

二零一九年  
中期報告

 太古地產  
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972



## 目錄

<b>1</b>	財務撮要
<b>2</b>	主席報告
<b>5</b>	業務評述
<b>23</b>	融資
<b>29</b>	簡明中期財務報表的審閱報告
<b>30</b>	簡明中期財務報表
<b>35</b>	簡明中期財務報表附註
<b>53</b>	附加資料
<b>55</b>	詞彙
<b>56</b>	財務日誌及投資者資訊

# 財務撮要

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	
<b>業績</b>				
收入		<b>7,510</b>	7,309	+3%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	<b>18,606</b>	6,219	+199%
基本（經常性）	(b)	<b>4,049</b>	3,732	+8%
呈報		<b>8,973</b>	21,205	-58%
來自營運的現金		<b>2,158</b>	5,308	-59%
融資前的現金流入淨額		<b>15,104</b>	7,628	+98%
<b>每股盈利</b>				
		港元	港元	
基本	(c)	<b>3.18</b>	1.06	+199%
基本（經常性）	(c)	<b>0.69</b>	0.64	+8%
呈報	(c)	<b>1.53</b>	3.62	-58%
<b>每股股息</b>				
第一次中期		<b>0.29</b>	0.27	+7%
<b>財務狀況</b>				
權益總額（包括非控股權益）		<b>286,714</b>	281,291	+2%
債務淨額		<b>15,670</b>	29,905	-48%
資本淨負債比率	(a)	<b>5.5%</b>	10.6%	-5.1 個百分點
<b>公司股東應佔每股權益</b>				
	(a)	港元 <b>48.66</b>	港元 47.74	+2%

註：

(a) 有關釋義請參閱第55頁的詞彙。

(b) 公司股東應佔的呈報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11的加權平均股數。

## 主席報告

二零一九年上半年股東應佔綜合溢利為港幣八十九億七千三百萬元，而二零一八年上半年則為港幣二百一十二億零五百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣一百二十三億八千七百萬元，由二零一八年上半年的港幣六十二億一千九百萬元增至二零一九年上半年的港幣一百八十六億零六百萬元。二零一九年上半年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣四十億四千九百萬元，而二零一八年上半年則為港幣三十七億三千二百萬元。

## 股息

董事局已宣佈截至二零一九年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.29元（二零一八年：港幣0.27元）。第一次中期股息合共港幣十六億九千七百萬元（二零一八年：港幣十五億八千萬元），將於二零一九年十月三日派發予於二零一九年九月六日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一九年九月四日（星期三）起除息。

## 主要業務發展

二零一九年四月，太古地產完成出售其擁有位於香港太古城的太古灣道14號及太古灣道12號（前稱太古城中心第三座及太古城中心第四座）兩座辦公樓的附屬公司百分之一百權益。

二零一九年四月，太古地產宣佈其在新加坡的首個住宅項目「EDEN」。該發展項目包括二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎，預計將於二零一九年第四季落成。

二零一九年五月，太古地產有條件同意出售其擁有位於香港英皇道625號的辦公樓的公司全部百分之五十權益。該項出售已於二零一九年七月完成。

二零一九年七月，太古地產與Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部的一幅地皮。該土地將發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎，預計將包括超過四百個住宅單位，並於二零二三年落成。太古地產持有該合資公司百分之五十權益。

## 業務表現

基本溢利由二零一八年上半年的港幣六十二億一千九百萬元上升至二零一九年上半年的港幣一百八十六億零六百萬元，主要反映出售兩座位於太古城的辦公樓及香港其他投資物業之權益的溢利。

二零一九年上半年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣四十億四千九百萬元，而二零一八年上半年則為港幣三十七億三千二百萬元。

二零一九年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之七，香港及中國內地組合的增長令人滿意。二零一九年上半年的租金收入總額增加百分之六至港幣六十三億四千六百萬元，而二零一八年上半年則為港幣五十九億九千六百萬元，反映香港及中國內地辦公樓物業的續約租金上調以及中國內地和美國的零售銷售額上升。

二零一九年上半年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港殷然項目的停車位及美國的住宅單位。

酒店業務在二零一九年上半年錄得盈利，而二零一八年上半年則出現虧損，這主要是由於中國內地上海及美國的酒店業績改善。

二零一九年上半年的財務支出淨額為港幣三億二千三百萬元，比二零一八年上半年的五億零三百萬元減少百分之三十六。這主要反映收取出售一間擁有香港太古城兩座辦公樓權益的附屬公司款項餘額後，香港的借款淨額減少。

計入投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一九年上半年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣三十五億六千九百萬元，而二零一八年上半年的收益淨額為港幣一百六十二億三千三百萬元。

## 財務

於二零一九年六月三十日的債務淨額為港幣一百五十六億七千萬，而於二零一八年十二月三十一日則為港幣二百九十九億零五百萬元。資本淨負債比率由二零一八年十二月三十一日的百分之十點六下降至二零一九年六月三十日的百分之五點五。債務淨額減少反映出出售一間擁有位於香港太古城兩座辦公樓權益的附屬公司所收取的款項餘額。所收款項部分被香港投資物業的資本開支所抵銷。於二零一九年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣二百五十一億一千六百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則為港幣一百四十一億四千七百萬元。

## 展望

在香港，因租戶（尤其是中國內地企業）對辦公樓樓面的需求減少，及由於租戶搬遷往其他地區，預期香港中區會有更多空置樓面，為中區辦公樓租金造成下調壓力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊辦公樓的租金會因需求強勁及租用率高企而堅穩。在中國內地，新增供應及市場疲弱導致的空置率上升預期會為廣州的辦公樓租金帶來下調壓力；北京亦如是。在上海中心商業區，預期辦公樓樓面需求將會減弱及空置率將會上升。但興業太古滙的租金將會因租用率高企而維持堅穩。在邁阿密，中心商業區及 Brickell 區的新建甲級辦公樓樓面供應量有限，需求堅穩。

全球貿易的不確定性及人民幣疲弱不利國內遊客消費均影響了香港的零售消費。香港的示威活動對我們的商場（特別是太古廣場）的零售銷售額帶來一些影響。若示威活動持續，銷售額可能繼續受到影響。在中國內地，北京及廣州的零售銷售額預期將穩步增長、上海將有溫和增長，而成都將有滿意增長。在北京，預期市場對奢侈品、時裝及生活品味品牌以及餐飲的需求堅穩。在廣州，預期國際零售商對零售樓面的需求強勁。在成都，預期市場對奢侈品及位於優越地段的零售樓面需求強勁。在上海，預期市場對化妝品、時裝、生活品味以及餐飲的零售樓面需求強勁。在邁阿密，零售銷售額有所增長，市場對都會區零售樓面的需求相應穩定。

在香港，預期二零一九年下半年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。

在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。新加坡及印度尼西亞雅加達的房地產市場預期將保持穩定。預計於二零一九年確認的物業買賣溢利來自中國內地成都遠洋太古里睿東中心的銷售及邁阿密 Reach 和 Rise 項目售出的住宅單位。

除示威活動在某程度上影響了香港酒店的入住率外，預期二零一九年下半年集團酒店的經營情況將保持平穩，但若示威情況持續，則可能會繼續受到影響。我們位於上海的新酒店入住率正逐步提升。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預計於今年稍後開幕，此乃香港東涌市地段第11號發展項目一部分。

主席

施銘倫

香港，二零一九年八月八日

## 業務評述

	截至		截至十二月
	六月三十日止六個月		三十一日止年度
	二零一九年	二零一八年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	<b>3,302</b>	3,141	6,375
零售物業	<b>2,747</b>	2,579	5,205
住宅	<b>297</b>	276	537
其他收入 <sup>(1)</sup>	<b>66</b>	63	137
物業投資	<b>6,412</b>	6,059	12,254
物業買賣	<b>392</b>	530	1,061
酒店	<b>706</b>	720	1,404
總收入	<b>7,510</b>	7,309	14,719
營業溢利/(虧損)			
物業投資			
來自營運	<b>4,466</b>	4,448	8,597
出售投資物業權益	<b>1,361</b>	1,254	1,276
投資物業估值收益	<b>3,837</b>	15,535	19,452
物業買賣	<b>50</b>	73	65
酒店	<b>11</b>	(1)	(25)
營業溢利總額	<b>9,725</b>	21,309	29,365
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	<b>740</b>	1,064	1,978
公司股東應佔溢利	<b>8,973</b>	21,205	28,666

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的呈報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。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬	註	截至		截至十二月
		六月三十日止六個月		三十一日止年度
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		<b>8,973</b>	21,205	28,666
有關投資物業的調整：				
投資物業重估	(a)	<b>(4,270)</b>	(16,360)	(20,796)
投資物業的遞延稅項	(b)	<b>684</b>	121	935
出售投資物業權益的重估收益	(c)	<b>13,197</b>	1,233	1,351
集團自用投資物業折舊	(d)	<b>11</b>	11	19
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		<b>17</b>	6	(15)
一項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)	<b>2</b>	3	(12)
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(f)	<b>(8)</b>	-	-
公司股東應佔基本溢利		<b>18,606</b>	6,219	10,148
出售投資物業權益的溢利		<b>(14,557)</b>	(2,487)	(2,627)
公司股東應佔經常性基本溢利		<b>4,049</b>	3,732	7,521

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者持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 香港財務報告準則第16號修訂了香港會計準則第40號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

## 基本溢利

### 基本溢利變動



基本溢利由二零一八年上半年的港幣六十二億一千九百萬元上升至二零一九年上半年的港幣一百八十六億零六百萬元，主要反映出售兩座位於太古城的辦公樓及香港其他投資物業之權益的溢利。二零一九年上半年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣四十億四千九百萬元，而二零一八年上半年則為港幣三十七億三千二百萬元。

二零一九年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之七，香港及中國內地組合的增長令人滿意。二零一九年上半年的租金收入總額增加百分之六至港幣六十三億四千六百萬元，而二零一八年上半年則為港幣五十九億九千六百萬，反映香港及中國內地辦公樓物業的續約租金上調以及中國內地和美國的零售銷售額上升。二零一九年上半年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港般然項目的停車位及美國的住宅單位。酒店業務在二零一九年上半年錄得盈利，而二零一八年上半年則出現虧損，這主要是由於中國內地上海及美國的酒店業績改善。

## 物業組合概覽

於二零一九年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百三十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百八十萬平方呎為投資物業，包括已落成投資物業約二千三百二十萬平方呎及發展中或持作未來發展的投資物業約三百六十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千四百四十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及高尚住宅物業。在中國內地，太古地產在北京、廣州、成都及上海的優越地段持有六個大型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九百七十萬平方呎（其中八百八十萬平方呎經已落成）。在香港及中國內地以外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目。

下表列出於二零一九年六月三十日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)						
	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.3	2.5	0.8	0.6	–	<b>13.2</b>
中國內地	2.9	4.5	1.2	0.2	–	<b>8.8</b>
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	–	<b>1.2</b>
<b>總計</b>	<b>12.5</b>	<b>7.3</b>	<b>2.5</b>	<b>0.9</b>	<b>–</b>	<b>23.2</b>

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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.2	–	–	–	–	<b>1.2</b>
中國內地	–	0.9	–	–	–	<b>0.9</b>
美國	–	–	–	–	1.5 <sup>(2)</sup>	<b>1.5</b>
<b>總計</b>	<b>1.2</b>	<b>0.9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.5</b>	<b>3.6</b>

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 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
<b>總計</b>	<b>13.7</b>	<b>8.2</b>	<b>2.5</b>	<b>0.9</b>	<b>1.5</b>	<b>26.8</b>

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目的已落成待售部分及兩個未落成的住宅項目（一個在香港、另一個在新加坡）。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡亦有土地儲備。

下表列出於二零一九年六月三十日，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)	發展中或 持作未來發展		總計
	已落成		
香港 <sup>(1)</sup>	—	—	—
中國內地	0.2	—	0.2
美國及其他地區	0.3	2.0	2.3
<b>總計</b>	<b>0.5</b>	<b>2.0</b>	<b>2.5</b>

(1) 香港的總樓面面積少於十萬平方呎。

## 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九百七十萬平方呎。於二零一九年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣三十二億二千四百萬元。於二零一九年六月三十日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千八百億一千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千六百九十九億九千二百萬元。

香港辦公樓物業組合	總樓面面積(平方呎)	租用率	應佔權益
	(按100%為基準計)	(於二零一九年六月三十日)	
太古廣場	2,186,433	99%	100%
太古坊辦公樓 <sup>(1)</sup>	3,136,717	99%	50%/100%
港島東中心及太古坊一座	2,550,379	100%	100%
太古城中心第一座	628,785	100%	100%
其他 <sup>(2)</sup>	1,158,595	89%	20%/50%/100%
<b>總計</b>	<b>9,660,909</b>		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

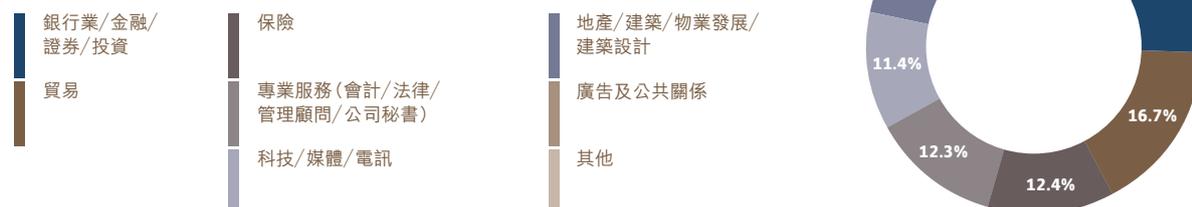
(2) 其他包括東薈城一座(持有百分之二十權益)、栢克大廈(持有百分之五十權益)、忠利集團大廈(全資擁有)、軒尼詩道28號(全資擁有)及 South Island Place(持有百分之五十權益)。

二零一九年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣三十億四千七百萬元，較二零一八年同期上升百分之六。增幅主要反映續約租金上調及太古坊一座於二零一八年九月開幕，但部分因二零一九年四月出售太古城兩座辦公樓後，租金收入總額減少所抵銷。續約租金上調反映市場對集團在香港的辦公樓需求強勁。太古廣場、太古坊及太古城中心第一座的租用率高企。於二零一九年六月三十日，辦公樓物業組合近乎全部租出。

下圖列出於二零一九年六月三十日，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 (按租戶業務劃分)

(於二零一九年六月三十日)



於二零一九年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零一九年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十一。

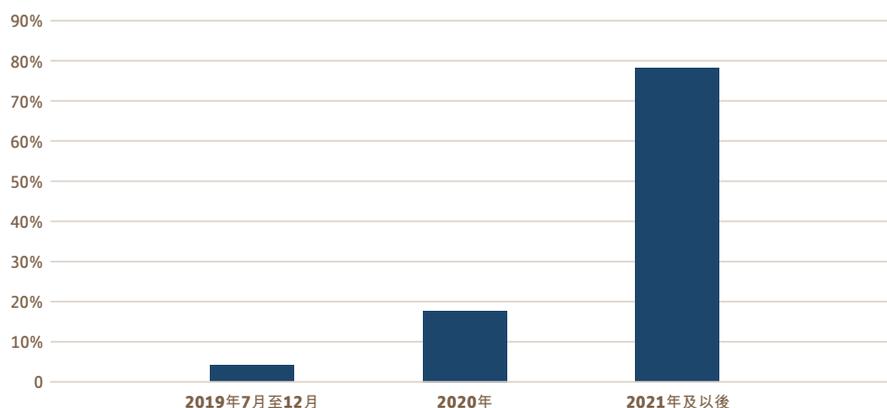
### 香港辦公樓市場展望

因租戶（尤其是中國內地企業）對辦公樓樓面的需求減少，及由於租戶搬遷往其他地區，預期香港中區會有更多空置樓面，為中區辦公樓租金造成下調壓力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊辦公樓的租金會因需求強勁及租用率高企而堅穩。

下圖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）於二零一九年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一九年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之四點一將於二零一九年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十七點七的租約將於二零二零年期滿。

### 辦公樓租約期滿概況

(於二零一九年六月三十日)



## 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樓面面積合共為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、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。於二零一九年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十四億四千四百萬元。於二零一九年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣六百零五億七千九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百九十五億一千七百萬元。

在全球貿易不確定性及遊客（特別是國內遊客）消費減少的情況下，太古廣場購物商場的零售銷售額下跌百分之四。隨著租戶組合優化，太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額略為上升。

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 （於二零一九年六月三十日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,428	99%	20%
其他 <sup>(1)</sup>	542,779	100%	20%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>2,821,616</b>		

(1) 其他主要包括太古城的店舖及星域軒零售商舖（全資擁有）、港運城的零售商舖（持有百分之六十權益）及東堤灣畔的店舖（持有百分之二十權益）。

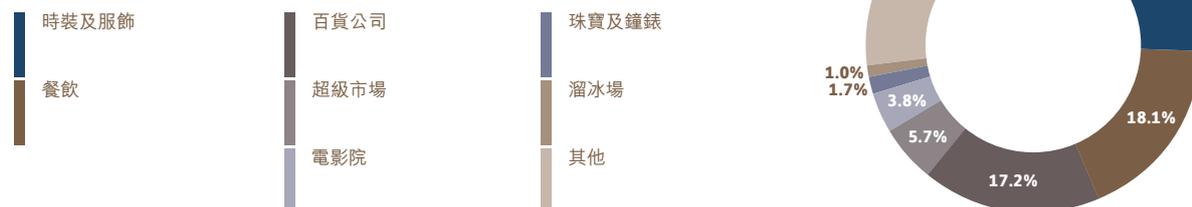
於二零一九年上半年，集團香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十四億零四百萬元，較二零一八年同期上升百分之三。儘管二零一九年上半年零售環境具挑戰性，太古廣場購物商場及太古城中心的租金收入分別增加百分之二及百分之一。期內，集團購物商場的實際租用率為百分之一百。

鄰近東薈城名店倉的東涌市地段第11號發展項目已於二零一九年三月落成，預計於今年稍後開幕，其中百分之九十八的零售樓面經已租出。

下圖列出於二零一九年六月三十日，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 (按租戶業務劃分)

(於二零一九年六月三十日)



於二零一九年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零一九年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港零售總樓面面積約百分之二十七。

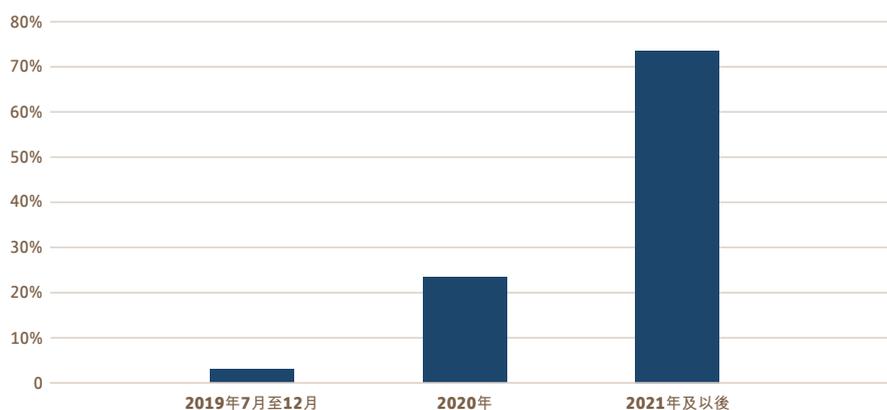
### 香港零售市場展望

全球貿易的不確定性及人民幣疲弱不利國內遊客消費均影響了香港的零售消費。香港的示威活動對我們的商場（特別是太古廣場）的零售銷售額帶來一些影響。若示威活動持續，銷售額可能繼續受到影響。

下圖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）於二零一九年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一九年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三將於二零一九年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點四的租約將於二零二零年期滿。

### 零售租約期滿概況

(於二零一九年六月三十日)



## 住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於鰂魚涌的東隅服務式住宅（前稱太古坊栢舍）、位於灣仔的STAR STUDIOS以及一些位於港島區的高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十八萬零二百七十二平方呎。於二零一九年六月三十日，住宅物業組合的入住率約為百分之八十七。預期二零一九年下半年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。

## 發展中的投資物業

### 太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第二階段包括將康和大廈及和域大廈重建為一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓「太古坊二座」。上蓋工程正在進行中，預計重建計劃將於二零二一年或二零二二年完成。

### 皇后大道東**46-56**號，蘭杜街**1A-11**號及晏頓街**2A-12**號

太古地產已於二零一八年獲得發展該辦公樓用地的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，擬發展項目的總樓面面積約為二十一萬八千平方呎，地基工程正在進行中，預計於二零二三年竣工。

## 其他

### 華廈工業大廈（船塢里**8**號）及仁孚工業大廈（英皇道**1067**號）

二零一八年，太古地產就香港兩幅用地（船塢里**8**號華廈工業大廈及英皇道**1067**號仁孚工業大廈）申請強制售賣。如太古地產於強制售賣中成功投得該兩幅用地，將計劃重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

### 鰂魚涌英皇道**983-987A**號及濱海街**16-94**號

二零一八年，一間太古地產持有百分之五十權益的合資公司就該用地申請強制售賣。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十萬平方呎。

### 柴灣內地段第**88**號

於二零一八年，一間由太古地產持有百分之八十權益、中華汽車有限公司持有百分之二十權益的合資公司就一個在香港柴灣主要用作住宅發展項目獲得一般建築圖則批准。該合資公司擬於二零一九年九月完成相關地皮的收購。合資公司正與香港政府商討換地條款（包括補地價協議），將相關地皮重建為住宅及商業中心。若與香港政府達成協議，擬發展項目的預計總樓面面積約六十九萬四千平方呎。

## 投資物業 — 中國內地

### 概覽

中國內地物業組合樓面面積合共為一千四百五十萬平方呎（集團應佔權益為一千萬平方呎），其中已落成物業共一千三百萬平方呎，一百五十萬平方呎正在發展中。於二零一九年上半年，中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣二十一億四千七百萬元。於二零一九年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣七百六十二億二千一百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣五百三十六億七千八百萬元。

中國內地物業組合 <sup>(1)</sup>	總樓面面積(平方呎)(按100%為基準計)			應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	
<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	1,886,865	1,528,564	358,301	50%
成都遠洋太古里 <sup>(2)</sup>	2,132,728	1,465,217	667,511	50%
上海興業太古滙	3,536,619	3,148,792	387,827	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	22,664	21,205	1,459	100%
<b>小計</b>	<b>12,975,691</b>	<b>10,806,946</b>	<b>2,168,745</b>	
<u>發展/翻新中</u>				
上海前灘太古里 <sup>(3)</sup>	1,247,031	1,247,031	–	50%
北京三里屯太古里 <sup>(4)</sup>	255,731	255,731	–	100%
<b>小計</b>	<b>1,502,762</b>	<b>1,502,762</b>	<b>–</b>	
<b>總計</b>	<b>14,478,453</b>	<b>12,309,708</b>	<b>2,168,745</b>	

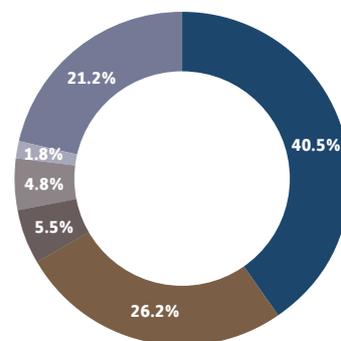
- (1) 包括這些項目的酒店、物業買賣部分及租賃投資物業。  
 (2) 成都遠洋太古里的辦公樓部分「睿東中心」發展作買賣用途。  
 (3) 前灘太古里的購物商場正在興建中，預計將於二零二零年落成。  
 (4) 預計三里屯太古里西區的翻新工程將於二零二零年竣工。

二零一九年上半年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣十三億九千五百萬元。儘管人民幣兌港幣貶值百分之六，仍較二零一八年同期上升百分之七，反映續約租金上調及零售銷售額上升。

下圖列出於二零一九年六月三十日，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。

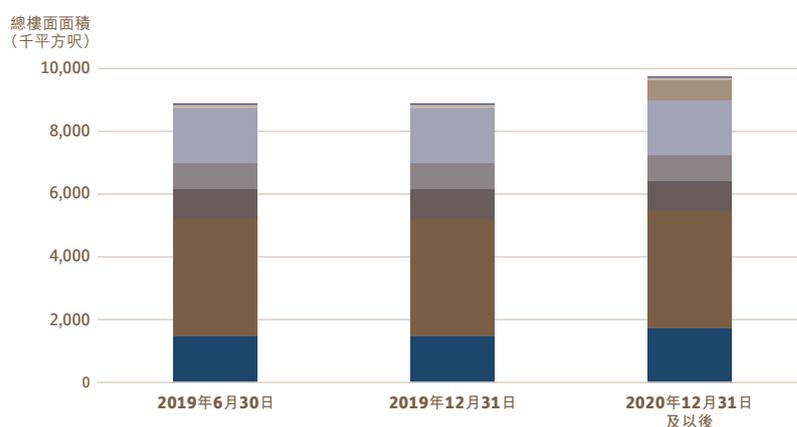
### 零售樓面面積 (按租戶業務劃分)

(於二零一九年六月三十日)



下圖列出中國內地已落成物業組合（不包括物業買賣部分）預計應佔樓面面積。

### 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)



### 零售物業

二零一九年上半年，集團中國內地零售物業組合的租金收入總額為港幣十一億九千三百萬元。以人民幣計，相當於較二零一八年同期上升百分之十六。

二零一九年上半年，北京三里屯太古里的租金收入總額上升；零售銷售額增長百分之九。於二零一九年六月三十日，商場整體租用率為百分之一百。隨著三里屯太古里不斷強化其作為北京時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求仍然堅穩。三里屯太古里正進行優化工程，料將對租金帶來正面影響。三里屯太古里西區將翻新成為三里屯太古里的延伸部分（總樓面面積二十五萬五千七百三十一平方呎），預計將於二零二零年竣工。

二零一九年上半年，由於租戶組合有所提升，廣州太古滙的租金收入總額上升。零售銷售額增長百分之十五。於二零一九年六月三十日，商場樓面經已全部租出。

於二零一九年六月三十日，北京頤堤港購物商場的租用率為百分之九十九。商場對租戶組合進行了優化，零售銷售額於二零一九年上半年上升百分之十八。商場正成為北京東北部重要的生活品味購物中心。

二零一九年上半年，成都遠洋太古里的租金收入總額上升；零售銷售額增長百分之十九。該項目作為成都市中心的購物地標，備受歡迎。於二零一九年六月三十日，租用率為百分之九十八。

二零一九年上半年，上海興業太古滙的租金收入總額上升，這是由於相比二零一八年上半年，更多商舖經已開業。二零一九年上半年商場的零售銷售額增長百分之六十七，人流自二零一九年初以來穩步增長。於二零一九年六月三十日，租用率為百分之九十八，百分之九十二的商舖經已開業。

## 中國內地零售市場展望

預期二零一九年下半年，北京及廣州的零售銷售額將穩步增長、上海將有溫和增長，而成都將有滿意增長。在北京，預期市場對奢侈品、時裝及生活品味品牌以及餐飲的需求堅穩。在廣州，預期國際零售商對零售樓面的需求強勁。在成都，預期市場對奢侈品及位於優越地段的零售樓面需求強勁。在上海，預期市場對化妝品、時裝、生活品味以及餐飲的零售樓面需求強勁。

## 辦公樓

二零一九年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額為港幣一億九千五百萬元。

於二零一九年六月三十日，廣州太古滙辦公樓的租用率為百分之九十九，而北京頤堤港一座的租用率為百分之八十六。二零一九年上半年，北京的辦公樓需求疲弱。於二零一九年六月三十日，上海興業太古滙的租用率為百分之九十九。

## 中國內地辦公樓市場展望

二零一九年下半年，新增供應及市場疲弱導致的空置率上升預期會為廣州的辦公樓租金帶來下調壓力；北京亦如是。在上海中心商業區，預期辦公樓樓面需求將會減弱及空置率將會上升。但興業太古滙的租金將會因租用率高企而維持堅穩。

## 發展中的投資物業

### 上海前灘太古里

二零一八年，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組成合資公司，在上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積一百二十四萬七千零三十一平方呎的零售項目。該項目於二零一九年一月被命名為「前灘太古里」，現正在興建及進行預租，預計將於二零二零年後期落成。

## 投資物業 — 美國

### 邁阿密 Brickell City Centre

Brickell City Centre是位於美國邁阿密 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）。

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）、一間由太古酒店管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座住宅大廈（Reach和Rise）。住宅大廈發展作出售用途。

Brickell City Centre發展項目第一期已於二零一六年落成。Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 已全部租出。於二零一九年六月三十日，購物中心百分之九十的樓面經已租出（包括承租意向書）。

購物中心由太古地產與 Bal Harbour Shops 和 Simon Property Group 共同發展，太古地產為 Brickell City Centre 項目的主要發展商。

於二零一九年六月三十日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及待售住宅部分百分之一百權益以及購物中心百分之六十二點九三權益。購物中心餘下權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十二點零七）分別持有。Bal Harbour Shops 可於二零二零年後行使期權，將其權益售予太古地產。

One Brickell City Centre 獲規劃為一座樓高八十層、包含零售、辦公樓、酒店及住宅樓面的綜合發展項目。該項目將納入太古地產於二零一三年購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將 Brickell City Centre 項目與 Brickell Avenue 連接。太古地產持有 One Brickell City Centre 百分之一百權益。

於二零一九年六月三十日，Brickell City Centre 已落成發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣六十七億一千萬元。

邁阿密 Brickell City Centre	總樓面面積 (平方呎) <sup>(1)</sup> (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	62.9%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	263,384	100%
邁阿密東隅 — 酒店 <sup>(2)</sup>	218,000	100%
邁阿密東隅 — 服務式住宅	109,000	100%
Reach 及 Rise <sup>(3)</sup>	217,149	100%
<b>小計</b>	<b>1,304,041</b>	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
<b>總計</b>	<b>3,271,041</b>	

(1) 指可出租/可出售面積，不包括停車場、天台及通道區。

(2) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(3) 截至二零一九年六月三十日的餘下待售單位。

### 邁阿密市場展望

在邁阿密，零售銷售額有所增長，市場對都會區零售樓面的需求相應穩定。

在邁阿密，中心商業區及 Brickell 區的新建甲級辦公樓樓面供應量有限，需求堅穩。

### 投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一九年六月三十日根據公開市場價進行估值（按物業價值計百分之九十四由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估

值）。是次估值的總額為港幣二千七百六十四億九千三百萬元，而於二零一八年十二月三十一日的估值則為港幣二千七百二十九億二千七百萬元。

投資物業組合的估值上升，主要由於香港辦公樓物業以及中國內地投資物業的估值因租金上調而上升。

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。酒店建築物列入物業、廠房及設備內，而租賃土地則計入使用權資產。兩者皆按成本值扣除累計折舊或攤銷及任何減值虧損撥備入賬。

## 物業買賣

買賣物業組合包括美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 項目的已落成待售部分及兩個未落成的住宅項目（一個在香港、另一個在新加坡）。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零一九年六月三十日）	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>			
中國內地			
– 成都睿東中心	471,003	2014	50%
美國			
– 邁阿密 Reach	47,857 <sup>(1)</sup>	2016	100%
– 邁阿密 Rise	169,292 <sup>(1)</sup>	2016	100%
<u>發展中</u>			
香港			
– 灣仔永豐街21-31號	30,511	2022	100%
新加坡			
– 德雷葛園2號 EDEN	77,212	2019	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 Squared 用地	523,000	不適用	100%

(1) 餘下可出售面積。

## 香港

灣仔永豐街21-31號的用地將重建為一座三萬四千平方呎、於兩個基層設有零售店舖的住宅大廈。該項目正進行地基工程，預計將於二零二二年落成。

## 中國內地

在成都遠洋太古里，睿東中心的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預售，而出售其中約百分之五十二預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有按時到賬，已成功向法院申請取消餘下預售總樓面面積及三百五十個停車位的銷售（買方上訴失敗）。出售約十二萬二千一百三十六平方呎總樓面面積及四十四個停車位的溢利已於二零一八年確認。於二零一九年將再出售四十三萬六千九百八十八平方呎的總樓面面積及一百六十三個停車位，協議經已簽訂，預計該等銷售溢利將在今年稍後確認。餘下的三萬四千零一十五平方呎總樓面面積將會保留。

## 美國

Brickell City Centre項目第一期的住宅部分發展作買賣用途。截至二零一九年八月六日，已售出三百九十個Reach單位中的三百六十四個及三百九十個Rise單位中的二百八十個，其中二十五個Rise單位及ASIA項目最後一個單位的溢利於二零一九年上半年確認。

## 新加坡

位於第10郵區德雷葛園2號的EDEN包括二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。該項目現正進行裝修工程，預計將於二零一九年第四季落成。

## 印度尼西亞

二零一九年七月，太古地產與Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部的一幅地皮。該土地將發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎。拆卸工程正在進行中，預計將包括超過四百個住宅單位，並於二零二三年落成。太古地產持有該合資公司百分之五十權益。

## 展望

在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。新加坡及印度尼西亞雅加達的房地產市場預期將保持穩定。預計於二零一九年確認的物業買賣溢利來自中國內地成都遠洋太古里睿東中心的銷售及邁阿密Reach和Rise項目售出的住宅單位。

## 屋苑管理

太古地產管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由太古地產為太古股份有限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

### 概覽

太古地產於香港、中國內地及美國擁有及（透過太古酒店）管理酒店。「居舍系列」包括香港奕居、北京瑜舍、成都博舍及上海鑛舍，均為獨特的精品高尚酒店。「東隅系列」為香港、北京及邁阿密的商務酒店。集團亦於香港、廣州、上海及佛羅里達州邁阿密持有非太古地產管理的酒店權益。

二零一九年上半年，由太古地產管理的酒店之折舊前營業溢利上升百分之十八至港幣一億二千二百萬元，主要由於中國內地上海及美國的酒店業務表現有所改善。二零一九年上半年，香港由集團管理的酒店經營情況困難。

酒店組合（由太古酒店管理）	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 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
– 北京東隅	369	50%
– 博舍 <sup>(2)</sup>	142	50%
– 鑛舍 <sup>(2)</sup>	213	50%
美國		
– 邁阿密東隅 <sup>(3)</sup>	352	100%
<b>總計</b>	<b>2,138</b>	

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

(2) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

## 香港

太古地產在香港全資擁有及（透過太古酒店）管理兩間酒店，分別是位於太古廣場、提供一百一十七間客房的高尚酒店奕居，以及位於太古城、提供三百四十五間客房的香港東隅。

太古地產持有位於太古廣場的香港 JW 萬豪酒店、香港麗酒店及港島香格里拉大酒店，以及位於東涌的香港諾富特東薈城酒店各百分之二十權益。一間非由太古地產管理的酒店預計於今年稍後開幕，此乃香港東涌市地段第11號發展項目一部分。

二零一九年上半年，香港由集團管理的酒店經營困難，平均客房收入及入住率均下降，餐飲業務則穩定。

香港非由太古地產管理的酒店業績平穩。

## 中國內地

太古酒店在中國內地管理四間酒店，分別是位於北京三里屯太古里、提供九十九間客房的高尚酒店瑜舍；位於北京頤堤港、提供三百六十九間客房的商務酒店北京東隅；位於成都遠洋太古里、提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位的高尚物業博舍；以及位於上海興業太古滙、提供一百一十一間客房及一百零二個服務式住宅單位的高尚物業鑛舍。太古地產全資擁有瑜舍，並持有北京東隅、博舍及鑛舍各百分之五十權益。此外，太古地產持有位於廣州太古滙、提供二百六十三間客房及二十四個服務式住宅單位的文華東方酒店百分之九十七權益（但非負責管理）。太古地產持有另一間非由太古地產管理的素凱泰酒店百分之五十權益。該酒店位於上海興業太古滙，提供二百零一間客房。

北京東隅的平均客房收入及入住率均有所改善，而博舍則保持平穩。二零一九年上半年，瑜舍的平均客房收入及入住率均下降。鑛舍於二零一八年五月正式開業，入住率正逐步提升。

二零一九年上半年，廣州文華東方酒店的平均客房價格上升，而上海素凱泰酒店的入住率則開始提升。

## 美國

太古地產全資擁有及（透過太古酒店）管理 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅。該物業包括二百六十三間客房及八十九個服務式住宅單位。由於入住率上升及營業利潤率改善，邁阿密東隅在二零一九年上半年的經營業績表現較前好。

太古地產持有提供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。該酒店二零一九年上半年業績較二零一八年上半年為佳，主要由於入住率上升。

## 太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。港島東中心和北角設有 PUBLIC 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、Plat du Jour 是分別位於太古廣場及鰂魚涌的法式小餐館。

## 展望

除示威活動在某程度上影響了香港酒店的入住率外，預期二零一九年下半年集團酒店的經營情況將保持平穩，但若示威情況持續，則可能會繼續受到影響。我們位於上海的新酒店入住率正逐步提升。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預計於今年稍後開幕，此乃香港東涌市地段第11號發展項目一部分。

## 資本承擔

### 資本開支及承擔

二零一九年上半年，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）為港幣十億二千三百萬元（二零一八年上半年：港幣三十二億零九百萬元）。於二零一九年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百四十八億二千萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣一百五十二億一千三百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣一億九千六百萬（二零一八年十二月三十一日：港幣二億五千一百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣六千六百萬（二零一八年十二月三十一日：港幣六千四百萬元）的資金。

二零一九年上半年，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）為港幣七千二百萬元（二零一八年上半年：港幣二十億三千四百萬元）。於二零一九年六月三十日，尚有資本承擔港幣十九億五千八百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣二十億八千一百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十四億一千萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣十五億元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣二億九千七百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣四億元）的資金。

二零一九年上半年，美國及其他地區投資物業及酒店的資本開支為港幣一億一千五百萬元（二零一八年上半年：港幣八千四百萬元）。於二零一九年六月三十日，尚有資本承擔港幣八百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣三億二千八百萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況	開支		各期間開支預測			承擔 <sup>(1)</sup>
	截至二零一九年六月三十日止六個月	截至二零一九年十二月三十一日止六個月	二零二零年	二零二一年	二零二二年及以後	於二零一九年六月三十日
	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	1,023	1,323	3,928	2,783	6,786	14,820
中國內地	72	721	868	225	144	1,958
美國及其他地區	115	8	—	—	—	8
<b>總額</b>	<b>1,210</b>	<b>2,052</b>	<b>4,796</b>	<b>3,008</b>	<b>6,930</b>	<b>16,786</b>

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十一億八千萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣十六億零六百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億六千三百萬元的資金。

## 融資

### 現金流量摘要

	截至		截至十二月
	六月三十日止六個月		三十一日止年度
	二零一九年	二零一八年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
業務及投資產生/(使用)的現金淨額			
來自營運的現金	<b>2,158</b>	5,308	11,619
已收股息	<b>90</b>	45	221
已付稅項	<b>(421)</b>	(358)	(1,443)
已付利息淨額	<b>(438)</b>	(533)	(1,006)
來自投資業務的現金淨額	<b>13,715</b>	3,166	753
	<b>15,104</b>	7,628	10,144
(已付予)股東的現金及借款所得資金淨額			
借款(減少)/增加淨額	<b>(2,043)</b>	573	111
欠Swire Finance Limited的借款減少	-	(4,232)	(5,177)
租賃付款的本金部分	<b>(18)</b>	-	-
已付股息	<b>(3,364)</b>	(3,054)	(4,646)
	<b>(5,425)</b>	(6,713)	(9,712)
現金及現金等價物增加	<b>9,679</b>	915	432

二零一九年上半年，來自投資業務的現金淨額主要為出售投資物業所得的款項，而部分被資本開支及於合資公司的投資所抵銷。

### 中期票據計劃

二零一二年，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。於二零一七年，中期票據發行計劃的面值總額增加至四十億美元。發行的票據由太古地產給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，於二零一九年六月三十日已分別獲惠譽國際給予A評級及穆迪給予(P)A2評級。

通過是項中期票據發行計劃，集團可直接從資本市場籌措資金。在此計劃下，集團可發行以美元或其他貨幣結算票據，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

	截至二零一九年六月三十日止 六個月		截至二零一八年 十二月三十一日止 年度
	借款及債券 港幣百萬元	租賃相關負債* 港幣百萬元	借款及債券 港幣百萬元
<b>銀行借款、債券及來自 Swire Finance Limited 的借款</b>			
一月一日結算	<b>31,999</b>	—	37,055
動用借款及再融資	<b>110</b>	—	2,426
發行債券	—	—	3,917
償還借款	<b>(2,153)</b>	—	(6,232)
欠 Swire Finance Limited 的借款減少	—	—	(5,177)
根據香港財務報告準則第16號確認之租賃相關負債*	—	<b>538</b>	—
期內的新租賃安排	—	<b>30</b>	—
租賃付款的本金部分	—	<b>(18)</b>	—
幣值調整及其他非現金變動	<b>(40)</b>	<b>(2)</b>	10
六月三十日/十二月三十一日結算	<b>29,916</b>	<b>548</b>	31,999

\* 採納香港財務報告準則第16號「租賃」後，租賃相關負債於二零一九年一月一日首次確認。該等負債指承租人根據營業租賃下的餘下應付租賃付款的現值（以承租人在二零一九年一月一日的增額借款利率貼現）。

二零一九年上半年內，集團償還了多項債務，包括提前償還定期借款額度及償還循環借款額度合共港幣十七億元及人民幣三億九千九百萬元。

## 債務淨額

### 經核數師審閱的財務資料

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動負債中的借款</b>		
銀行借款 — 無抵押	<b>7,850</b>	9,547
債券 — 無抵押	<b>17,278</b>	21,222
<b>流動負債中的借款</b>		
銀行借款 — 無抵押	<b>587</b>	930
債券 — 無抵押	<b>4,201</b>	300
<b>借款總額</b>	<b>29,916</b>	31,999
<b>租賃相關負債</b>		
計入非流動負債	<b>504</b>	—
計入流動負債	<b>44</b>	—
減：短期存款及銀行結餘	<b>14,794</b>	2,094
<b>債務淨額</b>	<b>15,670</b>	29,905

## 籌資來源

### 經核數師審閱的財務資料

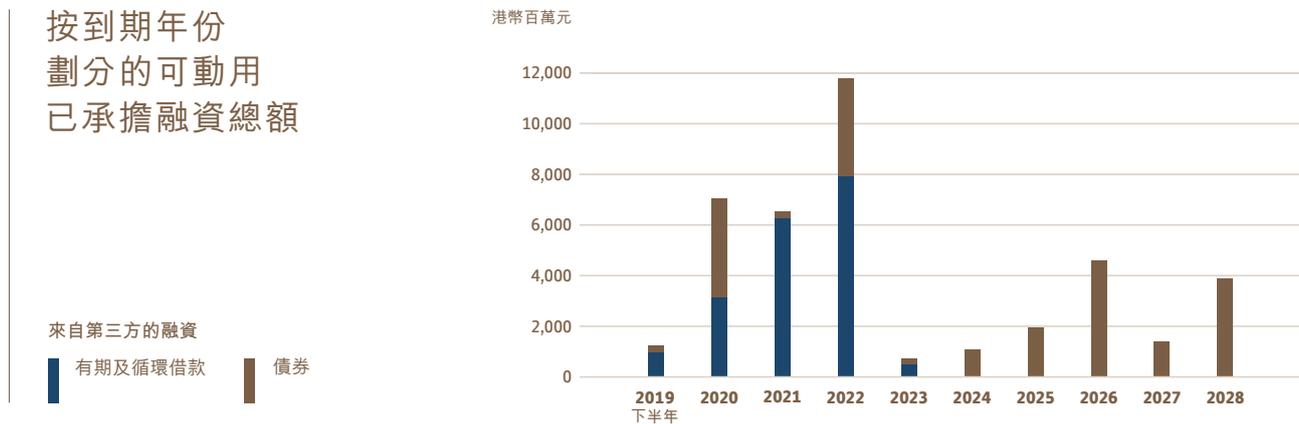
於二零一九年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百零二億九千五百萬元，其中港幣一百零三億二千二百萬元（百分之二十六）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣七億五千五百萬元。於二零一九年六月三十日的籌資來源包括：

	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
<b>來自第三方的融資</b>				
有期借款	<b>5,579</b>	<b>5,579</b>	—	—
循環借款	<b>13,170</b>	<b>2,848</b>	<b>1,247</b>	<b>9,075</b>
債券	<b>21,546</b>	<b>21,546</b>	—	—
<b>已承擔融資總額</b>	<b>40,295</b>	<b>29,973</b>	<b>1,247</b>	<b>9,075</b>
<b>未承擔融資</b>				
銀行借款及透支	<b>839</b>	<b>84</b>	<b>755</b>	—
<b>總額</b>	<b>41,134</b>	<b>30,057</b>	<b>2,002</b>	<b>9,075</b>

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億四千一百萬元。

## 還款期限及再融資

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



### 經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行借款及發行予第三方的債券				
一年內	4,788	16%	1,230	4%
一至兩年內	3,197	11%	6,951	22%
兩至五年內	9,348	31%	10,915	34%
五年後	12,583	42%	12,903	40%
總額	29,916	100%	31,999	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	4,788		1,230	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	25,128		30,769	

## 貨幣組合

## 經核數師審閱的財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	23,109	77%	24,834	78%
美元	6,219	21%	6,234	20%
人民幣	-	-	455	1%
新加坡元	588	2%	476	1%
總額	29,916	100%	31,999	100%

## 財務支出

## 經核數師審閱的財務資料

於二零一九年六月三十日，集團借款總額中（在利率掉期後）的百分之八十以固定利率安排及百分之二十以浮動利率安排（於二零一八年十二月三十一日分別為百分之七十五及百分之二十五）。利息支出及收入如下：

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	135	161	314
債券	362	359	722
租賃相關負債	6	-	-
來自同系附屬公司的借款	-	84	95
來自合資公司及關聯公司的借款	-	3	6
衍生工具的公平值收益淨額			
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	(15)	(11)	(21)
不符合對沖條件的衍生工具	(1)	-	-
其他融資成本	85	81	162
	572	677	1,278
就一項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/(收益)	3	4	(16)
資本化利息：			
投資物業	(129)	(127)	(265)
發展中及供出售物業	(8)	-	(2)
	438	554	995
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	(79)	(14)	(34)
予合資公司借款	(35)	(37)	(78)
其他	(1)	-	(1)
	(115)	(51)	(113)
財務支出淨額	323	503	882

## 資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一九年	二零一八年	二零一八年
資本淨負債比率 <sup>(1)</sup>	<b>5.5%</b>	<b>11.1%</b>	<b>10.6%</b>
	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一九年	二零一八年	二零一八年
利息倍數 <sup>(1)</sup>			
財務報表所示	<b>30.1</b>	42.4	33.3
基本	<b>59.6</b>	14.1	12.6
現金利息倍數 <sup>(1)</sup>			
財務報表所示	<b>21.1</b>	33.8	25.6
基本	<b>41.8</b>	11.2	9.7

(1) 有關釋義請參閱第55頁的詞彙。

## 於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示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二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司的 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團擔保的債項	
	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	<b>5,225</b>	4,533	<b>2,148</b>	1,879	<b>1,365</b>	1,295
中國內地實體	<b>13,215</b>	12,033	<b>6,608</b>	6,017	-	-
美國及其他實體	<b>412</b>	458	<b>326</b>	354	<b>474</b>	476
總額	<b>18,852</b>	17,024	<b>9,082</b>	8,250	<b>1,839</b>	1,771

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之八點六。

# 簡明中期財務報表的審閱報告

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頁至第52頁的簡明中期財務報表,此中期財務報表包括太古地產有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一九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損益表、綜合其他全面收益表、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證券上市規則規定,就中期財務報表擬備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布的香港會計準則第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」擬備及列報該等簡明中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明中期財務報表作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,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布的香港審閱準則第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。審閱中期財務資料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》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項令我們相信貴集團的簡明中期財務報表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」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一九年八月八日

# 簡明中期財務報表

## 綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

	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
		二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
收入	4	<b>7,510</b>	7,309	14,719
銷售成本	5	<b>(2,007)</b>	(2,144)	(4,493)
溢利總額		<b>5,503</b>	5,165	10,226
行政及銷售開支		<b>(874)</b>	(717)	(1,576)
其他營業開支		<b>(108)</b>	(105)	(206)
其他(虧損)/收益淨額	6	<b>(5)</b>	237	246
出售附屬公司的溢利		<b>1,372</b>	1,194	1,223
投資物業公平值變化	13	<b>3,837</b>	15,535	19,452
營業溢利		<b>9,725</b>	21,309	29,365
財務支出		<b>(438)</b>	(554)	(995)
財務收入		<b>115</b>	51	113
財務支出淨額	8	<b>(323)</b>	(503)	(882)
應佔合資公司溢利減虧損		<b>674</b>	990	1,825
應佔聯屬公司溢利減虧損		<b>66</b>	74	153
除稅前溢利		<b>10,142</b>	21,870	30,461
稅項	9	<b>(1,115)</b>	(627)	(1,740)
本期溢利		<b>9,027</b>	21,243	28,721
應佔溢利：				
公司股東		<b>8,973</b>	21,205	28,666
非控股權益		<b>54</b>	38	55
		<b>9,027</b>	21,243	28,721
		港元	港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利(基本及攤薄)	11	<b>1.53</b>	3.62	4.90

第35頁至第52頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合其他全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

	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
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本期溢利	<b>9,027</b>	21,243	28,721
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			
– 於本期內確認的收益	–	–	11
界定福利計劃			
– 於本期內確認的重新計量虧損	–	–	(44)
– 遞延稅項記賬	–	–	8
	–	–	(25)
可於其後重新歸類至損益賬的項目			
現金流量對沖			
– 於本期內確認的收益/(虧損)	<b>165</b>	59	(137)
– 重新歸類至損益賬	<b>(15)</b>	(11)	(21)
– 遞延稅項(支銷)/記賬	<b>(25)</b>	(8)	26
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	<b>(56)</b>	(173)	(632)
海外業務匯兌差額淨額	<b>(154)</b>	(381)	(1,381)
	<b>(85)</b>	(514)	(2,145)
除稅後本期其他全面收益	<b>(85)</b>	(514)	(2,170)
本期全面收益總額	<b>8,942</b>	20,729	26,551
應佔全面收益總額：			
公司股東	<b>8,894</b>	20,693	26,516
非控股權益	<b>48</b>	36	35
	<b>8,942</b>	20,729	26,551

第35頁至第52頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	4,521	7,877
投資物業	13	276,752	273,186
無形資產	14	200	212
使用權資產	15	3,205	—
持作發展物業		1,358	1,360
合資公司	16	13,138	13,540
合資公司所欠借款	16	14,497	15,251
聯屬公司	17	425	413
衍生金融工具	19	78	64
遞延稅項資產	24	101	123
按攤銷成本的其他金融資產		36	37
		<b>314,311</b>	<b>312,063</b>
<b>流動資產</b>			
發展中及供出售物業		2,349	1,469
存貨		70	63
貿易及其他應收款項	20	2,038	2,401
合約資產	20	18	16
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	21	28	15
衍生金融工具	19	49	—
於三個月後到期的短期存款		3,028	1
現金及現金等價物		11,766	2,093
		<b>19,346</b>	<b>6,058</b>
歸類為持作出售資產	25	1,399	15,526
<b>流動資產總額</b>		<b>20,745</b>	<b>21,584</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	7,817	10,154
合約負債	22	8	7
應付稅項		613	392
銀行透支及短期借款		84	234
一年內須償還的長期借款及債券		4,704	996
一年內須償還的租賃相關負債	23	44	—
		<b>13,270</b>	<b>11,783</b>
直接與歸類為持作出售資產相關的負債	25	—	207
<b>流動負債總額</b>		<b>13,270</b>	<b>11,990</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>7,475</b>	<b>9,594</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>321,786</b>	<b>321,657</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券		25,128	30,769
租賃相關負債	23	504	—
其他應付款項	22	—	601
衍生金融工具	19	31	70
遞延稅項負債	24	9,190	8,716
退休福利負債		219	210
		<b>35,072</b>	<b>40,366</b>
<b>資產淨值</b>		<b>286,714</b>	<b>281,291</b>
<b>權益</b>			
股本	26	10,449	10,449
儲備	27	274,231	268,826
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>284,680</b>	<b>279,275</b>
非控股權益	28	2,034	2,016
<b>權益總額</b>		<b>286,714</b>	<b>281,291</b>

第35頁至第52頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核		經審核
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
<b>營運業務</b>			
來自營運的現金	2,158	5,308	11,619
已付利息	(500)	(583)	(1,116)
已收利息	62	50	110
已付稅項	(421)	(358)	(1,443)
	1,299	4,417	9,170
已收合資公司、聯屬公司及透過其他全面收益 按公平值計量的金融資產	90	45	221
來自營運業務的現金淨額	1,389	4,462	9,391
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備	(36)	(59)	(121)
增購投資物業	(673)	(2,598)	(3,917)
增購歸類為持作出售資產 / 其他流動資產	–	(71)	(452)
購買無形資產	(6)	(3)	(16)
出售物業、廠房及設備所得款項	1	–	–
出售投資物業所得款項	94	236	350
出售附屬公司所得款項	16,982	7,757	7,857
予合資公司權益及借款	(272)	(2,225)	(3,225)
合資公司還款	669	135	338
於三個月後到期的存款增加	(3,027)	–	(1)
初始租賃成本	(17)	(6)	(60)
來自投資業務的現金淨額	13,715	3,166	753
融資前現金流入淨額	15,104	7,628	10,144
<b>融資業務</b>			
動用借款及再融資	110	17	2,426
發行債券	–	3,924	3,917
償還借款及債券	(2,153)	(3,368)	(6,232)
租賃付款的本金部分	(18)	–	–
	(2,061)	573	111
償還一間同系附屬公司借款	–	(4,232)	(5,177)
已付公司股東股息	(3,334)	(3,042)	(4,622)
已付非控股權益股息	(30)	(12)	(24)
融資業務使用的現金淨額	(5,425)	(6,713)	(9,712)
現金及現金等價物增加	9,679	915	432
一月一日結算的現金及現金等價物	2,093	1,708	1,708
幣值調整	(6)	(11)	(47)
於期末結算的現金及現金等價物	11,766	2,612	2,093
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	11,766	2,612	2,093

第35頁至第52頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔					
	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	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
二零一九年一月一日結算						
原先呈列	10,449	269,010	(184)	279,275	2,016	281,291
採納香港財務報告準則第16號 所作調整	-	(155)	-	(155)	-	(155)
重列	10,449	268,855	(184)	279,120	2,016	281,136
本期溢利	-	8,973	-	8,973	54	9,027
其他全面收益	-	-	(79)	(79)	(6)	(85)
本期全面收益總額	-	8,973	(79)	8,894	48	8,942
已付股息	-	(3,334)	-	(3,334)	(30)	(3,364)
二零一九年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	274,494	(263)	284,680	2,034	286,714

	公司股東應佔					
	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	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
二零一八年一月一日結算	10,449	245,002	1,930	257,381	1,997	259,378
該期溢利	-	21,205	-	21,205	38	21,243
其他全面收益	-	-	(512)	(512)	(2)	(514)
該期全面收益總額	-	21,205	(512)	20,693	36	20,729
已付股息	-	(3,042)	-	(3,042)	(12)	(3,054)
一項應計非控股權益注資	-	-	-	-	8	8
二零一八年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	263,165	1,418	275,032	2,029	277,061

第35頁至第52頁的附註為此財務報表的一部分。

# 簡明中期財務報表附註

## 1. 分部資料

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

### (a) 綜合損益表分析

	對外收入 港幣百萬元	分部之間 收入 港幣百萬元	扣除折舊 及攤銷後 營業溢利/ (虧損) 港幣百萬元	財務支出 淨額 港幣百萬元	應佔合資 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/ (虧損) 港幣百萬元	本期溢利/ (虧損) 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利/ (虧損) 港幣百萬元
截至二零一九年 六月三十日止六個月									
物業投資	6,412	19	5,827	(282)	488	–	6,033	5,387	5,350
物業買賣	392	–	50	(21)	(13)	–	16	2	2
酒店	706	1	11	(20)	(4)	66	53	52	52
投資物業公平值變化	–	–	3,837	–	203	–	4,040	3,586	3,569
分部之間抵銷	–	(20)	–	–	–	–	–	–	–
總額	7,510	–	9,725	(323)	674	66	10,142	9,027	8,973
截至二零一八年 六月三十日止六個月									
物業投資	6,059	18	5,702	(463)	388	–	5,627	4,996	4,974
物業買賣	530	–	73	(20)	(4)	–	49	32	22
酒店	720	3	(1)	(20)	(72)	74	(19)	(24)	(24)
投資物業公平值變化	–	–	15,535	–	678	–	16,213	16,239	16,233
分部之間抵銷	–	(21)	–	–	–	–	–	–	–
總額	7,309	–	21,309	(503)	990	74	21,870	21,243	21,205
截至二零一八年 十二月三十一日止年度									
物業投資	12,254	40	9,873	(801)	772	–	9,844	8,792	8,732
物業買賣	1,061	–	65	(39)	107	–	133	109	99
酒店	1,404	5	(25)	(42)	(117)	153	(31)	(41)	(41)
投資物業公平值變化	–	–	19,452	–	1,063	–	20,515	19,861	19,876
分部之間抵銷	–	(45)	–	–	–	–	–	–	–
總額	14,719	–	29,365	(882)	1,825	153	30,461	28,721	28,666

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)

### (b) 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
二零一九年六月三十日結算					
物業投資	282,391	24,750	–	14,474	321,615
物業買賣	3,915	1,614	–	155	5,684
酒店	5,896	1,271	425	165	7,757
總額	292,202	27,635	425	14,794	335,056
二零一八年十二月三十一日結算					
物業投資	293,340	26,133	–	1,820	321,293
物業買賣	3,034	1,411	–	118	4,563
酒店	5,975	1,247	413	156	7,791
總額	302,349	28,791	413	2,094	333,647

\* 合資公司的資產包括該些公司所欠借款。

### (c) 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
二零一九年六月三十日結算					
物業投資	7,555	9,760	26,768	44,083	1,913
物業買賣	309	43	2,463	2,815	92
酒店	211	–	1,233	1,444	29
總額	8,075	9,803	30,464	48,342	2,034
二零一八年十二月三十一日結算					
物業投資	10,751	9,063	29,275	49,089	1,897
物業買賣	257	45	1,558	1,860	92
酒店	241	–	1,166	1,407	27
總額	11,249	9,108	31,999	52,356	2,016

### (d) 集團對外收入分析 — 收益確認時間

	在某個時點 港幣百萬元	在某段期間內 港幣百萬元	租金收入 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
截至二零一九年六月三十日止六個月				
物業投資	1	65	6,346	6,412
物業買賣	392	–	–	392
酒店	332	374	–	706
總額	725	439	6,346	7,510
截至二零一八年六月三十日止六個月				
物業投資	1	62	5,996	6,059
物業買賣	530	–	–	530
酒店	335	385	–	720
總額	866	447	5,996	7,309

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相同。

## 2. 編製基準

- (a) 此未經審核簡明中期財務報表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（「上市規則」）的披露規定編製。

未經審核簡明中期財務報表列載於第30頁至第52頁，並包括第23頁至第28頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零一八年十二月三十一日止年度相關且載入本文檔中作為比較資料的財務資料並不構成公司該年度的法定年度綜合財務報表，但均來自該等財務報表。

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）。截至二零一八年十二月三十一日止年度的指明財務報表已根據該條例第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。

除下文2(b)所列外，編製本簡明中期財務報表所採用的會計政策及計算和呈報方式均與二零一八年度財務報表所載一致。

- (b) 集團須採納以下新訂及經修訂準則及一項新詮釋，由二零一九年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年周期之年度改進
香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第23號	所得稅稅務處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清還
香港會計準則第28號之修訂	聯屬公司及合資公司之長期權益

除以下所列外，並無任何以上新訂及經修訂準則及新詮釋對集團的財務報表或會計政策造成重大影響：

### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號及相關詮釋，不再有營業租賃及融資租賃的區別，而由一種模式取代。在這種模式下，承租人須在其財務狀況表上確認所有租賃的使用權資產及相應負債。香港財務報告準則第16號亦修訂了香港會計準則第40號中有關投資物業的定義，包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業。集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該準則對出租人的會計法並無重大改變。

集團已由二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但在該準則特定過渡性條文的容許下，未有就二零一八年報告期內的比較數字作出重列。因此，承租人在新租賃規則下引致的重新歸類及調整於二零一九年一月一日在財務狀況表的期初結餘中確認。

## 2. 編製基準 (續)

### 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

在採納香港財務報告準則第16號時，集團確認與之前根據香港會計準則第17號的原則被歸類為「營業租賃」的租賃相關的負債。該等負債按餘下的租賃付款的現值計量，並以承租人在二零一九年一月一日的增額借款利率貼現。二零一九年一月一日承租人用於租賃相關負債的加權平均增額借款利率為百分之三點四。

根據香港財務報告準則第16號，(i)二零一八年十二月三十一日的未來營業租賃承擔與(ii)二零一九年一月一日確認的租賃相關負債之間的對賬如下：

	二零一九年 港幣百萬元
於二零一八年十二月三十一日披露之營業租賃承擔	<b>700</b>
以承租人在初始應用日之增額借款利率貼現 (即二零一九年一月一日)	<b>561</b>
減：以直線法確認之短期租賃費用	<b>(17)</b>
以直線法確認之低價值資產租賃費用	<b>(6)</b>
於二零一九年一月一日確認之租賃相關負債	<b>538</b>
其中包括：	
流動租賃相關負債	<b>32</b>
非流動租賃相關負債	<b>506</b>
	<b>538</b>

租賃的相關使用權資產是在假設新規則過去一直沿用的情況下按經修訂追溯基礎而計量。其他使用權資產以相等於租賃相關負債金額計量，並按二零一八年十二月三十一日財務報表中所確認與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額予以調整。在初始應用日並無虧損性租賃合約而須對使用權資產作出調整。

會計政策的改變對二零一九年一月一日財務狀況表中項目的影響如下：

	原先呈列 港幣百萬元	採納香港財務 報告準則第16號 所作調整 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備	7,877	(3,229)	4,648
投資物業	273,186	336	273,522
使用權資產	-	3,194	3,194
合資公司	13,540	58	13,598
貿易及其他應收款項	2,401	(3)	2,398
<b>負債</b>			
貿易及其他應付款項	10,154	(27)	10,127
租賃相關負債	-	538	538
<b>權益</b>			
儲備	268,826	(155)	268,671
非控股權益	2,016	-	2,016

## 2. 編製基準 (續)

於首次應用香港財務報告準則第16號時，集團採用了該準則容許的以下實際權宜方法：

- 對具有相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 於二零一九年一月一日剩餘租賃期少於十二個月的營業租賃，會計上作為短期租賃處理
- 計量初始應用日之使用權資產時，不包括初始直接成本，及
- 若合約包含有延長或終止租賃權，可於事後重新釐定租賃的期限。

(c) 集團並無提早採納任何尚未在本會計期間生效的新準則及詮釋。

(d) 遵照香港財務報告準則的規定，編製簡明中期財務報表須採用若干重要會計估算。此外，管理層亦須在應用集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高判斷力或複雜性較高的範疇，以及假設及估算對集團綜合財務報表有重要影響的範疇，均於二零一八年度財務報表中詳述。

## 3. 財務風險管理

### 財務風險因素

在正常業務運作中，集團面對因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。

簡明中期財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露，且應連同集團二零一八年度財務報表一併閱讀。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. 收入

收入指公司及其附屬公司向對外客戶的銷售額，包括：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	<b>6,346</b>	5,996	12,117
物業買賣	<b>392</b>	530	1,061
酒店	<b>706</b>	720	1,404
提供其他服務	<b>66</b>	63	137
	<b>7,510</b>	7,309	14,719

## 5. 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
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	<b>1,135</b>	1,134	2,389
物業買賣	<b>267</b>	392	870
酒店	<b>583</b>	602	1,193
提供其他服務	<b>22</b>	16	41
	<b>2,007</b>	2,144	4,493

## 6. 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
出售投資物業的(虧損)/溢利	<b>(11)</b>	60	53
出售物業、廠房及設備的虧損	-	(1)	(9)
外匯(虧損)/收益淨額	<b>(14)</b>	1	(3)
確認沒收買賣物業訂金的收入	-	1	5
其他	<b>20</b>	176	200
	<b>(5)</b>	237	246

## 7. 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：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註12)	<b>143</b>	163	324
攤銷			
– 無形資產(附註14)	<b>18</b>	14	31
– 投資物業初始租賃成本	<b>17</b>	22	39
職員成本	<b>1,004</b>	965	1,854
營運租賃租金			
– 物業	-	47	91
– 廠房及設備	-	3	6
短期租賃費用*	<b>11</b>	-	-
低價值資產租賃費用*	<b>14</b>	-	-

\* 此等租賃付款直接計入營運開支，並不包括在香港財務報告準則第16號的租賃相關負債計量中。

## 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「經核數師審閱的財務資料」列表。

## 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
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	411	592	960
海外稅項	204	168	356
歷年撥備(超額)/不足	(4)	9	(2)
	611	769	1,314
遞延稅項(附註24)			
投資物業公平值變化	311	128	501
暫時差異的產生及撥回	193	(270)	(75)
	504	(142)	426
	1,115	627	1,740

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(二零一八年為百分之十六點五)。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

截至二零一九年六月三十日止六個月內，集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項支出分別為港幣二億五千四百萬元(二零一八年六月三十日：港幣一億六千六百萬元；截至二零一八年十二月三十一日止年度：港幣三億五千五百萬元)及港幣一千四百萬元(二零一八年六月三十日：港幣一千六百萬；截至二零一八年十二月三十一日止年度：港幣二千九百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司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
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.29元，於二零一九年八月八日宣派(二零一八年第一次中期股息：港幣0.27元，於二零一八年十月四日派發)	1,697	1,580	1,580
第二次中期股息每股港幣0.57元，於二零一九年五月九日派發	-	-	3,334
	1,697	1,580	4,914

由於在期終結算日尚未宣派第一次中期股息，故並未記入簡明中期財務報表。

董事局已宣佈截至二零一九年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.29元(二零一八年：港幣0.27元)。第一次中期股息合共港幣十六億九千七百萬元(二零一八年：港幣十五億八千萬)，將於二零一九年十月三日(星期四)派發予於二零一九年九月六日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一九年九月四日(星期三)起除息。

股東登記將於二零一九年九月六日(星期五)暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第一次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一九年九月五日(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。

## 11. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以截至二零一九年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣八十九億七千三百萬元（二零一八年六月三十日：港幣二百一十二億零五百萬元；截至二零一八年十二月三十一日止年度：港幣二百八十六億六千六百萬元），除以於期內已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一八年六月三十日及二零一八年十二月三十一日：五十八億五千萬股普通股）。

## 12. 物業、廠房及設備

	物業、廠房 及設備 港幣百萬元
<b>原價：</b>	
二零一九年一月一日結算	
原先呈列	10,566
重新歸類至使用權資產	(3,358)
重新歸類至投資物業	(76)
重列	7,132
匯兌差額	(16)
增購	27
出售	(9)
二零一九年六月三十日結算	<b>7,134</b>
<b>累計折舊及減值：</b>	
二零一九年一月一日結算	
原先呈列	2,689
重新歸類至使用權資產	(205)
重列	2,484
匯兌差額	(6)
本期折舊	143
出售	(8)
二零一九年六月三十日結算	<b>2,613</b>
<b>賬面淨值：</b>	
二零一九年六月三十日結算	<b>4,521</b>
二零一九年一月一日結算	7,877

當情況或環境的變化顯示物業、廠房及設備的賬面值或不能收回時，會對其作減值檢討。董事局認為在二零一九年六月三十日結算時並無需要作出任何額外的減值撥備。

**13. 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
二零一九年一月一日結算			
原先呈列	249,666	23,261	272,927
採納香港財務報告準則第16號所作調整	4	332	336
重列	249,670	23,593	273,263
匯兌差額	(170)	(10)	(180)
增購	245	472	717
出售	(105)	–	(105)
轉撥至發展中及供出售物業	–	(1,039)	(1,039)
公平值收益淨額	3,678	159	3,837
	253,318	23,175	276,493
加：初始租賃成本	259	–	259
二零一九年六月三十日結算	<b>253,577</b>	<b>23,175</b>	<b>276,752</b>
二零一九年一月一日結算（包括初始租賃成本）	249,925	23,261	273,186

**14. 無形資產**

	電腦軟件 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
成本：			
二零一九年一月一日結算	149	205	354
增購	6	–	6
二零一九年六月三十日結算	<b>155</b>	<b>205</b>	<b>360</b>
累計攤銷：			
二零一九年一月一日結算	106	36	142
本期攤銷	7	11	18
二零一九年六月三十日結算	<b>113</b>	<b>47</b>	<b>160</b>
賬面淨值：			
二零一九年六月三十日結算	<b>42</b>	<b>158</b>	<b>200</b>
二零一九年一月一日結算	43	169	212

## 15. 使用權資產

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	<b>3,140</b>
物業	<b>65</b>
總額	<b>3,205</b>

集團通過租賃安排獲得在一段時間內控制土地及建築物的使用權。租賃安排乃個別協商，包含廣泛不同的條款和條件，包括租賃付款及由二至二十四年的租賃年期條款。

截至二零一九年六月三十日止六個月，使用權資產增購額為港幣三千萬元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，租賃的現金支出總額已計入現金流量表中的 (a)「營運業務」項下已付利息港幣五百萬元；(b)「營運業務」項下短期租賃及低價值資產租賃費用港幣二千五百萬元及 (c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣一千八百萬元。

## 16. 合資公司

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	<b>13,138</b>	13,540
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	<b>13,510</b>	13,839
– 計息	<b>987</b>	1,412
	<b>14,497</b>	15,251

## 17. 聯屬公司

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	<b>425</b>	413

## 18. 金融工具公平值計量

(a) 按公平值計量的金融工具包括在以下公平值層級中：

	第二層次 港幣百萬元	第三層次 港幣百萬元	賬面總值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產			
二零一九年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	127	–	127
二零一八年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	64	–	64
綜合財務狀況表所示負債			
二零一九年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	31	–	31
一項非控股權益的認沽期權(附註22)	–	593	593
總計	31	593	624
二零一八年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	70	–	70
一項非控股權益的認沽期權(附註22)	–	601	601
總計	70	601	671

註：

層級中的層次所指如下：

第二層次 — 金融工具採用報價以外的輸入數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。

第三層次 — 金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

公平值層級各層次之間並無金融工具轉撥。

下表所示為截至二零一九年六月三十日止期間第三層次金融工具的變動：

	非控股權益的 認沽期權 港幣百萬元
二零一九年一月一日結算	601
匯兌差額	(2)
付款	(9)
確認為財務支出淨額的公平值變化	3
二零一九年六月三十日結算	593
就二零一九年六月三十日結算持有的金融工具的期內虧損總額計入損益賬	3

## 18. 金融工具公平值計量 (續)

第二層次及第三層次公平值層級分類的估值方法並無改變。

於第二層次中用作對沖的衍生工具的公平值，乃根據來自市場莊家或其他市場參與者的報價，配合可觀察的輸入數據而釐定。最重要的可觀察輸入數據是市場利率、匯率及收益率。

歸類為第三層次的Brickell City Centre零售部分的一項非控股權益認沽期權的公平值估算乃採用現金流量貼現估值法釐定，並包含多項不可觀察的輸入數據，包括投資物業於預期行使日的預期公平值、預期行使日，以及所採用的貼現率。更改這類不可觀察輸入數據至基於其他合理假設的不可觀察輸入數據，將會改變認沽期權的估值。

投資物業於預期行使日的公平值取決於多項不可觀察的輸入數據，此等輸入數據與集團其他投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金和預期資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一九年六月三十日的公平值亦會上升。若預期行使日延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使日提前或貼現率下降，情況則相反。

### (b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日結算，集團金融資產及負債按成本或已攤銷成本列賬的賬面值與其公平值並無重大差別，惟以下金融負債則除外，其賬面值與公平值披露如下：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	賬面值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
長期借款及債券	29,832	30,332	31,765	31,596

## 19. 衍生金融工具

集團只會為管理潛在風險而使用衍生金融工具。由於衍生工具的盈虧能抵銷被對沖的資產、負債或交易的虧損和收益，集團因而可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。

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	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
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖				
— 一年內到期	49	—	—	—
— 一年後到期	78	31	64	70

## 20. 貿易及其他應收款項及合約資產

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	219	216
預付款項及應計收益	279	240
其他應收款項	1,540	1,945
	<b>2,038</b>	<b>2,401</b>
合約資產	18	16

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	207	209
三至六個月	11	6
六個月以上	1	1
	<b>219</b>	<b>216</b>

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項出現信貸風險集中的情況。

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。

## 21. 應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司

應收直接控股公司款項並無抵押、免息及在一年內清還。

## 22. 貿易及其他應付款項及合約負債

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易及其他應付款項 — 流動：		
應付貿易賬項	387	419
租戶的租金按金	2,910	2,751
出售投資物業收取的按金	21	—
出售附屬公司及合資公司收取的按金	237	3,238
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,117	1,211
欠中介控股公司賬項	114	109
欠一間聯屬公司賬項	11	15
來自一項非控股權益的墊款	35	35
一項非控股權益的認沽期權	593	—
其他	2,392	2,376
	4,262	3,746
	7,817	10,154
合約負債	8	7
其他應付款項 — 非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	—	601

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	387	419

## 23. 租賃相關負債

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元
還款期限：	
一年內	44
一至兩年內	41
兩至五年內	53
五年後	410
總額	548

## 24. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一九年一月一日結算	8,593
匯兌差額	(29)
於損益表支銷(附註9)	504
於其他全面收益支銷	25
其他轉撥	(4)
二零一九年六月三十日結算	<b>9,089</b>
組成：	
遞延稅項資產	(101)
遞延稅項負債	9,190
	<b>9,089</b>

## 25. 歸類為持作出售資產

於二零一九年六月三十日，歸類為持作出售的資產涉及太古地產於二零一九年五月二十一日與第三方訂立的買賣協議，出售一間持有位於香港北角英皇道625號一座樓高二十六層的辦公樓的合資公司全部百分之五十權益。公司於該合資公司的權益於二零一九年六月三十日歸類為持作出售。

於二零一八年十二月三十一日，歸類為持作出售的資產主要涉及太古地產一間全資附屬公司與第三方訂立的買賣協議，出售公司於香港太古灣道14號及太古灣道12號辦公樓的權益，代價為港幣一百五十億元，可予以調整。出售附屬公司所得的利潤於二零一九年四月十一日交易完成時記賬。於二零一八年十二月三十一日持作出售的資產還包括於二零一八年八月二十八日訂立買賣協議出售之持有投資物業的數間全資附屬公司。以港幣二十億三千七百萬元總代價出售該等附屬公司所得的利潤於二零一九年一月十八日交易完成時記賬。

## 26. 股本

	公司	
	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日結算		
5,850,000,000股普通股	<b>10,449</b>	10,449

期內公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

## 27. 儲備

	收益儲備*	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
二零一九年一月一日結算						
原先呈列	269,010	(1,108)	1,823	(195)	(704)	268,826
採納香港財務報告準則第16號所作調整	(155)	—	—	—	—	(155)
重列	268,855	(1,108)	1,823	(195)	(704)	268,671
本期溢利	8,973	—	—	—	—	8,973
其他全面收益						
現金流量對沖						
— 於期內確認收益	—	—	—	165	—	165
— 重新歸類至損益賬	—	—	—	(15)	—	(15)
— 於遞延稅項支銷	—	—	—	(25)	—	(25)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	—	—	—	(7)	(49)	(56)
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	(148)	(148)
本期全面收益總額	8,973	—	—	118	(197)	8,894
二零一八年第二次中期股息（附註10）	(3,334)	—	—	—	—	(3,334)
二零一九年六月三十日結算	<b>274,494</b>	<b>(1,108)</b>	<b>1,823</b>	<b>(77)</b>	<b>(901)</b>	<b>274,231</b>

\* 二零一九年六月三十日結算的收益儲備無須扣除於二零一九年八月八日宣派的二零一九年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十六億九千七百萬元（二零一八年十二月三十一日：於二零一九年三月十四日宣派的二零一八年第二次中期股息港幣三十三億三千四百萬元）。

## 28. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一九年一月一日結算	
原先呈列	2,016
採納香港財務報告準則第16號所作調整	—
重列	2,016
本期應佔溢利減虧損	54
應佔海外業務匯兌差額	(6)
應佔本期全面收益總額	48
已付及應付股息	(30)
二零一九年六月三十日結算	<b>2,034</b>

## 29. 資本承擔

	二零一九年 六月三十日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
截至期末尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約	—	—
已獲董事局批准但未訂約	80	93
投資物業		
已訂約	5,647	1,192
已獲董事局批准但未訂約	9,453	14,586
	<b>15,180</b>	<b>15,871</b>
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	597	1,388
已獲董事局批准但未訂約	1,009	363
	<b>1,606</b>	<b>1,751</b>

\* 當中集團承擔資金港幣三億六千三百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣四億六千四百萬元）。

## 30. 或有事項

於期末就合資公司的銀行借款及其他負債所提供的擔保共達港幣十八億三千九百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣十七億七千一百萬元）。於期末以銀行擔保代替公用服務按金及其他負債合共港幣一億七千萬（二零一八年十二月三十一日：港幣一億七千四百萬元）。

## 31. 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。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，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，按集團扣除稅項及非控股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。現行的服務協議由二零一七年一月一日起生效，為期三年，至二零一九年十二月三十一日屆滿。截至二零一九年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億零八百萬元（二零一八年：港幣一億零五百萬元）。支出為港幣四千七百萬元（二零一八年：港幣三千八百萬元），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（二零一八年：港幣三千五百萬元）。

根據本公司與香港太古及太古股份有限公司於二零一四年八月十四日訂立的租賃框架協議（「租賃框架協議」），集團的成員公司、香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金訂立租賃協議。租賃框架協議已於二零一八年十月一日續期，自二零一九年一月一日起再延長三年。截至二零一九年六月三十日止六個月內，按租賃框架協議項下租賃，香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司向集團支付的租金總額分別為港幣五千六百萬元（二零一八年：港幣五千一百萬元）及港幣五千一百萬元（二零一八年：港幣五千八百萬元）。

### 31. 關聯方交易 (續)

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

除於財務報表中其他部分所披露的交易外，集團與關聯方於集團正常業務範圍內進行的重大交易（包括根據租賃框架協議進行的交易）摘錄如下。

		截至六月三十日止六個月									
		合資公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
註		2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元								
購買服務	(a)	-	-	9	7	-	-	-	-	-	-
提供服務	(a)	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
租金收入	(b)	-	-	45	51	6	7	56	51	2	3
酒店收入		-	-	-	-	-	-	1	1	-	-
利息收入	(c)	35	37	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	-	-	-	84	-	-	-	-	-	3

註：

- (a) 向關聯方購買服務，以及向關聯方提供服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商/客戶所應付/收取及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團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) 於二零一九年六月三十日，向合資公司提供的借款於附註16披露。由聯屬公司及關聯公司提供的墊款於附註22披露。

於二零一九年六月三十日，應收直接控股公司款項為港幣二千八百萬元（二零一八年十二月三十一日：港幣一千五百萬元）。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。

### 32. 報告日後事項

二零一九年五月，太古地產訂立協議，出售一間持有英皇道625號的合資公司全部百分之五十權益，代價為港幣二十三億七千五百萬元（可予以調整），並於二零一九年七月十九日交易完成時錄得約港幣九億九千二百萬元的銷售溢利。

## 附加資料

### 企業管治

公司在中期報告所涵蓋的會計期間內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，均有遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）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。

公司已採納關於董事及有關僱員（定義見企業管治守則）進行證券交易的守則，其條款的嚴格程度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，所有董事均確認就中期報告所涵蓋的會計期間，已遵守標準守則及公司有關董事證券交易守則所訂的標準。

中期業績已由審核委員會及外聘核數師審閱。

### 股本

在本期內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

### 董事資料

董事資料更改列述如下：

1. 廖勝昌退任公司獨立非常務董事，由二零一九年五月十四日舉行的二零一九年股東周年大會結束時起生效。
2. 蔡德群獲委任為公司獨立非常務董事，由二零一九年五月十四日舉行的二零一九年股東周年大會結束時起生效。

### 董事權益

於二零一九年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須予備存的名冊顯示，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及太古股份有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份 百分比(%)	附註
	實益擁有		信託權益			
太古地產有限公司	個人	家族				
鄭嘉麗	1,000	-	-	1,000	0.00002	

## 董事權益 (續)

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
<b>英國太古集團有限公司</b>						
<b>每股一英鎊的普通股</b>						
范尼克	—	—	3,136,000	3,136,000	3.14	(1)
施銘倫	2,671,599	130,000	17,546,068	20,347,667	20.35	(2)
<b>年息八厘每股一英鎊的累積優先股</b>						
范尼克	—	—	2,822,400	2,822,400	3.14	(1)
施銘倫	3,946,580	—	13,656,040	17,602,620	19.56	(2)
<b>太古股份有限公司</b>						
<b>'A' 股</b>						
鄭嘉麗	10,000	—	—	10,000	0.0011	
<b>'B' 股</b>						
施銘倫	—	—	56,085	56,085	0.0019	

附註：

- (1) 范尼克是在一項在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司持有3,136,000股普通股及2,822,400股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。
- (2) 施銘倫是在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司持有6,222,732股普通股及3,443,638股優先股，以及在太古股份有限公司持有56,085股'B'股股份的信託的受託人及/或準受益人，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

根據證券及期貨條例第336條須予備存的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零一九年六月三十日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

好倉	股數	佔有投票權股份 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	4,796,765,835	82.00	應佔權益 (2)

附註：

於二零一九年六月三十日：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益。
- (2) 由於英國太古集團有限公司（「英國太古」）及其全資附屬公司香港太古集團有限公司擁有太古股份有限公司百分之五十五點一二的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十四點一二的投票權，而太古股份有限公司擁有公司權益，因此英國太古及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有公司合共4,796,765,835股公司股份權益。

# 詞彙

## 專門術語

**應佔租金收入總額** 租金收入總額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租金收入總額。

**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、債券及透支總計。

**債務淨額** 借款總額及租賃相關負債扣除短期存款及銀行結餘。

**基本溢利** 主要就投資物業公平值變化、投資物業的遞延稅項及投資物業項下的使用權資產之攤銷進行調整後的呈報溢利。

**經常性基本溢利** 就重大非經常性項目的記賬及支銷（包括出售投資物業權益的收益）進行調整後的基本溢利。

## 比率

每股盈利	=	$\frac{\text{公司股東應佔溢利}}{\text{期內已發行加權平均股數}}$	利息倍數	=	$\frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額}}$
公司股東應佔每股權益	=	$\frac{\text{未計入非控股權益的權益}}{\text{期末已發行股數}}$	現金利息倍數	=	$\frac{\text{營業溢利}}{\text{財務支出淨額及資本化利息總計}}$
			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

## 二零一九年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月三日
除息交易	九月四日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一九年度第一次中期股息的資格	九月六日
派發二零一九年度第一次中期股息	十月三日
宣佈年度業績	二零二零年三月
股東周年大會	二零二零年五月

## 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](http://www.computershare.com)

## 股票託管處

The Bank of New York Mellon  
BNY Mellon Shareowner Services  
P.O. Box 505000  
Louisville, KY 40233-5000  
U.S.A.

網址：[www.mybnymdr.com](http://www.mybnymdr.com)  
電郵：[shrrelations@cpushareownerservices.com](mailto:shrrelations@cpushareownerservices.com)  
電話：美國境內免費電話：1-888-BNY-ADRS  
國際電話：1-201-680-6825

## 股份代號

香港聯合交易所 1972  
美國預託證券 SWROY

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 投資者關係

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

## 公共事務

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

## 徵求回應

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

## 免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、匯率和利率及商品價格變動，以及集團確定和管理其所面對的風險的能力。此等前瞻性陳述的任何內容均不得或不應被用作為未來的任何保障或聲明的依據，或其他方面的聲明或保證。公司或其董事、高級人員、僱員、代理人、聯繫人、顧問或代表，概不會就更新此等前瞻性陳述，或因應未來事件或發展修改此等陳述，或提供有關此等陳述的附加資料或更正任何不確資料承擔任何責任。

設計：FORMAT LIMITED  
www.format.com.hk  
印刷：香港



© Swire Properties Limited  
太古地產有限公司

