

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。



於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號：00173)

## 建優創值 力臻恆遠

### 截至二零二二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5,392,000,000元，而包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額上升79%至港幣5,787,000,000元。
- 核心盈利上升1.2倍至港幣1,063,000,000元；本公司權益持有者應佔溢利亦上升39%至港幣1,081,000,000元。
- 本期內，本集團已簽約之應佔銷售為港幣124億元。
- 於二零二二年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售為港幣155億元。
- 每股盈利為34.51港仙及已議決派發中期股息每股7港仙。
- 於二零二二年六月三十日，每股資產淨值為港幣14.3元。
- 本集團繼續審慎有序地於香港、珠三角及長三角地區尋求機遇，適當地補充土地儲備。

簡明綜合損益表(未經審核)  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業額	3	5,391,730	2,510,912
銷售成本		(3,686,276)	(1,279,498)
毛利		<u>1,705,454</u>	<u>1,231,414</u>
其他營運收入		261,174	136,355
其他淨收益		126,324	30,983
轉撥投資物業至發展物業之公平值收益		-	482,477
投資物業之公平值變動		25,329	38,199
其他營運費用		(324,721)	(195,218)
行政費用		(336,768)	(324,125)
財務費用		(30,135)	(18,111)
合營企業之應佔(虧損)/溢利		(16,225)	18,123
聯營公司之應佔溢利		18,210	24,218
除稅前溢利	4	<u>1,428,642</u>	<u>1,424,315</u>
稅項支出	5	(318,915)	(612,823)
本期溢利		<u>1,109,727</u>	<u>811,492</u>
應佔:			
本公司權益持有者		1,081,087	776,278
非控制性權益		28,640	35,214
		<u>1,109,727</u>	<u>811,492</u>
每股盈利	6	港仙	港仙
基本		34.51	24.83
攤薄		<u>34.51</u>	<u>24.78</u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本期溢利	<u>1,109,727</u>	<u>811,492</u>
其他全面(虧損)/收益:		
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	1,039,898	308,720
或會重新分類為損益之項目:		
來自換算之匯兌差額	<u>(1,415,489)</u>	<u>333,787</u>
本期其他全面(虧損)/收益	<u>(375,591)</u>	<u>642,507</u>
本期總全面收益	<u><b>734,136</b></u>	<u><b>1,453,999</b></u>
應佔總全面收益:		
本公司權益持有者	763,953	1,401,653
非控制性權益	<u>(29,817)</u>	<u>52,346</u>
	<u><b>734,136</b></u>	<u><b>1,453,999</b></u>

簡明綜合資產負債表  
二零二二年六月三十日

	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
附註		
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	332,900	356,821
投資物業	16,422,091	16,946,902
使用權資產	22,286	23,226
合營企業	11,242,903	11,225,144
聯營公司	2,562,569	3,120,932
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	7,604,253	6,564,355
遞延稅項資產	139,258	146,223
衍生金融工具	65,483	-
其他非流動資產	2,240,118	2,367,954
	<u>40,631,861</u>	<u>40,751,557</u>
<b>流動資產</b>		
發展物業	23,054,540	26,835,315
存貨	1,716	1,362
應收一合營企業	54,634	129,003
應收賬款及預付款	8 527,569	587,710
土地及投標預付款	50,000	100,000
衍生金融工具	11,510	-
按公平值透過損益列賬的金融資產	245,077	1,166,702
可收回稅項	1,089,225	789,386
現金及現金等價物	6,771,248	8,136,563
	<u>31,805,519</u>	<u>37,746,041</u>
<b>總資產</b>	<u>72,437,380</u>	<u>78,497,598</u>
<b>權益</b>		
股本	313,289	313,023
儲備	44,357,117	43,585,993
股東權益	44,670,406	43,899,016
非控制性權益	1,230,146	1,316,418
<b>總權益</b>	<u>45,900,552</u>	<u>45,215,434</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借貸	8,354,234	16,385,011
衍生金融工具	-	22,743
租賃負債	7,019	5,455
遞延稅項負債	2,767,786	2,860,327
	<u>11,129,039</u>	<u>19,273,536</u>
<b>流動負債</b>		
應付合營企業	1,478,699	773,232
應付聯營公司	58,238	142,289
應付賬款、應計費用及其他負債	9 2,082,026	2,429,360
預售按金	4,320,046	3,891,367
借貸之現期部份	6,560,433	2,598,955
衍生金融工具	-	3,338
應付稅項	908,347	4,170,087
	<u>15,407,789</u>	<u>14,008,628</u>
<b>總負債</b>	<u>26,536,828</u>	<u>33,282,164</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>72,437,380</u>	<u>78,497,598</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>16,397,730</u>	<u>23,737,413</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>57,029,591</u>	<u>64,488,970</u>

## 附註

### 1. 編製基準

截至二零二二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二零二一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，與截至二零二一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。

#### 已採納準則修訂及改進

於二零二二年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂及改進。

會計準則 16 (修訂)	物業、機器及設備：擬定用途前所得款項
會計準則 37 (修訂)	有償合約 — 履行合約之成本
財務準則 3 (修訂)	引用概念框架
財務準則 9 (修訂)	金融工具
財務準則 16 (修訂)	租賃
財務準則 2018 年至 2020 年周期之年度改進	

上述準則修訂及改進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。

#### 尚未生效之新準則、準則修訂、實務聲明及詮釋

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則 1 (修訂)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
會計準則 1 (修訂) 及 財務準則實務聲明 2	會計政策的披露	二零二三年一月一日
會計準則 8 (修訂)	會計估算的定義	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
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
財務準則 17 及財務準則 17 (修訂)	保險合約	二零二三年一月一日
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貸款的分類	二零二三年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述新準則、準則修訂、實務聲明及詮釋。本集團對採納上述新準則、準則修訂、實務聲明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中國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、轉撥投資物業至發展物業之公平值收益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	中國內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>					
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
<b>二零二二年六月三十日</b>					
分部資產	5,935,017	27,549,684	16,975,744	-	50,460,445
其他資產	-	-	-	8,116,829	8,116,829
合營企業	9,642,628	1,654,909	-	-	11,297,537
聯營公司	2,531,563	31,006	-	-	2,562,569
總資產	18,109,208	29,235,599	16,975,744	8,116,829	72,437,380
總負債	6,653,514	16,305,060	3,542,765	35,489	26,536,828

## 2. 分部資料 (續)

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二一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	724,908	1,424,620	-	-	2,149,528
— 在一段時間內確認	-	-	-	30,108	30,108
來自其他來源的收入					
— 租金收入	-	-	331,276	-	331,276
營業額	724,908	1,424,620	331,276	30,108	2,510,912
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	363,612	440,662	263,678	(144,390)	923,562
其他淨收入及支出/淨收益					(27,880)
折舊及攤銷					(16,273)
轉撥投資物業至發展物業之公平值收益			482,477		482,477
投資物業之公平值變動			38,199		38,199
財務費用					(18,111)
合營企業之應佔(虧損)/溢利	(12,689)	30,812			18,123
聯營公司之應佔(虧損)/溢利	(3,153)	27,371			24,218
除稅前溢利					1,424,315
稅項支出					(612,823)
本期溢利					811,492
二零二一年十二月三十一日					
分部資產	9,342,789	30,072,938	17,612,943	-	57,028,670
其他資產	-	-	-	6,993,849	6,993,849
合營企業	9,479,467	1,874,680	-	-	11,354,147
聯營公司	3,113,050	7,882	-	-	3,120,932
總資產	21,935,306	31,955,500	17,612,943	6,993,849	78,497,598
總負債	10,732,773	18,930,062	3,543,888	75,441	33,282,164
非流動資產增加:					
截至二零二二年六月三十日止六個月	131	6,849	70,427	48	77,455
截至二零二一年六月三十日止六個月	716	9,501	972,587	278	983,082

### 地區分部資料

本集團在兩個(二零二一年：兩個)主要地區從事業務：香港及中國內地。

截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月之營業額及於二零二二年六月三十日及二零二一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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港	3,470,967	758,472
中國內地	1,920,763	1,752,440
	<b>5,391,730</b>	<b>2,510,912</b>
<b>非流動資產</b>		
	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,977,167	2,978,471
中國內地	13,800,110	14,348,478
	<b>16,777,277</b>	<b>17,326,949</b>

## 3. 營業額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業銷售	5,052,004	2,149,528
租金收入	317,764	331,276
酒店營運	21,962	30,108
	<b>5,391,730</b>	<b>2,510,912</b>

## 4. 除稅前溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>除稅前溢利已計入:</b>		
利息收入	139,232	83,052
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	-	4,555
衍生金融工具之公平值收益淨額	103,074	25,791
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	9,259	12,492
匯兌收益淨額	31,162	7,421
<b>及已扣除:</b>		
銷售物業成本	3,631,540	1,219,024
銷售及推廣費用	263,563	139,773
物業、機器及設備之折舊 (資本化後)	13,035	13,595
使用權資產之折舊	3,274	2,678
租賃費用	4,239	3,983
結算衍生金融工具虧損淨額	17,155	17,880



## 5. 稅項支出

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	153,316	53,310
中國內地		
- 所得稅	114,651	112,779
- 土地增值稅	31,364	318,124
往年度多撥備	(18)	-
遞延	19,602	128,610
	<u>318,915</u>	<u>612,823</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% (二零二一年：16.5%) 稅率提撥。中國內地稅項乃按本期間經營業務所產生之應課稅溢利依 25% (二零二一年：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。

中國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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	<u>1,081,087</u>	<u>776,278</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,132,451,282	3,126,974,615
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	-	5,237,526
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>3,132,451,282</u>	<u>3,132,212,141</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) (二零二一年：每股 7 港仙，合共港幣 218,888,000 元)。此項擬派發股息將於截至二零二二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

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	8,576	4,916
其他應收賬款	242,128	222,314
應收非控制性權益之款項	50,865	-
預付款及其他按金	31,297	45,264
銷售佣金	18,658	34,999
銷售稅項	176,045	280,217
	<b>527,569</b>	<b>587,710</b>

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：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	5,223	2,336
二至三個月	2,664	505
四至六個月	474	26
六個月以上	215	2,049
	<b>8,576</b>	<b>4,916</b>

## 9. 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	1,173,450	1,739,999
其他應付賬款	124,554	103,901
應計營運費用	534,298	325,067
已收租金及其他按金	246,124	254,699
租賃負債－現期部份	3,600	5,694
	<b>2,082,026</b>	<b>2,429,360</b>

應付貿易賬款主要來自建築成本之應付款項。

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	1,165,097	1,732,094
二至三個月	1,890	3,025
四至六個月	1,462	1,718
六個月以上	5,001	3,162
	<b>1,173,450</b>	<b>1,739,999</b>

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 經營業績

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月（「**本期**」）之營業額為港幣5,392,000,000元，主要入賬項目為香港嘉峯匯及嘉熙與東莞嘉譽灣，以及上海嘉華中心的租金收入。本期內，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣395,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣5,787,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣1,081,000,000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）為港幣1,063,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣764,000,000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124億元，主要來自香港柏瓏及凱柏峰，中國內地上海嘉盈峰及招商云璽，以及南京嘉宏峰及嘉璟峰。

於二零二二年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣155億元，預計自二零二二年下半年起入賬。

### 經營回顧

#### 香港

本期內，本集團兩個合營項目元朗港鐵錦上路站柏瓏及將軍澳港鐵康城站凱柏峰，分別於四月及六月推售首批住宅單位，其後加推多批單位以應市場殷切的需求，合共錄得已簽約之應佔銷售約港幣47億元。

本期內，嘉峯匯預售單位繼續交付並確認相關之銷售收入約港幣31億元，而新增已簽約銷售額約港幣3億元，項目僅餘少量標準單位及若干特色單位在售。本集團各項目的施工均如期進行。

本集團的投資物業繼續維持滿意出租率。高級食肆購物廣場J SENSES錄得平均出租率97%，嘉悅及嘉峯匯之商業部份均於本期內全部租出。由於嘉峯匯商舖自去年末開始營運，並全部出租，租金收入與去年同比錄得增長，惟因本集團向業務受第五波2019冠狀病毒病打擊的租戶提供優惠，抵銷了部份增幅。

## 中國內地

儘管疫情持續，本集團仍能抓緊時機，於本期內推售五個新項目，包括上海嘉盈峰、南京嘉宏峰及嘉璟峰，以及蘇州嘉駿峰四個獨資項目，以及一持有49%權益之項目上海招商云璽。各項目廣受市場歡迎，尤其是上海的項目，其住宅單位於推售當日即全告售罄，而各項目為本集團帶來合共近人民幣50億元的已簽約之應佔銷售。另一方面，上海項目的工程，因上海爆發2019冠狀病毒病期間執行防控措施而須停工，但已於六月復工。然而，項目的延誤大致可控。

東莞嘉譽灣預售單位所在住宅大樓於六月竣工後，隨即開始交付予買家，並於本期確認約港幣11億元之相應銷售收入。嘉譽灣其他部份的發展及其他項目的施工均如期進行。

租金收入有所下跌，主要由於本集團為若干受上海防控措施影響其業務的租戶提供優惠，以支持他們的業務營運。然而，出租率依然保持穩定，而營商環境也在防控措施放寬後逐漸改善。優質辦公大樓上海嘉華中心，維持98%平均出租率，而服務式公寓之整體出租率約為90%。於本期末，嘉御里及盈凱文創廣場均全部租出，其他商業設施也繼續錄得滿意出租率。

## 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3.73%權益的投資，以公平值列賬。於二零二二年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣46.8元，相對於二零二一年十二月三十一日之股價每股港幣40.4元。公平值之升幅約港幣10億元，已直接計入儲備中。

## 市場回顧與展望

### 環球、中國內地及香港

本期內，主要經濟體啟動新一輪加息周期，以對抗通脹。環球地緣政治緊張局勢升級，加上疫情，嚴重干擾了全球供應鏈以及能源和食品供應。能源及食品價格飆升又進一步推高通脹。美國通脹率創四十年新高。除加息之外，美國也收緊銀根。結果，美國於二零二二年首兩個季度連續錄得國內生產總值負增長。

本期內，中國內地及香港通脹率上升相對溫和。然而，2019冠狀病毒病之變異病毒株持續在中國內地及香港爆發，嚴重影響兩地經濟活動。中國內地數個大城市自三月以來的防控措施，拖累第二季度國內生產總值增幅由第一季度4.8%跌至0.4%。香港方面，第一及第二季度的本地生產總值分別收縮3.9%及1.3%。

## 香港及中國內地物業市場

自二零二二年二月初，香港爆發第五波2019冠狀病毒病，及其後實施的嚴格入境防疫限制，繼續令國際旅客對香港卻步，各個行業大受影響，特別是零售、酒店及飲食等。香港經濟整體受到嚴重打擊，惟近期失業率漸趨穩定，反映香港具有一定韌力。受社交距離限制措施和負面情緒升溫的影響，本期內一手及二手物業市場成交量按年分別下跌41%及37%，惟二手市場平均成交價只錄得輕微回落。儘管如此，本集團於期內成功推售兩個港鐵站的發展項目，即柏瓏及凱柏峰，並將繼續加推更多單位，以滿足買家需求。

另一方面，在疫情持續、高財務槓桿房地產開發商債務危機及其連鎖影響等因素下，中國內地房地產市場氣氛繼續蒙上陰霾。本期內，全國住房銷售額按年下跌32%，反映中國住房銷情受阻。儘管內地維持新型冠狀病毒病清零政策，但上海於六月已開始解除嚴格防控措施，本集團亦抓緊時機，推售浦東住宅項目嘉盈峰，推出之單位均已全部售出。本集團亦於二零二二年六月底推售南京大型綜合發展項目住宅部份嘉璟峰，市場反應熱烈，我們也將在取得相關預售證後繼續加推更多單位，以滿足買家需求。

### 補充土地儲備

本期內，本集團參與多項土地拍賣或競投。本集團亦透過不同途徑，積極物色新的投資機會。於二零二二年二月，本集團夥拍一當地國有企業，合作參與廣州黃埔區舊城改造項目。於期末後，本集團亦於七月獨資投得香港醫院道地皮。本集團將持續關注土地市場，審時度勢，評估在香港和中國內地補充土地儲備的機遇。

### 結論

主要經濟體已經啟動加息周期。其中，美國自年初以來將聯邦基金利率調高2.25%，預計未來將進一步提升。

基於港幣與美元掛鈎，美國調高聯邦基金利率，已推高作為按揭利率參考基準的香港銀行同業拆息利率，市場氣氛因此受壓抑。然而，香港買家的剛性需求仍有助保持住宅物業市場的穩定，與此同時，失業率亦已轉向穩定及漸趨回落。內地房地產開發商的債務危機尚未結束。近期，個別城市業主停止支付未竣工物業之按揭供款，可能會進一步打擊中國內地買家置業意欲。然而，我們注意到內地按揭利率正在下調，銀行也加快了審批及發放按揭貸款給買家，相信有助支持房地產市場在二零二二下半年的穩定發展。

儘管未來營商環境挑戰重重，但潛在買家對優質住宅物業的需求始終存在。本集團對於本地及中國內地房地產市場中長線的穩健發展，繼續採取審慎及樂觀的態度。今年亦是本集團進軍中國內地房地產市場的三十周年。憑藉多年豐富經驗，本集團將繼續秉承「嘉•多

一點」及「品精質優」等宗旨，推出更多優質項目。同時，「北部都會區發展策略」將能促進港深融合發展，以至香港與粵港澳大灣區內其他城市一體化，創造更多機遇。集團預期新一屆香港政府將會實施更多相關政策，確保物業市場健康發展。本集團將充分發揮其穩健的財務實力，遵循審慎補充土地儲備策略，抓緊香港、長三角及珠三角地區의各種機會。

## 財務檢討

### 財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二二年六月三十日，資金運用之總額（即總權益及借款總額）為港幣610億元（二零二一年十二月三十一日：港幣640億元）。因本期內認股權獲行使，本公司於二零二二年六月三十日之已發行股份數目增至3,132,894,615股（二零二一年十二月三十一日：3,130,234,615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。於二零二二年六月三十日，本集團之銀行借貸減至港幣14,915,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣18,984,000,000元），其中44%之還款期為一年內。借貸之還款組合為五年內（除港幣197,000,000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而由去年之1.6%增至1.8%。

於二零二二年六月三十日，本集團之未提取之銀行貸款額度為港幣20,394,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣18,132,000,000元），包括港幣15,510,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣12,686,000,000元）用作為營運資金及港幣4,884,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣5,446,000,000元）用作項目貸款用途。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣6,771,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣8,137,000,000元），當中所持約76%為人民幣。因應已簽約之銷售強勁，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24%下降至於二零二二年六月三十日之18%。

### 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，本集團共簽訂為期三年或五年總值港幣29億元（二零二一年十二月三十一日：港幣29億元）的利率互換合同。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣14,915,000,000元，其中約84%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸其中約81%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

## 本集團資產之抵押

於二零二二年六月三十日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業、發展物業、使用權資產及建築物）合共賬面值為港幣16,099,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣20,374,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

## 擔保

於二零二二年六月三十日，本集團已就若干合營企業及聯營公司分別取得港幣10,678,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣12,737,000,000元）及港幣2,664,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣980,000,000元）之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣6,034,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣7,670,000,000元）及港幣1,260,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣684,000,000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1,616,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣1,808,000,000元）。

於二零二二年六月三十日，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29,663,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣29,943,000,000元），港幣9,359,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣10,089,000,000元）及港幣2,664,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣980,000,000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13,832,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣17,127,000,000元），港幣5,956,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣6,332,000,000元）及港幣1,260,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣684,000,000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。

於截至二零二二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第二部分的守則條文（「**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）；及（ii）守則條文第C.2.1條（主席及董事總經理之角色）。主席與董事總經理未有作輪值退任。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二零二一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二零二二年八月十七日召開會議，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。本集團截至二零二二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股東的二零二二年中期報告內。

## **購入、出售或贖回本公司上市證券**

於截至二零二二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**

董事會已議決於二零二二年十月二十六日向名列在二零二二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二零二二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（二零二一年：中期現金股息每股 7 港仙，合共港幣 218,888,000 元）。預期有關股息單將於二零二二年十月二十六日郵寄予本公司股東。

## **暫停辦理登記手續**

本公司將於二零二二年九月十四日至二零二二年九月十九日（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 閣下於二零二二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

本公告將分別登載於本公司網站 ([www.kwih.com](http://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](http://www.hkexnews.hk))。二零二二年中期報告載有上市規則之所有適用資料，將於二零二二年九月下旬寄發予本公司股東及分別登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葉樹林博士、黃桂林先生及聶潤榮先生。

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

香港，二零二二年八月二十四日