

即時發佈

太古地產公佈 2013 年中期業績

業績	截至六月三十日止六個月		變幅
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 重列	
營業總額	5,754	4,907	+17.3%
投資物業重估收益	4,068	7,103	-42.7%
公司股東應佔溢利			
基本 ⁽¹⁾	2,812	2,435	+15.5%
賬目所示	6,952	9,854	-29.4%
	港元	港元	變幅
每股盈利			
基本 ⁽¹⁾	0.48	0.42	+14.3%
賬目所示	1.19	1.68	-29.2%
	港元	港元	變幅
每股股息			
第一次中期	0.20	0.22	-9.1%
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日 重列	變幅
財務狀況			
債務淨額 (港幣百萬元)	28,976	28,921	+0.2%
資本淨負債比率	14.6%	15.0%	-0.4%pts
每股資產淨值 ⁽²⁾ (港元)	33.77	32.89	+2.7%

(1) 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。

(2) 資產淨值是指公司股東應佔之權益總額。

(3) 太古地產已應用經修訂的香港會計準則第 19 號：僱員福利（由 2013 年 1 月 1 日起生效），該準則須追溯應用，因而重列了 2012 年的比較數字。因此，截至 2012 年 6 月 30 日止六個月的基本及賬目所示盈利減少港幣 800 萬元，而於 2012 年 12 月 31 日的基本及賬目所示權益則減少港幣 1 億 8000 萬元。

2013 年 8 月 15 日，香港 – 太古地產有限公司今天宣佈，基本溢利由 2012 年上半年的港幣 24 億 3500 萬元增至 2013 年上半年的港幣 28 億 1200 萬元。董事局已宣佈截至 2013 年 6 月 30 日止期間的第一次中期股息為每股港幣 20 仙（2012 年：港幣 22 仙）。

2013 年上半年集團香港辦公樓物業組合的總租金收入為港幣 24 億 8100 萬元，較 2012 年同期增加 5%，反映續約租金調升。於 2013 年 6 月 30 日結算，香港辦公樓物業組合的租用率為 98%。

於 2013 年上半年，集團在香港的零售物業組合總租金收入為港幣 12 億 7700 萬元，較 2012 年同期上升 7%。期內，集團商場的實際租用率達到百分之百。

2013 年上半年來自集團中國內地投資物業組合的租金總收入為港幣 7 億 8400 萬元，比 2012 年同期增加港幣 1 億 3200 萬元，反映廣州太古滙及北京三里屯太古里的租金表現有所改善，乃受惠於人流增加及相應的營業額增長。

2013 年上半年，物業買賣錄得營運盈利港幣 2 億 7800 萬元（2012 年上半年則錄得營運虧損港幣 1800 萬元），主要反映出售香港住宅項目蔚然 12 個單位的溢利。香港住宅項目肆然有 1 個單位於 2013 年上半年預售出，令售出的預售單位共達 7 個，並即將開始移交買家。DUNBAR PLACE 的 53 個單位中，有 21 個已預售出，預計於 2014 年上半年移交買家。

集團酒店組合的表現因中國內地的營運虧損而轉差。

2013 年 4 月，位於九龍何文田的住宅發展項目 DUNBAR PLACE 展開預售。這是《一手住宅物業銷售條例》於 2013 年 4 月生效後，香港首個推出預售的新住宅項目。

2013 年 7 月，太古地產購入美國佛羅里達州邁阿密 Brickell CityCentre 發展項目毗鄰的一幅地皮。

2013 年 8 月，成都大慈寺項目的辦公樓「睿東中心」大部分樓面面積已預售出。該辦公樓預期將於 2014 年移交。

太古地產正在印尼雅加達設立代表辦事處，預期可於 2013 年下半年啓用。

太古地產主席白紀圖展望公司未來時表示：「集團在香港的辦公樓料會受到持續疲弱的市場所影響，尤其是香港中區。在港島東，辦公樓租用率高，預期租金會保持堅穩。儘管部分零售商態度審慎，但租戶對優越地段商舖及管理完善的商場仍然需求殷切，故預料租金將會上調，不過幅度會較此前溫和。」

「在中國內地，零售業銷售額料將保持堅穩，廣州方面的增長尤其強勁。由於供應過剩，廣州辦公樓的需求或會持續疲弱。」

「隨著實施徵收較高的印花稅後，香港的豪宅市場需求預期仍然疲弱。於 2013 年下半年，預期物業買賣溢利將於完成出售住宅項目肆然的 7 個預售單位，及進一步售出多個已落成住宅項目的餘下單位後錄得。」

「由於需求疲弱及供應增加，預料集團旗下位於中國內地的酒店於 2013 年下半年將面對困難的經營環境。」

- 完 -

有關太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店及住宅物業，發展策略集中在主要運輸交匯點的優越地段發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業組合以港島東及太古廣場為核心物業。除香港以外，太古地產於中國內地、美國、新加坡及英國亦有不少重要投資。太古地產網址：www.swireproperties.com/tc

傳媒查詢，請聯絡：

太古地產有限公司

公共事務總監

林珩

電話：(852) 2844 3981

電郵：MayLam@swireproperties.com

傳媒關係經理

徐影慈

電話：(852) 2844 3038

電郵：LydiaTsui@swireproperties.com

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



太古地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(股份代號：1972)

二零一三年中期業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	4
融資	20
中期賬目的審閱報告	26
中期賬目	27
中期賬目附註	32
附加資料	47
詞彙	51
財務日誌及投資者資訊	52

財務撮要

業績	附註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 重列	
營業總額		5,754	4,907	+17.3%
營業溢利		7,843	10,354	-24.3%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	2,812	2,435	+15.5%
賬目所示		6,952	9,854	-29.4%
來自營運的現金		4,528	1,507	+200.5%
融資前的現金流入/（流出）淨額		2,298	(1,842)	不適用
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	0.48	0.42	+14.3%
賬目所示	(c)	1.19	1.68	-29.2%
每股股息				
第一次中期		0.20	0.22	-9.1%
財務狀況		二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 重列	變幅
權益總額（包括非控股權益）		198,255	193,076	+2.7%
債務淨額		28,976	28,921	+0.2%
資本淨負債比率	(a)	14.6%	15.0%	-0.4 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益				
基本	(a),(b)	35.01	33.98	+3.0%
賬目所示	(a)	33.77	32.89	+2.7%

附註：

- (a) 有關釋義請參閱第 51 頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔賬目所示溢利與基本溢利的對賬以及公司股東應佔賬目所示權益與基本權益的對賬載於第 5 頁。
- (c) 請參閱賬目附註 11 的加權平均股數。
- (d) 太古地產已應用經修訂的香港會計準則第 19 號：僱員福利（由二零一三年一月一日起生效），該準則須追溯應用，因而重列了二零一二年的比較數字。因此，截至二零一二年六月三十日止六個月的基本及賬目所示盈利減少港幣八百萬元，而於二零一二年十二月三十一日的基本及賬目所示權益則減少港幣一億八千萬。

主席報告

二零一三年上半年股東應佔綜合溢利為港幣六十九億五千二百萬元，而二零一二年上半年則為港幣九十八億五千四百萬元。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三億七千七百萬元，由二零一二年上半年港幣二十四億三千五百萬元增至二零一三年同期的港幣二十八億一千二百萬元。

股息

董事局已宣佈截至二零一三年六月三十日止期間的第一次中期股息為每股港幣二十仙（二零一二年：港幣二十二仙）。第一次中期股息總額為港幣十一億七千萬港元（二零一二年：港幣十二億八千七百萬元），將於二零一三年十月三日派發予於記錄日期，即二零一三年九月六日（星期五），辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一三年九月四日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一三年九月六日（星期五）暫停辦理，當日將不會辦理股票過戶手續。為確保享有獲派第一次中期股息的資格，所有過戶表格連同有關股票，須於二零一三年九月五日（星期四）下午四時三十分前送達公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓，以辦理登記手續。

主要業務發展

二零一三年一月，位於廣州太古滙的文華東方酒店開幕，提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

集團於二零一三年一月與 Bal Harbour Shops 達成合資協議，共同發展位於美國佛羅里達州邁阿密的 Brickell CityCentre 的零售部分。集團持有該合資項目的百分之八十七點五權益，並將擔任其主要發展商。

二零一三年三月，持有香港東涌東薈城名店倉的公司（集團擁有其百分之

二十的權益）投得東薈城毗鄰一幅商業地皮作發展用途。

二零一三年四月，位於九龍何文田的住宅發展項目 DUNBAR PLACE 展開預售。這是《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月生效後，香港首個推出預售的新住宅項目。

二零一三年四月，北京三里屯 VILLAGE 更名為三里屯太古里。

二零一三年五月，成都大慈寺項目的酒店部分命名為「博舍」，而該項目的零售部分則於二零一三年六月命名為「成都遠洋太古里」。

二零一三年六月，香港住宅項目瑋然獲發入伙紙。

二零一三年七月，太古地產購入美國佛羅里達州邁阿密 Brickell CityCentre 發展項目毗鄰的一幅地皮。

二零一三年八月，成都大慈寺項目的辦公樓「睿東中心」大部分樓面面積已預售出。該辦公樓預期將於二零一四年移交。

太古地產正在印尼雅加達設立代表辦事處，預期可於二零一三年下半年啓用。

業務表現

基本溢利由二零一二年上半年的港幣二十四億三千五百萬元增至二零一三年上半年的港幣二十八億一千二百萬元。增幅主要反映物業買賣所得的溢利（主要來自出售香港住宅項目蔚然的單位）以及香港、廣州太古滙及北京三里屯太古里的投資物業組合的續約租金上調。酒店組合的表現因中國內地的營運虧損而轉差。

二零一三年上半年的租金總收入為港幣四十七億一千一百萬元，而二零一二年上半年的租金總收入則為港幣四十三億九千萬港元，反映香港、廣州太古滙及北京三里屯太古里的辦公樓及零售物業的續約租金上調。在中國內地，太古滙及三里屯太古里貢獻租金

淨收入，乃受惠於人流增加及相應的營業額增長。

二零一三年上半年，物業買賣錄得營運盈利港幣二億七千八百萬元（二零一二年上半年則錄得營運虧損港幣一千八百萬元），主要反映出售香港住宅項目蔚然十二個單位的溢利。香港住宅項目肆然有一個單位於二零一三年上半年預售出，令售出的預售單位共達七個，並即將開始移交買家。DUNBAR PLACE的五十三個單位中，有二十一個已預售出，預計於二零一四年上半年移交買家。

酒店組合表現參差，在香港擁有及管理的酒店錄得佳績，但被中國內地酒店的營運虧損抵銷有餘。

二零一三年上半年的財務費用淨額為港幣七億九千三百萬元，較二零一二年上半年的港幣六億五千六百萬元增加百分之二十點九，原因是集團在香港的長期借貸比率上升，令財務費用淨額增加、項目完成後資本化利息減少，以及非控股權益的認沽期權的公平值變動，令財務費用增加。

計入中國內地投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一三年上半年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣四十三億一千二百萬元，而二零一二年上半年的收益淨額為港幣七十五億三千萬元。

財務

於二零一三年六月三十日的債務淨額為港幣二百八十九億七千六百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則為港幣二百八十九億二千一百萬元。負債比率於二零一三年六月三十日為百分之十四點六，較二零一二年十二月三十一日的百分之十五下跌零點四個百分點。於二零一三年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共港幣一百三十六億六千四百萬元，於二零一二年十二月三十一日則為港幣九十二億七千八百萬元。

展望

集團在香港的辦公樓料會受到持續疲弱的市場所影響，尤其是香港中區。在港

島東，辦公樓租用率高，預期租金會保持堅穩。儘管部分零售商態度審慎，但租戶對優越地段商舖及管理完善的商場仍然需求殷切，故預料租金將會上調，不過幅度會較此前溫和。

在中國內地，零售業銷售額料將保持堅穩，廣州方面的增長尤其強勁。由於供應過剩，廣州辦公樓的需求或會持續疲弱。

隨着實施徵收較高的印花稅後，香港的豪宅市場需求預期仍然疲弱。於二零一三年下半年，預期物業買賣溢利將於完成出售住宅項目肆然的七個預售單位，及進一步售出多個已落成住宅項目的餘下單位後錄得。

由於需求疲弱及供應增加，預料集團旗下位於中國內地的酒店於二零一三年下半年將面對困難的經營環境。

主席

白紀圖

香港，二零一三年八月十五日

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
	二零一三年	二零一二年 ⁽²⁾	二零一二年 ⁽²⁾
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
		重列	重列
營業額			
租金收入總額			
辦公樓	2,619	2,460	5,008
零售物業	1,931	1,761	3,675
住宅	161	169	332
其他收益 ⁽¹⁾	41	44	108
物業投資	4,752	4,434	9,123
物業買賣	571	99	4,147
酒店	431	374	782
營業總額	5,754	4,907	14,052
營業溢利／（虧損）			
物業投資	3,541	3,262	6,867
投資物業估值收益	4,068	7,103	12,273
物業買賣	278	(18)	2,395
酒店	(44)	7	(39)
營業溢利總額	7,843	10,354	21,496
應佔合資企業及聯屬公司除稅後溢利	717	811	821
應佔溢利	6,952	9,854	18,753

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

(2) 太古地產已應用經修訂的香港會計準則第 19 號：僱員福利（由二零一三年一月一日起生效），該準則須追溯應用。因此，集團的二零一二年半年度及全年度比較業績，已由集團的二零一二年半年度及全年度法定賬目中重列。

載於第 5 頁的附加資料提供賬目所示與公司股東應佔的基本溢利及基本權益的對賬。此等對賬項目主要是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。另作進一步調整以消除非控股權益擁有者所持認沽期權的負債公平值變動的影響。

	附註	截至		截至十二月
		六月三十日止六個月		三十一日止年度
		二零一三年	二零一二年	二零一二年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
			重列	重列
基本溢利				
賬目所示公司股東應佔溢利		6,952	9,854	18,753
有關投資物業的調整：				
投資物業重估	(a)	(4,732)	(7,905)	(12,865)
投資物業的遞延稅項	(b)	409	357	664
出售投資物業的變現溢利	(c)	23	-	176
集團自用投資物業折舊	(d)	7	8	15
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		11	18	17
非控股權益擁有人所持認沽期權				
衍生負債的公平值變動	(e)	142	103	175
公司股東應佔基本溢利		2,812	2,435	6,935

	附註	六月三十日		十二月三十一日
		二零一三年	二零一二年	二零一二年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
			重列	重列
基本權益				
賬目所示公司股東應佔權益		197,542	184,475	192,434
投資物業的遞延稅項		4,356	3,638	3,949
持有作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	(f)	2,204	1,565	1,736
集團自用投資物業重估		691	585	646
集團自用投資物業累計折舊		44	41	38
公司股東應佔基本權益		204,837	190,304	198,803
基本非控股權益		764	603	691
基本權益		205,601	190,907	199,494

附註：

- 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資企業及聯屬公司重估變動淨額。
- 此即集團投資物業的遞延稅項變動加集團應佔合資企業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的重估變動遞延稅項，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。
- 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。
- 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- 授予三里屯太古里及 Brickell CityCentre 零售部分非控股權益擁有人的認沽期權價值乃主要經參考非控股權益擁有人擁有有關投資物業部分權益的估計公平值後計算。
- 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本扣除累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第 40 號，則該等由附屬公司及合資企業擁有及長期持有作綜合發展物業的酒店物業，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

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一二年上半年基本溢利	2,435
來自物業投資的溢利增加	241
來自物業買賣由虧轉盈的變動	208
來自酒店由盈轉虧的變動	(85)
其他	13
二零一三年上半年基本溢利	2,812

二零一三年上半年的基本溢利增加港幣三億七千七百萬元，由港幣二十四億三千五百萬元增至港幣二十八億一千二百萬元。基本溢利增加，主要來自香港投資物業組合、廣州太古滙及北京三里屯太古里的續約租金上調，使物業投資的溢利增加港幣二億四千一百萬元。物業買賣溢利主要來自出售香港住宅項目蔚然的單位。酒店組合的表現轉差是由於香港業績的改善被中國內地的虧損抵銷有餘。

物業組合概覽

於二零一三年六月三十日結算，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百六十萬平方呎。

集團應佔的物業組合總樓面面積約有二千五百二十萬平方呎是投資物業，包括已落成投資物業約二千零八十萬平方呎，及發展中或持有作未來發展的投資物業約四百四十萬平方呎。於香港，集團應佔投資物業組合約一千四百五十萬平方呎，主要是甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及其他高尚住宅物業。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商業綜合發展項目的權益。這些發展項目全部落成後，預期將提供應佔總樓面面積約八百四十萬平方呎。除香港及中國內地外，投資物業組合主要包括美國邁阿密的 **Brickell CityCentre** 項目及位於美國、英國的酒店權益。

下表列出於二零一三年六月三十日結算，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業

(集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅及 酒店式住宅	總計
香港	10.6	2.4	0.7	0.6	14.3
中國內地	2.0	3.0	0.9	0.1	6.0
美國及其他	-	-	0.5	-	0.5
總計	12.6	5.4	2.1	0.7	20.8

發展中或持作未來發展的投資物業

(預期集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅及 酒店式住宅	總計
香港	-	0.1	-	0.1	0.2
中國內地	0.9	1.1	0.4	-	2.4
美國	1.0	0.5	0.2	0.1	1.8
總計	1.9	1.7	0.6	0.2	4.4

投資物業總額

(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅及 酒店式住宅	總計
總計	14.5	7.1	2.7	0.9	25.2

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。

買賣物業組合包括位於香港、美國邁阿密及中國內地的地皮、發展中的住宅及辦公樓，及香港肆然、蔚然及 5 Star Street 已落成的發展項目和美國邁阿密 ASIA 住宅項目的餘下待售單位。

下表列出於二零一三年六月三十日結算，集團應佔物業買賣組合及持作發展物業的總樓面面積(或預期總樓面面積)。

物業買賣

(集團應佔總樓面面積(或預期總樓面面積)，以百萬平方呎計)

	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	0.1	0.8	0.9
中國內地	-	0.7	0.7
美國	-	2.8	2.8
總計	0.1	4.3	4.4

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總共有一千一百萬平方呎樓面面積。於二零一三年上半年，來自香港辦公樓物業組合的應佔總租金收入為港幣二十五億七千五百萬元。於二零一三年六月三十日結算，香港的辦公樓物業組合按百分之百為基準計，估值為港幣一千二百七十五億三千六百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百三十六億二千九百萬元。

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 （於二零一三年 六月三十日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古城中心	1,632,930	99%	100%
太古坊辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,541	99%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
科技中心 ⁽²⁾	1,816,876	100%	100%
其他 ⁽³⁾	688,323	90%	20%/50%/100%
總計	10,998,114		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(2) 於二零一三年六月三十日的租用率，不包括預期將於二零一三年下半年開始重建的常盛大廈。

(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）、軒尼詩道 28 號及皇后大道東 8 號（兩者均為全資擁有）。

二零一三年上半年集團香港辦公樓物業組合的總租金收入為港幣二十四億八千一百萬元，較二零一二年同期增加百分之五，反映續約租金調升，尤其是港島東辦公樓。於二零一三年六月三十日結算，香港辦公樓物業組合的租用率為百分之九十八。

在進行大規模翻新工程後，皇后大道東 8 號的辦公樓物業已移交租戶。全幢大廈已經租出，為期十年。軒尼詩道 28 號已於二零一二年下半年落成，其中約百分之十二的面積已經租出。該物業繼續吸引現時位於中環及銅鑼灣的公司租用。

下表列出於二零一三年六月三十日，香港辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔集團應佔辦公樓樓面面積的百分比。

集團應佔辦公樓樓面面積（按租戶行業劃分） （於二零一三年六月三十日）

銀行業/金融/證券/投資	31.0%
貿易	16.5%
科技/媒體/電訊	15.9%
專業服務（會計/法律/管理顧問/公司秘書）	10.1%
地產/建築/物業發展/建築設計	8.4%
保險	7.2%
廣告/公共關係	3.5%
其他	7.4%

於二零一三年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零一三年六月三十日止六個月內的租金收入計）合共佔用香港辦公樓樓面面積約百分之二十。

香港辦公樓市場展望

集團在香港的辦公樓料會受到持續疲弱的市場所影響，尤其是香港中區。在港島東，辦公樓租用率高，預期租金會保持堅穩。

下表列出所示期間期滿而並無承諾續租或新訂租約的香港辦公樓租約，佔集團截至二零一三年六月三十日止該月份的應佔總租金收入百分比。按二零一三年六月租金收入計的租約，有百分之六點九將於二零一三年下半年期滿，另有百分之十六點七將於二零一四年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一三年六月三十日）

二零一三年七月至十二月	6.9%
二零一四年	16.7%
二零一五年及以後	76.4%

零售物業

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的零售物業組合總樓面面積為二百八十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、港島東的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。太古地產全資擁有（除了我們持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理這些商場。於二零一三年上半年，來自香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣十三億二千二百萬元。於二零一三年六月三十日結算，香港零售物業按百分之百為基準計的估值為港幣五百一十三億一千七百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百五十六億八千萬萬元。

香港零售物業組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100%為基準計）	租用率 （於二零一三年 六月三十日）	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心購物商場	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	462,439	100%	20%
其他 ⁽¹⁾	530,467	100%	20%/60%/100%
總計	2,809,315		

- (1) 其他主要包括鄰近太古城的店舖及星域軒零售物業（全資擁有）、港運城零售物業（持有百分之六十權益）及東涌零售物業（持有百分之二十權益）。

於二零一三年上半年，集團在香港的零售物業組合總租金收入為港幣十二億七千七百萬元，較二零一二年同期上升百分之七。期內，集團商場的實際租用率達到百分之百。

下表列出於二零一三年六月三十日，香港零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔集團應佔零售樓面面積的百分比。

集團應佔零售樓面面積（按租戶行業劃分）
（於二零一三年六月三十日）

時裝及服飾	23.3%
百貨公司	23.0%
飲食	14.6%
電影院	5.0%
超級市場	3.5%
珠寶及鐘錶	1.7%
溜冰場	1.1%
其他	27.8%

於二零一三年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零一三年六月三十日止六個月內的租金收入計）合共租用香港零售樓面面積約百分之三十一。

香港零售市場展望

儘管部分零售商態度審慎，但租戶對優越地段商舖及管理完善的商場仍然需求殷切，故預料租金將會上調，不過幅度會較此前溫和。

下表列出所示期間期滿而並無承諾續租或新訂租約的香港零售物業租約，佔集團截至二零一三年六月三十日止該月份的應佔總租金收入百分比。按二零一三年六月租金收入計的租約，有百分之二點一將於二零一三年下半年期滿，另有百分之十九點五將於二零一四年期滿。

零售租約期滿概況
（於二零一三年六月三十日）

二零一三年七月至十二月	2.1%
二零一四年	19.5%
二零一五年及以後	78.4%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括香港的酒店式住宅太古廣場柏舍及位於港島的少量豪華獨立屋和住宅單位，總樓面面積為四十八萬三千七百一十一平方呎。

住宅物業組合於二零一三年六月三十日的租用率為百分之八十四。

預期太古廣場柏舍於二零一三年下半年的表現會保持平穩。

興建中的投資物業

位於鰂魚涌糖廠街 23 號的物業現正重建為酒店式住宅，預期於二零一四年落成。建成後的總樓面面積約為七萬五千平方呎。

投資物業—中國內地

概覽

中國內地物業組合總樓面面積為一千三百五十萬平方呎（集團應佔權益為九百一十萬平方呎），其中七百三十萬平方呎已落成，餘下六百二十萬平方呎正在發展中。於二零一三年上半年，中國內地投資物業應佔總租金收入合計為港幣八億五千二百萬元。於二零一三年六月三十日結算，中國內地投資物業組合按百分之百為基準計的估值是港幣四百七十四億六千四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百三十四億一千二百萬元。

物業組合⁽¹⁾—中國內地

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）			開業年度	應佔權益
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他		
已落成					
北京三里屯太古里 ^{(2) (3)}	1,465,771	1,296,308	169,463	2008	80% /100%
廣州太古滙 ⁽⁴⁾	3,840,197	3,256,013	584,184	2011	97%
北京頤堤港 ⁽⁵⁾	1,893,226	1,534,957	358,269	2011	50%
廣州滙坊零售購物平台（前稱天河新作零售購物平台）	90,847	90,847	-	2008	100%
其他 ⁽⁶⁾	29,584	2,898	26,686	不適用	100%
分部總計	7,319,625	6,181,023	1,138,602		
發展中					
成都大慈寺項目 ⁽⁷⁾	2,687,384	1,223,674	1,463,710	2014	50%
上海大中里項目	3,469,398	2,926,204	543,194	2016	50%
分部總計	6,156,782	4,149,878	2,006,904		
總計	13,476,407	10,330,901	3,145,506		

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 三里屯太古里北區在二零一零年開業。

(3) 太古地產持有三里屯太古里零售部分百分之八十的權益。於二零一三年六月三十日結算日後，三里屯太古里零售部分餘下百分之二十權益的認沽期權之持有人，已通知有意行使該認沽期權，向太古地產出售所持的百分之二十權益。

(4) 太古滙的酒店及酒店式住宅於二零一三年一月正式開業。

(5) 頤堤港的辦公樓已於二零一一年開業，而其購物商場及酒店亦於二零一二年開業。

(6) 包括分別於二零零五年及二零零六年收購的隆德大廈及天河新作住宅。

(7) 成都大慈寺項目的辦公樓部分「睿東中心」正發展作買賣用途。於二零一三年六月三十日後，約一百一十五萬平方呎（約佔辦公樓總樓面面積的百分之八十九）已預售。

二零一三年上半年來自集團中國內地投資物業組合的租金總收入為港幣七億八千四百萬元，比二零一二年同期增加港幣一億三千二百萬元，反映廣州太古滙及北京三里屯太古里的租金表現有所改善。

下表列出中國內地已落成物業組合應佔樓面面積的預期增長。

中國內地已落成物業組合⁽¹⁾的應佔樓面面積

總樓面面積（平方呎）	二零一三年 六月三十日	十二月三十一日			
		二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年 及以後
北京三里屯太古里 ⁽²⁾	1,206,509	1,206,509	1,465,771	1,465,771	1,465,771
廣州太古滙	3,724,991	3,724,991	3,724,991	3,724,991	3,724,991
北京頤堤港	946,613	946,613	946,613	946,613	946,613
廣州滙坊零售購物平台（前稱天河新作零售購物平台）	90,847	90,847	90,847	90,847	90,847
成都大慈寺項目 ⁽³⁾	-	1,220,740	768,692	768,692	768,692
上海大中里項目	-	-	-	-	1,734,699
其他	29,584	29,584	29,584	29,584	29,584
總計	5,998,544	7,219,284	7,026,498	7,026,498	8,761,197

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 於二零一三年六月三十日結算日後，持有北京三里屯太古里發展項目零售部分百分之二十權益的 GC Acquisitions VI Limited（「GCA」），通知有意行使其期權，向本集團出售所持的百分之二十權益。該出售預期將於二零一四年年初完成。

(3) 於二零一三年六月三十日後，百分之八十九的大慈寺項目辦公樓部份（應佔面積約五十七萬五千平方呎）已預售，預期將於二零一四年進行移交。

辦公樓

儘管廣州的市況充滿挑戰，但太古滙發展項目辦公樓部分的租用率仍穩步上升，於二零一三年六月三十日達百分之八十五。由於供應過剩，廣州辦公樓的需求或會持續疲弱。

北京頤堤港一座於二零一三年六月三十日的租用率為百分之九十五。經過二零一二年的迅速吸納後，今年上半年北京市中心外圍地區的辦公樓市場相對淡靜。

零售物業

二零一三年四月，三里屯 VILLAGE 更名為三里屯太古里。發展項目的總租金收入增加，反映續約租金持續上調。於二零一三年六月三十日，三里屯太古里南區和北區的租用率分別為百分之九十四及百分之八十九。

廣州太古滙項目繼續錄得令人鼓舞的零售銷售額。於二零一三年六月三十日，該商場的租用率為百分之九十九。

北京頤堤港購物商場於二零一二年九月正式開業。百分之八十八的零售樓面面積已獲租戶承租。該商場百分之七十八的店舖現已開業。於今年下半年，預期商場人流及銷售額將持續上升。該項目直接連接將於二零一四年通車的北京地鐵 14 號線。

零售業銷售額料將保持堅穩，廣州方面的增長尤其強勁。

興建中的投資物業

成都大慈寺項目正在進行上蓋工程。該項目的零售部分已命名為「成都遠洋太古里」，而酒店及酒店式住宅部分則命名為「博舍」。項目的辦公樓部分睿東中心計劃作買賣用途。該項目預期由二零一四年起分階段啓用。

上海大中里項目的工地清拆工作已經完成，地面工程正在進行。這個綜合發展項目將包括一座購物商場、辦公樓及酒店，預期由二零一六年起分階段啓用。

投資物業－美國

邁阿密 Brickell CityCentre

位於邁阿密的 Brickell CityCentre 綜合發展項目提供二百九十萬平方呎樓面面積，包括一個多層購物中心（連地庫停車場）及辦公樓、酒店和住宅部分。太古地產全資擁有該發展項目的辦公樓、酒店及住宅部分，並持有零售部分百分之八十七點五的權益，其餘百分之十二點五權益由當地夥伴 Bal Harbour Shops 持有。

項目第一期包括購物中心、一間酒店及酒店式住宅（由太古酒店旗下東隅品牌管理）、兩座辦公樓及兩座住宅大廈。建造工程已於二零一二年展開，預期於二零一五年下半年完成。

邁阿密 Brickell CityCentre

	總樓面面積（平方呎） （按 100%為基準計）	應佔權益
零售物業	505,000	87.5%
辦公樓	982,000	100%
酒店式住宅	102,000	100%
酒店 ⁽¹⁾	218,000	100%
住宅 ⁽²⁾	1,128,000	100%
停車場及通道區	2,494,000	100%
總計	5,429,000	

(1) 酒店列作物業、廠房和設備入賬。

(2) Brickell CityCentre 項目的住宅部分正在發展作買賣用途。

投資物業估值

我們按公開市場價值為基準，於二零一三年六月三十日結算對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十六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）為港幣二千零七十三億六千六百萬元，而於二零一二年十二月三十一日結算作出的估值則為港幣二千零十九億八千一百萬元。

投資物業組合的估值上升主要反映租金收入增加，尤其是香港港島東的辦公樓。

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

經核數師審閱的財務資料

投資物業

	集團		
	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零一三年一月一日結算	189,699	12,282	201,981
滙兌差額	344	1	345
增加	103	1,076	1,179
成本撥回	-	(9)	(9)
落成後轉撥	166	(166)	-
其他轉撥至物業、廠房及設備淨額	(2)	(196)	(198)
公平值收益/(虧損)	4,070	(2)	4,068
	194,380	12,986	207,366
加：初期租賃成本	298	-	298
二零一三年六月三十日結算	194,678	12,986	207,664
二零一二年十二月三十一日結算（包括初期租賃成本）	190,014	12,282	202,296

物業買賣

物業買賣組合包括香港的五個發展中高尚住宅項目（三個位於港島、一個位於九龍及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell CityCentre 兩座發展中的住宅大廈、中國內地成都大慈寺項目一座發展中的辦公樓，還有已落成物業的餘下待售住宅單位，包括香港的肆然、蔚然、5 Star Street 等住宅項目以及邁阿密的 ASIA 住宅項目。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密與羅德岱堡均有適量的土地儲備。

物業買賣組合

	總樓面面積（平方呎） （按 100% 為基準計）	實際/或預期 工程竣工日期	應佔權益
<u>已落成</u>			
香港			
- 5 Star Street ⁽²⁾	408 ⁽¹⁾	2010	100%
- 蔚然 ⁽²⁾	24,480 ⁽¹⁾	2012	87.5%
- 肆然 ⁽³⁾	66,765 ⁽¹⁾	2013	100%
美國			
- 邁阿密 ASIA ⁽²⁾	26,743 ⁽¹⁾	2008	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- DUNBAR PLACE ⁽⁴⁾	76,432 ⁽¹⁾	2013	50%
- MOUNT PARKER RESIDENCES	151,954	2013	80%
- 西摩道 33 號（第一期）	165,792	2014	100%
- 西摩道 33 號（第二期）	195,531	2016	100%
- 南大嶼山長沙	64,412	2015	100%
中國內地			
- 成都大慈寺項目 （辦公樓部分）	1,299,882	2013	50%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell CityCentre（住宅部分）	1,128,000	2015	100%
<u>持有作發展用途⁽⁵⁾</u>			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	787,414	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	421,800	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密 Brickell CityCentre, North Squared	500,000	不適用	100%

(1) 所註明面積指實用面積（平方呎）。

(2) 截至二零一三年六月三十日的餘下待售單位。

(3) 截至二零一三年六月三十日，三十個單位中有七個已預售出。

(4) 截至二零一三年六月三十日，五十三個單位中有二十一個已預售出。

(5) 於二零一三年六月三十日結算日後，太古地產購入佛羅里達州邁阿密 Brickell CityCentre 毗鄰一幅六萬七千六百二十平方呎的地皮。

香港

位於西摩道的住宅項目蔚然於二零一二年內完成售出九十八個單位後，於二零一三年完成售出另外十三個單位，其中十二個單位於二零一三年上半年完成售出，一個於二零一三年七月完成售出。該項目的一百二十六個單位中，至今已售出一百一十一個。太古地產負責管理該項目，並持有該項目百分之八十七點五的權益。

位於西摩道 63 號的住宅項目肆然的三十個單位中，有七個已經預售出。該項目於二零一三年六月獲發入伙紙，並即將開始移交買家。太古地產負責管理該物業。

二零一三年四月，公司開始預售位於九龍何文田的住宅項目 **DUNBAR PLACE**。這是《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月生效後，全港首個推出預售的新住宅項目。該項目的五十三個單位中，有二十一個已預售出。項目的上蓋工程正在進行，預計可於二零一四年上半年交付買家。太古地產持有該項目百分之五十的權益。

位於港島鰂魚涌的住宅項目 **MOUNT PARKER RESIDENCES** 正在進行上蓋工程，預期於二零一三年下半年落成。太古地產持有該項目百分之八十的權益。

位於西摩道 33 號的住宅項目第一期現正如期進行上蓋工程，預計於二零一四年落成。毗鄰的項目第二期亦已展開地基工程，預計於二零一六年落成。

位於大嶼山長沙的兩幅相鄰住宅用地正發展為獨立式洋房。該發展項目預計於二零一五年落成及可移交予買家。

中國內地

成都大慈寺項目的辦公樓部分睿東中心正在進行上蓋工程。於二零一三年八月，約一百一十五萬平方呎(約佔辦公樓總樓面面積的百分之八十九)已預售。該辦公樓預期將於二零一四年進行移交。

美國

來自出售邁阿密 **ASIA** 住宅項目三個單位的溢利，已於二零一三年上半年入賬。另外有七個單位在二零一三年六月三十日後已完成交易。**ASIA** 住宅項目共有一百二十三個單位，自二零零八年落成以來已售出其中一百一十九個單位。

展望

隨着實施徵收較高的印花稅後，香港的豪宅市場需求預期仍然疲弱。於二零一三年下半年，預期物業買賣溢利將於完成出售住宅項目肆然的七個預售單位，及進一步售出多個已落成住宅項目的餘下單位後錄得。

租賃及管理業務

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

屋苑管理

太古地產管理其發展的十五個屋苑，服務包括為住戶提供日常協助、清潔、維修及翻新大廈的公用地方及設施。太古地產非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

概覽

太古酒店擁有及管理一系列位於香港、中國內地及英國的酒店，包括 **House** 系列、東隅系列及 **Chapter Hotels** 系列品牌。**House** 系列目前包括香港的奕居及北京的瑜舍，均為亞洲區的獨特精品酒店，為客人提供高度個人化的服務體驗。東隅系列為商務酒店，而 **Chapter Hotels** 系列則是位於英國城鎮而富地方特色的酒店。在香港、廣州和佛羅里達州邁阿密，集團亦持有非太古地產管理酒店的權益。

酒店組合（由集團管理）

	客房數目 (按 100%為基準計)	應佔權益
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%
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%
發展中		
中國內地		
- 上海大中里項目（酒店部分）	100	50%
- 成都博舍 ⁽²⁾	142	50%
美國		
- 佛羅里達州邁阿密東隅 ⁽³⁾	351	100%
總計	2,290	

(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) 包括四十二個酒店式住宅單位。

(3) 包括八十九個酒店式住宅單位。

香港

太古地產在香港全資擁有及管理兩間酒店，包括位於太古廣場、提供一百一十七間客房的豪華酒店奕居，以及位於港島東、提供三百四十五間客房的酒店香港東隅。

集團全資擁有的酒店在二零一三年上半年表現理想，業績因客房租金及餐飲業務營業額穩定增長而改善。

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諾富特東薈城酒店各兩成權益。至於非太古地產管理的酒店，則表現穩定。

中國內地

太古地產在中國內地管理兩間酒店，包括位於北京三里屯太古里、提供九十九間客房的豪華酒店瑜舍，以及位於頤堤港、提供三百六十九間客房的北京東隅。太古地產全資擁有瑜舍，並持有北京東隅的五成權益。太古地產持有位於廣州太古滙新開業的文華東方酒店百分之九十七的權益（但非負責管理）。該新酒店提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

由於新客房的供應量大增，北京酒店業於二零一三年上半年的經營環境充滿挑戰。瑜舍的生意額疲弱，但成本受到審慎控制。北京東隅自二零一二年九月開業以來，已逐漸獲得一群忠實的企業客戶支持。

由於需求相對疲弱和酒店供應過剩，太古滙發展項目的文華東方酒店自二零一三年一月開業以來，入住率一直未能令人滿意。

美國

太古地產持有共三百二十六間客房的邁阿密文華東方酒店百分之七十五權益。酒店於二零一三年上半年的表現理想，房租及入住率均較二零一二年同期上升。

英國

太古地產於布里斯托、埃塞特、查頓漢及布萊頓擁有四間精品酒店。二零一三年上半年的入住率及房租令人滿意，並較過去同期有所改善。

展望

由於需求疲弱及供應增加，預料集團旗下位於中國內地的酒店於二零一三年下半年將面對困難的經營環境。

資本承擔

資本開支及承擔

香港投資物業及酒店（包括集團應佔合資企業的資本開支）於二零一三年上半年的資本開支為港幣八億二千九百萬元（二零一二年上半年：港幣八億五千二百萬元）。於二零一三年六月三十日結算，尚有資本承擔港幣五十三億零九百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣五十四億零五百萬元）。

中國內地投資物業及酒店（包括集團應佔合資企業的資本開支）於二零一三年上半年的資本開支為港幣七億一千二百萬元（二零一二年上半年：港幣十一億四千四百萬元）。於二零一三年六月三十日結算，尚有資本承擔港幣六十八億六千四百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣七十五億四千六百萬元），包括集團應佔合資企業的資本承擔港幣六十億零八千九百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣六十六億二千萬元）。集團承諾為中國內地合資企業的資本承擔提供港幣八億八千七百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣八億一千八百萬元）的資金。

美國、新加坡及英國投資物業及酒店於二零一三年上半年的資本開支為港幣八億九千二百萬元（二零一二年上半年：港幣三千二百萬元）。於二零一三年六月三十日結算，尚有資本承擔港幣二十五億九千七百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣二十九億六千三百萬元）。

資本承擔概況

	開支	各年度開支預測				承擔*
	截至二零一三年	截至二零一三年				
	六月三十日止	十二月三十一日止				二零一三年
	六個月	六個月	二零一四年	二零一五年	二零一六年	六月三十日結算
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	及以後	港幣百萬元
					港幣百萬元	
香港	829	528	704	661	3,416	5,309
中國內地	712	2,235	2,751	1,365	513	6,864
美國及其他	892	408	1,940	224	25	2,597
總額	2,433	3,171	5,395	2,250	3,954	14,770

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣八十六億八千一百萬元加集團應佔合資企業的資本承擔港幣六十億八千九百萬元。集團承諾為合資企業的資本承擔提供港幣八億八千七百萬元的資金。

融資

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
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一二年 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	4,528	1,507	8,116
已收股息	196	26	153
已付利得稅	(177)	(176)	(875)
已付利息淨額	(684)	(838)	(1,549)
投資業務使用的現金	(1,565)	(2,361)	(4,371)
	2,298	(1,842)	1,474
（已付）／已收股東現金及借款所得資金淨額			
借款增加淨額	4,700	4,721	8,024
欠 Swire Finance Limited 的借款（減少）/增加	(3,100)	1,650	(6,173)
一項非控股權益注資	15	-	-
已付股息	(2,227)	(1,057)	(2,567)
	(612)	5,314	(716)
現金及現金等價物增加	1,686	3,472	758

二零一三年上半年投資業務使用的現金包括附屬公司地產項目的資本開支和於合資企業進行的投資。

與太古公司集團的融資安排

集團與太古公司集團之間訂有多項融資安排。

經核數師審閱的財務資料

二零一零年三月三十一日，太古地產（財務）有限公司、本公司與 Swire Finance Limited（“Swire Finance”為太古公司的全資附屬公司）訂立五項貸款協議（「貸款協議」）（並於二零一一年十月三十一日修訂），藉以記錄本集團向 Swire Finance 借款的條款。貸款協議大致反映 Swire Finance 向第三方融資的相關借款的條款及還款期限（撇除集團間融資的永久資本證券部分，目前最長期限達五年）。相關借款的形式包括循環信貸安排、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。

中期票據發行計劃

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，發行的票據由本公司給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行年期超過一年的票據，已分別獲惠譽國際評級有限公司給予 A 評級、穆迪投資者服務公司給予 (P)A2 評級，以及標準普爾給予 A- 評級。

通過是項中期票據發行計劃，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的票據，金額和票據年期不限。

融資變動

經核數師審閱的財務資料
融資變動分析

	截至二零一三年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零一二年 十二月三十一日止 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	30,857	28,879
動用借款及再融資	2,148	4,029
已發行債券	3,878	4,676
償還銀行借款	(1,326)	(681)
欠 Swire Finance 的借款減少	(3,100)	(6,173)
其他非現金變動	146	127
	32,603	30,857
透支	-	4
六月三十日／十二月三十一日結算	32,603	30,861

二零一三年上半年，集團集資港幣九十億零四百萬元，包括：

- 發行五億美元的中期票據
- 獲得一項為期五年的港幣十億元有期及循環借款額度
- 為一筆約人民幣二億元的有期及循環借款額度進行再融資
- 獲得一項為期四年的五億美元有期借款額度

二零一三年上半年，集團根據貸款協議償還的重大款項，包括償還按太古公司集團中期票據計劃下發行而於期內到期共值港幣二十三億元的債券。根據貸款協議獲得而未動用的循環信貸額度合共港幣十五億元，已於二零一三年上半年期滿。

於二零一三年六月三十日結算日後，集團於二零一三年七月償還當時到期的一億四千萬美元循環借款額度，並於同月安排一筆五千萬美元為期兩年的循環借款額度。

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一三年六月三十日和二零一二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	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款-無抵押	6,673	8,607
債券-無抵押	8,500	4,649
來自 Swire Finance 的借款-無抵押	12,145	12,941
流動負債中的借款		
銀行借款-無抵押	5,285	2,365
來自 Swire Finance 的借款-無抵押	-	2,299
借款總額	32,603	30,861
減：現金及現金等價物	3,627	(1,940)
借款淨額	28,976	28,921

籌資來源

於二零一三年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百二十億零四百萬元，其中港幣一百億三千七百萬元（百分之二十三點九）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十二億八千七百萬元。於二零一三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	4,461	998	88	3,375
有期借款	14,322	10,248	-	4,074
債券	8,557	8,557	-	-
來自 Swire Finance 的融資				
循環信貸	2,500	-	-	2,500
債券	9,835	9,835	-	-
永久資本證券	2,329	2,329	-	-
已承擔融資總額	42,004	31,967	88	9,949
未承擔融資				
銀行借款及透支	2,112	825	1,287	-
總額	44,116	32,792	1,375	9,949

附註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億八千九百萬元。

還款期限

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

(港幣百萬元)	二零一三年 下半年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	總計
來自第三方的融資										
循環信貸及有期借款	1,180	6,747	2,752	2,225	4,879	1,000	-	-	-	18,783
債券	-	-	-	-	500	-	300	3,878	3,879	8,557
來自 Swire Finance 的融資[^]										
循環信貸	-	-	2,500	-	-	-	-	-	-	2,500
債券	-	-	-	4,658	-	5,177	-	-	-	9,835
永久資本證券*	-	-	-	-	2,329	-	-	-	-	2,329
總計	1,180	6,747	5,252	6,883	7,708	6,177	300	3,878	3,879	42,004

[^] 根據貸款協議來自 Swire Finance 的融資。

* 永久資本證券並無固定的到期日。上表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。

下表列出集團的融資借款的還款期限：

經核數師審閱的財務資料	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元		二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	5,285	16%	2,365	8%
一至兩年內	3,355	10%	6,603	21%
兩至五年內	3,816	12%	2,502	8%
五年後	8,002	25%	4,151	14%
來自 Swire Finance 的融資				
一年內	-	-	2,299	7%
一至兩年內	-	-	-	-
兩至五年內	11,204	34%	7,773	25%
五年後	941	3%	5,168	17%
總計	32,603	100%	30,861	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	5,285		4,664	
列入非流動負債項下於一年後償還款項	27,318		26,197	

貨幣組合

借款總額的賬面值按貨幣（在跨貨幣掉期後）所作的分析如下：

經核數師審閱的財務資料	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元		二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元	
貨幣				
港幣	22,820	70%	21,060	68%
美元	1,917	6%	1,524	5%
人民幣	7,807	24%	8,214	27%
其他	59	-	63	-
總計	32,603	100%	30,861	100%

財務支出淨額

於二零一三年六月三十日結算，集團借款總額中的百分之六十三以固定利率安排，百分之三十七以浮動利率安排（二零一二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
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	(283)	(252)	(527)
債券：			
須於五年內完全償還	(6)	-	(4)
毋須於五年內完全償還	(123)	(6)	(95)
來自同系附屬公司的借款	(371)	(478)	(925)
來自合資企業及相關公司的借款	(4)	(6)	(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	(67)	(60)	(124)
就附屬公司非控股權益擁有人的認沽期權而衍生負債 的公平值變動虧損	(142)	(103)	(175)
資本化：			
投資物業	25	57	95
發展中及供出售物業	130	116	244
酒店	6	20	43
	(835)	(712)	(1,483)
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	7	4	11
給予合資企業的貸款	11	6	13
其他	24	46	92
	42	56	116
財務支出淨額	(793)	(656)	(1,367)

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一三年	二零一二年	二零一二年
資本淨負債比率*			
賬目所示	14.6%	16.5%	15.0%
基本	14.1%	16.0%	14.5%
利息倍數*			
賬目所示	9.9	15.8	15.7
基本	5.8	5.9	7.9
現金利息倍數*			
賬目所示	8.2	12.2	12.3
基本	4.7	4.4	6.0

* 有關釋義請參閱第 51 頁的「詞彙」

於合資企業及聯屬公司的債項

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企業及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的債務淨額狀況：

	合資企業及聯屬公司的 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由太古地產擔保的債項	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 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	2,845	1,567	1,228	975	-	-
中國內地實體	3,180	1,126	1,590	563	-	-
美國實體	559	571	419	429	471	-
	6,584	3,264	3,237	1,967	471	-

倘將合資企業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十六點二，基本資本淨負債比率則上升至百分之十五點七。

中期賬目的審閱報告

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 27 至 46 頁的簡明中期賬目,此中期賬目包括太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)於二零一三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、綜合損益和其他全面收益表、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,就中期賬目編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製及列報該等中期賬目。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期賬目作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事局報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一三年八月十五日

太古地產有限公司

綜合損益表

截至二零一三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
	附註	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 重列	二零一二年 港幣百萬元 重列
營業總額	4	5,754	4,907	14,052
銷售成本	5	(1,377)	(1,133)	(3,770)
溢利總額		4,377	3,774	10,282
行政開支		(513)	(460)	(885)
其他營業開支		(86)	(70)	(214)
其他（虧損）／收益淨額	6	(3)	7	40
投資物業公平值變化		4,068	7,103	12,273
營業溢利		7,843	10,354	21,496
財務支出		(835)	(712)	(1,483)
財務收入		42	56	116
財務支出淨額	8	(793)	(656)	(1,367)
應佔合資企業溢利減虧損		647	739	660
應佔聯屬公司溢利減虧損		70	72	161
除稅前溢利		7,767	10,509	20,950
稅項	9	(756)	(628)	(1,861)
本期溢利		7,011	9,881	19,089
應佔溢利：				
公司股東		6,952	9,854	18,753
非控股權益		59	27	336
		7,011	9,881	19,089
股息				
第一次中期－宣派／已付		1,170	1,287	1,287
第二次中期－已付		-	-	2,223
	10	1,170	1,287	3,510
		港元	港元	港元
公司股東應佔溢利每股盈利（基本及攤薄）	11	1.19	1.68	3.21
		二零一三年	二零一二年	
		第一次	第一次	第二次
		中期	中期	中期
		港元	港元	港元
每股股息		0.20	0.22	0.38
				總額
				港元

第 32 頁至 46 頁的附註為此賬目的一部分。

太古地產有限公司

綜合損益和其他全面收益表

截至二零一三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
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 重列	二零一二年 港幣百萬元 重列
本期溢利	7,011	9,881	19,089
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	17	1	36
-遞延稅項	-	-	(8)
界定福利計劃			
-於本期內確認的精算虧損	-	-	(16)
-遞延稅項	-	-	3
	17	1	15
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）	48	(21)	(84)
-轉撥至財務支出淨額	-	-	1
-遞延稅項	(8)	4	14
海外業務匯兌差額淨額	208	(147)	160
應佔合資企業及聯屬公司其他全面收益	115	(50)	30
	363	(214)	121
除稅後本期其他全面收益	380	(213)	136
本期全面收益總額	7,391	9,668	19,225
應佔全面收益總額：			
公司股東	7,331	9,642	18,888
非控股權益	60	26	337
	7,391	9,668	19,225

第 32 頁至 46 頁的附註為此賬目的一部分。

太古地產有限公司

綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元 重列
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	7,139	6,837
投資物業	12	207,664	202,296
無形資產	13	67	8
持作發展物業		193	188
合資企業	14	15,858	14,878
聯屬公司	15	472	721
可供出售資產		10	9
衍生金融工具	17	14	-
遞延稅項資產	21	49	68
		231,466	225,005
流動資產			
發展中及供出售物業		7,657	6,948
存貨及進行中工程		72	69
貿易及其他應收款項	18	2,452	2,930
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	19	17	51
現金及現金等價物		3,627	1,940
		13,825	11,938
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	7,715	7,155
應付稅項		950	710
銀行透支及短期借款		825	1,057
一年內須償還的長期借款		4,460	1,308
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		-	2,299
		13,950	12,529
流動負債淨額		(125)	(591)
資產總值減流動負債		231,341	224,414
非流動負債			
長期借款及債券		15,173	13,256
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		12,145	12,941
其他應付款項	20	291	-
衍生金融工具	17	49	83
遞延稅項負債	21	5,328	4,959
退休福利負債		100	99
		33,086	31,338
資產淨值		198,255	193,076
權益			
股本	22	5,850	5,850
儲備	23	191,692	186,584
公司股東應佔權益		197,542	192,434
非控股權益	24	713	642
權益總額		198,255	193,076

第 32 頁至 46 頁的附註為此賬目的一部分。

太古地產有限公司

綜合現金流量表

截至二零一三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
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 重列	二零一二年 港幣百萬元 重列
營運業務			
來自營運的現金	4,528	1,507	8,116
已付利息	(793)	(850)	(1,576)
已收利息	109	12	27
已付利得稅	(177)	(176)	(875)
	3,667	493	5,692
已收合資企業、聯屬公司及可供出售資產的股息	196	26	153
來自營運業務的現金淨額	3,863	519	5,845
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(176)	(151)	(488)
增購投資物業	(1,261)	(1,314)	(2,516)
購買無形資產	(4)	(1)	(5)
購買可供出售資產	(1)	-	-
出售物業、廠房及設備所得款項	-	1	16
購入合資企業股份	(1)	-	(5)
予合資企業借款	(606)	(858)	(1,387)
合資企業還款	389	-	129
聯屬公司還款	124	-	-
初始租賃成本	(29)	(38)	(115)
投資業務使用的現金淨額	(1,565)	(2,361)	(4,371)
融資前現金流入／（流出）淨額	2,298	(1,842)	1,474
融資業務			
動用借款及再融資	2,148	1,074	4,029
已發行債券	3,878	3,856	4,676
償還銀行借款	(1,326)	(209)	(681)
	4,700	4,721	8,024
非控股權益注資	15	-	-
欠一間同系附屬公司借款（減少）／增加	(3,100)	1,650	(6,173)
已付公司股東股息	(2,223)	(1,053)	(2,340)
已付非控股權益股息	(4)	(4)	(227)
融資業務（使用）／產生的現金淨額	(612)	5,314	(716)
現金及現金等價物增加	1,686	3,472	758
一月一日結算的現金及現金等價物	1,936	1,179	1,179
幣值調整	5	6	(1)
於期末結算的現金及現金等價物	3,627	4,657	1,936
組成：			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	3,627	4,661	1,940
銀行透支	-	(4)	(4)
	3,627	4,657	1,936

第 32 頁至 46 頁的附註為此賬目的一部分。

太古地產有限公司

綜合權益變動表

截至二零一三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		
二零一三年一月一日結算：						
- 原先呈列	5,850	179,427	7,337	192,614	642	193,256
- 香港會計準則第 19 號修訂的影響	-	(180)	-	(180)	-	(180)
- 重列	5,850	179,247	7,337	192,434	642	193,076
本期溢利	-	6,952	-	6,952	59	7,011
其他全面收益	-	-	379	379	1	380
本期全面收益總額	-	6,952	379	7,331	60	7,391
已付股息	-	(2,223)	-	(2,223)	(4)	(2,227)
非控股權益的注資	-	-	-	-	15	15
二零一三年六月三十日結算 (未經審核)	5,850	183,976	7,716	197,542	713	198,255

	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		
二零一二年一月一日結算						
- 原先呈列	5,850	163,004	7,189	176,043	532	176,575
- 香港會計準則第 19 號修訂的影響	-	(157)	-	(157)	-	(157)
- 重列	5,850	162,847	7,189	175,886	532	176,418
該期溢利	-	9,854	-	9,854	27	9,881
其他全面收益	-	-	(212)	(212)	(1)	(213)
該期全面收益總額	-	9,854	(212)	9,642	26	9,668
已付股息	-	(1,053)	-	(1,053)	(4)	(1,057)
二零一二年六月三十日結算 (未經審核) (重列)	5,850	171,648	6,977	184,475	554	185,029

第 32 頁至 46 頁的附註為此賬目的一部分。

中期賬目附註

1. 分部資料

(a) 綜合損益表分析

截至二零一三年 六月三十日止六個月	對外營業 總額 港幣 百萬元	分部之間 營業總額 港幣 百萬元	折舊及攤銷後 營業溢利 港幣 百萬元	財務支出 淨額 港幣 百萬元	應佔合資 企業溢利 減虧損 港幣 百萬元	應佔聯屬 公司溢利 減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利 港幣 百萬元	本期 溢利 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣 百萬元
物業投資	4,752	5	3,541	(762)	121	-	2,900	2,505	2,494
物業買賣	571	-	278	-	(17)	-	261	208	170
酒店	431	1	(44)	(31)	(5)	69	(11)	(25)	(24)
投資物業公平值變化	-	-	4,068	-	548	1	4,617	4,323	4,312
分部之間抵銷	-	(6)	-	-	-	-	-	-	-
總額	5,754	-	7,843	(793)	647	70	7,767	7,011	6,952

截至二零一二年 六月三十日止六個月（重列）	對外營業 總額 港幣 百萬元	分部之間 營業總額 港幣 百萬元	折舊及攤銷後 營業溢利 港幣 百萬元	財務支出 淨額 港幣 百萬元	應佔合資 企業溢利 減虧損 港幣 百萬元	應佔聯屬 公司溢利 減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利 港幣 百萬元	本期 溢利 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣 百萬元
物業投資	4,434	4	3,262	(638)	73	-	2,697	2,301	2,292
物業買賣	99	-	(18)	2	(7)	-	(23)	(21)	(21)
酒店	374	1	7	(20)	8	72	67	52	53
投資物業公平值變化	-	-	7,103	-	665	-	7,768	7,549	7,530
分部之間抵銷	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-
總額	4,907	-	10,354	(656)	739	72	10,509	9,881	9,854

截至二零一二年 十二月三十一日止年度（重列）	對外營業 總額 港幣 百萬元	分部之間 營業總額 港幣 百萬元	折舊及攤銷後 營業溢利 港幣 百萬元	財務支出 淨額 港幣 百萬元	應佔合資 企業溢利 減虧損 港幣 百萬元	應佔聯屬 公司溢利 減虧損 港幣 百萬元	除稅前 溢利 港幣 百萬元	本期 溢利 港幣 百萬元	公司股東 應佔溢利 港幣 百萬元
物業投資	9,123	8	6,867	(1,330)	146	-	5,683	4,914	4,896
物業買賣	4,147	-	2,395	3	(14)	-	2,384	1,962	1,659
酒店	782	2	(39)	(40)	(40)	160	41	12	14
投資物業公平值變化	-	-	12,273	-	568	1	12,842	12,201	12,184
分部之間抵銷	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-
總額	14,052	-	21,496	(1,367)	660	161	20,950	19,089	18,753

1. 分部資料 (續)

(b) 集團資產總值分析

於二零一三年六月三十日結算

	分部資產 港幣百萬元	合資企業 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元
物業投資	211,644	13,426	57	2,796	227,923
物業買賣及發展	8,012	1,286	-	779	10,077
酒店	5,678	1,146	415	52	7,291
總額	225,334	15,858	472	3,627	245,291

於二零一二年十二月三十一日結算
(重列)

	分部資產 港幣百萬元	合資企業 港幣百萬元	聯屬公司 港幣百萬元	銀行存款 港幣百萬元	資產總值 港幣百萬元
物業投資	206,600	12,737	55	1,529	220,921
物業買賣及發展	7,272	1,063	-	345	8,680
酒店	5,532	1,078	666	66	7,342
總額	219,404	14,878	721	1,940	236,943

(c) 集團負債總額及非控股權益分析

於二零一三年六月三十日結算

	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
物業投資	6,995	5,758	26,806	39,559	590
物業買賣及發展	1,017	520	5,288	6,825	123
酒店	143	-	509	652	-
	8,155	6,278	32,603	47,036	713

於二零一二年十二月三十一日結算
(重列)

	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
物業投資	6,615	5,200	25,482	37,297	557
物業買賣及發展	557	469	4,688	5,714	85
酒店	165	-	691	856	-
	7,337	5,669	30,861	43,867	642

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。

除有關香港會計準則第 19 號的修訂外，資產總值及負債總額與上一份年度財務報表所披露的金額並無重大改變。

無論是業務分類基準或分部溢利或虧損的計量基準，均與上一份年度財務報表無異。

2. 編製基準

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

除下文 2(b) 所述者外，編製本中期賬目所採用的會計政策及計算和呈報方式與二零一二年賬目所載者一致。

- (b) 集團需要採納以下相關的修訂本，由二零一三年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港會計準則第 1 號（修訂本）	財務報表的呈報
香港會計準則第 19 號（於二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第 28 號（於二零一一年修訂）	於聯屬公司及合資企業的投資
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	合營安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
對香港財務報告準則第 10 號、第 11 號及第 12 號的修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡指引

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的改進，包括對五項現有準則作出六項修訂，包括修訂香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，使中期財務報告中的分部資產及負債的披露規定與香港財務報告準則第 8 號「營運分部」的披露規定一致。此等修訂對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第 1 號修訂本的重點是改進其他全面收益項目的列報方式。該修訂規定在其他全面收益中列報的項目須根據日後是否有可能重新歸類至損益賬而進行組合。集團在此中期賬目列報的其他全面收益已相應作出更改。

香港會計準則第 19 號於二零一一年修訂，因而對集團的界定福利計劃及離職後福利計劃造成以下影響：集團須立即確認以往所有服務成本，並以將貼現率應用於界定福利負債淨額而計算得出的利息淨額，取代利息成本及計劃資產的預期回報。此外，該項修訂剔除一項會計政策選擇，該項選擇以往只容許將超出 10% 區間值的精算收益及虧損於損益表中確認。取而代之，該等精算虧損及收益須於重新計量時於其他全面收益中確認。上述修訂需要追溯應用。

由於採納了對香港會計準則第 19 號的修訂，集團已更改有關界定福利計劃的會計政策。是次會計政策的改變已追溯應用，包括重列二零一二年十二月三十一日的結餘，以及截至二零一二年六月三十日止六個月及截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績如下：

	原先呈列 港幣百萬元	採納經修訂的香港 會計準則第19號的 影響 港幣百萬元	重列 港幣百萬元
二零一二年十二月三十一日結算			
綜合財務狀況表			
遞延稅項資產	68	-	68
退休福利資產	117	(117)	-
遞延稅項負債	4,995	(36)	4,959
退休福利負債	-	99	99
儲備	186,764	(180)	186,584
截至二零一二年六月三十日止六個月			
綜合損益表			
行政開支	(450)	(10)	(460)
所得稅開支	(630)	2	(628)
公司股東應佔溢利	9,862	(8)	9,854
每股盈利（基本及攤薄）港幣	1.69	(0.01)	1.68
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
綜合損益表			
行政開支	(873)	(12)	(885)
所得稅開支	(1,863)	2	(1,861)
公司股東應佔溢利	18,763	(10)	18,753
每股盈利（基本及攤薄）港幣	3.21	-	3.21
截至二零一二年六月三十日止六個月			
綜合損益和其他全面收益表			
公司股東應佔全面收益總額	9,650	(8)	9,642
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
綜合損益和其他全面收益表			
公司股東應佔全面收益總額	18,911	(23)	18,888

香港財務報告準則第10號建基於現有原則，確定控制概念作為應否將一個實體列入母公司綜合財務報表的決定性因素。該準則提供額外指引，協助於難以評估時釐定控制權。此準則對集團業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第13號旨在透過提供公平值的精準定義與單一來源的公平值計量及披露規定，以便貫徹應用於所有相關香港財務報告準則，目的是改進一致性及減少複雜性。有關規定並無伸延公平值會計的應用，但在其應用於香港財務報告準則的其他準則經已規定或准許的情況下，提供公平值應如何計量的指引，並同時提供新的披露規定。採納香港財務報告準則第13號，只影響集團中期賬目中金融資產及金融負債公平值計量的披露。

採納其他修改、修訂及新準則，對集團的中期財務資料並無影響。

- (c) 遵照香港財務報告準則的規定編製中期賬目，須採用若干重要會計估算。此外，管理層亦須在應用集團會計政策的過程中作出判斷。須運用較高判斷力或涉及複雜性較高的範疇，以及假設及估算對集團綜合賬目有重要影響的範疇，均於二零一二年度賬目中詳述。

3. 財務風險管理

財務風險因素

在正常業務運作中，集團須承受因利率、外幣、信貸及流動資金引起的財務風險。

中期賬目並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，且應連同集團二零一二年度賬目一併閱讀。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. 營業總額

營業總額即公司及其附屬公司向外界客戶的銷售額，包括以下收入：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	4,711	4,390	9,015
物業買賣	571	99	4,147
酒店	431	374	782
提供其他服務	41	44	108
	5,754	4,907	14,052

5. 銷售成本

下表說明期內銷售成本：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	(766)	(720)	(1,592)
物業買賣	(214)	(96)	(1,435)
酒店	(382)	(298)	(691)
提供服務	(15)	(19)	(52)
	(1,377)	(1,133)	(3,770)

6. 其他（虧損）／收益淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
出售投資物業的溢利	-	-	12
出售物業、廠房及設備的虧損	(3)	-	(1)
買賣物業減值撥回	6	-	4
外匯（虧損）／收益淨額	(22)	2	4
確認沒收物業買賣保證金的收入	5	-	9
其他	11	5	12
	(3)	7	40

7. 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營運開支所包括的開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 (重列)	二零一二年 港幣百萬元 (重列)
物業、廠房及設備折舊（附註 12）	143	102	222
攤銷			
無形資產（附註 13）	1	1	3
投資物業初始租賃成本	50	41	89
職員成本	687	613	1,164
營運租賃租金			
- 物業	35	30	57

8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第 24 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
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元 (重列)	二零一二年 港幣百萬元 (重列)
本期稅項			
香港利得稅	(419)	(348)	(1,124)
海外稅項	(6)	(6)	(11)
歷年撥備超額／（不足）	8	3	(4)
	(417)	(351)	(1,139)
遞延稅項（附註 21）			
投資物業公平值變化	(180)	(178)	(252)
暫時差異的產生及撥回	(159)	(99)	(470)
	(339)	(277)	(722)
	(756)	(628)	(1,861)

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（二零一二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。

9. 稅項（續）

截至二零一三年六月三十日止六個月，集團應佔合資企業及聯屬公司的稅項支出分別為港幣一億零二百萬元（二零一二年六月三十日為港幣一億三千七百萬元；截至二零一二年十二月三十一日止年度為港幣二千五百萬元）及港幣一千二百萬元（二零一二年六月三十日為港幣一千五百萬元；截至二零一二年十二月三十一日止年度為港幣三千三百萬元），已包括在綜合損益表所示的應佔合資企業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
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元
於二零一三年八月十五日宣派第一次中期股息每股港幣二十仙（二零一二年十月四日派付二零一二年第一次中期股息為港幣二十二仙）	1,170	1,287	1,287
於二零一三年五月二日派付第二次中期股息每股港幣三十仙	-	-	2,223
	1,170	1,287	3,510

11. 每股盈利（基本及攤薄）

每股盈利乃以截至二零一三年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣六十九億五千二百萬元（二零一二年六月三十日，經重列為港幣九十八億五千四百萬元；二零一二年十二月三十一日，經重列為港幣一百八十七億五千三百萬元），除以於期內已發行的 5,850,000,000 股普通股的加權平均數字（二零一二年六月三十日為 5,850,000,000 股普通股；二零一二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

	物業、廠房及設備 港幣百萬元
原價	
二零一三年一月一日結算	8,346
匯兌差額	(10)
增購	235
出售	(21)
重估盈餘	17
轉撥自投資物業淨額	197
二零一三年六月三十日結算	8,764
累積折舊／攤銷及減值	
二零一三年一月一日結算	1,509
匯兌差額	(8)
期內折舊	143
出售	(18)
轉撥至投資物業淨額	(1)
二零一三年六月三十日結算	1,625
賬面淨值	
二零一三年六月三十日結算	7,139
二零一三年一月一日結算	6,837

12. 物業、廠房及設備（續）

- (a) 期內集團若干自用物業（連同相關的租賃土地）在集團使用完畢後轉撥至投資物業。由賬面值至轉撥日期公平值的估值增加港幣一千七百萬元，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認。
- (b) 在情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時，對物業、廠房及設備作減值檢討。董事局認為在二零一三年六月三十日結算並無需要作出任何額外的減值撥備。

有關集團投資物業的詳情，請參閱第 14 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			
二零一三年一月一日結算	52	-	52
增購	2	58	60
二零一三年六月三十日結算	54	58	112
累積攤銷			
二零一三年一月一日結算	44	-	44
期內攤銷	1	-	1
二零一三年六月三十日結算	45	-	45
賬面淨值			
二零一三年六月三十日結算	9	58	67
二零一三年一月一日結算	8	-	8

14. 合資企業公司

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	4,624	3,861
合資企業所欠借款減撥備		
- 免息	10,499	10,395
- 計息	735	622
	15,858	14,878

15. 聯屬公司

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	420	545
聯屬公司所欠借款		
- 免息	52	176
	472	721

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			
二零一三年六月三十日結算			
可供出售資產			
- 非上市投資	10	-	10
用作對沖之衍生工具（附註 17）	14	-	14
總計	24	-	24
二零一二年十二月三十一日結算			
可供出售資產			
- 非上市投資	9	-	9
總計	9	-	9
綜合財務狀況表所示負債			
二零一三年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 17）	49	-	49
非控股權益的認沽期權（附註 20）	1,254	291	1,545
總計	1,303	291	1,594
二零一二年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 17）	83	-	83
一項非控股權益的認沽期權（附註 20）	1,112	-	1,112
總計	1,195	-	1,195

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，但該等輸入的數據是根據可觀察的市場資訊而提供的。

第三層次 — 金融工具採用並非以可觀察的市場資訊為基礎的數據來計量公平值。

非控股權益的認沽期權的公平值包括一項被分類為第二層次的金融工具（其價值主要根據由戴德梁行進行獨立估值的投資物業的市值計算，最主要的數據是公開市場租值及收益率）及一項被分類為第三層次的金融工具（當中包含多項無法在市場上觀察的主要估值數據，包括預測的未來現金流、該等現金流適用的貼現率、發展項目的預計落成日期、有關租金和收益率的市場假設，若以上假設出現變動，認沽期權的價值將受影響。）

用作對沖之衍生工具的第二層次公平值是按市場莊家或其他市場參與者的報價，配合可觀察的數據來釐定。最主要的數據是市場利率、匯率及收益率。

16. 金融工具公平值計量（續）

(b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

按成本或攤銷成本列賬的集團金融資產及負債，其賬面值與二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日結算的公平值並無重大分別，惟下列金融負債除外，其賬面值與公平值披露如下：

	二零一三年六月三十日結算		二零一二年十二月三十一日結算	
	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	19,633	19,399	14,564	14,162

17. 衍生金融工具

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

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	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	14	49	-	83

18. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	180	278
預付款項及應計收益	95	186
其他應收款項	2,177	2,466
	2,452	2,930

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	168	269
三至六個月	5	6
六個月以上	7	3
	180	278

由於集團有大量客戶，因此應收貿易賬項並無出現信貸風險集中的情況。

集團並無授予其客戶任何信貸期，惟酒店業務的商務客戶所獲的商業貿易信貸期除外。

19. 直接控股公司所欠賬項 — 太古股份有限公司

直接控股公司所欠賬項並無抵押、免息及須在一年內清還。

20. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	933	1,064
欠直接控股公司賬項	102	161
欠一間同系附屬公司賬項	85	79
欠合資企業及聯屬公司賬項	74	43
來自同系附屬公司計息借款	278	-
來自合資企業及關聯公司計息借款	459	350
來自非控股權益的墊款	271	240
來自租戶的租金按金	2,065	1,953
非控股權益的認沽期權- 流動	1,254	1,112
非控股權益的認沽期權- 非流動	291	-
應計資本開支	699	763
其他應付款項	1,495	1,390
	8,006	7,155
計入非流動負債的一年後到期款項	(291)	-
	7,715	7,155

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	828	970
三至六個月	105	94
	933	1,064

21. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一三年一月一日結算	
- 原先呈列	4,927
- 採納香港會計準則第 19 號修訂本的影響	(36)
- 重列	4,891
匯兌差額	41
於損益表支銷（附註 9）	339
於其他全面收益支銷	8
二零一三年六月三十日結算	5,279
組成：	
遞延稅項資產	(49)
遞延稅項負債	5,328
	5,279

22. 股本

	公司	
	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
法定股本：		
二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日結算		
30,000,000,000 股普通股 — 每股港幣一元	30,000	30,000
已發行及繳足股本：		
二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日結算		
5,850,000,000 股普通股 — 每股港幣一元	5,850	5,850

23. 儲備

	收益儲備*	股份 溢價賬	合併賬 儲備	物業重估 儲備	現金流量 對沖儲備	匯兌儲備	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二零一三年一月一日結算							
- 原先呈列	179,427	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,764
- 採納香港會計準則第 19 號修訂本的影響	(180)	-	-	-	-	-	(180)
- 重列	179,247	4,599	(1,108)	1,662	(69)	2,253	186,584
本期溢利	6,952	-	-	-	-	-	6,952
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於期內確認收益	-	-	-	17	-	-	17
現金流量對沖							
- 於期內確認	-	-	-	-	48	-	48
- 遞延稅項	-	-	-	-	(8)	-	(8)
應佔合資企業及聯屬公司的 其他全面收益	-	-	-	-	-	115	115
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	-	207	207
本期全面收益總額	6,952	-	-	17	40	322	7,331
二零一二年第二次中期股息	(2,223)	-	-	-	-	-	(2,223)
二零一三年六月三十日結算	183,976	4,599	(1,108)	1,679	(29)	2,575	191,692

* 收益儲備包括本期擬派的第一次中期股息港幣十一億七千萬（二零一二年十二月三十一日：二零一二年擬派的第二次中期股息港幣二十二億二千三百萬元）。

24. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一三年一月一日結算	642
應佔本期溢利減虧損	59
應佔海外業務匯兌差額	1
應佔本期全面收益總額	60
已付及應付股息	(4)
非控股權益的注資	15
二零一三年六月三十日結算	713

25. 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
截至期末尚有資本承擔如下：		
(a) 物業、廠房及設備		
已訂約	91	141
已獲董事局批准但未訂約	457	489
(b) 投資物業		
已訂約	1,230	1,648
已獲董事局批准但未訂約	6,903	7,016
	8,681	9,294
集團應佔合資企業資本承擔*		
已訂約	3,537	1,755
已獲董事局批准但未訂約	2,552	4,865
	6,089	6,620

*當中集團承擔資金港幣八億八千七百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣八億一千八百萬元）。

26. 或有事項

- (a) 於期末就合資企業的銀行借款及其他負債所提供的擔保共達港幣四億七千一百萬元（二零一二年十二月三十一日：無）。截至期末以銀行擔保代替公用服務按金合共港幣八千九百萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣九千萬元）。

- (b) 或有稅項負債

由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，公司旗下若干全資擁有附屬公司未能總結其於一九九七／九八年至二零零六／零七年（包括首尾兩年）的利得稅稅項。此等疑問是關於在評估利得稅時，該等附屬公司在回顧期內的借款利息是否可免課稅。

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

26. 或有事項（續）

(b) 或有稅項負債（續）

於回顧年度稅務局有疑問的或有稅項負債共達港幣五億七千九百萬元。相關附屬公司已對有關評稅提出反對。稅務局已同意有條件地暫緩繳納爭議部分的稅款港幣四千二百萬元，而其中一家牽涉的附屬公司經已購入相同款額的儲稅券。稅務局已同意無條件地暫緩繳納爭議稅款餘額港幣五億三千七百萬元。此外，於二零一三年六月三十日結算，就評稅通知書應付的估計利息合共港幣三億零三百萬元。基於缺乏可得資料，無法斷定稅務局就本事項檢討的最後結果，因而未能判斷其重要性。太古股份有限公司已向公司作出承諾，倘公司旗下任何於本段所提述的附屬公司由於回應或參考本段所指任何評稅通知書（或就二零零七／零八年至二零一零／一一年（包括首尾兩年）的任何評稅年度發出的相應評稅通知書）而須向稅務局繳付任何稅款，太古股份有限公司將向公司支付一筆相等於所繳付稅款的款額。此承諾將於公司上市日期二零一二年一月十八日的第三周年屆滿，但太古股份有限公司先前已與任何該等附屬公司協定支付相關款額者則除外。

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。該公司與公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及少數股東權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現有服務協議由二零一一年一月一日起生效，為期三年，於二零一三年十二月三十一日屆滿。截至二零一三年六月三十日止期內，應支付的服务費用為港幣八千六百萬元（二零一二年為港幣七千萬元）。支出為港幣二千一百萬元（二零一二年為港幣二千三百萬元），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（二零一二年為港幣三千八百萬元）。

根據公司與香港太古於二零一一年十月十八日訂立的租賃框架協議（「香港太古租賃框架協議」），集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司訂立租賃協議。香港太古租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一三年六月三十日止期內，按香港太古租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣三千九百萬元（二零一二年為港幣三千五百萬元）。

根據公司與太古股份有限公司於二零一一年十月十八日訂立的另一租賃框架協議（「太古公司租賃框架協議」），集團的成員公司不時按一般商業條款根據現行市值租金與太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。太古公司租賃框架協議為期六年，自二零一零年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一三年六月三十日止期內，按太古公司租賃框架協議項下租賃向集團支付的租金總額為港幣三千四百萬元（二零一二年為港幣三千二百萬元）。

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

27. 關聯方交易（續）

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

截至六月三十日止六個月											
附註	合資企業		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方		
	2013 港幣百 萬元	2012 港幣百 萬元	2013 港幣百 萬元	2012 港幣百 萬元	2013 港幣百 萬元	2012 港幣百 萬元	2013 港幣百 萬元	2012 港幣百 萬元	2013 港幣百 萬元	2012 港幣百 萬元	
購買服務	(a)	-	-	7	4	-	-	1	-	-	
租金收益	(b)	2	2	36	33	5	5	32	29	4	
酒店收益		-	-	-	-	-	-	-	-	1	
其他收益	(a)	-	-	-	-	-	-	1	1	-	
利息收入	(c)	11	6	-	-	-	-	-	-	-	
利息支出	(c)	3	6	371	478	-	-	-	-	1	

附註：

- (a) 從關聯方購入貨物及獲得服務，以及向關聯方提供貨物及服務，均是在正常業務範圍內，按集團不遜於向集團其他供應商／客戶所應付／收取及訂立的價格及條款進行。
- (b) 集團曾在其正常業務範圍內，與關聯方訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 向合資企業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、合資企業、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份貸款合約，其詳情於第 20 頁披露。欠同系附屬公司 Swire Finance Limited 的借款則於第 22 頁披露。

直接控股公司所欠款額於二零一三年六月三十日結算為港幣一千七百萬元（二零一二年十二月三十一日為港幣五千一百萬元）。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及須於一年內償還。

28. 報告日後事項

如公司截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合賬目的附註 44 所提述，集團於大慈寺項目所持額外權益餘下部分的期權由二零一三年一月起延長一年。遠洋地產於二零一三年七月行使其認購期權，購入集團於大慈寺項目所持的百分之十三權益。是項交易完成後，集團於該項目持有的權益已減至百分之五十，而遠洋地產於該項目所持的權益則增至百分之五十。由於集團之前已將在大慈寺項目所持權益列作在合資企業持有的百分之五十權益入賬，故是項權益的會計處理並不受是項交易影響。認購期權的行使將被作為於二零一三年下半年償還有抵押貸款處理。

二零一三年八月七日，持有北京三里屯太古里發展項目零售部分百分之二十權益的 GC Acquisitions VI Limited（「GCA」），通知有意行使其期權，按該百分比權益於二零一三年十二月三十一日的公平價格，向本公司一家附屬公司出售所持的百分之二十權益。公平價格將反映 GCA 在三里屯太古里中持有權益部分的公平市值，並按若干協定的假設計算及作出調整。該出售預期於二零一四年年初完成。

附加資料

企業管治

公司在本中期報告所涵蓋的會計期間內，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 企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文，但下述條文除外，公司相信此等條文不能讓股東帶來裨益：

- **企業管治守則第 A.5.1 至 A.5.4 條有關成立提名委員會、其職權範圍及資源的條文。**董事局已審視成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，獲推薦的董事及董事局均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涵蓋的會計期間已遵守標準守則及公司有關董事證券交易守則所規定的標準。

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. 林双吉獲委任為本公司新增非常務董事，由二零一三年七月一日起生效。他現任 APS Asset Management Pte Limited 主席，並為新加坡政府投資公司、Hong Leong Finance Limited、萊佛士醫療集團有限公司及 Insurance Australia Group Limited 的董事。他自二零零一年起出任新加坡國會議員。
2. 安格里卸任常務總裁－香港，並獲委任為董事，拓展，由二零一三年六月二十五日起生效。

董事權益

於二零一三年六月三十日，根據證券及期貨條例第 352 條須設立的名冊內所登記，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部），即英國太古集團有限公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比(%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
太古地產有限公司						
柏聖文	700	-	-	700	0.00001	
包逸秋	-	8,400	-	8,400	0.00014	
何祖英	14,000	-	-	14,000	0.00024	
喬浩華	3,500	-	-	3,500	0.00006	
白紀圖	4,200	-	-	4,200	0.00007	
施銘倫	-	-	138,855	138,855	0.00237	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比(%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
英國太古集團有限公司						
<u>每股面值一英鎊的普通股</u>						
施銘倫	3,140,523	-	19,222,920	22,363,443	22.36	(1)
<u>年息八厘每股面值一英鎊 的累積優先股</u>						
施銘倫	846,476	-	5,655,441	6,501,917	21.67	(1)

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比(%)
	實益擁有		信託權益		
	個人	家族			
太古股份有限公司					
‘A’ 股					
柏聖文	1,000	-	-	1,000	0.0001
包逸秋	-	12,000	-	12,000	0.0013
喬浩華	5,000	-	-	5,000	0.0006
白紀圖	41,000	-	-	41,000	0.0045
‘B’ 股					
何祖英	100,000	-	-	100,000	0.0033
白紀圖	100,000	-	-	100,000	0.0033

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比(%)
	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) 施銘倫擔任受託人的信託持有載於「信託權益」項所列的公司 138,855 股股份，以及英國太古集團有限公司 10,766,080 股普通股及 3,121,716 股優先股，他本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名冊顯示，於二零一三年六月三十日，公司已獲通知公司股份的權益如下：

	股數	佔已發行股本	權益類別	附註
		百分比(%)		
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：

於二零一三年六月三十日：

- (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，佔已發行股本約百分之四十五點八及投票權約百分之五十九點七四。

中期報告

載有聯交所上市規則要求的所有資料的《二零一三年中期報告》，將於二零一三年八月二十八日或之前登載於聯交所網站及本集團網站 www.swireproperties.com，並於二零一三年八月二十九日寄往已選擇收取印刷本的股東。

董事

於本公告日期，本公司的董事如下：

常務董事：白紀圖（主席）、郭鵬、劉美璇、白德利、何祖英、安格里；

非常務董事：何禮泰、喬浩華、林双吉、施銘倫；及

獨立非常務董事：柏聖文、陳祖澤、包逸秋、馮裕鈞及廖勝昌。

承董事局命

太古地產有限公司

主席

白紀圖

香港，二零一三年八月十五日

網址：www.swireproperties.com

詞彙

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，加上集團應佔合資企業及聯屬公司的總租金收入。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券、透支及永久資本證券總計。

總租金收入 集團公司的全部總租金收入。

債務淨額 扣除銀行存款及銀行結存的借款總額。

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

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

比率

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

二零一三年財務日誌

中期報告供股東閱覽	八月二十九日
除息交易	九月四日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一三年度第一次中期股息的資格	九月六日
派付二零一三年度第一次中期股息	十月三日
宣佈年度業績	二零一四年三月
股東周年大會	二零一四年五月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 33 樓

股份登記處

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

股份代號

香港聯合交易所 1972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

投資者關係

電郵：ir@swireproperties.com

公共事務

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

徵求回應

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