



“ 廣州太古滙將於二零零九年初啟用，屆時我們將擁有逾一千九百萬平方呎的高級投資物業組合。 ”

太古地產在香港的物業組合，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、酒店及其他豪華住宅物業。已落成組合的總樓面面積合共一千三百一十一萬平方呎。另外目前在香港有待發展或發展中的物業面積為二百一十九萬平方呎，主要為寫字樓樓面。在中國內地，太古地產持有太古滙百分之九十七的權益。太古滙為一家外資合營公司，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，其管理工作將由太古地產負責。太古地產亦持有上海中信泰富廣場一成權益。在美國，太古地產擁有佛羅里達州邁阿密文華東方酒店七成半權益。

太古地產的物業買賣組合包括位於香港及美國佛羅里達州邁阿密的土地和發展中的住宅單位。公司已售出絕大多數住宅單位的存貨。

地產部門

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
營業額			
租金收入總額			
寫字樓		1,647	1,574
零售物業		2,315	2,218
住宅		206	187
非經常性租金收入總額			
寫字樓		54	—
零售物業		82	—
其他收入	1	78	81
物業投資		4,382	4,060
物業買賣		1,339	2,506
出售投資物業		509	766
營業總額		6,230	7,332
營業溢利			
物業投資		3,064	2,810
物業買賣		514	838
出售投資物業		93	245
投資物業估值收益			
– 公平值變化	2	11,881	15,620
– 轉撥至財務成本	3	158	500
– 補地價超額撥備撥回	4	692	—
營業溢利總額		16,402	20,013
應佔共同控制及聯屬公司除稅後溢利			
一般業務		214	162
非經常性項目		—	299
應佔溢利		12,684	15,097

附註：

1. 其他收入主要為屋苑管理費。
2. 參看第34頁「財務評述」附註 2。
3. 參看第35頁「財務評述」附註 4。
4. 參看第35頁「財務評述」附註 5。

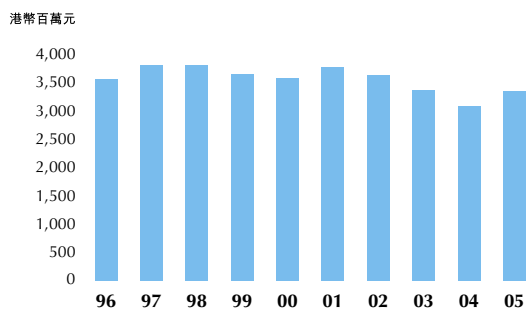
業務評述

地產部門

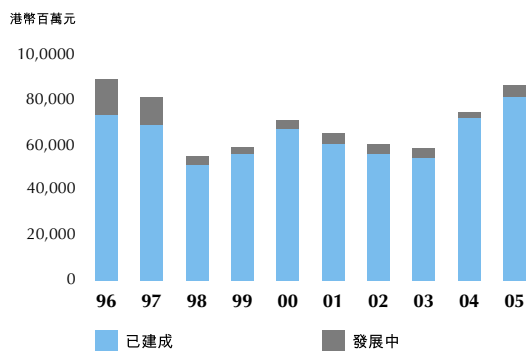
上表所示的應佔溢利反映採納香港會計準則第40號「投資物業」的影響。該準則的詳細內容及對部門業績的影響，載於第34頁至第42頁的「財務評述」及第80頁的賬目附註1(a)中。撇除採納香港會計準則第40號及詮釋第21號所造成的影響後的部門基本溢利如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
應佔溢利	12,684	15,097
出售投資物業所得溢利	352	408
附屬公司估值收益		
– 公平值變化	(11,881)	(15,620)
– 轉撥至財務成本	(158)	(500)
– 補地價超額撥備撥回	(692)	–
應佔共同控制及聯屬公司估值收益	(114)	(61)
其他	7	7
稅項	2,127	2,766
少數股東權益	349	818
基本溢利	2,674	2,915

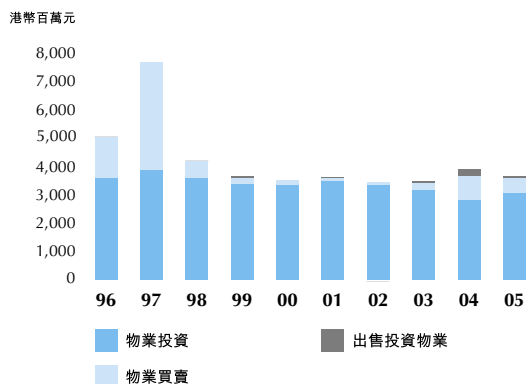
租金收入淨額



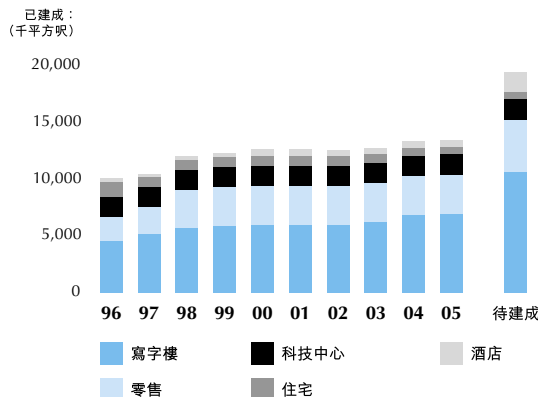
投資物業估值

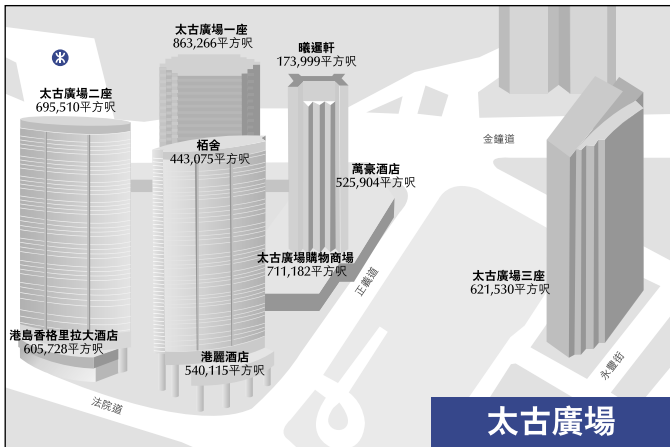


未計入非經常性項目的營業溢利

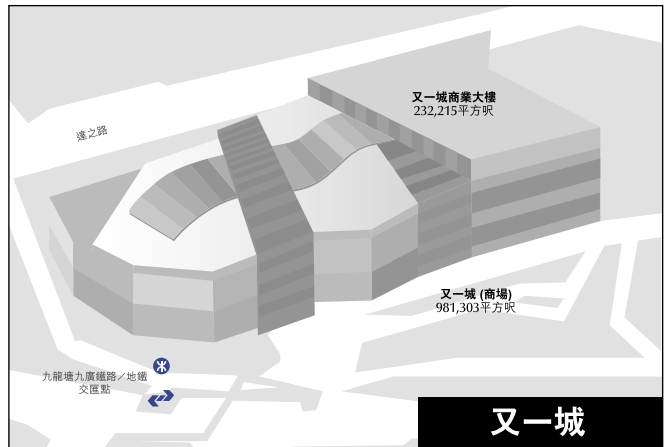


物業組合樓面面積





太古廣場



又一城



太古坊

太古城中心

業務評述

地產部門

物業組合 — 總樓面面積 (千平方呎)

	總面積	零售物業	寫字樓	科技中心	住宅	酒店
地點						
已落成						
太古廣場	3,890	711	2,180	–	617	382
太古坊	4,451	–	2,640	1,811	–	–
太古城中心	2,738	1,105	1,633	–	–	–
又一城	1,214	982	232	–	–	–
其他	817	591	183	–	43	–
– 香港	13,110	3,389	6,868	1,811	660	382
– 中國內地	114	37	77	–	–	–
– 美國	258	–	–	–	–	258
已落成面積	13,482	3,426	6,945	1,811	660	640
發展中及有待發展面積						
– 香港	2,185	11	1,974	–	–	200
– 中國內地	3,741	1,145	1,740	–	–	856
總面積	19,408	4,582	10,659	1,811	660	1,696

二零零五年綜論

二零零五年間，香港經濟環境得到改善，使物業市場大大受惠。寫字樓需求增加，加上缺乏新盤供應，促使寫字樓租金大幅上升，空置率下降。隨著內地來港旅客繼續惠及銷售業（特別是某些零售行業），而本地需求亦繼續有所改善，使零售物業租金穩步上揚。

二零零五年來自投資組合的經常性租金收入總額為港幣四十一億六千八百萬元，而二零零四年則為港幣三十九億七千九百萬元，反映整個組合均出現增長。

本年度業績包括由於免租期的會計方法轉變而引致的非經常性租金收入總額港幣一億三千六百萬元。歷年來，個別有免租期的租約均在產生現金時才計賬。由二零零五年一月一日起，此等免租期則按個別租約期限平均分攤確認。這種處理方式使二零零五年增加港幣一億三千六百萬元收入。若按過去的方式計賬，這項金額將會留待未來數年方會確認於賬目中。

物業買賣的營業溢利主要來自美國The Carbonell單位落成入賬的溢利，以及Jade Residences於上半年完成剩餘單位交易手續所得的溢利。此外，亦包括於八月份售出北角港運城兩層寫字樓樓面。

年內售出雅賓利餘下十三個分層單位及若干停車位。

投資物業

寫字樓

由於需求增加及新盤數量有限，二零零五年寫字樓市場顯著轉強。二零零五年來自寫字樓組合的經常性租金收入總額較二零零四年高百分之五。約由年中開始，新訂及續訂租約的租金水平均有所提升。租用率亦大幅上升，寫字樓組合於年底的平均租用率為百分之九十四，而二零零四年底則為百分之八十二。

零售物業

二零零五年間，太古地產的零售物業組合繼續有良好的表現。本年度租金收入總額較二零零四年高百分之四。太古地產三個主要購物商場的零售銷量上升，且繼續保持十足的租用率。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，其他租戶包括超過一百七十間零售店舖及食肆，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著名的購物商場。主要租戶有香港西武、Great食物中心及連卡佛，另外還有一百六十間零售店舖及食肆，總面積約七十萬平方呎。連卡佛於二零零五年下半年停業約三個月進行裝修。太古廣場的多廳影院於二零零六年一月底停業進行改裝及裝修工程，將於本年第四季重開。

位於九龍區的主要購物中心又一城，由太古地產及中信泰富共同持有，至二零零六年三月三日，並從該天起由太古地產全資持有。主要租戶包括Taste、馬莎百貨、葉壹堂及AMC電影院，還有超過二百間零售店舖及食肆，以及歡天雪地溜冰場，總面積超過九十八萬平方呎。

太古地產於二零零六年三月三日完成收購中信泰富於又一城的五成權益，代價為港幣六十一億二千三百萬元。

太古地產擁有東涌東薈城購物中心兩成權益。該中心現重新定位為一個匯集世界各地名牌店舖的商場，並已獲多個新租戶承租。

住宅物業投資組合

住宅物業組合主要包括位於太古廣場的曦暹軒及柏舍服務套房。柏舍套房的翻新工程已於二零零五年間完成。主要由於市場競爭加劇，下半年可供出租的服務套房入住率下降。其他位於港島區的住宅物業已全部租出。

發展中投資物業

位於華蘭路18號的港島東中心，其總建築合約將於短期內展開工程。該處將興建一幢面積約一百五十二萬平方呎的辦公大樓，預期於二零零八年落成。

二零零五年投資物業估值

戴德梁行已替集團的投資物業組合進行截至二零零五年十二月三十一日止估值。根據此估值結果，太古地產的營業溢利增加港幣一百一十八億八千一百萬元。此項於二零零五年的增幅，大致反映寫字樓租金水平回升，以及市場近期交易的新指標。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145頁至第155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要求補付地價，有關此申索的仲裁於二零零一年一月宣佈判決，政府於是次仲裁得直。終審法院於二零零三年七月拒絕批准太古地產基於一項法律觀點提出上訴。據二零零四年二月進行的另一次仲裁聆訊，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曾多番進行商討，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。有關的商討已於本年度間終結，雙方協定補地價金額為港幣二十九億元。

從各有關的估值日計至協定補地價繳款日期間的利息共為港幣六億五千八百萬元，其中港幣五億元已計入二零零四年度的損益賬，其餘港幣一億五千八百萬元則計入二零零五年度損益賬內。因此，有關太古城中心辦公大樓的應付補地價及利息總額為港幣三十五億五千八百萬元。太古地產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的記賬，並於二零零五年八月再繳付港幣十五億三千一百萬元，作為補地價及利息的餘額。

太古公司集團已於截至二零零零年十二月三十一日止年度的賬目中，就太古城中心辦公大樓撥出港幣四十二億五千萬元至物業估值儲備中，而現時已支付的總額為港幣三十五億五千八百萬元，扣除此金額後二零零零年的撥備餘額為港幣六億九千二百萬元，已記入二零零五年度損益賬內。在二零零五年前，這項超額撥備本應撥歸集團物業估值儲備中，但隨著集團於二零零五年一月一日開始的年度採用新香港會計準則，物業估值的變動現計為本年度集團營業溢利的一部分。

物業買賣組合

供出售物業發展組合實質上只包括在美國的住宅單位，目前在香港並沒有已落成的單位存貨。

地產部門

太古地產獲委任為北角渣華道一個地盤的發展商，該地盤屬於中巴旗下一家附屬公司。太古地產將有權根據委任條款收回發展費用及獲得部分售樓收益。該項目預計於二零零八年落成。

半山西摩道2A-2E號清拆工程已經展開。太古地產擁有該地盤的控股權，該處的重建面積可達約十七萬四千平方呎。一旦取得所需批准，發展工作便會展開。

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。此地盤可發展為三十八萬二千平方呎工業用樓面，現正考慮改作其他用途。

酒店

太古地產持有位於太古廣場的萬豪酒店、港麗酒店及港島香格里拉酒店各兩成權益。年內三家酒店的業績均有所提升，入住率及房租同告上升。

太古地產持有諾富特東薈城酒店兩成權益。該酒店已經落成，共有四百四十個房間，將於二零零六年首季末啟用。

在太古城中心二座舊址興建酒店的計劃已取得規劃許可。該家共有三百五十個房間的酒店Hotel Cityplaza將於短期內展開興建工程，暫定於二零零八年底落成。

共有三百二十九個房間的邁阿密文華東方酒店入住率及房租均告上升，因此營業溢利繼續有所改善。集團持有該酒店百分之七十五權益。

中國內地

廣州太古滙綜合商業發展項目的有關工程已經展開。項目面積共四百萬平方呎，包括一百二十萬平方呎主要購物樓面、兩幢辦公大樓、兩間酒店及一個文化中心，現暫定於二零零九年初落成。

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The Carbonell，共有二百八十四個單位，興建工程已於年內完成。所有單位已經售罄，其中一百八十六個單位的買家已於十二月底收樓，公司並已將該等單位的溢利確認入賬，其餘單位預期可於二零零六年上半年讓買家收樓。位於碧琪箕的多層住宅大廈Jade Residences由太古地產持有其控制權益，所有剩餘單位已經完成交易手續。同樣位於碧琪箕的多層住宅大廈Asia，共有一百二十三個單位，興建工程已經展開，暫定於二零零七年中落成。

二零零六年展望

太古地產將繼續在內地各大城市尋找商機，力求發展在規模和性質上類似廣州太古滙的項目。

在香港，二零零六年將重點發展港島東中心，作為商用物業組合中一個重要的新增項目。在住宅物業買賣方面，公司將致力發展其往績輝煌的優質項目。

在美國，太古地產擬藉著本身的聲譽，進一步在南佛羅里達州發展優質住宅單位。

簡基富