



Stock Code: 54

HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司



2019年3月

「展示簡報」可在公司網頁供下載 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2019年2月28日，市值約港幣314億元 (相等於約40億美元)



2018/19 財政年度中期業績

◆ 財務及營運摘要

2019財年上半年的重點(2018年4月1日至9月30日)



- ❖ 財政年度結算日由6月30日改為3月31日後的首個財政年度
- ❖ 不計及已落成投資物業公平值收益的淨溢利按年上升678%至港幣55億元，主要來自出售合和公路基建的溢利
- ❖ 核心溢利[^]按年下跌44%至港幣3.94億元（每股港幣0.45元），主要由於(i)出售合和公路基建而令收費公路的溢利貢獻減少；(ii)合和新城、樂天峯及囍匯的溢利下跌的因素抵銷了(i)投資物業、酒店與餐飲的溢利及河源電廠分佔溢利的增長；(ii)庫務收入的增長
- ❖ 第一次中期股息每股港幣30仙
- ❖ 投資物業和酒店及餐飲的除利息及稅項前溢利按年上升7%至港幣4.24億元

[^] 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

2019財年上半年的重點(2018年4月1日至9月30日)



- ❖ E-Max正在蛻變，在B1樓層擴建的高級服裝特賣場，已於2018年7月起分階段開業
- ❖ 悅來酒店的客房和餐飲收入增加，帶動除利息及稅項前溢利按年上升28%至港幣3,500萬元
- ❖ 合和新城：由於內地房地產市場的政策收緊，2019財年上半年並無推售住宅單位。收入由人民幣2.4億元下跌至人民幣100萬元（來自車位銷售）
- ❖ 出售持有約66.69%合和公路基建有限公司已發行股份的交易，已在2018年4月4日完成
 - ◇ 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
- ❖ 在2018年9月30日持有淨現金約港幣83億元

2019財年下半年(2018年10月1日至2019年3月31日) 及其後的重點



- ❖ 目標派發按全年計90%-100%的核心溢利[^]為股息

- ◇ 直至合和中心二期開業[#]

- ❖ E-Max在2020財年的目標租金收入相比截至2016年6月30日止財年增長50%

- ◇ 源於E-Max的蛻變，包括高級時裝特賣場的開幕，並引入更多元素和知名品牌

- ❖ 合和中心二期的建築工程全速推進

- ◇ 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

[^] 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

[#] 無任何不可預見的情況發生而定

2019財年下半年(2018年10月1日至2019年3月31日) 及其後的重點



- ❖ 皇后大道東153-167號項目預估在2022年開始營運
 - ◇ 在2018年5月向城規會提交興建商業大廈的規劃申請
 - ◇ 拆卸工程已在2018年9月完成

- ❖ 合和新城項目：將繼續密切留意市場發展，以備策略調整
 - ◇ 鑑於目前內地房地產市場的政策收緊

財政年度結算日由6月30日改為3月31日

(於2018年5月8日公布)



■ 原因：

- ◆ 合理配置資源並提高編製業績公告的資源利用效率
 - 避免於財報高峰期間與其他上市公司爭奪市場的外部服務資源
 - 消除因中國農曆新年日期浮動而為工作流程帶來的壓力
- ◆ 推廣僱員的「工作與生活平衡」

■ 新財政年度將涵蓋由相關年度的4月1日至次年3月31日的整個年度（“財年”）

- ◆ 新財政年度的上半年將涵蓋由相關年度的4月1日至9月30日止六個月期間（“財年上半年”）

業績摘要



(港幣億元) 截至9月30日止六個月	2017	2018	變動%	變動的主要原因
除利息及稅項前溢利 (不計及出售合和公路基建的溢利)	10.68	4.72	-56%	(i) ↓收費公路的溢利貢獻，由於出售合和公路基建 (交易已在2018年4月4日完成) (ii) ↓合和新城、樂天峯及囍匯的溢利入賬 <u>抵銷了</u> (iii) ↑投資物業、酒店與餐飲溢利、河源電廠分佔溢利 (iv) ↑庫務收入 (出售合和公路基建的淨溢利)
核心溢利 [^]	7.09	3.94	-44%	
出售合和公路基建稅後淨溢利	-	51.20	不適用	
不計及已落成投資物業 公平值收益的淨溢利	7.09	55.14	+678%	(i) 出售合和公路基建的溢利 <u>抵銷了</u> (ii) 上述除利息及稅項前溢利下跌的原因
公司股東應佔溢利	16.63	65.93	+296%	
每股溢利 (港元)	1.91	7.59	+297%	

[^] 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

(港幣億元)	收入			除利息及稅項前溢利 ^{註1}		
截至9月30日止六個月	2017	2018	按年變動	2017	2018	按年變動
<u>持續營運的業務：</u>						
投資物業和酒店及餐飲						
物業租務及管理	5.76	5.97		3.70	3.86	
酒店、餐廳及餐飲營運	1.94	2.31		0.26	0.38	
小計	7.70	8.28	+8%	3.96	4.24	+7%
物業發展	6.86	0.01	-100%	2.24	(0.11)	不適用
電廠	4.53	4.94	+9%	0.01	0.14	+1300%
庫務收入	0.41	1.07	+161%	0.41	1.07	+161%
其他	-	-		(0.56)	(0.70)	-
持續營運合計	19.50	14.30	-27%	6.06	4.64	-23%
<u>已停止營運的業務：</u>						
收費公路投資	13.04	0.24	-98%	4.62	0.08	-98%
收入／除利息及稅項前溢利	32.54	14.54	-55%	10.68	4.72	-56%

	業績		
	2017	2018	按年變動
除利息及稅項前溢利	10.68	4.72	
財務成本	(0.07)	(0.06)	
已落成投資物業公平值收益	9.54	10.79	
出售合和公路基建稅後淨溢利	-	51.20	
除稅項前溢利	20.15	66.65	
稅項 (來自持續及已停止營運的業務)	(1.94)	(0.67)	
本期溢利	18.21	65.98	
少數股東應佔溢利	(1.58)	(0.05)	
公司股東應佔溢利	16.63	65.93	+296%
核心溢利 ^{註2}	7.09	3.94	-44%

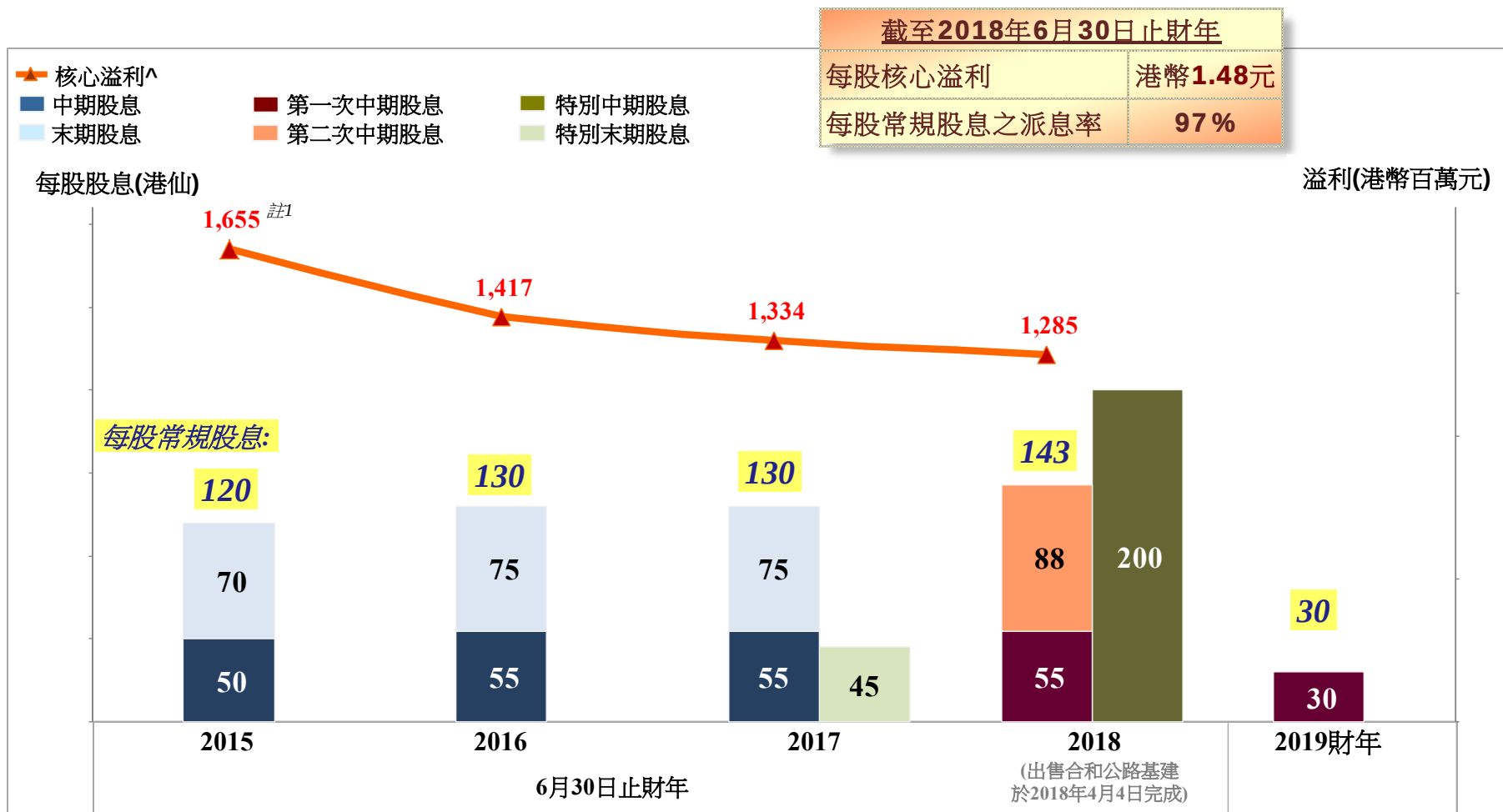
註1：此等數據包括本公司及其附屬公司之除利息及稅項前溢利，另加應佔合營企業除利息及稅項後淨溢利

註2：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

合和實業的股息及溢利往績

■ 目標派發按全年計90%-100%的核心溢利[^]為股息

◆ 直至合和中心二期開業[#]



[^] 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溢利

[#] 無任何不可預見的情況發生而定

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

合和實業穩健的財務狀況

- 足以應付發展中項目的資金需要
- 在2018年9月30日持有淨現金港幣82.75億元

合和實業公司層面	30-6-2018 港幣億元	30-9-2018 港幣億元	變動 港幣億元
現金	103.64	96.75	-6.89
可動用銀行貸款額	33.40	33.40	+0
現金+可動用銀行貸款額	137.04	130.15	-6.89
淨現金／(債務)	淨現金	淨現金	
淨資產負債比率 [#] (%)	港幣89.64億元	港幣82.75億元	

按淨負債除以股東權益計算

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：約100,000平方呎，已在2018年7月起分階段開業

- ◆ 佔地約30,000平方呎的室內遊樂場「歡樂天地」，計劃在2018年第4季開業

■ 2017年第4季：與ViuTV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地下樓層的多媒體工作室佔36,100平方呎）

- ◆ 相比前租戶，租金收入上升約50%（全年收入貢獻將反映在2019財年）

■ E-Max在2020財年的目標租金收入相比截至2016年6月30日止財年增長50%



服裝特賣場

引入更多熱門品牌及元素：



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

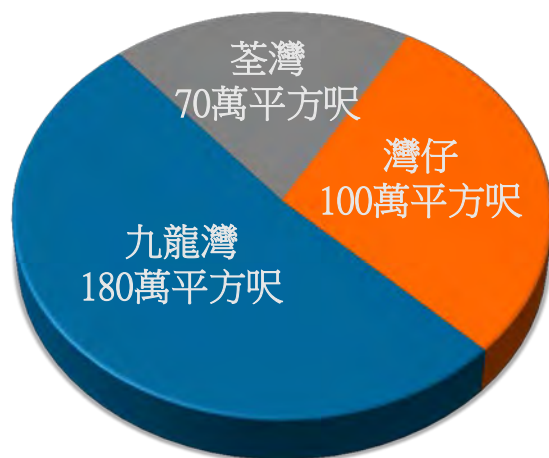


附註：邊界線只供參考

發展中投資物業* – 未來的增長動力

現有

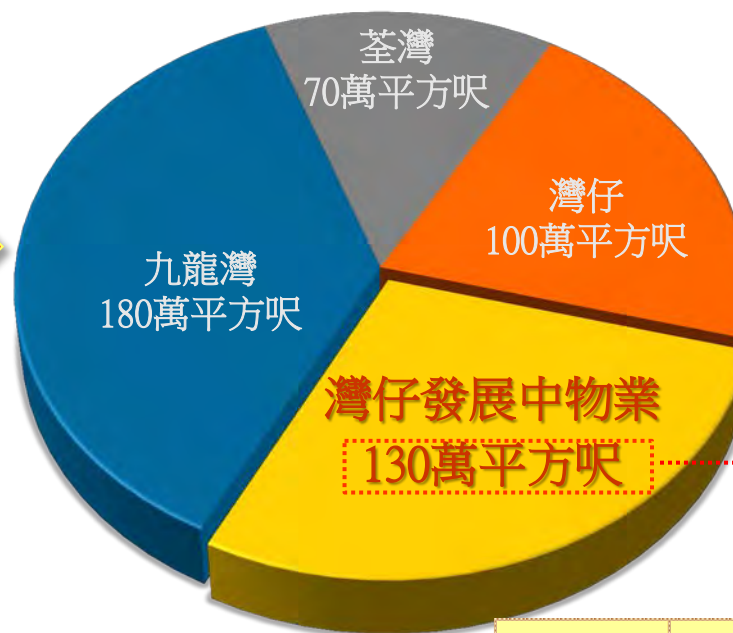
總樓面面積：350萬平方呎



+37%

未來

總樓面面積：480萬平方呎



- 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	目標完成	樓面面積 (平方呎) [^]
合和中心二期	會議酒店	2021年 (建築工程)	1,100,000
皇后大道東153-167號	商業	2022年 (開業)	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1024間客房的會議酒店

- 正進行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

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) 截至2018年6月30日	2018年7月至 2019年3月	2020財年	2021財年及往後
約49億元 ^{註2}	2.2億元	5.5億元	45.3億元

預計總投資：約港幣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號項目

- 皇后大道東155-167號項目擴展為皇后大道東153-167號項目
- 在2018年5月向城規會提交興建商業大廈的規劃申請
- 拆卸工程已在2018年9月完成
 - ◆ 預估在2022年開始營運
- 預計餘下的資本支出為約港幣4.6億元*

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

*按現時計劃

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
- 正等待城規會審批寓保育於發展的規劃申請
- 在2018年9月30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^{註1}



年份	2018	2019	2020	2021	2022	▶ ▶ ▶ ▶ ▶
香港						
合和中心二期 (合和實業所佔權益100%)	建築工程				建築工程完成目標：2021年底	
皇后大道東153-167號 (合和實業所佔權益100%) ^{註2}		拆卸及建築工程				開業：2022年
山坡臺建築群 ^{註3} (合和實業所佔權益100%)						

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

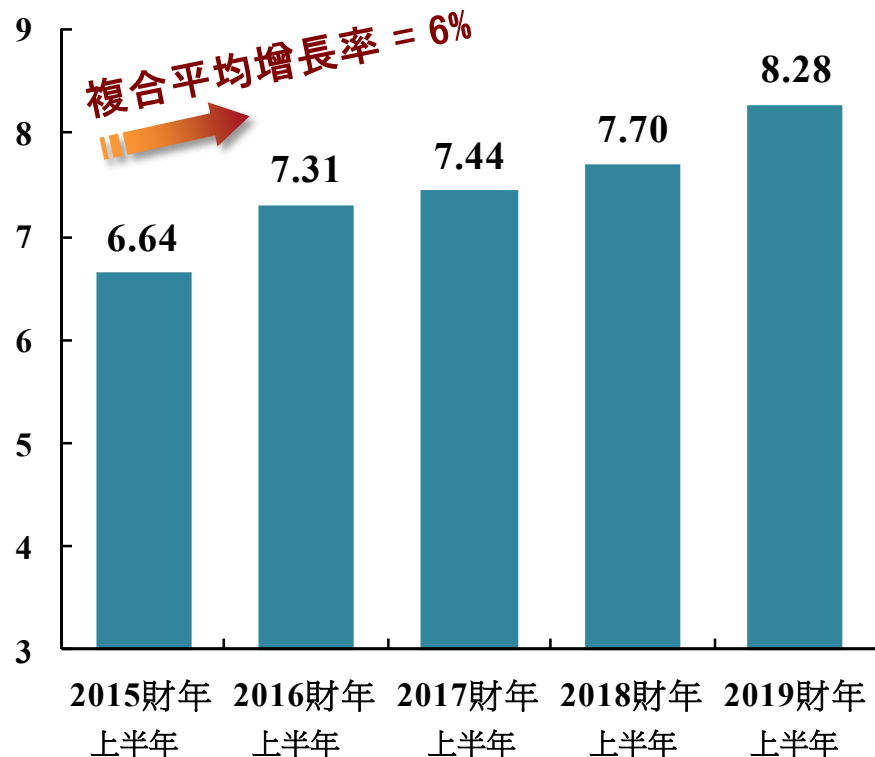
註3：包括山坡臺1-3號、山坡臺1A號、南固臺、妙鏡臺及捷船街地皮

投資物業和酒店及餐飲 – 過去5年增長穩健

- 2019財年上半年的收入按年增長8%至港幣8.28億元
- 2019財年上半年的除利息及稅項前溢利按年上升7%至港幣4.24億元

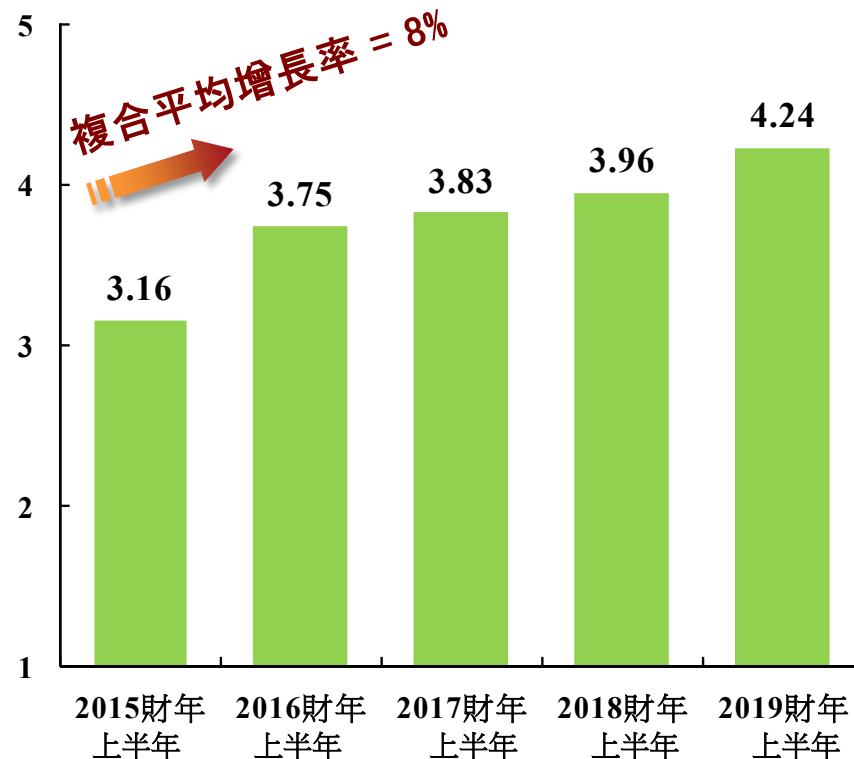
收入：投資物業與酒店及餐飲

截至9月30日止六個月
(港幣億元)



除利息及稅項前溢利：投資物業與酒店及餐飲

截至9月30日止六個月
(港幣億元)



- 2019財年上半年的除利息及稅項前溢利按年上升4%至港幣3.86億元
 - ◆ 寫字樓租金收入按年上升8%，主要由於新租戶遷入合和中心及九展簽訂新租約
- 2019財年上半年的除利息及稅項前溢利率改善至65% (2018財年上半年：64%)
- 預期2019財年租金收入與截至2018年6月30日止財年相若
 - ◆ 由於寫字樓租金收入平穩增長，將抵銷合和中心租戶重組令零售租金收入下跌的影響

截至9月30日止六個月	平均出租率 ^{註1}		平均租金 按年變動
	2017	2018	
合和中心	92%	96% ^{註2}	+1%
九展中心寫字樓	91%	93%	+6%
九展中心E-Max	76% ^{註3}	80% ^{註3}	+3%
悅來坊商場	98%	98%	+2%
QRE Plaza	94%	99%	+6%
利東街	93%	98%	0%
GardenEast (服務式住宅)	92%	93%	+2%

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：於2018年第2季度與AIA集團簽署新租約後，寫字樓部分的出租率隨即上升至100%

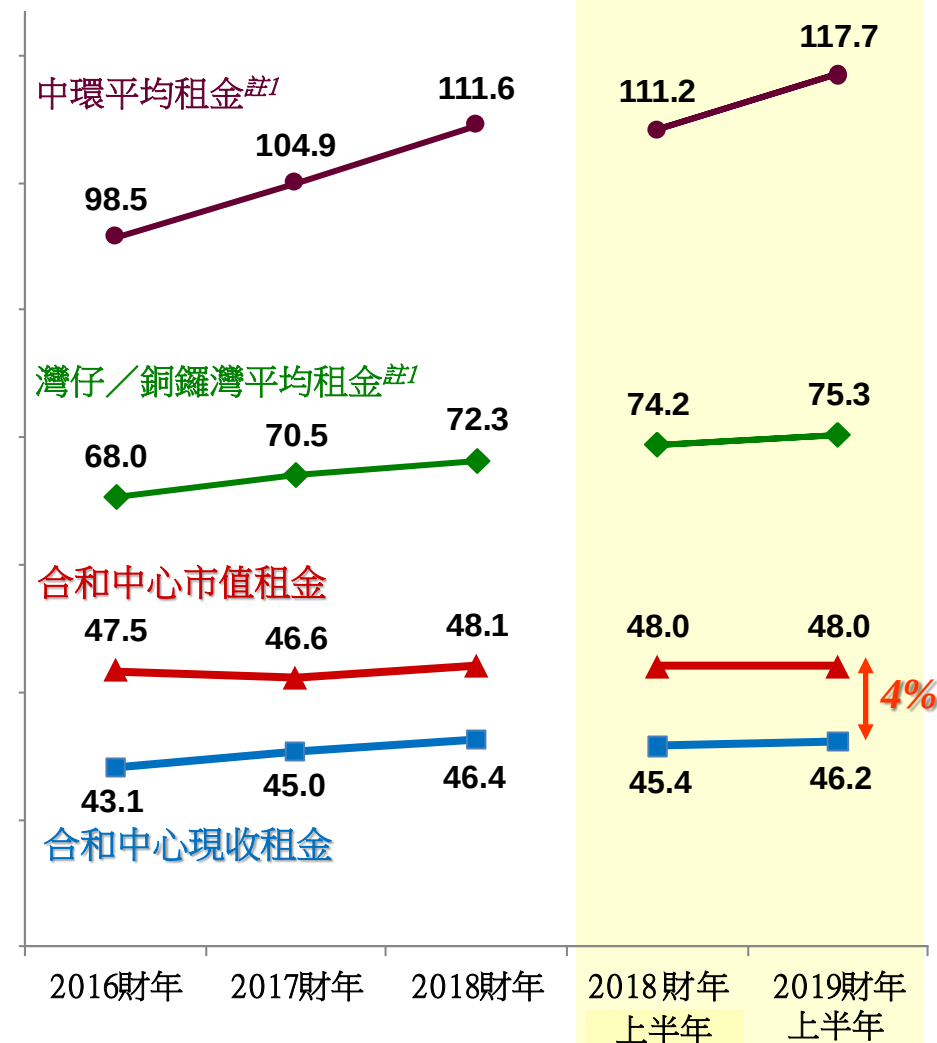
註3：B1樓層租戶於2017年第1季度遷出，以備翻新擴建E-Max時裝特賣場

寫字樓

- 由於新租戶遷入，2019財年上半年的租金收入按年上升3%至港幣1.40億元
 - ◆ 平均出租率：97%
- 在2018年第2季，與友邦保險簽訂租約 (約90,000 平方呎)
 - ◆ 寫字樓出租率隨即上升至100%
 - ◆ 人流增加將有助合和實業在灣仔的零售物業
- 預期租金將分階段提升：
 - ◆ 當合和中心二期的地盤平整及地基工程完成後
 - ◆ 當合和中心二期開業後，進一步優化周邊環境

合和中心寫字樓市值租金與同業比較

截至3月31日止年度
(每月平方呎港幣)



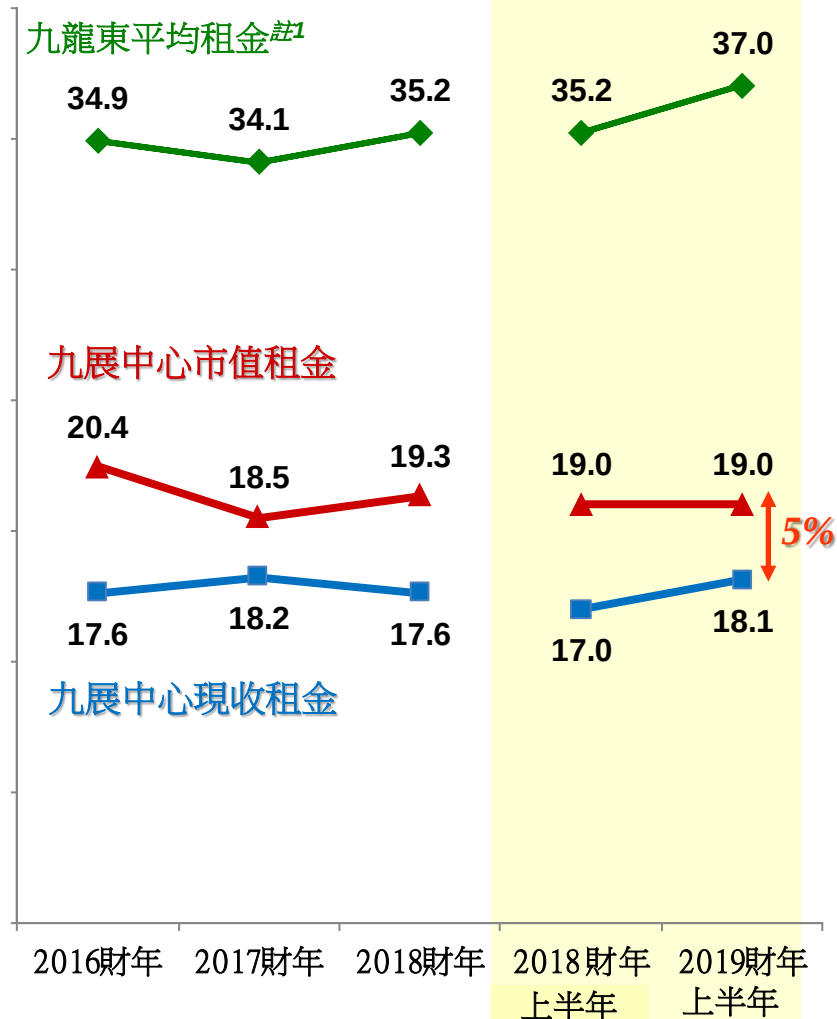
註1：差餉物業估價署數據，2018年7月至9月為估值

寫字樓

- 由於與ViuTV及選舉事務處簽訂新租約，2019財年上半年的租金收入按年上升17%至港幣7,500萬元
- 預期2019財年的租金收入增長溫和
 - ◆ 與 ViuTV (33,400平方呎) 及選舉事務處 (21,000平方呎) 簽訂新租約
- 目前正研究連接九龍灣國際展貿中心與啟德的行人天橋
 - ◆ 土地及建設諮詢委員會同意豁免補地價 (交由行政會議審議)
- 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

截至3月31日止年度
(每月平方呎港幣)



註1：差餉物業估價署數據，2018年7月至9月為估值

灣仔利東街 – 商舖租務

市建局:合營企業為40:60 (合和實業:信和置業的50:50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

- ◆ 土地及建設諮詢委員會同意豁免補地價 (交由行政會議審議)
- ◆ 目標在2023年底前完工

■ 2019財年上半年：

平均出租率：98%

平均租金：每平方呎約港幣61元



荃灣悅來酒店

	2019財年 上半年 (港幣)	按年 變動	原因	2018年 7月至9月 (港幣)
總收入	1.56億元	+8%	- 客房收入 ↑ 10% - 餐飲收入 ↑ 3%	8,000萬元
客房收入	1.05億元	+10%	- 平均客房價格按年 ↑ 11% - 平均出租率維持在96%的高水平	5,400萬元
餐飲收入	5,100萬元	+3%	↑ 宴會活動	2,600萬元
除利息及稅項前溢利	3,500萬元	+28%	除利息及稅項前溢利率：23% (2018財年上半年：19%)	2,000萬元

- 對香港酒店業的前景審慎樂觀
- 為保持競爭力
 - ◆ 繼續多元化住客組合
 - ◆ 翻新客房

廣州花都合和新城（住宅及商業）

- 由於內地房地產市場的政策收緊，2019財年上半年並無推售住宅單位
 - ◆ 收入由2018財年上半年的人民幣2.4億元下跌至人民幣100萬元 (來自車位銷售)
- 鑑於目前內地房地產市場的政策收緊，合和實業將繼續密切留意市場發展，以備策略調整
- 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已在2018年6月啟用

合和實業：穩健的財務計劃

項目	目標完成	總投資 ^{註1} (港幣)	權益 %	合和實業注資額 2018年7月至2019年3月、 2020財年、2021財年及往後 ^{註1} (港幣)
<u>香港</u>				
合和中心二期	2021年 (建築工程)	約100億元	100%	53億元 (2018年7月至2019年3月: 2.2億元; 2020財年: 5.5億元 2021財年及往後: 45.3億元)
皇后大道東153-167號	2022年 (開業)	約12億元	100% ^{註2}	4.6億元
總計				57.6億元

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2018年9月30日，錄得淨現金港幣82.75億元
- ◆ 已承諾銀行備用貸款港幣32億元和港幣10億元，分別將於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2018年9月30日

港幣億元

已落成投資物業 332.54

悅來酒店 2.97

發展中物業

合和中心二期

- 商業部份 47.79

- 酒店部份 26.86

皇后大道東153-167號 11.24

持作發展物業 8.38

合營企業之權益（電廠及利東街） 18.21

其他資產／負債 76.88

非控股權益 (1.84)

股東權益 523.03

(每股港幣60.2元)*

隱藏價值合共（酒店業務）

52.15

(每股港幣6.0元)*

經調整股東權益（未經審核）

575.18

(每股港幣66.2元)*

於2018年9月30日
(港幣)

悅來酒店

合和中心二期
酒店部份

市值

32.82億

每間客房360萬

49.16億

每間在建中客房
480萬

估值報告

估值報告

賬面值

2.97億

每間客房30萬

26.86億

每間在建中客房
260萬

按成本扣除
累計折舊

按成本

隱藏價值

29.85億

每股3.4元*

22.30億

每股2.6元*



合共：52.15億

每股\$6.0*



52.15

(每股港幣6.0元)*

* 合和實業已發行股份數目：8.686億股（於2018年9月30日）

股份回購

■ 提高每股溢利及將股東回報最大化

合和實業股份回購撮要

截至6月30日止 財政年度	購回合和實業股份數目	最高價 (每股港元)	最低價 (每股港元)	平均價 (每股港元)
2014財年總和	1,228,000 (佔已發行股份數目的0.1%)	26.95	25.85	26.46
2015財年總和	-	-	-	-
2016財年總和	2,000,500 (佔已發行股份數目的0.2%)	27.55	23.55	25.33
2017財年總和	-	-	-	-
2018財年總和*	1,218,500 (佔已發行股份數目的0.1%)	27.20	26.80	27.01
截至9月30日止 六個月	購回合和實業股份數目	最高價 (每股港元)	最低價 (每股港元)	平均價 (每股港元)
2018年總和*	1,218,500 (佔已發行股份數目的0.1%)	27.20	26.80	27.01

* 由2019財年起，財政年度結算日由6月30日改為3月31日。所以在2018年4月至6月期間回購的1,218,500股份，同時計及在2018年6月30日止財政年度和2019財年中

2018/19 財政年度中期業績

◆ 補充資料

業績



(港幣億元)	收入		除利息及稅項前溢利 ^{註1}	
	2017年7月至12月	2018年7月至9月	2017年7月至12月	2018年7月至9月
<u>持續營運的業務：</u>				
投資物業和酒店及餐飲				
物業租務及管理	5.82	2.95	3.94	1.92
酒店、餐廳及餐飲營運	2.50	1.16	0.68	0.21
小計	8.32	4.11	4.62	2.13
物業發展	6.43	-	2.50	(0.05)
電廠	4.82	2.15	0.06	0.08
庫務收入	0.42	0.62	0.42	0.62
其他	-	-	(0.58)	(0.31)
持續營運合計	19.99	6.88	7.02	2.47
<u>已停止營運的業務：</u>				
收費公路投資	13.23	-	4.34	-
收入／除利息及稅項前溢利	33.22	6.88	11.36	2.47
			業績	
			2017年7月至12月	2018年7月至9月
除利息及稅項前溢利			11.36	2.47
財務成本			(0.09)	(0.03)
已落成投資物業公平值收益			13.51	2.91
除稅項前溢利			24.78	5.35
稅項 (來自持續及已停止營運的業務)			(2.16)	(0.34)
本期溢利			22.62	5.01
少數股東應佔溢利			(1.52)	(0.01)
公司股東應佔溢利			21.10	5.00
核心溢利 ^{註2}			7.59	2.09
每股溢利 (港元)			2.43	0.58

註1：此等數據包括本公司及其附屬公司之除利息及稅項前溢利，另加應佔合營企業除利息及稅項後淨溢利

註2：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

收入與綜合全面收益表對賬

(港幣億元) 截至9月30日止六個月	收入		收入	
	2017	2018	2017年 7月至12月	2018年 7月至9月
按照 "合和實業業績" 投影片的財務回顧的收入	32.54	14.54	33.22	6.88
<u>減：</u>				
樂天峯的銷售收益	(2.30)	-	(2.27)	-
庫務收入	(0.41)	(1.07)	(0.42)	(0.62)
應佔合營企業之收入				
- 收費公路	(13.04)	(0.24)	(13.23)	-
- 電廠	(4.53)	(4.94)	(4.82)	(2.15)
- 物業發展及投資物業	(2.03)	(0.14)	(1.49)	(0.07)
按照綜合損益表的營業額	10.23	8.15	10.99	4.04

投資物業和酒店及餐飲的收入

(港幣億元)	收入*		按年變動	收入*
截至9月30日止六個月	2017	2018		2018年7月至9月
投資物業				
租金收入- 寫字樓	2.00	2.15	+8%	1.08
租金收入- 零售	1.65	1.65	+0%	0.80
租金收入- 住宅	0.38	0.37	-3%	0.19
會議及展覽	0.36	0.38	+6%	0.19
冷氣及管理費	0.83	0.87	+5%	0.44
停車場及其他	0.54	0.55	+2%	0.25
投資物業小計	5.76	5.97	+4%	2.95
酒店及餐飲				
房間收入	0.95	1.05	+11%	0.54
餐廳、餐飲營運及其他	0.99	1.26	+27%	0.62
酒店及餐飲小計	1.94	2.31	+19%	1.16
總和	7.70	8.28	+8%	4.11

* 不包括合和實業持作自用之租約

向深圳投控國際資本控股基建有限公司 出售合和公路基建有限公司約66.69%已發行股份^{註1} (交易已在2018年4月4日完成)

- 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

按現時計劃，出售淨收益將用於	港幣
特別中期股息 (已於2018年5月2日派發)	約17.4億元
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	50億元
• 為新投資項目提供資金^{註2} - 於香港及內地，尤其粵港澳大灣區 • 進一步增強一般營運資金及現金水平 (在覓得新投資機會之前)	結餘

註1：詳情請參考2017年12月29日的聯合公告及2018年1月22日的通告

註2：連同合和實業其他可運用資金

出售合和公路基建有限公司股份的原因^{註1}

(交易已在2018年4月4日完成)

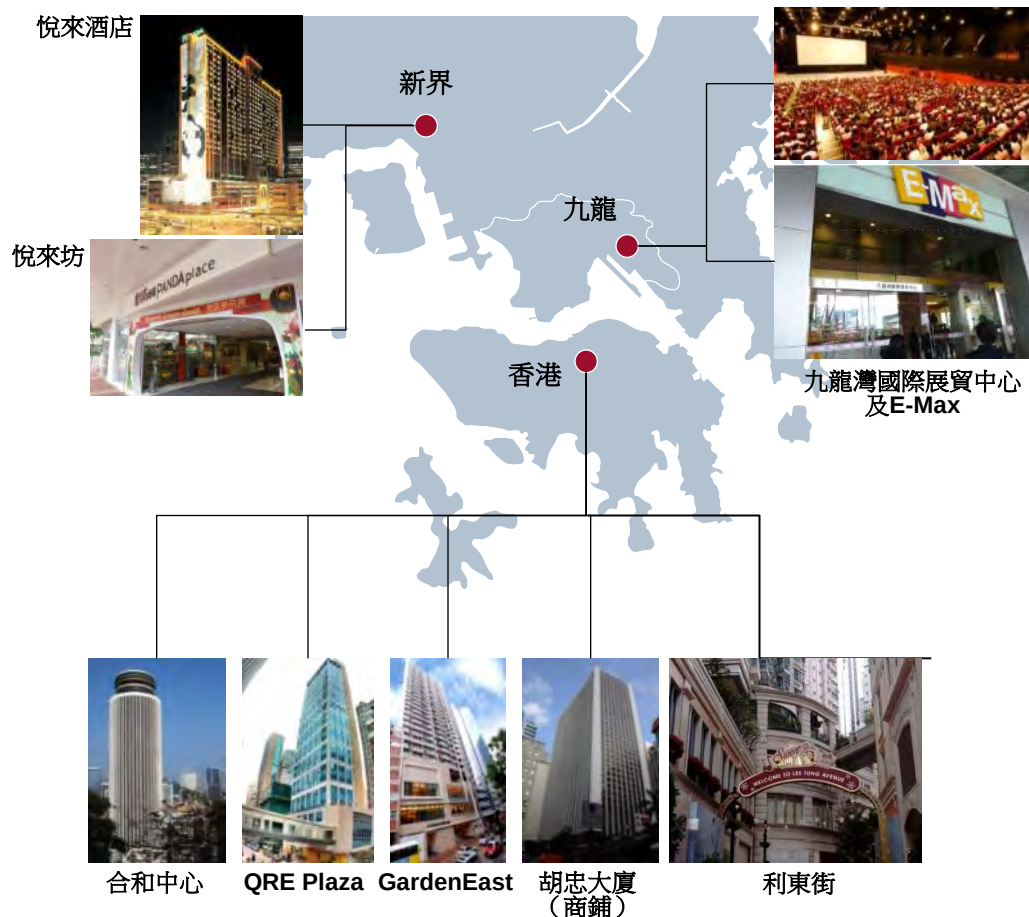


- 為深圳投控持續擴大粵港澳大灣區聯繫作出重要貢獻
- 為合和實業收回於兩條高速公路項目的投資的好時機
- 合和實業可運用出售所得款項：
 - ◆ 為合和中心二期、山坡臺建築群項目及皇后大道東153-167號重建項目提供資金
 - ◆ 進一步增強一般營運資金及現金水平
 - ◆ 於香港及內地（尤其粵港澳大灣區）探索新的投資機會

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>

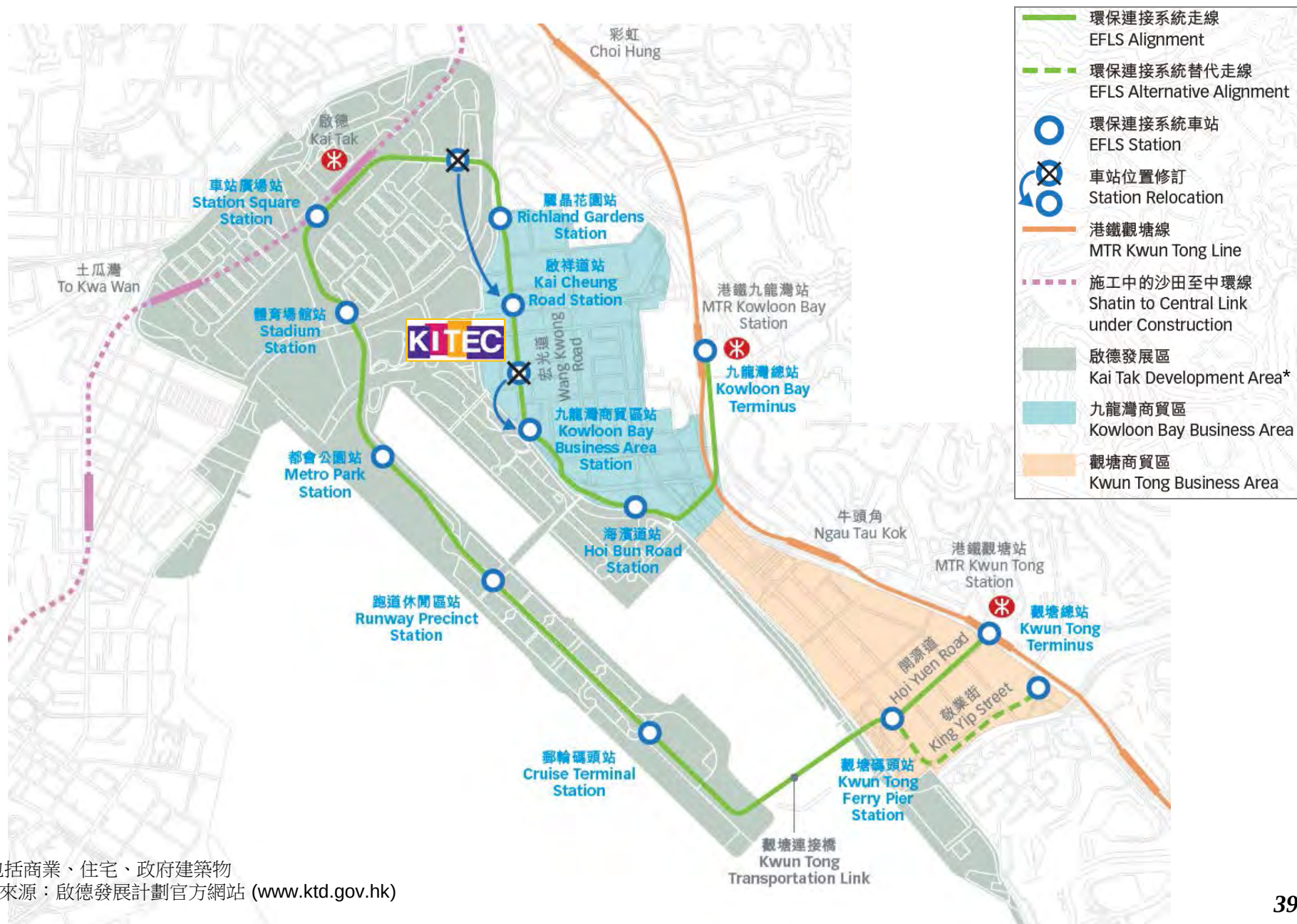
2018年1月22日的通告 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0119/LTN20180119749.pdf>



概約樓面面積 (平方呎)	
合和中心	840,000
九龍灣國際展貿中心及 E-Max	1,775,000* (包括匯星30,000平方呎及星影匯 >1,100座位)
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
總樓面面積	350萬平方呎

* 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



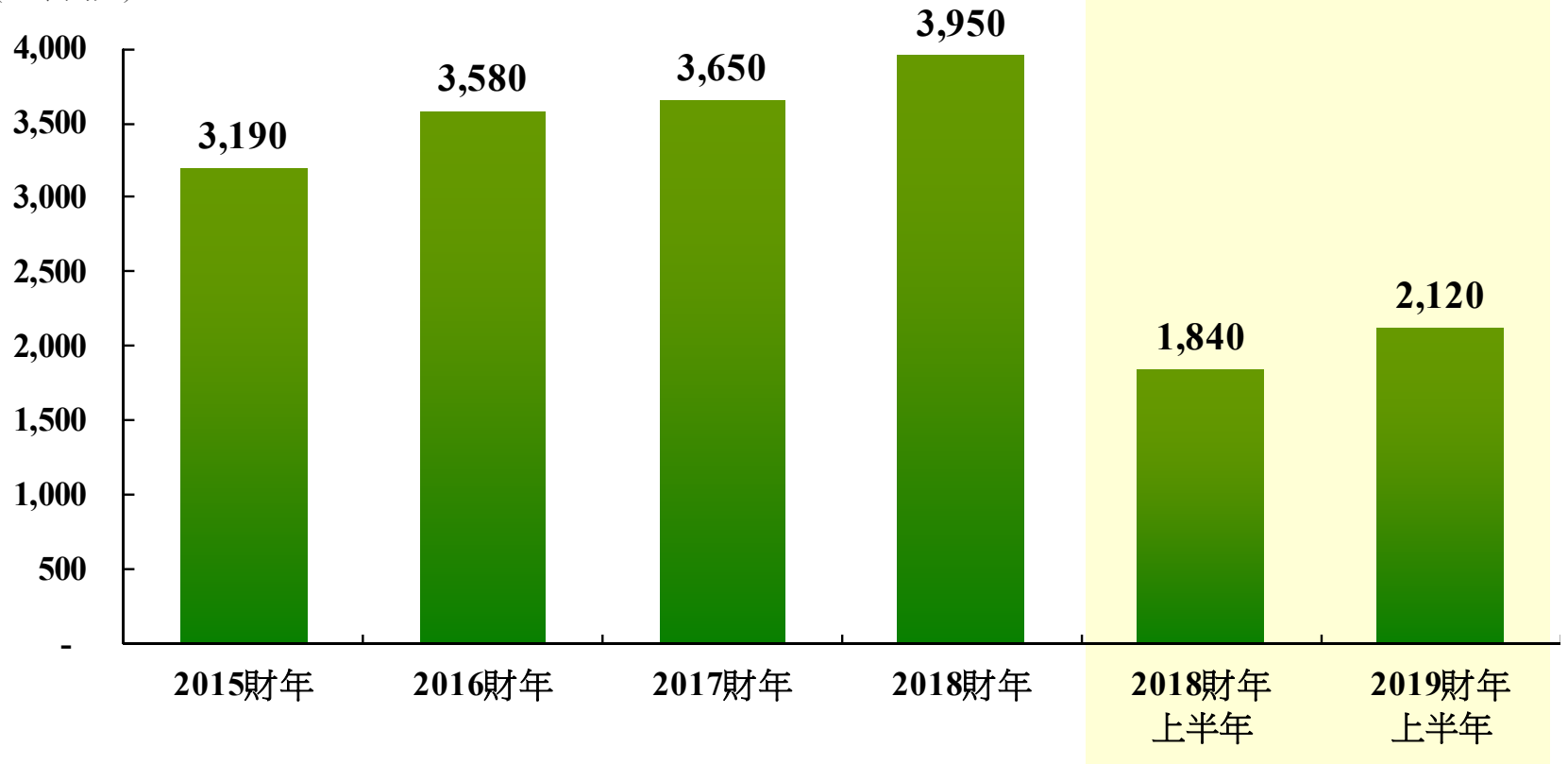
* 包括商業、住宅、政府建築物

資料來源：啟德發展計劃官方網站 (www.ktd.gov.hk)

■ 優化租戶組合有助提升租金收入

租金收入

截至3月31日止年度
(港幣萬元)



平均現收租金 (每平方呎港元)

\$37.1

\$37.9

\$40.0

\$42.5

\$41.2

\$43.8

荃灣悅來坊

總樓面面積約229,000平方呎

- 2019財年上半年：
 - ◆ 租金收入按年持平港幣3,200萬元
 - ◆ 平均出租率為98%



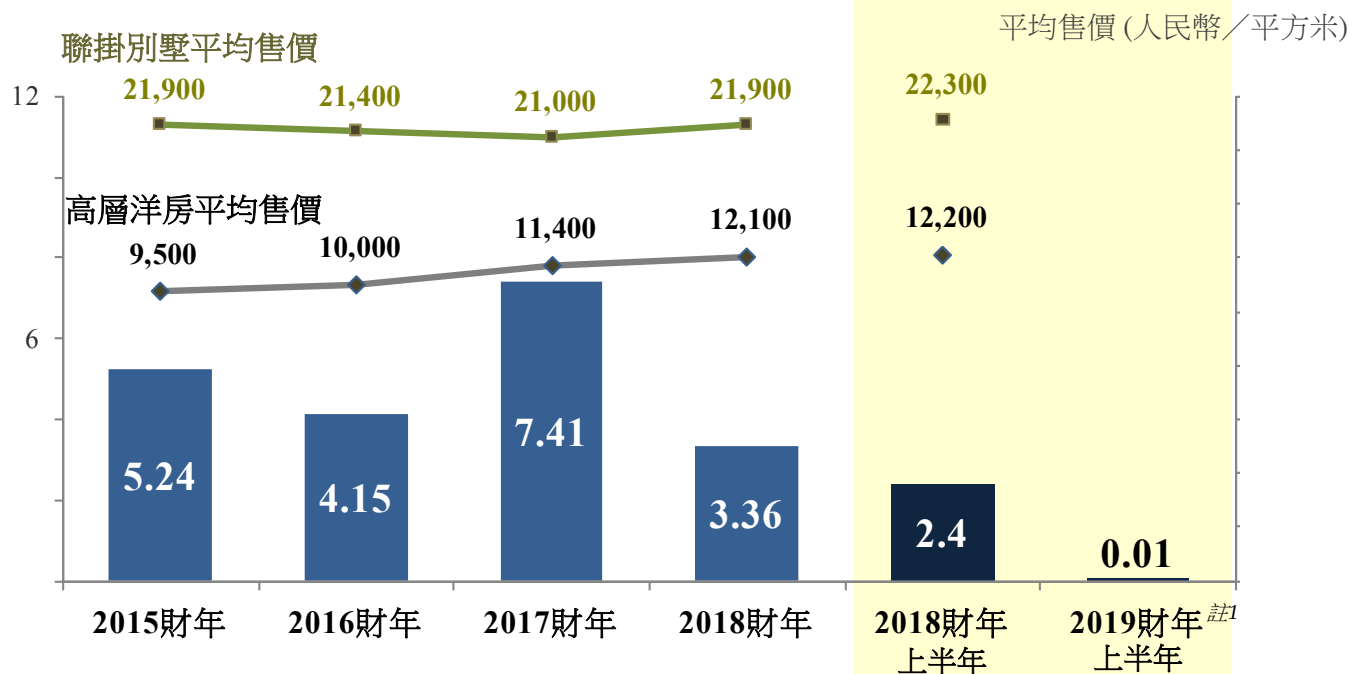
廣州花都合和新城

－ 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2018年9月30日， 總樓面面積出售及入賬	約483,900平方米 (佔總數的44%)

已入賬的收入及平均銷售價

截至3月31日止年度
收入 (人民幣億元)



已入賬樓面面積 (平方米)

聯排別墅	600	600	3,700	2,900	1,700	-
高層洋房	53,800	40,300	57,600	14,600	11,000	-

已入賬單位

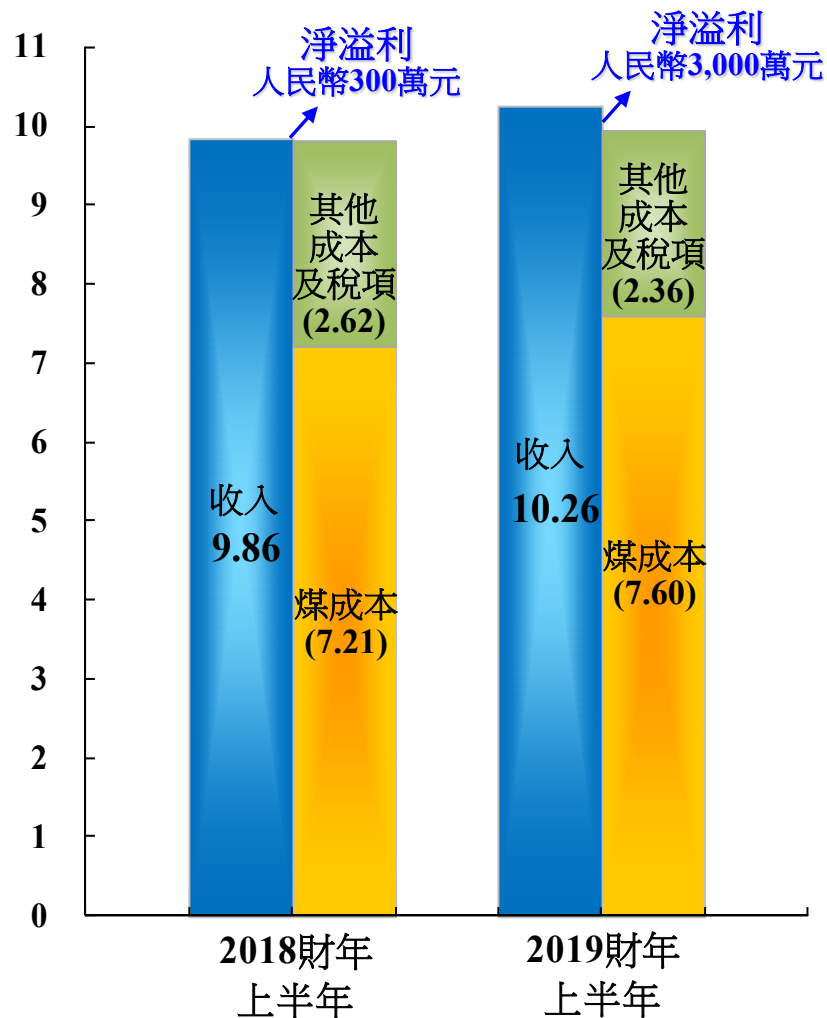
聯排別墅	2	2	13	10	6	-
高層洋房	611	345	509	123	93	-

註1：由於中國房地產市場政策收緊，本公司並無推出住宅銷售。於2019財年上半年度入賬的人民幣100萬元為車位銷售收入

廣東省河源電廠

損益摘要 - 合營企業層面100%

截至9月30日止六個月
(人民幣億元)



最新概況

- 由於總發電量上升及電廠的折舊下跌，淨溢利由2018財年上半年的人民幣300萬元上升至2019財年上半年的人民幣3,000萬元
- 電廠的使用壽命及折舊表的會計估算調整在2018年7月1日起生效
- 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

	2018財年上半年	2019財年上半年
總發電量	28億千瓦時	30億千瓦時
使用率 ^{註1} (時數)	54% (2,372小時)	57% (2,504小時)
可利用率 ^{註2}	84%	89%
平均上網電價 (包括脫硫、脫硝、 除塵及超低排放；但不包括增值稅) (人民幣／兆瓦時)	368.3	363.0
概約煤價 (每公斤5,500大卡) (包括運費；但不包括增值稅) (人民幣／噸)	659	666

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

詞彙表



詞彙	指
"2015財年上半年"	截至2015年3月31日止財政年度上半年 (即2014年4月至9月)
"2016財年上半年"	截至2016年3月31日止財政年度上半年 (即2015年4月至9月)
"2017財年上半年"	截至2017年3月31日止財政年度上半年 (即2016年4月至9月)
"2018財年上半年"	截至2018年3月31日止財政年度上半年 (即2017年4月至9月)
"2019財年上半年"	截至2019年3月31日止財政年度上半年 (即2018年4月至9月)
"2015財年"	截至2015年3月31日止財政年度
"2016財年"	截至2016年3月31日止財政年度
"2017財年"	截至2017年3月31日止財政年度
"2018財年"	截至2018年3月31日止財政年度
"2019財年"	截至2019年3月31日止財政年度
"2020財年"	截至2020年3月31日止財政年度
"2021財年"	截至2021年3月31日止財政年度

附錄：

- ◆ 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
執行董事	7

- 胡應湘爵士 KCMG, FICE* (主席)
- 何炳章先生 (副主席)
- 胡文新先生[#] (執行副主席兼董事總經理)
- 郭展禮先生 (董事副總經理)
- 楊鑑賢先生
- 王永霖先生
- 梁國基博士工程師

非執行董事	3
-------	---

- 胡爵士夫人郭秀萍女士 JP
- 李嘉士先生 JP
- 胡文佳先生

獨立非執行董事 (佔董事局成員33%)	5
---------------------	---

- 陸勵荃女士
- 陳祖恒先生
- 嚴震銘博士
- 中村亞人先生
- 葉毓強先生

審計委員會
(佔獨立非執行
董事100%)

薪酬委員會
(佔獨立非執行
董事75%)

√

√

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

合和實業高層管理人員

胡應湘爵士 *KCMG, FICE* - 主席

- 82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

- 46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

合和實業優秀的管理團隊

– 物業業務高層管理人員



王永霖先生 – 執行董事

- 61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

- 67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

- 55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



Hang Seng Corporate Sustainability Index
Series Member 2017-2018

- 合和實業分別獲選為**恒生綜合大中型股指數成份股**及**恒生可持續發展企業基準指數成份股**
- 合和實業支持由香港綠色建築議會主辦的「**香港綠建商舖聯盟**」，獲頒**感謝狀**
- 合和實業支持由聯合國兒童基金香港委員會主辦的「**母乳育嬰齊和應2018/2019**」運動，獲頒**感謝狀**



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
- 廣深港高速鐵路(香港段)在2018年9月啟用
- 廣珠澳大橋已在2018年10月開通



* 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

資料來源：中華人民共和國國務院 51

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

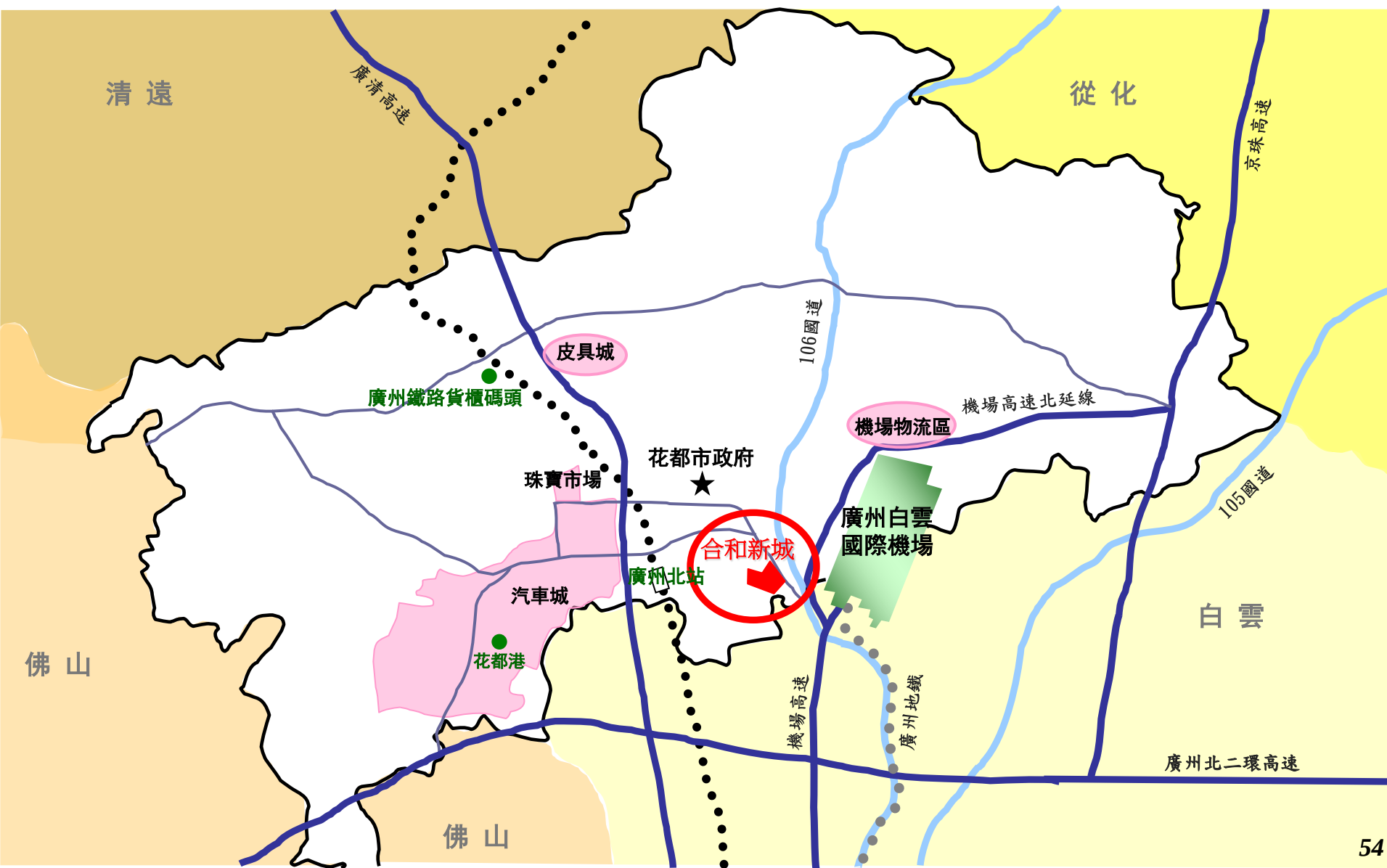
- 位於灣仔25層高的商業大廈
- 總樓面面積約77,000平方呎
- 一站式娛樂消閑、飲食項目

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

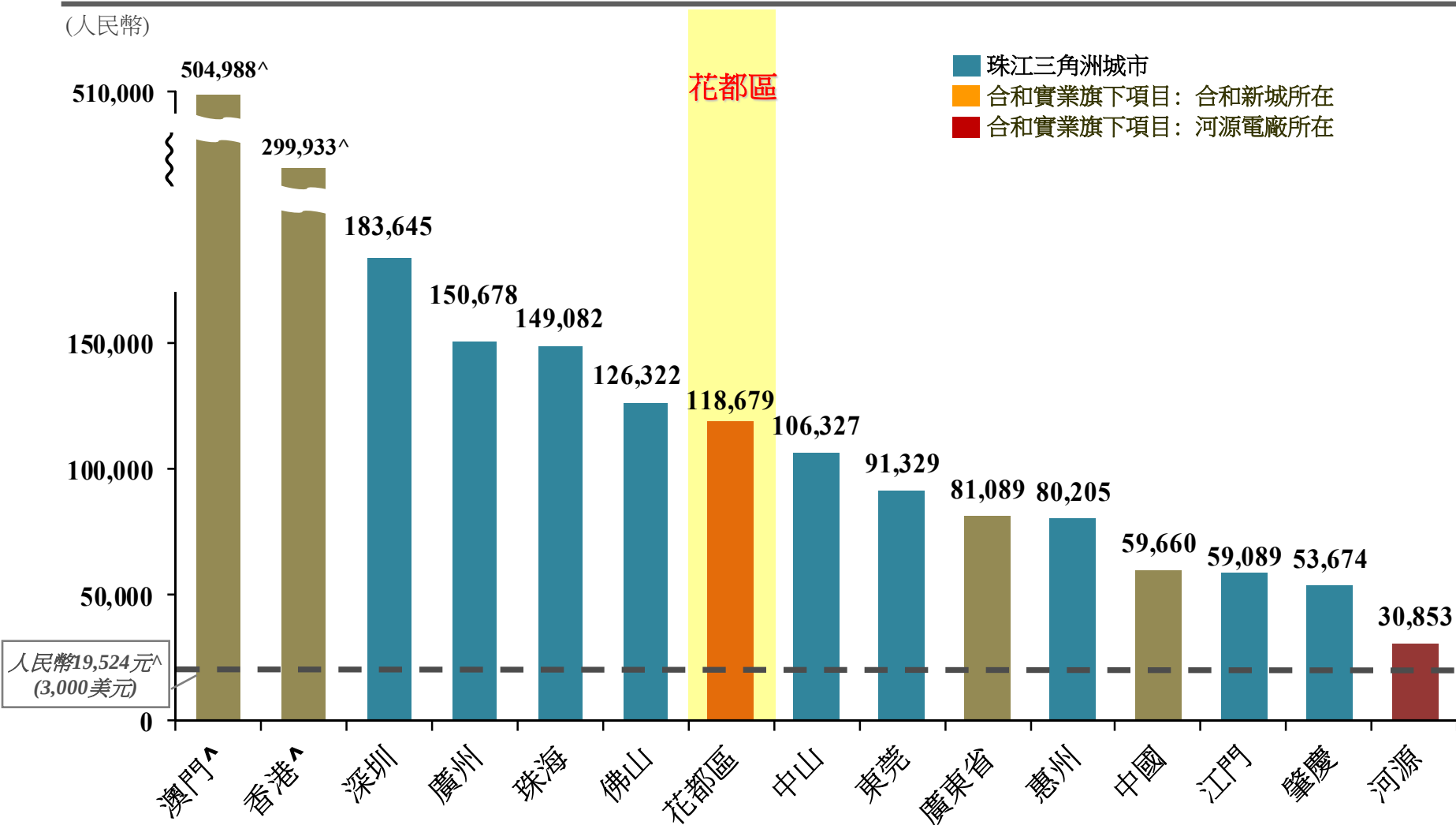
- 距離廣州白雲國際機場只有3公里，與廣州市相距約20公里



廣東省花都區 - 人均本地生產總值

珠三角：2017人均本地生產總值

(人民幣)



資料來源：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

[^] 兌換率以人民幣1元=港幣1.201元；1美元=港幣7.816元計算

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

*根據決算書

- 完 -