



太古坊重建計劃包括興建休憩園林及連接太古坊多座辦公樓的高架行人走廊。



地產部門

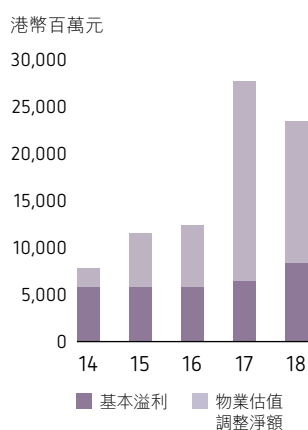
活化市區環境

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。

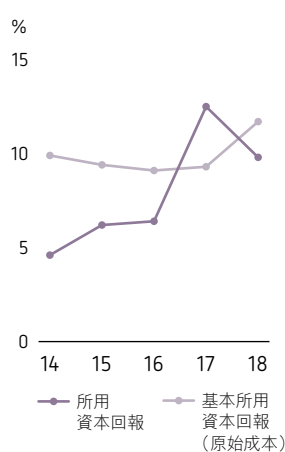
地產部門

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。

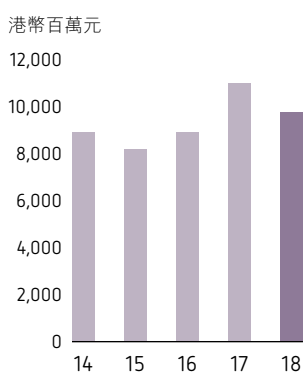
公司股東應佔法定及基本溢利



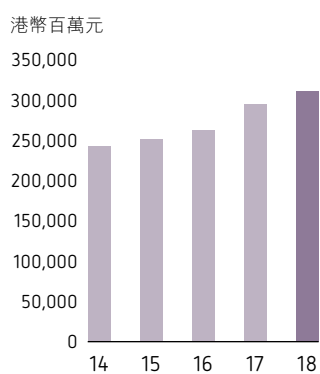
所用資本回報



營運業務產生的現金淨額



所用資本



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、服務式住宅及其他高尚住宅物業。香港的已落成物業組合（包括酒店）的總樓面面積共一千二百七十萬平方呎，另外一百三十萬平方呎正在興建中。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九百五十萬平方呎，當中八百九十萬平方呎已經落成。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，太古酒店管理四間酒店，包括位於北京三里屯太古里的瑜舍（由太古地產全資擁有）及位於北京頤堤港的東隅、位於成都遠洋太古里的博舍和位於上海興業太古滙的鏞舍（各由太古地產持有五成權益）。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。位於上海興業太古滙的上海素凱泰酒店於二零一八年五月啟業，該酒店由太古地產持有五成權益。太古地產擁有百分之二十的東涌市地段第11號發展項目包含一間非由太古地產管理的酒店，現正處於發展階段。

物業買賣

太古地產的物業買賣組合包括位於中國內地及美國邁阿密市的已落成發展項目。已落成的可供出售發展項目主要包括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項目。香港一項住宅發展項目正在計劃進行。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222頁至第231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。

14 二零一八年表現評述及展望
地產部門

主要物業投資組合 — 總樓面面積

(千平方呎)

| 地點 | 2018年12月31日 | | | | | 總面積 | 2017年 |
|-----------------|---------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------|---------------|
| | 辦公樓 | 零售物業 | 酒店 | 住宅物業 | 規劃中物業 | | 12月31日 |
| 已落成 | | | | | | | |
| 太古廣場 | 2,186 | 711 | 496 | 443 | — | 3,836 | 3,836 |
| 太古坊 | 5,571 | 12 | — | 63 | — | 5,646 | 4,633 |
| 太古城中心* | 629 | 1,105 | 200 | — | — | 1,934 | 2,703 |
| 其他 | 601 | 596 | 47 | 78 | — | 1,322 | 1,140 |
| — 香港 | 8,987 | 2,424 | 743 | 584 | — | 12,738 | 12,312 |
| 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 | 294 | 470 | 179 | — | — | 943 | 947 |
| 成都遠洋太古里 | — | 657 | 98 | 55 | — | 810 | 795 |
| 興業太古滙 | 914 | 553 | 194 | 73 | — | 1,734 | 1,465 |
| 其他 | — | 91 | — | — | — | 91 | 91 |
| — 中國內地 | 2,940 | 4,540 | 1,224 | 180 | — | 8,884 | 8,604 |
| — 美國 | 263 | 497 | 477 | 109 | — | 1,346 | 1,346 |
| 已落成總面積 | 12,190 | 7,461 | 2,444 | 873 | — | 22,968 | 22,262 |
| 發展中及有待發展 | | | | | | | |
| — 香港^ | 1,218 | 72 | 26 | — | — | 1,316 | 2,310 |
| — 中國內地 | — | 623 | — | — | — | 623 | 269 |
| — 美國 | — | — | — | — | 1,444 | 1,444 | 1,444 |
| 總面積 | 13,408 | 8,156 | 2,470 | 873 | 1,444 | 26,351 | 26,285 |

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。

* 辦公樓組合僅包括太古城中心一座，不包括太古城中心三座其餘權益及太古城中心四座全部權益（已達成有條件協議於二零一八年六月出售擁有該等其餘權益及全部權益的物業持有全資附屬公司的直接控股公司）。

^ 辦公樓組合主要包括太古坊二座。

二零一八年業績表現

財務撮要

| | 2018 港幣百萬元 | 2017 港幣百萬元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 收益 | | |
| 租金收入總額 | | |
| 辦公樓 | 6,375 | 6,124 |
| 零售物業 | 5,205 | 4,616 |
| 住宅 | 537 | 512 |
| 其他收益* | 137 | 128 |
| 物業投資 | 12,254 | 11,380 |
| 物業買賣 | 1,061 | 5,833 |
| 酒店 | 1,404 | 1,345 |
| 收益總額 | 14,719 | 18,558 |
| 營業溢利／(虧損) | | |
| 物業投資 | | |
| 來自營運 | 8,585 | 8,154 |
| 出售投資物業權益 | 1,276 | 9 |
| 投資物業估值收益 | 19,378 | 25,331 |
| 物業買賣 | 65 | 1,397 |
| 酒店 | (25) | (102) |
| 營業溢利總額 | 29,279 | 34,789 |
| 應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利 | 1,978 | 1,792 |
| 應佔溢利 | 28,583 | 33,818 |
| 太古公司應佔溢利 | 23,437 | 27,731 |

* 其他收益主要為屋苑管理費。

按分部計算的基本溢利／(虧損)

| | 2018 港幣百萬元 | 2017 港幣百萬元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 物業投資 | 10,102 | 6,698 |
| 物業買賣 | 99 | 1,154 |
| 酒店 | (41) | (43) |
| 應佔基本溢利總額 | 10,160 | 7,809 |

二零一八年業績表現 (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 | 2018 港幣百萬元 | 2017 港幣百萬元 |
|----------------------|-----|---------------|---------------|
| 賬目所示應佔溢利 | | 28,583 | 33,818 |
| 有關投資物業的調整： | | | |
| 投資物業重估 | (a) | (20,722) | (26,714) |
| 投資物業的遞延稅項 | (b) | 935 | 573 |
| 出售投資物業權益的變現重估收益 | (c) | 1,351 | 50 |
| 集團自用投資物業折舊 | (d) | 28 | 28 |
| 非控股權益應佔重估變動減遞延稅項 | | (15) | 54 |
| 應佔基本溢利 | | 10,160 | 7,809 |
| 出售投資物業權益的溢利 | | (2,627) | (21) |
| 應佔經常性基本溢利 | | 7,533 | 7,788 |
| 太古公司應佔基本溢利 | | 8,331 | 6,403 |
| 太古公司應佔經常性基本溢利 | | 6,177 | 6,386 |

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。

二零一八年地產業回顧

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 市場於二零一八年普遍對辦公樓樓面的需求殷切，租用率高企。近年底市場對中區物業的需求略顯疲弱。

零售物業 | 二零一八年大部分時間的零售銷售額均有強勁增長。之後增長放緩，反映全球貿易出現不明朗因素，以及人民幣疲弱對中國內地遊客消費帶來不利的影響。

中國內地

零售物業 | 北京、成都及廣州於二零一八年的零售銷售額增長令人滿意，而上海亦有溫和增長。在北京售賣奢侈品的零售商對零售樓面的需求穩固，而廣州及成都同類零售商對零售樓面的需求則強勁。售賣國際生活品牌的零售商與食肆營運商對零售樓面的需求穩固。

辦公樓 | 由於廣州及北京於二零一八年缺乏大量辦公樓樓面的新供應，令市場對其需求穩定，辦公樓租金因而上升。上海於二零一八年的需求主要來自金融及專業服務以及零售業界。

美國

辦公樓 | 在邁阿密市，核心商業區及Brickell一帶新的甲級辦公樓樓面供應偏低，需求則穩固。

零售物業 | 邁阿密市的零售銷售額穩定增長。都會區的零售樓面需求表現持續穩定。

物業銷售市場

在香港，二零一八年稍後時間的住宅物業需求略顯疲弱，但長遠應可保持堅穩。

至於邁阿密市，住宅大廈的需求大部分來自南美買家。二零一八年的需求疲弱。動工興建或可供出售的新項目數量不多。

二零一八年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣二百三十四億三千七百萬元，而二零一七年則為港幣二百七十七億三千一百萬元。這些數字包括二零一八年及二零一七年未計遞延稅項及非控股權益的物業估值收益淨額，分別為港幣二百零七億二千二百萬元及港幣二百六十七億一千四百萬元。應佔基本溢利由二零一七年的港幣六十四億零三百萬元增至二零一八年的港幣八十三億三千一百萬元。此溢利增加，主要反映出售一家擁有九龍灣一座辦公樓的附屬公司，以及出售於香港其他投資物業所持權益帶來的溢利。其中部分溢利因物業買賣溢利減少而被抵銷。二零一八年的經常性基本溢利（撇除出售投資物業權益所得溢利）為港幣六十一億七千七百萬元，二零一七年則為港幣六十三億八千六百萬元。此溢利減少，主要反映來自物業買賣的溢利下降。來自物業投資的經常性基本溢利增加百分之十二。酒店業務的虧損減少。

在香港，由於約滿後新訂租金上升、租用率堅穩，及太古坊一座於二零一八年最後一季啟用，辦公樓的租金收入有所增加。二零一八年香港的零售物業租金收入增加。至於中國內地，主要由於約滿後新訂租金上升及租用率有所改善，租金收入總額增加百分之十二。美國方面，主要由於 Brickell City Centre 購物中心的商舖陸續開業，租金收入總額差不多增加一倍。

二零一八年來自物業買賣的基本溢利主要來自出售 WHITESANDS 項目的獨立屋及出售香港蔚然項目的停車位，以及出售中國內地成都遠洋太古里的辦公樓和停車位的應佔溢利。

二零一八年的酒店業績繼續改善，當中香港及美國酒店的表现較佳。業績因中國內地上海市的酒店開業前支出而被部分抵銷。

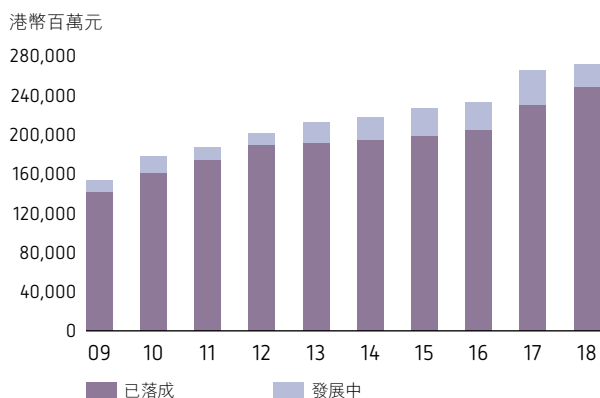
主要發展項目

太古地產於二零一八年三月完成向上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（陸家嘴公司）旗下一家附屬公司收購上海前繡實業有限公司（上海前繡）百分之五十權益的交易。太古地產與陸家嘴公司各自持有上海前繡的百分之五十權益。上海前繡正於上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積約一百二十五萬平方呎的零售項目。預計該發展項目（現名為「前灘太古里」）將於二零二零年落成。

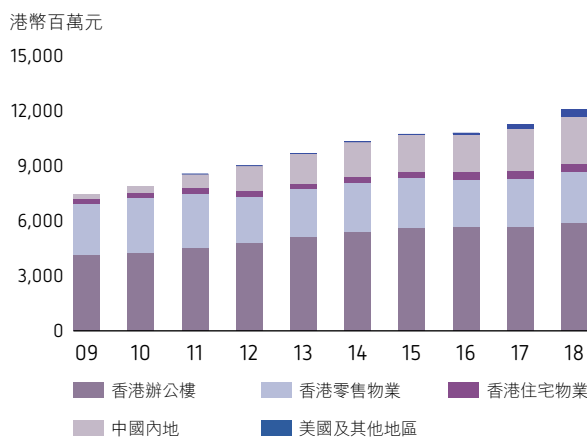
太古酒店居舍系列的第四間酒店舖舍（由太古地產管理）及非由太古地產管理的上海素凱泰酒店於二零一八年五月正式在上海開業。

東薈城名店倉的延伸部分於二零一八年五月平頂，總樓面面積約四十七萬四千平方呎。延伸部分預計於二零一九年夏季開業。太古地產持有該發展項目百分之二十的權益。

投資物業估值



租金收入總額



於二零一八年六月，太古地產出售旗下一家發展香港九龍灣辦公樓的附屬公司的協議變為無條件，交易已告完成。

太古地產於二零一八年六月有條件同意出售一家附屬公司的百分之一百權益，該公司持有位於香港鰂魚涌的太古城中心三座及太古城中心四座物業。銷售交易的代價為港幣一百五十億元，可予以調整。交易預計於二零一九年四月或之前完成。太古地產擬將出售新項目所得款項用於再投資，且並無計劃派發特別股息。

太古地產首座位於香港黃竹坑的甲級辦公樓South Island Place於二零一八年八月落成。大廈樓高二十八層，總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎，由太古地產與中華汽車有限公司合資發展。

太古坊重建計劃包括兩座甲級辦公樓，其中太古坊一座已於二零一八年十一月全部租出。太古坊一座的總樓面面積約為一百零一萬三千四百平方呎。大樓於二零一八年一月平頂，並於二零一八年九月獲發佔用許可證。

投資物業

香港

辦公樓 | 香港辦公樓組合於二零一八年錄得港幣五十八億七千六百萬元的租金收入總額，較二零一七年增加百分之四。約滿後新訂租金上升，租用率堅穩。增幅亦部分反

映太古坊一座於二零一八年最後一季啟用後帶來的租金收入。辦公樓組合於二零一八年十二月三十一日已租出百分之九十九的樓面（包括簽訂意向書）。市場對集團在香港各區的辦公樓樓面需求殷切。

太古廣場

太古廣場一座、二座及三座的辦公樓於二零一八年表現良好。由於空置的樓面能夠迅速被重新租出，因此租用率及租金表現強勁。來自內地企業的需求殷切。於二零一八年十二月三十一日的租用率接近百分之一百。

太古城中心

太古城中心一座於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。

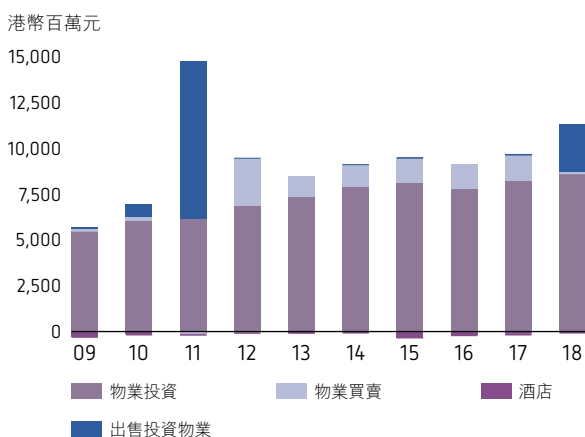
太古坊

太古坊於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。太古坊一座已於二零一八年九月落成，百分之一的樓面已租出。

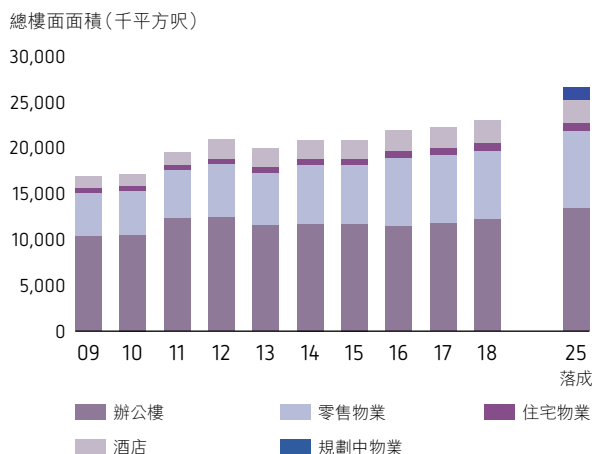
South Island Place

位於香港黃竹坑道8-10號的辦公樓發展項目已於二零一八年八月落成。該辦公樓超過百分之七十三的樓面已獲租戶承租（包括簽訂意向書）。

基本營業溢利



按類型劃分的已落成投資物業組合





太古坊重建計劃
包括兩座
甲級辦公樓，
其中太古坊一座
已於二零一八年
九月落成。

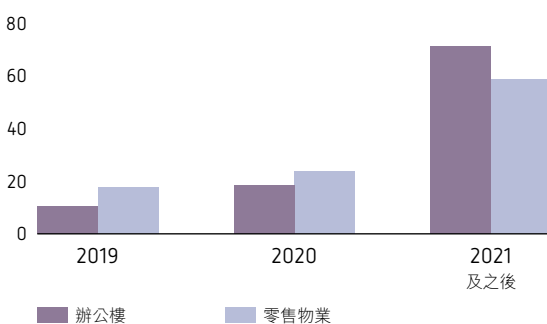
零售物業 | 香港零售物業組合於二零一八年的租金收入總額為港幣二十七億五千五百萬元，較二零一七年增加百分之六。集團旗下商場全年接近全部租出。

太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉於二零一八年的零售銷售額分別上升百分之十二、百分之六及百分之四，銷售額增長反映市場情況有所改善以及商戶組合經優化。

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、位於鰂魚涌的太古坊栢舍、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。於二零一八年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之八十五。

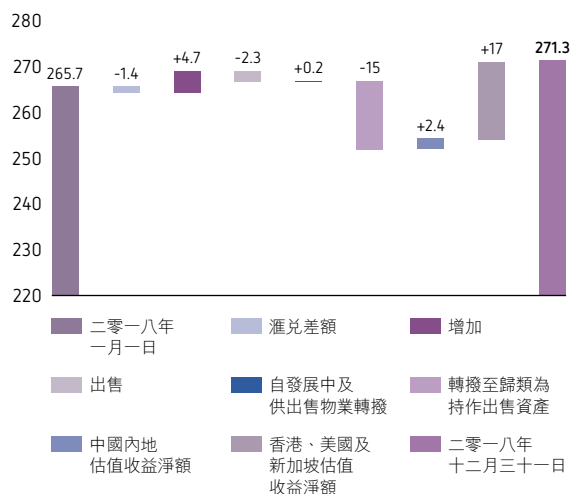
香港租約期滿概況 — 於二零一八年十二月三十一日結算

截至二零一八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



投資物業變動

港幣十億元



上海鑛舍
是太古酒店旗下
最新開業
的酒店。



發展中投資物業 | 太古坊第一期重建計劃(太古坊一座)的發展工程已於二零一八年九月完成。

太古坊第二期重建計劃(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」。和域大廈及康和大廈的拆卸工程已經完成，地基工程則正在進行。預計重建計劃將於二零二一年或二零二二年完成。

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，其中包括零售及酒店的總樓面面積約四十七萬四千平方呎。上蓋工程已經完成，現正進行裝修工程。發展項目預計將於二零一九年夏季完成。太古地產持有該發展項目百分之二十權益。

太古地產已於二零一八年十一月取得規劃許可，將一幅位於寶華大廈，蘭杜街1至11號及晏頓街2至12號的用地發展作辦公樓用途。該用地面積約一萬四千四百平方呎，建議的發展項目總樓面面積約二十一萬八千平方呎，預計於二零二三年落成。

其他物業 | 太古地產於二零一八年二月就香港兩幅用地(船塢里8號華廈工業大廈及英皇道1067號仁孚工業大廈)申請強制售賣。倘太古地產申請成功，該等用地將發展作辦公樓及其他商業用途，總樓面面積約為七十七萬九千平方呎。

二零一八年十月，一家由太古地產持有五成權益的合資公司就一幅位於香港英皇道983至987A號及鯽魚涌濱海街16至94號的用地申請強制售賣。倘該合資公司申請成功，並按照適當的城市規劃管制，預計該用地可發展作住宅及零售用途，總樓面面積約四十萬平方呎。

一家由太古地產持有八成權益及由中華汽車有限公司持有兩成權益的合資公司於二零一八年八月及十月，就香港柴灣一個住宅項目取得一般建築批准。該合資公司於二零一五年成立，待若干條件獲達成後(包括與香港政府達成補地價協議)收購相關用地。該合資公司正與香港政府商討土地交換條款。待與香港政府達成協議後，建議發展項目的總樓面面積預計約為六十九萬四千平方呎。

中國內地

零售物業 | 中國內地零售物業組合於二零一八年的租金收入總額為港幣二十一億六千三百萬元，較二零一七年增加百分之十三。

三里屯太古里於二零一八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。零售銷售額增加百分之十一。於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之一百。隨著三里屯太古里於北京的時尚零售熱點地位日趨鞏固，市場對其零售樓面的需求保持堅穩。該處現正進行優化工程，預計會對其租用率及租金帶來正面的影響。

翻新三里屯太古里西區（前稱北京三里屯雅秀大廈）成為三里屯太古里延伸部分（總樓面面積約為二十九萬六千方呎）的工程，預計於二零一九年稍後完成。

廣州太古滙於二零一八年的租金收入總額增長令人滿意。零售銷售額增加百分之十一，部分反映租戶組合的優化。太古滙於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

北京頤堤港商場於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。二零一八年的零售銷售額增加百分之零點三。

成都遠洋太古里於二零一八年的零售銷售額增加百分之二十二。該物業是成都漸受歡迎的購物熱點。於二零一八年十二月三十一日，該零售物業的租用率為百分之九十九。

於二零一八年十二月三十一日，上海興業太古滙百分之九十七的零售樓面已獲租戶承租（包括簽訂意向書），百分之九十二的零售樓面已經開業。

辦公樓 | 二零一八年中國內地辦公樓組合的租金收入總額為港幣三億九千一百萬元，較二零一七年增加百分之六。

於二零一八年十二月三十一日，廣州太古滙及北京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九十七。

上海興業太古滙兩座辦公樓於二零一八年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。

發展中投資物業 | 太古地產於二零一八年三月與上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司旗下一家附屬公司成立一家各佔五成權益的合資公司，於上海浦東新區前灘發展一個低密度的零售發展項目前灘太古里，該項目總樓面面積約一百二十五萬平方呎。興建工程現正進行。預計該發展項目將於二零二零年落成。

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）、一間由太古酒店管理的酒店連服務式住宅（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。

Brickell City Centre第一期發展項目已於二零一六年落成，項目各部分於二零一六年至二零一七年間陸續啟用。二零一八年的租金收入總額增加，主要是由於購物中心的商舖陸續開業。於二零一八年十二月三十一日，Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre已全部租出，而購物中心的租用率為百分之八十九（包括簽訂意向書）。

於二零一八年十二月三十一日，太古地產擁有Brickell City Centre項目中辦公樓、酒店及未售住宅部分的百分之一百權益，以及購物中心的百分之六十二點九三權益。購物中心的其餘權益由Simon Property Group（百分之二十五）及Bal Harbour Shops（百分之十二點零七）持有。Bal Harbour Shops可於二零二零年開始行使選擇權，將其持有的權益售予太古地產。

One Brickell City Centre計劃發展為一個綜合發展項目，樓高八十層，包括零售、辦公樓、酒店及住宅。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

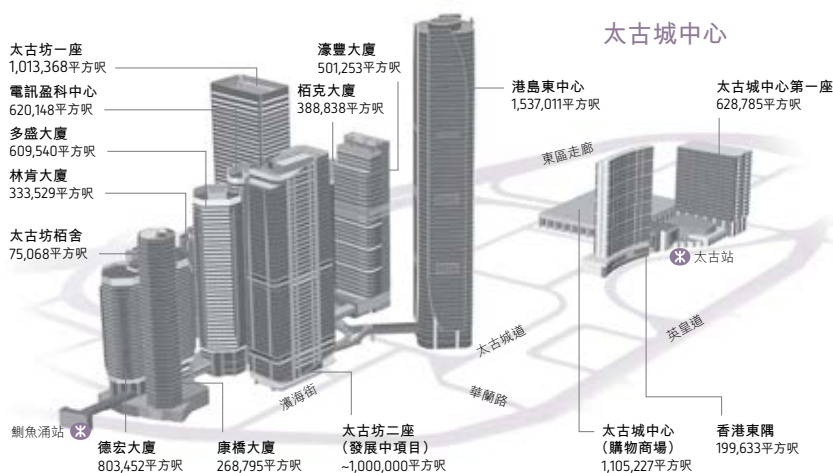
投資物業組合已於二零一八年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十五由戴德梁行估值，另按價值計共百分之二由另一獨立估值公司估值）。此項估值後的金額為港幣二千七百一十二億五千六百萬元，二零一七年十二月三十一日為港幣二千六百五十七億零五百萬元，而二零一八年六月三十日則為港幣二千六百八十八億零二百萬元。

投資物業組合估值增加，主要是由於在租金調升及適用於香港辦公樓物業的資本化率降低十二點五個基點後，香港的辦公樓物業估值增加。由於公司於太古城中心三座及太古城中心四座物業的權益於二零一八年十二月三十一日的財務報表轉撥至「歸類為持作出售的資產」項下，是項估值已撇除有關權益，其影響因而被局部抵銷。

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。

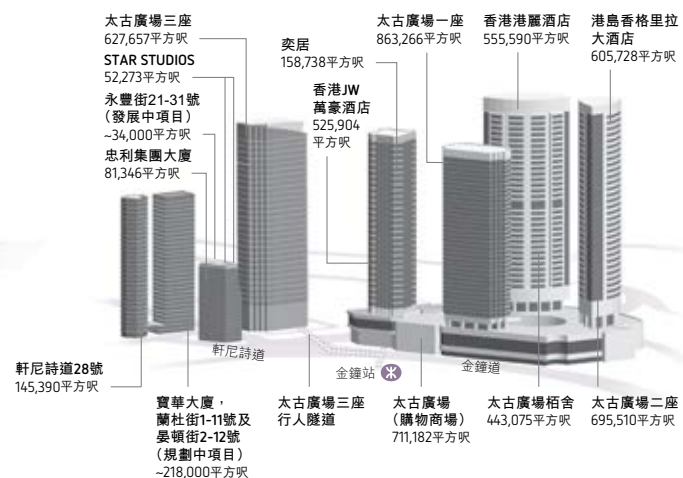
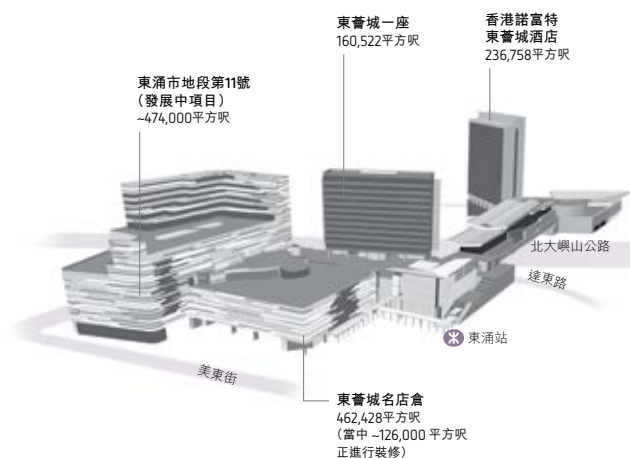
香港

太古坊



東薈城

太古廣場



美國

Brickell City Centre

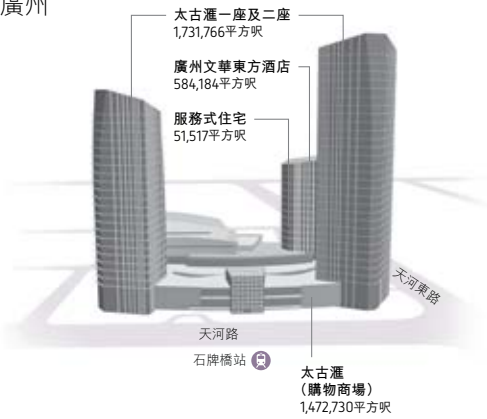
美國佛羅里達州邁阿密市



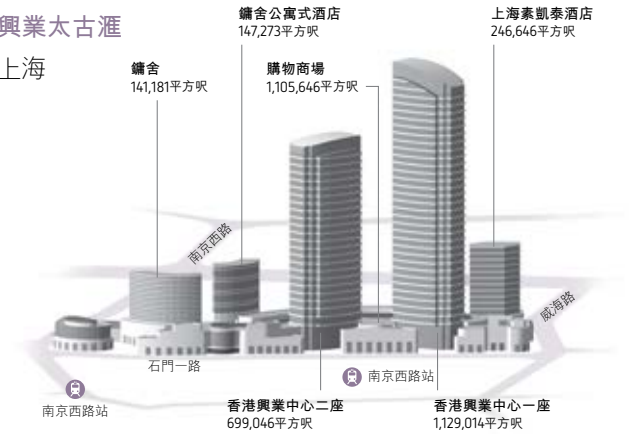
* Rise和Reach已發展作真實用途，所註明的樓面面積乃指未完成交易程序的部分。

中國內地

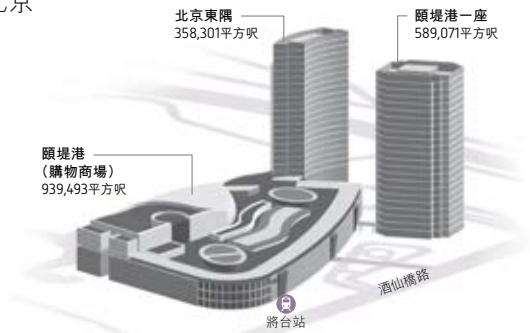
太古滙
廣州



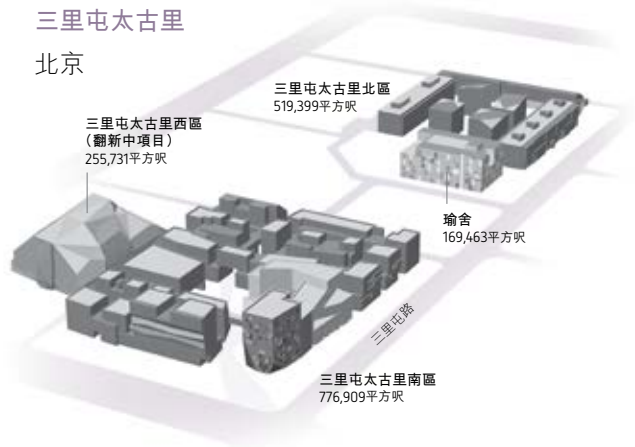
興業太古滙
上海



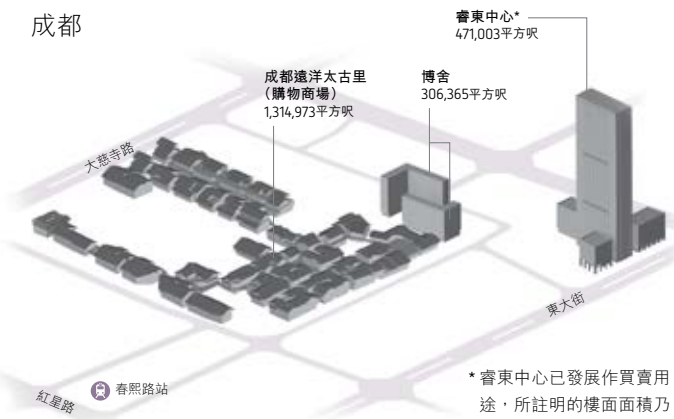
頤堤港
北京



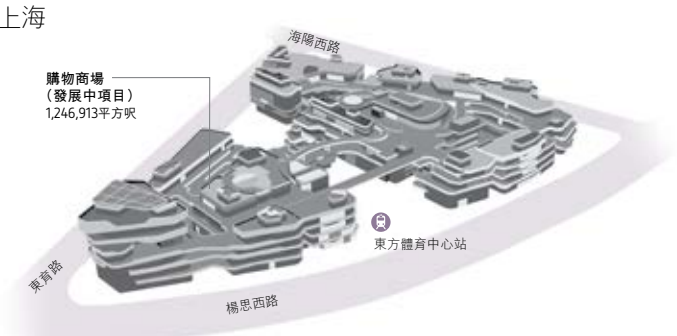
三里屯太古里
北京



成都遠洋太古里
成都



前灘太古里
上海



*睿東中心已發展作買賣用途，所註明的樓面面積乃指餘下未售出的部分。

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222頁至第231頁的集團主要物業。

投資物業及酒店的資本承擔概況

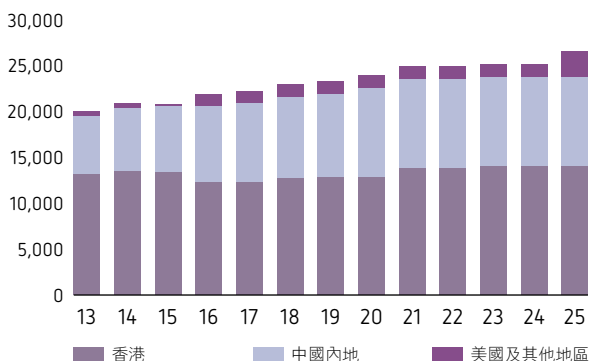
| | 開支 | | 預測開支 | | | 承擔總額 | 有關合資公司的承擔* |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2018 港幣百萬元 | 2019 港幣百萬元 | 2020 港幣百萬元 | 2021 港幣百萬元 | 2022及之後 港幣百萬元 | 2018年 12月31日 港幣百萬元 | 2018年 12月31日 港幣百萬元 |
| 香港 | 5,479 | 1,734 | 3,924 | 2,908 | 6,647 | 15,213 | 251 |
| 中國內地 | 2,463 | 1,440 | 406 | 90 | 145 | 2,081 | 1,500 |
| 美國及其他地區 | 168 | 266 | 18 | 44 | – | 328 | – |
| 總額 | 8,110 | 3,440 | 4,348 | 3,042 | 6,792 | 17,622 | 1,751 |

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六千四百萬元及港幣四億元資金。

按地區劃分的已落成投資物業組合

總樓面面積 (千平方呎)



酒店

於二零一八年，由太古地產管理的酒店的折舊前營業溢利增加百分之十五至港幣二億元，主要由於香港及美國的業績有所改善。非由太古地產管理的香港酒店表現穩定。廣州文華東方酒店於二零一八年的入住率有所改善，表現良好。邁阿密文華東方酒店於二零一八年的營業業績勝於去年。

位於上海興業太古滙的一間由太古地產管理的酒店（鏞舍）及一間非由太古地產管理的酒店（上海素凱泰酒店）於二零一八年五月開業。兩間酒店的入住率於二零一八年逐漸增加。食肆的表現令人滿意。

物業買賣

香港

截至二零一八年十二月三十一日，位於嶼南道160號的WHITESANDS項目共二十八座獨立屋已全部售罄。二零一八年已確認出售十二座獨立屋所得的溢利。

太古地產於二零一七年完成收購香港灣仔永豐街21-31號物業百分之百的權益。該物業可發展為面積三萬四千平方呎的住宅大廈連零售平台。太古地產於二零一八年五月取得該幅用地的交吉使用權。預計該項目於二零二二年落成。

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。約百分之五十二已預售總樓面面積的銷售溢利已於二零一五年確認，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，因此向法院申請取消交易，並申請得直（買家曾提出上訴但被推翻）。二零一八年已確認出售約十二萬二千一百三十六平方呎總樓面面積及四十四個停車位的溢利。

美國

Brickell City Centre第一期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，並於二零一六年開始交付買家。截至二零一九年三月十二日，已售出Reach（共三百九十個單位）的三百六十三個單位及Rise（共三百九十個單位）的二百五十八個單位。二零一八年已確認出售兩個Reach單位及三十五個Rise單位所得的溢利。

展望

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 市場對香港中區的辦公樓需求下降，預期對租金構成下調壓力。然而由於租用率高企及供應量有限，預計太古廣場的租金將繼續獲得支持。儘管九龍東及其他地區的供應量增加，太古坊發展項目預期因租用率高企及需求殷切而令其辦公樓租金堅穩。

零售物業 | 在香港，我們預期二零一九年的零售銷售額穩定。港珠澳大橋開通令來港旅客增加，但環球貿易不明朗及人民幣疲弱的不利影響，令中國內地旅客消費趨於審慎，而香港市民面對環球貿易不明朗，消費亦較為審慎。

中國內地

辦公樓 | 由於廣州核心商業區缺乏大量新供應，加上辦公樓的需求穩定，預計二零一九年的空置率將下降，而租金亦會輕微上升。北京的核心商業區辦公樓由於供應增加，加上空置率上升，預計二零一九年的辦公樓租金將面對壓力。至於上海，由於靜安核心商業區的新供應量有限，加上來自本地及國際企業的需求強勁，二零一九年的辦公樓租金應表現堅穩。

零售物業 | 預計二零一九年北京、廣州及上海的零售銷售額增長穩定，而成都亦有溫和增長。儘管相互競爭的樓面供應增加，預計上海及成都的零售物業租金會有溫和的增長。北京方面，預期市場對銷售奢侈品、時裝和生活品牌以及食肆的零售樓面有穩固需求。廣州方面，國際品牌零售商及食肆營運商對零售樓面的需求強勁。至於成都，預期二零一九年市場對位處優越地段的零售樓面需求強勁。

美國

零售物業 | 邁阿密市的零售銷售額正穩定增長。市場對都會區零售樓面的需求相應穩定。

辦公樓 | 邁阿密市中心商業區及Brickell一帶的甲級辦公樓樓面新供應量偏低，需求穩固。

酒店

預計現有酒店於二零一九年的經營情況維持穩定。預期上海新酒店的入住率將繼續增加。香港東涌市地段第11號項目中一間非由太古地產管理的酒店預期於本年稍後開業。

物業買賣

在香港，住宅物業需求呈現疲弱，但長遠應可保持堅穩。邁阿密市的住宅大廈需求大部分來自南美買家，預料該等需求將持續受南美經濟疲弱及美元相對強勢所影響。預計二零一九年將確認售出Reach及Rise項目的單位所得的物業買賣溢利。

住宅租賃

在香港，預期住宅投資物業的租住需求於二零一九年維持穩定。

白德利