

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之內容概不負責，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引致的任何損失承擔任何責任。



(股份代號：00173)

建優創值 力臻恆遠

截至二零二三年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

中期業績摘要

K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「**本集團**」）之未經審核中期業績如下：

- 本集團營業額為港幣3,100,000,000元，而本公司權益持有者應佔溢利為港幣482,000,000元。
- 本期內，本集團已簽約之應佔銷售為港幣40億元。
- 於二零二三年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售為港幣186億元。
- 每股盈利為15.4港仙及已議決派發中期股息每股7港仙。
- 於二零二三年六月三十日，每股資產淨值為港幣13.8元。
- 本集團憑藉其財務資源，將繼續審慎有序地於香港、珠三角及長三角地區尋求機遇，並適時補充土地儲備。

簡明綜合損益表(未經審核)
截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
營業額	3	3,100,250	5,391,730
銷售成本		(2,015,358)	(3,686,276)
毛利		<u>1,084,892</u>	<u>1,705,454</u>
其他營運收入		293,798	261,174
其他淨收益		90,131	126,324
投資物業之公平值變動		(48,105)	25,329
其他營運費用		(195,600)	(324,721)
行政費用		(323,109)	(336,768)
財務費用		(71,791)	(30,135)
合營企業之應佔虧損		(6,538)	(16,225)
聯營公司之應佔溢利		1,860	18,210
除稅前溢利	4	<u>825,538</u>	<u>1,428,642</u>
稅項支出	5	<u>(314,936)</u>	<u>(318,915)</u>
本期溢利		<u>510,602</u>	<u>1,109,727</u>
應佔:			
本公司權益持有者		481,907	1,081,087
非控制性權益		28,695	28,640
		<u>510,602</u>	<u>1,109,727</u>
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		15.38	34.51
攤薄		<u>15.38</u>	<u>34.51</u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零二三年六月三十日止六個月

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本期溢利	510,602	1,109,727
其他全面(虧損)/收益:		
將不會被重新分類為損益之項目:		
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之 公平值變動	(308,720)	1,039,898
來自換算之匯兌差額		
- 非控制性權益	(81,690)	(58,457)
或會重新分類為損益之項目:		
來自換算之匯兌差額		
- 附屬公司	(864,442)	(1,341,715)
- 合營企業及聯營公司	(8,419)	(15,317)
本期其他全面虧損	(1,263,271)	(375,591)
本期總全面(虧損)/收益	(752,669)	734,136
應佔總全面(虧損)/收益:		
本公司權益持有者	(699,674)	763,953
非控制性權益	(52,995)	(29,817)
	(752,669)	734,136

簡明綜合資產負債表
二零二三年六月三十日

	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
附註		
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	297,249	312,569
投資物業	16,036,665	15,852,360
使用權資產	16,971	19,426
合營企業	11,429,852	11,199,768
聯營公司	2,643,363	2,604,180
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	8,075,457	8,384,177
遞延稅項資產	133,884	138,360
衍生金融工具	104,025	109,982
土地按金	-	4,175,529
其他非流動資產	1,814,336	1,770,513
	40,551,802	44,566,864
流動資產		
發展物業	23,536,367	21,815,375
存貨	1,091	1,383
應收合營企業	58,387	61,088
應收賬款及預付款	587,541	482,144
投標預付款	50,000	100,000
衍生金融工具	-	2,843
按公平值透過損益列賬的金融資產	720,899	157,837
可收回稅項	842,823	788,011
現金及現金等價物及受限制現金	8,568,540	8,660,364
	34,365,648	32,069,045
總資產	74,917,450	76,635,909
權益		
股本	313,289	313,289
儲備	42,843,195	43,542,869
股東權益	43,156,484	43,856,158
非控制性權益	2,725,323	2,786,713
總權益	45,881,807	46,642,871
負債		
非流動負債		
借貸	10,137,077	12,244,037
租賃負債	2,991	4,956
遞延稅項負債	2,665,673	2,679,471
	12,805,741	14,928,464
流動負債		
應付合營企業	1,413,091	1,351,276
應付聯營公司	73,115	63,873
應付賬款、應計費用及其他負債	1,771,970	2,422,933
預售按金	7,394,529	7,496,706
借貸之現期部份	4,899,750	2,694,892
應付稅項	677,447	1,034,894
	16,229,902	15,064,574
總負債	29,035,643	29,993,038
總權益及負債	74,917,450	76,635,909
流動資產淨值	18,135,746	17,004,471
總資產減流動負債	58,687,548	61,571,335

附註

1. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務資料採用歷史成本會計法，並就投資物業及若干金融資產(按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、衍生金融工具及按公平值透過損益列賬的金融資產)之重估作出修訂，按公平值列賬及按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「會計準則」)34「中期財務報告」編製而成。本中期財務資料應與截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則(「財務準則」)編製的。

除以下所列外，編製此中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

已採納新準則、準則修訂及實務聲明

於二零二三年，本集團採納下列與其業務相關的新準則、準則修訂及實務聲明。

會計準則 1 及財務準則實務聲明 2 (修訂)	會計政策的披露
會計準則 8 (修訂)	會計估算的定義
會計準則 12 (修訂)	單一交易所產生與資產及負債相關之遞延稅項
會計準則 12 (修訂)	國際稅務改革 — 支柱二規則範本
財務準則 17 及財務準則 17 (修訂)	保險合約

上述新準則、準則修訂及實務聲明對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須因此作任何追溯調整。

尚未生效之準則修訂及詮釋

		於會計年度開始 或以後生效
財務準則 10 及會計準則 28 (修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業 之間的資產銷售或貢獻	待定
會計準則 1 (修訂)	將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
會計準則 1 (修訂)	附帶約定承諾的非流動負債	二零二四年一月一日
會計準則 7 及財務準則 7 (修訂)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
財務準則 16 (修訂)	售後租回交易中的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋 5 (2020 年)	財務報表列報 — 借款人對具按 要求償還條款的有期貨款的分類	二零二四年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述準則修訂及詮釋。本集團對採納上述準則修訂及詮釋可能產生的影響已進行初步評估，並預期對本集團經營業績及財務狀況並無重大影響。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

2. 分部資料

本集團主要在香港及內地從事物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團視董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」）。若干項目包括其他營運收入/費用、其他淨收益/虧損及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括合營企業及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

分部資產為不包括合營企業、聯營公司及其他資產在內的總資產。其他資產主要包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、酒店物業、存貨及其他非營運之總部資產。

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二三年六月三十日止六個月					
來自客戶合約的收入					
— 在某一時點確認	601,285	2,133,705	-	-	2,734,990
— 在一段時間內確認	-	-	-	40,375	40,375
來自其他來源的收入					
— 租金收入	-	-	324,885	-	324,885
營業額	601,285	2,133,705	324,885	40,375	3,100,250
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	303,526	354,761	253,187	(135,487)	775,987
其他淨收入及支出/淨收益					188,329
折舊及攤銷					(14,204)
投資物業之公平值變動			(48,105)		(48,105)
財務費用					(71,791)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	21,295	(27,833)			(6,538)
聯營公司之應佔溢利	1,516	344			1,860
除稅前溢利					825,538
稅項支出					(314,936)
本期溢利					510,602
二零二三年六月三十日					
分部資產	5,633,266	30,065,087	16,571,080	-	52,269,433
其他資產	-	-	-	8,516,415	8,516,415
合營企業	10,044,016	1,444,223	-	-	11,488,239
聯營公司	2,615,168	28,195	-	-	2,643,363
總資產	18,292,450	31,537,505	16,571,080	8,516,415	74,917,450
總負債	6,669,843	19,424,548	2,897,620	43,632	29,035,643

2. 分部資料 (續)

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月					
來自客戶合約的收入					
— 在某一時點確認	3,427,392	1,624,612	-	-	5,052,004
— 在一段時間內確認	-	-	-	21,962	21,962
來自其他來源的收入					
— 租金收入	-	-	317,764	-	317,764
營業額	3,427,392	1,624,612	317,764	21,962	5,391,730
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	1,108,812	173,574	261,335	(158,726)	1,384,995
其他淨收入及支出/淨收益					62,777
折舊及攤銷					(16,309)
投資物業之公平值變動			25,329		25,329
財務費用					(30,135)
合營企業之應佔(虧損)/溢利	(17,639)	1,414			(16,225)
聯營公司之應佔(虧損)/溢利	(5,944)	24,154			18,210
除稅前溢利					1,428,642
稅項支出					(318,915)
本期溢利					1,109,727
二零二二年十二月三十一日					
分部資產	6,070,013	31,649,233	16,209,817	-	53,929,063
其他資產	-	-	-	8,841,810	8,841,810
合營企業	9,747,344	1,513,512	-	-	11,260,856
聯營公司	2,575,421	28,759	-	-	2,604,180
總資產	18,392,778	33,191,504	16,209,817	8,841,810	76,635,909
總負債	6,942,195	20,042,357	2,957,697	50,789	29,993,038
非流動資產增加:					
截至二零二三年六月三十日止六個月	-	4,063	718,530	265	722,858
截至二零二二年六月三十日止六個月	131	6,849	70,427	48	77,455

地區分部資料

本集團在兩個 (二零二二年：兩個) 主要地區從事業務: 香港及內地。

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月之營業額及於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日之非流動資產總額 (合營企業、聯營公司、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、遞延稅項資產、衍生金融工具、土地按金及其他非流動資產除外)按地區分佈如下:

2. 分部資料 (續)

營業額	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港	647,177	3,470,967
內地	2,453,073	1,920,763
	3,100,250	5,391,730

非流動資產	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,877,083	2,897,843
內地	13,473,802	13,286,512
	16,350,885	16,184,355

3. 營業額

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業銷售	2,734,990	5,052,004
租金收入	324,885	317,764
酒店營運	40,375	21,962
	3,100,250	5,391,730

4. 除稅前溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前溢利已計入:		
利息收入	225,123	139,232
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	-	48,745
出售投資物業之收益	91,272	-
結算衍生金融工具收益淨額	24,810	-
衍生金融工具之公平值收益淨額	-	103,074
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	6,384	9,259
匯兌收益淨額	-	31,162
及已扣除:		
銷售物業成本	1,958,933	3,631,540
銷售及推廣費用	131,379	263,563
物業、機器及設備之折舊(資本化後)	12,284	13,035
使用權資產之折舊	1,920	3,274
租賃費用	4,160	4,239
結算衍生金融工具虧損淨額	-	17,155
衍生金融工具之公平值虧損淨額	8,800	-
匯兌虧損淨額	23,492	-

5. 稅項支出

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	39,891	153,316
內地		
— 所得稅	114,415	114,651
— 土地增值稅	116,331	31,364
往年度多撥備	(10)	(18)
遞延	44,309	19,602
	<u>314,936</u>	<u>318,915</u>

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依 16.5% (二零二二年：16.5%) 稅率提撥。內地稅項乃按本期間經營業務所產生之應課稅溢利依 25% (二零二二年：25%) 作出撥備。本期內沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

內地土地增值稅一般按土地價值的增值金額 (即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支) 按介乎 30%至 60%不等的適用遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

6. 每股盈利

本期間之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	<u>481,907</u>	<u>1,081,087</u>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,132,894,615	3,132,451,282
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	-	-
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>3,132,894,615</u>	<u>3,132,451,282</u>

7. 股息

董事會已議決派發中期現金股息港幣 219,303,000 元(即每股 7 港仙) (二零二二年：每股 7 港仙，合共港幣 219,303,000 元)。此項擬派發股息將於截至二零二三年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

8. 應收賬款及預付款

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	15,685	15,362
其他應收賬款	205,720	208,345
預付款及其他按金	178,031	52,681
銷售佣金	19,836	33,450
銷售稅項	168,269	172,306
	587,541	482,144

應收貿易賬款主要來自租金之應收款項。租金在每個租賃期開始或之前支付。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	5,332	4,926
二至三個月	4,121	8,624
四至六個月	2,587	752
六個月以上	3,645	1,060
	15,685	15,362

9. 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	874,258	1,491,086
其他應付賬款	104,170	93,094
應計營運費用	570,368	615,787
已收租金及其他之按金	219,654	219,438
租賃負債 — 現期部份	3,520	3,528
	1,771,970	2,422,933

應付貿易賬款主要來自建築成本之應付款項及應計營運費用主要包括應計銷售佣金、銷售稅項及其他營運費用。

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	867,889	1,483,228
二至三個月	2,330	1,904
四至六個月	1,563	2,304
六個月以上	2,476	3,650
	874,258	1,491,086

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月（「**本期**」）之營業額為港幣3,100,000,000元，主要來自香港嘉峯匯及嘉熙，蘇州嘉致峰與廣州嘉云匯的物業銷售，以及上海嘉華中心的租金收入。與去年同期相比，本期內主要因較少預售項目交付予買家以致營業額下跌。本期內，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣921,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣4,021,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣482,000,000元，而本集團的核心盈利（未計入投資物業之除稅後公平值變動及出售收益）為港幣462,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面虧損總額為港幣700,000,000元，其中已計入來自非短期投資即銀河娛樂集團有限公司（「**銀河娛樂**」）之權益的公平值變動及來自本期末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

本集團本期內已簽約之應佔銷售（即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司已簽約之應佔銷售）約為港幣40億元，主要來自香港嘉峯匯及維港匯，南京嘉璟峰及蘇州嘉致峰。

於二零二三年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣186億元，預計自二零二三年下半年起入賬。

經營回顧

香港

市場氣氛受加息影響，惟於西南九龍之合營項目維港匯於本期內錄得已簽約之應佔銷售約港幣10億元。本集團亦抓緊市場對高端物業的需求，成功推售6套嘉峯匯特色單位，已簽約銷售額合共超過港幣6億元，該項目僅餘4套特色單位待售。

隨著維港匯一期獲發滿意紙，其售出單位已於六月開始交付，並於本期內確認相關之應佔銷售。第二期及第三期之滿意紙也已於七月取得，其售出單位之交付工作亦隨即展開。本集團其他項目的施工均如期進行。位於啟德發展區 4A 區 2 號的合營項目已於七月獲得預售許可證，其將與另一同區合營項目啟德海灣將視乎市場情況推售。

本期內，本集團的投資物業繼續維持穩定出租率，隨著社交距離措施的撤銷，零售及餐飲市場有所改善，零售店舖的租金收入亦略有上升。高級食肆購物廣場J SENSES、嘉悅及嘉峯匯之商業部份均於本期內全部租出，而肇輝臺6號的平均出租率達到65%。

內地

本期內，隨著深受歡迎的南京嘉璟峰項目之一幢住宅大樓取得預售許可證，本集團即展開銷售，並於推售當天售出大部份單位。連同售出先前已推而餘下未售的單位，嘉璟峰於本期內共錄得已簽約銷售約人民幣10億元。截至本期末，嘉璟峰共十一幢之住宅大樓，已推售十幢並已售出96%之單位，為本集團帶來合共約人民幣50億元之已簽約銷售。嘉璟峰預計將於二零二四年竣工。此外，本集團繼續推售多個已推項目的餘下單位。

蘇州嘉致峰及廣州嘉云匯項目於去年年底竣工，其售出單元隨即開始交付予買家，並於本期內確認相關銷售額。東莞嘉譽灣項目亦於三月全面竣工，其售出單位繼續交付予買家。隨著上海嘉盈峰項目竣工，於本期末後，其全部售出單位已於七月順利交付予買家。而位於上海的商業項目翡悅里亦於七月竣工，項目預租反應理想，預計年底前試業。本集團其他項目的施工均如期進行。

本期內，本集團的租賃表現繼續保持理想。優質辦公大樓上海嘉華中心維持90%之平均出租率，而位於上海靜安及徐匯區之服務式公寓錄得整體出租率約為90%。上海嘉御里及盈凱文創廣場均全部出租，其他商業設施也繼續錄得滿意出租率。數個租賃單位於本期內售出，而本集團依然維持其擴大經常性收入為基礎的策略。

銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.72%權益的投資，以公平值列賬。於二零二三年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣49.7元，相對於二零二二年十二月三十一日之股價每股港幣51.6元。公平值之變動約港幣3億元已直接計入儲備中。銀河娛樂剛宣佈派發每股港幣0.2元之特別股息。

市場回顧與展望

環球、內地及香港

二零二三年一月初，中央政府調整其防疫清零政策，內地恢復對世界通關。最初預計此舉將對重振內地經濟活動產生重大的推動作用，同時亦可刺激全球及香港經濟增長。然而，踏入第二季度，內地及香港經濟動力轉弱。另一方面，儘管本期內中美緊張關係升溫，及俄烏衝突持續，主要西方國家經過一輪加息後，因全球供應鏈受阻及能源和食品供應造成的通脹逐漸受控。美國亦展現出其經濟韌性。

香港物業市場

受內地恢復與香港及世界各地通關的刺激，加上對積壓需求的憧憬，本期內一手物業成交按年增加 31%，政府私人住宅售價指數亦上升 4.3%。不過，儘管政府放寬若干按揭貸款與樓價比率，但美國加息周期長於預期，利率創二零零一年以來新高，香港按揭利率亦相應調高，導致自五月以來成交價量雙雙回落。繼本集團於二零二二年成功推售兩個鐵路沿線項目柏瓏及凱柏峰，本期內本集團成功出售啟德發展區優質住宅項目嘉峯匯的若干豪宅單位。於七月亦售出肇輝臺 6 號的一個約港幣 120,000,000 元單位，反映市場認同本集團物業項目品質優和其價值。

內地物業市場

儘管國內生產總值第二季度錄得6.3%增長，本期內出口卻錄得負增長，國內消費及投資信心疲弱，消費表現放緩。即使中央政府陸續放寬限購的行政措施、降低按揭利率、為買家和發展商增加資金流動性，但買家對就業前景感到憂慮，也降低了置業意欲。內地發展商高槓桿引發的債務危機，亦於本期內持續對房地產市場造成不利影響。本集團於二零二二年把握時機，推售位於上海浦東區的住宅項目嘉盈峰、虹口區的合營項目住宅部份招商雲、以及南京大型綜合發展項目住宅部份嘉璟峰。這三個項目皆反應踴躍，推出單位大部份已經售罄。本集團於三月在嘉璟峰取得預售許可證後，加推嘉璟峰一座住宅大樓，於發售當日即售出約九成單位，反映項目在南京市場的認受程度。

補充土地儲備

本期內，本集團參與多項土地拍賣或競投。於六月，本集團獨資收購香港英皇道一幢物業，計劃重新發展成一個優質住宅項目。本集團將持續關注土地市場，審時度勢，評估在香港和內地補充土地儲備的機遇。

結論

儘管內地及全球依然存在多方面的不確定因素，內地經濟增長仍能保持韌性。國際貨幣基金組織預測，二零二三年國內生產總值將增長5.2%，內地經濟將佔全球增長四分之一，而中央政府的官方增長目標則定於約5%。中央政府同時明確提出要適時「調整及優化」房地產相關政策。隨著已實施的刺激經濟/支援措施將見成效，以及中央政府於下半年將進一步推出措施以提振消費和投資信心，預計增長動力將會有所提升。

香港方面，第一及第二季度的本地生產總值分別增長2.9%及1.5%，而二零二三全年經修訂增長目標為4-5%。政府積極推出計劃，向全球各地招攬人才以及吸引資金前來香港，為長遠經濟增長增添動能，同時亦推出吸引遊客的措施，以支持其旅遊及零售業。香港息率目前仍處高位，但相信已經見頂，跟隨美國息率走勢，預計二零二四年將會回落。在香港買家的剛性需求，由高端人才計劃來港的專才，及海外投資者的新住屋需求支持下，都確保本地物業市場穩定發展。

內地及香港土地市場持續疲軟。本集團憑藉多年積累的豐富經驗，將繼續秉承「嘉·多一點」理念，堅持「品精質優」宗旨，發展更多優質項目。無論如何，本集團將堅持謹慎策略，充分考慮市場銷售的反彈力度，審慎有序地補充土地儲備。整體而論，預計內地及香港經濟均將展現一定韌性。

儘管目前挑戰重重，本集團將繼續專注香港及內地一、二線城市，以升級客戶為目標，發展優質項目，穩健把握香港及內地市場的任何機遇。同時，相信香港政府採取的各種措施將會加強香港經濟活力。香港與深圳及與粵港澳大灣區其他城市的融合，亦將締造更多機遇。本集團將充分發揮穩健的財務實力，遵循審慎有序的土地儲備補充策略，抓緊香港、長三角及珠三角地區各種優質發展機遇。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二三年六月三十日，資金運用之總額（即總權益及借款總額）為港幣610億元（二零二二年十二月三十一日：港幣620億元）。本公司之已發行股份數目自去年年底起沒有變動，於二零二三年六月三十日為3,132,894,615股。

本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要作再融資安排。於二零二三年六月三十日，本集團之借貸為港幣15,037,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣14,939,000,000元），其中33%之還款期為一年內。借貸之還款組合為五年內（除港幣27,000,000元的還款期為五年後）。本期內，本集團之平均借貸利率因市場加息，由去年平均之2.6%增至4.1%。

於二零二三年六月三十日，本集團之未提取之銀行貸款額度為港幣16,376,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣19,074,000,000元），包括港幣14,019,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣15,804,000,000元）用作營運資金及港幣2,357,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣3,270,000,000元）用作項目貸款用途。

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣8,569,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣8,660,000,000元），當中所持約83%為人民幣。負債比率（比率計算為借貸總額減除現金及銀行存款與總權益相比）由去年年底之13%輕微上升至本期末之14%。

庫務政策

本集團繼續採用保守政策管理外匯以將風險減至最低。本集團在認為適當及價格吸引的時候，利用遠期外匯合約以減低外匯風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同減輕利率大幅波動而對本集團中期及長期之營運造成影響。為此，截至本期末，本集團餘下共簽訂為期五年總值港幣20億元（二零二二年十二月三十一日：為期三年或五年港幣25億元）的利率互換合同。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣15,037,000,000元，其中約93%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸其中約87%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零二三年六月三十日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業及發展物業）合共賬面值為港幣4,839,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣4,921,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零二三年六月三十日，本集團已就若干合營企業及聯營公司分別取得港幣8,314,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣9,096,000,000元）及港幣2,664,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣2,664,000,000元）之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣5,401,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣5,520,000,000元）及港幣1,467,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣1,347,000,000元）。再者，本集團就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣1,519,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣1,697,000,000元）。

於二零二三年六月三十日，本公司已就若干附屬公司、合營企業及聯營公司分別取得港幣28,605,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣30,698,000,000元），港幣7,782,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣8,411,000,000元）及港幣2,664,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣2,664,000,000元）之信貸額向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣14,611,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣14,548,000,000元），港幣5,329,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣5,453,000,000元）及港幣1,467,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣1,347,000,000元）。

僱員及薪酬政策

本集團相信公司的業務得以長遠發展及成功，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀人才。在已設立的績效管理系統和結果導向獎賞計劃下，本集團相信僱員現時之薪酬福利，在可比同業中是公平、合理及具市場競爭力的。

自一九八九年，本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源策略中的重要元素。為達致業務可持續發展及滿足員工之培訓需求，本集團每年均透過內部及外部資源，舉辦培訓及發展課程。

企業管治

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以穩健的管理達至增加股東價值的目標。董事會全體成員負責發展及確保遵守本公司之「企業管治政策」及「股東溝通政策」。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度及問責性。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司已遵守載列於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四之企業管治守則的守則條文（「**守則條文**」），惟有關偏離（i）守則條文第B.2.2條（董事輪值退任）。本公司之主席與董事總經理未有作輪值退任；及（ii）守則條文第C.2.1條（主席及董事總經理之角色）。本公司之主席及董事總經理之角色未有作出區分。

董事會認為載於本公司二零二二年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節中提及處理該等偏離之理據依然成立。董事會已採取可行措施來處理該等偏離。董事會將繼續檢討有關事項，並於適當時候採取補救措施應對該等偏離。

審核委員會

本公司之審核委員會已於二零二三年八月十五日召開會議，以審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並討論有關審計策略、風險管理及內部監控和財務申報等事宜。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之審核委員會審閱及由獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。核數師之中期財務資料的審閱報告將刊載於致本公司之股東的二零二三年中期報告內。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

中期股息

董事會已議決於二零二三年十月二十六日向名列於二零二三年九月十九日營業時間結束時本公司股東名冊內之股東派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期現金股息，每股 7 港仙，合共港幣 219,303,000 元（二零二二年：中期現金股息每股 7 港仙，合共港幣 219,303,000 元）。預期有關股息單將於二零二三年十月二十六日郵寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年九月十四日至二零二三年九月十九日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲收取派發之中期股息，務請 閣下於二零二三年九月十三日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖，辦理過戶登記手續。

於網站刊載之進一步資料

本公告將分別刊載於本公司網站（www.kwih.com）及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）網站（www.hkexnews.hk）。載有上市規則所規定之所有適用資料之二零二三年中期報告，將於二零二三年九月下旬寄發予本公司股東及分別刊載於本公司及香港交易所之網站。

董事

於本公告日期，執行董事為呂志和博士（主席兼董事總經理）、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生；非執行董事為鄭慕智博士；而獨立非執行董事為黃桂林先生、聶潤榮先生及張建生先生。

承董事會命
K. Wah International Holdings Limited
嘉華國際集團有限公司
公司秘書
謝鳳兒

香港，二零二三年八月二十三日