

二零一六年 報告書

 太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972



A nighttime photograph of a modern building with a large glass facade. In the foreground, there is a fountain with several jets of water illuminated by bright lights, creating a shimmering effect. A group of people is gathered around the fountain, some taking photos. The building's interior lights are visible through the glass, and the overall scene is lit with warm, golden light.

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

我們的業務包括三個主要範疇：

■ 物業投資

■ 物業買賣

■ 酒店投資

二零一六年大事紀要

公佈西半山住宅項目**殷然**銷售安排

四月，香港
詳情請看第35頁



推出全新太古地產
2030可持續發展策略及
「可持續發展 由我啟行」
員工活動

四月，香港
詳情請看第80頁

美國邁阿密 Brickell City Centre
項目的邁阿密**東隅**酒店開幕

六月，邁阿密
詳情請看第37頁



公佈耗資
港幣一百五十億元的
太古坊重建計劃
願景及設計構想

七月，香港
詳情請看第25頁



廣州太古滙開業五周年誌慶 推出全新「尊享會員計劃」

九月，廣州
詳情請看第28頁

太古地產愛心大使計劃舉行 為期三天的慈善市集慶祝 投入社區義工服務十五年

十月，香港
詳情請看第81頁



於太古廣場社區推出全面翻新的 租務式住宅項目 **STAR STUDIOS**

十月，香港
詳情請看第25頁

美國邁阿密 **Brickell City Centre** 盛大開幕

十一月，邁阿密
詳情請看第31頁



目錄

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

管理層論述及分析

- 14 業務評述
- 42 財務評述
- 49 融資

企業管治及可持續發展

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

核數師報告及賬目

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

附加資料

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

公司簡介

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

太古地產於一九七二年在香港成立。公司在香港聯合交易所有限公司上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數逾五千人。

在香港，我們於過去四十多年間，成功將一個工業區發展成為現時香港最大的商業區之一的太古坊及太古城中心，包括辦公樓樓面、港島區最大的購物商場及一間酒店。位於域多利兵房舊址的太古廣場，是香港的優質零售及商業地標之一。在中國內地方面，太古地產目前在北京、廣州、成都及上海擁有五個已投入營運或正在興建中的大型綜合發展項目。該等在中國內地的發展項目與香港的項目規模相近，均坐落於具有完善交通配套的商業區域。

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

公司自一九八零年起在美國邁阿密展開業務，成果顯著。目前正於當地的Brickell金融區發展大型綜合項目Brickell City Centre。公司亦在新加坡及印尼設立代表辦事處，以在當地的地產市場尋求商機。

財務撮要

年度業績	註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	變幅
收入		16,792	16,447	+2%
營業溢利		17,320	16,207	+7%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	7,112	7,078	+1%
列賬		15,050	14,072	+7%
來自營運的現金		10,767	10,616	+1%
融資前的現金流入淨額		1,998	3,745	-47%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.22	1.21	+1%
列賬	(c)	2.57	2.41	+7%
每股股息				
第一次中期		0.23	0.23	-
第二次中期		0.48	0.48	-
十二月三十一日結算之財務狀況		港幣百萬元	港幣百萬元	
權益總額(包括非控股權益)		227,225	217,949	+4%
債務淨額		35,377	33,348	+6%
資本淨負債比率	(a)	15.6%	15.3%	+0.3個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	38.52	36.97	+4%

註：

(a) 有關釋義請參閱第167頁的詞彙。

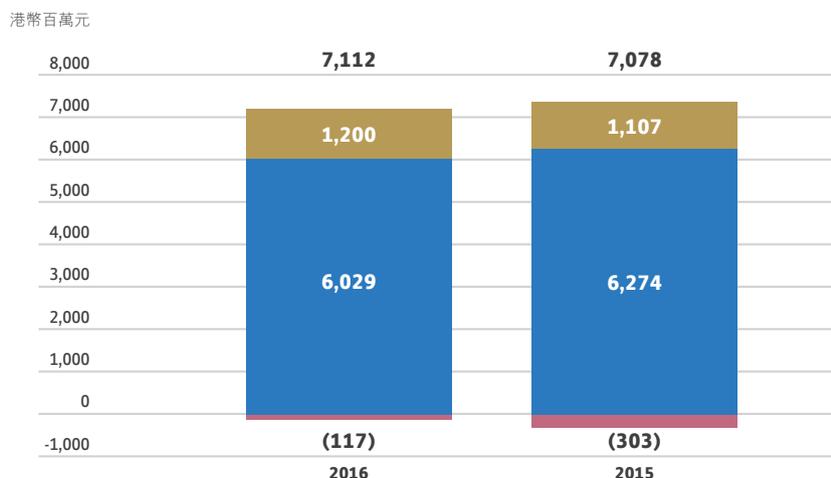
(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於第15頁。

(c) 請參閱財務報表附註14的加權平均股數。

按分部劃分的 基本溢利/(虧損)



⁽¹⁾ 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。



十年財務概要

	2007 港幣 百萬元	2008 港幣 百萬元	2009 港幣 百萬元	2010 港幣 百萬元	2011 港幣 百萬元	2012 港幣 百萬元	2013 港幣 百萬元	2014 港幣 百萬元	2015 港幣 百萬元	2016 港幣 百萬元
損益表										
收入										
物業投資	5,663	6,901	7,516	7,953	8,651	9,123	9,786	10,456	10,857	10,902
物業買賣	10	889	643	400	213	4,147	2,207	3,842	4,463	4,760
酒店	148	156	172	518	717	782	942	1,089	1,127	1,130
	5,821	7,946	8,331	8,871	9,581	14,052	12,935	15,387	16,447	16,792
公司股東應佔溢利										
物業投資	3,054	3,318	3,965	4,574	4,638	4,896	5,426	6,029	6,231	5,938
物業買賣	(43)	95	23	87	7	1,659	720	1,020	1,089	1,199
酒店	175	73	(332)	(109)	(33)	14	(46)	30	(303)	(117)
投資物業公平值變化	19,530	(236)	13,596	21,478	20,496	12,184	6,425	2,437	7,055	8,030
	22,716	3,250	17,252	26,030	25,108	18,753	12,525	9,516	14,072	15,050
年度股息	1,652	2,966	25	2,426	11,067	3,510	3,510	3,861	4,154	4,154
保留溢利	21,064	284	17,227	23,604	14,041	15,243	9,015	5,655	9,918	10,896
財務狀況表										
所用資產淨值										
物業投資	133,492	140,440	155,374	183,062	191,116	207,577	218,556	226,607	235,917	248,466
物業買賣	2,762	3,496	3,772	6,303	6,581	7,309	9,408	8,210	7,452	6,616
酒店	3,624	4,037	5,523	5,797	6,421	7,111	7,200	7,801	7,928	7,520
	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602
資金來源										
公司股東應佔權益	109,643	110,235	129,778	157,847	175,886	192,434	202,350	207,691	216,247	225,369
非控股權益	801	1,068	424	479	532	642	800	856	1,702	1,856
債務淨額	29,434	36,670	34,467	36,836	27,700	28,921	32,014	34,071	33,348	35,377
	139,878	147,973	164,669	195,162	204,118	221,997	235,164	242,618	251,297	262,602
	港元									
每股盈利	4.14	0.59	3.14	4.57	4.40	3.21	2.14	1.63	2.41	2.57
每股股息	0.30	0.54	–	0.43	1.94	0.60	0.60	0.66	0.71	0.71
股東應佔每股權益	19.96	20.07	23.60	27.74	30.07	32.89	34.59	35.50	36.97	38.52
比率										
公司股東應佔平均權益回報	23.0%	3.0%	14.4%	18.1%	15.0%	10.2%	6.3%	4.6%	6.6%	6.8%
資本淨負債比率	26.7%	33.0%	26.5%	23.3%	15.7%	15.0%	15.8%	16.3%	15.3%	15.6%
利息倍數	33.69	4.79	17.56	21.79	18.23	15.72	10.02	8.96	13.56	15.48
股息倍數	13.75	1.10	不適用	10.73	2.27	5.34	3.57	2.46	3.39	3.62
基本										
溢利 (港幣百萬元)	3,291	3,540	3,721	4,767	12,914	6,935	6,348	7,152	7,078	7,112
公司股東應佔平均權益回報	3.3%	3.2%	3.1%	3.3%	7.7%	3.8%	3.2%	3.5%	3.3%	3.2%
每股盈利 (港元)	0.60	0.64	0.68	0.84	2.26	1.19	1.09	1.22	1.21	1.22
利息倍數	5.93	4.48	4.33	5.37	12.01	7.90	6.43	7.58	7.75	8.89
股息倍數	1.99	1.19	不適用	1.96	1.17	1.98	1.81	1.85	1.70	1.71

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，因此二零一六年之前的數字或與原來所呈列的不同。
- 二零一六年及二零一五年按部分分析的公司股東應佔權益及其回報，載於第48頁的「財務評述—投資評估及業績評述」。
- 基本溢利的論述，載於第15頁至第17頁。
- 二零一零年之前的每股盈利、每股股息和每股權益已根據普通股加權平均數重新計算，此反映於該等年度已發行的公司股份並按於二零一零年一月二十五日發行的1,108,132,451股股份作為收購 Swire Properties US Inc. 及 Swire Properties One LLC 的代價，以及於二零零九年十二月三十一日按面值（低於市值）發行3,969,615,000股股份而產生的紅利部分作出調整。
- 有關釋義及比率，請參閱第167頁的詞彙。

收入

港幣百萬元



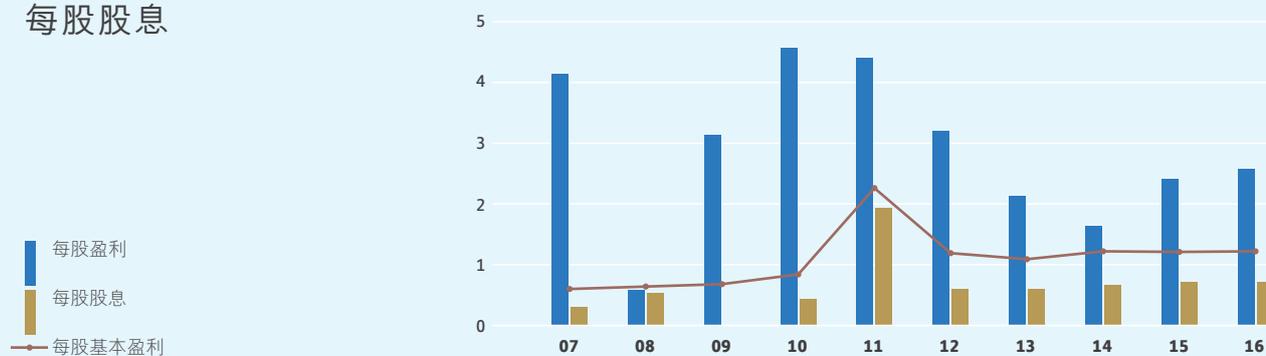
所用資產淨值

港幣百萬元



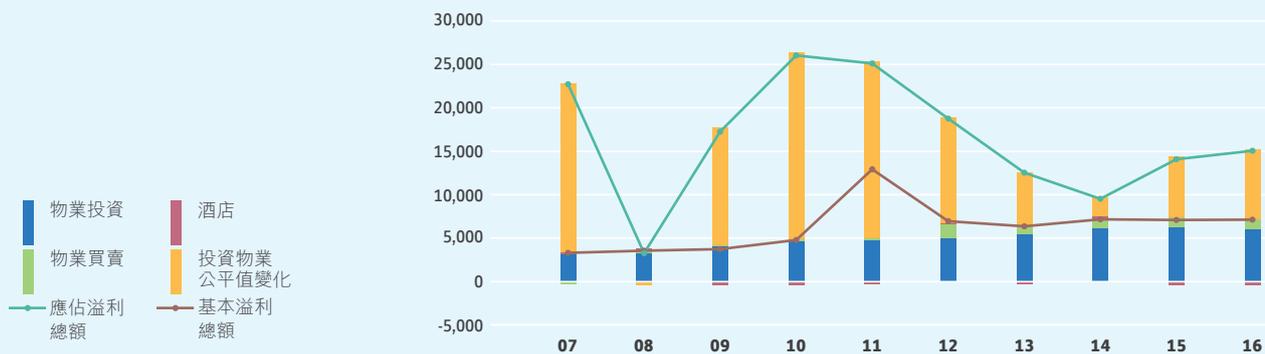
每股盈利及每股股息

港元



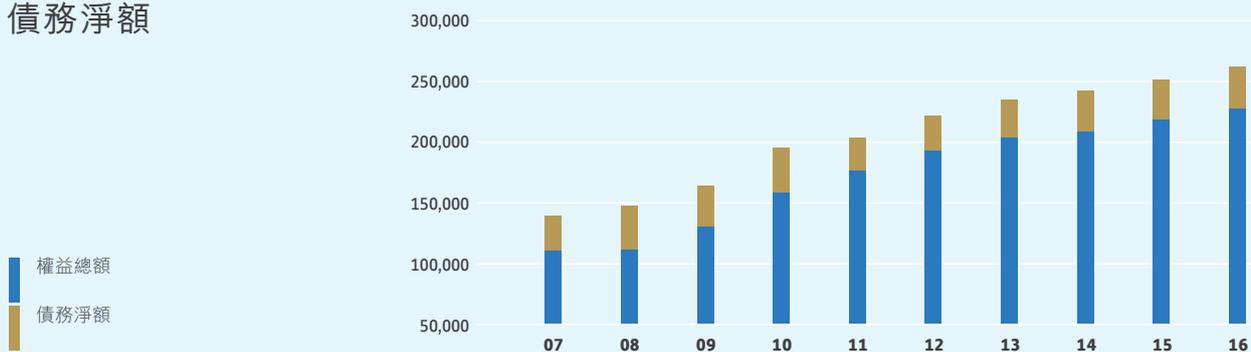
公司股東應佔溢利

港幣百萬元



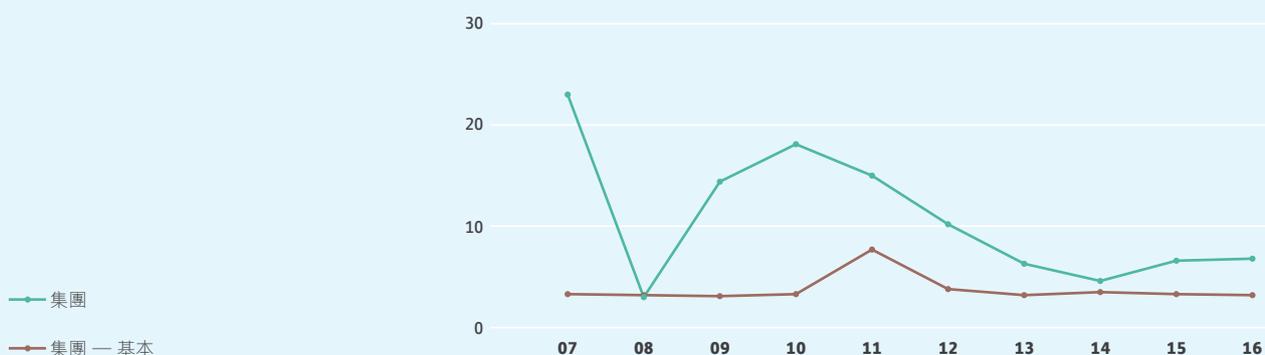
權益總額及債務淨額

港幣百萬元



平均權益回報

%



主席報告

二零一六年的股東應佔綜合溢利為港幣一百五十億五千萬元，而二零一五年則為港幣一百四十億七千二百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣三千四百萬元，由二零一五年的港幣七十億七千八百萬元增至二零一六年的港幣七十一億一千二百萬元。

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣0.48元（二零一五年：港幣0.48元），連同於二零一六年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.23元，全年派息每股港幣0.71元（二零一五年：港幣0.71元）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一五年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一七年五月十一日（星期四）派發予於二零一七年四月七日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一七年四月五日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一六年三月，太古地產位於美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的兩座辦公樓中的第一座（Three Brickell City Centre）開幕。

二零一六年四月，太古地產開始預售位於香港西半山的住宅項目殷然的單位。項目樓高五十層，提供一百九十七個住宅單位。全部單位經已預售出。

二零一六年六月，位於美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的酒店邁阿密東隅開業，提供三百五十二間客房（包括八十九個服務式住宅單位）。

二零一六年七月，太古地產宣佈投資港幣一百五十億元重建太古坊，包括興建兩座總樓面面積各約為一百萬平方呎的甲級辦公樓。預期第一座辦公樓（太古坊一座）將於二零一八年落成，而第二座辦公樓（太古坊二座）於二零二一年或二零二二年落成。

於二零一六年八月，位於上海浦西興業太古滙項目的購物商場及兩座甲級辦公樓其中一座（香港興業中心一座）已經落成，現正交付予租戶。

於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有位於香港九龍灣未完成投資物業發展項目的公司百分之一百權益，現金代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

於二零一六年十一月，太古地產持有百分之六十點九權益，位於美國邁阿密 Brickell City Centre 項目、佔地五十萬平方呎的購物中心開幕。

業務表現

二零一六年的基本溢利為港幣七十一億一千二百萬元，較二零一五年的港幣七十億七千八百萬元稍微增長。二零一五年的溢利包括出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。二零一六年，物業投資的基本溢利略為減少，而物業買賣的基本溢利則略為上升。撇除二零一五年出售酒店的虧損，二零一六年酒店的基本虧損並無多大變化。

二零一六年的租金收入總額為港幣一百零七億七千三百萬元，而二零一五年則為港幣一百零七億一千六百萬元。香港的租金收入總額減少，而中國內地及美國的租金收入總額均有增加。香港的租金收入減少主要反映零售銷售額下降引致零售租金收入減少。儘管太古坊重建計劃導致減少租金收入，但香港的辦公樓租金收入仍有所上升。在中國內地，儘管人民幣對港幣貶值百分之六，租金收入總額仍上升百分之二。

二零一六年的物業買賣溢利包括確認已售出的美國住宅單位。香港有較少的住宅物業出售。中國內地沒有辦公樓出售。

中國內地酒店的表現有所改善，而同時香港酒店的業績因訪港遊客人數減少而受到負面影響。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一六年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣八十億三千萬元，而二零一五年的收益淨額則為港幣七十億五千五百萬元。

財務

於二零一六年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百五十三億七千七百萬元，而於二零一五年十二月三十一日則為港幣三百三十三億四千八百萬元。資本淨負債比率由二零一五年十二月三十一日的百分之十五點三上升至二零一六年十二月三十一日的百分之十五點六。債務淨額增加主要來自香港投資和買賣物業以及美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的開支，部分被出售香港及邁阿密買賣物業所得的款項所抵銷。於二零一六年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百零一億七千八百萬元，而於二零一五年十二月三十一日則為港幣一百二十一億九千三百萬元。

可持續發展

二零一六年，太古地產推出了一套全新的可持續發展策略，有關詳情請參閱第80頁至第83頁。太古地產獲納入道瓊斯可持續發展指數、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業指數，及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治指數成份股。

展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一七年的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。在廣州，雖然新辦公樓供應量大增，預料二零一七年租金仍將平穩。在北京，預期二零一七年的辦公樓租金將會因需求溫和及新樓面供應增加而疲弱。在上海，浦西商業區的新辦公樓樓面供應將會有限。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限。

二零一七年，部分依賴旅遊業的香港零售商對樓面的需求可能維持疲弱。其他零售商對樓面的需求或會平穩。預期廣州和北京的零售銷售額將有輕微增長，而成都將有較快增長。在上海，預期除售賣奢侈品的樓面外，市場對零售樓面的需求仍然堅穩。在美國，零售銷售疲弱令部分零售商對擴充業務更為審慎。

在香港，儘管預期利息逐漸上升，但整體住宅物業的需求仍然堅穩。然而，預期二零一七年，物業買賣溢利將於股然預售單位交付買家及售出 WHITESANDS 單位後確認。在邁阿密，預期溢利將在售出 Reach 及 Rise 發展項目的單位後確認。

預期二零一七年集團酒店的經營情況仍然困難。

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

主席

史樂山

香港，二零一七年三月十六日

主要 業務策略

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

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

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

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

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

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

三、繼續發展高尚住宅物業業務

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

四、繼續集中發展香港及中國內地市場

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

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

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

我們將繼續專注香港及中國內地的業務，亦計劃在其他市場作選擇性的擴展。例如，我們正在美國邁阿密發展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有期及循環銀行借款、中期票據及永久證券。

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



管理層論述
及分析



興業太古滙
上海

業務評述

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	6,053	5,972
零售物業	4,304	4,366
住宅	416	378
其他收入 ⁽¹⁾	129	141
物業投資	10,902	10,857
物業買賣	4,760	4,463
酒店	1,130	1,127
總收入	16,792	16,447
營業溢利/(虧損)		
物業投資	7,752	8,097
投資物業估值收益	8,418	7,116
物業買賣	1,332	1,328
酒店 ⁽²⁾	(182)	(334)
營業溢利總額	17,320	16,207
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,419	1,241
公司股東應佔溢利	15,050	14,072

⁽¹⁾ 其他收入主要為屋苑管理費。

⁽²⁾ 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

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

	註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利		15,050	14,072
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(9,610)	(8,186)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,459	1,090
出售物業的變現溢利	(c)	3	28
集團自用投資物業折舊	(d)	20	17
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		121	41
一項非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	69	16
公司股東應佔基本溢利		7,112	7,078
出售英國四間酒店的虧損		–	229
經調整公司股東應佔基本溢利		7,112	7,307

註：

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

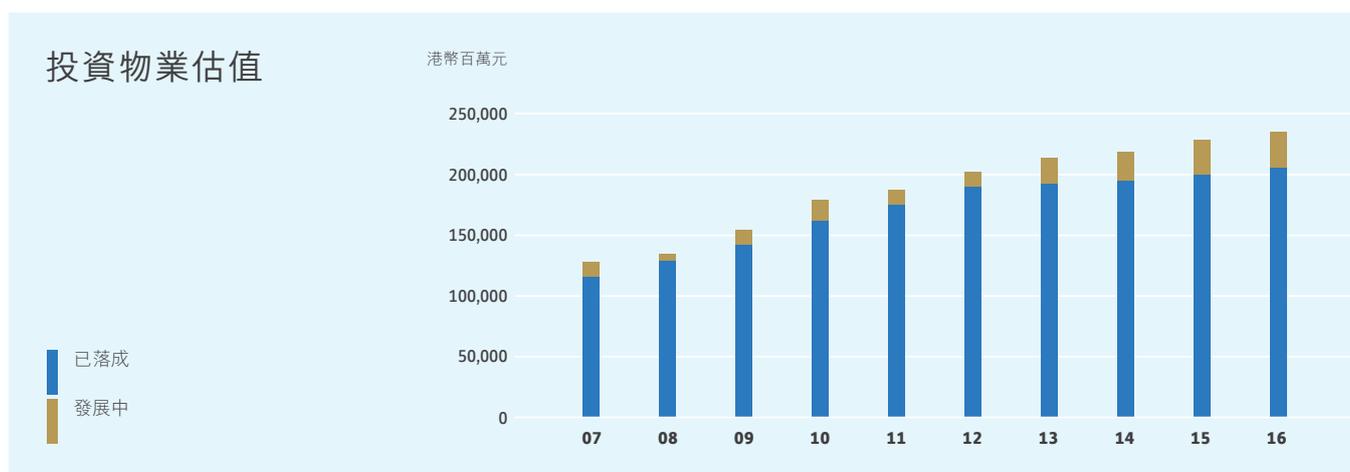
基本溢利



⁽¹⁾ 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

二零一六年的基本溢利為港幣七十一億一千二百萬元，較二零一五年的港幣七十億七千八百萬元稍微增長。二零一五年的溢利包括出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。二零一六年，物業投資的基本溢利略為減少，而物業買賣的基本溢利則略為上升。撇除二零一五年出售酒店的虧損，二零一六年酒店的基本虧損並無多大變化。香港的租金收入總額減少，而中國內地及美國的租金收入總額均有增

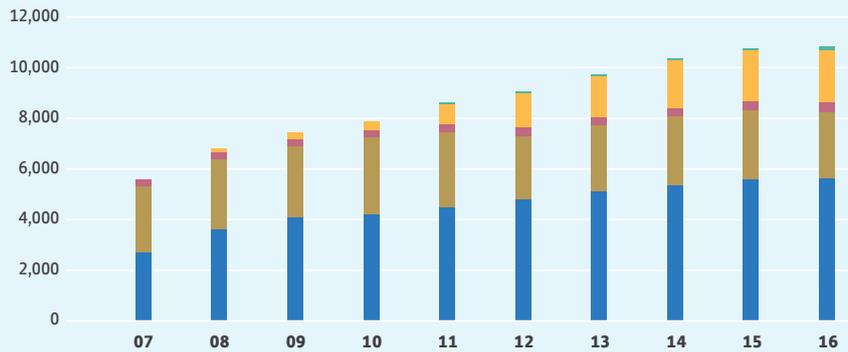
加。香港的租金收入減少主要反映零售銷售額下降引致零售租金收入減少。儘管太古坊重建計劃導致減少租金收入，但香港的辦公樓租金收入仍有所上升。中國內地的租金收入總額上升。二零一六年的物業買賣溢利包括確認已售出的美國住宅單位。香港有較少的住宅物業出售。中國內地沒有辦公樓出售。中國內地酒店的表現有所改善，而同時香港酒店的業績因訪港遊客人數減少而受到負面影響。



租金收入總額

港幣百萬元

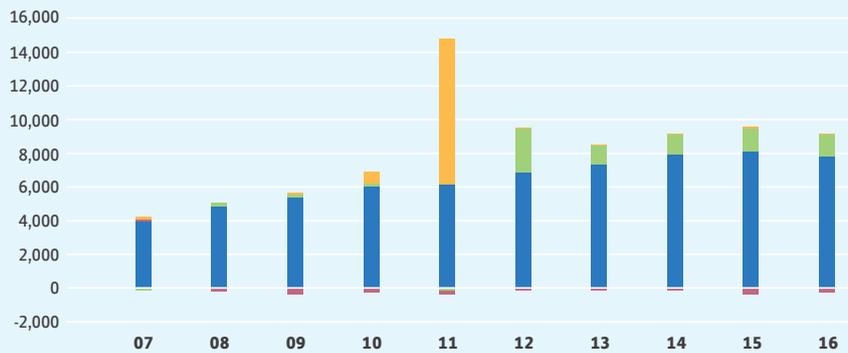
- 香港辦公樓
- 香港零售物業
- 香港住宅物業
- 中國內地
- 美國及其他地方



基本營業溢利

港幣百萬元

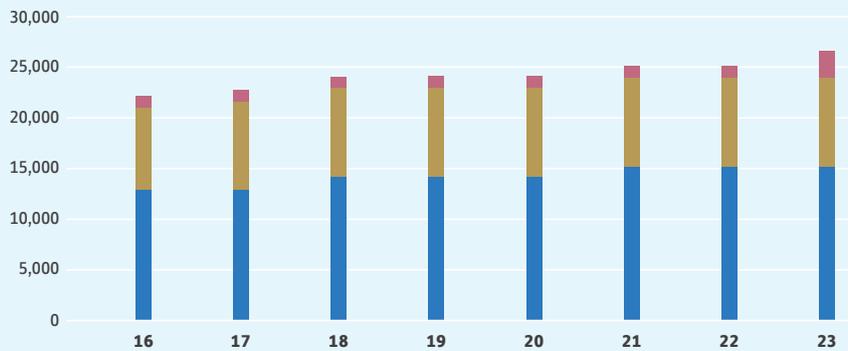
- 物業投資
- 物業買賣
- 酒店
- 出售投資物業



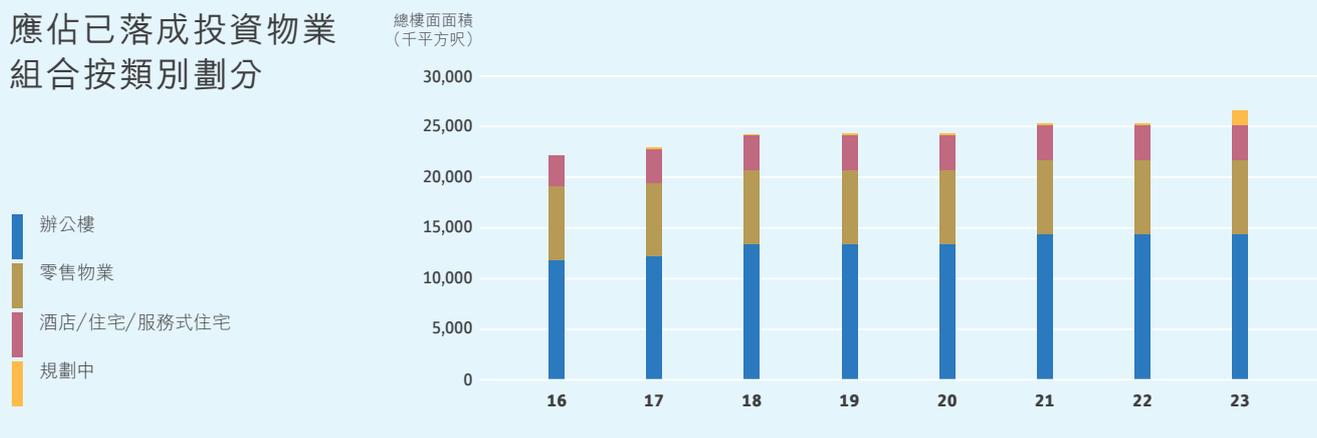
應佔已落成投資物業組合按地域劃分

總樓面面積
(千平方呎)

- 香港
- 中國內地
- 美國及其他地方



應佔已落成投資物業組合按類別劃分



物業組合概覽

於二零一六年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百四十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百五十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千二百一十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約四百四十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百一十萬平方呎，主要

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

下表列出於二零一六年十二月三十一日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)						
	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.0	2.5	0.7	0.6	–	12.8
中國內地	2.5	4.5	1.0	0.1	–	8.1
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	–	1.2
總計	11.8	7.3	2.2	0.8	–	22.1

發展中或持作未來發展的投資物業
(預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	2.2	0.1	–	–	–	2.3
中國內地	0.3	–	0.2	0.1	–	0.6
美國及其他地方	–	–	–	0.1	1.4 ⁽²⁾	1.5
總計	2.5	0.1	0.2	0.2	1.4	4.4

投資物業總額
(集團應佔總樓面面積 (或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	14.3	7.4	2.4	1.0	1.4	26.5

⁽¹⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

⁽²⁾ 該幅用地記入財務報表的持作發展物業內。

⁽³⁾ 以上不包括於二零一六年十月有條件同意出售的一座位於九龍灣未落成的辦公樓。該項目記入財務報表的非流動資產內。

買賣物業組合包括香港港島一個已全部預售出的高尚住宅發展項目殷然，及香港、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一六年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積 (或預計總樓面面積)。

買賣物業
(集團應佔總樓面面積 (或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.3	–	0.3
中國內地	0.3	–	0.3
美國	0.4	1.9	2.3
總計	1.0	1.9	2.9

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為九百三十萬平方呎。於二零一六年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣五十九億五千六百萬元。於二零一六年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千三百五十六億二千二百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百九十億一千九百萬元。

香港辦公樓物業組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心 ⁽¹⁾	1,398,361	100%	100%
太古坊辦公樓 ⁽²⁾	3,136,717	98%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	99%	20%/50%/100%
總計	9,335,683		

⁽¹⁾ 不包括十層由香港政府擁有的太古城中心第三期樓面。

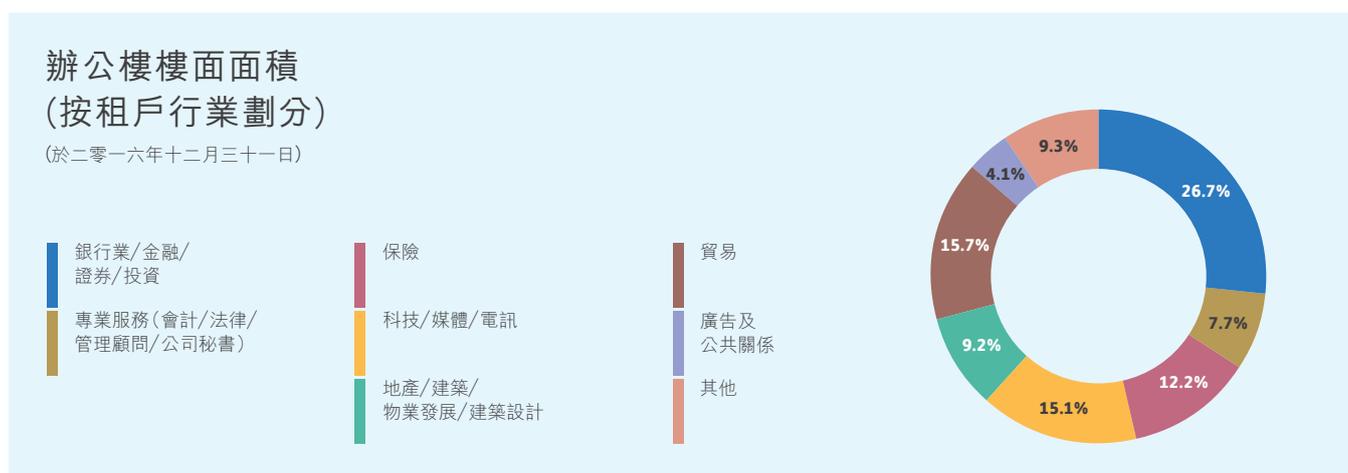
⁽²⁾ 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

⁽⁴⁾ 於二零一六年十二月三十一日，和域大廈及康和大廈由「已落成投資物業」轉撥至「發展中投資物業」作為太古坊重建項目的一部分。

二零一六年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣五十六億二千九百萬元，較二零一五年略微增長，反映續約租金上調及租用率有所改善。於二零一六年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。市場對集團在香港各地區的辦公樓需求均強勁。然而，由於配合太古坊重建計劃，和域大廈及康和大廈的租戶須提前遷出，而太古城中心第三期有十層樓面須交付予香港政府，導致和域大廈、康和大廈以及太古城中心的租金收入總額均有下跌。

下圖列出於二零一六年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分 (根據內部分類)，佔辦公樓樓面面積的百分比。



於二零一六年十二月三十一日，十大辦公樓租戶 (按截至二零一六年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計) 合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十一。

太古坊

香港



太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一六年均表現理想。來自中國內地企業的需求強勁。於二零一六年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。新租戶包括ING Bank、Resona Bank、錦州銀行、浦銀國際、華融金控、華融投資、海銀財富、雅居樂物業管理、SinoAero Leasing、弘達金融、Jason Pow Chambers、日發證券及參龍國際。里昂證券、工銀標準銀行、中信產業投資基金、Temple Chambers、銘基環球投資、Anchor Equity 及延長石油租用更多樓面。香港金融管理局、里昂證券、中國海外、柏瑞投資、遠洋地產、恆大地產、仲量聯行、中信資源、IG Investment、海德思哲、信諾環球人壽保險、Net-A-Porter 及日經均已續租。

太古城中心

太古城中心的三座辦公樓（太古城中心一座、三座及四座）於二零一六年十二月三十一日近乎全部租出。Luxury Hotels International、安聯環球企業及專項保險 — 香港分公司、裕利安宜香港有限公司及加拿大永明人壽保險公司租用更多樓面。富國銀行、adidas 及 Next Sourcing 均已續租。

太古坊

太古坊共有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括Allegis、博聞律師事務所、Burberry、FCA (HK) Automotive Ltd、Gucci、Gravitas、Norwegian Cruise Line 及美國史賽克。香港電訊、The Wrigley Company 及保柏租用更多樓面。LVMH、法國巴黎銀行、WPP、大陸工程公司、Polycom Hong Kong、Paramount Vintage、朗盛、World Standard、創博資訊科技及First Data Merchant Solutions 均已續租。

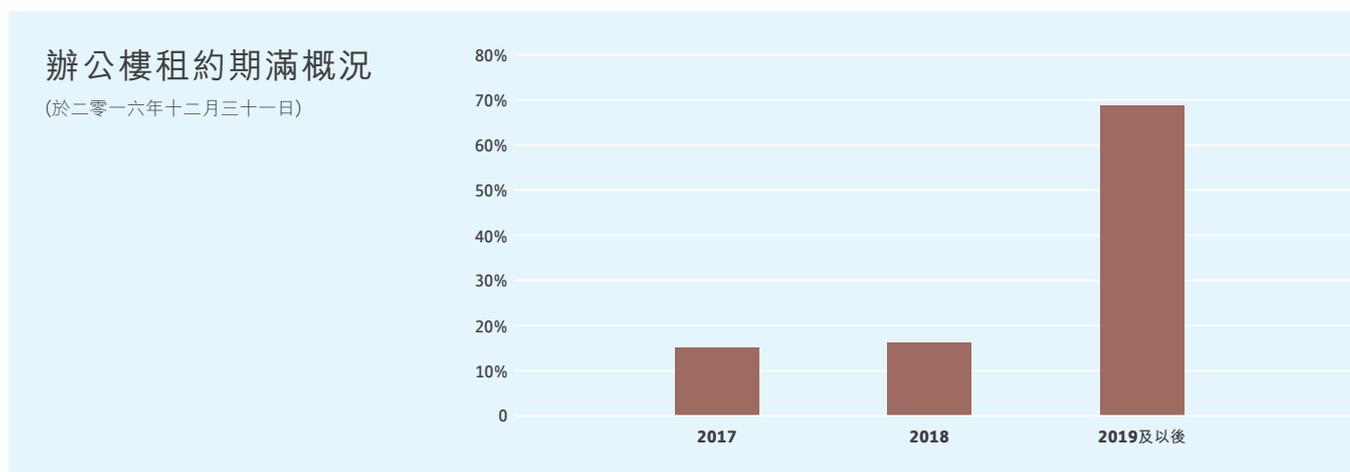
港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括埃森哲、英士律師行及塔博曼亞洲。Facebook 租用更多樓面。Tiffany & Co 及 La Prairie 均已續租。

於二零一六年十二月三十一日，和域大廈及康和大廈由「已落成投資物業」轉撥至「發展中投資物業」作為太古坊重建項目的一部分。和域大廈已展開拆卸工程，而康和大廈將於二零一七年第二季開始拆卸。

香港辦公樓市場展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為二零一七年的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。

下圖列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一六年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一六年十二月租金收入計的租約，有約百分之十五點一將於二零一七年期滿，另有佔該類租金收入百分之十六點二的租約將於二零一八年期滿。



零售物業

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。於二零一六年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣二十六億八千七百萬元。於二零一六年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百一十八億九千二百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百五十四億八千六百萬元。

香港零售物業組合			
	總樓面面積（平方呎） （按100%為基準計）	租用率 （於二零一六年 十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	556,818	100%	20%/60%/100%
總計	2,835,655		

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

香港零售物業組合的租金收入總額由二零一五年的港幣二十七億二千五百萬元下跌至二零一六年的港幣二十六億零九百萬元，反映香港的零售銷售疲弱。集團商場於年內近乎全部租出。

在零售銷售額方面，太古廣場購物商場下跌百分之十三、太古城中心下跌百分之四及東薈城下跌百分之八，反映遊客消費減少及商場將更多空間分配予餐飲食肆。

下圖列出於二零一六年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。



於二零一六年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一六年十二月三十一日止十二個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港零售總面積約百分之二十六。

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的重要部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店為商場提供穩定的購物人流。商場的零售銷售額於二零一六年下跌百分之十三。這是由於商場將更多空間分配予餐飲食肆，部分商舖在租戶交替期間空置，以及遊客消費減少，尤其是對奢侈品。

除新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，商場於年內全部租出。新租戶包括 Drivepro、Moncler、Nike 及 The North Face

城市探索。Apinara Thai Cuisine and Bar、BIZOU American Brasserie、Commissary、Fuel Espresso、Le Pain Quotidien、Operetta Italian Restaurant & Cocktail Bar 及 Starbucks Reserve 在年內開業。

港鐵南港島綫於二零一六年年底開通，將太古廣場通過金鐘站與港島南面連接。隨著未來港鐵沙田至中環綫開通，各區與太古廣場的連接將進一步強化。



太古城中心

香港

太古城中心

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

除在新舊租戶交替及店舖重組的空檔期外，太古城中心於二零一六年全部租出。零售銷售額下降百分之四，主要由於商場改變餐飲食肆組合，部分商舖在租戶交替期間空置。Starbucks Reserve、Venchi、翠園、皆樂爆谷及CIAK-All Day Italian已開業。新的餐飲食肆包括取代前大食代樓面的蘇浙滙、Mango Tree Café、Passion by Gérard Dubois及北海井。TREATS food hall、設有咖啡廳的agnès b生活概念店及Go Wild（野遊裝備專門店）已於年底開始營業。

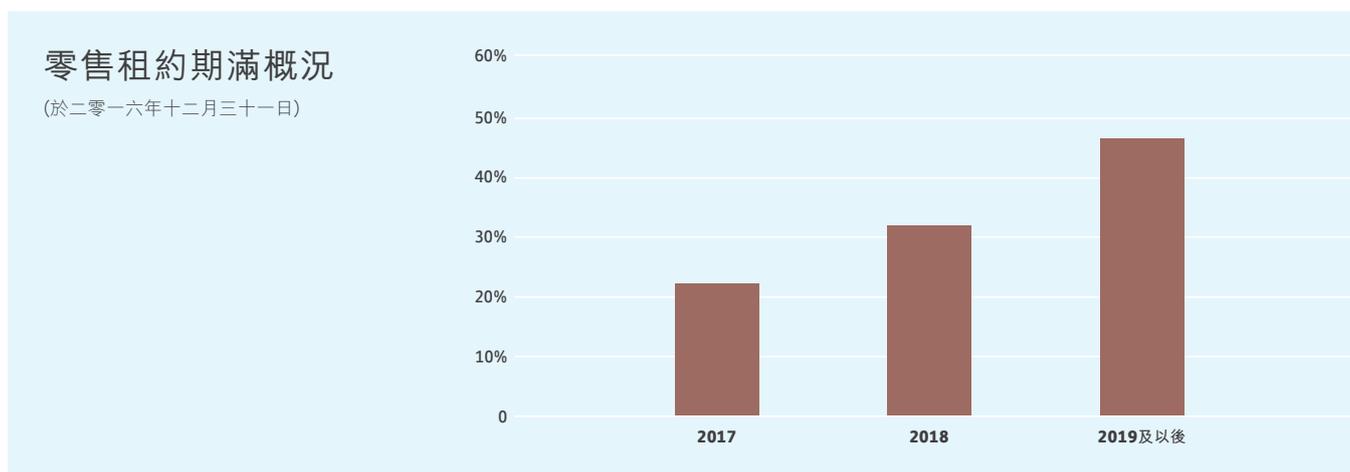
東薈城名店倉

東薈城名店倉於二零一六年近乎全部租出。商場零售銷售額下降百分之八，反映遊客消費減少，以及在九月份關閉了電影院、美食廣場和部分商店。這些商舖的樓面將配合毗鄰的東涌市地段第11號發展項目進行改建工程及重新配置。東薈城位置優越，靠近旅遊景點和便捷的交通網絡，雖然遊客數目減少，但對他們及本地顧客仍具吸引力。Hugo Boss、Sandro及Snidel在二零一六年開業；PizzaExpress、茶木·台式休閒餐廳、芽莊越式料理、滿樂潮州及星巴克亦開業。零售商對樓面的需求仍然相對強勁。

香港零售市場展望

二零一七年，部分依賴旅遊業的香港零售商對樓面的需求可能維持疲弱。其他零售商對樓面的需求或會平穩。

下圖列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一六年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一六年十二月租金收入計的租約，有約百分之二十二點一於二零一七年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十一點七的租約將於二零一八年期滿。



住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於太古坊的太古坊栢舍、位於灣仔的STAR STUDIOS，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十九萬三千五百四十三平方呎。於二零一六年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率（不包括STAR STUDIOS）約為百分之八十五。預期二零一七年市場對設施齊全的太古廣場栢舍及太古坊栢舍的需求維持穩定。

全面翻新的STAR STUDIOS項目於二零一六年十月開始招租。截至二零一六年十二月三十一日，已租出一百二十個單位中的百分之五十。

發展中的投資物業

東涌市地段第11號

這幅鄰近東薈城名店倉的商業用地正發展為一座零售及酒店總樓面面積合共約四十七萬五千平方呎的商業大廈。該項目正在進行挖掘、底層結構及上蓋工程，預期將於二零一八年期落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第一期包括將常盛大廈重建為一座樓高四十八層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的甲級辦公樓「太古坊一座」。該項目正在進行底層結構及上蓋工程，預期將於二零一八年期落成。

太古坊重建計劃第二期包括將康和大廈及和域大廈重建為一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓「太古坊二座」。公司與香港政府就購入其於康和大廈權益之收購已於二零一六年年底完成。和域大廈已展開拆卸工程，而康和大廈將於二零一七年第二季開始拆卸。重建計劃預期將於二零二一年或二零二二年完成。

黃竹坑道8-10號

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

新九龍內地段第6312號

這幅位於九龍灣宏照道與臨利街交界處的商業用地正發展為一座總樓面面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有該未落成投資物業發展項目的公司百分之一百權益。與此同時，該物業在財務報表中以公平值轉撥至其他非流動資產。完成此出售須待

於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

投資物業 — 中國內地

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中一千一百七十萬平方呎已落成，餘下的一百三十萬平方呎正在發展中。於二零一六年，中國內地投資物業應佔租金收入總額增長百分之六至港幣二十六億一千四百萬元（儘管人民幣對港幣貶值百分之六）。於二零一六年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣六百零五億八千一百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百二十六億二千七百萬元。

物業組合 ⁽¹⁾ — 中國內地	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)			應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	
<u>已落成</u>				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	2,195,410	1,374,061	821,349	50%
上海興業太古滙 ⁽³⁾	2,231,549	2,231,549	–	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	4,349	1,442	2,907	100%
小計	11,721,349	9,785,177	1,936,172	
<u>發展中</u>				
上海興業太古滙 ⁽³⁾	1,237,845	848,134	389,711	50%
總計	12,959,194	10,633,311	2,325,883	

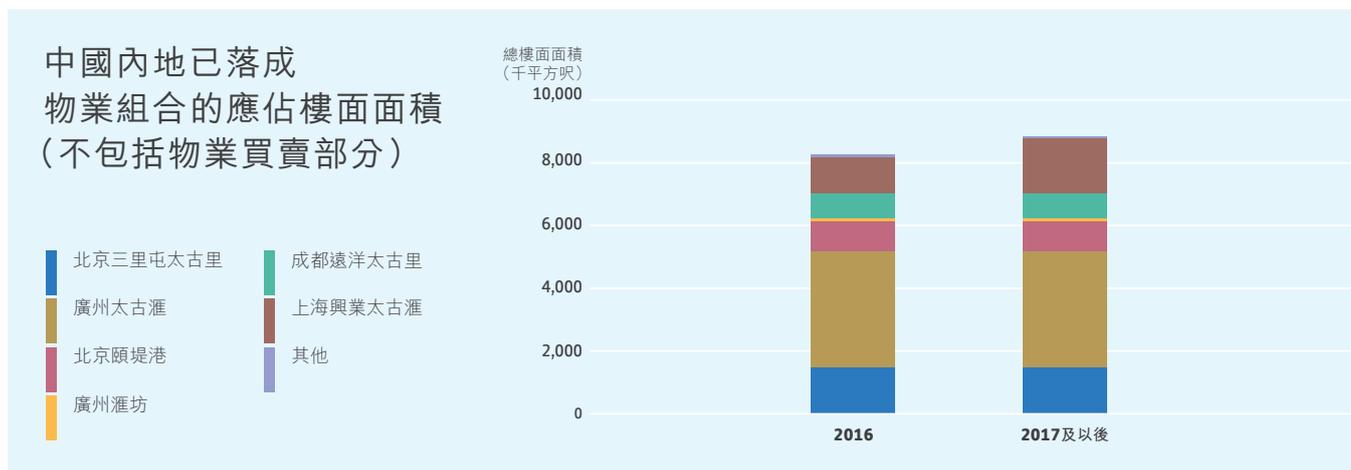
(1) 包括這些發展項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 辦公樓部分「睿東中心」發展作買賣用途。

(3) 興業太古滙的商場及其中一座辦公樓已於二零一六年落成。預期另一座辦公樓、酒店及服務式住宅將由二零一七年起分階段落成。

二零一六年集團中國內地投資物業的租金收入總額增加百分之二至港幣二十億六千二百萬元（儘管人民幣對港幣貶值百分之六），其中港幣十六億八千八百萬元來自零售物業及港幣三億六千一百萬元來自辦公樓物業。

下圖列出中國內地已落成物業組合（不包括物業買賣部分）預期應佔樓面面積。



已落成投資物業

北京三里屯太古里

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

三里屯太古里南區滙聚現代時裝及生活品牌，租戶包括全球最大的阿迪達斯店，中國內地首間Apple Store零售店、H&M、星巴克、優衣庫及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零一六年，Abercrombie & Fitch及MADNESS在三里屯太古里開設其在北京第一間店舖。三里屯太古里北區主要網羅國際及本土時尚設計及生活品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、Christian Louboutin、紀梵希、I.T Beijing Market、Kenzo、盟可睐及繆繆。二零一六年的新

租戶包括達爾芙、Gentle Monster、格登古思、Lululemon、MSGM、菲利普·普萊茵、裏莫瓦、緯尚時及SpaceCycle。

二零一六年三里屯太古里的租金收入總額錄得理想增長，反映續約租金上升。零售銷售額增長百分之六。於二零一六年十二月三十一日，租用率為百分之九十四。

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

北京零售市場展望

預期二零一七年北京的零售銷售額將有輕微增長。雖然市場對售賣奢侈品的樓面需求疲弱，但預期對時尚和生活品牌以及餐飲方面的樓面需求仍然堅穩。

北京三里屯太古里	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	94%	100%



太古滙

廣州

廣州太古滙	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	99%	97%
服務式住宅	51,517	89%	97%
總計	3,256,013		97%

廣州太古滙

太古滙位於廣州天河區的優越地段，是一個以零售為主導的大型綜合發展項目，包括一個購物商場、兩座甲級辦公樓、一座由第三方擁有的文化中心及一間擁有二百八十七間客房（包括二十四個服務式住宅單位）的文華東方酒店。

二零一六年的租金收入總額有滿意的增長，部分反映租戶組合有所改善。零售銷售額於二零一六年上升百分之十。租戶包括香奈兒、愛馬仕、I.T、路易威登、優衣庫、方所書店及Ole'精品超級市場。二零一六年的新租戶包括葆蝶家、Cartier、杜嘉班納及Gucci。於二零一六年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

於二零一六年十二月三十一日，太古滙辦公樓的租用率為百分之九十九。

廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一六年酒店業績有所改善。

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

廣州市場展望

預期二零一七年廣州的零售銷售額將有輕微增長，優質品牌零售商及餐飲業對零售樓面的需求強勁。

雖然新辦公樓的供應量大增，預料二零一七年租金仍將平穩。

北京頤堤港

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

於二零一六年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十八，其中百分之九十七的店舖已開業。零售銷售額於二零一六年增加百分之二十。商場租戶包括H&M、Massimo Dutti、蓋璞、無印良品、BHG超級市場及一間設有七間放映廳、一千個座位的CGV星聚匯影院。二零一六年的新租戶包括戴森、歐舒丹、Miss Sixty、莆田餐廳、Superdry、施華洛世奇及特斯拉。

於二零一六年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十。北京東隅於年內的經營情況有所改善。

頤堤港是太古地產與遠洋集團控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

北京頤堤港	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	98%	50%
辦公樓	595,464	90%	50%
總計	1,534,957		50%

北京辦公樓市場展望

預期二零一七年北京的辦公樓租金將會因需求溫和及新樓面供應增加而疲弱。

成都遠洋太古里

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

成都遠洋太古里	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一六年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,246,482	92%	50%
服務式住宅	127,579	50%	50%
總計	1,374,061		50%

成都遠洋太古里

成都



成都遠洋太古里是集團在中國內地的第二個「太古里」項目，於二零一五年開幕。租戶包括阿迪達斯、Apple、Cartier、Gucci、愛馬仕、I.T、無印良品、耐克、蒂芙尼、ZARA、方所書店、Ole'精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的Palace百麗宮影城。二零一六年的零售銷售額上升百分之七十八。於二零一六年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之九十二的零售樓面，百分之八十七的可出租零售總樓面面積已經開業。

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

成都市場展望

預期二零一七年成都的零售銷售額將有較快增長，優質品牌零售商及餐飲食肆對零售樓面的需求堅挺。

發展中的投資物業

上海興業太古滙

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

上海興業太古滙	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,102,535	50%
辦公樓	1,828,060	50%
酒店 ⁽¹⁾	389,711	50%
服務式住宅	149,088	50%
總計	3,469,394	50%

⁽¹⁾ 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

興業太古滙的商場及其中一座辦公樓已於二零一六年八月落成，現正進行部分零售和辦公樓租戶樓面的裝修。該項目另一座辦公樓、兩間酒店及一座服務式住宅大廈的內部裝修及機電安裝工程正在進行中，預期將於二零一七年分階段完成。

興業太古滙是集團與香港興業國際集團有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

上海市場展望

在零售行業方面，市場對售賣奢侈品的樓面需求疲弱，但預期對時尚和生活品牌以及餐飲方面的店鋪樓面需求仍然堅穩。

未來數年，浦西商業區的新辦公樓樓面供應將會有限。本地企業對辦公樓的需求強勁，外國企業的需求則疲弱。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell City Centre

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

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

該發展項目已於二零一六年落成。Three Brickell City Centre 已於三月開幕，隨後邁阿密東隅及服務式住宅於六月開幕及購

物中心於十一月開幕。Two Brickell City Centre 已於九月落成，並於二零一七年二月開幕。於二零一六年十二月三十一日，Two Brickell City Centre、Three Brickell City Centre 及購物中心的租用率分別為百分之六十一、百分之一百及百分之九十一（各自包括承租意向書所指的樓面）。

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

於二零一六年十二月三十一日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及餘下待售住宅部分百分之一百權益以及購物中心百分之六十點九權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十四點一）分別持有。Bal Harbour Shops 可於購物中心正式開業兩周年後行使期權，將其權益售予太古地產。

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

邁阿密市場展望

零售銷售額自二零一五年以來下跌，令部分零售商對擴充業務更為審慎。

在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限。



Brickell City Centre

邁阿密

邁阿密 Brickell City Centre	總樓面面積 (平方呎) ⁽³⁾ (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	60.9%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	260,000	100%
邁阿密東隅 — 酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
邁阿密東隅 — 服務式住宅	109,000	100%
Reach 及 Rise ⁽²⁾	376,397	100%
小計	1,459,905	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	3,426,905	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 截至二零一六年十二月三十一日的餘下待售單位。

(3) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一六年十二月三十一日根據公開市場價進行估值（按物業價值計百分之九十三由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千三百五十一億零一百萬元，而於二零一五年十二月三十一日的估值則為港幣二千二百八十四億四千九百萬元。

投資物業組合的估值上升，主要由於香港的辦公樓物業估值上升，但部分被香港零售物業估值下跌所抵銷。

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



物業買賣

買賣物業組合包括香港港島一個已全部預售出的高尚住宅項目殷然，及香港、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合 (於二零一六年十二月三十一日)	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	實際工程 竣工日期	應佔權益
<u>已落成⁽¹⁾</u>			
香港			
- 5 Star Street	408 ⁽²⁾	2010	100%
- WHITESANDS	60,647 ⁽²⁾	2015	100%
- 殷然	-	2016	100%
中國內地			
- 成都睿東中心	593,139 ⁽³⁾	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359 ⁽²⁾	2008	100%
- 邁阿密 Reach	73,059 ⁽²⁾	2016	100%
- 邁阿密 Rise	303,338 ⁽²⁾	2016	100%
<u>持作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre — North Squared 地皮	523,000	不適用	100%

(1) 餘下待售部分。

(2) 餘下實用面積。

(3) 包括已預售但未交付買家的部分。

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發展了四幅地皮，下圖顯示該等地皮的位置。





殷然

香港

瀚然，西摩道33號

截至二零一六年十二月三十一日，位於西摩道33號的項目瀚然已售出全部一百二十七個單位，其中十五個單位的溢利於二零一六年確認。該物業由太古地產管理。

殷然，堅道100號

殷然已於二零一六年十二月獲發入伙紙。項目樓高五十層，提供一百九十七個住宅單位，總樓面面積為十九萬五千五百三十三平方呎。單位於二零一六年四月開始預售。截至二零一六年十二月三十一日，已預售出全部一百九十七個單位。預期預售單位的溢利將於二零一七年確認。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺1號

截至二零一六年十二月三十一日，位於鰂魚涌的住宅項目MOUNT PARKER RESIDENCES已售出全部九十二個單位，其中一個單位及六十六個停車位的溢利於二零一六年確認。該物業由太古地產管理。

WHITESANDS，嶼南道160號

WHITESANDS包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。截至二零一七年三月十四日，已售出兩座獨立屋，其中一座獨立屋的溢利於二零一六年確認。該物業由太古地產管理。

香港住宅市場展望

在香港，儘管預期利息逐漸上升，但整體需求仍然堅穩。預期二零一七年，物業買賣溢利將於殷然預售單位交付買家及售出WHITESANDS單位後確認。

中國內地

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

美國

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

Reach和Rise發展項目經已落成並已分別於二零一六年四月及九月開始交付買家。截至二零一七年三月十四日，已售出三百五十五個Reach單位及一百八十七個Rise單位，其中三百四十七個Reach單位及一百七十一個Rise單位的溢利已於二零一六年確認。

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

邁阿密住宅市場展望

在邁阿密，由於美元對其他主要貨幣表現強勁，對非美國買家的住宅大廈需求以及可用融資產生負面影響。邁阿密的住宅大廈發展已經放緩。預期仍有出售 Reach 和 Rise 項目單位的溢利將於二零一七年確認。

屋苑管理

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

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

太古地產（透過太古酒店）於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。The House Collective 包括香港奕居、北京瑜舍及成都博舍，均為獨特的精品酒店。東隅系列為商務酒店。

二零一六年，由於訪港遊客人數減少，香港酒店經營情況困難。集團在中國內地酒店的表現有所改善。美國邁阿密東隅於二零一六年六月開幕。

預期上海興業太古滙的一間酒店及一座服務式住宅大廈將於二零一七年下半年開業。

酒店組合（由太古酒店管理）	客房數目 （按100%為基準計）	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	345	100%
- 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 博舍 ⁽²⁾	142	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海興業太古滙的一間酒店及一座服務式住宅大廈	213	50%
總計	2,138	

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

⁽²⁾ 包括酒店大樓內的服務式住宅。



Plat du Jour

香港

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店，二零一六年的平均客房收入穩定。年內，酒店獲Condé Nast Traveller及The Telegraph頒發獎項。酒店的Café Gray Deluxe獲Wine Luxe頒發獎項。

香港東隅

位於太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房，二零一六年的平均客房收入穩定，但餐飲業務則下降。年內，酒店獲Luxury Travel Guide頒發獎項。酒店的Sugar酒吧亦獲TripAdvisor及Concierge Hong Kong雜誌頒發獎項。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間擁有九十九間客房的高尚酒店。二零一六年，瑜舍的平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲Best Travel Magazine及Travel + Leisure頒發獎項。酒店的京雅堂餐廳及Sureño餐廳獲TATLER頒發獎項。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。二零一六年，

酒店的平均客房收入穩定。年內，酒店獲Forbes Travel頒發獎項。酒店的Xian酒吧亦獲Travel + Leisure頒發獎項。

博舍

博舍提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位（後者名為「博舍服務式住宅」）。博舍於二零一五年開業，是太古地產持有百分之五十權益的成都遠洋太古里項目一部分。二零一六年的平均客房收入及入住率均有所改善。年內，酒店獲Travel + Leisure, Condé Nast Traveller及Ctrip頒發獎項。酒店的謐尋水療中心亦獲Asia Spa Awards頒發獎項。

邁阿密東隅

邁阿密東隅提供二百六十三間客房及八十九個服務式住宅單位，於二零一六年六月開業，入住率正逐步提升。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。PUBLIC是位於港島東中心的餐廳。Ground PUBLIC是分別位於港島東中心及北角的咖啡店。The Continental是一間位於太古廣場的歐陸式餐廳。Mr & Mrs Fox是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳。Plat du Jour是分別位於太古廣場及鰂魚涌的法式小餐館。年內，Mr & Mrs Fox及The Continental獲南華早報頒發獎項。

非由太古地產管理的酒店

概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有二千九百三十四間客房。

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

⁽¹⁾ 包括酒店大樓內的服務式住宅。

在二零一六年，由於訪港遊客人數減少，香港非由集團管理的酒店業務表現受到負面影響。美國邁阿密文華東方酒店於二零一六年的表現因較佳餐飲業績而改善。廣州文華東方酒店是在廣州具領先地位的豪華酒店，儘管廣州酒店客房供應過剩，其二零一六年的業績仍有所改善。

上海興業太古滙有一間非由太古地產管理的酒店在發展中，預期將於二零一七年下半年開業。

酒店市場展望

預期二零一七年集團酒店的經營情況仍然困難。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一六年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣五十五億四千九百萬元（二零一五年：港幣二十七億三千一百萬元）。於二零一六年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百五十七億一千一百萬元（二零一五年：港幣一百六十億二千九百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十二億一千四百萬元（二零一五年：港幣十三億六千三百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣五億八千八百萬元（二零一五年：港幣六億八千九百萬元）的資金。

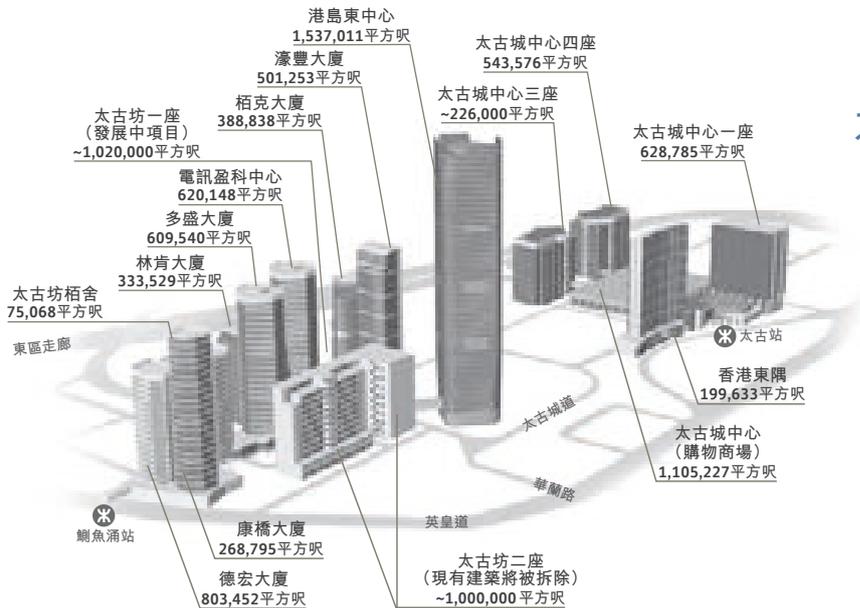
二零一六年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十億七千萬元（二零一五年：港幣十四億九千七百萬元）。於二零一六年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十八億八千二百萬元（二零一五年：港幣二十五億二千萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十二億七千九百萬元（二零一五年：港幣十八億八千五百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣二億二千六百萬元（二零一五年：港幣五億零一百萬元）的資金。

美國及其他地方的投資物業及酒店於二零一六年的資本開支為港幣九億五千萬元（二零一五年：港幣二十三億七千二百萬元）。於二零一六年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣七億三千五百萬元（二零一五年：港幣十二億四千九百萬元）。

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 ⁽¹⁾
	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 及以後 港幣百萬元	於2016年 12月31日 港幣百萬元
香港	5,549	5,673	2,747	1,750	5,541	15,711
中國內地	1,070	1,087	567	181	47	1,882
美國及其他地方	950	360	255	67	53	735
總額	7,569	7,120	3,569	1,998	5,641	18,328

⁽¹⁾ 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十八億三千五百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣二十四億九千三百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣八億一千四百萬元的資金。

香港 太古坊

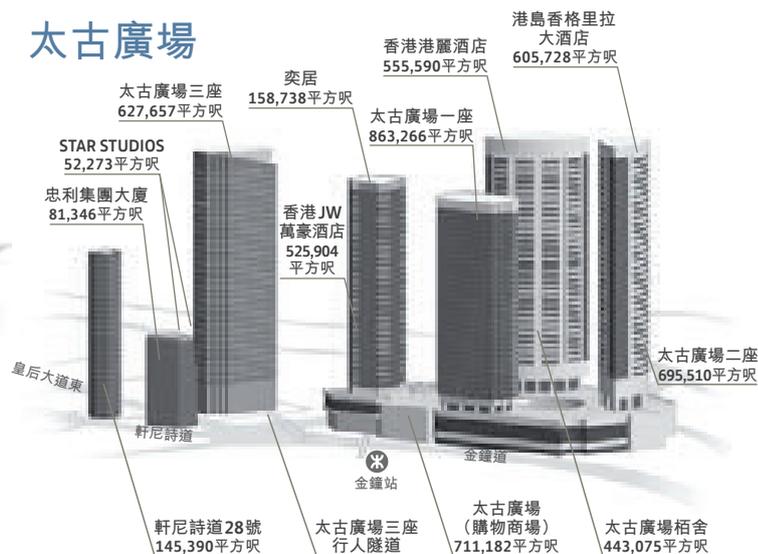


太古城中心

東薈城



太古廣場



美國

Brickell City Centre

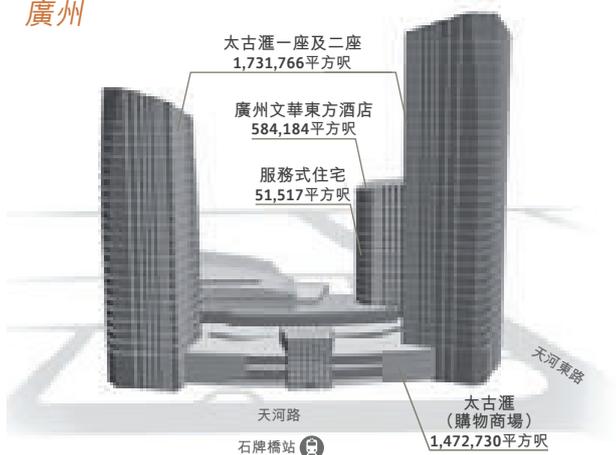
美國佛羅里達州邁阿密



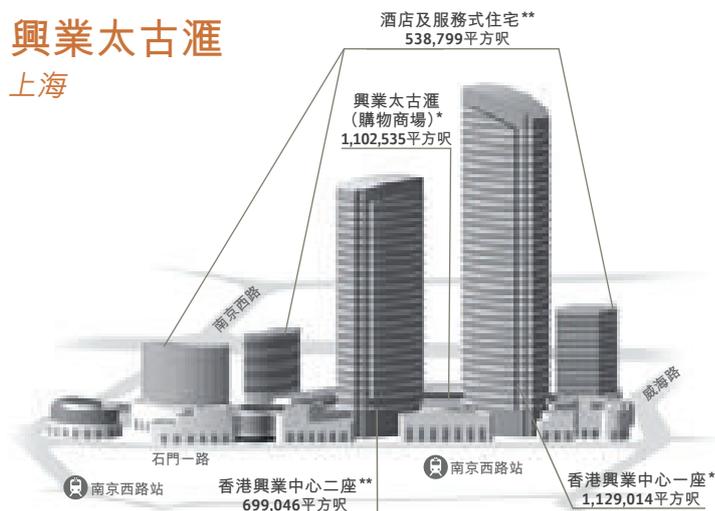
* Rise 及 Reach 已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指未售出的部分（包括已售出但未交付買家的單位）。

中國內地

太古滙 廣州



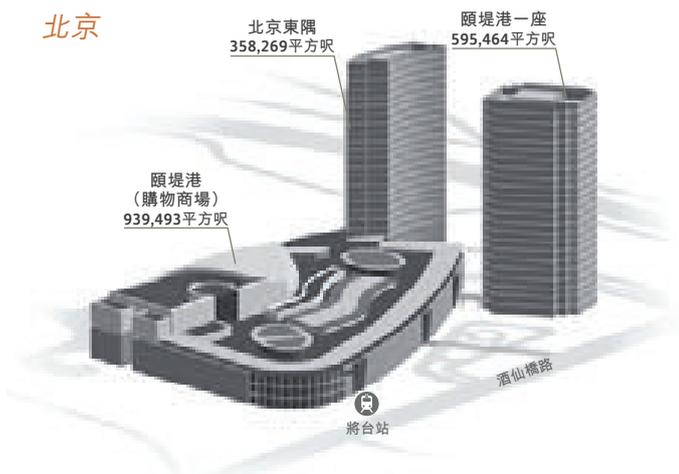
興業太古滙 上海



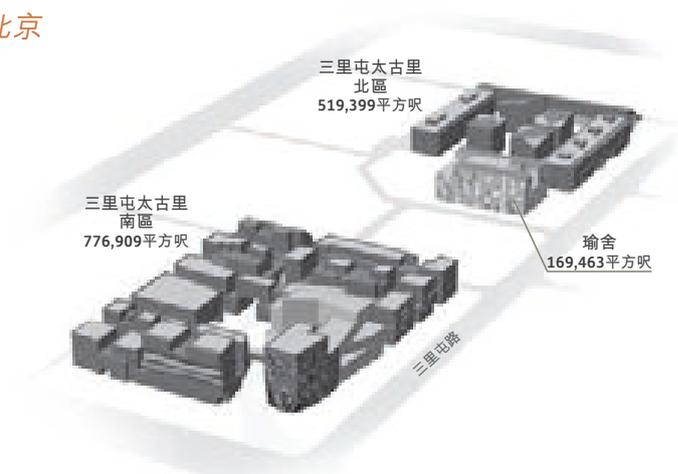
* 購物商場及香港興業中心一座已於2016年完成。

**香港興業中心二座和酒店及服務式住宅將於2017年完成。

頤堤港 北京



三里屯太古里 北京



成都遠洋太古里 成都



註：以上效果圖非按比例，只供參考用途。

* 睿東中心已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指未售出的部分（包括已預售但未交付買家的部分）。

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

財務評述

備註內所示的財務報表附註載於第95頁至第149頁。

綜合損益表

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
收入	16,792	16,447	附註4
<p>收入較二零一五年增加港幣三億四千五百萬元，主要由於出售美國邁阿密住宅單位的收入上升，以及投資物業租金收入增加。</p> <p>物業買賣收入較二零一五年上升港幣二億九千七百萬元。美國邁阿密已交付買家的三百四十七個Reach單位及一百七十一個Rise單位的收入已於二零一六年確認。此外，在香港，共售出十五個瀚然單位、一個MOUNT PARKER RESIDENCES單位及一個WHITESANDS單位。於二零一五年，共售出一百一十二個瀚然單位、九個MOUNT PARKER RESIDENCES單位、四個蔚然單位、三個肆然單位及一個WHITESANDS單位。</p> <p>來自投資物業的租金收入增加港幣五千七百萬元。在美國，租金收入總額因新落成的Brickell City Centre項目的辦公樓及購物中心的收入而上升港幣五千五百萬元。在中國內地，租金收入總額增加港幣四千八百萬元，反映零售物業租金上升。在香港，租金收入總額下降港幣四千四百萬元，主要反映太古廣場購物商場的租金收入總額減少，但部分被太古廣場及太古坊的辦公樓租金收入總額增加所抵銷。</p> <p>酒店項目收入增加港幣三百萬元。新開業的邁阿密東隅所帶來的額外收入，大部分因二零一五年十二月出售英國四間酒店而流失的收入所抵銷。</p>			

綜合損益表 (續)

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
溢利總額	10,306	10,666	
<p>溢利總額減少港幣三億六千萬元。由於香港住宅單位的銷售減少，物業買賣溢利總額下降港幣二億零六百萬元，但部分被美國Reach和Rise項目的單位交付買家而確認的溢利所抵銷。來自投資物業的溢利總額減少港幣一億一千一百萬元，反映香港太古廣場購物商場的淨租金收入下降及美國的Brickell City Centre項目開業前期費用，抵銷了香港辦公樓物業組合和中國內地較高的淨租金收入。來自酒店項目的溢利總額減少港幣三千六百萬元，主要由於邁阿密東隅的開業前期費用及出售英國四間酒店而流失的收入，部分被廣州文華東方酒店較高溢利總額所抵銷。</p>			
營業溢利	17,320	16,207	附註6及8(a)
<p>營業溢利上升港幣十一億一千三百萬元，主要由於投資物業重估收益淨額上調，部分被住宅銷售及投資物業的溢利總額下降所抵銷。</p> <p>投資物業於二零一六年錄得重估收益淨額港幣八十四億一千八百萬元，較二零一五年增加港幣十三億零二百萬元。香港的投資物業錄得重估收益淨額港幣五十四億八千一百萬元，主要由於太古坊及太古廣場的辦公樓租金上升，部分被零售物業租金下調對香港零售物業估值的不利影響所抵銷。中國內地的投資物業錄得重估收益港幣十九億六千一百萬元，主要由於太古滙及三里屯太古里的租金上升。美國邁阿密Brickell City Centre投資物業錄得重估收益港幣十億五千九百萬元。</p> <p>行政及銷售開支較二零一五年增加港幣一億二千八百萬元，主要由於職員成本上升及其他一般成本上漲。</p> <p>其他收益淨額較二零一五年增加港幣二億九千七百萬元，主要因為沒有出售英國四間酒店所產生的港幣二億二千九百萬元虧損，以及出售其他投資物業的溢利增加港幣六千三百萬元。</p>			
財務支出淨額	1,119	1,195	附註10
<p>財務支出淨額減少港幣七千六百萬元，主要反映借款成本下降，以致中國內地及香港的財務支出淨額分別減少港幣一億四千一百萬元及港幣九千三百萬元，但部分被美國Brickell City Centre項目一項非控股權益認沽期權的公平值變化引致的財務支出淨額增加港幣一億五千六百萬元、以及因為部分Brickell City Centre項目已落成，借款利息不再資本化所抵銷。</p>			

綜合損益表 (續)

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
應佔合資公司溢利減虧損	1,280	1,100	附註8(a)
<p>應佔合資公司溢利減虧損上升港幣一億八千萬元，主要反映在香港和中國內地的合資公司持有的投資物業重估收益淨額上升港幣一億五千四百萬元及淨租金收入增加。</p>			
稅項	2,411	2,057	附註11
<p>稅項增加港幣三億五千四百萬元乃由於撇除不須課稅的收入（主要為香港投資物業重估收益）後營業溢利上升。</p>			
公司股東應佔溢利	15,050	14,072	附註8(a)
<p>公司股東應佔溢利增加港幣九億七千八百萬元，反映投資物業的重估收益淨額上升、財務支出淨額下降、應佔合資公司溢利上升及沒有出售英國四間酒店的虧損，但部分被較低的投資物業溢利以及較高的稅項所抵銷。</p>			

綜合財務狀況表

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
物業、廠房及設備	8,471	8,052	附註15
<p>物業、廠房及設備增加港幣四億一千九百萬元，主要是位於Brickell City Centre項目的邁阿密東隅的資本開支，以及香港若干投資物業重新歸類為自用物業。</p>			
投資物業	235,368	228,640	附註16
<p>投資物業增加港幣六十七億二千八百萬元，主要來自港幣八十四億一千八百萬元的重估收益及本年度港幣六十億八千七百萬元的物業增加（包括太古坊重建、香港其他項目及Brickell City Centre項目的資本開支），但部分被外匯兌虧損港幣十七億一千一百萬元（主要來自中國內地的投資物業）及以公平值港幣五十二億元轉撥至其他非流動資產的一項位於香港九龍灣未落成物業（此乃根據一項簽訂的買賣協議，出售擁有該項目的附屬公司）所抵銷。</p>			

綜合財務狀況表 (續)

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
持作發展物業	1,279	942	附註18
持作發展物業增加港幣三億三千七百萬元，主要反映一項將重建為One Brickell City Centre 項目一部分的發展中投資物業轉撥至持作發展物業。			
於合資公司的投資	19,985	19,392	附註19
於合資公司的投資增加港幣五億九千三百萬元，主要反映 (i) 為香港的發展項目所提供的墊款，以及 (ii) 公司應佔合資公司溢利 (包括重估收益)，但部分被公司應佔中國內地合資公司外匯匯兌虧損所抵銷。			
其他非流動資產	5,479	–	附註33
其他非流動資產源自一項位於香港九龍灣未落成物業以公平值港幣五十二億元由投資物業轉撥至其他非流動資產。此乃根據一項簽訂的買賣協議，出售擁有該發展項目的附屬公司。於二零一六年十二月三十一日，該物業的賬面值乃轉撥當日之公平值加自轉撥當日至二零一六年十二月三十一日所產生的發展成本。			
發展中及供出售物業	5,669	7,615	附註23
發展中及供出售物業減少港幣十九億四千六百萬元，主要由於售出香港瀚然、MOUNT PARKER RESIDENCES 和 WHITESANDS，以及美國 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 發展項目的住宅單位，但部分被香港的殷然項目及美國的 Reach 和 Rise 項目的發展支出所抵銷。			
貿易及其他應付款項 (包括非流動部分)	9,168	9,452	附註28
貿易及其他應付款項減少港幣二億八千四百萬元，主要由於應付貿易賬項減少港幣六億四千五百萬元及其他流動應付款項減少港幣五億五千八百萬元，但部分被出售一間擁有一項位於香港九龍灣未落成物業的附屬公司的按金收入港幣六億五千三百萬元，以及一項非控股權益認沽期權的價值上升 (港幣一億六千一百萬元) 所抵銷。			
長期借款及債券 (包括一年內須償還的部分)	29,054	24,982	附註29
長期借款及債券增加港幣四十億七千二百萬元，主要來自發行五億美元及港幣十二億的中期票據，為年內到期的 Swire Finance Limited 發行的中期票據再融資，以及支付香港的資本及發展開支，但部分被提前償還中國內地銀行借款所抵銷。			

綜合財務狀況表 (續)

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
<p>欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited (包括一年內須償還的部分)</p> <p>欠 Swire Finance Limited 的借款減少港幣四十六億五千六百萬元，反映償還於年內到期的 Swire Finance Limited 發行的中期票據的款項。</p>	7,504	12,160	附註30
<p>遞延稅項負債</p> <p>遞延稅項負債增加港幣十億五千三百萬元，主要反映投資物業折舊及中國內地及美國投資物業重估收益的遞延稅項。</p>	7,840	6,787	附註32
<p>公司股東應佔權益</p> <p>公司股東應佔權益的增長代表公司股東應佔年度全面收益總額 (港幣一百三十二億七千六百萬元) 扣除向公司股東派發的股息。</p>	225,369	216,247	附註35及36
<p>非控股權益</p> <p>非控股權益增加港幣一億五千四百萬元，其中港幣九千萬元來自持有 Brickell City Centre 項目的一項非控股權益擁有者於年中的注資，加上集團內持有非控股權益的公司所賺取的溢利，部分被派發予非控股權益擁有者的股息所抵銷。</p>	1,856	1,702	附註38

綜合現金流量表

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
<p>來自營運的現金</p> <p>來自營運的現金為港幣一百零七億六千七百萬元，主要包括香港及中國內地投資物業的現金流入約港幣八十八億零六百萬元、物業買賣的現金流入約港幣三十八億七千七百萬元及出售擁有一項位於香港九龍灣未落成投資物業的附屬公司的訂金港幣六億五千三百萬元，部分被發展中及供出售物業的開支約港幣十三億元及營運開支約港幣九億六千一百萬元所抵銷。</p>	10,767	10,616	附註43(a)

綜合現金流量表 (續)

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	備註
已付利得稅	1,413	1,267	
已付利得稅增加主要反映就香港的物業買賣產生的應課稅溢利支付的稅款。			
已收合資公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	499	235	
已收股息增加港幣二億六千四百萬元，主要反映酒店投資及其他合資公司的股息收入增加。			
購買物業、廠房及設備	349	558	附註43(b)
二零一六年的港幣三億四千九百萬元主要反映於 Brickell City Centre 項目中，新落成的邁阿密東隅的資本開支。			
增購投資物業	5,883	3,616	
二零一六年的港幣五十八億八千三百萬元主要反映太古坊重建、香港其他項目及 Brickell City Centre 項目的資本開支。			
增購其他非流動資產	254	-	
其他非流動資產增加港幣二億五千四百萬元，指位於香港九龍灣的未落成物業轉撥自投資物業之後產生的發展成本。			
予合資公司借款(減除償還部分)	72	669	
二零一六年的港幣七千二百萬元主要反映為香港的項目所提供的墊款。			
動用借款及再籌資(減除償還部分)	4,190	2,784	
二零一六年的港幣四十一億九千萬元主要來自發行五億美元及港幣十二億元的中期票據，為年內到期的 Swire Finance Limited 發行的中期票據再融資，以及支付香港的資本及發展開支，但部分被提前償還中國內地銀行借款所抵銷。詳情請參閱第49頁至第57頁的「融資」。			
欠一間同系附屬公司(Swire Finance Limited) 借款減少	4,658	1,800	
欠 Swire Finance Limited 的借款減少港幣四十六億五千八百萬元反映償還於年內到期的 Swire Finance Limited 發行的中期票據的款項。			

投資評估及業績評述

	所用資產淨值		資本承擔 ⁽¹⁾	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
物業投資	248,466	235,917	17,628	19,564
物業買賣	6,616	7,452	–	–
酒店	7,520	7,928	700	234
所用資產淨值總額	262,602	251,297	18,328	19,798
減：債務淨額	(35,377)	(33,348)		
減：非控股權益	(1,856)	(1,702)		
公司股東應佔權益	225,369	216,247		
	公司股東應佔權益 ⁽²⁾		公司股東 應佔平均權益回報 ⁽²⁾	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016	2015
物業投資	216,723	206,211	6.6%	6.6%
物業買賣	2,060	2,912	48.2%	39.9%
酒店	6,586	7,124	-1.7%	-4.2%
總額	225,369	216,247	6.8%	6.6%

⁽¹⁾ 資本承擔是指集團的資本承擔加集團應佔合資公司的資本承擔。

⁽²⁾ 有關釋義請參閱第167頁的詞彙。

融資

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

- 資本管理
- 應佔債務淨額
- 於合資公司及聯屬公司的債項

資本架構

集團致力維持一個按審慎及具目標性的原則作項目投資及融資的資本架構。

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

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

與太古公司集團的融資安排

集團與太古公司集團之間訂有多項融資安排。

二零一零年三月三十一日，Swire Properties (Finance) Limited、本公司與Swire Finance Limited（「Swire Finance」，為太古公司的全資附屬公司）訂立五項貸款協議（「貸款協議」）（並於二零一一年十月三十一日修訂），藉以記錄本集團向Swire Finance借款的條款。貸款協議大致反映Swire Finance向第三方融資的相關借款的條款及還款期限（撇除集團間融資安排的永久資本證券部分後，目前最長期限達兩年），集團間融資按第53頁至第55頁財務支出一節所述利率計算利息。相關借款的形式包括根據太古公司集團中期票據計劃發行的債券以及永久資本證券。集團並無就貸款協議提供抵押品。來自Swire Finance的融資在到期償還後，集團（因應需要）自行安排新資金，不再涉及太古公司集團。

中期票據計劃

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

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

融資變動

集團於本年度內籌集約港幣一百二十四億三千六百萬元融資，包括：

- 三項為期五年合共港幣四十二億五千萬元的有期及循環借款額度
- 五億美元及港幣十二億元的中期票據
- 一項三億美元循環借款額度再融資
- 一項人民幣七億元有期借款額度再融資

集團於年中償還多項債務（包括在貸款協議下於年內到期的Swire Finance發行之港幣四十六億五千八百萬元中期票據的款項），及提早償還人民幣有期借款額度其中約人民幣七億七千萬元借款。

於二零一六年十二月三十一日結算日後，集團發行了港幣六億六千萬元的中期票據。

經審核財務資料	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行借款、債券及來自Swire Finance的借款		
一月一日結算	37,734	36,945
動用借款及再融資	5,470	3,689
發行債券	5,078	1,740
償還借款	(6,358)	(2,645)
欠Swire Finance的借款減少	(4,658)	(1,800)
其他非現金變動	(208)	(195)
十二月三十一日結算	37,058	37,734

債務淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一六年及二零一五年十二月三十一日未償還的借款如下：

經審核財務資料	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	8,984	12,144
債券 — 無抵押	15,400	10,828
來自Swire Finance的借款 — 無抵押	5,175	7,502
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	4,670	2,602
債券 — 無抵押	500	—
來自Swire Finance的借款 — 無抵押	2,329	4,658
借款總額	37,058	37,734
減：短期存款及銀行結餘	1,681	4,386
債務淨額	35,377	33,348

籌資來源

於二零一六年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百五十二億三千三百萬元，其中港幣八十四億九千七百萬元（百分之十八點八）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十一億四千九百萬元。於二零一六年十二月三十一日的籌資來源包括：

經審核財務資料	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	10,365	9,715	–	650
循環借款	11,388	3,541	1,000	6,847
債券	15,974	15,974	–	–
來自 Swire Finance 的融資				
債券	5,177	5,177	–	–
永久資本證券	2,329	2,329	–	–
已承擔融資總額	45,233	36,736	1,000	7,497
未承擔融資				
銀行借款及透支	1,649	500	1,149	–
總額	46,882	37,236	2,149	7,497

註：

上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億七千八百萬元。

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	2016			2015		
	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	已動用 (未扣除 未攤銷 借款費用) 港幣百萬元	未攤銷 借款費用 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元
集團						
未承擔銀行借款及透支						
– 無抵押	500	–	500	592	–	592
按攤銷成本的長期借款及債券						
– 無抵押	36,736	(178)	36,558	37,299	(157)	37,142
減：列入流動負債項下須於 一年內償還款項	7,005	(6)	6,999	6,673	(5)	6,668
	29,731	(172)	29,559	30,626	(152)	30,474

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

發行人已發出通知，表明有意於二零一七年五月十三日以面值贖回永久資本證券。該證券於盧森堡證券交易所上市。

ii) 銀行結餘及短期存款

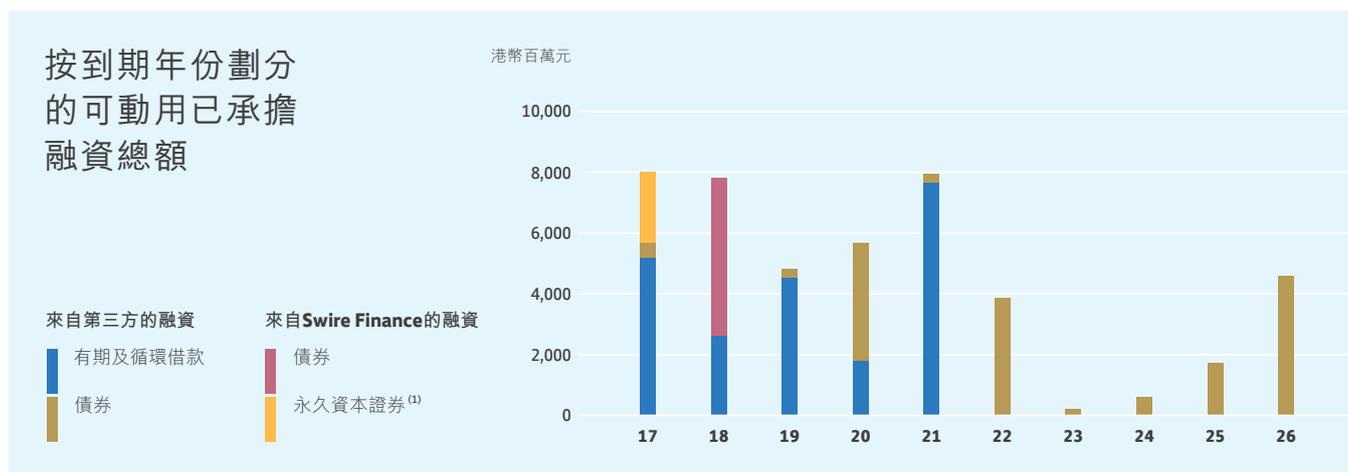
集團於二零一六年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣十六億八千一百萬元，而二零一五年十二月三十一日則為港幣四十三億八千六百萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二六年（二零一五年：最長可至二零二五年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2016	2015
加權平均債務期限	3.7年	3.1年
加權平均債務期限（不包括永久資本證券）	3.9年	3.2年
加權平均債務成本	4.1%	4.3%
加權平均債務成本（不包括永久資本證券）	3.8%	4.0%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



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

下表列出集團借款的還款期限：

經審核財務資料	2016		2015	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行借款及來自第三方的債券				
一年內	5,170	14%	2,602	7%
一至兩年內	2,423	7%	8,009	21%
兩至五年內	11,021	30%	7,783	21%
五年後	10,940	29%	7,180	19%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	2,329	6%	4,658	12%
一至兩年內	5,175	14%	2,329	6%
兩至五年內	–	–	5,173	14%
總額	37,058	100%	37,734	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	7,499		7,260	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	29,559		30,474	

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	2016		2015	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	27,315	74%	26,718	71%
美元	6,775	18%	6,917	18%
人民幣	2,689	7%	3,858	10%
新加坡元	279	1%	241	1%
總額	37,058	100%	37,734	100%

財務支出

借款總額按固定利率或浮動利率計息的分析如下：

經審核財務資料	2016		2015	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
固定	23,480	63%	23,055	61%
浮動	13,756	37%	14,836	39%
小計	37,236	100%	37,891	100%
減：未攤銷借款費用	178		157	
總額	37,058		37,734	

固定利率及浮動利率對集團借款的風險如下：

經審核財務資料	浮動利率 港幣百萬元	固定利率到期年期			總額 港幣百萬元
		一年或以下 港幣百萬元	一年至五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元	
二零一六年十二月三十一日結算	13,654	2,829	9,635	10,940	37,058
二零一五年十二月三十一日結算	14,745	4,658	12,156	6,175	37,734

本年度內利息支出及收入如下：

經審核財務資料	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	349	441
債券	516	337
來自同系附屬公司的借款	507	699
來自合資公司及關聯公司的借款	7	8
衍生工具的公平值(收益)/虧損		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(5)	2
其他融資成本	146	148
	1,520	1,635
就一項非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	114	16
資本化利息：		
投資物業	(248)	(199)
發展中及供出售物業	(140)	(150)
酒店	(5)	(11)
其他非流動資產	(25)	—
	1,216	1,291
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	(26)	(28)
予合資公司借款	(69)	(67)
其他	(2)	(1)
	(97)	(96)
財務支出淨額	1,119	1,195

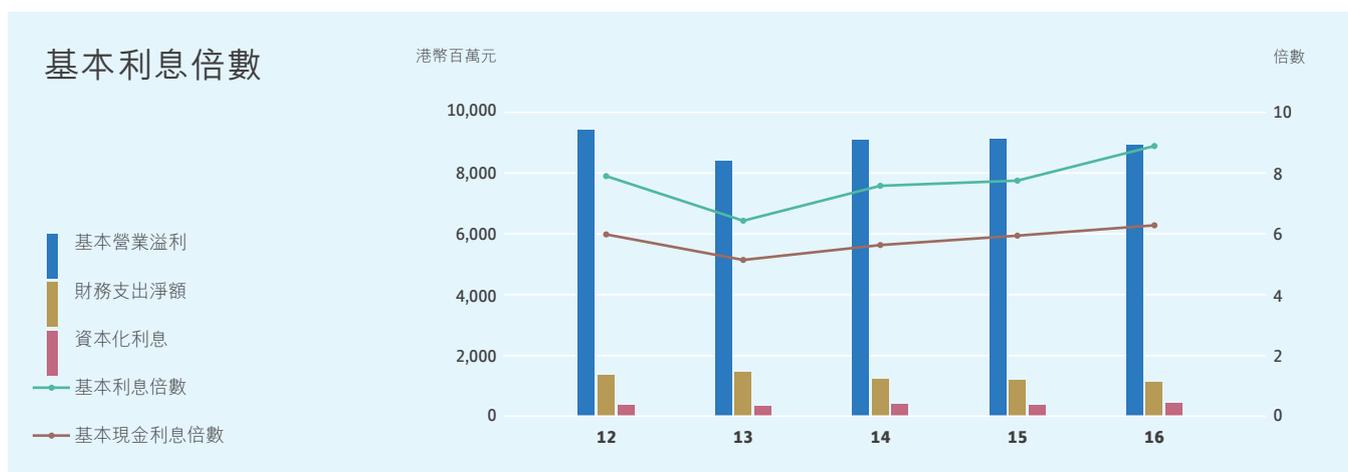
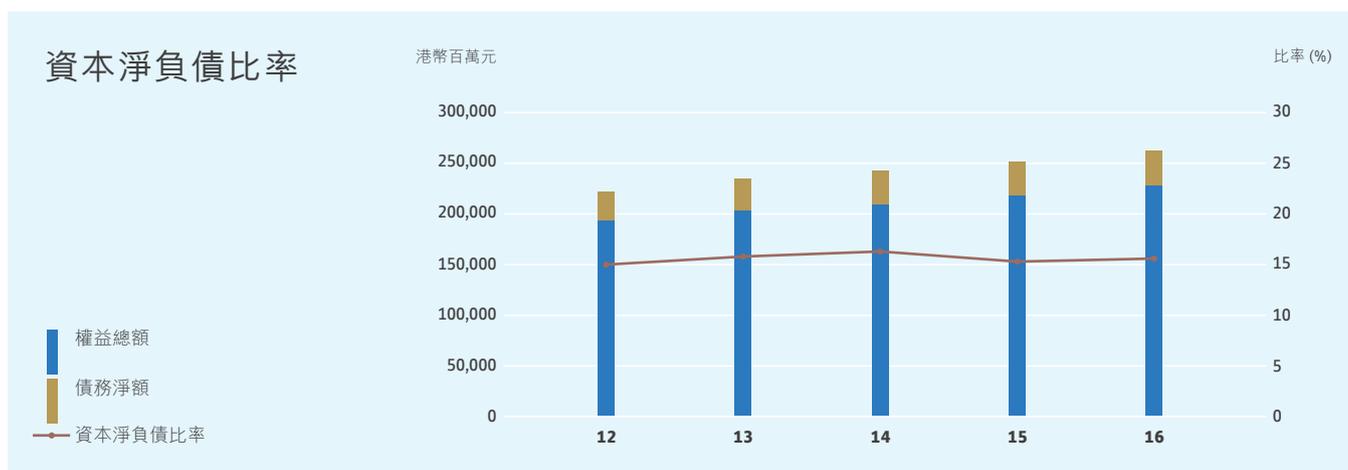
對於一般借入及用作發展投資物業、發展中物業及供出售物業、酒店及其他非流動資產的資金，其資本化利率為每年百分之一點三至百分之四點三之間（二零一五年：每年百分之一點四至百分之四點二之間）。

於十二月三十一日的年利率（在跨幣掉期後）如下：

經審核財務資料	2016				2015			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
未承擔銀行借款及透支	-	-	3.8	1.5	-	-	3.8	1.8
長期借款及債券	1.2-5.2	1.2-2.5	4.3-4.4	1.4	1.0-5.4	1.7-2.1	4.7-5.2	1.6
永久資本證券	-	7.2-8.8	-	-	-	7.2-8.8	-	-

資本淨負債比率及利息倍數

下列各圖顯示過去五年的每年資本淨負債比率及基本利息倍數：



	2016	2015
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	15.6%	15.3%
利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	15.5	13.6
基本	8.9	7.8
現金利息倍數 ⁽¹⁾		
財務報表所示	11.3	10.4
基本	6.3	5.9

⁽¹⁾ 有關釋義請參閱第167頁的詞彙。

資本管理

經審核財務資料

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

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

為維持或調整資本淨負債比率，集團或會調整派發予股東的股息金額、購回股份、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日的資本淨負債比率如下：

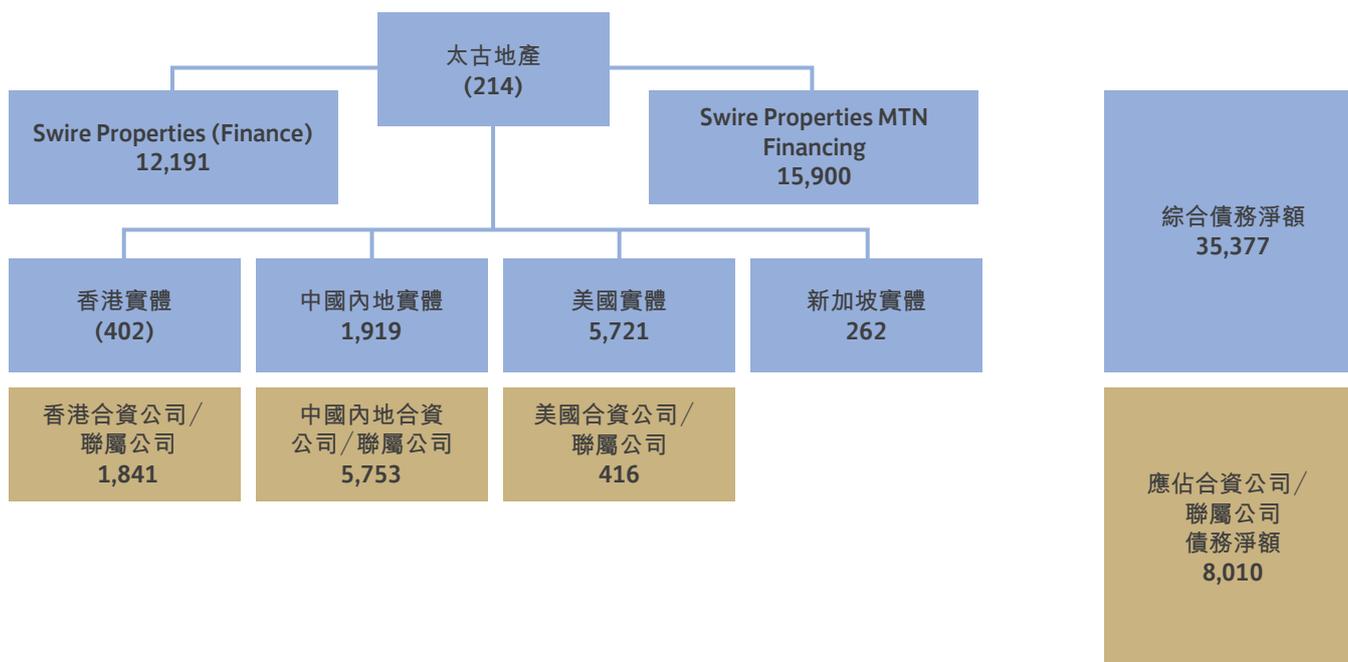
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
借款總額	37,058	37,734
減：短期存款及銀行結餘	1,681	4,386
債務淨額	35,377	33,348
權益總額	227,225	217,949
資本淨負債比率	15.6%	15.3%

資本淨負債比率於二零一六年上升，主要反映香港投資和買賣物業以及美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的開支，部分被出售香港及邁阿密買賣物業所得的款項所抵銷。

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

應佔債務淨額

以下圖表說明按機構顯示的集團應佔債務淨額（以港幣百萬元計）：



於合資公司及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一六年及二零一五年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債項	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港實體	3,826	2,987	1,841	1,641	975	975
中國內地實體	11,506	10,098	5,753	5,049	-	1,803
美國實體	555	568	416	426	484	493
	15,887	13,653	8,010	7,116	1,459	3,271

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十九點一。

A large, diverse group of people, mostly of Asian descent, are gathered outdoors. They are all wearing bright blue t-shirts, many of which feature a small red heart logo on the chest. The group is in a state of high energy and excitement, with many individuals having their arms raised in the air, some with hands open as if cheering or clapping. The background is slightly blurred, suggesting an outdoor setting like a stadium or a large event space. The overall atmosphere is one of collective joy and enthusiasm.

企業管治及
可持續發展



太古地產愛心大使成立
15周年「同一添」慶祝活動
香港

企業管治

管治文化

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

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

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

企業管治承諾

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

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

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

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

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

董事局

董事局的職責

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

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

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

董事局已成立兩個主要的委員會協助履行其職責，分別為審核委員會（參閱第67頁至第68頁）及薪酬委員會（參閱第64頁至第65頁）。

主席及行政總裁

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

主席史樂山負責：

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

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

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

年內主席與行政總裁的職責已清楚區分。

董事局的組合

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

董事局包括主席、其他兩名常務董事及九名非常務董事。各董事的個人資料載於本年度報告書的「董事及要員」章節之內，並登載於公司網站。

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

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

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

獨立非常務董事：

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

獨立非常務董事的數目佔董事局總人數至少三分之一。

委任及重選

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

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

有關年內及直至本報告書日期董事局變動的詳細資料，刊載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

董事局多元化

董事局已制定一套董事局多元化政策，有關政策登載於公司網站。

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

董事責任

各董事於委任時獲發有關集團的資料，包括：

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

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

董事可透過公司秘書獲得適當的專業培訓及意見。

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

有關各董事其他委任的詳情，載述於本年度報告書的「董事及要員」章節之內。

董事局程序

各董事委員會的運作程序與董事局相同。

二零一五年已定下二零一六年各董事局會議的舉行日期，所有日期改動均已在定期會議舉行日期最少十四天前通知各董事。公司訂有適當安排，讓董事提出商討事項列入董事局定期會議議程。

董事局於二零一六年開會共五次，有關個別董事出席各董事局會議及董事委員會會議的出席情況列述於第63頁的圖表內。董事局會議的平均出席率為百分之九十八。年內全體董事均親身或採用電子通訊方式出席董事局會議。

議程連同董事局文件在會議進行前傳閱，讓各董事有足夠時間作準備。

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

董事局作出決定，須於董事局會議上投票表決，於休會期間則傳閱書面決議。

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

董事局會議以有助鼓勵董事在會議上公開討論、坦誠辯論及積極參與的形式舉行。

董事局會議的程序通常包括：

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

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

在需要時，獨立非常務董事會私下舉行會議，討論與其本身職責有關的事項。

主席每年最少與非常務董事舉行一次沒有常務董事出席的會議。

董事	出席次數/會議舉行次數				持續專業發展
	董事局	審核委員會	薪酬委員會	二零一六年股東周年大會	培訓類別 (附註)
常務董事					
史樂山 — 主席	5/5			√	A
白德利	5/5			√	A
劉美璇	5/5			√	A
何祖英 (於二零一六年四月十三日辭任)	2/2			不適用	A
安格里 (於二零一六年五月十日退任)	2/2			x	A
非常務董事					
郭鵬	5/5	3/3		√	A
賀以禮	4/5			x	A
林双吉	5/5			√	A
施銘倫	5/5		2/2	√	A
獨立非常務董事					
柏聖文	5/5		1/2	√	A
陳祖澤	5/5	3/3		√	A
包逸秋	5/5	3/3		√	A
馮裕鈞	5/5			√	A
廖勝昌	5/5		2/2	√	A
平均出席率	98%	100%	83%	93%	

附註：

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

持續專業發展

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

董事及要員的投保安排

公司已就其董事及要員可能面對的法律行動作出適當的投保安排。

利益衝突

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

董事局權力的轉授

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

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

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

證券交易

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

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

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

在作出特定查詢後，公司所有董事確認已遵守證券守則規定的標準。

於二零一六年十二月三十一日，各董事於公司及其相聯法團（根據證券及期貨條例第XV部的含義）的股份中所持權益載於本年度報告書的「董事局報告」章節之內。

薪酬委員會

有關董事的薪酬詳情，列述於財務報表附註9。

薪酬委員會的成員包括三名非常務董事，包括廖勝昌、柏聖文及施銘倫。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中廖勝昌擔任主席。二零一六年全體成員均全年任職。

薪酬委員會因應董事局所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議。

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

薪酬委員會的職權範圍已參照企業管治守則予以檢討，並登載於公司網站。

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

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

薪酬委員會於二零一六年十月的會議上審核給予常務董事的薪酬架構及水平。會上委員會審視了一份獨立顧問公司 Mercer Limited 編製的報告，該報告確認，公司常務董事的薪酬（於財務報表附註9披露）與同業公司給予同等行政人員的薪酬比較大致相若。

所有董事均沒有參與有關其本身薪酬的討論。

董事局已批准以下的酬金水平：

酬金	2016 港元	2017 港元
董事酬金	575,000	575,000
審核委員會主席酬金	260,000	260,000
審核委員會成員酬金	180,000	180,000
薪酬委員會主席酬金	80,000	80,000
薪酬委員會成員酬金	58,000	58,000

問責及核數

財務報告

董事局承認有責任：

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

風險管理及內部監控

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

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

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

集團監控架構的主要組成部分如下：

文化：董事局相信良好的管治反映一家機構的文化，這比任何書面程序還要重要。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

內部審核：內部審核部獨立於管理層而直接向主席匯報，就主要風險範疇定期進行檢討，並監控集團會計、財務及營運程序的合規程度。內部審核部的職責詳述於第68頁及第69頁。

審核委員會

審核委員會的成員包括三名非常務董事，分別為包逸秋、陳祖澤及郭鵬，負責協助董事局履行企業管治及財務報告職務。委員會其中兩名成員為獨立非常務董事，其中包逸秋擔任委員會主席。所有成員於二零一六年全年任職。

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。

審核委員會於二零一六年間共開會三次。公司財務董事、太古集團內部審核部主管及外聘核數師恆常出席審核委員會的會議。審核委員會每年與外聘核數師舉行至少兩次會議及與內部審核部主管舉行至少一次會議，而管理層不會列席會議。每次會議均省覽外聘核數師及內部審核部的書面報告。估值師（戴德梁行）亦出席其中兩次會議。

委員會於二零一六年間的工作，包括檢討下列事宜：

- 有關集團業績表現的正式公告（包括二零一五年全年度及二零一六年中期報告及公告）的完整性、準確性及健全性，並建議董事局通過
- 集團對監管及法定規則的遵守
- 集團的風險管理及內部監控系統
- 集團的風險管理程序
- 通過二零一七年度內部審核計劃，及檢討二零一六年度計劃進度
- 內部審核部的定期報告，及解決當中所識別任何事項的進展
- 重大的會計及審核事項
- 公司對於關連交易的政策及該等交易的性質
- 與外聘核數師的關係，詳情載述於第69頁
- 公司對企業管治守則的遵守

委員會已在二零一七年審核二零一六年度的財務報表，並向董事局建議通過。

評估風險管理及內部監控系統的有效程度

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

評估工作會考慮：

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

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

公司秘書

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

內部審核部

太古集團的內部審核部設立至今已二十一年，在監控集團管治方面擔當非常重要的角色。部門共有二十三名專業的審核人員，為集團及太古集團其他公司進行審核工作。該二十三名專業人員包括一支基地設於中國內地但向香港內部審核部匯報的工作隊伍。

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

該部門須與審核委員會檢討及議定年度內部審核工作計劃和資源運用。

工作範疇

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

審核的頻密程度由內部審核部使用根據 COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 的內部監控框架所制定的風險評估方法，並考慮到多項因素而決定。該等因素包括已確認的風險、架構變動、每個單位的整體重要性、過往的內部審核結果、外聘核數師的意見、太古公司集團風險管理委員會的工作結果及管理層意見等。每個業務單位一般最少每三年接受審核一次。新收購的業務通常於收購後十二個月內進行審核。二零一六年間共為太古地產進行十一次審核工作。

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

內部審核部按管理層或審核委員會的要求，進行特設的項目及調查工作。

審核結論及回應

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

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

外聘核數師

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

審核委員會有關核數師的職責包括：

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

核數師的獨立性

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

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

提供非核數服務

在決定核數師應否提供非核數服務之時，會考慮以下的主要原則：

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

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

有關已付予核數師的費用，於財務報表附註7披露。

內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，公司：

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

股東

與股東及投資者溝通

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

與股東溝通的渠道包括：

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

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

股東周年大會

股東周年大會是一個讓股東參與的重要討論平台。最近期的股東周年大會於二零一六年五月十日舉行，會議公開讓所有股東及傳媒參與。出席大會的董事詳列於第63頁的列表。

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

- 省覽董事局報告及截至二零一五年十二月三十一日止年度經審核財務報表
- 重選董事
- 續聘核數師及授權董事局釐定其酬金
- 給予董事局一般性授權在場內回購股份
- 給予董事局一般性授權配發及發行不超過決議案通過當日已發行股份數目百分之二十的股份，但可全數收取現金配發的股份總數不得超過決議案通過當日已發行股份數目的百分之五

會議紀錄連同投票結果載於公司網站。

股東參與

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

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

股東所持股權若佔全體股東投票權總數不少於百分之五，有權要求董事局召開股東大會。有關要求必須註明會議的目的，並送達公司的註冊辦事處。詳細的要求及程序列於公司網站的「企業管治」網頁內。

其他股東資料

與股東有關的二零一七年主要日期載於本年度報告書的「財務日誌及投資者資訊」章節之內，亦可於公司網站的「財務日誌」網頁瀏覽。

年內公司章程並無作出任何修訂。

風險管理

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

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

風險的管理須受內部審核部審核，在需要時更須取得外聘專家顧問的支持。

有關風險管理的資料詳述於「企業管治」報告的「問責及核數 — 風險管理及內部監控」(第66頁至第67頁)、「審核委員會 — 評估風險管理及內部監控制度的有效程度」(第67頁至第68頁)及「內部審核部 — 工作範疇」(第68頁至第69頁)內。

執行委員會

執行委員會每月開會兩次，負責監督公司日常運作。成員包括兩名常務董事及八名高級管理人員，由行政總裁出任主席。

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

財務風險管理

有關集團的財務風險管理方針於財務報表附註2闡述。

董事及要員

常務董事

史樂山，現年六十歲，自二零一四年三月起出任本公司主席及董事。他亦是香港太古集團有限公司、太古股份有限公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司主席，並為中國國際航空股份有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司董事。他於一九八零年加入太古集團，曾駐集團在香港、美國及泰國的辦事處。

白德利，現年五十一歲，自二零零八年一月起出任本公司董事及自二零一五年一月起出任行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司董事。他於一九八七年加入太古集團，曾駐集團在香港、巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。

劉美璇，現年五十六歲，自二零一零年九月起出任本公司董事。她是公司的財務董事，亦是香港太古集團有限公司董事。她於一九八七年加入太古集團。

非常務董事

郭鵬，現年五十九歲，自二零零零年三月起出任本公司董事，並於二零零九年六月至二零一四年十二月間擔任本公司行政總裁。他亦是太古股份有限公司的企業發展及財務董事，並為香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。他於一九八六年加入太古集團。

賀以禮，現年五十一歲，自二零一五年一月起出任本公司董事。他亦是香港太古集團有限公司董事及太古股份有限公司飲料部門常務董事。他於一九八八年加入太古集團，曾駐集團在香港、德國及中國內地的辦事處。

林双吉，現年五十七歲，自二零一三年七月起出任本公司董事。他亦是 John Swire & Sons (S.E. Asia) Pte. Limited 高級顧問。他現為 APS Asset Management Pte Ltd 執行主席，並擔任新加坡政府投資公司、Hong Leong Finance Limited 及萊佛士醫療集團有限公司的董事。他自二零零一年至二零一五年出任新加坡國會議員。

施銘倫，現年四十三歲，自二零零九年一月起出任本公司董事。他亦是英國太古集團有限公司副主席兼行政總裁、股東，以及太古股份有限公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司董事。他於一九九七年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。

獨立非常務董事

柏聖文，現年五十八歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是RKR Capital Pte Ltd. 副主席，並擔任Shanghai CFETS-ICAP International Money Broking Co. Ltd 及 Husky Energy Inc. 董事。

陳祖澤博士，GBS，JP，現年七十三歲，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。

鄭嘉麗，現年三十八歲，獲委任為本公司董事，於二零一七年三月十七日起生效。她是Kuoni Reisen Holding AG環球旅遊經銷諮詢委員會成員。她於二零一四年七月至二零一六年六月出任TripAdvisor, Inc. 亞太區總裁。

包逸秋，現年六十六歲，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，現年四十三歲，自二零一二年十二月起出任本公司董事。他是利豐有限公司的常務董事及集團行政總裁，並為香港出口商會理事會成員、青年總裁協會董事及美國東北大學董事會成員。

廖勝昌，JP，現年六十一歲，自二零一零年四月起出任本公司董事。他是滿堂紅（中國）集團有限公司主席，並為Prada S.p.A. 的獨立非常務董事。

吳亦泓，現年四十九歲，獲委任為本公司董事，於二零一七年五月十五日起生效。她是如家酒店集團首席戰略官及諾亞控股有限公司獨立董事。

公司秘書

傅溢鴻，現年五十三歲，自二零一零年二月起出任公司秘書。他於一九八八年加入太古集團。他是香港證券及期貨事務監察委員會轄下的收購及合併委員會以及收購上訴委員會委員。他亦是公司法改革常務委員會委員。

附註：

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

董事局報告

董事局謹向全體股東提呈截至二零一六年十二月三十一日止年度的報告書及經審核財務報表。經審核財務報表詳列於第90頁至第155頁。

主要業務

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

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

綜合財務報表

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

股息

董事局已宣佈截至二零一六年十二月三十一日止年度第二次中期股息為每股港幣0.48元，連同於二零一六年十月五日派發的第一次中期股息每股港幣0.23元，全年派息每股港幣0.71元（二零一五年：港幣0.71元）。全年分派的股息總額為港幣四十一億五千四百萬元。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一五年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一七年五月十一日派發予於二零一七年四月七日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一七年四月五日（星期三）起除息。

暫停辦理股東登記

股東登記將於二零一七年四月七日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一七年四月六日（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。

為使二零一七年五月十六日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一七年五月十一日至二零一七年五月十六日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一七年五月十日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

業務審視

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

儲備

集團及公司本年儲備變動刊載於財務報表附註36及37。

股本

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

於二零一六年十二月三十一日，已發行股份數目為五十八億五千萬股（於二零一五年十二月三十一日為五十八億五千萬股）。股本的變動詳列於財務報表附註35。

會計政策

集團的主要會計政策載於本年度報告書的「主要會計政策」章節之內。

核數師

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

財務評述

綜合業績、財務狀況及現金流量的評述載於本年度報告書的「財務評述」章節之內。集團業績及資產與負債的十年財務概要載於本年度報告書的「十年財務概要」章節之內。

企業管治

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

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

公司的企業管治常規詳載於本年度報告書的「企業管治」章節之內。

環境、社會及管治

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

慈善捐款

年內，集團撥出慈善捐款港幣二千二百萬元及捐贈各項獎學金港幣三十萬元。

固定資產

固定資產的變動詳情載於財務報表附註15及16。

集團持有的投資物業組合，不論已落成或正在發展中，均由專業合資格的估值師（按物業價值計百分之九十三由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）根據二零一六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八十四億一千八百萬元。

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

借貸

集團的借貸詳情載於本年度報告書的「融資」章節之內。

利息

集團資本化的利息數額列於第54頁。

主要顧客及供應商

年內，集團五大顧客及供應商分別佔集團的銷售額不足三成及採購額不足三成。

董事

鄭嘉麗及吳亦泓獲委任為本公司董事，分別由二零一七年三月十七日及二零一七年五月十五日起生效。陳祖澤辭任本公司董事，由二零一七年三月十七日起生效。公司其他所有現任董事均於二零一六年內全年任職，其名單列於本年度報告書「董事及要員」章節之內。何祖英辭任公司董事，由二零一六年四月十四日起生效；安格里退任公司董事，由二零一六年五月十日舉行的二零一六年股東周年大會結束時起生效。

確認獨立性

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

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

任期

公司章程第93條規定，所有董事均須在通過普通決議案獲選後的第三屆股東周年大會上退任。按此規定，史樂山、林双吉及劉美璇將於本年退任，並因合乎資格，均願候選連任。鄭嘉麗及吳亦泓乃自上屆股東周年大會後，根據第91條獲委任為董事局成員，亦於本年退任並願候選連任。

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

袍金及酬金

董事袍金及酬金詳載於財務報表附註9。

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

董事權益

於二零一六年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的名冊顯示，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部），即英國太古集團有限公司及太古股份有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比(%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
太古地產有限公司						
柏聖文	700	–	–	700	0.00001	
包逸秋	–	8,400	–	8,400	0.00014	

	持有身份			股份總數	佔已發行 股本百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
施銘倫	2,075,023	130,000	22,146,927	24,351,950	24.35	(1)
年息八厘每股一英鎊的 累積優先股						
施銘倫	2,769,489	–	17,189,190	19,958,679	22.18	(1)

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
太古股份有限公司						
‘A’ 股						
柏聖文	1,000	–	–	1,000	0.0001	
包逸秋	–	12,000	–	12,000	0.0013	

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10,823,591股普通股及6,976,788股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。

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

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

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

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

董事於競爭性業務的權益

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

附屬公司董事

於截至二零一六年十二月三十一日止年度或於二零一七年一月一日至本報告書所載日期期間出任公司附屬公司董事局成員的所有董事，其名列載於公司網站 www.swireproperties.com。

主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第336條須予備存的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零一六年十二月三十一日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

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

附註：

於二零一六年十二月三十一日：

(1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益；

(2) 由於英國太古集團有限公司擁有太古股份有限公司百分之五十五點零零的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十三點七五的投票權，而太古股份有限公司擁有公司權益，因此英國太古集團有限公司被視作持有公司4,796,765,835股公司股份的權益。

公眾持股量

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

獲准許的彌償

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

持續關連交易

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，集團有以下持續關連交易，詳列如下：

(a) 服務協議

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

協助取得商標使用權或使用該等商標毋須支付費用作為代價。如服務協議終止或未獲續期，則協助取得商標使用的責任亦將取消。

作為此等服務的報酬，香港太古收取年度服務費，計算方法為公司有關除稅及非控股權益前及經若干調整綜合溢利的百分之二點五。每年的費用分兩期於期末以現金支付，中期付款於十月底或之前作出，末期付款則須因應中期付款並予以調整後，於翌年四月底或之前支付。公司亦須按成本支付太古集團因提供服務所引致的一切開支。

服務協議由香港太古及本公司於二零零四年十二月一日訂立，於二零零五年一月一日起生效，曾於二零零七年十月一日續期，由二零一零年一月一日起修訂及重述，並於二零一零年十月一日、二零一三年十一月十四日及二零一六年十月一日再次續期。服務協議現時的期限由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

有關截至二零一六年十二月三十一日止年度已付服務費用及成本，詳載於財務報表附註42。

(b) 租賃框架協議

本公司、香港太古集團及太古公司於二零一四年八月十四日訂立一項租賃框架協議（「租賃框架協議」），以規管集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團成員公司之間現有及將來的租賃協議。根據租賃框架協議，集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議由二零一四年一月一日生效，並已於二零一五年十月一日續期。現時的租賃框架協議期限由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日止及可於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予其他各方不少於三個月通知，於任何一年的十二月三十一日期滿時終止該協議。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，根據租賃框架協議訂立的租賃協議應付予集團的租金總額為港幣二億零三百萬元。

於二零一六年十二月三十一日，太古集團擁有太古公司百分之五十五點零零的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十三點七五的投票權，而太古公司擁有公司百分之八十二已發行股份數目。因此，香港太古作為英國太古的全資附屬公司，聯同太古公司，因此按上市規則為公司的關連人士。在服務協議及租賃框架協議下進行的交易乃屬持續關連交易，公司已就此分別刊發二零一六年八月十九日及二零一五年八月二十日的公告。

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

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

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

茲代表董事局

主席
史樂山

香港，二零一七年三月十六日

可持續發展

我們相信，集團旗下業務及其所在社區的可持續發展是創造長遠價值的關鍵。

二零一六年，太古地產推出了一套全新的可持續發展策略（「2030可持續發展策略」）。該策略涵蓋我們的具體承諾，透過與所有相關方緊密合作，以在我們所有的業務活動中提升可持續發展表現。我們的2030可持續發展策略建基於五大策略支柱：

社區營造 | 以人為本 | 夥伴協作 | 環境效益 | 經濟效益

二零一六年，我們建立了一個新的可持續發展管理架構，由行政總裁出任我們可持續發展督導委員會的主席。可持續發展督導委員會成員包括行政總裁、財務董事及其他多名高層管理人員。它負責檢討太古地產的可持續發展策略，並確保太古地產的營運和實踐符合該策略。我們亦成立工作小組及一個附屬委員會（成員包括各業務分部的代表，並向可持續發展督導委員會匯報），以專注於不同可持續發展領域，及向可持續發展督導委員會建議目標和措施（包括任何政策修訂）。

社區營造

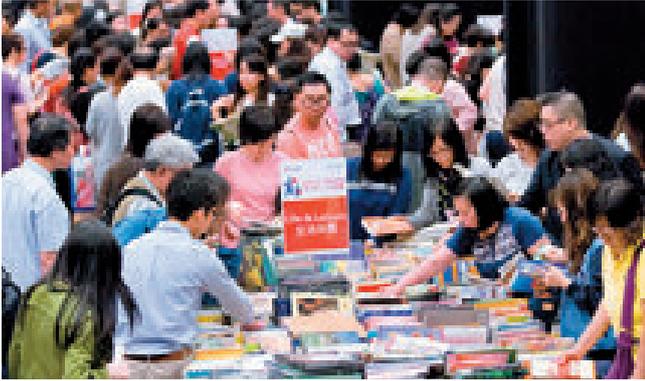
社區營造是實現我們2030可持續發展策略的核心及關鍵。

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

社區與本地經濟

在二零一六年春季及秋季，太古坊與社會企業 Honestly Green 合作，於鰂魚涌糖廠街舉辦糖廠街市集。

在二零一六年四月，我們舉辦了年度書籍義賣活動「書出愛心十元義賣」，吸引超過二萬五千人入場。活動收益全數撥捐香港小童群益會的「群益寶庫」計劃，為來自弱勢社群的兒童創造學習機會。



舉辦年度書籍義賣 「書出愛心 十元義賣」

香港

二零一六年十二月，太古地產第四年在香港糖廠街舉辦年度白色聖誕市集。

太古地產於過去七年贊助在中國內地舉行的年度北京國際音樂節。二零一六年，我們在三里屯太古里舉行了十四場演出。

義工服務

我們的太古地產愛心大使計劃於二零一六年慶祝成立十五周年。為表慶祝，太古地產聯合十五間社福機構合作舉辦「同一添」慈善市集。超過一千三百五十名義工參與此次活動。在太古集團慈善信託基金的配對資助下，我們為十五間協辦社福機構籌得超過港幣八十七萬元善款。

以人為本

員工的貢獻是我們賴以成功的基石。

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



於糖廠街舉辦 白色聖誕市集2016

香港

員工 — 人才發展

太古地產在香港、中國內地及美國僱用超過五千名員工。吸引及培育人才乃公司成功的關鍵。作為平等機會僱主，我們致力為員工營造互相尊重、具挑戰性而安全的工作環境，並適當表揚其貢獻。我們的政策涵蓋培訓及發展、勞工實務、人權、和工作場所健康及安全。

二零一六年，我們為前線及辦公室員工舉辦超過六萬六千小時的培訓及發展課程，涵蓋領導才能和管理、健康及安全、以及員工幸福感等主題。

健康及安全

二零一六年，我們的失時工傷率及損失工作日率分別較二零一五年下降了百分之四點三及百分之四十點八。我們進行安全審查，並為前線員工舉辦防止滑倒、絆倒及跌倒的安全講座。

二零一六年，香港兩名僱員（一名高級技術員及一名高級管業主任）分別獲得香港勞工處職安健員工嘉許計劃頒發的前線員工組別銅獎及管工組別優異獎。



贊助於三里屯太古里舉辦的年度北京國際音樂節

北京



為員工提供超過六萬六千小時的培訓及發展課程

香港

夥伴協作

我們的業務合作夥伴對2030可持續發展策略取得成功至關重要。

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

供應商

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

自二零一五年起，我們透過環保採購監測系統監察集團的環保採購情況。於二零一六年，我們監察了十二種建築物料、屋宇裝備及辦公室用品的採購過程，購買超過港幣三千四百萬元環保產品。

環境效益

作為領先的地產發展商，我們致力以可持續的方式建造及管理旗下發展項目。

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

能源

二零一六年，我們在香港和中國內地物業組合的能源使用強度*較二零一五年下降百分之二，主要由於改裝空調系統及安裝具能源效益的照明設施。

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

我們為北京三里屯太古里及廣州太古滙的租戶提供免費能源審核，覆蓋範圍超過十四萬平方米樓面。



榮獲「2016年全港傑出 職安健員工嘉許計劃」嘉獎

香港

於二零一六年十二月三十一日，租用廣州太古滙約百分之五十三辦公樓樓面的租戶已與太古地產簽署可持續發展備忘錄。

獎項、評級和認證

太古地產榮獲香港綠色建築議會主辦的「環保建築大獎2016」綠建領袖類別大獎。

我們共有三十二個樓宇**項目成功取得建築環境評估法（「BEAM」）或綠建環評（「BEAM Plus」）認證，其中二十個樓宇項目獲得最終鉑金級認證。十二個樓宇項目獲得能源與環境設計先鋒評級（「LEED」）認證。中國內地的成都遠洋太古里及美國邁阿密的Brickell City Centre獲得LEED「社區發展第二期」金級認證。

在香港，WHITESANDS取得BEAM Plus最終鉑金級認證，位於鰂魚涌的太古坊栢舍取得BEAM Plus最終金級認證。裝修後的太古城中心辦事處新辦公室獲得BEAM Plus室內建築評估最終鉑金級認證及LEED商業室內鉑金級認證。

二零一六年，中國內地的北京三里屯太古里及廣州太古滙取得ISO 50001能源管理體系認證，香港的東薈城、太古城中心、太古廣場及太古坊獲得續期認證。



榮獲「環保建築大獎2016」 「綠建領袖」類別大獎

香港

經濟效益

我們相信創造長遠價值有賴於公司業務的可持續發展。

我們2030可持續發展策略經濟效益部分的目標是：透過良好的企業管治及高尚的職業操守創造可持續經濟效益。

我們於二零一六年的財務表現詳載於本報告書的其他章節。

太古地產獲納入道瓊斯可持續發展指數、富時社會責任指數、恒生可持續發展企業指數及摩根士丹利資本國際世界環境、社會與管治指數成份股。公司亦獲2016 Channel NewsAsia可持續發展排名評為亞洲區可持續發展表現最佳的一百間公司及香港區三強企業。

更多有關我們的可持續發展表現，包括2030可持續發展策略詳情，將載於公司《二零一六年可持續發展報告書》。

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

** 「樓宇」指在一九九六年BEAM成立之後建造、由太古地產管理或持有至少一半權益的樓宇。在同一發展項目中的小型低層樓宇群，如WHITESANDS，以一座樓宇而非多座獨立樓宇計算。

財務目錄

核數師報告及賬目

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

附加資料

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





Brickell City Centre
邁阿密

獨立核數師報告



致太古地產有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

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

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合損益表;
- 截至該日止年度的綜合其他全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 截至該日止年度的綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為,集團財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對二零一六年十二月三十一日及截至該日止年度集團財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體集團財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱集團財務報表附註16

管理層估計，貴集團的投資物業於二零一六年十二月三十一日的公平值為港幣二千三百五十三億六千八百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度在綜合損益表錄得的重估收益為港幣八十四億一千八百萬元。為支持管理層作出的估計，取得了佔物業組合百分之九十五的獨立外部估值。此等估值視乎若干關鍵假設，且需要管理層作出重大判斷，包括資本化率及公平市值租金。發展中投資物業的估值亦視乎完成物業的估計成本和發展商的預期毛利率。

我們就管理層對投資物業的估值執行的程序包括：

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

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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

物業買賣的收入確認

請參閱集團財務報表附註4

截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團從物業買賣中確認收入港幣四十七億六千萬元。物業買賣的收入在有效控制擁有權轉移至買家時確認，這視乎銷售的合約安排以及相關司法權區的法律而定，並有可能需要管理層作出判斷。

我們就物業買賣交易執行的程序包括選取一些交易樣本，以及：

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

我們認為，收入的入賬金額和時間已獲得憑證的支持。

獨立核數師報告

年報內的其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括太古地產二零一六年報內的所有信息，但不包括集團財務報表及我們的核數師報告（「其他信息」）。

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

結合我們對集團財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與集團財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就集團財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計集團財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月十六日

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收入	4	16,792	16,447
銷售成本	5	(6,486)	(5,781)
溢利總額		10,306	10,666
行政及銷售開支		(1,294)	(1,166)
其他營業開支		(213)	(215)
其他收益/(虧損)淨額	6	103	(194)
投資物業公平值變化		8,418	7,116
營業溢利		17,320	16,207
財務支出		(1,216)	(1,291)
財務收入		97	96
財務支出淨額	10	(1,119)	(1,195)
應佔合資公司溢利減虧損		1,280	1,100
應佔聯屬公司溢利減虧損		139	141
除稅前溢利		17,620	16,253
稅項	11	(2,411)	(2,057)
本年溢利		15,209	14,196
應佔本年溢利：			
公司股東	36	15,050	14,072
非控股權益	38	159	124
		15,209	14,196
		港幣	港幣
公司股東應佔溢利的每股盈利(基本及攤薄)	14	2.57	2.41

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

綜合其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本年溢利	15,209	14,196
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
– 於本年內確認的收益	–	13
界定福利計劃		
– 於本年內確認的重新計量收益/(虧損)	50	(79)
– 遞延稅項(支銷)/記賬	(8)	13
	42	(53)
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
– 於本年內確認的收益/(虧損)	300	(110)
– (收益)/虧損轉撥至財務支出淨額	(5)	2
– 遞延稅項(支銷)/記賬	(49)	18
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	(591)	(462)
海外業務匯兌差額淨額		
– 年內變動	(1,494)	(1,168)
– 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	–	142
	(1,839)	(1,578)
除稅後本年其他全面虧損	(1,797)	(1,631)
本年全面收益總額	13,412	12,565
應佔全面收益總額：		
公司股東	13,276	12,460
非控股權益	136	105
	13,412	12,565

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

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日結算

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	8,471	8,052
投資物業	16	235,368	228,640
無形資產	17	154	127
持作發展物業	18	1,279	942
合資公司	19	19,985	19,392
聯屬公司	20	361	534
可供出售資產	22	–	6
衍生金融工具	31	219	–
遞延稅項資產	32	73	90
其他非流動資產	33	5,479	–
		271,389	257,783
流動資產			
發展中及供出售物業	23	5,669	7,615
存貨及進行中工程	24	79	72
貿易及其他應收款項	25	2,881	2,848
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	26	9	20
於三個月後到期的短期存款		–	28
現金及現金等價物	27	1,681	4,358
		10,319	14,941
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	7,845	8,943
應付稅項		279	541
銀行透支及短期借款	29	500	592
一年內須償還的長期借款及債券	29	4,670	2,010
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited	30	2,329	4,658
		15,623	16,744
流動負債淨額		(5,304)	(1,803)
資產總值減流動負債		266,085	255,980
非流動負債			
長期借款及債券	29	24,384	22,972
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited	30	5,175	7,502
其他應付款項	28	1,323	509
衍生金融工具	31	–	84
遞延稅項負債	32	7,840	6,787
退休福利負債	34	138	177
		38,860	38,031
資產淨值		227,225	217,949
權益			
股本	35	10,449	10,449
儲備	36	214,920	205,798
公司股東應佔權益		225,369	216,247
非控股權益	38	1,856	1,702
權益總額		227,225	217,949

董事
史樂山
包逸秋

香港，二零一七年三月十六日

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

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	43(a)	10,767	10,616
已付利息		(1,324)	(1,510)
已收利息		96	96
已付利得稅		(1,413)	(1,267)
		8,126	7,935
已收合資公司、聯屬公司及可供出售資產的股息		499	235
來自營運業務的現金淨額		8,625	8,170
投資業務			
購買物業、廠房及設備	43(b)	(349)	(558)
增購投資物業		(5,883)	(3,616)
增購其他非流動資產		(254)	–
購買無形資產		(17)	(18)
購買可供出售資產		–	(4)
出售物業、廠房及設備所得款項		1	1
出售投資物業所得款項		55	34
出售附屬公司所得款項 — 英國酒店		–	373
出售一間聯屬公司所得款項		–	1
出售一項可供出售資產所得款項		–	98
予合資公司借款		(246)	(836)
合資公司還款		174	167
聯屬公司還款		–	31
於三個月後到期的存款減少/(增加)		26	(28)
初始租賃成本		(134)	(70)
投資業務使用的現金淨額		(6,627)	(4,425)
融資前現金流入淨額		1,998	3,745
融資業務			
動用借款及再融資		5,470	3,689
發行債券		5,078	1,740
償還借款		(6,358)	(2,645)
	43(c)	4,190	2,784
一項非控股權益注資	38	90	767
欠一間同系附屬公司借款減少		(4,658)	(1,800)
已付公司股東股息	36	(4,154)	(3,920)
已付非控股權益股息	43(c)	(72)	(10)
融資業務使用的現金淨額		(4,604)	(2,179)
現金及現金等價物(減少)/增加		(2,606)	1,566
一月一日結算的現金及現金等價物		4,358	2,874
幣值調整		(71)	(82)
於年末結算的現金及現金等價物		1,681	4,358
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	27	1,681	4,358

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

綜合權益變動表

截至二零一六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		
二零一六年一月一日結算		10,449	204,380	1,418	216,247	1,702	217,949
本年溢利		–	15,050	–	15,050	159	15,209
其他全面收益		–	42	(1,816)	(1,774)	(23)	(1,797)
本年全面收益總額	36, 38	–	15,092	(1,816)	13,276	136	13,412
已付股息		–	(4,154)	–	(4,154)	(72)	(4,226)
一項非控股權益注資		–	–	–	–	90	90
二零一六年十二月三十一日結算		10,449	215,318	(398)	225,369	1,856	227,225

	附註	公司股東應佔				非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
		股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元		
二零一五年一月一日結算		10,449	194,278	2,964	207,691	856	208,547
該年溢利		–	14,072	–	14,072	124	14,196
其他全面收益		–	(66)	(1,546)	(1,612)	(19)	(1,631)
該年全面收益總額	36, 38	–	14,006	(1,546)	12,460	105	12,565
集團組合變動		–	16	–	16	(16)	–
已付股息		–	(3,920)	–	(3,920)	(10)	(3,930)
一項非控股權益注資		–	–	–	–	767	767
二零一五年十二月三十一日結算		10,449	204,380	1,418	216,247	1,702	217,949

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

財務報表附註

一般資料

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

1. 會計準則及披露的改變

(a) 集團須由二零一六年一月一日起採納以下修訂準則：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年周期之年度改進
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	闡明折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第1號（修訂本）	披露倡議
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計處理

採納上述修訂對集團的財務報表並無重大影響。

(b) 集團並無提早採納以下已頒佈但於二零一六年一月一日以後開始之年度期間生效的相關新訂及經修訂準則，亦尚未用於編制這些綜合財務報表：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露倡議 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	確認未變現虧損的遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注入 ⁴

¹ 集團由二零一七年一月一日起應用

² 集團由二零一八年一月一日起應用

³ 集團由二零一九年一月一日起應用

⁴ 強制生效日期已無限期押後

除以下所列外，並無任何以上新訂及經修訂準則會對集團的財務報表造成重大影響：

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

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

1. 會計準則及披露的改變 (續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號及相關詮釋，並提供一套全面的模式以鑒別出租人及承租人的租賃安排及會計處理方法。承租人會計上不再有營業租賃及融資租賃的區別，而由一種模式取代。在這種模式下，在承租人的資產負債表上必須確認所有租賃的使用權資產和相應負債。該準則對出租人會計上並無重大改變。香港財務報告準則第16號的應用將導致集團確認在集團的營業租賃協議下的使用權資產及相應負債。目前這類資產及負債不須被確認，但某些相關資料會在財務報表上作為承擔披露。在集團的損益賬中，營運租賃租金將會被折舊及利息支出所取代。集團現正評估此新準則的影響。

2. 財務風險管理

財務風險因素

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

(i) 利率風險

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

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

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

	利率增加 一百個基點 港幣百萬元	利率減少 一百個基點 港幣百萬元
二零一六年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(121)	113
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(38)	42
二零一五年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：(虧損)/收益	(104)	104
對其他全面收益的影響：收益/(虧損)	7	(3)

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

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

2. 財務風險管理 (續)

(ii) 貨幣風險

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

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

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

如所有其他可變因素維持不變，港元兌美元的匯率較年終時的七點七五五七（二零一五年：七點七五一二）增強或轉弱對集團損益表及其他全面收益的影響將為：

	港元增強至 聯繫匯率 下限(7.75) 港幣百萬元	港元轉弱至 聯繫匯率 上限(7.85) 港幣百萬元
二零一六年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：收益	-	1
對其他全面收益的影響：(虧損)/收益	(1)	15
二零一五年十二月三十一日結算		
對損益表的影響：收益	-	1
對其他全面收益的影響：收益	-	11

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

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

(iii) 信貸風險

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

2. 財務風險管理 (續)

(iv) 流動資金風險

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

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

二零一六年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	28	565	565	565	—	—	—
租戶的租金按金	28	2,494	2,494	731	526	894	343
其他流動應付款項	28	4,786	4,786	4,786	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	28	670	789	—	—	789	—
出售一間附屬公司的按金	28	653	653	—	653	—	—
借款（包括利息承擔）	29	29,554	33,484	5,924	3,113	12,563	11,884
欠一間同系附屬公司借款（包括利息承擔）	30	7,504	7,979	2,696	5,283	—	—
財務擔保合約	40	—	1,634	1,634	—	—	—
		46,226	52,384	16,336	9,575	14,246	12,227

二零一五年十二月三十一日結算

	附註	面值 港幣百萬元	合約貼現前 現金流量總計 港幣百萬元	一年內或 按要求 港幣百萬元	一年以上 但少於兩年 港幣百萬元	兩年以上 但少於五年 港幣百萬元	五年以上 港幣百萬元
應付貿易賬項	28	1,210	1,210	1,210	—	—	—
租戶的租金按金	28	2,389	2,389	647	562	887	293
其他流動應付款項	28	5,344	5,344	5,344	—	—	—
一項非控股權益的認沽期權	28	509	644	—	—	644	—
借款（包括利息承擔）	29	25,574	28,665	3,300	8,547	9,018	7,800
欠一間同系附屬公司借款（包括利息承擔）	30	12,160	13,184	5,207	2,696	5,281	—
衍生金融工具	31	84	84	—	—	5	79
財務擔保合約	40	—	3,448	3,448	—	—	—
		47,270	54,968	19,156	11,805	15,835	8,172

3. 重要會計估算及判斷

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

物業、廠房及設備的賬面值（附註15）

投資物業公平值（附註16）

退休福利（附註34）

4. 收入

會計政策

只要可合理地確保能收回相關的應收款項，則收入按以下方式確認：

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

物業銷售在物業擁有權的實際控制權轉移至買家時確認。

服務銷售（包括酒店營運所提供的服務及屋苑管理）在提供服務時確認。

收入指公司及其附屬公司向對外客戶作出的銷售額，包括：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	10,773	10,716
物業買賣	4,760	4,463
酒店	1,130	1,127
提供其他服務	129	141
	16,792	16,447

5. 銷售成本

	2016 港幣百萬元	2015 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	1,879	1,750
– 並無帶來租金收入的投資物業	249	210
	2,128	1,960
物業買賣	3,236	2,733
酒店	1,091	1,052
提供其他服務	31	36
	6,486	5,781

6. 其他收益/(虧損)淨額

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
出售英國四間酒店的虧損	–	(229)
出售投資物業的溢利	76	13
出售物業、廠房及設備的虧損	(4)	–
外匯虧損淨額	(8)	(12)
確認沒收買賣物業保證金的收入	5	12
其他	34	22
	103	(194)

7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及銷售開支、以及其他營運開支所包括的支出分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註15)	300	266
攤銷		
– 無形資產(附註17)	14	12
– 投資物業初始租賃成本	60	67
職員成本	1,687	1,474
營運租賃租金		
– 物業	52	68
– 廠房及設備	6	3
核數師酬金		
– 核數服務	11	11
– 稅務服務	4	6
– 其他服務	1	–

8. 分部資料

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

會計政策

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

財務報表附註

8. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入 港幣百萬元	分部之間 收入 港幣百萬元	扣除折舊及 攤銷後營業 溢利/(虧損) 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	財務收入 港幣百萬元	應佔 合資公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔 聯屬公司 溢利減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利/(虧損) 港幣百萬元	稅項 港幣百萬元	本年 溢利/(虧損) 港幣百萬元	公司 股東應佔 溢利/(虧損) 港幣百萬元	於營業溢利 中扣除的 折舊及攤銷 港幣百萬元
截至二零一六年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,902	38	7,752	(1,158)	94	339	–	7,027	(1,087)	5,940	5,938	(158)
物業買賣	4,760	–	1,332	(22)	3	(6)	–	1,307	(70)	1,237	1,199	–
酒店	1,130	3	(182)	(36)	–	(35)	139	(114)	(5)	(119)	(117)	(216)
投資物業公平值變化	–	–	8,418	–	–	982	–	9,400	(1,249)	8,151	8,030	–
分部之間抵銷	–	(41)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	16,792	–	17,320	(1,216)	97	1,280	139	17,620	(2,411)	15,209	15,050	(374)
截至二零一五年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,857	23	8,097	(1,242)	92	274	–	7,221	(966)	6,255	6,231	(153)
物業買賣	4,463	–	1,328	(6)	3	57	–	1,382	(231)	1,151	1,089	–
酒店	1,127	3	(334)	(43)	1	(59)	141	(294)	(12)	(306)	(303)	(192)
投資物業公平值變化	–	–	7,116	–	–	828	–	7,944	(848)	7,096	7,055	–
分部之間抵銷	–	(26)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	16,447	–	16,207	(1,291)	96	1,100	141	16,253	(2,057)	14,196	14,072	(345)

註：

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

集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	合資公司 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 及現金 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產 港幣百萬元
二零一六年十二月三十一日結算						
物業投資	245,670	18,476	–	1,399	265,545	6,469
物業買賣及發展	7,656	493	–	161	8,310	34
酒店	6,355	1,016	361	121	7,853	253
	259,681	19,985	361	1,681	281,708	6,756
二零一五年十二月三十一日結算						
物業投資	232,986	17,307	–	3,901	254,194	4,677
物業買賣及發展	9,093	815	–	401	10,309	42
酒店	6,333	1,270	534	84	8,221	490
	248,412	19,392	534	4,386	272,724	5,209

註：

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

8. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料 (續)

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	借款總額 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零一六年十二月三十一日結算					
物業投資	7,584	8,096	31,573	47,253	1,569
物業買賣及發展	1,510	23	4,452	5,985	265
酒店	212	–	1,033	1,245	22
	9,306	8,119	37,058	54,483	1,856
二零一五年十二月三十一日結算					
物業投資	7,287	7,089	32,212	46,588	1,395
物業買賣及發展	2,217	239	4,655	7,111	286
酒店	209	–	867	1,076	21
	9,713	7,328	37,734	54,775	1,702

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地及美國為主。

按集團主要市場的收入及非流動資產所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
香港	10,514	13,917	213,639	202,797
中國內地	2,383	2,335	27,248	27,254
美國	3,895	26	8,908	6,740
英國及其他	–	169	956	970
	16,792	16,447	250,751	237,761

註：

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

財務報表附註

9. 董事及行政人員的酬金

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

	現金				非現金			總計 2016年 港幣千元	總計 2015年 港幣千元
	薪金 港幣千元	董事袍金 港幣千元	酌情花紅 (註(i)) 港幣千元	津貼及福利 港幣千元	退休計劃 供款 港幣千元	已計入 退休計劃 的酌情花紅 港幣千元	房屋及 其他福利 (註(v)) 港幣千元		
截至二零一六年 十二月三十一日止年度									
常務董事									
史樂山（主席）	251	—	230	4	83	68	209	845	985
白紀圖（註(ii)）	—	—	—	—	—	—	—	—	140
白德利	4,224	—	3,200	702	1,394	1,337	2,865	13,722	11,304
劉美璇	2,821	—	4,375	2,153	637	—	—	9,986	9,628
何祖英（註(iii)）	595	—	1,482	900	—	—	86	3,063	5,276
安格里（註(iv)）	2,200	—	2,865	198	9	—	66	5,338	7,358
非常務董事									
郭鵬	—	—	—	—	—	—	—	—	6,753
賀以禮	—	—	—	—	—	—	—	—	—
林双吉	—	575	—	—	—	—	—	575	575
施銘倫	—	—	—	—	—	—	—	—	—
獨立非常務董事									
柏聖文	—	633	—	—	—	—	—	633	633
陳祖澤	—	755	—	—	—	—	—	755	755
包逸秋	—	835	—	—	—	—	—	835	835
馮裕鈞	—	575	—	—	—	—	—	575	575
廖勝昌	—	655	—	—	—	—	—	655	655
二零一六年總計	10,091	4,028	12,152	3,957	2,123	1,405	3,226	36,982	不適用
二零一五年總計	13,894	4,028	15,718	3,549	2,083	2,825	3,375	不適用	45,472

註：

- (i) 上述所披露花紅乃與上年度擔任常務董事職務有關。
- (ii) 白紀圖辭任主席及常務董事，由二零一四年三月十四日起生效，二零一四年最終花紅於二零一五年支付。
- (iii) 何祖英於二零一六年四月十四日辭任公司常務董事。
- (iv) 安格里於二零一六年五月十日退任公司常務董事。
- (v) 其他福利包括醫療和保險以及海外稅項補貼。

9. 董事及行政人員的酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一六年及二零一五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	
	2016	2015
人數：		
常務董事 (註(i))	2	3
行政人員 (註(ii))	3	2
	5	5

註：

(i) 支付此等董事的酬金詳情已包括在附註9(a)所列載披露內。

(ii) 支付上述行政人員的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	2016 港幣千元	2015 港幣千元
現金：		
薪金	7,441	5,076
酌情花紅	3,101	2,061
津貼及福利	2,299	1,933
非現金：		
退休計劃供款	1,483	1,122
已計入退休計劃的花紅	255	355
房屋及其他福利	4,836	2,541
	19,415	13,088

註：上述披露的花紅與上年度服務有關。

介乎以下酬金範疇的上述行政人員人數為：

	截至十二月三十一日止年度	
	2016	2015
港幣6,500,001元 – 港幣7,000,000元	2	1
港幣6,000,001元 – 港幣6,500,000元	1	1
	3	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。符合資格資產乃必需一段長時間預備作指定用途或出售的資產。將該等借款成本化作資本的做法，在資產大致準備好作指定用途或出售時停止。

利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第54頁「經審核財務資料」列表。

11. 稅項

會計政策

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

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

	2016		2015	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項：				
香港利得稅	843		1,107	
海外稅項	240		196	
歷年撥備不足/(超額)	72		(2)	
		1,155		1,301
遞延稅項：(附註32)				
投資物業公平值變化	902		592	
暫時差異的產生及撥回	354		164	
		1,256		756
		2,411		2,057

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（二零一五年：百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

11. 稅項 (續)

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
除稅前溢利	17,620	16,253
以稅率16.5%計算(二零一五年：16.5%)	2,907	2,682
合資公司及聯屬公司的業績扣除稅項	(234)	(205)
其他國家不同稅率的影響	592	234
投資物業的公平值收益	(904)	(797)
毋須課稅的收入	(24)	(44)
不可扣稅的開支	88	115
未確認的未用稅項虧損	40	134
使用過往未確認的稅項虧損	(59)	(6)
確認過往未確認的稅項虧損	(67)	(54)
歷年撥備不足/(超額)	72	(2)
稅項支出	2,411	2,057

集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項支出分別為港幣二億二千三百萬元(二零一五年：港幣二億五千一百萬元)及港幣二千九百萬元(二零一五年：港幣二千九百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

12. 公司股東應佔溢利

在公司股東應佔溢利中，港幣七十四億零七百萬元(二零一五年：港幣三十八億七千萬)計入公司財務報表內。

13. 股息

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.23元（二零一五年：港幣0.23元）於二零一六年十月五日派發	1,346	1,346
第二次中期股息每股港幣0.48元（二零一五年：港幣0.48元）於二零一七年三月十六日宣派	2,808	2,808
	4,154	4,154

由於在年結日尚未宣派第二次中期股息，故並未記入二零一六年度賬目。實際金額將記入截至二零一七年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣0.48元（二零一五年：港幣0.48元），連同於二零一六年十月派發的第一次中期股息每股港幣0.23元，全年派息每股港幣0.71元（二零一五年：港幣0.71元）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一五年：港幣二十八億零八百萬元），將於二零一七年五月十一日（星期四）派發予於二零一七年四月七日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一七年四月五日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一七年四月七日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一七年四月六日（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。

為使二零一七年五月十六日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一七年五月十一日至二零一七年五月十六日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一七年五月十日（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一百五十億五千萬元（二零一五年：港幣一百四十億七千二百萬元），除以於二零一六年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一五年：五十八億五千萬股普通股）。

15. 物業、廠房及設備

會計政策

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

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

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

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

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

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

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

重要會計估算及判斷

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

15. 物業、廠房及設備 (續)

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

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，有關該類轉撥由賬面值至公平值並無估值的增加 (二零一五年：估值增加港幣一千三百萬元，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認)。

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

15. 物業、廠房及設備 (續)

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

16. 投資物業

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

會計政策

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

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

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

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

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

重要會計估算及判斷

獨立物業估值師戴德梁行獲委聘為集團於二零一六年十二月三十一日的投資物業組合的主要部分進行估值。該估值乃根據香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，根據該準則，市值的定義為「在經適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中在估值日應就某一物業而換取的估計款項，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。該公司主要就公開市值租金及收益率作出假設。

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

16. 投資物業 (續)

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一六年一月一日結算	199,380	29,069	228,449
匯兌差額	(1,691)	(20)	(1,711)
增購	438	5,649	6,087
成本撥回	(141)	(1)	(142)
出售	(6)	–	(6)
轉撥至持作發展物業	–	(303)	(303)
轉撥至其他非流動資產	–	(5,200)	(5,200)
類別之間轉撥淨額	2,234	(2,234)	–
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(228)	(263)	(491)
公平值收益淨額	5,619	2,799	8,418
	205,605	29,496	235,101
加：初始租賃成本	267	–	267
二零一六年十二月三十一日結算	205,872	29,496	235,368
二零一五年一月一日結算	194,991	23,729	218,720
匯兌差額	(1,202)	(36)	(1,238)
增購	207	4,285	4,492
出售	–	(21)	(21)
轉撥自發展中及供出售物業	–	19	19
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(573)	(66)	(639)
公平值收益淨額	5,957	1,159	7,116
	199,380	29,069	228,449
加：初始租賃成本	126	65	191
二零一五年十二月三十一日結算	199,506	29,134	228,640

註：

發展中投資物業的公平值收益淨額港幣二十七億九千九百萬元包括一項位於香港九龍灣的未落成物業由二零一六年六月三十日至二零一六年十月二十八日(以當日公平值港幣五十二億元轉撥至其他非流動資產)(附註33)的估值收益港幣十一億七千萬。該項轉撥乃根據公司與第三方於二零一六年十月二十八日訂立的有條件買賣協議，出售公司於擁有該物業的附屬公司百分之一百權益而產生。

按地域劃分的投資物業分析

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約(十至五十年)	29,282	31,138
長期租約(五十年以上)	173,375	166,502
	202,657	197,640
於中國內地持有：		
中期租約(十至五十年)	25,390	25,199
於美國及其他地方持有：		
永久業權	7,054	5,610
	235,101	228,449

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

16. 投資物業 (續)

管理層估算公平值所採用的估值程序和估值法

集團的投資物業於二零一六年十二月三十一日按公平值計值。按物業價值計百分之九十三由戴德梁行及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師於各個別項目根據公開市場價值進行估值。獨立專業估值師均持有集團投資物業估值當地司法權區認可的相關專業資格，並具近期該等投資物業的地區及類別的估值經驗，其餘物業由管理層進行估值。投資物業現時的用途為其最有效及最佳用途。

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

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

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

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

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

16. 投資物業 (續)

公平值層級

集團的投資物業按公平值計量及以下的公平值層級分類：

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

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

註：

層級中的層次所指如下：

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

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

以上投資物業主要包括香港及中國內地已落成的商用及住宅物業，以及香港發展中的商用及住宅物業。集團還有其他投資物業項目，主要包括已於二零一六年落成的邁阿密 Brickell City Centre 綜合發展項目。由於集團投資物業的性質獨特，因此大部分投資物業參考第三層次公平值計量進行估值。二零一六年及二零一五年，公平值層級中不同層次之間並無轉撥。

財務報表附註

16. 投資物業 (續)

公平值層級 (續)

年內投資物業的第三層次公平值變動如下：

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

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

16. 投資物業 (續)

關於使用重要的不可觀察輸入數據進行第三層次公平值計量的信息

	公平值 港幣百萬元	估值方法	公平市值每月租金 ¹ 每平方呎港元 (可出租)	資本化率
二零一六年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	170,717	收入資本化	不高於十元至 略高於五百元	2.50% – 4.88%
香港	273	剩餘價值 ²	略高於五十元	2.00%
中國內地	25,217	收入資本化	不高於十元至 一百元高位	6.50% – 7.00%
美國	5,547	收入資本化	略高於十元至 略高於一百元	4.75% – 5.50%
美國	551	銷售比較	–	–
小計	202,305			
發展中				
香港	15,396	剩餘價值 ²	五十元高位至 略高於六十元	4.13%
其他地方	956	銷售比較	–	–
小計	16,352			
總計 (第三層次)	218,657			
二零一五年十二月三十一日結算				
已落成				
香港	166,374	收入資本化	十元中位至 五百元中位	2.50% – 4.88%
香港	4,714	剩餘價值 ²	略高於五十元至 五十元中位	2.00% – 4.25%
中國內地	25,010	收入資本化	不高於十元至 略高於二百元 ³	6.50% – 7.00% ³
小計	196,098			
發展中				
香港	11,761	剩餘價值 ²	略高於三十元至 略高於六十元	2.50% – 4.25%
美國	4,339	剩餘價值 ²	二十元高位至 七十元高位	5.00% – 7.50%
其他地方	1,272	銷售比較	–	–
小計	17,372			
總計 (第三層次)	213,470			

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

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

³ 截至二零一五年十二月三十一日止年度，中國內地的公平市值租金及資本化率已按二零一六年起生效的新增值稅體制下的「除稅後」基礎重列。

17. 無形資產

會計政策

電腦軟件

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

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

已確認為資產的電腦軟件成本按其估計可用年期（三至五年）攤銷。

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
成本：			
二零一六年一月一日結算	98	99	197
增購	16	25	41
二零一六年十二月三十一日結算	114	124	238
累計攤銷：			
二零一六年一月一日結算	70	–	70
年內攤銷（附註7）	11	3	14
二零一六年十二月三十一日結算	81	3	84
賬面淨值：			
二零一六年十二月三十一日結算	33	121	154

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

港幣一千四百萬元（二零一五年：港幣一千二百萬元）的攤銷費用已包括在綜合損益表的銷售成本及行政開支中。

18. 持作發展物業

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
持作發展用途物業		
永久業權土地	1,119	795
發展成本	160	147
	1,279	942

19. 合資公司

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	6,351	5,829
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	12,376	12,277
– 按利率1.7%至7.5%（二零一五年：1.7%至7.5%）計息	1,258	1,286
	19,985	19,392

合資公司所欠借款均無抵押及無固定還款期。

19. 合資公司 (續)

集團應佔合資公司資產與負債及業績概述如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產	30,395	28,310
流動資產	1,732	2,211
流動負債	(4,062)	(4,462)
非流動負債	(21,714)	(20,230)
資產淨值	6,351	5,829
收入	1,556	2,014
投資物業公平值變化	1,192	1,071
開支	(1,245)	(1,734)
除稅前溢利	1,503	1,351
稅項	(223)	(251)
本年溢利	1,280	1,100
本年其他全面虧損	(591)	(462)
本年全面收益總額	689	638

有關合資公司的資本承擔及或有事項於附註39及40披露。

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

20. 聯屬公司

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	361	534

集團應佔聯屬公司資產與負債及業績概述如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非流動資產	551	553
流動資產	279	316
流動負債	(86)	(81)
非流動負債	(383)	(254)
資產淨值	361	534
收入	586	587
本年溢利及全面收益總額	139	141

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

21. 按類別劃分的金融工具

會計政策

分類

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

(a) 按公平值列入損益賬

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

(b) 用作對沖的衍生工具

符合對沖會計的衍生工具被劃分為此類別。

(c) 可供出售

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

(d) 借款及應收款項

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

(e) 攤銷成本

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

確認及計量

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

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

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

歸類為借款及應收款項以及攤銷成本的金融工具隨後以實際利率法計量。

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

21. 按類別劃分的金融工具 (續)

	按公平值 列入損益賬 港幣百萬元	用作對沖的 衍生工具 港幣百萬元	可供 出售資產 港幣百萬元	借款及 應收款項 港幣百萬元	攤銷成本 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產							
二零一六年十二月三十一日結算							
應收直接控股公司款項	-	-	-	9	-	9	9
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註25)	-	-	-	2,572	-	2,572	2,572
現金及現金等價物 (附註27)	-	-	-	1,681	-	1,681	1,681
衍生金融資產 (附註31)	-	219	-	-	-	219	219
總計	-	219	-	4,262	-	4,481	4,481
二零一五年十二月三十一日結算							
可供出售資產 (附註22)	-	-	6	-	-	6	6
應收直接控股公司款項	-	-	-	20	-	20	20
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) (附註25)	-	-	-	2,408	-	2,408	2,408
於三個月後到期的短期存款	-	-	-	28	-	28	28
現金及現金等價物 (附註27)	-	-	-	4,358	-	4,358	4,358
總計	-	-	6	6,814	-	6,820	6,820
綜合財務狀況表所示負債							
二零一六年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註28)	670	-	-	-	8,482	9,152	9,152
銀行透支及短期借款 (附註29)	-	-	-	-	500	500	500
長期借款及債券 (附註29)	-	-	-	-	29,054	29,054	29,280
欠一間同系附屬公司借款 (附註30)	-	-	-	-	7,504	7,504	7,504
總計	670	-	-	-	45,540	46,210	46,436
二零一五年十二月三十一日結算							
貿易及其他應付款項 (附註28)	509	-	-	-	8,920	9,429	9,429
銀行透支及短期借款 (附註29)	-	-	-	-	592	592	592
長期借款及債券 (附註29)	-	-	-	-	24,982	24,982	25,309
欠一間同系附屬公司借款 (附註30)	-	-	-	-	12,160	12,160	12,916
衍生金融負債 (附註31)	-	84	-	-	-	84	84
總計	509	84	-	-	46,654	47,247	48,330

21. 按類別劃分的金融工具 (續)

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

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

貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及撥備的賬面值與其公平值相若。

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

按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

	第二層次 港幣百萬元	第三層次 港幣百萬元	賬面值總計 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產			
二零一六年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註31)	219	-	219
二零一五年十二月三十一日結算			
可供出售資產—非上市投資 (附註22)	-	6	6
綜合財務狀況表所示負債			
二零一六年十二月三十一日結算			
一項非控股權益的認沽期權 (附註28)	-	670	670
二零一五年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註31)	84	-	84
一項非控股權益的認沽期權 (附註28)	-	509	509
總計	84	509	593

註：

層級中的層次所指如下：

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

第三層次—金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

21. 按類別劃分的金融工具 (續)

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

除在二零一五年七月出售一些可供出售資產外，公平值層級的第二層次及第三層次之間並無金融工具轉撥，亦無金融工具轉撥入或轉撥自第三層次。集團政策是於導致轉撥的事件或環境變化之日期，確認公平值層級的撥入或撥出。

第二層次及第三層次公平值層級分類的估值方法並無改變。

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

下表所示為截至二零一六年十二月三十一日止年度第三層次金融工具的變動：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
(a) 附屬公司非控股權益的認沽期權		
一月一日結算	509	470
年內增購	47	23
確認為財務支出淨額的公平值變化	114	16
十二月三十一日結算	670	509
就十二月三十一日結算持有的金融負債的本年度虧損總額計入損益賬	114	16
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
(b) 可供出售資產		
一月一日結算	6	98
年內增購	–	4
年內減少/出售	(6)	(96)
十二月三十一日結算	–	6

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

Brickell City Centre 零售部分的一項非控股權益認沽期權的公平值估算歸類於第三層次內，因其是按多項不可觀察的輸入數據計算，包括投資物業於預期行使日的預期公平值、預期行使日，以及所採用的貼現率。預期行使日期為二零一九年及所採用的貼現率為百分之六點三。

投資物業於預期行使日的公平值取決於多項不可觀察輸入數據，此等輸入數據與集團其他已落成投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金和預期資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一六年十二月三十一日的公平值亦會上升。若預期行使日延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使日提前或貼現率下降，情況則相反。

22. 可供出售資產

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
非上市投資	-	6

23. 發展中及供出售物業

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
- 發展成本	-	4,205
- 永久業權土地	-	349
- 租賃土地	-	1,433
已落成物業		
- 發展成本	3,760	1,045
- 永久業權土地	130	1
- 租賃土地	1,779	582
	5,669	7,615

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

24. 存貨及進行中工程

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
存倉及零件	67	62
進行中工程	12	10
	79	72

25. 貿易及其他應收款項

會計政策

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

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
應收貿易賬項	471	293
預付款項及應計收益	309	488
其他應收款項	2,101	2,067
	2,881	2,848

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：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
少於三個月	465	287
三至六個月	4	4
六個月以上	2	2
	471	293

25. 貿易及其他應收款項 (續)

其他應收款項包括免租期的應收款項港幣八億五千八百萬元 (二零一五年：港幣九億一千九百萬元)，於租賃期內攤銷。由於貼現的影響並不大，其賬面值約等於其公平值。

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項出現信貸風險集中的情況。

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。於二零一六年十二月三十一日結算，已過期應收貿易賬項為港幣一億四千五百萬元 (二零一五年：港幣一億九千八百萬元)，但並無減值。此等賬項涉及若干近期無違約記錄的獨立客戶。貿易及其他應收款項中的其他項目並無包含減值資產。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日結算，最大信貸風險為上述披露的應收貿易賬項及其他應收款項。於二零一六年十二月三十一日結算，應收貿易賬項中包括從租戶收取作為抵押的租賃按金港幣二十四億九千四百萬元 (二零一五年：港幣二十三億八千九百萬元)。

26. 應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司

應收直接控股公司款項並無抵押、免息及在一年內清還。

27. 現金及現金等價物

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
三個月內到期的短期存款	91	437
銀行結餘	1,590	3,921
	1,681	4,358

集團短期存款的實際利率由百分之零點四至百分之零點七不等 (二零一五年：百分之零點二至百分之一點五)；此等存款的期限為十三日至三十二日 (二零一五年：七日至九十三日)。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，就銀行結餘及短期存款最大的信貸風險為上述披露的銀行結餘及短期存款賬面值。

28. 貿易及其他應付款項

會計政策

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
貿易及其他應付款項 — 流動：		
應付貿易賬項	565	1,210
租戶的租金按金	2,494	2,389
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,190	1,171
出售買賣物業的按金	806	1,496
欠中介控股公司賬項	112	96
欠一間同系附屬公司賬項	75	76
欠一間聯屬公司賬項	50	70
來自同系附屬公司的計息墊款，按利率3.3%至4.1%計息（二零一五年：3.5%至4.6%）	100	382
來自合資公司及關聯公司的計息墊款，按利率2.8%計息（二零一五年：2.8%至3.4%）	223	239
來自一項非控股權益的墊款	34	34
其他	2,196	1,780
	4,786	5,344
	7,845	8,943
其他應付款項 — 非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	670	509
出售一間附屬公司收取的按金	653	—
	1,323	509

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

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
少於三個月	565	1,210

29. 借款

會計政策

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

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

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
銀行透支及短期借款 — 無抵押	500	592
長期銀行借款 — 無抵押：		
一年內償還	4,170	2,010
一年至兩年內償還	2,423	7,510
兩年至五年內償還	6,561	3,629
五年後償還	—	1,005
	13,154	14,154
其他借款 — 無抵押：		
一年內償還	500	—
一年至兩年內償還	—	499
兩年至五年內償還	4,460	4,154
五年後償還	10,940	6,175
	15,900	10,828
列入流動負債項下於一年內到期的款項	(4,670)	(2,010)
	24,384	22,972

(a) 於十二月三十一日的實際年利率（在跨幣掉期前）如下：

	2016				2015			
	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %	港幣 %	美元 %	人民幣 %	新加坡元 %
銀行透支/短期借款	—	—	3.8	1.5	—	—	3.8	1.8
長期借款及債券	1.2-3.6	1.2-4.4	4.3-4.4	1.4	1.0-3.6	1.7-4.4	4.7-5.2	1.6

銀行借款及其他借款分為多個日期清還，最遲為二零二六年（二零一五年：二零二五年）。

29. 借款 (續)

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
港幣	8,995	7,617
美元	17,590	13,858
人民幣	2,262	3,340
新加坡元	207	167
	29,054	24,982

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

欠一間同系附屬公司的借款並無抵押，分為多個日期清還，最遲為二零一八年。於二零一六年十二月三十一日結算，年利率為百分之五點八 (二零一五年：年利率百分之五點六)。

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一年內清還	2,329	4,658
一年至兩年內清還	5,175	2,329
兩年至五年內清還	—	5,173
	7,504	12,160
列入流動負債項下於一年內償還借款	(2,329)	(4,658)
	5,175	7,502

31. 衍生金融工具

會計政策

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

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

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

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

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

財務報表附註

31. 衍生金融工具 (續)

	2016		2015	
	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	219	—	—	84

跨幣掉期對沖與發行美元票據相關的外匯風險。於二零一六年十二月三十一日就跨幣掉期於其他全面收益中確認的損益，預期會影響直至贖回票據為止各年度的損益表（直至及包括二零二六年）。截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止年度，所有現金流量對沖均為百分之一百有效。

未平倉的衍生金融工具名義本金如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
跨幣掉期	11,634	7,751

32. 遞延稅項

會計政策

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

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差異時才會確認。

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

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

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一月一日結算	6,697	6,042
匯兌差額	(243)	(70)
於損益表支銷（附註11）	1,256	756
於其他全面收益支銷/（記賬）	57	(31)
十二月三十一日結算	7,767	6,697

32. 遞延稅項 (續)

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。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。集團有港幣十八億二千七百萬元未確認稅項虧損(二零一五年：港幣二十八億七千四百萬元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。此等款額分析如下：

	未確認稅項虧損	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
無到期日	1,069	921
一年內到期	54	314
一年至五年內到期	487	930
五年至十年內到期	-	-
十年至二十年內到期	217	709
	1,827	2,874

年內遞延稅項資產及負債(在未抵銷同一課稅司法權區的餘額前)的變動如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊		投資物業估值		其他		總額	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一月一日結算	3,154	2,923	3,341	2,795	448	492	6,943	6,210
匯兌差額	(33)	-	(210)	(46)	(6)	(24)	(249)	(70)
於損益表支銷/(記賬)	416	231	902	592	37	(14)	1,355	809
於其他全面收益支銷/(記賬)	-	-	-	-	36	(6)	36	(6)
十二月三十一日結算	3,537	3,154	4,033	3,341	515	448	8,085	6,943

32. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	稅項虧損		其他		總額	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一月一日結算	110	80	136	88	246	168
匯兌差額	(5)	–	(1)	–	(6)	–
於損益表記賬	55	30	44	23	99	53
於其他全面收益(支銷)/記賬	–	–	(21)	25	(21)	25
十二月三十一日結算	160	110	158	136	318	246

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。

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
遞延稅項資產：		
– 將於十二個月後收回	(73)	(90)
– 將於十二個月內收回	–	–
	(73)	(90)
遞延稅項負債：		
– 將於十二個月後清還	7,840	6,787
– 將於十二個月內清還	–	–
	7,840	6,787
	7,767	6,697

33. 其他非流動資產

其他非流動資產包括於二零一六年十月二十八日以公平值轉撥自發展中投資物業的一項位於香港九龍灣的未落成物業(附註16)。於二零一六年十二月三十一日，該物業的賬面值乃轉撥當日之公平值加其後產生的發展成本。該項轉撥至其他非流動資產乃根據太古地產與第三方於二零一六年十月二十八日訂立的買賣協議，出售公司於擁有該物業的附屬公司百分之一百權益而產生。出售代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

34. 退休福利

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

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

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

會計政策

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

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

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

集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關期間的損益表中。

重要會計估算及判斷

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

集團大部分的計劃是按最終薪金計算的保證一筆過界定福利計劃。

34. 退休福利 (續)

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

集團對界定福利退休計劃的供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃能於負債到期時清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後，參考精算估值方式持續予以釐定。於香港的主要計劃根據香港職業退休計劃條例的規定，由合資格的精算公司估值作供款用途。據最近期的精算估值所顯示，年度的供款水平持續為累計負債的百分之一百零五(二零一五年：百分之一百零五)。集團預計於二零一七年向界定福利計劃供款港幣六千八百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，於綜合損益表內確認的退休福利費用總額為港幣九千四百萬元(二零一五年：港幣八千二百萬元)，其中包括有關界定供款計劃港幣一千七百萬元(二零一五年：港幣一千四百萬元)。

該界定福利計劃根據香港會計準則第19號採用預計單位貸記法估值。截至二零一五年十二月三十一日止年度，披露資料均以美世(香港)有限公司於二零一五年十二月三十一日製備的估值為基準。截至二零一六年十二月三十一日止年度，披露資料均以美世(香港)有限公司於二零一五年十二月三十一日製備的估值為基準，並由集團界定福利計劃的主要管理經理 Cannon Trustees Limited 更新以反映於二零一六年十二月三十一日結算時的狀況。

(a) 於財務狀況表確認的款額如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
已提撥債務的現值	907	867
計劃資產的公平值	(769)	(690)
退休福利淨負債	138	177
組成：		
退休福利負債	138	177

34. 退休福利 (續)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一月一日結算	867	789
本期服務成本	72	67
利息成本	28	25
以下項目變動而產生的重新計量：		
– 人口統計假設	–	1
– 財務假設	(45)	4
經驗虧損	16	36
轉撥	8	(1)
已付福利	(39)	(54)
十二月三十一日結算	907	867

界定福利責任的加權平均年期為十一點五九年（二零一五年：十一點五八年）。

(c) 計劃資產公平值變動如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一月一日結算	690	698
利息收入	23	24
重新計量計劃資產	21	(38)
僱主供款	66	61
轉撥	8	(1)
已付福利	(39)	(54)
十二月三十一日結算	769	690

年內並無計劃修訂、縮減及清還。

(d) 於綜合損益表內確認的支出淨額如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
本期服務成本	72	67
淨利息成本	5	1
	77	68

上述支出淨額包括在綜合損益表中的銷售成本及行政開支內。

界定福利計劃資產的實際回報為港幣四千四百萬元收益（二零一五年：港幣一千四百萬元虧損）。

34. 退休福利 (續)

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

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

投資委員會委託多名具信譽的投資經理人管理子基金內的資產。計劃資產包括：

	界定福利計劃	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
股票		
亞太區	128	138
歐洲	72	63
北美洲	149	129
新興市場	151	96
債券		
全球	228	212
新興市場	10	7
現金	31	45
	769	690

於二零一六年十二月三十一日，百分之九十六的股票及百分之四十五的債券於活躍市場報價(二零一五年：分別為百分之九十六及百分之三十八)。其餘價格並非活躍市場上的報價。二零一五年十二月三十一日於活躍市場報價的債券的百分比已重列以反映評估基礎的轉變。

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

34. 退休福利 (續)

(f) 採用的重要精算假設如下：

	2016	2015
貼現率	3.64%	3.22%
未來薪金預期增長率	4.00%	4.00%

界定福利責任對精算假設變動的敏感度如下：

	界定福利責任增加/(減少)		
	假設變動	假設增加 港幣百萬元	假設減少 港幣百萬元
貼現率	0.5%	(51)	54
未來薪金預期增長率	0.5%	53	(51)

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

35. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一六年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一五年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

於截至二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、出售或贖回其任何股份。

36. 儲備

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

36. 儲備 (續)

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

- (a) 集團的收益儲備包括來自合資公司的保留收益儲備港幣四十三億二千四百萬元(二零一五年：港幣三十二億一千五百萬元)及來自聯屬公司的保留收益儲備港幣二億六千七百萬元(二零一五年：港幣四億四千萬元)。
- (b) 集團並未從收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣二十八億零八百萬元(二零一五年：港幣二十八億零八百萬元)(附註13)。
- (c) 集團根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制業務合併的合併會計法」採納合併會計法，為於二零一零年一月收購 Swire Properties US Inc 和 Swire Properties One LLC 的所有股份入賬。上述公司均為太古地產有限公司的直接控股公司之全資附屬公司。

37. 公司財務狀況表及儲備

(a) 公司財務狀況表

二零一六年十二月三十一日結算	附註	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		41	37
無形資產		33	28
附屬公司		55,019	50,574
合資公司		2,588	2,462
聯屬公司		3	3
遞延稅項資產		17	24
		57,701	53,128
流動資產			
貿易及其他應收款項		254	241
現金及現金等價物		214	2,300
		468	2,541
流動負債			
貿易及其他應付款項		5,963	6,724
應付稅項		12	6
		5,975	6,730
流動負債淨額		(5,507)	(4,189)
資產總值減流動負債		52,194	48,939
非流動負債			
退休福利負債		118	152
資產淨值		52,076	48,787
權益			
公司股東應佔權益			
股本	35	10,449	10,449
儲備	37(b)	41,627	38,338
權益總額		52,076	48,787

董事

史樂山

包逸秋

香港，二零一七年三月十六日

37. 公司財務狀況表及儲備 (續)

(b) 年內公司儲備變動如下：

	收益儲備 港幣百萬元
公司	
二零一六年一月一日結算	38,338
本年溢利 (附註12)	7,407
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量收益	43
– 於遞延稅項支銷	(7)
本年全面收益總額	7,443
二零一五年第二次中期股息 (附註13)	(2,808)
二零一六年第一次中期股息 (附註13)	(1,346)
二零一六年十二月三十一日結算	41,627
公司	
二零一五年一月一日結算	38,438
該年溢利 (附註12)	3,870
其他全面收益	
界定福利計劃	
– 於年內確認的重新計量虧損	(61)
– 於遞延稅項記賬	11
該年全面收益總額	3,820
二零一四年第二次中期股息	(2,574)
二零一五年第一次中期股息 (附註13)	(1,346)
二零一五年十二月三十一日結算	38,338

- (i) 二零一六年十二月三十一日結算，公司的可分派儲備為港幣四百一十六億二千七百萬元（二零一五年：港幣三百八十三億三千八百萬元）。
- (ii) 公司並未從收益儲備中扣除年結日後宣派之本年度第二次中期股息港幣二十八億零八百萬元（二零一五年：港幣二十八億零八百萬元）(附註13)。

財務報表附註

38. 非控股權益

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一月一日結算	1,702	856
本年度應佔溢利減虧損	159	124
應佔海外業務匯兌差額	(23)	(19)
應佔全面收益總額	136	105
已付及應付股息	(72)	(10)
一項非控股權益注資	90	767
集團組合變動	-	(16)
十二月三十一日結算	1,856	1,702

39. 資本承擔

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
截至年底尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約	3	154
已獲董事局批准但未訂約	103	80
投資物業		
已訂約	5,577	3,186
已獲董事局批准但未訂約	10,152	13,130
	15,835	16,550
截至年底集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	1,540	411
已獲董事局批准但未訂約	953	2,837
	2,493	3,248

* 當中集團承擔資金港幣八億一千四百萬元（二零一五年：港幣十一億九千萬）。

二零一六年十二月三十一日結算，集團就投資物業日後所進行維修及保養工程有未撥備的合約性責任港幣二億一千九百萬元（二零一五年：港幣一億七千一百萬元）。

40. 撥備及或有事項

會計政策

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

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

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

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
就合資公司銀行借款及其他負債提供擔保	1,459	3,271
以銀行擔保代替公用事業按金及其他	175	177
	1,634	3,448

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

41. 營業租賃協議

會計政策

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

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

(a) 出租人

集團以營業租賃方式租出投資物業。投資物業租賃期一般由三年至六年不等。年內收到與營業額有關的租金收入為港幣二億八千六百萬港元（二零一五年：港幣三億四千七百萬元）。

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
投資物業：		
一年內	8,020	8,079
一年後五年內	15,406	15,129
五年後	4,516	3,133
	27,942	26,341

十二月三十一日結算，供營業租賃安排使用的資產如下：

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
投資物業公平值	205,605	199,380

(b) 承租人

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

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

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
土地及樓宇：		
一年內	41	63
一年後五年內	64	90
五年後	4	60
	109	213
設備：		
一年內	4	-
一年後五年內	7	-
	11	-

42. 關聯方交易

會計政策

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

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及非控股權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現行的服務協議由二零一四年一月一日起生效為期三年，並已於二零一六年十二月三十一日屆滿。服務協議於二零一六年十月一日按相同條款再續期三年，由二零一七年一月一日起生效。截至二零一六年十二月三十一日止年度，應支付的服務費用為港幣二億一千三百萬元（二零一五年：港幣二億一千五百萬元）。支出為港幣五千七百萬元（二零一五年：港幣五千萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣六千九百萬元（二零一五年：港幣六千萬元）。

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議起始為期兩年至二零一五年十二月三十一日止。協議已於二零一五年十月一日續期三年，由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。截至二零一六年十二月三十一日止年度，按租賃框架協議項下租賃，香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司向集團支付的租金總額分別為港幣一億零五百萬元（二零一五年：港幣一億零一百萬元）及港幣九千八百萬元（二零一五年：港幣八千九百萬元）。

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

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

	註	合資公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
		2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元								
購買服務	(a)	—	—	22	20	—	—	—	—	—	—
租金收入	(b)	—	5	99	92	12	12	92	85	9	11
酒店收入		—	—	1	1	—	—	1	1	1	1
其他收入	(a)	—	—	5	5	2	7	1	1	—	—
利息收入	(c)	69	67	—	—	—	—	—	—	—	—
利息支出	(c)	—	—	507	699	—	—	—	—	7	8

註：

- (a) 向關聯方購入貨物及獲得服務，以及向關聯方提供貨物及服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 於二零一六年十二月三十一日，向合資公司及聯屬公司提供的借款分別於附註19及20披露。同系附屬公司、合資公司、聯屬公司及關連公司的墊款於附註28披露。集團與太古公司集團訂有多項貸款協議，詳情於第49頁至第57頁披露。欠同系附屬公司Swire Finance Limited的借款則於附註30披露。

於二零一六年十二月三十一日，應收直接控股公司款項於附註26披露。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。主要管理人員（包括常務及非常務董事及行政人員）的薪酬於附註9披露。

43. 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
營業溢利	17,320	16,207
投資物業公平值變化	(8,418)	(7,116)
折舊	300	266
投資物業初始租賃成本攤銷	60	67
無形資產攤銷	14	12
出售英國四間酒店的虧損	-	229
出售投資物業的溢利	(76)	(13)
出售物業、廠房及設備的虧損	4	-
可供出售資產的股息收益	(14)	-
其他項目	(116)	(75)
營運資金變動前的營業溢利	9,074	9,577
應收直接控股公司款額減少/(增加)	11	(12)
發展中及供出售物業減少	2,052	472
存貨及進行中工程(增加)/減少	(7)	4
貿易及其他應收款項增加	(7)	(47)
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(367)	615
退休福利負債增加	11	7
來自營運的現金	10,767	10,616

(b) 購買物業、廠房及設備

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
土地及樓宇	195	367
廠房及設備	154	191
總計	349	558

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

43. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 本年度融資變動分析

	借款及債券		非控股權益	
	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
一月一日結算	25,574	22,990	1,702	856
來自融資的現金流入淨額	4,190	2,784	–	–
非控股權益應佔全面收益總額	–	–	136	105
已付非控股權益股息	–	–	(72)	(10)
非控股權益注資	–	–	90	767
其他非現金變動	(210)	(200)	–	(16)
十二月三十一日結算	29,554	25,574	1,856	1,702

註：借款及債券中的其他非現金變動為外幣匯兌差額及攤銷借款費用。

44. 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。

最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

主要會計政策

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

1. 編製基準

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

2. 綜合原則

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 綜合原則 (續)

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

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

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

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

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

於聯屬公司投資所產生攤薄的收益和虧損，在綜合損益表中確認。

3. 附屬公司

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

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

4. 合資公司及聯屬公司

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

主要會計政策

5. 外幣換算

(a) 功能及列賬貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

(c) 集團公司

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

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

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

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

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一六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/註冊資本	主要業務
附屬公司：					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
國泰有限公司 (b)	100	100	–	807股	物業投資
永順利發展有限公司	100	–	100	1,000股	物業投資
太古城中心控股有限公司	100	100	–	100股	物業投資
高雲置業有限公司 (b)	100	–	100	4股	物業投資
建益集團有限公司	80	–	100	1股	物業買賣
One Island East Limited	100	100	–	2股	物業投資
皇后大道東一號有限公司 (b)	100	100	–	2股	物業投資
東方綠化有限公司	100	100	–	60,000股	美化環境服務
太古廣場投資有限公司	100	100	–	2股	物業投資
紅山地產有限公司 (b)	100	100	–	250,000股	物業投資
賀利投資有限公司	100	100	–	2股	物業投資
太古地產(財務)有限公司 (b)	100	100	–	1,000,000股	財務服務
太古地產管理有限公司	100	100	–	2股	物業管理
Swire Properties MTN Financing Limited	100	100	–	1股	財務服務
太古地產物業代理有限公司	100	100	–	2股	地產代理
太古坊控股有限公司	100	100	–	2股	物業投資
於中國內地註冊成立及經營的有限公司：					
<i>(中外合資公司)</i>					
太古滙(廣州)發展有限公司	97	–	97	人民幣3,050,000,000元註冊資本	物業投資
<i>(外商獨資企業)</i>					
北京三里屯酒店管理有限公司	100	–	100	人民幣800,000,000元註冊資本	酒店投資
北京三里屯北區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣2,784,000,000元註冊資本	物業投資
北京三里屯南區物業管理有限公司	100	–	100	人民幣1,598,000,000元註冊資本	物業投資
堡泉(廣州)物業管理有限公司	100	–	100	人民幣295,000,000元註冊資本	物業投資
太古地產(中國)投資有限公司	100	–	100	30,000,000美元註冊資本	控股公司
<i>(國內公司)</i>					
北京天聯置業有限公司 (d)	100	–	100	人民幣865,000,000元註冊資本	控股公司

註：

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

(b) 此為譯名。

(c) 集團透過合資公司及聯屬公司持有股權。

(d) 非由羅兵咸永道會計師事務所核數的公司。此等公司涉及二零一六年十二月三十一日結算應佔資產淨值約百分之一點一。

主要附屬公司、合資公司及聯屬公司

於二零一六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/註冊資本	主要業務
<i>附屬公司(續)：</i>					
於美國註冊成立及經營的有限公司：					
700 Brickell City Centre LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Brickell City Centre Plaza LLC	100	–	100	有限公司	物業投資
Brickell City Centre Project LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Brickell City Centre Retail LLC	60.88	–	85.88	有限公司	物業投資
FTL/AD LTD	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	物業買賣
Swire Jadeco LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Pacific Holdings Asia LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣
Swire Properties Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Properties One LLC	100	–	100	有限公司	物業買賣及投資
Swire Properties US Inc	100	–	100	1,000股，每股1美仙	控股公司
Swire Realty LLC	100	–	100	有限公司	地產代理
於英屬處女島註冊成立及於香港經營的有限公司：					
Bao Wei Enterprises Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
澤景控股有限公司	100	100	–	2股，每股1美元	物業投資
力圖科技有限公司 (b)	87.5	–	87.5	1,000股，每股1美元	控股公司
Excel Free Ltd.	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
Novel Ray Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Peragore Limited	80	–	80	1,000股，每股1美元	控股公司
Sino Flagship Investments Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Star Wing International Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業投資
Swire and Island Communication Developments Limited	60	60	–	100股，每股港幣10元及 1股無表決權以股代息股份， 每股港幣10元	物業投資
太古地產中國控股有限公司	100	100	–	1股，每股1美元	控股公司
Wonder Cruise Group Limited	100	100	–	1股，每股1美元	物業買賣
合資公司：					
於香港註冊成立及經營的有限公司：					
Hareton Limited	50	50	–	100股	物業投資
超儀有限公司	50	–	(c)	2股	物業投資
Richly Leader Limited	50	–	50	1,000,000,000股	物業投資
於美國註冊成立及經營的有限公司：					
Swire Brickell Key Hotel, Ltd.	75	–	75	於佛羅里達州的合夥企業	酒店投資

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

集團主要物業

二零一六年十二月三十一日結算

	總樓面面積 (平方呎)							
	香港		中國內地		美國		總額	
	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由其他公司持有	由附屬公司持有	由附屬及其他公司持有
已落成投資物業								
零售	2,337,174	99,696	2,859,885	1,644,255	496,508	–	5,693,567	7,437,518
辦公樓	7,865,110	687,130	1,731,766	862,239	260,000	–	9,856,876	11,406,245
住宅/服務式住宅	593,543	–	51,517	63,790	109,000	–	754,060	817,850
酒店	358,371	384,796	753,647	293,240	218,000	258,750	1,330,018	2,266,804
	11,154,198	1,171,622	5,396,815	2,863,524	1,083,508	258,750	17,634,521	21,928,417
發展中投資物業								
零售	–	69,600	–	–	–	–	–	69,600
辦公樓	2,020,000	191,250	–	349,523	–	–	2,020,000	2,560,773
住宅/服務式住宅	–	–	–	74,544	–	–	–	74,544
酒店	–	25,400	–	194,856	–	–	–	220,256
規劃中	–	–	–	–	1,444,000*	–	1,444,000	1,444,000
	2,020,000	286,250	–	618,923	1,444,000	–	3,464,000	4,369,173
已落成供出售物業								
零售	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅	255,128	–	–	–	423,203	–	678,331	678,331
辦公樓	–	–	–	296,570	–	–	–	296,570
	255,128	–	–	296,570	423,203	–	678,331	974,901
發展中供出售物業								
辦公樓	–	–	–	–	–	–	–	–
住宅	–	–	–	–	1,073,000	–	1,073,000	1,073,000
規劃中	–	–	–	–	825,000	–	825,000	825,000
	–	–	–	–	1,898,000	–	1,898,000	1,898,000
	13,429,326	1,457,872	5,396,815	3,779,017	4,848,711	258,750	23,674,852	29,170,491

* One Brickell City Centre 正處於規劃階段。該幅用地記入財務報表中的「持作發展土地」。

附註：

- 除以下物業外，所有由附屬公司持有的物業均屬集團全資擁有：港運城（持有60%權益）、廣州太古滙（持有97%權益）、Brickell City Centre（零售：持有60.875%權益）、River Court及羅德岱堡（全資擁有：持有75%界定溢利）。此五個物業以100%的樓面面積計入以上摘要表的面積總額。
- 「其他公司」包括合資公司或聯屬公司。由該等公司持有的物業樓面面積為應佔面積。
- 香港及中國內地總樓面面積並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有大約9,400個位於香港及中國內地已落成的停車位作投資用途。
- 根據可續期官契擁有的香港物業，已註明續期後的期滿日期。
- 所有在美國的物業均屬永久業權。
- 全部美國物業的總樓面面積即已落成及即將落成物業的可出售/可出租樓面，並不包括停車位；附屬公司及其他公司持有約1,976個已落成的停車位作投資用途。
- 出售擁有位於香港九龍灣新九龍內地段第6312號發展中物業的公司的買賣協議已於二零一六年十月簽訂。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書，方告作實。該物業已在簽訂協議當日轉撥至財務報表中的「其他非流動資產」，因此並不包括在上述摘要中。

在香港的已落成
投資物業

地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註	
辦公樓							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場一座	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	863,266	-	1988	
太古廣場二座	內地段第8582號及增批部分(部分)	2047	203,223 (部分)	695,510	-	1990	
2. 皇后大道東1號 太古廣場三座	內地段第47A號A分段餘段 內地段第47A號B分段餘段 內地段第47A號C分段餘段 內地段第47B號C分段餘段 內地段第47A號餘段 內地段第47C號A分段第1小分段餘段 內地段第47C號A分段餘段 內地段第47B號A分段餘段 內地段第47B號B分段餘段 內地段第47B號餘段 內地段第47A號B分段第2小分段 內地段第47A號D分段 內地段第47B號D分段 內地段第47C號餘段 內地段第47D號餘段 內地段第47D號A分段餘段 內地段第47號A分段第1小分段 內地段第47號A分段餘段 內地段第47號B分段第1小分段及餘段 內地段第47號C分段第1小分段及第2小分段A段及 第2小分段餘段及第3小分段A段及第3小分段餘段及 第4小分段及第5小分段及第6小分段A段及 第6小分段餘段及第7小分段餘段及餘段 內地段第47號P分段 內地段第47號餘段 內地段第47號C分段第5小分段增批部分 內地段第47號C分段第1小分段增批部分	2050-2852	40,236	627,657	111	2004/ 07	連接太古廣場購物 商場及港鐵金鐘站。
3. 太古城 太古城中心一座	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	位於太古城中心購 物中心部分位置 之上。
4. 太古城 太古城中心三座	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第18小分段(部分)	2899	33,734 (部分)	226,000	10	1992	以行人天橋連接太 古城中心購物中 心。所註明的樓面 面積只為約數，不 包括10層於2016年 12月30日轉讓給政 府的樓面面積。
5. 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	543,576	-	1991	以行人天橋連接太 古城中心購物中心。
6. 太古坊 德宏大廈	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	連接多盛大廈和 康橋大廈。
7. 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分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	609,540	215	1994	連接德宏大廈。

集團主要物業

二零一六年十二月三十一日結算

在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
辦公樓(續)							
8. 太古坊 林肯大廈	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	333,529	164	1998	連接電訊盈科中心。
9. 太古坊 濠豐大廈	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第4小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第7小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分D分段	2881/2899	33,434	501,253	182	1999	連接康和大廈。
10. 太古坊 康橋大廈	鯽魚涌海旁地段第1號E分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號F分段餘段(部分) 海旁地段第703號N分段(部分)	2881	70,414 (部分)	268,795	-	2003	連接德宏大廈。
11. 太古坊 港島東中心	鯽魚涌海旁地段第1號C分段第5小分段 鯽魚涌海旁地段第1號C分段第6小分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分F分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分G分段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段 第6小分段B段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段餘段 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分餘段 鯽魚涌內地第15號D分段	2881/2899	109,929	1,537,011	-	2008	連接康和大廈。
12. 灣仔忠利集團大廈	內地第5250號 內地第7948號 內地第7950號	2089/ 2103/ 2113	4,612	81,346	-	2013 (翻新)	地面層作零售用途。
13. 灣仔軒尼詩道28號	海旁地段第23號 內地第2244號餘段 內地第2245號餘段	2843	9,622	145,390	-	2012	
附屬公司持有的總面積				7,865,110	993		
14. 太古坊 電訊盈科中心	鯽魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	620,148	217	1994	連接多盛大廈。所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
15. 太古坊 栢克大廈	內地第8854號	2047	25,926	388,838	84	1998	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
16. 北角英皇道625號	內地第7550號	2108	20,000	301,065	84	1998	所註明的樓面面積乃整項物業的面積，集團持有其中50%權益。
17. 大嶼山東涌東薈城	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	160,522	63	1999/ 2000	位於東薈城購物中心之上。所註明的樓面面積乃物業的全部辦公樓面積，集團持有其中20%權益。東薈城包括一間酒店，詳情列於下文酒店項下。
合資公司持有的總面積				1,470,573	448		
- 其中集團應佔的面積				687,130			

在香港的已落成
投資物業

地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註	
零售							
1. 中環 金鐘道88號 太古廣場							
太古廣場購物商場	內地地段第8571號(部分) 內地地段第8582號及增批部分(部分)	2135/2047	318,289 (部分)	711,182	430	1988/ 90	購物中心, 包括食肆及一家電影院。設有通道連接港鐵金鐘站。太古廣場亦包括服務式住宅及酒店, 詳情列於下文住宅及酒店項下。
2. 太古城 太古城中心							
	鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第5小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第1小分段A段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段A段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段B段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段 第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段餘段 (部分) 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段(部分)	2899	334,475 (部分)	1,105,227	834	1983/ 87/ 97/ 2000	購物中心, 內設有食肆、真雪溜冰場、電影院及通道連接港鐵太古站。
3. 太古城第一至 第十期商業單位							
	筲箕灣海旁地段第1號A分段第1小分段 筲箕灣海旁地段第1號A分段餘段 筲箕灣海旁地段第1號B分段 筲箕灣海旁地段第2號C分段餘段 筲箕灣海旁地段第2號C分段第2小分段 筲箕灣海旁地段第2號D分段 筲箕灣海旁地段第2號餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段第3小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分L分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分N分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第4及第5小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段C段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分S分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分H分段第3小分段A段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段A段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段第1小分段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第3小分段餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第4小分段A段及餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分T分段第1小分段及餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分U分段餘段 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分K分段第9小分段及第10 小分段及第11小分段及第13小分段及第16小分段(部分)	2081/ 2889/ 2899	—	331,079	3,826	1977- 85	鄰舍式店舖、學校及停車位。
4. 北角英皇道500號 港運城	內地地段第8849號(部分)	2047	106,498 (部分)	150,223	288	1996	所註明的樓面面積乃指整個購物中心平台的面積, 集團持有其中60%權益。
5. 灣仔星街9號 星域軒	內地地段第8853號(部分)	2047	40,871 (部分)	13,112	83	1999	所註明的樓面面積乃指整個零售平台的面積。
6. 灣仔永豐街21-29號	內地地段第526號A分段第1小分段C段 內地地段第526號A分段第1小分段B段餘段 內地地段第526號A分段第1小分段B段第1小分段 內地地段第526號A分段第2小分段 內地地段第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指現有建築物的面積。
7. 太古坊糖廠街23號 太古坊栢舍	海旁地段第703號1分段(部分)	2881	8,664 (部分)	12,312	—	2014	所註明的樓面面積乃整個三層零售平台的面積(不包括上面的服務套房)。
	附屬公司持有的總面積			2,337,174	5,461		

集團主要物業

二零一六年十二月三十一日結算

在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
零售(續)							
8. 大嶼山東涌 東堤灣畔	東涌市地段第1號(部分)	2047	331,658 (部分)	36,053	75	1998/ 1999	所註明的樓面面積 乃指零售樓面的面 積，集團持有其中 20%權益。
9. 大嶼山東涌東薈城	東涌市地段第2號(部分)	2047	358,557 (部分)	462,428	1,093	1999/ 2000	所註明的樓面面積 乃物業的全部零售 面積，集團持有其 中20%權益。約 十二萬平方呎的購 物中心樓面現正進 行主要裝修。
合資公司持有的總面積				498,481	1,168		
- 其中集團應佔的面積				99,696			
住宅							
1. 金鐘道88號 太古廣場栢舍	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. 太古坊糖廠街23號 太古坊栢舍	海旁地段第703號I分段(部分)	2881	8,664 (部分)	62,756	-	2014	建於三層零售平台 上的111個服務套 房。所註明的樓面 面積不包括零售 部分。
3. 永豐街8-10號 及18號 STAR STUDIOS I 及 II	內地段第47號F分段(部分) 內地段第47號G分段(部分) 內地段第47號H分段(部分) 內地段第47號I分段(部分) 內地段第8464號(部分)	2056/2852	6,775 (部分)	47,076	-	2016 (翻新)	建於地舖上的120 間住宅。所註明的 樓面面積不包括零 售面積(5,197平 方呎)。
4. 深水灣道6號 Rocky Bank	鄉郊建屋地段第613號餘段	2099	28,197	14,768	-	1981	6座半獨立式房屋。
5. 深水灣香島道36號 B座洋房	鄉郊建屋地段第507號及增批部分(部分)	2097	20,733 (部分)	2,644	-	1980	一座獨立式房屋。
6. 加列山道38號 Eredine	鄉郊建屋地段第587號及增批部分(部分)	2038	51,430 (部分)	23,224	7	1965	7個住宅單位。
附屬公司持有的總面積				593,543	7		
酒店							
1. 太古城 香港東隅	鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分R分段第1小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段A段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第7小分段餘段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段B段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段 第1小分段(部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分Q分段第2小分段A段餘段 (部分) 鯽魚涌海旁地段第2號及增批部分J分段餘段(部分)	2899	146,184 (部分)	199,633	-	2009	設有345個房間的 酒店。
2. 太古廣場 奕居	內地段第8571號(部分)	2135	115,066 (部分)	158,738	-	2009 (翻新)	設有117個房間的 酒店，位於香港JW 萬豪酒店之上。
附屬公司持有之總面積				358,371			

在香港的已落成 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
酒店 (續)							
3. 太古廣場 香港JW萬豪酒店	內地地段第8571號 (部分)	2135	115,066 (部分)	525,904	–	1988	設有602個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
4. 太古廣場 香港港麗酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	555,590	–	1990	設有513個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
5. 太古廣場 港島香格里拉 大酒店	內地地段第8582號及增批部分 (部分)	2047	203,223 (部分)	605,728	–	1991	設有565個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
聯屬公司持有的總面積				1,687,222			
– 其中集團應佔的面積				337,444			
6. 東薈城 香港諾富特 東薈城酒店	東涌市地段第2號 (部分)	2047	358,557 (部分)	236,758	7	2005	設有440個房間的酒店， 集團持有其中20%權益。
合資公司持有的總面積				236,758	7		
– 其中集團應佔的面積				47,352			

在中國內地的已落成 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
零售							
1. 三里屯太古里 (三里屯太古里南區)	北京朝陽區三里屯路19號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)	776,909	451	2007	購物中心，包括食肆及電影院。
2. 三里屯太古里 (三里屯太古里北區)	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)	519,399	410	2007	購物中心，包括食肆。
3. 滙坊	廣州天河區天河東路75號	2044	174,377 (部分)	90,847	100	2008	購物中心，包括食肆及停車位。
4. 太古滙	廣州天河區天河路381-389號 (單數)	2051	526,941 (部分)	1,472,730	718	2011	購物中心，包括食肆。所註明的 樓面面積乃指零售部分的面積， 集團持有其中97%權益。
附屬公司持有的總面積				2,859,885	1,679		
5. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路18號	2044 (停車位為 2054)	631,072 (部分)	939,493	615	2012	購物中心，包括食肆及電影院。 所註明的樓面面積乃指零售部分 的面積，集團持有其中50%權 益。
6. 成都遠洋太古里	成都市錦江區東大街9號 大慈寺片區	2051	814,604 (部分)	1,246,482	1,056	2014	購物中心，包括食肆及電影院。 所註明的樓面面積乃指零售部分 的面積，集團持有其中50%權 益。
7. 興業太古滙	上海靜安區 南京西路以南及 石門一路以東	2049	676,091 (部分)	1,102,535	240	2016	所註明的樓面面積乃指零售 部分的面積，集團持有其中50% 權益。
合資公司持有的總面積				3,288,510	1,911		
– 其中集團應佔的面積				1,644,255			

集團主要物業

二零一六年十二月三十一日結算

在中國內地的已落成 投資物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
辦公樓							
1. 太古滙	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	1,731,766	–	2011	所註明的樓面面積乃指 辦公樓部分的面積，集團 持有其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			1,731,766	–		
2. 頤堤港	北京朝陽區酒仙橋路20號	2054	631,072 (部分)	595,464	390	2011	所註明的樓面面積乃指 辦公樓部分的面積，集團 持有其中50%權益。
3. 興業太古滙	上海靜安區 南京西路以南及 石門一路以東	2059	676,091 (部分)	1,129,014	491	2016	所註明的樓面面積乃指 辦公樓部分的面積（香港 興業中心一座），集團持有 其中50%權益。
	合資公司持有的總面積			1,724,478	881		
	– 其中集團應佔的面積			862,239			
酒店							
1. 瑜舍	北京朝陽區三里屯路11號	2044 (停車位為 2054)	566,332 (部分)	169,463	32	2007	設有99個房間的酒店。
2. 廣州 文華東方酒店	廣州天河區天河路以北及 天河東路以西	2051	526,941 (部分)	酒店： 584,184 服務式住宅： 51,517 635,701	– –	2012	設有263個酒店房間和24個 服務式住宅單位，集團持有 其中97%權益。
	附屬公司持有的總面積			805,164	32		
3. 北京東隅	北京朝陽區酒仙橋路22號	2044 (辦公樓 及停車場為 2054)	631,072 (部分)	358,269	240	2012	設有369個房間的酒店， 集團持有其中50%權益。
4. 博舍	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	814,604 (部分)	酒店： 228,210 服務式住宅： 127,579 355,789	– –	2015	設有100個酒店房間和42個 服務式住宅單位，集團持有 其中50%權益。
	合資公司持有的總面積			714,058	240		
	– 其中集團應佔的面積			357,029			

在美國的已落成投資物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成 年份	備註
零售						
1. Brickell City Centre Retail	佛羅里達州邁阿密市 701 S Miami Avenue	380,670 (部分)	496,508	1,137	2016	所註明的樓面面積乃指整個購物中心的面積，集團持有其中60.875%權益。
	附屬公司持有的總面積		496,508	1,137		
辦公樓						
1. Two Brickell City Centre	佛羅里達州邁阿密市 78 SW 7th Street	380,670 (部分)	128,000	145	2016	
2. Three Brickell City Centre	佛羅里達州邁阿密市 98 Southeast Seventh Street	380,670 (部分)	132,000	144	2016	
	附屬公司持有的總面積		260,000	289		
服務式住宅						
1. EAST, Residences	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	109,000	20	2016	邁阿密東隅酒店大樓內的89個服務套房。
	附屬公司持有的總面積		109,000	20		
酒店						
1. 邁阿密文華東方酒店	佛羅里達州邁阿密市碧琪箕南端	120,233	345,000	600	2000	位於邁阿密市中心設有326個房間的高尚酒店。集團持有其中75%權益。
	合資公司持有的總面積		345,000	600		
	- 其中集團應佔的面積		258,750			
2. 邁阿密東隅	佛羅里達州邁阿密市 788 Brickell Plaza	380,670 (部分)	218,000	80	2016	設有263個房間的酒店。
	附屬公司持有的總面積		218,000	80		

在香港的發展中 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程 進度	預計 落成 年份	備註
辦公樓								
1. 太古坊 太古坊一座	鰂魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	1,020,000	82	正進行底層 結構及上蓋 工程	2018	所註明的樓面面積只為約數。
2. 太古坊 太古坊二座	鰂魚涌海旁地段第1號Q分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號R分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號S分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第1小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段第2小分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號T分段餘段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號U分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號W分段(部分) 鰂魚涌海旁地段第1號餘段(部分)	2881	238,582 (部分)	1,000,000	184	正進行 和域大廈 拆卸準備工程	2021/ 2022	所註明的樓面面積只為約數。停車位數目有待政府批准。已於二零一六年十二月底完成收購香港政府於康和大廈的權益。
	附屬公司持有的總面積			2,020,000	266			

集團主要物業

二零一六年十二月三十一日結算

在香港的發展中 投資物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計落成 年份	備註
辦公樓 (續)								
3. 香港仔 黃竹坑道8-10號	香港仔內地地段第461號	2064	25,500	382,499	137	正進行 底層結構及 上蓋工程	2018	擬建的計劃正在發展中。所註明的樓面面積乃整項物業許可的總樓面面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				382,499	137			
- 其中集團應佔的面積				191,250				
零售								
1. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號 (部分)	2063	107,919 (部分)	348,000	122	正進行挖掘、 底層結構及 上蓋工程	2018	擬建的計劃正在發展中。所註明的樓面面積乃指發展項目中零售部分的面積，集團持有其中20%權益，並不包括一個公共交通總站的面積。該面積只為約數，可予以更改。將會興建一個面積約64,200平方呎的公共交通總站，並於完工後移交政府。
合資公司持有的總面積				348,000	122			
- 其中集團應佔的面積				69,600				
酒店								
1. 大嶼山東涌 東涌市地段第11號	東涌市地段第11號 (部分)	2063	107,919 (部分)	127,000	5	正進行挖掘、 底層結構及 上蓋工程	2018	擬建的計劃正在發展中。所註明的樓面面積乃指發展項目中酒店部分的面積，集團持有其中20%權益，並不包括一個公共交通總站的面積。該面積只為約數，可予以更改。
合資公司持有的總面積				127,000	5			
- 其中集團應佔的面積				25,400				
在中國內地的發展中 投資物業								
	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面 面積 平方呎	停車位 數目	工程進度	預計落成 年份	備註
1. 興業太古滙	上海靜安區 南京西路以南及 石門一路以東	2049 (酒店/ 服務式住宅)· 2059 (辦公樓)	676,091 (部分)	辦公樓： 699,046 酒店： 389,711 服務式住宅： 149,088	辦公樓： 307 酒店： 117 服務式住宅： 45	正進行 工程	2017	所註明的樓面面積乃指發展項目的辦公樓（香港興業中心二座）、酒店及服務式住宅部分的面積，集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				1,237,845	469			
- 其中集團應佔的面積				618,923				

在美國的發展中 投資物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位數目	預計落成 年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密市 One Brickell City Centre	123,347	規劃中： 1,444,000	待定	2023	One Brickell City Centre 正規劃為綜合發展項目，包括零售、甲級辦公樓、住宅大廈及一間酒店。該項目坐落於 Brickell Avenue 與 SW 8th Street 的交界處（共約一百四十萬平方呎），計劃發展為一幢80層高的豪宅大廈。
附屬公司持有的總面積		1,444,000	-		

在香港的已落成 供出售物業	地段編號	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
住宅							
1. 西半山殷然	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	195,533	43	2016	截至2016年12月31日，已預售出全部197個單位及5個停車位，但全部未完成交易程序。所註明的樓面面積乃指全部197個住宅單位及43個停車位的面積。
2. 長沙嶼南道160號 WHITESANDS	丈量約份第332約 地段第724號及地段第726號	2062	161,029	59,595	26	2015	發展項目包括28座獨立式房屋及28個停車位。截至2016年12月31日，已售出兩個單位及兩個停車位。所註明的樓面面積乃指餘下26個住宅單位及26個停車位的面積。
附屬公司持有的總面積				255,128	69		

在中國內地的已落成 供出售物業	地址	官批到期 年份	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
辦公樓							
1. 睿東中心	成都市錦江區 東大街9號 大慈寺片區	2051	702,243 (部分)	593,139	447	2014	所註明的樓面面積乃指未售出的辦公樓部分的面積（包括已預售但未交付買家的部分），集團持有其中50%權益。
合資公司持有的總面積				593,139	447		
- 其中集團應佔的面積				296,570			

集團主要物業

二零一六年十二月三十一日結算

在美國的已落成供出售物業	地址	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位 數目	落成年份	備註
住宅						
1. ASIA	佛羅里達州邁阿密市 碧琪箕路900號	173,531	5,359	4	2008	36層高住宅大廈，包括123個住宅單位及5層高停車場。截至2016年12月31日，已完成122個單位的交易程序。
2. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre Reach	佛羅里達州邁阿密市 68 SE 6th Street	380,670 (部分)	89,410	62	2016	43層高住宅大廈，包括390個住宅單位。截至2016年12月31日，已完成347個單位的交易程序。
3. 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre Rise	佛羅里達州邁阿密市 1 SW 8 Street	380,670 (部分)	328,434	326	2016	43層高住宅大廈，包括390個住宅單位。截至2016年12月31日，已完成171個單位的交易程序。
附屬公司持有的總面積			423,203	392		

在美國的發展中 供出售物業	地盤面積 平方呎	總樓面面積 平方呎	停車位數目	預計落成年份	備註
1. 佛羅里達州邁阿密市 碧琪箕路南端	105,372	住宅： 550,000	395	—	位於邁阿密市中心的發展地盤，於1997年1月連同文華東方酒店地盤一併購入。興建住宅大廈的計劃暫時擱置。
2. 佛羅里達州 羅德岱堡發展地盤	203,941	規劃中： 825,000	1,050	—	於2006年10月購入位於羅德岱堡的發展地盤，集團持有其中75%權益。
3. 佛羅里達州邁阿密市 North Squared	380,670 (部分)	住宅： 523,000	544	—	North Squared地盤的發展項目暫時擱置。
附屬公司持有的總面積		1,898,000	1,989		

詞彙

專門術語

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

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

債務淨額 借款總額扣除銀行存款及銀行結餘。

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

比率

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一七年財務日誌

除息交易	四月五日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一六年度第二次中期股息的資格	四月七日
年度報告書供股東閱覽	四月十一日
派付二零一六年度第二次中期股息	五月十一日
暫停辦理股票過戶手續以確認可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月十一日至十六日
股東周年大會	五月十六日
宣佈中期業績	二零一七年八月
派發二零一七年度第一次中期股息	二零一七年十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

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

股票託管處

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

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

股份代號

香港聯合交易所 1972
美國預託證券 SWROY

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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

設計：化美設計顧問有限公司

www.format.com.hk

印刷：香港

© Swire Properties Limited

太古地產有限公司

