

## 合和實業有限公司宣布 2017/18 財政年度中期業績

### 摘要

#### 2018 財政年度上半年

- 除利息及稅項前溢利按年上升 12% 至港幣 11.36 億元，主要由於投資物業及酒店與餐飲業務持續增長，以及受惠於匯兌收益而錄得增長的收費公路業務
- 核心溢利按年上升 13% 至港幣 7.59 億元，或每股港幣 0.87 元
- 中期股息為每股港幣 55 仙
- 來自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
- 由於客房及餐飲收入均有所增加，悅來酒店總收入按年上升 11%
- 合和新城銷售入賬按年下跌 47% 至人民幣 2.51 億元，基於 2017 財政年度上半年受交收進度影響，令基數較高
- 連接利東街與港鐵站的莊士敦隧道已於 2017 年 12 月開通，加強了合和實業於灣仔的物業組合之間的連接

#### 2018 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至正在裝修的 B1 樓層，預計新租戶將於 2018 年夏季開業。E-Max 在 2020 財政年度的目標零售租金收入將較 2016 財政年度增加 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 號將增加合和實業的物業組合在皇后大道東的介面，項目預計在 2022 年開始營運
- 鑑於目前內地房地產市場的緊縮政策，預計合和新城將難以達成原定 2018 財政年度入賬銷售額人民幣 5 億元的目標
- 直至合和中心二期開業之前，目標把按全年計核心溢利<sup>註1</sup>的 90%-100% 用作派發股息<sup>註4</sup>

#### 擬出售持有的約 66.69% 合和公路基建有限公司已發行股份<sup>註2</sup>

- 2017 年 12 月 29 日，合和實業宣布擬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。交易完成後，預期將帶來淨現金回籠約港幣 90 億元及錄得淨溢利約港幣 49 億元<sup>註3</sup>
- 合和實業能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及現金流；及 (c) 於香港及內地（尤其是粵港澳大灣區）探索新的投資機會
- 普通決議案已於 2018 年 2 月 8 日舉行的股東特別大會上獲正式通過
- 視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成，公司將派發特別現金中期股息每股港幣 2 元（派發日期有待公布）

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：詳情請參閱二零一七年十二月二十九日公布之聯合公告及二零一八年一月二十二日公布之通函

註 3：淨溢利乃按代價港幣 98.65 億元減去(i)本集團持有之合和基建集團約 66.69% 股權於二零一七年六月三十日之賬面值；及(ii)有關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。股東應注意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溢利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。

註 4：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

**2018年2月13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2017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2017年12月31日止六個月，合和實業的總收入由去年同期的港幣33.87億元下跌至港幣33.22億元。收入減少主要因為投資物業、酒店及餐飲和收費公路業務的增長被合和新城項目的物業銷售入賬減少所抵銷。

公司的除利息及稅項前溢利由去年同期的港幣10.1億元按年上升12%至港幣11.36億元，主要由於投資物業、酒店及餐飲和收費公路業務的利潤增長；收費公路業務的利潤增長主要由於分佔廣深高速合營企業的美元貸款由去年同期錄得港幣5,500萬元匯兌虧損，轉為錄得分佔港幣5,600萬元的匯兌收益。於回顧期內，股東應佔核心溢利由2017財政年度同期的港幣6.69億元按年上升13%至港幣7.59億元或每股港幣87仙。

公司股東應佔溢利由2017財政年度同期的港幣8.61億元按年上升145%至港幣21.1億元或每股港幣2.43元，主要由於投資物業、酒店及餐飲、收費公路業務的利潤增長及較高的已落成投資物業公平值收益。

董事會宣布派發截至2018年6月30日止財政年度的中期股息每股港幣55仙（2017財政年度中期股息：每股港幣55仙）。中期股息將於2018年3月12日派付予2018年3月2日營業時間結束時已登記的股東。

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，董事會擬直至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。

合和實業董事總經理胡文新先生說：「投資物業的業務增長將在未來數年為公司帶來可持續的收益，我們將繼續改善旗下物業的設施。我們有信心合和中心二期和皇后大道東153至167號項目等發展中項目會帶來可觀的投資回報。」

於2017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17.81億元。公司層面的手頭現金總額為港幣43.31億元。

### **擬出售持有的約66.69%合和公路基建有限公司已發行股份**

於2017年12月29日，合和實業宣布擬向深圳投控國際資本控股基建有限公司以總現金代價約港幣98.65億元（即每股合和公路基建股份4.80港元），出售持有的約66.69%合和公路基建有限公司（「合和公路基建」；香港聯合交易所港元交易股份編號：737；香港聯合交易所人民幣交易股份編號：80737）已發行股份。交易完成後，合和實業預期在扣除稅項及相關成本及開支後可錄得淨溢利約港幣49.21億元（請參閱新聞稿第一頁註項三），而合和實業的業績將不再包含合和公路基建的財務表現。待交易完成後，合和實業將派付特別現金中期股息每股港幣2元予股東。有關記錄日期、特別現金中期股息之派付日期及暫停辦理股份過戶登記日期的進一步詳情，均將於交易完成後適時公布。

合和實業董事相信現為合和實業變現其於兩條高速公路項目投資的好時機。合和實業能利用大部分出售所得款項 (a) 為合和中心二期、山坡臺建築群及皇后大道東153至167號重建項目

提供資金；(b)進一步增強其一般營運資金及現金流；及(c)於香港及內地尤其是粵港澳大灣區探索新的投資機會。

有關詳情請參閱分別在2017年12月29日及2018年1月22日公布的聯合公告及通函。

## 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增長，收入按年增加 3%至港幣 5.82 億元。由於 E-Max 正在蛻變，加上合和中心二期正在施工，合和實業預計未來幾年零售業務將成為旗下投資物業業務的增長動力。

- **合和中心**：於回顧期內，整體收入為港幣 2.37 億元。寫字樓的租金收入按年上升 15%至港幣 1.45 億元。由於新租戶進駐，平均出租率由 86%回升至 90%。平均現收租金按年上升 3%至每平方呎港幣 45.0 元，平均市值租金則維持在每平方呎約港幣 48.0 元。合和實業預期合和中心的租金將分階段提升 i) 當合和中心二期的地盤平整及地基工程根據現時計劃於 2019 年初完成及 ii) 當合和中心二期開業後，灣仔區的周邊環境將進一步改善。
- **利東街**：連接利東街與灣仔港鐵站的莊士敦隧道已於 2017 年 12 月啟用，加強了合和實業在灣仔的物業組合和港鐵站之間的連接。另外，合和實業已經提交連接利東街與合和中心的皇后大道東隧道之申請。於回顧期內，平均出租率約 93%，平均租金約每平方呎港幣 63.0 元。
- **九龍灣國際展貿中心（「九展」）**：於回顧期內，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減少 4%至港幣 6,500 萬元，平均出租率由 95%下跌至 90%。平均現收租金按年下跌 2%至每平方呎港幣 17.0 元，而平均市值租金下跌至約每平方呎港幣 19.0 元，與市場趨勢相若。在 2017 年第四季，一家傳媒公司與九展簽訂新租約，租用總面積約 70,000 平方呎，當中 33,400 平方呎樓面面積為寫字樓及在 E-Max 地面樓層租用 36,100 平方呎樓面面積作電影及電視製作工作室，新簽訂租約的租金較舊租金上升約 50%。
- **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，成效彰顯。E-Max 引入了更多不同元素及知名品牌，廣受市場歡迎。在 2017 年第二季，九展已開始將大約 100,000 平方呎樓面面積的地庫一樓改為零售樓面，作為擴充位於地面樓層的高級服裝特賣場。隨着餐飲場地面積增加帶動人流上升，地面樓層的高級服裝特賣場表現卓越，加上 E-Max 第二階段的蛻變，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**：於回顧期內，悅來酒店的總收入按年上升 11%至港幣 1.77 億元。由於平均客房房價按年上升 5%及平均客房入住率維持在 98%的高水平，客房收入按年上升 6%至港幣 1.12 億元。由於宴會活動增加，餐飲收入按年增加 20%至港幣 6,500 萬元。



## 物業銷售

回顧期內，廣州花都合和新城共有 72 個高層洋房單位或 8,800 平方米，以及 8 個聯排別墅或 2,300 平方米入賬，合共帶來人民幣 2.51 億元的收益，按年下跌 47%，主要原因是 2017 財政年度上半年受交收進度影響，令基數較高。鑑於目前的內地房地產市場的緊縮政策，合和實業預期合和新城將難以達成原定 2018 財政年度入賬銷售額人民幣 5 億元的目標。

於 2017 年 12 月 31 日，樂天峯的全部 76 個單位已經售出。總實用面積約為 9,000 平方呎的 7 個單位在回顧期內以每平方呎售價約港幣 36,400 元售出。於 2018 財政年度上半年入賬的 5 個單位的淨銷售收益為港幣 2.27 億元，當中一個單位於 2017 財政年度售出。

## 發展/ 規劃中物業

合和中心二期的建築工程正全速推進，城規會於 2017 年 8 月通過合和中心二期 2017 年方案。新通過的方案將改善灣仔南的行人連接。合和中心二期目標於 2021 年開業。

於 2018 年 1 月，合和實業透過為重建而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。根據現有計劃，項目將發展為商業物業，預計餘下投資額約港幣 5 億元。拆卸工程計劃在 2018 年中動工，項目預期於 2022 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。

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，合和實業建議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。

## 收費公路

在回顧期內，廣州—深圳高速公路的日均路費收入按年上升 5% 至人民幣 970 萬元，日均折合全程車流量按年上升 7% 至 106,000 架次。珠江三角洲西岸幹道的日均路費收入及日均折合全程車流量分別按年上升 13% 及 12% 至人民幣 380 萬元及 52,000 架次。

合和公路基建的公司股東應佔溢利由人民幣 2.67 億元按年上升 34% 至人民幣 3.59 億元，主要由於合和公路基建於回顧期內錄得人民幣 4,700 萬元的匯兌收益，而去年同期的匯兌虧損為人民幣 4,900 萬元。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 42% 至港幣 4.34 億元。

## 電廠

由於電價下降、煤炭成本上升及發電廠折舊增加，河源電廠的淨利潤於回顧期內由人民幣 7,500 萬元下跌至人民幣 1,300 萬元。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	2016	2017	變動 %
<b>收入</b>			
- 投資物業和酒店及餐飲	782	832	+6%
- 物業租賃及管理	567	582	+3%
- 酒店、餐館及餐飲	215	250	+16%
- 物業發展	880	643	-27%
- 收費公路	1,253	1,323	+6%
- 電廠	434	482	+11%
- 財資收入	38	42	+10%
<b>收入</b>	<b>3,387</b>	<b>3,322</b>	<b>-2%</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	427	462	+8%
- 物業租賃及管理	383	394	+3%
- 酒店、餐館及餐飲	44	68	+55%
- 物業發展	274	250	-9%
- 收費公路	305	434	+42%
- 電廠	34	6	-82%
- 財資收入	38	42	+10%
- 其他	(68)	(58)	不適用
<b>除利息及稅項前溢利 (未計及落成收益)</b>	<b>1,010</b>	<b>1,136</b>	<b>+12%</b>
公司股東應佔溢利	861	2,110	+145%
<b>公司股東應佔核心溢利</b>	<b>669</b>	<b>759</b>	<b>+13%</b>
每股盈利 (基本) (港幣)	0.99	2.43	+145%
每股中期股息 (港仙)	55	55	
有條件特別現金中期股息 (港仙) <sup>註5</sup>		200	
合和實業公司層面淨現金	1,686 <sup>註3</sup>	1,781	
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2017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

註5：視乎擬出售持有合和公路基建股份的交易完成

- 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。