

地產部門



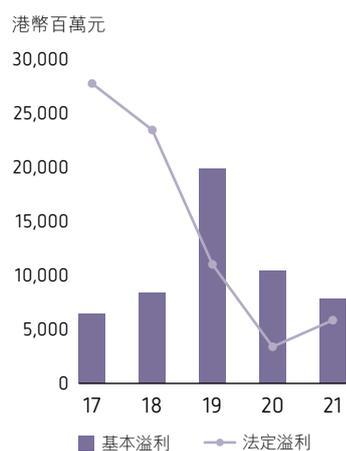
太古地產在中國內地的第六個發展項目上海前灘太古里於二零二一年九月正式啟業。



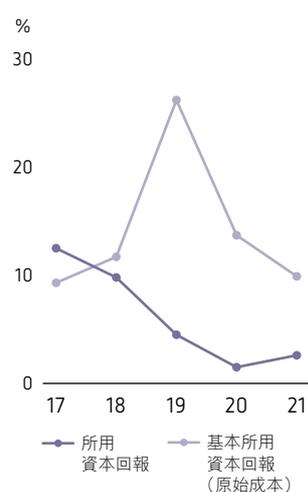
地產部門

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。

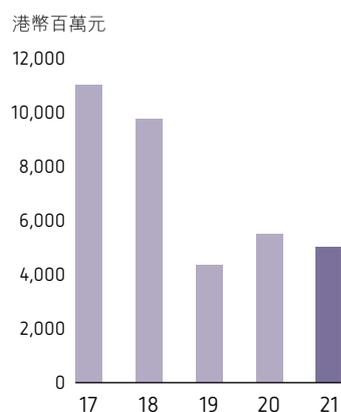
公司股東應佔法定及基本溢利



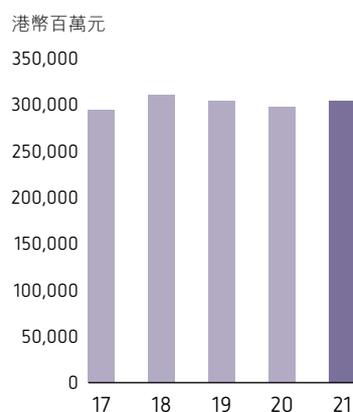
所用資本回報



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、廣州、成都及上海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），於落成後總樓面面積將達一千一百三十萬平方呎，當中九百八十萬平方呎已經落成。太古地產在美國邁阿密的物業投資組合總計八十萬平方呎，當中包括Brickell City Centre發展項目，而毗鄰的一個面積一百四十萬平方呎的發展項目正在規劃中。

酒店投資

太古地產透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百分之二十權益。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）及位於頤堤港的北京東隅、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（各由太古地產持有百分之五十權益）。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，太古地產透過太古酒店管理邁阿密東隅，以及擁有邁阿密文華東方酒店百分之七十五權益。香港東薈城發展項目由太古地產擁有百分之二十，非由太古地產管理的香港銀樾美憬閣精選酒店是該發展項目的一部分，視乎新型冠狀病毒疫情，預計將於今年分階段逐步開幕。

物業買賣

太古地產的物業買賣組合包括六個發展中的住宅項目，三個位於香港、一個位於印尼，另外兩個位於越南。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214頁至第223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，持續創造長遠價值。
- 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。

主要投資物業及酒店組合 – 總樓面面積

(千平方呎)

地點	2021年12月31日					總面積	2020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	–	1,097	200	–	–	1,297	1,297
其他	450	666	73	50	–	1,239	1,241
– 香港	8,207	2,486	769	556	–	12,018	12,020
三里屯太古里	–	1,610	169	–	–	1,779	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	831
興業太古滙	914	587	194	73	–	1,768	1,768
前灘太古里	–	594	–	–	–	594	619
其他	–	91	–	–	–	91	111
– 中國內地	2,940	5,503	1,224	180	–	9,847	9,578
– 美國	–	497	259	–	–	756	1,083
已落成總面積	11,147	8,486	2,252	736	–	22,621	22,681
發展中及有待發展							
– 香港 [^]	1,218	3	–	15	–	1,236	1,236
– 中國內地	–	–	–	–	1,416	1,416	1,685
– 美國	–	–	–	–	1,444	1,444	1,444
總面積	12,365	8,489	2,252	751	2,860	26,717	27,046

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。

二零二一年業績表現

財務撮要

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
收益		
租金收入總額		
辦公樓	6,193	6,555
零售物業	5,785	5,245
住宅	474	454
其他收益*	102	101
物業投資	12,554	12,355
物業買賣	2,443	312
酒店	894	641
收益總額	15,891	13,308
營業溢利／(虧損)		
物業投資		
來自營運	8,276	8,495
出售投資物業權益	1,185	1,826
投資物業估值虧損	(1,931)	(4,421)
物業買賣	492	(49)
酒店	(174)	(310)
營業溢利總額	7,848	5,541
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,788	732
應佔溢利	7,131	4,132
太古公司應佔溢利	5,847	3,388

* 其他收益主要為屋苑管理費。

按分部計算的基本溢利／(虧損)

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
物業投資	9,822	13,316
物業買賣	(45)	(87)
酒店	(285)	(524)
應佔基本溢利總額	9,492	12,705

二零二一年業績表現 (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估值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	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應佔溢利		7,131	4,132
有關投資物業的調整：			
有關投資物業的估值虧損	(a)	692	4,263
投資物業的遞延稅項	(b)	1,027	446
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	585	3,990
集團自用投資物業折舊	(d)	29	31
持作部分綜合發展項目的一家酒店的減值虧損	(e)	22	-
在投資物業項下呈報的使用權資產攤銷	(f)	(53)	(49)
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		59	(108)
應佔基本溢利		9,492	12,705
出售投資物業及一家酒店權益的溢利		(2,389)	(5,590)
應佔經常性基本溢利		7,103	7,115
太古公司應佔基本溢利		7,783	10,418
太古公司應佔經常性基本溢利		5,824	5,834

附註：

- (a) 即集團綜合損益表所示的估值變動淨額及集團應佔合資公司估值變動淨額。
- (b) 集團投資物業的遞延稅項變動，以及集團應佔合資公司所持投資物業的遞延稅項變動。這包括中國內地及美國投資物業估值變動的遞延稅項，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）。這亦包括於集團內部轉移投資物業所產生的若干稅項調整。
- (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綜合損益表中。在出售時，估值收益／（虧損）由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (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) 根據香港會計準則第40號，酒店物業按成本值扣除累積折舊及任何減值虧損撥備列賬，而非按公平值列賬。如不應香港會計準則第40號，長期持作部分綜合物業發展項目的全資擁有及合資擁有酒店物業則作為投資物業入賬。因此，該等酒店物業的價值如有任何增加或減少，將記入重估儲備而非綜合損益表中。
- (f) 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。

二零二一年地產業回顧

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 辦公樓市場疲弱，錄得連續季度的負淨吸納量，反映需求疲弱但供應增加。然而，租賃活動於二零二一年下半年開始有所增加。

零售物業 | 新型冠狀病毒疫情令入境旅遊幾乎停頓。實施社交距離措施令本地消費減少。零售市道受到嚴重衝擊，但已趨穩定。本地需求於二零二一年下半年開始回升。

中國內地

零售物業 | 儘管新型冠狀病毒疫情持續，但中國內地的零售銷售額於二零二一年增長強勁，尤以珠寶、鐘錶及其他奢侈品為甚。銷售額因海外旅遊受到限制及新型冠狀病毒疫情大致有效受控而受惠。國際奢侈品牌零售商對零售樓面的需求強勁，而運動、時裝及化妝品品牌零售商以及餐飲業商戶對零售樓面的需求則溫和。

辦公樓 | 二零二一年市場對北京及上海的辦公樓樓面需求上升。所用樓面普遍有所增加，但廣州則疲弱。在廣州，辦公樓樓面的新供應對租金構成壓力。上海及北京的辦公樓租金回升，反映空置率下降。

美國

零售物業 | 零售銷售額走出新型冠狀病毒疫情的不利影響，表現大幅復甦。

物業銷售市場

香港的住宅物業市場情緒有所改善。樓價穩定。

二零二一年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣五十八億四千七百萬元，而二零二零年則為港幣三十三億八千八百萬元。這些數字包括二零二一年未計遞延稅項及非控股權益的物業估值虧損淨額港幣六億九千二百萬元，二零二零年則錄得虧損港幣四十二億六千三百萬元。應佔基本溢利由二零二零年的港幣一百零四億一千八百萬元減少至二零二一年的港幣七十七億八千三百萬元。這主要反映出出售香港投資物業權益的所得溢利減少。二零二一年的經常性基本溢利（撇除出售投資物業權益所得溢利）為港幣五十八億二千四百萬元，二零二零年則為港幣五十八億三千四百萬元。這主要反映中國內地的租金收入增加以及酒店業務的虧損減少，但卻因香港的租金收入減少而被大幅抵銷。

二零二一年來自物業投資的經常性基本溢利下降。這主要反映來自香港的零售物業租金收入下降（這部分反映二零二零年提供的租金支援攤銷）以及太古城中心一座辦公樓（於二零二零年下半年出售）不再錄得租金收入，部分因來自中國內地的零售物業租金收入穩健而被抵銷。

儘管市道疲弱，但香港的辦公樓物業組合堅穩，租用率仍然高企。香港的零售物業組合因新型冠狀病毒疫情導致訪港旅客減少而受到不利影響。然而，二零二一年下半年本地消費有所改善，新型冠狀病毒疫情亦已大致受控。香港特別行政區政府推出消費券計劃後，零售銷售額有所上升。

集團在中國內地的零售表現強勁。零售銷售額及租金收入總額均有顯著增幅。本地需求殷切。新型冠狀病毒疫情已大致受控。

美國方面，零售銷售額及租金收入總額均大幅上升。

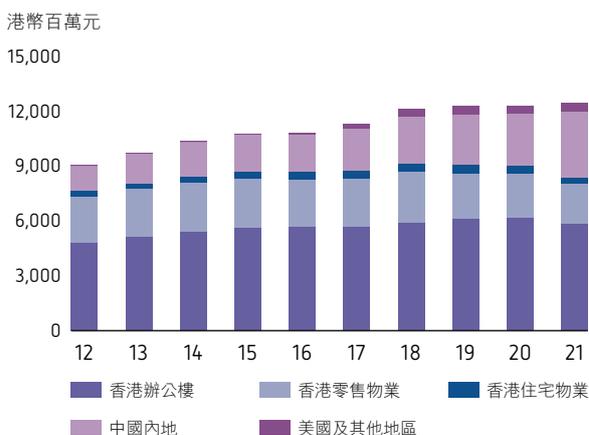
二零二一年錄得有關物業買賣的輕微基本虧損。這反映出售新加坡的EDEN及美國的Reach及Rise餘下單位，以及對撥備作出的調整。

香港的酒店業務因實施旅遊限制而受到不利影響。中國內地及美國的酒店表現較佳。酒店錄得的虧損有所減少。

投資物業估值



租金收入總額



主要發展項目

太古地產於二零二一年一月開始發售位於香港星街小區 EIGHT STAR STREET 的單位。於二零二二年三月八日，三十七個單位中有二十八個單位已預售。

太古地產於二零二一年三月作出一項少數股權投資，於越南胡志明市投資於一個以住宅為主的綜合發展項目 Empire City (包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅部分)。該發展項目正進行興建，預期於二零二七年之前分階段落成。

二零二一年三月，太古地產悉數售出新加坡 EDEN 共二十個單位。

二零二一年五月，太古地產將美國邁阿密 Brickell City Centre 第一期發展項目的住宅部分 Reach 及 Rise 餘下差不多所有單位售予一位機構買家。年內所有可供出售的單位已悉數售出。

太古地產於二零二一年七月與上海靜安置業(集團)有限公司合資成立一家管理公司，以活化升級上海靜安區的張園石庫門歷史建築群。

太古地產於二零二一年八月與北京市朝陽區人民政府及北京公共交通控股(集團)簽署合作協議，計劃攜手將三里屯一個由北京公共交通控股(集團)擁有、毗鄰三里屯太古里發展項目的公共交通維修設施加以改造，打造為文化商業地標。

二零二一年九月，位於前灘國際商業區的零售發展項目前灘太古里正式啟業。前灘太古里由太古地產與上海陸家嘴集團合資發展，是太古地產於上海的第二個發展項目，以及在中國內地第三個太古里項目。

二零二一年九月，由太古地產持有百分之八十權益及由中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司接納香港特別行政區政府就香港柴灣一幅用地提出的換地要約，補地價約為港幣四十五億四千萬元。換地交易於二零二一年十二月簽立。該幅用地預計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。

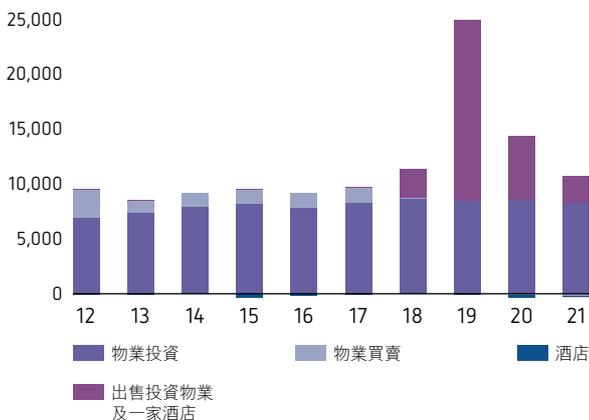
二零二一年十月，太古地產將邁阿密東隅售予一位機構投資者。太古酒店仍負責營運該酒店。

二零二一年十二月，北京三里屯太古里的延伸部分三里屯太古里西區啟業。

二零二二年三月，一個由太古地產持有百分之七十權益的財團(透過政府土地掛牌出售程序)成功投得一幅位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的用地的土地使用權，代價約人民幣二十五億七千五百萬元。預期該幅用地將發展為一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售及文化設施、酒店、服務式公寓及商業公寓。

基本營業溢利

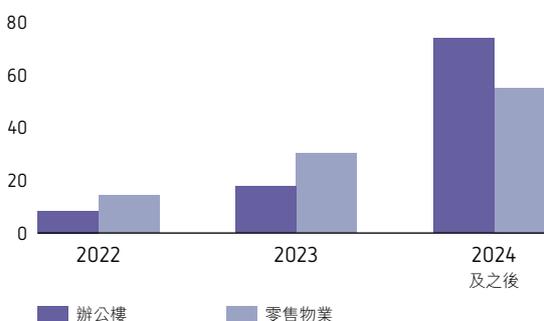
港幣百萬元



香港租約期滿概況 —

於二零二一年十二月三十一日結算

截至二零二一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





太古坊重建計劃
是實現社區營造的
卓越典範。

投資物業

香港

辦公樓 | 香港辦公樓組合於二零二一年錄得港幣五十七億九千四百萬元的租金收入總額，較二零二零年減少百分之五。租金收入總額減少，主要原因是於二零二零年下半年出售的太古城中心一座辦公樓不再錄得租金收入。集團的辦公樓組合堅穩，租用率高企。太古坊物業的約滿後新訂租金亦有所上升。撇除出售太古城中心一座的影響，租金收入總額大致相若。辦公樓組合於二零二一年十二月三十一日已租出百分之九十七的樓面。

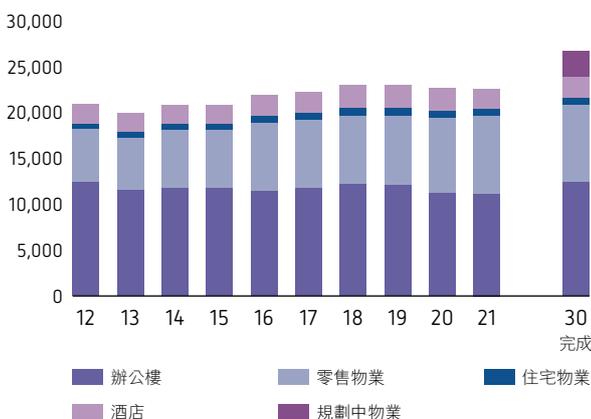
太古廣場一座、二座及三座的辦公樓於二零二一年表現相對堅穩。於二零二一年十二月三十一日的租用率增至百分之九十八。

太古坊辦公樓的表現堅穩。於二零二一年十二月三十一日，太古坊、太古坊一座及港島東中心的租用率分別為百分之九十六、百分之一百及百分之九十九。

South Island Place於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之八十八。太古地產持有該發展項目百分之五十權益。

按類型劃分的已落成投資物業及酒店組合

總樓面面積(千平方呎)



按地區劃分的已落成投資物業及酒店組合

總樓面面積(千平方呎)



零售物業 | 二零二一年香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十一億九千一百萬元，較二零二零年下降百分之十。租金收入總額下降，部分反映二零二零年提供的租金支援攤銷。

太古廣場購物商場、太古城中心及東薈城名店倉於二零二一年的零售銷售額分別增加百分之二十七、百分之九及百分之二十二，而香港零售銷售額的整體增幅則為百分之八。香港的新型冠狀病毒疫情於二零二一年下半年已大致受控。香港特別行政區政府推出消費券計劃後，零售銷售額有所上升。市民外出用膳次數增加，對餐飲業務有所幫助。一般時裝及配飾業務處境艱難。奢侈品零售業務的表現則各有不同。

我們已按租戶個別情況於特定期限提供租金支援，以向租戶提供協助。二零二零年及二零二一年提供的租金支援按其剩餘租賃期攤銷。二零二一年以現金基準計算的租金支援大幅減少。以現金支援基準計算，二零二一年的租金收入總額較二零二零年增加百分之五。

商場於年內接近全部租出。

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、位於鰂魚涌的東隅服務式住宅、位於灣仔的STAR STUDIOS，以及位於香港島和大嶼山的若干高尚洋房。於二零二一年十二月三十一日，住宅物業組合的入住率約為百分之六十八。

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」。幕牆安裝及內部裝修工程現正進行。預計重建計劃將於本年稍後完成。

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。上蓋工程現正進行。預計於二零二三年完成。

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。二零二二年二月，土地審裁處批出仁孚工業大廈的強制售賣令。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百分之五十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。

自二零二零年十一月以來，太古地產推出香港太古城住宅項目二千一百二十三個停車位供發售。於二零二二年三月八日，當中一千二百三十五個停車位已售出。二零二一年已確認出售一千二百零二個停車位。

中國內地

零售物業 | 儘管中國內地部分城市再現新型冠狀病毒疫情零星爆發，但零售銷售額於二零二一年大幅增加。本地需求強勁，尤以鐘錶、珠寶及其他奢侈品為甚。這反映中國內地實施持續的出境旅遊限制以及有關當局大致有效控制新型冠狀病毒疫情。奢侈品牌及國際品牌零售商表現良好，對零售樓面需求殷切。二零二一年集團應佔中國內地的零售銷售額增加百分之三十。二零二一年北京三里屯太古里及頤堤港、廣州太古滙、成都遠洋太古里及上海興業太古滙的零售銷售額分別上升百分之二十七、百分之十一、百分之三十三、百分之二十二及百分之二十九。全國零售銷售額上升百分之十三。前灘太古里於二零二一年九月三十日開業。

中國內地零售物業組合於二零二一年的租金收入總額為港幣三十一億六千八百萬元（已計入人民幣兌港元升值百分之七），較二零二零年增加百分之二十七。撇除已攤銷的租金支援及人民幣升值，租金收入總額上升百分之十六。



三里屯太古里西區是現有三里屯太古里發展項目的零售延伸部分，於二零二一年十二月啟業。

三里屯太古里於二零二一年的租金收入總額理想，於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之九十七。三里屯太古里西區於二零二一年十二月正式開業，預期項目成本收益率保持穩定的高個位數百分比。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。

廣州太古滙於二零二一年的租金收入總額錄得強勁增長。太古滙於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。

北京頤堤港商場於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

於二零二一年十二月三十一日，成都遠洋太古里的租用率為百分之九十六。該發展項目正致力鞏固其作為成都及中國內地西部地區高端購物及消閒熱點中的地位。

於二零二一年十二月三十一日，上海興業太古滙的租用率為百分之九十七。

前灘太古里於二零二一年九月正式開業，並開始帶來租金收入。自開業以來的零售銷售額及客流均穩健。於二零二一年十二月三十一日，租戶已承租（包括簽訂意向書）百分之九十的零售樓面。百分之五十九的可出租零售樓面已開業。預期發展項目成本收益率保持穩定的高個位數百分比。

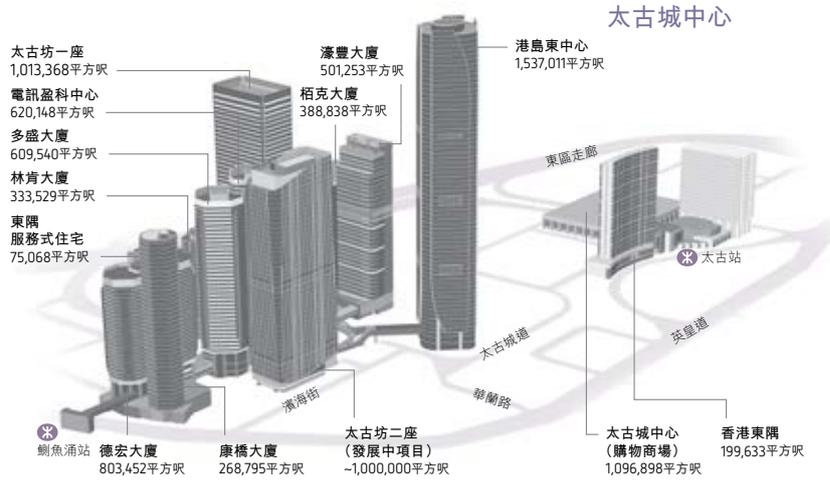
辦公樓 | 二零二一年中國內地辦公樓組合的租金收入總額為港幣三億八千萬元（已計入人民幣兌港元升值百分之七），較二零二零年增加百分之六。儘管辦公樓樓面需求疲弱，加上廣州有辦公樓樓面新供應，但按人民幣計算，租金收入總額相若。

於二零二一年十二月三十一日，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九十五及百分之九十三。

上海興業太古滙兩座辦公樓於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

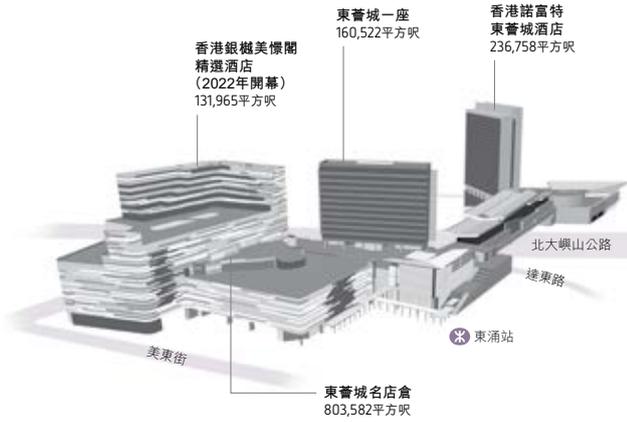
香港

太古坊



東薈城

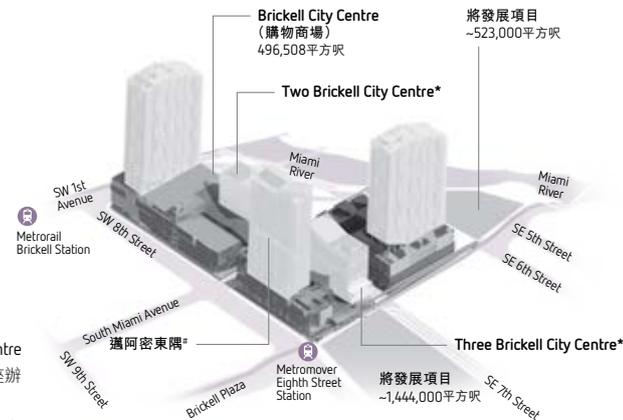
太古廣場



美國

Brickell City Centre

佛羅里達州邁阿密

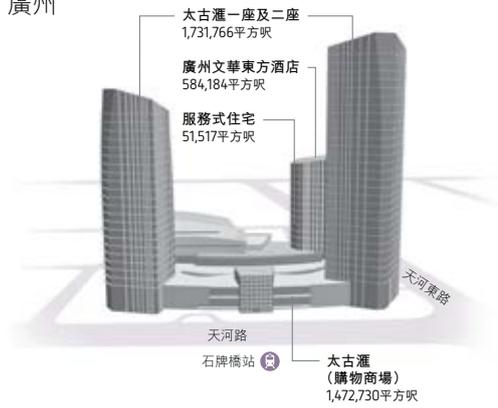


* 太古地產已於2020年完成出售Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre，將繼續負責管理這兩座辦公樓。

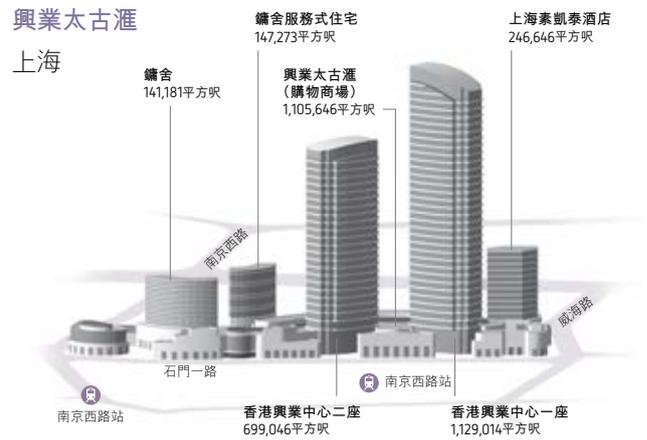
太古地產已於2021年完成出售邁阿密東隅。太古酒店將繼續負責管理該酒店及服務式住宅。

中國內地

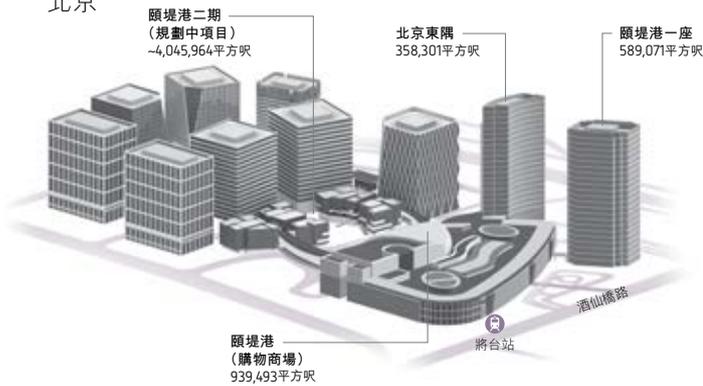
太古滙
廣州



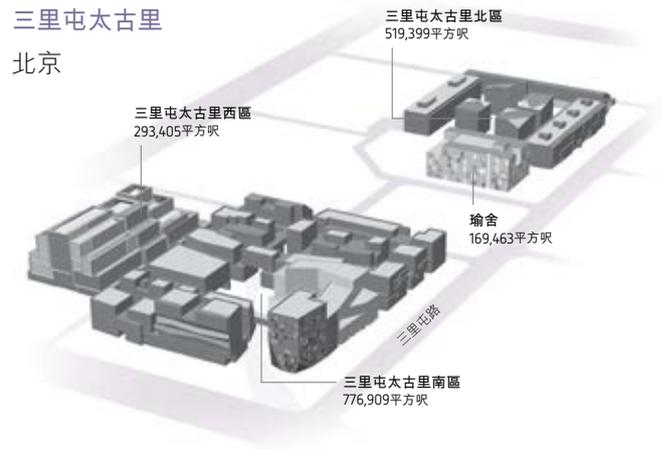
興業太古滙
上海



頤堤港
北京



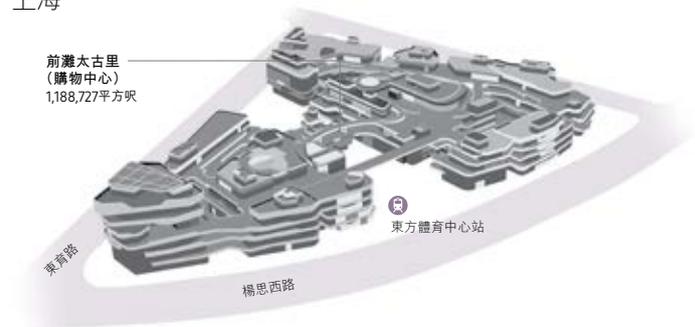
三里屯太古里
北京



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214頁至第223頁的集團主要物業。

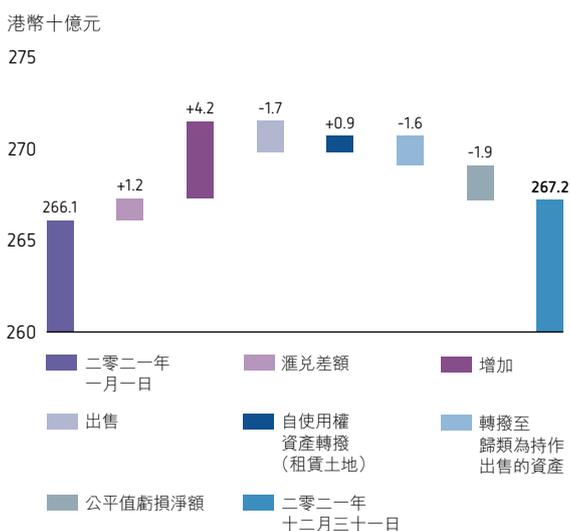
投資物業及酒店的資本承擔概況

	開支		預測開支			承擔總額 [^]	有關合資公司的承擔 [*]
	2021 港幣百萬元	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025及之後 港幣百萬元	2021年 12月31日 港幣百萬元	2021年 12月31日 港幣百萬元
香港	3,281	5,783	1,448	872	6,397	14,500	73
中國內地	1,010	1,475	1,172	999	2,538	6,184	4,777
美國	49	—	—	—	—	—	—
總額	4,340	7,258	2,620	1,871	8,935	20,684	4,850

[^] 資本承擔即集團的資本承擔港幣一百五十八億三千四百萬元及集團應佔合資公司的資本承擔港幣四十八億五千萬元。

^{*} 集團承諾為中國內地合資公司提供資本承擔港幣十一億四千六百萬元。

投資物業變動



發展中投資物業 | 頤堤港二期是現有頤堤港發展項目的擴建部分，總樓面面積約四百萬平方呎。頤堤港二期由太古地產與遠洋集團合資發展，為一項以辦公樓為主導的綜合發展項目。項目分兩期興建，預計分別於二零二五年年中及二零二六年落成。挖掘工程已竣工。打樁工程正在進行。太古地產持有頤堤港二期項目百分之三十五權益。

其他物業 | 太古地產與上海靜安置業(集團)有限公司合資成立一家管理公司。該公司由太古地產持有百分之六十權益，將活化升級及管理上海靜安區的張園石庫門歷史建築群。於二零二一年十二月三十一日，興建及裝修工程正在進行。活化升級工程計劃於二零二二年及二零二五年分兩個階段竣工及開業。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

二零二二年三月，一個由太古地產持有百分之七十權益的財團(透過政府土地掛牌出售程序)成功投得一幅位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區的用地的土地使用權。該幅用地的面積約一百三十萬平方呎，預期將發展為西安太古里，是一個以零售為主導的綜合發展項目，包括零售及文化設施、酒店、服務式公寓及商業公寓。項目的估計總樓面面積(地舖及地庫)約二百九十萬平方呎，但仍有待進一步規劃。該財團與西安城桓文化投資發展有限公司合作進行該項目。

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，於二零二零年售出）、一間由太古酒店管理的酒店連服務式住宅（邁阿密東隅）及兩座發展作出售用途的住宅大樓（Reach及Rise）。Reach及Rise餘下所有單位已售出。

二零二一年十月，太古地產完成出售邁阿密東隅酒店連服務式住宅項目，太古酒店仍負責營運該酒店。

太古地產擁有Brickell City Centre項目中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。

購物中心於二零二一年十二月三十一日的租用率為百分之九十八（包括簽訂意向書）。二零二一年的零售銷售額上升百分之一百一十二。

規劃中的Brickell City Centre項目二期稱為One Brickell City Centre，將發展為一個綜合發展項目。

投資物業估值

投資物業組合已於二零二一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）。此估值金額為港幣二千六百七十二億一千萬元，二零二零年十二月三十一日為港幣二千六百六十一億三千三百萬元。香港的零售及辦公樓投資物業估值減少，中國內地的投資物業估值則有所增加。

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。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

在香港，由太古地產管理的酒店因新型冠狀病毒疫情持續實施旅遊限制而受到不利影響。在中國內地及美國，由太古地產管理的酒店則表現較為理想。由太古地產管理的酒店（包括食肆並計入中央成本）於二零二一年錄得折舊前營業溢利港幣二千二百萬元。

香港非由太古地產管理的酒店受到新型冠狀病毒疫情的不利影響。中國內地及美國非由太古地產管理的酒店表現較為理想。酒店平均房價及入住率均有所上升。

物業買賣

香港

一幅位於灣仔星街8號的用地正重新發展為面積約三萬四千平方呎的住宅大廈，最低兩層設有零售店舖。內部裝置工程現正進行。預計該發展項目將於本年稍後完成。於二零二二年三月八日，三十七個單位中有二十八個單位已預售。

一家由太古地產、嘉里建設有限公司及信和置業有限公司成立的合資公司，正於香港黃竹坑進行一項住宅物業發展項目。該發展項目將包括兩座住宅大廈，總樓面面積約六十三萬八千平方呎，合共提供約八百個住宅單位。上蓋工程現正進行。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。

二零二一年九月，一家由太古地產持有百分之八十權益及由中華汽車有限公司持有百分之二十權益的項目公司接納香港特別行政區政府就香港柴灣一幅用地（內地段第178號）提出的換地要約，補地價約為港幣四十五億四千萬元。換地交易於二零二一年十二月簽立。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。工地平整工程現正進行。預期該發展項目將於二零二五年竣工。

美國

Brickell City Centre第一期發展項目的住宅部分（包括Reach共三百九十個單位及Rise共三百九十個單位）已發展作出售用途。於二零二一年五月，太古地產將Reach及Rise餘下差不多所有單位售予一位機構買家。年內所有可供出售的單位均已悉數售出。二零二一年已確認出售二十五個Reach單位及八十九個Rise單位。

新加坡

位於第10郵區坐落於德雷葛園2號的EDEN提供20個住宅單位，總樓面面積約七萬七千方呎。於二零二一年三月，全部單位已售出。二零二一年已確認出售有關單位。

印尼

一家由太古地產與Jakarta Setiabudi Internasional Group成立的合資公司，於二零一九年完成收購一幅位於印尼雅加達南部的用地。該幅用地正發展為一個總樓面面積約一百一十二萬三千平方呎的住宅項目。上蓋工程預期於本年上半年展開。預期該發展項目包括逾四百個住宅單位，將於二零二四年落成。太古地產持有該合資公司百分之五十權益。

越南

太古地產於二零二零年與City Garden Joint Stock Company達成協議，合作發展位於越南胡志明市的高尚住宅物業The River。該發展項目包括三座住宅大廈，合共提供五百二十五個優質單位。太古地產實際持有該發展項目百分之二十權益。於二零二二年三月八日已預售約百分之九十的單位。

太古地產於二零二一年三月作出一項少數股權投資，於越南胡志明市投資於一個以住宅為主導的綜合發展項目Empire City（包括住宅、零售、辦公樓、酒店及服務式住宅部分）。該發展項目正進行興建，預期於二零二七年之前

分階段落成。太古地產透過與基滙資本訂立的協議於該發展項目進行投資，基滙資本為該發展項目的現有參與者。於二零二二年三月八日已預售超過百分之四十五的住宅單位。

展望

市場對香港辦公樓的需求將因空置率上升及供應過量而受到不利影響。來自中區及九龍東的競爭加劇，對租金構成下調壓力。然而，與中國內地逐步恢復通關漸見曙光，加上金融市場穩健，租戶（特別是銀行和金融服務機構）應可承租更多甲級辦公樓樓面。私人銀行瑞士寶盛將由中環遷往太古坊二座，佔用九萬二千平方呎的辦公樓樓面。集團的辦公樓組合基礎堅實，租用率高企，加上租戶多元化，需求維持穩定。廣州持續出現新供應，預期對租金構成下調壓力。北京方面，預期辦公樓的承租情況將繼續改善，核心區域的新供應有限將令租金回升。上海方面，市場對辦公樓樓面的需求預期暢旺。儘管非核心區出現新供應，但核心中央商業區的供應有限，預期辦公樓租金仍然穩定。

二零二一年香港的零售市場出現反彈，但自二零二二年一月起第五波疫情來襲，令復甦的步伐受到影響。市場亦受到與新型冠狀病毒疫情相關的各種限制所影響。儘管面對種種挑戰，但集團仍繼續投資於旗下購物商場（包括投資於創新科技）、優化租戶組合及舉辦以客為本的市場推廣活動，以待與中國內地恢復通關後為市場復甦作好準備。中國內地方面，預期普遍的零售氣氛仍然保持正面。不管與香港恢復通關的前景如何，預期二零二二年集團業務所在的內地城市對零售樓面的需求普遍殷切。國際品牌商戶正於中國內地物色零售樓面展示其品牌。廣州、成都及上海方面，預期國際奢侈品商戶對零售樓面的需求殷切。上海方面，預期時裝、化妝品和時尚生活品牌商戶以及餐飲業商戶對零售樓面有穩定的需求。北京方面，預期時裝、時尚生活和服裝品牌商戶對零售樓面的需求堅穩。邁

阿密方面，零售銷售額持續擺脫新型冠狀病毒疫情的不利影響，顯著復甦。

香港方面，預計中長期的住宅物業需求仍然堅穩。印尼雅加達和越南胡志明市方面，由於城市化、中產階層人口不斷增長及高尚住宅物業供應有限，預期可支持一個穩定的住宅物業市場。

由於新型冠狀病毒疫情及相關的旅遊限制，香港的酒店業務前景艱難。視乎新型冠狀病毒疫情的發展情況，位於香港的香港銀樾美憬閣精選酒店預計將於本年分階段開幕。國內旅遊蓬勃，預計旗下於中國內地的酒店業務得以持續復甦。邁阿密的酒店業務正在復甦。太古地產致力發展「居舍」(「House」) 及「東隅」(「EAST」) 品牌，該等品牌為旗下綜合發展項目不可或缺的部分。太古地產亦致力透過與第三方簽訂管理合約，以擴闊其酒店業務版圖。

彭國邦