

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



## KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司\*

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

(股份代號: 683)

### 截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之業績及未經審核之簡明綜合中期財務報表。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團股東應佔溢利為 20.41 億港元，較二零一五年同期之 27.89 億港元下跌 27%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為 6.07 億港元（二零一五年：6.07 億港元）。截至二零一六年六月三十日止六個月，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利下跌 34% 至 14.34 億港元（二零一五年：21.82 億港元）。

截至二零一六年六月三十日止六個月之每股盈利為 1.41 港元，較二零一五年同期錄得之每股 1.93 港元下跌 27%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註 6 內。

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

|                                   | 截至六月三十日止六個月         |               | 變動   |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|------|
|                                   | 二零一六年<br>百萬港元       | 二零一五年<br>百萬港元 |      |
| 未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利 | <b>1,434</b>        | 2,182         | -34% |
| 加：                                |                     |               |      |
| 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響            | <u>607</u>          | <u>607</u>    |      |
| 已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利 | <u><b>2,041</b></u> | <u>2,789</u>  | -27% |

董事宣布將於二零一六年九月十五日（星期四）派發截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.3 港元（「**中期股息**」）（二零一五年：0.3 港元）予於二零一六年九月六日（星期二）名列本公司股東名冊（「**股東名冊**」）內之股東。

於二零一六年五月九日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東（「**股東**」）通過截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.6 港元，合共約 8.66 億港元，並已於二零一六年五月二十四日派發。

## 簡明綜合中期收益表

|             | 附註 | 未經審核               |              |
|-------------|----|--------------------|--------------|
|             |    | 截至六月三十日止六個月        |              |
|             |    | 二零一六年<br>千港元       | 二零一五年<br>千港元 |
| 營業額         | 3  | <b>5,536,956</b>   | 4,203,555    |
| 銷售成本        |    | <b>(1,583,994)</b> | (994,733)    |
| 直接經營費用      |    | <b>(1,340,813)</b> | (1,050,911)  |
| 毛利          | 3  | <b>2,612,149</b>   | 2,157,911    |
| 其他收入及收益淨額   |    | <b>131,136</b>     | 285,545      |
| 行政及其他經營費用   |    | <b>(584,197)</b>   | (504,014)    |
| 投資物業公允價值之增加 |    | <b>919,275</b>     | 796,110      |
| 除融資費用前經營溢利  |    | <b>3,078,363</b>   | 2,735,552    |
| 融資費用        |    | <b>(213,840)</b>   | (261,389)    |
| 經營溢利        | 4  | <b>2,864,523</b>   | 2,474,163    |
| 應佔聯營公司業績    |    | <b>547,725</b>     | 1,197,114    |
| 除稅前溢利       |    | <b>3,412,248</b>   | 3,671,277    |
| 稅項          | 5  | <b>(894,802)</b>   | (568,579)    |
| 期內溢利        |    | <b>2,517,446</b>   | 3,102,698    |
| 應佔溢利：       |    |                    |              |
| 公司股東        |    | <b>2,040,920</b>   | 2,788,788    |
| 非控制性權益      |    | <b>476,526</b>     | 313,910      |
|             |    | <b>2,517,446</b>   | 3,102,698    |
| 每股盈利        | 6  |                    |              |
| - 基本        |    | <b>1.41港元</b>      | 1.93港元       |
| - 攤薄        |    | <b>1.41港元</b>      | 1.93港元       |

## 簡明綜合中期全面收益表

|                   | 未經審核             |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
|                   | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|                   | 二零一六年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 期內溢利              | 2,517,446        | 3,102,698        |
| 其他全面收益            |                  |                  |
| 可能重新分類至損益的項目      |                  |                  |
| 現金流量對沖            | 3,593            | (84,559)         |
| 可供出售投資公允價值之增加     | 71,528           | 68,126           |
| 應佔聯營公司的其他全面收益     | 26,200           | (80,243)         |
| 境外業務的匯兌差異淨額       | (799,480)        | 102,978          |
| 期內其他全面收益總額（已扣除稅項） | (698,159)        | 6,302            |
| 期內全面收益總額          | <u>1,819,287</u> | <u>3,109,000</u> |
| 應佔全面收益總額：         |                  |                  |
| 公司股東              | 1,547,840        | 2,774,787        |
| 非控制性權益            | 271,447          | 334,213          |
|                   | <u>1,819,287</u> | <u>3,109,000</u> |

## 簡明綜合中期財務狀況表

|                      | 附註 | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>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  | 6,068,920                     | 5,404,614                      |
| 投資物業                 | 7  | 56,476,002                    | 57,064,707                     |
| 租賃土地及土地使用權           | 7  | 2,046,772                     | 1,269,770                      |
| 發展中物業                |    | 12,285,752                    | 13,749,425                     |
| 土地訂金                 |    | 3,566,295                     | 3,467,542                      |
| 聯營公司                 |    | 18,899,571                    | 20,007,616                     |
| 衍生金融工具               |    | 73,156                        | 46,837                         |
| 可供出售投資               |    | 2,206,233                     | 2,134,726                      |
| 長期應收賬項               |    | 257,470                       | 252,128                        |
| 無形資產                 | 7  | 122,504                       | 122,504                        |
|                      |    | <b>102,002,675</b>            | <b>103,519,869</b>             |
| <b>流動資產</b>          |    |                               |                                |
| 發展中物業                |    | 32,350,281                    | 30,496,298                     |
| 已落成之待售物業             |    | 6,101,162                     | 4,698,188                      |
| 應收賬項、預付款項及訂金         | 8  | 1,604,979                     | 1,135,784                      |
| 可收回稅項                |    | 120,281                       | 112,756                        |
| 儲稅券                  |    | 215,560                       | 170,471                        |
| 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券 |    | 215,669                       | 190,857                        |
| 衍生金融工具               |    | 29,037                        | 27,918                         |
| 受限制之銀行存款             |    | 403,031                       | 348,404                        |
| 現金及銀行結存              |    | 15,274,360                    | 10,516,413                     |
|                      |    | <b>56,314,360</b>             | <b>47,697,089</b>              |
| <b>流動負債</b>          |    |                               |                                |
| 應付賬項、已收訂金及應計項目       | 9  | 14,275,436                    | 10,015,448                     |
| 稅項                   |    | 1,154,545                     | 1,167,667                      |
| 短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分   | 10 | 2,677,413                     | 9,641,826                      |
| 定息債券                 |    | 7,907,062                     | 3,253,716                      |
| 衍生金融工具               |    | 30,614                        | 1,317                          |
|                      |    | <b>26,045,070</b>             | <b>24,079,974</b>              |
| <b>流動資產淨值</b>        |    | <b>30,269,290</b>             | <b>23,617,115</b>              |
| <b>總資產減流動負債</b>      |    | <b>132,271,965</b>            | <b>127,136,984</b>             |
| <b>非流動負債</b>         |    |                               |                                |
| 長期銀行貸款               | 10 | 25,894,384                    | 17,198,633                     |
| 定息債券                 |    | 2,317,966                     | 6,951,344                      |
| 非控制性權益貸款             |    | 2,582,091                     | 2,430,386                      |
| 衍生金融工具               |    | 74,672                        | 90,372                         |
| 遞延稅項                 |    | 6,596,650                     | 6,303,995                      |
|                      |    | <b>37,465,763</b>             | <b>32,974,730</b>              |
| <b>總資產減負債</b>        |    | <b>94,806,202</b>             | <b>94,162,254</b>              |
| <b>權益</b>            |    |                               |                                |
| 公司股東應佔資本及儲備          |    |                               |                                |
| 股本                   |    | 1,443,148                     | 1,445,856                      |
| 股份溢價                 |    | 12,392,495                    | 12,426,503                     |
| 其他儲備                 |    | 11,299,192                    | 11,947,898                     |
| 保留溢利                 |    | 56,848,098                    | 55,533,102                     |
|                      |    | <b>81,982,933</b>             | <b>81,353,359</b>              |
| 非控制性權益               |    | 12,823,269                    | 12,808,895                     |
| <b>總權益</b>           |    | <b>94,806,202</b>             | <b>94,162,254</b>              |
| <b>財務摘要</b>          |    |                               |                                |
|                      |    | 未經審核<br>二零一六年<br>六月三十日        | 經審核<br>二零一五年<br>十二月三十一日        |
| 公司股東應佔權益 (百萬港元)      |    | 81,983                        | 81,353                         |
| 借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)   |    | 23,119                        | 26,181                         |
| 每股資產淨值 (公司股東應佔權益)    |    | 56.81港元                       | 56.27港元                        |
| 負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益) |    | 28.2%                         | 32.2%                          |

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則 34「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之披露條文而編製。

此未經審核簡明綜合中期財務報表須與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。於編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

已於二零一六年一月一日開始之會計期間生效之準則及修訂本對本集團之影響並不重大。

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

編製此簡明綜合中期財務報表，管理層於應用本集團會計政策時所作出之重大判斷及估算不確定之主要源頭與截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所應用者一致。

於中期入賬之所得稅乃以預期全年收入適用之稅率計算。

## 2. 財務風險管理及公允價值計量

### (i) 財務風險因素

本集團於業務運作中承受多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

此簡明綜合中期財務報表並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，並須與本集團二零一五年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。自年底以來，本集團之財務風險管理架構及政策並無改變。

### (ii) 金融工具公允價值之估算

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第一層）。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第二層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第三層）。

下表顯示本集團於二零一六年六月三十日按公允價值計量的財務資產及負債：

|                          | 第一層<br>千港元     | 第二層<br>千港元     | 第三層<br>千港元       | 總計<br>千港元        |
|--------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| 資產                       |                |                |                  |                  |
| 衍生金融工具                   | -              | 102,193        | -                | 102,193          |
| 可供出售投資                   | 552,869        | -              | 1,653,364        | 2,206,233        |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>損益的上市證券 | 215,669        | -              | -                | 215,669          |
| 總資產                      | <u>768,538</u> | <u>102,193</u> | <u>1,653,364</u> | <u>2,524,095</u> |
| 負債                       |                |                |                  |                  |
| 衍生金融工具                   | -              | 105,286        | -                | 105,286          |
| 總負債                      | <u>-</u>       | <u>105,286</u> | <u>-</u>         | <u>105,286</u>   |

## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

下表顯示本集團於二零一五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<br>千港元     | 第二層<br>千港元    | 第三層<br>千港元       | 總計<br>千港元        |
|--------------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| 資產                       |                |               |                  |                  |
| 衍生金融工具                   | -              | 74,755        | -                | 74,755           |
| 可供出售投資                   | 496,009        | -             | 1,638,717        | 2,134,726        |
| 以公允價值計量且其變動計入<br>損益的上市證券 | 190,857        | -             | -                | 190,857          |
| 總資產                      | <u>686,866</u> | <u>74,755</u> | <u>1,638,717</u> | <u>2,400,338</u> |
| 負債                       |                |               |                  |                  |
| 衍生金融工具                   | -              | 91,689        | -                | 91,689           |
| 總負債                      | <u>-</u>       | <u>91,689</u> | <u>-</u>         | <u>91,689</u>    |

期內各分層間並沒有轉撥。

### (iii) 用於計算第二層金融工具公允價值之估算技巧

第二層金融工具包含遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約。其公允價值根據活躍市場的遠期外匯報價及／或取自可觀察收益率曲線的遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

### (iv) 以重大非可觀察輸入之金融工具公允價值計量（第三層）

下表顯示第三層金融工具的變動：

|                 | 可供出售投資           |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 二零一六年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
| 於一月一日之期初結餘      | 1,638,717        | 1,457,739        |
| 在全面收益確認的利潤／（虧損） | 14,668           | (1,853)          |
| 出售              | (21)             | -                |
| 於六月三十日之期末結餘     | <u>1,653,364</u> | <u>1,455,886</u> |

## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

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

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

期內估算技巧並沒有改變。

### (v) 本集團金融工具估算程序

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

### (vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值

於二零一六年六月三十日，上市定息債券之公允價值為 10,630,438,000 港元（二零一五年十二月三十一日：10,659,907,000 港元）。

以下財務資產及負債之公允價值大致接近其賬面值：

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

## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

### (vii) 投資物業之估值

|              | 已落成<br>住宅物業       | 已落成商用物業          |                   | 發展中<br>商用物業      | 總計                |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|              | 香港<br>千港元         | 香港<br>千港元        | 中國<br>千港元         | 中國<br>千港元        | 千港元               |
| 於二零一六年一月一日   | <b>11,606,600</b> | <b>9,324,990</b> | <b>30,479,044</b> | <b>5,654,073</b> | <b>57,064,707</b> |
| 增加           | -                 | -                | 37,847            | 206,353          | 244,200           |
| 來自公允價值調整之淨增加 | -                 | -                | 277,226           | 642,049          | 919,275           |
| 出售           | -                 | -                | (37,823)          | -                | (37,823)          |
| 轉撥           | -                 | -                | 674,305           | (1,963,015)      | (1,288,710)       |
| 匯兌調整         | -                 | -                | (378,839)         | (46,808)         | (425,647)         |
| 於二零一六年六月三十日  | <b>11,606,600</b> | <b>9,324,990</b> | <b>31,051,760</b> | <b>4,492,652</b> | <b>56,476,002</b> |
| 於二零一五年一月一日   | 10,571,600        | 8,606,260        | 31,437,438        | 4,903,942        | 55,519,240        |
| 增加           | 190,320           | -                | 86                | 298,926          | 489,332           |
| 來自公允價值調整之淨增加 | 59,680            | -                | 312,305           | 424,125          | 796,110           |
| 出售           | -                 | -                | (40,696)          | -                | (40,696)          |
| 匯兌調整         | -                 | -                | 43,705            | 8,235            | 51,940            |
| 於二零一五年六月三十日  | <b>10,821,600</b> | <b>8,606,260</b> | <b>31,752,838</b> | <b>5,635,228</b> | <b>56,815,926</b> |

### 本集團估值過程

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

### 估值技巧

對於估算在香港及中華人民共和國（「中國」）的已落成住宅和商用物業的公允價值，一般採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值員對現行發展商的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金參考有關物業和其他可相比的物業近期的租務狀況。直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

## 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

對於估算在中國的發展中商用物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及投資者的溢利和風險。

### 用以釐定公允價值的主要不可觀察輸入

資本化比率乃按接受估值之投資物業的風險類別作出估算。比率越高則公允價值越低。於二零一六年六月三十日，用以估算香港及中國物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為 3.3% 至 5.5%（二零一五年十二月三十一日：3.3% 至 5.5%）及 7% 至 9%（二零一五年十二月三十一日：7% 至 9%）。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業，接受估值的物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

中國的發展中投資物業則按於估值日的市場狀況估算物業的至完成期成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析

(i) 本集團期內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

|             | 營業額                         |              | 毛利                          |              |
|-------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
|             | 截至六月三十日止六個月<br>二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 | 截至六月三十日止六個月<br>二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
| 主要業務：       |                             |              |                             |              |
| 物業租務及其他     |                             |              |                             |              |
| - 中國物業      | <b>1,451,699</b>            | 1,319,332    | <b>1,164,372</b>            | 1,130,230    |
| - 香港物業      | <b>512,426</b>              | 436,879      | <b>404,269</b>              | 336,193      |
|             | <b>1,964,125</b>            | 1,756,211    | <b>1,568,641</b>            | 1,466,423    |
| 物業銷售        |                             |              |                             |              |
| - 中國物業（附註）  | <b>2,566,219</b>            | 434,852      | <b>880,416</b>              | 63,308       |
| - 香港物業      | <b>202,471</b>              | 1,303,598    | <b>68,345</b>               | 551,429      |
|             | <b>2,768,690</b>            | 1,738,450    | <b>948,761</b>              | 614,737      |
| 酒店營運 - 中國物業 | <b>804,141</b>              | 708,894      | <b>94,747</b>               | 76,751       |
|             | <b>5,536,956</b>            | 4,203,555    | <b>2,612,149</b>            | 2,157,911    |
| 主要市場：       |                             |              |                             |              |
| - 中國        | <b>4,822,059</b>            | 2,463,078    | <b>2,139,535</b>            | 1,270,289    |
| - 香港        | <b>714,897</b>              | 1,740,477    | <b>472,614</b>              | 887,622      |
|             | <b>5,536,956</b>            | 4,203,555    | <b>2,612,149</b>            | 2,157,911    |

附註：截至二零一六年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共 51,238,000 港元（二零一五年：50,493,000 港元）並不包括於營業額內。

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分分析如下：

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

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

|             | 截至二零一五年六月三十日止六個月 |                  |                   |              | 總計<br>千港元        |
|-------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|
|             | 中國物業<br>千港元      | 香港物業<br>千港元      | 營運分部<br>總額<br>千港元 | 其他<br>千港元    |                  |
| 收入          |                  |                  |                   |              |                  |
| 營業額         | <u>2,463,078</u> | <u>1,740,477</u> | <u>4,203,555</u>  | -            | <u>4,203,555</u> |
| 業績          |                  |                  |                   |              |                  |
| 分部業績 - 毛利   | 1,270,289        | 887,622          | 2,157,911         | -            | 2,157,911        |
| 其他收入及收益淨額   |                  |                  |                   |              | 285,545          |
| 行政及其他經營費用   |                  |                  |                   |              | (504,014)        |
| 投資物業公允價值之增加 |                  |                  |                   |              | 796,110          |
| 除融資費用前經營溢利  |                  |                  |                   |              | <u>2,735,552</u> |
| 融資費用        |                  |                  |                   |              | (261,389)        |
| 經營溢利        |                  |                  |                   |              | <u>2,474,163</u> |
| 應佔聯營公司業績    |                  |                  |                   |              | <u>1,197,114</u> |
| 除稅前溢利       |                  |                  |                   |              | <u>3,671,277</u> |
| 稅項          |                  |                  |                   |              | (568,579)        |
| 期內溢利        |                  |                  |                   |              | <u>3,102,698</u> |
| 應佔溢利：       |                  |                  |                   |              |                  |
| 公司股東        |                  |                  |                   |              | 2,788,788        |
| 非控制性權益      |                  |                  |                   |              | <u>313,910</u>   |
|             |                  |                  |                   |              | <u>3,102,698</u> |
| 折舊及攤銷       | <u>182,456</u>   | <u>12,288</u>    | <u>194,744</u>    | <u>3,508</u> | <u>198,252</u>   |

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分分析如下：

| 二零一六年六月三十日 |                   |                   |                  |                    |                   |                     |                    |
|------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
|            | 中國物業<br>千港元       | 香港物業<br>千港元       | 海外物業<br>千港元      | 營運分部<br>總計<br>千港元  | 其他<br>千港元         | 對銷<br>千港元           | 綜合<br>千港元          |
| 資產總值       | <u>90,219,372</u> | <u>61,064,406</u> | <u>2,646,211</u> | <u>153,929,989</u> | <u>63,547,031</u> | <u>(59,159,985)</u> | <u>158,317,035</u> |
| 負債總額       | <u>54,652,149</u> | <u>30,952,614</u> | <u>134,742</u>   | <u>85,739,505</u>  | <u>36,931,313</u> | <u>(59,159,985)</u> | <u>63,510,833</u>  |

  

| 二零一五年十二月三十一日 |                   |                   |                  |                    |                   |                     |                    |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
|              | 中國物業<br>千港元       | 香港物業<br>千港元       | 海外物業<br>千港元      | 營運分部<br>總計<br>千港元  | 其他<br>千港元         | 對銷<br>千港元           | 綜合<br>千港元          |
| 資產總值         | <u>84,950,238</u> | <u>59,994,791</u> | <u>2,617,017</u> | <u>147,562,046</u> | <u>57,971,645</u> | <u>(54,316,733)</u> | <u>151,216,958</u> |
| 負債總額         | <u>50,155,232</u> | <u>28,969,015</u> | <u>129,468</u>   | <u>79,253,715</u>  | <u>32,117,722</u> | <u>(54,316,733)</u> | <u>57,054,704</u>  |

### 4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月  
二零一六年 二零一五年  
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

#### 計入

|              |         |         |
|--------------|---------|---------|
| 上市及非上市投資股息收入 | 53,947  | 47,325  |
| 利息收入         | 127,116 | 138,217 |
| 出售投資物業所得溢利淨額 | 9,944   | 6,835   |

#### 扣除

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| 物業、機器及設備之折舊及租賃土地<br>及土地使用權之攤銷 | 229,566   | 198,252   |
| 酒店物業之減值虧損撥備                   | 80,682    | -         |
| 融資成本總額                        | 672,123   | 654,863   |
| 減：撥充發展中物業及建築中投資物業成本           | (448,035) | (419,322) |
|                               | 224,088   | 235,541   |
| 衍生金融工具之公允價值之（增加）／減少           | (10,248)  | 25,848    |
| 期內融資費用總額                      | 213,840   | 261,389   |

## 5. 稅項

|              | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|--------------|------------------|------------------|
|              | 二零一六年            | 二零一五年            |
|              | 千港元              | 千港元              |
| 稅項（開支）／抵免包括： |                  |                  |
| 中國稅項         |                  |                  |
| 本期           | (432,169)        | (137,703)        |
| 往年之（不足）／多提撥備 | (911)            | 36               |
| 遞延           | (381,980)        | (287,963)        |
|              | (815,060)        | (425,630)        |
| 香港利得稅        |                  |                  |
| 本期           | (65,770)         | (123,126)        |
| 往年之多提／（不足）撥備 | 13               | (126)            |
| 遞延           | (4,506)          | (9,908)          |
|              | (70,263)         | (133,160)        |
| 海外稅項         |                  |                  |
| 本期           | (4,920)          | (4,629)          |
| 往年之多提撥備      | 25               | -                |
| 遞延           | (4,584)          | (5,160)          |
|              | (9,479)          | (9,789)          |
|              | <u>(894,802)</u> | <u>(568,579)</u> |

香港利得稅乃根據截至二零一六年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零一五年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一六年六月三十日止六個月估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率 30% 至 60% 徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

## 6. 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以期內已發行普通股股份加權平均數計算。

|               | 截至六月三十日止六個月                 |                      |
|---------------|-----------------------------|----------------------|
|               | 二零一六年                       | 二零一五年                |
| 已發行普通股股份加權平均數 | <b><u>1,443,564,420</u></b> | <u>1,445,179,366</u> |
|               | 千港元                         | 千港元                  |
| 股東應佔溢利        | <b><u>2,040,920</u></b>     | <u>2,788,788</u>     |
| 每股基本盈利        | <b><u>1.41港元</u></b>        | <u>1.93港元</u>        |

### 攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

|                       | 截至六月三十日止六個月                 |                      |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
|                       | 二零一六年                       | 二零一五年                |
| 已發行普通股股份加權平均數         | <b>1,443,564,420</b>        | 1,445,179,366        |
| 購股權之調整                | <b>69,752</b>               | 1,325,179            |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數 | <b><u>1,443,634,172</u></b> | <u>1,446,504,545</u> |
|                       | 千港元                         | 千港元                  |
| 股東應佔溢利                | <b><u>2,040,920</u></b>     | <u>2,788,788</u>     |
| 每股攤薄盈利                | <b><u>1.41港元</u></b>        | <u>1.93港元</u>        |

## 7. 資本開支

|                  | 物業、<br>機器及設備<br>千港元 | 投資物業<br>千港元       | 租賃土地及<br>土地使用權<br>千港元 | 無形資產<br>千港元    |
|------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| 於二零一六年一月一日之賬面淨值  | 5,404,614           | 57,064,707        | 1,269,770             | 122,504        |
| 添置               | 90,934              | 244,200           | -                     | -              |
| 公允價值增加           | -                   | 919,275           | -                     | -              |
| 出售               | (490)               | (37,823)          | -                     | -              |
| 減值               | (80,682)            | -                 | -                     | -              |
| 轉撥               | 942,594             | (1,288,710)       | 837,676               | -              |
| 折舊及攤銷            | (206,702)           | -                 | (23,414)              | -              |
| 匯兌調整             | (81,348)            | (425,647)         | (37,260)              | -              |
| 於二零一六年六月三十日之賬面淨值 | <u>6,068,920</u>    | <u>56,476,002</u> | <u>2,046,772</u>      | <u>122,504</u> |
| 於二零一五年一月一日之賬面淨值  | 5,039,271           | 55,519,240        | 1,198,161             | 122,504        |
| 添置               | 63,405              | 489,332           | -                     | -              |
| 公允價值增加           | -                   | 796,110           | -                     | -              |
| 出售               | (990)               | (40,696)          | -                     | -              |
| 轉撥               | 796,080             | -                 | 192,430               | -              |
| 折舊及攤銷            | (181,948)           | -                 | (16,983)              | -              |
| 匯兌調整             | 12,233              | 51,940            | 2,934                 | -              |
| 於二零一五年六月三十日之賬面淨值 | <u>5,728,051</u>    | <u>56,815,926</u> | <u>1,376,542</u>      | <u>122,504</u> |

## 8. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一六年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

|         | 二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 一個月以下   | 104,618               | 242,232                 |
| 一個月至三個月 | 132,561               | 12,883                  |
| 超過三個月   | 65,799                | 8,901                   |
|         | <u>302,978</u>        | <u>264,016</u>          |

## 9. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一六年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

|         | 二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 一個月以下   | 232,065               | 718,880                 |
| 一個月至三個月 | 24,257                | 64,925                  |
| 超過三個月   | 56,989                | 14,594                  |
|         | <b>313,311</b>        | <b>798,399</b>          |

## 10. 銀行貸款

|                      | 二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 - 無抵押           | 22,823,953            | 21,114,807              |
| 銀行貸款 - 有抵押           | 5,747,844             | 5,725,652               |
| 銀行貸款總額 (附註 (i))      | 28,571,797            | 26,840,459              |
| 減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分 | (2,677,413)           | (9,641,826)             |
|                      | <b>25,894,384</b>     | <b>17,198,633</b>       |

(i) 於二零一六年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

|          | 二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內      | 2,677,413             | 9,641,826               |
| 在第二至第五年內 |                       |                         |
| - 在第二年內  | 7,518,326             | 2,056,527               |
| - 在第三年內  | 4,187,897             | 9,072,777               |
| - 在第四年內  | 8,244,293             | 3,402,331               |
| - 在第五年內  | 4,119,340             | 1,175,853               |
|          | <b>24,069,856</b>     | <b>15,707,488</b>       |
| 於五年內償還   | 26,747,269            | 25,349,314              |
| 超過五年     | 1,824,528             | 1,491,145               |
|          | <b>28,571,797</b>     | <b>26,840,459</b>       |

## 11. 承擔

於二零一六年六月三十日，本集團就投資物業、租賃土地及土地使用權及發展中物業（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：

|            | 二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| 投資物業       | 272,354               | 536,354                 |
| 租賃土地及土地使用權 | 2,593,627             | 2,889,925               |
| 發展中物業      | 10,394,015            | 11,971,037              |
|            | <u>13,259,996</u>     | <u>15,397,316</u>       |

## 12. 或然負債

### 銀行及其他信貸之擔保

|                                        | 二零一六年<br>六月三十日<br>千港元 | 二零一五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 關於若干聯營公司之銀行及其他信貸<br>之擔保（附註(i)）         | 1,165,243             | 1,582,256               |
| 關於若干銀行批授按揭信貸予中國<br>若干物業一手買家之擔保（附註(ii)） | 2,828,320             | 1,711,670               |
|                                        | <u>3,993,563</u>      | <u>3,293,926</u>        |

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一六年六月三十日須承擔之財務風險共約 1,165,243,000 港元（二零一五年十二月三十一日：1,582,256,000 港元）。由本集團於二零一六年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 1,894,646,000 港元（二零一五年十二月三十一日：2,470,547,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一六年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,828,320,000 港元（二零一五年十二月三十一日：1,711,670,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一五年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

### 13. 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為 28,571,797,000 港元（二零一五年十二月三十一日：26,840,459,000 港元），其中包括無抵押之總額 22,823,953,000 港元（二零一五年十二月三十一日：21,114,807,000 港元）及有抵押之總額 5,747,844,000 港元（二零一五年十二月三十一日：5,725,652,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共 20,788,862,000 港元（二零一五年十二月三十一日：21,689,027,000 港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

## 管理層討論及分析

### (A) 業績總覽

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期內錄得營業額55.37億港元，較截至二零一五年六月三十日止六個月同期營業額42.04億港元上升32%。本集團的營業額主要包括物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店營運之收入。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團在未計入投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響之股東應佔溢利合共 14.34 億港元（二零一五年：21.82 億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較下跌 34%。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響合共6.07億港元（二零一五年：6.07億港元），已計入本集團之綜合收益表內。

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

|                                   | 截至六月三十日止六個月         |                     | 變動   |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|------|
|                                   | 二零一六年<br>百萬港元       | 二零一五年<br>百萬港元       |      |
| 未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利 | 1,434               | 2,182               | -34% |
| 加：                                |                     |                     |      |
| 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響            | <u>607</u>          | <u>607</u>          |      |
| 已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利 | <u><u>2,041</u></u> | <u><u>2,789</u></u> | -27% |

## (B) 中國物業部

截至二零一六年六月三十日止六個月內，部門錄得營業額48.22億港元（二零一五年：24.63億港元），增加96%。主要由於已落成物業之銷售收入增長490%及租賃收入增長10%所致。毛利亦上升68%至21.39億港元（二零一五年：12.7億港元）。

部門在報告期內的住宅合約銷售錄得強健增長。集團持有作投資用途之辦公室物業表現平穩，零售物業組合則仍面對市場挑戰。

### (i) 投資物業

截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團來自中國已落成投資物業組合所錄得之營業額為14.52億港元（二零一五年：13.19億港元），毛利則達11.64億港元（二零一五年：11.3億港元），分別上升10%及3%。

於二零一六年六月三十日，本集團在內地之已落成投資物業組合總樓面面積合共686萬平方呎（於二零一五年十二月三十一日：672萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一六年六月三十日：

|     | 集團應佔樓面面積     |              |              |            |            |           | 總計           | 出租率 |
|-----|--------------|--------------|--------------|------------|------------|-----------|--------------|-----|
|     | 北京           | 上海           | 深圳           | 天津         | 杭州         | 福州        |              |     |
|     | (千平方呎)       |              |              |            |            |           |              |     |
| 辦公室 | 711          | 1,492        | 1,552        | -          | 102        | -         | 3,857        | 97% |
| 商用  | 98           | 1,099        | 212          | 428        | 47         | 64        | 1,948        | 95% |
| 公寓  | 277          | 774          | -            | -          | -          | -         | 1,051        | 87% |
|     | <b>1,086</b> | <b>3,365</b> | <b>1,764</b> | <b>428</b> | <b>149</b> | <b>64</b> | <b>6,856</b> |     |

於二零一五年十二月三十一日：

|     | 集團應佔樓面面積     |              |              |            |          |           | 總計           | 出租率 |
|-----|--------------|--------------|--------------|------------|----------|-----------|--------------|-----|
|     | 北京           | 上海           | 深圳           | 天津         | 杭州       | 福州        |              |     |
|     | (千平方呎)       |              |              |            |          |           |              |     |
| 辦公室 | 711          | 1,503        | 1,552        | -          | -        | -         | 3,766        | 98% |
| 商用  | 98           | 1,099        | 212          | 428        | -        | 64        | 1,901        | 98% |
| 公寓  | 277          | 774          | -            | -          | -        | -         | 1,051        | 87% |
|     | <b>1,086</b> | <b>3,376</b> | <b>1,764</b> | <b>428</b> | <b>-</b> | <b>64</b> | <b>6,718</b> |     |

本集團在中國之主要投資物業出租率比較數字如下：

| 物業                      | 於二零一六年六月三十日<br>之出租率 | 於二零一五年十二月三十一日<br>之出租率 |
|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| 靜安嘉里中心一期                | <b>92%</b>          | 96%                   |
| 靜安嘉里中心二期 <sup>(1)</sup> | <b>95%</b>          | 96%                   |
| 浦東嘉里城 <sup>(1)</sup>    | <b>95%</b>          | 97%                   |
| 北京嘉里中心 <sup>(1)</sup>   | <b>97%</b>          | 96%                   |
| 深圳嘉里建設廣場一期              | <b>99%</b>          | 97%                   |
| 深圳嘉里建設廣場二期              | <b>99%</b>          | 100%                  |

備註：

(1) 酒店除外。

### 上海 – 靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。此優質項目總樓面面積374萬平方呎，匯集酒店、商場、辦公室及公寓，並設景致優美的中庭廣場。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一六年六月三十日，辦公室面積96%（於二零一五年十二月三十一日：97%）及零售面積95%（於二零一五年十二月三十一日：95%）已租出。上海靜安香格里拉大酒店於回顧期內的平均入住率為75%（二零一五年：70%）。

### 上海 – 浦東嘉里城

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城位於上海浦東區，整個項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一六年六月三十日，零售及辦公室面積分別租出99%及98%（於二零一五年十二月三十一日：分別為99%及100%），服務式公寓之出租率則為84%（於二零一五年十二月三十一日：86%）。上海浦東嘉里大酒店於回顧期內之平均入住率為73%（二零一五年：71%）。

### 北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、匯聚名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。本集團持有北京嘉里中心71.25%權益。於二零一六年六月三十日，零售部分的出租率為100%（於二零一五年十二月三十一日：100%），辦公室面積則租出98%（於二零一五年十二月三十一日：98%）。服務式公寓亦已租出95%（於二零一五年十二月三十一日：91%）。北京嘉里大酒店於回顧期內的平均入住率為81%（二零一五年：75%）。

### 深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，總樓面面積合共約165萬平方呎，座落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一六年六月三十日，一期及二期項目出租率均為99%（於二零一五年十二月三十一日：分別為97%及100%）。

## 天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益。一期發展包括酒店、優質住宅及商場。已落成的一期項目總樓面面積約360萬平方呎。於二零一六年六月三十日，商場部分嘉里匯已租出82%（於二零一五年十二月三十一日：87%）。天津香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為59%（二零一五年：54%）。

## (ii) 物業銷售

截至二零一六年六月三十日止六個月內，中國內地已落成物業之銷售錄得營業額25.66億港元（二零一五年：4.35億港元）。銷售營業額主要來自上海企業中心、南昌雅頌居、莆田雅頌居，以及瀋陽雅頌居及企業廣場之確認銷售。期內毛利為8.8億港元（二零一五年：6,300萬港元）。

### 上海 — 企業中心

位於靜安區的嘉里不夜城三期企業中心已於二零一五年第四季落成，由二零一六年年初起陸續交付。新一期項目包括三幢辦公室大樓及配套商舖，為整項發展帶來額外約110萬平方呎總樓面面積。於二零一六年六月三十日，已售出123個辦公室單位，佔第三座（企業公館）全部160個單位的77%。本集團佔此項目74.25%權益。

### 南昌雅頌居

南昌雅頌居其中三幢已竣工，並自二零一五年底開始交付。另外兩幢則在興建中並預期於二零一六年下半年竣工。於二零一六年六月三十日，已售出／預售337個住宅單位，佔全部436個單位的77%。本集團持有此項目80%權益。

### 莆田雅頌居

莆田雅頌居單位已自二零一五年起交付。於二零一六年六月三十日，已售出1,698個住宅單位，佔全部1,820個單位的93%。本集團持有此項目60%權益。

### 瀋陽雅頌居及企業廣場

瀋陽雅頌居其中四幢及企業廣場已落成入伙。另外兩幢瀋陽雅頌居則在興建中並預期於二零一七年竣工。於二零一六年六月三十日，已售出601個住宅單位，佔全部972個住宅單位的62%，另外已售出135個辦公室單位，佔全部229個辦公室單位的59%。集團持有此項目60%權益。

### 唐山雅頌居

唐山雅頌居一期至三期已推出14幢住宅供發售。於二零一六年六月三十日，已售出1,336個單位，佔全部1,495個單位的89%。本集團持有此住宅項目40%權益。

## 天津雅頌居

天津雅頌居三幢住宅大樓已完工並陸續交付。截至二零一六年六月三十日止，已售出 968 個單位，佔全部 1,126 個單位的 86%。本集團持有此住宅項目 49% 權益。

### (iii) 發展中物業

本集團循一貫的發展策略，專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途物業，同時積極開發住宅項目以帶動銷售收入，尋求平衡發展。

## 深圳 — 前海

本集團於前海深港現代服務業合作區持有一幅商業用地。前海位處珠江三角區的核心位置，為新經濟特區，規劃中的交通網絡四通八達。前海除了將發展為金融中心，更注入提升生活水平的設計和設施，打造有利持續發展的綠色城區。

集團地塊面積達350,000平方呎，毗鄰廣深沿江高速公路，坐擁一線海景。地塊可用作發展辦公室、公寓和商用物業，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由集團全資擁有，為大型香港企業在前海的第一個重大投資項目。項目預期於二零一九年落成。

## 杭州

本集團正於杭州市中心延安路和慶春路交匯處發展杭州嘉里中心。項目毗鄰西湖，總樓面面積約220萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公室、高級公寓和商場之綜合用途物業。項目工程正在進行中，預計於二零一六年內落成。於二零一六年六月三十日，辦公室大樓已全面運作，出租率為85%（二零一五年：不適用）。杭州城中香格里拉大酒店已竣工，並已於二零一六年三月試業，期內平均入住率為51%（二零一五年：不適用）。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團全資擁有杭州市五幅地塊，用以發展另一住宅及商用物業。項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約210,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一七年起分階段落成。於二零一六年六月三十日，住宅單位已預售831個，佔全部1,683個單位的49%。

## 瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，座落於青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,300萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，其中部分已落成。項目二期亦已開始動工，三期則正在規劃中。瀋陽香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為64%（二零一五年：62%）。

## 南昌

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級住宅。住宅部分的建設工程正在進行中，其中一部分住宅單位已落成及陸續交付。酒店及住宅部分之總樓面面積約170萬平方呎。南昌香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率57%（二零一五年：58%）。

## 鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約230萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零一九年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

## 長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，由本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。長沙湘江雅頌居一期已落成並陸續交付。二期建設工程正在進行中，計劃於二零一九年前分階段落成。於二零一六年六月三十日，項目一期已售出607個單位，佔全部656個單位的93%；二期亦已預售262個單位，佔全部607個單位的43%。

## 成都

成都市都城項目座落於高新技術產業開發區南面。一期（都城雅頌居）大部分住宅單位已售出及完成交付。二期（都城樂頌居）總樓面面積合共約215萬平方呎，預計由二零一七年起分階段落成。二期（都城樂頌居）住宅單位已由二零一五年起推售，於二零一六年六月三十日，已預售1,185個單位，佔全部1,905個單位的62%。本集團佔此項目55%權益。

本集團於二零一六年七月與獨立第三方簽訂一項股份轉讓協議，向其出售項目三期發展之所有投資。預期有關股份轉讓於二零一六年下半年完成。

## 濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一綜合用途項目，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約110萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，計劃由二零一七年起分階段落成。

## 昆明

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

## 南京

本集團於南京市秦淮區大光路發展住宅項目金陵雅頌居，此全資擁有項目之地塊面積約為396,000平方呎，總樓面面積則約100萬平方呎。項目工程正在進行中，預計於二零一七年落成，並已在二零一五年第四季開始預售。於二零一六年六月三十日，住宅單位已預售162個，佔全部429個單位的38%。

## 寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，用作發展高檔住宅項目泊璟廷，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約400,000平方呎，建設工程已完成。於二零一六年六月三十日，已售出80個一期單位，佔全部97個單位的82%。項目二期總樓面面積約629,000平方呎並將提供437個住宅單位，現正進行地基工程。

## 莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市之地塊。此地塊位於九華路，總樓面面積約400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業。住宅部分已由二零一五年至二零一六年中起分階段完成。本集團持有此項目60%權益。

## 秦皇島

豪宅物業項目海碧台位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河。本集團佔項目60%權益。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎，工程已完成。於二零一六年六月三十日，一期住宅單位中已售出302個，佔全部780個單位的39%。

## 唐山

位於唐山市的綜合用途項目，總樓面面積約330萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成，本集團佔其40%權益。唐山香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率46%（二零一五年：不適用）。配套商用物業則剛於近期竣工。

## 營口

本集團於二零一六年五月與獨立第三方簽訂股份轉讓協議，向其出售營口市之所有投資。預期有關股份轉讓於二零一六年下半年完成。

### (C) 香港物業部

截至二零一六年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額7.15億港元（二零一五年：17.41億港元）；毛利則為4.73億港元（二零一五年：8.88億港元）。

部門營業額主要來自已落成住宅物業一號及三號義德道、傲名及高士台停車場車位之確認銷售。於回顧期內，玫瑰山之銷售、滿名山以及於二零一六年四月推出市場的皓畋之預售均錄得穩健銷量。

部門的辦公室及零售物業繼續帶來平穩的經常性租金收入，反映出租率高企及租金水平堅穩。

#### (i) 投資物業

於回顧期內，香港已落成投資物業貢獻營業額 5.12 億港元（二零一五年：4.37 億港元），帶來毛利 4.04 億港元（二零一五年：3.36 億港元）。

於二零一六年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之總樓面面積合共 278 萬平方呎（於二零一五年十二月三十一日：278 萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

|     | 於二零一六年六月三十日            |      | 於二零一五年十二月三十一日          |      |
|-----|------------------------|------|------------------------|------|
|     | 集團應佔<br>樓面面積<br>(千平方呎) | 出租率  | 集團應佔<br>樓面面積<br>(千平方呎) | 出租率  |
| 公寓  | 722                    | 97%  | 722                    | 85%  |
| 商用  | 1,223                  | 100% | 1,223                  | 100% |
| 辦公室 | 840                    | 85%  | 840                    | 99%  |
|     | <u>2,785</u>           |      | <u>2,785</u>           |      |

### 九龍灣 – 企業廣場5期/MegaBox

設計概念嶄新的 MegaBox 座落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及文化藝術於一身，總樓面面積約 110 萬平方呎，為香港創新零售消閒熱點。於二零一六年六月三十日，MegaBox 之出租率約為 100%（於二零一五年十二月三十一日：100%）。

企業廣場 5 期的兩幢甲級辦公室大樓，提供總樓面面積 519,000 平方呎，出租率為 79%（於二零一五年十二月三十一日：98%）。

MegaBox 的租戶組合以本地家庭和購物者為本，持續錄得強勁的租賃業績。而九龍東繼續轉型為新商業中心區，亦令辦公室租賃維持穩定。

### **鰂魚涌 — 嘉里中心**

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一六年六月三十日，辦公室樓面面積已租出約100%（於二零一五年十二月三十一日：100%）。

### **中半山 — Branksome Grande**

Branksome Grande 座落於地利根德里 3 號，為兩幢 24 層的相連公寓大廈，共提供 94 個住宅單位，其中包括兩個頂層特式單位。大廈的全面翻新工程已於二零一五年完成。於二零一六年六月三十日，物業出租率為 100%（於二零一五年十二月三十一日：76%）。

## **(ii) 物業銷售**

二零一六年首六個月內，在香港持有作銷售用途的已落成物業為集團帶來銷售營業額 2.03 億港元（二零一五年：13.04 億港元）。期內毛利為 6,900 萬港元（二零一五年：5.52 億港元），來自已落成住宅物業一號及三號義德道、傲名及高士台停車場車位之確認銷售。

部門亦從銷售玫瑰山取得令人滿意的盈利。於回顧期內，滿名山及皓畋的預售均錄得穩健銷量。

### **九龍塘 — 一號及三號義德道**

此項目由一號義德道獨立洋房及三號義德道40個住宅單位組成，共提供實用面積約70,000平方呎。於二零一六年六月三十日，已售出38個單位及該洋房，佔總數95%。

### **何文田 — 傲名**

此重建項目位於何文田喇沙利道8號，區內校網有多間優質中小學。項目提供56個單位，實用面積約53,000平方呎。於二零一六年六月三十日，已售出50個單位，佔總數89%。

### **沙田九肚 — 玫瑰山**

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項提供973個單位，實用面積約878,000平方呎的住宅項目玫瑰山。本集團佔項目40%權益，項目已交付入伙。於二零一六年六月三十日，已售出915個單位，佔總數94%。

### (iii) 發展中物業

#### **掃管笏 – 滿名山**

本集團於掃管笏青盈路 18、28 及 29 號發展住宅物業滿名山，項目可建總樓面面積約 940,000 平方呎，將建成共 1,100 個單位之大型住宅項目，預計於二零一七年第一季竣工。項目預售自二零一五年十一月展開，於二零一六年六月三十日，已售出 588 個單位，佔總數 53%。

#### **何文田 – 皓畋**

本集團於何文田常盛街28號發展的住宅物業現正進行上蓋建築工程。地塊面積約259,000平方呎，可建總樓面面積約為114萬平方呎，提供1,429個單位。項目預計於二零一七年第一季完成。項目預售自二零一六年四月展開，於二零一六年六月三十日，已售出87個單位，佔總數6%。

#### **跑馬地 – 山光道**

本集團正於跑馬地山光道7A號發展新住宅物業項目。項目將提供可建總樓面面積約81,000平方呎，預計於二零一七年第一季完成。

#### **筆架山 – 龍翔道**

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

#### **西營盤 – 興漢道新重建項目**

本集團計劃於興漢道5-8號發展一項新住宅項目，將原有於興漢道5-6號的物業，連同位於興漢道7-8號之相鄰物業合併發展。新址之統一業權程序已於二零一五年十二月完成。整個合併重建項目將提供可建總樓面面積約68,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一九年竣工。

#### **何文田 – 喇沙利道／界限街**

於二零一六年六月，本集團完成收購何文田界限街168-168C物業之全部權益，並與毗鄰於二零一三年購入之喇沙利道10-12A地塊合併重新發展。重新發展項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共45,000平方呎，預計於二零一九年落成。

## 澳門

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

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

本集團已徵得澳門法律顧問的意見，鑑於該土地之未能發展不可歸咎於本集團，若澳門特區政府在無任何賠償的情況下收回該土地，集團有權追討賠償及利潤損失。基於上述考慮，董事認為截至二零一六年六月三十日，毋須就南灣湖區項目作出撥備。

### (D) 海外物業部

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有 Shang Properties, Inc.（「SPI」）34.61%之股票及 30.75%之預託證券權益，投資當地物業市場。SPI 擁有馬尼拉 Shangri-La Plaza Mall 之 100%權益，以及間接持有位於馬尼拉金融區 Makati 的辦公室及商用物業 The Enterprise Center 之權益。於二零一六年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 94%及 87%（於二零一五年十二月三十一日：分別為 88%及 96%）。

位於馬尼拉 Mandaluyong 市之 One Shangri-La Place 住宅物業項目已竣工。於二零一六年六月三十日，已合共售出 1,248 個單位（於二零一五年十二月三十一日：1,225），佔總數 96%。

SPI 目前共有三項主要發展中物業：

其一為位於 Makati 市發展之住宅重建項目 Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約 655,000 平方呎。於二零一六年六月三十日，項目共 749 個住宅單位中已售出 533 個（於二零一五年十二月三十一日：432），佔總數 71%。

SPI 亦發展位於 Makati 市內 Malugay Street 一幅逾 116,000 平方呎之地塊。此發展項目 The Rise 總樓面面積約 163 萬平方呎，可提供 3,044 個住宅單位及約 96,000 平方呎之商用面積。The Rise 之銷售反應熱烈，於二零一六年六月三十日，項目共 3,044 個住宅單位中已售出 2,035 個（於二零一五年十二月三十一日：1,829），佔總數 67%。

此外，SPI亦持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一六年六月三十日，項目共98個可供出售單位中的46個（於二零一五年十二月三十一日：29）已售出，佔總數47%。

## **(E) 展望**

### **(i) 中國物業部**

內地房地產市場自二零一六年年年初起展現令人鼓舞的復甦勢頭。市場回暖，反映中央政府採取扶持政策以減低庫存，以及剛性消費者和投資者信心回升。

中國物業部擁有優質物業組合，配合穩健的業務策略，為迎面而來的挑戰作好充分準備。本部門在本年首六個月內錄得強健的銷售成績，管理層預期在莆田、成都、南昌、南京及唐山等地的樓盤推售帶動下，在本年餘下時間將可維持強勢增長。

投資物業組合表現持續穩定，惟辦公室物業因供應增加而面對一定下行壓力。另一方面，部門不斷按市場狀況微調購物商場的零售組合，上半年業績因而有所改善；相關的轉型工作將持續進行。預期服務式公寓的租賃表現亦可維持平穩。此租賃資產組合一直是集團整體業務的穩健組成部分。

長期而言，本部門在中國不同地區的綜合用途及住宅項目將陸續落成，加上在前海的新發展，將可驅動業務持續增長。未來季度不乏挑戰，但管理層對前景保持信心。

### **(ii) 香港物業部**

外圍環境和本地經濟發展各自表述，致使香港經濟展望好壞參半。儘管二零一六年上半年市場出現調整，本地經濟在大致穩定的營商和就業環境下，展現了抵禦衝擊的韌力。然而，全球經濟結構脆弱，香港作為開放型經濟，無可避免需承受相關的下行風險。

本地樓市進入整固階段，惟香港物業部一方面憑藉貼近市況的務實策略，一直維持強健的銷售動力，另一方面高瞻遠矚，爭取持續性的穩步增長。

投資物業組合為集團貢獻不斷增長的經常性收入及盈利。其中辦公室物業，包括港島東及九龍東的甲級寫字樓，預期可保持理想表現。零售組合則包括座落九龍東，以家庭為本的商場，業績同樣持平。

本部門會繼續在香港尋求投資機會，以促進長遠發展。管理層對部門前景維持穩定展望。

## **(F) 財務回顧**

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

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一六年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 102.25 億港元；而人民幣貸款則約相等於 86.97 億港元。故此於二零一六年六月三十日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別各佔本集團總借貸 387.97 億港元的約 26% 及 22%。

非人民幣之外幣借貸總額102.25億港元，包括面值總額13.2億美元（扣除直接發行成本）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共5.17億美元及4.25億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。此外，本集團亦已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共人民幣9億元及人民幣5.13億元，以對沖人民幣兌港元的外匯風險。

於二零一六年六月三十日，本集團之貸款總額中 105.84 億港元（約佔 27%）須於一年內償還；75.18 億港元（約佔 19%）須於第二年償還；188.7 億港元（約佔 49%）須於第三至第五年內償還；另有 18.25 億港元（約佔 5%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一六年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 85%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一六年六月三十日，按本集團之負債淨額231.19億港元及股東權益819.83億港元計算，負債比率為28.2%（於二零一五年十二月三十一日：32.2%）。

於二零一六年六月三十日，本集團共有總額40億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一六年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 177.77 億港元，手頭現金則為 156.78 億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零一六年一月二十五日，本集團與19間著名國際及本地銀行及金融機構簽署一項100億港元無抵押定期及循環貸款之貸款協議。此貸款用作集團的一般企業資金需求，包括為於二零一一年一月獲得的一項84.5億港元銀團貸款再融資。

## 僱員

於二零一六年六月三十日，本公司及其附屬公司約有 8,000 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

## 購股權

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

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

於二零一六年六月三十日，總計 44,937,000 股購股權尚未行使，當中 10,775,000 及 34,162,000 股購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司以總代價 52,227,910 港元於聯交所購回本公司 2,708,500 股股份（「購回」）。購回股份是為了提高股東利益。購回之詳情如下：

| 月份        | 普通股<br>股份數目      | 每股之已付價   |          | 總代價<br>港元         |
|-----------|------------------|----------|----------|-------------------|
|           |                  | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |                   |
| 二零一六年一月   | 2,708,500        | 19.40    | 19.08    | 52,227,910        |
| <b>總數</b> | <b>2,708,500</b> |          |          | <b>52,227,910</b> |

全數購回之 2,708,500 股股份已於截至二零一六年六月三十日止六個月註銷。除以上所列，截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟黃小抗先生同時出任本公司主席及首席執行官，偏離了守則條文第 A.2.1 條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

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

## 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一六年九月六日（星期二）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取中期股息之股東。為符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一六年九月五日（星期一）下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓。中期股息將於二零一六年九月十五日（星期四）派發予於二零一六年九月六日（星期二）名列股東名冊內之股東。

承董事會命  
嘉里建設有限公司  
公司秘書  
李少菁

香港，二零一六年八月二十二日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事：

黃小抗先生、何述勤先生、錢少華先生及吳繼霖先生

非執行董事：

郭孔華先生

獨立非執行董事：

古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生

\* 僅供識別