

新聞稿

合和實業有限公司宣布
2017/18 財政年度全年業績

摘要

2018 財政年度

- 出售約 66.69% 合和公路基建有限公司已發行股份的交易已於 2018 年 4 月 4 日完成。合和實業已收取淨現金約港幣 90 億元及錄得稅後淨溢利約港幣 51 億元
- 不計及已落成投資物業公平值收益，公司股東應佔溢利按年上升 380% 至港幣 64.05 億元，主要來自出售合和公路基建的溢利
- 核心溢利^{註1}按年下跌 4% 至港幣 12.85 億元或每股港幣 1.48 元，主要由於 (i) 出售合和公路基建令收費公路的溢利貢獻減少；(ii) 政策收緊令合和新城溢利下跌；(iii) 河源電廠分佔溢利下跌，抵銷了投資物業、酒店與餐飲及庫務收入增長
- 第二次中期股息為每股港幣 88 仙。由 2018 財年起，派發第二次中期股息以取代末期股息
- 投資物業和酒店及餐飲業務的除利息及稅項前溢利按年上升 6% 至港幣 9.17 億元
- 悅來酒店的客房和餐飲收入增加，帶動總收入按年上升 11% 至港幣 3.39 億元
- 由於 (i) 2017 財年的基數較高；(ii) 內地房地產市場政策收緊，合和新城的銷售入賬按年下跌 62% 至人民幣 2.69 億元
- 在 2018 年 6 月 30 日，持有的淨現金約港幣 90 億元

2019 財政年度及未來展望

- 在合和中心二期開業之前，目標把按全年計核心溢利^{註1}的 90%-100% 用作派發股息^{註2}
- 在公布截至 2018 年 6 月 30 日的全年業績後，財政年度結算日將由 6 月 30 日改為 3 月 31 日
- E-Max 正在蛻變，擴建為高級服裝特賣場的 B1 樓層已於 2018 年 7 月起分階段開業。E-Max 目標 2020 財年的租金收入比 2016 財年增長 50%
- 合和中心二期的建築工程正全速推進，地盤平整及地基工程目標在 2019 年完成，建築工程目標在 2021 年底前完成
- 皇后大道東 153-167 號項目已於 2018 年 5 月展開拆卸工程，並向城規會提交興建商業大廈的規劃申請，項目預估在 2022 年開始營運
- 山坡臺建築群寓保育於發展的規劃申請正等待城規會審批
- 鑑於目前內地房地產市場政策收緊，就合和新城項目，合和實業將繼續密切留意市場發展，以備策略調整

註 1：指未計及已落成投資物業之公平值收益以及出售整個項目之淨溢利的本公司股東應佔溢利

註 2：視乎無任何不可預見的情況發生而定

2018 年 8 月 22 日，香港訊 – 合和實業有限公司（「合和實業」；「本公司」；股份編號：54）今天宣布截至 2018 年 6 月 30 日止全年業績。合和實業植根香港，專注發展地產及酒店與餐飲業務。

不計及已落成投資物業的公平值收益，公司股東應佔溢利由上年度的港幣 13.34 億元大幅增至港幣 64.05 億元。溢利增加主要由於出售持有的合和公路基建有限公司（「合和公路」）股份的交易在 2018 年 4 月完成，合和實業錄得稅後淨溢利約港幣 51.20 億元。

於回顧年度內，合和實業的總收入由上年度的港幣 65.90 億元下跌至港幣 56.02 億元；除利息及稅項前溢利（未計及出售合和公路的溢利）由上年度的港幣 19.94 億元按年下跌 7% 至港幣 18.50 億元。合和實業的公司股東應佔核心溢利由上年度的港幣 13.34 億元按年下跌 4% 至港幣 12.85 億元或每股港幣 1.48 元。投資物業和酒店及餐飲業務的溢利持續增長，而由於出售合和公路股份令現金結餘增加，庫務收入亦隨之上升，但 (i) 出售合和公路股份導致收費公路的溢利貢獻減少，(ii) 內地房地產市場政策收緊令合和新城溢利下跌，(iii) 河源電廠分佔溢利下跌，抵銷了以上的正面因素。

董事會已議決由截至 2018 年 6 月 30 日止財政年度開始，派發第二次中期股息以取代末期股息。

董事會宣布派發截至 2018 年 6 月 30 日止財政年度的第二次中期股息每股港幣 88 仙。第二次中期股息將於 2018 年 9 月 14 日派付予 2018 年 9 月 6 日營業時間結束時已經登記的股東。

視乎無任何不可預見的情況發生而定，董事會擬在合和中心二期開業之前，目標把按全年計核心溢利的 90%-100% 用作派發股息。

在 2018 年 5 月 8 日，董事會議決在公布截至 2018 年 6 月 30 日止年度經審核綜合財務報表後，財政年度結算日將由 6 月 30 日改為 3 月 31 日。

合和實業執行副主席兼董事總經理胡文新先生說：「於回顧年度內，本公司的投資物業和酒店及餐飲業務持續增長。展望未來，合和實業的業務將受惠於香港黃金地段的發展，包括灣仔及未來將成為第二個核心商業區的啟德發展區。我們將充分利用出售合和公路股份所得款項，於香港及內地，尤其是粵港澳大灣區，策略性地發掘新的投資機會。」

在 2018 年 6 月 30 日，合和實業公司層面持有淨現金港幣 89.64 億元（2017 年 6 月 30 日：淨現金港幣 16.86 億元），公司層面的手頭現金總額為港幣 103.64 億元。

投資物業和酒店及餐飲業務

回顧年度內，合和實業的投資物業和酒店及餐飲業務總收入按年上升 6% 至港幣 17.10 億元。在 2014 財政年度至 2018 財政年度期間，上述業務的收入和除利息及稅項前溢利的五年複合年均增長率分別為 6% 和 8%。預計 2019 財政年度（3 月 31 日止）的投資物業租金收入將維持在與 2018 財政年度相若的水平，主要由於預期寫字樓租金收入將保持穩定增長，抵銷了因合和中心租戶重組而下跌的零售租金收入。

- **合和中心**：合和中心的整體收入為港幣 4.76 億元，平均出租率為 92%。寫字樓方面，由於新租戶遷入，平均出租率由 87% 增至 91%，租金收入按年上升 8% 至港幣 2.89 億元。由於本公司持續提升設施及服務質素，平均現收租金按年增長 2% 至每平方呎港幣 46 元，而平均市值租金於回顧年度內則維持在每平方呎約港幣 48 元。

在2018年第二季，本公司與上市國際保險公司AIA Group簽訂新租約，租用合和中心超過5層、約9萬平方呎的寫字樓面積。簽訂新租約後，合和中心寫字樓的出租率隨即上升至100%，合和實業位於灣仔的零售物業有望因而受惠於人流的增加。

- **九龍灣國際展貿中心（「九展」）：**於回顧年度內，由於租戶重組及九龍東寫字樓的供應增加，九展寫字樓的租金收入按年下跌 3%至港幣 1.37 億元，平均出租率由 94%下跌至 90%。平均現收租金和平均市值租金分別維持在每平方呎港幣 17.9 元和每平方呎約港幣 19.0 元。儘管九龍東的寫字樓租務市場競爭激烈，由於本公司與 ViuTV 及選舉事務處等租戶已簽訂新租約，預期 2019 財年（3 月 31 日止）的租金收入將溫和增長。
- **E-Max：**E-Max是一個以娛樂為主題的商場，內設音樂表演空間、星影匯及匯星場館。高級服裝特賣場已擴充至地庫一樓，新租戶亦自2018年7月起分階段開業，當中包括一系列知名運動及時裝品牌，例如 New Balance、Royal Sporting House、Dr. Martens、Descente、Munsingwear及Le Coq Sportif 等。此外，經典的室內遊樂場「歡樂天地」將載譽回歸，佔地約3萬平方呎的遊樂場，計劃於2018年第四季在地庫一樓開業。隨着E-Max完成第二階段的蛻變，本公司將會在2018年第四季推出全方位宣傳活動，涵蓋線下及線上的營銷渠道，以推廣高級服裝特賣場隆重開幕。

於回顧年度內，租戶遷出地庫一樓對租金收入造成短期的負面影響，但E-Max的第二階段蛻變帶來的長遠潛在收益增長，足以彌補上述影響。於2016年8月在地面樓層開業的高級服裝特賣場表現卓越，加上特賣場擴充至地庫一樓，E-Max在2020財政年度的目標租金收入將較2016財政年度增加50%。

- **悅來酒店：**在回顧年度內，悅來酒店的總收入按年增長11%至港幣3.39億元。主要由於平均客房房價按年上升7%及平均客房入住率維持於97%的高水平，客房收入按年增長7%至港幣2.15億元。由於宴會活動增加，餐飲收入按年上升17%至港幣1.24億元。

物業銷售

廣州花都合和新城包括 73 個或 9,000 平方米高層洋房及 10 套或 2,900 平方米別墅的銷售收益已於回顧年度內入賬。銷售收益按年下跌 62%至人民幣 2.69 億元，主要由於 2017 財政年度的基數較高及內地房地產市場政策收緊。年內入賬的高層洋房單位平均售價按年上升 1%至每平方米人民幣 11,800 元。

在 2017 年 12 月 31 日，藍匯的所有住宅單位均已售出及交樓，平均售價按實用面積計約為每平方呎港幣 22,600 元。扣除市建局分佔的份額後，本公司於回顧年度內入賬的銷售收益為港幣 2,400 萬元，而上年度則入賬港幣 4.27 億元。

在 2018 年 6 月 30 日，樂天峯的 76 個單位已全部售出。於回顧年度內，總實用面積約 9,000 平方呎的 7 個單位以平均售價每平方呎港幣 36,400 元售出。於 2018 財政年度入賬

的淨銷售收益為港幣 3.63 億元或 8 個單位及 3 個車位，當中包括於 2017 財政年度售出的 1 個單位。

發展/ 規劃中物業

合和中心二期的地盤平整及地基工程目標將於 2019 年完成，酒店的建築工程目標於 2021 年底前完成。城規會於 2017 年 8 月通過合和中心二期的 2017 年方案。新方案能夠改善灣仔南的行人連接，預計合和中心二期落成後將成為香港最大的會議酒店之一。

於 2018 年 1 月，本公司通過為重建而以強制售賣方式進行的公開拍賣，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。合和實業已經在 2018 年 5 月展開拆卸工程，並向城規會遞交申請將項目發展為商業大廈，項目預估於 2022 年開始營運。項目擴展將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面。

山坡臺建築群包括山坡臺 1-3 號、山坡臺 1A 號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮。為實現山坡臺建築群重建的發展潛力並同時兼顧保育南固臺，本公司計劃修復和保育位於南固臺的一級歷史建築，同時發展住宅大廈並提供休憩用地。山坡臺建築群寓保育於發展的規劃申請正等待城規會審批。

電廠

由於電價下跌、煤炭成本及電廠的折舊上升，河源合營企業的淨溢利由人民幣 7,200 萬元下跌至回顧年度內的人民幣 1,100 萬元。河源合營企業會繼續致力探索及引入適當的成本控制策略和措施。

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

財務摘要 (除特別註明外，均以港幣百萬元為單位)

截至6月30日止年度	2017	2018	變幅%
收入			
持續經營業務:			
- 投資物業和酒店及餐飲			
- 物業租務及管理	1,149	1,176	+2%
- 酒店、餐廳及餐飲	465	534	+15%
小計	1,614	1,710	+6%
- 物業發展	1,605	799	-50%
- 電廠	833	1,009	+21%
- 庫務收入	75	110	+47%
持續經營業務總計	4,127	3,628	-12%
已終止經營業務:			
- 收費公路投資	2,463	1,974	-20%
收入	6,590	5,602	-15%
除利息及稅項前溢利^{註1}			
持續經營業務:			
- 投資物業和酒店及餐飲			
- 物業租務及管理	768	790	+3%
- 酒店、餐廳及餐飲	96	127	+32%
小計	864	917	+6%
- 物業發展	434	272	-37%
- 電廠	32	4	-88%
- 庫務收入	75	110	+47%
- 其他	(131)	(131)	-
持續經營業務總計	1,274	1,172	-8%
已終止經營業務:			
- 收費公路投資	720	678	-6%
除利息及稅項前溢利	1,994	1,850	-7%
公司股東應佔溢利	1,961	8,969 ^{註2}	+357%
公司股東應佔核心溢利	1,334	1,285	-4%
每股盈利 (基本) (港幣)	2.25	10.31	+358%
每股中期股息(2017財年)/第一次中期股息(2018財年) (港仙)	55	55	
每股特別中期股息 - 出售合和公路 (港仙)	-	200	
每股末期股息(2017財年)/第二次中期股息(2018財年) (港仙)	75	88	
每股特別末期股息 (港仙)	45	-	
每股合計股息 (港仙)	175	343	
	<u>30.6.2017</u>	<u>30.6.2018</u>	
合和實業公司層面淨現金/(債務)	1,686	8,964	
淨資產負債比率 ^{註3}	淨現金	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：包括出售合和公路基建有限公司錄得的稅後淨溢利港幣51.20億元

註3：淨負債除以股東權益（不包括應佔合和公路基建權益）

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。

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

- 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。