

二零一六年
中期報告

太古地產有限公司

股份代號：1972

太古地產
SWIRE PROPERTIES

目錄

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

財務撮要

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣百萬元	 二零一五年 港幣百萬元	 變幅
業績				
收入		**7,886**	9,386	-16.0%
營業溢利		**6,730**	9,605	-29.9%
公司股東應佔溢利				
基本	*(a), (b)*	**3,559**	3,938	-9.6%
列賬		**5,334**	8,493	-37.2%
來自營運的現金		**3,964**	5,579	-28.9%
融資前的現金流入淨額		**1,083**	2,220	-51.2%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	*(c)*	**0.61**	0.67	-9.0%
列賬	*(c)*	**0.91**	1.45	-37.2%
每股股息				
第一次中期		**0.23**	0.23	0.0%

	附註	二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元	 變幅
財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		**220,129**	217,949	+1.0%
債務淨額		**35,074**	33,348	+5.2%
資本淨負債比率	*(a)*	**15.9%**	15.3%	+0.6個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	*(a)*	**37.32**	36.97	+0.9%

附註：

(a) 有關釋義請參閱第55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11的加權平均股數。

主席報告

二零一六年上半年股東應佔綜合溢利為港幣五十三億三千四百萬元，而二零一五年上半年則為港幣八十四億九千三百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利減少港幣三億七千九百萬元，由二零一五年上半年的港幣三十九億三千八百萬元減至二零一六年同期的港幣三十五億五千九百萬元。

股息

董事局已宣佈截至二零一六年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣二十三仙（二零一五年：港幣二十三仙）。第一次中期股息合共港幣十三億四千六百萬元（二零一五年：港幣十三億四千六百萬元），將於二零一六年十月五日派發予於二零一六年九月九日（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九月七日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一六年三月，太古地產位於美國邁阿密的Brickell City Centre項目第一期兩座辦公樓中的第一座開幕。

二零一六年四月，太古地產開始預售位於香港西半山的住宅項目殷然的單位。項目樓高五十層，提供一百九十七個住宅單位，預期於二零一六年下半年落成，於二零一七年可交付買家。截至二零一六年八月十六日，已預售出一百九十七個單位中的一百八十四個。

二零一六年六月，位於美國邁阿密Brickell City Centre項目的邁阿密東隅酒店開業，提供三百五十二間客房（包括八十九個服務式住宅單位）。

二零一六年七月，太古地產宣佈投資港幣一百五十億元重建太古坊，包括新建兩座總樓面面積各約為一百萬平方呎的甲級辦公樓，預期分別於二零一八年及二零二一年落成。

業務表現

基本溢利由二零一五年上半年的港幣三十九億三千八百萬元下降至二零一六年上半年的港幣三十五億五千九百萬元，主要反映出售香港高尚住宅物業的溢利下降。

來自物業投資的基本溢利略微下跌，主要反映來自香港零售物業的溢利減少及美國Brickell City Centre項目的開業前支出。租金收入總額合共港幣五十三億六千七百萬元，變動不大。來自香港和中國內地的辦公樓物業及來自中國內地的零售物業租金收入總額均略有增長。

二零一六年上半年，物業買賣錄得港幣五億二千五百萬元營業溢利，而二零一五年上半年的營業溢利則為港幣十億二千五百萬元。二零一六年上半年的溢利大部分來自美國Reach項目交付買家的二百二十六個預售單位及出售香港瀚然項目的單位。

來自酒店業務的營業虧損增加（由二零一五年上半年的港幣二千三百萬元增加至二零一六年上半年的港幣八千九百萬元），主要反映美國邁阿密東隅酒店的開業前支出。

二零一六年上半年的財務支出淨額為港幣六億二千一百萬元，較二零一五年上半年的港幣六億三千一百萬元減少百分之二，主要反映集團在香港及中國內地的借貸成本均有所下降，但部分被Brickell City Centre項目一項非控股權益擁有者所持認沽期權公平值變動帶來的財務支出增加所抵銷。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一六年上半年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣十八億五千萬元，而二零一五年上半年的收益淨額為港幣四十六億一千萬元。

財務

於二零一六年六月三十日的債務淨額為港幣三百五十億七千四百萬元，而於二零一五年十二月三十一日則為港幣三百三十三億四千八百萬元。資本淨負債比率由二零一五年十二月三十一日的百分之十五點三上升至二零一六年六月三十日的百分之十五點九。債務淨額增加主要由於香港投資物業以及發展邁阿密Brickell City Centre項目的開支，但部分被出售香港及邁阿密買賣物業所得的款項所抵銷。於二零一六年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百零七億九千七百萬元，而於二零一五年十二月三十一日則為港幣一百二十一億九千三百萬元。

展望

鑒於經濟前景不明朗，今年下半年香港辦公樓的需求或會有所放緩。然而，公司旗下辦公樓租用率高企有望為租金帶來支持。

在廣州，儘管新辦公樓的供應量大增，預期市場對天河商業區甲級辦公樓的需求仍然強勁。在北京，預期辦公樓租金將會因需求下降及供應量增加而走弱。

香港零售銷售額下降令零售商態度更為審慎。太古地產在香港的零售物業全部租出。我們正持續優化零售租戶組合以迎合不斷變化的消費者喜好，以及吸引新顧客。

在中國內地，預料二零一六年下半年零售銷售額將有温和增長。預期市場對優越地段的優質樓面需求仍然堅挺。

在香港，受經濟放緩影響，香港物業買家取態審慎。在邁阿密，美元對主要南美貨幣自二零一五年後期起相對強勢，使非美國本土買家對住宅大廈需求產生負面影響。於二零一六年下半年，預期物業買賣溢利將繼續於出售邁阿密及香港的住宅單位後確認。

預期二零一六年下半年我們的酒店將繼續面對困難的經營環境。

主席

史樂山

香港，二零一六年八月十八日

業務評述

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	**3,028**	2,994	5,972
零售物業	**2,148**	2,187	4,366
住宅	**191**	187	378
其他收入[1]	**61**	65	141
物業投資	**5,428**	5,433	10,857
物業買賣	**1,954**	3,403	4,463
酒店	**504**	550	1,127
總收入	**7,886**	9,386	16,447
營業溢利/(虧損)			
物業投資	**3,987**	4,145	8,097
投資物業估值收益	**2,307**	4,458	7,116
物業買賣	**525**	1,025	1,328
酒店	**(89)**	(23)	(334)[2]
營業溢利總額	**6,730**	9,605	16,207
應佔合資公司及聯屬公司除税後溢利	**499**	753	1,241
公司股東應佔溢利	**5,334**	8,493	14,072

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

(2) 包括於二零一五年十二月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税項，以及其他有關投資物業的遞延税項撥備作出調整。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	截至六月三十日止六個月 二零一六年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一五年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止年度 二零一五年 港幣百萬元
基本溢利				
財務報表所示公司股東應佔溢利		**5,334**	8,493	14,072
有關投資物業的調整：				
投資物業重估	*(a)*	**(2,617)**	(5,202)	(8,186)
投資物業的遞延税項	*(b)*	**660**	565	1,090
出售物業的變現溢利	*(c)*	**–**	19	28
集團自用投資物業折舊	*(d)*	**9**	10	17
非控股權益應佔重估變動減遞延税項		**107**	27	41
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)*	**66**	26	16
公司股東應佔基本溢利		**3,559**	3,938	7,078
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		**3,559**	3,938	7,307

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税項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延税項變動。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税項，及就長期持有的投資物業作出的遞延税項撥備，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。

基本溢利

基本溢利變動



基本溢利由二零一五年上半年的港幣三十九億三千八百萬元下降至二零一六年上半年的港幣三十五億五千九百萬元，主要反映出售香港高尚住宅物業的溢利下降。來自物業投資的基本溢利略微下跌，主要反映來自香港零售物業的溢利減少及美國 Brickell City Centre 項目的開業前支出。二零一六年上半年的物業買賣溢利大部分來自美國 Reach 項目交付買家的二百二十六個預售單位及出售香港瀚然項目的單位。來自酒店業務的營業虧損較二零一五年上半年高，主要反映美國邁阿密東隅酒店的開業前支出。

物業組合概覽

於二零一六年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千零六十萬平方呎。

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二千一百七十萬平方呎及發展中或持作未來發展的投資物業約五百五十萬平方呎。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、服務式住宅及高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、廣州、上海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。

下表列出於二零一六年六月三十日，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	0.1	–	0.5	0.1	–	**0.7**
總計	**12.3**	**6.4**	**2.2**	**0.8**	**–**	**21.7**

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	0.2	0.3	–	0.1	1.4[2]	**2.0**
總計	**2.8**	**0.8**	**0.2**	**0.2**	**1.5**	**5.5**

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) 該幅用地記入財務報表的持作發展物業內。

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項目一座發展中的住宅大廈Rise，及已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港MOUNT PARKER RESIDENCES、瀚然及WHITESANDS住宅項目、中國內地成都遠洋太古里辦公樓「睿東中心」餘下待售部分和邁阿密Brickell City Centre的Reach項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一六年六月三十日，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）

	已落成	發展中或持作未來發展	總計
香港	0.1	0.2	**0.3**
中國內地	0.3	–	**0.3**
美國	0.3	2.5	**2.8**
總計	**0.7**	**2.7**	**3.4**

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。於二零一六年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣二十九億七千七百萬元。於二零一六年六月三十日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千三百五十四億二千六百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百九十億八千二百萬元。

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（於二零一六年六月三十日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	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	100%	100%
科技中心 (2)	893,516	77%	100%
其他 (3)	1,077,161	100%	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）。

二零一六年上半年香港辦公樓物業組合的租金收入總額為港幣二十八億一千五百萬元，較二零一五年上半年略有上升。續約租金均有所上調。太古坊、太古城中心及太古廣場的租用率維持高企。於二零一六年六月三十日，香港辦公樓物業組合（不包括科技中心）的租用率為百分之九十九。

市場對集團在香港各地區的辦公樓需求均強勁。然而，配合太古坊重建，科技中心須遷出租戶，而太古城中心則須交付部分樓層予香港政府，導致科技中心及太古城中心的租金收入總額均有下跌。

下圖列出於二零一六年六月三十日，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（按租戶行業劃分）

（於二零一六年六月三十日）



於二零一六年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零一六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。

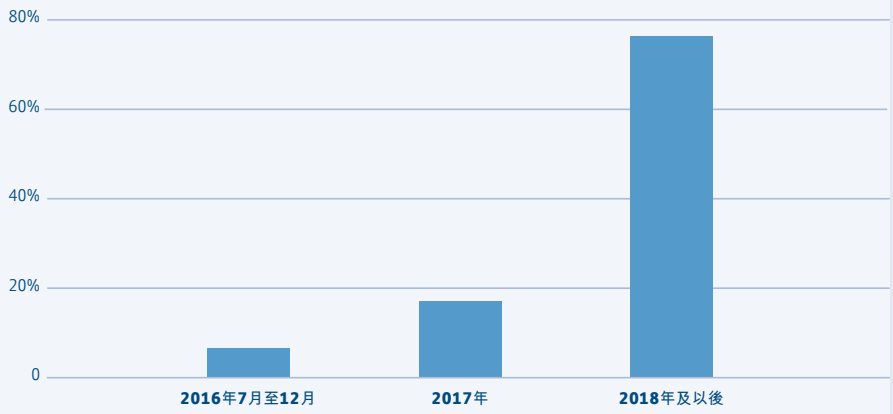
香港辦公樓市場展望

鑒於經濟前景不明朗，今年下半年香港辦公樓的需求或會有所放緩。然而，公司旗下辦公樓租用率高企有望為租金帶來支持。

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）佔集團於二零一六年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一六年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之六點五將於二零一六年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十七點二的租約將於二零一七年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零一六年六月三十日）



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，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。於二零一六年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十三億五千一百萬元。於二零一六年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百二十七億九千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百六十四億六千二百萬元。

香港零售市場走弱，導致太古廣場及東薈城的零售銷售額下跌。因租戶組合變化，太古城中心銷售額略微下跌。

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（於二零一六年六月三十日）	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	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）。

於二零一六年上半年，集團香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十三億一千二百萬元，而二零一五年同期則為港幣十三億六千三百萬元。租金收入總額減少主要反映租戶組合變化及太古廣場購物商場分成租金下降。期內，集團商場的實際租用率為百分之一百。

下圖列出於二零一六年六月三十日，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（按租戶行業劃分）

（於二零一六年六月三十日）



於二零一六年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零一六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二十五。

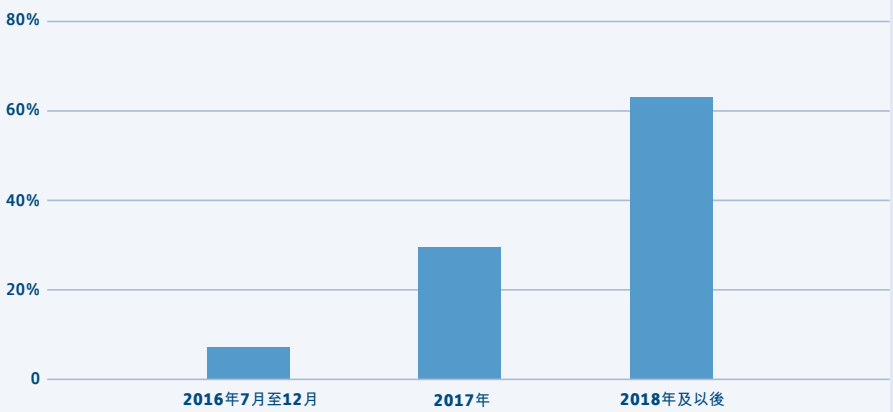
香港零售市場展望

香港零售銷售額下降令零售商態度更為審慎。太古地產在香港的零售物業全部租出。我們正持續優化零售租戶組合以迎合不斷變化的消費者喜好，以及吸引新顧客。

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）佔集團於二零一六年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一六年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之七點二將於二零一六年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十九點六的租約將於二零一七年期滿。

零售租約期滿概況

（於二零一六年六月三十日）



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。於二零一六年六月三十日，住宅物業整體租用率約為百分之八十四，反映市場對太古廣場栢舍的需求穩定及對新開業的太古坊栢舍需求上升。

預期二零一六年下半年住宅租賃市場平穩。

發展中的投資物業

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。該項目正在進行上蓋工程，預期將於二零一七年落成。

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平方呎的商業大廈。該項目正在進行挖掘、地基及底層結構工程，預期將於二零一八年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第一期包括將常盛大廈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新辦公樓「太古坊一座」，預期將於二零一八年落成。太古坊重建計劃第二期正在規劃中，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新辦公樓「太古坊二座」，預期將於二零二一年落成。

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),其中已落成物業共九百五十萬平方呎,三百五十萬平方呎正在發展中。於二零一六年上半年,中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣十二億八千七百萬元。於二零一六年六月三十日,中國內地投資物業估值為港幣五百九十六億零四百萬元,其中太古地產應佔權益為港幣四百二十一億七千九百萬元。

中國內地物業組合[1]

	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
已落成				
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]	2,197,666	1,376,317	821,349	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	5,825	2,913	2,912	100%
小計	**9,493,532**	**7,557,355**	**1,936,177**	
發展中				
上海興業太古滙[3]	3,468,933	3,079,222	389,711	50%
總計	**12,962,465**	**10,636,577**	**2,325,888**	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

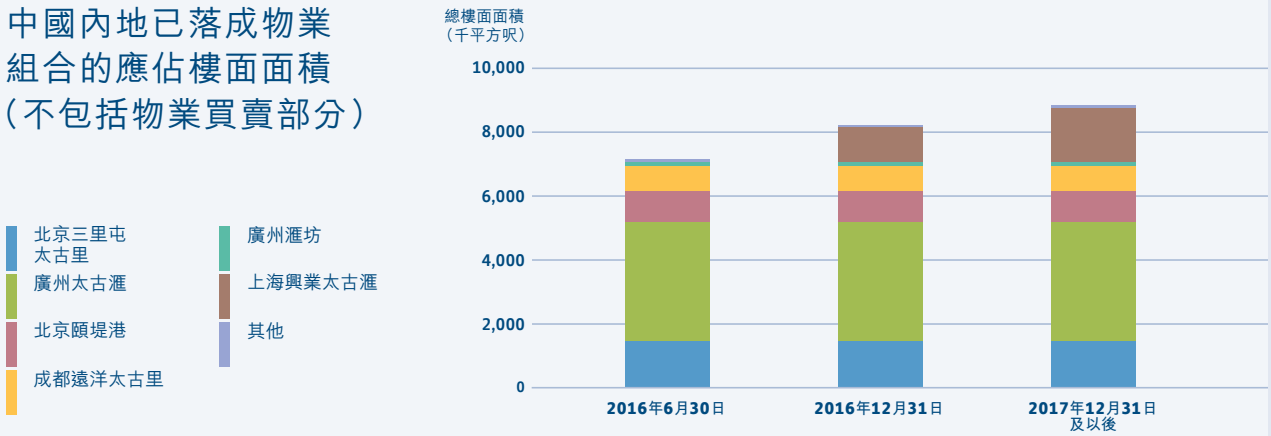
(2) 成都遠洋太古里的辦公樓部分「睿東中心」已發展作買賣用途。

(3) 興業太古滙預期由二零一六年下半年起分階段啟用。

儘管人民幣對港幣貶值百分之五,二零一六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十億二千五百萬元,較二零一五年同期增加港幣一千五百萬元,反映續約租金上調及零售銷售額上升。

下圖列出中國內地已落成物業組合（不包括物業買賣部分）應佔樓面面積的預期增長。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積（不包括物業買賣部分）



零售物業

二零一六年上半年，集團中國內地零售物業組合的租金收入總額為港幣八億三千六百萬元。以人民幣計，相當於較二零一五年同期上升百分之七。

由於持續受到市場歡迎，二零一六年上半年，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四。於二零一六年六月三十日，整體租用率為百分之九十三。

二零一六年上半年，廣州太古滙的租金收入總額上升，部分源於租戶組合有所優化；零售銷售額增長百分之四。於二零一六年六月三十日，商場租用率為百分之九十九。

於二零一六年六月三十日，北京頤堤港購物商場的租用率為百分之九十九。零售銷售額於二零一六年上半年上升百分之十三，支持租金上升。商場於租約到期後繼續對租戶組合進行優化。

二零一六年上半年，成都遠洋太古里的租金收入總額上升。由於相較二零一五年上半年，更多商舖已經開業，零售銷售額增長百分之一百一十三。於二零一六年六月三十日，租戶已承租（包括透過承租意向書）百分之九十一樓面，項目內百分之八十六的商舖已經開業。

在中國內地，預料二零一六年下半年零售銷售額將有温和增長。預期市場對優越地段的優質樓面需求仍然堅挺。

辦公樓

二零一六年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額為港幣一億八千二百萬元。以人民幣計，相當於較二零一五年同期上升百分之六。於二零一六年六月三十日，太古滙辦公樓的租用率為百分之一百。在廣州，儘管新辦公樓的供應量大增，預期於二零一六年下半年，市場對天河商業區甲級辦公樓的需求仍然強勁。

於二零一六年六月三十日，北京頤堤港一座的租用率為百分之九十一。於二零一六年上半年，北京辦公樓的需求走弱。預期二零一六年下半年北京的辦公樓租金將會因需求下降及供應量增加而走弱。

發展中的投資物業

上海

上海興業太古滙將包括一個購物商場、兩座辦公樓、兩間酒店及一座服務式住宅大廈。該項目的結構工程已完成，現正進行辦公樓及購物商場的內部裝修和機電安裝工程，預期將於二零一六年下半年起分階段啟用。

投資物業 — 美國

邁阿密 Brickell City Centre

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）。

Brickell City Centre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）。住宅大廈正發展作出售用途。

Three Brickell City Centre於二零一六年三月開業。於二零一六年六月三十日，租用率為百分之八十四。邁阿密東隅已於二零一六年六月開業，預期購物中心將於二零一六年年底開業。

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

於二零一六年六月三十日，太古地產持有Brickell City Centre項目第一期辦公樓、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點九權益，而零售部分餘下權益則由Simon Property Group（百分之二十五）及Bal Harbour Shops（百分之十四點一）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座樓高八十層的綜合大樓，由零售、辦公樓、酒店及住宅組成，名為One Brickell City Centre。第二期包括太古地產於二零一三年購入的一幅位於700 Brickell Avenue的用地，並將連接Brickell City Centre項目與Brickell Avenue。太古地產持有該項目第二期百分之一百權益。

於二零一六年六月三十日，Brickell City Centre第一期發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣五十六億六千二百萬元。

邁阿密 Brickell City Centre	總樓面面積（平方呎）[3]（按100%為基準計）	應佔權益
第一期		
零售物業	490,000	60.9%
Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre	260,000	100%
邁阿密東隅 — 酒店 [1]	218,000	100%
邁阿密東隅 — 服務式住宅	109,000	100%
Reach 和 Rise [2]	834,000	100%
停車場、天台及通道區	2,706,000	100%
第一期總計	**4,617,000**	
第二期		
住宅	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	**6,584,000**	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。
(2) 截至二零一六年六月三十日的餘下待售單位。
(3) 指可租用／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。

邁阿密市場展望

零售銷售額自二零一五年起下跌，令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

集團的投資物業組合於二零一六年六月三十日根據公開市場價值進行估值（按物業總值計百分之九十三由戴德梁行估值及另外百分之三由另一獨立估值師估值）。是次估值總額為港幣二千三百一十二億三千八百萬元，而於二零一五年十二月三十一日的估值則為港幣二千二百八十四億四千九百萬元。

投資物業組合的估值略為上升，主要由於香港辦公樓物業的估值上升，但部分被香港零售物業的估值下跌所抵銷。

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

買賣物業組合包括香港港島一個發展中的高尚住宅項目、美國邁阿密Brickell City Centre項目一座發展中的住宅大廈，及已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港MOUNT PARKER RESIDENCES、瀚然及WHITESANDS住宅項目、中國內地成都遠洋太古里辦公樓「睿東中心」餘下待售部分和邁阿密Brickell City Centre的Reach項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

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
已落成[1]			
香港			
– 5 Star Street	408[2]	2010	100%
– MOUNT PARKER RESIDENCES	2,748[2]	2013	80%
– 瀚然	11,818[2]	2015	100%
– WHITESANDS	60,647[2]	2015	100%
中國內地			
– 成都睿東中心	593,139	2014	50%
美國			
– 邁阿密ASIA	5,359[2]	2008	100%
– 邁阿密Reach	266,842[2]	2016	100%
發展中			
香港			
– 殷然	195,533	2016	100%
美國			
– 邁阿密Rise	567,000[2]	2016	100%
持作發展用途			
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) 截至二零一六年六月三十日的餘下待售單位／部分。

(2) 所註明面積指實用面積（平方呎）。

香港

截至二零一六年八月十六日，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。該物業由太古地產管理。

截至二零一六年八月十六日，位於西摩道33號的住宅項目瀚然已售出一百二十七個單位中的一百一十八個。其中六個單位的溢利已於二零一六年上半年確認。該物業由太古地產管理。

位於大嶼山長沙的WHITESANDS項目包括二十八座獨立屋。該項目已落成並於二零一五年九月開始發售。截至二零一六年八月十六日，已售出兩座獨立屋，其中一座獨立屋的溢利已於二零一六年上半年確認。該物業由太古地產管理。

位於堅道100號的殷然正進行裝修工程，預期於二零一六年下半年完工並可於二零一七年交付買家。項目樓高五十層，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。項目於二零一六年四月開始預售，截至二零一六年八月十六日已預售出一百八十四個單位。預期銷售溢利將於二零一七年確認。

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正在取消。

美國

Brickell City Centre項目第一期的住宅部分正發展作買賣用途，兩座住宅大廈（Reach和Rise）共提供七百八十個單位，可出售樓面面積合共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。其中Reach項目交付買家的二百二十六個預售單位的溢利已於二零一六年上半年確認。截至二零一六年八月十六日，Reach及Rise已分別售出三百四十九個及一百七十四個單位。Reach已落成及於二零一六年四月交付買家。預期Rise可於二零一六年下半年完工並交付買家。

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，一個未有推出的頂層複式單位仍未出售。

展望

在香港，受經濟放緩影響，香港物業買家取態審慎。在邁阿密，美元對主要南美貨幣自二零一五年後期起相對強勢，使非美國本土買家對住宅大廈需求產生負面影響。於二零一六年下半年，預期物業買賣溢利將繼續於出售邁阿密及香港的住宅單位後確認。

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

概覽

太古地產（透過太古酒店）於香港、中國內地及美國擁有及管理酒店。The House Collective包括香港奕居、北京瑜舍及成都博舍，均為獨特的精品酒店。東隅系列為商務酒店。集團亦於香港、廣州和佛羅里達州邁阿密持有非太古地產管理的酒店權益。

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
已落成		
香港		
– 奕居	117	100%
– 香港東隅	345	100%
– 逸泰居 (1)	501	0%
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
– 北京東隅	369	50%
– 博舍 (2)	142	50%
美國		
– 邁阿密東隅 (2)	352	100%
發展中		
中國內地		
– 上海興業太古滙內一間酒店及一座服務式住宅大廈	213	50%
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) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

香港

太古地產（透過太古酒店）在香港全資擁有及管理兩間酒店，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、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店和位於東涌的香港諾富特東薈城酒店各百分之二十權益。

二零一六年上半年，香港由太古地產管理的酒店營業溢利下降。由於訪港遊客人數減少，香港酒店經營情況困難。

中國內地

太古酒店在中國內地管理三間酒店，分別是位於三里屯太古里，提供九十九間客房的高尚酒店瑜舍，位於頤堤港，提供三百六十九間客房的北京東隅，以及位於成都，提供一百四十二間客房（包括服務式住宅單位）的博舍。太古地產全資擁有瑜舍，並持有北京東隅百分之五十權益及博舍百分之五十權益。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）。

二零一六年上半年，儘管經營情況困難，瑜舍和北京東隅的入住率仍略為改善。博舍入住率正逐步提升，二零一六年上半已達致令人滿意的平均客房租金。

儘管廣州酒店客房供應過剩，廣州文華東方酒店的入住率及平均客房租金於二零一六年上半年仍保持穩定。

上海興業太古滙擁有一間由太古酒店管理的酒店、一間由太古酒店管理的服務式住宅大廈及一間非太古酒店管理的酒店項目，全部正在發展中。

美國

太古地產（透過太古酒店）全資擁有及管理Brickell City Centre項目的邁阿密東隅酒店。該酒店提供三百五十二間客房（包括八十九個服務式住宅單位）。邁阿密東隅已於二零一六年六月開業，入住率正逐步提升。

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。由於平均客房租金下跌，該酒店業績較二零一五年上半年略差。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。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。Plat du Jour是分別位於太古廣場及鰂魚涌的法式小餐館。

展望

預期二零一六年下半年我們的酒店將繼續面對困難的經營環境。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一六年上半年，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）為港幣九億七千九百萬元（二零一五年上半年：港幣八億四千三百萬元）。於二零一六年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百五十七億四千一百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣一百六十億二千九百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十二億八千三百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣十三億六千三百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣六億六千四百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣六億八千九百萬元）的資金。

二零一六年上半年，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）為港幣二億八千五百萬元（二零一五年上半年：港幣三億九千五百萬元）。於二零一六年六月三十日，尚有資本承擔港幣二十六億三千七百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣二十五億二千萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣二十億一千九百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣十八億八千五百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣四億八千八百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣五億零一百萬元）的資金。

二零一六年上半年，美國及其他地方投資物業及酒店的資本開支為港幣六億五千一百萬元（二零一五年上半年：九億五千萬元）。於二零一六年六月三十日，尚有資本承擔港幣十五億四千九百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣十二億四千九百萬元）。

資本承擔概況

	開支	各年度開支預測				承擔[1]
	截至二零一六年六月三十日止六個月港幣百萬元	截至二零一六年十二月三十一日止六個月港幣百萬元	二零一七年港幣百萬元	二零一八年港幣百萬元	二零一九年及以後港幣百萬元	於二零一六年六月三十日港幣百萬元
香港	**979**	3,295	3,933	2,742	5,771	**15,741**
中國內地	**285**	958	1,215	454	10	**2,637**
美國及其他地方	**651**	853	401	164	131	**1,549**
總額	**1,915**	5,106	5,549	3,360	5,912	**19,927**

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百六十六億二千五百萬元，加集團應佔合資公司的資本承擔港幣三十三億零二百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十一億五千二百萬元的資金。

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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 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	**3,964**	5,579	10,616
已收股息	**169**	135	235
已付利得稅	**(367)**	(412)	(1,267)
已付利息淨額	**(613)**	(713)	(1,414)
投資業務使用的現金	**(2,070)**	(2,369)	(4,425)
	1,083	2,220	3,745
(已付予)/已收股東的現金及借款所得資金淨額			
借款增加淨額	**5,032**	1,644	2,784
欠Swire Finance Limited的借款減少	**(4,658)**	(1,800)	(1,800)
一項非控股權益注資	**79**	629	767
已付股息	**(2,880)**	(2,584)	(3,930)
	(2,427)	(2,111)	(2,179)
現金及現金等價物(減少)/增加	**(1,344)**	109	1,566

二零一六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及於合資公司的投資。

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，Swire Properties (Finance) Limited、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(撇除融資安排的永久資本證券部分後，目前最長期限達兩年)。相關借款的形式包括根據太古公司集團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(因應需要)自行安排新資金，不再涉及太古公司集團。

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，於二零一六年六月三十日已分別獲惠譽國際給予A評級、穆迪給予(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，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

	截至二零一六年六月三十日止六個月 港幣百萬元	截至二零一五年十二月三十一日止年度 港幣百萬元
銀行借款、債券及來自Swire Finance的借款		
一月一日結算	**37,734**	36,945
動用借款	**1,369**	3,689
發行債券	**4,279**	1,740
償還銀行借款	**(616)**	(2,645)
欠Swire Finance的借款減少	**(4,658)**	(1,800)
其他非現金變動	**(40)**	(195)
六月三十日/十二月三十一日結算	**38,068**	37,734

二零一六年上半年內，集團集資港幣六十億二千九百萬元，包括：

- 為期五年港幣十七億五千萬元的有期及循環借款額度
- 五億美元及港幣四億元的中期票據

二零一六年上半年內，集團償還多項債務，包括在貸款協議下對應於由Swire Finance發行並在期內到期的港幣四十六億五千八百萬元中期票據的款項。

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一六年六月三十日及二零一五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

	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	**5,636**	12,144
債券 — 無抵押	**15,103**	10,828
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	**5,174**	7,502
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	**9,826**	2,602
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	**2,329**	4,658
借款總額	**38,068**	37,734
減：短期存款及銀行結餘	**2,994**	4,386
借款淨額	**35,074**	33,348

籌資來源

於二零一六年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百五十四億五千三百萬元，其中港幣七十八億零三百萬元（百分之十七點二）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十一億一千九百萬元。於二零一六年六月三十日的籌資來源包括：

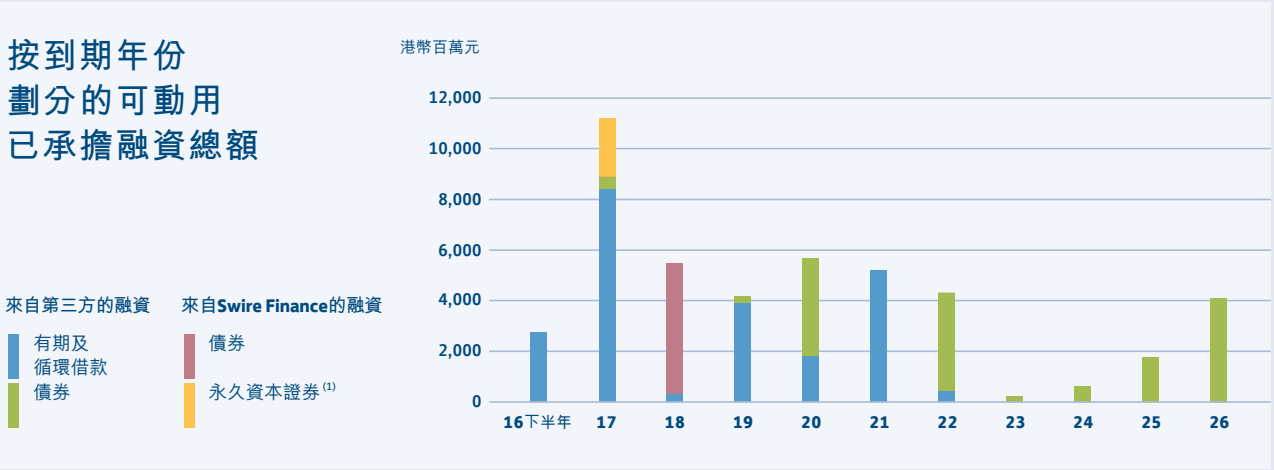
經核數師審閱的財務資料

	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				
循環借款	**10,289**	**2,486**	**751**	**7,052**
有期借款	**12,480**	**12,480**	**–**	**–**
債券	**15,178**	**15,178**	**–**	**–**
來自 Swire Finance 的融資				
債券	**5,177**	**5,177**	**–**	**–**
永久資本證券	**2,329**	**2,329**	**–**	**–**
已承擔融資總額	**45,453**	**37,650**	**751**	**7,052**
未承擔融資				
銀行借款及透支	**1,711**	**592**	**1,119**	**–**
總額	**47,164**	**38,242**	**1,870**	**7,052**

附註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億七千四百萬元。

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：



(1) 永久資本證券並無固定到期日。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

	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	**9,826**	**26%**	2,602	7%
一至兩年內	**802**	**2%**	8,009	21%
兩至五年內	**8,837**	**23%**	7,783	21%
五年後	**11,100**	**29%**	7,180	19%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	**2,329**	**6%**	4,658	12%
一至兩年內	**4,231**	**11%**	2,329	6%
兩至五年內	**943**	**3%**	5,173	14%
總額	**38,068**	**100%**	37,734	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	**12,155**		7,260	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	**25,913**		30,474	

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

	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	**27,323**	**72%**	26,718	71%
美元	**6,933**	**18%**	6,917	18%
人民幣	**3,539**	**9%**	3,858	10%
新加坡元	**273**	**1%**	241	1%
總計	**38,068**	**100%**	37,734	100%

財務支出

於二零一六年六月三十日，集團借款總額中的百分之五十九以固定利率安排，百分之四十一以浮動利率安排（於二零一五年十二月三十一日分別為百分之六十一及百分之三十九）。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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	**(186)**	(229)	(441)
債券	**(251)**	(164)	(337)
來自同系附屬公司的借款	**(283)**	(349)	(699)
來自合資公司及關聯公司的借款	**(3)**	(4)	(8)
衍生工具的公平值收益/(虧損)			
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	**4**	–	(2)
其他融資成本	**(72)**	(74)	(148)
就一項非控股權益擁有者的認沽期權負債公平值的變動虧損	**(108)**	(26)	(16)
資本化利息：			
投資物業	**138**	90	199
發展中及供出售物業	**83**	74	150
酒店	**5**	5	11
	(673)	(677)	(1,291)
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	**17**	14	28
予合資公司借款	**35**	32	67
其他	**–**	–	1
	52	46	96
財務支出淨額	**(621)**	(631)	(1,195)

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一六年	二零一五年	二零一五年
資本淨負債比率 (1)	**15.9%**	15.7%	15.3%
利息倍數 (1)			
財務報表所示	**10.8**	15.2	13.6
基本	**8.6**	8.6	7.8
現金利息倍數 (1)			
財務報表所示	**7.9**	12.0	10.4
基本	**6.0**	6.7	5.9

(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項

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二零一六年六月三十日及二零一五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		由太古地產擔保的債項	
	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	**2,877**	2,987	**1,615**	1,641	**975**	975
中國內地實體	**11,018**	10,098	**5,509**	5,049	**–**	1,803
美國實體	**539**	568	**404**	426	**489**	493
	14,434	13,653	**7,528**	7,116	**1,464**	3,271

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十九點四。

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至51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(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於二零一六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主板證券上市規則規定,就中期財務報表編製的報告必須符合該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財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務報表作出結論,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。審閱中期財務報表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」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港,二零一六年八月十八日

中期財務報表

綜合損益表

截至二零一六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 二零一六年 港幣百萬元	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零一五年 港幣百萬元	經審核 截至十二月三十一日止年度 二零一五年 港幣百萬元
收入	4	**7,886**	9,386	16,447
銷售成本	5	**(2,781)**	(3,587)	(5,781)
溢利總額		**5,105**	5,799	10,666
行政及銷售開支		**(653)**	(558)	(1,166)
其他營業開支		**(102)**	(119)	(215)
其他收益/(虧損)淨額	6	**73**	25	(194)
投資物業公平值變化	13	**2,307**	4,458	7,116
營業溢利		**6,730**	9,605	16,207
財務支出		**(673)**	(677)	(1,291)
財務收入		**52**	46	96
財務支出淨額	8	**(621)**	(631)	(1,195)
應佔合資公司溢利減虧損		**426**	686	1,100
應佔聯屬公司溢利		**73**	67	141
除税前溢利		**6,608**	9,727	16,253
税項	9	**(1,163)**	(1,134)	(2,057)
本期溢利		**5,445**	8,593	14,196
應佔溢利：				
公司股東		**5,334**	8,493	14,072
非控股權益		**111**	100	124
		5,445	8,593	14,196
股息				
第一次中期 — 宣派/已付		**1,346**	1,346	1,346
第二次中期 — 已付		**–**	–	2,808
	10	**1,346**	1,346	4,154
		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	**0.91**	1.45	2.41

第35頁至51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零一六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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本期溢利	**5,445**	8,593	14,196
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	**–**	13	13
界定福利計劃			
– 於本期內確認的重新計量虧損	**–**	–	(79)
– 遞延税項	**–**	–	13
	–	13	(53)
可能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)	**252**	(103)	(110)
– 轉撥至財務支出淨額	**(4)**	–	2
– 遞延税項	**(41)**	17	18
應佔合資公司及聯屬公司其他全面(虧損)/收益	**(199)**	8	(462)
海外業務匯兑差額淨額			
– 期內變動	**(472)**	(12)	(1,168)
– 出售英國四間酒店時重新歸類至損益賬	**–**	–	142
	(464)	(90)	(1,578)
除税後本期其他全面虧損	**(464)**	(77)	(1,631)
本期全面收益總額	**4,981**	8,516	12,565
應佔全面收益總額：			
公司股東	**4,877**	8,416	12,460
非控股權益	**104**	100	105
	4,981	8,516	12,565

第35頁至51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一五年 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*	**8,269**	8,052
投資物業	*13*	**231,369**	228,640
無形資產	*14*	**153**	127
持作發展物業		**1,278**	942
合資公司	*15*	**19,503**	19,392
聯屬公司	*16*	**503**	534
可供出售資產		**6**	6
衍生金融工具	*18*	**177**	–
遞延稅項資產	*22*	**80**	90
		261,338	257,783
流動資產			
發展中及供出售物業		**6,976**	7,615
存貨及進行中工程		**84**	72
貿易及其他應收款項	*19*	**3,033**	2,848
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	*20*	**13**	20
於三個月後到期的短期存款		**3**	28
現金及現金等價物		**2,991**	4,358
		13,100	14,941
流動負債			
貿易及其他應付款項	*21*	**7,326**	8,943
應付稅項		**758**	541
銀行透支及短期借款		**592**	592
一年內須償還的長期借款		**9,234**	2,010
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited		**2,329**	4,658
		20,239	16,744
流動負債淨額		**(7,139)**	(1,803)
資產總值減流動負債		**254,199**	255,980
非流動負債			
長期借款及債券		**20,739**	22,972
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited		**5,174**	7,502
其他應付款項	*21*	**658**	509
衍生金融工具	*18*	**–**	84
遞延稅項負債	*22*	**7,315**	6,787
退休福利負債		**184**	177
		34,070	38,031
資產淨值		**220,129**	217,949
權益			
股本	*23*	**10,449**	10,449
儲備	*24*	**207,867**	205,798
公司股東應佔權益		**218,316**	216,247
非控股權益	*25*	**1,813**	1,702
權益總額		**220,129**	217,949

第35頁至51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一六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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	**3,964**	5,579	10,616
已付利息	**(663)**	(760)	(1,510)
已收利息	**50**	47	96
已付利得稅	**(367)**	(412)	(1,267)
	2,984	4,454	7,935
已收合資公司及聯屬公司的股息	**169**	135	235
來自營運業務的現金淨額	**3,153**	4,589	8,170
投資業務			
購買物業、廠房及設備	**(201)**	(210)	(558)
增購投資物業	**(1,939)**	(1,560)	(3,616)
購買無形資產	**(8)**	(5)	(18)
購買可供出售資產	**–**	(4)	(4)
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	**40**	4	34
出售附屬公司所得款項 — 英國酒店	**–**	–	373
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	**(124)**	(593)	(836)
合資公司還款	**175**	57	167
聯屬公司還款	**–**	–	31
三個月後到期的存款減少/(增加)	**24**	(50)	(28)
初始租賃成本	**(38)**	(8)	(70)
投資業務使用的現金淨額	**(2,070)**	(2,369)	(4,425)
融資前現金流入淨額	**1,083**	2,220	3,745
融資業務			
動用借款及再融資	**1,369**	2,474	3,689
發行債券	**4,279**	600	1,740
償還借款	**(616)**	(1,430)	(2,645)
	5,032	1,644	2,784
一項非控股權益注資	**79**	629	767
欠一間同系附屬公司借款減少	**(4,658)**	(1,800)	(1,800)
已付公司股東股息	**(2,808)**	(2,574)	(3,920)
已付非控股權益股息	**(72)**	(10)	(10)
融資業務使用的現金淨額	**(2,427)**	(2,111)	(2,179)
現金及現金等價物(減少)/增加	**(1,344)**	109	1,566
一月一日結算的現金及現金等價物	**4,358**	2,874	2,874
幣值調整	**(23)**	(1)	(82)
於期末結算的現金及現金等價物	**2,991**	2,982	4,358
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	**2,991**	2,982	4,358

第35頁至51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一六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
二零一六年一月一日結算	**10,449**	**204,380**	**1,418**	**216,247**	**1,702**	**217,949**
本期溢利	**–**	**5,334**	**–**	**5,334**	**111**	**5,445**
其他全面虧損	**–**	**–**	**(457)**	**(457)**	**(7)**	**(464)**
本期全面收益總額	**–**	**5,334**	**(457)**	**4,877**	**104**	**4,981**
已付股息	**–**	**(2,808)**	**–**	**(2,808)**	**(72)**	**(2,880)**
一項非控股權益注資	**–**	**–**	**–**	**–**	**79**	**79**
二零一六年六月三十日結算（未經審核）	**10,449**	**206,906**	**961**	**218,316**	**1,813**	**220,129**

	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
二零一五年一月一日結算	10,449	194,278	2,964	207,691	856	208,547
該期溢利	–	8,493	–	8,493	100	8,593
其他全面虧損	–	–	(77)	(77)	–	(77)
該期全面收益總額	–	8,493	(77)	8,416	100	8,516
已付股息	–	(2,574)	–	(2,574)	(10)	(2,584)
一項非控股權益注資	–	–	–	–	629	629
二零一五年六月三十日結算（未經審核）	10,449	200,197	2,887	213,533	1,575	215,108

第35頁至51頁的附註為此財務報表的一部分。

1. 分部資料

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。

(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 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
截至二零一六年六月三十日止六個月									
物業投資	**5,428**	**17**	**3,987**	**(601)**	**188**	**–**	**3,574**	**3,040**	**3,035**
物業買賣	**1,954**	**–**	**525**	**(4)**	**(1)**	**–**	**520**	**493**	**493**
酒店	**504**	**1**	**(89)**	**(16)**	**(10)**	**73**	**(42)**	**(45)**	**(44)**
投資物業公平值變化	**–**	**–**	**2,307**	**–**	**249**	**–**	**2,556**	**1,957**	**1,850**
分部之間抵銷	**–**	**(18)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
總額	**7,886**	**–**	**6,730**	**(621)**	**426**	**73**	**6,608**	**5,445**	**5,334**

	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 港幣百萬元	除稅前溢利 港幣百萬元	該期溢利 港幣百萬元	公司股東應佔溢利 港幣百萬元
截至二零一五年六月三十日止六個月									
物業投資	5,433	9	4,145	(610)	109	–	3,644	3,102	3,086
物業買賣	3,403	–	1,025	1	(2)	–	1,024	846	788
酒店	550	1	(23)	(22)	(8)	67	14	8	9
投資物業公平值變化	–	–	4,458	–	587	–	5,045	4,637	4,610
分部之間抵銷	–	(10)	–	–	–	–	–	–	–
總額	9,386	–	9,605	(631)	686	67	9,727	8,593	8,493

	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 港幣百萬元	除稅前溢利/(虧損) 港幣百萬元	該年溢利/(虧損) 港幣百萬元	公司股東應佔溢利/(虧損) 港幣百萬元
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	(1,150)	274	–	7,221	6,255	6,231
物業買賣	4,463	–	1,328	(3)	57	–	1,382	1,151	1,089
酒店	1,127	3	(334)	(42)	(59)	141	(294)	(306)	(303)
投資物業公平值變化	–	–	7,116	–	828	–	7,944	7,096	7,055
分部之間抵銷	–	(26)	–	–	–	–	–	–	–
總額	16,447	–	16,207	(1,195)	1,100	141	16,253	14,196	14,072

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 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元
二零一六年六月三十日結算					
物業投資	**235,868**	**17,477**	**–**	**2,567**	**255,912**
物業買賣及發展	**9,115**	**776**	**–**	**300**	**10,191**
酒店	**6,455**	**1,250**	**503**	**127**	**8,335**
總額	**251,438**	**19,503**	**503**	**2,994**	**274,438**

	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 港幣百萬元	資產總值 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
物業買賣及發展	9,093	815	–	401	10,309
酒店	6,333	1,270	534	84	8,221
總額	248,412	19,392	534	4,386	272,724

(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
二零一六年六月三十日結算					
物業投資	**6,109**	**7,815**	**31,735**	**45,659**	**1,565**
物業買賣及發展	**1,898**	**258**	**5,485**	**7,641**	**227**
酒店	**161**	**–**	**848**	**1,009**	**21**
總額	**8,168**	**8,073**	**38,068**	**54,309**	**1,813**

	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
總額	9,713	7,328	37,734	54,775	1,702

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) 此未經審核綜合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的披露規定編製。

二零一六年中期報告中載有用作比較之有關截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料，並不構成公司該年度之法定綜合財務報表，惟此財務資料摘錄自該等財務報表。

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）。截至二零一五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。

除下文附註2(b)所列外，編製本中期財務報表所採用的會計政策及計算和呈報方式均與二零一五年度財務報表所載一致。

(b) 集團須採納以下修訂本，由二零一六年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年周期之年度改進
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	闡明折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第1號（修訂本）	披露倡議
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同經營權益的會計處理

採納上述修訂對集團的財務報表並無重大影響。

(c) 遵照香港財務報告準則的規定，編製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，均於二零一五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。

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，且應連同集團二零一五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

收入即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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	**5,367**	5,368	10,716
物業買賣	**1,954**	3,403	4,463
酒店	**504**	550	1,127
提供其他服務	**61**	65	141
	7,886	9,386	16,447

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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	**936**	896	1,960
物業買賣	**1,336**	2,187	2,733
酒店	**493**	485	1,052
提供其他服務	**16**	19	36
	2,781	3,587	5,781

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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 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	**51**	13	13
外匯收益/(虧損)淨額	**15**	(1)	(12)
確認沒收物業買賣保證金的收入	**4**	10	12
其他	**3**	3	22
	73	25	(194)

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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註12)	**140**	134	266
攤銷			
– 無形資產(附註14)	**5**	4	12
– 投資物業初始租賃成本	**34**	37	67
職員成本	**861**	761	1,474
營運租賃租金			
– 物業	**25**	39	68
– 廠房及設備	**2**	2	3

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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	**438**	644	1,107
海外稅項	**122**	100	196
歷年撥備不足/(超額)	**26**	1	(2)
	586	745	1,301
遞延稅項(附註22)			
投資物業公平值變化	**494**	290	592
暫時差異的產生及撥回	**83**	99	164
	577	389	756
	1,163	1,134	2,057

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(二零一五年: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。

截至二零一六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七千九百萬元(二零一五年六月三十日:港幣一億八千七百萬元;截至二零一五年十二月三十一日止年度:港幣二億五千一百萬元)及港幣一千五百萬元(二零一五年六月三十日:港幣一千四百萬元;截至二零一五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
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣23仙,於二零一六年八月十八日宣派(二零一五年第一次中期股息:港幣23仙,於二零一五年十月五日派發)	**1,346**	1,346	1,346
第二次中期股息每股港幣48仙,於二零一六年五月五日派發	**–**	–	2,808
	1,346	1,346	4,154

董事局已宣佈截至二零一六年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣二十三仙(二零一五年:港幣二十三仙)。第一次中期股息合共港幣十三億四千六百萬元(二零一五年:港幣十三億四千六百萬元),將於二零一六年十月五日派發予於二零一六年九月九日(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九月七日(星期三)起除息。

股東登記將於二零一六年九月九日(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,須於二零一六年九月八日(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)

每股盈利乃以截至二零一六年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣五十三億三千四百萬元(二零一五年六月三十日:港幣八十四億九千三百萬元;二零一五年十二月三十一日:港幣一百四十億七千二百萬元),除以於期內已發行的5,850,000,000股普通股的加權平均數字(二零一五年六月三十日及二零一五年十二月三十一日:5,850,000,000股普通股)。

12. 物業、廠房及設備

	物業、廠房及設備 港幣百萬元
原價:	
二零一六年一月一日結算	9,936
匯兑差額	(62)
增購	205
出售	(10)
轉撥自投資物業	197
轉撥至遞延支出	(7)
二零一六年六月三十日結算	**10,259**
累計折舊及減值:	
二零一六年一月一日結算	1,884
匯兑差額	(24)
本期折舊	140
出售	(10)
二零一六年六月三十日結算	**1,990**
賬面淨值:	
二零一六年六月三十日結算	**8,269**
二零一六年一月一日結算	8,052

港幣一億九千七百萬元集團自用的物業(連同相關的租賃土地)在集團開始自用後由投資物業轉撥至物業、廠房及設備。

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。董事局認為在二零一六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
二零一六年一月一日結算	199,380	29,069	228,449
匯兑差額	(569)	48	(521)
增購	137	1,298	1,435
落成後轉撥	1,069	(1,069)	–
轉撥至持作發展物業	–	(303)	(303)
轉撥自遞延支出	7	61	68
其他轉撥至物業、廠房及設備	(165)	(32)	(197)
公平值收益	1,092	1,215	2,307
	200,951	30,287	231,238
加：初始租賃成本	131	–	131
二零一六年六月三十日結算	**201,082**	**30,287**	**231,369**
二零一五年十二月三十一日結算（包括初始租賃成本）	199,506	29,134	228,640

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：			
二零一六年一月一日結算	98	99	197
增購	7	24	31
二零一六年六月三十日結算	**105**	**123**	**228**
累計攤銷：			
二零一六年一月一日結算	70	–	70
本期攤銷	5	–	5
二零一六年六月三十日結算	**75**	**–**	**75**
賬面淨值：			
二零一六年六月三十日結算	**30**	**123**	**153**
二零一六年一月一日結算	28	99	127

15. 合資公司

	二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**5,991**	5,829
合資公司所欠借款減撥備		
–免息	**12,255**	12,277
–計息	**1,257**	1,286
	19,503	19,392

16. 聯屬公司

	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**503**	534

17. 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	總計 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產			
二零一六年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註18）	**177**	**–**	**177**
可供出售資產 — 非上市投資	**–**	**6**	**6**
總計	**177**	**6**	**183**
二零一五年十二月三十一日結算			
可供出售資產 — 非上市投資	–	6	6
總計	–	6	6
綜合財務狀況表所示負債			
二零一六年六月三十日結算			
一項非控股權益的認沽期權（附註21）	**–**	**658**	**658**
總計	**–**	**658**	**658**
二零一五年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註18）	84	–	84
一項非控股權益的認沽期權（附註21）	–	509	509
總計	84	509	593

附註：

第二層次 — 金融工具採用報價以外的數據來計量公平值，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。

17. 金融工具公平值計量（續）

下表所示為截至二零一六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	非上市投資 港幣百萬元
二零一六年一月一日結算	509	6
增購	41	–
確認為財務支出淨額的公平值變化	108	–
二零一六年六月三十日結算	658	6
就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	108	–

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的報價或現金流量貼現估值法再以可觀察的輸入數據作支持而釐定。最重要的可觀察輸入數據是市場利率、匯率及市場孳息率。

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重要輸入數據，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。基於合理的其他假設而更改這類不可觀察輸入數據，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已落成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，則認沽期權於二零一六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

於二零一六年六月三十日及二零一五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：

	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	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	**29,973**	**30,960**	24,982	25,309

18. 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可抵銷被對沖的資產、負債或交易的虧損和收益，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。

	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	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				
– 一年後到期	**177**	**–**	–	84

19. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	**592**	293
預付款項及應計收益	**370**	488
其他應收款項	**2,071**	2,067
	3,033	2,848

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	二零一五年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	**587**	287
三至六個月	**3**	4
六個月以上	**2**	2
	592	293

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。

20. 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。

21. 貿易及其他應付款項

	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	**833**	1,210
欠中介控股公司賬項	**102**	96
欠一間同系附屬公司賬項	**81**	76
欠一間聯屬公司賬項	**30**	70
來自同系附屬公司的計息墊款	**140**	382
來自合資公司及關聯公司的計息墊款	**233**	239
來自一項非控股權益的墊款	**34**	34
租戶的租金按金	**2,410**	2,389
一項非控股權益的認沽期權 — 非流動	**658**	509
應計資本開支	**527**	1,171
其他應付款項	**2,936**	3,276
	7,984	9,452
計入非流動負債的一年後到期款項	**(658)**	(509)
	7,326	8,943

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	**812**	1,210
三至六個月	**19**	–
六個月以上	**2**	–
	833	1,210

22. 遞延税項

遞延税項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一六年一月一日結算	6,697
匯兑差額	(80)
於損益表支銷（附註9）	577
於其他全面收益支銷	41
二零一六年六月三十日結算	**7,235**
組成：	
遞延税項資產	(80)
遞延税項負債	7,315
	7,235

23. 股本

	公司	
	二零一六年六月三十日 港幣百萬元	二零一五年十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日結算 5,850,000,000股普通股	**10,449**	10,449

期內公司並無回購、出售或贖回其任何股份。

24. 儲備

	收益儲備* 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
二零一六年一月一日結算	204,380	(1,108)	1,689	(66)	903	205,798
本期溢利	5,334	–	–	–	–	5,334
其他全面收益						
現金流量對沖						
– 於期內確認收益	–	–	–	252	–	252
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	(4)	–	(4)
– 遞延稅項	–	–	–	(41)	–	(41)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	–	–	–	(2)	(197)	(199)
海外業務匯兌差額淨額	–	–	–	–	(465)	(465)
本期全面收益總額	5,334	–	–	205	(662)	4,877
二零一五年第二次中期股息	(2,808)	–	–	–	–	(2,808)
二零一六年六月三十日結算	**206,906**	**(1,108)**	**1,689**	**139**	**241**	**207,867**

* 二零一六年六月三十日結算的收益儲備包括二零一六年十二月三十一日止年度擬派的第一次中期股息港幣十三億四千六百萬元（二零一五年十二月三十一日：二零一五年擬派的第二次中期股息港幣二十八億零八百萬元）。

25. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一六年一月一日結算	1,702
本期應佔溢利減虧損	111
應佔海外業務匯兌差額	(7)
應佔本期全面收益總額	104
已付及應付股息	(72)
一項非控股權益注資	79
二零一六年六月三十日結算	**1,813**

一項非控股權益注資乃指 Simon Property Group 持有之 Brickell City Centre 項目零售部分百分之二十五權益。

26. 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 港幣百萬元	二零一五年 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	**–**	154
已獲董事局批准但未訂約	**29**	80
投資物業		
已訂約	**6,744**	3,186
已獲董事局批准但未訂約	**9,852**	13,130
	16,625	16,550
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	**1,454**	411
已獲董事局批准但未訂約	**1,848**	2,837
	3,302	3,248

* 當中集團承擔資金港幣十一億五千二百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣十一億九千萬元）。

27. 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十四億六千四百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣三十二億七千一百萬元）。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一億八千一百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣一億七千七百萬元）。

28. 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,按集團扣除税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。現有服務協議由二零一四年一月一日起生效,為期三年至二零一六年十二月三十一日屆滿。截至二零一六年六月三十日止期內,應支付的服務費用為港幣一億零二百萬元(二零一五年:港幣一億一千九百萬元)。支出為港幣三千四百萬元(二零一五年:港幣二千九百萬元),已照成本價支付;此外,已就分擔行政服務支付港幣三千六百萬元(二零一五年:港幣三千二百萬元)。

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及太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。租賃框架協議起始為期兩年至二零一五年十二月三十一日止。協議已於二零一五年十月一日續期三年,由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。截至二零一六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五千二百萬元(二零一五年:港幣四千九百萬元)及港幣四千六百萬元(二零一五年:港幣四千四百萬元)。

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。

此外,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。

28. 關聯方交易（續）

		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	
	附註	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
購買服務	*(a)*	**–**	–	**10**	10	**–**	–	**–**	–	**–**	–
租金收入	*(b)*	**–**	2	**48**	46	**6**	6	**44**	41	**6**	5
酒店收入		**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**1**	1
其他收入	*(a)*	**–**	–	**3**	3	**–**	1	**1**	1	**–**	–
利息收入	*(c)*	**35**	32	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
利息支出	*(c)*	**–**	–	**283**	349	**–**	–	**–**	–	**3**	4

附註：

(a) 向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) 於二零一六年六月三十日，向合資公司提供的借款於附註15披露。由同系附屬公司、合資公司、聯屬公司及關連公司提供的墊款於附註21披露。集團與太古公司集團訂有多項貸款協議，詳情於第23頁披露。欠同系附屬公司Swire Finance Limited的借款則於第25頁披露。

於二零一六年六月三十日，應收直接控股公司款項為港幣一千三百萬元（二零一五年十二月三十一日：港幣二千萬元）。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。

附加資料

企業管治

在本中期報告所包括的會計期間內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，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（「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，集團並無回購、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. 何祖英辭任公司常務董事，由二零一六年四月十四日起生效。

2. 安格里退任公司常務董事，由二零一六年五月十日舉行的二零一六年股東周年大會結束時起生效。

董事權益

於二零一六年六月三十日，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					
	實益擁有					
太古地產有限公司	個人	家族	信託權益	股份總數	佔有投票權股份百分比（%）	附註
柏聖文	700	–	–	700	0.00001	
包逸秋	–	8,400	–	8,400	0.00014	

	持有身份					
	實益擁有					
英國太古集團有限公司	個人	家族	信託權益	股份總數	佔已發行股本百分比（在該類別內）（%）	附註
每股一英鎊的普通股						
施銘倫	3,205,023	–	19,222,920	22,427,943	22.43	(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					
	實益擁有					
太古股份有限公司	個人	家族	信託權益	股份總數	佔有投票權股份百分比（在該類別內）（%）	附註
'A' 股						
柏聖文	1,000	–	–	1,000	0.0001	
包逸秋	–	12,000	–	12,000	0.0013	

附註：

(1) 施銘倫是持有在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司7,899,584股普通股及2,237,039股優先股的信託的受託人，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

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，於二零一六年六月三十日，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：

於二零一六年六月三十日：

(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（「太古」）擁有太古股份有限公司百分之五十四點六七的股本權益及太古股份有限公司股份附帶的百分之六十三點一六的投票權，而太古股份有限公司擁有公司權益，因此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4,796,765,835股股份權益。

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、透支及永久資本證券總計。

債務淨額　借款總額扣除銀行存款及銀行結餘。

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

比率

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一六年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月五日
除息交易	九月七日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一六年度第一次中期股息的資格	九月九日
派發二零一六年度第一次中期股息	十月五日
宣佈年度業績	二零一七年三月
股東周年大會	二零一七年五月

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

股票託管處

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 30170
College Station, TX 77842-3170
U.S.A.

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

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

公共事務

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

網址：www.swireproperties.com

徵求回應

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

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



© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

www.swireproperties.com