



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

二零二三年中期報告

截至二零二三年六月三十日止六個月





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
15	資本資源及流動資金
17	財務資料
17	獨立核數師審閱報告
18	簡明綜合中期收益表
19	簡明綜合中期全面收益表
20	簡明綜合中期財務狀況表
22	簡明綜合中期現金流動表
24	簡明綜合中期權益變動表
26	簡明綜合中期財務報表附註
42	企業管治及其他資料
54	股東參考資料
56	公司資料

掃描並下載本報告：



財務摘要

	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	
收入	5,472	4,641	18%
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%
基礎溢利 ⁽¹⁾	1,739	1,508	15%
股東應佔溢利	1,739	2,747	-37%

財務數據	二零二三年上半年	二零二二年上半年	百分比變動
	港元	港元	
每股盈利	1.20	1.89	-37%
調整後的每股盈利 ⁽²⁾	1.20	1.04	15%
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。

致各位股東：

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

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
總樓面面積	39,815	5,406	6,386	51,607	48,492

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	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
	總計		9,594	總計		1,644

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
總計	3,111	1,586	4,011	3,472	1,361	1,235	3,615	18,391	18,390

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
	總計	383	6,265	4,609	771	12,028

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•江上圖	100%	福州	2,544,000	74
武漢•江城府	100%	武漢	1,626,000	64
其他	-	-	-	86
總計				6,595

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)			
投資物業	二零二三年上半年	二零二二年上半年	變動
	百萬港元	百萬港元	
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	2,086	2,027	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%
	10,813		10,812	

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
總計				1,575

備註：其他指包括泊車位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：

香港物業部合併租賃收入			
投資物業	二零二三年上半年	二零二二年上半年	變動
	百萬港元	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%
總計	640	695	-8%

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%
	3,073		3,073	

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	95%	92%
企業廣場5期	87%	85%
嘉里中心	93%	89%
半山組合	93%*	89%

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。

管理層討論及分析

資本資源及流動資金

財務政策

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

外匯管理

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

於二零二三年六月三十日，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鈎銀行貸款信貸共約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鈎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鈎銀行貸款推進，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報告內所載之本集團財務報表附註12內披露。

獨立核數師審閱報告

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

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第18至41頁的中期財務資料，此中期財務資料包括嘉里建設有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下統稱「集團」)於二零二三年六月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第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佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

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

其他事項

此簡明綜合中期財務狀況表的比較數據為於二零二二年十二月三十一日經審計之數據。此簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，以及選定的解釋附註的比較數據為截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審計或審閱之數據。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二三年八月二十九日

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

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		(2,711,627)	(2,094,072)
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)		146,300	(119,078)
除融資費用前經營溢利		2,376,387	2,725,391
融資費用	4	(317,789)	(361,439)
經營溢利	4	2,058,598	2,363,952
應佔聯營公司及合營公司業績		843,236	1,095,740
除稅前溢利		2,901,834	3,459,692
稅項	5	(871,014)	(542,719)
期內溢利		2,030,820	2,916,973
應佔溢利：			
公司股東		1,738,831	2,746,670
非控制性權益		291,989	170,303
		2,030,820	2,916,973
每股盈利	6		
— 基本		1.20港元	1.89港元
— 攤薄		1.20港元	1.89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	(1,432,080)	(2,046,919)
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)
	(1,432,080)	(2,046,919)

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
資產及負債			
非流動資產			
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
		143,570,794	144,181,235
流動資產			
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
		61,411,918	57,293,524
流動負債			
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
		27,666,434	19,497,198
流動資產淨值		33,745,484	37,796,326

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
總資產減流動負債		177,316,278	181,977,561
非流動負債			
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
		57,835,140	59,495,400
總資產減負債		119,481,138	122,482,161
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		(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
		106,233,927	108,786,850
非控制性權益		13,247,211	13,695,311
總權益		119,481,138	122,482,161

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營業務		
來自經營之現金淨額	3,660,812	877,677
已付利息	(1,163,173)	(390,271)
已繳所得稅款	(646,125)	(637,251)
來自／(應用於)經營業務之現金淨額	1,851,514	(149,845)
投資業務		
添置物業、機器及設備	(37,349)	(10,625)
添置投資物業	(85,223)	(147,613)
土地訂金增加	–	(24,648,497)
出售附屬公司	–	4,585,800
聯營公司及合營公司投資之增加	(84,090)	–
已收聯營公司及合營公司股息	295,992	339,158
給予聯營公司及合營公司額外借款	(559,058)	(390,434)
聯營公司及合營公司償還貸款	879,518	613,790
接受聯營公司及合營公司額外借款	166,934	97,581
償還聯營公司及合營公司貸款	(4)	(31,779)
按揭貸款予買家	(7,885)	(27,427)
買家償還按揭貸款	87,078	178,454
已收利息	306,933	277,724
受限制之銀行存款之(增加)／減少	(93,270)	93,237
超過三個月到期之銀行存款之減少／(增加)	2,254	(344)
已收上市及非上市投資股息	31,791	24,461
出售物業、機器及設備所得款項	1,256	447
出售投資物業所得款項	–	350,000
來自／(應用於)投資業務之現金淨額	904,877	(18,696,067)

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
融資業務		
購回股本作註銷之代價及支出	-	(13,313)
就股份獎勵計劃購入股份	(24,076)	-
償還銀行貸款	(14,751,963)	(22,606,118)
所提取銀行貸款	18,567,531	43,207,038
租賃負債本金部分的付款	(23,612)	(27,569)
已付股息	(1,378,740)	(1,381,748)
退回資本予非控制性權益	(136,286)	-
已付附屬公司股息予非控制性權益	(29,841)	(45,147)
非控制性權益額外借款	83,434	242
來自融資業務之現金淨額	2,306,447	19,133,385
現金及現金等值之增加	5,062,838	287,473
匯率變動的影響	(376,355)	(628,523)
於一月一日之現金及現金等值	11,325,404	16,476,695
於六月三十日之現金及現金等值	16,011,887	16,135,645
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)	16,011,887	16,135,645

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 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	就股份獎勵 計劃持有之 股份 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元			
於二零二三年一月一日之結餘	1,451,306	(18,097)	13,102,767	6,834,882	87,415,992	108,786,850	13,695,311	122,482,161	
期內溢利	-	-	-	-	1,738,831	1,738,831	291,989	2,030,820	
現金流量對沖	-	-	-	104,634	-	104,634	-	104,634	
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	-	-	-	(33,705)	-	(33,705)	-	(33,705)	
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	(3,045,011)	-	(3,045,011)	(573,962)	(3,618,973)	
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	-	-	-	85,144	-	85,144	-	85,144	
截至二零二三年六月三十日止 六個月全面收益總額	-	-	-	(2,888,938)	1,738,831	(1,150,107)	(281,973)	(1,432,080)	
購股權失效	-	-	545	(545)	-	-	-	-	
就股份獎勵計劃購入股份	-	(24,076)	-	-	-	(24,076)	-	(24,076)	
已付股息	-	-	-	-	(1,378,740)	(1,378,740)	(29,841)	(1,408,581)	
轉撥	-	-	-	(102,718)	102,718	-	-	-	
附屬公司減少資本	-	-	-	-	-	-	(136,286)	(136,286)	
與權益持有者的交易總額	-	(24,076)	545	(103,263)	(1,276,022)	(1,402,816)	(166,127)	(1,568,943)	
於二零二三年六月三十日之結餘	1,451,306	(42,173)	13,103,312	3,842,681	87,878,801	106,233,927	13,247,211	119,481,138	

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 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元		
於二零二二年一月一日之結餘	1,454,472	13,027,720	15,534,100	86,812,603	116,828,895	15,484,231	132,313,126
期內溢利	-	-	-	2,746,670	2,746,670	170,303	2,916,973
現金流量對沖	-	-	658,376	-	658,376	-	658,376
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	-	-	(159,086)	-	(159,086)	-	(159,086)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(4,323,900)	-	(4,323,900)	(1,088,599)	(5,412,499)
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	-	-	(50,683)	-	(50,683)	-	(50,683)
截至二零二二年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	(3,875,293)	2,746,670	(1,128,623)	(918,296)	(2,046,919)
購股權失效	-	131,456	(131,456)	-	-	-	-
購回股本	(665)	(12,648)	665	(665)	(13,313)	-	(13,313)
已付股息	-	-	-	(1,381,748)	(1,381,748)	(45,147)	(1,426,895)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備 轉撥	-	-	(726,191)	-	(726,191)	-	(726,191)
與權益持有者的交易總額	(665)	118,808	(754,688)	(1,484,707)	(2,121,252)	(45,147)	(2,166,399)
於二零二二年六月三十日之結餘	1,453,807	13,146,528	10,904,119	88,074,566	113,579,020	14,520,788	128,099,808

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佈之香港會計準則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末財務報表一併閱讀。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末財務報表一併閱讀。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
資產				
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	15,745	998,533	1,472,046	2,486,324
負債				
衍生金融工具	-	554,918	-	554,918
總負債	-	554,918	-	554,918

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
資產				
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	18,437	954,781	1,434,254	2,407,472
負債				
衍生金融工具	-	451,430	-	451,430
總負債	-	451,430	-	451,430

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 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 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	209,139	354,724	607,266	1,504,409	655,641	654,919

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

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

期內估算技巧並沒有改變。

(v) 本集團金融工具估算程序

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

2. 財務風險管理及公允價值計量(續)

(vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值

以下財務資產及負債之公允價值大致接近其賬面值：

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

(vii) 投資物業之估值

	發展中 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 千港元	香港 千港元	香港 千港元	內地 千港元	香港 千港元	內地 千港元	香港 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	429,000	410,000	16,036,100	4,247,206	10,346,000	43,469,831	500,000	75,438,137
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	609,000	-	17,357,800	4,511,158	10,516,000	47,454,134	500,000	80,948,092

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。

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			
	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

	截至二零二二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	1,882,783	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				
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入	2,956,118	2,516,256	5,472,374	-	5,472,374
業績					
分部業績－毛利	1,795,183	965,564	2,760,747	-	2,760,747
其他收入及收益淨額					373,832
銷售、行政及其他經營費用					(904,492)
投資物業公允價值之增加					146,300
除融資費用前經營溢利					2,376,387
融資費用					(317,789)
經營溢利					2,058,598
應佔聯營公司及合營公司業績					843,236
除稅前溢利					2,901,834
稅項					(871,014)
期內溢利					2,030,820
應佔溢利：					
公司股東					1,738,831
非控制性權益					291,989
					2,030,820
折舊	198,382	30,155	228,537	1,395	229,932

3. 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	截至二零二二年六月三十日止六個月				
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入	2,663,505	1,977,790	4,641,295	–	4,641,295
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					2,725,391
融資費用					(361,439)
經營溢利					2,363,952
應佔聯營公司及合營公司業績					1,095,740
除稅前溢利					3,459,692
稅項					(542,719)
期內溢利					2,916,973
應佔溢利：					
公司股東					2,746,670
非控制性權益					170,303
					2,916,973
折舊	215,352	34,521	249,873	776	250,649

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	129,422,996	73,553,560	3,619,336	206,595,892	80,679,046	(82,292,226)	204,982,712
負債總額	80,661,376	27,977,294	1,417,357	110,056,027	57,737,773	(82,292,226)	85,501,574
	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	126,596,355	72,899,188	3,372,442	202,867,985	81,317,640	(82,710,866)	201,474,759
負債總額	76,118,515	27,642,252	1,375,448	105,136,215	56,567,249	(82,710,866)	78,992,598

4. 經營溢利

	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
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	1,162,884	475,616
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(845,095)	(114,177)
期內融資費用總額	317,789	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	(320,069)	(319,497)
往年之不足撥備	-	(718)
遞延	(406,152)	(69,643)
	(726,221)	(389,858)
香港利得稅		
本期	(126,174)	(130,836)
往年之(不足)／多提撥備	(3,870)	56
遞延	-	(12,734)
	(130,044)	(143,514)
海外稅項		
本期	(6,749)	(3,286)
遞延	(8,000)	(6,061)
	(14,749)	(9,347)
	(871,014)	(542,719)

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	1,451,305,728	1,454,401,200
	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,738,831	2,746,670
每股基本盈利	HK\$1.20	HK\$1.89

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	1,451,305,728	1,454,401,200
	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,738,831	2,746,670
每股攤薄盈利	HK\$1.20	HK\$1.89

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	4,421,741	75,438,137	1,714,733	122,504
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	5,015,783	80,948,092	1,826,761	122,504

8. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零二三年六月三十日，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
	406,766	117,254

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
	120,427	335,772

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
	56,311,993	52,870,277

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
	44,640,483	45,873,144
於5年內償還	55,811,993	51,870,277
超過5年	500,000	1,000,000
	56,311,993	52,870,277

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
	18,751,880	9,658,306

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
	5,867,320	6,047,415

- (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。

遵守企業管治守則

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《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本公司的董事會(「董事會」)及相關之董事委員會商議後而作出，且本集團業務的日常管理由本公司副行政總裁區慶麟先生負責。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」)作為本公司董事(「董事」)進行證券交易之守則。本公司已向全體董事發出標準守則。此外，本公司會定期向董事發出有關限制在本公司中期及全年業績公告前之禁售期內買賣本公司證券及衍生產品之提示。

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

本公司已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於截至二零二三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。

二零二三年上半年摘要

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。於截至二零二三年六月三十日止六個月內：

- 董事會已檢討及更新本公司之政策及常規，當中包括但不限於薪酬政策、股息政策、董事會成員多元化政策及董事進行證券交易的程序，以加強企業管治。
- 本公司股東（「股東」）已於二零二三年股東週年大會批准本公司組織章程大綱及經修訂及重述公司細則，以符合上市規則附錄三所載之《核心的股東保障水平》。
- 審核與企業管治委員會季度檢討可能會影響本公司之法律及法規的更新、要求及趨勢以及其影響。
- 審核與企業管治委員會於期內舉行了兩次會議：於二零二三年三月舉行的會議重點討論年度財務報告、年度審閱持續關連交易及風險矩陣檢討；而於二零二三年五月舉行的另一會議則重點討論企業管治更新、風險矩陣檢討以及季度業務和財務更新。委員會已於二零二三年上半年檢討本集團的資訊安全風險及緩解措施。
- 為防範日益嚴重的資訊安全威脅，本公司：1)每年向僱員提供強制性的資訊安全培訓及進行網絡釣魚模擬測試，以提高僱員對資訊安全及相關網絡安全風險的意識；2)對本集團重要資訊系統和信息技術流程進行定期評估和獨立資訊技術審計；3)聘請外部專業人士對本集團資訊安全提供監控服務；4)加強資訊技術流程和系統(包括事件管理系統)；5)發布資訊安全政策；及6)向保險公司投保為本集團提供網絡安全保險。
- 薪酬委員會已檢討並建議更新薪酬政策，以涵蓋購股權計劃及新採納之股份獎勵計劃，符合上市規則的新規定。
- 薪酬委員會已檢討全體董事及高級管理人員之薪酬。在檢討及釐定其薪酬(包括執行董事及高級管理人員之花紅、購股權及獎勵股份(如有))時會考慮以下因素：

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

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

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，載於本公司二零二二年年報第70至76頁的企業管治報告內「風險管理及內部控制」一節。

審核與企業管治委員會已繼續檢視本公司之風險管理與內部控制方針，及由內部審計部門提交截至二零二三年六月三十日止六個月的內部審計報告，包括應對已識別之監控弱點及建議之行動計劃。

董事會

於本報告日期，董事會的組成載列如下：

執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)

區慶麟先生(副行政總裁)

獨立非執行董事

黃汝璞女士，JP

許震宇先生

鄭君諾先生

董事委員會

於二零二三年六月三十日，董事委員會的組成載於本報告「公司資料」一節。

董事資料之變動

下文載列自本公司二零二二年年報刊發後，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
吳繼霖先生 • 嘉里建設有限公司 – 辭任執行董事及執行委員會成員	於二零二三年五月三十一日舉行的本公司股東週年大會結束時生效
張亮先生 • 嘉里建設有限公司 – 辭任獨立非執行董事及審核與企業管治委員會成員	二零二三年六月三十日

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

根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第352條規定，本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，於二零二三年六月三十日，各董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)(「相聯法團」)之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(a) 本公司普通股股份及相關股份的好倉

董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總計權益	股權概約 百分比(%) ⁴
	個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³			
郭孔華	2,746,413	1,000,000	3,297,763	–	7,044,176	0.49
區慶麟	–	–	50,000	–	50,000	<0.01

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. 該等百分比指所擁有權益的本公司股份數目除以本公司於二零二三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)。

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	–	240,765,702	242,765,702	15.74
	區慶麟	–	–	3,115,476	3,115,476	0.20
嘉里物流聯網有限公司	郭孔華	600,428	–	1,132,479	1,732,907	0.10
	區慶麟	–	–	717,588	717,588	0.04
	黃汝璞	20,796	–	–	20,796	<0.01
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	–	–	50	3.57
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	–	–	500	500	0.46
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	–	–	10	3.33
Marine Dragon Limited	郭孔華	1,200	–	–	1,200	4.00
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	–	–	48	4.80
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	91,262	–	–	91,262	6.75
Oceanic Ally Global Limited	郭孔華	1,500	3,000	–	4,500	15.00
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	–	–	1	10.00
United Beauty Limited	郭孔華	–	–	15	15	15.00
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	–	–	5	5.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
4. 該等百分比乃按於二零二三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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，除董事外，以下公司持有本公司股份百分之五或以上的好倉。彼等權益如下：

於本公司普通股股份的好倉

名稱	持有普通股股份之身份	所擁有權益的普通股股份數目	股權概約百分比(%) 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
Schroders Plc	投資經理	87,107,500	6.00
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**」)為嘉里控股有限公司(「**嘉里控股**」)之全資附屬公司。嘉里控股乃Kerry Group Limited (「**KGL**」)之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股擁有權益之股份內，以及嘉里控股擁有權益之股份包括在KGL擁有權益之股份內。
2. 該等百分比指所擁有權益的本公司股份數目除以本公司於二零二三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，於二零二三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或須通知本公司及聯交所之資料，概無其他人士(董事除外)擁有本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於二零二零年五月二十日，股東批准採納新購股權計劃（「二零二零年購股權計劃」）及終止本公司於二零一一年五月五日採納之購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。因此，由二零二零年五月二十日起，二零二零年購股權計劃已生效，而二零一一年購股權計劃已終止，即不得再根據二零一一年購股權計劃提供或授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出且尚未行使之購股權可根據其條款繼續有效及可予行使。

(1) 購股權計劃之目的

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

(2) 購股權計劃參與人

根據二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃合資格參與者為：

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

鑒於上市規則第十七章所作出的修訂，本公司將只向符合上市規則第17.03A條的合資格參與者授予二零二零年購股權計劃項下之購股權。

購股權計劃(續)

(3) 可予發行之股份上限

根據二零二零年購股權計劃(及本公司任何其他計劃)授出之所有購股權獲行使而可予發行之本公司股份(「股份」)總數最多不得超逾於二零二零年購股權計劃採納之日已發行股份之10%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。於二零二三年八月二十九日(本中期報告日期)，根據二零二零年購股權計劃可予發行之股份總數為145,650,122股(佔二零二零年購股權計劃採納之日之已發行股份數目約10%)。

(4) 每位合資格參與者可獲授權益上限

每位合資格參與者在任何十二個月內所獲授之最高權益不得超逾不時已發行股份之1%。

(5) 行使及歸屬期

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

(6) 接納購股權

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

(7) 購股權之行使價

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

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

二零二零年購股權計劃將於二零三零年五月十九日屆滿。自二零二零年五月二十日起所採納之二零二零年購股權計劃並無授出購股權。於二零二三年一月一日，二零二零年購股權計劃項下可授出145,650,122股的購股權，至二零二三年六月三十日止可授出購股權的數量維持不變。

於二零二三年六月三十日，根據二零一一年購股權計劃已授出總共5,373,000股的購股權尚未獲行使。

購股權計劃(續)

購股權變動情況

按上市規則第17.07條的規定，根據二零一一年購股權計劃授出的購股權於截至二零二三年六月三十日止六個月內之變動詳情載列如下：

購股權持有人 姓名或類別	授出日期	階段	購股權數目				於二零二三年 六月三十日 尚未獲行使	每股 行使價 港元	歸屬期 ¹	行使期
			於二零二三年 一月一日 尚未獲行使	於期內轉往 其他類別	於期內轉自 其他類別	於期內 已失效				
1. 董事										
吳繼霖 (於二零二三年五月 三十一日辭任)	08/01/2014	II	100,000	-	-	(100,000)	-	26.88	08/01/2014 - 07/01/2015	08/01/2015 - 07/01/2024
2. 其他僱員參與者²										
	08/01/2014	I	1,955,000	-	-	-	1,955,000	26.88	08/01/2014 - 07/07/2014	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	3,418,000	-	-	-	3,418,000	26.88	08/01/2014 - 07/01/2015	08/01/2015 - 07/01/2024
總數：			5,473,000	-	-	(100,000)	5,373,000			

附註：

- 上述購股權之歸屬期，第 I 階段為期6個月及第 II 階段為期12個月，即由授出日期起至行使期開始時為止。
- 其他僱員參與者包括前任董事，以及本公司及其附屬公司或前附屬公司之前任及現任僱員。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月內，概無購股權根據二零一一年購股權計劃授出、行使或註銷。

股份獎勵計劃

董事會於二零二二年十一月二十五日(「採納日期」)採納本公司之股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，有效期為十年。

(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(獨立非執行董事除外)、本集團行政人員及主要僱員，以及在股份獎勵計劃中所界定的其他參與者所作出的貢獻、挽留人才，亦有助促使董事及本集團高級管理人員之權益與本集團之長期業績保持一致。

(2) 股份獎勵計劃參與人

股份獎勵計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司或聯屬公司(定義見下文)的僱員(不論全職或兼職僱員)(於本節稱為「僱員」)，惟在以下情況下，獲選參與者(定義見下文)仍須為僱員：(i)本公司或相關聯屬公司批准其休假；或(ii)其在本公司及任何聯屬公司或任何後繼者中調任，惟為免生疑問，僱員應自其僱傭終止之日起(包括該日)不再為僱員；或
- (b) 本集團任何成員公司或任何聯屬公司的董事(獨立非執行董事除外)、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。

上文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)本公司同系附屬公司；或(v)本公司控股股東；或(vi)受本公司控股股東控制的公司；或(vii)受本公司控制的公司；或(viii)本公司控股公司的聯營公司；或(ix)本公司的聯營公司。

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

股份獎勵計劃(續)

(3) 可授出之股份上限

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

根據股份獎勵計劃可獲授予之最高股份數目(不包括已失效或被沒收之股份)不得超逾不時已發行股份之10%。於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日,根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為145,130,572股。倘根據股份獎勵計劃作出任何授出將會導致超出任何上述上限,則不可進一步作出任何授出。

(4) 每位合資格參與者可獲授之權益上限

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

(5) 歸屬

根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之歸屬準則及條件或期限乃由董事會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(董事會全權酌情釐定)。

(6) 接納獎勵股份

獲選參與者可在收到獎勵函件後的五個工作日內接納獎勵。

概無訂明接納獎勵須付金額,董事會可在獎勵函件中列明接納獎勵時須付之金額。

(7) 其他資料

自採納日期起至二零二三年六月三十日止,股份獎勵計劃並無授出獎勵股份。

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

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。

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載於本中期報告第17頁內。

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。

中期股息之財務資料時間表

中期業績公告日期	二零二三年八月二十九日
除淨日期	二零二三年九月十四日
股份過戶文件送達卓佳雅柏勤有限公司以作登記的最後時限	二零二三年九月十五日 (下午四時三十分)
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期	二零二三年九月十八日
中期股息派發日期	二零二三年九月二十八日

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(「香港股份過戶登記分處」)提交登記，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

中期股息單將約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。

股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡香港股份過戶登記分處：

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

股東如更改地址，應立即通知香港股份過戶登記分處。

投資者關係

本集團積極參與多項會議及論壇，與財經分析員、基金經理及投資界保持定期溝通。本集團與投資者會面並於截至二零二三年六月三十日止六個月期間曾參與多個巡迴推介及投資者會議。

承董事會命
公司秘書
鄭慧善

香港，二零二三年八月二十九日

董事會

執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)
區慶麟先生(副行政總裁)

獨立非執行董事

黃汝璞女士，JP
許震宇先生
鄭君諾先生

審核與企業管治委員會

黃汝璞女士，JP (主席)
許震宇先生
鄭君諾先生

薪酬委員會

黃汝璞女士，JP (主席)
郭孔華先生
許震宇先生

提名委員會

郭孔華先生(主席)
黃汝璞女士，JP
許震宇先生

財務委員會

郭孔華先生
區慶麟先生
鄭慧善女士

執行委員會

郭孔華先生
區慶麟先生

公司秘書

鄭慧善女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

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

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港夏愨道16號
遠東金融中心17樓

企業傳訊

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

投資者關係

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

嘉里建設有限公司申訴專員

(接收所有舉報/投訴報告)

香港

嘉里建設有限公司
香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

內地

嘉里(中國)項目管理有限公司
中國上海市靜安區共和路209號
企業中心第二座9樓
郵政編碼200070

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