



股份代號：1972

2012
中期報告



目錄

1	財務撮要
2	主席報告
5	業務評述
22	融資
29	中期賬目的審閱報告
30	中期賬目
35	中期賬目附註
52	附加資料
55	詞彙
56	財務日誌及投資者資訊

財務撮要

業績

		截至六月三十日止六個月		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	變幅
	附註			
營業總額		4,907	4,665	+5.2%
營業溢利		10,364	20,686	-49.9%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	2,443	2,354	+3.8%
賬目所示		9,862	20,023	-50.7%
來自營運的現金		1,507	3,557	-57.6%
融資前的現金(流出)/流入淨額		(1,842)	402	-558.2%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	0.42	0.41	+2.4%
賬目所示	(c)	1.69	3.52	-52.0%
		港元	港元	
每股股息				
第一次中期	(d)	0.22	–	不適用

財務狀況

		二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	變幅
權益總額(包括非控股權益)		185,194	176,575	+4.9%
債務淨額		30,535	27,700	+10.2%
資本淨負債比率	(a)	16.5%	15.7%	+0.8個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益				
基本	(a), (b)	32.56	30.90	+5.4%
賬目所示	(a)	31.56	30.09	+4.9%

附註：

- (a) 有關資本淨負債比率、基本溢利、公司股東應佔每股權益及基本權益的釋義，請參閱第55頁「詞彙」。
- (b) 賬目所示與公司股東應佔的基本溢利及基本權益的對賬載於第6頁。
- (c) 請參閱中期賬目附註11的加權平均股數。
- (d) 公司就二零一一年派付特別中期股息每股港幣一百七十六仙及第一次中期股息每股港幣十八仙(代替末期股息)。

二零一二年上半年股東應佔綜合溢利為港幣九十八億六千二百萬元，而二零一一年上半年則為港幣二百億零二千三百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣八千九百萬元，由二零一一年上半年港幣二十三億五千四百萬元增至二零一二年同期的港幣二十四億四千三百萬元。

股息

董事局已宣佈截至二零一二年六月三十日止期間的第一次中期股息為每股港幣二十二仙。第一次中期股息共達港幣十二億八千七百萬元，並將於二零一二年十月四日派付予在記錄日期，即二零一二年九月七日（星期五），營業時間結束時已於本公司股東名冊登記的股東。公司股份將於二零一二年九月五日（星期三）開始除息交易。

公司將於二零一二年九月七日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合獲派第一次中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一二年九月六日（星期四）下午四時三十分前送交公司股票登記處，香港皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司，以便辦理股份過戶登記手續。

主要業務發展

於二零一二年一月，公司股份通過介紹方式在香港聯合交易所有限公司上市。

於二零一二年一月，公司展開鰂魚涌糖廠街23號的重建工程，該物業將會重建為酒店式住宅，預期於二零一四年底落成。

於二零一二年三月，北京頤堤港項目的商場開業。項目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。

於二零一二年五月，公司開始預售香港豪宅項目肆然。

同樣在二零一二年五月，集團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。

於二零一二年七月，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，預期可於二零一二年下半年移交租戶。

業務表現

經調整的基本溢利撇除出售投資物業所得溢利以及減值虧損調整，由二零一一年上半年的港幣二十二億八千三百萬元增至二零一二年上半年的港幣二十四億四千三百萬元。增幅主要反映在香港的租金調升及按營業額計算的租金收入增加、北京三里屯 VILLAGE 的租金表現改善，以及廣州太古滙項目首次提供租金收入。集團擁有及營運的酒店表現亦有所改善。然而，由於二零一一年八月出售香港又一城物業後損失淨租金收入（二零一一年上半年的總額為港幣四億一千六百萬），加上物業買賣組合虧損增加反映住宅項目的交投量下降但銷售和市場推廣支出上升，部分抵銷了上述利好因素帶來的效益。

二零一二年上半年租金總收入為港幣四十三億九千萬港元，而二零一一年上半年的租金總收入則為港幣四十一億七千六百萬元。儘管租務活動較二零一一年上半年度放緩，但香港的辦公樓物業組合仍錄得良好的租金調升。儘管需求遜於二零一一年水平，本港的零售業務及零售店舖需求仍然持續良好。

中國內地方面，於二零一二年上半年來自三里屯 VILLAGE 的租金淨收入較二零一一年同期有所改善，反映集團積極管理租戶組合及進行設施優化工程得以令人流及流通量增加。太古滙項目則於二零一二年上半年首次提供租金收入。

物業買賣於二零一二年上半年錄得營運虧損港幣一千八百萬元。香港西半山豪宅項目蔚然和肆然的銷售及市場推廣支出，超過出售邁阿密 ASIA 餘下住宅單位的溢利。蔚然的一百二十六個單位中，有兩個於二零一二年上半年預售，使截至二零一二年六月三十日售出的單位總數增至一百個。預售的單位將於二零一二年下半年交付買家。而肆然的三十個單位中，四個已於二零一二年上半年預售。

集團擁有及管理的酒店，於二零一二年上半年的業績有所改善，北京瑜舍和兩間香港的酒店奕居及香港東隅的表現尤其理想。非太古地產管理的酒店，業績於二零一二年上半年亦略有改善。

於二零一二年上半年的財務費用淨額為港幣六億五千六百萬元，較二零一一年上半年減少百分之十二點六。跌幅反映集團出售又一城後平均負債水平降低，以及與三里屯 VILLAGE 非控制權益有關的認沽期權的公平值錄得較低的升幅，但部分被中國內地較高的財務費用所抵銷。中國內地的財務費用較高，反映較高的負債水平，以及在完成多個項目後資本化的利息減少。

在應佔基礎上，二零一二年上半年的投資物業計入中國內地相關遞延稅項後的投資物業估值收益淨額為港幣七十五億三千萬元，而二零一一年上半年的收益淨額為港幣一百七十八億一千八百萬元。

財務

於二零一二年六月三十日的債務淨額為港幣三百零五億三千五百萬元，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。債務淨額增加，反映集團在中國內地及香港進行物業投資。負債比率為百分之十六點五，較二零一一年十二月三十一日的百分之十五點七上升零點八個百分點。於二零一二年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共港幣一百零九億九千九百萬元，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。如上文所述，公司設立一項總值三十億美元的中期票據計劃，並根據該計劃發行本金總額達五億美元的票據。發行票據所籌得的款項，已用以償還太古公司的集團間到期借款。

展望

租戶對集團的香港辦公樓需求可能受市場不明朗狀況影響。然而，太古廣場及港島東的辦公樓出租率高及新供應有限，故租金料會相對堅穩。為節省成本，預期租戶將繼續遷往港島東。儘管近月增長放緩，香港零售市場預期會繼續受惠於本地的低失業率及來自內地旅客的消費。

在中國內地，受惠於過去九個月有新租戶進駐，預期北京三里屯 VILLAGE 的貢獻會持續改善。廣州太古滙方面，隨著更多店舖開業和更多辦公樓租戶遷入，預期太古滙於二零一二年下半年的貢獻將會改善。

由於經濟不明朗，預計集團的酒店部門業務於二零一二年下半年的經營環境將充滿挑戰。

隨著香港的蔚然住宅項目獲發入伙紙及完成預售，預期二零一二年下半年的物業買賣將為公司提供可觀溢利。我們會繼續推售餘下的單位。

今年正值公司開業四十周年紀念。儘管全球經濟不明朗，憑藉自身的穩固基礎，我們有信心得以受惠於香港及中國內地經濟的持續長遠增長。

主席

白紀圖

香港，二零一二年八月十日

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
營業額			
租金收入總額			
辦公樓	2,460	2,218	4,537
零售物業	1,761	1,806	3,710
住宅	169	152	310
其他收益⁽¹⁾	44	47	94
物業投資	4,434	4,223	8,651
物業買賣	99	99	213
酒店	374	343	717
營業總額	4,907	4,665	9,581
營業溢利/(虧損)			
物業投資	3,272	3,140	6,743
投資物業估值收益	7,103	17,553	20,345
物業買賣	(18)	1	(50)
酒店	7	(8)	(93)
營業溢利總額	10,364	20,686	26,945
應佔共同控制及聯屬公司除稅後溢利	811	777	1,007
應佔溢利	9,862	20,023	25,126

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

第 6 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逆轉香港會計準則第 40 號對投資物業的影響及經修訂的香港會計準則第 12 號對遞延稅項的影響。此外另有進一步調整以消除與三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有者所持認沽期權衍生負債的公平值變動的影響。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淨減值虧損。

	附註	截至		截至十二月
		六月三十日止六個月		三十一日止年度
		二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
基本溢利				
賬目所示公司股東應佔溢利		9,862	20,023	25,126
有關投資物業的調整：				
投資物業重估	(a)	(7,905)	(18,167)	(21,066)
重估變動的遞延稅項	(b)	357	306	526
出售投資物業的變現溢利	(c)	–	–	8,020
集團自用投資物業折舊	(d)	8	10	22
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		18	43	45
三里屯VILLAGE非控股權益擁有者所持認沽期權衍生負債的公平值變動	(e)	103	139	259
公司股東應佔基本溢利		2,443	2,354	12,932
其他重要項目：				
出售投資物業的溢利		–	–	(8,615)
(減值虧損撥回)/減值虧損淨額		–	(71)	55
調整後基本溢利		2,443	2,283	4,372

	附註	六月三十日		十二月三十一日
		二零一二年 港幣百萬元		二零一一年 港幣百萬元
		二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
基本權益				
賬目所示公司股東應佔權益		184,640	175,943	176,043
投資物業重估的遞延稅項		3,638	3,069	3,285
持有作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	(f)	1,565	664	912
集團自用投資物業重估		585	676	476
集團自用投資物業累計折舊		41	42	33
公司股東應佔基本權益		190,469	180,394	180,749
基本非控股權益		603	565	576
基本權益		191,072	180,959	181,325

附註：

- 此即綜合收益表所示的重估變動淨額加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額。
- 此即集團重估變動淨額的遞延稅項加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額的遞延稅項。由於香港會計準則第12號經已修訂，因此不再就香港的投資物業重估變動淨額作遞延稅項撥備。然而，有關中國內地投資物業的重估變動淨額繼續按企業所得稅率(百分之二十五)作遞延稅項撥備。
- 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。
- 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。
- 授予三里屯 VILLAGE 非控股權益擁有者所持的認沽期權價值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。
- 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，則該等長期持有作綜合發展物業的全資擁有或共同控制的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撤減會記入重估儲備而非綜合收益表中。

基本溢利



二零一二年上半年的基本溢利增加港幣八千九百萬元，由港幣二十三億五千四百萬元增至港幣二十四億四千三百萬元。基於香港的租金收入提高、中國內地的三里屯 VILLAGE 業績有所改進及太古滙項目首次提供收益，來自物業投資的經常性溢利增加港幣一億五千五百萬元，部分因二零一一年八月出售又一城後租金收入下降而抵銷。資本溢利扣除減值虧損後相應減少，是因為在二零一一年上半年撥回之前的減值虧損而在二零一二年沒有再度出現。酒店投資組合於二零一二年上半年錄得較高的溢利，原因是太古地產管理的以及非太古地產管理的酒店業績均有改善。物業買賣錄得的虧損增加（不包括減值虧損調整）主要原因是香港豪宅項目蔚然及瑋然的銷售及市場推廣支出上升，以及二零一二年缺乏來自出售香港港濤軒的溢利，但部分已被出售邁阿密 ASIA 餘下住宅單位的溢利增加所抵銷。

物業組合概覽

於二零一二年六月三十日結算，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百七十萬平方呎。

集團應佔的物業組合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一千九百九十萬平方呎及發展中的投資物業約五百二十萬平方呎。於香港，集團應佔的總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、酒店式住宅及其他豪宅物業。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，其中集團應佔已落成投資物業總樓面面積約五百二十萬平方呎，而集團應佔發展中的投資物業總樓面面積約三百二十萬平方呎。除香港及中國內地外，投資物業組合亦包括美國邁阿密的 Brickell CitiCentre 項目及位於美國、英國的酒店權益。

下表列出於二零一二年六月三十日結算，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⁾	住宅及 酒店式住宅	總計
香港	10.5	2.4	0.7	0.6	14.2
中國內地	2.0	3.0	0.2	–	5.2
美國及英國	–	–	0.5	–	0.5
總計	12.5	5.4	1.4	0.6	19.9

發展中的投資物業 (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⁾	住宅及 酒店式住宅	總計
香港	0.1	–	–	0.1	0.2
中國內地	0.9	1.1	1.1	0.1	3.2
美國	1.0	0.5	0.2	0.1	1.8
總計	2.0	1.6	1.3	0.3	5.2

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⁾	住宅及 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。

買賣物業組合及持作發展用途的物業包括位於香港、美國邁阿密及中國內地的地皮、發展中的住宅及辦公樓，及香港 5 Star Street 和美國邁阿密 ASIA 住宅發展項目的餘下待售單位。

下表列出於二零一二年六月三十日結算，集團應佔物業買賣組合及持作發展用途的物業的總樓面面積(或預期總樓面面積)。

物業買賣及持作發展用途的物業 (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 持作發展	總計
香港	–	1.0	1.0
中國內地	–	0.7	0.7
美國	0.1	2.8	2.9
總計	0.1	4.5	4.6

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總共有一千零八十萬平方呎樓面面積。於二零一二年上半年，來自香港辦公樓物業組合的應佔總租金收入為港幣二十四億六千五百萬元。於二零一二年六月三十日結算，香港的辦公樓物業組合按百分之百為基準計，估值為港幣一千一百八十三億四千三百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千一百四十八億二千萬元。

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 六月三十日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	99%	100%
太古城中心	1,632,930	98%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,541	98%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
科技中心 ⁽²⁾	1,816,667	96%	100%
其他 ⁽³⁾	461,587	98%	20%/50%
總計	10,771,169		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(2) 常盛大廈的估值已反映該大廈將重新發展。

(3) 其他包括東薈城一座(太古地產持有百分之二十權益)及英皇道625號(太古地產持有百分之五十權益)。

二零一二年上半年集團在香港的辦公樓物業組合總租金收入為港幣二十三億七千二百萬元，較二零一一年同期增加百分之七，反映太古廣場和港島東辦公樓的租金調升。於二零一二年六月三十日結算，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六月三十日，按租戶主要業務性質劃分(根據內部分類)，辦公樓物業組合佔集團應佔辦公樓樓面面積的百分比。



於二零一二年六月三十日，十大辦公樓租戶(按截至二零一二年六月三十日止六個月內的租金收入計)合共佔用香港辦公樓樓面面積約百分之二十一。

香港辦公樓市場展望

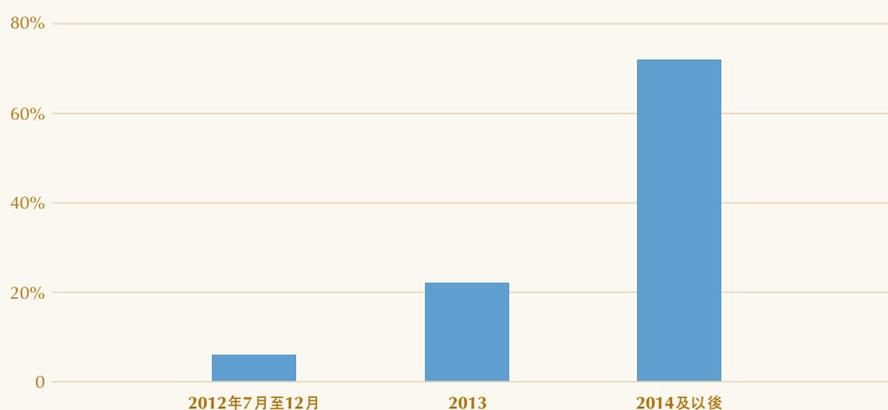
目前金融服務公司為擴充營業而租用中環辦公樓的需求相對疲弱。儘管如此，太古廣場內預計於二零一二年下半年空置的辦公樓，大部分已獲得新租戶承租，而部分則由現有租戶承租以配合其擴展需要。因此，即使中環辦公樓的空置率普遍上升，太古廣場的租金水平仍然相對堅穩。太古地產已就皇后大道東8號項目簽署一份具約束力的要約文件，以將全幢大廈出租，為期十年。而現時租用中環辦公樓的中小企業則對軒尼詩道28號項目表示興趣。

由於出租率高企，港島東的租金水平仍然相當強勁，部分原因是租戶希望自其他地區遷入以降低成本。儘管中環的租金水平轉弱，預期該遷移趨勢將會持續。然而，於二零一二年下半年，市場對辦公樓的一般需求可能會受負面經濟氛圍所影響。

下表列出在所示期間內期滿的香港辦公樓租約佔集團截至二零一二年六月三十日止月份的應佔總租金收入百分比。約佔二零一二年六月租金收入百分之六的租約將於二零一二年下半年期滿，另有百分之二十二將於二零一三年期滿。

辦公樓租約期滿概況

(於二零一二年六月三十日)



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（除了我們持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理此等商場。於二零一二年上半年，

來自香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣十二億二千五百萬元。於二零一二年六月三十日結算，香港零售物業按百分之百為基準計的估值為港幣四百七十六億四千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百二十九億零七百萬元。

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 (於二零一二年 六月三十日)	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	99%	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物業(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)。

於二零一二年上半年，集團在香港的零售物業組合總租金收入為港幣十一億八千八百萬元，較二零一一年同期下跌百分之二十五，反映二零一二年缺乏又一城的租金收入。不計又一城於二零一一年上半年提供的收入，總租金收入增加六千五百萬元。期內，集團商場的實際出租率達到百分之百。而集團零售商場按營業額計算的租金收入比二零一一年上半年高出百分之十四，反映零售銷售額強勁，尤其是在年初。

太古廣場購物商場的外牆翻新工程預計於二零一三年完成。先前由一間百貨公司租用的樓面正進行重新配置。商場已設立一個匯聚優質化妝及護膚品牌的 The Beauty Gallery，並已加建一個新拱廊連接商場兩翼以疏導人流。

下表列出於二零一二年六月三十日，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)

(於二零一二年六月三十日)

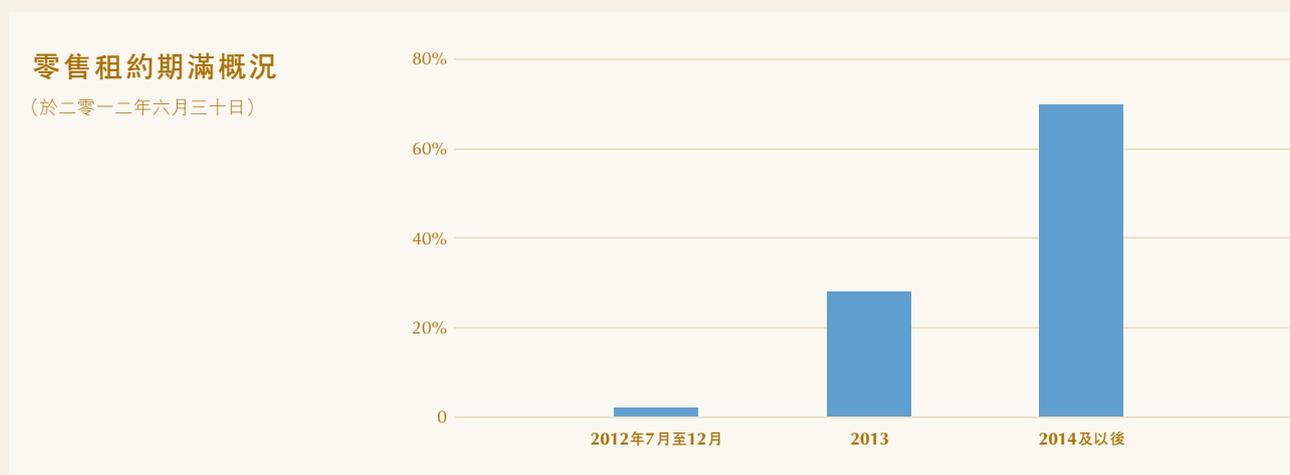


於二零一二年六月三十日，十大零售物業租戶(按截至二零一二年六月三十日止六個月內的租金收入計)合共租用香港零售樓面面積約百分之二十九。

香港零售市場展望

香港零售市場近月來增長放緩，但預期會繼續受惠於低失業率及來自中國內地的旅客。大型歐美零售商以創新高的租金租用黃金地段的商舖，已為其他地區的商舖租金帶來上升壓力。

下表列出在所示期間內期滿的香港零售物業租約佔集團截至二零一二年六月三十日止月份的應佔總租金收入百分比。約佔二零一二年六月租金收入百分之二的租約將於二零一二年下半年期滿，另有百分之二十八將於二零一三年期滿。



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柏舍及位於港島的少量豪華獨立屋和住宅單位，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六月三十日的租用率為百分之九十三。

於二零一二年下半年，預期市場對集團的香港住宅物業需求將會放緩。

興建中的投資物業

位於軒尼詩道28號的辦公樓已完成安裝幕牆，現正進行內部裝修工程，預計於二零一二年第三季竣工。該大廈將提供十四萬五千三百九十平方呎的辦公樓樓面。

位於皇后大道東8號、總樓面面積達八萬一千三百四十六平方呎的辦公樓將於二零一三年上半年分階段完成翻新工程，現正進行玻璃幕牆安裝和內部裝修工程。

鰂魚涌糖廠街23號的清拆工程已經完成，並已展開地基工程。該物業將發展成總樓面面積約七萬五千平方呎的酒店式住宅，預期於二零一四年底落成。

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），其中六百三十萬平方呎已落成，餘下七百二十萬平方呎正在發展中。於二零一二年上半年，中國內地投資物業應佔總租金收入合計為港幣六億七千五百萬元。於二零一二年六月三十日結算，中國內地投資物業組合按百分之百為基準計的估值是港幣四百二十五億八千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百零二億五千六百萬元。

物業組合 ⁽¹⁾ — 中國內地	總樓面面積 (平方呎) (按 100% 為基準計)			開業年度	應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他		
已落成					
北京三里屯 VILLAGE ⁽²⁾⁽³⁾	1,465,771	1,296,308	169,463	2008	80%/100%
廣州太古滙 (零售和辦公樓)	3,208,167	3,208,167	–	2011	97%
北京頤堤港 (辦公樓和零售)	1,534,957	1,534,957	–	2011/2012	50%
廣州天河新作零售購物平台	90,847	90,847	–	2008	100%
其他 ⁽⁴⁾	29,584	2,898	26,686	不適用	100%
分部總計	6,329,326	6,133,177	196,149		
發展中					
廣州太古滙 (酒店和酒店式住宅)	641,029	51,517	589,512	2012	97%
北京頤堤港 (酒店)	358,269	–	358,269	2012	50%
上海大中里項目 (零售、辦公樓和酒店)	3,469,398	2,872,653	596,745	2016	50%
成都大慈寺項目 (零售、辦公樓、酒店和酒店式住宅) ⁽⁵⁾	2,747,866	1,267,371	1,480,495	2014	50%
分部總計	7,216,562	4,191,541	3,025,021		
總計	13,545,888	10,324,718	3,221,170		

(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) 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。

(5) 大慈寺項目的辦公樓部分擬發展作買賣用途。

二零一二年上半年來自集團中國內地投資物業組合的租金總收入為港幣六億五千二百萬元，比二零一一年同期增加港幣四億二千三百萬元，反映太古滙首次提供租金收入以及三里屯 VILLAGE 的表現有所改善。

下表列出中國內地已落成物業組合的應佔面積預期增長。



北京三里屯 VILLAGE 的總租金收入增加，反映南區的租金上升及北區的出租率提高。於二零一二年六月三十日，南區及北區的出租率分別為百分之九十三及百分之九十二。

為增加人流及流通量，三里屯 VILLAGE 南區正在進行優化工程。預期三里屯 VILLAGE 於二零一二年下半年將錄得令人鼓舞的零售銷售額。

廣州太古滙項目自二零一一年九月開業以來，一直錄得良好的零售銷售額。於二零一二年六月三十日，該商場的出租率接近百分之百。隨著更多商店開張及更多辦公樓租戶遷入，預期二零一二年下半年的零售銷售額將會增加。

於二零一二年六月三十日，租戶（包括已簽署意向書的租戶）已承租太古滙百分之七十四的辦公樓樓面面積，其中最大的租戶滙豐銀行已承租二十九層樓面（佔辦公樓總樓面面積約百分之四十七）。於二零一二年下半年，隨著大部分餘下單位獲得新租戶承租，預期辦公樓總租金收入會有所增長。

北京頤堤港項目的購物商場已於二零一二年三月開業。於二零一二年六月三十日，租戶（包括已簽署意向書的租戶）已承租商場百分之八十三及辦公樓百分之七十三的樓面面積。

隨著更多商店開張及餘下的辦公樓樓面移交租戶，預料頤堤港的零售及辦公樓於二零一二年下半年的租金收入會逐漸上升。頤堤港應會受惠於在二零一二年下半年開業的北京東隅，以及預期於二零一四年通車的北京地鐵 14 號線。

上海大中里項目的地盤清拆及重置工作已大致完成。大中里項目包括一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店，預期由二零一六年起分階段落成。

成都大慈寺項目正進行地盤整理、挖掘及打樁工程。這個綜合發展項目包括零售物業、酒店、酒店式住宅及辦公樓，預期由二零一四年起分階段啓用。成都大慈寺項目的辦公樓擬發展作買賣用途。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell CitiCentre

Brickell CitiCentre 綜合發展項目位於佛羅里達州邁阿密 Brickell 金融區，覆蓋市內約四個街區。項目與 Brickell Avenue 西面相距一個街區、與碧琪箕 (Brickell Key) 西面相距三個街區，地盤面積為三十九萬三千六百七十八平方呎 (約九點一公頃)。

項目特設一個連地下停車場的多層購物中心。項目第一期包括該購物中心、一間酒店、酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座住宅大廈。第一期的建造工程已於六月展開，預期於二零一五年底前完成。

邁阿密 Brickell CitiCentre		
	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	應佔權益
零售物業	520,000	100%
辦公樓	963,000	100%
酒店式住宅	108,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	200,000	100%
住宅 ⁽¹⁾	1,100,000	100%
停車場及通道區	2,538,000	100%
總計	5,429,000	100%

⁽¹⁾ Brickell CitiCentre 的住宅部分擬發展作買賣用途。酒店和住宅部分不會記入投資物業賬目。

投資物業估值

我們按公開市場價值為基準，於二零一二年六月三十日結算對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十七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）為港幣一千九百五十億零四千一百萬元，而於二零一一年十二月三十一日結算作出的估值則為港幣一千八百七十一億九千八百萬元。

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。

經核數師審閱的財務資料 投資物業

	集團		總計 港幣百萬元
	已落成 港幣百萬元	發展中 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	(223)	(1)	(224)
增購	127	831	958
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	6	–	6
公平值收益	6,790	313	7,103
	181,651	13,390	195,041
加：初期租賃成本	281	–	281
二零一二年六月三十日結算	181,932	13,390	195,322
二零一一年十二月三十一日結算（包括初期租賃成本）	175,241	12,247	187,488

物業買賣

物業買賣組合包括香港的七個豪宅項目（五個位於港島、一個位於九龍及一個位於大嶼山）、邁阿密 Brickell CitiCentre 的一個發展中住宅項目、成都大慈寺項目一座發展中的辦公樓，還有兩個已落成項目佛羅里達州邁阿密 ASIA 及香港 5 Star Street 的餘下住宅單位。此外，集團在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)	實際或預期 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 5 Star Street (餘下未發售單位)	1,996	2010	100%
美國			
- 邁阿密 ASIA (餘下未發售單位)	47,463	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 蔚然	206,306	2012	87.5%
- 肆然	75,805	2013	100%
- 西摩道 33 號 (第一期)	165,792	2014	100%
- 西摩道 33 號 (第二期) (前稱堅道 92-102 號)	195,531	2016	100%
- 西灣臺 1-9 號及 2-10 號	151,953	2013	80%
- 亞皆老街 148 號	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)	1,307,890	2014	50%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell CitiCentre	1,100,000	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%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	421,800	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 North Squared, Brickell CitiCentre	500,000	不適用	100%
總計	5,114,917		

香港

位於西摩道的蔚然共有一百二十六個單位，其中一百個已經預售。該物業預期可於二零一二年第四季交付予買家。太古地產持有項目的百分之八十七點五權益。

肆然的總樓面面積為七萬五千八百零五平方呎，正如期進行上蓋工程，預期於二零一三年中落成。項目共有三十個單位，其中四個已預售。

西灣臺1-9號及2-10號住宅項目總樓面面積為十五萬一千九百五十三平方呎，正如期進行上蓋工程，預期於二零一三年年底前落成。太古地產擁有該項目的百分之八十權益。

位於西摩道33號的住宅項目第一期總樓面面積為十六萬五千七百九十二平方呎，現正如期進行建造工程，預計於二零一四年落成。毗鄰的項目第二期（前稱堅道92-102號）正在進行地基工程。第二期地盤將重建為面積十九萬五千五百三十一平方呎的住宅大廈，預計於二零一六年落成。

位於亞皆老街148號的住宅項目總樓面面積為八萬八千五百五十五平方呎，正在進行上蓋工程，預期於二零一三年年底前落成。集團持有該合營項目的百分之五十權益。

位於大嶼山長沙的兩幅地皮正發展為獨立式洋房，總樓面面積為六萬四千四百一十二平方呎，預期於二零一五年落成。

美國

位於邁阿密的ASIA住宅項目共有一百二十三個單位，自二零零八年落成以來已售出一百零四個單位，另外有四個單位已租出。

邁阿密的住宅市道正不斷改善，拉丁美洲買家為樓價帶來上升壓力。

展望

隨著香港的蔚然將於二零一二年第四季獲發入伙紙及完成銷售，預期二零一二年下半年的物業買賣將錄得可觀溢利。

租賃及管理業務

太古地產負責重建、租賃及管理由太古公司擁有、位於司徒拔道53號的OPUS HONG KONG物業。這個頂級住宅項目樓高十二層，將提供十個全層單位及兩個複式花園單位。項目由普里茨克建築獎得主法蘭克·蓋瑞（Frank Gehry）設計。

屋苑管理

太古地產管理其發展的十二個屋苑，服務包括為住戶提供日常協助、清潔、維修及翻新大廈的公用地方及設施。我們非常重視與住戶保持良好關係，並計劃在新的發展項目內提供優質禮賓服務。

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 House 系列、東隅系列及 Chapter Hotels 系列品牌。House 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。東隅系列的商務酒店位於亞洲，而 Chapter Hotels 系列是位於英國各大城鎮的地方特色酒店。在香港和佛羅里達州邁阿密，集團亦持有非太古地產管理酒店的權益。

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	344	100%
– 逸泰居 ⁽¹⁾	501	–
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
英國		
– 查頓漢 The Montpellier Chapter (前稱查頓漢 Hotel Kandinsky)	61	100%
– 布里斯托 Avon Gorge Hotel	75	100%
– 埃塞特 The Magdalen Chapter (前稱埃塞特 Hotel Barcelona) ⁽²⁾	59	100%
– 布萊頓 Hotel Seattle	71	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
– 北京東隅	369	50%
– 上海大中里項目 (酒店)	124	50%
– 成都大慈寺項目 (酒店)	100	50%
總計	1,920	

(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) 埃塞特的酒店完成翻新工程後，已於二零一二年六月重新開業。

香港

太古地產在香港全資擁有及管理兩間酒店，包括位於太古廣場、提供一百一十七間客房的豪華酒店奕居，以及位於太古城中心、提供三百四十四間客房的酒店香港東隅。

集團全資擁有的酒店在二零一二年上半年表現理想，溢利及每間可用客房收益均較二零一一年上半年上升。

太古地產持有位於太古廣場的香港 JW 萬豪酒店、香港麗麗酒店及港島香格里拉大酒店和位於東涌的諾富特東薈城酒店各兩成權益。這些非太古地產管理的酒店於二零一二年上半年的表現，均較二零一一年同期為佳。

中國內地

位於北京三里屯 VILLAGE 的豪華酒店瑜舍共有九十九間客房，其房價於二零一二年上半年錄得穩定增長，並保持在北京市場的競爭力。

美國

太古地產持有共三百二十六間客房的邁阿密文華東方酒店百分之七十五權益。邁阿密的酒店市況正在改善。總收入及平均房租均較二零一一年同期上升。

英國

太古地產於布里斯托、埃塞特、查頓漢及布萊頓擁有四間小型酒店。雖然經營環境繼續充滿挑戰，但入住率及房價仍然令人滿意。位於查頓漢的酒店 The Montpelier Chapter 在完成翻新工程後，已於二零一二年六月重新開業。

展望

由於經濟前景不明朗，預料集團旗下酒店於二零一二年下半年的經營環境會充滿挑戰。

資本承擔

資本開支及承擔

香港投資物業及酒店（包括已落成項目）於二零一二年上半年的資本開支為港幣八億五千二百萬元（二零一一年上半年：港幣十億零四千三百萬元）。於二零一二年六月三十日結算，尚有資本承擔港幣六十三億二千七百萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣六十七億四千萬元）。

中國內地投資物業及酒店於二零一二年上半年的資本開支（包括集團應佔共同控制公司資本開支）為港幣十一億四千四百萬元（二零一一年上半年：港幣九億四千五百萬元）。於二零一二年六月三十日結算，尚有資本承擔港幣七十八億九千萬元（二零一一年十二月三十一日：

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六十七億二千二百萬元（二零一一年十二月三十一日：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十六億八千五百萬元（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。

美國投資物業及酒店於二零一二年上半年的資本開支為港幣三千二百萬元（二零一一年上半年：港幣四百萬元）。於二零一二年六月三十日結算，尚有資本承擔港幣二十四億三千一百萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣二十四億七千二百萬元）。

資本承擔概況

	開支		各年度開支預測			承擔
	截至二零一二年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零一二年 十二月三十一日止 六個月 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 及以後 港幣百萬元	二零一二年 六月三十日結算 港幣百萬元
香港項目	852	663	593	663	4,408	6,327
中國內地項目	1,144	1,500	2,862	2,123	1,405	7,890
英國酒店	27	—	—	—	—	—
美國項目	32	396	828	1,100	107	2,431
總計	2,055	2,559	4,283	3,886	5,920	16,648*

* 資本承擔即集團的資本承擔加集團應佔共同控制公司的資本承擔。集團承諾為共同控制公司的資本承擔提供港幣十六億八千五百萬元的資金。

現金流量摘要

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
業務及投資(使用)/產生的現金淨額			
來自營運的現金	1,507	3,557	7,396
已收股息	26	40	415
已付稅項	(176)	(106)	(485)
已付利息淨額	(838)	(885)	(1,626)
投資業務(使用)/產生的現金	(2,361)	(2,204)	11,718
	(1,842)	402	17,418
已收/(已付)股東現金及借款所得資金淨額			
已付股息	(1,057)	(2,429)	(12,451)
借款增加	4,721	1,268	1,578
非控股權益注資	—	—	12
發行普通股所得款項	—	—	4,500
欠一間同系附屬公司借款增加/(減少)	1,650	853	(10,875)
	5,314	(308)	(17,236)
現金及現金等價物增加	3,472	94	182

二零一二年上半年投資業務使用的現金包括附屬公司地產項目的資本開支和於共同控制公司進行的投資。

與太古公司集團的融資安排

集團與太古公司集團之間訂有多項融資安排。

經核數師審閱的財務資料

二零一零年三月三十一日，太古地產(財務)有限公司、本公司與 Swire Finance Limited (“Swire Finance” 為太古公司的全資附屬公司) 訂立五項貸款協議(「貸款協議」)(並於二零一一年十月三十一日修訂)，藉以記錄本集團向 Swire Finance 借款的條款。貸款協議大致反映 Swire Finance 向第三方融資的相關借款的條款及還款期限(目前最長期限達六年(撇除集團間融資的永久資本證券部分))。相關借款的形式包括定期貸款、循環信貸安排、根據太古公司集團三十五億美元中期票據計劃發行的債券，以及永久資本證券。集團並無就貸款協議提供抵押品。來自 Swire Finance 的融資在到期償還後，集團將會自行獲取新資金(因應需要)，不再涉及太古公司集團。

於二零一二年六月三十日，邁阿密文華東方酒店涉及一筆八千五百萬美元的貸款融資，由太古公司作擔保。(二零一一年十二月三十一日：八千五百萬美元)

於二零一二年六月三十日，集團亦與太古公司集團及其共同控制公司維持其他貸款安排，總借款額度為人民幣三億元。(二零一一年十二月三十一日：人民幣三億八千萬美元)

中期票據計劃

二零一二年五月，太古地產的全資附屬公司 Swire Properties MTN Financing Limited 設立總值三十億美元的中期票據發行計劃，發行的票據需由太古地產給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行為期多於一年的票據，已分別獲惠譽國際評級有限公司給予 A 評級、穆迪投資者服務公司給予 (P)A2 評級，以及標準普爾給予 A- 評級。

通過是項中期票據發行計劃，太古地產可直接從資本市場籌措資金。在此計劃下，公司可發行以美元或其他貨幣結算的票據，金額和票據年期不限。

融資變動

經核數師審閱的財務資料

融資變動分析

	截至二零一二年 六月三十日止 六個月	截至二零一一年 十二月三十一日止 年度
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款、債券及同系附屬公司借款		
一月一日結算	28,879	37,859
動用銀行借款及再融資	1,074	2,206
發行中期票據	3,856	-
償還銀行借款	(209)	(628)
提取/(償還)來自一間同系附屬公司借款	1,650	(10,875)
其他非現金變動	(58)	317
	35,192	28,879
透支	4	1
六月三十日/十二月三十一日結算	35,196	28,880

二零一二年上半年，集團集資港幣四十五億五千九百萬元，包括：

- 發行五億美元的中期票據
- 人民幣五千萬元的循環短期貸款
- 循環貸款額度增加八千萬美元，至一億四千萬美元

於二零一二年六月三十日結算日後，集團：

- 獲得四項總計港幣五十七億五千萬元的有期借款及循環信貸，年期由三至五年不等
- 償還港幣五十億元循環信貸的已動用部分並已終止信貸（在任何情況下該貸款都會於二零一二年十月到期）。償還債務的資金，是來自發行上述五億美元中期票據所得的收入

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一二年六月三十日和二零一一年十二月三十一日未償還的借款如下：

經核數師審閱的財務資料

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	6,750	5,819
中期票據 — 無抵押	3,856	—
來自Swire Finance的融資 — 無抵押	12,138	14,431
流動資產中的借款		
銀行借款 — 無抵押	1,557	1,687
來自Swire Finance的融資 — 無抵押	10,895	6,943
借款總額	35,196	28,880
減：現金及現金等價物	(4,661)	(1,180)
借款淨額	30,535	27,700

籌資來源

於二零一二年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百零一億三千二百萬元，其中港幣六十三億三千八百萬元（百分之十五點八）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十一億六千二百萬元。資金來源於二零一二年六月三十日包括：

經核數師審閱的財務資料

	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	7,790	6,852	—	938
中期票據	3,878	3,878	—	—
來自 Swire Finance 的融資				
循環信貸及短期借款	9,000	3,600	2,900	2,500
有期借款	5,000	5,000	—	—
中期票據	12,135	12,135	—	—
永久資本證券	2,329	2,329	—	—
已承擔融資總額	40,132	33,794	2,900	3,438
未承擔融資				
銀行借款、透支及其他借款	2,653	1,491	1,162	—
總額	42,785	35,285	4,062	3,438

附註：上述數字並未計算未攤銷借款費用港幣八千九百萬元。

還款期限

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

按到期日劃分的可動用
已承擔融資總額

[△] 根據貸款協議來自 Swire Finance 的借款。

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

下表列出集團借款的還款期限：

經核數師審閱的財務資料	二零一二年六月三十日		二零一一年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	1,557	4%	1,687	6%
一至兩年內	3,843	11%	93	—
兩至五年內	2,907	8%	5,726	20%
五年後	3,856	11%	—	—
來自 Swire Finance 的融資				
一年內	10,895	31%	6,943	24%
一至兩年內	—	—	2,296	8%
兩至五年內	6,970	20%	4,638	16%
五年後	5,168	15%	7,497	26%
總計	35,196	100%	28,880	100%
列入流動負債項下須於一年內償還款項	(12,452)		(8,630)	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	22,744		20,250	

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：

經核數師審閱的財務資料	二零一二年六月三十日		二零一一年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	24,571	70%	20,598	71%
美元	2,813	8%	1,182	4%
人民幣	7,751	22%	7,040	25%
其他	61	—	60	—
總計	35,196	100%	28,880	100%

財務支出

於二零一二年六月三十日結算，集團借款總額中的百分之六十五以固定利率安排，百分之三十五以浮動利率安排（二零一一年十二月三十一日分別為百分之六十六及百分之三十四）。利息支出及收入如下：

經核數師審閱的財務資料

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	(252)	(185)	(418)
中期票據	(6)	—	—
來自一間同系附屬公司的借款	(478)	(585)	(1,096)
來自共同控制公司的借款	(6)	—	(2)
其他融資成本	(60)	(49)	(104)
就一間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虧損	(103)	(139)	(259)
資本化：			
投資物業	57	132	197
發展中及供出售物業	116	53	155
酒店	20	12	23
	(712)	(761)	(1,504)
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	4	4	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	6	4	9
其他	46	2	4
	56	10	27
財務支出淨額	(656)	(751)	(1,477)

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一二年	二零一一年	二零一一年
資本淨負債比率*			
賬目所示	16.5%	22.1%	15.7%
基本	16.0%	21.5%	15.3%
利息倍數*			
賬目所示	15.8	27.5	18.2
基本	5.9	5.1	12.0
現金利息倍數*			
賬目所示	12.2	21.8	14.5
基本	4.4	3.9	9.2

* 有關釋義請參閱第55頁的詞彙

於共同控制及聯屬公司的債項

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共同控制及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的債務淨額狀況：

	共同控制及聯屬公司的 債務淨額(100%)		集團應佔 債務淨額部分		由太古地產或 其附屬公司擔保的債項	
	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	1,586	1,618	947	931	-	-
中國內地實體	858	794	429	397	-	-
美國實體	596	606	447	455	-	-
	3,040	3,018	1,823	1,783	-	-

倘將共同控制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五，基本資本淨負債比率則上升至百分之十六點九。

致太古地產有限公司董事局
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第30至51頁的簡明中期賬目,此中期賬目包括太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於二零一二年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定,就中期賬目編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期賬目。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期賬目作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事局報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期賬目包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信簡明中期賬目在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一二年八月十日

綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核

30

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月		經審核 截至十二月 三十一日止年度
		二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
		營業總額	4	4,907
銷售成本	5	(1,133)	(1,088)	(2,334)
溢利總額		3,774	3,577	7,247
行政開支		(450)	(407)	(1,029)
其他營業開支		(70)	(65)	(130)
出售又一城權益所得溢利		—	—	595
其他收益/(虧損)淨額	6	7	28	(83)
投資物業公平值變化		7,103	17,553	20,345
營業溢利		10,364	20,686	26,945
財務支出		(712)	(761)	(1,504)
財務收入		56	10	27
財務支出淨額	8	(656)	(751)	(1,477)
應佔共同控制公司溢利減虧損		739	706	851
應佔聯屬公司溢利減虧損		72	71	156
除稅前溢利		10,519	20,712	26,475
稅項	9	(630)	(643)	(1,296)
本期溢利		9,889	20,069	25,179
應佔溢利：				
公司股東		9,862	20,023	25,126
非控股權益		27	46	53
		9,889	20,069	25,179
股息				
第一次特別中期 – 已付		—	—	4,514
第二次特別中期 – 已付		—	—	5,500
第一次中期 – 擬派		1,287	—	1,053
	10	1,287	—	11,067
		港元	港元	港元
公司股東應佔溢利每股盈利(基本及攤薄)	11	1.69	3.52	4.40

	二零一二年		二零一一年		總額 港元
	第一次 中期 港元	第一次 特別 中期 港元	第二次 特別 中期 港元	第一次 中期 港元	
每股股息	0.22	0.79	0.97	0.18	1.94

綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核

31

	未經審核 截至六月三十日止六個月		經審核 截至十二月 三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本期溢利	9,889	20,069	25,179
其他全面收益			
現金流量對沖			
– 於本期內確認虧損	(21)	–	–
– 遞延稅項	4	–	–
集團前自用物業重估			
– 於本期內確認的收益	1	34	186
應佔共同控制及聯屬公司其他全面收益	(50)	120	276
海外業務匯兌差額淨額	(147)	315	517
除稅後本期其他全面收益	(213)	469	979
本期全面收益總額	9,676	20,538	26,158
應佔全面收益總額：			
公司股東	9,650	20,491	26,105
非控股權益	26	47	53
	9,676	20,538	26,158

附註：

除上述的現金流量對沖外，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

二零一二年六月三十日結算 — 未經審核

32

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	6,668	6,615
投資物業	12	195,322	187,488
租賃土地及土地使用權	12	3	3
無形資產	13	7	7
持作發展物業		186	124
共同控制公司	14	14,542	13,000
聯屬公司	15	690	639
可供出售資產		9	9
遞延稅項資產	20	105	57
退休福利資產		123	108
		217,655	208,050
流動資產			
發展中及供出售物業		7,287	6,848
存貨及進行中工程		65	69
貿易及其他應收款項	17	2,589	1,945
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	18	101	142
現金及現金等價物		4,661	1,180
		14,703	10,184
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	6,778	8,088
應付稅項		621	445
銀行透支及短期借款		1,069	1,023
一年內須償還的長期借款		488	664
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		10,895	6,943
		19,851	17,163
流動負債淨額		(5,148)	(6,979)
資產總值減流動負債		212,507	201,071
非流動負債			
長期借款		10,606	5,819
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		12,138	14,431
衍生金融工具	16	21	–
遞延稅項負債	20	4,548	4,246
		27,313	24,496
資產淨值		185,194	176,575
權益			
股本	21	5,850	5,850
儲備	22	178,790	170,193
公司股東應佔權益		184,640	176,043
非控股權益	23	554	532
權益總額		185,194	176,575

綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核

33

	未經審核 截至六月三十日止六個月		經審核 截至十二月 三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	1,507	3,557	7,396
已付利息	(850)	(906)	(1,664)
已收利息	12	21	38
已付利得稅	(176)	(106)	(485)
	493	2,566	5,285
已收共同控制公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	26	40	415
來自營運業務的現金淨額	519	2,606	5,700
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(151)	(276)	(548)
增購投資物業	(1,314)	(1,638)	(4,717)
購買無形資產	(1)	(3)	(5)
出售物業、廠房及設備所得款項	1	–	1
出售又一城所得款項	–	–	18,305
予共同控制公司貸款	(858)	(228)	(2,294)
共同控制公司還款	–	–	1,169
初始租賃成本	(38)	(59)	(193)
投資業務(使用)/產生的現金淨額	(2,361)	(2,204)	11,718
融資前現金(流出)/流入淨額	(1,842)	402	17,418
融資業務			
動用借款及再籌資	4,930	1,508	2,206
償還銀行借款	(209)	(240)	(628)
	4,721	1,268	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借款增加/(減少)	1,650	853	(10,875)
已付公司股東股息	(1,053)	(2,425)	(12,439)
已付非控股權益股息	(4)	(4)	(12)
融資業務產生/(使用)的現金淨額	5,314	(308)	(17,236)
現金及現金等價物增加	3,472	94	182
一月一日結算的現金及現金等價物	1,179	1,023	1,023
幣值調整	6	(8)	(26)
於期末結算的現金及現金等價物	4,657	1,109	1,179
組成：			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	4,661	1,125	1,180
銀行透支	(4)	(16)	(1)
	4,657	1,109	1,179

綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核

34

	公司股東應佔			總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元			
二零一二年一月一日結算	5,850	163,004	7,189	176,043	532	176,575
本期溢利	–	9,862	–	9,862	27	9,889
其他全面收益	–	–	(212)	(212)	(1)	(213)
本期全面收益總額	–	9,862	(212)	9,650	26	9,676
已付股息	–	(1,053)	–	(1,053)	(4)	(1,057)
二零一二年六月三十日結算(未經審核)	5,850	171,813	6,977	184,640	554	185,194
	公司股東應佔			總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元			
二零一一年一月一日結算	5,690	150,317	1,870	157,877	479	158,356
該期溢利	–	20,023	–	20,023	46	20,069
其他全面收益	–	–	468	468	1	469
該期全面收益總額	–	20,023	468	20,491	47	20,538
已付股息	–	(2,425)	–	(2,425)	(4)	(2,429)
二零一一年六月三十日結算(未經審核)	5,690	167,915	2,338	175,943	522	176,465

1. 分部資料

(a) 綜合收益表分析

截至二零一二年 六月三十日止六個月	對外營業 總額 港幣百萬元	分部之間 營業總額 港幣百萬元	營業總額 總計 港幣百萬元	營業溢利 港幣百萬元	財務支出 淨額 港幣百萬元	應佔共同 控制公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔聯屬 公司溢利 減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利 港幣百萬元	本期溢利 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣百萬元
物業投資	4,434	4	4,438	3,272	(638)	73	-	2,707	2,309	2,300
投資物業公平值變化	-	-	-	7,103	-	665	-	7,768	7,549	7,530
物業買賣	99	-	99	(18)	2	(7)	-	(23)	(21)	(21)
酒店	374	1	375	7	(20)	8	72	67	52	53
分部之間抵銷	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-	-	-
總額	4,907	-	4,907	10,364	(656)	739	72	10,519	9,889	9,862

截至二零一一年 六月三十日止六個月	對外營業 總額 港幣百萬元	分部之間 營業總額 港幣百萬元	營業總額 總計 港幣百萬元	營業溢利 港幣百萬元	財務支出 淨額 港幣百萬元	應佔共同 控制公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔聯屬 公司溢利 減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利 港幣百萬元	本期溢利 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣百萬元
物業投資	4,223	3	4,226	3,140	(734)	45	-	2,451	2,110	2,106
投資物業公平值變化	-	-	-	17,553	-	583	1	18,137	17,860	17,818
物業買賣	99	-	99	1	(1)	69	-	69	56	56
酒店	343	1	344	(8)	(16)	9	70	55	43	43
分部之間抵銷	-	(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-
總額	4,665	-	4,665	20,686	(751)	706	71	20,712	20,069	20,023

截至二零一一年 十二月三十一日止年度	對外營業 總額 港幣百萬元	分部之間 營業總額 港幣百萬元	營業總額 總計 港幣百萬元	營業溢利 港幣百萬元	財務支出 淨額 港幣百萬元	應佔共同 控制公司 溢利減虧損 港幣百萬元	應佔聯屬 公司溢利 減虧損 港幣百萬元	除稅前 溢利 港幣百萬元	本期溢利 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣百萬元
物業投資	8,651	8	8,659	6,743	(1,440)	123	-	5,426	4,666	4,656
投資物業公平值變化	-	-	-	20,345	-	676	1	21,022	20,542	20,496
物業買賣	213	-	213	(50)	(2)	59	-	7	4	7
酒店	717	2	719	(93)	(35)	(7)	155	20	(33)	(33)
分部之間抵銷	-	(10)	(10)	-	-	-	-	-	-	-
總額	9,581	-	9,581	26,945	(1,477)	851	156	26,475	25,179	25,126

1. 分部資料 (續)

(b) 集團資產總值分析

於二零一二年六月三十日結算	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
物業投資	199,517	12,542	54	4,470	216,583
物業買賣及發展	7,658	978	–	143	8,779
酒店	5,290	1,022	636	48	6,996
總額	212,465	14,542	690	4,661	232,358

於二零一一年十二月三十一日結算	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
物業投資	190,771	11,303	55	1,003	203,132
物業買賣及發展	7,479	842	–	76	8,397
酒店	5,165	855	584	101	6,705
總額	203,415	13,000	639	1,180	218,234

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。

資產總值與上一份年度財務報表所披露的金額並無重大改變。

無論是業務分類基準或分部溢利或虧損的計量基準，均與上一份年度財務報表無異。

2. 編製基準

- (a) 此未經審核簡明中期賬目乃遵照由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定及香港聯合交易所有限公司上市規則的披露規定編製。

除下文2(b)所述者外，編製本中期賬目所採用的會計政策及計算和呈報方式與二零一一年度賬目所載者一致。

- (b) 集團已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)	所得稅*
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露 — 金融資產轉讓

* 集團於二零一零年提早採納香港會計準則第12號的修訂。

香港財務報告準則第7號(修訂)引入有關金融資產轉讓的新披露規定。該準則規定(按資產)的性質及賬面值進行披露，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。已轉讓資產的收益及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。披露須按參與的類別呈列。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、證券化或證券借貸)呈列。此修訂對集團的中期賬目並無顯著影響。

- (c) 遵照香港財務報告準則的規定編製中期賬目，須採用若干重要會計估算。此外亦須管理層在應用集團會計政策的過程中作出判斷。須運用較高判斷力或涉及複雜性較高的範疇，或假設及估算對集團綜合賬目有重要影響的範疇，於二零一一年賬目詳述。

3. 財務風險管理

財務風險因素

在正常業務運作中，集團須承受因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。

中期賬目並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，且應連同集團二零一一年度賬目一併閱讀。除了集團就二零一二年六月發行的美元中期票據訂立跨幣掉期合約外，集團的財務風險管理架構、政策及程序自年底以來並無改變。

4. 營業總額

營業總額即公司及其附屬公司向外界客戶的銷售額，包括以下收入：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	4,390	4,176	8,557
物業買賣	99	99	213
酒店	374	343	717
提供其他服務	44	47	94
	4,907	4,665	9,581

5. 銷售成本

下表說明期內銷售成本：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	(720)	(701)	(1,517)
物業買賣	(96)	(73)	(199)
酒店	(298)	(294)	(584)
提供服務	(19)	(20)	(34)
	(1,133)	(1,088)	(2,334)

6. 其他收益/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
減值虧損撥回/(減值虧損淨額)	–	2	(100)
外匯收益/(虧損)淨額	2	(3)	(6)
準備撥回	–	19	19
逆轉先前因沒收物業買賣保證金而確認的收入	–	–	(16)
其他	5	10	20
	7	28	(83)

7. 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：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註12)	102	108	224
攤銷			
無形資產(附註13)	1	1	3
投資物業初始租賃成本	41	26	65
職員成本	603	556	1,137
營運租賃租金			
- 物業	30	8	55

8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第27頁。

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	(348)	(300)	(628)
海外稅項	(6)	(7)	(12)
歷年撥備超額	3	—	20
	(351)	(307)	(620)
遞延稅項(附註20)			
投資物業公平值變化	(178)	(227)	(386)
暫時差異的產生及撥回	(101)	(109)	(290)
	(279)	(336)	(676)
	(630)	(643)	(1,296)

香港利得稅乃以期內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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，集團應佔共同控制及聯屬公司的稅項支出分別為港幣一億三千七百萬元(二零一一年六月三十日為港幣六千萬元；截至二零一一年十二月三十一日止年度為港幣七千六百萬元)及港幣一千五百萬元(二零一一年六月三十日為港幣一千四百萬元；截至二零一一年十二月三十一日止年度為港幣三千一百萬元)，已包括在綜合收益表所示的應佔共同控制及聯屬公司溢利減虧損內。

10. 股息

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
擬派第一次中期股息每股港幣二十二仙	1,287	—	—
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
	1,287	—	11,067

11. 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利乃以截至二零一二年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣九十八億六千二百萬元(二零一一年六月三十日為港幣二百億零二千三百萬元；二零一一年十二月三十一日為港幣二百五十一億二千六百萬元)，除以於期內已發行的5,850,000,000股普通股的加權平均數字(二零一一年六月三十日為5,690,000,000股普通股；二零一一年十二月三十一日為5,704,027,397股普通股)。

12. 物業、廠房及設備與租賃土地及土地使用權

	物業、廠房及 設備 港幣百萬元	租賃土地及 土地使用權 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
原價			
二零一二年一月一日結算	7,918	6	7,924
匯兌差額	(13)	—	(13)
增購	171	—	171
出售	(4)	—	(4)
重估盈餘	1	—	1
轉撥至投資物業淨額	(6)	—	(6)
二零一二年六月三十日結算	8,067	6	8,073
累積折舊/攤銷及減值			
二零一二年一月一日結算	1,303	3	1,306
匯兌差額	(2)	—	(2)
期內折舊	102	—	102
出售	(4)	—	(4)
二零一二年六月三十日結算	1,399	3	1,402
賬面淨值			
二零一二年六月三十日結算	6,668	3	6,671
二零一二年一月一日結算	6,615	3	6,618

(a) 期內集團若干自用物業（連同相關的租賃土地）在集團使用完畢後轉撥至投資物業。由賬面值至轉撥日期公平值的估值增加港幣一百萬元，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認。

(b) 在情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時，對物業、廠房及設備與租賃土地及土地使用權作減值檢討。董事局認為在二零一二年六月三十日結算並無需要作出任何額外的減值撥備。

有關集團投資物業的詳情，請參閱第16頁。

13. 無形資產

	電腦軟件 港幣百萬元
成本	
二零一二年一月一日結算	48
增購	1
二零一二年六月三十日結算	49
累積攤銷	
二零一二年一月一日結算	41
期內攤銷	1
二零一二年六月三十日結算	42
賬面淨值	
二零一二年六月三十日結算	7
二零一二年一月一日結算	7

14. 共同控制公司

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值 — 非上市	3,924	3,240
共同控制公司所欠借款減撥備		
免息	10,069	9,174
計息	549	586
	14,542	13,000

15. 聯屬公司

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值 — 非上市	514	463
聯屬公司所欠借款		
免息	176	176
	690	639

16. 衍生金融工具

集團只會為管理一項潛在風險而使用衍生金融工具。由於衍生工具的盈虧可抵銷被對沖的資產、負債或交易的虧盈，由此集團將其市場風險減至最低。集團的政策是不作投機性的衍生工具交易。

	二零一二年六月三十日		二零一一年十二月三十一日	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
跨幣掉期 — 現金流量對沖	-	21	-	-

17. 貿易及其他應收款項

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	205	284
預付款項及應計收益	107	125
其他應收款項	2,277	1,536
	2,589	1,945

應收貿易賬項的賬齡(以發票日為基礎)分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	177	272
三至六個月	24	5
六個月以上	4	7
	205	284

由於集團有大量客戶，因此並無就應收貿易賬項出現信貸風險集中的情況。

集團並無授予其客戶任何信貸條款，除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外。

18. 直接控股公司所欠賬項 — 太古股份有限公司

直接控股公司所欠賬項並無抵押、免息及在一年內清還。

19. 貿易及其他應付款項

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	817	1,788
欠直接控股公司賬項	87	79
欠同系附屬公司賬項	108	102
欠一間共同控制公司賬項	2	2
欠一間聯屬公司賬項	25	–
欠一間共同控制公司計息借款	295	225
來自非控股權益的墊款	281	234
來自租戶的租金按金	1,840	1,780
三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權	1,040	937
應計資本開支	802	1,215
其他應付款項	1,481	1,726
	6,778	8,088

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	499	1,529
三至六個月	318	259
	817	1,788

20. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一二年一月一日結算	4,189
匯兌差額	(21)
於收益表支銷(附註9)	279
於其他全面收益記賬	(4)
二零一二年六月三十日結算	4,443
組成：	
遞延稅項資產	(105)
遞延稅項負債	4,548
	4,443

21. 股本

	公司	
	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
法定股本：		
二零一二年六月三十日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：		
二零一二年六月三十日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

22. 儲備

	收益儲備*	股份 溢價賬	合併賬 儲備	物業重估 儲備	現金流量 對沖儲備	匯兌儲備	總額
	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
二零一二年一月一日結算	163,004	4,599	(1,108)	1,634	—	2,064	170,193
本期溢利	9,862	—	—	—	—	—	9,862
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
— 於期內確認收益	—	—	—	1	—	—	1
現金流量對沖							
— 於期內確認的公平值虧損	—	—	—	—	(21)	—	(21)
— 遞延稅項	—	—	—	—	4	—	4
應佔共同控制及聯屬公司的其他全面收益	—	—	—	—	—	(50)	(50)
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	—	(146)	(146)
本期全面收益總額	9,862	—	—	1	(17)	(196)	9,650
二零一一年第一次中期股息	(1,053)	—	—	—	—	—	(1,053)
二零一二年六月三十日結算	171,813	4,599	(1,108)	1,635	(17)	1,868	178,790

* 收益儲備包括本期擬派的第一次中期股息港幣十二億八千七百萬元(二零一一年十二月三十一日：二零一一年擬派的第一次中期股息港幣十億零五千三百萬元)。

23. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一二年一月一日結算	532
應佔本期溢利減虧損	27
應佔海外業務匯兌差額	(1)
應佔本期全面收益總額	26
已付及應付股息	(4)
二零一二年六月三十日結算	554

24. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 港幣百萬元	二零一一年 十二月三十一日 港幣百萬元
截至期末尚有資本承擔如下：		
(a) 物業、廠房及設備		
已訂約	89	88
已獲董事局批准但未訂約	860	1,003
(b) 投資物業		
已訂約	906	1,428
已獲董事局批准但未訂約	8,071	8,060
集團應佔共同控制公司資本承擔*		
已訂約	1,541	734
已獲董事局批准但未訂約	5,181	6,367
	6,722	7,101

* 當中集團承擔資金港幣十六億八千五百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣十八億二千八百萬元)。

25. 或有事項

(a) 截至期末以銀行擔保代替公用服務按金合共港幣八千九百萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣八千九百萬元）。

(b) 或有稅項負債

由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，公司旗下若干全資擁有附屬公司未能總結其於一九九七/九八年至二零零五/零六年（包括首尾兩年）的利得稅稅項。此等疑問是關於在評估利得稅時，該等附屬公司在回顧期內的借款利息是否可免課稅。

該等附屬公司與稅務局已進行多次討論，以清楚瞭解稅務局的疑問所在。然而，現階段並無充分資料，足以確定稅務局檢討的最後結果。因此，中期賬目並未就任何有關該等疑問而可能須支付的款項撥出準備。

於回顧年度有疑問的或有稅項負債共達港幣五億三千五百萬元。相關附屬公司已對有關評稅提出反對。稅務局已同意有條件地暫緩繳納爭議部分的稅款港幣二千九百萬元，而其中一家牽涉的附屬公司經已購入相同款額的儲稅券。稅務局已同意無條件地暫緩繳納爭議稅款餘額港幣五億零六百萬元。此外，於二零一二年六月三十日結算，就評稅通知書應付的估計利息合共港幣二億六千三百萬元。基於缺乏可得資料，無法斷定稅務局就本事項檢討的最後結果，因而未能判斷其重要性。太古股份有限公司已向公司作出承諾，倘公司旗下任何於本段所提述的附屬公司由於回應或參考本段所指任何評稅通知書（或就二零零六/零七年至二零一零/一一年（包括首尾兩年）的任何評稅年度發出的相應評稅通知書）而須向稅務局繳付任何稅款，太古股份有限公司將向公司支付一筆相等於所繳付稅款的款額。此承諾將於公司上市日期二零一二年一月十八日的第三周年屆滿，但太古股份有限公司先前已與任何該等附屬公司協定支付相關款額者則除外。

26. 關聯方交易

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及少數股東權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現有服務協議由二零一一年一月一日起生效，為期三年，於二零一三年十二月三十一日屆滿。截至二零一二年六月三十日止期內，應支付的服務費用為港幣七千萬元（二零一一年為港幣六千五百萬元）。支出為港幣二千三百萬元（二零一一年為港幣二千二百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣三千八百萬元（二零一一年為港幣二千二百萬元）。

根據公司與香港太古於二零一一年十月十八日訂立的租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一二年六月三十日止期內，按香港太古租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣三千五百萬元（二零一一年為港幣三千七百萬元）。

根據公司與太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立的另一租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），集團的成員公司將不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一二年六月三十日止期內，按太古公司租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣三千二百萬元（二零一一年為港幣三千一百萬元）。

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

此外，除於賬目中其他章節所披露的交易外，集團與關聯方於集團正常業務範圍內進行的重大交易（包括根據香港太古租賃框架協議及太古公司租賃框架協議進行的交易）摘錄如下。

26. 關聯方交易 (續)

		截至六月三十日止六個月									
		共同控制公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
附註		2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元								
購買服務	(a)	-	-	4	4	-	-	-	-	-	-
租金收益	(b)	2	1	33	34	5	4	29	30	4	4
酒店收益		-	-	-	-	-	1	-	-	1	1
利息收入	(c)	6	4	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	6	-	478	585	-	-	-	-	-	-

附註：

- (a) 從關聯方購入貨物及獲得服務，以及向關聯方提供貨物及服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他客戶/供應商所收取/應付及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團曾在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 向共同控制及聯屬公司提供的借款分別於附註14及15披露。共同控制及聯屬公司的墊款於附註19披露。集團與太古公司集團訂有多份貸款合約，詳情請參閱第22頁至第28頁。欠同系附屬公司 Swire Finance Limited 的借款則於第24頁披露。

直接控股公司所欠款額於二零一二年六月三十日結算為港幣一億零一百萬元（二零一一年十二月三十一日為港幣一億四千二百萬元）。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及應於一年內償還。

企業管治

公司在二零一二年一月十八日（上市日期）至六月三十日期間內皆遵守香港聯合交易所有限公司（「聯合交易所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14內企業管治守則（「企業管治守則」）所開列的守則條文，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，作出更知情而平衡的決定。

公司已採納董事及有關僱員（定義見企業管治守則）進行證券交易的守則，所訂的標準不下於上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

在作出特定查詢後，所有董事確認就本中期報告所述的會計期間已遵守標準守則及公司有關董事證券交易守則所規定的標準。

中期業績已由審核委員會及外聘核數師審閱。

股本

在回顧期內，集團並無購回、出售或贖回其任何股份。

董事資料

董事資料更改列述如下：

1. 鄭海泉已辭任公司獨立非執行董事，自二零一二年四月十四日起生效。

董事權益

於二零一二年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須設立的名冊內所登記，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古地產有限公司						
柏聖文	700	—	—	700	0.00001	
包逸秋	—	8,400	—	8,400	0.00014	
何祖英	14,000	—	—	14,000	0.00024	
喬浩華	3,500	—	—	3,500	0.00006	
白紀圖	49,700	—	—	49,700	0.00085	
施銘倫	354,961	—	551,397	906,358	0.01549	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
施銘倫	3,140,523	—	19,222,920	22,363,443	22.36	(1)
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
施銘倫	846,476	—	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行股本百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古股份有限公司						
‘A’ 股						
柏聖文	1,000	—	—	1,000	0.0001	
包逸秋	—	12,000	—	12,000	0.0013	
喬浩華	5,000	—	—	5,000	0.0006	
白紀圖	51,000	—	—	51,000	0.0056	
施銘倫	58,791	—	—	58,791	0.0065	
‘B’ 股						
何祖英	100,000	—	—	100,000	0.0033	
白紀圖	100,000	—	—	100,000	0.0033	
施銘倫	2,241,483	—	3,938,554	6,180,037	0.2063	(1)

董事權益 (續)

香港飛機工程有限公司	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
何祖英	6,400	—	—	6,400	0.0038	

附註：

(1) 施銘倫在公司持有425,295股股份，是持有在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司10,766,080股普通股及3,121,716股優先股以及太古股份有限公司3,037,822股‘B’股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。

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

主要股東及其他股東權益

於二零一二年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須設立的名冊內所登記的股份權益及淡倉，公司已接獲通知，主要股東及其他股東持有公司股份以下權益：

	股數	佔已發行股本 百分比(%)	權益類別 (附註)
1. 太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人(1)
2. 英國太古集團有限公司	5,247,704,623	89.70	實益擁有人及 應佔權益(2)

附註：

於二零一二年六月三十日：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人，擁有4,796,765,835股公司股份的權益；
- (2) 英國太古集團有限公司被視為擁有合共5,247,704,623股公司股份的權益，包括：
 - (a) 直接持有的1,626,412股公司股份；
 - (b) 其全資附屬公司 Taikoo Limited 持有的14,106,194股公司股份；
 - (c) 其全資附屬公司香港太古集團有限公司持有的435,206,182股公司股份；及
 - (d) 憑藉英國太古集團有限公司及其附屬公司擁有太古股份有限公司股份的權益，英國太古集團有限公司擁有4,796,765,835股公司股份的權益，佔已發行股本約百分之四十四點一六及投票權約百分之五十八點九八。

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。

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相關遞延稅項的影響進行調整後的呈報溢利。

比率

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

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

$$\text{公司股東應佔每股權益} = \frac{\text{未計入非控股權益的權益}}{\text{期內已發行加權平均股數}}$$

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

$$\text{公司股東應佔每股基本權益} = \frac{\text{公司股東應佔基本權益}}{\text{期內已發行加權平均股數}}$$

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

二零一二年財務日誌

中期報告供股東閱覽	八月二十四日
除息交易	九月五日
股票過戶手續暫停辦理(以確認享有獲派二零一二年度第一次中期股息權利的股東)	九月七日
派付二零一二年度第一次中期股息	十月四日
宣佈全年業績	二零一三年三月
股東周年大會	二零一三年五月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道88號
太古廣場一座33樓

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所 1972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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

設計：
化美設計顧問有限公司
www.format.com.hk
印刷：香港



www.swireproperties.com