

# 地產部門



太古坊經過不斷蛻變及增值，  
已成為香港規劃最完善的  
私人商業區之一。



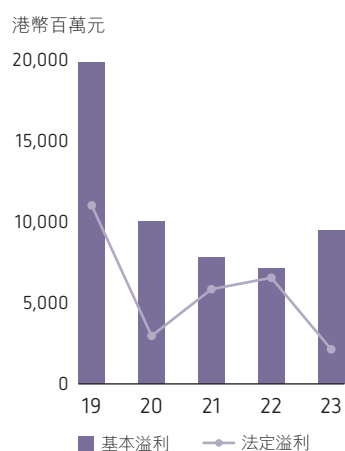




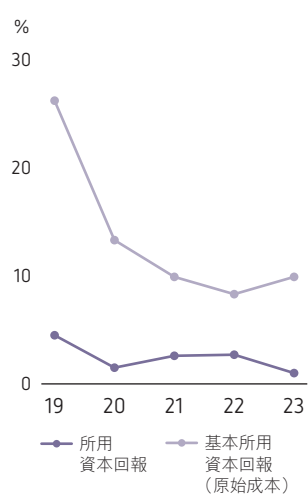
## 地產部門

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。

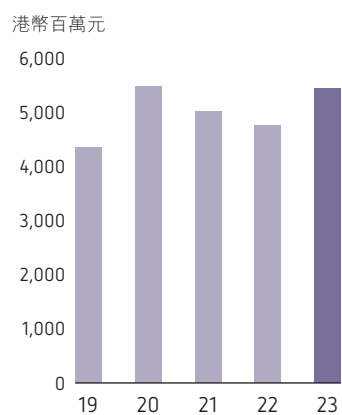
公司股東應佔法定及基本溢利



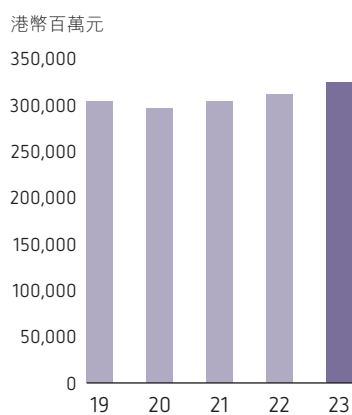
所用資本回報



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

太古地產應佔的總樓面面積中約有三千四百四十萬平方呎是投資物業及酒店，包括已落成的投資物業及酒店約二千四百四十萬平方呎，及發展中或持有作未來發展的投資物業約一千萬平方呎。在香港，太古地產應佔投資物業及酒店組合約一千四百二十萬平方呎，主要包括甲級辦公樓、零售物業、酒店、服務式住宅及其他高尚住宅物業。在中國內地，太古地產在北京、廣州、成都、上海、西安及三亞的優越地段持有十個大型商業發展項目的權益。該等發展項目全部落成後，預計將提供應佔總樓面面積約一千八百一十萬平方呎（其中一千零六十萬平方呎經已落成）。太古地產在香港及中國內地以外的投資物業組合包括美國邁阿密的Brickell City Centre發展項目。

### 酒店投資及管理

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各百分之二十權益，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鑄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。太古酒店已落實將業務擴展至日本東京的計劃。

### 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。發展中的住宅項目共有九個，四個位於香港、兩個位於中國內地、一個位於印尼、一個位於越南及一個位於泰國。太古地產亦計劃在其於美國邁阿密的部分土地儲備上發展住宅項目。

有關集團主要物業的資料載於第228頁至第239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。

## 投資物業及酒店組合

(太古地產集團應佔總樓面面積(或預計總樓面面積)，以百萬平方呎計)

地點	2023年12月31日					2022年 12月31日	
	辦公樓	零售物業	酒店	住宅物業/ 服務式住宅	規劃中物業	總面積	總面積
<b>已落成</b>							
太古廣場	2.2	0.7	0.5	0.4	—	3.8	3.8
太古坊	6.3	—	—	0.1	—	6.4	6.7
太古城中心	—	1.1	0.2	—	—	1.3	1.3
其他	0.7	0.8	0.1	0.1	—	1.7	1.7
— 香港	9.2	2.6	0.8	0.6	—	13.2	13.5
三里屯太古里	—	1.6	0.2	—	—	1.8	1.8
成都太古里	—	1.4	0.2	0.1	—	1.7	1.1
太古滙	1.6	1.5	0.5	—	—	3.6	3.6
頤堤港	0.3	0.5	0.2	—	—	1.0	1.0
興業太古滙	1.0	0.5	0.2	0.1	—	1.8	1.8
前灘太古里	—	0.6	—	—	—	0.6	0.6
其他	—	0.1	—	—	—	0.1	0.1
— 中國內地	2.9	6.2	1.3	0.2	—	10.6	10.0
— 美國	—	0.3	0.3	—	—	0.6	0.6
<b>已落成總面積</b>	<b>12.1</b>	<b>9.1</b>	<b>2.4</b>	<b>0.8</b>	<b>—</b>	<b>24.4</b>	<b>24.1</b>
<b>發展中及有待發展</b>							
— 香港 <sup>(i)</sup>	0.2	—	—	—	0.8	1.0	0.2
— 中國內地 <sup>(ii)</sup>	1.6	2.1	0.1	—	3.7	7.5	4.1
— 美國	—	—	—	—	1.5	1.5	1.5
<b>總面積</b>	<b>13.9</b>	<b>11.2</b>	<b>2.5</b>	<b>0.8</b>	<b>6.0</b>	<b>34.4</b>	<b>29.9</b>

附註：

(i) 物業組合主要包括太古廣場六座、船塢里8號華廈工業大廈及英皇道1067號仁孚工業大廈。

(ii) 物業組合主要包括頤堤港二期、西安太古里、位於三亞的零售主導發展項目及位於上海的兩項綜合發展項目。

## 二零二三年業績表現

## 財務撮要

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
<b>收益</b>		
租金收入總額		
辦公樓	5,835	6,003
零售物業	7,143	5,849
住宅	430	374
其他收益*	117	114
物業投資	13,525	12,340
物業買賣	166	921
酒店	979	565
<b>收益總額</b>	<b>14,670</b>	<b>13,826</b>
<b>營業溢利／(虧損)</b>		
物業投資		
來自營運	8,253	7,695
出售投資物業權益	(60)	571
投資物業公平值(虧損)／收益	(2,860)	810
物業買賣	(89)	209
酒店	(103)	(259)
<b>營業溢利總額</b>	<b>5,141</b>	<b>9,026</b>
<b>應佔合資公司及聯屬公司除稅後(虧損)／溢利</b>	<b>(292)</b>	<b>1,455</b>
<b>應佔溢利</b>	<b>2,599</b>	<b>7,983</b>
<b>太古公司應佔溢利</b>	<b>2,131</b>	<b>6,546</b>

\* 其他收益主要為屋苑管理費。

## 按分部計算的基本溢利／(虧損)

	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
物業投資	7,486	7,360
物業買賣	(140)	108
酒店	(100)	(341)
<b>應佔經常性基本溢利</b>	<b>7,246</b>	<b>7,127</b>
出售資產	4,285	1,530
<b>應佔基本溢利</b>	<b>11,531</b>	<b>8,657</b>

## 應佔溢利與基本溢利的對賬

以下的附加資料提供財務報表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公平值變動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。另外還作出一項調整，以撇除收購完成後成為附屬公司的合資公司權益的重新計量收益所帶來的影響。

	附註	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
<b>應佔溢利</b>		<b>2,599</b>	<b>7,983</b>
有關投資物業的調整：			
有關投資物業的公平值虧損／(收益)	(i)	4,423	(1,735)
投資物業的遞延稅項	(ii)	461	1,402
出售投資物業權益的變現公平值收益	(iii)	4,398	915
集團自用投資物業折舊	(iv)	29	28
在投資物業項下呈報的使用權資產攤銷	(v)	(81)	(80)
收購完成後成為附屬公司的合資公司權益的重新計量收益	(vi)	(306)	-
非控股權益應佔公平值變動減遞延稅項		8	144
<b>應佔基本溢利</b>		<b>11,531</b>	<b>8,657</b>
出售資產的溢利		(4,285)	(1,530)
<b>應佔經常性基本溢利</b>		<b>7,246</b>	<b>7,127</b>
<b>太古公司應佔基本溢利</b>		<b>9,455</b>	<b>7,099</b>
<b>太古公司應佔經常性基本溢利</b>		<b>5,942</b>	<b>5,844</b>

附註：

- (i) 即集團綜合損益表所示的公平值變動及集團應佔合資及聯屬公司公平值變動。
- (ii) 集團投資物業的遞延稅項變動，以及集團應佔合資及聯屬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公平值變動的遞延稅項，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。
- (iii) 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，公平值收益／(虧損)由重估儲備轉撥至綜合損益表。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 合資公司權益的重新計量收益，主要參照合資公司基本物業組合的估計市值計算，並扣除所有相關的累計滙兌差額。

## 二零二三年地產業回顧

### 辦公樓及零售物業

#### 香港

**辦公樓** | 因需求偏軟及供應增加，辦公樓市場維持疲弱。經濟不明朗及高息環境對租賃需求構成影響。

**零售物業** | 香港取消所有防疫措施後，零售業務強勁反彈。

#### 中國內地

**零售物業** | 中國內地的零售銷售額在所有防疫措施取消及全面通關後，出現強勁復甦，尤其是年初的時候。

**辦公樓** | 在北京、上海和廣州，市場對辦公樓樓面的需求疲弱。經濟前景不明朗導致租戶保持謹慎，跨國公司更傾向續租現有選址及縮小規模。由於廣州及上海有大量新增供應，業主提供的商業條款越來越具競爭力。

## 美國

**零售物業** | 由於可動用收入增加及勞動市場情況穩定，美國消費者支出維持強勁。

## 物業銷售市場

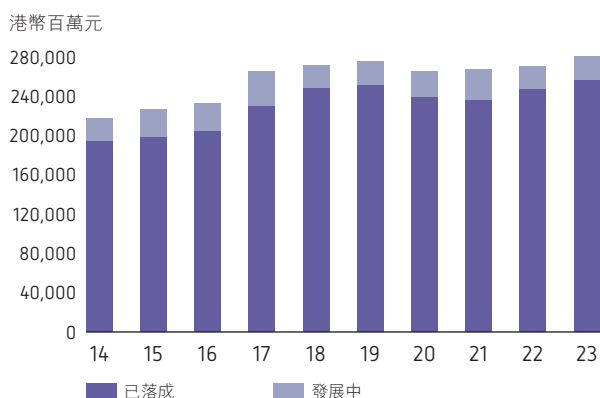
受高息環境及經濟不明朗影響，香港的住宅物業市場仍然偏軟。

## 二零二三年業績摘要

本年度來自地產部門的應佔溢利為港幣二十一億三千一百萬元，而二零二二年則為港幣六十五億四千六百萬元。這些數字包括二零二三年的公平值虧損（未計遞延稅項但計及非控股權益）港幣四十四億三千二百萬元，而二零二二年則錄得公平值收益港幣十五億八千二百萬元，主要是由於太古地產在中國內地的零售投資物業公平值收益減少，以及太古地產的發展中投資物業公平值虧損（二零二二年則錄得公平值收益）所致。主要撇除投資物業公平值變動的應佔基本溢利由二零二二年的港幣七十億九千九百萬元增加至二零二三年的港幣九十四億五千五百萬元。此溢利增加，主要反映出售香港若干辦公樓樓層所得的溢利。

二零二三年的應佔經常性基本溢利（撇除出售資產所得溢利合共港幣三十五億一千三百萬元，二零二二年為港幣十二億五千五百萬元）為港幣五十九億四千二百萬元，而二零二二年則為港幣五十八億四千四百萬元。

## 投資物業估值



二零二三年來自物業投資的經常性基本溢利有所增加。這主要反映來自香港及中國內地的零售物業租金收入上升，部分因來自香港的辦公樓物業租金收入下跌而被抵銷。

在香港，隨著旅遊限制及防疫措施全面放寬，加上對市場推廣、數碼化及會員獎賞計劃的投資，零售物業組合的表現大幅回升。儘管辦公樓市道疲弱（反映需求偏軟及供應增加），但由於辦公樓具有高可持續性標準，香港的辦公樓物業組合保持堅穩，租用率穩健。

中國內地方面，在放寬疫情相關限制後，集團旗下大部分商場的客流大幅回升，零售銷售額亦遠超疫情前的水平。

美國方面，零售銷售額及租金收入總額均表現強勁。

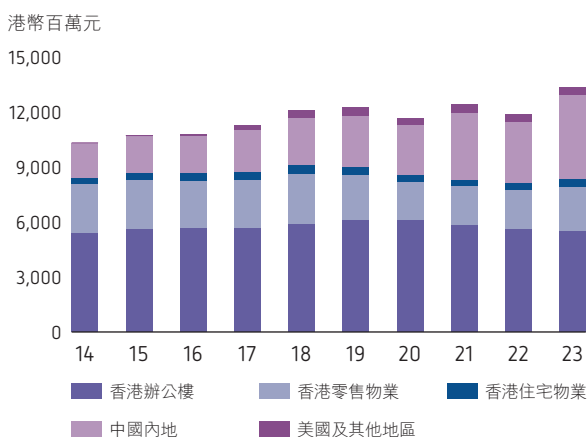
二零二三年錄得有關物業買賣的輕微基本虧損，主要來自若干住宅買賣項目的銷售及市場推廣開支。

香港及中國內地的酒店業務在放寬防疫措施及全面恢復通關後大幅回升。美國的酒店表現穩健。

## 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

## 租金收入總額（扣除租金優惠後）





二四年三月八日，集團已承擔約港幣五百八十億元的規劃投資金額（港幣一百一十億元於香港、港幣三百七十億元於中國內地以及港幣一百億元於住宅買賣項目）。已落實的主要項目包括位於香港柴灣內地段第178號、皇后大道東269號、英皇道983至987A號及濱海街16至94號，以及位於曼谷無線電路的住宅發展項目、位於西安以零售為主導的綜合發展項目、位於三亞的零售主導發展項目、位於上海洋涇及前灘的綜合發展項目、香港船塢里8號及英皇道1067號的辦公樓及其他商業用途發展項目。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（包括廣州及北京）以零售為主導的綜合發展項目（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的擴建以及位於香港、中國內地、邁阿密和東南亞的其他住宅買賣項目。

## 主要發展項目

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，進一步收購成都太古里（前稱成都遠洋太古里）項目的權益。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太古里物業管理權益增至百分之一百；而在第三份協議（二零二三年二月完成交割）下，太古地

產於成都太古里的投資物業權益亦增至百分之一百。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。

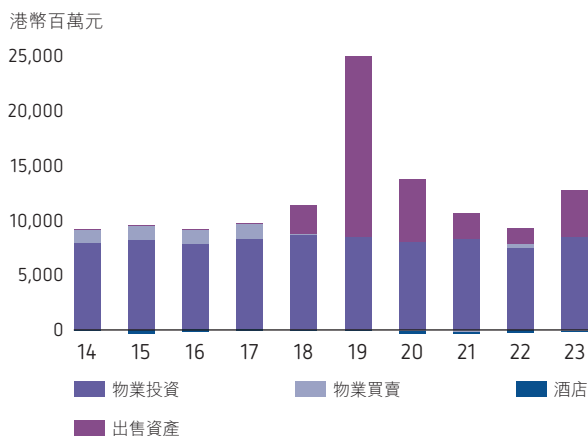
二零二三年二月，太古地產收購曼谷巴吞旺縣倫披尼區無線電路一幅用地的百分之四十權益，作價約二十四億泰銖。該地盤面積約十三萬六千平方呎，太古地產將與City Realty Co. Ltd.合作將該用地發展為住宅物業。

二零二三年六月，太古地產宣佈計劃於邁阿密發展一個高尚住宅及酒店項目，包括重建現有的邁阿密文華東方酒店。該項目已命名為邁阿密文華東方酒店式住宅，將由位於Brickell Key最南端的兩座大樓組成，第一座包括由文華東方酒店管理的私人高尚住宅，第二座包括一間新的文華東方酒店、私人住宅及酒店式住宅。銷售預約工作已於二零二三年十二月展開。

二零二三年七月，太古地產取得香港鯉魚涌華廈工業大廈全部擁有權。連同毗鄰由太古地產全資擁有的仁孚工業大廈，該兩幅用地將重新發展作辦公樓及其他商業用途。

二零二三年七月，太古地產持有百分之二十五權益的合資公司展開海盈山的預售工作。海盈山是位於香港黃竹坑的住宅發展項目，現正進行上蓋工程。

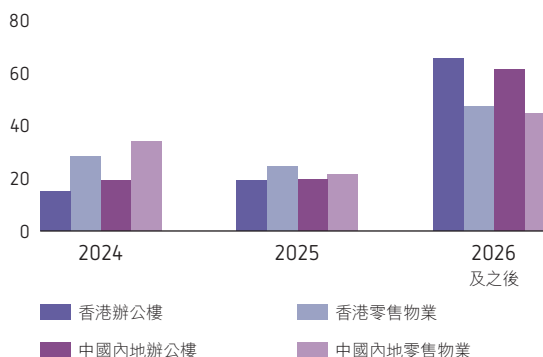
## 基本營業溢利



## 租約期滿概況一

### 於二零二三年十二月三十一日結算

截至二零二三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



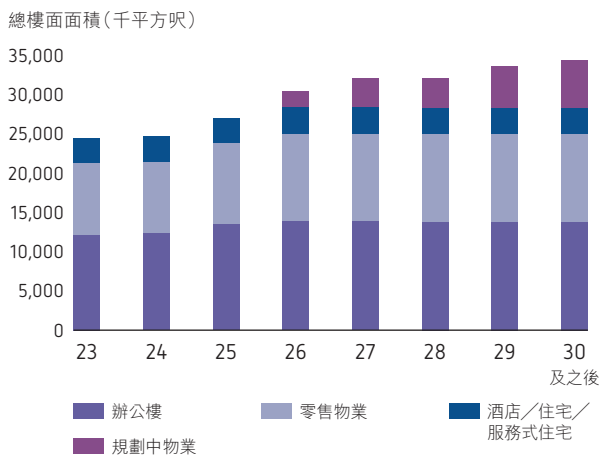


太古地產在收購其以零售為主導的成都發展項目餘下權益後，已將該項目正式更名為「成都太古里」。

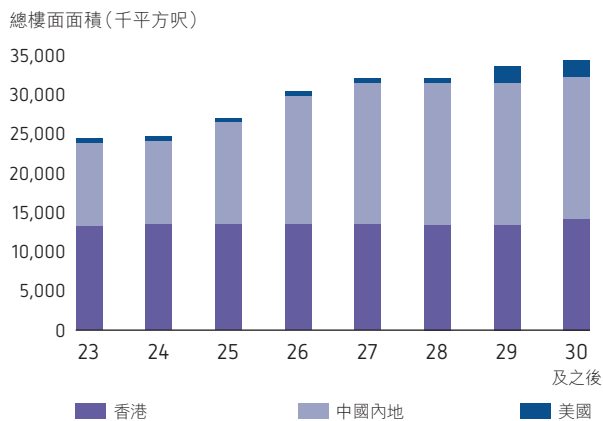
二零二三年九月，太古地產成功競投及訂立股權轉讓協議，分別向上海陸家嘴（集團）有限公司及上海前灘國際商務區投資（集團）有限公司（「陸家嘴集團」）收購上海洋涇綜合發展項目及上海前灘綜合發展項目各百分之四十股權。上海洋涇綜合發展項目及上海前灘綜合發展項目的代

價分別為人民幣六十五億九千四百萬元及人民幣三十一億一千六百萬元。該兩幅用地將發展為兼具零售、辦公樓及高級住宅等的大型綜合項目。洋涇及前灘項目的總樓面面積預計分別約為四百二十萬平方呎及四百一十萬平方呎。有關交易已於二零二三年十一月完成。

#### 按類型劃分的應佔已落成投資物業及酒店組合



#### 按地區劃分的應佔已落成投資物業及酒店組合





二零二三年十月，一家由太古地產持有百分之五十權益的合資公司取得鰂魚涌英皇道983至987A號及濱海街16至94號用地的全部擁有權。有關用地將重新發展作住宅及零售用途。

二零二三年十一月，太古地產就有關以總代價港幣五十四億元出售香港鰂魚涌港島東中心十二層辦公樓樓層（42至54樓，不包括49樓）予證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）訂立協議。證監會目前佔用的九層（45至54樓，不包括49樓）的出售已於二零二三年十二月完成。43樓將不早於二零二五年十二月三十一日及不遲於二零二六年十二月三十一日完成交易，44樓將不早於二零二六年十二月三十一日及不遲於二零二七年十二月三十一日完成交易，及42樓將不早於二零二七年十二月三十一日及不遲於二零二八年十二月三十一日完成交易。該十二層辦公樓樓層的總樓面面積約為三十萬平方呎。

二零二四年二月，太古地產已取得太古廣場六座的佔用許可證。太古廣場六座是太古廣場的最新項目，是一座總樓面面積合共約二十二萬三千平方呎的辦公樓。

## 投資物業

### 香港

**辦公樓** | 香港辦公樓組合於二零二三年錄得港幣五十四億六千六百萬元的租金收入總額，較二零二二年減少百分之二。需求仍然偏軟，反映經濟持續不明朗及高息環境。空置率及新供應的出現令市場供應量增加，辦公樓租金因而仍然受壓。然而，旗下的辦公樓組合表現堅穩，恢復通關後租賃活動有所上升，看房量增加。太古地產繼續用心營造優越社區，關顧辦公樓用戶的身心健康，提供完善的配套設施，在環境、社會及管治方面獲得認證。辦公樓組合於二零二三年十二月三十一日已租出百分之八十九的樓面。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九十三的樓面。

太古廣場一座、二座及三座的辦公樓於二零二三年表現穩健。於二零二三年十二月三十一日，該等辦公樓的租用率為百分之九十八。至於太古廣場六座，租戶於二零二三年十二月三十一日已承諾（包括簽署承租意向書）租用約百

分之四十的樓面。該項目已於二零二四年二月獲發佔用許可證。

太古坊辦公樓的表現堅穩。於二零二三年十二月三十一日，太古坊一座、港島東中心（不包括已售出的九層）及太古坊其他辦公樓的租用率分別為百分之九十八、百分之八十九及百分之九十。太古坊的最新辦公樓太古坊二座的租用率為百分之六十二。

South Island Place於二零二三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。

**零售物業** | 二零二三年香港零售物業組合的租金收入總額為港幣二十四億五千三百萬元，較二零二二年增加百分之十三。撇除租金支援後，租金收入總額上升百分之五。隨著旅遊限制及防疫措施全面放寬，加上對市場推廣活動、數碼化及會員獎賞計劃的投資，二零二三年香港零售物業組合的表現大幅回升。部分商場的銷售額已回復至疫情前的水平。美元強勢、出境旅遊反彈及高息環境等因素，均可能影響本地消費。然而，我們仍深信二零二四年香港零售業的銷售表現將繼續向好。太古廣場購物商場、東薈城名店倉及太古城中心於二零二三年的零售銷售額分別增加百分之四十四、百分之四十三及百分之六。香港零售銷售額的整體增幅則為百分之十六。

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。於二零二三年十二月三十一日，住宅物業組合的租用率為百分之七十八。

**發展中投資物業** | 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。二零二二年三月及二零二三年七月，太古地產分別取得仁孚工業大廈及華廈工業大廈的全部擁有權。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。

**其他物業** | 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。若申請成功，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。於二零二四年三月八日，當中二千五百二十一個停車位已售出。於二零二三年十二月三十一日已確認售出二千一百四十六個停車位，當中六百九十四個於二零二三年確認，另三百七十五個停車位預計於二零二四年確認售出。

二零二三年十一月，太古地產就出售鰂魚涌港島東中心十二層辦公樓樓層（42至54樓，不包括49樓）予證監會訂立協議。證監會目前佔用的九層（45至54樓，不包括49樓）的出售已於二零二三年十二月完成。43樓將不早於二零二五年十二月三十一日及不遲於二零二六年十二月三十一日完成交易，44樓將不早於二零二六年十二月三十一日及不遲於二零二七年十二月三十一日完成交易，及42樓將不早於二零二七年十二月三十一日及不遲於二零二八年十二月三十一日完成交易。該十二層辦公樓樓層的總樓面面積約為三十萬平方呎。

## 中國內地

**零售物業** | 在中國內地，在放寬疫情相關限制後，集團旗下大部分商場的客流均大幅改善，零售銷售額亦遠超疫情前的水平。二零二三年太古地產應佔中國內地的零售銷售額（不包括汽車零售商戶的銷售額）上升百分之四十六。二零二三年，北京三里屯太古里、成都太古里、廣州太古滙、北京頤堤港、上海興業太古滙及前灘太古里的零售銷售額分別上升百分之三十一、百分之三十三、百分之十五、百分之二十七、百分之二十九及百分之七十九。中國內地市場的零售銷售額上升百分之七。

太古地產的中國內地零售物業於二零二三年的租金收入總額上升百分之四十二至港幣四十一億九千一百萬元。撇除租金支援及人民幣幣值變動，租金收入總額上升百分之四十五。



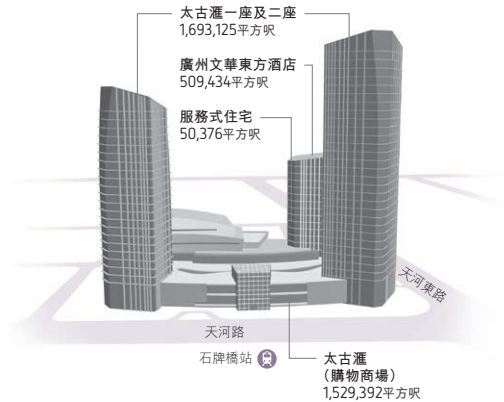
太古地產在中國內地的  
大部分商場客流均大幅改善，  
零售銷售額超越疫前水平。



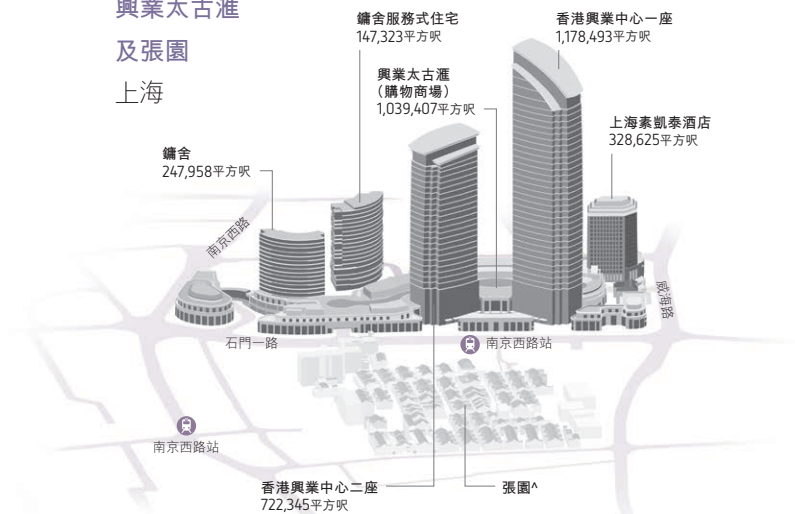


## 中國內地

### 太古滙 廣州

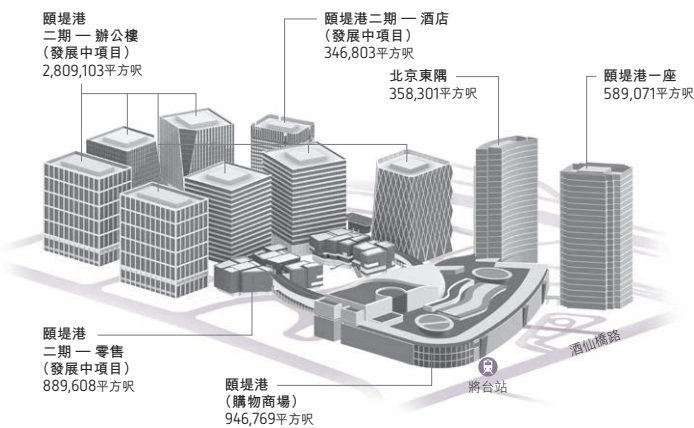


### 興業太古滙 及張園 上海

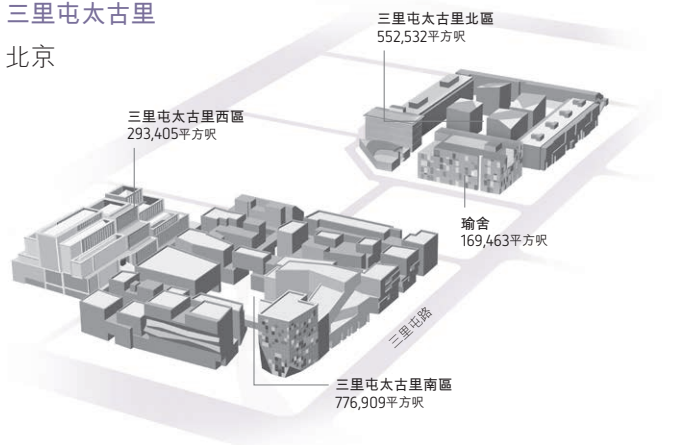


<sup>△</sup>張園，總樓面面積1,630,820平方呎(包括停車位)，由一間太古地產持有百分之六十權益的合資公司運營管理。太古地產並無持有該建築群的擁有權權益。

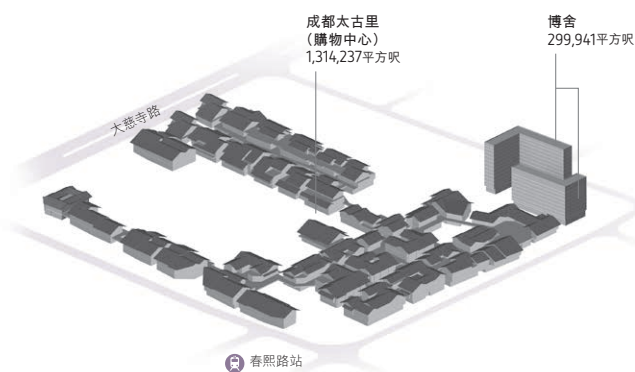
### 頤堤港 北京



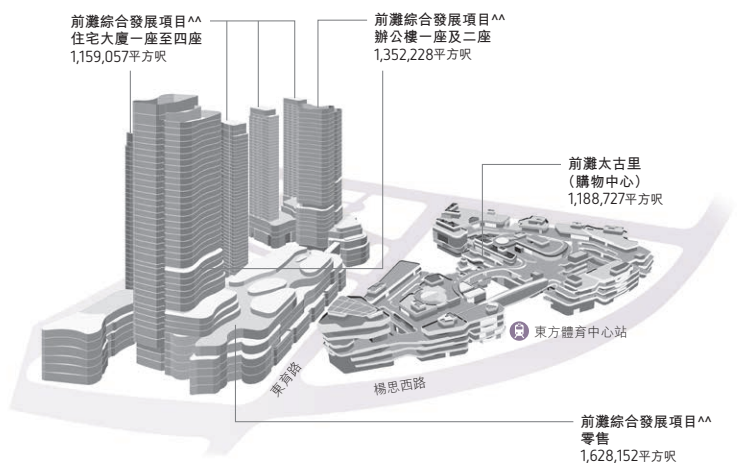
### 三里屯太古里 北京



### 成都太古里 成都



### 前灘太古里及前灘綜合發展項目 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228頁至第239頁的集團主要物業。

<sup>△△</sup>發展中的前灘綜合發展項目，由太古地產持有百分之四十權益。



## 投資物業及酒店的資本承擔概況

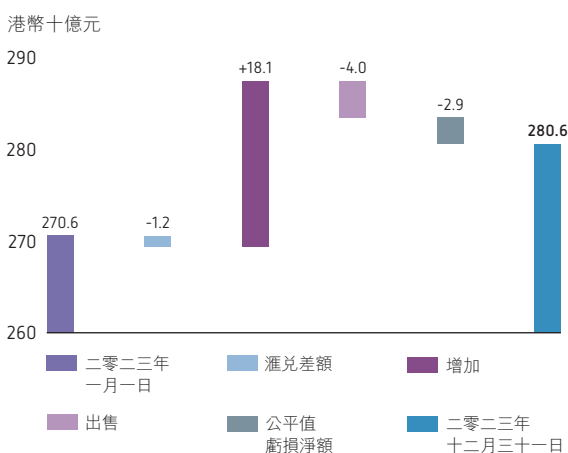
	開支		預測開支			承擔總額 <sup>(i)</sup>	有關合資公司的承擔 <sup>(ii)</sup>
	2023 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2025 港幣百萬元	2026 港幣百萬元	2027 及之後 港幣百萬元	2023年 12月31日 港幣百萬元	2023年 12月31日 港幣百萬元
香港	2,319	1,466	749	1,489	6,215	9,919	22
中國內地	935	4,158	4,423	3,480	3,210	15,271	7,106
美國	49	25	-	-	-	25	-
總額	3,303	5,649	5,172	4,969	9,425	25,215	7,128

附註：

(i) 資本承擔即太古地產的資本承擔港幣一百八十億八千七百萬元及太古地產應佔合資公司的資本承擔港幣七十一億二千八百萬元。

(ii) 太古地產承諾為合資公司提供資本承擔港幣七億九千七百萬元。

## 投資物業變動



隨著工人體育場的重開及疫情相關限制的放寬，三里屯太古里的零售銷售額上升百分之三十一。客流回復至二零二一年的水平。租金收入總額上升百分之四。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。於二零二三年十二月三十一日，計及分配給已簽署承租意向書的準租戶的樓面，該項目的租用率為百分之九十四。

撇除增持成都太古里的影響，項目的零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之三十三及百分之十二。太古地產繼續致力鞏固該發展項目作為高端購物及消閒熱點的地位。於二零二三年十二月三十一日，該商場的租用率為百分之九十七。

廣州太古滙於二零二三年的零售銷售額及租金收入總額分別增加百分之十五及百分之五，租戶組合已予優化。商場於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之一百。

北京頤堤港購物商場於二零二三年的零售銷售額及租金收入總額分別增加百分之二十七及百分之十三。商場於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之九十九。



西安太古里於二零二三年十一月正式動工，是太古地產於中國內地第四座及規模最大的「太古里」項目。

上海興業太古滙於二零二三年的零售銷售額增加百分之二十九。由於商場的若干部分進行翻新，租金收入總額下跌百分之三。於二零二三年十二月三十一日，商場租用率為百分之九十三。

隨著經濟從疫情中復甦，上海前灘太古里於二零二三年的客流及零售銷售額均表現強勁。二零二三年零售銷售額及租金收入總額分別上升百分之七十九及百分之二十二。於二零二三年十二月三十一日，租戶已承租百分之九十八的零售樓面，百分之九十五的可出租零售樓面已開業。

**辦公樓** | 由於經濟復甦步伐較預期慢，市場對北京、上海及廣州的辦公樓樓面需求仍然疲弱。二零二三年太古地產於中國內地辦公樓物業的租金收入總額輕微增加至港幣三億六千六百萬元。撇除人民幣幣值的變動，租金收入總額增加百分之六。

於二零二三年十二月三十一日，廣州太古滙辦公樓、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九十二、百分之八十五及百分之九十八。

**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，現正進行地庫及上蓋工程。太古地產持有頤堤港二期項目百分之三十五權益。

西安太古里位於西安市碑林區小雁塔歷史文化片區，預計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、酒店及服務式公寓。項目的估計總樓面面積約二百九十萬平方呎，發展計劃仍有待落實。項目現正進行挖掘工程，預計於二零二六年起分階段落成。項目由太古地產與西安城桓文化投資發展有限公司合作進行。太古地產持有西安太古里百分之七十權益。

太古地產的首個度假型高端零售項目位於三亞海棠灣國家海岸中心地帶，項目包括地下停車場及其他配套設施，總樓面面積約二百二十萬平方呎。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，將位於三亞國際免稅城三期地塊。項目現正進行地基工程，預計於二零二五年後期開始分階段啟用。太古地產持有該項目百分之五十權益。

前灘綜合發展項目位於上海中環線內，佔地約六十八萬六千平方呎。該幅用地毗鄰三條上海地鐵線路的交匯點，與太古地產及陸家嘴集團合資發展的首個項目前灘太古里僅一街之隔。該綜合發展項目包括零售、辦公樓及住宅部分，總樓面面積約四百一十萬平方呎（包括地下零售建築面積）。辦公樓已經平頂。項目現正進行地基及零售樓面的建築工程，預計由二零二五年起落成。太古地產持有該項目百分之四十權益。

洋涇綜合發展項目由太古地產與陸家嘴集團合作發展，位於上海浦東新區黃浦江畔及內環線內，將發展成綜合地標項目，包括高尚住宅物業、零售、辦公樓及文化設施，並可能包括一家休閒式酒店。項目的估計總樓面面積約四百二十萬平方呎（包括地下零售建築面積及用於買賣的住宅部分），但仍有待相關計劃批准落實。項目現正進行地庫結構工程，預計於二零二七年起分階段落成。太古地產持有該項目百分之四十權益。

**其他物業** | 太古地產與上海靜安置業（集團）有限公司於二零二一年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，負責活化及管理上海靜安區的張園石庫門歷史建築群。活化工程完成後，建築群的地面總樓面面積（包括停車位）將為六十七萬三千八百七十一平方呎，而地下空間的總樓面面積則為九十五萬六千九百四十九平方呎。建築群包括超過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。項目第一期（西區）已於二零二二年十一月竣工及開幕；第二期（東區）現正進行建築及翻新工程，第二期預計於二零二六年後期完成及開幕。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，已於二零二零年售出）、一間由太古酒店管理的酒店連服務式住宅（邁阿密東隅，已於二零二一年售出）及兩座發展作出售用途的住宅大樓（Reach及Rise）。Reach及Rise的所有住宅單位已售出。

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。

購物中心於二零二三年十二月三十一日的租用率為百分之一百（包括簽訂意向書）。與二零二二年同期相比，二零二三年的零售銷售額上升百分之十三。

Brickell City Centre項目第二期現正規劃中。



## 投資物業估值

投資物業組合已於二零二三年十二月三十一日根據市場價值進行估值（按價值計百分之九十六由戴德梁行估值，另按價值計百分之二由另一獨立估值公司估值）。此估值金額為港幣二千八百零五億九千一百萬元，二零二二年十二月三十一日為港幣二千七百零五億九千一百萬元。

投資物業組合估值增加，主要反映年內收購中國內地的附屬公司及新增項目，但由於香港的辦公樓投資物業公平值減少、出售香港若干辦公樓樓層以及有關中國內地投資物業的滙兌出現虧損，部分增幅因而被抵銷。

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

隨著防疫措施放寬及全面恢復通關，香港及中國內地由太古地產管理及非由太古地產管理的酒店業務強勁復甦。在美國，由太古地產管理的酒店營運表現穩定。由太古地產管理的酒店（包括食肆及酒店管理辦事處）於二零二三年錄得折舊前營業溢利港幣八千八百萬元，二零二二年則錄得折舊前營業虧損港幣一億一千八百萬元。

## 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估用許可證。於二零二四年三月八日，三十七個單位中的三十四個經已售出。於二零二三年十二月三十一日，已確認售出的單位共三十三個，當中六個於二零二三年確認，另外一個預計於二零二四年確認。

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。該項目由兩座住宅大廈組成（第4A及4B期），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。項目現正進行上蓋工程，第4A期於二零二三年七月開始預售。於二零二四年三月八日，已預售四百三十二個單位中的五十二個，並全數於二零二三年預售。該等單位預期於二零二五年確認售出。預計該項目將於二零二四年落成，並於二零二五年交付買家。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。該幅用地現正重新發展為一個住宅項目（設有零售店舖），總樓面面積約為六十九萬四千平方呎。第一期地盤正進行上蓋工程，第二期地盤正進行底層結構工程。該發展項目預期由二零二五年起落成。

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作住宅用途，總樓面面積約十一萬六千平方呎。地盤平整工程及地基工程已於二零二三年七月展開並繼續進行中。該發展項目正處於設計階段，預計將於二零二六年落成。

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鰂魚涌英皇道983至987A號及濱海街16至94號的用地申請強制售賣。土地審裁處於二零二三年八月批出該用地的強制售賣令。二零二三年十月，該合資公司已取得該用地的全部擁有權。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。

### 中國內地

二零二三年十一月，集團完成收購陸家嘴集團在上海浦東新區發展的兩個新地標項目（上海前灘綜合發展項目和上海洋涇綜合發展項目）百分之四十股權。該兩幅用地將發展為兼具零售、辦公樓及高級住宅等的大型綜合項目。前灘用地正進行結構性工程，洋涇用地則正進行地庫結構工程。於二零二三年十二月三十一日，前灘用地住宅項目約百分之七十五的總可銷售面積已經預售，預計將於二零二五年起落成。

### 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。大樓部分已平頂。預期該發展項目包括約四百個住宅單位，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。項目正進行預售，於二零二四年三月八日已預售八十個單位。

### 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。該發展項目已於二零二二年八月落成，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。於二零二四年三月八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，預期於二零二八年或之前分階段落成。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。於二零二四年三月八日已預售或售出超過百分之五十三的住宅單位。

### 泰國

太古地產於二零二三年二月收購曼谷巴吞旺縣倫披尼區無線電路一幅用地的百分之四十權益。該用地由太古地產與City Realty Co. Ltd.合作發展，現正處於設計階段，預期將發展為住宅物業，地盤面積約十三萬六千平方呎。該項目預計由兩座大樓組成，提供超過四百個住宅單位，並將於二零二九年落成。

### 美國

二零二三年六月，太古地產宣佈計劃於邁阿密發展一個高尚住宅及酒店項目。該項目已命名為邁阿密文華東方酒店式住宅，將由位於Brickell Key的兩座大樓組成，第一座包括私人高尚住宅，第二座包括一間新的文華東方酒店、私人住宅及酒店式住宅。銷售預約工作已於二零二三年十二月展開。

## 展望

在需求偏軟及供應量增加的情況下，預計二零二四年香港的辦公樓市場維持疲弱。來自中區和九龍東的競爭加劇，繼續對整個辦公樓組合的租金構成下調壓力。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員工的身心健康，因此預期太古地產可從中受惠。假如金融市場的市況轉好、利率穩定及經濟活動增加，租戶（尤其是金融和專業服務機構）對香港甲級辦公樓樓面的需求應可恢復。

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，預期核心區的新供應有限，意味著一旦需求恢復，市場即能從中受惠。上海方面，新供應和現有空置辦公室預計將對辦公樓租金構成下調壓力，但核心中央商業區的租金預期較為穩定。整體而言，由於經濟不明朗，所有城市因而持續充斥著負面的市場氣氛，導致租戶保持謹慎。辦公樓租金預計將下跌，但尚未見底。

儘管經濟環境不明朗、出境旅遊增加及股市波動，香港的客流及租戶銷售額預計會繼續改善。憑藉太古地產強大的市場推廣活動及會員獎賞計劃，預計銷售表現將繼續向好。

多年來受惠於中國內地零售銷售額的雙位數增長後，預計二零二四年情況將漸趨穩定，零售商將採取更審慎的態度，但中長期前景仍保持樂觀。入境和出境旅遊預期有所增加，並預期顧客將重新調整境內及境外的消費行為（與疫情前的模式相比）。預計市場對零售樓面的整體需求穩定。廣州及成都方面，預期奢侈品牌零售商對零售樓面的需求仍然殷切。至於上海及北京，預期時裝、化妝品、時尚生活品牌以及餐飲業商戶對零售樓面的需求穩定，而奢侈品牌零售商將採取較為審慎的擴充方式。

儘管香港特別行政區政府撤銷印花稅措施，但受經濟不明朗及高息環境影響，香港的住宅物業市場仍然偏軟。預期加息結束後，需要一段時間才能恢復市場信心及情緒。中長期需求因本地需求及供應有限而依然堅穩。中國內地上海、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，預期住宅物業市場表現穩定。邁阿密的高尚住宅物業市場前景仍然樂觀。

二零二四年，隨著國際訪客增加，預計香港的酒店業務將進一步改善，而中國內地的酒店業務預計有所增長。美國的酒店預期於二零二四年表現穩定。太古地產正致力擴展其酒店管理業務，重點是透過簽訂酒店管理協議，將旗下酒店品牌拓展至香港以外的地方。

## 彭國邦