

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)

**二零一三年度業績**

## 目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	6
融資	37
綜合財務報表	41
附加資料	61
詞彙	63
財務日誌及投資者資訊	64

## 財務撮要

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

附註：

- (a) 有關釋義請參閱第 63 頁的詞彙。  
 (b) 公司股東應佔賬目所示溢利與基本溢利的對賬以及公司股東應佔賬目所示權益與基本權益的對賬載於第 6 至 7 頁。  
 (c) 請參閱賬目附註 9 的加權平均股數。  
 (d) 太古地產已應用經修訂的香港會計準則第 19 號：僱員福利（由二零一三年一月一日起生效），該準則須追溯應用，因而重列了二零一二年的比較數字。因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度的基本及賬目所示溢利各減少港幣一千萬元，而於二零一二年十二月三十一日結算的基本及賬目所示權益則各減少港幣一億八千萬。

### 按分部劃分的基本溢利

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
物業投資	<b>5,605</b>	5,082
物業買賣	<b>790</b>	1,838
酒店	<b>(47)</b>	15
	<b>6,348</b>	6,935

## 主席報告

二零一三年的股東應佔綜合溢利為港幣一百二十五億二千五百萬元，而二零一二年則為港幣一百八十七億五千三百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利減少港幣五億八千七百萬元，由二零一二年的港幣六十九億三千五百萬元減至二零一三年的港幣六十三億四千八百萬元。

## 股息

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

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

## 主要業務發展

二零一三年一月，位於廣州太古滙

（集團擁有百分之九十七的權益）的文華東方酒店開業，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

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

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

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

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

二零一三年十一月，公司成功投得香港九龍灣一幅面積四萬六千二百五十三平方呎的商業用地。該用地計劃發

展為一座面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓，並將持有作投資用途。

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

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

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

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

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十的權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道 **8-10** 號的一幅工業

用地，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地計劃發展為一座辦公樓，總樓面面積約為三十八萬二千五百平方呎。

## 業務表現

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

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

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

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

## 財務

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

## 可持續發展

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

## 展望

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

香港的零售銷售額預期仍會增長，不過幅度將較二零一三年放緩。對位於優越地段及管理完善的零售商場，其

需求將預期持續上升。在廣州，高級品牌零售商對新商舖租用地方的需求放緩，反映政府的措施對奢侈消費品之銷售所帶來的影響。在北京，國際品牌零售商將繼續物色位於優越地段及管理完善的零售商場。

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

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

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

主席  
白紀圖  
香港，二零一四年三月十三日

## 業務評述

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

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

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

載於下一節的附加資料提供公司股東應佔的賬目所示與基本溢利及賬目所示與基本權益的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
<b>基本溢利</b>		
賬目所示公司股東應佔溢利	12,525	18,753
有關投資物業的調整：		
投資物業重估	(7,017)	(12,865)
投資物業的遞延稅項	573	664
出售物業的變現溢利	94	176
集團自用投資物業折舊	14	15
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項	19	17
非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	140	175
<b>公司股東應佔基本溢利</b>	<b>6,348</b>	<b>6,935</b>

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
<b>基本權益</b>			
賬目所示公司股東應佔權益		202,350	192,434
投資物業的遞延稅項		4,531	3,949
持有作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	(f)	2,244	1,736
集團自用投資物業重估		721	646
集團自用投資物業累計折舊		49	38
<b>公司股東應佔基本權益</b>		<b>209,895</b>	<b>198,803</b>
基本非控股權益		854	691
<b>基本權益</b>		<b>210,749</b>	<b>199,494</b>

附註：

- (a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資企業及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資企業及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動主要包括中國內地投資物業的重估變動遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- (c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算三里屯太古里及 Brickell City Centre 零售部分的非控股權益擁有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積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應應用香港會計準則第 40 號，則該等由附屬公司及合資企業擁有及長期持有作綜合發展物業的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撇減會記入重估儲備而非綜合損益表中。

## 基本溢利

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

## 物業組合概覽

於二零一三年十二月三十一日結算，集團應佔總樓面面積約三千一百萬平方呎。

集團應佔的總樓面面積約有二千六百七十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千零二十萬平方呎，及發展中或持有作未來發展的投資物業約六百五十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約佔一千五百四十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都的優越地段持有五個大型商業綜合發展項目的權益。預期這些發展項目於全部落成後的應佔總樓面面積約八百四十萬平方呎。除香港及中國內地外，投資物業組合主要包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目及位於美國和英國的酒店權益。

下表列出於二零一三年十二月三十一日結算，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

### 已落成投資物業

(集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	10.0	2.5	0.7	0.5	-	13.7
中國內地	2.0	3.0	0.9	0.1	-	6.0
美國及其他	-	-	0.5	-	-	0.5
<b>總計</b>	<b>12.0</b>	<b>5.5</b>	<b>2.1</b>	<b>0.6</b>	<b>-</b>	<b>20.2</b>

### 發展中或持作未來發展的投資物業

(預期集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

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

### 投資物業總額

(集團應佔總樓面面積（或預期總樓面面積），以百萬平方呎計)

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

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

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

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

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

**買賣物業****(集團應佔總樓面面積（或預期總樓面面積），以百萬平方呎計)**

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

## 投資物業—香港

### 辦公樓

#### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為一千零一十萬平方呎。於二零一三年，來自香港辦公樓物業的應佔總租金收入為港幣五十二億八千七百萬元。於二零一三年十二月三十一日結算，香港的辦公樓物業估值為港幣一千二百四十三億八千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百零三億九千六百萬。

#### 香港辦公樓物業組合

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

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(2) 不包括將於二零一四年開始重建為甲級辦公樓的常盛大廈。

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

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

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

#### 集團應佔辦公樓樓面面積（按租戶行業劃分） （於二零一三年十二月三十一日結算）

銀行業／金融／證券／投資	29.5%
貿易	17.6%
科技／媒體／電訊	15.7%
保險	9.0%
地產／建築／物業發展／建築設計	8.9%
專業服務（會計／法律／管理顧問／公司秘書）	8.4%
廣告及公共關係	3.6%
其他	7.3%

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

### 太古廣場

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

### 港島東

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

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

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

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

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

### 其他

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

### 香港辦公樓市場展望

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

下表列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一三年十二月租金收入計的租約，有百分之十點五將於二零一四年期滿，另有百分之十四點八將於二零一五年期滿。

#### 辦公樓租約期滿概況（於二零一三年十二月三十一日結算）

2014	10.5%
2015	14.8%
2016 及以後	74.7%

## 零售物業

### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合樓面面積合共為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、港島東的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。由太古地產全資擁有（除了東薈城名店倉我們持有百分之二十的權益外）及管理各商場。於二零一三年，來自集團於香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣二十七億零三百萬元。於二零一三年十二月三十一日結算，集團於香港零售物業的估值為港幣五百二十三億七千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百六十四億九千萬元。

#### 香港零售物業組合

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

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

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

集團全資擁有的購物商場實際上於年內全部租出。

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

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

#### 集團應佔零售樓面面積（按租戶行業劃分） （於二零一三年十二月三十一日結算）

時裝及服飾	23.2%
百貨公司	23.0%
飲食	14.4%
電影院	5.0%
超級市場	3.5%
珠寶及鐘錶	1.7%
溜冰場	1.1%
其他	28.1%

於二零一三年十二月三十一日結算，十大零售物業租戶（按截至二零一三年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計）合共租用我們於香港的零售樓面面積約百分之三十一。

### 太古廣場購物商場

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

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

### 太古城中心購物商場

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

### 東薈城名店倉

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

### 香港零售物業市場展望

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

下表列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）佔集團於二零一三年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一三年十二月租金收入計的租約，有百分之十一點八將於二零一四年期滿，另有百分之二十五點一將於二零一五年期滿。

#### 零售租約期滿概況（於二零一三年十二月三十一日結算）

2014	11.8%
2015	25.1%
2016 及以後	63.1%

## 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位於港島的少量高尚獨立屋和住宅單位在內，總樓面面積為四十八萬三千七百一十一平方呎。

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

預期二零一四年市場對我們住宅物業的需求將保持穩定。

## 興建中的投資物業

### 糖廠街 23 號

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

### 東涌市地段第 11 號

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

### 新九龍內地段 6312 號

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

## 太古坊重建計劃

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

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

重建計劃將提供約六萬九千平方呎的新園景廣場，面積與中環皇后像廣場相若，以創建一個更大規模、更實用的休憩空間，惠及在太古坊上班的人士和整個社區。

## 黃竹坑道 8-10 號

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

## 投資物業 — 中國內地

### 概覽

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

#### 物業組合<sup>(1)</sup> — 中國內地

	總樓面面積（平方呎）（按 100% 為基準計）			應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	
<b>已落成</b>				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	80% <sup>(2)</sup> /100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	5,825	2,898	2,927	100%
<b>小計</b>	<b>7,295,866</b>	<b>6,181,023</b>	<b>1,114,843</b>	
<b>發展中</b>				
成都大慈寺項目 <sup>(3)</sup>	2,749,653	1,285,943	1,463,710	50%
上海大中里項目 <sup>(4)</sup>	3,457,375	2,930,068	527,307	50%
<b>小計</b>	<b>6,207,028</b>	<b>4,216,011</b>	<b>1,991,017</b>	
<b>總計</b>	<b>13,502,894</b>	<b>10,397,034</b>	<b>3,105,860</b>	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

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

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

(4) 大中里項目預期由二零一六年起分階段開業。

於二零一三年，集團在中國內地的投資物業總租金收入增加港幣二億五千萬元至港幣十六億二千三百萬元，其中港幣十三億四千七百萬元來自零售物業及港幣二億七千萬來自辦公樓物業。

下表列出中國內地已落成物業組合應佔樓面面積的預期增長。

**中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積**

平方呎	2013	2014	2015	2016 及以後
北京三里屯太古里	1,206,509	1,465,771	1,465,771	1,465,771
廣州太古滙	3,724,991	3,724,991	3,724,991	3,724,991
北京頤堤港	946,613	946,613	946,613	946,613
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847	90,847
成都大慈寺項目	-	724,886	724,886	724,886
上海大中里項目	-	-	-	1,728,688
其他	5,825	5,825	5,825	5,825
<b>總計</b>	<b>5,974,785</b>	<b>6,958,933</b>	<b>6,958,933</b>	<b>8,687,621</b>

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

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

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

二零一三年，三里屯太古里的總租金收入錄得令人滿意的增長，反映基本租金上升。

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

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

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

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

## 北京零售市場展望

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

## 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 （於二零一三年 十二月三十一日結算）	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	89%	97%
酒店式住宅	51,517	79%	97%
<b>總計</b>	<b>3,256,013</b>		<b>97%</b>

太古滙是太古地產在中國內地最大的投資物業。這個發展項目包括一個購物商場、兩座甲級辦公樓、一座由第三方擁有的文化中心，以及一間文華東方酒店（附有酒店式住宅），加上約七百個停車位，以上物業全部互相連通。

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

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

廣州文華東方酒店於二零一三年一月開業，年內入住率有所改善。

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

## 廣州市場展望

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

## 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 (於二零一三年 十二月三十一日結算)	應佔權益
零售物業	939,493	96%	50%
辦公樓	595,464	97%	50%
<b>總計</b>	<b>1,534,957</b>		<b>50%</b>

頤堤港是以零售為主導的綜合發展項目，坐落於北京朝陽區將台。該發展項目包括一個購物商場、一座甲級辦公樓（「頤堤港一座」），以及一間提供三百六十九間客房的休閒式商務酒店北京東隅。頤堤港除設有超過一千二百個停車位外，並可配合預計於二零一四年開通的北京地鐵 14 號線。

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

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

### 北京辦公樓市場展望

預料北京辦公樓的新供應有限，因此租用率可望保持高企。

## 發展中投資物業

### 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）	應佔權益
零售物業	1,203,867	50%
酒店 <sup>(1)</sup>	163,828	50%
酒店式住宅	82,076	50%
辦公樓 <sup>(2)</sup>	1,299,882	50%
<b>總計</b>	<b>2,749,653</b>	<b>50%</b>

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

(2) 成都大慈寺項目的辦公樓部分正發展作買賣用途。

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

上蓋工程和外牆安裝正在進行，項目預期於二零一四年起分階段落成。

甲級辦公樓名為「睿東中心」，正發展作買賣用途。在二零一三年八月已以約人民幣二十一億元預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。

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

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

### 成都市場展望

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

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

## 上海大中里項目

### 上海大中里項目

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

(1) 酒店記入物業、廠房和設備的賬目內。

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

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

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

### 上海市場展望

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

於二零一三年下半年，上海對零售樓面的需求疲弱，反映零售銷售額增長放緩。

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

(1) 酒店記入物業，廠房和設備帳目。

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

(3) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場/通道區用地。

(4) 此發展項目正處於規劃階段，因此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）。

發展項目第一期包括一座購物中心、一間將由東隅經營的酒店連酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座（或可能三座）住宅大廈。太古地產擁有辦公樓、酒店及住宅部分百分之一百的權益、以及發展項目零售部分百分之八十七點五權益，而零售部分的百分之十二點五權益則由 Bal Harbour Shops 持有。自零售部分開業五周年後，Bal Harbour Shops 可將其百分之十二點五權益售予太古地產。住宅大廈正發展作出售用途。第一期的建築工程已於二零一二年展開，預期於二零一五年下半年完成。位於項目範圍內有一個輕鐵站。

第二期將是一個綜合發展項目，由零售、辦公樓、酒店及住宅組成，包括名為「One Brickell City Centre」的八十層高大樓。第二期包括太古地產於二零一三年七月購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將連接 Brickell City Centre 發展項目與 Brickell Avenue。太古地產擁有第二期百分之一百的權益。

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

## 邁阿密市場展望

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

## 投資物業估值

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

投資物業組合的估值上升主要反映租金收入增加及集團在香港新購入的物業。

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

經審核財務資料  
投資物業

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

按地域劃分的投資物業分析

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

## 物業買賣

### 概覽

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

#### 物業買賣組合

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

(1) 所註明面積指實用面積（平方呎）。

(2) 截至二零一三年十二月三十一日的餘下待售單位。

(3) 截至二零一三年十二月三十一日，五十三個單位中有二十五個已預售出。

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

下表列出我們的香港住宅項目預計落成時間。

**二零一四年至二零一六年預計落成的應佔香港住宅總樓面面積**

	2014	2015	2016 及以後
總樓面面積（平方呎）			
瀚然	165,792	-	-
西摩道 33 號（第二期）	-	-	195,533
長沙嶼南道 160 號	-	64,407	-
總計	165,792	64,407	195,533

**經審核財務資料**

**持有作發展用途及供出售物業**

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

## 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。截至二零一四年三月十一日，項目已售出一百二十個單位。出售其中九十八個和二十一個單位的溢利已分別於二零一二年和二零一三年確認，而出售餘下一個單位的溢利則預期於二零一四年確認。發展項目由太古地產管理。

#### **(b) 瑋然，西摩道63號**

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

#### **(c) 瀚然，西摩道33號（前稱西摩道33號（第一期））**

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

#### **(d) 西摩道33號，第二期**

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

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

## **MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺1號**

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

## **DUNBAR PLACE，登巴道23號**

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

## **長沙嶼南道160號（前稱大嶼山長沙）**

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

## **香港住宅市場展望**

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

## **美國**

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

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

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

## 租賃及管理業務

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

## 屋苑管理

太古地產透過附屬公司管理其發展的十五個屋苑，包括蔚然、肆然、DUNBAR PLACE、雍景臺、逸樺園及太古城。服務包括為住戶提供禮賓服務及日常協助、公用地方清潔和維修服務，以及建築物翻新。太古地產非常重視與旗下管理屋苑的住戶保持良好關係，並致力計劃為旗下發展項目的業主提供優質屋苑管理服務。

## 酒店

### 由太古地產管理的酒店

#### 概覽

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

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

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

#### 酒店組合（由集團管理）

	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
<b>已落成</b>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	345	100%
- 逸泰居 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
英國		
- 查頓漢 The Montpellier Chapter	61	100%
- 布里斯托 Avon Gorge Hotel	75	100%
- 埃塞特 The Magdalen Chapter	59	100%
- 布萊頓 Hotel Seattle	71	100%
<b>發展中</b>		
中國內地		
- 成都博舍 <sup>(2)</sup>	142	50%
- 上海大中里項目（酒店部分） <sup>(3)</sup>	119	50%
美國		
- EAST, Miami <sup>(2)</sup>	375	100%
<b>總計</b>	<b>2,333</b>	

(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。

(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，於二零一三年的平均客房收入上升百分之十。二零一三年，奕居獲 TripAdvisor 頒發「亞洲二十大豪華酒店」(Top 25 Luxury Hotels in Asia)、「中國二十大豪華酒店」(Top 25 Luxury Hotels in China)、「中國二十大酒店」(Top 25 Hotels in China) 及「中國二十大最佳服務酒店」(Top 25 Hotels for Service in China) 第一名。酒店還獲頒 The Smith Hotel Awards 2013 的 Best Service, Above and Beyond – Mr & Mrs Smith 獎、Condé Nast Traveller U.K. 的「Gold Standard Hotels 2013 – 最佳設計酒店」(Best Design Hotels) 獎及 Limited Edition Miami 2013 的「最佳設計」(Best Design) 獎。

## 香港東隅

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

## 瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間擁有九十九間客房的高尚酒店。瑜舍的表現受到新酒店客房供應的增加和國際旅客人數減少的負面影響。瑜舍獲頒發 TripAdvisor 的「卓越大獎 2013」(Certificate of Excellence 2013 Winner)、La Vie 台灣的「中國最佳酒店 100 強」(100 Best Hotels in China) 獎，以及 Cityweekend 的「最佳酒店餐飲」(Best Hotel Dining) 獎。京雅堂獲 That's Beijing 頒發的「最佳新晉餐廳」(Best Debut Restaurant) 獎，而 Sureno 則獲 Timeout China 頒發的「最佳地中海餐廳」(Best Mediterranean Restaurant) 獎。

## 北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。酒店於二零一二年九月開業，於二零一三年的業績改善，入住率及平均房租上升。酒店獲美國 Condé Nast Traveler 列入「2013 年大熱之選」(The Hot List 2013)，並獲頒 Travel + Leisure 的 IT List - Best City Hotel 獎、TTG Asia 的「北京最佳新酒店」(Best New Hotel in Beijing) 獎，以及 Cityweekend Beijing 的「讀者之選 – 最佳酒店酒吧、最佳酒店早午餐及最佳酒店餐飲」(Readers' Choice Award for Best Hotel Bar, Best Hotel Brunch and Best Hotel Dining) 獎。

## 英國酒店

太古地產在英國擁有四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特。儘管二零一三年的經營狀況仍然具挑戰性，但四間酒店均錄得更好的業績，二零一三年的平均客房收入上升百分之十八。在埃塞特的 **The Magdalen Chapter** 於二零一二年六月完成大型翻新工程後，入住率及房租均有增長。酒店獲 **Food and Travel Magazine Readers** 選為「2013 最佳城市酒店」(Best City Hotel 2013)。

## 非由太古地產管理的酒店

### 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。廣州文華東方酒店由太古地產持有百分之九十七的權益，已於二零一三年一月開業，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

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

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

(2) 模組數目。

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

### 酒店展望

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

## 資本承擔

### 投資物業及酒店的資本開支及承擔

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

二零一三年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資企業資本開支）為港幣十五億元（二零一二年：港幣十七億七千六百萬元）。於二零一三年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣六十三億一千三百萬元（二零一二年：港幣七十五億四千六百萬元），包括集團應佔合資企業資本承擔港幣五十五億七千七百萬元（二零一二年：港幣六十六億二千萬元）。集團承諾為中國內地合資企業的資本承擔提供港幣十億八千三百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣八億一千八百萬元）的資金。

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

#### 投資物業及酒店的資本承擔概況

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

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

## 融資

### 籌資來源

於二零一三年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百一十二億零三百萬元，其中港幣七十三億三千三百萬元（百分之十七點八）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十三億零四百萬元。於二零一三年十二月三十一日的籌資來源包括：

#### 經審核財務資料

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
<b>來自第三方的融資</b>				
循環信貸及短期借款	3,637	304	-	3,333
有期借款	14,348	11,648	-	2,700
債券	8,554	8,554	-	-
<b>來自 Swire Finance 的融資</b>				
循環信貸	2,500	1,200	-	1,300
債券	9,835	9,835	-	-
永久資本證券	2,329	2,329	-	-
<b>已承擔融資總額</b>	<b>41,203</b>	<b>33,870</b>	<b>-</b>	<b>7,333</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	2,132	828	1,304	-
<b>總額</b>	<b>43,335</b>	<b>34,698</b>	<b>1,304</b>	<b>7,333</b>

附註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億六千三百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，集團借款總額中百分之六十以固定利率安排，百分之四十以浮動利率安排（二零一二年：分別為百分之六十一及百分之三十九）。

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

### 還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二二年（二零一二年：最長可至二零二二年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

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

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

(港幣百萬元)	還款期限								
	總額	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022
<b>來自第三方的融資</b>									
循環信貸及有期借款	17,985	6,774	2,389	2,945	4,877	1,000	-	-	-
債券	8,554	-	-	-	500	-	300	3,877	3,877
<b>來自 Swire Finance 的融資</b>									
循環信貸	2,500	-	2,500	-	-	-	-	-	-
債券	9,835	-	-	4,658	-	5,177	-	-	-
永久資本證券*	2,329	-	-	-	2,329	-	-	-	-
<b>總額</b>	<b>41,203</b>	<b>6,774</b>	<b>4,889</b>	<b>7,603</b>	<b>7,706</b>	<b>6,177</b>	<b>300</b>	<b>3,877</b>	<b>3,877</b>

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

下表列出集團的借款的還款期限：

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

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

## 資本淨負債比率及利息倍數

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

\*有關釋義請參閱第 63 頁的詞彙。

## 於合資企業及聯屬公司的債項

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

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

倘將合資企業及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十七點七，基本資本淨負債比率則上升至百分之十七點一。

## 綜合財務報表

### 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元 重列
營業總額	2	12,935	14,052
銷售成本	3	(3,531)	(3,770)
溢利總額		9,404	10,282
行政支出		(974)	(885)
其他營業支出		(186)	(214)
其他收益淨額	4	43	40
投資物業公平值變化		6,211	12,273
營業溢利		14,498	21,496
財務支出		(1,525)	(1,483)
財務收入		78	116
財務支出淨額	6	(1,447)	(1,367)
應佔合資企業溢利減虧損		809	660
應佔聯屬公司溢利減虧損		139	161
除稅前溢利		13,999	20,950
稅項	7	(1,344)	(1,861)
本年溢利		12,655	19,089
應佔本年溢利：			
公司股東		12,525	18,753
非控股權益		130	336
		12,655	19,089
股息			
第一次中期 - 已付		1,170	1,287
第二次中期 - 於二零一四年三月十三日宣派 (二零一二年：於二零一三年三月十四日宣派)		2,340	2,223
	8	3,510	3,510
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	2.14	3.21

綜合其他全面收益表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表  
 二零一三年十二月三十一日結算

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

**綜合現金流量表**  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

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

## 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

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

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

## 1. 分部資料 (續)

### (b) 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	合資企業 港幣 百萬元	聯屬公司 港幣 百萬元	銀行 存款 港幣 百萬元	資產總值 港幣 百萬元	增購 非流動資產 (附註) 港幣 百萬元
於二零一三年十二月三十一日結算						
物業投資	217,547	14,008	50	1,713	233,318	5,066
物業買賣及發展	9,255	1,128	-	729	11,112	538
酒店	5,734	1,243	471	79	7,527	299
	<b>232,536</b>	<b>16,379</b>	<b>521</b>	<b>2,521</b>	<b>251,957</b>	<b>5,903</b>

於二零一二年十二月三十一日結算  
(重列)

物業投資	206,600	12,737	55	1,529	220,921	2,396
物業買賣及發展	7,272	1,063	-	345	8,680	66
酒店	5,532	1,078	666	66	7,342	414
	<b>219,404</b>	<b>14,878</b>	<b>721</b>	<b>1,940</b>	<b>236,943</b>	<b>2,876</b>

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

#### 集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣 百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣 百萬元	借款總額 港幣 百萬元	負債總額 港幣 百萬元	非控股 權益 港幣 百萬元
於二零一三年十二月三十一日結算					
物業投資	7,337	5,712	28,439	41,488	606
物業買賣及發展	873	102	5,549	6,524	175
酒店	247	1	547	795	19
	<b>8,457</b>	<b>5,815</b>	<b>34,535</b>	<b>48,807</b>	<b>800</b>

於二零一二年十二月三十一日結算  
(重列)

物業投資	6,615	5,200	25,482	37,297	557
物業買賣及發展	557	469	4,688	5,714	85
酒店	165	-	691	856	-
	<b>7,337</b>	<b>5,669</b>	<b>30,861</b>	<b>43,867</b>	<b>642</b>

## 1. 分部資料（續）

### (c) 有關地理區域的資料

集團的業務主要以香港、中國內地、美國及英國為基地。

按主要市場對集團的營業總額及非流動資產所作的分析概述如下：

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

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

## 2. 營業總額

營業總額即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括以下收入：

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

### 3. 銷售成本

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

### 4. 其他收益淨額

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

## 5. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營業開支所包括的開支分析如下：

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

## 6. 財務支出淨額

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
<b>利息支出如下：</b>		
銀行借款及透支	(568)	(527)
債券：		
須於五年內完全償還	(10)	(4)
毋須於五年內完全償還	(266)	(95)
來自同系附屬公司的借款	(722)	(933)
來自合資企業及關聯公司的借款	(9)	(6)
衍生工具的公平值虧損		
現金流量對沖 - 轉撥自其他全面收益	(2)	(1)
其他融資成本	(136)	(124)
附屬公司非控股權益擁有所持認沽期權相關負債公平值變動的虧損	(139)	(175)
資本化於：		
投資物業	63	95
發展中及供出售物業	256	244
酒店	8	43
	<b>(1,525)</b>	<b>(1,483)</b>
<b>利息收入如下：</b>		
短期存款及銀行結餘	26	11
給予合資公司的貸款	21	13
其他	31	92
	<b>78</b>	<b>116</b>
<b>財務支出淨額</b>	<b>(1,447)</b>	<b>(1,367)</b>

## 7. 稅項

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

香港利得稅乃以本年度的估計應課稅溢利按稅率百分之十六點五計算（二零一二年：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

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

因於年結日尚未宣派，故第二次中期股息不記入二零一三年度賬目。實際款額將記入截至二零一四年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

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

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

## 8. 股息（續）

大道東 183 號合和中心 17 樓香港中央證券登記有限公司，以辦理股份過戶登記手續。

為方便處理於二零一四年五月十三日舉行股東週年大會的委任代表書，股東登記將於二零一四年五月八日至二零一四年五月十三日（包括首尾兩天）暫停辦理，其間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一四年五月七日（星期三）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

## 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一百二十五億二千五百萬元（二零一二年：港幣一百八十七億五千三百萬元），除以於二零一三年已發行的 5,850,000,000 股普通股的加權平均數字（二零一二年：5,850,000,000 股普通股）。

## 10. 貿易及其他應收款項

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

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：

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

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

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

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
少於三個月	1,000	970
三至六個月	-	94
六至十二個月	1	-
十二個月以上	2	-
	<b>1,003</b>	<b>1,064</b>

## 12. 股本

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

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

**13. 儲備**

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

13. 儲備 (續)

	收益儲備 港幣 百萬元	股份 溢價賬 港幣 百萬元	合併賬儲備 港幣 百萬元	物業重估 儲備 港幣 百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣 百萬元	滙兌儲備 港幣 百萬元	總額 港幣 百萬元
二零一三年一月一日結算							
- 原先呈列	179,427	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,764
- 採納香港會計準則第 19 號 (已修訂) 的影響	(180)	-	-	-	-	-	(180)
- 重列	179,247	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,584
本年溢利	12,525	-	-	-	-	-	12,525
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	24	-	-	24
- 遞延稅項	-	-	-	(14)	-	-	(14)
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量收益	105	-	-	-	-	-	105
- 遞延稅項	(17)	-	-	-	-	-	(17)
現金流量對沖							
- 於於年內確認收益	-	-	-	-	6	-	6
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	2	-	2
- 遞延稅項	-	-	-	-	(1)	-	(1)
應佔合資企業及聯屬公司的其他全面收益	-	-	-	-	(2)	208	206
海外業務滙兌差額淨額	-	-	-	-	-	473	473
本年全面收益總額	12,613	-	-	10	5	681	13,309
二零一二年第二次中期股息 (附註 8)	(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

#### 14. 會計準則改變

集團需要採納以下相關的新訂及經修訂準則，由二零一三年一月一日起效：

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

以下為集團於二零一三年一月一日提早採納的經修訂準則。

香港會計準則第 36 號（修訂本） 非金融資產的可收回金額披露

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

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

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

#### 14. 會計準則改變（續）

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

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

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

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

#### 14. 會計準則改變（續）

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

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

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

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

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

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

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

## 15. 報告日後事項

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

二零一四年一月，集團與中信房地產股份有限公司及大連港置地有限公司簽訂框架協議，各方表明計劃透過一家由集團預計持有五成股權的合資企業，在中國大連市發展一個包括購物商場及公寓的綜合發展項目。建議成立的合資企業及發展項目須待若干先決條件獲達成，方可作實。

二零一四年二月，集團完成向基滙資本管理的基金 **GC Acquisitions VI Limited**（「**GCA**」）購入北京三里屯太古里的百分之二十權益。這項收購是因應 **GCA** 於二零一三年八月提交有意行使認沽期權的通知後完成。

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

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

## 附加資料

### 企業管治

本公司致力恪守高水平的企業管治。公司於全年內皆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（「企業管治守則」）內的守則條文，唯以下公司相信不會讓股東獲益的條文則除外：

- 企業管治守則 A.5.1 至 A.5.4 條關於提名委員會的成立、職權範圍和資源。董事局已考慮成立提名委員會的好處，但最終決定，由董事局成員集體審視及通過新董事的委任，最符合公司及董事候選人的利益，因為這樣可以讓董事候選人和董事局就候選人是否適合擔任該職，作出更知情及平衡的決定。

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，將載於二零一三年報告書。

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二零一三年報告書，將於聯交所網站及公司網站 [www.swireproperties.com](http://www.swireproperties.com) 登載。印刷本將於二零一四年四月七日供股東閱覽。

## 董事名單

於本公告所載日期，公司在任董事如下：

**常務董事：**白紀圖（主席）、郭鵬、劉美璇、白德利、何祖英及安格里；

**非常務董事：**何禮泰、喬浩華、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  
白紀圖

香港，二零一四年三月十三日

## 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，加上集團應佔合資企業及聯屬公司的總租金收入。

**公司股東應佔權益** 未計入非控股權益的權益。

**借款總額** 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

**總租金收入** 集團公司的全部總租金收入。

**所用資產淨值** 權益總額加債務淨額。

**債務淨額** 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

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

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

### 比率

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

### 二零一四年財務日誌

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

### 註冊辦事處

太古地產有限公司  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座33樓

### 投資者關係

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

### 股份登記處

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

### 公共事務

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

### 股份代號

香港聯合交易所 1972

### 徵求回應

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

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所