

二零一五年中期報告

太古地產有限公司

股份代號：1972



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		變幅
		二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	
業績				
收入		9,386	8,338	+12.6%
營業溢利		9,605	7,103	+35.2%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	3,938	3,775	+4.3%
列賬		8,493	6,461	+31.5%
來自營運的現金		5,579	5,618	-0.7%
融資前的現金流入淨額		2,220	1,468	+51.2%
每股盈利				
基本	(c)	0.67	0.65	+3.1%
列賬	(c)	1.45	1.10	+31.8%
每股股息				
第一次中期		0.23	0.22	+4.5%
財務狀況				
權益總額(包括非控股權益)		215,108	208,547	+3.1%
債務淨額		33,773	34,071	-0.9%
資本淨負債比率	(a)	15.7%	16.3%	-0.6個百分點
公司股東應佔每股權益				
基本	(a), (b)	38.08	36.95	+3.1%
列賬	(a)	36.50	35.50	+2.8%

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以及公司股東應佔財務報表所示權益與基本權益的對賬載於第6頁。

(c) 請參閱財務報表附註11的加權平均股數。

二零一五年上半年股東應佔綜合溢利為港幣八十四億九千三百萬元，而二零一四年上半年則為港幣六十四億六千一百萬元。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一億六千三百萬元，由二零一四年上半年港幣三十七億七千五百萬元增至二零一五年同期的港幣三十九億三千八百萬元。

股息

董事局已宣佈截至二零一五年六月三十日止期間的第一次中期股息為每股港幣二十三仙（二零一四年：港幣二十二仙）。第一次中期股息合共港幣十三億四千六百萬（二零一四年：港幣十二億八千七百萬元），將於二零一五年十月五日派發予於二零一五年九月十一日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一五年九月九日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一五年四月，太古地產位於鰂魚涌的酒店式住宅項目太古坊栢舍開始接受預租。該項目於二零一五年八月開幕，提供一百一十一個酒店式住宅單位，總樓面面積約為六萬三千平方呎。

二零一五年四月，太古地產與遠洋地產合作發展的零售項目成都遠洋太古里正式開幕。該項目總樓面面積逾一百三十二萬六千平方呎。

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

二零一五年五月，太古地產與中華汽車有限公司（「中巴」）成立合資公司，有條件收購一幅位於香港柴灣的地皮。交易須待若干條件獲達成後方可完成，包括與香港政府達成補地價協議。該地皮及毗鄰之若干土地擬重建為住宅及商業綜合項目，預計擬發展項目之總樓面面積約為六十九萬二千平方呎。太古地產擁有合資公司八成實益權益，兩成實益權益由中巴持有。

二零一五年七月，太古地產的附屬公司與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司達成框架協議，表明雙方擬於上海浦東新區前灘聯合發展一項總樓面面積約一百三十三萬平方呎的零售項目。成立擬合資公司及進行該項目須待若干先決條件獲達成後方可作實。若合資公司成立，預計太古地產將擁有該項目百分之五十權益。

業務表現

基本溢利由二零一四年上半年的港幣三十七億七千五百萬元增至二零一五年上半年的港幣三十九億三千八百萬元，主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加，以及出售香港高尚住宅物業的溢利上升。

來自物業投資的基本溢利增長百分之四。二零一五年上半年的總租金收入為港幣五十三億六千八百萬元，而二零一四年上半年則為港幣五十億四千五百萬元。收入增加主要反映香港辦公樓及中國內地零售物業的租金上升。

二零一五年上半年，物業買賣錄得港幣十億二千五百萬元的營業溢利，而二零一四年上半年的營業溢利則為港幣八億零七百萬元。二零一五年上半年的溢利大部分來自出售香港瀚然項目的九十六個單位及出售蔚然和 MOUNT PARKER RESIDENCES 項目的餘下單位。

來自酒店業務的溢利較二零一四年上半年減少，主要反映香港的酒店表現較弱。

二零一五年上半年的財務支出淨額為港幣六億三千一百萬元，較二零一四年上半年的港幣六億五千八百萬元減少百分之四，主要反映集團在中國內地的借款及借貸成本均有所下降，以及因非控股權益擁有者所持認沽期權公平值變動，令財務支出減少。

計入中國內地投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一五年上半年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣四十六億一千萬元，而二零一四年上半年的收益淨額為港幣二十七億五千七百萬元。

財務

於二零一五年六月三十日的債務淨額為港幣三百三十七億七千三百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣三百四十億七千一百萬元。資本淨負債比率由二零一四年十二月三十一日的百分之十六點三下降至二零一五年六月三十日的百分之十五點七。借款減少主要來自出售香港及邁阿密買賣物業單位所得的款項，但部分被香港投資和買賣物業以及發展邁阿密 Brickell City Centre 項目的開支所抵銷。於二零一五年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百億四千六百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為港幣九十六億二千二百萬元。

展望

二零一五年上半年，市場對香港辦公樓樓面的需求回升，預料這趨勢將會持續。市場對中區的辦公樓仍有需求。太古坊的續約租金有所調升。

在廣州，儘管未來幾年新辦公樓的供應量料將大增，預期市場對天河商業區甲級辦公樓的需求仍然強勁。預期北京的辦公樓的租金將會因需求下降及供應量增加而走弱。

儘管香港整體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仍然全部租出。

二零一五年下半年，儘管廣州、北京及成都市場對奢侈品的需求有所減弱，預期該三個城市的零售銷售額仍繼續有高於全國平均水平的增長。

於二零一五年下半年，物業買賣溢利預期將於出售香港瀚然、肆然、蔚然、MOUNT PARKER RESIDENCES及WHITESANDS等項目的住宅單位後確認。預期溢利亦會於出售中國內地成都大慈寺項目的辦公樓部分後確認。

邁阿密的物業買賣溢利預期將於二零一五年後期起，當部分預售單位開始交付予買家時確認。

集團在香港及北京的酒店表現於二零一五年下半年料將持續疲弱。儘管經營情況困難，預期廣州及邁阿密的酒店業績將有所改善。

主席

史樂山

香港，二零一五年八月二十日

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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
收入			
總租金收入			
辦公樓	2,994	2,790	5,707
零售物業	2,187	2,086	4,260
住宅	187	169	353
其他收益 ⁽¹⁾	65	64	136
物業投資	5,433	5,109	10,456
物業買賣	3,403	2,707	3,842
酒店	550	522	1,089
總收入	9,386	8,338	15,387
營業溢利/(虧損)			
物業投資	4,145	3,947	7,878
投資物業估值收益	4,458	2,357	1,956
物業買賣	1,025	807	1,180
酒店	(23)	(8)	(22)
營業溢利總額	9,605	7,103	10,992
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	753	1,104	1,604
應佔溢利	8,493	6,461	9,516

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供公司股東應佔的財務報表所示與基本溢利及財務報表所示與基本權益的對賬。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。

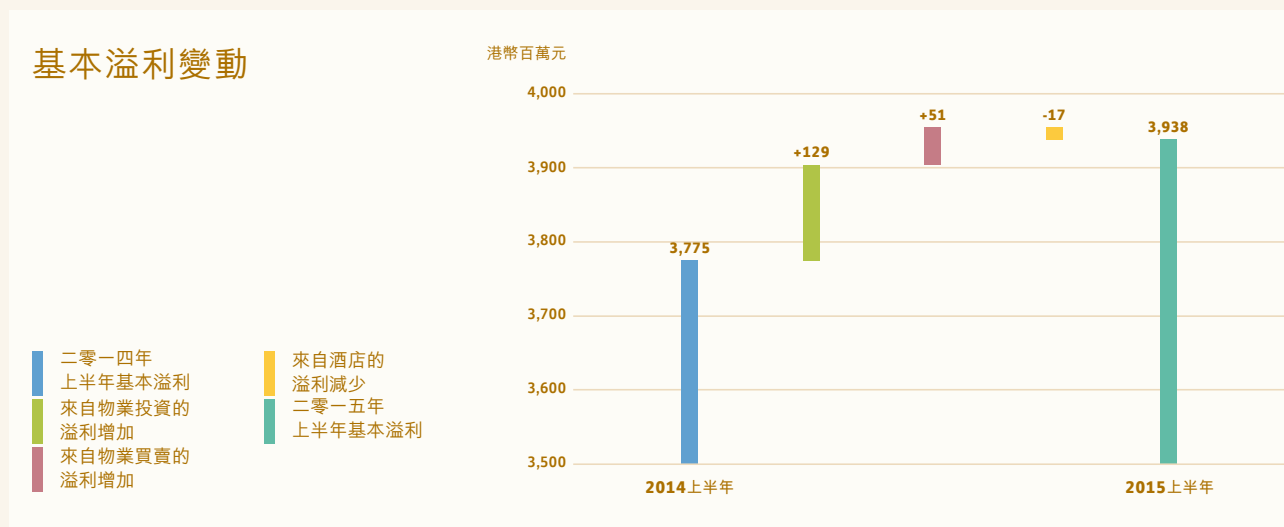
	附註	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
		二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
基本溢利				
財務報表所示公司股東應佔溢利		8,493	6,461	9,516
有關投資物業的調整：				
投資物業重估	(a)	(5,202)	(3,265)	(3,148)
投資物業的遞延稅項	(b)	565	505	710
出售物業的變現溢利	(c)	19	19	29
集團自用投資物業折舊	(d)	10	7	16
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		27	3	1
非控股權益擁有人所持認沽期權相關負債公平值的變動	(e)	26	45	28
公司股東應佔基本溢利		3,938	3,775	7,152

	附註	六月三十日		十二月三十一日
		二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
基本權益				
財務報表所示公司股東應佔權益		213,533	205,997	207,691
投資物業的遞延稅項		5,793	5,032	5,234
持作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	(f)	2,558	2,358	2,354
集團自用投資物業重估		825	791	793
集團自用投資物業累計折舊		72	57	65
公司股東應佔基本權益		222,781	214,235	216,137
基本非控股權益		1,637	848	912
基本權益		224,418	215,083	217,049

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及聯屬公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動主要包括中國內地投資物業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) 在計算非控股權益擁有人所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有人持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本扣除累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應在香港會計準則第40號，則該等由附屬公司及合資公司擁有及長期持作綜合物業發展的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撇減會記入重估儲備而非綜合損益表中。

基本溢利



基本溢利由二零一四年上半年的港幣三十七億七千五百萬元增至二零一五年上半年的港幣三十九億三千八百萬元，主要反映零售及辦公樓投資物業的收入增加，以及出售香港高尚住宅物業的溢利上升。來自物業投資的基本溢利增長百分之四，主要反映香港及中國內地辦公樓及零售物業的租金上升。物業買賣溢利大部分來自出售香港瀚然項目的九十六個單位及出售蔚然和 MOUNT PARKER RESIDENCES 項目的餘下單位。來自酒店業務的溢利較二零一四年上半年減少。

物業組合概覽

於二零一五年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約為三千一百三十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百三十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千一百五十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約五百八十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百九十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及高尚住宅物業。在中國內地，太古地產於北京、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。

下表列出於二零一五年六月三十日，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/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	10.2	2.5	0.7	0.6	–	14.0
中國內地	2.0	3.8	1.1	0.1	–	7.0
美國及其他	–	–	0.5	–	–	0.5
總計	12.2	6.3	2.3	0.7	–	21.5

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/ 酒店式住宅	規劃中	總計
香港	1.8	–	–	–	0.1	1.9
中國內地	0.9	0.5	0.3	–	–	1.7
美國及其他	0.3	0.3	0.2	0.1	1.3 ⁽²⁾	2.2
總計	3.0	0.8	0.5	0.1	1.4	5.8

投資物業總計 (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/ 酒店式住宅	規劃中	總計
總計	15.2	7.1	2.8	0.8	1.4	27.3

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

(2) 二零一三年七月購入的總樓面面積五十五萬八千平方呎的用地，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、美國邁阿密 Brickell City Centre 項目兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座已落成的辦公樓「睿東中心」，以及已落成的香港蔚然、肆然、MOUNT PARKER RESIDENCES、瀚然、WHITESANDS 住宅項目和邁阿密 ASIA 住宅項目的餘下待售單位。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

下表列出於二零一五年六月三十日，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	0.7	–	0.7
美國	–	3.0	3.0
總計	0.8	3.2	4.0

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為一千零五十萬平方呎。於二零一五年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔總租金收入合共港幣二十九億五千萬元。於二零一五年六月三十日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千三百零四億八千萬，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百四十三億四千三百萬元。

香港辦公樓物業組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一五年六月三十日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	100%
太古城中心	1,632,930	98%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	100%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	99%	100%
科技中心 ⁽²⁾	893,516	100%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	98%	20%/50%/100%
總計	10,463,768		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

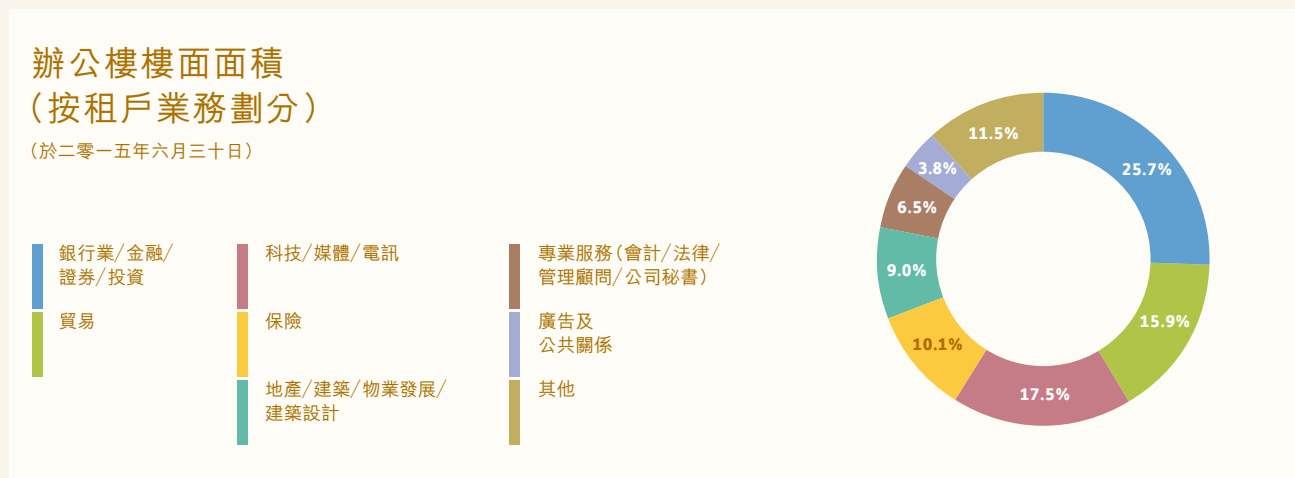
(2) 不包括二零一四年開始重建為甲級辦公樓的常盛大廈及香港政府於康和大廈內擁有面積約十八萬七千平方呎的樓面。

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

二零一五年上半年集團的香港辦公樓物業組合總租金收入為港幣二十八億零二百萬元，較二零一四年同期增加百分之七，反映太古坊和太古城中心的續約租金有所上調及太古廣場的租用率上升。於二零一五年六月三十日，香港辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。

市場對集團在香港的辦公樓需求有所提升。中國內地企業在中區正租用更多的辦公樓樓面，而我們現有租戶亦租用更多空間。於二零一五年六月三十日，太古廣場辦公樓的租用率為百分之九十八。太古坊和太古城中心的租金水平因高租用率和穩健需求而保持強勁。

下圖列出於二零一五年六月三十日，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。

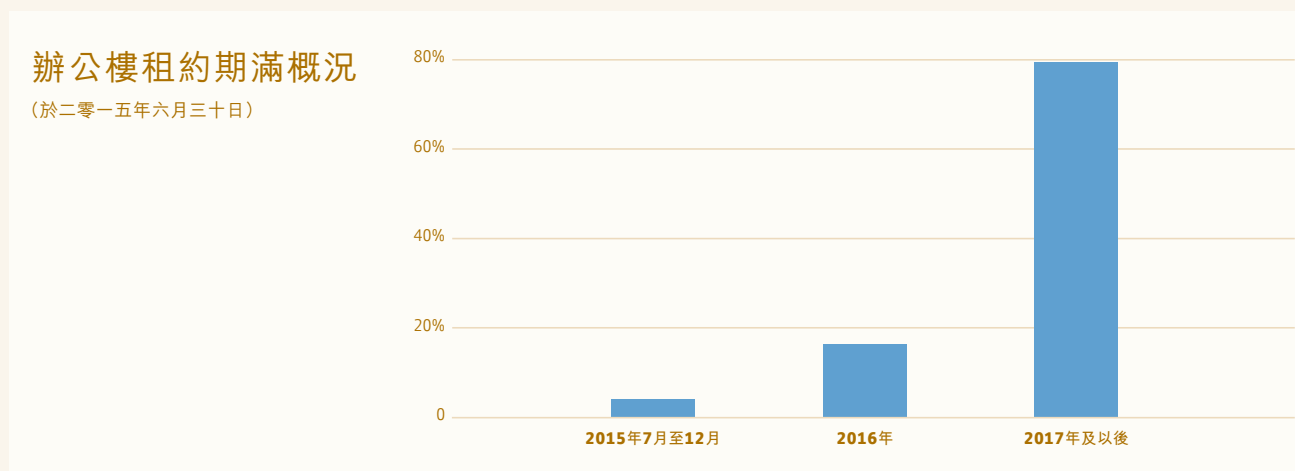


於二零一五年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零一五年六月三十日止六個月內的應佔總租金收入計）合共租用集團香港辦公樓應佔總樓面面積約百分之二十一。

香港辦公樓市場展望

二零一五年上半年，市場對香港辦公樓樓面的需求回升，預料這趨勢將會持續。市場對中區辦公樓仍有需求。太古坊的續約租金有所調升。

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）佔集團於二零一五年六月份（截至六月三十日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一五年六月應佔總租金收入計的租約，有約百分之四點一將於二零一五年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十六點五的租約將於二零一六年期滿。



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。於二零一五年上半年，來自集團香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣十四億零六百萬元。於二零一五年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十八億八千六百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百八十五億三千三百萬元。

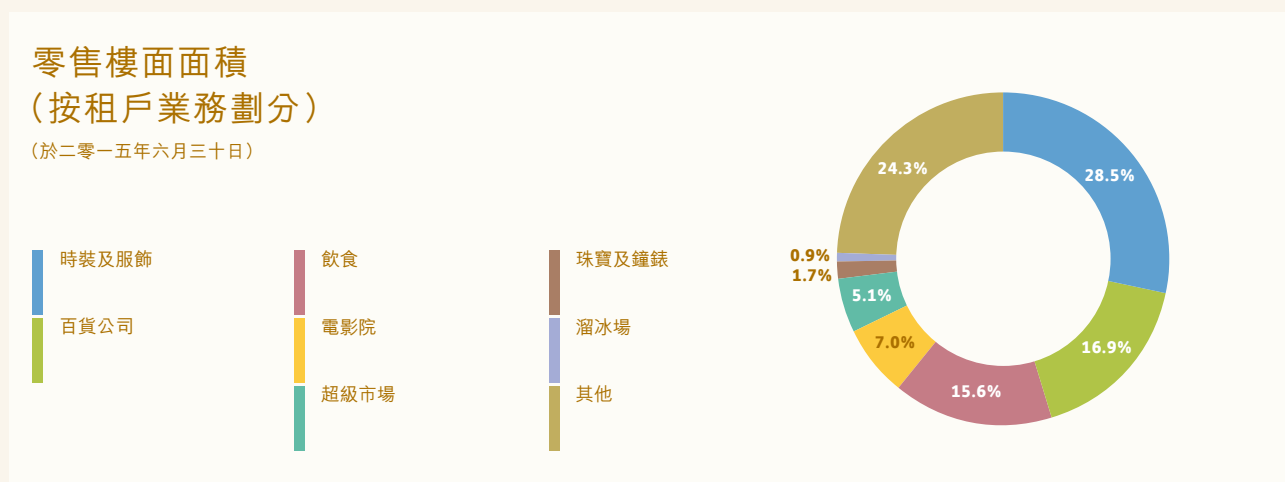
太古廣場購物商場及東薈城名店倉的銷售額下跌，反映香港零售市場疲弱。太古城中心於完成優化工程及改變租戶組合後，銷售額有所增長。

香港零售物業組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零一五年六月三十日)	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）。

於二零一五年上半年，集團香港零售物業組合的總租金收入為港幣十三億六千三百萬元，而二零一四年同期則為港幣十三億四千四百萬元。期內，集團商場的實際租用率為百分之一百。

下圖列出於二零一五年六月三十日，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。

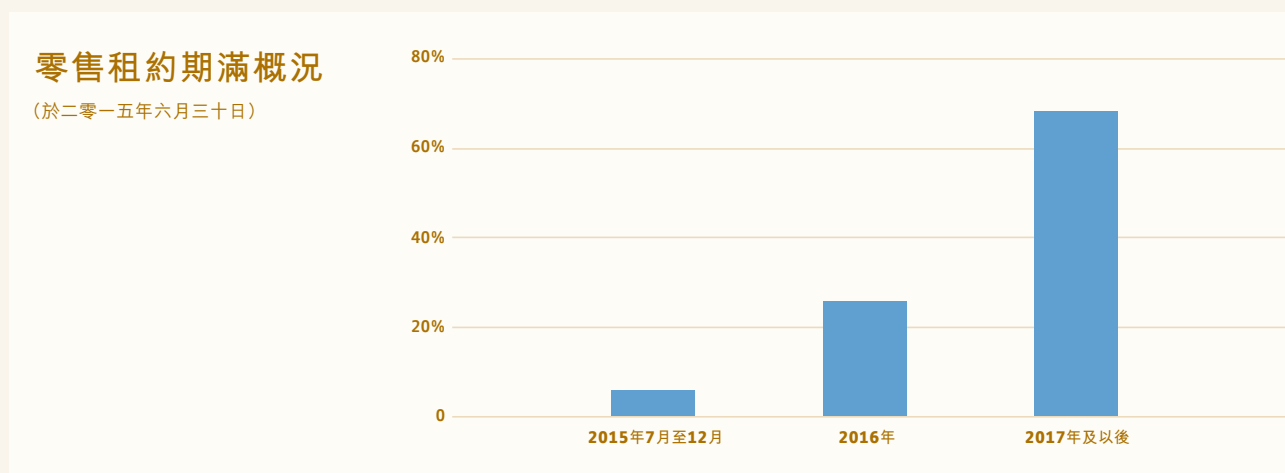


於二零一五年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零一五年六月三十日止六個月內的應佔總租金收入計）合共租用集團香港零售應佔總樓面面積約百分之二十七。

香港零售市場展望

儘管香港整體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仍然全部租出。

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）佔集團於二零一五年六月份（截至六月三十日止）的應佔總租金收入百分比。按二零一五年六月應佔總租金收入計的租約，有約百分之五點八將於二零一五年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點九的租約將於二零一六年期滿。



住宅物業

已落成的住宅物業組合包括香港的酒店式住宅太古廣場栢舍及太古坊栢舍，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。於二零一五年六月三十日，住宅物業組合的租用率為百分之九十四，反映市場對太古廣場栢舍的需求有所改善。新落成的太古坊栢舍已於二零一五年四月開始接受預租，並於二零一五年八月開幕。

預期太古廣場栢舍於二零一五年下半年將有穩定的表現。

發展中的投資物業

東涌市地段第11號

這幅毗鄰東薈城名店倉的商業用地正發展為一座零售及酒店總樓面面積合共約四十六萬平方呎的商業大廈。該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一七年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

新九龍內地段第6312號

這幅位於九龍灣宏照道與臨利街交界處的商業用地正發展為一座總樓面面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓。該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一七年落成。

太古坊重建計劃

太古坊常盛大廈正在重建為一座五十層高、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓。該項目正在進行挖掘及地基工程，預期將於二零一八年落成。太古坊重建計劃的第二階段（將康和大廈及和域大廈重建為一座辦公樓）正在規劃當中。該重建計劃將包括一個佔地約六萬九千平方呎的園景廣場。

黃竹坑道8-10號

這幅位於黃竹坑道8-10號的商業用地正在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，預期將於二零一八年落成。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

中國內地物業組合樓面面積合共為一千三百六十萬平方呎（集團應佔權益為九百四十萬平方呎），其中已落成物業共一千零二十萬平方呎，餘下的三百四十萬平方呎正在發展中。於二零一五年上半年，中國內地投資物業應佔總租金收入合共港幣十二億二千四百萬元。於二零一五年六月三十日，中國內地投資物業的估值為港幣五百八十一億九千二百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百一十八億四千二百萬元。

中國內地物業組合 ⁽¹⁾	總樓面面積（平方呎）（按100%為基準計）			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	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
成都大慈寺項目 ⁽²⁾	2,855,566	1,326,839	1,528,727	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	5,825	2,912	2,913	100%
小計	10,151,432	7,507,876	2,643,556	
<u>發展中</u>				
上海興業太古匯 ⁽³⁾	3,457,375	2,930,068	527,307	50%
總計	13,608,807	10,437,944	3,170,863	

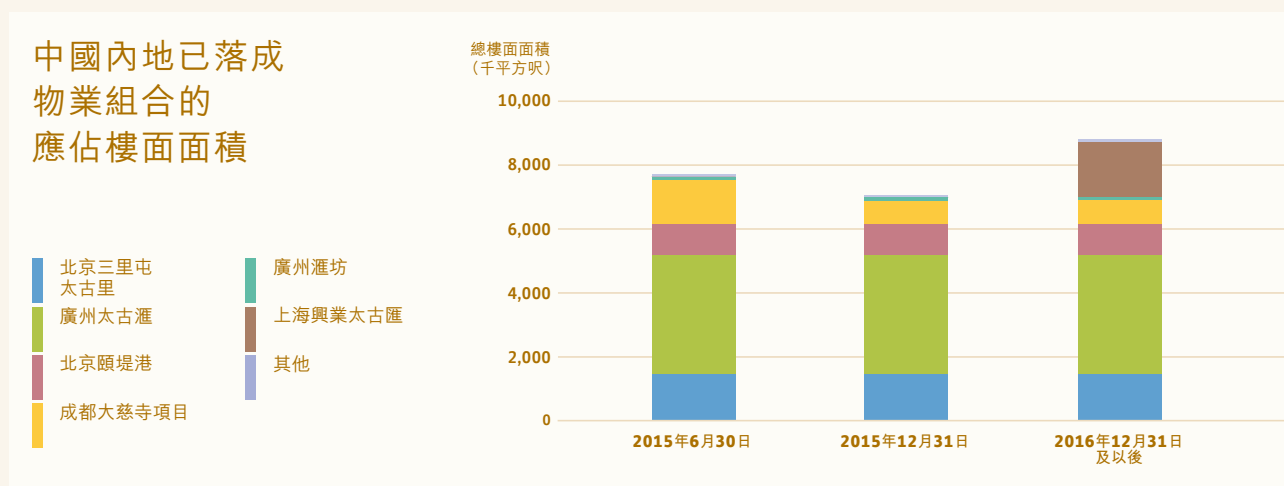
(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 大慈寺項目的零售部分「成都遠洋太古里」已於二零一五年四月正式開幕；辦公樓部分「睿東中心」已發展作買賣用途。在二零一三年八月已預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。該項目的酒店部分「博舍」（包括四十二個酒店式住宅單位）已於二零一五年七月起陸續開業。

(3) 興業太古匯（前稱大中里項目）預期由二零一六年起分階段啟用。

二零一五年上半年集團中國內地投資物業組合的總租金收入為港幣十億一千萬元，較二零一四年同期增加港幣一億一千一百萬元，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應佔樓面面積的預期增長。



零售物業

二零一五年上半年，集團中國內地零售物業組合的總租金收入為港幣八億二千四百萬元，較二零一四年同期上升百分之十一。

於二零一五年上半年，由於續約租金上調，三里屯太古里的總租金收入上升；零售銷售額增加百分之七。於二零一五年六月三十日，整體租用率為百分之九十五。

二零一五年上半年，廣州太古滙的總租金收入上升。零售銷售額增加百分之二十一，原因是租戶組合因二零一四年租約到期而有所改變。購物商場於二零一五年六月三十日的租用率為百分之九十九。

於二零一五年六月三十日，北京頤堤港購物商場的租用率為百分之九十四。零售銷售額於二零一五年上半年增加百分之三十六。自二零一四年十二月北京地鐵14號綫開通後，到訪商場的人流有所增加。商場正進行首次重要續租。

成都遠洋太古里已於二零一五年四月正式開幕。自二零一四年十月試營業以來，零售銷售額及到訪人流都有所增長。於二零一五年六月三十日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之八十七的樓面。場內百分之七十的店舖已經開業。

二零一五年下半年，儘管廣州、北京及成都市場對奢侈品的需求有所減弱，預期該三個城市的零售銷售額仍繼續有高於全國平均水平的增長。

辦公樓

二零一五年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合總租金收入為港幣一億八千萬元，較二零一四年同期上升百分之十八。

儘管過去十二個月廣州新辦公樓供應量大增，於二零一五年六月三十日，太古滙辦公樓的租用率為百分之一百。在廣州，儘管未來幾年新辦公樓的供應量料將大增，預期市場對天河商業區甲級辦公樓的需求仍然強勁。

於二零一五年六月三十日，北京頤堤港一座的租用率為百分之九十七。於二零一五年上半年，北京辦公樓的需求受壓。預期北京的辦公樓的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（前稱大中里項目）將包括一個購物商場、兩座辦公樓、三間酒店及酒店式住宅。該項目的地庫及下層結構工程已接近完成，地面工程正在進行中，一座辦公樓及一間酒店的上蓋工程已完成並封頂，預期將於二零一六年起分階段啟用。

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）。

該項目第一期包括一座購物中心、邁阿密東隅酒店及將由東隅經營的酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座住宅大廈（Reach及Rise）。住宅大廈正發展作出售用途。該項目第一期的建築工程已於二零一二年展開，預期於二零一五年年底完成。位於該項目範圍內的一個輕鐵站作為項目中的一部分正在進行裝修。

於二零一三年一月及二零一五年四月，太古地產先後分別與Bal Harbour Shops及Bal Harbour Shops和Simon Property Group達成協議，共同發展Brickell City Centre項目的零售業務。太古地產仍將作為Brickell City Centre項目的主要發展商。

於二零一五年六月三十日，太古地產持有Brickell City Centre項目辦公樓、酒店及住宅部分百分之一百權益，以及零售部分百分之六十一點五權益，而零售部分餘下的權益則由Simon Property Group（百分之二十五）及Bal Harbour Shops（百分之十三點五）分別持有。Bal Harbour Shops可於零售部分正式開業兩周年後行使期權，將其權益售予太古地產。

Brickell City Centre項目第二期規劃為一個綜合發展項目，由零售、辦公樓、酒店及住宅組成，包括一座名為One Brickell City Centre的八十層高大樓。該項目第二期包括太古地產於二零一三年七月購入的一幅位於700 Brickell Avenue的用地，並將連接Brickell City Centre發展項目與Brickell Avenue。太古地產持有該項目第二期百分之一百權益。

於二零一五年六月三十日，Brickell City Centre第一期發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣三十四億八千九百萬元。

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	61.5%
辦公樓	260,000	100%
酒店式住宅	109,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
住宅 ⁽²⁾	1,134,000	100%
停車場、天台及通道區	2,713,000	100%
第一期總計	4,924,000	
第二期		
住宅 ⁽²⁾	520,000 ⁽⁴⁾	100%
未來的綜合大樓	1,300,000 ⁽⁴⁾	100%
第一期及第二期總計	6,744,000	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房和設備內。

(2) Brickell City Centre的住宅部分正發展作買賣用途。

(3) 指租用面積/實用面積，不包括停車場、天台及通道區用地。

(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

雖然競爭仍然激烈，但零售物業市場表現令人鼓舞。

辦公樓市場繼續自二零零八年經濟衰退帶來的不利影響中復甦，新辦公樓供應不多。

投資物業估值

集團按公開市場價值為基準，於二零一五年六月三十日對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十四的物業由戴德梁行估值）。是次估值的總額（未扣除中國內地相關遞延稅項）為港幣二千二百四十五億二千四百萬元，而於二零一四年十二月三十一日的估值則為港幣二千一百八十七億二千萬元。

投資物業組合的估值略為上升，主要由於香港太古坊和太古城中心及中國內地廣州太古滙的租金收入增加。

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

經核數師審閱的財務資料 投資物業

	集團		
	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一五年一月一日結算	194,991	23,729	218,720
滙兌差額	(20)	(11)	(31)
增購	114	1,431	1,545
出售	–	(21)	(21)
轉撥自發展中物業	–	18	18
其他轉撥至物業、廠房及設備淨額	(160)	(5)	(165)
公平值收益	3,951	507	4,458
	198,876	25,648	224,524
加：初始租賃成本	146	–	146
二零一五年六月三十日結算	199,022	25,648	224,670
二零一四年十二月三十一日結算（包括初始租賃成本）	195,226	23,729	218,955

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 項目兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座已落成的辦公樓「睿東中心」，以及已落成的香港蔚然、肆然、

MOUNT PARKER RESIDENCES、瀚然、WHITESANDS 住宅項目和邁阿密 ASIA 住宅項目的餘下待售單位。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	實際/預計 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 5 Star Street ⁽²⁾	408 ⁽¹⁾	2010	100%
- 蔚然 ⁽²⁾	1,588 ⁽¹⁾	2012	87.5%
- 肆然 ⁽²⁾	5,739 ⁽¹⁾	2013	100%
- MOUNT PARKER RESIDENCES ⁽²⁾	2,748 ⁽¹⁾	2013	80%
- 瀚然 ⁽²⁾	42,721 ⁽¹⁾	2015	100%
- WHITESANDS (前稱長沙嶼南道160號)	64,410	2015	100%
中國內地			
- 成都睿東中心	1,300,517	2014	50%
美國			
- 邁阿密市 ASIA ⁽²⁾	5,359 ⁽¹⁾	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 堅道100號	195,533	2016	100%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre, Reach	567,000 ⁽¹⁾	2015年底	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre, Rise	567,000 ⁽¹⁾	2015年底	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%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪實	550,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre, North Square 地皮	520,000	不適用	100%

(1) 所註明面積指實用面積 (平方呎)。

(2) 截至二零一五年六月三十日的餘下待售單位。

香港

截至二零一五年八月十八日，位於西摩道的住宅項目蔚然已售出全部一百二十六個單位，其中三個單位的溢利已於二零一五年上半年確認。太古地產持有該項目百分之八十七點五權益，並負責管理該物業。

截至二零一五年八月十八日，位於西摩道的住宅項目肆然已售出三十個單位中的二十九個，其中一個單位的溢利已於二零一五年上半年確認。太古地產持有該項目百分之一百權益，並負責管理該物業。

位於九龍何文田的住宅項目 DUNBAR PLACE 已售出全部五十三個單位，其中最後一個單位的溢利已於二零一五年上半年確認。太古地產持有該項目百分之五十權益，並負責管理該物業。

截至二零一五年八月十八日，位於鰂魚涌的住宅項目 MOUNT PARKER RESIDENCES 已售出九十二個單位中的九十一個，其中九個單位的溢利已於二零一五年上半年確認。太古地產持有該項目百分之八十權益，並負責管理該物業。

位於西摩道33號的住宅項目瀚然已於二零一五年一月落成並於二零一五年四月開始交付予買家。截至二零一五年八月十八日，瀚然已售出一百二十七個單位中的一百零八個，其中九十六個單位的溢利已於二零一五年上半年確認；預期餘下已售出單位的銷售溢利將於二零一五年下半年確認。太古地產持有該項目百分之一百權益，並負責管理該物業。

位於大嶼山的 WHITESANDS (前稱長沙嶼南道160號) 正發展為二十八座獨立洋房，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。該項目正進行內部、外部終飾及綠化工程，並已於二零一五年二月獲發入伙紙，預期於二零一五年下半年可交付予買家，現時銷售尚未展開。該發展項目由太古地產全資擁有。

堅道100號的上蓋工程正在進行中，預期項目於二零一六年落成，於二零一七年可交付予買家。項目樓高五十層，將提供一百九十七個住宅單位。該發展項目由太古地產全資擁有。

中國內地

甲級辦公樓睿東中心已於二零一四年十二月落成。預期該辦公樓將於二零一五年下半年開始交付予買家。

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 及 Rise) 將合共提供七百八十個單位，實用面積合共一百一十三萬四千平方呎。

集團於二零一四年六月開始發售 Reach 的單位及在同年十一月發售 Rise 的單位。截至二零一五年八月十八日，三百一十七個 Reach 單位及一百二十九個 Rise 單位經已售出。該發展項目預期於二零一五年後期落成並可交付予買家。

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，一個頂層複式單位仍未推售。

展望

於二零一五年下半年，物業買賣溢利預期將於出售香港瀚然、肆然、蔚然、MOUNT PARKER RESIDENCES 及 WHITESANDS 等項目的住宅單位後確認。預期溢利亦會來自出售成都大慈寺項目的辦公樓部分。

邁阿密的物業買賣溢利預期將於二零一五年後期起，當部分預售單位開始交付予買家時確認。

租賃及管理業務

太古地產負責重建由太古公司擁有、位於司徒拔道53號的傲璇，並負責為該項目提供租賃及管理服務。這個優越住宅項目由普里茨克建築獎得主法蘭克·蓋瑞 (Frank Gehry) 設計，樓高十二層，提供十個全層單位及兩個複式花園單位。於二零一五年六月三十日，傲璇已租出四個單位。

屋苑管理

太古地產管理其發展的十九個住宅屋苑，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

太古酒店於香港、中國內地及英國擁有並管理酒店，包括The House Collective、東隅及Chapter Hotels三個品牌。The House Collective由香港奕居、北京瑜舍及成都博舍組成，均為亞洲區的獨特精品酒店。東隅系列為休閒式酒店；而Chapter Hotels則是位於英國小鎮和城市、極富當地特色的酒店。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 (由集團管理)	客房數目 (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	345	100%
- 逸泰居 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 成都博舍 ⁽²⁾	142	50%
英國		
- 查頓漢 The Montpellier Chapter	61	100%
- 布里斯托 Avon Gorge Hotel	75	100%
- 埃塞特 The Magdalen Chapter	59	100%
- 布萊頓 Hotel Seattle	71	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海興業太古匯之酒店項目 ^{(2), (3)}	275	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
總計	2,466	

(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) 包括酒店式住宅單位。

(3) 模組數目。

香港

太古地產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。

位於香港的酒店（包括由太古地產管理及非由太古地產管理的酒店）在二零一五年上半年的溢利減少。過夜的訪港旅客人數減少令酒店經營情況困難。

中國內地

太古地產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（包括酒店式住宅單位）的博舍。太古地產全資擁有瑜舍，並持有北京東隅及博舍各百分之五十權益。另外，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酒店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）。

二零一五年上半年，瑜舍和北京東隅的經營情況困難。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二零一五年上半年仍有改善。

成都大慈寺項目的酒店部分博舍已於二零一五年六月三十日落成，並於二零一五年七月起陸續開業。

上海興業太古滙的一間非由太古地產管理及兩間由太古地產管理（包括酒店式住宅）的酒店項目正在發展中。

美國

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。於二零一五年上半年，該酒店表現令人滿意，入住率及平均客房租金較二零一四年同期均有所改善。

發展中的邁阿密東隅是 Brickell City Centre 項目第一期的一部分，該大廈已於二零一四年十二月封頂，預期於二零一五年後期開業。

英國

太古地產於布里斯托、埃塞特、查頓漢及布萊頓擁有四間精品酒店。二零一五年上半年的入住率及平均客房租金均令人滿意，較二零一四年同期有所改善。

餐廳

太古酒店擁有及管理多間位於香港的餐廳。Plat du Jour 是一間位於鰂魚涌的法式小餐館；PUBLIC 是一間位於港島東中心內的餐廳；Ground PUBLIC 是兩間分別位於港島東中心及北角的咖啡店；The Continental 是一間坐落於太古廣場的全天候歐陸式餐廳；Mr & Mrs Fox 是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳，於二零一五年八月開始試營業。

展望

集團在香港及北京的酒店表現於二零一五年下半年料將持續疲弱。儘管經營情況困難，預期廣州及邁阿密的酒店業績將有所改善。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一五年上半年，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）為港幣八億四千三百萬元（二零一四年上半年：港幣三十一億五千一百萬元）。於二零一五年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百六十八億二千四百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣一百七十四億九千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十四億零二百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣十四億一千八百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣八億四千六百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣十億一千七百萬元）的資金。

二零一五年上半年，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）為港幣三億九千五百萬元（二零一四年上半年：港幣十億一千六百萬元）。於二零一五年六月三十日，尚有資本承擔港幣四十二億五千五百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣四十六億四千六百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣三十六億六千四百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣四十億五千一百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣九億三千一百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣十六億一千七百萬元）的資金。

二零一五年上半年，美國、新加坡及英國投資物業及酒店的資本開支為港幣九億五千萬元（二零一四年上半年：十億一千四百萬元）。於二零一五年六月三十日，尚有資本承擔港幣十六億元（二零一四年十二月三十一日：港幣十九億九千七百萬元）。

資本承擔概況	開支		各年度開支預測			承擔*
	截至二零一五年六月三十日止六個月	截至二零一五年十二月三十一日止六個月	二零一六年	二零一七年	二零一八年及以後	
	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	於二零一五年六月三十日港幣百萬元
香港	843	869	4,089	3,900	7,966	16,824
中國內地	395	521	2,096	868	770	4,255
美國及其他	950	1,069	531	—	—	1,600
總額	2,188	2,459	6,716	4,768	8,736	22,679

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百七十六億一千三百萬元，加集團應佔合資公司的資本承擔港幣五十億六千六百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣十七億七千七百萬元的資金。

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
	二零一五年	二零一四年	二零一四年
	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	5,579	5,618	10,724
已收股息	135	205	786
已付利得稅	(412)	(106)	(760)
已付利息淨額	(713)	(740)	(1,477)
投資業務使用的現金	(2,369)	(3,509)	(6,392)
	2,220	1,468	2,881
(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	1,644	1,609	1,930
欠 Swire Finance Limited 的借款(減少)/增加	(1,800)	1,300	600
購入一間現有附屬公司股份	-	(1,256)	(1,256)
一項非控股權益注資	629	-	-
已付股息	(2,584)	(2,480)	(3,771)
	(2,111)	(827)	(2,497)
現金及現金等價物增加	109	641	384

二零一五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，太古地產(財務)有限公司、本公司與 Swire Finance Limited (「Swire Finance」，為太古公司的全資附屬公司) 訂立五項貸款協議(「貸款協議」)(並於二零一一年十月三十一日修訂)，藉以記錄本集團向 Swire Finance 借款的條款。貸款協議大致反映 Swire Finance 向第三方融資的相關借款的條款及還款期限(撇除融資安排的永久資本證券部分後，目前最長期限達三年)。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，已分別獲惠譽國際評級有限公司給予 A 評級、穆迪投資者服務公司給予 (P)A2 評級，以及標準普爾給予 A- 評級。

通過是項中期票據發行計劃，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

	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零一四年 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	36,945	34,535
動用銀行借款及再融資	2,474	10,004
已發行債券	600	600
償還銀行借款	(1,430)	(8,674)
欠 Swire Finance 借款的 (減少)/ 增加	(1,800)	600
其他非現金變動	16	(120)
	36,805	36,945
透支	-	-
六月三十日/十二月三十一日結算	36,805	36,945

二零一五年上半年內，集團集資港幣四十億三千八百萬元，包括：

- 兩項為期五年合共港幣十五億元的有期及循環借款額度
- 港幣六億元的中期票據
- 增加二億五千萬美元的循環借款額度

二零一五年上半年內，集團償還多項借款，包括全數償還在貸款協議下到期的港幣二十五億元循環借款額度中已動用的借款部分。

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一五年六月三十日及二零一四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

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 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	14,055	11,482
債券 — 無抵押	9,702	9,106
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	7,502	12,156
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	890	2,402
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	4,656	1,799
借款總額	36,805	36,945
減：短期存款及銀行結餘	3,032	2,874
借款淨額	33,773	34,071

籌資來源

於二零一五年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百三十三億四千六百萬元，其中港幣七十億一千四百萬元（百分之十六點二）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十五億九千八百萬元。於二零一五年六月三十日的籌資來源包括：

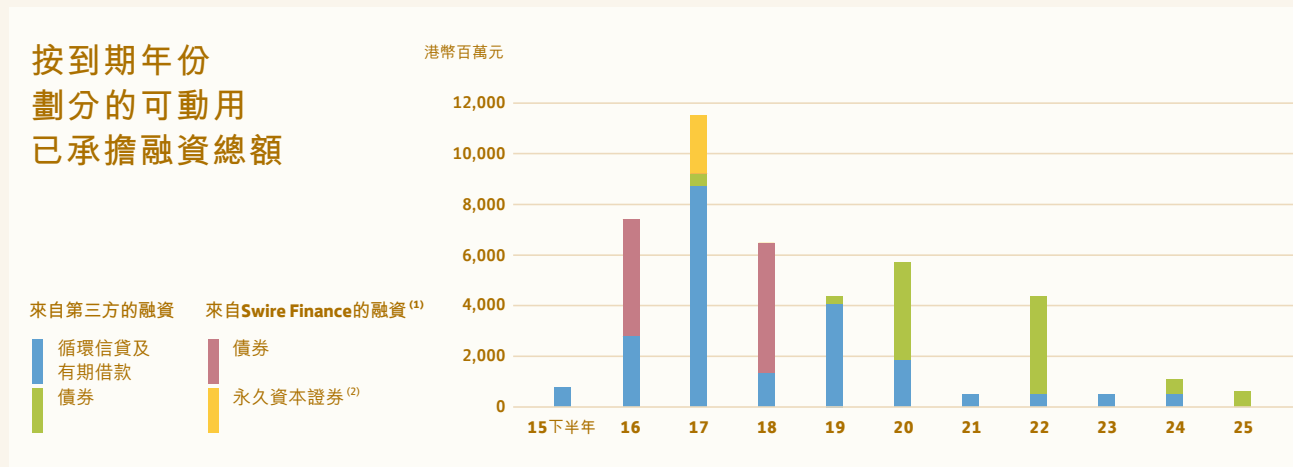
經核數師審閱的財務資料

	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				
循環信貸及短期借款	8,213	1,449	500	6,264
有期借款	13,217	12,967	—	250
債券	9,752	9,752	—	—
來自 Swire Finance 的融資				
債券	9,835	9,835	—	—
永久資本證券	2,329	2,329	—	—
已承擔融資總額	43,346	36,332	500	6,514
未承擔融資				
銀行借款及透支	2,212	614	1,598	—
總額	45,558	36,946	2,098	6,514

附註：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

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：



(1) 根據貸款協議來自 Swire Finance 的融資。

(2) 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	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	890	2%	2,402	6%
一至兩年內	8,448	23%	2,038	5%
兩至五年內	8,148	22%	7,966	22%
五年後	7,161	20%	10,584	29%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	4,656	13%	1,799	5%
一至兩年內	2,329	6%	4,655	13%
兩至五年內	5,173	14%	7,501	20%
五年後	-	-	-	-
總額	36,805	100%	36,945	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	5,546		4,201	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	31,259		32,744	

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	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	25,849	70%	26,728	72%
美元	5,826	16%	4,966	14%
人民幣	5,058	14%	5,242	14%
其他	72	-	9	-
總計	36,805	100%	36,945	100%

財務支出淨額

於二零一五年六月三十日，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（於二零一四年十二月三十一日分別為百分之五十七及百分之四十三）。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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
利息支出如下：			
– 銀行借款及透支	(229)	(276)	(525)
– 債券	(164)	(148)	(302)
– 來自同系附屬公司的借款	(349)	(354)	(715)
– 來自合資公司及關聯公司的借款	(4)	(7)	(14)
衍生工具的公平值虧損			
– 現金流量對沖 – 轉撥自其他全面收益	-	-	(1)
其他融資成本	(74)	(77)	(152)
就一間附屬公司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	(26)	(45)	(28)
資本化利息：			
– 投資物業	90	88	185
– 發展中及供出售物業	74	101	221
– 酒店	5	3	7
	(677)	(715)	(1,324)
利息收入如下：			
– 短期存款及銀行結餘	14	12	29
– 予合資公司借款	32	20	42
– 其他	-	25	26
	46	57	97
財務支出淨額	(631)	(658)	(1,227)

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一五年	二零一四年	二零一四年
資本淨負債比率*			
財務報表所示	15.7%	16.4%	16.3%
基本	15.0%	15.8%	15.7%
利息倍數*			
財務報表所示	15.2	10.8	9.0
基本	8.6	7.8	7.6
現金利息倍數*			
財務報表所示	12.0	8.4	6.7
基本	6.7	5.9	5.6

* 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，綜合財務狀況表所報的太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一五年六月三十日及二零一四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	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
	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
香港實體	3,060	3,367	1,627	1,714	975	975
中國內地實體	8,179	7,363	4,090	3,682	-	-
美國實體	564	597	423	448	498	502
	11,803	11,327	6,140	5,844	1,473	1,477

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分加進集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之十八點六，基本資本淨負債比率則上升至百分之十七點八。

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」)於二零一五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知悉在審核中可能會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,二零一五年八月二十日

中期財務報表

綜合損益表

截至二零一五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	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	
		二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	
收入	4	9,386	8,338	15,387	
銷售成本	5	(3,587)	(3,012)	(5,176)	
溢利總額		5,799	5,326	10,211	
行政及銷售開支		(558)	(503)	(1,010)	
其他營業開支		(119)	(111)	(221)	
其他收益淨額	6	25	34	56	
投資物業公平值變化		4,458	2,357	1,956	
營業溢利		9,605	7,103	10,992	
財務支出		(677)	(715)	(1,324)	
財務收入		46	57	97	
財務支出淨額	8	(631)	(658)	(1,227)	
應佔合資公司溢利減虧損		686	1,021	1,444	
應佔聯屬公司溢利減虧損		67	83	160	
除稅前溢利		9,727	7,549	11,369	
稅項	9	(1,134)	(948)	(1,646)	
本期溢利		8,593	6,601	9,723	
應佔溢利：					
公司股東		8,493	6,461	9,516	
非控股權益		100	140	207	
		8,593	6,601	9,723	
股息					
第一次中期 — 宣派/已付		1,346	1,287	1,287	
第二次中期 — 於二零一五年三月十九日宣派		—	—	2,574	
	10	1,346	1,287	3,861	
		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	1.45	1.10	1.63	
		二零一五年	二零一四年		
		第一次 中期 港元	第一次 中期 港元	第二次 中期 港元	總額 港元
每股股息		0.23	0.22	0.44	0.66

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

截至二零一五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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本期溢利	8,593	6,601	9,723
其他全面收益			
不會重新歸類至損益賬的項目			
集團前自用物業重估			
– 於本期內確認的收益	13	1	5
– 遞延稅項	–	–	(1)
界定福利計劃			
– 於本期內確認的重新計量虧損	–	–	(94)
– 遞延稅項	–	–	16
	13	1	(74)
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(虧損)/收益	(103)	61	105
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	1
– 遞延稅項	17	(11)	(17)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益/(虧損)	8	(113)	(84)
海外業務匯兌差額淨額	(12)	(419)	(486)
	(90)	(482)	(481)
除稅後本期其他全面虧損	(77)	(481)	(555)
本期全面收益總額	8,516	6,120	9,168
應佔全面收益總額：			
公司股東	8,416	5,987	8,968
非控股權益	100	133	200
	8,516	6,120	9,168

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

二零一五年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一四年 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	7,965	7,703
投資物業	12	224,670	218,955
無形資產	13	121	82
持作發展物業		902	920
合資公司	14	19,396	18,207
聯屬公司	15	508	535
可供出售資產		102	98
衍生金融工具	17	—	33
遞延稅項資產	21	71	63
		253,735	246,596
流動資產			
發展中及供出售物業		7,212	7,979
存貨及進行中工程		76	77
貿易及其他應收款項	18	3,596	2,821
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	19	18	8
現金及現金等價物		2,982	2,874
三個月後到期的短期存款		50	—
		13,934	13,759
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	7,751	7,674
應付稅項		853	519
銀行透支及短期借款		614	551
一年內須償還的長期借款		276	1,851
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited		4,656	1,799
		14,150	12,394
流動(負債)/資產淨額			
		(216)	1,365
資產總值減流動負債			
		253,519	247,961
非流動負債			
長期借款及債券		23,757	20,588
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited		7,502	12,156
其他應付款項	20	505	470
衍生金融工具	17	76	4
遞延稅項負債	21	6,476	6,105
退休福利負債		95	91
		38,411	39,414
資產淨值			
		215,108	208,547
權益			
股本	22	10,449	10,449
儲備	23	203,084	197,242
公司股東應佔權益		213,533	207,691
非控股權益	24	1,575	856
權益總額		215,108	208,547

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

截至二零一五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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	5,579	5,618	10,724
已付利息	(760)	(797)	(1,575)
已收利息	47	57	98
已付利得稅	(412)	(106)	(760)
	4,454	4,772	8,487
已收合資公司及聯屬公司的股息	135	205	786
來自營運業務的現金淨額	4,589	4,977	9,273
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(210)	(371)	(615)
增購投資物業	(1,560)	(1,329)	(4,336)
購買無形資產	(5)	(5)	(15)
購買可供出售資產	(4)	–	(23)
出售物業、廠房及設備所得款項	–	–	1
出售投資物業所得款項	4	7	7
出售一間合資公司所得款項	–	–	32
予合資公司借款	(593)	(1,672)	(1,934)
合資公司還款	57	122	535
聯屬公司還款	–	–	21
三個月後到期的存款增加	(50)	(250)	–
初始租賃成本	(8)	(11)	(65)
投資業務使用的現金淨額	(2,369)	(3,509)	(6,392)
融資前現金流入淨額	2,220	1,468	2,881
融資業務			
動用借款及再融資	2,474	5,212	10,004
已發行債券	600	–	600
償還借款	(1,430)	(3,603)	(8,674)
	1,644	1,609	1,930
非控股權益注資	629	–	–
欠一間同系附屬公司借款(減少)/增加	(1,800)	1,300	600
購入一間現有附屬公司股份	–	(1,256)	(1,256)
已付公司股東股息	(2,574)	(2,340)	(3,627)
已付非控股權益股息	(10)	(140)	(144)
融資業務使用的現金淨額	(2,111)	(827)	(2,497)
現金及現金等價物增加	109	641	384
一月一日結算的現金及現金等價物	2,874	2,521	2,521
幣值調整	(1)	(31)	(31)
於期末結算的現金及現金等價物	2,982	3,131	2,874
組成：			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	2,982	3,131	2,874

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

截至二零一五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔			非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元		
二零一五年一月一日結算	10,449	194,278	2,964	856	208,547
本期溢利	-	8,493	-	100	8,593
其他全面虧損	-	-	(77)	-	(77)
本期全面收益總額	-	8,493	(77)	100	8,516
已付股息	-	(2,574)	-	(10)	(2,584)
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	1,575	215,108

	公司股東應佔			非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	收益儲備 港幣百萬元	其他儲備 港幣百萬元		
二零一四年一月一日結算	5,850	188,467	8,033	800	203,150
該期溢利	-	6,461	-	140	6,601
其他全面虧損	-	-	(474)	(7)	(481)
該期全面收益總額	-	6,461	(474)	133	6,120
於二零一四年三月三日轉變為 無面值股份	4,599	-	(4,599)	-	-
已付股息	-	(2,340)	-	(140)	(2,480)
二零一四年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	192,588	2,960	793	206,790

第35頁至51頁的附註為此財務報表的一部分。

中期財務報表附註

1. 分部資料

(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 攤銷後營運 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 港幣百萬元	本期溢利 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣百萬元
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 攤銷後營運 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 港幣百萬元	本期溢利 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣百萬元
截至二零一四年 六月三十日止六個月									
物業投資	5,109	7	3,947	(636)	117	-	3,428	2,964	2,951
物業買賣	2,707	-	807	2	175	-	984	851	727
酒店	522	1	(8)	(24)	(10)	83	41	26	26
投資物業公平值變化	-	-	2,357	-	739	-	3,096	2,760	2,757
分部之間抵銷	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-
總額	8,338	-	7,103	(658)	1,021	83	7,549	6,601	6,461

	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 攤銷後營運 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 港幣百萬元	本期溢利 港幣百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣百萬元
截至二零一四年 十二月三十一日止 年度									
物業投資	10,456	11	7,878	(1,186)	308	-	7,000	6,055	6,029
物業買賣	3,842	-	1,180	5	226	-	1,411	1,200	1,020
酒店	1,089	2	(22)	(46)	(46)	160	46	30	30
投資物業公平值變化	-	-	1,956	-	956	-	2,912	2,438	2,437
分部之間抵銷	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-
總額	15,387	-	10,992	(1,227)	1,444	160	11,369	9,723	9,516

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
二零一五年六月三十日結算					
物業投資	228,966	17,029	29	2,229	248,253
物業買賣及發展	9,317	1,057	–	644	11,018
酒店	6,450	1,310	479	159	8,398
總額	244,733	19,396	508	3,032	267,669
二零一四年十二月三十一日結算					
物業投資	223,021	16,046	28	2,092	241,187
物業買賣及發展	9,417	891	–	612	10,920
酒店	6,301	1,270	507	170	8,248
總額	238,739	18,207	535	2,874	260,355

(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
二零一五年六月三十日結算					
物業投資	6,115	6,941	31,317	44,373	1,271
物業買賣及發展	2,082	388	4,874	7,344	283
酒店	230	–	614	844	21
總額	8,427	7,329	36,805	52,561	1,575
二零一四年十二月三十一日結算					
物業投資	6,147	6,341	30,344	42,832	612
物業買賣及發展	1,815	283	6,056	8,154	224
酒店	277	–	545	822	20
總額	8,239	6,624	36,945	51,808	856

1. 分部資料 (續)

太古地產集團按部門劃分業務：物業投資、物業買賣及發展和酒店。

三個部門內各自的應報告分部按照業務性質分類。

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。

除下文2(b)所述者外，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二零一四年度財務報表所載者一致。

(b) 集團須採納以下修訂本，由二零一五年一月一日起生效：

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

香港財務報告準則周期的改進包括對現有準則作出修訂。該等修訂對集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第19號修訂本應用於界定福利計劃中僱員或第三方的供款，並澄清這類供款的處理方法。該修訂本容許 (但沒有規定) 不受服務年資影響的僱員或第三方供款確認為提供服務期間服務成本的減少，而不是作為服務期間福利的扣減。該修訂本對集團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，均於二零一四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，且應連同集團二零一四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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
來自投資物業的總租金收入	5,368	5,045	10,320
物業買賣	3,403	2,707	3,842
酒店	550	522	1,089
提供其他服務	65	64	136
	9,386	8,338	15,387

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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	896	803	1,786
物業買賣	2,187	1,760	2,439
酒店	485	437	924
提供其他服務	19	12	27
	3,587	3,012	5,176

6. 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	13	6	6
出售物業、廠房及設備的虧損	-	-	(1)
買賣物業減值撥回	-	24	45
外匯(虧損)/收益淨額	(1)	3	(2)
確認沒收物業買賣保證金的收入	10	-	2
其他	3	1	6
	25	34	56

7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及銷售開支，和其他營運開支所包括的開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註12)	134	131	263
攤銷			
- 無形資產(附註13)	4	3	8
- 投資物業初始租賃成本	37	46	89
職員成本	761	733	1,397
營運租賃租金			
- 物業	39	33	65
- 廠房及設備	2	1	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。

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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	(644)	(541)	(988)
海外稅項	(100)	(6)	(74)
歷年撥備不足	(1)	–	(6)
	(745)	(547)	(1,068)
遞延稅項(附註21)			
投資物業公平值變化	(290)	(219)	(265)
暫時差異的產生及撥回	(99)	(182)	(313)
	(389)	(401)	(578)
	(1,134)	(948)	(1,646)

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(二零一四年為百分之十六點五)。海外稅項以集團在應課稅法域，按當地適用稅率計算。

截至二零一五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一億八千七百萬元(二零一四年六月三十日：港幣二億一千二百萬元；截至二零一四年十二月三十一日止年度：港幣三億二千萬元)及港幣一千四百萬元(二零一四年六月三十日：港幣一千七百萬元；截至二零一四年十二月三十一日止年度：港幣三千三百萬元)，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
	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣23仙，於二零一五年八月二十日宣派(二零一四年第一次中期股息為港幣22仙，於二零一四年十月六日派發)	1,346	1,287	1,287
第二次中期股息每股港幣44仙，於二零一五年五月七日派發	–	–	2,574
	1,346	1,287	3,861

董事局已宣佈截至二零一五年六月三十日止期間的第一次中期股息為每股港幣二十三仙(二零一四年：港幣二十二仙)。第一次中期股息合共港幣十三億四千六百萬元(二零一四年：港幣十二億八千七百萬元)，將於二零一五年十月五日派發予於二零一五年九月十一日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一五年九月九日(星期三)起除息。

股東登記將於二零一五年九月十一日(星期五)暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保獲派第一次中期股息，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一五年九月十日(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）

每股盈利乃以截至二零一五年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣八十四億九千三百萬元（二零一四年六月三十日：港幣六十四億六千一百萬元；二零一四年十二月三十一日：港幣九十五億一千六百萬元），除以於期內已發行的5,850,000,000股普通股的加權平均數字（二零一四年六月三十日及二零一四年十二月三十一日為5,850,000,000股普通股）。

12. 物業、廠房及設備／投資物業

	物業、廠房 及設備 港幣百萬元
<i>原價：</i>	
二零一五年一月一日結算	9,650
匯兌差額	7
增購	214
出售	(9)
轉撥自投資物業淨額	164
重估盈餘	13
二零一五年六月三十日結算	10,039
<i>累計折舊及減值：</i>	
二零一五年一月一日結算	1,947
匯兌差額	2
本期折舊	134
出售	(8)
轉撥至投資物業淨額	(1)
二零一五年六月三十日結算	2,074
<i>賬面淨值：</i>	
二零一五年六月三十日結算	7,965
二零一五年一月一日結算	7,703

集團自用的物業（連同相關的租賃土地）在集團自用完畢後轉撥至投資物業。截至二零一五年六月三十日止期內，估值由賬面值增至公平值的增加金額為港幣一千三百萬元，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認。

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。董事局認為在二零一五年六月三十日結算時並無需要作出任何額外的減值撥備。

有關集團投資物業的詳情，請參閱第17頁。

13. 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:			
二零一五年一月一日結算	82	58	140
增購	5	–	5
轉撥自遞延支出	–	38	38
二零一五年六月三十日結算	87	96	183
累計攤銷:			
二零一五年一月一日結算	58	–	58
本期攤銷	4	–	4
二零一五年六月三十日結算	62	–	62
賬面淨值:			
二零一五年六月三十日結算	25	96	121
二零一五年一月一日結算	24	58	82

14. 合資公司

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	5,959	5,305
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	12,159	12,060
– 計息	1,278	842
	19,396	18,207

15. 聯屬公司

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	477	504
聯屬公司所欠借款		
– 免息	31	31
	508	535

16. 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			
二零一五年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註17)	-	-	-
可供出售資產 — 非上市投資	-	102	102
總計	-	102	102
二零一四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具(附註17)	33	-	33
可供出售資產 — 非上市投資	-	98	98
總計	33	98	131
綜合財務狀況表所示負債			
二零一五年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註17)	76	-	76
非控股權益的認沽期權(附註20)	-	505	505
總計	76	505	581
二零一四年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具(附註17)	4	-	4
非控股權益的認沽期權(附註20)	-	470	470
總計	4	470	474

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 — 金融工具採用非由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

第二層次與第三層次公平值層級分類之間並無金融工具轉撥，亦無金融工具轉撥至第三層次公平值層級分類或自第三層次公平值層級分類轉撥出來。集團的政策是將公平值層級層次的任何撥入或撥出，於引致轉撥的事件或情況改變發生之日確認。

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。

第二層次中用作對沖的衍生工具的公平值，乃根據市場莊家或市場參與者的報價再以可觀察的輸入數據作支持而釐定。最重要的輸入數據是市場利率、匯率、及市場孳息率。

歸類為第三層次的附屬公司非控股權益認沽期權的公平值，乃採用現金流量貼現估值法釐定。

16. 金融工具公平值計量 (續)

Brickell City Centre 零售部分的非控股權益認沽期權公平值估算包含多項不可觀察的重要輸入數據，包括投資物業在預期行使日的預期公平值、預期行使日，及所採用的貼現率。

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已落成投資物業的輸入數據類似，包括預期公平市場租金及資本市值率。倘投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一五年六月三十日的公平值亦會上升。倘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。倘行使日提前或貼現率下跌，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

於二零一五年六月三十日及二零一四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：

	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	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	24,033	24,306	22,439	22,714

17. 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。

	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	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	-	76	33	4

18. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	962	275
預付款項及應計收益	433	253
其他應收款項	2,201	2,293
	3,596	2,821

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	958	271
三至六個月	3	2
六個月以上	1	2
	962	275

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。

19. 應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司

直接控股公司所欠賬項並無抵押、免息及在一年內清還。

20. 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	1,054	1,337
欠中介控股公司賬項	119	110
欠一間同系附屬公司賬項	81	77
欠一間聯屬公司賬項	76	106
來自同系附屬公司的計息墊款	400	400
來自合資公司及關聯公司的計息墊款	250	250
來自租戶的租金按金	2,295	2,295
非控股權益的認沽期權 — 非流動	505	470
應計資本開支	392	497
其他應付款項	3,084	2,602
	8,256	8,144
計入非流動負債的一年後到期款項	(505)	(470)
	7,751	7,674

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	1,054	1,337

21. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一五年一月一日結算	6,042
匯兌差額	(9)
於損益表支銷(附註9)	389
於其他全面收益記賬	(17)
二零一五年六月三十日結算	6,405
組成：	
遞延稅項資產	(71)
遞延稅項負債	6,476
	6,405

22. 股本

	公司	
	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日結算 5,850,000,000股普通股	10,449	10,449

23. 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
二零一五年一月一日結算	194,278	(1,108)	1,676	24	2,372	197,242
本期溢利	8,493	-	-	-	-	8,493
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
- 於期內確認收益	-	-	13	-	-	13
現金流量對沖						
- 於期內確認虧損	-	-	-	(103)	-	(103)
- 遞延稅項	-	-	-	17	-	17
應佔合資公司及聯屬公司 其他全面收益	-	-	-	(1)	9	8
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	(12)	(12)
本期全面收益總額	8,493	-	13	(87)	(3)	8,416
二零一四年第二次中期股息	(2,574)	-	-	-	-	(2,574)
二零一五年六月三十日結算	200,197	(1,108)	1,689	(63)	2,369	203,084

* 收益儲備包括本期擬派的第一次中期股息港幣十三億四千六百萬元（二零一四年十二月三十一日；二零一四年擬派的第二次中期股息港幣二十五億七千四百萬元）。

24. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一五年一月一日結算	856
本期應佔溢利減虧損	100
應佔海外業務匯兌差額	-
應佔本期全面收益總額	100
已付及應付股息	(10)
非控股權益注資	629
二零一五年六月三十日結算	1,575

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。

25. 資本承擔

	二零一五年 六月三十日 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 港幣百萬元
於期末尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約	374	315
已獲董事局批准但未訂約	104	166
投資物業		
已訂約	2,557	2,417
已獲董事局批准但未訂約	14,578	15,773
	17,613	18,671
於期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	2,130	2,134
已獲董事局批准但未訂約	2,936	3,335
	5,066	5,469

* 當中集團承擔資金港幣十七億七千七百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣二十六億三千四百萬元）。

26. 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十四億七千三百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣十四億七千七百萬元）。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八千八百萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣一億四千六百萬元）。

27. 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。現有服務協議由二零一四年一月一日起生效，為期三年，於二零一六年十二月三十一日屆滿。截至二零一五年六月三十日止期內，應支付的服務費用為港幣一億一千九百萬元（二零一四年為港幣一億一千一百萬元）。支出為港幣二千九百萬元（二零一四年為港幣三千萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣三千二百萬元（二零一四年為港幣四千萬元）。

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。租賃框架協議為期兩年至二零一五年十二月三十一日止，並將於二零一五年十月一日續期，由二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日為期三年。截至二零一五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四千九百萬元（二零一四年為港幣四千五百萬元）及港幣四千四百萬元（二零一四年為港幣四千四百萬元）。

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。

27. 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		二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
購買服務	(a)	-	-	10	10	-	-	-	-	-	-
租金收入	(b)	2	2	46	45	6	6	41	38	5	4
酒店收入		-	-	-	1	-	-	-	-	1	1
其他收入	(a)	-	-	3	5	1	-	1	1	-	-
利息收入	(c)	32	20	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	-	3	349	354	-	-	-	-	4	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) 於二零一五年六月三十日結算，向合資公司及聯屬公司提供的借款分別於附註14及15披露。同系附屬公司、合資公司、聯屬公司及關連公司的墊款於附註20披露。集團與太古公司集團訂有多項貸款協議，其詳情於第23頁披露。欠同系附屬公司 Swire Finance Limited 的借款則於第25頁披露。

於二零一五年六月三十日結算，直接控股公司所欠款額為港幣一千八百萬元（二零一四年十二月三十一日為港幣八百萬元）。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。

28. 報告日後事項

二零一五年七月，太古地產的附屬公司與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司達成框架協議，表明雙方擬於上海浦東新區前灘聯合發展一項總樓面面積約一百三十三萬平方呎的零售項目。成立擬合資公司及進行該項目須待若干先決條件獲達成後方可作實。若合資公司成立，預計太古地產將擁有該項目百分之五十權益。

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，所訂的標準不下於上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

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

中期業績已由審核委員會及外聘核數師審閱。

股本

在回顧期內，集團並無購入、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. 史樂山獲委任為香港地產建設商會副會長，由二零一五年三月十九日起生效。
2. 安格里卸任董事，拓展，並獲委任為高級顧問，由二零一五年七月一日起生效。
3. 何祖英獲委任為高級顧問（中國），由二零一五年八月一日起生效。

董事權益

於二零一五年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須設立的名冊內所登記，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部），即英國太古集團有限公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份 百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古地產有限公司						
柏聖文	700	—	—	700	0.00001	
包逸秋	—	8,400	—	8,400	0.00014	
何祖英	14,000	—	—	14,000	0.00024	

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
施銘倫	3,150,523	—	19,222,920	22,373,443	22.37	(1)
年息八厘每股一英鎊的 累積優先股						
施銘倫	846,476	—	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

	持有身份			股份總數	佔該類別 有投票權股份 百分比(%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
太古股份有限公司						
‘A’股						
柏聖文	1,000	—	—	1,000	0.0001	
包逸秋	—	12,000	—	12,000	0.0013	
‘B’股						
何祖英	100,000	—	—	100,000	0.0033	

董事權益 (續)

	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			
	個人	家族				
香港飛機工程有限公司						
何祖英	6,400	-	-	6,400	0.0038	

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條須設置的股份權益及淡倉名冊顯示，於二零一五年六月三十日，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：

於二零一五年六月三十日：

(1) 太古股份有限公司作為實益擁有人，擁有4,796,765,835股公司股份的權益；

(2) 英國太古集團有限公司被視為擁有合共4,796,765,835股公司股份的權益，憑藉英國太古集團有限公司及其附屬公司擁有太古股份有限公司股份的權益，佔權益約百分之四十九點七五及投票權約百分之六十一點二六。

專門術語

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

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

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

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

比率

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

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

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

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

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

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

二零一五年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月七日
除息交易	九月九日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一五年度第一次中期股息的資格	九月十一日
派發二零一五年度第一次中期股息	十月五日
宣佈年度業績	二零一六年三月
股東周年大會	二零一六年五月

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
USA
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