

即時發佈

太古地產業務表現維持堅穩

穩健的財政實力推動為期十年的港幣一千億元投資計劃

二零二二年中期業績摘要

- 來自物業投資的經常性基本溢利略為下降，反映香港零售租金收入減少及營運成本上漲，但部分被中國內地的零售租金收入增加所抵銷。
- 香港的零售銷售額及人流受 2019 冠狀病毒病相關的社交距離措施影響。然而，隨著措施於四月中起陸續放寬，加上香港特區政府推出消費券計劃，零售行業漸見復甦。
- 在疲弱的市場環境下，辦公樓業務仍然維持高租用率和穩定租金收入；太古坊二座預租的進展良好，承租率接近百分之五十。
- 旗下的中國內地商場因疫情再現而受到不同程度的影響。然而，租金收入仍然錄得增長，主要由於北京三里屯太古里西區及上海前灘太古里正式營運所帶來的收入貢獻，以及年初當地需求和零售銷售強勁。
- 太古酒店正致力拓展酒店管理業務，將以酒店管理營運合約模式，管理兩間分別位於深圳和東京、由第三方擁有的項目內的新酒店。
- 憑藉穩健的財政實力，公司正穩步推進港幣一千億元投資計劃，於香港及中國內地投資的新項目。

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
業績				
收入		6,698	9,068	-26%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	4,140	4,513	-8%
基本 (經常性)	(b)	3,643	3,716	-2%
呈報		4,319	1,984	+118%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	0.71	0.77	-8%
基本 (經常性)	(c), (d)	0.62	0.64	-2%
呈報	(c), (d)	0.74	0.34	+118%
每股股息				
第一次中期		0.32	0.31	+3%
		二零二二年 六月三十日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元	變幅
財務狀況				
公司股東應佔每股權益	(a)	49.61	49.94	-1%
資本淨負債比率	(a)	5.3%	3.5%	+1.8 個百分點

註：

- (a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2022 年 8 月 11 日發表的 2022 年中期業績公告（「業績公告」）第 67 頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於業績公告第 10 頁。
- (c) 請參閱業績公告財務報表附註 11 的加權平均股數。
- (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。

2022 年 8 月 11 日，香港 – 太古地產有限公司今天公佈二零二二年中期業績。二零二二年上半年來自物業投資的經常性基本溢利略為下降，主要反映香港零售租金收入減少及營運成本上漲，但部分被中國內地零售租金收入增加所抵銷。

股東應佔基本溢利由二零二一年上半年港幣四十五億一千三百萬元減少港幣三億七千三百萬元，至二零二二年上半年的港幣四十一億四千萬元，主要反映出售香港太古城住宅項目停車位的溢利下跌。

香港的辦公樓市場疲弱，反映需求下降及商業活動減少，在二零二二年第一季爆發第五波 2019 冠狀病毒病疫情(下稱「疫情」)期間尤甚。然而隨著政府逐步放寬社交距離措施，租務情況有所改善。公司旗下太古坊部分辦公樓仍可錄得續約租金上調，而整體辦公樓物業組合維持堅穩，租用率高企。潛在租戶趨於提升辦公室的質素，愈加重視工作場所的可持續性和員工身心健康需要，對具備這些條件的太古坊(尤其是太古坊一座和太古坊二座兩座最新落成的辦公樓)更為有利。太古坊二座預租進展良好，承租率接近百分之五十。

二零二二年第一季，香港多項社交距離措施對零售市場造成嚴重影響，包括限制堂食人數及強制關閉某些店舖及場所。期內，公司旗下商場的租戶銷售額和人流均顯著下降。然而四月中限制措施逐步放寬，加上香港特區政府推出消費券計劃，情況開始好轉。

中國內地方面，年初零售銷售十分暢旺，但二零二二年第二季疫情再現，政府實施多項應對措施，對公司旗下商場造成不同程度的影響，其中上海及北京尤其嚴重。儘管如此，太古地產於二零二二年上半年的租金收入仍然錄得增長，反映北京三里屯太古里西區及上海前灘太古里正式營運所帶來的收入貢獻，以及年初中國內地需求和零售銷售強勁。

二零二二年上半年，公司的物業買賣錄得輕微經常性基本虧損，主要來自香港 EIGHT STAR STREET 住宅發展項目的銷售及市場推廣開支。香港及中國內地酒店的業務持續受疫情及相關旅遊限制影響。

董事局宣佈二零二二年第一次中期股息為每股港幣 0.32 元，較二零二一年第一次中期股息增加百分之三。

太古地產主席白德利先生說：「疫情持續影響我們的業務，為我們在二零二二的首六個月帶來不少挑戰。然而，我們欣見太古地產於年內持續擴展業務，積極把握機遇，專注於落實三月公佈的港幣一千億元投資計劃。」

港幣一千億元投資計劃下開拓新發展項目

公司在二零二二年三月公佈，在未來十年投資港幣一千億元於多個核心市場，當中的港幣三百億元將投放於香港，特別用以持續營建太古坊及太古廣場的投資項目。

耗資港幣一百五十億元的太古坊重建計劃現已進入最後階段；公司亦已成功收購仁孚工業大廈，並就鯽魚涌多座樓宇申請強制售賣，藉此增加太古地產的獨特優勢，繼續推進社區營造策略，進一步鞏固太古坊的國際商業區地位。

未來數年，太古地產將按發展藍圖擴大太古廣場物業組合，充分發揮金鐘這個交通樞紐四通八達、日益重要的優勢。位於太古廣場三座對面的最新甲級辦公樓發展項目進展良好，落成後將為整個太古廣場物業組合增添約二十一萬八千平方呎的辦公樓樓面。

太古地產正透過最新的投資規劃，加快擴展中國內地的業務。公司於今年較早時間落實了西安市首宗大型投資。這是一個以零售為主導的太古里項目，專為小雁塔歷史文化片區而設計。

太古地產亦正在香港發展多個新住宅項目，包括位於黃竹坑、灣仔及柴灣的項目。此外，公司最近投得灣仔皇后大道東 269 號的住宅用地，該用地是香港特區政府今年賣地計劃中，少數的港島住宅用地之一。

太古地產已積極展開酒店管理業務擴展策略，重點是透過酒店管理營運合約模式，將旗下兩個獨特的酒店品牌引進其他城市。公司將在深圳灣開設最新「居舍系列」酒店，於深圳擴大業務版圖，預計於二零二五年開幕。此外，公司亦將於東京開設一家「居舍系列」酒店，標誌著首家「居舍系列」酒店落戶中國以外的城市。新酒店坐落於著名的澀谷區，讓這個新市場的顧客體驗「居舍系列」品牌的獨特設計和卓越服務。

業務前景

展望二零二二年下半年，香港辦公樓樓面的需求預計疲弱，反映空置率上升及新供應增加，但公司預期企業追求更佳質素的辦公室的趨勢將會持續。假若與國際及中國內地逐漸恢復通關和金融市況好轉，市場對甲級辦公樓樓面的需求應會增加，當中金融及專業服務機構的需求尤其顯著。

零售方面，若香港持續逐步放寬社交距離措施，公司估計旗下商場的整體人流和零售銷售額會繼續回升；香港特區政府推出的第二階段消費券計劃亦有助刺激零售市道。太古地產將繼續在旗下零售商場推出購物優惠以維持良好勢頭，但零售市場全面復甦仍取決於能否全面與中國內地恢復通關。

儘管太古地產項目所在的部分中國內地城市再次出現疫情，但公司預期市場對零售樓面的需求可保持平穩，並會在今年下半年逐漸向好。公司亦預期奢侈品牌零售商對廣州及成都的零售樓面需求殷切，而上海的奢侈時裝、化妝品和生活品味零售商及餐飲租戶的需求亦會平穩。北京的零售銷售及零售樓面需求預期在二零二二年下半年穩步復甦。

太古地產的酒店業務前景仍然充滿挑戰，復甦進程取決於中國內地與香港全面恢復通關和旅遊限制措施放寬。

白德利先生續說：「儘管疫情的負面影響尚未消退，但我們對中長期前景依然充滿信心。疫情無疑會繼續對業務構成影響，但公司的財務狀況穩健、根基扎實，定可駕馭此短期問題。二零二二年標誌太古地產成立五十周年，意義非凡。我們以『創流不息』(ORIGINAL. ALWAYS.)為主題舉辦周年慶祝活動，藉此機會肯定公司優秀的團隊、以創意為本的企業思維、我們服務的社群，以及我們推動創新衍變的社區。」

###

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包括太古坊、太古廣場、太古城中心及東薈城。公司在香港已落成物業組合總樓面面積約 1,580 萬平方呎(約 150 萬平方米)。

公司在中國內地的北京、上海、廣州和成都共落成六個項目，主要是以零售為主導的綜合發展項目，包括北京三里屯太古里、北京頤堤港、上海興業太古滙、上海前灘太古里、廣州太古滙及成都遠洋太古里。北京的頤堤港二期及西安太古里現正發展中。公司在中國內地已落成物業組合總樓面面積約 1,400 萬平方呎(約 130 萬平方米)。

除了香港及中國內地，公司在美國、印度尼西亞及越南亦有投資。

2022 年是太古地產成立 50 周年，在這一年裏，公司將以「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.) 為主題，慶祝過去 50 年來取得的成就和成功背後秉承的核心價值。「創流」(ORIGINAL) 彰顯太古地產的前瞻性及創新精神，「不息」(ALWAYS) 則代表公司著眼長遠發展，一直值得信賴。公司將舉辦一系列特別活動及企劃，慶祝這個重要里程碑。

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

林卓瑩

高級經理 – 公共事務

電話：(852) 2844 3036 / 6389 1229

電郵：JaniceLam@swireproperties.com

戚宇軒

助理公共事務經理

電話：(852) 2844 3036 / (852) 9385 3814

電郵：MatthewChick@swireproperties.com

免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的元素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括 2019 冠狀病毒病的影響、集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、匯率和利率及商品價格變動，以及集團確定和管理其所面對的風險的能力。此等前瞻性陳述的任何內容均不得或不應被用作為未來的任何保障或聲明的依據，或其他方面的聲明或保證。公司或其董事、高級人員、僱員、代理人、聯繫人、顧問或代表，概不會就更新此等前瞻性陳述，或因應未來事件或發展修改此等陳述，或提供有關此等陳述的附加資料或更正任何不準確資料承擔任何責任。

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



太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：**01972**)

二零二二年中期業績

目錄

	頁
財務撮要	1
主席報告	2
行政總裁報告	5
業務評述	9
融資	33
簡明中期財務報表的審閱報告	38
簡明中期財務報表	39
簡明中期財務報表附註	44
附加資料	63
詞彙	67
財務日誌及投資者資訊	68

財務撮要

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
業績				
收入		6,698	9,068	-26%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	4,140	4,513	-8%
基本（經常性）	(b)	3,643	3,716	-2%
呈報		4,319	1,984	+118%
來自營運的現金		3,933	6,673	-41%
融資前的現金（流出）/流入淨額		(1,939)	1,231	不適用
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	0.71	0.77	-8%
基本（經常性）	(c), (d)	0.62	0.64	-2%
呈報	(c), (d)	0.74	0.34	+118%
每股股息				
第一次中期		0.32	0.31	+3%
		二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	變幅
財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		293,236	294,158	0%
債務淨額		15,499	10,334	+50%
資本淨負債比率	(a)	5.3%	3.5%	+1.8 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	49.61	49.94	-1%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第 67 頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於第 10 頁。
- (c) 請參閱財務報表附註 11 的加權平均股數。
- (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利 / (虧損)		
物業投資	3,843	3,908
物業買賣	(22)	(28)
酒店	(178)	(164)
經常性基本溢利	3,643	3,716
出售資產	497	797
	4,140	4,513

主席報告

各位股東：

2019 冠狀病毒病疫情（下稱「疫情」）的持續影響，為我們二零二二年首六個月的業務帶來不少挑戰，但我們欣見太古地產於二零二二年業務持續擴展。年內，我們積極把握機遇，落實三月公佈的港幣一千億元投資計劃。

二零二二年標誌太古地產成立五十周年，意義非凡。我們以「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.) 為主題舉辦周年慶祝活動，藉此機會肯定我們優秀的團隊、以創意為本的企業思維、我們服務的社群，以及我們推動創新衍變的社區。

回顧公司過去的里程，太古由最初立足鰂魚涌，建立太古船塢及太古糖廠，至今發展從未停止。今天，太古坊已成為國際商業區，寫下我們引以為傲的歷史。前瞻未來，我們將繼續實現願景，持續作出龐大投資，在香港、中國內地及東南亞積極拓展業務。

今年亦是香港特別行政區成立二十五周年。太古地產扎根香港，定必全力支持香港發展以維持其國際競爭力。隨著我們擴展業務及籌策更多投資項目，我們會努力作出貢獻，鞏固香港的國際金融中心地位。

溢利及持續股息增長

我們二零二二年上半年股東應佔呈報溢利為港幣四十三億一千九百萬元，二零二一年上半年則為港幣十九億八千四百萬元。

股東應佔基本溢利由二零二一年上半年港幣四十五億一千三百萬元減少港幣三億七千三百萬元至二零二

二年上半年的港幣四十一億四千萬元，主要反映出售香港太古城住宅項目停車位的溢利下跌。

我們宣佈二零二二年第一次中期股息為每股港幣 0.32 元，較二零二一年派發的第一次中期股息增加百分之三。二零二二年第一次中期股息將於二零二二年十月六日（星期四）派發予於二零二二年九月九日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二二年九月七日（星期三）起除息。

公司的股息政策繼續以實現股息持續增長為目標，並將約一半的基本溢利用以派發普通股息。

策略性社區營造規劃

我們的港幣一千億元投資計劃中，港幣三百億元將投放於香港，用以持續營建太古坊及太古廣場的投資項目。我很高興向各位匯報，太古坊重建計劃進展良好，最新的甲級辦公樓太古坊二座將於今年稍後落成。

受疫情影響，整體辦公樓物業市場仍然疲弱。然而，潛在租戶趨於提升辦公室的質素，愈加重視工作場所的可持續性和員工身心健康需要，對具備這些條件的太古坊（尤其是太古坊一座和太古坊二座兩座最新落成的辦公樓）更為有利。太古地產一直專注於設計先進靈活的辦公空間結合頂尖配套及環保設施，而這些配備使太古坊成為廣受推崇的優質商業發展項目。

正因如此，我們不斷投放資源於太古坊。耗資港幣一百五十億元的太古坊重建計劃現已進入最後階段；我們亦已成功收購仁孚工業大廈，

並就鰂魚涌多座樓宇申請強制售賣，藉此增加我們的獨特優勢，繼續推進社區營造策略，進一步鞏固太古坊的國際商業區地位。

太古地產的香港辦公樓物業組合表現繼續保持堅穩。未來數年我們將按發展藍圖擴大太古廣場物業組合，充分發揮金鐘這個交通樞紐四通八達、日益重要的優勢。位於太古廣場三座對面的最新甲級辦公樓發展項目進展良好，落成後將為整個太古廣場物業組合增添約二十一萬八千平方呎的辦公樓樓面。

二零二一年底香港零售市場開始復甦，但受到二零二二年一月爆發的第五波疫情所窒礙。儘管如此，太古地產旗下商場仍錄得近百分之百的租用率；而市道亦因香港特別行政區政府（下稱「香港特區政府」）消費券計劃以及壓抑已久的本地購買力而漸見復甦。我們會繼續投資旗下商場，推出各式各樣的創新措施，藉以凝聚動力促使零售持續向好。

住宅物業方面，香港市場平穩發展，需求保持堅穩。我們的最新項目 **EIGHT STAR STREET** 預售銷情理想，太古地產多個新發展項目將於四年內陸續落成。此外，我們很高興最近投得灣仔皇后大道東 269 號的住宅用地，該用地是香港特區政府今年賣地計劃中少數的港島住宅用地之一。

東南亞地區方面，我們位於雅加達的 **Savyavasa** 項目今年較早前正式動工，另外越南胡志明市兩個少數股權投資項目 **The River** 及 **Empire City** 的進展良好。公司已撥出港幣二百億元作包括住宅物業買賣方面的策略性投資，務求把握每個商機，充分發揮我們在香港和東南亞高尚住宅物業發展項目的品牌效應。我們準備擴大四個東南亞核心城市的營商規模，包括新加坡、曼谷、雅加達

及胡志明市。這些城市的中產階層均偏好較高尚的住宅物業。太古地產在當地的團隊正積極物色合適的合作夥伴和優質地皮，以開拓日後投資及發展的機遇。

我們的酒店業務仍受疫情影響，但我們致力在多個新城市拓展業務，管理非集團擁有發展項目的酒店業務，進展良好，並計劃在深圳及東京以「居舍系列」品牌營運兩間由第三方擁有的新酒店。

中國內地的發展前瞻

二零二二年首六個月，中國內地再次出現疫情，當局收緊管制措施，導致我們個別物業項目營運面對挑戰，儘管如此我們於二零二二年上半年的租金收入仍然錄得增長，反映三里屯太古里西區及前灘太古里正式營運所帶來的收入貢獻，以及年初中國內地需求和零售銷售強勁。

我們太古滙及太古里的品牌優勢帶動了中國內地業務蓬勃發展，目前合共營運六個項目，今年較早前更宣佈籌建綜合發展項目西安太古里項目，成為太古地產在中國內地第七個項目。我們未來十年總值港幣一千億元的投資計劃中，將有百分之五十投放在中國內地的投資項目。

我們非常高興有機會在西安古城興建太古里。這是太古地產首次落戶西安的大型投資項目，選址毗鄰聯合國教科文組織世界文化遺產。項目彰顯我們迅速在中國內地建立優良信譽，令「太古地產」這個品牌在當地備受尊崇。

放眼區內，大灣區長足發展，而且對香港具有重大策略意義，該區將是未來的投資重點。我們去年宣佈有意於位處河畔、風景宜人的廣州市聚龍灣片區發展商業項目。我們

最近亦宣佈開設一間由第三方擁有、位於深圳灣的全新高尚酒店。該酒店將由太古酒店管理，是屢獲殊榮的「居舍系列」的第五間酒店。

太古地產去年與持有張園業權的上海靜安置業集團成立合資管理公司，共同活化鄰近興業太古滙的上海靜安區張園石庫門歷史建築群。雖然上海疫情再現，但我們仍著力推進項目，張園第一期預計於二零二二年第四季開業。在北京的頤堤港二期工程進展順利，該項目是我們將頤堤港打造成中國首都最優越的辦公樓地段之一的整體規劃一部分。

太古地產在中國內地的成績斐然，箇中要素是我們致力與各地政府夥伴和我們所處的社區建立互信。我們營造不同凡響的項目，促進社區活化衍變，讓這些地方成為當地人顧盼自豪的地標，憑著優越往績不斷在區內提升太古地產品牌的知名度。

結語

儘管疫情的負面影響尚未消退，但我們對中長期前景依然充滿信心。疫情無疑會繼續對業務構成影響，但公司的財務狀況穩健、根基扎實，定可駕馭此短期問題。

展望未來，我們將透過港幣一千億元的投資計劃繼續鞏固公司的核心資產和開拓新的投資機遇，目標是實現股息每年中個位數增長。

我們的業務正長足發展，實在令人鼓舞，我謹向一直支持太古地產的各位股東、租戶、業務及社區夥伴致謝，更特別感謝全體同事，懷著無比熱誠邁向公司的長遠願景，推動業務增長。全賴他們的創意與努力，太古地產鑄就了五十年的雄厚基業。

主席
白德利
香港，二零二二年八月十一日

行政總裁報告

各位股東：

二零二二年上半年，疫情持續，營商環境仍然充滿挑戰，然而我們的業務維持堅穩，香港和中國內地投資組合均表現堅實。

我們過去五年的資產管理策略優化了公司的財政狀況，令公司在這短期的逆境中保持穩健。我們現正按照港幣一千億元投資計劃，積極在多個核心市場籌策連串新項目，希望在十年內陸續推行。

二零二二年是太古地產五十周年紀念，意義重大，是過去努力營造和建設社區、推動創新衍變的堅碩成果。二零二二年也標誌著香港回歸中國二十五周年，太古地產作為以港為家的公司，非常榮幸能與香港攜手共慶這個重要的里程碑。

展望未來，我們將致力擴大香港及中國內地以至東南亞的投資規模，同時繼續在可持續發展表現上領先同儕，積極推行業務數碼化轉型，透過這些重點工作推動長遠發展。

二零二二年中期業績概覽

二零二二年上半年基本溢利下跌港幣三億七千三百萬元至港幣四十一億四千萬港元，主要反映出香港非核心資產的溢利減少。二零二二年上半年的經常性基本溢利為港幣三十六億四千三百萬元，而二零二一年上半年則為港幣三十七億一千六百萬元。

二零二二年上半年來自物業投資的經常性基本溢利略為下降，主要反映香港零售租金收入減少及營運成本上漲，但部分被中國內地零售租金收入增加所抵銷。

香港的辦公樓市場疲弱，反映需求下降及商業活動減少，在二零二二年第一季爆發第五波疫情期間尤甚。然而隨著當局逐步放寬社交距離措施，租務情況有所改善。集團旗下太古坊部分辦公樓仍可錄得續約租金上調，而整體辦公樓物業組合維持堅穩，租用率高企。

二零二二年第一季，香港多項社交距離措施對零售市場造成嚴重影響，包括限制堂食人數及強制關閉某些店舖及場所。期內，集團旗下商場的租戶銷售額和人流均大幅下降。然而四月中限制措施逐步放寬，加上香港特區政府推出消費券計劃，情況開始好轉。

中國內地方面，年初零售銷售十分暢旺，但二零二二年第二季疫情再現，當局實施多項應對措施，對我們旗下商場造成不同程度的影響，其中上海及北京尤其嚴重。儘管集團項目所在城市實施相關的防疫措施，我們中國內地的辦公樓物業組合仍保持堅穩。

二零二二年上半年，我們的物業買賣錄得輕微經常性基本虧損，主要來自香港 EIGHT STAR STREET 住宅發展項目的銷售及市場推廣開支。香港及中國內地酒店的業務持續受疫情及相關旅遊限制影響。

前瞻未來

展望二零二二年下半年，香港辦公樓樓面的需求預計疲弱，反映空置率上升及新供應增加，但我們預期企業追求更佳質素的辦公室的趨勢將會持續。假若與國際及中國內地逐漸恢復通關和金融市況好轉，市場對甲級辦公樓樓面的需求應會增加，當中金融及專業服務機構的需求尤其顯著。

太古坊是一個不斷衍變的活力社區，我們正在區內發展如太古坊二座般高規格的新辦公樓，以配合未來的工作模式。太古坊二座預租進展良好，承租率接近百分之五十。瑞士私人銀行瑞士寶盛為太古坊二座的首個主要租戶，租用九萬二千平方呎辦公樓樓面；更多策略性租戶將進駐，包括一個租用超過十五萬平方呎辦公樓樓面的主要租戶，是港島近年最大規模的辦公樓租賃之一。

與此同時，香港太古廣場物業組合亦會繼續向東伸延。太古廣場三座對面的新辦公樓興建進展順利，落成後將為我們的物業組合提供約二十一萬八千平方呎額外辦公樓樓面。

太古地產於六月投得灣仔皇后大道東 269 號住宅地皮。這幅土地位置優越，是區內發展高尚住宅項目的理想選址。

零售方面，若香港持續逐步放寬社交距離措施，我們估計集團旗下商場的整體人流和零售銷售額會繼續回升，香港特區政府推出的第二階段消費券計劃亦有助刺激零售市場。我們將繼續在旗下零售商場推出購物優惠以維持良好勢頭，但零售市場全面復甦仍取決於能否全面與中國內地恢復通關。

儘管我們項目所在的中國內地個別城市均再次出現疫情，但我們預期市場對零售樓面的需求可保持平穩，並會在今年下半年逐漸向好。我們亦預期奢侈品牌零售商對廣州及成都的零售樓面需求殷切，而上海的奢侈時裝、化妝品和生活品味零售商及餐飲租戶的需求亦會平穩。北京的零售銷售及零售樓面需求預期在二零二二年下半年穩步復甦。

假若疫情防控措施陸續放寬，北京、上海和廣州的辦公樓需求及市場氣氛可望於二零二二年下半年好轉。然而，上海及廣州的辦公樓樓面持續增加，特別在新興的非核心地區，這趨勢對租金構成下行壓力。

太古地產正透過最新的投資規劃，加快擴展中國內地的業務，於今年較早前落實了西安市首宗大型投資。這是一個以零售為主導的太古里項目，專為小雁塔歷史文化片區而設計。大灣區的發展潛力非凡，我們正尋找機遇將太古里及太古滙品牌引入深圳。

酒店業務的前景仍然充滿挑戰，復甦進程取決於中國內地與香港全面恢復通關和旅遊限制措施放寬，而我們已積極展開酒店管理業務擴展策略，重點是透過酒店管理營運合約模式，將集團兩個獨特的酒店品牌引進其他城市。集團將會在深圳灣開設最新「居舍系列」酒店，於深圳擴大業務版圖，預計於二零二五年開幕。該酒店位於一個重要的商業樞紐，有助滿足旅客對深圳高尚居停的殷切需求。

此外，我們很高興能把「居舍系列」帶到東京，標誌著首家「居舍系列」酒店落戶中國以外的城市。新酒店坐落於著名的澀谷區，讓這個新市場的顧客體驗「居舍系列」品牌的獨特設計和卓越服務。

太古地產也憑藉其高尚住宅品牌在香港和東南亞開拓新機遇。香港多個新發展項目均進展順利，包括位於黃竹坑、灣仔及柴灣的項目；雅加達和胡志明市的投資項目亦按計劃進行，此外會繼續在東南亞尋找新商機。

美國邁阿密本地需求強勁，零售銷售持續增長。

可持續發展及數碼創新表現領先同業

太古地產自二零一六年推行《2030可持續發展策略》以來，一直全力以赴，矢志成為可持續發展表現領先同業的發展商。去年我們在道瓊斯可持續發展世界指數中高踞亞洲區同業中的首位及全球第七位。我們亦已訂立多項進取目標繼續作出貢獻，以期為實現將暖化升幅控制在 1.5°C 以內的全球減碳目標出一分力。

上述減碳目標已廣泛融入我們物業組合的各個層面，我們認為是適當時候與租戶夥伴協作，在可持續發展路上同行。很多租戶亦有其提升環境、社會及管治表現的承諾，我們亦樂於提供工具和支援服務，協助他們達成目標。

我們於今年較早前推出《環境績效約章》，這個租戶與業主合作計劃支持租戶改善裝修和翻新工程，同時協助租戶蒐集資料及調節營運模式，從而不斷提升可持續發展表現。計劃亦包括環保辦公室傢俬管理服務，租戶可選購優質的重用辦公室傢俬，促進香港循環經濟。我們又繼續推行綠色廚房計劃，我們的團隊與零售餐飲租戶在籌備裝修期間緊密合作，務求減少耗能和用水，以及改善廢物管理措施。

我們的可持續發展出色的表現同時反映於數碼化轉型上。我們的 New Ventures 部門自二零二零年至今一直推動集團旗下的業務加快採用新興科技，並管理一個五千萬美元的企業創投基金，在世界各地投資於潛質優厚科技初創企業，並與業內具領先思維的領袖人物保持聯繫交流，物色合適的創新技術，以助太古地產作出審慎的財務及策略性投資，支持業務發展。

五十年的成功故事

我們將於二零二二年以「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.) 為主題舉辦五十周年誌慶活動。太古地產的成功有賴旗下團隊及各界持份者支持，我們很榮幸與他們一起跨越半世紀的重要里程碑，一同分享努力的成果。

今年我們希望以多種別開生面的文化藝術進行慶祝，並與長期夥伴巴塞爾藝術展及維多利亞與艾爾伯特博物館緊密合作，當中包括與後者在香港及中國內地的商場舉辦巡迴展覽。

我們亦委託了十位來自不同國家的藝術家創作一系列以「原創性」(Originality) 為主題的五十周年誌慶 NFT 藝術品，這些精彩作品將在今年稍後以 art drops 形式免費送出。

太古地產一向重視扶助年青一代發展，今年的五十周年慶祝活動之一是與香港故宮文化博物館攜手贊助為期兩年的「雙城青年文化人才交流計劃」。本計劃旨在促進香港和北京的青年人互相連繫和在文化意念及創新思維上融匯交流，培育兩地的新一代卓越領導人才。

年內我們啟動了二零二二年度的太古地產 Placemaking Academy，一如去年為多位學生提供為期六個月的實習培訓，由他們以環保概念為社區策劃「白色聖誕市集」，令這個節慶活動更添意義。以往 Placemaking Academy 的畢業學員都曾獲獎項殊榮，我們相信在未來六個月，我們安排的大師班及實習指導將讓今屆學員獲益良多。

公司愛心大使計劃一直推展各式各樣的義工活動，令我們深感自豪。另外，位於鰂魚涌海濱的全新社區空間「舍區」(Quarryside) 由太古地產就項目的設計、施工及未來運作

提供諮詢意見，預計於二零二三年初開幕。「舍區」由聖雅各福群會管理，獲太古基金撥款港幣一千五百萬元作營運經費，落成後將成為舉辦各類活動的全新場地，令太古地產扎根的鰂魚涌社區更富凝聚力。

結語

疫情持續令我們在業務上仍然面對極大困難，特別是零售和酒店業務。然而，我們在所有業務範疇均打好良好根基，而且財政實力堅穩，長遠而言我們的物業組合仍會穩步增長，並可投放資源開拓新機遇。

太古地產過去五十年用心營造社區，促進活化衍變，創下引以自豪的佳績。我們感謝各位股東、商業合作夥伴和廣大社區沿路不斷支持。我們也很榮幸太古地產今年再次得到人力資源機構 **Randstad** 嘉許，獲評選為二零二二年香港最具吸引力僱主。

過去幾年艱困重重，我們的員工一直與公司風雨同路，這支優秀團隊是我們最大的驕傲。他們是集團最寶貴的資產，我衷心感激他們五十年來精誠致志，為太古地產的發展作出貢獻。

行政總裁

彭國邦

香港，二零二二年八月十一日

業務評述

	截至		截至十二月
	六月三十日止六個月		三十一日止年度
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	3,039	3,075	6,193
零售物業	2,781	2,875	5,785
住宅	183	247	474
其他收入 ⁽¹⁾	50	50	102
物業投資	6,053	6,247	12,554
物業買賣	383	2,394	2,443
酒店	262	427	894
總收入	6,698	9,068	15,891
營業溢利/（虧損）			
物業投資			
來自營運	4,047	4,303	8,283
出售投資物業權益	31	302	1,185
投資物業估值收益/（虧損）	701	(2,525)	(1,947)
物業買賣	218	496	492
酒店	(137)	(109)	(174)
營業溢利總額	4,860	2,467	7,839
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	473	817	1,788
公司股東應佔溢利	4,319	1,984	7,121

(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呈報溢利與基本溢利的對賬。此等對賬項目主要是就投資物業估值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。二零二二年上半年，集團在香港和美國的投資物業分別錄得物業估值收益淨額港幣八億一千萬元及港幣一億八千二百萬元，而中國內地的投資物業則錄得物業估值虧損淨額港幣二億三千七百萬元。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。歸類為投資物業的使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利對賬	註	截至		截至十二月
		六月三十日止六個月		三十一日止年度
		二零二二年	二零二一年	二零二一年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		4,319	1,984	7,121
有關投資物業的調整：				
投資物業估值（收益）/虧損	(a)	(755)	2,058	708
投資物業的遞延稅項	(b)	213	521	1,027
出售投資物業權益的變現估值收益/（虧損）	(c)	299	(134)	585
集團自用投資物業折舊	(d)	11	11	23
非控股權益應佔估值變動減遞延稅項		75	44	59
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)	20	23	49
一間持有作為一項綜合發展項目部分的酒店之減值虧損	(f)	-	22	22
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(g)	(42)	(16)	(53)
公司股東應佔基本溢利		4,140	4,513	9,541
出售資產的溢利		(497)	(797)	(2,389)
公司股東應佔經常性基本溢利		3,643	3,716	7,152

註：

- (a) 此即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。
- (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估值變動的遞延稅項，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。此外，還包括因集團內部轉讓投資物業而產生的若干稅項調整。
- (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，估值收益/（虧損）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。
- (f) 根據香港會計準則第 40 號，酒店物業按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損撥備（而非按公平值）入賬。如果香港會計準則第 40 號不適用，作為綜合物業發展部分而長期持有的全資及合資酒店物業應作為投資物業入賬。因此，其價值的任何增加或減少須記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (g) 香港財務報告準則第 16 號修訂了香港會計準則第 40 號中有關投資物業的定義，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，並規定集團必須將該等使用權資產以公平值入賬。該等使用權資產之攤銷計入基本溢利。

基本溢利

基本溢利變動	港幣百萬元
二零二一年上半年基本溢利	4,513
來自出售資產的溢利減少	(300)
來自物業投資的溢利減少	(65)
來自物業買賣的虧損減少	6
來自酒店的虧損增加	(14)
二零二二年上半年基本溢利	4,140

二零二二年上半年股東應佔呈報溢利為港幣四十三億一千九百萬元，二零二一年上半年則為港幣十九億八千四百萬元。

主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利由二零二一年上半年的港幣四十五億一千三百萬元減少港幣三億七千三百萬元至二零二二年上半年的港幣四十一億四千萬元，主要反映出售香港停車位的溢利下跌。

二零二二年上半年經常性基本溢利（不包括出售資產的溢利）為港幣三十六億四千三百萬元，二零二一年上半年則為港幣三十七億一千六百萬元。

二零二二年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利略為下跌，主要反映香港零售租金收入減少（其中一部分反映了過往年度提供予租戶的租金支援之攤銷）及營運成本上漲，部分被中國內地零售租金收入增加所抵銷。在香港，儘管疫情令市場疲弱，但辦公樓物業組合表現堅穩，租用率高企。零售物業組合受第五波疫情的不利影響（特別是在二零二二年第一季度），但隨著社交距離措施逐漸放寬以及香港特區政府推出消費券計劃，五月和六月份的人流和租戶銷售額有所回升。在中國內地，因疫情再現，集團的六個購物商場均受到不同程度的影響。上海的購物商場在四月和五月期間關閉，其後逐步重開；北京的零售銷售同樣受到於五月和六月重現的疫情所帶來的不利影響。二零二二年上半年物業買賣錄得的輕微基本虧損，主要來自香港 EIGHT STAR STREET 的銷售和市場推廣開支。由於香港和中國內地的酒店業務持續受疫情和相關旅遊限制影響，酒店的虧損增加。

主要業務發展

二零二二年一月，位於佛羅里達州羅德岱堡的物業經已完成出售。

二零二二年三月，集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序成功以約人民幣二十五億七千五百萬元之對價獲取一幅位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售和文化設施，以及酒店、服務式公寓和商業公寓。

二零二二年三月，集團獲得香港鰂魚涌仁孚工業大廈的全數擁有權。如集團在強制售賣中成功投得毗鄰的華廈工業大廈，該兩幅用地擬重建作辦公樓及其他商業用途。

二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。集團持有的東薈城項目權益因此由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

二零二二年六月，集團通過政府土地招標，以約港幣十九億六千二百萬元的代價收購位於香港灣仔皇后大道東 269 號的地皮。該用地將主要發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千二百平方呎。

二零二二年七月和八月，太古酒店宣佈計劃於東京和深圳開設兩間全新「居舍系列」酒店。該兩間酒店由第三方擁有，將由太古酒店管理。

物業組合概覽

於二零二二年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千二百八十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千九百一十萬平方呎為投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千二百九十萬平方呎及發展中或持作未來發展的投資物業約六百二十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約有一千三百九十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓和零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，集團在北京、廣州、成都、上海及西安的優越地段持有七個大型商業發展項目的權益。該等項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千三百一十萬平方呎（其中九百六十萬平方呎經已落成）。集團在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密的 **Brickell City Centre** 項目。

下表列出於二零二二年六月三十日，集團應佔投資物業及酒店組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

已落成投資物業及酒店
(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	8.7	2.6	0.8	0.6	-	12.7
中國內地	2.9	5.4	1.1	0.2	-	9.6
美國	-	0.3	0.3	-	-	0.6
總計	11.6	8.3	2.2	0.8	-	22.9

發展中或持作未來發展的投資物業及酒店
(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	1.2	-	-	-	-	1.2
中國內地	-	-	-	-	3.5	3.5
美國	-	-	-	-	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	1.2	-	-	-	5.0	6.2

投資物業及酒店總計
(集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 ⁽¹⁾	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	12.8	8.3	2.2	0.8	5.0	29.1

(1) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內；在適用的情況下，租賃土地的部分記入使用權資產。

(2) 該物業記入財務報表的持作發展物業內。

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 的已落成供出售單位。正在發展中的住宅項目共有六個（三個在香港，一個在印度尼西亞及兩個在越南）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

下表列出於二零二二年六月三十日，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 ⁽¹⁾	發展中或 持作未來發展	總計
香港	0.0	0.7	0.7
美國及其他地區	-	3.0	3.0
總計	0.0	3.7	3.7

(1) 已落成的發展項目包括香港的 EIGHT STAR STREET。

下表為集團按地域劃分的應佔已落成投資物業的總樓面面積（不包括酒店）、租金收入總額及所用資產淨值分析。

	已落成投資物業總樓面面積 (不包括酒店)		應佔 租金收入總額		所用資產淨值	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月	截至 二零二一年 十二月三十一日止 年度	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	香港	57%	57%	59%	60%	80%
中國內地	41%	41%	39%	37%	18%	18%
美國及其他地區	2%	2%	2%	3%	2%	2%
總計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

投資物業 — 香港

辦公樓

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成辦公樓物業組合總樓面面積合共為九百萬平方呎。於二零二二年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣三十億一千一百萬元。於二零二二年六月三十日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業估值為港幣一千八百一十一億三千九百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千七百一十四億零六百萬元。

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 (於二零二二年 六月三十日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古坊 - 港島東中心及太古坊一座	2,550,379	98%	100%
太古坊 - 其他辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	94%	50%/100%
其他 ^{(2),(3)}	1,158,595	88%	26.67%/50%/100%
總計	9,032,124		

(1) 包括集團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、栢克大廈（持有百分之五十權益）、皇后大道東 8 號（全資擁有）、軒尼詩道 28 號（全資擁有）及 South Island Place（持有百分之五十權益）。

(3) 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。集團持有東薈城一座的權益因此項交易由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

二零二二年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣二十八億四千三百萬元，較二零二一年同期減少百分之一。辦公樓市道疲弱，連續八個季度錄得負吸納量，反映需求低迷及商業活動減少（特別是在二零二二年第一季度第五波疫情期間）。然而，隨著四月中防疫措施逐步放寬，租賃業務開始回升。儘管租金面臨下行壓力，但部分太古坊物業的續約租金因為租戶尋求優質辦公樓樓面而上升。我們的整體辦公樓物業組合堅穩，租用率維持高企，於二零二二年六月三十日的租用率為百分之九十六。

下表列出於二零二二年六月三十日，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） (於二零二二年六月三十日)

銀行業/金融/證券/投資	29.0%
貿易	17.1%
專業服務（會計/法律/管理顧問/公司秘書）	14.7%
保險	10.1%
科技/媒體/電訊	9.6%
地產/建築/物業發展/建築設計	8.0%
廣告及公共關係	1.4%
其他	10.1%

於二零二二年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二二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二十四。

香港辦公樓市場展望

鑒於空置率上升及新供應增加，預計香港辦公樓市道在二零二二年下半年疲弱。中區和九龍東的競爭加劇，亦會對租金構成下行壓力。然而，隨著潛在租戶提升辦公室的質素，愈加重視工作場所的可持續性和員工身心健康需要，預料這追求更佳質素的趨勢會讓我們受惠。假若與國際及中國內地逐漸恢復通關和金融市況好轉，市場對甲級辦公樓樓面的需求應會增加，當中金融及專業服務機構的需求尤其顯著。

太古坊二座預租進展良好，承租率接近百分之五十。除瑞士寶盛外，更多策略性租戶將進駐，包括一個租用超過十五萬平方呎辦公樓樓面的主要租戶，是港島近年最大規模的辦公樓租賃之一。

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）於二零二二年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三點七將於二零二二年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十七點八的租約將於二零二三年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二二年六月三十日）

二零二二年七月至十二月	3.7%
二零二三年	17.8%
二零二四年及以後	78.5%

零售

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合共為三百二十萬平方呎。二零二二年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十億五千八百萬元。於二零二二年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百四十九億二千六百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百六十億五千三百萬元。

香港零售物業組合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，太古廣場購物商場及太古城中心由集團全資擁有。期內，集團持有的東薈城發展項目（包括東薈城名店倉）的權益由百分之二十增加至百分之二十六點六七，商場由集團管理。

香港零售市道在二零二一年底開始復甦，但受到今年一月時爆發的第五波疫情所窒礙。在二零二二年第一季度，零售市場受食肆營業限制及強制關閉特定店舖及場所等社交距離措施嚴重影響。期內我們商場租戶的銷售額和人流均大幅下降，入境旅客少，租賃活動低迷。不過，隨著社交距離措施逐步放寬，加上香港特區政府推出消費券計劃，壓抑已久的需求令本地消費自二零二二年第二季度中期出現復甦跡象。上半年整體上，太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額分別下降百分之二、百分之五及百分之二。

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 (於二零二二年 六月三十日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	96%	100%
太古城中心	1,096,898	100%	100%
東薈城名店倉 ⁽¹⁾	803,582	100%	26.67%
其他 ^{(1), (2)}	549,558	100%	26.67%/60%/100%
總計	3,161,220		

(1) 二零二二年三月，集團收購東薈城發展項目額外百分之六點六七權益。集團持有東薈城名店倉及東堤灣畔的店舖之權益因此項交易由百分之二十增加至百分之二十六點六七。

(2) 主要包括太古城的店舖及星域軒零售店舖（全資擁有）、港運城零售店舖（持有百分之六十權益）及東堤灣畔的店舖。

二零二二年上半年，香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十億零二百萬元，較二零二一年同期減少百分之十，反映第五波疫情帶來的影響，部分亦反映過往年度提供的租金支援之攤銷。

我們因應個別情況為租戶提供特定期限的租金支援，按其剩餘租賃期攤銷。二零二二年上半年的現金租金支援較二零二一年同期減少。若按現金租金支援計算，期內的應佔租金收入總額減少百分之二。

期內購物商場近乎全部租出。

下表列出於二零二二年六月三十日，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）
（於二零二二年六月三十日）

時裝及配飾	29.3%
餐飲	20.2%
百貨公司	15.2%
超級市場	3.8%
電影院	4.2%
珠寶及鐘錶	1.9%
溜冰場	0.9%
其他	24.5%

於二零二二年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二二年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔香港零售總樓面面積約百分之二十六。

香港零售市場展望

假若隨著本地社交距離措施逐步放寬，預計整體人流和租戶銷售將繼續改善；香港特區政府發放的第二階段消費券會有助刺激零售銷售。我們亦在旗下商場推出購物優惠以支持推動本地消費並維持良好勢頭，但零售市場全面復甦仍取決於全面恢復通關。

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）於二零二二年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之六點五將於二零二二年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十八點三的租約將於二零二三年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二二年六月三十日）

二零二二年七月至十二月	6.5%
二零二三年	28.3%
二零二四年及以後	65.2%

住宅物業

已落成住宅物業組合包括太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的 STAR STUDIOS 及數個位於港島區和大嶼山的高尚獨立屋，總樓面面積約六十萬平方呎。於二零二二年六月三十日，住宅物業組合入住率約為百分之七十。集團住宅投資物業的需求主要來自本地市場，亦受到疫情影響。

發展中的投資物業

太古坊二座

太古坊重建計劃第二階段的「太古坊二座」是一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓。該項目按照最高的可持續性標準建造，獲得 LEED、WELL 和 BEAM Plus 的鉑金評級預認證。室內裝修工程正在進行中，預計將於今年稍後落成。

皇后大道東 46-56 號

這幅位於灣仔的辦公樓用地的發展規劃許可已於二零一八年獲批，面積約一萬四千四百平方呎，擬發展項目的總樓面面積約為二十一萬八千平方呎。項目正進行上蓋工程，預計於二零二三年落成。

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，集團就該兩幅鰂魚涌用地申請強制售賣。二零二二年三月，集團收購仁孚工業大廈餘下的權益，取得該用地的全部擁有權。如集團成功在強制售賣中投得華廈工業大廈用地，該兩幅用地將重建作總樓面面積約七十七萬九千平方呎的辦公樓及其他商業用途。

鰂魚涌英皇道 983-987A 號及濱海街 16-94 號

二零一八年，一間集團持有百分之五十權益的合資公司就該鰂魚涌用地申請強制售賣。如該合資公司於強制售賣中成功投得該用地，按照適用的城市規劃管制，預計可重建作住宅及零售用途，總樓面面積約四十四萬平方呎。

海灣街 9-39 號及糖廠街 33-41 號

二零二二年六月，集團就該幅鰂魚涌用地申請強制售賣。用地總面積約二萬零六十平方呎。我們正在審視其發展規劃，視乎集團能否成功在強制售賣中成功投得該幅用地。

太古城停車位

集團自二零二零年十一月起推售位於香港太古城住宅項目的二千五百三十個停車位。截至二零二二年八月九日，已售出一千四百零五個停車位。一千三百六十六個停車位的銷售經已確認，其中一百六十四個於二零二二年上半年確認，預計三十九個停車位的銷售將於二零二二年下半年確認。

投資物業 — 中國內地

概覽

中國內地物業組合樓面面積合共為二千一百萬平方呎（其中集團應佔權益為一千三百一十萬平方呎）。已落成物業約一千四百萬平方呎，七百萬平方呎正在發展中。二零二二年上半年，中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣二十七億八千五百萬元。於二零二二年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣一千零七十五億三千萬元，其中集團應佔權益為港幣七百零四億六千九百萬元。

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積（平方呎）			規劃中	應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他		
<i>已落成</i>					
北京三里屯太古里	1,789,000	1,619,537	169,463	-	100%
廣州太古滙	3,782,327	3,272,893	509,434	-	97%
北京頤堤港	1,886,865	1,528,564	358,301	-	50%
成都遠洋太古里	1,661,725	1,465,217	196,508	-	50%
上海興業太古滙	3,536,619	3,148,792	387,827	-	50%
上海前灘太古里	1,188,727	1,188,727	-	-	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	-	-	100%
其他	2,917	1,458	1,459	-	100%
小計	13,939,027	12,316,035	1,622,992	-	
<i>發展中</i>					
北京頤堤港二期 ⁽²⁾	4,045,514	-	-	4,045,514	35%
西安太古里 ⁽³⁾	2,971,607	-	-	2,971,607	70%
小計	7,017,121	-	-	7,017,121	
總計	20,956,148	12,316,035	1,622,992	7,017,121	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。

(2) 以辦公樓為主導的綜合發展項目，發展方案正在規劃中，計劃分兩個階段於二零二五年年中及二零二六年落成。

(3) 以零售為主導的綜合發展項目，發展方案正在規劃中，計劃於二零二五年落成。

二零二二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十七億八千四百萬元，較二零二一年同期增加百分之三，反映三里屯太古里西區正式營運所帶來的收入貢獻以及中國內地疫情重現前第一季度零售市場的強勁表現。

零售

中國內地已落成零售物業組合總樓面面積合共為七百九十萬平方呎（其中集團應佔權益為五百四十萬平方呎）。二零二二年上半年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額增長百分之九至港幣二十三億零五百萬元。撇除租金支援攤銷和人民幣幣值的變動，應佔租金收入總額上升百分之七。於二零二二年六月三十日，集團中國內地已落成零售物業估值為港幣六百六十八億五千七百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百八十八億八千一百萬元。

這物業組合包括集團全資擁有的北京三里屯太古里及廣州滙坊、持有百分之九十七權益的廣州太古滙，以及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港、成都遠洋太古里、上海興業太古滙及上海前灘太古里。

中國內地已落成零售物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100% 為基準計)	租用率 (於二零二二年 六月三十日)	應佔權益
北京三里屯太古里 ⁽¹⁾	1,619,537	98%	100%
廣州太古滙	1,529,392	99%	97%
北京頤堤港	939,493	100%	50%
成都遠洋太古里	1,355,360	96%	50%
上海興業太古滙	1,173,459	98%	50%
上海前灘太古里 ⁽²⁾	1,188,727	91%	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
總計	7,896,815		

(1) 包括二零二一年十二月正式開幕的三里屯太古里西區。

(2) 包括分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面。

在中國內地，零售銷售在年初表現強勁，加上三里屯太古里西區及前灘太古里正式營運所帶來的收入貢獻。不過，集團的六個購物商場在二零二二年第二季度受到疫情再現及項目所在城市（尤其是上海和北京）的相關防疫措施不同程度的影響。上海的零售店舖在四至五月期間關閉，其後逐漸重新開放。北京的零售銷售受五月和六月重現的本土疫情不利影響。撇除三里屯太古里西區及前灘太古里，二零二二年上半年集團中國內地應佔零售銷售額下跌百分之十九。北京三里屯太古里、廣州太古滙、北京頤堤港、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額於二零二二年上半年分別下跌百分之二十六、百分之七、百分之二十五、百分之八及百分之五十三，而中國內地二零二二年上半年的整體零售銷售額亦較二零二一年同期下跌百分之一。

二零二二年上半年集團中國內地零售物業租金收入總額增加百分之三至港幣十五億八千六百萬。我們因應個別情況為租戶提供特定期限的租金支援，租金支援已按其剩餘租賃期攤銷。撇除租金支援攤銷和人民幣幣值的變動，租金收入總額上升百分之一。

下表列出於二零二二年六月三十日，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） （於二零二二年六月三十日）

時裝及配飾	42.8%
餐飲	25.4%
電影院	5.3%
超級市場	4.5%
珠寶及鐘錶	2.5%
其他	19.5%

於二零二二年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二二年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地零售總面積約百分之十八。

儘管在五月份和六月某些日子因零售商舖關閉及堂食暫停影響，北京三里屯太古里的租金收入總額在二零二二年上半年增加，反映三里屯太古里西區正式營運所帶來的收入貢獻以及租戶組合的優化。零售銷售額下跌百分之二十六。於二零二二年六月三十日，包括三里屯太古里西區在內的租用率為百分之九十八。

二零二二年上半年，廣州太古滙的租金收入總額和零售銷售額較二零二一年上半年分別減少百分之二及百分之七，反映疫情的影響。商場於二零二二年六月三十日的租用率為百分之九十九；租戶組合已經優化。

北京頤堤購物商場於二零二二年六月三十日的租用率為百分之一百。二零二二年上半年零售銷售額減少百分之二十五；租戶組合已經優化。

成都遠洋太古里二零二二年上半年的租金收入總額與二零二一年同期相若；零售銷售額減少百分之八。於二零二二年六月三十日，租用率為百分之九十六。

上海興業太古滙二零二二年上半年的租金收入總額與二零二一年同期相若。受惠於租戶組合優化和人流增加，直至三月份當地疫情再度出現前，二零二二年首兩個月的零售銷售額上升。零售店舖在四月和五月份關閉，其後逐漸重新開放。零售銷售額減少百分之五十三。於二零二二年六月三十日，租用率為百分之九十八。

上海前灘太古里於二零二一年九月三十日開幕。自開業至三月疫情再現前，零售銷售和人流強勁。業務自五月下旬逐步恢復。截至二零二二年六月三十日，租戶已承諾（包括簽署承租意向書）租用百分之九十一的零售樓面，百分之六十八的可出租零售樓面已開業。

中國內地零售市場展望

預料市場對零售樓面的需求將維持穩定，並在二零二二年下半年穩步復甦。在廣州和成都，預計奢侈品牌零售商對零售樓面需求殷切。在上海，預計奢侈時裝、化妝品和時尚生活品牌零售商及餐飲行業商戶對零售樓面的需求穩定；北京的零售銷售額和對零售樓面的需求預計將會穩步復甦。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二二年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十五點一將於二零二二年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十的租約將於二零二三年期滿。

零售租約期滿概況（於二零二二年六月三十日）

二零二二年七月至十二月	15.1%
二零二三年	30.0%
二零二四年及以後	54.9%

辦公樓

中國內地已落成辦公樓物業組合總樓面面積合共為四百一十萬平方呎（其中集團應佔權益為二百九十萬平方呎）。二零二二年上半年，來自中國內地辦公樓物業的應佔租金收入總額上升百分之五至港幣四億五千一百萬元。於二零二二年六月三十日，集團中國內地已落成辦公樓物業估值為港幣二百一十八億四千五百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百三十六億二千八百萬元。

這物業組合包括集團持有百分之九十七權益的廣州太古滙及各分別持有百分之五十權益的北京頤堤港及上海興業太古滙。

中國內地已落成辦公樓物業組合

	總樓面面積(平方呎) (按 100%為基準計)	租用率 (於二零二二年 六月三十日)	應佔權益
廣州太古滙	1,693,125	94%	97%
北京頤堤港	589,071	95%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	100%	50%
總計	4,110,256		

二零二二年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合租金收入總額上升百分之一至港幣一億九千一百萬元。上海的辦公樓需求在二零二二年上半年受到疫情再現的不利影響；在北京，由於核心地段辦公樓供應有限，二零二二年上半年的需求穩定；廣州的辦公樓需求疲弱，新增供應對租金造成不利影響。

下表列出於二零二二年六月三十日，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） （於二零二二年六月三十日）

銀行業/金融/證券/投資	29.9%
貿易	22.6%
科技/媒體/電訊	16.4%
專業服務	14.5%
藥品製造	7.8%
地產/建築/物業發展/建築設計	6.7%
其他	2.1%

於二零二二年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二二年六月三十日止六個月內的應佔租金收入總額計）合共租用集團應佔中國內地辦公樓總樓面面積約百分之四十七。

廣州太古滙、北京頤堤港一座及上海興業太古滙於二零二二年六月三十日的辦公樓租用率分別為百分之九十四、百分之九十五及百分之一百。

中國內地辦公樓市場展望

假若疫情防控措施陸續放寬，北京、上海和廣州的辦公樓需求及市場氣氛可望於二零二二年下半年復甦。然而，上海及廣州的辦公樓樓面持續增加，特別在新興的非核心地區，這趨勢對租金構成下行壓力。

下表列出所示期間租約期滿的中國內地辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二二年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二二年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之四點四將於二零二二年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之三十七點四的租約將於二零二三年期滿。

辦公樓租約期滿概況（於二零二二年六月三十日）

二零二二年七月至十二月	4.4%
二零二三年	37.4%
二零二四年及以後	58.2%

服務式住宅

廣州太古滙文華東方酒店、成都遠洋太古里博舍及上海興業太古滙鏞舍分別提供二十四個、四十二個及一百零二個服務式住宅單位。

二零二二年上半年服務式住宅的表現受到疫情的不利影響。於二零二二年六月三十日，廣州文華東方酒店、成都博舍和上海鏞舍的入住率分別為百分之九十二、百分之九十及百分之六十六。

中國內地服務式住宅市場展望

預期服務式住宅在二零二二年下半年的表現將因應疫情狀況逐漸恢復。

發展中的投資物業

北京頤堤港二期

頤堤港二期是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積約為四百萬平方呎，是與遠洋集團共同發展的辦公樓主導綜合發展項目。項目計劃分兩個階段，分別於二零二五年及二零二六年落成。打樁工程經已完成，現正進行地基工程。集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

西安太古里

二零二二年三月，由一個集團持有百分之七十權益的聯合體通過政府土地掛牌出售程序獲取一幅位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的土地之土地使用權。該幅土地總佔地面積約一百三十萬平方呎，預計將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目西安太古里項目，包括零售和文化設施，以及酒店、服務式公寓和商業公寓，估計地面及地下空間總樓面面積約為三百萬平方呎，尚待進一步規劃。項目預計於二零二五年落成。該聯合體是與西安城桓文化投資發展有限公司共同組建。

下表列出中國內地已落成物業組合預計應佔樓面面積。

中國內地已落成物業組合的應佔樓面面積			
總樓面面積 (平方呎)	二零二二年至 二零二四年	二零二五年	二零二六年 及以後
北京三里屯太古里	1,789,000	1,789,000	1,789,000
廣州太古滙	3,668,857	3,668,857	3,668,857
北京頤堤港	943,434	943,434	943,434
成都遠洋太古里	830,864	830,864	830,864
上海興業太古滙	1,768,311	1,768,311	1,768,311
上海前灘太古里	594,364	594,364	594,364
北京頤堤港二期	-	778,508	1,415,930
西安太古里	-	2,080,125	2,080,125
廣州滙坊	90,847	90,847	90,847
其他	2,917	2,917	2,917
總計	9,688,594	12,547,227	13,184,649

其他

上海張園

二零二一年，集團與上海靜安置業（集團）有限公司成立一間合資管理公司。這間集團持有百分之六十權益的公司參與活化及管理上海靜安區張園石庫門歷史建築群。建築群在活化升級後，地面總樓面面積為六十四萬五千八百四十平方呎，地下空間為七十五萬三千四百八十平方呎，其中十九萬七千平方呎的地下空間將作商業用途。項目包括四十三組、約一百七十幢兩層或三層高的石庫門建築，連接三條地鐵綫及上海興業太古滙。於二零二二年六月三十日，建築及翻新工程正在進行中，活化升級計劃分兩期於二零二二年第四季及二零二五年竣工及開幕。集團並無擁有該建築群的權益。

投資物業 – 美國

概覽

邁阿密 Brickell City Centre

Brickell City Centre是位於美國邁阿密 Brickell金融區的城市綜合發展項目，佔地五十萬四千零一十七平方呎（約十一點六畝）。

Brickell City Centre發展項目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，均於二零二零年售出）、一間包括服務式住宅並由太古酒店管理的酒店（邁阿密東隅，已於二零二一年售出）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach和Rise）。Reach和Rise所有住宅單位經已售出。

集團持有 Brickell City Centre購物中心百分之六十二點九三權益，餘下的權益由Simon Property Group和Bal Harbour Shops分別持有百分之二十五及百分之十二點零七。Bal Harbour Shops可於二零二零年二月或之後行使期權，將其權益售予集團。

於二零二二年六月三十日，購物中心的租用率（包括簽署承租意向書）為百分之九十三。二零二二年上半年的零售銷售額上升百分之三十六。

Brickell City Centre項目第二期「One Brickell City Centre」正在規劃中，將會是一個連接 Brickell City Centre第一期的商業發展項目。

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
<i>已落成</i>		
購物中心	496,508	62.9%
<i>將發展項目</i>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	2,463,508	

(1) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

邁阿密市場展望

美國邁阿密本地需求強勁，預計零售銷售額將有所增長。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二二年六月三十日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十五由戴德梁行有限公司估值及按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二千七百一十億零九百萬元，而於二零二一年十二月三十一日則為港幣二千六百七十八億一千五百萬元。

投資物業組合估值上升主要反映在中國內地的新投資以及香港的停車位及持作發展物業的估值上升，部分被香港辦公樓投資物業估值下跌及中國內地投資物業匯兌虧損所抵銷。

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。酒店建築物列入物業、廠房及設備內，而租賃土地則計入使用權資產。兩者皆按成本值扣除累計折舊或攤銷及任何減值虧損撥備入賬。

物業買賣

概覽

買賣物業組合包括香港 EIGHT STAR STREET 的已落成供出售單位。正在發展中的住宅項目共有六個（三個在香港，一個在印度尼西亞及兩個在越南）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

物業買賣組合（於二零二二年六月三十日）

	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
<u>已落成</u>			
香港			
- 灣仔 EIGHT STAR STREET ⁽¹⁾	30,855 ⁽²⁾	2022	100%
<u>發展中</u>			
香港			
- 黃竹坑站第四期物業項目	638,305	2024	25%
- 柴灣內地段第 178 號	694,278	2025	80%
- 灣仔皇后大道東 269 號 ⁽³⁾	102,990 ⁽⁴⁾	2025	100%
印度尼西亞			
- 雅加達南部項目 Savyavasa	1,122,728	2024	50%
越南			
- The River	846,201	2022	20%
- Empire City	7,131,624	2027	15.73%
<u>持作發展或供出售</u>			
美國			
- 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 用地	523,000	不適用	100%

(1) EIGHT STAR STREET 已於二零二二年五月獲發佔用許可證。

(2) 不包括面積約二千八百五十一平方呎之零售平台。

(3) 二零二二年六月，集團通過政府土地招標成功收購該幅用地，預計將於二零二二年下半年完成土地業權轉讓。

(4) 不包括面積約一萬三千一百九十七平方呎之零售平台。

香港

灣仔 EIGHT STAR STREET

位於灣仔星街 8 號的 EIGHT STAR STREET 是一座面積約三萬四千平方呎的住宅大廈（於最低兩層設有零售店舖），項目已獲發佔用許可證，將於今年稍後交付單位予買家。截至二零二二年八月九日，三十七個單位中有二十八個經已預售。

黃竹坑站第四期物業發展項目

一間由集團與嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司在香港黃竹坑發展一個住宅項目。該項目包括兩座住宅大廈，總樓面面積約六十三萬八千平方呎，提供約八百個住宅單位，現正進行上蓋工程。獲得所需批准後，將會於二零二二年年尾開始預售。項目預計於二零二四年落成，集團持有合資公司百分之二十五權益。

柴灣內地段第 178 號

二零二一年，一間由集團持有百分之八十權益及中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司完成與香港特區政府就香港柴灣一幅地皮的換地要約。預料該地皮會重建為一個總樓面面積約六十九萬四千平方呎的住宅項目。地基工程正在進行中，預計將於二零二五年落成。

灣仔皇后大道東 269 號

二零二二年六月，集團通過政府土地招標成功收購位於灣仔皇后大道東 269 號的地皮。預期該用地將發展作住宅用途，總樓面面積約為十一萬六千二百平方呎。

印度尼西亞

二零一九年，集團與 Jakarta Setiabudi Internasional Group 成立的合資公司完成收購印度尼西亞雅加達南部一幅地皮。該土地正發展為一個住宅項目，總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎。地庫工程正在施工，預計提供超過四百個住宅單位，將於二零二四年落成。集團持有該合資公司百分之五十權益。項目正進行預售。

越南

集團於二零二零年與 City Garden Joint Stock Company 達成協議，在越南胡志明市發展高尚住宅物業「The River」。該項目包括三座住宅大廈，合共提供五百二十五個高尚優質單位。集團持有該項目百分之二十實際權益。截至二零二二年八月九日，已預售出約百分之九十的單位。

集團於二零二一年作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資一個以住宅主導的綜合發展項目「Empire City」（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅）。該項目正在興建中，預計將在二零二七年或之前分階段落成。該項目乃集團透過與現有參與項目發展的基滙資本協議進行投資。截至二零二二年八月九日，已預售出超過百分之四十五的單位。

展望

在香港，預料市場對住宅的需求在中長期維持堅穩。

隨著發展日趨城市化、中產階層增長，加上高尚住宅物業供應有限，印度尼西亞雅加達及越南胡志明市的住宅物業市場料將保持穩定。

屋苑管理

集團管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由集團為太古股份有限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、保安以及翻新公用地方和設施。集團非常重視與住戶保持良好關係。

酒店

概覽

集團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，均為獨特的高尚酒店。「東隅系列」的酒店位於香港、北京及邁阿密。邁阿密東隅於二零二一年十月不再由集團擁有，但繼續由太古酒店管理。集團亦於香港、廣州、上海及邁阿密持有非太古地產管理的酒店權益。

由太古地產於香港及中國內地管理的酒店繼續受疫情影響，而美國的酒店則表現良好。二零二二年上半年，由太古地產管理的酒店（包括餐廳及計入中央成本）錄得折舊前營業虧損港幣七千四百萬元，而二零二一年上半年為折舊前營業溢利港幣四百萬元。

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	331	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	0%
總計	2,124	

(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) 包括一座酒店大樓及一座服務式住宅大廈。

(3) 邁阿密東隅（包括酒店大樓內的服務式住宅）由第三方所擁有。

香港

集團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、提供三百三十一間客房的香港東隅。

集團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各百分之二十權益，以及位於東涌的香港諾富特東薈城酒店和香港銀樾美憬閣精選酒店百分之二十六點六七權益。

在香港，旅遊限制及第五波疫情為太古地產管理及非太古地產管理的酒店經營情況帶來不利影響，然而，隨著防疫相關措施於四月中放寬，業務漸見復甦。

中國內地

太古酒店在中國內地管理四間酒店，分別是位於北京三里屯太古里、提供九十九間客房的高尚酒店瑜舍；位於北京頤堤港、提供三百六十九間客房的北京東隅；位於成都遠洋太古里、提供一百間客房和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和一百零二個服務式住宅單位的高尚物業鏞舍。集團全資擁有瑜舍，並持有北京東隅、博舍及鏞舍各百分之五十權益。此外，集團持有位於廣州太古滙、提供二百六十三間客房和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）。集團持有另一間非太古地產管理的素凱泰酒店百分之五十權益，該酒店位於上海興業太古滙，提供二百零一間客房。

由於中國內地疫情再度出現，太古地產管理及非太古地產管理的酒店業務受到不利影響，二零二二年上半年平均客房收入及入住率均下跌。

美國

位於邁阿密 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅於二零二一年十月出售予第三方，但仍由太古酒店管理。

隨著疫情穩定下來，邁阿密東隅及邁阿密文華東方酒店的業務表現良好，平均客房收入及入住率均有所上升。

太古餐廳

太古酒店在香港透過旗下酒店營運多間餐廳，亦有一間獨立經營的餐廳。位於太古廣場的歐陸式餐廳 The Continental 由奕居營運、太古坊的國際美食餐廳 Mr & Mrs Fox 由香港東隅營運，而太古坊的 PUBLIC café 則是一間獨立經營的餐廳。

展望

受疫情及相關旅遊限制影響，香港酒店業前景仍然充滿挑戰，酒店業務的復甦進程取決於中國內地與香港全面恢復通關。隨著疫情限制逐步放寬，集團在中國內地的酒店業務有望復甦，而美國的酒店繼續表現良好。在香港，香港銀樾美憬閣精選酒店正分階段開業。

我們正在擴展酒店管理業務，重點是透過酒店管理營運協議模式，將集團的酒店品牌引進香港以外地方。

資本承擔

資本開支及承擔

二零二二年上半年，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）為港幣十二億八千七百萬元（二零二一年上半年：港幣十二億四千五百萬元）。於二零二二年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百三十億四千一百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣一百四十五億元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣七千六百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣七千三百萬元）。

二零二二年上半年，中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣三十五億四千七百萬元（二零二一年上半年：港幣三億一千三百萬元）。於二零二二年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百二十五億六千八百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣六十一億八千四百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十四億八千六百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣四十七億七千七百萬元）。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣一億四千七百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣十一億四千六百萬元）的資金。

二零二二年上半年，美國投資物業及酒店的資本開支為港幣一千八百萬元（二零二一年上半年：港幣六百萬元）。於二零二二年六月三十日，尚有資本承擔港幣二百萬元（二零二一年十二月三十一日：無）。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支					有關合資公司 承擔總額 ⁽¹⁾ 的承擔 ⁽²⁾	
	截至二零二二年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	開支預測				於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 六月三十日 港幣百萬元
		截至二零二二年 十二月三十一日止 六個月 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元	二零二五年 及以後 港幣百萬元		
香港	1,287	4,260	1,629	755	6,397	13,041	76
中國內地	3,547	1,847	2,287	3,315	5,119	12,568	4,486
美國	18	2	-	-	-	2	-
總額	4,852	6,109	3,916	4,070	11,516	25,611	4,562

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣二百一十億四千九百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十五億六千二百萬元。

(2) 集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣一億四千七百萬元的資金。

融資

現金流量摘要

	截至		截至十二月
	六月三十日止六個月		三十一日止年度
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
	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	3,933	6,673	7,028
已收股息	94	50	217
已付稅項	(547)	(681)	(1,635)
已付利息淨額	(301)	(289)	(565)
用於投資業務的現金淨額	(5,118)	(4,522)	(3,196)
	(1,939)	1,231	1,849
已付予股東的現金及償還對外借款淨額			
借款減少淨額	(3,876)	(1,918)	(2,784)
一項非控股權益注資	986	-	-
租賃付款的本金部分	(33)	(35)	(72)
已付股息	(3,779)	(3,630)	(5,515)
	(6,702)	(5,583)	(8,371)
現金及現金等價物減少	(8,641)	(4,352)	(6,522)

二零二二年上半年，用於投資業務的現金淨額主要為投資物業的資本開支及於合資公司的投資。

中期票據計劃

二零一二年，公司的全資附屬公司 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。發行的票據由公司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，於二零二二年六月三十日分別獲惠譽國際給予 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

	截至二零二二年 六月三十日止六個月		截至二零二一年 十二月三十一日止年度	
	借款及債券	租賃負債	借款及債券	租賃負債
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一月一日結算	24,601	566	27,257	580
動用借款及再融資	3,254	-	1,400	-
到期債券	(3,923)	-	(300)	-
償還借款	(3,207)	-	(3,884)	-
期內的新租賃安排	-	61	-	51
租賃付款的本金部分	-	(33)	-	(72)
幣值調整	98	(22)	85	14
其他非現金變動	16	1	43	(7)
六月三十日/十二月三十一日結算	20,839	573	24,601	566

債務淨額

經核數師審閱的財務資料

二零二二年六月三十日的債務淨額為港幣一百五十四億九千九百萬元，而二零二一年十二月三十一日則為港幣一百零三億三千四百萬元。債務淨額上升主要反映香港和中國內地的資本和發展開支。

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 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	3,146	588
債券 – 無抵押	14,868	15,013
流動負債中的借款		
銀行借款 – 無抵押	2,625	5,102
債券 – 無抵押	200	3,898
借款總額	20,839	24,601
租賃負債		
計入非流動負債	522	517
計入流動負債	51	49
減：短期存款及銀行結餘	5,913	14,833
債務淨額	15,499	10,334

籌資來源

經核數師審閱的財務資料

於二零二二年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣二百七十四億四千萬元，其中港幣六十五億元（百分之二十四）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣四億元。於二零二二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	4,180	3,980	-	200
循環借款	8,150	1,850	1,850	4,450
債券	15,110	15,110	-	-
已承擔融資總額	27,440	20,940	1,850	4,650
未承擔融資				
銀行借款及透支	400	-	400	-
總額	27,840	20,940	2,250	4,650

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億零一百萬元。

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)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	總計
	下半年										
來自第三方的融資											
有期及循環借款	3,977	500	-	2,000	500	5,353	-	-	-	-	12,330
債券	-	200	1,100	1,940	4,623	2,140	4,303	-	804	-	15,110
總額	3,977	700	1,100	3,940	5,123	7,493	4,303	-	804	-	27,440

經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零二二年 六月三十日		二零二一年 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	2,825	14%	9,000	37%
一至兩年內	300	1%	199	1%
兩至五年內	12,326	59%	8,207	33%
五年後	5,388	26%	7,195	29%
總額	20,839	100%	24,601	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	2,825		9,000	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	18,014		15,601	

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：

貨幣	二零二二年 六月三十日		二零二一年 十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
港幣	17,333	83%	20,747	84%
美元	3,506	17%	3,854	16%
總額	20,839	100%	24,601	100%

財務支出

經核數師審閱的財務資料

於二零二二年六月三十日，集團借款總額中的百分之七十二以固定利率安排及百分之二十八以浮動利率安排（二零二一年十二月三十一日：分別為百分之八十三及百分之十七）。利息支出及收入如下：

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	27	35	61
債券	319	325	651
來自合資公司的計息墊款	7	2	9
租賃負債	9	9	18
衍生工具的公平值（收益）/虧損淨額			
現金流量對沖－轉撥（至）/自其他全面收益	(4)	5	14
不符合對沖條件的跨幣掉期	1	1	1
其他融資成本	56	71	131
	415	448	885
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	27	31	64
資本化利息：			
投資物業	(191)	(135)	(293)
供出售物業	(83)	(17)	(49)
	168	327	607
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	(66)	(66)	(135)
予合資公司及聯屬公司借款	(16)	(38)	(79)
其他	(7)	(8)	(16)
	(89)	(112)	(230)
財務支出淨額	79	215	377

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
資本淨負債比率⁽¹⁾	5.3%	3.1%	3.5%
	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
利息倍數⁽¹⁾			
財務報表所示	61.5	11.5	20.8
基本	84.4	26.4	33.0
現金利息倍數⁽¹⁾			
財務報表所示	13.8	6.7	10.9
基本	13.5	14.5	15.8

(1) 有關釋義請參閱第 67 頁的詞彙。

於合資公司及聯屬公司的債務

根據香港財務報告準則，綜合財務狀況表所示的集團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二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債務	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 六月三十日	二零二一年 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	10,568	10,033	3,577	3,406	2,408	2,265
中國內地實體	16,145	16,629	7,632	7,936	1,062	904
美國及其他實體	459	317	413	396	544	474
總額	27,172	26,979	11,622	11,738	4,014	3,643

倘將合資公司及聯屬公司債務淨額的應佔部分計入集團債務淨額中，資本淨負債比率將上升至百分之九點二。



羅兵咸永道

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 39 頁至第 62 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」)於二零二二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附註,包括主要會計政策和其他解釋信息。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係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,二零二二年八月十一日

簡明中期財務報表

綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	未經審核		經審核
		截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收入	4	6,698	9,068	15,891
銷售成本	5	(1,693)	(3,462)	(5,369)
溢利總額		5,005	5,606	10,522
行政及銷售開支		(828)	(871)	(1,888)
其他營業開支		(107)	(101)	(200)
其他收益淨額	6	89	358	1,231
出售附屬公司的收益		-	-	121
投資物業公平值變化	13	701	(2,525)	(1,947)
營業溢利		4,860	2,467	7,839
財務支出		(168)	(327)	(607)
財務收入		89	112	230
財務支出淨額	8	(79)	(215)	(377)
應佔合資公司溢利減虧損		509	859	1,870
應佔聯屬公司溢利減虧損		(36)	(42)	(82)
除稅前溢利		5,254	3,069	9,250
稅項	9	(817)	(979)	(1,961)
本期溢利		4,437	2,090	7,289
應佔本期溢利：				
公司股東		4,319	1,984	7,121
非控股權益		118	106	168
		4,437	2,090	7,289
		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	0.74	0.34	1.22

以上綜合損益表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合其他全面收益表
截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核		經審核
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
本期溢利	4,437	2,090	7,289
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	-	54	94
- 遞延稅項	-	-	(4)
界定福利計劃			
- 於本期內確認的重新計量虧損	-	-	(26)
- 遞延稅項	-	-	4
	-	54	68
可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）	58	(49)	(38)
- 轉撥（自）/至財務支出淨額	(4)	5	14
- 轉撥自營業溢利	(1)	-	-
- 遞延稅項	(9)	7	4
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	(924)	233	561
於期內確認的海外業務匯兌差額淨額	(1,686)	459	1,095
	(2,566)	655	1,636
除稅後本期其他全面收益	(2,566)	709	1,704
本期全面收益總額	1,871	2,799	8,993
應佔全面收益總額：			
公司股東	1,790	2,684	8,802
非控股權益	81	115	191
	1,871	2,799	8,993

以上綜合其他全面收益表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零二一年 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	3,254	3,381
投資物業	13	271,140	267,959
無形資產	14	190	203
使用權資產	15	2,428	2,442
持作發展物業		1,215	1,207
合資公司	16	22,236	21,999
合資公司所欠借款	16	15,233	15,619
聯屬公司	17	424	461
聯屬公司所欠借款	17	29	-
衍生金融工具	19	229	133
遞延稅項資產	24	80	78
透過損益賬按公平值計量的金融資產		460	439
按攤銷成本的其他金融資產		514	522
		317,432	314,443
流動資產			
供出售物業		6,554	6,411
存貨		73	71
貿易及其他應收款項	20	2,872	2,805
應收直接控股公司款項 – 太古股份有限公司	21	-	1
衍生金融工具	19	-	19
現金及現金等價物		5,913	14,833
		15,412	24,140
歸類為持作出售資產	25	2,227	1,740
		17,639	25,880
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	8,829	9,339
合約負債		92	120
應付稅項		405	348
衍生金融工具	19	-	7
一年內須償還的長期借款及債券		2,825	9,000
一年內須償還的租賃負債	23	51	49
		12,202	18,863
流動資產淨額		5,437	7,017
資產總額減流動負債		322,869	321,460
非流動負債			
長期借款及債券		18,014	15,601
長期租賃負債	23	522	517
其他應付款項	22	125	150
遞延稅項負債	24	10,763	10,847
退休福利負債		209	187
		29,633	27,302
資產淨額		293,236	294,158
權益			
股本	26	10,449	10,449
儲備	27	279,752	281,706
公司股東應佔權益		290,201	292,155
非控股權益	28	3,035	2,003
權益總額		293,236	294,158

以上綜合財務狀況表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表
截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核

	未經審核		經審核
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
	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	3,933	6,673	7,028
已付利息	(368)	(385)	(768)
已收利息	67	96	203
已付稅項	(547)	(681)	(1,635)
	3,085	5,703	4,828
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的股息	94	50	217
來自營運業務的現金淨額	3,179	5,753	5,045
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(73)	(102)	(180)
增購投資物業	(5,027)	(1,504)	(3,860)
購買無形資產	(11)	(9)	(52)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	-	889
出售投資物業所得款項	412	790	2,869
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	4	20	212
出售透過損益賬按公平值計量的金融資產所得款項	-	973	973
購入合資公司股份	(650)	-	-
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	(20)	(376)	(390)
合資公司權益增加	(144)	(3,978)	(3,986)
予合資公司借款	(129)	(1,025)	(787)
合資公司還款	577	387	613
來自合資公司的墊款	-	274	479
償還合資公司的墊款	(25)	-	-
予聯屬公司借款	(29)	-	-
於三個月後到期的存款減少	-	30	30
初始租賃成本	(3)	(2)	(6)
用於投資業務的現金淨額	(5,118)	(4,522)	(3,196)
融資前現金（流出）/流入淨額	(1,939)	1,231	1,849
融資業務			
動用借款及再融資	3,254	300	1,400
償還借款及債券	(7,130)	(2,218)	(4,184)
租賃付款的本金部分	(33)	(35)	(72)
	(3,909)	(1,953)	(2,856)
一項非控股權益注資	986	-	-
已付公司股東股息	(3,744)	(3,569)	(5,383)
已付非控股權益股息	(35)	(61)	(132)
用於融資業務的現金淨額	(6,702)	(5,583)	(8,371)
現金及現金等價物減少	(8,641)	(4,352)	(6,522)
一月一日結算的現金及現金等價物	14,833	21,202	21,202
匯兌差額影響	(279)	67	153
於期末結算的現金及現金等價物	5,913	16,917	14,833
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	5,913	16,917	14,833

以上綜合現金流量表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表
截至二零二二年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔				非控股	權益總額 港幣 百萬元
	股本 港幣 百萬元	收益儲備 港幣 百萬元	其他儲備 港幣 百萬元	總額 港幣 百萬元	權益 港幣 百萬元	
二零二二年一月一日結算	10,449	277,961	3,745	292,155	2,003	294,158
本期溢利	-	4,319	-	4,319	118	4,437
其他全面收益	-	-	(2,529)	(2,529)	(37)	(2,566)
本期全面收益總額	-	4,319	(2,529)	1,790	81	1,871
一項非控股權益注資	-	-	-	-	986	986
已付股息	-	(3,744)	-	(3,744)	(35)	(3,779)
二零二二年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	278,536	1,216	290,201	3,035	293,236

	公司股東應佔				非控股	權益總額 港幣 百萬元
	股本 港幣 百萬元	收益儲備 港幣 百萬元	其他儲備 港幣 百萬元	總額 港幣 百萬元	權益 港幣 百萬元	
二零二一年一月一日結算	10,449	276,245	2,042	288,736	1,944	290,680
該期溢利	-	1,984	-	1,984	106	2,090
其他全面收益	-	-	700	700	9	709
該期全面收益總額	-	1,984	700	2,684	115	2,799
已付股息	-	(3,569)	-	(3,569)	(61)	(3,630)
二零二一年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	274,660	2,742	287,851	1,998	289,849

以上綜合權益變動表應連同隨附附註一併閱讀。

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、物業買賣及酒店。三個部門內各自的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
截至二零二二年									
六月三十日止六個月									
物業投資	6,053	1	4,078	(79)	597	-	4,596	3,972	3,928
物業買賣	383	-	218	-	(9)	13	222	151	151
酒店	262	1	(137)	-	(13)	(49)	(199)	(179)	(178)
投資物業公平值變化	-	-	701	-	(66)	-	635	493	418
分部之間抵銷	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-
總額	6,698	-	4,860	(79)	509	(36)	5,254	4,437	4,319
截至二零二一年									
六月三十日止六個月									
物業投資	6,247	2	4,605	(198)	518	-	4,925	4,238	4,179
物業買賣	2,394	-	496	(10)	128	-	614	621	618
酒店	427	2	(109)	(7)	(48)	(42)	(206)	(186)	(186)
投資物業公平值變化	-	-	(2,525)	-	261	-	(2,264)	(2,583)	(2,627)
分部之間抵銷	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-
總額	9,068	-	2,467	(215)	859	(42)	3,069	2,090	1,984
截至二零二一年									
十二月三十一日止年度									
物業投資	12,554	3	9,468	(353)	1,006	-	10,121	8,771	8,663
物業買賣	2,443	-	492	(10)	120	-	602	604	601
酒店	894	4	(174)	(14)	(70)	(82)	(340)	(309)	(307)
投資物業公平值變化	-	-	(1,947)	-	814	-	(1,133)	(1,777)	(1,836)
分部之間抵銷	-	(7)	-	-	-	-	-	-	-
總額	15,891	-	7,839	(377)	1,870	(82)	9,250	7,289	7,121

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) 集團資產總額分析

	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	資產總額 港幣百萬元
二零二二年六月三十日結算					
物業投資	278,793	33,200	-	5,310	317,303
物業買賣	8,208	2,721	232	492	11,653
酒店	4,235	1,548	221	111	6,115
總額	291,236	37,469	453	5,913	335,071
二零二一年十二月三十一日結算					
物業投資	274,779	33,492	-	14,161	322,432
物業買賣	8,058	2,717	219	548	11,542
酒店	4,574	1,409	242	124	6,349
總額	287,411	37,618	461	14,833	340,323

* 有關合資公司及聯屬公司的資產包括該些公司所欠借款。

(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	對外借款 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	負債總額 港幣百萬元	非控股權益 港幣百萬元
二零二二年 六月三十日結算						
物業投資	7,706	11,148	15,045	573	34,472	2,999
物業買賣	1,406	20	5,435	-	6,861	2
酒店	143	-	359	-	502	34
總額	9,255	11,168	20,839	573	41,835	3,035
二零二一年 十二月三十一日結算						
物業投資	8,303	11,174	18,839	566	38,882	1,969
物業買賣	1,336	21	5,412	-	6,769	2
酒店	164	-	350	-	514	32
總額	9,803	11,195	24,601	566	46,165	2,003

1. 分部資料 (續)

(d) 集團對外收入分析 – 收入確認時間

	在某個時點 港幣百萬元	在某段期間內 港幣百萬元	租賃租金收入 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
截至二零二二年六月三十日止六個月				
物業投資	-	50	6,003	6,053
物業買賣	383	-	-	383
酒店	153	109	-	262
總額	536	159	6,003	6,698
截至二零二一年六月三十日止六個月				
物業投資	-	50	6,197	6,247
物業買賣	2,394	-	-	2,394
酒店	219	208	-	427
總額	2,613	258	6,197	9,068

業務分類基準或分部損益賬的計量基準均與上一年度的財務報表沒有重大差別。

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（「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 39 頁至第 62 頁，並包括第 33 頁至第 37 頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零二一年十二月三十一日止年度相關且載入本文檔中作為比較資料的財務資料並不構成公司該年度的法定年度綜合財務報表，但均來自該等財務報表。

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）。截至二零二一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。公司核數師已就該等指明財務報表擬備報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，亦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。

2. 編製基準（續）

除下文 2(b)及 2(c)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二零二一年度財務報表所載一致。

(b) 集團由二零二二年一月一日起採納以下經修訂準則：

會計指引第 5 號（經修訂） 年度改進項目	共同控制業務合併的合併會計法 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
香港財務報告準則第 3 號、 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 37 號之修訂	限定範圍修訂

以上經修訂準則對集團的財務報表或會計政策並無重大影響。

(c) 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，均於二零二一年度財務報表中詳述。

3. 財務風險管理

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，且應連同集團二零二一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

收入指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
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
	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	6,003	6,197	12,452
物業買賣	383	2,394	2,443
酒店	262	427	894
提供其他服務	50	50	102
	6,698	9,068	15,891

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
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
	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	1,204	1,214	2,630
物業買賣	155	1,815	1,856
酒店	334	433	883
	1,693	3,462	5,369

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
	二零二二年	二零二一年	二零二一年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
出售投資物業的收益	27	302	1,028
出售物業、廠房及設備的（虧損）/收益	-	(1)	9
出售歸類為持作出售資產的收益	4	-	36
歸類為持作出售資產的公平值變化	49	4	42
透過損益賬按公平值計量的金融資產的公平值變化	-	-	(12)
外匯（虧損）/收益淨額	(30)	32	60
政府補助	13	4	15
其他	26	17	53
	89	358	1,231

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
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊（附註 12）	116	142	273
使用權資產折舊			
- 持作自用的租賃土地	13	13	27
- 物業	18	19	38
攤銷			
- 無形資產（附註 14）	25	23	47
- 投資物業初始租賃成本	16	19	35
職員成本	1,059	1,019	1,965
其他租賃費用*	16	15	32

* 此等費用包括與短期租賃及低價值資產租賃有關的支出扣除已收租金支援（截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月：無；截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣一百萬元），直接在綜合損益表中支銷，不包括在香港財務報告準則第 16 號租賃負債的計量中。

8. 財務支出淨額

有關集團財務支出淨額的詳情，請參閱第 36 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
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	288	366	780
海外稅項	328	298	627
歷年撥備（超額）/不足	(3)	7	4
	613	671	1,411
遞延稅項（附註 24）			
投資物業公平值變化	(33)	193	437
暫時差異的產生及撥回	240	115	113
美國稅率變動影響	(3)	-	-
	204	308	550
	817	979	1,961

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（二零二一年：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）

截至二零二二年六月三十日止六個月內，集團應佔合資公司的稅項支出為港幣一億六千八百萬元（二零二一年六月三十日：港幣二億六千四百萬元；截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣五億三千八百萬元）及截至二零二二年六月三十日止六個月內應佔聯屬公司的稅項支出為港幣五百萬元（二零二一年六月三十日：稅項抵免港幣一千一百萬元；截至二零二一年十二月三十一日止年度：稅項抵免港幣一千四百萬元），已分別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
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣 0.32 元，於二零二二年八月十一日宣派（二零二一年第一次中期股息：港幣 0.31 元，於二零二一年十月五日派發）	1,872	1,814	1,814
第二次中期股息每股港幣 0.64 元，於二零二二年五月五日派發	-	-	3,744
	1,872	1,814	5,558

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。

董事局已宣佈截至二零二二年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣 0.32 元（二零二一年：港幣 0.31 元）。第一次中期股息合共港幣十八億七千二百萬元（二零二一年：港幣十八億一千四百萬元），將於二零二二年十月六日（星期四）派發予於二零二二年九月九日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二二年九月七日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二二年九月九日（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，須於二零二二年九月八日（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）

每股盈利乃以截至二零二二年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣四十三億一千九百萬元（二零二一年六月三十日：港幣十九億八千四百萬元；截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣七十一億二千一百萬元），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（二零二一年六月三十日及二零二一年十二月三十一日：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
成本：	
二零二二年一月一日結算	6,285
匯兌差額	(110)
增購	45
出售	(3)
二零二二年六月三十日結算	6,217
累計折舊及減值：	
二零二二年一月一日結算	2,904
匯兌差額	(54)
本期折舊（附註 7）	116
出售	(3)
二零二二年六月三十日結算	2,963
賬面淨值：	
二零二二年六月三十日結算	3,254
二零二二年一月一日結算	3,381

當情況或環境變化顯示物業、廠房及設備的賬面值或不能收回時，會對其作減值檢討。

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
二零二二年一月一日結算	236,703	31,112	267,815
匯兌差額	(1,633)	(33)	(1,666)
增購	491	4,739	5,230
成本撥回	(267)	(52)	(319)
出售	(222)	-	(222)
類別之間轉撥	105	(105)	-
轉至使用權資產淨額	-	(7)	(7)
轉撥至歸類為持作出售資產	(523)	-	(523)
公平值（虧損）/ 收益淨額	(573)	1,274	701
	234,081	36,928	271,009
加：初始租賃成本	131	-	131
二零二二年六月三十日結算	234,212	36,928	271,140
二零二二年一月一日結算（包括初始租賃成本）	236,847	31,112	267,959

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：			
二零二二年一月一日結算	263	205	468
匯兌差額	-	1	1
增購	11	-	11
二零二二年六月三十日結算	274	206	480
累計攤銷：			
二零二二年一月一日結算	163	102	265
本期攤銷（附註7）	15	10	25
二零二二年六月三十日結算	178	112	290
賬面淨值：			
二零二二年六月三十日結算	96	94	190
二零二二年一月一日結算	100	103	203

15. 使用權資產

集團（作為承租人）租賃土地、辦公樓、倉庫及設備。除香港某些長期租賃土地外，租賃合約一般按一年至五十年的固定期限，但亦有可能附有續期權及提前終止租賃權。租賃條款乃個別協商，包含廣泛不同的條款和條件。

已確認的使用權資產與以下類型的資產有關：

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	2,361	2,367
物業	67	75
	2,428	2,442

截至二零二二年六月三十日止六個月期間增購的使用權資產為港幣九百萬元（二零二一年六月三十日：無；截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣五百萬元）。

截至二零二二年六月三十日止六個月，用於租賃的現金支出總額已計入綜合現金流量表中的(a)「營運業務」項下已付利息港幣九百萬元（二零二一年六月三十日：港幣九百萬元；截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣一千八百萬元）；(b)「營運業務」項下短期及低價值資產租賃費用港幣一千六百萬（二零二一年六月三十日：港幣一千五百萬元；截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣三千二百萬元）；及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣三千三百萬元（二零二一年六月三十日：港幣三千五百萬元；截至二零二一年十二月三十一日止年度：港幣七千二百萬元）。

16. 合資公司

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	22,236	21,999
合資公司所欠借款減撥備		
- 免息	13,209	13,426
- 計息	2,024	2,193
	15,233	15,619

17. 聯屬公司

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	424	461
聯屬公司所欠借款減撥備		
- 免息	9	-
- 計息	20	-
	29	-

18. 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			
二零二二年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 19）	229	-	229
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
- 非上市權益投資	-	460	460
	229	460	689
二零二一年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 19）	152	-	152
透過損益賬按公平值計量的金融資產			
- 非上市權益投資	-	439	439
	152	439	591
綜合財務狀況表所示負債			
二零二二年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 19）	-	-	-
一項非控股權益的認沽期權（附註 22）	-	569	569
	-	569	569
二零二一年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註 19）	7	-	7
一項非控股權益的認沽期權（附註 22）	-	551	551
	7	551	558

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。

18. 金融工具公平值計量（續）

下表所示為截至二零二二年六月三十日止期間第三層次金融工具的變動：

	透過損益賬 按公平值計量 的金融資產 港幣百萬元	一項 非控股權益 的認沽期權 港幣百萬元
二零二二年一月一日結算	439	551
匯兌差額	-	3
增購	21	-
期內分派	-	(12)
確認為財務支出淨額的公平值變化*	-	27
二零二二年六月三十日結算	460	569
* 包括就二零二二年六月三十日結算餘額確認的未變現虧損	-	27

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為市場利率、匯率及收益率。

歸類為第三層次的非上市投資的公平值乃採用現金流量貼現估值法釐定。所用的重要不可觀察輸入數據為預期未來增長率及貼現率。根據其他合理假設更改這些不可觀察輸入數據不會大幅改變投資的估值。

歸類於第三層次內的美國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，包含多項不可觀察的輸入數據，包括相關投資物業於預期行使時的預期公平值、預期行使時間，以及所採用的貼現率。預期行使時間為二零二三年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零二一年十二月三十一日：百分之六點三）。

投資物業於預期行使時的公平值本身取決於多項不可觀察輸入數據，此等輸入數據與集團其他已落成投資物業的輸入數據相類似，包括預期公平市值租金及預期資本化率。若投資物業於行使時的預期公平值上升，則認沽期權於二零二二年六月三十日的公平值亦會上升。若預期行使時間延後或貼現率上升，則認沽期權的公平值將會下跌。若行使時間提前或貼現率下跌，情況則相反。

18. 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

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日結算，集團按攤銷成本列賬的金融資產及負債之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：

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	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	20,839	20,413	24,601	25,461

19. 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能抵銷被對沖的資產、負債或交易的虧損和收益，集團因而可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。

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	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				
－一年內到期	-	-	19	7
－一年後到期	229	-	133	-

20. 貿易及其他應收款項

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	378	396
預付款項及應計收益	123	81
應收一間同系附屬公司款項	6	-
其他應收款項	2,365	2,328
	2,872	2,805

於期末結算，應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	325	338
三至六個月	29	24
六個月以上	24	34
	378	396

由於集團有大量客戶，因此貿易及其他應收款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。

21. 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。

22. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	583	721
租戶的租金按金	2,781	2,782
出售投資物業所收訂金	8	10
一項非控股權益的認沽期權	569	551
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,092	1,363
欠中介控股公司款項	111	100
欠一間合資公司款項	61	-
欠一間聯屬公司款項	-	5
來自合資公司的計息墊款	442	479
來自一項非控股權益的墊款	1,135	1,130
其他	2,172	2,348
	5,013	5,425
	8,954	9,489
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	(125)	(150)
	8,829	9,339

於期末結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	583	721

23. 租賃負債

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
於期末的還款期限如下：		
一年內	51	49
一至兩年內	55	53
兩至五年內	155	126
五年後	312	338
	573	566

24. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零二二年一月一日結算	10,769
匯兌差額	(299)
於損益表支銷（附註9）	204
於其他全面收益支銷	9
二零二二年六月三十日結算	10,683
組成：	
遞延稅項資產	(80)
遞延稅項負債	10,763
	10,683

25. 歸類為持作出售資產

歸類為持作出售的資產指集團於香港太古城住宅項目第一期至第九期共一千一百六十四個私家車車位及一百九十六個電單車車位的投資物業百分之一百權益。第六期的停車位於二零二零年第四季度向太古城的登記業主推售；集團於二零二一年再分批推售第二期至第四期及第七期至第九期的停車位，又於本期內推售第一期及第五期的停車位。

26. 股本

	公司	
	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本（沒有面值）：		
二零二二年六月三十日及二零二一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。

27. 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
二零二二年一月一日結算	277,961	(1,108)	2,005	28	2,820	281,706
本期溢利	4,319	-	-	-	-	4,319
其他全面收益						
現金流量對沖						
- 於期內確認收益	-	-	-	58	-	58
- 轉撥自財務支出淨額	-	-	-	(4)	-	(4)
- 轉撥自營業溢利	-	-	-	(1)	-	(1)
- 遞延稅項	-	-	-	(9)	-	(9)
應佔合資公司及聯屬公司 其他全面收益	-	-	-	6	(930)	(924)
於期內確認的海外業務匯兌 差額淨額	-	-	-	-	(1,649)	(1,649)
本期全面收益總額	4,319	-	-	50	(2,579)	1,790
二零二一年第二次中期股息 (附註 10)	(3,744)	-	-	-	-	(3,744)
二零二二年六月三十日結算	278,536	(1,108)	2,005	78	241	279,752

* 集團於二零二二年六月三十日結算的收益儲備包括所宣派的二零二二年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十八億七千二百萬元（二零二一年十二月三十一日：二零二一年度第二次中期股息港幣三十七億四千四百萬元）（附註 10）。

28. 非控股權益

期內非控股權益變動如下：

	港幣百萬元
二零二二年一月一日結算	2,003
應佔本期溢利減虧損	118
應佔海外業務匯兌差額	(37)
應佔本期全面收益總額	81
一項非控股權益注資	986
已付及應付股息	(35)
二零二二年六月三十日結算	3,035

29. 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 港幣百萬元	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
截至期末集團尚有資本承擔如下：		
物業、廠房及設備		
已訂約但未撥備	13	13
已獲董事局批准但未訂約	352	356
投資物業		
已訂約但未撥備	3,787	4,541
已獲董事局批准但未訂約	16,897	10,924
	21,049	15,834
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	541	150
已獲董事局批准但未訂約	4,021	4,700
	4,562	4,850

* 當中集團承擔資金港幣一億四千七百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣十一億四千六百萬元）。

30. 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合共港幣四十億一千四百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣三十六億四千三百萬元）。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七千八百萬元（二零二一年十二月三十一日：港幣七千六百萬元）。

31. 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，該公司有一項服務協議（「服務協議」），為集團旗下各間公司提供服務，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。服務協議於二零一九年八月九日修訂及重述，並於二零一九年十月一日續期三年，至二零二二年十二月三十一日屆滿。截至二零二二年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億零七百萬元（二零二一年六月三十日：港幣一億零一百萬元）；支出為港幣五千一百萬元（二零二一年六月三十日：港幣四千九百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣四千三百萬元（二零二一年六月三十日：港幣四千二百萬元）。

31. 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。租賃框架協議已於二零二一年十月一日再續期三年，至二零二四年十二月三十一日屆滿。截至二零二二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五千七百萬元（二零二一年六月三十日：港幣五千六百萬元）及港幣二千二百萬元（二零二一年六月三十日：港幣二千二百萬元）。

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		2022 港幣 百萬元	2021 港幣 百萬元	2022 港幣 百萬元	2021 港幣 百萬元	2022 港幣 百萬元	2021 港幣 百萬元	2022 港幣 百萬元	2021 港幣 百萬元	2022 港幣 百萬元	2021 港幣 百萬元
購買貨品	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
購買服務	(a)	-	-	14	14	-	-	-	-	-	-
提供服務	(a)	28	25	-	-	-	-	1	1	-	1
租金收入	(b)	-	-	17	16	5	6	57	56	-	-
租金支出	(b)	4	3	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店收入		4	10	-	-	-	-	-	-	42	12
利息收入	(c)	16	38	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	7	2	-	-	-	-	-	-	-	-

註：

- (a) 向關聯方購買貨品及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) 於二零二二年六月三十日，向合資公司及聯屬公司提供的借款於附註 16 及 17 披露。由合資公司及聯屬公司提供的墊款於附註 22 披露。

於二零二一年十二月三十一日，應收直接控股公司款項為港幣一百萬元。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

公司在中期報告所涵蓋的會計期間內均有遵守上市規則附錄 14《企業管治守則》（「企業管治守則」）第二部分的所有守則條文：

二零二一年，香港聯合交易所有限公司就企業管治守則及相關上市規則的變更進行了諮詢，這些變更適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度，相關變動將於公司二零二二年度報告書中反映。

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」）。

在作出特定查詢後，所有董事均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證券交易守則所訂的標準。

中期業績已由審核委員會及外聘核數師審閱。

股本

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. 林双吉退任萊佛士醫療集團有限公司獨立非常務董事，由二零二二年四月二十五日起生效。

董事權益

於二零二二年六月三十日，根據證券及期貨條例第 352 條須予備存的名冊顯示，各董事在太古地產有限公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部），即英國太古集團有限公司及太古股份有限公司的股份中持有以下權益：

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
太古地產有限公司						
鄭嘉麗	1,000	-	-	1,000	0.00002	
施銘倫	-	-	1,148,812	1,148,812	0.01964	(3)

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
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	2,693,550	130,000	17,293,967	20,117,517	20.12	(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	3,966,125	-	13,384,780	17,350,905	19.28	(2)

董事權益 (續)

	持有身份			股份總數	佔有投票權 股份百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有		信託權益			
	個人	家族				
太古股份有限公司						
'A' 股						
鄭嘉麗	10,000	-	-	10,000	0.0011	
施銘倫	180,000	-	301,000	481,000	0.0531	(3)
'B' 股						
施銘倫	390,000	-	3,024,617	3,414,617	0.1145	(3)

附註：

- 范尼克是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有 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。
- 施銘倫是在「信託權益」項所列的在英國太古集團有限公司持有 5,970,631 股普通股及 3,172,378 股優先股及在太古股份有限公司持有 1,225,395 股 'B' 股的信託的受託人及/或準受益人，在該等股份中並無任何實益。施銘倫是在「信託權益」項所列的在太古股份有限公司持有 1,799,222 股 'B' 股的遺囑執行人之一，在該等股份中並無任何實益。
- 所有由施銘倫在「信託權益」項下持有的股份均以遺囑執行人之一的身份持有，他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，於二零二二年六月三十日，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)
太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人 (1)
英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.00	應佔權益 (2)

附註：

- 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。
- 由於英國太古集團有限公司集團持有太古股份有限公司百分之五十七點八九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六十六點二四的投票權，因此英國太古集團有限公司及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有該等由太古股份有限公司持有的合共 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二零二二年中期報告書，將於二零二二年九月五日或之前登載於聯交所網站及集團網站 www.swireproperties.com，印刷本將於二零二二年九月六日寄交已選擇收取印刷本的股東。

董事

於本公告所載日期，公司的在任董事如下：

常務董事：白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；
非常務董事：范尼克、林双吉、馬天偉、施銘倫；及
獨立非常務董事：鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、王金龍和吳亦泓。

承董事局命
太古地產有限公司
主席
白德利
香港，二零二二年八月十一日

網址：www.swireproperties.com

詞彙

專門術語

本文件中「香港」指「香港特別行政區」。

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 借款總額及租賃負債扣除短期存款及銀行結餘。

基本溢利 主要就 (i) 投資物業公平值變化，(ii) 投資物業的遞延稅項及 (iii) 投資物業項下的使用權資產之攤銷進行調整後的呈報溢利。

經常性基本溢利 就重大非經常性項目的記賬及支銷（包括出售投資物業權益的收益）進行調整後的基本溢利。

比率

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

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

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

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

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

財務日誌及投資者資訊

二零二二年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月六日
除息交易	九月七日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二二年度第一次中期股息的資格	九月九日
派發二零二二年度第一次中期股息	十月六日
宣佈年度業績	二零二三年三月
股東周年大會	二零二三年五月

註冊辦事處

太古地產有限公司
香港金鐘道 88 號
太古廣場一座 33 樓

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 17M 樓

網址：www.computershare.com

股份代號

香港聯合交易所 01972

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港中環太子大廈 22 樓

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。

免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括2019冠狀病毒病的影響、集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、匯率和利率及商品價格變動，以及集團確定和管理其所面對的風險的能力。此等前瞻性陳述的任何內容均不得或不應被用作為未來的任何保障或聲明的依據，或其他方面的聲明或保證。公司或其董事、高級人員、僱員、代理人、聯繫人、顧問或代表，概不會就更新此等前瞻性陳述，或因應未來事件或發展修改此等陳述，或提供有關此等陳述的附加資料或更正任何不準確資料承擔任何責任。