太古地產
SWIRE PROPERTIES

新聞稿

即時發佈

太古地產公佈二零一八年度中期業績

		截至六月三十日止六個月		
		二零一八年	二零一七年	
	註	**港幣百萬元**	港幣百萬元	變幅
業績				
收入		**7,309**	11,525	-37%
營業溢利		**21,309**	15,537	+37%
公司股東應佔溢利				
基本	*(a),(b)*	**6,219**	4,628	+34%
基本（經調整）	*(b)*	**3,732**	4,624	-19%
列賬		**21,205**	14,763	+44%
來自營運的現金		**5,308**	8,870	-40%
融資前的現金流入淨額		**7,628**	4,578	+67%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	*(c)*	**1.06**	0.79	+34%
基本（經調整）	*(c)*	**0.64**	0.79	-19%
列賬	*(c)*	**3.62**	2.52	+44%
每股股息				
第一次中期		**0.27**	0.25	+8%

		二零一八年	二零一七年	
		六月三十日	十二月三十一日	
		港幣百萬元	港幣百萬元	變幅
財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		**277,061**	259,378	+7%
債務淨額		**30,862**	35,347	-13%
資本淨負債比率	*(a)*	**11.1%**	13.6%	-2.5 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	*(a)*	**47.01**	44.00	+7%

註：

(a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2018 年 8 月 9 日發佈的 2018 年中期業績 (「業績公報」)第 60 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業績公報第 6 頁。

(c) 請參閱業績公報財務報表附註 11 的加權平均股數。

2018 年 8 月 9 日，香港 – 太古地產有限公司今天宣佈二零一八年度中期業績。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十五億九千一百萬元，由二零一七年上半年的港幣四十六億二千八百萬元增至二零一八年上半年的港幣六十二億一千九百萬元。董事局已宣佈截至二零一八年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣 0.27 元（二零一七年:港幣 0.25 元）。

基本溢利由二零一七年上半年的港幣四十六億二千八百萬元上升至二零一八年上半年的港幣六十二億一千九百萬元，主要反映出售九龍灣一座辦公樓及於香港其他投資物業之權益的溢利，部分被物業買賣溢利大幅下降所抵消。二零一八年上半年經調整基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣三十七億三千二百萬元，而二零一七年上半年則為港幣四十六億二千四百萬元。

二零一八年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之九，而以中國內地的項目表現尤為出色。二零一八年上半年的租金收入總額增加百分之八至港幣五十九億九千六百萬元，而二零一七年上半年則為港幣五十五億五千五百萬元，反映辦公樓物業的續約租金上調及零售銷售額上升。

二零一八年上半年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港 WHITESANDS 項目的獨立屋及蔚然項目的車位。

二零一八年上半年酒店方面的虧損較二零一七年上半年高，主要由於中國內地上海的酒店開業前期費用。集團在香港及美國的酒店、以及中國內地其他酒店的業績均有所改善。

太古地產主席施銘倫就二零一八年度中期業績發表「主席的話」，談及對集團前景的展望：「在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為太古廣場的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，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。廣州核心地段新增的辦公樓樓面供應有限，而現有辦公樓租戶對於擴充或提升辦公空間的需求殷切；空置率下降。即使二零一八年下半年廣州有新的辦公樓面供應，但預料租金仍然堅穩。二零一八年下半年，儘管北京及上海靜安區有新樓面供應，預期租金仍受辦公樓空間需求帶動而有所支持。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限，需求堅挺。

預期市場氣氛好轉加上更佳的租戶組合將為我們香港零售商場的銷售額穩步增長帶來支持。預計二零一八年下半年，成都的零售銷售額將有滿意增長、廣州及北京將穩步增長，而上海則將有溫和增長。預期市場對生活品牌以及餐飲方面的店舖需求堅穩。在北京，市場對奢侈品的需求有所改善，而在廣州和成都則需求強勁。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預料二零一八年下半年廣州的零售物業租金仍

有滿意的增長，而上海及成都則增長溫和。在邁阿密，市場可出租零售空間供應過多、加上零售銷售疲弱，令部分零售商對擴充業務採取審慎態度。」

施銘倫續表示：「在香港，預期二零一八年下半年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。

在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。在香港，二零一八年下半年的溢利將於售出 WHITESANDS 項目的六座獨立屋後確認。

預期二零一八年下半年集團酒店的經營情況將保持平穩。兩間位於上海的新酒店入住率正逐步提升。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預期於二零一九年開幕，此乃香港東涌市地段第 11 號發展項目一部分。」

- 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太古坊、太古城中心及太古廣場為核心物業。除香港以外，太古地產於中國內地、美國及新加坡亦有投資。

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

公共事務經理
梁巧穎
電話：(852) 2844 3038 / 9628 7993
電郵：WayneLeung@swireproperties.com

高級公共事務主任
黃婉兒
電話：(852) 2844 3036 / 9525 7823
電郵：CarrieYYWong@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
SWIRE PROPERTIES

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）

二零一八年中期業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	5
融資	24
簡明中期財務報表的審閱報告	30
簡明中期財務報表	31
簡明中期財務報表附註	36
附加資料	56
詞彙	60
財務日誌及投資者資訊	61

財務撮要

		截至六月三十日止六個月		
		二零一八年	二零一七年	
	註	**港幣百萬元**	港幣百萬元	變幅
業績				
收入		**7,309**	11,525	-37%
營業溢利		**21,309**	15,537	+37%
公司股東應佔溢利				
基本	*(a),(b)*	**6,219**	4,628	+34%
基本（經調整）	*(b)*	**3,732**	4,624	-19%
列賬		**21,205**	14,763	+44%
來自營運的現金		**5,308**	8,870	-40%
融資前的現金流入淨額		**7,628**	4,578	+67%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	*(c)*	**1.06**	0.79	+34%
基本（經調整）	*(c)*	**0.64**	0.79	-19%
列賬	*(c)*	**3.62**	2.52	+44%
每股股息				
第一次中期		**0.27**	0.25	+8%

		二零一八年	二零一七年	
		六月三十日	十二月三十一日	
		港幣百萬元	港幣百萬元	變幅
財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		**277,061**	259,378	+7%
債務淨額		**30,862**	35,347	-13%
資本淨負債比率	*(a)*	**11.1%**	13.6%	-2.5 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	*(a)*	**47.01**	44.00	+7%

註：

(a) 有關釋義請參閱第 60 頁的詞彙。

(b) 公司股東應佔財務報表所示溢利與基本溢利的對賬載於第 6 頁。

(c) 請參閱財務報表附註 11 的加權平均股數。

主席報告

二零一八年上半年股東應佔綜合溢利為港幣二百一十二億零五百萬元，而二零一七年上半年則為港幣一百四十七億六千三百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利增加港幣十五億九千一百萬元，由二零一七年上半年的港幣四十六億二千八百萬元增至二零一八年上半年的港幣六十二億一千九百萬元。

股息

董事局已宣佈截至二零一八年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣 0.27 元（二零一七年：港幣 0.25 元）。第一次中期股息合共港幣十五億八千萬元（二零一七年：港幣十四億六千三百萬元），將於二零一八年十月四日派發予於二零一八年九月七日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一八年九月五日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一八年一月，太古坊重建計劃兩座甲級辦公樓中的第一座（太古坊一座）平頂。太古坊一座總樓面面積約一百萬平方呎，預期於二零一八年稍後落成。

二零一八年三月，太古地產完成從上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（「陸家嘴」）的一間附屬公司收購上海前繡實業有限公司（「上海前繡」）百分之五十權益。太古地產及陸家嘴各自擁有上海前繡百分之五十權益。合資公司將在上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積約一百二十五萬平方呎的零售項目。該項目預期在二零二零年落成。

二零一八年五月，太古酒店「居舍系列」的第四間酒店鏞舍（由太古地產管理），及一間非由太古地產管理的酒店上海素凱泰酒店在上海正式開業。

二零一八年五月，總樓面面積合共約四十七萬四千平方呎的東薈城名店倉延伸部分平頂。該延伸部分包括一間酒店，預計於二零一八年稍後落成，零售部分預期將於二零一九年第一季開業。太古地產持有該項目百分之二十權益。

二零一八年六月，出售發展一座位於香港九龍灣的辦公樓的太古地產附屬公司之協議成為無條件，該項出售並已完成。

二零一八年六月，太古地產有條件同意出售一間擁有香港鰂魚涌太古城中心第三座及太古城中心第四座的附屬公司百分之一百權益，代價為港幣一百五十億元，可予以調整。預計交易將於二零一九年四月或之前完成。太古地產計劃將所得的款項投資於新發展項目，因此不計劃派發特別股息。

業務表現

基本溢利由二零一七年上半年的港幣四十六億二千八百萬元上升至二零一八年上半年的港幣六十二億一千九百萬元，主要反映出售九龍灣一座辦公樓及於香港其他投資物業之權益的溢利，部分被物業買賣溢利大幅下降所抵消。

二零一八年上半年經調整基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣三十七億三千二百萬元，而二零一七年上半年則為港幣四十六億二千四百萬元。

二零一八年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之九，而以中國內地的項目表現尤為出色。二零一八年上半年的租金收入總額增加百分之八至港幣五十九億九千六百萬元，而二零一七年上半年則為港幣五十五億五千五百萬元，反映辦公樓物業的續約租金上調及零售銷售額上升。

二零一八年上半年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港WHITESANDS項目的獨立屋及蔚然項目的車位。

二零一八年上半年酒店方面的虧損較二零一七年上半年高，主要由於中國內地上海的酒店開業前期費用。集團在香港及美國的酒店、以及中國內地其他酒店的業績均有所改善。

二零一八年上半年的財務支出淨額為港幣五億零三百萬元，較二零一七年上半年的港幣四億七千六百萬元增加百分之六，主要反映香港九龍灣的辦公樓落成後，借款利息不再資本化而令財務支出增加，以及美國的借款成本上升，部分被中國內地借款減少及香港借款成本下降所抵銷。香港借款成本下降反映償還Swire Finance Limited於二零一七年五月贖回的該公司三億美元永久資本證券的款項。

計入投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一八年上半年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣一百六十二億三千三百萬元，而二零一七年上半年的收益淨額為港幣一百零一億九千三百萬元。

財務

於二零一八年六月三十日的債務淨額為港幣三百零八億六千二百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為港幣三百五十三億四千七百萬元。資本淨負債比率由二零一七年十二月三十一日的百分之十三點六下降至二零一八年六月三十日的百分之十一點一。債務淨額減少反映收取出售香港九龍灣辦公樓款項的餘額及出售香港鰂魚涌太古城中心第三座和太古城中心第四座權益的訂金，但部分由於為收購中國內地上海前灘項目百分之五十權益提供資金以及應付香港投資物業的資本開支而被抵銷。於二零一八年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣一百四十七億二千八百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為港幣一百二十二億六千九百萬元。

展望

在香港中區，租用率高企及供應量有限將繼續為太古廣場的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，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。廣州核心地段新增的辦公樓樓面供應有限，而現有辦公樓租戶對於擴充或提升辦公空間的需求殷切；空置率下降。即使二零一八年下半年廣州有新的辦公樓面供應，但預料租金仍然堅穩。二零一八年下半年，儘管北京及上海靜安區有新樓面供應，預期租金仍受辦公樓空間需求帶動而有所支持。在邁阿密，新建的甲級辦公樓樓面供應有限，需求堅挺。

預期市場氣氛好轉加上更佳的租戶組合將為我們香港零售商場的銷售額穩步增長帶來支持。預計二零一八年下半年，成都的零售銷售額將有滿意增長、廣州及北京將穩步增長，而上海則將有溫和增長。預期市場對生活品牌以及餐飲方面的店舖需求堅穩。在北京，市場對奢侈品的需求有所改善，而在廣州和成都則需求強勁。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預料二零一八年下半年廣州的零售物業租金仍有滿意的增長，而上海及成都則增

長溫和。在邁阿密，市場可出租零售空間供應過多、加上零售銷售疲弱，令部分零售商對擴充業務採取審慎態度。

在香港，預期二零一八年下半年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。

在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。在香港，二零一八年下半年的溢利將於售出 WHITESANDS 項目的六座獨立屋後確認。

預期二零一八年下半年集團酒店的經營情況將保持平穩。兩間位於上海的新酒店入住率正逐步提升。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預期於二零一九年開幕，此乃香港東涌市地段第 11 號發展項目一部分。

主席
施銘倫
香港，二零一八年八月九日

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
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	**3,141**	3,042	6,124
零售物業	**2,579**	2,274	4,616
住宅	**276**	239	512
其他收入 [(1)]	**63**	61	128
物業投資	**6,059**	5,616	11,380
物業買賣	**530**	5,258	5,833
酒店	**720**	651	1,345
總收入	**7,309**	11,525	18,558
營業溢利 /（虧損）			
物業投資			
來自營運	**4,448**	4,196	8,163
出售投資物業權益	**1,254**	(2)	9
投資物業估值收益	**15,535**	9,946	25,463
物業買賣	**73**	1,447	1,397
酒店	**(1)**	(50)	(102)
營業溢利總額	**21,309**	15,537	34,930
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	**1,064**	719	1,792
公司股東應佔溢利	**21,205**	14,763	33,957

(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 **二零一八年 港幣百萬元**	二零一七年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止年度 二零一七年 港幣百萬元
基本溢利				
財務報表所示公司股東應佔溢利		**21,205**	14,763	33,957
有關投資物業的調整：				
投資物業重估	*(a)*	**(16,360)**	(10,471)	(26,846)
投資物業的遞延稅項	*(b)*	**121**	306	574
出售投資物業權益的變現溢利	*(c)*	**1,233**	47	50
集團自用投資物業折舊	*(d)*	**11**	10	20
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		**6**	(28)	54
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)*	**3**	1	25
公司股東應佔基本溢利		**6,219**	4,628	7,834
出售投資物業權益的溢利		**(2,487)**	(4)	(21)
經調整公司股東應佔基本溢利		**3,732**	4,624	7,813

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

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一七年上半年基本溢利	4,628
出售投資物業權益的溢利增加	2,483
來自物業投資的溢利增加	321
來自物業買賣的溢利減少	(1,200)
來自酒店的虧損增加	(13)
二零一八年上半年基本溢利	**6,219**

二零一八年上半年，基本溢利由港幣四十六億二千八百萬元上升港幣十五億九千一百萬元至港幣六十二億一千九百萬元。這主要反映出售九龍灣一座辦公樓及於香港其他投資物業之權益的溢利。二零一八年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之九，而以中國內地的項目表現尤為出色。二零一八年上半年的租金收入總額增加百分之八至港幣五十九億九千六百萬元，而二零一七年上半年則為港幣五十五億五千五百萬元，反映辦公樓物業的續約租金上調及零售銷售額上升。二零一八年上半年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港 WHITESANDS 項目的獨立屋及蔚然項目的車位。二零一八年上半年酒店方面的虧損較二零一七年上半年高，主要由於中國內地上海的酒店開業前期費用。集團在香港及美國的酒店、以及中國內地其他酒店的業績均有所改善。

物業組合概覽

於二零一八年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約二千九百萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百五十萬平方呎為投資物業，包括已落成投資物業約二千二百一十萬平方呎，及發展中或持作未來發展的投資物業約四百四十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千四百四十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、廣州、成都及上海的優越地段持有六個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約九百四十萬平方呎。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。

下表列出於二零一八年六月三十日，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	8.3 [2]	2.5	0.7	0.6	-	**12.1**
中國內地	2.9	4.5	1.2	0.2	-	**8.8**
美國	0.3	0.3	0.5	0.1	-	**1.2**
總計	**11.5**	**7.3**	**2.4**	**0.9**	**-**	**22.1**

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	-	0.6	-	-	-	**0.6**
美國及其他地方	-	-	-	0.1	1.4 [3]	**1.5**
總計	**2.2**	**0.7**	**-**	**0.1**	**1.4**	**4.4**

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	**13.7**	**8.0**	**2.4**	**1.0**	**1.4**	**26.5**

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(2) 不包括太古城中心第三座的剩餘部分以及整座太古城中心第四座（該等物業為一全資擁有的物業持有公司所擁有，此公司的直接控股公司已於二零一八年六月被同意有條件出售）。

(3) 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括中國內地及美國邁阿密已落成待售項目，主要包括中國內地成都遠洋太古里睿東中心辦公樓物業的餘下待售部分，以及美國邁阿密Brickell City Centre的Reach及Rise。此外，一個於香港的小型發展項目正在計劃中；集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡亦有土地儲備。

下表列出於二零一八年六月三十日，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 (1)	-	-	**-**
中國內地	0.3	-	**0.3**
美國	0.3	1.9	**2.2**
總計	**0.6**	**1.9**	**2.5**

(1) 香港的總樓面面積少於十萬平方呎。

投資物業－香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為八百六十萬平方呎。於二零一八年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額合共港幣三十億五千六百萬元。於二零一八年六月三十日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千五百五十五億三千一百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千四百七十七億七千三百萬元。

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（於二零一八年六月三十日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	100%	100%
太古城中心第一座	628,785	99%	100%
太古坊辦公樓 (1)	3,136,717	100%	50%/100%
港島東中心	1,537,011	100%	100%
其他 (2)	1,077,161	98%	20%/50%/100%
總計	**8,566,107**		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

(2) 其他包括東薈城一座（持有百分之二十權益）、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）。

二零一八年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣二十八億八千七百萬元，較二零一七年同期增加六千七百萬元。續約租金上調反映市場對集團在香港的辦公樓需求強勁。太古坊、太古城中心第一座及太古廣場的租用率高企。於二零一八年六月三十日，辦公樓物業組合近乎全部租出。

下表列出於二零一八年六月三十日，辦公樓物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔辦公樓樓面面積的百分比。

辦公樓樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零一八年六月三十日）

銀行業 / 金融 / 證券 / 投資	27.6%
貿易	17.2%
科技 / 媒體 / 電訊	12.9%
保險	11.6%
地產 / 建築 / 物業發展 / 建築設計	9.0%
專業服務（會計 / 法律 / 管理顧問 / 公司秘書）	8.4%
廣告及公共關係	3.3%
其他	10.0%

於二零一八年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零一八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二十三。

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太古廣場的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，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企而堅穩。

下表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）於二零一八年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一八年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三點八將於二零一八年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十八點三的租約將於二零一九年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一八年六月三十日）

二零一八年七月至十二月	3.8%
二零一九年	18.3%
二零二零年及以後	77.9%

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。於二零一八年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十四億零八百萬元。於二零一八年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百五十七億四千八百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百七十八億四千一百萬元。

香港零售市道於二零一八年上半年回升。我們商場的零售銷售額較二零一七年上半年顯著提升。

香港零售物業組合

	總樓面面積（平方呎）（按100%為基準計）	租用率（於二零一八年六月三十日）	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]	542,779	100%	20%/60%/100%
總計	**2,821,616**		

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

於二零一八年上半年，集團香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十三億六千七百萬元，較二零一七年同期上升百分之四。太古城中心的租金收入增加百分之十，太古廣場購物商場則保持穩定。期內，集團購物商場的實際租用率為百分之一百。

下表列出於二零一八年六月三十日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分）（於二零一八年六月三十日）

時裝及服飾	26.1%
飲食	18.2%
百貨公司	17.2%
超級市場	5.7%
電影院	3.8%
珠寶及鐘錶	1.4%
溜冰場	1.0%
其他	26.6%

於二零一八年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零一八年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港零售總樓面面積約百分之二十五。

香港零售市場展望

預期市場氣氛好轉加上更佳的租戶組合將為我們香港零售商場的銷售額穩步增長帶來支持。

下表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）於二零一八年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零一八年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之八點九將於二零一八年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點八的租約將於二零一九年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一八年六月三十日）	
二零一八年七月至十二月	8.9%
二零一九年	25.8%
二零二零年及以後	65.3%

住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於鰂魚涌的太古坊栢舍、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，總樓面面積為五十八萬六千九百零八平方呎。於二零一八年六月三十日，住宅物業組合的入住率約為百分之九十二。預期二零一八年下半年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。

發展中的投資物業

太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第一期（重建常盛大廈）包括興建一座樓高四十八層（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」。該大樓已於二零一八年一月平頂，現正進行室內裝修工程，預期將於二零一八年稍後落成。租戶已承租（包括承租意向書）大廈超過百分之九十的樓面。

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」。和域大廈及康和大廈的拆卸工程經已完成，地基工程正在進行中。重建計劃預期將於二零二一年或二零二二年完成。

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四十七萬四千平方呎的商用物業。該項目上蓋工程經已完成，裝修工程正在進行中。大樓已於二零一八年五月平頂，預期將於二零一八年稍後落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

South Island Place

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。室內裝修工程正在進行中，預期將於二零一八年稍後落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

寶華大廈（蘭杜街 1-11 號及晏頓街 2-12 號）

該用地面積約一萬四千四百平方呎，現時有六座唐樓及一座十三層高的商住大廈，正在計劃重建中。目前已就將用地發展作辦公樓用途進行規劃申請，預期該重建項目將於二零二二年後落成。

其他

華廈工業大廈（船塢里 8 號）及仁孚工業大廈（英皇道 1067 號）

二零一八年二月，太古地產就香港兩幅用地（船塢里 8 號華廈工業大廈及英皇道 1067 號仁孚工業大廈）申請強制售賣。如太古地產於強制售賣中成功投得該兩幅用地，將計劃重建作辦公樓及其他商業用途。華廈工業大廈及仁孚工業大廈地盤面積分別約為二萬七千平方呎及二萬五千平方呎。

投資物業－中國內地

概覽

中國內地物業組合總樓面面積為一千四百二十萬平方呎（集團應佔權益為九百七十萬平方呎），其中已落成物業共一千三百萬平方呎，一百二十萬平方呎正在發展中。於二零一八年上半年，中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣十九億九千五百萬元。於二零一八年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣六百九十七億七千四百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百九十三億四千四百萬元。

中國內地物業組合 (1)

	總樓面面積（平方呎）（按100%為基準計）			
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	應佔權益
已落成				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,886,833	1,528,564	358,269	50%
成都遠洋太古里 (2)	2,214,477	1,424,830	789,647	50%
上海興業太古滙	3,466,395	3,078,568	387,827	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	2,917	1,458	1,459	100%
小計	**12,967,437**	**10,676,588**	**2,290,849**	
發展中				
上海前灘項目 (3)	1,247,052	1,247,052	-	50%
總計	**14,214,489**	**11,923,640**	**2,290,849**	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。

(2) 成都遠洋太古里的辦公樓部分「睿東中心」發展作買賣用途。

(3) 前灘項目的購物商場正在興建中，預期將於二零二零年落成。

二零一八年上半年集團中國內地投資物業組合的租金收入總額為港幣十三億零二百萬元，較二零一七年同期增加港幣二億一千二百萬元，反映人民幣兌港幣升值百分之九、續約租金上調及零售銷售額上升。

下表列出於二零一八年六月三十日，零售物業組合按租戶主要業務性質劃分（根據內部分類），佔零售樓面面積的百分比。

零售樓面面積（按租戶業務劃分）
（於二零一八年六月三十日）

時裝及服飾	40.6%
飲食	26.9%
超級市場	5.5%
電影院	4.9%
珠寶及鐘錶	2.3%
其他	19.8%

下表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。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積（不包括物業買賣部分）

		十二月三十一日		
總樓面面積（平方呎）	**二零一八年六月三十日**	二零一八年	二零一九年	二零二零年及以後
北京三里屯太古里	**1,465,771**	1,465,771	1,465,771	1,465,771
廣州太古滙	**3,724,990**	3,724,990	3,724,990	3,724,990
北京頤堤港	**943,418**	943,418	943,418	943,418
成都遠洋太古里	**810,670**	810,670	810,670	810,670
上海興業太古滙	**1,733,199**	1,733,199	1,733,199	1,733,199
上海前灘項目	**-**	-	-	623,526
廣州滙坊	**90,847**	90,847	90,847	90,847
其他	**2,917**	2,917	2,917	2,917
總計	**8,771,812**	8,771,812	8,771,812	**9,395,338**

零售物業

二零一八年上半年，集團中國內地零售物業組合的租金收入總額為港幣十億九千三百萬元。以人民幣計，相當於較二零一七年同期上升百分之十一。

二零一八年上半年，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十。於二零一八年六月三十日，商場整體租用率為百分之九十七。由於三里屯太古里不斷強化其作為北京時尚零售地標的定位，市場對其零售樓面的需求仍然堅穩。三里屯太古里正進行優化工程，料將對租用率及租金帶來正面影響。北京三里屯雅秀大廈將翻新成為三里屯太古里的延伸部分（總樓面面積為二十九萬六千平方呎），預期將於二零一九年竣工。

二零一八年上半年，廣州太古滙的租金收入總額上升，部分反映租戶組合有所提升及受惠於商場推出的會員計劃；零售銷售額增長百分之十二。於二零一八年六月三十日，商場百分之九十八的樓面經已租出。

於二零一八年六月三十日，北京頤堤港購物商場的租用率為百分之一百。商場對租戶組合進行了優化，零售銷售額於二零一八年上半年上升百分之六。商場正成為北京東北部首屈一指的優質家庭購物中心。

二零一八年上半年，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二十九。該項目成為成都市中心的購物地標，備受歡迎。於二零一八年六月三十日，租用率為百分之九十六。

二零一八年上半年，上海興業太古滙的租金收入總額上升，這是由於比較二零一七年上半年，更多商舖已經開業。於二零一八年六月三十日，租戶已承租（包括承租意向書）百分之九十六樓面，百分之九十的商舖已經開始營業。商場自二零一七年五月開業以來，零售銷售額和訪客人數均穩步增長。

中國內地零售市場展望

預計二零一八年下半年，成都的零售銷售額將有滿意增長、廣州及北京將穩步增長，而上海則將有溫和增長。預期市場對生活品牌以及餐飲方面的店舖需求堅穩。在北京，市場對奢侈品的需求有所改善，而在廣州和成都則需求強勁。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預料二零一八年下半年廣州的零售物業租金仍有滿意的增長，而上海及成都則增長溫和。

辦公樓

二零一八年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額為港幣二億零二百萬元。

於二零一八年六月三十日，廣州太古滙的辦公樓全部租出，而北京頤堤港一座的租用率為百分之九十九。在北京，二零一八年上半年的辦公樓需求有所改善。於二零一八年六月三十日，上海興業太古滙的租用率為百分之九十一。

中國內地辦公樓市場展望

廣州核心地段新增的辦公樓樓面供應有限，而現有辦公樓租戶對於擴充或提升辦公空間的需求殷切；空置率下降。即使二零一八年下半年廣州有新的辦公樓面供應，但預料租金仍然堅穩。二零一八年下半年，儘管北京及上海靜安區有新樓面供應，預期租金仍受辦公樓空間需求帶動而有所支持。

發展中的投資物業

上海前灘

二零一八年三月，太古地產與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司組成合資公司，在上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積約一百二十五萬平方呎的零售項目。該項目正在興建中，預期將於二零二零年落成。

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 第一期包括一座購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）、一間由太古酒店管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座住宅大廈（Reach 和 Rise）。住宅大廈發展作出售用途。

Brickell City Centre 發展項目第一期已於二零一六年落成，其組成部分於二零一六年三月至二零一七年二月期間相繼開幕。Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 已全部租出。於二零一八年六月三十日，購物中心百分之八十九的樓面經已租出（包括承租意向書）。

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

於二零一八年六月三十日，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五十九點二五權益。購物中心餘下的權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十五點七五）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。

於二零一八年六月三十日，Brickell City Centre 已落成發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣六十七億六千五百萬元。

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積（平方呎）[1]（按 100%為基準計）	應佔權益
已落成		
購物中心	496,508	59.3%
Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre	263,384	100%
邁阿密東隅 - 酒店[2]	218,000	100%
邁阿密東隅 - 服務式住宅	109,000	100%
Reach 及 Rise [3]	302,213	100%
小計	**1,389,105**	
將發展項目		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	**3,356,105**	

(1) 指可出租 / 可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

(2) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(3) 截至二零一八年六月三十日的餘下待售單位。

邁阿密市場展望

市場可出租零售空間供應過多、加上零售銷售疲弱，令部分零售商對擴充業務採取審慎態度。新建的甲級辦公樓樓面供應有限，需求堅挺。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零一八年六月三十日根據公開市場價進行估值（按物業價值計百分之九十四由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千七百零四億七千三百萬元，而於二零一七年十二月三十一日的估值則為港幣二千六百七十二億九千二百萬元。

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上升，原因是辦公樓物業的資本化率減少十二點五個基點及香港租金上升。這部分被在二零一八年六月三十日，太古城中心第三座及太古城中心第四座在財務報表中被轉撥至「歸類為持作出售資產」後，其物業估值被剔除所抵銷。

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

物業買賣

買賣物業組合包括中國內地及美國邁阿密已落成待售項目，主要包括中國內地成都遠洋太古里睿東中心辦公樓物業的餘下待售部分，以及美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 及 Rise。此外，一個於香港的小型發展項目正在計劃中；集團在美國佛羅里達州邁阿密和羅德岱堡亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零一八年六月三十日）

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）	實際/／預計工程竣工日期	應佔權益
已落成[1]			
中國內地			
- 成都睿東中心	593,139[2]	2014	50%
美國			
- 邁阿密 ASIA	5,359[3]	2008	100%
- 邁阿密 Reach	51,053[3]	2016	100%
- 邁阿密 Rise	251,160[3]	2016	100%
持作發展用途			
香港			
- 永豐街 21-31 號	29,928	2021	100%
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) 包括有待法院審理結果的部分。

(3) 餘下實用面積。

香港

二十八座位於大嶼山長沙 WHITESANDS 項目的獨立屋經已售出。其中十六座獨立屋的溢利已於過往年度確認、 六座獨立屋的溢利於二零一八年上半年確認，而預期餘下六座獨立屋的溢利將於二零一八年下半年確認。該物業由太古地產管理。

二零一七年，太古地產完成收購香港永豐街 21 至 31 號一座物業百分之一百權益。該物業可重建為一座三萬四千平方呎、設有零售平台的住宅樓宇。物業已於二零一八年五月交吉，預期項目將於二零二一年落成。

中國內地

成都遠洋太古里內百分之八十九的辦公樓總樓面面積（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個車位已於二零一三年預售。出售其中約百分之五十二預售總樓面面積的溢利已於二零一五年確認。由於部分款項未有按時到賬，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。申請已成功，買方提出上訴，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。截至二零一八年八月七日，已售出三百九十個 Reach 單位中的三百六十三個及三百九十個 Rise 單位中的二百二十七個。其中一個 Reach 單位及十四個 Rise 單位的溢利已於二零一八年上半年確認。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

在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。在香港，二零一八年下半年的溢利將於售出 WHITESANDS 項目的六座獨立屋後確認。

屋苑管理

太古地產管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由太古地產為太古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。「居舍系列」包括香港奕居、北京瑜舍、成都博舍及上海鏞舍，均為獨特的精品高尚酒店。東隅為香港、北京及邁阿密的商務酒店。集團亦於香港、廣州、上海及佛羅里達州邁阿密持有非太古地產管理的酒店權益。

酒店組合（由太古酒店管理）

	客房數目（按100%為基準計）	應佔權益
已落成		
香港		
- 奕居	117	100%
- 香港東隅	345	100%
- 逸泰居 (1)	501	0%
中國內地		
- 瑜舍	99	100%
- 北京東隅	369	50%
- 博舍 (2)	142	50%
- 鏞舍 (2)	213	50%
美國		
- 邁阿密東隅 (3)	352	100%
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) 包括一間酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

香港

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

太古地產持有位於太古廣場的香港 JW 萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店及位於東涌的香港諾富特東薈城酒店各百分之二十權益。一間非由太古地產管理的酒店預期於二零一九年開幕，此乃香港東涌市地段第 11 號發展項目一部分。

二零一八年上半年，由集團管理的香港酒店業績良好，平均客房收入及入住率均有所改善，餐飲業務亦有所增長。

香港非由太古地產管理的酒店業績平穩。

中國內地

太古酒店在中國內地管理四間酒店，分別是位於三里屯太古里、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商務酒店北京東隅；位於成都遠洋太古里、提供一百間客房及四十二個服務式住宅單位的高尚物業博舍；以及位於上海興業太古滙、提供一百一十一間客房及一百零二個服務式住宅單位的高尚物業鏞舍。太古地產全資擁有瑜舍，並持有北京東隅、博舍及鏞舍各百分之五十權益。此外，太古地產持有位於廣州太古滙、提供二百六十三間客房及二十四個服務式住宅單位的文華東方酒店百分之九十七權益（但非負責管理）。二零一八年五月，另一間非由太古地產管理，位於上海興業太古滙、提供二百零一間客房的素凱泰酒店開業，太古地產持有該酒店百分之五十權益。

北京東隅及博舍的平均客房收入及入住率均有所改善，瑜舍則保持平穩。鏞舍於二零一八年五月正式開業，入住率正逐步提升。

廣州文華東方酒店的入住率上升。

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。該物業提供二百六十三間客房及八十九個服務式住宅單位。隨著業務漸趨穩定，房價、入住率及營業利潤率均有改善。

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。該酒店二零一八年上半年業績較二零一七年上半年為佳，主要由於房價上升。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。港島東中心及北角均設有 PUBLIC 咖啡店，而德宏大廈設有一間 REPUBLIC 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 & Café 位於我們在太古坊的共用工作空間 Blueprint。

展望

預期二零一八年下半年集團酒店的經營情況將保持平穩。兩間位於上海的新酒店入住率正逐步提升。在香港，一間非由太古地產管理的酒店預期於二零一九年開幕，此乃香港東涌市地段第 11 號發展項目一部分。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一八年上半年，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）為港幣三十二億零九百萬元（二零一七年上半年：港幣二十億六千萬元）。於二零一八年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百六十一億九千三百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣一百二十一億七千萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四億七千三百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣七億七千五百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣一億二千八百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣三億零五百萬元）的資金。

二零一八年上半年，中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣二十億三千四百萬元（二零一七年上半年：港幣三億三千一百萬元）。於二零一八年六月三十日，尚有資本承擔港幣二十三億二千三百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣十五億五千三百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣十四億三千九百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣六億五千二百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣七百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣三千六百萬元）的資金。

二零一八年上半年，美國及其他地方投資物業及酒店的資本開支為港幣八千四百萬元（二零一七年上半年：港幣七億二千五百萬元）。於二零一八年六月三十日，尚有資本承擔港幣四億三千二百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣四億七千七百萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	各期間開支預測				**承擔** [1]
	截至二零一八年六月三十日止六個月港幣百萬元	截至二零一八年十二月三十一日止六個月港幣百萬元	二零一九年港幣百萬元	二零二零年港幣百萬元	二零二一年及以後港幣百萬元	**於二零一八年六月三十日港幣百萬元**
香港	**3,209**	1,778	1,542	4,421	8,452	**16,193**
中國內地	**2,034**	774	1,066	415	68	**2,323**
美國及其他地方	**84**	114	273	25	20	**432**
總額	**5,327**	2,666	2,881	4,861	8,540	**18,948**

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百七十億三千六百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣十九億一千二百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣一億三千五百萬元的資金。

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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	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	**5,308**	8,870	13,680
已收股息	**45**	179	249
已付稅項	**(358)**	(352)	(1,044)
已付利息淨額	**(533)**	(568)	(1,129)
來自 /（用於）投資業務的現金	**3,166**	(3,551)	(6,887)
	7,628	4,578	4,869
（已付予）股東的現金及借款所得資金淨額			
借款增加淨額	**573**	449	1,889
欠 Swire Finance 的借款減少	**(4,232)**	(2,329)	(2,329)
已付股息	**(3,054)**	(2,818)	(4,464)
	(6,713)	(4,698)	(4,904)
現金及現金等價物增加 /（減少）	**915**	(120)	(35)

二零一八年上半年，來自投資業務的現金主要為出售投資物業所得的款項，而用於投資業務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下半年內不同日子到期。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，太古地產的全資附屬公司 Swire Properties MTN Financing Limited 設立總值三十億美元的中期票據發行計劃。於二零一七年，中期票據發行計劃的面值總額增加至四十億美元。發行的票據由太古地產給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，於二零一八年六月三十日已獲惠譽國際給予 A 評級及穆迪給予(P)A2 評級。

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

融資變動

經核數師審閱的財務資料
融資變動分析

	截至二零一八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	**37,055**	37,058
動用借款及再融資	**17**	6,475
發行債券	**3,924**	2,090
到期債券	**-**	(500)
償還借款	**(3,368)**	(6,176)
欠 Swire Finance 的借款減少	**(4,232)**	(2,329)
幣值調整及其他非現金變動	**78**	437
六月三十日/十二月三十一日結算	**33,474**	37,055

二零一八年上半年內，集團發行了五億美元的中期票據及償還了多項債務，包括：

- 償還於期內到期的一項與 Swire Finance 的貸款協議下對應於 Swire Finance 發行的港幣四十二億三千二百萬元票據的款項
- 提前償還有期借款額度及償還循環借款額度合共港幣二十六億元及人民幣六億四千八百萬元

債務淨額

經核數師審閱的財務資料

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零一八年六月三十日 港幣百萬元	二零一七年十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 – 無抵押	**8,082**	11,136
債券 – 無抵押	**21,542**	17,582
流動負債中的借款		
銀行借款 – 無抵押	**2,905**	3,161
來自 Swire Finance 的借款 – 無抵押	**945**	5,176
借款總額	**33,474**	37,055
減：短期存款及銀行結餘	**2,612**	1,708
債務淨額	**30,862**	35,347

籌資來源

經核數師審閱的財務資料

於二零一八年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百五十五億四千七百萬元，其中港幣一百二十一億一千六百萬元（百分之二十七）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣八億七千五百萬元。於二零一八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	**8,172**	**8,172**	**-**	**-**
循環借款	**14,804**	**2,688**	**1,625**	**10,491**
債券	**21,626**	**21,626**	**-**	**-**
來自 Swire Finance 的融資				
債券	**945**	**945**	**-**	**-**
已承擔融資總額	**45,547**	**33,431**	**1,625**	**10,491**
未承擔融資				
銀行借款及透支	**1,113**	**238**	**875**	**-**
總額	**46,660**	**33,669**	**2,500**	**10,491**

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億九千五百萬元。

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：

（港幣百萬元）	2018 下半年	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	總計
來自第三方的融資												
有期及循環借款	2,512	3,091	1,699	7,250	7,924	500	-	-	-	-	-	**22,976**
債券	-	300	3,924	300	3,924	200	1,100	1,940	4,624	1,390	3,924	**21,626**
來自 Swire Finance 的融資												
債券	945	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**945**
總額	**3,457**	**3,391**	**5,623**	**7,550**	**11,848**	**700**	**1,100**	**1,940**	**4,624**	**1,390**	**3,924**	**45,547**

經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
銀行借款及發行予第三方的債券				
一年內	**2,905**	**9%**	3,161	9%
一至兩年內	**5,753**	**17%**	2,232	6%
兩至五年內	**10,958**	**33%**	17,297	46%
五年後	**12,913**	**38%**	9,189	25%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	**945**	**3%**	5,176	14%
總額	**33,474**	**100%**	37,055	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	**3,850**		8,337	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	**29,624**		28,718	

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：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	**25,785**	**77%**	28,639	77%
美元	**6,246**	**19%**	6,215	17%
人民幣	**1,033**	**3%**	1,826	5%
新加坡元	**410**	**1%**	375	1%
總額	**33,474**	**100%**	37,055	100%

財務支出

經核數師審閱的財務資料

於二零一八年六月三十日，集團借款總額中（在利率掉期後）的百分之七十二以固定利率安排，百分之二十八以浮動利率安排（於二零一七年十二月三十一日分別為百分之六十五及百分之三十五）。利息支出及收入如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	**161**	143	291
債券	**359**	279	572
來自同系附屬公司的借款	**84**	196	328
來自合資公司及關聯公司的借款	**3**	3	6
衍生工具的公平值（收益）/虧損淨額			
現金流量對沖 – 轉撥自其他全面收益	**(11)**	(1)	2
其他融資成本	**81**	75	150
	677	695	1,349
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	**4**	1	6
資本化利息：			
投資物業	**(127)**	(102)	(212)
其他流動資產／其他非流動資產	**-**	(79)	(160)
	554	515	983
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	**(14)**	(5)	(14)
予合資公司借款	**(37)**	(34)	(69)
	(51)	(39)	(83)
財務支出淨額	**503**	476	900

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
資本淨負債比率 [1]	**11.1%**	14.1%	13.6%

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
利息倍數 [1]			
財務報表所示	**42.4**	32.6	38.8
基本	**14.1**	11.9	10.7
現金利息倍數 [1]			
財務報表所示	**33.8**	23.6	27.5
基本	**11.2**	8.6	7.5

(1) 有關釋義請參閱第 60 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二零一八年六月三十日及二零一七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**	
	二零一八年六月三十日	二零一七年十二月三十一日	**二零一八年六月三十日**	二零一七年十二月三十一日	**二零一八年六月三十日**	二零一七年十二月三十一日
	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	**4,467**	4,189	**1,988**	1,903	**1,145**	1,005
中國內地實體	**12,735**	12,686	**6,368**	6,343	**-**	-
美國及其他實體	**443**	459	**348**	364	**477**	478
總額	**17,645**	17,334	**8,704**	8,610	**1,622**	1,483

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十四點三。

簡明中期財務報表的審閱報告

致太古地產有限公司董事局
（於香港註冊成立的有限公司）

引言

本核數師（以下簡稱「我們」）已審閱列載於第 31 頁至第 55 頁的簡明中期財務報表，此中期財務報表包括太古地產有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明中期財務報表作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下（作為整體）報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信貴集團的簡明中期財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，二零一八年八月九日

簡明中期財務報表

綜合損益表
截至二零一八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
		二零一八年	二零一七年	二零一七年
	附註	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	*4*	**7,309**	11,525	18,558
銷售成本	*5*	**(2,144)**	(5,125)	(7,569)
溢利總額		**5,165**	6,400	10,989
行政及銷售開支		**(717)**	(694)	(1,369)
其他營業開支		**(105)**	(137)	(227)
其他收益淨額	*6*	**237**	22	72
出售附屬公司的溢利		**1,194**	-	2
投資物業公平值變化	*13*	**15,535**	9,946	25,463
營業溢利		**21,309**	15,537	34,930
財務支出		**(554)**	(515)	(983)
財務收入		**51**	39	83
財務支出淨額	*8*	**(503)**	(476)	(900)
應佔合資公司溢利減虧損		**990**	649	1,646
應佔聯屬公司溢利減虧損		**74**	70	146
除稅前溢利		**21,870**	15,780	35,822
稅項	*9*	**(627)**	(1,036)	(1,807)
本期溢利		**21,243**	14,744	34,015
應佔溢利：				
公司股東		**21,205**	14,763	33,957
非控股權益		**38**	(19)	58
		21,243	14,744	34,015
		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*	**3.62**	2.52	5.80

第 36 頁至第 55 頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表
截至二零一八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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期溢利	**21,243**	14,744	34,015
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	128
- 遞延稅項支銷	**-**	(2)	(2)
界定福利計劃			
- 於本期內確認的重新計量虧損	**-**	-	(6)
- 遞延稅項記賬	**-**	-	1
	-	118	121
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）	**59**	(368)	(294)
- （收益）/ 虧損轉撥至財務支出淨額	**(11)**	(1)	2
- 遞延稅項（支銷）/ 記賬	**(8)**	61	48
應佔合資公司及聯屬公司其他全面（虧損）/ 收益	**(173)**	285	645
海外業務匯兌差額淨額	**(381)**	773	1,839
	(514)	750	2,240
除稅後本期其他全面（虧損）/ 收益	**(514)**	868	2,361
本期全面收益總額	**20,729**	15,612	36,376
應佔全面收益總額：			
公司股東	**20,693**	15,614	36,283
非控股權益	**36**	(2)	93
	20,729	15,612	36,376

第 36 頁至第 55 頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表
二零一八年六月三十日結算 – 未經審核

	附註	未經審核 二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一七年 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*	**8,149**	8,371
投資物業	*13*	**270,697**	267,531
無形資產	*14*	**217**	178
持作發展物業		**1,350**	1,342
合資公司	*15*	**25,898**	23,026
聯屬公司	*16*	**437**	374
衍生金融工具	*18*	**136**	51
遞延稅項資產	*22*	**77**	85
按攤銷成本的其他金融資產		**32**	-
		306,993	300,958
流動資產			
發展中及供出售物業		**1,980**	2,300
存貨及進行中工程		**81**	80
貿易及其他應收款項	*19*	**2,783**	2,996
其他流動資產	*23*	**-**	6,262
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	*20*	**5**	5
現金及現金等價物		**2,612**	1,708
		7,461	13,351
歸類為持作出售資產	*24*	**14,704**	-
流動資產總額		**22,165**	13,351
流動負債			
貿易及其他應付款項	*21*	**8,219**	7,820
應付稅項		**915**	638
銀行透支及短期借款		**238**	499
一年內須償還的長期借款及債券		**2,667**	2,662
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		**945**	5,176
		12,984	16,795
直接與歸類為持作出售資產相關的負債	*24*	**233**	-
流動負債總額		**13,217**	16,795
流動資產 /（負債）淨額		**8,948**	(3,444)
資產總值減流動負債		**315,941**	297,514
非流動負債			
長期借款及債券		**29,624**	28,718
其他應付款項	*21*	**772**	716
衍生金融工具	*18*	**8**	34
遞延稅項負債	*22*	**8,324**	8,523
退休福利負債		**152**	145
		38,880	38,136
資產淨值		**277,061**	259,378
權益			
股本	*25*	**10,449**	10,449
儲備	*26*	**264,583**	246,932
公司股東應佔權益		**275,032**	257,381
非控股權益	*27*	**2,029**	1,997
權益總額		**277,061**	259,378

第 36 頁至第 55 頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表
截至二零一八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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營運業務			
來自營運的現金	**5,308**	8,870	13,680
已付利息	**(583)**	(609)	(1,213)
已收利息	**50**	41	84
已付稅項	**(358)**	(352)	(1,044)
	4,417	7,950	11,507
已收合資公司、聯屬公司及透過其他全面收益按公平值計量的金融資產（二零一七年：可供出售資產）的股息	**45**	179	249
來自營運業務的現金淨額	**4,462**	8,129	11,756
投資業務			
購買物業、廠房及設備	**(59)**	(102)	(217)
增購投資物業	**(2,598)**	(2,693)	(5,179)
增購其他流動資產 / 非流動資產	**(71)**	(494)	(623)
購買無形資產	**(3)**	(3)	(21)
出售投資物業所得款項	**236**	11	40
出售附屬公司所得款項	**7,757**	-	2
予合資公司借款	**(2,225)**	(356)	(989)
合資公司還款	**135**	95	124
初始租賃成本	**(6)**	(9)	(24)
來自 /（用於）投資業務的現金淨額	**3,166**	(3,551)	(6,887)
融資前現金流入淨額	**7,628**	4,578	4,869
融資業務			
動用借款及再融資	**17**	4,546	6,475
發行債券	**3,924**	1,390	2,090
償還借款及債券	**(3,368)**	(5,487)	(6,676)
	573	449	1,889
償還一間同系附屬公司借款	**(4,232)**	(2,329)	(2,329)
已付公司股東股息	**(3,042)**	(2,808)	(4,271)
已付非控股權益股息	**(12)**	(10)	(193)
融資業務使用的現金淨額	**(6,713)**	(4,698)	(4,904)
現金及現金等價物增加 /（減少）	**915**	(120)	(35)
一月一日結算的現金及現金等價物	**1,708**	1,681	1,681
幣值調整	**(11)**	28	62
於期末結算的現金及現金等價物	**2,612**	1,589	1,708
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	**2,612**	1,589	1,708

第 36 頁至第 55 頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表
截至二零一八年六月三十日止六個月 – 未經審核

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

	公司股東應佔				非控股	
	股本	收益儲備	其他儲備	總額	權益	權益總額
	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	10,449	215,318	(398)	225,369	1,856	227,225
該期溢利 /（虧損）	-	14,763	-	14,763	(19)	14,744
其他全面收益	-	-	851	851	17	868
該期全面收益 /（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

第 36 頁至第 55 頁的附註為此財務報表的一部分。

簡明中期財務報表附註

1. 分部資料

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

(a) 綜合損益表分析

	對外收入 港幣 百萬元	分部之間收入 港幣 百萬元	扣除折舊及攤銷後營業溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	財務支出淨額 港幣 百萬元	應佔合資公司溢利減虧損 港幣 百萬元	應佔聯屬公司溢利減虧損 港幣 百萬元	除稅前溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	本期溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	公司股東應佔溢利 / (虧損) 港幣 百萬元
截至二零一八年六月三十日止六個月									
物業投資	**6,059**	**18**	**5,702**	**(463)**	**388**	**-**	**5,627**	**4,996**	**4,974**
物業買賣	**530**	**-**	**73**	**(20)**	**(4)**	**-**	**49**	**32**	**22**
酒店	**720**	**3**	**(1)**	**(20)**	**(72)**	**74**	**(19)**	**(24)**	**(24)**
投資物業公平值變化	**-**	**-**	**15,535**	**-**	**678**	**-**	**16,213**	**16,239**	**16,233**
分部之間抵銷	**-**	**(21)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
總額	**7,309**	**-**	**21,309**	**(503)**	**990**	**74**	**21,870**	**21,243**	**21,205**
截至二零一七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

	對外收入 港幣 百萬元	分部之間收入 港幣 百萬元	扣除折舊及攤銷後營業溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	財務支出淨額 港幣 百萬元	應佔合資公司溢利減虧損 港幣 百萬元	應佔聯屬公司溢利減虧損 港幣 百萬元	除稅前溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	該年溢利 / (虧損) 港幣 百萬元	公司股東應佔溢利 / (虧損) 港幣 百萬元
截至二零一七年十二月三十一日止年度									
物業投資	11,380	34	8,172	(826)	500	-	7,846	6,676	6,671
物業買賣	5,833	-	1,397	(35)	(11)	-	1,351	1,111	1,111
酒店	1,345	5	(102)	(39)	(44)	146	(39)	(44)	(43)
投資物業公平值變化	-	-	25,463	-	1,201	-	26,664	26,272	26,218
分部之間抵銷	-	(39)	-	-	-	-	-	-	-
總額	18,558	-	34,930	(900)	1,646	146	35,822	34,015	33,957

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
二零一八年六月三十日結算					
物業投資	**290,494**	**24,028**	**-**	**2,359**	**316,881**
物業買賣	**3,532**	**666**	**-**	**115**	**4,313**
酒店	**6,185**	**1,204**	**437**	**138**	**7,964**
總額	**300,211**	**25,898**	**437**	**2,612**	**329,158**
二零一七年十二月三十一日結算					
物業投資	278,862	21,119	-	1,440	301,421
物業買賣	3,976	670	-	103	4,749
酒店	6,363	1,237	374	165	8,139
總額	289,201	23,026	374	1,708	314,309

(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
二零一八年六月三十日結算					
物業投資	**8,851**	**8,889**	**30,805**	**48,545**	**1,910**
物業買賣	**347**	**350**	**1,602**	**2,299**	**92**
酒店	**186**	**-**	**1,067**	**1,253**	**27**
總額	**9,384**	**9,239**	**33,474**	**52,097**	**2,029**
二零一七年十二月三十一日結算					
物業投資	8,101	8,835	33,812	50,748	1,890
物業買賣	378	326	2,110	2,814	82
酒店	236	-	1,133	1,369	25
總額	8,715	9,161	37,055	54,931	1,997

1. 分部資料（續）

(d) 集團對外收入分析

截至二零一八年六月三十日止六個月

	收益確認時間		
	在某個時點 港幣百萬元	在某段期間內 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
物業投資	**1**	**6,058**	**6,059**
物業買賣	**530**	**-**	**530**
酒店	**335**	**385**	**720**
總額	**866**	**6,443**	**7,309**

除了於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 15 號後，根據香港會計準則第 34 號就收益確認的時間性作出額外披露外，業務分類基準或分部溢利或虧損的計量基準，均與上一份年度財務報表相同。

2. 編製基準

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

未經審核簡明中期財務報表列載於第 31 頁至第 55 頁，並包括第 24 頁至第 29 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二零一七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）。截至二零一七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，編製本簡明中期財務報表所採用的會計政策及計算和呈報方式均與二零一七年度財務報表所載一致。

2. 編製基準（續）

(b) 集團須採納以下新訂及經修訂準則及詮釋，由二零一八年一月一日起生效：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年周期之年度改進
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收入
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉撥投資物業
香港（國際財務報告解釋委員會）第 22 號	外幣交易與預付對價

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

<u>香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約的收入 - 採納後的影響</u>

香港財務報告準則第 15 號確立收益確認原則，用以向財務報表使用者報告有關實體與客戶訂立合約所產生的收入和現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素等資訊。收益在客戶取得商品或服務的控制權，並因而有能力管理該商品或服務並從中得到利益時確認。集團於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第 15 號時，採用了經修訂的追溯方法調整期初保留盈利而毋須重列過往年度的數字。

採納此新準則對集團主要收入來源的確認並無影響。來自租賃協議的租金收入明確地排除於新準則的範圍外。基於現時集團於其香港及美國主要市場物業買賣銷售的性質、有關合約條款及相關法例，意味著來自此等銷售的收入將會繼續於實際擁有權轉移時確認。因此，集團無需就採納香港財務報告準則第 15 號調整期初保留盈利。

未來物業銷售的控制權轉移或會在某段期間內或在某個時點發生，這將按照個別情況和不同地區進行評估。集團於二零一七年度財務報表所披露的會計政策無須改變。

2. 編製基準（續）

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號的完整版本取代香港會計準則第39號。

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第9號保留混合計量模式，並就金融資產確立三個基本計量類別：攤銷成本、按公平值列入其他全面收益及按公平值列入損益賬。分類基準視乎實體的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵而定。

集團選擇將之前歸類為「可供出售資產」的所有股權投資的公平值變動列入「其他全面收益」，因為這類股權投資為長期策略性投資，預期不會在中、短期內出售。因此，於二零一八年一月一日，公平值低於港幣一百萬元的資產已從「可供出售資產」重新歸類為「按公平值列入其他全面收益的股權投資」。

一旦被指定為「按公平值列入其他全面收益的股權投資」後，任何之前在其他全面收益確認的公平值收益或虧損將不會在出售有關投資時重新列入損益賬。

不導致終止確認的金融負債的非重大變動（或交換）須在損益賬中確認。由於於二零一八年一月一日仍未償還的借款並無在前期再融資，因此無須就此變動作追溯調整。

(ii) 金融資產減值

香港會計準則第39號採用的已產生虧損減值模式已被預期信貸虧損模式取代，因此於確認減值準備前不再需要有虧損事件發生。就貿易應收款項而言，集團採用香港財務報告準則第9號許可的簡化方法，該方法規定必須於初始確認應收款項時確認預計的全期虧損。由於租金收入乃預先收取，因此對集團財務報表並無重大影響。

(iii) 衍生工具及對沖

香港財務報告準則第9號的對沖會計規定，被對沖項目與對沖工具之間須存在經濟關係，而對沖比率須與實體的管理層就風險管理目的所使用的對沖比率相同。這取代香港會計準則第39號下的對沖有效性測試。集團已於二零一八年一月一日起以前瞻性方式採納香港財務報告準則第9號的對沖會計原則，而採納此原則對集團的財務狀況或財務業績並無重大影響。

香港會計準則第40號（修訂本）轉撥投資物業

香港會計準則第40號修訂本澄清了如有證據證明用途改變，當某項物業符合投資物業的定義時須轉撥為投資物業，而當不再符合投資物業的定義時，須自投資物業中撥出。此修訂本對集團的財務報表並無任何影響。

2. 編製基準（續）

(c) 集團並無提早採納以下已頒佈但於二零一九年一月一日以後開始之年度期間生效的相關新訂及經修訂準則及詮釋，該些準則及詮釋亦尚未用於編制這些簡明中期財務報表：

香港財務報告準則第 9 號之修訂	具有負補償的提前還款特性 [1]
香港財務報告準則第 16 號	租賃 [1]
香港（國際財務報告解釋委員會）第 23 號	所得稅稅務處理的不確定性 [1]

[1] **集團由二零一九年一月一日起應用**

除以下所列外，並無任何以上新訂及經修訂準則及詮釋會對集團的財務報表造成重大影響：

<u>香港財務報告準則第 16 號租賃</u>

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號及相關詮釋，並引入一套全面的模式以鑒別出租人及承租人的租賃安排及會計處理方法。承租人的會計法將不再有營業租賃及融資租賃的區別，而由一種模式取代。在這種模式下，承租人須在其資產負債表上確認所有租賃的使用權資產和相應負債。香港財務報告準則第 16 號亦修訂了香港會計準則第 40 號中有關投資物業的定義，即包括由承租人持有作為使用權資產以賺取租金或資本增值（或兩者兼有）之物業，而集團必須將香港會計準則第 40 號的公平值法應用於該等使用權資產。該準則對出租人的會計法並無重大改變。香港財務報告準則第 16 號的應用將導致集團須就其營業租賃安排，確認使用權資產及相應負債。目前這類資產及負債不須確認，但某些相關資料在二零一七年度財務報表附註 40 中作為承擔披露。在集團的損益表中，營業租賃租金將會由折舊及利息支出取代。集團仍未完成評估此新準則的全面影響。

(d) 遵照香港財務報告準則的規定，編製簡明中期財務報表須採用若干重要會計估算。此外，管理層亦須在應用集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高判斷力或複雜性較高的範疇，以及假設及估算對集團綜合財務報表有重要影響的範疇，均於二零一七年度財務報表中詳述。

3. 財務風險管理

財務風險因素

在正常業務運作中，集團面對因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。

簡明中期財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露，且應連同集團二零一七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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	**5,996**	5,555	11,252
物業買賣	**530**	5,258	5,833
酒店	**720**	651	1,345
提供其他服務	**63**	61	128
	7,309	11,525	18,558

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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	**1,134**	997	2,267
物業買賣	**392**	3,534	4,080
酒店	**602**	578	1,184
提供其他服務	**16**	16	38
	2,144	5,125	7,569

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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
出售投資物業的溢利 / （虧損）	**60**	(2)	9
出售物業、廠房及設備的虧損	**(1)**	(1)	(1)
外匯收益淨額	**1**	20	32
確認沒收買賣物業保證金的收入	**1**	-	2
其他	**176**	5	30
	237	22	72

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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊（附註 12）	**163**	166	348
攤銷			
- 無形資產（附註 14）	**14**	14	27
- 投資物業初始租賃成本	**22**	28	51
職員成本	**965**	940	1,795
營運租賃租金			
- 物業	**47**	27	52
- 廠房及設備	**3**	3	7

8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第 28 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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	**592**	704	1,104
海外稅項	**168**	127	271
歷年撥備不足	**9**	19	25
	769	850	1,400
遞延稅項（附註 22）			
投資物業公平值變化	**128**	76	460
暫時差異的產生及撥回	**(270)**	110	215
美國稅率變動影響	**-**	-	(268)
	(142)	186	407
	627	1,036	1,807

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（二零一七年：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。

9. 稅項（續）

截至二零一八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一億六千六百萬元（二零一七年六月三十日：港幣一億零三百萬元；截至二零一七年十二月三十一日止年度：港幣二億一千九百萬元）及港幣一千六百萬元（二零一七年六月三十日：港幣一千三百萬元；截至二零一七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
	二零一八年	二零一七年	二零一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.27 元，於二零一八年八月九日宣派（二零一七年第一次中期股息：港幣 0.25 元，於二零一七年十月十一日派發）	**1,580**	1,463	1,463
第二次中期股息每股港幣 0.52 元，於二零一八年五月三日派發	**-**	-	3,042
	1,580	1,463	4,505

由於在期終結算日尚未宣派第一次中期股息，故並未記入簡明中期財務報表。

董事局已宣佈截至二零一八年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣 0.27 元（二零一七年：港幣 0.25 元）。第一次中期股息合共港幣十五億八千萬元（二零一七年：港幣十四億六千三百萬元），將於二零一八年十月四日派發予於二零一八年九月七日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一八年九月五日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一八年九月七日（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，須於二零一八年九月六日（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）

每股盈利乃以截至二零一八年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣二百一十二億零五百萬元（二零一七年六月三十日：港幣一百四十七億六千三百萬元；截至二零一七年十二月三十一日止年度：港幣三百三十九億五千七百萬元），除以於期內已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日：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：	
二零一八年一月一日結算	10,811
匯兌差額	(27)
增購	51
出售	(4)
轉撥自投資物業淨額	31
轉撥至歸類為持作出售資產	(125)
出售一間附屬公司	(5)
二零一八年六月三十日結算	**10,732**
累計折舊及減值：	
二零一八年一月一日結算	2,440
匯兌差額	(14)
本期折舊	163
出售	(3)
轉撥至歸類為持作出售資產	(3)
二零一八年六月三十日結算	**2,583**
賬面淨值：	
二零一八年六月三十日結算	**8,149**
二零一八年一月一日結算	8,371

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。截至二零一八年六月三十日止期間，有關該類轉撥由賬面值至公平值並無估值的增加。

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。董事局認為在二零一八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
二零一八年一月一日結算	231,295	35,997	267,292
匯兌差額	(363)	(20)	(383)
增購	232	2,680	2,912
成本撥回	(2)	-	(2)
出售	(165)	-	(165)
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(31)	-	(31)
轉撥至歸類為持作出售資產	(14,546)	-	(14,546)
出售附屬公司	-	(139)	(139)
公平值收益淨額	13,552	1,983	15,535
	229,972	40,501	270,473
加：初始租賃成本	224	-	224
二零一八年六月三十日結算	**230,196**	**40,501**	**270,697**
二零一八年一月一日結算（包括初始租賃成本）	231,534	35,997	267,531

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：			
二零一八年一月一日結算	133	156	289
匯兌差額	-	1	1
增購	3	49	52
二零一八年六月三十日結算	**136**	**206**	**342**
累計攤銷：			
二零一八年一月一日結算	94	17	111
本期攤銷	6	8	14
二零一八年六月三十日結算	**100**	**25**	**125**
賬面淨值：			
二零一八年六月三十日結算	**36**	**181**	**217**
二零一八年一月一日結算	39	139	178

15. 合資公司

	二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**11,103**	8,651
合資公司所欠借款減撥備		
- 免息	**13,180**	12,997
- 計息	**1,615**	1,378
	25,898	23,026

16. 聯屬公司

	二零一八年 六月三十日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**437**	374

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			
二零一八年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 18）	**136**	**-**	**136**
二零一七年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 18）	51	-	51
綜合財務狀況表所示負債			
二零一八年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 18）	**8**	**-**	**8**
一項非控股權益的認沽期權（附註 21）	**-**	**772**	**772**
總計	**8**	**772**	**780**
二零一七年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 18）	34	-	34
一項非控股權益的認沽期權（附註 21）	-	716	716
總計	34	716	750

註：
層級中的層次所指如下：
第二層次 – 金融工具採用報價以外的輸入數據來計量公平值，而這些輸入數據是由可觀察的市場資訊所提供。
第三層次 – 金融工具並非採用由可觀察的市場資訊所提供的輸入數據來計量公平值。

公平值層級各層次之間並無金融工具轉撥。

17. 金融工具公平值計量（續）

下表所示為截至二零一八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
二零一八年一月一日結算	716
匯兌差額	2
增購	50
確認為財務支出淨額的公平值變化	4
二零一八年六月三十日結算	772
就二零一八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	4

第二層次及第三層次公平值層級分類的估值方法並無改變。

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

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

投資物業於預期行使日的公平值取決於多項不可觀察的輸入數據，此等輸入數據與集團其他投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金和預期資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一八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。

17. 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

於二零一八年六月三十日及二零一七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：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	賬面值	**公平值**	賬面值	公平值
	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
長期借款及債券	**32,291**	**31,967**	31,380	31,731

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。

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	資產	**負債**	資產	負債
	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖				
– 一年後到期	**136**	**8**	51	34

19. 貿易及其他應收款項

	二零一八年六月三十日 港幣百萬元	二零一七年十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	**228**	370
預付款項及應計收益	**250**	254
其他應收款項	**2,305**	2,372
	2,783	2,996

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零一八年六月三十日 港幣百萬元	二零一七年十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	**224**	368
三至六個月	**4**	2
六個月以上	**-**	-
	228	370

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

	二零一八年六月三十日 港幣百萬元	二零一七年十二月三十一日 港幣百萬元
貿易及其他應付款項 – 流動：		
應付貿易賬項	**516**	542
租戶的租金按金	**2,662**	2,616
出售附屬公司收取的按金	**1,480**	1,306
其他流動應付款項		
應計資本開支	**716**	539
出售物業收取的按金	**58**	25
欠中介控股公司賬項	**105**	90
欠一間同系附屬公司賬項	**15**	51
欠一間聯屬公司賬項	**55**	31
來自同系附屬公司的計息墊款	**-**	72
來自合資公司及關聯公司的計息墊款	**237**	240
來自一項非控股權益的墊款	**35**	34
其他	**2,340**	2,274
	3,561	3,356
	8,219	7,820
其他應付款項 – 非流動：		
一項非控股權益的認沽期權	**772**	716

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一八年六月三十日 港幣百萬元	二零一七年十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	**516**	542

22. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一八年一月一日結算	8,438
匯兌差額	(64)
於損益表記賬（附註 9）	(142)
於其他全面收益支銷	8
轉撥至歸類為持作出售資產	7
二零一八年六月三十日結算	**8,247**
組成：	
遞延稅項資產	(77)
遞延稅項負債	8,324
	8,247

23. 其他非流動資產

截至二零一七年十二月三十一日止年度，其他流動資產包括一項位於香港九龍灣的未落成物業。於二零一六年十月，太古地產有條件同意出售其擁有這物業的公司百分之一百權益，代價為港幣六十五億二千八百萬元，金額可予以調整。於二零一六年簽訂出售協議時，該物業在財務報表中按公平值轉撥至其他非流動資產，並在二零一七年的財務報表中重新歸類至其他流動資產。於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一八年六月六日，已完成出售擁有該物業的公司百分之一百權益。

24. 歸類為持作出售資產

於二零一八年六月十五日，太古地產的全資附屬公司與第三方訂立買賣協議，出售一間附屬公司百分之一百權益（該附屬公司持有一間全資擁有的物業控股附屬公司）。有關附屬公司於二零一八年六月三十日歸類為持作出售，其持有的投資物業之公平值乃參考在買賣協議下應付的代價而釐定。

25. 股本

	公司	
	二零一八年六月三十日	二零一七年十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零一八年六月三十日及二零一七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。

26. 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
二零一八年一月一日結算	245,002	(1,108)	1,812	(62)	1,288	246,932
本期溢利	21,205	-	-	-	-	21,205
其他全面收益						
現金流量對沖						
- 於期內確認收益	-	-	-	59	-	59
- 收益轉撥至財務支出淨額	-	-	-	(11)	-	(11)
- 於遞延稅項支銷	-	-	-	(8)	-	(8)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益 / (虧損)	-	-	-	2	(175)	(173)
海外業務匯兌差額淨額	-	-	-	-	(379)	(379)
本期全面收益總額	21,205	-	-	42	(554)	20,693
二零一七年第二次中期股息（附註 10）	(3,042)	-	-	-	-	(3,042)
二零一八年六月三十日結算	**263,165**	**(1,108)**	**1,812**	**(20)**	**734**	**264,583**

* 二零一八年六月三十日結算的收益儲備無須扣除於二零一八年八月九日宣派的二零一八年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十五億八千萬元（二零一七年十二月三十一日：於二零一八年三月十五日宣派的二零一七年第二次中期股息港幣三十億四千二百萬元）。

27. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一八年一月一日結算	1,997
本期應佔溢利減虧損	38
應佔海外業務匯兌差額	(2)
應佔本期全面收益總額	36
一項應計非控股權益注資	8
已付及應付股息	(12)
二零一八年六月三十日結算	**2,029**

28. 資本承擔

	二零一八年六月三十日 港幣百萬元	二零一七年十二月三十一日 港幣百萬元
截至期末尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約	**-**	-
已獲董事局批准但未訂約	**5**	5
投資物業		
已訂約	**1,987**	3,961
已獲董事局批准但未訂約	**15,044**	8,807
	17,036	12,773
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約	**709**	776
已獲董事局批准但未訂約	**1,203**	651
	1,912	1,427

* 當中集團承擔資金港幣一億三千五百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣三億四千一百萬元）。

29. 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十六億二千二百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣十四億八千三百萬元）。於期末以銀行擔保代替公用服務按金及其他負債合共港幣一億七千六百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣一億八千五百萬元）。

30. 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。截至二零一八年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億零五百萬元（二零一七年：港幣一億三千七百萬元）。支出為港幣三千八百萬元（二零一七年：港幣三千三百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣三千五百萬元（二零一七年：港幣三千九百萬元）。

30. 關聯方交易（續）

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。截至二零一八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五千一百萬元（二零一七年：港幣五千萬元）及港幣五千八百萬元（二零一七年：港幣五千九百萬元）。

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。

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

		截至六月三十日止六個月									
		合資公司		同系附屬公司		直接控股公司		中介控股公司		其他關聯方	
	註	**2018 港幣百萬元**	2017 港幣百萬元	**2018 港幣百萬元**	2017 港幣百萬元	**2018 港幣百萬元**	2017 港幣百萬元	**2018 港幣百萬元**	2017 港幣百萬元	**2018 港幣百萬元**	2017 港幣百萬元
購買服務	(a)	**-**	-	**7**	9	**-**	-	**-**	-	**-**	-
提供服務	(a)	**-**	-	**-**	1	**-**	-	**1**	1	**-**	-
租金收入	(b)	**-**	-	**51**	53	**7**	6	**51**	50	**3**	3
酒店收入		**-**	-	**-**	1	**-**	-	**1**	1	**-**	-
利息收入	(c)	**37**	34	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
利息支出	(c)	**-**	-	**84**	196	**-**	-	**-**	-	**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) 於二零一八年六月三十日，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 24 頁披露。欠同系附屬公司 Swire Finance Limited 的借款則於第 26 頁披露。

於二零一八年六月三十日，應收直接控股公司款項為港幣五百萬元（二零一七年十二月三十一日：港幣五百萬元）。該等結欠乃在正常業務範圍內產生，無息及於一年內償還。

附加資料

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. 范尼克獲委任為公司非常務董事，由二零一八年五月三十一日起生效。

2. 史樂山退任本公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司主席及常務董事，由二零一八年七月一日起生效。

3. 施銘倫獲選為本公司、太古股份有限公司及香港飛機工程有限公司主席並調任為常務董事，由二零一八年七月一日起生效。

董事權益

於二零一八年六月三十日，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				佔有投票權股份百分比	
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益	股份總數	(%)	附註
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				佔已發行股本百分比（在該類別內）	
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益	股份總數	(%)	附註
英國太古集團有限公司						
每股一英鎊的普通股						
范尼克	-	-	3,136,000	3,136,000	3.14	(1)
施銘倫	2,077,523	130,000	17,546,068	19,753,591	19.75	(2)
年息八厘每股一英鎊的累積優先股						
范尼克	-	-	2,822,400	2,822,400	3.14	(1)
施銘倫	2,769,489	-	13,656,040	16,425,529	18.25	(2)

	持有身份				佔有投票權股份百分比（在該類別內）	
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益	股份總數	(%)	附註
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) 范尼克是持有一項在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司 3,136,000 股普通股及 2,822,400 股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。

(2) 施銘倫是持有在「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3,443,638股優先股的信託的受託人及/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，於二零一八年六月三十日，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：

於二零一八年六月三十日：

(1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益；

(2) 由於英國太古集團有限公司（「英國太古」）及其全資附屬公司香港太古集團有限公司擁有太古股份有限公司百分之五十五點一零的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十三點九七的投票權，而太古股份有限公司擁有公司權益，因此英國太古及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有公司合共4,796,765,835股公司股份權益。

中期報告

載有上市規則所需一切資料的二零一八年中期報告書，將於二零一八年八月三十一日或之前登載於聯交所網站及集團網站 www.swireproperties.com，印刷本將於二零一八年九月四日寄交已選擇收取印刷本的股東。

董事

於本公告所載日期，公司在任董事如下：

常務董事：施銘倫（主席）、白德利、龍雁儀；
非常務董事：范尼克、賀以禮、林双吉和劉美璇；及
獨立非常務董事：柏聖文、鄭嘉麗、馮裕鈞、廖勝昌和吳亦泓。

承董事局命
太古地產有限公司
主席
施銘倫
香港，二零一八年八月九日

網址：www.swireproperties.com

詞彙

專門術語

應佔租金收入總額 租金收入總額減非控股權益所佔金額，加上集團應佔合資公司及聯屬公司的租金收入總額。

公司股東應佔權益 未計入非控股權益的權益。

借款總額 借款、債券及透支總計。

債務淨額 借款總額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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一八年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月四日
除息交易	九月五日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一八年度第一次中期股息的資格	九月七日
派發二零一八年度第一次中期股息	十月四日
宣佈年度業績	二零一九年三月
股東周年大會	二零一九年五月

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。