

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度全年業績

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二零二三年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。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二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及綜合財務報表。

全年業績	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動
收入	13,090	14,590	-10%
物業銷售	6,349	8,543	-26%
物業租賃及其他	4,986	4,991	-
酒店營運	1,755	1,056	66%
基礎溢利⁽¹⁾	2,518	3,235	-22%
股東應佔溢利	3,243	2,755	18%
財務資料	二零二三年 港元	二零二二年 港元	百分比變動
每股盈利	2.23	1.90	18%
每股股息			
中期	0.40	0.40	維持
末期	0.95	0.95	維持

備註:

(1) 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入非現金投資物業公允價值變動及於二零二二年出售香港兩個貨倉的非經常性收益。

* 僅供識別

主席報告

我謹代表嘉里建設有限公司欣然宣布二零二三年全年業績。由於香港及內地的消費、投資及整體商業氣氛仍然疲弱，二零二三年的營商環境依然充滿挑戰。此弱勢局面使兩地房地產市場呈現疲軟狀態，潛在買家持觀望態度，許多企業推遲進一步的投資計劃，更傾向專注於削減成本。

縱然如此，本集團於年內錄得穩健業績：我們的發展物業錄得理想的銷售業績，尤其是香港、杭州和上海的高端項目。旗下的零售及辦公室組合維持穩定表現，而隨著商業活動及休閒旅遊復甦，我們的酒店業務表現亦明顯改善，並已回復至接近二零一九年疫情前 90% 的業績水平。

財務表現及股息

本集團錄得股東應佔溢利 32.43 億港元，較二零二二年的 27.55 億港元增長 18%。這主要是由於投資物業公允價值增加 7.25 億港元（二零二二年：減少 17.65 億港元）所致。不計入非現金投資物業公允價值變動及於二零二二年出售香港兩個貨倉所帶來的非經常性收益，可比基礎溢利較二零二二年下降 22%（二零二二年：32.35 億港元）。這主要是由於出售發展物業項目所得之毛利率較低、利率上升導致利息成本增加，以及聯營公司及合營公司的溢利貢獻減少所致。截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股盈利為 2.23 港元（二零二二年：每股 1.90 港元）。

董事會建議宣派年度末期股息每股0.95港元。連同中期股息每股0.40港元，本年度合共派發現金股息每股1.35港元（二零二二年：每股1.35港元）。

業務表現穩健

二零二三年合約銷售額合共 140.71 億港元（二零二二年：53.54 億港元）。合約銷售額顯著增長，主要受到內地上海浦東薈萃庭、杭州馥源庭以及香港緹山三個住宅項目售罄所帶動。

於二零二三年，本集團錄得總收入130.90億港元，較二零二二年的145.90億港元減少10%。主要由於我們在香港及內地的發展物業銷售收入減少至63.49億港元（二零二二年：85.43億港元），而投資物業和酒店組合的租金收入則增加所抵銷。

本集團的投資物業和酒店組合錄得收入 67.41 億港元，較二零二二年的 60.47 億港元增加 11%。這主要是由於解除疫情限制後，酒店業務的收入增加。不計入酒店業務收入，本集團的投資物業收入與去年持平，並維持香港及內地的出租率接近 90% 的水平。

土地儲備

於二零二三年，我們進行了兩塊土地組合的收購：在香港，我們購入了一幅位於荃灣的住宅地塊，項目可俯瞰青衣及汀九海濱；在內地，我們繼續整合位於上海市市中心的綜合用途地塊，此舉將提供合共 506 萬平方呎樓面面積，以打造優質商業和住宅項目。這兩個新增項目使我們的總土地儲備達到樓面面積 5,090 萬平方呎，為本集團未來六年的項目發展提供充足供應。

可持續發展

在可持續發展方面，我們繼續致力在資產組合和社區實踐可持續發展的最高標準。我們確保發展中項目的設計均能取得可持續建築認證。同時，我們會致力提升現有物業以達到同等認證級別。

展望

於二零二三年，我們採取審慎的態度應對不確定的市場環境。展望二零二四年，我們預期經濟環境不會顯著改善，因此我們將繼續保持審慎取態。

我們將專注於銷售香港及內地的發展物業項目。鑒於這些優質的發展物業較為罕貴，我們對其前景仍然樂觀，並將致力平衡銷售步伐及銷售利潤。在投資物業方面，我們將繼續為租戶及訪客提供卓越的服務及體驗，及嚴格控制成本，以維持穩定的業績。

較樂觀的角度而言，香港全面撤銷的房控政策對市場發展有著正面影響。此外，我們預計香港利率趨向穩定，以及內地多個城市持續放寬房地產市場的管制規則，皆將有助於提振市場的情緒及信心。本集團將秉持審慎的態度，專注於及時交付現存項目，優化我們的物業資產，以及延遲任何非必要的資本支出。

最後，我謹此感謝董事會及全體同事於回顧年度內對本集團作出的貢獻。在充滿挑戰的一年中，他們致力於為我們的股東創造穩健的業績，對此我深感自豪並表示謝意。

郭孔華

主席

香港，二零二四年三月二十日

管理層討論及分析

業務回顧

穩踞內地及香港市場

土地儲備策略

本集團在香港及內地主要城市擁有多元化的土地儲備，包括香港、北京、杭州、前海、上海、深圳及瀋陽逾十八個城市的發展物業及綜合用途項目。

本集團的土地儲備策略是主要在內地建立優質投資物業組合，涵蓋辦公室、零售、酒店和出租公寓，同時在內地及香港營運平衡的發展物業管道。本集團擁有強健的土地儲備，可於未來數年帶動增長，並將維持嚴謹和審慎的土地儲備策略，以支持長期可持續增長。

物業組合之組成

於二零二三年十二月三十一日，本集團於內地、香港及海外所持物業組合之樓面面積合共 5,090 萬平方呎（二零二二年：4,849 萬平方呎）。

樓面面積有所增加，主要由於本集團在二零二三年上半年購入兩塊土地組合。首塊土地組合為本集團於二零二三年二月成功經政府招標所投得一幅位於香港荃灣的住宅地塊，樓面面積約 314,000 平方呎。

第二塊土地組合於二零二三年六月投得，乃位於上海黃浦區金陵路。該土地組合統一了本集團於十幅相鄰地塊的權益，總樓面面積約 506 萬平方呎，發展涵蓋住宅公寓及聯排別墅、辦公室、高街零售及民生設施，為本集團一個重要的戰略項目。此項目將為本集團提供穩健的發展物業銷售收入，帶來良好的中期盈利，同時透過長期逐步增加的經常性收入以強化上海市市中心的投資物業組合。本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

於二零二三年 十二月三十一日：	本集團物業組合之應佔樓面面積				
	內地	香港	海外	二零二三年 總計	二零二二年 總計
	(千平方呎)				
發展中物業	20,455	1,765	4,036	26,256	24,233
投資物業	10,825	3,073	1,867	15,765	15,752
酒店物業	4,467	38	504	5,009	5,009
持有作出售用途物業	3,393	480	1	3,874	3,498
總樓面面積	39,140	5,356	6,408	50,904	48,492

發展物業管道

根據本集團的發展中物業組合，未來的發展物業將為本集團帶來強健的合約銷售管道，足以滿足未來五年及其後銷售所需。於二零二三年十二月三十一日，待售發展物業的應佔總樓面面積為 1,081 萬平方呎。

在內地，本集團擁有強健的發展物業管道，將帶來應佔樓面面積合共 917 萬平方呎。本集團在內地的發展物業均規劃成綜合用途發展社區的組成部分，位於各城市的核心區，毗鄰主要地鐵站、公交線、車站及高速公路，交通便捷。可為落成後的優質高端住宅住客提供商業部分及便利設施，如購物中心及匠心設計的公共空間。

在香港，本集團持有一系列發展中的優質項目，以及極具發展潛力的土地儲備，其應佔樓面面積約 164 萬平方呎。土地儲備令本集團能夠建立平衡的發展物業管道，透過多元化的產品組合，包括優質豪華府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及受大眾歡迎的家庭雅宅，以平衡邊際溢利及縮短資金循環週期。

目標落成期	項目	地點	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二四年	杭州	內地	100%	1,007
二零二四年	前海一期	內地	100%	186
二零二四年	昆明	內地	55%	124
二零二四年起	秦皇島	內地	60%	1,894
二零二四年起	瀋陽	內地	60%	1,633
二零二五年	武漢	內地	100%	2,613
二零二五年	海盈山	香港	50%	319
二零二五年	元朗	香港	90%	254
二零二五年	上海浦東	內地	40%	205
二零二五年	天津	內地	49%	147
二零二五年	前海三期	內地	70%	42
二零二六年	日出康城第十三期	香港	25%	387
二零二七年起	上海黃浦	內地	100%	1,319
二零二八年	土瓜灣	香港	100%	370
二零二八年	荃灣	香港	100%	314
				10,814
			內地總計	9,170
			香港總計	1,644
			本集團總計	10,814

投資物業管道及酒店

於二零二三年十二月三十一日，本集團旗下主要投資物業組合樓面面積合共 1,840 萬平方呎，包括香港和內地的辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉資產。在香港和內地的投資物業組合總計之中，內地佔 83%，香港則佔 17%，分別為本集團貢獻 1,529 萬平方呎及 311 萬平方呎之應佔總樓面面積。其組成如下：

本集團於主要城市的投資物業及酒店組合 (應佔樓面面積)*										
於二零二三年 十二月三十一日：	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他	二零二三年 總計	二零二二年 總計	
	(千平方呎)									
辦公室	778	711	1,519	3,003	102	354	195	6,662	6,525	
零售	1,197	98	959	361	798	486	1,188	5,087	5,231	
酒店	38	500	759	121	461	395	2,231	4,505	4,485	
公寓	799	277	774	-	-	-	-	1,850	1,850	
貨倉	299	-	-	-	-	-	-	299	299	
總計	3,111	1,586	4,011	3,485	1,361	1,235	3,614	18,403	18,390	

備註：* 不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積共 237.1 萬平方呎。

本集團在內地發展中的主要綜合用途項目管道（包括酒店），預計將於未來五年及其後為其投資物業組合增添 1,103 萬平方呎的樓面面積，當中包括辦公室樓面面積約 576 萬平方呎、零售樓面面積約 458 萬平方呎，以及酒店物業樓面面積約 49 萬平方呎。上海浦東和黃浦區項目、武漢、杭州和其他城市將為本集團的增長藍圖作出重點貢獻。

本集團於內地發展中的主要綜合用途項目及酒店 (應佔樓面面積)						
目標落成期	城市	公寓	辦公室	零售	酒店	總計
		(千平方呎)				
二零二五年	杭州	197	241	1,043	175	1,656
二零二五年	天津	-	489	92	-	581
二零二五年	前海	-	503	76	-	579
二零二五年起	瀋陽	-	447	595	-	1,042
二零二六年起	上海浦東	-	110	981	-	1,091
二零二六年起	鄭州	-	349	-	226	575
二零二八年	上海黃浦	-	2,298	1,346	91	3,735
二零三零年	武漢	-	1,318	451	-	1,769
	總計	197	5,755	4,584	492	11,028

此等項目落成後，本集團的投資物業和酒店組合將增加 55%，達至總樓面面積 3,217 萬平方呎。憑藉多年來的策略宗旨及嚴謹的土地儲備，本集團已在主要城市建立了強健的綜合用途社區管道。未來數年，隨著該等購物中心、優質辦公室、出租住宅及酒店相繼推出，將有助逐步穩定地增加經常性收入，成為本集團的增長引擎。同時，本集團亦將專注於當前市場的策略性資產增值措施，以優化未來收益，而本集團對現有資產收入的穩健管理將優化續租租金及出租率。

本集團財務摘要

本集團在充滿挑戰的環境下錄得穩健的財務業績，與二零二二年相比，內地及香港的發展物業合併收入增加 22%，達 104.16 億港元（二零二二年：85.62 億港元），內地及香港的投資及酒店物業合併收入則同比增長 14%，達 77.11 億港元（二零二二年：67.89 億港元）。年內，內地兩個重要項目（上海浦東薈萃庭和杭州馥源庭）的預售令合約銷售額錄得 163% 增長，達 140.71 億港元（二零二二年：53.54 億港元）。

通過執行本集團的去槓桿計劃及審慎的財務管理，本集團於二零二三年十二月三十一日的負債比率（借貸淨額除以總權益）為 34.1%（二零二二年十二月三十一日：33.6%）。

內地及香港發展物業的合併收入			
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動
發展物業			
內地	3,459	4,416	-22%
香港	6,957	4,146	68%
總計	10,416	8,562	22%

內地及香港投資及酒店物業的合併收入			
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動
投資及酒店物業			
內地租賃物業	4,216	4,092	3%
香港租賃物業	1,234	1,352	-9%
酒店營運	2,261	1,345	68%
總計	7,711	6,789	14%

內地及香港合約銷售額			
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動
發展物業			
內地	10,636	1,681	533%
香港	3,435	3,673	-6%
總計	14,071	5,354	163%

本集團的負債比率			
	於二零二三年 十二月三十一日	於二零二二年 十二月三十一日	變動
負債比率 (借貸淨額除以總權益)	34.1%	33.6%	0.5%

備註：合併收入包括來自本公司、其附屬公司及應佔內地及香港聯營公司及合營公司的收入。

內地物業部

總覽

截至二零二三年十二月三十一日止年度，內地物業部錄得收入總額為 89.65 億港元（二零二二年：92.45 億港元），以及毛利為 51.78 億港元（二零二二年：48.87 億港元）。

內地物業部錄得發展物業銷售收入為 33.27 億港元（二零二二年：43.97 億港元）及相應毛利為 17.27 億港元（二零二二年：19.54 億港元）。毛利率為 52%（二零二二年：44%）。毛利率改善反映出不同城市銷售存貨的同比差異。

投資及酒店物業收入為 56.38 億港元（二零二二年：48.48 億港元）。此升幅主要由於酒店收入增加 66%，達至 17.55 億港元（二零二二年：10.56 億港元）所貢獻。不計入酒店營運的貢獻，投資物業的收入為 38.83 億港元，較二零二二年增加 2%。投資物業的毛利為 28.25 億港元（二零二二年：27.60 億港元），毛利率維持穩定在 73%（二零二二年：73%），彰顯了本集團租賃組合的韌力及避險性。

(i) 發展物業組合表現

在市場表現疲弱的情況下，內地物業部取得理想業績，其合約銷售錄得 106.36 億港元（二零二二年：16.81 億港元），同比年增 533%。上海浦東薈萃庭及杭州馥源庭兩個新項目對銷售業績作出重大貢獻，兩個項目均於二零二三年上半年推出，合約銷售額為 75.02 億港元，並於推出後不久售罄。業績進一步受到福州、瀋陽、天津、武漢及鄭州項目銷售的支持。截至二零二三年十二月三十一日止年度之內地主要合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	截至二零二三年 十二月三十一日 止之合約銷售總額 (百萬港元)
馥源庭	100%	杭州	1,007,000	5,782
薈萃庭	40%	上海	512,000	1,720*
雅頌閣	60%	瀋陽	3,283,000	1,088
武漢·江城府	100%	武漢	1,561,000	754
雅頌居	55%	鄭州	1,012,000	458
雅頌居	49%	天津	299,000	226*
海碧台二期	60%	秦皇島	1,965,000	193
榕城·江上圖	100%	福州	2,908,000	100
其他	-	-	-	315
總計				10,636

備註：其他包括昆明及其他非核心資產銷售。

*本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

(ii) 投資物業組合表現

於二零二三年，本集團內地投資物業之貢獻租金收入（酒店收入除外）為 38.83 億港元（二零二二年：37.92 億港元）。本集團的毛利為 28.25 億港元（二零二二年：27.60 億港元）。計入聯營公司及合營公司之貢獻，內地投資物業合併租賃收入（酒店收入除外）為 42.16 億港元（二零二二年：40.92 億港元）。

本集團於內地的酒店業務從疲弱的二零二二年強勁反彈，同比年增 66%，錄得收入 17.55 億港元（二零二二年：10.56 億港元）。

儘管消費氣氛轉弱，但隨著客流量及租戶銷售增加，本集團的零售分部略為改善。此乃受惠於新零售策略及完成本集團於疫情期間在若干主要商場進行的資產增值措施，從而增加單位面積及租金。辦公室分部繼續為本集團投資物業組合的主要收入來源，源於我們主要資產的出租率符合預期。由於經濟前景不明朗，公司租戶已持保守態度。為了在市場疲弱時鎖定經常性收入，本集團將以續約優先，並按現行價格爭取最佳租賃條款。本集團住宅租賃組合保持穩定。內地物業部合併租賃收入摘要如下：

內地物業部合併租賃收入（酒店收入除外）			
	二零二三年	二零二二年	百分比變動
	百萬港元	百萬港元	
投資物業			
本公司及其附屬公司	3,883	3,792	2%
應佔聯營公司及合營公司	333	300	11%
總計	<u>4,216</u>	<u>4,092</u>	3%

本集團於內地投資物業組合按資產類別劃分的應佔樓面面積及其出租率摘要如下：

	於二零二三年十二月三十一日		於二零二二年十二月三十一日	
	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
辦公室	5,884	90%	5,747	88%
零售	3,890	85%	4,014	83%#
公寓	1,051	92%	1,051	86%
	<u>10,825</u>		<u>10,812</u>	

備註：# 二零二二年出租率不計入二零二三年開始租賃的榕城•江上圖商務中心的零售空間。

在市場增長放緩的情況下，本集團零售組合的出租率維持穩定，整體出租率為 85%（二零二二年十二月三十一日：83%）。本集團辦公室組合整體出租率為 90%（二零二二年十二月三十一日：88%），而本集團出租公寓組合的出租率則為 92%（二零二二年十二月三十一日：86%）。本集團將持續致力於收入管理，優化其零售品牌組合，並專注於與藍籌及紅籌長期基礎租戶的續租。

本集團於內地主要城市的主要綜合用途發展項目的整體出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二三年 十二月三十一日之 出租率	於二零二二年 十二月三十一日之 出租率
上海靜安嘉里中心*	98%	96%
上海浦東嘉里城*	96%	96%
北京嘉里中心*	91%	96%
杭州嘉里中心*	91%	86%
深圳嘉里建設廣場	92%	91%

備註：* 酒店部分除外。

香港物業部

總覽

截至二零二三年十二月三十一日止年度，香港物業部錄得收入為 41.25 億港元（二零二二年：53.45 億港元）及毛利為 15.43 億港元（二零二二年：20.98 億港元）。

二零二三年初，香港市場氣氛略微改善，提振了零售及物業銷售。進入下半年，隨著外部經濟因素開始抑制需求，市場情緒低迷。高利率加上市場對內地房地產開發商面對重重挑戰而感到憂慮令全球經濟增長蒙上陰霾，為香港經濟帶來了不確定性，這使香港股市停滯不前，房地產市場放緩。本集團錄得發展物業銷售收入為 30.22 億港元（二零二二年：41.46 億港元）及毛利為 7.29 億港元（二零二二年：11.71 億港元），減少乃由於同比的物業組合有所差異。香港發展物業的毛利率為 24%（二零二二年：28%），變動乃因物業組合變化所致。投資物業租金收入為 11.03 億港元（二零二二年：11.99 億港元）及毛利為 8.14 億港元（二零二二年：9.27 億港元）。香港投資物業的毛利率為 74%（二零二二年：77%），部分乃因於租約續租時，租金因應當時市場價格作輕微調整。

(i) 發展物業組合表現

截至二零二三年十二月三十一日止年度，香港物業部錄得合約銷售總額 34.35 億港元（二零二二年：36.73 億港元），業績由五個項目貢獻所得。The Aster（原為本集團投資物業 Resiglow - Happy Valley）從本地物業用家中錄得銷售額 8.50 億港元；而本集團於二零二三年售出的高端豪宅項目緹山以及緹外錄得合約銷售額 11.73 億港元，以及本集團旗下黃竹坑港鐵站項目揚海及海盈山合共錄得應佔本集團合約銷售額 11.92 億港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之香港合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團 應佔權益	地點	概算 總可售面積 (平方呎)	截至二零二三年 十二月三十一日止年度之 合約銷售總額 (百萬港元)
The Aster	100%	跑馬地	71,000	850
緹外	100%	筆架山	325,000	745
揚海	50%	黃竹坑	425,800	645*
海盈山	50%	黃竹坑	559,000	547*
緹山	100%	筆架山	115,000	428
滿名山	100%	掃管笏	838,000	171
其他	-	-	-	49
總計				3,435

備註：其他指包括泊車位在內的非住宅資產銷售。

*本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

(ii) 投資物業組合表現

本集團在香港持有辦公室及零售投資物業組合，主要包括綜合用途發展項目 MegaBox／企業廣場 5 期及嘉里中心，以及主要包括半山住宅組合的出租公寓。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，香港投資物業組合在困難的二零二三年相對穩定，收入為 11.03 億港元（二零二二年：11.99 億港元）。本集團的毛利為 8.14 億港元（二零二二年：9.27 億港元）。收入減少的部分原因分別是於二零二三年將 Resiglow - Happy Valley 出租住宅轉為待售發展物業令租金收入下降，以及於二零二二年出售貨倉令其貢獻減少所致。此外，儘管出租率維持具競爭力的水平，辦公室分部的單位按現行市況定價的租金略有下降。MegaBox 在市場消費意欲低迷的情況下表現仍然亮麗，受惠於其定位為以家庭導向的本地購物中心，按年收入持平。最後，住宅組合保持穩定。計入聯營公司及合營公司之貢獻，投資物業的合併租賃收入為 12.34 億港元（二零二二年：13.52 億港元）。香港物業部合併租賃收入摘要如下：

投資物業	香港物業部合併租賃收入		
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動
本公司及其附屬公司	1,103	1,199	-8%
應佔聯營公司及合營公司	131	153	-14%
總計	1,234	1,352	-9%

本集團於香港投資物業組合按資產類別劃分的應佔樓面面積及其出租率摘要如下：

	於二零二三年十二月三十一日		於二零二二年十二月三十一日	
	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
零售	1,197	95%	1,197	92%
公寓	799	89%*	799	90%
辦公室	778	84%	778	86%
貨倉	299	43%	299	78%
	3,073		3,073	

備註：* 於二零二三年十二月三十一日，由於 Branksome Crest 進行重大修葺工程，出租率不包括其在內。

於二零二三年十二月三十一日，香港零售商場 MegaBox 的出租率為 95%（二零二二年十二月三十一日：92%）。企業廣場 5 期及嘉里中心辦公室組合的出租率分別為 82%（二零二二年十二月三十一日：85%）及 89%（二零二二年十二月三十一日：89%）。本集團於香港主要投資物業之出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二三年 十二月三十一日之出租率	於二零二二年 十二月三十一日之出租率
MegaBox／ 企業廣場 5 期	95%	92%
嘉里中心	82%	85%
半山組合	89%	89%
	93%*	89%

備註：* 於二零二三年十二月三十一日，由於 Branksome Crest 進行重大修葺工程，半山組合出租率並不包括其在內。

資本資源及流動資金

財務政策

本集團對流動資金及債務管理採取審慎的政策。本集團之財務政策須經本公司之財務委員會批准及本集團內部審計部門定期審查，並存以減低本集團於正常業務中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。本集團之流動資金管理及融資業務於企業層面進行集中協調和控制。此政策更能有效控制本集團之財政及降低平均資金成本。

外匯管理

本集團密切審閱及監控其外匯風險，主要在香港開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元計值。本集團之主要外匯風險為以人民幣計值之內地物業發展及投資及以人民幣、澳元及日圓計值之銀行貸款。

於二零二三年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於14.39億港元；而人民幣銀行貸款則相等於121.81億港元。故此，於二零二三年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款總額及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸551.31億港元的約3%及22%。

於二零二三年十二月三十一日，外幣借貸總額 136.20 億港元，包括約 111.15 億人民幣（相等於 121.81 億港元）銀行貸款，80 億日圓（相等於 4.43 億港元）銀行貸款及約 1.87 億澳元（相等於 9.96 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 20.40 億人民幣、80 億日圓及約 1.87 億澳元。餘下 90.75 億人民幣銀行貸款用於內地項目，本集團致力透過維持人民幣外部貸款在適當的水平以建立自然對沖。

利率管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並安排將盈餘現金轉入企業層面，以減少其總債務。為了有效利用盈餘現金及減低整體之利息成本，本集團已安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司，去滿足其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

除了直接以固定利率方式籌集資金，本集團亦致力透過浮動利率交換固定利率的利率掉期合約進行對沖及應用對沖會計，管理其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二三年十二月三十一日，本集團共有總額195億港元之利率掉期合約（二零二二年：193億港元），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。於二零二三年十二月三十一日，本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按借貸總額及借貸淨額計算分別為43%及58%（二零二二年：分別為37%及48%）。

流動資金及融資管理

借貸總額551.31億港元（二零二二年：528.70億港元），包括415.11億港元之港元貸款，121.81億港元之人民幣貸款，9.96億港元之澳元貸款及4.43億港元之日圓貸款。於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行存款共138.45億港元及借貸淨額412.86億港元（二零二二年：411.69億港元）。

本集團採用積極主動的模式管理其流動資金，以確保資本資源有充足的空間來滿足其融資需求，尋求嚴謹的投資機會，並作出保護以應對非預期的外部經濟衝擊。資金需求受到密切監控和定期審查，以允許相當程度的財務靈活性和流動性，同時優化資金成本。於二零二三年十二月三十一日，本集團以無抵押及有擔保基準維持其所有貸款，並無資產被抵押。本集團將繼續在可能的情況下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。

於二零二三年十二月三十一日，有關本集團之可用財務資源為449.71億港元，當中包括本集團未動用之銀行貸款信貸總額為311.26億港元，現金及銀行存款則為138.45億港元，相比於二零二二年十二月三十一日分別上升8%及18%。於二零二三年十二月三十一日，可用財務資源可覆蓋借款總額的80%以上。

推動可持續融資

本集團明瞭可持續融資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，本集團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本集團的可持續發展策略和願景作出貢獻。

於回顧期內，本集團已簽訂10個共約126.81億港元可持續發展表現掛鈎銀行貸款信貸協議。於二零二三年十二月三十一日，本集團之可持續發展表現掛鈎銀行貸款信貸共約411.16億港元，佔本集團貸款信貸總額的48%。此等貸款信貸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，加強我們物業組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當本集團達成預定的可持續發展里程碑，本集團將受益於利率寬減。隨著更多可持續發展表現掛鈎銀行貸款推進，本集團將更能受惠於利率寬減。我們正致力逐步增加本集團整體債務組合中的可持續融資佔比及探索其他可持續金融解決方案，以支援我們的可持續發展。

借貸償還期及負債比率

於二零二三年十二月三十一日，本集團總借貸551.31億港元（二零二二年：528.70億港元）。約64%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

償還:	二零二三年		二零二二年	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	6,636	12%	5,997	11%
第二年	13,034	24%	12,851	24%
第三年至五年	35,001	63%	33,022	63%
超過五年	460	1%	1,000	2%
總計	55,131	100%	52,870	100%

於二零二三年十二月三十一日，本集團負債比率（借貸淨額除以總權益）為34.1%（二零二二年十二月三十一日：33.6%），按借貸淨額412.86億港元及總權益1,211.57億港元計算。

本集團（i）就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸，及（ii）就若干於內地由本集團開發的物業之一手買家，所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。

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10內披露。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	2	13,089,628	14,590,475
銷售成本及直接費用		<u>(6,368,352)</u>	<u>(7,605,791)</u>
毛利	2	6,721,276	6,984,684
其他收入及收益淨額	3	129,837	915,526
銷售、行政及其他經營費用		<u>(1,783,204)</u>	<u>(1,720,023)</u>
投資物業公允價值之增加/(減少)		<u>1,033,544</u>	<u>(2,040,840)</u>
除融資費用前經營溢利		6,101,453	4,139,347
融資費用	3	<u>(599,686)</u>	<u>(317,225)</u>
經營溢利	3	5,501,767	3,822,122
應佔聯營公司及合營公司業績		<u>1,357,551</u>	<u>1,345,947</u>
除稅前溢利		6,859,318	5,168,069
稅項	4	<u>(2,695,532)</u>	<u>(1,693,183)</u>
年度溢利		<u><u>4,163,786</u></u>	<u><u>3,474,886</u></u>
應佔溢利：			
公司股東		3,243,327	2,754,780
非控制性權益		<u>920,459</u>	<u>720,106</u>
		<u><u>4,163,786</u></u>	<u><u>3,474,886</u></u>
每股盈利	5		
- 基本		<u><u>2.23港元</u></u>	<u><u>1.90港元</u></u>
- 攤薄		<u><u>2.23港元</u></u>	<u><u>1.90港元</u></u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利	4,163,786	3,474,886
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(294,802)	948,801
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(37,976)	(223,494)
境外業務的匯兌差異淨額	(2,806,831)	(9,088,008)
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)	236,046	(1,032,970)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	53,875	-
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	-	26,179
年度其他全面收益總額 (已扣除稅項)	(2,849,688)	(9,369,492)
年度全面收益總額	<u>1,314,098</u>	<u>(5,894,606)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	815,603	(5,218,204)
非控制性權益	498,495	(676,402)
	<u>1,314,098</u>	<u>(5,894,606)</u>

綜合財務狀況表

		二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
附註			
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		4,323,428	4,617,237
投資物業		76,964,829	77,063,008
使用權資產		1,679,757	1,830,251
發展中物業及土地訂金		39,222,688	31,515,644
聯營公司及合營公司		24,823,141	25,802,012
衍生金融工具		582,318	954,781
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		758,168	522,122
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		650,701	674,057
應收按揭貸款		898,512	1,079,619
無形資產		122,504	122,504
		150,026,046	144,181,235
流動資產			
發展中物業		23,436,237	22,982,883
已落成之待售物業		18,623,682	20,162,050
應收賬項、預付款項及訂金	6	1,787,467	1,676,993
應收按揭貸款之本期部分		193,156	255,463
可收回稅項		325,570	325,421
儲稅券		189,255	189,255
衍生金融工具		5,889	-
受限制之銀行存款		305,449	354,814
現金及銀行結存		13,539,631	11,346,645
		58,406,336	57,293,524
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	7,507,830	6,783,829
合約負債		8,955,229	4,372,308
租賃負債之本期部分		43,646	41,284
稅項		2,588,892	2,198,798
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	6,636,214	5,997,133
衍生金融工具		114,041	103,846
		25,845,852	19,497,198
流動資產淨值		32,560,484	37,796,326
總資產減流動負債		182,586,530	181,977,561
非流動負債			
長期銀行貸款	8	48,494,864	46,873,144
非控制性權益貸款		2,237,084	2,495,861
租賃負債		40,529	84,206
衍生金融工具		278,874	347,584
遞延稅項		10,378,358	9,694,605
		61,429,709	59,495,400
總資產減負債		121,156,821	122,482,161
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,451,306	1,451,306
就股份獎勵計劃持有之股份		(50,171)	(18,097)
股份溢價		13,105,221	13,102,767
其他儲備		3,981,697	6,834,882
保留溢利		88,768,527	87,415,992
		107,256,580	108,786,850
非控制性權益		13,900,241	13,695,311
總權益		121,156,821	122,482,161

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

此財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」）而編製。此財務報表亦已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露條文而編製。

本集團之會計政策與截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

以下為已公布新準則及對現有準則的修訂本，並已於本集團二零二三年一月一日開始的會計期間生效：

香港財務準則 17，「保險合約」

香港財務準則 17 的修訂本，「保險合約」

香港財務準則 17 的修訂本，「首次採用香港財務準則 17 及香港財務準則 9 - 比較資料」

香港會計準則 1 的修訂本及香港財務報告準則實務公告 2，「會計政策之披露」

香港會計準則 8 的修訂本，「會計估計的定義」

香港會計準則 12 的修訂本，「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項」

香港會計準則 12 的修訂本，「國際稅制改革 - 第二支柱模型規則」

採納以上新準則及對現有準則的修訂本對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

以下為已公布對現有準則及詮釋，而必須在本集團二零二四年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並未提早採納：

以下日期或之後
開始之會計期間生效

香港財務準則 16 的修訂本，「售後租回交易中的租賃負債」	二零二四年一月一日
香港會計準則 1 的修訂本，「流動和非流動負債的分類」	二零二四年一月一日
香港會計準則 1 的修訂本，「帶有契約的非流動負債」	二零二四年一月一日
香港會計準則 7 及香港財務準則 7 的修訂本，「本供應商融資安排」	二零二四年一月一日
香港詮釋 5 (修訂)，「財務報表的呈列 - 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類」	二零二四年一月一日
香港會計準則 21 的修訂本，「缺乏可兌換性」	二零二五年一月一日
香港財務準則 10 及香港會計準則 28 的修訂本，「投資者 與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

本集團將會於以上對現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度			毛利 本公司 及其附屬公司 千港元
	收入			
	本公司 及其附屬公司 千港元	應佔聯營公司 及合營公司 千港元	合併 千港元	
物業租務及其他				
－ 內地物業	3,883,370	332,727	4,216,097	2,824,799
－ 香港物業	1,102,320	132,161	1,234,481	814,133
	4,985,690	464,888	5,450,578	3,638,932
物業銷售				
－ 內地物業	3,326,855	132,450	3,459,305	1,726,961
－ 香港物業	3,022,248	3,934,842	6,957,090	728,859
	6,349,103	4,067,292	10,416,395	2,455,820
酒店營運				
－ 內地物業	1,754,835	470,046	2,224,881	626,524
－ 香港物業	-	35,579	35,579	-
	1,754,835	505,625	2,260,460	626,524
總計	13,089,628	5,037,805	18,127,433	6,721,276
	截至二零二二年十二月三十一日止年度			
	收入			毛利
	本公司 及其附屬公司 千港元	應佔聯營公司 及合營公司 千港元	合併 千港元	本公司 及其附屬公司 千港元
物業租務及其他				
－ 內地物業	3,791,358	300,035	4,091,393	2,759,678
－ 香港物業	1,199,307	152,773	1,352,080	926,988
	4,990,665	452,808	5,443,473	3,686,666
物業銷售				
－ 內地物業	4,397,247	18,395	4,415,642	1,953,737
－ 香港物業	4,146,183	-	4,146,183	1,170,719
	8,543,430	18,395	8,561,825	3,124,456
酒店營運				
－ 內地物業	1,056,380	261,660	1,318,040	173,562
－ 香港物業	-	27,595	27,595	-
	1,056,380	289,255	1,345,635	173,562
總計	14,590,475	760,458	15,350,933	6,984,684

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度				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>8,965,060</u>	<u>4,124,568</u>	<u>13,089,628</u>	-	<u>13,089,628</u>
業績					
分部業績 - 毛利	5,178,284	1,542,992	6,721,276	-	6,721,276
其他收入及收益淨額					129,837
銷售、行政及其他經營費用					(1,783,204)
投資物業公允價值之增加					1,033,544
除融資費用前經營溢利					<u>6,101,453</u>
融資費用					<u>(599,686)</u>
經營溢利					<u>5,501,767</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>1,357,551</u>
除稅前溢利					<u>6,859,318</u>
稅項					<u>(2,695,532)</u>
年度溢利					<u>4,163,786</u>
應佔溢利：					
公司股東					3,243,327
非控制性權益					<u>920,459</u>
					<u>4,163,786</u>
折舊	<u>380,888</u>	<u>60,316</u>	<u>441,204</u>	<u>3,088</u>	<u>444,292</u>

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零二二年十二月三十一日止年度				
	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	9,244,985	5,345,490	14,590,475	-	14,590,475
業績					
分部業績 - 毛利	4,886,977	2,097,707	6,984,684	-	6,984,684
其他收入及收益淨額					915,526
銷售、行政及其他經營費用					(1,720,023)
投資物業公允價值之減少					(2,040,840)
除融資費用前經營溢利					4,139,347
融資費用					(317,225)
經營溢利					3,822,122
應佔聯營公司及合營公司業績					1,345,947
除稅前溢利					5,168,069
稅項					(1,693,183)
年度溢利					3,474,886
應佔溢利：					
公司股東					2,754,780
非控制性權益					720,106
					3,474,886
折舊	413,172	68,037	481,209	1,703	482,912

3. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二三年 二零二二年
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	78,053	52,552
利息收入	659,613	593,892
出售投資物業所得溢利淨額	-	71,726
出售附屬公司所得溢利	-	897,490

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	444,292	482,912
發展中物業之撥備	745,000	520,667
融資成本總額	2,549,595	1,434,863
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本 年內融資費用總額	(1,949,909)	(1,117,638)
	599,686	317,225

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(1,494,927)	(1,395,338)
往年之多提／（不足）撥備	1,538	(257)
遞延	(973,371)	18,311
	(2,466,760)	(1,377,284)
香港利得稅		
本期	(182,368)	(270,954)
往年之（不足）／多提撥備	(3,470)	204
遞延	(8,945)	(23,714)
	(194,783)	(294,464)
海外稅項		
本期	(13,169)	(7,439)
遞延	(20,820)	(13,996)
	(33,989)	(21,435)
	<u>(2,695,532)</u>	<u>(1,693,183)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二二年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照本年度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。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為 690,277,000 港元（二零二二年：606,828,000 港元）。

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 321,910,000 港元（二零二二年：411,102,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,451,305,728</u>	<u>1,453,224,214</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,243,327</u>	<u>2,754,780</u>
每股基本盈利	<u>2.23港元</u>	<u>1.90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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
已發行普通股股份加權平均數	1,451,305,728	1,453,224,214
購股權之調整（附註）	-	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,451,305,728</u>	<u>1,453,224,214</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,243,327</u>	<u>2,754,780</u>
每股攤薄盈利	<u>2.23港元</u>	<u>1.90港元</u>

附註：截至二零二三年十二月三十一日止年度，尚未行使之購股權有反攤薄的影響。

6. 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根據本集團的特定情況應用相關適合的政策。於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	90,948	85,199
一個月至三個月	18,465	17,638
超過三個月	12,869	14,417
	<u>122,282</u>	<u>117,254</u>

7. 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。於二零二三年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	199,065	305,169
一個月至三個月	26,498	24,145
超過三個月	3,177	6,458
	<u>228,740</u>	<u>335,772</u>

8. 銀行貸款

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	48,494,864	46,873,144
流動	6,636,214	5,997,133
銀行貸款總計	<u>55,131,078</u>	<u>52,870,277</u>

8. 銀行貸款（續）

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
1年內	6,636,214	5,997,133
在第2至第5年內		
- 在第2年內	13,034,398	12,850,954
- 在第3年內	11,599,390	18,024,497
- 在第4年內	13,752,748	7,031,832
- 在第5年內	9,648,328	7,965,861
	<u>48,034,864</u>	<u>45,873,144</u>
於5年內償還	54,671,078	51,870,277
超過5年	460,000	1,000,000
	<u>55,131,078</u>	<u>52,870,277</u>

9. 承擔

於二零二三年十二月三十一日，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（已於年底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：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備	-	13,650
投資物業	438,163	139,016
土地成本	5,475,436	342,636
發展中物業	7,174,606	9,163,004
	<u>13,088,205</u>	<u>9,658,306</u>

10. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 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)）	4,058,893	4,018,472
- 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>1,911,199</u>	<u>2,028,943</u>
	<u><u>5,970,092</u></u>	<u><u>6,047,415</u></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，亦即本集團於二零二三年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 4,058,893,000 港元（二零二二年：4,018,472,000 港元）。由本集團於二零二三年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 5,240,316,000 港元（二零二二年：5,239,444,000 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，亦即本集團於二零二三年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,911,199,000 港元（二零二二年：2,028,943,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零二二年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

審閱全年業績

本集團之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績公告，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據及相關的附註。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為本業績公告作出核證。

過往表現及前瞻性陳述

本公告所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告可能載有前瞻性陳述及意見，所有前瞻性陳述基於合理和盡力而為的估計與預測，而當中因此涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異。本集團、董事、其僱員或本集團代理概不承擔(a)更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或最終屬不正確而引致之任何責任。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團約有 7,800 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。本集團的薪酬政策乃根據僱員個別之表現、貢獻及責任，並參考本集團的盈利狀況、同業水平和現行市場狀況，且基於本集團的薪酬及花紅制度的整體框架而釐定。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，以及購股權計劃及股份獎勵計劃。本公司之購股權及股份獎勵計劃之詳情載於二零二三年年報之「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」項內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，除就本公司股份獎勵計劃而由受託人購入之本公司股份外，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。購入本公司股份之詳情載於二零二三年年報財務報表附註之「就股份獎勵計劃持有之股份」項內。

遵守企業管治守則

香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）訂明(a)在企業管治報告中的披露的強制要求；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。

於二零二三年內，本公司已全面遵守企業管治守則所載列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（「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（逾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 C3 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。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，及彼等確認於二零二三年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。

本公司未得悉在二零二三年內有任何不遵守標準守則之情況。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會建議將於二零二四年六月五日（星期三）派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.95 港元（「末期股息」）予於二零二四年五月二十四日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東（「股東」），按於二零二三年十二月三十一日已發行的 1,451,305,728 股普通股股份計算，合共約 13.79 億港元。股份過戶登記處將於二零二四年五月二十四日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二四年五月二十二日（星期三）。實際應付末期股息總額將按二零二四年五月二十四日（星期五）之已發行普通股股份之實際數目計算。

為釐定合資格獲派發末期股息之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二四年五月二十三日（星期四）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。

連同中期股息每股 0.40 港元，截至二零二三年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股 1.35 港元（二零二二年：每股 1.35 港元）。

末期股息單將於二零二四年六月五日（星期三）或前後寄發予合資格股東。

二零二四年股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之股東週年大會將於二零二四年五月二十日（星期一）下午二時三十分（「二零二四年股東週年大會」）舉行。召開二零二四年股東週年大會之通告將適時發出及寄發予股東。

股份過戶登記處將由二零二四年五月十四日（星期二）至二零二四年五月二十日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定合資格出席二零二四年股東週年大會及於會上投票之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二四年五月十三日（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。

刊發二零二三年全年業績及年報

本公告刊載於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2024。二零二三年年報將於二零二四年四月二十五日（星期四）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
鄭慧善

香港，二零二四年三月二十日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 郭孔華先生及區慶麟先生

獨立非執行董事： 黃汝璞女士，JP、許震宇先生、鄭君諾先生及李銳博士

非執行董事： 唐紹明女士