



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

二零二五年中期報告

截至二零二五年六月三十日止六個月





本產品採用FSC®認證的和其他受控來源的材料。

目錄

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

掃描並下載
本報告



財務摘要

	二零二五年 上半年 百萬港元	二零二四年 上半年 百萬港元	百分比變動
合併收入 ⁽¹⁾	9,954	6,039	65%
物業銷售	6,422	2,325	176%
物業租賃及其他	2,502	2,649	-6%
酒店營運	1,030	1,065	-3%
收入 ⁽²⁾	8,059	5,040	60%
基礎溢利 ⁽³⁾	978	1,403	-30%
股東應佔溢利	612	788	-22%

財務資料	二零二五年 上半年 港元	二零二四年 上半年 港元	百分比變動
每股盈利	0.42	0.54	-22%
調整後的每股盈利	0.67	0.97	-30%
中期每股股息	0.40	0.40	維持

備註：

- (1) 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。
- (2) 收入僅包括來自本公司及其附屬公司的收入。
- (3) 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入二零二五年上半年發展物業的非現金減值撥備、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非現金撥備，以及兩個期間投資物業的非現金公允價值變動。

主席報告

致各位股東：

我謹代表嘉里建設有限公司，欣然宣布二零二五年上半年業績。

財務業績及股息

本集團於二零二五年上半年錄得股東應佔溢利6.12億港元(二零二四年上半年：7.88億港元)，按年下降22%。若撇除兩個期間的特殊項目影響⁽¹⁾，基礎溢利按年減少30%至9.78億港元(二零二四年上半年：14.03億港元)。基礎溢利下降由於發展物業毛利率下跌、租賃收入減少、稅項增加，以及成本上升，包括新落成投資物業的開業前支出及未資本化的融資費用增加。二零二五年上半年每股盈利為0.42港元(二零二四年上半年：每股0.54港元)，按基礎溢利計算的調整後每股盈利為0.67港元(二零二四年上半年：每股0.97港元)。

董事會宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股0.40港元(二零二四年上半年：每股0.40港元)。

本集團合約銷售額達161.86億港元(二零二四年上半年：70.44億港元)，受上海金陵路項目的強勁表現帶動。合併收入按年增長65%至99.54億港元(二零二四年上半年：60.39億港元)，主要受惠於香港緹外及海盈山發展物業項目確認銷售額的提升，惟部分被投資物業及酒店的合併租賃收入下降5%所抵銷，反映商業物業市場挑戰持續。

香港業務表現

香港住宅價格呈回穩跡象，截至六月底的總成交量按年略有改善。然而，過去四年住宅價格累計下跌近30%⁽²⁾，大量已落成但未售出單位繼續抑制市場對短期顯著反彈的預期。零售銷售持續疲軟，上半年略高的失業率反映經濟信心仍低迷。

我們對於二月及七月推出的兩個中端發展項目的市場反應感到滿意。優質及高端發展項目亦持續錄得不俗銷售，顯示我們在平衡銷售速度與毛利率方面取得成效。

內地業務表現

儘管有政策支持，內地住宅市場(特別是在上半年後期)仍然表現疲弱。除一線城市外，全國一手成交量持續下滑；而原本相對穩健的一線城市二手成交量在六月份亦錄得按年跌幅。此外，六月份一線城市土地交易溢價按年增幅亦較五月顯著收窄。截至六月底，人民幣銀行存款總額增長至320萬億元，較二零二四年十二月上升6%，較二零二一年六月(當時內地經濟情緒處於多年高位)激增逾40%⁽³⁾。這些數據反映經濟及房地產市場信心持續低迷。

備註：

- (1) 特殊項目指二零二五年上半年發展物業的非現金減值撥備、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非現金撥備，以及兩個期間投資物業的非現金公允價值變動。
- (2) 資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署
- (3) 資料來源：中國人民銀行

我們對上海高端住宅項目獲得市場正面反應感到滿意，惟其他城市的項目銷售仍然疲弱。儘管商業物業市場面臨顯著挑戰，我們的零售租戶銷售錄得溫和增長，部分受惠於較穩健的租戶組合及針對性的市場推廣策略。

可持續發展

我們通過與持份者積極合作，在減碳進程中持續取得顯著進展。我們正有策略地提升各項目中綠色能源的比例，並結合多項其他措施，確保如期達成減碳目標。我欣然宣布，碳減排目標已獲科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）正式驗證，標誌可持續發展歷程的重要里程碑。我們期待繼續為社區建設更可持續的未來貢獻力量。

展望

我們對香港及內地經濟的長期前景保持樂觀。內地經濟正邁向更高質量、較低增長階段，政府正增強抵禦外部衝擊的能力，並專注於先進技術及工業流程的發展。與此同時，我們認為政府亦關注經濟，尤其是中低收入群體的福祉。相較於過去十至二十年房地產及傳統製造業的顯著增長，未來數年全國或需全面收緊開支，轉向更精簡、可持續的經濟結構。幸而，特別對香港而言，內地這一新增長階段或將伴隨對外貿易及投資政策進一步開放，惠及在內地投資與營商的外國企業及海外拓展的內地企業。只要內地經濟持續增長、繁榮並保持對外開放，香港作為內地與全球間獨特「超級聯繫人」的角色，將會從中受惠。

短期內整體經濟和房地產市場仍面臨顯著挑戰，內地經濟重新定位的過程難免波折。我們將保持警惕，並優先確保公司穩健性與韌性。

我衷心感謝全體同事在充滿變數的市場環境中展現的堅定承諾、不懈努力以及靈活應對，亦感謝各董事的一貫指導與支持。

郭孔華

主席

香港，二零二五年八月二十日

管理層討論及分析

業務回顧

主要摘要

百萬港元	二零二五年 上半年	二零二四年 上半年	變動， 正面／（負面）
合併收入	9,954	6,039	65%
合併業績	2,693	2,720	-1%
毛利率(%)	27%	45%	-18百分點
基礎溢利	978	1,403	-30%
發展物業之減值撥備	(115)	(411)	72%
基礎溢利，計入發展物業之減值撥備	863	992	-13%
投資物業的公允價值變動	(251)	(204)	-23%
股東應佔溢利	612	788	-22%
基礎溢利的明細如下：			
淨融資費用	(331)	(195)	-70%
稅項	(609)	(451)	-35%
合約銷售額	16,186	7,044	130%
	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日	變動
負債比率(%)	38.4%	41.5%	-3.1百分點

合併收入

合併收入增長65%，達99.54億港元(二零二四年上半年：60.39億港元)。發展物業合併收入按年增長176%，達64.22億港元(二零二四年上半年：23.25億港元)，主要受香港收入確認增加所帶動。投資物業及酒店的合併收入按年下降5%，為35.32億港元(二零二四年上半年：37.14億港元)。

內地及香港的合併收入				
百萬港元	二零二五年 上半年	二零二四年 上半年	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
發展物業				
內地	176	884	-80%	-80%
香港	6,246	1,441	333%	333%
總計	6,422	2,325	176%	176%
投資物業及酒店				
內地租賃物業	1,955	2,053	-5%	-5%
香港租賃物業	547	596	-8%	-8%
酒店營運	1,030	1,065	-3%	-3%
總計	3,532	3,714	-5%	-5%

合併業績

本集團合併業績為26.93億港元(二零二四年上半年：27.20億港元)，相應毛利率為27%(二零二四年上半年：45%)。毛利率下降主要由於確認的發展物業產品組合不同、投資物業租賃收入減少，加上為保持高物業標準而維持的固定成本，以及市場推廣及開業前支出增加。

發展物業撥備

由於住宅市場疲弱，內地發展物業於二零二五年上半年錄得減值撥備1.15億港元。此外，因香港政府收回本集團於古洞北新發展區持有的若干土地，二零二四年上半年錄得一次性非現金撥備4.11億港元。

投資物業重估

於二零二五年六月三十日，本集團投資物業組合估值為862.91億港元(二零二四年十二月三十一日：842.73億港元)，包括內地物業組合576.95億港元(二零二四年十二月三十一日：558.39億港元)及香港物業組合285.96億港元(二零二四年十二月三十一日：284.34億港元)。

由於辦公室及零售市場持續低迷，二零二五年上半年錄得應佔投資物業非現金公允價值虧損(扣除遞延稅項後)2.51億港元(二零二四年上半年：2.04億港元)。資本化率保持平穩。

融資費用

融資費用總額下降10%至11.73億港元(二零二四年上半年：13.06億港元)，主要由於利率降低。惟因多個項目陸續竣工及開展預售，資本化融資費用比例減少，計入綜合收益表的淨融資費用上升至3.31億港元(二零二四年上半年：1.95億港元)。資本化融資費用因而下降至8.42億港元(二零二四年上半年：11.11億港元)。

透過積極資金管理，實際利率下降至4.0%(二零二四年上半年：4.6%)。於二零二五年六月三十日，平均債務年期為2.7年(二零二四年十二月三十一日：2.6年)。有關本集團的資金政策及運作詳情，請參閱「資本資源及流動資金」部分。

稅項

稅項增加至6.09億港元(二零二四年上半年：4.51億港元)，主要由於報告期內無稅項撥備回撥(二零二四年上半年：稅項撥備回撥3.19億港元)。

合約銷售額

本集團錄得合約銷售額161.86億港元(二零二四年上半年：70.44億港元)，按年增長130%，主要受內地合約銷售額增加所帶動。

內地及香港合約銷售額					
百萬港元	二零二五年 上半年	二零二四年 上半年	百分比變動	二零二五年 上半年 佔總額百分比	二零二四年 上半年 佔總額百分比
發展物業					
內地	10,644	1,204	784%	66%	17%
香港	5,542	5,840	-5%	34%	83%
總計	16,186	7,044	130%	100%	100%

於二零二五年六月三十日，尚未確認的合約銷售額約193億港元，其中74%來自內地項目，26%來自香港項目。相關收入預計將於二零二五年下半年至二零二七年期間該等項目落成並向買家交付已落成單位後確認。

負債比率

由於收到多個發展物業項目的銷售款項，本集團於二零二五年六月三十日的負債比率下降至38.4%(二零二四年十二月三十一日：41.5%)。本集團正穩步執行去槓桿計劃，並將秉持審慎財務管理策略，維持合理負債比率。

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土地儲備。

本集團的土地儲備策略專注在內地打造優質綜合用途項目組合，涵蓋辦公室、零售、酒店及出租公寓，同時在內地與香港營運平衡的發展物業管道。本集團擁有強健的土地儲備，足以支持未來數年增長，並將秉持審慎及嚴謹的土地儲備策略，實現長期可持續發展。

物業組合之組成

於二零二五年六月三十日，本集團在內地、香港及其他海外地區的物業組合應佔樓面面積合共4,970萬平方呎(二零二四年十二月三十一日：5,010萬平方呎)。

其中，內地發展中物業的應佔樓面面積為1,470萬平方呎，包括位於上海黃浦區的綜合用途項目，面積約510萬平方呎，涵蓋住宅與商業部分。該策略性項目預期將透過發展物業帶來穩健收益，同時提升上海市中心的投資物業組合，實現持續增長的經常性租金收入。

本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

本集團物業組合之應佔樓面面積					
				於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
(千平方呎)	內地	香港	海外	總計	總計
發展中物業	14,748	1,437	4,476	20,661	24,106
投資物業	13,415	3,073	1,990	18,478	15,899
酒店物業	4,807	38	504	5,349	5,176
持有作出售用途物業	4,745	472	1	5,218	4,926
總樓面面積	37,715	5,020	6,971*	49,706	50,107

備註：* 包括通過菲律賓上市公司Shang Properties, Inc.持有的應佔樓面面積6,855,000平方呎。

發展物業管道

憑藉現有的發展中物業組合，本集團透過即將推出的發展物業項目，維持穩健的銷售管道，足以支持未來五年及其後的銷售需求。於二零二五年六月三十日，本集團內地及香港待售發展物業的應佔總樓面面積達840萬平方呎。

在內地，本集團的發展物業管道將提供710萬平方呎的應佔樓面面積。所有內地發展物業均為主要城市核心區域綜合用途發展項目的重要組成部分，享有便捷的交通網絡，提供優質住宅與商業配套設施，包括購物中心與匠心設計的公共空間。

在香港，本集團持有優質項目儲備，應佔總樓面面積約130萬平方呎，涵蓋高端及中端市場的多元化項目，為本集團構建均衡的發展物業管道。

本集團應佔發展物業落成時間表				
目標落成期	地點	地區	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二五年	元朗	香港	100%	246
二零二五年	上海浦東	內地	40%	205
二零二五年起	瀋陽	內地	60%	1,378
二零二五年起	武漢	內地	100%	2,823
二零二七年	將軍澳	香港	25%	387
二零二七年起	秦皇島	內地	60%	1,341
二零二七年起	上海黃浦	內地	100%	1,329
二零二八年	土瓜灣	香港	100%	370
二零二九年	荃灣	香港	100%	314
				8,393
內地總計				7,076
香港總計				1,317
本集團總計				8,393

投資物業及酒店管道

於二零二五年六月三十日，本集團主要投資物業及酒店組合的應佔樓面面積達2,130萬平方呎，涵蓋香港及內地的辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉資產。在主要投資物業及酒店組合中，內地佔85%（即1,820萬平方呎），香港佔15%（即310萬平方呎）。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)*									
								於二零二五年 六月三十日 總計	於二零二四年 十二月三十一日 總計
(千平方呎)	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他		
辦公室	778	711	1,519	3,496	337	354	684	7,879	6,662
零售	1,197	98	959	437	1,808	486	1,278	6,263	5,098
酒店	38	500	759	121	621	395	2,411	4,845	4,672
公寓	799	277	774	—	197	—	—	2,047	1,850
貨倉	299	—	—	—	—	—	—	299	299
總計	3,111	1,586	4,011	4,054	2,963	1,235	4,373	21,333	18,581

備註：* 不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積2,494,000平方呎。

未來六年及其後，本集團預計通過主要綜合用途項目，為投資物業及酒店組合新增760萬平方呎的應佔樓面面積，包括約450萬平方呎的辦公室物業、290萬平方呎的零售及20萬平方呎的酒店。上海（浦東及黃浦區）、武漢及瀋陽將是推動增長的主要城市。

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 (千平方呎)	酒店	總計
二零二六年	上海浦東	110	981	—	1,091
二零二六年起	瀋陽	447	594	—	1,041
二零二六年起	鄭州	349	—	226	575
二零二九年起	上海黃浦	2,396	1,332	—	3,728
二零三一年起	武漢	1,163	—	—	1,163
總計		4,465	2,907	226	7,598

憑藉戰略願景與嚴謹的土地儲備策略，本集團已在主要城市建立穩健的綜合用途項目管道。預計推出的優質辦公室、商場及酒店將成為增長動力，帶來穩定且持續增長的經常性收入。此外，本集團將持續致力於提升資產質素，確保物業競爭力，並透過高效資產管理及優質租戶服務，進一步支持本集團的租金水平、出租率及租戶忠誠度。

內地物業部

總覽

二零二五年上半年，內地物業部錄得合併收入31.43億港元(二零二四年上半年：39.87億港元)，合併業績為16.95億港元(二零二四年上半年：21.03億港元)。合併收入下降主要由於發展物業已確認銷售額減少。

(i) 發展物業組合表現

內地物業部的發展物業合併收入為1.76億港元(二零二四年上半年：8.84億港元)，減少乃由於合約銷售與收入確認之間的時間差距所致。二零二五年大部分の確認銷售額預計將於下半年相關項目落成及向買家交付竣工單位時確認。合併業績錄得虧損3百萬港元(二零二四年上半年：盈利2.24億港元)，主要受產品組合變化所影響。

內地物業部錄得應佔合約銷售額106.44億港元(二零二四年上半年：12.04億港元)，主要受上海金陵華庭第一期預售帶動。其他二、三線城市項目的銷售勢頭依然緩慢。二零二五年上半年內地主要應佔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)	二零二五年 上半年之 合約銷售總額 (百萬港元)
金陵華庭	100%	上海	1,329,000	9,922
雅頌閣	60%	瀋陽	3,283,000	318
武漢•江城府	100%	武漢	1,561,000	151
海碧台二期	60%	秦皇島	1,954,000	82
雅頌台	49%	天津	299,000	76*
前海•嘉灣	100%	深圳前海	459,000	71
其他	—	—	—	24
總計				10,644

備註：其他包括昆明、秦皇島、福州及其他城市項目的銷售。

* 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

在內地，本集團投資物業及酒店組合主要包括位於主要城市的辦公室、零售、出租公寓及酒店物業。二零二五年上半年，內地投資物業及酒店組合之合併收入為29.67億港元(二零二四年上半年：31.03億港元)。

不計入酒店業務，內地投資物業貢獻合併租賃收入19.55億港元(二零二四年上半年：20.53億港元)及合併業績13.66億港元(二零二四年上半年：15.20億港元)。相應毛利率為70%(二零二四年上半年：74%)，下降主要由於租賃收入減少、加上為保持高物業標準而維持的固定成本，以及市場推廣及開業前支出增加。按固定匯率計算，內地合併租賃收入下降5%，其中辦公室及公寓租賃收入減少，部分被零售租賃收入輕微增長所抵銷。內地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	二零二五年 上半年 百萬港元	二零二四年 上半年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
本公司及其附屬公司	1,784	1,884	-5%	-5%
應佔聯營公司及合營公司	171	169	1%	1%
總計	1,955	2,053	-5%	-5%
辦公室	1,050	1,138	-8%	-7%
零售	670	662	1%	1%
公寓	168	180	-7%	-7%
停車場及其他	67	73	-8%	-8%
總計	1,955	2,053	-5%	-5%

辦公室分部仍是本集團投資物業組合的主要收入來源。然而，受經濟前景不明朗及辦公室市場供過於求影響，企業租戶傾向削減成本及優化空間，導致租約重組、縮減租賃規模或搬遷。為了在當前充滿挑戰的市況中確保持續收入，本集團專注續租，按現行市場價格爭取有利的租賃條款，靈活調整滿足租戶需求，以維持穩定的出租率。

零售分部表現大致平穩，儘管消費者情緒疲弱，仍錄得穩定的客流量、租戶銷售額上升及穩定的出租率。這受惠於資產的優越地段及質素，結合物業升級、租戶組合優化及成功的社區營造市場推廣活動。

住宅租賃組合中的一棟大樓於報告期內開始翻新，導致部分租金收入損失。撇除翻新影響，住宅租賃組合按同比基準表現平穩，按固定匯率計算合併收入略降1%，出租率則有所改善。本集團將繼續專注收入管理，優化零售品牌組合，推行高效市場推廣策略，並積極爭取藍籌及紅籌租戶續租。

隨著杭州、天津及深圳前海新綜合用途發展項目落成，內地投資物業組合樓面面積於二零二五年上半年錄得增長。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二五年六月三十日		於二零二四年十二月三十一日	
	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	7,101	90%	5,884	90%
零售	5,066	90%	3,901	89%
公寓	1,248	94%	1,051	91%
	13,415		10,836	

備註：於二零二五年六月三十日，出租率不包括上海嘉里華庭二期一棟正進行翻新的大樓，以及杭州、天津及深圳前海新落成但尚未投入營運的項目。

本集團在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	於二零二五年六月三十日之出租率	於二零二四年十二月三十一日之出租率
上海靜安嘉里中心*	94%	94%
上海浦東嘉里城*	97%	97%
北京嘉里中心*	85%	87%
杭州嘉里中心*	92%	90%
深圳嘉里建設廣場	92%	92%
深圳前海嘉里中心一期及二期*	90%	87%

備註：* 酒店部分除外。

本集團內地酒店業務於二零二五年上半年表現下降，錄得合併收入10.12億港元(二零二四年上半年：10.50億港元)，按呈報貨幣計算按年下降4%，按固定匯率計算下降3%，主要由於餐飲收入減少。

香港物業部

總覽

香港物業部錄得合併收入68.11億港元(二零二四年上半年：20.52億港元)，合併業績為9.98億港元(二零二四年上半年：6.17億港元)，合併收入增長主要受發展物業銷售確認增加所推動。

(i) 發展物業組合表現

本集團錄得發展物業合併收入62.46億港元(二零二四年上半年：14.41億港元)。合併業績為5.73億港元(二零二四年上半年：1.52億港元)，毛利率為9%(二零二四年上半年：11%)。合併收入及毛利率的變動主要受不同產品組合所影響。

香港物業部錄得應佔合約銷售總額55.42億港元(二零二四年上半年：58.40億港元)，由多個項目貢獻：元朗朗天峰於報告期內推售，錄得合約銷售額20.20億港元；高端項目緹外持續銷售達18.76億港元，惟銷售速度較去年同期放緩，因當時取消樓市降溫措施後釋放出被壓抑的需求；本集團的黃竹坑港鐵站項目海盈山錄得應佔合約銷售額14.32億港元；跑馬地The Aster的剩餘單位於報告期內全部售罄，貢獻合約銷售額1.40億港元。

二零二五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)	二零二五年 上半年之 合約銷售總額 (百萬港元)
朗天峰	100%	元朗	215,000	2,020
緹外	100%	筆架山	325,000	1,876
海盈山	50%	黃竹坑	559,000	1,432*
The Aster	100%	跑馬地	71,000	140
其他	—	—	—	74
總計				5,542

* 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，以及中半山住宅組合的出租公寓。

二零二五年上半年，香港投資物業組合錄得合併租賃收入5.47億港元(二零二四年上半年：5.96億港元)及合併業績4.19億港元(二零二四年上半年：4.61億港元)，毛利率為77%(二零二四年上半年：77%)。收入下降反映辦公室及零售市場持續疲弱，另受若干發展物業單位於報告期內轉為銷售導致租金收入減少，以及The Aster轉換用途導致租金收入下降所影響。撇除此等特殊因素，香港合併租賃收入按年下降4%。

香港物業部的合併租賃收入摘要如下：

香港物業部合併租賃收入			
投資物業	二零二五年 上半年 百萬港元	二零二四年 上半年 百萬港元	百分比變動
本公司及其附屬公司	496	542	-8%
應佔聯營公司及合營公司	51	54	-6%
總計	547	596	-8%
公寓	209	227	-8%
零售	162	183	-11%
辦公室	111	120	-8%
停車場及其他	61	61	—
貨倉	4	5	-20%
總計	547	596	-8%

公寓組合保持穩定，但其收入受上述特殊因素影響。撇除此等因素，香港公寓分部合併租賃收入按同比基準按年增長5%。

MegaBox受消費者情緒疲弱及部分翻新工程所影響，導致收入下降。惟憑藉其家庭導向購物商場定位，若撇除翻新中的樓面，出租率仍保持高位。

辦公室分部於二零二五年上半年持續面臨挑戰，辦公室市場供過於求及經濟前景黯淡導致需求疲弱，租金作出下調以維持穩定的出租率。

香港投資物業組合於二零二五年上半年無變動。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二五年六月三十日		於二零二四年十二月三十一日	
	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⁾	1,197	97%	1,197	100%
公寓 ⁽²⁾	799	96%	799	95%
辦公室	778	80%	778	78%
貨倉	299	20%	299	24%
	3,073		3,073	

本集團於香港的主要投資物業出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二五年 六月三十日 之出租率	於二零二四年 十二月三十一日 之出租率
MegaBox ⁽¹⁾ ／	97%	100%
企業廣場5期	81%	77%
嘉里中心	78%	82%
中半山組合 ⁽²⁾	96%	95%

備註：

(1) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，出租率不包括MegaBox正進行翻新工程的樓面。

(2) 由於Branksome Crest正進行大規模翻新，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的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財務風險管理採取審慎的政策。這些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運營中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。本集團於企業層面進行集中協調和控制流動資金管理及融資業務，以達至更有效之營運監管及降低平均資金成本。本集團的政策是避免進行投機性的衍生工具交易。

外匯管理

本集團密切監控其外匯風險，主要在香港及內地開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元及人民幣計值。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。

於二零二五年六月三十日，本集團之外幣借貸共241.43億港元，包括208.30億人民幣（相等於227.58億港元）、1.87億澳元（相等於9.53億港元）及80億日圓（相等於4.32億港元）之銀行貸款。故此，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸596.24億港元的約2%及38%。

為對沖外匯風險，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1.87億澳元及80億日圓。人民幣銀行貸款主要為內地發展項目提供資金，連繫人民幣貸款與內地淨投資建立自然對沖。

利率管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並將盈餘現金重新分配到企業層面，以減少其總債務。為了優化利用盈餘現金及減低整體之利息支出，本集團安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司，去應對其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討及調整集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之波動。

除了以固定利率方式籌集資金，本集團亦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，積極管理其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二五年六月三十日，本集團有185.70億港元之利率掉期合約（二零二四年十二月三十一日：184.10億港元），讓本集團可享有更穩定利率組合。於二零二五年六月三十日，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50%及65%（二零二四年十二月三十一日：分別為46%及56%）。以上利率掉期合約合資格作對沖會計。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團之綜合平均借貸成本改善至4.0%，較去年的4.6%有所下降，主要受惠於積極的利率管理及優化的融資策略。

流動資金及融資管理

於二零二五年六月三十日，借貸總額596.24億港元(二零二四年十二月三十一日：595.81億港元)，包括354.81億港元之港元貸款，227.58億港元之人民幣貸款，9.53億港元之澳元貸款及4.32億港元之日圓貸款。

現金及銀行存款共142.15億港元(二零二四年十二月三十一日：112.07億港元)，而借貸淨額則為454.09億港元(二零二四年十二月三十一日：483.74億港元)。借貸淨額之減少主要是由於上海金陵華庭住宅單位預售所得款項所致。

本集團採用積極主動的策略管理其流動資金，以確保有充足資本資源來應對其融資需求，嚴謹的投資機會，適應並抵禦外部經濟挑戰。資金需求受到密切監控，以維持財務靈活性及優化資金成本。

於二零二五年一月，本集團成功與三間內地主要銀行簽訂一項金額達75億人民幣，為期十年重大的境內項目貸款。隨後於二零二五年六月，本集團再與七間主要銀行簽訂一項金額達80億港元，為期五年的可持續發展掛鉤俱樂部貸款。這兩項具里程碑意義的交易彰顯銀行夥伴對本集團長遠增長前景的高度信心，同時亦延長本集團的債務到期結構，並強化本集團的融資平台以支持未來業務拓展。

於二零二五年六月三十日，所有貸款均維持為無抵押，並無資產被抵押。本集團將繼續優先考慮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。

於二零二五年六月三十日，本集團之可用財務資源為498.98億港元(二零二四年十二月三十一日：381.36億港元)，當中包括未動用之銀行貸款信貸總額為356.83億港元，現金及銀行存款則為142.15億港元，相比於二零二四年十二月三十一日分別增加33%及27%。於二零二五年六月三十日，可用財務資源覆蓋借款總額約84%。

推動可持續融資

本集團認為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，令金融工具的使用與本集團之可持續發展策略和願景保持一致。

於二零二五年上半年，本集團進一步強化可持續融資策略，成功取得約156.75億港元的可持續發展掛鉤貸款，以及7.66億港元的項目專屬綠色貸款。於二零二五年六月三十日，本集團之可持續融資總額約為594.46億港元(二零二四年十二月三十一日：502.77億港元)，佔本集團貸款信貸總額的62%(二零二四年十二月三十一日：58%)。此等貸款信貸與本集團年度及累積可持續發展表現掛鉤，彰顯我們致力實現環境目標，並積極參與區內可持續金融市場的發展。貸款款項將應用於支持長期可持續發展計劃，加強我們物業組合對氣候適應的能力，以滿足一般企業融資需求。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，本集團計劃擴大本集團整體債務組合中的可持續融資佔比，以提高成本效益及推進其環境進度。

借貸償還期及負債比率

於二零二五年六月三十日，本集團總借貸596.24億港元(二零二四年十二月三十一日：595.81億港元)，平均貸款年期為2.7年(二零二四年十二月三十一日：2.6年)。約67%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

償還：	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	5,781	10%	9,700	16%
第二年	13,764	23%	11,869	20%
第三年至五年	39,995	67%	38,012	64%
超過五年	84	—	—	—
總計	59,624	100%	59,581	100%

於二零二五年六月三十日，本集團負債比率(借貸淨額除以總權益)為38.4%(二零二四年十二月三十一日：41.5%)，按借貸淨額454.09億港元及總權益1,181.73億港元計算。

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中期報告內所載之本集團財務資料附註12內披露。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告
致嘉里建設有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22至46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「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二五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動表，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」。貴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，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面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。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二五年八月二十日

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

簡明綜合中期收益表

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
	附註		
收入	3	8,059	5,040
銷售成本及直接費用		(5,409)	(2,570)
毛利	3	2,650	2,470
其他收益淨額		337	25
銷售、行政及其他經營費用		(916)	(871)
投資物業公允價值之減少		(585)	(239)
除融資費用前經營溢利		1,486	1,385
融資費用	4	(331)	(195)
經營溢利	4	1,155	1,190
應佔聯營公司及合營公司業績		198	389
除稅前溢利		1,353	1,579
稅項	5	(609)	(451)
期內溢利		744	1,128
應佔溢利：			
公司股東		612	788
非控制性權益		132	340
		744	1,128
每股盈利	6		
— 基本		0.42港元	0.54港元
— 攤薄		0.42港元	0.54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	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
期內溢利	744	1,128
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(416)	119
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	104	(47)
境外業務的匯兌差異淨額	2,540	(2,145)
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)	38	(114)
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	—	10
期內其他全面收益總額(已扣除稅項)	2,266	(2,177)
期內全面收益總額	3,010	(1,049)
應佔全面收益總額：		
公司股東	2,415	(1,014)
非控制性權益	595	(35)
	3,010	(1,049)

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	4,535	4,540
投資物業	7	86,291	84,273
使用權資產	7	1,631	1,633
發展中物業及土地訂金		27,022	25,113
聯營公司及合營公司		26,124	25,450
衍生金融工具		122	487
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		883	845
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		602	620
應收按揭貸款		1,226	897
無形資產	7	123	123
		148,559	143,981
流動資產			
發展中物業		26,386	25,239
已落成之待售物業		15,797	18,241
應收賬項、預付款項及訂金	8	2,935	2,214
應收按揭貸款之本期部分		261	134
可收回稅項		428	326
衍生金融工具		24	6
受限制之銀行存款		1,575	228
現金及銀行結存		12,640	10,979
		60,046	57,367
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	6,598	7,499
合約負債		9,762	3,466
租賃負債之本期部分		17	40
稅項		1,519	1,601
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	5,781	9,700
衍生金融工具		92	129
		23,769	22,435
流動資產淨值		36,277	34,932

	附註	未經審核 二零二五年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
總資產減流動負債		184,836	178,913
非流動負債			
長期銀行貸款	10	53,843	49,881
非控制性權益貸款		1,850	1,838
租賃負債		1	1
衍生金融工具		190	293
遞延稅項		10,779	10,253
		66,663	62,266
總資產減負債		118,173	116,647
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,451	1,451
就股份獎勵計劃持有之股份		(73)	(50)
股份溢價		13,133	13,133
其他儲備		2,700	957
保留溢利		87,053	87,820
		104,264	103,311
非控制性權益		13,909	13,336
總權益		118,173	116,647

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	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
經營業務		
來自經營之現金淨額	8,300	911
已付利息	(1,243)	(1,336)
已繳所得稅款	(557)	(1,110)
來自／(應用於)經營業務之現金淨額	6,500	(1,535)
投資業務		
添置物業、機器及設備	(30)	(27)
添置投資物業	(831)	(166)
土地訂金增加	(503)	(4,856)
出售附屬公司	–	36
聯營公司及合營公司投資之增加	(20)	(19)
已收聯營公司及合營公司股息	111	299
給予聯營公司及合營公司額外借款	(258)	(372)
聯營公司及合營公司償還貸款	220	703
按揭貸款予買家	(615)	(64)
買家償還按揭貸款	141	45
已收利息	115	300
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
受限制之銀行存款之增加	(1,340)	(74)
超過三個月到期之銀行存款之減少	17	–
已收上市及非上市投資股息	44	31
出售物業、機器及設備所得款項	–	1
應用於投資業務之現金淨額	(2,949)	(4,157)

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
融資業務		
就股份獎勵計劃購入股份	(26)	—
償還銀行貸款	(30,612)	(25,949)
所提取銀行貸款	29,909	32,058
租賃負債本金部分的付款	(23)	(23)
已付股息	(1,379)	(1,379)
退回資本予非控制性權益	(22)	(246)
已付附屬公司股息予非控制性權益	—	(58)
非控制性權益額外借款	—	24
(應用於)／來自融資業務之現金淨額	(2,153)	4,427
現金及現金等值之增加／(減少)	1,398	(1,265)
匯率變動的影響	280	(283)
於一月一日之現金及現金等值	10,961	13,519
於六月三十日之現金及現金等值	12,639	11,971
現金及現金等值之分析		
現金及銀行結存(不計算超過三個月到期之銀行存款)	12,639	11,971

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核							
	公司股東應佔權益							
	就股份獎勵計劃持有之					非控制性		
	股本	股份	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總計	權益	總權益
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零二五年一月一日之結餘	1,451	(50)	13,133	957	87,820	103,311	13,336	116,647
期內溢利	-	-	-	-	612	612	132	744
現金流量對冲	-	-	-	(416)	-	(416)	-	(416)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	-	-	-	104	-	104	-	104
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	2,077	-	2,077	463	2,540
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	-	-	-	38	-	38	-	38
截至二零二五年六月三十日止六個月 全面收益總額	-	-	-	1,803	612	2,415	595	3,010
就股份獎勵計劃購入股份	-	(26)	-	-	-	(26)	-	(26)
就股份獎勵計劃歸屬之股份	-	3	-	(3)	-	-	-	-
股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	-	-	-	8	-	8	-	8
已付股息	-	-	-	-	(1,379)	(1,379)	-	(1,379)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	-	-	-	(65)	-	(65)	-	(65)
一間附屬公司減少資本	-	-	-	-	-	-	(22)	(22)
與權益持有者的交易總額	-	(23)	-	(60)	(1,379)	(1,462)	(22)	(1,484)
於二零二五年六月三十日之結餘	1,451	(73)	13,133	2,700	87,053	104,264	13,909	118,173

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核								
	公司股東應佔權益							非控制性 權益	總權益
	就股份獎勵 計劃持有之					總計			
	股本	股份	股份溢價	其他儲備	保留溢利				
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零二四年一月一日之結餘	1,451	(50)	13,105	3,982	88,769	107,257	13,900	121,157	
期內溢利	–	–	–	–	788	788	340	1,128	
現金流量對沖	–	–	–	119	–	119	–	119	
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	–	–	–	(47)	–	(47)	–	(47)	
境外業務的匯兌差異淨額	–	–	–	(1,770)	–	(1,770)	(375)	(2,145)	
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	–	–	–	(114)	–	(114)	–	(114)	
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	–	–	–	10	–	10	–	10	
截至二零二四年六月三十日止六個月 全面收益總額	–	–	–	(1,802)	788	(1,014)	(35)	(1,049)	
購股權失效	–	–	28	(28)	–	–	–	–	
股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	–	–	–	3	–	3	–	3	
已付股息	–	–	–	–	(1,379)	(1,379)	(58)	(1,437)	
轉撥	–	–	–	(403)	403	–	–	–	
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	–	–	–	(4)	–	(4)	–	(4)	
附屬公司減少資本	–	–	–	–	–	–	(246)	(246)	
出售附屬公司釋出之其他儲備	–	–	–	–	–	–	(19)	(19)	
與權益持有者的交易總額	–	–	28	(432)	(976)	(1,380)	(323)	(1,703)	
於二零二四年六月三十日之結餘	1,451	(50)	13,133	1,748	88,581	104,863	13,542	118,405	

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二零二四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二零二四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。採納已於二零二五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，並須與本集團二零二四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)

下表顯示本集團於二零二五年六月三十日按公允價值計量的財務資產及負債：

	第一層 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
資產				
衍生金融工具	–	146	–	146
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	67	–	816	883
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	7	–	595	602
應收第一按揭貸款	–	–	112	112
總資產	74	146	1,523	1,743
負債				
衍生金融工具	–	282	–	282
總負債	–	282	–	282

下表顯示本集團於二零二四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 百萬港元	第二層 百萬港元	第三層 百萬港元	總計 百萬港元
資產				
衍生金融工具	–	493	–	493
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	73	–	772	845
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	9	–	611	620
應收第一按揭貸款	–	–	139	139
總資產	82	493	1,522	2,097
負債				
衍生金融工具	–	422	–	422
總負債	–	422	–	422

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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於一月一日	139	155	772	758	611	641
在其他全面收益或損益 確認的利潤／(虧損)	—	—	44	(24)	(16)	—
償還	(27)	(1)	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	—	(6)
於六月三十日	112	154	816	734	595	635

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

(vii) 投資物業之估值

	發展中 住宅物業		發展中 商業物業		已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成 貨倉	總計
	香港	內地	香港	內地	香港	內地	香港	內地	香港	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零二五年一月一日	379	400	249	6,519	17,229	4,145	10,137	44,775	440	84,273
添置	58	—	81	414	100	2	167	26	—	848
公允價值之變化	3	—	(57)	—	—	142	(90)	(483)	(100)	(585)
轉撥	—	(404)	—	(7,062)	—	404	—	7,062	—	—
匯兌調整	—	4	—	129	—	139	—	1,483	—	1,755
於二零二五年六月三十日	440	—	273	—	17,329	4,832	10,214	52,863	340	86,291
於二零二四年一月一日	397	—	195	—	16,759	4,288	10,186	44,657	483	76,965
添置	27	—	45	—	41	6	18	29	—	166
公允價值之變化	(41)	—	(9)	—	196	(6)	(168)	(189)	(22)	(239)
匯兌調整	—	—	—	—	—	(98)	—	(1,023)	—	(1,121)
於二零二四年六月三十日	383	—	231	—	16,996	4,190	10,036	43,474	461	75,771

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二零二五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二零二四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。於二零二五年六月三十日，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%(二零二四年十二月三十一日：2.4%至5.0%)及4.8%至7.0%(二零二四年十二月三十一日：4.8%至7.0%)。

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二零二五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：

	截至二零二五年六月三十日止六個月					
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租務及其他						
— 內地物業	1,784	1,247	171	119	1,955	1,366
— 香港物業	496	381	51	38	547	419
	2,280	1,628	222	157	2,502	1,785
物業銷售						
— 內地物業	176	(3)	—	—	176	(3)
— 香港物業	4,810	765	1,436	(192)	6,246	573
	4,986	762	1,436	(192)	6,422	570
酒店營運						
— 內地物業	793	260	219	72	1,012	332
— 香港物業	—	—	18	6	18	6
	793	260	237	78	1,030	338
總計	8,059	2,650	1,895	43	9,954	2,693

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)

	截至二零二四年六月三十日止六個月					
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租務及其他						
— 內地物業	1,884	1,402	169	118	2,053	1,520
— 香港物業	542	420	54	41	596	461
	2,426	1,822	223	159	2,649	1,981
物業銷售						
— 內地物業	874	216	10	8	884	224
— 香港物業	918	147	523	5	1,441	152
	1,792	363	533	13	2,325	376
酒店營運						
— 內地物業	822	285	228	74	1,050	359
— 香港物業	—	—	15	4	15	4
	822	285	243	78	1,065	363
總計	5,040	2,470	999	250	6,039	2,720

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：

	截至二零二五年六月三十日止六個月				
	內地物業 百萬港元	香港物業 百萬港元	營運分部 總額 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
收入	2,753	5,306	8,059	–	8,059
業績					
分部業績－毛利	1,504	1,146	2,650	–	2,650
其他收益淨額					337
銷售、行政及其他經營費用					(916)
投資物業公允價值之減少					(585)
除融資費用前經營溢利					1,486
融資費用					(331)
經營溢利					1,155
應佔聯營公司及合營公司業績					198
除稅前溢利					1,353
稅項					(609)
期內溢利					744
應佔溢利：					
公司股東					612
非控制性權益					132
					744
折舊	183	30	213	3	216

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)

	截至二零二四年六月三十日止六個月				
	內地物業 百萬港元	香港物業 百萬港元	營運分部 總額 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
收入	3,580	1,460	5,040	–	5,040
業績					
分部業績－毛利	1,903	567	2,470	–	2,470
其他收益淨額					25
銷售、行政及其他經營費用					(871)
投資物業公允價值之減少					(239)
除融資費用前經營溢利					1,385
融資費用					(195)
經營溢利					1,190
應佔聯營公司及合營公司業績					389
除稅前溢利					1,579
稅項					(451)
期內溢利					1,128
應佔溢利：					
公司股東					788
非控制性權益					340
					1,128
折舊	181	30	211	2	213

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：

	二零二五年六月三十日					
	內地物業	香港物業	營運分部	其他	對銷	綜合
	百萬港元	百萬港元	總計 百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產總值	138,751	68,296	207,047	84,720	(83,162)	208,605
負債總額	90,430	21,993	112,423	61,171	(83,162)	90,432

	二零二四年十二月三十一日					
	內地物業	香港物業	營運分部	其他	對銷	綜合
	百萬港元	百萬港元	總計 百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產總值	128,895	69,833	198,728	86,980	(84,360)	201,348
負債總額	83,462	23,887	107,349	61,712	(84,360)	84,701

4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
經營溢利已計入/ 扣除下列各項：		
計入		
股息收入	44	31
利息收入	254	300
扣除		
物業、機器及設備及使用權資產之折舊	216	213
出售附屬公司之虧損	—	52
發展中物業之撥備	115	411
融資成本總額	1,173	1,306
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(842)	(1,111)
期內融資費用總額	331	195

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
稅項(開支)/抵免包括：		
內地稅項		
本期	(218)	(312)
往年之不足撥備	(7)	(35)
遞延	(232)	(326)
	(457)	(673)
香港利得稅		
本期	(129)	(82)
往年之撥備回撥	—	319
	(129)	237
海外稅項		
本期	(8)	(7)
遞延	(15)	(8)
	(23)	(15)
	(609)	(451)

香港利得稅乃根據截至二零二五年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5%(二零二四年：16.5%)之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零二五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。

經濟合作暨發展組織第二支柱模型規則

本集團適用於經濟合作暨發展組織第二支柱模型規則的範圍。根據該法案，若本集團在各司法管轄區按照全球反稅基侵蝕提案所載的原則計算的有效稅率低於15%，本集團將會就此差額產生補足稅責任。

相關的當期稅務風險評估為較低。

本集團亦應用了於香港會計師公會於二零二三年七月發佈的《香港會計準則12之修訂》中與第二支柱模型規則相關的遞延所得稅資產和負債的識別和披露的例外規定。

6. 每股盈利

基本

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	
	二零二五年	二零二四年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	612	788
每股基本盈利	0.42港元	0.54港元

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	
	二零二五年	二零二四年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,451,305,728
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	612	788
每股攤薄盈利	0.42港元	0.54港元

7. 資本開支

	物業、 機器及設備 百萬港元	投資物業 百萬港元	使用權資產 百萬港元	無形資產 百萬港元
於二零二五年一月一日之賬面淨值	4,540	84,273	1,633	123
添置	30	848	–	–
公允價值之減少	–	(585)	–	–
折舊	(165)	–	(51)	–
匯兌調整	130	1,755	49	–
於二零二五年六月三十日之賬面淨值	4,535	86,291	1,631	123
於二零二四年一月一日之賬面淨值	4,323	76,965	1,680	123
添置	27	166	–	–
公允價值之減少	–	(239)	–	–
租約終止	–	–	(2)	–
出售	(1)	–	–	–
出售附屬公司	(5)	–	–	–
折舊	(162)	–	(51)	–
轉撥	678	–	135	–
匯兌調整	(90)	(1,121)	(36)	–
於二零二四年六月三十日之賬面淨值	4,770	75,771	1,726	123

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。於二零二五年六月三十日，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：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
一個月以下	417	80
一個月至三個月	21	22
超過三個月	22	16
	460	118

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。於二零二五年六月三十日，按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
一個月以下	95	568
一個月至三個月	6	13
超過三個月	21	20
	122	601

10. 銀行貸款

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
銀行貸款－無抵押		
非流動	53,843	49,881
流動	5,781	9,700
	59,624	59,581

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
1年內	5,781	9,700
在第2至第5年內		
－在第2年內	13,764	11,869
－在第3年內	16,298	15,486
－在第4年內	11,931	11,138
－在第5年內	11,766	11,388
	53,759	49,881
於5年內償還	59,540	59,581
超過5年	84	—
	59,624	59,581

11. 承擔

於二零二五年六月三十日，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：

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
物業、機器及設備	14	14
投資物業	822	2,034
土地成本	829	1,215
發展中物業	8,141	7,490
	9,806	10,753

12. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二五年 六月三十日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
—關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸之擔保(附註(i))	4,386	4,321
—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))	881	1,106
	5,267	5,427

- (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，亦即本集團於二零二五年六月三十日須承擔之財務風險共約4,386百萬港元(二零二四年十二月三十一日：4,321百萬港元)。由本集團於二零二五年六月三十日擔保之該等信貸總額約為5,013百萬港元(二零二四年十二月三十一日：5,430百萬港元)。
- (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，亦即本集團於二零二五年六月三十日須承擔之財務風險共約881百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1,106百萬港元)。

除上述項目外，本集團自二零二四年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

企業管治及其他資料

遵守企業管治守則

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。

於截至二零二五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」）兼任主席及行政總裁除外。

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以及高級管理人員團隊商議後而作出，彼等均擁有相關知識及專長。董事會相信，在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，及彼等確認於截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月內有任何不遵守標準守則之情況。

二零二五年上半年摘要

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。於截至二零二五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，當中包括但並不限於董事會成員多元化政策、慈善捐贈政策及薪酬政策，並已採納員工多元化政策，以加強本集團企業管治之常規。
- 股東已於二零二五年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上批准本公司經修訂及重述公司細則（「**公司細則**」），其目的為（其中包括）(i)為本公司根據公司細則購買或收購股份作為庫存股份提供靈活性；(ii)使公司細則與上市規則下有關擴大無紙化上市機制及上市發行人以電子方式發布公司通訊的若干修訂保持一致。
- 審企會季度檢討了可能影響本集團之法律及法規的更新、要求及趨勢以及其影響。
- 審企會於期內舉行了兩次會議：於二零二五年三月舉行的會議重點是討論年度財務報告、年度審閱持續關連交易及風險矩陣檢討；而於二零二五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。審企會已於二零二五年上半年檢討本集團的資訊安全風險及緩解措施。
- 本公司薪酬委員會已檢討及更新其職權範圍，以納入一些內務修訂。
- 本公司提名委員會已檢討及更新其職權範圍，以反映企業管治守則下的相關要求，並加強本公司的企業管治水平。
- 本公司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，載於本公司二零二四年年報第61至第67頁的企業管治報告內「風險管理及內部控制」一節。

審企會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二零二五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

於本中期報告日期，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

於二零二五年六月三十日，董事委員會的組成載於本中期報告「公司資料」一節。

董事資料之變動

下文載列自本公司二零二四年年報刊發後，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
李銳博士 - 嘉里建設有限公司 - 獲委任為提名委員會成員	二零二五年五月二十三日
唐紹明女士 - 嘉里建設有限公司 - 獲委任為提名委員會成員	二零二五年五月二十三日
許震宇先生 - Heidrick & Struggles International, Inc. - 辭任主管香港公司的合夥人及亞太和中東地區工業行業執行合夥人	二零二五年六月三十日
- 光輝國際 - 獲委任為大中華區高級客戶合夥人、首席執行官及董事會事務與家族企業負責人	二零二五年七月二十八日

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)。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

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，於二零二五年六月三十日，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) 於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(%) ⁴
	個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³			
郭孔華	4,704,713 ⁵	1,000,000	3,297,763	—	9,002,476	0.62
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於二零二五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) 3,530,913股本公司普通股股份(作為實益擁有人)；及(ii)根據股份獎勵計劃所授出賦予有條件權的獎勵，於歸屬時以1,173,800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(%) ⁴
		個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³	總計權益	
Kerry Group Limited	郭孔華	2,000,000	–	250,054,644	252,054,644	16.62
	唐紹明	700,000	–	3,115,476	3,815,476	0.25
KLN Logistics Group Limited	郭孔華	600,428	–	1,132,479	1,732,907	0.10
	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	7.05
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
Sapphire Global Limited	郭孔華	3,000	–	–	3,000	10.00
	唐紹明	1,000	–	–	1,000	3.33
United Charm Investments 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. 該等百分比乃按於二零二五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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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(%) ²
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ¹	60.23
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ¹	51.42
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ¹	21.51
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ¹	17.70
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ¹	5.09

附註：

1. Caninco Investments Limited(「**Caninco**」)、Darmex Holdings Limited(「**Darmex**」)及Moslane Limited(「**Moslane**」)為嘉里控股之全資附屬公司。嘉里控股乃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於二零二五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，於二零二五年六月三十日，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)擁有股份或相關股份之任何權益或淡倉。

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)，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表現保持一致。

(2) 股份獎勵計劃參與者

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)控股股東；或(vi)受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。股份獎勵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總數之10%。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。

於二零二五年一月一日，根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為143,040,072股。於截至二零二五年六月三十日止六個月內，根據股份獎勵計劃已授出2,046,000股獎勵股份。於二零二五年六月三十日，根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為140,994,072股(分別佔於二零二五年六月三十日及本中期報告日期之已發行股份總數約9.71%及9.71%)。

(4) 每位獲選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總數之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) 購買價

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

(8) 股份獎勵計劃尚餘的有效期

股份獎勵計劃的有效期為自採納日期起至緊接採納日期十週年前一個工作日止。

於截至本中期報告日期，股份獎勵計劃尚餘的有效期約為7.5年。

股份獎勵計劃(續)

獎勵股份變動情況

按上市規則第十七章的規定，根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份於截至二零二五年六月三十日止六個月內之變動詳情載列如下：

獲授人姓名或類別	授出日期 ¹	獎勵股份數目				每股 獎勵股份 的購買價 港元	歸屬期
		於 二零二五年 一月一日 尚未歸屬	於截至 二零二五年 六月三十日 已授出	於截至 二零二五年 六月三十日 已歸屬 ²	於 二零二五年 六月三十日 尚未歸屬		
1. 董事 郭孔華	01/04/2024	65,000	–	(65,000)	–	不適用	01/04/2024 – 01/04/2025
	01/04/2024	130,000	–	–	130,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2026
	01/04/2024	195,000	–	–	195,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2027
	01/04/2024	260,000	–	–	260,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2028
	01/04/2025	不適用	26,050	–	26,050	不適用	01/04/2025 – 01/04/2026
	01/04/2025	不適用	52,100	–	52,100	不適用	01/04/2025 – 01/04/2027
	01/04/2025	不適用	78,150	–	78,150	不適用	01/04/2025 – 01/04/2028
	01/04/2025	不適用	432,500	–	432,500	不適用	01/04/2025 – 01/04/2029
2. 其他僱員參與者 ³	01/04/2024	144,050	–	(144,050)	–	不適用	01/04/2024 – 01/04/2025
	01/04/2024	288,100	–	–	288,100	不適用	01/04/2024 – 01/04/2026
	01/04/2024	432,150	–	–	432,150	不適用	01/04/2024 – 01/04/2027
	01/04/2024	576,200	–	–	576,200	不適用	01/04/2024 – 01/04/2028
	01/04/2025	不適用	58,150	–	58,150	不適用	01/04/2025 – 01/04/2026
	01/04/2025	不適用	116,300	–	116,300	不適用	01/04/2025 – 01/04/2027
	01/04/2025	不適用	174,450	–	174,450	不適用	01/04/2025 – 01/04/2028
	01/04/2025	不適用	1,108,300	–	1,108,300	不適用	01/04/2025 – 01/04/2029
總數：		2,090,500	2,046,000	(209,050)	3,927,450		

附註：

- 緊接於授出日期二零二四年四月一日及二零二五年四月一日前的股份收市價分別為14.32港元及18.34港元。獎勵股份於授出日期二零二四年四月一日及二零二五年四月一日的公允價值分別為14.54港元及18.38港元。
- 股份在緊接獎勵股份獲歸屬日期前的加權平均收市價為18.34港元。
- 其他僱員參與者包括本集團之現任僱員。
- 於截至二零二五年六月三十日止六個月內，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲註銷及／或失效。

股份獎勵計劃(續)

自採納日期起至二零二五年六月三十日，根據股份獎勵計劃已授出合共4,136,500股獎勵股份(分別佔於二零二五年六月三十日及本中期報告日期之已發行股份總數約0.29%及0.29%)。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團約有7,350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。股份獎勵計劃之詳情載於本中期報告之「股份獎勵計劃」項內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，除就股份獎勵計劃而由受託人購入之股份外，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)。

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本公司通過公開市場購入和結算合共1,720,000股股份，而209,050股股份於獎勵股份獲歸屬後轉讓予獲授人。於二零二五年六月三十日，餘下4,679,450股股份根據股份獎勵計劃以信託方式持有。

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」，以及審企會審閱。獨立核數師審閱報告載於本中期報告第21頁內。此外，中期業績已由審企會審閱。

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。我們通過在優越地段提供專尚、優質的住宅，為客戶創造卓越價值。我們本着以客為本的理念管理投資物業，確保為租戶及顧客提供一流的工作及購物環境。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。我們確保正在進行之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、客戶、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。

股東參考資料

中期股息之財務資料時間表

中期業績公告日期	二零二五年八月二十日
除淨日期	二零二五年九月十日
股份過戶文件送達卓佳證券登記有限公司以作登記的最後時限	二零二五年九月十一日 (下午四時三十分)
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期	二零二五年九月十二日
中期股息派發日期	二零二五年九月二十三日

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣布將於二零二五年九月二十三日(星期二)派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股0.40港元予於二零二五年九月十二日(星期五)名列股東名冊內之股東(庫存股份持有人除外(如有))，按於二零二五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二零二五年九月十二日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二五年九月十日(星期三)。實際應付中期股息總額將按二零二五年九月十二日(星期五)之已發行普通股股份之實際數目計算。董事會作出的所有股息決策均符合本公司股息政策。

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二零二五年九月十一日(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證券登記有限公司(「香港股份過戶登記分處」)提交登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

中期股息單將於二零二五年九月二十三日(星期二)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：

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：683-ecom@vistra.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研討會，與財經分析員、基金經理及投資界保持定期溝通。本集團於截至二零二五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研討會。

承董事會命

公司秘書

鄭慧善

香港，二零二五年八月二十日

釋義

在本中期報告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「審企會」	本公司之審核與企業管治委員會
「調整後的每股盈利」	按基礎溢利計算的每股盈利
「澳元」	澳元，澳大利亞的法定貨幣
「董事會」	董事會
「行政總裁」	本公司之行政總裁
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》
「主席」	董事會主席
「合併收入／租賃收入／業績」	本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司於內地及香港的收入／租賃收入／業績
「本公司」	Kerry Properties Limited 嘉里建設有限公司*，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	本公司董事
「每股盈利」	每股盈利
「樓面面積」	樓面面積
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港的法定貨幣
「香港會計準則」	香港會計準則
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「日圓」	日圓，日本的法定貨幣
「KGL」	Kerry Group Limited，為本公司之控股股東
「嘉里控股」	嘉里控股有限公司，為KGL之全資附屬公司
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	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》
「股東名冊」	本公司股東名冊
「人民幣」	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》

* 僅供識別

「股份」	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股，或如本公司之股份數目不時出現拆細、合併、重新分類或重組，則指構成本公司已發行普通股股份數目之股份
「股份獎勵計劃」	董事會於二零二二年十一月二十五日採納之本公司股份獎勵計劃，連同日期為二零二四年三月二十八日的附錄
「股東」	股份持有人
「平方呎」	平方呎
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「上半年」	財政年度上半年，截至六月三十日止六個月
「%」	百分比
「百分點」	百分點

公司資料

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

李銳博士

唐紹明女士

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

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道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