

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)

二零二五年中期業績公告

董事會欣然公布本集團截至二零二五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二零二五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。

| | 二零二五年 上半年 百萬港元 | 二零二四年 上半年 百萬港元 | 百分比變動 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| 合併收入⁽¹⁾ | 9,954 | 6,039 | 65% |
| 物業銷售 | 6,422 | 2,325 | 176% |
| 物業租賃及其他 | 2,502 | 2,649 | -6% |
| 酒店營運 | 1,030 | 1,065 | -3% |
| 收入⁽²⁾ | 8,059 | 5,040 | 60% |
| 基礎溢利⁽³⁾ | 978 | 1,403 | -30% |
| 股東應佔溢利 | 612 | 788 | -22% |
| 財務資料 | 二零二五年 上半年 港元 | 二零二四年 上半年 港元 | 百分比變動 |
| 每股盈利 | 0.42 | 0.54 | -22% |
| 調整後的每股盈利 | 0.67 | 0.97 | -30% |
| 中期每股股息 | 0.40 | 0.40 | 維持 |

備註：

(1) 合併收入包括來自本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司在內地及香港的收入。

(2) 收入僅包括來自本公司及其附屬公司的收入。

(3) 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入二零二五年上半年發展物業的非現金減值撥備、二零二四年上半年就本集團於古河北新發展區持有的若干土地作出的一次性非現金撥備，以及兩個期間投資物業的非現金公允價值變動。

* 僅供識別

主席報告

我謹代表嘉里建設有限公司，欣然宣布二零二五年上半年業績。

財務業績及股息

本集團於二零二五年上半年錄得股東應佔溢利 6.12 億港元（二零二四年上半年：7.88 億港元），按年下降 22%。若撇除兩個期間的特殊項目影響⁽¹⁾，基礎溢利按年減少 30%至 9.78 億港元（二零二四年上半年：14.03 億港元）。基礎溢利下降由於發展物業毛利率下跌、租賃收入減少、稅項增加，以及成本上升，包括新落成投資物業的開業前支出及未資本化的融資費用增加。二零二五年上半年每股盈利為 0.42 港元（二零二四年上半年：每股 0.54 港元），按基礎溢利計算的調整後每股盈利為 0.67 港元（二零二四年上半年：每股 0.97 港元）。

董事會宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.40 港元（二零二四年上半年：每股 0.40 港元）。

本集團合約銷售額達 161.86 億港元（二零二四年上半年：70.44 億港元），受上海金陵路項目的強勁表現帶動。合併收入按年增長 65%至 99.54 億港元（二零二四年上半年：60.39 億港元），主要受惠於香港緹外及海盈山發展物業項目確認銷售額的提升，惟部分被投資物業及酒店的合併租賃收入下降 5%所抵銷，反映商業物業市場挑戰持續。

香港業務表現

香港住宅價格呈回穩跡象，截至六月底的總成交量按年略有改善。然而，過去四年住宅價格累計下跌近 30%⁽²⁾，大量已落成但未售出單位繼續抑制市場對短期顯著反彈的預期。零售銷售持續疲軟，上半年略高的失業率反映經濟信心仍低迷。

我們對於二月及七月推出的兩個中端發展項目的市場反應感到滿意。優質及高端發展項目亦持續錄得不俗銷售，顯示我們在平衡銷售速度與毛利率方面取得成效。

備註：

- (1) 特殊項目指二零二五年上半年發展物業的非現金減值撥備、二零二四年上半年就本集團於古洞北新發展區持有的若干土地作出的一次性非現金撥備，以及兩個期間投資物業的非現金公允價值變動。
- (2) 資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署

內地業務表現

儘管有政策支持，內地住宅市場（特別是在上半年後期）仍然表現疲弱。除一線城市外，全國一手成交量持續下滑；而原本相對穩健的一線城市二手成交量在六月份亦錄得按年跌幅。此外，六月份一線城市土地交易溢價按年增幅亦較五月顯著收窄。截至六月底，人民幣銀行存款總額增長至 320 萬億元，較二零二四年十二月上升 6%，較二零二一年六月（當時內地經濟情緒處於多年高位）激增逾 40% ⁽³⁾。這些數據反映經濟及房地產市場信心持續低迷。

我們對上海高端住宅項目獲得市場正面反應感到滿意，惟其他城市的項目銷售仍然疲弱。儘管商業物業市場面臨顯著挑戰，我們的零售租戶銷售錄得溫和增長，部分受惠於較穩健的租戶組合及針對性的市場推廣策略。

可持續發展

我們通過與持份者積極合作，在減碳進程中持續取得顯著進展。我們正有策略地提升各項目中綠色能源的比例，並結合多項其他措施，確保如期達成減碳目標。我欣然宣布，碳減排目標已獲科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）正式驗證，標誌可持續發展歷程的重要里程碑。我們期待繼續為社區建設更可持續的未來貢獻力量。

展望

我們對香港及內地經濟的長期前景保持樂觀。內地經濟正邁向更高質量、較低增長階段，政府正增強抵禦外部衝擊的能力，並專注於先進技術及工業流程的發展。與此同時，我們認為政府亦關注經濟，尤其是中低收入群體的福祉。相較於過去十至二十年房地產及傳統製造業的顯著增長，未來數年全國或需全面收緊開支，轉向更精簡、可持續的經濟結構。幸而，特別對香港而言，內地這一新增長階段或將伴隨對外貿易及投資政策進一步開放，惠及在內地投資與營商的外國企業及海外拓展的內地企業。只要內地經濟持續增長、繁榮並保持對外開放，香港作為內地與全球間獨特「超級聯繫人」的角色，將會從中受惠。

短期內整體經濟和房地產市場仍面臨顯著挑戰，內地經濟重新定位的過程難免波折。我們將保持警惕，並優先確保公司穩健性與韌性。

備註：

(3) 資料來源：中國人民銀行

我衷心感謝全體同事在充滿變數的市場環境中展現的堅定承諾、不懈努力以及靈活應對，亦感謝各董事的一貫指導與支持。

郭孔華

主席

香港，二零二五年八月二十日

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（包括北京、杭州、上海、深圳及瀋陽）擁有多元化的發展物業及投資物業土地儲備。

本集團的土地儲備策略專注在內地打造優質綜合用途項目組合，涵蓋辦公室、零售、酒店及出租公寓，同時在內地與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，足以支持未來數年增長，並將秉持審慎及嚴謹的土地儲備策略，實現長期可持續發展。

物業組合之組成

於二零二五年六月三十日，本集團在內地、香港及其他海外地區的物業組合應佔樓面面積合共 4,970 萬平方呎（二零二四年十二月三十一日：5,010 萬平方呎）。

其中，內地發展中物業的應佔樓面面積為 1,470 萬平方呎，包括位於上海黃浦區的綜合用途項目，面積約 510 萬平方呎，涵蓋住宅與商業部分。該策略性項目預期將透過發展物業帶來穩健收益，同時提升上海市中心的投資物業組合，實現持續增長的經常性租金收入。

本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

| (千平方呎) | 本集團物業組合之應佔樓面面積 | | | | |
|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 於二零二五年六月三十日 | | | | 於二零二四年十二月三十一日 |
| | 內地 | 香港 | 海外 | 總計 | 總計 |
| 發展中物業 | 14,748 | 1,437 | 4,476 | 20,661 | 24,106 |
| 投資物業 | 13,415 | 3,073 | 1,990 | 18,478 | 15,899 |
| 酒店物業 | 4,807 | 38 | 504 | 5,349 | 5,176 |
| 持有作出售用途物業 | 4,745 | 472 | 1 | 5,218 | 4,926 |
| 總樓面面積 | 37,715 | 5,020 | 6,971* | 49,706 | 50,107 |

備註：*包括通過菲律賓上市公司 Shang Properties, Inc. 持有的應佔樓面面積 6,855,000 平方呎。

發展物業管道

憑藉現有的發展中物業組合，本集團透過即將推出的發展物業項目，維持穩健的銷售管道，足以支持未來五年及其後的銷售需求。於二零二五年六月三十日，本集團內地及香港待售發展物業的應佔總樓面面積達 840 萬平方呎。

在內地，本集團的發展物業管道將提供 710 萬平方呎的應佔樓面面積。所有內地發展物業均為主要城市核心區域綜合用途發展項目的重要組成部分，享有便捷的交通網絡，提供優質住宅與商業配套設施，包括購物中心與匠心設計的公共空間。

在香港，本集團持有優質項目儲備，應佔總樓面面積約 130 萬平方呎，涵蓋高端及中端市場的多元化項目，為本集團構建均衡的發展物業管道。

| 目標落成期 | 地點 | 地區 | 權益 | 應佔樓面面積 (千平方呎) |
|--------|------|----|--------------|------------------|
| 二零二五年 | 元朗 | 香港 | 100% | 246 |
| 二零二五年 | 上海浦東 | 內地 | 40% | 205 |
| 二零二五年起 | 瀋陽 | 內地 | 60% | 1,378 |
| 二零二五年起 | 武漢 | 內地 | 100% | 2,823 |
| 二零二七年 | 將軍澳 | 香港 | 25% | 387 |
| 二零二七年起 | 秦皇島 | 內地 | 60% | 1,341 |
| 二零二七年起 | 上海黃浦 | 內地 | 100% | 1,329 |
| 二零二八年 | 土瓜灣 | 香港 | 100% | 370 |
| 二零二九年 | 荃灣 | 香港 | 100% | 314 |
| | | | | 8,393 |
| | | | 內地總計 | 7,076 |
| | | | 香港總計 | 1,317 |
| | | | 本集團總計 | 8,393 |

投資物業及酒店管道

於二零二五年六月三十日，本集團主要投資物業及酒店組合的應佔樓面面積達 2,130 萬平方呎，涵蓋香港及內地的辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉資產。在主要投資物業及酒店組合中，內地佔 85%（即 1,820 萬平方呎），香港佔 15%（即 310 萬平方呎）。其組成如下：

| 本集團於香港和內地的投資物業及酒店組合 (應佔樓面面積)* | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| 於二零二五年六月三十日 | | | | | | | | | 於二零二四年 十二月三十一日 |
| (千平方呎) | 香港 | 北京 | 上海 | 深圳 | 杭州 | 瀋陽 | 其他 | 總計 | 總計 |
| 辦公室 | 778 | 711 | 1,519 | 3,496 | 337 | 354 | 684 | 7,879 | 6,662 |
| 零售 | 1,197 | 98 | 959 | 437 | 1,808 | 486 | 1,278 | 6,263 | 5,098 |
| 酒店 | 38 | 500 | 759 | 121 | 621 | 395 | 2,411 | 4,845 | 4,672 |
| 公寓 | 799 | 277 | 774 | - | 197 | - | - | 2,047 | 1,850 |
| 貨倉 | 299 | - | - | - | - | - | - | 299 | 299 |
| 總計 | 3,111 | 1,586 | 4,011 | 4,054 | 2,963 | 1,235 | 4,373 | 21,333 | 18,581 |

備註：*不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積 2,494,000 平方呎。

未來六年及其後，本集團預計通過主要綜合用途項目，為投資物業及酒店組合新增 760 萬平方呎的應佔樓面面積，包括約 450 萬平方呎的辦公室物業、290 萬平方呎的零售及 20 萬平方呎的酒店。上海（浦東及黃浦區）、武漢及瀋陽將是推動增長的主要城市。

| 本集團於內地發展中的主要綜合用途項目 (應佔樓面面積) | | | | | |
|-----------------------------|-----------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 目標落成期 | 城市 | 辦公室 | 零售 | 酒店 | 總計 |
| | | (千平方呎) | | | |
| 二零二六年 | 上海浦東 | 110 | 981 | - | 1,091 |
| 二零二六年起 | 瀋陽 | 447 | 594 | - | 1,041 |
| 二零二六年起 | 鄭州 | 349 | - | 226 | 575 |
| 二零二九年起 | 上海黃浦 | 2,396 | 1,332 | - | 3,728 |
| 二零三一年起 | 武漢 | 1,163 | - | - | 1,163 |
| | 總計 | 4,465 | 2,907 | 226 | 7,598 |

憑藉戰略願景與嚴謹的土地儲備策略，本集團已在主要城市建立穩健的綜合用途項目管道。預計推出的優質辦公室、商場及酒店將成為增長動力，帶來穩定且持續增長的經常性收入。此外，本集團將持續致力於提升資產質素，確保物業競爭力，並透過高效資產管理及優質租戶服務，進一步支持本集團的租金水平、出租率及租戶忠誠度。

本集團財務摘要

| 百萬港元 | 二零二五年 上半年 | 二零二四年 上半年 | 變動， 正面 / (負面) |
|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 合併收入 | 9,954 | 6,039 | 65% |
| 合併業績 | 2,693 | 2,720 | -1% |
| <i>毛利率 (%)</i> | 27% | 45% | -18 百分點 |
| 基礎溢利 | 978 | 1,403 | -30% |
| 發展物業之減值撥備 | (115) | (411) | 72% |
| 基礎溢利，計入發展物業之減值撥備 | 863 | 992 | -13% |
| 投資物業的公允價值變動 | (251) | (204) | -23% |
| 股東應佔溢利 | 612 | 788 | -22% |
| <i>基礎溢利的明細如下：</i> | | | |
| 淨融資費用 | (331) | (195) | -70% |
| 稅項 | (609) | (451) | -35% |
| 合約銷售額 | 16,186 | 7,044 | 130% |
| | 於二零二五年 六月三十日 | 於二零二四年 十二月三十一日 | 變動 |
| 負債比率 (%) | 38.4% | 41.5% | -3.1 百分點 |

合併收入

合併收入增長 65%，達 99.54 億港元（二零二四年上半年：60.39 億港元）。發展物業合併收入按年增長 176%，達 64.22 億港元（二零二四年上半年：23.25 億港元），主要受香港收入確認增加所帶動。投資物業及酒店的合併收入按年下降 5%，為 35.32 億港元（二零二四年上半年：37.14 億港元）。

| 內地及香港的合併收入 | | | | |
|----------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 百萬港元 | 二零二五年 上半年 | 二零二四年 上半年 | 百分比變動 呈報貨幣基準 | 百分比變動 固定匯率基準 |
| 發展物業 | | | | |
| 內地 | 176 | 884 | -80% | -80% |
| 香港 | 6,246 | 1,441 | 333% | 333% |
| 總計 | 6,422 | 2,325 | 176% | 176% |
| 投資物業及酒店 | | | | |
| 內地租賃物業 | 1,955 | 2,053 | -5% | -5% |
| 香港租賃物業 | 547 | 596 | -8% | -8% |
| 酒店營運 | 1,030 | 1,065 | -3% | -3% |
| 總計 | 3,532 | 3,714 | -5% | -5% |

合併業績

本集團合併業績為 26.93 億港元（二零二四年上半年：27.20 億港元），相應毛利率為 27%（二零二四年上半年：45%）。毛利率下降主要由於確認的發展物業產品組合不同、投資物業租賃收入減少，加上為保持高物業標準而維持的固定成本，以及市場推廣及開業前支出增加。

發展物業撥備

由於住宅市場疲弱，內地發展物業於二零二五年上半年錄得減值撥備 1.15 億港元。此外，因香港政府收回本集團於古洞北新發展區持有的若干土地，二零二四年上半年錄得一次性非現金撥備 4.11 億港元。

投資物業重估

於二零二五年六月三十日，本集團投資物業組合估值為 862.91 億港元（二零二四年十二月三十一日：842.73 億港元），包括內地物業組合 576.95 億港元（二零二四年十二月三十一日：558.39 億港元）及香港物業組合 285.96 億港元（二零二四年十二月三十一日：284.34 億港元）。

由於辦公室及零售市場持續低迷，二零二五年上半年錄得應佔投資物業非現金公允價值虧損（扣除遞延稅項後）2.51 億港元（二零二四年上半年：2.04 億港元）。資本化率保持平穩。

融資費用

融資費用總額下降 10%至 11.73 億港元（二零二四年上半年：13.06 億港元），主要由於利率降低。惟因多個項目陸續竣工及開展預售，資本化融資費用比例減少，計入綜合收益表的淨融資費用上升至 3.31 億港元（二零二四年上半年：1.95 億港元）。資本化融資費用因而下降至 8.42 億港元（二零二四年上半年：11.11 億港元）。

透過積極資金管理，實際利率下降至 4.0%（二零二四年上半年：4.6%）。於二零二五年六月三十日，平均債務年期為 2.7 年（二零二四年十二月三十一日：2.6 年）。有關本集團的資金政策及運作詳情，請參閱「資本資源及流動資金」部分。

稅項

稅項增加至 6.09 億港元（二零二四年上半年：4.51 億港元），主要由於報告期內無稅項撥備回撥（二零二四年上半年：稅項撥備回撥 3.19 億港元）。

合約銷售額

本集團錄得合約銷售額 161.86 億港元（二零二四年上半年：70.44 億港元），按年增長 130%，主要受內地合約銷售額增加所帶動。

| 內地及香港合約銷售額 | | | | | |
|-------------|---------------|--------------|-------|------------------------|------------------------|
| 百萬港元 | 二零二五年 上半年 | 二零二四年 上半年 | 百分比變動 | 二零二五年 上半年 佔總額百分比 | 二零二四年 上半年 佔總額百分比 |
| 發展物業 | | | | | |
| 內地 | 10,644 | 1,204 | 784% | 66% | 17% |
| 香港 | 5,542 | 5,840 | -5% | 34% | 83% |
| 總計 | 16,186 | 7,044 | 130% | 100% | 100% |

於二零二五年六月三十日，尚未確認的合約銷售額約 193 億港元，其中 74%來自內地項目，26%來自香港項目。相關收入預計將於二零二五年下半年至二零二七年期間該等項目落成並向買家交付已落成單位後確認。

負債比率

由於收到多個發展物業項目的銷售款項，本集團於二零二五年六月三十日的負債比率下降至 38.4%（二零二四年十二月三十一日：41.5%）。本集團正穩步執行去槓桿計劃，並將秉持審慎財務管理策略，維持合理負債比率。

內地物業部

總覽

二零二五年上半年，內地物業部錄得合併收入 31.43 億港元（二零二四年上半年：39.87 億港元），合併業績為 16.95 億港元（二零二四年上半年：21.03 億港元）。合併收入下降主要由於發展物業已確認銷售額減少。

(i) 發展物業組合表現

內地物業部的發展物業合併收入為 1.76 億港元（二零二四年上半年：8.84 億港元），減少乃由於合約銷售與收入確認之間的時間差距所致。二零二五年大部分的可確認銷售額預計將於下半年相關項目落成及向買家交付竣工單位時確認。合併業績錄得虧損 3 百萬港元（二零二四年上半年：盈利 2.24 億港元），主要受產品組合變化所影響。

內地物業部錄得應佔合約銷售額 106.44 億港元（二零二四年上半年：12.04 億港元），主要受上海金陵華庭第一期預售帶動。其他二、三線城市項目的銷售勢頭依然緩慢。二零二五年上半年內地主要應佔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) | 二零二五年 上半年之 合約銷售總額 (百萬港元) |
|-----------|-------------|------|------------------|-----------------------------------|
| 金陵華庭 | 100% | 上海 | 1,329,000 | 9,922 |
| 雅頌閣 | 60% | 瀋陽 | 3,283,000 | 318 |
| 武漢·江城府 | 100% | 武漢 | 1,561,000 | 151 |
| 海碧台二期 | 60% | 秦皇島 | 1,954,000 | 82 |
| 雅頌台 | 49% | 天津 | 299,000 | 76* |
| 前海·嘉灣 | 100% | 深圳前海 | 459,000 | 71 |
| 其他 | - | - | - | 24 |
| 總計 | | | | 10,644 |

備註：其他包括昆明、秦皇島、福州及其他城市項目的銷售。

*本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

(ii) 投資物業及酒店組合表現

在內地，本集團投資物業及酒店組合主要包括位於主要城市的辦公室、零售、出租公寓及酒店物業。二零二五年上半年，內地投資物業及酒店組合之合併收入為29.67億港元（二零二四年上半年：31.03億港元）。

不計入酒店業務，內地投資物業貢獻合併租賃收入19.55億港元（二零二四年上半年：20.53億港元）及合併業績13.66億港元（二零二四年上半年：15.20億港元）。相應毛利率為70%（二零二四年上半年：74%），下降主要由於租賃收入減少、加上為保持高物業標準而維持的固定成本，以及市場推廣及開業前支出增加。按固定匯率計算，內地合併租賃收入下降5%，其中辦公室及公寓租賃收入減少，部分被零售租賃收入輕微增長所抵銷。內地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） | | | | |
|---------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| | 二零二五年 上半年 | 二零二四年 上半年 | 百分比變動 呈報貨幣基準 | 百分比變動 固定匯率基準 |
| 投資物業 | 百萬港元 | 百萬港元 | | |
| 本公司及其附屬公司 | 1,784 | 1,884 | -5% | -5% |
| 應佔聯營公司及合營公司 | 171 | 169 | 1% | 1% |
| 總計 | 1,955 | 2,053 | -5% | -5% |
| 辦公室 | 1,050 | 1,138 | -8% | -7% |
| 零售 | 670 | 662 | 1% | 1% |
| 公寓 | 168 | 180 | -7% | -7% |
| 停車場及其他 | 67 | 73 | -8% | -8% |
| 總計 | 1,955 | 2,053 | -5% | -5% |

辦公室分部仍是本集團投資物業組合的主要收入來源。然而，受經濟前景不明朗及辦公室市場供過於求影響，企業租戶傾向削減成本及優化空間，導致租約重組、縮減租賃規模或搬遷。為了在當前充滿挑戰的市況中確保持續收入，本集團專注續租，按現行市場價格爭取有利的租賃條款，靈活調整滿足租戶需求，以維持穩定的出租率。

零售分部表現大致平穩，儘管消費者情緒疲弱，仍錄得穩定的客流量、租戶銷售額上升及穩定的出租率。這受惠於資產的優越地段及質素，結合物業升級、租戶組合優化及成功的社區營造市場推廣活動。

住宅租賃組合中的一棟大樓於報告期內開始翻新，導致部分租金收入損失。撇除翻新影響，住宅租賃組合按同比基準表現平穩，按固定匯率計算合併收入略降 1%，出租率則有所改善。本集團將繼續專注收入管理，優化零售品牌組合，推行高效市場推廣策略，並積極爭取藍籌及紅籌租戶續租。

隨著杭州、天津及深圳前海新綜合用途發展項目落成，內地投資物業組合樓面面積於二零二五年上半年錄得增長。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

| | 於二零二五年六月三十日 | | 於二零二四年十二月三十一日 | |
|-----|-------------------------|-----|-------------------------|-----|
| | 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 | 7,101 | 90% | 5,884 | 90% |
| 零售 | 5,066 | 90% | 3,901 | 89% |
| 公寓 | 1,248 | 94% | 1,051 | 91% |
| | 13,415 | | 10,836 | |

備註：於二零二五年六月三十日，出租率不包括上海嘉里華庭二期一棟正進行翻新的大樓，以及杭州、天津及深圳前海新落成但尚未投入營運的項目。

本集團在內地主要城市的主要綜合用途發展項目整體出租率摘要如下：

| 物業名稱 | 於二零二五年 六月三十日之 出租率 | 於二零二四年 十二月三十一日之 出租率 |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 上海靜安嘉里中心 * | 94% | 94% |
| 上海浦東嘉里城 * | 97% | 97% |
| 北京嘉里中心 * | 85% | 87% |
| 杭州嘉里中心 * | 92% | 90% |
| 深圳嘉里建設廣場 | 92% | 92% |
| 深圳前海嘉里中心一期及二期 | 90% | 87% |

備註：* 酒店部分除外。

本集團內地酒店業務於二零二五年上半年表現下降，錄得合併收入 10.12 億港元（二零二四年上半年：10.50 億港元），按呈報貨幣計算按年下降 4%，按固定匯率計算下降 3%，主要由於餐飲收入減少。

香港物業部

總覽

香港物業部錄得合併收入 68.11 億港元（二零二四年上半年：20.52 億港元），合併業績為 9.98 億港元（二零二四年上半年：6.17 億港元），合併收入增長主要受發展物業銷售確認增加所推動。

(i) 發展物業組合表現

本集團錄得發展物業合併收入 62.46 億港元（二零二四年上半年：14.41 億港元）。合併業績為 5.73 億港元（二零二四年上半年：1.52 億港元），毛利率為 9%（二零二四年上半年：11%）。合併收入及毛利率的變動主要受不同產品組合所影響。

香港物業部錄得應佔合約銷售總額 55.42 億港元（二零二四年上半年：58.40 億港元），由多個項目貢獻：元朗朗天峰於報告期內推售，錄得合約銷售額 20.20 億港元；高端項目緹外持續銷售達 18.76 億港元，惟銷售速度較去年同期放緩，因當時取消樓市降溫措施後釋放出被壓抑的需求；本集團的黃竹坑港鐵站項目海盈山錄得應佔合約銷售額 14.32 億港元；跑馬地 The Aster 的剩餘單位於報告期內全部售罄，貢獻合約銷售額 1.40 億港元。

二零二五年上半年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) | 二零二五年 上半年之 合約銷售總額 (百萬港元) |
|-----------|-------------|-----|------------------|-----------------------------------|
| 朗天峰 | 100% | 元朗 | 215,000 | 2,020 |
| 緹外 | 100% | 筆架山 | 325,000 | 1,876 |
| 海盈山 | 50% | 黃竹坑 | 559,000 | 1,432* |
| The Aster | 100% | 跑馬地 | 71,000 | 140 |
| 其他 | - | - | - | 74 |
| 總計 | | | | 5,542 |

*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

本集團在香港持有涵蓋辦公室及零售資產的投資物業組合，主要包括綜合用途發展項目 MegaBox／企業廣場 5 期及嘉里中心，以及中半山住宅組合的出租公寓。

二零二五年上半年，香港投資物業組合錄得合併租賃收入 5.47 億港元（二零二四年上半年：5.96 億港元）及合併業績 4.19 億港元（二零二四年上半年：4.61 億港元），毛利率為 77%（二零二四年上半年：77%）。收入下降反映辦公室及零售市場持續疲弱，另受若干發展物業單位於報告期內轉為銷售導致租金收入減少，以及 The Aster 轉換用途導致租金收入下降所影響。撇除此等特殊因素，香港合併租賃收入按年下降 4%。

香港物業部的合併租賃收入摘要如下：

| | 香港物業部合併租賃收入 | | |
|-------------|----------------------|----------------------|------------|
| | 二零二五年 上半年 百萬港元 | 二零二四年 上半年 百萬港元 | 百分比變動 |
| 投資物業 | | | |
| 本公司及其附屬公司 | 496 | 542 | -8% |
| 應佔聯營公司及合營公司 | 51 | 54 | -6% |
| 總計 | 547 | 596 | -8% |
| 公寓 | 209 | 227 | -8% |
| 零售 | 162 | 183 | -11% |
| 辦公室 | 111 | 120 | -8% |
| 停車場及其他 | 61 | 61 | - |
| 貨倉 | 4 | 5 | -20% |
| 總計 | 547 | 596 | -8% |

公寓組合保持穩定，但其收入受上述特殊因素影響。撇除此等因素，香港公寓分部合併租賃收入按同比基準按年增長 5%。

MegaBox 受消費者情緒疲弱及部分翻新工程所影響，導致收入下降。惟憑藉其家庭導向購物商場定位，若撇除翻新中的樓面，出租率仍保持高位。

辦公室分部於二零二五年上半年持續面臨挑戰，辦公室市場供過於求及經濟前景黯淡導致需求疲弱，租金作出下調以維持穩定的出租率。

香港投資物業組合於二零二五年上半年無變動。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

| | 於二零二五年六月三十日 | | 於二零二四年十二月三十一日 | |
|-------------------|-------------------------|-----|-------------------------|------|
| | 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⁾ | 1,197 | 97% | 1,197 | 100% |
| 公寓 ⁽²⁾ | 799 | 96% | 799 | 95% |
| 辦公室 | 778 | 80% | 778 | 78% |
| 貨倉 | 299 | 20% | 299 | 24% |
| | 3,073 | | 3,073 | |

本集團於香港的主要投資物業出租率摘要如下：

| 物業名稱 | 於二零二五年 六月三十日之 出租率 | 於二零二四年 十二月三十一日之 出租率 |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| MegaBox ⁽¹⁾ / 企業廣場 5 期 | 97% | 100% |
| 嘉里中心 | 81% | 77% |
| 中半山組合 ⁽²⁾ | 78% | 82% |
| | 96% | 95% |

備註：

(1) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，出租率不包括 MegaBox 正進行翻新工程的樓面。

(2) 由於 Branksome Crest 正進行大規模翻新，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的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財務風險管理採取審慎的政策。這些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運營中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。本集團於企業層面進行集中協調和控制流動資金管理及融資業務，以達至更有效之營運監管及降低平均資金成本。本集團的政策是避免進行投機性的衍生工具交易。

外匯管理

本集團密切監控其外匯風險，主要在香港及內地開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元及人民幣計值。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。

於二零二五年六月三十日，本集團之外幣借貸共241.43億港元，包括208.30億人民幣（相等於227.58億港元）、1.87億澳元（相等於9.53億港元）及80億日圓（相等於4.32億港元）之銀行貸款。故此，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596.24億港元的約2%及38%。

為對沖外匯風險，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 1.87 億澳元及 80 億日圓。人民幣銀行貸款主要為內地發展項目提供資金，連繫人民幣貸款與內地淨投資建立自然對沖。

利率管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並將盈餘現金重新分配到企業層面，以減少其總債務。為了優化利用盈餘現金及減低整體之利息支出，本集團安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司，去應對其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討及調整集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之波動。

除了以固定利率方式籌集資金，本集團亦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，積極管理其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二五年六月三十日，本集團有185.70億港元之利率掉期合約（二零二四年十二月三十一日：184.10億港元），讓本集團可享有更穩定利率組合。於二零二五年六月三十日，本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按借貸總額及借貸淨額計算分別為50%及65%（二零二四年十二月三十一日：分別為46%及56%）。以上利率掉期合約合資格作對沖會計。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團之綜合平均借貸成本改善至4.0%，較去年的4.6%有所下降，主要受惠於積極的利率管理及優化的融資策略。

流動資金及融資管理

於二零二五年六月三十日，借貸總額596.24億港元（二零二四年十二月三十一日：595.81億港元），包括354.81億港元之港元貸款，227.58億港元之人民幣貸款，9.53億港元之澳元貸款及4.32億港元之日圓貸款。

現金及銀行存款共142.15億港元（二零二四年十二月三十一日：112.07億港元），而借貸淨額則為454.09億港元（二零二四年十二月三十一日：483.74億港元）。借貸淨額之減少主要是由於上海金陵華庭住宅單位預售所得款項所致。

本集團採用積極主動的策略管理其流動資金，以確保有充足資本資源來應對其融資需求，嚴謹的投資機會，適應並抵禦外部經濟挑戰。資金需求受到密切監控，以維持財務靈活性及優化資金成本。

於二零二五年一月，本集團成功與三間內地主要銀行簽訂一項金額達75億人民幣，為期十年重大的境內項目貸款。隨後於二零二五年六月，本集團再與七間主要銀行簽訂一項金額達80億港元，為期五年的可持續發展掛鈎俱樂部貸款。這兩項具里程碑意義的交易彰顯銀行夥伴對本集團長遠增長前景的高度信心，同時亦延長本集團的債務到期結構，並強化本集團的融資平台以支持未來業務拓展。

於二零二五年六月三十日，所有貸款均維持為無抵押，並無資產被抵押。本集團將繼續優先考慮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。

於二零二五年六月三十日，本集團之可用財務資源為498.98億港元（二零二四年十二月三十一日：381.36億港元），當中包括未動用之銀行貸款信貸總額為356.83億港元，現金及銀行存款則為142.15億港元，相比於二零二四年十二月三十一日分別增加33%及27%。於二零二五年六月三十日，可用財務資源覆蓋借款總額約84%。

推動可持續融資

本集團認為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，令金融工具的使用與本集團之可持續發展策略和願景保持一致。

於二零二五年上半年，本集團進一步強化可持續融資策略，成功取得約156.75億港元的可持續發展掛鈎貸款，以及7.66億港元的項目專屬綠色貸款。於二零二五年六月三十日，本集團之可持續融資總額約為594.46億港元（二零二四年十二月三十一日：502.77億港元），佔本集團貸款信貸總額的62%（二零二四年十二月三十一日：58%）。此等貸款信貸與本集團年度及累積可持續發展表現掛鈎，彰顯我們致力實現環境目標，並積極參與區內可持續金融市場的發展。貸款款項將應用於支持長期可持續發展計劃，加強我們物業組合對氣候適應的能力，以滿足一般企業融資需求。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，本集團計劃擴大本集團整體債務組合中的可持續融資佔比，以提高成本效益及推進其環境進度。

借貸償還期及負債比率

於二零二五年六月三十日，本集團總借貸596.24億港元（二零二四年十二月三十一日：595.81億港元），平均貸款年期為2.7年（二零二四年十二月三十一日：2.6年）。約67%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

| 償還： | 二零二五年六月三十日 | | 二零二四年十二月三十一日 | |
|-----------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | 百萬港元 | | 百萬港元 | |
| 一年內 | 5,781 | 10% | 9,700 | 16% |
| 第二年 | 13,764 | 23% | 11,869 | 20% |
| 第三年至五年 | 39,995 | 67% | 38,012 | 64% |
| 超過五年 | 84 | - | - | - |
| 總計 | 59,624 | 100% | 59,581 | 100% |

於二零二五年六月三十日，本集團負債比率（借貸淨額除以總權益）為38.4%（二零二四年十二月三十一日：41.5%），按借貸淨額454.09億港元及總權益1,181.73億港元計算。

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資料附註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 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
| 收入 | 3 | 8,059 | 5,040 |
| 銷售成本及直接費用 | | (5,409) | (2,570) |
| 毛利 | 3 | 2,650 | 2,470 |
| 其他收益淨額 | | 337 | 25 |
| 銷售、行政及其他經營費用 | | (916) | (871) |
| 投資物業公允價值之減少 | | (585) | (239) |
| 除融資費用前經營溢利 | | 1,486 | 1,385 |
| 融資費用 | 4 | (331) | (195) |
| 經營溢利 | 4 | 1,155 | 1,190 |
| 應佔聯營公司及合營公司業績 | | 198 | 389 |
| 除稅前溢利 | | 1,353 | 1,579 |
| 稅項 | 5 | (609) | (451) |
| 期內溢利 | | 744 | 1,128 |
| 應佔溢利： | | | |
| 公司股東 | | 612 | 788 |
| 非控制性權益 | | 132 | 340 |
| | | 744 | 1,128 |
| 每股盈利 | 6 | | |
| - 基本 | | 0.42港元 | 0.54港元 |
| - 攤薄 | | 0.42港元 | 0.54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 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
| 期內溢利 | 744 | 1,128 |
| 其他全面收益 | | |
| 可能重新分類至損益的項目 | | |
| 現金流量對沖 | (416) | 119 |
| 應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益 | 104 | (47) |
| 境外業務的匯兌差異淨額 | 2,540 | (2,145) |
| 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） | 38 | (114) |
| 出售附屬公司釋出之外匯波動儲備 | - | 10 |
| 期內其他全面收益總額（已扣除稅項） | 2,266 | (2,177) |
| 期內全面收益總額 | <u>3,010</u> | <u>(1,049)</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 公司股東 | 2,415 | (1,014) |
| 非控制性權益 | 595 | (35) |
| | <u>3,010</u> | <u>(1,049)</u> |

簡明綜合中期財務狀況表

| | 附註 | 未經審核 二零二五年 六月三十日 百萬港元 | 經審核 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|--------------------------|----|--------------------------------|---------------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 7 | 4,535 | 4,540 |
| 投資物業 | 7 | 86,291 | 84,273 |
| 使用權資產 | 7 | 1,631 | 1,633 |
| 發展中物業及土地訂金 | | 27,022 | 25,113 |
| 聯營公司及合營公司 | | 26,124 | 25,450 |
| 衍生金融工具 | | 122 | 487 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產 | | 883 | 845 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產 | | 602 | 620 |
| 應收按揭貸款 | | 1,226 | 897 |
| 無形資產 | 7 | 123 | 123 |
| | | 148,559 | 143,981 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 26,386 | 25,239 |
| 已落成之待售物業 | | 15,797 | 18,241 |
| 應收賬項、預付款項及訂金 | 8 | 2,935 | 2,214 |
| 應收按揭貸款之本期部分 | | 261 | 134 |
| 可收回稅項 | | 428 | 326 |
| 衍生金融工具 | | 24 | 6 |
| 受限制之銀行存款 | | 1,575 | 228 |
| 現金及銀行結存 | | 12,640 | 10,979 |
| | | 60,046 | 57,367 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項、已收訂金及應計項目 | 9 | 6,598 | 7,499 |
| 合約負債 | | 9,762 | 3,466 |
| 租賃負債之本期部分 | | 17 | 40 |
| 稅項 | | 1,519 | 1,601 |
| 短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分 | 10 | 5,781 | 9,700 |
| 衍生金融工具 | | 92 | 129 |
| | | 23,769 | 22,435 |
| 流動資產淨值 | | 36,277 | 34,932 |
| 總資產減流動負債 | | 184,836 | 178,913 |
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款 | 10 | 53,843 | 49,881 |
| 非控制性權益貸款 | | 1,850 | 1,838 |
| 租賃負債 | | 1 | 1 |
| 衍生金融工具 | | 190 | 293 |
| 遞延稅項 | | 10,779 | 10,253 |
| | | 66,663 | 62,266 |
| 總資產減負債 | | 118,173 | 116,647 |
| 權益 | | | |
| 公司股東應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 1,451 | 1,451 |
| 就股份獎勵計劃持有之股份 | | (73) | (50) |
| 股份溢價 | | 13,133 | 13,133 |
| 其他儲備 | | 2,700 | 957 |
| 保留溢利 | | 87,053 | 87,820 |
| | | 104,264 | 103,311 |
| 非控制性權益 | | 13,909 | 13,336 |
| 總權益 | | 118,173 | 116,647 |

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二零二四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二零二四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。採納已於二零二五年一月一日開始之會計期間生效之經修訂準則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，並須與本集團二零二四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）

(ii) 金融工具公允價值之估算（續）

下表顯示本集團於二零二五年六月三十日按公允價值計量的財務資產及負債：

| | 第一層 百萬港元 | 第二層 百萬港元 | 第三層 百萬港元 | 總計 百萬港元 |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 資產 | | | | |
| 衍生金融工具 | - | 146 | - | 146 |
| 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產 | 67 | - | 816 | 883 |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產 | 7 | - | 595 | 602 |
| 應收第一按揭貸款 | - | - | 112 | 112 |
| 總資產 | <u>74</u> | <u>146</u> | <u>1,523</u> | <u>1,743</u> |
| 負債 | | | | |
| 衍生金融工具 | - | 282 | - | 282 |
| 總負債 | <u>-</u> | <u>282</u> | <u>-</u> | <u>282</u> |

下表顯示本集團於二零二四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 百萬港元 | 第二層 百萬港元 | 第三層 百萬港元 | 總計 百萬港元 |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 資產 | | | | |
| 衍生金融工具 | - | 493 | - | 493 |
| 以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產 | 73 | - | 772 | 845 |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產 | 9 | - | 611 | 620 |
| 應收第一按揭貸款 | - | - | 139 | 139 |
| 總資產 | <u>82</u> | <u>493</u> | <u>1,522</u> | <u>2,097</u> |
| 負債 | | | | |
| 衍生金融工具 | - | 422 | - | 422 |
| 總負債 | <u>-</u> | <u>422</u> | <u>-</u> | <u>422</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 | |
|--------------------------|------------|------------|----------------------------------|------------|------------------------------|------------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二五年 | 二零二四年 | 二零二五年 | 二零二四年 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 於一月一日 | 139 | 155 | 772 | 758 | 611 | 641 |
| 在其他全面收益或損益確認 的利潤/(虧損) | - | - | 44 | (24) | (16) | - |
| 償還 | (27) | (1) | - | - | - | - |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | - | (6) |
| 於六月三十日 | <u>112</u> | <u>154</u> | <u>816</u> | <u>734</u> | <u>595</u> | <u>635</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 住宅物業 | | 發展中 商業物業 | | 已落成住宅物業 | | 已落成商用物業 | | 已落成 貨倉 | 總計 百萬港元 |
|-------------|-------------|-------|-------------|---------|---------|-------|---------|---------|-----------|------------|
| | 香港 | 內地 | 香港 | 內地 | 香港 | 內地 | 香港 | 內地 | 香港 | |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | |
| 於二零二五年一月一日 | 379 | 400 | 249 | 6,519 | 17,229 | 4,145 | 10,137 | 44,775 | 440 | 84,273 |
| 添置 | 58 | - | 81 | 414 | 100 | 2 | 167 | 26 | - | 848 |
| 公允價值之變化 | 3 | - | (57) | - | - | 142 | (90) | (483) | (100) | (585) |
| 轉撥 | - | (404) | - | (7,062) | - | 404 | - | 7,062 | - | - |
| 匯兌調整 | - | 4 | - | 129 | - | 139 | - | 1,483 | - | 1,755 |
| 於二零二五年六月三十日 | 440 | - | 273 | - | 17,329 | 4,832 | 10,214 | 52,863 | 340 | 86,291 |
| 於二零二四年一月一日 | 397 | - | 195 | - | 16,759 | 4,288 | 10,186 | 44,657 | 483 | 76,965 |
| 添置 | 27 | - | 45 | - | 41 | 6 | 18 | 29 | - | 166 |
| 公允價值之變化 | (41) | - | (9) | - | 196 | (6) | (168) | (189) | (22) | (239) |
| 匯兌調整 | - | - | - | - | - | (98) | - | (1,023) | - | (1,121) |
| 於二零二四年六月三十日 | 383 | - | 231 | - | 16,996 | 4,190 | 10,036 | 43,474 | 461 | 75,771 |

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二零二五年六月三十日的價值作出重估。

估值技巧

對於估算在香港及內地的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）

(vii) 投資物業之估值（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。

對於估算在香港及內地的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。

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二零二四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。於二零二五年六月三十日，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%（二零二四年十二月三十一日：2.4%至 5.0%）及 4.8%至 7.0%（二零二四年十二月三十一日：4.8%至 7.0%）。

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。該等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。成本與發展商的溢利越高，則公允價值越低。

投資物業的估算建基於二零二五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。

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：

| 截至二零二五年六月三十日止六個月 | | | | | | |
|------------------|---------------|-------|-----------------|-------|-------|-------|
| | 本公司 及其附屬公司 | | 應佔聯營公司 及合營公司 | | 總計 | |
| | 收入 | 業績 | 收入 | 業績 | 合併收入 | 合併業績 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 物業租務及其他 | | | | | | |
| – 內地物業 | 1,784 | 1,247 | 171 | 119 | 1,955 | 1,366 |
| – 香港物業 | 496 | 381 | 51 | 38 | 547 | 419 |
| | 2,280 | 1,628 | 222 | 157 | 2,502 | 1,785 |
| 物業銷售 | | | | | | |
| – 內地物業 | 176 | (3) | - | - | 176 | (3) |
| – 香港物業 | 4,810 | 765 | 1,436 | (192) | 6,246 | 573 |
| | 4,986 | 762 | 1,436 | (192) | 6,422 | 570 |
| 酒店營運 | | | | | | |
| – 內地物業 | 793 | 260 | 219 | 72 | 1,012 | 332 |
| – 香港物業 | - | - | 18 | 6 | 18 | 6 |
| | 793 | 260 | 237 | 78 | 1,030 | 338 |
| 總計 | 8,059 | 2,650 | 1,895 | 43 | 9,954 | 2,693 |

| 截至二零二四年六月三十日止六個月 | | | | | | |
|------------------|---------------|-------|-----------------|------|-------|-------|
| | 本公司 及其附屬公司 | | 應佔聯營公司 及合營公司 | | 總計 | |
| | 收入 | 業績 | 收入 | 業績 | 合併收入 | 合併業績 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 物業租務及其他 | | | | | | |
| – 內地物業 | 1,884 | 1,402 | 169 | 118 | 2,053 | 1,520 |
| – 香港物業 | 542 | 420 | 54 | 41 | 596 | 461 |
| | 2,426 | 1,822 | 223 | 159 | 2,649 | 1,981 |
| 物業銷售 | | | | | | |
| – 內地物業 | 874 | 216 | 10 | 8 | 884 | 224 |
| – 香港物業 | 918 | 147 | 523 | 5 | 1,441 | 152 |
| | 1,792 | 363 | 533 | 13 | 2,325 | 376 |
| 酒店營運 | | | | | | |
| – 內地物業 | 822 | 285 | 228 | 74 | 1,050 | 359 |
| – 香港物業 | - | - | 15 | 4 | 15 | 4 |
| | 822 | 285 | 243 | 78 | 1,065 | 363 |
| 總計 | 5,040 | 2,470 | 999 | 250 | 6,039 | 2,720 |

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：

| | 截至二零二五年六月三十日止六個月 | | | | |
|---------------|------------------|--------------|--------------------|------------|------------|
| | 內地物業 百萬港元 | 香港物業 百萬港元 | 營運分部 總額 百萬港元 | 其他 百萬港元 | 總計 百萬港元 |
| 收入 | 2,753 | 5,306 | 8,059 | - | 8,059 |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績 - 毛利 | 1,504 | 1,146 | 2,650 | - | 2,650 |
| 其他收益淨額 | | | | | 337 |
| 銷售、行政及其他經營費用 | | | | | (916) |
| 投資物業公允價值之減少 | | | | | (585) |
| 除融資費用前經營溢利 | | | | | 1,486 |
| 融資費用 | | | | | (331) |
| 經營溢利 | | | | | 1,155 |
| 應佔聯營公司及合營公司業績 | | | | | 198 |
| 除稅前溢利 | | | | | 1,353 |
| 稅項 | | | | | (609) |
| 期內溢利 | | | | | 744 |
| 應佔溢利： | | | | | |
| 公司股東 | | | | | 612 |
| 非控制性權益 | | | | | 132 |
| | | | | | 744 |
| 折舊 | 183 | 30 | 213 | 3 | 216 |

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：（續）

| | 截至二零二四年六月三十日止六個月 | | | | 總計 百萬港元 |
|---------------|------------------|--------------|--------------------|------------|------------|
| | 內地物業 百萬港元 | 香港物業 百萬港元 | 營運分部 總額 百萬港元 | 其他 百萬港元 | |
| 收入 | 3,580 | 1,460 | 5,040 | - | 5,040 |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績 - 毛利 | 1,903 | 567 | 2,470 | - | 2,470 |
| 其他收益淨額 | | | | | 25 |
| 銷售、行政及其他經營費用 | | | | | (871) |
| 投資物業公允價值之減少 | | | | | (239) |
| 除融資費用前經營溢利 | | | | | 1,385 |
| 融資費用 | | | | | (195) |
| 經營溢利 | | | | | 1,190 |
| 應佔聯營公司及合營公司業績 | | | | | 389 |
| 除稅前溢利 | | | | | 1,579 |
| 稅項 | | | | | (451) |
| 期內溢利 | | | | | 1,128 |
| 應佔溢利： | | | | | |
| 公司股東 | | | | | 788 |
| 非控制性權益 | | | | | 340 |
| | | | | | 1,128 |
| 折舊 | 181 | 30 | 211 | 2 | 213 |

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：

| 二零二五年六月三十日 | | | | | | |
|--------------|----------------|---------------|--------------------|---------------|-----------------|----------------|
| | 內地物業 百萬港元 | 香港物業 百萬港元 | 營運分部 總計 百萬港元 | 其他 百萬港元 | 對銷 百萬港元 | 綜合 百萬港元 |
| 資產總值 | <u>138,751</u> | <u>68,296</u> | <u>207,047</u> | <u>84,720</u> | <u>(83,162)</u> | <u>208,605</u> |
| 負債總額 | <u>90,430</u> | <u>21,993</u> | <u>112,423</u> | <u>61,171</u> | <u>(83,162)</u> | <u>90,432</u> |
| 二零二四年十二月三十一日 | | | | | | |
| | 內地物業 百萬港元 | 香港物業 百萬港元 | 營運分部 總計 百萬港元 | 其他 百萬港元 | 對銷 百萬港元 | 綜合 百萬港元 |
| 資產總值 | <u>128,895</u> | <u>69,833</u> | <u>198,728</u> | <u>86,980</u> | <u>(84,360)</u> | <u>201,348</u> |
| 負債總額 | <u>83,462</u> | <u>23,887</u> | <u>107,349</u> | <u>61,712</u> | <u>(84,360)</u> | <u>84,701</u> |

4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
百萬港元 百萬港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

| | | |
|------|-----|-----|
| 股息收入 | 44 | 31 |
| 利息收入 | 254 | 300 |

扣除

| | | |
|---------------------|--------------|----------------|
| 物業、機器及設備及使用權資產之折舊 | 216 | 213 |
| 出售附屬公司之虧損 | - | 52 |
| 發展中物業之撥備 | 115 | 411 |
| 融資成本總額 | 1,173 | 1,306 |
| 減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本 | (842) | (1,111) |
| 期內融資費用總額 | 331 | 195 |

5. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 二零二五年 百萬港元 | 二零二四年 百萬港元 |
| 稅項（開支）／抵免包括： | | |
| 內地稅項 | | |
| 本期 | (218) | (312) |
| 往年之不足撥備 | (7) | (35) |
| 遞延 | (232) | (326) |
| | (457) | (673) |
| 香港利得稅 | | |
| 本期 | (129) | (82) |
| 往年之撥備回撥 | - | 319 |
| | (129) | 237 |
| 海外稅項 | | |
| 本期 | (8) | (7) |
| 遞延 | (15) | (8) |
| | (23) | (15) |
| | <u>(609)</u> | <u>(451)</u> |

香港利得稅乃根據截至二零二五年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零二四年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照截至二零二五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。

經濟合作暨發展組織第二支柱模型規則

本集團適用於經濟合作暨發展組織第二支柱模型規則的範圍。根據該法案，若本集團在各司法管轄區按照全球反稅基侵蝕提案所載的原則計算的有效稅率低於 15%，本集團將會就此差額產生補足稅責任。

相關的當期稅務風險評估為較低。

本集團亦應用了於香港會計師公會於二零二三年七月發佈的《香港會計準則 12 之修訂》中與第二支柱模型規則相關的遞延所得稅資產和負債的識別和披露的例外規定。

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 | |
|---------------|----------------------|----------------------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 已發行普通股股份加權平均數 | <u>1,451,305,728</u> | <u>1,451,305,728</u> |
| | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 股東應佔溢利 | <u>612</u> | <u>788</u> |
| 每股基本盈利 | <u>0.42港元</u> | <u>0.54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 | |
|---------------|----------------------|----------------------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 已發行普通股股份加權平均數 | <u>1,451,305,728</u> | <u>1,451,305,728</u> |
| | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 股東應佔溢利 | <u>612</u> | <u>788</u> |
| 每股攤薄盈利 | <u>0.42港元</u> | <u>0.54港元</u> |

7. 資本開支

| | 物業、 機器及設備 百萬港元 | 投資物業 百萬港元 | 使用權資產 百萬港元 | 無形資產 百萬港元 |
|------------------|----------------------|---------------|---------------|--------------|
| 於二零二五年一月一日之賬面淨值 | 4,540 | 84,273 | 1,633 | 123 |
| 添置 | 30 | 848 | - | - |
| 公允價值之減少 | - | (585) | - | - |
| 折舊 | (165) | - | (51) | - |
| 匯兌調整 | 130 | 1,755 | 49 | - |
| 於二零二五年六月三十日之賬面淨值 | <u>4,535</u> | <u>86,291</u> | <u>1,631</u> | <u>123</u> |
| 於二零二四年一月一日之賬面淨值 | 4,323 | 76,965 | 1,680 | 123 |
| 添置 | 27 | 166 | - | - |
| 公允價值之減少 | - | (239) | - | - |
| 租約終止 | - | - | (2) | - |
| 出售 | (1) | - | - | - |
| 出售附屬公司 | (5) | - | - | - |
| 折舊 | (162) | - | (51) | - |
| 轉撥 | 678 | - | 135 | - |
| 匯兌調整 | (90) | (1,121) | (36) | - |
| 於二零二四年六月三十日之賬面淨值 | <u>4,770</u> | <u>75,771</u> | <u>1,726</u> | <u>123</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。於二零二五年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

| | 二零二五年 六月三十日 百萬港元 | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|---------|------------------------|--------------------------|
| 一個月以下 | 417 | 80 |
| 一個月至三個月 | 21 | 22 |
| 超過三個月 | 22 | 16 |
| | <u>460</u> | <u>118</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。於二零二五年六月三十日，按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零二五年 六月三十日 百萬港元 | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|---------|------------------------|--------------------------|
| 一個月以下 | 95 | 568 |
| 一個月至三個月 | 6 | 13 |
| 超過三個月 | 21 | 20 |
| | <u>122</u> | <u>601</u> |

10. 銀行貸款

| | 二零二五年 六月三十日 百萬港元 | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|------------|------------------------|--------------------------|
| 銀行貸款 - 無抵押 | | |
| 非流動 | 53,843 | 49,881 |
| 流動 | 5,781 | 9,700 |
| | <u>59,624</u> | <u>59,581</u> |

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

| | 二零二五年 六月三十日 百萬港元 | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|----------|------------------------|--------------------------|
| 1年內 | 5,781 | 9,700 |
| 在第2至第5年內 | | |
| - 在第2年內 | 13,764 | 11,869 |
| - 在第3年內 | 16,298 | 15,486 |
| - 在第4年內 | 11,931 | 11,138 |
| - 在第5年內 | 11,766 | 11,388 |
| | <u>53,759</u> | <u>49,881</u> |
| 於5年內償還 | 59,540 | 59,581 |
| 超過5年 | 84 | - |
| | <u>59,624</u> | <u>59,581</u> |

11. 承擔

於二零二五年六月三十日，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：

| | 二零二五年 六月三十日 百萬港元 | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|----------|------------------------|--------------------------|
| 物業、機器及設備 | 14 | 14 |
| 投資物業 | 822 | 2,034 |
| 土地成本 | 829 | 1,215 |
| 發展中物業 | 8,141 | 7,490 |
| | <u>9,806</u> | <u>10,753</u> |

12. 或然負債

銀行信貸之擔保

| | 二零二五年 六月三十日 百萬港元 | 二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 |
|--|------------------------|--------------------------|
| - 關於若干聯營公司及合營公司之 銀行信貸之擔保（附註(i)） | 4,386 | 4,321 |
| - 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)） | 881 | 1,106 |
| | <u>5,267</u> | <u>5,427</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，亦即本集團於二零二五年六月三十日須承擔之財務風險共約 4,386 百萬港元（二零二四年十二月三十一日：4,321 百萬港元）。由本集團於二零二五年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 5,013 百萬港元（二零二四年十二月三十一日：5,430 百萬港元）。

(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，亦即本集團於二零二五年六月三十日須承擔之財務風險共約 881 百萬港元（二零二四年十二月三十一日：1,106 百萬港元）。

除上述項目外，本集團自二零二四年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

審閱簡明綜合中期財務報表

未經審核簡明綜合中期財務報表已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港審閱工作準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，以及本公司審核與企業管治委員會審閱。獨立核數師審閱報告將載於即將發送予股東之二零二五年中期報告內。

企業策略

我們的策略重點包括發展及銷售香港及內地主要城市核心地段的優質及豪華物業，同時經營一系列主要位於內地的投資物業，並配置頂級服務，以產生穩定的經常性收入來源。我們通過在優越地段提供專尚、優質的住宅，為客戶創造卓越價值。我們本着以客為本的理念管理投資物業，確保為租戶及顧客提供一流的工作及購物環境。此外，我們亦通過定期檢視資本資源及流動資金，審慎管理財務。在可持續發展方面，我們致力於實現資產和社區整體的最佳可持續發展標準。我們確保正在進行之項目設計獲得可持續建築認證。與此同時，我們努力為社會帶來積極影響，重視與員工、客戶、供應商、合作夥伴、政府機構和其他重要持份者的關係。

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，所有前瞻性陳述儘管基於合理的估計、假設與預測，但仍涉及風險及不確定因素。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、本集團僱員及其代理概不承擔（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

於二零二五年六月三十日，本集團約有 7,350 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、同業薪酬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，以及股份獎勵計劃。本公司之股份獎勵計劃之詳情將載於二零二五年中期報告之「股份獎勵計劃」項內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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（包括庫存股份）。

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本公司通過公開市場購入和結算合共 1,720,000 股本公司股份，而 209,050 股股份於獎勵股份獲歸屬後轉讓予獲授人。於二零二五年六月三十日，餘下 4,679,450 股股份根據本公司股份獎勵計劃以信託方式持有。

遵守企業管治守則

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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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以及高級管理人員團隊商議後而作出，彼等均擁有相關知識及專長。董事會相信在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，及彼等確認於截至二零二五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及價格敏感之內幕消息，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二零二五年六月三十日止六個月內有任何不遵守標準守則之情況。

二零二四年年報之補充披露

就本公司於二零二五年四月二十八日刊發之截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之年報（「二零二四年年報」），本公司謹此補充說明載於二零二四年年報第 189 頁至第 190 頁內，本公司綜合財務報表附註 38 之有關其關聯方交易的資料。第（a）段及（e）段所述之交易、第（c）段所述截至二零二四年十二月三十一日之應收款項為 10.72 億港元及應付款項為 4.19 億港元，以及第（d）段所述截至二零二四年十二月三十一日之擔保為 16.83 億港元，均構成豁免或非豁免之關連交易或持續關連交易。在所有情況下，本公司已遵守上市規則第十四 A 章項下之規定。

本公告所載資料並不影響二零二四年年報之資料，所有其他資料均維持不變。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣布將於二零二五年九月二十三日（星期二）派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.40 港元予於二零二五年九月十二日（星期五）名列股東名冊內之股東（庫存股份持有人除外（如有）），按於二零二五年六月三十日已發行的 1,451,305,728 股普通股股份計算，合共約 5.81 億港元。目前，本公司並未持有任何庫存股份（不論是由本公司持有或寄存於中央結算及交收系統或以其他方式持有或寄存）。股份過戶登記處將於二零二五年九月十二日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二五年九月十日（星期三）。實際應付中期股息總額將按二零二五年九月十二日（星期五）之已發行普通股股份之實際數目計算。董事會作出的所有股息決策均符合本公司股息政策。

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二零二五年九月十一日（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證券登記有限公司提交登記，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

中期股息單將於二零二五年九月二十三日（星期二）或前後寄發予合資格股東。

刊發二零二五年中期業績及中期報告

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/2025。二零二五年中期報告將於二零二五年九月八日（星期一）或前後載於「披露易」及本公司網站，並寄發予股東。

釋義

在本公告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

| | |
|----------------|---|
| 「調整後的每股盈利」 | 按基礎溢利計算的每股盈利； |
| 「澳元」 | 澳元，澳大利亞的法定貨幣； |
| 「董事會」 | 董事會； |
| 「行政總裁」 | 本公司之行政總裁； |
| 「企業管治守則」 | 上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》； |
| 「主席」 | 董事會主席； |
| 「合併收入／租賃收入／業績」 | 本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司於內地及香港的收入／租賃收入／業績； |
| 「本公司」 | Kerry Properties Limited 嘉里建設有限公司*，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市； |
| 「董事」 | 本公司董事； |
| 「每股盈利」 | 每股盈利； |
| 「樓面面積」 | 樓面面積； |
| 「本集團」 | 本公司及其附屬公司； |
| 「港元」 | 港元，香港的法定貨幣； |
| 「香港會計準則」 | 香港會計準則； |
| 「日圓」 | 日圓，日本的法定貨幣； |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則； |
| 「標準守則」 | 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》； |
| 「股東名冊」 | 本公司股東名冊； |
| 「人民幣」 | 人民幣，中華人民共和國的法定貨幣； |
| 「股東」 | 本公司股東； |

* 僅供識別

| | |
|-------|----------------------|
| 「平方呎」 | 平方呎； |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「上半年」 | 財政年度上半年，截至六月三十日止六個月； |
| 「%」 | 百分比；和 |
| 「百分點」 | 百分點。 |

承董事會命
嘉里建設有限公司
公司秘書
鄭慧善

香港，二零二五年八月二十日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 郭孔華先生

獨立非執行董事： 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