



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一千三百二十萬平方呎。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，太古地產是佛羅里達州邁阿密市Brickell City Centre綜合商業發展項目的主要發展商。Brickell City Centre分兩期發展，於落成後預計可提供約四百萬平方呎面積（連同停車場及通道則為六百七十萬平方呎）。太古地產負責重建由太古公司擁有、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、位於北京三里屯太古里（前稱三里屯VILLAGE）的瑜舍，以及由太古地產持有百分之五十權益、位於北京頤堤港的東隅。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。

## 物業買賣

太古地產的物業買賣組合包括香港三個發展中的高尚住宅項目（兩個位於香港島及一個位於大嶼山）、邁阿密Brickell City Centre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，以及已落成發展項目的未售單位。這些已落成發

展項目包括位於香港島的肆然、蔚然及MOUNT PARKER RESIDENCES發展項目、位於九龍的DUNBAR PLACE發展項目以及位於邁阿密市的ASIA發展項目。此外，太古地產在美國佛羅里達州邁阿密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243頁至第251頁。

### 主要物業投資組合 – 總樓面面積 (千平方呎)

地點	2013年12月31日						2012年 12月31日
	辦公樓	零售物業	酒店	住宅	計劃中物業	總面積	總面積
<b>已落成</b>							
太古廣場	2,186	711	496	443	–	3,836	3,836
太古坊	5,257*	–	–	–	–	5,257	6,180
太古城中心	1,633	1,105	200	–	–	2,938	2,938
其他	410	608	47	98	–	1,163	1,163
– 香港	9,486	2,424	743	541	–	13,194	14,117
三里屯太古里	–	1,296	169	–	–	1,465	1,465
太古滙	1,732	1,473	584	52	–	3,841	3,841
頤堤港	298	470	179	–	–	947	947
其他	–	91	–	–	–	91	91
– 中國內地	2,030	3,330	932	52	–	6,344	6,344
– 美國	–	–	259	–	–	259	259
– 英國	–	–	208	–	–	208	208
<b>已落成總面積</b>	<b>11,516</b>	<b>5,754</b>	<b>2,142</b>	<b>593</b>	<b>–</b>	<b>20,005</b>	<b>20,928</b>
<b>發展中及有待發展</b>							
– 香港	1,555	12	–	63	92	1,722	47
– 中國內地	926	1,141	346	41	–	2,454	2,428
– 美國	260	565	218	109	1,300	2,452	1,807
<b>總面積</b>	<b>14,257</b>	<b>7,472</b>	<b>2,706</b>	<b>806</b>	<b>1,392</b>	<b>26,633</b>	<b>25,210</b>

總樓面面積指由集團公司擁有的百分之百樓面及部門應佔由合資公司及聯屬公司持有的樓面份額。集團及其合資公司及聯屬公司的主要物業載於第243頁至第251頁。

\* 包括兩個科技中心（和城大廈及康和大廈）共八十九萬四千平方呎的樓面面積。



## 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。
- 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。

## 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，要取得合適的大面積發展土地並不容易。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，所專注發展的項目，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。

### 二零一三年表現

資本開支

港幣71億元

於年底的資本承擔

港幣295億元

## 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。

### 二零一三年表現

租金收入總額（香港）

+5%

租金收入總額（中國內地）

+18%

## 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，以擴展其住宅物業業務。

### 二零一三年表現

物業買賣 – 營業溢利

– 港幣14億元

已完成買賣程序的單位

47個

## 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。

### 二零一三年表現

資本淨負債比率

+0.8個百分點

權益回報

6%

## 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。

### 二零一三年表現

能源耗量

+8%

工傷引致損失工時比率

–8%

## 二零一三年業績表現

## 財務撮要

	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
<b>租金收入總額</b>		
辦公樓	5,386	5,008
零售物業	3,961	3,675
住宅	329	332
<b>其他收益*</b>	110	108
<b>物業投資</b>	9,786	9,123
<b>物業買賣</b>	2,207	4,147
<b>酒店</b>	942	782
<b>營業總額</b>	<b>12,935</b>	<b>14,052</b>
<b>營業溢利／(虧損)</b>		
物業投資	7,309	6,849
投資物業估值收益	6,141	12,159
出售投資物業	–	12
物業買賣	1,035	2,395
酒店	(65)	(39)
<b>營業溢利總額</b>	<b>14,420</b>	<b>21,376</b>
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利</b>	<b>948</b>	<b>821</b>
<b>應佔溢利</b>	<b>12,448</b>	<b>18,637</b>
<b>太古公司應佔溢利</b>	<b>10,207</b>	<b>15,282</b>

\* 其他收益主要為屋苑管理費。

## 可持續發展表現撮要

	2013	2012
能源耗量 (千千兆焦耳)	894	826
工傷引致損失工時比率	2.29	2.48

附註：

- 太古公司已實施經重訂的香港會計準則第19號「僱員福利」(於二零一三年一月一日起生效)，並須追溯應用。因此，部門二零一二年的全年度比較業績已由集團二零一二年全年度法定賬目的業績重列。
- 請參閱第239頁至第242頁有關可持續發展統計數據的詳情。

## 應佔溢利與基本溢利的對賬

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	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
<b>賬目所示應佔溢利</b>		<b>12,448</b>	<b>18,637</b>
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(6,946)	(12,751)
投資物業的遞延稅項	(b)	573	661
出售投資物業的變現溢利	(c)	94	176
集團自用投資物業折舊	(d)	20	20
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		19	17
<b>應佔基本溢利</b>		<b>6,208</b>	<b>6,760</b>
<b>太古公司應佔基本溢利</b>		<b>5,091</b>	<b>5,543</b>

附註：

- 即集團的重估變動淨額加集團應佔合資公司及聯屬公司重估變動淨額。
- 即集團投資物業的遞延稅項變動及集團應佔合資公司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)。
- 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損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至損益表。
- 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

二零一三年的辦公樓樓面需求普遍疲弱，尤以金融機構為甚。香港中區的辦公樓新盤供應雖然有限，但租用率下跌，使租金備受壓力。在其他地區，港島東的租金仍然較為堅挺。

##### 零售物業

二零一三年零售業（尤其是奢侈品）的銷量增長放緩。儘管如此，位處優越地段和管理完善的商場零售樓面需求仍甚殷切。零售商對於增加租用樓面態度審慎。

#### 中國內地

##### 辦公樓

廣州隨著珠江新城若干新辦公樓落成，辦公樓樓面的供應大幅增加，加上現存的大量辦公樓樓面，而市場對新辦公樓樓面的吸納能力有限，租金於二零一三年仍然受壓。二零一三年北京的辦公樓樓面需求轉弱，租金維持不變或下降。

##### 零售物業

二零一三年廣州的零售銷量上升百分之十六。由於優質零售樓面供應較少，零售樓面的需求維持良好。二零一三年北京的零售銷量上升百分之九。零售商對開設新店態度審慎，然而，由於可供租用的新樓面不多，新訂及續訂租約的租金繼續上升。

### 酒店業

#### 香港

香港酒店業於二零一三年表現良好。雖然中國內地經濟增長放緩，但內地來港旅客仍帶來強勁的需求。

#### 中國內地

由於新酒店的啟用及國際旅客量減少，二零一三年北京的經營環境仍然疲弱。

#### 英國

經營環境充滿挑戰。

### 物業銷售市場

#### 香港

政府推出打擊房屋市場炒賣活動的措施，對香港的豪宅物業銷量造成不利影響。

#### 美國

邁阿密市的市區住宅物業市場有所改善。

### 二零一三年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣一百零二億零七百萬元，而二零一二年則為港幣一百五十二億八千二百萬元。這些數字包括二零一三年及二零一二年未計中國內地遞延稅項的物業估值收益淨額，分別為港幣六十九億四千六百萬元及港幣一百二十七億五千一百萬元。主要撇除投資物業估值變動的基本溢利為港幣五十億九千一百萬元，減少港幣四億五千二百萬元。



三里屯太古里為北京三里屯區注入現代化都會元素，使這個熱點地區面目一新。

基本溢利減少，主要反映來自物業買賣的貢獻減少，此減幅因香港及中國內地來自物業投資的溢利上升而被局部抵銷。

二零一三年的租金收入總額為港幣九十六億七千六百萬元，而二零一二年則為港幣九十億一千五百萬元，增幅主要由於約滿後新訂租金呈正增長（尤其是在港島東的辦公樓）以及太古廣場購物商場的貢獻增加。在中國內地，由於北京三里屯太古里及廣州太古滙的表現有所改善，租金收入大幅增加。

來自物業買賣的營業溢利減少，原因是蔚然發展項目完成買賣程序的單位減少，惟其影響因瑋然發展項目部分單位完成買賣程序而被局部抵銷。

奕居及英國酒店於二零一三年取得較佳的表現，惟其影響因中國內地酒店業績轉弱而被抵銷。

二零一三年的能源耗量增加百分之八，工傷引致損失工時比率則下降百分之八。



瑋然位處港島西半山，提供三十戶豪華大宅單位。

### 物業組合的主要變動

擁有現時香港東涌東薈城名店倉發展項目的財團（太古地產持有其百分之二十股本權益）於二零一三年三月投得毗鄰東薈城名店倉的一幅商業用地。

二零一三年七月，太古地產購入美國佛羅里達州邁阿密市毗鄰Brickell City Centre發展項目的一幅地皮。

太古地產於二零一三年十一月購入位於香港九龍灣的一幅地皮。

太古地產於二零一三年十二月宣佈，同意購入鰂魚涌大昌行商業中心百分之五十權益。交易於二零一四年一月完成。

太古地產與中信房地產股份有限公司及大連港置地有限公司於二零一四年一月簽訂框架協議，表明其擬於中國內地大連市發展一個由購物商場及公寓組成的綜合發展項目。太古地產預計持有合資公司的五成股權。建議成立的合資公司及有關發展須待若干先決條件獲達成，方可作實。

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十的權益之公司獲政府同意進行修訂位於香港香港仔黃竹坑道8-10號一幅工業用地的契約，允許轉為商業用途。該用地計劃發展為一座整體總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎的辦公樓。

### 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九百五十萬平方呎，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五百三十萬平方呎。

太古地產於香港的辦公樓租戶來自各行各業。於二零一三年十二月三十一日，最主要的十個辦公樓租戶約佔其香港辦公樓總樓面約百分之十八。從事金融服務業的公司佔香港辦公樓樓面約百分之三十。

香港的辦公樓組合於二零一三年表現良好，租金收入總額較二零一二年增加百分之六至港幣五十億九千八百萬元，反映約滿後新訂租金呈正增長，尤以港島東為甚。太古廣場及港島東的租用率全年維持高企。

皇后大道東八號辦公樓在進行大規模翻新工程後，已租予一個租戶，租約自二零一三年九月起為期十年。該辦公樓已易名為忠利集團大廈。於二零一三年年底，軒尼詩道28號辦公樓（於二零一二年落成）已租出約百分之七十八。

於二零一三年十二月三十一日結算，辦公樓的租用率為百分之九十六。

### 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。



太古廣場是香港主要的綜合發展項目，匯聚面貌全新的購物商場、三座辦公樓、豪華酒店式住宅及四家酒店。

香港零售物業組合於二零一三年的租金收入總額為港幣二十六億一千四百萬元，較二零一二年增加百分之五，反映約滿後新訂租金呈正增長，以及太古廣場重新規劃零售樓面後確認的全年租金收入。

集團全資擁有的商場全年全部租出。

太古廣場購物商場於二零一三年的零售銷量輕微增長。太古城中心及東薈城名店倉於二零一三年的零售銷量分別較二零一二年高百分之二及百分之十四。

### 住宅物業

已落成住宅物業組合包括太古廣場柏舍、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。

由於太古廣場柏舍的入住率下降，二零一三年住宅物業組合的租金收入下跌。

截至二零一三年十二月三十一日，傲璇已租出五個單位。

住宅物業組合於二零一三年十二月三十一日的入住率約為百分之八十二（不包括傲璇）。

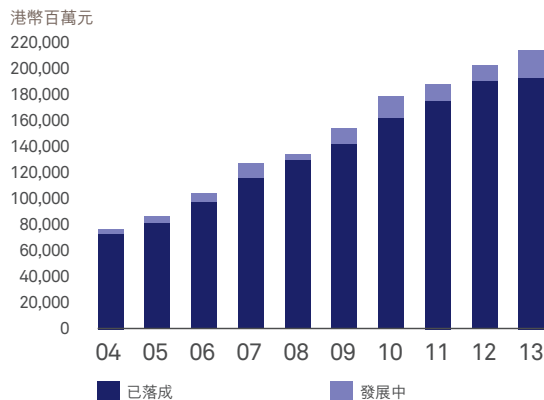
### 發展中投資物業

鰂魚涌糖廠街23號物業現正進行重建工程，將建成總樓面面積約七萬五千平方呎的酒店式住宅，重建工程預計於二零一四年年底完成。

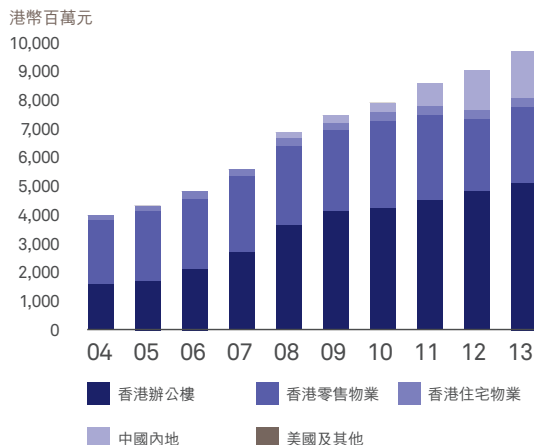
擁有現時東薈城名店倉發展項目的財團（太古地產持有其兩成股本權益）投得毗鄰東薈城名店倉的一幅商業用地（東涌市鎮地段第11號）。該址將發展為一幢多層商業大廈，總樓面面積約四十六萬平方呎。項目預計於二零一七年落成。

太古地產於二零一三年十二月投得香港一幅位於九龍灣宏照道與臨利街交界的商業地（新九龍內地段第6312號）。該址將發展為一幢整體總樓面面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓，預計該項目將於二零一七年落成。

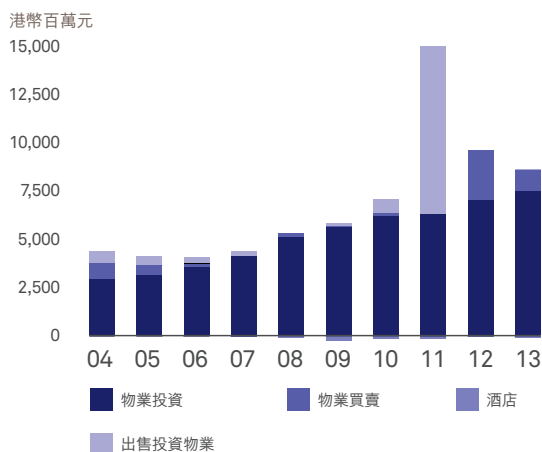
### 投資物業估值



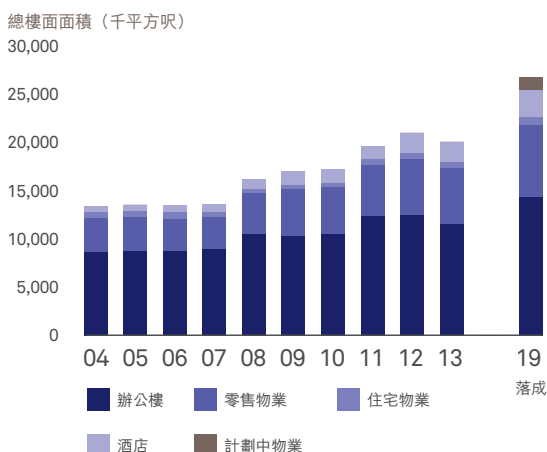
### 租金收入總額



### 基本營業溢利



### 已落成投資物業組合



太古地產與香港特別行政區政府（由財政司司長法團為代表）於二零一四年二月達成協議，購入其於太古坊康和大廈的權益。該交易預計於二零一六年十二月三十日或之前完成，以便太古地產將太古坊現有有三座科技中心重建為兩座甲級辦公樓。經批准的重建計劃第一期將於二零一四年展開，包括拆卸常盛大廈並重建為樓高五十一層的辦公樓。第二期包括將康和大廈及和域大廈重建為一座樓高四十六層的辦公樓。第一座新辦公樓預期於二零一八年交予租戶。

### 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太古里（前稱三里屯 VILLAGE）由兩個相鄰小區組成，分別為三里屯太古里南區（八十萬平方呎零售樓面）及三里屯太古里北區（五十萬平方呎零售樓面）。三里屯太古里南區主要售賣流行時裝及時尚品牌，租戶包括全球最大的Adidas商店及中國內地第一家Apple商店；而三里屯太古里北區的租戶則主要為經銷國際及本地設計品牌的零售商。

由Gaw Capital Partners管理的基金GC Acquisitions VI Limited (「GCA」) 於二零一三年十二月三十一日擁有三里屯太古里的兩成權益。GCA持有一項選擇權，可於二零一三年年底前向太古地產出售其兩成權益。GCA於二零一三年八月行使該選擇權，交易於二零一四年二月完成。年內該選擇權的公平值變動帶來港幣一億四千四百萬元的財務支出，而二零一二年的財務支出則為港幣一億七千五百萬元。選擇權的行使價為港幣十二億五千六百萬元。行使該選擇權對太古地產所持的三里屯太古里權益入賬並無影響，因為先前已假設此選擇權會被行使，因而將此發展項目視作太古地產持有百分之一百權益的附屬公司入賬。

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，包括一個商場、兩座甲級辦公樓、一個文化中心（由第三者擁有）、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。

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、一座甲級辦公樓（頤堤港一座），以及設有三百六十九間客房的北京東隅酒店。

#### 零售物業

二零一三年中國內地零售物業組合的租金收入總額較二零一二年增加百分之十四至港幣十三億四千七百萬元。

三里屯太古里於二零一三年十二月三十一日的整體租用率為百分之九十四。二零一三年的零售銷量增加百分之十七，反映南區新開及重開的店舖取得良好的銷量，以及北區的時裝店及食肆錄得強勁的銷量增長。

頤堤港商場於二零一三年十二月三十一日的租用率為百分之九十六，二零一三年的零售銷量穩步增長。

太古滙商場於二零一三年的零售銷量增加百分之二十五。商場於二零一三年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。

#### 辦公樓

二零一三年中國內地辦公樓物業組合的租金收入總額較二零一二年增加百分之三十九至港幣二億七千萬。

於二零一三年十二月三十一日，太古滙兩座辦公樓的租用率為百分之八十九。

於二零一三年十二月三十一日，頤堤港一座的租用率為百分之九十七。



#### 發展中投資物業

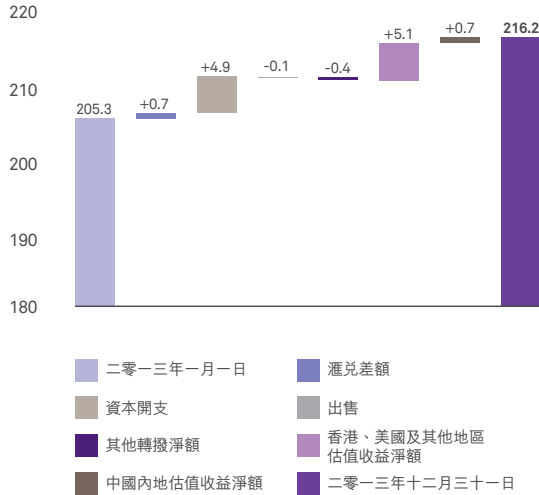
上海大中里項目已完成地盤清理工程，現正進行地基及地庫工程，辦公樓的地面工程已經展開。該項目於二零一六年開始分階段落成，屆時將設有一個購物商場、兩座辦公樓及三間酒店。該項目將與地鐵十三號線南京西路站相連，該地鐵站預期於二零一五年年底啟用。

成都大慈寺項目的零售部分已命名為成都遠洋太古里，現正進行上蓋及外牆裝置工程，並於二零一四年開始分階段交予租戶。

成都遠洋太古里位於成都錦江區，是遠洋地產與太古地產的第二個合資項目。該購物中心項目預計於二零一四年分階段啟用。

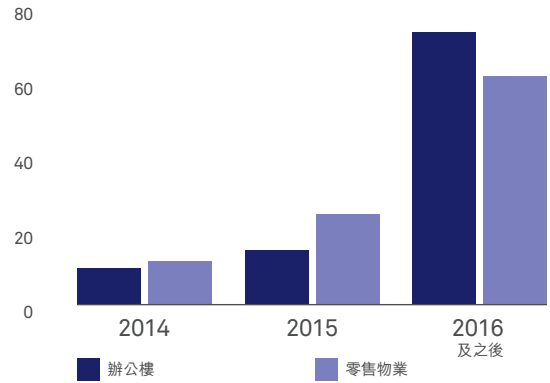
### 投資物業變動

港幣十億元



### 香港租約期滿概況 — 於二零一三年十二月三十一日結算

截至二零一三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



遠洋地產於二零一三年七月行使其選擇權，向太古地產購回大慈寺項目百分之十三權益。行使選擇權後，太古地產及遠洋地產於該項目所持的權益各自回復至百分之五十。交易對太古地產所持該項目權益入賬並無影響。在行使選擇權前，此權益已列作合資公司的五成權益入賬。行使此選擇權被視作償還一項有抵押借款處理。

### 美國

位於佛羅里達州邁阿密市金融區的Brickell City Centre綜合發展項目現進行興建工程。該項目的第一期及第二期地盤面積合共五十萬四千零一十七平方呎。

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(或三)座住宅大樓，預期於二零一五年落成。住宅大樓現正發展作買賣用途。太古地產擁有第一期辦公樓、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。

第二期是一個設有零售商舖、辦公樓、酒店及住宅大廈的綜合發展項目，包括一座樓高八十層的大樓，名為One Brickell City Centre。第二期地盤包括太古地產於二零一三年七月購入位於700 Brickell Avenue的地皮，將連接Brickell City Centre發展項目及Brickell Avenue。太古地產擁有第二期百分之一百權益。

Brickell City Centre發展項目位於佛羅里達州邁阿密市Brickell金融區，是太古地產在邁阿密市首個綜合發展項目。



## 經審核財務資料

## 投資物業

	集團			公司
	已落成 港幣百萬元	發展中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二零一三年一月一日結算	192,991	12,282	205,273	4,396
滙兌差額	676	5	681	-
增購	216	4,692	4,908	-
出售	-	(96)	(96)	-
落成後轉撥	1,238	(1,238)	-	-
轉撥至重建項目	(5,494)	5,494	-	-
其他轉撥至物業、廠房及設備淨額	(37)	(335)	(372)	-
公平值收益／(虧損)	5,943	(98)	5,845	(296)
	195,533	20,706	216,239	4,100
加：初始租賃成本	285	-	285	-
二零一三年十二月三十一日結算	195,818	20,706	216,524	4,100
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／(虧損)	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

## 按地域進行的投資物業分析

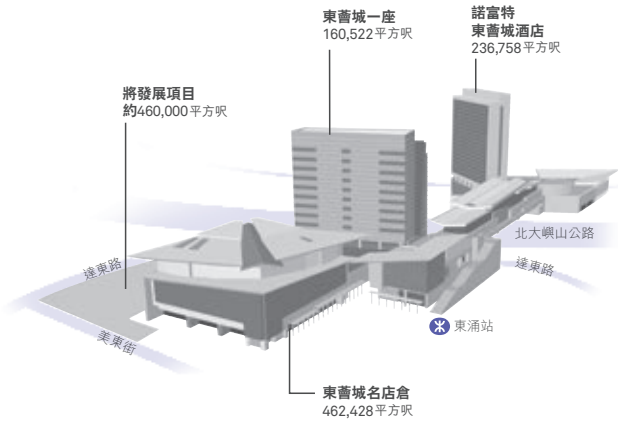
	集團		公司	
	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
於香港持有				
中期租約(10至50年)	29,349	25,342	-	-
長期租約(50年以上)	160,795	156,272	4,100	4,396
	190,144	181,614	4,100	4,396
於中國內地持有				
中期租約(10至50年)	24,439	23,105		
於美國持有				
永久業權	1,656	554		
	216,239	205,273		

## 附註：

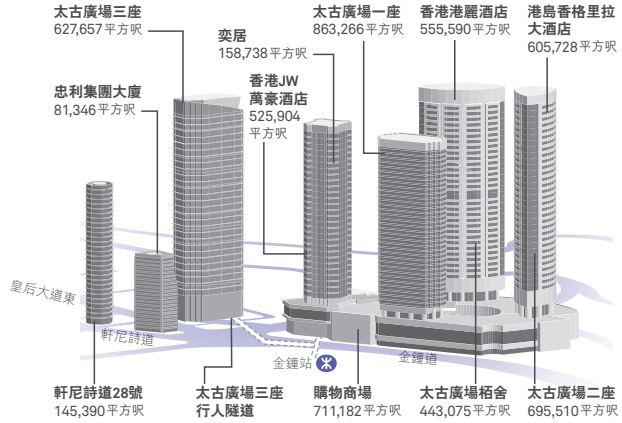
1. 上表所載關於集團的數據包括由太古地產擁有的投資物業及由太古公司擁有並由太古地產管理的少量物業。關於公司的數據是指由太古公司直接擁有的投資物業。
2. 投資物業公平值收益於綜合損益表的「投資物業公平值變動」賬項內確認。



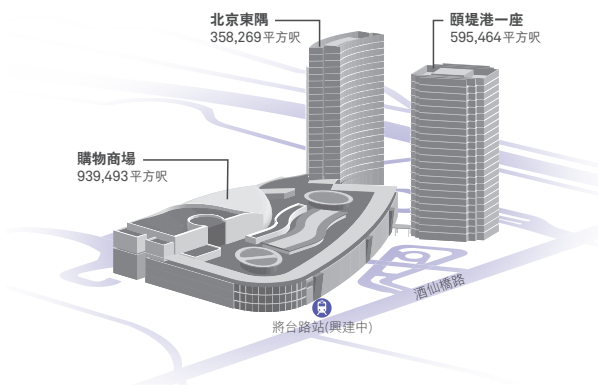
東薈城



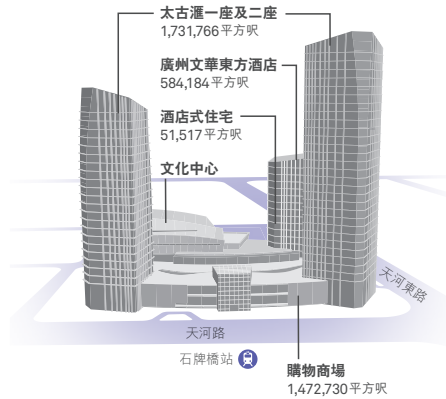
太古廣場



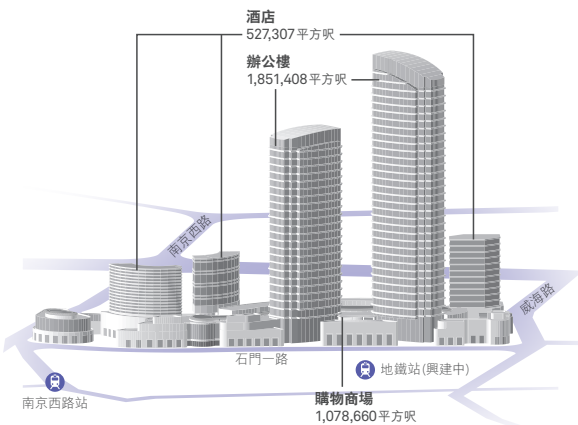
頤堤港  
北京



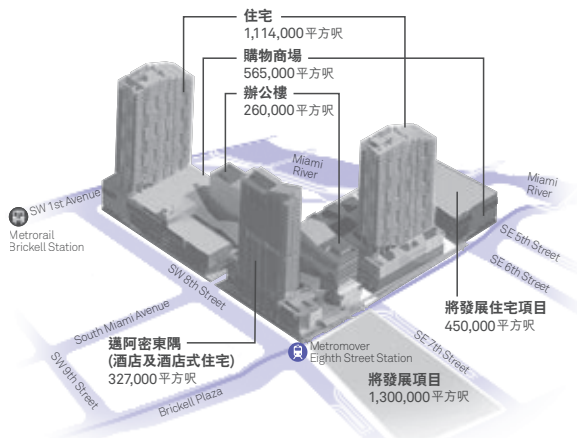
太古滙  
廣州



大中里項目  
中國內地上海



BRICKELL CITY CENTRE  
美國佛羅里達州邁阿密



## 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）已於二零一三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）為港幣二千一百六十二億三千九百萬元，二零一二年十二月三十一日為港幣二千零五十二億七千三百萬元，而二零一三年六月三十日則為港幣二千零九十八億九千九百萬元。

自二零一二年十二月三十一日起結算的投資物業組合估值變動，主要反映租金收入增加及購入香港的物業。

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。



太古地產採用優化的建築設計，並為進行翻新的建築物引入更具能源效益的科技，使其能源效益自二零零一年以來增加百分之二十五。該公司於二零一三年宣佈一項更為進取的新目標，就是在二零二零年年底將耗電量每年減少五千二百萬度。

## 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港島東、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。

香港奕居於二零一三年取得較佳的表現，入住率及平均房價均告提高。非由太古地產管理的酒店於二零一三年表現穩定。

### 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太古里、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。太古地產擁有瑜舍的全部權益及北京東隅的五成權益。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間客房及二十四個酒店式住宅單位。

由於新酒店供應增加及國際旅客量減少，對瑜舍的業務造成不利影響。北京東隅的業績有所改善。位於太古滙的文華東方酒店於二零一三年一月啟用。

作為成都大慈寺項目一部分的第三個House品牌酒店－The Temple House博舍，預期於二零一四年年底開幕，由太古酒店負責管理。

### 美國

太古地產在邁阿密市持有設有三百二十六間客房的文華東方酒店百分之七十五權益。由於平均房價上升，二零一三年的業績較二零一二年為佳。

### 英國

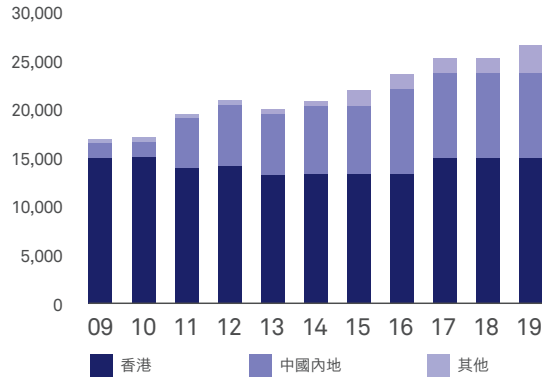
太古地產於英國全資擁有四間酒店，分別位於查頓漢、布里斯托、布萊頓及埃塞特。雖然經營環境疲弱，但二零一三年的入住率及房價均有改善。

## 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)於二零一三年的資本開支為港幣四十三億五千九百萬元(二零一二年:港幣十八億二千八百萬元)。於二零一三年十二月三十一日結算,尚有資本承擔港幣二百零二億九千一百萬元(二零一二年十二月三十一日:港幣五十四億零五百萬元),包括集團應佔合資公司資本承擔港幣三十五億三千六百萬元。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣三十一億二千九百萬元的資金。

## 已落成物業投資組合

總樓面面積(千平方呎)



## 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*
	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017及之後 港幣百萬元	2013年12月31日 港幣百萬元	
香港	<b>4,359</b>	3,852	2,520	2,721	11,198	<b>20,291</b>	
中國內地	<b>1,500</b>	3,080	1,664	999	570	<b>6,313</b>	
美國及其他地區	<b>1,237</b>	1,539	1,303	8	—	<b>2,850</b>	
<b>總額</b>	<b>7,096</b>	8,471	5,487	3,728	11,768	<b>29,454</b>	

\* 資本承擔即集團對附屬公司百分之百的資本承擔及集團應佔合資公司的資本承擔。集團承諾為合資公司的資本承擔提供港幣四十二億一千二百萬元的資金。

中國內地的投資物業及酒店於二零一三年的資本開支(包括集團應佔合資公司資本開支)為港幣十五億元(二零一二年:港幣十七億七千六百萬元)。於二零一三年十二月三十一日結算,尚有資本承擔港幣六十三億一千三百萬元(二零一二年:港幣七十五億四千六百萬元),包括集團應佔合資公司資本承擔港幣五十五億七千七百萬元(二零一二年:港幣六十六億二千萬元)。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣十億八千三百萬元(二零一二年十二月三十一日:港幣八億一千八百萬元)的資金。

美國及其他地區的投資物業及酒店於二零一三年的資本開支為港幣十二億三千七百萬元(二零一二年:港幣二億三千九百萬元)。於二零一三年十二

月三十一日結算,尚有資本承擔港幣二十八億五千萬萬元(二零一二年:港幣二十九億六千三百萬元)。

## 可持續發展

在香港及中國內地投資物業組合整體租用樓面增加的情況下,二零一三年的能源耗量增加僅百分之八。舊的空調及燈光系統已更換為更具能源效益的系統。

工傷引致損失工時比率減少百分之八。香港及中國內地均有進行安全風險評估。年內用於安全管理的系統已進行升級工程。

## 物業買賣

經審核財務資料 物業買賣組合按成本值		集團	
		2013 港幣百萬元	2012 港幣百萬元
持作發展用途物業			
永久業權土地		706	188
供出售物業			
已落成物業 – 發展成本		1,441	401
已落成物業 – 永久業權土地		1	4
已落成物業 – 租賃土地		1,285	145
發展中物業 – 發展成本		2,076	1,762
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		3,004	4,423
		<b>7,982</b>	<b>6,910</b>

### 香港

位於西摩道的蔚然發展項目於二零一三年已完成二十一個單位的買賣程序。項目共有一百二十六個單位，截至二零一四年三月十一日已售出其中一百二十個。二零一二年及二零一三年已分別確認售出其中九十八個及二十一個單位所得的溢利，預計二零一四年將確認出售其餘一個單位所得的溢利。

同樣位於西摩道的肆然發展項目於二零一三年九月供買家遷入。項目共有三十個單位，截至二零一四年三月十一日已售出其中十六個。二零一三年已確認售出其中十二個單位所得的溢利，預計二零一四年將確認出售其餘四個單位所得的溢利。

位於九龍何文田的DUNBAR PLACE住宅發展項目已於二零一三年四月開始預售。這是一手住宅物業銷售條例生效後香港首個開始預售的一手住宅物業。項目共有五十三個單位，截至二零一三年十二月三十一日已預先售出其中二十五個，其後再售出十個。該物業於二零一三年最後一季落成，並於二零一四年年初開始供買家遷入。太古地產持有此發展項目的百分之五十權益。

位於香港鰂魚涌的MOUNT PARKER RESIDENCES住宅發展項目於二零一三年十二月獲發入伙紙。單

位將於二零一四年開售及供買家遷入。太古地產持有此項目的八成權益。

位於西摩道的瀚然住宅發展項目現正如期進行上蓋工程，預計於二零一四年下半年落成。整個發展項目共分兩期，瀚然是第一期。鄰近的第二期現正進行樁帽建造工程，預計於二零一六年落成。

位於大嶼山長沙的兩幅相鄰住宅地皮現正發展為獨立洋房。此項目預期於二零一五年落成。

### 中國內地

於二零一三年十二月三十一日，成都大慈寺項目的辦公樓部分睿東中心已大致完成上蓋工程。

睿東中心已於八月預售總樓面面積的百分之八十九。辦公樓預計於二零一四年交予買家。

### 美國

位於邁阿密市的ASIA住宅發展項目於二零一三年完成十三個單位的買賣程序。ASIA共有一百二十三個單位，截至二零一三年十二月三十一日，已售出其中一百二十二個單位，餘下最後一個單位保留作推廣用途，因此該發展項目現已售罄。

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

## 展望

### 辦公樓及零售物業

#### 香港

##### 辦公樓

太古地產對二零一四年的前景持審慎態度。辦公樓樓面需求應會繼續疲弱，尤以金融界為甚，因而令中區的租金繼續受壓。租用率預計下降。然而，太古廣場並無主要租約於二零一四年期滿。

港島東因租用率高企，租金預計保持堅挺。

在二零一三年十二月份的辦公樓租金收入中，約百分之十一的租約於二零一四年期滿，且並無續租或新租的承諾，另外約百分之十五於二零一五年期滿。

##### 零售物業

零售商對擴充業務持審慎態度。儘管如此，香港的零售銷量預計有所增長，惟增長速度較二零一三年緩慢。預料位處優越地段和管理完善的商場零售樓面需求將繼續增加。

在二零一三年十二月份的零售物業租金收入中，約百分之十二的租約於二零一四年期滿，且並無續租或新租的承諾，另外百分之二十五於二零一五年期滿。

#### 中國內地

##### 零售物業

廣州的奢侈品零售商對零售樓面的需求減弱，反映政府推出的若干措施對奢侈品消費所帶來的影響。

在北京，國際品牌零售商繼續尋求租用位處優越地段及管理完善的商場零售樓面。

##### 辦公樓

在廣州，由於存在大量現有及新增辦公樓供應，預計二零一四年的租金將會受壓。

北京方面，由於辦公樓新盤供應有限，預料二零一四年的租用率仍然高企。

## 酒店

預計酒店組合於二零一四年的業績將因太古滙文華東方酒店、瑜舍及北京東隅表現有所改善而受惠。

### 物業買賣

#### 香港

在香港，印花稅調高，導致豪宅市場交投量減少，但住宅物業的需求仍然良好。然而，對優質物業的需求將繼續出現，惟程度將有所放緩。由於預期會售出DUNBAR PLACE及MOUNT PARKER RESIDENCES發展項目的新落成單位以及蔚然和理然發展項目的未售單位，預計二零一四年來自物業買賣的溢利將較二零一三年為高。

#### 中國內地

在成都大慈寺項目的辦公樓睿東中心預售樓面交予買家後，預計會錄得溢利。

#### 美國

二零一三年邁阿密市的市區新建住宅大廈市場表現良好，預計二零一四年的表現將繼續改善。然而，由於Brickell City Centre發展項目落成需時，預計二零一四年美國的物業銷售業務不會帶來重大的溢利。

## 郭鵬