

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月中期業績

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零二零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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團股東應佔溢利為 10.74 億港元，較二零一九年同期之 35.95 億港元下跌 70%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得投資物業公允價值之減少（扣除其遞延稅項）為 0.32 億港元（二零一九年：增加 4.52 億港元）。截至二零二零年六月三十日止六個月，在未計入上述公允價值之轉變所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利減少 65% 至 11.06 億港元（二零一九年：31.43 億港元）。此下跌主要由於本集團發展物業的銷售貢獻下跌及於二零二零年首六個月本集團擁有的酒店資產收入較二零一九年同期顯著減少，並主要反映在前所未有的 2019 冠狀病毒病疫情影響下，香港及內地作出相應的隔離及社會保障措施造成不利市場的情況。

截至二零二零年六月三十日止六個月之每股盈利為 0.74 港元，較二零一九年同期錄得之每股 2.47 港元下跌 70%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註 6 內。

* 僅供識別

本集團投資物業公允價值之轉變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
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之轉變淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,106	3,143	-65%
加：			
投資物業公允價值之（減少）／增加淨額及其相關稅項的影響	<u>(32)</u>	<u>452</u>	
已計算投資物業公允價值之轉變淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u>1,074</u>	<u>3,595</u>	-70%

董事宣布將於二零二零年九月十八日（星期五）派發截至二零二零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」）（二零一九年：0.4 港元）予於二零二零年九月八日（星期二）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）內之本公司股東（「股東」）。

於二零二零年五月二十日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零一九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 13.84 億港元，並已於二零二零年六月五日派發。

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 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	3	3,917,548	11,224,606
銷售成本及直接費用		(1,522,164)	(6,021,390)
毛利	3	2,395,384	5,203,216
其他收入及收益淨額		257,403	406,981
行政及其他經營費用		(771,776)	(816,323)
投資物業公允價值之（減少）／增加		(168,859)	499,724
除融資費用前經營溢利		1,712,152	5,293,598
融資費用		(428,432)	(375,198)
經營溢利	4	1,283,720	4,918,400
應佔聯營公司及合營公司業績		558,715	616,210
除稅前溢利		1,842,435	5,534,610
稅項	5	(679,183)	(1,467,730)
期內溢利		1,163,252	4,066,880
應佔溢利：			
公司股東		1,073,933	3,594,589
非控制性權益		89,319	472,291
		1,163,252	4,066,880
每股盈利	6		
- 基本		0.74港元	2.47港元
- 攤薄		0.74港元	2.47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 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內溢利	1,163,252	4,066,880
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(224,589)	(38,914)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(189,156)	47,580
境外業務的匯兌差異淨額	(1,479,036)	(112,295)
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	34,007	60,854
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	(1,858,774)	(42,775)
期內全面收益總額	<u>(695,522)</u>	<u>4,024,105</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(484,350)	3,595,945
非控制性權益	(211,172)	428,160
	<u>(695,522)</u>	<u>4,024,105</u>

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 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	4,980,520	5,250,030
投資物業	7	79,534,881	80,209,689
使用權資產	7	1,913,956	2,004,077
發展中物業		17,971,148	17,693,616
土地訂金		11,623,041	7,981,265
聯營公司及合營公司		27,578,158	28,426,306
衍生金融工具		-	42,550
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,487,760	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		970,883	1,095,300
應收按揭貸款		2,282,564	3,062,327
無形資產	7	122,504	122,504
		148,465,415	147,341,417
流動資產			
發展中物業		5,935,261	5,346,346
已落成之待售物業		10,204,873	10,881,168
應收賬項、預付款項及訂金	8	1,676,883	1,503,907
應收按揭貸款之本期部分		49,051	33,838
可收回稅項		279,718	325,346
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		-	6,863
衍生金融工具		12,189	-
受限制之銀行存款		614,509	511,687
現金及銀行結存		10,492,638	11,743,843
		29,454,720	30,542,596
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	5,277,912	6,290,259
合約負債		3,875,323	2,549,048
租賃負債之本期部分		51,627	50,461
稅項		1,232,518	2,451,597
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	4,216,938	8,494,117
定息債券		2,323,401	-
		16,977,719	19,835,482
流動資產淨值		12,477,001	10,707,114
總資產減流動負債		160,942,416	158,048,531
非流動負債			
長期銀行貸款	10	36,004,121	28,712,976
定息債券		-	2,334,345
非控制性權益貸款		2,721,636	2,772,606
租賃負債		74,947	99,958
衍生金融工具		342,879	114,228
遞延稅項		8,598,694	8,631,391
		47,742,277	42,665,504
總資產減負債		113,200,139	115,383,027
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,456,501	1,456,501
股份溢價		13,061,007	13,061,007
其他儲備		6,968,414	8,526,697
保留溢利		78,350,562	78,660,305
		99,836,484	101,704,510
非控制性權益		13,363,655	13,678,517
總權益		113,200,139	115,383,027

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二零一九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二零一九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。採納已於二零二零年一月一日開始之會計期間生效之對現有準則的修訂本及概念框架對此簡明綜合中期財務報表並沒有重大的影響。

以往呈報於銷售成本及直接費用之酒店的折舊及攤銷已重新分類至行政及其他經營費用內。比較數字已作重新分類配合本期的呈列。

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，並須與本集團二零一九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）

下表顯示本集團於二零二零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	-	12,189	-	12,189
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,487,760	1,487,760
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	36,604	-	934,279	970,883
應收第一按揭貸款	-	-	1,053,520	1,053,520
總資產	36,604	12,189	3,475,559	3,524,352
負債				
衍生金融工具	-	342,879	-	342,879
總負債	-	342,879	-	342,879

下表顯示本集團於二零一九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	-	42,550	-	42,550
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,453,753	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	46,428	-	1,055,735	1,102,163
應收第一按揭貸款	-	-	1,717,988	1,717,988
總資產	46,428	42,550	4,227,476	4,316,454
負債				
衍生金融工具	-	114,228	-	114,228
總負債	-	114,228	-	114,228

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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	1,717,988	2,466,390	1,453,753	1,326,271	1,055,735	2,411,182
退回投資	-	-	-	-	(69,748)	-
在其他全面收益或損益確認 的利潤 / (虧損)	-	-	34,007	60,854	(11,317)	1,142
增加	-	-	-	-	-	-
償還	(664,468)	(112,712)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	(40,391)	(3,336)
於六月三十日	1,053,520	2,353,678	1,487,760	1,387,125	934,279	2,408,988

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

於二零二零年六月三十日，上市定息債券之公允價值為 2,404,073,000 港元（二零一九年十二月三十一日：2,418,561,000 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	已落成商用物業		已落成	總計
	住宅物業	商用物業	住宅物業			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	千港元
於二零二零年一月一日	1,394,000	5,640,882	16,605,050	11,580,750	40,889,007	4,100,000	80,209,689
添置	75,909	233,921	79,941	3,942	15,569	166	409,448
公允價值之增加/(減少)	57,091	332,883	(127,291)	(158,512)	(272,864)	(166)	(168,859)
出售	-	-	-	(7,130)	-	-	(7,130)
匯兌調整	-	(109,563)	-	-	(798,704)	-	(908,267)
於二零二零年六月三十日	1,527,000	6,098,123	16,557,700	11,419,050	39,833,008	4,100,000	79,534,881
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

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二零二零年六月三十日的價值作出重估。

估值技巧

對於估算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二零一九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。於二零二零年六月三十日，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 2.5% 至 5.2%（二零一九年十二月三十一日：2.7% 至 5.2%）及 4.8% 至 8.8%（二零一九年十二月三十一日：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。

投資物業的估算建基於二零二零年六月三十日該物業所處於的經濟、市場及其他狀況加上當時管理層所得到的資料。基於 2019 冠狀病毒病的爆發對香港及內地的經濟產生高波動和物業市場的不穩定性，這些影響增加了估算過程中所使用假設的不確定性。因此，2019 冠狀病毒病的後續發展對投資物業於二零二零年六月三十日以後的公允價值或會產生不可預計的波動。

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：

	收入		毛利	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 內地物業	1,666,123	1,834,100	1,321,057	1,439,624
- 香港物業	653,935	593,319	524,859	467,433
	2,320,058	2,427,419	1,845,916	1,907,057
物業銷售（附註）				
- 內地物業	375,621	5,115,052	186,663	1,645,128
- 香港物業	882,917	2,717,180	326,892	1,280,372
	1,258,538	7,832,232	513,555	2,925,500
酒店營運 - 內地物業	338,952	964,955	35,913	370,659
	3,917,548	11,224,606	2,395,384	5,203,216
主要市場：				
- 內地	2,380,696	7,914,107	1,543,633	3,455,411
- 香港	1,536,852	3,310,499	851,751	1,747,805
	3,917,548	11,224,606	2,395,384	5,203,216

附註：截至二零二零年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共 7,360,000 港元（二零一九年：102,935,000 港元）並不包括於收入內。

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：

	截至二零二零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	2,380,696	1,536,852	3,917,548	-	3,917,548
業績					
分部業績 - 毛利	1,543,633	851,751	2,395,384	-	2,395,384
其他收入及收益淨額					257,403
行政及其他經營費用					(771,776)
投資物業公允價值之減少					(168,859)
除融資費用前經營溢利					1,712,152
融資費用					(428,432)
經營溢利					1,283,720
應佔聯營公司及合營公司業績					558,715
除稅前溢利					1,842,435
稅項					(679,183)
期內溢利					1,163,252
應佔溢利：					
公司股東					1,073,933
非控制性權益					89,319
					1,163,252
折舊	211,710	33,718	245,428	1,912	247,340

3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

截至二零一九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	7,914,107	3,310,499	11,224,606	-	11,224,606
業績					
分部業績 - 毛利	3,455,411	1,747,805	5,203,216	-	5,203,216
其他收入及收益淨額					406,981
行政及其他經營費用					(816,323)
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	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）

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分分析如下：

二零二零年六月三十日							
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>97,259,516</u>	<u>70,972,528</u>	<u>4,560,431</u>	<u>172,792,475</u>	<u>79,616,428</u>	<u>(74,488,768)</u>	<u>177,920,135</u>
負債總額	<u>53,971,693</u>	<u>31,137,591</u>	<u>1,510,121</u>	<u>86,619,405</u>	<u>52,589,359</u>	<u>(74,488,768)</u>	<u>64,719,996</u>
二零一九年十二月三十一日							
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>94,948,784</u>	<u>72,778,658</u>	<u>4,491,012</u>	<u>172,218,454</u>	<u>70,917,464</u>	<u>(65,251,905)</u>	<u>177,884,013</u>
負債總額	<u>50,626,454</u>	<u>33,168,073</u>	<u>1,517,621</u>	<u>85,312,148</u>	<u>42,440,743</u>	<u>(65,251,905)</u>	<u>62,500,986</u>

4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
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	25,128	34,481
利息收入	261,785	269,408
出售投資物業所得（虧損）／溢利淨額	(896)	44,638

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	247,340	229,186
融資成本總額	601,965	550,146
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本 期內融資費用總額	(173,533)	(174,948)
	428,432	375,198

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(348,062)	(914,311)
往年之不足撥備	(65,445)	(607)
遞延	(120,462)	(266,461)
	(533,969)	(1,181,379)
香港利得稅		
本期	(137,510)	(279,215)
往年之多提撥備	278	100
遞延	214	18
	(137,018)	(279,097)
海外稅項		
本期	(5,341)	(4,872)
往年之多提撥備	-	1,149
遞延	(2,855)	(3,531)
	(8,196)	(7,254)
	(679,183)	(1,467,730)

香港利得稅乃根據截至二零二零年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零二零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。

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	
	二零二零年	二零一九年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,456,501,228</u>	<u>1,455,446,510</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>1,073,933</u>	<u>3,594,589</u>
每股基本盈利	<u>0.74港元</u>	<u>2.47港元</u>

攤薄

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
已發行普通股股份加權平均數	1,456,501,228	1,455,446,510
購股權之調整	-	1,054,822
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,456,501,228</u>	<u>1,456,501,332</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>1,073,933</u>	<u>3,594,589</u>
每股攤薄盈利	<u>0.74港元</u>	<u>2.47港元</u>

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
於二零二零年一月一日之賬面淨值	5,250,030	80,209,689	2,004,077	122,504
添置	19,377	409,448	1,282	-
公允價值之減少	-	(168,859)	-	-
出售	(495)	(7,130)	-	-
折舊	(192,611)	-	(55,190)	-
匯兌調整	(95,781)	(908,267)	(36,213)	-
於二零二零年六月三十日之賬面淨值	<u>4,980,520</u>	<u>79,534,881</u>	<u>1,913,956</u>	<u>122,504</u>
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	(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	<u>5,506,091</u>	<u>78,579,786</u>	<u>1,908,259</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。於二零二零年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	95,429	77,960
一個月至三個月	43,398	41,044
超過三個月	41,857	16,496
	<u>180,684</u>	<u>135,500</u>

9. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零二零年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	240,337	444,515
一個月至三個月	16,466	22,706
超過三個月	17,007	10,437
	<u>273,810</u>	<u>477,658</u>

10. 銀行貸款

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	39,195,568	35,288,001
銀行貸款 - 有抵押	1,025,491	1,919,092
銀行貸款總額 (附註 (i))	40,221,059	37,207,093
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部分	(4,216,938)	(8,494,117)
	<u>36,004,121</u>	<u>28,712,976</u>

(i) 於二零二零年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
1年內	4,216,938	8,494,117
在第2至第5年內		
- 在第2年內	8,486,114	5,586,658
- 在第3年內	4,039,874	11,577,601
- 在第4年內	9,104,057	5,298,717
- 在第5年內	12,385,606	5,850,000
	<u>34,015,651</u>	<u>28,312,976</u>
於5年內償還	38,232,589	36,807,093
超過5年	1,988,470	400,000
	<u>40,221,059</u>	<u>37,207,093</u>

11. 承擔

於二零二零年六月三十日，本集團就投資物業、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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
投資物業	393,569	779,226
土地成本	4,061,678	7,906,141
發展中物業	6,268,800	8,711,199
	<u>10,724,047</u>	<u>17,396,566</u>

12. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 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)）	3,594,823	2,702,503
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)）	1,624,273	1,826,090
	<u>5,219,096</u>	<u>4,528,593</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二零年六月三十日須承擔之財務風險共約 3,594,823,000 港元（二零一九年十二月三十一日：2,702,503,000 港元）。由本集團於二零二零年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 5,014,880,000 港元（二零一九年十二月三十一日：3,303,412,000 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，亦即本集團於二零二零年六月三十日須承擔之財務風險共約 1,624,273,000 港元（二零一九年十二月三十一日：1,826,090,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一九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

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為 40,221,059,000 港元（二零一九年十二月三十一日：37,207,093,000 港元），其中包括無抵押之總額 39,195,568,000 港元（二零一九年十二月三十一日：35,288,001,000 港元）及有抵押之總額 1,025,491,000 港元（二零一九年十二月三十一日：1,919,092,000 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 13,828,530,000 港元（二零一九年十二月三十一日：16,035,262,000 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

本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月內錄得收入 39.18 億港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月同期收入 112.25 億港元下降 65%。本集團收入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。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，未計算投資物業公允價值之減少淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利合共 11.06 億港元（二零一九年：31.43 億港元），按年減少 65%。溢利大幅減少，主要歸因於發展物業的銷售貢獻下跌，加上來自酒店資產的收入顯著減少。此降幅反映在前所未見的 2019 冠狀病毒病疫情（「疫情」）影響下，香港及內地作出相應的隔離和社會保障措施，造成不利市場的情況。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，本集團確認投資物業公允價值之減少淨額及其相關稅項的影響合共 0.32 億港元（二零一九年：增加 4.52 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轉變淨額及其相關稅項，對股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之轉變淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,106	3,143	-65%
加：			
投資物業公允價值之（減少）／增加淨額及其相關稅項的影響	(32)	452	
已計算投資物業公允價值之轉變淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	1,074	3,595	-70%

(B) 內地物業部

本部門於二零二零年首六個月內，錄得收入 23.81 億港元（二零一九年：79.14 億港元），按年減少 70%。收入下跌歸因於已落成物業之銷售收入減少 93%，以及租金及酒店業務的經常性收入減少 28%。毛利亦下跌 55% 至 15.43 億港元（二零一九年：34.55 億港元）。

今年年初在封城及其他疫情防控措施的影響下，經濟起步緩慢，但自衛生危機於四月開始消退，內地房地產市場出現反彈。同時，本集團所有發展項目均已復工，將可為未來銷售持續注入動力。投資組合方面，集團有信心其優質資產基礎可支持長遠租金收入增長，前景穩定。

(i) 投資物業

截至二零二零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收入為 16.66 億港元（二零一九年：18.34 億港元），毛利則為 13.21 億港元（二零一九年：14.40 億港元），收入及毛利分別減少 9% 及 8%。

疫情為內地眾多零售業務帶來經營及財政挑戰。本集團與商場租戶共克時艱，除提供短期租金寬減外，亦舉辦更多推廣活動以吸引人流。除租賃業務外，酒店業務更因旅遊限制和政府其他預防措施而受到較嚴重影響。

於二零二零年六月三十日，本集團內地投資物業組合之集團應佔總樓面面積合共 840 萬平方呎（於二零一九年十二月三十一日：840 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零二零年六月三十日：

	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	1,388	1,552	102	354	-	195	4,302	87%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	89%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	79%
	1,086	3,258	1,656	900	840	435	229	8,404	

於二零一九年十二月三十一日：

	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		
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,388	1,552	102	354	-	195	4,302	90%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	93%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	89% [#]
	1,086	3,258	1,656	900	840	435	229	8,404	

附註：

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	於二零二零年六月三十日之 出租率	於二零一九年十二月三十一日之 出租率
靜安嘉里中心一期	90%	97%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	91%	96%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	91%	94%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	91%	96%
深圳嘉里建設廣場	91%	92%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	91%	94%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	67%	66%

附註：

(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。靜安嘉里中心匯集辦公室、酒店、服務式公寓及零售部分，俯瞰景致優美的中庭廣場，總樓面面積合共 374 萬平方呎。此項目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。於二零二零年六月三十日，辦公室面積 90% 及零售面積 91% 已租出（於二零一九年十二月三十一日：分別為 97% 及 95%）。靜安香格里拉大酒店於回顧期內的平均入住率為 30%（二零一九年：75%）。

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，包括辦公室、服務式公寓、商場及酒店。於二零二零年六月三十日，零售及辦公室面積分別租出 88% 及 96%（於二零一九年十二月三十一日：分別為 94% 及 98%），服務式公寓之出租率則為 78%（於二零一九年十二月三十一日：82%）。上海浦東嘉里大酒店於回顧期內之平均入住率為 20%（二零一九年：74%）。

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、服務式公寓、購物中心及北京嘉里大酒店。本集團持有此綜合用途項目之 71.25% 權益。於二零二零年六月三十日，零售面積的出租率為 74%（於二零一九年十二月三十一日：94%），辦公室面積則租出 93%（於二零一九年十二月三十一日：98%）。於二零二零年六月三十日，服務式公寓亦已租出 92%（於二零一九年十二月三十一日：92%）。北京嘉里大酒店於回顧期內的平均入住率為 19%（二零一九年：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甲級辦公室、優質公寓、零售商場及豪華酒店，總樓面面積共 220 萬平方呎。於二零二零年六月三十日，辦公室大樓出租率為 94%（於二零一九年十二月三十一日：94%），零售面積出租率為 90%（於二零一九年十二月三十一日：94%）。杭州城中香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率 36%（二零一九年：74%）。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。於二零二零年六月三十日，項目出租率為 91%（於二零一九年十二月三十一日：92%）。

瀋陽嘉里中心

此辦公室及商業項目位於遼寧省瀋陽，坐落青年大街東側。於二零二零年六月三十日，辦公室大樓出租率上升至 55%（於二零一九年十二月三十一日：51%），商場出租率為 85%（於二零一九年十二月三十一日：88%）。瀋陽香格里拉大酒店於回顧期內錄得平均入住率 20%（二零一九年：64%）。本集團持有該項目之 60% 權益。

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，交通網絡發達。本集團佔此綜合發展項目 49% 權益。第一期包括優質住宅、商場及酒店，總樓面面積約 360 萬平方呎。第二期發展已於二零二零年七月開始興建。於二零二零年六月三十日，商場嘉里匯已租出 80%（於二零一九年十二月三十一日：82%）。天津香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為 24%（二零一九年：70%）。

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於山東省濟南歷下區。於二零二零年六月三十日，辦公室面積已租出 78%（於二零一九年十二月三十一日：84%），商場部分則租出 91%（於二零一九年十二月三十一日：97%）。濟南香格里拉大酒店於回顧期內之平均入住率為 37%（二零一九年：67%）。本集團佔此項目 55% 權益。

(ii) 物業銷售

截至二零二零年六月三十日止六個月內，內地已落成物業之銷售錄得收入 3.76 億港元（二零一九年：51.15 億港元）。銷售收入主要來自杭州逸廬及秦皇島海碧台之確認銷售，產生毛利 1.86 億港元（二零一九年：16.45 億港元）。

期內內地物業預售及銷售之合約銷售約為 16.07 億港元。連同已計劃推出的全新項目／加推單位，二零二零年內地全年合約銷售目標定於 48 億港元，佔集團全年總合約銷售目標 80 億港元之 60%。

本集團的物業銷售受二零二零年首季的疫情高峰期波及而暫停，其後內地經濟逐步重啟，房地產市場隨之復甦，集團亦在第二季恢復樓盤銷售。

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。於二零二零年六月三十日，全部 121 個單位已售出 50%。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。於二零二零年六月三十日，一期全部 778 個住宅單位已售出 88%。一期發展之總樓面面積約 160 萬平方呎。

瀋陽－雅頌大苑

瀋陽嘉里中心二期發展項目之雅頌大苑已有兩幢落成入伙。雅頌大苑的銷售反應熱烈，於二零二零年六月三十日，二期全部 495 個住宅單位的 89% 已售出／預售。本集團持有此項目 60% 權益。

(iii) 發展中物業

本集團擁有穩健的土地儲備，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，按現時規劃總樓面面積約 1,100 萬平方呎，將發展為集辦公室、住宅、商場及酒店於一體的綜合項目。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

本集團購得湖北省武漢江漢區一幅地塊之土地使用權。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。項目將接駁計劃中的武漢地鐵 13 號線，地理位置優越。項目佔地約 700,000 平方呎，規劃總樓面面積約 440 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。項目發展受到疫情影響，集團將尋求政府支持，探索分階段進行發展的可能性。

深圳—前海

本集團正於前海深港現代服務業合作區發展前海嘉里中心，項目分三期興建。三幅地塊均坐擁一線海景，將用作發展包括辦公室、公寓、商用面積和酒店的綜合發展項目。該發展為香港主要企業在前海的首項重大投資。

項目一期由本集團全資擁有，地塊面積達 350,000 平方呎，可建總樓面面積共約 220 萬平方呎，包括辦公室、公寓及零售面積。一期發展預計於二零二零年內落成。其中一幢公寓大樓於二零一八年推出預售，市場反應熱烈。辦公室及零售面積之租賃已於二零一九年九月開展。本集團已於二零二零年七月推出另一幢公寓大樓作預售。

本集團聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司於毗鄰地塊發展項目二期。地塊面積約 207,000 平方呎，按設計總樓面面積約 130 萬平方呎，將作辦公室及酒店用途。本集團持有項目二期之 25% 權益。

項目三期位於前灣片區，毗鄰首兩期發展。新一期地塊佔地約 184,000 平方呎，計劃中總樓面面積約 886,000 平方呎，將作辦公室及零售用途，並包括社區配套設施。項目三期由本集團與信和置業有限公司（「**信和置業**」）合資發展，本集團持有 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，集團計劃在此打造辦公、商業及都市生活空間。三期發展陸續展開，集團建立現代化綜合樞紐之計劃將逐步實現。

福州

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 360 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。住宅部分之預售已於二零二零年四月開展。於二零二零年六月三十日，639 個可供出售單位的 14% 已預售。

秦皇島

秦皇島海碧台分兩期發展，包括公寓、別墅及商用物業。項目一期中的第二及三幢已落成，售出單位亦已交付。二期目前處於規劃階段。本集團持有此項目之 60% 權益。

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，本集團計劃發展此項目為集辦公、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，將發展為包括一幢辦公室、商用物業、住宅及酒店之項目。項目預期由二零二三年起分階段落成，預售預計於本年下半年開展。本集團佔其 55% 權益。

天津

本集團持有此項目之 49% 權益。地塊總樓面面積約 510 萬平方呎，將分為兩個階段發展。一期發展已完成，二期亦於二零二零年七月開始興建。

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，計劃作公寓物業及酒店用途，總樓面面積約 696,000 平方呎。項目計劃於二零二二年竣工，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。項目的發展包括辦公室、高級住宅、商舖及酒店。酒店及住宅部分已完成，總樓面面積約 170 萬平方呎。辦公室用地已於二零一九年十二月獲發施工許可證。

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。酒店現正建設中，計劃於二零二零年局部竣工，落成後總樓面面積約為 389,000 平方呎。

(C) 香港物業部

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得收入 15.37 億港元（二零一九年：33.11 億港元）；毛利則為 8.52 億港元（二零一九年：17.48 億港元）。部門期內收入主要來自已落成住宅物業皓畋及滿名山之確認銷售。

本年首數個月，本集團香港物業銷售放緩，但隨後於第二季重拾動力。本港投資物業組合包括優質住宅和辦公室，以及 MegaBox 家庭商場，有助在市場波動中發揮強韌的抵禦能力。

(i) 投資物業

於回顧期內，香港已落成投資物業貢獻收入 6.54 億港元（二零一九年：5.94 億港元），產生毛利 5.25 億港元（二零一九年：4.67 億港元）。

本集團致力與租戶建立長遠關係，因此已積極商議租約重組安排，助租戶紓緩疫情的影響。在回顧期內，集團的投資物業組合錄得平穩的出租率和租金水平，貢獻穩定的經常性收入來源。

為鞏固投資資產基礎，集團在香港優質半山物業組合以外，精心打造全新的時尚都市租賃住宅品牌 Resiglow。品牌系列已推出 Resiglow – Happy Valley 及 Resiglow – Bonham 兩項物業。

於二零二零年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之總樓面面積合共 419 萬平方呎（於二零一九年十二月三十一日：420 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：

	於二零二零年六月三十日		於二零一九年十二月三十一日	
	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	871	82% [#]	871	81% [#]
商用	1,220	99%	1,224	100%
辦公室	834	96%	835	97%
貨倉	1,266	72%	1,266	69%
	<u>4,191</u>		<u>4,196</u>	

附註：

包括由二零一九年八月起開始出租之 Resiglow - Bonham。

九龍灣—企業廣場 5 期 / MegaBox

設計概念嶄新的 MegaBox 揉合購物、娛樂、餐飲及運動於一身，總樓面面積約 110 萬平方呎，為九龍東的創新零售消閒地標。總體而言，MegaBox 在疫情期間維持穩健的表現。於二零二零年六月三十日，MegaBox 之出租率為 99%（於二零一九年十二月三十一日：接近 100%）。

因應政府於三月實施社交距離要求，商場的餐飲及娛樂租戶所受影響較大。有見及此，MegaBox 管理團隊已與商戶合作優化空間使用以促進營收，並聯同租戶籌辦活動，吸引人流及消費。展望將來，九龍東將發展為第二核心商業區，本集團將檢討商戶及設施組合，為商場研究不同方案，冀能在地區轉型中保持競爭力。

企業廣場 5 期兩幢甲級辦公室大樓，總樓面面積 519,000 平方呎，於二零二零年六月三十日，錄得穩定租金水平，出租率為 96%（於二零一九年十二月三十一日：97%）。

鯽魚涌—嘉里中心

嘉里中心位於鯽魚涌英皇道 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。受惠於辦公室遷移至非核心商業區的趨勢，嘉里中心辦公室繼續維持高出租率及穩定租金。於二零二零年六月三十日，辦公室樓面面積已租出 100%（於二零一九年十二月三十一日：100%）。

跑馬地—Resiglow - Happy Valley

位於跑馬地山光道 7A 號的 Resiglow - Happy Valley 共提供 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。於二零二零年六月三十日，全部單位已租出 86%（於二零一九年十二月三十一日：87%）。

西營盤—Resiglow - Bonham

位於興漢道 8 號的 Resiglow—Bonham，可建總樓面面積約 68,000 平方呎。項目已於二零一九年七月取得佔用許可證，並於二零一九年八月開始出租。於二零二零年六月三十日，全部單位已租出 67%（於二零一九年十二月三十一日：59%）。

(ii) 物業銷售

二零二零年首六個月內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售收入 8.83 億港元（二零一九年：27.17 億港元）。期內毛利為 3.27 億港元（二零一九年：12.81 億港元），主要來自皓畋及滿名山之確認銷售。

期內香港部門錄得合約銷售約 30.48 億港元。香港全年合約銷售目標定為 32 億港元，佔集團全年總合約銷售目標 80 億港元之 40%。

何文田—皓畋

本集團位於何文田常盛街 28 號的住宅項目皓畋，實用面積共約 992,000 平方呎。於二零二零年六月三十日，全部 1,429 個單位已售出 99%。

掃管笏—滿名山

滿名山位於掃管笏青盈路 18、28 及 29 號，實用面積約 838,000 平方呎。於二零二零年六月三十日，全部 1,100 個單位已售出 98%。

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，已於二零一九年獲批合約完成證明書。於二零二零年六月三十日，全部 45 個單位已售出 11%。

(iii) 發展中物業

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約 45,000 平方呎，預計於二零二零年下半年落成。

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，與緹山相鄰，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。此項目計劃於二零二一年竣工。

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發展黃竹坑站第二期物業發展項目，本集團佔項目 50% 權益。項目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。此項目將享有交通直達的便利及充滿發展動力的黃竹坑地段優勢。項目地盤面積約 92,000 平方呎，可建總樓面面積約 493,000 平方呎，共可提供 600 個單位，預計於二零二三年落成。

黃竹坑—黃竹坑站第四期物業發展項目

於二零一九年十月二十八日，本集團、信和置業及太古地產有限公司成功投得黃竹坑站第四期物業發展項目。項目位於黃竹坑站物業發展項目的東南面用地，並與現時集團及信和置業的合作發展項目位處同一地段，將作私人住宅發展用途。此新項目可建總樓面面積約 638,000 平方呎，預計可建兩幢住宅大廈，合共提供約 800 個住宅單位。本集團佔項目 50% 權益。項目計劃於二零二五年完成。

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。中級法院已於二零二零年一月駁回上訴。本集團於二零二零年二月向澳門特區終審法院提出進一步上訴（「最後上訴」），尋求推翻中級法院的判決。集團同時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，該案件仍處於司法程序。

澳門土地轉換項目方面，本集團曾於二零一九年七月獲澳門特區政府知會個案將與澳門其他地債個案一併考慮。於二零二零年四月，本集團再接獲澳門特區政府通知，為使政府能一併處理所有地債個案，其已就轉換事項所物色之土地展開研究及評估。

(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。於二零二零年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 90% 及 97% (於二零一九年十二月三十一日：分別為 94% 及 98%)。

SPI 持有位於 Makati 市之住宅項目 Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約 655,000 平方呎。於二零二零年六月三十日，項目 749 個住宅單位中，744 個單位已售出，剩下五個單位持有作長線投資。

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。於二零二零年六月三十日，98 個住宅單位中，94 個單位已售出，剩下四個單位 (包括兩個頂層特色單位) 持有作長線投資。於回顧期內，酒店錄得平均入住率 38% (二零一九年：69%)；而於二零二零年六月三十日，服務式公寓租出 32% (於二零一九年十二月三十一日：82%)。

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 平方呎地塊之發展物業。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，於二零二零年六月三十日，不計算 25 個持有作長線投資的單位，項目共 3,019 個單位已售出 97%。

於二零一八年，SPI 推出位於 Mandaluyong 市之項目 Shang Residences at Wack Wack。此項發展坐落 Wack Wack Road，地塊面積逾 36,000 平方呎。項目總樓面面積約 86 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；於二零二零年六月三十日，不計算四個持有作長線投資的單位，項目共 400 個單位已預留及售出 48%。

SPI 亦於一間合營公司持有 50% 權益。該合營公司將發展一幅位於馬尼拉 Fort Bonifacio Global City 面積超過 98,000 平方呎的地塊。住宅項目命名為 Aurelia。其預售已於二零一九年九月開展，於二零二零年六月三十日，279 個單位已預留及售出 51%。

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。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。

按原定計劃，整個項目需時八至九年完成。然而，繼二零一九年四月斯里蘭卡事故及二零二零年疫情出現後，此項目將暫緩發展。本集團將於本年年底再次檢視項目的狀況。

新加坡

本集團與長春產業有限公司（「長春產業」）成立合資企業，集團持有其 30% 權益。於二零一九年三月二十二日，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

2019冠狀病毒病疫情於二零二零年年初爆發，商業活動受到嚴重干擾，本集團的業務亦未能倖免。因此，今年上半年的發展物業銷情放緩，投資組合及酒店資產的租金收入亦告下調。

隨著內地政府積極回應及控制疫情，當地經濟活動於第二季漸漸重啟。支援受嚴重影響行業及地區的政策相繼出台，亦為下半年經濟的更廣泛復甦打好基礎。

房地產行業活動短暫停頓後，地方政府於三月恢復賣地，市場反應相當熱烈。在主要內地城市，樓市氣氛及活動均逐漸回復。積壓需求得以釋放，預計可持續支持本集團的發展物業銷情。繼榕城·江上圖的住宅部分於四月開售，前海的全新公寓大樓及瀋陽項目三期亦將於下半年推售。

商用物業將面對各種程度的困難和挑戰，因此本集團須以不同策略應對。有見商場租戶受封城抗疫政策影響，本集團主動推行包括租金寬免在內的人性化措施，與租戶共渡時艱。在地方政府和租戶的支持下，本集團舉辦例如夜市等社區活動，以刺激人流。各界齊心協力，不但有助租戶渡過難關，更鞏固了本集團與租戶的夥伴關係，提升租戶續租率。隨著商場於四月重開並於五月全面恢復運作，訪客人流及按銷售額計算的租金已反彈至疫情前的水平。

辦公室分部所受的影響預計將更為顯著。由於供應增加，加上中美關係緊張，辦公室出租業務即使在疫情前已經偏軟。在地緣政治持續不穩的因素下，估計增長動力於今年餘下時間內仍然疲弱。本集團將與租戶商討租務重組方案，力求穩定此分部的長遠租金收入。

本集團將繼續評估局勢並推出適當措施，以回應疫症後的經營環境轉變。中國經濟的全面復甦，很大程度仍視乎全球疫情發展，而部分行業可能面對較長期的逆境，但即使如此，我們仍然對集團的全年表現持正面展望，相信能在困難中保持強韌。

(ii) 香港物業部

香港的經濟活動在二零二零年上半年受到疫情爆發影響。雖然經濟疲軟，但在全球量化寬鬆措施的效應下，本地住宅物業市場的表現保持堅韌，而供應有限、需求龐大和息率偏低，亦是繼續支撐市場的因素。

本集團的高級住宅物業銷情維持穩健，包括緹山在內的尊尚居停對豪宅買家仍具吸引力，而滿名山和皓畋的剩餘單位推售亦受惠於積壓需求，銷情穩健。展望下半年，我們對香港住宅銷情保持信心。

中半山高級府邸組合為集團於香港的核心投資物業，其租賃表現在疫情衝擊下依然強健。集團在此尊尚組合之外，為崇尚都市生活的住客，精心打造全新Resiglow品牌住宅系列。雖然疫情爆發對Resiglow系列的租賃和入住率造成短暫影響，但已見穩步復甦。

辦公室租賃市場於上半年整體放緩，需求因疫情而轉趨疲弱，惟集團位於港島東及九龍東的甲級寫字樓物業組合持續受惠於企業遷出核心區的趨勢，不但出租率保持高企，亦錄得穩定租金收入。

主打家庭同樂的MegaBox，上半年租賃表現相對穩定。然而，疫情反覆導致社交距離規定收緊，商場裡從事娛樂、餐飲及飲宴服務的租戶較受影響。有見於部分租戶面對嚴峻的零售環境，集團主動提出短期租金寬免措施以作支援，又透過租務重組及增強營銷活動以挽留長期租戶。

長遠而言，九龍東按計劃發展為第二個核心商業區，將為集團帶來新的增長潛力。我們會制定新策略並展開進一步的租戶規劃，以抓緊此項發展帶來的新機遇。

本港的投資物業仍然是集團經常性收入基礎的重要一環。為進一步提高物業回報，本集團已著手重組投資組合，出售部分非核心物業及投資，將資源投放於新增長領域。

本集團仍然看好香港業務的長遠前景，但基於目前業務受到干擾以及局勢高度不穩，我們會一如既往審慎理財，謹慎從事風險管理，以維持集團的財務穩健和抗逆能力為首要任務。

(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。於二零二零年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為 56.76 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 68.32 億港元。故此於二零二零年六月三十日，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 425.44 億港元的約 13% 及 16%。

非人民幣之外幣借貸總額56.76億港元，包括3億美元定息債券（扣除直接發行成本），80億日圓銀行貸款及約5.16億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共2.97億美元、80億日圓及約5.16億澳元，以對沖美元兌港元、日圓兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零二零年六月三十日，本集團之貸款總額中 65.40 億港元（約佔 15%）須於一年內償還；84.86 億港元（約佔 20%）須於第二年償還；255.30 億港元（約佔 60%）須於第三至第五年內償還；另有 19.88 億港元（約佔 5%）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。於二零二零年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 98%。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。

於二零二零年六月三十日，按本集團之負債淨額314.37億港元及股東權益998.36億港元計算，負債比率為31.5%（於二零一九年十二月三十一日：26.8%）。

於二零二零年六月三十日，本集團共有總額25億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，於二零二零年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 146.72 億港元，現金及銀行存款則為 111.07 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 12 及 13 內披露。

僱員

於二零二零年六月三十日，本公司及其附屬公司約有 7,100 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」）及終止於二零一一年採納之購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」），即不得再根據二零一一年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

二零二零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。

於二零二零年六月三十日，總計19,153,500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

於截至二零二零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

於截至二零二零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。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零二零年九月八日（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二零二零年九月七日（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 54 樓。中期股息將於二零二零年九月十八日（星期五）派發予於二零二零年九月八日（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，二零二零年八月二十日

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： 黃汝璞女士，JP、張祖同先生及許震宇先生