太古地產
SWIRE PROPERTIES

新聞稿

即時發佈

太古地產公佈 2014 年中期業績

		截至 6 月 30 日止 6 個月		
		2014 年	2013 年	
	附註	**港幣百萬元**	港幣百萬元	變幅
業績				
營業總額		**8,338**	5,754	+44.9%
營業溢利		**7,103**	7,843	-9.4%
公司股東應佔溢利				
基本	*(a), (b)*	**3,775**	2,812	+34.2%
賬目所示		**6,461**	6,952	-7.1%
來自營運的現金		**5,618**	4,528	+24.1%
融資前的現金流入淨額		**1,468**	2,298	-36.1%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	*(c)*	**0.65**	0.48	+35.4%
賬目所示	*(c)*	**1.10**	1.19	-7.6%
每股股息				
第一次中期		**0.22**	0.20	+10.0%
		2014 年 6 月 30 日	**2013 年 12 月 31 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）		**206,790**	203,150	+1.8%
債務淨額		**33,900**	32,014	+5.9%
資本淨負債比率	*(a)*	**16.4%**	15.8%	+0.6 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益				
基本	*(a), (b)*	**36.62**	35.88	+2.1%
賬目所示	*(a)*	**35.21**	34.59	+1.8%

附註：

(a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2014 年 8 月 14 日發佈的 2014 年中期業績 (「業績公報」)第 52 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業績公報第 5 頁。

(c) 請參閱業績公報賬目附註 11 的加權平均股數。

2014 年 8 月 14 日，香港 — 太古地產有限公司今天宣佈 2014 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 9 億 6300 萬元，由 2013 年上半年港幣 28 億 1200 萬元增至 2014 年同期的港幣 37 億 7500 萬元，增幅主要來自香港物業買賣所得的溢利增加及投資物業組合續約租金上升。董事局已宣佈截至 2014 年 6 月 30 日止期間的第一次中期股息為每股港幣 22 仙（2013 年: 港幣 20 仙）。

2014 年上半年的租金總收入為港幣 50 億 4500 萬元，而 2013 年上半年則為 47 億 1100 萬元，收入增加主要反映香港的辦公樓及零售物業續約租金上調。在中國內地，太古滙及三里屯太古里租金總收入受惠於續約租金上調及零售營業額增長。

2014 年上半年，物業買賣錄得港幣 8 億 700 萬元的營業溢利，而 2013 年上半年的營業溢利則為港幣 2 億 7800 萬元。這主要來自出售香港的 MOUNT PARKER RESIDENCES 57 個單位及珒然的 9 個單位所得的溢利。香港鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES 的單位在 2014 年 3 月開始發售，截至 2014 年 8 月 12 日，已售出 92 個單位中的 73 個。其他已確認的溢利包括銷售集團持有百分之 50 權益的香港合資發展住宅項目 DUNBAR PLACE 45 個單位所得的溢利。

集團的酒店組合的表現有所改善，當中以中國內地的酒店較為顯著。在北京和廣州，即使新增酒店供應增加，我們的酒店仍錄得入住率及房租價格增長。

太古地產主席史樂山就 2014 年度中期業績發表「主席的話」，談及對集團前景的展望：「預期市場對太古地產香港辦公樓的需求會進一步改善；中區辦公樓樓面的需求有溫和的增長，港島東的續約租金亦保持堅穩。

香港零售銷售額下跌導致零售商的態度更為審慎，但預料太古地產旗下的香港零售物業不會受到重大負面影響，旗下零售物業仍然維持滿租。

在中國內地，集團於北京和廣州的購物商場的零售銷售額預計在 2014 年下半年將會錄得持續強勁的增長。在北京，市場對非中心地區辦公樓的需求保持良好，反映市內中心商業區租金上升。在廣州，市場對天河中心商業區優質辦公樓有需求。儘管如此，預期在未來數年，廣州市內仍然有相當多的新辦公樓供應。

香港的豪宅市道在過去三個月有所回升，這趨勢可望持續到下半年。於 2014 年下半年，物業買賣溢利預期將於出售香港 MOUNT PARKER RESIDENCES、蔚然、珒然與 DUNBAR PLACE 等項目的單位，以及出售中國內地成都大慈寺項目的辦公樓部份後確認。

集團在香港的酒店業務預期於 2014 年下半年表現穩定。集團在中國內地的酒店的經營情況預期將繼續改善。」

- 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
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)

二零一四年中期業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
業務評述	4
融資	23
中期賬目的審閱報告	29
中期賬目	30
中期賬目附註	35
附加資料	48
詞彙	52
財務日誌及投資者資訊	53

財務撮要

		截至六月三十日止六個月		
		二零一四年	二零一三年	
	附註	**港幣百萬元**	港幣百萬元	變幅
業績				
營業總額		**8,338**	5,754	+44.9%
營業溢利		**7,103**	7,843	-9.4%
公司股東應佔溢利				
基本	*(a),(b)*	**3,775**	2,812	+34.2%
賬目所示		**6,461**	6,952	-7.1%
來自營運的現金		**5,618**	4,528	+24.1%
融資前的現金流入淨額		**1,468**	2,298	-36.1%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	*(c)*	**0.65**	0.48	+35.4%
賬目所示	*(c)*	**1.10**	1.19	-7.6%
每股股息				
第一次中期		**0.22**	0.20	+10.0%
		二零一四年六月三十日	二零一三年十二月三十一日	
		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）		**206,790**	203,150	+1.8%
債務淨額		**33,900**	32,014	+5.9%
資本淨負債比率	*(a)*	**16.4%**	15.8%	+0.6 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益				
基本	*(a), (b)*	**36.62**	35.88	+2.1%
賬目所示	*(a)*	**35.21**	34.59	+1.8%

附註：

(a) 有關釋義請參閱第 52 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。

主席報告

二零一四年上半年股東應佔綜合溢利為港幣六十四億六千一百萬元，而二零一三年上半年則為港幣六十九億五千二百萬元。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九億六千三百萬元，由二零一三年上半年港幣二十八億一千二百萬元增至二零一四年同期的港幣三十七億七千五百萬元。

股息

董事局已宣佈截至二零一四年六月三十日止期間的第一次中期股息為每股港幣二十二仙（二零一三年：港幣二十仙）。第一次中期股息總額為港幣十二億八千七百萬元（二零一三年：港幣十一億七千萬元），將於二零一四年十月六日派發予於二零一四年九月五日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一四年九月三日（星期三）起除息。

主要業務發展

二零一四年一月，公司購入大昌行商業中心百分之五十權益。該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約三十八萬九千平方呎，於二零一四年七月更名為栢克大廈。

二零一四年一月，公司與中信房地產股份有限公司及大連港置地有限公司簽訂框架協議，表明各方擬透過一家由集團計劃持有百分之五十權益的合資企業，在大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。建議成立的合資企業及發展項目須待若干先決條件達成後，方可作實。

二零一四年二月，太古地產完成向基滙資本管理的基金 GC Acquisitions VI Limited（「GCA」）購入北京三里屯太古里的百分之二十權益。這項收購是因應 GCA 於二零一三年八月行使向太古地產出售其於三里屯太古里的權益之認沽期權。在該交易後，三里屯太古里為太古地產全資擁有。

二零一四年二月，公司與香港特別行政區政府（由財政司司長法團為代表）達成協議，購入其於香港太古坊康和大廈的權益。交易預期於二零一六年十二月三十日或之前完成。此收購讓公司能開展把位於太古坊三座現有的科技中心重建成兩座甲級辦公樓的工作。

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道 8-10 號的一幅工業用地，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途。該用地擬發展為一座辦公樓，總樓面面積約為三十八萬二千五百平方呎。

業務表現

基本溢利由二零一三年上半年的港幣二十八億一千二百萬元增至二零一四年上半年的港幣三十七億七千五百萬元。增幅主要來自香港物業買賣所得的溢利增加及投資物業組合續約租金上升。

二零一四年上半年的租金總收入為港幣五十億四千五百萬元，而二零一三年上半年則為四十七億一千一百萬元，收入增加主要反映香港的辦公樓及零售物業續約租金上調。在中國內地，太古滙及三里屯太古里租金總收入受惠於續約租金上調及零售營業額增長。

二零一四年上半年，物業買賣錄得港幣八億零七百萬元的營業溢利，而二零一三年上半年的營業溢利則為港幣二億七千八百萬元。這主要來自出售香港的 MOUNT PARKER RESIDENCES 五十七個單位及珅然的九個單位所得的溢利。香港鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES 的單位在二零一四年三月開始發售，截至二零一四年八月十二日，已售出九十二個單位中的七十三個。其他已確認的溢利包括銷售集團持有百分之五十權益的香港合資發展住宅項目

DUNBAR PLACE 四十五個單位所得的溢利。

集團的酒店組合的表現有所改善，當中以中國內地的酒店較為顯著。在北京和廣州，即使新增酒店供應增加，我們的酒店仍錄得入住率及房租價格增長。

二零一四年上半年的財務支出淨額為港幣六億五千八百萬元，較二零一三年上半年的港幣七億九千三百萬元減少百分之十七，主要反映集團在中國內地的借貸減少以及因非控股權益的認沽期權的公平值變動，令財務支出減少。

計入中國內地投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零一四年上半年的應佔投資物業估值收益淨額為港幣二十七億五千七百萬元，而二零一三年上半年的收益淨額為港幣四十三億一千二百萬元。

財務

於二零一四年六月三十日的債務淨額為港幣三百三十九億元，而於二零一三年十二月三十一日結算則為港幣三百二十億一千四百萬元。資本淨負債比率上升了零點六個百分點，由二零一三年十二月三十一日的百分之十五點八升至二零一四年六月三十日的百分之十六點四。於二零一四年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣九十五億五千三百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為港幣九十八億五千四百萬元。

展望

預期市場對太古地產香港辦公樓的需求會進一步改善；中區辦公樓樓面的需求有溫和的增長，港島東的續約租金亦保持堅穩。

香港零售銷售額下跌導致零售商的態度更為審慎，但預料太古地產旗下的香港零售物業不會受到重大負面影響，旗下零售物業仍然維持滿租。

在中國內地，集團於北京和廣州的購物商場的零售銷售額預計在二零一四年下半年將會錄得持續強勁的增長。在北京，市場對非中心地區辦公樓的需求保持良好，反映市內中心商業區租金上升。在廣州，市場對天河中心商業區優質辦公樓有需求。儘管如此，預期在未來數年，廣州市內仍然有相當多的新辦公樓供應。

香港的豪宅市道在過去三個月有所回升，這趨勢可望持續到下半年。於二零一四年下半年，物業買賣溢利預期將於出售香港 MOUNT PARKER RESIDENCES、蔚然、珒然與 DUNBAR PLACE 等項目的單位，以及出售中國內地成都大慈寺項目的辦公樓部份後確認。

集團在香港的酒店業務預期於二零一四年下半年表現穩定。集團在中國內地的酒店的經營情況預期將繼續改善。

主席
史樂山
香港，二零一四年八月十四日

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
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元
營業額			
租金收入總額			
辦公樓	**2,790**	2,619	5,386
零售物業	**2,086**	1,931	3,961
住宅	**169**	161	329
其他收益 [(1)]	**64**	41	110
物業投資	**5,109**	4,752	9,786
物業買賣	**2,707**	571	2,207
酒店	**522**	431	942
營業總額	**8,338**	5,754	12,935
營業溢利／（虧損）			
物業投資	**3,947**	3,541	7,317
投資物業估值收益	**2,357**	4,068	6,211
物業買賣	**807**	278	1,035
酒店	**(8)**	(44)	(65)
營業溢利總額	**7,103**	7,843	14,498
應佔合資企業及聯屬公司除稅後溢利	**1,104**	717	948
應佔溢利	**6,461**	6,952	12,525

(1) 其他收益主要為屋苑管理費。

載於下頁的附加資料，提供公司股東應佔的賬目所示與基本溢利，及賬目所示與基本權益的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業重估變動淨額及中國內地相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止年度 二零一三年 港幣百萬元
基本溢利				
賬目所示公司股東應佔溢利		**6,461**	6,952	12,525
有關投資物業的調整：				
投資物業重估	*(a)*	**(3,265)**	(4,732)	(7,017)
投資物業的遞延稅項	*(b)*	**505**	409	573
出售投資物業的變現溢利	*(c)*	**19**	23	94
集團自用投資物業折舊	*(d)*	**7**	7	14
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		**3**	11	19
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)*	**45**	142	140
公司股東應佔基本溢利		**3,775**	2,812	6,348

	附註	六月三十日 二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	十二月三十一日 二零一三年 港幣百萬元
基本權益				
賬目所示公司股東應佔權益		**205,997**	197,542	202,350
投資物業的遞延稅項		**5,032**	4,356	4,531
持有作綜合發展物業部分的酒店未確認估值收益	*(f)*	**2,358**	2,204	2,244
集團自用投資物業重估		**791**	691	721
集團自用投資物業累計折舊		**57**	44	49
公司股東應佔基本權益		**214,235**	204,837	209,895
基本非控股權益		**848**	764	854
基本權益		**215,083**	205,601	210,749

附註：

(a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資企業及聯屬公司重估變動淨額。

(b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資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長時間內不會逆轉。

(c) 在實施香港會計準則第 40 號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。

(d) 在實施香港會計準則第 40 號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。

(e) 在計算非控股權益擁有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。

(f) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本扣除累計折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應用香港會計準則第 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物業發展的酒店物業，會作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或撇減會記入重估儲備而非綜合損益表中。

基本溢利

基本溢利變動

	港幣百萬元
二零一三年上半年基本溢利	2,812
來自物業投資的溢利增加	361
來自物業買賣的溢利增加	552
來自酒店由虧轉盈的變動	50
二零一四年上半年基本溢利	**3,775**

二零一四年上半年的基本溢利增加港幣九億六千三百萬元，由港幣二十八億一千二百萬元增至港幣三十七億七千五百萬元。這主要反映由於增加出售香港的住宅項目單位帶來的物業買賣溢利增加，以及香港辦公樓、廣州太古滙和北京三里屯太古里的零售物業組合續約租金上調。物業買賣溢利主要來自已完成交易的香港住宅項目，包括五十七個 MOUNT PARKER RESIDENCES 單位、九個珅然的單位及四十五個 DUNBAR PLACE 單位。酒店組合的表現有所改善，其中中國內地酒店業務的前期虧損大幅減少。

物業組合概覽

於二零一四年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千一百四十萬平方呎。

集團應佔的總樓面面積中約有二千七百四十萬平方呎是投資物業，包括已落成的投資物業約二千零六十萬平方呎，及發展中或持有作未來發展的投資物業約六百八十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千五百八十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、酒店式住宅及高尚住宅物業。在中國內地，太古地產分別於北京、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八百七十萬平方呎。在香港及中國內地以外，集團的投資物業組合主要包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

下表列出於二零一四年六月三十日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積。

已落成投資物業
（集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計）

	辦公樓	零售物業	酒店[1]	住宅/酒店式住宅	規劃中	**總計**
香港	10.2	2.5	0.7	0.5	-	**13.9**
中國內地	2.0	3.2	0.9	0.1	-	**6.2**
美國及其他	-	-	0.5	-	-	**0.5**
總計	**12.2**	**5.7**	**2.1**	**0.6**	**-**	**20.6**

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/酒店式住宅	規劃中	**總計**
香港	1.7	-	-	0.1	0.1	**1.9**
中國內地	0.9	1.2	0.4	-	-	**2.5**
美國及其他	0.3	0.5	0.2	0.1	1.3 [2]	**2.4**
總計	**2.9**	**1.7**	**0.6**	**0.2**	**1.4**	**6.8**

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/酒店式住宅	規劃中	**總計**
總計	**15.1**	**7.4**	**2.7**	**0.8**	**1.4**	**27.4**

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目內。
(2) 二零一三年七月購入的總樓面面積五十五萬八千平方呎的用地，記入持作發展物業賬目內。

買賣物業組合主要包括位於香港、美國邁阿密及中國內地的地皮、發展中的住宅及辦公樓，以及已落成的香港珒然、蔚然、DUNBAR PLACE 和 MOUNT PARKER RESIDENCES 等發展項目的餘下待售單位。

下表列出於二零一四年六月三十日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預期總樓面面積）。

買賣物業
（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	0.4	**0.5**
中國內地	-	0.7	**0.7**
美國	-	2.8	**2.8**
總計	**0.1**	**3.9**	**4.0**

投資物業－香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積為一千零五十萬平方呎。於二零一四年上半年，來自香港辦公樓物業的應佔總租金收入（包括集團應佔合資企業及聯屬公司的總租金收入，但不包括非控股權益（如有）應佔的金額）為港幣二十七億六千四百萬元。於二零一四年六月三十日結算，香港辦公樓物業組合的估值為港幣一千二百八十二億三千萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千二百二十二億四千六百萬元。

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（於二零一四年六月三十日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	93%	100%
太古城中心	1,632,930	98%	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)	893,516	97%	100%
其他 (3)	1,077,161	96%	20%/50%/100%
總計	**10,463,592**		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。
(2) 不包括二零一四年開始重建為甲級辦公樓的常盛大廈。
(3) 其他包括東薈城一座（持有百分之二十權益）、英皇道625號（持有百分之五十權益）、栢克大廈（集團於二零一四年一月購入及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）。

二零一四年上半年集團香港辦公樓物業組合的總租金收入為港幣二十六億三千萬元，較二零一三年同期增加百分之六。這反映太古廣場及港島東的續約租金調升。於二零一四年六月三十日，香港辦公樓物業組合的租用率為百分之九十七。

市場對集團在香港的辦公樓需求有所提升。中國內地企業在中區正租用更多的辦公樓樓面，而我們現有租戶亦須租用更多空間。於二零一四年六月三十日，太古廣場辦公樓的租用率上升至百分之九十三 。港島東的租金水平因高租用率和穩健需求而保持強勁。軒尼詩道 28 號的租用率持續改善，於二零一四年六月三十日，已達到百分之九十五。忠利集團大廈一項為期十年的租約於二零一三年九月起生效後，為本期提供穩定的租金收入。鰂魚涌的大昌行商業中心在太古地產於二零一四年一月購入百分之五十權益後，已更名為栢克大廈。

下表列出於二零一四年六月三十日，集團的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）
（於二零一四年六月三十日）

銀行業／金融／證券／投資	27.6%
貿易	17.2%
科技／媒體／電訊	15.7%
保險	10.2%
地產／建築／物業發展／建築設計	9.1%
專業服務（會計／法律／管理顧問／公司秘書）	7.0%
廣告及公共關係	3.8%
其他	9.4%

於二零一四年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零一四年六月三十日止六個月內的租金收入計）合共租用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

預期市場對太古地產香港辦公樓的需求會進一步改善；中區辦公樓樓面的需求有溫和的增長，港島東的續約租金亦保持堅穩。

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)佔集團於二零一四年六月份(截至六月三十日止)的應佔總租金收入百分比。按二零一四年六月租金收入計的租約，有百分之三點八將於二零一四年下半年期滿，另有百分之十一點九將於二零一五年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零一四年六月三十日）

二零一四年七月至十二月	3.8%
二零一五年	11.9%
二零一六年及以後	84.3%

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購物商場和東涌的東薈城名店倉。由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理各商場。於二零一四年上半年，來自集團於香港零售物業的應佔總租金收入合共港幣十三億八千九百萬元。於二零一四年六月三十日，集團於香港零售物業的估值為港幣五百三十五億九千一百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百七十五億六千四百萬元。

港島東的太古城中心購物商場正進行港幣一億元的優化工程。首階段已於二零一四年三月完成，並新開設了主售化妝品和護膚品的美容護理專區。第二階段包括打造家庭及生活專區，已於二零一四年七月完工。最後階段預計於同年十一月底前完成。優化工程完成後將引入三十五個新租戶，為消費者提供更多元化的選擇。

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（於二零一四年六月三十日）	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	462,428	100%	20%
其他[1]	530,467	100%	20%/60%/100%
總計	**2,809,304**		

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

於二零一四年上半年，集團在香港的零售物業組合總租金收入為港幣十三億四千四百萬元，較二零一三年同期上升百分之五。期內，集團商場的實際租用率達到百分之一百。

下表列出於二零一四年六月三十日，集團的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）
（於二零一四年六月三十日）

時裝及服飾	24.4%
百貨公司	21.8%
飲食	14.8%
電影院	5.0%
超級市場	3.5%
珠寶及鐘錶	1.8%
溜冰場	1.1%
其他	27.6%

於二零一四年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零一四年六月三十日止六個月內的租金收入計）合共租用集團的香港零售樓面面積約百分之二十五。

香港零售市場展望

香港零售銷售額下跌導致零售商對租用商舖成本的考慮更為審慎，但預料太古地產旗下的香港零售物業不會受到重大負面影響，旗下零售物業仍然維持滿租。

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)佔集團於二零一四年六月份(截至六月三十日止)的應佔總租金收入百分比。按二零一四年六月租金收入計的租約，有百分之一點九將於二零一四年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十九點六的租約將於二零一五年期滿。

零售租約期滿概況（於二零一四年六月三十日）	
二零一四年七月至十二月	1.9%
二零一五年	29.6%
二零一六年及以後	68.5%

住宅物業

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

住宅物業組合於二零一四年六月三十日的租用率為百分之八十九 ，反映市場對太古廣場栢舍的需求有所改善。

預期太古廣場栢舍於二零一四年下半年的表現會保持平穩。

發展中的投資物業

太古坊栢舍

鰂魚涌糖廠街 23 號的物業正重建為一座有一百一十一戶酒店式住宅的二十八層高建築物。該新發展項目被命名為太古坊栢舍，總樓面面積約為七萬五千平方呎。上蓋工程正在進行，項目預期於二零一四年年底落成，並在二零一五年年中啓用。這發展項目將為我們在港島東的投資物業組合增添重要配套。

東涌市地段第 11 號

這幅毗鄰東薈城名店倉的商業用地正發展為一座總樓面面積約四十六萬平方呎的多層商業大廈，預期將在二零一七年落成。太古地產持有該項目百分之二十權益。

九龍灣新九龍內地段第 6312 號

這幅商業用地位於香港九龍灣宏照道與臨利街交界處，於二零一三年十一月成功投得，將發展為一座辦公樓，總樓面面積約五十五萬五千平方呎。該項目建築設計工作正在進行中，預期將於二零一七年落成。

太古坊重建計劃

太古坊常盛大廈正進行拆卸工程，並將重建為一座五十一層高、總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓，預計將於二零一八年落成。太古坊重建計劃的第二階段（將康和大廈及和域大廈重建為一座辦公樓）正在規劃當中。

重建計劃將包括一個約六萬九千平方呎的新園景廣場。

香港仔黃竹坑道 8-10 號

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十權益之公司所持有位於香港香港仔黃竹坑道 8-10 號的一幅工業用地，獲政府同意修訂土地契約，允許轉為商業用途，補地價金額約港幣十億七千萬元。該用地擬發展為一座辦公樓，總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎。土地用途契約修訂已經完成，建築設計工作正在進行中。該發展項目預期於二零一八年落成。

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，其中集團應佔權益為九百三十萬平方呎。已落成物業共七百三十萬平方呎，餘下六百二十萬平方呎正在發展中。於二零一四年上半年，中國內地投資物業應佔總租金收入合計為港幣九億七千四百萬元。於二零一四年六月三十日，中國內地投資物業的估值是港幣五百二十三億五千二百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣三百八十二億五千二百萬元。

物業組合 (1) – 中國內地

	總樓面面積（平方呎）（按100%為基準計）			
	總計	投資物業	酒店、買賣物業及其他	應佔權益
已落成				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,893,226	1,534,957	358,269	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	100%
其他	5,825	-	5,825	100%
小計	**7,295,866**	**6,178,125**	**1,117,741**	
發展中				
成都大慈寺項目 (2)	2,749,653	1,285,943	1,463,710	50%
上海大中里項目 (3)	3,457,375	2,930,068	527,307	50%
小計	**6,207,028**	**4,216,011**	**1,991,017**	
總計	**13,502,894**	**10,394,136**	**3,108,758**	

(1) 包括這些項目的酒店及物業買賣部分。
(2) 大慈寺項目預期由二零一四年起分階段啟用。大慈寺項目的辦公樓部分「睿東中心」正發展作買賣用途。在二零一三年八月已預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。
(3) 大中里項目預期由二零一六年起分階段啟用。

二零一四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八億九千九百萬元，較二零一三年同期增加港幣一億一千五百萬元，反映續約租金上調和零售銷售額上升。

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的應佔樓面面積

		十二月三十一日			
總樓面面積（平方呎）	**二零一四年六月三十日**	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年及以後
北京三里屯太古里	**1,465,771**	1,465,771	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	**90,847**	90,847	90,847	90,847	90,847
成都大慈寺項目	**-**	724,886	724,886	724,886	724,886
上海大中里項目	**-**	-	-	1,728,688	1,728,688
其他	**5,825**	5,825	5,825	5,825	5,825
總計	**6,234,047**	**6,958,933**	**6,958,933**	**8,687,621**	**8,687,621**

辦公樓

於二零一四年上半年，中國內地辦公樓總租金收入為港幣一億五千二百萬元，較二零一三年同期上升百分之十八。

即使過去十八個月廣州有大量新辦公樓樓面供應，廣州太古滙辦公樓的租用率於二零一四年六月三十日仍上升至百分之九十九。

北京頤堤港一座的租用率於二零一四年六月三十日為百分之九十六。在北京，市場對非中心地區辦公樓有強勁需求，反映市內中心商業區的租金顯著上升。

零售物業

於二零一四年上半年，中國內地零售物業組合總租金收入為港幣七億四千二百萬元，較二零一三年同期上升百分之十三。

近期為優化商場人流動線而作出的租戶組合改變、以及結構工程的完成，帶動三里屯太古里的零售銷售額增加百分之二十三。該項目總租金收入增加反映續約租金持續上調。於二零一四年六月三十日，整體租用率為百分之九十七。

二零一四年二月，太古地產完成向基匯資本管理的基金 GC Acquisitions VI Limited（「GCA」）購入北京三里屯太古里的百分之二十權益。這項收購是因應 GCA 於二零一三年八月行使向太古地產出售其於三里屯太古里的權益之認沽期權。在該交易後，三里屯太古里為太古地產全資擁有。

廣州太古滙的零售銷售額在二零一四年上半年增加百分之十三。該商場於二零一四年六月三十日的租用率為百分之九十九。太古滙商場於今年稍後將首次有主要的續租，目前與新租戶及現有租戶就租約之商討進展順利。

北京頤堤港購物商場於二零一四年六月三十日的租用率為百分之九十五。零售銷售額在二零一四年上半年增加百分之九十四。該商場將與預計於二零一四年後期開通的北京地鐵 14 號綫直接相連，並會因此受益。

太古地產在北京和廣州的購物商場，預計在二零一四年下半年的零售銷售額將錄得持續強勁的增長。

發展中的投資物業

成都

成都遠洋太古里（大慈寺項目的零售部分）預租成績令人滿意。已接獲的租務承諾（包括意向書）佔可出租面積超過百分之八十。項目正進行幕牆安裝工程，預期可於二零一四年後期啓用。

博舍（項目的酒店和酒店式住宅部分）正進行內部裝修工程。

上海

上海大中里項目的辦公樓、酒店及零售部分正在興建中。由二零一六年分階段落成後，該項目將包括一座購物商場、兩座辦公樓和三間酒店。該項目將與上海地鐵 13 號綫連接。

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）。

發展項目第一期包括一座購物中心、一間將由東隅經營的酒店及酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座住宅大廈。太古地產擁有辦公樓、酒店及住宅部分百分之一百權益，以及項目零售部分百分之八十七點五權益，而零售部分的百分之十二點五權益則由 Bal Harbour Shops 持有。Bal Harbour Shops 可自零售部分開業五周年後行使期權，將其百分之十二點五的權益售予太古地產。住宅大廈正發展作出售用途。第一期的建築工程已於二零一二年展開，預期於二零一五年完成。位於項目範圍內設有一個輕鐵站。

第二期規劃為一個綜合發展項目，由零售、辦公樓、酒店及公寓組成，包括名為 One Brickell City Centre 的八十層高大樓。第二期包括太古地產於二零一三年七月購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將連接 Brickell City Centre 發展項目與 Brickell Avenue。太古地產擁有第二期百分之一百的權益。

於二零一四年六月三十日，Brickell City Centre 第一期發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣十四億五千二百萬元。

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積（平方呎）[3]（按 100%為基準計）	應佔權益
第一期		
零售物業	587,000	87.5%
醫療／一般辦公	260,000	100%
酒店式住宅	109,000	100%
酒店 [1]	218,000	100%
住宅 [2]	1,127,000	100%
停車場／通道區	2,643,000	100%
小計	4,944,000	
未來可能發展的住宅 [2]	450,000[4]	100%
第一期總計	**5,394,000**	
第二期		
綜合大樓	1,300,000[4]	100%
第一期及第二期總計	**6,694,000**	

(1) 酒店記入物業、廠房和設備賬目。
(2) Brickell City Centre 的住宅部分正發展作買賣用途。
(3) 指可出租／可出售樓面，不包括停車場／通道區用地。
(4) 此發展項目正處於規劃階段，因此總樓面面積仍有待核實。

二零一四年，邁阿密市區的住宅物業市場持續改善。在競爭進一步加劇之下，零售物業市場的表現仍令人鼓舞，辦公樓空置率回落亦令其表現有所改善。

投資物業估值

集團按公開市場價值為基準，於二零一四年六月三十日對投資物業組合作出估值（佔總值百分之九十六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）為港幣二千一百六十二億六千四百萬元，而於二零一三年十二月三十一日結算作出的估值則為港幣二千一百三十四億二千三百萬元。

投資物業組合估值的上升主要由於港島東的辦公樓及香港、北京和廣州的購物商場租金收入增加。

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

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
二零一四年一月一日結算	192,609	20,814	213,423
滙兌差額	(601)	(2)	(603)
增加	234	1,290	1,524
成本撥回	(10)	(28)	(38)
出售	-	(1)	(1)
轉撥自遞延支出	-	1	1
轉撥至發展中物業	-	(138)	(138)
其他轉撥(至)/自物業、廠房及設備淨額	(272)	11	(261)
公平值收益	1,269	1,088	2,357
	193,229	23,035	216,264
加：初期租賃成本	242	-	242
二零一四年六月三十日結算	**193,471**	**23,035**	**216,506**
二零一三年十二月三十一日結算（包括初期租賃成本）	192,894	20,814	213,708

物業買賣

物業買賣組合包括香港三個發展中的高尚住宅項目（兩個位於港島及一個位於大嶼山）、美國邁阿密 Brickell City Centre 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，以及已落成物業的餘下待售住宅單位，包括香港的瑉然、蔚然、DUNBAR PLACE、MOUNT PARKER RESIDENCES 和 5 Star Street、已落成的邁阿密 ASIA 項目等。此外，集團在美國佛羅里達州邁阿密與羅德岱堡均有土地儲備。

物業買賣組合

	總樓面面積（平方呎）（按 100%為基準計）	實際／預計工程竣工日期	應佔權益
已落成			
香港			
- 5 Star Street [2]	408[1]	2010	100%
- 蔚然 [2]	6,923[1]	2012	87.5%
- 瑉然 [2]	21,013[1]	2013	100%
- DUNBAR PLACE [2]	13,925[1]	2013	50%
- MOUNT PARKER RESIDENCES [2]	54,069[1]	2013	80%
美國			
- 邁阿密市 ASIA [2]	5,359[1]	2008	100%
發展中			
香港			
- 瀚然	165,792	2014	100%
- 衛城道 2 號（前稱西摩道 33 號（第二期））	195,533	2016	100%
- 長沙嶼南道 160 號	64,410	2015	100%
中國內地			
- 成都大慈寺項目（辦公樓部分）	1,299,882[3]	2014	50%
美國			
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre（住宅部分）	1,127,000	2015	100%
持有作發展用途			
美國			
- 佛羅里達州羅德岱堡	787,414	不適用	75%
- 佛羅里達州邁阿密市南碧琪箕	421,800	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 Brickell City Centre, North Squared 地皮	450,000	不適用	100%
- 佛羅里達州邁阿密市 700 Brickell Avenue	558,000	不適用	100%

(1) 所註明面積指實用面積（平方呎）。
(2) 截至二零一四年六月三十日的餘下待售單位。
(3) 大慈寺項目的辦公樓部分「睿東中心」正發展作買賣用途。在二零一三年八月已預售出辦公樓總樓面面積的百分之八十九（約一百一十五萬平方呎）及三百五十個停車位。

香港

截至二零一四年八月十二日，位於西摩道的住宅項目蔚然已售出一百二十六個單位中的一百二十二個。其中三個單位的銷售溢利已於二零一四年上半年確認。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權益。

截至二零一四年八月十二日，同位於西摩道的住宅項目肆然已售出三十個單位中的二十三個。其中九個單位的銷售溢利已於二零一四年上半年確認。太古地產負責管理該物業。

截至二零一四年八月十二日，九龍何文田的住宅項目 DUNBAR PLACE 已售出五十三個單位中的四十八個，並在二零一四年一月開始交付予買家。其中四十五個單位的銷售溢利已於二零一四年上半年確認。太古地產負責管理該項目，並持有該項目百分之五十權益。

位於鰂魚涌的住宅項目 MOUNT PARKER RESIDENCES 自二零一四年三月開始發售，截至二零一四年八月十二日，已出售九十二個單位中的七十三個。二零一四年五月單位開始交付買家並有五十七個單位的銷售溢利已於二零一四年上半年確認。餘下單位的銷售溢利預料於二零一四年下半年確認。太古地產負責管理該項目，並持有該項目百分之八十權益。

位於西摩道 33 號的住宅項目瀚然現正如期進行上蓋工程，預計在二零一四年下半年完成。衛城道 2 號（前稱西摩道 33 號（第二期））目前正進行上蓋工程，預計在二零一六年落成。

位於大嶼山長沙嶼南道 160 號的兩幅相鄰住宅用地正發展為獨立屋。上蓋工程進行中。該發展項目預計於二零一五年落成並可交付買家。

中國內地

睿東中心（成都大慈寺項目辦公樓部分） 的上蓋工程和幕牆安裝工程正在進行中。約一百一十五萬平方呎（相當於辦公樓總樓面面積約百分之八十九）已在二零一三年八月預售。該辦公樓預期將於今年稍後交付買家。

美國

ASIA 住宅項目自二零零八年年落成以來，一百二十三個單位中已售出一百二十二個，一個未推出的頂層複式單位仍未發售。

Brickell City Centre 住宅部分 REACH 的單位於二零一四年六月開始預售。截至二零一四年八月十二日，三百九十個單位中二百零四個經已預先售出，其中十六位買家按慣例享有的法定撤銷期仍未屆滿。這些單位預計於二零一五年後期或二零一六年落成並可交付買家。

展望

香港的豪宅市道在過去三個月有所回升，這趨勢可望持續到下半年。於二零一四年下半年，物業買賣溢利預期將於出售香港 MOUNT PARKER RESIDENCES、蔚然、珒然與 DUNBAR PLACE 等項目的單位，以及出售中國內地成都大慈寺項目的辦公樓部份後確認。

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。這個優質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。該項目由普里茨克建築獎得主法蘭克·蓋瑞（Frank Gehry）設計。於二零一四年六月三十日，傲璇已出租五個單位。

屋苑管理

太古地產管理其發展的十七個屋苑，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旗下管理屋苑的住戶保持良好關係。

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。東隅系列為商務酒店；Chapter Hotels 則是位於英國小鎮和城市，饒富當地特色的時尚酒店。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的酒店的權益。

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		
- 成都博舍 (2)	142	50%
- 上海大中里項目（酒店部分） (3)	119	50%
美國		
- 邁阿密東隅 (2)	352	100%
總計	2,310	

(1) 逸泰居由國泰航空有限公司的全資附屬公司 Airline Hotel Limited 擁有。
(2) 包括酒店式住宅單位。
(3) 模組數目。

香港

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

太古地產持有位於太古廣場的香港 JW 萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店和位於東涌的諾富特東薈城酒店各百分之二十權益。

位於香港的酒店（包括由太古地產管理及非由太古地產管理的）在二零一四年上半年均表現理想。平均房租及餐飲銷售均上升。

中國內地

太古地產在中國內地管理兩間酒店，分別是位於三里屯太古里、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。另外，太古地產持有位於廣州太古滙的文華東方酒店百分之九十七權益（但非負責管理）；該酒店提供二百六十三間客房及二十四個酒店式住宅單位。

在新酒店客房供應增加的影響下，北京瑜舍和東隅的入住率於二零一四年上半年仍然上升。儘管廣州酒店房間供應過剩，但廣州文華東方酒店的入住率於二零一四年上半年仍有改善。

House 系列第三家酒店，作為成都大慈寺項目一部分的博舍預計於二零一四年年末啟用，並將由太古酒店管理。

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。酒店於二零一四年上半年的表現理想，房租較二零一三年同期上升，而入住率則相若。

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。二零一四年上半年的入住率及房租令人滿意，並較二零一三年同期有所改善。

展望

集團在香港的酒店業務預期於二零一四年下半年表現穩定。集團在中國內地的酒店的經營情況預期將持續改善。

資本承擔

資本開支及承擔

二零一四年上半年，香港投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資企業的資本開支）為港幣三十一億五千一百萬元（二零一三年上半年：港幣八億二千九百萬元）。於二零一四年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百七十八億五千五百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣二百零二億九千一百萬元），包括集團應佔合資企業資本承擔港幣十三億九千七百萬元。集團承諾為香港合資企業的資本承擔提供港幣八億三千四百萬元的資金。

二零一四年上半年，中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資企業的資本開支）為港幣十億一千六百萬元（二零一三年上半年：港幣七億一千二百萬元）。於二零一四年六月三十日，尚有資本承擔港幣五十二億一千五百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣六十三億一千三百萬元），包括集團應佔合資企業的資本承擔港幣四十六億二千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣五十五億七千七百萬元）。集團承諾為中國內地合資企業的資本承擔提供港幣八億九千四百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣十億八千三百萬元）的資金。

二零一四年上半年，美國、新加坡及英國投資物業及酒店的資本開支為港幣十億一千四百萬元（二零一三年上半年：港幣八億九千二百萬元）。於二零一四年六月三十日，尚有資本承擔港幣十九億五千九百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣二十八億五千萬元）。

資本承擔概況

	開支	各年度開支預測				**承擔***
	截至二零一四年六月三十日止六個月港幣百萬元	截至二零一四年十二月三十一日止六個月港幣百萬元	二零一五年港幣百萬元	二零一六年港幣百萬元	二零一七年及以後港幣百萬元	**二零一四年六月三十日結算港幣百萬元**
香港	**3,151**	811	1,740	3,215	12,089	**17,855**
中國內地	**1,016**	1,346	2,018	1,461	390	**5,215**
美國及其他	**1,014**	318	1,633	8	-	**1,959**
總額	**5,181**	2,475	5,391	4,684	12,479	**25,029**

* 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百九十億零五百萬元加集團應佔合資企業的資本承擔港幣六十億二千四百萬元。集團承諾為合資企業的資本承擔提供港幣十七億二千八百萬元的資金。

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
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	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	**5,618**	4,528	8,873
已收股息	**205**	196	216
已付利得稅	**(106)**	(177)	(1,314)
已付利息淨額	**(740)**	(684)	(1,394)
投資業務使用的現金	**(3,509)**	(1,565)	(5,804)
	1,468	2,298	577
（已付予）／已收股東的現金及借款所得資金淨額			
借款增加淨額	**1,609**	4,699	5,282
欠 Swire Finance Limited 的借款增加／(減少)	**1,300**	(3,100)	(1,900)
購入一間現有附屬公司股份	**(1,256)**	-	-
一項非控股權益注資	**-**	15	15
已付股息	**(2,480)**	(2,227)	(3,401)
	(827)	(613)	(4)
現金及現金等價物增加	**641**	1,685	573

二零一四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（撇除集團間融資安排的永久資本證券部分後，目前最長期限達四年）。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。在來自 Swire Finance 的融資到期償還後，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，發行的票據由太古地產給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，已分別獲惠譽國際評級有限公司給予 A 評級、穆迪投資者服務公司給予(P)A2 評級，以及標準普爾給予 A-評級。

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

融資變動

經核數師審閱的財務資料
融資變動分析

	截至二零一四年六月三十日止六個月	截至二零一三年十二月三十一日止年度
	港幣百萬元	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	34,535	30,857
動用借款及再融資	5,212	3,637
已發行債券	-	3,877
償還銀行借款	(3,603)	(2,232)
欠 Swire Finance 借款的增加／(減少)	1,300	(1,900)
其他非現金變動	(163)	296
	37,281	34,535
透支	-	-
六月三十日／十二月三十一日結算	37,281	34,535

二零一四年上半年，集團集資港幣五十四億二千二百萬元，包括：

- 獲得三項為期五年合共港幣二十二億五千萬元的有期及循環借款額度
- 獲得一項為期三年的人民幣二十四億四千萬元有期借款額度，藉以對到期的一項人民幣二十七億元借款額度進行再融資
- 獲得一項二千萬新加坡元的未承擔循環借款額度

於二零一四年六月三十日結算日後，集團於二零一四年七月發行港幣三億元的中期票據。

借款淨額

集團的借款主要以港幣、人民幣和美元計值。於二零一四年六月三十日和二零一三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	**二零一四年六月三十日 港幣百萬元**	二零一三年十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債中的借款		
銀行借款 – 無抵押	10,071	5,097
債券 – 無抵押	8,502	8,501
來自 Swire Finance 的借款 – 無抵押	12,154	13,348
流動負債中的借款		
銀行借款 – 無抵押	4,057	7,589
來自 Swire Finance 的借款 – 無抵押	2,497	-
借款總額	37,281	34,535
減：短期存款及銀行結餘	3,381	2,521
借款淨額	33,900	32,014

籌資來源

於二零一四年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣四百二十八億一千九百萬元，其中港幣六十一億七千二百萬元（百分之十四點四）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣十四億三千六百萬元。於二零一四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	4,763	587	-	4,176
有期借款	14,841	12,845	-	1,996
債券	8,551	8,551	-	-
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	42,819	36,647	-	6,172
未承擔融資				
銀行借款及透支	2,221	785	1,436	-
總額	**45,040**	**37,432**	**1,436**	**6,172**

附註: 上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億五千一百萬元。

還款期限

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

(港幣百萬元)	二零一四年下半年	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	二零二二年	總計
來自第三方的融資									
循環信貸及有期借款	3,260	2,419	2,828	7,847	1,000	2,250	-	-	**19,604**
債券	-	-	-	500	-	300	3,875	3,876	**8,551**
來自 Swire Finance 的融資[1]									
循環信貸	-	2,500	-	-	-	-	-	-	**2,500**
債券	-	-	4,658	-	5,177	-	-	-	**9,835**
永久資本證券[2]	-	-	-	2,329	-	-	-	-	**2,329**
總計	**3,260**	**4,919**	**7,486**	**10,676**	**6,177**	**2,550**	**3,875**	**3,876**	**42,819**

(1) 根據貸款協議來自 Swire Finance 的融資。
(2) 永久資本證券並無固定的到期日。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。

下表列出集團借款的還款期限：

經核數師審閱的財務資料	**二零一四年六月三十日** 港幣百萬元		二零一三年十二月三十一日 港幣百萬元	
銀行及其他借款				
一年內	**4,057**	**11%**	7,589	22%
一至兩年內	**2,159**	**6%**	1,795	5%
兩至五年內	**8,411**	**23%**	3,800	11%
五年後	**8,003**	**21%**	8,003	23%
來自 Swire Finance 的借款				
一年內	**2,497**	**7%**	-	-
一至兩年內	**4,654**	**12%**	1,195	4%
兩至五年內	**7,500**	**20%**	12,153	35%
五年後	**-**	**-**	-	-
總計	**37,281**	**100%**	34,535	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	**6,554**		7,589	
列入非流動負債項下於一年後償還款項	**30,727**		26,946	

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	二零一四年六月三十日 港幣百萬元		二零一三年十二月三十一日 港幣百萬元	
貨幣				
港幣	**26,646**	**72%**	24,407	71%
美元	**3,513**	**9%**	2,342	7%
人民幣	**7,116**	**19%**	7,786	22%
其他	**6**	**0%**	-	-
總計	**37,281**	**100%**	34,535	100%

財務支出淨額

於二零一四年六月三十日，集團借款總額中的百分之五十五以固定利率安排，百分之四十五以浮動利率安排（於二零一三年十二月三十一日分別為百分之六十及百分之四十）。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 二零一四年 港幣百萬元	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣百萬元	截至十二月三十一日止年度 二零一三年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	**(276)**	(283)	(568)
債券：			
須於五年內完全償還	**(6)**	(6)	(10)
毋須於五年內完全償還	**(142)**	(123)	(266)
來自同系附屬公司的借款	**(354)**	(371)	(722)
來自合資企業及關聯公司的借款	**(7)**	(4)	(9)
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	**-**	-	(2)
其他融資成本	**(77)**	(67)	(136)
就附屬公司非控股權益擁有者的認沽期權相關負債公平值的變動虧損	**(45)**	(142)	(139)
資本化於：			
投資物業	**88**	25	63
發展中及供出售物業	**101**	130	256
酒店	**3**	6	8
	(715)	(835)	(1,525)
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	**12**	7	26
給予合資企業的貸款	**20**	11	21
其他	**25**	24	31
	57	42	78
財務支出淨額	**(658)**	(793)	(1,447)

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
資本淨負債比率*			
賬目所示	**16.4%**	14.6%	15.8%
基本	**15.8%**	14.1%	15.2%
利息倍數*			
賬目所示	**10.8**	9.9	10.0
基本	**7.8**	5.8	6.4
現金利息倍數*			
賬目所示	**8.4**	8.2	8.2
基本	**5.9**	4.7	5.1

* 有關釋義請參閱第 52 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二零一四年六月三十日及二零一三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**	
	二零一四年六月三十日	二零一三年十二月三十一日	**二零一四年六月三十日**	二零一三年十二月三十一日	**二零一四年六月三十日**	二零一三年十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元
香港實體	**3,086**	2,601	**1,605**	1,207	**975**	-
中國內地實體	**5,762**	4,619	**2,881**	2,309	**-**	-
美國實體	**613**	597	**460**	448	**507**	496
	9,461	7,817	**4,946**	3,964	**1,482**	496

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十八點八，基本資本淨負債比率則上升至百分之十八點一。

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 30 至 47 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」）於二零一四年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期賬目編製的報告必須符合該規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製及列報該等中期賬目。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知悉在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信簡明中期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，二零一四年八月十四日

綜合財務報表

綜合損益表
截至二零一四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
		二零一四年	二零一三年	二零一三年
	附註	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
營業總額	*4*	**8,338**	5,754	12,935
銷售成本	*5*	**(3,012)**	(1,377)	(3,531)
溢利總額		**5,326**	4,377	9,404
行政開支		**(503)**	(513)	(974)
其他營業開支		**(111)**	(86)	(186)
其他收益／(虧損)淨額	*6*	**34**	(3)	43
投資物業公平值變化		**2,357**	4,068	6,211
營業溢利		**7,103**	7,843	14,498
財務支出		**(715)**	(835)	(1,525)
財務收入		**57**	42	78
財務支出淨額	*8*	**(658)**	(793)	(1,447)
應佔合資企業溢利減虧損		**1,021**	647	809
應佔聯屬公司溢利減虧損		**83**	70	139
除稅前溢利		**7,549**	7,767	13,999
稅項	*9*	**(948)**	(756)	(1,344)
本期溢利		**6,601**	7,011	12,655
應佔溢利：				
公司股東		**6,461**	6,952	12,525
非控股權益		**140**	59	130
		6,601	7,011	12,655
股息				
第一次中期 – 宣派／已付		**1,287**	1,170	1,170
第二次中期 – 於二零一四年三月十三日宣派		**-**	-	2,340
	10	**1,287**	1,170	3,510
		港元	港元	港元
公司股東應佔溢利的每股盈利（基本及攤薄）	*11*	**1.10**	1.19	2.14

	二零一四年	二零一三年		
	第一次中期	第一次中期	第二次中期	總額
	港元	港元	港元	港元
每股股息	**0.22**	0.20	0.40	0.60

第 35 頁至 47 頁的附註為此賬目的一部分。

綜合其他全面收益表
截至二零一四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
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期溢利	**6,601**	7,011	12,655
其他全面收益			
不會於其後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	**1**	17	24
- 遞延稅項	**-**	-	(14)
界定福利計劃			
- 於本期內確認的重新計量收益	**-**	-	105
- 遞延稅項	**-**	-	(17)
	1	17	98
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	**61**	48	6
- 轉撥至財務支出淨額	**-**	-	2
- 遞延稅項	**(11)**	(8)	(1)
海外業務匯兌(虧損)／收益淨額	**(419)**	208	494
應佔合資企業及聯屬公司其他全面(虧損)／收益	**(113)**	115	206
	(482)	363	707
除稅後本期其他全面(虧損)／收益	**(481)**	380	805
本期全面收益總額	**6,120**	7,391	13,460
應佔全面收益總額：			
公司股東	**5,987**	7,331	13,309
非控股權益	**133**	60	151
	6,120	7,391	13,460

第 35 頁至 47 頁的附註為此賬目的一部分。

綜合財務狀況表
二零一四年六月三十日結算 – 未經審核

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	*12*	**7,649**	7,225
投資物業	*12*	**216,506**	213,708
無形資產	*13*	**77**	75
持作發展物業		**736**	706
合資企業	*14*	**18,717**	16,379
聯屬公司	*15*	**519**	521
可供出售資產		**75**	75
衍生金融工具	*17*	**21**	4
遞延稅項資產	*21*	**69**	72
退休福利資產		**2**	-
		244,371	238,765
流動資產			
發展中及供出售物業		**7,550**	8,020
存貨及進行中工程		**75**	76
貿易及其他應收款項	*18*	**3,073**	2,522
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	*19*	**30**	53
現金及現金等價物		**3,131**	2,521
三個月後到期的短期存款		**250**	-
		14,109	13,192
流動負債			
貿易及其他應付款項	*20*	**7,301**	8,007
應付稅項		**651**	211
銀行透支及短期借款		**785**	828
一年內須償還的長期借款		**3,272**	6,761
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		**2,497**	-
		14,506	15,807
流動負債淨額		**(397)**	(2,615)
資產總值減流動負債		**243,974**	236,150
非流動負債			
長期借款及債券		**18,573**	13,598
欠一間同系附屬公司借款 – Swire Finance Limited		**12,154**	13,348
其他應付款項	*20*	**477**	367
衍生金融工具	*17*	**42**	83
遞延稅項負債	*21*	**5,938**	5,604
		37,184	33,000
資產淨值		**206,790**	203,150
權益			
股本	*22*	**10,449**	5,850
儲備	*23*	**195,548**	196,500
公司股東應佔權益		**205,997**	202,350
非控股權益	*24*	**793**	800
權益總額		**206,790**	203,150

第 35 頁至 47 頁的附註為此賬目的一部分。

綜合現金流量表
截至二零一四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
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	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	**5,618**	4,528	8,873
已付利息	**(797)**	(793)	(1,560)
已收利息	**57**	109	166
已付利得稅	**(106)**	(177)	(1,314)
	4,772	3,667	6,165
已收合資企業及聯屬公司的股息	**205**	196	216
來自營運業務的現金淨額	**4,977**	3,863	6,381
投資業務			
購買物業、廠房及設備	**(371)**	(176)	(415)
增購投資物業	**(1,329)**	(1,261)	(5,043)
購買無形資產	**(5)**	(4)	(14)
購買可供出售資產	**-**	(1)	(1)
出售物業、廠房及設備所得款項	**-**	-	56
出售投資物業所得款項	**7**	-	-
出售一間附屬公司所得款項	**-**	-	31
購入合資企業股份	**-**	(1)	(1)
予合資企業借款	**(1,672)**	(606)	(847)
合資企業還款	**122**	389	362
聯屬公司還款	**-**	124	124
三個月後到期的短期存款增加	**(250)**	-	-
初始租賃成本	**(11)**	(29)	(56)
投資業務使用的現金淨額	**(3,509)**	(1,565)	(5,804)
融資前現金流入淨額	**1,468**	2,298	577
融資業務			
動用借款及再融資	**5,212**	2,148	3,637
已發行債券	**-**	3,877	3,877
償還借款	**(3,603)**	(1,326)	(2,232)
	1,609	4,699	5,282
非控股權益注資	**-**	15	15
欠一間同系附屬公司借款增加／(減少)	**1,300**	(3,100)	(1,900)
購入一間現有附屬公司股份	**(1,256)**	-	-
已付公司股東股息	**(2,340)**	(2,223)	(3,393)
已付非控股權益股息	**(140)**	(4)	(8)
使用於融資業務的現金淨額	**(827)**	(613)	(4)
現金及現金等價物增加	**641**	1,685	573
一月一日結算的現金及現金等價物	**2,521**	1,936	1,936
幣值調整	**(31)**	6	12
於期末結算的現金及現金等價物	**3,131**	3,627	2,521
組成：			
銀行結存及於三個月內到期的短期存款	**3,131**	3,627	2,521

第 35 頁至 47 頁的附註為此賬目的一部分。

綜合權益變動表
截至二零一四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	**港幣**	**港幣**	**港幣**	**港幣**	**港幣**
	百萬元	**百萬元**	**百萬元**	**百萬元**	**百萬元**	**百萬元**
二零一四年一月一日結算	**5,850**	**188,467**	**8,033**	**202,350**	**800**	**203,150**
本期溢利	**-**	**6,461**	**-**	**6,461**	**140**	**6,601**
其他全面虧損	**-**	**-**	**(474)**	**(474)**	**(7)**	**(481)**
本期全面收益總額	**-**	**6,461**	**(474)**	**5,987**	**133**	**6,120**
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份（附註 22）	**4,599**	**-**	**(4,599)**	**-**	**-**	**-**
已付股息	**-**	**(2,340)**	**-**	**(2,340)**	**(140)**	**(2,480)**
二零一四年六月三十日結算（未經審核）	**10,449**	**192,588**	**2,960**	**205,997**	**793**	**206,790**

	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	港幣	港幣	港幣百	港幣	港幣
	百萬元	百萬元	百萬元	萬元	百萬元	百萬元
二零一三年一月一日結算	5,850	179,247	7,337	192,434	642	193,076
該期溢利	-	6,952	-	6,952	59	7,011
其他全面收益	-	-	379	379	1	380
該期全面收益總額	-	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

第 35 頁至 47 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

	對外營業總額	分部之間營業總額	折舊及攤銷後營業溢利	財務支出淨額	應佔合資企業溢利減虧損	應佔聯屬公司溢利減虧損	除稅前溢利	本期溢利	公司股東應佔溢利
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一四年六月三十日止六個月									
物業投資	**5,109**	**7**	**3,947**	**(636)**	**117**	**-**	**3,428**	**2,964**	**2,951**
物業買賣	**2,707**	**-**	**807**	**2**	**175**	**-**	**984**	**851**	**727**
酒店	**522**	**1**	**(8)**	**(24)**	**(10)**	**83**	**41**	**26**	**26**
投資物業公平值變化	**-**	**-**	**2,357**	**-**	**739**	**-**	**3,096**	**2,760**	**2,757**
分部之間抵銷	**-**	**(8)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
總額	**8,338**	**-**	**7,103**	**(658)**	**1,021**	**83**	**7,549**	**6,601**	**6,461**

	對外營業總額	分部之間營業總額	折舊及攤銷後營業溢利	財務支出淨額	應佔合資企業溢利減虧損	應佔聯屬公司溢利減虧損	除稅前溢利	本期溢利	公司股東應佔溢利
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一三年六月三十日止六個月									
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

	對外營業總額	分部之間營業總額	折舊及攤銷後營業溢利	財務支出淨額	應佔合資企業溢利減虧損	應佔聯屬公司溢利減虧損	除稅前溢利	本期溢利	公司股東應佔溢利
	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	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零一三年十二月三十一日止年度									
物業投資	9,786	11	7,317	(1,392)	208	(2)	6,131	5,448	5,426
物業買賣	2,207	-	1,035	7	(46)	-	996	811	720
酒店	942	2	(65)	(62)	(36)	145	(18)	(48)	(46)
投資物業公平值變化	-	-	6,211	-	683	(4)	6,890	6,444	6,425
分部之間抵銷	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-
總額	12,935	-	14,498	(1,447)	809	139	13,999	12,655	12,525

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
於二零一四年六月三十日結算					
物業投資	**220,310**	**16,281**	**50**	**2,507**	**239,148**
物業買賣及發展	**9,323**	**1,257**	**-**	**782**	**11,362**
酒店	**6,230**	**1,179**	**469**	**92**	**7,970**
總額	**235,863**	**18,717**	**519**	**3,381**	**258,480**

	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
於二零一三年十二月三十一日結算					
物業投資	217,547	14,008	50	1,713	233,318
物業買賣及發展	9,255	1,128	-	729	11,112
酒店	5,734	1,243	471	79	7,527
總額	232,536	16,379	521	2,521	251,957

(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
於二零一四年六月三十日結算					
物業投資	**6,313**	**6,366**	**31,435**	**44,114**	**606**
物業買賣及發展	**1,189**	**222**	**5,387**	**6,798**	**168**
酒店	**318**	**1**	**459**	**778**	**19**
總額	**7,820**	**6,589**	**37,281**	**51,690**	**793**

	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
於二零一三年十二月三十一日結算					
物業投資	7,337	5,712	28,439	41,488	606
物業買賣及發展	873	102	5,549	6,524	175
酒店	247	1	547	795	19
總額	8,457	5,815	34,535	48,807	800

太古地產集團按部門劃分業務：物業投資、物業買賣及發展、酒店。

三個部門內各自的應報告分部按照業務性質分類。

無論是業務分類基準或分部溢利或虧損的計量基準，均與上一份年度財務報表無異。

2. 編製基準

(a) 此未經審核綜合簡明中期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二零一三年度賬目所載者一致。

(b) 集團須要採納以下相關的修訂本，由二零一四年一月一日起生效：

香港會計準則第 32 號（修訂本）	呈列 — 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 21 號	徵費

香港會計準則第 32 號修訂本澄清於資產負債表抵銷金融資產及金融負債的若干規定。具體而言，修訂本澄清「目前擁有可合法執行的抵銷權」及「同時變現及結算」的含義。該修訂對集團賬目並無造成重大影響。

香港會計準則第 39 號修訂本規定，當就中央對手方更替對沖工具符合指定的準則時，則放寬對不延續對沖會計法的規定。該修訂對集團賬目並無造成重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 21 號訂立有關徵費（並非所得稅）支付責任的會計處理。該詮釋指出何謂導致徵費的責任事件及何時應確認責任。該詮釋對集團賬目並無造成重大影響。

(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。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賬目有重要影響的範疇，均於二零一三年度賬目中詳述。

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，且應連同集團二零一三年度賬目一併閱讀。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對外客戶的銷售額，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
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	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	**5,045**	4,711	9,676
物業買賣	**2,707**	571	2,207
酒店	**522**	431	942
提供其他服務	**64**	41	110
	8,338	5,754	12,935

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
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	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	**(803)**	(766)	(1,698)
物業買賣	**(1,760)**	(214)	(980)
酒店	**(437)**	(382)	(816)
提供其他服務	**(12)**	(15)	(37)
	(3,012)	(1,377)	(3,531)

6. 其他收益／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
出售投資物業的溢利	**6**	-	-
出售物業、廠房及設備的(虧損)／溢利	**-**	(3)	16
買賣物業減值撥回	**24**	6	21
外匯收益／(虧損)淨額	**3**	(22)	(25)
確認沒收物業買賣保證金的收入	**-**	5	8
其他	**1**	11	23
	34	(3)	43

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各項開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	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）	**131**	143	291
攤銷			
無形資產（附註 13）	**3**	1	6
投資物業初始租賃成本	**46**	50	94
職員成本	**733**	687	1,292
營運租賃租金			
- 物業	**33**	35	60
- 廠房及設備	**1**	-	2

8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第 27 頁 。

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	**(541)**	(419)	(920)
海外稅項	**(6)**	(6)	(13)
歷年超額撥備	**-**	8	118
	(547)	(417)	(815)
遞延稅項（附註 21）			
投資物業公平值變化	**(219)**	(180)	(208)
暫時差異的產生及撥回	**(182)**	(159)	(321)
	(401)	(339)	(529)
	(948)	(756)	(1,344)

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（二零一三年為百分之十六點五）。海外稅項以集團在應課稅法域，按當地適用稅率計算。

截至二零一四年六月三十日止六個月內，集團應佔合資企業及聯屬公司的稅項支出分別為港幣二億一千二百萬元（二零一三年六月三十日為港幣一億零二百萬元；截至二零一三年十二月三十一日止年度為港幣一億一千五百萬元）及港幣一千七百萬元（二零一三年六月三十日為港幣一千二百萬元；截至二零一三年十二月三十一日止年度為港幣二千八百萬元）。上述各項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
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
第一次中期股息於二零一四年八月十四日宣派，每股港幣二十二仙（二零一三年十月三日派付的二零一三年度第一次中期股息為港幣二十仙）	**1,287**	1,170	1,170
第二次中期股息於二零一四年五月八日派付，每股港幣四十仙	**-**	-	2,340
	1,287	1,170	3,510

董事局已宣佈截至二零一四年六月三十日止期間的第一次中期股息為每股港幣二十二仙（二零一三年: 港幣二十仙）。第一次中期股息總額為港幣十二億八千七百萬元（二零一三年: 港幣十一億七千萬元），將於二零一四年十月六日派發予於二零一四年九月五日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零一四年九月三日（星期三）起除息。

股東登記將於二零一四年九月五日（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，須於二零一四年九月四日（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）

每股盈利乃以截至二零一四年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣六十四億六千一百萬（二零一三年六月三十日為港幣六十九億五千二百萬元；二零一三年十二月三十一日，為港幣一百二十五億二千五百萬元），除以於期內已發行的 5,850,000,000 股普通股的加權平均數字（二零一三年六月三十日及二零一三年十二月三十一日為 5,850,000,000 股普通股）。

12. 物業、廠房及設備／投資物業

	物業、廠房及設備 港幣百萬元
原價	
二零一四年一月一日結算	8,961
匯兌差額	(34)
增購	366
出售	(6)
重估盈餘	1
轉撥至發展中及供出售物業	(43)
轉撥自投資物業淨額	261
二零一四年六月三十日結算	**9,506**
累計折舊／攤銷及減值	
二零一四年一月一日結算	1,736
匯兌差額	(5)
期內折舊	131
出售	(5)
二零一四年六月三十日結算	**1,857**
賬面淨值	
二零一四年六月三十日結算	**7,649**
二零一四年一月一日結算	7,225

期內集團若干自用物業（連同相關的租賃土地）在集團自用完畢後轉撥至投資物業。由賬面值至轉撥日期公平值的估值增加港幣一百萬，已於其他全面收益及物業重估儲備中確認。

當情況或環境的變化顯示賬面值或不能收回時，會對物業、廠房及設備作減值檢討。董事局認為在二零一四年六月三十日結算時並無需要作出任何額外的減值撥備。

有關集團投資物業的詳情，請參閱第 16 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			
二零一四年一月一日結算	67	58	125
增購	5	-	5
二零一四年六月三十日結算	**72**	**58**	**130**
累計攤銷			
二零一四年一月一日結算	50	-	50
期內攤銷	3	-	3
二零一四年六月三十日結算	**53**	**-**	**53**
賬面淨值			
二零一四年六月三十日結算	**19**	**58**	**77**
二零一四年一月一日結算	17	58	75

14. 合資企業

	二零一四年 六月三十日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**5,664**	4,876
合資企業所欠借款減撥備		
- 免息	**12,218**	10,955
- 計息	**835**	548
	18,717	16,379

15. 聯屬公司

	二零一四年 六月三十日 港幣百萬元	二零一三年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	**467**	469
聯屬公司所欠借款		
- 免息	**52**	52
	519	521

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			
二零一四年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 17）	**21**	**-**	**21**
可供出售資產 - 非上市投資	**-**	**75**	**75**
總計	**21**	**75**	**96**
二零一三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 17）	4	-	4
可供出售資產 - 非上市投資	-	75	75
總計	4	75	79
綜合財務狀況表所示負債			
二零一四年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 17）	**42**	**-**	**42**
一項非控股權益的認沽期權（附註 20）	**-**	**477**	**477**
總計	**42**	**477**	**519**
二零一三年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 17）	83	-	83
非控股權益的認沽期權（附註 20）	-	1,623	1,623
總計	83	1,623	1,706

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 – 金融工具採用並非根據可觀察的市場資訊為基礎的數據來計量公平值。

於第二層次中用作對沖之衍生工具的公平值是根據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來釐定。最主要的輸入數據是市場利率、匯率及收益率。

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

Brickell City Centre 零售部分的非控股權益認沽期權的公平值估計，含有多項無法觀察的重要輸入數據，包括投資物業在預期行使日的預期公平值、預期行使日及所採用的貼現率。

投資物業於預期行使日的公平值根據多項無法觀察的輸入數據（與集團其他已落成投資物業的輸入數據類似）釐定，包括預期公平市值租金和資本化率。若投資物業於行使日的預期公平值上升，則認沽期權於二零一四年六月三十日的公平值亦會上升。若預期行使日押後或如貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使日提前或貼現率下跌，則情況剛好相反。

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的賬面值，與二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一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：

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	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	**21,845**	**21,997**	20,359	20,163

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。集團利用衍生工具的盈虧抵銷被對沖的資產、負債或交易的虧損和收益，以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。

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	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
跨幣掉期 – 現金流量對沖				
- 一年後到期	**21**	**42**	4	83

18. 貿易及其他應收款項

	二零一四年六月三十日	二零一三年十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項	**963**	612
預付款項及應計收益	**136**	137
其他應收款項	**1,974**	1,773
	3,073	2,522

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零一四年六月三十日	二零一三年十二月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
少於三個月	**954**	604
三至六個月	**5**	5
六個月以上	**4**	3
	963	612

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。

除酒店業務的商務客戶獲提供商業貿易信貸條款外，集團並無向其顧客授予信貸條款。

19. 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、免息及在一年內清還。

20. 貿易及其他應付款項

	二零一四年六月三十日 港幣百萬元	二零一三年十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	**1,123**	1,003
欠中介控股公司賬項	**111**	117
欠一間同系附屬公司賬項	**80**	78
欠一間合資企業賬項	**3**	3
欠一間聯屬公司賬項	**106**	106
來自同系附屬公司計息借款	**369**	281
來自合資企業及關聯公司計息借款	**675**	484
來自非控股權益的墊款	**153**	319
來自租戶的租金按金	**2,171**	2,116
非控股權益的認沽期權 - 流動	**-**	1,256
非控股權益的認沽期權 - 非流動	**477**	367
應計資本開支	**760**	699
其他應付款項	**1,750**	1,545
	7,778	8,374
計入非流動負債的一年後到期款項	**(477)**	(367)
	7,301	8,007

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零一四年六月三十日 港幣百萬元	二零一三年十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	**1,123**	1,000
三至六個月	**-**	-
六至十二個月	**-**	1
十二個月以上	**-**	2
	1,123	1,003

21. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零一四年一月一日結算	5,532
匯兌差額	(75)
於損益表支銷（附註 9）	401
於其他全面收益支銷	11
二零一四年六月三十日結算	**5,869**
組成：	
遞延稅項資產	(69)
遞延稅項負債	5,938
	5,869

22. 股本

	公司	
	普通股 每股港幣一元 [(b)]	港幣百萬元
法定股本：[(a)]		
二零一三年十二月三十一日結算	30,000,000,000	30,000
二零一四年六月三十日結算	-	-
已發行及繳足股本：		
二零一四年一月一日結算	5,850,000,000	5,850
於二零一四年三月三日轉變為無面值股份（附註 23）[(c)]	-	4,599
二零一四年六月三十日結算	**5,850,000,000**	**10,449**

附註:
香港公司條例（第 622 章）（「新公司條例」）已於二零一四年三月三日開始生效，其影響如下。
(a) 本公司不再擁有法定股本（根據新公司條例第 98(4)條）。
(b) 本公司的股份不再有賬面值或面值（根據新公司條例第 135 條）。
(c) 本公司的股份溢價賬金額已成為本公司股本的一部分（根據新公司條例附表 11 第 37 段）。
參照以上(b) 項，本公司股份再沒有賬面值或面值，這對股東的權益並無影響。

23. 儲備

	收益儲備*	股份溢價	合併賬儲備	物業重估儲備	現金對沖儲備	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
二零一四年一月一日結算	188,467	4,599	(1,108)	1,672	(64)	2,934	196,500
本期溢利	6,461	-	-	-	-	-	6,461
其他全面收益							
集團前自用物業重估							
- 於期內確認收益	-	-	-	1	-	-	1
現金流量對沖							
- 於期內確認	-	-	-	-	61	-	61
- 遞延稅項	-	-	-	-	(11)	-	(11)
應佔合資企業及聯屬公司的其他全面虧損	-	-	-	-	(1)	(112)	(113)
海外業務匯兌虧損淨額	-	-	-	-	-	(412)	(412)
本期全面收益總額	6,461	-	-	1	49	(524)	5,987
撥入股本（附註 22）	-	(4,599)	-	-	-	-	(4,599)
二零一三年第二次中期股息	(2,340)	-	-	-	-	-	(2,340)
二零一四年六月三十日結算	**192,588**	**-**	**(1,108)**	**1,673**	**(15)**	**2,410**	**195,548**

* 收益儲備包括本期擬派的第一次中期股息港幣十二億八千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：二零一三年擬派的第二次中期股息港幣二十三億四千萬元）。

24. 非控股權益

	港幣百萬元
二零一四年一月一日結算	800
本期應佔溢利減虧損	140
應佔海外業務匯兌差額	(7)
應佔本期全面收益總額	133
已付及應付股息	(140)
二零一四年六月三十日結算	**793**

25. 資本承擔

	二零一四年六月三十日 港幣百萬元	二零一三年十二月三十一日 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	**330**	222
已獲董事局批准但未訂約	**116**	338
(b) 投資物業		
已訂約	**3,571**	2,069
已獲董事局批准但未訂約	**14,988**	17,712
	19,005	20,341
集團應佔合資企業資本承擔*		
已訂約	**2,760**	3,089
已獲董事局批准但未訂約	**3,264**	6,024
	6,024	9,113

* 當中集團承擔資金港幣十七億二千八百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣四十二億一千二百萬元）。

26. 或有事項

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十四億八千二百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣四億九千六百萬元）。截至期末以銀行擔保代替公用服務按金及其他負債合共港幣一億四千五百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣一億四千四百萬元）。

27. 關聯方交易

香港太古集團有限公司（「香港太古」）是一間中介控股公司。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及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。現有服務協議由二零一四年一月一日起生效，為期三年，於二零一六年十二月三十一日屆滿。截至二零一四年六月三十日止期內，應支付的服務費用為港幣一億一千一百萬元（二零一三年為港幣八千六百萬元）。支出為港幣三千萬元（二零一三年為港幣二千一百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣四千萬元（二零一三年為港幣三千九百萬元）。

27. 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」），集團的成員公司不時按一般商業條款，根據現行市值租金與香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司訂立租賃協議。租賃框架協議為期兩年至二零一五年十二月三十一日止。截至二零一四年六月三十日止期內，按租賃框架協議項下租賃，香港太古集團的成員公司及太古公司集團的成員公司向集團支付的租金總額分別為港幣四千五百萬元（二零一三年為港幣三千九百萬元）及港幣四千四百萬元（二零一三年為港幣三千四百萬元）。

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

此外，除於賬目中其他部份所披露的交易外，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	
	附註	**二零一四年 港幣百萬元**	二零一三年 港幣百萬元	**二零一四年 港幣百萬元**	二零一三年 港幣百萬元	**二零一四年 港幣百萬元**	二零一三年 港幣百萬元	**二零一四年 港幣百萬元**	二零一三年 港幣百萬元	**二零一四年 港幣百萬元**	二零一三年 港幣百萬元
購買服務	(a)	**-**	-	**10**	7	**-**	-	**-**	1	**-**	-
租金收益	(b)	**2**	2	**45**	36	**6**	5	**38**	32	**4**	4
酒店收益		**-**	-	**1**	-	**-**	-	**-**	-	**1**	1
其他收益	(a)	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**6**	1	**-**	-
利息收入	(c)	**20**	11	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
利息支出	(c)	**3**	3	**354**	371	**-**	-	**-**	-	**4**	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一系列的融資合約，其詳情於第 23 頁披露。欠同系附屬公司 Swire Finance Limited 的借款則於第 25 頁披露。

直接控股公司所欠款額於二零一四年六月三十日結算為港幣三千萬元（二零一三年十二月三十一日為港幣五千三百萬元）。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

在本中期報告所包括的會計期間內，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，公司均遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載企業管治守則（「企業管治守則」）開列的所有守則條文：

- **企業管治守則 A.5.1 至 A.5.4 條有關提名委員會的設立、職權範圍及資源。**董事局已審視設立提名委員會的好處，但最後認為由董事局集體審核及批准新董事的委任，乃合乎公司及獲推薦新董事的最大利益，因為在這情況下，董事局可就其能否勝任董事職務，作出更平衡和有根據的決定。

公司已採納一套董事及有關僱員（定義見企業管治守則）進行證券交易的守則，所訂的標準不下於上市規則附錄 10 上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

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

中期業績已由審核委員會及外聘核數師審閱。

股本

在回顧期內，集團並無購入、出售或贖回其任何股份。

董事資料

董事資料更改列述如下：

1. 史樂山獲委任為香港上海滙豐銀行有限公司非常務董事，由二零一四年五月十二日起生效。他並獲委任為中國國際航空股份有限公司非常務董事，於二零一四年五月二十二日其股東周年大會結束後生效。

2. 何禮泰退任滙豐控股有限公司獨立非常務董事，於二零一四年五月二十三日其股東周年大會結束後生效。

3. 何祖英獲委任為獲委任為 Amber Road, Inc. 董事，由二零一四年六月十二日起生效。

4. 馮裕鈞卸任利豐有限公司集團營運總監，並獲委任為該公司集團行政總裁，由二零一四年七月七日起生效。

5. 劉美璇卸任財務及人力資源董事，並獲委任為財務董事，由二零一四年八月一日起生效。

董事權益

於二零一四年六月三十日，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				
	實益擁有				佔已發行股本
	個人	家族	信託權益	股份總數	百分比(%)
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	23,500	-	-	23,500	0.00040

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

	持有身份				
	實益擁有				佔已發行股本
	個人	家族	信託權益	股份總數	百分比(%)
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
B 股					
何祖英	100,000	-	-	100,000	0.0033

	持有身份				
	實益擁有				佔已發行股本
	個人	家族	信託權益	股份總數	百分比(%)
香港飛機工程有限公司					
何祖英	6,400	-	-	6,400	0.0038

附註：

(1) 施銘倫是持有在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司 7,899,584 股普通股及 2,237,039 股優先股的信託的受託人，在該等股份中並無任何實益。

除上述外，公司的董事或行政總裁並無在公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份或相關股份及債券中擁有任何實益或非實益的權益或淡倉。

主要股東及其他股東權益

根據證券及期貨條例第 336 條須設置的股份權益名冊顯示，於二零一四年六月三十日，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：
於二零一四年六月三十日：
(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四十八點一及投票權約百分之六十點六三。

中期報告

載有上市規則所需一切資料的二零一四年中期報告書，將於二零一四年八月二十七日或之前登載於聯交所網站及集團網站 www.swireproperties.com，印刷本將於二零一四年八月二十八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：史樂山（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
史樂山
香港，二零一四年八月十四日

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

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

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零一四年財務日誌

中期報告供股東閱覽	八月二十八日
除息交易	九月三日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零一四年度第一次中期股息的資格	九月五日
派付二零一四年度第一次中期股息	十月六日
宣佈年度業績	二零一五年三月
股東周年大會	二零一五年五月

註冊辦事處

太古地產有限公司
Swire Properties Limited
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。