



嘉里建設有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：683

## 二零二四年中期報告

截至二零二四年六月三十日止六個月

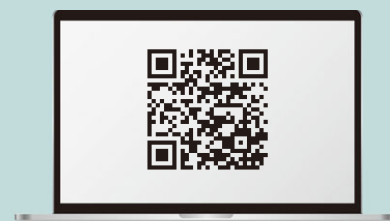




# 目錄

<b>2</b>	<b>財務摘要</b>
<b>3</b>	<b>主席報告</b>
<b>5</b>	<b>管理層討論及分析</b>
5	業務回顧
17	資本資源及流動資金
<b>19</b>	<b>財務資料</b>
19	獨立核數師審閱報告
20	簡明綜合中期收益表
21	簡明綜合中期全面收益表
22	簡明綜合中期財務狀況表
24	簡明綜合中期現金流動表
26	簡明綜合中期權益變動表
28	簡明綜合中期財務報表附註
<b>45</b>	<b>企業管治及其他資料</b>
<b>58</b>	<b>股東參考資料</b>
<b>60</b>	<b>公司資料</b>

掃描並下載本報告：



	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年	百分比變動
	百萬港元	百萬港元	
收入	5,040	5,472	-8%
物業銷售	1,792	2,123	-16%
物業租賃及其他	2,426	2,498	-3%
酒店營運	822	851	-3%
基礎溢利 <sup>(1)</sup>	1,403	1,739	-19%
股東應佔溢利	788	1,739	-55%

財務資料	二零二四年 上半年	二零二三年 上半年	百分比變動
	港元	港元	
每股盈利	0.54	1.20	-55%
調整後的每股盈利 <sup>(2)</sup>	0.97	1.20	-19%
中期股息每股	0.40	0.40	維持

備註：

- (1) 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入二零二四年上半年就本集團於古洞北新發展區持有的若干土地作出的一次性撥備以及投資物業的非現金公允價值變動。
- (2) 根據基礎溢利計算。

致各位股東：

我謹代表嘉里建設有限公司欣然公布二零二四年中期業績。上半年，我們在香港和中國內地城市的主要市場均見房地產行業面對持續的嚴峻挑戰。香港方面，政府於二零二四年二月下旬撤銷房地產收緊措施，市場對此反應正面，住宅成交量由二零二四年首兩個月的約5,800宗大幅增加至二零二四年三月至四月超過12,500宗<sup>(1)</sup>。然而，整體營商及消費者信心持續疲軟，加上利率高企，導致住宅成交由二零二四年五月起顯著放緩，二零二四年五月至六月共錄得約9,400宗成交<sup>(1)</sup>。

內地方面，儘管國家和地方政府自二零二二年下半年起，相繼撤銷多項房地產收緊措施，且中國人民銀行大幅放寬財務相關限制<sup>(2)</sup>，但住宅購買信心仍普遍疲弱。二零二四年上半年，全國房價指數按年下降3%<sup>(3)</sup>。有趣的是，人民幣銀行存款由二零二三年年底的284萬億元人民幣上升4%至二零二四年六月底的296萬億元人民幣<sup>(2)</sup>，這相當於較二零二一年六月底的227萬億元人民幣增長30%<sup>(2)</sup>，其時內地經濟情緒正處於多年高位。此現象反映內地面前的挑戰更多源於缺乏信心，而非流動性問題。

縱然如此，本集團仍於期內錄得滿意業績。我們優質的發展物業銷售情況頗為理想，以當地貨幣計算，辦公室及零售物業組合帶來穩定的租金收入。與此同時，酒店業務於去年大幅復甦後表現平穩。

## 財務表現及股息

本集團錄得股東應佔溢利7.88億港元(二零二三年上半年：17.39億港元)，按年減少55%。撇除二零二四年上半年就本集團於古洞北新發展區持有的若干土地作出的一次性撥備以及投資物業的非現金公允價值變動，基礎溢利按年減少19%至14.03億港元(二零二三年上半年：17.39億港元)，主要歸因於發展物業的合約銷售與收入確認之間的時間差距，導致確認收入減少。二零二四年上半年的每股盈利為0.54港元(二零二三年上半年：每股1.20港元)，而根據基礎溢利計算調整後每股盈利為0.97港元(二零二三年上半年：每股1.20港元)。

董事會宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股0.40港元(二零二三年上半年：每股0.40港元)。

## 業務表現穩健

二零二四年上半年的合約銷售總額為70.44億港元(二零二三年上半年：81.70億港元)。合約銷售下降乃由於內地的合約銷售減少，減幅部分被香港合約銷售帶來的較高貢獻所抵銷。

本集團錄得總收入50.40億港元(二零二三年上半年：54.72億港元)，按年減少8%，主要由於發展物業的確認銷售減少至17.92億港元(二零二三年上半年：21.23億港元)。

投資物業(不計入酒店業務)的租金收入減少3%至24.26億港元(二零二三年上半年：24.98億港元)，若以當地貨幣計算，租金收入大致與去年同期相若。酒店業務表現於去年大幅復甦後回復正常，錄得收入8.22億港元(二零二三年上半年：8.51億港元)，按年減少3%，若以當地貨幣計算，收入與去年同期比較保持穩定。

備註：

- (1) 資料來源：香港特別行政區土地註冊處
- (2) 資料來源：中國人民銀行
- (3) 資料來源：中華人民共和國國家統計局

## 可持續發展

我很高興宣布，我們的MSCI明晟ESG評級從「A」提升至「AA」，並且首次獲納入標普全球《可持續發展年鑑(中國版)2024》。此等成就反映我們持續在環境、社會及管治領域樹立更高的標準，特別在可持續建築、健康、持份者參與及社區投資等方面的努力。我們非常榮幸獲得認可，並將繼續力求進步。

## 展望

鑑於持續疲軟的營商和消費者情緒、不利的供求狀況以及香港高利率環境，我們預期香港和內地對住宅物業的整體需求將持續疲弱。然而，我們在過去六個季度中觀察到一個趨勢：來自內地的高淨值人士、專業人士及家庭紛紛移居香港，其中大多數是通過「高端人才通行證」計劃來港<sup>(4)</sup>。此等人士和家庭代表了一股強大的購買力，而優質、地理位置優越且隨時可入住的住宅尤受青睞。他們大多被香港世界一流的教育和醫療服務，以及國際化的生活方式和有利的稅收制度所吸引。

我們對核心市場的長期前景仍然樂觀，並將繼續提升我們為客戶提供的價值和服務。然而，我們本著審慎的方針，將以財務紀律和及時交付在建項目為優先。

於二零二四年七月三十一日，區慶麟先生辭任本公司副行政總裁及執行董事之職務。我們感謝區先生對本集團的貢獻。

最後，我謹衷心感謝同事們及各董事面臨重重挑戰下仍秉持專業精神，堅定不移地追求卓越。

## 郭孔華

主席

香港，二零二四年八月二十一日

備註：

(4) 資料來源：香港特別行政區入境事務處

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 主要財務摘要

本集團發展物業的合併收入按年減少59%至23.25億港元(二零二三年上半年：57.24億港元)，主要歸因於發展物業的合約銷售與收入確認之間的短期時間差距。投資物業及酒店的合併收入按年微跌3%至37.14億港元(二零二三年上半年：38.19億港元)，但以當地貨幣計算則仍保持穩定。本集團的合約銷售額為70.44億港元(二零二三年上半年：81.70億港元)，按年下跌14%，其中內地的合約銷售減少，部分被香港合約銷售改善所抵銷。

於二零二四年六月三十日，本集團的負債比率(借貸淨額除以總權益)於完成支付上海黃浦項目的最後一期土地款項後上升至40.9%(二零二三年十二月三十一日：34.1%)。本集團將繼續執行其去槓桿計劃及審慎財務管理，以將負債比率維持於合理水平。

內地及香港發展物業的合併收入				
	二零二四年 上半年 百萬港元	二零二三年 上半年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣 基準	百分比變動 相同匯率 基準
發展物業				
內地	884	186	375%	395%
香港	1,441	5,538	-74%	-74%
總計	2,325	5,724	-59%	-59%

內地及香港投資物業及酒店的合併收入				
	二零二四年 上半年 百萬港元	二零二三年 上半年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣 基準	百分比變動 相同匯率 基準
投資物業及酒店				
內地租賃物業	2,053	2,086	-2%	3%
香港租賃物業	596	640	-7%	-7%
酒店營運	1,065	1,093	-3%	2%
總計	3,714	3,819	-3%	1%

備註：合併收入包括來自本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司在內地及香港的收入。



內地及香港合約銷售額					
	二零二四年 上半年 百萬港元	二零二三年 上半年 百萬港元	百分比變動	二零二四年 上半年 佔總額百分比	二零二三年 上半年 佔總額百分比
<b>發展物業</b>					
內地	<b>1,204</b>	6,595	-82%	<b>17%</b>	81%
香港	<b>5,840</b>	1,575	271%	<b>83%</b>	19%
<b>總計</b>	<b>7,044</b>	8,170	-14%	<b>100%</b>	100%

本集團負債比率			
	於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 十二月三十一日	變動
負債比率(借貸淨額除以總權益)	<b>40.9%</b>	34.1%	6.8百分點



## 穩踞內地及香港市場

### 土地儲備策略

本集團在香港及內地主要城市(包括北京、杭州、上海、深圳及瀋陽)擁有多元化的發展物業及投資物業的土地儲備。

本集團按照其土地儲備策略，主要於內地建立優質綜合用途項目組合，涵蓋辦公室、零售、酒店及出租公寓，同時在內地及香港營運一系列發展物業，以建構平衡的推售管道。本集團擁有強健的土地儲備，可於未來帶動增長，並銳意維持嚴謹及審慎的土地儲備策略，以支持長期可持續增長。

### 物業組合之組成

於二零二四年六月三十日，本集團於內地、香港及海外所持物業組合之樓面面積合共5,130萬平方呎(二零二三年十二月三十一日：5,090萬平方呎)。

於內地的發展中物業共1,960萬平方呎，其中約510萬平方呎為上海黃浦區的綜合發展項目，涵蓋住宅、辦公室、零售及酒店部分，為本集團一項重要的戰略發展，項目中的發展物業將在中期帶來可觀的銷售收入，同時有助本集團逐步增加經常性租金收入，以壯大於上海市市中心的投資物業組合。本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

於二零二四年六月三十日：	本集團物業組合之應佔樓面面積				
	內地	香港	海外	於二零二四年 六月三十日 總計	於二零二三年 十二月三十一日 總計
	(千平方呎)				
發展中物業	19,601	1,765	4,747	<b>26,113</b>	26,256
投資物業	10,825	3,073	1,873	<b>15,771</b>	15,765
酒店物業	4,652	38	504	<b>5,194</b>	5,009
持有作出售用途物業	3,770	432	1	<b>4,203</b>	3,874
<b>總樓面面積</b>	<b>38,848</b>	<b>5,308</b>	<b>7,125</b>	<b>51,281</b>	50,904

## 發展物業管道

本集團在發展中物業組合的基礎上，構建強健的發展物業推售管道，足以滿足未來五年及其後銷售所需。於二零二四年六月三十日，內地及香港待售發展物業的應佔樓面面積為1,010萬平方呎。

同時，本集團在內地的發展物業儲備充足，將帶來應佔樓面面積合共850萬平方呎。本集團在內地的所有發展物業，均屬主要城市核心地區的大型綜合發展社區規劃一部分，並享有便捷的交通網絡。發展物業將被規劃為優質尊尚住宅，而項目的商業部分則能提供民生設施，如購物中心及匠心設計的公共空間，提升項目的吸引力。

在香港，本集團持有優質項目土地儲備，應佔樓面面積約160萬平方呎，使本集團能夠建立平衡的發展物業推售管道，涵蓋高端、中端市場，以至大眾市場等多元化產品組合。

本集團應佔發展物業落成時間表

目標落成期	地點	區份	權益	應佔樓面面積
				(千平方呎)
二零二四年	杭州	內地	100%	1,007
二零二四年	深圳前海(一期)	內地	100%	186
二零二四年起	瀋陽	內地	60%	1,633
二零二五年	黃竹坑	香港	50%	319
二零二五年	元朗	香港	90%	254
二零二五年	上海浦東	內地	40%	205
二零二五年	天津	內地	49%	147
二零二五年	深圳前海(三期)	內地	70%	42
二零二五年起	武漢	內地	100%	2,613
二零二六年	將軍澳	香港	25%	387
二零二六年起	秦皇島	內地	60%	1,348
二零二七年	上海黃浦	內地	100%	1,319
二零二八年	土瓜灣	香港	100%	370
二零二九年	荃灣	香港	100%	314
				<b>10,144</b>
			內地總計	8,500
			香港總計	1,644
			<b>本集團總計</b>	<b>10,144</b>

## 投資物業及酒店管道

於二零二四年六月三十日，本集團旗下主要投資物業及酒店組合應佔樓面面積合共1,860萬平方呎，包括香港和內地的辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉資產。在香港和內地的投資物業及酒店組合中，內地佔83%，香港則佔17%，分別為本集團貢獻1,550萬平方呎及310萬平方呎之應佔樓面面積。其組成如下：

本集團於香港和內地的投資物業及酒店組合(應佔樓面面積)*									
於二零二四年 六月三十日：	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他	於二零二四年 六月三十日 總計	於二零二三年 十二月三十一日 總計
(千平方呎)									
辦公室	778	711	1,519	3,003	102	354	195	6,662	6,662
零售	1,197	98	959	361	798	486	1,188	5,087	5,087
酒店	38	500	759	121	461	395	2,416	4,690	4,505
公寓	799	277	774	-	-	-	-	1,850	1,850
貨倉	299	-	-	-	-	-	-	299	299
總計	3,111	1,586	4,011	3,485	1,361	1,235	3,799	18,588	18,403

備註：\*不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積共2,377,000平方呎

未來六年，本集團預期通過其一系列的主要綜合用途項目，為投資物業及酒店投資組合增添1,100萬平方呎的樓面面積，其中包括辦公室樓面面積約580萬平方呎，零售樓面面積約460萬平方呎，以及酒店物業及公寓樓面面積約60萬平方呎。本集團增長藍圖的主要貢獻城市為上海，當地項目分佈浦東及黃浦區，另武漢及杭州亦有項目在建。

本集團於內地發展中的主要綜合用途項目(應佔樓面面積)						
目標落成期	城市	辦公室	零售	酒店	公寓	總計
		(千平方呎)				
二零二五年	杭州	241	1,043	175	197	<b>1,656</b>
二零二五年	天津	489	92	-	-	<b>581</b>
二零二五年	深圳前海	503	76	-	-	<b>579</b>
二零二五年起	瀋陽	447	595	-	-	<b>1,042</b>
二零二六年	上海浦東	110	981	-	-	<b>1,091</b>
二零二六年起	鄭州	349	-	226	-	<b>575</b>
二零二七年起	上海黃浦	2,298	1,346	91	-	<b>3,735</b>
二零二零年	武漢	1,318	451	-	-	<b>1,769</b>
	<b>總計</b>	<b>5,755</b>	<b>4,584</b>	<b>492</b>	<b>197</b>	<b>11,028</b>

本集團憑藉多年的戰略願景和嚴謹的土地儲備往績，已在主要城市建立了強健的綜合用途項目管道。該等商場、高級辦公室、出租住宅及酒店於未來數年內將相繼推出，有助本集團持續穩定地增加經常性收入，成為本集團的增長引擎。同時，本集團將專注於策略性資產提升，以維持物業的競爭力。本集團亦將繼續致力管理現有資產及提供高水準的租戶服務，以支持租金調整、出租率及租戶忠誠度。

## 內地物業部

### 總覽

於二零二四年上半年，內地物業部在附屬公司層面錄得收入總額35.80億港元(二零二三年上半年：29.56億港元)，及毛利19.03億港元(二零二三年上半年：17.95億港元)。收入增長來自發展物業的確認銷售增加，部分被租金收入(按呈報貨幣計算)微跌所抵銷。

#### (i) 發展物業組合表現

由於確認銷售收入按年增加，內地物業部的發展物業在附屬公司層面之收入達8.74億港元(二零二三年上半年：1.85億港元)。大部分於二零二三年及二零二四年上半年所錄得的合約銷售，預期將於二零二四年下半年完成相關項目後入賬。內地發展物業的毛利為2.16億港元(二零二三年上半年：0.41億港元)，相應毛利率為25%(二零二三年上半年：22%)。毛利率變動歸因於不同城市銷售項目出現按年差異。內地發展物業的合併收入(包括聯營公司及合營公司的貢獻)合共為8.84億港元(二零二三年上半年：1.86億港元)。

內地物業部的應佔合約銷售額為12.04億港元(二零二三年上半年：65.95億港元)。二零二四年上半年，內地推出的銷售項目規模較小，且主要限於二、三線城市。業績主要來自武漢•江城府及瀋陽的雅頌閣，以及福州、秦皇島、天津及昆明的其他項目。二零二四年上半年實現的內地主要應佔合約銷售摘要如下：

項目名稱	本集團 應佔權益	地點	概算 總可售面積 (平方呎)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月內之 合約銷售總額 (百萬港元)
武漢•江城府	100%	武漢	1,561,000	422
雅頌閣	60%	瀋陽	3,283,000	415
榕城•江上圖	100%	福州	2,908,000	92
雅頌台	49%	天津	299,000	79*
海碧台二期	60%	秦皇島	1,965,000	68
峯上珍藏	55%	昆明	225,000	55
其他	-	-	-	73
總計				1,204

備註：其他包括鄭州及其他城市的非核心資產銷售。

\* 本集團應佔聯營公司及合營公司的份額

**(ii) 投資物業及酒店組合表現**

本集團在內地的投資物業及酒店組合涵蓋位於主要城市的辦公室、零售、出租公寓及酒店物業。二零二四年上半年，本集團內地投資物業及酒店組合在附屬公司層面的收入為27.06億港元(二零二三年上半年：27.71億港元)。

除酒店外，內地投資物業在附屬公司層面貢獻租金收入18.84億港元(二零二三年上半年：19.20億港元)及毛利14.02億港元(二零二三年上半年：14.39億港元)。相應毛利率為74%(二零二三年上半年：75%)，彰顯了本集團租賃組合的韌力及避險特質。按當地貨幣計算，內地租金收入在附屬公司層面按年略增3%，其中零售租金收入之增幅，部分被辦公室租金收入減少所抵銷。內地投資物業的合併租金收入(不包括酒店，但計入聯營公司及合營公司的貢獻)為20.53億港元(二零二三年上半年：20.86億港元)，按呈報貨幣基準按年下跌2%，但以當地貨幣基準則按年上升3%。內地物業分部合併租賃收入摘要如下：

內地物業部合併租賃收入(酒店收入除外)				
投資物業	二零二四年 上半年 百萬港元	二零二三年 上半年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣 基準	百分比變動 相同匯率 基準
本公司及其附屬公司	1,884	1,920	-2%	3%
應佔聯營公司及合營公司	169	166	2%	7%
總計	2,053	2,086	-2%	3%

儘管經濟前景不明朗，本集團零售分部表現略為改善，客流量及租戶銷售增加。此乃受惠於物業資產的優越地理位置及良好質素，加上本集團為提升資產吸引力而進行資產升級。辦公室分部仍為本集團投資物業組合的主要收入來源，主要資產保持穩定的出租水平。鑑於經濟前景可視度低，加上辦公樓供過於求，企業支出保持謹慎，導致租賃活動受抑。為了於疲弱市況下鎖定經常性收入，本集團致力爭取續租，並按現行價格水平鎖定最佳租賃條款。住宅租賃組合保持穩定。本集團將繼續專注於收入管理，優化零售品牌組合，並致力爭取與藍籌及紅籌長期租戶續約。



與二零二三年十二月三十一日比較，本集團的內地投資物業組合並無變動，而整體出租率與二零二三年十二月三十一日亦大致持平。按資產類別劃分的應佔樓面面積及其出租率摘要如下：

	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日	
	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
辦公室	5,884	90%	5,884	90%
零售	3,890	87%	3,890	85%
公寓	1,051	92%	1,051	92%
	<b>10,825</b>		10,825	

本集團於內地主要城市的主要綜合用途發展項目整體出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二四年 六月三十日之 出租率	於二零二三年 十二月三十一日之 出租率
上海靜安嘉里中心*	95%	98%
上海浦東嘉里城*	97%	96%
北京嘉里中心*	89%	91%
杭州嘉里中心*	92%	91%
深圳嘉里建設廣場	89%	92%

備註：\*酒店部分除外

本集團的內地酒店業務於二零二三年強勁反彈後恢復正常，於附屬公司層面錄得收入8.22億港元(二零二三年上半年：8.51億港元)，按年微跌3%。以當地貨幣計算，內地酒店業務收入錄得1%的溫和增長。內地酒店業務的合併收入(包括聯營公司及合營公司的貢獻)按呈報貨幣計算按年減少3%至10.50億港元(二零二三年上半年：10.77億港元)，但按當地貨幣計算則增加2%。

## 香港物業部

### 總覽

二零二四年上半年，香港物業部於附屬公司層面錄得收入14.60億港元(二零二三年上半年：25.16億港元)，毛利為5.67億港元(二零二三年上半年：9.66億港元)。收入減少乃由於發展物業的確認銷售收入下降，加上一項投資物業轉為待售物業及投資物業組合持續翻新，導致租金收入減少。

#### (i) 發展物業組合表現

二零二四年上半年，本集團於附屬公司層面錄得發展物業確認銷售收入9.18億港元(二零二三年上半年：19.38億港元)及毛利1.47億港元(二零二三年上半年：5.04億港元)，減少乃由於合約銷售與收入確認之間的短期時間差距所致。大部分於二零二三年及二零二四年上半年所錄的合約銷售額，預計將於二零二四年下半年及二零二五年向買家交付竣工單位時確認。香港發展物業的毛利率為16%(二零二三年上半年：26%)，變動乃由於不同產品組合所致。香港發展物業的合併收入(包括聯營公司及合營公司的貢獻)為14.41億港元(二零二三年上半年：55.38億港元)。

受益於房地產政策放寬，香港物業部於二零二四年上半年錄得應佔合約銷售總額58.40億港元(二零二三年上半年：15.75億港元)，主要歸因於高端項目緹外錄得合約銷售額48.07億港元所致。The Aster(原為本集團投資物業Resiglow – Happy Valley)則錄得合約銷售額5.15億港元。本集團位於黃竹坑港鐵站的項目揚海及海盈山，合共錄得應佔合約銷售額5.16億港元。

二零二四年上半年香港合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團 應佔權益	地點	概算 總可售面積 (平方呎)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月內之 合約銷售總額 (百萬港元)
緹外	100%	筆架山	325,000	4,807
The Aster	100%	跑馬地	71,000	515
揚海	50%	黃竹坑	425,800	482*
海盈山	50%	黃竹坑	559,000	34*
其他	-	-	-	2
總計				5,840

備註：其他指包括停車場在內的非住宅資產銷售。

\* 本集團應佔聯營公司及合營公司的份額



**(ii) 投資物業組合表現**

本集團在香港持有涵蓋辦公室及零售資產的投資物業組合，主要包括綜合用途發展項目MegaBox／企業廣場5期及嘉里中心，及以中半山住宅組合為主的出租公寓。

二零二四年上半年的市場環境充滿挑戰，香港投資物業組合於附屬公司層面產生收入5.42億港元(二零二三年上半年：5.78億港元)及毛利4.20億港元(二零二三年上半年：4.62億港元)。相應毛利率為77%(二零二三年上半年：80%)，出現減幅部分歸因於配合現行價格而下調續租租金。投資物業的合併租金收入(包括聯營公司及合營公司的貢獻)為5.96億港元(二零二三年上半年：6.40億港元)。

香港物業部的合併租金收入摘要如下：

香港物業部合併租賃收入			
投資物業	二零二四年 上半年 百萬港元	二零二三年 上半年 百萬港元	百分比變動
本公司及其附屬公司	542	578	-6%
應佔聯營公司及合營公司	54	62	-13%
總計	596	640	-7%

香港租金收入減少，主要由於出租住宅項目Resiglow – Happy Valley轉為待售發展物業The Aster，不再錄得租金收入。此外，MegaBox的兩個樓層及中半山住宅組合的一幢樓宇正進行翻新工程，亦對租金收入造成影響。另一影響因素為辦公室物業按現行市場價格下調每平方米租金，以維持出租率水平。儘管本地消費情緒低落，MegaBox因其定位為本地家庭導向的購物中心，仍取得良好表現。MegaBox收入略降，主要由於若干樓層正關閉以進行翻新。最後，住宅組合表現穩定。撇除上述Resiglow – Happy Valley轉型及資產提升工程所造成的影響，香港的合併租金收入按年微跌1%。

本集團於香港投資物業組合按資產類別劃分的樓面面積及其出租率摘要如下：

	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日	
	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
零售	1,197	89%	1,197	95%
公寓	799	93%*	799	89%*
辦公室	778	82%	778	84%
貨倉	299	24%	299	43%
	<b>3,073</b>		3,073	

備註：\*由於Branksome Crest進行大規模修葺工程，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的出租率並不包括其在內。

本集團於香港的主要投資物業出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二四年 六月三十日之 出租率	於二零二三年 十二月三十一日之 出租率
MegaBox	89%	95%
企業廣場5期	81%	82%
嘉里中心	84%	89%
中半山組合	95%*	93%*

MegaBox出租率下降，主要由於商場兩個樓層正進行翻新工程，影響約14%淨可出租面積。

備註：\*由於Branksome Crest進行大規模修葺工程，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的中半山組合出租率並不包括其在內。

# 管理層討論及分析

## 資本資源及流動資金

### 財務政策

本集團對流動資金及債務管理採取審慎的政策。本集團之財務政策須經本公司之財務委員會批准及本集團內部審計部門定期審查，並存以減低本集團於正常業務中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。本集團之流動資金管理及融資業務於企業層面進行集中協調和控制。此政策更能有效控制本集團之財政及降低平均資金成本。

### 外匯管理

本集團密切審閱及監控其外匯風險，主要在香港開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元計值。本集團之主要外匯風險為以人民幣計值之內地物業發展及投資及以人民幣、澳元及日圓計值之銀行貸款。

於二零二四年六月三十日，總外幣貸款(不包括人民幣銀行貸款)相等於13.61億港元；而人民幣銀行貸款則相等於182.72億港元。故此，於二零二四年六月三十日，非人民幣之外幣貸款總額及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸608.44億港元的約2%及30%。

於二零二四年六月三十日，外幣借貸總額196.33億港元，以人民幣、澳元及日圓計值，分別為170.63億人民幣(相等於182.72億港元)，1.87億澳元(相等於9.71億港元)及80億日圓(相等於3.90億港元)。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已分別為於香港提取之銀行貸款安排交叉貨幣掉期合約共10億人民幣、約1.87億澳元及80億日圓。餘下160.63億人民幣銀行貸款主要用於內地建築項目，本集團致力透過維持人民幣外部貸款在適當的水平以建立自然對沖。

### 利率管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並安排將盈餘現金轉入企業層面，以減少其總債務。為了有效利用盈餘現金及減低整體之利息成本，本集團已安排集團內部貸款，去滿足其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

除了直接以固定利率方式籌集資金，本集團亦致力透過浮動利率交換固定利率的利率掉期合約進行對沖及應用對沖會計，管理其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二四年六月三十日，本集團有190.60億港元之利率掉期合約(二零二三年十二月三十一日：195億港元)，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。於二零二四年六月三十日，本集團之定息負債比率(計入掉期合約及定息貸款後)按借貸總額及借貸淨額計算分別為44%及55%(二零二三年十二月三十一日：分別為43%及58%)。

### 流動資金及融資管理

借貸總額608.44億港元(二零二三年十二月三十一日：551.31億港元)，包括412.11億港元之港元貸款，182.72億港元之人民幣貸款，9.71億港元之澳元貸款及3.90億港元之日圓貸款。於二零二四年六月三十日，現金及銀行存款共123.65億港元(二零二三年十二月三十一日：138.45億港元)及借貸淨額484.79億港元(二零二三年十二月三十一日：412.86億港元)。借貸淨額之增加主要是由於支付於上海黃浦項目的最後一批土地成本所致。

本集團採用積極主動的模式管理其流動資金，以確保資本資源有充足的空間來滿足其融資需求，尋求嚴謹的投資機會，並作出保護以應對非預期的外部經濟衝擊。資金需求受到密切監控和定期審查，以允許相當程度的財務靈活性和流動性，同時優化資金成本。於二零二四年六月三十日，本集團以無抵押及有擔保基準維持其所有貸款，並無資產被抵押。本集團將繼續在可能的情況下以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零二四年六月三十日，有關本集團之可用財務資源為373.51億港元(二零二三年十二月三十一日：449.71億港元)，當中包括本集團未動用之銀行貸款信貸總額為249.86億港元，現金及銀行存款則為123.65億港元，相比於二零二三年十二月三十一日分別減少20%及11%。減少的主要原因是支付上述土地成本時使用了資本資源。於二零二四年六月三十日，可用財務資源可覆蓋借款總額的60%以上。

## 推動可持續融資

本集團明瞭可持續融資是促進可持續經濟活動及項目長期投資的主要關鍵。於二零二二年，本集團建立了可持續的融資框架以進一步闡明利用可持續金融工具將為本集團的可持續發展策略和願景作出貢獻。

於二零二四年上半年，本集團已簽訂多個可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸協議共約59.69億港元。於二零二四年六月三十日，本集團之可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸共約470.19億港元，佔本集團貸款信貸總額的55%。此等貸款信貸與本集團年度及累積可持續發展表現掛鉤以加強我們對改善可持續發展表現的承諾，並表明我們希望支援區內可持續貸款市場的發展。貸款項將應用於推動長期可持續發展目標之措施，加強我們物業組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當本集團達成預定的可持續發展里程碑，本集團將受益於利率寬減。隨著更多可持續發展表現掛鉤銀行貸款推進，本集團將更能受惠於利率寬減。我們正致力逐步增加本集團整體債務組合中的可持續融資佔比及探索其他可持續金融解決方案，以支援我們的可持續發展。

## 借貸償還期及負債比率

於二零二四年六月三十日，本集團總借貸608.44億港元(二零二三年十二月三十一日：551.31億港元)。約69%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

償還：	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	7,918	13%	6,636	12%
第二年	11,112	18%	13,034	24%
第三年至五年	41,814	69%	35,001	63%
超過五年	–	–	460	1%
總計	60,844	100%	55,131	100%

於二零二四年六月三十日，本集團負債比率(借貸淨額除以總權益)為40.9%(二零二三年十二月三十一日：34.1%)，按借貸淨額484.79億港元及總權益1,184.06億港元計算。

本集團(i)就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸，及(ii)就若干於內地由本集團開發的物業之一手買家，所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。

或然負債之詳情已於本報告內所載之本集團財務報表附註12內披露。



羅兵咸永道

中期財務資料之審閱報告  
致嘉里建設有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第20至44頁的中期財務資料，此中期財務資料包括嘉里建設有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下統稱「集團」)於二零二四年六月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二四年八月二十一日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

# 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	5,039,607	5,472,374
銷售成本及直接費用		(2,569,805)	(2,711,627)
毛利	3	2,469,802	2,760,747
其他收入及收益淨額		25,127	373,832
銷售、行政及其他經營費用		(871,224)	(904,492)
投資物業公允價值之(減少)/增加		(238,714)	146,300
除融資費用前經營溢利		1,384,991	2,376,387
融資費用	4	(195,166)	(317,789)
經營溢利	4	1,189,825	2,058,598
應佔聯營公司及合營公司業績		389,293	843,236
除稅前溢利		1,579,118	2,901,834
稅項	5	(450,727)	(871,014)
期內溢利		1,128,391	2,030,820
應佔溢利：			
公司股東		788,036	1,738,831
非控制性權益		340,355	291,989
		1,128,391	2,030,820
每股盈利	6		
— 基本		0.54港元	1.20港元
— 攤薄		0.54港元	1.20港元

# 簡明綜合中期全面收益表

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內溢利	1,128,391	2,030,820
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	118,628	104,634
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(46,815)	(33,705)
境外業務的匯兌差異淨額	(2,145,323)	(3,618,973)
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之 金融資產公允價值之(減少)/增加	(113,746)	85,144
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	10,405	-
期內其他全面收益總額(已扣除稅項)	(2,176,851)	(3,462,900)
期內全面收益總額	(1,048,460)	(1,432,080)
應佔全面收益總額：		
公司股東	(1,013,768)	(1,150,107)
非控制性權益	(34,692)	(281,973)
	(1,048,460)	(1,432,080)

# 簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	4,770,076	4,323,428
投資物業	7	75,770,831	76,964,829
使用權資產	7	1,725,524	1,679,757
發展中物業及土地訂金		29,396,668	39,222,688
聯營公司及合營公司		24,431,215	24,823,141
衍生金融工具		655,723	582,318
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		849,331	758,168
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		643,433	650,701
應收按揭貸款		912,838	898,512
無形資產	7	122,504	122,504
		<b>139,278,143</b>	<b>150,026,046</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		36,877,928	23,436,237
已落成之待售物業		18,867,768	18,623,682
應收賬項、預付款項及訂金	8	2,482,631	1,787,467
應收按揭貸款之本期部分		197,185	193,156
可收回稅項		424,331	325,570
儲稅券		15,668	189,255
衍生金融工具		15,891	5,889
受限制之銀行存款		372,451	305,449
現金及銀行結存		11,992,932	13,539,631
		<b>71,246,785</b>	<b>58,406,336</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	6,945,104	7,507,830
合約負債		9,707,489	8,955,229
租賃負債之本期部分		43,677	43,646
稅項		1,504,929	2,588,892
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	7,917,627	6,636,214
衍生金融工具		109,829	114,041
		<b>26,228,655</b>	<b>25,845,852</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>45,018,130</b>	<b>32,560,484</b>





	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>184,296,273</b>	182,586,530
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	10	52,926,461	48,494,864
非控制性權益貸款		2,257,560	2,237,084
租賃負債		17,388	40,529
衍生金融工具		234,486	278,874
遞延稅項		10,454,675	10,378,358
		<b>65,890,570</b>	61,429,709
<b>總資產減負債</b>		<b>118,405,703</b>	121,156,821
<b>權益</b>			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,451,306	1,451,306
就股份獎勵計劃持有之股份		(50,171)	(50,171)
股份溢價		13,132,615	13,105,221
其他儲備		1,749,026	3,981,697
保留溢利		88,580,440	88,768,527
		<b>104,863,216</b>	107,256,580
非控制性權益		13,542,487	13,900,241
<b>總權益</b>		<b>118,405,703</b>	121,156,821

# 簡明綜合中期現金流動表

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>經營業務</b>		
來自經營之現金淨額	911,228	3,660,812
已付利息	(1,336,333)	(1,163,173)
已繳所得稅款	(1,110,174)	(646,125)
(應用於)／來自經營業務之現金淨額	(1,535,279)	1,851,514
<b>投資業務</b>		
添置物業、機器及設備	(26,692)	(37,349)
添置投資物業	(166,043)	(85,223)
土地訂金增加	(4,856,016)	–
出售附屬公司	36,638	–
聯營公司及合營公司投資之增加	(19,459)	(84,090)
已收聯營公司及合營公司股息	298,717	295,992
給予聯營公司及合營公司額外借款	(371,932)	(559,058)
聯營公司及合營公司償還貸款	702,704	879,518
接受聯營公司及合營公司額外借款	268	166,934
償還聯營公司及合營公司貸款	(42)	(4)
按揭貸款予買家	(64,363)	(7,885)
買家償還按揭貸款	45,110	87,078
已收利息	300,270	306,933
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產退回投資款項	6,097	–
受限制之銀行存款之增加	(73,970)	(93,270)
超過三個月到期之銀行存款之(增加)／減少	(196)	2,254
已收上市及非上市投資股息	31,198	31,791
出售物業、機器及設備所得款項	711	1,256
(應用於)／來自投資業務之現金淨額	(4,157,000)	904,877



	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>融資業務</b>		
就股份獎勵計劃購入股份	-	(24,076)
償還銀行貸款	(25,949,081)	(14,751,963)
所提取銀行貸款	32,058,532	18,567,531
租賃負債本金部分的付款	(23,503)	(23,612)
已付股息	(1,378,740)	(1,378,740)
退回資本予非控制性權益	(246,129)	(136,286)
已付附屬公司股息予非控制性權益	(58,148)	(29,841)
非控制性權益額外借款	24,142	83,434
來自融資業務之現金淨額	4,427,073	2,306,447
現金及現金等值之(減少)/增加	(1,265,206)	5,062,838
匯率變動的影響	(282,908)	(376,355)
於一月一日之現金及現金等值	13,519,446	11,325,404
於六月三十日之現金及現金等值	11,971,332	16,011,887
<b>現金及現金等值之分析</b>		
現金及銀行結存(不計算超過三個月到期之銀行存款)	11,971,332	16,011,887

# 簡明綜合中期權益變動表 – 未經審核

	公司股東應佔權益							總權益 千港元
	股本 千港元	就股份獎勵 計劃持有之 股份 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控制性 權益 千港元	
於二零二四年一月一日之 結餘	1,451,306	(50,171)	13,105,221	3,981,697	88,768,527	107,256,580	13,900,241	121,156,821
期內溢利	-	-	-	-	788,036	788,036	340,355	1,128,391
現金流量對沖	-	-	-	118,628	-	118,628	-	118,628
應佔聯營公司及合營公司的 其他全面收益	-	-	-	(46,815)	-	(46,815)	-	(46,815)
境外業務的匯兌差異淨額 以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益之 金融資產公允價值之減少	-	-	-	(1,770,276)	-	(1,770,276)	(375,047)	(2,145,323)
出售附屬公司釋出之 外匯波動儲備	-	-	-	10,405	-	10,405	-	10,405
截至二零二四年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	-	(1,801,804)	788,036	(1,013,768)	(34,692)	(1,048,460)
購股權失效	-	-	27,394	(27,394)	-	-	-	-
根據股份獎勵計劃進行股份 支銷的酬金福利	-	-	-	3,039	-	3,039	-	3,039
已付股息	-	-	-	-	(1,378,740)	(1,378,740)	(58,148)	(1,436,888)
轉撥	-	-	-	(402,617)	402,617	-	-	-
應佔聯營公司及合營公司的 其他儲備	-	-	-	(3,895)	-	(3,895)	-	(3,895)
附屬公司減少資本	-	-	-	-	-	-	(246,129)	(246,129)
出售附屬公司釋出之 其他儲備	-	-	-	-	-	-	(18,785)	(18,785)
與權益持有者的交易總額	-	-	27,394	(430,867)	(976,123)	(1,379,596)	(323,062)	(1,702,658)
於二零二四年六月三十日之 結餘	1,451,306	(50,171)	13,132,615	1,749,026	88,580,440	104,863,216	13,542,487	118,405,703

	公司股東應佔權益							總權益 千港元
	股本 千港元	就股份獎勵 計劃持有之 股份 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控制性 權益 千港元	
於二零二三年一月一日之 結餘	1,451,306	(18,097)	13,102,767	6,834,882	87,415,992	108,786,850	13,695,311	122,482,161
期內溢利	-	-	-	-	1,738,831	1,738,831	291,989	2,030,820
現金流量對沖	-	-	-	104,634	-	104,634	-	104,634
應佔聯營公司及合營公司的 其他全面收益	-	-	-	(33,705)	-	(33,705)	-	(33,705)
境外業務的匯兌差異淨額 以公允價值計量且其變動 計入其他全面收益之 金融資產公允價值之增加	-	-	-	(3,045,011)	-	(3,045,011)	(573,962)	(3,618,973)
截至二零二三年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	-	(2,888,938)	1,738,831	(1,150,107)	(281,973)	(1,432,080)
購股權失效	-	-	545	(545)	-	-	-	-
就股份獎勵計劃購入股份	-	(24,076)	-	-	-	(24,076)	-	(24,076)
已付股息	-	-	-	-	(1,378,740)	(1,378,740)	(29,841)	(1,408,581)
轉撥	-	-	-	(102,718)	102,718	-	-	-
附屬公司減少資本	-	-	-	-	-	-	(136,286)	(136,286)
與權益持有者的交易總額	-	(24,076)	545	(103,263)	(1,276,022)	(1,402,816)	(166,127)	(1,568,943)
於二零二三年六月三十日之 結餘	1,451,306	(42,173)	13,103,312	3,842,681	87,878,801	106,233,927	13,247,211	119,481,138

## 1. 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則34「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之披露條文而編製。

此未經審核簡明綜合中期財務報表須與本集團二零二三年年度財務報表一併閱讀。於編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。採納已於二零二四年一月一日開始之會計期間生效之經修訂準則對此簡明綜合中期財務報表並沒有重大的影響。

## 2. 財務風險管理及公允價值計量

### (i) 財務風險因素

本集團於業務運作中承受多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

此簡明綜合中期財務報表並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，並須與本集團二零二三年年度財務報表一併閱讀。自年底以來，本集團之財務風險管理架構及政策並無改變。

### (ii) 金融工具公允價值之估算

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

## 2. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (ii) 金融工具公允價值之估算(續)

下表顯示本集團於二零二四年六月三十日按公允價值計量的財務資產及負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	-	671,614	-	671,614
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	114,960	-	734,371	849,331
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	9,016	-	634,417	643,433
應收第一按揭貸款	-	-	153,439	153,439
<b>總資產</b>	<b>123,976</b>	<b>671,614</b>	<b>1,522,227</b>	<b>2,317,817</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	344,315	-	344,315
<b>總負債</b>	<b>-</b>	<b>344,315</b>	<b>-</b>	<b>344,315</b>

下表顯示本集團於二零二三年十二月三十一日按公允價值計量的財務資產及負債：

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	-	588,207	-	588,207
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	758,168	758,168
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	10,093	-	640,608	650,701
應收第一按揭貸款	-	-	154,753	154,753
<b>總資產</b>	<b>10,093</b>	<b>588,207</b>	<b>1,553,529</b>	<b>2,151,829</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	392,915	-	392,915
<b>總負債</b>	<b>-</b>	<b>392,915</b>	<b>-</b>	<b>392,915</b>

期內各分層間並沒有轉撥。

## 2. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (iii) 用於計算第二層金融工具公允價值之估算技巧

第二層金融工具包含交叉貨幣掉期及利率掉期合約。其公允價值根據活躍市場的遠期外匯報價及／或取自可觀察收益率曲線的遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

### (iv) 以重大非可觀察輸入之金融工具公允價值計量(第三層)

下表顯示第三層金融工具的變動：

	應收第一按揭貸款		以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收益之金融資產		以公允價值計量 且其變動計入 損益之金融資產	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	154,753	256,512	758,168	522,122	640,608	655,620
在其他全面收益或 損益確認的(虧損)／利潤	-	-	(23,797)	85,144	-	264
償還	(1,314)	(47,373)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	(6,191)	(243)
於六月三十日	153,439	209,139	734,371	607,266	634,417	655,641

本集團運用估算技巧以確定非上市金融資產的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則之交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法、充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

本集團之政策乃於事件發生日或狀況改變引致轉撥時確認於公允價值分層間之轉入及轉出。

期內估算技巧並沒有改變。

### (v) 本集團金融工具估算程序

本集團財務部包括一隊隊伍進行財務資產估算(包括第三層公允價值)，該估算乃用作財務報告所需。管理層與估算隊伍就每個報告日之估算程序及結果進行討論。於討論期間，公允價值轉變之原因亦會作出解釋。



## 2. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值

以下財務資產及負債之公允價值大致接近其賬面值：

- 應收貿易及其他應收賬項
- 其他流動財務資產
- 現金及現金等值
- 應付貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款
- 應收第二按揭貸款

### (vii) 投資物業之估值

	發展中	發展中	已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成	總計
	住宅物業	商業物業					貨倉	
	香港	香港	香港	內地	香港	內地	香港	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年一月一日	397,000	195,000	16,759,500	4,288,001	10,186,000	44,656,328	483,000	76,964,829
添置	27,388	44,643	40,638	5,786	17,810	29,725	53	166,043
公允價值之變化	(41,388)	(8,643)	195,632	(5,742)	(167,810)	(188,710)	(22,053)	(238,714)
匯兌調整	-	-	-	(97,853)	-	(1,023,474)	-	(1,121,327)
於二零二四年六月三十日	383,000	231,000	16,995,770	4,190,192	10,036,000	43,473,869	461,000	75,770,831
於二零二三年一月一日	484,000	404,000	16,096,100	4,375,903	10,346,000	44,857,005	500,000	77,063,008
添置	4,998	-	2,542	7,785	11,387	58,421	90	85,223
公允價值之變化	(59,998)	(19,916)	(62,542)	30,459	(11,387)	269,774	(90)	146,300
出售	-	-	-	-	-	(4,847)	-	(4,847)
轉撥	-	25,916	-	-	-	-	-	25,916
匯兌調整	-	-	-	(166,941)	-	(1,710,522)	-	(1,877,463)
於二零二三年六月三十日	429,000	410,000	16,036,100	4,247,206	10,346,000	43,469,831	500,000	75,438,137

## 2. 財務風險管理及公允價值計量(續)

### (vii) 投資物業之估值(續)

#### *本集團估值過程*

本集團以公允價值計量投資物業。投資物業由戴德梁行有限公司於二零二四年六月三十日的價值作出重估。

#### *估值技巧*

對於估算在香港及內地的已落成物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用市場比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及潛在復歸收入予以資本化。估值所採用的現行市場租金已參考有關物業和其他可類比的物業近期的租務狀況。

市場比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在香港及內地的發展中投資物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利。

於編製此簡明綜合中期財務報表所採用之估值技巧與截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

#### *用以釐定公允價值的主要不可觀察數據輸入*

資本化比率乃按接受估值之投資物業的風險類別作出估算。比率越高則公允價值越低。於二零二四年六月三十日，用以估算香港及內地物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為2.4%至5.0%(二零二三年十二月三十一日：2.4%至5.0%)及4.8%至7.3%(二零二三年十二月三十一日：4.8%至7.3%)。

現行市場租金根據香港及內地的投資物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

發展中投資物業則按於報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利。該等估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與發展商的溢利越高，則公允價值越低。

投資物業的估算建基於二零二四年六月三十日該物業所處於的經濟、市場及其他因素加上當時管理層所得到的資料。

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析

(i) 本集團期內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：

	截至二零二四年六月三十日止六個月			
	收入			毛利
	本公司 及其附屬公司 千港元	應佔聯營公司 及合營公司 千港元	合併 千港元	本公司 及其附屬公司 千港元
物業租務及其他				
— 內地物業	1,883,626	169,391	2,053,017	1,401,596
— 香港物業	541,935	54,160	596,095	420,391
	2,425,561	223,551	2,649,112	1,821,987
物業銷售				
— 內地物業	874,140	9,850	883,990	216,310
— 香港物業	917,906	522,836	1,440,742	146,863
	1,792,046	532,686	2,324,732	363,173
酒店營運				
— 內地物業	822,000	227,727	1,049,727	284,642
— 香港物業	—	14,887	14,887	—
	822,000	242,614	1,064,614	284,642
總計	5,039,607	998,851	6,038,458	2,469,802

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(i) 本集團期內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：(續)

	截至二零二三年六月三十日止六個月			
	收入			毛利
	本公司 及其附屬公司 千港元	應佔聯營公司 及合營公司 千港元	合併 千港元	本公司 及其附屬公司 千港元
物業租務及其他				
— 內地物業	1,919,970	166,015	2,085,985	1,438,932
— 香港物業	578,030	62,002	640,032	461,403
	2,498,000	228,017	2,726,017	1,900,335
物業銷售				
— 內地物業	185,198	476	185,674	41,027
— 香港物業	1,938,226	3,599,908	5,538,134	504,161
	2,123,424	3,600,384	5,723,808	545,188
酒店營運				
— 內地物業	850,950	226,364	1,077,314	315,224
— 香港物業	—	15,860	15,860	—
	850,950	242,224	1,093,174	315,224
總計	5,472,374	4,070,625	9,542,999	2,760,747

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零二四年六月三十日止六個月				
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入	3,579,766	1,459,841	5,039,607	–	5,039,607
業績					
分部業績 – 毛利	1,902,548	567,254	2,469,802	–	2,469,802
其他收入及收益淨額					25,127
銷售、行政及其他經營費用					(871,224)
投資物業公允價值之減少					(238,714)
除融資費用前經營溢利					1,384,991
融資費用					(195,166)
經營溢利					1,189,825
應佔聯營公司及合營公司業績					389,293
除稅前溢利					1,579,118
稅項					(450,727)
期內溢利					1,128,391
應佔溢利：					
公司股東					788,036
非控制性權益					340,355
					1,128,391
折舊	181,217	30,005	211,222	2,124	213,346

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	截至二零二三年六月三十日止六個月				
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入	2,956,118	2,516,256	5,472,374	–	5,472,374
業績					
分部業績 – 毛利	1,795,183	965,564	2,760,747	–	2,760,747
其他收入及收益淨額					373,832
銷售、行政及其他經營費用					(904,492)
投資物業公允價值之增加					146,300
除融資費用前經營溢利					2,376,387
融資費用					(317,789)
經營溢利					2,058,598
應佔聯營公司及合營公司業績					843,236
除稅前溢利					2,901,834
稅項					(871,014)
期內溢利					2,030,820
應佔溢利：					
公司股東					1,738,831
非控制性權益					291,989
					2,030,820
折舊	198,382	30,155	228,537	1,395	229,932

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分析如下：

	二零二四年六月三十日						
	內地物業	香港物業	海外物業	營運分部 總計	其他	對銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	138,330,616	70,484,334	4,184,793	212,999,743	84,130,825	(86,605,640)	210,524,928
負債總額	87,955,605	26,992,261	1,479,245	116,427,111	62,297,754	(86,605,640)	92,119,225

	二零二三年十二月三十一日						
	內地物業	香港物業	海外物業	營運分部 總計	其他	對銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	135,965,594	70,735,061	4,098,985	210,799,640	81,158,507	(83,525,765)	208,432,382
負債總額	85,744,115	26,178,983	1,459,794	113,382,892	57,418,434	(83,525,765)	87,275,561

## 4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營溢利已計入／扣除下列各項：		
計入		
股息收入	31,198	31,791
利息收入	300,270	306,933
扣除		
物業、機器及設備及使用權資產之折舊	213,346	229,932
出售投資物業之虧損淨額	–	4,847
出售附屬公司之虧損	52,221	–
發展中物業之撥備	410,426	–
融資成本總額	1,305,604	1,162,884
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(1,110,438)	(845,095)
期內融資費用總額	195,166	317,789



## 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅項(開支)/抵免包括：		
內地稅項		
本期	(311,324)	(320,069)
往年之不足撥備	(35,253)	-
遞延	(326,236)	(406,152)
	(672,813)	(726,221)
香港利得稅		
本期	(81,686)	(126,174)
往年之多提/(不足)撥備	318,614	(3,870)
	236,928	(130,044)
海外稅項		
本期	(6,641)	(6,749)
往年之多提撥備	93	-
遞延	(8,294)	(8,000)
	(14,842)	(14,749)
	(450,727)	(871,014)

香港利得稅乃根據截至二零二四年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5%(二零二三年：16.5%)之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零二四年六月三十日止六個月估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之內地及海外國家之現行稅率計算。

內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本)計算。

## 6. 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以期內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728
	千港元	千港元
股東應佔溢利	788,036	1,738,831
	0.54港元	1.20港元
每股基本盈利		

### 攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728
購股權之調整(附註)	-	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728
	千港元	千港元
股東應佔溢利	788,036	1,738,831
	0.54港元	1.20港元
每股攤薄盈利		

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月，尚未行使之購股權有反攤薄的影響。

## 7. 資本開支

	物業、 機器及設備 千港元	投資物業 千港元	使用權資產 千港元	無形資產 千港元
於二零二四年一月一日之賬面淨值	4,323,428	76,964,829	1,679,757	122,504
添置	26,692	166,043	-	-
公允價值之減少	-	(238,714)	-	-
租約終止	-	-	(1,573)	-
出售	(1,005)	-	-	-
出售附屬公司	(5,106)	-	-	-
折舊	(162,256)	-	(51,090)	-
轉撥	678,698	-	134,658	-
匯兌調整	(90,375)	(1,121,327)	(36,228)	-
於二零二四年六月三十日之賬面淨值	4,770,076	75,770,831	1,725,524	122,504
於二零二三年一月一日之賬面淨值	4,617,237	77,063,008	1,830,251	122,504
添置	37,349	85,223	-	-
公允價值之增加	-	146,300	-	-
出售	(1,860)	(4,847)	-	-
折舊	(178,202)	-	(51,730)	-
轉撥	112,124	25,916	-	-
匯兌調整	(164,907)	(1,877,463)	(63,788)	-
於二零二三年六月三十日之賬面淨值	4,421,741	75,438,137	1,714,733	122,504

## 8. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零二四年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	98,824	90,948
一個月至三個月	36,148	18,465
超過三個月	17,401	12,869
	<b>152,373</b>	<b>122,282</b>

## 9. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零二四年六月三十日，按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	247,565	199,065
一個月至三個月	16,604	26,498
超過三個月	18,928	3,177
	<b>283,097</b>	<b>228,740</b>



## 10. 銀行貸款

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 — 無抵押		
非流動	52,926,461	48,494,864
流動	7,917,627	6,636,214
	<b>60,844,088</b>	55,131,078

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
1年內	7,917,627	6,636,214
在第2至第5年內		
— 在第2年內	11,111,966	13,034,398
— 在第3年內	16,857,138	11,599,390
— 在第4年內	12,758,852	13,752,748
— 在第5年內	12,198,505	9,648,328
	<b>52,926,461</b>	48,034,864
於5年內償還	<b>60,844,088</b>	54,671,078
超過5年	—	460,000
	<b>60,844,088</b>	55,131,078

## 11. 承擔

於二零二四年六月三十日，本集團就投資物業、土地成本及發展中物業(已於期末簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備)之資本及其他承擔如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
投資物業	1,202,002	438,163
土地成本	145,680	5,475,436
發展中物業	7,022,325	7,174,606
	<b>8,370,007</b>	<b>13,088,205</b>

## 12. 或然負債

### 銀行信貸之擔保

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
— 關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸之擔保(附註(i))	4,147,538	4,058,893
— 關於若干銀行批授按揭信貸予內地若干物業一手買家之擔保(附註(ii))	1,304,652	1,911,199
	<b>5,452,190</b>	<b>5,970,092</b>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二四年六月三十日須承擔之財務風險共約4,147,538,000港元(二零二三年十二月三十一日：4,058,893,000港元)。由本集團於二零二四年六月三十日擔保之該等信貸總額約為5,214,586,000港元(二零二三年十二月三十一日：5,240,316,000港元)。
- (ii) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二四年六月三十日須承擔之財務風險共約1,304,652,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,911,199,000港元)。

除上述項目外，本集團自二零二三年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

## 遵守企業管治守則

香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)訂明(a)在企業管治報告中的披露的強制要求；及(b)良好企業管治的原則、「不遵守就解釋」的守則條文以及若干建議最佳常規。

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本公司已全面遵守企業管治守則所載列之全部守則條文的規定，惟就守則條文第C.2.1條的規定而言，郭孔華先生(「**郭先生**」)兼任本公司主席及行政總裁(「**行政總裁**」)除外。

由於郭先生在本集團業務方面擁有豐富經驗，本公司認為由郭先生兼任本公司主席及行政總裁的角色符合最佳利益及更為有效，也更有利於本集團業務的發展和管理。此外，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，權力與權限並非一直集中於一人，因所有重大決定均經由本公司的董事會(「**董事會**」)及相關之董事委員會商議後而作出，且本集團業務的日常管理由本公司副行政總裁區慶麟先生(於二零二四年七月三十一日辭任)負責。董事會相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(逾半數為獨立非執行董事)的運作及管治下，足以確保權力與權限分布均衡。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)作為本公司董事(「**董事**」)進行證券交易之守則。本公司已向全體董事發出標準守則。此外，本公司會定期向董事發出有關限制在本公司中期及全年業績公告前之禁售期內買賣本公司證券及衍生產品之提示。

根據標準守則，董事須於買賣本公司證券及衍生產品前知會主席並接獲註明日期的確認書，而倘為主席本人，則必須於進行任何買賣前知會董事會指定之董事並接獲註明日期的確認書。

本公司已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於截至二零二四年六月三十日止六個月內已遵守標準守則所訂標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布及價格敏感之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。

本公司並未得悉在截至二零二四年六月三十日止六個月內有任何不遵守標準守則之情況。

## 二零二四年上半年摘要

本公司遵行高水平的企業管治，並深信良好之管治對本公司業務之長遠成功及可持續發展至為關鍵。於截至二零二四年六月三十日止六個月內：

- 董事會已檢討及更新本公司之政策及常規，當中包括但不限於董事會成員多元化政策、內幕消息披露政策、慈善捐贈政策及董事進行證券交易的程序，以加強本集團企業管治之常規。
- 審核與企業管治委員會季度檢討可能會影響本集團之法律及法規的更新、要求及趨勢以及其影響。
- 審核與企業管治委員會於期內舉行了兩次會議：於二零二四年三月舉行的會議重點討論年度財務報告、年度審閱持續關連交易及風險矩陣檢討；而於二零二四年五月舉行的另一會議則重點討論企業管治更新、風險矩陣檢討以及季度業務和財務更新。委員會已於二零二四年上半年檢討本集團的資訊安全風險及緩解措施。
- 薪酬委員會已檢討全體董事及高級管理人員之薪酬。在檢討及釐定其薪酬(包括執行董事及高級管理人員之花紅、購股權及獎勵股份(如有))時已考慮以下因素：

類別	釐定因素
市場因素	市場慣例和房地產行業規範
本公司表現	本公司的財務和營運目標(例如：經營溢利、收入、每股收益、股東應佔溢利等)
個人表現	經驗、能力以及對本公司目標的貢獻
社會及環境表現	致力於本公司可持續發展策略及與可持續發展相關風險的管理

所有董事及高級管理人員或其任何聯繫人不會參與釐定其本身的薪酬。獨立非執行董事不會收取本公司之表現花紅、購股權及獎勵股份，其酬金不包括會導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性之股本權益酬金或與績效表現有關的元素。

- 提名委員會已審閱董事會成員多元化政策，包括對其執行情況及有效性的評估，並已將該政策建議供董事會批准。

## 風險管理及內部控制

有關本公司之風險管理與內部控制系統之詳情，載於本公司二零二三年年報第67至74頁的企業管治報告內「風險管理及內部控制」一節。

審核與企業管治委員會已繼續檢視本公司之風險管理與內部控制方針，及由內部審計部門提交截至二零二四年六月三十日止六個月的內部審計報告，包括應對已識別之監控弱點及建議之行動計劃。





## 董事會

於本報告日期，董事會的組成載列如下：

### 執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)

### 獨立非執行董事

許震宇先生  
鄭君諾先生  
李銳博士

### 非執行董事

唐紹明女士

### 董事委員會

董事委員會的組成載於本報告「公司資料」一節。

## 董事資料之變動

下文載列自本公司二零二三年年報刊發後，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更：

董事資料	生效日期
區慶麟先生 • 嘉里建設有限公司 – 辭任副行政總裁、執行董事，以及執行委員會及財務委員會成員	二零二四年七月三十一日
黃汝璞女士，JP • 嘉里建設有限公司 – 退任為獨立非執行董事、審核與企業管治委員會及薪酬委員會主席，以及提名委員會成員	於二零二四年五月二十日舉行的本公司股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)結束時生效
許震宇先生 • 嘉里建設有限公司 – 獲委任為薪酬委員會主席	於二零二四年股東週年大會結束時生效
鄭君諾先生 • 嘉里建設有限公司 – 獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員	於二零二四年股東週年大會結束時生效
李銳博士 • 嘉里建設有限公司 – 獲委任為審核與企業管治委員會主席	於二零二四年股東週年大會結束時生效

除上文披露外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的其他資料。

董事履歷的詳情刊載於本公司網站([www.kerryprops.com/hk/our-management](http://www.kerryprops.com/hk/our-management))。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益

根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第352條規定，本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，於二零二四年六月三十日，各董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

### (a) 本公司普通股股份及相關股份的好倉

董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總計權益	股權概約 百分比(%) <sup>4</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	公司權益 <sup>2</sup>	其他權益 <sup>3</sup>			
郭孔華	4,115,913 <sup>5</sup>	1,000,000	3,297,763	–	8,413,676	0.58
區慶麟 (於二零二四年七月三十一日辭任)	–	–	50,000	–	50,000	<0.01
唐紹明	–	–	50,000	–	50,000	<0.01

附註：

- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
- 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
- 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
- 該等百分比指所擁有權益的本公司普通股股份數目除以本公司於二零二四年六月三十日的已發行股份總數(即1,451,305,728股普通股股份)。
- 郭孔華先生擁有(i) 3,465,913股本公司普通股股份(作為實益擁有人)；及(ii) 根據本公司股份獎勵計劃所授出賦予有條件權的獎勵，於歸屬時以650,000股本公司普通股股份的形式授予。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

### (b) 於相聯法團普通股股份的好倉

相聯法團	董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目				股權概約百分比(%) <sup>4</sup>
		個人權益 <sup>1</sup>	公司權益 <sup>2</sup>	其他權益 <sup>3</sup>	總計權益	
Kerry Group Limited	郭孔華	2,000,000	-	242,229,116	244,229,116	16.00
	區慶麟 (於二零二四年七月三十一日辭任)	-	-	3,115,476	3,115,476	0.20
	唐紹明	1,000,000	-	3,115,476	4,115,476	0.27
嘉里物流聯網有限公司	郭孔華	600,428	-	1,132,479	1,732,907	0.10
	區慶麟 (於二零二四年七月三十一日辭任)	-	-	717,588	717,588	0.04
	唐紹明	-	-	717,588	717,588	0.04
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	50	3.57
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	-	-	500	500	0.46
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	10	3.33
Marine Dragon Limited	郭孔華	1,200	-	-	1,200	4.00
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	-	-	48	4.80
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	91,262	-	-	91,262	6.96
Oceanic Ally Global Limited	郭孔華	1,500	3,000	-	4,500	15.00
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	1	10.00
United Beauty Limited	郭孔華	-	-	15	15	15.00
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	-	-	5	5.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
4. 該等百分比乃按於二零二四年六月三十日各相聯法團之已發行普通股股份總數計算。

除上文披露外，於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，概無董事或本公司行政人員擁有本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股本中之權益

於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，除董事外，以下公司持有本公司股份百分之五或以上的好倉。彼等權益如下：

### 於本公司普通股股份的好倉

名稱	持有普通股股份之身份	所擁有權益的普通股股份數目	股權概約百分比(%) <sup>2</sup>
<b>Kerry Group Limited</b>	所控制公司之權益	874,090,494 <sup>1</sup>	60.23
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 <sup>1</sup>	51.42
<b>Caninco Investments Limited</b>	實益擁有人	312,248,193 <sup>1</sup>	21.51
<b>Darmex Holdings Limited</b>	實益擁有人	256,899,261 <sup>1</sup>	17.70
<b>Moslane Limited</b>	實益擁有人	73,821,498 <sup>1</sup>	5.09

附註：

1. Caninco Investments Limited(「**Caninco**」)、Darmex Holdings Limited(「**Darmex**」)及Moslane Limited(「**Moslane**」)為嘉里控股有限公司(「**嘉里控股**」)之全資附屬公司。嘉里控股乃Kerry Group Limited(「**KGL**」)之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股擁有權益之股份內，以及嘉里控股擁有權益之股份包括在KGL擁有權益之股份內。
2. 該等百分比指所擁有權益的本公司普通股股份數目除以本公司於二零二四年六月三十日的已發行股份總數(即1,451,305,728股普通股股份)。

除上文所披露外，於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或須通知本公司及聯交所之資料，概無其他人士(董事除外)擁有本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉。



## 購股權計劃

由於本公司於二零二零年五月二十日採納之購股權計劃(「二零二零年購股權計劃」)與本公司於二零二二年十一月二十五日採納之股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)的目的相若，董事會已於二零二四年股東週年大會上建議終止二零二零年購股權計劃，並已獲本公司股東(「股東」)批准。本公司於二零一一年五月五日採納之購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)亦已於二零二零年五月二十日終止。因此，本公司不得再根據二零一一年購股權計劃及二零二零年購股權計劃提供或授出本公司購股權(「購股權」)。

### (1) 購股權計劃之目的

二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃均符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並已遵守該等規定。上述兩個計劃旨在激勵本集團董事、行政人員及主要僱員，以及在計劃中所界定的其他參與者(統稱為「合資格參與者」)，推動他們於日後充份發揮對本集團之貢獻及／或嘉獎他們過往之貢獻，並吸引及挽留合資格參與者或藉以與合資格參與者維持持續的關係。該等合資格參與者及／或彼等之貢獻對本集團的業績、增長及成就而言屬重要或有利。

### (2) 購股權計劃參與人

根據二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司之任何執行董事、經理或擔任行政、管理、監督或類似職位之其他僱員(於本節稱為「僱員」、任何候任僱員、任何全職或兼職僱員、或當時調派至本集團任何成員公司擔任全職或兼職工作之人士；
- (b) 本集團任何成員公司之董事或候任董事；
- (c) 本集團任何成員公司之顧問、業務或合營夥伴、特許經營商、承辦商、代理或代表；
- (d) 向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之人士或實體；或
- (e) 任何上述人士之聯繫人(具有上市規則所賦予之涵義)。

鑒於上市規則第十七章所作出的修訂，本公司將只向符合上市規則第17.03A條的合資格參與者授予二零二零年購股權計劃項下之購股權。自二零二零年五月二十日起所採納之二零二零年購股權計劃並無授出購股權。

## 購股權計劃(續)

### (3) 可予發行之股份上限

由於二零一一年購股權計劃及二零二零年購股權計劃均已終止，本公司不得再根據二零一一年購股權計劃及二零二零年購股權計劃提供或授出購股權。

### (4) 每位合資格參與者可獲授權益上限

每位合資格參與者在任何十二個月內所獲授之最高權益不得超逾不時已發行之本公司股份(「股份」)之1%。

### (5) 行使及歸屬期

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

### (6) 接納購股權

接納購股權時應付之代價為1港元，而付款期限則於載有授出購股權的要約函件中列明。

### (7) 購股權之行使價

二零二零年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃由董事會於購股權授出時全權酌情釐定，惟其不得低於下列之較高者：

- (a) 股份之面值；
- (b) 於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及
- (c) 緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

於二零二四年一月一日，二零二零年購股權計劃項下可授出145,650,122股的購股權。由於二零二零年購股權計劃已終止，本公司不得再授出購股權。

於二零二三年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃已授出總共5,023,000股的購股權尚未獲行使，而全數已於二零二四年一月八日失效。



## 購股權計劃(續)

### 購股權變動情況

按上市規則第17.07條的規定，根據二零一一年購股權計劃授出的購股權於截至二零二四年六月三十日止六個月內之變動詳情載列如下：

購股權持有人類別	授出日期	階段	購股權數目			每股 行使價 港元	歸屬期 <sup>1</sup>	行使期
			於二零二四年 一月一日 尚未獲行使	於期內 已失效	於二零二四年 六月三十日 尚未獲行使			
其他僱員參與者 <sup>2</sup>	08/01/2014	I	1,780,000	(1,780,000)	-	26.88	08/01/2014 – 07/07/2014	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	3,243,000	(3,243,000)	-	26.88	08/01/2014 – 07/01/2015	08/01/2015 – 07/01/2024
<b>總數：</b>			<b>5,023,000</b>	<b>(5,023,000)</b>	<b>-</b>			

附註：

1. 上述購股權之歸屬期，第 I 階段為期6個月及第 II 階段為期12個月，即各自由授出日期起至行使期開始時為止。
2. 其他僱員參與者包括前任董事，以及本公司及其附屬公司或前附屬公司之前任及現任僱員。
3. 截至二零二四年六月三十日止六個月內，概無購股權根據二零一一年購股權計劃獲授出、行使或註銷。

## 股份獎勵計劃

董事會於二零二二年十一月二十五日(「採納日期」)採納本公司之股份獎勵計劃，連同日期為二零二四年三月二十八日的附錄(「股份獎勵計劃」)，有效期為自採納日期起計十年。

### (1) 股份獎勵計劃之目的

股份獎勵計劃符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。股份獎勵計劃旨在支持本集團的長遠發展、吸引和激勵合適人員為本集團長遠發展而努力、以肯定董事、本集團行政人員及主要僱員，以及在股份獎勵計劃中所界定的其他參與者所作出的貢獻、挽留人才，亦有助促使董事及本集團高級管理人員之權益與本集團之長期業績保持一致。

### (2) 股份獎勵計劃參與人

股份獎勵計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司或聯屬公司(定義見下文)的僱員(不論全職或兼職僱員)(於本節稱為「僱員」)，惟在以下情況下，獲選參與者(定義見下文)仍須為僱員：(i)本公司或相關聯屬公司批准其休假；或(ii)其在本公司及任何聯屬公司或任何後繼者中調任，惟為免生疑問，僱員應自其僱傭終止之日起(包括該日)不再為僱員；或
- (b) 本集團任何成員公司或任何聯屬公司的董事、管理人員、顧問或諮詢人，且董事會按其絕對酌情權認為已經或將向本集團作出貢獻的人士。

上述聯屬公司指任何直接或透過一名或多名中介人間接控制或受本公司控制或受本公司共同控制的公司，並須包括(i)本公司的控股公司；或(ii)本公司控股公司的附屬公司；或(iii)本公司的附屬公司；或(iv)本公司的同系附屬公司；或(v)本公司的控股股東；或(vi)受本公司控股股東控制的公司；或(vii)受本公司控制的公司；或(viii)本公司控股公司的聯營公司；或(ix)本公司的聯營公司。

上述獲選參與者指獲准參與股份獎勵計劃並已獲授予任何獎勵股份的任何合資格參與者。

然而，相關人士居住地的法律或法規不允許根據股份獎勵計劃授予、接納或歸屬獎勵股份，或董事會認為，排除該人士對遵守該地區的法律及法規(包括並不限於上市規則)屬必需或適宜，該人士則無權參與股份獎勵計劃。





## 股份獎勵計劃(續)

### (3) 可授出之股份上限

股份獎勵計劃將不會發行新股份。獎勵股份乃由受託人根據本公司指示，經公開市場所購入的現有股份。

根據股份獎勵計劃可獲授予之最高股份數目(不包括已失效或被沒收之股份)不得超逾不時已發行股份之10%。於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為145,130,572股。倘根據股份獎勵計劃作出任何授出將會導致超出任何上述上限，則不可進一步作出任何授出。

### (4) 每位合資格參與者可獲授之權益上限

根據股份獎勵計劃授予獲選參與者之最高尚未歸屬的獎勵股份數目不得超逾不時已發行股份之1%。

### (5) 歸屬

根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之歸屬準則及條件或期限乃由董事會或董事會之委員會或董事會授權之人士於授出時全權酌情釐定。獎勵股份須受限於歸屬期、董事會釐定的達致表現及／或其他條件。倘有關條件未獲達成，獎勵股份須於有關條件未獲達成之日自動註銷(由董事會全權酌情釐定)。

### (6) 接納獎勵股份

獲選參與者可在收到獎勵函件後的五個工作日內接納獎勵。

概無訂明接納獎勵須付金額，董事會可在獎勵函件中列明接納獎勵時須付之金額。

### (7) 其他資料

根據股份獎勵計劃授出之每股獎勵股份價格／代價(如有)乃由董事會於授出時全權酌情釐定。

股份獎勵計劃的詳情及變動情況將按上市規則第十七章於本公司二零二四年年報中披露。

## 僱員

於二零二四年六月三十日，本集團約有7,400名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。本集團的薪酬政策乃根據僱員個別之表現、貢獻及責任，並參考本集團的盈利狀況、同業薪酬水平和現行市場狀況，且基於本集團的薪酬及花紅制度的整體框架而釐定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及股份獎勵計劃。本公司之股份獎勵計劃之詳情載於本報告之「股份獎勵計劃」項內。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股份)。

## 審閱簡明綜合中期財務報表

未經審核簡明綜合中期財務報表已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，以及本公司之審核與企業管治委員會審閱。獨立核數師審閱報告載於本報告第19頁內。此外，中期業績已由本公司審核與企業管治委員會審閱。

## 企業策略

我們的策略重點包括發展及銷售香港及內地主要城市核心地段的優質及豪華物業，同時經營一系列主要位於內地的投資物業，並配置頂級服務，以產生穩定的經常性收入來源。此外，我們亦通過定期檢視資本資源及流動資金，審慎管理財務。在可持續發展方面，我們致力於實現資產和社區整體的最佳可持續發展標準。我們確保正在進行的項目設計獲得可持續建築認證。與此同時，我們努力為社會帶來積極影響，重視與員工、供應商、合作夥伴、政府機構和其他重要持份者的關係。

## 過往表現及前瞻性陳述

本中期報告所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本中期報告可能載有前瞻性陳述及意見，所有前瞻性陳述儘管基於合理的估計、假設與預測，但仍涉及風險及不確定因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異。本集團、董事、本集團僱員及其代理概不承擔(a)更正或更新本中期報告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或最終屬不正確而引致之任何責任。



## 持續關連交易的內部控制程序

為確保本集團的持續關連交易以公平合理的方式進行，本集團已採取以下內部控制程序以監控該等交易：

- (i) 本公司定期進行審查，以確保交易金額不超過相關年度上限；
- (ii) 獨立非執行董事將根據上市規則第14A.55條的規定每年審閱本集團的持續關連交易，並在本公司年報中確認該等交易是否(1) 在本集團日常及一般業務過程中進行；(2) 按一般商業條款或更佳條款進行；及(3) 相關協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益；
- (iii) 為遵守上市規則第14A.56條，本公司亦會委聘外聘核數師對持續關連交易(包括該等協議)進行年度審核，以確保(其中包括)交易金額不超過年度上限，以及按照相關協議的條款進行該等交易；及
- (iv) 審核與企業管治委員會將審閱持續關連交易報告，並考慮外聘核數師出具的年度確認書，以確保持續關連交易乃根據上市規則所訂立。

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已訂立四份構成持續關連交易的協議(詳情已於本公司日期為二零二四年四月二十九日的公告中披露)(「昆明交易」)。

昆明交易乃根據本公司之定價政策所訂立，並將受上述內部控制程序所監控。昆明交易項下的酒店管理費用及其他服務費用乃根據本集團經營酒店之經驗而釐定，並已考慮類似協議項下的歷史交易金額、位於昆明的相關酒店的預期入住率、附近地區同類酒店的現行及預計市場價格，以及宏觀經濟環境潛在之變化。

本公司亦已就昆明交易的相關協議條款進行審閱並與其他市場進行對比，並確認相關協議屬公平合理，且按一般商務條款或更佳條款進行，亦符合本公司及其股東的整體利益。

## 中期股息之財務資料時間表

中期業績公告日期	二零二四年八月二十一日
除淨日期	二零二四年九月十一日
股份過戶文件送達卓佳雅柏勤有限公司以作登記的最後時限	二零二四年九月十二日 (下午四時三十分)
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期	二零二四年九月十三日
中期股息派發日期	二零二四年九月二十五日

## 中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣布將於二零二四年九月二十五日(星期三)派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息每股0.40港元(「中期股息」)予於二零二四年九月十三日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東(庫存股份持有人除外(如有))，按於二零二四年六月三十日已發行的1,451,305,728股普通股股份計算，合共約5.81億港元。目前，本公司並未持有任何庫存股份(不論是由本公司持有或寄存於中央結算及交收系統或以其他方式持有或寄存)。股份過戶登記處將於二零二四年九月十三日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二四年九月十一日(星期三)。實際應付中期股息總額將按二零二四年九月十三日(星期五)之已發行普通股股份之實際數目計算。

為釐定合資格收取中期股息之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二四年九月十二日(星期四)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(「香港股份過戶登記分處」)提交登記，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

中期股息單將於二零二四年九月二十五日(星期三)或前後寄發予合資格股東。

## 股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡香港股份過戶登記分處：

卓佳雅柏勤有限公司  
香港夏愨道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
電郵：kerryprops@hk.tricorglobal.com

股東如更改地址，應立即通知香港股份過戶登記分處。



## 投資者關係

本集團積極參與多項會議及論壇，與財經分析員、基金經理及投資界保持定期溝通。本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間曾與投資者會面並參與多個路演及投資者論壇。

承董事會命  
公司秘書  
鄭慧善

香港，二零二四年八月二十一日

## 董事會

### 執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)

### 獨立非執行董事

許震宇先生  
鄭君諾先生  
李銳博士

### 非執行董事

唐紹明女士

## 審核與企業管治委員會

李銳博士(主席)  
許震宇先生  
鄭君諾先生  
唐紹明女士

## 薪酬委員會

許震宇先生(主席)  
郭孔華先生  
鄭君諾先生

## 提名委員會

郭孔華先生(主席)  
許震宇先生  
鄭君諾先生

## 財務委員會

郭孔華先生  
鄭慧善女士

## 公司秘書

鄭慧善女士

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10, Bermuda

## 總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12, Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港夏愨道16號  
遠東金融中心17樓

## 企業傳訊

嘉里建設有限公司  
香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓  
電話：(852) 2967 2200  
傳真：(852) 2967 2900  
電郵：communication@kerryprops.com

## 投資者關係

嘉里建設有限公司  
香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓  
電話：(852) 2967 2200  
傳真：(852) 2967 2900  
電郵：ir@kerryprops.com

## 嘉里建設有限公司申訴專員

(接收所有舉報／投訴報告)

嘉里建設有限公司  
香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓  
電郵：ombuds@kerryprops.com

## 網站

www.kerryprops.com

## 證券編號

香港聯合交易所：683  
彭博資訊：683 HK  
路透社：683.HK