

地產部門

活化市區環境

太古地產旗下辦公樓、零售樓面和酒店的物業組合不斷拓展，帶動周邊地區轉型。





業務簡介

太古地產是香港和中國內地領先的綜合物業發展商、業主及營運商，尤其專注發展商業項目，在活化市區環境以創造長遠價值方面，往績卓著。

太古地產的業務包括三個主要範疇：



物業投資

太古地產在香港的物業投資組合，包括位處優越地段的甲級辦公樓及零售物業、酒店式住宅及其他高尚住宅物業。香港的已落成物業組合總樓面面積共一千四百一十萬平方呎。在中國內地，太古地產分別於廣州、北京、上海及成都持有多個大型綜合商業發展項目的權益，於落成後總面積將達八百八十萬平方呎，當中六百三十萬平方呎已經落成。在美國，太古地產以股本合作方式於佛羅里達州邁阿密市發展 Brickell CityCentre 綜合商業發展項目，太古地產是該項目的主要發展商。Brickell CityCentre 分兩期發展，於落成後預計可提供約二百九十萬平方呎面積（連同停車場及通道則為五百四十萬平方呎）。太古地產負責重建由太古股份有限公司擁有、位於司徒拔道 53 號的傲璇，以及負責該物業的租賃及管理工作。



酒店投資

太古地產通過太古酒店在香港全資擁有及管理兩間酒店，包括位於太古廣場的奕居及位於港島東的香港東隅。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諾富特東薈城酒店各兩成權益。在中國內地，太古酒店管理兩間酒店，包括由太古地產全資擁有、位於北京三里屯 VILLAGE 的瑜舍，以及由太古地產持有百分之五十權益、位於北京將台區頤堤港的北京東隅。在廣州太古滙，太古地產擁有文華東方酒店百分之九十七權益，該酒店已於二零一三年一月啟用。太古地產在英國全資擁有四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特，並在美國邁阿密市擁有文華東方酒店百分之七十五權益。



主要物業投資組合－總樓面面積

(千平方呎)

地點	2012年12月31日					2011年
	辦公樓	零售物業	酒店	住宅	總面積	12月31日 總面積
已落成						
太古廣場	2,186	711	496	443	3,836	3,836
太古坊	6,180*	—	—	—	6,180	6,180
太古城中心	1,633	1,105	200	—	2,938	2,938
其他	410	608	47	98	1,163	1,029
—香港	10,409	2,424	743	541	14,117	13,983
—三里屯 VILLAGE	—	1,296	169	—	1,465	1,465
—太古滙	1,732	1,473	584	52	3,841	3,208
—頤堤港	298	470	179	—	947	298
—其他	—	91	—	—	91	91
—中國內地	2,030	3,330	932	52	6,344	5,062
—美國	—	—	259	—	259	259
—英國	—	—	208	—	208	196
已落成總面積	12,439	5,754	2,142	593	20,928	19,500
發展中及有待發展						
—香港	(28)**	12	—	63	47	220
—中國內地	922	1,111	354	41	2,428	3,728
—美國	982	505	218	102	1,807	1,791
總面積	14,315	7,382	2,714	799	25,210	25,239

總樓面面積指由集團擁有的百分之百樓面及由共同控制公司及聯屬公司持有的集團應佔樓面份額。集團及其共同控制公司及聯屬公司的主要物業列於第238頁至第251頁的附表中。

* 包括位於三個科技中心(常盛大廈、和域大廈及康和大廈)共一百八十萬平方呎。

** 常盛大廈將於二零一三年拆卸重建，工程完成後，總樓面面積合計較現時面積少約二萬八千平方呎。

物業買賣

太古地產的物業買賣組合包括香港六個發展中的高尚住宅項目(四個位於香港島，一個位於九龍，一個位於大嶼山)、邁阿密市 Brickell CityCentre 一個發展中的住宅項目、成都大慈寺項目一座發展中的辦公樓、邁阿密市 ASIA 已落成項目的未售單位，以及香港的蔚然及 5 Star Street 兩個已落成項目的未售單位。此外，太古地產在美國佛羅里達州邁阿密市與羅德岱堡均有土地儲備。

有關集團主要物業的資料載於第238頁至第251頁。



策略

太古地產(本身為上市公司)作為香港和中國內地主要的綜合商用物業發展商、業主及營運商，以維持股東價值長期持續增長為策略目標。為此，部門採取以下策略：

- 透過構思、設計、發展、擁有及管理活化綜合項目和其他市區項目，創造長遠價值。

實施策略

新項目

太古地產以具規模、綜合用途及位於交通樞紐等作為項目的特質進行整體規劃，使之能夠成為主要商業中心並帶動其周邊地區作出轉型。太古地產在發展大型商業項目方面經驗豐富，過往亦有不少成功例子，因而令太古地產在爭取新項目方面具有極大的競爭優勢。在香港，由於競爭激烈及合適的未發展土地有限，要取得大面積的發展土地並不容易。發展的進度和成本會受多種不同因素的不利影響。在中國內地，太古地產希望將香港的成功營運經驗應用於當地的項目。該公司採取審慎的態度購置土地。太古地產專注發展的項目，均選址於可在早期與地方政府洽談而取得的地皮，而這些地方政府應認同太古地產在發展大型綜合項目方面深具實力。

租金收入

太古地產積極管理旗下已落成的物業(包括優化零售租戶組合及與辦公樓租戶商談提早續租事宜)，期望長遠維持一貫的高服務水平，並提升及鞏固旗下資產，藉此提升物業的租用率及盈利潛力。儘管太古地產積極管理其發展項目，但租金收入的增長主要視乎香港及中國內地(尤其是北京及廣州)地產市場的表現。一旦該等地區的地產市道不景氣，可能影響太古地產的租金收入。

2012年 表現

資本開支

港幣38億元

於年底的資本承擔

港幣159億元

租金收入總額(香港)

-2%*

租金收入總額(中國內地)

+75%

- 積極管理資產，包括藉提升、重新發展及添置資產以加強資產組合，從而擴大已落成物業的盈利與價值。
- 繼續擴展高尚住宅業務。
- 繼續集中發展香港及中國內地市場。
- 審慎管理資本基礎。

物業買賣溢利

太古地產的主要目標之一是藉購置合適的地皮供發展高尚住宅項目，以擴展高尚住宅物業業務。

資本基礎

太古地產致力以審慎及目標明確的態度對旗下項目進行投資及融資，藉此維持穩固的資本基礎。太古地產管理資本基礎的目標，是為保障其能夠持續經營，以及確保能以合理的成本取得資金。太古地產在監控其資本架構時，會考慮資本淨負債比率、現金利息倍數及各項投資的回報期等因素。

可持續發展

租戶日益著重業主及樓宇在可持續發展方面的表現。太古地產採用嶄新的設計、材料及新科技以設計具能源效益的樓宇，務求在可持續發展方面佔據領先地位。

物業買賣 — 營業溢利

+港幣24億元

已完成買賣程序的單位

115個

資本淨負債比率

-0.7個百分點

權益回報

9%

能源耗量

-11%**

用水量

+1%**

* 撇除二零一一年又一城的租金收入總額，二零一二年香港的租金收入總額增加百分之七。

** 已落成物業組合的規模於同期增加百分之七。

二零一二年業績表現

財務撮要

	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
營業額		
租金收入總額		
辦公樓	5,008	4,537
零售物業	3,675	3,710
住宅	332	310
其他收益*	108	94
物業投資	9,123	8,651
物業買賣	4,147	213
酒店	782	717
營業總額	14,052	9,581
營業溢利／(虧損)		
物業投資	6,861	6,143
投資物業估值收益	12,159	20,179
出售投資物業	12	638
物業買賣	2,395	(50)
酒店	(39)	(93)
營業溢利總額	21,388	26,817
應佔共同控制及聯屬公司除稅後溢利	821	1,007
應佔溢利	18,647	24,999
太古公司應佔溢利	15,290	24,999

* 其他收益主要為屋苑管理費。

以下的附加資料提供賬目所示與基本的股東應佔溢利的對賬。此等對賬項目主要用以調整投資物業重估變動淨額及相關的中國內地遞延稅項以及其他與投資物業有關的遞延稅項撥備。

	附註	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
賬目所示應佔溢利		18,647	24,999
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(12,751)	(20,899)
投資物業的遞延稅項	(b)	661	523
出售投資物業的變現溢利	(c)	176	7,977
集團自用投資物業折舊	(d)	20	27
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		17	46
應佔基本溢利		6,770	12,673
太古公司應佔基本溢利		5,551	12,673

附註：

- (a) 即集團的重估變動淨額加集團應佔共同控制及聯屬公司重估變動淨額。
(b) 即集團投資物業的遞延稅項變動及集團應佔共同控制及聯屬公司所持投資物業的遞延稅項變動，包括中國內地投資物業重估變動的遞延稅項以及就長期持有的投資物業作出的遞延稅項撥備（有關負債被視為在頗長時間內不會逆轉）。
(c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動是記入重估儲備而非收益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至收益表。
(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。

地產業背景

辦公樓及零售物業市場

香港

辦公樓

二零一二年的辦公樓樓面需求，尤其是來自金融機構的需求，繼續受全球經濟前景不明朗所影響。中區的租金備受壓力，但其他地區的租金仍然堅挺，反映租用率高企及租戶繼續趨向遷離中區。

零售物業

本地經濟及來港旅客的增長，繼續推高二零一二年上半年的零售樓面需求，使租金上升。下半年零售銷量增長轉弱，但市場對零售樓面的需求仍然保持暢旺。

中國內地

辦公樓

二零一二年經濟增長放緩，辦公樓樓面需求相應轉弱，然而租金仍保持穩定。

零售物業

二零一二年零售物業市場繼續出現增長，但於年底前的一段時間增長放緩。主要城市的租金略有增長。

酒店業

香港

香港酒店業於二零一二年表現良好。雖然中國內地經濟增長放緩，但內地來港旅客仍有增加。

中國內地

二零一二年下半年的經營環境隨著經濟增長放緩而轉弱。預期二零一三年新供應將會增加，對租金及租用率構成壓力。

英國

在經濟不景的情況下，二零一二年的經營環境充滿挑戰。

物業銷售市場

香港

香港的住宅物業於二零一二年大部分時間銷情強勁，但政府推出的行政措施對最後一季的表現造成不利影響。香港



太古廣場購物商場是香港一個主要的優質購物中心。

印花稅大幅調升及此稅項的其他變動，對豪宅物業需求的影響尚未明朗。

美國

邁阿密市的市區住宅物業銷量繼續轉佳，住宅大廈的剩餘存貨大部分已被吸納。在二零一二年推出及重售的單位平均售價上升約百分之十二。

二零一二年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣一百五十二億九千萬，而二零一一年則為港幣二百四十九億九千九百萬元。這些數字包括二零一二年及二零一一年未計中國內地遞延稅項的物業估值收益淨額，分別為港幣一百二十七億五千一百萬元及港幣二百零八億九千九百萬元。主要撇除投資物業估值變動的基本溢利為港幣五十五億五千一百萬元，減少港幣七十一億二千二百萬元。

撇除二零一一年出售又一城物業所得的基本溢利港幣八十六億一千五百萬元及其他非經常性項目後，二零一二年經調整的基本溢利為港幣五十五億四千五百萬元，增加港幣十四億三千二百萬元。

儘管太古地產上市後，太古公司於太古地產的權益由百分之一百減至百分之八十二，但仍取得如此增幅，反映香港蔚然發展項目在二零一二年最後一季完成九十八個單位的買賣程序而獲得可觀的物業買賣溢利港幣十五億三千四百萬元。

來自物業投資的經調整基本溢利減少，反映太古公司於太古地產的權益減少及缺少又一城（於二零一一年八月售出）的租金收入，惟因香港物業組合的約滿後新訂租金呈正增長、廣州太古滙的首年全貢獻，以及三里屯 VILLAGE 取得更佳表現，將上述不利影響局部抵銷。

三間由太古地產管理的酒店，包括香港的奕居及東隅和北京的瑜舍於二零一二年取得更佳的業績表現，惟因位於太古滙的文華東方酒店及北京東隅的開業前開支而將上述利好影響抵銷有餘。

投資物業

香港

辦公樓

太古地產位於香港的已落成辦公樓組合面積共一千零四十萬平方呎，包括金鐘太古廣場二百二十萬平方呎、港島東太古城中心一百六十萬平方呎及港島東太古坊六百二十萬平方呎。

太古地產於香港的辦公樓租戶來自各行各業。於二零一二年十二月三十一日，最主要的十個辦公樓租戶約佔香港辦公樓總樓面的百分之二十一。從事金融服務業的公司佔香港辦公樓樓面近三分之一。

香港的辦公樓組合於二零一二年表現良好，上半年新租戶及擬租用更多樓面的現有租戶帶來強勁的需求，下半年需求放緩，但由於續約及調整租金時新訂的租金上調，使租金收入繼續增長。太古廣場及港島東全年維持高租用率。



傲璇是亞洲首個由曾獲普里茨克建築大獎的著名建築大師法蘭克·蓋瑞 (Frank Gehry) 設計的住宅項目。

面積十四萬五千三百九十平方呎的軒尼詩道 28 號辦公樓已於二零一二年下半年落成。物業樓高二十四層，其中兩層已經租出，並繼續吸引現時中區較小型企業的興趣。

於二零一二年十二月三十一日結算，辦公樓的租用率（不包括預期於二零一三年拆卸重建的常盛大廈及剛啟用的軒尼詩道 28 號）為百分之九十八。

零售物業

太古地產管理香港三個商場：太古廣場購物商場共七十萬平方呎；港島東太古城中心共一百一十萬平方呎；以及東涌東薈城名店倉共五十萬平方呎。除東薈城名店倉由太古地產持有兩成權益外，各商場均為太古地產全資擁有。太古地產在香港還持有其他少量零售物業權益。

二零一二年，香港零售物業組合的租金收入有所提升，約滿後新訂租金呈正增長，反映樓面需求強勁及供應短缺。

集團全資擁有的商場全年全部租出。

太古廣場購物商場的零售銷量增長為百分之零點三，而同一店鋪的零售銷量增長則為百分之三（撇除於二零一一年及二零一二年結業或裝修的主要店鋪）。太古城中心及東薈城名店倉於二零一二年的零售銷量分別較二零一一年高百分之六及百分之二十一。

住宅物業

已落成住宅物業組合包括太古廣場栢舍、新近落成的高尚住宅發展項目傲璇（由太古公司擁有）和其他少量豪華洋房及住宅單位。

二零一二年住宅物業組合的租金收入繼續上升，惟太古廣場栢舍於二零一二年第四季樓面需求回軟。

傲璇已售出兩個單位。

住宅物業組合於二零一二年十二月三十一日的入住率約為百分之八十六（不包括傲璇）。

興建中投資物業

太古廣場購物商場於二零一二年繼續進行優化工程。之前由一間百貨公司佔用的樓面已重新規劃為新的店鋪，並設有一個集合優質化妝及護膚品牌零售店的美容專區，以及



太古地產位於北京的全新綜合發展項目頤堤港包括一個購物商場、甲級辦公樓頤堤港一座，以及一家休閒式商務酒店北京東隅。

一條連接商場兩端以改善人流的長廊。外牆翻新工程預計於二零一三年上半年完成。

太古地產已租出整幢皇后大道東八號，為期十年。該樓宇是一幢樓高十九層、樓面面積八萬一千三百四十六平方呎的商業大廈。預計該大廈將於二零一三年上半年完成翻新工程。

糖廠街23號物業現正進行重建工程，將建成總面積約七萬五千平方呎的酒店式住宅，預計將於二零一四年落成。

二零一三年三月，擁有現時香港東涌東薈城名店倉發展目的公司(太古地產持有其兩成股本權益)投得毗鄰一幅商用地皮。

中國內地

太古地產在中國內地擁有及管理一個零售購物中心及兩個綜合發展項目。

位於北京朝陽區的三里屯 VILLAGE 由兩個相鄰小區組成，分別為南區(八十萬平方呎零售樓面)及北區(五十萬平方呎零售樓面)。三里屯 VILLAGE 的商場租戶售賣各種國際品牌商品。南區主要售賣環球中檔市場品牌，租戶包括全球最大的 Adidas 商店及全中國內地最大的 Apple 商店；而北區的租戶則主要為經銷國際及本地設計品牌的零售商。酒店瑜舍(見第29頁「酒店－中國內地」)亦位於三里屯 VILLAGE。

由 Gaw Capital Partners 管理的基金 Gateway China Fund I 擁有三里屯 VILLAGE 發展項目(不包括由太古地產全資擁有的瑜舍)兩成權益。該基金持有認沽期權，可於二零一三年年底前將其兩成權益售予太古地產。

太古滙是位於廣州天河中央商業區的綜合發展項目，總面積三百八十萬平方呎，包括一個高級商場、兩座甲級辦公樓、一個文化中心、設有酒店式住宅的文華東方酒店及約七百個停車位，全部相連互通。商場於二零一一年九月啟用，租戶包括主要國際品牌零售商。酒店及酒店式住宅於二零一三年一月啟用。

位於北京朝陽區將台、面積一百九十萬平方呎的頤堤港綜合發展項目包括一個商場、一幢甲級辦公樓頤堤港一座，以及一間由東隅營運的酒店(設有三百六十九間客房)。該酒店已於二零一二年九月啟用。

辦公樓

中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額於二零一二年出現強勁增長，反映太古滙辦公樓帶來全年貢獻。

年內太古滙部分餘下空置單位已獲承租。於二零一二年十二月三十一日，太古滙已獲租戶承租(包括已簽訂意向書)百分之七十九的辦公樓樓面，於二零一一年十二月三十一日的相應數字為百分之六十八。預料太古滙將於二零一三年租出更多空置的辦公樓樓面。

於二零一二年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十五，於二零一一年十二月三十一日的相應數字為百分之四十六。

零售物業

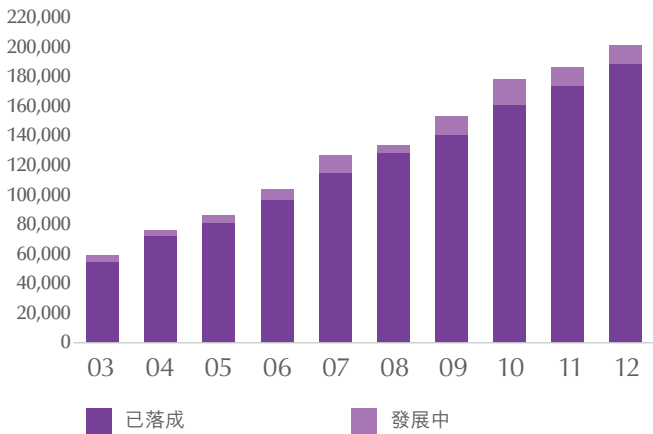
二零一二年中國內地零售物業組合的租金收入總額大幅提升，反映太古滙商場於二零一二年全年營運，以及三里屯 VILLAGE 的租金表現提升。

太古滙商場自二零一一年九月啟用以來，零售銷量令人鼓舞。於二零一二年十二月三十一日，商場已租出百分之九十九。

在三里屯 VILLAGE，二零一二年的零售銷量較二零一一年大幅增加。於二零一二年十二月三十一日，南區的租用率為百分之九十七，北區則為百分之九十。

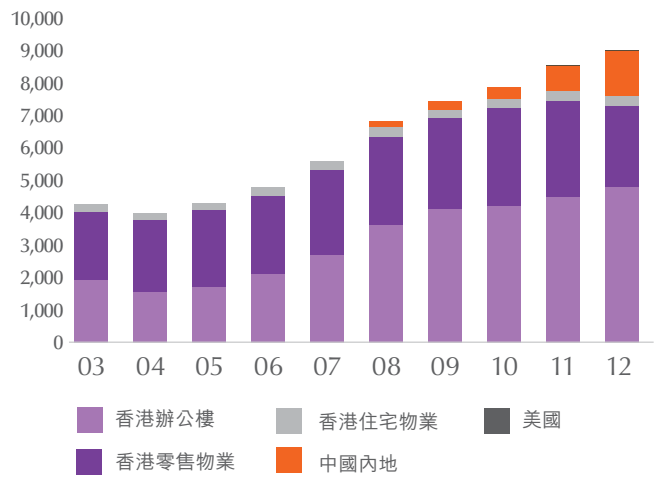
投資物業估值

港幣百萬元



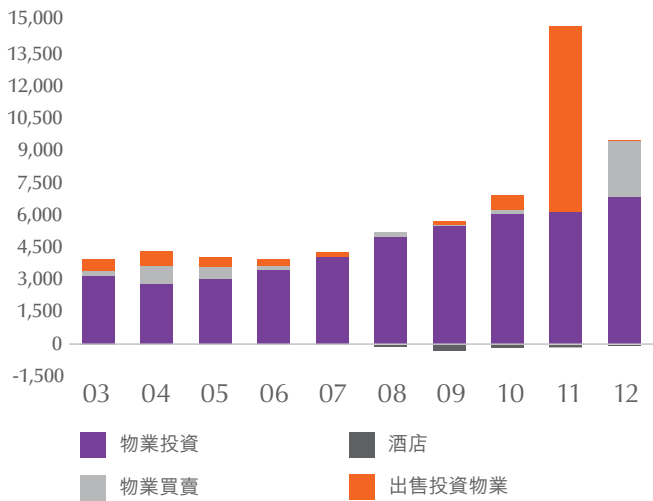
租金收入總額

港幣百萬元



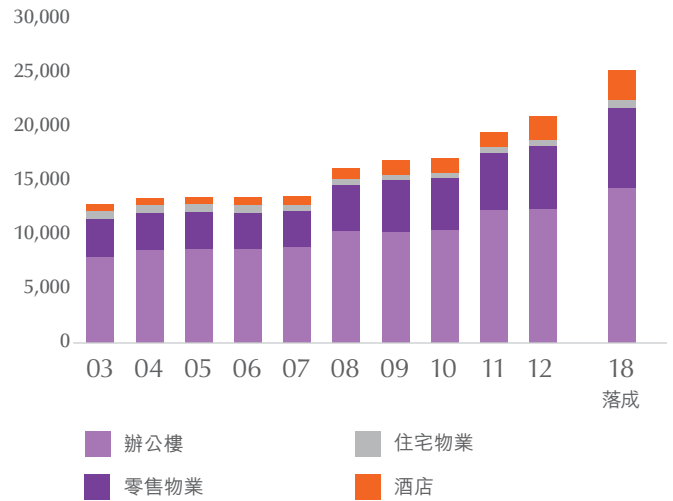
基本營業溢利

港幣百萬元



已落成投資物業組合樓面面積

總樓面面積(千平方呎)



北京頤堤港的商場由二零一二年三月開始陸續啟用。於二零一二年十二月三十一日，商場已獲租戶承租(包括已簽訂意向書)百分之八十四的樓面。

有關三里屯 VILLAGE 非控股權益的認沽期權已在賬目內確認。年內認沽期權公平值的變動帶來財務支出港幣一億七千五百萬元，而二零一一年則為港幣二億五千九百萬元。

興建中投資物業

上海大中里項目的地盤清理及安置工作已大致完成，暫定於二零一六年開始分階段落成，屆時大中里發展項目將設

有一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店。此項目將與地鐵十三號線南京西路站相連，該地鐵站預期於二零一五年年底啟用。

位於成都的大慈寺項目正進行地盤開拓工程。地盤挖掘及打樁工程已接近完成。此綜合發展項目由一座充滿街頭時尚風格的購物商場、一幢辦公樓、一間精品酒店及酒店式住宅組成。辦公樓名為睿東中心，擬發展作出售用途。項目暫定於二零一三年開始陸續落成，並於二零一四年開始分階段啟用。



太古地產致力降低其香港投資物業的能源耗量，目標是在二零一六年或之前把能源耗量從二零零八年的水平減少五千萬度。如能成事，每年將可節省約港幣六千六百萬元電費。

經審核財務資料

投資物業

	集團			公司
	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一二年一月一日結算	174,130	17,385	191,515	5,266
滙兌差額	190	-	190	-
增購	465	1,812	2,277	73
出售	(931)	(2)	(933)	(931)
落成後轉撥	7,391	(7,391)	-	-
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	72	5	77	-
公平值收益	11,674	473	12,147	(12)
	192,991	12,282	205,273	4,396
加：初始租賃成本	315	-	315	-
二零一二年十二月三十一日結算	193,306	12,282	205,588	4,396
二零一一年一月一日結算	160,763	19,485	180,248	2,295
滙兌差額	374	421	795	-
集團組合變動	(18,090)	-	(18,090)	-
增購	141	5,084	5,225	303
落成後轉撥	11,142	(11,142)	-	-
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	175	38	213	-
其他自持作發展物業撥出淨額	104	249	353	-
公平值收益	19,521	3,250	22,771	2,668
	174,130	17,385	191,515	5,266
加：初始租賃成本	290	-	290	-
二零一一年十二月三十一日結算	174,420	17,385	191,805	5,266

按地域進行的投資物業分析

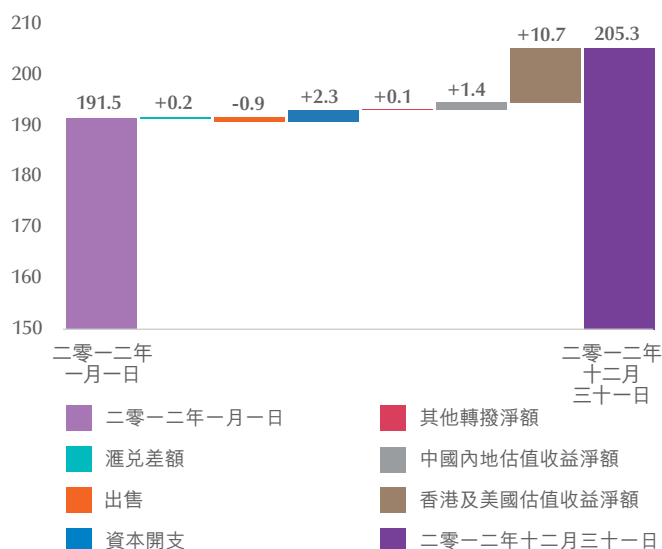
	集團		公司	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
於香港持有				
中期租約(10至50年)	25,342	25,143	-	-
長期租約(50年以上)	156,272	144,751	4,396	5,266
	181,614	169,894	4,396	5,266
於中國內地持有				
中期租約(10至50年)	23,105	21,230		
於美國持有				
永久業權	554	391		
	205,273	191,515		

附註：

上表所載關於集團的數據包括由太古地產擁有的投資物業及由太古股份有限公司擁有並由太古地產管理的少量物業。關於公司的數據是指由太古股份有限公司直接擁有的投資物業。

投資物業變動

港幣十億元



於二零一二年一月，太古地產與遠洋地產有限公司訂立協議，由太古地產為大慈寺項目提供資金應付餘下所有土地出讓金（與相關稅項）及所需的若干營運資金，總金額合共二億三千萬美元。於這項交易後，太古地產持有該項目的權益增至百分之八十一，反映太古地產對該項目整體資金的出資額。遠洋地產有限公司持有可於一年內行使的認購期權（由協議日期起計），可按相等於上述額外資金的一半金額加以年利率百分之十計算的利息購入太古地產於該項目的額外權益。太古地產在認購權行使期結束前一周起計的一年內，有權要求遠洋地產有限公司按上述同樣條款購入太古地產於該項目的額外權益。上述安排於二零一三年一月作出修訂，由遠洋地產有限公司購買太古地產於項目的部分額外權益，而其餘額外權益的認購期權則延長一年。實施修訂安排後，太古地產於項目的權益減至百分之六十三，而遠洋地產有限公司於項目的權益則增至百分之三十七。在上述延長後的權利獲行使或失效前，太古地產於該項目的剩餘額外權益將入賬列作抵押借款，而太古地產現有的權益將繼續入賬列作於共同控制公司的百分之五十權益。

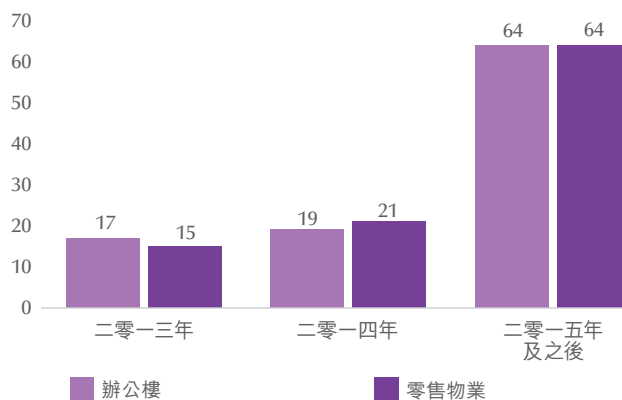
美國

太古地產擁有位於邁阿密市金融區的Brickell CityCentre綜合發展項目的辦公樓、酒店及住宅部分的百分之一百權益，以及零售部分的百分之八十七點五權益。地盤面積為三十九萬三千六百七十八平方呎。興建工程於二零一二年六月展開，第一期發展項目包括一個購物商場、一間酒店、酒店式住宅、兩座辦公樓及兩座住宅大樓，預期於二零一五年落成。

香港租約期滿概況

於二零一二年十二月三十一日結算

截至二零一二年十二月三十一日止月份
按集團應佔租金收入總額的百分比



Brickell CityCentre是太古地產首個位於邁阿密市的綜合發展項目。

新加坡

太古地產於二零一二年十二月同意購入位於新加坡Draycott Park 2號 Hampton Court的八個住宅單位作為投資物業。

投資物業估值

集團的投資物業組合（按價值計百分之九十六由戴德梁行估值）已於二零一二年十二月三十一日根據公開市場價值進行估值。此項估值後的金額（未計中國內地的相關遞延稅項）為港幣二千零五十二億七千三百萬元，二零一一年十二月三十一日為港幣一千九百一十五億一千五百萬元，而二零一二年六月三十日則為港幣一千九百九十三億元。

自二零一一年十二月三十一日起結算的投資物業組合估值變動，主要反映租金收入上升。

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

酒店

香港

太古地產全資擁有太古酒店。太古酒店在香港管理兩間酒店，包括位於太古廣場、設有一百一十七間客房的豪華酒店奕居及位於太古城中心、設有三百四十五間客房的香港東隅。太古地產持有位於太古廣場的香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及港島香格里拉大酒店和位於東涌的諾富特東薈城酒店各兩成權益。

二零一二年，全資擁有及管理的酒店表現提升。奕居的平均可出租客房收入較二零一一年增加百分之九，而香港東隅的平均可出租客房收入則增加百分之五。所有非由太古酒店管理的酒店於二零一二年的表現亦有所提升。

中國內地

太古酒店在中國內地管理兩間酒店，包括位於北京三里屯VILLAGE、設有九十九間客房的豪華酒店瑜舍，以及位於北京頤堤港、設有三百六十九間客房的酒店東隅。太古地產擁有瑜舍全部權益及東隅百分之五十權益。太古地產擁有太古滙文華東方酒店百分之九十七權益，但並不負責其管理工作。文華東方酒店設有二百六十三個客房及二十四個酒店式住宅單位。

二零一二年瑜舍的客房、餐廳及酒吧業務繼續出現增長，平均可出租客房收入較二零一一年上升百分之三。北京東隅已於二零一二年九月啟用，而太古滙文華東方酒店亦已於二零一三年一月啟用。

美國

太古地產在邁阿密市持有提供三百二十六間客房的文華東方酒店百分之七十五權益。二零一二年的業績較二零一一年為高，房價上升，但下半年入住率下降，抵銷了部分利好影響。

英國

太古地產於英國全資擁有四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特。位於埃塞特的The Magdalen Chapter酒店完成大型翻新工程後，已於二零一二年六月重新啟用。雖然二零一二年的入住率及房價均有改善，但經營環境仍然充滿挑戰。

投資物業及酒店的資本開支及承擔

香港的投資物業及酒店(包括已落成項目)於二零一二年的資本開支為港幣十八億二千八百萬元(二零一一年：港幣三十一億零四百萬元)。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣五十四億五百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣六十七億四千萬元)。

中國內地的投資物業及酒店於二零一二年的資本開支(包括集團應佔共同控制公司資本開支)為港幣十七億七千六百萬萬元(二零一一年：港幣三十一億八千萬萬元)。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣七十五億四千六百萬元(二零一一年：港幣八十四億三千萬元)，包括集團應佔共同控制公司資本承擔港幣六十六億二千萬元(二零一一年：港幣七十一億零一百萬元)。集團承諾為中國內地共同控制公司的資本承擔提供港幣八億一千八百萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣十八億二千八百萬元)的資金。

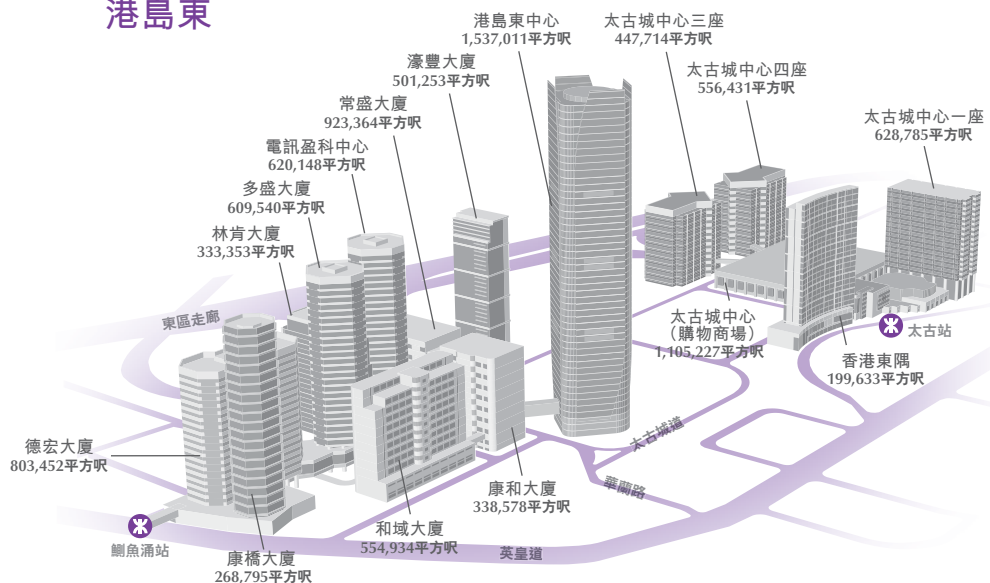
美國、英國及新加坡的投資物業及酒店於二零一二年的資本開支為港幣二億三千九百萬元(二零一一年：港幣一億零二百萬元)。於二零一二年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣二十九億六千三百萬元(二零一一年：港幣二十五億一千萬元)。



座落於頤堤港的北京東隅是太古酒店在北京的第二家酒店，在亞洲則為第四家。

香港

港島東

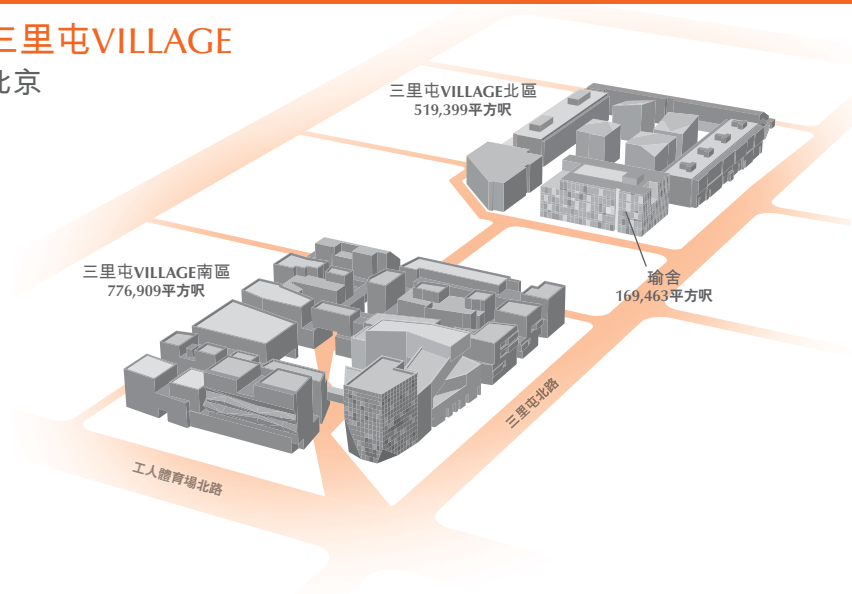


* 發展中

中國內地

三里屯VILLAGE

北京

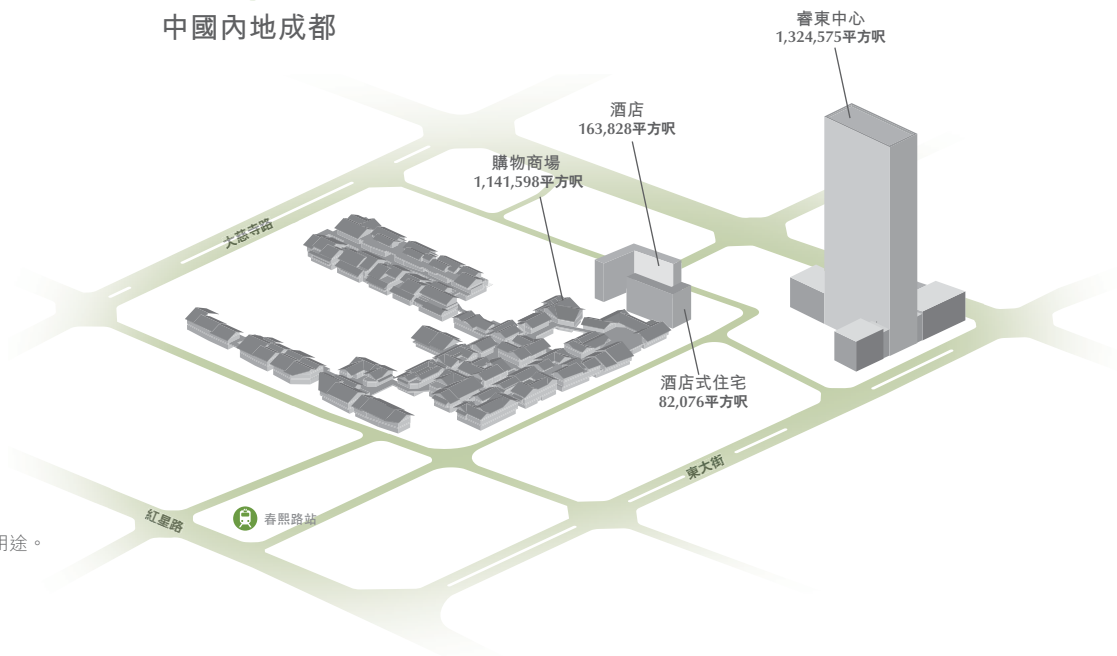


* 發展中

發展中項目

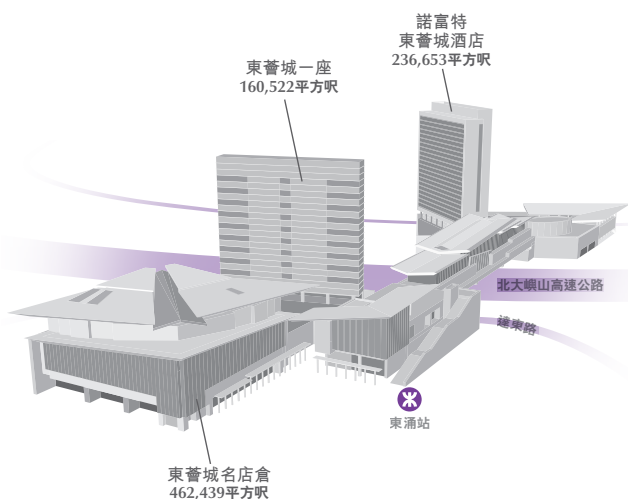
大慈寺

中國內地成都

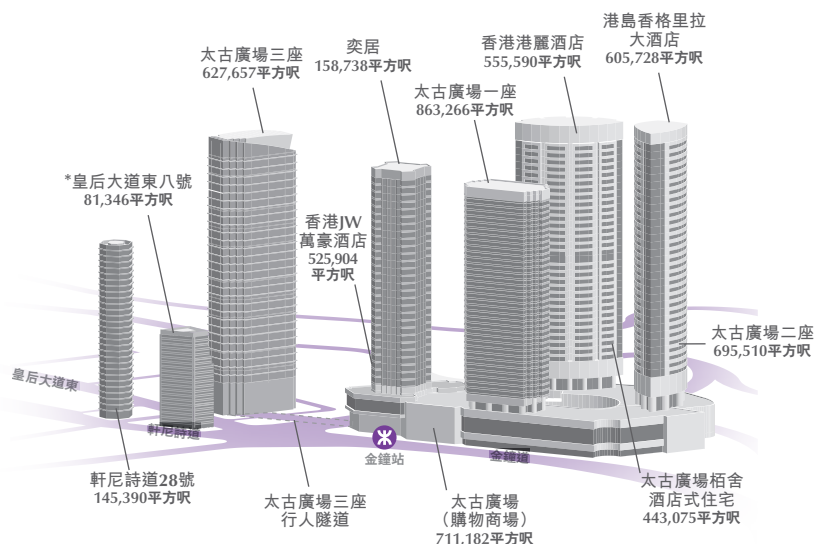


附註：上圖非按比例，只供參考用途。

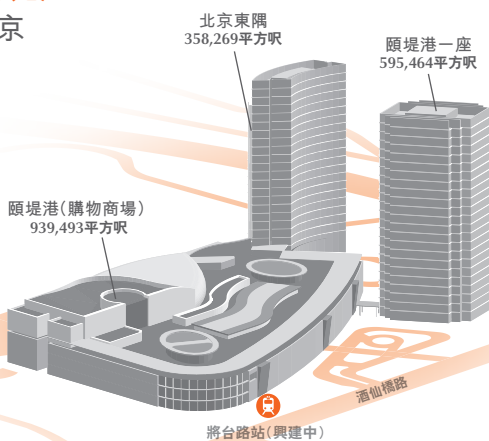
東薈城



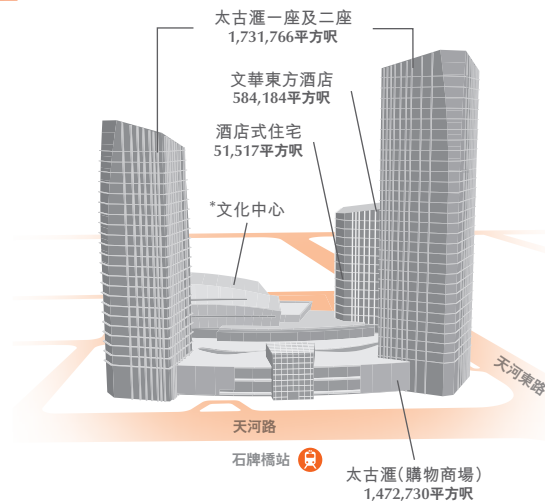
太古廣場



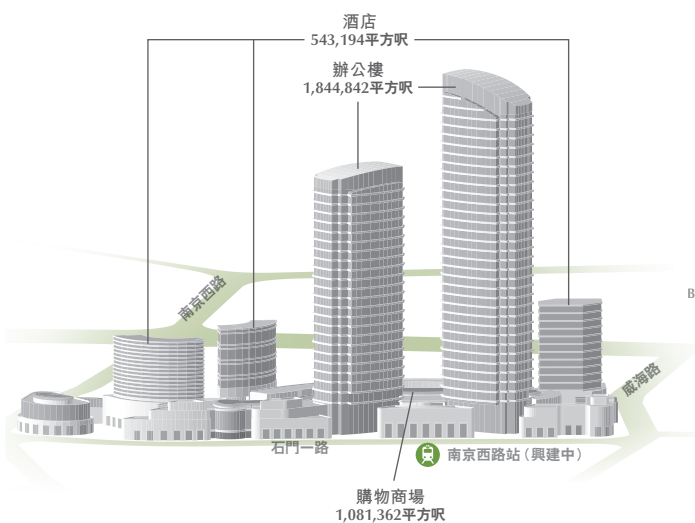
頤堤港 北京



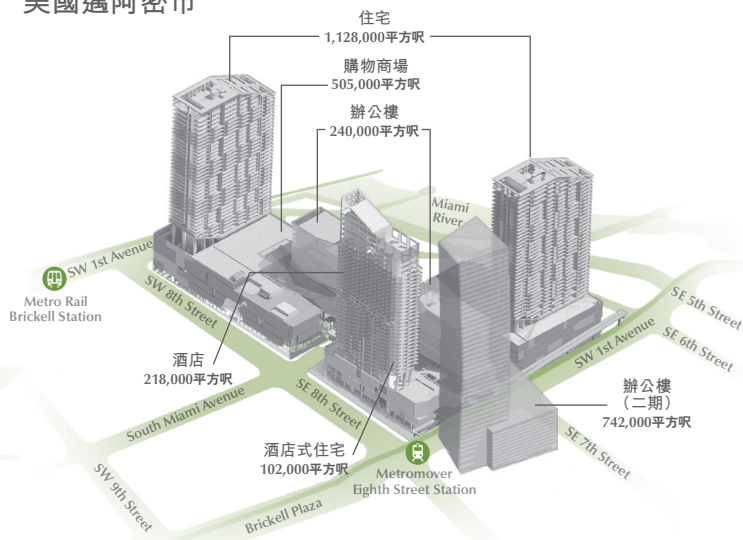
太古滙 廣州



大中里 中國內地上海



Brickell CityCentre 美國邁阿密市



投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支	各年度開支預測				承擔*
	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 及之後 港幣百萬元	2012年 12月31日 港幣百萬元
香港	1,828	879	548	606	3,372	5,405
中國內地	1,776	3,680	2,361	831	674	7,546
美國及其他地區	239	1,360	1,603	–	–	2,963
總額	3,843	5,919	4,512	1,437	4,046	15,914

* 資本承擔即集團的資本承擔加集團應佔共同控制公司的資本承擔。集團承諾為共同控制公司的資本承擔提供港幣八億一千八百萬元的資金。

物業買賣

經審核財務資料

物業買賣組合按成本值

	集團	
	2012 港幣百萬元	2011 港幣百萬元
持作發展用途物業		
永久業權土地	188	124
供出售物業		
已落成物業 – 發展成本	401	270
已落成物業 – 永久業權土地	4	7
已落成物業 – 租賃土地	145	4
發展中物業 – 發展成本	1,762	1,329
發展中供出售的永久業權土地	175	175
發展中供出售的租賃土地	4,423	5,025
	6,910	6,810

香港

位於西摩道的蔚然發展項目已於二零一二年下半年落成。項目共有一百二十六個單位，其中九十八個單位於二零一二年完成交易，自二零一二年年底以來再售出十三個單位。太古地產持有此項目百分之八十七點五權益。

面積七萬五千八百零五平方呎的住宅發展項目肆然現正如期進行上蓋工程，預期於二零一三年落成供買家遷入。此項目共有三十個單位，現已預售其中六個。

面積十五萬一千九百五十四平方呎的 MOUNT PARKER RESIDENCES (前稱西灣臺) 住宅發展項目現正如期進行上蓋工程，預期於二零一三年落成及於二零一四年供買家遷入。太古地產持有該項目八成權益。

面積十六萬五千七百九十二平方呎的西摩道33號住宅發展項目現正如期進行第一期興建工程，預計於二零一四年落成及於二零一五年供買家遷入。鄰近的第二期住宅發展項目現正進行地基工程。第二期地盤將重新發展為十九萬

五千五百三十一平方呎住宅項目，預計於二零一六年落成及於二零一七年供買家遷入。

面積八萬八千五百五十五平方呎的 DUNBAR PLACE (前稱亞皆老街148號) 住宅發展項目現正進行上蓋工程。太古地產持有此合資項目的百分之五十權益。項目預期於二零一三年落成及於二零一四年供買家遷入。

位於大嶼山長沙的兩幅地皮現正重新發展為獨立洋房，總樓面面積合共六萬四千四百一十二平方呎。此項目預期於二零一五年落成及供買家遷入。

美國

二零一二年位於邁阿密市的 ASIA 住宅發展項目共有十六個單位完成買賣程序。ASIA 共有一百二十三個單位，截至二零一二年十二月三十一日，已售出其中一百零九個單位及租出三個單位。

邁阿密市 Brickell CityCentre 的住宅部分擬發展作出售用途，預期於二零一五年落成。



太古廣場購物商場新設的The Beauty Gallery雲集多個優質護膚品及化妝品牌。

展望

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓

太古地產對二零一三年的前景持審慎態度。金融服務公司對中區辦公樓的需求相信仍然偏軟，惟太古廣場的租用率偏高，且並無主要租約於二零一三年下半年之前到期，因此預料二零一三年租金仍甚堅挺。

港島東由於租用率高企，預計租金仍然堅挺。港島東其中一座科技中心常盛大廈定於二零一三年八月拆卸重建為一座辦公樓，預期於二零一七年落成。

在二零一二年十二月的辦公樓租金收入中，約百分之十七的租約於二零一三年期滿且並無續租或新租承諾，另外百分之十九於二零一四年期滿。

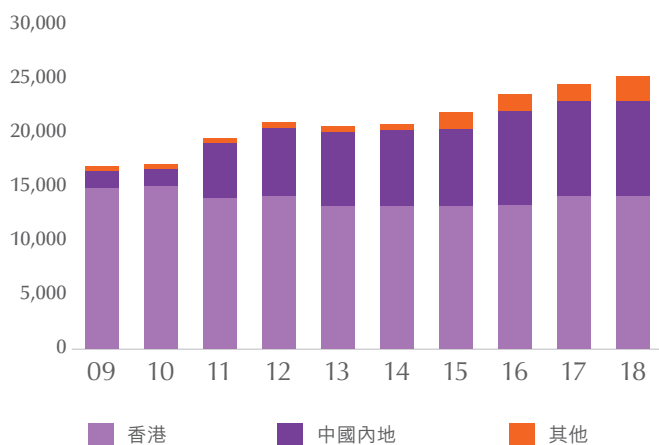
零售物業

雖然於二零一二年年底銷量增長放緩，但香港的零售市場預期繼續受惠於本地經濟增長及中國內地旅客來港消費等因素。零售樓面(尤其是位處優越地段的樓面)的需求繼續強勁。預料租金將繼續上升。

在二零一二年十二月的零售物業租金收入中，約百分之十五的租約於二零一三年期滿且並無續租或新租承諾，另外百分之二十一於二零一四年期滿。

已落成物業投資組合

總樓面面積(千平方呎)



中國內地

辦公樓

辦公樓的樓面需求及租金水平預期於二零一三年維持穩定。

零售物業

中國內地消費者信心及消費支出略為下降，但在少數優質商場銷售的國際品牌商品仍相當受歡迎。二零一三年的零售租金預計保持穩定。

酒店

二零一三年酒店組合的業績將受惠於北京東隅首年全年營運及太古滙文華東方酒店的貢獻。

物業買賣

香港

預料二零一三年物業買賣項目帶來的溢利將低於二零一二年，但隨著瑋然發展項目落成及蔚然發展項目未售單位的預期銷量，物業買賣溢利預期仍甚可觀。香港印花稅大幅調升及此稅項的其他變動，對豪宅物業需求的影響尚未明朗。

美國

位於邁阿密市中心的住宅物業市場預計在二零一三年繼續轉佳。住宅大廈的剩餘供應大部分已被吸納，新的住宅大廈正在興建中。

郭鵬