

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)

二零二一年中期業績公告

嘉里建設有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事會（「董事會」）欣然公布本集團截至二零二一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二零二一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。

截至二零二一年六月三十日止六個月之業績重點：

- 本集團錄得**綜合收入** 63.7 億港元，上升 63%。未計入投資物業公允價值變動之**基礎溢利**為 23.6 億港元，本公司**股東應佔溢利**則為 37.7 億港元，分別增加 113%及 251%。
- 本集團在香港及內地共錄得**合約銷售** 81.9 億港元，佔二零二一年全年銷售目標 61%。其中香港達成合約銷售 20.2 億港元，佔香港全年銷售目標之 36%；內地則錄 61.7 億港元，佔內地全年銷售目標的 78%。
- 本集團**物業租賃收入**為 26.6 億港元，與去年同期比較上升 14%。香港投資物業貢獻收入 6.56 億港元，與去年同期相若；內地則為 19.9 億港元，與去年同期比較增 20%。香港及內地分別佔本集團租賃總收入的 25%及 75%。
- 本集團**毛利率**為 57%（二零二零年上半年：61%）。物業銷售業務錄得毛利率 46%（二零二零年上半年：41%），與去年同期比較上升 12%；物業租賃業務則錄得毛利率 77%（二零二零年上半年：80%），與去年同期比較下跌 4%。

* 僅供識別

- **每股盈利**為 2.59 港元，與二零二零年上半年比較增加 250%，與二零一九年上半年比較上升 5%。
- 本集團**投資物業組合估值**（以公允價值計算）錄得 14.1 億港元之公允價值（已扣除遞延稅項）增幅（二零二零年上半年：減少 0.32 億港元）。
- 於二零二一年六月三十日，本集團**可動用資金**共 376.3 億港元，包括現金及銀行存款 159.6 億港元及未動用之銀行貸款信貸額 216.7 億港元。
- 於二零二一年六月三十日之**負債比率**下降 120 基點至 23.9%（二零二零年十二月三十一日：25.1%）。
- 董事會宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之**中期股息**每股 0.4 港元（二零二零年：0.4 港元）。
- 待部分要約及出售嘉里物流股份完成後，董事會宣派**特別股息**每股 2.3 港元。

部分要約及出售嘉里物流聯網有限公司股份及建議特別股息之最新情況

茲提述(i)日期為二零二一年五月五日，內容有關建議出售嘉里物流聯網有限公司（「**嘉里物流**」）股份，就嘉里物流股份之部分要約（「**部分要約**」）、嘉里建設不可撤回承諾（定義見通函），以及建議配售授權（定義見通函）之本公司通函（「**通函**」）；及(ii)日期為二零二一年八月九日，內容有關本公司就建議配售授權訂立配售協議之公告（「**公告**」）。

誠如公告所述，於二零二一年八月九日，本公司根據建議配售授權以每股 16.92 港元之售價，就建議配售最多 79,011,323 股嘉里物流股份而訂立六份配售協議（「**配售協議**」）。訂立配售協議後，所有部分要約的先決條件已於二零二一年八月九日達成或獲豁免（載於由嘉里物流及部分要約的要約人（「**要約人**」）Flourish Harmony Holdings Company Limited 於同日聯合刊發的公告中）。

於二零二一年八月十二日，有關部分要約的綜合要約文件已寄發予嘉里物流股東，部分要約已可供接納。如通函所載，本公司已承諾於部分要約接納期間開始後，且在任何情況下不遲於接納期間第三個營業日，儘快按照嘉里建設不可撤回承諾（定義見通函）提呈 364,496,510 股嘉里物流股份。於本公告日期，本公司已按照嘉里建設不可撤回承諾，提呈此等嘉里物流股份。

本公司自部分要約收取的所得款項淨額（待部分要約在各方面均成為或被宣布為無條件後）取決於要約人有效接納的本公司向部分要約提呈的嘉里物流股份數量；而本公司（根據通函及公告所述，在先決條件已達成的前提下）從配售協議中獲得的款項淨額，將取決於本公司實際售出的嘉里物流股份。待部分要約及出售嘉里物流股份完成後，本公司預期將從部分要約、配售協議及嘉里物流宣派的特別股息中獲得不少於 110 億港元之所得款項淨額。董事會已於二零二一年八月十九日議決宣布派發特別股息每股 2.3 港元（「特別股息」），總金額相等於此等所得款項淨額之預期範圍內約 25% 至 30%，予本公司股東（「股東」）。特別股息的宣派須待部分要約及出售嘉里物流完成後方可作實，而特別股息將派發予在本公司將決定及宣布於記錄日期名列於本公司股東名冊（「股東名冊」）內之所有股東。於部分要約的最終時間表落實後，本公司將就記錄日期及預計特別股息派發日期，於適當時候作出進一步公告。為免存疑，本公司概不保證部分要約及出售嘉里物流股份事項將告完成。

業績總覽

投資物業估值

於二零二一年六月三十日，本集團投資物業組合估值（以公允價值計算）錄得 14.1 億港元之公允價值（已扣除遞延稅項）增幅，二零二零年同期則減少 0.32 億港元。

由於內地市況轉好，集團在上海和深圳等主要城市的資產出租率和單位租金均見改善帶動估值增加。香港組合估值趨穩，貨倉則較去年同期錄得溫和增長。此外，主要聯營公司的公允價值改變亦有助取得增長。

香港物業部

截至二零二一年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得收入 26.6 億港元（二零二零年：15.4 億港元）；毛利則為 12.9 億港元（二零二零年：8.52 億港元）。香港物業部期內收入主要來自已落成住宅物業皓畋、滿名山及緹山之確認銷售。

隨著市場氣氛改善，本集團於香港的合約銷售在第二季提速，並蓄勢待發，香港物業部準備迎接二零二一年下半年的密集推售安排。其中將於第三季推出的 LA MARINA 揚海，為集團在黃竹坑的兩個臨海鐵路導向型住宅項目中的首個，另將在第四季推售的筆架山龍駒道 3 號項目，為尊貴海景府邸緹山的第二期。

本港投資物業組合包括優質住宅及辦公室，以及 MegaBox 家庭商場，繼續在波動的市場中鞏固分部的防守能力，租賃收入維持於 6.56 億港元。

(i) 發展物業組合表現

二零二一年首六個月內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售收入 20.1 億港元（二零二零年：8.83 億港元）。期內毛利為 7.67 億港元（二零二零年：3.27 億港元），主要來自皓畋、滿名山及緹山之確認銷售。

期內香港合約銷售共約 20.2 億港元，佔香港全年銷售目標 56 億港元之 36%，主要來自緹山別墅、洋房和分層住宅，以及滿名山和瀚名的銷售。集團上半年以銷售緹山及餘貨為目標，其後第三季將致力推動黃竹坑項目 LA MARINA 揚海的銷量，以及於第四季推售筆架山龍駒道 3 號項目。20.2 億港元合約銷售中，約 19 億港元之收入未被確認，將於二零二一年下半年及之後年度確認。

於二零二一年六月三十日的香港合約銷售概略如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	概算總 實用面積 (平方呎)	已售單位 數目	已售單位佔 總數百分比
皓畋 何文田常盛街 28 號	100%	992,000	1,427	99.9%
緹山 筆架山龍駒道 9 號	100%	115,000	22	49%
滿名山 掃管笏青盈路 18、28 及 29 號	100%	838,000	1,092	99%
瀚名 何文田喇沙利道 10 號	100%	36,000	3	4%

(ii) 投資物業組合表現

於回顧期內，香港已落成投資物業貢獻收入 6.56 億港元（二零二零年：6.54 億港元），產生毛利 5.23 億港元（二零二零年：5.25 億港元）。

二零二一年第一季，香港處於第三波疫情的陰霾之下，租賃市場放緩，而社交距離和入座率限制均削弱了零售分部的銷售額和客流量。面對今年充滿挑戰的開局，本集團加強續租工作，積極與分屬不同資產類別的租戶落實租約。與此同時，集團亦利用二零二零年出現的空置舖位，引入新品牌，為租戶組合注入新動力，提升購物體驗。於回顧期內，辦公室、零售和住宅資產維持穩定的出租率和租金，加上新租約和續租合約的貢獻，支持分部錄得平穩的經常性收入。

於二零二一年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之總樓面面積合共 412 萬平方呎（於二零二零年十二月三十一日：412 萬平方呎）。各類物業之總樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日	
	本集團應佔 總樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團應佔 總樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	871	94%	871	83%
零售	1,213	94%	1,213	100%
辦公室	778	97%	778	98%
貨倉	1,266	88%	1,266	85%
	4,128		4,128	

截至二零二一年六月三十日止六個月內，投資物業組合的租賃表現穩健，二零二一年第一季受到第三波 2019 冠狀病毒病（「COVID-19」）的挑戰，收入徘徊於二零二零年同期相若水平。二零二一年第二季疫情好轉，MegaBox 的人流量和租戶銷售逐步改善，由於暑期旺季臨近，復甦步伐開始加快。於二零二一年六月三十日，MegaBox 的出租率為 94%，當中計入戲院營運商離場後的空置面積。該零售面積已於二零二一年七月被新營運商全部承接。

嘉里中心出租率達 96%，企業廣場 5 期亦錄得 97% 出租率，兩者的辦公室租金維持平穩。嘉里中心出租率出現輕微變動，原因為正常租戶改動，其出租率預期可於下半年回復至去年水平。

出租住宅包括半山尊貴物業組合和時尚都市品牌 Resiglow，出租率分別提升至 95% 和 86%。高端市場租戶對前景展望改善，加上本集團為 Resiglow 組合制定進取的租務策略，帶動出租率上升。

香港主要投資物業組合概略如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	概算本集團 應佔總樓面 面積 (平方呎)	於二零二一年 六月三十日 之出租率	於二零二零年 十二月三十一日 之出租率
MegaBox	100%	1,160,000	94%	99.9%
企業廣場 5 期 九龍灣宏照道 38 號	100%	519,000	97%	97%
嘉里中心 鰂魚涌英皇道 683 號	40%	204,000	96%	100%
半山組合	100%	722,000	95%	86%
Resiglow 組合	100%	149,000	86%	80%

(iii) 香港發展中物業及土地儲備

香港物業部擁有本集團應佔總樓面面積約 144 萬平方呎的數個發展中物業，包括用作未來發展用的土地儲備。項目涵蓋一系列豪華府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及適合大眾市場的家庭雅宅。

本集團於筆架山的龍駒道 3 號項目，屬緹山豪華府邸系列的一部分，預計於二零二一年第四季推售。項目將配備大面積分層住宅及大宅，居高遠望中環海濱和九龍東天際線全景。

中端市場的設計家宅類別包括本集團的黃竹坑鐵路導向型發展項目。首個項目 LA MARINA 揚海總樓面面積約 493,000 平方呎，將提供 600 個住宅單位。預售將於二零二一年第三季開展。LA MARINA 揚海俯瞰港島南區海岸美景和自然景致。黃竹坑組合的第二個項目地塊面積較大，總樓面面積約 638,000 平方呎，於二零二五年落成後，將可進一步提升 LA MARINA 揚海的住戶設施。預售估計於二零二二年展開。

為大眾市場而設的家庭雅宅，是本集團為發展物業組合新添的產品系列，總樓面面積共約 182.8 萬平方呎。本集團將借鑑本身發展高端物業的經驗，應用以人為本的設計理念和優質建材，建構理想居停。日出康城第 13 期物業發展項目是將軍澳鐵路綜合發展區最後一幅供出售土地，估計於二零二六年落成，預期提供 2,550 個住宅單位。預售預計於二零二四年展開。

本集團於二零二一年上半年的最近期收購，為元朗兩幅土地的50%權益。項目位於充滿活力的元朗市內一潛質優厚區域，距離元朗港鐵站和市中心十五分鐘步程。兩幅地塊可興建總樓面面積約 281,000 平方呎，本集團計劃發展不少於 500 個住宅單位。本集團將一如既往，建設高質素的住宅物業。兩幅地塊上的項目估計於二零二五年落成，預期於二零二三年展開預售。

本集團於香港的發展中物業概略如下：

物業名稱	本集團應佔權益	概算本集團應佔 總樓面面積 (平方呎)	估計落成期
筆架山龍駒道 3 號	100%	343,000	二零二一年
LA MARINA 揚海 港島南岸第二期發展項目 黃竹坑香葉道 11 號	50%	246,000	二零二三年
港島南岸第四期發展項目 黃竹坑香葉道 11 號	50%	319,000	二零二五年
日出康城第 13 期物業發展項目 將軍澳康城路 1 號	25%	387,000	二零二六年
元朗十八鄉	50%	141,000	二零二五年

內地物業部

內地物業部於二零二一年首六個月內，錄得收入37.1億港元（二零二零年：23.8億港元）。由於已落成物業的銷售收入錄得145%增幅，以及租賃及酒店業務的經常性收入上升39%，促使部門收入按年增長56%。毛利亦增至23.7億港元（二零二零年：15.4億港元）。

二零二零年大部分時間經濟活動受疫情阻礙，內地為其中最早復甦的受惠市場，而本集團則能捕捉經濟下行時所衍生的商機。發展物業方面，二零二零年起積壓的需求，加上市場對於交通便捷、坐落綜合發展物業內的優質住宅單位興趣濃厚，帶動本集團二零二一年上半年合約銷售暢旺。主要城市氣氛正面，商業房地產亦為本集團帶來可喜的回報。辦公室租賃繼續錄得平穩的出租率，持續為組合貢獻收入，住宅分部更於上半年在出租率方面收復失地。儘管北京和廣東在二零二一年第二季出現COVID-19個案，但零售物業的租戶銷售仍能逐步攀升，出租率亦回復到本集團正常水平。值得一提的是，曾於二零二零年上半年錄得收入及出租率下跌的酒店分部，在二零二一年上半年取得理想業績，令內地投資物業的表現更為穩健。

(i) 發展物業組合表現

截至二零二一年六月三十日止六個月，內地已落成物業銷售錄得收入9.23億港元（二零二零年：3.76億港元），主要來自杭州逸廬及瀋陽雅頌大苑之確認銷售，產生毛利5.89億港元（二零二零年：1.86億港元）。

期內內地物業部錄得合約銷售61.7億港元，為二零二一年全年目標79億港元之78%。內地物業部取得佳績，建基於優質項目交通便捷，並有賴營銷策略成效顯現，客戶服務殷勤到位，以及市況改善。上半年61.7億港元的合約銷售中，約48.1億港元來自鄭州雅頌居、前海嘉里中心一期、瀋陽雅頌大苑和福州榕城·江上圖的預售和銷售。內地上半年合約銷售的餘下部分約13.6億港元，來自包括杭州逸廬豪宅項目的存貨單位銷售。

於二零二一年六月三十日，內地主要項目合約銷售概略如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	概算 總實用面積 (平方呎)	已售單位 數目	已售單位佔 總數百分比
深圳前海嘉里中心一期	100%	459,000	436	97%
杭州逸廬	75%	333,000	104	86%
瀋陽雅頌大苑	60%	1,177,000	489	99%
瀋陽雅頌居	60%	2,157,000	209	20%
秦皇島海碧台	60%	1,576,000	721	93%
鄭州雅頌居	55%	1,012,000	364	71%
福州榕城·江上圖	100%	2,033,000	486	31%

(ii) 投資物業組合表現

截至二零二一年六月三十日止六個月，內地已落成投資物業組合錄得收入 19.9 億港元（二零二零年：16.7 億港元），產生毛利 15.1 億港元（二零二零年：13.2 億港元），分別增加 20% 及 14%。

二零二一年首季因 COVID-19 病例仍持續出現，以致該季度業績受壓，惟內地物業部積極推動租賃業務及營銷計劃，成功將首季的負面影響收窄。

辦公室物業表現強韌，單位租金及出租率相對穩定，以此為基礎辦公室物業包括應佔聯營公司的租金收入在內的總租金收入為 10.9 億港元（2020 年：9.65 億港元），按年增長 13%。出租率方面，靜安嘉里中心為 97%，浦東嘉里城 100%、北京嘉里中心 87%、杭州嘉里中心 97%，以及深圳嘉里建設廣場為 93%。回顧期內，北京嘉里中心面對激烈競爭，預期市場將於未來三年再有新供應，因此本集團會採取新的租賃和營銷策略，在不斷變更的環境中保持競爭力。最後，本集團的前海嘉里中心一期項目辦公室物業於二零二一年六月三十日已獲承租 45%。有見於成績理想，本集團將繼續尋求進一步增長。

零售物業包括應佔聯營公司的租金收入在內的總租金收入為 5.9 億港元（2020 年：4.21 億港元），同比增長 40%。本集團主要商場出租率方面錄得按年增長，其中靜安嘉里中心出租率達 96%、浦東嘉里城 99%、北京嘉里中心 95%，以及杭州嘉里中心為 93%。

住宅物業包括應佔聯營公司的租金收入在內的總租金收入為 1.79 億港元（2020 年：1.53 億港元），同比增長 17%。當地團隊努力扭轉二零二零年的出租率跌勢，提升至正常水平，如靜安嘉里中心住宅部分錄得出租率 97%、浦東嘉里城住宅部分 96%，以及北京嘉里中心住宅部分 91%。

內地主要投資物業概略如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	概算本集團 應佔 總樓面面積 (平方呎)	於二零二一年 六月三十日之 出租率	於二零二零年 十二月三十一日之 出租率
上海靜安嘉里中心一期	74.25%	555,000	94%	92%
上海靜安嘉里中心二期	51%	1,091,000	98%	95%
上海浦東嘉里城	40.80%	787,000	99%	97%
北京嘉里中心	71.25%	1,087,000	89%	89%
杭州嘉里中心	75%	900,000	94%	93%
深圳嘉里建設廣場	100%	1,654,000	94%	93%
瀋陽嘉里中心	60%	840,000	82%	81%
天津嘉里中心	49%	435,000	84%	79%
前海嘉里中心一期	100%	1,510,000	18%	12%
濟南祥恒廣場	55%	229,000	84%	82%

備註：上列出租率不包括已獲承租但於回顧期內未開始的租約。於二零二一年六月三十日，前海嘉里中心一期的辦公室承租率為 45%。

截至二零二一年六月三十日止六個月內，酒店收入增長至 7.88 億港元（2020 年：3.39 億港元），較二零二零年同期增長 132%。內地有效控制疫情，故能重啟本土經濟及旅遊，支持酒店業務取得良好的恢復。餐飲消費提高、會展活動服務、本地商務和休閒旅遊增加等，均有助帶動收入增長，而本集團致力重組成本結構，則致使業績大幅改善。

內地酒店組合概略如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	截至二零二一年 六月三十日止六個月 之平均入住率	截至二零二零年 六月三十日止六個月 之平均入住率
靜安香格里拉大酒店	51%	68%	30%
北京嘉里大酒店	71.25%	54%	19%
上海浦東嘉里大酒店	40.80%	58%	20%
杭州城中香格里拉大酒店	75%	69%	36%
瀋陽香格里拉大酒店	60%	37%	20%
南昌香格里拉大酒店	80%	64%	37%
濟南香格里拉大酒店	55%	71%	37%
莆田香格里拉大酒店	60%	22%	不適用
天津香格里拉大酒店	49%	55%	24%
南京香格里拉大酒店	45%	66%	30%
唐山香格里拉大酒店	40%	47%	31%

(iii) 內地發展中物業及土地儲備

本集團在內地核心城市及省會發展多項綜合用途物業，落成後應佔總樓面面積合共約 2,090 萬平方呎。綜合物業項目內的資產種類涵蓋辦公室、零售及酒店物業，以及作銷售用途的住宅單位，目標於二零二一年至二零二五年起分階段落成。組合為本集團帶來穩健的住宅物業供應（總樓面面積約 1,110 萬平方呎），以及辦公室、零售和酒店物業（總樓面面積約 980 萬平方呎），足以支持本集團未來五年及之後的健康增長。

發展物業方面，未來將推售的主要項目包括武漢物業，其中住宅總樓面面積約 260 萬平方呎，估計於二零二三年推出預售；另有位於杭州武林區的綜合用途項目，住宅總樓面面積 120 萬平方呎，預計於二零二二年開始預售；上海浦東巨峰路項目之住宅總樓面面積約 500,000 平方呎，預計於二零二二年推出預售。已開展分階段預售的大型項目則包括福州榕城·江上圖，住宅總樓面面積 200 萬平方呎，於二零二零年開始預售；瀋陽項目三期，住宅總樓面面積 330 萬平方呎，將於二零二一年下半年推售；以及秦皇島二期，住宅總樓面面積 300 萬平方呎，將在二零二一年下半年為新一期臨海單位推展預售。

按地點及資產種類分列之項目落成後本集團應佔總樓面面積明細如下：

	落成後本集團應佔總樓面面積				總計	目標落成日期
	住宅	辦公室	零售	酒店		
			(千平方呎)			
武漢	2,632	1,325	483	-	4,440	二零二五年起
福州	2,033	685	800	-	3,518	二零二二年
瀋陽	1,996	461	482	-	2,939	二零二二年起
杭州	1,202	245	1,109	174	2,730	二零二四年起
秦皇島	1,819	-	77	-	1,896	二零二三年起
深圳	436	707	128	108	1,379	二零二一年起
上海	185	108	945	-	1,238	二零二五年
鄭州	557	349	23	226	1,155	二零二三年起
天津	150	489	92	-	731	二零二五年
南昌	-	496	18	-	514	二零二三年
昆明	124	-	-	258	382	二零二三年
總計	11,134	4,865	4,157	766	20,922	

澳門及海外物業部

(i) 澳門

本集團擁有位於南灣湖區擬作豪華住宅發展之地塊，以及另一幅正與澳門特別行政區（「澳門特區」）政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

有關南灣湖區項目，澳門特區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團提出上訴尋求推翻澳門特區政府行政長官宣布土地批給期屆滿的決定，所有上訴已被相關法院駁回，包括澳門特區終審法院。二零一九年七月，本集團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，該個案仍處於司法程序。

至於土地轉換項目方面，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。本集團正待該研究完成後再作計劃。

(ii) 菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合，透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益而持有該等投資。

SPI全資擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall項目，以及持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及零售物業The Enterprise Center之70.04%權益。於二零二一年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為87%及84%（於二零二零年十二月三十一日：分別為90%及96%）。

SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之住宅及酒店及項目60%權益。94個可供出售住宅單位已全數售出，另有四個單位，包括兩個頂層特色單位則保留作長線投資。由於COVID-19疫情導致全球旅行禁令和社交限制，回顧期內酒店錄得平均入住率10%（二零二零年：38%）。

此外，SPI現時有三項主要發展中物業。其一為位於Makati市Malugay Street的The Rise，總樓面面積將約為163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及約96,000平方呎之零售面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零二一年六月三十日，除25個持有作長線投資的單位外，項目共3,019個單位已售出98%。

另一項目為位於Mandaluyong市之Shang Residences at Wack Wack。此項發展將提供404個住宅單位，總樓面面積約860,000平方呎。項目於二零一八年九月開始推售；於二零二一年六月三十日，除四個持有作長線投資的單位外，項目共400個單位已預留及售出57%。

第三個項目為位於馬尼拉Fort Bonifacio Global City的住宅項目Aurelia。項目面積超過98,000平方呎，預售已於二零一九年九月開展；於二零二一年六月三十日，279個單位已預留及售出58%。SPI持有此合營公司50%權益。

(iii) 斯里蘭卡

本集團與SPI於斯里蘭卡合資成立Shang Properties (Pvt) Ltd，在可倫坡發展一綜合項目。本集團持有合資企業80%股權，SPI則持有20%。項目位於一幅六英畝租賃土地上，坐落Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖，將分兩期發展。第一期將包括一幢高層住宅大廈，第二期則包括住宅和零售部分。

按原定計劃，整個項目之發展需時八至九年。然而，鑑於二零一九年四月斯里蘭卡事故及其後之疫情，此項目已暫緩發展。本集團將於二零二一年年底檢視項目的進展。

(iv) 新加坡

本集團與長春產業有限公司成立合資企業，本集團持有其30%權益。合資企業目前正發展一住宅項目Pasir Ris 8，總樓面面積約102萬平方呎。項目於二零二一年七月推售，錄得強勁表現，推盤週末已售出單位總數之85%。

展望

香港物業部

年度伊始，香港政府收緊COVID-19疫情防控，每日確診宗數自一月底起迅速回落。自四月起，若干經濟範疇氛圍有所改善，當中包括住宅銷售、零售活動和辦公室及貨倉租賃。隨著連接港鐵的大型物業帶動買家氣氛，住宅銷售市場於第二季增長勢頭加強，中原城市領先指數逐步靠近二零一九年的五年高位水平。本公司把握良機，在第二季推動銷售，其中緹山貢獻了合約銷售共約13.2億港元，佔公司香港上半年合約銷售額的65%。

本公司將於下半年推出兩項全新的大型項目，基於物業市場展現良好氣氛，預期強勁的需求將帶動黃竹坑和筆架山項目推售。集團位於黃竹坑的港島南項目LA MARINA揚海共提供600個住宅單位，將會是下半年合約銷售的重要動力所在。筆架山的第二個豪宅項目龍駒道3號預期於第四季推售，並包含眺望維港的大型單位及大宅。與此同時，本公司會繼續推售緹山，另目標在二零二一年完成皓畋和滿名山所有單位銷售。

香港的租賃物業業務預期可維持去年的收入水平。收租住宅物業正從去年低位復甦，入住率按年有所提高，至於辦公室分部的表現則較參差。位於鰂魚涌的辦公室呈現韌力，九龍東辦公室空置率則趨升，反映九龍東整體趨勢。MegaBox受惠於人流增加及租戶銷售額上揚，表現良好。隨著九龍東轉型成為香港第二個核心商業區，我們將積極探索機遇，與地區共同發展。

有關土地儲備，本公司將多管齊下，包括透過政府土地招標購入具發展潛力的地皮，改變現有儲備的土地用途，以及與其他發展商和業主探討合資方案。本公司於六月與另一家發展商簽訂合作協議，共同開發可供銷售之元朗住宅項目。該項目位處即將重點發展的區域，信步可達市中心，共提供約500個住宅單位，為銷售物業組合再添一員。

本公司對香港業務的短中期發展保持正面展望。中港跨境往來終將恢復，加上香港為內地及內企發揮金融中心的關鍵功能，因此預期香港將可重回增長軌道，並跟隨中國的發展步伐長遠保持增長。

內地物業部

本公司於二月夥拍GIC集團房地產投資控股公司購入上海浦東金橋鎮一幅優質地塊，將於交通樞紐上蓋建造綜合用途項目。它將服務鄰近的700,000人口，地鐵、公車、汽車均能暢達，公司發展物業組合喜迎又一新項目，並將增添經常性收入。

就租賃物業業務而言，上海、北京和深圳的主要綜合用途物業中，辦公室、零售和住宅出租率均見改善，帶動收入按年上升。酒店二零二零年表現疲弱，其後於報告期內錄得正面收入貢獻，支撐上半年收入增長。儘管數个城市出現零星COVID-19個案，我們預測大部分租賃物業將於未來數月向好發展。

本公司專注建設可持續項目，以構建更綠未來。沿此方向，我們很高興前海嘉里中心成為內地首個榮獲LEED Homes獎之年度項目嘉許；並於二零二零年獲MIPIM Asia頒發最佳綜合發展項目金獎及最佳綠色發展項目銀獎。前海嘉里中心坐落深圳，為集團最新的綜合發展項目，於二零二零年年底推出。樓齡達六年的上海嘉里不夜城三期企業中心亦成為內地首個獲LEED零廢棄物認證的項目，印證集團對資產作出綠色改進的努力。我們對於推動可持續發展不遺餘力，而為實踐這個承諾，我們將為目前及未來發展中的所有投資物業爭取LEED金級或以上認證。

物業發展方面，上半年的業績令人鼓舞。本公司多年來的土地儲備和項目發展收穫成果，物業逐步落成，深受市場歡迎。二零二一年下半年，我們將繼續銷售福州、鄭州、杭州和瀋陽的項目，並將推出秦皇島新一期項目。

內地政府繼續成功防控本土疫情，隨著政府透過調控過度房地產投機買賣、強調新技術和先進生產、以服務和消費為經濟增長的推動力，以及以大膽減碳目標領導環境管理，而達致可持續發展的目標，我們預期經濟將繼續穩健地增長。我們對中國的發展感到樂觀，將物色機會於聚焦的主要城市發展具影響力和可持續的項目。

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。於二零二一年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於 36 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 80.4 億港元。故此於二零二一年六月三十日，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 429.5 億港元的約 8% 及 19%。

外幣借貸總額 116.4 億港元，包括約人民幣 66.9 億銀行貸款，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 32.9 億人民幣、80 億日圓及約 5.16 億澳元，以分別對沖人民幣兌港元、日圓兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零二一年六月三十日，本集團之貸款總額中 78.2 億港元（約佔 18%）須於一年內償還；38.6 億港元（約佔 9%）須於第二年償還；281.3 億港元（約佔 66%）須於第三至第五年內償還；另有 31.4 億港元（約佔 7%）須於五年後償還。於二零二一年六月三十日，本集團以無抵押及有擔保基準維持所有借貸。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。

於二零二一年四月七日，本集團全數贖回於二零一一年四月發行面值總額 3 億美元之 10 年期定息債券。

於二零二一年六月三十日，本集團已簽訂 8 億港元可持續發展表現掛鈎銀行貸款以增強本集團對改善可持續發展表現的承諾。預期於下一季度會簽訂更多可持續發展表現掛鈎銀行貸款，本集團將能受惠於利率寬減。

於二零二一年六月三十日，按本集團之負債淨額 269.9 億港元及股東權益 1,128.4 億港元計算，資產負債比率為 23.9%（於二零二零年十二月三十一日：25.1%）。

於二零二一年六月三十日，本集團共有總額 54 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，於二零二一年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 216.7 億港元，現金及銀行存款則為 159.6 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。

或然負債之詳情已於本公告內所載之本集團財務報表附註 12 內披露。

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	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	3	6,374,122	3,917,548
銷售成本及直接費用		(2,714,634)	(1,522,164)
毛利	3	3,659,488	2,395,384
其他收入及收益淨額		498,253	257,403
銷售、行政及其他經營費用		(935,613)	(771,776)
投資物業公允價值之增加／(減少)		1,210,132	(168,859)
除融資費用前經營溢利		4,432,260	1,712,152
融資費用	4	(292,596)	(428,432)
經營溢利	4	4,139,664	1,283,720
應佔聯營公司及合營公司業績		1,583,491	558,715
除稅前溢利		5,723,155	1,842,435
稅項	5	(1,239,262)	(679,183)
期內溢利		4,483,893	1,163,252
應佔溢利：			
公司股東		3,773,188	1,073,933
非控制性權益		710,705	89,319
		4,483,893	1,163,252
每股盈利	6		
- 基本		2.59港元	0.74港元
- 攤薄		2.59港元	0.74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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
期內溢利	4,483,893	1,163,252
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(1,486)	(224,589)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(36,275)	(189,156)
境外業務的匯兌差異淨額	755,510	(1,479,036)
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（減少）／增加	(17,279)	34,007
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	700,470	(1,858,774)
期內全面收益總額	<u>5,184,363</u>	<u>(695,522)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	4,353,139	(484,350)
非控制性權益	831,224	(211,172)
	<u>5,184,363</u>	<u>(695,522)</u>

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 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	5,461,218	5,224,126
投資物業	7	85,490,420	83,823,976
使用權資產	7	1,986,626	2,010,595
發展中物業		16,354,187	8,306,893
土地訂金		3,505,548	14,304,249
聯營公司及合營公司		32,387,734	30,598,430
衍生金融工具		231,432	293,496
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,560,639	1,577,918
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		727,117	737,532
應收按揭貸款		1,318,375	1,944,669
無形資產	7	122,504	122,504
		149,145,800	148,944,388
流動資產			
發展中物業		23,455,597	18,015,885
已落成之待售物業		8,375,638	9,731,371
應收賬項、預付款項及訂金	8	2,027,876	1,616,939
應收按揭貸款之本期部分		454,892	98,301
可收回稅項		693,573	176,984
儲稅券		189,255	189,255
衍生金融工具		23,976	779
受限制之銀行存款		923,995	565,770
現金及銀行結存		15,033,262	16,429,494
		51,178,064	46,824,778
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	5,843,101	6,608,922
合約負債		8,664,698	4,962,150
租賃負債之本期部分		53,474	52,555
稅項		1,493,300	2,080,298
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	7,819,432	4,587,085
定息債券		-	2,325,147
衍生金融工具		-	843
		23,874,005	20,617,000
流動資產淨值		27,304,059	26,207,778
總資產減流動負債		176,449,859	175,152,166
非流動負債			
長期銀行貸款	10	35,131,749	37,622,263
非控制性權益貸款		2,294,863	2,749,035
租賃負債		21,431	48,444
衍生金融工具		252,057	261,349
遞延稅項		10,293,000	9,814,735
		47,993,100	50,495,826
總資產減負債		128,456,759	124,656,340
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		13,065,589	13,062,999
其他儲備		13,974,356	13,310,301
保留溢利		84,345,554	82,042,736
		112,842,000	109,872,537
非控制性權益		15,614,759	14,783,803
總權益		128,456,759	124,656,340

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

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

此未經審核簡明綜合中期財務報表須與本集團二零二零年年度財務報表一併閱讀。於編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與截至二零二零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。採納已於二零二一年一月一日開始之會計期間生效之對現有準則的修訂本對此簡明綜合中期財務報表並沒有重大的影響。

2. 財務風險管理及公允價值計量

(i) 財務風險因素

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

此簡明綜合中期財務報表並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，並須與本集團二零二零年年度財務報表一併閱讀。自年底以來，本集團之財務風險管理架構及政策並無改變。

(ii) 金融工具公允價值之估算

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

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

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

下表顯示本集團於二零二一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	-	255,408	-	255,408
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,560,639	1,560,639
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	56,118	-	670,999	727,117
應收第一按揭貸款	-	-	609,578	609,578
總資產	<u>56,118</u>	<u>255,408</u>	<u>2,841,216</u>	<u>3,152,742</u>
負債				
衍生金融工具	-	252,057	-	252,057
總負債	<u>-</u>	<u>252,057</u>	<u>-</u>	<u>252,057</u>

下表顯示本集團於二零二零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	-	294,275	-	294,275
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,577,918	1,577,918
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	31,086	-	706,446	737,532
應收第一按揭貸款	-	-	836,012	836,012
總資產	<u>31,086</u>	<u>294,275</u>	<u>3,120,376</u>	<u>3,445,737</u>
負債				
衍生金融工具	-	262,192	-	262,192
總負債	<u>-</u>	<u>262,192</u>	<u>-</u>	<u>262,192</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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	836,012	1,717,988	1,577,918	1,453,753	706,446	1,055,735
退回投資	-	-	-	-	(36,611)	(69,748)
在其他全面收益或損益確認 的(虧損)/利潤	-	-	(17,279)	34,007	-	(11,317)
償還	(226,434)	(664,468)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	1,164	(40,391)
於六月三十日	<u>609,578</u>	<u>1,053,520</u>	<u>1,560,639</u>	<u>1,487,760</u>	<u>670,999</u>	<u>934,279</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

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		已落成				貨倉	總計
	住宅物業	商用物業	住宅物業		商用物業			
	香港	內地	香港	內地	香港	內地		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二一年一月一日	504,000	-	16,553,600	4,447,121	10,876,750	47,272,505	4,170,000	83,823,976
添置	1,694	-	1,416	3,952	5,278	26,318	1,212	39,870
公允價值之變化	(1,694)	-	(1,416)	116,233	(5,278)	1,073,499	28,788	1,210,132
匯兌調整	-	-	-	35,819	-	380,623	-	416,442
於二零二一年六月三十日	<u>504,000</u>	<u>-</u>	<u>16,553,600</u>	<u>4,603,125</u>	<u>10,876,750</u>	<u>48,752,945</u>	<u>4,200,000</u>	<u>85,490,420</u>
於二零二零年一月一日	1,394,000	5,640,882	16,605,050	4,170,827	11,580,750	36,718,180	4,100,000	80,209,689
添置	75,909	233,921	79,941	5,260	3,942	10,309	166	409,448
公允價值之變化	57,091	332,883	(127,291)	(5,738)	(158,512)	(267,126)	(166)	(168,859)
出售	-	-	-	-	(7,130)	-	-	(7,130)
匯兌調整	-	(109,563)	-	(81,332)	-	(717,372)	-	(908,267)
於二零二零年六月三十日	<u>1,527,000</u>	<u>6,098,123</u>	<u>16,557,700</u>	<u>4,089,017</u>	<u>11,419,050</u>	<u>35,743,991</u>	<u>4,100,000</u>	<u>79,534,881</u>

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二零二一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二零二零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。於二零二一年六月三十日，用以估算香港及內地物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為 2.4% 至 5.2%（二零二零年十二月三十一日：2.4% 至 5.2%）及 4.8% 至 8.3%（二零二零年十二月三十一日：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二零二一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 COVID-19 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，COVID-19 的後續發展對投資物業於二零二一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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 內地物業	1,999,165	1,666,123	1,509,980	1,321,057
- 香港物業	656,294	653,935	523,018	524,859
	2,655,459	2,320,058	2,032,998	1,845,916
物業銷售（附註）				
- 內地物業	922,570	375,621	589,317	186,663
- 香港物業	2,007,667	882,917	767,093	326,892
	2,930,237	1,258,538	1,356,410	513,555
酒店營運 - 內地物業	788,426	338,952	270,080	35,913
	6,374,122	3,917,548	3,659,488	2,395,384
主要市場：				
- 內地	3,710,161	2,380,696	2,369,377	1,543,633
- 香港	2,663,961	1,536,852	1,290,111	851,751
	6,374,122	3,917,548	3,659,488	2,395,384

附註： 截至二零二一年六月三十日止六個月，並無錄得銷售投資物業（二零二零年：銷售香港投資物業為數共 7,360,000 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：

	截至二零二一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	3,710,161	2,663,961	6,374,122	-	6,374,122
業績					
分部業績 - 毛利	2,369,377	1,290,111	3,659,488	-	3,659,488
其他收入及收益淨額					498,253
銷售、行政及其他經營費用					(935,613)
投資物業公允價值之增加					1,210,132
除融資費用前經營溢利					4,432,260
融資費用					(292,596)
經營溢利					4,139,664
應佔聯營公司及合營公司業績					1,583,491
除稅前溢利					5,723,155
稅項					(1,239,262)
期內溢利					4,483,893
應佔溢利：					
公司股東					3,773,188
非控制性權益					710,705
					4,483,893
折舊	223,089	34,771	257,860	668	258,528

3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	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	<u>2,380,696</u>	<u>1,536,852</u>	<u>3,917,548</u>	-	<u>3,917,548</u>
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
銷售、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					<u>1,712,152</u>
融資費用					(428,432)
經營溢利					<u>1,283,720</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					558,715
除稅前溢利					<u>1,842,435</u>
稅項					(679,183)
期內溢利					<u>1,163,252</u>
應佔溢利：					
公司股東					1,073,933
非控制性權益					89,319
					<u>1,163,252</u>
折舊	<u>211,710</u>	<u>33,718</u>	<u>245,428</u>	<u>1,912</u>	<u>247,340</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：

二零二一年六月三十日							
	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>117,576,425</u>	<u>67,367,417</u>	<u>4,742,961</u>	<u>189,686,803</u>	<u>87,760,230</u>	<u>(77,123,169)</u>	<u>200,323,864</u>
負債總額	<u>61,755,009</u>	<u>28,957,727</u>	<u>1,593,011</u>	<u>92,305,747</u>	<u>56,684,527</u>	<u>(77,123,169)</u>	<u>71,867,105</u>
二零二零年十二月三十一日							
	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>113,281,820</u>	<u>69,511,917</u>	<u>4,737,295</u>	<u>187,531,032</u>	<u>90,441,743</u>	<u>(82,203,609)</u>	<u>195,769,166</u>
負債總額	<u>60,290,706</u>	<u>30,431,279</u>	<u>1,588,431</u>	<u>92,310,416</u>	<u>61,006,019</u>	<u>(82,203,609)</u>	<u>71,112,826</u>

4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零二一年 二零二零年
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	29,325	25,128
利息收入	261,374	261,785
出售投資物業所得虧損	-	(896)
出售附屬公司之利潤	117,838	-

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	258,528	247,340
融資成本總額	413,959	601,965
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	(121,363)	(173,533)
	292,596	428,432

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(598,065)	(348,062)
往年之多提／（不足）撥備	8	(65,445)
遞延	(431,224)	(120,462)
	(1,029,281)	(533,969)
香港利得稅		
本期	(203,436)	(137,510)
往年之（不足）／多提撥備	(931)	278
遞延	225	214
	(204,142)	(137,018)
海外稅項		
本期	(3,987)	(5,341)
遞延	(1,852)	(2,855)
	(5,839)	(8,196)
	<u>(1,239,262)</u>	<u>(679,183)</u>

香港利得稅乃根據截至二零二一年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零二零年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零二一年六月三十日止六個月估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之內地及海外國家之現行稅率計算。

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

6. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以期內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,456,501,228</u>	<u>1,456,501,228</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,773,188</u>	<u>1,073,933</u>
每股基本盈利	<u>2.59港元</u>	<u>0.74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	
	二零二一年	二零二零年
已發行普通股股份加權平均數	1,456,501,228	1,456,501,228
購股權之調整	-	-
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>1,456,501,228</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,773,188</u>	<u>1,073,933</u>
每股攤薄盈利	<u>2.59港元</u>	<u>0.74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
於二零二一年一月一日之賬面淨值	5,224,126	83,823,976	2,010,595	122,504
添置	28,908	39,870	-	-
公允價值之增加	-	1,210,132	-	-
出售	(331)	-	-	-
轉撥	370,301	-	18,826	-
折舊	(200,851)	-	(58,088)	-
匯兌調整	39,065	416,442	15,293	-
於二零二一年六月三十日之賬面淨值	<u>5,461,218</u>	<u>85,490,420</u>	<u>1,986,626</u>	<u>122,504</u>
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>

8. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零二一年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	79,457	69,377
一個月至三個月	60,426	50,597
超過三個月	26,689	23,935
	<u>166,572</u>	<u>143,909</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。於二零二一年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	127,288	288,376
一個月至三個月	15,136	24,121
超過三個月	12,833	6,337
	<u>155,257</u>	<u>318,834</u>

10. 銀行貸款

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	35,131,749	37,622,263
流動	7,819,432	4,587,085
	<u>42,951,181</u>	<u>42,209,348</u>

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
1年內	7,819,432	4,587,085
在第2至第5年內		
- 在第2年內	3,860,293	8,998,313
- 在第3年內	13,542,040	6,605,746
- 在第4年內	12,674,821	7,941,754
- 在第5年內	1,912,127	10,681,189
	<u>31,989,281</u>	<u>34,227,002</u>
於5年內償還	39,808,713	38,814,087
超過5年	3,142,468	3,395,261
	<u>42,951,181</u>	<u>42,209,348</u>

11. 承擔

於二零二一年六月三十日，本集團就投資物業、土地成本、發展中物業及合營公司權益（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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
投資物業	3,165	64,367
土地成本	1,741,501	2,710,342
發展中物業	12,020,815	6,868,220
合營公司權益	2,916,574	-
	<u>16,682,055</u>	<u>9,642,929</u>

12. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司及合營公司之 銀行信貸之擔保（附註(i)）	4,646,366	4,532,449
- 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)）	<u>2,938,762</u>	<u>1,639,013</u>
	<u>7,585,128</u>	<u>6,171,462</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，亦即本集團於二零二一年六月三十日須承擔之財務風險共約 4,646,366,000 港元（二零二零年十二月三十一日：4,532,449,000 港元）。由本集團於二零二一年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 5,071,286,000 港元（二零二零年十二月三十一日：5,071,415,000 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，亦即本集團於二零二一年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,938,762,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,639,013,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零二零年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

13. 關聯方交易

期內與關聯方進行的重大交易如下：

於二零二一年五月二十五日，嘉里置業（杭州）有限公司（「嘉里置業杭州」）（本集團及香格里拉（亞洲）有限公司分別持有 75% 及 25% 之權益之合營公司）分別與杭州譽泰管理諮詢有限公司（「譽泰」）及杭州譽祥管理諮詢有限公司（「譽祥」）（均為本公司中介控股公司嘉里控股有限公司之間接全資附屬公司）就由嘉里置業杭州向譽泰及譽祥出售兩個逸廬單位訂立協議，總代價為人民幣 71,508,400。當二零二一年下半年交易完成時，按賬面值人民幣 19,378,000 計算，扣減物業成本、直接市場推廣費用及稅項後，本集團將可錄得利潤約人民幣 15,150,000。

僱員

於二零二一年六月三十日，本公司及其附屬公司約有 7,700 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」）及終止本公司於二零一一年五月五日採納之購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。因此，由二零二零年五月二十日起，二零二零年購股權計劃已生效而二零一一年購股權計劃已終止，即不得再根據二零一一年購股權計劃提供或授出購股權，惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出及尚未獲行使之購股權可根據其條款繼續有效及可予行使。

二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃均符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。上述兩個計劃旨在激勵本集團董事、行政人員及主要僱員，以及在計劃中詳細列明的其他參與者（統稱為「合資格參與者」），推動他們於日後充份發揮對本集團之貢獻及/或嘉獎他們過往之貢獻，並吸引及挽留合資格參與者或藉以與合資格參與者維持持續的業務關係。該等合資格參與者及/或彼等之貢獻對本集團的業績、增長及成就而言屬重要或有利。

自二零二零年五月二十日採納二零二零年購股權計劃後，並無按該計劃授出購股權。

於二零二一年六月三十日，總計 18,693,500 股根據二零一一年購股權計劃授出之購股權尚未獲行使。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一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

於截至二零二一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。

中期股息及獲派中期股息的資格

董事會宣布將於二零二一年九月十七日（星期五）派發截至二零二一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」）（二零二零年：0.4港元）予於二零二一年九月六日（星期一）名列股東名冊內之股東，合共約5.83億港元。此股息總額乃以於二零二一年六月三十日已發行之1,456,501,228股普通股為基準計算。除淨日將為二零二一年九月三日（星期五）。關於應付中期股息的實際總額將按二零二一年九月六日之已發行普通股之實際數目計算。

於二零二一年五月二十七日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零二零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13.8億港元並已於二零二一年六月十一日派發。

為符合獲派發中期股息的資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票必須不遲於二零二一年九月六日（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。

特別股息

就載列於本公告之「部分要約及出售嘉里物流聯網有限公司股份及建議特別股息之最新情況」一節內，董事會宣布派發特別股息每股 2.3 港元，待部分要約及出售嘉里物流股份完成後，特別股息將派發予在本公司將釐定並公布的相關記錄日期名列於股東名冊內之股東。為免存疑，本公司概不保證部分要約及出售嘉里物流股份事項將告完成。

刊發二零二一年中期業績及中期報告

本公告載於「披露易」網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2021。二零二一年中期報告將於二零二一年九月一日（星期三）或前後載於「披露易」及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
嘉里建設有限公司
孫玉蒂
公司秘書

香港，二零二一年八月十九日

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