

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司\*

網址: [www.kerryprops.com](http://www.kerryprops.com)

(股份代號: 683)

### 截至二零一七年六月三十日止六個月中期業績

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之業績及未經審核之簡明綜合中期財務報表。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團股東應佔溢利為 33.09 億港元，較二零一六年同期之 20.41 億港元上升 62%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為 4.76 億港元（二零一六年：6.07 億港元）。截至二零一七年六月三十日止六個月，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利上升 98% 至 28.33 億港元（二零一六年：14.34 億港元）。

截至二零一七年六月三十日止六個月之每股盈利為 2.29 港元，較二零一六年同期錄得之每股 1.41 港元上升 62%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註 6 內。

\* 僅供識別

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響，對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	2,833	1,434	98%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>476</u>	<u>607</u>	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u>3,309</u>	<u>2,041</u>	62%

董事宣布將於二零一七年九月十五日（星期五）派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.45 港元（「中期股息」）（二零一六年：0.3 港元）予於二零一七年九月五日（星期二）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）內之股東。

於二零一七年五月十二日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東（「股東」）通過截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.8 港元，合共約 11.55 億港元，並已於二零一七年五月二十六日派發。

## 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 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	3	<b>17,741,993</b>	5,536,956
銷售成本		<b>(11,723,696)</b>	(1,583,994)
直接經營費用		<b>(1,916,213)</b>	(1,340,813)
毛利	3	<b>4,102,084</b>	2,612,149
其他收入及收益淨額		<b>293,711</b>	131,136
行政及其他經營費用		<b>(486,293)</b>	(584,197)
投資物業公允價值之增加		<b>474,400</b>	919,275
除融資費用前經營溢利		<b>4,383,902</b>	3,078,363
融資費用		<b>(215,970)</b>	(213,840)
經營溢利	4	<b>4,167,932</b>	2,864,523
應佔聯營公司業績		<b>687,983</b>	547,725
除稅前溢利		<b>4,855,915</b>	3,412,248
稅項	5	<b>(1,057,620)</b>	(894,802)
期內溢利		<b>3,798,295</b>	2,517,446
應佔溢利：			
公司股東		<b>3,309,224</b>	2,040,920
非控制性權益		<b>489,071</b>	476,526
		<b>3,798,295</b>	2,517,446
每股盈利	6		
- 基本		<b>2.29港元</b>	1.41港元
- 攤薄		<b>2.29港元</b>	1.41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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期內溢利	3,798,295	2,517,446
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(176,395)	3,593
可供出售投資公允價值之(減少)/增加	(2,980)	71,528
應佔聯營公司的其他全面收益	160,583	26,200
境外業務的匯兌差異淨額	1,479,854	(799,480)
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	1,461,062	(698,159)
期內全面收益總額	<u>5,259,357</u>	<u>1,819,287</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	4,442,866	1,547,840
非控制性權益	816,491	271,447
	<u>5,259,357</u>	<u>1,819,287</u>

# 簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零一七年 六月三十日 千港元	經審核 二零一六年 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	5,659,476	5,758,321
投資物業	7	59,614,767	56,949,967
租賃土地及土地使用權	7	1,914,461	1,893,221
發展中物業		23,091,067	22,307,035
土地訂金		1,100,120	1,085,695
聯營公司		18,915,655	18,650,834
衍生金融工具		34,195	100,139
可供出售投資		4,947,663	4,856,190
長期應收賬項		3,056,360	1,001,386
無形資產	7	122,504	122,504
		<b>118,456,268</b>	<b>112,725,292</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		15,718,514	34,984,502
已落成之待售物業		13,318,171	3,787,415
應收賬項、預付款項及訂金	8	7,181,679	2,492,279
可收回稅項		177,057	137,434
儲稅券		189,346	189,255
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		6,653	5,709
衍生金融工具		240	59,388
受限制之銀行存款		138,224	206,719
現金及銀行結存		15,358,812	16,274,538
		<b>52,088,696</b>	<b>58,137,239</b>
非流動資產重列至持作出售資產		-	385,574
分類為持作出售之出售組別資產		-	1,397,583
		<b>52,088,696</b>	<b>59,920,396</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	6,704,891	6,659,401
出售物業所收訂金		13,575,706	13,874,666
稅項		1,294,499	1,490,836
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	4,585,596	3,856,100
定息債券		-	4,652,074
衍生金融工具		41,798	62,125
		<b>26,202,490</b>	<b>30,595,202</b>
分類為持作出售之出售組別負債		-	339,245
		<b>26,202,490</b>	<b>30,934,447</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>25,886,206</b>	<b>28,985,949</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>144,342,474</b>	<b>141,711,241</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	10	33,166,618	34,507,291
定息債券		2,332,005	2,317,612
非控制性權益貸款		2,655,509	2,590,684
衍生金融工具		-	150,164
遞延稅項		7,070,685	6,927,118
		<b>45,224,817</b>	<b>46,492,869</b>
<b>總資產減負債</b>		<b>99,117,657</b>	<b>95,218,372</b>
<b>權益</b>			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,443,273	1,443,148
股份溢價		12,412,718	12,408,816
其他儲備		9,436,667	8,179,121
保留溢利		62,838,463	60,713,322
		<b>86,131,121</b>	<b>82,744,407</b>
非控制性權益		12,986,536	12,473,965
<b>總權益</b>		<b>99,117,657</b>	<b>95,218,372</b>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 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（「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截至二零一六年十二月三十一日止年度之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二零一六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。

已於二零一七年一月一日開始之會計期間生效之準則修訂本對本集團之影響並不重大。

編製中期財務報表需要管理層作出判斷、估算及假設。此會影響會計政策之應用及報告之資產與負債及收入與支出。實際結果與此等估算可能會有差異。

編製此簡明綜合中期財務報表，管理層於應用本集團會計政策時所作出之重大判斷及估算不確定之主要源頭與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所應用者一致。

於中期入賬之所得稅乃以預期全年收入適用之稅率計算。

## 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，並須與本集團二零一六年十二月三十一日之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）。

下表顯示本集團於二零一七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	-	34,435	-	34,435
可供出售投資	51,812	-	4,895,851	4,947,663
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	6,653	-	-	6,653
<b>總資產</b>	<b>58,465</b>	<b>34,435</b>	<b>4,895,851</b>	<b>4,988,751</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	41,798	-	41,798
<b>總負債</b>	<b>-</b>	<b>41,798</b>	<b>-</b>	<b>41,798</b>

## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

下表顯示本集團於二零一六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	-	159,527	-	159,527
可供出售投資	51,408	-	4,804,782	4,856,190
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	5,709	-	-	5,709
<b>總資產</b>	<b>57,117</b>	<b>159,527</b>	<b>4,804,782</b>	<b>5,021,426</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	212,289	-	212,289
<b>總負債</b>	<b>-</b>	<b>212,289</b>	<b>-</b>	<b>212,289</b>

期內各分層間並沒有轉撥。

### (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遠期外匯、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：

	可供出售投資	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日之期初結餘	<b>4,804,782</b>	1,638,717
在全面收益確認的（虧損）／利潤 增加	<b>(3,384)</b>	14,668
出售	<b>13,264</b>	-
匯兌調整	-	(21)
<b>於六月三十日之期末結餘</b>	<b>4,895,851</b>	<b>1,653,364</b>



## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

本集團運用估算技巧以確定非上市可供出售投資的公允價值。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及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。於討論其間，公允價值轉變之原因亦會作出解釋。

### (vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值

於二零一七年六月三十日，上市定息債券之公允價值為 2,540,122,000 港元（二零一六年十二月三十一日：7,175,419,000 港元）。

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

## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

### (vii) 投資物業之估值

	已落成 住宅物業	已落成商用物業		發展中 商用物業	總計
	香港 千港元	香港 千港元	中國 千港元	中國 千港元	千港元
於二零一七年一月一日	12,141,800	9,884,650	34,923,517	-	56,949,967
來自公允價值調整之淨增加	200,615	-	273,785	-	474,400
出售	-	-	(59,384)	-	(59,384)
轉撥	1,353,385	-	-	-	1,353,385
匯兌調整	-	-	896,399	-	896,399
於二零一七年六月三十日	<u>13,695,800</u>	<u>9,884,650</u>	<u>36,034,317</u>	<u>-</u>	<u>59,614,767</u>
於二零一六年一月一日	11,606,600	9,324,990	30,479,044	5,654,073	57,064,707
增加	-	-	37,847	206,353	244,200
來自公允價值調整之淨增加	-	-	277,226	642,049	919,275
出售	-	-	(37,823)	-	(37,823)
轉撥	-	-	674,305	(1,963,015)	(1,288,710)
匯兌調整	-	-	(378,839)	(46,808)	(425,647)
於二零一六年六月三十日	<u>11,606,600</u>	<u>9,324,990</u>	<u>31,051,760</u>	<u>4,492,652</u>	<u>56,476,002</u>

### 本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。本集團財務部當中包括就檢討主要不可觀察輸入及進行估值調整的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。

### 估值技巧

對於估算在香港及中華人民共和國（「中國」）的已落成住宅和商用物業的公允價值，主要採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值員對現行發展商的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金參考有關物業和其他可相比的物業近期的租務狀況。

## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

直接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。

對於估算在中國的發展中商用物業的公允價值，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，減去發展成本及投資者的溢利和風險。

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二零一六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。於二零一七年六月三十日，用以估算香港及中國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 3.1%至 5.5%（二零一六年十二月三十一日：3.1%至 5.5%）及 5%至 9%（二零一六年十二月三十一日：5%至 9%）。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業，接受估值的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。

中國的發展中投資物業則按於估值日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數。該些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。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析

(i) 本集團期內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 中國物業	<b>1,672,947</b>	1,451,699	<b>1,337,649</b>	1,164,372
- 香港物業	<b>540,019</b>	512,426	<b>437,639</b>	404,269
	<b>2,212,966</b>	1,964,125	<b>1,775,288</b>	1,568,641
物業銷售				
- 中國物業（附註）	<b>4,520,649</b>	2,566,219	<b>980,518</b>	880,416
- 香港物業	<b>10,084,927</b>	202,471	<b>1,175,965</b>	68,345
	<b>14,605,576</b>	2,768,690	<b>2,156,483</b>	948,761
酒店營運 - 中國物業	<b>923,451</b>	804,141	<b>170,313</b>	94,747
	<b>17,741,993</b>	5,536,956	<b>4,102,084</b>	2,612,149
主要市場：				
- 中國	<b>7,117,047</b>	4,822,059	<b>2,488,480</b>	2,139,535
- 香港	<b>10,624,946</b>	714,897	<b>1,613,604</b>	472,614
	<b>17,741,993</b>	5,536,956	<b>4,102,084</b>	2,612,149

附註：截至二零一七年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共 78,811,000 港元（二零一六年：51,238,000 港元）並不包括於營業額內。

### 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：

	截至二零一七年六月三十日止六個月				
	中國物業	香港物業	營運分部	其他	總計
	千港元	千港元	總額	千港元	千港元
			千港元		
收入					
營業額	<u>7,117,047</u>	<u>10,624,946</u>	<u>17,741,993</u>	-	<u>17,741,993</u>
業績					
分部業績 - 毛利	2,488,480	1,613,604	4,102,084	-	4,102,084
其他收入及收益淨額					293,711
行政及其他經營費用					(486,293)
投資物業公允價值之增加					474,400
除融資費用前經營溢利					<u>4,383,902</u>
融資費用					(215,970)
經營溢利					<u>4,167,932</u>
應佔聯營公司業績					<u>687,983</u>
除稅前溢利					<u>4,855,915</u>
稅項					<u>(1,057,620)</u>
期內溢利					<u>3,798,295</u>
應佔溢利：					
公司股東					3,309,224
非控制性權益					<u>489,071</u>
					<u>3,798,295</u>
折舊及攤銷	<u>264,332</u>	<u>15,743</u>	<u>280,075</u>	<u>2,664</u>	<u>282,739</u>

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

	截至二零一六年六月三十日止六個月				
	中國物業	香港物業	營運分部 總額	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入					
營業額	<u>4,822,059</u>	<u>714,897</u>	<u>5,536,956</u>	-	<u>5,536,956</u>
業績					
分部業績 - 毛利	2,139,535	472,614	2,612,149	-	2,612,149
其他收入及收益淨額					131,136
行政及其他經營費用					(584,197)
投資物業公允價值之增加					919,275
除融資費用前經營溢利					<u>3,078,363</u>
融資費用					<u>(213,840)</u>
經營溢利					2,864,523
應佔聯營公司業績					<u>547,725</u>
除稅前溢利					3,412,248
稅項					<u>(894,802)</u>
期內溢利					<u>2,517,446</u>
應佔溢利：					
公司股東					2,040,920
非控制性權益					<u>476,526</u>
					<u>2,517,446</u>
折舊及攤銷	<u>217,391</u>	<u>10,026</u>	<u>227,417</u>	<u>2,149</u>	<u>229,566</u>

### 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分析如下：

二零一七年六月三十日							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>90,732,449</u>	<u>74,404,637</u>	<u>2,727,717</u>	<u>167,864,803</u>	<u>63,102,270</u>	<u>(60,422,109)</u>	<u>170,544,964</u>
負債總額	<u>52,780,167</u>	<u>41,951,086</u>	<u>344,699</u>	<u>95,075,952</u>	<u>36,773,464</u>	<u>(60,422,109)</u>	<u>71,427,307</u>

  

二零一六年十二月三十一日							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>92,406,704</u>	<u>74,512,090</u>	<u>2,554,018</u>	<u>169,472,812</u>	<u>70,928,619</u>	<u>(67,755,743)</u>	<u>172,645,688</u>
負債總額	<u>57,611,439</u>	<u>42,589,558</u>	<u>135,803</u>	<u>100,336,800</u>	<u>44,846,259</u>	<u>(67,755,743)</u>	<u>77,427,316</u>

### 4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月  
二零一七年 二零一六年  
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

上市及非上市投資股息收入	35,976	53,947
利息收入	205,227	127,116
出售投資物業所得溢利淨額	14,862	9,944

扣除

物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	282,739	229,566
酒店物業之減值虧損撥備	-	80,682
融資成本總額	762,120	672,123
減：撥充發展中物業及建築中投資物業成本	(324,355)	(448,035)
	437,765	224,088
衍生金融工具之公允價值之利潤	(221,795)	(10,248)
期內融資費用總額	215,970	213,840

## 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
中國稅項		
本期	(713,226)	(432,169)
往年之不足撥備	(283)	(911)
遞延	(111,417)	(381,980)
	<b>(824,926)</b>	<b>(815,060)</b>
香港利得稅		
本期	(222,717)	(65,770)
往年之多提撥備	46	13
遞延	(1,172)	(4,506)
	<b>(223,843)</b>	<b>(70,263)</b>
海外稅項		
本期	(4,603)	(4,920)
往年之多提撥備	-	25
遞延	(4,248)	(4,584)
	<b>(8,851)</b>	<b>(9,479)</b>
	<b><u>(1,057,620)</u></b>	<b><u>(894,802)</u></b>

香港利得稅乃根據截至二零一七年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零一六年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一七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中國及海外國家之現行稅率計算。

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，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	
	二零一七年	二零一六年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,443,202,968</u>	<u>1,443,564,420</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,309,224</u>	<u>2,040,920</u>
每股基本盈利	<u>2.29港元</u>	<u>1.41港元</u>

### 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	
	二零一七年	二零一六年
已發行普通股股份加權平均數	1,443,202,968	1,443,564,420
購股權之調整	<u>209,642</u>	<u>69,752</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,443,412,610</u>	<u>1,443,634,172</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,309,224</u>	<u>2,040,920</u>
每股攤薄盈利	<u>2.29港元</u>	<u>1.41港元</u>

## 7. 資本開支

	物業、 機器及設備 千港元	投資物業 千港元	租賃土地及 土地使用權 千港元	無形資產 千港元
於二零一七年一月一日之賬面淨值	5,758,321	56,949,967	1,893,221	122,504
添置	17,632	-	-	-
公允價值增加	-	474,400	-	-
出售	(318)	(59,384)	-	-
轉撥	(573)	1,353,385	-	-
折舊及攤銷	(255,936)	-	(27,203)	-
匯兌調整	140,350	896,399	48,443	-
於二零一七年六月三十日之賬面淨值	<u>5,659,476</u>	<u>59,614,767</u>	<u>1,914,461</u>	<u>122,504</u>
於二零一六年一月一日之賬面淨值	5,404,614	57,064,707	1,269,770	122,504
添置	90,934	244,200	-	-
公允價值增加	-	919,275	-	-
出售	(490)	(37,823)	-	-
減值	(80,682)	-	-	-
轉撥	942,594	(1,288,710)	837,676	-
折舊及攤銷	(206,702)	-	(23,414)	-
匯兌調整	(81,348)	(425,647)	(37,260)	-
於二零一六年六月三十日之賬面淨值	<u>6,068,920</u>	<u>56,476,002</u>	<u>2,046,772</u>	<u>122,504</u>

## 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。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一七年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,055,017	104,343
一個月至三個月	624,799	48,912
超過三個月	1,277,632	194,533
	<u>2,957,448</u>	<u>347,788</u>

## 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。於二零一七年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	332,781	535,487
一個月至三個月	36,932	34,763
超過三個月	12,784	32,489
	<u>382,497</u>	<u>602,739</u>

## 10. 銀行貸款

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	32,495,100	33,195,720
銀行貸款 - 有抵押	5,257,114	5,167,671
銀行貸款總額 (附註 (i))	37,752,214	38,363,391
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(4,585,596)	(3,856,100)
	<u>33,166,618</u>	<u>34,507,291</u>

(i) 於二零一七年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
一年內	4,585,596	3,856,100
在第二至第五年內		
- 在第二年內	6,326,121	8,888,834
- 在第三年內	13,848,525	8,891,789
- 在第四年內	7,201,931	8,095,992
- 在第五年內	5,281,257	7,743,122
	<u>32,657,834</u>	<u>33,619,737</u>
於五年內償還	37,243,430	37,475,837
超過五年	508,784	887,554
	<u>37,752,214</u>	<u>38,363,391</u>

## 11. 承擔

於二零一七年六月三十日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、發展中物業及其他（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：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備	691	3,237
投資物業	4,532	4,314
租賃土地及土地使用權	914,981	1,014,419
發展中物業	4,923,165	7,253,699
其他	297,805	303,319
	<u>6,141,174</u>	<u>8,578,988</u>

## 12. 或然負債

### 銀行及其他信貸之擔保

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
關於若干聯營公司之銀行及其他信貸 之擔保（附註(i)）	1,287,951	862,338
關於若干銀行批授按揭信貸予中國 若干物業一手買家之擔保（附註(ii)）	<u>4,515,245</u>	<u>4,195,988</u>
	<u>5,803,196</u>	<u>5,058,326</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一七年六月三十日須承擔之財務風險共約 1,287,951,000 港元（二零一六年十二月三十一日：862,338,000 港元）。由本集團於二零一七年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 1,303,951,000 港元（二零一六年十二月三十一日：890,338,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國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，亦即本集團於二零一七年六月三十日須承擔之財務風險共約 4,515,245,000 港元（二零一六年十二月三十一日：4,195,988,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一六年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

### 13. 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為 37,752,214,000 港元（二零一六年十二月三十一日：38,363,391,000 港元），其中包括無抵押之總額 32,495,100,000 港元（二零一六年十二月三十一日：33,195,720,000 港元）及有抵押之總額 5,257,114,000 港元（二零一六年十二月三十一日：5,167,671,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共 21,561,242,000 港元（二零一六年十二月三十一日：20,670,324,000 港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

## 管理層討論及分析

### (A) 業績總覽

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月期內錄得營業額177.42億港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月同期營業額55.37億港元上升220%。本集團的營業額主要包括物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店營運之收入。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團在未計入投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響之股東應佔溢利合共 28.33 億港元（二零一六年：14.34 億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較上升 98%。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響合共4.76億港元（二零一六年：6.07億港元），已計入本集團之綜合收益表內。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響，對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	2,833	1,434	98%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>476</u>	<u>607</u>	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u>3,309</u>	<u>2,041</u>	62%



本集團在中國之主要投資物業出租率比較數字如下：

物業	於二零一七年	於二零一六年
	六月三十日之出租率	十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	95%	97%
靜安嘉里中心二期 <sup>(1)</sup>	98%	98%
浦東嘉里城 <sup>(1)</sup>	97%	94%
北京嘉里中心 <sup>(1)</sup>	96%	98%
深圳嘉里建設廣場一期	93%	91%
深圳嘉里建設廣場二期	97%	100%
杭州嘉里中心 <sup>(1)</sup>	94%	87%

備註：

(1) 酒店除外。

### 上海 — 靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。此項目總樓面面積374萬平方呎，匯集酒店、商場、辦公室及公寓，並設景致優美的中庭廣場。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一七年六月三十日，辦公室面積99%（於二零一六年十二月三十一日：99%）及零售面積98%（於二零一六年十二月三十一日：96%）已租出。服務式公寓亦已租出86%（於二零一六年十二月三十一日：90%）。靜安香格里拉大酒店於回顧期內的平均入住率為80%（二零一六年：75%）。

### 上海 — 浦東嘉里城

本集團在上海浦東區之綜合用途物業浦東嘉里城，包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施，集團持有其40.8%權益。於二零一七年六月三十日，零售及辦公室面積分別租出98%及100%（於二零一六年十二月三十一日：分別為95%及100%），服務式公寓之出租率則為87%（於二零一六年十二月三十一日：78%）。上海浦東嘉里大酒店於回顧期內之平均入住率為76%（二零一六年：73%）。

### 北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、國際級購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。本集團持有北京嘉里中心71.25%權益。於二零一七年六月三十日，零售部分的出租率為97%（於二零一六年十二月三十一日：98%），辦公室面積則租出98%（於二零一六年十二月三十一日：98%）。服務式公寓亦已租出92%（於二零一六年十二月三十一日：97%）。北京嘉里大酒店於回顧期內的平均入住率為84%（二零一六年：81%）。



### **深圳嘉里建設廣場**

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，總樓面面積合共約165萬平方呎。項目坐落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一七年六月三十日，一期及二期項目出租率分別為93%及97%（於二零一六年十二月三十一日：分別為91%及100%）。

### **杭州嘉里中心**

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此項220萬平方呎的綜合用途物業包括豪華酒店、甲級辦公室、優質公寓及零售商場，建設工程已完成。於二零一七年六月三十日，辦公室大樓出租率為100%（於二零一六年十二月三十一日：100%）。杭州城中香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率73%（二零一六年：51%）。商場已於二零一六年十一月開始試業，共租出93%（於二零一六年十二月三十一日：85%）商場面積。本集團持有該項目之75%股權。

### **天津嘉里中心**

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益。第一期發展已落成，包括酒店、優質住宅及商場，總樓面面積約360萬平方呎。於二零一七年六月三十日，商場嘉里匯已租出82%（於二零一六年十二月三十一日：87%）。天津香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為68%（二零一六年：59%）。

## **(ii) 物業銷售**

截至二零一七年六月三十日止六個月內，中國已落成物業之銷售錄得營業額45.21億港元（二零一六年：25.66億港元）。銷售營業額主要來自成都都城項目、杭州雲荷廷、瀋陽雅頌居、秦皇島海碧台及南昌雅頌居之確認銷售，產生毛利9.8億港元（二零一六年：8.8億港元）。

### **成都都城項目**

成都都城項目坐落於高新技術產業開發區南面。一期（都城雅頌居）住宅單位已全部售出及交付。二期（都城樂頌居）總樓面面積約215萬平方呎，預計於二零一七年內分階段落成。於二零一七年六月三十日，二期（都城樂頌居）全部1,905個住宅單位已售出92%。本集團佔此項目55%權益。

### **杭州雲荷廷**

本集團全資持有之住宅及商用發展項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約210,000平方呎。於二零一七年六月三十日，一期全部408個單位已售出97%。

### **瀋陽雅頌居及企業廣場**

瀋陽雅頌居其中六幢及企業廣場其中一幢已落成入伙。於二零一七年六月三十日，一期全部972個住宅單位的89%已售出，另外全部229個辦公室單位的65%亦已售出。本集團持有此項目60%權益。

### **秦皇島海碧台**

豪宅物業項目海碧台一期位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河，其建設工程已完成。本集團佔項目之60%權益。於二零一七年六月三十日，一期全部778個住宅單位已售出64%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。

### **南昌雅頌居**

南昌雅頌居其中三幢已竣工，並由二零一五年年底起陸續交付，新增兩幢亦已完成並於二零一六年十二月開始交付。於二零一七年六月三十日，全部436個單位的95%已售出。本集團持有此項目80%權益。

### **(iii) 發展中物業**

本集團專注在主要城市的商業中心區發展地標式綜合用途物業，同時在優越地段建設住宅項目。按照此策略，本集團亦選擇性地轉讓項目。

### **深圳 — 前海**

本集團於前海深港現代服務業合作區持有商業用地，地塊面積達350,000平方呎，坐擁一線海景，可用作發展辦公室、公寓和商用物業，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由集團全資擁有，為香港主要企業在前海的首項重大投資。項目預期於二零一九年落成。

於二零一六年十二月七日，本公司聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司購入毗鄰地塊。新地塊面積約為207,000平方呎，計劃中總樓面面積約130萬平方呎，將作商業用途。本集團持有此新項目25%權益。

前海經濟特區位處珠江三角洲的核心位置，兩幅地塊均毗鄰廣深沿江高速公路。本集團相信發展兩幅相連地塊可產生高度協同效益。

### **杭州**

住宅物業雲荷廷二期及三期建設工程進行中。本集團全資持有此項目。於二零一七年六月三十日，兩期全部1,275個單位的75%已預售。

## 瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,300萬平方呎，將發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期已落成，二期正處於興建階段，三期則正在規劃中。於二零一七年六月三十日，全部495個二期住宅單位的10%已預售。瀋陽香格里拉大酒店屬一期發展部分，已落成及於回顧期內錄得平均入住率68%（二零一六年：64%）。

## 南昌

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合資於江西省省會南昌市發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級公寓。酒店及住宅部分之總樓面面積約170萬平方呎。南昌香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率72%（二零一六年：57%）。餘下之辦公室用地正處於規劃階段。

## 鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約200萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零二一年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

## 濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一項物業，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約110萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，由二零一七年下半年起分階段落成。

## 昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約900,000平方呎。項目計劃於二零一九年竣工，本集團佔項目55%權益。

## 南京

本集團於南京市秦淮區大光路發展住宅項目金陵雅頌居。此全資擁有項目之地塊面積約為396,000平方呎，總樓面面積約100萬平方呎。項目工程正在進行中，預計於二零一七年下半年內落成。於二零一七年六月三十日，全部429個單位已預售76%。

## 寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，用作發展高檔住宅項目泊璟廷，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約400,000平方呎，建設工程已完成。於二零一七年六月三十日，一期全部97個單位已售出97%，二期全部437個單位亦已預售94%。項目二期建設工程正在進行中，預計於二零一九年竣工。

## 莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。

## 上海

本集團已收購一家項目公司約24.4%間接股權。該項目公司持有一幅位於上海市浦東新區項目地塊，地塊總面積約為443萬平方呎，現時指定為工業用途。

## 長沙及營口

本集團於二零一六年與獨立第三方簽署股權轉讓協議，轉讓長沙及營口項目。股份轉讓已於二零一七年上半年完成。

## (C) 香港物業部

截至二零一七年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額106.25億港元（二零一六年：7.15億港元）；毛利則為16.14億港元（二零一六年：4.73億港元）。

部門期內營業額主要來自已落成住宅物業皓畋之確認銷售。

受惠於高出租率及平穩的租金水平，香港投資物業組合繼續為集團帶來穩定的經常性收入。

### (i) 投資物業

於回顧期內，香港已落成投資物業貢獻營業額 5.40 億港元（二零一六年：5.12 億港元），帶來毛利 4.38 億港元（二零一六年：4.04 億港元）。

於二零一七年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之總樓面面積合共 286 萬平方呎（於二零一六年十二月三十一日：278 萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一七年六月三十日 集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	於二零一六年十二月三十一日 集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	803	99% <sup>#</sup>	722	98%
商用	1,219	99%	1,219	99%
辦公室	841	94%	841	85%
	<u>2,863</u>		<u>2,782</u>	

備註:

# 由二零一七年第三季起開始出租之 *Resiglow* 除外。

### 九龍灣 – 企業廣場5期/MegaBox

設計概念嶄新的 MegaBox 坐落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及運動於一身，總樓面面積約 110 萬平方呎，為香港創新零售消閒熱點。於二零一七年六月三十日，MegaBox 之出租率為 99%（於二零一六年十二月三十一日：99%）。

企業廣場 5 期的兩幢甲級辦公室大樓，提供總樓面面積 519,000 平方呎，於二零一七年六月三十日，出租率為 93%（於二零一六年十二月三十一日：79%）。隨著新租戶承租上年空置單位，出租率因而有所提高。

MegaBox 的租戶組合針對本地家庭和購物者，持續接近全數租出並錄得強健的租金水平。

### 鰂魚涌 – 嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心辦公室單位需求殷切，於二零一七年六月三十日，辦公室樓面面積已100%租出（於二零一六年十二月三十一日：100%）。

### 跑馬地 – Resiglow

位於跑馬地山光道7A號的全新住宅項目Resiglow，提供可建總樓面面積約81,000平方呎。此項時尚住宅物業將提供106個單位，包括兩個頂層特色單位。Resiglow具備地利優勢，集團將持有作租賃用途，並於二零一七年七月開始出租。項目已於二零一七年六月落成，預計將於下半年交付予租戶。

## (ii) 物業銷售

二零一七年首六個月內，在香港持有作銷售用途的已落成物業為集團帶來銷售營業額 100.85 億港元（二零一六年：2.03 億港元）；毛利則為 11.76 億港元（二零一六年：6,900 萬港元），來自住宅物業皓畋之確認銷售。

玫瑰山的銷售為部門帶來理想利潤。於回顧期內，滿名山亦錄得穩定的預售成績。

### **何文田 – 皓畋**

本集團於何文田常盛街28號發展住宅項目，實用面積共約992,000平方呎，已於二零一七年三月取得入伙紙。於二零一七年六月三十日，全部1,429個單位的53%已售出。

### **沙田九肚 – 玖瓏山**

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項實用面積約878,000平方呎的住宅項目玖瓏山，項目已落成並交付入伙。本集團佔項目40%權益。於二零一七年六月三十日，全部973個單位已售出99%。

### **(iii) 發展中物業**

#### **掃管笏 – 滿名山**

本集團於掃管笏青盈路18、28及29號發展住宅物業滿名山，實用面積共約838,000平方呎。項目已於二零一七年七月取得入伙紙。於二零一七年六月三十日，已預售全部1,100個單位的83%。

#### **筆架山 – 龍翔道**

本集團正發展一幅位於筆架山的地塊。地塊面積約115,000平方呎，可建總樓面面積約為116,000平方呎，將發展為一低密度優質住宅項目。項目預計於二零一八年落成。

本集團再於二零一六年十月五日透過公開招標購入筆架山毗鄰地塊。新地塊佔地235,000平方呎，將發展為一低密度高級住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目計劃於二零一九年竣工。

#### **西營盤 – 興漢道**

本集團計劃於興漢道5-8號發展住宅項目。該項目為原有於興漢道5-6號之物業發展，連同位於興漢道7-8號之相鄰物業合併發展。整個合併重建項目將提供可建總樓面面積約68,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一九年竣工。

#### **何文田 – 喇沙利道／界限街**

於二零一六年六月，本集團完成收購何文田界限街168-168C號物業之全部權益，並與毗鄰於二零一三年購入之喇沙利道10-12A號地塊合併重新發展。此與傲名相鄰之重建項目，可建總樓面面積合共45,000平方呎，預計於二零二零年落成。

## 澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

南灣湖區項目的土地批給期已於二零一六年七月三十日屆滿。截至現時，《澳門特別行政區公報》並未刊發批給屆滿之公告或就有關批給屆滿通知登記承批人（即集團之全資附屬公司）。因此，該附屬公司仍是該土地之登記承批人。

本集團已徵得澳門法律顧問的意見，鑑於該土地之未能發展不可歸責於本集團，若澳門特區政府在無任何賠償的情況下收回該土地，集團有權追討賠償及利潤損失。基於上述考慮，董事認為截至二零一七年六月三十日，毋須就南灣湖區項目作出撥備。

## (D) 海外物業部

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有 Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61% 之股票及 30.75% 之預託證券權益，投資當地物業市場。SPI 擁有馬尼拉 Shangri-La Plaza Mall 之 100% 權益，以及間接持有位於馬尼拉金融區 Makati 的辦公室及商用物業 The Enterprise Center 之權益。於二零一七年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 89% 及 96%（於二零一六年十二月三十一日：分別為 90% 及 96%）。

SPI 目前共有三項主要發展中物業：

其一為位於 Makati 市之住宅重建項目 Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約 655,000 平方呎。於二零一七年六月三十日，項目共 749 個住宅單位已售出 83%。

SPI 亦於 Makati 市 Malugay Street 一幅逾 116,000 平方呎之地塊上發展物業。此項目 The Rise 總樓面面積約 163 萬平方呎，可提供 3,044 個住宅單位及約 96,000 平方呎之商用面積。The Rise 之銷售反應熱烈，於二零一七年六月三十日，項目共 3,044 個單位已售出 81%。

此外，SPI 持有位於馬尼拉 Taguig 市 Fort Bonifacio 區之酒店及豪宅項目 60% 權益。此項目包括面積逾 850,000 平方呎的酒店、593,000 平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積 47,400 平方呎的商用物業。於二零一七年六月三十日，98 個可供出售單位已售出 85%。

## **(E) 展望**

### **(i) 中國物業部**

本部門於二零一六年取得佳績後，在二零一七年上半年表現保持理想。儘管中國房地產政策和經濟增長存在不確定因素，本部門仍能達致管理層擬定之銷售目標。

本集團幾經產業週期興替，依然保持強韌業績，主要取決於兩大優勢。首先，集團的競爭力建基於嚴謹和理性的購地策略，同時，配合專業的物業管理服務，創造與眾不同的優勢。匠心獨運的設計企劃，務實兼具創意，為客戶提供貼心的個人化服務，是達致卓越的關鍵。

部門繼續在主要城市商業中心區興建地標式綜合用途物業，未來數年將陸續為租賃資產組合注入新項目，如在前海和瀋陽的發展中物業。在此優質投資資產基礎上，部門將進一步鞏固在內地市場的地位，致力提升經常性租賃收入。

辦公室物業的租賃表現平穩，出租率持續高企。零售物業經過持續的商戶組合調整，租賃成績亦錄得溫和升幅。主要商場的零售銷售均見健康增長，足證部門銳意優化租戶組合和提升購物體驗能有效應對接連出現的營運挑戰。

中央政府近期推出的房地產調控政策，旨在維持經濟穩定，實現房地產市場健康均衡的長遠發展。相關的規管及貨幣緊縮政策對物業銷售有一定影響，部門因而調整不同城市的推售步伐。中國經濟持續增長，管理層對中國物業部的長遠展望抱有信心。

本集團對部門全年的表現審慎樂觀，惟管理層會保持警覺，密切關注下半年迎來的宏觀經濟挑戰。

### **(ii) 香港物業部**

香港物業部上半年業績符合管理層預期。展望二零一七年餘下時間，香港根基續穩，就業情況理想，有利本地經濟。本集團香港業務可望在未來季度保持穩定的銷售勢頭。

鑑於豪宅市場需求殷切，加上新供應稀缺，豪宅價格保持堅穩。本部門的強韌表現，反映本身在豪宅市場的優勢。本集團一直專注在尊貴地段打造優質物業，在高端市場享有領導地位。配合物業發展，本集團提供全面的管理服務，適切滿足業主及租戶的需要。



香港的租賃組合亦繼續錄得穩定的收入和盈利貢獻。預計中半山優質住宅組合、港島東旗艦辦公室物業，以及 MegaBox 均可保持平穩業績，九龍東辦公室組合的表現亦有望提升。

儘管上半年本地經濟錄得一定增長，管理層仍時刻保持警覺，謹慎應對宏觀經濟不明朗和其他市場挑戰。總括而言，本集團對香港業務的全年業績展望維持審慎樂觀。

## (F) 財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一七年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 23.32 億港元；而人民幣貸款則約相等於 66.26 億港元。故此於二零一七年六月三十日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別各佔本集團總借貸 400.84 億港元的約 6% 及 17%。

非人民幣之外幣借貸總額 23.32 億港元，包括面值總額 3 億美元（扣除直接發行成本）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約分別共 2.97 億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

於二零一七年六月三十日，本集團之貸款總額中 45.86 億港元（約佔 11%）須於一年內償還；63.26 億港元（約佔 16%）須於第二年償還；286.63 億港元（約佔 72%）須於第三至第五年內償還；另有 5.09 億港元（約佔 1%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一七年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 87%。本集團將在可能情況下繼續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。

於二零一七年六月三十日，按本集團之負債淨額 245.87 億港元及股東權益 861.31 億港元計算，負債比率為 28.5%（於二零一六年十二月三十一日：34.9%）。

於二零一七年六月三十日，本集團共有總額 40 億港元之利率掉期合約，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。

本集團亦已安排遠期外匯合約，賣出人民幣 11 億元而買入 12.19 億港元，以對沖預期由國內匯出之人民幣股息分派。

有關本集團之可用財務資源，於二零一七年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 110.67 億港元，現金及銀行存款則為 154.97 億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零一七年二月十五日，本集團已贖回所有於二零一二年二月發行五年期6億美元之定息債券。

或然負債及資產抵押之詳情已於本公告內所載之本集團財務報表附註 12 及 13 內披露。

## 僱員

於二零一七年六月三十日，本公司及其附屬公司約有 8,100 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。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，以及購股權計劃。

## 購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

於二零一七年六月三十日，總計 43,112,000 股購股權尚未行使，當中 10,740,000 及 32,372,000 股購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七年六月三十日止六個月內，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。

## 企業管治

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟黃小抗先生同時出任本公司主席及首席執行官，偏離了守則條文第 A.2.1 條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

由於黃先生對集團業務富有經驗，由黃先生同時履行公司主席及首席執行官的職務較具效益，亦更有利本集團的業務發展及管理。此外，本公司之總裁何述勤先生負責本集團所有業務的日常管理，而董事局其他成員均具有經驗及專業才能，足以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。

## 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一七年九月五日（星期二）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取中期股息之股東。為符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一七年九月四日（星期一）下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。中期股息將於二零一七年九月十五日（星期五）派發予於二零一七年九月五日（星期二）名列股東名冊內之股東。

承董事會命  
嘉里建設有限公司  
公司秘書  
李少菁

香港，二零一七年八月二十一日

於本公告日期，本公司之董事為：

**執行董事：** 黃小抗先生、何述勤先生及吳繼霖先生  
**非執行董事：** 郭孔華先生  
**獨立非執行董事：** 古滿麟先生、黃汝璞女士，JP及張祖同先生