

太古地產有限公司

股份代號：1972

二零一七年中期報告



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

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	
業績				
收入		11,525	7,886	+46%
營業溢利		15,537	6,730	+131%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	4,628	3,559	+30%
列賬		14,763	5,334	+177%
來自營運的現金		8,870	3,964	+124%
融資前的現金流入淨額		4,578	1,083	+323%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	0.79	0.61	+30%
列賬	(c)	2.52	0.91	+177%
每股股息				
第一次中期		0.25	0.23	+9%
		二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 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）		240,260	227,225	+6%
債務淨額		33,841	35,377	-4%
資本淨負債比率	(a)	14.1%	15.6%	-1.5 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	40.71	38.52	+6%

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。

二零一七年上半年股東應佔綜合溢利為港幣一百四十七億六千三百萬元，而二零一六年上半年則為港幣五十三億三千四百萬元。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十億六千九百萬元，由二零一六年上半年的港幣三十五億五千九百萬元增至二零一七年上半年的港幣四十六億二千八百萬元。

股息

董事局已宣佈截至二零一七年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.25元（二零一六年：港幣0.23元）。第一次中期股息合共港幣十四億六千三百萬元（二零一六年：港幣十三億四千六百萬元），將於二零一七年十月十一日派發予於二零一七年九月八日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一七年九月六日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一七年五月，太古地產與香港興業國際集團有限公司在上海的合資項目興業太古滙的零售商場開始營業。該商場的總樓面面積為一百一十萬二千五百三十五平方呎。

業務表現

基本溢利由二零一六年上半年的港幣三十五億五千九百萬元上升至二零一七年上半年的港幣四十六億二千八百萬元，主要反映出售香港高尚住宅物業的買賣溢利增加。

來自物業投資的營業溢利上升百分之五，主要反映香港辦公樓及住宅物業、美國物業及中國內地零售物業的收入增加。二零一七年上半年的租金收入總額為港幣五十五億五千五百萬元，而二零一六年上半年則為港幣五十三億六千七百萬元。在香港，辦公樓及零售物業的租金收入總額穩定，而住宅物業的租金收入總額有所增加。在中國內地，租金收入總額增加，反映續約租金上調及零售銷售額上升。在美國，隨著Brickell City Center項目大部分於二零一六年開業，租金收入總額有所增加。

二零一七年上半年，物業買賣錄得港幣十四億四千七百萬營業溢利，而二零一六年上半年的營業溢利則為港幣五億二千五百萬元。二零一七年上半年的溢利主要來自香港殷然項目交付買家的預售單位。

二零一七年上半年，來自酒店業務的營業虧損較二零一六年上半年為少，反映邁阿密東隅自開業以來業績好轉。在香港及中國內地，由集團管理的酒店入住率保持穩定。

二零一七年上半年的財務支出淨額為港幣四億七千六百萬元，較二零一六年上半年的港幣六億二千一百萬元減少百分之二十三，主要反映香港及中國內地的借款額及借款成本均有所下降，以及 Brickell City Centre 項目一項非控股權益擁有者所持認沽期權公平值的變動減少，但部分由於 Brickell City Centre 項目落成後，因借款利息不再資本化令財務支出增加而抵銷。

計入中國內地及美國投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一七年上半年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣一百零一億九千三百萬元，而二零一六年上半年的收益淨額為港幣十八億五千萬元。

財務

於二零一七年六月三十日的債務淨額為港幣三百三十八億四千一百萬元，而於二零一六年十二月三十一日則為港幣三百五十三億七千七百萬元。資本淨負債比率由二零一六年十二月三十一日的百分之十五點六下降至二零一七年六月三十日的百分之十四點一。債務淨額減少主要來自出售香港殷然項目所得的款項，但部分被香港投資物業的開支所抵銷。於二零一七年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百三十億七千八百萬元，而於二零一六年十二月三十一日則為港幣一百零一億七千八百萬元。

展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為辦公樓租金帶來上升動力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。預料廣州及上海的辦公樓租金在二零一七年下半年將保持平穩，反映市場對廣州及上海靜安區甲級辦公樓的需求穩定。預期北京二零一七年下半年的辦公樓租金將會因需求下跌及供應量增加而走弱。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限，預期辦公樓租金將保持穩定。

二零一七年上半年香港零售市道開始回升，集團旗下商場因而受惠。我們將繼續優化租戶組合以吸引更多消費者。預料二零一七年下半年的零售租金收入將受到持續進行的租戶組合調整所影響。在中國內地，預期二零一七年下半年集團購物商場所在的城市，零售銷售額將有滿意增長，預料市場對集團商場零售樓面的需求堅穩。在美國，服裝零售銷售持續疲弱，令時裝零售商對擴充業務更為審慎。

在香港，預期二零一七年下半年，市場對集團住宅投資物業的租用需求穩定。

在香港，儘管政府採取措施為樓市降溫及預期利息逐漸上升，市場對住宅物業的需求仍然堅穩。在邁阿密，

美元兌其他主要貨幣強勢，對住宅需求產生負面影響，特別是南美買家。因此，邁阿密的住宅大廈銷售已經放緩。預期二零一七年下半年，物業買賣溢利將於進一步售出香港 WHITESANDS 及邁阿密 Reach 和 Rise 項目單位後確認。

預期二零一七年下半年集團現有酒店的經營情況將保持平穩。集團於上海的酒店預計將於二零一七年年尾開幕。

主席

史樂山

香港，二零一七年八月十七日

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	3,042	3,028	6,053
零售物業	2,274	2,148	4,304
住宅	239	191	416
其他收入 ⁽¹⁾	61	61	129
物業投資	5,616	5,428	10,902
物業買賣	5,258	1,954	4,760
酒店	651	504	1,130
總收入	11,525	7,886	16,792
營業溢利/(虧損)			
物業投資	4,194	3,987	7,752
投資物業估值收益	9,946	2,307	8,418
物業買賣	1,447	525	1,332
酒店	(50)	(89)	(182)
營業溢利總額	15,537	6,730	17,320
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	719	499	1,419
公司股東應佔溢利	14,763	5,334	15,050

(1) 其他收入主要為屋苑管理費。

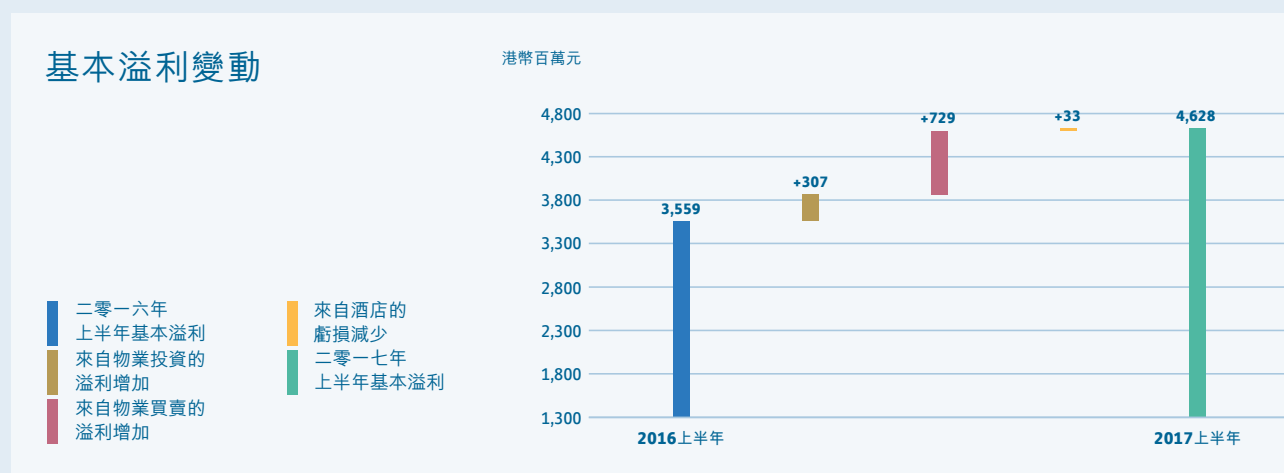
以下的附加資料提供公司股東應佔的財務報表所示溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。

註	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
基本溢利			
財務報表所示公司股東應佔溢利	14,763	5,334	15,050
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a) (10,471)	(2,617)	(9,610)
投資物業的遞延稅項	(b) 306	660	1,459
出售物業的變現溢利	(c) 47	–	3
集團自用投資物業折舊	(d) 10	9	20
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項	(28)	107	121
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) 1	66	69
公司股東應佔基本溢利	4,628	3,559	7,112

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。

基本溢利



基本溢利由二零一六年上半年的港幣三十五億五千九百萬元上升至二零一七年上半年的港幣四十六億二千八百萬元，主要反映出香港高尚住宅物業的買賣溢利增加。來自物業投資的基本溢利上升百分之十，主要反映香港辦公樓及住宅物業、美國物業及中國內地零售物業的收入增加，以及財務支出淨額減少。二零一七年上半年的租金收入總額為港幣五十五億五千五百萬元，而二零一六年上半年則為港幣五十三億六千七百萬元。在香港，辦公樓及零售物業的租金收入總額穩定，而住宅物業的租金收入總額有所增加。在中國內地，租金收入總額增加，反映續約租金上調及零售銷售額上升。在美國，隨著 Brickell City Center 項目大部分於二零一六年開業，租金收入總額有所增加。二零一七年上半年的物業買賣基本溢利主要來自香港殷然項目交付買家的預售單位。來自酒店業務的虧損較二零一六年上半年為少，反映邁阿密東隅自開業以來業績好轉。在香港及中國內地，由集團管理的酒店入住率保持穩定。

物業組合概覽

於二零一七年六月三十日，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二千六百六十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千二百五十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約四百一十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百一十萬平方呎，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、成都及上海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八百八十萬平方呎。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。

下表列出於二零一七年六月三十日，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 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.0	2.5	0.7	0.6	—	12.8
中國內地	2.9	4.5	1.0	0.1	—	8.5
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	—	1.2
總計	12.2	7.3	2.2	0.8	—	22.5

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/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	2.2	0.1	—	—	—	2.3
中國內地	—	—	0.2	0.1	—	0.3
美國及其他地方	—	—	—	0.1	1.4 ⁽²⁾	1.5
總計	2.2	0.1	0.2	0.2	1.4	4.1

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	14.4	7.4	2.4	1.0	1.4	26.6

(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。

(3) 以上不包括於二零一六年十月有條件同意出售的一座位於九龍灣未落成的辦公樓。該項目記入財務報表的其他非流動資產內。

買賣物業組合包括香港、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 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。

下表列出於二零一七年六月三十日，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	0.1	—	0.1
中國內地	0.3	—	0.3
美國	0.4	1.9	2.3
總計	0.8	1.9	2.7

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九百三十萬平方呎。於二零一七年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣二十九億八千五百萬元。於二零一七年六月三十日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千四百四十五億三千三百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千三百七十六億七千二百萬元。

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)	(於二零一七年六月三十日)	
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心 ⁽¹⁾	1,398,361	99%	100%
太古坊辦公樓 ⁽²⁾	3,136,717	100%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	98%	100%
其他 ⁽³⁾	1,077,161	98%	20%/50%/100%
總計	9,335,683		

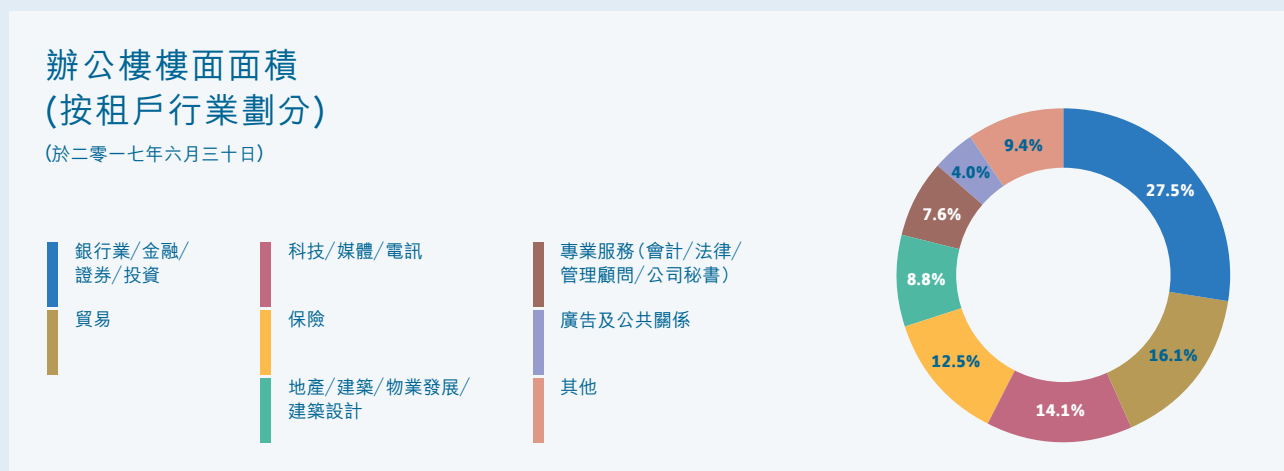
(1) 不包括十層由香港政府擁有的太古城中心第三期樓面。

(2) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(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)。

二零一七年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣二十八億二千萬元，較二零一六年同期上升五百萬。然而，由於太古坊重建，和域大廈及康和大廈的租金收入總額減少，而太古城中心第三期亦由於二零一六年年底出讓十層樓面，導致太古城中心租金收入總額下降。續約租金上調反映市場對集團在香港的辦公樓需求強勁。於二零一七年六月三十日，辦公樓物業組合的租用率為百分之九十九。

下圖列出於二零一七年六月三十日，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。

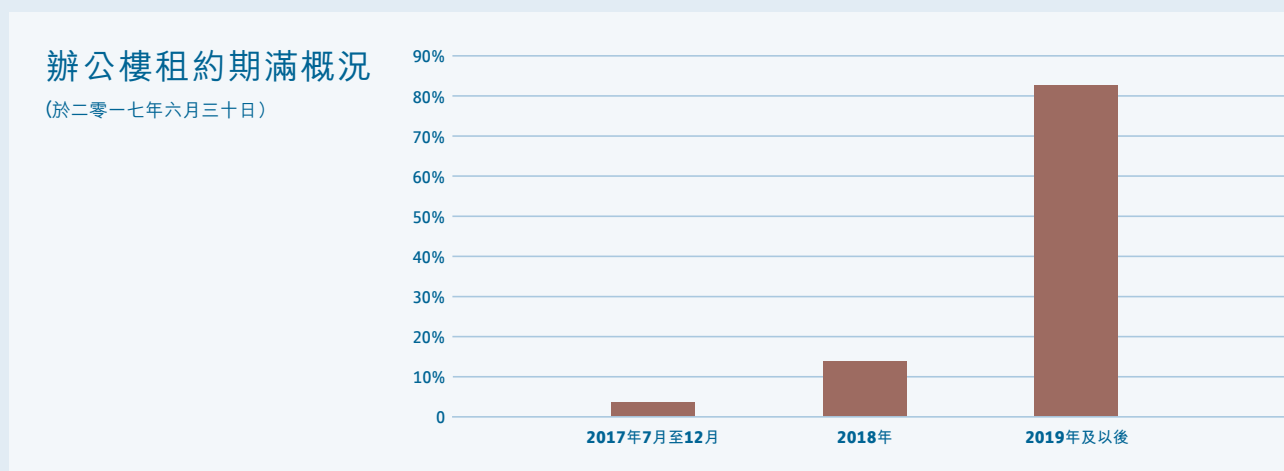


於二零一七年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零一七年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港辦公樓總樓面面積約百分之二十一。

香港辦公樓市場展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為辦公樓租金帶來上升動力。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊及太古城中心辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。

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）於二零一七年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一七年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三點五將於二零一七年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十三點八的租約將於二零一八年期滿。



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。於二零一七年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十三億四千八百萬元。於二零一七年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百三十二億五千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百六十五億四千一百萬元。

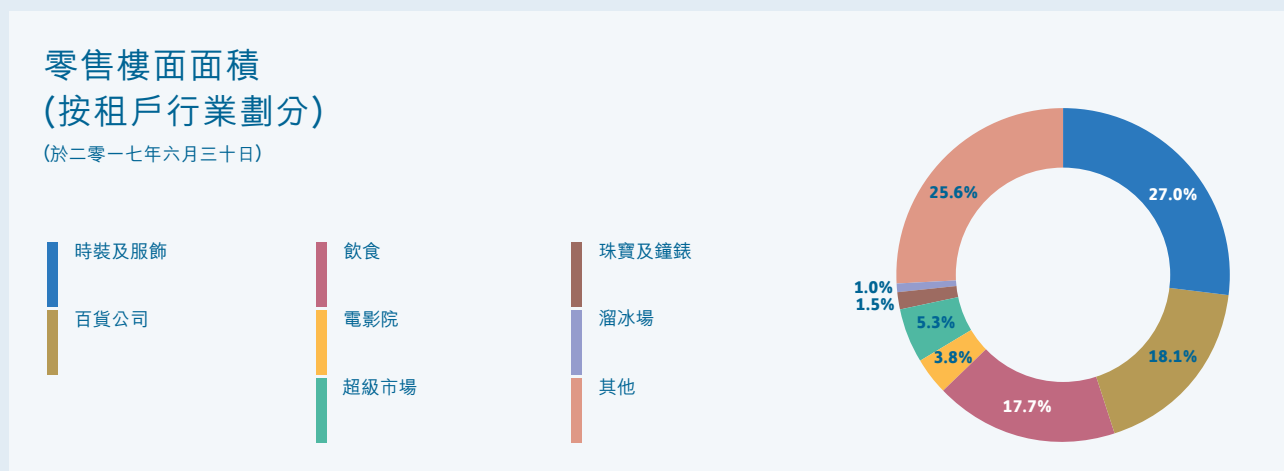
香港零售市道於二零一七年上半年開始回升。太古廣場購物商場及東薈城名店倉的零售銷售額較二零一六年上半年有輕微增長，而太古城中心的零售銷售額則因租戶組合改變，部分商舖在租戶交替期間空置而下跌。

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 (於二零一七年六月三十日)	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）。

於二零一七年上半年，集團香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十三億一千四百萬元，與二零一六年上半年相若。太古廣場購物商場及太古城中心的租金收入保持穩定。期內，集團購物商場的實際租用率為百分之一百。

下圖列出於二零一七年六月三十日，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。

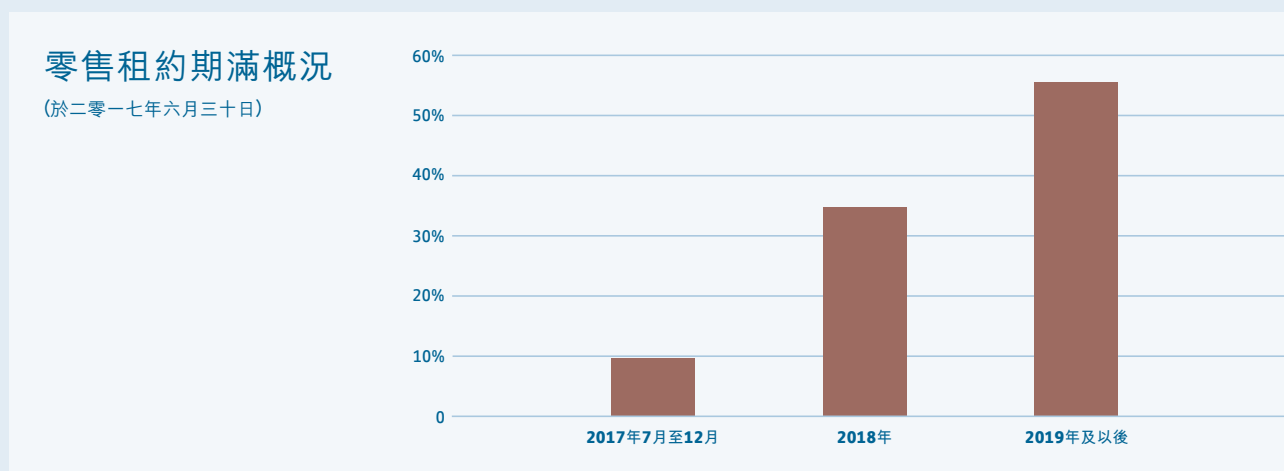


於二零一七年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零一七年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港零售總樓面面積約百分之二十六。

香港零售市場展望

二零一七年上半年香港零售市道開始回升，集團旗下商場因而受惠。我們將繼續優化租戶組合以吸引更多消費者。預料二零一七年下半年的零售租金收入將受到持續進行的租戶組合調整所影響。

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）於二零一七年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一七年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之九點七將於二零一七年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十四點八的租約將於二零一八年期滿。



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、位於太古坊的太古坊栢舍、位於灣仔的STAR STUDIOS，以及位於港島區的少量高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十九萬三千五百四十三平方呎。由於太古廣場栢舍和太古坊栢舍的入住率上升，及STAR STUDIOS於二零一六年十月推出後帶來租金收入，租金收入總額較二零一六年上半年有所增加。於二零一七年六月三十日，住宅物業組合的入住率約為百分之八十二。預期二零一七年下半年市場對設施齊全的太古廣場栢舍和太古坊栢舍，以及STAR STUDIOS住宅單位的需求穩定。

發展中的投資物業

東涌市地段第11號

這幅鄰近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四十七萬五千平方呎的商業大廈。該項目正在進行上蓋工程，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四十八層（建於兩層地庫之上）、總樓面面積約一百零二萬平方呎的甲級辦公樓「太古坊一座」。該項目正在進行上蓋工程，預期將於二零一八年落成。

太古坊重建計劃第二期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」。和域大廈已展開拆卸工程，而康和大廈將於二零一七年第三季開始拆卸。重建計劃預期將於二零二一年或二零二二年完成。

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。該項目正在進行上蓋工程，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。

其他

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。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有該未落成投資物業發展項目的公司百分之一百權益。與此同時，該物業在財務報表中以公平值轉撥至其他非流動資產。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

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），其中已落成物業共一千二百四十萬平方呎，六十萬平方呎正在發展中。於二零一七年上半年，中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣十五億三千一百萬元。於二零一七年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣六百四十億九千五百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百五十一億三千七百萬元。

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%
成都遠洋太古里 ⁽²⁾	2,195,410	1,374,061	821,349	50%
上海興業太古滙 ⁽³⁾	2,930,595	2,930,595	–	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	–	100%
其他	2,917	–	2,917	100%
小計	12,418,963	10,482,781	1,936,182	
<u>發展中</u>				
上海興業太古滙 ⁽³⁾	538,799	149,088	389,711	50%
總計	12,957,762	10,631,869	2,325,893	

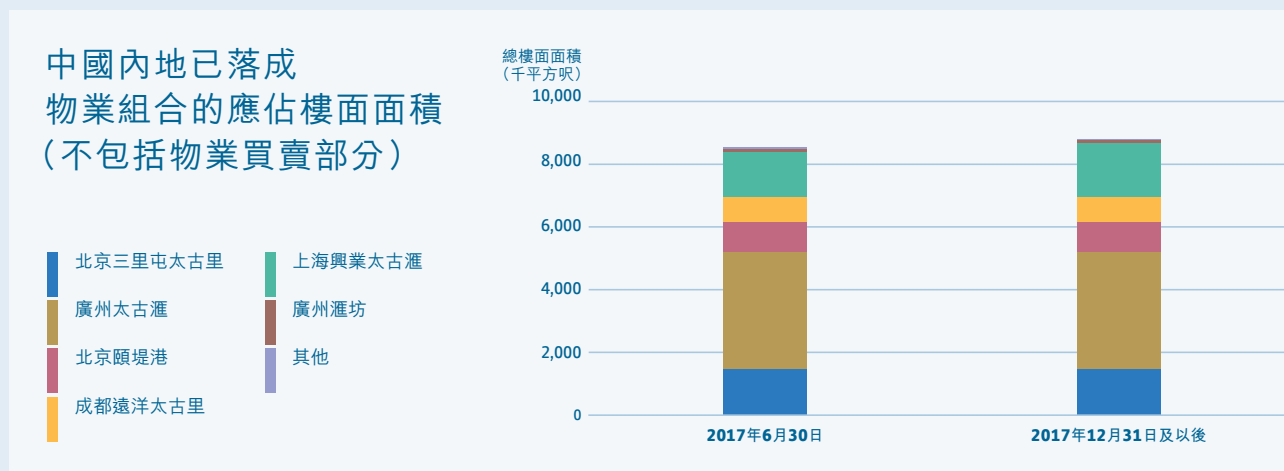
(1) 包括這些發展項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 成都遠洋太古里的辦公樓部分「睿東中心」發展作買賣用途。

(3) 興業太古滙的購物商場及辦公樓已落成，預期項目餘下部分將於二零一七年年尾落成。

二零一七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十億九千萬，較二零一六年同期增加港幣六千五百萬元，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）預期應佔樓面面積。



零售物業

二零一七年上半年，集團中國內地零售物業組合的租金收入總額為港幣九億零六百萬元。以人民幣計，相當於較二零一六年同期上升百分之十三。

二零一七年上半年，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七。於二零一七年六月三十日，商場整體租用率為百分之九十五。市場對三里屯太古里零售樓面的需求仍然堅穩，因其不斷強化其作為北京時尚零售地標的定位，料將持續對租用率及租金帶來正面影響。

二零一七年上半年，廣州太古滙的租金收入總額上升，部分反映租戶組合有所改善及受惠於商場推出的會員計劃；零售銷售額增長百分之三十。於二零一七年六月三十日，商場租用率為百分之九十九。

於二零一七年六月三十日，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，零售銷售額於二零一七年上半年上升百分之六十九。商場正成為北京東北部首屈一指的優質家庭購物中心。

二零一七年上半年，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四十七。該項目成為成都市中心的購物地標，備受歡迎。於二零一七年六月三十日，整體租用率為百分之九十四。

上海興業太古滙購物商場已於二零一七年五月開始營業。於二零一七年六月三十日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之九十一樓面，百分之四十的商舖已經開業。租用率將隨著更多商舖開業而提升。

預期二零一七年下半年，在集團購物商場所在的中國內地城市，零售銷售額將有滿意增長，預料市場對集團商場零售樓面的需求堅穩。

辦公樓

二零一七年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額為港幣一億七千九百萬元。以人民幣計，相當於較二零一六年同期上升百分之三。

於二零一七年六月三十日，廣州太古滙辦公樓全部租出。

於二零一七年六月三十日，北京頤堤港一座的租用率為百分之八十六。二零一七年上半年，北京辦公樓的需求疲弱。

上海興業太古滙的兩座辦公樓由二零一六年下半年起分階段啟用。於二零一七年六月三十日，租用率為百分之七十五。

預料廣州及上海的辦公樓租金在二零一七年下半年將保持平穩，反映市場對廣州及上海靜安區甲級辦公樓的需求穩定。預期北京二零一七年下半年的辦公樓租金將會因需求下跌及供應量增加而走弱。

其他

二零一四年一月，太古地產中國控股有限公司（太古地產的全資附屬公司）與中信房地產股份有限公司（中信股份的附屬公司）及大連港置地有限公司簽訂框架協議，表明各方擬透過一家合資公司，在大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。建議成立的合資公司及發展項目須待若干先決條件達成後，方可作實。由於該等先決條件至今尚未達成，建議成立的合資公司及發展項目將不會進行。

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 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。

該發展項目已於二零一六年落成。Three Brickell City Centre、邁阿密東隅（包括服務式住宅）及購物中心已於二零一六年開幕。Two Brickell City Centre 已於二零一七年二月開幕。於二零一七年六月三十日，Two Brickell City Centre、Three Brickell City Centre 及購物中心的租用率（包括承租意向書所涵蓋的樓面）分別為百分之七十五、百分之一百及百分之八十八。

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。

於二零一七年六月三十日，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點二五權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十四點七五）分別持有。Bal Harbour Shops 可於購物中心正式開業兩周年後行使期權，將其權益售予太古地產。

One Brickell City Centre 被規劃為一座樓高八十層、結合零售、辦公樓、酒店及住宅的綜合發展項目。該項目將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 One Brickell City Centre 百分之一百權益。

於二零一七年六月三十日，Brickell City Centre 已落成發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣六十六億零九百萬元。

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
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	60.3%
Two Brickell City Centre 及 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 及 Rise ⁽²⁾	353,774	100%
小計	1,437,282	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	3,404,282	

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 截至二零一七年六月三十日的餘下待售單位。

(3) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

邁阿密市場展望

在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限，預期辦公樓租金將保持穩定。

在美國，服裝零售銷售持續疲弱，令時裝零售商對擴充業務更為審慎。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一七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九十三由戴德梁行估值及按物業價值計百分之三由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千四百八十三億三千八百萬元，而於二零一六年十二月三十一日的估值則為港幣二千三百五十一億零一百萬元。

投資物業組合的估值上升，主要由於香港辦公樓物業的估值隨著租金上調及資本化率下調十二點五個基點而上升。

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，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、中國內地及美國邁阿密已落成待售項目。主要已落成待售項目包括香港 WHITESANDS、中國內地成都遠洋太古里辦公樓睿東中

心餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise 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（於二零一七年六月三十日）	總樓面面積（平方呎） （按100%為基準計）	實際工程 竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u> ⁽¹⁾			
香港			
- 5 Star Street	408 ⁽²⁾	2010	100%
- WHITESANDS	49,212 ⁽²⁾	2015	100%
中國內地			
- 成都睿東中心	593,139 ⁽³⁾	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359 ⁽²⁾	2008	100%
- 邁阿密 Reach	63,158 ⁽²⁾	2016	100%
- 邁阿密 Rise	290,616 ⁽²⁾	2016	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 地皮	523,000	不適用	100%

(1) 餘下待售部分。

(2) 餘下實用面積。

(3) 包括有待法院審理結果的部分。

香港

位於堅道100號的殷然已於二零一七年前售出全部一百九十七個單位，並於二零一七年四月開始交付買家。所有單位的溢利已於二零一七年上半年確認。該物業由太古地產管理。

截至二零一七年八月十五日，位於大嶼山長沙的WHITESANDS項目已售出二十八座獨立屋中的九座，其中五座獨立屋的溢利已於二零一七年上半年確認。該物業由太古地產管理。

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合計（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。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出售，現正等待法院審理的結果。

美國

Brickell City Centre項目的住宅部分發展作買賣用途。

截至二零一七年八月十五日，已售出三百九十個Reach單位中的三百六十個及三百九十個Rise單位中的一百九十七個。其中六個Reach單位及十五個Rise單位的溢利已於二零一七年上半年確認。

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售出。

展望

在香港，儘管政府採取措施為樓市降溫及預期利息逐漸上升，市場對住宅物業的需求仍然堅穩。在邁阿密，美元兌其他主要貨幣強勢，對住宅需求產生負面影響，特別是南美買家。因此，邁阿密的住宅大廈銷售已經放緩。預期二零一七年下半年，物業買賣溢利將於進一步售出香港WHITESANDS及邁阿密Reach和Rise項目單位後確認。

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、上海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
<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%
- 博舍 ⁽²⁾	142	50%
美國		
- 邁阿密東隅 ⁽²⁾	352	100%
<u>發展中</u>		
中國內地		
- 上海興業太古滙鑄舍 ⁽³⁾	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 Property Limited 擁有。

(2) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

(3) 包括一間酒店及一座服務式住宅大廈。

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、香港麗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。

二零一七年上半年，由集團管理的香港酒店營業溢利下降。兩間由集團管理的酒店入住率穩定，但餐飲業務經營困難。

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）。

北京東隅及博舍的入住率有所提升，瑜舍則保持平穩。

廣州文華東方酒店的業務表現穩定。

上海興業太古滙的兩間酒店（一間是由集團管理的「鏞舍」，另一間非由集團管理）及一座服務式住宅大廈「鏞舍服務式住宅」預期將於二零一七年年底開幕。

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，提供二百六十三間客房及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；平均客房收入亦在改善。

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。由於平均客房收入下跌，該酒店業績較二零一六年上半年略差。

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。Tong Bar Cafe 是一間咖啡店，位於我們在太古坊的共用工作空間 blueprint。

展望

預期二零一七年下半年集團現有酒店的經營情況將保持平穩。集團於上海的酒店預計將於二零一七年年底開幕。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一七年上半年，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）為港幣二十億六千萬元（二零一六年上半年：港幣九億七千九百萬元）。於二零一七年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百四十一億二千五百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣一百五十七億一千一百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十億九千九百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣十二億一千四百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣五億三千萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣五億八千八百萬元）的資金。

二零一七年上半年，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）為港幣三億三千一百萬元（二零一六年上半年：港幣二億八千五百萬元）。於二零一七年六月三十日，尚有資本承擔港幣十六億五千四百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣十八億八千二百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十億三千一百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣十二億七千九百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣一億零三百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣二億二千六百萬元）的資金。

二零一七年上半年，美國及其他地方投資物業及酒店的資本開支為港幣七億二千五百萬元（二零一六年上半年：港幣六億五千一百萬元）。於二零一七年六月三十日，尚有資本承擔港幣五億二千二百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣七億三千五百萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況	開支		各年度開支預測			承擔 ⁽¹⁾
	截至二零一七年六月三十日止六個月 港幣百萬元	截至二零一七年十二月三十一日止六個月 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 及以後 港幣百萬元	
	香港	2,060	2,978	3,558	1,700	5,889
中國內地	331	658	960	36	—	1,654
美國及其他地方	725	139	182	67	134	522
總額	3,116	3,775	4,700	1,803	6,023	16,301

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百四十一億七千一百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣二十一億三千萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣六億三千三百萬元的資金。

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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 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	8,870	3,964	10,767
已收股息	179	169	499
已付稅項	(352)	(367)	(1,413)
已付利息淨額	(568)	(613)	(1,228)
投資業務使用的現金	(3,551)	(2,070)	(6,627)
	4,578	1,083	1,998
(已付予)股東的現金及借款所得資金淨額			
借款增加淨額	449	5,032	4,190
欠Swire Finance的借款減少	(2,329)	(4,658)	(4,658)
一項非控股權益注資	-	79	90
已付股息	(2,818)	(2,880)	(4,226)
	(4,698)	(2,427)	(4,604)
現金及現金等價物減少	(120)	(1,344)	(2,606)

二零一七年上半年投資業務使用的現金包括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

經核數師審閱的財務資料

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) 於二零一零年訂立一項貸款協議, 記錄本集團向Swire Finance借款的條款, 其金額相當於Swire Finance於太古公司集團中期票據計劃下所獲得的借款。該些條款大致反映根據該中期票據計劃發行的債券的條款。該些債券於二零一八年內不同日子到期。集團並無就貸款協議下的債務提供抵押品。該貸款協議有關的債券到期後, 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。於二零一七年五月，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，於二零一七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

	截至二零一七年 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 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	37,058	37,734
動用借款及再融資	4,546	5,470
發行債券	1,390	5,078
償還借款	(5,487)	(6,358)
欠 Swire Finance 的借款減少	(2,329)	(4,658)
其他非現金變動	252	(208)
六月三十日/十二月三十一日結算	35,430	37,058

集團於二零一七年上半年內籌集約港幣八十七億九千三百萬元融資，包括：

- 三項為期五年合共港幣三十五億元的有期及循環借款額度
- 港幣十三億九千萬元的中期票據
- 一項五億美元有期借款額度再融資

二零一七年上半年內，集團償還多項債務，包括在一項與 Swire Finance 的貸款協議下對應於 Swire Finance 於二零一七年五月十三日以面值贖回的三億美元永久資本證券的款項。

於二零一七年六月三十日結算日後，集團發行了港幣二億元的中期票據。

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、人民幣和美元計值。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 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	12,067	8,984
債券 — 無抵押	16,863	15,400
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	944	5,175
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	825	4,670
債券 — 無抵押	500	500
來自 Swire Finance 的借款 — 無抵押	4,231	2,329
借款總額	35,430	37,058
減：短期存款及銀行結餘	1,589	1,681
債務淨額	33,841	35,377

籌資來源

經核數師審閱的財務資料

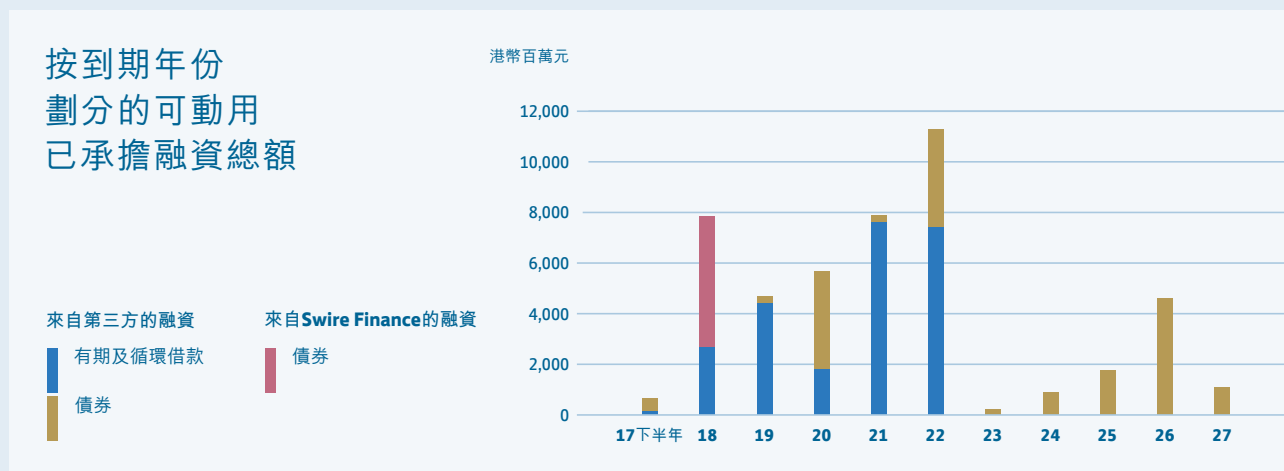
於二零一七年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百六十六億二千七百萬元，其中港幣一百一十四億八千九百萬元（百分之二十五）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣八億六千五百萬元。於二零一七年六月三十日的籌資來源包括：

	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
來自第三方的融資				
有期借款	10,228	9,878	—	350
循環借款	13,783	2,644	—	11,139
債券	17,439	17,439	—	—
來自 Swire Finance 的融資				
債券	5,177	5,177	—	—
已承擔融資總額	46,627	35,138	—	11,489
未承擔融資				
銀行借款及透支	1,382	517	865	—
總額	48,009	35,655	865	11,489

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣二億二千五百萬元。

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：

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行借款及來自第三方的債券				
一年內	1,325	4%	5,170	14%
一至兩年內	3,262	9%	2,423	7%
兩至五年內	17,184	48%	11,021	30%
五年後	8,484	24%	10,940	29%
來自Swire Finance的借款				
一年內	4,231	12%	2,329	6%
一至兩年內	944	3%	5,175	14%
總額	35,430	100%	37,058	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	5,556		7,499	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	29,874		29,559	

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：

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	26,511	75%	27,315	74%
美元	6,200	17%	6,775	18%
人民幣	2,392	7%	2,689	7%
新加坡元	327	1%	279	1%
總額	35,430	100%	37,058	100%

財務支出

經核數師審閱的財務資料

於二零一七年六月三十日，集團借款總額中（在利率掉期後）的百分之六十八以固定利率安排，百分之三十二以浮動利率安排（於二零一六年十二月三十一日分別為百分之六十三及百分之三十七）。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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	143	186	349
債券	279	251	516
來自同系附屬公司的借款	196	283	507
來自合資公司及關聯公司的借款	3	3	7
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	(1)	(4)	(5)
其他融資成本	75	72	146
	695	791	1,520
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	1	108	114
資本化利息：			
投資物業	(102)	(138)	(248)
發展中及供出售物業	—	(83)	(140)
酒店	—	(5)	(5)
其他非流動資產	(79)	—	(25)
	515	673	1,216
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	(5)	(17)	(26)
予合資公司借款	(34)	(35)	(69)
其他	—	—	(2)
	(39)	(52)	(97)
財務支出淨額	476	621	1,119

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一七年	二零一六年	二零一六年
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	14.1%	15.9%	15.6%
	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零一七年	二零一六年	二零一六年
利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	32.6	10.8	15.5
基本	11.9	8.6	8.9
現金利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	23.6	7.9	11.3
基本	8.6	6.0	6.3

(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二零一七年六月三十日及二零一六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	
	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	4,192	3,826	1,934	1,841	975	975
中國內地實體	11,731	11,506	5,865	5,753	-	-
美國實體	549	555	411	416	482	484
	16,472	15,887	8,210	8,010	1,457	1,459

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十七點五。

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」)於二零一七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,並僅按照我們協定的業務約定書條款向閣下(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,二零一七年八月十七日

中期財務報表

綜合損益表

截至二零一七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
		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
收入	4	11,525	7,886	16,792
銷售成本	5	(5,125)	(2,781)	(6,486)
溢利總額		6,400	5,105	10,306
行政及銷售開支		(694)	(653)	(1,294)
其他營業開支		(137)	(102)	(213)
其他收益淨額	6	22	73	103
投資物業公平值變化	13	9,946	2,307	8,418
營業溢利		15,537	6,730	17,320
財務支出		(515)	(673)	(1,216)
財務收入		39	52	97
財務支出淨額	8	(476)	(621)	(1,119)
應佔合資公司溢利減虧損		649	426	1,280
應佔聯屬公司溢利		70	73	139
除稅前溢利		15,780	6,608	17,620
稅項	9	(1,036)	(1,163)	(2,411)
本期溢利		14,744	5,445	15,209
應佔溢利：				
公司股東		14,763	5,334	15,050
非控股權益		(19)	111	159
		14,744	5,445	15,209
		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	2.52	0.91	2.57

第35頁至第51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零一七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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本期溢利	14,744	5,445	15,209
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	120	–	–
– 遞延稅項支銷	(2)	–	–
界定福利計劃			
– 於本期內確認的重新計量收益	–	–	50
– 遞延稅項支銷	–	–	(8)
	118	–	42
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	(368)	252	300
– 收益轉撥至財務支出淨額	(1)	(4)	(5)
– 遞延稅項記賬/(支銷)	61	(41)	(49)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益/(虧損)	285	(199)	(591)
海外業務匯兌差額淨額	773	(472)	(1,494)
	750	(464)	(1,839)
除稅後本期其他全面收益/(虧損)	868	(464)	(1,797)
本期全面收益總額	15,612	4,981	13,412
應佔全面收益總額：			
公司股東	15,614	4,877	13,276
非控股權益	(2)	104	136
	15,612	4,981	13,412

第35頁至第51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零一七年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一六年 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	8,365	8,471
投資物業	13	248,583	235,368
無形資產	14	174	154
持作發展物業		1,335	1,279
合資公司	15	21,094	19,985
聯屬公司	16	338	361
衍生金融工具	18	17	219
遞延稅項資產	22	92	73
其他非流動資產	23	6,052	5,479
		286,050	271,389
流動資產			
發展中及供出售物業		2,482	5,669
存貨及進行中工程		78	79
貿易及其他應收款項	19	3,078	2,881
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	20	8	9
現金及現金等價物		1,589	1,681
		7,235	10,319
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	6,456	7,845
應付稅項		779	279
銀行透支及短期借款		517	500
一年內須償還的長期借款及債券		808	4,670
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited		4,231	2,329
		12,791	15,623
		(5,556)	(5,304)
流動負債淨額			
資產總值減流動負債			
非流動負債			
長期借款及債券		28,930	24,384
欠一間同系附屬公司借款 — Swire Finance Limited		944	5,175
其他應付款項	21	2,014	1,323
衍生金融工具	18	93	—
遞延稅項負債	22	8,114	7,840
退休福利負債		139	138
		40,234	38,860
資產淨值			
權益			
股本	24	10,449	10,449
儲備	25	227,726	214,920
公司股東應佔權益		238,175	225,369
非控股權益	26	2,085	1,856
權益總額		240,260	227,225

第35頁至第51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一七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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	8,870	3,964	10,767
已付利息	(609)	(663)	(1,324)
已收利息	41	50	96
已付稅項	(352)	(367)	(1,413)
	7,950	2,984	8,126
已收合資公司、聯屬公司及可供出售資產的股息	179	169	499
來自營運業務的現金淨額	8,129	3,153	8,625
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(102)	(201)	(349)
增購投資物業	(2,693)	(1,939)	(5,883)
增購其他非流動資產	(494)	–	(254)
購買無形資產	(3)	(8)	(17)
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	11	40	55
購入合資公司股份	(3)	–	–
予合資公司借款	(353)	(124)	(246)
合資公司還款	95	175	174
三個月後到期的存款減少	–	24	26
初始租賃成本	(9)	(38)	(134)
投資業務使用的現金淨額	(3,551)	(2,070)	(6,627)
融資前現金流入淨額	4,578	1,083	1,998
融資業務			
動用借款及再融資	4,546	1,369	5,470
發行債券	1,390	4,279	5,078
償還借款	(5,487)	(616)	(6,358)
	449	5,032	4,190
一項非控股權益注資	–	79	90
欠一間同系附屬公司借款減少	(2,329)	(4,658)	(4,658)
已付公司股東股息	(2,808)	(2,808)	(4,154)
已付非控股權益股息	(10)	(72)	(72)
融資業務使用的現金淨額	(4,698)	(2,427)	(4,604)
現金及現金等價物減少	(120)	(1,344)	(2,606)
一月一日結算的現金及現金等價物	1,681	4,358	4,358
幣值調整	28	(23)	(71)
於期末結算的現金及現金等價物	1,589	2,991	1,681
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	1,589	2,991	1,681

第35頁至第51頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一七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	總額 港幣百萬元		
二零一七年一月一日結算	10,449	215,318	(398)	225,369	1,856	227,225
本期溢利/(虧損)	-	14,763	-	14,763	(19)	14,744
其他全面收益	-	-	851	851	17	868
本期全面收益/(虧損)總額	-	14,763	851	15,614	(2)	15,612
已付股息	-	(2,808)	-	(2,808)	(10)	(2,818)
一項應計非控股權益注資	-	-	-	-	241	241
二零一七年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	227,273	453	238,175	2,085	240,260

	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	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
該期溢利	-	5,334	-	5,334	111	5,445
其他全面虧損	-	-	(457)	(457)	(7)	(464)
該期全面收益總額	-	5,334	(457)	4,877	104	4,981
已付股息	-	(2,808)	-	(2,808)	(72)	(2,880)
一項由非控股權益已付的注資	-	-	-	-	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

第35頁至第51頁的附註為此財務報表的一部分。

1. 分部資料

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

(a) 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	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
截至二零一七年 六月三十日止六個月									
物業投資	5,616	17	4,194	(439)	228	-	3,983	3,411	3,401
物業買賣	5,258	-	1,447	(18)	(3)	-	1,426	1,180	1,180
酒店	651	2	(50)	(19)	(11)	70	(10)	(12)	(11)
投資物業公平值變化	-	-	9,946	-	435	-	10,381	10,165	10,193
分部之間抵銷	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-
總額	11,525	-	15,537	(476)	649	70	15,780	14,744	14,763
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
截至二零一六年 十二月三十一日止 年度									
物業投資	10,902	38	7,752	(1,064)	339	-	7,027	5,940	5,938
物業買賣	4,760	-	1,332	(19)	(6)	-	1,307	1,237	1,199
酒店	1,130	3	(182)	(36)	(35)	139	(114)	(119)	(117)
投資物業公平值變化	-	-	8,418	-	982	-	9,400	8,151	8,030
分部之間抵銷	-	(41)	-	-	-	-	-	-	-
總額	16,792	-	17,320	(1,119)	1,280	139	17,620	15,209	15,050

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
二零一七年六月三十日結算					
物業投資	259,678	19,411	–	1,332	280,421
物業買賣及發展	4,235	510	–	115	4,860
酒店	6,351	1,173	338	142	8,004
總額	270,264	21,094	338	1,589	293,285
二零一六年十二月三十一日結算					
物業投資	245,670	18,476	–	1,399	265,545
物業買賣及發展	7,656	493	–	161	8,310
酒店	6,355	1,016	361	121	7,853
總額	259,681	19,985	361	1,681	281,708

(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
二零一七年六月三十日結算					
物業投資	7,903	8,569	31,711	48,183	1,796
物業買賣及發展	623	324	2,617	3,564	265
酒店	176	–	1,102	1,278	24
總額	8,702	8,893	35,430	53,025	2,085
二零一六年十二月三十一日結算					
物業投資	7,584	8,096	31,573	47,253	1,569
物業買賣及發展	1,510	23	4,452	5,985	265
酒店	212	–	1,033	1,245	22
總額	9,306	8,119	37,058	54,483	1,856

無論是業務分類基準或分部溢利或虧損的計量基準，均與上一份年度財務報表無異。

2. 編製基準

- (a) 此未經審核簡明中期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。

未經審核簡明中期財務報表列載於第30頁至第51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」。

本文檔內載有用作比較之有關截至二零一六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）。截至二零一六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二零一六年度財務報表所載一致。

- (b) 集團須採納以下修訂本，由二零一七年一月一日起生效：

香港會計準則第7號（修訂本）	披露倡議
香港會計準則第12號（修訂本）	確認未變現虧損的遞延稅項資產

採納上述修訂對集團的財務報表並無重大影響。

- (c) 集團並無提早採納以下已頒佈但於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效的相關新訂及經修訂準則或修訂本：

香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港會計準則第40號（修訂本）	轉撥投資物業 ¹

¹ 集團將由二零一八年一月一日起應用

² 集團將由二零一九年一月一日起應用

香港財務報告準則第15號處理收益確認，並確立向財務報表使用者報告有關實體與客戶所訂合約產生的收入及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素等資訊的準則。收益在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力管理如何使用及從該商品或服務得到利益時確認。新準則取代香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋，並提供一個全面的收入確認模式，可應用於一系列廣泛的交易及行業。該模式採用一套五步法交易分析，以決定是否確認、確認多少及何時確認收入。預期採納香港財務報告準則第15號對集團的收益確認並無重大影響。

香港會計準則第40號修訂本澄清當物業符合或不再符合投資物業的定義，且有證據證明用途改變，則物業轉撥為投資物業或自投資物業中轉撥。預期此修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團仍未完成評估香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號的全面影響。

2. 編製基準 (續)

(d) 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，均於二零一六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，且應連同集團二零一六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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	5,555	5,367	10,773
物業買賣	5,258	1,954	4,760
酒店	651	504	1,130
提供其他服務	61	61	129
	11,525	7,886	16,792

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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	997	936	2,128
物業買賣	3,534	1,336	3,236
酒店	578	493	1,091
提供其他服務	16	16	31
	5,125	2,781	6,486

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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
出售投資物業的(虧損)/溢利	(2)	51	76
出售物業、廠房及設備的虧損	(1)	—	(4)
外匯收益/(虧損)淨額	20	15	(8)
確認沒收物業買賣保證金的收入	—	4	5
其他	5	3	34
	22	73	103

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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註12)	166	140	300
攤銷			
— 無形資產(附註14)	14	5	14
— 投資物業初始租賃成本	28	34	60
職員成本	940	861	1,687
營運租賃租金			
— 物業	27	25	52
— 廠房及設備	3	2	6

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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	704	438	843
海外稅項	127	122	240
歷年撥備不足	19	26	72
	850	586	1,155
遞延稅項(附註22)			
投資物業公平值變化	76	494	902
暫時差異的產生及撥回	110	83	354
	186	577	1,256
	1,036	1,163	2,411

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(二零一六年：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。

截至二零一七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一億零三百萬元(二零一六年六月三十日：港幣七千九百萬元；截至二零一六年十二月三十一日止年度：港幣二億二千三百萬元)及港幣一千三百萬元(二零一六年六月三十日：港幣一千五百萬元；截至二零一六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
	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.25元，於二零一七年八月十七日宣派(二零一六年第一次中期股息：港幣0.23元，於二零一六年十月五日派發)	1,463	1,346	1,346
第二次中期股息每股港幣0.48元，於二零一七年五月十一日派發	-	-	2,808
	1,463	1,346	4,154

董事局已宣佈截至二零一七年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.25元(二零一六年：港幣0.23元)。第一次中期股息合共港幣十四億六千三百萬元(二零一六年：港幣十三億四千六百萬元)，將於二零一七年十月十一日派發予於二零一七年九月八日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一七年九月六日(星期三)起除息。

股東登記將於二零一七年九月八日(星期五)暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保符合獲派第一次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一七年九月七日(星期四)下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

11. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以截至二零一七年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣一百四十七億六千三百萬元（二零一六年六月三十日：港幣五十三億三千四百萬元；二零一六年十二月三十一日：港幣一百五十億五千萬元），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（二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日：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
原價：	
二零一七年一月一日結算	10,561
匯兌差額	83
增購	100
出售	(31)
轉撥自其他資產	5
轉撥至投資物業	(231)
重估盈餘	120
二零一七年六月三十日結算	10,607
累計折舊及減值：	
二零一七年一月一日結算	2,090
匯兌差額	26
本期折舊	166
出售	(30)
轉撥至投資物業	(10)
二零一七年六月三十日結算	2,242
賬面淨值：	
二零一七年六月三十日結算	8,365
二零一七年一月一日結算	8,471

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。截至二零一七年六月三十日止期間，由賬面值至公平值的估值增幅為港幣一億二千萬元，並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。董事局認為在二零一七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
二零一七年一月一日結算	205,605	29,496	235,101
匯兌差額	859	55	914
增購	913	1,253	2,166
成本撥回	(2)	–	(2)
出售	(8)	–	(8)
轉撥自物業、廠房及設備	24	197	221
公平值收益淨額	9,325	621	9,946
	216,716	31,622	248,338
加：初始租賃成本	245	–	245
二零一七年六月三十日結算	216,961	31,622	248,583
二零一七年一月一日結算（包括初始租賃成本）	205,872	29,496	235,368

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：			
二零一七年一月一日結算	114	124	238
匯兌差額	–	1	1
增購	2	31	33
二零一七年六月三十日結算	116	156	272
累計攤銷：			
二零一七年一月一日結算	81	3	84
本期攤銷	7	7	14
二零一七年六月三十日結算	88	10	98
賬面淨值：			
二零一七年六月三十日結算	28	146	174
二零一七年一月一日結算	33	121	154

15. 合資公司

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應估資產淨值，非上市	7,202	6,351
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	12,593	12,376
– 計息	1,299	1,258
	21,094	19,985

16. 聯屬公司

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	338	361

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	賬面總值 港幣百萬元
綜合財務狀況表所示資產			
二零一七年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註18)	17	-	17
二零一六年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註18)	219	-	219
綜合財務狀況表所示負債			
二零一七年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具 (附註18)	93	-	93
一項非控股權益的認沽期權 (附註21)	-	708	708
總計	93	708	801
二零一六年十二月三十一日結算			
一項非控股權益的認沽期權 (附註21)	-	670	670

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)

下表所示為截至二零一七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
二零一七年一月一日結算	670
匯兌差額	4
增購	33
確認為財務支出淨額的公平值變化	1
二零一七年六月三十日結算	708
就二零一七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	1

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，則認沽期權於二零一七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

於二零一七年六月三十日及二零一六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：

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	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	29,738	30,334	29,054	29,280

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。

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	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	17	78	219	—
利率掉期 — 現金流量對沖	—	15	—	—
總計	17	93	219	—
分析如下：				
流動	—	—	—	—
非流動	17	93	219	—
	17	93	219	—

19. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	396	471
預付款項及應計收益	241	309
其他應收款項	2,441	2,101
	3,078	2,881

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	392	465
三至六個月	2	4
六個月以上	2	2
	396	471

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

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 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	579	565
租戶的租金按金	2,698	2,494
其他流動應付款項		
應計資本開支	557	1,190
出售買賣物業收取的按金	41	806
欠中介控股公司賬項	141	112
欠一間同系附屬公司賬項	56	75
欠一間聯屬公司賬項	8	50
來自同系附屬公司的計息墊款	104	100
來自合資公司及關聯公司的計息墊款	230	223
來自一項非控股權益的墊款	34	34
其他	2,008	2,196
	3,179	4,786
	6,456	7,845
其他應付款項 — 非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	708	670
出售一間附屬公司收取的按金	1,306	653
	2,014	1,323
應付貿易賬項的賬齡分析如下：		
	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	579	565

22. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一七年一月一日結算	7,767
匯兌差額	128
於損益表支銷（附註9）	186
於其他全面收益記賬	(59)
二零一七年六月三十日結算	8,022
組成：	
遞延稅項資產	(92)
遞延稅項負債	8,114
	8,022

23. 其他非流動資產

其他非流動資產包括於二零一六年十月二十八日以公平值轉撥自發展中投資物業的一項位於香港九龍灣的未落成物業。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，該物業的賬面值乃轉撥當日之公平值加其後產生的發展成本。該項轉撥至其他非流動資產乃根據公司與第三方於二零一六年十月二十八日訂立的買賣協議，出售公司於擁有該物業的附屬公司百分之一百權益而產生。出售代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。完成此出售須待於二零一八年十二月三十一日或之前取得相關佔用許可證及合約完成證明書後，方告作實。

24. 股本

	公司	
	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日結算		
5,850,000,000股普通股	10,449	10,449

期內公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

25. 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
二零一七年一月一日結算	215,318	(1,108)	1,689	181	(1,160)	214,920
本期溢利	14,763	—	—	—	—	14,763
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
— 於期內確認收益	—	—	120	—	—	120
— 於遞延稅項支銷	—	—	(2)	—	—	(2)
現金流量對沖						
— 於期內確認虧損	—	—	—	(368)	—	(368)
— 收益轉撥至財務支出淨額	—	—	—	(1)	—	(1)
— 於遞延稅項記賬	—	—	—	61	—	61
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	—	—	—	—	285	285
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	—	756	756
本期全面收益總額	14,763	—	118	(308)	1,041	15,614
二零一六年第二次中期股息	(2,808)	—	—	—	—	(2,808)
二零一七年六月三十日結算	227,273	(1,108)	1,807	(127)	(119)	227,726

* 二零一七年六月三十日結算的收益儲備並未扣除於二零一七年八月十七日宣派的二零一七年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十四億六千三百萬元(二零一六年十二月三十一日：於二零一七年三月十六日宣派的二零一六年第二次中期股息港幣二十八億零八百萬元)。

26. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一七年一月一日結算	1,856
本期應佔虧損減溢利	(19)
應佔海外業務匯兌差額	17
應佔本期全面虧損總額	(2)
已付及應付股息	(10)
一項應計非控股權益注資	241
二零一七年六月三十日結算	2,085

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。

27. 資本承擔

	二零一七年 六月三十日 港幣百萬元	二零一六年 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	3	3
已獲董事局批准但未訂約	20	103
投資物業		
已訂約	4,622	5,577
已獲董事局批准但未訂約	9,526	10,152
	14,171	15,835
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	1,288	1,540
已獲董事局批准但未訂約	842	953
	2,130	2,493

* 當中集團承擔資金港幣六億三千三百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣八億一千四百萬元）。

28. 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十四億五千七百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣十四億五千九百萬元）。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一億八千三百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣一億七千五百萬元）。

29. 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。截至二零一七年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億三千七百萬元（二零一六年：港幣一億零二百萬元）。支出為港幣三千三百萬元（二零一六年：港幣三千四百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣三千九百萬元（二零一六年：港幣三千六百萬元）。

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。截至二零一七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五千萬元（二零一六年：港幣五千二百萬元）及港幣五千九百萬元（二零一六年：港幣四千六百萬元）。

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。

29. 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	
註		二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一六年 港幣百萬元
購買服務	(a)	-	-	9	10	-	-	-	-	-	-
提供服務	(a)	-	-	1	3	-	-	1	1	-	-
租金收入	(b)	-	-	53	48	6	6	50	44	3	6
酒店收入		-	-	1	-	-	-	1	-	-	1
利息收入	(c)	34	35	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	-	-	196	283	-	-	-	-	3	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) 於二零一七年六月三十日，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、聯屬公司及關聯公司提供的墊款於附註21披露。集團與太古公司集團訂有一項貸款協議，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。

於二零一七年六月三十日，應收直接控股公司款項為港幣八百萬元（二零一六年十二月三十一日：港幣九百萬元）。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。

企業管治

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」）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」）。

在作出特定查詢時，所有董事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進行證券交易的守則所規定的標準。

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. 陳祖澤辭任公司獨立非常務董事，由二零一七年三月十七日起生效。
2. 鄭嘉麗及吳亦泓獲委任為公司獨立非常務董事，分別由二零一七年三月十七日及二零一七年五月十五日起生效。
3. 白德利辭任太古股份有限公司常務董事，由二零一七年五月五日起生效。
4. 包逸秋辭任公司獨立非常務董事，由二零一七年五月十六日舉行的二零一七年股東周年大會結束時起生效。
5. 林双吉退任新加坡政府投資公司董事，由二零一七年五月三十一日起生效。
6. 劉美璇獲委任為太古股份有限公司常務董事，由二零一七年七月一日起生效。
7. 史樂山獲委任為PureCircle Limited獨立非常務董事，由二零一七年七月一日起生效。

董事權益

於二零一七年六月三十日，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					
	個人	家族	信託權益			
太古地產有限公司						
柏聖文	700	—	—	700	0.00001	
鄭嘉麗	1,000	—	—	1,000	0.00002	

	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			
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
施銘倫	2,075,023	130,000	17,546,068	19,751,091	19.75	(1)
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
施銘倫	2,769,489	—	12,175,623	14,945,112	16.61	(1)

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	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	
鄭嘉麗	10,000	—	—	10,000	0.0011	

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6,222,732股普通股及1,963,221股優先股的信託的受託人和/或潛在信託受益人，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，於二零一七年六月三十日，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：

於二零一七年六月三十日：

(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五十五點零三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八一之投票權，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股公司股份權益。

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

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

$$\text{公司股東應佔每股權益} = \frac{\text{未計入非控股權益的權益}}{\text{期末已發行股數}}$$

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

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

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

二零一七年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月四日
除息交易	九月六日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一七年度第一次中期股息的資格	九月八日
派發二零一七年度第一次中期股息	十月十一日
宣佈年度業績	二零一八年三月
股東周年大會	二零一八年五月

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 505000
Louisville, KY 40233-5000
U.S.A.
網址：www.mybnymdr.com
電郵：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

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。



www.swireproperties.com