

位於成都
的博舍。



地產部門

活化 市區環境



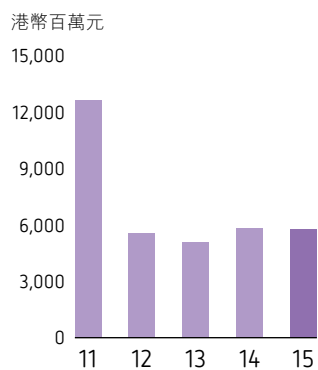
太古地產旗下辦公樓、零售樓面
和酒店的物業組合不斷拓展，
帶動周邊地區轉型。

業務簡介

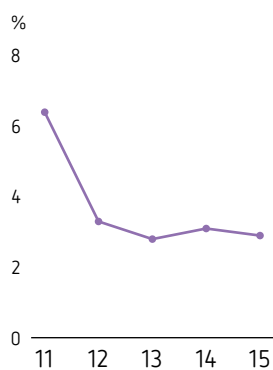
地產部門

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。

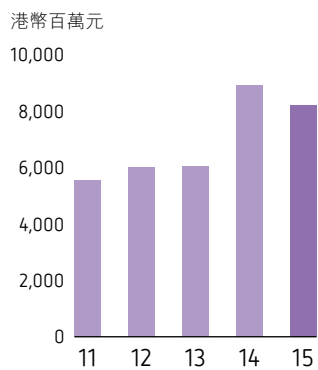
公司股東應佔基本溢利



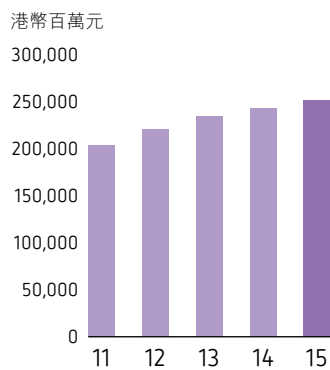
所用資產淨值基本回報



營運業務產生的現金淨額



所用資產淨值



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一千三百四十萬平方呎，另外一百九十萬平方呎正在興建中。在中國內地，太古地產分別於北京、上海、廣州及成都擁有及營運多個大型綜合商業發展項目（其中部分以合資方式持有），於落成後總面積將達八百九十萬平方呎，當中七百一十萬平方呎已經落成。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，該項目分兩期發展，於落成後可提供約二百五十萬平方呎面積。

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，太古酒店管理三間酒店，包括由太古地產全資擁有、位於北京三里屯太古里的瑜舍；

以及位於北京頤堤港的東隅和位於成都遠洋太古里的博舍各百分之五十權益。太古地產擁有位於廣州太古滙的文華東方酒店百分之九十七權益。該公司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島一個發展中的高尚住宅項目（殷然）、邁阿密市Brickell City Centre兩幢發展中的住宅大樓（Reach及Rise）、成都遠洋太古里的辦公樓（睿東中心）的未售部分，以及其他已落成發展項目的未售單位。這些已落成的可供出售發展項目包括位於香港的WHITESANDS、瀚然及MOUNT PARKER RESIDENCES。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217頁至第227頁。

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物業發展商、業主及營運商（尤其專注發展綜合商業項目），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，包括藉優化、重新發展及添置資產以加強資產組合，從而提升已落成物業的盈利與價值。
- 繼續營運高尚住宅業務。
- 繼續集中發展香港及中國內地市場。
- 審慎管理資本基礎。

主要物業投資組合 — 總樓面面積

(千平方呎)

地點	2015年12月31日					2014年12月31日	
	辦公樓	零售物業	酒店	住宅物業	規劃中物業	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	5,526
太古城中心	1,633	1,105	200	—	—	2,938	2,938
其他	410	608	47	41	—	1,106	1,152
— 香港	9,680	2,436	743	547	—	13,406	13,452
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
成都遠洋太古里	—	624	114	64	—	802	613
其他	—	91	—	—	—	91	91
— 中國內地	2,030	3,954	1,046	116	—	7,146	6,957
— 美國	—	—	259	—	—	259	259
— 英國	—	—	—	—	—	—	208
已落成總面積	11,710	6,390	2,048	663	—	20,811	20,876
發展中及有待發展							
— 香港	1,766	—	—	—	96	1,862	1,858
— 中國內地	918	548	194	74	—	1,734	1,896
— 美國	260	490	218	109	1,444	2,521	2,377
總面積	14,654	7,428	2,460	846	1,540	26,928	27,007

總樓面面積指由集團公司擁有的百分之一百樓面及部門應佔由合資公司及聯屬公司持有的樓面份額。

* 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。

二零一五年業績表現

財務撮要

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
收益		
租金收入總額		
辦公樓	5,972	5,707
零售物業	4,366	4,260
住宅	378	353
其他收益*	141	136
物業投資	10,857	10,456
物業買賣	4,463	3,842
酒店	1,127	1,089
收益總額	16,447	15,387
營業溢利／(虧損)		
物業投資	8,090	7,870
投資物業估值收益	7,067	1,942
物業買賣	1,328	1,180
酒店	(334)	(22)
營業溢利總額	16,151	10,970
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,241	1,604
應佔溢利	14,017	9,495
太古公司應佔溢利	11,494	7,786

* 其他收益主要為屋苑管理費。

按分部計算的基本溢利／(虧損)

	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
物業投資	6,258	6,046
物業買賣	1,107	1,049
酒店	(303)	29
應佔基本溢利總額	7,062	7,124

可持續發展表現撮要

	2015	2014
能源強度(每平方米千瓦時)	135	139
工傷引致損失工時比率	1.90	1.95

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。

二零一五年業績表現 (續)

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及美國遞延稅項，以及其他與投資物業有關的遞延稅項撥備。

	附註	2015 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
賬目所示應佔溢利		14,017	9,495
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(8,137)	(3,134)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,090	710
出售投資物業的變現溢利	(c)	28	29
集團自用投資物業折舊	(d)	23	23
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		41	1
應佔基本溢利		7,062	7,124
太古公司應佔基本溢利		5,791	5,841

附註：

(a) 即集團的重估變動淨額及集團應佔合資公司重估變動淨額。

(b) 即集團投資物業的遞延稅項變動及集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動，包括中國內地及美國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。

地產業背景

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 儘管在年底前中國內地企業對中區辦公樓的需求放緩，二零一五年市場對辦公樓樓面的需求有所改善。租用率高企。

零售物業 | 旅客減少消費，對香港的零售銷售額造成不利影響。

中國內地

零售物業 | 在中國內地，奢侈品的零售銷售額疲弱，但非奢侈品的銷售額則令人滿意。二零一五年零售樓面的需求普遍堅穩。

辦公樓 | 廣州雖有大量新的樓面供應，但因租用率高企，二零一五年租金穩定。北京在需求減少及供應增加的情況下，辦公樓租金表現疲弱。

物業銷售市場

在香港，本年首九個月市場對供出售住宅物業的需求殷切，但因預期將會加息，加上普遍經濟前景不明朗，買家更趨審慎。

二零一五年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣一百一十四億九千四百萬元，而二零一四年則為港幣七十七億八千六百萬元。這些數字包括二零一五年及二零一四年未計遞延稅項及非控股權益的物業估值收益淨額，分別為港幣八十一億三千七百萬元及港幣三十一億三千四百萬元。主要撇除投資物業估值變動的應佔基本溢利為港幣五十七億九千一百萬元，減少港幣五千萬元或百分之一。

基本溢利減少，主要反映出售英國四間酒店所錄得的虧損。來自投資物業的基本溢利增加，反映香港辦公樓組合及中國內地零售物業組合表現良好。

二零一五年的租金收入總額為港幣一百零七億一千六百萬元，而二零一四年則為港幣一百零三億二千萬元。香港及中國內地物業的約滿後新訂租金普遍上升，使租金收入增加。

在香港，辦公樓租用率保持堅穩，但旅客減少消費，對零售銷售額造成不利影響。在中國內地，奢侈品的零售銷售額疲弱，但零售樓面的需求保持堅穩。

來自物業買賣的溢利上升，主要原因是香港的瀚然發展項目完成大部分單位的買賣程序。

出售上文所述酒店所錄得的虧損，以及位於中國內地成都和美國邁阿密市的酒店錄得的開業前支出，均對酒店業務的業績造成不利影響。

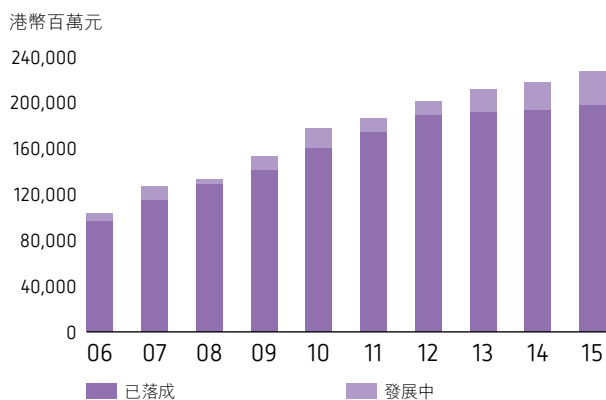
物業組合的主要變動

二零一五年四月，太古地產、Bal Harbour Shops及Simon Property Group達成協議，合作發展美國邁阿密市Brickell City Centre的零售業務。根據該協議，太古地產仍為Brickell City Centre的主要發展商。

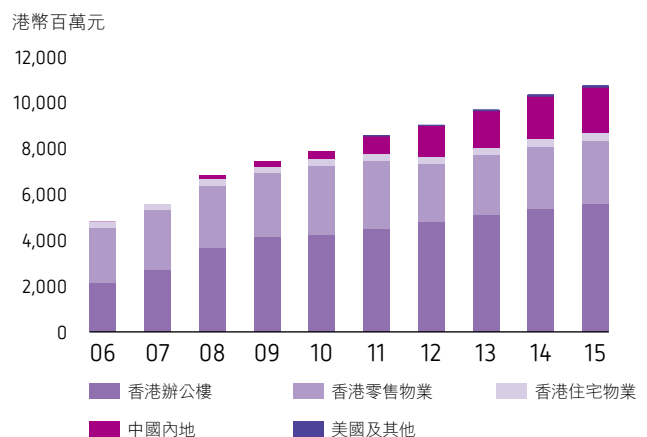
太古地產於二零一五年五月與中華汽車有限公司（「中巴」）成立合資公司，由該公司收購一幅位於香港柴灣的地皮，交易須待若干條件（包括與香港政府就補地價問題達成協議）獲達成後方可作實。該地皮連同若干毗鄰土地，擬重建為住宅發展項目。建議中的發展項目總樓面面積預計約為六十九萬二千平方呎。太古地產持有該合資公司的百分之八十權益，而中巴則持有百分之二十權益。

太古地產於二零一五年七月與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司的控股子公司達成框架協議，表明雙方擬於上海浦東新區前灘發展一個零售項目，總樓面面積共約一百三十三萬平方呎。成立擬合資公司及進行該項目須待若干先決條件獲達成後方可作實。若合資公司得以成立，預期太古地產將擁有項目的五成權益。

投資物業估值



租金收入總額



太古廣場一座及二座完成大堂翻新工程。工程屬於太古廣場優化計劃的一部分。



投資物業

香港

辦公樓 | 二零一五年集團位於香港的辦公樓組合租金收入總額為港幣五十五億八千七百萬元，增加百分之四，主要反映太古坊及太古城中心的約滿後新訂租金上升。租用率上升，辦公樓組合於二零一五年十二月三十一日已租出百分之九十九的樓面。

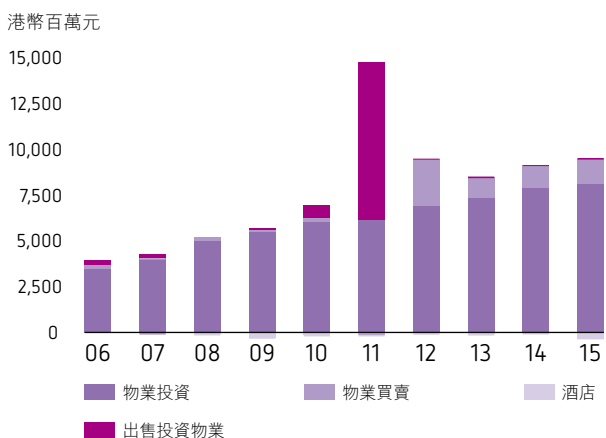
太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一五年表現良好。於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

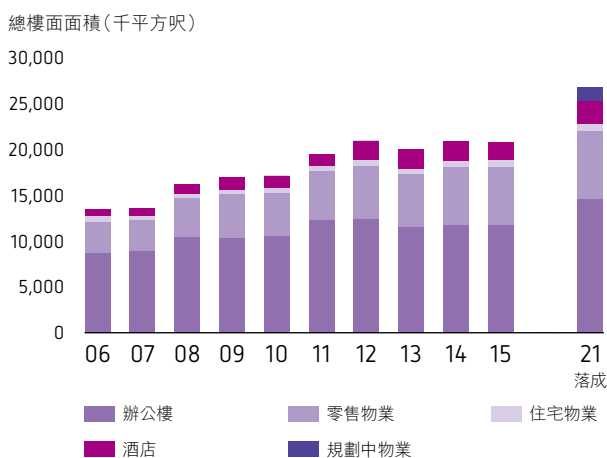
太古城中心

二零一五年，市場對太古城中心三幢辦公樓樓面（一座、三座及四座）的需求殷切。於二零一五年十二月三十一日，該等辦公樓接近全部租出。

基本營業溢利



已落成物業投資組合



太古坊

年內，太古坊錄得約滿後新訂租金上升。於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。

零售物業 | 二零一五年香港零售物業組合的租金收入總額略為上升至港幣二十七億二千五百萬元，反映約滿後新訂租金上升。集團旗下商場全年接近全部租出。

太古廣場購物商場及東薈城名店倉於二零一五年的零售銷售額分別下跌百分之十二及百分之十，反映旅客減少消費。太古城中心於二零一四年完成商場的優化工程後，零售銷售額保持穩定。

住宅物業 | 太古廣場栢舍於二零一五年的平均入住率有所改善。

共有一百一十一個酒店式住宅單位的鯉魚涌太古坊栢舍於二零一五年八月啟用，入住率逐步上升。

傲璇餘下八個單位已於年內售出。出售單位所得款項淨額（包括應收款項）為港幣三十一億八千七百萬元。傲璇作為投資物業入賬，銷售所得款項記入綜合現金流量表的出售投資物業所得款項中。

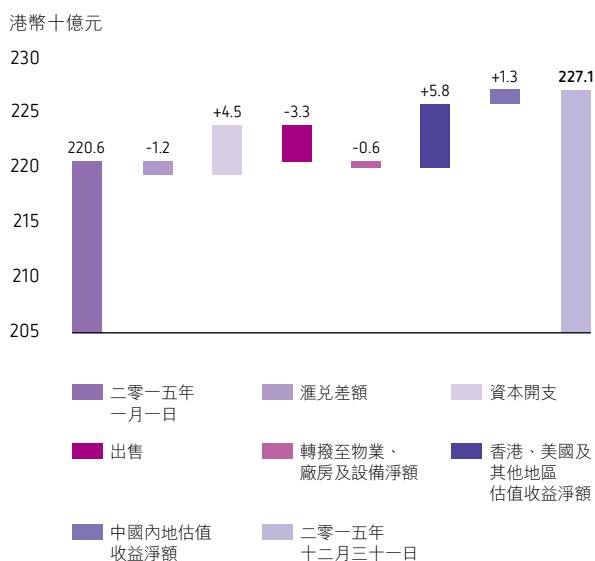
發展中投資物業 | 毗鄰東薈城名店倉的商業用地（東涌市地段第11號）現正發展為一幢商業大廈，當中包括零售及酒店總樓面面積約四十七萬七千七百平方呎。挖掘及地基工程正在進行。項目預計於二零一七年落成，太古地產持有其兩成權益。

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）現正發展為一幢總樓面面積共約五十五萬五千平方呎的辦公樓。地庫及上蓋工程正在進行，該項目預計於二零一七年落成。

太古坊常盛大廈現正重建為樓高五十層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓，挖掘及地基工程正在進行。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。

位於黃竹坑道8-10號的商業用地現正發展為一幢總樓面面積共約三十八萬二千五百平方呎的辦公樓，挖掘及地基工程正在進行。該發展項目預計於二零一八年落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

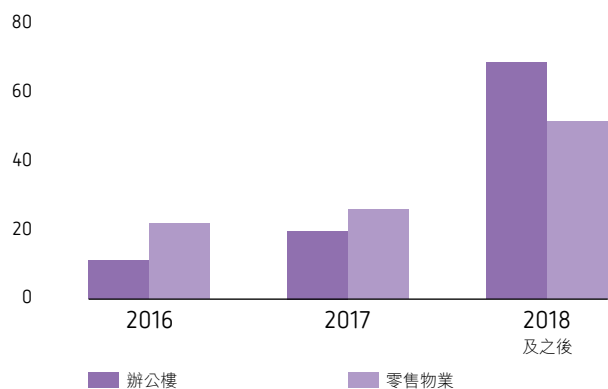
投資物業變動



香港租約期滿概況 —

於二零一五年十二月三十一日結算

截至二零一五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



成都遠洋太古里於二零一五年四月正式啟用。該綜合發展項目以零售為主導，包括一個開放式的購物商場、一間精品酒店及一座甲級辦公樓。



中國內地

零售物業 | 中國內地零售物業組合於二零一五年的租金收入總額為港幣十六億四千一百萬元，較二零一四年增加百分之六。

三里屯太古里於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。二零一五年的零售銷售額增加百分之三。三里屯太古里致力鞏固其時尚零售熱點的地位，因此市場對其零售樓面需求穩固。

太古滙於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。二零一五年該購物商場的零售銷售額增加百分之十六。

頤堤港商場於二零一五年十二月三十一日的租用率為百分之九十七，百分之九十四的店舖已經開業。二零一五年的零售銷售額增加百分之三十。

成都遠洋太古里於二零一五年四月正式啟用。於二零一五年十二月三十一日，該項目百分之八十八的零售樓面已獲租戶承租（包括簽訂意向書），百分之八十三已經開業。

辦公樓 | 二零一五年中國內地辦公樓組合的租金收入總額為港幣三億六千萬，較二零一四年增加百分之九。

於二零一五年十二月三十一日，太古滙及頤堤港一座辦公樓的租用率分別為百分之一百及百分之九十二。

發展中投資物業 | 位於上海的興業太古匯（前稱大中里項目）的結構工程已大致完成，現正進行兩座辦公樓及購物商場的內部裝修及機電安裝工程。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第一期發展項目包括一個購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre）、邁亞密東隅酒店連酒店式住宅及兩座住宅大樓（Reach及Rise）。住宅大廈現正發展作出售用途。位於該幅用地內的輕鐵站正進行翻新工程，並納入為發展項目的一部分。第一期興建工程於二零一二年展開，預期於本年竣工。

太古地產與Bal Harbour Shops及Simon Property Group已就發展Brickell City Centre的零售業務達成協議。太古地產仍為Brickell City Centre的主要發展商。

於二零一五年十二月三十一日，太古地產擁有第一期項目辦公樓、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六十一點五權益。零售部分的其餘權益由Simon Property Group（百分之二十五）及Bal Harbour Shops



Brickell City Centre第一期發展項目的興建工程預期於二零一六年稍後時間竣工。

(百分之十三點五) 持有。Bal Harbour Shops可於零售部分正式啟用之日起第二個週年日開始行使選擇權，將其持有的權益售予太古地產。

Brickell City Centre第二期項目計劃發展為集零售、辦公樓、酒店及住宅於一身的綜合發展項目，包括一幢樓高八十層的大樓，名為One Brickell City Centre。太古地產於二零一三年七月購入位於700 Brickell Avenue的用地將納入第二期項目內。在發展該地皮後，Brickell City Centre發展項目將與Brickell Avenue連接起來。太古地產擁有第二期項目百分之一百權益。

投資物業估值

投資物業組合（按價值計百分之九十三由獨立估值公司戴德梁行估值，另按價值計共百分之九十六由獨立估值公司估值）已於二零一五年十二月三十一日根據公開市場價值進行估值。此項估值後的金額為港幣二千二百七十一億零九百萬元，二零一四年十二月三十一日為港幣二千二百零六億三千四百萬元，而二零一五年六月三十日則為港幣二千二百五十五億九千一百萬元。

投資物業組合估值增加，主要原因是位於中區以外的香港辦公樓估值上升。

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撥備列入物業、廠房及設備中。

酒店

按基本基準計算，酒店組合於二零一五年錄得虧損，而二零一四年則錄得溢利，主要反映太古地產出售英國四間酒店所錄得的應佔虧損港幣二億二千九百萬元。位於中國內地及美國的酒店亦產生開業前支出。

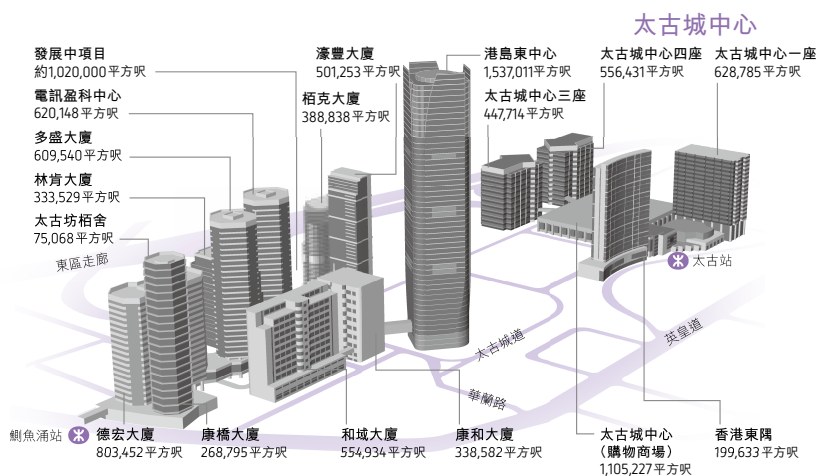
二零一五年來港旅客數量減少，對旗下由太古地產管理及非由其管理的香港酒店造成不利影響。

位於成都遠洋太古里的酒店博舍（包括酒店式住宅）於二零一五年七月開業。

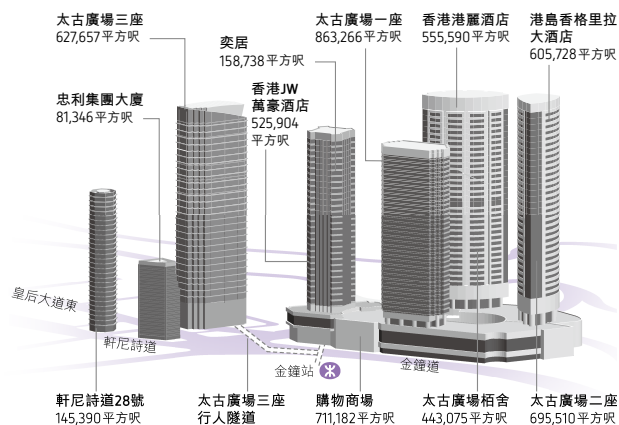
邁阿密東隅屬於Brickell City Centre發展項目第一期，預期於二零一六年上半年開業。

香港

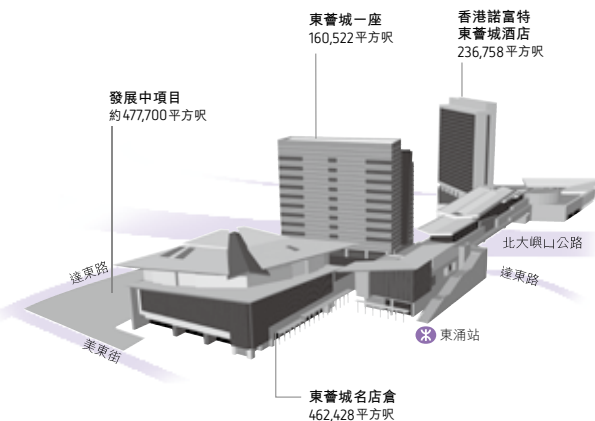
太古坊



太古廣場



東薈城

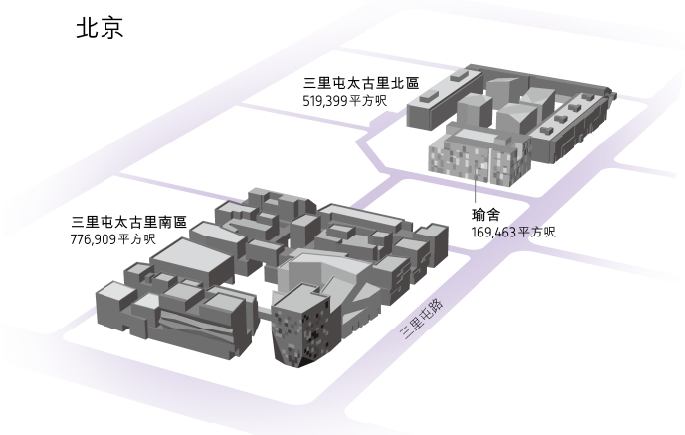


附註：
以上效果圖只包括太古地產的主要項目，有關其他項目之詳情，請參閱第217頁至第227頁的集團主要物業。

中國內地

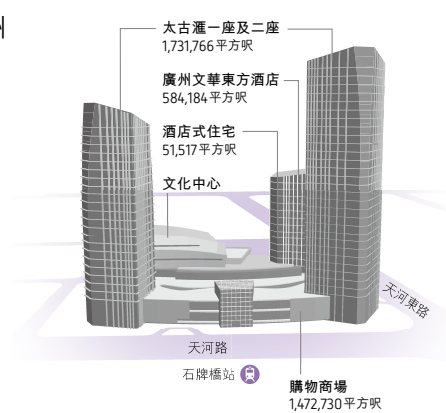
三里屯太古里

北京



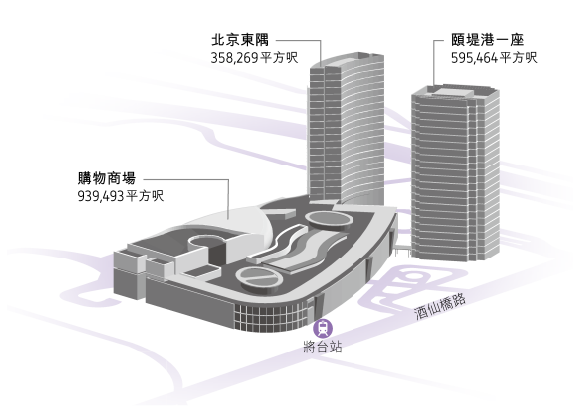
太古滙

廣州



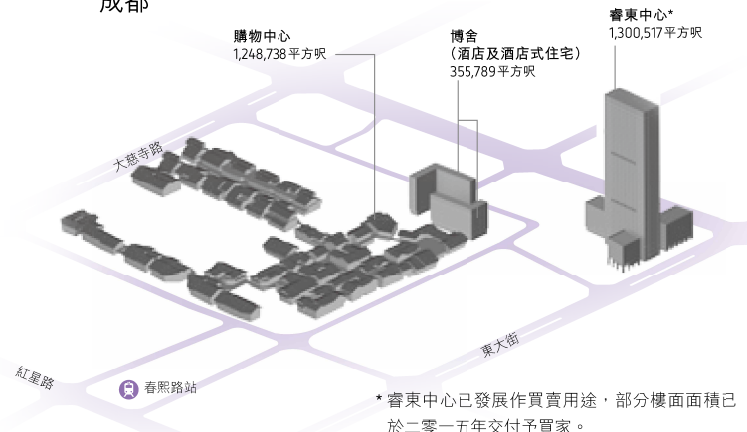
頤堤港

北京



成都遠洋太古里

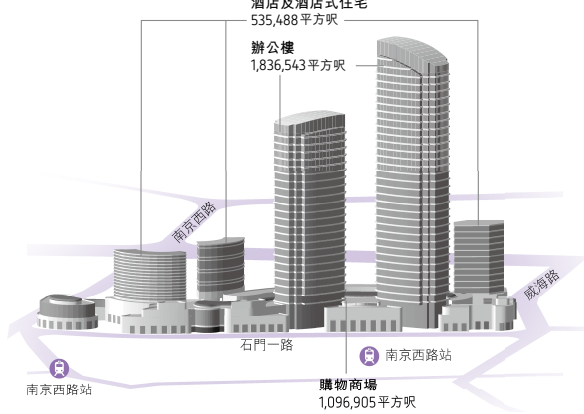
成都



發展中項目

興業太古滙

中國內地上海



Brickell City Centre

美國佛羅里達州邁阿密



投資物業及酒店的資本承擔概況

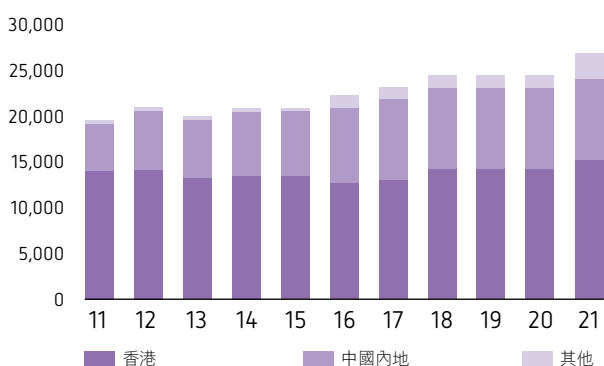
	開支	各年度開支預測				承擔總額	有關合資公司的承擔*
	2015 港幣百萬元	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019及之後 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元	2015年 12月31日 港幣百萬元
香港	2,731	4,436	3,477	2,530	5,586	16,029	1,363
中國內地	1,497	1,416	633	461	10	2,520	1,885
美國及其他地區	2,372	828	162	156	103	1,249	–
總額	6,600	6,680	4,272	3,147	5,699	19,798	3,248

附註：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。

* 集團承諾為香港及中國內地合資公司的資本承擔分別提供港幣六億八千九百萬元及港幣五億零一百萬元資金。

已落成物業投資組合

總樓面面積(千平方呎)



可持續發展

二零一五年的能源強度減少百分之三，主要反映使用更具能源效益的空調及照明燈光系統。

儘管人手增加，二零一五年的工傷引致損失工時比率減少百分之三。

物業買賣

香港

年內確認售出蔚然、瑋然、DUNBAR PLACE及MOUNT PARKER RESIDENCES發展項目十七個單位所得的溢利。截至二零一五年十二月三十一日，該等項目全部單位(除MOUNT PARKER RESIDENCES一個單位)已經售罄。

位於西摩道33號的瀚然住宅發展項目於二零一五年一月落成。項目共有一百二十七個單位，截至二零一六年三月八日已售出其中一百一十二個。二零一五年已確認售出一百一十二個單位所得的溢利。該物業由太古地產全資擁有。

殷然(前稱堅道100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的住宅大廈。該發展項目由太古地產全資擁有。

WHITESANDS發展項目包括二十八座位於大嶼山長沙的獨立洋房。該項目已經落成，並於二零一五年九月開始發售。截至二零一六年三月八日已售出二十八座洋房中的一座，所得溢利於二零一五年確認。WHITESANDS由太古地產全資擁有。

中國內地

位於成都遠洋太古里的甲級辦公樓睿東中心於二零一四年十二月落成。

二零一三年八月已預售出百分之八十九(約一百一十五萬平方呎)的辦公樓總樓面面積及三百五十個停車位。二零一五年已確認來自出售約百分之五十二的預售總樓面面積所得的溢利，其餘已預售的總樓面面積及三百五十個停車位因未能如期收到部分款項而取消交易。

美國

Brickell City Centre發展項目第一期的住宅部分發展作出售用途，兩座大樓(Reach及Rise)共有七百八十個單位。



WHITESANDS

位於南大嶼山長沙，設有二十八座獨立洋房。

太古地產於二零一四年六月開售Reach，並於二零一四年十一月開售Rise。Reach及Rise於二零一五年共售出一百五十個單位。截至二零一六年三月八日已售出三百三十五個Reach的單位及一百六十個Rise的單位。該發展項目已近落成，將於二零一六年上半年開始交付買家。

展望

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 二零一六年，儘管中國內地企業對辦公樓的需求放緩，但租用率高企及供應量有限將對中區租金構成上調壓力。儘管九龍東及其他地區的供應量增加，太古坊及太古城中心預期因租用率高企而令租金相當堅挺。

零售物業 | 預料二零一六年香港整體零售樓面需求轉弱，但業務表現卓越的租戶對優質樓面的需求會有增長。

中國內地

零售物業 | 廣州和北京的整體零售銷售額預期有溫和的增長，而成都則穩定增長。

辦公樓 | 在廣州，儘管有大量新的辦公樓樓面供應，預計二零一六年辦公樓租金維持穩定。北京的辦公樓租金預期於二零一六年轉弱，原因是大量新的辦公樓樓面供應及需求下降。

酒店

預計二零一六年香港及中國內地酒店的經營環境充滿挑戰。儘管邁阿密市二零一六年酒店房間供應增加，當地的酒店市場預期仍然強穩。

物業買賣

在香港，由於預期將會加息，加上普遍經濟前景不明朗，物業買家更趨審慎。預計二零一六年將確認來自售出WHITESANDS、瀚然及MOUNT PARKER RESIDENCES發展項目餘下單位所得的物業買賣溢利。

在美國，邁阿密市市區住宅物業市場自二零一四年年底供應量顯著增加。此外，二零一五年美元走強，因此對於美國以外的買家而言，以美元出售的邁阿密市物業變得較過去昂貴。樓宇買賣的進展減慢。

預計在Reach及Rise發展項目的預售單位交付買家及售出更多單位後，二零一六年將確認來自邁阿密市的物業買賣溢利。

白德利