

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

(股份代號: 683)

### 二零二三年中期業績公告

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二零二三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二零二三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。

	二零二三年上半年	二零二二年上半年	百分比變動
	百萬港元	百萬港元	
<b>收入</b>	<b>5,472</b>	<b>4,641</b>	<b>18%</b>
物業銷售	2,123	1,714	24%
物業租賃及其他	2,498	2,502	-
酒店營運	851	425	100%
<b>基礎溢利<sup>(1)</sup></b>	<b>1,739</b>	<b>1,508</b>	<b>15%</b>
<b>股東應佔溢利</b>	<b>1,739</b>	<b>2,747</b>	<b>-37%</b>
<b>財務數據</b>	<b>二零二三年上半年</b>	<b>二零二二年上半年</b>	<b>百分比變動</b>
	港元	港元	
<b>每股盈利</b>	<b>1.20</b>	<b>1.89</b>	<b>-37%</b>
<b>調整後的每股盈利<sup>(2)</sup></b>	<b>1.20</b>	<b>1.04</b>	<b>15%</b>
<b>中期股息每股</b>	<b>0.40</b>	<b>0.40</b>	<b>維持</b>

備註:

(1) 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入二零二二年出售香港兩個貨倉的非經常性收益以及投資物業公允價值變動。

(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宣布二零二三年中期業績。報告期內，我們看到營商環境較二零二二年同期有所改善。然而新冠疫情後的復甦勢頭遜於預期，香港和內地的房地產市場仍見疲軟。儘管內地政策保持促進增長的取態，並透過支持物業用家以及促進穩定的措施支援房地產市場，內地經濟自二零二三年第一季短暫反彈以來，經濟數據仍令人失望。

本集團在二零二三年上半年錄得穩健表現：物業銷售反應正面，尤其在香港、杭州和上海；我們旗下的零售及辦公室組合亦保持穩定，並帶來穩定的租賃收入；而隨著商務活動和休閒旅遊復甦，酒店業務表現顯著提升。

## 財務表現及股息

本集團錄得股東應佔溢利 17.39 億港元（二零二二年上半年：27.47 億港元）。不計入二零二二年出售香港兩個貨倉的非經常性收益及投資物業公允價值變動，二零二三年上半年基礎溢利達 17.39 億港元（二零二二年上半年：15.08 億港元），同比增長 15%。截至二零二三年六月三十日止期間的每股盈利為每股 1.20 港元（二零二二年上半年：每股 1.89 港元，或基於基礎溢利每股 1.04 港元）。

董事會宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.40 港元（二零二二年上半年：每股 0.40 港元）。董事會預期將維持穩定股息，以實現長期可持續增長為目標。

## 業務表現理想

二零二三年上半年，本集團總收入達 54.72 億港元（二零二二年上半年：46.41 億港元），同比增長 18%。發展物業收入貢獻 21.23 億港元（二零二二年上半年：17.14 億港元），較去年同期增加 24%。期內合約銷售額共 81.70 億港元（二零二二年上半年：30.98 億港元）。上半年的合約銷售業績主要由內地杭州住宅項目售罄，以及福州、瀋陽、天津及鄭州項目的持續銷售，加上武漢項目的預售所帶動。香港方面，緹山售罄，加上 The Aster 推出市場後反應正面，以及揚海的持續銷售。

我們的投資物業組合（不計入酒店）的入住水平穩定，帶來穩定的收入 24.98 億港元（二零二二年上半年：25.02 億港元），其跌幅輕微主要是由於失去了於二零二二年出售的貨倉的租金收入以及外匯影響。隨著上半年取消與疫情相關的旅遊限制，我們的酒店錄得 8.51 億港元的收入（二零二二年上半年：4.25 億港元），與去年同期相比增幅達 100%，接近二零一九年疫情前水平的 90%。

## 建立優質土地儲備

我們在二零二三年上半年收購了兩個優質項目，將物業組合總樓面面積提升至 5,161 萬平方呎（於二零二二年十二月三十一日：4,849 萬平方呎）。二零二三年二月，我們投得一幅位於荃灣的香港住宅地塊。此項目依山而建，面向青衣及汀九橋海濱，將成為我們香港發展物業組合的重要組成部分。

繼二零二二年在上海市市中心購入四幅地塊後，我們再於二零二三年六月成功投得其鄰近的餘下六幅綜合用途發展地塊。項目總樓面面積逾 545 萬平方呎，將有助本集團鞏固發展物業管道，以實現良好的近期收入，並通過增加長期穩定的經常性收入，強化我們在上海市都會區的投資物業組合。

## 可持續發展

我們致力在資產組合和社區內實踐可持續發展的最高標準。各個發展中項目的設計，均以達到 LEED/WELL 金級或以上認證為目標，而我們在主要城市的主要綜合用途發展項目均經過翻新改造以滿足相關標準。對於在我們的項目中生活、工作和娛樂的社區，我們同樣致力於創建促進健康和福祉的建築和環境。嘉里建設有限公司倡導「以人為本」的空間設計，並鼓勵大眾參與，因而榮獲國際 WELL 健康建築研究院頒予 WELL 區域領導力獎（亞洲），成績可喜。我們感謝獲頒此項認可，並將持續投入資源，致力實踐環境、社會及管治（「ESG」）的最佳守則。

## 展望

除內地政府推出具影響力的刺激措施以外，我們預計香港及內地房地產市場在可見未來仍然低迷。經歷了三年的新冠疫情限制以及較預期緩慢的復甦速度，企業和投資者仍然保持審慎態度，亦不輕易作出投資決定。香港方面，顯著高企的利率環境令情況加劇，直接導致自置居所成本上升，抑壓住宅市場情緒。

儘管我們對兩個市場的長期基本面保持樂觀，但我們認為市場氣氛和信心需要更多時間重建。我們將加倍審慎，專注於發展中項目的交付，以及資產優化，並延緩任何非必要的資本支出。

最後，我謹代表董事會感謝管理團隊和所有同事的貢獻和不懈努力，以及我們的租戶、客戶和股東等持份者一直以來的信任和支持。

**郭孔華**

主席

香港，二零二三年八月二十九日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 穩踞內地及香港市場

#### 土地儲備策略

本集團穩踞香港及內地主要城市。於二零二三年上半年，本集團共有十二個發展物業項目在售，分別位於香港、福州、杭州、昆明、秦皇島、瀋陽、鄭州和武漢等八個城市；同時於香港、北京、杭州、前海、上海、深圳和瀋陽營運九個主要綜合用途項目。

本集團的土地儲備策略，旨在建立優質投資物業組合，包括主要在內地的辦公室、零售、酒店和出租公寓，同時在內地和香港維持強健而平衡的發展物業管道。本集團擁有穩健的土地儲備，可於未來數年帶動增長，並旨在維持嚴謹和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

於二零二三年六月三十日，本集團於內地、香港及海外所持物業組合之樓面面積合共 5,161 萬平方呎（二零二二年十二月三十一日：4,849 萬平方呎）。

樓面面積有所增加，主要由於本集團在二零二三年上半年購入兩個項目。本集團於二零二三年在香港成功投得的首個項目為一幅位於荃灣的住宅地塊，樓面面積約 314,000 平方呎。

本集團第二個購入的項目，為二零二三年六月在上海市投得的六幅綜合發展用途地塊，項目將沿黃浦區金陵路十幅相連地塊統一發展，項目總樓面面積共約 545 萬平方呎，發展涵蓋住宅公寓、石庫門聯排別墅、辦公室、零售、酒店和民生設施用途。此項目有助本集團鞏固發展物業管道，提供良好的中期盈利，並壯大本集團於上海市都會區的投資物業組合，從而長遠擴大其穩定的經常性收入基礎。

本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

於二零二三年 六月三十日：	本集團物業組合之應佔樓面面積			於二零二三年 六月三十日 總計	於二零二二年 十二月三十一日 總計
	內地	香港	海外		
	(千平方呎)				
發展中物業	21,622	1,765	4,012	27,399	24,233
投資物業	10,813	3,073	1,867	15,753	15,752
酒店物業	4,467	38	504	5,009	5,009
持有作出售用途物業	2,913	530	3	3,446	3,498
<b>總樓面面積</b>	<b>39,815</b>	<b>5,406</b>	<b>6,386</b>	<b>51,607</b>	<b>48,492</b>

### 發展物業管道

根據本集團的發展中物業組合，未來的發展物業將為本集團構建強健的合約銷售管道，足以滿足未來五年及其後銷售所需。於二零二三年六月三十日，待售發展物業的應佔總樓面面積為 1,124 萬平方呎。

在內地，本集團擁有強健的發展物業管道，將帶來 959 萬平方呎的應佔樓面面積。在香港，本集團同時持有一系列優質發展中項目，以及可發展為潛力優厚項目的土地儲備，應佔樓面面積共約 165 萬平方呎。

### 本集團應佔發展物業落成時間表

目標落成期	內地項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)	香港項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二三年	鄭州	55%	580			
二零二四年	昆明	55%	124			
二零二四年	前海	70%	42			
二零二四年起	秦皇島	60%	1,894			
二零二四年起	瀋陽	60%	1,666			
二零二四年起	杭州	100%	1,007			
二零二五年	天津	49%	147	海盈山	50%	319
二零二五年				元朗	90%	254
二零二五年起	武漢	100%	2,613			
二零二五年起	上海浦東	40%	205			
二零二六年				日出康城第十三期	25%	387
二零二七年起	上海黃浦	100%	1,316			
二零二八年				土瓜灣	100%	370
二零二八年				荃灣	100%	314
	<b>總計</b>		<b>9,594</b>	<b>總計</b>		<b>1,644</b>

## 投資物業管道及酒店

本集團旗下主要投資物業組合樓面面積合共 1,839 萬平方呎，包括辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉。主要投資物業組合總計之中，香港佔 17%，內地則佔 83%，分別為本集團貢獻 311 萬平方呎及 1,528 萬平方呎之應佔總樓面面積。其組成如下：

### 本集團於主要城市的投資物業及酒店組合 (應佔樓面面積)\*

於二零二三年 六月三十日：	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他	於二零二三年 六月三十日 總計	於二零二二年 十二月三十一日 總計
	(千平方呎)								
辦公室	778	711	1,519	3,004	102	354	195	6,663	6,525
零售	1,197	98	959	347	798	486	1,189	5,074	5,231
酒店	38	500	759	121	461	395	2,231	4,505	4,485
公寓	799	277	774	-	-	-	-	1,850	1,850
貨倉	299	-	-	-	-	-	-	299	299
<b>總計</b>	<b>3,111</b>	<b>1,586</b>	<b>4,011</b>	<b>3,472</b>	<b>1,361</b>	<b>1,235</b>	<b>3,615</b>	<b>18,391</b>	<b>18,390</b>

備註：\* 不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積共 237.1 萬平方呎。

本集團在內地發展中的主要綜合用途項目管道(包括酒店)，將於未來數年為內地投資物業組合增添 1,203 萬平方呎的樓面面積，當中包括辦公室樓面面積約 627 萬平方呎、零售樓面面積約 461 萬平方呎和酒店物業樓面面積約 77 萬平方呎。而上海浦東和黃浦區項目、武漢、杭州和其他城市將為本集團的增長藍圖作出重點貢獻。

### 本集團於內地發展中的主要綜合用途項目及酒店(應佔樓面面積)

目標落成期	城市	公寓	辦公室	零售	酒店	總計
		(千平方呎)				
二零二三年	南昌	-	496	18	-	514
二零二四年	昆明	-	-	-	258	258
二零二四年	前海	187	503	76	-	766
二零二五年	天津	-	489	92	-	581
二零二五年	杭州	196	241	1,043	175	1,655
二零二五年起	瀋陽	-	452	593	-	1,045
二零二六年	鄭州	-	349	-	226	575
二零二六年	上海浦東	-	110	981	-	1,091
二零二八年	上海黃浦	-	2,307	1,355	112	3,774
二零三二年	武漢	-	1,318	451	-	1,769
	<b>總計</b>	<b>383</b>	<b>6,265</b>	<b>4,609</b>	<b>771</b>	<b>12,028</b>

此等項目落成後，本集團投資物業和酒店組合的樓面面積將增加 58%，或至 3,279 萬平方呎，為本集團建構強大的平台，通過穩步推出新資產而逐步增加經常性收入，並繼續把握機會優化續租租金及現有資產的租值。

## 內地物業部

### 總覽

截至二零二三年六月三十日止六個月內，內地物業部錄得收入總額 29.56 億港元（二零二二年上半年：26.64 億港元），及毛利 17.95 億港元（二零二二年上半年：16.04 億港元）。

踏入二零二三年上半年，內地市場的社交距離措施逐漸取消，並與香港和世界各地恢復通關。期內消費氣氛漸見改善，但需從二零二二年下半年相對緩滯的市況中重新啟動市場動力，致使二零二三年上半年的復甦速度較預期緩慢。在此背景下，本集團錄得發展物業銷售收入 1.85 億港元（二零二二年上半年：3.56 億港元）及相應毛利 0.41 億港元（二零二二年上半年：1.73 億港元）。毛利率為 22%（二零二二年上半年：48%）。毛利率出現差距，乃由於不同產品銷售組合按年變化所致。

投資物業方面（酒店營運除外），內地物業部錄得收入 19.20 億港元（二零二二年上半年：18.83 億港元）。投資物業租賃收入的毛利為 14.39 億港元（二零二二年上半年：14.09 億港元），毛利率保持在 75%（二零二二年上半年：75%）。

### (i) 發展物業組合表現

截至二零二三年六月三十日止六個月內，內地物業部實現合約銷售額 65.95 億港元。銷售業績主要由杭州馥源庭項目的售罄，以及福州、瀋陽、天津、武漢和鄭州項目所貢獻。截至二零二三年六月三十日止六個月內之內地主要合約銷售摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	截至二零二三年六月三十日止六個月內之合約銷售總額 (百萬港元)
馥源庭	100%	杭州	1,006,000	5,432
雅頌閣	60%	瀋陽	3,338,000	488
雅頌居	55%	鄭州	1,012,000	241
雅頌居	49%	天津	299,000	116
海碧台二期	60%	秦皇島	1,965,000	94
榕城●江上園	100%	福州	2,544,000	74
武漢●江城府	100%	武漢	1,626,000	64
其他	-	-	-	86
<b>總計</b>				<b>6,595</b>

備註：其他包括昆明合約銷售及其他非核心資產銷售。

## (ii) 投資物業組合表現

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團內地物業部投資物業收取租賃收入（酒店收入除外）為 19.20 億港元（二零二二年上半年：18.83 億港元）。以當地貨幣計算，內地租金收入與去年同期比較提升 9%。計入聯營公司及合營公司之貢獻，投資物業之合併租賃收入共 20.86 億港元（二零二二年上半年：20.27 億港元）。於報告期內，本集團錄得毛利 14.39 億港元（二零二二年上半年：14.09 億港元）。內地物業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）			
	二零二三年 上半年 百萬港元	二零二二年 上半年 百萬港元	變動
投資物業			
本公司及其附屬公司	1,920	1,883	2%
應佔聯營公司及合營公司	166	144	15%
總計	<u>2,086</u>	<u>2,027</u>	3%

本集團於內地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：

	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	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	5,885	85%	5,747	88%
零售	3,877	81%	4,014	83%#
公寓	1,051	88%	1,051	86%
	<u>10,813</u>		<u>10,812</u>	

備註：#二零二二年出租率不計入二零二三年開始租賃的榕城•江上圖商務中心的零售空間。

在市場增長低於預期的情況下，本集團零售組合的出租率水平穩定，整體出租率為81%（二零二二年十二月三十一日：83%）。本集團辦公室組合整體出租率為85%（二零二二年十二月三十一日：88%）；本集團出租公寓組合的出租率則88%（二零二二年十二月三十一日：86%）。本集團將繼續引入新租戶以優化租戶組合，並專注於藍籌和紅籌長期租戶基礎的續租。

本集團於內地主要城市的主要綜合用途發展項目的整體出租率概要如下：

物業名稱	於二零二三年六月三十日 之出租率	於二零二二年十二月三十一日 之出租率
上海靜安嘉里中心*	96%	96%
上海浦東嘉里城*	98%	96%
北京嘉里中心*	89%	96%
杭州嘉里中心*	89%	86%
深圳嘉里建設廣場	89%	91%

備註：\*酒店部分除外。



內地酒店業務從二零二二年的緩慢復甦中強勁復甦，收入同比增長 100%至 8.51 億港元（二零二二年上半年：4.25 億港元）。這表現接近二零一九年上半年疫情前水平的 90%。本集團在內地主要城市的酒店入住率如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	截至二零二三年 六月三十日止六個月 之平均入住率	截至二零二二年 十二月三十一日止 年度之平均入住率	按期變動
靜安香格里拉大酒店	51%	75%	35%	40%
北京嘉里大酒店	71.25%	72%	31%	41%
上海浦東嘉里大酒店	40.80%	65%	44%	21%
杭州城中香格里拉大酒店	75%	78%	57%	21%

## 香港物業部

### 總覽

二零二三年首六個月內，香港物業部錄得收入 25.16 億港元（二零二二年上半年：19.77 億港元）及毛利則為 9.66 億港元（二零二二年上半年：9.43 億港元）。

二零二三年年初，隨著社交距離措施撤銷，以及香港與內地全面通關，香港市場踏上疫情後復甦之路。期內本集團發展物業取得市場正面回饋，而投資物業組合則錄得穩定成績。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得發展物業銷售收入 19.38 億港元（二零二二年上半年：13.58 億港元），及毛利 5.04 億港元（二零二二年上半年：4.52 億港元）。香港發展物業的毛利率為 26%（二零二二年上半年：33%），變動乃因物業組合變化所致。投資物業錄得收入 5.78 億港元（二零二二年上半年：6.19 億港元），毛利則為 4.62 億港元（二零二二年上半年：4.91 億港元）。香港投資物業的毛利率為 80%（二零二二年上半年：79%），維持在去年同期水平。

#### (i) 發展物業組合表現

截至二零二三年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得合約銷售總額 15.75 億港元。當中包括於二零二三年上半年售罄的高端豪宅項目緹山之合約銷售額 4.28 億港元，及成功由投資物業資產轉型為發展物業項目的跑馬地 The Aster 所貢獻的合約銷售額 7.37 億港元。本集團旗下黃竹坑港鐵站項目揚海則錄得應佔合約銷售額 1.74 億港元。

於報告期內香港合約銷售摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	截至二零二三年六月三十日 止六個月內之合約銷售總額 (百萬港元)
The Aster	100%	跑馬地	36,000	737
緹山	100%	筆架山	115,000	428
揚海	50%	黃竹坑	425,800	174
滿名山	100%	掃管笏	838,000	170
其他	-	-	-	66
<b>總計</b>				<b>1,575</b>

備註：其他指包括停車場在內的非住宅資產銷售。

## (ii) 投資物業組合表現

本集團在香港持有辦公室和零售投資物業組合，包括綜合用途發展項目 MegaBox／企業廣場 5 期及嘉里中心，以及主要包括半山住宅組合的出租公寓。截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團來自投資物業的租賃收入達 5.78 億港元（二零二二年上半年：6.19 億港元），同比下降 7%。若不計入二零二二年上半年出售的貨倉租金收入損失以及二零二二年提供的租金減免，整體租金收入增長 2%。計入聯營公司及合營公司之貢獻，投資物業的合併租賃收入共 6.40 億港元（二零二二年上半年：6.95 億港元）。租金收入減少主要是由於二零二二年上半年出售的貨倉租金收入損失。本集團錄得毛利 4.62 億港元（二零二二年上半年：4.91 億港元）。香港物業部合併租賃收入之摘要如下：

投資物業	香港物業部合併租賃收入		變動
	二零二三年 上半年 百萬港元	二零二二年 上半年 百萬港元	
本公司及其附屬公司	578	619	-7%
應佔聯營公司及合營公司	62	76	-18%
<b>總計</b>	<b>640</b>	<b>695</b>	<b>-8%</b>

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：

	於二零二三年六月三十日		於二零二二年十二月三十一日	
	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	95%	1,197	92%
公寓	799	93%*	799	90%
辦公室	778	88%	778	86%
貨倉	299	34%	299	78%
	<b>3,073</b>		<b>3,073</b>	

備註：\*於二零二三年六月三十日，由於 Branksome Crest 進行重大修葺工程，出租率不包括其在內。

於二零二三年六月三十日，香港零售商場 MegaBox 出租率為 95%（二零二二年十二月三十一日：92%）。企業廣場 5 期及嘉里中心辦公室組合的出租率分別為 87%（二零二二年十二月三十一日：85%）及 93%（二零二二年十二月三十一日：89%）。

本集團於香港主要投資物業之出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二三年六月三十日 之出租率	於二零二二年十二月三十一日 之出租率
MegaBox／ 企業廣場 5 期	95%	92%
嘉里中心	87%	85%
半山組合	93%	89%
	<b>93%*</b>	<b>89%</b>

備註：\*於二零二三年六月三十日，由於 Branksome Crest 進行重大修葺工程，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。

於二零二三年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於 31.33 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 72.36 億港元。故此，於二零二三年六月三十日，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 563.12 億港元的約 6%及 13%。

於二零二三年六月三十日，外幣貸款總額 103.69 億港元，包括約 66.68 億人民幣（相等於 72.36 億港元）銀行貸款，80 億日圓（相等於 4.36 億港元）銀行貸款及約 5.16 億澳元（相等於 26.97 億港元）銀行貸款。為對沖外幣貸款的外匯風險，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 20.40 億人民幣、80 億日圓及約 5.16 億澳元。餘下 46.28 億人民幣銀行貸款為內地項目銀行貸款，此等貸款沒有對沖，因本集團致力透過維持人民幣外部貸款在適當的水準以建立自然對沖。

### 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，以現金充裕的集團公司，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，本集團亦致力透過簽訂浮動利率交換固定利率的利率掉期合約，對沖其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二三年六月三十日，本集團共有總額 195 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。於二零二三年六月三十日，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 36%及 51%。所有利率掉期合約合資格作對沖會計。

## 流動資金及融資管理

借貸總額563.12億港元（二零二二年十二月三十一日：528.70億港元），包括459.43億港元之港元貸款，72.36億港元之人民幣貸款，26.97億港元之澳元貸款及4.36億港元之日圓貸款。於二零二三年六月三十日，現金及銀行存款共164.69億港元及借貸淨額398.43億港元（二零二二年十二月三十一日：411.69億港元）。

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。於二零二三年六月三十日，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。

有關本集團之可用財務資源，於二零二三年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為230.91億港元，現金及銀行存款則為164.69億港元，相比於二零二二年十二月三十一日分別下降20%及上升41%。

## 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。

於二零二三年六月三十日，本集團之可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸共約307.35億港元。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。

## 借貸償還期及負債比率

於二零二三年六月三十日，本集團總借貸 563.12 億港元（二零二二年十二月三十一日：528.70 億港元）。償還期披露如下：

償還：	二零二三年 六月三十日		二零二二年 十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	11,172	20%	5,997	11%
第二年	14,408	25%	12,851	24%
第三年至五年	30,232	54%	33,022	63%
超過五年	500	1%	1,000	2%
總計	56,312	100%	52,870	100%

於二零二三年六月三十日，本集團負債比率（借貸淨額除以總權益）為 33.3%（二零二二年十二月三十一日：33.6%），按借貸淨額 398.43 億港元及總權益 1,194.81 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銀行按揭信貸作出擔保。

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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	3	5,472,374	4,641,295
銷售成本及直接費用		<u>(2,711,627)</u>	<u>(2,094,072)</u>
毛利	3	2,760,747	2,547,223
其他收入及收益淨額		373,832	1,141,443
銷售、行政及其他經營費用		(904,492)	(844,197)
投資物業公允價值之增加／(減少)		<u>146,300</u>	<u>(119,078)</u>
除融資費用前經營溢利		2,376,387	2,725,391
融資費用	4	<u>(317,789)</u>	<u>(361,439)</u>
經營溢利	4	2,058,598	2,363,952
應佔聯營公司及合營公司業績		<u>843,236</u>	<u>1,095,740</u>
除稅前溢利		2,901,834	3,459,692
稅項	5	<u>(871,014)</u>	<u>(542,719)</u>
期內溢利		<u><u>2,030,820</u></u>	<u><u>2,916,973</u></u>
應佔溢利：			
公司股東		1,738,831	2,746,670
非控制性權益		<u>291,989</u>	<u>170,303</u>
		<u><u>2,030,820</u></u>	<u><u>2,916,973</u></u>
每股盈利	6		
- 基本		<u>1.20港元</u>	<u>1.89港元</u>
- 攤薄		<u>1.20港元</u>	<u>1.89港元</u>

## 簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
期內溢利	2,030,820	2,916,973
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	104,634	658,376
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(33,705)	(159,086)
境外業務的匯兌差異淨額	(3,618,973)	(5,412,499)
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增加／（減少）	85,144	(50,683)
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	(3,462,900)	(4,963,892)
期內全面收益總額	<u>(1,432,080)</u>	<u>(2,046,919)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(1,150,107)	(1,128,623)
非控制性權益	(281,973)	(918,296)
	<u>(1,432,080)</u>	<u>(2,046,919)</u>



## 簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元	經審核 二零二二年 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	4,421,741	4,617,237
投資物業	7	75,438,137	77,063,008
使用權資產	7	1,714,733	1,830,251
發展中物業及土地訂金		32,912,580	31,515,644
聯營公司及合營公司		25,712,226	25,802,012
衍生金融工具		984,516	954,781
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		607,266	522,122
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		671,386	674,057
應收按揭貸款		985,705	1,079,619
無形資產	7	122,504	122,504
		<b>143,570,794</b>	<b>144,181,235</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		23,420,269	22,982,883
已落成之待售物業		18,591,012	20,162,050
應收賬項、預付款項及訂金	8	2,065,658	1,676,993
應收按揭貸款之本期部分		228,416	255,463
可收回稅項		434,437	325,421
儲稅券		189,255	189,255
衍生金融工具		14,017	-
受限制之銀行存款		434,569	354,814
現金及銀行結存		16,034,285	11,346,645
		<b>61,411,918</b>	<b>57,293,524</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	6,104,631	6,783,829
合約負債		8,011,885	4,372,308
租賃負債之本期部分		42,512	41,284
稅項		2,080,807	2,198,798
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	11,171,510	5,997,133
衍生金融工具		255,089	103,846
		<b>27,666,434</b>	<b>19,497,198</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>33,745,484</b>	<b>37,796,326</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>177,316,278</b>	<b>181,977,561</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	10	45,140,483	46,873,144
非控制性權益貸款		2,572,133	2,495,861
租賃負債		62,615	84,206
衍生金融工具		299,829	347,584
遞延稅項		9,760,080	9,694,605
		<b>57,835,140</b>	<b>59,495,400</b>
<b>總資產減負債</b>		<b>119,481,138</b>	<b>122,482,161</b>
<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		(42,173)	(18,097)
股份溢價		13,103,312	13,102,767
其他儲備		3,842,681	6,834,882
保留溢利		87,878,801	87,415,992
		<b>106,233,927</b>	<b>108,786,850</b>
非控制性權益		13,247,211	13,695,311
<b>總權益</b>		<b>119,481,138</b>	<b>122,482,161</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二零二二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二零二二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。採納已於二零二三年一月一日開始之會計期間生效之新及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，並須與本集團二零二二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）

下表顯示本集團於二零二三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	-	998,533	-	998,533
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	607,266	607,266
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	15,745	-	655,641	671,386
應收第一按揭貸款	-	-	209,139	209,139
總資產	<u>15,745</u>	<u>998,533</u>	<u>1,472,046</u>	<u>2,486,324</u>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	554,918	-	554,918
總負債	<u>-</u>	<u>554,918</u>	<u>-</u>	<u>554,918</u>

下表顯示本集團於二零二二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	-	954,781	-	954,781
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	522,122	522,122
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	18,437	-	655,620	674,057
應收第一按揭貸款	-	-	256,512	256,512
總資產	<u>18,437</u>	<u>954,781</u>	<u>1,434,254</u>	<u>2,407,472</u>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	451,430	-	451,430
總負債	<u>-</u>	<u>451,430</u>	<u>-</u>	<u>451,430</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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	256,512	424,971	522,122	1,555,092	655,620	655,909
在其他全面收益或損益確認 的利潤/(虧損)	-	-	85,144	(50,683)	264	(661)
償還	(47,373)	(70,247)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	(243)	(329)
於六月三十日	<u>209,139</u>	<u>354,724</u>	<u>607,266</u>	<u>1,504,409</u>	<u>655,641</u>	<u>654,919</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	<b>429,000</b>	<b>410,000</b>	<b>16,036,100</b>	<b>4,247,206</b>	<b>10,346,000</b>	<b>43,469,831</b>	<b>500,000</b>	<b>75,438,137</b>
於二零二二年一月一日	509,000	-	17,357,800	4,707,440	10,794,000	49,593,639	4,240,000	87,201,879
添置	102,585	-	1,764	5,900	6,462	30,902	-	147,613
公允價值之變化	(2,585)	-	(1,764)	(5,728)	(6,462)	(102,539)	-	(119,078)
出售	-	-	-	-	(278,000)	-	-	(278,000)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(3,740,000)	(3,740,000)
匯兌調整	-	-	-	(196,454)	-	(2,067,868)	-	(2,264,322)
於二零二二年六月三十日	<b>609,000</b>	<b>-</b>	<b>17,357,800</b>	<b>4,511,158</b>	<b>10,516,000</b>	<b>47,454,134</b>	<b>500,000</b>	<b>80,948,092</b>

### 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二零二三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二零二二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。於二零二三年六月三十日，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 2.2%至 5.0%（二零二二年十二月三十一日：2.2%至 5.0%）及 4.8%至 7.3%（二零二二年十二月三十一日：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二零二三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：

	截至二零二三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	1,919,970	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

	截至二零二二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	1,882,783	143,864	2,026,647	1,409,454
– 香港物業	619,537	76,169	695,706	490,763
	2,502,320	220,033	2,722,353	1,900,217
物業銷售				
– 內地物業	355,693	583	356,276	172,504
– 香港物業	1,358,253	-	1,358,253	452,032
	1,713,946	583	1,714,529	624,536
酒店營運				
– 內地物業	425,029	108,980	534,009	22,470
– 香港物業	-	14,075	14,075	-
	425,029	123,055	548,084	22,470
總計	4,641,295	343,671	4,984,966	2,547,223



### 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	<b>2,956,118</b>	<b>2,516,256</b>	<b>5,472,374</b>	-	<b>5,472,374</b>
業績					
分部業績 - 毛利	<b>1,795,183</b>	<b>965,564</b>	<b>2,760,747</b>	-	<b>2,760,747</b>
其他收入及收益淨額					<b>373,832</b>
銷售、行政及其他經營費用					<b>(904,492)</b>
投資物業公允價值之增加					<b>146,300</b>
除融資費用前經營溢利					<b>2,376,387</b>
融資費用					<b>(317,789)</b>
經營溢利					<b>2,058,598</b>
應佔聯營公司及合營公司業績					<b>843,236</b>
除稅前溢利					<b>2,901,834</b>
稅項					<b>(871,014)</b>
期內溢利					<b>2,030,820</b>
應佔溢利：					
公司股東					<b>1,738,831</b>
非控制性權益					<b>291,989</b>
					<b>2,030,820</b>
折舊	<b>198,382</b>	<b>30,155</b>	<b>228,537</b>	<b>1,395</b>	<b>229,932</b>

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零二二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	<u>2,663,505</u>	<u>1,977,790</u>	<u>4,641,295</u>	-	<u>4,641,295</u>
業績					
分部業績 - 毛利	1,604,428	942,795	2,547,223	-	2,547,223
其他收入及收益淨額					1,141,443
銷售、行政及其他經營費用					(844,197)
投資物業公允價值之減少					(119,078)
除融資費用前經營溢利					<u>2,725,391</u>
融資費用					(361,439)
經營溢利					<u>2,363,952</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>1,095,740</u>
除稅前溢利					<u>3,459,692</u>
稅項					(542,719)
期內溢利					<u><u>2,916,973</u></u>
應佔溢利：					
公司股東					2,746,670
非控制性權益					<u>170,303</u>
					<u><u>2,916,973</u></u>
折舊	<u>215,352</u>	<u>34,521</u>	<u>249,873</u>	<u>776</u>	<u>250,649</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：

二零二三年六月三十日							
	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>129,422,996</u>	<u>73,553,560</u>	<u>3,619,336</u>	<u>206,595,892</u>	<u>80,679,046</u>	<u>(82,292,226)</u>	<u>204,982,712</u>
負債總額	<u>80,661,376</u>	<u>27,977,294</u>	<u>1,417,357</u>	<u>110,056,027</u>	<u>57,737,773</u>	<u>(82,292,226)</u>	<u>85,501,574</u>

  

二零二二年十二月三十一日							
	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>126,596,355</u>	<u>72,899,188</u>	<u>3,372,442</u>	<u>202,867,985</u>	<u>81,317,640</u>	<u>(82,710,866)</u>	<u>201,474,759</u>
負債總額	<u>76,118,515</u>	<u>27,642,252</u>	<u>1,375,448</u>	<u>105,136,215</u>	<u>56,567,249</u>	<u>(82,710,866)</u>	<u>78,992,598</u>

### 4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月  
二零二三年      二零二二年  
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	31,791	24,461
利息收入	306,933	277,724
出售投資物業所得(虧損)／利潤	(4,847)	71,726
出售附屬公司之利潤	-	876,993

#### 扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	229,932	250,649
融資成本總額	<b>1,162,884</b>	475,616
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	<b>(845,095)</b>	(114,177)
期內融資費用總額	<b>317,789</b>	361,439

## 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	<b>(320,069)</b>	(319,497)
往年之不足撥備	-	(718)
遞延	<b>(406,152)</b>	(69,643)
	<b>(726,221)</b>	(389,858)
香港利得稅		
本期	<b>(126,174)</b>	(130,836)
往年之（不足）／多提撥備	<b>(3,870)</b>	56
遞延	-	(12,734)
	<b>(130,044)</b>	(143,514)
海外稅項		
本期	<b>(6,749)</b>	(3,286)
遞延	<b>(8,000)</b>	(6,061)
	<b>(14,749)</b>	(9,347)
	<b><u>(871,014)</u></b>	<b><u>(542,719)</u></b>

香港利得稅乃根據截至二零二三年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零二二年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,451,305,728</u>	<u>1,454,401,200</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>1,738,831</u>	<u>2,746,670</u>
每股基本盈利	<u>1.20港元</u>	<u>1.89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	
	二零二三年	二零二二年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,454,401,200
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>1,454,401,200</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>1,738,831</u>	<u>2,746,670</u>
每股攤薄盈利	<u>1.20港元</u>	<u>1.89港元</u>

附註：截至二零二三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>
於二零二二年一月一日之賬面淨值	5,406,884	87,201,879	1,965,609	122,504
添置	10,625	147,613	-	-
公允價值之減少	-	(119,078)	-	-
出售	(1,351)	(278,000)	-	-
出售附屬公司	-	(3,740,000)	-	-
折舊	(192,860)	-	(58,112)	-
匯兌調整	(207,515)	(2,264,322)	(80,736)	-
於二零二二年六月三十日之賬面淨值	<u>5,015,783</u>	<u>80,948,092</u>	<u>1,826,761</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。於二零二三年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	369,733	85,199
一個月至三個月	25,618	17,638
超過三個月	11,415	14,417
	<u>406,766</u>	<u>117,254</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。於二零二三年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	91,811	305,169
一個月至三個月	6,855	24,145
超過三個月	21,761	6,458
	<u>120,427</u>	<u>335,772</u>

## 10. 銀行貸款

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	45,140,483	46,873,144
流動	11,171,510	5,997,133
	<u>56,311,993</u>	<u>52,870,277</u>

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
1年內	11,171,510	5,997,133
在第2至第5年內		
- 在第2年內	14,408,320	12,850,954
- 在第3年內	10,691,767	18,024,497
- 在第4年內	10,182,800	7,031,832
- 在第5年內	9,357,596	7,965,861
	<u>44,640,483</u>	<u>45,873,144</u>
於5年內償還	55,811,993	51,870,277
超過5年	500,000	1,000,000
	<u>56,311,993</u>	<u>52,870,277</u>

## 11. 承擔

於二零二三年六月三十日，本集團就物業、機器及設備、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：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備	-	13,650
投資物業	46,138	139,016
土地成本	10,160,076	342,636
發展中物業	8,545,666	9,163,004
	<u>18,751,880</u>	<u>9,658,306</u>

## 12. 或然負債

### 銀行信貸之擔保

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 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)）	4,043,668	4,018,472
- 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)）	1,823,652	2,028,943
	<u>5,867,320</u>	<u>6,047,415</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，亦即本集團於二零二三年六月三十日須承擔之財務風險共約 4,043,668,000 港元（二零二二年十二月三十一日：4,018,472,000 港元）。由本集團於二零二三年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 5,089,918,000 港元（二零二二年十二月三十一日：5,239,444,000 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，亦即本集團於二零二三年六月三十日須承擔之財務風險共約 1,823,652,000 港元（二零二二年十二月三十一日：2,028,943,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零二二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入即將發送予本公司股東（「股東」）之中期報告內。

## 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，所有前瞻性陳述基於合理和盡力而為的估計與預測，而當中因此涉及風險及不明朗因素。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、其僱員或本集團代理概不承擔（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

於二零二三年六月三十日，本集團約有 7,800 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，以及購股權計劃及股份獎勵計劃。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三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。

## 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」）附錄十四所載之《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。

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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，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十所載之《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，及彼等確認於截至二零二三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二零二三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

董事會宣布將於二零二三年九月二十八日（星期四）派發截至二零二三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」）予於二零二三年九月十八日（星期一）名列本公司股東名冊內之股東，按於二零二三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。股份過戶登記處將於二零二三年九月十八日（星期一）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二三年九月十四日（星期四）。實際應付中期股息總額將按二零二三年九月十八日（星期一）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二零二三年九月十五日（星期五）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。

中期股息單將於二零二三年九月二十八日（星期四）或前後寄發予合資格股東。

## 刊發二零二三年中期業績及中期報告

本公告刊載於「披露易」網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2023](http://www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2023)。二零二三年中期報告將於二零二三年九月十二日（星期二）或前後載於「披露易」及本公司網站，並發送予股東。

承董事會命  
嘉里建設有限公司  
公司秘書  
鄭慧善

香港，二零二三年八月二十九日

於本公告日期，本公司董事為：

**執行董事：** 郭孔華先生及區慶麟先生

**獨立非執行董事：** 黃汝璞女士，JP、許震宇先生及鄭君諾先生