

即時發佈

太古地產業務表現維持堅穩

穩健的財政實力推動為期十年的港幣一千億元投資計劃

二零二二年中期業績摘要

- 來自物業投資的經常性基本溢利略為下降，反映香港零售租金收入減少及營運成本上漲，但部分被中國內地的零售租金收入增加所抵銷。
- 香港的零售銷售額及人流受 2019 冠狀病毒病相關的社交距離措施影響。然而，隨著措施於四月中起陸續放寬，加上香港特區政府推出消費券計劃，零售行業漸見復甦。
- 在疲弱的市場環境下，辦公樓業務仍然維持高租用率和穩定租金收入；太古坊二座預租的進展良好，承租率接近百分之五十。
- 旗下的中國內地商場因疫情再現而受到不同程度的影響。然而，租金收入仍然錄得增長，主要由於北京三里屯太古里西區及上海前灘太古里正式營運所帶來的收入貢獻，以及年初當地需求和零售銷售強勁。
- 太古酒店正致力拓展酒店管理業務，將以酒店管理營運合約模式，管理兩間分別位於深圳和東京、由第三方擁有的項目內的新酒店。
- 憑藉穩健的財政實力，公司正穩步推進港幣一千億元投資計劃，於香港及中國內地投資的新項目。

	註	截至六月三十日止六個月		變幅
		二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	
業績				
收入		6,698	9,068	-26%
公司股東應佔溢利				
基本	(a), (b)	4,140	4,513	-8%
基本 (經常性)	(b)	3,643	3,716	-2%
呈報		4,319	1,984	+118%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c), (d)	0.71	0.77	-8%
基本 (經常性)	(c), (d)	0.62	0.64	-2%
呈報	(c), (d)	0.74	0.34	+118%
每股股息				
第一次中期		0.32	0.31	+3%
		二零二二年 六月三十日 港元	二零二一年 十二月三十一日 港元	變幅
財務狀況				
公司股東應佔每股權益	(a)	49.61	49.94	-1%
資本淨負債比率	(a)	5.3%	3.5%	+1.8 個百分點

註：

- (a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2022 年 8 月 11 日發表的 2022 年中期業績公告（「業績公告」）第 67 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 10 頁。
- (c) 請參閱業績公告財務報表附註 11 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。

2022 年 8 月 11 日，香港 – 太古地產有限公司今天公佈二零二二年中期業績。二零二二年上半年來自物業投資的經常性基本溢利略為下降，主要反映香港零售租金收入減少及營運成本上漲，但部分被中國內地零售租金收入增加所抵銷。

股東應佔基本溢利由二零二一年上半年港幣四十五億一千三百萬元減少港幣三億七千三百萬元，至二零二二年上半年的港幣四十一億四千萬元，主要反映出售香港太古城住宅項目停車位的溢利下跌。

香港的辦公樓市場疲弱，反映需求下降及商業活動減少，在二零二二年第一季爆發第五波 2019 冠狀病毒病疫情(下稱「疫情」)期間尤甚。然而隨著政府逐步放寬社交距離措施，租務情況有所改善。公司旗下太古坊部分辦公樓仍可錄得續約租金上調，而整體辦公樓物業組合維持堅穩，租用率高企。潛在租戶趨於提升辦公室的質素，愈加重視工作場所的可持續性和員工身心健康需要，對具備這些條件的太古坊(尤其是太古坊一座和太古坊二座兩座最新落成的辦公樓)更為有利。太古坊二座預租進展良好，承租率接近百分之五十。

二零二二年第一季，香港多項社交距離措施對零售市場造成嚴重影響，包括限制堂食人數及強制關閉某些店舖及場所。期內，公司旗下商場的租戶銷售額和人流均顯著下降。然而四月中限制措施逐步放寬，加上香港特區政府推出消費券計劃，情況開始好轉。

中國內地方面，年初零售銷售十分暢旺，但二零二二年第二季疫情再現，政府實施多項應對措施，對公司旗下商場造成不同程度的影響，其中上海及北京尤其嚴重。儘管如此，太古地產於二零二二年上半年的租金收入仍然錄得增長，反映北京三里屯太古里西區及上海前灘太古里正式營運所帶來的收入貢獻，以及年初中國內地需求和零售銷售強勁。

二零二二年上半年，公司的物業買賣錄得輕微經常性基本虧損，主要來自香港 EIGHT STAR STREET 住宅發展項目的銷售及市場推廣開支。香港及中國內地酒店的業務持續受疫情及相關旅遊限制影響。

董事局宣佈二零二二年第一次中期股息為每股港幣 0.32 元，較二零二一年第一次中期股息增加百分之三。

太古地產主席白德利先生說：「疫情持續影響我們的業務，為我們在二零二二的首六個月帶來不少挑戰。然而，我們欣見太古地產於年內持續擴展業務，積極把握機遇，專注於落實三月公佈的港幣一千億元投資計劃。」

港幣一千億元投資計劃下開拓新發展項目

公司在二零二二年三月公佈，在未來十年投資港幣一千億元於多個核心市場，當中的港幣三百億元將投放於香港，特別用以持續營建太古坊及太古廣場的投資項目。

耗資港幣一百五十億元的太古坊重建計劃現已進入最後階段；公司亦已成功收購仁孚工業大廈，並就鯽魚涌多座樓宇申請強制售賣，藉此增加太古地產的獨特優勢，繼續推進社區營造策略，進一步鞏固太古坊的國際商業區地位。

未來數年，太古地產將按發展藍圖擴大太古廣場物業組合，充分發揮金鐘這個交通樞紐四通八達、日益重要的優勢。位於太古廣場三座對面的最新甲級辦公樓發展項目進展良好，落成後將為整個太古廣場物業組合增添約二十一萬八千平方呎的辦公樓樓面。

太古地產正透過最新的投資規劃，加快擴展中國內地的業務。公司於今年較早時間落實了西安市首宗大型投資。這是一個以零售為主導的太古里項目，專為小雁塔歷史文化片區而設計。

太古地產亦正在香港發展多個新住宅項目，包括位於黃竹坑、灣仔及柴灣的項目。此外，公司最近投得灣仔皇后大道東 269 號的住宅用地，該用地是香港特區政府今年賣地計劃中，少數的港島住宅用地之一。

太古地產已積極展開酒店管理業務擴展策略，重點是透過酒店管理營運合約模式，將旗下兩個獨特的酒店品牌引進其他城市。公司將在深圳灣開設最新「居舍系列」酒店，於深圳擴大業務版圖，預計於二零二五年開幕。此外，公司亦將於東京開設一家「居舍系列」酒店，標誌著首家「居舍系列」酒店落戶中國以外的城市。新酒店坐落於著名的澀谷區，讓這個新市場的顧客體驗「居舍系列」品牌的獨特設計和卓越服務。

業務前景

展望二零二二年下半年，香港辦公樓樓面的需求預計疲弱，反映空置率上升及新供應增加，但公司預期企業追求更佳質素的辦公室的趨勢將會持續。假若與國際及中國內地逐漸恢復通關和金融市況好轉，市場對甲級辦公樓樓面的需求應會增加，當中金融及專業服務機構的需求尤其顯著。

零售方面，若香港持續逐步放寬社交距離措施，公司估計旗下商場的整體人流和零售銷售額會繼續回升；香港特區政府推出的第二階段消費券計劃亦有助刺激零售市道。太古地產將繼續在旗下零售商場推出購物優惠以維持良好勢頭，但零售市場全面復甦仍取決於能否全面與中國內地恢復通關。

儘管太古地產項目所在的部分中國內地城市再次出現疫情，但公司預期市場對零售樓面的需求可保持平穩，並會在今年下半年逐漸向好。公司亦預期奢侈品牌零售商對廣州及成都的零售樓面需求殷切，而上海的奢侈時裝、化妝品和生活品味零售商及餐飲租戶的需求亦會平穩。北京的零售銷售及零售樓面需求預期在二零二二年下半年穩步復甦。

太古地產的酒店業務前景仍然充滿挑戰，復甦進程取決於中國內地與香港全面恢復通關和旅遊限制措施放寬。

白德利先生續說：「儘管疫情的負面影響尚未消退，但我們對中長期前景依然充滿信心。疫情無疑會繼續對業務構成影響，但公司的財務狀況穩健、根基扎實，定可駕馭此短期問題。二零二二年標誌太古地產成立五十周年，意義非凡。我們以『創流不息』(ORIGINAL. ALWAYS.)為主題舉辦周年慶祝活動，藉此機會肯定公司優秀的團隊、以創意為本的企業思維、我們服務的社群，以及我們推動創新衍變的社區。」

###

有關太古地產

太古地產致力於發展及管理商業、零售、酒店及住宅物業，發展策略集中在主要運輸交匯點的優越地段發展綜合物業項目。太古地產在香港聯合交易所主板上市，在香港的投資物業組合包括太古坊、太古廣場、太古城中心及東薈城。公司在香港已落成物業組合總樓面面積約 1,580 萬平方呎(約 150 萬平方米)。

公司在中國內地的北京、上海、廣州和成都共落成六個項目，主要是以零售為主導的綜合發展項目，包括北京三里屯太古里、北京頤堤港、上海興業太古滙、上海前灘太古里、廣州太古滙及成都遠洋太古里。北京的頤堤港二期及西安太古里現正發展中。公司在中國內地已落成物業組合總樓面面積約 1,400 萬平方呎(約 130 萬平方米)。

除了香港及中國內地，公司在美國、印度尼西亞及越南亦有投資。

2022 年是太古地產成立 50 周年，在這一年裏，公司將以「創流不息」(ORIGINAL. ALWAYS.) 為主題，慶祝過去 50 年來取得的成就和成功背後秉承的核心價值。「創流」(ORIGINAL) 彰顯太古地產的前瞻性及創新精神，「不息」(ALWAYS) 則代表公司著眼長遠發展，一直值得信賴。公司將舉辦一系列特別活動及企劃，慶祝這個重要里程碑。

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 3036 / 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元素。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。