

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)

二零二二年中期業績公告

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二零二二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二零二二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。

截至二零二二年六月三十日止六個月之業績重點：

- 本集團錄得綜合收入 46.4 億港元，按年減少 27%。未計入投資物業公允價值變動之基礎溢利為 27.9 億港元，按年上升 18%；本公司股東應佔溢利則為 27.5 億港元，按年下跌 27%。
- 本集團物業銷售錄得 77.2 億港元，包括以總代價 46.2 億港元出售兩個貨倉，以及在香港及內地錄得之合約銷售 31 億港元，佔二零二二年全年銷售目標之 44%。其中香港錄得合約銷售 23 億港元，佔香港全年銷售目標之 57%；內地則錄得 8 億港元，佔內地全年銷售目標的 27%。
- 本集團物業租賃收入為 25 億港元，與去年同期比較下降 6%。香港投資物業錄得 6.19 億港元，內地則錄得 18.8 億港元，兩者與去年同期比較均下跌 6%，主要由於向租戶提供一次性租金寬減所致。香港及內地分別佔本集團租賃總收入的 25%及 75%。

* 僅供識別

- 本集團**毛利率**為 55%（二零二一年上半年：57%）。物業銷售業務錄得毛利率 36%（二零二一年上半年：46%），與去年同期比較下跌 10%，主要歸因於產品組合變化。物業租賃業務則錄得毛利率 76%（二零二一年上半年：77%），與去年同期比較下降 1%。
- **每股盈利**為 1.89 港元，與二零二一年上半年比較減少 27%。
- 本集團**投資物業組合估值**（以公允價值計算）錄得 0.46 億港元之公允價值（已扣除遞延稅項）減幅（二零二一年上半年：增加 14.1 億港元）。
- 於二零二二年六月三十日，本集團**可動用資金**共 367.4 億港元，包括現金及銀行存款 169.5 億港元（二零二一年十二月三十一日：174.4 億港元）及未動用之銀行貸款信貸額 197.9 億港元（二零二一年十二月三十一日：348.7 億港元）。出現減幅主要由於二零二二年一月收購上海黃浦區四幅地塊動用資金所致。相鄰地塊的招標結果尚未公布，將以上海市黃浦區規劃和自然資源局後續土地使用權出讓安排及公告為準。
- 繼二零二二年一月在上海黃浦區購地後，於二零二二年六月三十日之**負債比率**增加 1,860 基點至 35.8%（二零二一年十二月三十一日：17.2%）。
- 截至二零二二年六月三十日，本集團出售兩個位於香港的貨倉錄得**一次性收益 8.77 億港元**。誠如二零二二年六月八日之相關公告所披露，總代價 46.2 億港元當中，包括出售本公司持有柴灣貨倉之附屬公司的代價 22.9 億港元，以及持有沙田貨倉之附屬公司的代價 23.3 億港元。出售所得款項將由本集團用以鞏固其資產負債表及作營運用途。
- 董事會宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之**中期股息**每股 0.4 港元（二零二一年上半年：每股 0.4 港元）。

業務回顧

投資物業估值

於二零二二年六月三十日，本集團投資物業組合估值（以公允價值計算）錄得 0.46 億港元之公允價值（已扣除遞延稅項）減幅，二零二一年同期則增加 14.1 億港元。

估值變動主要由於香港及內地在一零二二年二月中至六月爆發 Covid-19 疫情及實施檢疫措施，引致市況疲弱。香港第五波疫情過後，隨著社交距離措施自二零二二年四月中起放寬，市況逐步復甦，故物業組合估值與去年年底比較大致維持穩定。內地方面，零星的 Covid-19 限制措施持續出現致市場氣氛低迷，故回顧期內零售物業組合估值輕微受挫。辦公室物業組合估值則維持不變。

土地儲備

本集團穩踞內地及香港市場，於二零二二年上半年共有 12 個待售發展物業，分別位於香港、鄭州、瀋陽、福州、杭州、秦皇島及昆明七座城市，並有八個大型綜合用途項目坐落於上海、北京、深圳、前海、杭州、瀋陽和香港。

於二零二二年六月三十日，本集團所持物業組合之總樓面面積（「樓面面積」）合共 5,182 萬平方呎，包括已落成投資物業 1,492 萬平方呎、持有作出售用途之物業 171 萬平方呎、酒店物業 489 萬平方呎，以及發展中項目（包括持有作出售及投資用途之物業）共 3,030 萬平方呎。

本集團發展中項目的樓面面積之中，約 1,390 萬平方呎為香港及內地供出售的發展物業，以及 1,041 萬平方呎的內地物業撥作潛在投資用途。

其餘 599 萬平方呎的樓面面積包括在澳門和海外的發展中項目；海外項目分別位於菲律賓和新加坡。

本集團於報告期末的資產淨值總額減少 3% 至 1,281 億港元（二零二一年十二月三十一日：1,323.1 億港元），股東應佔資產淨值總額為每股 78.13 港元，減少 3%（二零二一年十二月三十一日：每股 80.32 港元）。錄得減幅主要由於人民幣資產貶值 4.2%。

物業組合之組成

於二零二二年六月三十日 集團應佔樓面面積：	內地	香港	澳門 ^{備註} (千平方呎)	海外	總計
已落成之投資物業	9,907	3,146	-	1,867	14,920
酒店物業	4,347	38	-	504	4,889
發展中物業	22,775	1,537	1,988	3,996	30,296
持有作出售用途物業	1,196	504	-	14	1,714
總樓面面積	38,225	5,225	1,988	6,381	51,819

備註：澳門物業組合之可發展樓面面積代表一幅已於二零零九年九月交還予澳門特別行政區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特別行政區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

(i) 土地儲備策略

本集團維持雙支柱業務發展策略，主要於內地建構包括辦公室、零售、酒店及出租公寓在內的優質投資物業組合；另一方面在內地和香港開發發展物業管道。為支持此策略，本集團在內地和香港建立各自的土儲重心。在內地，本集團深耕長三角及大灣區核心和主要城市，投資於地段優越的綜合用途項目。在香港則繼續投資於優質、能帶動市區更新提升的物業發展商機。雙管齊下的土地儲備策略，旨在擴大本集團的經常性收入基礎，同時通過開發物業所收穫的非經常性收入進一步推動增長。本集團認為秉持此審慎策略，有助我們不斷壯大經常性收入，以支持可持續的股息政策。

(ii) 物業發展進展

過去數年，本集團為土地儲備進行策略性和積極部署，在內地和香港建立了強大的物業發展管道。截至二零二二年六月三十日，待售發展物業的應佔總樓面面積達 1,422 萬平方呎，包括已落成將推售項目。其中內地佔 1,236 萬平方呎樓面面積，香港則提供 186 萬平方呎樓面面積。持續開發物業能為本集團在未來五年及其後提供穩定的合約銷售供應。

集團發展物業落成時間表

內地項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)	落成	香港項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
			二零二一年	緹外	100%	325
福州	100%	2,360	二零二二年			
瀋陽	60%	1,998	二零二二年起			
鄭州	55%	580	二零二三年起	揚海	50%	246
杭州	100%	1,006	二零二四年起			
深圳前海	70%	75	二零二四年			
昆明	55%	124	二零二四年起			
上海浦東	40%	197	二零二四年起			
秦皇島	60%	1,894	二零二四年起			
天津	49%	150	二零二五年	港島南岸第四期	50%	319
武漢	100%	2,640	二零二五年起	元朗	50%	141
			二零二六年	日出康城第十三期	25%	387
上海黃浦	100%	1,340	二零二七年	土瓜灣	100%	444
總計		12,364		總計		1,862

備註：緹外項目已於二零二一年落成，將於二零二二年下半年推售。

(iii) 投資物業及酒店業務進展

於二零二二年六月三十日，本集團積極管理的投資物業組合和酒店業務樓面面積合共 1,536 萬平方呎，包括辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉。總樓面面積之中，香港佔 318 萬平方呎，佔總投資物業和酒店組合樓面的 21%；內地則佔 1,218 萬平方呎，佔總投資物業和酒店組合樓面 79%。

其組成如下：

集團於主要城市的投資物業及酒店組合 (應佔樓面面積)

於二零二二年 六月三十日：	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	總計
	(千平方呎)							
辦公室	778	711	1,381	2,839	102	354	-	6,165
零售	1,198	98	1,095	327	798	486	435	4,437
公寓	871	277	774	-	-	-	-	1,922
酒店	38	500	760	-	461	394	382	2,535
貨倉	299	-	-	-	-	-	-	299
總計	3,184	1,586	4,010	3,166	1,361	1,234	817	15,358

預計至二零二八年，內地發展中的主要綜合用途項目將為組合增添 1,041 萬平方呎的樓面面積。其中主要包括約 442 萬平方呎的辦公室樓面面積、約 472 萬平方呎的零售樓面面積，以及約 89 萬平方呎的酒店物業樓面面積。投資物業組合不斷壯大，主要來自上海浦東及黃浦區、武漢、杭州、前海和瀋陽項目的貢獻。此等項目落成後，將大大增加集團的經常性收入基礎。

六個主要項目將在未來六年落成，其中前海嘉里中心二期將於二零二二年後期推出，及至二零二八年上海黃浦項目竣工後將達至高峰。此六個項目連同其他發展中的內地綜合用途項目，將帶動集團內地資產管理組合總樓面面積增長，到二零二八年達至約 2,032 萬平方呎，較目前內地綜合發展物業組合增加一倍。集團已建構的投資物業組合產生穩健的經常性收入，加上未來數年推出強大的新資產供應，集團正積極擴大其經常性收入基礎，同時亦積極尋求優化租戶組合和租金上調，爭取進一步上行空間。

集團於內地主要發展中投資物業及酒店組合
(應佔樓面面積)

城市	公寓	辦公室	零售 (千平方呎)	酒店	總計	目標落成期
前海	187	632	129	107	1,055	二零二一年起
福州	-	334	822	-	1,156	二零二二年
瀋陽	-	447	618	-	1,065	二零二二年起
南昌	-	496	56	-	552	二零二三年
昆明	-	-	-	258	258	二零二三年
鄭州	-	349	-	226	575	二零二三年起
杭州	196	245	1,109	175	1,725	二零二四年起
上海浦東	-	108	932	-	1,040	二零二四年起
天津	-	489	92	-	581	二零二五年
武漢	-	1,318	453	-	1,771	二零二五年起
上海黃浦	-	-	508	126	634	二零二八年
總計	383	4,418	4,719	892	10,412	

內地物業部

內地物業部於二零二二年首六個月內，錄得收入26.6億港元（二零二一年上半年：37.1億港元），以及毛利16億港元（二零二一年上半年：23.7億港元），主要由集團的發展物業，以及其包括物業租賃和酒店業務在內的投資物業組合所貢獻。與去年同期比較，期內較少項目落成，故發展物業確認銷售貢獻收入3.56億港元（二零二一年上半年：9.23億港元）及毛利1.73億港元（二零二一年上半年：5.89億港元），分別按年下降61.4%及70.6%。而集團於二零二二年上半年提供一次性租金寬減以助租戶應對疫情挑戰，因此物業租賃貢獻收入18.8億港元（二零二一年上半年：20億港元）及毛利14.1億港元（二零二一年上半年：15.1億港元），分別按年下降5.8%及6.7%。酒店業務則受到上海封城，以及對跨城出行、宴會及會展活動的防疫管控影響，收入及毛利分別按年減少46.1%及91.9%至4.25億港元（二零二一年上半年：7.88億港元）及0.22億港元（二零二一年上半年：2.70億港元）。

於二零二二年三月，內地不同城市的Covid-19病例增多。為管控疫情，政府落實不同程度的封管和其他措施，因此二零二二年第二季大部分時間內商業活動均受到窒礙。鑑於強制社交距離和公共衛生限制，受影響行業遍及零售、旅遊及款待，以至住宅物業銷售。隨着部分限制逐漸放寬，集團注意到福州和鄭州等多個城市的物業銷售氣氛有所改善，故積極調動銷售資源，於二零二二年上半年達成合約銷售8億港元（二零二一年上半年：61.7億港元）。就內地投資物業組合而言，嚴厲的社交距離政策限制了購物中心的客流量，加上上海於二零二二年三月至五月期間封城延續，以及隨後六月仍實行限制措施，致使上半年的零售物業收入受壓。物業租賃業務中的酒店部分同樣受到旅遊限制和社交距離措施所拖累，行業整體放緩，影響集團在二零二二年上半年的物業租賃表現。儘管投資物業組合之零售及酒店部分受到影響，集團的辦公室和住宅資產仍維持穩定表現。

(i) 發展物業組合表現

截至二零二二年六月三十日止六個月內，內地已落成物業銷售錄得收入3.56億港元（二零二一年上半年：9.23億港元），主要由於瀋陽雅頌大苑、杭州逸廬及秦皇島海碧台交付住宅單位予買家而錄得確認銷售，產生毛利總額1.73億港元（二零二一年上半年：5.89億港元）。隨著更多住宅項目有望在未來六個月交付予買家，集團預計二零二二年下半年的銷售確認將有所增加。

二零二二年三月至五月期間，政府實施大規模隔離和社交距離措施，致使包括住宅銷售在內的商業活動受到限制，為內地市場營運環境增添挑戰。隨著不同城市於六月逐步放寬限制，市場開始重拾動力，期間地方團隊得以重啟合約銷售活動。

儘管營商窗口受疫情限制而縮短，本集團仍能從鄭州雅頌居、福州榕城·江上圖和瀋陽雅頌閣以及其他項目錄得銷售成績。截至二零二二年六月三十日止期間，內地物業部錄得合約銷售約8億港元，為內地物業部二零二二年全年合約銷售目標30億港元之約27%。於二零二二年下半年，內地物業部將專注推售七個分別位於福州、杭州、昆明、秦皇島、瀋陽、天津和鄭州的項目。

於二零二二年六月三十日，內地未確認合約銷售收入為72.5億港元，當中約39.4億港元將於二零二二年下半年入賬，及約33.1億港元將於二零二三年及隨後年度確認。

於二零二二年六月三十日，內地主要項目合約銷售概略如下：

項目名稱	本集團 應佔權益	概算 總可售面積 (平方呎)	已售單位 總數目	已售單位 百分比
瀋陽雅頌閣	60%	3,321,000	327	19%
福州榕城·江上圖	100%	2,010,000	607	38%
秦皇島海碧台二期	60%	1,965,000	63	6%
秦皇島海碧台一期	60%	1,576,000	751	97%
瀋陽雅頌大苑	60%	1,177,000	495	100%
鄭州雅頌居	55%	1,012,000	425	83%
深圳前海嘉里中心一期	100%	459,000	449	100%
杭州逸廬	75%	333,000	112	93%

(ii) 投資物業組合表現

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團從內地已落成投資物業組合及酒店錄得收入 23.1 億港元（二零二一年上半年：27.9 億港元）及毛利 14.3 億港元（二零二一年上半年：17.8 億港元），來自包括零售、辦公室、出租公寓和酒店業務等資產類別。

二零二二年二月後期，內地的 Covid-19 病例逐漸上升，於二零二二年三月至五月期間爆發更為頻繁。為管控疫情，政府採取廣泛的隔離措施，包括上海市封城兩個月，以保障公共衛生。

隔離措施導致內地市場放緩，以及整體零售業表現疲弱，上海的客流量在封城大部分時間內處於停滯。儘管上海於二零二二年六月放寬封城措施，但購物中心、戲院和餐廳等場所仍維持社交距離措施，以致訪客容量受限。至於內地其他城市，雖然並未如上海般經歷長時間封城，但公共衛生措施及於全國持續出現的新 Covid-19 個案仍令市場氣氛受挫，並在不同程度上減少客流量。為於艱難時刻支援零售組合的租戶，本集團向其提供租金寬減，並幫助裝修和搬遷計劃受疫情和公共衛生措施延誤的新租戶。除上述舉措外，本集團亦加大力度進行營銷和招租，故能於二零二二年六月三十日達致穩定的出租水平，其中靜安嘉里中心的出租率為 88%、浦東嘉里城為 95%、北京嘉里中心為 89%，以及杭州嘉里中心為 89%。

在充滿挑戰的二零二二年上半年，內地辦公室組合的收入穩定及租賃表現堅韌，充分展示其防禦特性。於二零二二年六月三十日，主要辦公室資產的租賃水平維持平穩，其中靜安嘉里中心的出租率為 99%、浦東嘉里城為 100%、北京嘉里中心為 96%、杭州嘉里中心為 82%，以及深圳嘉里建設廣場為 93%。上海封城期間，本集團亦為租戶提供了短期租金寬減以作支援。本集團深明，宏觀經濟因素和任何疫情存留的影響均可構成潛在逆風，故已積極落實新的租賃和營銷策略，以備在目前的經營環境下保持競爭力。最後，新推出的前海嘉里中心一期於二零二二年六月三十日錄得辦公室出租率為 62%；而前海嘉里中心二期預計於二零二二年下半年推出，現已獲 43% 承租。

內地公寓組合於二零二二年六月三十日疫情之際維持穩健，靜安嘉里中心公寓的出租率為94%、上海嘉里華庭公寓為84%，浦東嘉里城公寓為93%，以及北京嘉里中心公寓為88%。公寓組合得以錄取佳績，有賴本集團優質的建築、憑細緻周到的物業管理服務建立的聲譽，以及物業禮賓團隊執行高標準的衛生指引。我們明白此等支援措施的重要性，並會致力維持高水平服務。

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 樓面面積 (平方呎)	於二零二二年 六月三十日 之出租率	於二零二一年 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%	98%
上海靜安嘉里中心二期	51%	1,091,000	97%	98%
上海浦東嘉里城	40.80%	787,000	98%	98%
北京嘉里中心	71.25%	1,087,000	93%	95%
杭州嘉里中心	75%	900,000	88%	92%
深圳嘉里建設廣場	100%	1,654,000	94%	95%
瀋陽嘉里中心	60%	840,000	83%	87%
天津嘉里中心	49%	435,000	86%	86%
前海嘉里中心一期	100%	1,510,000	59%	45%
濟南祥恒廣場	55%	229,000	73%	82%

備註：以上出租率不包括已獲承租但於回顧期內未開始的租約。於二零二二年六月三十日，前海嘉里中心一期和二期的辦公室承租率分別為64%和43%。

內地於回顧期內實行多項旅遊限制和公共衛生措施以防控疫情，令酒店營運大受影響。防疫措施致使旅遊和實體商務活動減少，全面影響款待和旅遊行業。自二零二二年三月至五月上海封城期間，集團上海酒店僅能維持基本營運，為少量賓客服務。於二零二二年六月，上海放寬封城措施，其他城市也逐步放鬆社交距離政策，容許舉辦客量較低的活動，雖在一定程度上有助改善餐飲銷售，惟因疫情零星爆發，跨城出行和會展服務仍然淡靜，窒礙了行業的營運。本集團正密切注視市況，並與地方酒店營運團隊緊密合作，以確保能在限制放寬後適時啟動強而有力的營銷舉措。

內地酒店組合概略如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	截至二零二二年 六月三十日止六個月 之平均入住率	截至二零二一年 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%	27%	68%
北京嘉里大酒店	71.25%	23%	54%
上海浦東嘉里大酒店	40.80%	44%	58%
杭州城中香格里拉大酒店	75%	40%	69%
瀋陽香格里拉大酒店	60%	23%	37%
南昌香格里拉大酒店	80%	36%	64%
濟南香格里拉大酒店	55%	48%	71%
莆田香格里拉大酒店	60%	33%	22%
天津香格里拉大酒店	49%	24%	55%
南京香格里拉大酒店	45%	46%	66%
唐山香格里拉大酒店	40%	42%	47%

(iii) 內地發展中物業及土地儲備

本集團在內地的主要城市和省會擁有一系列發展中的綜合用途物業，落成後應佔總樓面面積約 2,278 萬平方呎，當中包括主要供出售的住宅 1,222 萬平方呎、優質辦公室 484 萬平方呎、零售 482 萬平方呎，及 89 萬平方呎預定作酒店營運。

發展物業方面，本集團未來將於內地推出數個重大項目，包括上海黃浦區項目，提供住宅樓面面積134萬平方呎，涵蓋俯瞰外灘和東方明珠塔的高層住宅，以及經復修的石庫門聯排別墅。項目地理位置優越，預計於二零二五年開展預售。本集團於短期內將有三個主要住宅項目開展預售，其中包括一個位於武漢的項目，住宅樓面面積達264萬平方呎、位於杭州武林區的綜合用途物業項目，住宅樓面面積達101萬平方呎，以及上海浦東巨峰路項目，住宅樓面面積20萬平方呎。

將分階段推出的商業物業組合，可將於未來五年及往後為本集團經常性收入基礎帶來貢獻。主要綜合用途物業包括前海嘉里中心二期和三期，其辦公室、零售和酒店部分共有87萬平方呎樓面面積，將由二零二二年起相繼落成。杭州武林區項目的辦公室、零售和酒店則提供172萬平方呎樓面面積，預計將於二零二四年起相繼落成。武漢項目包含辦公室和零售部分，其樓面面積共177萬平方呎，預計於二零二五年起分階段竣工推出。於上海，零售和辦公室樓面面積達104萬平方呎的浦東巨峰路項目預計於二零二五年推出，至於黃浦區項目則預期於二零二八年推出，提供達63萬平方呎的辦公室、零售和酒店樓面面積。

按地點及資產類別分列之項目落成後本集團應佔樓面面積明細如下：

城市	住宅	落成後本集團應佔樓面面積			總計	目標落成期
		辦公室	零售 (千平方呎)	酒店		
深圳	187	707	128	108	1,130	二零二二年起
福州	2,010	684	822	-	3,516	二零二二年起
瀋陽	1,992	447	623	-	3,062	二零二二年起
南昌	-	496	56	-	552	二零二三年
昆明	124	-	-	258	382	二零二三年起
鄭州	557	349	23	226	1,155	二零二三年起
秦皇島	1,818	-	76	-	1,894	二零二四年起
杭州	1,202	244	1,109	175	2,730	二零二四年起
天津	150	489	92	-	731	二零二五年
武漢	2,640	1,318	453	-	4,411	二零二五年起
上海	1,537	109	1,440	126	3,212	二零二五年起
總計	12,217	4,843	4,822	893	22,775	

備註：住宅包括公寓及洋房。

香港物業部

截至二零二二年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得收入 19.8 億港元（二零二一年上半年：26.6 億港元）；毛利則為 9.43 億港元（二零二一年上半年：12.9 億港元）。香港物業部期內收入主要來自本集團發展物業及投資物業組合的貢獻。由於期內銷售物業組合有別於去年同期，發展物業確認銷售收入為 13.6 億港元（二零二一年上半年：20.1 億港元）及毛利為 4.52 億港元（二零二一年上半年：7.67 億港元），分別按年下跌 32.3% 及 41.1%。而本集團於二零二二年上半年提供一次性租金寬減以助租戶應對營商困難，因此香港投資物業組合的租賃收入為 6.19 億港元（二零二一年上半年：6.56 億港元）及毛利為 4.91 億港元（二零二一年上半年：5.23 億港元），分別按年下跌 5.6% 及 6.1%。

二零二二年上半年，香港爆發第五波的 Covid-19 變種病毒 Omicron 疫情，因而實施嚴格的檢疫和社交距離措施，令市場活動受限。因應政府的強制措施，發展物業銷售活動至二零二二年四月中才得以恢復。市場重啟後，香港團隊把握機會推動一系列項目銷售，包括瀚名、揚海及緹山等，錄得合約銷售 23 億港元（二零二一年上半年：20.2 億港元）。

香港投資物業組合表現同樣受第五波 Covid-19 爆發影響，家庭商場 MegaBox 在二零二二年二月中至四月初期間客流量減少。儘管零售表現在期間受挫，香港優質住宅及辦公室組合卻展現韌力，支撐香港物業部在充滿挑戰的二零二二年上半年錄得投資物業收入 6.19 億港元（二零二一年上半年：6.56 億港元）。

(i) 發展物業組合表現

二零二二年首六個月內，香港已落成物業銷售為本集團貢獻銷售收入 13.6 億港元（二零二一年上半年：20.1 億港元）。毛利則為 4.52 億港元（二零二一年上半年：7.67 億港元），來自緹山、皓畋及滿名山之確認銷售。

期內香港合約銷售共約23億港元，佔香港全年銷售目標40億港元之57%。二零二二年上半年內，由於政府從二月中至四月初實施強制社交距離措施，市場活動持續淡靜。隨著香港在二零二二年四月中放寬措施，香港物業部隨即抓緊市場氣氛改善的機會，錄得一系列成交，成績不俗。當中包括位於何文田的優質家宅項目瀚名，67個單位自推售後已售出66伙，另有一個特色單位作招標推售。另連接港鐵的黃竹坑項目揚海，以及高端豪宅項目緹山，銷情均令人鼓舞。銷售成績理想，反映本集團洞悉市場積壓需求，把握推售時機，且香港物業項目能憑藉其品質吸引本地買家，在競爭激烈的環境下錄得佳績。於二零二二年六月三十日，香港未確認合約銷售收入為108億港元，當中約24億港元將於二零二二年下半年確認，及約84億港元將於二零二三年及隨後年度確認。

於二零二二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 總可售面積 (平方呎)	已售單位 總數目	已售單位 百分比
皓畋 何文田常盛街 28 號	100%	992,000	1,429	100%
滿名山 掃管笏青盈路 18、28 及 29 號	100%	838,000	1,097	99.7%
揚海 黃竹坑香葉道 11 號	50%	425,800	496	83%
緹山 筆架山龍駒道 9 號	100%	115,000	35	78%
瀚名 何文田喇沙利道 10 號	100%	36,000	72	99%

踏入二零二二年下半年，本集團將重點推售揚海和緹山，並預計推出高端豪宅項目緹外。位於筆架山的緹外共有 61 個大面積分層住宅單位和三座矜罕院墅，可飽覽維港和九龍東景致。

(ii) 投資物業組合表現

於二零二二年上半年，本集團在香港已落成投資物業組合產生收入 6.19 億港元（二零二一年上半年：6.56 億港元），以及毛利 4.91 億港元（二零二一年上半年：5.23 億港元）。

於二零二二年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之樓面面積合共 315 萬平方呎（於二零二一年十二月三十一日：413 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：

	於二零二二年六月三十日		於二零二一年十二月三十一日	
	本集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	871	96%	871	95%
零售	1,198	91%	1,213	95%
辦公室	778	84%	778	83%
貨倉*	299	56%	1,266	86%
	3,146		4,128	

* 於二零二一年十二月三十一日之應佔貨倉樓面面積約 126.6 萬平方呎，包括兩個貨倉已於二零二二年六月三十日出售，分別位於沙田及柴灣的貨倉，以及應佔樓面面積約 299,000 平方呎，位於長沙灣的嘉里鴻基貨倉。嘉里鴻基貨倉於二零二一年十二月三十一日之出租率為 74%。

本集團按照將非核心資產循環以釋放價值，並投資於高回報項目的方針，於二零二二年六月公布以總代價 46.2 億港元出售兩個全資擁有貨倉，佔香港投資物業組合樓面面積共 97 萬平方呎。總代價中，22.9 億港元為出售持有柴灣貨倉公司之代價，23.3 億港元則作為出售持有沙田貨倉公司之代價。在回顧期內，上述貨倉為本集團貢獻租金收入 6,700 萬港元。相關交易已完成，代價餘額已於二零二二年六月三十日收取。本集團不再持有上述貨倉持股公司權益。出售所得款項將由本集團用於鞏固資產負債表及作營運用途。

在回顧期內，香港從二零二二年二月中至四月初爆發 Covid-19 變種病毒 Omicron 疫情，因此政府實施前所未有的檢疫和社交距離措施，導致全港零售、款待及其他行業經營受挫。本集團過去兩年一直在嚴格的檢疫措施下營運，香港團隊借鑑所累積的經驗應對第五波疫情，包括向受防疫限制影響的零售租戶提供租金寬減，而隨著檢疫措施在四月初逐步放寬，更展開強大的營銷活動以推動租戶銷售。同時，香港物業部加大租賃力度，促使 MegaBox 維持穩定出租水平，於二零二二年六月三十日錄得出租率 91%；相關措施亦有助零售銷售於二零二二年第二季復甦。

香港的辦公室和公寓組合方面，香港團隊在回顧期內加強續租工作，與租戶落實承租，同時積極引入新租戶。辦公室租賃維持平穩，其中嘉里中心錄得出租率 93%，企業廣場 5 期則為 82%。隨著租戶重組逐步完成，預計出租率將在今年年底前有所提升。

出租公寓包括半山尊貴物業組合和時尚都市品牌 Resiglow，於二零二二年上半年，兩者出租率較二零二一年十二月三十一日均見改善，分別錄得 98%和 87%之出租率。團隊將繼續採取積極的租賃和營銷策略以優化業績。

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 樓面面積 (平方呎)	於二零二二年 六月三十日 之出租率	於二零二一年 十二月三十一日 之出租率
MegaBox 企業廣場 5 期 九龍灣宏照道 38 號	100%	1,146,000	91%	95%
	100%	519,000	82%	80%
嘉里中心 鰂魚涌英皇道 683 號	40%	204,000	93%	94%
半山組合	100%	722,000	98%	96%
Resiglow 組合	100%	149,000	87%	89%

(iii) 香港發展中物業及土地儲備

香港物業部的發展中物業供應堅穩，包括將為本集團貢獻樓面面積約 186 萬平方呎，作未來發展之用的土地儲備。項目涵蓋一系列豪華府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及優質家庭雅宅。

本集團於筆架山的項目緹外，屬緹山高端豪宅系列的一部分，預計於二零二二年下半年推售。項目將配備 61 個大面積分層住宅單位和三座矜罕院墅，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第二個黃竹坑鐵路導向型發展項目—港島南岸第四期發展項目，其樓面面積約 638,000 平方呎，將於二零二五年落成。

在優質家庭雅宅類別中，本集團現時擁有三項發展中物業，供銷售應佔樓面面積共約 972,000 平方呎：(1)位於將軍澳鐵路綜合發展區的日出康城第十三期物業發展項目，預期提供 2,550 個住宅單位，將於二零二六年落成，估計於二零二四年開展預售。(2)另一項目處於繁華的元朗區，鄰近市中心及港鐵站，本集團的兩個項目將提供至少 600 個住宅單位。兩幅地塊可供應佔樓面面積約 141,000 平方呎，估計於二零二五年落成，並預期於二零二三年開展預售。(3)本集團在土瓜灣持有一個都市更新提升項目，屬政府土瓜灣市區重建計劃的核心部分，樓面面積約 444,000 平方呎，其中包括約 370,000 平方呎之住宅樓面面積，以及約 74,000 平方呎的商業和零售樓面面積。土瓜灣項目估計於二零二七年落成，並預期於二零二五年展開預售。

本集團於香港的發展中項目概覽如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	概算本集團應佔 樓面面積 (平方呎)	估計落成期
緹外 筆架山龍駒道 3 號	100%	325,000	二零二一年
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
十八鄉發展項目 元朗	50%	141,000	二零二五年
日出康城第十三期物業發展項目 將軍澳康城路 1 號	25%	387,000	二零二六年
鴻福街／銀漢街 土瓜灣	100%	444,000	二零二七年

備註：緹外項目已於二零二一年第四季落成，惟待二零二二年下半年方正式推售。

海外物業部

(i) 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。

在馬尼拉，SPI全資擁有Shangri-La Plaza Mall項目，以及持有位於金融區馬卡蒂市的The Enterprise Center發展項目之70.04%權益。於二零二二年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為87%及69%（二零二一年十二月三十一日：分別為86%及81%）。

SPI亦持有位於馬尼拉達義市博尼法喬區之住宅及酒店發展項目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疫情導致全球旅遊和社交限制，回顧期內酒店錄得平均入住率34%（二零二一年：10%）。

SPI 擁有位於馬卡蒂市 Malugay Street 的發展項目 The Rise，總樓面面積約 163 萬平方呎，由 3,044 個住宅單位及約 96,000 平方呎之零售面積組成。The Rise 之銷售反應熱烈，於二零二二年六月三十日，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%。

除此之外，SPI旗下擁有數項主要發展中物業。包括：

Shang Residences

項目座落曼達盧永市Wack Wack，提供404個住宅單位，樓面面積約860,000平方呎。於二零二二年六月三十日，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64%。

Aurelia

住宅項目位於馬尼拉博尼法喬國際城，樓面面積超過98,000平方呎。於二零二二年六月三十日，279個單位已預留及售出67%。SPI持有此合資公司50%權益。

Shaw Boulevard

項目位於曼達盧永市Shaw Boulevard，由SPI收購所得。地盤面積接近24,500平方呎，將發展為綜合用途項目，包括約240,000平方呎之服務式公寓樓面，以及430,000平方呎之商業辦公室樓面。

Laya項目

SPI另一發展中物業位於帕西格市Canley Road，地盤面積約36,500平方呎。此地塊將發展為Laya項目，預計將提供逾1,200個住宅單位，樓面面積約110萬平方呎。

The Haraya by Shang

項目位於帕西格市Ortigas Avenue，地盤面積超過 90,000 平方呎，為與Robinsons Land Corporation之另一合資項目。項目預計將建成兩幢住宅大樓，樓面面積約133萬平方呎。

ABS-CBN項目

SPI近期於昆頌市南三角購入一項物業，地盤面積約64,850平方呎。該地盤將用作發展ABS-CBN項目，為一幢擁有逾1,800個單位的住宅大樓，樓面面積約195萬平方呎。

(ii) 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交通導向型綜合發展項目Pasir Ris 8，由住宅部分和購物中心組合而成。項目將連接地鐵東西線和日後的跨島線，以及Pasir Ris巴士交匯處。項目樓面面積約102萬平方呎。住宅部分樓面面積452,084平方呎，已於二零二一年七月推售，市場反應熱烈。於二零二二年六月三十日，項目共487個單位已售出440個或90%。預計住宅部分將於二零二六年落成。

(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，鑑於二零一九年斯里蘭卡事故、隨後的Covid-19疫情，以及二零二二年的政治和經濟危機，此項目繼續暫緩發展並正進行檢討。

展望

二零二二年上半年的營商環境充滿挑戰。在多重負面因素夾擊下，內地和香港的營商和消費者信心處於多年低位。此等因素包括 Covid-19 管控措施造成的大規模干擾，及由此引致與世界大多數其他地區的隔離；利率大幅提高以遏制通脹回升；俄烏戰爭和中美關係緊張加劇所帶來的極端地緣政治逆風和不確定性。

對內地和香港而言，回顧期間大部分時間內，兩地偶發的 Covid-19 病例都有所增加。為控制感染速度和保障公眾健康，政府採取了嚴格的隔離和封鎖措施，北京和深圳等城市實施了為期一週的封城，而由於上海的病例為全國最高，當地封管期更長達兩個月。香港亦從二零二二年二月中至四月初採取了類近的公共衛生措施。在內地和香港的封管期間，零售客流、旅遊和款待業務，以至房地產銷售等商業活動普遍減少。隨著內地和香港分階段放寬限制，各自市場出現不同程度的回暖跡象。四月後，內地不同城市推出一籃子寬鬆措施，包括降低利率和放寬購房限制等。

發展物業市場在二零二二年上半年受到一系列負面因素的影響，但隨著疫情限制慢慢放寬，其中香港市場較早於二零二二年五月重開，本集團把握機會在回顧期末前錄得近半年合約銷售目標 70 億港元，為項目銷售節奏注入正面動力。二零二二年下半年，本集團擁有強大的項目管道勢將推動合約銷售。香港銷售存貨包括廣受歡迎、與港鐵連接的港島南揚海項目、位於筆架山的高端豪宅項目緹山，以及第二個位於筆架山尊貴豪宅項目緹外。內地方面，本集團正在福州、杭州、昆明、秦皇島、瀋陽、天津和鄭州開發七個綜合用途發展項目，而天津項目將於二零二二年下半年推出。由二零二三年起，本集團將進一步推出 527 萬平方呎之住宅樓面面積，為香港和內地建構強健的項目推售管道，包括尊貴府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及適合家庭的雅致居停。

就本集團投資物業組合而言，疫情拖慢經濟，致使二零二二年上半年組合整體表現受挫，而內地及香港組合之中，零售及酒店業務部分最受限制措施所影響。疫情相關的限制持續至今，市場氣氛及客流量仍然疲弱。我們會繼續為租戶提供支援，並加大營銷和租賃力度，以鞏固零售組合。出租辦公室和住宅組合維持穩定，表現強韌；我們在租賃查詢及承諾方面亦見到積極勢頭。根據本集團以往在面對 Covid-19 限制和市場復甦方面的經驗，我們相信投資物業組合最終能助力於市況改善而向好發展。展望二零二二年下半年，前海嘉里中心二期將開始確認額外經常性收入。前海的新添資產將能為投資物業組合貢獻中長期增長動力。

本集團繼續聚焦於策略資本管理，包括積極控制負債率，平衡購地與發展物業銷售之步伐，以及探尋出售非核心資產機會以作資本循環。於二零二二年第二季，本集團成功出售兩個位於香港的貨倉，總代價為 46.2 億港元。交易所得款項將用以鞏固本集團資產負債表，並作營運用途。未來，本集團將繼續探索更多非核心資產及資本循環機會。

踏入下半年，我們極難預見負面因素可轉為正面。然而本集團會繼續竭盡所能妥善管理業務，在機會出現時推動銷售，加強租賃工作，在充滿挑戰的時期支持和保障租戶，推遲所有非必要的支出，並尋找機會循環非核心資產。本集團對員工和業務的實力和韌性充滿信心，並對較長遠前景保持樂觀，深信本集團定可把握機遇不斷前行。

財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金及現金管理，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。於二零二二年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於 32.8 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 76.6 億港元。故此於二零二二年六月三十日，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 575.9 億港元的約 6%及 13%。

外幣借貸總額 109.4 億港元，包括約 65.2 億人民幣（相等於 76.6 億港元）銀行貸款，80 億日圓（相等於 4.7 億港元）銀行貸款及約 5.16 億澳元（相等於 28.1 億港元）銀行貸款。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已分別為於香港提取之銀行貸款安排交叉貨幣掉期合約共 22.9 億人民幣、80 億日圓及約 5.16 億澳元。餘下 42.3 億人民幣銀行貸款為內地項目銀行貸款。

於二零二二年六月三十日，本集團之貸款總額中 33.4 億港元（約佔 6%）須於一年內償還；145.1 億港元（約佔 25%）須於第二年償還；381.4 億港元（約佔 66%）須於第三至第五年內償還；另有 16 億港元（約佔 3%）須於五年後償還。於二零二二年六月三十日，本集團以無抵押及有擔保基準維持所有借貸，並無資產被抵押。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。

於二零二二年六月三十日，本集團共有總額 105.5 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。相比於二零二一年十二月三十一日總額 62 億港元之利率掉期合約，二零二二年增加簽訂之利率掉期合約是為了應對利率上升的預期。於二零二二年六月三十日，本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按總負債及淨負債計算分別為 19%及 27%。

集團明瞭可持續金融是促進可持續經濟活動及項目長期投資的主要關鍵。於二零二二年六月，我們建立了可持續的融資框架以進一步闡明利用可持續金融工具將為集團的可持續發展戰略和願景作出貢獻。於二零二二年上半年，本集團已簽訂多個共約 131 億港元可持續發展表現掛鈎銀行貸款信貸協議。此等貸款協議與本集團年度及累積可持續發展表現掛鈎以加強我們對改善可持續發展表現的承諾，並表明我們希望支援區內可持續貸款市場的發展。貸款款項將應用於推動長期可持續發展目標之措施，加強我們房地產投資組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當預定的可持續發展里程碑包括本集團根據聯合國 2030 可持續發展願景所定之目標而制定減少對環境影響的目標以及按 GRESB（全球房地產可持續性基準）每年排名的關鍵績效指標（KPIs）達到時，集團將受益於利率寬減。隨著於下一季度更多正在商討的可持續發展表現掛鈎銀行貸款之簽訂，本集團將能受惠於利率寬減。我們正致力向逐步增加集團整體債務組合中的可持續融資部分作為目標。

於二零二二年六月三十日，按本集團之負債淨額 406.4 億港元及股東權益 1,135.8 億港元計算，本集團資產負債比率為 35.8%（二零二一年十二月三十一日：17.2%）。

有關本集團之可用財務資源，於二零二二年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 197.9 億港元，現金及銀行存款則為 169.5 億港元，與二零二一年十二月三十一日相比分別下跌 43%及 3%。出現減幅，主要原因為收購上海黃浦區四幅地塊而動用資金支付。相鄰地塊的招標結果尚未公布，將以上海市黃浦區規劃和自然資源局後續土地使用權出讓安排及公告為準。

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	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	3	4,641,295	6,374,122
銷售成本及直接費用		<u>(2,094,072)</u>	<u>(2,714,634)</u>
毛利	3	2,547,223	3,659,488
其他收入及收益淨額		1,141,443	498,253
銷售、行政及其他經營費用		(844,197)	(935,613)
投資物業公允價值之(減少)/增加		<u>(119,078)</u>	<u>1,210,132</u>
除融資費用前經營溢利		2,725,391	4,432,260
融資費用	4	<u>(361,439)</u>	<u>(292,596)</u>
經營溢利	4	2,363,952	4,139,664
應佔聯營公司及合營公司業績		<u>1,095,740</u>	<u>1,583,491</u>
除稅前溢利		3,459,692	5,723,155
稅項	5	<u>(542,719)</u>	<u>(1,239,262)</u>
期內溢利		<u><u>2,916,973</u></u>	<u><u>4,483,893</u></u>
應佔溢利：			
公司股東		2,746,670	3,773,188
非控制性權益		<u>170,303</u>	<u>710,705</u>
		<u><u>2,916,973</u></u>	<u><u>4,483,893</u></u>
每股盈利	6		
- 基本		<u>1.89港元</u>	<u>2.59港元</u>
- 攤薄		<u>1.89港元</u>	<u>2.59港元</u>

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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內溢利	2,916,973	4,483,893
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	658,376	(1,486)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(159,086)	(36,275)
境外業務的匯兌差異淨額	(5,412,499)	755,510
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	(50,683)	(17,279)
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	(4,963,892)	700,470
期內全面收益總額	<u>(2,046,919)</u>	<u>5,184,363</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(1,128,623)	4,353,139
非控制性權益	(918,296)	831,224
	<u>(2,046,919)</u>	<u>5,184,363</u>

簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 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	5,015,783	5,406,884
投資物業	7	80,948,092	87,201,879
使用權資產	7	1,826,761	1,965,609
發展中物業		21,257,867	18,307,942
土地訂金		16,649,096	3,102,446
聯營公司及合營公司		27,509,451	28,326,935
衍生金融工具		608,531	186,310
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,504,409	1,555,092
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		675,011	679,056
應收按揭貸款		1,107,494	1,181,321
無形資產	7	122,504	122,504
		157,224,999	148,035,978
流動資產			
發展中物業		20,570,771	13,056,483
已落成之待售物業		17,196,881	18,112,492
應收賬項、預付款項及訂金	8	2,267,882	2,305,111
應收按揭貸款之本期部分		349,513	386,924
可收回稅項		445,150	466,309
儲稅券		189,255	189,255
衍生金融工具		-	68,457
受限制之銀行存款		789,267	920,902
現金及銀行結存		16,157,103	16,513,645
		57,965,822	52,019,578
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	6,441,335	6,978,489
合約負債		8,367,040	8,040,581
租賃負債之本期部分		21,052	48,012
稅項		1,892,553	2,107,384
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	3,344,602	5,268,298
衍生金融工具		1,900	-
		20,068,482	22,442,764
流動資產淨值		37,897,340	29,576,814
總資產減流動負債		195,122,339	177,612,792
非流動負債			
長期銀行貸款	10	54,242,703	32,210,214
非控制性權益貸款		2,295,747	2,299,732
租賃負債		156	381
衍生金融工具		231,261	166,083
遞延稅項		10,252,664	10,623,256
		67,022,531	45,299,666
總資產減負債		128,099,808	132,313,126
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,453,807	1,454,472
股份溢價		13,146,528	13,027,720
其他儲備		10,904,119	15,534,100
保留溢利		88,074,566	86,812,603
		113,579,020	116,828,895
非控制性權益		14,520,788	15,484,231
總權益		128,099,808	132,313,126

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二零二一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二零二一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。採納已於二零二二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，並須與本集團二零二一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）

下表顯示本集團於二零二二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	-	608,531	-	608,531
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,504,409	1,504,409
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	20,092	-	654,919	675,011
應收第一按揭貸款	-	-	354,724	354,724
總資產	<u>20,092</u>	<u>608,531</u>	<u>2,514,052</u>	<u>3,142,675</u>
負債				
衍生金融工具	-	233,161	-	233,161
總負債	<u>-</u>	<u>233,161</u>	<u>-</u>	<u>233,161</u>

下表顯示本集團於二零二一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	-	254,767	-	254,767
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,555,092	1,555,092
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	23,147	-	655,909	679,056
應收第一按揭貸款	-	-	424,971	424,971
總資產	<u>23,147</u>	<u>254,767</u>	<u>2,635,972</u>	<u>2,913,886</u>
負債				
衍生金融工具	-	166,083	-	166,083
總負債	<u>-</u>	<u>166,083</u>	<u>-</u>	<u>166,083</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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於一月一日	424,971	836,012	1,555,092	1,577,918	655,909	706,446
退回投資	-	-	-	-	-	(36,611)
在其他全面收益或損益確認 的(虧損)	-	-	(50,683)	(17,279)	(661)	-
償還	(70,247)	(226,434)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	(329)	1,164
於六月三十日	354,724	609,578	1,504,409	1,560,639	654,919	670,999

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				總計	
	住宅物業	住宅物業		商用物業			貨倉
	香港	香港	內地	香港	內地		香港
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二二年一月一日	509,000	17,357,800	4,707,440	10,794,000	49,593,639	4,240,000	87,201,879
添置	102,585	1,764	5,900	6,462	30,902	-	147,613
公允價值之變化	(2,585)	(1,764)	(5,728)	(6,462)	(102,539)	-	(119,078)
出售	-	-	-	(278,000)	-	-	(278,000)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(3,740,000)	(3,740,000)
匯兌調整	-	-	(196,454)	-	(2,067,868)	-	(2,264,322)
於二零二二年六月三十日	609,000	17,357,800	4,511,158	10,516,000	47,454,134	500,000	80,948,092
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	504,000	16,553,600	4,603,125	10,876,750	48,752,945	4,200,000	85,490,420

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二零二二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，及於適時採用市場比較法。

收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及潛在復歸收入予以資本化。估值所採用的現行市場租金已參考有關物業和其他可類比的物業近期的租務狀況。

2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

市場比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算發展中投資物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及發展商的溢利和風險系數。

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二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

用以釐定公允價值的主要不可觀察數據輸入

資本化比率乃按接受估值之投資物業的風險類別作出估算。比率越高則公允價值越低。於二零二二年六月三十日，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 5.0%（二零二一年十二月三十一日：2.4%至 5.0%）及 4.8%至 8.3%（二零二一年十二月三十一日：4.8%至 8.3%）。

現行市場租金根據香港及內地的投資物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

發展中投資物業則按於報告日的市場狀況估算物業的完工成本以及發展商的溢利和風險系數。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二零二二年六月三十日該物業所處於的經濟、市場及其他因素加上當時管理層所得到的資料。基於 Covid-19 的爆發對香港及內地的經濟產生高度不穩定性和物業市場的不確定性，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二零二二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		截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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	1,882,783	1,999,165	1,409,454	1,509,980
- 香港物業	619,537	656,294	490,763	523,018
	2,502,320	2,655,459	1,900,217	2,032,998
物業銷售				
- 內地物業	355,693	922,570	172,504	589,317
- 香港物業	1,358,253	2,007,667	452,032	767,093
	1,713,946	2,930,237	624,536	1,356,410
酒店營運 - 內地物業	425,029	788,426	22,470	270,080
	4,641,295	6,374,122	2,547,223	3,659,488
主要市場：				
- 內地	2,663,505	3,710,161	1,604,428	2,369,377
- 香港	1,977,790	2,663,961	942,795	1,290,111
	4,641,295	6,374,122	2,547,223	3,659,488

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：

	截至二零二二年六月三十日止六個月				
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入	<u>2,663,505</u>	<u>1,977,790</u>	<u>4,641,295</u>	-	<u>4,641,295</u>
業績					
分部業績 - 毛利	1,604,428	942,795	2,547,223	-	2,547,223
其他收入及收益淨額					1,141,443
銷售、行政及其他經營費用					(844,197)
投資物業公允價值之減少					(119,078)
除融資費用前經營溢利					<u>2,725,391</u>
融資費用					(361,439)
經營溢利					<u>2,363,952</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>1,095,740</u>
除稅前溢利					<u>3,459,692</u>
稅項					(542,719)
期內溢利					<u>2,916,973</u>
應佔溢利：					
公司股東					2,746,670
非控制性權益					170,303
					<u>2,916,973</u>
折舊	<u>215,352</u>	<u>34,521</u>	<u>249,873</u>	<u>776</u>	<u>250,649</u>

3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	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）

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分分析如下：

二零二二年六月三十日							
	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>136,886,906</u>	<u>67,403,682</u>	<u>4,160,107</u>	<u>208,450,695</u>	<u>91,602,972</u>	<u>(84,862,846)</u>	<u>215,190,821</u>
負債總額	<u>82,126,995</u>	<u>27,658,414</u>	<u>1,334,988</u>	<u>111,120,397</u>	<u>60,833,462</u>	<u>(84,862,846)</u>	<u>87,091,013</u>

二零二一年十二月三十一日							
	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>123,640,954</u>	<u>68,335,174</u>	<u>4,743,572</u>	<u>196,719,700</u>	<u>75,524,525</u>	<u>(72,188,669)</u>	<u>200,055,556</u>
負債總額	<u>65,251,480</u>	<u>28,369,999</u>	<u>1,609,840</u>	<u>95,231,319</u>	<u>44,699,780</u>	<u>(72,188,669)</u>	<u>67,742,430</u>

4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
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	24,461	29,325
利息收入	277,724	261,374
出售投資物業所得利潤	71,726	-
出售附屬公司之利潤	876,993	117,838

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	250,649	258,528
融資成本總額	475,616	413,959
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	(114,177)	(121,363)
	361,439	292,596

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(319,497)	(598,065)
往年之（不足）／多提撥備	(718)	8
遞延	(69,643)	(431,224)
	(389,858)	(1,029,281)
香港利得稅		
本期	(130,836)	(203,436)
往年之多提／（不足）撥備	56	(931)
遞延	(12,734)	225
	(143,514)	(204,142)
海外稅項		
本期	(3,286)	(3,987)
遞延	(6,061)	(1,852)
	(9,347)	(5,839)
	<u>(542,719)</u>	<u>(1,239,262)</u>

香港利得稅乃根據截至二零二二年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零二一年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零二二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	
	二零二二年	二零二一年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,454,401,200</u>	<u>1,456,501,228</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>2,746,670</u>	<u>3,773,188</u>
每股基本盈利	<u>1.89港元</u>	<u>2.59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	
	二零二二年	二零二一年
已發行普通股股份加權平均數	1,454,401,200	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>1,454,401,200</u>	<u>1,456,501,228</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>2,746,670</u>	<u>3,773,188</u>
每股攤薄盈利	<u>1.89港元</u>	<u>2.59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
於二零二二年一月一日之賬面淨值	5,406,884	87,201,879	1,965,609	122,504
添置	10,625	147,613	-	-
公允價值之減少	-	(119,078)	-	-
出售	(1,351)	(278,000)	-	-
出售附屬公司	-	(3,740,000)	-	-
折舊	(192,860)	-	(58,112)	-
匯兌調整	(207,515)	(2,264,322)	(80,736)	-
於二零二二年六月三十日之賬面淨值	5,015,783	80,948,092	1,826,761	122,504
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	5,461,218	85,490,420	1,986,626	122,504

8. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零二二年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	108,558	92,870
一個月至三個月	72,086	23,762
超過三個月	22,545	44,877
	203,189	161,509

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。於二零二二年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	176,598	310,547
一個月至三個月	9,167	49,327
超過三個月	29,815	5,461
	<u>215,580</u>	<u>365,335</u>

10. 銀行貸款

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	54,242,703	32,210,214
流動	3,344,602	5,268,298
	<u>57,587,305</u>	<u>37,478,512</u>

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
1年內	3,344,602	5,268,298
在第2至第5年內		
- 在第2年內	14,509,764	4,412,469
- 在第3年內	15,156,348	11,721,511
- 在第4年內	13,873,756	8,564,409
- 在第5年內	9,107,204	5,220,789
	<u>52,647,072</u>	<u>29,919,178</u>
於5年內償還	55,991,674	35,187,476
超過5年	1,595,631	2,291,036
	<u>57,587,305</u>	<u>37,478,512</u>

11. 承擔

於二零二二年六月三十日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、土地成本及發展中物業（已於期末簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備	2,306	-
投資物業	2,962	39,715
土地成本	342,636	8,205,255
發展中物業	9,437,341	10,250,897
	<u>9,785,245</u>	<u>18,495,867</u>

12. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 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)）	4,259,071	4,791,647
- 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)）	2,262,718	2,312,364
	<u>6,521,789</u>	<u>7,104,011</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，亦即本集團於二零二二年六月三十日須承擔之財務風險共約 4,259,071,000 港元（二零二一年十二月三十一日：4,791,647,000 港元）。由本集團於二零二二年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 5,581,040,000 港元（二零二一年十二月三十一日：5,082,268,000 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，亦即本集團於二零二二年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,262,718,000 港元（二零二一年十二月三十一日：2,312,364,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零二一年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

遵守企業管治守則

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）訂明(a)在企業管治報告中披露的強制要求；及(b)良好企業管治的原則、「不遵守就解釋」的守則條文以及若干建議最佳常規。

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，已全面遵守企業管治守則所載之全部守則條文的規定，惟就守則條文第C.2.1條的規定而言，郭孔華先生（「郭先生」）兼任本公司主席及行政總裁除外。

由於郭先生在本集團業務方面擁有豐富經驗，本公司認為由郭先生兼任本公司主席及行政總裁的角色符合最佳利益及更為有效，也更有利於本集團業務的發展和管理。此外，權力與權限並非一直集中於一人，因所有重大決定均經由董事會及相關之董事委員會商議後而作出，且本集團業務的日常管理由本公司副行政總裁區慶麟先生負責。董事會相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（半數為獨立非執行董事）的運作及管治下，足以確保權力與權限分布均衡。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之守則。本公司已向全體董事發出標準守則的副本。此外，本公司會定期向董事發出有關限制在本公司中期及全年業績公告前之禁售期內買賣本公司證券及衍生產品之提示。

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

本公司已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於截至二零二二年六月三十日止六個月內已遵守標準守則所訂標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。本公司並未得悉在截至二零二二年六月三十日止六個月內有任何不遵守標準守則之情況。

購股權

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

二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃均符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。上述兩個計劃旨在激勵本集團董事、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起所採納之二零二零年購股權計劃並無授出購股權。

於二零二二年六月三十日，根據二零一一年購股權計劃已授出總共 5,473,000 股的購股權尚未獲行使。

僱員

於二零二二年六月三十日，本公司及其附屬公司約有 7,400 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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司以總代價13,270,940港元於聯交所購回合共665,000股股份（「購回」）。購回是為了提高股東利益。購回之詳情如下：

月份	已購回之 普通股股份數目	每股之已付價		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二二年五月	204,000	19.98	19.84	4,064,780
二零二二年六月	461,000	19.98	19.90	9,206,160
總數	665,000			13,270,940

全數購回之665,000股股份已於截至二零二二年六月三十日止六個月內註銷。除上述所列外，於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣布將於二零二二年九月十六日（星期五）派發截至二零二二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」）予於二零二二年九月六日（星期二）名列本公司股東名冊內之股東，按於二零二二年六月三十日已發行的 1,453,806,728 股普通股股份計算，合共約 5.82 億港元。股份過戶登記處將於二零二二年九月六日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二二年九月二日（星期五）。實際應付中期股息總額將按二零二二年九月六日（星期二）之已發行普通股股份之實際數目計算。

為釐定合資格收取中期股息之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二二年九月五日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司提交登記，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

中期股息單將約於二零二二年九月十六日（星期五）寄發予合資格股東。

刊發二零二二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/2022。二零二二年中期報告將於二零二二年八月三十一日（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
公司秘書
張嘉琪

香港，二零二二年八月十八日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 郭孔華先生、區慶麟先生、吳繼霖先生及藍秀蓮女士

獨立非執行董事： 黃汝璞女士，JP、許震宇先生、張亮先生及鄭君諾先生