

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。



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

二零二四年中期業績公告

嘉里建設有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事會（「董事會」）欣然公布本集團截至二零二四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二零二四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。

	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
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⁽¹⁾	1,403	1,739	-19%
股東應佔溢利	788	1,739	-55%

	二零二四年 上半年 港元	二零二三年 上半年 港元	百分比變動
財務資料			
每股盈利	0.54	1.20	-55%
調整後的每股盈利⁽²⁾	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。

* 僅供識別

主席報告

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⁽¹⁾。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⁽¹⁾。

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⁽²⁾，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%⁽³⁾。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⁽²⁾，這相當於較二零二一年六月底的 227 萬億元人民幣增長 30%，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。

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

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。

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⁽⁴⁾。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

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
二零二七年起	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
				10,144
			內地總計	8,500
			香港總計	1,644
			本集團總計	10,144

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	1,656
二零二五年	天津	489	92	-	-	581
二零二五年	深圳前海	503	76	-	-	579
二零二五年起	瀋陽	447	595	-	-	1,042
二零二六年	上海浦東	110	981	-	-	1,091
二零二六年起	鄭州	349	-	226	-	575
二零二七年起	上海黃浦	2,298	1,346	91	-	3,735
二零三零年	武漢	1,318	451	-	-	1,769
	總計	5,755	4,584	492	197	11,028

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。

本集團財務摘要

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%

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
發展物業					
內地	1,204	6,595	-82%	17%	81%
香港	5,840	1,575	271%	83%	19%
總計	7,044	8,170	-14%	100%	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)	40.9%	34.1%	6.8 百分點

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
峯上玖藏	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%
	10,825		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：

投資物業	香港物業部合併租賃收入		
	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	
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呎租金，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%
	3,073		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／ 企業廣場 5 期	89%	95%
嘉里中心	81%	82%
中半山組合	84%	89%
	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。

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公告內所載之本集團財務報表附註12內披露。

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	<u>(1,048,460)</u>	<u>(1,432,080)</u>
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)
	<u>(1,048,460)</u>	<u>(1,432,080)</u>

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
資產及負債			
非流動資產			
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
		139,278,143	150,026,046
流動資產			
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
		71,246,785	58,406,336
流動負債			
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
		26,228,655	25,845,852
流動資產淨值		45,018,130	32,560,484
總資產減流動負債		184,296,273	182,586,530
非流動負債			
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
		65,890,570	61,429,709
總資產減負債		118,405,703	121,156,821
權益			
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
		104,863,216	107,256,580
非控制性權益		13,542,487	13,900,241
總權益		118,405,703	121,156,821

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
資產				
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
總資產	<u>123,976</u>	<u>671,614</u>	<u>1,522,227</u>	<u>2,317,817</u>
負債				
衍生金融工具	-	344,315	-	344,315
總負債	<u>-</u>	<u>344,315</u>	<u>-</u>	<u>344,315</u>

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
資產				
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
總資產	<u>10,093</u>	<u>588,207</u>	<u>1,553,529</u>	<u>2,151,829</u>
負債				
衍生金融工具	-	392,915	-	392,915
總負債	<u>-</u>	<u>392,915</u>	<u>-</u>	<u>392,915</u>

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	<u>153,439</u>	<u>209,139</u>	<u>734,371</u>	<u>607,266</u>	<u>634,417</u>	<u>655,641</u>

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。

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

(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。

(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

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

(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

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。

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

(vii) 投資物業之估值（續）

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			毛利 本公司 及其附屬公司 千港元
	收入			
	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	
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
	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	<u>3,579,766</u>	<u>1,459,841</u>	<u>5,039,607</u>	-	<u>5,039,607</u>
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					<u>1,384,991</u>
融資費用					<u>(195,166)</u>
經營溢利					<u>1,189,825</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>389,293</u>
除稅前溢利					<u>1,579,118</u>
稅項					<u>(450,727)</u>
期內溢利					<u><u>1,128,391</u></u>
應佔溢利：					
公司股東					788,036
非控制性權益					<u>340,355</u>
					<u><u>1,128,391</u></u>
折舊	<u>181,217</u>	<u>30,005</u>	<u>211,222</u>	<u>2,124</u>	<u>213,346</u>

3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零二三年六月三十日止六個月				總計 千港元
	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	
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分析如下：

二零二四年六月三十日							
	內地物業 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>138,330,616</u>	<u>70,484,334</u>	<u>4,184,793</u>	<u>212,999,743</u>	<u>84,130,825</u>	<u>(86,605,640)</u>	<u>210,524,928</u>
負債總額	<u>87,955,605</u>	<u>26,992,261</u>	<u>1,479,245</u>	<u>116,427,111</u>	<u>62,297,754</u>	<u>(86,605,640)</u>	<u>92,119,225</u>
二零二三年十二月三十一日							
	內地物業 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>135,965,594</u>	<u>70,735,061</u>	<u>4,098,985</u>	<u>210,799,640</u>	<u>81,158,507</u>	<u>(83,525,765)</u>	<u>208,432,382</u>
負債總額	<u>85,744,115</u>	<u>26,178,983</u>	<u>1,459,794</u>	<u>113,382,892</u>	<u>57,418,434</u>	<u>(83,525,765)</u>	<u>87,275,561</u>

4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
千港元 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	-	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 期內融資費用總額	(1,110,438)	(845,095)
	195,166	317,789

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	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)
	<u>(450,727)</u>	<u>(871,014)</u>

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	<u>1,451,305,728</u>	<u>1,451,305,728</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>788,036</u>	<u>1,738,831</u>
每股基本盈利	<u>0.54港元</u>	<u>1.20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	<u>1,451,305,728</u>	<u>1,451,305,728</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>788,036</u>	<u>1,738,831</u>
每股攤薄盈利	<u>0.54港元</u>	<u>1.20港元</u>

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	<u>4,770,076</u>	<u>75,770,831</u>	<u>1,725,524</u>	<u>122,504</u>
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	<u>4,421,741</u>	<u>75,438,137</u>	<u>1,714,733</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
	<u>152,373</u>	<u>122,282</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
	<u>283,097</u>	<u>228,740</u>

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
	<u>60,844,088</u>	<u>55,131,078</u>

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
	<u>52,926,461</u>	<u>48,034,864</u>
於5年內償還	60,844,088	54,671,078
超過5年	-	460,000
	<u>60,844,088</u>	<u>55,131,078</u>

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
	<u>8,370,007</u>	<u>13,088,205</u>

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
	<u>5,452,190</u>	<u>5,970,092</u>

(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。

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」，以及本公司審核與企業管治委員會審閱。獨立核數師審閱報告將載於即將發送予本公司股東（「股東」）之二零二四年中期報告內。

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

本公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。本公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、本集團僱員或其代理概不承擔（a）更正或更新本公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。

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將載於二零二四年中期報告之「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）。

遵守企業管治守則

香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

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提交登記，地址為香港夏慤道 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。

刊發二零二四年中期業績及中期報告

本公告刊載於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2024。二零二四年中期報告將於二零二四年九月九日（星期一）或前後載於「披露易」及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
嘉里建設有限公司
公司秘書
鄭慧善

香港，二零二四年八月二十一日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 郭孔華先生

獨立非執行董事： 許震宇先生、鄭君諾先生及李銳博士

非執行董事： 唐紹明女士