

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



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

截至二零一九年六月三十日止六個月中期業績

本公司董事會（「**董事會**」）公布本集團截至二零一九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二零一九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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團股東應佔溢利為 35.95 億港元，較二零一八年同期之 39.90 億港元下跌 10%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一九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 4.52 億港元（二零一八年：24.38 億港元）。截至二零一九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增加 103% 至 31.43 億港元（二零一八年：15.52 億港元）。增加主要原因為於二零一八年為澳門發展中物業作出 11.75 億港元之減值虧損撥備（附註 4）。

截至二零一九年六月三十日止六個月之每股盈利為 2.47 港元，較二零一八年同期錄得之每股 2.75 港元下跌 10%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註 7 內。

* 僅供識別

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
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 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	3,143	1,552	+103%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>452</u>	<u>2,438</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>3,595</u>	<u>3,990</u>	-10%

董事宣布將於二零一九年九月十七日（星期二）派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.4 港元（「中期股息」）（二零一八年：0.4 港元）予於二零一九年九月五日（星期四）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）內之本公司股東（「股東」）。

於二零一九年五月二十一日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.95 港元，合共約 13.83 億港元，並已於二零一九年六月六日派發。

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	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	3	11,224,606	10,560,085
銷售成本及直接費用		(6,229,969)	(6,298,326)
毛利	3	4,994,637	4,261,759
其他收入及收益淨額		406,981	448,650
發展中物業之減值虧損撥備	4	-	(1,175,281)
行政及其他經營費用		(607,744)	(532,260)
投資物業公允價值之增加		499,724	3,386,745
除融資費用前經營溢利		5,293,598	6,389,613
融資費用		(375,198)	(350,858)
經營溢利	5	4,918,400	6,038,755
應佔聯營公司及合營公司業績		616,210	805,594
除稅前溢利		5,534,610	6,844,349
稅項	6	(1,467,730)	(1,947,846)
期內溢利		4,066,880	4,896,503
應佔溢利：			
公司股東		3,594,589	3,990,095
非控制性權益		472,291	906,408
		4,066,880	4,896,503
每股盈利	7		
- 基本		2.47港元	2.75港元
- 攤薄		2.47港元	2.75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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
期內溢利	4,066,880	4,896,503
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(38,914)	9,341
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	47,580	(98,500)
境外業務的匯兌差異淨額	(112,295)	114,493
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）	60,854	(15,805)
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	(42,775)	9,529
期內全面收益總額	4,024,105	4,906,032
應佔全面收益總額：		
公司股東	3,595,945	3,945,253
非控制性權益	428,160	960,779
	4,024,105	4,906,032

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日 千港元	經審核 二零一八年 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	8	5,506,091	5,693,610
投資物業	8	78,579,786	74,228,117
租賃土地及土地使用權	8	1,908,259	1,940,187
發展中物業		13,314,244	12,621,212
土地訂金		9,561,320	10,105,186
聯營公司及合營公司		23,855,251	23,032,323
衍生金融工具		29,848	24,877
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,387,125	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		2,446,131	2,448,729
應收按揭貸款		3,786,833	3,969,991
無形資產	8	122,504	122,504
		140,497,392	135,513,007
流動資產			
發展中物業		5,657,171	8,408,933
已落成之待售物業		12,170,641	10,151,508
應收賬項、預付款項及訂金	9	1,637,299	1,277,878
應收按揭貸款項之本期部分		34,871	35,905
可收回稅項		268,117	217,190
儲稅券		189,598	189,598
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		8,626	7,145
受限制之銀行存款		502,090	522,698
現金及銀行結存		13,690,473	13,860,952
		34,158,886	34,671,807
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	10	6,507,443	6,908,110
合約負債		2,835,832	6,499,300
稅項		2,595,616	2,254,966
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	11	12,827,522	8,141,552
		24,766,413	23,803,928
流動資產淨值		9,392,473	10,867,879
總資產減流動負債		149,889,865	146,380,886
非流動負債			
長期銀行貸款	11	23,140,532	22,625,008
定息債券		2,340,459	2,344,683
非控制性權益貸款		1,829,490	2,131,319
衍生金融工具		131,276	62,581
遞延稅項		8,580,224	8,275,622
		36,021,981	35,439,213
總資產減負債		113,867,884	110,941,673
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,456,241	1,455,208
股份溢價		13,052,861	13,019,604
其他儲備		9,274,951	9,192,306
保留溢利		75,996,028	73,873,846
		99,780,081	97,540,964
非控制性權益		14,087,803	13,400,709
總權益		113,867,884	110,941,673

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截至二零一八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二零一八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。採納已於二零一九年一月一日開始之會計期間生效之全新準則及對現有準則的修訂本及詮釋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，並須與本集團二零一八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）。

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

下表顯示本集團於二零一九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	-	29,848	-	29,848
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,387,125	1,387,125
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	45,769	-	2,408,988	2,454,757
應收第一按揭貸款	-	-	2,353,678	2,353,678
總資產	<u>45,769</u>	<u>29,848</u>	<u>6,149,791</u>	<u>6,225,408</u>
負債				
衍生金融工具	-	131,276	-	131,276
總負債	<u>-</u>	<u>131,276</u>	<u>-</u>	<u>131,276</u>

下表顯示本集團於二零一八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	-	24,877	-	24,877
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,326,271	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	44,692	-	2,411,182	2,455,874
應收第一按揭貸款	-	-	2,466,390	2,466,390
總資產	<u>44,692</u>	<u>24,877</u>	<u>6,203,843</u>	<u>6,273,412</u>
負債				
衍生金融工具	-	62,581	-	62,581
總負債	<u>-</u>	<u>62,581</u>	<u>-</u>	<u>62,581</u>

期內各分層間並沒有轉撥。

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

(iii) 用於計算第二層金融工具公允價值之估算技巧

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

(iv) 以重大非可觀察輸入之金融工具公允價值計量（第三層）

下表顯示第三層金融工具的變動：

	應收第一按揭貸款		以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收益之金融資產		以公允價值計量 且其變動計入 損益之金融資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	2,466,390	2,442,536	1,326,271	-	2,411,182	-
可供出售投資重新分類	-	-	-	1,264,760	-	4,018,033
在其他全面收益或損益確認 的利潤 / (虧損)	-	-	60,854	(15,805)	1,142	21,942
增加	-	57,853	-	-	-	-
償還	(112,712)	(800)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	(3,336)	16,099
於六月三十日	<u>2,353,678</u>	<u>2,499,589</u>	<u>1,387,125</u>	<u>1,248,955</u>	<u>2,408,988</u>	<u>4,056,074</u>

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

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

期內估算技巧並沒有改變。

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

(v) 本集團金融工具估算程序

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

(vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值

於二零一九年六月三十日，上市定息債券之公允價值為 2,449,189,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,442,347,000 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
- 應收第二按揭貸款

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

(vii) 投資物業之估值

	發展中	發展中	已落成	已落成		總計	
	住宅物業	商用物業	住宅物業	商用物業			貨倉
	香港	內地	香港	香港	內地		香港
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一九年一月一日	1,780,000	5,271,919	14,755,800	11,309,750	41,110,648	-	74,228,117
添置	144,723	112,895	-	-	97,587	-	355,205
收購附屬公司	-	-	-	-	-	3,600,000	3,600,000
公允價值之增加	85,277	172,627	-	-	241,820	-	499,724
出售	-	-	-	-	(57,172)	-	(57,172)
匯兌調整	-	(5,049)	-	-	(41,039)	-	(46,088)
於二零一九年六月三十日	2,010,000	5,552,392	14,755,800	11,309,750	41,351,844	3,600,000	78,579,786
於二零一八年一月一日	865,000	-	14,383,100	10,649,720	38,442,766	-	64,340,586
添置	33,611	-	-	-	26,430	-	60,041
公允價值之增加	9,389	1,506,587	405,520	97,000	1,368,249	-	3,386,745
出售	-	-	-	-	(14,392)	-	(14,392)
轉撥	-	5,414,821	-	-	583,042	-	5,997,863
匯兌調整	-	-	-	-	181,036	-	181,036
於二零一八年六月三十日	908,000	6,921,408	14,788,620	10,746,720	40,587,131	-	73,951,879

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

對於估算已落成住宅、商用物業及貨倉的公允價值，主要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。

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

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。

對於估算在香港及內地的發展中物業的公允價值，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系數。

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二零一八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。於二零一九年六月三十日，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 2.8% 至 5.2%（二零一八年十二月三十一日：2.8% 至 5.2%）及 4.8% 至 8.8%（二零一八年十二月三十一日：4.8% 至 8.8%）。

現行市場租金根據香港及內地的投資物業，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。

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		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 內地物業	1,834,100	1,862,142	1,439,624	1,495,371
- 香港物業	593,319	565,599	467,433	453,151
	2,427,419	2,427,741	1,907,057	1,948,522
物業銷售				
- 內地物業（附註）	5,115,052	5,385,205	1,645,128	1,599,244
- 香港物業	2,717,180	1,668,317	1,280,372	504,567
	7,832,232	7,053,522	2,925,500	2,103,811
酒店營運 - 內地物業	964,955	1,078,822	162,080	209,426
	11,224,606	10,560,085	4,994,637	4,261,759
主要市場：				
- 內地	7,914,107	8,326,169	3,246,832	3,304,041
- 香港	3,310,499	2,233,916	1,747,805	957,718
	11,224,606	10,560,085	4,994,637	4,261,759

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共 102,935,000 港元（二零一八年：25,309,000 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析如下：

	截至二零一九年六月三十日止六個月				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	
收入					
營業額	7,914,107	3,310,499	11,224,606	-	11,224,606
業績					
分部業績 - 毛利	3,246,832	1,747,805	4,994,637	-	4,994,637
其他收入及收益淨額					406,981
行政及其他經營費用					(607,744)
投資物業公允價值之增加					499,724
除融資費用前經營溢利					5,293,598
融資費用					(375,198)
經營溢利					4,918,400
應佔聯營公司及合營公司業績					616,210
除稅前溢利					5,534,610
稅項					(1,467,730)
期內溢利					4,066,880
應佔溢利：					
公司股東					3,594,589
非控制性權益					472,291
					4,066,880
折舊及攤銷	218,763	7,879	226,642	2,544	229,186

3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

截至二零一八年六月三十日止六個月

	營運分部				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	總額 千港元	其他 千港元	
收入					
營業額	<u>8,326,169</u>	<u>2,233,916</u>	<u>10,560,085</u>	<u>-</u>	<u>10,560,085</u>
業績					
分部業績 - 毛利	3,304,041	957,718	4,261,759	-	4,261,759
其他收入及收益淨額					448,650
發展中物業之減值虧損撥備					(1,175,281)
行政及其他經營費用					(532,260)
投資物業公允價值之增加					3,386,745
除融資費用前經營溢利					6,389,613
融資費用					(350,858)
經營溢利					6,038,755
應佔聯營公司及合營公司業績					805,594
除稅前溢利					6,844,349
稅項					(1,947,846)
期內溢利					<u>4,896,503</u>
應佔溢利：					
公司股東					3,990,095
非控制性權益					906,408
					<u>4,896,503</u>
折舊及攤銷	<u>265,917</u>	<u>8,081</u>	<u>273,998</u>	<u>3,033</u>	<u>277,031</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：

二零一九年六月三十日							
	內地物業	香港物業	海外物業	營運分部 總計	其他	對銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	<u>98,406,747</u>	<u>64,975,680</u>	<u>3,965,758</u>	<u>167,348,185</u>	<u>70,952,601</u>	<u>(63,644,508)</u>	<u>174,656,278</u>
負債總額	<u>53,646,322</u>	<u>27,432,797</u>	<u>1,096,296</u>	<u>82,175,415</u>	<u>42,257,487</u>	<u>(63,644,508)</u>	<u>60,788,394</u>

二零一八年十二月三十一日							
	內地物業	香港物業	海外物業	營運分部 總計	其他	對銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產總值	<u>97,412,147</u>	<u>62,395,913</u>	<u>3,806,689</u>	<u>163,614,749</u>	<u>62,567,767</u>	<u>(55,997,702)</u>	<u>170,184,814</u>
負債總額	<u>55,183,964</u>	<u>24,512,546</u>	<u>1,080,408</u>	<u>80,776,918</u>	<u>34,463,925</u>	<u>(55,997,702)</u>	<u>59,243,141</u>

4. 發展中物業之減值虧損撥備

於二零一八年五月，澳門特區政府已正式宣告位於澳門南灣湖區 C12 地段項目（「南灣湖區項目」）的土地批給期經已屆滿，故已於二零一八年為南灣湖區項目作出全數共約 1,175,000,000 港元之減值撥備。

5. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

股息收入	34,481	38,318
利息收入	269,408	312,262
出售投資物業所得溢利淨額	44,638	10,371

扣除

物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	229,186	277,031
融資成本總額	525,336	525,989
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(174,948)	(164,809)
	350,388	361,180
衍生金融工具之公允價值之虧損／（利潤）	24,810	(10,322)
期內融資費用總額	375,198	350,858

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(914,311)	(880,805)
往年之（不足）／多提撥備	(607)	1,665
遞延	(266,461)	(922,450)
	(1,181,379)	(1,801,590)
香港利得稅		
本期	(279,215)	(140,750)
往年之多提撥備	100	228
遞延	18	16
	(279,097)	(140,506)
海外稅項		
本期	(4,872)	(5,889)
往年之多提／（不足）撥備	1,149	(2,015)
遞延	(3,531)	2,154
	(7,254)	(5,750)
	<u>(1,467,730)</u>	<u>(1,947,846)</u>

香港利得稅乃根據截至二零一九年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零一八年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零一九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。

7. 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	
	二零一九年	二零一八年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,455,446,510</u>	<u>1,449,666,510</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,594,589</u>	<u>3,990,095</u>
每股基本盈利	<u>2.47港元</u>	<u>2.75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	
	二零一九年	二零一八年
已發行普通股股份加權平均數	1,455,446,510	1,449,666,510
購股權之調整	<u>1,054,822</u>	<u>3,303,968</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,456,501,332</u>	<u>1,452,970,478</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,594,589</u>	<u>3,990,095</u>
每股攤薄盈利	<u>2.47港元</u>	<u>2.75港元</u>

8. 資本開支

	物業、 機器及設備 千港元	投資物業 千港元	租賃土地及 土地使用權 千港元	無形資產 千港元
於二零一九年一月一日之賬面淨值	5,693,610	74,228,117	1,940,187	122,504
添置	15,441	355,205	-	-
收購附屬公司	-	3,600,000	-	-
公允價值之增加	-	499,724	-	-
出售	(1,002)	(57,172)	-	-
轉撥	117	-	-	-
折舊及攤銷	(199,052)	-	(30,414)	-
匯兌調整	(3,023)	(46,088)	(1,514)	-
於二零一九年六月三十日之賬面淨值	5,506,091	78,579,786	1,908,259	122,504
於二零一八年一月一日之賬面淨值	6,109,169	64,340,586	2,114,323	122,504
添置	83,501	60,041	-	-
公允價值之增加	-	3,386,745	-	-
出售	(219)	(14,392)	-	-
轉撥	11,395	5,997,863	-	-
折舊及攤銷	(244,417)	-	(32,901)	-
匯兌調整	30,919	181,036	10,705	-
於二零一八年六月三十日之賬面淨值	5,990,348	73,951,879	2,092,127	122,504

9. 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。於二零一九年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	73,631	120,826
一個月至三個月	22,067	16,544
超過三個月	24,411	26,094
	120,109	163,464

10. 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。於二零一九年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	158,079	334,407
一個月至三個月	27,325	22,732
超過三個月	110,094	9,631
	<u>295,498</u>	<u>366,770</u>

11. 銀行貸款

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	33,685,224	28,378,777
銀行貸款 - 有抵押	2,282,830	2,387,783
銀行貸款總額 (附註 (i))	35,968,054	30,766,560
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(12,827,522)	(8,141,552)
	<u>23,140,532</u>	<u>22,625,008</u>

(i) 於二零一九年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
一年內	12,827,522	8,141,552
在第二至第五年內		
- 在第二年內	5,075,486	8,731,082
- 在第三年內	12,334,325	6,908,349
- 在第四年內	3,004,214	5,684,072
- 在第五年內	2,726,507	1,301,505
	<u>23,140,532</u>	<u>22,625,008</u>
於五年內償還	<u>35,968,054</u>	<u>30,766,560</u>

12. 承擔

於二零一九年六月三十日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權、發展中物業、合營公司權益及其他（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：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
投資物業	1,029,024	920,725
租賃土地及土地使用權	9,546,426	4,005,274
發展中物業	5,785,165	4,237,180
合營公司權益	-	126,251
其他	297,330	297,635
	<u>16,657,945</u>	<u>9,587,065</u>

13. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 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)）	2,672,717	2,680,659
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)）	2,469,205	2,296,125
	<u>5,141,922</u>	<u>4,976,784</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一九年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,672,717,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,680,659,000 港元）。由本集團於二零一九年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 3,327,539,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,680,659,000 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，亦即本集團於二零一九年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,469,205,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,296,125,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一八年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

14. 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為 35,968,054,000 港元（二零一八年十二月三十一日：30,766,560,000 港元），其中包括無抵押之總額 33,685,224,000 港元（二零一八年十二月三十一日：28,378,777,000 港元）及有抵押之總額 2,282,830,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,387,783,000 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 16,393,970,000 港元（二零一八年十二月三十一日：16,408,731,000 港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

15. 收購附屬公司

於二零一九年六月，本集團由集團之聯營公司嘉里物流聯網有限公司一間附屬公司收購 DEC Limited 及 Belminton Inc. 100% 股權。該等公司分別實益持有嘉里（柴灣）貨倉及嘉里（沙田）貨倉。

上述交易的總現金流出淨額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
已付現金代價	(3,600,000)	-
已購入現金及銀行結存	52,386	-
收購附屬公司之現金流出淨額	<u>(3,547,614)</u>	<u>-</u>

於收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的數額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
投資物業	3,600,000	-
應收賬項、預付款項及訂金	657	-
現金及銀行結存	52,386	-
應付賬項、已收訂金及應計項目	(25,670)	-
稅項	(8,141)	-
遞延稅項	(19,232)	-
可識別淨資產總額	<u>3,600,000</u>	<u>-</u>

管理層討論及分析

(A) 業績總覽

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月內錄得營業額112.25億港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月同期營業額105.60億港元上升6%。本集團營業額主要包括物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店運營之收入。

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團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31.43億港元（二零一八年：15.52億港元），按年增加103%。

截至二零一九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4.52億港元（二零一八年：24.38億港元），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
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 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	3,143	1,552	+103%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	452	2,438	
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	3,595	3,990	-10%

(B) 內地物業部

部門於二零一九年首六個月內，錄得營業額79.14億港元（二零一八年：83.26億港元），按年減少5%。下跌乃歸因於已落成物業之銷售收入以及租金及酒店營運的經常性收入均減少5%。毛利下跌2%至32.47億港元（二零一八年：33.04億港元）。收入及毛利下跌主要由於二零一八年及二零一九年首六個月的匯率波動所致。

面對內地市場調整，部門仍然維持平穩的物業發展及銷售步伐，投資資產組合亦取得穩健的租賃表現。

(i) 投資物業

截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團來自內地已落成投資物業組合所錄得之營業額為18.34億港元（二零一八年：18.62億港元），毛利則為14.40億港元（二零一八年：14.96億港元），營業額及毛利分別減少2%及4%。

於二零一九年六月三十日，本集團在內地的投資物業組合集團應佔總樓面面積合共841萬平方呎（於二零一八年十二月三十一日：845萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一九年六月三十日：

	集團應佔樓面面積							總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南		
辦公室	711	1,391	1,552	102	354	-	195	4,305	87%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	92%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	93% #
	1,086	3,261	1,656	900	840	435	229	8,407	

於二零一八年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積							總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南		
辦公室	711	1,429	1,552	102	354	-	195	4,343	88%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	88%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	89% #
	1,086	3,299	1,656	900	840	435	229	8,445	

上海嘉里華庭二期一幢由二零一七年第四季開始進行裝修之公寓大樓除外。

內地主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一九年 六月三十日之出租率	於二零一八年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	98%	96%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	95%	98%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	96%	97%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	95%	96%
深圳嘉里建設廣場	90%	97%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	94%	92%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	56%	39%

備註：

(1) 酒店部分除外。

上海 — 靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。此項目匯集酒店、商場、辦公室及住宅，並設景致優美的中庭廣場，總樓面面積合共374萬平方呎。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。於二零一九年六月三十日，辦公室面積96%（於二零一八年十二月三十一日：99%）及零售面積94%（於二零一八年十二月三十一日：97%）已租出。靜安香格里拉大酒店於回顧期內的平均入住率為75%（二零一八年：77%）。

上海 — 浦東嘉里城

本集團在上海浦東區持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一九年六月三十日，零售及辦公室面積均100%租出（於二零一八年十二月三十一日：均為100%），服務式公寓之出租率則為83%（於二零一八年十二月三十一日：85%）。上海浦東嘉里大酒店於回顧期內之平均入住率為74%（二零一八年：72%）。

北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於首都心臟地帶，包括優質辦公室、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。於二零一九年六月三十日，零售面積的出租率為93%（於二零一八年十二月三十一日：85%），辦公室面積則租出96%（於二零一八年十二月三十一日：99%）。於二零一九年六月三十日，服務式公寓亦已租出95%（於二零一八年十二月三十一日：93%）。北京嘉里大酒店於回顧期內的平均入住率為84%（二零一八年：84%）。

杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此項綜合用途物業包括豪華酒店、甲級辦公室、優質公寓及零售商場，總樓面面積共220萬平方呎。於二零一九年六月三十日，辦公室大樓出租率為96%（於二零一八年十二月三十一日：82%），零售面積出租率為93%（於二零一八年十二月三十一日：94%）。杭州城中香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率74%（二零一八年：77%）。集團持有該項目之75%股權。

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，坐落於深圳福田商業中心區，連接廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一九年六月三十日，項目出租率為90%（於二零一八年十二月三十一日：97%）。

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。第一期包括酒店、優質住宅及商場，總樓面面積約360萬平方呎。第二期發展正在規劃中。於二零一九年六月三十日，商場嘉里匯已租出82%（於二零一八年十二月三十一日：74%）。天津香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為70%（二零一八年：72%）。

瀋陽嘉里中心

瀋陽嘉里中心於二零一八年開幕，為本集團租賃物業組合增添辦公室及商場面積。項目位於遼寧省瀋陽，坐落青年大街東側。於二零一九年六月三十日，辦公室大樓出租率為38%（於二零一八年十二月三十一日：19%），商場出租率為82%（於二零一八年十二月三十一日：68%）。瀋陽香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率64%（於二零一八年：66%）。本集團持有該項目之60%權益。

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於山東省濟南歷下區。於二零一九年六月三十日，辦公室面積已租出77%（於二零一八年十二月三十一日：76%），商場部分則租出97%（於二零一八年十二月三十一日：37%）。濟南香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為67%（二零一八年：50%）。本集團佔此項目55%權益。

(ii) 物業銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月內，內地已落成物業之銷售錄得營業額 51.15 億港元（二零一八年：53.85 億港元）。銷售營業額主要來自杭州雲荷廷、瀋陽雅頌大苑、南京金陵雅頌居、杭州逸廬、秦皇島海碧台及成都都城雅頌居商業單位之確認銷售，產生毛利 16.45 億港元（二零一八年：15.99 億港元）。

杭州 — 雲荷廷

本集團全資持有之住宅及商用發展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 250,000 平方呎。一期及二期發展已完成並悉數售出，三期亦已竣工並正發售。於二零一九年六月三十日，三期全部 725 個單位的 99% 已售出。

瀋陽 — 雅頌大苑

瀋陽嘉里中心二期發展項目中，雅頌大苑第一幢已落成入伙。於二零一九年六月三十日，二期全部 495 個住宅單位的 80% 已售出／預售。本集團持有此項目 60% 權益。

南京 — 金陵雅頌居

本集團於南京秦淮區大光路的住宅項目金陵雅頌居已竣工。此全資擁有項目之地塊面積約為 396,000 平方呎，總樓面面積約 100 萬平方呎。於二零一九年六月三十日，全部單位已悉數售出。

杭州 — 逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，可俯瞰著名的杭州西湖。發展項目已落成，總樓面面積約為 330,000 平方呎。於二零一九年六月三十日，全部 121 個單位已售出 32%。本集團持有此項目 75% 權益。

秦皇島 — 海碧台

豪宅物業項目海碧台一期已完成，本集團佔其 60% 權益，項目位於河北省秦皇島濱海區域，毗鄰北戴河。於二零一九年六月三十日，一期全部 778 個住宅單位已售出 84%。一期發展之總樓面面積約 160 萬平方呎。

成都 — 都城項目

成都都城項目坐落於高新技術產業開發區南端。一期（都城雅頌居）及二期（都城樂頌居）的住宅及商業單位已全部售出。本集團佔此項目 55% 權益。

(iii) 發展中物業

本集團擁有穩固的土地儲備基礎，繼續在黃金地段開發綜合用途地標及住宅項目。

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，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目位處市內地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,300萬平方呎，將發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期已落成，二期亦已部分完成，第三期則正處於興建階段。

武漢

於二零一八年，本集團成功競買湖北省武漢江漢區的地塊之土地使用權。地塊位於長江與漢水交匯的商業中心地帶，鄰近一環內的城市中心區域。此地塊將接駁計劃中的武漢地鐵13號線，地理位置優越。地塊佔地700,000平方呎，規劃總樓面面積約450萬平方呎，由本集團全資擁有。本集團計劃發展包括辦公室、商業、住宅及教育設施的大型綜合體。

深圳 — 前海

本集團於前海深港現代服務業合作區持有商業用地，地塊面積達350,000平方呎，坐擁一線海景，用作發展包括辦公室、公寓和商用面積的綜合發展項目，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由本集團全資擁有，為香港主要企業在前海的首項重大投資。項目預計於二零二零年落成。其中一幢公寓大樓於二零一八年推出預售，市場反應熱烈。

本集團亦持有毗鄰地塊發展中項目之25%權益。於二零一六年十二月，本集團聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司購入此面積約為207,000平方呎的地塊，計劃中總樓面面積約130萬平方呎，將作商業用途。

於二零一八年，本集團成功投得一幅位於前灣片區之土地，毗鄰兩項現有發展項目。此新地塊佔地約184,000平方呎，計劃中總樓面面積約886,000平方呎，將作商業用途。項目計劃包括辦公、商業及地下零售面積，以及社區配套設施。新項目將鞏固集團在前海的核心地位，並實現集團打造集辦公、商業活動及都市生活的現代化綜合樞紐之計劃。於二零一九年七月，本集團與信和置業有限公司達成協議成立合資企業以發展項目，本集團持有其70%權益。

前海經濟特區位處珠江三角洲的核心位置，三幅地塊均鄰近廣深沿江高速公路。本集團相信發展相連地塊可產生高度協同效益。

福州

二零一八年，本集團成功投得福建省福州倉山區的商服(包括零售及商業服務)及住宅用地。項目地塊面積約 140 萬平方呎，規劃總樓面面積約 370 萬平方呎，由本集團全資擁有。項目位於三江口片區，坐擁一線江景資源，並與福廈高速連接線及福州地鐵 6 號線相連，交通便捷。集團計劃將其打造為集辦公、商業及住宅為一體的綜合項目。

杭州

於二零一九年五月十七日，本集團成功競買一幅位於浙江省杭州的住宅及商用地塊。地塊位於下城區優越位置，鄰近主幹道路及即將開通的杭州地鐵5號線。地塊面積約為106萬平方呎，項目規劃總樓面面積約240萬平方呎，本集團計劃發展為集辦公、商業及住宅為一體的大型綜合體。

鄭州

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）合作發展位於河南省鄭州花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約210萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零二三年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明發展兩幅相連地塊，計劃作酒店及公寓物業用途，總樓面面積約696,000平方呎。項目計劃於二零二一年竣工，本集團佔其55%權益。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌發展一項物業。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。酒店及住宅部分已完成，總樓面面積約170萬平方呎。餘下之辦公室用地正處於規劃階段。

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。酒店總樓面面積約為368,000平方呎，正在建設中，計劃於二零二零年竣工。

上海

本集團於二零一六年購得一家上海項目公司約24.4%股權，該項目公司擁有一幅位於上海浦東新區佔地約443萬平方呎之地塊，該地塊用地性質為工業用途。二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。

於二零一八年第二季，上海市有關部門曾接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使本集團能退出該項目。收購補償協議預計可於二零一九年下半年達成。

截至本報告日，項目公司仍為該專案地塊的法定及註冊持有者，享有原土地授予的所有權利。

(C) 香港物業部

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額33.11億港元（二零一八年：22.34億港元）；毛利則為17.48億港元（二零一八年：9.58億港元）。

部門期內營業額主要來自已落成住宅物業皓畋、緹山及滿名山之確認銷售。緹山於二零一九年四月推售，市場反應正面。

回顧期內，香港投資物業組合受惠於高出租率及平穩的租金水平，繼續為集團帶來穩定的經常性收入。

(i) 投資物業

於回顧期內，香港已落成投資物業貢獻營業額5.94億港元（二零一八年：5.66億港元），產生毛利4.67億港元（二零一八年：4.53億港元）。

本集團一直積極發掘於香港之業務發展機會。考慮到貨倉大廈的重建潛力，本集團於二零一九年三月二十八日與嘉里物流聯網有限公司全資持有的一間附屬公司訂立買賣協議，收購其位於沙田及柴灣的兩個貨倉。集團將考慮重建貨倉作長期投資，從而為物業組合增值。

於二零一九年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之總樓面面積合共 413 萬平方呎（於二零一八年十二月三十一日：286 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：

	於二零一九年六月三十日		於二零一八年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	803	98%	803	99%
商用	1,219	100%	1,219	99%
辦公室	841	98%	841	97%
貨倉	1,266	82%	-	-
	<u>4,129</u>		<u>2,863</u>	

九龍灣 – 企業廣場5期/MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox坐落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及運動場地於一身，總樓面面積約110萬平方呎，為香港創新零售消閒熱點。於二零一九年六月三十日，MegaBox之出租率接近100%（於二零一八年十二月三十一日：近100%）。

MegaBox打造及不斷優化租戶組合，以提供獨特的體驗式零售及娛樂選擇。商場並善用其寬廣空間及創新的場地設計，為顧客增添主題活動體驗，及用作推廣社區參與。

企業廣場5期兩幢甲級辦公室大樓，提供總樓面面積519,000平方呎，於二零一九年六月三十日，出租率維持於98%（於二零一八年十二月三十一日：97%）之穩定水平。

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。嘉里中心辦公室單位需求殷切，於二零一九年六月三十日，辦公室樓面面積99%租出（於二零一八年十二月三十一日：100%）。

跑馬地 – Resiglow – Happy Valley

位於跑馬地山光道 7A 號的 Resiglow – Happy Valley，提供 106 個單位，包括兩個頂層特色單位，總樓面面積約 81,000 平方呎。此物業之租賃反應熱烈，於二零一九年六月三十日，單位已租出 98%（於二零一八年十二月三十一日：100%）。

(ii) 物業銷售

二零一九年首六個月內，在香港的已落成物業銷售為集團帶來銷售營業額27.17億港元（二零一八年：16.68億港元）。期內毛利為12.81億港元（二零一八年：5.05億港元），來自皓畋、緹山及滿名山之確認銷售。

何文田 – 皓畋

本集團於何文田常盛街28號發展住宅項目皓畋，實用面積共約992,000平方呎。於二零一九年六月三十日，全部1,429個單位已售出96%。

筆架山 – 緹山

本集團於筆架山龍駒道9號發展住宅項目緹山，實用面積共約115,000平方呎。此項低密度優質住宅物業包括兩幢住宅大廈和19座洋房，已於二零一九年一月獲批合約完成證明書。於二零一九年六月三十日，全部45個單位已售出7%。

掃管笏 – 滿名山

本集團於掃管笏青盈路18、28及29號發展另一個住宅物業滿名山，實用面積共約838,000平方呎。於二零一九年六月三十日，全部1,100個單位已售出95%

(iii) 發展中物業

薄扶林 – Resiglow – Pokfulam

本集團正於興漢道 8 號發展 Resiglow – Pokfulam。該住宅項目提供可建總樓面面積約68,000 平方呎。項目已於二零一九年七月獲批佔用許可證。

筆架山 – 龍駒道

本集團於二零一六年購入筆架山另一地塊。該地塊位於龍駒道3號，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度高級住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目毗鄰緹山並計劃於二零二零年竣工。

何文田 – 喇沙利道

本集團正發展位於何文田喇沙利道10號之住宅項目。該項目為界限街168-168C號整幢物業與毗鄰之喇沙利道10號合併發展。此重建項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共45,000平方呎，預計於二零二零年落成。

黃竹坑 — 黃竹坑站第二期物業發展項目

本集團聯同信和置業有限公司攜手發展黃竹坑站第二期物業發展項目。本集團佔項目50%權益。地塊位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，將作私人住宅發展用途。此項目將直接貫通港鐵，並享有充滿發展動力的黃竹坑地段優勢。地盤面積約 92,000 平方呎，可建總樓面面積約 493,000 平方呎。該項目預計於二零二三年落成。

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區擬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。

澳門特區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於南灣湖區項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團已於二零一八年六月向澳門特區中級法院（「中級法院」）提出上訴（「上訴」），反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿之決定。預計中級法院會於二零一九年內就上訴頒令最終決定。本集團亦已於二零一九年七月向澳門特區行政法院提出呈請，向澳門特區政府提出申索，其中包括所引致的損害賠償及利潤損失。視乎澳門特區政府可能提出的延期申請，預計澳門特區政府將於二零一九年九月提交答辯。

(D) 海外物業部

菲律賓

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%之預託證券權益而投資於當地。SPI擁有馬尼拉 Shangri-La Plaza Mall之100%權益，以及持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之70.04%權益。於二零一九年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為92%及98%（二零一八年十二月三十一日：分別為93%及95%）。

SPI 持有位於 Makati 市之住宅重建項目 Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約 655,000 平方呎。於二零一九年六月三十日，項目共 749 個住宅單位已售出 99%，有 5 個單位則持有作為長線投資。

此外，SPI 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。於二零一九年六月三十日，98 個可供出售住宅單位已售出 96%，其中 4 個單位，包括 2 個頂層特色單位則由發展商持有作為長線投資。於回顧期內，酒店錄得平均入住率 69%（二零一八年：67%）；而於二零一九年六月三十日，服務式公寓已租出 81%（二零一八年十二月三十一日：84%）。

除上述已落成項目外，SPI 現時另有三項主要發展中物業：

其一為位於 Makati 市 Malugay Street 一幅逾 116,000 平方呎之地塊上發展物業。此項目 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，於二零一九年六月三十日，項目共 3,044 個單位已售出 93%，其中 25 個單位則持有作為長線投資。

於二零一八年，SPI 推出位於 Mandaluyong 市項目 Shang Residences at Wack Wack。此項發展坐落 Wack Wack Road 高尚社區，地塊面積逾 36,000 平方呎。項目總樓面面積約 101 萬平方呎，共提供 404 個住宅單位。Shang Residences at Wack Wack 於二零一八年九月開始推售；於二零一九年六月三十日，項目共 404 個可供出售單位已預留及售出 35%，其中 4 個單位則持有作為長線投資。

SPI 亦於一間合營公司持有 50% 權益。該合營公司將發展一塊位於 Fort Bonifacio Global City 面積超過 98,000 平方呎的地塊。此地塊將發展成為住宅單位、服務式公寓及商用物業。住宅單位之預售預計會於二零一九年下半年開展。

斯里蘭卡

本集團與 SPI 於斯里蘭卡合資成立 Shang Properties (Pvt) Ltd，攜手在當地商業首府及最大城市可倫坡核心地帶發展一綜合項目。項目位於可倫坡一幅六英畝租賃土地上，坐落 Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖。本集團持有合資企業 80% 股權，SPI 則持有 20%。

此項目將分兩期發展。第一期將包括高層住宅大廈，第二期則包括住宅和零售部分。整個項目之發展需時八至九年。

發展項目將設有包括緩跑徑的綜合平台，另有配備游泳池及其他設施的會所，以及花園和停車場樓層。

新加坡

本集團與長春產業有限公司（「長春產業」）已成立一合資企業，本集團持有其 30% 權益。於二零一九年三月二十二日，該合資企業中標一幅位於巴西立中路之地塊。地塊面積約 409,000 平方呎，計劃作住宅及商業用途。

此項共同發展項目，符合本集團打造優質物業組合及追求良好投資商機之業務策略。此外，本集團與長春產業之合作，將為雙方帶來協同效益，並可在項目中分享各自之管理及策略專長。

(E) 展望

(i) 內地物業部

中央政府出台多項宏觀調控政策並對房地產開發融資加強監管，地產行業正處於調整期。在此背景下，本集團仍能於二零一九年首六個月內實現令人滿意的業績。同時，部門調整物業銷售的步伐，積極應對圍繞經濟前景的不確定性。長遠而言，內地致力完善住房市場的增長前景及有效運行，我們有信心部門能保持強韌的營運基礎。

本集團將繼續在主要城市補充土地儲備，保持增長勢頭。各項目開發將如期進行，本集團並會因應市場需求及宏觀經濟狀況，積極規劃銷售策略。

同時，集團一直在核心地段建立綜合用途地標，用心打造優質投資物業組合，作為長線投資，為集團的經常性收入基礎帶來貢獻。

我們定期投資為場地升級並積極管理租戶組合，為商用物業增值。最重要的是，我們的工作皆以客戶為中心，並以創新為首要方針；部門致力改造購物中心以提升客戶體驗及互動，正好體現此兩大工作重點。我們將不斷締造新體驗以提高客戶參與度，應對零售業當前面對的顛覆性轉變。另一方面，預計辦公室及服務式公寓組合，可於未來季度保持穩定表現。

本集團憑力臻卓越的精神，構建備受推崇的品牌。部門會繼續在此基礎上推展業務計劃，同時應對市場上不斷湧現的挑戰。

(ii) 香港物業部

香港經濟受一連串不利因素影響，其中包括內地增長步伐放緩，加上貿易緊張及地緣政局帶來的不確定性，本地營商氣氛轉趨審慎。儘管如此，本集團對香港市場的長遠前景，特別在進一步減息預期的前提下保持信心。

本部門繼續推售緹山、皓畋及滿名山，進展順利，並維持健康的發展中項目組合，為未來銷售儲備動力。集團信譽超著，將繼續打造優越居停，為住客構建品質優越的生活環境。本集團並將積極參與政府土地投標，以補充香港土地儲備。

集團長遠策略為建立強健的經常性收入基礎，香港投資物業組合為其中重要環節。本港組合中的優質中半山住宅、位於港島東及九龍東的辦公室物業，以及MegaBox商場均錄得高出租率和穩定租金。我們亦期望新發展的Resiglow公寓系列，可進一步為集團增添經常性收入來源。

本集團致力鞏固及開拓物業組合，以提升股東之長期回報。除住宅物業外，我們在香港購入兩個貨倉，以捕捉貨倉物業的重建潛力。鑑於政府重啟工業樓宇的活化政策，我們相信收購事項能為集團帶來長遠的投資良機。

本港前景仍有很大的不確定性，部門將審慎防範可能浮現的潛在風險。本集團過去經歷多個市場週期，一直維持穩固強韌，因而有信心可應對不同挑戰，長遠保持穩健表現。

(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。於二零一九年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為 33.14 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 63.10 億港元。故此於二零一九年六月三十日，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 383.09 億港元的約 9% 及 16%。

非人民幣之外幣借貸總額 33.14 億港元，包括 3 億美元定息債券（扣除直接發行成本）及 1.80 億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共 2.97 億美元及 1.80 億澳元，以對沖美元兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零一九年六月三十日，本集團之貸款總額中 128.28 億港元（約佔 34%）須於一年內償還；74.16 億港元（約佔 19%）須於第二年償還；180.65 億港元（約佔 47%）須於第三至第五年內償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一九年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 94%。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。

於二零一九年六月三十日，按本集團之負債淨額 241.16 億港元及股東權益 997.80 億港元計算，負債比率為 24.2%（於二零一八年十二月三十一日：19.2%）。

於二零一九年六月三十日，本集團共有總額15億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，於二零一九年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 109.41 億港元，現金及銀行存款則為 141.93 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。

或然負債及資產抵押之詳情已於本公告內所載之本集團財務報表附註 13 及 14 內披露。

僱員

於二零一九年六月三十日，本公司及其附屬公司約有 8,200 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。

於二零一九年六月三十日，總計 19,413,500 股根據二零一一年購股權計劃授出之購股權尚未行使。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，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

於截至二零一九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，惟黃小抗先生於二零一九年六月一日前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。然而，董事會相信由於董事會是由具有經驗及才能的人士組成，因此，有關安排並不會削弱職權及權限兩者間之平衡。

於二零一九年六月一日，黃先生停任本公司行政總裁，並繼續出任本公司主席及執行董事，而郭孔華先生的職銜由本公司之非執行董事更改為本公司之執行董事，並獲委任為本公司之副主席兼行政總裁。因此，本公司自二零一九年六月一日起，已遵守守則條文第 A.2.1 條。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一九年九月五日（星期四）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二零一九年九月四日（星期三）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 54 樓。中期股息將於二零一九年九月十七日（星期二）派發予於二零一九年九月五日（星期四）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，二零一九年八月二十日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 黃小抗先生、郭孔華先生、吳繼霖先生及王志剛先生
獨立非執行董事： 古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生