

即時發佈

太古地產公佈二零一五年度業績

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		16,447	15,387	+6.9%
營業溢利		16,207	10,992	+47.4%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	7,078	7,152	-1.0%
列賬		14,072	9,516	+47.9%
來自營運的現金		10,616	10,724	-1.0%
融資前的現金流入淨額		3,745	2,881	+30.0%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.21	1.22	-0.8%
列賬	(c)	2.41	1.63	+47.9%
		港元	港元	
每股股息				
第一次中期		0.23	0.22	+4.5%
第二次中期		0.48	0.44	+9.1%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		217,949	208,547	+4.5%
債務淨額		33,348	34,071	-2.1%
資本淨負債比率	(a)	15.3%	16.3%	-1.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	36.97	35.50	+4.1%

附註：

- (a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2016 年 3 月 10 日發佈的 2015 年度業績（「業績公報」）第 57 頁的詞彙。
(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於業績公報第 6 頁。
(c) 請參閱業績公報財務報表附註 9 的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利／（虧損）	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業投資	6,274	6,074
物業買賣	1,107	1,049
酒店 ⁽¹⁾	(303)	29
	7,078	7,152

- (1) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

2016年3月10日，香港 — 太古地產有限公司今天公佈二零一五年度業績。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七千四百萬元，由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元下跌至二零一五年的港幣七十億七千八百萬元。董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十八仙（二零一四年：港幣四十四仙），連同於二零一五月十月派發的第一次中期股息每股港幣二十三仙，全年派息每股港幣七十一仙（二零一四年：港幣六十六仙）。

撇除出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元作出的調整後，基本溢利由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元增至二零一五年的港幣七十三億零七百萬元，主要反映香港辦公樓及中國內地零售物業組合業績良好。來自物業投資的基本溢利增長百分之三。物業買賣溢利上升反映出售香港高尚住宅物業及中國內地辦公樓。酒店業績因上述出售英國酒店物業之虧損以及中國內地成都和美國邁阿密的酒店開業前期費用而受到負面影響。

二零一五年的租金總收入為港幣一百零七億一千六百萬元，而二零一四年的租金總收入則為港幣一百零三億二千萬元。由於續約租金普遍上升，香港及中國內地的租金收入均有增加。在香港，辦公樓租用率仍然堅挺，但零售銷售額則受到遊客消費減少的負面影響。在中國內地，奢侈品零售銷售疲弱，但我們的零售物業組合銷售額有所增加，市場對我們的零售樓面需求仍然堅挺。

二零一五年來自物業買賣的營業溢利上升，主要由於完成出售香港瀚然項目大部分的單位。

二零一五年四月，太古地產與遠洋地產合作發展的零售項目成都遠洋太古里正式開幕，該項目總樓面面積逾一百二十四萬八千平方呎。

二零一五年四月，太古地產與 Bal Harbour Shops 及 Simon Property Group 達成合作協議，發展美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的零售部分。根據協議，太古地產仍將作為 Brickell City Centre 項目的主要發展商。於二零一五年十二月三十一日，零售部分百分之六十一點五權益由太古地產擁有，百分之二十五權益由 Simon Property Group 擁有，而百分之十三點五權益由 Bal Harbour Shops 擁有。

二零一五年五月，太古地產與中華汽車有限公司（「中巴」）成立合資公司，有條件收購一幅位於香港柴灣的地皮。交易須待若干條件獲達成後方可完成，包括與香港政府達成補地價協議。該地皮及毗鄰之若干土地擬重建為住宅項目，預計擬發展項目之總樓面面積約為六十九萬二千平方呎。太古地產擁有合資公司百分之八十權益，百分之二十權益由中巴持有。

二零一五年七月，太古地產與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司達成框架協議，表明雙方擬於上海浦東新區前灘共同發展一項總樓面面積約為一百三十三萬平方呎的零售項目。成立擬合資公司及進行該項目須待若干先決條件獲達成後方可作實。若合資公司成立，預計太古地產將擁有該項目百分之五十權益。

二零一五年七月，博舍於成都遠洋太古里開幕。博舍是太古酒店 The House Collective 所開設的第三間酒店，並提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位。

二零一五年八月，太古地產位於鰂魚涌的太古坊栢舍開幕，提供一百一十一個服務式住宅單位，總樓面面積約為六萬三千平方呎。

二零一五年九月，太古地產開始出售位於香港大嶼山的住宅項目 WHITESANDS。該項目包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。

二零一六年三月，太古地產位於美國邁阿密發展的 Brickell City Centre 項目第一期之兩座辦公樓中的第一座開幕。

太古地產主席史樂山就二零一五年度業績發表「主席報告」，談及對集團前景的展望：

「二零一五年，香港市場對辦公樓的需求有所改善。二零一六年，儘管中資機構對辦公樓樓面的需求放緩，租用率高企及供應量有限將為中區租金帶來上漲壓力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心的租金會因租用率高企而相當堅穩。在廣州，雖然新辦公樓供應量大增，預料二零一六年租金仍將平穩。預期北京二零一六年的辦公樓租金將會因新樓面供應大增及需求下降而走弱。

預期二零一六年香港零售樓面的需求將普遍走弱，但經營有道的租戶對優質樓面的需求仍有增長。預期廣州和北京的整體零售銷售額將有輕微增長，而成都將穩步增長。

受預期利息上調及整體經濟不穩定因素影響，香港物業買家取態更為審慎。預期二零一六年，物業買賣溢利將於售出香港發展項目的餘下單位以及邁阿密 Reach 及 Rise 發展項目的單位後確認。

預期二零一六年集團在香港及中國內地的酒店經營情況仍具挑戰。」

-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優越地段發展綜合物業項目。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以太古坊、太古城中心及太古廣場為核心物業。除香港以外，太古地產於中國內地、美國及新加坡亦有投資。

太古地產網址：www.swireproperties.com/tc。

傳媒查詢，請聯絡： 太古地產有限公司

公共事務經理

梁巧穎

電話：(852) 2844 3038 / 9628 7993

電郵：wayneleung@swireproperties.com

高級公共事務主任

譚雋蘭

電話：(852) 2844 3036 / 9807 7399

電郵：maggietam@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。



太古地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：1972)

二零一五年度業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	5
融資	32
綜合財務報表	36
附加資料	55
詞彙	57
財務日誌及投資者資訊	58

財務撮要

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		16,447	15,387	+6.9%
營業溢利		16,207	10,992	+47.4%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	7,078	7,152	-1.0%
列賬		14,072	9,516	+47.9%
來自營運的現金		10,616	10,724	-1.0%
融資前的現金流入淨額		3,745	2,881	+30.0%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.21	1.22	-0.8%
列賬	(c)	2.41	1.63	+47.9%
		港元	港元	
每股股息				
第一次中期		0.23	0.22	+4.5%
第二次中期		0.48	0.44	+9.1%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		217,949	208,547	+4.5%
債務淨額		33,348	34,071	-2.1%
資本淨負債比率	(a)	15.3%	16.3%	-1.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	36.97	35.50	+4.1%

附註：

- (a) 有關釋義請參閱第 57 頁的詞彙。
(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於第 6 頁。
(c) 請參閱財務報表附註 9 的加權平均股數。

按分部劃分的基本溢利／（虧損）	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業投資	6,274	6,074
物業買賣	1,107	1,049
酒店 ⁽¹⁾	(303)	29
	7,078	7,152

(1) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

主席報告

二零一五年的股東應佔綜合溢利為港幣一百四十億七千二百萬元，而二零一四年則為港幣九十五億一千六百萬元。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七千四百萬元，由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元下跌至二零一五年的港幣七十億七千八百萬元。

股息

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十八仙（二零一四年：港幣四十四仙），連同於二零一五月十月派發的第一次中期股息每股港幣二十三仙，全年派息每股港幣七十一仙（二零一四年：港幣六十六仙）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一四年：港幣二十五億七千四百萬元），將於二零一六年五月五日（星期四）派發予於二零一六年四月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一六年四月六日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一五年四月，太古地產與遠洋地產合作發展的零售項目成都遠洋太古里正式開幕。該項目總樓面面積逾一百二十四萬八千平方呎。

二零一五年四月，太古地產與 Bal Harbour Shops 及 Simon Property Group 達成合作協議，發展美國邁阿密 Brickell City Centre 項目的零售部分。根據協議，太古地產仍將作為 Brickell City Centre 項目的主要發展商。於二零一五年十二月三十一日，零售部分百分之六十一點五權益由太古地產擁有，百分之二十五權益由 Simon Property Group 擁有，而百分之十三點五權益由 Bal Harbour Shops 擁有。

二零一五年五月，太古地產與中華汽車有限公司（「中巴」）成立合資公司，有條件收購一幅位於香港柴灣的地皮。交易須待若干條件獲達成後方可完成，包括與香港政府達成補地價協議。該地皮及毗鄰之若干土地擬

重建為住宅項目，預計擬發展項目之總樓面面積約為六十九萬二千平方呎。太古地產擁有合資公司百分之八十權益，百分之二十權益由中巴持有。

二零一五年七月，太古地產與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司達成框架協議，表明雙方擬於上海浦東新區前灘共同發展一項總樓面面積約為一百三十三萬平方呎的零售項目。成立擬合資公司及進行該項目須待若干先決條件獲達成後方可作實。若合資公司成立，預計太古地產將擁有該項目百分之五十權益。

二零一五年七月，博舍於成都遠洋太古里開幕。博舍是太古酒店 The House Collective 所開設的第三間酒店，並提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位。

二零一五年八月，太古地產位於鰂魚涌的太古坊栢舍開幕，提供一百一十一個服務式住宅單位，總樓面面積約為六萬三千平方呎。

二零一五年九月，太古地產開始出售位於香港大嶼山的住宅項目 WHITESANDS。該項目包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。

二零一六年三月，太古地產位於美國邁阿密發展的 Brickell City Centre 項目第一期之兩座辦公樓中的第一座開幕。

業務表現

撇除出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元作出的調整後，基本溢利由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元增至二零一五年的港幣七十三億零七百萬元，主要反映香港辦公樓及中國內地零售物業組合業績良好。來自物業投資的基本溢利增長百分之三。物業買賣溢利上升反映出售香港高尚住宅物業及中國內地辦公樓。酒店業績因上述出售英國酒店物業之虧損以及中國內地成都和美國邁阿密的酒店開業前期費用而受到負面影響。

二零一五年的租金總收入為港幣一百零七億一千六百萬元，而二零一四年的租金總收入則為港幣一百零三億二千萬元。由於續約租金普遍上升，香港及中國內地的租金收入均有增加。在香港，辦公樓租用率仍然堅挺，但零售銷售額則受到遊客消費減少的負面影響。在中國內地，奢侈品零售銷售疲弱，但我們的零售物業組合銷售額有所增加，市場對我們的零售樓面需求仍然堅挺。

二零一五年來自物業買賣的營業溢利上升，主要由於完成出售香港瀚然項目大部分的單位。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一五年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣七十億五千五百萬元，而二零一四年的收益淨額則為港幣二十四億三千七百萬元。

財務

於二零一五年十二月三十一日的債務淨額為港幣三百三十三億四千八百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣三百四十億七千一百萬元。資本淨負債比率由二零一四年十二月三十一日的百分之十六點三下降至二零一五年十二月三十一日的百分之十五點三。債務淨額減少主要由於出售香港及邁阿密買賣物業所得的款項，但部分被香港投資和買賣物業以及發展邁阿密 Brickell City Centre 項目的開支所抵銷。於二零一五年十二月三十一日，現金及未動用已承擔融資合

共為港幣一百二十一億九千三百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣九十六億二千二百萬元。

可持續發展

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

二零一五年，太古地產獲納入為「道瓊斯可持續發展指數」及「恒生可持續發展企業指數」成份股，並於「2015 年亞洲新聞頻道可持續發展排名」中，位列全香港首位及亞洲區前二十名。

展望

二零一五年，香港市場對辦公樓的需求有所改善。二零一六年，儘管中資機構對辦公樓樓面的需求放緩，租用率高企及供應量有限將為中區租金帶來上漲壓力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心的租金會因租用率高企而相當堅穩。在廣州，雖然新辦公樓供應量大增，預料二零一六年租金仍將平穩。預期北京二零一六年的辦公樓租金將會因新樓面供應大增及需求下降而走弱。

預期二零一六年香港零售樓面的需求將普遍走弱，但經營有道的租戶對優質樓面的需求仍有增長。預期廣州和北京的整體零售銷售額將有輕微增長，而成都將穩步增長。

受預期利息上調及整體經濟不穩定因素影響，香港物業買家取態更為審慎。預期二零一六年，物業買賣溢利將於售出生香港發展項目的餘下單位以及邁阿密 Reach 及 Rise 發展項目的單位後確認。

預期二零一六年集團在香港及中國內地的酒店經營情況仍具挑戰。

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

主席
史樂山
香港，二零一六年三月十日

業務評述

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
收入		
租金收入總額		
辦公樓	5,972	5,707
零售物業	4,366	4,260
住宅	378	353
其他收入 ⁽¹⁾	141	136
物業投資	10,857	10,456
物業買賣	4,463	3,842
酒店	1,127	1,089
總收入	16,447	15,387
營業溢利／（虧損）		
物業投資	8,097	7,878
投資物業估值收益	7,116	1,956
物業買賣	1,328	1,180
酒店 ⁽²⁾	(334)	(22)
營業溢利總額	16,207	10,992
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,241	1,604
公司股東應佔溢利	14,072	9,516

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

(2) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

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

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利		14,072	9,516
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(8,186)	(3,148)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,090	710
出售物業的變現溢利	(c)	28	29
集團自用投資物業折舊	(d)	17	16
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		41	1
非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	16	28
公司股東應佔基本溢利		7,078	7,152
出售英國四間酒店的虧損		229	-
經調整公司股東應佔基本溢利		7,307	7,152

附註：

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

基本溢利

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一四年基本溢利	7,152
來自物業投資的溢利增加	200
來自物業買賣的溢利增加	58
來自酒店的溢利減少 ⁽¹⁾	(332)
二零一五年基本溢利	7,078

(1) 包括於二零一五年出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元。

撇除出售英國四間酒店的虧損港幣二億二千九百萬元作出的調整後，基本溢利由二零一四年的港幣七十一億五千二百萬元增至二零一五年的港幣七十三億零七百萬元，主要反映香港辦公樓及中國內地零售物業組合業績良好。來自物業投資的基本溢利增長百分之三。物業買賣溢利上升反映出售香港高尚住宅物業及中國內地辦公樓。酒店業績因上述出售英國酒店物業之虧損以及中國內地成都和美國邁阿密的酒店開業前期費用而受到負面影響。

物業組合概覽

於二零一五年十二月三十一日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千零八十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百二十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千一百三十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約五百九十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百八十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都的優越地段持有五個大型綜合商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約八百七十萬平方呎。除香港及中國內地外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目及酒店權益。

下表列出於二零一五年十二月三十一日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅／ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	10.2	2.5	0.7	0.6	-	14.0
中國內地	2.0	3.9	1.0	0.1	-	7.0
美國	-	-	0.3	-	-	0.3
總計	12.2	6.4	2.0	0.7	-	21.3

發展中或持作未來發展的投資物業 (預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅／ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.7	-	-	-	0.1	1.8
中國內地	0.9	0.5	0.2	0.1	-	1.7
美國及其他地方	0.3	0.3	0.2	0.2	1.4 ⁽²⁾	2.4
總計	2.9	0.8	0.4	0.3	1.5	5.9

投資物業總額 (集團應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅／ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	15.1	7.2	2.4	1.0	1.5	27.2

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 一幅總樓面面積五十五萬八千平方呎的用地記入持作發展物業賬目內。

買賣物業組合包括香港港島一個發展中的高尚住宅項目殷然、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈 Reach 及 Rise、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及已落成住宅項目的餘下待售單位。已落成待售住宅項目包括香港 WHITESANDS、瀚然、MOUNT PARKER RESIDENCES 和邁阿密 ASIA。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。

下表列出於二零一五年十二月三十一日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

買賣物業

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	已落成	發展中或 持作發展用途	總計
香港	0.1	0.2	0.3
中國內地	0.3	-	0.3
美國	-	3.0	3.0
總計	0.4	3.2	3.6

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為一千零五十萬平方呎。於二零一五年，來自集團香港辦公樓物業的應佔總租金收入合共港幣五十八億九千七百萬元。於二零一五年十二月三十一日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千三百二十四億七千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百六十二億六千六百萬元。

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 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心	1,632,930	100%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	99%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	99%	100%
科技中心 ⁽²⁾	893,516	100%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	98%	20%/50%/100%
總計	10,463,768		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

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

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

二零一五年集團香港辦公樓物業組合總租金收入增加百分之四至港幣五十五億八千七百萬元，主要反映太古坊及太古城中心的續約租金上調。集團旗下辦公樓物業的租用率均有所改善。於二零一五年十二月三十一日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。

下表列出於二零一五年十二月三十一日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶行業劃分） （於二零一五年十二月三十一日）

銀行業／金融／證券／投資	25.5%
科技／媒體／電訊	15.1%
貿易	16.8%
保險	11.1%
地產／建築／物業發展／建築設計	8.8%
專業服務（會計／法律／管理顧問／公司秘書）	7.7%
廣告及公共關係	3.8%
其他	11.2%

於二零一五年十二月三十一日，十大辦公樓租戶（按截至二零一五年十二月三十一日止十二個月內的應佔總租金收入計）合共租用集團香港辦公樓應佔總樓面面積約百分之二十二。

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一五年均表現理想，於二零一五年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。新租戶包括立祁律師事務所、e-Kong 集團、得基投資、招商局資本及太安資本。富達基金、Visa、養和醫健、紅杉資本及盈透證券租用更多樓面。德勤、東方匯理、華盛國際律師事務所及 Erste Group Bank AG 均已續租。

太古城中心

二零一五年，市場對太古城中心的三座辦公樓（太古城中心一座、三座及四座）的需求強勁，於二零一五年十二月三十一日幾乎全部租出。新租戶包括經濟學人、新世界動力資源、富邦人壽保險、Fortinet 及博科通訊。德勤、湯森路透、尼康、Juniper Networks、王董建築師事務及 VMware 均已續租。

太古坊

太古坊共有六座辦公樓（包括集團持有百分之五十權益的電訊盈科中心），於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括 Aspen Asia、Baroque、金寶湯、Laing O'Rourke、榮陽鋁業及達科數據。保誠、富衛、法國巴黎銀行、Vodafone、中信銀行、RGA Reinsurance 及 AXA Technology Services 租用更多樓面。安盛、香港聯合交易所、夏利豪、GODIVA、中煙英美煙草、食益補及 Rackspace 均已續租。

港島東中心是我們在太古坊的地標物業，於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。新租戶包括保誠、世聯保險及愛思開海力士。Neo Derm、安進亞洲及恒業市場推廣租用更多樓面。美亞保險、凱達環球及 Citrix 均已續租。

儘管科技中心（康和大廈及和域大廈）即將進行重建，其在二零一五年的表現仍然強勁，於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

香港辦公樓市場展望

二零一六年，儘管中資機構對辦公樓樓面的需求放緩，租用率高企及供應量有限將為中區租金帶來上漲壓力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心的租金會因租用率高企而相當堅穩。

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）佔集團於二零一五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一五年十二月租金收入計的租約，有約百分之十一點三將於二零一六年期滿，另有佔該類租金收入百分之十九點八的租約將於二零一七年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一五年十二月三十一日）

2016	11.3%
2017	19.8%
2018 及以後	68.9%

零售物業

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。於二零一五年，來自集團香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣二十八億一千三百萬元。於二零一五年十二月三十一日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十九億九千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百八十六億零七百萬元。

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 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	556,818	100%	20%/60%/100%
總計	2,835,655		

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

香港零售物業組合於二零一五年的總租金收入微升至港幣二十七億二千五百萬元，反映續約租金調升。集團商場於年內幾乎全部租出。

太古廣場購物商場及東薈城名店倉的零售銷售額於二零一五年分別下跌百分之十二及百分之十，反映遊客消費減少。繼二零一四年完成商場優化工程後，太古城中心的零售銷售額表現穩定。

下表列出於二零一五年十二月三十一日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶行業劃分） （於二零一五年十二月三十一日）

時裝及服飾	28.8%
百貨公司	16.9%
飲食	15.6%
電影院	7.0%
超級市場	5.1%
珠寶及鐘錶	1.7%
溜冰場	0.9%
其他	24.0%

於二零一五年十二月三十一日，十大零售物業租戶（按截至二零一五年十二月三十一日止十二個月內的應佔總租金收入計）合共租用集團香港零售應佔總面積約百分之二十六。

太古廣場購物商場

太古廣場購物商場是太古廣場綜合發展項目的一部分。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。由於遊客消費下降，商場的零售銷售額於二零一五年下跌百分之十二。

除新舊租戶交替的短暫空置期外，商場於年內幾乎全部租出。新租戶包括 Beyorg、Cosmoparis、Kurt Geiger、Kokomi、2/3 Dolci 和 Tea WG Salon & Boutique。

太古城中心

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

二零一五年，太古城中心幾乎全部租出。繼二零一四年商場完成優化工程後，租戶組合有所變化。新租戶包括誠品生活及 Massimo Dutti。二零一五年商場的零售銷售額穩定。

東薈城名店倉

東薈城名店倉於二零一五年幾乎全部租出，年內商場零售銷售額下降百分之十，反映遊客消費減少。商場位置優越，靠近旅遊景點和便捷的交通網絡，雖然遊客數目減少，但對他們及本地顧客仍具吸引力。作為優質名店折扣商場，零售商對其樓面的需求仍然強勁。

香港零售市場展望

預期二零一六年香港零售樓面的需求將普遍走弱，但經營有道的租戶對優質樓面的需求仍有增長。

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）佔集團於二零一五年十二月份（截至十二月三十一日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一五年十二月租金收入計的租約，有約百分之二十二點一於二零一六年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十六點一的租約將於二零一七年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一五年十二月三十一日）

2016	22.1%
2017	26.1%
2018 及以後	51.8%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括太古廣場栢舍及太古坊栢舍，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積約為五十四萬六千四百六十七平方呎。太古廣場栢舍平均入住率在二零一五年有所改善。預期二零一六年市場對設施齊全的太古廣場栢舍的需求穩定。

位於鰂魚涌的太古坊栢舍已於二零一五年八月開幕，提供一百一十一個服務式住宅單位。入住率逐漸提升。

發展中的投資物業

東涌市地段第 11 號

這幅毗鄰東薈城名店倉的商業用地正發展為一座零售及酒店總樓面面積合共約四十七萬七千七百平方呎的商業大廈。該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一七年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

新九龍內地段第 6312 號

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

太古坊重建計劃

太古坊常盛大廈正重建為一座樓高五十層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓，該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一八年落成。太古坊重建計劃的第二階段（將康和大廈及和域大廈重建為一座辦公樓）正在規劃中。該重建計劃將包括一個佔地約六萬九千平方呎的園景廣場。

黃竹坑道 8-10 號

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

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中九百五十萬平方呎已落成，餘下的三百五十萬平方呎正在發展中。於二零一五年，中國內地投資物業應佔總租金收入增長百分之十四至港幣二十四億六千三百萬元。於二零一五年十二月三十一日，中國內地投資物業組合估值為港幣五百九十一億零四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百一十八億零八百萬元。

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	應佔權益
<u>已落成</u>				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	2,207,031	1,376,317	830,714	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	5,825	2,913	2,912	100%
小計	9,502,897	7,557,355	1,945,542	
<u>發展中</u>				
上海興業太古匯 ⁽³⁾	3,468,936	3,080,883	388,053	50%
小計	3,468,936	3,080,883	388,053	
總計	12,971,833	10,638,238	2,333,595	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 成都遠洋太古里的零售部分於二零一五年四月正式開業；辦公樓部分「睿東中心」已發展作買賣用途。博舍酒店（包括四十二個服務式住宅單位）已於二零一五年七月啟用。

(3) 興業太古滙（前稱大中里項目）預期由二零一六年起分階段啟用。

二零一五年集團中國內地投資物業的租金總收入增加百分之六至港幣二十億一千四百萬元，其中港幣十六億四千一百萬元來自零售物業及港幣三億六千萬元來自辦公樓物業。

下表列出中國內地已落成物業組合（不包括物業買賣部分）應佔樓面的實際面積及預期增長。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積（不包括物業買賣部分）

（平方呎）	2015	2016	2017 及以後
北京三里屯太古里	1,465,771	1,465,771	1,465,771
廣州太古滙	3,724,991	3,724,991	3,724,991
北京頤堤港	946,613	946,613	946,613
成都遠洋太古里	802,264	802,264	802,264
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847
上海興業太古滙	-	1,113,676	1,734,468
其他	5,825	5,825	5,825
總計	7,036,311	8,149,987	8,770,779

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 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
三里屯太古里	1,296,308	94%	100%

三里屯太古里坐落於北京朝陽區三里屯片區，是集團在中國內地的首個零售物業發展項目，包括南區和北區兩個相鄰的零售區域，提供約二百三十間零售店舖。

三里屯太古里南區滙聚現代時裝及休閒品牌，租戶包括全球最大的阿迪達斯店，中國內地首間 Apple Store 零售店、H&M、星巴克旗艦店、優衣庫、葉一堂書店及一間設有一千五百九十七個座位的美嘉歡樂影城。二零一五年的新租戶包括 COS、APM MONACO、凱茜·琦絲敦、祖·瑪瓏、Juice 及 Kurt Geiger。三里屯太古里北區主要網羅國際及本土時尚設計品牌零售商，租戶包括亞歷山大·麥昆、Christian Louboutin、紀梵希、I.T. Beijing Market、Kenzo、盟可睐及繆繆。二零一五年的新租戶包括 Joseph、Sacai 及 Sandro Men。

二零一五年三里屯太古里的總租金收入錄得理想增長，零售銷售額增長百分之三。於二零一五年十二月三十一日，整體租用率為百分之九十四。

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

北京零售市場展望

預期二零一六年北京的零售銷售額將有輕微增長。雖然市場對奢侈品的需求放緩，但預期對時尚、生活品味及餐飲品牌的需求仍然堅穩。

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 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,472,730	99%	97%
辦公樓	1,731,766	100%	97%
服務式住宅	51,517	79%	97%
總計	3,256,013		97%

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

二零一五年的租金總收入有滿意的增長；零售銷售額上升百分之十六。租戶包括租戶包括香奈兒、愛馬仕、I.T.、路易威登、優衣庫、方所書店及 Ole'精品超級市場。二零一五年的新租戶包括 Agent Provocateur、Jeeves、祖·瑪璣、潘多拉及聞綺。於二零一五年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十九。

於二零一五年十二月三十一日，太古滙辦公樓的租用率為百分之一百。

廣州文華東方酒店是廣州具領先地位的豪華酒店，二零一五年酒店業績有所改善。

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

廣州市場展望

雖然新辦公樓的供應量大增，預料二零一六年租金仍將平穩。

預期二零一六年廣州的零售銷售額將有輕微增長，優質品牌零售商及餐飲食肆對零售樓面的需求強勁。

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 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	939,493	97%	50%
辦公樓	595,464	92%	50%
總計	1,534,957		50%

頤堤港是以零售為主導的綜合發展項目，坐落於北京朝陽區將台片區。該項目包括一個購物商場、一座甲級辦公樓「頤堤港一座」，以及一間提供三百六十九間客房的商務酒店北京東隅。頤堤港直通北京地鐵 14 號綫（二零一五年底啟用的北京南站延綫），毗鄰機場高速公路。

於二零一五年十二月三十一日，頤堤港購物商場的租用率為百分之九十七，其中百分之九十四的店舖已開業。零售銷售額於二零一五年增加百分之三十。商場租戶包括 H&M、Massimo Dutti、無印良品、葉一堂書店、BHG 超級市場及一間設有七間放映廳、一千個座位的 CGV 星聚匯影院。二零一五年的新租戶包括艾高、Awfully Chocolate、芭比波朗、CK Performance、潘多拉及安德瑪。

於二零一五年十二月三十一日，頤堤港一座已百分之九十二租出。儘管競爭日益激烈，北京東隅的經營情況仍有所改善。

頤堤港是太古地產與遠洋地產控股有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

北京辦公樓市場展望

預期二零一六年北京的辦公樓租金將會因新樓面供應大增及需求下降而走弱。

成都遠洋太古里

成都遠洋太古里

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零一五年 十二月三十一日)	應佔權益
零售物業	1,248,738	88%	50%
服務式住宅	127,579	37%	50%
總計	1,376,317		50%

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

成都遠洋太古里是集團在中國內地的第二個「太古里」項目。商場已於二零一五年四月正式開幕，租戶包括阿迪達斯、Apple Store 零售店、Cartier、Gucci、愛馬仕、I.T/i.t、無印良品、ZARA、方所書店、Ole'精品超級市場及一間設有一千七百二十個座位的 Palace 百麗宮影城。於二零一五年十二月三十一日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之八十八的零售樓面，百分之八十三的可出租零售總樓面面積已經開業。

博舍（包括服務式住宅）於二零一五年七月開業。

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

成都市場展望

預期二零一六年成都的零售銷售額將穩步增長，優質品牌零售商及餐飲食肆對零售樓面的需求保持穩定，但奢侈品牌的零售商在選擇店舖時變得更為審慎。

發展中的投資物業

上海興業太古匯

上海興業太古匯

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	應佔權益
零售物業	1,096,905	50%
辦公樓	1,836,543	50%
酒店 ⁽¹⁾	388,053	50%
服務式住宅	147,435	50%
總計	3,468,936	50%

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

興業太古匯是一個以零售為主導的大型綜合發展項目。該項目位於上海浦西靜安區主要購物及商業大道之一的南京西路，位置優越，交通便捷，毗鄰現有的南京西路地鐵站（連接三條地鐵綫路），亦靠近延安高架路。該項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店（包括服務式住宅），預期落成後將成為上海的新地標。

該項目的結構工程已大致完成，現正進行兩座辦公樓及購物商場的內部裝修及機電安裝工程，預期將於二零一六年分階段啟用。

興業太古匯是集團與香港興業國際集團有限公司各持百分之五十權益的合資項目。

上海市場展望

未來幾年，浦西商業區的新辦公樓樓面供應有限。當地金融機構和專業公司對辦公樓的需求強勁。中國內地經濟增長放緩令外國企業對擴充持審慎態度。

市場對奢侈品的需求疲弱，然而希望進入上海市場的新品牌零售商對優質樓面仍有需求。

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) (按 100%為基準計)	應佔權益
第一期		
零售物業	490,000	61.5%
辦公樓	260,000	100%
服務式住宅	109,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
住宅 ⁽²⁾	1,134,000	100%
停車場、天台及通道區	2,706,000	100%
第一期總計	4,917,000	
第二期		
住宅 ⁽²⁾	523,000 ⁽⁴⁾	100%
未來的綜合大樓	1,444,000 ⁽⁴⁾	100%
第一期及第二期總計	6,884,000	

- (1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。
(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、天台及通道區。
(4) 該發展項目正在規劃中，總樓面面積仍有待核實。

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

該項目第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）、邁阿密東隅酒店及將由東隅經營的服務式住宅及兩座住宅大廈（Reach 和 Rise）。住宅大廈正發展作出售用途。位於項目範圍內的一個輕鐵站正在進行裝修作為發展中的一部分。該項目第一期的建築工程已於二零一二年展開，預期於二零一六年完成。

太古地產與 Bal Harbour Shops 和 Simon Property Group 達成協議，共同發展 Brickell City Centre 項目的零售部分。太古地產仍將作為 Brickell City Centre 項目的主要發展商。

於二零一五年十二月三十一日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及住宅部分百分之一百權益，以及零售部分百分之六十一點五權益，而零售部分餘下的權益則由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十三點五）分別持有。Bal Harbour Shops 可於零售部分正式開業兩周年後行使期權，將其權益售予太古地產。

Brickell City Centre 項目第二期規劃為一個綜合發展項目，由零售、辦公樓、酒店及住宅組成，包括一座名為 One Brickell City Centre 的八十層高大樓。該項目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。太古地產持有該項目第二期百分之一百權益。

邁阿密市場展望

零售銷售額（尤其是奢侈品）近期略為下跌，令部分零售商對擴充營業更為審慎。

辦公樓市場繼續自二零零八年經濟衰退帶來的不利影響中復甦，新辦公樓供應不多。

投資物業估值

集團按公開市場價值為基準，於二零一五年十二月三十一日對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十三的物業由獨立估值師戴德梁行估值，及佔總值共百分之九十六的物業由獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千二百八十四億四千九百萬元，而於二零一四年十二月三十一日的估值則為港幣二千一百八十七億二千萬元。

投資物業組合的估值略為上升，主要由於香港中區以外的辦公樓估值上升。

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

物業買賣

概覽

買賣物業組合包括香港港島一個發展中的高尚住宅項目殷然、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈 Reach 及 Rise、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及已落成住宅項目的餘下待售單位。已落成待售住宅項目包括香港 WHITESANDS、瀚然、MOUNT PARKER RESIDENCES 和邁阿密 ASIA。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	實際／預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u> ⁽¹⁾			
香港			
- 5 Star Street	408 ⁽²⁾	2010	100%
- 瀚然	22,704 ⁽²⁾	2015	100%
- WHITESANDS	62,957 ⁽²⁾	2015	100%
- MOUNT PARKER RESIDENCES	2,748 ⁽²⁾	2013	80%
中國內地			
- 成都睿東中心	602,504	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359 ⁽²⁾	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 殷然（前稱堅道 100 號）	195,533	2016	100%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, Reach	567,000 ⁽²⁾	2016 年初	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, Rise	567,000 ⁽²⁾	2016 年初	100%
<u>持作發展用途</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre, North Square 地皮	523,000	不適用	100%

(1) 截至二零一五年十二月三十一日的餘下待售單位／部分。

(2) 所註明面積指實用面積（平方呎）。

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已發展四幅地皮。

(a) 蔚然，西摩道2A 號

截至二零一五年十二月三十一日，位於西摩道的住宅項目蔚然已售出全部一百二十六個單位，其中四個單位的溢利已於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

(b) 瑋然，西摩道63 號

截至二零一五年十二月三十一日，位於西摩道的住宅項目瑋然已售出全部三十個單位，其中三個單位的溢利已於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

(c) 瀚然，西摩道33 號

位於西摩道 33 號的住宅項目瀚然已於二零一五年一月落成。截至二零一六年三月八日，瀚然已售出一百二十七個單位中的一百一十二個，其溢利已於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

(d) 殷然，堅道100 號

殷然的上蓋工程正在進行中，預期項目於二零一六年落成，於二零一七年可交付買家。項目樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位，總樓面面積為十九萬五千五百三十三平方呎。

DUNBAR PLACE，登巴道 23 號

位於九龍何文田的住宅項目 **DUNBAR PLACE** 已售出全部五十三個單位，其中最後一個單位的溢利已於二零一五年上半年確認。該物業由太古地產管理。

MOUNT PARKER RESIDENCES，西灣臺 1 號

截至二零一六年三月八日，位於鰂魚涌的住宅項目 **MOUNT PARKER RESIDENCES** 已售出九十二個單位中的九十一個，其中九個單位的溢利已於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

WHITESANDS，嶼南道 160 號

WHITESANDS 包括二十八座獨立屋，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎，已於二零一五年九月落成並可交付買家。項目於二零一五年九月開售，截至二零一六年三月八日，已售出一座獨立屋，其溢利已於二零一五年確認。該物業由太古地產管理。

香港住宅市場展望

受預期利息上調及整體經濟不穩定因素影響，香港物業買家取態更為審慎。預期二零一六年，部分物業買賣溢利將於售出 **WHITESANDS**、瀚然及 **MOUNT PARKER RESIDENCES** 發展項目的餘下單位後確認。

中國內地

成都遠洋太古里內百分之八十九的辦公樓總樓面面積（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位已於二零一三年八月預售。出售其中約百分之五十二的預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有如期到賬，餘下預售總樓面面積及三百五十個停車位的銷售已取消。

美國

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

我們於二零一四年六月開售 **Reach** 單位及於同年十一月開售 **Rise** 單位。二零一五年合共售出一百五十個 **Reach** 和 **Rise** 單位。截至二零一六年三月八日，已分別售出三百三十五個 **Reach** 單位及一百六十個 **Rise** 單位。該發展項目已將近落成，並將於二零一六年上半年交付買家。

ASIA 住宅項目自二零零八年落成以來，已售出一百二十三個單位中的一百二十二個，一個未於二零一五年推出的頂層複式單位仍未售出。

邁阿密住宅市場展望

邁阿密市區住宅物業的供應自二零一四年底顯著增加。此外，美元在二零一五年表現強勁，對來自美國以外的買家而言，邁阿密的物業相對其本國貨幣變得更为昂貴。銷售動力已減弱。

預期二零一六年邁阿密的物業買賣溢利將於 Reach 及 Rise 項目預售單位交付買家及進一步售出單位後確認。

屋苑管理

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

酒店

由太古地產管理的酒店及餐廳

概覽

太古酒店於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。**The House Collective** 由香港奕居、北京瑜舍及成都博舍組成，均為獨特的精品酒店。東隅系列為商務酒店。

二零一五年，由於訪港遊客人數減少，香港酒店經營情況困難。集團在中國內地的酒店亦受到經濟增長放緩及競爭加劇的負面影響。

太古地產於二零一五年十二月出售其位於英國的四間酒店。

集團有三間正在發展中的酒店，為邁阿密東隅及兩間位於上海興業太古匯內的酒店（包括服務式住宅）。邁阿密東隅是 **Brickell City Centre** 項目第一期的一部分，預期於二零一六年開業。

酒店組合（由集團管理）

	客房數目 (按 100% 為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	345	100%
- 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
- 北京瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 成都博舍 ⁽²⁾	142	50%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海興業太古匯之酒店項目 ⁽²⁾	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
總計	2,138	

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

(2) 包括服務式住宅單位。

奕居

奕居位於太古廣場，是一間擁有一百一十七間客房的高尚酒店，二零一五年的平均客房收入穩定。年內，酒店獲選《悅遊》（Condé Nast Traveler）「讀者之選 – 中國酒店四十佳」（Reader's Choice Award - Top 40 Hotels in China）及《今日美國》（USA Today）「全球十佳精品酒店」（10 Best Boutique Hotels in the World），並獲 TripAdvisor 評為「2015 年旅行者之選大獎」（2015 Travellers' Choice Awards）第十九名。酒店的 Café Gray Deluxe 餐廳獲頒《南華早報》「百大餐廳獎」（100 Top Tables）、「Hong Kong Tatler 最佳食府指南 – 最佳酒吧獎」（Hong Kong Tatler Best Restaurant Guide - Best Bar），及入選《Hotels Magazine》「2015 卓越酒店餐廳」大獎（2015 Great Hotel Restaurants）。

香港東隅

太古城的香港東隅酒店擁有三百四十五間客房，二零一五年的平均客房收入略為下降，反映訪港遊客人數減少。年內，酒店獲頒《The Art of Business Travel Asia Pacific》「香港十大最佳商務酒店」獎（Hong Kong's Top 10 Business Hotels）、Little Steps Asia「香港頂級精品酒店」獎（Top Boutique Hotels In HK），酒店的酒吧 Sugar 亦獲 TripAdvisor 頒發「卓越大獎」（Certificate of Excellence）。

瑜舍

瑜舍位於北京三里屯太古里，是一間擁有九十九間客房的高尚酒店。二零一五年，瑜舍的平均客房收入受到需求疲弱和競爭加劇的負面影響。年內，瑜舍獲選《悅遊》（Condé Nast Traveler）「金牌榜」（Gold List）。酒店的京雅堂餐廳獲《Time Out Beijing》頒發「最佳中國酒店餐飲 – 優異獎」（Merit Award – Best Chinese Hotel Dining）及「讀者之選 – 年度最佳廚師」獎（Readers' Choice - Chef of the Year）。酒店的 Sureño 餐廳獲《The Beijinger》頒發「傑出浪漫晚餐」獎（Outstanding for Romantic Dinner）。Mesh 酒吧亦獲《The Beijinger》「傑出商務拓展」獎（Outstanding for Business Networking）。

北京東隅

北京東隅位於北京頤堤港，是一間擁有三百六十九間客房的商務酒店，太古地產持有其百分之五十權益。二零一五年，酒店的平均客房收入上升，入住率亦有所改善。年內，酒店的 Xian 酒吧獲頒 Best of Beijing Awards「最佳酒店酒吧」（Best Hotel Bar）及「最佳現場音樂場地」（Best Live Music Venue）獎項。

博舍

博舍提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位（後者名為「博舍服務式住宅」）。博舍於二零一五年七月開業，是太古地產持有百分之五十權益的成都遠洋太古里項目的一部分。酒店入住率正逐步提升。

邁阿密東隅

發展中的邁阿密東隅為 Brickell City Centre 項目第一期的一部分，預期將於二零一六年上半年開業。

太古餐廳

太古酒店擁有及管理多間位於香港的餐廳。Plat du Jour 是一間位於鰂魚涌的法式小餐館。PUBLIC 是位於港島東中心的餐廳。Ground PUBLIC 是分別位於港島東中心及北角的咖啡店。The Continental 是一間位於太古廣場的歐陸式餐廳。Mr & Mrs Fox 是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳。第二間 Plat du Jour 已於二零一六年二月在太古廣場開業。

非由太古地產管理的酒店

概覽

太古地產持有權益（但非負責管理）的酒店合共有二千九百三十四間客房。

酒店組合（非由集團管理）

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

(1) 包括服務式住宅。

於二零一五年，香港並非由集團管理的酒店受到訪港遊客人數減少的負面影響。美國邁阿密文華東方酒店二零一五年的表現因入住率提升及較佳餐飲業績而大幅改善。於二零一三年一月開業的廣州文華東方酒店，已建立其在廣州豪華酒店中的領先地位。儘管廣州酒店客房供應過剩，其二零一五年的業績仍有所改善。

酒店市場展望

預期二零一六年集團在香港及中國內地的酒店經營情況仍具挑戰。儘管二零一六年客房供應增加，預料邁阿密的酒店市場仍然保持強勁。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一五年香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣二十七億三千一百萬元（二零一四年：港幣四十六億五千七百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣一百六十億二千九百萬元（二零一四年：一百七十四億九千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十三億六千三百萬元（二零一四年：十四億一千八百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣六億八千九百萬元（二零一四年：十億一千七百萬元）的資金。

二零一五年中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣十四億九千七百萬元（二零一四年：港幣二十二億七千二百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣二十五億二千萬元（二零一四年：港幣四十六億四千六百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十八億八千五百萬元（二零一四年：港幣四十億五千一百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣五億零一百萬元（二零一四年：港幣十六億一千七百萬元）的資金。

美國及其他地方的投資物業及酒店於二零一五年的資本開支為港幣二十三億七千二百萬元（二零一四年：港幣二十億五千一百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，尚有資本承擔港幣十二億四千九百萬元（二零一四年：港幣十九億九千七百萬元）。

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*
	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 及以後 港幣百萬元	於 2015 年 12 月 31 日 港幣百萬元	
香港	2,731	4,436	3,477	2,530	5,586	16,029	
中國內地	1,497	1,416	633	461	10	2,520	
美國及其他地方	2,372	828	162	156	103	1,249	
總額	6,600	6,680	4,272	3,147	5,699	19,798	

*資本承擔即集團的資本承擔港幣一百六十五億五千萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣三十二億四千八百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十一億九千萬元的資金。

融資

籌資來源

於二零一五年十二月三十一日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百五十一億零六百萬元，其中港幣七十八億零七百萬元（百分之十七點三）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十五億五千三百萬元。於二零一五年十二月三十一日的籌資來源包括：

經審核財務資料

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用 於一年內到期 港幣百萬元	未動用 於一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
循環信貸	9,260	2,453	750	6,057
有期借款	12,791	11,791	-	1,000
債券	10,891	10,891	-	-
來自 Swire Finance 的融資				
債券	9,835	9,835	-	-
永久資本證券	2,329	2,329	-	-
已承擔融資總額	45,106	37,299	750	7,057
未承擔融資				
銀行借款及透支	2,145	592	1,553	-
總額	47,251	37,891	2,303	7,057

附註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億五千七百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，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（二零一四年：分別為百分之五十七及百分之四十三）。

集團於二零一五年十二月三十一日持有的銀行結餘及短期存款為港幣四十三億八千六百萬元，而二零一四年十二月三十一日則為港幣二十八億七千四百萬元。

還款期限及再融資

銀行借款及其他借款償還年期各有不同，最長可至二零二五年（二零一四年：最長可至二零二四年）。集團債務的加權平均期限及成本如下：

	2015	2014
加權平均債務期限	3.1 年	3.4 年
加權平均債務期限（不包括永久票據）	3.2 年	3.5 年
加權平均債務成本	4.3%	4.4%
加權平均債務成本（不包括永久票據）	4.0%	4.1%

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
來自第三方的融資											
循環信貸及有期借款	22,051	2,765	8,534	1,310	4,608	1,810	2,465	465	94	-	-
債券	10,891	-	500	-	300	3,876	-	3,875	-	600	1,740
來自 Swire Finance 的融資											
債券	9,835	4,658	-	5,177	-	-	-	-	-	-	-
永久資本證券 ⁽¹⁾	2,329	-	2,329	-	-	-	-	-	-	-	-
總額	45,106	7,423	11,363	6,487	4,908	5,686	2,465	4,340	94	600	1,740

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

下表列出集團借款的還款期限：

經審核財務資料

	2015		2014	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	2,602	7%	2,402	6%
一至兩年內	8,009	21%	2,038	5%
兩至五年內	7,783	21%	7,966	22%
五年後	7,180	19%	10,584	29%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	4,658	12%	1,799	5%
一至兩年內	2,329	6%	4,655	13%
兩至五年內	5,173	14%	7,501	20%
總額	37,734	100%	36,945	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	7,260		4,201	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	30,474		32,744	

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

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

	2015		2014	
	港幣百萬元		港幣百萬	
貨幣				
港幣	26,718	71%	26,728	72%
美元	6,917	18%	4,966	14%
人民幣	3,858	10%	5,242	14%
新加坡元	241	1%	9	-
總計	37,734	100%	36,945	100%

資本淨負債比率及利息倍數

	2015	2014
資本淨負債比率 *	15.3%	16.3%
利息倍數*		
財務報表所示	13.6	9.0
基本	7.8	7.6
現金利息倍數*		
財務報表所示	10.4	6.7
基本	5.9	5.6

* 有關釋義請參閱第 57 頁的詞彙。

於合資公司及聯屬公司的債項

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所報的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一五年及二零一四年年底的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債項	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
	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	2,987	3,367	1,641	1,714	975	975
中國內地實體	10,098	7,363	5,049	3,682	1,803	-
美國實體	568	597	426	448	493	502
	13,653	11,327	7,116	5,844	3,271	1,477

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十八點六。

綜合財務報表

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
收入	2	16,447	15,387
銷售成本	3	(5,781)	(5,176)
溢利總額		10,666	10,211
行政及銷售開支		(1,166)	(1,010)
其他營業開支		(215)	(221)
其他（虧損）／收益淨額	4	(194)	56
投資物業公平值變化		7,116	1,956
營業溢利		16,207	10,992
財務支出		(1,291)	(1,324)
財務收入		96	97
財務支出淨額	6	(1,195)	(1,227)
應佔合資公司溢利減虧損		1,100	1,444
應佔聯屬公司溢利減虧損		141	160
除稅前溢利		16,253	11,369
稅項	7	(2,057)	(1,646)
本年溢利		14,196	9,723
應佔本年溢利：			
公司股東		14,072	9,516
非控股權益		124	207
		14,196	9,723
股息			
第一次中期－已付		1,346	1,287
第二次中期－於二零一六年三月十日宣派 （二零一四年：於二零一五年三月十九日宣派）		2,808	2,574
	8	4,154	3,861
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	9	港元 2.41	港元 1.63

綜合其他全面收益表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
本年溢利	14,196	9,723
其他全面收益		
不會重新歸類至損益賬的項目		
集團前自用物業重估		
- 於本年內確認的收益	13	5
- 遞延稅項	-	(1)
界定福利計劃		
- 於本年內確認的重新計量虧損	(79)	(94)
- 遞延稅項	13	16
	(53)	(74)
可於其後重新歸類至損益賬的項目		
現金流量對沖		
- 於本年內確認的（虧損）／收益	(110)	105
- 轉撥至財務支出淨額	2	1
- 遞延稅項	18	(17)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	(462)	(84)
海外業務匯兌差額淨額		
- 年內變動	(1,168)	(486)
- 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	142	-
	(1,578)	(481)
除稅後本年其他全面虧損	(1,631)	(555)
本年全面收益總額	12,565	9,168
應佔全面收益總額：		
公司股東	12,460	8,968
非控股權益	105	200
	12,565	9,168

綜合財務狀況表
二零一五年十二月三十一日結算

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,052	7,703
投資物業	10	228,640	218,955
無形資產		127	82
持作發展物業	11	942	920
合資公司		19,392	18,207
聯屬公司		534	535
可供出售資產		6	98
衍生金融工具		-	33
遞延稅項資產		90	63
		257,783	246,596
流動資產			
發展中及供出售物業	12	7,615	7,979
存貨及進行中工程		72	77
貿易及其他應收款項	13	2,848	2,821
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司		20	8
於三個月後到期的短期存款		28	-
現金及現金等價物		4,358	2,874
		14,941	13,759
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	8,943	7,674
應付稅項		541	519
銀行透支及短期借款		592	551
一年內須償還的長期借款		2,010	1,851
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		4,658	1,799
		16,744	12,394
流動（負債）／資產淨額		(1,803)	1,365
資產總值減流動負債		255,980	247,961
非流動負債			
長期借款及債券		22,972	20,588
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		7,502	12,156
其他應付款項	14	509	470
衍生金融工具		84	4
遞延稅項負債		6,787	6,105
退休福利負債		177	91
		38,031	39,414
資產淨值		217,949	208,547
權益			
股本	15	10,449	10,449
儲備	16	205,798	197,242
公司股東應佔權益		216,247	207,691
非控股權益		1,702	856
權益總額		217,949	208,547

綜合現金流量表
截至二零一五年十二月三十一日止年度

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
營運業務		
來自營運的現金	10,616	10,724
已付利息	(1,510)	(1,575)
已收利息	96	98
已付利得稅	(1,267)	(760)
	7,935	8,487
已收合資公司及聯屬公司的股息	235	786
來自營運業務的現金淨額	8,170	9,273
投資業務		
購買物業、廠房及設備	(558)	(615)
增購投資物業	(3,616)	(4,336)
購買無形資產	(18)	(15)
購買可供出售資產	(4)	(23)
出售物業、廠房及設備所得款項	1	1
出售投資物業所得款項	34	7
出售附屬公司所得款項 - 英國酒店	373	-
出售一間合資公司所得款項	-	32
出售一間聯屬公司所得款項	1	-
出售一項可供出售資產所得款項	98	-
予合資公司借款	(836)	(1,934)
合資公司還款	167	535
聯屬公司還款	31	21
於三個月後到期的短期存款增加	(28)	-
初始租賃成本	(70)	(65)
投資業務使用的現金淨額	(4,425)	(6,392)
融資前現金流入淨額	3,745	2,881
融資業務		
動用借款及再融資	3,689	10,004
發行債券	1,740	600
償還借款	(2,645)	(8,674)
	2,784	1,930
非控股權益注資	767	-
欠一間同系附屬公司借款（減少）／增加	(1,800)	600
購入一間現有附屬公司股份	-	(1,256)
已付公司股東股息	(3,920)	(3,627)
已付非控股權益股息	(10)	(144)
融資業務使用的現金淨額	(2,179)	(2,497)
現金及現金等價物增加	1,566	384
一月一日結算的現金及現金等價物	2,874	2,521
幣值調整	(82)	(31)
於年末結算的現金及現金等價物	4,358	2,874
組成：		
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	4,358	2,874

1. 分部資料

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

(a) 有關應報告分部的資料

綜合損益表分析

	對外收入	分部之間收入	扣除折舊及攤銷後 營業溢利／ (虧損)	財務支出	財務收入	應佔 合資公司 溢利減虧損	應佔 聯屬公司 溢利減虧損	除稅前 溢利／ (虧損)	稅項支出	本年溢利／ (虧損)	公司股東 應佔溢利／ (虧損)	於營業溢利 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
截至二零一五年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,857	23	8,097	(1,242)	92	274	-	7,221	(966)	6,255	6,231	(153)
物業買賣	4,463	-	1,328	(6)	3	57	-	1,382	(231)	1,151	1,089	-
酒店	1,127	3	(334)	(43)	1	(59)	141	(294)	(12)	(306)	(303)	(192)
投資物業公平值變化	-	-	7,116	-	-	828	-	7,944	(848)	7,096	7,055	-
分部之間抵銷	-	(26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	16,447	-	16,207	(1,291)	96	1,100	141	16,253	(2,057)	14,196	14,072	(345)
截至二零一四年 十二月三十一日止年度												
物業投資	10,456	11	7,878	(1,278)	92	308	-	7,000	(945)	6,055	6,029	(164)
物業買賣	3,842	-	1,180	-	5	226	-	1,411	(211)	1,200	1,020	(7)
酒店	1,089	2	(22)	(46)	-	(46)	160	46	(16)	30	30	(189)
投資物業公平值變化	-	-	1,956	-	-	956	-	2,912	(474)	2,438	2,437	-
分部之間抵銷	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	15,387	-	10,992	(1,324)	97	1,444	160	11,369	(1,646)	9,723	9,516	(360)

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

1. 分部資料（續）

(a) 有關應報告分部的資料（續）

集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	合資公司 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 及現金 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元	增購非流動 資產 (附註) 港幣百萬元
二零一五年 十二月三十一日結算						
物業投資	232,986	17,307	-	3,901	254,194	4,677
物業買賣及發展	9,093	815	-	401	10,309	42
酒店	6,333	1,270	534	84	8,221	490
	248,412	19,392	534	4,386	272,724	5,209
二零一四年 十二月三十一日結算						
物業投資	223,021	16,046	28	2,092	241,187	4,452
物業買賣及發展	9,417	891	-	612	10,920	176
酒店	6,301	1,270	507	170	8,248	554
	238,739	18,207	535	2,874	260,355	5,182

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

集團負債總額及非控股權益分析

	分部負債 港幣百萬元	本期及遞延 稅項負債 港幣百萬元	借款總額 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零一五年 十二月三十一日結算					
物業投資	7,287	7,089	32,212	46,588	1,395
物業買賣及發展	2,217	239	4,655	7,111	286
酒店	209	-	867	1,076	21
	9,713	7,328	37,734	54,775	1,702
二零一四年 十二月三十一日結算					
物業投資	6,147	6,341	30,344	42,832	612
物業買賣及發展	1,815	283	6,056	8,154	224
酒店	277	-	545	822	20
	8,239	6,624	36,945	51,808	856

1. 分部資料（續）

(b) 有關地理區域的資料

集團的業務以香港、中國內地及美國為主。

按集團主要市場的收入及非流動資產所作的分析概述如下：

	收入		非流動資產（附註）	
	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
香港	13,917	12,967	202,797	194,894
中國內地	2,335	2,210	27,254	27,354
美國	26	23	6,740	4,324
英國及其他	169	187	970	1,088
	16,447	15,387	237,761	227,660

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

2. 收入

收入即公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	10,716	10,320
物業買賣	4,463	3,842
酒店	1,127	1,089
提供其他服務	141	136
	16,447	15,387

3. 銷售成本

	2015 港幣百萬元	2014 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	1,750	1,698
- 並無帶來租金收入的投資物業	210	88
	1,960	1,786
物業買賣	2,733	2,439
酒店	1,052	924
提供其他服務	36	27
	5,781	5,176

4. 其他（虧損）／收益淨額

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
出售英國四間酒店的虧損	(229)	-
出售投資物業的溢利	13	6
出售物業、廠房及設備的虧損	-	(1)
買賣物業減值撥回	-	45
外匯虧損淨額	(12)	(2)
確認沒收物業買賣保證金的收入	12	2
其他	22	6
	(194)	56

5. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及銷售開支、以及其他營運開支所包括的支出分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	266	263
攤銷		
– 無形資產	12	8
– 投資物業初始租賃成本	67	89
職員成本	1,474	1,397
營運租賃租金		
– 物業	68	65
– 廠房及設備	3	3
核數師酬金		
– 核數服務	11	11
– 稅務服務	6	7
– 其他服務	-	1

6. 財務支出淨額

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
利息支出如下：		
銀行借款及透支	(441)	(525)
債券	(337)	(302)
來自同系附屬公司的借款	(699)	(715)
來自合資公司及關聯公司的借款	(8)	(14)
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	(148)	(152)
就非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	(16)	(28)
資本化於：		
投資物業	199	185
發展中及供出售物業	150	221
酒店	11	7
	(1,291)	(1,324)
利息收入如下：		
短期存款及銀行結餘	28	29
予合資公司借款	67	42
其他	1	26
	96	97
財務支出淨額	(1,195)	(1,227)

7. 稅項

	2015		2014	
	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	(1,107)		(988)	
海外稅項	(196)		(74)	
歷年撥備超額／（不足）	2		(6)	
		(1,301)		(1,068)
遞延稅項：				
投資物業公平值變化	(592)		(265)	
暫時差異的產生及撥回	(164)		(313)	
		(756)		(578)
		(2,057)		(1,646)

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（二零一四年：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

	2015	2014
	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 23 仙（二零一四年：港幣 22 仙） 於二零一五年十月五日派發	1,346	1,287
第二次中期股息每股港幣 48 仙（二零一四年：港幣 44 仙） 於二零一六年三月十日宣派	2,808	2,574
	4,154	3,861

由於在年結日尚未宣派第二次中期股息，故並未記入二零一五年度賬目。實際金額將記入截至二零一六年十二月三十一日止年度收益儲備的分派款。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣四十八仙（二零一四年：港幣四十四仙），連同於二零一五年十月派發的第一次中期股息每股港幣二十三仙，全年派息每股港幣七十一仙（二零一四年：港幣六十六仙）。第二次中期股息合共港幣二十八億零八百萬元（二零一四年：港幣二十五億七千四百萬元），將於二零一六年五月五日（星期四）派發予於二零一六年四月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一六年四月六日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一六年四月八日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第二次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一六年四月七日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，以辦理登記手續。

8. 股息（續）

為使二零一六年五月十日舉行的股東周年大會上委任代表的投票能順利處理，股東登記將於二零一六年五月五日至二零一六年五月十日（包括首尾兩天）暫停辦理，期間將不會辦理股票過戶手續。為確保有權出席股東周年大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一六年五月四日（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一百四十億七千二百萬元（二零一四年：港幣九十五億一千六百萬元），除以於二零一五年已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一四年：五十八億五千萬股普通股）。

10. 投資物業

	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一五年一月一日結算	194,991	23,729	218,720
匯兌差額	(1,202)	(36)	(1,238)
增購	207	4,285	4,492
出售	-	(21)	(21)
轉撥自發展中及供出售物業	-	19	19
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(573)	(66)	(639)
公平值收益淨額	5,957	1,159	7,116
	199,380	29,069	228,449
加：初始租賃成本	126	65	191
二零一五年十二月三十一日結算	199,506	29,134	228,640

二零一四年一月一日結算	192,609	20,814	213,423
匯兌差額	(574)	(25)	(599)
增購	389	3,932	4,321
出售	-	(1)	(1)
落成後轉撥	1,270	(1,270)	-
轉撥自遞延支出	19	1	20
轉撥至發展中及供出售物業	-	(146)	(146)
轉撥（至）／自物業、廠房及設備淨額	(265)	11	(254)
公平值收益淨額	1,543	413	1,956
	194,991	23,729	218,720
加：初始租賃成本	235	-	235
二零一四年十二月三十一日結算	195,226	23,729	218,955

按地域劃分的投資物業分析

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
於香港持有：		
中期租約（十至五十年）	31,138	29,838
長期租約（五十年以上）	166,502	160,481
	197,640	190,319
於中國內地持有：		
中期租約（十至五十年）	25,199	25,164
於美國及其他地方持有：		
永久業權	5,610	3,237
	228,449	218,720

11. 持作發展物業

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
永久業權土地	795	794
發展成本	147	126
	942	920

12. 發展中及供出售物業

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
供出售物業		
發展中物業		
- 發展成本	4,205	4,005
- 永久業權土地	349	350
- 租賃土地	1,433	3,069
已落成物業		
- 發展成本	1,045	345
- 永久業權土地	1	1
- 租賃土地	582	209
	7,615	7,979

13. 貿易及其他應收款項

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
應收貿易賬項	293	275
預付款項及應計收益	488	253
其他應收款項	2,067	2,293
	2,848	2,821

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：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
少於三個月	287	271
三至六個月	4	2
六個月以上	2	2
	293	275

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。

14. 貿易及其他應付款項

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,210	1,337
欠中介控股公司賬項	96	110
欠一間同系附屬公司賬項	76	77
欠一間聯屬公司賬項	70	106
來自同系附屬公司的計息墊款，按利率 3.50%至 4.62% 計息 (二零一四年：4.23%至 4.62%)	382	400
來自合資公司及關聯公司的計息墊款， 按利率 2.75% 至 3.38%計息 (二零一四年：3.38%)	239	250
來自非控股權益的墊款	34	-
租戶的租金按金	2,389	2,295
非控股權益的認沽期權 - 非流動	509	470
應計資本開支	1,171	497
其他應付款項	3,276	2,602
	9,452	8,144
計入非流動負債的一年後到期款項	(509)	(470)
	8,943	7,674

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
少於三個月	1,210	1,337

15. 股本

	普通股	港幣百萬元
已發行及繳足股本:		
二零一四年一月一日結算	5,850,000,000	5,850
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份（附註 16）	-	4,599
二零一四年十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449
二零一五年一月一日及十二月三十一日結算	5,850,000,000	10,449

按公司條例，轉變為無面值股份於二零一四年三月三日自動生效。根據該條例附表 11 第 37 條，股份溢價賬於當日成為股本的一部分。這對已發行股份數目或任何股東的相對權益並無影響。自該日起，所有股本的變更已按照該條例第 4 部及第 5 部的規定作出。

於截至二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止的年度內，公司並無回購、出售或贖回其任何股份。

16. 儲備

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一五年一月一日結算	194,278	-	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242
本年溢利	14,072	-	-	-	-	-	14,072
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	13	-	-	13
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量虧損	(79)	-	-	-	-	-	(79)
- 遞延稅項	13	-	-	-	-	-	13
現金流量對沖							
- 於年內確認虧損	-	-	-	-	(110)	-	(110)
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	2	-	2
- 遞延稅項	-	-	-	-	18	-	18
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(462)	(462)
海外業務匯兌差額淨額							
- 年內變動	-	-	-	-	-	(1,149)	(1,149)
- 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	-	-	-	-	-	142	142
本年全面收益／（虧損）總額	14,006	-	-	13	(90)	(1,469)	12,460
集團組合變動	16	-	-	-	-	-	16
二零一四年第二次中期股息（附註 8）	(2,574)	-	-	-	-	-	(2,574)
二零一五年第一次中期股息（附註 8）	(1,346)	-	-	-	-	-	(1,346)
二零一五年十二月三十一日結算	204,380	-	(1,108)	1,689	(66)	903	205,798

16. 儲備（續）

	收益儲備 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一四年一月一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500
該年溢利	9,516	-	-	-	-	-	9,516
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於年內確認收益	-	-	-	5	-	-	5
- 遞延稅項	-	-	-	(1)	-	-	(1)
界定福利計劃							
- 於年內確認的重新計量虧損	(94)	-	-	-	-	-	(94)
- 遞延稅項	16	-	-	-	-	-	16
現金流量對沖							
- 於年內確認收益	-	-	-	-	105	-	105
- 轉撥至財務支出淨額	-	-	-	-	1	-	1
- 遞延稅項	-	-	-	-	(17)	-	(17)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面虧損	-	-	-	-	(1)	(83)	(84)
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	(479)	(479)
該年全面收益／（虧損）總額	9,438	-	-	4	88	(562)	8,968
撥入股本（附註 15）	-	(4,599)	-	-	-	-	(4,599)
二零一三年第二次中期股息	(2,340)	-	-	-	-	-	(2,340)
二零一四年第一次中期股息（附註 8）	(1,287)	-	-	-	-	-	(1,287)
二零一四年十二月三十一日結算	194,278	-	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242

17. 會計準則及披露的改變

(a) 集團須由二零一五年一月一日起採納以下修訂準則：

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進
香港會計準則第 19 號 (修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進
	界定福利計劃 — 僱員供款

採納上述修訂對集團的財務報表並無重大影響。

(b) 《公司條例》(第 622 章)

香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」的規定於本財政年度開始實行。因此，綜合財務報表內若干資料的呈報方式及披露有所改變。

18. 根據香港《公司條例》第 622 章第 436 條有關發佈「非法定賬目」的規定計準則及披露的改變

本文檔內的非法定賬目(定義見《公司條例》(第 622 章)(「該條例」)第 436 條)並非指明財務報表(定義如前所述)。截至二零一五年十二月三十一日止年度的指明財務報表仍未但將會根據該條例第 664 條送交香港公司註冊處處長。就該等指明財務報表已擬備核數師報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第 406(2) 條或 407(2) 或 (3) 條作出的陳述。

附加資料

企業管治

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

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

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

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

有關公司企業管治原則及程序的詳情，將載於二零一五年報告書。

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二零一五年報告書，將於聯交所網站及公司網站 www.swireproperties.com 登載。印刷本將於二零一六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：史樂山（主席）、白德利、劉美璇、何祖英及安格里；

非常務董事：郭鵬、賀以禮、林双吉及施銘倫；

獨立非常務董事：柏聖文、陳祖澤、包逸秋、馮裕鈞及廖勝昌。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

史樂山

香港，二零一六年三月十日

詞彙

專門術語

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

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結餘的借款總額。

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

比率

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一六年財務日誌

除息交易	四月六日
年度報告書供股東閱覽	四月七日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一五年度第二次中期股息的資格	四月八日
派發二零一五年度第二次中期股息	五月五日
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	五月五日至十日
股東周年大會	五月十日
宣佈中期業績	二零一六年八月
派發二零一六年度第一次中期股息	二零一六年十月

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

股份代號

香港聯合交易所 1972
美國預託證券 SWROY

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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

股票託管處

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. BOX 30170
College Station, TX 77842-3170
USA

公共事務

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

網址：

www.mybnymdr.com

電郵：

shrrelations@cpushareownerservices.com

電話：

美國國內免費電話：1-888-BNY-ADRS

國際電話：1-201-680-6825

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。