



太古地產
SWIRE PROPERTIES

股份代號：01972

二零二一年 中期報告



目錄

2	公司簡介
8	財務撮要
9	主席報告
12	行政總裁報告
15	業務評述
39	融資
45	簡明中期財務報表的審閱報告
46	簡明中期財務報表
51	簡明中期財務報表附註
69	附加資料
71	詞彙
72	財務日誌及投資者資訊

公司簡介

太古地產有限公司（「公司」）是香港及中國內地領先的綜合項目發展商、業主及營運商。公司尤其專注發展商業地產項目，及透過活化市區環境以創造長遠價值。我們的業務包括三個主要範疇：物業投資、物業買賣及酒店投資。

公司於一九七二年在香港成立，在香港聯合交易所有限公司主板上市，包括旗下附屬公司在內聘任員工總數約五千人。公司旗下的購物商場共有超過二千間零售商店，估計逾七萬人在公司旗下的辦公樓工作。

在香港，我們的投資物業包括太古坊、太古廣場及太古城中心。中國內地方面，公司目前在北京、廣州、成都及上海擁有六個已投入營運的大型商業發展項目。公司在香港、印尼、越南及美國邁阿密的高尚及優質住宅市場均擁有業務。太古酒店在香港、中國內地以及美國邁阿密發展及管理酒店。







創新衍變

彰顯我們的發展理念及營運策略。它強調創新思維並著眼長遠，促使我們尋求新的發展視角，其突顯的原創性，亦激勵我們不斷破格創新。創新衍變是我們早著先機、洞察項目所在地發展潛力、構建活力社區的關鍵所在，令我們得以保持增長優勢、為持份者創造持久價值。









「我們的願景是到2030年成為
可持續發展表現領先全球同業的發展商。」

— 行政總裁白德利

二零二一年亮點成績

BUSINESS AMBITION FOR 1.5°C



香港及中國內地首個
發展商參與「Business
Ambition for 1.5°C」以
支持淨零碳經濟

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**

Powered by the S&P Global CSA

位列全球地產業界
表現最佳首5%



G R E S B
REAL ESTATE
Sector Leader 2020

綜合物業發展類別
「全球業界領導者」及
「全球發展商業界領導者」

太古匯

— 廣州 —
TAIKOO HUI

廣州太古滙實現100%
可再生能源供電及
淨零碳用電

美國採暖、製冷與
空調工程師學會科技獎
「商業樓宇 — 既有建築
調試」冠軍

Climate Bonds

獲氣候債券倡議組織
評選為全球十大最佳
綠色債券報告發行機構

香港及中國內地
首個發展商加入世界
綠色建築委員會企業
顧問委員會

財務撮要

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	
業績				
收入		9,068	6,551	+38%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	4,513	3,753	+20%
基本（經常性）	(b)	3,716	3,702	0%
呈報		1,984	1,029	+93%
來自營運的現金		6,673	3,020	+121%
融資前的現金流入淨額		1,231	1,748	-30%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	0.77	0.64	+20%
基本（經常性）	(c), (d)	0.64	0.63	0%
呈報	(c), (d)	0.34	0.18	+93%
每股股息				
第一次中期		0.31	0.30	+3%
		二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 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）		289,849	290,680	0%
債務淨額		9,010	6,605	+36%
資本淨負債比率	(a)	3.1%	2.3%	+0.8個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	49.21	49.36	0%

註：

- (a) 有關釋義請參閱第71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16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。

主席報告

各位股東：

儘管二零二一年上半年公司業務有所改善，年內仍面對挑戰。我們繼續受到2019冠狀病毒病疫情（「疫情」）帶來的社會和經濟影響，但隨著中國內地持續復甦，旗下核心業務向好。公司業務基礎穩健，財務根基扎實，並一如以往聚焦品質、創新和積極的資本管理策略。

我們以社區營造為業務核心，致力建造卓越的發展項目及為營運所在社區創造長遠價值，這將繼續作為我們業務發展的根基。我們仍積極拓展旗下投資組合，而過去數年的努力已為未來增長奠定基礎。我們亦繼續深耕香港和中國內地市場，並於東南亞尋找符合公司業務策略的新機會。

二零二一年上半年股東應佔綜合溢利為港幣十九億八千四百萬元，二零二零年上半年則為港幣十億二千九百萬元。股東應佔基本溢利增加港幣七億六千萬元至港幣四十五億一千三百萬元，主要反映出售香港太古城住宅項目的停車位。

持續股息增長

我們宣佈二零二一年第一次中期股息為每股港幣0.31元，較二零二零年派發的第一次中期股息增加百分之三。二零二一年第一次中期股息將於二零二一年十月五日派發予於二零二一年九月十日辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二一年九月八日（星期三）起除息。

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

業務復甦之路

二零二一年上半年，公司業務有改善跡象，令人鼓舞。香港零售商場的銷售額有所復甦，乃受惠於本地消費需求回升。我們繼續因應個別情況為租戶提供租金支援。這有助我們與零售租戶建立更牢固的夥伴關係，同時保持租用率高企。

在香港，我們作為商界一員，繼續積極支持整體經濟復甦。由於疫苗接種對香港應對疫情極為重要，我們在六月宣佈推出港幣八百萬元鼓勵計劃，全力支持香港政府的疫苗接種工作，幫助提高接種率。同時，我們亦宣佈支持香港政府的消費券計劃，向在旗下商場使用消費券的顧客提供高達港幣四百七十萬元禮遇。我們會繼續與政府及業界合作，推動香港社會向前邁進。

中國內地的五個商場表現令人振奮，反映需求強勁。旗下所有中國內地商場租用率均維持高企，人流和銷售額大幅增長。廣州太古滙的銷售增長尤其強勁，其二零二一年上半年的銷售額較二零二零年同期增長接近一倍。這反映我們致力營造優質項目、吸引人流及帶動消費的社區營造策略卓有成效。

辦公樓物業組合表現堅穩，特別是在香港，傳統商業區外擴趨勢繼續。我們持續投資太古坊將其打造成為國際商業區，吸引越來越多大型企業有意進駐，進一步鞏固太古坊作為港島另一個中央商業區的地位，印證我們的社區營造成果。太古坊二座預計將於明年落成，並已確認一間領先金融企業成為主要租戶。太古坊致力營造蓬勃發展的可持續社區，不僅符合不同行業上班族對生活品味和身心健康的追求，也迎合了未來辦公社群不斷變化的需要。

住宅物業組合方面，位於香港星街小區的EIGHT STAR STREET已預售出二十六個單位。我們亦完成出售新加坡EDEN的所有單位，以及邁阿密Brickell City Centre項目Reach和Rise近乎所有餘下的單位。

酒店業務虧損較二零二零年同期有所減少。但由於國際休閒和商務旅行依然受限，市場環境仍非常艱難。然而，我們在中國內地和美國的酒店皆受惠於強勁的境內旅行和消費。

策略性資本管理帶動未來增長

出售非核心資產有利於我們把握未來機遇。我們由二零二零年下半年開始出售太古城停車位，現正推進有關安排，並將因應情況於二零二一年繼續。所得資金將用於

鞏固我們的核心投資及發展新項目。過去四年來，我們共售出港幣三百八十億元非核心資產，全部已經或將用於投資新業務，項目主要集中在中國內地一線城市和新一線城市。我們也在尋求機會繼續拓展在香港的太古坊和太古廣場兩個核心投資組合。

在中國內地，位於上海的前灘太古里零售項目將於今年稍後開幕。該項目位於發展中的前灘商務區，聚焦「Wellness」和可持續發展理念，預期將成為周邊地區的消閒地標。另外，我們很高興與上海靜安置業集團合作，將具有百年歷史的張園石庫門建築群打造成上海的國際文化商業地標。張園位於南京西路核心地段，鄰近興業太古滙。該項目為我們在靜安區資產強化策略的一部分，進一步印證我們對發展上海的長期承諾。在北京，三里屯太古里西區擴建部分預計將於今年稍後開幕；頤堤港二期項目工程亦已動工。我們最近還宣佈與北京市朝陽區人民政府及北京公共交通控股（集團）有限公司簽署合作協議，將北京公交集團在三里屯的維修場站（位於三里屯太古里北邊）改造成文化商業地標。建基於太古里和太古滙品牌的成功經驗，我們有實力於未來數年在中國內地投資更多由零售主導的綜合發展項目。

我們正於香港發展數個住宅項目，包括位於柴灣和黃竹坑的發展項目，也正積極探索東南亞新市場，並於印度尼西亞及越南的發展項目擁有權益。

引領可持續發展

我們非常重視氣候變化帶來的威脅，這是一個嚴峻且不容小覷的全球性議題。我們於二零一六年推出「2030可持續發展策略」，制定明確計劃，並正全力實現二零二五年和二零三零年的減排目標。我們的願景是到二零三零年成為可持續發展表現領先全球同業的發展商。

然而，隨著氣候危機日益逼近，我們決定採取更加進取的目標。二零二零年十二月，我們成為香港及中國內地首個參與「Business Ambition for 1.5°C」聯署的地產發展商，為旗下項目制定進取的目標，以配合將全球暖化升幅控制在1.5°C以內，加大我們對邁向淨零碳經濟的支持。

二零二一年六月，我們推出新一輪「Sustainability We all Count」企劃，聚焦1.5°C目標，繼續倡導推進我們的可持續發展工作，激勵合作夥伴和營運所在社區一起攜手實現新目標。

二零二一年上半年，廣州太古滙成為公司旗下繼成都遠洋太古里後第二個全面使用可再生電能的綜合發展項目。我們亦成為香港及中國內地首個加入世界綠色建築委員會企業諮詢委員會的發展商，並在氣候債券倡議組織一項研究中獲評為全球十大最佳綠色融資報告發行機構。

展望未來

在過去一年半，全球經歷了重大挑戰，還將繼續面臨為適應後疫情時代對社會及經濟帶來的不確定性。我們為能平穩渡過這場風暴，並變得更強、更堅韌而感到自豪。這主要歸功於我們出色的員工——他們富有才幹、靈活機智、以客為本、團結一心。

適逢太古集團慶祝在港營商一百五十周年，太古地產作為太古發展成果的重要部分，將繼續為太古集團和香港社會的長遠發展貢獻力量。

在主席職務交接之際，我謹向各位股東、員工、租戶、業務夥伴及廣大社群致謝。白德利將接任太古地產主席，他於太古集團服務超過三十年，並於過去十五年在太古地產工作，定將帶領團隊和公司業務再創新高。

主席

施銘倫

香港，二零二一年八月十二日

行政總裁報告

各位股東：

隨著疫情開始緩和，一如預期，我們看到旗下業務在二零二一年上半年有所改善，尤其是中國內地的零售業務向好。然而，整體經營環境仍然困難，亦有嚴峻挑戰。

我們將繼續著眼長遠投資，不斷創新，推動旗下業務數碼轉型，全力推進可持續發展表現領先全球同業的目標。我們將繼續秉持行之有效的社區營造策略，管理及發展旗下業務。

業績概覽

基本溢利上升港幣七億六千萬元至港幣四十五億一千三百萬元，主要反映出售香港投資物業的收益。儘管挑戰重重，二零二一年上半年的經常性基本溢利略增至港幣三十七億一千六百萬元，而二零二零年上半年則為港幣三十七億零二百萬元。這主要反映中國內地強勁的零售銷售額所帶來零售租金收入增加及酒店業務虧損減少，但大部分被香港零售租金收入下降及缺少太古城中心一座辦公樓的租金收入所抵銷。

在香港，儘管市場疲弱，集團旗下辦公樓物業組合維持堅穩，租用率高企，租金穩定。香港零售物業組合的銷售額略有增長，反映隨著社交距離措施放寬，本地消費意欲增強。然而，這亦被持續缺乏入境旅客所抵銷。

在中國內地，零售銷售額大幅增長，特別是鐘錶、珠寶和其他奢侈品類，反映境內消費強勁。市場對零售樓面的殷切需求和人流增加帶動中國內地商場的租金收入總額增長。

疫情下，二零二一年上半年的住宅銷售仍表現穩健。在香港，EIGHT STAR STREET吸引眾多買家青睞，已售出三十七個單位中的二十六個。新加坡EDEN已售出所有單位，邁阿密Reach和Rise亦已售出大部分餘下的單位。銷售強勁反映市場認可太古地產以打造優質項目著稱的品牌聲譽。

酒店業務繼續受到國際旅遊限制的影響，且難於在此等限制取消前完全回復正常。但由於中國內地和美國表現改善，二零二一年上半年的業績好轉。我們繼續提升顧客體驗，包括在香港奕居開設新餐廳Salisterra。

公司的財務狀況仍然非常穩健。二零二一年六月三十日的債務淨額為港幣九十億一千萬元，而二零二零年十二月三十一日則為港幣六十六億零五百萬元。資本淨負債比率由二零二零年十二月三十一日的百分之二點三上升至二零二一年六月三十日的百分之三點一。債務淨額上升主要反映為北京頤堤港二期提供的資金及香港投資物業的資本開支，部分被出售美國和新加坡買賣物業所得款項所抵銷。

未來展望

整體而言，有跡象顯示經濟將保持復甦動力，令我們對二零二一年下半年及往後更有信心。我們具備充足實力在核心市場繼續推進公司的增長策略。

香港辦公樓租賃勢頭有望逐步改善。集團旗下辦公樓業務堅穩，租用率高企。我們很高興確認一家瑞士私人銀行成為太古坊二座的主要租戶，這印證我們的社區營造策略行之有效，以及市場對我們將太古坊打造成為國際商業區的努力充滿信心。我們亦正穩步推進於太古廣場三座對面一座新甲級辦公樓的建造工程，這將進一步鞏固我們在太古廣場及周邊地區的業務。

在中國內地，預期北京和上海的辦公樓樓面需求將繼續改善，而廣州則溫和復甦。然而，由於這三個城市持續有新辦公樓樓面供應（尤其是上海的非傳統商業區），意味租金將繼續受壓。

香港零售市場前景未明。不過，進一步放寬疫情下的限制措施應有助帶動零售業逐步復甦。對我們來說，數碼轉型仍是工作重點，而租戶組合優化、設施升級及與顧客保持緊密聯繫亦同樣重要。我們不斷完善太古廣場會員計劃及流動應用程式，並繼續於三個香港商場推行廣受歡迎的SHOPPING+網上平台，太古廣場「above」禮賓室亦快將開幕。太古坊和太古廣場是全港首批在室內和室外提供5G網絡全覆蓋的商業區。

我們對中國內地零售市場保持樂觀，預計二零二一年下半年將繼續從疫情中復甦。預期廣州和成都的奢侈品牌零售商對零售樓面的需求強勁，而上海則有穩定增長。預期北京的零售銷售額和零售樓面需求會在二零二一年下半年穩步復甦。

我們在中國內地的旗艦項目廣州太古滙今年慶祝開業十周年。項目的成功印證了我們在廣州以至中國內地建立的品牌聲譽。我們第六個零售發展項目「前灘太古里」將於今年稍後在上海開幕。最近，我們還宣佈與上海靜安置業集團合資成立管理公司，共同將上海張園石庫門歷史建築群活化成為一個地上樓面面積約六萬平方米的文化商業地標。該建築群鄰近興業太古滙，預計將於二零二二年下半年起分階段開幕。我們計劃透過一系列令人振奮的投資機會，進一步拓展中國內地業務，並正於一線城市和包括大灣區在內的新一線城市尋找有潛力的項目。

在邁阿密，零售銷售額從疫情影響中強勢復甦。

香港住宅市場情緒持續改善，預計需求在中長期將維持堅穩。我們將繼續預售EIGHT STAR STREET單位，及發展柴灣及黃竹坑項目。

我們不斷尋找東南亞高尚住宅市場的新機遇，在雅加達一個發展項目和胡志明市兩個發展項目中擁有權益。位於越南最大城市胡志明市的 Empire City 是一個住宅主導的綜合發展項目，預計將於二零二一年至二零二六年間分階段落成。

香港酒店業前景仍充滿挑戰，復甦進程取決於邊境關口重開及疫苗接種進度。中國內地和美國對境內旅行的殷切需求將有助旗下酒店業務。在香港，視乎疫情發展，位於東薈城的香港銀樾美憬閣精選酒店（非太古地產管理）將於今年稍後開業。

結語

二零二一年仍面對挑戰，尤其是香港的零售和酒店業務。不過，憑藉集團堅實的業務基礎和均衡的投資組合，以及在社區營造策略性使命及穩健財務狀況，我們會繼續不遺餘力推動業務增長。

二零二一年，我們慶祝太古地產愛心大使計劃成立二十周年，這是我們長期開展的員工義工服務計劃，一直致力關顧社區有需要人士的生活，並已擴展到香港以外其

他營運所在城市。愛心大使充分展現了團隊精神，並助力太古地產在過去數年戰勝種種挑戰。

這是我最後一次作為太古地產行政總裁報告業績。我很榮幸能與這麼優秀的團隊一起工作，公司能夠取得佳績，全賴他們的大力支持和辛勤付出。我亦要感謝主席在他任期內、特別是面對前所未有的疫情挑戰時的卓越領導和堅定支持。當我出任太古地產主席的同時，很高興彭國邦在擔任中國內地行政總裁四年後接任太古地產行政總裁。管理層變動將有助公司保持增長動力，不斷發展新項目，持續壯大。最後，我謹代表各位董事，感謝所有員工的不懈努力和專業精神，以及對公司持續發展的承擔。

行政總裁

白德利

香港，二零二一年八月十二日

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
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
收入			
租金收入總額			
辦公樓	3,075	3,344	6,555
零售物業	2,875	2,530	5,245
住宅	247	227	454
其他收入 ⁽¹⁾	50	46	101
物業投資	6,247	6,147	12,355
物業買賣	2,394	130	312
酒店	427	274	641
總收入	9,068	6,551	13,308
營業溢利/(虧損)			
物業投資			
來自營運	4,303	4,329	8,504
出售投資物業權益	302	(8)	1,826
投資物業估值虧損	(2,525)	(2,621)	(4,465)
物業買賣	496	(30)	(49)
酒店	(109)	(197)	(310)
營業溢利總額	2,467	1,473	5,506
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	817	270	732
公司股東應佔溢利	1,984	1,029	4,096

(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。二零二一年上半年，集團在中國內地和美國的投資物業分別錄得物業估值收益淨額為港幣十一億八千一百萬元及港幣一億九千四百萬元，而香港的投資物業則錄得物業估值虧損淨額港幣三十四億三千三百萬元。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。

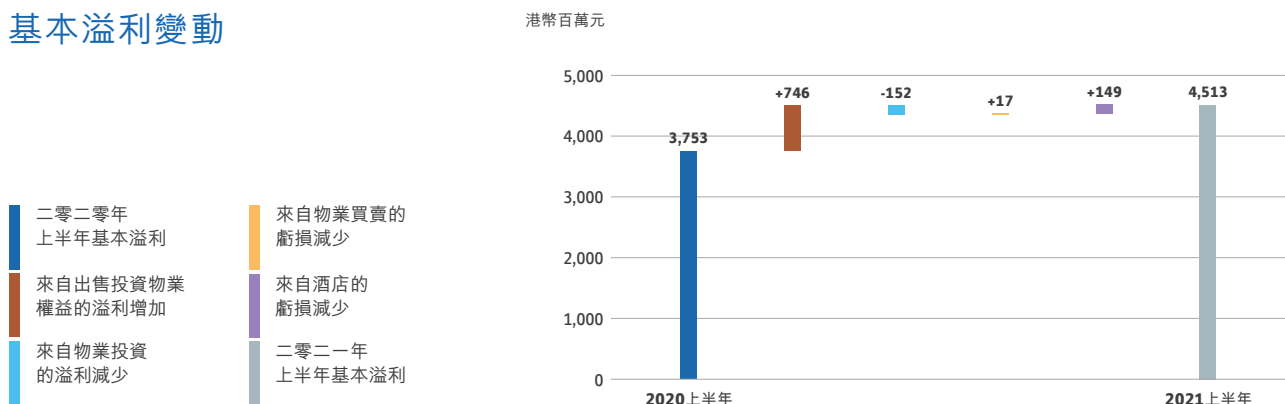
基本溢利對賬	註	截至		截至十二月
		六月三十日止六個月		三十一日止年度
		二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
財務報表所示公司股東應佔溢利		1,984	1,029	4,096
有關投資物業的調整：				
投資物業估值虧損	(a)	2,058	2,762	4,307
投資物業的遞延稅項	(b)	521	68	446
出售投資物業權益的變現估值（虧損）/ 收益	(c)	(134)	59	3,990
集團自用投資物業折舊	(d)	11	12	23
非控股權益應佔估值變動減遞延稅項		44	(115)	(108)
一項非控股權益擁有者所持認沽期權相關 負債公平值的變動	(e)	23	(38)	(26)
一間持有作為一項綜合發展項目部分的酒店 減值虧損	(f)	22	-	-
減投資物業項下的使用權資產之攤銷	(g)	(16)	(24)	(49)
公司股東應佔基本溢利		4,513	3,753	12,679
出售投資物業權益的溢利		(797)	(51)	(5,590)
公司股東應佔經常性基本溢利		3,716	3,702	7,089

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



二零二一年上半年股東應佔綜合溢利為港幣十九億八千四百萬元，二零二零年上半年則為港幣十億二千九百萬元。

主要撇除投資物業估值變動後，股東應佔基本溢利由二零二零年上半年的港幣三十七億五千三百萬元上升港幣七億六千萬元至二零二一年上半年的港幣四十五億一千三百萬元。基本溢利上升主要反映在二零二一年上半年出售香港的停車位，而二零二零年上半年則沒有。

二零二一年上半年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的收益合共港幣七億九千七百萬元，二零二零年上半年則為港幣五千一百萬元）為港幣三十七億一千六百萬元，二零二零年上半年則為港幣三十七億零二百萬元。

二零二一年上半年，來自物業投資的經常性基本溢利略微下降，主要反映香港零售租金收入減少及缺少於二零二零年下半年售出的太古城中心一座辦公樓租金收入，部分因中國內地可觀的零售租金收入所抵銷。香港辦公樓物業組合表現堅穩，太古坊租用率堅挺、續約租金上調，而零售物業組合則受到疫情的不利影響。然而，隨著本地消費需求開始回升，租戶的銷售情況逐漸改善。在中國內地，零售銷售額普遍大幅增長，人流上升，這反映境內需求強勁，特別是鐘錶、珠寶和其他奢侈品類。二零二一年上半年物業買賣的輕微基本虧損反映出售新加坡EDEN及美國邁阿密Reach和Rise的單位以及對若干撥備作出的調整。酒店業務虧損在二零二一年上半年減少，中國內地及美國的酒店業務表現較佳。

主要業務發展

二零二一年一月，太古地產開始推售香港星街小區 EIGHT STAR STREET 單位。截至二零二一年八月十日，已售出三十七個單位中的二十六個。

二零二一年三月，太古地產作出一項少數股權投資，於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、酒店及服務式住宅部分）。該項目正在興建中，預計將於二零二一年至二零二六年間分階段落成。

二零二一年三月，太古地產售出全部二十個新加坡 EDEN 住宅單位。

二零二一年五月，太古地產將美國邁阿密 Brickell City Centre 項目一期住宅部分 Reach 和 Rise 近乎所有餘下的單位售予一間機構買家。項目尚餘兩個 Rise 單位待售。

二零二一年七月，太古地產宣佈與上海靜安置業集團合資成立管理公司，共同活化上海靜安區張園石庫門歷史建築群。

二零二一年八月，太古地產宣佈與北京市朝陽區人民政府及北京公共交通控股（集團）有限公司簽署合作協議，將北京公交集團在三里屯的維修場站（鄰近三里屯太古里）改造成文化商業地標。

物業組合概覽

於二零二一年六月三十日，集團應佔物業組合的總樓面面積約三千一百八十萬平方呎。

集團應佔總樓面面積中約有二千七百三十萬平方呎為投資物業及酒店，包括已落成投資物業及酒店約二千三百二十萬平方呎及發展中或持作未來發展的投資物業約四百一十萬平方呎。在香港，集團應佔投資物業及酒店組合約一千三百八十萬平方呎，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，集團持有六個位於北京、廣州、成都及上海優越地段的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一千一百一十萬平方呎（其中九百七十萬平方呎經已落成）。集團在香港及中國內地以外的投資物業及酒店組合包括美國邁阿密的 Brickell City Centre 項目。

下表列出於二零二一年六月三十日，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	2.5	0.8	0.6	–	12.6
中國內地	2.9	5.4	1.2	0.2	–	9.7
美國	–	0.3	0.5	0.1	–	0.9
總計	11.6	8.2	2.5	0.9	–	23.2

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	–	–	–	–	1.4	1.4
美國	–	–	–	–	1.5 ⁽²⁾	1.5
總計	1.2	–	–	–	2.9	4.1

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	8.2	2.5	0.9	2.9	27.3

(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。

買賣物業組合包括六個發展中的住宅項目（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。

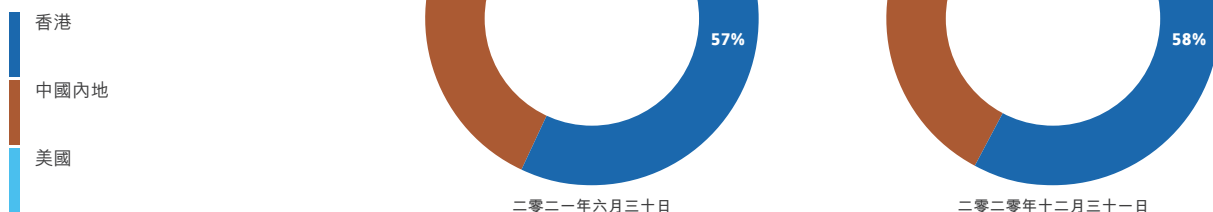
下表列出於二零二一年六月三十日，集團應佔買賣物業組合的總樓面面積（或預計總樓面面積）。

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)

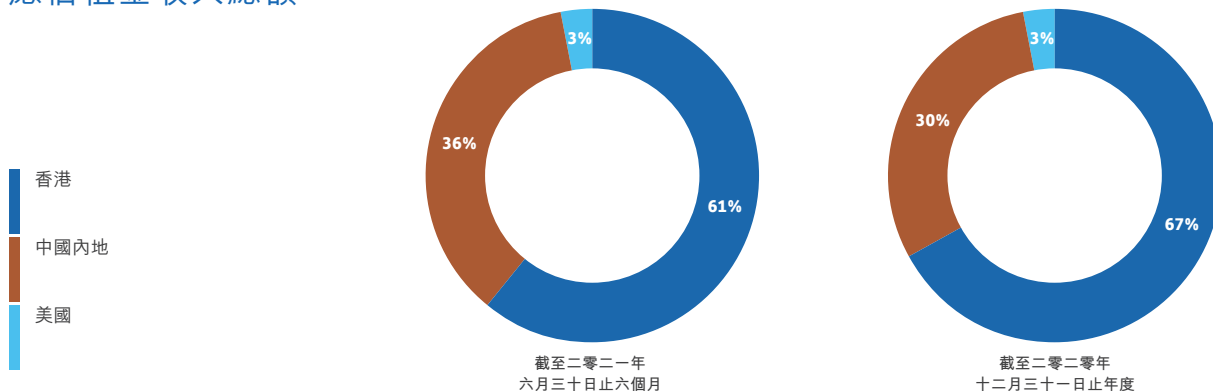
	已落成	發展中或 持作未來發展	總計
香港	–	0.7	0.7
美國及其他地區	–	3.8	3.8
總計	–	4.5	4.5

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

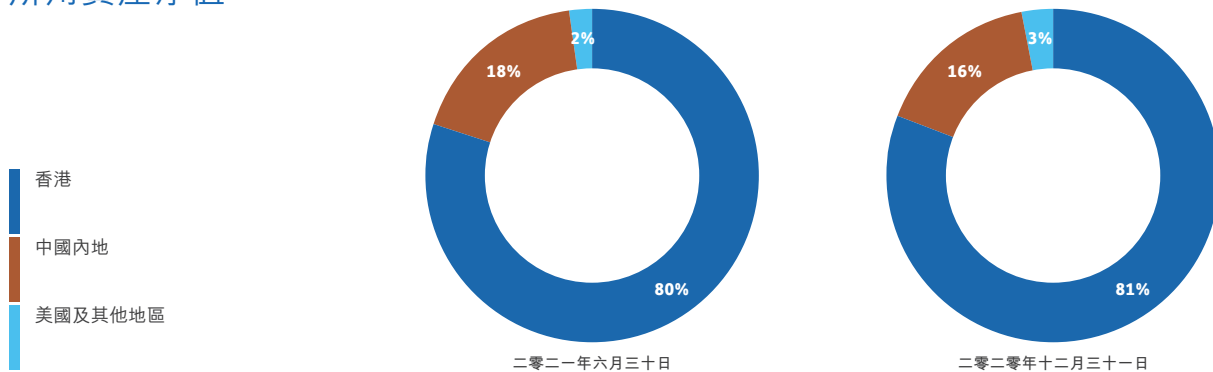
已落成投資物業 總樓面面積 (不包括酒店)



應佔租金收入總額



所用資產淨值



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樓面面積合共為九百萬平方呎。於二零二一年上半年，來自集團香港辦公樓物業的應佔租金收入總額為港幣三十億四千四百萬元。於二零二一年六月三十日，集團香港已落成及發展中辦公樓物業估值為港幣一千八百一十一億八千八百萬元，其中集團應佔權益為港幣一千七百一十二億九千五百萬元。

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 (於二零二一年六月三十日)	應佔權益
太古廣場	2,186,433	98%	100%
太古坊 — 港島東中心及太古坊一座	2,550,379	100%	100%
太古坊 — 其他辦公樓 ⁽¹⁾	3,136,717	96%	50%/100%
其他 ⁽²⁾	1,158,595	79%	20%/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。

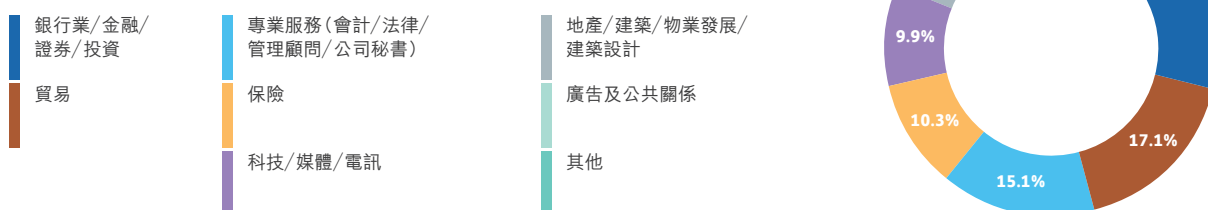
(2) 其他包括東薈城一座 (持有百分之二十權益)、栢克大廈 (持有百分之五十權益)、皇后大道東8號 (全資擁有)、軒尼詩道28號 (全資擁有) 及 South Island Place (持有百分之五十權益)。

二零二一年上半年香港辦公樓物業組合租金收入總額為港幣二十八億七千四百萬元，較二零二零年同期減少百分之八。跌幅主要反映缺少於二零二零年下半年出售太古城中心一座辦公樓的租金收入總額。辦公樓市場受到疫情、中區空置率上升及新增供應影響而表現疲弱。然而，集團旗下辦公樓租賃業務活躍，表現堅穩，太古坊租用率堅挺及續約租金有所上調。撇除出售太古城中心一座的影響，租金收入總額下跌百分之二。於二零二一年六月三十日，辦公樓物業組合租用率為百分之九十六。

下圖列出於二零二一年六月三十日，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)

(於二零二一年六月三十日)



於二零二一年六月三十日，十大辦公樓租戶 (按截至二零二一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二十一。

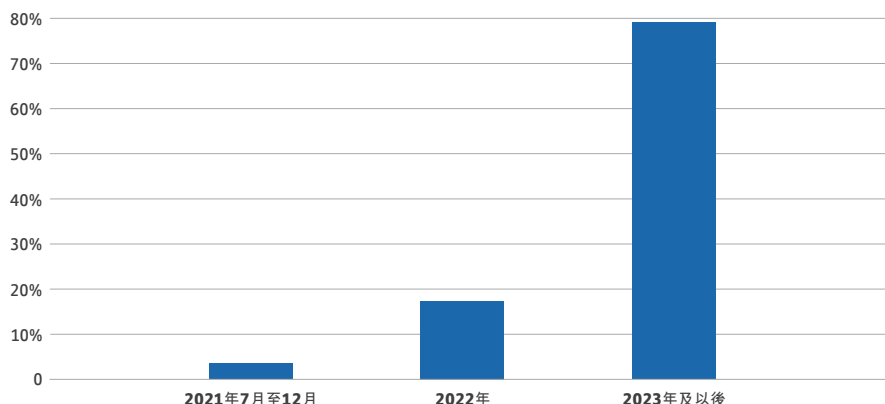
香港辦公樓市場展望

香港經濟和企業信心有改善跡象。瑞士寶盛私人銀行將從中區搬遷至太古坊二座，租用九萬二千平方呎辦公樓樓面。辦公樓租賃勢頭有望逐步改善。

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）於二零二一年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之三點五將於二零二一年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之十七點四的租約將於二零二二年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零二一年六月三十日）



零售

概覽

按百分之一百為基準計，香港已落成零售物業組合樓面面積合共為三百二十萬平方呎。於二零二一年上半年，來自集團香港零售物業的應佔租金收入總額合共港幣十一億六千七百萬元。於二零二一年六月三十日，集團香港零售物業估值為港幣五百五十二億一千八百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百五十四億九千萬。

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。各商場由集團全資擁有（除集團持有百分之二十權益的東薈城名店倉外）及管理。

香港零售物業組合受到疫情的不利影響，租金面臨下調壓力。由於缺少入境旅客，銷售非必需品的店舖受到負面影響，但本地消費需求已開始復甦。期內太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉的零售銷售額分別上升百分之三十六、百分之五和百分之十八。

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 （於二零二一年六月三十日）	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	803,582	99%	20%
其他 ⁽¹⁾	547,976	100%	20%/60%/100%
總計	3,159,638		

(1) 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）。

二零二一年上半年，集團香港零售物業組合的租金收入總額為港幣十一億一千六百萬元，較二零二零年同期減少百分之十二，反映基本租金下跌以及租金支援（按租賃期攤銷計算）增加，部分被按租戶營業額收取的租金增加（因零售銷售額上升）而抵銷。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。若按期內以現金（而非攤銷）計算，租金支援則大為減少。撇除租金支援攤銷，租金收入總額大致相若。期內集團購物商場近乎全部租出。

下圖列出於二零二一年六月三十日，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)

(於二零二一年六月三十日)



於二零二一年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二一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。

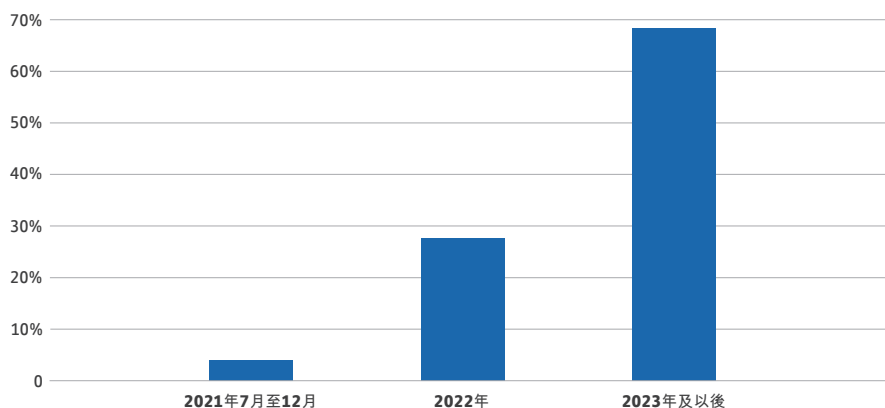
香港零售市場展望

由於缺乏旅客消費，香港零售市場前景未明。零售商對開設新店及資本開支取態審慎。另外，香港疫情已大為受控，疫苗接種率亦正在提升，如勢頭能持續，檢疫和旅遊限制將有望放寬，定有助於推動零售銷售逐漸回升。

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）於二零二一年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之四點零將於二零二一年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十七點七的租約將於二零二二年期滿。

零售租約期滿概況

(於二零二一年六月三十日)



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。於二零二一年六月三十日，住宅物業組合入住率約為百分之七十五。由於疫情關係，市場對集團住宅投資物業的需求主要來自本地。

發展中的投資物業

太古坊重建計劃

太古坊第二期重建計劃是將康和大廈及和域大廈興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上半年完成。

皇后大道東46-56號

太古地產已於二零一八年獲得發展該用地為辦公樓的規劃許可。該用地面積約一萬四千四百平方呎，建議發展項目的總樓面面積約二十一萬八千平方呎，地庫工程正在進行中，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，集團就該兩幅香港用地申請強制售賣。如集團在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，一家由集團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。

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九百四十六個停車位。截至二零二一年八月十日，其中六百四十五個停車位已售出。三百八十九個停車位的銷售已於二零二一年上半年確認，預計二百五十六個停車位的銷售將於二零二一年下半年確認。

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一千八百一十萬平方呎（其中集團應佔權益為一千一百一十萬平方呎）。已落成物業共一千四百萬平方呎，四百一十萬平方呎正在發展中。二零二一年上半年，中國內地投資物業應佔租金收入總額合共港幣二十五億七千八百萬元。於二零二一年六月三十日，中國內地投資物業估值為港幣一千零三十四億七千七百萬元，其中集團應佔權益為港幣六百七十五億八千七百萬元。

中國內地物業組合⁽¹⁾

	總樓面面積（平方呎）（按100%為基準計）				應佔權益
	總計	投資物業	酒店及其他	規劃中	
<u>已落成</u>					
北京三里屯太古里	1,741,249	1,571,786	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%
上海前灘太古里 ⁽²⁾	1,238,037	1,238,037	—	—	50%
廣州滙坊	90,847	90,847	—	—	100%
其他	2,917	1,458	1,459	—	100%
小計	13,998,456	12,300,714	1,697,742	—	
<u>發展中</u>					
北京頤堤港二期 ⁽³⁾	4,083,732	—	—	4,083,732	35%
總計	18,082,188	12,300,714	1,697,742	4,083,732	

(1) 包括酒店及作投資用途的租賃物業。

(2) 計劃於二零二一年九月開業。

(3) 以辦公樓主導的綜合發展項目，發展方案正在規劃中，總樓面面積可能有所更改。項目計劃分兩個階段於二零二五年底及二零二七年落成。

二零二一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十七億三千四百萬元，較二零二零年同期增加百分之三十五，反映零售銷售強勁以及人民幣升值。

零售

中國內地已落成零售物業組合總樓面面積合共為七百八十萬平方呎（其中集團應佔權益為五百四十萬平方呎）。二零二一年上半年，來自中國內地零售物業的應佔租金收入總額增長百分之三十八至港幣二十一億零八百萬元。撇除租金支援攤銷和人民幣升值的影響，應佔租金收入總額上升百分之二十三。於二零二一年六月三十日，集團中國內地已落成零售物業估值為港幣六百五十一億六千五百萬元，其中集團應佔權益為港幣四百七十五億七千四百萬元。

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 (於二零二一年六月三十日)	應佔權益
北京三里屯太古里	1,571,786	100%	100%
廣州太古滙	1,472,730	100%	97%
北京頤堤港	939,493	98%	50%
成都遠洋太古里	1,355,360	95%	50%
上海興業太古滙	1,173,459	96%	50%
上海前灘太古里	1,238,037	不適用	50%
廣州滙坊	90,847	100%	100%
總計	7,841,712		

二零二一年上半年，中國內地零售銷售額增長強勁，特別是鐘錶、珠寶和其他奢侈品類。本地需求強勁，反映中國內地出境旅遊的限制以及疫情大致有效受控。二零二一年上半年，集團中國內地應佔零售銷售額上升百分之七十七。北京三里屯太古里、廣州太古滙、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額於二零二一年上半年分別增長百分之八十五、百分之八十八、百分之六十六及百分之八十三，而相比二零一九年同期增長分別為百分之十三、百分之九十五、百分之四十一及百分之八十六，中國內地整體零售銷售額於二零二一年上半年則較二零二零年同期增長百分之二十三。

二零二一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四十至港幣十五億三千八百萬元（已計入人民幣兌港幣升值百分之九）。撇除租金支援攤銷和人民幣升值的影響，租金收入總額上升百分之二十五。

下圖列出於二零二一年六月三十日，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)

(於二零二一年六月三十日)



於二零二一年六月三十日，十大零售物業租戶（按截至二零二一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十七。

北京三里屯太古里於二零二一年上半年的租金收入總額增長令人滿意，反映其租戶組合優化及改善工程。零售銷售額上升百分之八十五。於二零二一年六月三十日，租用率為百分之一百。

三里屯太古里西區翻新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），已於二零二一年六月竣工，預計將於本年稍後開幕。所有樓面經已獲租戶承租。

廣州太古滙二零二一年上半年的租金收入總額較二零二零年上半年及二零二零年下半年分別上升百分之五十二及百分之十，零售銷售額上升百分之八十八，反映直至五月底疫情再次出現前零售銷售增長持續強勁。於二零二一年六月三十日，商場百分之一百已租出；並已進行租戶組合優化。

北京頤堤港購物商場於二零二一年六月三十日的租用率為百分之九十八。二零二一年上半年零售銷售額上升百分之六；並已進行租戶組合優化。

二零二一年上半年，成都遠洋太古里租金收入總額上升；零售銷售額上升百分之六十六，人流暢旺。於二零二一年六月三十日，租用率為百分之九十五。

上海興業太古滙二零二一年上半年租金收入總額上升；受惠於租戶組合優化及人流增加，零售銷售額增長百分之八十三。於二零二一年六月三十日，租用率為百分之九十六。

上海前灘太古里預計於二零二一年九月開業，預租進展良好。

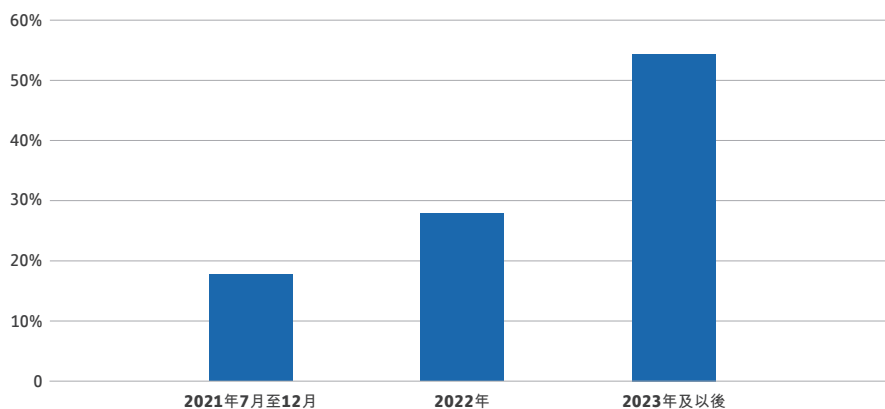
中國內地零售市場展望

預期在二零二一年下半年，集團中國內地業務所在城市對零售樓面的需求將普遍強勁。預計廣州和成都的奢侈品牌零售商對零售樓面的需求殷切；上海的奢侈時裝、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將會穩步增長；北京的零售銷售額以及時尚生活和服裝品牌商戶對零售樓面的需求將會在二零二一年下半年穩定回升。

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）於二零二一年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十七點七將於二零二一年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十七點九的租約將於二零二二年期滿。

零售租約期滿概況

（於二零二一年六月三十日）



辦公樓

中國內地已落成辦公樓物業組合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）。二零二一年上半年，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十一至港幣四億三千一百萬元。於二零二一年六月三十日，集團中國內地已落成辦公樓物業估值為港幣二百二十六億七千一百萬元，其中集團應佔權益為港幣一百四十二億五千三百萬元。

這物業組合主要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

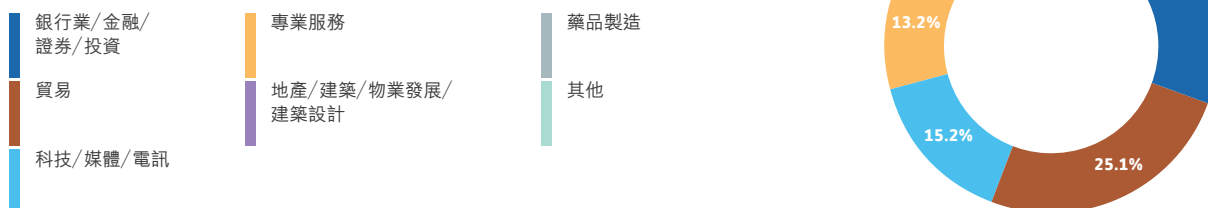
	總樓面面積 (平方呎) (按100%為基準計)	租用率 (於二零二一年六月三十日)	應佔權益
廣州太古滙	1,731,766	96%	97%
北京頤堤港	589,071	88%	50%
上海興業太古滙	1,828,060	99%	50%
總計	4,148,897		

二零二一年上半年，集團中國內地辦公樓物業組合租金收入總額上升百分之七至港幣一億八千九百萬元（已計入人民幣兌港幣升值百分之九）。北京和上海的辦公樓樓面需求在二零二一年上半年有所改善，但廣州的需求疲弱。北京及廣州有大量新增供應，為租金帶來下調壓力。

下圖列出於二零二一年六月三十日，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)

(於二零二一年六月三十日)



於二零二一年六月三十日，十大辦公樓租戶（按截至二零二一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。

於二零二一年六月三十日，廣州太古滙、北京頤堤港一座及上海興業太古滙的辦公樓租用率分別為百分之九十六、百分之八十八及百分之九十九。

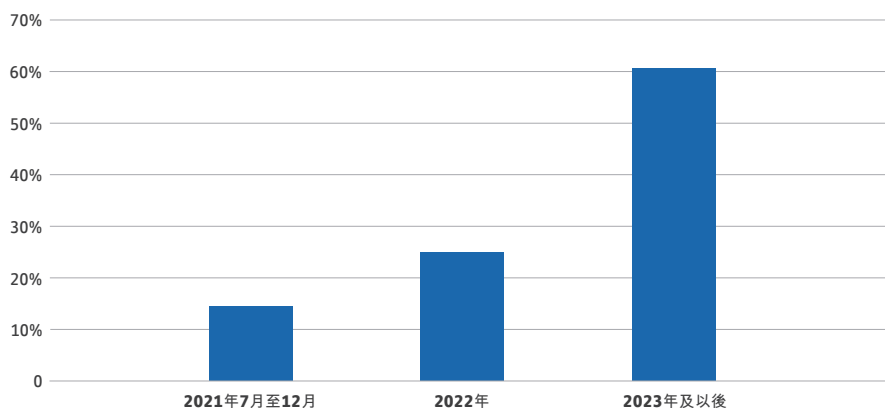
中國內地辦公樓市場展望

預期在二零二一年下半年，市場對北京和上海辦公樓樓面的需求在下半年將有所改善，而廣州將溫和復甦。然而，新增供應（尤其是在上海的非傳統商業區）將會對租金構成壓力。

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）於二零二一年六月份（截至六月三十日止）的應佔租金收入總額百分比。按二零二一年六月應佔租金收入總額計的租約，有約百分之十四點五將於二零二一年下半年期滿，另有佔該類租金收入百分之二十五點零的租約將於二零二二年期滿。

辦公樓租約期滿概況

（於二零二一年六月三十日）



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鑄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。

儘管受到疫情影響，服務式住宅業務在二零二一年上半年的業績有所改善。於二零二一年六月三十日，廣州文華東方酒店、成都博舍及上海鑄舍的入住率分別為百分之七十一、百分之八十及百分之八十七。

中國內地服務式住宅市場展望

預計服務式住宅表現將在二零二一年下半年保持穩定。

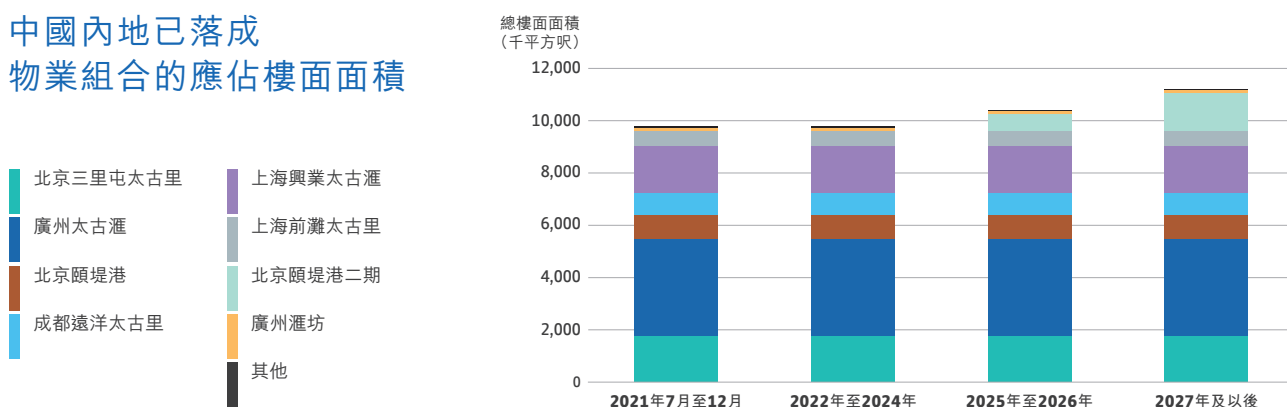
發展中的投資物業

北京頤堤港二期

頤堤港二期是現有頤堤港項目的延伸，總樓面面積為四百零八萬三千七百三十二平方呎，是與遠洋集團共同發展的一個以辦公樓主導的綜合發展項目，計劃分兩個階段於二零二五年底及二零二七年落成。於二零二一年六月三十日，項目正進行挖掘工程。集團持有頤堤港二期百分之三十五權益。

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



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，已於二零二零年出售）、一間由太古地產管理的酒店及服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座發展作出售用途的住宅大廈（Reach 和 Rise）。近乎全部 Reach 和 Rise 的單位經已出售。

集團持有 Brickell City Centre 項目的邁阿密東隅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，將其權益售予集團。

於二零二一年六月三十日，購物中心租用率（包括簽訂承租意向書）為百分之九十七。二零二一年上半年的零售銷售額上升百分之七十一。

Brickell City Centre 項目第二期「One Brickell City Centre」正在規劃中，將是一個包含零售、辦公樓、酒店及住宅的綜合發展項目。

於二零二一年六月三十日，Brickell City Centre 已落成發展項目（不包括酒店及住宅買賣部分）估值為港幣五十億零三百萬元。

邁阿密 Brickell City Centre

	總樓面面積 (平方呎) ⁽¹⁾ (按100%為基準計)	應佔權益
<u>已落成</u>		
購物中心	496,508	62.9%
邁阿密東隅 ⁽²⁾	218,000	100%
東隅服務式住宅	109,000	100%
Rise ⁽³⁾	5,431	100%
小計	828,939	
<u>將發展項目</u>		
住宅	523,000	100%
One Brickell City Centre	1,444,000	100%
總計	2,795,939	

(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) 截至二零二一年六月三十日的餘下待售單位。

邁阿密市場展望

在邁阿密，零售銷售額正從疫情的影響中強勁復甦。

投資物業估值

集團的投資物業組合於二零二一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二千六百五十九億零九百萬元，而於二零二零年十二月三十一日的估值則為港幣二千六百六十八億三千一百萬元。

投資物業組合估值下跌主要由於香港零售及辦公樓投資物業估值下降，部分被中國內地投資物業估值上升所抵銷。

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

買賣物業組合包括六個發展中的住宅項目（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（於二零二一年六月三十日）

	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 Rise	5,431 ⁽¹⁾	2016	100%
<u>發展中</u>			
香港			
– 灣仔 EIGHT STAR STREET	30,856	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	2024	50%
越南			
– The River	846,201	2022	20%
– Empire City	7,131,624	2026	15.73%
<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 EIGHT STAR STREET

一幅位於灣仔星街8號的用地，正重新發展為一座約三萬四千平方呎的住宅大廈，於最低兩層設有零售店舖。該項目正進行上蓋及室內裝修工程，預計將於二零二二年落成。截至二零二一年八月十日，三十七個單位中有二十六個單位已預售。

黃竹坑站第四期物業發展項目

一家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正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。項目現正進行地基工程，預計將於二零二四年落成。集團持有合資公司百分之二十五權益。

柴灣內地段第88號

二零一九年，一家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（包括三百九十個Reach單位及三百九十個Rise單位）發展作買賣用途。於二零二一年五月，近乎所有餘下Reach和Rise的單位出售予一間機構買家。二十五個Reach單位和八十六個Rise單位的銷售於二零二一年上半年確認，尚有兩個Rise單位待售。

新加坡

位於第10郵區德雷葛園2號的EDEN提供二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。所有單位已於二零二一年三月售出，並於二零二一年上半年確認。

印度尼西亞

二零一九年，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，地基工程經已完成。預計該項目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。

越南

太古地產於二零二零年與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。截至二零二一年八月十日，已預售出超過百分之九十的單位。

太古地產於二零二一年三月作出一項少數股權投資，於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、酒店及服務式住宅部分）。該項目正在興建中，預計將於二零二一年至二零二六年間分階段落成。該投資是集團透過與Empire City現有投資者基滙資本協議進行。截至二零二一年八月十日，已預售出超過百分之四十五的單位。

展望

香港住宅市場的市況正在改善。在低利率支持下加上土地供應有限，預計住宅需求在中長期將會堅穩。集團在東南亞經營的住宅市場受疫情不利影響，但前景仍然樂觀。在雅加達，有利的人口結構、持續城市化和不斷增長的中產階層將繼續支持住宅物業市場穩定。在越南，由於近年高尚住宅物業供應有限，未能滿足需求，預計經濟強勁和可動用收入上升將支撐高尚住宅物業市場，令集團持有的發展項目受益。

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、成都博舍及上海鏞舍，均為獨特的高尚酒店。「東隅系列」的酒店為位於香港、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雖然仍受疫情影響，但二零二一年上半年業務經已回升，當中以中國內地和美國的表現較佳。由太古地產管理的酒店在二零二一年上半年錄得未計折舊前營業溢利港幣四百萬元（包括餐廳及計入中央成本），而二零二零年上半年的折舊前營業虧損則為港幣九千八百萬元。

酒店組合（由太古地產管理）

	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 ⁽¹⁾	501	0%
中國內地		
– 瑜舍	99	100%
– 北京東隅	369	50%
– 博舍 ⁽²⁾	142	50%
– 鏞舍 ⁽²⁾	213	50%
美國		
– 邁阿密東隅 ⁽³⁾	352	100%
總計	2,138	

(1) 逸泰居由國泰航空有限公司的全資附屬公司 Airline Property Limited 擁有。

(2) 包括一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

集團在香港全資擁有及（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。

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，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。香港銀樾美憬閣精選酒店位於香港東薈城的擴建部分，非太古地產管理。

二零二一年上半年，由於疫情及相關旅遊限制對平均客房收入及入住率均產生不利影響，香港由太古地產管理及非太古地產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鑄舍。集團全資擁有瑜舍，並持有北京東隅、博舍及鑄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。

中國內地由太古地產管理及非太古地產管理的酒店業務從疫情中復甦，二零二一年上半年平均客房收入及入住率均上升。

美國

集團全資擁有及（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。隨著邁阿密的疫情穩定下來，邁阿密東隅業務強勁復甦，平均客房收入及入住率顯著提高。

太古餐廳

太古酒店於香港經營多間餐廳。港島東中心設有 PUBLIC 咖啡店，太古廣場的 The Continental 是一間歐陸式餐廳，而鰂魚涌的 Mr & Mrs Fox 則是一間國際美食餐廳。

展望

由於疫情及相關旅遊限制，香港酒店業的前景仍不樂觀，復甦進程取決於邊境關口重開及疫苗接種進度。集團在中國內地及美國的酒店業務正繼續恢復，境內旅行需求活躍。視乎疫情情況，香港銀樾美憬閣精選酒店預期於今年稍後開業。



發展亮點

上海前灘太古里

前灘太古里位於有「新外灘」之稱的上海浦東前灘國際商務區，是集團與上海陸家嘴金融貿易區開發有限公司之附屬公司共同發展的零售項目，總樓面面積約一百二十四萬平方呎，包括二百多家店舖。項目鄰近陸家嘴集團發展的一幢樓高五十六層甲級辦公樓，以及一間提供五百八十五間客房、四萬三千多平方呎會議和宴會場地的五星級酒店。區內有文化、醫療、教育、體育及娛樂設施。項目連接匯聚三條地鐵線的換乘車站。

前灘太古里是集團在上海第二個發展項目，也是中國內地第三個「太古里」項目，承襲了太古里低密度、里巷交錯的設計布局。項目聚焦「Wellness」和可持續發展，地面提供八萬六千平方呎綠化空間，並有一條八十米長的景觀廊橋橫貫上方，讓遊人遠眺前灘公園及黃浦江的景緻。前灘太古里屋頂設有緩跑徑、綠化及休憩空間，串聯商舖和餐廳。

前灘太古里預租進展良好，租戶已承諾租用超過百分之八十樓面。五十多個奢侈品牌將會進駐，並有超過十二個品牌開設其在中國內地的首店。租戶包括中國內地首間MOVIE MOVIE電影院和中國內地面積最大的蔦屋書店。租戶於二零二一年四月開始裝修；項目預計於二零二一年九月開業。



前灘太古里

上海



資本承擔

資本開支及承擔

二零二一年上半年，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）為港幣十二億四千五百萬元（二零二零年上半年：港幣四億九千九百萬元）。於二零二一年六月三十日，尚有資本承擔港幣一百二十三億八千四百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣一百三十三億二千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣五千八百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣七千六百萬）。

二零二一年上半年，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）為港幣三億一千三百萬元（二零二零年上半年：港幣三億三千三百萬元）。於二零二一年六月三十日，尚有資本承擔港幣五十三億一千一百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣五十三億三千七百萬元），包括集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十二億七千三百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣四十三億元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣三億五千六百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣十三億三千萬元）的資金。

二零二一年上半年，美國及其他地區投資物業及酒店的資本開支為港幣六百萬元（二零二零年上半年：港幣六千三百萬元）。於二零二一年六月三十日，尚有資本承擔港幣二百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣六百萬元）。

投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		開支預測			承擔總額 ⁽¹⁾	有關合資公司
	截至二零二一年 六月三十日止 六個月 港幣百萬元	截至二零二一年 十二月三十一日止 六個月 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元	二零二四年 及以後 港幣百萬元		於二零二一年 六月三十日 港幣百萬元
香港	1,245	3,736	3,606	941	4,101	12,384	58
中國內地	313	1,067	343	706	3,195	5,311	4,273
美國	6	2	-	-	-	2	-
總額	1,564	4,805	3,949	1,647	7,296	17,697	4,331

(1) 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百三十三億六千六百萬元加集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十三億三千一百萬元。

(2) 集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣三億五千六百萬元的資金。

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
	二零二一年	二零二零年	二零二零年
	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	6,673	3,020	7,550
已收股息	50	40	80
已付稅項	(681)	(1,116)	(1,589)
已付利息淨額	(289)	(266)	(572)
(用於)/來自投資業務的現金淨額	(4,522)	70	8,416
	1,231	1,748	13,885
已付予股東的現金及借款所得資金淨額			
借款減少淨額	(1,918)	(1,919)	(2,434)
租賃付款的本金部分	(35)	(25)	(54)
已付股息	(3,630)	(3,477)	(5,325)
	(5,583)	(5,421)	(7,813)
現金及現金等價物(減少)/增加	(4,352)	(3,673)	6,072

二零二一年上半年，用於投資業務的現金淨額主要為於合資公司的投資及投資物業的資本開支。

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，於二零二一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

	截至二零二一年 六月三十日止六個月		截至二零二零年 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
一月一日結算	27,257	580	29,729	548
動用借款及再融資	300	—	1,847	—
發行債券	—	—	1,920	—
到期債券	—	—	(3,875)	—
償還借款	(2,218)	—	(2,326)	—
期內的新租賃安排	—	—	—	54
租賃付款的本金部分	—	(35)	—	(54)
幣值調整及其他非現金變動	42	1	(38)	32
六月三十日/十二月三十一日結算	25,381	546	27,257	580

債務淨額

經核數師審閱的財務資料

二零二一年六月三十日的債務淨額為港幣九十億一千萬元，而二零二零年十二月三十一日則為港幣六十六億零五百萬元。債務淨額上升主要反映為北京頤堤港二期提供的資金及香港投資物業的資本開支，部分被出售美國和新加坡買賣物業所得款項所抵銷。

集團的借款主要以港幣和美元計值。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日未償還的借款如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 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	2,241	6,511
債券 — 無抵押	14,978	18,832
流動負債中的借款		
銀行借款 — 無抵押	3,981	1,614
債券 — 無抵押	4,181	300
借款總額	25,381	27,257
租賃負債		
計入非流動負債	487	510
計入流動負債	59	70
減：短期存款及銀行結餘	16,917	21,232
債務淨額	9,010	6,605

籌資來源

經核數師審閱的財務資料

於二零二一年六月三十日，已承擔的借款融資及債務證券達港幣三百三十億六千六百萬元，其中港幣七十六億元（百分之二十三）仍未動用。此外，集團未動用的未承擔融資合共港幣七億三千九百萬元。於二零二一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	5,954	5,954	—	—
循環借款	7,900	300	2,850	4,750
債券	19,212	19,212	—	—
已承擔融資總額	33,066	25,466	2,850	4,750
未承擔融資				
銀行借款及透支	739	—	739	—
總額	33,805	25,466	3,589	4,750

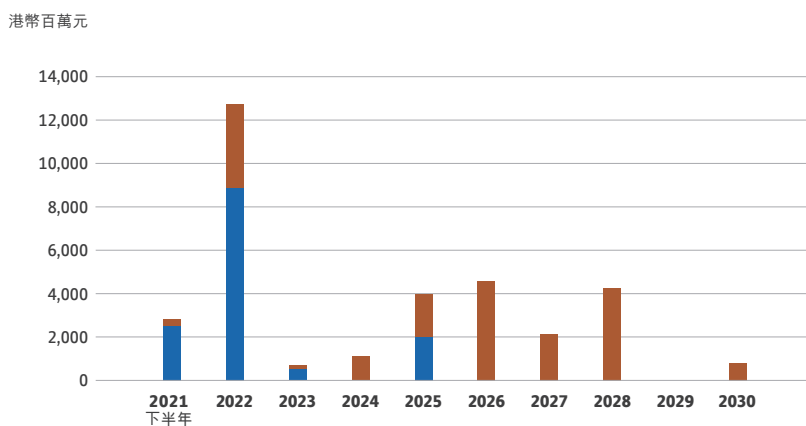
註：上述數字並未減除未攤銷借款費用港幣八千五百萬元。

還款期限及再融資

集團可動用的已承擔融資的還款期限列述如下：

按到期年份 劃分的可動用 已承擔融資總額

來自第三方的融資



經核數師審閱的財務資料

下表列出集團借款的還款期限：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	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	8,162	32%	1,914	7%
一至兩年內	1,855	7%	9,385	34%
兩至五年內	7,688	31%	4,224	16%
五年後	7,676	30%	11,734	43%
總額	25,381	100%	27,257	100%
減：列入流動負債項下須於一年內償還款項	8,162		1,914	
列入非流動負債項下須於一年後償還款項	17,219		25,343	

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：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	港幣百萬元		港幣百萬元	
貨幣				
港幣	20,538	81%	21,077	77%
美元	4,843	19%	5,371	20%
新加坡元	-	-	809	3%
總額	25,381	100%	27,257	100%

財務支出

經核數師審閱的財務資料

於二零二一年六月三十日，集團借款總額中（在利率掉期後）的百分之八十二以固定利率安排及百分之十八以浮動利率安排（二零二零年十二月三十一日：分別為百分之七十六及百分之二十四）。利息支出及收入如下：

	截至		截至十二月
	六月三十日止六個月		三十一日止年度
	二零二一年	二零二零年	二零二零年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行借款及透支	35	82	121
債券	325	328	654
來自合資公司及關聯公司的借款	2	-	-
租賃負債	9	9	18
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	5	7	24
不符合對沖條件的跨幣掉期	1	(3)	(1)
其他融資成本	71	72	144
	448	495	960
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/(收益)	31	(50)	(35)
資本化利息：			
投資物業	(135)	(117)	(240)
供出售物業	(17)	(20)	(39)
	327	308	646
利息收入如下：			
短期存款及銀行結餘	(66)	(130)	(194)
予合資公司借款	(38)	(44)	(68)
其他	(8)	(1)	(2)
	(112)	(175)	(264)
財務支出淨額	215	133	382

資本淨負債比率及利息倍數

	六月三十日		十二月三十一日
	二零二一年	二零二零年	二零二零年
資本淨負債比率 ⁽¹⁾	3.1%	5.9%	2.3%

	截至 六月三十日止六個月		截至十二月 三十一日止年度
	二零二一年	二零二零年	二零二零年
利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	11.5	11.1	14.4
基本	26.4	22.6	33.5
現金利息倍數 ⁽¹⁾			
財務報表所示	6.7	5.5	8.3
基本	14.5	13.0	20.1

(1) 有關釋義請參閱第71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二零二一年六月三十日及二零二零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	
	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港實體	9,564	9,434	3,174	3,162	2,265	2,265
中國內地實體	13,854	20,042	6,938	8,958	-	-
美國及其他實體	340	614	398	473	472	471
總額	23,758	30,090	10,510	12,593	2,737	2,736

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六點七。

簡明中期財務報表的審閱報告



羅兵咸永道

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46頁至第68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」)於二零二一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,二零二一年八月十二日

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓

總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

簡明中期財務報表

綜合損益表

截至二零二一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
		二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
收入	4	9,068	6,551	13,308
銷售成本	5	(3,462)	(1,500)	(3,396)
溢利總額		5,606	5,051	9,912
行政及銷售開支		(871)	(832)	(1,694)
其他營業開支		(101)	(102)	(201)
其他收益/(虧損)淨額	6	358	(23)	(19)
出售附屬公司的溢利		—	—	1,973
投資物業公平值變化	13	(2,525)	(2,621)	(4,465)
營業溢利		2,467	1,473	5,506
財務支出		(327)	(308)	(646)
財務收入		112	175	264
財務支出淨額	8	(215)	(133)	(382)
應佔合資公司溢利減虧損		859	320	818
應佔聯屬公司溢利減虧損		(42)	(50)	(86)
除稅前溢利		3,069	1,610	5,856
稅項	9	(979)	(655)	(1,787)
本期溢利		2,090	955	4,069
應佔本期溢利：				
公司股東		1,984	1,029	4,096
非控股權益		106	(74)	(27)
		2,090	955	4,069
		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	0.34	0.18	0.70

第51頁至第68頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合其他全面收益表

截至二零二一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
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本期溢利	2,090	955	4,069
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	92	100
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)
	54	92	142
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(虧損)/收益	(49)	68	(70)
– 轉撥至財務支出淨額	5	7	24
– 轉撥至營業溢利	–	–	3
– 遞延稅項	7	(12)	7
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	233	(245)	861
於期內確認的海外業務匯兌差額淨額	459	(568)	1,979
	655	(750)	2,804
除稅後本期其他全面收益	709	(658)	2,946
本期全面收益總額	2,799	297	7,015
應佔全面收益總額：			
公司股東	2,684	384	7,015
非控股權益	115	(87)	–
	2,799	297	7,015

第51頁至第68頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日結算 — 未經審核

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二零二零年 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	4,212	4,322
投資物業	13	266,065	267,003
無形資產	14	184	198
使用權資產	15	3,095	3,301
持作發展物業		1,202	1,200
合資公司	16	20,843	15,806
合資公司所欠借款	16	15,987	15,357
聯屬公司	17	501	543
衍生金融工具	19	101	145
遞延稅項資產	24	73	73
透過損益賬按公平值計量的金融資產		438	985
按攤銷成本的其他金融資產		507	508
		313,208	309,441
流動資產			
供出售物業		1,693	3,538
存貨		75	72
貿易及其他應收款項	20	2,622	2,704
應收直接控股公司款項 — 太古股份有限公司	21	—	16
衍生金融工具	19	1	—
於三個月後到期的短期存款		—	30
現金及現金等價物		16,917	21,202
		21,308	27,562
歸類為持作出售資產	25	621	384
		21,929	27,946
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	8,049	8,001
合約負債		91	22
應付稅項		567	576
衍生金融工具	19	22	—
短期借款		—	94
一年內須償還的長期借款及債券		8,162	1,820
一年內須償還的租賃負債	23	59	70
		16,950	10,583
流動資產淨額		4,979	17,363
資產總額減流動負債		318,187	326,804
非流動負債			
長期借款及債券		17,219	25,343
長期租賃負債	23	487	510
衍生金融工具	19	—	42
遞延稅項負債	24	10,485	10,094
退休福利負債		147	135
		28,338	36,124
資產淨額		289,849	290,680
權益			
股本	26	10,449	10,449
儲備	27	277,402	278,287
公司股東應佔權益		287,851	288,736
非控股權益	28	1,998	1,944
權益總額		289,849	290,680

第51頁至第68頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一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
	二零二一年	二零二零年	二零二零年
	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	6,673	3,020	7,550
已付利息	(385)	(446)	(845)
已收利息	96	180	273
已付稅項	(681)	(1,116)	(1,589)
	5,703	1,638	5,389
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	50	40	80
來自營運業務的現金淨額	5,753	1,678	5,469
投資業務			
購買物業、廠房及設備	(102)	(44)	(121)
增購投資物業	(1,504)	(452)	(1,383)
購買無形資產	(9)	(6)	(39)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	—	92
出售投資物業所得款項	790	92	1,302
出售附屬公司所得款項，扣除出售公司的現金	20	—	8,219
出售透過損益賬按公平值計量的金融資產所得款項	973	—	—
購入聯屬公司股份	—	—	(219)
購入透過損益賬按公平值計量的金融資產	(376)	(47)	(61)
合資公司權益增加	(3,978)	—	(1)
予合資公司借款	(1,025)	(80)	(298)
合資公司還款	387	588	936
來自一間合資公司的墊款	274	—	—
於三個月後到期的存款減少/(增加)	30	22	(8)
初始租賃成本	(2)	(3)	(3)
(用於)/來自投資業務的現金淨額	(4,522)	70	8,416
融資前現金流入淨額	1,231	1,748	13,885
融資業務			
動用借款及再融資	300	36	1,847
發行債券	—	1,920	1,920
償還借款及債券	(2,218)	(3,875)	(6,201)
租賃付款的本金部分	(35)	(25)	(54)
	(1,953)	(1,944)	(2,488)
已付公司股東股息	(3,569)	(3,451)	(5,206)
已付非控股權益股息	(61)	(26)	(119)
用於融資業務的現金淨額	(5,583)	(5,421)	(7,813)
現金及現金等價物(減少)/增加	(4,352)	(3,673)	6,072
一月一日結算的現金及現金等價物	21,202	14,963	14,963
匯兌差額影響	67	(53)	167
於期末結算的現金及現金等價物	16,917	11,237	21,202
組成：			
銀行結餘及於三個月內到期的短期存款	16,917	11,237	21,202

第51頁至第68頁的附註為此財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一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
二零二一年一月一日結算	10,449	276,245	2,042	288,736	1,944	290,680
本期溢利	—	1,984	—	1,984	106	2,090
其他全面收益	—	—	700	700	9	709
本期全面收益總額	—	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

	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	10,449	277,289	(811)	286,927	1,984	288,911
本期溢利	—	1,029	—	1,029	(74)	955
其他全面收益	—	—	(645)	(645)	(13)	(658)
該期全面收益總額	—	1,029	(645)	384	(87)	297
已付股息	—	(3,451)	—	(3,451)	(26)	(3,477)
二零二零年六月三十日結算 (未經審核)	10,449	274,867	(1,456)	283,860	1,871	285,731

第51頁至第68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
截至二零二零年									
十二月三十一日止年度									
物業投資	12,355	20	10,330	(337)	1,024	–	11,017	9,433	9,352
物業買賣	312	–	(49)	(28)	1	–	(76)	(87)	(87)
酒店	641	2	(310)	(17)	(154)	(86)	(567)	(524)	(524)
投資物業公平值變化	–	–	(4,465)	–	(53)	–	(4,518)	(4,753)	(4,645)
分部之間抵銷	–	(22)	–	–	–	–	–	–	–
總額	13,308	–	5,506	(382)	818	(86)	5,856	4,069	4,096

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
二零二一年六月三十日結算					
物業投資	272,018	32,891	–	15,866	320,775
物業買賣	3,354	2,539	219	924	7,036
酒店	5,517	1,400	282	127	7,326
總額	280,889	36,830	501	16,917	335,137
二零二零年十二月三十一日結算					
物業投資	273,863	27,328	–	20,996	322,187
物業買賣	4,885	2,451	219	96	7,651
酒店	5,701	1,384	324	140	7,549
總額	284,449	31,163	543	21,232	337,387

* 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
二零二一年 六月三十日結算						
物業投資	7,983	11,050	21,685	546	41,264	1,963
物業買賣	135	2	2,220	–	2,357	2
酒店	191	–	1,476	–	1,667	33
總額	8,309	11,052	25,381	546	45,288	1,998
二零二零年 十二月三十一日結算						
物業投資	7,729	10,669	22,955	580	41,933	1,881
物業買賣	305	1	3,043	–	3,349	33
酒店	166	–	1,259	–	1,425	30
總額	8,200	10,670	27,257	580	46,707	1,944

(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
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

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46頁至第68頁，並包括第39頁至第44頁融資章節內的「經核數師審閱的財務資料」。

與截至二零二零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）。截至二零二零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。

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二零二零年度財務報表所載一致。

- (b) 集團由二零二一年一月一日起採納以下經修訂準則：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、利率指標改革 — 第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號
及香港財務報告準則第16號之修訂

一項有關香港財務報告準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病疫情的相關租金支援」已於二零二一年四月頒佈，並於二零二一年四月一日或之後開始的年度報告期生效。集團已自二零二一年一月一日起提前採納此項修訂。該修訂延長了因為疫情而直接導致的租金支援的實際權宜方法（如下所述）之應用，當中租賃付款額的任何減少僅影響原定在二零二二年六月三十日或之前應付的款項，前提是必須符合二零二零年修訂之香港財務報告準則第16號「2019冠狀病毒病疫情的相關租金支援」中採用實際權宜方法的其他條件，而集團已於二零二零年一月一日起採用此實際權宜方法。該修訂僅影響集團作為承租人的租金支援，集團作為出租人所授予的支援不在修訂範圍內。集團已將此權宜方法應用於所有符合該等條件的租金支援。採用該修訂對截至二零二一年六月三十日止六個月的綜合損益表影響並不重大。

其餘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) 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，均於二零二零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，且應連同集團二零二零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
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	6,197	6,101	12,254
物業買賣	2,394	130	312
酒店	427	274	641
提供其他服務	50	46	101
	9,068	6,551	13,308

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
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
有關投資物業的直接租賃支出	1,214	1,011	2,350
物業買賣	1,815	107	245
酒店	433	382	801
	3,462	1,500	3,396

6. 其他收益/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
出售投資物業的收益/(虧損)	302	(8)	(147)
出售物業、廠房及設備的虧損	(1)	(2)	(3)
歸類為持作出售資產的公平值變化	4	-	-
外匯收益/(虧損)淨額	32	(38)	23
政府補助	4	11	61
其他	17	14	47
	358	(23)	(19)

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
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
物業、廠房及設備折舊 (附註12)	142	139	279
使用權資產折舊			
– 持作自用的租賃土地	13	14	27
– 物業	19	15	34
攤銷			
– 無形資產 (附註14)	23	19	40
– 投資物業初始租賃成本	19	17	33
職員成本	1,019	966	1,965
其他租賃費用*	15	16	31

* 此等費用包括與短期租賃及低價值資產租賃有關的費用，扣除已收租金支援 (截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月：無；截至二零二零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43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
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	366	332	836
海外稅項	298	182	477
歷年撥備不足	7	4	8
	671	518	1,321
遞延稅項 (附註24)			
投資物業公平值變化	193	(122)	215
暫時差異的產生及撥回	115	259	251
	308	137	466
	979	655	1,787

9. 稅項 (續)

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(二零二零年：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。

截至二零二一年六月三十日止六個月內，集團應佔合資公司及聯屬公司分別為稅項支出港幣二億六千四百萬元(二零二零年六月三十日：稅項抵免港幣四千四百萬元；截至二零二零年十二月三十一日止年度：稅項支出港幣一億九千七百萬元)及稅項抵免港幣一千一百萬元(二零二零年六月三十日：港幣四百萬元；截至二零二零年十二月三十一日止年度：港幣一千二百萬元)，已包括在綜合損益表所示的應佔合資公司及聯屬公司溢利減虧損內。

10. 股息

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
第一次中期股息每股港幣0.31元，於二零二一年八月十二日宣派(二零二零年第一次中期股息：港幣0.30元，於二零二零年十月六日派發)	1,814	1,755	1,755
第二次中期股息每股港幣0.61元，於二零二一年五月六日派發	-	-	3,569
	1,814	1,755	5,324

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。

董事局已宣佈截至二零二一年十二月三十一日止年度的第一次中期股息為每股港幣0.31元(二零二零年：港幣0.30元)。第一次中期股息合共港幣十八億一千四百萬元(二零二零年：港幣十七億五千五百萬元)，將於二零二一年十月五日(星期二)派發予於二零二一年九月十日(星期五)辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東。公司股份將由二零二一年九月八日(星期三)起除息。

股東登記將於二零二一年九月十日(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，須於二零二一年九月九日(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）

每股盈利乃以截至二零二一年六月三十日止期內公司股東應佔溢利港幣十九億八千四百萬元（二零二零年六月三十日：港幣十億二千九百萬元；截至二零二零年十二月三十一日止年度：港幣四十億九千六百萬元），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（二零二零年六月三十日及二零二零年十二月三十一日：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：	
二零二一年一月一日結算	7,297
匯兌差額	38
增購	33
出售	(24)
轉撥至投資物業淨額	(29)
二零二一年六月三十日結算	7,315
累計折舊及減值：	
二零二一年一月一日結算	2,975
匯兌差額	16
本期折舊	142
出售	(23)
轉撥至投資物業	(7)
二零二一年六月三十日結算	3,103
賬面淨值：	
二零二一年六月三十日結算	4,212
二零二一年一月一日結算	4,322

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
二零二一年一月一日結算	239,493	27,338	266,831
匯兌差額	491	13	504
增購	287	1,341	1,628
出售	(219)	–	(219)
類別之間轉撥	1,131	(1,131)	–
轉撥自/(至)物業、廠房及設備及使用權資產淨額	258	(7)	251
轉撥至歸類為持作出售資產	(561)	–	(561)
公平值(虧損)/收益淨額	(2,839)	314	(2,525)
	238,041	27,868	265,909
加：初始租賃成本	156	–	156
二零二一年六月三十日結算	238,197	27,868	266,065
二零二一年一月一日結算(包括初始租賃成本)	239,665	27,338	267,003

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：			
二零二一年一月一日結算	211	205	416
增購	9	–	9
二零二一年六月三十日結算	220	205	425
累計攤銷：			
二零二一年一月一日結算	138	80	218
本期攤銷	12	11	23
二零二一年六月三十日結算	150	91	241
賬面淨值：			
二零二一年六月三十日結算	70	114	184
二零二一年一月一日結算	73	125	198

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：

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
持作自用的租賃土地	3,004	3,191
物業	91	110
	3,095	3,301

截至二零二一年六月三十日止六個月期間並無增購使用權資產（二零二零年六月三十日：港幣四百萬元；截至二零二零年十二月三十一日止年度：港幣五千四百萬元）。

截至二零二一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（二零二零年六月三十日：港幣九百萬元；截至二零二零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一千五百萬元（二零二零年六月三十日：港幣一千六百萬元；截至二零二零年十二月三十一日止年度：港幣三千一百萬元）；及(c)「融資業務」項下租賃付款的本金部分港幣三千五百萬元（二零二零年六月三十日：港幣二千五百萬元；截至二零二零年十二月三十一日止年度：港幣五千四百萬元）。

16. 合資公司

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	20,843	15,806
合資公司所欠借款減撥備		
– 免息	13,115	13,230
– 計息	2,872	2,127
	15,987	15,357

17. 聯屬公司

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
應佔資產淨值，非上市	501	543

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			
二零二一年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註19）	102	—	102
透過損益賬按公平值計量的金融資產	—	438	438
	102	438	540
二零二零年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註19）	145	—	145
透過損益賬按公平值計量的金融資產	—	985	985
	145	985	1,130
綜合財務狀況表所示負債			
二零二一年六月三十日結算			
用作對沖之衍生工具（附註19）	22	—	22
一項非控股權益的認沽期權（附註22）	—	537	537
	22	537	559
二零二零年十二月三十一日結算			
用作對沖之衍生工具（附註19）	42	—	42
一項非控股權益的認沽期權（附註22）	—	513	513
	42	513	555

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。

下表所示為截至二零二一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	非控股權益 的認沽期權 港幣百萬元
二零二一年一月一日結算	985	513
匯兌差額	—	1
增購	423	—
出售	(970)	—
期內分派	—	(8)
確認為財務支出淨額的公平值變化	—	31
二零二一年六月三十日結算	438	537
就二零二一年六月三十日結算持有的金融工具的期內虧損總額計入損益賬	—	31

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是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。預期行使時間為二零二一年及所採用的貼現率為百分之六點三（二零二零年十二月三十一日：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，則認沽期權於二零二一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

於二零二一年六月三十日及二零二零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：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	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	25,381	26,637	27,163	28,749

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。

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	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	1	22	–	–
– 一年後到期	101	–	145	42

20. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項	354	411
預付款項及應計收益	97	93
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	2,171	2,154
	2,622	2,704

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：

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
少於三個月	301	357
三至六個月	41	45
六個月以上	12	9
	354	411

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

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項	523	655
租戶的租金按金	2,824	2,745
出售投資物業所收訂金	5	59
一項非控股權益的認沽期權	537	513
其他流動應付款項		
應計資本開支	1,288	1,305
欠中介控股公司款項	101	99
欠一間聯屬公司款項	12	20
來自一間合資公司的計息墊款	274	—
來自一項非控股權益的墊款	188	188
其他	2,297	2,417
	4,160	4,029
	8,049	8,001

於期末結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
三個月或以下	523	655

23. 租賃負債

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 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	59	70
一至兩年內	41	50
兩至五年內	119	117
五年後	327	343
	546	580

24. 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	港幣百萬元
二零二一年一月一日結算	10,021
匯兌差額	90
於損益表支銷(附註9)	308
於其他全面收益記賬	(7)
二零二一年六月三十日結算	10,412
組成：	
遞延稅項資產	(73)
遞延稅項負債	10,485
	10,412

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六期至第九期五百五十七個私家車車位及一百八十五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；集團又於期內分批推售第七期至第九期的停車位。

26. 股本

	公司	
	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
已發行及繳足股本(沒有面值)：		
二零二一年六月三十日及二零二零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* 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
二零二一年一月一日結算	276,245	(1,108)	1,915	41	1,194	278,287
本期溢利	1,984	–	–	–	–	1,984
其他全面收益						
集團前自用物業重估						
– 於期內確認收益	–	–	54	–	–	54
現金流量對沖						
– 於期內確認虧損	–	–	–	(49)	–	(49)
– 轉撥至財務支出淨額	–	–	–	5	–	5
– 遞延稅項	–	–	–	7	–	7
應佔合資公司及聯屬公司其他全面收益	–	–	–	3	230	233
海外業務匯兌差額淨額	–	–	–	–	450	450
本期全面收益總額	1,984	–	54	(34)	680	2,684
二零二零年第二次中期股息(附註10)	(3,569)	–	–	–	–	(3,569)
二零二一年六月三十日結算	274,660	(1,108)	1,969	7	1,874	277,402

* 集團於二零二一年六月三十日結算的收益儲備包括於二零二一年八月十二日宣派的二零二一年十二月三十一日止年度第一次中期股息港幣十八億一千四百萬元(二零二零年十二月三十一日：於二零二一年三月十一日宣派的二零二零年第二次中期股息港幣三十五億六千九百萬元)(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
二零二一年一月一日結算	1,944
本期應佔溢利減虧損	106
應佔海外業務匯兌差額	9
應佔本期全面收益總額	115
已付及應付股息	(61)
二零二一年六月三十日結算	1,998

29. 資本承擔

	二零二一年 六月三十日 港幣百萬元	二零二零年 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	63	—
已獲董事局批准但未訂約	282	225
投資物業		
已訂約但未撥備	4,384	4,022
已獲董事局批准但未訂約	8,637	10,047
	13,366	14,294
截至期末集團應佔合資公司資本承擔*		
已訂約但未撥備	110	23
已獲董事局批准但未訂約	4,221	4,353
	4,331	4,376

* 當中集團承擔資金港幣三億五千六百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣十三億三千萬元）。

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二十七億三千七百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣二十七億三千六百萬元）。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一億六千六百萬元（二零二零年十二月三十一日：港幣一億六千七百萬元）。

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。服務協議已於二零二零年一月一日續期三年，至二零二二年十二月三十一日屆滿。截至二零二一年六月三十日止六個月內，應支付的服務費用為港幣一億零一百萬元（二零二零年六月三十日：港幣一億零二百萬元）；支出為港幣四千九百萬元（二零二零年六月三十日：港幣五千四百萬元），已照成本價支付。此外，已就分擔行政服務支付港幣四千二百萬元（二零二零年六月三十日：港幣四千一百萬元）。

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續期三年，至二零二一年十二月三十一日屆滿。截至二零二一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五千六百萬元(二零二零年六月三十日：港幣五千三百萬元)及港幣二千二百萬元(二零二零年六月三十日：港幣二千六百萬元)。

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		2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
購買貨品	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
購買服務	(a)	-	-	14	12	-	-	-	-	-	-
提供服務	(a)	25	22	-	-	-	-	1	1	1	1
租金收入	(b)	-	-	16	20	6	6	56	53	-	-
租金支出	(b)	3	5	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店收入		10	3	-	-	-	-	-	-	12	2
利息收入	(c)	38	44	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出	(c)	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，最長可達八年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 於二零二一年六月三十日，向合資公司提供的借款於附註16披露。由合資公司及聯屬公司提供的墊款於附註22披露。

於二零二零年十二月三十一日，應收直接控股公司款項為港幣一千六百萬。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

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Hong Leong Finance Limited獨立非常務董事，由二零二一年四月二十九日起生效。
2. 施銘倫將退任公司及太古股份有限公司主席，並由該等公司常務董事調任為非常務董事，由二零二一年八月二十五日起生效。他並將退任香港太古集團有限公司主席及董事，同日生效。
3. 白德利獲委任為太古股份有限公司常務董事及獲選為太古股份有限公司、香港太古集團有限公司及公司主席，但不再擔任公司行政總裁，由二零二一年八月二十五日起生效。他並獲委任為國泰航空有限公司非常務董事，同日生效。
4. 彭國邦獲委任為常務董事，並將擔任公司行政總裁，由二零二一年八月二十五日起生效。
5. 馬淑貞獲委任為常務董事，由二零二一年八月二十五日起生效。
6. 賀以禮辭任公司非常務董事，由二零二一年八月二十五日起生效。
7. 馬天偉辭任國泰航空有限公司非常務董事，由二零二一年八月二十五日起生效。

董事權益

於二零二一年六月三十日，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					
太古地產有限公司	個人	家族	信託權益			
鄭嘉麗	1,000	—	—	1,000	0.00002	
施銘倫	—	—	1,148,812	1,148,812	0.01964	(3)

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			
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	2,671,599	130,000	17,425,674	20,227,273	20.23	(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	3,946,580	–	12,782,055	16,728,635	18.59	(2)
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	–	1,799,222	2,189,222	0.0734	(3)

附註：

- (1) 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。
- (2) 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2,452,378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。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131,707股普通股和117,275股優先股的遺囑的執行人之一，在該等股份中並無任何實益。
- (3) 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，於二零二一年六月三十日，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：

於二零二一年六月三十日：

- (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；及
- (2) 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。

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

二零二一年財務日誌

中期報告供股東閱覽	九月七日
除息交易	九月八日
暫停辦理股票過戶手續以確認可收取二零二一年度第一次中期股息的資格	九月十日
派發二零二一年度第一次中期股息	十月五日
宣佈年度業績	二零二二年三月
股東周年大會	二零二二年五月

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。

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



© Swire Properties Limited
太古地產有限公司

