太古地產
SWIRE PROPERTIES

新聞稿

即時發佈

太古地產公佈 2012 年全年業績

業績	**2012** **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元	變幅
營業總額	**14,052**	9,581	+46.7%
投資物業重估收益	**12,273**	20,345	-39.7%
公司股東應佔溢利			
調整後基本[1]	**6,932**	4,372	+58.6%
基本[1]	**6,945**	12,932	-46.3%
賬目所示	**18,763**	25,126	-25.3%
	港元	港元	變幅
每股盈利			
調整後基本[1]	**1.18**	0.77	+53.2%
基本[1]	**1.19**	2.27	-47.6%
賬目所示	**3.21**	4.40	-27.0%
	港元	港元	變幅
每股股息			
特別中期	**-**	1.76	N/A
第一次中期	**0.22**	0.18	+22.2%
第二次中期	**0.38**	-	N/A

財務狀況	**2012**	2011	變幅
債務淨額 (港幣百萬元)	**28,921**	27,700	+4.4%
資本淨負債比率	**15.0%**	15.7%	-0.7%pt
每股資產淨值[2] (港元)	**32.93**	30.09	+9.4%

(1) 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。經調整基本溢利進一步調整出售投資物業及酒店和物業買賣減值虧損的影響。
(2) 資產淨值是指公司股東應佔之權益總額。

2013 年 3 月 14 日，香港 – 太古地產有限公司今天宣佈 2012 年的經調整股東應佔基本溢利增長 58.6%，由 2011 年的港幣 43 億 7,200 萬元增至港幣 69 億 3,200 萬元。

2012 年投資物業的租金總收入為港幣 90 億 1,500 萬元，較 2011 年增長 5.4%。全年香港辦公樓組合的續約租金均上升。儘管租務活動放緩，出租率仍然高企。2012 年內，香港對零售店舖的需求持續強勁。

中國內地方面，廣州太古滙在 2011 年下半年竣工後，於 2012 年作出首個全年度的租金貢獻。由於集團積極管理租户組合、減省成本，以及投入資本開支來提升人流及流通量，來自三里屯 VILLAGE 的租金貢獻淨額較 2011 年有所改善。

2012 年的物業買賣作出港幣 18 億 3,400 萬元的貢獻，主要來自完成出售香港住宅項目蔚然的 98 個單位。

酒店業務的基本溢利下降，當中太古地產管理及非由太古地產管理的酒店業績改善，但部分溢利被太古滙文華東方酒店及頤堤港北京東隅開幕前的支出抵銷。

太古地產亦於 2012 年 12 月達成協議購入位於新加坡 Draycott Park 2 號 Hampton Court 的 8 個住宅單位，作為投資物業。

集團亦於 2013 年 1 月與 Bal Harbour Shops 達成合資協議，共同發展位於美國佛羅里達州邁阿密的 Brickell CityCentre 的零售部分。

2013 年 3 月，持有香港東涌東薈城名店倉的公司 (太古地產擁有其百分之二十的權益) 投得東薈城毗鄰的一幅商業地皮作發展用途。

太古地產主席白紀圖展望 2013 年時表示：「我們對集團在香港的辦公樓物業前景抱審慎態度。儘管太古廣場的租金料會因出租率高企而相當堅穩，但相信金融服務公司對中環辦公樓的需求將持續疲弱。由於出租率高企及需求強勁，預期港島東的租金將保持強勁。」

「即使香港零售市場的增長於 2012 年下半年放緩，但預期仍會繼續受惠於本港的經濟增長及來自中國內地的遊客。商舖需求將持續強健，尤以優越地段的商舖最為殷切，預期租金亦會繼續上升。」

「踏入 2013 年，中國內地對辦公樓的需求及租金水平料會保持平穩。縱然內地的消費者信心及消費額有所減弱，但在少數高質素商場內的國際品牌零售商依然大受歡迎。預期 2013 年的商舖租金將保持穩定。」

「預期 2013 年來自香港物業買賣的溢利將會低於 2012 年，但隨著珒然的落成及預計售出蔚然的未售單位，這方面的溢利將仍然可觀。香港印花稅的大幅度增加及其他改變，對高尚住宅物業需求的影響尚未明朗。美國方面，邁阿密市中心區的住宅市場於 2013 年料會逐漸改善，過剩的住宅供應已大部分被吸納，而新的住宅發展項目正在施工中。」

「2013 年，集團的酒店業務將受惠於北京東隅的首個全年度營運，以及位於廣州太古滙的文華東方酒店的貢獻。」

- 完 -

有關太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店及住宅物業，發展策略集中在主要運輸交匯點的上蓋發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業組合總樓面面積合共逾 1,700 萬平方呎 (逾 158 萬平方米)*，並以港島東及太古廣場為核心物業。除香港以外，太古地產於中國內地、美國及英國亦有不少重要投資。

太古地產在中國內地的物業項目總樓面面積逾 1,350 萬平方呎 (約 126 萬平方米)*，於北京、廣州、成都和上海，共擁有五個大型綜合發展項目，當中北京的三里屯 VILLAGE 和頤堤港，以及廣州的太古滙已經營運。

公司自 1980 年已於美國佛羅里達州邁阿密市中心的碧琪箕，發展用作投資及買賣的物業。公司在當地發展的住宅和商業物業組合備受讚賞，包括全新大型綜合發展項目 Brickell CityCentre。

公司通過太古酒店在香港、中國內地及英國拓展酒店業務，建立及管理都會風尚酒店，旨在為追求個性、品味及貼心服務的旅客呈獻高格調體驗。

太古地產網址：www.swireproperties.com/tc

**以物業組合 100%的總樓面面積計算，而非太古地產應佔樓面面積。此總樓面面積並不包括停車位。*

傳媒查詢，請聯絡：

太古地產有限公司
公共事務總監
林珩
電話：(852) 2844 3888
電郵：pad@swireproperties.com

傳媒關係經理
徐影慈
電話：(852) 2844 3038
電郵：LydiaTsui@swireproperties.com

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
SWIRE PROPERTIES

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01972)

二零一二年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	6
融資	36
財務報表	40
附加資料	56
詞彙	57
財務日誌及投資者資訊	58

財務撮要

業績	附註	**2012** 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變幅
營業總額		**14,052**	9,581	+46.7%
營業溢利		**21,508**	26,945	-20.2%
公司股東應佔溢利				
經調整基本	(a),(c)	**6,932**	4,372	+58.6%
基本	(b),(c)	**6,945**	12,932	-46.3%
列賬		**18,763**	25,126	-25.3%
來自營運的現金		**8,116**	7,396	+9.7%
融資前的現金流入淨額		**1,474**	17,418	-91.5%
		港元	港元	變幅
每股股息				
經調整基本	(d)	**1.18**	0.77	+53.2%
基本	(d)	**1.19**	2.27	-47.6%
列賬	(d)	**3.21**	4.40	-27.0%
		港元	港元	變幅
每股股息				
特別中期		**-**	1.76	不適用
第一次中期		**0.22**	0.18	+22.2%
第二次中期		**0.38**	-	不適用

財務狀況		**2012** 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	變幅
權益總額（包括非控股權益）		**193,256**	176,575	+9.4%
債務淨額		**28,921**	27,700	+4.4%
資本淨負債比率	(b)	**15.0%**	15.7%	-0.7 個百分點
		港元	港元	變幅
公司股東應佔每股權益				
基本	(b),(c)	**34.01**	30.90	+10.1%
列賬	(b)	**32.93**	30.09	+9.4%

附註：

(a) 調整後的基本溢利不包括投資物業的公平值變動的影響及投資物業的遞延稅項，以及出售投資物業的溢利。有關釋義請參閱第 57 頁的詞彙。

(b) 有關釋義請參閱第 57 頁的詞彙。

(c) 賬目所示溢利與基本溢利及經調整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 7 頁。

(d) 請參閱賬目附註 9 的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利	**2012** 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
物業投資	**5,083**	4,343
物業買賣	**1,834**	(71)
酒店	**15**	100
資本溢利扣除減值	**13**	8,560
	6,945	12,932

主席報告

二零一二年的股東應佔綜合溢利為港幣一百八十七億六千三百萬元，而二零一一年則為港幣二百五十一億二千六百萬元。主要撇除投資物業估值變動及出售投資物業所得溢利後，二零一二年的經調整股東應佔基本溢利增加港幣二十五億六千萬元，由二零一一年的港幣四十三億七千二百萬元增至港幣六十九億三千二百萬元。

股息

根據公司的政策，我們派發的股息平均約為一個經濟周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。

董事局已宣佈代替末期股息的第二次中期股息每股港幣三十八仙（代替末期股息的二零一一年中期股息：每股港幣十八仙），連同於二零一二年十月派付的第一次中期股息每股港幣二十二仙，全年股息為每股港幣六十仙。第二次中期股息合共港幣二十二億二千三百萬元（二零一一年：中期股息港幣十億零五千三百萬元），將於二零一三年五月二日（星期四）派付予在記錄日期，即二零一三年四月五日（星期五），營業時間結束時已於本公司股東名冊登記的股東。公司股份將於二零一三年四月二日（星期二）開始除息交易。

公司將於二零一三年四月五日（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二零一三年四月三日（星期三）下午四時三十分前送交公司股票登記處，香港皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司，以辦理股份過戶登記手續。

主要業務發展

二零一二年一月，公司股份通過介紹方式在香港聯合交易所有限公司上市。

公司亦於二零一二年一月展開鰂魚涌糖廠街 23 號的重建工程，發展酒店式住宅，預期於二零一四年底落成。

北京頤堤港項目的商場自二零一二年三月起分階段開業。整個發展項目包括商場、辦公樓及酒店，已於二零一二年九月正式開幕。項目的總樓面面積為一百九十萬平方呎，集團擁有其百分之五十經濟權益。

由普里茨克建築獎得主法蘭克　蓋瑞（Frank Gehry）設計的高尚住宅傲璇已於二零一二年三月竣工。該物業由太古公司擁有，太古地產負責其重建工程，以及租賃和管理工作。

二零一二年五月，公司開始預售香港高尚住宅項目珒然。該項目共提供三十個單位，其中六個單位已經預售，

預期項目將於二零一三年下半年落成。

公司亦於二零一二年五月設立一項總值三十億美元的中期票據計劃，並於二零一二年六月根據該計劃發行本金總額達五億美元的票據。公司已分別於二零一二年八月及二零一三年三月進一步發行本金總額達港幣八億及五億美元的票據。

二零一二年六月，位於軒尼詩道 28 號、樓面面積為十四萬五千三百九十平方呎的辦公樓獲發入伙紙，並已於二零一二年下半年開始移交租戶。

位於美國邁阿密的綜合發展項目 Brickell CityCentre的發展工程亦在二零一二年六月展開。該項目第一期的發展，包括零售、辦公樓、酒店及住宅部分，預期於二零一五年完成。

二零一二年九月，坐落於香港西半山區的蔚然獲發入伙紙。截至二零一三年三月十三日，該項目售出的單位合共一百一十一個，其中九十八個於二零一二年完成交易，另外三個於二零一三年三月十三日完成交易，餘下的十個單位將於二零一三年完成交易。

二零一二年十二月，太古地產在港島東太古坊舉行四十周年慶祝活動，而公司一九七二年就是在這裡開始經營業務。

太古地產亦於二零一二年十二月達成協議購入位於新加坡 Draycott Park 2 號 Hampton Court 的八個住宅單位，作為投資物業。

二零一三年一月，位於廣州太古滙的文華東方酒店正式開幕，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

集團亦於二零一三年一月與 Bal Harbour Shops 達成合資協議，共同發展位於美國佛羅里達州邁阿密的 Brickell CityCentre 的零售部分。集團持有該合資項目的百分之八十七點五權益，並將繼續擔任項目的主要發展商，而 Bal Harbour Shops 作為共同發展商，將會為項目投入資本及提供零售發展的專業經驗。

二零一三年三月，持有香港東涌東薈城名店倉的公司(太古地產擁有其百分之二十的權益)投得東薈城毗鄰的一幅商業地皮作發展用途。

業務表現

二零一二年的經調整基本溢利為港幣六十九億三千二百萬元，高於二零一一年的港幣四十三億七千二百萬元，主要反映來自物業買賣的港幣十八億三千四百萬元貢獻。來自物業投資的基本溢利亦有增長，反映香港物業項目的續約租金上升、三里屯 VILLAGE 表現改善，以及太古滙作出首個全年度貢獻，但出售又一城

導致失去租金收入及頤堤港開幕前的支出，部分抵銷了上述增幅。酒店業務的基本溢利下降，當中太古地產管理及非由太古地產管理的酒店業績改善，但部分溢利被太古滙文華東方酒店及頤堤港北京東隅開幕前的支出抵銷。

二零一二年的租金總收入為港幣九十億一千五百萬元，而二零一一年的租金總收入則為港幣八十五億五千七百萬元。全年香港辦公樓組合的續約租金均上升。儘管租務活動放緩，出租率仍然高企。二零一二年內，香港對零售店舖的需求持續強勁。

中國內地方面，廣州太古滙在二零一一年下半年竣工後，於二零一二年作出首個全年度的租金貢獻。由於集團積極管理租户組合、減省成本，以及投入資本開支來提升人流及流通量，來自三里屯 VILLAGE 的租金貢獻淨額較二零一一年有所改善。

物業買賣的重大溢利主要來自完成出售香港住宅項目蔚然的九十八個單位。

財務費用淨額為港幣十三億六千七百萬元，較二零一一年的港幣十四億七千七百萬元減少百分之七點五。減幅反映來自成都大慈寺發展項目合營夥伴的貸款利息收入、北京三里屯 VILLAGE 非控制權益擁有者所持認沽期權的公平值變動而產生的財務費用減少，及香港的財務費用因平均借貸水平降低而減少。中國內地的財務費用淨額因北京三里屯 VILLAGE 及廣州太古滙的資本開支上升，部分抵銷了上述財務費用淨額的減幅。

二零一二年，集團附屬公司的投資物業估值收益淨額，加上集團應佔共同控制公司及聯屬公司的投資物業估值收益，未計中國內地相關遞延稅項前為港幣 一百二十八億六千五百萬元，而於二零一一年的淨額則為港幣二百一十億六千六百萬元。

財務

於二零一二年十二月三十一日的債務淨額為港幣二百八十九億二千一百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為港幣二百七十七億元。負債比率由百分之十五點七下降零點七個百分點至百分之十五。於二零一二年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合共港幣九十二億七千八百萬元，於二零一一年十二月三十一日則為港幣九十一億八千三百萬元。太古地產將繼續獨立為太古公司提供的集團間資金進行再融資（因應債務到期後的需要），不再涉及太古公司。

可持續發展

對於與公司有聯繫的人士（包括員工及我們營運所在的社區）以至自然環境，公司深知承擔企業社會責任的重要性。二零一二年，位於廣州的綜合發展項目太古滙取得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，而位於北京的頤堤港項目亦取得LEED白金及金獎認證。另外，於二零一二年至二零一四年，集團每年均向我們與清華大學共同成立的「建築節能與可持續發展聯合研究中心」提供一百萬美元研究資金。

展望

展望二零一三年，我們對集團在香港的辦公樓物業前景抱審慎態度。儘管太古廣場的租金料會因出租率高企而相當堅穩，但相信金融服務公司對中環辦公樓的需求將持續疲弱。由於出租率高企及需求強勁，預期港島東的租金將保持強勁。

即使香港零售市場的增長於二零一二年下半年放緩，但預期仍會繼續受惠於本港的經濟增長及來自中國內地的遊客。商舖需求將持續強健，尤以優越地段的商舖最為殷切，預期租金亦會繼續上升。

踏入二零一三年，中國內地對辦公樓的需求及租金水平料會保持平穩。縱然內地的消費者信心及消費額有所減弱，但在少數高質素商場內的國際品牌零售商依然大受歡迎。預期二零一三年的商舖租金將保持穩定。

預期二零一三年來自香港物業買賣的溢利將會低於二零一二年，但隨著珒然的落成及預計售出蔚然的未售單位，這方面的溢利將仍然可觀。香港印花稅的大幅度增加及其他改變，對高尚住宅物業需求的影響尚未明朗。美國方面，邁阿密市中心區的住宅市場於二零一三年料會逐漸改善，過剩的住宅供應已大部分被吸納，而新的住宅發展項目正在施工中。

二零一三年，集團的酒店業務將受惠於北京東隅的首個全年度營運，以及位於廣州太古滙的文華東方酒店的貢獻。

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。

承董事局命
太古地產有限公司
主席
白紀圖
香港，二零一三年三月十四日

業務評述

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
營業額		
租金收入總額：		
辦公樓	**5,008**	4,537
零售物業	**3,675**	3,710
住宅	**332**	310
其他收益 [(1)]	**108**	94
物業投資	**9,123**	8,651
物業買賣	**4,147**	213
酒店	**782**	717
營業總額	**14,052**	9,581
營業溢利／（虧損）		
物業投資	**6,879**	6,743
投資物業估值收益	**12,273**	20,345
物業買賣	**2,395**	(50)
酒店	**(39)**	(93)
營業溢利總額	**21,508**	26,945
應佔共同控制及聯屬公司除稅後溢利	**821**	1,007
應佔溢利	**18,763**	25,126

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

下一頁的附加資料提供賬目所示與公司股東應佔的基本溢利及基本權益的對賬。此等對賬項目主要是就中國內地投資物業重估變動淨額及相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另作進一步調整以消除與三里屯 VILLAGE 非控股權益的相關認沽期權的負債公平值變動。調整後基本溢利不包括出售投資物業的溢利，及酒店和物業買賣的減值虧損。

		2012	2011
		港幣百萬元	港幣百萬元
基本溢利			
賬目所示公司股東應佔溢利		**18,763**	25,126
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	**(12,865)**	(21,066)
投資物業的遞延稅項	(b)	**664**	526
出售投資物業的變現溢利	(c)	**176**	8,020
集團自用投資物業折舊	(d)	**15**	22
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		**17**	45
三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有的認沽期權而衍生負債的公平值變動	(e)	**175**	259
公司股東應佔基本溢利		**6,945**	12,932
其他重要項目：			
出售投資物業的溢利		**(9)**	(8,615)
減值（撥回）／虧損淨額		**(4)**	55
公司股東應佔調整後基本溢利		**6,932**	4,372
基本權益			
賬目所示公司股東應佔權益		**192,614**	176,043
投資物業的遞延稅項		**3,949**	3,285
持有作綜合發展物業一部分的酒店未確認估值收益	(f)	**1,736**	912
集團自用投資物業重估		**646**	476
集團自用投資物業累計折舊		**38**	33
公司股東應佔基本權益		**198,983**	180,749
基本非控股權益		**648**	576
基本權益		**199,631**	181,325

附註：

(a) 此即綜合收益表所示的重估變動淨額及集團應佔共同控制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共同控制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收益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合收益表。

(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) 授予三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有人的認沽期權價值乃主要經參考少數權益夥伴擁有三里屯 VILLAGE 投資物業部分權益的估計公平值後計算。

(f) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本扣除累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第 40 號，則該等由附屬公司及共同控制公司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收益表中。

基本溢利

二零一二年的經調整基本溢利增加港幣二十五億六千萬元，由港幣四十三億七千二百萬元增至港幣六十九億三千二百萬元。這主要反映來自物業買賣的溢利增加港幣十九億零五百萬元，當中主要來自出售香港蔚然的住宅單位。來自物業投資的溢利增加港幣四億七千四百萬元，反映香港租金收入上升、北京三里屯 VILLAGE 的業績改善，以及廣州太古滙發展項目作出首個全年度貢獻，但被二零一一年八月出售又一城後租金收入減少及北京頤堤港的開業前支出部分抵銷增幅。酒店組合於二零一二年的溢利減少，是由於太古地產管理和非由太古地產管理的酒店業績增長，並不足以抵銷北京東隅及太古滙文華東方酒店的開業前支出。非經常性項目的變動，反映並無錄得公司股份在香港聯合交易所有限公司上市時須支付的一次性費用。

物業組合概覽

於二零一二年十二月三十一日結算，集團應佔總樓面面積約二千九百六十萬平方呎。

集團應佔的總樓面面積約有二千五百一十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千零八十萬平方呎，及發展中或持有作未來發展的投資物業約四百三十萬平方呎。集團應佔於香港的投資物業組合約一千四百四十萬平方呎，主要是甲級辦公樓、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，投資物業組合包括美國邁阿密的 Brickell CityCentre 項目及美國和英國的酒店權益。

下表列出於二零一二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[1]	住宅／酒店式住宅	**總計**
香港	10.6	2.4	0.7	0.6	**14.3**
中國內地	2.0	3.0	0.9	0.1	**6.0**
美國及其他	-	-	0.5	-	**0.5**
總計	**12.6**	**5.4**	**2.1**	**0.7**	**20.8**

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[1]	住宅／酒店式住宅	**總計**
香港	-	-	-	0.1	**0.1**
中國內地	0.9	1.1	0.4	-	**2.4**
美國	1.0	0.5	0.2	0.1	**1.8**
總計	**1.9**	**1.6**	**0.6**	**0.2**	**4.3**

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[1]	住宅／酒店式住宅	**總計**
總計	**14.5**	**7.0**	**2.7**	**0.9**	**25.1**

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

買賣物業組合包括位於香港、美國邁阿密及中國內地的地皮、發展中的住宅及辦公樓，連同香港蔚然及 5 Star Street 和美國邁阿密 ASIA 住宅發展項目的待售單位。

下表列出於二零一二年十二月三十一日結算，集團應佔物業買賣組合的總樓面面積（或預期總樓面面積）。

物業買賣
(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	0.1	0.8	**0.9**
中國內地	-	0.7	**0.7**
美國	-	2.9	**2.9**
總計	**0.1**	**4.4**	**4.5**

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總共包括一千零九十萬平方呎樓面。於二零一二年，來自香港辦公樓物業組合的應佔總租金收入為港幣四十九億八千五百萬元。於二零一二年十二月三十一日結算，香港的辦公樓物業組合估值為港幣一千二百四十六億二千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百零八億七千三百萬元。

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（於二零一二年十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古城中心	1,632,930	98%	100%
太古坊辦公樓[1]	3,136,541	99%	50% / 100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
科技中心[2]	1,816,876	100%	100%
其他[3]	606,977	99%	20% / 50%/100%
總計	**10,916,768**		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。
(2) 於二零一二年十二月三十一日的租用率，不包括預期將於二零一三年重建的常盛大廈。
(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），及於二零一二年第四季落成的軒尼詩道 28 號（全資擁有）。於二零一二年十二月三十一日的租用率，不包括軒尼詩道 28 號。

二零一二年集團辦公樓物業組合總租金收入為港幣 四十七億九千八百萬元，較二零一一年增加百分之七。二零一二年，香港的辦公樓物業表現良好。上半年，新舊租戶均租用更多樓面，帶動對辦公樓的強勁需求。於下半年，雖然需求放緩，但續租及租金檢討後租金調升，使租金收入持續增長。太古廣場及港島東的租用率全年維持高企。上表所載於二零一二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九十八。

下表列出於二零一二年十二月三十一日，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）（於二零一二年十二月三十一日）

銀行業／金融／證券／投資	31.3%
專業服務（會計／法律／管理顧問／公司秘書）	9.8%
保險	7.0%
科技／媒體／電訊	16.3%
地產／建築／物業發展／建築設計	8.7%
貿易	15.5%
廣告及公共關係	3.8%
其他	7.6%

於二零一二年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一二年十二月三十一日止十二個月內的租金收入計）合共佔用我們的香港辦公樓樓面面積約百分之二十一。

太古廣場

儘管在中環地區的空置率上升，加上以中環為基地的租戶需求放緩，但太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一二年業績表現相對理想。於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之九十七。年內主要新租戶包括 Watson Farley Williams、北京保利國際拍賣行及 Neo Derm，而韓國外換銀行、Bank of Japan、Michael Page、Erste Group Bank、Denis Chang Chambers、金英証券、Mirae Asset Investment Management、MGPA 及 Goodman 均已續租。

港島東

太古城中心一座、三座及四座於二零一二年表現強勁。於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。二零一二年新租戶包括怡和保險顧問有限公司及德勤，而尼康、奧的斯、大都會人壽、諾基亞、Juniper Networks、MSIG Insurance、國泰假期、佳定物業管理及第一太平戴維斯均已續租。

太古坊有六座辦公樓（包括我們持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。年內租用更多樓面的主要新租戶及現有租戶包括 B.A.T. China、Bulgari、中信銀行（國際）、LVMH Watch & Jewelery、聯想、QBE 及 Wrigley's，而 ANZ、BP Asia、貝諾、Cable & Wireless、Cargill、Godiva、德高貝登、Logitech、麥當勞、Philippe Charriol、Pure Yoga、蘇格蘭皇家銀行、皇家太陽聯合保險集團、Turner Broadcasting System 及香港聯合交易所均已續租。

港島東中心是我們在港島東的地標物業，於二零一二年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

三座科技中心表現強勁，儘管其中之一的常盛大廈將於二零一三年計劃重建。於二零一二年十二月三十一日，其餘兩座科技中心（康和大廈及和域大廈）的租用率為百分之一百。

香港辦公樓市場展望

我們對二零一三年的展望維持審慎。由於市況不明朗，尤其是金融業對辦公樓樓面的需求料會持續疲弱。然而，太古廣場的租用率高企，且無大型租約於二零一三年下半年前期滿，因此預期太古廣場的租金於二零一三年將保持堅穩。

隨著軒尼詩道 28 號（十四萬五千三百九十平方呎）落成，集團已落成的辦公樓物業組合於二零一二年第四季增加。在二十四層樓面中，兩層已經租出。該物業繼續吸引現以中環為基地的中小企業租用。

皇后大道東八號是一座總樓面面積達八萬一千三百四十六平方呎的辦公樓，預期二零一三年上半年完成翻新工程。全幢大廈已經租出，為期十年。

由於出租率高企，港島東的租金水平料會持續強勁。其中一座科技中心常盛大廈計劃於二零一三年重建。

下表列出所示期間期滿的香港辦公樓租約佔集團截至二零一二年十二月三十一日止月份的應佔總租金收入百分比，當中並無承諾續租或新訂租約。按二零一二年十二月租金收入計的租約，有百分之十七將於二零一三年期滿，另有百分之十九將於二零一四年期滿。

辦公樓租約期滿概況
（於二零一二年十二月三十一日）

2013	17.0%
2014	18.5%
2015 及以後	64.5%

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、港島東的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。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權益外）及管理各商場。於二零一二年，來自我們香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣二十五億七千二百萬元。於二零一二年十二月三十一日結算，我們香港零售物業的估值為港幣四百九十七億二千五百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百四十六億零六百萬元。

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（於二零一二年十二月三十一日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心購物商場	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,439	100%	20%
其他[(1)]	530,467	100%	20%/60%/100%
總計	**2,809,315**		

(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（持有百分之六十權益）及東涌零售物業（持有百分之二十權益）。

香港零售物業組合的租金收入於二零一二年增加，續約租金調升，反映零售樓面需求殷切，以及黃金地段的零售樓面供應短缺。

於二零一二年，來自零售物業組合的總租金收入為港幣二十四億九千六百萬元，較二零一一年下跌百分之十六 ，原因是出售又一城後租金收入減少。若不計又一城在內，來自零售物業組合的總租金收入較二零一一年增加百分之五。續約租金全面調升，太古廣場的租金升勢尤其凌厲，反映年內強勁的零售樓面需求及預期零售銷量於二零一三年持續強勁。

於二零一二年，集團旗下管理的主要購物商場的零售銷量較二零一一年上升百分之四點七。集團全資擁有的購物商場的全年實際租用率為百分之一百。

下表列出於二零一二年十二月三十一日，按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），零售物業組合佔本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）（於二零一二年十二月三十一日）

百貨公司	23.1%
飲食	14.6%
電影院	5.0%
珠寶及鐘錶	1.6%
時裝及服飾	23.3%
溜冰場	1.1%
超級市場	3.4%
其他	27.9%

於二零一二年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一二年十二月三十一日止十二個月期的租金收入計）合共租用我們的香港零售樓面面積約百分之三十。

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。商場於二零一二年的零售銷量上升百分之零點三，反映就百貨公司因應租戶變動而停業或進行裝修工程作出的調整。於二零一二年的同店平均增長（不包括於二零一一年及二零一二年期間停業或裝修的主要店舖）為百分之三點三。

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。先前由連卡佛租用的樓面已進行重新配置工程，開設 Burberry 旗艦店及一個滙聚高級化妝及護膚品牌的 The Beauty Gallery，並已加建一個新拱廊以加強商場內的人流。

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。零售銷量於二零一二年上升百分之六。該物業實際上於年內全部租出。

東薈城名店倉

作為香港唯一的名牌折扣店商場，東薈城名店倉二零一二年的零售銷量上升百分之二十一點二。毗鄰的東薈城一座辦公樓的十樓已於二零一一年十二月改建作零售用途，並錄得令人鼓舞的成績。東薈城名店倉實際上於二零一二年內持續全部租出。

香港零售物業市場展望

儘管全球經濟不明朗，奢侈品銷情於二零一二年下半年放緩，但香港零售市場預期可繼續受惠於本地經濟增長及來自中國內地的旅客。零售樓面需求持續強勁，尤以黃金地段最為殷切，預期租金將持續上升。

下表列出所示期間期滿的香港零售物業租約佔集團截至二零一二年十二月三十一日止月份的應佔總租金收入百分比，當中並無承諾續租或新訂租約。按二零一二年十二月租金收入計的租約，有百分之十五將於二零一三年期滿，另有百分之二十一將於二零一四年期滿。

零售租約期滿概況
（於二零一二年十二月三十一日）

2013	14.6%
2014	21.1%
2015 及以後	64.3%

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。

住宅物業組合於二零一二年十二月三十一日的租用率約為百分之八十六，反映太古廣場栢舍單位的需求於二零一二年第四季回落。

預期二零一三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

皇后大道東八號

太古地產已將樓高十九層、總樓面面積為八萬一千三百四十六平方呎的商業大廈皇后大道東八號全幢租出，租約為期十年。這座大廈的翻新工程預計稍後於二零一三年上半年完成。

糖廠街 23 號

位於鰂魚涌糖廠街 23 號的物業現正重建為酒店式住宅，預期於二零一四年落成。建成後的總樓面面積約為七萬五千平方呎。

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。於二零一二年，我們於中國內地投資物業應佔總租金收入合計為港幣十四億五千七百萬元。於二零一二年十二月三十一日結算，我們中國內地投資物業組合估值為港幣四百四十二億六千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百一十三億四千一百萬元。

物業組合[1]— 中國內地

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）				
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	開業年度	應佔權益
已落成					
北京三里屯 VILLAGE [2] [3]	1,465,771	1,296,308	169,463	2008	80%/ 100%
廣州太古滙 [4]	3,840,197	3,256,013	584,184	2011	97%
北京頤堤港 [5]	1,893,226	1,534,957	358,269	2011	50%
廣州天河新作零售購物平台	90,847	90,847	-	2008	100%
其他[6]	29,584	2,898	26,686	不適用	100%
分部總計	**7,319,625**	**6,181,023**	**1,138,602**		
發展中					
上海大中里項目	3,469,398	2,926,204	543,194	2016	50%
成都大慈寺項目[7]	2,712,077	1,223,674	1,488,403	2014	50%
分部總計	**6,181,475**	**4,149,878**	**2,031,597**		
總計	**13,501,100**	**10,330,901**	**3,170,199**		

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。
(2) 三里屯 VILLAGE 北區在二零一零年開業。
(3) 太古地產持有三里屯 VILLAGE 零售部分百分之八十的權益。
(4) 太古滙的酒店及酒店式住宅於二零一三年一月正式開業。
(5) 頤堤港的辦公樓已於二零一一年開業，而其購物商場及酒店亦於二零一二年開業。
(6) 包括分別於二零零五年及二零零六年收購的隆德大廈及天河新作住宅。
(7) 大慈寺項目的辦公樓部分正發展作買賣用途。

於二零一二年，集團在中國內地的總租金為港幣十三億七千三百萬元，包括辦公樓物業港幣一億九千四百萬元及零售物業港幣十一億七千九百萬元。

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	2012	2013	2014	2015	2016 及以後
北京三里屯 VILLAGE	1,206,509	1,206,509	1,206,509	1,206,509	1,206,509
廣州太古滙	3,724,991	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	946,613
廣州天河新作零售購物平台	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847
上海大中里項目	-	-	-	-	1,734,699
成都大慈寺項目	-	1,233,087	1,356,039	1,356,039	1,356,039
其他	29,584	29,584	29,584	29,584	29,584
總計	**5,998,544**	**7,231,631**	**7,354,583**	**7,354,583**	**9,089,282**

已落成投資物業

北京三里屯 VILLAGE

北京三里屯 VILLAGE

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）	租用率（於二零一二年十二月三十一日）	應佔權益
零售物業—VILLAGE 南區	776,909	97%	80%
零售物業—VILLAGE 北區	519,399	90%	80%
酒店—瑜舍[1]	169,463	66%	100%
總計	**1,465,771**		

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內，租用率為二零一二年之平均數。

三里屯 VILLAGE 坐落於北京朝陽區，是一個包括兩個鄰近的零售區域及一間酒店的低密度發展項目。三里屯 VILLAGE 網羅超過二百間商店和餐廳，包括旗艦店、休閒品牌專門店，以及提供地區及國際美食的餐廳。

三里屯 VILLAGE 南區滙聚充滿年輕活力的國際時裝及休閒品牌，包括中國內地首間 Adidas 環球品牌中心及首間 Apple 商店。二零一二年，太古地產為三里屯 VILLAGE 南區引入二十七個新租戶，使租戶更加多元化。而三里屯 VILLAGE 北區則滙聚國際及中國設計師時尚品牌，以及餐廳和咖啡店。Miu Miu 亦於二零一二年在三里屯 VILLAGE 北區開設全亞洲最大的旗艦店。

二零一二年，三里屯 VILLAGE 的總租金收入穩步增長，反映三里屯 VILLAGE 南區及北區的基本租金上升。於二零一二年十二月三十一日結算，三里屯 VILLAGE 南區及三里屯 VILLAGE 北區的租用率分別為百分之九十七及百分之九十。

三里屯 VILLAGE 的開放式建築設計靈感來自北京的庭院及胡同風格，現已成為當地的時尚熱點。太古地產將繼續投資進行優化工程，以增加人流及鞏固該物業的市場地位。北京的零售樓面需求仍然強勁，國際品牌商戶繼續重點拓展中國內地市場，預期將對租用率及租金帶來正面影響。

太古地產擁有三里屯 VILLAGE 的八成權益，其餘兩成權益由基滙資本管理的基滙資本中國基金 I 持有。該基金有權於二零一三年年終之前向太古地產出售其兩成權益。於二零一二年十二月三十一日結算，三里屯 VILLAGE（不包括瑜舍）估值為港幣九十七億九千萬元，其中太古地產按八成權益計算的應佔估值為港幣七十八億三千二百萬元。

北京零售市場展望

於二零一三年，北京的商舖租金料將逐步上升，反映國際及本地品牌零售商對商舖的需求持續不斷。租戶的查詢及實地考察十分熱烈。各品牌均希望進軍內地市場，對可用作開設大型旗艦店的商舖需求強勁。

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 (於二零一二年十二月三十一日）	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	79%	97%
酒店[(1)]	584,184	不適用	97%
酒店式住宅	51,517	不適用	97%
總計	**3,840,197**		**97%**

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內並於二零一三年一月開業。

太古滙是太古地產在中國內地最大的投資物業。這個以零售為主導的大型物業總面積約三百八十四萬平方呎，位處廣州市商務中心區天河區的交通樞紐，直接連接市內的地鐵線，鄰近連接香港的廣州火車東站。太古滙包括一個優質購物商場、兩座甲級辦公樓、一間由文華東方酒店集團管理的五星級酒店連酒店式住宅、一座興建中的文化中心及約七百個停車位，全部互相連通。

太古滙的購物商場於二零一一年九月開業。於二零一二年十二月三十一日，約有百分之九十九的樓面面積已經租出，而約百分之九十八的店舖已開始營業。購物商場約有百分之七十的租戶售賣國際品牌，若干品牌更是首次進軍廣州市場。高級品牌於二零一二年的銷售情況令人鼓舞，另有若干大眾品牌首次亮相廣州亦大受歡迎。兩座辦公樓目前約有百分之七十九的樓面面積已獲租戶承租（或達成有關協定條款），其中最大租戶滙豐銀行佔用二十九個樓層，合共佔辦公樓約百分之四十七的總樓面面積。其餘的待租樓面面積位於辦公樓一座的高層，預料其租務條款為所有樓層中最佳。

二零一三年，預期零售銷量將會增長。太古滙將更受注目、租戶組合正不斷提升，更多租戶陸續進駐，而文華東方酒店已於二零一三年一月開業。

太古滙是太古地產與廣州大洋實業投資有限公司（廣州日報集團旗下公司）的合營企業，太古地產持有其中的百分之九十七權益。於二零一二年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）估值為港幣一百二十九億八千三百萬元，其中太古地產應佔的百分之九十七權益估值為港幣一百二十五億九千四萬元。

廣州市場展望

太古滙已在零售市場上立足，吸引國際品牌的強勁需求。二零一二年，廣州的零售銷量總額穩定增長。這個趨勢料於二零一三年會持續。白雲區及珠江新城的多個新建購物商場已於二零一二年開業。

珠江新城的新辦公樓落成後，二零一二年辦公樓樓面的供應量大增，令現時積存的龐大新辦公樓樓面進一步增加。廣州的辦公樓吸納率偏低，租金水平因而受制。這個情況料於二零一三年會持續。

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（於二零一二年十二月三十一日）	應佔權益
零售物業	939,493	84%	50%
辦公樓	595,464	95%	50%
酒店[1]	358,269	不適用	50%
總計	**1,893,226**		**50%**

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內並已於二零一二年九月開業。

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。該項目包括一個高級時尚購物商場、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，並將直通預計於二零一四年開通的北京地鐵 14 號線。

項目已於二零一二年九月正式開幕，其購物商場百分之八十四的樓面面積已經租出，而約有百分之七十的店舖已開始營業。GAP、H&M、大食代及聯想為主要租戶。商場內的品牌以附近繁榮的朝陽區、麗都區、望京區及順義區的居民為服務對象。辦公樓百分之九十五的樓面面積已經租出，只有略多於一個樓層的樓面仍然待租。戴姆勒、雀巢及阿爾斯通為主要租戶。北京東隅的主要顧客來自望京區的辦公樓及頤堤港本身的辦公樓。

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營項目。於二零一二年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣五十一億六千六百萬元，其中太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣二十五億八千三百萬元。

北京辦公樓市場展望

北京的辦公樓市場繼續供不應求。二零一二年的新供應量為十年來最低，而二零一三年的供應亦預期有限。辦公樓空置率略高於百分之五，中心商業區的辦公樓供應有限及租金上升，繼續刺激其他地區對辦公樓樓面的需求。

發展中投資物業

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	1,081,362	50%
辦公樓	1,844,842	50%
酒店[(1)]	543,194	50%
總計	**3,469,398**	**50%**

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

大中里項目是以零售為主導的大型綜合發展項目，落成後將提供約三百四十七萬平方呎（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，並毗鄰目前的一條地鐵線及兩個規劃中的地鐵站，坐享便捷的交通網絡。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大致上完成。地基、挖掘及地庫建築工程已經展開，預期項目將於二零一六年開始分階段啟用。

大中里項目是與香港興業國際集團有限公司各佔百分之五十權益的合營投資項目。於二零一二年十二月三十一日結算，該發展項目（不包括酒店）的估值為港幣一百三十七億五千萬元，而太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣六十八億七千五百萬元。

上海市場展望

上海商業物業市場的前景持續向好。浦西中心商業區對甲級辦公樓的需求強勁，空置率低企，而新供應亦會低於上海其他地區。上海對零售樓面的需求堅穩。不少新零售商進軍當地市場，新建優質項目的樓面被迅速吸納。大中里項目憑著便捷的公共交通聯繫，加上位於浦西中心商業區的優越地段，更具優勢能受惠於上述有利的市場趨勢。

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	1,141,598	50%
酒店[(1)]	163,828	50%
酒店式住宅	82,076	50%
辦公樓[(2)]	1,324,575	50%
總計	**2,712,077**	**50%**

(1) 酒店記入物業、廠房和設備的賬目內。
(2) 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，毗鄰繁榮的春熙路購物區、連接成都地鐵 2 號及 3 號線的交滙站。地鐵 2 號線已於二零一二年九月通車，而 3 號線預期於二零一五年啓用。項目地皮面積為七十六萬一千八百六十九平方呎，這個大型的市區發展項目將包括一個充滿街頭時尚風格的購物商場、一間提供約一百間客房的精品酒店、酒店式住宅及一座甲級辦公樓。

項目的設計務求與古代大慈寺文化遺產及鄰近的歷史性建築物和諧共融，其購物商場包括兩層至三層高的獨立零售建築、露天空間，以及一個連接地鐵站的地庫。

挖掘及地基工程已經展開，項目預計於二零一四年開始分階段啟用。

項目的辦公樓部分正發展作買賣用途。

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營投資項目。於二零一二年一月，集團與遠洋地產控股有限公司的全資附屬公司遠洋地產有限公司訂立協議，將由集團為大慈寺項目提供資金應付餘下所有土地出讓金（與相關稅項）及所需的若干營運資金。有關安排已於二零一三年一月作出更改。詳情請參閱賬目附註 15。

於二零一二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組成部分）的估值為港幣二十二億五千六百萬元，太古地產應佔的百分之五十權益估值為港幣十一億二千八百萬元。

成都市場展望

成都零售市場二零一二年的增長強勁。新落成的購物商場為成都居民帶來嶄新的購物體驗。二零一二年，成都的本土企業及外來公司對租用及購買辦公樓樓面的需求亦見強勁。

未來三年，成都將有更多新商場落成。鑑於零售銷量持續強勁增長，位於黃金地段且規劃設計完善的商場，預期會吸引零售商。坐落核心位置的商場，租金料會持續上升。

地鐵 2 號線通車，提高了錦江區相對成都其他商業區的競爭優勢。在主要商業街和市中心，樓面供應仍然有限。二零一三年，財富全球論壇將於成都舉辦，屆時應會惠及當地的辦公樓市場。在主要商業街，預期辦公樓的租賃及買賣活動將保持活躍。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell CityCentre

邁阿密 Brickell CityCentre

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）	應佔權益
零售物業	505,000	87.5%
辦公樓	982,000	100%
酒店式住宅	102,000	100%
酒店[(1)]	218,000	100%
住宅[(2)]	1,128,000	100%
停車場／通道區	2,494,000	100%
總計	5,429,000	

(1) 酒店記入物業，廠房和設備帳目。
(2) Brickell CityCentre 的住宅部分正發展作買賣用途。

Brickell CityCentre 是位於佛羅里達州邁阿密 Brickell 金融區的城市綜合發展項目，地盤面積為三十九萬四千平方呎（約九點一畝）。發展項目包括一個多層露天購物中心連兩層地下停車場。Metromover 輕鐵車站位於地盤範圍內。太古地產全資擁有該發展項目的辦公樓、酒店及住宅部分，並持有零售部分百分之八十七點五的權益。

該項目分為兩期發展。第一期預計包括零售部分，提供二百六十四個客房的酒店、八十七個酒店式住宅單位、兩座辦公樓及兩座住宅大廈。住宅大廈將作出售用途。視乎市場情況，第二期將提供更多辦公樓樓面及停車位。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。

無論是目前或日後，區內很少規模及質素與 Brickell CityCentre 相若的零售物業，所以我們相信 Brickell CityCentre 的租金水平將可與大邁阿密區的領先購物中心媲美。

於二零一二年十二月三十一日結算，Brickell CityCentre 發展項目（不包括酒店及住宅買賣部分）的估值為港幣五億五千四百萬元。

邁阿密市場展望

於二零一三年，邁阿密市區的整體物業市場預期會有改善。零售物業市場料會表現強勁。儘管目前供應過剩，但由於空置率持續回落，辦公樓市場正呈現改善跡象。

投資物業估值

我們按公開市場價值為基準，於二零一二年十二月三十一日結算對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十六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）為港幣二千零十九億八千一百萬元，而於二零一一年十二月三十一日結算及二零一二年六月三十日結算作出的估值則分別為港幣一千八百七十一億九千八百萬元及港幣一千九百五十億零四千一百萬元。

投資物業組合的估值上升主要反映租金收入增加。

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)**	**-**
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	**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**
二零一一年一月一日結算	161,508	17,307	178,815
滙兌差額	374	421	795
增購	145	4,705	4,850
集團組合變動	(18,263)	-	(18,263)
落成後轉撥	11,142	(11,142)	-
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	265	38	303
其他持有作發展物業淨額	104	249	353
公平值收益	19,676	669	20,345
	174,951	12,247	187,198
加：初期租賃成本	290	-	290
二零一一年十二月三十一日結算	175,241	12,247	187,488

按地域進行的投資物業分析

	集團	
	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	**25,350**	25,151
長期租約（五十年以上）	**152,883**	140,358
	178,233	165,509
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	**23,194**	21,298
於美國持有：		
永久業權	**554**	391
	201,981	187,198

物業買賣

物業買賣組合包括香港的六個發展中高尚住宅項目（四個位於港島、一個位於九龍及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell CityCentre 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，還有已落成物業的剩餘待售住宅單位，包括香港的蔚然和 5 Star Street 以及邁阿密的 ASIA。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
已落成			
香港			
- 5 Star Street[1]	1,331	2010	100%
- 蔚然[1]	48,686	2012	87.5%
美國			
- 邁阿密市 ASIA[1]	33,264	2008	100%
發展中			
香港			
- 瑋然	75,805	2013	100%
- 西摩道 33 號（第一期）	165,792	2014	100%
- 西摩道 33 號（第二期）	195,531	2016	100%
- MOUNT PARKER RESIDENCES	151,954	2013	80%
- DUNBAR PLACE	88,555	2013	50%
- 南大嶼山長沙	64,412	2015	100%
中國內地			
- 成都大慈寺項目（辦公樓部分）	1,324,575	2013	50%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell CityCentre（住宅部分）	1,128,000	2015	100%
持有作發展用途			
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 North Squared, Brickell CityCentre	500,000	不適用	100%
總計	**4,987,119**		

(1) 截至二零一二年十二月三十一日的剩餘待售單位。

下表列出我們的香港住宅項目預計落成時間。

二零一三年至二零一六年預計落成的應佔香港住宅面積

總樓面面積（平方呎）	2013	2014	2015	2016 及以後
MOUNT PARKER RESIDENCES	121,563	-	-	-
珒然	75,805	-	-	-
DUNBAR PLACE	44,278	-	-	-
西摩道 33 號（第一期）	-	165,792	-	-
西摩道 33 號（第二期）	-	-	-	195,531
南大嶼山長沙	-	-	64,412	-
總計	241,646	165,792	64,412	195,531

經審核財務資料
持有作發展用途及供出售物業

	集團	
	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元
持有作發展用途物業		
永久業權土地	**188**	124
供出售物業		
已落成物業		
- 發展成本	**401**	270
- 永久業權土地	**4**	7
- 租賃土地	**145**	4
發展中物業		
- 發展成本	**1,762**	1,329
- 永久業權土地	**175**	175
- 租賃土地	**4,461**	5,063
	6,948	6,848

香港

香港西半山住宅發展項目

太古地產在港島高尚住宅區西半山擁有四幅地皮。

(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。截至二零一三年三月十三日，項目已售出一百一十一個單位。二零一二年完成出售其中的九十八個單位，並於二零一三年三月十三日完成出售另外三個單位，而十個單位將於二零一三年稍後完成交易。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，項目的上蓋工程正在進行中，預期於二零一三年落成及可交付予買家。大廈落成後樓高三十七層，其中三十層為一層一戶的住宅單位、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。在該項目中，有六個單位(各連一個停車位)已預售。

(c) 西摩道 33 號（第一及第二期）

西摩道 33 號由集團全資擁有。項目第一期的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。大廈落成後樓高四十八層，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。

項目第二期（前稱堅道 92-102 號）的地基工程正在進行中。該項目預期於二零一六年落成，並於二零一七年可交付予買家。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，總樓面面積為十九萬五千五百三十一平方呎。

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，並在第二期旁邊興建一條行人樓梯，以改善衛城道與堅道之間的人流。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺 1 號（ 前稱西灣臺 1 號）

太古地產持有 MOUNT PARKER RESIDENCES 的八成權益，這項住宅項目位於香港鰂魚涌，預期於二零一三年下半年落成，並於二零一四年可交付予買家。該項目將提供九十二個住宅單位及六十九個地庫停車位，落成後的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（前稱亞皆老街 148 號）

DUNBAR PLACE 是位於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。項目將提供約八萬八千五百五十五平方呎的總樓面面積，預期於二零一三年落成，並於二零一四年可交付予買家。該項目將建成一座二十三層高的大廈，提供五十三個住宅單位及五十七個停車位。

南大嶼山長沙

集團於二零一一年收購並全資擁有位於大嶼山長沙的東涌道和嶼南路交界的兩幅毗連住宅地皮。兩幅地皮將興建獨立洋房，總樓面面積為六萬四千四百一十二平方呎。項目預期於二零一五年落成及可交付予買家。

香港住宅市場展望

香港印花稅的大幅度增加及其他改變，對高尚住宅物業需求的影響尚未明朗。

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。項目已於二零一二年完成出售十六個單位，並分別於二零一三年三月十三日售出一百一十個單位及租出三 個單位。

Brickell CityCentre 項目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個單位。項目預期於二零一五年落成。

於二零一三年，邁阿密市區住宅物業市場預期將持續改善，售價及租金均會上升。過剩的住宅供應現已大部分被消化，多個新住宅項目正在施工。

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。這個頂級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。

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、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

太古酒店擁有及管理一系列位於香港、中國內地及英國的酒店，包括 The House Collection、東隅及 Chapter Hotels 系列品牌。The House Collection 系列目前包括香港的奕居及北京的瑜舍，均為亞洲區的獨特精品酒店，為客人提供高度個人化的貼心服務。東隅系列是休閒式商務酒店，而 Chapter Hotels 系列則是位於英國小鎮和城市並饒富當地特色的時尚酒店。

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[2]	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[3]	59	100%
- 布萊頓 Hotel Seattle	71	100%
發展中		
中國內地		
- 上海大中里項目（酒店）	100	50%
- 成都大慈寺項目（酒店）[4]	142	50%
美國		
- EAST, Miami	351	100%
總計	**2,290**	

(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) 北京東隅於二零一二年九月開業。
(3) 埃塞特的酒店裝修工程已於二零一二年完成。
(4) 包括同一建築物內的酒店式住宅單位。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的豪華酒店，提供獲認可的優質服務，二零一二年獲得強勁的市場佔有率和收益增長，平均客房收入較二零一一年上升百分之九。於二零一二年，酒店獲頒各項大獎，包括由《Condé Nast Traveller》雜誌頒發的「二零一二年最佳海外商務酒店」（Best Overseas Business Hotels 2012）、「二零一二年福多爾一百大酒店」（Fodor's 100 Hotel Awards 2012）獎項、TripAdvisor 頒發的「二零一二年卓越大獎」（Certificate of Excellence for The Year of 2012），以及由 Asia Tatler Dining 頒發的「香港及澳門最佳食府」。

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，已獲得太古城中心及太古坊租客的忠實支持。二零一二年的入住率及平均客房價格保持高企，平均客房收入較二零一一年上升百分之五。二零一二年，酒店獲 TripAdvisor 頒發「二零一二年旅行者之選獎」（2012 Travelers' Choice Award）及「二零一二年卓越大獎」（Certificate of Excellence for The Year of 2012），獲衛報頒發「香港十大精品酒店」，以及獲 CNNGo 頒發「五十間最令人驚嘆的屋頂酒吧及餐廳」（50 Stunning Rooftop Bars and Restaurants）。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯 VILLAGE，是一間擁有九十九個客房的豪華酒店，二零一二年的平均客房收入上升百分之三。酒店保持市場領先地位，其客房、餐廳及酒吧業務均有增長。年內，酒店榮獲 Condé Nast Traveller 頒發「二零一二年美食黃金名單」（Gold List 2012: Best for Food），及 Miele Guide 的「二零一一/一二年度亞洲最佳食府」（One of Asia's Finest Restaurants 2011/2012）。

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休閒式商務酒店，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，酒店已逐漸建立一群忠實的企業客戶。

英國酒店

太古地產在英國擁用四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特。位於埃塞特的 The Magdalen Chapter 在完成大型翻新工程後，已於二零一二年六月重新開業。儘管英國的經營環境仍然充滿挑戰，但二零一二年酒店的入住率及房租令人滿意。

酒店展望

香港的酒店預期繼續受惠於持續增加的中國內地遊客數目，並且受到商界及旅遊業歡迎。

至於中國內地，預期瑜舍的客房、餐廳及酒吧業務會繼續增長。北京東隅將於二零一三年作出首個全年度貢獻。

英國的經營環境仍然充滿挑戰。

非由太古地產管理的酒店

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有三千零六十五間客房。位於太古滙的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
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%
-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[(1)]	287	97%
發展中		
中國內地		
-上海大中里項目（酒店）	332	50%
總計	**3,065**	

(1) 包括同一建築物內的二十四個酒店式住宅單位。該發展項目已於二零一三年一月正式開業。

於二零一二年，位於香港、並非由太古地產管理的酒店業績表現強勁，邁阿密文華東方酒店的經營狀況亦有所改善。

資本承擔

投資物業及酒店的資本開支及承擔

二零一二年香港投資物業及酒店（包括已落成項目）的資本開支為港幣十八億二千八百萬元（二零一一年：港幣三十一億零四百萬元）。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣五十四億零五百萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣六十七億四千萬元）。

二零一二年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔共同控制公司資本開支）為港幣十七億七千六百萬元（二零一一年：港幣三十一億八千萬元）。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣七十五億四千六百萬元（二零一一年：港幣八十四億三千萬元），包括集團應佔共同控制公司資本承擔港幣六十六億二千萬元（二零一一年：港幣七十一億零一百萬元）。集團承諾為中國內地共同控制公司的資本承擔提供港幣八億一千八百萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣十八億二千八百萬元）的資金。

美國、新加坡及英國的投資物業及酒店於二零一二年的資本開支為港幣二億三千九百萬元（二零一一年：港幣一億零二百萬元）。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣二十九億六千三百萬元（二零一一年：港幣二十五億一千萬元）。

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*
	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 及以後 港幣百萬元	**2012 年 12 月 31 日** **港幣百萬元**
香港	**1,828**	879	548	606	3,372	**5,405**
中國內地	**1,776**	3,680	2,361	831	674	**7,546**
美國及其他	**239**	1,360	1,603	-	-	**2,963**
總額	**3,843**	5,919	4,512	1,437	4,046	**15,914**

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣九十二億九千四百萬元加集團應佔共同控制公司的資本承擔港幣六十六億二千萬元。集團承諾為共同控制公司的資本承擔提供港幣八億一千八百萬元的資金。

融資

籌資來源

於二零一二年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百六十七億七千七百萬元，其中港幣七十三億三千八百萬元（百分之二十）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十四億零八百萬元。於二零一二年十二月三十一日的籌資來源包括：

	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	3,960	1,238	337	2,385
有期借款	9,677	8,261	-	1,416
債券	4,676	4,676	-	-
來自 Swire Finance 的融資				
循環信貸	4,000	800	1,500	1,700
債券	12,135	12,135	-	-
永久資本證券	2,329	2,329	-	-
已承擔融資總額	36,777	29,439	1,837	5,501
未承擔融資				
銀行借款、透支及其他借款	2,952	1,544	1,266	142
總額	**39,729**	**30,983**	**3,103**	**5,643**

於二零一二年十二月三十一日結算，集團借款總額中百分之六十一以固定利率安排，百分之三十九以浮動利率安排（二零一一年：分別為百分之六十六及百分之三十四）。

集團於二零一二年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣十九億四千萬元，而二零一一年十二月三十一日則為港幣十一億八千萬元。

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（二零一一年：最長可至二零一八年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2012	2011
加權平均債務期限	**3.6** 年	2.9 年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	**3.5** 年	2.8 年
加權平均債務成本	**4.8%**	4.6%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	**4.5%**	4.4%

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

		還款期限							
(港幣百萬元)	**總額**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2022**
來自第三方的融資									
循環信貸及有期借款	13,637	1,215	6,672	2,750	2,000	1,000	-	-	-
債券	4,676	-	-	-	-	500	-	300	3,876
來自 Swire Finance 的融資									
循環信貸	4,000	1,500	-	2,500	-	-	-	-	-
債券	12,135	2,300	-	-	4,658	-	5,177	-	-
永久資本證券	2,329	-	-	-	-	2,329	-	-	-
總額	**36,777**	**5,015**	**6,672**	**5,250**	**6,658**	**3,829**	**5,177**	**300**	**3,876**

附注 : 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。

下表列出集團的融資借款的還款期限：

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
銀行及其他借款：		
一年內	**2,365**	1,687
一至兩年內	**6,603**	93
兩至五年內	**2,502**	5,726
五年後	**4,151**	-
來自 Swire Finance 的融資：		
一年內	**2,299**	6,943
一至兩年內	**-**	2,296
兩至五年內	**7,773**	4,638
五年後	**5,168**	7,497
總額	**30,861**	28,880
列入流動負債項下須於一年內償還款項	**(4,664)**	(8,630)
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	**26,197**	20,250

來自 Swire Finance Limited 的融資在到期償還後，集團將會自行獲取新資金（因應需要），不再涉及太古公司。

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：

	2012		2011	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	**21,060**	**68%**	20,598	71%
美元	**1,524**	**5%**	1,182	4%
人民幣	**8,214**	**27%**	7,040	25%
其他	**63**	**-**	60	-
總計	**30,861**	**100%**	28,880	100%

資本淨負債比率及利息倍數

下表顯示過去兩年的每年資本淨負債比率、利息倍數及現金利息倍數：

	2012	2011
資本淨負債比率 *		
賬目所示	**15.0%**	15.7%
基本	**14.5%**	15.3%
利息倍數 *		
賬目所示	**15.7**	18.2
基本	**7.9**	12.0
現金利息倍數 *		
賬目所示	**12.3**	14.5
基本	**6.0**	9.2

*有關釋義請參閱第 57 頁的詞彙

財務報表

綜合收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	**2012** **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
營業總額	2	**14,052**	9,581
銷售成本	3	**(3,770)**	(2,334)
溢利總額		**10,282**	7,247
行政支出		**(873)**	(1,029)
其他營運支出		**(214)**	(130)
出售又一城權益所得溢利		**-**	595
其他收益／（虧損）淨額	4	**40**	(83)
投資物業公平值變化		**12,273**	20,345
營運溢利		**21,508**	26,945
財務支出		**(1,483)**	(1,504)
財務收入		**116**	27
財務支出淨額	6	**(1,367)**	(1,477)
應佔共同控制公司溢利減虧損		**660**	851
應佔聯屬公司溢利減虧損		**161**	156
除稅前溢利		**20,962**	26,475
稅項	7	**(1,863)**	(1,296)
本年溢利		**19,099**	25,179
應佔本年溢利：			
公司股東		**18,763**	25,126
非控股權益		**336**	53
		19,099	25,179
股息			
特別中期－已付		**-**	10,014
第一次中期 － 於二零一二年三月十五日宣派		**-**	1,053
第一次中期 － 已付		**1,287**	-
第二次中期 － 於二零一三年三月十四日宣派		**2,223**	-
	8	**3,510**	11,067
		港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	**3.21**	4.40

綜合全面收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年溢利	**19,099**	25,179
其他全面收益		
現金流量對沖		
- 於本年內確認虧損	**(84)**	-
- 轉撥至財務支出淨額	**1**	-
- 遞延稅項	**14**	-
集團前自用物業重估		
- 於本年內確認的收益	**36**	186
- 遞延稅項	**(8)**	-
應佔共同控制及聯屬公司其他全面收益	**30**	276
海外業務滙兌差額淨額	**160**	517
除稅後本年其他全面收益	**149**	979
本年全面收益總額	**19,248**	26,158
應佔全面收益總額：		
公司股東	**18,911**	26,105
非控股權益	**337**	53
	19,248	26,158

附註：除上述的現金流量對沖及重估集團前自用的物業外，在其他全面收益項下所示的項目均無稅務影響。

綜合財務狀況表
二零一二年十二月三十一日結算

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**6,837**	6,615
投資物業		**202,296**	187,488
租賃土地及土地使用權		**-**	3
無形資產		**8**	7
持作發展物業		**188**	124
共同控制公司		**14,878**	13,000
聯屬公司		**721**	639
可供出售資產		**9**	9
遞延稅項資產		**68**	57
退休福利資產		**117**	108
		225,122	208,050
流動資產			
發展中及供出售物業		**6,948**	6,848
存貨及進行中工程		**69**	69
貿易及其他應收款項	10	**2,930**	1,945
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司		**51**	142
現金及現金等價物		**1,940**	1,180
		11,938	10,184
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	**7,155**	8,088
應付稅項		**710**	445
銀行透支及短期借款		**1,057**	1,023
一年內須償還的長期銀行借款		**1,308**	664
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		**2,299**	6,943
		12,529	17,163
流動負債淨額		**(591)**	(6,979)
資產總值減流動負債		**224,531**	201,071
非流動負債			
長期借款及債券		**13,256**	5,819
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		**12,941**	14,431
衍生金融工具		**83**	-
遞延稅項負債		**4,995**	4,246
		31,275	24,496
資產淨值		**193,256**	176,575
權益			
股本	12	**5,850**	5,850
儲備	13	**186,764**	170,193
公司股東應佔權益		**192,614**	176,043
非控股權益		**642**	532
權益總額		**193,256**	176,575

綜合現金流量表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	8,116	7,396
已付利息	(1,576)	(1,664)
已收利息	27	38
已付利得稅	(875)	(485)
	5,692	5,285
已收共同控制公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	153	415
來自營運業務的現金淨額	5,845	5,700
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(488)	(548)
增購投資物業	(2,516)	(4,717)
購買無形資產	(5)	(5)
出售物業、廠房及設備所得款項	16	1
出售又一城所得款項	-	18,305
購入共同控制公司股份	(5)	-
予共同控制公司貸款	(1,387)	(2,294)
共同控制公司還款	129	1,169
初始租賃成本	(115)	(193)
投資業務（使用）／產生的現金淨額	(4,371)	11,718
融資前現金流入淨額	1,474	17,418
融資業務		
動用銀行借款及再籌資	4,029	2,206
債券發行	4,676	-
償還銀行借款	(681)	(628)
	8,024	1,578
發行普通股所得款項	-	4,500
非控股權益注資	-	12
欠一間同系附屬公司—Swire Finance Limited 借款減少	(6,173)	(10,875)
已付公司股東股息	(2,340)	(12,439)
已付非控股權益股息	(227)	(12)
融資業務使用的現金淨額	(716)	(17,236)
現金及現金等價物增加	758	182
一月一日結算的現金及現金等價物	1,179	1,023
幣值調整	(1)	(26)
十二月三十一日結算的現金及現金等價物	1,936	1,179
組成：		
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	1,940	1,180
銀行透支	(4)	(1)
	1,936	1,179

1. 分部資料

(a) 有關應報告分部的資料

綜合收益表分析

	對外營業總額	分部之間營業總額	扣除折舊及攤銷後營運溢利／(虧損)	財務支出	財務收入	應佔共同控制公司溢利減虧損	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
截至二零一二年十二月三十一日止年度												
物業投資	**9,123**	**8**	**6,879**	**(1,443)**	**113**	**146**	**-**	**5,695**	**(771)**	**4,924**	**4,906**	**(171)**
物業買賣	**4,147**	**-**	**2,395**	**-**	**3**	**(14)**	**-**	**2,384**	**(422)**	**1,962**	**1,659**	**(20)**
酒店	**782**	**2**	**(39)**	**(40)**	**-**	**(40)**	**160**	**41**	**(29)**	**12**	**14**	**(123)**
投資物業公平值變化	**-**	**-**	**12,273**	**-**	**-**	**568**	**1**	**12,842**	**(641)**	**12,201**	**12,184**	**-**
分部之間抵銷	**-**	**(10)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	14,052	**-**	**21,508**	**(1,483)**	**116**	**660**	**161**	**20,962**	**(1,863)**	**19,099**	**18,763**	**(314)**
截至二零一一年十二月三十一日止年度												
物業投資	8,651	8	6,743	(1,464)	24	123	-	5,426	(760)	4,666	4,656	(163)
物業買賣	213	-	(50)	(5)	3	59	-	7	(3)	4	7	(9)
酒店	717	2	(93)	(35)	-	(7)	155	20	(53)	(33)	(33)	(120)
投資物業公平值變化	-	-	20,345	-	-	676	1	21,022	(480)	20,542	20,496	-
分部之間抵銷	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9,581	-	26,945	(1,504)	27	851	156	26,475	(1,296)	25,179	25,126	(292)

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	共同控制公司 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
於二零一二年十二月三十一日結算						
物業投資	**206,717**	**12,737**	**55**	**1,529**	**221,038**	**2,396**
物業買賣及發展	**7,272**	**1,063**	**-**	**345**	**8,680**	**66**
酒店	**5,532**	**1,078**	**666**	**66**	**7,342**	**414**
	219,521	**14,878**	**721**	**1,940**	**237,060**	**2,876**
於二零一一年十二月三十一日結算						
物業投資	190,771	11,303	55	1,003	203,132	5,117
物業買賣及發展	7,479	842	-	76	8,397	2
酒店	5,165	855	584	101	6,705	586
	203,415	13,000	639	1,180	218,234	5,705

附註：在本分析中，年內的增購非流動資產不包括金融工具（包括共同控制及聯屬公司及可供出售資產）、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
於二零一二年十二月三十一日結算					
物業投資	**6,516**	**5,236**	**25,482**	**37,234**	**557**
物業買賣及發展	**557**	**469**	**4,688**	**5,714**	**85**
酒店	**165**	**-**	**691**	**856**	**-**
	7,238	**5,705**	**30,861**	**43,804**	**642**
於二零一一年十二月三十一日結算					
物業投資	6,184	4,672	22,852	33,708	532
物業買賣及發展	1,721	19	5,409	7,149	-
酒店	183	-	619	802	-
	8,088	4,691	28,880	41,659	532

1. 分部資料（續）

(a) 有關應報告分部的資料（續）

太古地產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。

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務主要以香港、中國內地、美國及英國為基地。

按主要市場對集團的營業總額及非流動資產所作的分析概述如下：

	營業總額		非流動資產*	
	2012	2011	**2012**	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元
香港	**12,217**	8,392	**182,390**	169,779
中國內地	**1,516**	932	**25,544**	23,378
美國	**187**	146	**829**	569
英國	**132**	111	**566**	511
	14,052	9,581	**209,329**	194,237

* 在本分析中，非流動資產總值不包括金融工具（包括共同控制及聯屬公司及可供出售資產）、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：

	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	**9,015**	8,557
物業買賣	**4,147**	213
酒店	**782**	717
提供其他服務	**108**	94
	14,052	9,581

3. 銷售成本

	2012 **港幣百萬元**	2011 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	**(1,490)**	(1,471)
- 並無帶來租金收入的投資物業	**(102)**	(46)
	(1,592)	(1,517)
物業買賣	**(1,435)**	(199)
酒店	**(691)**	(584)
提供其他服務	**(52)**	(34)
	(3,770)	(2,334)

4. 其他收益 ／（虧損）淨額

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	**12**	-
出售物業、廠房及設備的虧損	**(1)**	-
酒店及買賣物業減值撥回／（虧損）	**4**	(100)
外滙收益／（虧損）淨額	**4**	(6)
準備回撥	**-**	19
就物業買賣而確認／（撥回）的沒收保證金收入	**9**	(16)
其他	**12**	20
	40	(83)

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：

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	**222**	224
攤銷		
- 無形資產	**3**	3
- 投資物業初始租賃成本	**89**	65
職員成本	**1,295**	1,137

6. 財務支出淨額

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	**(527)**	(418)
債券：		
須於五年內完全償還	**(4)**	-
毋須於五年內完全償還	**(95)**	-
來自一間同系附屬公司的借款	**(925)**	(1,096)
來自共同控制公司的借款	**(4)**	(2)
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)**	-
其他融資成本	**(134)**	(104)
就附屬公司非控股權益擁有的認沽期權而衍生負債的公平值變動損失	**(175)**	(259)
資本化於：		
投資物業	**95**	197
發展中及供出售物業	**244**	155
酒店	**43**	23
	(1,483)	(1,504)
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	**11**	12
給予一間同系附屬公司的貸款	**-**	2
給予共同控制公司的貸款	**13**	9
其他	**92**	4
	116	27
財務支出淨額	**(1,367)**	(1,477)

7. 稅項

	2012		2011	
	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項：				
香港利得稅	**(1,124)**		(628)	
海外稅項	**(11)**		(12)	
歷年撥備（不足）／超額	**(4)**		20	
		(1,139)		(620)
遞延稅項：				
投資物業公平值變化	**(252)**		(386)	
暫時差異的產生及撥回	**(472)**		(290)	
		(724)		(676)
		(1,863)		(1,296)

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（二零一一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

	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次特別中期股息於二零一一年九月三十日派付	-	4,514
第二次特別中期股息於二零一一年十一月八日派付	-	5,500
第一次中期股息（代替末期股息）於二零一二年三月十五日宣派，每股港幣十八仙	-	1,053
第一次中期股息每股港幣二十二仙於二零一二年十月四日派付	**1,287**	-
第二次中期股息（代替末期股息）於二零一三年三月十四日宣派，每股港幣三十八仙	**2,223**	-
	3,510	11,067

因於年結日尚未宣派，故第一次中期股息不記入二零一二年度賬目。實際款額將記入截至二零一三年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

股東登記將於二零一三年四月五日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保享有第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一三年四月三日（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。

8. 股息（續）

為方便處理於二零一三年五月七日舉行股東周年大會的委任代表書，股東登記將於二零一三年五月二日至二零一三年五月七日（包括首尾兩天）暫停辦理，其間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一三年四月三十日（星期二）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一百八十七億六千三百萬元（二零一一年為港幣二百五十一億二千六百萬元），除以於二零一二年已發行的 5,850,000,000 股普通股的加權平均數字（二零一一年為 5,704,027,397 股普通股）。

10. 貿易及其他應收款項

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
應收貿易賬項	**278**	284
預付款項及應計收益	**186**	125
其他應收款項	**2,466**	1,536
	2,930	1,945

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：

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
少於三個月	**269**	272
三至六個月	**6**	5
六個月以上	**3**	7
	278	284

集團並無向其顧客授予信貸條款，除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外。集團亦持有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

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
應付貿易賬項	**1,064**	1,788
欠中介控股公司賬項	**161**	79
欠一間同系附屬公司賬項	**79**	102
欠一間聯屬公司賬項	**41**	-
欠一間共同控制公司賬項	**2**	2
欠一間共同控制公司計息借款，年息為 1.58% （二零一一年為 1.55%）	**350**	225
來自非控股權益的墊款	**240**	234
來自租戶的租金按金	**1,953**	1,780
三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權	**1,112**	937
應計資本開支	**763**	1,215
其他應付款項	**1,390**	1,726
	7,155	8,088

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2012 **港幣百萬元**	2011 港幣百萬元
少於三個月	**970**	1,529
三至六個月	**94**	259
	1,064	1,788

12. 股本

	2012	2011
	港幣百萬元	港幣百萬元
法定股本：		
二零一二年及二零一一年十二月三十一日結算		
30,000,000,000 股普通股 — 每股港幣一元	**30,000**	30,000
已發行及繳足股本：		
二零一二年及二零一一年十二月三十一日結算		
5,850,000,000 股普通股 — 每股港幣一元	**5,850**	5,850

公司於二零一一年十一月三十日發行 160,000,000 股普通股予太古股份有限公司，現金代價總額為港幣四十五億元（即每股港幣二十八點一二五元）。於發行此次股份後，公司已發行的繳足股份總數為 5,850,000,000 股。

公司於截至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
集團							
二零一一年一月一日結算	150,317	259	(1,108)	1,448	-	1,271	152,187
該年度溢利	25,126	-	-	-	-	-	25,126
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	186	-	-	186
應佔共同控制及聯屬公司的其他全面收益	-	-	-	-	-	276	276
海外業務滙兌差額淨額	-	-	-	-	-	517	517
該年度全面收益總額	25,126	-	-	186	-	793	26,105
發行新普通股	-	4,340	-	-	-	-	4,340
二零一零年末期股息	(2,425)	-	-	-	-	-	(2,425)
二零一一年特別中期股息（附註 8）	(10,014)	-	-	-	-	-	(10,014)
二零一一年十二月三十一日結算	163,004	4,599	(1,108)	1,634	-	2,064	170,193
二零一二年一月一日結算	163,004	4,599	(1,108)	1,634	-	2,064	170,193
本年度溢利	18,763	-	-	-	-	-	18,763
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)
現金流量對沖							
- 於年內確認公平值虧損	-	-	-	-	(84)	-	(84)
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	1	-	1
- 遞延稅項	-	-	-	-	14	-	14
應佔共同控制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
本年度全面收益總額	18,763	-	-	28	(69)	189	18,911
二零一一年第一次中期股息 - 代替末期股息（附註 8）	(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	179,427	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,764

14. 會計準則改變

集團需要採納以下相關的修訂本，由二零一二年一月一日起生效：

香港會計準則第 12 號（修訂本）	所得稅
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露—財務資產轉讓

集團於二零一零年提早採納香港會計準則第 12 號的修訂本。

香港財務報告準則第 7 號（修訂本）引入有關金融資產轉讓的新披露規定。披露規定，須按類別對資產的性質、賬面值進行披露，並須就已轉讓至其他方但仍記錄於實體資產負債表的金融資產作出風險及回報描述。已轉讓資產的收益或虧損以及於該等資產中的任何保留權益均須作出披露。此外，其他披露須確保使用者瞭解任何關連負債金額，以及金融資產與關連負債的關係。披露須按參與類別呈列。舉例而言，保留風險可按金融工具的類別（例如擔保、認購或認沽期權）呈列，或按轉讓的類別（例如應收款項讓售、證券化或貸出證券）呈列。本修訂又對全數終止確認或非全數終止確認（但實體仍繼續參與）的已轉讓金融資產所產生的風險引進新的披露要求。

此項修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

15. 報告日後事項

於二零一二年一月，集團與遠洋地產控股有限公司訂立協議，為大慈寺項目的全數剩餘地價（及相關稅項）及若干營運資金需求提供融資，總金額合共二億三千萬美元。這項交易完成後，集團持有該項目的權益已增至百分之八十一，反映集團對該項目整體資金的出資額。遠洋地產持有可於一年內（由協議日期起計）行使的認購期權，可按相等於上述額外注資額半數金額加上按年利率十厘計算的利息，購入集團於該項目的額外權益。集團有權在認購期權行使期結束前一週起計的一年內，要求遠洋地產按相等於上述額外注資額的半數金額加上按年利率十厘計算的利息，購入集團於該項目的額外權益。

上述安排於二零一三年一月作出修訂。遠洋地產向集團購入其於該項目所持額外權益的一半，而額外權益餘下部分的期權則延長一年。經修訂安排的影響是，集團持有該項目的權益減至百分之六十三，而遠洋地產持有該項目的權益則增至百分之三十七。在上述延長的期權獲行使或失效前，集團於該項目的餘下額外權益將入賬列作有抵押借款，而集團現有的權益將繼續入賬列作於共同控制公司的百分之五十權益。

於二零一三年一月，集團與 Bal Harbour Shops 訂立協議，將透過成立合資企業共同發展位於美國佛羅里達州邁阿密的 Brickell CityCentre 的購物商場。集團持有該合資企業的百分之八十七點五權益，並將繼續擔任主要發展商，而 Bal Harbour Shops 將以聯合發展商身份注入資本及提供發展商場的專長。

於二零一三年三月，集團發行了五億美元的中期票據。

二零一三年三月，持有香港東涌東薈城名店倉的公司(太古地產擁有其百分之二十的權益)投得東薈城毗鄰的一幅商業地皮作發展用途。

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，將載於二零一二年報告書。

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二零一二年報告書，將於聯交所網站及公司網站www.swireproperties.com登載。印刷本將於二零一三年四月五日供股東閱覽。

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。

詞彙

專門術語

經調整基本溢利 基本溢利減出售投資物業的溢利及酒店和物業買賣的減值虧損淨額。

應佔總租金收入 總租金收入減非控股權益所佔金額，加上集團應佔共同控制及聯屬公司的總租金收入。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

總租金收入 集團公司的全部總租金收入。

所用資產淨值 權益總額加債務淨額。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

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

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

比率

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

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一三年財務日誌

除息交易	四月二日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一二年度第二次中期股息的資格	四月五日
年度報告書供股東閱覽	四月五日
派付二零一二年度第二次中期股息	五月二日
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	五月二日至七日
股東周年大會	五月七日
宣佈中期業績	二零一三年八月
派發二零一三年度第一次中期股息	二零一三年十月

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 01972

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。