

即時發佈

太古地產公佈二零二二年全年業績

面對挑戰業務表現仍然堅穩

港幣一千億元投資計劃中已承諾投放近四成資金以帶動未來增長

二零二二年度業績摘要

- 投資物業的經常性基本溢利略降，主要由於香港辦公樓物業及中國內地零售物業租金收入減少。
- 股息持續按年增長百分之五。
- 香港辦公樓物業組合因管理完善、出租率高企，在疲弱市況下仍能保持堅穩。
- 雖然二零二二年初市況艱難，但隨著防疫措施陸續鬆綁，加上香港特區政府的消費券計劃，第二季起商場人流及零售租戶的銷售額均有改善。
- 中國內地的零售銷售額於二零二二年初表現強勁，不過其後受疫情和隨之而來的封控措施影響。
- 於香港、中國內地以至東南亞開展全新項目，迄今已承諾投放港幣一千億元投資計劃的百分之三十九資金。年內，太古地產宣布在中國內地西安和三亞發展兩個重大的新投資項目。

	註	2022 港幣百萬元	2021 ^(e) 港幣百萬元 重列	變幅
年度業績				
收入		13,826	16,318	-15%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	8,706	9,532	-9%
基本 (經常性)	(b)	7,176	7,143	0%
呈報		7,980	7,112	+12%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	1.49	1.63	-9%
基本 (經常性)	(c), (d)	1.23	1.22	0%
呈報	(c), (d)	1.36	1.22	+12%
每股股息				
第一次中期		0.32	0.31	+3%
第二次中期		0.68	0.64	+6%
		港元	港元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
公司股東應佔每股權益	(a)	49.44	49.85	-1%
資本淨負債比率	(a)	6.5%	3.5%	+3 個百分點

註：

- (a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2023 年 3 月 9 日發表的 2022 年度業績公告(「業績公告」)第 70 頁的詞彙。
- (b) 公司股東應佔的呈報溢利與基本溢利的對賬載於業績公告第 12 頁。
- (c) 請參閱業績公告財務報表附註 9 的加權平均股數。
- (d) 變幅百分比與公司股東應佔溢利的相應變幅百分比相同。
- (e) 因應國際財務報告準則解釋委員會批准關於「出租人免除租賃付款額」的議程決定(國際財務報告準則第 9 號和國際財務報告準則第 16 號)引致的會計政策改變，二零二一年的比較數據因已重列。詳情請參閱業績公告財務報表附註 20(b)。

2023 年 3 月 9 日，香港 – 太古地產有限公司今天公佈二零二二年度業績。公司二零二二年股東應佔呈報溢利為港幣七十九億八千萬元；二零二一年則為港幣七十一億一千二百萬元。股東應佔基本溢利由二零二一年的港幣九十五億三千二百萬元減少港幣八億二千六百萬元至港幣八十七億零六百萬元，主要由於出售香港太古城住宅項目停車位的溢利減少所致。太古地產二零二二年經常性基本溢利為港幣七十一億七千六百萬元，二零二一年則為港幣七十一億四千三百萬元。

太古地產投資物業的經常性基本溢利於年內減少，主要由於香港辦公樓物業及中國內地零售物業租金收入減少。

受新供應增加和經濟不明朗因素影響，香港辦公樓市道疲弱。不過，太古地產的辦公樓物業組合維持堅穩，租用率仍然高企。

香港於二零二二年初爆發第五波疫情，香港特區政府實施社交距離及強制關閉處所措施，零售市道大受影響。雖然年初市況艱難，但其後香港特區政府逐漸放寬限制措施和推出消費券計劃，太古地產旗下零售物業組合的人流和零售銷售額於第二季起陸續改善。我們按個別情況於指定期限向租戶提供租金支援，年內旗下商場近乎全部租出。

中國內地的零售銷售額於二零二二年初表現強勁，新發展項目三里屯太古里西區及前灘太古里計提全年收入。由第二季開始，太古地產旗下六個商場因疫情和隨之而來的封控措施而有不同程度上的影響，當中對上海及北京的影響尤甚。儘管項目所在的城市實施疫情相關的管控措施，太古地產中國內地辦公樓物業組合本年度表現仍然穩健。

二零二二年來自物業買賣的基本溢利，主要來自香港 EIGHT STAR STREET 住宅項目完成銷售二十七個單位，以及越南胡志明市 The River 項目的應佔銷售溢利。太古地產香港及中國內地的酒店業務均受疫情和相關旅遊限制影響。

董事局已宣佈第二次中期股息為每股港幣 0.68 元，連同於二零二二年十月派發的第一次中期股息每股港幣 0.32 元，全年派息為每股港幣 1.00 元，較二零二一年增加百分之五。

太古地產主席白德利先生說：「二零二二年因應疫情，公司營運面對重重挑戰，上半年尤其嚴峻。然而，太古地產財務穩健，秉承精益求精的理念，令業務得以逆流而上，發展令人滿意。」

「中國內地與香港恢復全面通關，防疫措施逐步放寬，利好香港發展。太古地產以香港為家，我們致力為重振香港經濟出一分力，鞏固香港作為國際金融中心及大灣區超級聯繫人的獨特地位。」

港幣一千億元投資計劃已承諾投放接近四成

我們宣佈港幣一千億元投資計劃後，太古地產團隊隨即推展相關工作，取得極佳進展，迄今已承諾投放百分之三十九的資金到香港、中國內地和東南亞等核心市場，發展全新及現有投資項目。

在此投資計劃下，我們已計劃分配港幣三百億元用以拓展香港的物業組合，進一步擴建太古坊和太古廣場。此外，我們亦預留港幣五百億元，全力發展極具知名度的「太古里」及「太古滙」品牌，目標將中國內地物業組合的總樓面面積於十年內增加一倍。

二零二二年疫情挑戰重重，但無礙太古地產在中國內地開展多個新發展項目，印證我們對中國市場的長遠前景充滿信心。

二零二二年三月，公司宣布與西安城桓文化投資發展有限公司合作發展西安太古里。這個綜合發展項目位於深賦歷史文化底蘊的碑林區小雁塔歷史文化片區，是太古地產在中國內地第七個發展和第四個太古里項目。同年十月，我們宣佈於三亞開展另一個零售發展項目，是我們首個位處中國內地熱帶地區的發展項目。

大灣區繼續是太古地產的發展重點，公司持續在廣州荔灣區河畔的聚龍灣片區尋求機遇，以發展地標性商業項目。公司於二零二二年七月與福田區人民政府簽署《戰略合作框架協議》。福田作為深圳的核心商業區，發展前景極為吸引，因此我們希望在該區打造以零售為主導的商業發展項目。

公司年內宣布在位置優越的深圳南山區開設全新「居舍系列」高尚酒店，緊接較早於同年七月宣佈在東京澀谷開設另一間「居舍系列」酒店。兩間新酒店均透過管理協議模式營運，屬太古地產酒店業務發展計劃的一部分，旨在加快「居舍系列」和「東隅」兩個品牌在亞太地區的長足發展。

二零二二年十二月，太古地產宣佈向成都遠洋太古里的合資夥伴遠洋集團，收購該項目餘下百分之五十權益。涉及收購交易的三次交割已於二零二三年二月前完成。

在香港，太古地產最新的辦公樓太古坊二座於二零二二年九月獲發佔用許可證，儘管市況不佳，租賃情況依然取得良好進展，迄今預租率已超過百分之五十六，顯示太古地產辦公樓組合極具抗禦力。隨著太古坊二座落成，太古坊重建計劃已接近完成。

二零二二年三月，作為太古坊整體發展計劃的一部分，太古地產收購了仁孚工業大廈的全數權益。倘若在強制售賣中成功投得毗鄰的華廈工業大廈，公司計劃重建兩幅用地作辦公樓及商業用途，太古地產區內物業的總樓面面積將增加七十七萬九千平方呎。此外，太古地產亦於二零二二年六月就糖廠街一幅用地申請強制售賣。同樣，如成功投得，該項目將有助配合太古坊的長遠擴建發展。

另一方面，太古廣場物業組合向東擴展的進度理想。二零二二年十二月，公司宣佈位於皇后大道東 46-56 號的全新辦公樓正式命名為「太古廣場六座」，而毗鄰太古廣場六座的軒尼詩道 28 號將易名為「太古廣場五座」，進一步鞏固太古廣場這個優質辦公樓旗艦品牌。

太古地產已計劃分配港幣二百億元，投資於住宅買賣市場，藉以擴大香港核心市場，並在中國內地及東南亞開拓新市場。

公司於二零二二年投得皇后大道東 269 號的用地，有助鞏固太古廣場整體物業組合，促進項目多元化。此外，二零二二年落成的 EIGHT STAR STREET 備受市場關注，至今銷情相當理想。中國內地方面，我們計劃日後在西安太古里發展高尚精品住宅項目。

太古地產同時希望在東南亞發展更多項目，目標是在新加坡、曼谷、雅加達和胡志明市四個核心市場擴展業務版圖。公司迄今取得不俗進展，正在胡志明市銷售及發展兩個項目，而雅加達的高尚住宅項目亦已開售。二零二三年二月，公司宣佈首次進軍曼谷，收購市內核心商業區一幅屬罕有永久業權地皮的百分之四十權益。

業務展望

二零二三年香港辦公樓的需求預料仍然疲弱，反映空置率上升、新供應增加及環球經濟不明朗等因素。此外，預計來自中環和九龍東的競爭將會加劇，對租金構成下行壓力。然而，由於太古地產旗下的辦公樓物業組合管理完善、出租率高企，即使市況疲弱亦能保持堅穩。現時潛在租戶趨於提升辦公空間的質素，並愈來愈重視可持續發展及員工身心健康的需要，對具備這些條件的太古坊尤其有利。

香港放寬旅遊限制措施，此舉可提振本地零售業。雖然二零二二年零售市道不景，但太古地產預料旗下的香港商場於二零二三年在人流和零售銷售額均會逐步回升。太古地產將提升及優化租戶組合，並進一步改善商場配套設施，並會繼續投放大量資源發展會員獎賞計劃，與不斷增長的會員聯繫互動。

中國內地目前是公司收益增長的主要來源之一。中港恢復通關有利太古地產業務，預期零售商對零售樓面有溫和至強勁的需求。

白德利先生補充：「在港幣一千億元投資計劃，以及訂下的相關策略性發展下，太古地產於未來十年將把握每個機遇，以推動業務蓬勃增長。中國內地與香港恢復全面通關，標誌著我們的業務將邁進疫後新紀元。我們期待各主要市場復甦，同時蓄勢抓緊未來的新機會。」

他續說：「五十周年誌慶正好讓我們回顧太古地產過去半世紀的非凡歷程，當我們向難忘的二零二二年告別之時，我謹在此向太古地產的股東、合作夥伴以至社區各界致以由衷謝意，感謝每一位過去五十年來的鼎力支持。」

###

有關太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店和住宅物業，發展策略集中在主要運輸交匯點的優越地段上發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業包括太古坊、太古廣場、太古城中心及東薈城。太古地產在香港的已落成投資物業佔地約 1,660 萬平方呎 (約 154 萬平方米)。

太古地產在中國內地於北京、上海、廣州及成都擁有六個已落成項目—主要為零售主導的綜合發展項目。其中包括北京的三里屯太古里及頤堤港、上海的興業太古滙及前灘太古里、廣州太古滙及成都遠洋太古里。北京的頤堤港二期、西安太古里，以及一個位於三亞的全新零售項目現正發展中。太古地產在中國內地的已落成投資項目佔地約 1,390 萬平方呎 (約 130 萬平方米)。

除了香港及中國內地，太古地產於美國、印尼、越南及泰國亦有投資。

為慶祝太古地產 50 周年誌慶，公司以「創流不息」為主題，慶祝這 50 年來的成果和賴以成功的核心價值。「創流」(ORIGINAL)彰顯了我們的豐富創意與創新精神，「不息」(ALWAYS)則傳遞由過去 50 年到未來我們一直堅守的長遠承諾。

太古地產網址：www.swireproperties.com/tc

傳媒查詢，請聯絡：

太古地產有限公司

林卓瑩

高級經理 – 公共事務

電話：(852) 2844 3060 / 6389 1229

電郵：JaniceLam@swireproperties.com

戚宇軒

助理公共事務經理

電話：(852) 2844 3036 / (852) 9385 3814

電郵：MatthewChick@swireproperties.com

免責聲明

本文件可能載有若干前瞻性陳述，反映公司對未來或未來事件的信念、計劃或期望。此等前瞻性陳述乃基於多項假設、當前估算及預測而作出，因此可能存在一些內在風險、不確定因素或其他非公司所能控制的因素。事件的實際結果或結局或會因一些因素而導致出現重大及/或不利的分別，這些因素包括 2019 冠狀病毒病的影響、集團營運業務的經濟環境或行業（特別在香港及中國內地）出現變化、宏觀經濟及地緣政治不明朗、競爭環境改變、匯率和利率及商品價格變動，以及集團確定和管理其所面對的風險的能力。此等前瞻性陳述的任何內容均不得或不應被用作為未來的任何保障或聲明的依據，或其他方面的聲明或保證。公司或其董事、高級人員、僱員、代理人、聯繫人、顧問或代表，概不會就更新此等前瞻性陳述，或因應未來事件或發展修改此等陳述，或提供有關此等陳述的附加資料或更正任何不準確資料承擔任何責任。