



太古地產  
SWIRE PROPERTIES

股份代號：1972

# 二零二零年 中期報告



## 目錄

<b>1</b>	財務撮要
<b>2</b>	主席報告
<b>5</b>	業務評述
<b>26</b>	融資
<b>32</b>	簡明中期財務報表的審閱報告
<b>33</b>	簡明中期財務報表
<b>38</b>	簡明中期財務報表附註
<b>57</b>	附加資料
<b>59</b>	詞彙
<b>60</b>	財務日誌及投資者資訊

## 財務撮要

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	
<b>業績</b>				
收入		<b>6,551</b>	7,510	-13%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	<b>3,753</b>	18,606	-80%
基本（經常性）	(b)	<b>3,702</b>	4,049	-9%
呈報		<b>1,029</b>	8,973	-89%
來自營運的現金		<b>3,020</b>	2,158	+40%
融資前的現金流入淨額		<b>1,748</b>	15,104	-88%
<hr/>				
		港元	港元	
<b>每股盈利</b>				
基本	(c)	<b>0.64</b>	3.18	-80%
基本（經常性）	(c)	<b>0.63</b>	0.69	-9%
呈報	(c)	<b>0.18</b>	1.53	-89%
<b>每股股息</b>				
第一次中期		<b>0.30</b>	0.29	+3%
<hr/>				
		二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	變幅
<b>財務狀況</b>				
權益總額（包括非控股權益）		<b>285,731</b>	288,911	-1%
債務淨額		<b>16,986</b>	15,292	+11%
資本淨負債比率	(a)	<b>5.9%</b>	5.3%	+0.6個百分點
<hr/>				
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	<b>48.52</b>	49.05	-1%

註：

(a) 有關釋義請參閱第59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6頁。

(c) 請參閱財務報表附註11的加權平均股數。

## 主席報告

二零二零年上半年股東應佔綜合溢利為港幣十億二千九百萬元，二零一九年上半年則為港幣八十九億七千三百萬元。主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利減少港幣一百四十八億五千三百萬元，由二零一九年上半年的港幣一百八十六億零六百萬元下降至二零二零年上半年的港幣三十七億五千三百萬元。二零二零年上半年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣三十七億零二百萬元，二零一九年上半年則為港幣四十億四千九百萬元。

## 股息

董事局已宣佈截至二零二零年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣**0.30元**（二零一九年：港幣**0.29元**）。第一次中期股息合共港幣十七億五千五百萬元（二零一九年：港幣十六億九千七百萬元），將於二零二零年十月六日（星期二）派發予於二零二零年九月十一日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二零年九月九日（星期三）起除息。

## 主要業務發展

二零二零年七月，太古地產完成出售位於美國邁阿密的兩座辦公樓（Two Brickell City Centre 和 Three Brickell City Centre）。

## 業務表現

基本溢利下降（由二零一九年上半年的港幣一百八十六億零六百萬元至二零二零年上半年的港幣三十七億五千三百萬元），主要反映二零二零年上半年缺乏二零一九年上半年出售香港投資物業所得的可觀溢利。

二零二零年上半年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣三十七億零二百萬元，二零一九年上半年則為港幣四十億四千九百萬元。

二零二零年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利輕微上升，主要由於營運成本及財務支出減少。二零二零年上半年的租金收入總額下跌百分之四至港幣六十一億零一百萬元，而二零一九年上半年則為港幣六十三億四千六百萬元。這主要反映香港及中國內地零售物業租金收入下降，顯示因為2019冠狀病毒病疫情引致零售銷售額減少以及所提供的租金支援。毛利率略有改善，反映中國內地營運成本下降。

二零二零年上半年物業買賣錄得的些微基本虧損來自新加坡住宅項目的營銷開支以及與美國住宅單位有關的虧損。

由於入住率和收入均受到2019冠狀病毒病疫情的嚴重衝擊，酒店業務在二零二零年上半年錄得虧損，而二零一九年上半年則為盈利。

二零二零年上半年的財務支出淨額為港幣一億三千三百萬元，而二零一九年上半年則為港幣三億二千三百萬元。該下降反映香港的借款淨額減少、借款成本下降以及美國一項非控股權益擁有者的認沽期權的公平值下降。

計入投資物業的相關遞延稅項後，集團於二零二零年上半年的應佔投資物業估值虧損淨額為港幣二十七億一千五百萬元，而二零一九年上半年的收益淨額為港幣三十五億六千九百萬元。

## 財務

二零二零年六月三十日的債務淨額為港幣一百六十九億八千六百萬元，而二零一九年十二月三十一日則為港幣一百五十二億九千二百萬元。資本淨負債比率由二零一九年十二月三十一日的百分之五點三上升至二零二零年六月三十日的百分之五點九。派發股息及繳付稅款令債務淨額上升，但部分被來自營運的現金所抵銷。於二零二零年六月三十日，現金及未動用已承擔融資合共為港幣二百零四億七千九百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為港幣二百五十億六千八百萬元。

## 展望

預計二零二零年下半年市場對香港辦公樓樓面的需求將偏軟，反映經濟市道疲弱。然而，集團在香港的辦公樓租約中只有小部分會在下半年到期。在中國內地，預期北京、廣州和上海辦公樓樓面的需求在二零二零年下半年疲弱，將會對辦公樓租金構成壓力，預計空置率亦會上升。

雖然我們仍然預期集團旗下的商場租用率會相對高企，但是社會事件和2019冠狀病毒病疫情已經嚴重影響了香港的零售業務。零售銷售額（超級市場和日用品除外）急劇下降，為零售租金帶來巨大壓力。為了支持我們的租戶，預計租金支援措施將會持續。在中國內地，人流和零售銷售額自二零二零年三月以來大幅回升。在鐘錶、珠寶和其他奢侈品牌的銷售帶動下，預料零售銷售額在今年餘下時間將會繼續改善。預期在廣州，市場對奢侈品牌的需求將強勁；在成都，對奢侈品及位於優越地段的零售樓面需求會堅穩；在上海，時裝、化妝品及生活品牌以及餐飲業商戶對零售樓面的需求將保持穩定。在北京，生活品牌商戶對零售樓面的需求有望平穩復甦。在邁阿密，零售銷售額繼續受到2019冠狀病毒病疫情的影響。

在香港，市場對集團住宅投資物業的需求受到2019冠狀病毒病疫情的影響。

在香港，鑑於2019冠狀病毒病疫情、社會事件和國際貿易局勢緊張，住宅物業買家變得更加審慎。由於利率偏低及土地供應短缺導致房屋供應有限，預料市場對住宅的需求在中長期維持堅穩。在邁阿密，預計Reach和Rise單位的銷售緩慢；市場疲弱，且2019冠狀病毒病疫情限制了來自南美洲的旅遊。新加坡和印度尼西亞雅加達的住宅物業銷售市場同樣受到2019冠狀病毒病疫情的不利影響。不過，在新加坡，低利率及物業市場的長遠前景預料將支撐住宅物業需求。在雅加達，預期城市化 and 不斷壯大的中產階層將繼續支持住宅物業市場穩定。

2019冠狀病毒病疫情及其相關的旅遊限制很大機會繼續令集團酒店在二零二零年餘下時間經營困難，預計入住率和收入仍會受壓。我們在不影響與顧客長遠關係的情況下，盡可能節省成本開支。一間位於香港東薈城擴建部分、非由太古地產管理的酒店（香港銀樾美憬閣精選酒店）預計將於今年稍後或明年開幕。

憑藉穩健的財務狀況，我們具備充足實力克服此艱難時刻，並且能夠把握可能出現的新機遇。

主席

施銘倫

香港，二零二零年八月十三日

## 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
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	<b>3,344</b>	3,302	6,598
零售物業	<b>2,530</b>	2,747	5,107
住宅	<b>227</b>	297	566
其他收入 <sup>(1)</sup>	<b>46</b>	66	139
物業投資	<b>6,147</b>	6,412	12,410
物業買賣	<b>130</b>	392	516
酒店	<b>274</b>	706	1,296
總收入	<b>6,551</b>	7,510	14,222
營業溢利/(虧損)			
物業投資			
來自營運	<b>4,329</b>	4,466	8,397
出售投資物業權益	<b>(8)</b>	1,361	2,338
投資物業估值(虧損)/收益	<b>(2,621)</b>	3,837	3,720
物業買賣	<b>(30)</b>	50	4
酒店	<b>(197)</b>	11	(62)
營業溢利總額	<b>1,473</b>	9,725	14,397
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	<b>270</b>	740	1,430
公司股東應佔溢利	<b>1,029</b>	8,973	13,423

(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重估變動淨額及中國內地和美國的相關遞延稅項，以及其他有關投資物業的遞延稅項撥備作出調整。另為消除一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關負債公平值變動之影響作進一步調整。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
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		<b>1,029</b>	8,973	13,423
有關投資物業的調整：				
投資物業估值虧損/(收益)	(a)	<b>2,762</b>	(4,270)	(4,563)
投資物業的遞延稅項	(b)	<b>68</b>	684	1,138
出售投資物業權益的變現重估收益	(c)	<b>59</b>	13,197	14,159
集團自用投資物業折舊	(d)	<b>12</b>	11	24
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		<b>(115)</b>	17	(25)
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)	<b>(38)</b>	2	(13)
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(f)	<b>(24)</b>	(8)	(13)
公司股東應佔基本溢利		<b>3,753</b>	18,606	24,130
出售投資物業權益的溢利		<b>(51)</b>	(14,557)	(16,497)
公司股東應佔經常性基本溢利		<b>3,702</b>	4,049	7,633

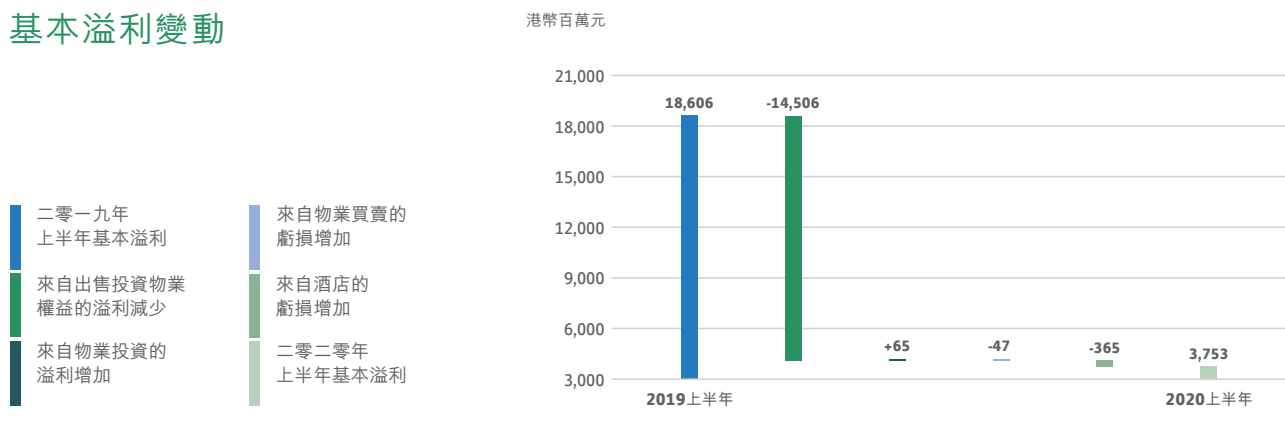
註：

- (a) 此即綜合損益表所示的重估變動淨額及集團應佔合資公司重估變動淨額。
- (b) 此即集團投資物業的遞延稅項變動，加集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。有關變動包括中國內地及美國的投資物業重估變動的遞延稅項，及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備，而有關負債被認為在很長時間內不會逆轉。
- (c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動記入重估儲備而非綜合損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (d) 在實施香港會計準則第40號前，集團自用的投資物業並沒有計算折舊。
- (e) 在計算一項非控股權益擁有者所持認沽期權的價值時，主要參考非控股權益擁有者持有權益的有關投資物業部分的估計公平值。
- (f) 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



基本溢利下降（由二零一九年上半年的港幣一百八十六億零六百萬元至二零二零年上半年的港幣三十七億五千三百萬元），主要反映二零二零年上半年缺乏二零一九年上半年出售香港投資物業所得的可觀溢利。二零二零年上半年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣三十七億零二百萬元，二零一九年上半年則為港幣四十億四千九百萬元。

二零二零年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利輕微上升，主要由於營運成本及財務支出減少。二零二零年上半年的租金收入總額下跌百分之四至港幣六十一億零一百萬元，而二零一九年上半年則為港幣六十三億四千六百萬元。這主要反映香港及中國內地零售物業租金收入下降，顯示因為2019冠狀病毒病疫情引致零售銷售額減少以及所提供的租金支援。毛利率略有改善，反映中國內地營運成本下降。二零二零年上半年物業買賣錄得的些微基本虧損來自新加坡住宅項目的營銷開支以及與美國住宅單位有關的虧損。由於入住率和收入均受到2019冠狀病毒病疫情的嚴重衝擊，酒店業務在二零二零年上半年錄得虧損，而二零一九年上半年則為盈利。

## 物業組合概覽

於二零二零年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千六百五十萬平方呎為投資物業，包括已落成投資物業約二千二百九十萬平方呎及發展中或持作未來發展的投資物業約三百六十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業組合約一千四百四十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產在北京、廣州、成都及上海的優越地段持有六個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約九百七十萬平方呎（其中八百八十萬平方呎經已落成）。在香港及中國內地以外，集團的投資物業組合包括美國邁阿密的Brickell City Centre項目。

## 業務評述

下表列出於二零二零年六月三十日，集團應佔投資物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

### 已落成投資物業 (集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	9.3	2.5	0.8	0.6	–	<b>13.2</b>
中國內地	2.9	4.5	1.2	0.2	–	<b>8.8</b>
美國	–	0.3	0.5	0.1	–	<b>0.9</b>
總計	<b>12.2</b>	<b>7.3</b>	<b>2.5</b>	<b>0.9</b>	<b>–</b>	<b>22.9</b>

### 發展中或持作未來發展的投資物業 (預計集團應佔總樓面面積，以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
香港	1.2	–	–	–	–	<b>1.2</b>
中國內地	–	0.9	–	–	–	<b>0.9</b>
美國	–	–	–	–	1.5 <sup>(2)</sup>	<b>1.5</b>
總計	<b>1.2</b>	<b>0.9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.5</b>	<b>3.6</b>

### 投資物業總額 (集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計)

	辦公樓	零售物業	酒店 <sup>(1)</sup>	住宅/ 服務式住宅	規劃中	總計
總計	<b>13.4</b>	<b>8.2</b>	<b>2.5</b>	<b>0.9</b>	<b>1.5</b>	<b>26.5</b>

(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。

買賣物業組合包括美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 項目及新加坡 EDEN 的已落成待售單位。發展中的住宅項目有四個（三個在香港，一個在印度尼西亞）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

下表列出於二零二零年六月三十日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

### 買賣物業

（集團應佔總樓面面積（或預計總樓面面積），以百萬平方呎計）

	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	–	0.7	<b>0.7</b>
美國及其他地區	0.3	2.5	<b>2.8</b>
總計	<b>0.3</b>	<b>3.2</b>	<b>3.5</b>

## 投資物業 — 香港

### 辦公樓

#### 概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成的辦公樓物業組合樓面面積合共為九百七十萬平方呎。於二零二零年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣三十二億七千七百萬元。於二零二零年六月三十日，集團香港辦公樓物業的估值為港幣一千八百零一億二千五百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣一千七百億零八千萬元。

#### 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 （於二零二零年六月三十日）	應佔權益
太古廣場	2,186,433	97%	100%
太古坊辦公樓 <sup>(1)</sup>	3,136,717	98%	50%/100%
港島東中心及太古坊一座	2,550,379	100%	100%
太古城中心第一座	628,785	94%	100%
其他 <sup>(2)</sup>	1,158,595	85%	20%/50%/100%
總計	<b>9,660,909</b>		

(1) 包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心。

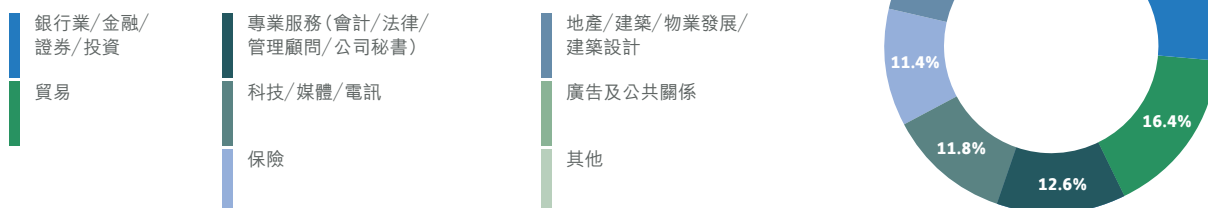
(2) 其他包括東薈城一座（持有百分之二十權益）、栢克大廈（持有百分之五十權益）、皇后大道東8號（全資擁有）、軒尼詩道28號（全資擁有）及 South Island Place（持有百分之五十權益）。

二零二零年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣三十一億零九百萬元，較二零一九年同期上升百分之二。增幅主要反映續約租金上調以及太古坊一座（於二零一八年九月開幕）的租金收入隨著更多租戶遷入而增加，但部分因二零一九年四月出售位於太古城兩座辦公樓後，租金收入總額減少而抵銷。期內市場對香港辦公樓樓面的需求開始減弱，然而太古廣場、太古坊及太古城中心第一座租用率仍高企。於二零二零年六月三十日，辦公樓物業組合的百分之九十七已租出。

下圖列出於二零二零年六月三十日，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)

(於二零二零年六月三十日)



於二零二零年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二零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十九。

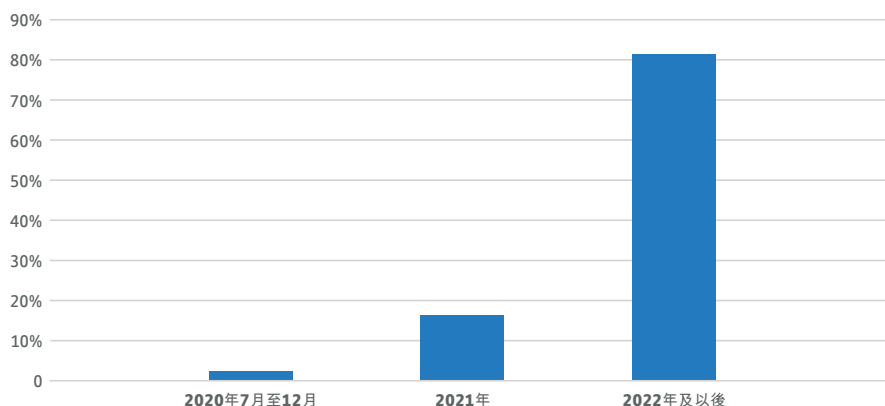
## 香港辦公樓市場展望

預計二零二零年下半年市場對香港辦公樓樓面的需求將偏軟，反映經濟市道疲弱。然而，集團在香港的辦公樓租約中只有小部分會在下半年到期。

下圖列出所示期間租約期滿的香港辦公樓物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二零年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之二點三將於二零二零年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十六點三的租約將於二零二一年期滿。

## 辦公樓租約期滿概況

(於二零二零年六月三十日)



## 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樓面面積合共為三百二十萬平方呎，主要包括太古廣場購物商場、太古城的太古城中心和東涌的東薈城名店倉。各商場由太古地產全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。於二零二零年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十三億三千六百萬元。於二零二零年六月三十日，集團香港零售物業的估值為港幣五百七十四億零九百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣四百七十億零九百萬元。

香港的零售業受到2019冠狀病毒病疫情和社會事件的不利影響，太古廣場購物商場、太古城中心和東薈城名店倉的零售銷售額分別下降百分之四十七、百分之二十和百分之二十六。

### 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 (於二零二零年六月三十日)	應佔權益
太古廣場購物商場	711,182	100%	100%
太古城中心	1,105,227	100%	100%
東薈城名店倉	803,582	99%	20%
其他 <sup>(1)</sup>	542,779	100%	20%/60%/100%
<b>總計</b>	<b>3,162,770</b>		

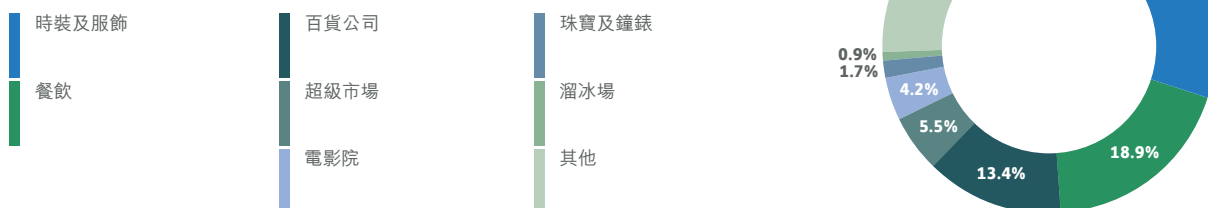
(1) 其他主要包括太古城的店舖及星域軒零售店舖（全資擁有）、港運城零售店舖（持有百分之六十權益）及東堤灣畔的店舖（持有百分之二十權益）。

二零二零年上半年，集團香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十二億六千九百萬元，較二零一九年同期下跌百分之十，反映按營業額計算的租金減少以及所提供的租金支援。撇除租金支援攤銷，租金收入總額下降百分之八。太古廣場購物商場及太古城中心的租金收入分別減少百分之十三及百分之九。期內集團的購物商場近乎百分之一百租出。

下圖列出於二零二零年六月三十日，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)

(於二零二零年六月三十日)



於二零二零年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二零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。

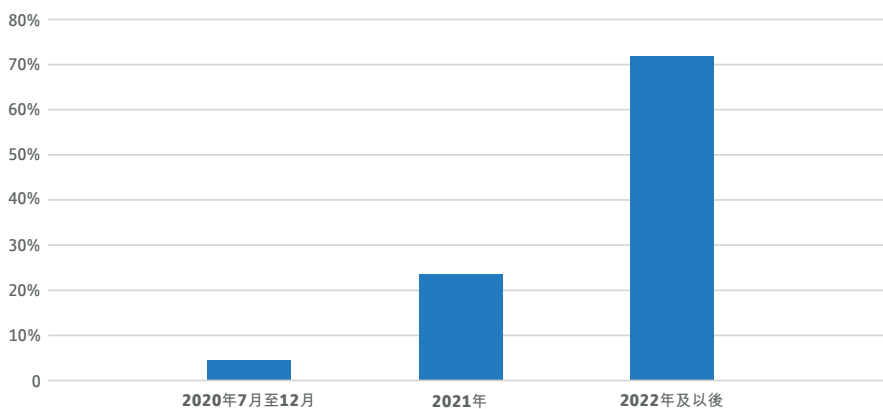
## 香港零售市場展望

雖然我們仍然預期集團旗下的商場租用率會相對高企，但是社會事件和2019冠狀病毒病疫情已經嚴重影響了香港的零售業務。零售銷售額（超級市場和日用品除外）急劇下降，為零售租金帶來巨大壓力。為了支持我們的租戶，預計租金支援措施將會持續。

下圖列出所示期間租約期滿的香港零售物業（當中並無承諾續租或新訂租約）於二零二零年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之四點五將於二零二零年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十三點五的租約將於二零二一年期滿。

## 零售租約期滿概況

(於二零二零年六月三十日)



## 住宅物業

已落成的住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、鰂魚涌的東隅服務式住宅、灣仔的STAR STUDIOS以及一些港島區的高尚獨立屋和住宅單位，總樓面面積為五十五萬五千五百五十一平方呎。於二零二零年六月三十日，住宅物業組合的入住率約為百分之七十二。市場對集團住宅投資物業的需求受到2019冠狀病毒病疫情的影響。

## 發展中的投資物業

### 太古坊重建計劃

太古坊重建計劃第二階段包括將康和大廈及和域大廈重建為一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓「太古坊二座」。上蓋工程正在進行中，預計重建計劃將於二零二二年完成。

### 皇后大道東46-56號，蘭杜街1A-11號及晏頓街2A-12號

太古地產已於二零一八年獲得發展該辦公樓用地的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，擬發展項目的總樓面面積約二十一萬八千平方呎，地基工程正在進行中，預計於二零二三年竣工。

## 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，太古地產就香港該兩幅用地申請強制售賣。如太古地產於強制售賣中成功投得該兩幅用地，將計劃重建作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，一間太古地產持有百分之五十權益的合資公司就該用地申請強制售賣。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，總樓面面積約四十萬平方呎。

## 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一千四百萬平方呎（其中集團應佔權益為九百七十萬平方呎）。已落成物業共一千二百五十萬平方呎，一百五十萬平方呎正在發展中。二零二零年上半年，中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣十九億四千一百萬元。於二零二零年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣七百六十七億三千五百萬元，其中太古地產應佔權益為港幣五百三十七億八千三百萬元。

### 中國內地物業組合<sup>(1)</sup>

	總樓面面積（平方呎）（按100%為基準計）			應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他	
<u>已落成</u>				
北京三里屯太古里	1,465,771	1,296,308	169,463	100%
廣州太古滙	3,840,197	3,256,013	584,184	97%
北京頤堤港	1,886,865	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%
廣州滙坊	90,847	90,847	—	100%
其他	22,664	21,205	1,459	100%
<b>小計</b>	<b>12,504,688</b>	<b>10,806,946</b>	<b>1,697,742</b>	
<u>發展／翻新中</u>				
上海前灘太古里 <sup>(2)</sup>	1,247,006	1,247,006	—	50%
北京三里屯太古里 <sup>(3)</sup>	255,731	255,731	—	100%
<b>小計</b>	<b>1,502,737</b>	<b>1,502,737</b>	<b>—</b>	
<b>總計</b>	<b>14,007,425</b>	<b>12,309,683</b>	<b>1,697,742</b>	

(1) 包括這些項目的酒店及作投資部分的租賃物業。

(2) 前灘太古里的購物商場正在興建中，預計將於今年年底落成。

(3) 預計三里屯太古里西區的翻新工程將於二零二一年竣工。

二零二零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十二億八千萬，較二零一九年同期減少百分之八，反映零售銷售額下跌、向受2019冠狀病毒病疫情影響的租戶提供租金支援以及人民幣貶值。



## 零售

儘管在三月份人流和零售銷售額開始大幅回升，二零二零年上半年集團在中國內地的零售投資物業受到2019冠狀病毒病疫情的不利影響，零售銷售總額下降，並向租戶提供租金支援。二零二零年上半年，中國內地零售物業的租金收入總額為港幣十億九千九百萬元，較二零一九年同期減少百分之八。撇除租金支援攤銷及人民幣貶值，租金收入總額上升百分之二。

下圖列出於二零二零年六月三十日，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)

(於二零二零年六月三十日)



北京三里屯太古里於二零二零年上半年的租金收入總額減少，零售銷售額下跌百分之三十八。於二零二零年六月三十日，租用率為百分之九十六。商場正進行優化工程以強化其作為北京時尚零售地標的定位。三里屯太古里西區將翻新成為三里屯太古里的延伸部分（總樓面面積二十五萬五千七百三十一平方呎），預計將於二零二一年竣工。

廣州太古滙二零二零年上半年的租金收入總額上升，零售銷售額增長百分之三，反映自三月份開始大幅回升。於二零二零年六月三十日，商場百分之九十九已租出。商場繼續對租戶組合進行優化。

北京頤堤港購物商場於二零二零年六月三十日的租用率為百分之九十六。零售銷售額下跌百分之六。商場繼續對租戶組合進行優化。

成都遠洋太古里二零二零年上半年的租金收入總額下降，零售銷售額下跌百分之十五。人流和零售銷售額於三月份開始恢復。於二零二零年六月三十日，租用率為百分之九十五。

由於提供租金支援，上海興業太古滙二零二零年上半年的租金收入總額下降。零售銷售額增長百分之二。人流和零售銷售額於三月份開始恢復。於二零二零年六月三十日，租用率為百分之九十四。

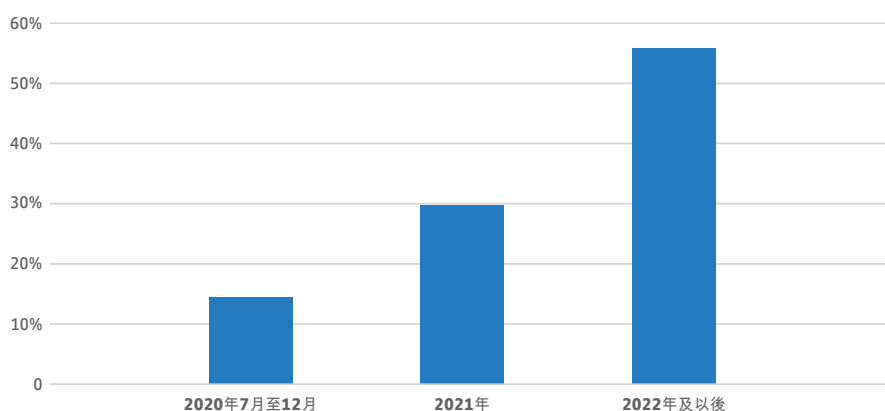
### 中國內地零售市場展望

在中國內地，人流和零售銷售額自二零二零年三月以來大幅回升。在鐘錶、珠寶和其他奢侈品牌的銷售帶動下，預料零售銷售額在今年餘下時間將會繼續改善。預期在廣州，市場對奢侈品牌的需求將強勁；在成都，對奢侈品及位於優越地段的零售樓面需求會堅穩；在上海，時裝、化妝品及生活品牌以及餐飲業商戶對零售樓面的需求將保持穩定。在北京，生活品牌商戶對零售樓面的需求有望平穩復甦。

下圖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）於二零二零年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十四點四將於二零二零年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十九點八的租約將於二零二一年期滿。

### 零售租約期滿概況

（於二零二零年六月三十日）



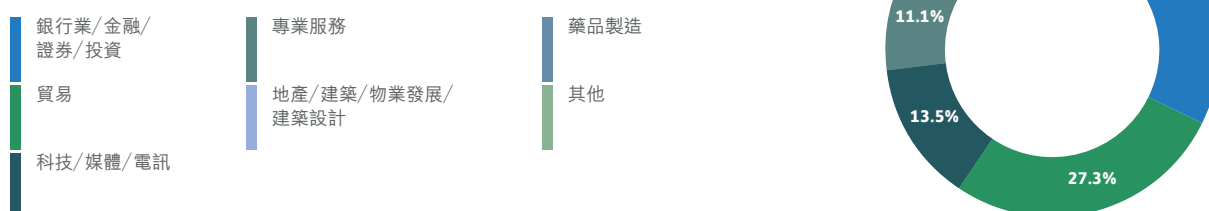
### 辦公樓

二零二零年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額為港幣一億七千六百萬元，二零一九年上半年則為港幣一億九千五百萬元。

下圖列出於二零二零年六月三十日，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)

(於二零二零年六月三十日)



2019冠狀病毒病疫情令中國內地對辦公樓樓面的需求減少。於二零二零年六月三十日，廣州太古滙辦公樓的租用率為百分之九十五、北京頤堤港一座的租用率為百分之七十四、上海興業太古滙的租用率為百分之九十七。

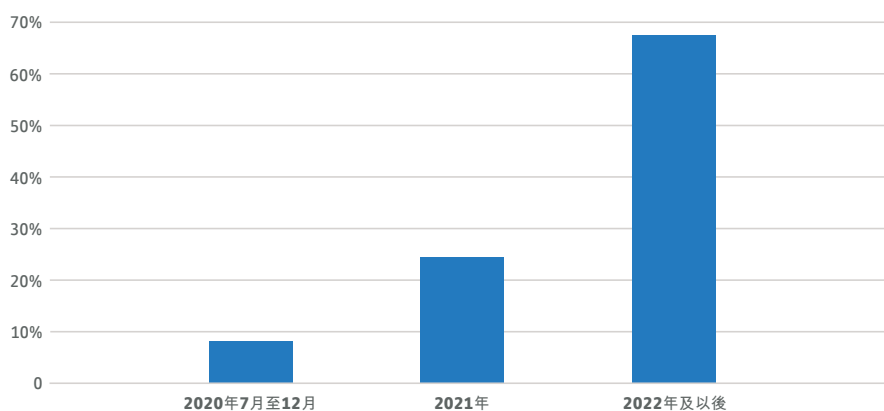
### 中國內地辦公樓市場展望

預期北京、廣州和上海辦公樓樓面的需求在二零二零年下半年疲弱，將會對辦公樓租金構成壓力，預計空置率亦會上升。

下圖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）於二零二零年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二零年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之八點二將於二零二零年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十四點四的租約將於二零二一年期滿。

## 辦公樓租約期滿概況

(於二零二零年六月三十日)



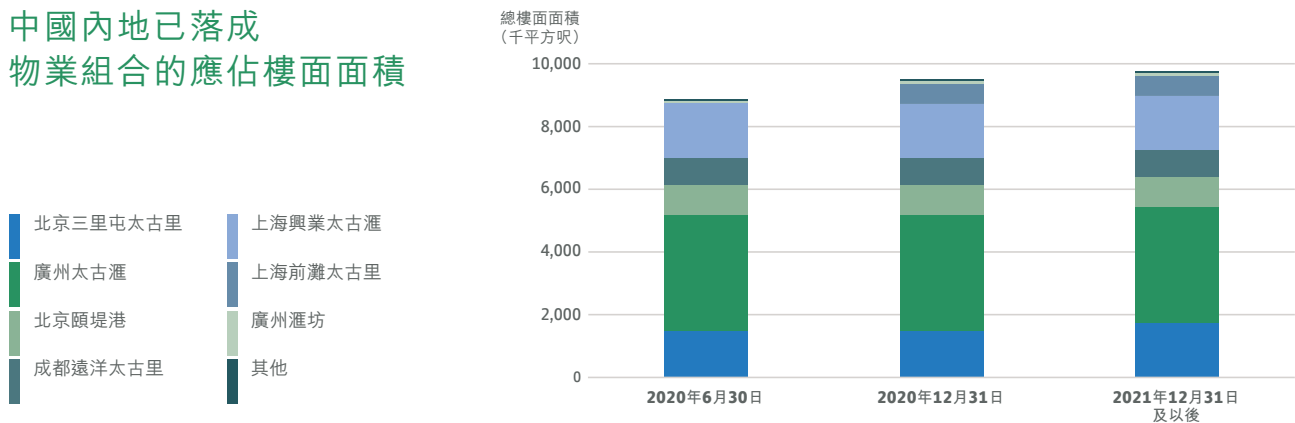
## 發展中的投資物業

### 上海前灘太古里

前灘太古里是位於上海浦東新區前灘的零售項目。該項目由太古地產與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的附屬公司共同發展，將有二百多家商店，總樓面面積一百二十四萬七千零六平方呎，現正在興建及進行預租，預租進展順利，項目預計將於今年年底落成。

下圖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



### 服務式住宅

已落成的住宅物業組合包括位於廣州太古滙文華東方酒店的二十四個服務式住宅單位、位於成都遠洋太古里博舍的四十二個服務式住宅單位，以及位於上海興業太古滙鑄舍服務式住宅的一百零二個單位。

服務式住宅在二零二零年上半年受到2019冠狀病毒病疫情的不利影響，於二零二零年六月三十日，廣州文華東

方酒店、成都博舍及上海鑄舍服務式住宅的入住率分別為百分之九十一、百分之四十及百分之六十四。

### 中國內地服務式住宅市場展望

預期服務式住宅的表現將繼續受到2019冠狀病毒病疫情帶來的影響。

## 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，地盤面積為五十萬四千零一十七平方呎（約十一點六畝）。

Brickell City Centre 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）、一間由太古酒店管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座住宅大廈（Reach 和 Rise）。住宅大廈發展作出售用途。

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

於二零二零年六月三十日，太古地產持有 Brickell City Centre 項目辦公樓、酒店及待售住宅部分百分之一百權益以及購物中心百分之六十二點九三權益。購物中心餘下權益由 Simon Property Group（百分之二十五）及 Bal Harbour Shops（百分之十二點零七）分別持有。Bal Harbour Shops 可於二零二零年二月後行使期權，將其權益售予太古地產。

One Brickell City Centre 被規劃為一座樓高八十層、包含零售、辦公樓、酒店及住宅樓面的綜合發展項目。該項目將納入太古地產於二零一三年購入的一幅位於 700 Brickell Avenue 的用地，並將 Brickell City Centre 項目與 Brickell Avenue 連接。太古地產持有 One Brickell City Centre 百分之一百權益。

於二零二零年六月三十日，購物中心的租用率（包括簽訂承租意向書）為百分之九十三。二零二零年上半年的零售銷售額下跌百分之四十八。購物中心自三月下半月起至五月底因 2019 冠狀病毒疫情關閉，期間沒有任何銷售。

Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 於二零二零年六月三十日近乎全部租出。二零二零年七月，太古地產完成出售這兩座辦公樓。

於二零二零年六月三十日，Brickell City Centre 已落成發展項目（不包括酒店及住宅買賣物業部分）的估值為港幣四十六億六千三百萬元。

## 邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積 (平方呎) <sup>(1)</sup> (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	62.9%
邁阿密東隅 <sup>(2)</sup>	218,000	100%
東隅服務式住宅	109,000	100%
Reach及Rise <sup>(3)</sup>	203,622	100%
小計	<b>1,027,130</b>	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	<b>2,994,130</b>	

(1) 指可出租/可出售樓面，不包括停車場、天台及通道區。

(2) 酒店記入財務報表的物業、廠房及設備內。

(3) 截至二零二零年六月三十日的餘下待售單位。

## 邁阿密市場展望

在邁阿密，零售銷售額繼續受到2019冠狀病毒病疫情的影響。

## 投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二零年六月三十日根據市場價值進行估值（按物業價值計百分之九十五由戴德梁行估值及按物業價值計百分之二由另一獨立估值師估值）。是次估值的總額為港幣二千七百三十四億三千萬元，而於二零一九年十二月三十一日的估值則為港幣二千七百六十七億九千一百萬元。

投資物業組合的估值下跌主要反映不利的市場環境及2019冠狀病毒病疫情對香港投資物業和美國零售投資物業估值的影響，以及Two Brickell City Centre和Three Brickell City Centre因在二零二零年七月出售而重新歸類為持作出售資產。

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

買賣物業組合包括美國邁阿密 Brickell City Centre 的 Reach 和 Rise 項目以及新加坡 EDEN 的已落成待售單位。發展中的住宅項目有四個（三個在香港，一個在印度尼西亞）。此外，集團在美國邁阿密亦有土地儲備。

### 物業買賣組合（於二零二零年六月三十日）

	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>			
美國			
– 邁阿密 Reach	51,505 <sup>(1)</sup>	2016	100%
– 邁阿密 Rise	152,117 <sup>(1)</sup>	2016	100%
新加坡			
– 德雷葛園2號 EDEN	77,212	2019	100%
<u>發展中</u>			
香港			
– 灣仔星街8號（前稱永豐街21-31號）	30,867	2022	100%
– 黃竹坑站第四期物業項目	638,305	2024	25%
– 柴灣內地段第88號	694,000	–	80%
印度尼西亞			
– 雅加達南部項目	1,122,728	2023	50%
<u>持作發展/供出售</u>			
美國			
– 佛羅里達州羅德岱堡	825,000	不適用	75%
– 佛羅里達州邁阿密南碧琪箕	550,000	不適用	100%
– 佛羅里達州邁阿密 Brickell City Centre – North Squared 用地	523,000	不適用	100%

(1) 餘下可出售面積。

## 香港

### 灣仔星街8號（前稱永豐街21-31號）

灣仔星街8號用地將重建為一座三萬四千平方呎、於兩個基層設有零售店舖的住宅大廈。該項目正進行上蓋工程，預計將於二零二二年落成。

### 黃竹坑站第四期物業項目

二零一九年十月，一間由太古地產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，成功投得香港黃竹坑一個住宅物業發展項目。預期該發展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。土地勘測工程經已完成，現正進行設計，預計將於二零二四年落成。太古地產持有合資公司百分之二十五權益。

### 柴灣內地段第88號

二零一九年九月，一間由太古地產持有百分之八十權益、中華汽車有限公司持有百分之二十權益的合資公司完成收購香港柴灣一幅地皮。若與香港政府達成協議，該幅地皮將重建為一個住宅項目，總樓面面積約六十九萬四千平方呎。

## 美國

Brickell City Centre項目第一期的住宅部分發展作買賣用途。截至二零二零年八月十一日，已售出三百九十個Reach單位中的三百六十四個及三百九十個Rise單位中的二百八十六個，其中一個Reach單位及十一個Rise單位的銷售於二零二零年上半年確認。

## 新加坡

位於第10郵區德雷葛園2號的EDEN包括二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。該項目已於二零一九年十一月落成並可出售。

## 印度尼西亞

二零一九年七月，太古地產與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。該土地將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。拆卸工程經已完成，預計快將展開地基工程。預計該項目將包括超過四百個住宅單位，並於二零二三年落成。太古地產持有該合資公司百分之五十權益。

## 展望

在香港，鑑於2019冠狀病毒病疫情、社會事件和國際貿易局勢緊張，住宅物業買家變得更加審慎。由於利率偏低及土地供應短缺導致房屋供應有限，預料市場對住宅的需求在中長期維持堅穩。在邁阿密，預計Reach和Rise單位的銷售緩慢；市場疲弱，且2019冠狀病毒病疫情限制了來自南美洲的旅遊。新加坡和印度尼西亞雅加達的住宅物業銷售市場同樣受到2019冠狀病毒病疫情的不利影響。不過，在新加坡，低利率及物業市場的長遠前景預料將支撐住宅物業需求。在雅加達，預期城市化和不斷壯大的中產階層將繼續支持住宅物業市場穩定。



## 屋苑管理

太古地產管理其發展的十九個屋苑，亦負責管理由太古地產為太古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、保安及翻新公用地方及設施。太古地產非常重視與住戶保持良好關係。

## 酒店

### 概覽

太古地產於香港、中國內地及美國擁有及（透過太古酒店）管理酒店。「居舍系列」包括香港奕居、北京瑜舍、成都博舍及上海鑛舍，均為獨特的精品高尚酒店。「東隅系列」為香港、北京及邁阿密的商務酒店。集團亦於香港、廣州、上海及邁阿密持有非太古地產管理的酒店權益。

由太古地產管理的酒店受到2019冠狀病毒病疫情嚴重影響，二零二零年上半年錄得未計折舊前營業虧損港幣八千六百萬元，而二零一九年上半年未計算折舊前的營業溢利則為港幣一億二千二百萬元。

### 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
<u>已落成</u>		
香港		
– 奕居	117	100%
– 香港東隅	345	100%
– 逸泰居 <sup>(1)</sup>	501	0%
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
– 北京東隅	369	50%
– 博舍 <sup>(2)</sup>	142	50%
– 鑛舍 <sup>(2)</sup>	213	50%
美國		
– 邁阿密東隅 <sup>(3)</sup>	352	100%
<b>總計</b>	<b>2,138</b>	

(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) 包括酒店大樓內的服務式住宅。

## 香港

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

太古地產持有位於太古廣場的香港 JW 萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店，以及位於東涌的香港諾富特東薈城酒店各百分之二十權益。一間位於香港東薈城擴建部分、非由太古地產管理的酒店（香港銀樾美憬閣精選酒店）預計將於今年稍後或明年開幕。

二零二零年上半年，由於2019冠狀病毒病疫情和社會事件對平均客房收入及入住率均產生不利影響，香港由集團管理及非由集團管理的酒店經營情況面臨挑戰。

## 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商務酒店北京東隅；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鑛舍。太古地產全資擁有瑜舍，並持有北京東隅、博舍及鑛舍各百分之五十權益。此外，太古地產持有位於廣州太古滙、提供二百六十三間客房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）。太古地產持有另一間非由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。

在中國內地由集團管理及非由集團管理的酒店的業績皆受到2019冠狀病毒病疫情的影響，二零二零年上半年平均客房收入及入住率均下降。

## 美國

太古地產全資擁有及（透過太古酒店）管理 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅。該物業包括二百六十三間客房和八十九個服務式住宅單位，於二零二零年上半年因2019冠狀病毒病疫情受到重創。邁阿密東隅和邁阿密文華東方酒店於二零二零年三月至六月期間關閉。

## 太古餐廳

太古酒店在香港經營多間餐廳。港島東中心和北角設有 PUBLIC 咖啡店、The Continental 是一間位於太古廣場的歐陸式餐廳、Mr & Mrs Fox 是一間位於鰂魚涌的國際美食餐廳、Plat du Jour 是分別位於太古廣場及鰂魚涌的法式小餐館。

## 展望

2019冠狀病毒病疫情及其相關的旅遊限制很大機會繼續令集團酒店在二零二零年餘下時間經營困難，預計入住率和收入仍會受壓。我們會在不影響與顧客長遠關係的情況下，盡可能節省成本開支。一間位於香港東薈城擴建部分、非由太古地產管理的酒店（香港銀樾美憬閣精選酒店）預計將於今年稍後或明年開幕。

## 資本承擔

### 資本開支及承擔

二零二零年上半年，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）為港幣四億九千九百萬元（二零一九年上半年：港幣十億二千三百萬元）。於二零二零年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百四十三億五千七百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣一百四十七億三千五百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣六千九百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣六千六百萬元）。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣二千萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣一千八百萬元）的資金。

二零二零年上半年，中國內地投資物業及酒店的資本開支（包括集團應佔合資公司的資本開支）為港幣三億三千三百萬元（二零一九年上半年：港幣七千二百萬元）。於二零二零年六月三十日，尚有資本承擔港幣十五億三千五百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣十八億六千五百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣五億六千三百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣八億二千一百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣四億一千八百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣四億六千五百萬元）的資金。

二零二零年上半年，美國及其他地區投資物業及酒店的資本開支為港幣六千三百萬元（二零一九年上半年：港幣一億一千五百萬元）。於二零二零年六月三十日，尚有資本承擔港幣一千一百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣三百萬元）。

### 投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		各期間開支預測			承擔 <sup>(1)</sup>
	截至二零二零年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日止 六個月 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 及以後 港幣百萬元	於二零二零年 六月三十日 港幣百萬元
香港	<b>499</b>	1,974	5,489	1,994	4,900	<b>14,357</b>
中國內地	<b>333</b>	908	153	217	257	<b>1,535</b>
美國及其他地區	<b>63</b>	11	—	—	—	<b>11</b>
總額	<b>895</b>	2,893	5,642	2,211	5,157	<b>15,903</b>

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十二億七千一百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣六億三千二百萬元。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣四億三千八百萬元的資金。

## 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
	二零二零年	二零一九年	二零一九年
	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	<b>3,020</b>	2,158	5,499
已收股息	<b>40</b>	90	176
已付稅項	<b>(1,116)</b>	(421)	(586)
已付利息淨額	<b>(266)</b>	(438)	(714)
來自投資業務的現金淨額	<b>70</b>	13,715	15,842
	<b>1,748</b>	15,104	20,217
已付予股東的現金及借款所得資金淨額			
借款減少淨額	<b>(1,919)</b>	(2,043)	(2,187)
租賃付款的本金部分	<b>(25)</b>	(18)	(48)
已付股息	<b>(3,477)</b>	(3,364)	(5,089)
	<b>(5,421)</b>	(5,425)	(7,324)
現金及現金等價物(減少)/增加	<b>(3,673)</b>	9,679	12,893

二零二零年上半年，來自投資業務的現金淨額主要為合資公司償還的股東借款，部分被投資物業的資本開支所抵銷。

### 中期票據計劃

二零一二年，太古地產的全資附屬公司Swire Properties MTN Financing Limited設立總值三十億美元的中期票據發行計劃。於二零一七年，中期票據發行計劃的面值總額增加至四十億美元。發行的票據由太古地產給予無條件及不可撤回的擔保。由此計劃發行一年期以上的票據，於二零二零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

	截至二零二零年 六月三十日止六個月		截至二零一九年 十二月三十一日止年度	
	借款及債券 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元	借款及債券 港幣百萬元	租賃負債 港幣百萬元
銀行借款及債券				
一月一日結算	29,729	548	31,999	—
動用借款及再融資	36	—	657	—
發行債券	1,920	—	—	—
到期債券	(3,875)	—	(300)	—
償還借款	—	—	(2,544)	—
根據香港財務報告準則第16號確認之 租賃負債*	—	—	—	538
期內的新租賃安排	—	4	—	68
租賃付款的本金部分	—	(25)	—	(48)
幣值調整及其他非現金變動	(106)	(8)	(83)	(10)
六月三十日/十二月三十一日結算	27,704	519	29,729	548

\* 採納香港財務報告準則第16號「租賃」後，租賃負債於二零一九年一月一日首次確認。該等負債指承租人根據營業租賃的餘下應付租賃付款的現值（以承租人在二零一九年一月一日的增額借款利率貼現）。

二零二零年上半年，集團發行了港幣十九億三千四百萬元的中期票據及於期內償還了五億美元的中期票據。

於二零二零年六月三十日結算日後，集團取得有期及循環借款額度合共港幣二十億元。

## 債務淨額

### 經核數師審閱的財務資料

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 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	5,305	6,170
債券 — 無抵押	19,123	17,251
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	3,276	2,416
債券 — 無抵押	—	3,892
借款總額	27,704	29,729
租賃負債		
計入非流動負債	462	496
計入流動負債	57	52
減：短期存款及銀行結餘	11,237	14,985
債務淨額	16,986	15,292

## 籌資來源

### 經核數師審閱的財務資料

於二零二零年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百六十九億七千三百萬元，其中港幣九十二億四千二百萬元（百分之二十五）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣七億三千七百萬元。於二零二零年六月三十日的籌資來源包括：

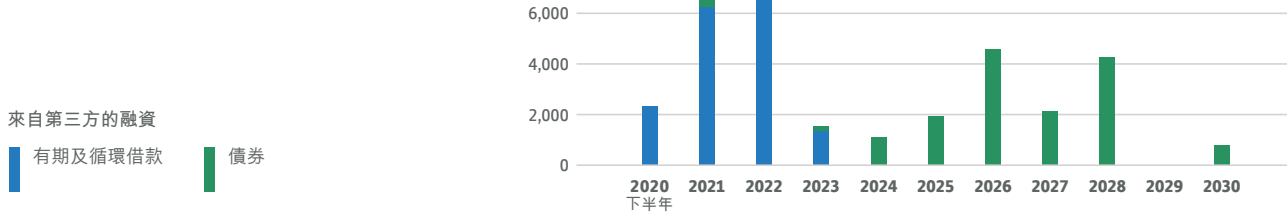
	可動用 港幣百萬元	已動用 港幣百萬元	未動用於 一年內到期 港幣百萬元	未動用於 一年後到期 港幣百萬元
來自第三方的融資				
有期借款	6,106	6,106	—	—
循環借款	11,678	2,436	2,875	6,367
債券	19,189	19,189	—	—
已承擔融資總額	36,973	27,731	2,875	6,367
未承擔融資				
銀行借款及透支	820	83	737	—
總額	37,793	27,814	3,612	6,367

註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣一億一千萬元。

## 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：

### 按到期年份 劃分的可動用 已承擔融資總額



### 經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	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	3,276	12%	6,308	21%
一至兩年內	8,673	31%	1,807	6%
兩至五年內	2,695	10%	9,846	33%
五年後	13,060	47%	11,768	40%
總額	27,704	100%	29,729	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	3,276		6,308	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	24,428		23,421	

## 貨幣組合

### 經核數師審閱的財務資料

借款總額的賬面值按貨幣（在跨幣掉期後）所作的分析如下：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	<b>20,774</b>	<b>75%</b>	22,783	77%
美元	<b>6,185</b>	<b>22%</b>	6,208	21%
新加坡元	<b>745</b>	<b>3%</b>	738	2%
總額	<b>27,704</b>	<b>100%</b>	29,729	100%

## 財務支出

### 經核數師審閱的財務資料

於二零二零年六月三十日，集團借款總額中（在利率掉期後）的百分之七十八以固定利率安排及百分之二十二以浮動利率安排（二零一九年十二月三十一日：分別為百分之七十九及百分之二十一）。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
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	<b>82</b>	135	254
債券	<b>328</b>	362	722
租賃負債	<b>9</b>	6	10
衍生工具的公平值虧損/(收益)淨額			
現金流量對沖 — 轉撥自其他全面收益	<b>7</b>	(15)	(20)
不符合對沖條件的跨幣掉期	<b>(3)</b>	(1)	(1)
其他融資成本	<b>72</b>	85	163
	<b>495</b>	572	1,128
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(收益)/虧損	<b>(50)</b>	3	(17)
資本化利息：			
投資物業	<b>(117)</b>	(129)	(242)
供出售物業	<b>(20)</b>	(8)	(32)
	<b>308</b>	438	837
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	<b>(130)</b>	(79)	(268)
予合資公司借款	<b>(44)</b>	(35)	(69)
其他	<b>(1)</b>	(1)	(1)
	<b>(175)</b>	(115)	(338)
財務支出淨額	<b>133</b>	323	499



## 資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二零年	二零一九年	二零一九年
資本淨負債比率 <sup>(1)</sup>	<b>5.9%</b>	5.5%	5.3%
	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二零年	二零一九年	二零一九年
利息倍數 <sup>(1)</sup>			
財務報表所示	<b>11.1</b>	30.1	28.9
基本	<b>22.6</b>	59.6	48.2
現金利息倍數 <sup>(1)</sup>			
財務報表所示	<b>5.5</b>	21.1	18.6
基本	<b>13.0</b>	41.8	31.5

(1) 有關釋義請參閱第59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太古地產債務淨額並不包括其合資公司及聯屬公司的債務淨額。下表顯示這些公司於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的債務淨額狀況：

	合資公司及聯屬公司的 債務淨額		集團應佔 債務淨額部分		由集團 擔保的債項	
	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	<b>7,569</b>	5,342	<b>2,697</b>	2,184	<b>1,835</b>	1,405
中國內地實體	<b>12,638</b>	12,874	<b>6,319</b>	6,437	—	—
美國及其他實體	<b>599</b>	537	<b>449</b>	409	<b>471</b>	473
總額	<b>20,806</b>	18,753	<b>9,465</b>	9,030	<b>2,306</b>	1,878

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三。

# 簡明中期財務報表的審閱報告

致太古地產有限公司董事局  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第33頁至第56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」)於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合其他全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務報表擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等簡明中期財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明中期財務報表作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

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

## 結論

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零二零年八月十三日

# 簡明中期財務報表

## 綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月		經審核 截至十二月 三十一日止年度
		二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入	4	<b>6,551</b>	7,510	14,222
銷售成本	5	<b>(1,500)</b>	(2,007)	(4,028)
溢利總額		<b>5,051</b>	5,503	10,194
行政及銷售開支		<b>(832)</b>	(874)	(1,674)
其他營業開支		<b>(102)</b>	(108)	(203)
其他(虧損)/收益淨額	6	<b>(23)</b>	(5)	5
出售附屬公司的溢利		—	1,372	1,361
出售一間合資公司的溢利		—	—	994
投資物業公平值變化	13	<b>(2,621)</b>	3,837	3,720
營業溢利		<b>1,473</b>	9,725	14,397
財務支出		<b>(308)</b>	(438)	(837)
財務收入		<b>175</b>	115	338
財務支出淨額	8	<b>(133)</b>	(323)	(499)
應佔合資公司溢利減虧損		<b>320</b>	674	1,359
應佔聯屬公司溢利減虧損		<b>(50)</b>	66	71
除稅前溢利		<b>1,610</b>	10,142	15,328
稅項	9	<b>(655)</b>	(1,115)	(1,862)
本期溢利		<b>955</b>	9,027	13,466
應佔本期溢利：				
公司股東		<b>1,029</b>	8,973	13,423
非控股權益		<b>(74)</b>	54	43
		<b>955</b>	9,027	13,466
		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	<b>0.18</b>	1.53	2.29

第38頁至第56頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合其他全面收益表

截至二零二零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
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本期溢利	<b>955</b>	9,027	13,466
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	<b>92</b>	–	16
界定福利計劃			
– 於本期內確認的重新計量收益	–	–	50
– 遞延稅項	–	–	(8)
	<b>92</b>	–	58
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	<b>68</b>	165	358
– 重新歸類至損益賬	<b>7</b>	(15)	(20)
– 遞延稅項	<b>(12)</b>	(25)	(56)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	<b>(245)</b>	(56)	(253)
海外業務匯兌差額淨額	<b>(568)</b>	(154)	(689)
	<b>(750)</b>	(85)	(660)
除稅後本期其他全面收益	<b>(658)</b>	(85)	(602)
本期全面收益總額	<b>297</b>	8,942	12,864
應佔全面收益總額：			
公司股東	<b>384</b>	8,894	12,838
非控股權益	<b>(87)</b>	48	26
	<b>297</b>	8,942	12,864

第38頁至第56頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

二零二零年六月三十日結算 — 未經審核

		未經審核 二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	4,235	4,457
投資物業	13	273,617	277,033
無形資產	14	185	199
使用權資產	15	2,932	3,416
持作發展物業		1,206	1,212
合資公司	16	13,610	13,575
合資公司所欠借款	16	16,108	16,591
聯屬公司	17	359	409
衍生金融工具	19	289	222
遞延稅項資產	24	80	79
按攤銷成本的其他金融資產		18	36
		<b>312,639</b>	317,229
<b>流動資產</b>			
供出售物業		3,547	3,604
存貨		69	72
貿易及其他應收款項	20	2,603	1,926
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	21	4	4
衍生金融工具	19	—	44
於三個月後到期的短期存款		—	22
現金及現金等價物		11,237	14,963
		<b>17,460</b>	20,635
歸類為持作出售資產	25	1,263	—
<b>流動資產總額</b>		<b>18,723</b>	20,635
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	22	7,387	8,146
合約負債	22	16	19
應付稅項		338	938
衍生金融工具	19	9	10
銀行透支及短期借款		83	84
一年內須償還的長期借款及債券		3,193	6,224
一年內須償還的租賃負債	23	57	52
<b>流動負債總額</b>		<b>11,083</b>	15,473
<b>流動資產淨額</b>		<b>7,640</b>	5,162
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>320,279</b>	322,391
<b>非流動負債</b>			
長期借款及債券		24,428	23,421
長期租賃負債	23	462	496
衍生金融工具	19	51	17
遞延稅項負債	24	9,425	9,381
退休福利負債		182	165
		<b>34,548</b>	33,480
<b>資產淨額</b>		<b>285,731</b>	288,911
<b>權益</b>			
股本	26	10,449	10,449
儲備	27	273,411	276,478
<b>公司股東應佔權益</b>		<b>283,860</b>	286,927
非控股權益	28	1,871	1,984
<b>權益總額</b>		<b>285,731</b>	288,911

第38頁至第56頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

截至二零二零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
	二零二零年	二零一九年	二零一九年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>營運業務</b>			
來自營運的現金	<b>3,020</b>	2,158	5,499
已付利息	<b>(446)</b>	(500)	(990)
已收利息	<b>180</b>	62	276
已付稅項	<b>(1,116)</b>	(421)	(586)
	<b>1,638</b>	1,299	4,199
已收合資公司及聯屬公司股息	<b>40</b>	90	176
來自營運業務的現金淨額	<b>1,678</b>	1,389	4,375
<b>投資業務</b>			
購買物業、廠房及設備	<b>(44)</b>	(36)	(120)
增購投資物業	<b>(452)</b>	(673)	(1,962)
購買無形資產	<b>(6)</b>	(6)	(23)
出售物業、廠房及設備所得款項	<b>—</b>	1	1
出售投資物業所得款項	<b>92</b>	94	295
出售附屬公司所得款項	<b>—</b>	16,982	16,985
出售一間合資公司所得款項	<b>—</b>	—	2,352
合資公司權益增加	<b>—</b>	(214)	(214)
予合資公司借款	<b>(80)</b>	(58)	(2,452)
合資公司還款	<b>588</b>	669	1,020
購買透過損益賬按公平值計量的金融資產所支付的按金	<b>(47)</b>	—	—
於三個月後到期的存款減少/(增加)	<b>22</b>	(3,027)	(21)
初始租賃成本	<b>(3)</b>	(17)	(19)
來自投資業務的現金淨額	<b>70</b>	13,715	15,842
融資前現金流入淨額	<b>1,748</b>	15,104	20,217
<b>融資業務</b>			
動用借款及再融資	<b>36</b>	110	657
發行債券	<b>1,920</b>	—	—
償還借款及債券	<b>(3,875)</b>	(2,153)	(2,844)
租賃付款的本金部分	<b>(25)</b>	(18)	(48)
	<b>(1,944)</b>	(2,061)	(2,235)
已付公司股東股息	<b>(3,451)</b>	(3,334)	(5,031)
已付非控股權益股息	<b>(26)</b>	(30)	(58)
用於融資業務的現金淨額	<b>(5,421)</b>	(5,425)	(7,324)
現金及現金等價物(減少)/增加	<b>(3,673)</b>	9,679	12,893
一月一日結算的現金及現金等價物	<b>14,963</b>	2,093	2,093
幣值調整	<b>(53)</b>	(6)	(23)
於期末結算的現金及現金等價物	<b>11,237</b>	11,766	14,963
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	<b>11,237</b>	11,766	14,963

第38頁至第56頁的附註為此財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月 — 未經審核

	公司股東應佔					
	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	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二零二零年一月一日結算	<b>10,449</b>	<b>277,289</b>	<b>(811)</b>	<b>286,927</b>	<b>1,984</b>	<b>288,911</b>
本期溢利	-	<b>1,029</b>	-	<b>1,029</b>	<b>(74)</b>	<b>955</b>
其他全面收益	-	-	<b>(645)</b>	<b>(645)</b>	<b>(13)</b>	<b>(658)</b>
本期全面收益總額	-	<b>1,029</b>	<b>(645)</b>	<b>384</b>	<b>(87)</b>	<b>297</b>
已付股息	-	<b>(3,451)</b>	-	<b>(3,451)</b>	<b>(26)</b>	<b>(3,477)</b>
二零二零年六月三十日結算 (未經審核)	<b>10,449</b>	<b>274,867</b>	<b>(1,456)</b>	<b>283,860</b>	<b>1,871</b>	<b>285,731</b>

	公司股東應佔					
	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	非控股權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二零一九年一月一日結算						
原先呈列	10,449	269,010	(184)	279,275	2,016	281,291
採納香港財務報告準則 第16號所作調整	-	(155)	-	(155)	-	(155)
重列	10,449	268,855	(184)	279,120	2,016	281,136
本期溢利	-	8,973	-	8,973	54	9,027
其他全面收益	-	-	(79)	(79)	(6)	(85)
本期全面收益總額	-	8,973	(79)	8,894	48	8,942
已付股息	-	(3,334)	-	(3,334)	(30)	(3,364)
二零一九年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	274,494	(263)	284,680	2,034	286,714

第38頁至第56頁的附註為此財務報表的一部分。

# 簡明中期財務報表附註

## 1. 分部資料

集團按部門劃分業務：物業投資、物業買賣及酒店。三個部門內各自的報告分部按照其業務性質分類。

### (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
截至二零二零年 六月三十日止六個月									
物業投資	6,147	13	4,321	(105)	579	-	4,795	4,144	4,102
物業買賣	130	-	(30)	(17)	9	-	(38)	(45)	(45)
酒店	274	1	(197)	(11)	(81)	(50)	(339)	(314)	(313)
投資物業公平值變化	-	-	(2,621)	-	(187)	-	(2,808)	(2,830)	(2,715)
分部之間抵銷	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-
總額	6,551	-	1,473	(133)	320	(50)	1,610	955	1,029
截至二零一九年 六月三十日止六個月									
物業投資	6,412	19	5,827	(282)	488	-	6,033	5,387	5,350
物業買賣	392	-	50	(21)	(13)	-	16	2	2
酒店	706	1	11	(20)	(4)	66	53	52	52
投資物業公平值變化	-	-	3,837	-	203	-	4,040	3,586	3,569
分部之間抵銷	-	(20)	-	-	-	-	-	-	-
總額	7,510	-	9,725	(323)	674	66	10,142	9,027	8,973
截至二零一九年 十二月三十一日止年度									
物業投資	12,410	35	10,735	(425)	942	-	11,252	10,129	10,061
物業買賣	516	-	4	(38)	30	-	(4)	(18)	(18)
酒店	1,296	3	(62)	(36)	(46)	71	(73)	(70)	(70)
投資物業公平值變化	-	-	3,720	-	433	-	4,153	3,425	3,450
分部之間抵銷	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-
總額	14,222	-	14,397	(499)	1,359	71	15,328	13,466	13,423

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	資產總值 港幣百萬元
二零二零年六月三十日結算					
物業投資	279,344	25,590	–	11,029	315,963
物業買賣	5,039	2,858	–	112	8,009
酒店	5,665	1,270	359	96	7,390
總額	290,048	29,718	359	11,237	331,362
二零一九年十二月三十一日結算					
物業投資	281,646	25,609	–	14,703	321,958
物業買賣	4,876	3,281	–	130	8,287
酒店	5,782	1,276	409	152	7,619
總額	292,304	30,166	409	14,985	337,864

\* 有關合資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
二零二零年 六月三十日結算						
物業投資	7,178	9,747	23,418	519	40,862	1,748
物業買賣	310	16	2,971	–	3,297	92
酒店	157	–	1,315	–	1,472	31
總額	7,645	9,763	27,704	519	45,631	1,871
二零一九年 十二月三十一日結算						
物業投資	7,792	10,278	25,269	548	43,887	1,863
物業買賣	327	41	3,194	–	3,562	92
酒店	238	–	1,266	–	1,504	29
總額	8,357	10,319	29,729	548	48,953	1,984

### (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
截至二零二零年六月三十日止六個月				
物業投資	–	46	6,101	6,147
物業買賣	130	–	–	130
酒店	168	106	–	274
總額	298	152	6,101	6,551
截至二零一九年六月三十日止六個月				
物業投資	1	65	6,346	6,412
物業買賣	392	–	–	392
酒店	332	374	–	706
總額	725	439	6,346	7,510

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33頁至第56頁，並包括第26頁至第31頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零一九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）。截至二零一九年十二月三十一日止年度的指明財務報表已根據該條例第664條送交香港公司註冊處處長。就該等指明財務報表已擬備核數師報告。該報告並無保留意見或以其他方式修訂，並無提述核數師在不就該報告作保留意見的情況下，以強調方式促請有關人士注意的任何事項，以及並無載有根據該條例第406(2)條或407(2)或(3)條作出的陳述。

除下文2(b)至2(d)所列外，編製本簡明中期財務報表所採用的會計政策及計算和呈報方式均與二零一九年度財務報表所載一致。

- (b) 集團須採納以下由二零二零年一月一日起生效的經修訂準則：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	對沖會計
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性的定義
二零一八年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念框架

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。

## 2. 編製基準 (續)

(c) 除提前採納了香港財務報告準則第16號之修訂外，集團並無提前採納任何其他於本會計期間仍未生效的新準則及詮釋。

一項有關香港財務報告準則第16號之修訂「2019冠狀病毒病疫情的相關租金支援」於二零二零年六月頒佈，於二零二零年六月一日或之後開始的年度報告期開始生效。該修訂容許承租人可選擇不評估直接因為2019冠狀病毒病疫情而導致的租金支援是否構成租賃修改。當滿足所有以下條件時，該實際權宜方法應用於由2019冠狀病毒病疫情所直接引致的所有租金支援：

- 租賃付款額的變動導致修改後的租賃對價大致相等於或低於變動前租賃對價的金額；
- 租賃付款額的減少僅影響原定在二零二一年六月三十日或之前到期應付的款項；
- 租賃的其他條款和條件並無實質性變動。

集團追溯自二零二零年一月一日起，提前採納此項對現有準則的修訂，但在該準則特定過渡性條文的容許下，未有就二零一九年報告期內的比較數字作出重列。採用該修訂對二零二零年一月一日財務狀況表的期初結餘沒有影響，而在截至二零二零年六月三十日止期內的損益賬中確認的金額並不重大。

(d) 截至二零二零年六月三十日止期間內，集團已採用以下與「政府補助」有關的會計政策：

當集團能合理保證將會符合補助金所附帶的條件並且將收到補助金時，即確認政府的補助。擬用於補償集團已產生的開支的政府補助，將在確認相關開支的期間內以有系統的方式在損益賬中確認。

(e) 遵照香港財務報告準則的規定，編製簡明中期財務報表須採用若干重要會計估算。此外，管理層亦須在應用集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高判斷力或複雜性較高的範疇，以及假設及估算對集團綜合財務報表有重要影響的範疇，均於二零一九年度財務報表中詳述。

### 3. 財務風險管理

#### 財務風險因素

在正常業務運作中，集團面對因利率、貨幣、信貸及流動資金引起的財務風險。

簡明中期財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露，且應連同集團二零一九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
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	<b>6,101</b>	6,346	12,271
物業買賣	<b>130</b>	392	516
酒店	<b>274</b>	706	1,296
提供其他服務	<b>46</b>	66	139
	<b>6,551</b>	7,510	14,222

### 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
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	<b>1,011</b>	1,135	2,458
物業買賣	<b>107</b>	267	392
酒店	<b>382</b>	583	1,138
提供其他服務	<b>—</b>	22	40
	<b>1,500</b>	2,007	4,028

## 6. 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
出售投資物業的虧損	<b>(8)</b>	(11)	(17)
出售物業、廠房及設備的虧損	<b>(2)</b>	–	(6)
外匯虧損淨額	<b>(38)</b>	(14)	(27)
確認沒收買賣物業訂金的收入	<b>1</b>	–	6
其他	<b>24</b>	20	49
	<b>(23)</b>	(5)	5

## 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
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊(附註12)	<b>139</b>	143	288
使用權資產折舊			
– 持作自用的租賃土地	<b>14</b>	13	26
– 物業	<b>15</b>	6	20
攤銷			
– 無形資產(附註14)	<b>19</b>	18	36
– 投資物業初始租賃成本	<b>17</b>	17	35
職員成本	<b>966</b>	1,004	1,975
其他租賃費用*	<b>16</b>	25	33

\* 此等費用與短期租賃或低價值資產租賃有關，直接在綜合損益表中扣除，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30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
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
本期稅項：			
香港利得稅	<b>332</b>	411	678
海外稅項	<b>182</b>	204	434
歷年撥備不足/(超額)	<b>4</b>	(4)	(11)
	<b>518</b>	611	1,101
遞延稅項：(附註24)			
投資物業公平值變化	<b>(122)</b>	311	366
暫時差異的產生及撥回	<b>259</b>	193	406
美國稅率變動影響	-	-	(11)
	<b>137</b>	504	761
	<b>655</b>	1,115	1,862

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(二零一九年：百分之十六點五)。海外稅項以集團在應課稅司法權區，按當地適用稅率計算。

截至二零二零年六月三十日止六個月內，集團應佔合資公司及聯屬公司的稅項記賬分別為港幣四千四百萬元(二零一九年六月三十日：港幣二億五千四百萬元稅項支出；截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣四億六千九百萬元稅項支出)及港幣四百萬元(二零一九年六月三十日：港幣一千四百萬元稅項支出；截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣一千八百萬元稅項支出)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

## 10. 股息

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.30元，於二零二零年八月十三日宣派（二零一九年第一次中期股息：港幣0.29元，於二零一九年十月三日派發）	<b>1,755</b>	1,697	1,697
第二次中期股息每股港幣0.59元，於二零二零年五月七日派發	-	-	3,451
	<b>1,755</b>	1,697	5,148

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。

董事局已宣佈截至二零二零年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.30元（二零一九年：港幣0.29元）。第一次中期股息合共港幣十七億五千五百萬元（二零一九年：港幣十六億九千七百萬元），將於二零二零年十月六日（星期二）派發予於二零二零年九月十一日（星期五）辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二零年九月九日（星期三）起除息。

股東登記將於二零二零年九月十一日（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，須於二零二零年九月十日（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）

每股盈利乃以截至二零二零年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣十億二千九百萬元（二零一九年六月三十日：港幣八十九億七千三百萬元；截至二零一九年十二月三十一日止年度：港幣一百三十四億二千三百萬元），除以於期內已發行的五十八億五千萬股普通股的加權平均數字（二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日：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：	
二零二零年一月一日結算	7,170
匯兌差額	(52)
增購	33
出售	(34)
轉撥至持作出售資產	(91)
二零二零年六月三十日結算	<b>7,026</b>
累計折舊及減值：	
二零二零年一月一日結算	2,713
匯兌差額	(23)
本期折舊	139
出售	(32)
轉撥至持作出售資產	(6)
二零二零年六月三十日結算	<b>2,791</b>
賬面淨值：	
二零二零年六月三十日結算	<b>4,235</b>
二零二零年一月一日結算	4,457

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
二零二零年一月一日結算	252,260	24,531	276,791
匯兌差額	(618)	(16)	(634)
增購	290	499	789
成本撥回	–	(206)	(206)
出售	(100)	–	(100)
類別之間轉撥	(883)	883	–
轉撥自使用權資產淨額	–	550	550
轉撥至持作出售資產	(1,139)	–	(1,139)
公平值(虧損)/收益淨額	(2,888)	267	(2,621)
	246,922	26,508	273,430
加：初始租賃成本	187	–	187
二零二零年六月三十日結算	<b>247,109</b>	<b>26,508</b>	<b>273,617</b>
二零二零年一月一日結算(包括初始租賃成本)	252,502	24,531	277,033

### 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：			
二零二零年一月一日結算	172	205	377
匯兌差額	–	(1)	(1)
增購	6	–	6
二零二零年六月三十日結算	<b>178</b>	<b>204</b>	<b>382</b>
累計攤銷：			
二零二零年一月一日結算	120	58	178
本期攤銷	9	10	19
二零二零年六月三十日結算	<b>129</b>	<b>68</b>	<b>197</b>
賬面淨值：			
二零二零年六月三十日結算	<b>49</b>	<b>136</b>	<b>185</b>
二零二零年一月一日結算	52	147	199

## 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：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	<b>2,855</b>	3,327
物業	<b>77</b>	89
	<b>2,932</b>	3,416

截至二零二零年六月三十日止六個月，使用權資產增購額為港幣四百萬元（二零一九年六月三十日：港幣三千萬元）。

截至二零二零年六月三十日止六個月，用於租賃的現金支出總額已計入現金流量表中的(a)「營運業務」項下已付利息港幣九百萬元（二零一九年六月三十日：港幣五百萬元）；(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元（二零一九年六月三十日：港幣二千五百萬元）；及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣二千五百萬元（二零一九年六月三十日：港幣一千八百萬元）。

## 16. 合資公司

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	<b>13,610</b>	13,575
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	<b>13,629</b>	13,647
– 計息	<b>2,479</b>	2,944
	<b>16,108</b>	16,591

## 17. 聯屬公司

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	<b>359</b>	409

## 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			
二零二零年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	<b>289</b>	-	<b>289</b>
二零一九年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	266	-	266
綜合財務狀況表所示負債			
二零二零年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	<b>60</b>	-	<b>60</b>
一項非控股權益的認沽期權(附註22)	-	<b>504</b>	<b>504</b>
總計	<b>60</b>	<b>504</b>	<b>564</b>
二零一九年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具(附註19)	27	-	27
一項非控股權益的認沽期權(附註22)	-	564	564
總計	27	564	591

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。

下表所示為截至二零二零年六月三十日止期間第三層次金融工具的變動：

	非控股權益的 認沽期權 港幣百萬元
二零二零年一月一日結算	564
匯兌差額	(2)
期內分派	(8)
確認為財務支出淨額的公平值變化	(50)
二零二零年六月三十日結算	504
就二零二零年六月三十日結算持有的金融工具的期內收益總額計入損益賬	(50)

## 18. 金融工具公平值計量 (續)

第二層次及第三層次公平值層級分類的估值方法並無改變。

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

美國一項非控股權益認沽期權的公平值估算歸類於第三層次內，因該估算是按多項不可觀察的輸入數據計算，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。預期行使時間為二零二零年及所採用的貼現率為百分之六點三。

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，則認沽期權於二零二零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，認沽期權的公平值將會下跌。若行使時間提前或貼現率下降，情況則相反。

### (b) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日結算，集團金融資產及負債按攤銷成本列賬的賬面值與其公平值並無重大差別，惟以下金融負債則除外，其賬面值與公平值披露如下：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	賬面值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元	賬面值 港幣百萬元	公平值 港幣百萬元
長期借款及債券	<b>27,621</b>	<b>28,608</b>	29,645	30,155

## 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。

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
利率及跨幣掉期 — 現金流量對沖				
— 一年內到期	—	9	44	10
— 一年後到期	289	51	222	17

## 20. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	341	205
預付款項及應計收益	64	72
購買透過損益賬按公平值計量的金融資產所支付的按金	46	—
其他應收款項	2,152	1,649
	<b>2,603</b>	<b>1,926</b>

應收貿易賬項的賬齡（以發票日為基礎）分析如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	324	201
三至六個月	17	4
六個月以上	—	—
	<b>341</b>	<b>205</b>

由於集團有大量客戶，因此並無貿易及其他應收款項出現信貸風險集中的情況。

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

## 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和合約負債

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易及其他應付款項：		
應付貿易賬項	557	642
租戶的租金按金	2,895	2,905
一項非控股權益認沽期權	504	564
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,141	1,138
欠中介控股公司款項	102	100
欠一間聯屬公司款項	20	18
來自一項非控股權益的墊款	188	187
其他	1,980	2,592
	3,431	4,035
	7,387	8,146
合約負債	16	19

應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	557	642

## 23. 租賃負債

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
還款期限：		
一年內	57	52
一至兩年內	53	54
兩至五年內	91	103
五年後	318	339
	519	548

## 24. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零二零年一月一日結算	9,302
匯兌差額	(106)
於損益表支銷(附註9)	137
於其他全面收益支銷	12
二零二零年六月三十日結算	<b>9,345</b>
組成：	
遞延稅項資產	(80)
遞延稅項負債	9,425
	<b>9,345</b>

## 25. 歸類為持作出售資產

歸類為持作出售的資產涉及集團在美國邁阿密 Two Brickell City Centre 及 Three Brickell City Centre 的百分之一百權益。於期末結算日後，太古地產全資附屬公司與第三方訂立一項買賣協議，並已於二零二零年七月二十一日完成該項出售。管理層於二零二零年六月三十日對有關投資物業釐定的公平值與買賣協議下應付的最終代價合理地相若。

## 26. 股本

	公司	
	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本：		
二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日結算 5,850,000,000股普通股	<b>10,449</b>	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* 港幣百萬元	合併賬 儲備 港幣百萬元	物業重估 儲備 港幣百萬元	現金流量 對沖儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零二零年一月一日結算	277,289	(1,108)	1,839	81	(1,623)	276,478
本期溢利	1,029	–	–	–	–	1,029
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
– 於期內確認收益	–	–	92	–	–	92
現金流量對沖						
– 於期內確認收益	–	–	–	68	–	68
– 重新歸類至損益賬	–	–	–	7	–	7
– 遞延稅項	–	–	–	(12)	–	(12)
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	–	–	–	(8)	(237)	(245)
海外業務匯兌差額淨額	–	–	–	–	(555)	(555)
本期全面收益總額	1,029	–	92	55	(792)	384
二零一九年第二次中期股息 (附註10)	(3,451)	–	–	–	–	(3,451)
二零二零年六月三十日結算	<b>274,867</b>	<b>(1,108)</b>	<b>1,931</b>	<b>136</b>	<b>(2,415)</b>	<b>273,411</b>

\* 二零二零年六月三十日結算的收益儲備無須扣除於二零二零年八月十三日宣派的二零二零年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十七億五千五百萬元 (二零一九年十二月三十一日：於二零二零年三月十二日宣派的二零一九年第二次中期股息港幣三十四億五千一百萬元) (附註10)。

## 28. 非控股權益

	港幣百萬元
二零二零年一月一日結算	1,984
本期應佔溢利減虧損	(74)
應佔海外業務匯兌差額	(13)
應佔本期全面收益總額	(87)
已付及應付股息	(26)
二零二零年六月三十日結算	<b>1,871</b>



## 29. 資本承擔

	二零二零年 六月三十日 港幣百萬元	二零一九年 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	-	-
已獲董事局批准但未訂約	288	212
投資物業		
已訂約但未撥備	4,864	5,293
已獲董事局批准但未訂約	10,119	10,211
	<b>15,271</b>	<b>15,716</b>
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	62	270
已獲董事局批准但未訂約	570	617
	<b>632</b>	<b>887</b>

\* 當中集團承擔資金港幣四億三千八百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣四億八千三百萬元）。

## 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共達港幣二十三億零六百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣十八億七千八百萬元）。於期末以銀行擔保代替公用服務按金及其他負債合共港幣一億六千二百萬元（二零一九年十二月三十一日：港幣一億七千萬元）。

## 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。該公司與本公司訂有服務協議（「服務協議」），提供服務予本公司及其附屬公司，並根據該協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，按集團扣除稅項及非控股權益前的相關綜合溢利經若干調整後的百分之二點五計算。現行的服務協議由二零二零年一月一日起生效，為期三年，至二零二二年十二月三十一日屆滿。截至二零二零年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億零二百萬元（二零一九年六月三十日：港幣一億零八百萬元）；支出為港幣五千四百萬元（二零一九年六月三十日：港幣四千七百萬元），已照成本價支付；此外，已就分擔行政服務支付港幣四千一百萬元（二零一九年六月三十日：港幣三千八百萬元）。

### 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。租賃框架協議已於二零一八年十月一日再續期三年至二零二一年十二月三十一日屆滿。截至二零二零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五千三百萬元(二零一九年六月三十日：港幣五千六百萬元)及港幣二千六百萬元(二零一九年六月三十日：港幣五千一百萬元)。

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		2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
購買服務	(a)	-	-	12	9	-	-	-	-	-	-
提供服務	(a)	22	21	-	-	-	-	1	1	1	-
租金收入	(b)	-	-	20	45	6	6	53	56	-	2
租金支出	(b)	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店收入		3	9	-	-	-	-	-	1	2	1
利息收入	(c)	44	35	-	-	-	-	-	-	-	-

註：

- (a) 向關聯方購買及提供的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，最長可達八年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 於二零二零年六月三十日，向合資公司提供的借款於附註16披露。由附屬公司及關聯公司提供的墊款於附註22披露。

於二零二零年六月三十日，應收直接控股公司款項為港幣四百萬元(二零一九年十二月三十一日：港幣四百萬元)。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，除以下公司相信對股東並無裨益的守則條文外，均有遵守上市規則附錄14企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文：

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

公司已採納關於董事及有關僱員（定義見企業管治守則）進行證券交易的守則，其條款的嚴格程度不下於上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）。

在作出特定查詢後，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

在本期內，公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回公司的股份。

### 董事資料

董事資料更改列述如下：

1. 白德利獲委任為香港總商會理事會成員，由二零二零年三月二十三日起生效。

### 董事權益

於二零二零年六月三十日，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			
太古地產有限公司	個人	家族				
鄭嘉麗	1,000	—	—	1,000	0.00002	

## 董事權益 (續)

	持有身份			股份總數	佔已發行股本 百分比 (在該類別內) (%)	附註
	實益擁有					
	個人	家族	信託權益			
<b>英國太古集團有限公司</b>						
<b>每股一英鎊的普通股</b>						
范尼克	–	–	3,136,000	3,136,000	3.14	(1)
施銘倫	2,671,599	130,000	17,546,068	20,347,667	20.34	(2)
<b>年息八厘每股一英鎊的累積優先股</b>						
范尼克	–	–	2,822,400	2,822,400	3.14	(1)
施銘倫	3,946,580	–	13,662,426	17,609,006	19.56	(2)
<b>太古股份有限公司</b>						
<b>‘A’ 股</b>						
鄭嘉麗	10,000	–	–	10,000	0.0011	
施銘倫	135,000	–	–	135,000	0.0149	
<b>‘B’ 股</b>						
施銘倫	260,000	–	–	260,000	0.0087	

附註：

- (1) 范尼克是在一項在「信託權益」項所列的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。
- (2) 施銘倫是在「信託權益」項所列的英國太古集團有限公司持有6,222,732股普通股及3,450,024股優先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。

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，於二零二零年六月三十日，公司已獲通知由主要股東及其他人士持有公司股份的權益如下：

好倉	股數	佔有投票權股份 百分比 (%)	權益類別 (附註)
1. 太古股份有限公司	4,796,765,835	82.00	實益擁有人 (1)
2. 英國太古集團有限公司	4,796,765,835	82.00	應佔權益 (2)

附註：

於二零二零年六月三十日：

- (1) 太古股份有限公司作為實益擁有人持有公司4,796,765,835股股份權益。
- (2) 由於英國太古集團有限公司（「英國太古」）及其全資附屬公司香港太古集團有限公司擁有太古股份有限公司百分之五十五點二零的股本權益並控制太古股份有限公司該等股份附帶的百分之六十四點二八的投票權，而太古股份有限公司擁有公司權益，因此英國太古及其全資附屬公司香港太古集團有限公司被視作持有公司合共4,796,765,835股公司股份權益。

# 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

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

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

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

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

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

# 財務日誌及投資者資訊

## 二零二零年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月八日
除息交易	九月九日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二零年度第一次中期股息的資格	九月十一日
派發二零二零年度第一次中期股息	十月六日
宣佈年度業績	二零二一年三月
股東周年大會	二零二一年五月

## 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](http://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  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 投資者關係

電郵：[ir@swireproperties.com](mailto:ir@swireproperties.com)

## 公共事務

電郵：[pad@swireproperties.com](mailto:pad@swireproperties.com)  
電話：(852) 2844-3888  
傳真：(852) 2918-9960  
網址：[www.swireproperties.com](http://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](mailto: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。

設計：FORMAT LIMITED  
www.format.com.hk  
印刷：香港



© Swire Properties Limited  
太古地產有限公司

