

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

3月9日，太古地产（1972.HK）发布2022年度业绩公告。2022年，太古地产收入138.26亿港元，同比减少15%；公司股东应占呈报溢利为79.8亿港元，同比增长12%，每股呈报盈利为1.36港元；股东应占基本溢利为87.06亿港元，同比减少9%，每股基本盈利为1.49港元。

截至2022年12月31日，太古地产的权益总额为2922.59亿港元，与上年基本持平；债务总额同比增加83%至189.47亿港元；资本净负债比率为6.5%，同比增加3个百分点。

在太古地产董事会主席白德利看来：“2022年是太古地产开拓性的一年。”

2022年初，太古地产提出“1000亿港元投资计划”，其中计划分配300亿港元用于拓展香港的物业组合，进一步扩建太古坊和太古广场；预留500亿港元用于积极发展内地市场，全力发展“太古里”“太古汇”两个品牌，目标是将内地物业组合的总楼面面积在10年内增加1倍；剩余200亿港元用于发掘香港、东南亚地区的住宅市场机遇。

如今上述计划实施一年，太古地产在2022年度业绩公告中披露，截至2023年3月7日，公司已承诺投放390亿港元，占投资计划总额近40%，其中，170亿港元用于内地，110亿港元用于香港，110亿港元用于住宅物业买卖项目。

已落实的重点项目包括位于西安的以零售为主导的综合发展项目、位于香港柴湾地段及皇后大道东269号的住宅项目、位于三亚以零售为主导的发展项目、位于香港船坞里8号及英皇道1067号作为办公楼及其他商业用途的项目，以及收购成都远洋太古里余下50%权益、位于曼谷的住宅发展项目40%权益。

目前，尚未落实的项目包括更多在内地一线及新一线城市以零售为主导的综合发展项目（涉及广州、北京项目所签订的意向书和框架协议，以及倍增内地总楼面面积的计划），进一步扩充香港的太古广场和太古坊，以及更多在香港、内地、东南亚地区的住宅物业买卖项目。

白德利表示，粤港澳大湾区在全国经济发展中扮演策略性角色，并继续成为公司的发展重点，公司将继续在广州荔湾区河畔的聚龙湾片区寻求机遇，以发展地标性商业项目。与此同时，公司正积极在深圳寻找投资机会，公司正发掘机遇将“太古汇”及“太古里”品牌引入深圳。

《中国经营报》记者注意到，2022年7月，太古地产与深圳市福田区人民政府签署

《战略合作框架协议》，公司希望在福田区打造以零售为主导的商业发展项目，而双方也将充分发挥各自专长及资源优势，助力福田区打造国际消费中心城区、深圳市加快建设国际消费中心城市。

2022年9月，广州市荔湾区政府、广州珠江实业集团有限公司和太古地产就聚龙湾项目签署合作协议，计划将该项目打造为国际化商业新地标。

不过，过去的2022年，太古地产同样遇到不少挑战。

具体而言，作为公司业绩贡献主要来源的物业投资业务，其收入同比减少4.94%至123.4亿港元，物业买卖收入同比减少62.3%至9.21亿港元，酒店业务收入同比减少36.8%至5.65亿港元。

太古地产行政总裁彭国邦表示，2022年，公司来自物业投资的经常性基本溢利减少，主要原因是香港办公楼租金收入下降和内地零售物业租金收入减少。业绩报告显示，公司2022年在内地投资物业组合的租金收入总额（扣除租金支援1.13亿港元）为33.24亿港元，同比减少8%。

2022年，北京三里屯太古里、北京颐堤港、广州太古汇、成都远洋太古里和上海兴业太古汇的零售销售额分别同比减少26%、26%、11%、15%及36%，太古地产的内地整体零售销售额同比下降0.2%。

（编辑：赵毅 校对：颜京宁）