

地產部門



位於香港的太古坊一座

活化市區環境

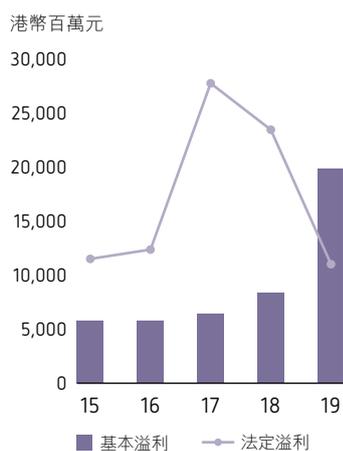
太古地產旗下辦公樓、零售樓面和酒店的物業組合不斷拓展，帶動周邊地區轉型。



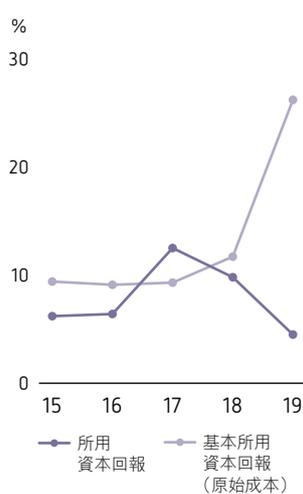
地產部門

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。

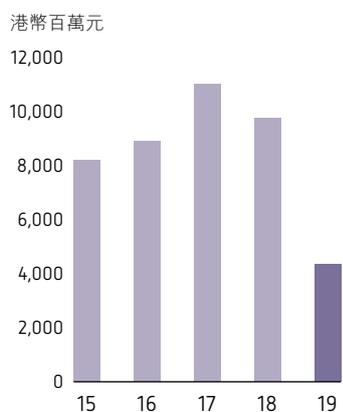
公司股東應佔法定及基本溢利



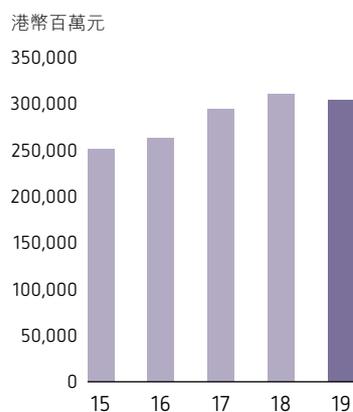
所用資本回報



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及優質住宅物業。香港的已落成物業組合（包括酒店）的總樓面面積共一千二百六十萬平方呎，另外一百二十萬平方呎正在興建中。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（其中大部分以合資方式持有），於落成後總面積將達九百八十萬平方呎，當中九百萬平方呎已經落成。在美國，太古地產是邁阿密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鑄舍（各由太古地產持有五成權益）。太古地產於廣州太古滙的文華東方酒店及上海興業太古滙的上海素凱泰酒店分別擁有百分之九十七及百分之五十權益。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，以及擁有邁阿密文華東方酒店百分之七十五權益。東涌市地段第11號的發展項目由太古地產擁有百分之二十權益，該項目包含一間非由太古地產管理的酒店，預期將於二零二零年上半年稍後時間開業。

物業買賣

太古地產的物業買賣組合包括位於美國邁阿密Brickell City Centre的Reach及Rise項目以及新加坡EDEN的已落成可供出售發展項目。發展中的住宅項目共有四個，三個位於香港，另一個位於印尼。此外，太古地產在美國邁阿密有土地儲備。

有關集團主要物業的資料載於第222頁至第231頁。

太古地產於香港聯合交易所有限公司上市。

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。
- 繼續營運高尚及優質住宅業務。
- 繼續集中發展香港及中國內地市場。
- 審慎管理資本基礎。

14 二零一九年表現評述及展望
地產部門

主要物業投資組合 — 總樓面面積

(千平方呎)

地點	2019年12月31日					總面積	2018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	5,646
太古城中心	629	1,105	200	—	—	1,934	1,934
其他	450	664	47	68	—	1,229	1,322
— 香港	8,836	2,492	743	574	—	12,645	12,738
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	943
成都遠洋太古里	—	678	98	55	—	831	810
興業太古滙	914	587	194	73	—	1,768	1,734
其他	20	91	—	—	—	111	91
— 中國內地	2,960	4,595	1,224	180	—	8,959	8,884
— 美國	263	497	477	109	—	1,346	1,346
已落成總面積	12,059	7,584	2,444	863	—	22,950	22,968
發展中及有待發展							
— 香港 ^	1,218	3	26	—	—	1,247	1,316
— 中國內地	—	879	—	—	—	879	623
— 美國	—	—	—	—	1,444	1,444	1,444
總面積	13,277	8,466	2,470	863	1,444	26,520	26,351

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。

^ 辦公樓組合主要包括太古坊二座。

二零一九年業績表現

財務撮要

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
收益		
租金收入總額		
辦公樓	6,598	6,375
零售物業	5,107	5,205
住宅	566	537
其他收益*	139	137
物業投資	12,410	12,254
物業買賣	516	1,061
酒店	1,296	1,404
收益總額	14,222	14,719
營業溢利／(虧損)		
物業投資		
來自營運	8,387	8,585
出售投資物業權益	2,338	1,276
投資物業估值收益	3,728	19,378
物業買賣	4	65
酒店	(62)	(25)
營業溢利總額	14,395	29,279
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,430	1,978
應佔溢利	13,423	28,583
太古公司應佔溢利	11,007	23,437

* 其他收益主要為屋苑管理費。

按分部計算的基本溢利／(虧損)

	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
物業投資	24,231	10,102
物業買賣	(18)	99
酒店	(70)	(41)
應佔基本溢利總額	24,143	10,160

二零一九年業績表現 (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。歸類為投資物業的使用權資產攤銷在基本溢利中支銷。

	附註	2019 港幣百萬元	2018 港幣百萬元
賬目所示應佔溢利		13,423	28,583
有關投資物業的調整：			
投資物業重估	(a)	(4,571)	(20,722)
投資物業的遞延稅項	(b)	1,138	935
出售投資物業權益的變現重估收益	(c)	14,159	1,351
集團自用投資物業折舊	(d)	32	28
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		(25)	(15)
減：在投資物業項下呈報的使用權資產攤銷	(e)	(13)	-
應佔基本溢利		24,143	10,160
出售投資物業權益的溢利		(16,497)	(2,627)
應佔經常性基本溢利		7,646	7,533
太古公司應佔基本溢利		19,797	8,331
太古公司應佔經常性基本溢利		6,269	6,177

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。

(e) 香港財務報告準則第16號修訂香港會計準則第40號對投資物業的釋義，將由承租人持作使用權資產以獲取租金或作資本增值或兩者兼並的物業包括在內，並規定集團將該等使用權資產按公平值入賬。該等使用權資產的攤銷在基本溢利中支銷。

二零一九年地產業回顧

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 市場（特別是中國內地企業）對辦公樓樓面的需求，於二零一九年下半年開始顯著疲弱。

零售物業 | 香港的社會事件對二零一九年下半年的零售業造成不利影響。訪港旅客人數減少，顧客消費力亦疲弱。

中國內地

零售物業 | 太古地產零售物業所在的四個城市（北京、成都、廣州及上海）於二零一九年的零售銷售額增長令人滿意。北京的奢侈品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。該四個城市的國際及生活品牌擁有人以及食肆營運商，均對零售樓面有殷切的需求。

辦公樓 | 由於廣州及北京於二零一九年有大量辦公樓樓面的新供應，加上需求疲弱，辦公樓租金因而受壓。上海面對經濟不明朗，市場對辦公樓樓面的需求疲弱。上海的需求主要來自金融及專業服務供應商（包括國內律師事務所）以及零售商。

美國

辦公樓 | 邁阿密的甲級辦公樓樓面供應有限，而辦公樓樓面的需求狀況良好，因此租金正在上升。

零售物業 | 邁阿密的零售商正透過實體店及網上平台銷售貨品，並正審慎考慮在新的地點擴充業務。知名購物區出現新的零售樓面供應，租金因而受到影響。

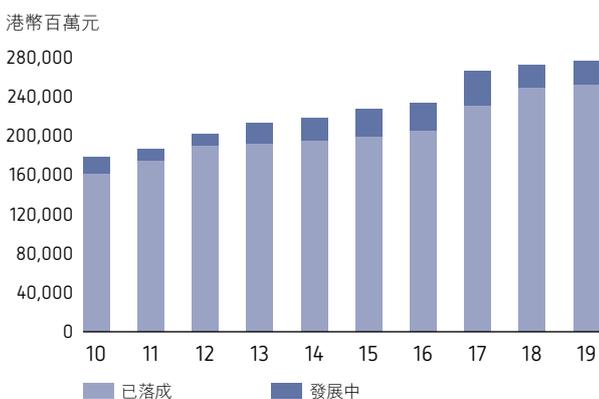
物業銷售市場

二零一九年邁阿密的住宅大廈需求疲弱。南佛羅里達州新的住宅大廈發展項目數量不多。

二零一九年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣一百一十億零七百萬元，而二零一八年則為港幣二百三十四億三千七百萬元。這些數字包括二零一九年及二零一八年未計遞延稅項及非控股權益的物業估值收益淨額，分別為港幣四十五億七千一百萬元及港幣二百零七億二千二百萬元。應佔基本溢利由二零一八年的港幣八十三億三千一百萬元增至二零一九年的港幣一百九十七億九千七百萬元。此溢利增加，主要反映出兩座位於太古城的辦公樓及香港其他投資物業所持權益帶來的溢利。二零一九年的經常性基本溢利（撇除出售投資物業權益所得溢利）為港幣六十二億六千九百萬元，二零一八年則為港幣六十一億七千七百萬元。

投資物業估值



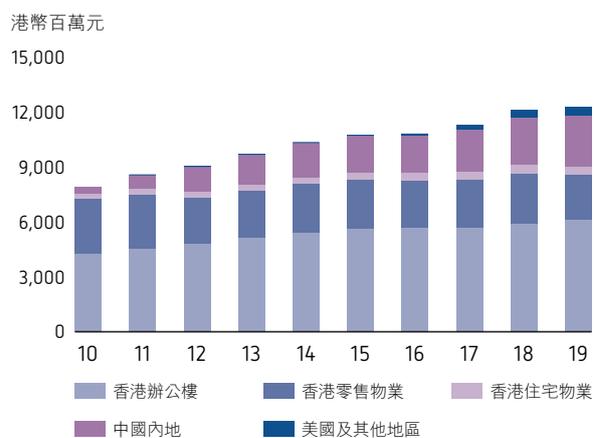
此溢利增加，主要反映來自中國內地物業投資的基本溢利增加。

二零一九年來自物業投資的經常性基本溢利增加百分之三。中國內地及美國的物業組合以及香港的辦公樓組合增長令人滿意。在香港，由於約滿後新訂租金上升、租用率堅穩，以及太古坊一座於二零一八年最後一季啟用後錄得全年租金收入，辦公樓的租金收入有所增加。然而，香港零售租金收入下降將有關增幅抵銷有餘。零售租金收入下降是由於二零一九年下半年提供租金支援及零售銷售額下跌所致。撇除租金支援，香港的零售租金收入總額輕微下降。至於中國內地，主要由於約滿後新訂租金上升、零售銷售額增加以及租用率堅穩，租金收入總額增加百分之八。美國方面，由於租用率有所改善加上零售銷售額增加，租金收入的增長令人滿意。

二零一九年來自物業買賣的基本虧損與美國的住宅單位相關，出售香港殷然項目停車位所得的溢利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抵銷部分虧損。

二零一九年酒店錄得虧損，主要原因是下半年香港的酒店業績轉弱（反映社會事件）。中國內地及美國的酒店表現有所改善。

租金收入總額



主要發展項目

太古地產於二零一九年四月完成出售其於一家附屬公司所持有的百分之一百權益，該附屬公司持有兩座位於香港太古城太古灣道14號及太古灣道12號（前稱太古城中心三座及太古城中心四座）的辦公樓。

太古地產於二零一九年七月完成出售其於一家公司的全部五成權益，該公司擁有一座位於香港英皇道625號的辦公樓。

二零一九年七月，一家由太古地產與Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司完成收購一幅位於印尼雅加達南部的用地。該幅用地將發展為一個總樓面面積約一百一十四萬平方呎的住宅項目。該住宅項目預計提供逾四百個住宅單位，將於二零二三年落成。太古地產持有該合資公司五成權益。

香港東薈城名店倉的擴建部分於二零一九年八月啟用。擴建部分的總樓面面積約三十四萬一千平方呎。太古地產持有該發展項目兩成權益。

二零一九年九月，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完成收購一幅位於香港柴灣的用地。待與香港政府達成協議後，預期相關用地將重新發展為一個住宅項目，總樓面面積約為六十九萬四千平方呎。

二零一九年十月，一家由太古地產有限公司、嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司成功投得一個位於香港黃竹坑的住宅物業發展項目。該發展項目的總樓面面積約六十三萬八千平方呎，預計包括兩座住宅大廈，合共提供約八百個住宅單位，預期於二零二四年落成。太古地產持有該合資公司百分之二十五權益。

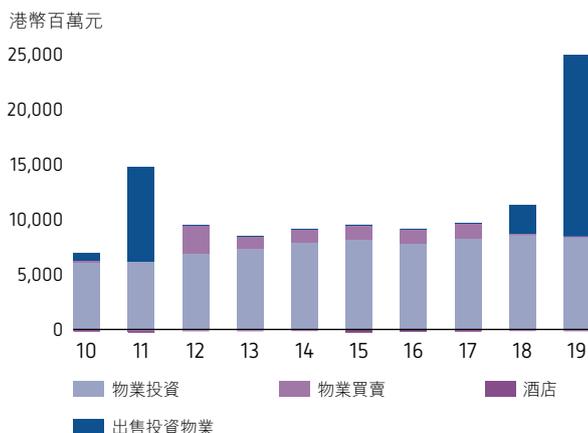
二零一九年十一月，太古地產在新加坡的首個住宅項目EDEN落成推出發售。該發展項目共有二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。

投資物業

香港

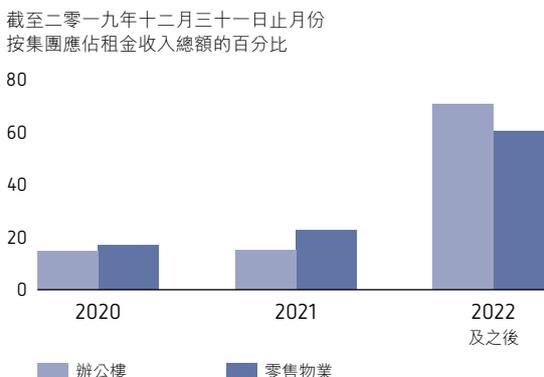
辦公樓 | 香港辦公樓組合於二零一九年錄得港幣六十一億元的租金收入總額，較二零一八年增加百分之四。約滿後新訂租金上升，租用率堅穩。增幅亦反映太古坊一座於二零一八年最後一季啟用後錄得全年租金收入。但由於太古城中心三座及太古城中心四座辦公樓於二零一九年四月完成出售後未有錄得租金收入，部分增幅因而被抵銷。辦公樓組合於二零一九年十二月三十一日已租出百分之九十九的樓面。市場（特別是中國內地企業）對辦公樓樓面的需求於二零一九年下半年開始顯著疲弱，反映環球貿易磨擦以及香港經濟放緩，二零一九年的本地生產總值下跌。

基本營業溢利



香港租約期滿概況

於二零一九年十二月三十一日結算



香港東薈城名店倉
的擴建部分於
二零一九年八月啟用。



太古廣場

太古廣場一座、二座及三座的辦公樓於二零一九年表現良好。租用率及租金表現強勁。於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之九十八。

太古城中心

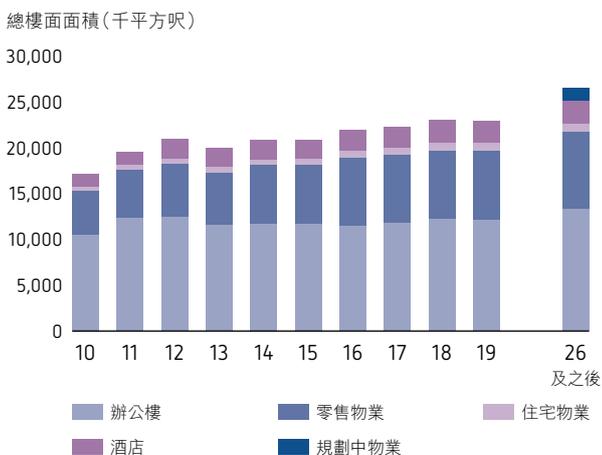
太古城中心一座於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

太古坊

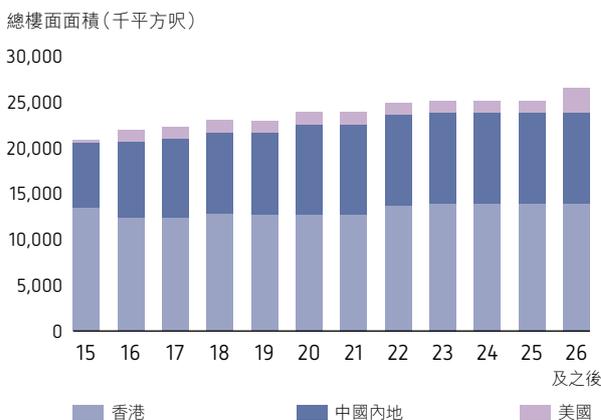
太古坊及港島東中心於二零一九年十二月三十一日的租用率分別為百分之九十九及百分之一百。二零一八年九月落成的太古坊一座已租出百分之一百的樓面。

儘管香港辦公樓物業的整體需求較為疲弱，但二零一九年太古坊的租金堅穩，租用率亦高企。約滿後新訂租金上升。

按類型劃分的已落成物業投資組合



按地區劃分的已落成物業投資組合



South Island Place

South Island Place於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之七十五。太古地產持有該發展項目五成權益。

零售物業 | 香港零售物業組合於二零一九年的租金收入總額為港幣二十四億三千七百萬元，較二零一八年減少百分之十二（或港幣三億一千八百萬元）。租金收入減少，主要是由於租戶的零售營業額因香港的社會事件而受到不利影響，因此向租戶提供租金支援。撇除租金支援，租金收入總額較二零一八年輕微下降。公司旗下商場於年內接近全部租出。

太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉於二零一九年的零售銷售額分別下跌百分之十七、百分之三及百分之五，而香港零售銷售額的整體跌幅則為百分之十一。跌幅反映市場情況艱難。訪港旅客數目減少，而本地顧客的消費力減弱。我們已按租戶個別情況，於特定期限提供租金支援，為租戶提供協助。

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柏舍、位於鰂魚涌的東隅服務式住宅、位於灣仔的STAR STUDIOS及位於香港島的若干高尚洋房及住宅大樓。於二零一九年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之七十六。

發展中投資物業 | 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」。上蓋工程現正進行。預計重建計劃將於二零二二年年初完成。

太古地產已於二零一八年取得規劃許可，將一幅位於皇后大道東46至56號，蘭杜街1A至11號及晏頓街2A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。地基工程現正進行。預計於二零二三年落成。

其他物業 | 太古地產於二零一八年就香港兩幅用地（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，該用地將重新發展作辦公樓及其他商業用途，其總樓面面積約為七十七萬九千平方呎。

於二零一八年，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號及鰂魚涌濱海街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，預計該用地可重新發展作住宅及零售用途，總樓面面積約四十萬平方呎。

中國內地

零售物業 | 儘管人民幣兌港元貶值百分之四，中國內地零售物業組合於二零一九年的租金收入總額為港幣二十三億七千六百萬元，較二零一八年增加百分之十。

三里屯太古里於二零一九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。於二零一九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。

翻新三里屯太古里西區成為三里屯太古里延伸部分（總樓面面積約為二十五萬六千平方呎）的工程，預計於二零二零年年底完成。

廣州太古滙於二零一九年的租金收入總額增長令人滿意。零售銷售額增加百分之二十，反映租戶組合的優化以及更強的市場和推廣工作。太古滙於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。

北京頤堤港商場於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之一百。二零一九年的零售銷售額增加百分之二十六。

興業太古滙是上海靜安區的商業及購物娛樂中心。



成都遠洋太古里於二零一九年的零售銷售額增加百分之二十三，反映品牌組合的優化，以及對年輕購物族群的銷售額有所增長。該物業繼續是成都一個受歡迎的購物熱點。於二零一九年十二月三十一日，該零售物業的租用率為百分之九十七。

上海興業太古滙於二零一九年的零售銷售額增加百分之七十三。客流自二零一九年年初穩步上升。於二零一九年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十八。

辦公樓 | 二零一九年中國內地辦公樓組合的租金收入總額為港幣三億八千萬元（已計入人民幣兌港元貶值百分之四）較二零一八年減少百分之三。儘管貿易磨擦令經濟不明朗，導致辦公樓樓面需求疲弱，但按人民幣計算，約滿後新訂租金仍有所上升。

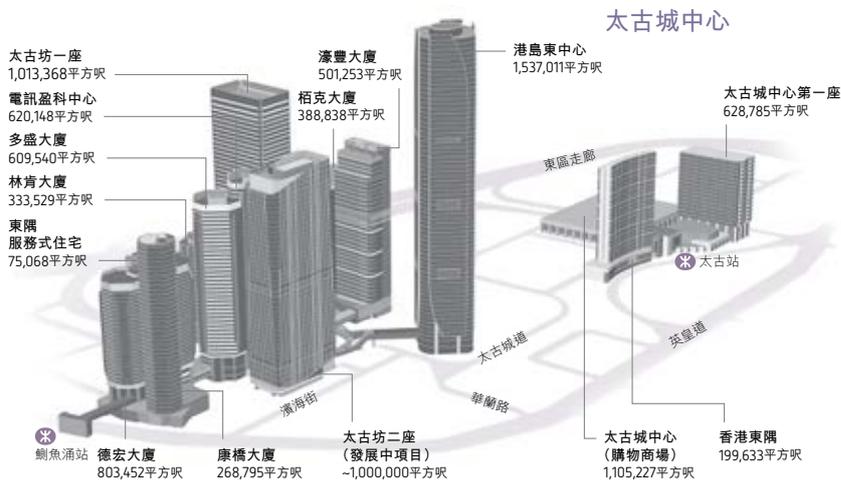
於二零一九年十二月三十一日，廣州太古滙及北京頤堤港一座辦公樓的租用率分別為百分之九十七及百分之七十六。

上海興業太古滙兩座辦公樓於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。

發展中投資物業 | 太古地產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於二零一八年成立一家合資公司，該合資公司將於上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積共一百二十四萬七千零六平方呎的零售項目。該發展項目於二零一九年一月命名為「前灘太古里」，現正進行興建工程及預租，預計將於二零二零年年底落成。

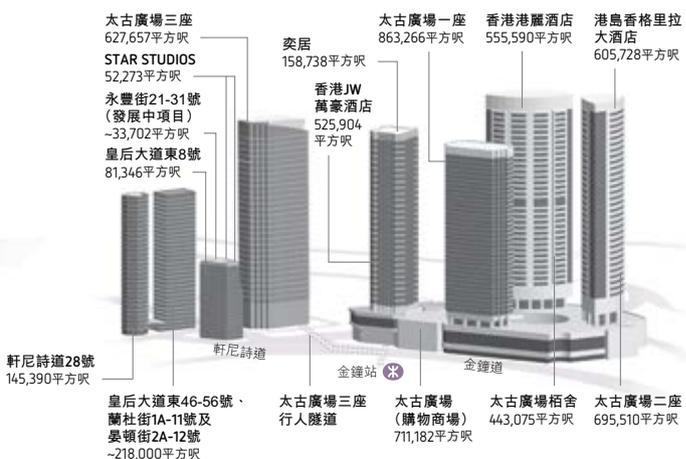
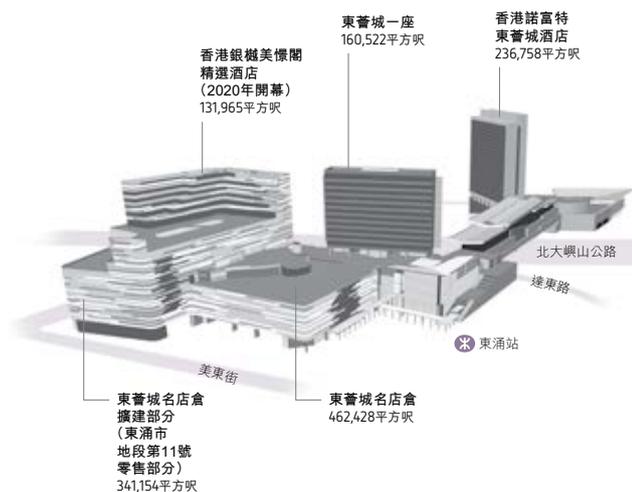
香港

太古坊



東薈城

太古廣場



美國

Brickell City Centre

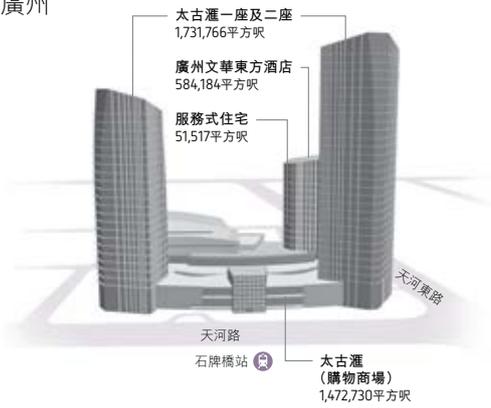
佛羅里達州邁阿密市



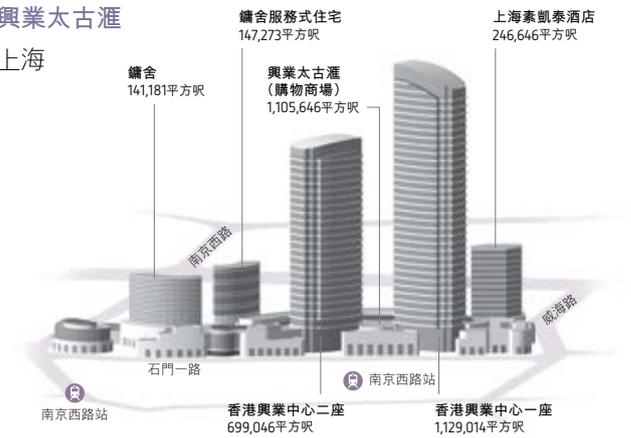
* Rise和Reach已發展作真實用途，所註明的樓面面積乃指未完成交易程序的部分。

中國內地

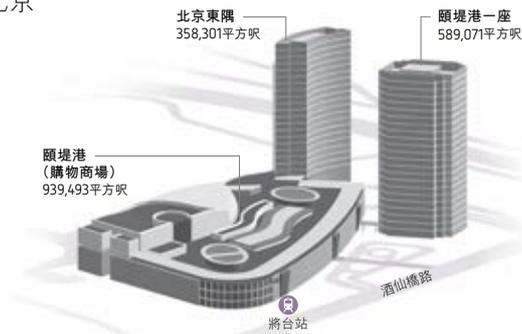
太古滙
廣州



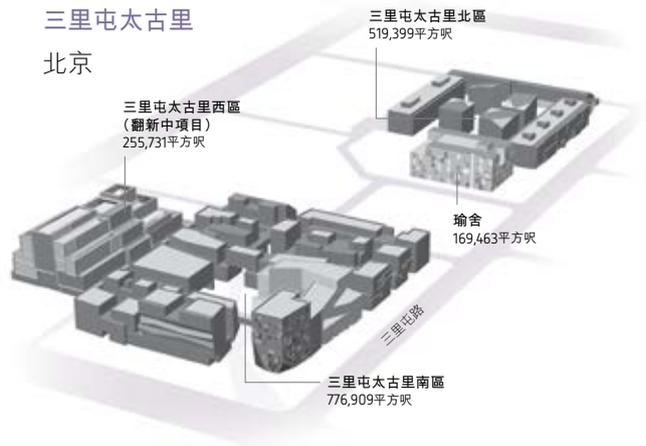
興業太古滙
上海



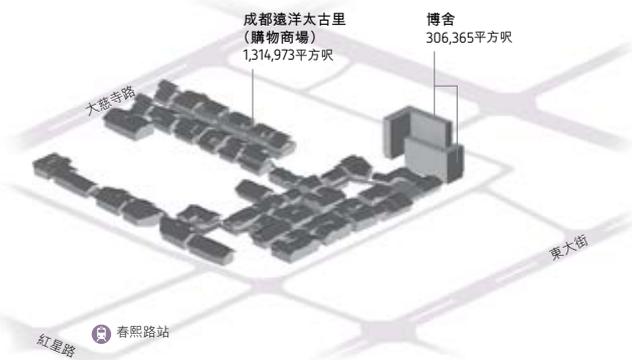
頤堤港
北京



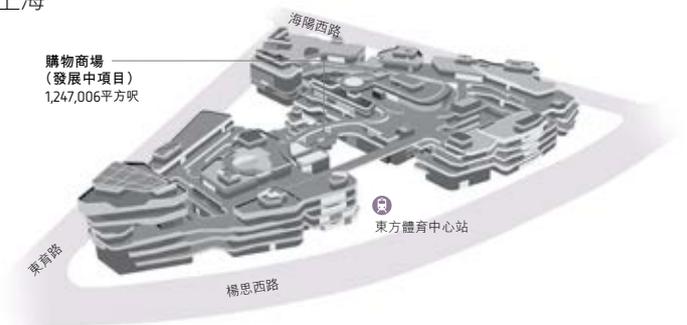
三里屯太古里
北京



成都遠洋太古里
成都



前灘太古里
上海



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

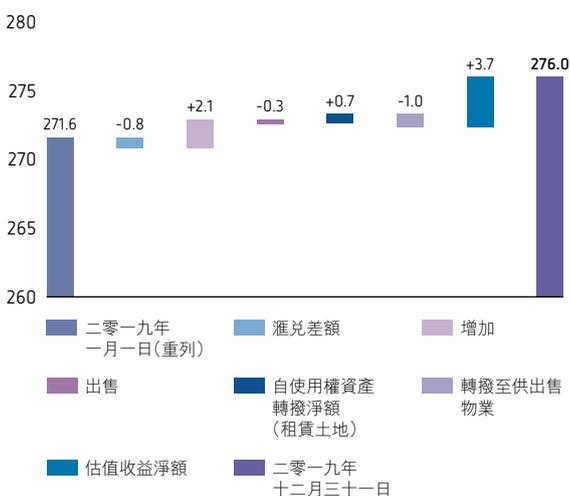
	開支		預測開支			承擔總額	有關合資公司的承擔*
	2019 港幣百萬元	2020 港幣百萬元	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023及之後 港幣百萬元	2019年 12月31日 港幣百萬元	2019年 12月31日 港幣百萬元
香港	2,460	1,832	5,479	2,123	5,301	14,735	66
中國內地	643	1,365	44	202	254	1,865	821
美國及其他地區	168	3	-	-	-	3	-
總額	3,271	3,200	5,523	2,325	5,555	16,603	887

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提供的資本承擔分別為港幣一千八百萬元及港幣四億六千五百萬元。

投資物業變動

港幣十億元



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)。住宅大樓已發展作出售用途。

Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre已接近全部租出，購物中心於二零一九年十二月三十一日的租用率為百分之九十(包括簽訂意向書)。二零一九年的零售銷售額增加百分之十四。

於二零一九年十二月三十一日，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)擁有。Bal Harbour Shops可於二零二零年二月起行使選擇權，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的百分之百權益。

投資物業估值

投資物業組合已於二零一九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二千七百六十億零八百萬元，二零一八年十二月三十一日為港幣二千七百一十二億五千六百萬元，而二零一九年六月三十日則為港幣二千七百五十六億四千九百萬元。

投資物業組合估值增加，主要是由於在租金調升後，香港的辦公樓物業及中國內地的投資物業估值有溫和增幅，部分因香港的零售物業估值減少而被抵銷。

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。酒店建築物列入物業、廠房及設備項下。租賃土地列入使用權資產項下。兩者均按成本值扣除累積折舊或攤銷及任何減值撥備列賬。

酒店

由太古地產管理的香港酒店的表現於二零一九年轉差。酒店表現因社會事件導致訪港旅客數目減少而受到不利影響。訪港的過夜旅客數目全年減少百分之十九，二零一九年十二月則減少百分之五十七。

二零一九年由太古地產管理的酒店在扣除折舊前的營業溢利減少百分之十六至港幣一億六千八百萬元。上海及美國的業績有所改善，但因香港的業績轉差而被抵銷有餘。非由太古地產管理的香港酒店的表現因社會事件而受到不利影響。在中國內地及邁阿密非由太古地產管理的酒店，營業業績有所改善。

物業買賣

香港

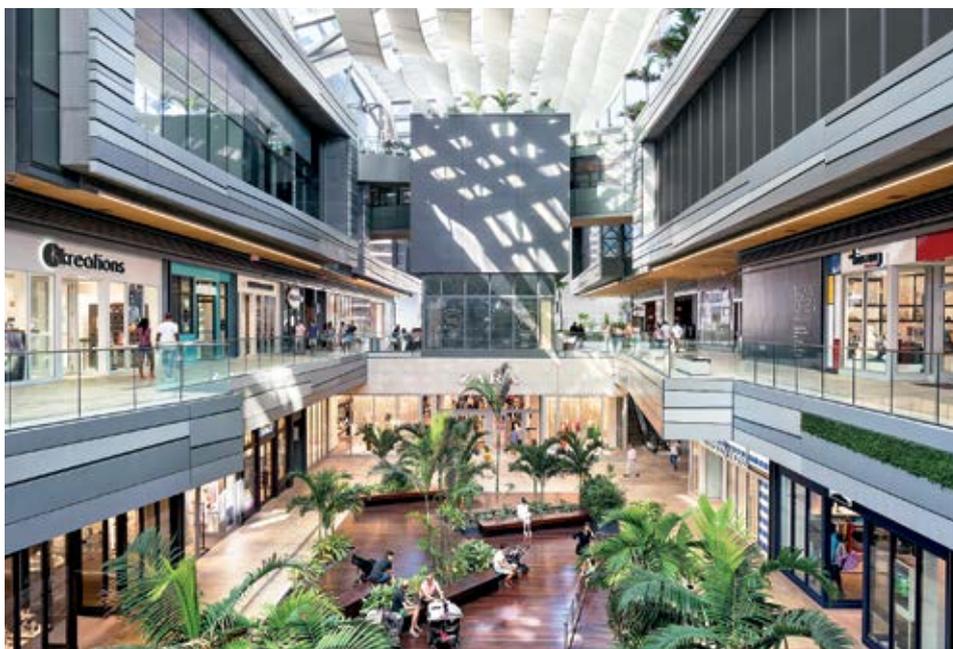
一幅位於灣仔永豐街21-31號的用地，將重新發展為面積三萬四千平方呎的住宅大廈連底部兩層零售店舖。上蓋工程現正進行。預計該發展項目將於二零二二年落成。

二零一九年九月，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完成收購一幅位於香港柴灣的用地。待與香港政府達成協議後，預期相關用地將重新發展為一個住宅項目，總樓面面積約為六十九萬四千平方呎。

二零一九年十月，一家由太古地產有限公司、嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司成功投得一個位於香港黃竹坑的住宅物業發展項目。該發展項目的總樓面面積約六十三萬八千平方呎，預計包括兩座住宅大廈，合共提供約八百個住宅單位。概念設計現正進行。該發展項目預期於二零二四年落成。太古地產持有該合資公司百分之二十五權益。

中國內地

成都遠洋太古里於二零一三年已預售睿東中心百分之八十九的辦公樓總樓面面積（約一百一十五萬方呎）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。二零一九年已確認出售另外四十三萬六千九百八十八平方呎總樓面面積及一百六十三個停車位的溢利。其餘三萬四千零一十五平方呎總樓面面積將保留供擁有該物業的合資公司自用。



Brickell City Centre
是太古地產於
佛羅里達州邁阿密的
綜合發展項目。

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。截至二零二零年三月十日，已售出Reach（共三百九十個單位）的三百六十四個單位及Rise（共三百九十個單位）的二百八十二個單位。二零一九年已確認出售兩個Reach單位、三十八個Rise單位及ASIA發展項目最後一個單位。

新加坡

位於第10郵區坐落於德雷葛園2號的EDEN提供二十個住宅單位，總樓面面積約七萬七千平方呎。該發展項目已於二零一九年十一月落成並可供出售。

印尼

二零一九年七月，一家由太古地產與Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司完成收購一幅位於印尼雅加達南部的用地。該幅用地將發展為一個總樓面面積約

一百一十四萬平方呎的住宅項目。拆卸工程已完成，預期地基工程即將展開。預期該發展項目包括逾四百個住宅單位，將於二零二三年落成。太古地產持有該合資公司五成權益。

展望

市場（特別是中國內地企業）對香港中區的辦公樓需求下降，加上空置率上升，預期對租金構成下調壓力。儘管九龍東及其他地區的需求下降且供應量增加，但太古坊發展項目的租用率高企，預計其辦公樓租金（與其他地區租金相比）相對堅穩。然而面對前景不明朗，辦公樓租戶紛紛推遲租賃承諾。由於廣州及北京核心商業區的辦公樓出現新供應，加上需求疲弱，預期二零二零年的辦公樓空置率將上升，租金將面對壓力。預計二零二零年國內及環球企業對上海辦公樓樓面的需求疲弱。然而由於靜安核心商業區的租用率高企且新供應量有限，預計上海的辦公樓租金將相對堅穩。邁阿密核心商業區及Brickell一帶的甲級辦公樓樓面新供應量偏低。邁阿密戴德縣的職位預期持續增長，將可維持對辦公樓樓面的需求及保持租金穩定。

太古地產在香港及中國內地的零售投資物業及酒店業務，正因新型冠狀病毒疫情而受到不利影響。預期二零二零年零售物業及服務式住宅的租金收入下降。我們正按個別情況，向零售租戶提供暫時性租金支援。太古地產旗下酒店的入住率及收益顯著下降。在不損害與租戶及其他客戶長遠關係的情況下，我們將致力節省成本。

除了新型冠狀病毒疫情，社會事件及經濟不明朗亦對香港的零售銷售額造成不利影響。儘管中國內地當前受到新型冠狀病毒疫情影響，但預期國際品牌零售商及食肆營運商對零售樓面的需求長遠仍然殷切。邁阿密Brickell City Centre的零售銷售額正穩定增長。然而，邁阿密的知名購物區正不斷拓展，因此預期Brickell City Centre在零售租賃市場面對的競爭將會加劇。

社會事件、經濟不明朗及新型冠狀病毒疫情令香港的住宅物業需求疲弱。然而香港土地缺乏，房屋供應亦有限，加上低利率的因素，預計中長期的住宅物業需求仍然堅穩。受到南美經濟疲弱、滙率波動及政治不明朗因素影響，邁阿密的住宅大廈需求疲弱。新加坡收入增長加上就業暢旺，預期可支持一個穩定的住宅物業市場。

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二零二零年上半年稍後時間開業。邁阿密的酒店業務預計有穩定的增長。

太古地產擁有平衡的物業組合，而且財政狀況穩健，定有充足的實力抵禦此艱難時期帶來的影響，待日後情況改善時把握市場帶來的機遇。

白德利