

地產部門

太古地產在香港的投資物業組合，主要包括位於優越地段的寫字樓及零售物業，還有服務式公寓、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二百二十萬平方呎，主要為寫字樓樓面。在中國內地，太古地產於廣州、北京及上海持有興建中大型多用途商業發展項目的重大權益。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。公司目前並無已落成單位的存貨。

有關集團主要物業的詳細資料載於第152頁至第163頁。

完成現有發展項目後，公司的高級 投資組合面積將達二千二百萬平方呎

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
營業額		
租金收入總額		
寫字樓	2,118	1,647
零售物業	2,420	2,315
住宅	262	206
非經常性租金收入總額		
寫字樓	-	54
零售物業	-	82
其他收益*	72	78
物業投資	4,872	4,382
物業買賣	554	1,339
出售投資物業	180	509
酒店	27	-
營業總額	5,633	6,230
營業溢利		
物業投資	3,450	3,064
出售可供出售投資	155	-
投資物業估值收益		
- 公平值變化	16,990	11,881
- 轉撥至財務成本	-	158
- 補地價超額撥備撥回	-	692
物業買賣	190	514
出售投資物業	-	93
酒店	2	-
營業溢利總額	20,787	16,402
應佔共同控制及聯屬公司除稅後溢利		
一般業務	267	214
非經常性項目	132	-
應佔溢利	16,983	12,684

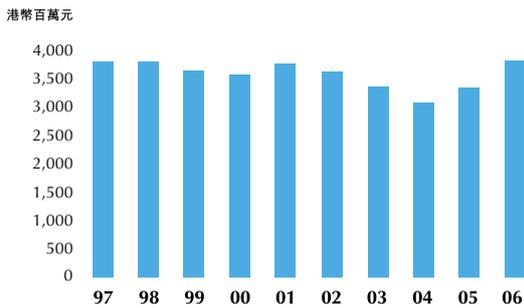
* 其他收益主要為屋苑管理費。



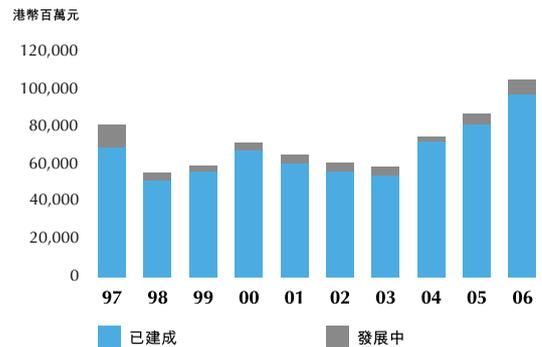
以下的附加資料提供已入賬及基本公司股東應佔溢利的對賬。此等對賬項目主要調整因採納香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號分別有關投資物業及遞延稅項的影響。

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
應佔溢利	16,983	12,684
出售投資物業所得溢利	170	352
附屬公司估值收益		
– 公平值變化	(16,990)	(11,881)
– 轉撥至財務成本	–	(158)
– 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	(173)	(114)
業主自用物業折舊	16	7
遞延稅項	3,066	2,127
少數股東權益	2	349
基本溢利	3,074	2,674

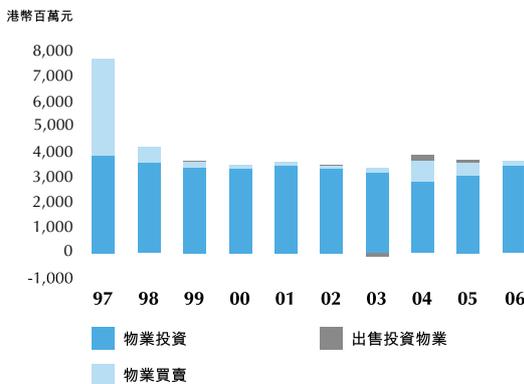
租金收入淨額



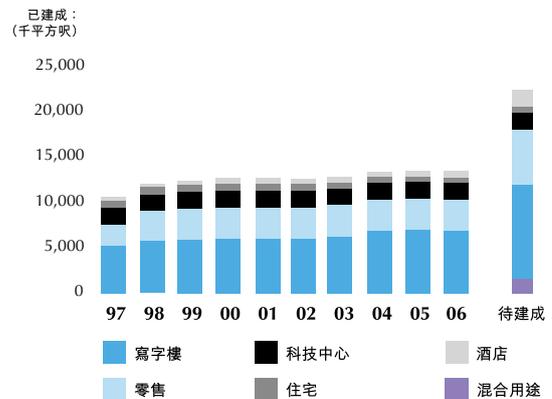
投資物業估值

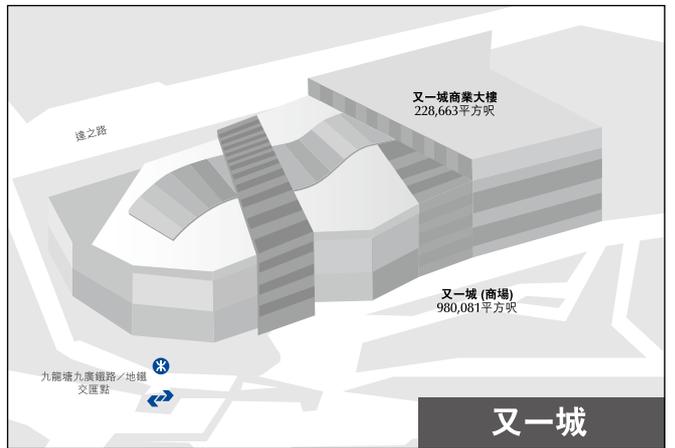
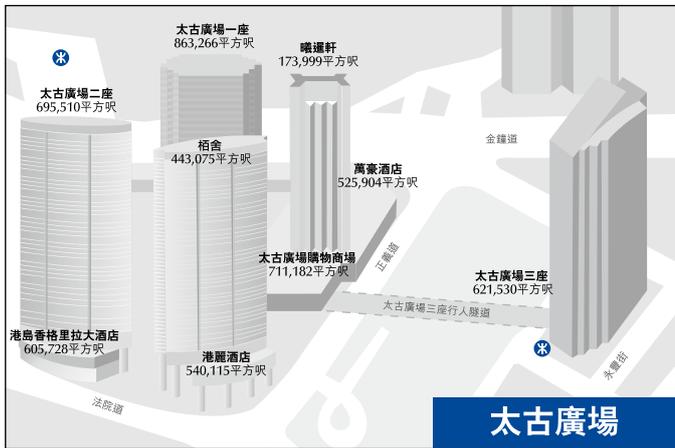


未計入非經常性項目及投資物業公平值變動的營業溢利



物業組合樓面面積





物業組合 – 總樓面面積 (千平方呎)

地點	總面積	零售物業	寫字樓	科技中心	住宅	酒店	混合用途
已落成							
太古廣場	3,843	711	2,180		617	335	
太古坊	4,452		2,641	1,811			
太古城中心	2,738	1,105	1,633				
又一城	1,209	980	229				
其他	881	603	183		48	47	
– 香港	13,123	3,399	6,866	1,811	665	382	–
– 美國	258	–	–			258	
– 英國	96	–	–			96	
已落成面積	13,477	3,399	6,866	1,811	665	736	–
發展中及有待發展面積							
– 香港	2,174		1,974			200	
– 內地	6,733*	2,701	1,465			1,000	1,567
總面積	22,384	6,100	10,305	1,811	665	1,936	1,567

* 包括於二零零七年二月收購的北京三里屯發展物業1,456,000平方呎總樓面面積。

二零零六年綜論

二零零六年間，香港物業市場持續增長，反映香港經濟表現良好。需求殷切加上缺乏新盤供應，導致寫字樓租金大幅上升。隨著本地需求持續改善，以及內地來港旅客繼續惠及銷售業，使零售物業租金穩步上揚。

二零零六年來自投資組合的經常性租金收入總額為港幣四十八億元，而二零零五年則為港幣四十一億六千八百萬元，反映整個組合的租用率及租金均有所上升。

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。

太古地產於二零零六年三月三日完成收購中信泰富之前於又一城持有的五成權益，總代價為港幣六十一億二千三百萬元。又一城現時由太古地產全資擁有。

太古地產於二零零六年十二月完成收購香港興業國際集團（「香港興業」）於上海靜安區大中里一個發展項目的五成權益，總代價為港幣十三億二千九百萬元。太古地產與香港興業為該發展項目的策略夥伴，該發展項目包括一個大型購物中心、辦公大樓、酒店、服務式公寓及住宅單位，將由兩家公司共同發展及主要持有作長線投資項目。

太古地產於二零零七年二月宣佈達成協議，收購北京三里屯一個目前正進行興建工程的零售物業組成部份的八成權益，以及屬該發展物業一部分的一家精品酒店的全部權益。該發展物業樓面約為一百四十六萬平方呎，總代價為人民幣四十八億元。該零售物業組成部份的其餘兩成權益將由基匯基金持有。

香港投資物業組合

寫字樓

由於需求強勁（尤以財務服務界為甚）加上新盤數量有限，二零零六年的寫字樓租金大幅上升。二零零六年來自寫字樓組合的經常性租金收入總額較二零零五年高百分之二十九。租用率繼續上升，寫字樓組合於年底的平均租用率為百分之九十七，而二零零五年底則為百分之九十四。

零售物業

二零零六年間，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二零零五年高百分之五。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。太古廣場購物中心、太古城中心及又一城的客流量每月合共超過一千萬人次。

太古廣場購物中心是港島區其中一個主要的購物商場。主要租戶有香港西武、Great 美食中心、連卡佛及剛完成改裝和裝修工程後於二零零六年底重開的 AMC 電影院，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。

太古城中心是港島東的主要購物熱點，主要租戶包括永安、馬莎百貨及 UA 電影院。重要租戶 Uny 將於二零零七年上半年進行大規模裝修工程，並將以 Apita 的名稱重新開業。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。

又一城是中九龍的主要購物中心，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。

太古地產擁有東涌東薈城購物中心兩成權益。該商場已成功重新推廣為一個滙集世界各地名牌的名店倉，並有超過六十間零售店舖及食肆。

住宅物業

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。柏舍在二零零六年錄得高入住率，租金亦有所上升。曦暹軒服務套房將於二零零七年展開一項大規模的改裝及裝修計劃，二零零九年竣工後將重開為一間精品酒店。其他位於港島區的住宅物業已全部租出。

發展中投資物業

港島東中心的上蓋建築工程正如期進行，預期整座大樓將於二零零八年上半年落成。這座樓高七十層的甲級辦公大樓，將為太古地產於港島東的投資物業組合增添約一百五十萬平方呎的樓面。

二零零六年投資物業估值

戴德梁行已替集團的投資物業組合進行截至二零零六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一百六十九億九千萬元。此增幅大致反映寫字樓租金水平上升，以及市場近期交易的新指標。

中國內地

太古地產於二零零六年十二月，將所持有上海中信泰富廣場的百分之十權益售予中信泰富，總代價為港幣二億八千萬元，變現收益港幣一億五千五百萬元。

發展中投資物業

廣州太古滙綜合商業發展項目的建築工程於二零零六年間出現延誤，現時預期於二零一零年初落成。項目落成後，將包括一百四十萬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。

上海大中里項目的工地清理及徙置工作正如期進行。設計工作一直進行中。

預期北京三里屯項目的建築工程將於二零零七年竣工，零售及酒店部分將於二零零八年初啟用。

酒店

香港

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。年內三家酒店的入住率及房租同告上升，因此業績均有所提升。

太古地產持有東涌諾富特東薈城酒店兩成權益。該酒店共有四百四十個房間，已於二零零六年四月啟業，年內業務令人滿意。

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將於短期內展開興建工程，預期於二零零九年初落成。

美國

邁阿密文華東方酒店的營業溢利繼續有所改善。該酒店共有三百二十九個房間，集團持有其百分之七十五權益。

英國

太古地產於二零零六年十月收購英國的 Alias Hotels PLC。該集團旗下共有三間精品酒店（共有一百六十五個房間），分別位於埃塞特、查頓漢及布萊頓。

物業買賣組合

目前並沒有已落成的買賣物業存貨。

售出維景灣畔剩餘的泊車位及零售組成部份後，二零零二年入賬的港幣一億三千二百萬元撥備已於年內撥回。

香港

太古地產獲中巴委任為北角渣華道一個發展項目的發展商，該項目的主要建築合約工程正在進行，預計於二零零八年落成。太古地產有權根據委任條款收回發展費用及獲得部分售樓淨收益。

半山西摩道 2A-2E 號的地基工程合約預期於短期內批出。太古地產擁有該地盤的控股股權，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，便可確定發展項目的最後形式。

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。

美國

位於碧琪箕的多層住宅大廈 Asia 共有一百二十三個單位，興建工程進展良好，現時預計於二零零七年第四季落成。該項目實際已全部售出。

二零零七年展望

太古地產將繼續尋找商機，在中國內地各大城市的房地產項目進行投資。

在香港，作為商用物業組合中的一個重要新增項目，港島東中心在二零零七年將獲重點發展及出租。

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