

ORIGINAL.
ALWAYS.
50 YEARS OF
SWIRE PROPERTIES

50 YEARS OF
ORIGINAL THINKING



地產部門

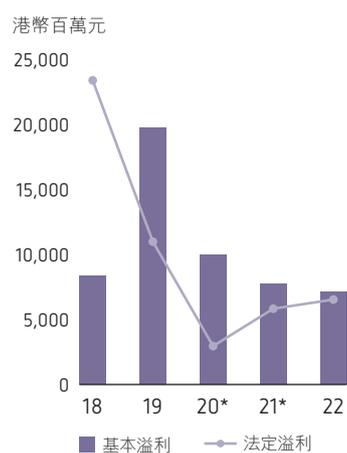


二零二二年，太古地產以「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.) 為題慶祝成立五十周年，反映其對推動創新衍變、活化社區的承諾。

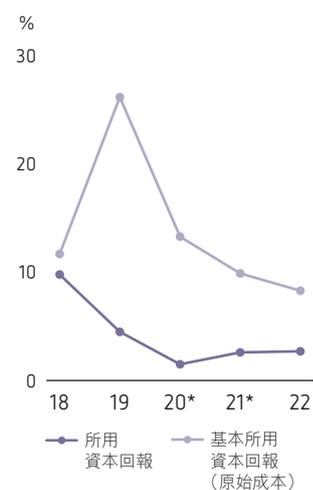
地產部門

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。

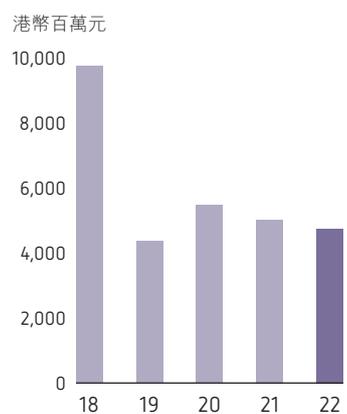
公司股東應佔法定及基本溢利



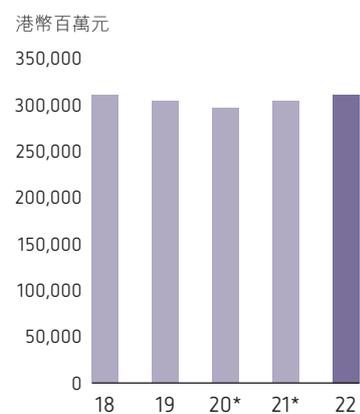
所用資本回報



營運業務產生的現金淨額



所用資本



* 重列

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和優質住宅物業。香港的已落成物業組合（包括酒店）的總樓面面積共一千三百一十萬平方呎，另外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、上海、西安及三亞擁有多個大型綜合商業發展項目（其中很多以合資方式持有），於落成後總樓面面積將達一千四百九十萬平方呎，當中一千萬平方呎已經落成。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，而毗鄰的一個面積一百五十萬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和管理兩間酒店，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百分之二十權益，以及位於東涌的諾富特東薈城酒店及香港銀樾美憬閣精選酒店各百分之二

十六點六七權益。在中國內地，太古酒店管理四間酒店。太古地產全資擁有位於北京三里屯太古里的瑜舍及成都遠洋太古里博舍，並持有頤堤港的北京東隅及位於上海興業太古滙的鏞舍的百分之五十權益。此外，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。

物業買賣

太古地產的物業買賣組合包括位於香港EIGHT STAR STREET及越南The River項目的已落成可發售單位。正在規劃或發展中的住宅項目共有六個，三個位於香港、一個位於印尼、一個位於越南及一個位於泰國。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，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。
- 發展高尚及優質住宅物業。
- 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	2022年12月31日					總面積	2021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	6,566	12	—	63	—	6,641	5,646
太古城中心	—	1,097	200	—	—	1,297	1,297
其他	461	725	98	50	—	1,334	1,239
— 香港	9,213	2,545	794	556	—	13,108	12,018
三里屯太古里	—	1,620	169	—	—	1,789	1,779
太古滙	1,693	1,529	509	51	—	3,782	3,841
頤堤港	294	474	179	—	—	947	943
成都遠洋太古里	—	880	126	70	—	1,076	831
興業太古滙	914	587	194	73	—	1,768	1,768
前灘太古里	—	594	—	—	—	594	594
其他	—	91	—	—	—	91	91
— 中國內地	2,901	5,775	1,177	194	—	10,047	9,847
— 美國	—	497	259	—	—	756	756
已落成總面積	12,114	8,817	2,230	750	—	23,911	22,621
發展中及有待發展							
— 香港 [^]	223	—	—	15	—	238	1,236
— 中國內地 ^{^^}	—	1,072	—	—	3,780	4,852	1,416
— 美國	—	—	—	—	1,510	1,510	1,444
總面積	12,337	9,889	2,230	765	5,290	30,511	26,717

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和聯屬公司持有的樓面份額。

[^] 辦公樓組合主要包括太古廣場六座。

^{^^} 物業組合主要包括頤堤港二期、西安太古里及位於三亞的零售主導發展項目。

二零二二年業績表現

財務撮要

	2022 港幣百萬元	2021** 港幣百萬元 (重列)
收益		
租金收入總額		
辦公樓	6,003	6,214
零售物業	5,849	6,191
住宅	374	474
其他收益*	114	102
物業投資	12,340	12,981
物業買賣	921	2,443
酒店	565	894
收益總額	13,826	16,318
營業溢利／(虧損)		
物業投資		
來自營運	7,695	8,271
出售投資物業權益	571	1,185
投資物業估值收益／(虧損)	810	(1,931)
物業買賣	209	492
酒店	(259)	(174)
營業溢利總額	9,026	7,843
應佔合資公司及聯屬公司除稅後溢利	1,455	1,786
應佔溢利	7,983	7,122
太古公司應佔溢利	6,546	5,840

* 其他收益主要為屋苑管理費。

** 根據國際財務報告準則解釋委員會批核的議程決定，會計政策已因應「出租人免除租賃付款」(國際財務報告準則第9號及16號)變更，因此重列二零二一年比較數字。詳情請參閱財務報表附註1(c)。

按分部計算的基本溢利／(虧損)

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)
物業投資	7,360	7,433
物業買賣	108	(45)
酒店	(341)	(294)
應佔經常性基本溢利	7,127	7,094
出售資產	1,530	2,389
應佔基本溢利	8,657	9,483

二零二二年業績表現 (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和美國遞延稅項，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	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元 (重列)
應佔溢利		7,983	7,122
有關投資物業的調整：			
有關投資物業的估值(收益)/虧損	(a)	(1,735)	692
投資物業的遞延稅項	(b)	1,402	1,027
出售投資物業權益的變現估值收益	(c)	915	585
集團自用投資物業折舊	(d)	28	29
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)	(80)	(53)
非控股權益應佔重估變動減遞延稅項		144	59
應佔基本溢利		8,657	9,483
出售資產的溢利		(1,530)	(2,389)
應佔經常性基本溢利		7,127	7,094
太古公司應佔基本溢利		7,099	7,776
太古公司應佔經常性基本溢利		5,844	5,817

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。

二零二二年地產業回顧

辦公樓及零售物業

香港

辦公樓 | 辦公樓市場疲弱，反映需求低迷但供應增加。經濟不明朗對租賃構成影響。

零售物業 | 二零二二年初，與疫情相關的社交距離措施嚴重打擊零售市道，其後措施獲放寬，加上香港特別行政區政府推出消費券計劃，市道漸趨穩定，市場氣氛亦改善。

中國內地

零售物業 | 中國內地的零售銷售額年初表現強勁，但踏入第二季與疫情相關的措施為銷售額帶來不利影響，部分城市的商舖亦關閉多時。

辦公樓 | 二零二二年市場對北京、上海和廣州的辦公樓樓面需求因疫情的相關措施而受到不利影響。廣州的辦公樓樓面需求疲弱，新供應為辦公樓租金構成壓力；上海核心區的辦公樓租金保持堅穩，但非核心區的租金則因為新供應量及空置單位增加而下調。北京的市場需求疲弱，但由於核心區新供應有限，租金維持穩定。

美國

零售物業 | 上半年零售銷售額表現強勁，反映疫情後市場復甦。下半年的零售銷售額符合正常的季度趨勢。

物業銷售市場

受加息及經濟不明朗影響，香港的住宅物業市場需求疲弱。

二零二二年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣六十五億四千六百萬元，而二零二一年則為港幣五十八億四千萬元。這些數字包括二零二二年未計遞延稅項及非控股權益的物業估值收益淨額港幣十七億三千五百萬元，而二零二一年則錄得港幣六億九千二百萬元估值虧損。主要撇除投資物業估值變動的應佔基本溢利由二零二一年的港幣七十七億七千六百萬元減少至二零二二年的港幣七十億九千九百萬元。此溢利減少，主要反映出售香港停車位所得的溢利下降。

二零二二年的應佔經常性基本溢利（撇除出售資產所得溢利港幣十二億五千五百萬元，二零二一年為港幣十九億五千九百萬元）為港幣五十八億四千四百萬元，而二零二一年則為港幣五十八億一千七百萬元。

二零二二年來自物業投資的經常性基本溢利下降，主要反映來自香港的辦公樓租金收入下降及中國內地零售物業租金收入減少。

儘管香港辦公樓市道疲弱（反映上述多項因素），但集團的辦公樓物業組合堅穩，租用率仍然高企。香港的零售物業

組合年初因疫情受到不利影響，其後政府調整社交距離措施後，二零二二年第二季客流及租戶銷售額漸漸回升，此外香港特別行政區政府推出消費券計劃亦有助零售業。

自二零二二年第二季起，集團在中國內地的六個商場因疫情及其相關的防疫措施而受到不同程度的影響。

美國方面，零售銷售額及租金收入總額均保持穩健。

二零二二年來自物業買賣的基本溢利主要反映香港EIGHT STAR STREET已完成售出二十七個單位和越南The River項目的銷售溢利份額。

香港及中國內地的酒店業務因實施防疫旅遊限制而受到不利影響。美國的酒店表現較佳。

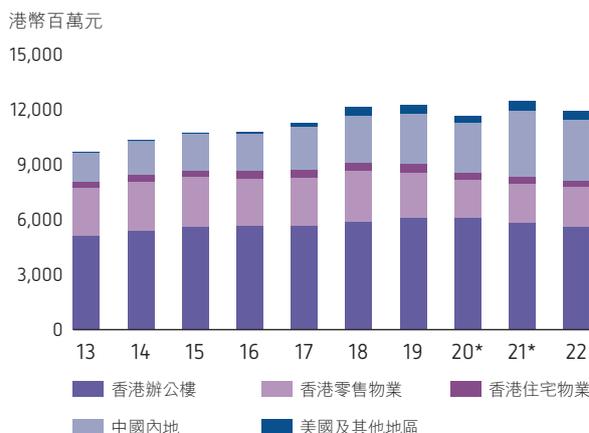
港幣一千億元投資計劃

二零二二年三月，太古地產公佈一項港幣一千億元的投資計劃，在未來十年投資於香港及中國內地的物業發展項目和住宅買賣項目（包括東南亞）。資金配置目標為港幣三百億元用於香港項目、港幣五百億元投放於中國內地，以及港幣二百億元投放於住宅買賣項目（包括東南亞）。於二零二三年三月七日，集團已承擔約港幣三百九十億元的規劃投資金額（港幣一百七十億元於中國內地、港幣一百一十億元於香港以及港幣一百一十億元於住宅買賣項目）。已落實的主要項目包括位於西安以零售為主導的綜合發展項目、香港柴灣內地段第178號及皇后大道東269號住宅發展項目、位於三亞的零售主導發展項目、香港船塢里8號及

投資物業估值



租金收入總額（扣除租金支援後）



* 重列

英皇道1067號的辦公樓及其他商業用途發展項目、收購成都遠洋太古里餘下百分之五十權益及收購曼谷一個住宅發展項目的百分之四十權益。未落實的項目包括其他位於中國內地一線城市及新興一線城市的以零售為主導的綜合發展項目（已簽署有關廣州及北京項目的意向書及框架協議及計劃於中國內地增加一倍總樓面面積）、香港太古廣場和太古坊進一步擴建以及位於香港、中國內地和東南亞的其他住宅買賣項目。

主要發展項目

太古地產於二零二二年一月完成出售佛羅里達州羅德岱堡的物業。

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，作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、服務式公寓和商業公寓。

二零二二年三月，太古地產取得香港鰂魚涌仁孚工業大廈的全部擁有權。倘太古地產成功申請強制售賣毗鄰的華廈工業大廈，該兩幅用地將重新發展作辦公樓及其他商業用途。

二零二二年三月，太古地產購入香港東涌東薈城項目的額外百分之六點六七權益。因此，太古地產持有的東薈城項目權益已由百分之二十增至百分之二十六點六七。

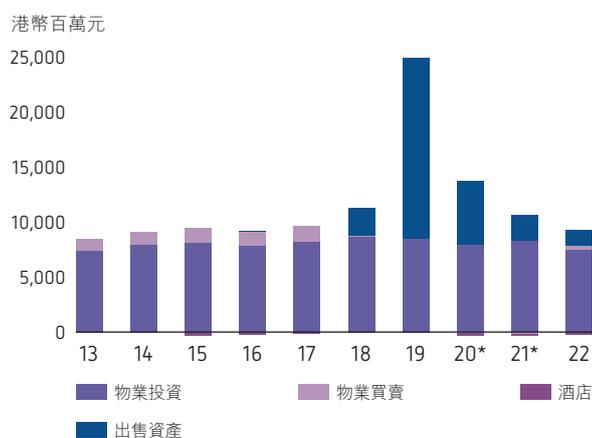
二零二二年六月，太古地產（透過政府土地掛牌出售程序）成功投得一幅位於香港灣仔皇后大道東269號的用地，作價約港幣十九億六千二百萬元。該幅用地將主要發展作住宅用途，總樓面面積約十一萬六千平方呎。拆卸現有樓宇的前期工程現已動工，發展項目預計於二零二五年落成。

太古酒店於二零二二年七月及八月宣佈計劃於東京和深圳開設兩家全新的「居舍系列」品牌酒店。該兩家酒店由第三方擁有，日後將由太古酒店管理。

二零二二年九月，太古地產獲發太古坊二座的估用許可證。太古坊二座為太古坊重建計劃的第二期，是一座總樓面面積約一百萬平方呎的辦公樓。該辦公樓迄今已租出多個樓層並分階段交付給租戶。

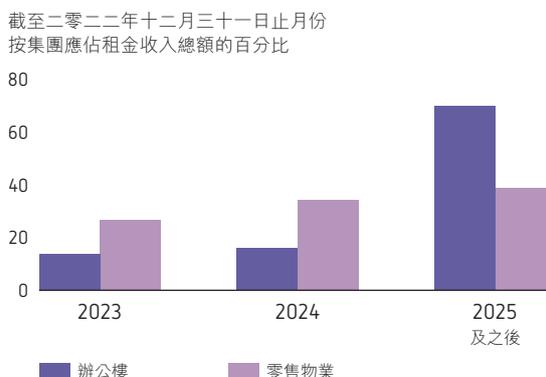
二零二二年十月，一個由太古地產持有百分之五十權益的財團（透過政府土地掛牌出售程序）以人民幣十三億零八百萬元投得三亞市海棠區一幅地皮的土地使用權。該幅用地預期會發展以零售為主導的高尚度假型發展項目，位於三亞國際免稅城三期地塊，預計於二零二四年年底開始分期啟用。

基本營業溢利



*重列

香港租約期滿概況 — 於二零二二年十二月三十一日結算





由太古地產管理的張園項目，將上海現存規模最大的石庫門歷史建築群加以更新活化和復修保存。

二零二二年十一月，上海張園城市更新項目首期正式揭幕。該項目由太古地產與上海靜安置業（集團）有限公司共同成立的合資公司營運及管理。

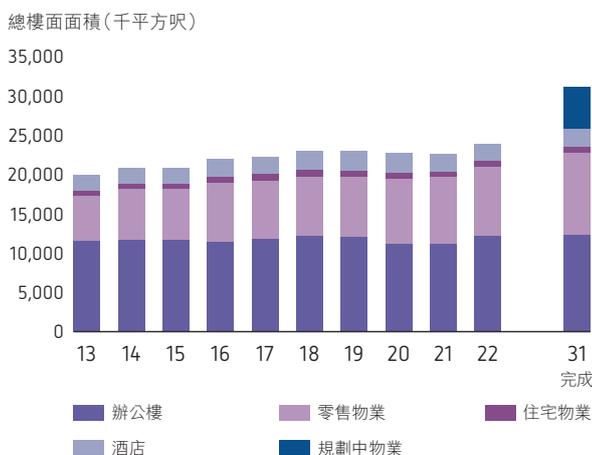
二零二二年十二月，太古地產完成香港青衣清甜街8至12號物業的出售交易。

二零二二年十二月，太古地產與遠洋集團簽署三份有條件協議，收購成都遠洋太古里項目餘下權益。根據首份協議（二零二二年十二月完成交割），太古地產於成都遠洋太古

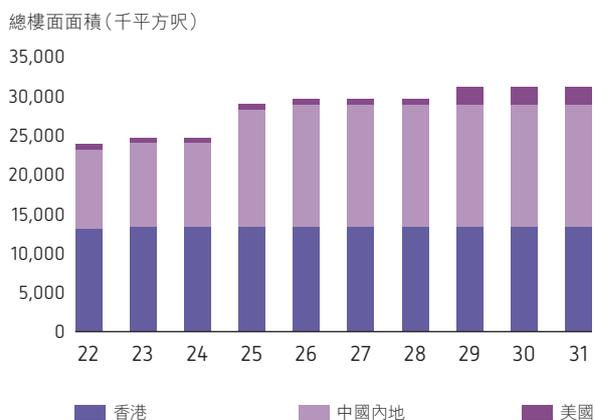
里的權益由百分之五十增至百分之六十五；根據第二份協議（二零二三年二月完成交割），太古地產擁有的成都遠洋太古里物業管理權益增至百分之百；而在第三份協議（二零二三年二月完成交割）下，太古地產於成都遠洋太古里的投資物業權益亦增至百分之百。首份協議的收購代價為人民幣十億元；第二份協議為人民幣五千九百萬元；第三份協議則為人民幣四十四億九千一百萬元。

二零二三年二月，太古地產收購曼谷巴吞旺縣倫披尼區一幅用地的百分之四十權益，作價約二十四億泰銖。該地盤

按類型劃分的已落成投資物業及酒店組合



按地區劃分的已落成投資物業及酒店組合





太古廣場六座的電腦樓

太古地產位於皇后大道東46-56號的全新甲級辦公樓已易名為「太古廣場六座」。

面積約十三萬六千平方呎，太古地產將與City Realty Co. Ltd. 合作發展住宅物業。

投資物業

香港

辦公樓 | 香港辦公樓組合於二零二二年錄得港幣五十五億九千五百萬元的租金收入總額（扣除港幣三千四百萬元租金支援後），較二零二一年減少百分之三。年內辦公樓市道低迷，需求疲弱，反映供應增加及經濟不明朗，但太古地產的辦公樓組合表現大致堅穩。管理層相信原因是太古地產提供的配套設施完善，同時重視實踐可持續發展和

關顧辦公樓用戶的身心健康，因此受租戶歡迎。辦公樓組合於二零二二年十二月三十一日已租出百分之九十一的樓面。撇除太古坊二座（於二零二二年九月落成），辦公樓組合已租出百分之九十六的樓面。

太古廣場一座、二座及三座的辦公樓於二零二二年表現相對穩健。於二零二二年十二月三十一日，該等辦公樓的租用率為百分之九十七。

太古坊辦公樓的表現堅穩。於二零二二年十二月三十一日，太古坊一座、港島東中心及太古坊其他辦公樓的租用率分別為百分之百、百分之九十六及百分之九十五。太古坊二座百分之五十三樓面面積已獲租戶承租（包括簽訂意向書）。

South Island Place於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之八十七。太古地產持有該發展項目百分之五十權益。

零售物業 | 二零二二年香港零售物業組合的租金收入總額（扣除港幣一億七千一百萬元租金支援後）為港幣二十一億六千九百萬元，較二零二一年增加百分之一。租戶按個別情況於指定期限獲得租金支援。二零二二年的現金租金支援較二零二一年減少。二零二二年第一季，與疫情相關的社交距離措施打擊零售市道，其後政府調整社交距離措施及檢疫規定，市況在第二季漸漸復甦。此外，香港特別行政區政府推出的消費券計劃亦刺激消費。太古廣場購物商場及東薈城名店倉於二零二二年的零售銷售額分別增加百分之二和百分之四，太古城中心則減少百分之五，而香港零售銷售額的整體減幅則為百分之一。

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。於二零二二年十二月三十一日，住宅物業組合的租用率為百分之七十二。

發展中投資物業 | 太古地產已於二零一八年取得規劃許可，將位於灣仔的太古廣場六座（前名皇后大道東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，發展項目總樓面面積約二十二萬三千平方呎。上蓋工程現正進行，預計於二零二三年稍後竣工。

其他物業 | 太古地產於二零一八年就鰂魚涌兩幅用地（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。二零二二年三月，太古地產收購仁孚工業大廈餘下權益，並取得該用地的全部擁有權。倘太古地產成功申請強制售賣華廈工業大廈的用地，兩幅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號和鰂魚涌濱海街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，總樓面面積約四十四萬平方呎。

二零二二年六月，太古地產就一幅位於鰂魚涌海灣街9至39號和糖廠街33至41號的用地申請強制售賣，總樓面面積約二萬零六十平方呎。如申請成功，太古地產將進行發展項目（有關規劃現正審議中）。

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二千五百三十個停車位供發售。於二零二三年三月七日，當中一千四百五十八個停車位已售出。於二零二二年十二月三十一日已確認售出一千四百五十二個停車位，當中二百五十個於二零二二年確認，另六個停車位預計於二零二三年確認售出。

中國內地

零售物業 | 中國內地的零售銷售額於年初表現強勁。二零二二年三里屯太古里西區及前灘太古里發展項目均帶來全年收入。由第二季開始，太古地產旗下六個商場於不同程度上受疫情影響，上海、北京及成都的商舖關閉多時。政府於二零二二年十二月調整防疫政策，及後確診個案上升，市況因而受到短暫衝擊。租戶人手不足，營運亦受到不利影響。二零二二年太古地產應佔中國內地的零售銷售額（不包括三里屯太古里西區及前灘太古里）減少

百分之二十。二零二二年北京三里屯太古里及頤堤港、廣州太古滙、成都遠洋太古里和上海興業太古滙的零售銷售額分別下降百分之二十六、百分之二十六、百分之十一、百分之十五及百分之三十六。全國零售銷售額下降百分之零點二。

太古地產的中國內地零售物業組合於二零二二年的租金收入總額（扣除港幣一億一千三百萬元租金支援後）減少百分之九至港幣二十九億四千三百萬元。公司按個別情況於指定期限向租戶提供租金支援。撇除租金支援及人民幣幣值變動，租金收入總額下跌百分之二。

三里屯太古里二零二二年零售銷售額下降百分之二十六，租金收入總額（扣除租金支援後）減少。年內，項目內的商舖及食肆不時因疫情關閉。租金收入受惠於三里屯太古里西區帶來的全年收入及其優化的租戶組合。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穩健。三里屯太古里於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十四。

廣州太古滙於二零二二年的零售銷售額及租金收入總額（扣除租金支援後）分別減少百分之十一及百分之八，租戶組合已予優化。商場於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。

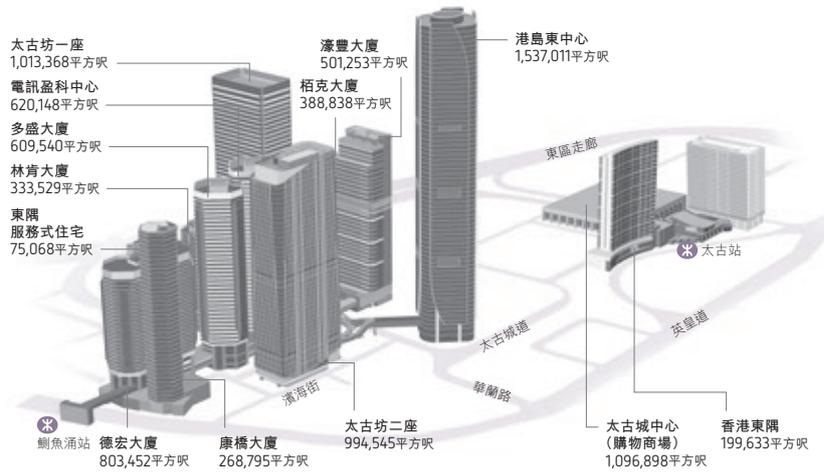
北京頤堤港購物商場於二零二二年的零售銷售額下降百分之二十六，租戶組合已予優化。商場於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

成都遠洋太古里的零售銷售額和租金收入總額（扣除租金支援後）分別下降百分之十五及百分之九。該發展項目正致力鞏固其作為高端購物及消閒熱點的地位。於二零二二年十二月三十一日，成都遠洋太古里的租用率為百分之九十五。

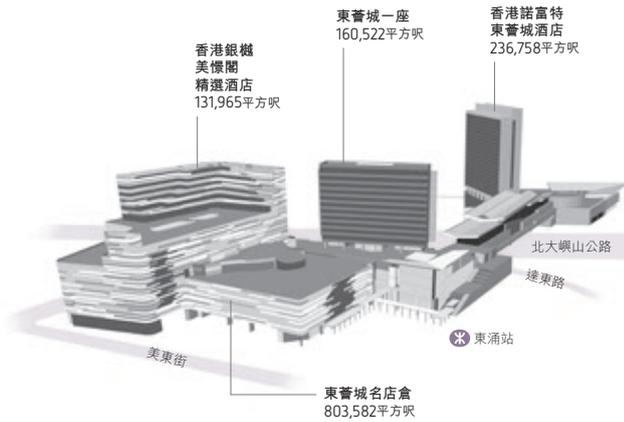
上海興業太古滙於二零二二年的零售銷售額和租金收入總額（扣除租金支援後）分別下降百分之三十六及百分之十七。項目內的商舖於四月及五月關閉。於二零二二年十二月三十一日，商場的租用率為百分之九十七。

香港

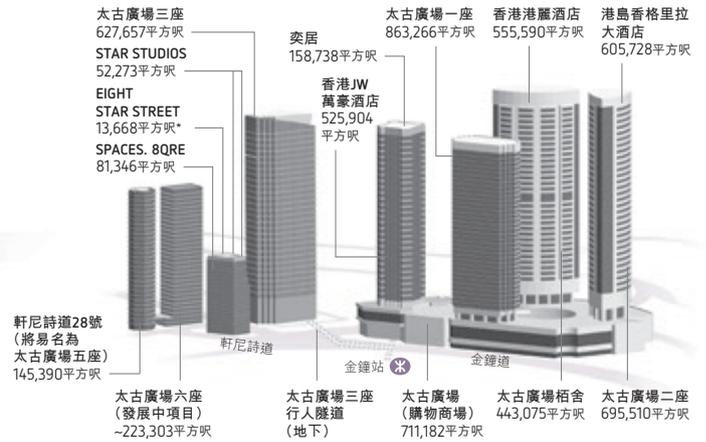
太古坊及
太古城中心



東薈城



太古廣場



* 樓面面積包括住宅大廈餘下單位的總樓面面積10,817平方呎。

美國

Brickell City Centre
佛羅里達州邁阿密

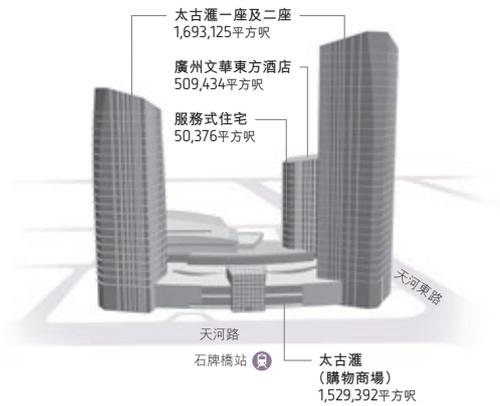


** 太古地產已於2020年完成出售Two Brickell City Centre及Three Brickell City Centre，將繼續負責管理這兩座辦公樓。

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

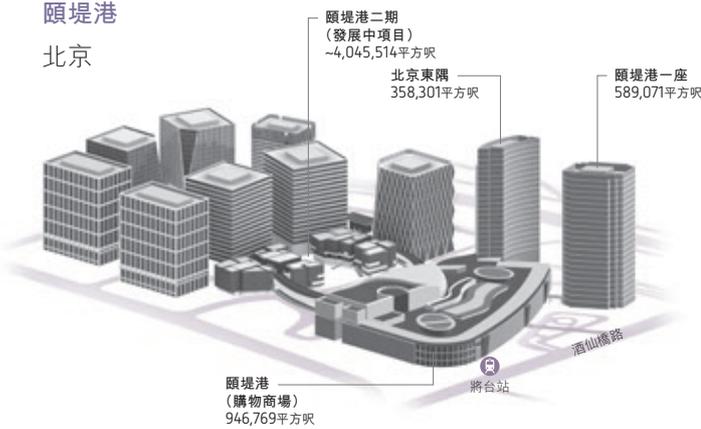


興業太古滙
及張園
上海

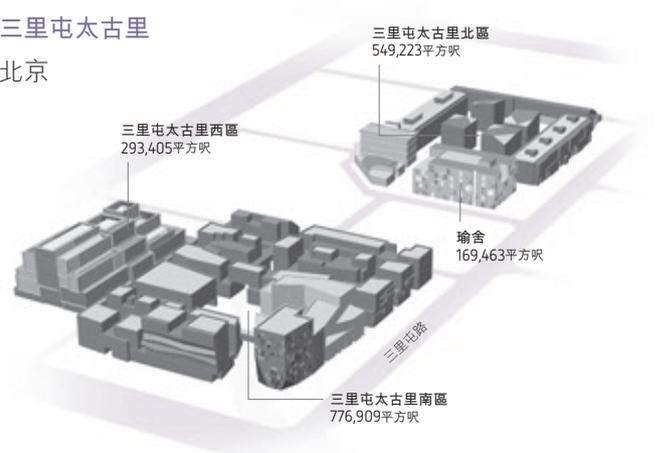


△張園，總樓面面積1,329,255平方呎（包括停車位），由一間太古地產持有百分之六十權益的合資公司運營管理。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

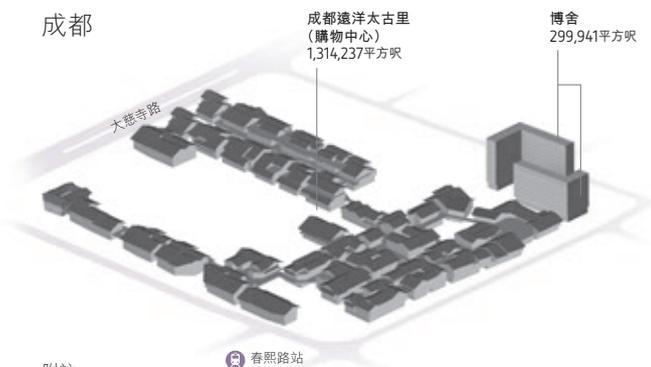
頤堤港
北京



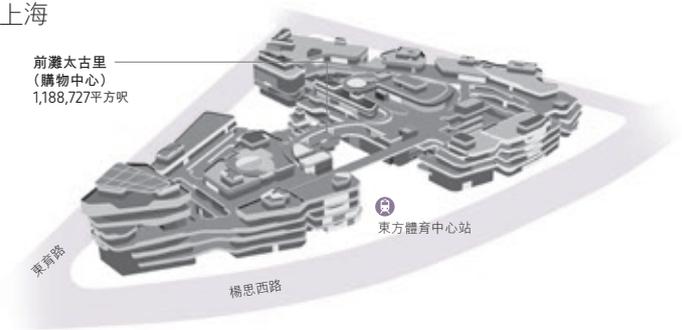
三里屯太古里
北京



成都遠洋太古里
成都



前灘太古里
上海



附註：

- 總樓面面積數據均按100%為基準呈列。
- 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

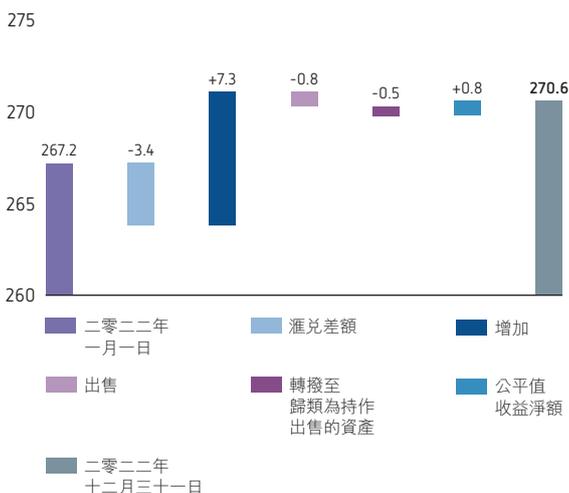
	開支		預測開支			承擔總額 [^]	有關合資公司的承擔 [*]
	2022 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 及之後 港幣百萬元	2022年 12月31日 港幣百萬元	2022年 12月31日 港幣百萬元
香港	3,246	2,654	953	1,563	6,708	11,878	67
中國內地	4,879	3,731	4,186	3,796	4,363	16,076	7,370
美國	19	-	-	-	-	-	-
總額	8,144	6,385	5,139	5,359	11,071	27,954	7,437

[^]資本承擔即集團的資本承擔港幣二百零五億一千七百萬元及集團應佔合資公司的資本承擔港幣七十四億三千七百萬元。

^{*}集團承諾為合資公司提供資本承擔港幣三億三千一百萬元。

投資物業變動

港幣十億元



前灘太古里於二零二一年九月正式開業，二零二二年初期客流和零售銷售額俱佳，三月至五月受到疫情相關措施的不利影響。於二零二二年十二月三十一日，租戶已承租百分之九十三的零售樓面（包括簽訂意向書），百分之八十三的可出租零售樓面已開業。

辦公樓 | 太古地產的中國內地辦公樓組合於二零二二年的租金收入總額減少百分之四至港幣三億六千五百萬元。撇除人民幣幣值變動，租金收入總額大致相同。

於二零二二年十二月三十一日，廣州太古滙、北京頤堤港一座及上海興業太古滙辦公樓的租用率分別為百分之九十四、百分之九十四及百分之九十九。

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及二零二六年落成，現正進行地庫工程。太古地產持有頤堤港二期項目百分之三十五權益。

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）約二百四十萬平方呎，但仍有待進一步規劃，預計於二零二五年年底落成。項目由該財團與西安城桓文化投資發展有限公司合作進行。

二零二二年十月，一個由太古地產持有百分之五十權益的財團（透過政府土地掛牌出售程序）投得三亞市海棠區一幅地皮的土地使用權。該幅用地面積約二百一十萬平方呎，預期會發展以零售為主導的高尚度假型發展項目，包括地下停車場及其他配套設施。項目位於三亞國際免稅城三期地塊，預計於二零二四年年底開始分期啟用。項目由太古地產與中國旅遊集團中免股份有限公司合作發展。



東京新酒店的建築師構思圖

在深扒及東京
以「居舍系列」品牌
營運的兩家新酒店
將由太古酒店管理。

其他物業 | 太古地產於二零二一年與上海靜安置業（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，將活化及管理上海靜安區的張園石庫門歷史建築群。項目工程完成後，建築群的地面總樓面面積（包括停車位）將達為五十九萬一千一百八十九平方呎，而地下空間的總樓面面積則為七十三萬八千零六十六平方呎。建築群包括逾四十組約一百七十幢兩層或三層高的石庫門建築。建築群將連接三條地鐵路線及興業太古滙。第一期工程（西區）已竣工並於二零二二年十一月開業。第二期（東區）的建築及翻新工程現正進行，並預期於二零二六年竣工及開業。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

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，於二零二一年售出）及兩座發展作出售用途的住宅大樓（Reach及Rise）。Reach及Rise所有單位已售出。

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。

購物中心於二零二二年十二月三十一日的租用率為百分之八十九（包括簽訂意向書）。二零二二年的零售銷售額上升百分之二十四。

規劃中的Brickell City Centre項目第二期稱為One Brickell City Centre，將發展為一個商業發展項目，並會連接Brickell City Centre項目第一期。

投資物業估值

投資物業組合已於二零二二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）。此估值金額為港幣二千七百零五億九千一百萬元，二零二一年十二月三十一日為港幣二千六百七十二億一千萬元。

投資物業組合估值上升，主要反映新投資項目及中國內地若干現有物業的估值上升（反映資本化率下降二十五至五十個基點），但卻因被香港辦公樓投資物業估值下降和中國內地投資物業的外匯匯兌虧損而部分抵銷。

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

在香港及中國內地，由太古地產管理和非由太古地產管理的酒店受疫情的相關旅遊限制而受到影響。美國的酒店業務表現良好。由太古地產管理的酒店（包括食肆並計入中央成本）於二零二二年錄得折舊前營業虧損港幣一億一千八百萬元，而二零二一年則錄得折舊前營業溢利港幣二千二百萬元。香港銀樾美憬閣精選酒店於二零二二年年中分階段開業。

物業買賣

香港

位於灣仔星街8號的EIGHT STAR STREET為一座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），二零二二年五月獲發佔用許可證。於二零二三年三月七日，三十七個單位中有三十個單位已售出。於二零二二年十二月三十一日，二十七個單位已交付買家。

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，預計於二零二三年第二季開始預售。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，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就柴灣一幅用地，與香港特別行政區政府完成換地交易。該幅用地將重新發展為一個住宅項目（設有零售商舖），總樓面面積約六十九萬四千平方呎。地基工程現正進行。預期該發展項目將於二零二五年竣工。

二零二二年六月，太古地產（透過政府土地掛牌出售程序）成功投得一幅位於灣仔皇后大道東269號的用地。該幅用地將主要發展住宅物業，總樓面面積約十一萬六千平方呎。拆卸現有樓宇的前期工程現已動工，發展項目預計於二零二五年落成。

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，現正進行上蓋工程。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，項目現正預售。

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。於二零二三年三月七日已售出約百分之九十三的單位，已落成單位現正交付買家。

太古地產於二零二一年作出一項少數股權投資，在越南胡志明市投資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）。該項目正進行興建，預期於二零二八年之前分階段落成。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。於二零二三年三月七日已預售超過百分之四十七的住宅單位。

泰國

太古地產於二零二三年二月收購曼谷吞巴吞旺縣倫披尼區一幅用地的百分之四十權益。預期太古地產將與City Realty Co. Ltd.合作發展該用地為住宅物業，地盤面積約十三萬六千平方呎。

展望

二零二三年市場對香港辦公樓的需求預期疲弱，反映空置率上升、新供應及經濟不明朗。來自中區和九龍東的競爭加劇，對租金構成下調壓力。然而，企業追求更佳質量的辦公樓漸成趨勢，準租戶有意提升辦公室的質素，並日益重視可持續發展和用戶身心健康，因此預期太古地產可從中受惠。香港與中國內地恢復通關，假如金融市場的市況持續好轉，租戶（尤其是金融和專業服務機構）應可承租更多香港甲級辦公樓樓面。

廣州非核心區出現新供應預期對辦公樓租金構成下調壓力。北京方面，核心區的新供應有限，在取消與疫情相關的措施後市場需求料會上升。上海方面，市場對辦公樓樓面的需求預期維持穩定，核心中央商業區的供應有限，預期辦公樓租金保持穩定。

香港取消與疫情相關的措施，加上與中國內地恢復通關，預期客流及租戶銷售額均會改善。

中國內地於二零二二年底調整與疫情相關的措施，消費信心可望改善，入境和出境旅客亦預期增加。在廣州及成都，預料奢侈品牌零售商對零售樓面有殷切需求。上海方面，奢侈時裝、化妝品及時尚生活品牌零售商以及餐飲業商戶對零售樓面的需求預期維持穩定。北京的零售銷售額及零售樓面需求預期溫和。邁阿密的零售銷售額預料會有增長。

香港短期內住宅物業的需求預期疲弱（受加息及經濟不明朗影響），但展望中至長期依然堅穩，反映本地需求供應有限。印尼雅加達、越南胡志明市及泰國曼谷方面，由於城市化、中產階層人口不斷增加及高尚住宅物業供應有限，預期住宅物業市場穩定。

香港與中國內地恢復通關，與疫情相關的措施亦已取消，香港和中國內地的酒店業務二零二三年料可復甦。美國的酒店業務預期表現強勁。太古地產正致力擴展酒店管理業務，重點是透過簽訂管理協議，將旗下酒店品牌拓展至香港以外的地方。

彭國邦