

# 業務評述

## 地產部門

太古地產在香港的投資組合，主要包括位於優越地段的寫字樓及零售物業，還有服務式住宅及其他豪華住宅物業。已落成組合的總樓面面積合共一千二百六十四萬平方呎。另外目前在香港有待發展或發展中的投資物業面積為二百五十八萬平方呎，主要為寫字樓樓面。此外，太古地產擁有太古廣場三家酒店各兩成權益。在香港以外，太古地產持有上海中信泰富廣場一成權益，以及美國佛羅里達州邁阿密文華東方酒店七成半權益。太古地產亦擁有一家外資合營公司的過半數權益，該合營公司正在廣州興建一個面積共四百萬平方呎的多用途商業發展項目，將由太古地產管理並名為太古匯。年內太古地產將所持權益由百分之五十五提高至百分之九十七。

太古地產的物業買賣組合包括位於香港及美國邁阿密的土地及發展中的住宅單位。該公司已售出絕大多數已落成住宅單位的存貨。

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
<b>營業額</b>		
租金收入總額：		
寫字樓	1,574	1,920
零售物業	2,218	2,123
住宅	187	236
其他收入（註）	81	88
物業投資	4,060	4,367
物業買賣	2,506	2,365
出售投資物業	766	833
<b>營業總額</b>	<b>7,332</b>	<b>7,565</b>
<b>營業溢利：</b>		
物業投資	2,815	3,173
物業買賣	838	213
出售投資物業	653	558
<b>營業溢利總額</b>	<b>4,306</b>	<b>3,944</b>
<b>應佔除稅前溢利</b>		
共同控制及聯屬公司		
一般業務	170	66
非經常性項目	350	—
<b>應佔溢利</b>	<b>2,915</b>	<b>3,123</b>

註：其他收入主要為屋苑管理費。

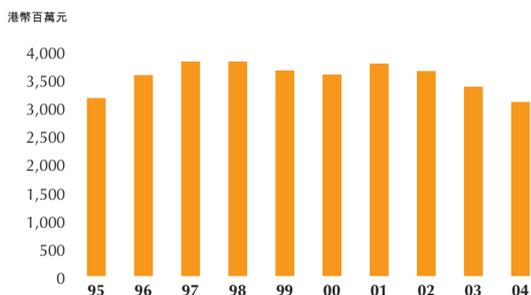
### 投資物業組合 — 總樓面面積（千平方呎）

地點	總面積	寫字樓	科技中心	零售物業	住宅
太古廣場	3,508	2,180	—	711	617
太古坊	4,327	2,516	1,811	—	—
太古城中心	2,751	1,646	—	1,105	—
又一城	1,214	232	—	982	—
其他	842	183	—	585	74
<b>已落成面積</b>	<b>12,642</b>	<b>6,757</b>	<b>1,811</b>	<b>3,383</b>	<b>691</b>
<b>發展中及有待發展面積</b>	<b>5,462</b>	<b>4,310</b>	<b>—</b>	<b>1,152</b>	<b>—</b>
<b>總面積</b>	<b>18,104</b>	<b>11,067</b>	<b>1,811</b>	<b>4,535</b>	<b>691</b>

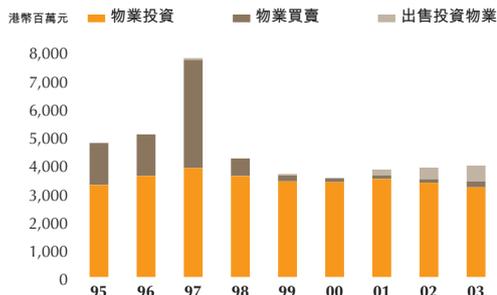
# 11:35



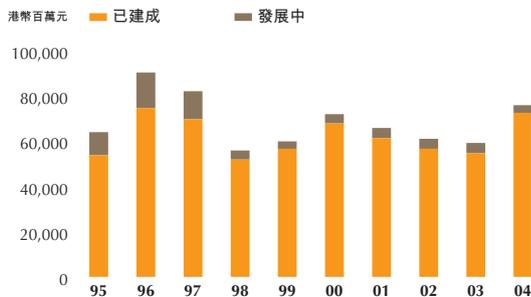
租金收入淨額



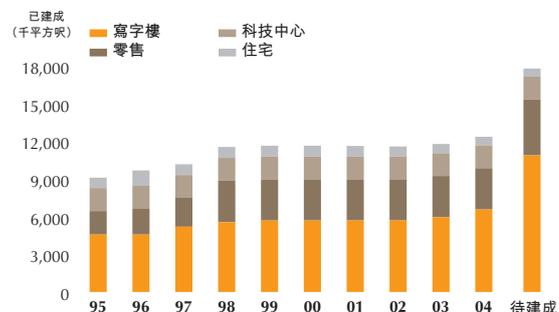
未計入非經常性項目之營業溢利



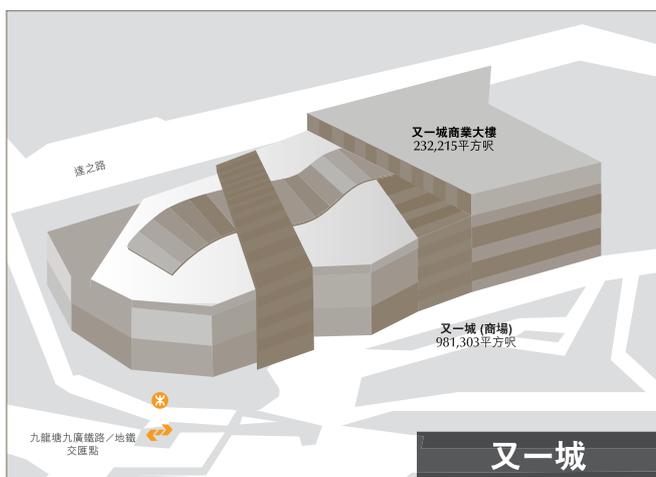
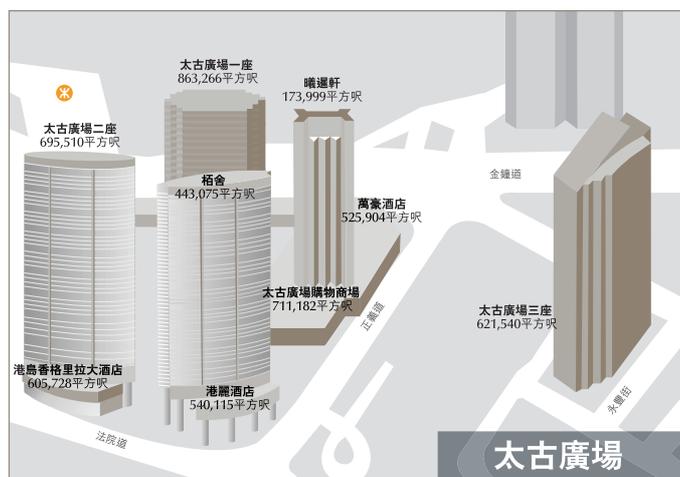
投資物業估值



投資物業樓面面積



# 業務評述 — 地產部門



## 二零零四年綜論

二零零四年間，香港物業市場整體受惠於已改善的市場情緒及經濟復甦。寫字樓需求有所增加，而由於新盤供應速度放緩，市場租金開始回升。零售銷量持續強勁，這主要是受惠於內地旅客增加，而旗下各主要商場的表现則繼續優於香港普遍市況。

二零零四年來自投資組合的租金收入淨額為港幣三十億八千二百萬元，而二零零三年則為港幣三十三億五千二百萬元。雖然市場環境改善，但寫字樓組合約滿後新訂的租金水平全年呈下調趨勢，這是租金收入淨額減少的主要原因。由於零售銷量顯著上升，零售物業租金收入淨額有所增加。

年內香港住宅市場表現活躍，銷量及樓價均大幅上升。二零零四年來自物業買賣的營業溢利為港幣八億三千八百萬元，而二零零三年則為港幣二億一千三百萬元。這業績主要反映出售美國Jade Residences單位帶來良好的貢獻，以及出售香港逸樺園餘下單位帶來溢利。

在年內出售雅賓利13個分層單位及兩個頂層單位，為出售投資物業帶來港幣六億五千三百萬元溢利。

本年度業績包括從歷年虧損撥備中撥回港幣三億五千萬元，主要包括先前就太古地產持有百分之四十九權益的維景灣畔撥備，反映住宅買賣市場情況正日漸改善。

### 投資物業

#### 寫字樓

由於需求增加以及新盤供應減少，二零零四年寫字樓市場有所改善，惟因年內新租約及已達成績租協議的租金水平普遍下調，使二零零四年來自寫字樓組合的租金收入總額較二零零三年少百分之十八。截至年底寫字樓組合的平均租用率為百分之八十二（不包括太古廣場三座），較截至二零零三年底之百分之八十微升。港島東的空置率仍然略高於中區，該區的市場租金回升幅度也未能與中區看齊。

共有六十三萬平方呎寫字樓樓面的太古廣場三座已於上半年落成，現已有三個主要租戶租用該大廈共百分之三十二樓面，另外正積極與多個準租戶洽租。

太古地產於二零零四年十二月同意購入一家公司的兩成權益，該公司已買入太古坊電訊盈科中心而公司的最終實益擁有人是一個為機構投資者而設的封閉式物業基金，由Pramerica Real Estate Investors (Asia) Pte. Ltd.管理，主要投資於亞洲多個國家的房地產。電訊盈科中心樓高四十二層，面積達六十二萬平方呎。

#### 零售物業

隨著內地來港旅客日益增加以及本地消費者信心不斷加強，太古地產的零售物業組合於二零零四年間繼續取得良好表現。本年度租金收入總額較二零零三年高百分之四。太古地產旗下三個主要購物中心的零售銷量上升，這些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量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。主要租戶包括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，總面積超過一百一十萬平方呎。

太古廣場購物中心是港島區超卓的購物商場。主要租戶有香港西武、Great食物中心、連卡佛及UA電影院，另外還有160間零售店舖及食肆，總面積約七十萬平方呎。

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Taste、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，總面積超過九十八萬平方呎。

太古地產擁有東涌東薈城商業中心的兩成權益。該中心包括一個零售購物中心及一幢辦公大樓，兩者的租用率分別為百分之七十及百分之二十一。為辦公大樓招攬租戶的工作仍甚艱難。一座共有440個房間的酒店正在興建中，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暉軒及柏舍服務套房，以及半山雅賓利住宅單位。柏舍的套房半數已經翻新，其餘套房翻新工程正進行中，將於二零零五年底完工。可供出租的服務套房入住率穩定，年內大部分時間處於百分之八十五的水平。雅賓利只餘十二個單位待售。其他位於港島區的住宅物業已全部租出。

### 發展中投資物業

於華蘭路16號，即於鰂魚涌益新工業大廈及萬邦工業大廈舊址興建面積約一百五十一萬四千平方呎辦公大樓的建築圖則已經批出，使興建工程可於二零零六年初展開。地盤挖掘工程現正進行中。

### 二零零四年投資物業估值

集團具有專業資格的行政人員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二零零四年十二月三十一日止的估值。根據估值結果，太古公司的物業估值儲備增加了港幣一百四十九億一千五百萬元。這項於二零零四年的儲備增加，反映寫字樓租金水平回升，以及市場近期交易的新指標。在重新估值後，太古公司於二零零四年十二月三十一日結算的物業估值儲備錄得港幣三百四十六億八千萬元盈餘。有關位於香港及美國的投資物業及供出售發展物業的詳細資料載於第105頁至第113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基於一項法律觀點提出上訴。在二零零四年二月進行了另一次仲裁聆訊，仲裁人裁定用以釐定辦公大樓補地價數額的估值日期，應為每幢大樓獲發入伙紙之日，而利息應由估值日期起按香港銀行同業拆入息率的三分之二計算。

太古地產與地政總署於過去數月已多番進行商討，以決定太古城中心辦公大樓於各有關估值日期的補地價數額。雙方同意繼續進行有關的商討。如未能達成協議，補地價的數額將由一專家小組決定。

太古公司集團已於二零零零年十二月三十一日結算的賬目中作出港幣四十五億元撥備，其中港幣二億五千萬元與海天花園住宅計劃有關，其餘港幣四十二億五千萬元則與太古城中心辦公大樓有關。有關海天花園的未決事項現已圓滿解決。港幣一億五千一百萬元的補地價已於二零零一年三月繳付，而其利息則確定為港幣五千八百萬元。因此，之前計入損益賬的港幣二億五千萬元撥備高於實際應付的款額，年內已將其差額港幣四千一百萬元記入損益賬。

至於太古城中心三幢辦公大樓，雖然現已確定估值日期、息率及補地價的計息期，但補地價的數額仍有待按照上述程序確定。太古公司認為之前計入賬目的港幣四十二億五千萬元已足夠應付其總現金風險有餘。太古地產已於二零零四年八月將港幣二十億二千七百萬元繳存政府作為支付補地價金額的記賬。至於此款額由各有關估值日期至付款日的應付補地價利息數額，按仲裁人裁定的息率計算估計約為港幣五億元，已於年內計入損益賬。從二零零零年所作的撥備剩餘的港幣十七億二千三百萬元將予保留，直至補地價及補地價利息的最終數額獲得確定，而任何再要支付的現金，其於重估儲備與該年度損益賬之間的分派，亦只會在最終數額確定後始能決定。

### 物業買賣組合

供出售物業發展組合包括香港及美國的住宅單位。在香港的未售單位僅餘少數，主要位於維景灣畔。

位於英皇道的逸樺園住宅項目包括兩幢共442個單位的住宅樓宇，另有144個停車位。該項目於上半年已全部售罄。

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，現已接近售罄。太古地產佔此項目的百分之四十九權益。

由太古地產持有百分之五十權益的愛秩序灣逸濤灣住宅計劃已於二零零四年間全部售罄。

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的單位已差不多全部售罄。

太古地產擁有半山西摩道2A-2E住宅物業超過百分之九十九權益，已獲准重建面積約為十七萬四千平方呎，若獲規劃審批，發展規模可增至約二十二萬九千平方呎。一旦完成最終收購工作，並取得其餘所需批准後，便會開始發展這個項目。

位於香港仔黃竹坑道的巴士車廠舊址，由太古地產與中巴各佔半數權益。這地盤可發展為三十八萬二千平方呎工業用樓面，惟目前仍未有發展計劃。現正考慮改作其他用途。

## 酒店

訪港旅客數目增加，位於太古廣場的萬豪酒店、港麗酒店及港島香格里拉酒店均能受惠。年內入住率及房租繼續上升。

## 中國內地

年內，太古地產簽訂一份合營協議修訂本，增加公司於面積達四百萬平方呎的廣州太古匯發展項目中的持股量至百分之九十七。計劃中這項目將包括一百二十萬平方呎高級購物中心、兩幢寫字樓、一間五星級酒店及一個文化中心，預計於二零零八年落成，預計總成本為人民幣四十億元。

太古地產持有上海南京西路中信泰富廣場一成權益。該廈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

位於邁阿密碧琪箕的多層住宅大廈Jade Residences由太古地產持有其控制權益，年內已經落成，該廈共有338個單位。絕大多數單位的買家已經收樓，只餘兩個單位待售。位於碧琪箕共有284個單位的多層住宅大廈The Carbonell興建工程正積極進行，預計於二零零五年七月落成，該廈至今已差不多全部售出，待買家收樓後，將確認有關的溢利。另一亦位於碧琪箕的多層住宅大廈Asia將於短期內動工，該廈將建有123個單位，預計於二零零七年上半年落成。

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。集團擁有該酒店百分之七十五權益。

## 二零零五年展望

太古地產將繼續尋求拓展香港商用物業組合的機會，二零零五年的重點發展為華蘭路16號項目。在住宅物業買賣業務方面，太古地產將致力發展其往績輝煌的優質項目。

在中國內地，廣州太古匯項目的發展工作正在進行中，現正積極在其他城市發掘類似規模和性質的項目。在美國，太古地產擬進一步利用本身的聲譽，繼續在南佛羅里達州發展優質住宅單位。