



香港柏瑛



广州嘉云汇

企业简介

2025年9月

建优创值 力臻恒远

免责声明

本投资简报含有来自公开渠道，被嘉华国际认为可靠、但未经独立核实的资讯。嘉华国际不担保、保证或陈述本简报的准确性或完整性。所有简报内容版权均属嘉华国际。未经嘉华国际授权，不得复制本简报的任何部分。嘉华国际对于使用此简报中的资料或依赖其中的内容、或对于此简报中的任何不准确、遗漏或错误的资料而引致的损失不承担任何责任。

本简介中关于香港的发展项目(包括在建中的发展项目)的资讯、绘图（包括设计概念图）及/或相片乃嘉华国际集团有限公司(「嘉华国际」)为其中期报告而提供的(各该等发展项目的详情请参阅各该等发展项目的售楼说明书)，其本意并非促销任何住宅物业的广告或组成广告的部分，也不构成亦不得诠释作构成任何不论明示或隐含之要约、陈述、保证、承诺或合约条款(不论与发展项目、发展项目内的住宅物业、景观、周边地区环境及会所的设施是否有关)。未得嘉华国际及该等发展项目的售楼书中所列明的卖方(「卖方」)的书面同意不可向第三方发布或转发。部分的该等发展或该等发展项目未申请及/或未获批出推广许可书及/或预售楼花同意书，而该等许可书及/或同意书的发出时间尚未能确定。所载的所有销售时间表只是销售计划的意向，仅供参考。嘉华国际及各相关卖方对该等许可书及/或同意书的发出时间不作陈述或保证。嘉华国际及各相关卖方对任何人士依赖本资讯、绘图及/或相片而作出购买各该等发展项目中的任何住宅物业或其他的决定不承担任何责任。

本简介中所有相片、图像、绘图及素描纯属画家对各该等发展项目或各该等发展项目相关部分之想象。有关相片、图像、绘图或素描并非按照比例绘画及/或可能经过电脑修饰处理。本中期报告所载的各该等住宅物业发展项目设计概念图乃电脑模拟效果。各该等发展项目外墙、平台、天台等上可能存在之喉管、管线、冷气机、格栅等及各该等发展项目周边地区环境及建筑物并无显示。各电脑模拟效果并非模拟亦不反映各该等发展项目内任何部分之实际外观或各该等发展项目周边地区环境。各设计概念图非模拟亦不反映各该等发展项目内任何部分的景观及现在及将来的周边地区环境及建筑物等的状况。各设计概念图所示之布局、间隔、规格、尺寸、颜色、用料、装置、装修物料、设备、器材、家具、家居用品、摆设、装饰、招牌、会所设施、塑像、模型、美术作品、植物、树木、园林设计、灯饰及照明装置等可能会与各该等发展项目所实际提供者（如有）不同，亦不一定在各该等发展项目的相关部分出现，各相关卖方保留权利改动及增减任何上述项件及会所及康乐设施，一切以买卖合同为准。各相关卖方保留权利改动建筑图则及其他图则。建筑图则及其他图则以有关政府部门最后批准者为准。各会所及康乐设施之提供以买卖合同条款及条件及有关政府部门最后批准者为准。不同会所及康乐设施之开放时间及使用受相关法律、批地文件及公契条款及现场环境状况限制。部分设施及/或服务的使用或操作可能受制于政府有关部门发出之同意书或许可证。各相关卖方保留修改设计概念图所显示的及一切未显示或列举的设施及/或服务的用途之权利。各该等设施（包括会所、附属康乐设施等）于各该等发展项目入伙时未必能即时使用。各相关卖方保留权利更改会所设施及其间隔、设计、布局及用途。会所及不同康乐设施可能需要另行收费。本中期报告所显示之现有、未来或拟建建筑物及设施等(如有)可能不时更改，于有关发展项目入伙时亦可能尚未落成或启用，其完成后之状况与本中期报告所述或所显示者可能不同，仅供参考。



东莞嘉誉湾



广州嘉华广场

公司概览

关于嘉华集团



地产

 嘉華國際集團有限公司
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(股份代号：**00173**)
(持有**3.71%**银河娱乐集团
有限公司股份)

嘉华地产有限公司

(非上市)

娱乐休闲

银河娱乐集团有限公司

(股份代号：**00027**)

酒店

仕德福国际酒店集团

(非上市)

建筑材料

嘉华建材有限公司

(银河娱乐集团有限公司
全资附属公司)

关于嘉华国际

企业使命

秉承以客为本及追求卓越之精神，不断透过研究、设计及创造价值，恪守不屈不挠、群策群力及具远见之经营理念，为客户提供优质产品及服务，并为股东带来理想投资回报。

公司简介

嘉华国际集团有限公司（「嘉华国际」或「集团」；股份代号：**00173**）为嘉华集团旗下之房地产业务旗舰，创立并扎根于香港，至今已发展成以香港、长三角及珠三角地区为策略据点之综合发展商及投资者，所开发之项目均以品精质优见称。

嘉华国际擅长于开发优质物业，由旗下专业团队所拓展之项目涵盖大型住宅社区、综合城市发展项目，其中包括优质住宅、甲级写字楼、酒店及服务式公寓，以及特色商铺，物业皆匠心独运，揉合特色设计、精湛技术、顶尖设备及创新元素于一身，多年来物业质素备受市场认同，建筑及设计屡获国际殊荣。

集团旗下的嘉英物业以先进的管理理念和国际高端精品酒店的营运模式，为物业提供专业及优质的管理服务，其服务类型涵盖主流及高端住宅、商业设施、写字楼和房地产综合体。

集团以缔造理想和谐的生活国度为发展宗旨，因地制宜，不仅用心传承「嘉华」的优质品牌内涵，更以臻善创新的意念打造别树一帜的物业，塑造现代生活新标准，切合用家需要的同时，亦为物业注入长远价值。

凭借资深经验及雄厚财政实力，嘉华国际将继续以审慎进取的策略，物色具潜力的土地，竭诚为客户打造优质的生活空间，为股东带来长远而持续的回报。

董事会

主席

吕耀东先生，*BBS*

联席董事总经理

邓吕慧瑜女士，*BBS*，*太平绅士*

吕耀华先生

非执行董事

郑慕智博士，*GBM*，*GBS*，*OBE*，*太平绅士*

独立非执行董事

黄桂林先生

聂润荣先生

张建生先生



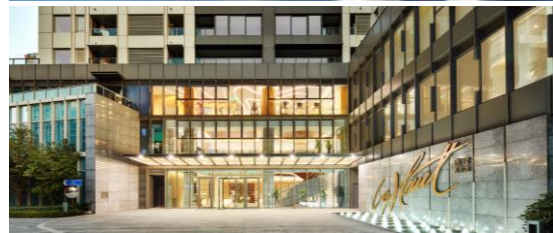
吕耀东先生，*BBS*
主席

投资摘要

嘉华国际凭借专注地区发展的策略、坚持产品质素、严选优质土地，在香港、内地长三角及珠三角地区的房地产行业中享有领先地位

- 嘉华国际为拥有超过60年历史的嘉华集团成员之一，在发展特色项目市场中享有领先地位
- 嘉华国际于1987⁽¹⁾年在香港交易所挂牌上市（股份代号：00173）
- 物业涵盖高级住宅项目、甲级写字楼、酒店、服务式公寓及商业设施等
- 凭藉优质产品及服务，嘉华国际历年来屡获国际殊荣

(1) 原为嘉华石业集团有限公司，于1987年在香港上市



可持续发展

关怀员工



凝聚员工和提升其生活质素

惠泽社群



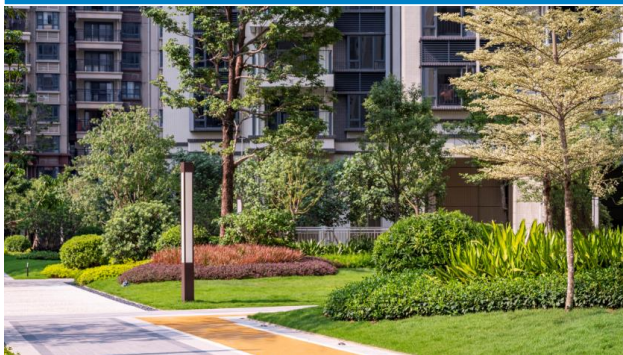
支援幼童和长者，扶助弱势社群

推广文艺



鼓励公众参与创作和文化教育

保护环境



减低碳足迹及减轻对环境造成的影响

培育栋梁



协助和加强青年发展



香港柏珑



广州嘉云汇

财务摘要

财务摘要

(百万港元)	截至6月30日止六个月		变动
	2025	2024	
营业额	1,052	1,213	-13%
应占营业额*	7,179	1,805	298%
本公司权益持有者应占溢利	114	154	-26%
核心盈利	99	132	-25%
每股基本盈利(港仙)	3.61	4.91	-26%
每股中期股息(港仙)	2	4	-50%

* 连同合营企业及联营公司计

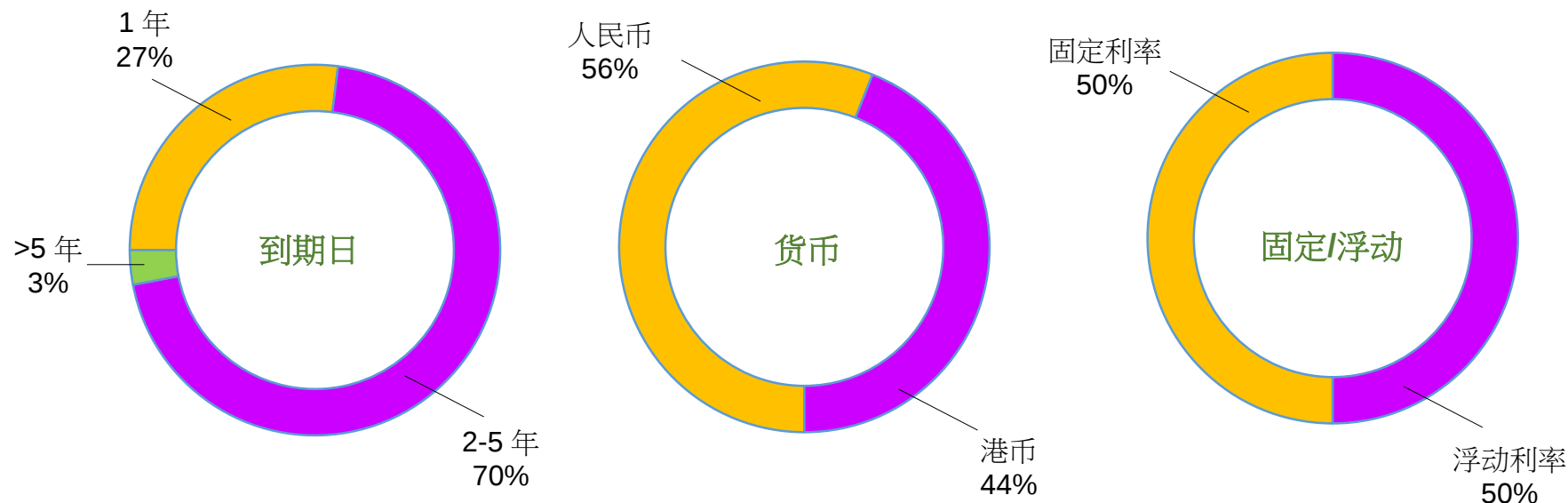
财务摘要－ 财政稳健

(百万港元)	截至2025年 6月30日	截至2024年 12月31日	变动
总资产	65,629	66,371	-1%
现金及现金等值	8,698	9,649	-10%
总借贷	13,436	14,563	-8%
净借贷	4,738	4,914	-4%
股东权益	40,632	40,079	1%
负债比率 ⁽¹⁾	11%	12%	-1%
EBITDA / 利息 ⁽²⁾	1x	2x	-1x
每股资产净值 (港元)	12.9	12.7	2%

注:
(1) 负债比率 = 净负债 / 总权益
(2) 利息为回顾期内资本化前的净息

财务摘要 — 严谨之财务管理

- 截至2025年6月30日，集团的总负债维持于**134亿港元**（2024年12月为**146亿港元**）（手头现金：**87亿港元**；净负债：**47亿港元**）



- 截至2025年6月30日，负债比率为**11%**（截至2024年12月31日为**12%**）。
- 截至2025年6月30日，集团持有未提取银行贷款额度约为**187亿港元**（包括至今已安排的新融资额度**23亿港元**）。
- 2025年上半年平均利率降至**3.2%**（2024年为**4.3%**）（截至2024年12月31日，一个月香港银行同业拆息为**4.58%**；而截至2025年6月30日，一个月香港银行同业拆息为**0.73%**）。

期内物业销售收入—优质项目表现强劲

- 集团于2025年上半年应占物业销售收入*约68亿港元（占总应占收入的95%），主要入账项目包括有：

香港

柏珑



凯柏峰



香港

后德海湾



嘉云汇

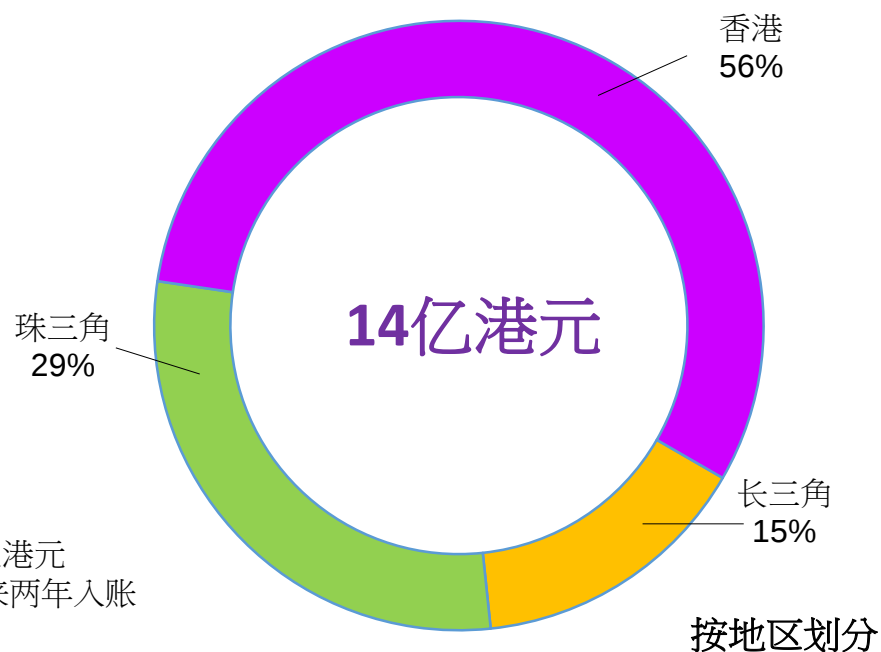
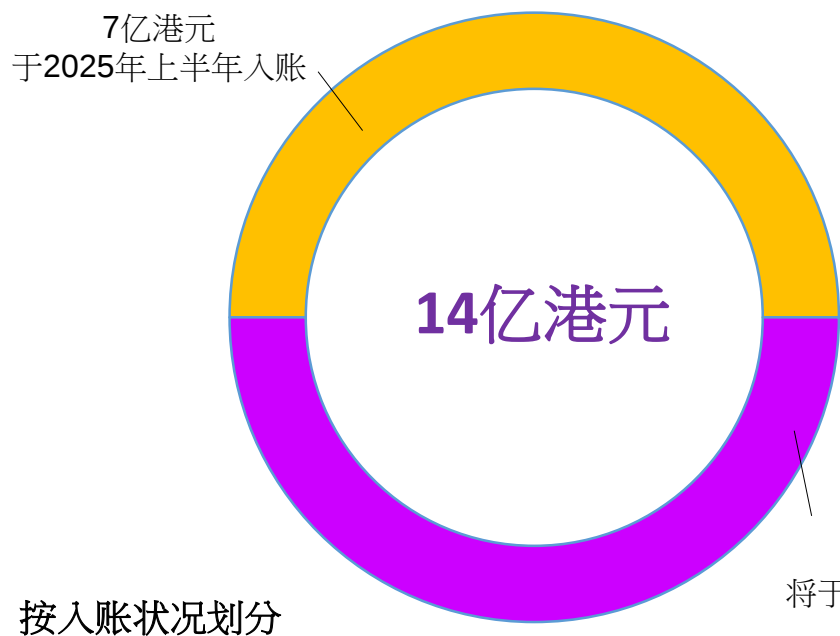


广州

* 应占收入包括集团收入连同合营企业及联营公司计

年内合约销售—可预见盈利清晰 支持可持续发展

- 尽管经济复苏较慢，嘉华国际继续售出优质住宅项目。2025年上半年，集团应占合约销售*约**14亿港元**。



- 截至**2025年6月30日**，集团未入账合约销售*总额约**60亿港元**，为未来盈利奠定坚实基础。

* 连同合营企业及联营公司计

多元化投资性物业组合 带来经常性收入及稳定现金流

- 2025年上半年的租金（包括酒店）收入按年下跌7%至3.42亿港元。
- 集团拥有多元化的投资组合，包括有写字楼、商业设施、服务式公寓及酒店。
目前组合的应占楼面面积约有31万平方米

写字楼



上海嘉华中心



上海盈凯文创广场

服务式公寓



上海尚臻静安服务式公寓

酒店



广州花都皇冠假日酒店

商业设施



香港 J SENSES



上海嘉御里



东莞星际汇



香港启德海湾



广州嘉云汇

策略及前景

优质资产位处主要城市

香港



长三角

上海



南京



苏州



珠三角

广州



江门



东莞



- 集团会继续留意土地市场，并以稳健的资产负债表的支持下，继续审慎评估香港及内地的土地补充机会。

发展组合 – 项目及土地储备

香港

- 土地储备大约有**120**万平方呎
- ▣ 两个项目位于启德发展区 – 将成为一个设施完善的社区
- ▣ 三个连接铁路站的大型项目 – 方便出入市区或者跨境到大湾区内其他城市
- ▣ 三个港岛新项目 – 罕见的优质住宅用地

发展物业项目

- | | |
|----|--------------|
| 1 | 嘉熙 |
| 2 | 嘉琳 |
| 3 | 宝珊道30号 |
| 4 | 柏珑 |
| 5 | 维港汇 |
| 6 | 凯柏峰 |
| 7 | 启德海湾 |
| 8 | 日出康城第十三期 |
| 9 | 维港·湾畔 |
| 10 | 医院道内地段第8872号 |
| 11 | 嘉居·天后 |



* 准确性和距离概不保证。仅显示在大概的位置上。

发展组合 – 项目及土地储备

长三角地区

- 土地储备大约有**55**万平方米
- 上海及南京的综合发展项目作住宅、公寓、办公、零售、酒店之用



1	徐汇区嘉御庭	5	南京江宁区嘉宏峰
2	浦东新区嘉盈峰	6	南京建邺区河西新城2020G72地块
3	虹口区招商云玺	7	苏州高新区嘉骏峰
4	徐汇区华泾镇项目	8	苏州相城区嘉致峰



发展组合 – 项目及土地储备



发展物业项目

- | | |
|---|------------|
| 1 | 广州花都大型综合项目 |
| 2 | 广州花都嘉华广场 |
| 3 | 东莞石龙镇星际湾 |
| 4 | 东莞茶山镇嘉誉湾 |
| 5 | 江门江海嘉华新都汇 |
| 6 | 江门新会区紫薇公馆 |

香港销售节奏持续

	项目	应占楼面面积 (平方呎) (大约)
大型合资项目	启德启德海湾 (已推出启德海湾1)	430,000 [#]
	元朗柏珑 (已推出柏珑I及II)	411,000*
	将军澳凯柏峰 (已推出)	287,000
独资项目	九龙嘉琳 (已推出)	21,000
	港岛医院道项目 (已取得预售同意书)	43,000
	港岛天后嘉居·天后 (将于2025年下半年推出)	42,000



九龙嘉琳



元朗柏珑



将军澳凯柏峰

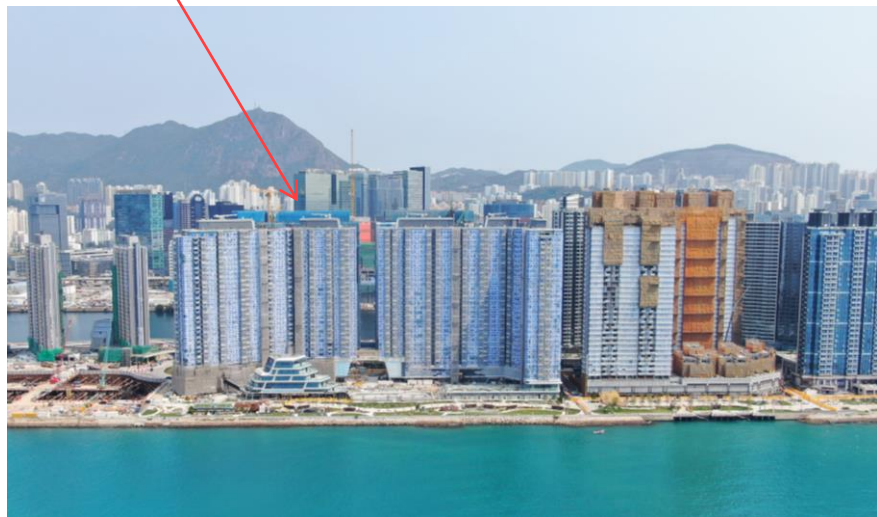
[#]启德海湾1共有1,017个单位，启德海湾2共有1,121个单位尚未推出。

*柏珑I和II共有1,520个单位，柏珑III有680个单位尚未推出。

香港销售节奏持续（续）

	项目	应占楼面面积 (平方呎) (大约)
大型合资项目	启德维港·湾畔 (已于2025年8月推出维港·湾畔1A及1B)	120,000 [^]
	将军澳日出康城第13期 (已取得预售许可证)	387,000

• 启德维港·湾畔



• 将军澳凯柏峰
• 将军澳日出康城第13期



[^] 维港·湾畔1A1B: 1,146个单位；维港·湾畔2A2B: 914个单位

* 准确性和距离概不保证。仅显示在大概的位置上。

内地销售节奏持续

位置	项目	应占楼面面积 (平方米) (大约)
南京	建邺区河西新城2020G72地块 (第一期：办公室部分)	31,000
南京	建邺区河西新城2020G72地块 (第一期：服务式住宅)	26,000



已推售项目销售节奏持续

- 集团将继续积极推售其他于香港及中国内地已开盘项目，包括：
 - 香港：嘉熙、维港汇
 - 上海：嘉御庭、嘉天汇、嘉盈峰
 - 南京：嘉璟峰、嘉宏峰
 - 苏州：嘉骏峰、嘉致峰
 - 广州：嘉云汇
 - 东莞：嘉誉湾
 - 江门：嘉华新都汇
 - 以及内地的合资项目



苏州
嘉致峰



江门
嘉华新都汇

扩大投资性物业组合

- 集团多元化投资组合包括办公楼、商业设施和服务式公寓。
- 上海嘉华中心为区内优质办公楼，维持稳定出租率及理想租金收入。
- 服务式公寓尚臻的整体出租率约为**95%**。
- 南京综合发展项目的服务式住宅部分预计将于**2025**年底开始出租。



上海
上海嘉华中心



上海
尚臻

扩大投资性物业组合（续）

- 除了目前组合的约**31**万平方米应占楼面面积，南京将约有**20**万平方米的办公楼、商业、服务式公寓和酒店分阶段落成。
- 上海徐汇区新地块将另外提供约**6**万平方米的应占楼面面积，以供办公楼、商业及酒店之用。
- 建立均衡的多元化投资组合，确保集团的可持续收入和现金流。

南京
建邺区河西新城2020G72地块



稳固基础支持长远发展





上海嘉俊庭

嘉华国际集团有限公司

香港北角渣华道191号嘉华国际中心29楼

电话：(852) 2880 0178

传真：(852) 2811 9710

www.kwih.com