



Stock Code: 54

# HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司



2018年5月

「展示簡報」可在公司網頁供下載 [www.hopewellholdings.com](http://www.hopewellholdings.com)

# 集團架構



合和實業有限公司  
(股份代號：54.HK)

酒店

物業

電廠

# 合和實業的概覽

- 於1972年8月在香港聯合交易所上市
- 在2018年4月30日，市值約港幣243億元（相等於約31億美元）



出售合和公路基建有限公司  
約66.69%已發行股份

# 出售合和公路基建有限公司約66.69%已發行股份<sup>註1</sup> (交易在2018年4月4日完成)



## 重點

- 向深圳投控國際資本控股基建有限公司出售持有的約66.69%合和公路基建有限公司已發行股份。茲收到交易的淨現金回籠約港幣90億元及將錄得淨溢利約港幣49億元
- 合和實業可利用大部分出售所得款項 (a) 為發展中的灣仔項目提供資金；(b) 進一步增強一般營運資金；(c) 於香港及內地（尤其粵港澳大灣區）探索新的投資機會
- 特別現金中期股息每股港幣2元，已在2018年5月2日派發<sup>註2</sup>

註1：詳情請參考分別在2017年12月29日、2018年1月22日及2018年4月4日的聯合公告及通告

註2：詳情請參考在2018年4月4日的公告

# 出售合和公路基建有限公司 (交易在2018年4月4日完成)<sup>註1</sup>

- 向深圳投控國際資本控股基建有限公司出售持有的約66.69%合和公路基建有限公司已發行股份
- 每股合和公路基建股份：現金港幣4.8元
- 淨現金回籠：約港幣90億元
- 預計錄得淨溢利：約港幣49億元
- 特別現金中期股息每股港幣2元
  - ◆ 已於2018年5月2日派發<sup>註2</sup>

註1：詳情請參考

2017年12月29日的聯合公告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1229/LTN20171229605.pdf>

2018年1月22日的通告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0119/LTN20180119749.pdf>

2018年4月4日的聯合公告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0404/LTN201804041119.pdf>

註2：詳情請參考在2018年4月4日的公告

# 擬出售合和公路基建有限公司股份的原因<sup>註1</sup>

- 為深圳投控持續擴大粵港澳大灣區聯繫作出重要貢獻
- 為合和實業收回於兩條高速公路項目的投資的好時機
- 合和實業可運用出售所得款項：
  - ◆ 為合和中心二期、山坡臺建築群項目及皇后大道東153-167號重建項目提供資金
  - ◆ 進一步增強一般營運資金及現金流
  - ◆ 於香港及內地（尤其粵港澳大灣區）探索新的投資機會

註1：詳情請參考

2017年12月29日的聯合公告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1229/LTN20171229605.pdf>

2018年1月22日的通告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0119/LTN20180119749.pdf>

# 出售合和公路基建有限公司 (交易在2018年4月4日完成)<sup>註1</sup>

## - 出售所得款項淨額的用途

出售所得款項淨額的用途 (現時計劃)	港幣億元
特別現金中期股息	約17.4
部分為合和中心二期、山坡臺建築群項目及皇后大道東153-167號重建項目提供資金	50.0
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 探索新的投資機會<sup>註2</sup></li> <li>• 進一步增強一般營運資金及現金流 (同時等待確定新的投資機會)</li> </ul>	餘額

註1：詳情請參考

2017年12月29日的聯合公告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1229/LTN20171229605.pdf>

2018年1月22日的通告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0119/LTN20180119749.pdf>

2018年4月4日的聯合公告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0404/LTN201804041119.pdf>

註2：連同合和實業其他可運用資金



# 2017/18 財政年度中期業績

## ◆ 財務及營運摘要

# 重點



## 2018財年上半年

- 除利息及稅項前溢利按年上升12%至港幣11.36億元，由於(i)投資物業和酒店及餐飲業務持續增長；(ii)主要由匯兌盈利帶動的收費公路業績增長
- 核心溢利按年上升13%至港幣7.59億元（每股港幣0.87元）
- **中期股息每股港幣55仙**
- 投資物業的除利息及稅項前溢利按年上升3%至港幣3.94億元
- 由於客房和餐飲收入增加，悅來酒店的總收入按年上升11%
- 合和新城的銷售入賬為人民幣2.51億元，按年下跌47%；2017財年上半年受交收進度影響，基數較高
- 連接利東街與港鐵站的莊士敦隧道已於2017年12月啟用，加強連接合和實業在灣仔的物業組合

# 重點

## 將至：2018財年下半年及其後

- E-Max正在蛻變，B1樓層正裝修，將擴建為高級服裝特賣場。新的租戶計劃於2018年夏季開業
  - E-Max在2020財年的目標租金收入相比2016財年增長50%
- 合和中心二期的建築工程全速推進，目標在2021年開業
- 皇后大道東153-167號預估在2022年開始營運。將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面
- 預期合和新城難以達成原定2018財年入賬銷售額人民幣5億元的目標
  - 鑑於目前內地房地產的緊縮政策
- 目標把按全年計核心溢利<sup>^</sup>的90%-100%用作派發股息
  - 直至合和中心二期開業<sup>#</sup>

<sup>^</sup> 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

<sup>#</sup> 視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成以及無任何不可預見的情況發生而定

# 業績摘要



截至12月31日止六個月	2016 港幣億元	2017 港幣億元	% 變動	變動的主要因素
除利息及稅項前溢利	10.10	<b>11.36</b>	<b>+12%</b>	(i) 投資物業和酒店及餐飲業務持續增長； (ii) 收費公路業績增長 (主要來自廣深高速 美元貸款的匯兌盈利港幣 <b>5,600</b> 萬元， 去年同期為匯兌虧損港幣 <b>5,500</b> 萬元) <u>抵銷了</u> 合和新城及河源電廠的盈利下跌
核心溢利 <sup>^</sup>	6.69	<b>7.59</b>	<b>+13%</b>	
公司股東應佔溢利	8.61	<b>21.10</b>	<b>+145%</b>	i) 與除利息及稅項前溢利上升的原因一致 ii) 已落成投資物業之公平值收益上升

<sup>^</sup> 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



# 財務摘要



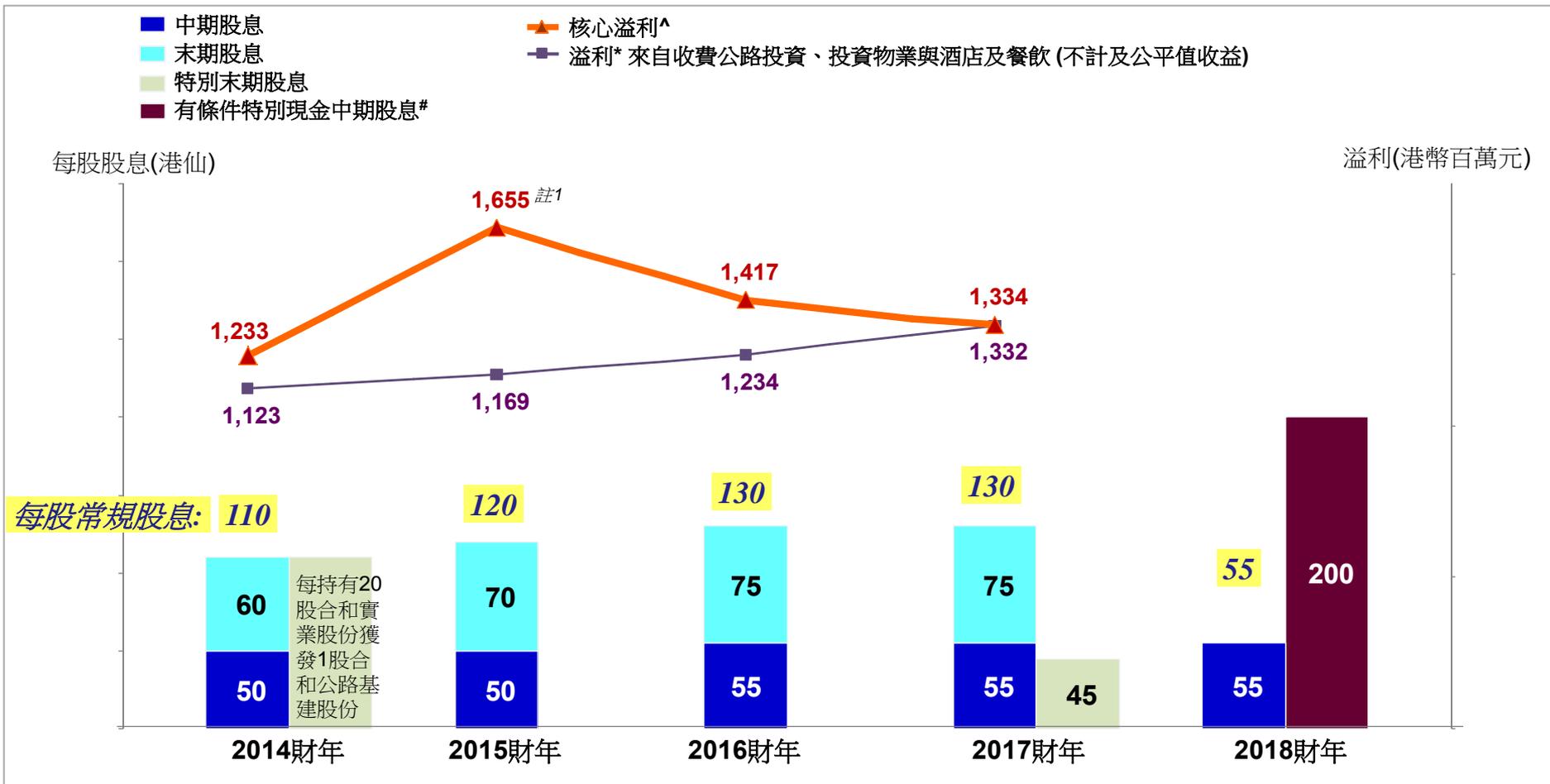
截至12月31日止六個月	2016	2017	變動(%)	
每股溢利 (港元)	0.99	2.43	+145%	
每股股息 (港元)	中期：	0.55	中期：	0.55
	特別中期：	-	有條件特別 現金中期 <sup>#</sup> ：	2.00

# 視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成

# 合和實業的股息及收益往績

■ 目標把按全年計核心溢利<sup>^</sup>的90%-100%用作派發股息

◆ 直至合和中心二期開業<sup>#</sup>



<sup>^</sup> 淨溢利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

<sup>#</sup> 視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成

\* 扣除非控股權益後之除利息及稅項前溢利

註1: 計及利東街之落成收益港幣1.2億元、皇后大道東155-167號重建收益港幣3億元

# 合和實業財務穩健

(未計及出售合和公路基建有限公司股份前 – 交易在2018年4月4日完成)<sup>註1</sup>

- 足以應付發展中項目的資金需要
- 在2017年12月31日持有淨現金港幣17.81億元

合和實業公司層面	30.6.2017 港幣億元	31.12.2017 港幣億元	變動 港幣億元
現金	40.36	43.31	+2.95
可動用銀行貸款額	47.90	44.90	-3.00
現金+可動用銀行貸款額	88.26	88.21	-0.05
淨債務	淨現金 港幣16.86億元	淨現金 港幣17.81億元	
淨資產負債比率 <sup>#</sup> (%)			

# 按淨負債除以股東權益（不包括應佔合和公路基建集團權益）計算

註1：詳情請參考

2017年12月29日的聯合公告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1229/LTN20171229605.pdf>

2018年1月22日的通告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0119/LTN20180119749.pdf>

2018年4月4日的聯合公告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0404/LTN201804041119.pdf>

# E-Max的蛻變成功:星影匯自2014年2月開業

- 擴充B1樓層為服裝特賣場：新的租戶計劃於2018年夏季開業
- 2017年第4季：與一媒體公司簽訂新租約，租用總面積約70,000平方呎（寫字樓佔33,400平方呎；E-Max地下設立影視製作工作室佔36,100平方呎）
  - ◆ 相比前租戶，租金收入上升約50%

E-Max在2020財年的目標租金收入相比2016財年增長50%

## 引入更多熱門品牌及元素:



星影匯



# 灣仔的物業組合

圖例：

- 現有物業
- 發展中物業
- 規劃中物業

總樓面面積：  
約230萬平方呎  
(不包括蘭匯/利東街)

現有物業：  
約100萬平方呎  
(不包括蘭匯/利東街)

發展中 /  
規劃中物業：  
約130萬平方呎



步行約10分鐘可至  
香港會議展覽中心

山坡臺建築群

皇后大道東  
153-167號

合和中心二期

合和中心

QRE Plaza

Garden East

胡忠大廈  
(零售)

蘭匯/利東街

莊士敦隧道  
(利東街至港鐵站的  
行人連接隧道)

灣仔港鐵站

修頓遊樂場

莊士敦道

皇后大道東

擬建  
皇后大道東  
行人隧道

行人天橋

附註：邊界線只供參考

# 發展中投資物業\* – 未來的增長動力

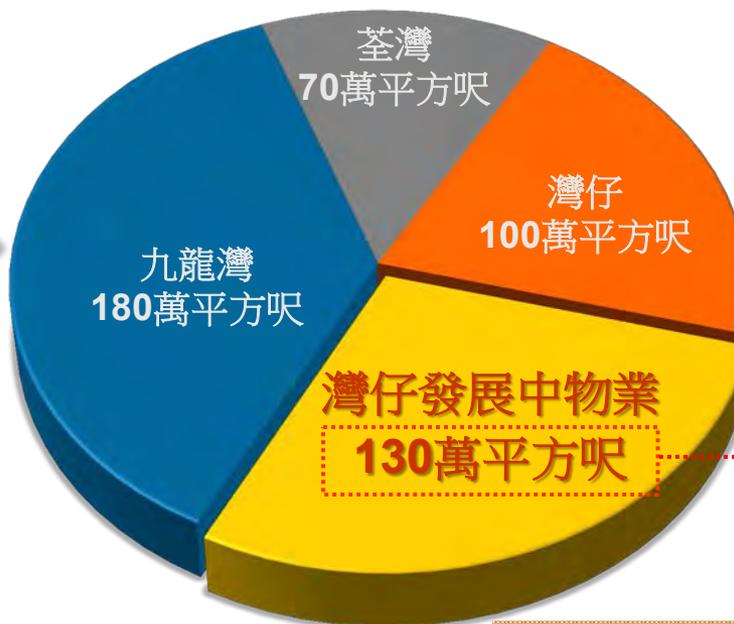
現有

總樓面面積：350萬平方呎



未來

總樓面面積：480萬平方呎



+37%

- 租金收入將大幅增加
- 位於黃金地段，並與現有物業組合產生協同效應

	用途	目標開業	樓面面積 (平方呎)^
合和中心二期	會議酒店	2021年	1,100,000
皇后大道東 153-167號	商業	2022年	90,000
山坡臺建築群	住宅	計劃中	130,000

^ 按現時計劃

130萬

\* 包括酒店

# 灣仔合和中心二期

## – 擁有1,024間客房的會議酒店

- 正進行地盤平整工程
- 城規會於2017年8月，通過2017年方案
  - ◆ 改善灣仔南的行人連接
- 目標在2021年開業



合和中心二期 藝術繪圖 註1

總樓面面積 註1	101,600 平方米
- 酒店	76,800 平方米
- 零售	24,800 平方米

### 資本支出計劃 註1 (港幣億元)

截至2017年6月30日	2018財年	2019財年	2020財年及往後
約\$48.20 註2	\$4.00	\$5.70	\$34.30

預計總投資：約港幣90-100億元

註1：按現時計劃，或會作出改動  
 註2：包括港幣37.26億元之補地價

# 灣仔合和中心二期：工程進度



塔式起重機

臨時鋼鐵  
工作台

# 灣仔皇后大道東153-167號

- 皇后大道東155-167號項目擴展為皇后大道東153-167號
  - ◆ 於2018年1月通過為重建而強制售賣方式進行公開拍賣
- 將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面
- 計劃發展為商業大廈
- 預計餘下的資本支出：約港幣5億元\*
- 拆卸工程計劃在2018年中動工，項目預估在2022年開始營運

項目	皇后大道東155-167號	皇后大道東153-167號	QRE Plaza
	擴展前	擴展後	
地盤面積	5,000平方呎	6,700平方呎	5,000平方呎
發展樓面面積	75,000平方呎	預計90,000平方呎	77,000平方呎

# 山坡臺建築群綜合發展

- 建議修復和保育南固臺，同時發展住宅大廈並提供休憩用地
- 有待再向城規會提交寓保育於發展的規劃申請
- 在2017年12月31日，賬面成本約港幣6億元

合和實業擁有的地段	地盤面積 (平方米)
山坡臺1-3號	516
山坡臺1A號	585
南固臺	685
妙鏡臺	342
捷船街地皮	270
總計：	2,398

# 項目進度<sup>註1</sup>



年份	2018	2019	2020	2021	2022	> > > > >
<b>香港</b>						
合和中心二期 (合和實業所佔權益100%)	建築工程			開業：2021年		
皇后大道東153-167號 (合和實業所佔權益100%) <sup>註2</sup>	拆卸及建築工程				開業：2022年	
山坡臺建築群 <sup>註3</sup> (合和實業所佔權益100%)	有待再向城規會提交寓保育於發展規劃申請					

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：合和實業持有皇后大道東153A-167號100%業權，並已於2018年1月根據為重新發展而強制售賣的公開拍賣中成功收購皇后大道東153號的最後一個單位

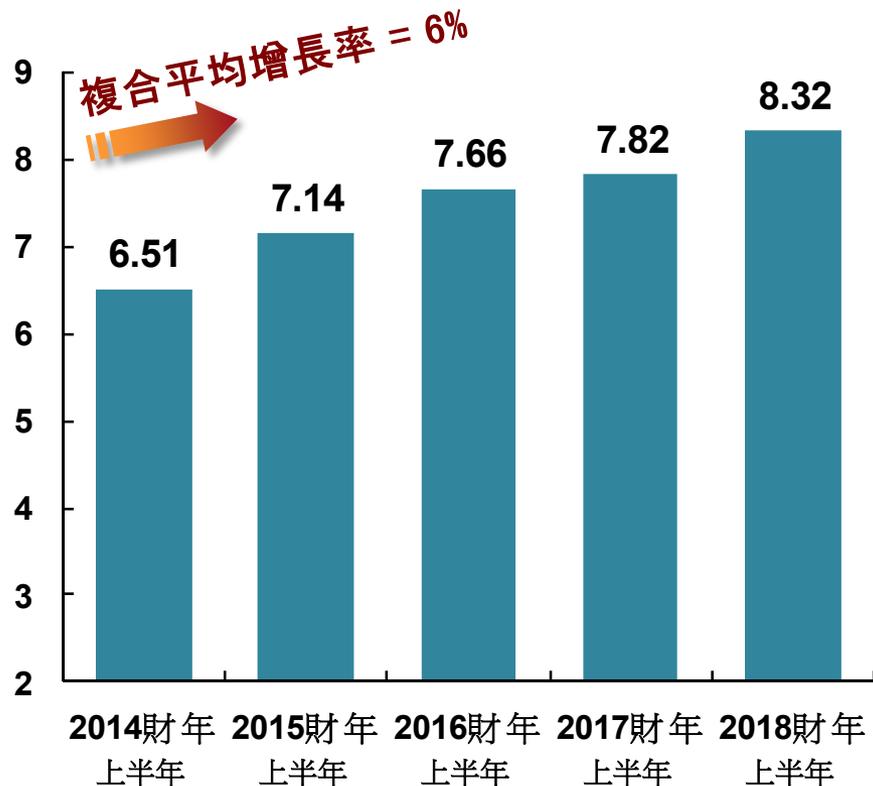
註3：包括山坡臺1-3號、山坡臺1A號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮

# 投資物業和酒店及餐飲：過去5年增長穩健

- 2018財年上半年的收入按年增長6%至港幣8.32億元
- 2018財年上半年的除利息及稅項前溢利按年上升8%至港幣4.62億元

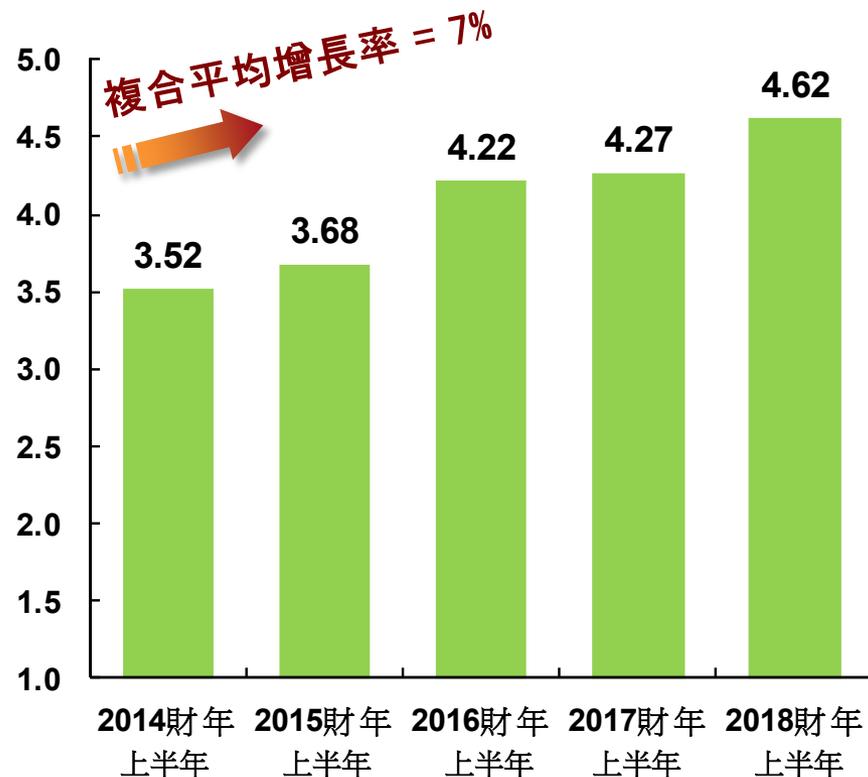
收入：投資物業與酒店及餐飲

(港幣億元)



除利息及稅項前溢利：投資物業與酒店及餐飲

(港幣億元)



# 投資物業的表現

- 投資物業的除利息及稅項前溢利按年上升3%至港幣3.94億元
  - ◆ 寫字樓租金收入按年上升7%，抵消了E-Max B1樓層因為正進行裝修而導致零售租金收入按年下跌2%的影響
- 2018財年上半年的除利息及稅項前溢利率維持在67%（2017財年上半年：67%）
- 預期2018財年的租金收入穩定
  - ◆ 由於寫字樓租金收入平穩增長，將抵消E-Max因為B1樓層正進行裝修而導致零售租金收入下跌的影響

	平均出租率 <sup>註1</sup>		平均租金 按年變動
	2017財年上半年	2018財年上半年	
合和中心	87%	92%	+3%
九展中心寫字樓	95%	90%	-2%
九展中心E-Max	83%	73% <sup>註2</sup>	+5%
悅來坊商場	98%	96%	+3%
QRE Plaza	99%	98% <sup>註3</sup>	+4%
利東街	96%	93%	-4%
GardenEast (服務式住宅)	94%	91%	+5%

註1：展示簡報中的出租率 =  $\frac{\text{已出租及租戶已進駐的樓面面積} + \text{預留作特定用途的樓面面積} + \text{已訂立租約但租約尚未正式開始的樓面面積}}{\text{可供出租總樓面面積}}$

註2：B1樓租戶於2017年第1季度遷出，以備翻新擴建E-Max時裝特賣場

註3：截至2017年12月31日之出租率約為100%

# 灣仔合和中心

## 寫字樓

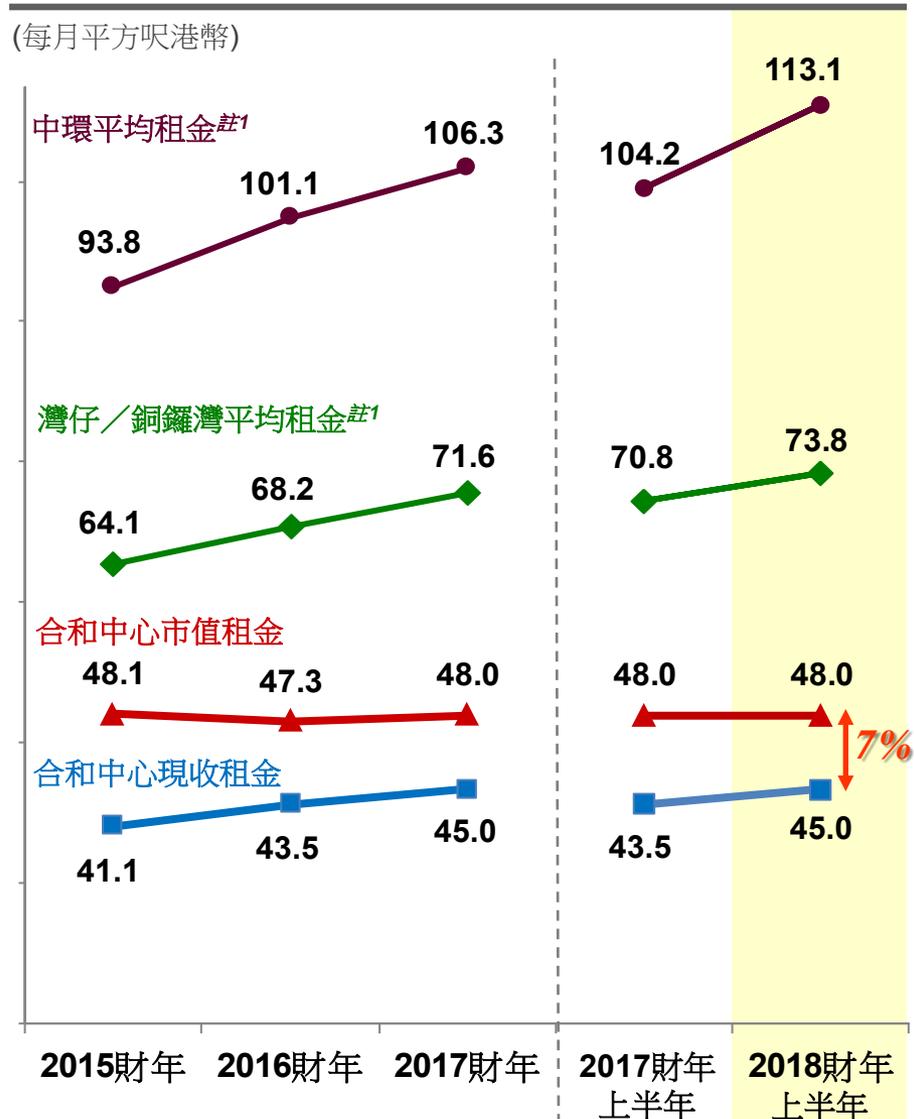
- 由於新租戶遷入，2018財年上半年的租金收入按年上升15%至港幣1.45億元
- 預期租金將分階段提升：
  - (i) 當合和中心二期的地盤平整及地基工程在2019年\*初完成後
  - (ii) 當合和中心二期開業後，進一步改善周邊環境

## 零售商戶

- 在2017年12月31日的出租率為99%

## 合和中心寫字樓市值租金與同業比較

(每月平方呎港幣)



\*按現時計劃

註1：差餉物業估價署數據

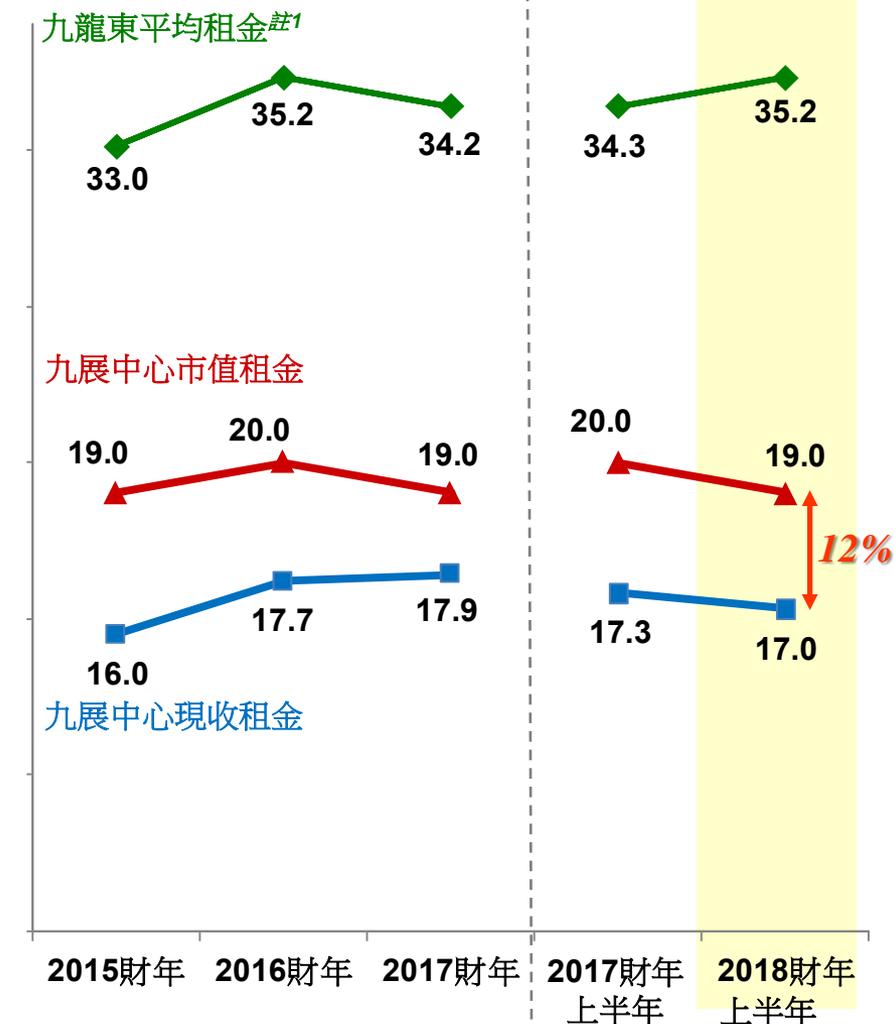
# 九龍灣國際展貿中心

## 寫字樓

- 由於租戶重組及九龍東寫字樓的供應量增加，2018財年上半年的租金收入按年下跌4%至港幣6,500萬元
- 多項改善設施（包括健身室及育嬰室）已完工。計劃進一步改善設施（包括走廊及洗手間）
- 在2017年12月31日，政府部門為主要租戶，租用約250,000平方呎或相等於佔九展寫字樓樓面面積33%
- 長遠將受惠於九龍東發展為核心商業區的機遇

## 九展中心寫字樓市值租金與同業比較

(每月平方呎港幣)



註1：差餉物業估價署數據

# 灣仔利東街 – 商舖租務

市建局:合營企業為40:60 (合和實業:信和置業為50:50的合營企業)

零售商舖總樓面面積：  
87,700平方呎

- 連接利東街與港鐵站的莊士敦隧道已於2017年12月啟用
  - ◆ 加強連接合和實業在灣仔的物業組合
- 已提交連接利東街與合和中心的皇后大道東隧道的申請
- 2018財年上半年的平均出租率約93%；平均租金為每平方呎約港幣63元



# 荃灣悅來酒店

	2018財年 上半年	按年變動	變動原因
總收入	港幣1.77億元	+11%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客房收入按年上升6%</li> <li>• 餐飲收入按年上升20%</li> </ul>
客房收入	港幣1.12億元	+6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 平均客房房價按年增加5%</li> <li>• 客房入住率維持於98%的高水平</li> </ul>
餐飲收入	港幣6,500萬元	+20%	宴會活動增加

- 香港酒店業的經營狀況改善，但前景仍然充滿挑戰
- 為保持競爭力：
  - ◆ 繼續多元化住客組合
  - ◆ 翻新客房

# 樂天峯，跑馬地(住宅)

- 總樓面面積約113,900平方呎
- 樓高45層，擁有76個單位的豪華住宅

## 最新概況

- 在2017年12月31日，
  - ◆ 全部76個單位已售出，帶來約港幣35億元的收益<sup>註1</sup>
    - 2018財年上半年：售出7個單位，平均售價為每平方呎港幣36,400元
      - 5個單位在2018財年上半年入賬（淨銷售額為港幣2.27億元）
    - 已售出所有單位的平均售價：
      - 每平方呎約港幣34,400元（實用面積計）



樂天峯



樂天峯位置圖

註1：包括來自出售車位的收益

# 廣州花都合和新城（住宅及商業）

- 2018財年上半年的銷售收入按年下跌47%至人民幣2.51億元，由於2017財年上半年受交收進度影響，基數較高

	2016財年	2017財年	
銷售目標	85,000平方米 (已達成)		
	2016財年	2017財年	2018財年
入賬的銷售額	人民幣2.56億元	人民幣7.15億元 (超出目標)	預期難以達成原定2018財年 銷售入賬目標人民幣5億元 <sup>註1</sup>

註1：原因是現時中國房地產市場政策收緊

- 地鐵9號綫已在2017年12月開始營運，鄰近合和新城的地鐵出口正在興建中
- 繼續探索不同方法控制建築成本和增加利潤
- 2016年5月1日起實施《增值稅取代營業稅》：對2018財年的淨溢利有少於10%的負面影響（按最新資料評估）

# 合和實業：穩健的財務計劃

項目	目標開業	總投資 <sup>註1</sup> 港幣億元	權益 %	合和實業注資額 2018財年至2020財年 <sup>註1</sup> 港幣億元
<u>香港</u>				
合和中心二期	2021年	90.00 - 100.00	100%	36.80 (2018財年: 4.00; 2019財年: 5.70 2020財年: 27.10)
皇后大道東 <b>153-167</b> 號	2022年	約12.00	100% <sup>註2</sup>	0.80
<b>總計</b>				<b>37.60</b>

註1：按現時計劃，或會作出改動

註2：合和實業持有皇后大道東153A-167號100%業權，並已於2018年1月根據為重新發展而強制售賣的公開拍賣中成功收購皇后大道東153號的最後一個單位

- 充裕的財務資源足夠應付發展中項目的資本需要：
  - ◆ 投資物業和酒店及餐飲業務帶來穩健的現金流
  - ◆ 在2017年12月31日，錄得淨現金港幣17.81億元
  - ◆ 已承諾銀行備用貸款港幣23億元、港幣32億元和港幣10億元，分別將於2018、2020年和2022年到期

# 酒店業務的隱藏價值

合和實業資產負債表摘要 於2017年12月31日	港幣億元
已落成投資物業	317.62
悅來酒店	3.14
發展中物業	
合和中心二期	
- 商業部份	46.92
- 酒店部份	25.95
皇后大道東 155-167號 **	7.83
擬發展物業	11.57
合營企業之權益 (收費公路、電廠及滙匯/利東街)	78.98
其他資產/負債	17.27
非控股權益	(23.45)
股東權益	485.83
(於2017年12月31日)	(每股港幣55.9元)*
隱藏價值合共 (酒店業務)	45.66 (每股港幣5.2元)*
擬出售合和公路基建事項完成後之 估計淨收益	49.21# (每股港幣5.7元)*
經調整股東權益 (未經審核)	580.70 (每股港幣66.8元)*

於2017年12月31日 (港幣)	悅來酒店	合和中心二期 酒店部份
市值	30.40億 每間客房330萬元  估值報告	44.35億 每間在建中客房 430萬元  估值報告
賬面值	3.14億 每間客房30萬元  按成本扣除累計 折舊	25.95億 每間在建中客房 250萬元  按成本
隱藏價值	27.26億 每股3.1元*	18.40億 每股2.1元*



合共: \$45.66億  
每股港幣5.2元\*

- # - 淨收益乃按代價港幣98.65億元減去(i)合和實業持有之合和基建約66.69%股權於2017年6月30日之賬面值；及(ii)擬出售事項之預計相關成本及開支（包括任何應付稅項）計算。
- 上文所載之財務影響僅供說明。合和實業因擬出售事項將錄得的實際收益將取決於合和實業持有之合和基建約66.69%股權於完成時之賬面值及擬出售事項之實際相關成本及開支（包括任何應付稅項），因此可能與上述金額有所不同。

\* 合和實業已發行股份數目：8.698億股（於2017年12月31日）

\*\* 合和實業已將該項目擴建為皇后大道東153-167號



# 2017/18 財政年度中期業績

## ◆ 補充資料

# 收入及業績與綜合全面收益表對賬

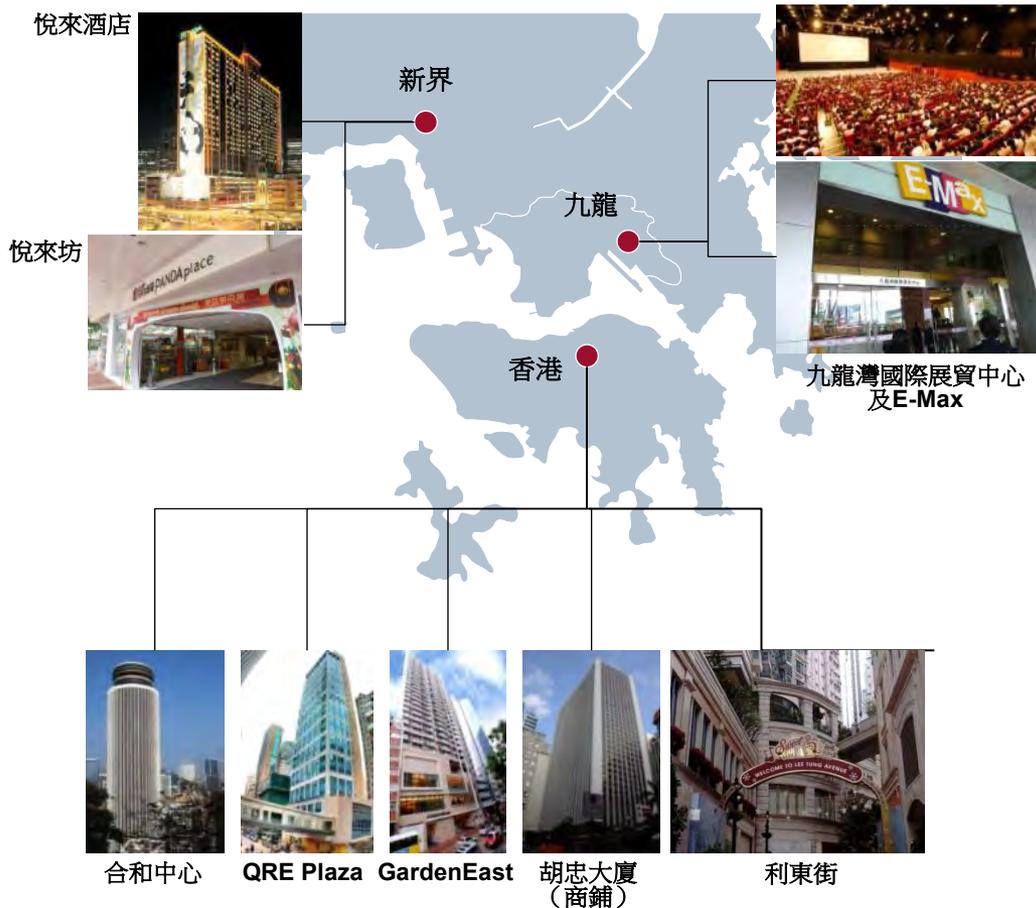
(港幣億元) 截至12月31日止六個月	收入		業績	
	2016	2017	2016	2017
按照 "合和實業業績" 投影片的財務回顧的收入／除利息及稅項前溢利	33.87	<b>33.22</b>	10.10	<b>11.36</b>
<i>減：</i>				
樂天峯銷售收益	(0.85)	<b>(2.27)</b>	-	-
庫務收入	(0.38)	<b>(0.42)</b>	-	-
應佔合營企業之收入				
- 收費公路	(12.53)	<b>(13.23)</b>	-	-
- 電廠	(4.35)	<b>(4.82)</b>	-	-
- 物業發展及投資物業	(2.95)	<b>(1.49)</b>	-	-
<i>加：</i>				
已落成投資物業公平值收益	-	-	1.92	<b>13.51</b>
財務成本	-	-	(0.05)	<b>(0.09)</b>
按照綜合損益及其他全面收益表的營業額／除稅前溢利	12.82	<b>10.99</b>	11.97	<b>24.78</b>

# 投資物業和酒店及餐飲的收入

(港幣億元) 截至12月31日止六個月	收入*		按年變動
	2016	2017	
<b>投資物業</b>			
租金收入 — 寫字樓	1.95	2.09	+7%
租金收入 — 零售	1.67	1.63	-2%
租金收入 — 住宅	0.40	0.38	-5%
會議及展覽	0.39	0.40	+3%
冷氣及管理費	0.79	0.82	+4%
停車場及其他	0.47	0.50	+6%
<b>投資物業小計</b>	<b>5.67</b>	<b>5.82</b>	<b>+3%</b>
<b>酒店及餐飲</b>			
房間收入	1.05	1.12	+6%
餐廳、餐飲營運及其他	1.10	1.38	+25%
<b>酒店及餐飲小計</b>	<b>2.15</b>	<b>2.50</b>	<b>+16%</b>
<b>總計</b>	<b>7.82</b>	<b>8.32</b>	<b>+6%</b>

\* 不包括合和實業持作自用之租約

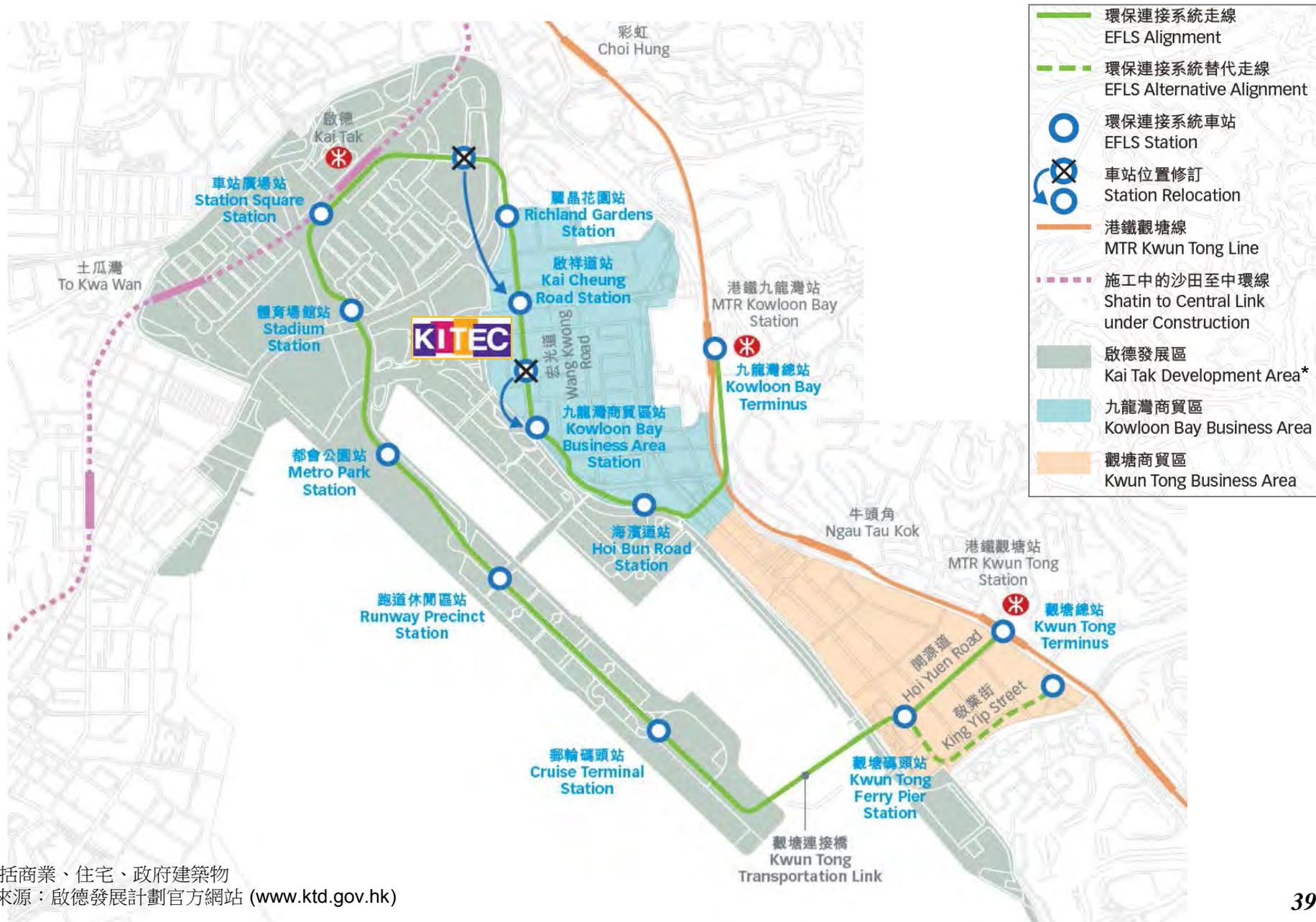
# 投資物業



	概約樓面面積 (平方呎)
合和中心	840,000
九龍灣國際展覽中心及E-Max (包括匯星30,000平方呎及星影匯 >1,100座位)	1,775,000*
QRE Plaza	77,000
GardenEast (216 個單位)	96,500
利東街 (合和實業應佔)	26,000
胡忠大廈商舖	17,670
悅來坊	229,000
悅來酒店 (911 間客房)	440,000
<b>總樓面面積</b>	<b>350萬平方呎</b>

\* 樓面面積：寫字樓約750,000平方呎；零售部份約760,000平方呎

# 九龍東發展有利於九展和E-Max



- 環保連接系統走線  
EFLS Alignment
- - - 環保連接系統替代走線  
EFLS Alternative Alignment
- 環保連接系統車站  
EFLS Station
- ⊗ 車站位置修訂  
Station Relocation
- 港鐵觀塘線  
MTR Kwun Tong Line
- - - 施工中的沙田至中環線  
Shatin to Central Link under Construction
- 啟德發展區  
Kai Tak Development Area\*
- 九龍灣商貿區  
Kowloon Bay Business Area
- 觀塘商貿區  
Kwun Tong Business Area

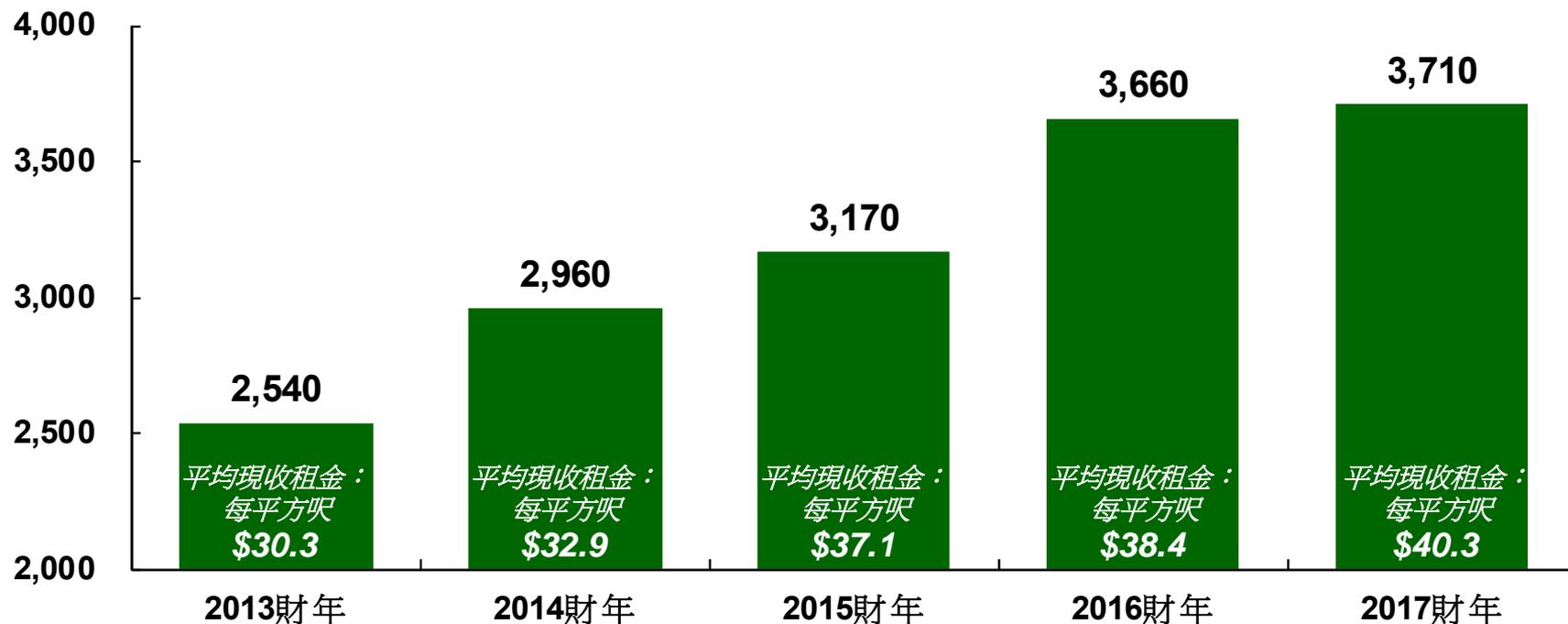
\* 包括商業、住宅、政府建築物  
資料來源：啟德發展計劃官方網站 ([www.ktd.gov.hk](http://www.ktd.gov.hk))

# 灣仔QRE Plaza

## ■ 優化租戶組合有助提升租金收入

新租戶			
• 飲食： - Han Ga Ram • Bioscreen Organic Beauty	飲食： - Momojein - Espuma	TESLA 汽車展廳 	- 渝味曉宇重慶老火鍋

租金收入(港幣萬元)



# 荃灣悅來坊

- 2018財年上半年的租金收入按年持平港幣3,100萬元
- 由於已完成重組主要租戶，預期租金收入貢獻穩定

總樓面面積約229,000平方呎



# 灣仔囍滙 - 住宅銷售

市建局:合營企業為40:60 (合和實業:信和置業為50:50的合營企業)

- 總樓面面積約731,000平方呎 (1,275個單位)
- 總投資額港幣98億元 (合和實業分佔50%: 港幣49億元)

■ 在2017年12月31日，已經售出及交收全部1,275個住宅單位

按實用面積計算	第一期	第二期	合計
單位售出	<b>179</b> (103,000 平方呎)	<b>1,096</b> (554,000 平方呎)	<b>1,275</b> (657,000 平方呎)
• 佔單位總數百分比	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
平均售價	每平方呎 港幣 <b>20,200</b> 元	每平方呎 港幣 <b>23,000</b> 元	每平方呎 港幣 <b>22,600</b> 元

■ 2018財年上半年入賬：扣除市建局份額後，合和實業應佔銷售收入份額為港幣2,400萬元，共1,800平方呎或1個單位  
(2017財年上半年入賬：港幣2.8億元，共24,000平方呎或25個單位)



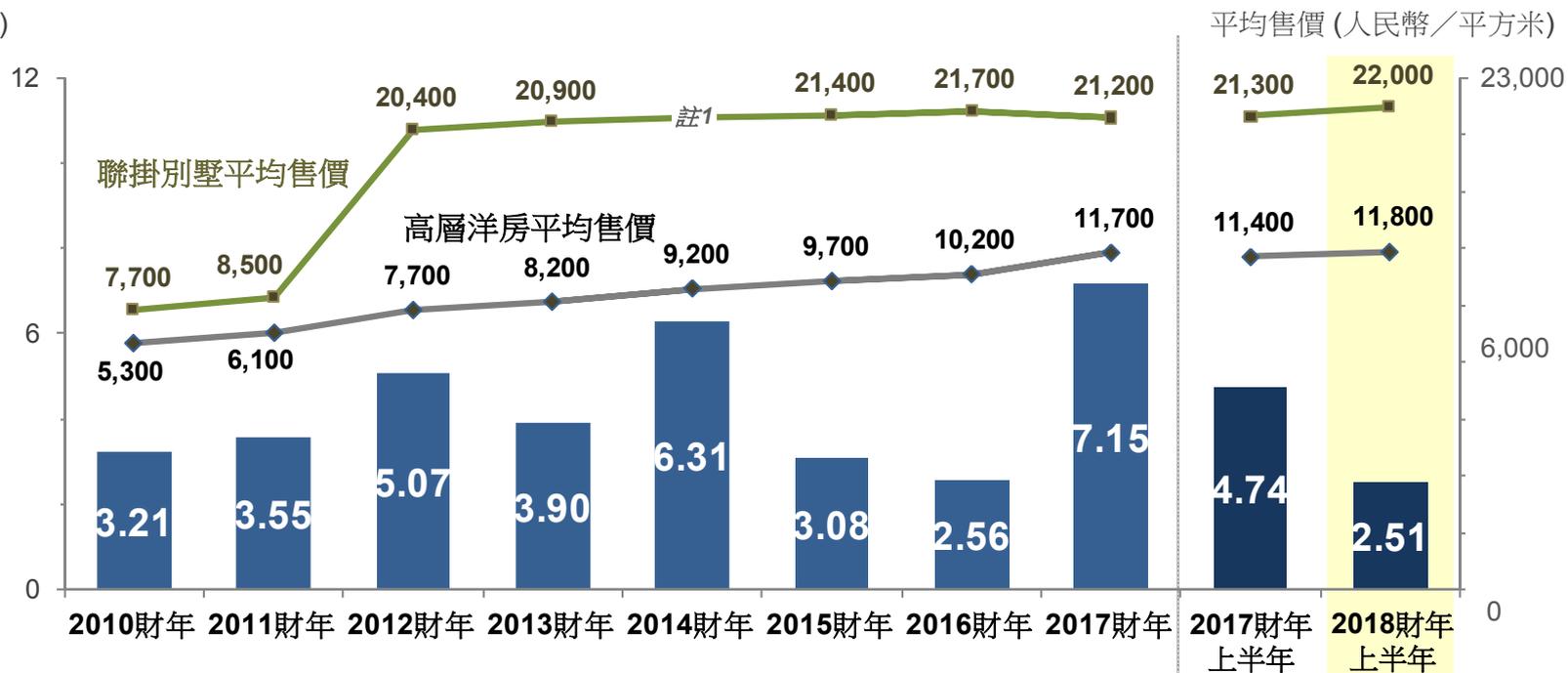
囍滙 (第二期)

# 廣州花都合和新城：歷年收入與平均銷售價格

總地盤面積	約610,200平方米
地積比率總樓面面積	約1,110,000平方米
截至2017年12月31日， 總樓面面積出售及入賬	約483,100平方米 (佔總數的44%)

## 已入賬的收入及平均銷售價

收入 (人民幣億元)



### 已入賬樓面面積 (平方米)

高層洋房	41,000	56,000	24,500	41,000	67,600	29,600	23,200	55,100	37,500	8,800
聯排別墅	13,000	1,000	13,800	1,700	-	900	900	3,200	2,000	2,300

### 已入賬單位

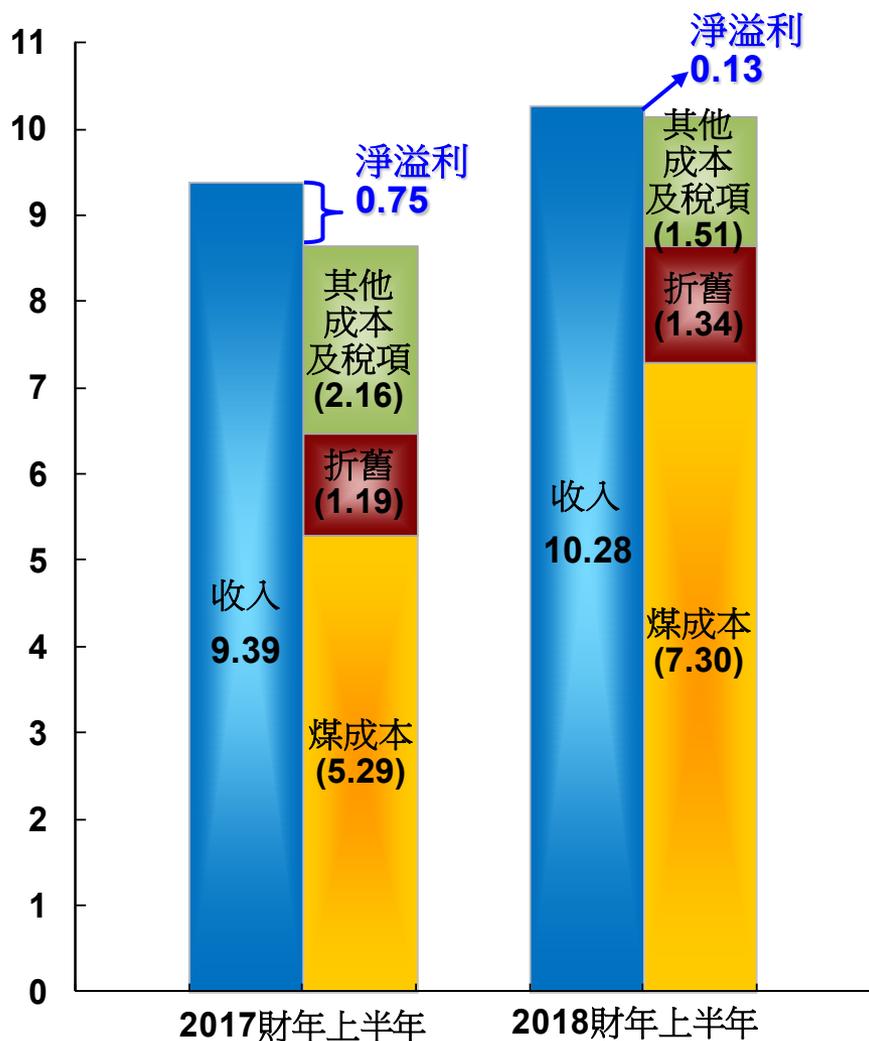
高層洋房	366	574	306	333	695	252	195	486	325	72
聯排別墅	43	4	48	6	-	3	3	11	7	8

註1：2014財年並無聯排別墅之銷售入賬

# 廣東省河源電廠

## 損益摘要 - 合營企業層面100%

(人民幣億元)



## 最新概況

- 淨溢利按年下跌至人民幣1,300萬元，主要由於電價下跌、煤炭成本及折舊上升
- 廣東省電力需求穩定，為合和實業提供穩定的現金流貢獻

# 廣東省河源電廠

## 主要營運數據

	2017財年上半年	2018財年上半年
總發電量	26億千瓦時	30億千瓦時
使用率 <sup>註1</sup> (時數)	50% (2,185小時)	56% (2,478小時)
可利用率 <sup>註2</sup>	72%	82%
平均上網電價 (含脫硫、脫硝、除塵及超低排放) (不包括增值稅) (人民幣/兆瓦時)	379.9 <sup>註3</sup>	366.4
概約煤價 (每公斤5,500大卡) (包括運輸成本及不包括增值稅) (人民幣/噸)	542	655

註1 =  $\frac{\text{回顧期內機組總發電量}}{\text{回顧期內總時數} \times \text{裝機容量}}$

註2 =  $\frac{\text{回顧期內發電時數}}{\text{回顧期內總時數}}$

註3：1號發電機組—不含超低排放電價

# 合和公路基建：業績摘要



截至12月31日止六個月	2016 人民幣億元	2017 人民幣億元	% 變動	變動的主要因素
淨路費收入	10.92	<b>11.22</b>	<b>+3%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣深高速↓1%至¥7.82億元</li> <li>西錢↑13%至¥3.4億元</li> </ul>
收費高速公路除利息、稅項、折舊及攤銷前溢利	9.15	<b>9.51</b>	<b>+4%</b>	
收費高速公路淨溢利	3.25	<b>3.25</b>	<b>+0%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣深高速的淨溢利按年↓5%至¥2.61億元，主要由於 (i) 分潤比例的調整；(ii) 財務成本上升</li> <li>西錢的淨溢利按年↑25%至¥6,400萬元 - 西錢於2017財年年底保留溢利回復正數，因此錄得所得稅撥備¥2,600萬元 (2017財年上半年：無)</li> </ul>
公司層面業績	(0.04)	<b>(0.08)</b>	不適用	
未計及淨匯兌虧損的溢利	3.21	<b>3.17</b>	<b>-1%</b>	
淨匯兌溢利／虧損	(0.49)	<b>0.47</b>	不適用	
公司股東應佔溢利	2.67	<b>3.59</b>	<b>+34%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要由於淨匯兌錄得溢利</li> </ul>

# 合和公路基建：業績



截至12月31日止六個月 (人民幣億元)	淨路費收入		除利息、稅項、 折舊及攤銷前溢利		折舊及攤銷		利息及稅項開支		業績	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
廣深高速公路 <sup>註1</sup>	7.91	<b>7.82</b>	6.62	<b>6.62</b>	(2.28)	<b>(2.36)</b>	(1.60)	<b>(1.65)</b>	2.74	<b>2.61</b>
西綫	3.01	<b>3.40</b>	2.53	<b>2.89</b>	(1.07)	<b>(1.18)</b>	(0.95)	<b>(1.07)</b> <sup>註2</sup>	0.51	<b>0.64</b>
<b>小計</b>	10.92	<b>11.22</b>	9.15	<b>9.51</b>	(3.35)	<b>(3.54)</b>	(2.55)	<b>(2.72)</b>	3.25	<b>3.25</b>
		<b>+3%</b>		<b>+4%</b>		<b>+6%</b>		<b>+7%</b>		<b>+0%</b>
<b>公司層面業績：</b>										
銀行存款利息收入									0.14	<b>0.10</b>
其他收入									-	<b>0.01</b>
一般及行政費用									(0.18)	<b>(0.19)</b>
財務成本									-	<b>-</b>
<b>小計</b>									(0.04)	<b>(0.08)</b>
未計及匯兌（虧損）／收益淨額之溢利									3.21	<b>3.17</b> <b>-1%</b>
匯兌（虧損）／收益淨額									(0.49)	<b>0.47</b>
期內溢利									2.72	<b>3.64</b>
少數股東權益應佔溢利									(0.05)	<b>(0.05)</b>
<b>公司股東應佔溢利</b>									2.67	<b>3.59</b> <b>+34%</b>

註1：不包括由美元及港幣貸款所產生之匯兌差額，以及相關所得稅

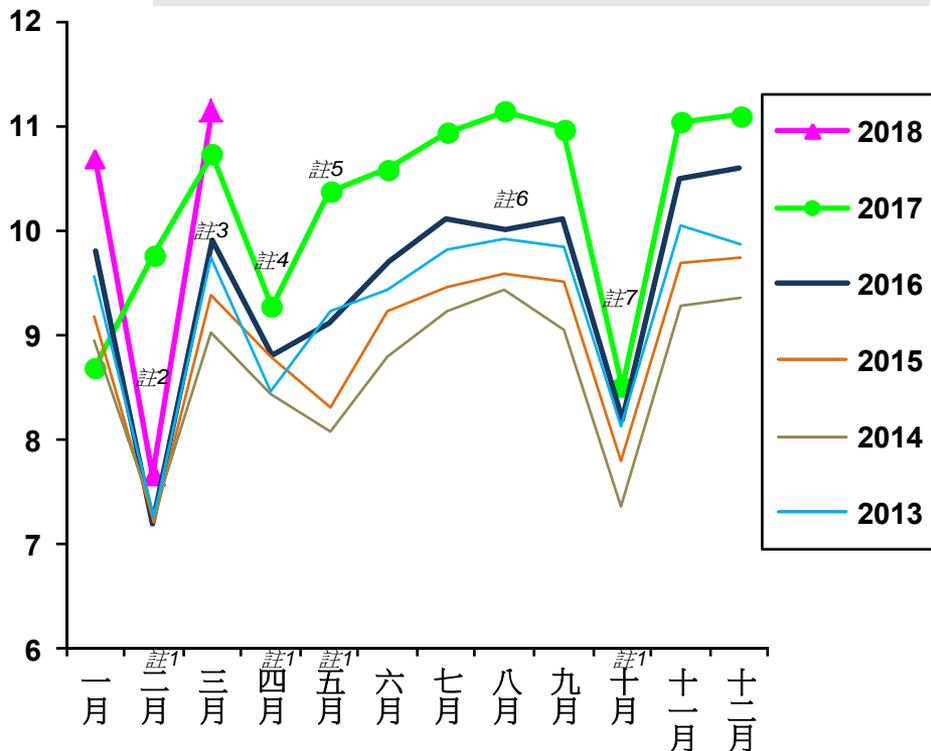
註2：西綫於2017財年年底前保留溢利回復正數，因此所得稅撥備人民幣2,600萬元 (2017財年上半年：沒有撥備)

# 廣深高速公路



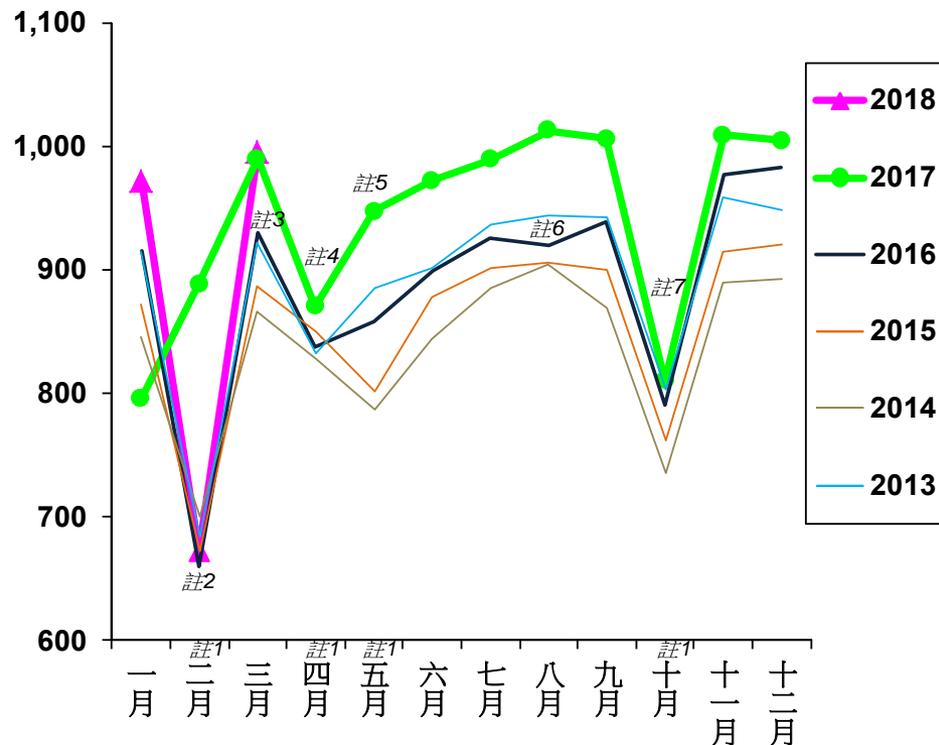
## 廣深高速：日均折合全程車流量 #

(架次萬輛)	17財年上半年	18財年上半年	變動
日均折合全程車流量	9.9萬輛	10.6萬輛	↑7%



## 廣深高速：日均路費收入^

(人民幣萬元)	17財年上半年	18財年上半年	變動
日均路費收入	922.5萬	971.9萬	↑5%



# 不計及免收費折合全程車流量 ^ 包括稅項

註1：節假日免費通行方案

註2：農曆年初一日期有別 (2018年：2月16日；2017年：1月28日)

註3：i) 低交通流量的影響 (通常為春節首兩星期) 持續至2015年3月。對比2016年，由於2015年的春節較遲，2015年3月仍處於低交通流量的時期；

ii) 麻涌立交附近的川槎大橋進行維修工程，慢綫受影響而封閉。北行綫於2016年3月16日起封閉，已於2016年5月底重開；南行綫於2016年3月22日起封閉，已於2016年5月中重開

註4：對比2016年同期，2017年4月有多一天實施節假日免費通行措施

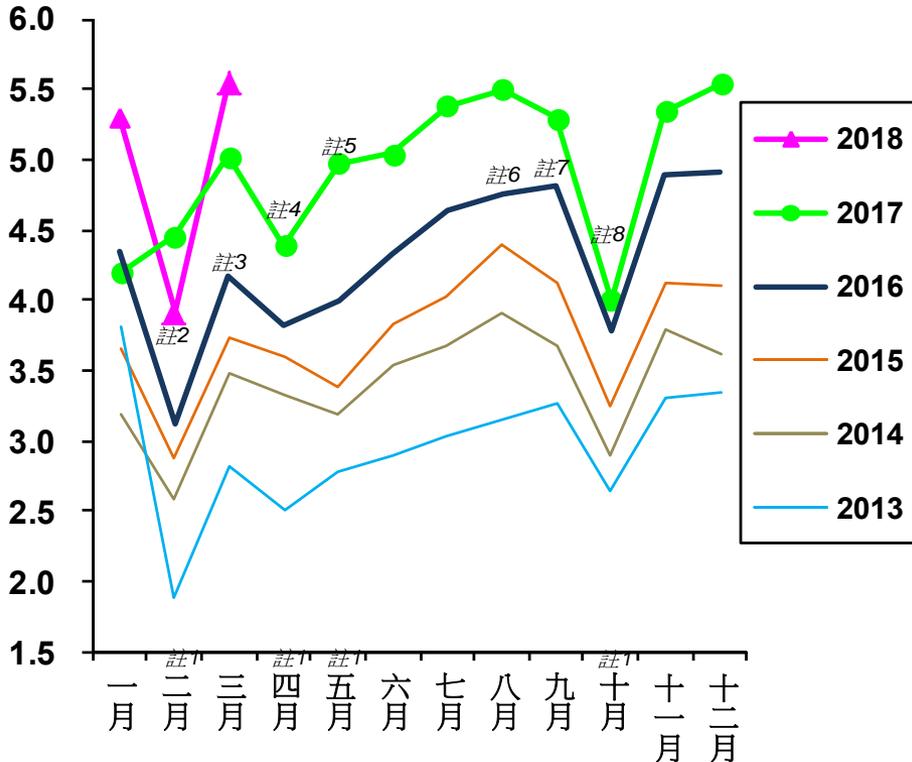
註5：對比2016年同期，2017年5月有少一天實施節假日免費通行措施

註6：2016年8月的增長受颱風妮妲於2016年8月2日至3日帶來惡劣天氣所影響

註7：對比2016年同期，2017年10月有多一天實施節假日免費通行措施，即2017年10月1日至8日的國慶節假日(2016年：10月1日至7日)

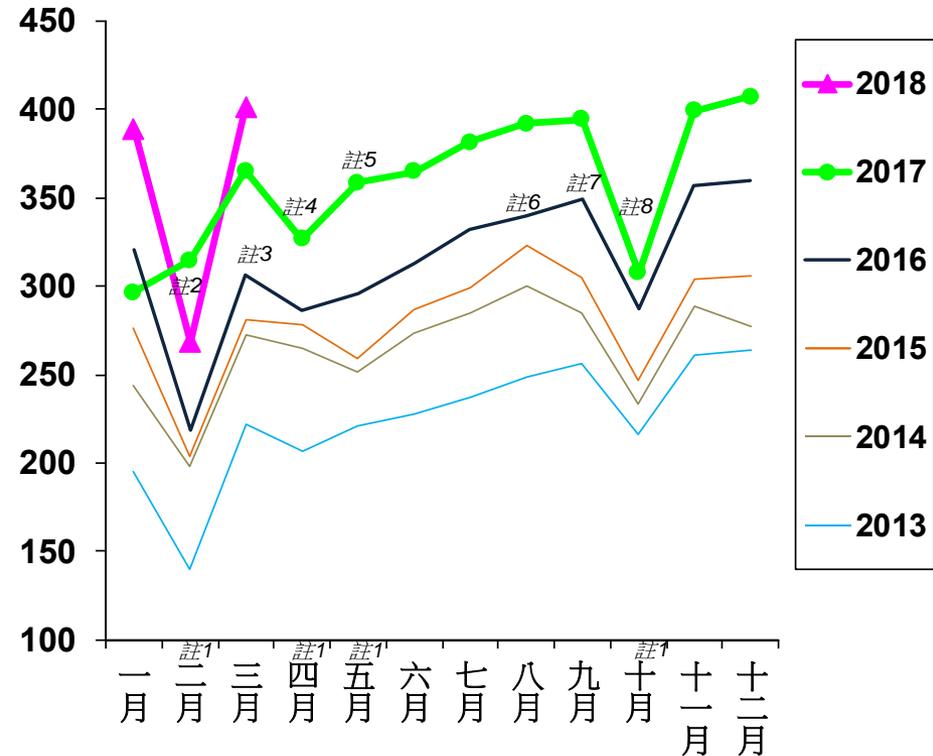
## 西綫：日均折合全程車流量 #

(架次萬輛)	17財年上半年	18財年上半年	變動
日均折合全程車流量	4.6萬輛	5.2萬輛	↑12%



## 西綫：日均路費收入^

(人民幣萬元)	17財年上半年	18財年上半年	變動
日均路費收入	337.3萬	380.2萬	↑13%



# 不計及免收費折合全程車流量

^ 包括稅項

註1：節假日免費通行方案

註2：農曆年初一日期有別 (2018年：2月16日；2017年：1月28日)

註3：低交通流量的影響 (通常為春節首兩星期) 持續至2015年3月。對比2016年，由於2015年的春節較遲，2015年3月仍處於低交通流量的時期

註4：對比2016年同期，2017年4月有多一天實施節假日免費通行措施

註5：對比2016年同期，2017年5月有少一天實施節假日免費通行措施

註6：2016年8月的增長受颱風妮妲於2016年8月2日至3日帶來惡劣天氣所影響

註7：2016年9月至12月期間，受鄰近碧江立交的地方路進行維修工程帶來輕微正面影響

註8：對比2016年同期，2017年10月有多一天實施節假日免費通行措施，即2017年10月1日至8日的國慶節假日 (2016年：10月1日至7日)

# 補充資料：

- ◆ 有關公司背景及業務
- ◆ 經營環境

# 合和實業董事局成員



董事局成員	15	審計委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>	<b>7</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 胡應湘爵士 KCMG, FICE* (主席)</li> <li>■ 何炳章先生 (副主席)</li> <li>■ 胡文新先生# (執行副主席兼董事總經理)</li> <li>■ 郭展禮先生 (董事副總經理)</li> <li>■ 楊鑑賢先生</li> <li>■ 王永霖先生</li> <li>■ 梁國基博士工程師</li> </ul>			
<b>非執行董事</b>	<b>3</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 胡爵士夫人郭秀萍女士 JP</li> <li>■ 李嘉士先生 JP</li> <li>■ 胡文佳先生</li> </ul>			√
<b>獨立非執行董事 (佔董事局成員40%)</b>	<b>5</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 陸勵荃女士</li> <li>■ 陳祖恒先生</li> <li>■ 嚴震銘博士</li> <li>■ 中村亞人先生</li> <li>■ 葉毓強先生</li> </ul>		√ 主席 √ - √	√ - √ - 主席

\* 亦為何炳章先生之替代董事

# 亦為胡應湘爵士及胡爵士夫人郭秀萍女士之替代董事

# 高層管理人員



## 胡應湘爵士 KCMG, FICE – 主席

- 81歲，公司其中一位創立人及富於遠見的領導者
- 地產及基建設施項目的開拓先鋒
- 為公司的持續發展建立了穩健的根基並創造了良好的條件

## 胡文新先生 – 執行副主席兼董事總經理

- 45歲，開拓公司業務的決策人
- 自1999年加入合和實業，擔任不同管理職位
- 積極投入制訂策略及審核公司的表現
- 榮獲「2010年度傑出董事獎」，於2011年、2012年及2013年榮獲「亞洲公司董事獎」，並於2012年、2013年及2014年被獲選為「Asia's Best CEO (Investor Relations)」，以表彰其優秀的企業管治與董事專業精神

# 優秀的管理團隊： 物業業務高層管理人員

## 王永霖先生 – 執行董事

- 60歲，於2005年加入公司及於2007年獲委任為公司執行董事
- 為註冊專業測量師，於物業及土地方面累積逾25年經驗
- 主要負責銷售及租賃物業

## 楊鑑賢先生 – 執行董事

- 66歲，自2002年獲委任為公司執行董事
- 為註冊建築師
- 主要負責監督物業發展及建造工程

## 梁庇世先生 – 董事, 合和資產管理有限公司

- 54歲，於2010年加入為集團附屬公司董事
- 於房地產行業方面累積逾25年經驗；加入公司前，曾任職於香港上市房地產投資信託公司的資產管理主管
- 為英國皇家特許測量師學會會員
- 負責監督公司投資物業組合

# 企業可持續發展：獎項及嘉許



- 合和實業於香港投資者關係協會舉辦的第三屆香港投資者關係大獎中獲頒**優異獎**
- 合和實業於第八屆香港傑出企業公民嘉許計劃獲頒發**優異獎**（企業組別），而「合和心·連心」同時獲頒發**嘉許標誌**（義工隊組別）
- 合和實業獲世界綠色組織頒授「**綠色辦公室**」及「**健康工作間**」標誌，以表揚集團在推動綠色辦公室的努力
- 合和實業榮獲僱員再培訓局主辦的第六屆ERB人才企業嘉許計劃頒予**人才企業1st（2010-2018）**
- 合和實業獲香港社會服務聯會頒發**可持續發展企業2016/17**標誌



# 粵港澳大灣區\*



- 「十三五」規劃（2016年-2020年）中首次提及
- 加強區內基建聯繫及促進經濟合作



\* 包括香港特別行政區、澳門特別行政區、廣州、深圳、珠海、東莞、惠州、中山、佛山、肇慶及江門

# 合和實業位於卓越位置 – 灣仔



僅計算該集團持有及應佔的樓面面積

\* 不包括九龍灣物業 (1,775,000平方呎) 及荃灣物業 (670,000平方呎) 及囃滙／利東街

資料來源：公司年報及公司網站。圖像和比例僅供參考。

# 主要投資物業一覽



## 合和中心

- 合和的旗艦物業
- 位於灣仔中心區域的地標
- 寫字樓及零售商舖的樓面面積約**840,000**平方呎



## 九龍灣國際展貿中心及E-Max

- 位於九龍東的商業地帶
- 樓面面積約**177**萬平方呎，當中包括：
  - 九展寫字樓**750,000**平方呎
  - **E-Max**零售商舖**760,000**平方呎\*
- 舉辦演唱會和展覽之用的匯星
- 星影匯 (多廳電影院)

\* 不包括會議及展覽場地面積



## 悅來酒店及悅來坊商場

- 往來香港國際機場與悅來酒店之間的交通非常便利
- 提供超過**900**間客房予觀光及商務旅客
- 約**229,000**平方呎的零售樓面為本地家庭及酒店顧客提供服務



## QRE Plaza

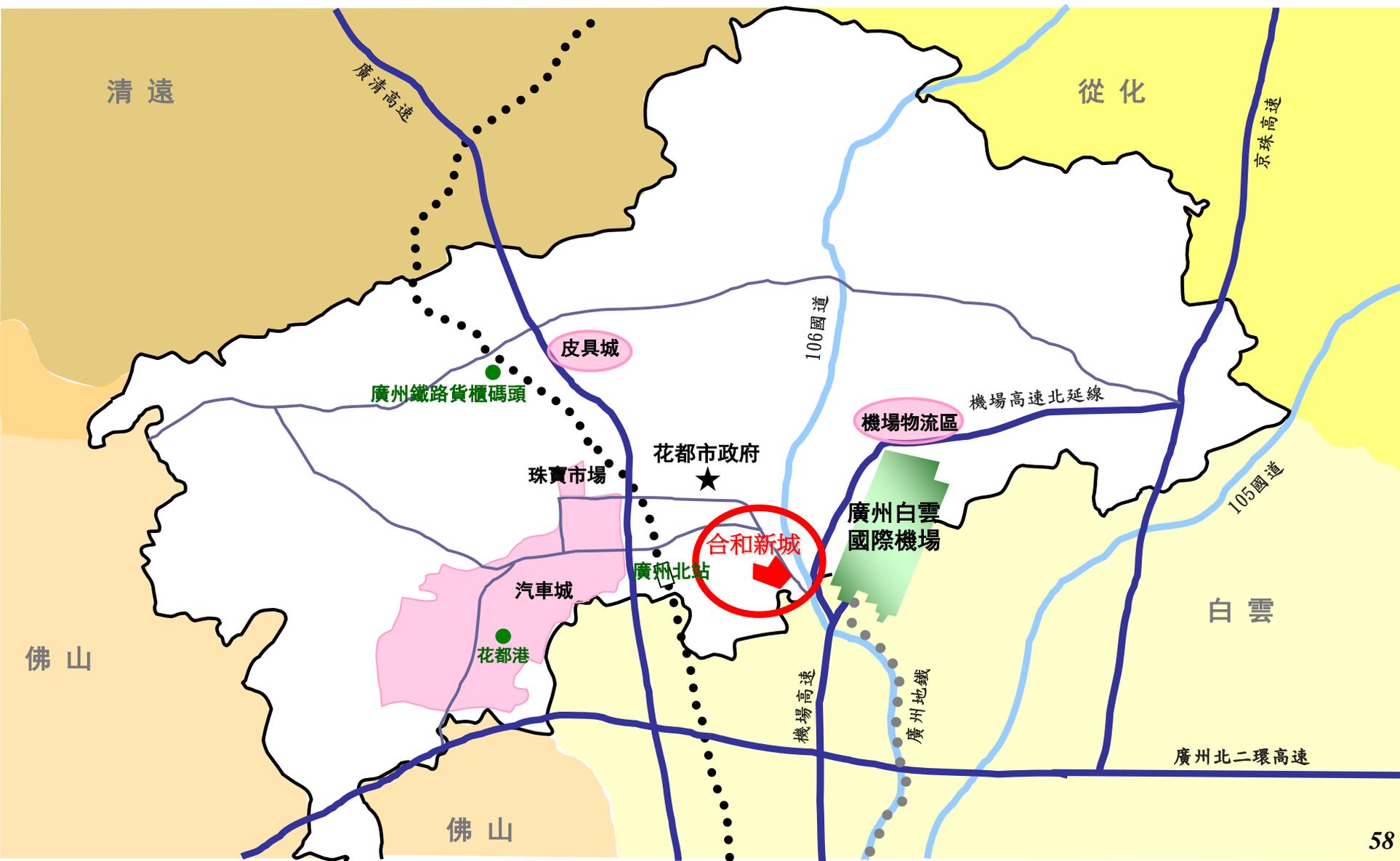
- 位於灣仔**25**層高的商業大廈
- 總樓面面積約**77,000**平方呎
- 一站式娛樂消閑、飲食項目

## GARDENEast

- 樓高**28**層的大廈，總樓面面積約**96,500**平方呎
- **216**個高級服務式住宅單位，並設有零售商舖

# 廣東省花都區：策略性位置

- 距離廣州白雲國際機場只有3公里，與廣州市相距約20公里

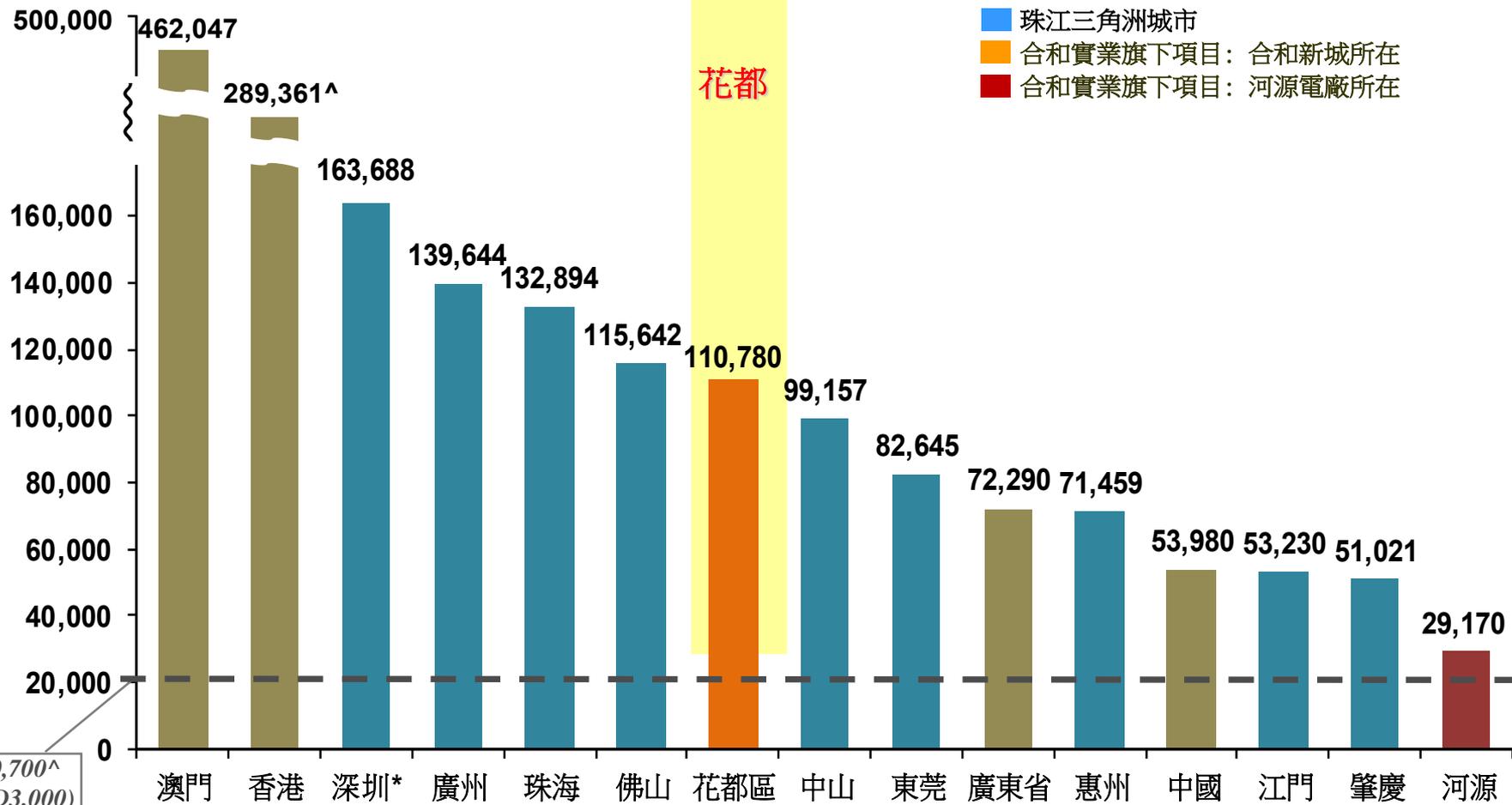


# 廣東省花都區：人均本地生產總值



珠三角：2016人均本地生產總值

(人民幣)



資料來源：《廣東統計年鑑2016》、廣東省及各市區國民經濟和社會發展統計公報、香港政府統計處、澳門統計暨普查局、彭博及CEIC

\* 深圳為估計值

<sup>^</sup> 兌換率以人民幣1元=港幣1.11664元；人民幣1元=1.202119澳門元；人民幣1元=美元0.1451計算

# 廣東省河源電廠

## 項目詳情

位置	河源市 (廣東省的東北部)
裝機容量	<b>2 x 600</b> 兆瓦燃煤電廠
合和實業所佔權益	<b>35%</b>
合營企業夥伴	深圳能源集團
總投資額	約人民幣 <b>47</b> 億元*
融資結構	股本： <b>30%</b> (已全部注入) 銀行借貸： <b>70%</b>
銷售市場	廣東省

\*根據決算書

~ 完 ~