



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  
發展商業地產項目，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一千三百五十萬平方呎。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八百九十萬平方呎，當中七百萬平方呎已經落成。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六百四十萬平方呎）。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太古城的香港東隅。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。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）、邁阿密市Brickell City Centre發展項目兩個發展中的住宅大樓、成都大慈寺項目一座已落成的辦公樓（睿東中心），以及已落成住宅發展項目的未售單位。這些已落成發展項目包括位於香港的肆然、蔚然、DUNBAR PLACE及MOUNT PARKER RESIDENCES發展項目。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。

太古地產於香港聯合交易所有限公司上市。

有關集團主要物業的資料載於第235頁至第243頁。

## 主要物業投資組合 – 總樓面面積

(千平方呎)

地點	2014年12月31日						2013年12月31日
	辦公樓	零售物業	酒店	住宅物業	規劃中	總面積	總面積
已落成							
太古廣場	2,186	711	496	443	–	3,836	3,836
太古坊	5,451*	12	–	63	–	5,526	5,257
太古城中心	1,633	1,105	200	–	–	2,938	2,938
其他	410	608	47	87	–	1,152	1,163
– 香港	9,680	2,436	743	593	–	13,452	13,194
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
大慈寺	–	613	–	–	–	613	–
其他	–	91	–	–	–	91	91
– 中國內地	2,030	3,943	932	52	–	6,957	6,344
– 美國	–	–	259	–	–	259	259
– 英國	–	–	208	–	–	208	208
已落成總面積	11,710	6,379	2,142	645	–	20,876	20,005
發展中及有待發展							
– 香港	1,766	–	–	–	92	1,858	1,722
– 中國內地	926	539	377	54	–	1,896	2,454
– 美國	260	490	218	109	1,300	2,377	2,452
總面積	14,662	7,408	2,737	808	1,392	27,007	26,633

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235頁至第243頁。

上表並未反映太古地產收購香港政府於康和大廈的權益後總樓面面積的變動。該交易預計於二零一六年十二月三十日或之前完成。

\* 包括兩個科技中心（和域大廈及康和大廈）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），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。

## 二零一四年業績表現

## 財務撮要

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
<b>收益</b>		
租金收入總額		
辦公樓	5,707	5,386
零售物業	4,260	3,961
住宅	353	329
其他收益*	136	110
物業投資	10,456	9,786
物業買賣	3,842	2,207
酒店	1,089	942
<b>收益總額</b>	<b>15,387</b>	<b>12,935</b>
<b>營業溢利／(虧損)</b>		
物業投資	7,870	7,309
投資物業估值收益	1,942	6,141
物業買賣	1,180	1,035
酒店	(22)	(65)
<b>營業溢利總額</b>	<b>10,970</b>	<b>14,420</b>
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利</b>	<b>1,604</b>	<b>948</b>
<b>應佔溢利</b>	<b>9,495</b>	<b>12,448</b>
<b>太古公司應佔溢利</b>	<b>7,786</b>	<b>10,207</b>

\* 其他收益主要為屋苑管理費。

## 可持續發展表現撮要

	2014	2013
能源強度(每平方米千瓦時)	139	144
工傷引致損失工時比率	1.95	2.29

附註：

上述披露的能源強度是關乎香港及中國內地的投資物業。能源強度包括大廈公用地方及大廈空調系統所耗用的電力，一般不包括租戶本身連接電網的用電。

## 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	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
賬目所示應佔溢利		9,495	12,448
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(3,134)	(6,946)
投資物業的遞延稅項	(b)	710	573
出售投資物業的變現溢利	(c)	29	94
集團自用投資物業折舊	(d)	23	20
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		1	19
<b>應佔基本溢利</b>		<b>7,124</b>	<b>6,208</b>
<b>太古公司應佔基本溢利</b>		<b>5,841</b>	<b>5,091</b>

附註：

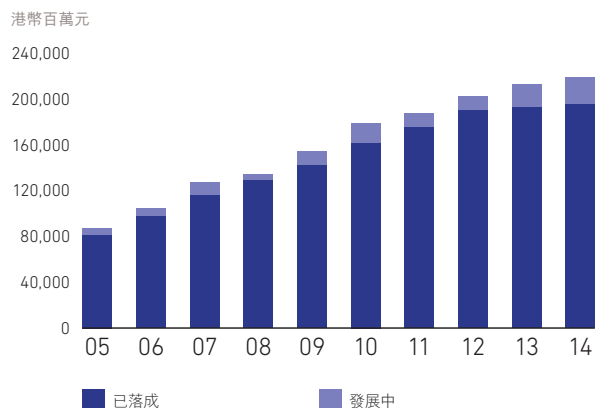
(a) 即集團的重估變動淨額加集團應佔合資公司及聯屬公司重估變動淨額。

(b) 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撥回)。

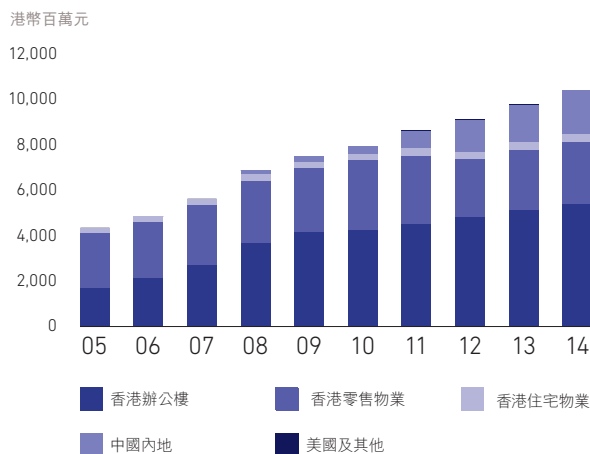
(c) 在實施香港會計準則第40號前，投資物業的公平值變動是記入重估儲備而非損益表中。在出售時，重估收益由重估儲備轉撥至損益表。

(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。

## 投資物業估值



## 租金收入總額



## 地產業背景

### 辦公樓及零售物業

#### 香港

##### 辦公樓

二零一四年的辦公樓樓面需求普遍疲弱，尤以金融機構為甚。

##### 零售物業

雖然零售銷量受到中國內地來港旅客轉變消費模式及佔領中環行動的影響，二零一四年香港零售樓面需求仍甚殷切。

#### 中國內地

##### 辦公樓

廣州雖有大量新的樓面供應，但因租用率高企，二零一四年租金堅挺。北京於二零一四年的租金堅挺，反映非核心地段的辦公樓有良好的需求。

##### 零售物業

整體而言，廣州和北京的零售銷量分別上升百分之十一及百分之十九。中價產品銷

量強勁，位處優越地段的零售物業因樓面供應有限而令租金上升。然而，由於奢侈品銷情疲弱，其零售商對增加租用樓面態度審慎。

### 物業銷售市場

香港市場對豪宅物業存在需求，但交投量不多。

美國邁阿密市的市區住宅物業市場於二零一四年表現強勁。

## 二零一四年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣七十七億八千六百萬元，而二零一三年則為港幣一百零二億零七百萬元。這些數字包括二零一四年及二零一三年未計中國內地遞延稅項的物業估值收益淨額，分別為港幣三十一億三千四百萬元及港幣六十九億四千六百萬元。主要撇除投資物業估值變動的基本溢利為港幣五十八億四千一百萬元，增加港幣七億五千萬元。

基本溢利增加，主要反映來自零售物業及辦公樓投資物業的收入上升，以及出售香港高尚住宅物業所帶來的物業買賣溢利增加。

二零一四年的租金收入總額為港幣一百零三億二千萬元，較二零一三年增加百分之七。香港的辦公樓及零售物業的約滿後新訂租金呈正增長。在中國內地，太古滙及三里屯太古里的租金收入上升。

二零一四年來自物業買賣的營業溢利增加，主要原因是香港的住宅發展項目售出的單位增加。太古地產合資擁有半數股權的DUNBAR PLACE住宅發展項目亦就售出單位確認所得溢利。

香港及英國的酒店於二零一四年取得較佳的表現。中國內地的酒店所錄得的虧損減少。

太古廣場是香港其中一個集購物、飲食及娛樂於一身的時尚熱點。



## 物業組合的主要變動

太古地產於二零一四年一月購入大昌行商業中心百分之五十權益，該辦公樓位於香港鰂魚涌，總樓面面積約三十八萬九千平方呎。物業於二零一四年七月易名為栢克大廈。

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，表明其擬透過一家由太古地產預計持有五成股權的合資公司於大連市發展一個由購物商場和公寓組成的綜合發展項目。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。

GC Acquisitions VI Limited (「GCA」) (由Gaw Capital Partners管理的基金) 行使選擇權向太古地產出售其持有的三里屯太古里權益後，太古地產於二零一四年二月完成向GCA購入百分之二十權益的交

易。此交易使三里屯太古里成為太古地產全資擁有的物業。

太古地產與香港政府於二零一四年二月達成協議，購入香港政府於香港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。

二零一四年二月，太古地產擁有百分之五十權益的公司獲香港政府同意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，以允許將該用地轉為商業用途。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。

太古地產與遠洋地產於中國內地成都合作發展的成都遠洋太古里購物中心於二零一四年十月啟用。該項目的總樓面面積逾一百二十二萬六千平方呎。

## 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九百七十萬平方呎，包括金鐘太古廣場二百二十萬平方呎、太古城太古中心一百六十萬平方呎及鰂魚涌太古坊五百五十萬平方呎。

太古地產於香港的辦公樓租戶來自各行各業。於二零一四年十二月三十一日，最主要的十個辦公樓租戶佔其香港辦公樓總樓面約百分之二十三。從事金融服務業的公司佔香港辦公樓樓面約百分之二十六。

二零一四香港的辦公樓組合租金收入總額為港幣五十三億五千五百萬元，較二零一三年增加百分之五。香港的辦公樓組合於二零一四年表現良好。約滿後新訂租金呈正增長，使租金收入增加。辦公樓組合大部分租用率高企。於二零一四年十二月三十一日，辦公樓組合已租出百分之九十七的樓面。

### 太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一四年的表現相當理想。於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。

### 太古城中心

太古城中心一座、三座及四座於二零一四年表現良好。於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

### 太古坊

太古坊共有七座辦公樓（包括太古地產持有百分之五十權益的電訊盈科中心）。於二零一四年十二月三十一日的租用率（不包括港島東中心）為百分之九十八。

太古地產於太古坊的地標物業港島東中心於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。

太古坊尚餘的科技中心儘管將於二零一六年年年底重新發展，其二零一四年的表現仍屬強勁。於二零一四年十二月三十一日，康和大廈及和域大廈的租用率為百分之一百。

### 其他

二零一四年軒尼詩道28號租出餘下的樓面，該物業於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

位於鰂魚涌的栢克大廈於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之八十七。

### 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；太古城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（按百分之一百基準計算）。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。

二零一四年香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十七億零五百萬元，較二零一三年增加百分之三，反映約滿後新訂租金呈正增長。集團全資擁有的商場全年全部租出。

太古廣場購物商場於二零一四年的零售銷量下跌百分之六，反映中國內地來港旅客的消費轉弱，以及在最後一季發生的佔領中環行動帶來影響。儘管優化工程期間部分商戶受到影響及暫停營業，太古城中心的零售銷量保持穩定。二零一四年東薈城名店倉的零售銷量較二零一三年高百分之五。

### 住宅物業

住宅物業組合包括太古廣場栢舍、太古坊栢舍、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。

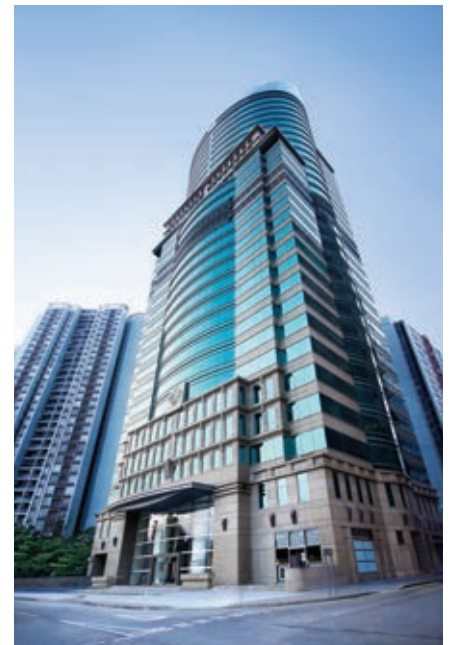
太古坊栢舍預期於二零一五年第三季啟用。該發展項目共有一百一十一個酒店式住宅單位，總樓面面積約六萬三千平方呎。

太古廣場栢舍於二零一四年十二月三十一日的入住率約為百分之八十九。市場對配備完善的住宅單位有良好的需求，尤以二零一四年下半年為甚。



左 | 太古城中心於二零一四年耗資港幣一億元進行優化工程，以提升購物體驗。

右 | 栢克大廈（前稱大昌行商業中心）是太古地產於太古坊投資物業組合的最新一員。





於二零一四年十二月三十一日，傲璇已租出五個單位。年內售出兩個單位。

**發展中投資物業**

毗鄰東薈城名店倉的一幅商業用地（東涌市地段第11號）現正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，太古地產持有其兩成權益。

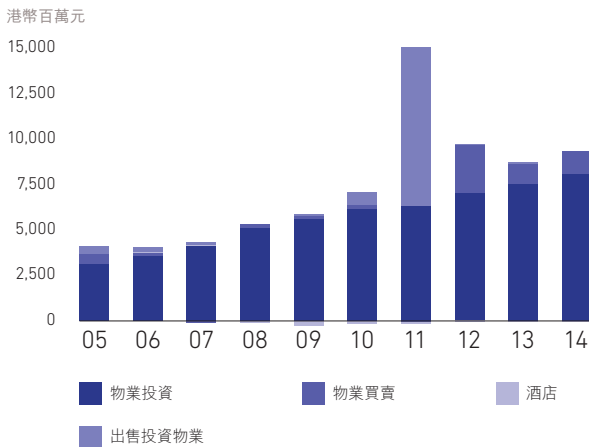
位於九龍灣宏照道與臨利街交界的商業用地（新九龍內地段第6312號）現正發展為一幢整體總樓面面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓。挖掘及地基工程正在進行，該項目預計於二零一七年落成。

太古坊常盛大廈已經拆卸，將重建為樓高五十層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓，重建工程預計於二零一

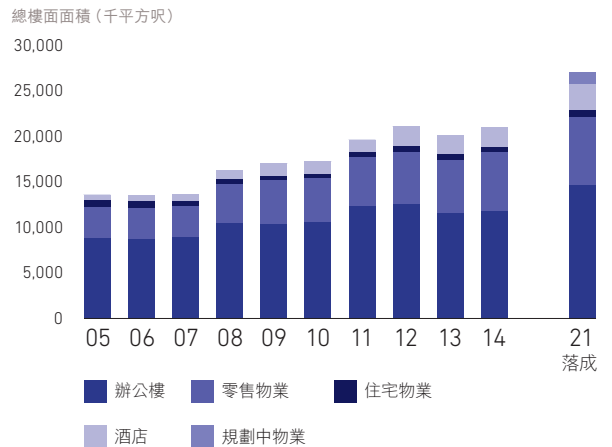
八年完成。太古坊第二期重建工程（將康和大廈及和域大廈重建為一座辦公樓）正在規劃中。重建計劃包括一個約六萬九千平方呎的園景廣場。

位於黃竹坑道8-10號的用地正進行建築設計，該發展項目預計於二零一八年竣工。太古地產持有該項目百分之五十權益。

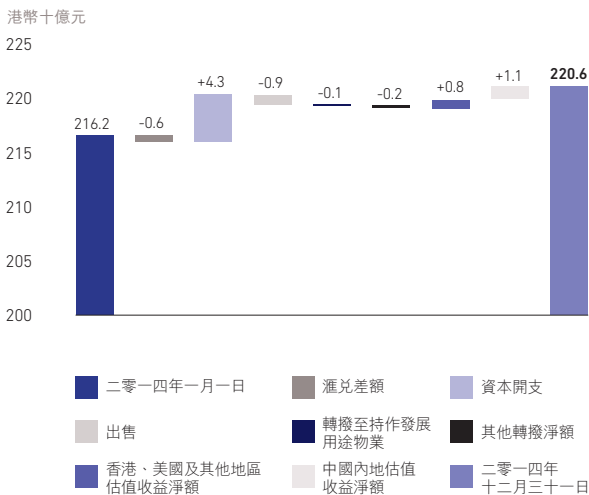
**基本營業溢利**



**已落成物業投資組合**

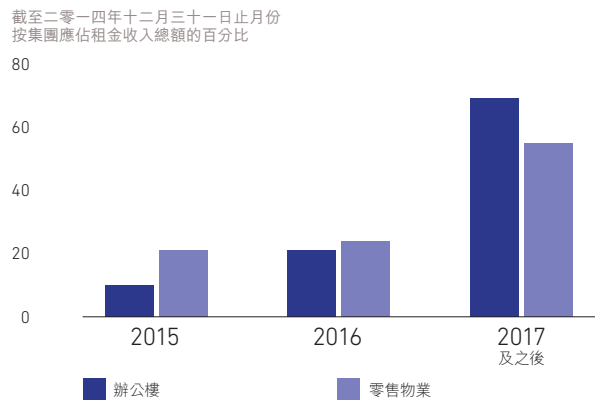


**投資物業變動**



**香港租約期滿概況**

於二零一四年十二月三十一日結算





三里屯太古里於二零一四年二月成為太古地產全資擁有的物業。

## 中國內地

太古地產在中國內地擁有及管理四個發展項目。

位於北京朝陽區的三里屯太古里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；三里屯太古里北區的租戶主要為經銷國際及本地服裝設計品牌的零售商。

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。

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酒店北京東隅。

大慈寺是一個以零售為主導的綜合發展項目，位於成都晉江區，總面積二百九十萬平方呎，包括一座購物商場（名為成都遠洋太古里）、一間設有一百間客房及四十二個酒店式住宅的精品酒店（名為博舍）及一座甲級辦公樓（名為睿東中心）。該發展項目將會連接成都地鐵站。

### 零售物業

二零一四年中國內地零售物業組合的租金收入總額較二零一三年增加百分之十五至港幣十五億五千五百萬元。

三里屯太古里於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十五。零售銷量增加百分之十九。

太古滙於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。二零一四年該購物商場的零售銷量增加百分之十一。客戶包括三十九個新品牌的零售商，其中二十一個零售商首次於廣州開設店鋪。

頤堤港商場於二零一四年十二月三十一日的租用率為百分之九十五，百分之九十三的店鋪已經啟用。二零一四年的零售銷量增加百分之六十六。

成都遠洋太古里於二零一四年十月三十一日啟用。Gucci、Hermes、無印良品、方所、Ole及Zara商店均已開業。於二零一四年十二月三十一日，該項目百分之八十三樓面已獲租戶承租（包括簽訂意向書）。

### 辦公樓

二零一四年中國內地辦公樓組合的租金收入總額為港幣三億三千一百萬元，較二零一三年增加百分之二十三。

於二零一四年十二月三十一日，太古滙及頤堤港一座辦公樓的租用率為百分之一百。



左 | 位於成都晉江區的成都遠洋太古里於二零一四年十月啟用。

右 | 太古地產於二零一四年開售位於邁阿密市Brickell City Centre發展項目的兩座分別名為Reach及Rise的豪華住宅大廈。



Brickell City Centre電腦模擬圖

### 發展中投資物業

上海大中里項目已完成地基工程，現正進行地庫工程以及兩座辦公樓、其中一間酒店及購物商場的地面工程。該發展項目預期於二零一六年開始分階段啟用。

### 美國

Brickell City Centre是位於佛羅里達州邁阿密市Brickell金融區的綜合發展項目。該項目的地盤面積為五十萬四千平方呎。

第一期發展項目包括一個購物商場、一間酒店連酒店式住宅（由東隅負責營運）、兩座辦公樓及兩座住宅大樓。於二零一四年十二月三十一日，太古地產擁有該項目的辦公樓、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八十六點

五權益；Bal Harbour Shops則擁有零售部分的百分之十三點五權益。Bal Harbour Shops可於該項目零售部分正式啟用之日起第五個週年日開始行使選擇權，將其持有的權益售予太古地產。住宅大廈現正發展作出售用途。第一期興建工程於二零一二年展開，預期於二零一五年年底竣工。位於該幅用地內的輕鐵站現正改建為發展項目的一部分。

第二期項目的發展計劃包括一幢樓高八十層的綜合大樓，內設商場、辦公樓、酒店及住宅，所用地皮為太古地產於二零一三年七月購入位於700 Brickell Avenue的用地。在發展該地皮後，Brickell City Centre發展項目將與Brickell Avenue連接起來。

### 投資物業估值

投資物業組合（按價值計百分之九十五由戴德梁行估值）已於二零一四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）為港幣二千二百零六億三千四百萬元，二零一三年十二月三十一日為港幣二千一百六十二億三千九百萬元，而二零一四年六月三十日則為港幣二千一百八十九億八千八百萬元。

自二零一三年十二月三十一日起結算的投資物業組合估值變動，主要反映香港及中國內地購物商場的租金收入增加。

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撥備列入物業、廠房及設備中。

## 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
二零一四年一月一日結算	<b>195,533</b>	<b>20,706</b>	<b>216,239</b>	<b>4,100</b>
滙兌差額	(574)	(24)	(598)	-
增購	404	3,932	4,336	17
出售	(853)	(1)	(854)	(853)
轉撥至持作發展用途物業	-	(146)	(146)	-
落成後轉撥	1,270	(1,270)	-	-
其他轉撥至物業、廠房及設備淨額	(270)	11	(259)	-
其他轉撥淨額	19	1	20	-
公平值收益/(虧損)	1,484	412	1,896	(46)
	<b>197,013</b>	<b>23,621</b>	<b>220,634</b>	<b>3,218</b>
加：初始租賃成本	235	-	235	-
二零一四年十二月三十一日結算	<b>197,248</b>	<b>23,621</b>	<b>220,869</b>	<b>3,218</b>
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	-	-
其他自物業、廠房及設備撥出淨額	(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

## 按地域進行的投資物業分析

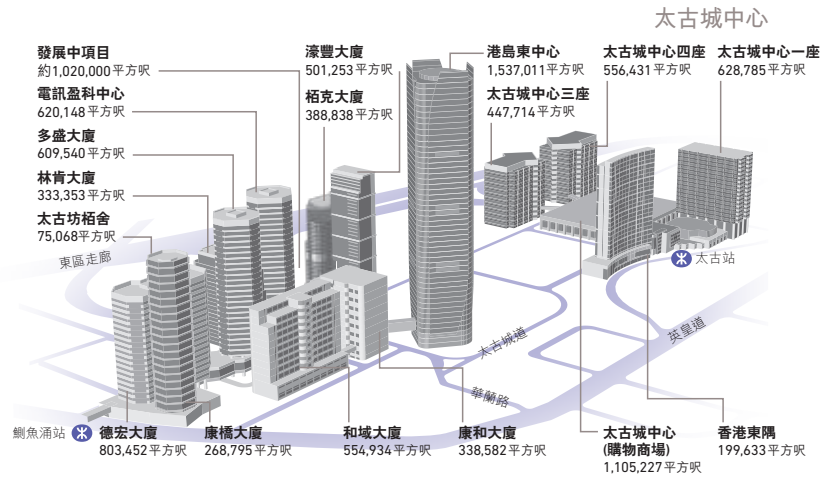
	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
於香港持有				
中期租約(10至50年)	<b>29,785</b>	29,349	-	-
長期租約(50年以上)	<b>162,535</b>	160,795	<b>3,218</b>	4,100
	<b>192,320</b>	190,144	<b>3,218</b>	4,100
於中國內地持有				
中期租約(10至50年)	<b>25,077</b>	24,439		
於美國持有				
永久業權	<b>3,237</b>	1,656		
	<b>220,634</b>	216,239		

附註：

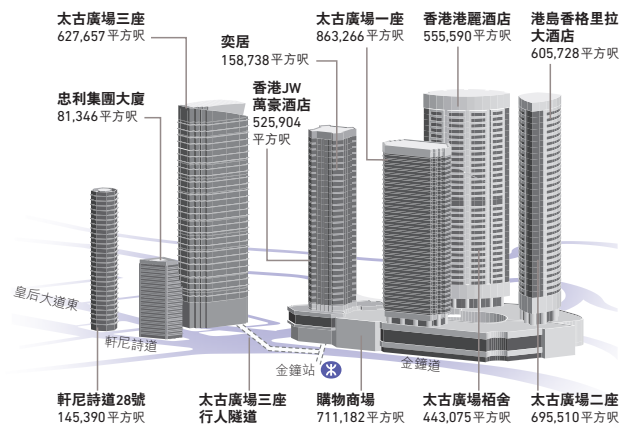
1. 上表所載關於集團的數據包括由太古地產擁有的投資物業及由太古公司擁有並由太古地產管理的少量物業。關於公司的數據是指由太古公司直接擁有的投資物業。
2. 投資物業公平值收益於綜合損益表的「投資物業公平值變動」賬項內確認。

## 香港

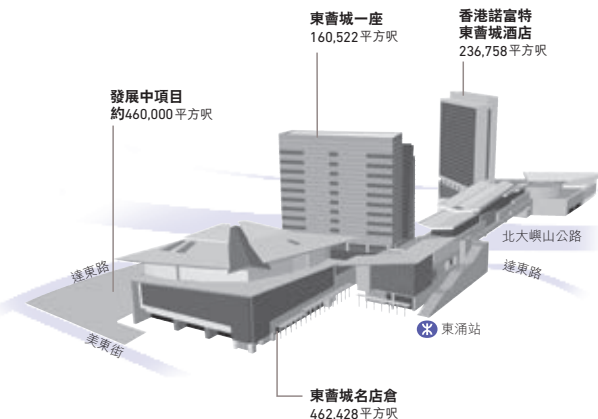
### 太古坊



### 太古廣場



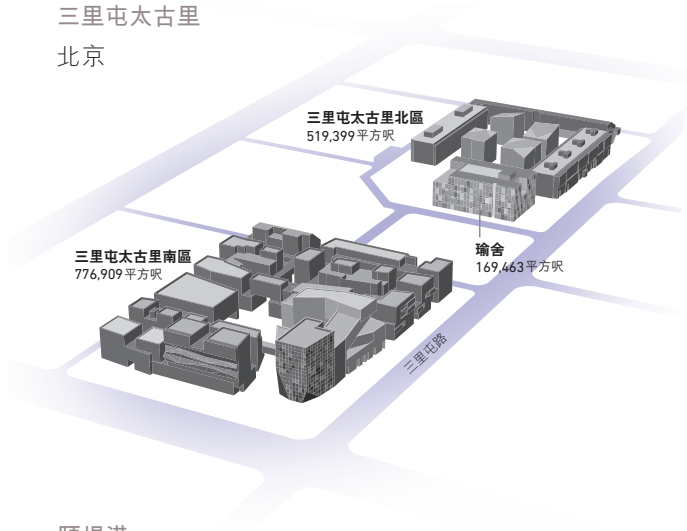
### 東薈城



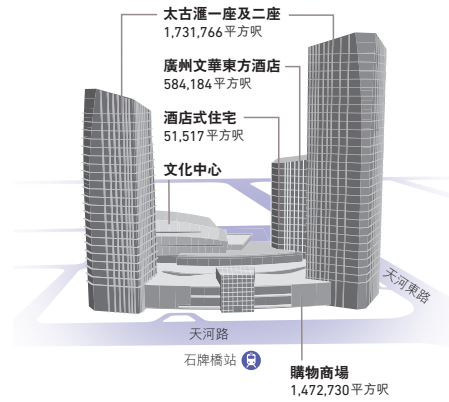
註：以上效果圖只包括太古地產的主要項目，有關其他項目之詳情，請參閱第235頁至第243頁的集團主要物業。

### 中國內地

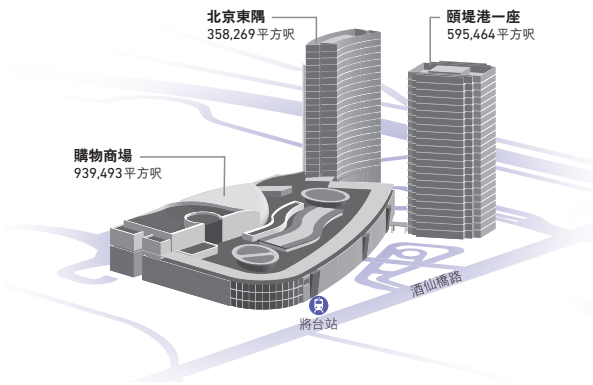
三里屯太古里  
北京



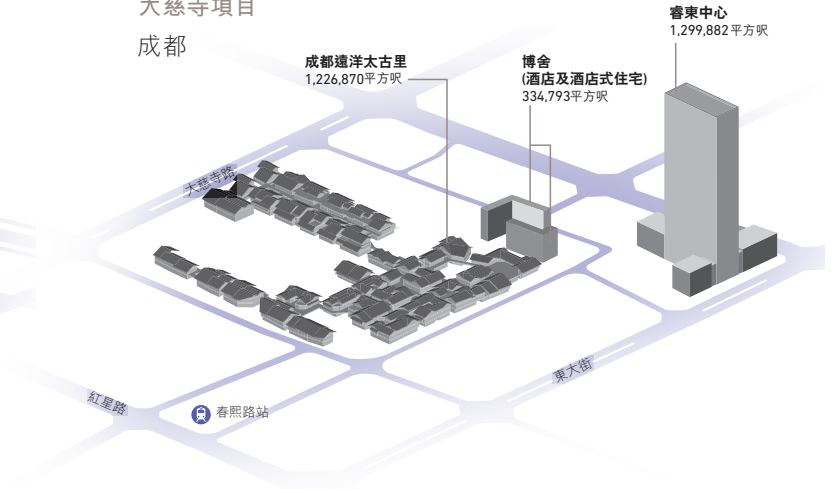
太古滙  
廣州



頤堤港  
北京

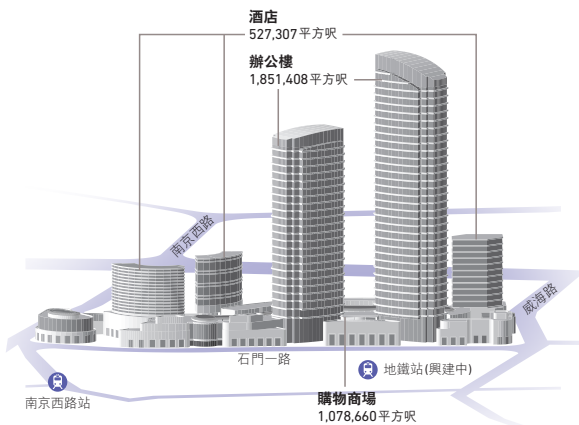


大慈寺項目  
成都



### 發展中項目

大中里項目  
中國內地上海



Brickell City Centre  
美國佛羅里達州邁阿密市



## 酒店

二零一四年，太古地產於香港的酒店表現良好。中國內地的酒店因新酒店開業及國際訪客人次減少而受到不利影響，但仍錄得虧損減少。

三家由太古地產管理的酒店，包括成都博舍、邁阿密東隅及上海大中里項目的酒店，現正處於發展階段。博舍是大慈寺項目的酒店部分，預期於二零一五年上半年啟用。邁阿密東隅屬於Brickell City Centre發展項目第一期的一部分。該酒店預期於二零一五年下半年啟用。

在香港及美國，非由太古地產管理的酒店於二零一四年表現穩定。廣州文華東方酒店於二零一三年開業，在廣州的豪華酒店中已建立領導地位。二零一四年的入住率及房價均告上升。

### 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於二零一四年的資本開支（包括集團應佔合資公司資本開支）為港幣四十六億五千七百萬元（二零一三年：港幣四十三億五千九百萬元）。

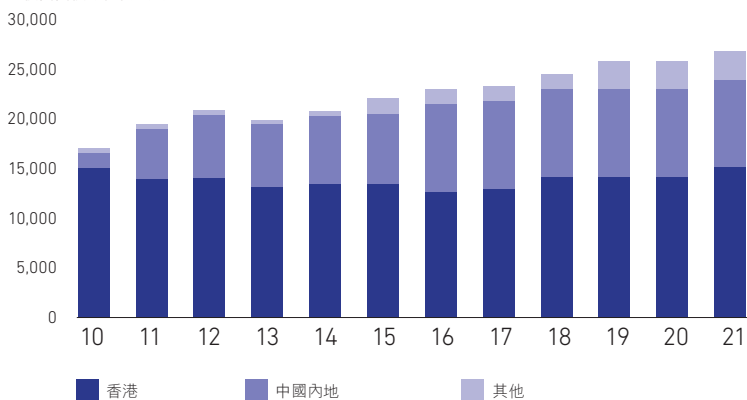
於二零一四年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣一百七十四億九千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣二百零二億九千一百萬元），包括集團應佔合資公司資本承擔港幣十四億一千八百萬元。集團承諾為香港合資公司的資本承擔提供港幣十億一千七百萬元的資金。

中國內地的投資物業及酒店於二零一四年的資本開支（包括集團應佔合資公司資本開支）為港幣二十二億七千二百萬元（二

零一三年：港幣十五億元）。於二零一四年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣四十六億四千六百萬元（二零一三年：港幣六十三億一千三百萬元），包括集團應佔合資公司資本承擔港幣四十億五千一百萬元（二零一三年：港幣五十五億七千七百萬元）。集團承諾為中國內地合資公司的資本承擔提供港幣十六億一千七百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣十億八千三百萬元）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*
		2014 港幣百萬元	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	
香港	4,657	1,564	4,122	4,030	7,781	17,497
中國內地	2,272	1,955	1,620	244	827	4,646
美國及其他地區	2,051	1,707	290	-	-	1,997
總額	8,980	5,226	6,032	4,274	8,608	24,140

\* 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二十六億三千四百萬元的資金。



**MOUNT PARKER RESIDENCES**  
是位於香港鰂魚涌的一個全新住宅發展項目。

美國及其他地區的投資物業及酒店於二零一四年的資本開支為港幣二十億五千一百萬元（二零一三年：港幣十二億三千七百萬元）。於二零一四年十二月三十一日結算，尚有資本承擔港幣十九億九千七百萬元（二零一三年：港幣二十八億五千萬元）。

## 可持續發展

二零一四年的能源強度減少百分之三。能源效益較差的空調及照明燈光系統已更換為更具能源效益的系統。

二零一四年的工傷引致損失工時比率減少百分之十五。香港及中國內地的工傷事故均告減少。

## 物業買賣

### 香港

#### 西半山住宅發展項目

太古地產是港島西半山住宅區四幅地皮的發展商。

蔚然發展項目於二零一二年落成。項目共有一百二十六個單位，截至二零一五年三月十七日已售出其中一百二十二個。二零一四年已確認售出其中三個單位所得的溢利。太古地產持有該項目百分之八十七點五權益。

理然發展項目於二零一三年落成。項目共有三十個單位，截至二零一五年三月十七日已售出其中二十七個。二零一四年已確認售出其中十五個單位所得的溢利。該項目由太古地產全資擁有。

瀚然發展項目於二零一四年九月開始預售。項目共有一百二十七個單位，截至二零一五年三月十七日已預售出其中七十九個。上蓋工程已經完成，並於二零一五年一月獲發入伙紙，預計於二零一五年第二季交付買家。預售單位所得的溢利預計於二零一五年確認。瀚然由太古地產全資擁有。

堅道100號（前稱衛城道2號）正進行上蓋工程。該發展項目預計於二零一六年落

成，並於二零一七年交付買家。項目包括一座樓高五十層、共有一百九十七個單位及四十三個停車位的住宅大廈。該發展項目由太古地產全資擁有。

#### 鰂魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES

太古地產持有鰂魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES住宅發展項目的八成權益。該發展項目於二零一四年四月落成，並於二零一四年五月開始交付買家。項目共有九十二個單位，截至二零一五年三月十七日已售出其中八十六個。二零一四年已確認售出其中八十二個單位所得的溢利。

#### 何文田 DUNBAR PLACE

DUNBAR PLACE是位於九龍何文田的住宅發展項目，太古地產持有其百分之五十權益。該項目於二零一三年十二月落成，並於二零一四年一月開始交付買家。項目共有五十三個單位，截至二零一五年三月十七日已售出其中五十二個。二零一四年已確認售出所有單位所得的溢利。



## 經審核財務資料

## 物業買賣組合按成本值

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
持作發展用途物業		
永久業權土地	794	706
發展成本	126	–
	920	706
供出售物業		
已落成物業 – 發展成本	345	1,441
已落成物業 – 永久業權土地	1	1
已落成物業 – 租賃土地	171	1,247
發展中物業 – 發展成本	4,005	2,076
發展中供出售的永久業權土地	350	175
發展中供出售的租賃土地	3,069	3,042
	7,941	7,982

**長沙嶼南道160號**

位於大嶼山長沙的兩幅相鄰住宅地皮現正發展為二十八座獨立洋房。該發展項目預計於二零一五年下半年落成及交付買家。

**中國內地**

成都大慈寺項目甲級辦公樓（名為睿東中心）的興建工程於二零一四年十二月竣工，並已於二零一三年八月預售出約一百一十五萬平方呎樓面（約佔辦公樓總樓面面積的百分之八十九）及三百五十個停車位。該辦公樓預計於二零一五年交付買家及確認所得溢利。

**美國**

Brickell City Centre發展項目第一期正發展住宅部分作出售用途，兩座大樓將建成七百八十個單位。

太古地產於二零一四年六月開售Reach（北座），並於二零一四年十一月開售Rise（西座）。截至二零一五年三月十七日已售出三百零四個Reach的單位及六十五個Rise的單位。二十二個買家的法定撤銷期仍未屆滿。該項目預計於二零一五年年底落成及交付買家。

**展望****辦公樓及零售物業****香港****辦公樓**

辦公樓的樓面需求很可能仍受抑制，尤以金融界為甚，因而令香港中區的租金受壓。然而，太古廣場並無主要租約於二零一五年期滿，租用率預計維持穩定。太古坊及太古城中心因租用率高企，租金預計保持堅挺。

**零售物業**

香港的奢侈品需求轉弱，但二零一五年香港整體零售銷量預計會有溫和增長。位處優越地段的零售樓面及管理完善的購物商場需求預計繼續高企。

**中國內地****零售物業**

在廣州和北京，奢侈品的需求轉弱，但中價貨品的需求預計會有理想的增長。零售商對擴充業務持審慎態度。在成都，預計二零一五年零售市場會有穩定的增長，反映消費者對國際及當地品牌貨品的需求。

**辦公樓**

在廣州和北京，由於有大量新的辦公樓樓面供應，預計二零一五年辦公樓租金將會受壓。



太古地產的目標是在二零二零年年底前每年減少五千二百萬千瓦時的耗電量（以二零零八年的數據為基線），相等於現有耗電量約百分之二十。二零一四年節省的電力達四千萬千瓦時。

## 酒店

二零一五年香港的酒店預計表現穩定。中國內地由於酒店供應過剩，預計經營環境仍然艱難。

## 物業買賣

### 香港

香港市場對豪宅物業存在需求，但交投量不多。隨著瀚然發展項目的預售單位、嶼南路160號發展項目已落成的洋房及其他已落成住宅發展項目的餘下單位完成買賣程序，預計二零一五年仍會錄得重大的物業買賣溢利。

### 中國內地

中國內地成都大慈寺項目的辦公樓（睿東中心）在完成預售單位的買賣程序後，預計會帶來溢利。

## 美國

二零一四年邁阿密市的市區住宅物業市場表現強勁。雖然需求仍然強勁，但具競爭性的物業供應於二零一五年年初顯著增加。

## 白德利