

新聞稿

合和實業有限公司宣布 2015/16 財政年度中期業績

摘要

2016 財政年度上半年

- 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）上升 29% 至港幣 9.38 億元或每股 1.1 元
- 中期股息為每股港幣 55 仙
- 合和中心二期的建築工程正全速前進，項目預計於 2019 年開始營運
- 於 2015 年 12 月向城規會提交山坡臺建築群住宅發展暨保育計劃的申請
- 囂滙二期住宅單位的銷售收益港幣 40 億元已入賬
- 預計合和新城的銷售收益在 2016 財政年度入賬人民幣 2.5 億元，其中（一）所有銷售達標；及（二）截至 2016 年 2 月 19 日，約 60% 已交收
- 受訪港旅客下跌 7% 影響，悅來酒店的總收入下跌 11%。餐飲業務的收入上升 5%，部分抵銷了客房收入下跌 18%
- 由於人民幣貶值，因此錄得公司股東應佔匯兌虧損港幣 8,900 萬元（主要來自廣深高速公路合營企業的美元貸款及合和實業公司層面的人民幣存款）

2016 財政年度下半年及未來展望

- 截至 2016 年 2 月 11 日，利東街的出租率約 90%，平均呎租為每平方呎港幣 68 元
- E-Max 正進行蛻變：美食廣場及超級市場將在 2016 年第二季開業，而地下的高級服裝特賣場計劃於 2016 年第四季開業
- E-Max 的租戶重組將會帶動租金上升，目標在 2016 及 2017 財政年度的零售租金收入增長均超過 20%
- 皇后大道東 155-167 號項目預計於 2018 年年底開始營業，目標 2020 財政年度的全年租金收入將不少於港幣 4,000 萬元
- 合和新城於 2017 財政年度預計銷售收入入賬人民幣 6 億元

2016 年 2 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 2015 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 2015 年 12 月 31 日止六個月，合和實業的總收入（包括財資收入及應佔經營收費公路、電廠營運和物業發展的合營企業收入）為港幣 66.4 億元，按年上升 99%。收入上升主要受囂滙二期的物業銷售入賬帶動，而投資物業的收入亦健康增長。但由於河源電廠的電力銷售、財資收入和酒店及餐飲業務的收益同樣下跌，抵銷了部分上述的收入增長。

在回顧期內，囂滙二期物業銷售的應佔溢利推動公司的除利息及稅項前溢利按年上升 21%。投資物業的除利息及稅項前溢利持續穩健增長。然而，主要來自廣深高速公路合

營企業美元貸款及合和實業公司層面人民幣存款的匯兌虧損，財資收入和酒店及餐飲業務收入減少抵銷了部分的升幅。

公司股東應佔溢利由上年度同期的港幣 8.6 億元上升至港幣 15.59 億元。撇除公司已落成投資物業公平值收益，股東應佔核心溢利為港幣 9.38 億元，較上年度同期增加 29%。核心溢利已計及因人民幣貶值而帶來港幣 8,900 萬元由公司股東應佔匯兌虧損，主要來自廣深高速公路合營企業 1.91 億美元的貸款（合和公路基建分佔）及合和實業公司層面人民幣存款 14.13 億元。

董事會宣布派發截至 2016 年 6 月 30 日止財政年度的中期股息每股港幣 55 仙（2015 財政年度 6 月 30 日止：中期股息每股港幣 50 仙）。中期股息將於 2016 年 3 月 22 日派付予 2016 年 3 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：「在回顧期內，公司業績令人鼓舞。受惠於不斷優化旗下物業及租戶組合的政策，我們的物業租賃業務穩定地增長。我們會繼續積極提升旗下項目的價值，我們有信心在灣仔發展中的項目能夠為公司維持增長動力。」

於 2015 年 12 月 31 日，合和實業公司層面的淨債務（不包括合和公路基建）為港幣 6,800 萬元，淨資產負債比率為 0.2%。公司層面的手頭現金總額為港幣 40.71 億元。

投資物業和酒店及餐飲業務

合和實業的投資物業業務在回顧期內繼續穩健增長，收入增加 16% 至港幣 5.5 億元。由於租金收入上升及有效控制成本，除利息及稅項前溢利率改善至 67% 之可持續水平。合和正實現於 2015 財政年度全年業績時所披露的寫字樓租金目標。

- **合和中心**：2016 財政年度上半年的整體收入上升 13% 至港幣 2.17 億元。寫字樓部分，平均出租率維持於 95% 的高位，租金收入按年溫和上升 5% 至港幣 1.3 億元。若撇除在 2014 年 12 月產生的港幣 800 萬元一次性租金調整，回顧期內的租金收入上升 12%。期內，平均現收租金按年上升 6% 至每平方呎港幣 40.9 元，平均市值租金按年上升 1% 至每平方呎港幣 48.2 元。
- **九龍灣國際展貿中心（「九展」）**：九展寫字樓的租金收入於回顧期內按年上升 19% 至港幣 6,800 萬元。九展寫字樓的平均現收租金上升 13% 至每平方呎港幣 17.1 元，而平均市值租金上升 5% 至每平方呎港幣 20 元，平均出租率維持於 95% 的高位。
- **E-Max**：E-Max 是一個以娛樂為主導的購物中心，內設音樂展演空間，星影匯及「匯星」。E-Max 持續重組租戶，公司成功於電影院周邊引入食肆，讓電影觀眾及購物者可以大飽口福。合和實業於 2014 年開辦星影匯及引入全新的 E-Max 家居中心。另外，澳洲健身專門公司 BOUNCE 於 2015 年 7 月在 E-Max 開設其亞太區第一間健身中心。

在 2016 年，合和實業計劃引入更多知名品牌及一般零售商進駐九展，進一步推動人流和租金收入。在 2016 年第二季，一個佔地約 30,000 平方呎的美食廣場和

超級市場將會在二樓開幕。此外，佔地約 65,000 平方呎的高級服裝特賣場，亦將於 2016 年第四季進駐九展地下。屆時九展將變身為一個大型時裝購物中心，涵蓋更多高級及名牌時裝品牌。另外，知名汽車品牌「福士」亦承租了位於地下近 8,000 平方呎的樓面作為陳列室，預計會在 2016 年第二季開幕。如果獲得政府批准，公司計劃在 2017 及 2018 年將現時在地庫一樓及地庫三樓佔地約 20 萬平方呎的汽車展銷場改為零售樓面，作為位於地下的服裝特賣場的延伸。E-Max 的蛻變將會帶動租金上升，公司目標在 2016 及 2017 財政年度的租金收入將會按年增長超過 20%。

- **QRE Plaza**：高級汽車品牌 TESLA 的陳列室將進駐「The East」，並將於 2016 年第二季開張。
- **悅來坊**：最近的翻新和優化租戶組合令悅來坊的形象提升。二樓重新調整租戶組合，令悅來坊在 2016 財政年度上半年的租金收入按年上升 24% 至港幣 3,100 萬元。於 2016 財政年度上半年的平均出租率為 97%。悅來坊已完成主要租戶調整，公司預期會帶來穩定增長的租金收入。
- **悅來酒店**：港元強勢，令香港的酒店業隨着訪港旅客人數減少而面對挑戰。悅來酒店的總收入下跌 11% 至港幣 1.63 億元，因為客房收入的下跌抵銷了餐飲業務的收入上升。客房收入於回顧期內下跌 18% 至港幣 1.06 億元，即使平均客房入住率上升 2% 至 98%，亦未能抵銷平均房價下跌 20%。

物業銷售

廣州花都合和新城在回顧期內共 75 個單位或 9,600 平方米已入賬，帶來人民幣 1.01 億元的銷售收益，按年上升 115%。2016 及 2017 財政年度的銷售目標為人民幣 8.5 億元。視乎交易進度，公司預計在 2016 財政年度入賬人民幣 2.5 億元(當中所有銷售已達標；而截至 2016 年 2 月 19 日，當中約 60% 已交收)，以及在 2017 財政年度入賬人民幣 6 億元

截至 2016 年 2 月 11 日，樂天峯的 76 個單位中已經售出 59 個，佔單位總數 78%。為求爭取最大的收益，10 個未售出的單位現在以平均實用面積呎價港幣 66 元租出。

發展/ 規劃中物業

截至 2016 年 2 月 11 日，囍匯已售出 1,240 個單位或 618,000 平方呎，佔總數的 97%，售出單位的平均實用面積呎價約為港幣 21,800 元。囍匯二期住宅單位分佔銷售收益港幣 40.14 億元，即 1,059 單位或 515,000 平方呎，已於期內入賬。截至 2016 年 2 月 11 日，公司已收取港幣 18 億元的淨銷售款項。另外 35 個未售出單位（約 39,000 平方呎）的估價約為每平方呎港幣 36,000 元。

利東街獲得租戶十分正面的迴響，截至 2016 年 2 月 11 日，出租率約 90%，呎租約為港幣 68 元。

合和中心二期的建築工程正全速前進。合和中心二期地盤平整工程及裙樓主體結構建築工程，目標分別在 2017 年上半年及 2017 年下半年完工。上蓋建築工程計劃在 2017 年上半年動工。根據現時計劃，項目預計於 2019 年開始營運。

合和實業已在 2015 年 12 月向城規會提交山坡臺建築群保育於發展規劃的申請，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。

皇后大道東155至167號項目的拆卸工程已完成，建築工程將在2016年上半年展開。皇后大道東155-167號將於2018年年底開始營業，目標全年租金收入於2020財政年度將不少於港幣4,000萬元。根據目前的發展計劃，項目的發展規模與同區的QRE Plaza 相若。合和實業將會在區內繼續物色其他能與現時項目產生協同效應的土地。

收費公路

在回顧期內，合和實業來自收費公路的除利息及稅項前溢利（包括合營企業的利息及稅項）下跌6%至港幣2.93億元，主要由於收費高速公路淨溢利的增長，被廣深高速公路合營企業的美元貸款帶來匯兌虧損及公司層面的淨利息收入下跌所抵銷。廣深高速公路日均路費收入按年上升2%至人民幣880萬元，而珠江三角洲西岸幹道在回顧期內的日均路費收入上升7%至人民幣3百萬元。

電廠

由於中國的經濟增長放緩導致電力需求減少，加上核電及其他再生能源的使用輕微增加，令廣東省減少使用火力發電，導致河源電廠的使用率下降。此外，雖然電廠的電價合計下調了 7.9%，但因為煤價亦相對下調抵消部分不利因素，河源電廠的純利由人民幣 1.4 億元下跌至人民幣 1.27 億元。

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 12 月 31 日止六個月	2014	2015	變動 %
收入			
- 投資物業和酒店及餐飲	714	766	+7%
- 物業投資	474	550	+16%
- 酒店、餐館及餐飲	240	216	-10%
- 物業發展	751	4,131	+450%
- 收費公路 ^{註1}	1,244	1,246	+0%
- 電廠 ^{註1}	505	414	-18%
- 財資收入	120	83	-31%
收入	3,334	6,640	+99%
除利息及稅項前溢利^{註2}			
- 投資物業和酒店及餐飲	368	422	+15%
- 物業投資	296	371	+25%
- 酒店、餐館及餐飲	72	51	-29%
- 物業發展	71	453	+538%
- 收費公路(包括合營企業的利息及稅項)	312	293	-6%
- 電廠(包括合營企業的利息及稅項)	70	62	-11%
- 財資收入	120	83	-31%
- 其他	(62)	(108)	-74%
除利息及稅項前溢利(未計及落成收益)	879	1,205	+37%
利東街落成收益	120	0	n/a
除利息及稅項前溢利	999	1,205	+21%
公司股東應佔溢利	860	1,559	+81%
公司股東應佔核心溢利	727	938	+29%
每股盈利(基本)(港幣)	0.99	1.79	+81%
每股中期股息(港仙)	50	55	
合和實業公司層面淨現金(債務)	(592) ^{註4}	(68)	
淨資產負債比率 ^{註3}	1.5% ^{註4}	0.2%	

註1：包括應佔合營企業的收入

註2：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：於2015年6月30日

 註5：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。