萬平方呎正在發展中。於二零一三年，中國內地投資物業應佔總租金收入合計為港幣十七億五千一百萬元。於二零一三年十二月三十一日結算，中國內地投資物業組合估值為港幣五百零二億七千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百四十九億七千一百萬元。

物業組合 <sup>(1)</sup> — 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	80% <sup>(2)</sup> /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%
廣州滙坊	90,847	90,847	—	100%
其他	5,825	2,898	2,927	100%
<b>小計</b>	<b>7,295,866</b>	<b>6,181,023</b>	<b>1,114,843</b>	
<u>發展中</u>				
成都大慈寺項目 <sup>(3)</sup>	2,749,653	1,285,943	1,463,710	50%
上海大中里項目 <sup>(4)</sup>	3,457,375	2,930,068	527,307	50%
<b>小計</b>	<b>6,207,028</b>	<b>4,216,011</b>	<b>1,991,017</b>	
<b>總計</b>	<b>13,502,894</b>	<b>10,397,034</b>	<b>3,105,860</b>	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 於二零一三年十二月三十一日結算，太古地產持有三里屯太古里百分之八十的權益及瑜舍百分之一百的權益。於二零一三年十二月三十一日後，太古地產購入三里屯太古里餘下百分之二十的權益。

(3) 大慈寺項目預期由二零一四年起分階段開業。大慈寺項目的辦公樓部分「睿東中心」正發展作買賣用途。在二零一三年八月已預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。

(4) 大中里項目預期由二零一六年起分階段開業。

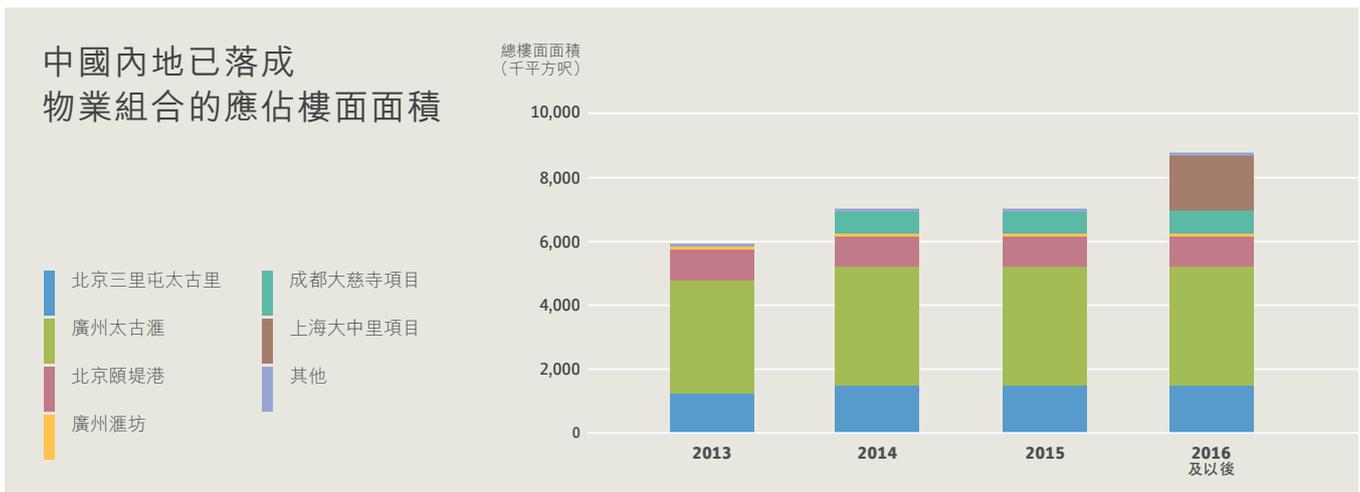
於二零一三年，集團在中國內地的投資物業總租金收入增加港幣二億五千萬元至港幣十六億二千三百萬元，其中港幣十三億四千七百萬元來自零售物業及港幣二億七千萬元來自辦公樓物業。



## 三里屯太古里

北京

下表列出中國內地已落成物業組合應佔樓面面積的預期增長。



### 已落成投資物業

#### 北京三里屯太古里

二零一三年四月，三里屯 Village 更名為「三里屯太古里」。三里屯太古里坐落於北京朝陽區，並包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，網羅約二百二十間商店，大部分銷售設計師品牌、時尚商品、配飾和化妝品，以及約九百個停車位。

三里屯太古里南區滙聚現代時裝及休閒品牌，租戶包括全球最大的 adidas 商店、中國內地首間 Apple 商店、設有一千五百九十七個座位的大型影院 Megabox、Page One 及 Starbucks 旗艦店。三里屯太古里北區的租戶主要滙聚國際及本土設計時尚品牌的零售商，包括 Alexander McQueen、Alexander Wang、Christian Louboutin、Emporio Armani、Givenchy、I.T.、Beijing Market、Lanvin、Miu Miu、MontBlanc 及 Paul Smith。

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 (於二零一三年 十二月三十一日結算)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	94%	80%

二零一三年，三里屯太古里的總租金收入錄得令人滿意的增長，反映基本租金上升。

於二零一三年十二月三十一日結算，三里屯太古里的整體租用率為百分之九十四。零售銷售額增長為百分之十七，反映在南區新開及重開的商店錄得良好銷售額，以及在三里屯太古里北區時裝店及餐飲設施銷售額的強勁增長。

太古地產旨在繼續為三里屯太古里引入新的品牌和食肆及在設計上加以改善，以增加人流及流通量為目標。由於銷售額及人流正繼續上升，零售樓面面積的需求仍然強勁，預料租用率及租金將有正面影響。

於二零一三年十二月三十一日，基滙資本管理的基金GC Acquisitions VI Limited (「GCA」) 持有三里屯太古里百分之二十的權益。GCA持有於二零一三年年終之前向太古地產出售其百分之二十權益的期權。於二零一三年八月，GCA通知有意行使該期權，並於二零一四年二月完成出售。繼該出售後，三里屯太古里成為太古地產全資擁有附屬公司。

於二零一三年十二月三十一日結算，三里屯太古里估值為港幣一百零二億三千九百萬元，其中太古地產按百分之八十的權益計算的應佔估值為港幣八十一億九千一百萬元。

#### 北京零售市場展望

北京零售業銷售額的增長於二零一三年放緩，但國際品牌零售商繼續物色位於優越地段及管理完善的零售商場。



# 太古滙

廣州

## 廣州太古滙

太古滙是太古地產在中國內地最大的投資物業。這個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，以及一間文華東方酒店（附有酒店式住宅），加上約七百個停車位，以上物業全部互相連通。

於二零一三年十二月三十一日結算，購物商場的租用率為百分之九十九，當中約百分之七十五由國際品牌零售商租用。該購物商場的零售銷售額於二零一三年上升百分之二十四點九。

於二零一三年十二月三十一日結算，辦公樓租用率為百分之八十九。於二零一三年，甲級辦公樓需求疲弱，但訂約的租戶仍有增加。

廣州文華東方酒店於二零一三年一月開業，年內入住率有所改善。

太古滙是太古地產與廣州大洋實業投資有限公司的合資企業，太古地產持有其中的百分之九十七權益。於二零一三年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）估值為港幣一百三十八億六千二百萬元，其中太古地產應佔的百分之九十七權益估值為港幣一百三十四億四千六百萬元。

## 廣州市場展望

由於辦公樓的新舊供應量龐大，預期二零一四年的辦公樓租金將會受壓。高級品牌零售商對增加商舖租地方態度審慎，反映政府的措施對奢侈消費品之銷售所帶來的影響。

廣州太古滙	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率	應佔權益
		(於二零一三年 十二月三十一日結算)	
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	89%	97%
酒店式住宅	51,517	79%	97%
<b>總計</b>	<b>3,256,013</b>		<b>97%</b>



## 頤堤港

北京

### 北京頤堤港

頤堤港是以零售為主導的綜合發展項目，坐落於北京朝陽區將台。該發展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休閒式商務酒店北京東隅。頤堤港除設有超過一千二百個停車位外，並可配合預計於二零一四年開通的北京地鐵14號線。

購物商場的租用率為百分之九十六，而百分之八十八的商店現已開業。主要租戶包括BHG、CGV、Food Republic、GAP、H&M及Sundan。頤堤港一座已租出百分之九十七。北京東隅正在建立其商務客戶市場。

頤堤港是太古地產與遠洋地產控股有限公司各佔百分之五十權益的合資項目。於二零一三年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣五十五億五千六百萬元，其中太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣二十七億七千八百萬元。

### 北京辦公樓市場展望

預料北京辦公樓的新供應有限，因此租用率可望保持高企。

北京頤堤港	總樓面面積(平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一三年 十二月三十一日結算)	應佔權益
零售物業	939,493	96%	50%
辦公樓	595,464	97%	50%
<b>總計</b>	<b>1,534,957</b>		<b>50%</b>

## 發展中投資物業

### 成都大慈寺項目

大慈寺項目位於成都錦江區，毗鄰春熙路購物區，是一個以零售為主導的大型發展項目。大慈寺項目包括一個購物商場、一間提供一百個客房及四十二個酒店式住宅的精品酒店（名為「博舍」）及一座甲級辦公樓，由成都地鐵可以通達。樓高兩至三層的購物商場名為「成都遠洋太古里」，在設計上與大慈寺及鄰近其他古老建築融為一體。

上蓋工程和外牆安裝正在進行，項目預期於二零一四年起分階段落成。

甲級辦公樓名為「睿東中心」，正發展作買賣用途。在二零一三年八月已以約人民幣二十一億元預售出辦公樓總樓面面積

的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。

大慈寺項目是與遠洋地產控股有限公司各佔百分之五十權益的合資項目。於二零一三年七月，遠洋地產行使向集團購回項目的百分之十三權益的期權。交易完成後，集團在項目中的權益已減至百分之五十，而遠洋地產所持權益則增至百分之五十。

於二零一三年十二月三十一日結算，大慈寺發展項目（不包括酒店及辦公樓的買賣物業組成部分）的估值為港幣四十八億二千三百萬元，太古地產應佔的百分之五十權益之估值為港幣二十四億一千二百萬元。

成都大慈寺項目	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,203,867	50%
酒店 <sup>(1)</sup>	163,828	50%
酒店式住宅	82,076	50%
辦公樓 <sup>(2)</sup>	1,299,882	50%
<b>總計</b>	<b>2,749,653</b>	<b>50%</b>

<sup>(1)</sup> 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

<sup>(2)</sup> 成都大慈寺項目的辦公樓部分正發展作買賣用途。

### 成都市場展望

成都零售市場預期於二零一四年有滿意的表現。未來三年將有更多新商場落成，因而對租金構成壓力，假設零售銷售額持續有滿意的增長，預料位於黃金地段且規劃設計完善的商場會繼續吸引零售商。

作為中國西部的主要商業中心，成都正繼續吸引新企業落戶。位於黃金地段辦公樓的需求料會上升。

### 上海大中里項目

大中里項目是一個以零售為主導的大型綜合發展項目，落成後將提供約三百四十六萬平方呎（不包括停車位）的總樓面面積。該項目位置優越，面向上海主要購物大道之一的南京西路，並毗鄰一條現有地鐵線及兩個規劃中的地鐵站，交通便捷。項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店，預期日後將成為上海的地標。

地盤清拆及重置安排工作已經完成，現正進行地基及地庫工程。辦公樓的地面工程已經展開，預期項目將由二零一六年起分階段啟用。

大中里項目是集團與香港興業國際集團有限公司各佔百分之五十權益的合資項目。於二零一三年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣一百五十二億九千二百萬元，而太古地產應佔的百分之五十權益之估值為港幣七十六億四千六百萬元。

上海大中里項目	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,078,660	50%
辦公樓	1,851,408	50%
酒店 <sup>(1)</sup>	527,307	50%
<b>總計</b>	<b>3,457,375</b>	<b>50%</b>

<sup>(1)</sup> 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

## 投資物業 — 美國

### 邁阿密 Brickell City Centre

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

發展項目第一期包括一座購物中心、一間將由東隅經營的酒店連酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座（或可能三座）住宅大廈。太古地產擁有辦公樓、酒店及住宅部分百分之百的權益，以及發展項目零售部分百分之八十七點五權益，而零售部分的百分之十二點五權益則由 Bal Harbour Shops 持有。自零售部分開業五周年後，Bal Harbour Shops 可將其百分之十二點五權益售予太古地產。住宅大廈正發展作出售用途。第一期的建築工程已於二零一二年展開，預期於二零一五年下半年完成。位於項目範圍內有一個輕鐵站。

### 上海市場展望

上海商業物業市場的前景向好。浦西中心商業區對甲級辦公樓的需求穩定，空置率低，但新供應正在增加。

於二零一三年下半年，上海對零售樓面的需求疲弱，反映零售銷售額增長放緩。

第二期將是一個綜合發展項目，由零售、辦公樓、酒店及住宅組成，包括名為「One Brickell City Centre」的八十層高大樓。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。太古地產擁有第二期百分之百的權益。

於二零一三年十二月三十一日結算，Brickell City Centre 第一期發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣八億五千三百萬元。

### 邁阿密市場展望

於二零一四年，邁阿密市區的住宅物業市場預期將會持續改善。雖然競爭加劇，但零售物業市場的表現令人鼓舞。儘管目前供應過剩，但空置率回落令辦公樓市場有所改善。



# Brickell City Centre

邁阿密

## 邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積 (平方呎) <sup>(3)</sup> (按100%為基準計)	應佔權益
<b>第一期</b>		
零售物業	565,000	87.5%
醫療/一般辦公樓	260,000	100%
酒店式住宅	109,000	100%
酒店 <sup>(1)</sup>	218,000	100%
住宅 <sup>(2)</sup>	1,114,000	100%
停車場/通道區	2,643,000	100%
小計	4,909,000	
未來可能發展的住宅 <sup>(2)</sup>	450,000 <sup>(4)</sup>	100%
<b>第一期總計</b>	<b>5,359,000</b>	
<b>第二期</b>		
未來的綜合大樓	1,300,000 <sup>(4)</sup>	100%
<b>第一期及第二期總計</b>	<b>6,659,000</b>	

<sup>(1)</sup> 酒店記入物業、廠房和設備帳目。

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

<sup>(3)</sup> 指可出租/可出售樓面，不包括停車場/通道區用地。

<sup>(4)</sup> 此發展項目正處於規劃階段，因此總樓面面積仍有待核實。

## 投資物業估值

投資物業組合於二零一三年十二月三十一日結算的估值（佔總值百分之九十六的物業由戴德梁行估值）是按公開市場價值為基準。是次估值的總額為港幣二千一百三十四億二千三百萬元，而於二零一二年十二月三十一日結算及二零一三年六月三十日結算作出的估值則分別為港幣二千零十九億八千一百萬元及港幣二千零七十三億六千六百萬元。

投資物業組合的估值上升主要反映租金收入增加及集團在香港新購入的物業。

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



經審核財務資料  
投資物業

集團

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一三年一月一日結算	189,699	12,282	201,981
匯兌差額	676	5	681
增購	218	4,692	4,910
出售	–	(96)	(96)
落成後轉撥	1,238	(1,238)	–
轉撥至重建項目	(5,494)	5,494	–
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(37)	(227)	(264)
公平值收益/(虧損)	6,309	(98)	6,211
	192,609	20,814	213,423
加：初期租賃成本	285	–	285
二零一三年十二月三十一日結算	192,894	20,814	213,708
二零一二年一月一日結算	174,951	12,247	187,198
匯兌差額	190	–	190
增購	394	1,812	2,206
出售	–	(2)	(2)
落成後轉撥	2,253	(2,253)	–
轉撥自物業、廠房及設備淨額	111	5	116
公平值收益	11,800	473	12,273
	189,699	12,282	201,981
加：初期租賃成本	315	–	315
二零一二年十二月三十一日結算	190,014	12,282	202,296

按地域劃分的投資物業分析

集團

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	29,709	25,350
長期租約（五十年以上）	157,531	152,883
	187,240	178,233
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	24,527	23,194
於美國及其他地方持有：		
永久業權	1,656	554
	213,423	201,981

## 物業買賣

物業買賣組合包括香港的三個發展中高尚住宅項目（兩個位於港島及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell City Centre 兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座發展中的辦公樓，還有已落成物業的餘下待售住宅單位，包括香港的肆然、蔚然、DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES 和 5 Star Street 等發展項目，以及邁阿密的已落成 ASIA 發展項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密與羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	實際/預期 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 5 Star Street <sup>(2)</sup>	408 <sup>(1)</sup>	2010	100%
- 蔚然 <sup>(2)</sup>	11,395 <sup>(1)</sup>	2012	87.5%
- 肆然 <sup>(2)</sup>	40,651 <sup>(1)</sup>	2013	100%
- DUNBAR PLACE <sup>(3)</sup>	76,432 <sup>(1)</sup>	2013	50%
- MOUNT PARKER RESIDENCES	151,954	2013	80%
美國			
- 邁阿密市 ASIA <sup>(2)</sup>	5,359 <sup>(1)</sup>	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 瀚然 (前稱西摩道33號 (第一期))	165,792	2014	100%
- 西摩道33號 (第二期)	195,533	2016	100%
- 長沙嶼南道160號 (前稱南大嶼山長沙)	64,407	2015	100%
中國內地			
- 成都大慈寺項目 (辦公樓部分)	1,299,882 <sup>(4)</sup>	2014	50%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre (住宅部分)	1,114,000	2015	100%
<u>持有作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	787,414	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	421,800	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre, North Squared 地皮	450,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 700 Brickell Avenue	558,000	不適用	100%

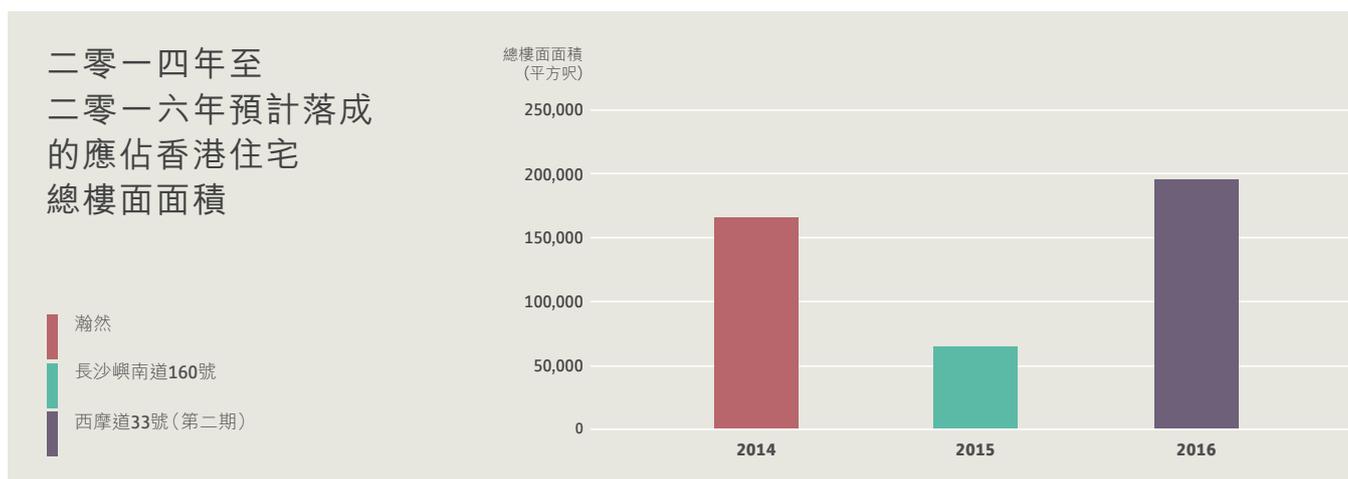
<sup>(1)</sup> 所註明面積指實用面積 (平方呎)。

<sup>(2)</sup> 截至二零一三年十二月三十一日的餘下待售單位。

<sup>(3)</sup> 截至二零一三年十二月三十一日，五十三個單位中有二十五個已預售出。

<sup>(4)</sup> 大慈寺項目的辦公樓部分「睿東中心」正發展作買賣用途。在二零一三年八月已預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九 (約一百一十五萬平方呎) 及三百五十個停車位。

下表列出我們的香港住宅項目預計落成時間。



**經審核財務資料**  
持有作發展用途及供出售物業

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
持有作發展用途物業		
永久業權土地	706	188
供出售物業		
已落成物業		
- 發展成本	1,441	401
- 永久業權土地	1	4
- 租賃土地	1,285	145
發展中物業		
- 發展成本	2,076	1,762
- 永久業權土地	175	175
- 租賃土地	3,042	4,461
	<b>8,020</b>	<b>6,948</b>

## 香港

### 香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島西半山住宅區擁有四幅地皮，下圖顯示該等地皮的位置。



#### (a) 蔚然，西摩道2A號

太古地產持有該項目百分之八十七點五的權益，項目樓高五十層，包括一百二十六個住宅單位及四十五個停車位，總樓面面積為二十萬六千三百零六平方呎。項目已於二零一二年下半年落成。截至二零一四年三月十一日，項目已售出一百二十個單位。出售其中九十八個和二十一個單位的溢利已分別於二零一二年和二零一三年確認，而出售餘下一個單位的溢利則預期於二零一四年確認。發展項目由太古地產管理。

#### (b) 肆然，西摩道63號

肆然由太古地產全資擁有。發展項目樓高三十七層，其中二十九層為一層一戶的住宅單位、一個複式住宅單位，並設有二十八個停車位，總樓面面積為七萬五千八百零五平方呎。項目於二零一三年六月獲發入伙紙，並於二零一三年九月開始交付予買家。截至二零一四年三月十一日，已售出十六個單位。出售其中十二個單位的溢利已於二零一三年確認，而出售餘下四個單位的溢利則預期於二零一四年確認。發展項目由太古地產管理。

#### (c) 瀚然，西摩道33號（前稱西摩道33號（第一期））

瀚然由太古地產全資擁有。上蓋工程正在進行中，預期於二零一四年落成，並於二零一五年可交付予買家。預期該大廈樓高四十八層，將提供一百二十七個住宅單位，總樓面面積為十六萬五千七百九十二平方呎。

#### (d) 西摩道33號（第二期）

西摩道33號第二期的樁帽工程正在進行中，預期項目於二零一六年落成，並於二零一七年可交付予買家。預期該大廈樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位及四十三個停車位，總樓面面積為十九萬五千五百三十三平方呎。

太古地產計劃在獲得所需批核後，改善若干行人通道及擴闊若干行人道，並興建一條連接衛城道與堅道的行人樓梯，以改善衛城道與堅道之間的人流。

#### MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺1號

太古地產持有位於香港鰂魚涌的住宅項目 MOUNT PARKER RESIDENCES 百分之八十的權益。項目已於二零一三年下半年落成，並於二零一四年可交付予買家。該項目為一座二十四層高物業，並提供九十二個住宅單位及六十八個地庫停車位，總樓面面積為十五萬一千九百五十四平方呎。



# DUNBAR PLACE

香港

## DUNBAR PLACE，登巴道23號

DUNBAR PLACE是位於香港九龍何文田的住宅項目，太古地產持有其百分之五十的權益。項目為樓高二十三層的大廈，提供五十三個住宅單位及五十七個停車位，總樓面面積為八萬八千五百五十五平方呎。公司於二零一三年四月開始預售該項目，並由二零一四年一月起交付予買家。這是《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月生效後，全港首個推出預售的新住宅項目。於二零一三年十二月三十一日結算，該項目的五十三個單位中有二十五個已預售出，其後再售出十個單位。上述單位的銷售溢利預期於二零一四年確認。太古地產負責管理該物業。

## 長沙嶼南道160號（前稱大嶼山長沙）

集團於二零一一年購入並全資擁有位於大嶼山長沙的東涌道與嶼南路交界的兩幅毗連住宅地皮。該兩幅地皮將興建獨立洋房，總樓面面積為六萬四千四百零七平方呎。地盤平整及上蓋工程正在進行中。項目預期於二零一五年落成及可交付予買家。

## 香港住宅市場展望

豪宅市場的交投因物業印花稅上調而減少。儘管市況低迷，市場仍然對高質素物業有需求。由於集團已計劃出售DUNBAR PLACE及MOUNT PARKER RESIDENCES兩個已落成項目的單位，以及蔚然和肆然的餘下單位，故預期二零一四年來自物業買賣的溢利將高於二零一三年。

## 美國

ASIA坐落於邁阿密中心區的碧琪箕（Brickell Key）北邊，是一座有一百二十三個單位的多層高尚住宅建築，單位的平均面積約為二千三百平方呎。於二零一三年，項目已售出十三個單位，使截至二零一三年十二月三十一日已售出的單位總數增至一百二十二個。一個尚未推出的複式單位仍未出售。

Brickell City Centre項目第一期的住宅部分正發展作買賣用途，兩座住宅大廈將提供八百二十一個單位，第三座住宅大廈可能提供另外三百五十個單位。項目現計劃於二零一四年中開始預售。首兩座住宅大廈預期於二零一五年底落成。

邁阿密市區的一手住宅市場於二零一三年表現理想，預期於二零一四年持續向好。然而，鑒於Brickell City Centre項目的落成時間，預期這個項目不會於二零一四年提供溢利。

## 租賃及管理業務

太古地產負責重建由太古公司擁有、位於司徒拔道53號的傲璇，並負責為該項目提供租賃及管理服務。這個優越住宅項目由普里茨克建築獎得主法蘭克 蓋瑞 (Frank Gehry) 設計，樓高十二層，提供十個全層單位及兩個複式花園單位。於二零一三年十二月三十一日結算，傲璇已租出五個單位。

## 屋苑管理

太古地產透過附屬公司管理其發展的十五個屋苑，包括蔚然、瑋然、DUNBAR PLACE、雍景臺、逸樺園及太古城。服務包括為住戶提供禮賓服務及日常協助、公用地方清潔和維修服務，以及建築物翻新。太古地產非常重視與旗下管理屋苑

的住戶保持良好關係，並致力計劃為旗下發展項目的業主提供優質屋苑管理服務。

## 酒店

### 由太古地產管理的酒店

#### 概覽

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

香港的奕居和英國的酒店於二零一三年的表現改善，但被中國內地酒店的業績欠佳所抵銷有餘。

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 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
英國		
- 查頓漢The Montpellier Chapter	61	100%
- 布里斯托Avon Gorge Hotel	75	100%
- 埃塞特The Magdalen Chapter	59	100%
- 布萊頓Hotel Seattle	71	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 成都博舍 <sup>(2)</sup>	142	50%
- 上海大中里項目(酒店部分) <sup>(3)</sup>	119	50%
美國		
- 邁阿密東隅 <sup>(2)</sup>	375	100%
<b>總計</b>	<b>2,333</b>	

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

<sup>(2)</sup> 包括在同一建築物內的酒店式住宅單位。

<sup>(3)</sup> 模組數目。

# 奕居

香港



集團負責管理的三間酒店正在發展中，包括成都博舍、上海大中里項目（酒店部分）及邁阿密一間附設酒店式住宅的酒店。博舍是大慈寺發展項目的酒店部分，預期於二零一四年下半年開業。而位於邁阿密附設酒店式住宅的酒店（將由東隅負責經營）為Brickell City Centre項目第一期的一部分，預期於二零一五年下半年開業。

## 奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店，於二零一三年的平均客房收入上升百分之十。二零一三年，奕居獲TripAdvisor頒發「亞洲二十大豪華酒店」(Top 25 Luxury Hotels in Asia)、「中國二十大豪華酒店」(Top 25 Luxury Hotels in China)、「中國二十大酒店」(Top 25 Hotels in China)及「中國二十大最佳服務酒店」(Top 25 Hotels for Service in China)第一名。酒店還獲頒The Smith Hotel Awards 2013的Best Service, Above and Beyond — Mr & Mrs Smith獎項、Condé Nast Traveller U.K.的「Gold Standard Hotels 2013 — 最佳設計酒店」(Best Design Hotels)及Limited Edition Miami 2013的「最佳設計」(Best Design)獎。

## 香港東隅

香港東隅酒店位於港島東，擁有三百四十五間客房。二零一三年的入住率及平均客房價格保持高企，平均客房收入較二零一二年上升百分之四。二零一三年，酒店獲頒發TripAdvisor中國頒發的「卓越大獎」(Certificate of Excellence)、La Vie台灣的「中國最佳酒店100強」(100 Best Hotels in China)，以及Shanghai online的「中國十大最受推崇設計酒店」。

## 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。瑜舍的表現受到新酒店客房供應的增加和國際旅客人數減少的負面影響。瑜舍獲頒發TripAdvisor的「卓越大獎2013」(Certificate of Excellence 2013 Winner)、La Vie台灣的「中國最佳酒店100強」(100 Best Hotels in China)，以及Cityweekend的「最佳酒店餐飲」(Best Hotel Dining)。京雅堂獲That's Beijing頒發的「最佳新晉餐廳」(Best Debut Restaurant)獎，而Sureno則獲Timeout China頒發的「最佳地中海餐廳」(Best Mediterranean Restaurant)獎。

### 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。酒店於二零一二年九月開業，於二零一三年的業績改善，入住率及平均房租上升。酒店獲美國Condé Nast Traveler列入「2013年大熱之選」(The Hot List 2013)，並獲頒Travel + Leisure的「IT List — Best City Hotel」獎、TTG Asia的「北京最佳新酒店」(Best New Hotel in Beijing)，以及Cityweekend Beijing的「讀者之選 — 最佳酒店酒吧、最佳酒店早午餐及最佳酒店餐飲」(Readers' Choice Award for Best Hotel bar, Best Hotel Brunch and Best Hotel Dining) 獎。

### 英國酒店

太古地產在英國擁用四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特。儘管二零一三年的經營狀況仍然具挑戰性，但四間酒店均錄得更好的業績，二零一三年的平均客房收入上升百分之十八。埃塞特The Magdalen Chapter在二零一二年六月完成大型翻新工程後，入住率及房租均有增長。酒店獲Food and Travel Magazine Readers選為「2013最佳城市酒店」(Best City Hotel 2013)。

### 非由太古地產管理的酒店

太古地產持有權益(但非負責管理)的酒店合共有三千一百二十九間客房。廣州文華東方酒店由太古地產持有百分之九十七的權益，已於二零一三年一月開業，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

酒店組合 (非由集團管理)	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港JW萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 諾富特東薈城香港酒店	440	20%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 <sup>(1)</sup>	287	97%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海大中里項目(酒店) <sup>(2)</sup>	396	50%
<b>總計</b>	<b>3,129</b>	

<sup>(1)</sup> 包括在同一建築物內的二十四個酒店式住宅單位。該發展項目已於二零一三年一月開業。

<sup>(2)</sup> 模組數目。

於二零一三年，位於香港和美國、並非由集團管理的酒店業績表現保持穩定。廣州文華東方酒店於二零一三年一月開業。儘管市場供應增加，年內入住率仍然上升。

### 酒店展望

酒店組合於二零一四年的業績，料會受惠於太古匯文華東方酒店、瑜舍及北京東隅的業務改善。

## 資本承擔

### 投資物業及酒店的資本開支及承擔

二零一三年香港投資物業及酒店（包括已落成項目）的資本開支為港幣四十三億五千九百萬元（二零一二年：港幣十八億二千八百萬元）。於二零一三年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣二百零二億九千一百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣五十四億零五百萬元），包括集團應佔合資企業資本承擔港幣三十五億三千六百萬元。集團承諾為香港合資企業的資本承擔提供港幣三十一億二千九百萬元的資金。

二零一三年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資企業資本開支）為港幣十五億元（二零一二年：港幣

十七億七千六百萬元）。於二零一三年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣六十三億一千三百萬元（二零一二年：港幣七十五億四千六百萬元），包括集團應佔合資企業資本承擔港幣五十五億七千七百萬元（二零一二年：港幣六十六億二千萬元）。集團承諾為中國內地合資企業的資本承擔提供港幣十億八千三百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣八億一千八百萬元）的資金。

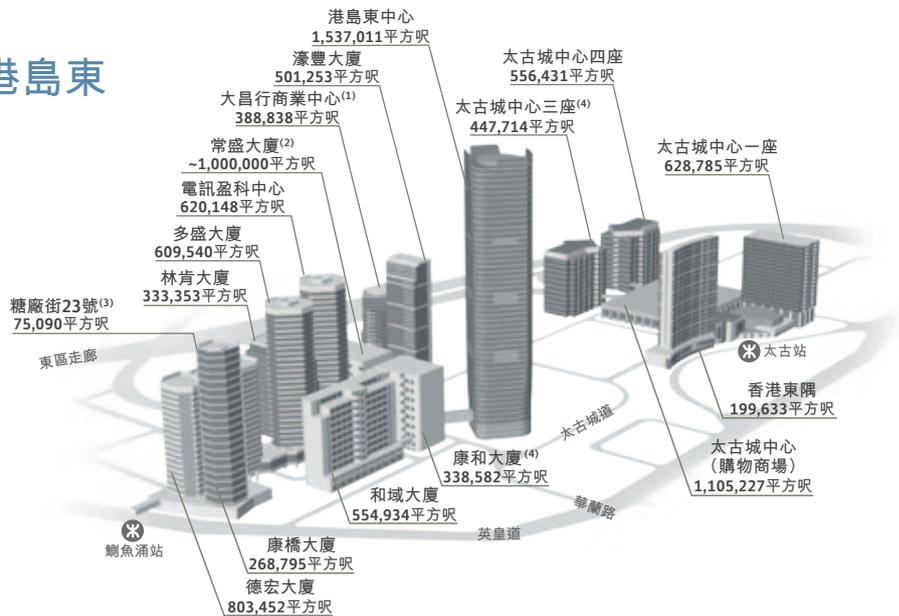
美國及其他地方的投資物業及酒店於二零一三年的資本開支為港幣十二億三千七百萬元（二零一二年：港幣二億三千九百萬元）。於二零一三年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣二十八億五千萬元（二零一二年：港幣二十九億六千三百萬元）。

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*
	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 及以後 港幣百萬元	2013年 12月31日 港幣百萬元
香港	4,359	3,852	2,520	2,721	11,198	20,291
中國內地	1,500	3,080	1,664	999	570	6,313
美國及其他	1,237	1,539	1,303	8	–	2,850
總額	7,096	8,471	5,487	3,728	11,768	29,454

\* 資本承擔即集團的資本承擔港幣二百零三億四千一百萬元，加集團應佔合資企業的資本承擔港幣九十一億一千三百萬元。集團承諾為合資企業的資本承擔提供港幣四十二億一千二百萬元的資金。

# 香港

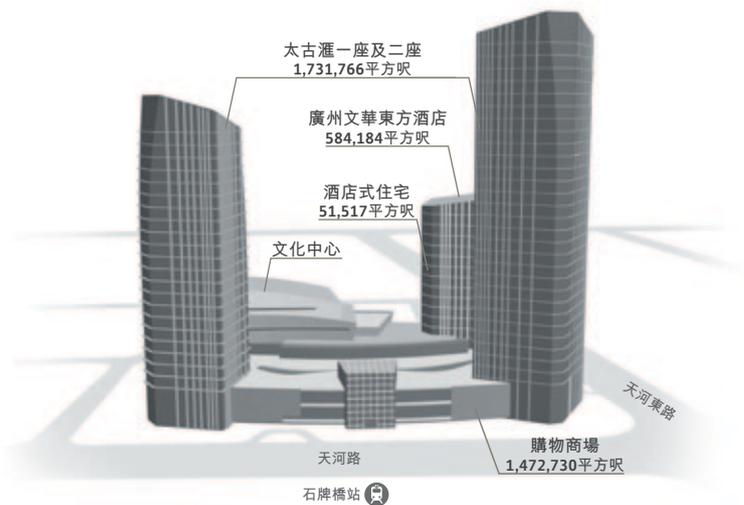
## 港島東



<sup>(1)</sup> 於二零一四年一月購入及完成交易。<sup>(2)</sup> 將重新發展。  
<sup>(3)</sup> 發展中。<sup>(4)</sup> 於二零一四年二月，集團已經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。此協議訂定以太古城中心三座的十層甲級辦公樓樓面 (~205,000平方呎)，換取康和大廈目前所有由香港特別行政區政府擁有的權益，其中主要包括大廈的八層樓面 (~187,000平方呎)。該項交易預計將不遲於二零一六年十二月三十日完成。

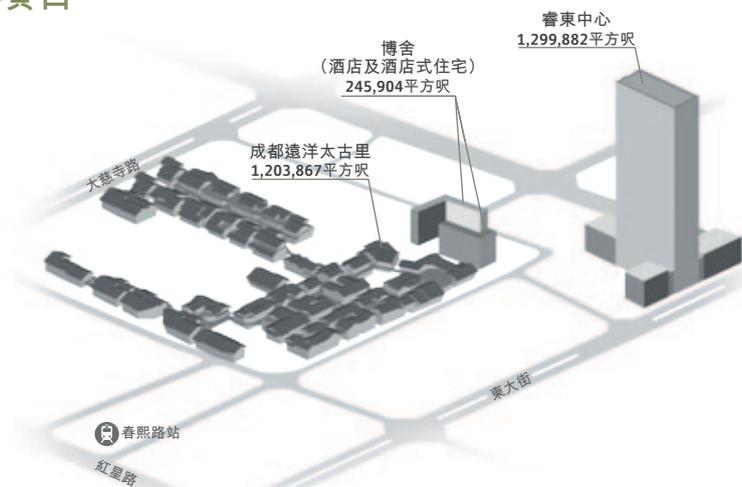
# 中國內地

## 太古滙 廣州



# 發展中項目

## 大慈寺項目 中國成都

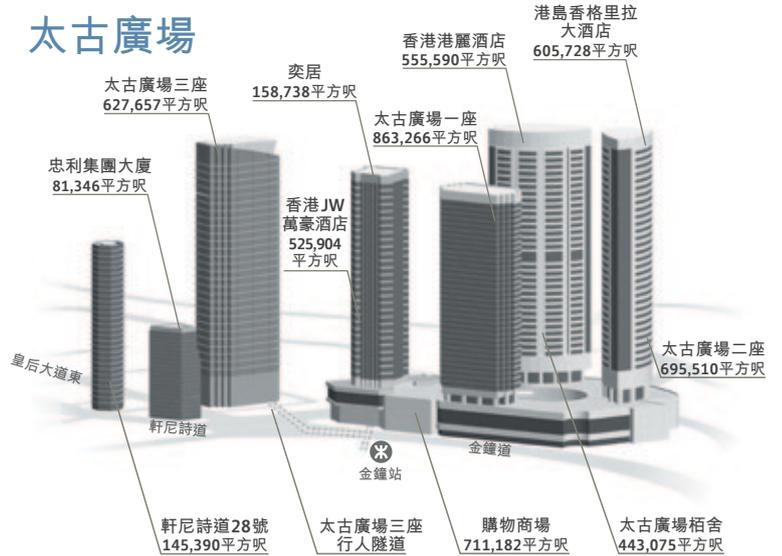


註：以上效果圖非按比例，只供參考用途。

## 東薈城

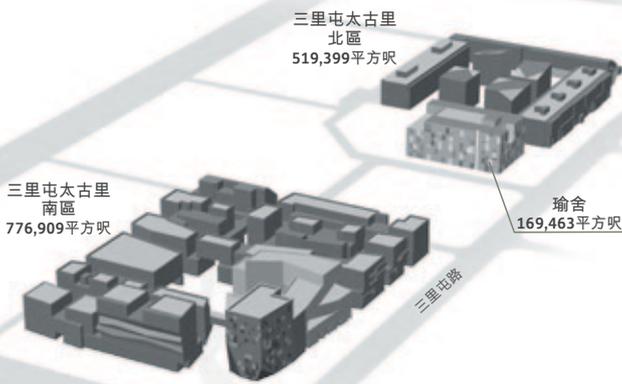


## 太古廣場



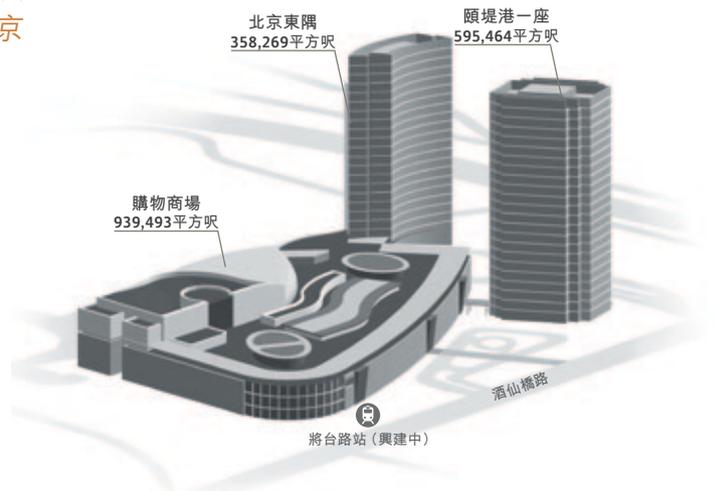
## 三里屯太古里

北京



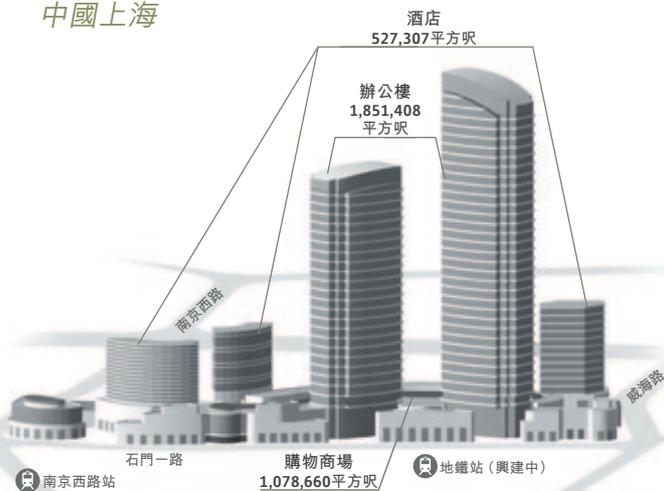
## 頤堤港

北京



## 大中里項目

中國上海



## Brickell City Centre

美國佛羅里達州邁阿密



## 財務評述

備註內所示的賬目附註載於第99頁至第151頁。

### 綜合損益表

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	備註
<b>營業總額</b>	<b>12,935</b>	14,052	附註4
<p>營業總額較二零一二年減少港幣十一億一千七百萬元，主要是由於來自出售住宅物業的收益顯著減少，但被投資物業租金收入增加，以及自置和自行管理的酒店項目的營業總額上升所部分抵銷。</p> <p>物業買賣營業總額較二零一二年下跌港幣十九億四千萬元。於二零一三年，二十一個蔚然單位及十二個瑋然單位已售出。於二零一二年，九十八個蔚然單位已售出。</p> <p>來自投資物業的租金收入增加港幣六億六千一百萬元。在香港，續約租金上調，使租金總收入上升港幣四億零五百萬元。在中國內地，由於續約租金上調及出租率上升，北京三里屯太古里及廣州太古滙的表現改善，使租金收入錄得良好增長。</p> <p>酒店項目營業總額增加港幣一億六千萬元，主要由於廣州文華東方酒店作出首年貢獻，加上香港及英國的自置及自行管理酒店項目的客房租金及入住率有所改善。</p>			

## 綜合損益表 (續)

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	備註
<b>溢利總額</b>	<b>9,404</b>	10,282	
溢利總額減少港幣八億七千八百萬元，主要由於物業銷售轉弱，使物業買賣的溢利總額減少港幣十四億八千五百萬元。由於香港及中國內地的租金總收入上升，來自投資物業的溢利總額增加港幣五億五千五百萬元。二零一三年投資物業的毛利率維持在百分之八十二點五的穩定水平。由於香港及英國酒店的表現改善，自置和自行管理酒店項目的溢利總額增加港幣三千五百萬元。			
<b>營業溢利</b>	<b>14,498</b>	21,496	附註6及8(a)
營業溢利下跌港幣六十九億九千八百萬元，主要由於投資物業重估收益淨額下調，以及來自住宅銷售的溢利總額減少，但被來自投資物業的溢利總額增加所抵銷。			
投資物業於二零一三年錄得重估收益淨額港幣六十二億一千一百萬元，較二零一二年減少港幣六十億六千二百萬元。香港投資物業錄得重估收益淨額港幣五十六億七千萬元，主要由於旗下落成物業的租金上升，尤其是港島東辦公樓。中國內地的投資物業錄得重估收益淨額港幣六億五千八百萬元，主要由於太古滙及三里屯太古里南區的租金上升。			
行政費用較二零一二年增加港幣八千九百萬元，主要由於太古滙廣州文華東方酒店於二零一三年二月開始的折舊支出。			
<b>財務支出淨額</b>	<b>1,447</b>	1,367	附註10
財務支出淨額增加港幣八千萬元，主要由於香港的財務支出淨額上升，但部分被非控股權益擁有的認沽期權的公平值變動減少港幣三千六百萬元所抵銷(二零一三年財務支出為港幣一億三千九百萬元，二零一二年為港幣一億七千五百萬元)。香港的財務支出淨額增加，主要由於軒尼詩道28號及蔚然發展項目的利息資本化終止，加上來自遠洋地產有限公司借款的利息收入減少。中國內地的二零一三年財務支出淨額相對平穩。			

### 綜合損益表 (續)

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	備註
<b>應佔合資企業溢利減虧損</b>	<b>809</b>	660	附註8(a)
增加港幣一億四千九百萬元，主要由於中國內地投資物業的重估收益淨額上升，尤其是大中里及大慈寺發展項目，但部分被合資企業在香港的投資物業重估收益減少所抵銷。			
<b>稅項</b>	<b>1,344</b>	1,861	附註11
減少港幣五億一千七百萬元，乃由於營業溢利下跌（撇除不須課稅之收入主要為香港投資物業之重估收益）和不可扣稅的開支減少後所致。不可扣稅的開支減少，主要反映非控股權益的認沽期權的公平值變動。			
<b>公司股東應佔溢利</b>	<b>12,525</b>	18,753	附註8(a)
下跌港幣六十二億二千八百萬元，反映投資物業的重估收益淨額減少、物業買賣的利潤下降，以及財務支出淨額上升，但部分被物業投資的利潤上升、應佔合資企業溢利減虧損增加及稅項減少所抵銷。			

### 綜合財務狀況表

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	備註
<b>物業、廠房及設備</b>	<b>7,225</b>	6,837	附註15
物業、廠房及設備增加港幣三億八千八百萬元，乃由於廣州文華東方酒店的資本開支、美國邁阿密 Brickell City Centre 內酒店的資本開支，以及香港的若干投資物業轉撥至業主自用物業。			
<b>投資物業</b>	<b>213,708</b>	202,296	附註16
投資物業增加港幣一百一十四億一千二百萬元，主要由於港幣六十二億一千一百萬元重估收益、於二零一三年十一月以港幣二十六億三千九百萬元購入一幅位於九龍灣的商業地皮、本年度港幣二十二億七千一百萬元的物業增購（主要為美國邁阿密 Brickell City Centre 發展項目、香港糖廠街23號、太古廣場購物商場及皇后大道東八號發展項目，以及中國內地太古滙發展項目），以及中國內地投資物業帶來的港幣六億八千一百萬元外匯匯兌收益。			

## 綜合財務狀況表 (續)

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	備註
<b>持作發展物業</b> 持作發展物業增加港幣五億一千八百萬元，主要由於二零一三年七月購入美國邁阿密Brickell City Centre發展項目旁邊的另一幅地皮。這幅新地皮將納入Brickell City Centre發展項目第二期，並將命名為One Brickell City Centre。	<b>706</b>	188	附註18
<b>於合資企業的投資</b> 增加港幣十五億零一百萬元，反映股東貸款及股權形式的額外投資淨額港幣四億八千五百萬元（主要用於中國內地大慈寺及頤堤港項目、購入香港東涌東薈城名店倉旁邊一幅商業地皮，以及支付與購入大昌行商業中心有關的定金）、應佔合資企業溢利（包括重估收益），以及應佔中國內地合資企業外匯匯兌收益上升。	<b>16,379</b>	14,878	附註20
<b>於聯屬公司的投資</b> 減少港幣二億元，反映聯屬公司償還貸款及派發股息，部分被聯屬公司保留之溢利減虧損所抵銷。	<b>521</b>	721	附註21
<b>發展中及供出售物業</b> 增加港幣十億七千二百萬元，主要來自持作買賣物業的發展支出，大部分為香港（包括肆然、MOUNT PARKER RESIDENCES及瀚然發展項目），同時也包括美國邁阿密Brickell City Centre發展項目的住宅部分，但部分被出售香港蔚然及肆然發展項目的住宅單位所抵銷。	<b>8,020</b>	6,948	附註24
<b>貿易及其他應收款項</b> 減少港幣四億零八百萬元，大部分反映其他應收貿易賬項減少港幣六億九千三百萬元，但部分被應收款項增加港幣三億三千四百萬元所抵銷。其他應收款項減少，主要反映遠洋地產有限公司償還借款及利息（合共港幣九億八千三百萬元），但部分被美國邁阿密Brickell City Centre發展項目零售部分非控股權益的應收款項港幣二億三千六百萬元所抵銷。應收貿易賬項增加，主要由於與出售香港肆然及蔚然發展項目單位有關的應收款項增加。	<b>2,522</b>	2,930	附註26
<b>貿易及其他應付款項（包括非流動部分）</b> 增加港幣十二億一千九百萬元，主要反映非控股權益擁有的認沽期權的公平值上升港幣五億一千一百萬元、來自租戶的租金按金上升港幣一億六千三百萬元、欠同系附屬公司、合資企業及關聯公司計息借款上升港幣四億一千五百萬元，以及其他應付款項增加港幣一億五千五百萬元，但部分被應計資本開支減少港幣六千四百萬元所抵銷。其他應付款項增加，主要由於為持作買賣物業的未開單工程費用增加撥備港幣二億七千三百萬元，但部分被香港肆然發展項目的預售單位完成銷售後，欠持份者的賬戶減少所抵銷。	<b>8,374</b>	7,155	附註29

### 綜合財務狀況表 (續)

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	備註
<b>長期借款及債券 (包括一年內須償還的部分)</b>	<b>20,359</b>	14,564	附註30
增加港幣五十七億九千五百萬元，原因是發行相等於港幣三十八億七千七百萬元的中期票據及銀行借款額增加，以應付香港、中國內地及美國的資本及發展開支。			
<b>欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 借款</b>	<b>13,348</b>	15,240	附註31
欠一間同系附屬公司借款下跌港幣十八億九千二百萬元，主要反映利用發行中期票據的所得款項以及營運的現金流量來償還借款，但部分跌幅被支付買賣及投資發展開支的融資借款所抵銷。			
<b>遞延稅項負債</b>	<b>5,604</b>	4,959	附註33
增加港幣六億四千五百萬元，反映廠房及設備折舊的遞延稅項、就香港及中國內地投資物業的免租期所作之調整，及中國內地投資物業重估收益的遞延稅項。			
<b>公司股東應佔權益</b>	<b>202,350</b>	192,434	附註35 及36
公司股東應佔權益增加，代表扣除向公司股東派發的股息後，公司股東應佔本年度全面收益總額 (港幣一百三十三億零九百萬元)。			
<b>非控股權益</b>	<b>800</b>	642	附註37
非控股權益增加港幣一億五千八百萬元，反映集團持有非控股權益的公司 (主要為買賣物業發展項目的蔚然) 所賺取的溢利上升，但部分被派發予非控股權益擁有人的股息所抵銷。			

### 綜合現金流量表

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	備註
<b>來自營運的現金</b>	<b>8,873</b>	8,116	附註42(a)
來自營運的現金為港幣八十八億七千三百萬元，主要包括來自香港及中國內地的投資物業港幣八十三億元、物業買賣的收入港幣十六億元，以及遠洋地產有限公司償還約港幣八億九千萬元的借款，但部分被發展中及供出售物業開支港幣十九億元及營運開支港幣十億元所抵銷。			
<b>已付利得稅</b>	<b>1,314</b>	875	
增加港幣四億三千九百萬元，主要由於年內繳付與出售蔚然發展項目單位有關的二零一二年應課稅溢利及暫繳利得稅。			

## 綜合現金流量表 (續)

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	備註
<b>已收合資企業及聯屬公司的股息</b>	<b>216</b>	153	
上升港幣六千三百萬元，主要反映擁有位於太古廣場的酒店的聯屬公司所派發的股息增加。			
<b>購買物業、廠房及設備</b>	<b>415</b>	488	附註42(b)
減少港幣七千三百萬元，主要反映位於太古滙發展項目的文華東方酒店及香港東隅的資本開支下跌，但部分被美國邁阿密 Brickell City Centre 發展項目的酒店資本開支上升所抵銷。			
<b>增購投資物業</b>	<b>5,043</b>	2,516	
增加港幣二十五億二千七百萬元，主要反映購入香港九龍灣一幅商業地皮，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 發展項目的資本開支上升，但部分被太古滙及軒尼詩道28號發展項目的資本開支下降所抵銷。			
<b>予合資企業貸款 (減除償還部分)</b>	<b>485</b>	1,258	
於二零一三年增加港幣四億八千五百萬元，主要反映向持有香港大昌行商業中心、香港東涌新商業地皮及中國內地大慈寺項目的公司所墊支的股東貸款，但部分被負責中國內地大中里項目的公司償還借款所抵銷。			
<b>動用銀行借款及再籌資 (減除償還部分)</b>	<b>5,282</b>	8,024	
二零一三年的動用銀行借款及再籌資為港幣五十二億八千二百萬元，反映發行本金總額相等於港幣三十八億七千七百萬元的中期票據，以及香港、中國內地及美國的額外銀行貸款。詳情請參閱第55頁至63頁的融資。			
<b>欠一間同系附屬公司 — Swire Finance Limited 應付借款減少</b>	<b>1,900</b>	6,173	
二零一三年的借款下跌港幣十九億元，主要反映利用發行中期票據以及來自營運的現金流量來償還借款，但部分被支付發展項目開支的融資借款所抵銷。			

## 投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 <sup>(1)</sup>	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
物業投資	218,556	207,577	28,200	14,144
物業買賣	9,408	7,309	–	–
酒店	7,200	7,111	1,254	1,770
所用資產淨值總額	235,164	221,997	29,454	15,914
減債務淨額	(32,014)	(28,921)		
減非控股權益	(800)	(642)		
公司股東應佔權益	202,350	192,434		

	公司股東應佔權益 <sup>(2)</sup>		公司股東 應佔平均權益回報 <sup>(2)</sup>	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2013	2012
物業投資	191,224	183,067	6.3%	9.7%
物業買賣	4,413	2,881	19.7%	80.4%
酒店	6,713	6,486	-0.7%	0.2%
總額	202,350	192,434	6.3%	10.2%

(1) 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資企業的資本承擔。

(2) 有關釋義請參閱第171頁的詞彙。

# 融資

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

## 與太古公司集團的融資安排

集團與太古公司集團之間訂有多項融資安排。

二零一零年三月三十一日，太古地產（財務）有限公司、本公司與Swire Finance Limited（「Swire Finance」，為太古公司的全資附屬公司）訂立五項貸款協議（「貸款協議」）（並於二零一一年十月三十一日修訂），藉以記錄本集團向Swire Finance借款的條款。貸款協議大致反映Swire Finance向第三方融資的相關借款的條款及還款期限（撇除集團間融資安排的永久資本證券部分後，目前最長期限達五年），集團間融資按第59頁至61頁財務支出一節所述利率計算利息。相關借款的形式包括循環信貸安排、根據太古公司集團中期票據計劃發行的債券，以及永久資本證券。集團並無就貸款協議提供抵押品。來自Swire Finance的融資在到期償還後，集團將會（因應需要）自行安排新資金，不再涉及太古公司集團。

- 資本管理
- 應佔債務淨額
- 於合資企業及聯屬公司的債項

## 資本架構

集團致力維持一個按審慎及具目標性的原則作項目投資及融資的資本架構。

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

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

## 中期票據計劃

於二零一二年五月，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。由此計劃而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的票據，金額和票據年期不限。

## 融資變動

年內，集團籌集港幣九十三億九千二百萬元的新融資，包括：

- 發行五億美元的中期票據
- 獲得一項為期五年的港幣十億元有期及循環借款額度
- 為一筆約人民幣二億元的有期及循環借款額度進行再融資
- 獲得一項為期四年的五億美元有期借款額度
- 獲得一項為期兩年的五千萬美元循環借款額度

年內，集團根據貸款協議償還的重大款項，包括償還按太古公司集團中期票據計劃下發行而於期內到期共值港幣二十三億元的債券。根據貸款協議獲得而未動用的循環信貸額度合共港幣十五億元，已於二零一三年上半年期滿。

於二零一三年十二月三十一日結算日後，集團於二零一四年二月安排為期三年的人民幣二十四億四千萬有期借款額度，以及於二零一四年三月安排三項總值港幣二十二億五千萬元的五年有期及循環借款額度。安排該人民幣借款額度，是為了對到期的一項人民幣二十七億元借款額度進行再融資。

經審核財務資料	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
<b>銀行借款、債券及來自 Swire Finance 的借款</b>		
一月一日結算	30,857	28,879
動用銀行借款及再融資	3,637	4,029
已發行債券	3,877	4,676
償還銀行借款	(2,232)	(681)
欠 Swire Finance 的借款減少	(1,900)	(6,173)
其他非現金變動	296	127
	<b>34,535</b>	30,857
<b>透支</b>	-	4
十二月三十一日結算	<b>34,535</b>	30,861

## 借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一三年和二零一二年十二月三十一日未償還的借款如下：

經審核財務資料	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
<b>非流動負債中的借款</b>		
銀行借款—無抵押	5,097	8,607
債券—無抵押	8,501	4,649
來自 Swire Finance 的借款—無抵押	13,348	12,941
<b>流動負債中的借款</b>		
銀行借款—無抵押	7,589	2,365
來自 Swire Finance 的借款—無抵押	-	2,299
<b>借款總額</b>	<b>34,535</b>	30,861
減：現金及現金等價物	2,521	1,940
<b>借款淨額</b>	<b>32,014</b>	28,921

## 籌資來源

於二零一三年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百一十二億零三百萬元，其中港幣七十三億三千三百萬元（百分之十七點八）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十三億零四百萬元。於二零一三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
<b>來自第三方的融資</b>				
循環信貸及短期借款	3,637	304	–	3,333
有期借款	14,348	11,648	–	2,700
債券	8,554	8,554	–	–
<b>來自 Swire Finance 的融資</b>				
循環信貸	2,500	1,200	–	1,300
債券	9,835	9,835	–	–
永久資本證券	2,329	2,329	–	–
<b>已承擔融資總額</b>	<b>41,203</b>	<b>33,870</b>	<b>–</b>	<b>7,333</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	2,132	828	1,304	–
<b>總額</b>	<b>43,335</b>	<b>34,698</b>	<b>1,304</b>	<b>7,333</b>

附註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億六千三百萬元。

### i) 借款及債券

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

經審核財務資料	2013			2012		
	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
<b>集團</b>						
銀行透支及短期借款						
– 無抵押	828	–	828	1,057	–	1,057
按攤銷成本的長期借款及債券	33,870	(163)	33,707	29,926	(122)	29,804
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	6,774	(13)	6,761	3,607	–	3,607
	<b>27,096</b>	<b>(150)</b>	<b>26,946</b>	<b>26,319</b>	<b>(122)</b>	<b>26,197</b>

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

該永久資本證券於二零一三年十二月三十一日結算的公平值為港幣二十五億五千九百萬元（二零一二年：港幣二十六億零四百萬元）。該證券於盧森堡證券交易所上市。

## ii) 銀行結餘及短期存款

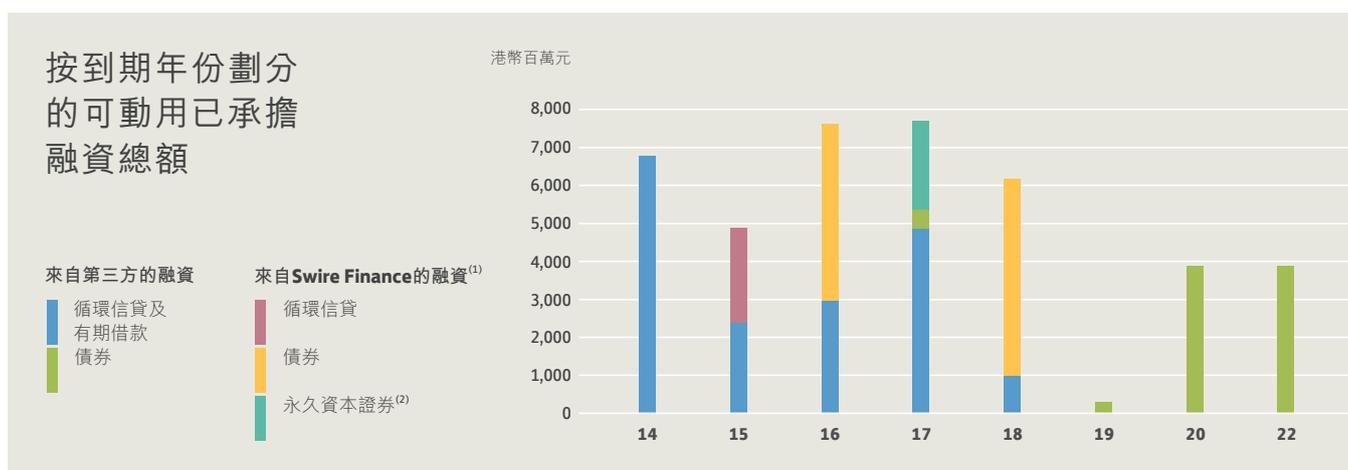
集團於二零一三年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣二十五億二千一百萬元，而二零一二年十二月三十一日則為港幣十九億四千萬元。

## 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，最長可至二零二二年（二零一二年：最長可至二零二二年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2013	2012
加權平均債務期限	3.4年	3.6年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	3.4年	3.5年
加權平均債務成本	5.2%	4.8%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	4.9%	4.5%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



<sup>(1)</sup> 根據貸款協議來自 Swire Finance 的融資。

<sup>(2)</sup> 永久資本證券並無固定的到期日。上表所示的到期日是按證券的首個贖回日（二零一七年五月十三日）呈列。

下表列出集團借款的還款期限：

經審核財務資料	2013		2012	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>銀行及其他借款</b>				
一年內	7,589	22%	2,365	8%
一至兩年內	1,795	5%	6,603	21%
兩至五年內	3,800	11%	2,502	8%
五年後	8,003	23%	4,151	14%
<b>來自 Swire Finance 的借款</b>				
一年內	–	–	2,299	7%
一至兩年內	1,195	4%	–	–
兩至五年內	12,153	35%	7,773	25%
五年後	–	–	5,168	17%
<b>總額</b>	<b>34,535</b>	<b>100%</b>	<b>30,861</b>	<b>100%</b>
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	7,589		4,664	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	26,946		26,197	

## 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	2013		2012	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
<b>貨幣</b>				
港幣	24,407	71%	21,060	68%
美元	2,342	7%	1,524	5%
人民幣	7,786	22%	8,214	27%
其他	–	–	63	–
<b>總計</b>	<b>34,535</b>	<b>100%</b>	<b>30,861</b>	<b>100%</b>

## 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	2013		2012	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	20,718	60%	19,027	61%
浮動	13,980	40%	11,956	39%
小計	34,698	100%	30,983	100%
減：未攤銷借款費用	163		122	
<b>總額</b>	<b>34,535</b>		<b>30,861</b>	

固定利率及浮動利率對集團借款的風險如下：

經審核財務資料	浮動息率 港幣百萬元	固定利率到期年期			總額 港幣百萬元
		一年或以下 港幣百萬元	一年至五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元	
二零一三年十二月三十一日結算	13,881	–	12,651	8,003	34,535
二零一二年十二月三十一日結算	11,877	2,186	7,478	9,320	30,861

年內利息支出及收入如下：

經審核財務資料	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
<b>利息支出如下：</b>		
銀行借款及透支	(568)	(527)
債券：		
須於五年內完全償還	(10)	(4)
毋須於五年內完全償還	(266)	(95)
來自同系附屬公司的借款	(722)	(933)
來自合資企業及關聯公司的借款	(9)	(6)
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	(136)	(124)
就附屬公司非控股權益擁有人的認沽期權而衍生負債的公平值變動虧損	(139)	(175)
資本化於：		
投資物業	63	95
發展中及供出售物業	256	244
酒店	8	43
	(1,525)	(1,483)
<b>利息收入如下：</b>		
短期存款及銀行結餘	26	11
給予合資企業的借款	21	13
其他	31	92
	78	116
<b>財務支出淨額</b>	<b>(1,447)</b>	<b>(1,367)</b>

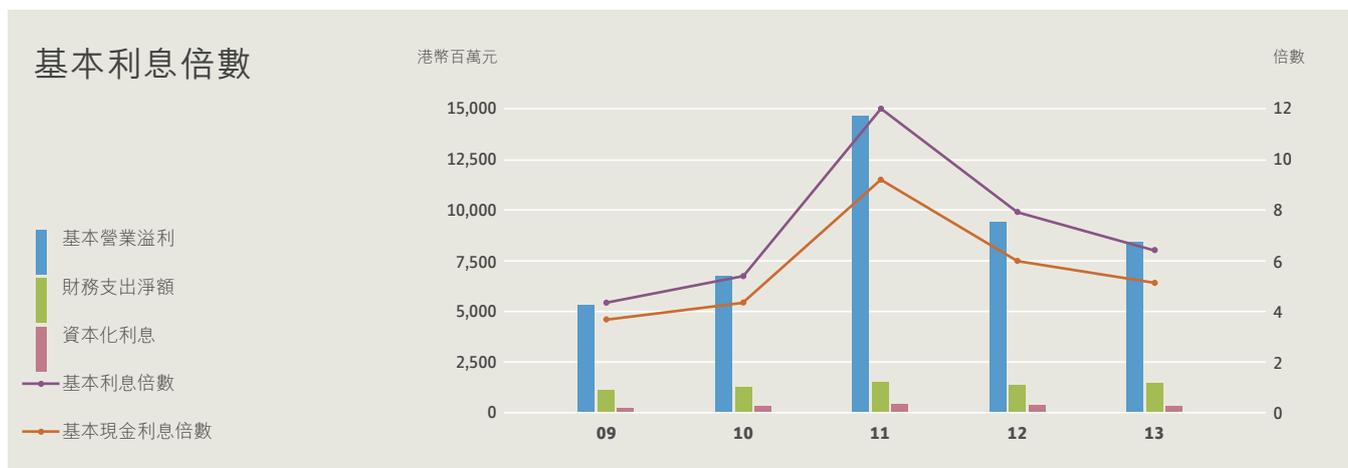
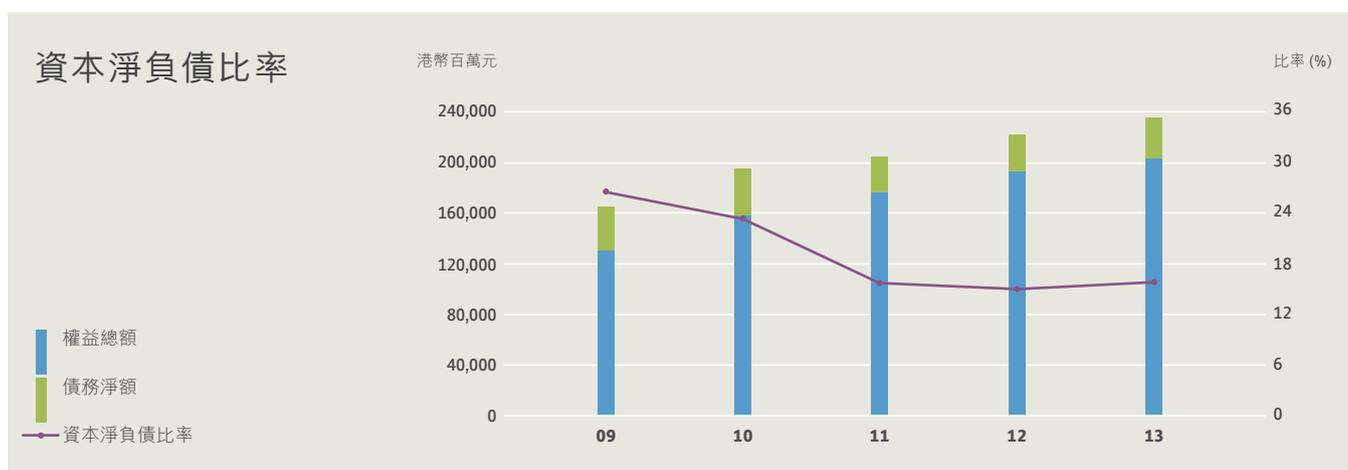
對於一般借入用作發展投資物業、酒店、發展中物業及供出售物業的資金，其適用的資本化息率為每年百分之一點二五至百分之六點二一之間（二零一二年：每年百分之一點一至百分之六點二一之間）。

於年度結算日的年息率如下：

經審核財務資料	2013				2012			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	其他 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	其他 %
銀行透支及短期借款	-	-	5.04-5.15	-	-	-	3.14-6.27	-
長期借款及債券	0.78-5.35	1.41-1.86	5.54-6.77	-	0.78-5.35	1.25	3.38-7.38	1.81
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：



	2013	2012
資本淨負債比率*		
賬目所示	<b>15.8%</b>	15.0%
基本	<b>15.2%</b>	14.5%
利息倍數*		
賬目所示	<b>10.0</b>	15.7
基本	<b>6.4</b>	7.9
現金利息倍數*		
賬目所示	<b>8.2</b>	12.3
基本	<b>5.1</b>	6.0

\* 有關釋義請參閱第171頁的詞彙

## 資本管理

### 經審核財務資料

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

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

為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派付股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日結算的資本淨負債比率如下：

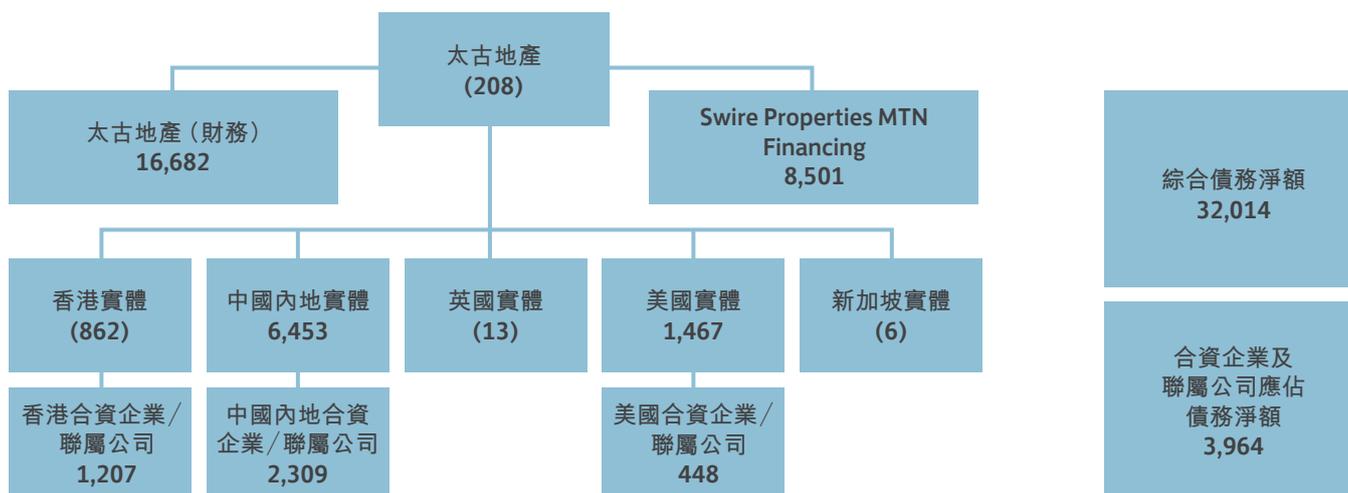
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
借款總額	<b>34,535</b>	30,861
減：短期存款及銀行結餘	<b>2,521</b>	1,940
債務淨額	<b>32,014</b>	28,921
權益總額	<b>203,150</b>	193,076
資本淨負債比率	<b>15.8%</b>	15.0%

資本淨負債比率於二零一三年上升，主要由於為發展邁阿密 Brickell City Centre 項目及購入香港九龍灣商業地皮提供所需資金，導致借款總額增加。

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

## 應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額（以港幣百萬元計）：



## 於合資企業及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所報的太古地產債務淨額並不包括其合資企業及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一三年及二零一二年年底的債務淨額狀況：

	合資企業及聯屬公司 債務淨額總計		集團應佔 債務淨額部分		由太古地產 擔保的債項	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
香港實體	2,601	1,567	1,207	975	—	—
中國內地實體	4,619	1,126	2,309	563	—	—
美國實體	597	571	448	429	496	—
	<b>7,817</b>	3,264	<b>3,964</b>	1,967	<b>496</b>	—

倘將合資企業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十七點七，基本資本淨負債比率則上升至百分之十七點一。

A photograph of a modern, multi-story building with a glass and metal facade. The building features a grid of windows and a prominent overhang. In the foreground, a lush green tree stands on a paved area. The sky is blue with some clouds.

企業管治及  
可持續發展



太古  
太古匯

太古匯  
廣州

# 企業管治

## 管治文化

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

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

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

## 企業管治承諾

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

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

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

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，獲推薦的董事及董事局均可就其能否勝任董事職務，作出更平衡和有根據的決定。

## 董事局

### 董事局的職責

公司由一個董事局管理，董事局負責集團的策略領導及監控工作，為股東取得最大的回報，而同時適當考慮與集團有業務往來及其他有關人士的利益。

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

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

董事局已成立兩個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會（參閱第73頁至74頁）及薪酬委員會（參閱第70頁至71頁）。

## 主席及行政總裁

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

主席白紀圖負責：

- 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

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

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、其他五名常務董事及九名非常務董事。各董事的個人資料載於本報告書第77頁至第78頁，並登載於公司網站。

白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、劉美璇及白紀圖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81頁的「董事局報告」。

## 董事局多元化

董事局採納於二零一三年九月一日生效的《董事局多元化政策》，以符合企業管治守則內有關董事局多元化而於同日生效的守則條文。《董事局多元化政策》已載於公司網站。

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

## 董事責任

各董事於委任時獲發有關集團的資料，包括：

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

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

董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓及意見。

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

有關各董事其他委任的詳情，載述於第77頁至第78頁的董事資料。

## 董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零一二年已定下二零一三年各董事局會議的舉行日期，所有日期改動均已在定期會議舉行日期最少十四天前通知各董事。公司備有適當安排，讓董事提出商討事項納入董事局定期會議議程中。

董事局於二零一三年開會共五次，有關個別董事出席各董事局會議及董事委員會會議的出席情況列述於第69頁的圖表。董事局會議的平均出席率為百分之九十七。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事局會議。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

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

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

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

董事局會議以有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與的形式舉行。

董事局會議的程序通常包括：

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

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

在需要時，獨立非常務董事會私下舉行會議，討論與其本身職責有關的事項。

主席每年最少與非常務董事舉行一次沒有常務董事出席的會議。

董事	出席次數/ 會議舉行次數				持續專業發展
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	二零一三年股東周年大會	培訓類別 (附註)
<b>常務董事</b>					
白紀圖 — 主席	5/5			√	A
郭鵬	5/5			√	A
劉美璇	5/5			√	A
白德利	5/5			√	A
何祖英	5/5			√	A
安格里	4/5			√	A
<b>非常務董事</b>					
何禮泰	5/5		2/2	√	A
喬浩華	5/5	2/3		√	A
林双吉	2/2			不適用	A
施銘倫	5/5			√	A
<b>獨立非常務董事</b>					
柏聖文	5/5		2/2	X	A
陳祖澤	5/5	3/3		√	A
包逸秋	5/5	3/3		√	A
馮裕鈞	4/5			√	A
廖勝昌	5/5		2/2	√	A
平均出席率	97%	89%	100%	93%	

附註：

A: 所有董事均收到包括來自公司外聘法律顧問的培訓材料，內容是與董事職務有關的事宜。以各種形式不時了解與其董事職責有關的事宜，如出席研討會及會議、閱覽有關財務、商業、經濟、法律、監管及商務的資料。

## 持續專業發展

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

## 董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

## 利益衝突

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

## 董事局權力的轉授

實施董事局所制定的公司業務策略並達成有關目標，以及日常的管理責任，由行政總裁負責。行政總裁的權限，特別對於他代表公司作出任何承諾前應先向董事局匯報及取得董事局批准的情況，他已獲得清晰的指引及指示。

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

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

## 證券交易

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

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

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

在作出特定查詢後，公司所有董事確認已遵守證券守則規定的標準。

於二零一三年十二月三十一日，各董事於公司及其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部的含義）的股份中所持權益載於第81頁至第83頁。

## 薪酬委員會

有關董事的薪酬詳情，列述於賬目附註9。

薪酬委員會的成員包括三名非常務董事，包括廖勝昌、柏聖文及何禮泰。兩位委員會成員為獨立非常務董事，其中廖勝昌擔任主席。二零一三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，乃符合太古集團的最佳利益。

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

由於集團不同業務的盈利能力各異，所以即使該些行政人員的薪酬並非完全與其所屬業務的溢利掛鉤，這種安排使集團能夠維持靈活、進取及優質的高級管理團隊。

薪酬委員會於二零一三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（於賬目附註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	2013 港元	2014 港元
董事酬金	575,000	575,000
審核委員會主席酬金	240,000	260,000
審核委員會成員酬金	180,000	180,000
薪酬委員會主席酬金	75,000	80,000
薪酬委員會成員酬金	58,000	58,000

## 問責及核數

### 財務報告

董事局承認有責任：

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

### 內部監控

董事局承認有責任設立、維持及檢討集團內部監控制度的有效程度，以確保股東的投資及公司的資產得到保障。如第73頁至第74頁所述，此責任主要由審核委員會代董事局履行。

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

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

集團監控架構的主要組成部分如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**內部審核**：內部審核部獨立於管理層而直接向主席匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並監控集團會計、財務及營運程序的合規程度。內部審核部的職責詳述於第74頁至第75頁。

## 審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為包逸秋、陳祖澤及喬浩華，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中包逸秋擔任委員會主席。所有成員於二零一三年全年任職。

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。

審核委員會於二零一三年間共開會三次。公司財務及人力資源董事、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。

委員會於二零一三年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告（包括二零一二年全年度及二零一三年中期財務報告及公告）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
- 集團的內部監控及風險管理制度
- 集團的風險管理程序
- 通過二零一四年度內部審核計劃，及檢討二零一三年度計劃進度
- 內部審核部的定期報告，及解決當中所識別任何事項的進展
- 重大的會計及審核事項
- 公司對於關連交易的政策及該等交易的性質
- 與外聘核數師的關係，詳情載述於第75頁
- 公司遵守企業管治守則

委員會已在二零一四年審核二零一三年度的財務報表，並向董事局建議通過。

## 評估內部監控的有效程度

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

評估工作會考慮：

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

根據上述檢討的結果，董事局確定集團的內部監控制度足夠並有效，且全年及直至本報告書日期止，均有遵守企業管治守則的內部監控條文。

## 公司秘書

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

## 內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已十八年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十一名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十一名專業人員包括一支基地設於中國內地但向香港內部審核部匯報的工作隊伍。

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

該部門須與審核委員會檢討及議定年度內部審核工作計劃和資源運用。

### 工作範疇

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

審核的頻密程度由內部審核部使用根據 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的內部監控框架所制定的風險評估方法，並考慮到多項因素而決定。該等因素包括已確認的風險、架構變動、每個單位的整體重要性、過往的內部審核結果、外聘核數師的意見、太古公司集團風險管理委員會的工作結果及管理層意見等。每個業務單位一般最少每三年接受審核一次。新收購的業務通常於收購後十二個月內進行審核。二零一三年間共為太古地產進行八次審核工作。

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

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

## 審核結論及回應

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

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

## 外聘核數師

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

審核委員會有關核數師的職責包括：

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

## 核數師的獨立性

核數師的獨立性對審核委員會、董事局及股東非常重要。核數師每年致函審核委員會委員，確認其符合香港會計師公會制定的專業會計師職業道德守則（Code of Ethics for Professional Accountants）第290章對獨立會計師的釋義，且其並不知悉任何足以被合理地視為會影響其獨立性的事宜。審核委員會在一次審核委員會會議上逐一審視及討論該等函件（並考慮到就核數及非核數工作支付核數師的酬金以及非核數工作的性質），以評估核數師的獨立性。

## 提供非核數服務

在決定核數師應否提供非核數服務之時，會考慮以下的主要原則：

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

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

有關已付予核數師的費用，於賬目附註7披露。

## 股東

### 與股東及投資者溝通

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

與股東溝通的主要渠道包括：

- 行政總裁以及財務及人力資源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，行政總裁以及財務及人力資源董事於年內定期出席香港的分析員及投資者的會議、分析員簡報會、投資者集體簡報會、海外路演及投資者會議
- 透過公司網站，包括電子版本財務報告、中期及年度業績公佈期間提供有關業績分析的網上錄音廣播、於投資者會議提供投影片，以及有關集團業務的最新消息、公告及一般資訊
- 透過公佈中期及年度報告
- 透過下述股東周年大會

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

## 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二零一三年五月七日舉行。會議公開讓所有股東及傳媒參與。出席大會的董事詳列於第69頁的列表。

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

- 省覽董事局報告及截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核賬目
- 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購回股份
- 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本百分之二十的股份，但可全數收取現金配發的任何類別股份面值總額不得超過決議案通過當日已發行股份面值總額的百分之五

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總數的四分之一，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，並送達於公司的註冊辦事處。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

與股東有關的二零一四年主要日期載於本報告書第172頁，亦可於公司網站的「財務日誌」網頁瀏覽。

年內公司章程並無作出任何修訂。

## 董事及要員

### 常務董事

**白紀圖**，CBE，現年五十七歲，自二零零三年二月起出任本公司董事及自二零零九年六月起出任本公司主席。他亦是香港太古集團有限公司、太古股份有限公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司主席，以及中國國際航空股份有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司董事。他將辭任上述職務，由二零一四年三月十四日起生效。他於一九七八年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲及巴布亞新畿內亞的辦事處。

**史樂山**，現年五十七歲，獲委任為公司主席及董事，由二零一四年三月十四日起生效。他亦是國泰航空有限公司董事兼行政總裁、香港太古集團有限公司董事，以及太古飲料有限公司主席。他亦獲委任為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，並由二零一四年三月十四日起生效。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。

**郭鵬**，現年五十六歲，自二零零零年三月起出任本公司董事及自二零零九年六月起出任本公司行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司董事，於一九九八年九月至二零零九年三月期間負責集團財務。他於一九八六年加入太古集團。

**劉美璇**，現年五十三歲，自二零一零年九月起出任本公司董事，並獲委任為本公司人力資源董事。於二零一一年九月，她獲委任為本公司財務及人力資源董事，負責本公司的財務事宜及人力資源管理。她亦是香港太古集團有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。

**白德利**，現年四十八歲，自二零零八年一月起出任本公司董事。他於二零一一年六月獲委任為行政總裁 — 中國，負責本公司在中國內地的業務。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。

**何祖英**，現年六十六歲，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**，現年六十歲，自二零零三年二月起出任本公司董事。他於二零一三年六月獲委任為董事，拓展，並監察公司在香港、東南亞及美國的發展中項目。他於一九九五年加入本公司，曾駐本公司在香港及中國內地的辦事處。

## 非常務董事

**何禮泰**，SBS，CMG，現年六十四歲，自一九九八年七月起出任本公司董事。他是英國太古集團有限公司主席，以及太古股份有限公司、國泰航空有限公司、Steamships Trading Company Limited及滙豐控股有限公司董事。他於一九七六年加入太古集團，曾駐集團在香港、台灣、日本、澳洲及倫敦的辦事處。

**喬浩華**，現年五十八歲，自二零零一年二月起出任本公司董事。他亦是太古股份有限公司財務董事，以及國泰航空有限公司及香港太古集團有限公司董事。他於一九八三年加入太古集團。

**林双吉**，現年五十四歲，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. Limited主席，並擔任新加坡政府投資公司、Hong Leong Finance Limited、萊佛士醫療集團有限公司及Insurance Australia Group Limited的董事。他自二零零一年起出任新加坡國會議員。

**施銘倫**，現年四十歲，自二零零九年一月起出任本公司董事。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。他是英國太古集團有限公司董事兼股東、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，亦為Steamships Trading Company Limited候補董事。

## 獨立非常務董事

**柏聖文**，現年五十五歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是Beijing Uni-Alliance Property Development Company Ltd. 副主席、毅聯滙業有限公司的亞太區副主席，以及Husky Energy Inc. 董事。

**陳祖澤博士**，GBS，JP，現年七十歲，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**，現年六十三歲，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營運總監，並為香港出口商會理事會成員、青年總裁協會董事及美國東北大學董事會成員。

**廖勝昌**，JP，現年五十八歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是滿堂紅（中國）集團有限公司主席，並為Prada S.p.A. 的獨立非常務董事。他亦是香港科技大學研究發展有限公司的董事。

## 秘書

**傅溢鴻**，現年五十歲，自二零一零年二月起出任公司秘書。他於一九八八年加入太古集團。

附註：

1. 審核委員會包括包逸秋（委員會主席）、陳祖澤及喬浩華。
2. 薪酬委員會包括廖勝昌（委員會主席）、柏聖文及何禮泰。
3. 白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、劉美璇、白紀圖、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二零一三年十二月三十一日止年度的報告書及經審核賬目。經審核賬目詳列於第93頁至第157頁。

## 主要業務

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

公司旗下主要附屬公司、合資企業及聯屬公司的主要業務詳列於第155頁至第157頁。集團本年度的業績表現，根據應報告業務分部及地區劃分的分析，詳列於賬目附註8。

## 股息

董事局已宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度第二次中期股息每股港幣四十仙。連同於二零一三年十月三日派發的首次中期股息每股港幣二十仙，本年度每股共派股息港幣六十仙（二零一二年：每股港幣六十仙）。全年分派的股息總額為港幣三十五億一千萬元。總額為港幣二十三億四千萬元（二零一二年：港幣二十二億二千三百萬元）的第二次中期股息將於二零

一四年五月八日派發予於二零一四年四月四日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一四年四月二日（星期三）起除息。

## 暫停辦理股東登記

股東登記將於二零一四年四月四日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保享有第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一四年四月三日（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。

為使二零一四年五月十三日舉行股東周年大會的委任代表書能順利處理，股東登記將於二零一四年五月八日至二零一四年五月十三日（包括首尾兩天）暫停辦理，其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，須於二零一四年五月七日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

## 儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於賬目附註36。

## 股本

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

於二零一三年十二月三十一日，已發行股份為五十八億五千萬股（於二零一二年十二月三十一日為五十八億五千萬股）。股本的變動詳列於賬目附註35。

## 會計政策

集團的主要會計政策載於第152頁至第154頁。

## 核數師

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

## 財務評述

綜合業績、財務狀況及現金流量的評述載於第48頁至第54頁。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於第4頁至第6頁。

## 企業管治

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

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

公司的企業管治常規詳載於第66頁至第76頁。

## 慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣二千二百萬元及捐贈各項獎學金港幣一百萬元。

## 固定資產

固定資產的變動詳情載於賬目附註15及16。

集團持有的投資物業組合，不論已建成或正在發展中，均由專業合資格的估值師（按價值計百分之九十六由戴德梁行估值）根據二零一三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六十二億一千一百萬元。

集團及其合資企業與聯屬公司所擁有的主要物業列於第158頁至第170頁。

## 借貸

集團的借貸詳情載於第55頁至第63頁。

## 利息

集團資本化的利息數額列於第60頁。

## 主要顧客及供應商

年內，集團五大顧客及供應商分別佔集團的銷售額不足三成及採購額不足三成。

## 董事

於本報告書所載日期在任的公司董事列於第77頁至第78頁。除林双吉於二零一三年七月一日獲委任為非常務董事外，所有於本報告書所載日期在任的董事，均於二零一三年內全年任職。史樂山將接替白紀圖擔任公司主席及董事，由二零一四年三月十四日起生效。

## 確認獨立性

公司已收到第78頁所列所有獨立非常務董事就其按照上市規則第3.13條的獨立性作出確認，並認為他們全部確屬獨立人士。

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

## 任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東周年大會上告退。按此規定，劉美璇將於本年告退，並因合乎資格，願意候選連任。

林双吉及史樂山乃自上屆股東周年大會後，根據公司章程第91條獲委任為董事局成員，亦將退任並願候選連任。

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

## 袍金及酬金

董事袍金及酬金詳載於賬目附註9。

年內支付予獨立非常務董事的董事袍金總計港幣三百四十萬元。他們並無自集團收取其他酬金。

## 董事權益

於二零一三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須設立的名冊內所登記，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
<b>太古地產有限公司</b>						
柏聖文	700	—	—	700	0.00001	
包逸秋	—	8,400	—	8,400	0.00014	
何祖英	14,000	—	—	14,000	0.00024	
喬浩華	3,500	—	—	3,500	0.00006	
白紀圖	4,200	—	—	4,200	0.00007	

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
<b>英國太古集團有限公司</b>						
<b>每股面值一英鎊的普通股</b>						
施銘倫	3,140,523	–	19,222,920	22,363,443	22.36	(1)
<b>年息八厘每股面值一英鎊的 累積優先股</b>						
施銘倫	846,476	–	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
<b>太古股份有限公司</b>						
<b>‘A’ 股</b>						
柏聖文	1,000	–	–	1,000	0.0001	
包逸秋	–	12,000	–	12,000	0.0013	
喬浩華	5,000	–	–	5,000	0.0006	
白紀圖	41,000	–	–	41,000	0.0045	
<b>‘B’ 股</b>						
何祖英	100,000	–	–	100,000	0.0033	
白紀圖	100,000	–	–	100,000	0.0033	

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

附註：

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

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

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

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

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

## 董事於競爭性業務的權益

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

## 主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第336條須設置的股份權益名冊顯示，於二零一三年十二月三十一日，公司已獲通知公司股份的權益如下：

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

附註：

於二零一三年十二月三十一日：

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

(2) 英國太古集團有限公司被視為擁有合共4,796,765,835股公司股份的權益，憑藉英國太古集團有限公司及其附屬公司擁有太古股份有限公司股份的權益，佔已發行股本約百分之四十七點零八及投票權約百分之六十點二三。

## 公眾持股量

上市規則第8.08(1)條規定於所有時間，發行人已發行股本總額須至少有百分之二十五由公眾持有。公司已獲香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）授予豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)條的規定，因而得以維持百分之十的較低公眾持股量（或於公司於聯交所掛牌上市完成後，公眾持有的較高百分比）。緊接於二零一二年一月十八日完成上市活動後，公眾持股量約為百分之十點二八。

據公司公開所得的資料及就公司董事所知，於本報告書所載日期，公司已發行股本總額中至少百分之十點二八由公眾持有。

## 持續關連交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

### (a) 香港太古集團服務協議

英國太古集團有限公司（「英國太古」）的全資附屬公司香港太古集團有限公司（「香港太古」）與公司及其附屬公司訂有提供服務的協議（「服務協議」），為該等公司提供太古集團董事及高層人員的意見與專業知識、太古集團員工的全職或兼職服務、其他行政及同類型服務，以及其他或會不時互相協定的服務，並協助公司及其附屬、共同控制及聯屬公司取得英國太古擁有的相關商標的使用權。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一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

有關截至二零一三年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於賬目附註41。

### (b) 香港太古租賃框架協議

公司及香港太古集團於二零一一年十月十八日訂立一項租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），以規管集團的成員公司與香港太古集團的成員公司（不包括太古公司集團）之間現有及將來的租賃協議。協議為期六年，由二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。根據香港太古租賃框架協議，集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司（不包括太古公司集團）訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議可於期滿後續期，每次為期六年，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知而於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據香港太古租賃框架協議訂立的租賃協議應付予集團的租金總額為港幣八千三百萬元。

### (c) 太古公司租賃框架協議

公司及太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立一項租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），以規管集團的成員公司與太古公司集團（不包括集團）的成員公司之間現有及將來的租賃協議。協議為期六年，由二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。根據太古公司租賃框架協議，集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團（不包括集團）的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議可於期滿後續期，每次為期六年，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知而於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據太古公司租賃框架協議項下應付予集團的租金總額為港幣七千六百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，太古集團持有太古公司約百分之四十七點零八已發行股本及該等已發行股本附帶約百分之六十點二三的投票權，而太古公司擁有公司約百分之八十二已發行股本。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，根據上市規則均為公司的關連人士。在服務協議項下進行的交易乃屬持續關連交易，與其有關的通告已於二零一三年十一月十四日發佈。香港太古租賃框架協議及太古公司租賃框架協議亦屬持續關連交易，有關詳情列載於日期為二零一一年十二月二十一日的公司上市文件。

白德利、郭鵬、何禮泰、喬浩華、林双吉、劉美璇、白紀圖、史樂山及施銘倫作為太古集團董事及/或僱員及/或顧問，在服務協議及香港太古租賃框架協議中持有權益。施銘倫亦因作為英國太古股東而持有權益。

郭鵬、何禮泰、喬浩華、白紀圖、史樂山及施銘倫作為太古公司董事，在太古公司租賃框架協議中持有權益。

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

公司核數師亦已審核該等交易，並向董事局確認該等交易已獲公司董事局批准，且根據規管有關交易的協議進行；該等交易乃按照集團的定價政策而進行（如交易涉及由集團提供貨品及服務）；且該等交易並無超逾日期為二零一一年十二月二十一日的公司上市文件所披露的有關年度上限。

茲代表董事局

主席

**白紀圖**

香港，二零一四年三月十三日

## 可持續發展

我們相信，集團旗下業務及其所在社區的可持續發展是創建長遠價值的關鍵。

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

我們將於今年稍後發表二零一三年可持續發展報告。

### 可持續發展督導委員會

可持續發展督導委員會負責在業務決策過程中平衡社會、經濟和環境等因素的風險和利益，並監察表現。督導委員會由技術統籌及可持續發展總經理作為召集人，成員包括拓展部董事—香港，以及來自人力資源及行政部、發展及估價部、工程項目部及物業營運部和太古酒店的代表。香港太古集團有限公司可持續發展部總監也是成員之一，負責協助於太古集團內分享最佳實務。

### 環境

作為一間領先的地產發展商，我們致力減少對環境造成的影響，並在旗下的發展項目中推行可持續發展措施。

我們的目標是善用天然資源、減低及防止污染、有效管理廢物，以及確保環境因素成為我們決策過程中不可或缺的部分。

於二零一三年，我們完成下列事項。

1. 二零一三年的耗電量上升百分之八，相對香港及中國內地投資物業組合內出租樓面的增幅，表現良好。
2. 我們承諾在二零二零年前每年把年耗電量從二零零八年的水平減少五千二百萬千瓦時。我們為二百八十三萬平方呎辦公樓的租戶提供免費能源審核。
3. 北京東隅獲得能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 金獎認證。傲璇及蔚然獲得建築環境評估法 (BEAM 4/01) 鉑金級認證、瀚然獲得暫定 BEAM Plus 鉑金級認證，而糖廠街項目則獲得金級認證。



## 成功取得綠色建築議會的能源與環境設計先鋒評級 (LEED) 及建築環境評估法 (BEAM Plus) 認證

香港及中國內地

我們預期於二零一四年獲得有關環境及能源管理系統的 ISO14001 及 ISO50001 認證。我們已為旗下商廈制定了四十項廢物回收及減廢目標。

### 健康及安全

於二零一三年，我們的健康及安全表現有所改善。損失工時工傷事故減少百分之八，而因意外事故損失的工作日數則減少百分之二十七。

在香港，我們提升了安全管理制度的水平。我們完成了逾五十次有關化學品處理的健康風險評估、約三十次顯示屏幕設備評估，並進行了逾二百次健康及安全巡查。



## 提升安全管理系統 符合國際標準

香港及中國內地

在中國內地，我們進行與工作有關的安全風險評估。三里屯太古里及頤堤港已獲得朝陽市安全生產監督管理局規定的安全標準認證。

### 社區

我們鼎力支持文化藝術、教育及環境計劃、改善生活空間，以及舉辦文化活動。我們的員工積極參與義工活動，熱心助人。



## 舉辦首屆

# 「白色聖誕市集」

香港

### 白色聖誕市集

於二零一三年十二月，我們在香港港島東糖廠街舉辦首屆白色聖誕市集，與市民共慶聖誕並籌募善款。活動包括聖誕攤位、現場表演、工作坊及遊戲，吸引逾一萬三千人次入場。活動所得收益，加上來自公司電子聖誕卡活動、太古廣場與聖誕老人拍照活動的收入，連同公司額外提供的善款，共達港幣一百萬元。有關善款已捐予「愛心聖誕大行動」，以支持本港十八個慈善項目。

### 活化灣仔舊區計劃

自二零零九年，我們參與活化灣仔舊區計劃，該計劃於二零一三年三月完成。二零零九年，我們應活化灣仔舊區計劃專責委員會的要求，提交灣仔西南端（稱為「灣仔舊區」）的活化計劃書。太古地產與香港特區政府合作，活化灣仔舊區的大街小巷及歷史文物，讓區內居民重拾對社區的歸屬感。在項目的早期，我們舉辦展覽展出我們的設計，吸引逾七百人到場參觀。



## 首次在太古坊舉辦街頭藝術項目

# 「WORK IN PROGRESS」

香港

### 文化藝術

於二零一三年六月及七月，我們在香港太古坊舉辦街頭藝術項目「WORK IN PROGRESS」，為二十名藝術家提供大廈外牆、貨物裝卸區及辦公室，以進行藝術創作。我們透過講課、電影、即興音樂會及展覽，讓市民了解創作過程和體驗各種藝術形式。

在美國邁阿密，太古地產把藝術融入公眾空間。我們相信藝術活動不應局限於音樂廳及博物館，而應在公眾場地舉行。一九九九年，我們把古巴雕刻大師 Manuel Carbonell 以吹號角的德貴斯塔族印第安人為造型的三十呎高銅像 "The Centinela del Rio" 放置在 Brickell Key 島的旁邊。自二零零九年，我們一直向佛羅里達國際大學 (Florida International University) 的學生頒發藝術及藝術史本科生獎學金。

二零一三年十月，我們在北京三里屯太古里橙色大廳舉辦「都市系列 — 台灣原創流行與搖滾」音樂會，並在頤堤港舉辦音樂班。



## 舉辦「都市系列—台灣原創流行與搖滾」音樂會

北京

### 義工服務

在二零一三年，近千名香港愛心大使參與四十八項活動，投入逾五千小時社區服務。在北京及廣州，超過二百三十名愛心大使提供超過七百小時的社區服務。

我們的香港義工還透過一項名為「太想家」的嶄新計劃，為基層市民重新設計家居及改善居住空間。我們製作書架及塗上油漆，而租戶則捐出家具及家電。

### 供應商

我們從供應鏈入手，貫徹可持續發展方針，處理道德操守、勞工標準、人權、產品責任、環境影響等事宜。公司設立的供應鏈可持續發展委員會由技術統籌及可持續發展總經理擔任主席，成員包括香港及中國內地有關部門的代表，並由他們分別領導多個附屬委員會，負責處理與不同供應商的關係。我們透過供應鏈可持續發展計劃，鼓勵供應商承諾實踐可持續發展。我們透過供應商行為守則，以供應商的自我評



## 推出全新「太想家」計劃

香港

估來處理供應鏈可持續發展的問題及管理有關風險。我們把供應商行為守則加入與香港及中國內地供應商簽訂的合約內。

於二零一三年，我們採納香港環保採購約章，並將環保採購指引加入公司的環境管理系統中。

### 員工

公司在香港、中國內地、美國及英國僱用超過四千五百名員工。吸引及培育人才，乃公司的成功之道。作為平等機會僱主，我們的目標是為員工營造互相尊重、具挑戰性、良好而安全的環境。我們的政策涵蓋培訓及發展、勞工實務、人權、職業健康及安全等方面。二零一三年，公司為香港、中國內地及太古酒店的員工舉辦超過一千三百個內部專業發展課程，並晉升或在內部調任百分之十四的員工。我們又為一千一百八十二名員工舉辦四十八場「行為守則」簡介會。

# 財務目錄

## 核數師報告及賬目

- 92 獨立核數師報告
- 93 綜合損益表
- 94 綜合其他全面收益表
- 95 綜合財務狀況表
- 96 公司財務狀況表
- 97 綜合現金流量表
- 98 綜合權益變動表
- 99 賬目附註
- 152 主要會計政策
- 155 主要附屬公司、合資企業  
及聯屬公司

## 附加資料

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





瑋然  
香港

# 獨立核數師報告

致太古地產有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第93頁至157頁太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就財務報表須承擔的責任

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

## 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月十三日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
營業總額	4	12,935	14,052
銷售成本	5	(3,531)	(3,770)
溢利總額		9,404	10,282
行政開支		(974)	(885)
其他營業開支		(186)	(214)
其他收益淨額	6	43	40
投資物業公平值變化		6,211	12,273
營業溢利		14,498	21,496
財務支出		(1,525)	(1,483)
財務收入		78	116
財務支出淨額	10	(1,447)	(1,367)
應佔合資企業溢利減虧損		809	660
應佔聯屬公司溢利減虧損		139	161
除稅前溢利		13,999	20,950
稅項	11	(1,344)	(1,861)
本年溢利		12,655	19,089
應佔本年溢利：			
公司股東	36	12,525	18,753
非控股權益	37	130	336
		12,655	19,089
股息			
第一次中期－已付		1,170	1,287
第二次中期－於二零一四年三月十三日宣派 （二零一二年：於二零一三年三月十四日宣派）		2,340	2,223
	13	3,510	3,510
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	14	2.14	3.21

第99頁至151頁的附註及第152頁至154頁的主要會計政策為此賬目的一部分。

# 綜合其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
本年溢利	12,655	19,089
<b>其他全面收益</b>		
<b>不會重新歸類至損益賬的項目</b>		
集團前自用物業重估		
– 於本年內確認的收益	24	36
– 遞延稅項	(14)	(8)
界定福利計劃		
– 於本年內確認的重新計量收益/(虧損)	105	(16)
– 遞延稅項	(17)	3
	<b>98</b>	15
<b>可能於其後重新歸類至損益賬的項目</b>		
現金流量對沖		
– 於本年內確認的收益/(虧損)	6	(84)
– 轉撥至財務支出淨額	2	1
– 遞延稅項	(1)	14
海外業務匯兌差額淨額	494	160
應佔合資企業及聯屬公司其他全面收益	206	30
	<b>707</b>	121
<b>除稅後本年其他全面收益</b>	<b>805</b>	136
<b>本年全面收益總額</b>	<b>13,460</b>	19,225
<b>應佔全面收益總額：</b>		
公司股東	13,309	18,888
非控股權益	151	337
	<b>13,460</b>	19,225

第99頁至151頁的附註及第152頁至154頁的主要會計政策為此賬目的一部分。

# 綜合財務狀況表

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2011 港幣百萬元 重列
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	7,225	6,837	6,615
投資物業	16	213,708	202,296	187,488
租賃土地及土地使用權		–	–	3
無形資產	17	75	8	7
持作發展物業	18	706	188	124
合資企業	20	16,379	14,878	13,000
聯屬公司	21	521	721	639
可供出售資產	23	75	9	9
衍生金融工具	32	4	–	–
遞延稅項資產	33	72	68	57
		<b>238,765</b>	225,005	207,942
<b>流動資產</b>				
發展中及供出售物業	24	8,020	6,948	6,848
存貨及進行中工程	25	76	69	69
貿易及其他應收款項	26	2,522	2,930	1,945
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	27	53	51	142
現金及現金等價物	28	2,521	1,940	1,180
		<b>13,192</b>	11,938	10,184
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	29	8,007	7,155	8,088
應付稅項		211	710	445
銀行透支及短期借款	30	828	1,057	1,023
一年內須償還的長期借款	30	6,761	1,308	664
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	31	–	2,299	6,943
		<b>15,807</b>	12,529	17,163
<b>流動負債淨額</b>		<b>(2,615)</b>	(591)	(6,979)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>236,150</b>	224,414	200,963
<b>非流動負債</b>				
長期借款及債券	30	13,598	13,256	5,819
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited	31	13,348	12,941	14,431
其他應付款項	29	367	–	–
衍生金融工具	32	83	83	–
遞延稅項負債	33	5,604	4,959	4,215
退休福利負債	34	–	99	80
		<b>33,000</b>	31,338	24,545
<b>資產淨值</b>		<b>203,150</b>	193,076	176,418
<b>權益</b>				
股本	35	5,850	5,850	5,850
儲備	36	196,500	186,584	170,036
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>202,350</b>	192,434	175,886
<b>非控股權益</b>	37	<b>800</b>	642	532
<b>權益總額</b>		<b>203,150</b>	193,076	176,418

董事  
白紀圖  
包逸秋

香港，二零一四年三月十三日

第99頁至151頁的附註及第152頁至154頁的主要會計政策為此賬目的一部分。

# 公司財務狀況表

二零一三年十二月三十一日結算

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2011 港幣百萬元 重列
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	39	55	74
無形資產	17	16	8	7
附屬公司	19	48,935	48,248	45,005
合資企業	20	1,254	467	492
聯屬公司	21	55	179	179
遞延稅項資產	33	–	13	8
		<b>50,299</b>	48,970	45,765
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	26	161	124	92
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	27	–	26	–
可回收的稅項		–	–	3
現金及現金等價物	28	208	416	267
		<b>369</b>	566	362
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	29	3,614	3,391	2,992
應付稅項		1	7	–
		<b>3,615</b>	3,398	2,992
<b>流動負債淨額</b>		<b>(3,246)</b>	(2,832)	(2,630)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>47,053</b>	46,138	43,135
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	33	1	–	–
退休福利負債	34	5	91	65
<b>資產淨值</b>		<b>47,047</b>	46,047	43,070
<b>權益</b>				
<b>公司股東應佔權益</b>				
股本	35	5,850	5,850	5,850
儲備	36	41,197	40,197	37,220
<b>權益總額</b>		<b>47,047</b>	46,047	43,070

董事

白紀圖

包逸秋

香港，二零一四年三月十三日

第99頁至151頁的附註及第152頁至154頁的主要會計政策為此賬目的一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
<b>營運業務</b>			
來自營運的現金	42(a)	8,873	8,116
已付利息		(1,560)	(1,576)
已收利息		166	27
已付利得稅		(1,314)	(875)
已收合資企業及聯屬公司的股息		6,165	5,692
來自營運業務的現金淨額		216	153
		6,381	5,845
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備	42(b)	(415)	(488)
增購投資物資		(5,043)	(2,516)
購買無形資產		(14)	(5)
購買可供出售資產		(1)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		56	16
出售一間附屬公司所得款項		31	–
購入合資企業股份		(1)	(5)
予合資企業借款		(847)	(1,387)
合資企業還款		362	129
聯屬公司還款		124	–
初始租賃成本		(56)	(115)
投資業務使用的現金淨額		(5,804)	(4,371)
融資前現金流入淨額		577	1,474
<b>融資業務</b>			
動用銀行借款及再融資		3,637	4,029
已發行債券		3,877	4,676
償還銀行借款		(2,232)	(681)
非控股權益注資	42(c)	5,282	8,024
欠一間同系附屬公司借款減少	37	15	–
已付公司股東股息	36	(1,900)	(6,173)
已付非控股權益股息	42(c)	(3,393)	(2,340)
已付非控股權益股息		(8)	(227)
融資業務使用的現金淨額		(4)	(716)
現金及現金等價物增加		573	758
一月一日結算的現金及現金等價物		1,936	1,179
幣值調整		12	(1)
於年末結算的現金及現金等價物		2,521	1,936
<b>組成：</b>			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	28	2,521	1,940
銀行透支		–	(4)
		2,521	1,936

第99頁至151頁的附註及第152頁至154頁的主要會計政策為此賬目的一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一三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		
二零一三年一月一日結算：							
- 原先呈列		5,850	179,427	7,337	192,614	642	193,256
- 香港會計準則第19號（已修訂）的影響		-	(180)	-	(180)	-	(180)
- 重列		5,850	179,247	7,337	192,434	642	193,076
本年溢利		-	12,525	-	12,525	130	12,655
其他全面收益		-	88	696	784	21	805
本年全面收益總額	36, 37	-	12,613	696	13,309	151	13,460
已付股息		-	(3,393)	-	(3,393)	(8)	(3,401)
非控股權益注資		-	-	-	-	15	15
二零一三年十二月三十一日結算		5,850	188,467	8,033	202,350	800	203,150

	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		
二零一二年一月一日結算：							
- 原先呈列		5,850	163,004	7,189	176,043	532	176,575
- 香港會計準則第19號（已修訂）的影響		-	(157)	-	(157)	-	(157)
- 重列		5,850	162,847	7,189	175,886	532	176,418
該年溢利		-	18,753	-	18,753	336	19,089
其他全面收益		-	(13)	148	135	1	136
該年全面收益總額	36, 37	-	18,740	148	18,888	337	19,225
已付股息		-	(2,340)	-	(2,340)	(227)	(2,567)
二零一二年十二月三十一日結算（重列）		5,850	179,247	7,337	192,434	642	193,076

第99頁至151頁的附註及第152頁至154頁的主要會計政策為此賬目的一部分。

# 賬目附註

## 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、合資企業及聯屬公司的主要業務載於第155頁至157頁。

## 1. 會計準則改變

(a) 集團需要採納以下相關的新訂及經修訂準則，由二零一三年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進
香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈報
香港會計準則第19號（於二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）	於聯屬公司及合資企業的投資
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
對香港財務報告準則第10號、第11號及第12號的修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡指引

以下為集團於二零一三年一月一日提早採納的經修訂準則。

香港會計準則第36號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露
-----------------	---------------

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期的改進，包括對五項現有準則作出六項修訂。此等修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號修訂本的重點是改進其他全面收益項目的列報方式。該修訂規定在其他全面收益中列報的項目須根據日後是否有可能重新歸類至損益賬而進行組合。集團於此等賬目列報的其他全面收益已作相應更改。

香港會計準則第19號於二零一一年修訂，因而對集團的界定福利計劃造成以下影響：集團須立即確認以往所有服務成本，並以將貼現率應用於界定福利負債淨額而計算得出的利息淨額，取代利息成本及計劃資產的預期回報。此外，該項修訂剔除一項會計政策選擇，該項選擇以往只容許將超出10%「區間值」的精算收益及虧損於損益表中確認。取而代之，該等精算虧損及收益須於重新計量時於其他全面收益中確認。上述修訂需要追溯應用。

## 1. 會計準則改變 (續)

由於採納了香港會計準則第19號修訂本，集團已更改有關界定福利計劃的會計政策。是次會計政策的改變已追溯應用，包括重列二零一二年十二月三十一日及二零一二年一月一日的結餘，以及截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績如下：

	原先呈列 港幣百萬元	採納經修訂 的香港會計 準則第19號 的影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合損益表</b>			
行政開支	873	12	885
稅項	1,863	(2)	1,861
公司股東應佔溢利	18,763	(10)	18,753
每股盈利 (基本及攤薄) 港幣	3.21	-	3.21
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合其他全面收益表</b>			
界定福利計劃			
– 於本年內確認的重新計量虧損	-	(16)	(16)
– 遞延稅項抵免額	-	3	3
公司股東應佔全面收益總額	18,911	(23)	18,888
<b>二零一二年十二月三十一日結算綜合財務狀況表</b>			
遞延稅項資產	68	-	68
退休福利資產	117	(117)	-
遞延稅項負債	4,995	(36)	4,959
退休福利負債	-	99	99
儲備	186,764	(180)	186,584
<b>二零一二年一月一日結算綜合財務狀況表</b>			
遞延稅項資產	57	-	57
退休福利資產	108	(108)	-
遞延稅項負債	4,246	(31)	4,215
退休福利負債	-	80	80
儲備	170,193	(157)	170,036

香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂) 繼香港財務報告準則第10號發出後頒佈。經修訂的香港會計準則第27號只針對母公司獨立財務報表中有關附屬公司、合資企業及聯屬公司的會計處理。該修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

繼香港財務報告準則第11號頒佈後，香港會計準則第28號 (於二零一一年修訂) 包括將合資企業及聯屬公司按權益法入賬的規定。該修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第7號的修訂本，要求實體披露有關金融資產及金融負債在財務狀況表內進行抵銷或採用可執行淨額結算主協議或類似安排的定量資料。該修訂對集團賬目並無重大影響。

香港財務報告準則第10號建基於現有原則，確定控制概念作為應否將一個實體列入母公司綜合財務報表的決定性因素。該準則提供額外指引，協助於難以評估時釐定控制權。該修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

## 1. 會計準則改變 (續)

香港財務報告準則第11號就甚麼構成合營安排的元素提供指引，將重點放在安排的權利和責任而非其法定形式上。合營安排分為兩類：共同經營和合資經營。如共同經營者在有關安排的資產和責任中擁有權利並因此將其於資產、負債、收益及開支中的權益入賬，則為共同經營。如共同經營者有權享有安排中的資產淨值並因此將其權益按權益法入賬，則為合資經營。將合資經營按比例入賬的做法已不再容許。該修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第12號包括於其他實體的所有形式權益的披露規定，其中包括合營安排、聯屬公司、特殊用途機構及其他不在資產負債表披露的機構。集團已制訂適用於本身的披露。

香港財務報告準則第13號旨在透過提供公平值的精準定義與單一來源的公平值計量及披露規定，以便貫徹應用於所有相關香港財務報告準則，目的是改進一致性及減少複雜性。有關規定並無伸延公平值會計的應用，但在其應用於香港財務報告準則的其他準則經已規定或准許其應用的情況下，提供公平值應如何計量的指引，並同時提供新的披露規定。採納香港財務報告準則第13號只影響集團賬目內投資物業和金融資產及負債公平值計量的披露。

香港財務報告準則第10號、第11號及第12號修訂本，提供額外的過渡寬免，規定只須就之前一個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂本對集團賬目並無重大影響。

香港會計準則第36號修訂本取消對現金產生單位的可收回金額的若干披露規定。有關的披露規定過往透過頒佈香港財務報告準則第13號而包含於香港會計準則第36號。該修訂本的生效日期為二零一四年一月一日或以後的年度期間。集團已按照許可提早採納此修訂本。該修訂對集團賬目並無重大影響。

(b) 以下經修訂的準則現已生效，但與集團業務無關：

香港財務報告準則第1號	首次採納香港財務報告準則—政府貸款
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

(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：

香港會計準則第32號（修訂本）	呈列—抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 集團由二零一四年一月一日起應用。

<sup>2</sup> 強制生效日期並未頒佈，但預期不會早於二零一七年一月一日。

香港會計準則第32號修訂本澄清於資產負債表抵銷金融資產及金融負債的若干規定。具體而言，修訂本澄清「目前擁有可合法執行的抵銷權」及「同時變現及結算」的含義。預期該修訂將不會對集團賬目有重大影響。

香港會計準則第39號修訂本規定，當就中央對手方更替對沖工具符合指定的準則時，則放寬對不延續對沖會計法的規定。集團仍未評估該修訂的全面影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號訂立有關徵費（並非所得稅）支付責任的會計處理。該詮釋指出何謂導致徵費的責任事件及何時應確認責任。集團仍正評估其對集團業績及財務狀況造成的潛在影響。

香港財務報告準則第9號針對金融資產及金融負債的分類、計量及確認。該準則取代香港財務報告準則第39號關於金融工具分類及計量的部分。香港財務報告準則第9號規定將金融資產劃分為兩個計量類別：即按照公平值計量及按照攤銷成本計量，於初始確認時作出分類。分類取決於該實體有關管理其金融工具的業務模式及工具的合約現金流量特徵。至於金融負債，有關準則保留香港會計準則第39號的大部分規定，主要的更改是倘若金融負債選用公平值，因實體本身信貸風險而導致公平值變動的相關部分須記錄於其他全面收益，而非記錄於損益表，但如產生會計錯配則除外。此外，香港財務報告準則第9號使對沖會計與風險管理更加緊密一致，並確立更強原則導向的對沖會計方針。集團仍未評估新準則的全面影響。

## 1. 會計準則改變 (續)

(d) 以下修訂本已經頒佈但仍未生效，且與集團業務無關：

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

## 2. 財務風險管理

### 財務風險因素

集團承受因利率、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，以確保及時及以有效形式推行適用措施。集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並設法減少對集團財務表現的潛在不利影響。

#### (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，以及發行債券。浮動利率的借款使集團承受現金流量利率風險。固定利率的借款使集團承受公平值利率風險。集團的利息收入來自現金存款及合資企業所欠部分借款。

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。此外，公司的直接控股公司採用利率掉期代公司管理部分長期利率風險。此等利率掉期效應反映於公司間收取的利息。

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

	利率增加 一百個基點 港幣百萬元	利率減少 一百個基點 港幣百萬元
二零一三年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(115)	115
對權益的影響：收益/(虧損)	9	(13)
二零一二年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(100)	100
對權益的影響：收益/(虧損)	7	(5)

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

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

## 2. 財務風險管理 (續)

### (ii) 貨幣風險

集團經營國際業務，須承受不同貨幣風險所產生的外匯風險，有關貨幣主要為美元及人民幣。外匯風險來自以外幣計值的商業交易、資產及負債、海外業務投資淨額及發行美元中期票據。集團並無直接承受重大外幣風險，因為這些風險都是經由一間同系附屬公司管理及集團訂立的跨幣掉期合約作對沖。集團於交易價值或成交前所需時間可能引致重大的貨幣風險，而在考慮潛在風險後認為遠期或衍生外匯合約的成本並非過高時，將會間接透過來自其同系附屬公司的借款，就各主要貨幣所有極可能達成的交易作出對沖。

截至二零一三年十二月三十一日，集團已就其重大外幣融資風險進行對沖。集團因投資於資產淨值以外幣計值的附屬營運公司所產生的風險，在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

持續監控外幣融資及存款風險。集團就來自其同系附屬公司的借款所支付利息反映（其中包括）集團應佔相關貨幣的對沖費用或節省。

如其他所有可變因素維持不變，港元兌美元的匯率較年終時的7.7538（二零一二年為7.7514）增強或轉弱對集團損益表及權益的影響將為：

	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
二零一三年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：收益/(虧損)	1	(20)
對權益的影響：(虧損)/收益	(1)	8
二零一二年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：虧損	–	(9)
對權益的影響：收益	1	12

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：

- 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、來自合資企業及聯屬公司的應收款項，並沿用既定信貸政策持續密切監控所承受的此等信貸風險。就財務機構而言，只接納經獨立釐定具備投資級別評級的交易方。租戶均根據其信貸質素加以評估及釐定，並且考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。集團並無向其顧客授予信貸條款，除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外。集團亦持有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、合資企業及聯屬公司的財務及營運政策的決定行使控制權或重大影響力，並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。下表根據由年結日至集團及公司最早須支付日期之間的尚餘年期，將集團及公司財務負債的合約現金流量（在貼現前）進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

## 集團

二零一三年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	29	1,003	1,003	1,003	—	—	—
欠中介控股公司賬項	29	117	117	117	—	—	—
欠一間同系附屬公司賬項	29	78	78	78	—	—	—
欠一間合資企業賬項	29	3	3	3	—	—	—
欠一間聯屬公司賬項	29	106	106	106	—	—	—
欠同系附屬公司計息墊款	29	281	281	281	—	—	—
欠合資企業及關聯公司計息墊款	29	484	484	484	—	—	—
來自非控股權益的墊款	29	319	319	319	—	—	—
來自租戶的租金按金	29	2,116	2,116	466	389	978	283
應計資本開支	29	699	699	699	—	—	—
非控股權益的認沽期權	29	1,623	1,826	1,256	—	—	570
其他應付款項	29	1,545	1,545	1,545	—	—	—
借款（包括利息承擔）	30	21,187	23,804	8,181	2,130	4,765	8,728
欠一間同系附屬公司借款（包括利息承擔）	31	13,348	15,624	678	1,873	13,073	—
衍生金融工具	32	83	83	—	—	—	83
		42,992	48,088	15,216	4,392	18,816	9,664

## 2. 財務風險管理 (續)

### (iv) 流動資金風險 (續)

集團

二零一二年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	29	1,064	1,064	1,064	–	–	–
欠中介控股公司賬項	29	161	161	161	–	–	–
欠一間同系附屬公司賬項	29	79	79	79	–	–	–
欠一間合資企業賬項	29	2	2	2	–	–	–
欠一間聯屬公司賬項	29	41	41	41	–	–	–
欠一間合資企業計息墊款	29	350	350	350	–	–	–
來自非控股權益的墊款	29	240	240	240	–	–	–
來自租戶的租金按金	29	1,953	1,953	447	438	830	238
應計資本開支	29	763	763	763	–	–	–
非控股權益的認沽期權	29	1,112	1,157	1,157	–	–	–
其他應付款項	29	1,390	1,390	1,390	–	–	–
借款 (包括利息承擔)	30	15,621	18,113	3,055	7,036	3,091	4,931
欠一間同系附屬公司借款 (包括利息承擔)	31	15,240	18,215	3,003	677	9,272	5,263
衍生金融工具	32	83	83	–	–	–	83
		38,099	43,611	11,752	8,151	13,193	10,515

公司

二零一三年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
欠中介控股公司賬項	29	117	117	117	–	–	–
欠附屬公司賬項	29	3,358	3,358	3,358	–	–	–
欠一間聯屬公司賬項	29	106	106	106	–	–	–
其他應付款項	29	33	33	33	–	–	–
		3,614	3,614	3,614	–	–	–

公司

二零一二年十二月三十一日

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
欠中介控股公司賬項	29	161	161	161	–	–	–
欠附屬公司賬項	29	3,087	3,087	3,087	–	–	–
欠一間聯屬公司賬項	29	41	41	41	–	–	–
其他應付款項	29	102	102	102	–	–	–
		3,391	3,391	3,391	–	–	–

### 3. 重要會計估算及判斷

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

物業、廠房及設備的賬面值（附註15）

投資物業公平值（附註16）

退休福利資產及負債（附註34）

### 4. 營業總額

#### 會計政策

只要可合理地確保可以收回相關的應收款項，則收益按以下方式確認：

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

物業銷售在物業擁有權的實際管控權轉移至買家時確認。

服務銷售（包括酒店營運所提供的服務）在提供服務時確認。

營業總額即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括以下收入：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	9,676	9,015
物業買賣	2,207	4,147
酒店	942	782
提供其他服務	110	108
	<b>12,935</b>	14,052

### 5. 銷售成本

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 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	(1,571)	(1,490)
– 並無帶來租金收入的投資物業	(127)	(102)
	<b>(1,698)</b>	(1,592)
物業買賣	(980)	(1,435)
酒店	(816)	(691)
提供其他服務	(37)	(52)
	<b>(3,531)</b>	(3,770)

## 6. 其他收益淨額

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	-	12
出售物業、廠房及設備的溢利/(虧損)	16	(1)
買賣物業減值撥回	21	4
外匯(虧損)/收益淨額	(25)	4
確認沒收物業買賣保證金的收入	8	9
其他	23	12
	43	40

## 7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營運開支所包括的開支分析如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
物業、廠房及設備折舊(附註15)	291	222
攤銷		
– 無形資產(附註17)	6	3
– 投資物業初始租賃成本	94	89
職員成本	1,292	1,164
營運租賃租金		
– 物業	60	57
– 廠房及設備	2	-
核數師酬金		
– 核數服務	10	10
– 稅務服務	8	2
– 其他服務	1	1

## 8. 分部資料

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

### 會計政策

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

## 賬目附註

### 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 營業總額 港幣百萬元	分部之間 營業總額 港幣百萬元	扣除折舊及 攤銷後營運 溢利/(虧損) 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	財務收入 港幣百萬元	應佔 合資企業 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項支出 港幣百萬元	本年 溢利/(虧損) 港幣百萬元	公司 股東應佔 溢利/(虧損) 港幣百萬元	於營運溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣百萬元
截至二零一三年 十二月三十一日止年度												
物業投資	9,786	11	7,317	(1,463)	71	208	(2)	6,131	(683)	5,448	5,426	(185)
物業買賣	2,207	-	1,035	-	7	(46)	-	996	(185)	811	720	(27)
酒店	942	2	(65)	(62)	-	(36)	145	(18)	(30)	(48)	(46)	(179)
投資物業公平值變化	-	-	6,211	-	-	683	(4)	6,890	(446)	6,444	6,425	-
分部之間抵銷	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	12,935	-	14,498	(1,525)	78	809	139	13,999	(1,344)	12,655	12,525	(391)
截至二零一二年十二月 三十一日止年度 (重列)												
物業投資	9,123	8	6,867	(1,443)	113	146	-	5,683	(769)	4,914	4,896	(171)
物業買賣	4,147	-	2,395	-	3	(14)	-	2,384	(422)	1,962	1,659	(20)
酒店	782	2	(39)	(40)	-	(40)	160	41	(29)	12	14	(123)
投資物業公平值變化	-	-	12,273	-	-	568	1	12,842	(641)	12,201	12,184	-
分部之間抵銷	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	14,052	-	21,496	(1,483)	116	660	161	20,950	(1,861)	19,089	18,753	(314)

附註：業務分部之間的銷售額根據按類似貨品及服務向非聯屬客戶收取的競爭性價格入賬。

#### 集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	合資企業 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產 (附註) 港幣百萬元
於二零一三年十二月三十一日結算						
物業投資	217,547	14,008	50	1,713	233,318	5,066
物業買賣及發展	9,255	1,128	-	729	11,112	538
酒店	5,734	1,243	471	79	7,527	299
	232,536	16,379	521	2,521	251,957	5,903
於二零一二年十二月三十一日結算 (重列)						
物業投資	206,600	12,737	55	1,529	220,921	2,396
物業買賣及發展	7,272	1,063	-	345	8,680	66
酒店	5,532	1,078	666	66	7,342	414
	219,404	14,878	721	1,940	236,943	2,876

附註：在本分析中，年內增購的非流動資產不包括合資企業及聯屬公司、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
於二零一三年十二月三十一日結算					
物業投資	7,337	5,712	28,439	41,488	606
物業買賣及發展	873	102	5,549	6,524	175
酒店	247	1	547	795	19
	<b>8,457</b>	<b>5,815</b>	<b>34,535</b>	<b>48,807</b>	<b>800</b>
於二零一二年十二月三十一日結算 (重列)					
物業投資	6,615	5,200	25,482	37,297	557
物業買賣及發展	557	469	4,688	5,714	85
酒店	165	–	691	856	–
	7,337	5,669	30,861	43,867	642

### (b) 有關地理區域的資料

集團的業務主要以香港、中國內地、美國及英國為基地。

按主要市場對集團的營業總額及非流動資產所作的分析概述如下：

	營業總額		非流動資產*	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
香港	10,722	12,217	191,603	182,390
中國內地	1,854	1,516	26,934	25,544
美國	186	187	1,999	829
英國及其他	173	132	1,178	566
	<b>12,935</b>	14,052	<b>221,714</b>	209,329

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

賬目附註

9. 董事及行政人員的酬金

(a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度，已付及應付公司董事酬金詳載如下：

	現金			非現金			總計 2013年 港幣千元	總計 2012年 港幣千元
	薪金／ 董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (附註 (i)) 港幣千元	津貼及福利 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	已計入 退休計劃 的酌情花紅 港幣千元	房屋及 其他福利 港幣千元		
<b>截至二零一三年十二月 三十一日止年度</b>								
<b>常務董事</b>								
白紀圖	589	1,068	33	150	330	424	2,594	2,654
郭鵬	4,763	4,061	306	1,214	1,372	4,566	16,282	17,286
劉美璇	2,186	2,948	1,468	373	–	–	6,975	5,219
白德利	1,888	1,334	1,580	482	780	5,203	11,267	11,252
何祖英	3,894	1,794	–	–	–	144	5,832	5,638
安格里	3,720	2,768	176	307	–	43	7,014	7,252
彭勵志 (附註 (ii))	–	–	–	–	–	–	–	1,822
<b>非常務董事</b>								
何禮泰	–	–	–	–	–	–	–	–
喬浩華	–	–	–	–	–	–	–	–
林雙吉	290	–	–	–	–	–	290	–
施銘倫	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>獨立非常務董事</b>								
柏聖文	633	–	–	–	–	–	633	550
陳祖澤	755	–	–	–	–	–	755	650
鄭海泉 (附註 (iii))	–	–	–	–	–	–	–	142
包逸秋	815	–	–	–	–	–	815	700
馮裕鈞	575	–	–	–	–	–	575	1
廖勝昌	650	–	–	–	–	–	650	565
<b>二零一三年總計</b>	<b>20,758</b>	<b>13,973</b>	<b>3,563</b>	<b>2,526</b>	<b>2,482</b>	<b>10,380</b>	<b>53,682</b>	不適用
<b>二零一二年總計</b>	<b>19,977</b>	<b>13,121</b>	<b>3,596</b>	<b>3,876</b>	<b>3,484</b>	<b>9,677</b>	不適用	53,731

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) 彭勵志於二零一一年九月十一日辭任常務董事及於二零一二年獲支付二零一一年年終花紅。
- (iii) 鄭海泉於二零一二年四月十四日辭任非常務董事。

## 9. 董事及行政人員的酬金 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士

截至二零一三年及二零一二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	
	2013	2012
人數		
常務董事 (附註 (i))	4	3
行政人員 (附註 (ii))	1	2
	5	5

附註：

(i) 支付此等董事的酬金詳情已包括在前頁附註9 (a) 所列表披露內。

(ii) 支付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2013 港幣千元	2012 港幣千元
薪金	2,378	4,032
酌情花紅*	1,538	3,829
津貼及福利	2,962	5,680
退休計劃供款	371	511
	7,249	14,052

\* 上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員數目：

	截至十二月三十一日止年度	
	2013	2012
港幣6,000,001元 – 港幣6,500,000元	–	1
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	–	–
港幣7,000,001元 – 港幣7,500,000元	1	–
港幣7,500,001元 – 港幣8,000,000元	–	1
	1	2

## 10. 財務支出淨額

### 會計政策

除屬於收購、建築或生產符合資格資產所產生的利息支出被資本化作為該等資產部分成本外，實際利息支出均計入損益表。符合資格資產乃需要一段長時間預備作指定用途或出售的資產。在資產大致準備好作指定用途或出售時，該等借款成本將不再化作資本。

利息收入按時間比例基準，使用實際利息法確認。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第60頁。

## 11. 稅項

### 會計政策

稅項支出包括本期及遞延稅項。稅項於損益表中確認，惟倘稅項與其他全面收益中確認的項目有關則除外。在該情況下，稅項亦在其他全面收益中確認。

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

	集團			
	2013		2012	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 重列	港幣百萬元 重列
本期稅項：				
香港利得稅	(920)		(1,124)	
海外稅項	(13)		(11)	
歷年撥備超額/(不足)	118		(4)	
		(815)		(1,139)
遞延稅項：(附註33)				
投資物業公平值變化	(208)		(252)	
暫時差異的產生及撥回	(321)		(470)	
		(529)		(722)
		(1,344)		(1,861)

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（二零一二年為百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅法域，按當地適用稅率計算。

## 11. 稅項 (續)

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

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
除稅前溢利	13,999	20,950
以稅率百分之十六點五計算(二零一二年為百分之十六點五)	(2,310)	(3,457)
應佔合資企業及聯屬公司的業績扣除稅項	156	136
其他國家不同稅率的影響	(77)	(125)
毋須課稅的收入	873	1,602
不可扣稅的開支	(47)	(48)
未確認的未用稅項虧損	(91)	(96)
使用過往未確認的稅項虧損	62	44
確認過往未確認的稅項虧損	14	75
遞延稅項資產撤銷	-	(5)
歷年撥備超額/(不足)	118	(4)
退休福利的遞延稅項	-	1
其他	(42)	16
稅項支出	(1,344)	(1,861)

集團應佔合資企業及聯屬公司的稅項支出分別為港幣一億一千五百萬元(二零一二年為港幣二千五百萬元)及港幣二千八百萬元(二零一二年為港幣三千三百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資企業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，港幣四十三億一千八百萬元(二零一二年為港幣五十三億三千六百萬元，已重列)計入公司賬目內。

## 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，在公司賬目內確認為負債。

	公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣二十仙（二零一二年為港幣二十二仙）於二零一三年十月三日派付	1,170	1,287
第二次中期股息於二零一四年三月十三日宣派，每股港幣四十仙（二零一二年為港幣三十八仙）	2,340	2,223
	<b>3,510</b>	3,510

因於年結日尚未宣派，故第二次中期股息不記入二零一三年度賬目。實際款額將記入截至二零一四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每股港幣四十仙（二零一二年：每股港幣三十八仙），連同於二零一三年十月派付的第一次中期股息每股港幣二十仙，全年股息為每股港幣六十仙（二零一二年：每股港幣六十仙）。第二次中期股息合共港幣二十三億四千萬元（二零一二年：港幣二十二億二千三百萬元），將於二零一四年五月八日（星期四）派付予在記錄日期，即二零一四年四月四日（星期五），營業時間結束時已於本公司股東名冊登記的股東。公司股份將於二零一四年四月二日（星期三）開始除息交易。

公司將於二零一四年四月四日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年四月三日（星期四）下午四時三十分前送交公司股票登記處，香港皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司，以辦理股份過戶登記手續。

為方便處理於二零一四年五月十三日舉行股東周年大會的委任代表書，股東登記將於二零一四年五月八日至二零一四年五月十三日（包括首尾兩天）暫停辦理，其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，須於二零一四年五月七日（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一百二十五億二千五百萬元（二零一二年為港幣一百八十七億五千三百萬元），除以於二零一三年已發行的5,850,000,000股普通股的加權平均數字（二零一二年為5,850,000,000股普通股）。

## 15. 物業、廠房及設備

### 會計政策

物業、廠房及設備乃按成本減累積折舊及減值列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。如期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於集團，而且能可靠地計量該項目的成本，則該項支出計入有關資產的賬面值或視乎情況確認為一項獨立資產。所有其他維修及維修成本則在其產生的財政期間在損益表中支銷。

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

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

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

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期在每個年度結算日，按操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於其他全面收益記賬，並於股東權益作為物業重估儲備列賬。抵銷同一資產之前賬面值增加的賬面值減少，於其他全面收益中支銷，並直接在權益中從物業重估儲備扣除；所有其他賬面值減少於損益表中支銷。

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

### 重要會計估算及判斷

在每個期終結算日或當環境出現變化，來自內部及外部的資料均會予以考慮，以評估是否有跡象顯示資產已經減值。倘有此等跡象，則使用公平值減銷售成本或以可用價值（視情況而定）來估算資產的可收回數額。倘資產的賬面值超過其可收回數額，則確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回數額。此等減值虧損於損益表中確認。

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

	集團				公司
	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元
<b>原價：</b>					
於二零一三年一月一日結算	2,234	4,997	1,115	8,346	242
匯兌差額	–	78	9	87	–
增購	–	138	223	361	11
出售	–	(37)	(80)	(117)	–
成本撇賬	–	–	(1)	(1)	–
轉撥自投資物業淨額	196	65	–	261	–
重估盈餘	24	–	–	24	–
於二零一三年十二月三十一日結算	2,454	5,241	1,266	8,961	253
<b>累積折舊及減值：</b>					
於二零一三年一月一日結算	76	640	793	1,509	187
匯兌差額	–	12	6	18	–
本年度折舊 (附註7)	18	107	166	291	27
出售	–	(8)	(70)	(78)	–
轉撥至投資物業淨額	(3)	–	–	(3)	–
折舊撇賬	–	–	(1)	(1)	–
於二零一三年十二月三十一日結算	91	751	894	1,736	214
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一三年十二月三十一日結算	2,363	4,490	372	7,225	39

二零一三年及二零一二年十二月三十一日，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。截至二零一三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二千四百萬元 (二零一二年為港幣三千六百萬元)，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認。

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

	集團			公司	
	持作自用的 租賃土地 港幣百萬元	土地及物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元
<i>原價：</i>					
於二零一二年一月一日結算	2,234	4,658	1,026	7,918	236
匯兌差額	–	44	6	50	–
增購	–	390	94	484	10
出售	–	–	(6)	(6)	(1)
從遞延支出的轉撥	–	–	2	2	–
成本撇賬	–	–	(7)	(7)	(3)
轉撥至投資物業淨額	(5)	(126)	–	(131)	–
重估盈餘	5	31	–	36	–
於二零一二年十二月三十一日結算	2,234	4,997	1,115	8,346	242
<i>累積折舊及減值：</i>					
於二零一二年一月一日結算	58	587	658	1,303	162
匯兌差額	–	10	3	13	–
本年度折舊 (附註7)	18	73	131	222	29
出售	–	–	(5)	(5)	(1)
轉撥至投資物業淨額	–	(15)	–	(15)	–
轉撥至租賃土地及土地使用權的去年度減值虧損	–	(3)	–	(3)	–
類別之間轉撥	–	(12)	12	–	–
折舊撥回	–	–	(6)	(6)	(3)
於二零一二年十二月三十一日結算	76	640	793	1,509	187
<i>賬面淨值：</i>					
於二零一二年十二月三十一日結算	2,158	4,357	322	6,837	55

## 16. 投資物業

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

### 會計政策

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

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

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

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

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

有關集團的投資物業的詳情，請參閱第37頁。

### 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二零一三年十二月三十一日的投資物業組合的主要部分進行估值。該估值乃根據香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，其將市值界定為「在進行適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易所應有的估計物業交易金額」。該公司主要就公開市場租金及收益作出假設。

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

## 16. 投資物業 (續)

### 公平值架構

集團的投資物業按公平值計量。投資物業主要包括在香港及中國內地已建成的商用及住宅物業，以及在香港發展中的商用及住宅物業。其他投資物業項目主要包括位於邁阿密的Brickell City Centre 綜合發展項目。由於集團投資物業的獨特性質，大部分均被視為第三層次公平值計量。於二零一三年及二零一二年，公平值架構中的不同層次之間並無轉撥。

	已建成			發展中			2013 港幣百萬元	2012 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		
<b>公平值架構</b>								
第二層次	2,902	194	3,096	9,524	–	9,524	12,620	12,069
第三層次	165,180	24,333	189,513	9,634	1,656	11,290	200,803	189,912
總計	168,082	24,527	192,609	19,158	1,656	20,814	213,423	201,981
加：初期租賃成本							285	315
十二月三十一日結算							213,708	202,296

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

### 管理層估計公平值的相關估值流程及方法

集團的投資物業是按二零一三年十二月三十一日的公平值計值。按價值計算，百分之九十六的投資物業是由獨立專業估值師戴德梁行進行估算，該公司持有認可的相關專業資格，近期的經驗包括所估值投資物業的地區及類別，其餘物業由管理層進行估值。投資物業的當前用途等於其最高及最佳用途。

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

## 16. 投資物業 (續)

### 管理層估計公平值的相關估值流程及方法 (續)

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

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

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

集團已審閱獨立估值師為財務報告用途而進行的估值。為配合集團每半年度一次的報告日，管理層與獨立估值師最少每半年討論估值流程及估值結果一次。

### 關於使用重大無法觀察輸入數據進行公平值計量的信息 (第三層次)

	公平值 港幣百萬元	估值方法	公平市場 每月租金 <sup>1</sup> 每平方呎 港元 (可出租)	資本化率
已建成				
香港	165,180	收入資本化	略高於十元至 五百元高位	2.50% – 5.25%
中國內地	24,333	收入資本化	不高於十元至 一百元高位	7.00% – 7.50%
小計	189,513			
發展中 <sup>2</sup>				
香港	9,634	剩餘價值	三十元高位至 五十元高位	2.00% – 4.25%
其他 <sup>3</sup>	1,656		–	–
小計	11,290			
總計 (第三層次)	200,803			

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

<sup>2</sup> 發展中投資物業的公平值計量採用了兩項額外的無法觀察輸入數據，即完成發展項目的估計成本及發展商的估計利潤及風險率。集團發展中投資物業的公平值並無因上述無法觀察輸入數據而受到重大影響。

<sup>3</sup> 「其他」的公平值佔投資物業組合的總賬面值並不多。「其他」內各項物業主要以直接的銷售比較來估值。

## 17. 無形資產

### 會計政策

#### 電腦軟件

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

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

已確認為資產的電腦軟件成本按其估計可用年期（三至五年）攤銷。

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

	集團	公司
	電腦軟件 港幣百萬元	電腦軟件 港幣百萬元
成本：		
二零一二年一月一日結算	48	48
增購	4	4
二零一二年十二月三十一日結算	52	52
累積攤銷及減值：		
二零一二年一月一日結算	41	41
年內攤銷（附註7）	3	3
二零一二年十二月三十一日結算	44	44
賬面淨值：		
二零一二年十二月三十一日結算	8	8

攤銷港幣六百萬元（二零一二年為港幣三百萬元）已包括在綜合損益表的行政開支中。

## 18. 持作發展物業

### 會計政策

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

有關集團持作發展物業的詳情，請參閱第39頁。

## 19. 附屬公司

### 會計政策

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

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

	公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非上市股份按原價減撥備	454	650
附屬公司所欠借款及其他款額		
- 免息	48,481	47,598
	<b>48,935</b>	48,248

附屬公司所欠借款及其他款額為無抵押及無固定還款期。

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

## 20. 合資企業

### 會計政策

合資企業乃由集團長期持有，根據合約安排與其他經營者共同行使控制權，且對該等公司的資產淨值擁有權利的公司。

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非上市股份按原價			-	-
應佔資產淨值，非上市	<b>4,876</b>	3,861		
合資企業所欠借款減撥備				
- 免息	<b>10,955</b>	10,395	<b>1,254</b>	467
- 按年息1.71%至7.5%（二零一二年：年息為1.71%至3.1%）計息	<b>548</b>	622	-	-
	<b>16,379</b>	14,878	<b>1,254</b>	467

合資企業所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

集團應佔合資企業資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非流動資產	<b>19,823</b>	17,354
流動資產	<b>2,931</b>	2,587
流動負債	<b>(4,215)</b>	(3,891)
非流動負債	<b>(13,663)</b>	(12,189)
<b>資產淨值</b>	<b>4,876</b>	3,861
收益	<b>836</b>	751
投資物業公平值變化	<b>810</b>	592
開支	<b>(722)</b>	(658)
除稅前溢利	<b>924</b>	685
稅項	<b>(115)</b>	(25)
<b>本年溢利</b>	<b>809</b>	660
本年其他全面收益	<b>206</b>	30
<b>本年全面收益總額</b>	<b>1,015</b>	690

合資企業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企業已載列於第155至157頁。並無合資企業被視為對集團有個別重大影響。

## 21. 聯屬公司

### 會計政策

聯屬公司乃集團對其管理（包括參與財務及營運決策）有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，且一般附帶擁有其二至五成投票權的股權。

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非上市股份按原價			3	3
應佔資產淨值，非上市	469	545		
聯屬公司所欠借款 - 免息	52	176	52	176
	521	721	55	179

聯屬公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非流動資產	600	669
流動資產	357	253
流動負債	(123)	(117)
非流動負債	(365)	(260)
資產淨值	469	545
收益	592	592
本年溢利	139	161
其他全面收益	-	-
本年全面收益總額	139	161

太古地產有限公司的主要聯屬公司已載列於第155至157頁。並無聯屬公司被視為對集團有個別重大影響。

## 22. 按類別劃分的金融工具

### 會計政策

#### 分類

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

#### (a) 按公平值列入損益賬

如金融工具是為了在短期內結算或按管理層指定按公平值列入損益賬，則劃分為此分類。除非被指定為對沖工具，否則衍生工具亦被劃分為此類別。在貿易及其他應付款項中，附屬公司非控股權益的認沽期權按公平值列入損益賬。如此類別的資產為持作買賣用途，或預期於期終結算日起計十二個月內變現，則劃分為流動資產。

#### (b) 用作對沖的衍生工具

符合對沖會計處理的衍生工具被劃分為此類別。

#### (c) 可供出售資產

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

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

#### (e) 攤銷成本

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

### 確認及計量

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

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

分類為可供出售的金融資產隨後按公平值列賬。公平值變動所產生的未變現收益及虧損於其他全面收益確認。若可供出售資產已出售或減值，其累積公平值調整則列入損益表中，作為投資收益或虧損。

分類為借款及應收款項及攤銷成本的金融工具隨後採用實際利率法計量。

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

賬目附註

22. 按類別劃分的金融工具 (續)

集團	按公平值 列入損益賬 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	可供 出售資產 港幣百萬元	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
<b>綜合財務狀況表所示資產</b>							
二零一三年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註23)	-	-	75	-	-	75	75
直接控股公司所欠賬項	-	-	-	53	-	53	53
貿易及其他應收款項 (附註26)	-	-	-	2,403	-	2,403	2,403
銀行結餘及短期存款 (附註28)	-	-	-	2,521	-	2,521	2,521
衍生金融資產 (附註32)	-	4	-	-	-	4	4
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>75</b>	<b>4,977</b>	<b>-</b>	<b>5,056</b>	<b>5,056</b>
二零一二年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註23)	-	-	9	-	-	9	9
直接控股公司所欠賬項	-	-	-	51	-	51	51
貿易及其他應收款項 (附註26)	-	-	-	2,750	-	2,750	2,750
銀行結餘及短期存款 (附註28)	-	-	-	1,940	-	1,940	1,940
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>4,741</b>	<b>-</b>	<b>4,750</b>	<b>4,750</b>
<b>綜合財務狀況表所示負債</b>							
二零一三年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註29)	1,623	-	-	-	6,751	8,374	8,374
銀行透支及短期借款 (附註30)	-	-	-	-	828	828	828
長期借款及債券 (附註30)	-	-	-	-	20,359	20,359	20,163
欠一間同系附屬公司借款 (附註31)	-	-	-	-	13,348	13,348	14,736
衍生金融負債 (附註32)	-	83	-	-	-	83	83
<b>總計</b>	<b>1,623</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41,286</b>	<b>42,992</b>	<b>44,184</b>
二零一二年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註29)	1,112	-	-	-	6,023	7,135	7,135
銀行透支及短期借款 (附註30)	-	-	-	-	1,057	1,057	1,057
長期借款及債券 (附註30)	-	-	-	-	14,564	14,564	14,966
欠一間同系附屬公司借款 (附註31)	-	-	-	-	15,240	15,240	16,971
衍生金融負債 (附註32)	-	83	-	-	-	83	83
<b>總計</b>	<b>1,112</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,884</b>	<b>38,079</b>	<b>40,212</b>

## 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

公司	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
<b>財務狀況表所示資產</b>				
二零一三年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註26)	157	–	157	157
短期存款及銀行結餘 (附註28)	208	–	208	208
<b>總計</b>	<b>365</b>	<b>–</b>	<b>365</b>	<b>365</b>
二零一二年十二月三十一日結算				
貿易及其他應收款項 (附註26)	119	–	119	119
短期存款及銀行結餘 (附註28)	416	–	416	416
<b>總計</b>	<b>535</b>	<b>–</b>	<b>535</b>	<b>535</b>
<b>財務狀況表所示負債</b>				
二零一三年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註29)	–	3,614	3,614	3,614
<b>總計</b>	<b>–</b>	<b>3,614</b>	<b>3,614</b>	<b>3,614</b>
二零一二年十二月三十一日結算				
貿易及其他應付款項 (附註29)	–	3,391	3,391	3,391
<b>總計</b>	<b>–</b>	<b>3,391</b>	<b>3,391</b>	<b>3,391</b>

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

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

貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及撥備的賬面值與其公平值相若。

由於貼現的影響並不重大，流動借款的公平值等同於其賬面值。非流動借款的公平值不同於其賬面值，且是以按相關金融機構的假設來計算的貼現現金流量或市場莊家或市場參與者的報價為基礎，配合可觀察的輸入數據來釐定。非流動借款的公平值被分類為公平值層級的第二層次。

## 賬目附註

### 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

集團	第二層次 港幣百萬元 重列	第三層次 港幣百萬元 重列	總計 港幣百萬元
<b>綜合財務狀況表所示資產</b>			
二零一三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註32)	4	–	4
可供出售資產—非上市投資 (附註23)	–	75	75
<b>總計</b>	<b>4</b>	<b>75</b>	<b>79</b>
二零一二年十二月三十一日結算			
可供出售資產—非上市投資 (附註23)	–	9	9
<b>總計</b>	<b>–</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>綜合財務狀況表所示負債</b>			
二零一三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註32)	83	–	83
非控股權益的認沽期權 (附註29)	–	1,623	1,623
<b>總計</b>	<b>83</b>	<b>1,623</b>	<b>1,706</b>
二零一二年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註32)	83	–	83
非控股權益的認沽期權 (附註29)	–	1,112	1,112
<b>總計</b>	<b>83</b>	<b>1,112</b>	<b>1,195</b>

附註：

第二層次—金融工具採用報價以外的數據來計量公平值，但該等輸入數據是根據可觀察的市場資訊而提供的。

第三層次—金融工具採用並非根據可觀察的市場資訊為基礎的數據來計量公平值。

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。於二零一三年一月採納香港財務報告準則第13號後，所有可供出售資產及物業非控股權益的所有認沽期權的公平值均按公平值架構分類為第三層次。集團政策是於導致轉撥的事件或環境變化之日期，確認轉撥入或轉撥自公平值層次的金融資產。

公平值層級第二層次及第三層次的估值方法並無改變。

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

集團的財務部對金融工具作呈報用途所需的估值，包括第三層次公平值。該估值由財務及人力資源董事審閱及批核。

下表所示為截至二零一三年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	集團 港幣百萬元
(a) 附屬公司非控股權益的認沽期權	
二零一三年一月一日結算	1,112
確認一項新的非控股權益的認沽期權	372
確認為財務支出淨額的公平值變化	139
二零一三年十二月三十一日結算	1,623
就二零一三年十二月三十一日結算持有的金融負債已計入損益賬的本年度虧損總額	139

## 22. 按類別劃分的金融工具 (續)

	集團 港幣百萬元
(b) 可供出售資產	
二零一三年一月一日結算	9
年內增購	66
二零一三年十二月三十一日結算	75

被分類為第三層次的附屬公司非控股權益認沽期權的公平值，乃採用現金流量貼現估值法釐定。所用的主要無法觀察輸入數據是預期未來增長率及貼現率。集團兩項非控股權益認沽期權均被分類為第三層次公平值計量，這是因為它們含有多項無法觀察的輸入數據。

三里屯太古里非控股權益的認沽期權由於已由工具持有人行使，以及集團應付的價格已協定為港幣十二億五千六百萬元（詳情載於附註44「報告日後事項」），故對輸入數據的變動並不敏感。

Brickell City Centre 零售部分的非控股權益認沽期權的公平值估計，含有多項無法觀察的輸入數據，包括投資物業在預期行使日的預期公平值、預期行使日，及所採用的貼現率。預期行使日是二零二三年初，所採用的貼現率為百分之四點五。

投資物業於預期行使日的公平值根據多項無法觀察的輸入數據（與集團其他已落成投資物業的輸入數據類似）釐定，包括預期公平市值租金和資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一三年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使日押後或如貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使日提前或貼現率下跌，則情況則好相反。

## 23. 可供出售資產

### 會計政策

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

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
非上市投資	75	9

## 24. 發展中及供出售物業

### 會計政策

發展中及供出售物業包括永久業權土地及租賃土地、建築成本及資本化利息支出，減除為可能出現的虧損撥出的準備。發展中物業為施工中建築項目，預計會在集團的正常營業周期內出售，並歸類為流動資產。供出售物業可供即時出售，並歸類為流動資產。

有關集團發展中及供出售物業詳情，請參閱第39頁。

## 25. 存貨及進行中工程

## 會計政策

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

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
貿易商品	10	10
存倉及零件	55	52
進行中工程	11	7
	<b>76</b>	69

## 26. 貿易及其他應收款項

## 會計政策

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

減值的客觀跡象可包括一位或一群債務人正經歷重大財政困難、違約或拖欠支付利息或本金、債務人可能破產或進行其他財務重組，及可觀察到的數據顯示估計未來現金流有見明顯減少，例如欠款數額變動或出現與違約相關的經濟狀況。

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
應收貿易賬項	612	278	–	–
預付款項及應計收益	137	186	4	5
其他應收款項	1,773	2,466	157	119
	<b>2,522</b>	2,930	<b>161</b>	124

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
少於三個月	604	269	–	–
三至六個月	5	6	–	–
六個月以上	3	3	–	–
	<b>612</b>	278	<b>–</b>	–

## 26. 貿易及其他應收款項 (續)

其他應收款項包括免租期的應收款項港幣九億九千四百萬元 (二零一二年為港幣九億一千萬元)，於租賃期內攤銷。由於貼現的影響並不重大，其賬面值約等於其公平值。

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項出現信貸風險集中的情況。

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。於二零一三年十二月三十一日結算，已到期應收貿易賬項為港幣六億一千二百萬元 (二零一二年為港幣二億七千八百萬元)，但並無減值。此等已到期應收貿易賬項與若干獨立客戶有關但並無近期違約的記錄。列入貿易及其他應收款項的其他級別並無包含減值資產。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日結算承受的最大信貸風險，為上述披露的應收貿易賬項及其他應收款項。於二零一三年十二月三十一日結算，就應收貿易賬項從租戶收取作為抵押的租賃按金價值為港幣二十一億一千六百萬元 (二零一二年為港幣十九億五千三百萬元)。

## 27. 直接控股公司所欠賬項 — 太古股份有限公司

直接控股公司所欠賬項並無抵押、免息及在一年內清還。

## 28. 現金及現金等價物

### 會計政策

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。

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	847	411	190	369
銀行結餘	1,674	1,529	18	47
	2,521	1,940	208	416

集團短期存款的實際利率由0.01%至1.05%不等 (二零一二年為0.01%至0.8%)；此等存款的期限為七日至九十二日 (二零一二年為兩日至九十二日)。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日結算，就銀行結餘及短期存款承受的最大信貸風險，為上述披露的銀行結餘及短期存款賬面值。

## 29. 貿易及其他應付款項

## 會計政策

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

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,003	1,064	–	–
欠中介控股公司賬項	117	161	117	161
欠一間同系附屬公司賬項	78	79	–	–
欠附屬公司賬項	–	–	3,358	3,087
欠一間合資企業賬項	3	2	–	–
欠一間聯屬公司賬項	106	41	106	41
來自同系附屬公司的計息借款，年息為3.38%至5.16%	281	–	–	–
來自合資企業及關聯公司計息借款，年息為1.54%至3.38% （二零一二年為1.58%）	484	350	–	–
來自非控股權益的墊款	319	240	–	–
來自租戶的租金按金	2,116	1,953	–	–
非控股權益的認沽期權 — 流動	1,256	1,112	–	–
非控股權益的認沽期權 — 非流動	367	–	–	–
應計資本開支	699	763	–	–
其他應付款項	1,545	1,390	33	102
	8,374	7,155	3,614	3,391
計入非流動負債的一年後到期款項	(367)	–	–	–
	8,007	7,155	3,614	3,391

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

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
少於三個月	1,000	970	–	–
三至六個月	–	94	–	–
六至十二個月	1	–	–	–
十二個月以上	2	–	–	–
	1,003	1,064	–	–

### 30. 借款

#### 會計政策

借款初步按公平值確認，隨後則按已攤銷成本計量。非按公平值於損益賬列賬的借款已包括所產生的交易成本。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。

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

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
銀行透支及短期借款 — 無抵押	828	1,057
長期銀行借款 — 無抵押：		
一年內償還	6,761	1,308
一年至兩年內償還	1,795	6,603
兩年至五年內償還	3,302	2,004
	11,858	9,915
其他借款 — 無抵押：		
一年內償還	—	—
一年至兩年內償還	—	—
兩年至五年內償還	498	498
五年後償還	8,003	4,151
	8,501	4,649
列入流動負債下須於一年內到期的款項	(6,761)	(1,308)
	13,598	13,256

(a) 於年結日的實際年利率如下：

	2013				2012			
	港幣 %	人民幣 %	美元 %	其他 %	港幣 %	人民幣 %	美元 %	其他 %
銀行透支/短期借款	—	5.04-5.15	—	—	—	3.14-6.27	—	—
長期借款及債券	1.04-4.43	5.54-6.77	1.41-1.86	—	1.63-4.43	3.38-7.38	1.25	1.81

銀行借款及其他借款須於截至二零二二年及之前的多個日期償還（二零一二年：截至二零二二年）。

## 賬目附註

### 30. 借款 (續)

(b) 該等長期銀行借款及其他借款的賬面值以下列貨幣計值：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
港幣	4,130	2,742
人民幣	6,958	7,157
美元	9,271	4,602
英鎊	—	63
	<b>20,359</b>	14,564

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

欠一家同系附屬公司的借款並無抵押，分為多個日期清還，最遲為二零一八年。於二零一三年十二月三十一日結算，混合定息及浮息的實際年利率為5.1%（二零一二年的年利率為5.2%）。

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一年內清還	—	2,299
一年至兩年內清還	1,195	—
兩年至五年內清還	12,153	7,773
五年後清還	—	5,168
	<b>13,348</b>	15,240
列入流動負債項下於一年內償還借款	—	(2,299)
	<b>13,348</b>	12,941

### 32. 衍生金融工具

#### 會計政策

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

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

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

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

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

### 32. 衍生金融工具 (續)

	集團			
	2013		2012	
	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	4	83	—	83

跨幣掉期是為了對沖與發行美元票據有關的外匯風險。於二零一三年十二月三十一日在其他全面收益中確認的跨幣掉期損益，預期會影響未來數年至贖回票據期間（直至及包括二零二二年）之損益表。截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，所有現金流量對沖均為百分百有效。

### 33. 遞延稅項

#### 會計政策

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

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利很有可能用作抵銷暫時差異時才會確認。

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

遞延稅項負債/(資產) 淨額賬的變動如下：

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一月一日結算				
— 原先呈列	4,927	4,189	19	19
— 香港會計準則第19號（已修訂）的影響	(36)	(31)	(32)	(27)
— 重列	4,891	4,158	(13)	(8)
匯兌差額	80	20	—	—
於其他全面收益支銷/(記賬)	32	(9)	15	(4)
於損益表支銷/(記賬) (附註11)	529	722	(1)	(1)
十二月三十一日結算	5,532	4,891	1	(13)

## 33. 遞延稅項 (續)

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。於二零一三年十二月三十一日，集團確認曾於二零一三年或二零一二年蒙受虧損的附屬公司的相關遞延稅項資產港幣五千九百萬元（二零一二年為港幣二千一百萬元）。由於這些實體預期可於日後產生足夠的課稅溢利，故其遞延稅項資產予以確認。集團有港幣二十六億五千三百萬元未確認稅項虧損（二零一二年為港幣二十一億五千九百萬元）可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等款額分析如下：

	集團	
	未確認稅項虧損	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
沒有到期日	1,197	990
二零一三年到期	–	19
二零一四年到期	253	253
二零一五年到期	299	299
二零一六年到期	322	326
二零一七年期到	316	272
二零一八年期到	266	–
	<b>2,653</b>	2,159

年內遞延稅項資產及負債（在未抵銷同一課稅法域的餘額前）的變動如下：

## 遞延稅項負債

	集團							
	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一月一日結算：								
– 原先呈列	2,474	2,081	2,297	2,016	386	231	5,157	4,328
– 香港會計準則第19號（已修訂）的影響	–	–	–	–	(36)	(31)	(36)	(31)
– 重列	2,474	2,081	2,297	2,016	350	200	5,121	4,297
匯兌差額	–	–	72	21	8	(1)	80	20
於其他全面收益支銷/(記賬)	–	–	14	8	17	(3)	31	5
於損益表支銷	239	393	208	252	77	154	524	799
十二月三十一日結算	<b>2,713</b>	2,474	<b>2,591</b>	2,297	<b>452</b>	350	<b>5,756</b>	5,121

### 33. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項負債 (續)

	公司					
	加速稅項折舊		其他		總額	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一月一日結算						
– 原先呈列	2	3	17	16	19	19
– 香港會計準則第19號 (已修訂) 的影響	–	–	(17)	(16)	(17)	(16)
– 重列	2	3	–	–	2	3
於損益表記賬	–	(1)	–	–	–	(1)
十二月三十一日結算	2	2	–	–	2	2

#### 遞延稅項資產

	集團					
	稅項虧損		其他		總額	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一月一日結算	182	105	48	34	230	139
於其他全面收益 (支銷)/ 記賬	–	–	(1)	14	(1)	14
於損益表 (支銷)/ 記賬	(39)	77	34	–	(5)	77
十二月三十一日結算	143	182	81	48	224	230

	公司	
	其他	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一月一日結算		
– 原先呈列	–	–
– 香港會計準則第19號 (已修訂) 的影響	15	11
– 重列	15	11
於其他全面收益 (支銷)/ 記賬	(15)	4
於損益表記賬	1	–
十二月三十一日結算	1	15

### 33. 遞延稅項 (續)

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

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
遞延稅項資產：				
- 將於十二個月後收回	(72)	(68)	-	(13)
- 將於十二個月內收回	-	-	-	-
	(72)	(68)	-	(13)
遞延稅項負債：				
- 將於十二個月後清還	5,604	4,959	1	-
- 將於十二個月內清還	-	-	-	-
	5,604	4,959	1	-
	5,532	4,891	1	(13)

### 34. 退休福利

#### 重要會計估算及判斷

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

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

界定福利計劃是一項退休計劃，界定僱員在退休時可收取的福利金額，金額通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。集團的計劃是按最終薪金計算的保證一筆過界定福利計劃。集團有責任為參加計劃的員工提供此項福利。

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

### 34. 退休福利 (續)

#### 會計政策

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

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

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

就界定供款計劃而言，集團的供款於供款相關期間記入損益表。

大部分新入職員工均可選擇加入界定福利退休計劃或強制性公積金計劃(強積金計劃)。倘員工選擇加入強積金計劃，公司及員工均須以僱員有關每月入息(以港幣二萬五千元為上限)的百分之五供款。員工可選擇作出高於最低供款額的自願供款。在外地聘請的僱員，其退休福利按當地的適當安排處理。

集團對界定福利退休計劃的供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃能於負債到期時清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後，參考精算估值方式持續予以釐定。於香港的主要計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，每年由合資格的精算公司估值作供款用途。截至二零一三年十二月三十一日止年度，以持續基準計算，供款水平為累計負債的百分之一百零四(二零一二年為百分之九十七)。集團預計於二零一四年向界定福利計劃供款港幣六千萬元。

截至二零一三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六千六百萬元(二零一二年為港幣六千四百萬元，已重列)，其中包括有關界定供款計劃港幣三百萬元(二零一二年為港幣三百萬元)。

該界定福利計劃根據香港會計準則第19號採用預計單位貸記法估值。截至二零一二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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，披露資料均以美世(香港)有限公司於二零一二年十二月三十一日製備的估值為基準，該等估值由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 於二零一三年十二月三十一日結算時更新。

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
已提撥債務的現值	647	696	542	586
計劃資產的公平值	(647)	(597)	(537)	(495)
退休福利淨負債	–	99	5	91
組成：				
退休福利資產	–	–	–	–
退休福利負債	–	99	5	91
	–	99	5	91

### 34. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
一月一日結算	696	599	586	496
本期服務成本	60	59	50	50
利息成本	23	23	19	19
以下項目變動而產生的重新計量：				
– 人口假設	–	–	–	–
– 財務假設	(78)	70	(67)	68
經驗虧損	8	–	6	–
轉撥	(1)	–	–	–
已付福利	(61)	(55)	(52)	(47)
十二月三十一日結算	647	696	542	586

界定福利責任的加權平均年數為11.58年（二零一二年：11.58年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
一月一日結算	597	519	495	431
利息收入	20	21	17	18
重新計量計劃資產	35	55	29	45
僱主供款	57	57	48	48
轉撥	(1)	–	–	–
已付福利	(61)	(55)	(52)	(47)
十二月三十一日結算	647	597	537	495

年內並無計劃修訂、縮減及結算。

(d) 在綜合損益表內確認的支出淨額如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
本期服務成本	60	59
淨利息成本	3	2
	63	61

上述支出淨額主要包括在綜合損益表內的銷售成本及行政開支內。

界定福利計劃資產的實際回報為收益港幣五千五百萬元（二零一二年為港幣七千六百萬元）。

### 34. 退休福利 (續)

- (e) 計劃資產投資於Swire Group Unitised Trust (「信託」)。信託在根據單獨及獨特投資政策和投資目標所投資的資產中持有三項子基金。信託及子基金由一個投資委員會監察，委員會每年開會四次。

信託的構成是每項計劃的資產配置的結果。資產配置以百分之六十五股票及百分之三十五債券的組合為目標。

投資委員會委派多名聲譽良好的投資經理人管理子基金內的資產。計劃資產包括：

	集團	
	界定福利計劃	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
股票		
亞太區	120	111
歐洲	64	59
北美	120	106
新興市場	126	107
債券		
環球	157	175
新興市場	49	23
現金	11	16
	<b>647</b>	597

附註：

於二零一三年十二月三十一日，百分之一百的股票及百分之八十的債券的價格是在活躍市場上的報價（二零一二年十二月三十一日：分別為百分之一百及百分之九十一）。其餘價格並非活躍市場上的報價。

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

## 賬目附註

### 34. 退休福利 (續)

(f) 採用的主要精算假設如下：

	集團	
	2013	2012
貼現率	4.27%	3.32%
未來薪金預期增長率	4.00%	3.5%-4.61%

界定福利責任對精算假設變動的敏感性：

	集團		
	界定福利責任增加/(減少)		
	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元
貼現率	0.50%	(38)	41
未來薪金預期增長率	0.50%	40	(38)

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

### 35. 股本

	公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
<b>法定股本：</b>		
二零一三年及二零一二年十二月三十一日結算 30,000,000,000股普通股—每股港幣一元	30,000	30,000
<b>已發行及繳足股本：</b>		
二零一三年及二零一二年十二月三十一日結算 5,850,000,000股普通股—每股港幣一元	5,850	5,850

公司於截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止的年度內並無回購、出售或贖回其任何股份。

## 36. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	股份 溢價賬 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團							
二零一二年一月一日結算							
- 原先呈列	163,004	4,599	(1,108)	1,634	-	2,064	170,193
- 採納香港會計準則第19號(已修訂)的影響	(157)	-	-	-	-	-	(157)
- 重列	162,847	4,599	(1,108)	1,634	-	2,064	170,036
本年溢利	18,753	-	-	-	-	-	18,753
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	36	-	-	36
- 遞延稅項	-	-	-	(8)	-	-	(8)
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量虧損	(16)	-	-	-	-	-	(16)
- 遞延稅項	3	-	-	-	-	-	3
現金流量對沖							
- 於年內確認虧損	-	-	-	-	(84)	-	(84)
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	1	-	1
- 遞延稅項	-	-	-	-	14	-	14
應佔合資企業及聯屬公司的其他全面收益	-	-	-	-	-	30	30
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	159	159
本年全面收益總額	18,740	-	-	28	(69)	189	18,888
二零一一年第一次中期股息	(1,053)	-	-	-	-	-	(1,053)
二零一二年第一次中期股息(附註13)	(1,287)	-	-	-	-	-	(1,287)
二零一二年十二月三十一日結算	179,247	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,584

## 36. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份 溢價賬 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>集團</b>							
二零一三年一月一日結算							
- 原先呈列	179,427	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,764
- 採納香港會計準則第19號(已修訂)的影響	(180)	-	-	-	-	-	(180)
- 重列	179,247	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,584
本年溢利	12,525	-	-	-	-	-	12,525
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	24	-	-	24
- 遞延稅項	-	-	-	(14)	-	-	(14)
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量收益	105	-	-	-	-	-	105
- 遞延稅項	(17)	-	-	-	-	-	(17)
現金流量對沖							
- 於年內確認收益	-	-	-	-	6	-	6
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	2	-	2
- 遞延稅項	-	-	-	-	(1)	-	(1)
應佔合資企業及聯屬公司的其他全面收益	-	-	-	-	(2)	208	206
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	473	473
本年全面收益總額	12,613	-	-	10	5	681	13,309
二零一二年第二次中期股息(附註13)	(2,223)	-	-	-	-	-	(2,223)
二零一三年第一次中期股息(附註13)	(1,170)	-	-	-	-	-	(1,170)
二零一三年十二月三十一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500

### 36. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價賬 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>公司</b>			
二零一二年一月一日結算			
- 原先呈列	32,758	4,599	37,357
- 香港會計準則第19號(已修訂)的影響	(137)	-	(137)
- 重列	32,621	4,599	37,220
本年溢利(附註12)	5,336	-	5,336
其他全面收益			
界定福利計劃			
- 於年內確認的重新計量虧損	(23)	-	(23)
- 遞延稅項	4	-	4
本年全面收益總額	5,317	-	5,317
二零一一年第一次中期股息	(1,053)	-	(1,053)
二零一二年第一次中期股息(附註13)	(1,287)	-	(1,287)
二零一二年十二月三十一日結算	35,598	4,599	40,197
<b>公司</b>			
二零一三年一月一日結算			
- 原先呈列	35,763	4,599	40,362
- 香港會計準則第19號(已修訂)的影響	(165)	-	(165)
- 重列	35,598	4,599	40,197
本年溢利(附註12)	4,318	-	4,318
其他全面收益			
界定福利計劃			
- 於年內確認的重新計量收益	90	-	90
- 遞延稅項	(15)	-	(15)
本年全面收益總額	4,393	-	4,393
二零一一年第二次中期股息(附註13)	(2,223)	-	(2,223)
二零一三年第一次中期股息(附註13)	(1,170)	-	(1,170)
二零一三年十二月三十一日結算	36,598	4,599	41,197

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資企業的保留收益儲備港幣十四億四千五百萬元(二零一二年為港幣六億三千七百萬元)及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣三億七千五百萬元(二零一二年為港幣四億五千一百萬元)。
- (b) 二零一三年十二月三十一日結算,公司的可分派儲備為港幣三百六十五億九千八百萬元(二零一二年為港幣三百五十五億九千八百萬元)。
- (c) 集團及公司並未從收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣二十三億四千萬元。(二零一二年為港幣二十二億二千三百萬元)(附註13)。
- (d) 集團根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」採納合併會計法,為於二零一零年一月收購 Swire Properties US Inc 和 Swire Properties One LLC 的所有股份入賬。上述公司均為本公司的直接控股公司之全資附屬公司。

## 賬目附註

### 37. 非控股權益

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一月一日結算	642	532
本年度應佔溢利減虧損	130	336
應佔海外業務匯兌差額	21	1
應佔全面收益總額	151	337
已付及應付股息	(8)	(227)
非控股權益注資	15	–
十二月三十一日結算	800	642

### 38. 資本承擔

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 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	222	141
已獲董事會批准但未訂約	338	489
(b) 投資物業		
已訂約	2,069	1,648
已獲董事會批准但未訂約	17,712	7,016
	20,341	9,294
截至年底集團應佔合資企業資本承擔*		
已訂約	3,089	1,755
已獲董事會批准但未訂約	6,024	4,865
	9,113	6,620

\* 當中集團承擔資金港幣四十二億一千二百萬元（二零一二年為港幣八億一千八百萬元）。

二零一三年十二月三十一日結算，公司沒有於上述項目之承擔（二零一二年相同）。

二零一三年十二月三十一日結算，集團就投資物業日後所進行維修及保養工程有未撥備款的合約性責任港幣二億一千四百萬元（二零一二年為港幣一億九千四百萬元）。

### 39. 撥備及或有事項

#### 會計政策

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

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

或有負債是過往事件可能引致的負債，只有在集團無法完全控制的一項或多項未來事件發生或不發生時才能確定。在不太可能發生經濟利益外流，或金額無法可靠估算時，該負債披露為或有負債，但經濟利益外流的可能性尚屬遙遠則除外。

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

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
已對銀行借款及其他負債提供擔保				
– 附屬公司	–	–	<b>34,698</b>	30,503
– 一間合資企業	<b>496</b>	–	<b>496</b>	–
以銀行擔保代替水電費等按金及其他	<b>144</b>	90	<b>144</b>	90
	<b>640</b>	90	<b>35,338</b>	30,593

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

## 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（扣除承租人收取或出租人給予的任何獎勵）於租賃期內以直線法在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運租約的承擔詳情列述如下：

## (a) 出租人

集團以營業租賃方式租出投資物業。投資物業租賃期一般由三年至六年不等。年內收到與營業額有關的租金收入為港幣四億五千六百萬元（二零一二年為港幣五億二千三百萬元）。

十二月三十一日結算，集團根據不可註銷的營業租賃應收的未來最低租金總額如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
投資物業：		
一年內	7,491	6,832
一年後五年內	15,817	14,407
五年後	2,582	2,257
	<b>25,890</b>	23,496

十二月三十一日結算，根據營業租賃安排使用的資產如下：

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
投資物業公平值	<b>192,609</b>	189,699

## (b) 承租人

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

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

	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
土地及樓宇：				
一年內	53	56	88	62
一年後五年內	134	129	292	202
五年後	228	408	4	49
	<b>415</b>	593	<b>384</b>	313

## 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、合資企業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。該公司與公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按其扣除稅項及少數股東權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現有服務協議由二零一一年一月一日起生效，為期三年，於二零一三年十二月三十一日屆滿。服務協議已於二零一三年十一月十四日續期，由二零一四年一月一日起為期三年，當中條款及細則與前協議相同。截至二零一三年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣一億八千六百萬元（二零一二年為港幣二億一千四百萬元）。支出為港幣三千九百萬元（二零一二年為港幣三千六百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣六千五百萬元（二零一二年為港幣六千九百萬元）。

根據公司與香港太古於二零一一年十月十八日訂立的租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一三年十二月三十一日止年度，按香港太古租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣八千三百萬元（二零一二年為港幣七千一百萬元）。

根據公司與太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立的另一租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一三年十二月三十一日止年度，按太古公司租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣七千六百萬元（二零一二年為港幣六千三百萬元）。

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

	附註	合資企業公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元								
購買服務	(a)	–	–	18	14	–	–	–	–	–	–
租金收益	(b)	4	4	79	68	11	8	70	58	8	8
酒店收益		–	–	1	1	–	1	1	1	1	2
其他收益	(a)	–	–	–	–	2	1	1	1	–	–
利息收入	(c)	21	13	–	–	–	–	–	–	–	–
利息支出	(c)	6	4	722	933	–	–	–	–	3	2

附註：

- 向關聯方購入貨物及獲得服務，以及從關聯方提供服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他客戶/供應商所收取/應付及訂立的價格及條款進行。
- 集團曾在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- 於二零一三年十二月三十一日結算向合資企業及聯屬公司提供的借款分別於附註20及21披露。同系附屬公司、合資企業、聯屬公司及關聯公司的墊款於附註29披露。集團與太古公司集團訂有一系列的融資合約，詳情請參閱第55頁至第63頁。欠同系附屬公司Swire Finance Limited的借款則於附註31披露。

於二零一三年十二月三十一日結算直接控股公司所欠款額於附註27披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及應於一年內償還。主要管理人員的薪酬於附註9披露。

## 42. 綜合現金流量表附註

## (a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
營業溢利	14,498	21,496
投資物業公平值變化	(6,211)	(12,273)
折舊	291	222
投資物業初始租賃成本攤銷	94	89
無形資產攤銷	6	3
買賣物業減值撥回	(21)	(4)
出售物業、廠房及設備溢利	(16)	1
其他項目	47	17
<b>營運資金變動前的營業溢利</b>	<b>8,688</b>	9,551
應收直接控股公司款額(增加)/減少	(2)	91
發展中及供出售物業(增加)/減少	(1,314)	83
存貨及進行中工程增加	(8)	(7)
貿易及其他應收款項減少/(增加)	326	(897)
貿易及其他應付款項增加/(減少)	1,178	(709)
退休福利負債增加	5	4
<b>來自營運的現金</b>	<b>8,873</b>	8,116

## (b) 購買物業、廠房及設備

	集團	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
土地及物業	192	394
廠房及設備	223	94
總計	415	488

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

## 42. 綜合現金流量表附註 (續)

### (c) 本年度融資變動分析

	集團			
	借款及債券		非控股權益	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
一月一日結算	15,617	7,505	642	532
來自融資的現金流入淨額	5,282	8,024	–	–
非控股權益應佔全面收益總額	–	–	151	337
已付非控股權益股息	–	–	(8)	(227)
非控股權益注資	–	–	15	–
其他非現金變動	288	88	–	–
十二月三十一日結算	21,187	15,617	800	642

## 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。

## 44. 報告日後事項

二零一四年一月，公司購入大昌行商業中心的百分之五十權益。該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約為三十八萬九千平方呎。

二零一四年一月，集團與中信房地產股份有限公司及大連港置地有限公司簽訂框架協議，表明各方擬透過一家由集團預計持有百分之五十的權益的合資企業，在中國大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。建議成立的合資企業及發展項目須待若干先決條件達成後，方可作實。

二零一四年二月，集團完成向基滙資本管理的基金 GC Acquisitions VI Limited (「GCA」) 購入北京三里屯太古里的百分之二十的權益。這項收購是因應 GCA 於二零一三年八月提交有意行使認沽期權的通知後完成。

二零一四年二月，集團與香港特別行政區政府 (由財政司司長法團為代表) 簽訂協議，購入其於香港太古坊康和大廈的權益。交易預期於二零一六年十二月三十日或之前完成。此收購讓公司能夠把位於太古坊三座現有的科技中心重建成兩座甲級辦公樓。

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十的權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道8-10號的一幅工業用地，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地計劃發展為一座辦公樓，總樓面面積約為三十八萬二千五百平方呎。

# 主要會計政策

除賬目的相關附註所列出的會計政策外，為編製本綜合賬目而應用的其他主要會計政策詳列如下：

## 1. 編製基準

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

## 2. 綜合原則

綜合賬目包括太古地產有限公司、其附屬公司（統稱「集團」）及集團於合資企業及聯屬公司權益的賬目。

## 3. 附屬公司

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

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

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

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

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

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

#### 4. 合資企業及聯屬公司

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

集團應佔收購後合資企業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。收購後的累積變動在投資的賬面值中作調整。如集團於合資企業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，除非集團代合資企業或聯屬公司承擔責任或支付款項。

集團於每個報告期結束時，評估是否有任何客觀證據證明其在合資企業及聯屬公司中的權益出現減值。有關客觀證據包括：合資企業及聯屬公司營運所在的技術、市場、經濟或法律環境是否存在任何重大的不利變化，或價值是否大幅或長期下跌至低於其成本。如有跡象顯示，在合資企業或聯屬公司中的權益發生減值，集團將評估投資（包括商譽）的整個賬面值是否可以收回。如賬面值高於投資的公平值減銷售成本或使用價值（以較高者為準），則差額於損益賬中確認為減值損失。該等減值損失在其後期間內的任何撥回均透過損益賬撥回。

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

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。

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

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合損益表中確認。

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

## 主要會計政策

### 5. 外幣換算

#### (a) 功能及列賬貨幣

集團各實體的賬目所述之項目，乃採用有關實體營運業務所在地之主要經濟環境之貨幣（「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之列賬貨幣。

#### (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現金流量對沖或符合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積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中分開累積入賬。

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、合資企業及聯屬公司

於二零一三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
<b>附屬公司：</b>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司：</b>					
53 Stubbs Road Development Co. Limited	100	100	–	5,000,000股，每股港幣1元	物業發展
國泰有限公司(2)	100	100	–	807股，每股港幣10元	物業投資
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股，每股港幣1元	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股，每股港幣10元	物業投資
高雲置業有限公司(2)	100	–	100	4股，每股港幣10元	物業投資
Golden Tent Limited	100	–	100	1股，每股港幣1元	酒店投資
Island Delight Limited	87.5	–	100	1股，每股港幣1元	物業買賣
建益集團有限公司	80	–	100	1股，每股港幣1元	物業買賣
One Island East Limited	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
皇后大道東一號有限公司(2)	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
東方綠化有限公司	100	100	–	60,000股，每股港幣10元	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
紅山地產有限公司(2)	100	100	–	250,000股，每股港幣1元	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
太古地產(財務)有限公司(2)	100	100	–	1,000,000股，每股港幣1元	提供財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股，每股港幣10元	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股，每股港幣1元	提供財務服務
太古地產策劃有限公司(2)	100	100	–	2股，每股港幣1元	策劃管理
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股，每股港幣10元	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股，每股港幣1元	物業投資
<b>於中國內地註冊成立及經營的有限公司：</b>					
<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	80	–	100	人民幣1,392,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司	80	–	100	人民幣1,598,000,000元註冊資本	物業投資
堡泉(廣州)物業管理有限公司	100	–	100	人民幣195,000,000元註冊資本	物業投資
太古地產(中國)投資有限公司	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(4)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司

附註：

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

(2) 此為譯名。

(3) 集團透過合資企業及聯屬公司持有股權。

(4) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零一三年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之一點三。

## 主要附屬公司、合資企業及聯屬公司

於二零一三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>					
<b>於美國註冊成立及經營的有限公司：</b>					
700 Brickell City Centre LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Brickell City Centre Plaza LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	87.5	–	87.5	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
<b>於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司：</b>					
Bao Wei Enterprises Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
澤景控股有限公司	100	100	–	2股，每股1美元	物業投資
Charming Grace Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業發展
力圖科技有限公司(2)	87.5	–	87.5	1,000股，每股1美元	控股公司
Excel Free Ltd.	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
Fine Grace International Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
Novel Ray Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Peragore Limited	80	–	80	1,000股，每股1美元	控股公司
Sino Flagship Investments Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited	60	60	–	100股，每股港幣10元及1股 無投票權以股代息股份， 每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	控股公司
Wonder Cruise Group Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
<b>於英國註冊成立及經營的有限公司：</b>					
New Light Hotels Limited	100	–	100	17,000,100股，每股1英鎊	發展及經營酒店
<b>合資企業：</b>					
<b>於香港註冊成立及經營的有限公司：</b>					
Hareton Limited	50	50	–	100股，每股港幣10元	物業買賣
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股，每股港幣1元	物業投資
天寶興業有限公司	50	–	50	2股，每股港幣1元	物業投資
<b>於美國註冊成立及經營的有限公司：</b>					
Swire Brickell Key Hotel, Ltd.	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	酒店投資

	集團應佔 %	本公司 直接持有 %	附屬公司 持有 %	發行股本	主要業務
合資企業(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(2)(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	物業發展
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)					
冠豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(3)	500,000,000美元註冊資本	物業投資
沛豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(3)	60,000,000美元註冊資本	物業投資
盈豐(上海)房地產發展有限公司	50	–	(3)	336,500,000美元註冊資本	物業投資
成都乾豪置業有限公司	50	–	(3)	329,000,000美元註冊資本	物業投資
聯屬公司：					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
Greenroll Limited(4)	20	20	–	45,441,000股，每股港幣10元	酒店投資
金鐘酒店有限公司(2)(4)	20	–	(3)	100,000股，每股港幣10元	酒店投資
港島香格里拉大酒店有限公司	20	20	–	5,000股，每股港幣1元及 10,000,000股 無投票權延遲派息股份， 每股港幣1元	酒店投資

# 集團主要物業

二零一三年十二月三十一日結算

	總樓面面積 (平方呎)								
	香港		中國內地		美國		英國	總額	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬公司持有	由附屬及其他公司持有
<b>已建成投資物業</b>									
零售	2,324,862	99,696	2,859,885	469,747	—	—	—	5,184,747	5,754,190
辦公樓	8,099,503	492,711	1,731,766	297,732	—	—	—	9,831,269	10,621,712
科技中心	893,516	—	—	—	—	—	—	893,516	893,516
住宅/酒店式住宅	483,711	—	51,517	—	—	—	—	535,228	535,228
酒店	358,371	384,796	753,647	179,135	—	258,750	208,687	1,320,705	2,143,386
	12,159,963	977,203	5,396,815	946,614	—	258,750	208,687	17,765,465	19,948,032
<b>發展中投資物業</b>									
零售	12,349	—	—	1,141,264	565,000	—	—	577,349	1,718,613
辦公樓	1,555,035	—	—	925,704	260,000	—	—	1,815,035	2,740,739
住宅/酒店式住宅	62,741	—	—	41,038	109,000	—	—	171,741	212,779
酒店	—	—	—	345,567	218,000	—	—	218,000	563,567
規劃中	—	92,000	—	—	1,300,000*	—	—	1,300,000	1,392,000
	1,630,125	92,000	—	2,453,573	2,452,000	—	—	4,082,125	6,627,698
<b>已建成供出售物業</b>									
零售	—	3,820	—	—	—	—	—	—	3,820
住宅	211,273	44,278	—	—	5,359	—	—	216,632	260,910
零售及辦公樓	—	—	—	—	12,586	—	—	12,586	12,586
	211,273	48,098	—	—	17,945	—	—	229,218	277,316
<b>發展中供出售物業</b>									
辦公樓	—	—	—	649,941	—	—	—	—	649,941
工業	—	191,250	—	—	—	—	—	—	191,250
住宅	425,732	—	—	—	1,985,800	—	—	2,411,532	2,411,532
規劃中	—	—	—	—	787,414	—	—	787,414	787,414
	425,732	191,250	—	649,941	2,773,214	—	—	3,198,946	4,040,137
	14,427,093	1,308,551	5,396,815	4,050,128	5,243,159	258,750	208,687	25,275,754	30,893,183

\* 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。新購入的地盤列入賬目中的「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）、三里屯太古里（零售：持有80%權益，酒店：全資擁有）、蔚然（持有87.5%權益）、MOUNT PARKER RESIDENCES（持有80%權益）、Brickell City Centre（零售：持有87.5%權益）、River Court及羅德岱堡（全資擁有；持有75%界定溢利）。此8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」包括合資企業或聯屬公司及其他投資。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有逾9,300個位於香港及中國內地已建成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 美國總樓面面積並不包括停車位；其他公司持有約450個已建成的停車位作投資用途。
- 英國總樓面面積並不包括停車位；附屬公司持有約50個已建成的停車位作投資用途。

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>零售及辦公樓</b>							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場一座	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	863,266	–	1988	辦公樓
太古廣場二座	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	695,510	–	1990	辦公樓
太古廣場 購物商場	內地段第8571號(部分) 內地段第8582號及增批部分(部分)	2135/2047	318,289 (部分)	711,182	430	1988/90	購物中心·包括 各類食肆及一家 電影院。設有通 道連接港鐵金鐘 站。太古廣場亦 包括酒店式住宅 及酒店·詳情列 於下文住宅及酒 店項下。
2. 皇后大道東1號 太古廣場三座	內地段第47A號A分段餘段 內地段第47A號B分段餘段 內地段第47A號C分段餘段 內地段第47B號C分段餘段 內地段第47A號餘段 內地段第47C號A分段第1小分段餘段 內地段第47C號A分段餘段 內地段第47B號A分段餘段 內地段第47B號B分段餘段 內地段第47B號餘段 內地段第47A號B分段第2小分段 內地段第47A號D分段 內地段第47B號D分段 內地段第47C號餘段 內地段第47D號餘段 內地段第47D號A分段餘段 內地段第47號A分段第1小分段 內地段第47號A分段餘段 內地段第47號B分段第1小分段及餘段 內地段第47號C分段第1小分段及 第2小分段A段及 第2小分段餘段及第3小分段A段及 第3小分段餘段及第4小分段及第5小分段及 第6小分段A段及第6小分段餘段及 第7小分段餘段及餘段 內地段第47號P分段 內地段第47號餘段 內地段第47號C分段第5小分段增批部分 內地段第47號C分段第1小分段增批部分	2050-2852	40,236	627,657	111	2004/07	一座連接太古 廣場購物商場 及港鐵金鐘站 的辦公樓。
3. 太古城 太古城中心	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段 第5小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段 第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段 第2小分段A段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段 (部分)	2899	334,475 (部分)	1,105,227	834	1983/87/ 97/2000	購物中心· 內設有各類食 肆、真雪溜冰 場、電影院及 通道連接港鐵 太古站。

## 集團主要物業

二零一三年十二月三十一日結算

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>零售及辦公樓 (續)</b>							
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。
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。
8. 太古城 德宏大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	803,452	311	1993	辦公樓，連接 多盛大廈和 康橋大廈。

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>零售及辦公樓 (續)</b>							
9. 太古坊 多盛大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	辦公樓，連接 德宏大廈。
10. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	333,353	164	1998	辦公樓，連接 電訊盈科中心。
11. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	辦公樓，連接 康和大廈。
12. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	268,795	–	2003	辦公樓，連接 德宏大廈。
13. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第6小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分F分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分G分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第6小分段B段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分餘段 鯽魚涌內地段第15號D分段	2881/2899	109,929	1,537,011	–	2008	辦公樓，連接 康和大廈。
14. 北角英皇道500號 港運城	內地段第8849號(部分)	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積 乃整個購物中心 平台的面積，本集 團持有該中心的 60%權益。
15. 灣仔星街9號星域軒	內地段第8853號(部分)	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積 乃整個零售部分 的面積。
16. 灣仔永豐街21-29號	內地段第526號A分段第1小分段C段 內地段第526號A分段第1小分段B段餘段 內地段第526號A分段第1小分段B段 第1小分段 內地段第526號A分段第2小分段 內地段第526號A分段第3小分段	2856	2,967	14,039	–	1992/ 2006	所註明的樓面面積 乃現有建築物的 面積。
17. 灣仔忠利集團大廈 (前稱皇后大道東 八號)	內地段第5250號 內地段第7948號 內地段第7950號	2089/ 2103/ 2113	4,612	81,346	–	2013 (翻新)	辦公樓，地面層作 零售用途。
18. 灣仔軒尼詩道28號	海旁地段第23號 內地段第2244號餘段 內地段第2245號餘段	2843	9,622	145,390	–	2012	辦公樓
附屬公司持有的總面積				<b>10,424,365</b>	<b>6,454</b>		

## 集團主要物業

二零一三年十二月三十一日結算

在香港的已建成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>零售及辦公樓 (續)</b>							
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分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段 第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	620,148	217	1994	辦公樓，連接多盛大廈。 所註明的樓面面積乃整項 物業的面積，本集團持有 其中50%權益。
20. 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，本 集團持有其中50%權益。
21. 大嶼山東涌東堤灣畔 (第一地盤)	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	—	1998/99	所註明的樓面面積指零售 樓面，本集團持有其中 20%權益。
22. 大嶼山東涌東薈城 (第二地盤)	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	零售： 462,428  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。(有關第一地 盤及第二地盤北的其他 部分分別刊於第168頁及 第163頁。)
合資企業持有的總面積				<b>1,580,216</b>	<b>1,457</b>		
— 其中集團應佔的面積				<b>592,407</b>			
<b>科技中心</b>							
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。
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。
附屬公司持有的總面積				<b>893,516</b>	<b>163</b>		

在香港的已建成  
投資物業

	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註	
<b>住宅</b>								
1.	金鐘道88號 太古廣場柏舍 酒店式住宅	內地段第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.	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。
3.	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。
4.	加列山道38號 Eredine	鄉郊建屋地段第587號及 增批部分(部分)	2038	51,430 (部分)	23,224	7	1965	7個住宅單位。
		附屬公司持有的總面積		<b>483,711</b>	<b>7</b>			
<b>酒店</b>								
1.	太古城 香港東隅	鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 R 分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 R 分段第1小分段 A 段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 Q 分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 Q 分段第7小分段 A 段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 Q 分段第7小分段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 Q 分段第2小分段 B 段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 Q 分段第2小分段 A 段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 Q 分段第2小分段 A 段 餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批 部分 J 分段餘段(部分)	2899	146,184 (部分)	199,633	–	2009	設有345個房間的酒店。
2.	太古廣場 奕居	內地段第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		<b>358,371</b>				
3.	太古廣場 香港JW萬豪酒店	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	525,904	–	1988	設有602個房間的酒店， 本集團持有其中20%權益。
4.	太古廣場 香港港麗酒店	內地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	555,590	–	1990	設有513個房間的酒店， 本集團持有其中20%權益。
5.	太古廣場 港島香格里拉大酒店	內地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有565個房間的酒店， 本集團持有其中20%權益。
		聯屬公司持有的總面積		<b>1,687,222</b>				
		– 其中集團應佔的面積		<b>337,444</b>				
6.	東薈城(第二地盤北) 諾富特東薈城酒店	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	236,758	7	2005	設有440個房間的酒店， 本集團持有其中20%權益。
		合資企業持有的總面積		<b>236,758</b>	<b>7</b>			
		– 其中集團應佔的面積		<b>47,352</b>				

## 集團主要物業

二零一三年十二月三十一日結算

在中國內地的已建成 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>零售</b>							
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里南區)	北京朝陽區三里屯路19號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)	776,909	451	2007	購物中心，包括各類食肆及電影院。所註明的樓面面積為整個發展項目的面積，集團持有其中80%權益。
2. 三里屯太古里 (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。所註明的樓面面積為整個發展項目的面積，集團持有其中80%權益。
3. 滙坊 (前稱天河新作零售 購物平台)	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。所註明的樓面面積為零售部分的面積，集團持有其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			<b>2,859,885</b>	<b>1,679</b>		
5. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車位為 2054)	631,072 (部分)	939,493	617	2012	購物中心，包括各類食肆及電影院。所註明的樓面面積為零售部分的面積，集團持有其中50%權益。
	合資企業持有的總面積			<b>939,493</b>	<b>617</b>		
	- 其中集團應佔的面積			<b>469,747</b>			
<b>辦公樓</b>							
1. 太古滙	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,731,766	-	2011	所註明的樓面面積為辦公樓部分的面積，集團持有其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			<b>1,731,766</b>	-		
2. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072 (部分)	595,464	392	2011	所註明的樓面面積為辦公樓部分的面積，集團持有其中50%權益。
	合資企業持有的總面積			<b>595,464</b>	<b>392</b>		
	- 其中集團應佔的面積			<b>297,732</b>			

在中國內地的 已建成投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>酒店</b>								
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)		169,463	32	2007	設有99個房間的 酒店。
2. 廣州 文華東方酒店	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	酒店 酒店式 住宅	584,184 51,517	– –	2012	設有263個酒店 房間和24個酒店式 住宅單位。面積為 629,414平方呎的 文化中心已經根據 與廣州市文化局的 協議建成(包括文化 中心的土建工程和 外立面裝修及外立 面配置)等待移交廣 州市政府。所註明 的樓面面積為酒店 和酒店式住宅單位 部分的面積，集團 持有其中97%權益。
附屬公司持有的總面積					<b>805,164</b>	<b>32</b>		
3. 北京東隅	北京朝陽區酒仙橋路22號	2044 (辦公樓 及停車場為 2054)	631,072 (部分)		358,269	236	2012	設有369個房間的 酒店。所註明的樓面 面積為酒店部分的 面積，集團持有其 中50%權益。於 2012年第三季開幕。
合資企業持有的總面積					<b>358,269</b>	<b>236</b>		
– 其中集團應佔的面積					<b>179,135</b>			

在美國的已建成投資物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>酒店</b>						
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市碧琪簷南端	120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密中部的酒店，設有 326個房間。集團持有該物業 75%權益。
合資企業持有的總面積			<b>345,000</b>	<b>600</b>		
– 其中集團應佔的面積			<b>258,750</b>			

在英國的已建成投資物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
<b>酒店</b>					
1. 查頓漢The Montpellier Chapter	34,875	36,662	24	2000	位於查頓漢共61個客房的永久業權酒店。 翻新後於2010年12月重開。
2. 埃塞特The Magdalen Chapter	46,888	36,001	10	2001	位於埃塞特設有59個客房的永久業權 酒店。翻新後於2012年6月重開。
3. 布萊頓Hotel Seattle	22,755	48,416	–	2003	位於布萊頓設有71個客房的酒店，自2002 年9月起計共35年業權。
4. 布里斯托Avon Gorge Hotel	71,547	87,608	20	1855	位於布里斯托設有75個客房的永久業權 酒店。樓面面積包括室外露台。
附屬公司持有的總面積		<b>208,687</b>	<b>54</b>		

## 集團主要物業

二零一三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	預計建成 年份	備註
1. 鰂魚涌糖廠街23號	海旁地段第703號I分段	2881	8,664	酒店式住宅 零售	62,741 12,349 <hr/> 75,090	–	正進行 上蓋工程	2014	所註明的樓面面積乃指一座酒店式住宅大廈，下設零售商舖平台。
2. 九龍灣 新九龍內地段 第6312號	新九龍內地段第6312號	2063	46,253	辦公樓	555,035	223	正進行 設計	2017	建議的計劃正在發展中。所註明的樓面面積乃根據政府賣地章程所許可的總樓面面積。
3. 常盛大廈重建項目	鰂魚涌海旁地段第1號 Q分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號 R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號 S分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號 T分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號 T分段第2小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號 T分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號 U分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號 W分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號餘段 (部分)	2881	238,582 (部分)	辦公樓	1,000,000	92	正進行 設計	2017	拆卸工程將於2014年展開。建議的計劃正在發展中，並須取得政府同意才能落實。所註明的樓面面積只是約數。
附屬公司持有的總面積					<b>1,630,125</b>	<b>315</b>			
4. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號	2063	107,919	規劃中	460,000	127	正進行 設計	2017	建議的計劃正在發展中。所註明的樓面面積(不包括公共交通總站的面積)只是約數，可予更改。將會興建另一個面積約74,000平方呎的公共交通總站，並於完工後移交政府。所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中20%權益。
合資企業持有的總面積					<b>460,000</b>	<b>127</b>			
– 其中集團應佔的面積					<b>92,000</b>				

在中國內地的發展中投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 大中里項目	上海靜安區 南京西路以南及 石門一路以東	2049 (零售/酒 店)·2059 (辦公樓)	676,091	零售 辦公樓 酒店	1,078,660 1,851,408 527,307 <hr/> 3,457,375	1,200 <hr/> 1,200	正進行 打樁及 挖掘工程	2016	所註明的樓面面積乃指整項發展物業的面積，本集團持有其中50%權益。
2. 大慈寺項目 (零售：成都遠洋 太古里；酒店及酒店式 住宅：The Temple House 博舍)	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	794,786 (部分)	零售 酒店 酒店式 住宅	1,203,867 163,828 82,076 <hr/> 1,449,771	1,000 <hr/> 1,000	正進行 上蓋工程	2014	所註明的樓面面積乃指發展項目的零售，酒店及酒店式住宅部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資企業持有的總面積					<b>4,907,146</b>	<b>2,200</b>			
– 其中集團應佔的面積					<b>2,453,573</b>				

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	建成年份	備註	
1. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre	380,670 (部分)	第一期	零售	565,000	1,235	2015	Brickell City Centre 是位於 Brickell 金融區的市區綜合發展項目，包括零售、辦公樓、酒店、酒店式住宅及住宅大廈。建築工程於2012年7月展開，項目預計於2015年底落成。集團持有零售部分的87.5%權益。
			辦公樓	128,000	144		
			醫務辦公樓	132,000	145		
			酒店	218,000	100		
			酒店式住宅	109,000	-		
	123,347	第二期	規劃中	1,300,000	待定	2019	項目第二期名為One Brickell City Centre，正規劃為綜合發展項目，包括零售、甲級辦公樓、住宅大廈及酒店。該項目坐落Brickell Avenue與SW 8th Street的交界處，項目涉及約1,300,000平方呎，計劃發展為一幢80層高的豪宅大廈。
				2,452,000	1,624		
附屬公司持有的總面積				2,452,000	1,624		

在香港的已建成 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
1. 西半山蔚然	內地段第577號C分段(部分) 內地段第577號D分段(部分) 內地段第577號E分段(部分) 內地段第577號F分段(部分) 內地段第577號G分段(部分) 內地段第577號H分段(部分) 內地段第577號I分段(部分) 內地段第577號J分段(部分) 內地段第577號L分段第1小分段 (部分) 內地段第577號L分段第2小分段 (部分) 內地段第577號L分段第3小分段 (部分) 內地段第577號L分段餘段 (部分) 內地段第577號M分段(部分)	2857	22,957 (部分)	13,164	41	2012	於獲發入伙紙後，截至2013年12月31日有119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7個住宅單位及41個未售出的停車位，集團持有其中87.5%權益。

## 集團主要物業

二零一三年十二月三十一日結算

在香港的已建成 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
2. 西半山肆然	內地段第2300號	2856	7,975 (部分)	46,155	17	2013	於獲發入伙紙後，截至2013年12月31日有12個單位及11個停車位已完成交易程序及/或售出。所註明的樓面面積乃指餘下的18個住宅單位及17個未售出的停車位。
3. 鯽魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES	筲箕灣內地段第761號餘段 筲箕灣內地段第761號A分段	2057	28,490	151,954	68	2013	所註明的樓面面積乃指整個發展項目的面積，本集團持有其中80%權益。整個發展項目為一幢樓高19層包括92個住宅單位的住宅大廈，下設基座平台，另有68個停車位，集團持有其中80%權益。
附屬公司持有的總面積				<b>211,273</b>	<b>126</b>		
4. 何文田DUNBAR PLACE	九龍內地段第3303號A分段	2083	17,712	88,555	57	2013	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。整個發展項目為一幢樓高19層包括53個住宅單位的住宅大廈，下設基座平台，另有57個停車位，集團持有其中50%權益。截至2013年12月31日，已預售出其中25個單位。
5. 東堤灣畔（第一地盤）	東涌市地段第1號（部分）	2047	331,658 (部分)	—	75	1998/99	75個未出售的停車位，集團持有其中20%權益。
合資企業持有的總面積				<b>88,555</b>	<b>132</b>		
— 其中集團應佔的面積				<b>44,278</b>			
<b>持有的其他物業</b>							
1. 粉嶺綠悠軒	粉嶺上水市地段第126號（部分）	2047	223,674 (部分)	零售： 47,751	17	1998	所註明的樓面面積乃整個零售部分的面積，集團持有其中8%權益。
				<b>47,751</b>	<b>17</b>		
— 應佔面積				<b>3,820</b>			

在美國的已建成供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	建成年份	備註
1. ASIA	佛羅里達州邁阿密市 碧琪箕路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2013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			<b>17,945</b>	<b>42</b>		

在香港的發展中 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 西半山瀚然 (前稱西摩道33號 第一期)	內地段第424號B分段 第1小分段餘段 內地段第424號B分段 餘段 內地段第425號7分段 A分段 內地段第425號7分段 B分段 內地段第425號7分段 C分段 內地段第425號7分段 D分段 內地段第424號C分段 餘段 內地段第424號D分段 餘段 內地段第424號餘段	2854	20,756	住宅	165,792	–	正進行 上蓋工程	2014	所註明的樓面面積乃指 建議中一幢樓高45層 (包括一層隔火層)的 住宅大廈，下設基座 平台。
2. 西半山西摩道33號 (第二期)	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 樁帽工程	2016	所註明的樓面面積乃指 建議中一幢樓高45層 (包括一層隔火層)的 住宅大廈，下設基座 平台。
3. 長沙嶼南道160號 (前稱南大嶼山長沙 住宅地皮)	丈量約份第332約 地段第724號及 地段第726號	2062	161,029	住宅	64,407	–	正進行 上蓋工程	2015	所註明的樓面面積乃指 建議中的住宅發展項目 的面積。
	附屬公司持有的總面積				<b>425,732</b>	<b>43</b>			
4. 香港仔黃竹坑道8-10號	香港仔內地段第338號 香港仔內地段第339號	2119 2120	25,500	工業	382,500	39	已完成 地基工程	暫停	所註明的樓面面積乃整 項物業的面積，集團持 有其中50%權益。
	合資企業持有的總面積				<b>382,500</b>	<b>39</b>			
	– 其中集團應佔的面積				<b>191,250</b>				

## 集團主要物業

二零一三年十二月三十一日結算

在中國內地的發展中 供出售物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	用途	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計建成 年份	備註
1. 大慈寺項目 (辦公樓：睿東中心)	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	794,786 (部分)	辦公樓	1,299,882	499	正進行 上蓋工程	2014	所註明的樓面面積乃指 發展項目的辦公樓部 分，集團持有其中50% 權益。
合資企業持有的總面積					<b>1,299,882</b>	<b>499</b>			
- 其中集團應佔的面積					<b>649,941</b>				

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	用途	總樓面面積 平方呎	停車位數目	預計建成年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密 碧琪箕路南端	105,372	住宅	421,800	395	-	位於邁阿密中部的發展地 盤，於1997年1月連同文華 東方酒店地盤一併購入。興 建住宅大廈的計劃暫時擱置。
2. 佛羅里達州 羅德岱堡發展地盤	182,191	規劃中	787,414	1,050	-	於2006年10月購入位於羅德 岱堡的發展地盤，集團持有 其中75%權益。
3. 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre	380,670 (部分)	住宅大廈	1,114,000	1,025	2015	包括兩幅屬於市區綜合發展 項目 Brickell City Centre 的住 宅發展用地，此項目位於 Brickell 金融區。建造工程在 2012年7月展開，項目預期 於2015年底落成。
	380,670 (部分)	住宅大廈	450,000	440	-	North Squared 地盤的發展項 目暫時擱置。
附屬公司持有的總面積			<b>2,773,214</b>	<b>2,910</b>		

# 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，加上集團應佔合資企業及聯屬公司的總租金收入。

**公司股東應佔權益** 未計入非控股權益的權益。

**借款總額** 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

**總租金收入** 集團公司的全部總租金收入。

**所用資產淨值** 權益總額加債務淨額。

**債務淨額** 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

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

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

## 比率

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

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

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

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

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

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

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

# 財務日誌及投資者資訊

## 二零一四年財務日誌

除息交易	四月二日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一三年度第二次中期股息的資格	四月四日
年度報告書供股東閱覽	四月七日
派付二零一三年度第二次中期股息	五月八日
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)	五月八日至十三日
股東周年大會	五月十三日
宣佈中期業績	二零一四年八月
派發二零一四年度第一次中期股息	二零一四年十月

## 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](http://www.computershare.com)

## 股份代號

香港聯合交易所 1972

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 投資者關係

電郵: [ir@swireproperties.com](mailto:ir@swireproperties.com)

## 公共事務

電郵: [pad@swireproperties.com](mailto:pad@swireproperties.com)  
電話: (852) 2844-3888  
傳真: (852) 2918-9960  
網址: [www.swireproperties.com](http://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](mailto:ir@swireproperties.com) 表達。



