



位於邁阿密市
Brickell City Centre
的購物商場。

地產部門

活化 市區環境



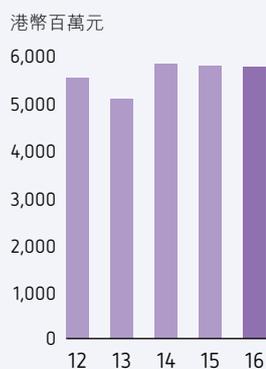
太古地產旗下辦公樓、零售樓面
和酒店的物業組合不斷拓展，
帶動周邊地區轉型。

業務簡介

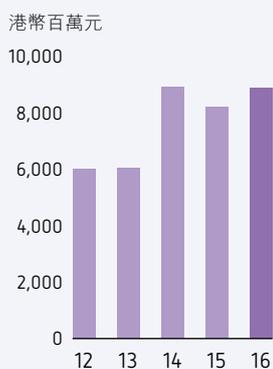
地產部門

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



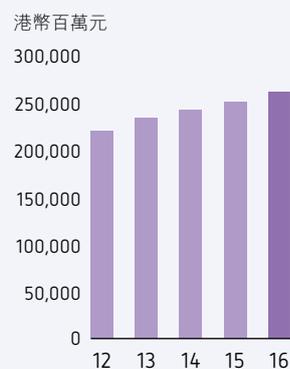
營運業務產生的現金淨額



基本權益回報



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一千二百三十萬平方呎，另外二百三十萬平方呎正在興建中。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，當中八百三十萬平方呎已經落成。在美國，太古地產是邁阿密市Brickell City Centre綜合商業發展項目的主要發展商，該項目面積共一百一十萬平方呎，而毗鄰的一個面積一百四十萬平方呎發展項目正在規劃中。

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。在美國，太古地產通過太古酒店全資擁有及管理邁阿密東隅，以及擁有邁阿密市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已悉數預售的高尚住宅項目（殷然）及位於香港、中國內地及美國邁阿密市的已落成可供出售發展項目。已落成的可供出售發展項目

主要包括香港的WHITESANDS項目、中國內地的成都遠洋太古里辦公樓（睿東中心）的未售部分，以及美國邁阿密市Brickell City Centre的Reach及Rise住宅發展項目。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209頁至第219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地產項目），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	2016年12月31日					2015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*	4,557	12	—	63	—	4,632	5,526
太古城中心	1,398	1,105	200	—	—	2,703	2,938
其他	410	608	47	88	—	1,153	1,106
— 香港	8,551	2,436	743	594	—	12,324	13,406
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	802
興業太古滙	565	551	—	—	—	1,116	—
其他	—	91	—	—	—	91	91
— 中國內地	2,595	4,505	1,046	116	—	8,262	7,146
— 美國	260	497	477	109	—	1,343	259
已落成總面積	11,406	7,438	2,266	819	—	21,929	20,811
發展中及有待發展							
— 香港 ^	2,211	70	25	—	—	2,306	1,862
— 中國內地	349	—	195	74	—	618	1,734
— 美國	—	—	—	—	1,444	1,444	2,521
總面積	13,966	7,508	2,486	893	1,444	26,297	26,928

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。

* 不包括兩座科技中心（和域大廈及康和大廈），該等中心現正或將會被拆卸，以進行太古坊重建計劃。

^ 不包括九龍灣一座發展中的辦公樓（按二零一六年十月訂立的協議有條件出售擁有該項目的附屬公司），但包括組成太古坊重建計劃的新物業（太古坊一座及太古坊二座）。

二零一六年業績表現

財務撮要

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
收益		
租金收入總額		
辦公樓	6,053	5,972
零售物業	4,304	4,366
住宅	416	378
其他收益*	129	141
物業投資	10,902	10,857
物業買賣	4,760	4,463
酒店	1,130	1,127
收益總額	16,792	16,447
營業溢利／(虧損)		
物業投資	7,743	8,090
投資物業估值收益	8,445	7,067
物業買賣	1,332	1,328
酒店	(182)	(334)
營業溢利總額	17,338	16,151
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,419	1,241
應佔溢利	15,069	14,017
太古公司應佔溢利	12,357	11,494

* 其他收益主要為屋苑管理費。

按分部計算的基本溢利／(虧損)

	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
物業投資	5,960	6,258
物業買賣	1,200	1,107
酒店	(117)	(303)
應佔基本溢利總額	7,043	7,062

二零一六年業績表現(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	2016 港幣百萬元	2015 港幣百萬元
賬目所示應佔溢利		15,069	14,017
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(9,637)	(8,137)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,459	1,090
出售投資物業的變現溢利	(c)	3	28
集團自用投資物業折舊	(d)	28	23
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		121	41
應佔基本溢利		7,043	7,062
太古公司應佔基本溢利		5,776	5,791

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 | 二零一六年，市場對辦公樓樓面的需求殷切，租用率高企。

零售物業 | 二零一六年，依賴旅遊業的零售商對零售樓面的需求疲弱，其他零售商對樓面的需求穩定。

中國內地

零售物業 | 售賣奢侈品的零售商對零售樓面的需求疲弱，但售賣非奢侈品的零售商對零售樓面的需求堅穩。

辦公樓 | 廣州雖有大量新的辦公樓樓面供應，但二零一六年辦公樓租金保持穩定。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。至於上海，當地對辦公樓樓面的需求殷切，但外來需求疲弱。

美國

辦公樓 | 邁阿密市新的甲級辦公樓樓面供應有限。

零售物業 | 零售銷售額自二零一五年起下降，使部分零售商對擴充業務更加審慎。

物業銷售市場

在香港，儘管預期會逐步加息以及於二零一六年十一月調高物業印花稅，整體需求仍然堅挺。

至於邁阿密市，美元兌其他主要貨幣走強，使非美國買家對美國住宅大廈的需求及取得融資的可能性受到不利影響。邁阿密市住宅大廈的發展放緩。

二零一六年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣一百二十三億五千七百萬元，而二零一五年則為港幣一百一十四億九千四百萬元。這些數字包括二零一六年及二零一五年未計遞延稅項及非控股權益的物業估值收益淨額，分別為港幣九十六億三千七百萬元及港幣八十一億三千七百萬元。主要撇除

投資物業估值變動的二零一六年應佔基本溢利(港幣五十七億七千六百萬元)，與二零一五年的應佔基本溢利(港幣五十七億九千一百萬元)相若。二零一五年的溢利包括出售英國四家酒店所錄得的港幣一億八千八百萬元應佔虧損。二零一六年來自物業投資的基本溢利略為下跌，而來自物業買賣的基本溢利則略為上升。撇除二零一五年出售酒店的虧損後相比，二零一六年來自酒店的基本虧損變化不大。

香港的租金收入總額下跌，而中國內地及美國則上升。香港的跌幅主要反映零售銷售額下降導致零售租金收入下跌。儘管太古坊重建計劃導致租金收入下降，香港的辦公樓租金收入上升。至於中國內地，儘管人民幣兌港元貶值百分之六，租金收入總額仍然上升百分之二。

二零一六年來自物業買賣的溢利包括確認美國住宅單位的銷售額。香港售出的住宅物業減少，而中國內地則未有售出辦公樓物業。

中國內地的酒店表現有所改善，但同時香港的酒店業績因訪港旅客人次減少而受到不利影響。邁阿密東隅於二零一六年六月開業。

物業組合的主要變動

太古地產於美國邁阿密市的Brickell City Centre項目共有兩座辦公樓，其中第一座(Three Brickell City Centre)於二零一六年三月啟用。

太古地產於二零一六年四月開始預售香港西半山殷然住宅發展項目的單位。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，所有單位已悉數預售。

美國邁阿密市Brickell City Centre項目中的邁阿密東隅於二零一六年六月開業，該酒店共有三百五十二個客房，包括八十九個酒店式住宅。

太古地產於二零一六年七月宣佈港幣一百五十億元的太古坊重建計劃，將建成兩座全新的甲級辦公樓，每座的總樓面面積約一百萬平方呎，預計第一座(太古坊一座)將於二零一八年落成，第二座(太古坊二座)將於二零二一年或二零二二年落成。

興業太古滙項目位於上海浦西區，其購物商場及兩座優質甲級辦公樓的其中一座(香港興業中心一座)已於二零一六年八月落成，現正交付予租戶。

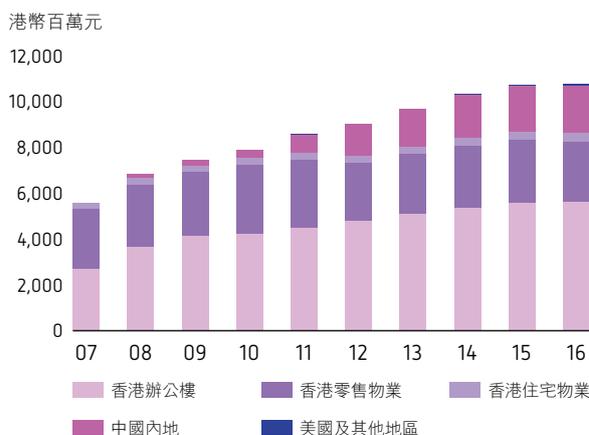
太古地產於二零一六年十月有條件同意以現金代價港幣六十五億二千八百萬元(金額可予調整)出售一家公司的百分之一百權益，該公司擁有位於香港九龍灣的一項未落成投資物業發展項目。有關的佔用許可證及合約完成證明書須於二零一八年十二月三十一日或之前取得，交易方告完成。交易預期於二零一八年完成。

美國邁阿密市Brickell City Centre發展項目的購物中心已於二零一六年十一月啟用。該購物中心面積五十萬平方呎，太古地產擁有其百分之六十點九權益。

投資物業估值



租金收入總額



投資物業

香港

辦公樓 | 二零一六年香港的辦公樓組合租金收入總額為港幣五十六億二千九百萬元，略高於二零一五年，反映約滿後新訂租金上升及租用率有所改善。辦公樓組合於二零一六年十二月三十一日已租出百分之九十九的樓面。市場對集團在香港各區的辦公樓樓面需求殷切，但由於和域大廈及康和大廈租戶須於太古坊進行重建前遷出，加上集團將太古城中心三座的十層樓面移交香港政府，使和域大廈、康和大廈及太古城中心的租金收入總額減少。

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座辦公樓於二零一六年表現良好，來自內地企業的需求殷切。於二零一六年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。

太古城中心

三座辦公樓（太古城中心一座、三座及四座）於二零一六年十二月三十一日接近全部租出。

太古坊

太古坊於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。

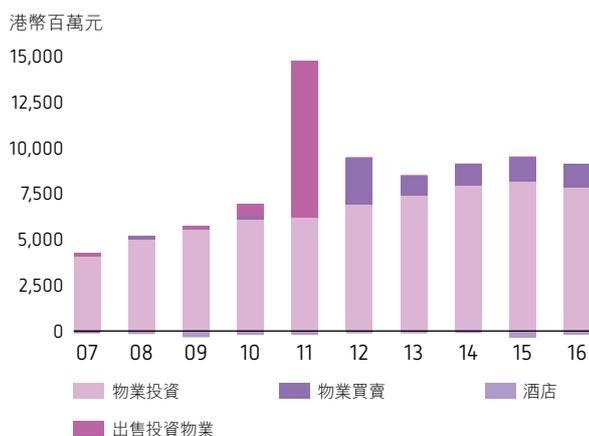
零售物業 | 香港零售物業組合的租金收入總額由二零一五年的港幣二十七億二千五百萬元減至二零一六年的港幣二十六億零九百萬元，反映香港的零售銷情疲弱。集團旗下商場全年接近全部租出。

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下跌百分之十三、百分之四及百分之八，反映旅客減少消費，而且更多樓面撥作食肆。

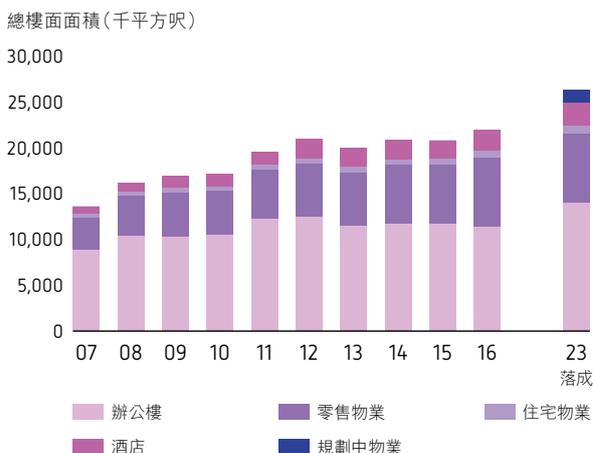
住宅物業 | 已落成住宅物業組合包括位於太古廣場的太古廣場栢舍、位於太古坊的太古坊栢舍、位於灣仔的STAR STUDIOS及位於香港島的少量高尚洋房及住宅大樓。於二零一六年十二月三十一日，住宅物業組合（不包括STAR STUDIOS）的入住率約為百分之八十五。

經翻新的STAR STUDIOS發展項目於二零一六年十月開始招租。項目共有一百二十個單位，截至二零一六年十二月三十一日已租出其中百分之五十。

基本營業溢利



按類型劃分的已落成投資物業組合



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）現正發展為一座商業大廈，當中包括零售及酒店總樓面面積約四十七萬五千平方呎，現正進行挖掘、底層及上蓋工程。項目預計於二零一八年落成，太古地產持有其兩成權益。

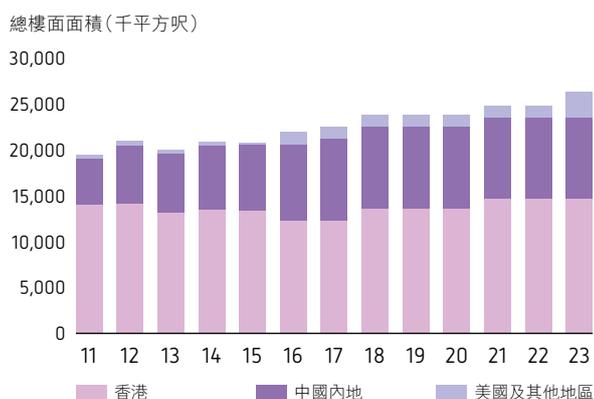
太古坊的首期重建工程（重建常盛大廈）是興建一座樓高四十八層、總樓面面積約一百零二萬平方呎的辦公樓，名為「太古坊一座」，現正進行底層及上蓋工程。重建工程預計於二零一八年完成。

太古坊第二期重建工程（重建康和大廈及和域大廈）是興建一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓，名為「太古坊二座」。收購香港政府所持康和大廈權益的工作已於二零一六年年底完成。和域大廈的拆卸工程已經展開，而康和大廈的拆卸工程將於二零一七年第二季展開。預計重建工作將於二零二一年或二零二二年完成。

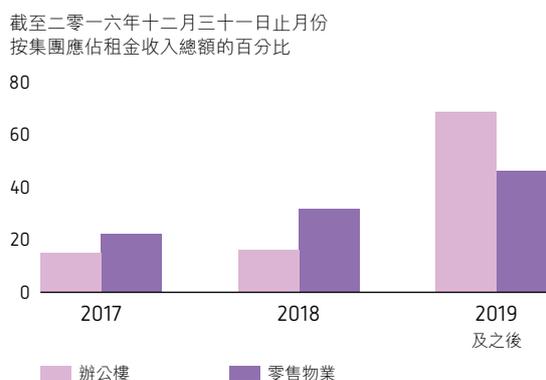
位於黃竹坑道8-10號的商業用地現正發展為一座總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎的辦公樓，底層及上蓋工程正在進行。該發展項目預計於二零一八年落成。太古地產持有該項目百分之五十權益。

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）現正發展為一座總樓面面積約五十五萬五千平方呎的辦公樓。太古地產於二零一六年十月有條件同意出售擁有此未落成投資物業項目的公司的百分之一百權益，同時在財務報表中將該物業按公平值轉入其他非流動資產。有關的估用許可證及合約完成證明書須於二零一八年十二月三十一日或之前取得，交易方告完成。

按地區劃分的已落成投資物業組合



香港租約期滿概況 — 於二零一六年十二月三十一日結算



中國內地

零售物業 | 中國內地零售物業組合於二零一六年的租金收入總額為港幣十六億八千八百萬元，較二零一五年增加百分之三。

三里屯太古里於二零一六年的租金收入總額錄得令人滿意的增長，反映約滿後新訂租金上升。二零一六年的零售銷售額增加百分之六，於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。市場對三里屯太古里的零售樓面需求穩固，原因是該物業加強其於北京的時尚零售熱點地位，預計此地位將繼續為租用率及租金帶來正面的影響。

太古滙於二零一六年的租金收入總額增長令人滿意，部分反映租戶組合的優化。太古滙於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。該商場於二零一六年的零售銷售額增加百分之十。

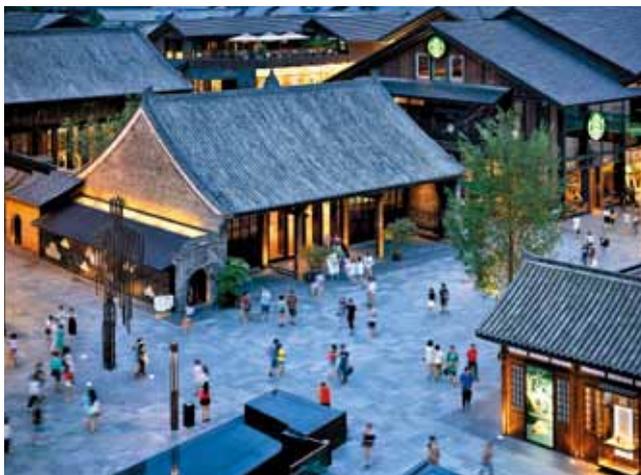
頤堤港商場於二零一六年十二月三十一日的租用率為百分之九十八，百分之九十七的店舖已經開業。二零一六年的零售銷售額增加百分之二十。

成都遠洋太古里於二零一六年的零售銷售額增加百分之七十八。於二零一六年十二月三十一日，該項目百分之九十二的零售樓面已獲租戶承租（包括簽訂意向書），百分之八十七的樓面已經開業。

辦公樓 | 二零一六年中國內地辦公樓組合的租金收入總額為港幣三億六千一百萬元，較二零一五年增加百分之零點三。

於二零一六年十二月三十一日，太古滙及頤堤港一座辦公樓的租用率分別為百分之九十九及百分之九十。

發展中投資物業 | 位於上海的興業太古滙設有一個購物商場、兩座辦公樓、兩間酒店及一座酒店式住宅大樓。購物商場及其中一座辦公樓的建築工程於二零一六年八月完成。將由零售及辦公樓租戶佔用的部分樓面現正進行裝修工程。另一座辦公樓、兩間酒店及一座酒店式住宅大樓正進行內部裝修及機電安裝工程。該等工程預期於二零一七年分階段完成。



—
成都遠洋太古里是一座開放式購物商場，其建築手法重新演繹傳統四川建築美感。



—
邁阿密東隅於二零一六年六月開業，是太古酒店管理的首家美國酒店。

美國

Brickell City Centre包括一個購物中心、兩座辦公樓（Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre）、一間由太古酒店管理的酒店連酒店式住宅（邁阿密東隅）及兩座住宅大樓（Reach及Rise）。住宅大樓現已發展作出售用途。

該發展項目已於二零一六年落成。Three Brickell City Centre於三月啟用，其後邁阿密東隅連酒店式住宅於六月開業，購物中心則於十一月啟用。Two Brickell City Centre的建築工程於九月完成，並已於二零一七年二月啟用。於二零一六年十二月三十一日，Two Brickell City Centre、Three Brickell City Centre及購物中心的租用率分別為百分之六十一、百分之一百及百分之九十一（各自計及意向書所涉樓面）。

於二零一六年十二月三十一日，太古地產擁有Brickell City Centre辦公樓、酒店及住宅部分的百分之一百權益，以及購物中心的百分之六十點九權益。購物中心的其餘權益由Simon Property Group（百分之二十五）及Bal Harbour Shops（百分之十四點一）持有。Bal Harbour Shops可於購物中心正式啟用之日起第二個周年日開始行使選擇權，將其持有的權益售予太古地產。

One Brickell City Centre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，全部置於一座共有八十層的大樓內。該項目將包括太古地產於二零一三年購入位於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。太古地產擁有One Brickell City Centre的百分之一百權益。

投資物業估值

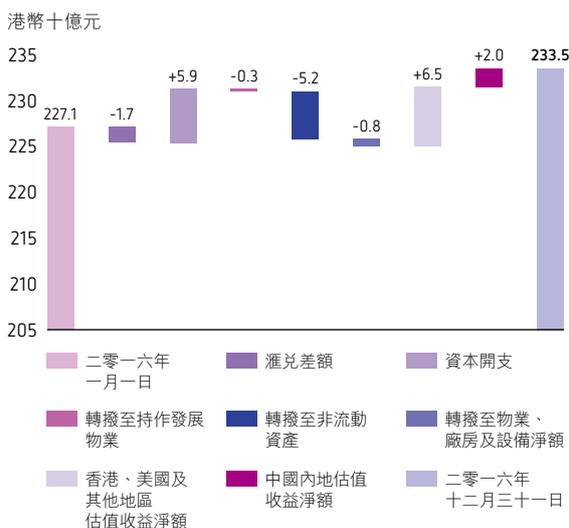
投資物業組合已於二零一六年十二月三十一日根據公開市場價值進行估值（按價值計百分之九十三由戴德梁行估

值，另按價值計共百分之二由另一獨立估值公司估值）。此項估值後的金額為港幣二千三百三十四億五千一百萬元，二零一五年十二月三十一日為港幣二千二百七十一億零九百萬元，而二零一六年六月三十日則為港幣二千二百九十九億六千六百萬元。

投資物業組合估值增加，主要原因是位於香港的辦公樓物業估值上升，惟因香港的零售物業估值減少而被局部抵銷。

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，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。

投資物業變動



投資物業及酒店的資本承擔概況

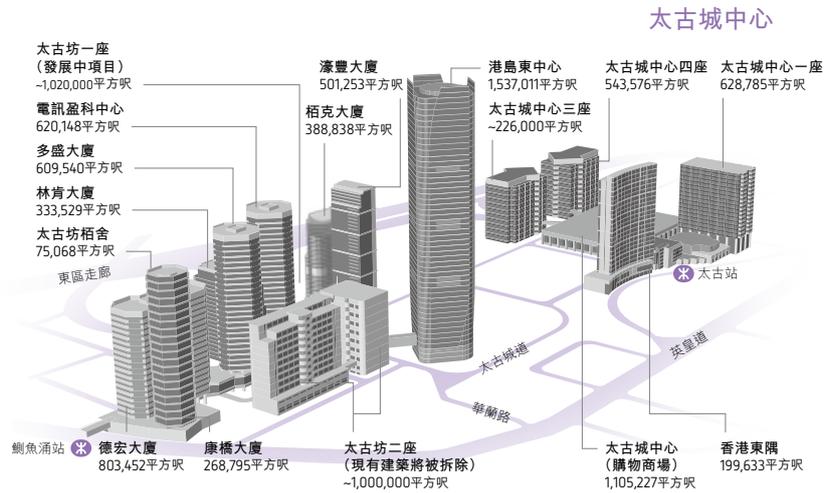
	開支		各年度開支預測			承擔總額	有關合資公司的承擔*
	2016 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	2018 港幣百萬元	2019 港幣百萬元	2020及之後 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元	2016年 12月31日 港幣百萬元
香港	5,549	5,673	2,747	1,750	5,541	15,711	1,214
中國內地	1,070	1,087	567	181	47	1,882	1,279
美國及其他地區	950	360	255	67	53	735	-
總額	7,569	7,120	3,569	1,998	5,641	18,328	2,493

附註：資本承擔即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。

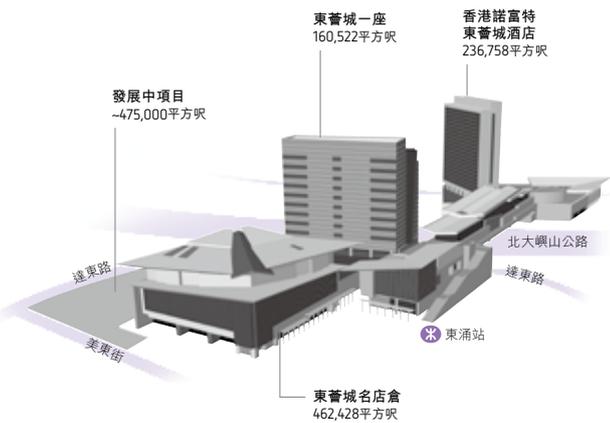
* 集團承諾為香港及中國內地合資公司的資本承擔分別提供港幣五億八千八百萬元及港幣二億二千六百萬元資金。

香港

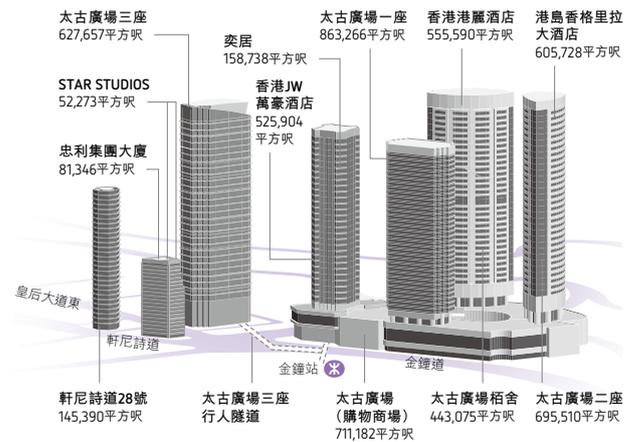
太古坊



東薈城

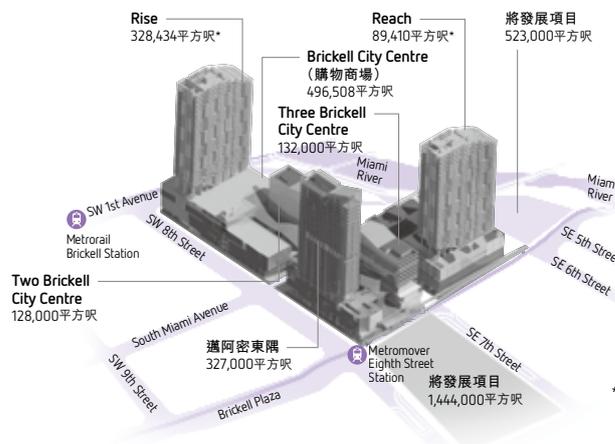


太古廣場



美國

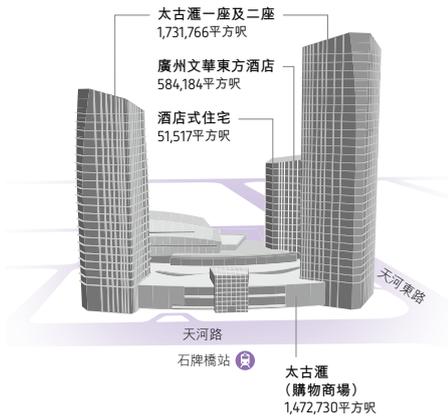
Brickell City Centre
佛羅里達州邁阿密市



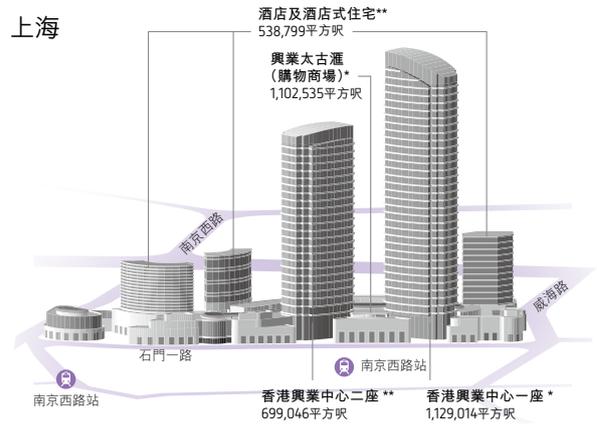
* Rise及Reach已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指未售出的部分（包括已售出但未交付買家的單位）。

中國內地

太古滙
廣州

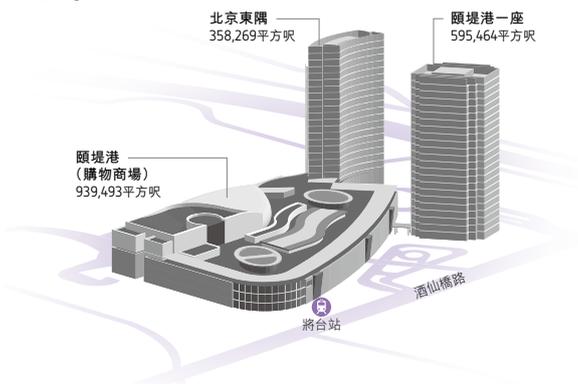


興業太古滙
上海

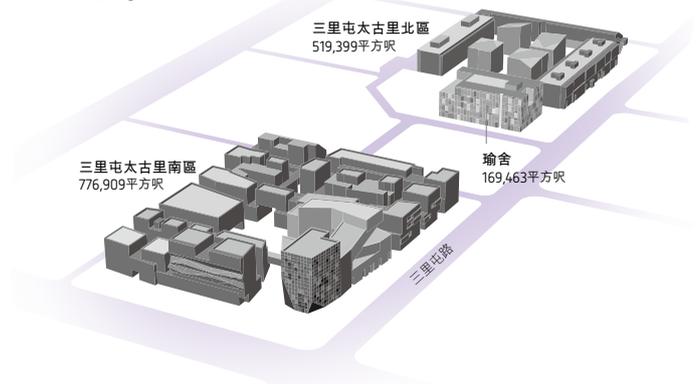


* 購物商場及香港興業中心一座已於2016年完成。
** 香港興業中心二座和酒店及酒店式住宅將於2017年完成。

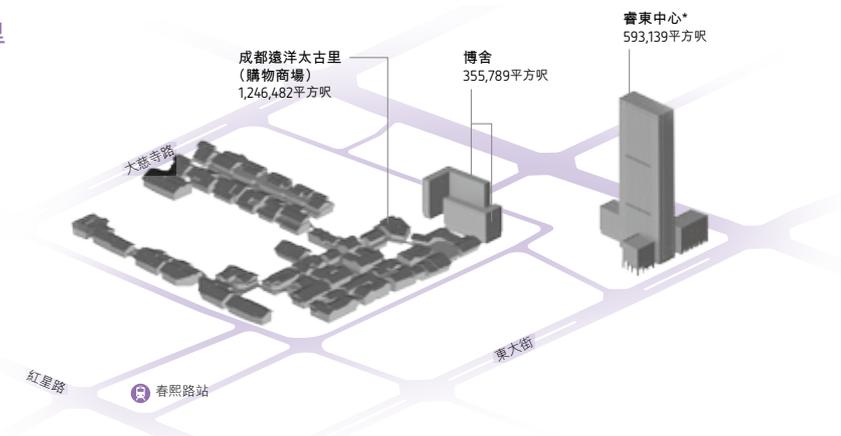
頤堤港
北京



三里屯太古里
北京



成都遠洋太古里
成都



* 睿東中心已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指未售出的部分（包括已預售但未交付買家的部分）。

附註：
以上效果圖非按比例，只供參考用途。

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209頁至第219頁的集團主要物業。

酒店

撇除二零一五年出售英國四間酒店的虧損後，二零一六年來自酒店的基本虧損變化不大。

二零一六年訪港旅客人次減少，使太古地產所管理及非由其管理的香港酒店面對艱難的經營環境。由太古地產管理及非由其管理的中國內地酒店表現有所改善。邁阿密東隅於二零一六年六月開業，入住率正逐步提升。美國邁阿密市文華東方酒店於二零一六年的表現有所改善。

位於上海興業太古滙的兩間酒店（一間由太古地產管理，另一間非由太古地產管理）及一座酒店式住宅大樓預期於二零一七年下半年開業。

物業買賣

香港

截至二零一六年十二月三十一日，位於鰂魚涌的MOUNT PARKER RESIDENCES發展項目共九十二個單位已全部售罄。二零一六年已確認出售一個單位及六十四個停車位所得的溢利。

截至二零一六年十二月三十一日，位於西摩道33號的瀚然發展項目共一百二十七個單位已全部售罄。二零一六年已確認出售十五個單位所得的溢利。

截至二零一六年十二月三十一日，位於堅道100號的殷然發展項目共一百九十七個單位已悉數預售。預計二零一七年將確認出售預售單位所得的溢利。

WHITESANDS發展項目共有二十八座獨立洋房，總樓面面積為六萬四千四百一十平方呎。截至二零一七年三月十四日，已售出其中兩座洋房。二零一六年已確認出售一座洋房所得的溢利。

中國內地

成都遠洋太古里於二零一三年已預售百分之八十九的辦公樓總樓面面積（約一百一十五萬平方呎）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未能如期收到部分款項，因此已向法院申請取消交易。

美國

Brickell City Centre發展項目的住宅部分已發展作出售用途，兩座大樓（Reach及Rise）共提供七百八十個單位。

Reach及Rise項目已經落成，並分別於二零一六年四月及九月交付買家。截至二零一七年三月十四日，已售出Reach（共三百九十個單位中）的三百五十五個單位及Rise（共三百九十個單位中）的一百八十七個單位。二零一六年已確認出售三百四十七個Reach單位及一百七十一個Rise單位所得的溢利。

展望

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 香港中區辦公樓因租用率高企及供應量有限，租金於二零一七年將繼續獲得支持。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發展項目預期因租用率高企而令辦公樓租金堅挺。

零售物業 | 依賴旅遊業的香港零售商對樓面的需求甚有可能於二零一七年繼續疲弱，其他零售商對樓面的需求應會保持穩定。



—
 殷然位於香港西半山區，是太古地產最新發展的高尚住宅物業，預期於二零一七年落成。

中國內地

零售物業 | 廣州和北京的零售銷售額預期有溫和的增長，而成都則會出現較蓬勃的增長。至於上海，除了對奢侈品的樓面需求外，市場對零售樓面的需求預期仍然堅穩。

辦公樓 | 在廣州，儘管有大量新的辦公樓樓面供應，預計二零一七年辦公樓租金維持穩定。北京的辦公樓由於需求下降及供應增加，預計二零一七年的租金表現疲弱。至於上海，浦西商業區新的辦公樓樓面供應有限。

美國

零售物業 | 零售銷售額自二零一五年起下降，使部分零售商對擴充業務更加審慎。

辦公樓 | 邁阿密市新的甲級辦公樓樓面供應有限。

酒店

預計旗下酒店於二零一七年將繼續面對困難的經營環境。

物業買賣

在香港，儘管預期逐步加息，整體需求仍然堅挺。預計二零一七年將確認來自交付殷然的預售單位及出售WHITESANDS單位所得的物業買賣溢利，亦預計會確認出售邁阿密市Reach及Rise發展項目的單位所得的溢利。

白德利