

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)

守質創值 堅韌維優

截至二零二五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1,052,000,000元，及包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額為港幣7,179,000,000元，而本公司權益持有者應佔溢利為港幣114,000,000元。
- 本期內，本集團已簽約之應佔銷售為港幣14億元。
- 於二零二五年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售為港幣60億元。
- 每股盈利為3.61港仙及已議決派發中期股息每股2港仙。
- 於二零二五年六月三十日，每股資產淨值為港幣12.9元。
- 本集團之負債比率由去年年底之12%減至二零二五年六月三十日之11%。
- 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)
截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	3	1,052,049	1,213,010
銷售成本		(686,046)	(528,930)
毛利		366,003	684,080
其他營運收入		277,231	257,490
其他淨收益		27,184	73,946
投資物業之公平值變動		(3,611)	29,727
其他營運費用		(126,952)	(148,367)
行政費用		(230,631)	(294,570)
財務費用		(198,320)	(211,680)
合營企業之應佔溢利		134,388	24,636
聯營公司之應佔虧損		(23,036)	(1,946)
除稅前溢利	4	222,256	413,316
稅項支出	5	(109,811)	(235,464)
本期溢利		112,445	177,852
應佔:			
本公司權益持有者		113,898	153,787
非控制性權益		(1,453)	24,065
		112,445	177,852
每股盈利	6	港仙	港仙
基本		3.61	4.91
攤薄		3.61	4.91

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零二五年六月三十日止六個月

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期溢利	112,445	177,852
其他全面收益/(虧損):		
將不會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	300,595	(1,194,258)
來自換算之匯兌差額		
- 非控制性權益	29,112	(65,354)
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	362,551	(202,001)
- 合營企業及聯營公司	1,456	(944)
淨投資對沖之(虧損)/收益	(225,615)	28,708
本期其他全面收益/(虧損)	468,099	(1,433,849)
本期總全面收益/(虧損)	580,544	(1,255,997)
應佔總全面收益/(虧損):		
本公司權益持有者	552,885	(1,214,708)
非控制性權益	27,659	(41,289)
	580,544	(1,255,997)

簡明綜合資產負債表
二零二五年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零二五年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		320,139	330,263
投資物業		16,555,307	16,349,981
使用權資產		76,242	77,416
合營企業		10,050,154	9,984,779
聯營公司		3,060,644	2,988,409
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產		5,662,569	5,361,974
遞延稅項資產		304,903	305,233
其他非流動資產		755,002	905,540
		36,784,960	36,303,595
流動資產			
發展物業		18,587,768	18,634,218
存貨		1,242	897
應收合營企業		63,814	96,167
應收賬款及預付款	8	568,610	503,910
衍生金融工具		2,447	62,202
按公平值透過損益列賬的金融資產		7,272	215,895
可收回稅項		914,899	904,784
現金及現金等價物及銀行存款		8,698,185	9,649,379
		28,844,237	30,067,452
總資產		65,629,197	66,371,047
權益			
股本		315,273	315,273
儲備		40,316,248	39,763,363
股東權益		40,631,521	40,078,636
非控制性權益		1,906,772	1,879,113
總權益		42,538,293	41,957,749
負債			
非流動負債			
借貸		9,790,121	10,802,654
衍生金融工具		28,574	-
租賃負債		3,510	3,937
遞延稅項負債		2,714,830	2,638,590
		12,537,035	13,445,181
流動負債			
應付合營企業		811,634	808,253
應付聯營公司		81,885	79,219
應付賬款、應計費用及其他負債	9	1,225,609	1,539,793
預售按金		4,311,684	4,291,758
借貸之現期部份		3,646,414	3,759,888
衍生金融工具		54,653	2,553
應付稅項		421,990	486,653
		10,553,869	10,968,117
總負債		23,090,904	24,413,298
總權益及負債		65,629,197	66,371,047
流動資產淨值		18,290,368	19,099,335
總資產減流動負債		55,075,328	55,402,930

附註

1. 編製基準

截至二零二五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二零二四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會計準則（「財務準則」）編製的。財務準則包含以下文獻：香港財務報告會計準則、會計準則及香港會計師公會制定之詮釋。

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，與截至二零二四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

於二零二五年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂。

會計準則 21 及財務準則 1（修訂） 缺乏可兌換性

上述準則修訂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、改進及詮釋修訂

		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
財務準則 9 及財務準則 7 （修訂）	涉及依賴自然電力之合約	二零二六年一月一日
財務準則 9 及財務準則 7 （修訂）	金融工具的分類和計量	二零二六年一月一日
會計準則 7、財務準則 1、 財務準則 7、財務準則 9 及財務準則 10	財務準則第十一冊之年度改進	二零二六年一月一日
財務準則 18	財務報表列報和披露	二零二七年一月一日
財務準則 19	非公共受託責任附屬公司的披露	二零二七年一月一日
香港詮釋 5（修訂）	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	二零二七年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述新準則、準則修訂、改進及詮釋修訂。本集團對採納上述新準則、準則修訂、改進及詮釋修訂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
截至二零二五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	222,530	487,592	-	-	710,122
- 在一段時間內確認	-	-	-	39,472	39,472
來自其他來源的收入					
- 租金收入	-	-	302,455	-	302,455
營業額	222,530	487,592	302,455	39,472	1,052,049
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	73,305	(40,429)	211,015	(91,288)	152,603
其他淨收入及支出/淨收益					177,463
折舊及攤銷					(17,231)
投資物業之公平值變動			(3,611)		(3,611)
財務費用					(198,320)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	150,086	(15,698)			134,388
聯營公司之應佔虧損	(23,018)	(18)			(23,036)
除稅前溢利					222,256
稅項支出					(109,811)
本期溢利					112,445
二零二五年六月三十日					
分部資產	4,244,275	23,530,972	17,022,351	-	44,797,598
其他資產	-	-	-	7,656,987	7,656,987
合營企業	9,075,845	1,038,123	-	-	10,113,968
聯營公司	3,032,347	28,297	-	-	3,060,644
總資產	16,352,467	24,597,392	17,022,351	7,656,987	65,629,197
總負債	5,667,453	14,597,817	2,695,885	129,749	23,090,904

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
截至二零二四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	352,495	493,823	-	846,318
- 在一段時間內確認	-	-	-	44,877
來自其他來源的收入				
- 租金收入	-	-	321,815	321,815
營業額	352,495	493,823	321,815	1,213,010
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	149,968	131,823	241,289	407,420
其他淨收入及支出/淨收益				183,069
折舊及攤銷				(17,910)
投資物業之公平值變動			29,727	29,727
財務費用				(211,680)
合營企業之應佔溢利	23,055	1,581		24,636
聯營公司之應佔(虧損)/溢利	(2,084)	138		(1,946)
除稅前溢利				413,316
稅項支出				(235,464)
本期溢利				177,852
二零二四年十二月三十一日				
分部資產	4,195,954	25,805,425	16,700,841	46,702,220
其他資產	-	-	-	6,599,472
合營企業	9,004,466	1,076,480	-	10,080,946
聯營公司	2,960,522	27,887	-	2,988,409
總資產	16,160,942	26,909,792	16,700,841	66,371,047
總負債	6,253,448	15,406,978	2,678,840	24,413,298
非流動資產增加				
截至二零二五年六月三十日止六個月	-	1,045	5,946	7,067
截至二零二四年六月三十日止六個月	-	1,047	29,820	30,948

地區分部資料

本集團在兩個（二零二四年：兩個）主要地區從事業務：香港及內地。

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月之營業額及於二零二五年六月三十日及二零二四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	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港	265,223	399,534
內地	786,826	813,476
	1,052,049	1,213,010
非流動資產	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,641,390	2,687,570
內地	14,310,298	14,070,090
	16,951,688	16,757,660

3. 營業額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業銷售	710,122	846,318
租金收入	302,455	321,815
酒店營運	39,472	44,877
	1,052,049	1,213,010

4. 除稅前溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
利息收入	112,431	141,555
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	81,242	48,745
結算衍生金融工具收益淨額	30,045	41,860
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	3,479	11,823
匯兌收益淨額	12,169	40,121
及已扣除：		
銷售物業成本	629,630	469,579
銷售及推廣費用	67,562	86,284
物業、機器及設備之折舊（資本化後）	14,890	15,038
使用權資產之折舊	2,341	2,872
租賃費用	2,817	4,373
衍生金融工具之公平值虧損淨額	18,488	19,830

5. 稅項支出

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	11,664	17,707
內地		
- 所得稅	46,135	85,886
- 土地增值稅	8,872	64,882
往年度(多撥備)/撥備不足	(152)	9,323
遞延	43,292	57,666
	109,811	235,464

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% (二零二四年：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% (二零二四年：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。

本集團屬於經濟合作暨發展組織所頒布之支柱二規則範本 (「規則」) 範圍內。在此等規則下，本集團須在其司法管轄區中的實際稅率低於 15%時繳納補充稅。本集團已評估此等規則對本集團的影響。根據截至二零二五年六月三十日止期間之評估，本集團預計此等規則不會對其所得稅狀況產生重大影響。

6. 每股盈利

本期間之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	113,898	153,787
股份數目		
	二零二五年	二零二四年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,152,728,607	3,132,894,615
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	3,152,728,607	3,132,894,615

7. 股息

董事會已議決派發中期現金股息港幣 63,055,000 元(即每股 2 港仙) (二零二四年：每股 4 港仙，合共港幣 126,109,000 元)。此項擬派發股息將於截至二零二五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

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	6,396	7,508
其他應收賬款	179,444	181,269
投標預付款	50,000	-
預付款及其他按金	25,132	27,198
銷售佣金	11,362	9,027
預付銷售稅項	296,276	278,908
	568,610	503,910

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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	5,085	4,618
二至三個月	832	2,541
四至六個月	252	334
六個月以上	227	15
	6,396	7,508

9. 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	503,788	790,514
其他應付賬款	74,290	108,691
應計營運費用	422,492	411,851
已收租金及其他之按金	223,236	226,146
租賃負債 - 現期部份	1,803	2,591
	1,225,609	1,539,793

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：

	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	502,029	788,891
二至三個月	55	123
四至六個月	71	12
六個月以上	1,633	1,488
	503,788	790,514

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月（「**本期**」）之營業額為港幣1,052,000,000元，主要來自香港嘉峯匯及廣州嘉云匯的物業銷售，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6,127,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣7,179,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣114,000,000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99,000,000元。核心盈利下跌主要是受銷售價格下行壓力令香港和內地項目的毛利減少。儘管如此，本集團仍保持強勁資金流動性，低負債率及充裕的財務資源，包括於二零二五年六月三十日持有現金及銀行存款為港幣8,698,000,000元及未提取之銀行貸款額度為港幣18,707,000,000元，及政府積極推出措施以穩定市場。

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣553,000,000元，其中主要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14億元，主要來自香港啟德海灣及維港匯，以及廣州嘉云匯。

於二零二五年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣60億元，預計自二零二五年下半年起入賬。

香港業務

隨著本港資金充裕和息口下跌的推動下，香港物業市場於二零二五年上半年漸趨穩定。本集團於本期內繼續推售位於啟德的合營企業項目啟德海灣。本期內，更多啟德海灣的單位推售，並錄得已簽約之應佔銷售為港幣5億元。

在三個合營企業項目（包括元朗柏瓏、將軍澳凱柏峰以及啟德海灣）獲發滿意紙後，其預售單位已於三月底及四月初開始交付予買家，並於本期內確認相關之應佔銷售。而新一批單位將根據市況於二零二五年下半年推售。其他發展中項目的整體工程均如期進行。

本期內，本集團的投資物業維持穩定出租率及繼續帶來穩定的經常性收入。高級食肆購物廣場J SENSES的平均出租率達到98%，而嘉悅商業部份及嘉峯匯商舖均全部租出。

內地業務

本期內，本集團繼續推售多個已開售項目的餘下單位，包括廣州嘉云匯和蘇州嘉致峰，並推出新一批江門嘉華新都匯單位，合共為本集團帶來約人民幣4億元的已簽約銷售額。

發展中項目的整體工程按計劃如期進行。

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約85%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95%。上海盈凱文創廣場全部租出，而上海翡悅里於期末亦達到80%之出租率。其他地區的商業設施也繼續錄得穩定的出租率。

補充土地儲備

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。以潛在收益最大化為目的，從不同途徑尋找新的投資機會。

銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份約3.71%權益的投資，以公平值列賬。於本期末，銀河娛樂之股價為每股港幣34.85元，相對於二零二四年十二月三十一日之股價每股港幣33元。公平值之變動約港幣3億元已直接計入儲備中。銀河娛樂於二零二五年三月宣佈派發每股港幣0.5元之末期股息，及剛於八月宣佈派發每股港幣0.7元之中期股息。

市場回顧與展望

環球、內地及香港

二零二五年上半年，環球經濟狀況好壞參半，一方面經濟錄得溫和增長，另一方面貿易緊張局勢升級，及各國政策漸起變化。全球經濟增幅預計將由二零二四年的3.3%放緩至二零二五年的2.3%至2.9%左右，而世界銀行則預測增長2.3%。貿易緊張局勢、戰爭、財政緊縮、以及政策不明朗等因素均不利於經濟增長。

全球整體通脹預期將會回落，預計二零二五年二十國集團經濟體的通脹率將由6.2%調節至3.6%。關稅導致貿易成本上升可能會推高通脹，儘管商品價格轉趨疲弱可能局部抵消通脹幅度，但潛在通脹壓力依然甚大。

美國經濟增長步伐預計將會放緩，二零二五年增幅約為1.6%至2%，反映關稅對消費支出的影響。歐元區經濟預計將錄得輕微增長，預測增幅約為0.9%至1%。中國經濟增長，預計二零二五年將會放緩至4.5%至4.7%。儘管政府已推出多項措施支持經濟，然而美國關稅的不利影響，抵消了該等措施的成效。

香港經濟於二零二五年首季錄得溫和增長，實質本地生產總值按年增長 3.1%，高於前一季度的 2.5% 增幅。以經季節性調整的按季基準計算，實質本地生產總值增長為 1.9%。上半年的經濟增長主要受惠於商品及服務出口顯著增加，同時整體投資開支亦回復溫和增長。然而，本地居民及遊客的消費習慣出現變化，阻礙振興本地消費，令私人消費開支持續窄幅下降。

香港物業市場

香港物業市場在二零二五年上半年呈現復甦跡象，一手住宅成交共 9,334 宗，儘管較二零二四年上半年減少 1%，但對比二零二四年下半年仍有 25% 升幅，反映市場需求依然存在，尤其是對住宅物業。然而，住宅物業庫存較多，銷售價格方面可能受壓。香港銀行同業拆息自五月中起下降，重燃買家入市意欲，對市場有正面影響。

內地物業市場

內地物業市場經歷一段時期的反覆波動後，在政府干預及政策支持的推動下，已經逐步呈現穩定跡象。政府已實施多項支持樓市措施，包括放寬信貸條件及推動保障房計劃。

隨著消費者信心回升及買家重返市場，樓市需求亦逐步復甦，一線城市尤其明顯。如上海等大城市的住房供應有限，而城市化進程卻持續推進，因此可望保持較強的剛性需求。然而，其他一、二線城市的買家信心依然疲弱。全國新建商品房銷售面積和銷售額分別按年下降 3.5% 及 5.5%。整體而言，上半年市場雖有溫和復甦，但仍面對不少挑戰。無論如何，在城市化進程及核心基建發展的推動下，預計內地物業市場長遠而言仍會增長，儘管增長步伐可能因地區而異。

二零二五年下半年展望

展望二零二五年下半年，預期全球經濟環境仍充滿挑戰。美國重新制訂貿易政策，造成不明朗因素，勢將抑制全球需求增長。關稅所造成的影響，預期二零二五年下半年率先反映於核心商品價格，其後將蔓延至服務業。預計市場仍重點關注通脹。預測綜合及核心消費物價指數至二零二五年年底均將超過 3%。

總結而論，展望二零二五年下半年市場前景，預期增長將會放緩，及受不明朗因素持續影響，市場或更趨波動。然而，本集團仍將致力提供品質精優的產品，保持良好品牌形象，並且嚴謹實行成本控制及項目管理。本集團將繼續專注於香港及內地一線城市的優質項目，尋求新的投資機會，為把握市場復甦做好準備。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二五年六月三十日，資金運用之總額（即總權益及借款總額）為港幣560億元（二零二四年十二月三十一日：港幣570億元）。本公司之已發行股份數目於本期內沒有變動，於二零二五年六月三十日為3,152,728,607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。於二零二五年六月三十日，本集團之借貸為港幣13,437,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣14,563,000,000元），其中27%之還款期為一年內。借貸之還款組合為五年內（除港幣354,000,000元的還款期為五年後）。本期內，本集團之平均借貸利率由去年之4.3%減少至3.2%。

於二零二五年六月三十日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣18,707,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣17,666,000,000元），包括港幣15,620,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣14,416,000,000元）用作營運資金及港幣3,087,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣3,250,000,000元）用作項目貸款用途。

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣8,698,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣9,649,000,000元），當中所持約69%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12%減至本期末之11%。

本集團於二月簽訂了一港幣750,000,000元的五年期循環貸款，以及於四月簽訂了一港幣750,000,000元的四年期循環及定期貸款，以有利成本進行再融資並增強了本集團的融資能力。充裕的財務資源為本集團之營運及資本性支出之需求提供足夠的資金。

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，本集團簽訂的利率互換合同餘下之總額為港幣6億元（二零二四年十二月三十一日：港幣14億元）。

再者，本集團簽訂交叉貨幣互換合同以對沖部份於內地業務的淨投資，作為淨投資對沖。淨投資對沖用於抵銷因人民幣匯率波動而引致內地投資價值變動的風險。於本期末，交叉貨幣互換合同設定本金金額約為港幣28億元（二零二四年十二月三十一日：港幣28億元）。

本集團不會利用衍生金融工具作投機性目的及會嚴格監測和管制使用衍生金融工具。本集團簽訂之衍生金融工具的目的純粹是管理本集團的利率及外匯風險。

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣13,437,000,000元，其中約65%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸其中約50%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零二五年六月三十日，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4,560,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,341,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零二五年六月三十日，本集團已就若干合營企業及聯營公司分別取得港幣5,264,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣8,151,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二四年十二月三十一日：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4,707,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣6,735,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣980,000,000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1,365,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣1,617,000,000元）。

於二零二五年六月三十日，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28,596,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣28,471,000,000元），港幣5,264,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣7,622,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二四年十二月三十一日：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12,453,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣13,517,000,000元），港幣4,707,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣6,713,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣980,000,000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。

於截至二零二五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C1之企業管治守則的守則條文（「**守則條文**」），惟有關短暫偏離（i）守則條文第C.2.2條至第C.2.6條及第C.2.8條至第C.2.9條（董事會主席的職責）及（ii）守則條文第C.6.3條（公司秘書應向董事會主席匯報），已於本公司二零二四年年報之企業管治報告書內解釋。

隨著本公司於二零二五年三月二十七日委任董事會主席及本公司聯席董事總經理（已在本公司日期為二零二五年三月二十七日的相關公告中披露）後，董事會認為該等短暫偏離的情況已妥善處理，而本公司已遵守上述偏離第（i）項及第（ii）項內所述之各守則條文。

審核委員會

本公司之審核委員會已於二零二五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。本集團截至二零二五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二零二五年中期報告內。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二五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（包括出售庫存股份（如有））。於二零二五年六月三十日，本公司並沒有持有任何庫存股份。

中期股息

董事會已議決於二零二五年十月二十七日向名列於二零二五年九月十五日（即釐定股東中期股息資格的記錄日期）本公司股東名冊內之股東派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期現金股息，每股 2 港仙，合共港幣 63,055,000 元（二零二四年：中期現金股息每股 4 港仙，合共港幣 126,109,000 元）。預期有關股息單將於二零二五年十月二十七日郵寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年九月十日至二零二五年九月十五日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有收取中期股息之權利，務請 閣下於二零二五年九月九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

本公告已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」）之網站（www.hkexnews.hk）。載有上市規則所規定之所有適用資料之本公司二零二五年中期報告，將於二零二五年九月下旬分別刊載於本公司及香港交易所之網站，並寄發予已作出收取本公司通訊安排的股東。

董事

於本公告日期，執行董事為呂耀東先生（主席）、鄧呂慧瑜女士（聯席董事總經理）及呂耀華先生（聯席董事總經理）；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，二零二五年八月二十一日