



香港柏瓏



廣州嘉云匯

企業簡介

2025年9月

建優創值 力臻恆遠

免責聲明

本投資簡報含有來自公開渠道，被嘉華國際認為可靠、但未經獨立核實的資訊。嘉華國際不擔保、保證或陳述本簡報的準確性或完整性。所有簡報內容版權均屬嘉華國際。未經嘉華國際授權，不得複製本簡報的任何部分。嘉華國際對於使用此簡報中的資料或依賴其中的內容、或對於此簡報中的任何不準確、遺漏或錯誤的資料而引致的損失不承擔任何責任。

本簡介中關於香港的發展項目(包括在建中的發展項目)的資訊、繪圖（包括設計概念圖）及/或相片乃嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」)為其中期報告而提供的(各該等發展項目的詳情請參閱各該等發展項目的售樓說明書)，其本意並非促銷任何住宅物業的廣告或組成廣告的部分，也不構成亦不得詮釋作構成任何不論明示或隱含之要約、陳述、保證、承諾或合約條款(不論與發展項目、發展項目內的住宅物業、景觀、周邊地區環境及會所的設施是否有關)。未得嘉華國際及該等發展項目的售樓書中所列明的賣方(「賣方」)的書面同意不可向第三方發布或轉發。部分的該等發展或該等發展項目未申請及/或未獲批出推廣許可書及/或預售樓花同意書，而該等許可書及/或同意書的發出時間尚未能確定。所載的所有銷售時間表只是銷售計劃的意向，僅供參考。嘉華國際及各相關賣方對該等許可書及/或同意書的發出時間不作陳述或保證。嘉華國際及各相關賣方對任何人士依賴本資訊、繪圖及/或相片而作出購買各該等發展項目中的任何住宅物業或其他決定不承擔任何責任。

本簡介中所有相片、圖像、繪圖及素描純屬畫家對各該等發展項目或各該等發展項目相關部分之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。本中期報告所載的各該等住宅物業發展項目設計概念圖乃電腦模擬效果。各該等發展項目外牆、平台、天台等上可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵等及各該等發展項目周邊地區環境及建築物並無顯示。各電腦模擬效果並非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分之實際外觀或各該等發展項目周邊地區環境。各設計概念圖非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分的景觀及現在及將來的周邊地區環境及建築物等的狀況。各設計概念圖所示之布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、器材、家具、家居用品、擺設、裝飾、招牌、會所設施、塑像、模型、美術作品、植物、樹木、園林設計、燈飾及照明裝置等可能會與各該等發展項目所實際提供者（如有）不同，亦不一定在各該等發展項目的相關部分出現，各相關賣方保留權利改動及增減任何上述項件及會所及康樂設施，一切以買賣合約為準。各相關賣方保留權利改動建築圖則及其他圖則。建築圖則及其他圖則以有關政府部門最後批准者為準。各會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及有關政府部門最後批准者為準。不同會所及康樂設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件及公契條款及現場環境狀況限制。部分設施及/或服務的使用或操作可能受制於政府有關部門發出之同意書或許可證。各相關賣方保留修改設計概念圖所顯示的及一切未顯示或列舉的設施及/或服務的用途之權利。各該等設施（包括會所、附屬康樂設施等）於各該等發展項目入伙時未必能即時使用。各相關賣方保留權利更改會所設施及其間隔、設計、佈局及用途。會所及不同康樂設施可能需要另行收費。本中期報告所顯示之現有、未來或擬建建築物及設施等(如有)可能不時更改，於有關發展項目入伙時亦可能尚未落成或啟用，其完成後之狀況與本中期報告所述或所顯示者可能不同，僅供參考。



東莞嘉譽灣



廣州嘉華廣場

公司概覽

關於嘉華集團



地產

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

(股份代號：**00173**)
(持有**3.71%**銀河娛樂集團
有限公司股份)

嘉華地產有限公司

(非上市)

娛樂休閒

銀河娛樂集團有限公司

(股份代號：**00027**)

酒店

仕德福國際酒店集團

(非上市)

建築材料

嘉華建材有限公司

(銀河娛樂集團有限公司
全資附屬公司)

關於嘉華國際

企業使命

秉承以客為本及追求卓越之精神，不斷透過研究、設計及創造價值，恪守不屈不撓、群策群力及具遠見之經營理念，為客戶提供優質產品及服務，並為股東帶來理想投資回報。

公司簡介

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」或「集團」；股份代號：00173）為嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，創立並紮根於香港，至今已發展成以香港、長三角及珠三角地區為策略據點之綜合發展商及投資者，所開發之項目均以品精質優見稱。

嘉華國際擅長於開發優質物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋大型住宅社區、綜合城市發展項目，其中包括優質住宅、甲級寫字樓、酒店及服務式公寓，以及特色商鋪，物業皆匠心獨運，揉合特色設計、精湛技術、頂尖設備及創新元素於一身，多年來物業質素備受市場認同，建築及設計屢獲國際殊榮。

集團旗下的嘉英物業以先進的管理理念和國際高端精品酒店的營運模式，為物業提供專業及優質的管理服務，其服務類型涵蓋主流及高端住宅、商業設施、寫字樓和房地產綜合體。

集團以締造理想和諧的生活國度為發展宗旨，因地制宜，不僅用心傳承「嘉華」的優質品牌內涵，更以臻善創新的意念打造別樹一幟的物業，塑造現代生活新標準，切合用家需要的同時，亦為物業注入長遠價值。

憑藉資深經驗及雄厚財政實力，嘉華國際將繼續以審慎進取的策略，物色具潛力的土地，竭誠為客戶打造優質的生活空間，為股東帶來長遠而持續的回報。

董事會

主席

呂耀東先生，*BBS*

聯席董事總經理

鄧呂慧瑜女士，*BBS*，*太平紳士*

呂耀華先生

非執行董事

鄭慕智博士，*GBM*，*GBS*，*OBE*，*太平紳士*

獨立非執行董事

黃桂林先生

聶潤榮先生

張建生先生



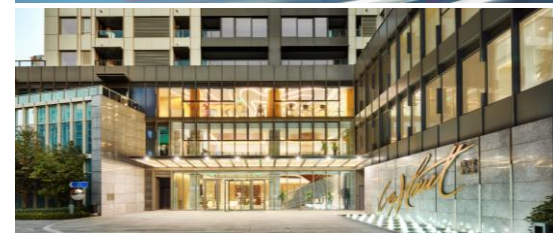
呂耀東先生，*BBS*
主席

投資摘要

嘉華國際憑藉專注地區發展的策略、堅持產品質素、嚴選優質土地，在香港、內地長三角及珠三角地區的房地產行業中享有領先地位

- 嘉華國際為擁有超過60年歷史的嘉華集團成員之一，在發展特色項目市場中享有領先地位
- 嘉華國際於1987⁽¹⁾年在香港交易所掛牌上市（股份代號：00173）
- 物業涵蓋高級住宅項目、甲級寫字樓、酒店、服務式公寓及商業設施等
- 憑藉優質產品及服務，嘉華國際歷年來屢獲國際殊榮

(1) 原為嘉華石業集團有限公司，於1987年在香港上市



可持續發展

關懷員工



凝聚員工和提升其生活質素

惠澤社群



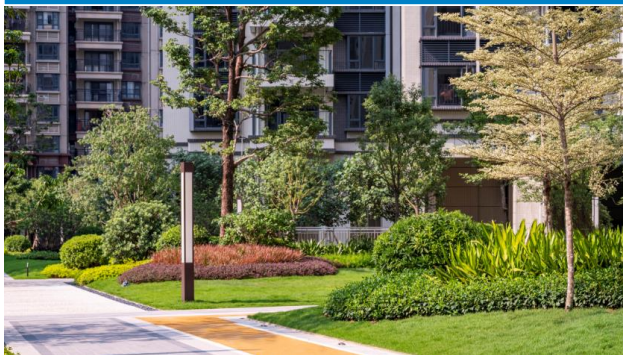
支援幼童和長者，扶助弱勢社群

推廣文藝



鼓勵公眾參與創作和文化教育

保護環境



減低碳足跡及減輕對環境造成的影響

培育棟樑



協助和加強青年發展



香港柏瓏



廣州嘉云匯

財務摘要

財務摘要

(百萬港元)	截至6月30日止六個月		變動
	2025	2024	
營業額	1,052	1,213	-13%
應佔營業額*	7,179	1,805	298%
本公司權益持有者應佔溢利	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%

* 連同合營企業及聯營公司計

財務摘要－財政穩健

(百萬港元)	截至2025年 6月30日	截至2024年 12月31日	變動
總資產	65,629	66,371	-1%
現金及現金等值	8,698	9,649	-10%
總借貸	13,436	14,563	-8%
淨借貸	4,738	4,914	-4%
股東權益	40,632	40,079	1%
負債比率 ⁽¹⁾	11%	12%	-1%
EBITDA / 利息 ⁽²⁾	1x	2x	-1x
每股資產淨值 (港元)	12.9	12.7	2%

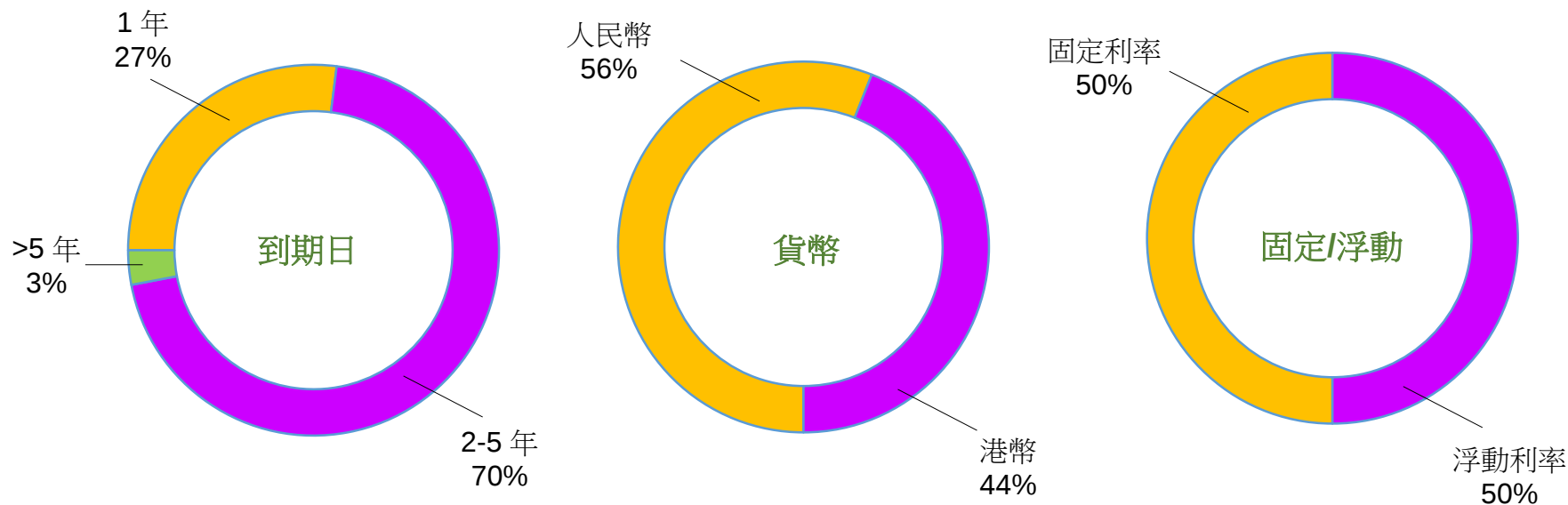
注:

(1) 負債比率 = 淨負債 / 總權益

(2) 利息為回顧期內資本化前的淨息

財務摘要 — 嚴謹之財務管理

- 截至2025年6月30日，集團的總負債維持於**134億港元**（2024年12月為**146億港元**）（手頭現金：**87億港元**；淨負債：**47億港元**）



- 截至2025年6月30日，負債比率為**11%**（截至2024年12月31日為**12%**）。
- 截至2025年6月30日，集團持有未提取銀行貸款額度約為**187億港元**（包括至今已安排的新融資額度**23億港元**）。
- 2025年上半年平均利率降至**3.2%**（2024年為**4.3%**）（截至2024年12月31日，一個月香港銀行同業拆息為**4.58%**；而截至2025年6月30日，一個月香港銀行同業拆息為**0.73%**）。

期內物業銷售收入—優質項目表現強勁

- 集團於2025年上半年應佔物業銷售收入*約68億港元（佔總應佔收入的95%），主要入賬項目包括有：

香港

柏瓏



凱柏峰



香港

啟德海灣



嘉云匯

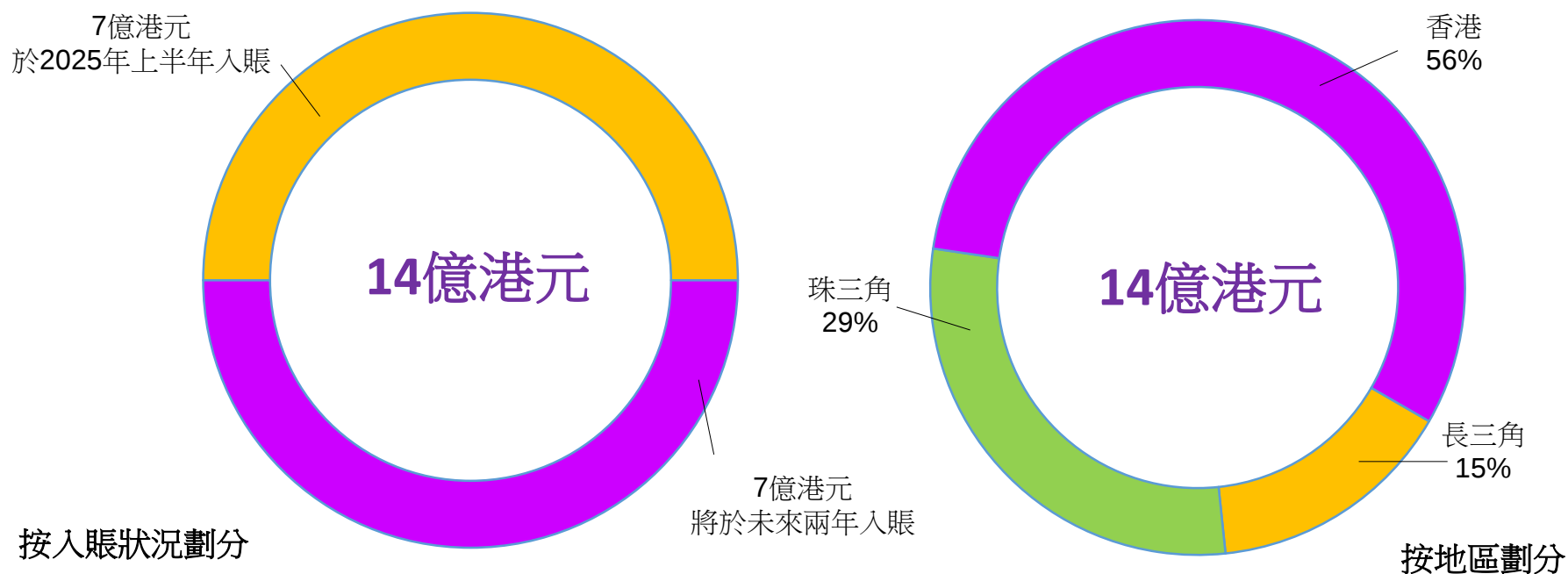


廣州

* 應佔收入包括集團收入連同合營企業及聯營公司計

年內合約銷售—可預見盈利清晰 支持可持續發展

- 儘管經濟復甦較慢，嘉華國際繼續售出優質住宅項目。2025年上半年，集團應佔合約銷售*約**14億港元**。



- 截至2025年6月30日，集團未入賬合約銷售*總額約60億港元，為未來盈利奠定堅實基礎。

* 連同合營企業及聯營公司計

多元化投資性物業組合 帶來經常性收入及穩定現金流

- 2025年上半年的租金（包括酒店）收入按年下跌7%至3.42億港元。
- 集團擁有多元化的投資組合，包括有寫字樓、商業設施、服務式公寓及酒店。
目前組合的應佔樓面面積約有31萬平方米

寫字樓



上海嘉華中心



上海盈凱文創廣場

服務式公寓



上海尚臻靜安服務式公寓

酒店



廣州花都皇冠假日酒店

商業設施



香港 J SENSES



上海嘉御里



東莞星際匯



香港啟德海灣



廣州嘉云匯

策略及前景

優質資產位處主要城市

香港



長三角

上海



南京



蘇州



珠三角

廣州



江門



東莞

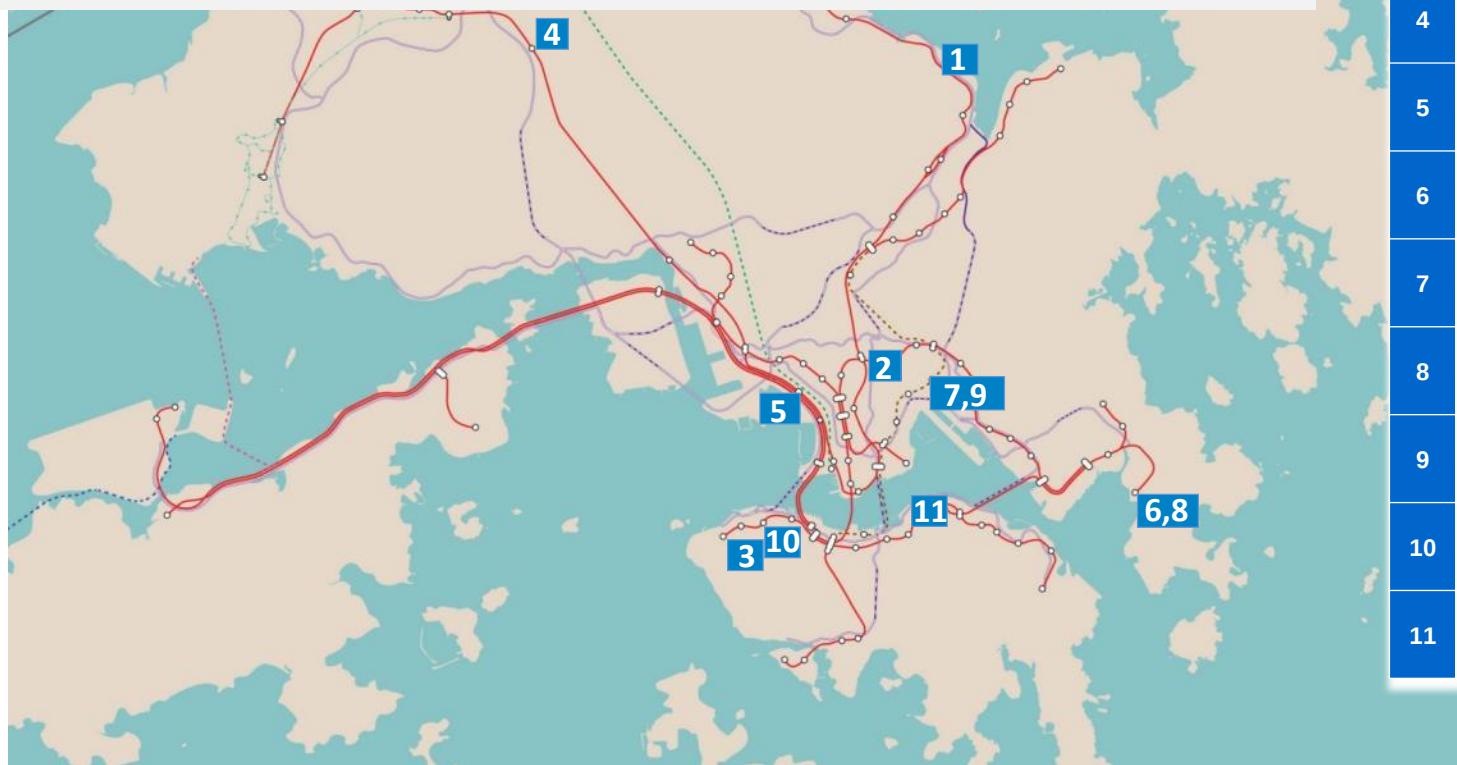


- 集團會繼續留意土地市場，並以穩健的資產負債表的支持下，繼續審慎評估香港及內地的土地補充機會。

發展組合 – 項目及土地儲備

香港

- 土地儲備大約有**120萬平方呎**
- ▣ 兩個項目位於啟德發展區－將成為一個設施完善的社區
- ▣ 三個連接鐵路站的大型項目－方便出入市區或者跨境到大灣區內其他城市
- ▣ 三個港島新項目－罕見的優質住宅用地



* 準確性和距離概不保證。僅顯示在大概的位置上。

發展組合 – 項目及土地儲備

長三角地區

- 土地儲備大約有**55萬**平方米
- ▣ 上海及南京的綜合發展項目作住宅、公寓、辦公、零售、酒店之用



1	徐匯區嘉御庭	5	南京江寧區嘉宏峰
2	浦東新區嘉盈峰	6	南京建鄴區河西新城2020G72地塊
3	虹口區招商云璽	7	蘇州高新區嘉駿峰
4	徐匯區華涇鎮項目	8	蘇州相城區嘉致峰



發展組合 – 項目及土地儲備



珠三角地區

- 土地儲備大約有70萬平方米
- 江門嘉華新都匯已完工，而廣州花都嘉云匯正在分階段開發中，兩者均已推出市場。

發展物業項目

- | | |
|---|------------|
| 1 | 廣州花都大型綜合項目 |
| 2 | 廣州花都嘉華廣場 |
| 3 | 東莞石龍鎮星際灣 |
| 4 | 東莞茶山鎮嘉譽灣 |
| 5 | 江門江海區嘉華新都匯 |
| 6 | 江門新會區紫薇公館 |

香港銷售節奏持續

	項目	應佔樓面面積 (平方呎) (大約)
大型合資項目	啟德啟德海灣 (已推出啟德海灣1)	430,000 [#]
	元朗柏瓏 (已推出柏瓏I及II)	411,000*
	將軍澳凱柏峰 (已推出)	287,000
獨資項目	九龍嘉琳 (已推出)	21,000
	港島醫院道項目 (已取得預售同意書)	43,000
	港島天后嘉居·天后 (將於2025年下半年推出)	42,000



九龍嘉琳



元朗柏瓏



將軍澳凱柏峰

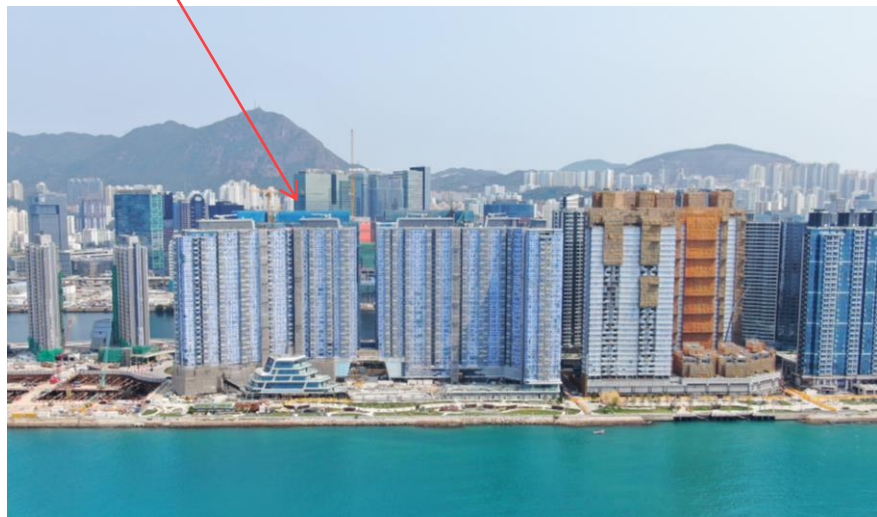
[#]啟德海灣1共有1,017個單位，啟德海灣2共有1,121個單位尚未推出。

*柏瓏I和II共有1,520個單位，柏瓏III有680個單位尚未推出。

香港銷售節奏持續（續）

	項目	應佔樓面面積 (平方呎) (大約)
大型合資項目	啟德維港·灣畔 (已於2025年8月推出維港·灣畔1A及1B)	120,000 [^]
	將軍澳日出康城第13期 (已取得預售許可證)	387,000

• 啟德維港·灣畔



• 將軍澳凱柏峰
• 將軍澳日出康城第13期



[^] 維港·灣畔1A1B: 1,146個單位；維港·灣畔2A2B: 914個單位

* 準確性和距離概不保證。僅顯示在大概的位置上。

內地銷售節奏持續

位置	項目	應佔樓面面積 (平方米) (大約)
南京	建鄴區河西新城2020G72地塊 (第一期：辦公室部分)	31,000
南京	建鄴區河西新城2020G72地塊 (第一期：服務式住宅)	26,000



已推售項目銷售節奏持續

- 集團將繼續積極推售其他於香港及中國內地已開盤項目，包括：
 - 香港：嘉熙、維港滙
 - 上海：嘉御庭、嘉天匯、嘉盈峰
 - 南京：嘉璟峰、嘉宏峰
 - 蘇州：嘉駿峰、嘉致峰
 - 廣州：嘉云匯
 - 東莞：嘉譽灣
 - 江門：嘉華新都匯
 - 以及內地的合資項目



蘇州
嘉致峰



江門
嘉華新都匯

擴大投資性物業組合

- 集團多元化投資組合包括辦公樓、商業設施和服務式公寓。
- 上海嘉華中心為區內優質辦公樓，維持穩定出租率及理想租金收入。
- 服務式公寓尚臻的整體出租率約為**95%**。
- 南京綜合發展項目的服務式住宅部分預計將於**2025**年底開始出租。



上海
上海嘉華中心



上海
尚臻

擴大投資性物業組合（續）

- 除了目前組合的約**31**萬平方米應佔樓面面積，南京將約有**20**萬平方米的辦公樓、商業、服務式公寓和酒店分階段落成。
- 上海徐匯區新地塊將另外提供約**6**萬平方米的應佔樓面面積，以供辦公樓、商業及酒店之用。
- 建立均衡的多元化投資組合，確保集團的可持續收入和現金流。

南京
建鄴區河西新城2020G72地塊



穩固基礎支持長遠發展





上海嘉俊庭

嘉華國際集團有限公司

香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓

電話：(852) 2880 0178

傳真：(852) 2811 9710

www.kwih.com