



嘉里建設有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：683

二零二六年中期報告

截至二零二六年六月三十日止六個月





本產品採用FSC®認證的和其他受控來源的材料。



目錄

2	財務摘要
3	主席報告
5	管理層討論及分析
5	業務回顧
18	資本資源及流動資金
21	財務資料
21	獨立核數師審閱報告
22	簡明綜合中期收益表
23	簡明綜合中期全面收益表
24	簡明綜合中期財務狀況表
26	簡明綜合中期現金流動表
28	簡明綜合中期權益變動表
30	簡明綜合中期財務報表附註
47	企業管治及其他資料
58	股東參考資料
60	釋義
62	公司資料





財務摘要

	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。



主席報告

致各位股東：

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。

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。

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
- (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



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。

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

主要摘要

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，隨著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。



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：

本集團物業組合之應佔樓面面積					
(千平方呎)	於二零二六年六月三十日			總計	於二零二五年十二月三十一日 總計
	中國內地	香港	海外		
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）*									
（千平方呎）	於二零二六年六月三十日							於二零二五年 十二月三十一日	
	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他	總計	總計
辦公室	778	711	1,630	3,485	337	354	639	7,934	7,823
零售	1,197	98	1,899	437	1,807	486	1,252	7,176	6,236
酒店	38	500	759	121	621	395	2,485	4,919	4,919
公寓	829	277	774	–	197	–	–	2,077	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	總計
(千平方呎)					
二零二七年起	瀋陽	447	594	—	1,041
二零二七年起	鄭州	349	—	226	575
二零二九年起	上海黃浦	2,359	1,336	—	3,695
二零三三年起	武漢	1,163	—	—	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。



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%
	2,804		2,804	

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⁾ ／	94%	97%
企業廣場5期	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」。



管理層討論及分析

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鉤貸款。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鉤，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：

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
償還：	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中期報告內所載之本集團財務資料附註12內披露。



獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

中期財務資料的審閱報告
致嘉里建設有限公司董事會
(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第22至46頁的中期財務資料，此中期財務資料包括嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二六年六月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期權益變動表和簡明綜合中期現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二六年八月二十四日

www.pwchk.com

羅兵咸永道會計師事務所
中國香港特別行政區
中環太子大廈22樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888



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	
		二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
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			
— 基本	6	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	3,381	3,010
應佔全面收益總額：		
公司股東	2,712	2,415
非控制性權益	669	595
	3,381	3,010



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



		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		
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



簡明綜合中期現金流動表

	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
經營業務		
來自經營所得現金淨額	4,650	8,300
已付利息	(877)	(1,243)
已繳所得稅款	(950)	(557)
來自經營業務之現金淨額	2,823	6,500
投資業務		
添置物業、機器及設備	(33)	(30)
添置投資物業	(341)	(831)
土地訂金增加	–	(503)
聯營公司及合營公司投資之增加	(22)	(20)
已收聯營公司及合營公司股息	205	111
給予聯營公司及合營公司額外借款	(586)	(258)
聯營公司及合營公司償還貸款	656	220
接受聯營公司及合營公司額外借款	4	–
按揭貸款予買家	–	(615)
買家償還按揭貸款	69	141
出售應收按揭貸款所得款項	81	–
已收利息	229	115
受限制之銀行存款之減少／(增加)	1,361	(1,340)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之減少	1	17
已收上市及非上市投資股息	23	44
出售物業、機器及設備所得款項	1	–
來自／(應用於)投資業務之現金淨額	1,648	(2,949)



	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
融資業務		
就股份獎勵計劃購入股份	(29)	(26)
償還銀行貸款	(15,933)	(30,612)
所提取銀行貸款	14,466	29,909
租賃負債本金部分的付款	(20)	(23)
已付股息	(1,379)	(1,379)
退回資本予非控制性權益	—	(22)
已付附屬公司股息予非控制性權益	(363)	—
非控制性權益額外借款	1,025	—
應用於融資業務之現金淨額	(2,233)	(2,153)
現金及現金等值之增加	2,238	1,398
匯率變動的影響	300	280
於一月一日之現金及現金等值	12,314	10,961
於六月三十日之現金及現金等值	14,852	12,639
現金及現金等值之分析		
現金及銀行結存(不計算到期日在三個月以後之銀行存款)	14,852	12,639



簡明綜合中期權益變動表

	未經審核							
	公司股東應佔權益							
	就股份獎勵 計劃持有之					非控制性		
	股本	股份	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總計	權益	總權益
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零二六年一月一日之結餘	1,451	(73)	13,133	4,182	86,579	105,272	13,919	119,191
期內溢利	-	-	-	-	735	735	182	917
現金流量對沖	-	-	-	41	-	41	-	41
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	-	-	-	75	-	75	-	75
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	1,948	-	1,948	487	2,435
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	-	-	-	(87)	-	(87)	-	(87)
截至二零二六年六月三十日止六個月 全面收益總額	-	-	-	1,977	735	2,712	669	3,381
就股份獎勵計劃購入股份	-	(29)	-	-	-	(29)	-	(29)
就股份獎勵計劃歸屬之股份	-	8	-	(8)	-	-	-	-
股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	-	-	-	12	-	12	-	12
已付股息	-	-	-	-	(1,379)	(1,379)	(294)	(1,673)
轉撥	-	-	-	30	(30)	-	-	-
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	-	-	-	1	-	1	-	1
與權益持有者的交易總額	-	(21)	-	35	(1,409)	(1,395)	(294)	(1,689)
於二零二六年六月三十日之結餘	1,451	(94)	13,133	6,194	85,905	106,589	14,294	120,883

	未經審核							
	公司股東應佔權益							
	就股份獎勵 計劃持有之						非控制性	
	股本	股份	股份溢價	其他儲備	保留溢利	總計	權益	總權益
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於二零二五年一月一日之結餘	1,451	(50)	13,133	957	87,820	103,311	13,336	116,647
期內溢利	—	—	—	—	612	612	132	744
現金流量對沖	—	—	—	(416)	—	(416)	—	(416)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	—	—	—	104	—	104	—	104
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	2,077	—	2,077	463	2,540
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	—	—	—	38	—	38	—	38
截至二零二五年六月三十日止六個月 全面收益總額	—	—	—	1,803	612	2,415	595	3,010
就股份獎勵計劃購入股份	—	(26)	—	—	—	(26)	—	(26)
就股份獎勵計劃歸屬之股份	—	3	—	(3)	—	—	—	—
股份獎勵計劃下以股份為基礎之酬金	—	—	—	8	—	8	—	8
已付股息	—	—	—	—	(1,379)	(1,379)	—	(1,379)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	—	—	—	(65)	—	(65)	—	(65)
一間附屬公司減少資本	—	—	—	—	—	—	(22)	(22)
與權益持有者的交易總額	—	(23)	—	(60)	(1,379)	(1,462)	(22)	(1,484)
於二零二五年六月三十日之結餘	1,451	(73)	13,133	2,700	87,053	104,264	13,909	118,173



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	5	143	1,182	1,330
負債				
衍生金融工具	–	198	–	198
總負債	–	198	–	198

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	7	121	1,313	1,441
負債				
衍生金融工具	–	238	–	238
總負債	–	238	–	238

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	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	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	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

(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



2. 財務風險管理及公允價值計量(續)

(vii) 投資物業之估值(續)

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。

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 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 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

3. 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(i) 本集團期內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：(續)

	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 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 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	香港物業	營運分部 總計	其他	對銷	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產總值	150,105	67,460	217,565	84,994	(85,525)	217,034
負債總額	97,229	21,842	119,071	62,605	(85,525)	96,151

	二零二五年十二月三十一日					
	中國內地 物業	香港物業	營運分部 總計	其他	對銷	綜合
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產總值	141,675	65,746	207,421	82,637	(80,747)	209,311
負債總額	91,878	20,298	112,176	58,691	(80,747)	90,120



4. 經營溢利

	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
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 百萬港元	二零二五年 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	1,446,480,329	1,446,628,082
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	735	612
每股基本盈利	0.51港元	0.42港元

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	959,987	333,283
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,447,440,316	1,446,961,365
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	735	612
每股攤薄盈利	0.51港元	0.42港元



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	5,245	89,306	2,229	123
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	4,535	86,291	1,631	123



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
	116	245

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
	235	242



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
	55,217	55,770

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
	46,736	49,257
於5年內償還	55,133	55,686
超過5年	84	84
	55,217	55,770



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
	9,216	8,546

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
	3,409	3,640

- (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。



企業管治及其他資料

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。



二零二六年上半年摘要

本公司遵行高水平的企業管治，並深信良好之管治對本公司業務之長遠成功及可持續發展至為關鍵。於截至二零二六年六月三十日止六個月內：

- 董事會已檢討及更新本公司之政策及常規，當中包括但不限於董事會成員多元化政策及提名政策，以加強本集團企業管治之常規。
- 審企會季度檢討了可能影響本集團之法律及法規的更新、要求及趨勢以及其影響。
- 審企會於期內舉行了兩次會議：於二零二六年三月舉行的會議重點是討論年度財務報告、年度審閱持續關連交易及風險矩陣檢討；而於二零二六年五月舉行的另一會議則重點討論企業管治更新、風險矩陣檢討以及季度業務和財務更新。審企會已於二零二六年上半年檢討本集團的資訊安全風險及緩解措施。
- 本公司薪酬委員會已檢討全體董事之薪酬。
- 本公司提名委員會根據上市規則的要求，已審閱及更新董事會成員多元化政策，並將該政策建議供董事會批准。

風險管理及內部控制

有關本公司之風險管理與內部控制系統之詳情，載於本公司二零二五年年報第64頁至第73頁的企業管治報告內「風險管理及內部控制」一節。

審企會繼續檢視本公司之風險管理與內部控制方針，及由內部審計部門提交截至二零二六年六月三十日止六個月的內部審計報告，包括應對已識別之監控弱點及建議之行動計劃。



董事會

於截至本中期報告日期，董事會的組成載列如下：

執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)

獨立非執行董事

許震宇先生

鄭君諾先生

李銳博士

非執行董事

唐紹明女士

董事委員會

於二零二六年六月三十日，本公司董事委員會的組成載於本中期報告之「公司資料」一節內。

董事資料之變動

下文載列自本公司二零二五年年報刊發後，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更：

董事資料	生效日期
李銳博士	
- 恒生保險有限公司 — 獲委任為獨立非執行董事	二零二六年五月二十七日
唐紹明女士	
- 嘉里控股有限公司 — 獲委任為首席財務官	二零二六年七月一日

除上文披露外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的其他資料。

董事履歷的詳情刊載於本公司網站(www.kerryprops.com/hk/our-management)。



董事於股份、相關股份及債券中之權益

根據證券及期貨條例第352條規定，本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，於二零二六年六月三十日，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(a) 於本公司普通股股份及相關股份的好倉

董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目			股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總計權益	股權概約 百分比(%) ⁴
	個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³			
郭孔華	5,147,813 ⁵	1,000,000	3,297,763	–	9,445,576	0.65
唐紹明	–	–	50,000	–	50,000	<0.01

附註：

- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
- 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
- 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
- 該等百分比指所擁有權益的本公司普通股股份數目除以於二零二六年六月三十日的已發行股份總數（即1,451,305,728股普通股股份）。
- 郭孔華先生擁有(i) 3,686,963股本公司普通股股份（作為實益擁有人）；及(ii)根據股份獎勵計劃所授出賦予有條件權的獎勵，於歸屬時以1,460,850股本公司普通股股份的形式授予。

董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

(b) 於相聯法團普通股股份的好倉

相聯法團	董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目				股權概約百分比(%) ⁴
		個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³	總計權益	
Kerry Group Limited	郭孔華	2,000,000	–	262,954,644	264,954,644	17.55
	唐紹明	700,000	–	3,115,476	3,815,476	0.25
KLN Logistics Group Limited	郭孔華	600,428	–	1,132,479	1,732,907	0.10
	唐紹明	–	–	717,588	717,588	0.04
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	–	–	50	3.57
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	–	–	500	500	0.46
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	–	–	10	3.33
Marine Dragon Limited	郭孔華	1,200	–	–	1,200	4.00
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	–	–	48	4.80
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	91,262	–	–	91,262	7.05
Oceanic Ally Global Limited	郭孔華	1,500	3,000	–	4,500	15.00
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	–	–	1	10.00
Sapphire Global Limited	郭孔華	3,000	–	–	3,000	10.00
	唐紹明	1,000	–	–	1,000	3.33
United Charm Investments Limited	郭孔華	–	–	15	15	15.00
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	–	–	5	5.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其為酌情受益人之酌情信託被視為持有之權益。
4. 該等百分比乃按於二零二六年六月三十日各相聯法團之已發行普通股股份總數計算。

除上文披露外，於二零二六年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，概無董事或本公司行政人員擁有本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。



主要股東於本公司股本中之權益

於二零二六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，除董事外，以下公司持有股份百分之五或以上的好倉。彼等權益如下：

於本公司普通股股份的好倉

名稱	持有普通股股份之身份	所擁有權益的普通股股份數目	股權概約百分比(%) ²
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ¹	60.23
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ¹	51.42
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ¹	21.51
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ¹	17.70
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ¹	5.09

附註：

1. Caninco Investments Limited(「**Caninco**」)、Darmex Holdings Limited(「**Darmex**」)及Moslane Limited(「**Moslane**」)為嘉里控股之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股擁有權益之股份內，以及嘉里控股擁有權益之股份包括在KGL擁有權益之股份內。
2. 該等百分比指所擁有權益的本公司普通股股份數目除以於二零二六年六月三十日的已發行股份總數(即1,451,305,728股普通股股份)。

除上文所披露外，於二零二六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或須通知本公司及聯交所之資料，概無其他人士(董事除外)擁有股份或相關股份之任何權益或淡倉。



股份獎勵計劃

董事會於二零二二年十一月二十五日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(連同日期為二零二四年三月二十八日的附錄)，有效期為自採納日期起計十年。

(1) 股份獎勵計劃之目的

股份獎勵計劃符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。股份獎勵計劃旨在支持本集團的長遠發展、吸引和激勵合適人員為本集團長遠發展而努力、以肯定董事、本集團行政人員及主要僱員，以及在股份獎勵計劃中所界定的其他參與者所作出的貢獻、挽留人才，亦有助促使董事及本集團高級管理人員之權益與本集團之長期表現保持一致。

(2) 股份獎勵計劃參與者

股份獎勵計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司或聯屬公司(定義見下文)的僱員(不論全職或兼職僱員)(於本節稱為「僱員」)，惟在以下情況下，獲選參與者(定義見下文)仍須為僱員：(i)本公司或相關聯屬公司批准其休假；或(ii)其在本公司及任何聯屬公司或任何後繼者中調任，惟為免生疑問，僱員應自其僱傭終止之日起(包括該日)不再為僱員；或
- (b) 本集團任何成員公司或任何聯屬公司的董事、管理人員、顧問或諮詢人，且董事會按其絕對酌情權認為已經或將向本集團作出貢獻的人士。

上述聯屬公司指任何直接或透過一名或多名中介人間接控制或受本公司控制或受本公司共同控制的公司，並須包括(i)本公司的控股公司；或(ii)本公司控股公司的附屬公司；或(iii)本公司的附屬公司；或(iv)本公司的同系附屬公司；或(v)控股股東；或(vi)受控股股東控制的公司；或(vii)受本公司控制的公司；或(viii)本公司控股公司的聯營公司；或(ix)本公司的聯營公司。

上述獲選參與者指獲准參與股份獎勵計劃並已獲授予任何獎勵股份的任何合資格參與者。

然而，相關人士居住地的法律或法規不允許根據股份獎勵計劃授予、接納或歸屬獎勵股份，或董事會認為，排除該人士對遵守該地區的法律及法規(包括並不限於上市規則)屬必需或適宜，該人士則無權參與股份獎勵計劃。



股份獎勵計劃(續)

(3) 可授出之股份上限

股份獎勵計劃將不會發行新股份。股份獎勵乃由受託人根據本公司指示，經公開市場所購入的現有股份。

根據股份獎勵計劃可獲授予之最高股份數目(不包括已失效或被沒收之股份)不得超逾不時已發行股份總數之10%。倘根據股份獎勵計劃作出任何授出將會導致超出任何上述上限，則不可進一步作出任何授出。

於二零二六年一月一日，根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為140,994,072股。於截至二零二六年六月三十日止六個月內，根據股份獎勵計劃已授出1,392,600股獎勵股份。於二零二六年六月三十日，根據股份獎勵計劃可授出之股份數目總數為139,601,472股(分別佔於二零二六年六月三十日及本中期報告日期之已發行股份總數約9.62%及9.62%)。

(4) 每位獲選參與者可獲授之權益上限

根據股份獎勵計劃授予獲選參與者之最高尚未歸屬的獎勵股份數目不得超逾不時已發行股份總數之1%。

(5) 歸屬

根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之歸屬準則及條件或期限乃由董事會或董事會之委員會或董事會授權之人士於授出時全權酌情釐定。獎勵股份須受限於歸屬期、董事會釐定的達致表現及／或其他條件。倘有關條件未獲達成，獎勵股份須於有關條件未獲達成之日自動註銷(由董事會全權酌情釐定)。

(6) 接納股份獎勵

獲選參與者可在收到獎勵函件後的五個工作日內接納獎勵。

概無訂明接納獎勵須付金額，董事會可在獎勵函件中列明接納獎勵時須付之金額。

(7) 購買價

根據股份獎勵計劃授出之每股獎勵股份購買價(如有)乃由董事會於授出時全權酌情釐定。

(8) 股份獎勵計劃尚餘的有效期

股份獎勵計劃的有效期為自採納日期起至緊接採納日期十週年前一個工作日止。

於截至本中期報告日期，股份獎勵計劃尚餘的有效期約為6.5年。

股份獎勵計劃(續)

獎勵股份變動情況

按上市規則第十七章的規定，根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份於截至二零二六年六月三十日止六個月內之變動詳情載列如下：

獲授人姓名或類別	授出日期 ¹	獎勵股份數目				每股獎勵股份的購買價 港元	歸屬期
		於二零二六年 一月一日 尚未歸屬	於截至 二零二六年 六月三十日 止六個月內 已授出	於截至 二零二六年 六月三十日 止六個月內 已歸屬 ²	於二零二六年 六月三十日 尚未歸屬		
1. 董事							
郭孔華	01/04/2024	130,000	–	(130,000)	–	不適用	01/04/2024 – 01/04/2026
	01/04/2024	195,000	–	–	195,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2027
	01/04/2024	260,000	–	–	260,000	不適用	01/04/2024 – 01/04/2028
	01/04/2025	26,050	–	(26,050)	–	不適用	01/04/2025 – 01/04/2026
	01/04/2025	52,100	–	–	52,100	不適用	01/04/2025 – 01/04/2027
	01/04/2025	78,150	–	–	78,150	不適用	01/04/2025 – 01/04/2028
	01/04/2025	432,500	–	–	432,500	不適用	01/04/2025 – 01/04/2029
	01/04/2026	不適用	19,600	–	19,600	不適用	01/04/2026 – 01/04/2027
	01/04/2026	不適用	39,200	–	39,200	不適用	01/04/2026 – 01/04/2028
	01/04/2026	不適用	58,800	–	58,800	不適用	01/04/2026 – 01/04/2029
	01/04/2026	不適用	325,500	–	325,500	不適用	01/04/2026 – 01/04/2030
2. 其他僱員參與者³							
	01/04/2024	288,100	–	(288,100)	–	不適用	01/04/2024 – 01/04/2026
	01/04/2024	432,150	–	–	432,150	不適用	01/04/2024 – 01/04/2027
	01/04/2024	576,200	–	–	576,200	不適用	01/04/2024 – 01/04/2028
	01/04/2025	58,150	–	(58,150)	–	不適用	01/04/2025 – 01/04/2026
	01/04/2025	116,300	–	–	116,300	不適用	01/04/2025 – 01/04/2027
	01/04/2025	174,450	–	–	174,450	不適用	01/04/2025 – 01/04/2028
	01/04/2025	1,108,300	–	–	1,108,300	不適用	01/04/2025 – 01/04/2029
	01/04/2026	不適用	43,850	–	43,850	不適用	01/04/2026 – 01/04/2027
	01/04/2026	不適用	87,700	–	87,700	不適用	01/04/2026 – 01/04/2028
	01/04/2026	不適用	131,550	–	131,550	不適用	01/04/2026 – 01/04/2029
	01/04/2026	不適用	686,400	–	686,400	不適用	01/04/2026 – 01/04/2030
總數：		3,927,450	1,392,600	(502,300)	4,817,750		



股份獎勵計劃(續)

獎勵股份變動情況(續)

附註：

1. 緊接於授出日期二零二六年四月一日前的股份收市價為21.84港元。獎勵股份於授出日期二零二六年四月一日的公允價值為22.26港元。
2. 股份在緊接獎勵股份獲歸屬日期前的加權平均收市價為21.84港元。
3. 其他僱員參與者包括本集團之現任僱員。
4. 除上文所披露外，概無向服務提供者及股份獎勵計劃其他合資格參與者授出獎勵股份，亦無服務提供者分項限額。
5. 於截至二零二六年六月三十日止六個月內，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲註銷及／或失效。
6. 已授出獎勵股份的公允價值乃根據本公司於授出日期的市場報價釐定，並在相關歸屬期內攤銷。

於授出獎勵股份時，以股份為基礎之補償金開支於損益表計提，而其金額乃參照已授出獎勵股份之公允價值釐定。開支總額於有關歸屬期間(或如該等獎勵股份屬即時歸屬，則為授出日期當日)按直線法確認，並於權益項下之股份獎勵儲備作相應進賬。就該等於歸屬期攤銷之獎勵股份而言，本集團於各報告期末會根據歸屬條件調整預期最終歸屬之獎勵股份估計數目。對過往年度已確認累計公允價值而作出之調整，乃於本期間之以股份為基礎之補償金開支計提／扣減，並於股份獎勵儲備作相應調整。

於獎勵股份歸屬時，已歸屬獎勵股份於購入時之有關代價總額乃計入至於權益項下之就股份獎勵計劃持有之股份，並就獎勵股份於股份獎勵儲備作相關扣減。

自採納日期起至二零二六年六月三十日，根據股份獎勵計劃已授出合共5,529,100股獎勵股份(分別佔於二零二六年六月三十日及本中期報告日期之已發行股份總數約0.38%及0.38%)。

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。股份獎勵計劃之詳情載於本中期報告之「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，除就股份獎勵計劃而由受託人購入之股份外，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股股份，而502,300股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股股份根據股份獎勵計劃以信託方式持有。

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」，以及審企會審閱。獨立核數師審閱報告載於本中期報告第21頁內。此外，中期業績已由審企會審閱。

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

本中期報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。本中期報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)更正或更新本中期報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。



中期股息之財務資料時間表

中期業績公告日期	二零二六年八月二十四日
除淨日期	二零二六年九月十四日
股份過戶文件送達卓佳證券登記有限公司以作登記的最後時限	二零二六年九月十五日 (下午四時三十分)
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期	二零二六年九月十六日
中期股息派發日期	二零二六年九月二十五日

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。於截至本中期報告日期，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(「香港股份過戶登記分處」)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。



股東服務

有關股份過戶及登記手續之查詢，請聯絡香港股份過戶登記分處：

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：683-ecom@vistra.com

股東如更改地址，應立即通知香港股份過戶登記分處。

投資者關係

本集團積極參與多項會議及研討會，與財經分析員、基金經理及投資界保持定期溝通。本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間曾與投資者會面並參與多個路演及投資者研討會。

承董事會命
公司秘書
鄭慧善

香港，二零二六年八月二十四日



釋義

在本中期報告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「審企會」	本公司之審核與企業管治委員會
「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
「獨立非執行董事」	本公司獨立非執行董事
「日圓」	日圓，日本的法定貨幣
「KGL」	Kerry Group Limited，為本公司之控股股東
「嘉里控股」	嘉里控股有限公司，為KGL之全資附屬公司
「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
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》

* 僅供識別



「股份」	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股，或如本公司之股份數目不時出現拆細、合併、重新分類或重組，則指構成本公司已發行普通股股份數目之股份
「股份獎勵計劃」	董事會於二零二二年十一月二十五日採納之本公司股份獎勵計劃，連同日期為二零二四年三月二十八日的附錄
「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
「百分點」	百分點



公司資料

董事會

執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)

獨立非執行董事

許震宇先生

鄭君諾先生

李銳博士

非執行董事

唐紹明女士

審核與企業管治委員會

李銳博士(主席)

許震宇先生

鄭君諾先生

唐紹明女士

薪酬委員會

許震宇先生(主席)

郭孔華先生

鄭君諾先生

提名委員會

郭孔華先生(主席)

許震宇先生

鄭君諾先生

李銳博士

唐紹明女士

財務委員會

郭孔華先生

鄭慧善女士

公司秘書

鄭慧善女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM 1179, Hamilton HM EX

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

企業傳訊

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：communication@kerryprops.com

投資者關係

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：ir@kerryprops.com

嘉里建設有限公司申訴專員

(接收所有舉報／投訴報告)

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號

嘉里中心25樓

電郵：ombuds@kerryprops.com

網站

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683

彭博資訊：683 HK

路透社：683.HK