

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)

二零二六年中期業績公告

董事會欣然公布本集團截至二零二六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二零二六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。

	二零二六年 上半年 百萬港元	二零二五年 上半年 百萬港元	百分比變動
合併收入 ⁽¹⁾	6,671	9,954	-33%
物業銷售	3,031	6,422	-53%
物業租賃及其他	2,570	2,502	3%
酒店營運	1,070	1,030	4%
收入 ⁽²⁾	5,557	8,059	-31%
基礎溢利 ⁽³⁾	782	863	-9%
股東應佔溢利	735	612	20%
財務資料	二零二六年 上半年 港元	二零二五年 上半年 港元	百分比變動
每股盈利	0.51	0.42	20%
調整後的每股盈利	0.54	0.59	-9%
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中國內地及香港的收入。

(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，欣然宣布本集團二零二六年上半年業績。

財務業績及股息

本集團於二零二六年上半年錄得股東應佔溢利 7.35 億港元（二零二五年上半年：6.12 億港元），按年增長 20%。基礎溢利（不包括投資物業的非現金公允價值變動）為 7.82 億港元（二零二五年上半年：8.63 億港元），按年減少 9%。基礎溢利減少，主要由於上海金陵華庭推出預售後，資本化融資成本下降所致。發展物業毛利較去年同期下降 6%，主要由於已售單位的交付時間有所差異，而相應毛利率由 9% 提升至 18%，反映期內產品組合有所不同。

二零二六年上半年每股盈利為 0.51 港元（二零二五年上半年：每股 0.42 港元），按基礎溢利計算的調整後每股盈利為 0.54 港元（二零二五年上半年：每股 0.59 港元）。董事會宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.40 港元（二零二五年上半年：每股 0.40 港元）。

期內，本集團錄得合約銷售額 68.72 億港元（二零二五年上半年：161.86 億港元）。合約銷售額較去年同期減少，主要由於二零二五年上半年上海金陵華庭的預售所致。於二零二六年上半年，香港項目貢獻本集團總合約銷售額逾 80%。合併收入按年下跌 33% 至 66.71 億港元（二零二五年上半年：99.54 億港元），主要由於香港發展物業的確認收入減少所致。

香港業務表現

香港住宅市場於二零二六年上半年持續改善。交投活動顯著回升，庫存吸納期⁽¹⁾降至約 14 個月，為三年來最低水平。發展商亦積極參與土地投標，二零二六年上半年平均地價按年上升逾 40%⁽²⁾，升幅高於同期樓價逾 10% 的增幅⁽³⁾，反映市場對後市看法趨於樂觀。儘管未來利率走勢、投資者對中國內地跨境資本管制的預期，以及地緣政治逆風，繼續抑制市場預期，香港住宅市場的供求關係已更趨有利。

在此背景下，隨著本集團的現金流及負債比率進一步改善，我們正專注於物色新地塊以建立土地儲備。我們的優質及豪華住宅項目持續吸引買家關注，而買家在地段及產品質素方面仍保持審慎。期內，我們欣然成功投得香港三幅規模適中的住宅用地。

備註：

- (1) 庫存吸納期按截至二零二六年七月三十一日的一手住宅單位存量（包括已落成但尚未售出單位及已獲預售同意書的單位），除以過去二十四個月一手住宅單位的年化成交量。
- (2) 資料來源：香港特別行政區地政總署
- (3) 資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署

在投資物業組合方面，我們的出租公寓出租率大致達致全面出租水平，反映市場對位置優越的租賃住宅需求強勁。商場租戶的銷售額亦錄得雙位數增長，受惠於整體住宅市場改善。然而，租戶明顯傾向選擇中環優質辦公樓，辦公室租賃仍然充滿挑戰。

中國內地業務表現

中國內地住宅市場於二零二六年上半年仍然疲弱。整體成交量及樓價，尤其是政府土地出讓，按年繼續下跌。雖然四月至七月住宅成交量錄得按年增長，尤其在一線城市⁽⁴⁾，惟此趨勢能否持續仍有待觀察。人民幣存款於二零二六年上半年由二零二五年年底進一步增加5.4%至346萬億元人民幣，現已較二零二一年六月的水平高出逾50%⁽⁵⁾，反映整體經濟氣氛仍然疲弱。

本集團於中國內地的發展物業銷售於上半年進展較預期緩慢。投資物業方面，辦公室出租率維持穩定，惟單位租金仍然受壓。遺憾的是，中國內地整體辦公室市場仍面對顯著的供求失衡，空置率持續高企。我們的零售資產表現穩定，受惠於持續的租戶組合優化及市場推廣活動。尤其是旗下主要商場以高端及活力生活方式定位，持續受到顧客歡迎，帶動租戶銷售額進一步增長。

可持續發展

在可持續發展方面，本集團於二零二六年上半年繼續穩步推進相關工作。我們將可再生能源採購由北京及上海擴展至瀋陽，進一步朝着經科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）驗證的減碳目標邁進。我們亦正加強與各供應商合作，提升排放數據的質量及覆蓋範圍。透過持續推行資產提升舉措，我們將可持續發展元素融入物業項目之中，以提升物業吸引力，並加強整個價值鏈的排放數據收集能力，與租戶攜手減少整體碳足跡。

展望

展望未來，我們對中國內地及香港的長遠前景維持正面看法。在地緣政治及宏觀經濟不確定性加劇的背景下，中國內地正持續強化多元增長動力，並增強經濟韌性。這將有助改善民生、支持更可持續的城市發展，並鞏固長遠經濟增長基礎。隨着這些趨勢持續發展，長遠而言將為主要城市中具優越定位的資產創造機遇。

備註：

(4) 一線城市指北京、上海、廣州及深圳。

(5) 資料來源：中國人民銀行

香港仍具備有利條件受惠於區內更廣泛的發展。儘管全球環境日趨複雜，本港仍持續吸引國際資本、企業及人才。穩健的資金流入、活躍的集資活動，以及愈來愈多海外及中國內地企業進駐香港，均再次印證香港作為投資、融資及營商活動中心的獨特優勢。憑藉既有制度優勢，這些發展預期將繼續鞏固香港作為中國國際金融中心的長遠競爭力。

儘管我們對香港及中國內地的長遠前景抱持正面看法，惟短期及中期仍面臨前述的重大挑戰與風險。一如既往，我們將繼續以維持本公司的穩健發展及韌性為首要考量，並致力在不同發展周期之間尋求最佳的靈活平衡。

本人謹此衷心感謝本集團全體同事，在充滿挑戰的市場環境下所展現的敬業精神、專業態度及堅定承擔；亦感謝各位董事一直以來提供寶貴意見及支持。

郭孔華

主席

香港，二零二六年八月二十四日

管理層討論及分析

業務回顧

穩踞中國內地及香港市場

土地儲備策略

本集團在香港及中國內地主要城市（包括北京、杭州、上海、瀋陽及深圳）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於在中國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，同時在中國內地及香港營運均衡的發展物業項目組合。本集團現有的土地儲備足以支持未來數年的穩健增長，並將秉持審慎及嚴謹的土地儲備策略，以推動長期可持續發展。

物業組合之組成

於二零二六年六月三十日，本集團在中國內地、香港及其他海外地區的物業組合的應佔樓面面積合共 4,720 萬平方呎（二零二五年十二月三十一日：4,720 萬平方呎）。

其中，中國內地發展中物業的應佔樓面面積為 1,230 萬平方呎，包括位於上海黃浦區的綜合用途項目，面積約 500 萬平方呎。該策略性項目預期將於短期至中期透過發展物業帶來穩健的銷售收入，同時擴大本集團於上海市中心的投資物業組合，並長遠鞏固其經常性租金收入基礎。

二零二六年上半年，本集團透過收購三幅香港土地補充土地儲備，總樓面面積約 235,000 平方呎。該等用地分別位於筲箕灣、西半山及九龍塘，計劃發展為優質住宅項目。

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				
	於二零二六年六月三十日				於二零二五年 十二月三十一日
	中國內地	香港	海外	總計	總計
發展中物業	12,335	1,610	3,912	17,857	18,722
投資物業	14,383	2,804	1,990	19,177	18,126
酒店物業	4,881	38	504	5,423	5,423
持有作出售用途物業	4,438	308	40	4,786	4,971
總樓面面積	36,037	4,760	6,446*	47,243	47,242

備註：*包括透過菲律賓上市公司 Shang Properties, Inc. 持有的應佔樓面面積 6,330,000 平方呎。

發展物業項目儲備

憑藉現有的發展中物業組合，本集團維持充足的銷售項目儲備，足以支持未來五年及其後的銷售需求。於二零二六年六月三十日，本集團在中國內地及香港的待售發展物業之應佔總樓面面積達 740 萬平方呎。

在中國內地，本集團的發展物業項目儲備將提供 590 萬平方呎的應佔樓面面積。所有項目均為位於核心城市優越地段的綜合用途發展項目之重要組成部分，享有便捷的交通網絡。項目提供優質住宅，並受惠於其完善的商業配套優勢，包括購物中心及匠心設計的公共空間。

在香港，本集團持有優質的項目儲備，應佔總樓面面積約 150 萬平方呎，涵蓋高端及中端市場的多元化項目，構建了均衡的發展物業項目組合。

本集團應佔發展物業落成時間表				
目標落成期	地點	地區	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二六年起	瀋陽	中國內地	60%	881
二零二七年	將軍澳	香港	25%	387
二零二七年起	武漢	中國內地	100%	2,307
二零二七年起	秦皇島	中國內地	60%	1,341
二零二七年起	上海黃浦	中國內地	100%	1,332
二零二八年	土瓜灣	香港	100%	370
二零二九年	荃灣	香港	100%	314
二零二九年	西半山	香港	100%	39
二零三零年	長沙灣	香港	50%	230
二零三零年	筲箕灣	香港	100%	131
二零三一年	九龍塘	香港	100%	65
				7,397
中國內地總計				5,861
香港總計				1,536
本集團總計				7,397

投資物業及酒店項目儲備

於二零二六年六月三十日，本集團主要投資物業及酒店組合的應佔樓面面積達 2,210 萬平方呎，涵蓋中國內地及香港的辦公室、零售、公寓及酒店資產。其中，中國內地佔 87%（即 1,930 萬平方呎），香港則佔 13%（即 280 萬平方呎）。其組成如下：

本集團於香港及中國內地的主要投資物業及酒店組合 (應佔樓面面積)*								
於二零二六年六月三十日								於二零二五年 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
辦公室	778	711	1,630	3,485	337	354	639	7,934
零售	1,197	98	1,899	437	1,807	486	1,252	7,176
酒店	38	500	759	121	621	395	2,485	4,919
公寓	829	277	774	-	197	-	-	2,077
總計	2,842	1,586	5,062	4,043	2,962	1,235	4,376	22,106
								21,055

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。

展望未來七年及其後，本集團預計透過中國內地主要綜合用途項目，為投資物業及酒店組合新增約 650 萬平方呎應佔樓面面積，包括約 430 萬平方呎辦公室、190 萬平方呎零售及 30 萬平方呎酒店及其他物業。此增長主要由位於上海、武漢及瀋陽的項目帶動。

本集團於中國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
		(千平方呎)		
二零二七年起	瀋陽	447	594	-
二零二七年起	鄭州	349	-	226
二零二九年起	上海黃浦	2,359	1,336	-
二零三三年起	武漢	1,163	-	-
	總計	4,318	1,930	226
				6,474

憑藉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儲備。於報告期後，本集團於二零二六年七月收購位於上海浦東的一幅商業及文化發展用地，計劃應佔地上樓面面積約 150 萬平方呎。預計落成後的優質辦公室、商場及酒店將進一步擴大本集團的經常性收入。此外，本集團將繼續推進資產提升，以維持物業競爭力，並透過高效資產管理及優質租戶服務，進一步支持租金水平、出租率及租戶續租率。

本集團財務摘要

百萬港元	二零二六年 上半年	二零二五年 上半年	變動 正面 / (負面)
合併收入	6,671	9,954	-33%
合併業績	2,597	2,693	-4%
毛利率 (%)	39%	27%	12 百分點
基礎溢利，不計入發展物業之撥備	782	978	-20%
發展物業之撥備	-	(115)	不適用
基礎溢利	782	863	-9%
投資物業的公允價值變動	(47)	(251)	81%
股東應佔溢利	735	612	20%
基礎溢利的明細如下：			
淨融資費用	(403)	(331)	-22%
稅項	(687)	(609)	-13%
合約銷售額	6,872	16,186	-58%
	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日	變動
負債比率 (%)	31.3%	33.3%	-2.0 百分點

合併收入

合併收入下降 33% 至 66.71 億港元（二零二五年上半年：99.54 億港元）。發展物業合併收入按年下降 53% 至 30.31 億港元（二零二五年上半年：64.22 億港元），主要由於香港的收入確認減少。另一方面，投資物業及酒店的合併收入按年增長 3% 至 36.40 億港元（二零二五年上半年：35.32 億港元）。

中國內地及香港的合併收入				
百萬港元	二零二六年 上半年	二零二五年 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				
中國內地	492	176	180%	164%
香港	2,539	6,246	-59%	-59%
小計	3,031	6,422	-53%	-53%
投資物業及酒店				
中國內地租賃物業	2,045	1,955	5%	-1%
香港租賃物業	525	547	-4%	-4%
酒店營運	1,070	1,030	4%	-2%
小計	3,640	3,532	3%	-2%
本集團總計	6,671	9,954	-33%	-34%

合併業績

本集團錄得合併業績 25.97 億港元（二零二五年上半年：26.93 億港元），毛利率為 39%（二零二五年上半年：27%）。毛利率上升主要由於期內確認入賬的發展物業產品組合有所不同。部分升幅被投資物業毛利率下降所抵銷，反映新開業及即將開業項目相關的開業前及市場推廣開支增加。

發展物業之撥備

二零二六年上半年並無就發展物業作出減值撥備（二零二五年上半年：1.15 億港元）。

投資物業重估

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業組合的估值為 893.06 億港元（二零二五年十二月三十一日：871.99 億港元），其中中國內地物業組合估值為 599.43 億港元（二零二五年十二月三十一日：581.92 億港元），香港物業組合估值為 293.63 億港元（二零二五年十二月三十一日：290.07 億港元）。

由於辦公室及零售租賃市場持續受壓，二零二六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）4,700 萬港元（二零二五年上半年：2.51 億港元）。資本化率大致維持穩定。

融資費用

融資成本總額下降 19% 至 9.47 億港元（二零二五年上半年：11.73 億港元），主要由於收到發展物業項目銷售款項後債務總額減少，以及平均利率下降所致。然而，隨着多個項目陸續竣工及開展預售，資本化融資成本水平降低，計入綜合收益表的融資費用淨額上升至 4.03 億港元（二零二五年上半年：3.31 億港元）。資本化融資成本因而下降至 5.44 億港元（二零二五年上半年：8.42 億港元）。

透過積極資金管理，實際利率下降至 3.5%（二零二五年上半年：4.0%）。於二零二六年六月三十日，平均債務年期為 2.4 年（二零二五年十二月三十一日：2.5 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」章節。

稅項

稅項增加至 6.87 億港元（二零二五年上半年：6.09 億港元），主要由於中國內地土地增值稅上升所致。

合約銷售額

本集團錄得合約銷售 68.72 億港元（二零二五年上半年：161.86 億港元），按年下降 58%，主要由於中國內地合約銷售減少所致。

中國內地及香港合約銷售額					
百萬港元	二零二六年 上半年	二零二五年 上半年	百分比變動	二零二六年 上半年 佔總額百分比	二零二五年 上半年 佔總額百分比
發展物業					
中國內地	1,301	10,644	-88%	19%	66%
香港	5,571	5,542	1%	81%	34%
總計	6,872	16,186	-58%	100%	100%

於二零二六年六月三十日，本集團尚未確認的合約銷售額約為 298 億港元。其中，中國內地佔 239 億港元，主要涉及上海金陵華庭。該結餘的大部分預計於二零二七年及二零二八年確認為收入，其餘將於二零二六年下半年確認。

在香港，尚未確認的合約銷售額約為 59 億港元，主要涉及緹外、海堤灣及海盈山，預計於二零二六年下半年及二零二七年確認為收入。

負債比率

於二零二六年六月三十日，本集團負債比率下降至 31.3%（二零二五年十二月三十一日：33.3%），主要由於收到發展物業項目銷售款項，惟部分被新收購用地的土地付款所抵銷。本集團透過持續流入的銷售款項，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。

中國內地物業部

總覽

二零二六年上半年，中國內地物業部錄得合併收入 35.96 億港元（二零二五年上半年：31.43 億港元）及合併業績 18.33 億港元（二零二五年上半年：16.95 億港元）。合併收入增加主要由於發展物業已確認銷售額上升。

(i) 發展物業組合表現

中國內地物業部的發展物業合併收入為 4.92 億港元（二零二五年上半年：1.76 億港元），升幅乃由於向買家交付竣工單位後確認銷售收入增加所致。期內確認的主要項目包括深圳前海・嘉灣及瀋陽雅頌閣。合併業績為 1.54 億港元（二零二五年上半年：虧損 300 萬港元），相應毛利率為 31%。業績改善主要反映收入確認時間的差異，因二零二五年的合併收入大部分於下半年確認。

中國內地物業部錄得應佔合約銷售額 13.01 億港元（二零二五年上半年：106.44 億港元）。大幅下降主要由於期內缺乏大型新項目推出。二零二五年上半年，本集團推出上海金陵華庭第一期，並錄得強勁預售。相比之下，二零二六年上半年的合約銷售主要來自上海金陵華庭後續期數的剩餘單位，以及現有項目的持續銷售。除上海外，本集團於中國內地其他項目的銷售表現仍然偏軟。二零二六年上半年中國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)	二零二六年 上半年之 合約銷售總額 (百萬港元)
金陵華庭	100%	上海	1,331,000	547
前海・嘉灣	100%	深圳前海	459,000	432
雅頌閣	60%	瀋陽	3,283,000	203
海碧台二期	60%	秦皇島	1,954,000	65
武漢・江城府	100%	武漢	1,560,000	33
其他	-	-	-	21
總計				1,301

備註：其他包括昆明及其他城市項目的銷售。

(ii) 投資物業及酒店組合表現

於中國內地，本集團的投資物業及酒店組合主要涵蓋位於主要城市的辦公室、零售、出租公寓及酒店物業。二零二六年上半年，該組合錄得合併收入**31.04**億港元（二零二五年上半年：29.67億港元）。

不包括酒店業務，中國內地投資物業組合錄得合併租賃收入**20.45**億港元（二零二五年上半年：19.55億港元）及合併業績**13.32**億港元（二零二五年上半年：13.66億港元）。相應毛利率下降至 65%（二零二五年上半年：70%），主要由於新開業及即將開業物業相關的開業前支出及市場推廣費用增加。按固定匯率計算，合併租賃收入按年下降 1%，主要反映辦公室分部表現偏軟及公寓組合進行翻新工程所帶來的影響，惟部分跌幅被零售分部的穩健表現所抵銷。中國內地合併租賃收入摘要如下：

中國內地物業部合併租賃收入 (酒店收入除外)				
	二零二六年 上半年 百萬港元	二零二五年 上半年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
辦公室	1,094	1,050	4%	-2%
零售	720	670	7%	1%
公寓	160	168	-5%	-10%
停車場及其他	71	67	6%	1%
總計	2,045	1,955	5%	-1%

備註：部分物業管理費於二零二五年下半年分類為租賃收入。為可比性起見，撇除此分類的影響後，中國內地合併租賃收入於二零二六年上半年按固定匯率計算按年下跌 5%。其中，辦公室、零售及公寓分部的合併租賃收入分別下降 5%、1%及17%。

辦公室分部作為本集團投資物業組合的主要收入來源，持續受到經濟前景不明朗及辦公室供過於求的影響。企業租戶仍然注重成本控制及辦公空間優化。為此，本集團專注續租策略，採取靈活方案，在配合現行市況與兼顧租戶需求之間取得平衡。因此，儘管市場環境充滿挑戰，出租率仍大致維持穩定。

零售分部表現保持穩健。出租率大致維持穩定，租戶銷售額及客流量均持續錄得按年增長。此表現受惠於本集團旗下資產的優越地段及卓越質素，並得益於持續推行的資產提升措施、主動優化租戶組合，以及行之有效的「社區營造」及市場推廣活動。

公寓組合於二零二六年上半年受到兩項物業持續翻新工程影響，導致租賃收入短暫受壓。撇除該等翻新工程及物業管理費分類的影響，該組合的基本表現更為強勁，按可比基準計算，合併收入按年增長 4%，出租率亦有所提升。

本集團將繼續專注收入管理，持續優化零售租戶組合，推行高效的市場推廣策略及「社區營造」活動，並積極爭取與藍籌及紅籌辦公室租戶續租。

於二零二六年上半年，本集團中國內地投資物業組合的應佔樓面面積有所增加，主要由於上海浦東一個綜合用途發展項目落成所致。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二六年六月三十日		於二零二五年十二月三十一日	
	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	7,156	89%	7,045	90%
零售	5,979	91%	5,039	92%
公寓	1,248	95%	1,248	92%
	14,383		13,332	

備註：出租率不包括正進行大型翻新工程的上海嘉里華庭二期，以及上海浦東嘉里城服務式公寓正進行翻新的樓面；亦不包括上海浦東、杭州、天津及深圳前海新落成但尚未全面投入營運或達至穩定營運水平的項目。

本集團在中國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	於二零二六年 六月三十日之 出租率	於二零二五年 十二月三十一日之 出租率
上海靜安嘉里中心 *	95%	95%
上海浦東嘉里城 *	91%	96%
北京嘉里中心 *	89%	87%
杭州嘉里中心 *	90%	92%
深圳嘉里建設廣場	89%	92%
深圳前海嘉里中心一期及二期 *	92%	89%

備註：* 酒店部分除外。

本集團在中國內地的酒店業務錄得合併收入 10.59 億港元（二零二五年上半年：10.12 億港元）。按固定匯率計算，合併收入按年輕微下降 1%，主要由於餐飲收入減少，抵銷了客房收入的溫和增長。

香港物業部

總覽

香港物業部於二零二六年上半年錄得合併收入 30.75 億港元（二零二五年上半年：68.11 億港元）及合併業績 7.64 億港元（二零二五年上半年：9.98 億港元）。合併收入下降主要由於發展物業銷售確認減少所致。

(i) 發展物業組合表現

本集團錄得發展物業合併收入 25.39 億港元（二零二五年上半年：62.46 億港元），其中大部分來自緹外、海盈山以及元朗項目（朗天峰及朗日峰）。合併業績為 3.81 億港元（二零二五年上半年：5.73 億港元），毛利率為 15%（二零二五年上半年：9%）。合併收入的變動主要受單位交付時間影響，而毛利率上升則歸因於不同的產品組合。

香港物業部錄得應佔合約銷售總額 55.71 億港元（二零二五年上半年：55.42 億港元）。銷售額來自多個項目。其中，於報告期內推出的海堤灣錄得應佔合約銷售額 18.21 億港元。高端項目緹外持續銷售錄得 17.07 億港元。本集團的黃竹坑港鐵站項目海盈山及揚海合共錄得應佔合約銷售額 17.22 億港元。此外，本集團元朗項目朗天峰及朗日峰合共貢獻 2.90 億港元合約銷售額，其中朗日峰已於報告期內售罄。

二零二六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)	二零二六年 上半年之 合約銷售總額 (百萬港元)
海堤灣	25%	將軍澳	1,361,000	1,821*
緹外	100%	筆架山	325,000	1,707
海盈山	50%	黃竹坑	559,000	1,607*
朗天峰	100%	元朗	215,000	243
揚海	50%	黃竹坑	426,000	115*
朗日峰	100%	元朗	30,000	47
其他	-	-	-	31
總計				5,571

* 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為主的投資物業組合，主要包括綜合用途發展項目 MegaBox／企業廣場 5 期及嘉里中心，以及中半山出租公寓組合。

二零二六年上半年，香港投資物業組合錄得合併租賃收入 5.25 億港元（二零二五年上半年：5.47 億港元）及合併業績 3.83 億港元（二零二五年上半年：4.19 億港元），毛利率為 73%（二零二五年上半年：77%）。租賃收入受到若干發展物業單位由出租轉為出售所影響。撇除該等因素後，合併租賃收入按年下降 2%。儘管租賃收入減少，為維持物業組合的質素及競爭力，固定營運成本大致保持不變，導致毛利率下降。

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			
	二零二六年 上半年 百萬港元	二零二五年 上半年 百萬港元	百分比變動
公寓	210	209	持平
零售	162	162	持平
辦公室	111	111	持平
停車場、貨倉及其他	42	65	-35%
總計	525	547	-4%

公寓組合表現穩健，持續高端租賃住宅需求帶動租金水平上升。出租率持續高企。撇除上述因素後，公寓分部的合併租賃收入按年增長 8%。

以家居生活為主題的 MegaBox 受惠於香港住宅市場回暖，帶動家居相關產品需求。此外，隨著資產提升計劃部分工程完成後引入新零售商戶，商場表現穩健。儘管出租率較二零二五年年底有所回落，仍維持於健康水平，而租戶銷售額則錄得按年增長。商場高層樓面的餘下提升工程已於報告期末前完成，並引入更多餐飲商戶。

辦公室分部於期內持續面臨挑戰，鑑於辦公室供應過剩，以及非核心地區的辦公物業需求仍然疲弱，租金作出相應下調以維持出租率。辦公室分部的合併租賃收入大致維持穩定，部分受惠於嘉里中心內部辦公空間重整計劃所帶動的租務表現。

於二零二六年上半年，香港投資物業組合維持不變。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二六年六月三十日		於二零二五年十二月三十一日	
	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	94%	1,197	97%
公寓 ^{(2) (3)}	829	99%	829	99%
辦公室	778	83%	778	81%
	<u>2,804</u>		<u>2,804</u>	

本集團於香港的主要投資物業出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二六年 六月三十日之 出租率	於二零二五年 十二月三十一日之 出租率
MegaBox ⁽¹⁾ / 企業廣場 5 期	94%	97%
	81%	82%
嘉里中心	90%	77%
中半山組合 ⁽²⁾	99%	100%

備註：

(1) 於二零二五年十二月三十一日，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，出租率並未包括其在內。

(3) 出租率不包括尚未達至穩定營運水平的新落成出租公寓項目「寓成峰」。

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日常業務過程中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。流動資金管理及融資活動由企業層面統一協調，以加強監督及優化資金成本。本集團維持其一貫政策，不會進行投機性的衍生工具交易。

外匯管理

本集團主要在香港及中國內地開展業務，相關之現金流量、資產及負債大部分以港元及人民幣計值。外匯風險主要為以人民幣計值之中國內地物業發展及投資及以人民幣及日圓計值之銀行貸款。

於二零二六年六月三十日，本集團之外幣借貸共281.10億港元，包括240.88億人民幣（相等於277.22億港元）及80億日圓（相等於3.88億港元）。故此，非人民幣之外幣借貸及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸552.17億港元的約1%及50%。

為減低外匯風險，本集團已為於香港提取之銀行借貸訂立了 80 億日圓之交叉貨幣掉期合約。人民幣銀行借貸則可對沖於中國內地之淨投資，因為該等資產及收入大部分均以人民幣計值。本集團亦持有源自當地業務運作及人民幣借貸的人民幣計值資源，以滿足在中國內地的資金需求。本集團會定期檢視資金需求，並考慮監管發展、項目進度及當前的宏觀經濟狀況。

利率管理

本集團監控其附屬公司之現金流量預測，並將剩餘資金重新分配到企業層面，以減少其總債務。本集團安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司去滿足資金需求，從而提高資金運用效率及減低整體之利息成本。本集團定期檢討及調整相關安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

利率風險乃透過以固定利率方式籌集資金及以浮動利率轉換為固定利率的利率掉期合約（已採用對沖會計，如適用）進行管控。於二零二六年六月三十日，利率掉期合約共有113.30億港元（二零二五年十二月三十一日：132.20億港元）。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51%及74%（二零二五年十二月三十一日：分別為53%及74%）。以上利率掉期合約合資格作對沖會計。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團之綜合平均總借貸成本改善至3.5%（二零二五年上半年：4.0%），此減幅反映了本集團採取審慎融資策略及積極管理利率的綜合影響。

流動資金及融資管理

於二零二六年六月三十日，借貸總額552.17億港元（二零二五年十二月三十一日：557.70億港元），包括271.07億港元之港元貸款，277.22億港元之人民幣貸款及3.88億港元之日圓貸款。

現金及銀行存款共173.91億港元（二零二五年十二月三十一日：160.99億港元），而借貸淨額則為378.26億港元（二零二五年十二月三十一日：396.71億港元）。

本集團持續採取審慎的流動資金管理策略來滿足其融資需求、把握投資機會，並在市場波動及外部不確定因素下維持財務靈活性。

於二零二六年六月三十日，所有貸款均為無抵押，並無資產被抵押。本集團計劃繼續優先考慮以無抵押方式獲取融資，並在適當時以有抵押項目貸款作為補充。本集團之可用財務資源為 483.25 億港元（二零二五年十二月三十一日：471.60 億港元），當中包括未動用之銀行貸款信貸總額為 309.34 億港元，現金及銀行存款則為 173.91 億港元。於二零二六年六月三十日，此等財務資源可覆蓋借款總額約 88%，提供了充足的流動資金緩衝，應付將到期債務及已承諾資金需求。

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重要融資工具。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保持一致。

於二零二六年首六個月，本集團取得約65.79億港元的可持續發展掛鈎貸款。於二零二六年六月三十日，可持續發展貸款信貸總額達653.24億港元（二零二五年十二月三十一日：602.29億港元），佔本集團貸款信貸總額的76%（二零二五年十二月三十一日：69%）。此等信貸與可持續發展績效目標掛鈎，款項應用於長期計劃、氣候韌性措施及滿足一般企業融資需求。當達成預定的可持續發展里程碑，本集團將受益於利率寬減。本集團將在適當情況下進一步提高整體債務組合中的可持續融資佔比。

借貸償還期、負債比率及去槓桿化

於二零二六年六月三十日，本集團總借貸為552.17億港元（二零二五年十二月三十一日：557.70億港元），平均貸款年期為2.4年（二零二五年：2.5年）。約52%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

償還：	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	8,397	15%	6,429	11%
第二年	17,870	33%	14,858	27%
第三年至五年	28,866	52%	34,399	62%
超過五年	84	-	84	-
總計	55,217	100%	55,770	100%

本集團負債比率（借貸淨額除以總權益）改善至31.3%（二零二五年十二月三十一日：33.3%），按借貸淨額378.26億港元及總權益1,208.83億港元計算。這改善是因穩定的經營現金流、積極的債務管理，以及物業預售所得款項所致。本集團繼續密切監察其償還期，並維持充足的可用財務資源，以滿足未來不時出現的再融資需求。

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）就若干於中國內地由本集團開發的物業之一手買家，所獲得之按揭信貸作出擔保。該等擔保均納入本集團持續風險管理框架內下進行監管。

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

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		百萬港元	百萬港元
附註			
收入	3	5,557	8,059
銷售成本及直接費用		(3,191)	(5,409)
毛利	3	2,366	2,650
其他收益淨額		332	337
銷售、行政及其他經營費用		(841)	(916)
投資物業公允價值之減少		(62)	(585)
除融資費用前經營溢利		1,795	1,486
融資費用	4	(403)	(331)
經營溢利	4	1,392	1,155
應佔聯營公司及合營公司業績		212	198
除稅前溢利		1,604	1,353
稅項	5	(687)	(609)
期內溢利		917	744
應佔溢利：			
公司股東		735	612
非控制性權益		182	132
		917	744
每股盈利	6		
- 基本		0.51港元	0.42港元
- 攤薄		0.51港元	0.42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 二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
期內溢利	917	744
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	41	(416)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	75	104
境外業務的匯兌差異淨額	2,435	2,540
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 之金融資產公允價值之（減少）／增加	(87)	38
期內其他全面收益總額（已扣除稅項）	2,464	2,266
期內全面收益總額	<u>3,381</u>	<u>3,010</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	2,712	2,415
非控制性權益	669	595
	<u>3,381</u>	<u>3,010</u>

簡明綜合中期財務狀況表

		未經審核 二零二六年 六月三十日 百萬港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	5,245	5,239
投資物業	7	89,306	87,199
使用權資產	7	2,229	2,152
發展中物業及土地訂金		32,704	28,839
聯營公司及合營公司		27,094	26,740
衍生金融工具		95	104
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		600	687
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		572	587
應收按揭貸款		326	840
無形資產	7	123	123
		158,294	152,510
流動資產			
發展中物業		23,592	22,574
已落成之待售物業		13,444	14,766
應收賬項、預付款項及訂金	8	3,075	2,518
應收按揭貸款之本期部分		433	390
可收回稅項		757	437
衍生金融工具		48	17
受限制之銀行存款		2,524	3,767
現金及銀行結存		14,867	12,332
		58,740	56,801
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	6,881	7,588
合約負債		17,267	11,414
租賃負債之本期部分		50	26
稅項		1,526	1,716
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	8,397	6,429
衍生金融工具		198	39
		34,319	27,212
流動資產淨值		24,421	29,589
總資產減流動負債		182,715	182,099
非流動負債			
長期銀行貸款	10	46,820	49,341
非控制性權益貸款		3,385	2,310
租賃負債		53	25
衍生金融工具		-	199
遞延稅項		11,574	11,033
		61,832	62,908
總資產減負債		120,883	119,191
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		(94)	(73)
股份溢價		13,133	13,133
其他儲備		6,194	4,182
保留溢利		85,905	86,579
		106,589	105,272
非控制性權益		14,294	13,919
總權益		120,883	119,191

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二零二五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二零二五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。採納已於二零二六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。根據初步評估，除香港財務報告準則 18 對截至二零二七年十二月三十一日止年度綜合財務報表或有影響外，預料已頒布但未生效之新準則、對現有準則及詮釋的修訂本對本集團的綜合財務報表並沒有重大影響。

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，並須與本集團二零二五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）

下表顯示本集團於二零二六年六月三十日按公允價值計量的金融資產及負債：

	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	-	143	-	143
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	600	600
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	5	-	567	572
應收第一按揭貸款	-	-	15	15
總資產	<u>5</u>	<u>143</u>	<u>1,182</u>	<u>1,330</u>
負債				
衍生金融工具	-	198	-	198
總負債	<u>-</u>	<u>198</u>	<u>-</u>	<u>198</u>

下表顯示本集團於二零二五年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產及負債：

	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	-	121	-	121
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	687	687
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	7	-	580	587
應收第一按揭貸款	-	-	46	46
總資產	<u>7</u>	<u>121</u>	<u>1,313</u>	<u>1,441</u>
負債				
衍生金融工具	-	238	-	238
總負債	<u>-</u>	<u>238</u>	<u>-</u>	<u>238</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

本集團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	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
於一月一日	46	139	687	772	580	611
在其他全面收益或損益確認 的(虧損)/利潤	-	-	(87)	44	(13)	(16)
出售	(22)	-	-	-	-	-
償還	(9)	(27)	-	-	-	-
於六月三十日	15	112	600	816	567	595

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金融資產估算（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) 以攤銷成本列賬的金融資產及負債的公允價值

以下金融資產及負債的公允價值大致接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 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 商用物業		已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成 貨倉	總計
	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	香港 百萬港元	中國內地 百萬港元	香港 百萬港元	
於二零二六年一月一日	-	-	285	-	18,147	4,935	10,197	53,257	378	87,199
添置	-	-	85	-	133	7	106	10	-	341
公允價值之變化	-	-	(81)	-	167	(7)	(31)	(87)	(23)	(62)
匯兌調整	-	-	-	-	-	155	-	1,673	-	1,828
於二零二六年六月三十日	-	-	289	-	18,447	5,090	10,272	54,853	355	89,306
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

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二零二六年六月三十日的價值作出重估。

估值技巧

對於估算在香港及中國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。

對於估算在香港及中國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。

本集團投資物業的所有公允價值計量均歸類為公允價值等級第三層。期內並無任何撥入或撥出第三層。

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二零二五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。於二零二六年六月三十日，用以估算香港及中國內地物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為 2.5%至 5.0%（二零二五年十二月三十一日：2.5%至 5.0%）及 4.8%至 7.0%（二零二五年十二月三十一日：4.8%至 7.0%）。

現行市場租金根據香港及中國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二零二六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：

截至二零二六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						
— 中國內地物業	1,881	1,230	164	102	2,045	1,332
— 香港物業	479	353	46	30	525	383
	2,360	1,583	210	132	2,570	1,715
物業銷售						
— 中國內地物業	486	153	6	1	492	154
— 香港物業	1,886	360	653	21	2,539	381
	2,372	513	659	22	3,031	535
酒店營運						
— 中國內地物業	825	270	234	77	1,059	347
— 香港物業	-	-	11	-	11	-
	825	270	245	77	1,070	347
總計	5,557	2,366	1,114	231	6,671	2,597

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						
— 中國內地物業	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						
— 中國內地物業	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						
— 中國內地物業	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

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：

截至二零二六年六月三十日止六個月					
	中國 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	3,192	2,365	5,557	-	5,557
業績					
分部業績 - 毛利	1,653	713	2,366	-	2,366
其他收益淨額					332
銷售、行政及其他經營費用					(841)
投資物業公允價值之減少					(62)
除融資費用前經營溢利					1,795
融資費用					(403)
經營溢利					1,392
應佔聯營公司及合營公司業績					212
除稅前溢利					1,604
稅項					(687)
期內溢利					917
應佔溢利：					
公司股東					735
非控制性權益					182
					917
折舊	207	28	235	4	239

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）

	截至二零二五年六月三十日止六個月				
	中國 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）

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分析如下：

二零二六年六月三十日						
	中國 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>150,105</u>	<u>67,460</u>	<u>217,565</u>	<u>84,994</u>	<u>(85,525)</u>	<u>217,034</u>
負債總額	<u>97,229</u>	<u>21,842</u>	<u>119,071</u>	<u>62,605</u>	<u>(85,525)</u>	<u>96,151</u>
二零二五年十二月三十一日						
	中國 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>141,675</u>	<u>65,746</u>	<u>207,421</u>	<u>82,637</u>	<u>(80,747)</u>	<u>209,311</u>
負債總額	<u>91,878</u>	<u>20,298</u>	<u>112,176</u>	<u>58,691</u>	<u>(80,747)</u>	<u>90,120</u>

4. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
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	23	44
利息收入	229	254

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	239	216
發展中物業之撥備	-	115
融資成本總額	947	1,173
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(544)	(842)
期內融資費用總額	403	331

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	百萬港元	百萬港元
稅項開支包括：		
中國內地稅項		
本期	(286)	(218)
往年之不足撥備	(24)	(7)
遞延	(273)	(232)
	(583)	(457)
香港利得稅		
本期	(93)	(129)
海外稅項		
本期	(5)	(8)
遞延	(6)	(15)
	(11)	(23)
	(687)	(609)

香港利得稅乃根據截至二零二六年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5%（二零二五年：16.5%）之稅率計算。中國內地及海外之所得稅則按照截至二零二六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中國內地及海外國家之現行稅率計算。

中國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。

本集團已應用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》所載的強制性例外規定，因此毋須確認及披露與第二支柱模型規則相關的遞延所得稅資產和負債。

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（已扣除因股份獎勵計劃而持有的本公司已發行普通股股份）計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
普通股股份加權平均數	<u><u>1,446,480,329</u></u>	<u><u>1,446,628,082</u></u>
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	<u><u>735</u></u>	<u><u>612</u></u>
每股基本盈利	<u><u>0.51港元</u></u>	<u><u>0.42港元</u></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	
	二零二六年	二零二五年
普通股股份加權平均數	1,446,480,329	1,446,628,082
股份獎勵計劃之調整	<u>959,987</u>	<u>333,283</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u><u>1,447,440,316</u></u>	<u><u>1,446,961,365</u></u>
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	<u><u>735</u></u>	<u><u>612</u></u>
每股攤薄盈利	<u><u>0.51港元</u></u>	<u><u>0.42港元</u></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
於二零二六年一月一日之賬面淨值	5,239	87,199	2,152	123
添置	33	341	70	-
公允價值之減少	-	(62)	-	-
出售	(1)	-	-	-
折舊	(180)	-	(59)	-
匯兌調整	154	1,828	66	-
於二零二六年六月三十日之賬面淨值	<u>5,245</u>	<u>89,306</u>	<u>2,229</u>	<u>123</u>
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>

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。於二零二六年六月三十日，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：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
一個月以下	61	199
一個月至三個月	20	16
超過三個月	35	30
	<u>116</u>	<u>245</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。於二零二六年六月三十日，按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
一個月以下	204	190
一個月至三個月	6	28
超過三個月	25	24
	<u>235</u>	<u>242</u>

10. 銀行貸款

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
銀行貸款 - 無抵押		
非本期	46,820	49,341
本期	8,397	6,429
	<u>55,217</u>	<u>55,770</u>

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
1年內	8,397	6,429
在第2至第5年內		
- 在第2年內	17,870	14,858
- 在第3年內	11,965	15,764
- 在第4年內	12,611	11,047
- 在第5年內	4,290	7,588
	<u>46,736</u>	<u>49,257</u>
於5年內償還	55,133	55,686
超過5年	84	84
	<u>55,217</u>	<u>55,770</u>

11. 承擔

於二零二六年六月三十日，本集團就物業、機器及設備、投資物業及發展中物業（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：

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
物業、機器及設備	96	105
投資物業	124	398
發展中物業	8,996	8,043
	<u>9,216</u>	<u>8,546</u>

12. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二六年 六月三十日 百萬港元	二零二五年 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)）	2,828	3,025
- 關於若干銀行批授按揭信貸予中國內地 若干物業一手買家之擔保（附註(ii)）	581	615
	<u>3,409</u>	<u>3,640</u>

(i) 本集團已就若干聯營公司及合營公司的銀行信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二六年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,828 百萬港元（二零二五年十二月三十一日：3,025 百萬港元）。於二零二六年六月三十日，由本集團擔保之該等信貸總額約為 3,002 百萬港元（二零二五年十二月三十一日：3,469 百萬港元）。

(ii) 本集團就若干位於中國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，亦即本集團於二零二六年六月三十日須承擔之財務風險共約 581 百萬港元（二零二五年十二月三十一日：615 百萬港元）。

除上述項目外，本集團自二零二五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二零二六年中期報告內。

企業策略

我們的策略重點包括發展及銷售香港及中國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中國內地的投資物業，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尊尚、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

於二零二六年六月三十日，本集團約有 7,200 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二零二六年中期報告之「股份獎勵計劃」項內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二六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）。

於截至二零二六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 1,412,000 股本公司股份，而 502,300 股本公司股份於獎勵股份獲歸屬後轉讓予獲授人。於二零二六年六月三十日，餘下 5,589,150 股本公司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。

於截至二零二六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本公司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，及彼等確認於截至二零二六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二零二六年六月三十日止六個月內有任何不遵守標準守則之情況。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會宣布將於二零二六年九月二十五日（星期五）派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股0.40港元予於二零二六年九月十六日（星期三）名列股東名冊內之股東（庫存股份持有人除外（如有）），按於二零二六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二零二六年九月十六日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二六年九月十四日（星期一）。實際應付中期股息總額將按二零二六年九月十六日（星期三）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二零二六年九月十五日（星期二）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。釐定股東有權收取中期股息的記錄日期為二零二六年九月十六日（星期三）。

中期股息單將於二零二六年九月二十五日（星期五）或前後寄發予合資格股東。

刊發二零二六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/2026。二零二六年中期報告將於二零二六年九月十日（星期四）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；
「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中國內地及香港的收入／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；
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則；
「日圓」	日圓，日本的法定貨幣；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；

* 僅供識別

「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；
「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，二零二六年八月二十四日

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