

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於本節屬概要，並無載列所有對閣下可能屬重要的資料。閣下務請閱畢本上市文件。

概覽

我們是優質物業的投資者及營運商，擁有一位處香港黃金地段的投資物業。於二〇一七年六月三十日，香港估價物業總樓面面積為11.7百萬平方呎，估值總額為港幣255.8十億元。我們的旗艦物業海港城及時代廣場分別策略性地選址於尖沙咀及銅鑼灣。該等地標物業規模龐大，座落於香港兩個最受歡迎的購物地點及最繁忙的商業區，吸引本地購物顧客及遊客，人流如鯽。該等物業在香港商用物業中佔據領先市場地位。

我們亦於香港擁有及經營其他優質物業作投資用途。該等物業包括位處香港首要中心商業區中環的卡佛大廈及會德豐大廈物業，以及九龍東首屈一指的購物商場荷里活廣場。

本公司間接擁有於聯交所主版上市的海港企業(股份代號：51)的約72%權益。海港企業集團持有位於海港城的馬哥孛羅香港酒店及位於香港中環的前美利大廈(現正改建為The Murray酒店)以及若干中國物業權益。

有關我們主要發展里程碑及收購的詳情，請參閱「歷史及公司架構－主要業務里程碑」。

我們的競爭優勢

我們相信我們的主要競爭優勢包括以下各項：

- 我們的旗艦物業海港城及時代廣場是香港的地標物業，具有市場領導地位，擁有龐大規模並位處香港策略地段；
- 我們受益於來自規模龐大的物業組合的強勁現金流、穩定收入以及規模經濟及協同效應；
- 我們購物商場的知名品牌及我們作為業主首選的聲譽締造出廣闊、多元化及忠誠的租戶基礎；及
- 我們的資產增值措施及有效營銷策略為我們旗艦物業的表現打下基礎。

進一步詳情請參閱「業務－我們的競爭優勢」。

概 要

我們的業務策略

我們的主要策略是於香港持有及投資優質商用物業，且我們積極管理我們的物業組合及未來可能購置的任何其他物業，務求為股東提供穩定的股息及股息持續長期增長的潛力，同時維持高水平的財務紀律及財務靈活性。

我們策略的實施可大致分類為(i)資產管理策略及(ii)資本管理策略。資產管理策略包括積極租務管理及租戶組合優化、持續資產增值及實施有效的營銷策略。對於資本管理策略，我們的資本構架將有利於減少資金成本，同時維持審慎自律的財務管理及融資靈活度。

我們的物業組合

於香港持作投資用途的混合式發展項目

下表列示於二〇一七年六月三十日於香港持作投資用途的混合式發展項目的樓面面積、可出租面積及其他資料。下表所載有關各項物業的資料(惟本集團應佔獨立估值除外)均就該物業的100%權益(而非按應佔基準)。

物業	位置	概約	概約	完工年度	租賃 屆滿年度	附錄一 會計師報告中 的分部分類	本集團 應佔權益 (%)	獨立 估值總額 (港幣百萬元)	本集團應佔 獨立估值 (港幣百萬元)	於附錄三 物業估值 報告的參考
		樓面面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)							
海港城.....	尖沙咀	8,409,000	6,187,000					172,650 ⁽³⁾	170,217 ⁽³⁾	1至10、 15、16、17
商場.....			1,289,000	一九六六年至 一九九八/ 九九年	二〇三三年至 二八八〇年	投資物業	72-100 ⁽¹⁾			
寫字樓.....			4,237,000	一九七〇年至 一九九八/ 九九年	二八六三年至 二八八〇年	投資物業	100			
服務式住宅.....			661,000	一九九八/ 九九年	二八八〇年	投資物業	100			
酒店及會所.....			-	一九七〇年至 一九八三年	二〇二一年至 二八八〇年	酒店	72-100 ⁽²⁾			
時代廣場.....	銅鑼灣	1,976,000	1,557,000					54,540	54,540	11
商場.....			531,000	一九九三年	二八五〇/ 六〇/八〇年	投資物業	100			
寫字樓.....			1,026,000	一九九三年	二八五〇/ 六〇/八〇年	投資物業	100			

概 要

附註：

- (1) 除馬哥孛羅香港酒店因由海港企業全資擁有而令本集團應佔其商業部分72%的權益外，本集團應佔海港城商場物業餘下部分的權益為100%。
- (2) 除馬哥孛羅香港酒店因由海港企業全資擁有而令本集團應佔其72%權益外，本集團應佔海港城的港威酒店、太子酒店及太平洋會的權益為100%。
- (3) 這包括附錄一會計師報告中以成本值扣除折舊報值的位於海港城內的酒店及會所的價值。其他資料見「業務－我們的物業組合－於香港持有作投資用途的混合式發展項目」。

於香港持有作投資用途的其他主要物業

下表載列於二〇一七年六月三十日於香港持有作投資用途的其他主要物業的樓面面積、可出租面積及其他資料。下表所載有關各項物業的資料均就有關物業的100%權益(而非按應佔基準)(惟本集團應佔獨立估值除外)披露。

物業	位置	樓面面積		概約 可出租面積	完工年度	租賃屆滿年度	附錄一 會計師報告中 的分部分類		本集團 應佔權益	獨立 估值總額 (港幣 百萬元)	本集團應佔 獨立估值 (港幣 百萬元)	於附錄三 物業估值 報告的參考
		(平方呎)	(平方呎)				(%)	(港幣 百萬元)				
荷里活廣場	鑽石山	562,000	374,000	374,000	一九九八年	二〇四七年	投資物業	100	9,550	9,550	12	
商場												
卡佛大廈	中環	189,000	171,000	171,000	一九七七年	二八四二年	投資物業	100	5,910	5,910	13	
商場												
寫字樓												
會德豐大廈物業	中環	215,000	204,000	204,000	一九八四年	二八五四年	投資物業	100	6,543	6,543	14	
商場												
寫字樓												
The Murray	中環	336,000	—	—	在建中	二〇六三年	酒店	72 ^(附註)	6,580	4,738	18	
酒店												

附註：The Murray 由海港企業擁有，而海港企業由本公司擁有72%。

概 要

於中國持作投資用途的物業

我們於中國的投資物業全部由海港企業持有，包括(i)蘇州國際金融中心，其為一項興建中的商業綜合大樓(包括一間酒店－蘇州尼依格羅酒店)；及(ii)常州馬哥孛羅酒店。該等物業作為估值的物業，總樓面面積約為321,500平方米及於二〇一七年六月三十日的總估值為人民幣3,740百萬元。鑒於業務環境的迅速變化，海港企業集團一直在評估不同的業務方案及並不排除出售該等資產的權益(惟倘其自第三方收到具備可接受商業條款的合適要約)。

於中國的發展物業

我們於中國的發展物業包括四個物業發展項目，即重慶寰宇天下、常州時代上院、蘇州時代上城及上海南站，其中兩個由海港企業的附屬公司持有，而餘下兩個分別透過我們的合營企業及聯營公司持有。預計該等四個項目中的所有已竣工物業將會出售。於二〇一六年十二月三十一日，該等四個項目中可供出售樓面面積的93%已出售或預售。海港企業集團並無其他土地儲備作發展用途，且我們從海港企業了解到其不打算補充其土地儲備。我們不打算在中國進一步從事物業發展。

物業估值

獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司已對「附錄三－物業估值」所載我們於二〇一七年六月三十日的物業權益的市值進行估值。就估值而言，物業估值師已採用收入資本化法(乃為一種按對來自現有租戶的租金收入予以資本化且在適用時對物業權益的潛在復歸收益妥為計提撥備為基準的年期及復歸法)，或如適用，經參考有關市場上可得的可資比較出售交易的資料採用直接比較法。物業估值師在進行估值時已作出若干假設(有關所採用的資本化率及可資比較範圍等主要假設，請參閱「附錄三－物業估值」)。務請閣下注意，我們物業權益的估值不應被視作其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。詳情請參閱「風險因素－與本集團有關的其他風險－我們物業的估值可能會與其實際可變現價值不同，而且可發生變化」。

我們的控股股東

緊隨分拆完成後，(a)本公司將不再為九龍倉的附屬公司，但將仍然為會德豐的附屬公司，而會德豐(透過其全資附屬公司Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin)將擁有本公司已發行股份中約[編纂]權益；及(b)會德豐、Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin將為我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

概 要

進行分拆的原因及裨益

分拆實質上是透過將九龍倉集團分拆為本集團及餘下九龍倉集團從而將九龍倉集團及會德豐集團的戰略及主要香港物業投資業務與其他業務分離而進行的分拆。

會德豐、九龍倉及本公司董事會認為，分拆符合會德豐、九龍倉、本公司及彼等／我們各自股東的整體利益，原因如下：

- (i) 由於本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團的業務重點之間存在明確不同的戰略及營運部署，將本公司從九龍倉分割出來(將以分拆方式進行)將令投資者更好地選擇其有意投資的業務；
- (ii) 分拆將增加本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團各自業務的營運及財務透明度，股權投資者可藉此對本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團(作為獨立實體)的表現及潛力作出評價及評估，借貸方及債券投資者亦更容易掌握彼等各自的信譽度；
- (iii) 分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團管理層對彼等各自的營運及財務表現直接負責及加強問責性。分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團對各自業務方面加強管理層的關注重點、改善資源配置、提高決策程序的效率以及加快應對市場的轉變；及
- (iv) 分拆將令本集團能以反映我們的業務風險及回報情況的定價直接並獨立進入股本及債務資本市場。

概 要

主要財務資料概要

匯總財務狀況表概要

下表載列本集團於所示日期的匯總財務狀況表概要，摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告：

	於十二月三十一日			於二〇一七年
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	六月三十日
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產				
投資物業	229,023	235,597	244,375	245,424
其他	11,791	12,376	12,567	13,862
非流動資產總值	240,814	247,973	256,942	259,286
流動資產	19,659	14,997	8,520	4,771
資產總值	260,473	262,970	265,462	264,057
非流動負債	(41,636)	(37,938)	(36,192)	(29,330)
流動負債	(12,970)	(14,127)	(25,133)	(25,354)
負債總額	(54,606)	(52,065)	(61,325)	(54,684)
資產淨值	205,867	210,905	204,137	209,373

匯總損益表概要

下表載列本集團於所示日期的匯總損益表概要，基於本上市文件附錄一所載會計師報告：

	二〇一四	二〇一五	二〇一六	二〇一六年	二〇一七年
	財政年度	財政年度	財政年度	上半年	上半年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
				(未經審核)	
收益	17,437	17,576	16,851	8,804	9,546
營業盈利	10,416	11,759	11,824	6,158	7,050
投資物業公允價值增加	27,729	5,329	1,191	81	478
應佔盈利：					
公司股東	35,127	13,787	9,917	4,440	4,900
非控股股東權益	338	516	267	183	254
是年／是期內盈利	35,465	14,303	10,184	4,623	5,154
本公司股東應佔盈利(不包括應佔 投資物業公允價值增加)	7,464	8,469	8,706	4,339	4,428

概 要

匯總現金流量表概要

下文載列於所示期間的匯總現金流量表，乃摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告。

	二〇一四 財政年度 港幣百萬元	二〇一五 財政年度 港幣百萬元	二〇一六 財政年度 港幣百萬元	二〇一六年 上半年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 上半年 港幣百萬元
經營活動產生的					
現金淨額	10,276	11,419	11,370	5,487	4,582
投資活動(所用)／所得					
現金淨額	(7,793)	1,111	6,248	(3,718)	178
融資活動所用現金淨額	(3,119)	(11,016)	(18,502)	(3,192)	(7,955)
現金及現金等價物					
(減少)／增加	(636)	1,514	(884)	(1,423)	(3,195)
年初／期初現金及					
現金等價項目結存	5,928	5,273	6,501	6,501	5,212
匯率轉變的影響	(19)	(286)	(405)	(126)	154
年末／期末現金及現金					
等價項目結存	<u>5,273</u>	<u>6,501</u>	<u>5,212</u>	<u>4,952</u>	<u>2,171</u>

主要財務比率

下表載列於各所示期間或日期我們的主要財務比率(附註)：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
盈利比率				
營業盈利率(%)	59.7	66.9	70.2	73.9
純利率(%).....	203.4	81.4	60.4	54.0
股東股本回報率(%)	17.5	6.7	5.0	2.4
總資產回報率(%).....	13.6	5.4	3.8	2.0
	於十二月三十一日			於二〇一七年
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	六月三十日
流動性比率				
流動比率	1.5	1.1	0.3	0.2
資產負債率(%)	19.5	17.8	17.3	13.3
淨負債與權益比率(%).....	16.9	14.7	14.8	12.3

附註：有關該等比率的定義請參閱「財務資料－主要財務比率」。

概 要

客戶

於往績記錄期，我們的主要收益為來自投資物業的租金收入，我們的五大客戶為主要著名零售品牌。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，來自五大客戶的收益合共佔我們總收益的分別約9%、9%、10%及9%。同期，來自最大客戶的收益佔我們總收益的分別約3%、3%、3%及2%。詳情請參閱「業務－客戶」。

供應商

於往績記錄期，我們的主要供應商主要包括於香港及中國就我們的發展中物業提供建造服務的建築公司及提供清潔、安保及其他維護服務的供應商。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

競爭格局

香港物業投資市場競爭激烈。我們與其他投資物業擁有人及營運商競爭以吸引及挽留租戶。例如，我們主要基於我們旗艦物業(在香港擁有龐大規模、佔據優越位置及屬知名品牌)的市場領導地位以及高效營銷策略爭取商場租戶。就寫字樓租戶而言，我們主要基於我們物業的質素及位置以及我們作為物業擁有人的聲譽進行競爭。詳情請參閱「業務－市場及競爭」。

近期發展及並無重大不利變動

有關於由往績記錄期期末及直至最後實際可行日期止期間內WEL向九龍倉宣派及應付股息的詳情，請參閱下文「股息及股息政策」。

董事確認，自二〇一七年六月三十日起直至本上市文件日期，市況或我們經營所在行業或環境並無出現對我們財務或經營狀況或本集團前景造成重大不利影響的重大不利變動。

風險因素摘要

我們有香港集中風險。我們大部分的收益來自於香港，並預期日後將在海港企業於中國的發展物業售出後進一步增加。整體經濟狀況(主要指香港及中國經濟)一直並可能繼續影響香港的商場及酒店行業。特別是，全球經濟狀況影響到訪香港遊客人數及其支出，而

概 要

這對我們在香港的商場物業及酒店業務的收益造成影響。此外，中國的經濟狀況及中國政府實行的緊縮政策影響我們的中國業務及(通過影響到訪香港的中國遊客數目及其在香港的支出)影響我們香港投資物業的商場物業。到訪香港的遊客(尤其中國遊客)人數進一步下降將會進一步影響商場及酒店行業的發展，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

除上文所述外，董事認為屬重大的部分風險包括(i)我們的大部分收益來自我們投資物業組合的收益，而投資物業組合的表現取決於多項因素，包括市場租金水平的變動、對租戶的競爭及租金收取及續租；(ii)我們大部分的收益來自我們於海港城及時代廣場的投資物業。部分或整體影響我們於該兩處營運的任何事件可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響；及(iii)由於香港可用於的投資物業及酒店的大型土地供應有限以及海港城及時代廣場的獨特市場地位、龐大規模及戰略地位，倘我們無法以商業上可行的條款取得合適的土地，我們的增長可能會受限。有關更多詳情，請參閱「風險因素」。

上市開支

就上市而言，我們預計產生上市開支約港幣66百萬元。於往績記錄期內，我們並無產生任何上市開支。預期所有上市開支將於截至二〇一七年十二月三十一日止年度的匯總損益表內確認為行政及公司費用。

股息及股息政策

董事會現時擬每年派付相當於我們香港投資物業及酒店產生的股東應佔變現經常盈利約65%的股息。

自註冊成立日期以來，本公司概無派付或宣派任何股息。於往績記錄期內，WEL於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年向其當時的股東九龍倉宣派及派付的股息分別為港幣4,803百萬元、港幣8,297百萬元、港幣15,753百萬元及無。同期，海港企業向非控股股東宣派及派付的股息分別為港幣172百萬元、港幣126百萬元、港幣353百萬元及港幣141百萬元。於二〇一七年七月三十日，WEL宣派股息港幣10,205百萬元，有關款項應付予九龍倉及將成為集團內部往來結餘的一部分。

股息的宣派由董事會酌情決定及於必要時須獲股東批准(惟中期股息除外)。董事會將考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東權益及於有關情況下可能視為相關的其他因素。股息的任何宣派及派付以及股息金額將受我們的章程文件及開曼群島公司法規限，包括須獲股東批准(中期股息除外)。