

即時發佈

太古地產公佈二零一八年度業績

	註	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元	變幅
年度業績				
收入		14,719	18,558	-21%
營業溢利		29,365	34,930	-16%
公司股東應佔溢利				
基本	(a),(b)	10,148	7,834	+30%
基本（經常性）	(b)	7,521	7,813	-4%
呈報		28,666	33,957	-16%
來自營運的現金		11,619	13,680	-15%
融資前的現金流入淨額		10,144	4,869	+108%
		港元	港元	
每股盈利				
基本	(c)	1.74	1.34	+30%
基本（經常性）	(c)	1.29	1.34	-4%
呈報	(c)	4.90	5.80	-16%
每股股息				
第一次中期		0.27	0.25	+8%
第二次中期		0.57	0.52	+10%
		港幣百萬元	港幣百萬元	
十二月三十一日結算之財務狀況				
權益總額（包括非控股權益）		281,291	259,378	+8%
債務淨額		29,905	35,347	-15%
資本淨負債比率	(a)	10.6%	13.6%	-3.0 個百分點
		港元	港元	
公司股東應佔每股權益	(a)	47.74	44.00	+9%

註：

- (a) 有關釋義請參閱太古地產有限公司於 2019 年 3 月 14 日發表的 2018 年度業績公告（「業績公告」）第 57 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 6 頁。
(c) 請參閱業績公告財務報表附註 9 的加權平均股數。

	2018 港幣百萬元	2017 港幣百萬元
按分部劃分的基本溢利 / (虧損)		
物業投資	10,090	6,723
物業買賣	99	1,154
酒店	(41)	(43)
	10,148	7,834

2019 年 3 月 14 日，香港 – 太古地產有限公司今天公佈二零一八年度業績。主要撇除投資物業估值變動後，二零一八年的股東應佔基本溢利增加百分之三十至港幣一百零一億四千八百萬元。二零一八年經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十五億二千一百萬元，而二零一七年則為港幣七十八億一千三百萬元。二零一八年全年股息增加百分之九。

基本溢利由二零一七年的港幣七十八億三千四百萬元上升至二零一八年的港幣一百零一億四千八百萬元。這主要反映出售一間擁有九龍灣一座辦公樓的附屬公司及香港其他投資物業權益的溢利，部分被物業買賣溢利下降所抵銷。

二零一八年的經常性基本溢利（不包括出售投資物業權益的溢利）為港幣七十五億二千一百萬元，而二零一七年則為七十八億一千三百萬元，減幅主要反映來自物業買賣的溢利下降。來自物業投資的經常性基本溢利上升百分之十一；酒店業務的虧損減少。

二零一八年的租金收入總額為港幣一百二十一億一千七百萬元，而二零一七年則為港幣一百一十二億五千二百萬元。在香港，辦公樓物業組合的租金收入有所增加，主要由於續約租金上調、租用率堅挺，以及太古坊一座於二零一八年最後一季開幕。香港零售物業組合的租金收入在二零一八年有所提升。在中國內地，租金收入總額上升百分之十二，主要由於續約租金上調及租用率改善。在美國，租金收入總額增長接近一倍，主要由於 Brickell City Centre 的購物中心有更多的商舖開業。

二零一八年的物業買賣基本溢利主要來自出售香港 WHITESANDS 項目的獨立屋及蔚然項目的停車位，以及應佔出售中國內地成都遠洋太古里辦公樓及停車位的溢利。

二零一八年酒店方面的表現持續改善，以香港和美國的酒店表現較佳，但部分被中國內地上海的酒店開業前期費用所抵銷。

二零一八年三月，太古地產完成從上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司（「陸家嘴」）的一間附屬公司收購上海前繡實業有限公司（「上海前繡」）百分之五十權益。太古地產及陸家嘴各自擁有上海前繡百分之五十權益。上海前繡正在上海浦東新區前灘發展一個總樓面面積約一百二十五萬平方呎的零售項目。預期該項目（現稱為「前灘太古里」）在二零二零年落成。

二零一八年五月，太古酒店「居舍系列」的第四間酒店鑄舍（由太古地產管理），及一間非由太古地產管理的酒店上海素凱泰酒店在上海正式開業。

二零一八年五月，總樓面面積合共約四十七萬四千平方呎的東薈城名店倉延伸部分平頂。該延伸部分預期將於二零一九年夏季開業。太古地產持有該項目百分之二十權益。

二零一八年六月，出售發展一座位於香港九龍灣的辦公樓的太古地產附屬公司之協議成為無條件，該項出售並已完成。

二零一八年六月，太古地產有條件同意出售一間擁有香港鰂魚涌太古城中心第三座及太古城中心第四座的附屬公司百分之一百權益，代價為港幣一百五十億元，可予以調整。交易預計將於二零一九年四月或之前完成。太古地產計劃將所得款項投資於新發展項目，因此不計劃派發特別股息。

二零一八年八月，太古地產位於香港黃竹坑的首座甲級辦公樓 South Island Place 落成。該大廈與中華汽車有限公司共同發展，樓高二十八層，總樓面面積約三十八萬二千五百平方呎。

二零一八年十一月，太古坊重建計劃兩座甲級辦公樓中的第一座（太古坊一座）全部租出。太古坊一座總樓面面積約一百萬平方呎，於二零一八年一月平頂，並於二零一八年九月獲發佔用許可證。

太古地產主席施銘倫就二零一八年度業績發表「主席報告」，談及對集團前景的展望：

「在香港中區，預期需求減少會為辦公樓租金造成下調壓力。然而，租用率高企及供應量有限將為太古廣場的辦公樓租金帶來支持。儘管九龍東及其他地區供應量增加，預期太古坊辦公樓的租金會因租用率高企及需求強勁而堅穩。在廣州，由於中心商業區並無大量新樓面供應及需求穩定，預期二零一九年辦公樓空置率將會下降（及租金將略為上升）。在北京，由於中心商業區新樓面供應增加及空置率上升，預期二零一九年辦公樓租金將會受壓。在上海，由於靜安中心商業區的新辦公樓樓面供應有限及來自國內及環球企業的需求強勁，預期二零一九年辦公樓租金將會堅穩。在邁阿密，中心商業區及 Brickell 區的新建甲級辦公樓樓面供應量少，需求堅穩。

在香港，我們預計二零一九年的零售銷售額保持平穩。港珠澳大橋開通增加了遊客數量，但由於全球貿易的不確定性以及人民幣疲弱的不利影響，國內遊客（由於人民幣疲弱）及香港居民消費態度均轉趨謹慎。預計二零一九年，北京、廣州及上海的零售銷售額將穩步增長，而成都則將有溫和增長。儘管市場其他競爭對手的樓面供應增加，預期上海及成都的零售物業租金有溫和增長。在北京，預期市場對奢侈品、時裝及生活品牌以及餐飲方面的需求堅穩。在廣州，國際零售商及食肆經營者對零售樓面的需求強勁。在成都，預期二零一九年市場對位於優越地段的零售樓面需求強勁。在邁阿密，零售銷售額穩步增長，市場對都會區零售樓面的需求相應穩定。

在香港，預期二零一九年，市場對集團租賃住宅投資物業的需求將保持穩定。」

施銘倫續表示：「在香港，市場對住宅物業的需求轉弱，但長遠應維持堅穩。在邁阿密，住宅大廈大部分的需求來自南美買家，而這將繼續受到南美經濟疲弱和美元相對強勢所影響。二零一九年，物業買賣溢利將於售出 Reach 和 Rise 項目的單位後確認。

預期二零一九年集團現有酒店的經營情況穩定。我們預期位於上海的新酒店入住率將會繼續上升。一間香港東涌市地段第 11 號發展計劃一部分、非由太古地產管理的酒店預期將於今年稍後開幕。」

- 完 -

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以太古坊、太古城中心及太古廣場為核心物業。除香港以外，太古地產於中國內地、美國及新加坡亦有投資。

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

公共事務經理

鄭稀璇

電話：(852) 2844 3948 / 9302 7867

電郵：DiamondCheng@swireproperties.com

高級公共事務主任

黃婉兒

電話：(852) 2844 3036 / 9525 7823

電郵：CarrieYYWong@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。