



太地：資本市場前景改善 或催化辦公樓需求上升

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：太古地產（1972）昨公布2025年中期業績：截至今年6月底止，受惠物業投資收入堅挺，扣除物業公平值評估後的基本溢利為44.2億元，按年增長15%，並增派第一次中期息3%至每股0.35元。太古地產表示，隨着資本市場前景改善，或將成為推動辦公樓需求上升的催化劑。公司又指，2022年宣布、總值1000億元的投資計劃，至今已按承諾投放其中的670億元。

IPO日趨活躍下租賃查詢增加

「隨着資本市場前景改善或推動寫字樓需求上升，近日相關的租賃查詢較早前增加約30%，尤其是太古廣場較受惠於近日資本市場的改善。」太古地產行政總裁彭國邦證實，在首次公開招股（IPO）市場日趨活躍下，收到有關租賃查詢有所增加。在企業追求優質辦公樓趨勢下，租戶要求擁有頂尖的可持續發展認證和設施齊備的高規格辦公樓，太古廣場及太古坊因佔有利定位而受惠。現時資本市場回穩和商界信心改善下，估計此類租戶需求有助支持租務表現，他預期下半年租金收入跌幅有望收窄，惟受累整體辦公室需求仍然疲弱，中短期租金收入仍會持續受壓。

截至今年6月底止，太古地產旗下香港辦公室物業的租金收入為24.55億元，按年下跌5%，而整體出租率則達88%。其中，太古廣場出租率為94%；另位於太古坊的港島東中心及太古坊一座的出租率為91%，至於太古坊二座的出租率則僅有68%。

對此，彭國邦稱，雖然香港辦公室業務面對壓力，但過去數年，公司在該領域表現強韌，而當前出租率亦反映了旗下物業的資產質素，相信未來出租率有望維持當前水平。

零售市場維持審慎樂觀

零售物業方面，截至今年6月底止，該部分應佔租金收入為12.63億元，按年下跌2%，主要反映按營業額計算的租金下跌。其中，全資擁有太古廣場購物商場及太古坊中心的出租率為100%。另擁有26.67%股權的東薈城名店倉，出租率同樣為100%。太古地產預期，面對香港經濟不明朗、持續外遊



太古地產主席白德利（中）說：「儘管市場環境充滿挑戰，太古地產業績依然強勁。我們的資本流轉策略有助公司更專注增加股東價值。」

趨勢及顧客消費習慣改變，將持續零售市場產生不利影響。不過，隨着市場逐漸復蘇，中長期而言，零售市場維持審慎樂觀，尤其是優質零售樓面的需求將有上升趨勢。

「千億計劃」已投放670億

期內，太古地產完成出售位於邁阿密 Brickell City Centre 的商場、車位及毗鄰商場空地地塊的權益，作價7.6億美元（約59.28億港元）。彭國邦表示，過去半年，該公司已透過出售非核心資產，累計回收了580億元資本；未來將繼續尋求機會出售非核心資產，重新投放至於2022年宣布、總值1000億元的投資計劃，聚焦內地、香港和東南亞三大核心市場。

提及上述總值1000億元的投資計劃，太古地產於業績公告稱，截至上周五（8月1日）為止，已承諾投放約670億元，當中包括110億元投資於香港，460億元投資內地，以及100億元用於住宅買賣。

港住宅價格及需求有望向好

至於住宅項目，彭國邦指正推動柴灣海德園於本季銷售，而深水灣道6號豪宅項目亦計劃於本季公布銷售詳情。太古地產又指，喜見住宅

市場氣氛轉好，「我們亦已經做好充分準備，在買家恢復信心時吸納市場置業需求」。

太古地產又於公告預期，灣仔項目料於明年落成，鯉魚涌項目2028年可落成。公司預期，在本地及內地買家需求支持下，香港住宅價格及需求中長期有望向好。

內地項目方面，彭國邦預期，將有多個項目於未來12個月至24個月陸續完成，包括廣州聚龍灣太古里，以及北京太古坊。

另外，派息方面，太古地產表示，將聚焦實現股息持續增長，按派發約一半的基本溢利作為普通股息；另在已計劃投資項目及資本流轉策略支持下，目標是按每年股息以中單位數的幅度增長。

太古地產中期業績概要

項目	金額	變幅
基本溢利	44.2億元	▲15%
其中：物業投資	37.47億元	▲1%
物業買賣	虧損 2.82億元	擴大 3.6倍
酒店	虧損 4500萬元	收窄 27%
出售資產	10億元	2.5倍
投資物業公平值虧損	39億元	擴大 3.6倍
股東應佔溢利	12.02億元	盈轉虧
第一次中期息	0.35元	▲3%

九置中期純利31億 首次中期息0.66元

【香港商報訊】九龍倉置業（1997）昨公布截至今年6月底止的中期業績，期內核心純利按年微跌0.1%，至31.19億元，每股核心純利為1.03元；若計入投資物業重估減值淨額51.18億元，中期則虧損24.06億元，每股基本虧損達0.79元。集團派發第一次中期息0.66元，按年增3.1%。

上半年，九龍倉置業收入減少1%至64.07億元，營業盈利減少5%至46.84億元。當中，投資物業收入減少3%至53.71億元，營業盈利減少4%至45.28億元；酒店收入增加2%至7.66億元，營業盈利增加至4700萬元。

昨日，九倉股價跟隨本地地產股造好，最多升6.4%，高見26.06元，報25.7元，升4.90%，成交1.09億元。

上半年，該集團旗下海港城整體收入和營業盈利（包括酒店）的變化不到1%。商場期內出租率達93%。至於寫字樓期內的出租率維持於90%，但租戶精打細算且市場上有大量選擇續令租金受壓。

時代廣場地庫引入全新餐飲概念

期內，銅鑼灣時代廣場表現則相對遜色，收入下跌15%，盈利則下跌19%。九倉置業表示，時代廣場地庫將引入全新餐飲概念，而且LV進駐及LOEWE擴充，全球首間CR7@LIFE旗艦商品店登陸，令商場出租率升至96%。寫字樓租賃因區內競爭加劇，為租金帶來壓力，集團有效鞏固科技和金融業界的租戶，令出租率維持90%。

九倉置業主席兼常務董事吳天海於業績記者會表示，時代廣場除了本身有一些缺點要面對，非一朝一夕做得到，且銅鑼灣區內競爭劇烈，同時受到旅客消費地區改變的影響；他相信，只要聚焦發展好佔集團業務七至八成的尖沙咀海港城，便能帶動集團整體表現。

展望未來，集團指雖然地緣政治緊張局勢不斷升溫，並出現始料不及的經濟挑戰，但港股在資金持續流入的支持下已重拾升勢，顯示金融業重現活力。如港元能保持競爭優勢，且香港銀行同業拆息維持低位，可望推動更廣泛的經濟發展勢頭，並提振消費意欲。



太古上半年基本溢利跌2%派息升4%

【香港商報訊】記者鄭偉軒報道：昨日，太古股份（A股019，B股087）公布2025年半年報：截至6月底止，純利按年跌79%至8.15億元；若扣除投資物業公平值虧損38.84億元，基本溢利僅跌2%，至54.76億元，派中期息A股每股1.3元，B股每股0.26元，兩者均按年增加4%。

就股份回購問題，太古股份財務董事馬天偉指，不論太古股份抑或太古地產，是否作出股份回購，將考慮自由股份流通比例以及負債率等因素而定，未來不會排除任何可能性。

內地飲料業務溢利按年升8%

各分部業績方面，除了地產，飲料業務亦取得增長。其中，受惠收益增加，內地飲料業務溢利按年上升8%；相反，由於消費氣氛疲弱以及越南和台灣的產能提升項目，該部分位於香港、台灣及東南亞地區的溢利則錄得跌幅。太古可口可樂公司總裁蘇薇表示，將維持現時的產品定價。

展望下半年飲料業務，太古股份預期，香港業務將趨於穩定，台灣地區的銷量有望回升，料新台幣升值亦將對溢利帶來正面影響。另外，越南的飲料業務料於下半年錄得溫和增長，但柬埔寨的營運仍面對持續宏觀經濟壓力。

港機集團應佔溢利按年增40%

航空分部方面，旗下港機集團在撇除非經常性項目

項目	金額	變幅
基本溢利	54.76億元	▼2%
其中：地產	36.62億元	▲17%
飲料	8.03億元	▲9%
航空	22.33億元	▲7%
貿易及實業	4100萬元	▼73%
總辦事處、醫療保健及其他	12.63億元	▲86%
投資物業公平值虧損	38.84億元	擴大 3.6倍
股東應佔溢利	8.15億元	▼79%
中期息	(A股)1.3元 (B股)0.26元	▲4%

後，應佔溢利為5.61億元，按年增40%，主要受惠於基地維修服務已售工時增加，以及市場對發動機大修服務需求有所增長所致。展望發動機大修服務，港機集團預計，下半年需求將繼續保持穩定。

港機集團表示，廈門太古於廈門新機場的機庫已於上半完成圍護結構施工，目前正在進行安裝維修、修理及大修設備，目標於明年投用。是次機庫遷至新機場將對廈門太古於明年及之後的業務運作產生積極影響。