

二零零三年綜論

在二零零三年上半年，整個物業市場面對著極為艱難的市況。非典型肺炎疫潮為許多零售商帶來嚴重的不利後果，而對寫字樓樓面的需求則繼續疲弱。然而，情況在下半年有所改善。零售銷量大幅回升，本集團旗下各主要購物商場表現均超越香港的普遍市場情況。由於營商意欲有所改善，寫字樓市場租金回穩，但對新樓面的需求仍有待回升。

二零零三年來自投資組合的租金收入淨額為港幣三十三億五千二百萬元，而二零零二年則為港幣三十六億三千萬元。租金收入淨額減少，主要原因是寫字樓組合缺乏新需求及出現新供應而對首三季的租金構成下調壓力。雖然寫字樓租金似乎已經見底，我們對二零零四年的展望仍抱審慎態度，因為過剩的供應量仍有待吸納。旗下的零售購物中心繼續表現良好，展望未來十二個月前景樂觀。

二零零三年上半年香港住宅市場成交量非常低，原因是非典型肺炎疫潮使疲弱的需求更趨惡化。然而，下半年市場情緒顯著改善，因而帶來需求並維持穩定的銷量。

二零零三年來自物業買賣的營業溢利為港幣二億一千三百萬元，而二零零二年則為港幣一億二千五百萬元。此業績主要反映推出逸樺園後，下半年良好的銷售情況，加上出售美國 Courts Brickell Key 單位帶來持續的貢獻。

投資物業

寫字樓

由於供應充足，加上缺乏新需求，寫字樓市場經歷非常艱難的一年。二零零三年來自寫字樓組合的租金收入總額較二零零二年少11%。租用率下降，截至年底寫字樓組合的平均租用率為80%，而截至二零零二年底則為89%。位於太古坊一幢提供二十六萬九千平方呎寫字樓樓面的辦公大樓康橋大廈已於上半年落成。在競爭壓力下，多份租約重新調整，以較

低的租金來換取較長的租期。儘管市場情緒轉好，但相對較高的空置率有可能使寫字樓租金於短期內受壓，或會限制未來三年的租金收入。

零售物業

儘管在爆發非典型肺炎疫潮期間零售銷量驟降，太古地產的零售物業組合於二零零三年間繼續取得良好表現。本年度租金收入總額略低於二零零二年，主要原因是在上半年間向若干主要零售夥伴提供減租優惠。太古地產旗下三個主要購物中心的零售銷量已從上半年的低位完全恢復過來，該等購物中心仍保持十足的租用率。前往太古城中心、太古廣場購物中心及又一城的客流每月合共超過一千萬人次。

太古城中心是港島東的主要購物熱點。主要租戶有Uny、永安、馬莎百貨及UA電影院，其他租戶包括逾170間零售店舖及食肆，以及太古城中心溜冰場。

太古廣場購物中心是港島區著名的購物商場。主要租戶有香港西武、Great食物中心、連卡佛、馬莎百貨及UA電影院，另外還有160間零售店舖及食肆。

由太古地產及中信泰富共同持有的又一城，是九龍區的主要購物中心。主要租戶包括百佳超級市場、馬莎百貨、葉壹堂及共有十一個屏幕的AMC電影院，還有超過200間零售店舖及食肆，以及歡天雪地溜冰場。

位於東涌的東薈城商業中心，由太古地產擁有兩成權益。該中心包括一個零售購物中心及一幢辦公大樓。零售購物中心現已租出70%，但為辦公大樓招攬租戶仍甚艱難，至今只有19%的樓面獲承租。一座共有四百五十個房間的酒店將於短期內施工興建，將於二零零五年底落成。

業務評述 — 地產部門

住宅物業投資組合

住宅物業組合主要包括太古廣場曦暹軒及柏舍服務套房，以及半山雅賓利住宅單位。服務套房在年內大部分時間均有穩定的入住率。柏舍的套房現正進行翻新工程，因此直至二零零五年中約五成套房將不能供應市場。二零零三年間售出22個雅賓利單位，大部分是在下半年成交，使該樓盤自二零零一年底開售以來合共售出56個單位。其他位於港島區的住宅物業已全部租出。

於山頂甘道3號興建的四幢洋房於下半年全部售罄。

發展中投資物業

太古廣場三座的興建工程進展順利，預定於二零零四年中落成。此項目將建成一幢辦公大樓，總樓面面積約為六十三萬平方呎。

鰂魚涌益新工業大廈及萬邦工業大廈舊址的拆卸工程已經展開。該地盤暫時稱為華蘭路16號。有關在該處興建面積約一百五十五萬平方呎辦公大樓的建築圖則已經批出，而何時開始發展這個項目仍有待決定。

二零零三年投資物業估值

戴德梁行有限公司已替集團在香港的已落成投資物業組合及發展中或有待發展計劃作投資用途的物業進行截至二零零三年十二月三十一日止估值。根據此估值結果，太古公司的物業估值儲備減少港幣二十七億三千五百萬元。此項儲備於二零零三年減少，主要是由於寫字樓租金水平下降。在重新估值後，太古公司於二零零三年十二月三十一日結算的物業估值儲備錄得港幣一百九十六億七千三百萬元盈餘。有關在香港及美國投資及供出售發展物業的詳細資料載於第100頁至第107頁。

太古城仲裁

香港特區政府地政總署就太古城中心四座、三座及一座辦公大樓及太古城海天花園住宅計劃要求補付地價及利息，有關此申索的仲裁於二零零一年一月宣佈判決，政府於是次仲裁中得直。終審法院於二零零三年七月拒絕准許太古地產對該仲裁判決中的一項元素就法律觀點提出上訴。按照協定的仲裁後程序，另一次聆訊已於二零零四年二月進行，以裁定估值日期用以確定補地價數額及計算利息的方法。該聆訊暫時未有結果，而太古公司集團對此事件的風險所作的最佳評估，仍維持於港幣四十五億元，該金額已計入太古公司集團於二零零零年十二月三十一日結算的賬目。有關最終的現金付款在重估儲備、保留盈利及本年度損益三者之間的分配，則尚未確定。

物業買賣組合

供出售發展的物業組合包括香港及美國的住宅單位。在香港的未售單位約有330個，其中約160個單位為太古公司的應佔權益。

位於英皇道的逸樺園住宅項目於下半年已成功推出，該項目包括兩幢共442個單位的住宅樓宇，另有144個停車位，其中410個單位於二零零三年售出。該項目所有單位現已全部售罄。

擁有十五幢大廈共5,728個住宅單位、1,176個停車位及三萬二千平方呎鄰舍式購物面積的將軍澳維景灣畔，最後一期已於下半年落成。該項目至今已售出5,400個單位。太古地產佔此項目的49%權益。

由太古地產持有50%權益的愛秩序灣逸濤灣住宅計劃於二零零三年間銷售情況持續穩定，其單位已差不多全部售罄。

東堤灣畔及海堤灣畔住宅計劃合共3,694個單位是根據與地鐵公司訂立的協議，連同東薈城商業中心項目一起發展的。東堤灣畔及海堤灣畔尚餘未售單位不足二十個。

太古地產擁有半山西摩道2A-2E住宅物業超過98%權益，該物業具有約十七萬四千平方呎核准重建潛力，可將發展規模增至約二十二萬九千平方呎，但須經規劃審批。惟何時開始發展這個項目仍有待決定。

由太古地產與中巴各佔半數權益的香港仔黃竹坑道中巴車廠舊址，在市場情況未改善前將不會重新發展。此地盤可發展為三十八萬二千平方呎工業用樓面。

酒店

由年中開始，訪港旅客數目急劇回升，位於太古廣場的萬豪酒店、港麗酒店及港島香格里拉酒店因而受惠，第四季入住率非常理想。

中國內地

太古地產與廣州日報報業集團訂有一份合營協議，在廣州天河區發展太古匯 — 廣州報業文化廣場。此項目將包括大型零售購物中心、寫字樓、酒店、演藝中心及圖書館，暫定於二零零八年落成，預計總成本為四十億人民幣。此發展項目建議興建四百萬平方呎樓面，太古地產現持有五成半權益，而目前正為提高股權而進行磋商。

太古地產持有上海南京西路中信泰富廣場一成權益。此大樓包括一百一十萬平方呎零售及寫字樓樓面，現已全部租出。

美國

位於邁阿密碧琪箕一幢共284個單位的多層住宅大廈The Carbonell已開始興建，預計於二零零五年七月落成，至今已售出248個單位。Courts Brickell Key多層住宅大廈尚餘10個未售單位。由太古地產持有控制權益的Jade Residences，是位於碧琪灣的一個共有338個單位的多層住宅發展項目，其工程進展順利，預計於二零零四年底落成，至今已售出325個單位。

共有329個房間的文華東方酒店入住率及房租均告上升，錄得的營業溢利有所改善。本集團擁有該酒店75%權益。