

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

截至二零二四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1,213,000,000元，而本公司權益持有者應佔溢利為港幣154,000,000元。
- 本期內，本集團已簽約之應佔銷售為港幣51億元。
- 於二零二四年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售為港幣161億元。
- 每股盈利為4.9港仙及已議決派發中期股息每股4港仙。
- 於二零二四年六月三十日，每股資產淨值為港幣13.1元。
- 本集團之負債比率由去年年底之17%減至二零二四年六月三十日之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)
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營業額	3	1,213,010	3,100,250
銷售成本		(528,930)	(2,015,358)
毛利		<u>684,080</u>	<u>1,084,892</u>
其他營運收入		257,490	293,798
其他淨收益		73,946	90,131
投資物業之公平值變動		29,727	(48,105)
其他營運費用		(148,367)	(195,600)
行政費用		(294,570)	(323,109)
財務費用		(211,680)	(71,791)
合營企業之應佔溢利/(虧損)		24,636	(6,538)
聯營公司之應佔(虧損)/溢利		(1,946)	1,860
除稅前溢利	4	<u>413,316</u>	<u>825,538</u>
稅項支出	5	(235,464)	(314,936)
本期溢利		<u>177,852</u>	<u>510,602</u>
應佔:			
本公司權益持有者		153,787	481,907
非控制性權益		24,065	28,695
		<u>177,852</u>	<u>510,602</u>
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		4.91	15.38
攤薄		<u>4.91</u>	<u>15.38</u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零二四年六月三十日止六個月

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本期溢利	<u>177,852</u>	<u>510,602</u>
其他全面(虧損)/收益:		
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	(1,194,258)	(308,720)
來自換算之匯兌差額		
- 非控制性權益	(65,354)	(81,690)
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	(202,001)	(864,442)
- 合營企業及聯營公司	(944)	(8,419)
淨投資對沖之收益	<u>28,708</u>	<u>-</u>
本期其他全面虧損	<u>(1,433,849)</u>	<u>(1,263,271)</u>
本期總全面虧損	<u>(1,255,997)</u>	<u>(752,669)</u>
應佔總全面虧損:		
本公司權益持有者	(1,214,708)	(699,674)
非控制性權益	(41,289)	(52,995)
	<u>(1,255,997)</u>	<u>(752,669)</u>

簡明綜合資產負債表
二零二四年六月三十日

	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零二三年 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	346,328	362,493
投資物業	16,599,498	16,600,967
使用權資產	76,000	79,426
合營企業	10,257,643	10,462,546
聯營公司	2,874,489	2,731,816
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	5,914,419	7,108,677
遞延稅項資產	199,972	181,140
衍生金融工具	29,532	56,965
其他非流動資產	1,113,812	1,490,662
	<u>37,411,693</u>	<u>39,074,692</u>
流動資產		
發展物業	23,341,518	23,170,991
存貨	1,755	1,249
應收合營企業	60,559	61,497
應收賬款及預付款	439,712	598,322
投標預付款	-	50,000
衍生金融工具	20,792	9,516
按公平值透過損益列賬的金融資產	112,657	1,366,859
可收回稅項	798,003	677,745
現金及現金等價物及銀行存款	9,290,658	7,496,096
	<u>34,065,654</u>	<u>33,432,275</u>
總資產	<u>71,477,347</u>	<u>72,506,967</u>
權益		
股本	313,289	313,289
儲備	40,800,089	42,014,797
股東權益	41,113,378	42,328,086
非控制性權益	2,413,810	2,769,355
總權益	<u>43,527,188</u>	<u>45,097,441</u>
負債		
非流動負債		
借貸	12,782,139	12,324,296
租賃負債	886	1,712
遞延稅項負債	2,767,398	2,706,818
	<u>15,550,423</u>	<u>15,032,826</u>
流動負債		
應付合營企業	1,232,615	1,314,625
應付聯營公司	77,271	73,417
應付賬款、應計費用及其他負債	1,502,103	1,731,040
預售按金	7,922,994	5,771,726
借貸之現期部份	1,236,691	2,858,009
應付稅項	428,062	627,883
	<u>12,399,736</u>	<u>12,376,700</u>
總負債	<u>27,950,159</u>	<u>27,409,526</u>
總權益及負債	<u>71,477,347</u>	<u>72,506,967</u>
流動資產淨值	<u>21,665,918</u>	<u>21,055,575</u>
總資產減流動負債	<u>59,077,611</u>	<u>60,130,267</u>

附註

1. 編製基準

截至二零二四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二零二三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。財務準則包含以下文獻: 香港財務報告準則、會計準則及香港會計師公會制定之詮釋。

除以下所列於二零二四年一月一日會計年度開始生效的準則修訂及詮釋，以及於本期內採納之對沖會計外，編製此中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零二三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。

已採納準則修訂及詮釋

於二零二四年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂及詮釋。

會計準則 1 (修訂)	將負債分類為流動或非流動
會計準則 1 (修訂)	附帶約定承諾的非流動負債
會計準則 7 及財務準則 7 (修訂)	供應商融資安排
財務準則 16 (修訂)	售後租回交易中的租賃負債
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

上述準則修訂及詮釋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
會計準則 21 及財務準則 1 (修訂)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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
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

1. 編製基準 (續)

本集團將按照生效日期採納上述新準則、準則修訂及詮釋修訂。本集團對採納上述新準則、準則修訂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。

對沖會計

對沖活動

本集團制定若干衍生工具及人民幣計值的借貸為海外業務作淨投資對沖。

於對沖交易發生時，本集團記錄對沖工具及被對沖項目之間的經濟關係。本集團亦記錄進行對沖交易之風險管理目的和採取之策略。

對海外業務之淨投資對沖

對沖工具之有效對沖部份的收益或虧損，會於其他全面收益內確認及於權益內累計。而其無效部份的收益或虧損則即時於綜合損益表的財務費用確認。

當出售部份或售出海外業務時，於權益內累計的收益或虧損將重新分類至綜合損益表內。

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。

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	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	44,877	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	(115,660)	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
二零二四年六月三十日					
分部資產	4,640,072	30,253,058	16,955,508	-	51,848,638
其他資產	-	-	-	6,436,018	6,436,018
合營企業	8,790,658	1,527,544	-	-	10,318,202
聯營公司	2,845,794	28,695	-	-	2,874,489
總資產	16,276,524	31,809,297	16,955,508	6,436,018	71,477,347
總負債	6,107,114	18,852,287	2,926,441	64,317	27,950,159
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

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
二零二三年十二月三十一日					
分部資產	5,805,922	28,645,000	17,125,268	-	51,576,190
其他資產	-	-	-	7,674,918	7,674,918
合營企業	8,988,237	1,535,806	-	-	10,524,043
聯營公司	2,703,054	28,762	-	-	2,731,816
總資產	17,497,213	30,209,568	17,125,268	7,674,918	72,506,967
總負債	6,657,770	17,687,553	3,008,798	55,405	27,409,526
非流動資產增加					
截至二零二四年六月三十日止六個月	-	1,047	29,820	81	30,948
截至二零二三年六月三十日止六個月	-	4,063	718,530	265	722,858

地區分部資料

本集團在兩個 (二零二三年：兩個) 主要地區從事業務：香港及內地。

截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月之營業額及於二零二四年六月三十日及二零二三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：

營業額	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
香港	399,534	647,177
內地	813,476	2,453,073
	1,213,010	3,100,250
非流動資產	二零二四年	二零二三年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
香港	2,724,245	2,743,999
內地	14,297,581	14,298,887
	17,021,826	17,042,886

3. 營業額

	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
物業銷售	846,318	2,734,990
租金收入	321,815	324,885
酒店營運	44,877	40,375
	1,213,010	3,100,250

4. 除稅前溢利

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
除稅前溢利已計入:		
利息收入	141,555	225,123
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	41,860	24,810
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	11,823	6,384
匯兌收益淨額	40,121	-
及已扣除:		
銷售物業成本	469,579	1,958,933
銷售及推廣費用	86,284	131,379
物業、機器及設備之折舊(資本化後)	15,038	12,284
使用權資產之折舊	2,872	1,920
租賃費用	4,373	4,160
衍生金融工具之公平值虧損淨額	19,830	8,800
匯兌虧損淨額	-	23,492

5. 稅項支出

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	17,707	39,891
內地		
- 所得稅	85,886	114,415
- 土地增值稅	64,882	116,331
往年度撥備不足/(多撥備)	9,323	(10)
遞延	57,666	44,309
	235,464	314,936

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% (二零二三年：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% (二零二三年：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。

本集團已評估支柱二規則範本對本集團的影響。香港和內地尚未就實施支柱二規則範本頒布立法。根據截至二零二四年六月三十日止期間之評估及目前可獲得之資訊，本集團預計實施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:

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	153,787	481,907
	股份數目	
	二零二四年	二零二三年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,132,894,615	3,132,894,615
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	3,132,894,615	3,132,894,615

7. 股息

董事會已議決派發中期現金股息港幣 126,109,000 元(即每股 4 港仙) (二零二三年：每股 7 港仙，合共港幣 219,303,000 元)。此項擬派發股息將於截至二零二四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

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	8,776	15,754
其他應收賬款	180,467	192,961
預付款及其他按金	30,061	151,762
銷售佣金	16,698	16,930
銷售稅項	203,710	220,915
	439,712	598,322

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。

8. 應收賬款及預付款（續）

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：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	4,291	4,998
二至三個月	1,538	1,772
四至六個月	1,168	3,418
六個月以上	1,779	5,566
	8,776	15,754

9. 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	608,852	930,604
其他應付賬款	96,336	104,852
應計營運費用	563,016	455,307
已收租金及其他之按金	231,764	237,104
租賃負債 - 現期部份	2,135	3,173
	1,502,103	1,731,040

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：

	二零二四年 六月三十日 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	604,570	922,649
二至三個月	110	5,964
四至六個月	2,735	347
六個月以上	1,437	1,644
	608,852	930,604

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月（「**本期**」）之營業額為港幣1,213,000,000元，主要來自香港嘉峯匯及嘉熙，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592,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣1,805,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣154,000,000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132,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面虧損總額為港幣1,215,000,000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、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，以及淨投資對沖收益。

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51億元，主要來自香港嘉峯匯及維港匯，上海嘉俊庭及廣州嘉云匯。

於二零二四年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣161億元，預計自二零二四年下半年起入賬。

香港業務

隨著住宅物業需求管理措施於二月中撤銷，香港住宅交投量明顯增強。本集團亦成功抓緊市場對物業的需求，出售嘉峯匯餘下特色單位，加上合營企業項目維港匯及其他已開售項目的銷售，本集團於本期內錄得已簽約之應佔銷售為港幣14億元。

各個發展中項目的整體工程均如期進行，數個合營企業項目將如期於二零二四年年底至二零二五年分期竣工。

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、嘉悅商業部份及嘉峯匯商舖均全部租出，而肇輝臺6號於本期末的出租率達到93%。

內地業務

本集團於二月預售新項目上海嘉俊庭的住宅單位。市場反應熱烈，所有單位均已售罄，為本集團帶來人民幣37億元的銷售額。本集團繼續推售其他已推項目的餘下單位。

隨著南京嘉璟峰於八月竣工，其預售單位交付予買家的準備工作已展開，相應的銷售收入將於二零二四年下半年確認入賬。本集團其他發展中項目的整體工程均如期進行。

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92%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90%。上海嘉御里及盈凱文創廣場均全部出租，上海翡悅里商業部份於首年營運達到70%之出租率。其他地區的商業設施也繼續錄得穩定的出租率。

銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份約3.72%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36.4元，相對於二零二三年十二月三十一日之股價每股港幣43.75元。公平值之變動約港幣12億元已直接計入儲備中。銀河娛樂於二零二四年三月宣佈派發每股港幣0.3元之特別股息及剛於八月宣佈派發每股港幣0.5元之中期股息。

市場回顧與展望

環球、內地及香港

受地緣政治局勢緊張、經濟前景不明朗等負面因素影響，全球營商環境在二零二四年繼續面臨重重挑戰。美國通脹率初時於首季上升，第二季開始出現下降跡象，預計影響美國聯儲局首次減息的時間。內地方面，國際貿易穩步復甦，對外出口蓬勃，推動二零二四年上半年國內生產總值增長5%，符合全年增長目標。香港失業率維持在3%的較低水平，二零二四年上半年本地生產總值錄得穩健增長，主要來自服務輸出。

香港物業市場

香港政府於二月底宣佈撤銷所有住宅物業需求管理措施，同時香港金管局也暫停實施住宅物業按揭的壓力測試要求。這些關鍵決策有助提振樓市，令買家信心逐步恢復。發展商也採取更加進取的銷售策略，令一手成交數量急升。其中，本集團的合營項目維港滙，在三月至六月份成交量錄得大幅增長，反映市場動力有所改善。

內地物業市場

儘管於二零二三年以干預措施穩定房地產市場，樓市於二零二四年最初數月仍然繼續下調。樓價下跌帶來的負財富效應打擊消費者信心。然而，政治局於四月底會議發出指引，要求地方政府制訂政策，處理積壓住房單位存貨，市場形勢也隨之改變。其後，中國人民銀行配合政治局的指示，於五月中推出多項措施，包括取消全國首套住房及二套住房個人房貸利率下限、降低最低按揭首期付款比例、下調個人住房公積金貸款利率，以及設立保障性住房再貸款計劃。

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。

結論

在全球及內地不明朗形勢下，宏觀經濟指標出現好轉跡象。儘管即將舉行的美國總統大選及各種地緣政治風險將會帶來挑戰，但國內生產總值增長預測仍然令人鼓舞，各種提振內部需求的措施也推出。香港方面，撤辣後加上市場憧憬減息將帶來正面影響，同時受惠於租金上漲，樓市展現出其韌性。

總結而言，儘管短期內挑戰仍然存在，但本集團已做好準備，擁有充裕的項目供應，待市場回升，必能掌握先機。本集團憑藉其穩健的財務、良好的流動資金和卓越的管理能力，將繼續專注發展優質項目。我們對本地及內地樓市的長遠前景，保持審慎樂觀的展望，蓄勢待發把握兩地各種機遇。內地與香港之間的合作，特別是大灣區的發展，可望為本集團及香港市場進一步開闢增長渠道。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二四年六月三十日，資金運用之總額（即總權益及借款總額）為港幣580億元（二零二三年十二月三十一日：港幣600億元）。本公司之已發行股份數目於本期內沒有變動，於二零二四年六月三十日為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。於二零二四年六月三十日，本集團之借貸為港幣14,019,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣15,182,000,000元），其中9%之還款期為一年內。借貸之還款組合主要為五年內。本期內，本集團之平均借貸利率由去年之4.7%減少至4.6%。

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣9,291,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣7,496,000,000元），當中所持約89%為人民幣。再者，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣18,047,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣16,811,000,000元），包括港幣14,490,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣13,580,000,000元）用作為營運資金及港幣3,557,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣3,231,000,000元）用作項目貸款用途。

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。

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17%減至本期末之11%。

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，本集團共簽訂的利率互換合同餘下之總額為港幣20億元（二零二三年十二月三十一日：港幣20億元）。

再者，本集團於本期內簽訂交叉貨幣掉期合約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，交叉貨幣掉期合約設定本金金額為港幣10億元。

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。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣14,019,000,000元，其中約72%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸其中約59%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零二四年六月三十日，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4,369,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣5,242,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零二四年六月三十日，本集團已就若干合營企業及聯營公司分別取得港幣8,640,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣9,289,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二三年十二月三十一日：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6,812,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣6,153,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣969,000,000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603,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣518,000,000元）。

於二零二四年六月三十日，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28,248,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣28,693,000,000元），港幣8,103,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣8,748,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二三年十二月三十一日：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13,183,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣14,453,000,000元），港幣6,716,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣6,051,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二三年十二月三十一日：港幣969,000,000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。

於截至二零二四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；（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；及（iii）守則條文第F.2.2條（董事會主席應出席股東週年大會）。董事會主席因有其他事務而未能出席本公司於二零二四年六月十二日舉行之股東週年大會（「**二零二四年年會**」）。為確保於二零二四年年會上能與本公司之股東有效溝通，出席二零二四年年會之本公司執行董事鄧呂慧瑜女士獲選為二零二四年年會之主席。

董事會認為載於本公司二零二三年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄C1」一節中提及處理該等偏離守則條文第B.2.2條及第C.2.1條之理據依然成立。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二零二四年八月十四日召開會議，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、內部監控和財務申報等事宜。本集團截至二零二四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二零二四年中期報告內。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四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

董事會已議決於二零二四年十月二十五日向名列於二零二四年九月十三日營業時間結束時本公司股東名冊內之股東派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期現金股息，每股 4 港仙，合共港幣 126,109,000 元（二零二三年：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二零二四年十月二十五日郵寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年九月十日至二零二四年九月十三日（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，務請閣下於二零二四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二零二四年中期報告，將於二零二四年九月下旬分別刊載於本公司及香港交易所之網站，並寄發予本公司股東。

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，二零二四年八月二十一日