

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



太古地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：1972)

二零一四年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	5
融資	35
綜合財務報表	39
附加資料	56
詞彙	58
財務日誌及投資者資訊	59

財務撮要

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		15,387	12,935	+19.0%
營業溢利		10,992	14,498	-24.2%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	7,152	6,348	+12.7%
列賬		9,516	12,525	-24.0%
來自營運的現金		10,724	8,873	+20.9%
融資前的現金流入淨額		2,881	577	+399.3%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.22	1.09	+11.9%
列賬	(c)	1.63	2.14	-23.8%
		港元	港元	
每股股息				
第一次中期		0.22	0.20	+10.0%
第二次中期		0.44	0.40	+10.0%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		208,547	203,150	+2.7%
債務淨額		34,071	32,014	+6.4%
資本淨負債比率	(a)	16.3%	15.8%	+0.5 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益				
基本	(a),(b)	36.95	35.88	+3.0%
列賬	(a)	35.50	34.59	+2.6%

附註：

(a) 有關釋義請參閱第 58 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以及公司股東應佔財務報表所示權益與基本權益的對賬載於第 5 至 6 頁。

(c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
物業投資	6,074	5,605
物業買賣	1,049	790
酒店	29	(47)
	7,152	6,348

主席報告

二零一四年的股東應佔綜合溢利為港幣九十五億一千六百萬元，而二零一三年則為港幣一百二十五億二千五百萬元。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八億零四百萬元，由二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元增至二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元。

股息

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

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十四仙（二零一三年：每股港幣四十仙），連同於二零一四月十月派發的第一次中期股息每股港幣二十二仙，全年派息每股港幣六十六仙（二零一三年：每股港幣六十仙）。第二次中期股息合共港幣二十五億七千四百萬元（二零一三年：港幣二十三億四千萬元），將於二零一五年五月七日（星期四）派發予於二零一五年四月十日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一五年四月八日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一四年一月，太古地產購入大昌行商業中心百分之五十的權益。該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約三十八萬九千平方呎，於二零一四年七月更名為栢克大廈。

二零一四年一月，太古地產與中信房地產股份有限公司及大連港置地有限公司簽訂框架協議，表明各方擬透過一家由集團計劃持有百分之五十權益的合資公司，在大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。建議成立的合資公司及發展項目須待若干先決條件達成後，方可作實。

二零一四年二月，太古地產完成向基滙資本管理的基金 GC Acquisitions VI Limited（「GCA」）購入三里屯太古里百分之二十的權益。這項收購是隨 GCA 行使向太古地產出售其於三里屯太古里的權益之認沽期權後完成。該交易完成後，三里屯太古里為太古地產全資擁有。

二零一四年二月，太古地產與香港政府達成協議，購入其於香港太古坊康和大廈的權益。交易預期於二零一六年十二月三十日或之前完成。該收購讓太古地產能夠開展太古坊重建工作，將位於太古坊三座現有的科技中心重建為兩座甲級辦公樓。

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道 8-10 號的一幅工業用地，獲香港政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地擬發展為一座辦公樓，總樓面面積約為三十八萬二千五百平方呎。

二零一四年三月，太古地產開始預售位於香港鰂魚涌的住宅項目 MOUNT PARKER RESIDENCES 之單位，並於二零一四年五月開始交付予買家。該住宅項目樓高二十四層，包括九十二個住宅單位，總樓面面積為十五萬一千九百五十四平方呎。

二零一四年六月，太古地產開始預售位於美國邁阿密 Brickell City Centre 發展項目的豪華住宅大廈 Reach 之單位。同年十一月，太古地產開始預售 Brickell City Centre 項目中的第二所住宅大廈 Rise 之單位。該兩座住宅合共提供七百八十個單位，總樓面面積為一百一十三萬四千平方呎。

二零一四年九月，太古地產開始預售位於香港西半山的住宅項目瀚然之單位。該住宅項目樓高四十八層，提供一百二十七個住宅單位，總樓面面積為十六萬五千七百九十二平方呎，預期於二零一五年上半年落成。

二零一四年十月，太古地產與遠洋地產控股有限公司在中國成都市合作發展的新文化商

業項目成都遠洋太古里開始營業，總樓面面積逾一百二十二萬六千平方呎。

二零一四年十二月，太古地產完成耗資港幣一億元的太古城中心優化工程，並引入了超過三十個全新零售品牌。

業務表現

基本溢利由二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元增至二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元，主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加，以及來自出售香港高尚住宅物業的溢利上升。來自物業投資的基本溢利增長百分之八，反映香港物業的續約租金上升，以及中國內地物業的租金收入增加。集團在香港及英國的酒店於二零一四年的表現有所改善，而中國內地酒店的虧損亦減少。

二零一四年的租金總收入為港幣一百零三億二千萬元，而二零一三年的租金總收入則為港幣九十六億七千六百萬元。香港物業組合的續約租金上升。在二零一四年，市場（特別是金融機構）對辦公樓的需求普遍疲弱，但我們的辦公樓租用率仍相對堅穩。儘管二零一四年零售銷售放緩，本港市場對零售樓面的需求仍持續強勁。在中國內地，奢侈品零售銷售走弱，零售商對擴充商舖空間持審慎態度。然而，太古滙、三里屯太古里及頤堤港的租金收入上升，租用率保持穩定。

二零一四年來自物業買賣的營業溢利上升，主要由於集團售出更多香港發展項目的單位。

於計入中國內地投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一四年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣二十四億三千七百萬元，而二零一三年的收益淨額則為港幣六十四億二千五百萬元。

財務

於二零一四年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百四十億七千一百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為港幣三百二十億一千四百萬元。資本淨負債比率由百分之十五點八上升至百分之十六點三。借款增加主要

由於收購三里屯太古里百分之二十權益及發展邁阿密 Brickell City Centre 項目的資本開支。於二零一四年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣九十六億二千二百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為港幣九十八億五千四百萬元。我們將繼續獨立為太古公司所提供的集團間資金（因應債務到期後的需要）進行再融資，而無需涉及太古公司。

可持續發展

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

在首次「2014年 Channel NewsAsia 可持續發展排名」中，我們在亞洲區可持續發展表現最佳的公司中位列十六名，被譽為「業內的領導者」。我們亦獲 BCI Asia 評為二零一四年「十大發展商」，並在「環保建築大獎 2014」評選中榮獲大獎。我們在中國內地的發展項目成都遠洋太古里獲得能源與環境設計先鋒評級（LEED）金獎認證。香港方面，瑋然住宅發展項目獲得建築環境評估法（BEAM）鉑金評級。二零一四年，我們的健康及安全表現有所改善，失時工傷率下降百分之十五。

展望

香港市場（特別是金融機構）對辦公樓的需求料會持續疲弱，因此香港中區的租金將繼續受壓。然而，太古廣場沒有主要的租約於二零一五年屆滿，故租用率可望保持平穩。太古坊及太古城中心方面，由於租用率高企，預期租金將保持堅穩。在廣州及北京，由於新辦公樓的供應量大增，預料二零一五年的辦公樓租金料會受壓。

儘管香港市場對奢侈品的需求有所減弱，但預期香港整體零售銷售額在二零一五年仍有溫和增長。預期對位於優越地段及管理完善的零售商場的需求將持續高企。在廣州和北京，雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對中價貨品的需求將有滿意的增長。零售商

對擴充持審慎態度。在成都，預期零售市場在二零一五年將穩步增長，反映消費者對國際和當地品牌商品有所需求。

香港市場仍然對豪宅物業有需求，但交投量並不高。隨著我們完成出售香港瀚然項目的預售單位、嶼南道 160 號項目已落成的獨立屋及其他已落成住宅項目的餘下單位，預期集團二零一五年仍將錄得可觀的物業買賣溢利。待完成出售中國成都大慈寺項目辦公樓「睿東中心」的預售單位後，亦將錄得溢利。

預期集團的香港酒店業務於二零一五年表現平穩，而中國內地的酒店經營情況則因供應過剩而仍具挑戰。

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

主席
史樂山
香港，二零一五年三月十九日

業務評述

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	5,707	5,386
零售物業	4,260	3,961
住宅	353	329
其他收益 ⁽¹⁾	136	110
物業投資	10,456	9,786
物業買賣	3,842	2,207
酒店	1,089	942
總收入	15,387	12,935
營業溢利／（虧損）		
物業投資	7,878	7,317
投資物業估值收益	1,956	6,211
物業買賣	1,180	1,035
酒店	(22)	(65)
營業溢利總額	10,992	14,498
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,604	948
應佔溢利	9,516	12,525

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

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

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
基本溢利		
財務報表所示公司股東應佔溢利	9,516	12,525
有關投資物業的調整：		
投資物業重估	(a) (3,148)	(7,017)
投資物業的遞延稅項	(b) 710	573
出售物業的變現溢利	(c) 29	94
集團自用投資物業折舊	(d) 16	14
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項	1	19
非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e) 28	140
公司股東應佔基本溢利	7,152	6,348

	2014	2013
	附註 港幣百萬元	港幣百萬元
基本權益		
財務報表所示公司股東應佔權益	207,691	202,350
投資物業的遞延稅項	5,234	4,531
持作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	(f) 2,354	2,244
集團自用投資物業重估	793	721
集團自用投資物業累計折舊	65	49
公司股東應佔基本權益	216,137	209,895
基本非控股權益	912	854
基本權益	217,049	210,749

附註：

- (a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動主要包括中國內地投資物業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。
- (f) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本扣除累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第 40 號，則該等由附屬公司及合資公司擁有及長期持作綜合物業發展的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撤減會記入重估儲備而非綜合損益表中。

基本溢利

基本溢利由二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元增至二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元，主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加，以及來自出售香港高尚住宅物業的溢利上升。來自物業投資的基本溢利增長百分之八，反映香港物業的續約租金上升，以及中國內地物業的租金收入增加。集團在香港及英國的酒店於二零一四年的表現有所改善，而中國內地酒店的虧損亦減少。

物業組合概覽

於二零一四年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千一百三十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百三十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千一百三十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約六百萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百八十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都的優越地段持有五個大型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 項目及於美國和英國持有的酒店權益。

下表列出於二零一四年十二月三十一日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	10.2	2.5	0.7	0.6	-	14.0
中國內地	2.0	3.8	0.9	0.1	-	6.8
美國及其他	-	-	0.5	-	-	0.5
總計	12.2	6.3	2.1	0.7	-	21.3

發展中或持作未來發展的投資物業 (預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	1.7	-	-	-	0.1	1.8
中國內地	0.9	0.5	0.4	0.1	-	1.9
美國及其他	0.3	0.4	0.2	0.1	1.3 ⁽²⁾	2.3
總計	2.9	0.9	0.6	0.2	1.4	6.0

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/ 酒店式住宅	規劃中	總計
總計	15.1	7.2	2.7	0.9	1.4	27.3

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

(2) 二零一三年七月購入的總樓面面積五十五萬八千平方呎的用地，記入持作發展物業賬目內。

買賣物業組合包括香港三個發展中的高尚住宅項目（兩個位於港島及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座已落成的辦公樓「睿東中心」，以及已落成的香港瑋然、蔚然、DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES 和 5 Star Street 發展項目及邁阿密 ASIA 項目的餘下待售單位。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。

下表列出於二零一四年十二月三十一日，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 持作未來發展	總計
香港	-	0.4	0.4
中國內地	0.7	-	0.7
美國	-	2.9	2.9
總計	0.7	3.3	4.0

投資物業— 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為一千零五十萬平方呎。於二零一四年，來自集團香港辦公樓物業的應佔總租金收入合共港幣五十六億四千五百萬元。於二零一四年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千二百八十三億四千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百二十三億四千九百萬元。

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 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	94%	100%
太古城中心	1,632,930	100%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,541	98%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	98%	100%
科技中心 ⁽²⁾	893,516	100%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	94%	20%/50%/100%
總計	10,463,592		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

(3) 其他包括東薈城一座（持有百分之二十權益）、英皇道 625 號（持有百分之五十權益）、栢克大廈（集團於二零一四年一月購入及持有百分之五十權益）、忠利集團大廈（全資擁有）和軒尼詩道 28 號（全資擁有）。

二零一四年集團的香港辦公樓物業組合總租金收入增加百分之五至港幣五十三億五千五百萬元。二零一四年，香港的辦公樓物業組合表現良好。續約租金上調令租金收入上升。集團大部分辦公樓物業組合的租用率高企。上表所載於二零一四年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十七。

下表列出於二零一四年十二月三十一日，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。

辦公樓樓面面積（按租戶行業劃分） （於二零一四年十二月三十一日）

銀行業／金融／證券／投資	26.1%
科技／媒體／電訊	17.1%
貿易	16.2%
保險	10.0%
地產／建築／物業發展／建築設計	9.0%
專業服務（會計／法律／管理顧問／公司秘書）	7.1%
廣告及公共關係	4.2%
其他	10.3%

於二零一四年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一四年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計）合共租用集團香港辦公樓總樓面面積約百分之二十三。

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一四年表現相對理想，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。新租戶包括養和醫療、中國先鋒金融集團、大眾商業銀行及富國銀行。穆迪、Parkside Chambers、法國興業銀行、蘇富比、太古集團及保利拍賣租用更多樓面。

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）於二零一四年表現理想，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之一百。新租戶包括 Marriott International、中銀集團人壽保險、三菱電機、AT&T 及富衛人壽保險。康宏理財服務、平等機會委員會、EMC 電腦系統及 PPG Industries 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），於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。新租戶包括 Facebook、Berkshire Hathaway 及中國數碼。RGA、大都會人壽、惠氏、法國巴黎銀行、香港電訊、牛奶國際、LVMH 及德事商務中心租用更多樓面。索尼移動、中國銀行、Tesco、Phillip Morris、金門、怡和、惠氏、聯想、富士通、Transamerica、Neo Derm、Club 21 及安永所均已續租。二零一四年，集團在康和大廈提供二萬平方呎的樓面推行「blueprint」計劃，為 B2B 科技創業公司提供工作空間、導師指引和專業支援。

港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。

儘管科技中心已訂於二零一六年年底開始重建，但在二零一四年的表現仍然強勁。於二零一四年十二月三十一日，康和大廈及和域大廈的租用率為百分之一百。

其他

軒尼詩道 28 號餘下的樓面在二零一四年租出，因此其於二零一四年十二月三十一日的租用率達至百分之一百。

二零一四年一月，太古地產購入大昌行商業中心（於二零一四年七月更名為栢克大廈）百分之五十的權益。該辦公樓位於香港鯉魚涌，總樓面面積約為三十八萬九千平方呎，於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之八十七。

香港辦公樓市場展望

市場（特別是金融機構）對辦公樓的需求料會持續疲弱，因此香港中區的租金將繼續受壓。然而，太古廣場沒有主要的租約於二零一五年屆滿，故租用率可望保持平穩。太古坊及太古城中心方面，由於租用率高企，預期租金將保持堅穩。

下表列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一四年十二月租金收入計的租約，有約百分之十點三將於二零一五年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十一點二的租約將於二零一六年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一四年十二月三十一日）

2015	10.3%
2016	21.2%
2017 及以後	68.5%

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。於二零一四年，來自集團香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣二十七億九千八百萬元。於二零一四年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百三十九億九千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百七十七億九千四百萬元。

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 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	556,818	100%	20%/60%/100%
總計	2,835,655		

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

香港零售物業組合於二零一四年的總租金收入增加百分之三至港幣二十七億零五百萬元，反映續約租金調升。集團商場實際於年內全部租出。

太古廣場購物商場於二零一四年的零售銷售額下跌百分之六，反映中國內地旅客的消費轉弱，以及第四季度受到「佔領中環」的影響。儘管太古城中心進行的優化工程期間難免對商場營運帶來影響並令部分店舖暫停營業，但商場零售銷售額仍然穩定。東薈城名店倉於二零一四年的零售銷售額較二零一三年上升百分之四點六。

下表列出於二零一四年十二月三十一日，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。

零售樓面面積（按租戶行業劃分） （於二零一四年十二月三十一日）

時裝及服飾	28.5%
百貨公司	16.9%
飲食	15.5%
電影院	7.0%
超級市場	5.1%
珠寶及鐘錶	1.7%
溜冰場	0.9%
其他	24.4%

於二零一四年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一四年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計）合共租用集團香港零售總樓面面積約百分之二十八。

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的一部分。太古廣場的辦公樓及四間酒店（於二零一四年舉行開業二十五周年誌慶）為商場提供穩定的購物人流。由於中國內地旅客消費模式改變，以及第四季度受到「佔領中環」的影響，商場的零售銷售額於二零一四年下跌百分之六。

除新舊租戶交替的短暫空置期外，商場實際於年內全部租出。Chanel 和 Prada 於第一季度擴充店舖；新租戶包括 Canali，Goyard，Sandro，The Continental 和 Kokomi。

太古城中心

太古城中心是香港最受歡迎的區域購物中心之一，亦是港島區最大的購物商場。商場主要的顧客是在港島東區居住或工作的人士。毗鄰的香港東隅酒店亦為商場帶來香港以外的遊客惠顧。

二零一四年內，太古城中心於進行一項耗資港幣一億元的優化工程以提升商場內的環境。儘管工程進行期間難免對商場營運帶來影響並令部分店舖暫停營業，但零售銷售額仍然穩定。工程完成後引入了超過三十個新零售品牌，包括 ZARA、i.t.、LOG-ON 和 Francfranc。商場實際於二零一四年全部租出，並計劃在二零一五年繼續將租戶組合多元化。

東薈城名店倉

東薈城名店倉實際於二零一四年全部租出，年內商場零售銷售額上升百分之四點六。商場位置優越，靠近旅遊景點和便捷的交通網絡，對遊客及本地顧客均具吸引力，於二零一四年錄得強勁的購物人流。零售商對在商場內租用更多樓面及開設新品牌有強勁的需求。

香港零售市場展望

儘管香港市場對奢侈品的需求有所減弱，但預期香港整體零售銷售額在二零一五年仍有溫和增長。預期對位於優越地段及管理完善的零售商場的需求將持續高企。

下表列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一四年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一四年十二月租金收入計的租約，有約百分之二十一點二於二零一五年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點七的租約將於二零一六年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一四年十二月三十一日）

2015	21.2%
2016	23.7%
2017 及以後	55.1%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括香港的酒店式住宅太古廣場栢舍及太古坊栢舍，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十四萬六千四百六十七平方呎。位於鰂魚涌糖廠街 23 號的太古坊栢舍預期於二零一五年第三季度開業，該大廈樓高二十八層，將提供一百一十一個酒店式住宅單位，總樓面面積約為六萬三千平方呎。

於二零一四年十二月三十一日，住宅物業組合的租用率約為百分之八十八。市場（特別在二零一四年下半年）對配備完善的太古廣場栢舍單位的需求有所增加。

預期二零一五年市場對集團住宅物業的需求將保持穩定。

發展中的投資物業

東涌市地段第 11 號

這幅毗鄰東薈城名店倉的商業用地正發展為一座總樓面面積約四十六萬平方呎的多層商業大廈。該項目正在進行建築設計工作，預期將於二零一七年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

新九龍內地段第 6312 號

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

太古坊重建計劃

太古坊常盛大廈已完成拆卸，並將重建為一座樓高五十層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓，預期將於二零一八年落成。太古坊重建計劃的第二階段（將康和大廈及和域大廈重建為一座辦公樓）正在規劃當中。

重建計劃將包括一個佔地約六萬九千平方呎的園景廣場作為其一部分。

黃竹坑道 8-10 號

集團已與香港政府達成協議，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地將發展為一座辦公樓，總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎。該項目正在進行建築設計工作，預期於二零一八年落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百六十萬平方呎（集團應佔權益為九百四十萬平方呎），其中九百八十萬平方呎已落成，餘下的三百八十萬平方呎正在發展中。於二零一四年，中國內地投資物業應佔總租金收入增長百分之二十三至港幣二十一億五千三百萬元。於二零一四年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣五百五十一億四千三百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百九十七億七千二百萬元。

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	
已落成				
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%
成都大慈寺項目 ⁽²⁾	2,526,752	1,226,870	1,299,882	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	5,825	2,913	2,912	100%
小計	9,822,618	7,407,908	2,414,710	
發展中				
成都大慈寺項目 ⁽³⁾	334,793	108,049	226,744	50%
上海大中里項目 ⁽⁴⁾	3,457,375	2,930,068	527,307	50%
小計	3,792,168	3,038,117	754,051	
總計	13,614,786	10,446,025	3,168,761	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 大慈寺項目的零售部分已於二零一四年十月開始營業；辦公樓部分「睿東中心」正發展作買賣用途。在二零一三年八月已預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。

(3) 包括正在發展中的一間精品酒店及四十二個酒店式住宅單位，預期於二零一五年上半年啟用。

(4) 大中里項目預期由二零一六年起分階段啟用。

二零一四年集團中國內地投資物業的租金總收入增加百分之十七至港幣十八億九千七百萬元，其中港幣十五億五千五百萬元來自零售物業及港幣三億三千一百萬元來自辦公樓物業。

下表列出中國內地已落成物業組合應佔樓面的實際面積及其預計增長。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積

(平方呎)	2014	2015	2016 及以後
北京三里屯太古里	1,465,771	1,465,771	1,465,771
廣州太古滙	3,724,991	3,724,991	3,724,991
北京頤堤港	946,613	946,613	946,613
成都大慈寺項目	1,263,376	780,832	780,832
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847
上海大中里項目	-	-	1,728,688
其他	5,825	5,825	5,825
總計	7,497,423	7,014,879	8,743,567

已落成投資物業

北京三里屯太古里

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 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	95%	100%

三里屯太古里為集團在中國內地的首個零售物業發展項目。三里屯太古里坐落於北京朝陽區，包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，提供約二百二十間零售店舖。

三里屯太古里南區滙聚現代時裝及休閒品牌，租戶包括全球最大的阿迪達斯店，中國內地首間 Apple Store 零售店、設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城、葉一堂書店及星巴克旗艦店。三里屯太古里北區主要網羅國際及本土時尚設計品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、巴黎世家、Christian Louboutin、紀梵希、I.T. Beijing Market、浪凡、繆繆、盟可睐、萬寶龍及保羅·史密斯。

二零一四年三里屯太古里的總租金收入錄得理想增長。

於二零一四年十二月三十一日，整體租用率為百分之九十五，零售銷售額增長百分之十九。

市場對三里屯太古里零售樓面的需求堅穩，料對租用率及租金帶來正面影響。

二零一四年二月，太古地產完成向基滙資本管理的基金 GC Acquisitions VI Limited (「GCA」) 購入三里屯太古里百分之二十的權益。這項收購是隨 GCA 行使向太古地產出售其於三里屯太古里的權益之認沽期權後完成。該交易完成後，三里屯太古里為太古地產全資擁有。

北京零售市場展望

雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對中價貨品的需求將有滿意的增長。零售商對擴充持審慎態度。

廣州太古滙

廣州太古滙

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	100%	97%
酒店式住宅	51,517	83%	97%
總計	3,256,013		97%

太古滙是集團在中國內地最大的投資物業。該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附有酒店式住宅單位的文華東方酒店。

於二零一四年十二月三十一日，太古滙購物商場的租用率為百分之九十九。二零一四年的零售銷售額上升百分之十一。新租戶包括三十九個新品牌，其中二十一個首次在廣州開設店鋪。

於二零一四年十二月三十一日，太古滙辦公樓的租用率為百分之一百。

廣州文華東方酒店已建立其於廣州豪華酒店的領先地位，二零一四年酒店入住率及客房價格均有上升。

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

由於新辦公樓的供應量大增，預料二零一五年辦公樓租金將會受壓。

雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對中價貨品的需求將有滿意的增長。零售商對擴充持審慎態度。

北京頤堤港

北京頤堤港

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	95%	50%
辦公樓	595,464	100%	50%
總計	1,534,957		50%

頤堤港是以零售為主導的綜合發展項目，坐落於北京朝陽區將台。該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。頤堤港與二零一四年十二月開通的北京地鐵 14 號綫相連。

於二零一四年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十五，其中百分之九十三的店舖已開業。零售銷售額於二零一四年增加百分之六十六。商場租戶包括 H&M、Massimo Dutti、GAP、葉一堂書店、無印良品、一間 BHG 超級市場及一間設有七間放映廳、一千個座位的星聚匯 CGV 影院。

於二零一四年十二月三十一日，頤堤港一座已百分之一百租出。儘管競爭日益激烈，北京東隅仍繼續構建其於市場的地位。

頤堤港是太古地產與遠洋地產控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

北京辦公樓市場展望

由於新辦公樓的供應量大增，預料二零一五年辦公樓租金將會受壓。

成都大慈寺項目

成都大慈寺項目

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一四年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,226,870	83%	50%
辦公樓 ⁽¹⁾	1,299,882	不適用	50%
酒店 ⁽²⁾	226,744	不適用	50%
酒店式住宅	108,049	不適用	50%
總計	2,861,545		50%

(1) 成都大慈寺項目的辦公樓部分已發展作買賣用途，記入財務報表內作為持作供出售物業。

(2) 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

大慈寺項目位於成都錦江區，毗鄰春熙路購物區，是一個以零售為主導的大型發展項目。大慈寺項目包括一個購物商場、一間提供一百間客房及四十二個酒店式住宅單位的精品酒店（名為「博舍」）及一座甲級辦公樓，由成都地鐵可以通達。

該項目的購物商場名為「成都遠洋太古里」，是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。商場已於二零一四年十月開始營業，古馳、愛馬仕、無印良品、方所、Ole 及 ZARA 店舖均已開業。於二零一四年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之八十三的商場樓面。

甲級辦公樓「睿東中心」已於二零一四年十二月落成，預期大廈的預售單位將於二零一五年交付予買家。博舍正進行內部裝修及機電工程，預期將於二零一五年上半年開業。

大慈寺項目是太古地產與遠洋地產控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

成都市場展望

預期零售市場在二零一五年將穩步增長，反映消費者對國際和當地品牌商品有所需求。

發展中的投資物業

上海大中里項目

上海大中里項目

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,078,660	50%
辦公樓	1,851,408	50%
酒店 ⁽¹⁾	527,307	50%
總計	3,457,375	50%

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

大中里項目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大道之一的南京西路，位置優越，交通便捷，毗鄰一個現有地鐵站及兩個正在規劃加建的地鐵站，亦靠近延安高架路。該項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店，預期落成後將成為上海的新地標。

該項目已完成地基工程，正在進行地庫及下層結構工程。兩座辦公樓、酒店的其中一座及購物商場的地面工程已在進行中，預期將於二零一六年分階段啟用。

大中里項目是集團與香港興業國際集團有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

上海市場展望

上海的新舊商業區均有大量辦公樓供應，將對租金造成壓力。市場對辦公樓的需求主要受當地金融機構和專業機構帶動，外國企業對擴充持審慎態度。

市場對奢侈品的需求有所減弱，其他產品零售商有意於優質地段擴充業務。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell City Centre

邁阿密 Brickell City Centre	總樓面面積(平方呎) ⁽³⁾ (按 100%為基準計)	應佔權益
第一期		
零售物業	490,000	86.5%
Green/一般辦公樓	260,000	100%
酒店式住宅	109,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
住宅 ⁽²⁾	1,134,000	100%
停車場/通道區	2,321,000	100%
第一期總計	4,532,000	
第二期		
住宅 ⁽²⁾	520,000 ⁽⁴⁾	100%
未來的綜合大樓	1,300,000 ⁽⁴⁾	100%
第一期及第二期總計	6,352,000	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

(2) 住宅部分正發展作買賣用途。

(3) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場/通道區用地。

(4) 該發展項目部分正在規劃中，總樓面面積仍有待核實。

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

該項目第一期包括一座購物中心、邁阿密東隅酒店及將由東隅經營的酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座住宅大廈（Reach 及 Rise）。於二零一四年十二月三十一日，太古地產持有辦公樓、酒店及住宅部分百分之一百權益，以及零售部分百分之八十六點五權益，而零售部分餘下的百分之十三點五權益則由 Bal Harbour Shops 持有。Bal Harbour Shops 可於零售部分開業五周年後行使期權，將其權益售予太古地產。住宅大廈正發展作出售用途。該項目第一期的建築工程已於二零一二年展開，計劃於二零一五年年底完成。位於該項目範圍內的一個輕鐵站作為項目中的一部分正在進行裝修。

該項目第二期擬建為一座樓高八十層的綜合大樓，由零售、辦公樓、酒店及住宅物業組成。該大樓將運用太古地產於二零一三年七月購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將連接 Brickell City Centre 項目與 Brickell Avenue。

於二零一四年十二月三十一日，Brickell City Centre 第一期發展項目（不包括酒店及住宅買賣部分）的估值為港幣二十四億一千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣二十一億五千八百萬元。

邁阿密市場展望

二零一四年，邁阿密市區的住宅物業市場表現強勁。儘管需求維持強勁，具競爭力的供應自二零一五年初顯著增加。

雖然競爭激烈，但零售物業市場的表现令人鼓舞。

辦公樓市場繼續自二零零八年經濟衰退帶來的不利影響中復甦，新辦公樓供應不多。

投資物業估值

集團按公開市場價值為基準，於二零一四年十二月三十一日對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十五的物業由戴德梁行估值）。是次估值的總額（未扣除中國內地相關遞延稅項）為港幣二千一百八十七億二千萬元，而於二零一三年十二月三十一日的估值則為港幣二千一百三十四億二千三百萬元。

投資物業組合的估值略為上升，主要由於香港及中國內地的購物商場租金收入增加。

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

經審核財務資料
投資物業

	集團		
	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一四年一月一日結算	192,609	20,814	213,423
匯兌差額	(574)	(25)	(599)
增購	389	3,932	4,321
出售	-	(1)	(1)
落成後轉撥	1,270	(1,270)	-
轉撥自遞延支出	19	1	20
轉撥至發展中及供出售物業	-	(146)	(146)
轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(265)	11	(254)
公平值收益淨額	1,543	413	1,956
	194,991	23,729	218,720
加：初始租賃成本	235	-	235
二零一四年十二月三十一日結算	195,226	23,729	218,955
二零一三年一月一日結算	189,699	12,282	201,981
匯兌差額	676	5	681
增購	218	4,692	4,910
出售	-	(96)	(96)
落成後轉撥	1,238	(1,238)	-
轉撥至重建項目	(5,494)	5,494	-
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(37)	(227)	(264)
公平值收益／(虧損)淨額	6,309	(98)	6,211
	192,609	20,814	213,423
加：初始租賃成本	285	-	285
二零一三年十二月三十一日結算	192,894	20,814	213,708

按地域劃分的投資物業分析

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	29,838	29,709
長期租約（五十年以上）	160,481	157,531
	190,319	187,240
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	25,164	24,527
於美國及其他地方持有：		
永久業權	3,237	1,656
	218,720	213,423

物業買賣

概覽

買賣物業組合包括香港三個發展中的高尚住宅項目（兩個位於港島及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座已落成的辦公樓「睿東中心」，以及已落成的香港肆然、蔚然、DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES 和 5 Star Street 發展項目及邁阿密 ASIA 項目的餘下待售單位。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	實際／預計 工程竣工日期	應佔權益
已落成			
香港			
- 5 Star Street ⁽²⁾	408 ⁽¹⁾	2010	100%
- 蔚然 ⁽²⁾	6,923 ⁽¹⁾	2012	87.5%
- 肆然 ⁽²⁾	7,921 ⁽¹⁾	2013	100%
- DUNBAR PLACE ⁽²⁾	1,830 ⁽¹⁾	2013	50%
- MOUNT PARKER RESIDENCES ⁽²⁾	17,689 ⁽¹⁾	2013	80%
中國內地			
- 成都睿東中心	1,299,882	2014	50%
美國			
- 邁阿密市 ASIA ⁽²⁾	5,359 ⁽¹⁾	2008	100%
發展中			
香港			
- 瀚然	165,792	2015	100%
- 長沙嶼南道 160 號	64,410	2015	100%
- 堅道 100 號（前稱衛城道 2 號）	195,533	2016	100%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre, Reach	567,000	2015 年底	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre, Rise	567,000	2015 年底	100%
持作發展用途			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	787,414	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	421,800	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密市	520,000	不適用	100%
Brickell City Centre, North Square 地皮			

(1) 所註明面積指實用面積（平方呎）。

(2) 截至二零一四年十二月三十一日的餘下待售單位。

下表列出我們的香港住宅項目預計落成時間。

二零一五年及以後預計落成的應佔香港住宅總樓面面積

總樓面面積 (平方呎)	2015	2016 及以後
瀚然	165,792	-
長沙嶼南道 160 號	64,410	-
堅道 100 號	-	195,533
總計	230,202	195,533

**經審核財務資料
持作發展用途及供出售物業**

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
持作發展用途物業		
永久業權土地	794	706
發展成本	126	-
	920	706
供出售物業		
已落成物業		
- 發展成本	345	1,441
- 永久業權土地	1	1
- 租賃土地	209	1,285
發展中物業		
- 發展成本	4,005	2,076
- 永久業權土地	350	175
- 租賃土地	3,069	3,042
	7,979	8,020

香港

香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島西半山住宅區擁有四幅地皮。

(a) 蔚然，西摩道 2A 號

太古地產持有該項目百分之八十七點五的權益。項目樓高五十層，包括一百二十六個住宅單位及四十五個停車位，總樓面面積為二十萬六千三百零六平方呎。項目已於二零一二年下半年落成。截至二零一五年三月十七日，已售出一百二十二個單位。出售一百一十九個單位的溢利已於二零一四年前確認，而三個單位的溢利於二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

(b) 瑋然，西摩道 63 號

瑋然由太古地產全資擁有。項目樓高三十七層，其中二十九層為一層一戶的住宅單位、一個複式住宅單位，並設有二十八個停車位，總樓面面積為七萬五千八百零五平方呎。截至二零一五年三月十七日，已售出二十七個單位。出售其中十二個及十五個單位的溢利已分別於二零一三年及二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

(c) 瀚然，西摩道 33 號

瀚然由太古地產全資擁有。項目樓高四十八層，將提供一百二十七個住宅單位，總樓面面積為十六萬五千七百九十二平方呎。上蓋工程已經完成，並已於二零一五年一月獲發入伙紙。項目於二零一四年九月開始預售，截至二零一五年三月十七日，已售出七十九個，預期在二零一五年第二季交付予買家。預售單位的溢利預期於二零一五年確認。該發展項目將由太古地產管理。

(d) 堅道 100 號 (前稱衛城道 2 號)

上蓋工程正在進行中，預期項目於二零一六年落成，在二零一七年可交付予買家。項目樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位及四十三個停車位，總樓面面積為十九萬五千五百三十三平方呎。該發展項目由太古地產全資擁有。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺 1 號

太古地產持有位於香港鰂魚涌的住宅項目 **MOUNT PARKER RESIDENCES** 百分之八十權益。該項目為一座二十四層高的大廈，提供九十二個住宅單位及六十八個地庫停車位，總樓面面積為十五萬一千九百五十四平方呎。項目於二零一四年四月落成，並在二零一四年五月開始交付予買家。項目於二零一四年三月開始預售，截至二零一五年三月十七日，已售出八十六個單位，出售其中八十二個單位的溢利於二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

DUNBAR PLACE，登巴道 23 號

DUNBAR PLACE 是位於香港九龍何文田的住宅項目，太古地產持有其百分之五十權益。該項目為樓高二十三層的大廈，提供五十三個住宅單位及五十七個停車位，總樓面面積為八萬八千五百五十五平方呎。項目於二零一三年十二月落成，並在二零一四年一月開始交付予買家。截至二零一五年三月十七日，已售出五十二個單位，出售該些全部單位的溢利於二零一四年確認。該物業由太古地產管理。

長沙嶼南道 160 號

位於大嶼山長沙嶼南道 160 號的兩幅毗連住宅地皮正在發展為二十八座獨立洋房，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。該項目正進行內部及外部終飾工程，預期於二零一五年下半年落成及可交付予買家。該發展項目由太古地產全資擁有。

香港住宅市場展望

香港市場仍然對豪宅物業有需求，但交投量並不高。隨著我們完成出售香港瀚然項目的預售單位、嶼南道 160 號項目已落成的獨立屋及其他已落成住宅項目的餘下單位，預期集團二零一五年仍將錄得可觀的物業買賣溢利。

中國內地

睿東中心（成都大慈寺項目的甲級辦公樓）已於二零一四年十二月落成。約一百一十五萬平方呎（大致相當於辦公樓總樓面面積百分之八十九）及三百五十個停車位已在二零一三年八月預售。該辦公樓預期將於二零一五年交付買家及確認銷售溢利。

美國

Brickell City Centre 項目第一期的住宅部分正發展作買賣用途，兩座住宅大廈將合共提供七百八十個單位，總樓面面積為一百一十三萬四千平方呎。

我們於二零一四年六月開始發售 **Reach** 的單位及在同年十一月發售 **Rise** 的單位。截至二零一五年三月十七日，三百零四個 **Reach** 單位及六十五個 **Rise** 單位經已售出，其中二十二位買家的法定撤銷期仍未屆滿。該發展項目預期於二零一五年後期落成並可交付予買家。

ASIA 住宅項目自二零零八年落成以來，已售出一百二十二個單位，一個未推出的頂層複式單位仍未發售。

邁阿密住宅市場展望

於二零一四年，邁阿密市區的住宅物業市道強勁。儘管需求維持強勁，具競爭力的供應自二零一五年初顯著增加。

租賃及管理業務

太古地產負責重建由太古公司擁有、位於司徒拔道 53 號的傲璇，並負責為該項目提供租賃及管理服務。這個優越住宅項目由普里茨克建築獎得主法蘭克 蓋瑞 (Frank Gehry) 設計，樓高十二層，提供十個全層單位及兩個複式花園單位。於二零一四年十二月三十一日，傲璇已租出五個單位。

屋苑管理

太古地產透過附屬公司管理其發展的十九個屋苑，包括蔚然、瑋然、DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES、雍景臺、逸樺園及太古城。服務包括為住戶提供禮賓服務及日常協助、公用地方清潔和維修服務，以及建築物翻新。太古地產非常重視與旗下管理屋苑的住戶保持良好關係，並致力計劃為旗下發展項目提供優質屋苑管理服務。

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

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

二零一四年，集團在香港的酒店表現穩健。集團在中國內地的酒店在受到新酒店開幕及北京國際旅客人數減少的負面影響下，仍錄得虧損減少。

有三間由集團管理的酒店正在發展中，包括成都博舍、邁阿密東隅及一間在上海大中里的酒店。博舍是大慈寺項目的酒店部分，預期在二零一五年上半年開業。邁阿密東隅是 Brickell City Centre 項目第一期的一部分，該大廈已於二零一四年十二月封頂，酒店預期在二零一五年下半年開業。

酒店組合（由集團管理）

	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
已落成		
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%
英國		
- 查頓漢 The Montpellier Chapter	61	100%
- 布里斯托 Avon Gorge Hotel	75	100%
- 埃塞特 The Magdalen Chapter	59	100%
- 布萊頓 Hotel Seattle	71	100%
發展中		
中國內地		
- 成都博舍 ⁽²⁾	142	50%
- 上海大中里之酒店項目 ⁽³⁾	119	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
總計	2,310	

(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) 包括在同一建築物內的酒店式住宅單位。

(3) 模組數目。

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。儘管受到「佔領中環」的影響，於二零一四年的平均客房收入仍保持平穩。二零一四年，奕居獲 TripAdvisor 評為「中國及亞洲區頂級酒店」（Top Hotels in Asia and China）第一名及「世界頂級酒店」（Top Hotels in the World）第二名。酒店獲 Hong Kong Tatler Best Restaurants 頒發「2014年二十家最佳餐廳」獎（Top 20 Best Restaurants - 2014）、英國 Condé Nast Traveler 頒發「香港最佳景觀酒吧」獎（Hong Kong's Best Bars with a View），及榮獲 Jetsetter Magazine 的「最好中的最好酒店」（Best Business-Meets-Pleasure in 2014 Best of the Best Hotel）亞軍獎項。

香港東隅

太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房。於二零一四年的平均客房收入溫和上升。二零一四年，酒店獲英國 Condé Nast Traveler 頒發「香港最佳景觀酒吧」獎（Hong Kong's Best Bars with a View）、Foodie「香港十大戶外酒吧」獎（Top 10 Outdoor Bars in Hong Kong）、Expedia「2014業內人士選擇」（Insiders' Select 2014）獎及 TripAdvisor 中國頒發的「2014卓越大獎」（Certificate of Excellence 2014）。

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。二零一四年，瑜舍的表現受到新酒店開幕和國際旅客人數減少的負面影響，但二零一四年的平均客房收入仍有改善。二零一四年，瑜舍獲選入 Condé Nast Traveler「金牌榜」（Gold List）及「讀者之選」（Reader's Choice）。京雅堂獲頒 The Beijinger「最佳新中餐廳」獎（Best New Chinese Restaurant）及 Voyage Gourmet Gold List「最優雅中餐館」獎（Most Elegant Chinese Restaurant）。Village Café 及 Sureno 餐廳獲 Time Out Beijing 頒發「最佳咖啡店優異獎」（Merit Award – Best Café）及「最佳國際酒店餐飲優異獎」（Merit Award – Best International Hotel Dining）。Mesh bar 獲 The Beijinger's Bar & Club Awards 頒發「傑出酒店酒吧」獎（Outstanding Hotel Bar）。

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。自二零一二年九月開業以來，平均客房租金及入住率逐步改善。二零一四年，Feast 餐廳獲 The Beijinger 頒發「傑出酒店早午餐」獎（Outstanding Brunch Buffet）。

英國酒店

太古地產在英國擁有四間小型酒店，分別位於查頓漢、埃塞特、布里斯托及布萊頓。二零一四年的人住率及客房租金均令人滿意，比對二零一三年有所改善。

餐廳

太古酒店擁有及管理多間位於香港的餐廳。Plat du Jour 是一間位於鰂魚涌的法式小餐館，Ground PUBLIC 及 PUBLIC 分別是位於港島東中心的咖啡店及餐廳，The Continental 是一間坐落於太古廣場的全天候華麗咖啡館。

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）的酒店合共有三千一百二十九間客房。

酒店組合（非由集團管理）

	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
已落成		
香港		
- 港島香格里拉大酒店	565	20%
- 香港 JW 萬豪酒店	602	20%
- 香港港麗酒店	513	20%
- 香港諾富特東薈城酒店	440	20%
美國		
- 邁阿密文華東方酒店	326	75%
中國內地		
- 廣州文華東方酒店 ⁽¹⁾	287	97%
發展中		
中國內地		
- 上海大中里之酒店項目 ⁽²⁾	396	50%
總計	3,129	

(1) 包括在同一建築物內的二十四個酒店式住宅單位。

(2) 模組數目。

於二零一四年，位於香港和美國、並非由集團管理的酒店業績表現穩定。於二零一三年一月開業的廣州文華東方酒店，已建立其在廣州豪華酒店的領先地位，二零一四年入住率及客房價格均有上升。

酒店市場展望

預期香港的酒店業務於二零一五年表現平穩，而中國內地的酒店經營情況則因供應過剩而仍具挑戰。

資本承擔

投資物業及酒店的資本開支及承擔

二零一四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）為港幣四十六億五千七百萬元（二零一三年：港幣四十三億五千九百萬元）。於二零一四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百七十四億九千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣二百零二億九千一百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十四億一千八百萬元。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣十億一千七百萬元的資金。

二零一四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）為港幣二十二億七千二百萬元（二零一三年：港幣十五億元）。於二零一四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣四十六億四千六百萬元（二零一三年：港幣六十三億一千三百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十億五千一百萬元（二零一三年：港幣五十五億七千七百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣十六億一千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣十億八千三百萬元）的資金。

美國及其他地方的投資物業及酒店於二零一四年的資本開支為港幣二十億五千一百萬元（二零一三年：港幣十二億三千七百萬元）。於二零一四年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十九億九千七百萬元（二零一三年：港幣二十八億五千萬元）。

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*
	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 及以後 港幣百萬元	於 2014 年 12 月 31 日 港幣百萬元
香港	4,657	1,564	4,122	4,030	7,781	17,497
中國內地	2,272	1,955	1,620	244	827	4,646
美國及其他	2,051	1,707	290	-	-	1,997
總額	8,980	5,226	6,032	4,274	8,608	24,140

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百八十六億七千一百萬元，加集團應佔合資公司的資本承擔港幣五十四億六千九百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣二十六億三千四百萬元的資金。

融資

籌資來源

於二零一四年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百三十二億八千五百萬元，其中港幣六十七億四千八百萬元（百分之十五點六）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十六億六千五百萬元。於二零一四年十二月三十一日的籌資來源包括：

經審核財務資料

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用 於一年內到期 港幣百萬元	未動用 於一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
循環信貸及短期借款	5,513	340	548	4,625
有期借款	13,952	13,077	-	875
債券	9,156	9,156	-	-
來自 Swire Finance 的融資				
循環信貸	2,500	1,800	700	-
債券	9,835	9,835	-	-
永久資本證券	2,329	2,329	-	-
已承擔融資總額	43,285	36,537	1,248	5,500
未承擔融資				
銀行借款及透支	2,216	551	1,665	-
總額	45,501	37,088	2,913	5,500

附註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千三百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，集團借款總額中百分之五十七以固定利率安排，百分之四十三以浮動利率安排（二零一三年：分別為百分之六十及百分之四十）。

集團於二零一四年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣二十八億七千四百萬元，而二零一三年十二月三十一日則為港幣二十五億二千一百萬元。

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，最長可至二零二四年（二零一三年：最長可至二零二二年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2014	2013
加權平均債務期限	3.4 年	3.4 年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	3.5 年	3.4 年
加權平均債務成本	4.4%	5.2%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	4.1%	4.9%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

(港幣百萬元)	總額	還款期限									
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
來自第三方的融資											
循環信貸及有期借款	19,465	2,404	2,798	6,590	1,325	4,075	325	487	487	487	487
債券	9,156	-	-	500	-	300	3,878	-	3,878	-	600
來自 Swire Finance 的融資⁽¹⁾											
循環信貸	2,500	2,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
債券	9,835	-	4,658	-	5,177	-	-	-	-	-	-
永久資本證券 ⁽²⁾	2,329	-	-	2,329	-	-	-	-	-	-	-
總額	43,285	4,904	7,456	9,419	6,502	4,375	4,203	487	4,365	487	1,087

(1) 根據貸款協議來自 Swire Finance 的融資。

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

下表列出集團借款的還款期限：

經審核財務資料	2014		2013	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	2,402	6%	7,589	22%
一至兩年內	2,038	5%	1,795	5%
兩至五年內	7,966	22%	3,800	11%
五年後	10,584	29%	8,003	23%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	1,799	5%	-	-
一至兩年內	4,655	13%	1,195	4%
兩至五年內	7,501	20%	12,153	35%
五年後	-	-	-	-
總額	36,945	100%	34,535	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	4,201		7,589	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	32,744		26,946	

來自 Swire Finance Limited 的融資在到期償還後，集團將按需要自行安排新資金，而無須涉及太古公司集團。

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

	2014		2013	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	26,728	72%	24,407	71%
美元	4,966	14%	2,342	7%
人民幣	5,242	14%	7,786	22%
其他	9	-	-	-
總計	36,945	100%	34,535	100%

資本淨負債比率及利息倍數

	2014	2013
資本淨負債比率*		
財務報表所示	16.3%	15.8%
基本	15.7%	15.2%
利息倍數*		
財務報表所示	9.0	10.0
基本	7.6	6.4
現金利息倍數*		
財務報表所示	6.7	8.2
基本	5.6	5.1

* 有關釋義請參閱第 58 頁的詞彙。

於合資公司及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所報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二零一四年及二零一三年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額總計		集團應佔 債務淨額部分		由太古地產 擔保的債項	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港實體	3,367	2,601	1,714	1,207	975	-
中國內地實體	7,363	4,619	3,682	2,309	-	-
美國實體	597	597	448	448	502	496
	11,327	7,817	5,844	3,964	1,477	496

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，基本資本淨負債比率則上升至百分之十八點四。

綜合財務報表

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
收入	2	15,387	12,935
銷售成本	3	(5,176)	(3,531)
溢利總額		10,211	9,404
行政開支		(1,010)	(974)
其他營業開支		(221)	(186)
其他收益淨額	4	56	43
投資物業公平值變化		1,956	6,211
營業溢利		10,992	14,498
財務支出		(1,324)	(1,525)
財務收入		97	78
財務支出淨額	6	(1,227)	(1,447)
應佔合資公司溢利減虧損		1,444	809
應佔聯屬公司溢利減虧損		160	139
除稅前溢利		11,369	13,999
稅項	7	(1,646)	(1,344)
本年溢利		9,723	12,655
應佔本年溢利：			
公司股東		9,516	12,525
非控股權益		207	130
		9,723	12,655
股息			
第一次中期 – 已付		1,287	1,170
第二次中期 – 於二零一五年三月十九日宣派 (二零一三年：於二零一四年三月十四日宣派)		2,574	2,340
	8	3,861	3,510
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利 (基本及攤薄)	9	1.63	2.14

綜合其他全面收益表
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
本年溢利	9,723	12,655
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	5	24
- 遞延稅項	(1)	(14)
界定福利計劃		
- 於本年內確認的重新計量（虧損）／收益	(94)	105
- 遞延稅項	16	(17)
	(74)	98
可能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	105	6
- 轉撥至財務支出淨額	1	2
- 遞延稅項	(17)	(1)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	(84)	206
海外業務匯兌差額淨額	(486)	494
	(481)	707
除稅後本年其他全面收益	(555)	805
本年全面收益總額	9,168	13,460
應佔全面收益總額：		
公司股東	8,968	13,309
非控股權益	200	151
	9,168	13,460

綜合財務狀況表
 二零一四年十二月三十一日結算

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,703	7,225
投資物業		218,955	213,708
無形資產		82	75
持作發展物業		920	706
合資公司		18,207	16,379
聯屬公司		535	521
可供出售資產		98	75
衍生金融工具		33	4
遞延稅項資產		63	72
		246,596	238,765
流動資產			
發展中及供出售物業		7,979	8,020
存貨及進行中工程		77	76
貿易及其他應收款項	10	2,821	2,522
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司		8	53
現金及現金等價物		2,874	2,521
		13,759	13,192
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	7,674	8,007
應付稅項		519	211
銀行透支及短期借款		551	828
一年內須償還的長期借款		1,851	6,761
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		1,799	-
		12,394	15,807
流動資產 / (負債) 淨額		1,365	(2,615)
資產總值減流動負債		247,961	236,150
非流動負債			
長期借款及債券		20,588	13,598
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		12,156	13,348
其他應付款項		470	367
衍生金融工具		4	83
遞延稅項負債		6,105	5,604
退休福利負債		91	-
		39,414	33,000
資產淨值		208,547	203,150
權益			
股本	12	10,449	5,850
儲備	13	197,242	196,500
公司股東應佔權益		207,691	202,350
非控股權益		856	800
權益總額		208,547	203,150

綜合現金流量表
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	10,724	8,873
已付利息	(1,575)	(1,560)
已收利息	98	166
已付利得稅	(760)	(1,314)
	8,487	6,165
已收合資公司及聯屬公司的股息	786	216
來自營運業務的現金淨額	9,273	6,381
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(615)	(415)
增購投資物業	(4,336)	(5,043)
購買無形資產	(15)	(14)
購買可供出售資產	(23)	(1)
購入合資公司股份	-	(1)
出售物業、廠房及設備所得款項	1	56
出售投資物業所得款項	7	-
出售一間附屬公司所得款項	-	31
出售一間合資公司所得款項	32	-
予合資公司借款	(1,934)	(847)
合資公司還款	535	362
聯屬公司還款	21	124
初始租賃成本	(65)	(56)
投資業務使用的現金淨額	(6,392)	(5,804)
融資前現金流入淨額	2,881	577
融資業務		
動用銀行借款及再融資	10,004	3,637
已發行債券	600	3,877
償還銀行借款	(8,674)	(2,232)
	1,930	5,282
非控股權益注資	-	15
欠一間同系附屬公司借款增加／(減少)	600	(1,900)
購入一間附屬公司股份	(1,256)	-
已付公司股東股息	(3,627)	(3,393)
已付非控股權益股息	(144)	(8)
融資業務使用的現金淨額	(2,497)	(4)
現金及現金等價物增加	384	573
一月一日結算的現金及現金等價物	2,521	1,936
幣值調整	(31)	12
於年末結算的現金及現金等價物	2,874	2,521
組成：		
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	2,874	2,521

1. 分部資料

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

(a) 有關應報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入	分部之間 收入	扣除折舊及 攤銷後營運 溢利/ (虧損)	財務支出	財務收入	應佔 合資公司 溢利減虧損	應佔 聯屬公司 溢利減虧損	除稅前 溢利/ (虧損)	稅項支出	本年溢利/ (虧損)	公司股東 應佔溢利/ (虧損)	於營運溢利 中扣除的 折舊及攤銷
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
截至二零一四年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,456	11	7,878	(1,278)	92	308	-	7,000	(945)	6,055	6,029	(164)
物業買賣	3,842	-	1,180	-	5	226	-	1,411	(211)	1,200	1,020	(7)
酒店	1,089	2	(22)	(46)	-	(46)	160	46	(16)	30	30	(189)
投資物業公平值變化	-	-	1,956	-	-	956	-	2,912	(474)	2,438	2,437	-
分部之間抵銷	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15,387	-	10,992	(1,324)	97	1,444	160	11,369	(1,646)	9,723	9,516	(360)
截至二零一三年 十二月三十一日止年度												
物業投資	9,786	11	7,317	(1,463)	71	208	(2)	6,131	(683)	5,448	5,426	(185)
物業買賣	2,207	-	1,035	-	7	(46)	-	996	(185)	811	720	(27)
酒店	942	2	(65)	(62)	-	(36)	145	(18)	(30)	(48)	(46)	(179)
投資物業公平值變化	-	-	6,211	-	-	683	(4)	6,890	(446)	6,444	6,425	-
分部之間抵銷	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	12,935	-	14,498	(1,525)	78	809	139	13,999	(1,344)	12,655	12,525	(391)

附註：業務分部之間的銷售額按向非聯屬客戶提供類似貨品及服務所收取的具競爭性的價格入賬。

1. 分部資料 (續)

(a) 有關應報告分部的資料 (續)

集團資產總值分析

	分部資產 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 港幣 百萬元	資產總值 港幣 百萬元	增購非流動 資產 (附註) 港幣 百萬元
二零一四年 十二月三十一日結算						
物業投資	223,021	16,046	28	2,092	241,187	4,452
物業買賣及發展	9,417	891	-	612	10,920	176
酒店	6,301	1,270	507	170	8,248	554
	238,739	18,207	535	2,874	260,355	5,182
二零一三年 十二月三十一日結算						
物業投資	217,547	14,008	50	1,713	233,318	5,066
物業買賣及發展	9,255	1,128	-	729	11,112	538
酒店	5,734	1,243	471	79	7,527	299
	232,536	16,379	521	2,521	251,957	5,903

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

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
二零一四年 十二月三十一日結算					
物業投資	6,147	6,341	30,344	42,832	612
物業買賣及發展	1,815	283	6,056	8,154	224
酒店	277	-	545	822	20
	8,239	6,624	36,945	51,808	856
二零一三年 十二月三十一日結算					
物業投資	7,337	5,712	28,439	41,488	606
物業買賣及發展	873	102	5,549	6,524	175
酒店	247	1	547	795	19
	8,457	5,815	34,535	48,807	800

1. 分部資料 (續)

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地、美國及英國為主。

按集團主要市場的收入及非流動資產所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產 (附註)	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
香港	12,967	10,722	194,894	191,603
中國內地	2,210	1,854	27,354	26,934
美國	23	186	4,324	1,999
英國及其他	187	173	1,088	1,178
	15,387	12,935	227,660	221,714

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

2. 收入

收入即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	10,320	9,676
物業買賣	3,842	2,207
酒店	1,089	942
提供其他服務	136	110
	15,387	12,935

3. 銷售成本

	2014 港幣百萬元	2013 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	(1,698)	(1,571)
– 並無帶來租金收入的投資物業	(88)	(127)
	(1,786)	(1,698)
物業買賣	(2,439)	(980)
酒店	(924)	(816)
提供其他服務	(27)	(37)
	(5,176)	(3,531)

4. 其他收益淨額

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	6	-
出售物業、廠房及設備的（虧損）／溢利	(1)	16
買賣物業減值撥回	45	21
外匯虧損淨額	(2)	(25)
確認沒收物業買賣保證金的收入	2	8
其他	6	23
	56	43

考慮到於二零一四年十二月三十一日由外聘估值師對美國買賣物業作出的公平市值，於年內確認的收益為港幣四千五百萬元（二零一三年為港幣二千一百萬元），以撥回過往年度對該等買賣物業所作的減值。

5. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營運開支所包括的開支分析如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	263	291
攤銷		
- 無形資產	8	6
- 投資物業初始租賃成本	89	94
職員成本	1,397	1,292
營運租賃租金		
- 物業	65	60
- 廠房及設備	3	2
核數師酬金		
- 核數服務	11	10
- 稅務服務	7	8
- 其他服務	1	1

6. 財務支出淨額

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	(525)	(568)
債券：		
須於五年內完全償還	(27)	(10)
毋須於五年內完全償還	(275)	(266)
來自同系附屬公司的借款	(715)	(722)
來自合資公司及關聯公司的借款	(14)	(9)
衍生工具的公平值虧損		
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(1)	(2)
其他融資成本	(152)	(136)
就附屬公司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	(28)	(139)
資本化於：		
投資物業	185	63
發展中及供出售物業	221	256
酒店	7	8
	(1,324)	(1,525)
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	29	26
予合資公司借款	42	21
其他	26	31
	97	78
財務支出淨額	(1,227)	(1,447)

7. 稅項

	2014		2013	
	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	(988)		(920)	
海外稅項	(74)		(13)	
歷年撥備（不足）／超額	(6)		118	
		(1,068)		(815)
遞延稅項：				
投資物業公平值變化	(265)		(208)	
暫時差異的產生及撥回	(313)		(321)	
		(578)		(529)
		(1,646)		(1,344)

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（二零一三年為百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅法域，按當地適用稅率計算。

8. 股息

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 22 仙（二零一三年為港幣 20 仙） 於二零一四年十月六日派發	1,287	1,170
第二次中期股息每股港幣 44 仙（二零一三年為港幣 40 仙） 於二零一五年三月十九日宣派	2,574	2,340
	3,861	3,510

因於年結日尚未宣派，故第二次中期股息不記入二零一四年度賬目。實際款額將記入截至二零一五年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十四仙（二零一三年：每股港幣四十仙），連同於二零一四年十月派發的第一次中期股息每股港幣二十二仙，全年派息每股港幣六十六仙（二零一三年：每股港幣六十仙）。第二次中期股息合共港幣二十五億七千四百萬元（二零一三年：港幣二十三億四千萬元），將於二零一五年五月七日（星期四）派發予於二零一五年四月十日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一五年四月八日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一五年四月十日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保獲派第二次中期股息，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一五年四月九日（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。

8. 股息（續）

為使二零一五年五月十九日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一五年五月十四日至二零一五年五月十九日（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，須於二零一五年五月十三日（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。

9. 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九十五億一千六百萬元（二零一三年為港幣一百二十五億二千五百萬元），除以於二零一四年已發行的 5,850,000,000 股普通股的加權平均數字（二零一三年為 5,850,000,000 股普通股）。

10. 貿易及其他應收款項

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
應收貿易賬項	275	612
預付款項及應計收益	253	137
其他應收款項	2,293	1,773
	2,821	2,522

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：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
少於三個月	271	604
三至六個月	2	5
六個月以上	2	3
	275	612

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。集團亦持有租賃按金作為應收貿易賬項的抵押。

11. 貿易及其他應付款項

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,337	1,003
欠中介控股公司賬項	110	117
欠一間同系附屬公司賬項	77	78
欠一間合資公司賬項	-	3
欠一間聯屬公司賬項	106	106
來自同系附屬公司的計息借款，年息為 4.23% 至 4.62% (二零一三年為 3.38% 至 5.16%)	400	281
來自合資公司及關聯公司計息借款，年息為 3.38% (二零一三年為 1.54% 至 3.38%)	250	484
來自非控股權益的墊款	-	319
來自租戶的租金按金	2,295	2,116
非控股權益的認沽期權 - 流動	-	1,256
非控股權益的認沽期權 - 非流動	470	367
應計資本開支	497	699
其他應付款項	2,602	1,545
	8,144	8,374
計入非流動負債的一年後到期款項	(470)	(367)
	7,674	8,007

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
少於三個月	1,337	1,000
三至六個月	-	-
六至十二個月	-	1
十二個月以上	-	2
	1,337	1,003

12. 股本

	公司	
	普通股 – 每股港幣一元 ^(b)	港幣百萬元
法定股本：^(a)		
二零一三年十二月三十一日結算	30,000,000,000	30,000
二零一四年十二月三十一日結算	-	-
已發行及繳足股本：		
二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日結算	5,850,000,000	5,850
二零一四年一月一日結算	5,850,000,000	5,850
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份（附註 13） ^(c)	-	4,599
二零一四年十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

附註：

香港公司條例（第 622 章）（「新公司條例」）已於二零一四年三月三日生效，其影響如下：

- (a) 本公司不再擁有法定股本（根據新公司條例第 98(4)條）。
 - (b) 本公司的股份不再有賬面值或面值（根據新公司條例第 135 條）。
 - (c) 本公司的股份溢價賬金額已成為本公司股本的一部分（根據新公司條例附表 11 第 37 段）。
- 參照以上(b)項，本公司股份再沒有賬面值或面值，這對股東的權益並無影響。

公司於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止的年度內並無購回、出售或贖回其任何股份。

13. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬儲備 港幣百萬元	物業重估儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一三年一月一日結算	179,247	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,584
該年溢利	12,525	-	-	-	-	-	12,525
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	24	-	-	24
- 遞延稅項	-	-	-	(14)	-	-	(14)
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量收益	105	-	-	-	-	-	105
- 遞延稅項	(17)	-	-	-	-	-	(17)
現金流量對沖							
- 於年內確認收益	-	-	-	-	6	-	6
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	2	-	2
- 遞延稅項	-	-	-	-	(1)	-	(1)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	-	(2)	208	206
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	473	473
該年全面收益總額	12,613	-	-	10	5	681	13,309
二零一二年第二次中期股息	(2,223)	-	-	-	-	-	(2,223)
二零一三年第一次中期股息 (附註 8)	(1,170)	-	-	-	-	-	(1,170)
二零一三年十二月三十一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500

13. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬儲備 港幣百萬元	物業重估儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一四年一月一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500
本年溢利	9,516	-	-	-	-	-	9,516
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	5	-	-	5
- 遞延稅項	-	-	-	(1)	-	-	(1)
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量虧損	(94)	-	-	-	-	-	(94)
- 遞延稅項	16	-	-	-	-	-	16
現金流量對沖							
- 於年內確認收益	-	-	-	-	105	-	105
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	1	-	1
- 遞延稅項	-	-	-	-	(17)	-	(17)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	-	-	-	-	(1)	(83)	(84)
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	(479)	(479)
本年全面收益總額	9,438	-	-	4	88	(562)	8,968
撥入股本 (附註 12)	-	(4,599)	-	-	-	-	(4,599)
二零一三年第二次中期股息 (附註 8)	(2,340)	-	-	-	-	-	(2,340)
二零一四年第一次中期股息 (附註 8)	(1,287)	-	-	-	-	-	(1,287)
二零一四年十二月三十一日結算	194,278	-	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242

14. 會計準則改變

集團須要採納以下相關的新訂及經修訂準則及詮釋，由二零一四年一月一日起生效：

香港會計準則第 32 號（修訂本）	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 21 號	徵費

集團於二零一三年提早採納香港會計準則第 36 號（修訂本）。

香港會計準則第32號修訂本澄清於資產負債表抵銷金融資產及金融負債的若干規定。具體而言，修訂本澄清「目前擁有可合法執行的抵銷權」及「同時變現及結算」的含義。該修訂對集團的財務報表並無重大影響。

香港會計準則第39號修訂本規定，當將一項對沖工具更替至中央對手方符合指定準則時，可豁免繼續採用對沖會計法。該修訂對集團的財務報表並無重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號訂立有關徵費（並非所得稅）支付責任的會計處理。該詮釋指出何謂導致徵費的責任事件及何時應確認責任。該詮釋對對集團的財務報表並無重大影響。

附加資料

企業管治

本公司致力恪守高水平的企業管治。在年度報告書所包括的整個年度內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，公司均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄 14 所載企業管治守則開列的所有守則條文：

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

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

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

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於二零一四年報告書。

公司的審核委員會已審閱年度業績。

年度報告書

載有上市規則所需一切資料的二零一四年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零一五年四月十三日供股東閱覽。

董事名單

於本公告所載日期，公司在任董事如下：

常務董事：史樂山（主席）、白德利、劉美璇、何祖英及安格里；

非常務董事：郭鵬、賀以禮、林双吉及施銘倫；

獨立非常務董事：柏聖文、陳祖澤、包逸秋、馮裕鈞及廖勝昌。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

史樂山

香港，二零一五年三月十九日

詞彙

專門術語

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

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

總租金收入 集團公司的全部總租金收入。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

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

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

比率

每股盈利/ (虧損) =	$\frac{\text{公司股東應佔溢利/ (虧損)}}{\text{年內已發行加權平均股數}}$	利息倍數 =	$\frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額}}$
公司股東應佔平均權益回報 =	$\frac{\text{公司股東應佔溢利/ (虧損)}}{\text{年內公司股東應佔權益的平均值}}$	現金利息倍數 =	$\frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額及資本化利息總計}}$
公司股東應佔平均基本權益回報 =	$\frac{\text{公司股東應佔基本溢利/ (虧損)}}{\text{年內公司股東應佔基本權益的平均值}}$	股息倍數 =	$\frac{\text{公司股東應佔溢利}}{\text{已付及擬派股息}}$
		資本淨負債比率 =	$\frac{\text{債務淨額}}{\text{權益總額}}$

財務日誌及投資者資訊

二零一五年財務日誌

	四月八日
除息交易	
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一四年度第二次中期股息的資格	四月十日
年度報告書供股東閱覽	四月十三日
派發二零一四年度第二次中期股息	五月七日
暫停辦理股票過戶手續以識別可出席股東周年大會並於會上投票的資格	五月十四日至十九日
股東周年大會	五月十九日
宣佈中期業績	二零一五年八月
派發二零一五年度第一次中期股息	二零一五年十月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 33 樓

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所 1972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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