

新聞稿

## 合和實業有限公司宣布 2016/17 財政年度中期業績

### 摘要

#### 2017 財政年度上半年

- 合和實業正籌劃慶祝於香港交易所上市 45 周年
- 除利息及稅項前溢利按年下跌 16% 至港幣 10.10 億元，主要由於上年度同期的除利息及稅項前溢利包括了攤佔囍滙的銷售利潤港幣 4.27 億元。撇除囍滙的銷售利潤，除利息及稅項前溢利由港幣 7.78 億元上升至港幣 9.88 億元，按年上升 27%
- 公司股東應佔核心溢利（不包括公司已落成投資物業公平值收益）按年下跌 29% 至港幣 6.69 億元或每股港幣 77 仙，主要由於公司攤佔的囍滙銷售利潤下跌
- 中期股息為每股港幣 55 仙
- 零售租金收入按年上升 6%
- E-Max 地面樓層的高級服裝特賣場於 2016 年 8 月開幕並廣受市場歡迎
- 合和中心二期的建築工程正全速推進，計劃在 2019 年完工
- 於 2016 年 12 月 31 日，囍滙所有單位經已售出
- 合和新城預期在 2017 財政年度的銷售收入入賬約為人民幣 7 億元，估計將超出目標的人民幣 6 億元，其中，人民幣 4.74 億元的銷售已於 2017 財政年度上半年入賬
- 由於訪港旅客人數減少，悅來酒店的總收入按年下跌 2%

#### 2017 財政年度下半年及未來展望

- E-Max 正在蛻變，高級服裝特賣場將擴充，而地庫一樓的租戶將在 2017 年第一季前遷出以進行裝修，預計新租戶將於 2018 年夏季開始營業。二樓美食廣場將於 2017 年第一季局部開業。E-Max 於 2019 財政年度的目標零售租金收入將較 2016 財政年度增加 50%
- 皇后大道東 155 至 167 號項目將擴展為皇后大道東 153 至 167 號，項目將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面。該項目計劃於 2021 年開始營運
- 合和新城 2018 財政年度的目標入賬銷售收入約為人民幣 5 億元，計劃於 2017 年第二季開始預售

**2017 年 1 月 24 日，香港訊** – 合和實業有限公司（「合和實業」；「公司」；股份編號：54）今天宣布截至 2016 年 12 月 31 日止六個月的中期業績。合和實業植根香港，專注發展地產、基建及酒店與餐飲業務。

截至 2016 年 12 月 31 日止六個月，合和實業的總收入（包括持作出售投資物業收益（即樂天峯），財資收入及應佔合營企業收入）由 2015 年同期的港幣 66.40 億元下跌至港幣 33.87 億元。收入減少主要因為囍滙物業銷售入賬下跌，抵銷了合和新城項目的物業銷售入賬的上升以及投資物業業務的收入增長。

公司的除利息及稅項前溢利由 2015 年同期的港幣 12.05 億元下跌至港幣 10.10 億元，主要由於上年度同期公司的除利息及稅項前溢利包括了攤佔囍滙的銷售利潤港幣 4.27 億元（2017 財政年度上半年銷售利潤為港幣 2,200 萬元）。投資物業業務，公路基建業務以及合和新城

項目物業發展的除利息及稅項前溢利繼續健康增長。此外，人民幣貶值帶來的滙兌虧損收窄。然而，攤佔壘滙的物業銷售入賬減少，抵銷了這些正面因素。

公司股東應佔溢利由上年度的港幣 15.59 億元下跌至港幣 8.61 億元或每股港幣 99 仙。於回顧期內，撇除公司已落成投資物業公平值收益，股東應佔核心溢利按年下跌 29% 至港幣 6.69 億元或每股港幣 77 仙。撇除公司攤佔壘滙的銷售利潤，公司股東應佔核心溢利由港幣 5.11 億元按年上升 27% 至港幣 6.47 億元。核心溢利已計算因人民幣貶值而帶來港幣 4,200 萬元由公司股東應佔滙兌虧損，主要來自廣深合營企業的美元貸款。

董事會宣布派發截至 2017 年 6 月 30 日止財政年度的中期股息每股港幣 55 仙（2016 財政年度 6 月 30 日止：中期股息每股港幣 55 仙）。中期股息將於 2017 年 2 月 22 日派付予 2017 年 2 月 10 日營業時間結束時已登記的股東。

合和實業董事總經理胡文新先生說：「新項目持續發展和提升旗下物業設施的策略已為我們的業務帶來可觀的回報，並將繼續增加我們的收入。憑藉我們穩健的財務狀況，我們已準備好抓緊未來所有的發展機會。」

於 2016 年 12 月 31 日，合和實業公司層面持有的現金淨額（不包括合和公路基建）為港幣 12.11 億元。公司層面的手頭現金總額為港幣 35.61 億元。

### 投資物業和酒店及餐飲業務

於回顧期內，合和實業的投資物業業務繼續穩健增長，收入按年增加 3% 至港幣 5.67 億元。集團的零售資產均是以本地消費為主的鄰里購物中心，因此受訪港旅客減少的影響較小。隨着利東街開業所得的全期收益貢獻，零售物業的租金收入按年增長 6%。

- **合和中心**：受到寫字樓租戶調整的影響，於回顧期內，整體收入按年下跌 1% 至港幣 2.15 億元。寫字樓的租金收入按年下跌 3% 至港幣 1.26 億元，平均出租率由 2016 財政年度上半年的 95% 下跌至 2017 財政年度上半年的 86%。平均現收租金按年上升 6% 至每平方呎港幣 43.5 元，平均市值租金則維持在每平方呎約港幣 48 元。因新租約已於 2016 年 11 月簽訂，因此，於 2016 年 12 月 31 日的出租率約為 90%。經過多年來的重整租戶組合，合和實業已成功吸引更多高收入行業（如銀行，金融以及汽車相關企業）在合和中心設立辦事處。此舉可以帶來更多高薪僱員，有助促進公司於灣仔的零售物業租金增長。
- **利東街**：利東街進一步擴闊合和實業的出租物業組合，亦為現有位處灣仔的物業帶來協同效應，有助提升“The East”的形象。此外，利東街甚受租戶歡迎，於回顧期內，平均出租率約 96%，平均每平方呎租金約為港幣 66 元。
- **九龍灣國際展貿中心（「九展」）**：於回顧期內，由於需求減弱，九展寫字樓的租金收入維持於港幣 6,800 萬元。平均現收租金按年上升 1% 至每平方呎港幣 17.3 元，而平均市值租金則企穩於每平方呎港幣 20.0 元，平均出租率亦維持於 95% 的高位。

- **E-Max**：E-Max 是一個以娛樂為主導的購物中心，內設現場音樂演出空間、星影滙及滙星。E-Max於2014年開始蛻變，現在已見成效。E-Max引入了更多知名品牌，並廣受市場歡迎。佔地約65,000 平方呎的高級服裝特賣場於2016 年8月進駐地面樓層，涵蓋的流行品牌包括Gap、Vivienne Westwood和The North Face。此外，地庫三樓的汽車展銷場已於2016年12月更新租約，租金增長逾一倍，而二樓佔地約30,000 平方呎的新美食廣場將於2017年第一季局部開業。如獲政府批核，公司計劃在2017 及2018 年將現時在地庫一樓佔地約10 萬平方呎的汽車展銷場以及免稅店改為零售樓面，作為擴充位於地面樓層的高級服裝特賣場。隨着E-Max蛻變漸見成效帶動人流上升， E-Max在2019 財政年度的目標租金收入將較2016財政年度增加50%。可供舉辦婚宴、企業和社交活動的場所The Glass Pavilion已於2016年8月開業，預期可進一步加強餐飲業務。
- **悅來坊**：近期的翻新和改善租戶組合成功提升了悅來坊的形象。悅來坊在 2017 財政年度上半年的租金收入維持在港幣 3,100 萬元。回顧期內的平均出租率為 98%。
- **悅來酒店**：於回顧期內，由於訪港旅客人數減少，悅來酒店的總收入按年下跌 2%至港幣 1.60 億元。客房收入的下跌趨勢趨向穩定，與 2016 財政年度上半年的 18%按年跌幅相比，回顧期內按年僅微跌 1%至港幣 1.05 億元。由於平均客房房價與上年度相若，客房收入下跌乃因平均客房入住率按年微跌 1%至 97%。

## 物業銷售

回顧期內，廣州花都合和新城共有 325 個高層洋房單位或 37,500 平方米，以及 7 個聯排別墅或 2,000 平方米已入賬，合共帶來人民幣 4.74 億元的收益，按年上升 369%。根據預計的交收進度，2017 財政年度上半年和截至 2017 年 1 月 11 日所售出的單位，連同於 2016 財政年度已售出但尚未入賬的單位銷售額，估計 2017 財政年度的銷售入賬約為人民幣 7 億元，將超出 2017 財政年度目標銷售入賬的人民幣 6 億元。視乎工程進度，2018 財政年度不少於 43,000 平方米的目標銷售將為 2018 財政年度產生約人民幣 5 億元的目標銷售入賬，這些單位計劃於 2017 年第二季開始預售。

於 2016 年 12 月 31 日，薈滙所有單位經已售出，平均實用面積呎價為港幣 22,600 元。隨着更多居民遷入而產生的協同效應有利於公司周邊的零售租戶。

於 2017 年 1 月 11 日，樂天峯的 76 個單位中經已售出 63 個，佔單位總數 83%。總實用面積約為 5,100 平方呎的 4 個單位在回顧期內以每平方呎售價約港幣 33,600 元售出，其中兩個單位的淨銷售收益約港幣 8,200 萬元已於 2017 財政年度上半年入賬。為求爭取最大的收益，截至 2017 年 1 月 11 日，7 個未售出的單位以平均實用面積月租呎價港幣 65 元租出。

## 發展/ 規劃中物業

合和中心二期的建築工程正全速推進，現正進行地盤平整工程，目標在 2017 年中完工。裙樓主體結構建築工程將會緊接其後展開。根據現時計劃，酒店目標於 2019 年完工。

有關山坡臺建築群保育於發展的規劃申請有待重新提交予城規會，合和實業將會修復和保育歷史建築南固臺，同時發展住宅大廈並提供休憩用地。

合和實業擴展皇后大道東 155 至 167 號項目為皇后大道東 153 至 167 號項目，並已於 2017 年 1 月申請強拍收購現有項目隔鄰的兩個地段的餘下業權。根據現有計劃，項目將發展為商業物業。項目預期於 2021 年開始營運並將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面。

## 收費公路

合和實業於收費公路投資的除利息及稅項前溢利（分佔合營企業利息和稅項後的淨溢利）在回顧期內按年增加 4% 至港幣 3.05 億元。廣州—深圳高速公路（「廣深高速」）及珠江三角洲西岸幹道的日均路費收入分別按年上升 4% 至人民幣 920 萬元及 13% 至人民幣 340 萬元。

## 電廠

由於電價下降和煤炭成本增加，河源電廠的淨利潤於回顧期內由人民幣 1.27 億元下跌至人民幣 7,500 萬元。淨利潤率則由 15% 下降到 8%。河源電廠將繼續致力制訂和實施合適的成本控制措施。

如欲獲取更多關於合和實業業務發展的資料，請瀏覽：[www.hopewellholdings.com](http://www.hopewellholdings.com)

**財務摘要**

(除特別註明外，均以港幣百萬元為單位)

截至 12 月 31 日止六個月	2015	2016	變動 %
<b>收入</b>			
- 投資物業和酒店及餐飲	766	782	+2%
- 物業投資	550	567	+3%
- 酒店、餐館及餐飲	216	215	-0%
- 物業發展	4,131	880	-79%
- 收費公路	1,246	1,253	+1%
- 電廠	414	434	+5%
- 財資收入	83	38	-54%
<b>收入</b>	<b>6,640</b>	<b>3,387</b>	<b>-49%</b>
<b>除利息及稅項前溢利<sup>註1</sup></b>			
- 投資物業和酒店及餐飲	422	427	+1%
- 物業投資	371	383	+3%
- 酒店、餐館及餐飲	51	44	-14%
- 物業發展	453	274	-40%
- 收費公路	293	305	+4%
- 電廠	62	34	-45%
- 財資收入	83	38	-54%
- 其他	(108)	(68)	不適用
<b>除利息及稅項前溢利 (未計及落成收益)</b>	<b>1,205</b>	<b>1,010</b>	<b>-16%</b>
公司股東應佔溢利	1,559	861	-45%
<b>公司股東應佔核心溢利</b>	<b>938</b>	<b>669</b>	<b>-29%</b>
每股盈利 (基本) (港幣)	1.79	0.99	-45%
每股中期股息 (港仙)	55	55	
合和實業公司層面淨現金 (債務)	336 <sup>註3</sup>	1,211	
淨資產負債比率 <sup>註2</sup>	淨現金 <sup>註3</sup>	淨現金	

註1：合和實業及其附屬公司的除利息及稅項前溢利，及其應佔合營企業的淨溢利 (除利息及稅項後) 的份額

註2：淨負債除以股東權益 (不包括應佔合和公路基建權益)

註3：於2016年6月30日

註4：此新聞稿上的平均出租率是指於相關期內每月月底出租率的平均數。出租率 =

$$\frac{\text{已出租及租戶已進駐的樓面面積} + \text{預留作特定用途的樓面面積} + \text{已訂立租約但租約尚未正式開始的樓面面積}}{\text{可供出租總樓面面積}}$$

可供出租總樓面面積

- 完 -

如有垂詢，請聯絡：

**Y 傳訊**

游淑儀

直綫：2254 8854

手提：9030 7204

電郵：syau@ycom.hk

游知行

直綫：2254 8853

手提：9781 5898

電郵：myau@ycom.hk

**合和實業有限公司**

合和實業有限公司（「合和實業」）植根香港，於 1972 年在香港聯合交易所有限公司上市。合和實業及其附屬公司活躍於物業發展及投資、基建項目投資、酒店投資及管理、餐館營運及膳食餐飲。