

KW 嘉華國際集團有限公司

K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

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

Stock code 股份代號 00173

INTERIM REPORT 2019 中期報告



Delivering Value with
Distinctive Quality

建優創值 力臻恆遠





OUR MISSION

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.



CORPORATE PROFILE

K. Wah International Holdings Limited (“KWIH” or “the Group”, stock code: 00173) is the listed property arm of K. Wah Group. With a strong foothold established in Hong Kong, KWIH has grown and prospered into a leading integrated developer and investor of exquisite and niche projects, with a strategic focus on Hong Kong, the Yangtze River Delta and Pearl River Delta regions.

Committed to delivering premium projects built to an uncompromising standard of quality, our portfolio of residential developments, Grade A office towers, hotel, serviced apartments and retail complexes are truly one-of-a-kind. Each of our properties boasts a perfect interplay of superb design, delicate craftsmanship, top-notch facilities and innovative features, thanks to a team of seasoned professionals. That is also why we are honoured with a host of international accolades, besides earning a reputed name for impeccable living.

Cresleigh Property, the property management arm of the Group, delivers exceptional hotel serviced property management services guided by advanced and international standards in general to premium residential buildings, commercial facilities, office towers and real estate complexes.

Sharing the common vision of excellence and sustainability, we go beyond both in the projects we develop and the communities we help grow and cultivate. We have always been a trend-setter pioneering unique and sophisticated lifestyle, embracing customers’ needs and creating added value in the projects we undertake as a premiere brand.

Taking pride in our track record and strong financial capability, guided by the spirit of prudence and excellence, we will continue to adopt a progressive strategy with a disciplined approach in land acquisition, in strive for setting ever higher standards of quality living spaces and delivering long term shareholder value.

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精品物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及特色商舖，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。



公司網站

目錄

- | | | | |
|----|-----------------|----|-----------------|
| 2 | 公司資料 | 12 | 簡明綜合資產負債表 |
| 3 | 中期業績摘要及中期股息 | 13 | 簡明綜合現金流量表(未經審核) |
| 4 | 管理層之討論及分析 | 14 | 簡明綜合權益變動表(未經審核) |
| 9 | 中期財務資料的審閱報告 | 15 | 中期財務資料附註 |
| 10 | 簡明綜合損益表(未經審核) | 29 | 其他資料 |
| 11 | 簡明綜合全面收益表(未經審核) | | |



嘉濤灣
上海



主席兼董事總經理

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*

執行董事

呂耀東先生

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

陳有慶博士，*GBM, GBS, LLD, 太平紳士*

(於二零一九年六月五日退任)

葉樹林博士，*LLD*

歐文柱先生

黃桂林先生

聶潤榮先生

(於二零一九年七月十二日獲委任)

審核委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

鄭慕智博士，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*

歐文柱先生

薪酬委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*

黃桂林先生

提名委員會

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA (主席)*

葉樹林博士，*LLD*

黃桂林先生

公司秘書

李慧君女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要辦事處

香港北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716號舖

網址

<http://www.kwih.com>

股份上市

香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)

股份代號

香港聯交所 : 00173

彭博資訊 : 173 HK

路透社 : 0173.HK

中期業績摘要及中期股息

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：

- 本集團核心盈利大幅上升至港幣1,480,000,000元；權益持有者應佔溢利上升至港幣1,526,000,000元。
- 本集團營業額為港幣5,124,000,000元，本集團應佔營業總額(包括合營企業及聯營公司)為港幣5,311,000,000元。
- 本期內，本集團之應佔已簽約銷售約為港幣64億元。
- 於二零一九年六月三十日，本集團有待入賬之應佔已簽約銷售約為港幣136億元。
- 每股盈利為48.82港仙及中期股息為每股6港仙。
- 於二零一九年六月三十日，每股資產淨值為港幣12.01元；現金及銀行存款合共為港幣6,163,000,000元。
- 年初至今，本集團分別透過參股合營企業購入兩幅香港住宅用地，及獨資購入一上海商業用地。本集團將繼續穩健有序地於香港、珠三角及長三角地區尋求機會，增添土地儲備。

中期股息

董事會已議決於二零一九年十月二十一日向名列在二零一九年九月十八日營業時間結束時本公司股東名冊內之股東派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期現金股息，每股6港仙，合共港幣187,510,000元(二零一八年：中期股息以股代息(附現金選擇)，每股6港仙，合共港幣187,034,000元)。預期有關股息單將於二零一九年十月二十一日郵寄予本公司股東。



管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月（「本期」）之營業額為港幣5,124,000,000元，主要來自香港嘉匯、南京嘉譽山、廣州嘉匯城、東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。營業額對比上年度同期顯著上升，主要因為嘉匯去年若干已售出單位於本期交付予買家，並確認為收入。本期內，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣187,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣5,311,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣1,526,000,000元，而本集團的核心盈利（扣除投資物業之公平值收益）為港幣1,480,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣1,893,000,000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」）約3.8%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。

本集團本期內之應佔已簽約銷售（即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔已簽約銷售）約為港幣64億元。主要來自香港嘉熙及嘉匯、上海嘉御庭三期及嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州花都嘉華廣場、東莞星際灣及香港和中國內地的合營項目。

於二零一九年六月三十日，本集團未確認之應佔已簽約銷售約為港幣136億元，預計於二零一九年下半年及二零二零年入賬。

香港物業發展及投資

儘管香港物業市場由二零一八年八月起調整，但於今年上半年反彈，住宅售價及一手樓成交量自一月以來穩步上升。美國聯邦儲備局於三月暗示年底前不會加息。縱然中美貿易摩擦持續，香港低息環境支撐著本地住宅市場。

本集團繼續推售嘉熙及嘉匯餘下單位。於本期內推出多批嘉熙單位，錄得已簽約銷售約港幣920,000,000元。於本期末，嘉熙單位已售出約75%。嘉匯方面，於二零一八年售出單位繼續於本期內交付予買家，並確認相關銷售收入；而本期內新錄得已簽約銷售約港幣750,000,000元，其中港幣90,000,000元已於本期內入賬。於本期末，僅剩5個單位尚在出售。所有項目包括嘉熙、嘉林邊道項目、以及錦上路和長沙灣合營項目的施工均如期進行，進度良好。預計嘉熙可於第三季度獲發入伙紙。

本期內，本集團的出租業務繼續表現滿意。於本期末，高級食肆購物廣場J SENSES及嘉悅商業項目出租率分別為99%及100%，錄得滿意租金收入。

本集團積極參與土地競投。本集團於四月及七月，通過合營方式與其他地產發展商合作，分別投得將軍澳及啟德兩幅住宅用地，應佔總樓面面積約為26,700平方米及40,000平方米。

中國內地物業發展及投資

儘管當局繼續於住宅市場實施限制措施，物業市場整體氣氛依然靠穩。受剛性需求支撐，一線城市住宅售價錄得溫和升幅，二線及低線城市升幅則更為顯著。一、二線城市成交量相對保持穩定。政府於四月公布部份城市實施進一步調控措施後，市場略為回軟。

已竣工的上海嘉御庭三期取得銷售同意書後，於三月份推售，由於位置理想、品精質優，市場反應熱烈，於本期末，錄得已簽約銷售約人民幣22億元，可望於年底前向買家交付已售單位後確認入賬。本集團繼續推售已竣工之上海嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州嘉匯城、嘉爵園、嘉都匯及花都嘉華廣場三期公寓，以及東莞星際灣項目的餘下單位，已售單位交付進行順利。另一方面，包括合營項目等集團在建項目，施工亦如期進行。

本集團於七月購入一上海長寧區商業用地，總樓面面積約12,500平方米。

本集團投資物業備受市場歡迎，本期內繼續保持良好出租率。上海嘉華中心平均出租率約99%，服務式公寓平均出租率則約為90%。嘉御里於本期末接近全部租出，其他商業設施平均出租率亦達約80-90%。

於銀河娛樂之投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.8%權益的投資，以公平值列賬。於二零一九年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣52.65元，相對於二零一八年十二月三十一日之股價每股港幣49.80元。公平值增加變動約港幣463,000,000元，已直接計入儲備中。

展望及策略

全球及中國內地

本期內，中美貿易戰影響浮現，環球經濟增長放緩。多個國家之間出現貿易磨擦、英國脫歐前景依然不明、北亞和中東地緣政治風險等，為全球經濟增長增添風險。受中美貿易談判進展及美國息口變動預期的影響，全球股市反覆波動。本期內人民幣匯率亦見波動，於二月一度上揚3%至期內高位，然而至本期末已經去掉之前升幅。

二零一九年第一及第二季度，美國國內生產總值分別增長3.1%及2.1%；而中國國內生產總值分別增長6.4%及6.2%。香港第一季度本地生產總值增長大幅收窄至0.6%，而第二季度進一步放緩至0.5%；政府最近更將全年預測下調至0-1%。

香港及中國內地物業市場

自第二季度起，市場一般預計美國將減息，並結束加息周期。加上銀行市場資金充裕，及自二零一八年下半年起積累的龐大需求，令本期內住宅樓價和一手成交量上揚。儘管經濟增長可能放緩，但支撐樓市的基本因素依然存在，預計物業市場短期內不會出現重大調整。

另一方面，中國內地物業市場繼續受政府限制措施影響，預計短期不會放寬。然而，我們對中國內地物業市場中長期前景保持審慎樂觀，尤其是我們在珠三角及長三角經營所在的城市。本集團將繼續尋求更多投資機會。

項目銷售與進度

在香港，大埔嘉熙施工工程如期進行，其入伙紙預計將會在短期內發出。於本期末，已售出約75%單位，簽約銷售金額達港幣72億元。本集團將繼續推售項目餘下單位，相關銷售將於單位交付予買家時確認。嘉匯於本期末已售單位及車位之已簽約銷售約港幣660,000,000元，其交付將於下半年如期進行，同時本集團亦將繼續推售項目餘下之5個單位及其車位。本集團亦已提交在啟德第二個項目嘉峯匯的預售樓花同意書之申請，並將於取得同意書後推售。

在中國內地，本集團將繼續推售上海的嘉御庭三期及嘉濤灣單位，與廣州花都嘉華廣場三期公寓。上述項目已售單位預計於本年底前交付，進度正如預期。南京嘉譽山最後一期已售單位已於八月開始交付。本集團的上海、南京、蘇州、廣州、東莞及江門全資項目，以及崑山、蘇州、嘉興和江門合營項目，發展進度均符預期。本集團持有33%權益的南京御瀾府，僅餘數個單位在出售，項目預計於二零一九年底落成，並將已售單位交付予買家。

補充土地儲備

本期內，本集團積極在香港及中國內地競投土地，先後於四月及七月以合營方式在香港投得兩幅住宅用地，又於七月在上海獨資購入一幅商業用地。本集團將繼續審時度勢，評估購地機遇，把握香港及中國內地土地市場放緩時機，適度有序地補充土地儲備。

經常性收入

上海的上海嘉華中心、三個「尚臻」服務式公寓（即「尚臻靜安」、「尚臻徐匯」、「尚臻金橋」）及嘉御里，以及東莞的星際匯，均錄得滿意的出租率。廣州花都嘉華廣場三、四期約38,000平方米的商業設施與辦公樓於二零一八年十一月落成後開始招租，市場反應良好。於本期末，本集團投資物業組合總樓面面積約為240,000平方米。隨著南京嘉譽山內8,000平方米商業部份於本年較後時間開始招租，總樓面面積約20,000平方米的上海靜安蘇河灣辦公樓項目亦預計於二零二零年上半年落成並投入營運，以及在建項目中將持作出租的商業部份，我們擴大經常性收入組合的計劃進展順利。

持有銀河娛樂約3.8%權益所帶來的股息收入，與二零一八年同期相比，增長10%，繼續為我們提供經常性收入。

總結

二零一九年上半年，主要發達國家、中國內地及香港仍繼續保持增長，惟市場日益關注未來增長的動力和可持續性。美國剛宣布由九月開始，向新一批價值3,000億美元的中國進口貨品徵收10%關稅，隨即又決定推遲徵收部份進口關稅至十二月，市場普遍認為中美貿易戰短期內難以結束。另一方面，美國於七月底如市場預期減息0.25%，將有助於提升香港物業市場買家入市意慾。儘管中國經濟增長放緩，其增幅依然優於很多發達國家。雖然由六月開始香港物業市場出現整固，經濟增長放緩，近期亦見波動和不明朗因素，但預計市場仍會保持穩定。我們亦審慎地認為隨著政府維持穩定的樓市措施，內地物業市場亦能保持增長。

本集團已累積可觀的有待入賬已簽約銷售，並將繼續發展現有項目，同時按計劃推售項目，以及繼續適度有序地補充土地儲備。本集團坐擁優勢，可望把握香港及中國內地因近期市況或限制樓市措施所帶來的土地市場放緩產生的機會。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零一九年六月三十日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣560億元（二零一八年十二月三十一日：港幣560億元）。因本期內認股權獲行使，本公司於二零一九年六月三十日之已發行股份數目增至3,125,174,615股（二零一八年十二月三十一日：3,124,854,615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。於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣17,110,000,000元，除去港幣175,000,000元的還款期為五年後，其餘的還款組合為五年之內，其中17%之還款期為一年內，其餘83%之還款期為超過一年至五年。本期內，本集團之平均借貸利率約為2.8%。

再者，本集團之未提取之貸款額度為港幣19,289,000,000元，包括港幣13,601,000,000元用作為營運資金及港幣5,688,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一九年六月三十日，現金及銀行存款為港幣6,163,000,000元，當中約56%為人民幣。

負債比率方面（比率計算為借貸總額及擔保票據減除現金及銀行存款與總權益相比），由去年年底之30%下降至於二零一九年六月三十日之28%。

庫務政策

本集團繼續採用穩健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，利用利率互換合同避免利率大幅波動而對本集團營運造成影響。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣17,110,000,000元，其中約95%以港幣計值，其餘以人民幣計值。其中約94%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。於七月，本集團簽訂利率互換合同將港幣10億元浮動利率借貸轉為固定利率。

本集團資產之抵押

於二零一九年六月三十日，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17,866,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣15,962,000,000元，包括租賃土地及土地使用權）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一九年六月三十日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣32,178,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣28,347,000,000元）及港幣3,609,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣3,609,000,000元）之信貸額，向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣15,508,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣16,953,000,000元）及港幣2,888,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣2,880,000,000元）。

再者，本公司若干附屬公司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859,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣1,081,000,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團（不包括聯營公司及合營企業）在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為926人，於本期內，僱員成本（不包括董事酬金）合共約港幣231,000,000元。

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，在同儕中是公平、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。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致嘉華國際集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第10至28頁的中期財務資料,此中期財務資料包括嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一九年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表和簡明綜合權益變動表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零一九年八月二十日



簡明綜合損益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	6	5,123,730	622,638
銷售成本		(2,893,076)	(217,499)
毛利		2,230,654	405,139
其他營運收入		153,133	132,220
其他淨收益／(虧損)		14,445	(29,141)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	7	–	524,736
投資物業之公平值變動		70,377	217,900
其他營運費用		(207,815)	(117,766)
行政費用		(273,333)	(248,130)
財務費用	8	(7,027)	(18,709)
合營企業之應佔溢利		69,704	30,928
聯營公司之應佔溢利		37,360	11,794
除稅前溢利	9	2,087,498	908,971
稅項支出	10	(513,432)	(282,336)
本期溢利		1,574,066	626,635
應佔：			
本公司權益持有者		1,525,583	577,737
非控制性權益		48,483	48,898
		1,574,066	626,635
每股盈利	11	港仙	港仙
基本		48.82	18.88
攤薄		48.76	18.83

簡明綜合全面收益表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本期溢利	1,574,066	626,635
其他全面收益／(虧損)：		
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	463,079	(316,844)
或會重新分類為損益之項目：		
來自換算之匯兌差額	(103,689)	(224,045)
本期其他全面收益／(虧損)	359,390	(540,889)
本期總全面收益	1,933,456	85,746
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	1,893,443	46,508
非控制性權益	40,013	39,238
	1,933,456	85,746

簡明綜合資產負債表

二零一九年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零一八年 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		471,196	485,296
投資物業		14,162,379	14,138,018
使用權資產		28,534	–
租賃土地及土地使用權		–	17,149
合營企業		8,403,340	6,436,888
聯營公司		987,664	1,105,550
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產		8,554,785	8,091,706
遞延稅項資產		100,782	97,646
其他非流動資產		593,155	569,899
		33,301,835	30,942,152
流動資產			
發展物業		28,554,607	29,952,900
存貨		1,733	2,226
應收聯營公司		18,070	5,165
應收賬款及預付款	14	536,205	562,070
土地及投標預付款		79,700	25,000
按公平值透過損益列賬的金融資產		1,398,780	498,915
可收回稅項		559,398	416,884
現金及銀行存款	15	6,162,977	7,488,536
		37,311,470	38,951,696
總資產			
		70,613,305	69,893,848
權益			
股本	16	312,517	312,485
儲備		37,230,298	35,328,008
股東權益		37,542,815	35,640,493
非控制性權益		1,369,529	1,361,232
總權益			
		38,912,344	37,001,725
負債			
非流動負債			
借貸	17	13,247,831	16,609,816
擔保票據	18	1,000,702	1,000,127
租賃負債		8,940	–
遞延稅項負債		2,478,697	2,449,047
		16,736,170	20,058,990
流動負債			
應付合營企業		1,425,811	1,243,750
應付聯營公司		366,223	372,909
應付賬款、應計費用及其他負債	19	1,379,376	1,669,632
預售按金		7,107,798	6,261,399
借貸之現期部份	17	2,861,512	1,100,803
應付稅項		1,824,071	2,184,640
		14,964,791	12,833,133
總負債			
		31,700,961	32,892,123
總權益及負債			
		70,613,305	69,893,848
流動資產淨值			
		22,346,679	26,118,563
總資產減流動負債			
		55,648,514	57,060,715

簡明綜合現金流量表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自/(用於)經營業務之現金淨額	2,695,303	(1,665,556)
投資業務之現金流量		
合營企業結餘之淨變動	(1,717,218)	301,182
聯營公司結餘之淨變動	55,215	(101,948)
增加一聯營公司投資	-	(92,096)
增加按公平值透過損益列賬的金融資產	(888,939)	(398,626)
已收聯營公司之股息	80,000	160,000
增加銀行存款	(1,401)	(312,435)
其他	126,345	99,937
用於投資業務之現金淨額	(2,345,998)	(343,986)
融資活動之現金流量		
新增銀行借款	5,026,380	12,827,106
償還銀行借款及擔保票據	(6,648,814)	(10,416,174)
租賃負債之本金部份	(1,849)	-
非控制性權益之資本返還	(31,716)	(375,259)
發行新股本	1,482	12,589
(用於)/來自融資活動之現金淨額	(1,654,517)	2,048,262
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額	(1,305,212)	38,720
於期初之現金及現金等價物	7,426,074	5,489,914
匯率變動之影響	(21,499)	(3,158)
於期末之現金及現金等價物	6,099,363	5,525,476



簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	股東權益 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
二零一九年一月一日	312,485	8,991,277	26,336,731	35,640,493	1,361,232	37,001,725
全面收益						
本期溢利	-	-	1,525,583	1,525,583	48,483	1,574,066
其他全面收益						
本期其他全面收益/(虧損)	-	367,860	-	367,860	(8,470)	359,390
與權益持有者之交易						
行使認股權發行之股本	32	1,450	-	1,482	-	1,482
認股權之公平值	-	7,397	-	7,397	-	7,397
認股權失效	-	(17,151)	17,151	-	-	-
非控制性權益之資本返還	-	-	-	-	(31,716)	(31,716)
二零一九年六月三十日	312,517	9,350,833	27,879,465	37,542,815	1,369,529	38,912,344
二零一八年一月一日	305,546	12,106,601	22,590,501	35,002,648	2,014,039	37,016,687
全面收益						
本期溢利	-	-	577,737	577,737	48,898	626,635
其他全面虧損						
本期其他全面虧損	-	(531,229)	-	(531,229)	(9,660)	(540,889)
與權益持有者之交易						
行使認股權發行之股本	495	12,094	-	12,589	-	12,589
認股權之公平值	-	8,208	-	8,208	-	8,208
認股權失效	-	(1,666)	1,666	-	-	-
非控制性權益之資本返還	-	-	-	-	(375,259)	(375,259)
二零一八年六月三十日	306,041	11,594,008	23,169,904	35,069,953	1,678,018	36,747,971

中期財務資料附註

1 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址已由二零一九年七月十五日起更改為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。香港主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港及中國內地從事物業發展及投資。

本中期財務資料以港幣為單位(除非另外註明)。本中期財務資料已經在二零一九年八月二十日獲董事會批准刊發。

本中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二零一九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、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產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二零一八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，與截至二零一八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。

已採納新準則及準則修訂和詮釋

於二零一九年，本集團採納下列與其業務相關的新準則及準則修訂和詮釋。

會計準則19(修訂)	員工福利 – 計劃修訂、縮減或清還
會計準則28(修訂)	在聯營企業及合營企業的長期權益
財務準則9(修訂)	具有負補償之提前還款特徵
財務準則16	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋23	所得稅處理之不確定性
財務準則2015年至2017年周期之年度改進	

有關採納財務準則16的影響於下文附註(i)中披露，而有關採納其他的準則修訂和詮釋對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須追溯調整。

2 編製基準(續)

尚未生效之新準則及準則修訂

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則1及會計準則8 (修訂)	重大的定義	二零二零年一月一日
財務準則3(修訂)	業務的定義	二零二零年一月一日
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	尚未釐定強制 生效日期
財務準則17	保險合約	二零二一年一月一日

當其生效後，本集團將採納上述新準則及準則修訂。本集團已開始評估採納上述新準則及準則修訂可能產生的影響，其中若干可能影響本集團的有關營運。本集團尚未能確定上述改動對其經營業績及財務狀況的影響。

(i) 會計政策變動

採納財務準則16「租賃」後之會計政策變動載列於下文：

本集團自二零一九年一月一日起採納財務準則16，並且按照該準則的過渡條款，未重述過往年度的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重新分類及調整在二零一九年一月一日期初簡明綜合資產負債表內確認及匯總如下：

簡明綜合資產負債表(摘要)	於二零一九年一月一日		
	先前呈報 港幣千元	採納準則後 之影響 港幣千元	已重列 港幣千元
使用權資產	-	30,617	30,617
租賃土地及土地使用權	17,149	(17,149)	-
租賃負債	-	10,473	10,473
應付賬款、應計費用及其他負債	1,669,632	2,995	1,672,627

自二零一九年一月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，租賃將被確認為一項使用權資產和相應負債。

因採納財務準則16，本集團為之前根據會計準則17「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃已確認為租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。

2 編製基準(續)

(i) 會計政策變動(續)

租賃付款包括固定付款額扣除應收的租賃優惠。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入簡明綜合損益表，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

因此，已於二零一八年十二月三十一日披露的港幣21,688,000元經營租賃承擔，按照借款利率折現和扣除短期租賃及低價值資產租賃，於二零一九年一月一日調整後確認為港幣13,468,000元租賃負債。該金額已分為流動部份港幣2,995,000元和非流動部份港幣10,473,000元。

相關使用權資產以同等相應以現值計量的初始租賃負債金額計算，並按照二零一八年十二月三十一日在綜合資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。連同重新分類的租賃土地及土地使用權，合共為港幣30,617,000元之使用權資產於二零一九年一月一日在簡明綜合資產負債表中確認。使用權資產按照直線法在資產使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在簡明綜合損益表中確認為租賃費用。

根據財務準則16，償付租賃負債的現金付款於簡明綜合現金流量表中由經營業務重新分類至融資活動。

在首次應用財務準則16的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法，將截至二零一九年一月一日的租賃期短於12個月的經營租賃，視作為短期租賃處理。

採納此新準則對本集團的財務表現並無重大影響。

3 重大會計估計及判斷

在編製此中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的關鍵會計估算及判斷，及不確定性的關鍵來源，與截至二零一八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。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團因其活動而面對各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

本中期財務資料未有包含所有年度財務報表中所要求的財務風險管理資料及披露，故應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

本集團的財務風險管理結構，政策及程序自二零一八年十二月三十一日止年度後並無重大改變。

(b) 流動資金風險

與年末比較，金融負債的合同未貼現現金流出並無重大改變。

(c) 金融工具公平值的估計

於本期內，商業或經濟環境並無重大改變，以影響本集團的金融資產及金融負債之公平值。

按公平值列賬的金融工具乃按下列公平值計量等級制度的級別而披露：

- 在活躍市場上相同資產或負債之市場報價（未經調整）（級別一）。
- 按可見的資產或負債市場價格（除級別一之市場報價外），直接按價格或間接由價格引申（級別二）。
- 並非按資產或負債之可見市場價格，即按未可見的數據（級別三）。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團未有級別三的金工具，唯一的級別一的以公平值計量之金融工具為按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產及級別二的以公平值計量之金融工具為按公平值透過損益列賬的金融資產。

於本期內，各級別的金融資產及金融負債之間並無轉撥。

於本期內，各級別的金融資產之間並無重新分類。

在活躍市場上買賣的金融工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價；而金融負債的適當市場報價為當時賣盤價。

非公開交易的證券及其他金融資產的公平值乃本集團通過各種方法並依據結算日市場實際情況作出的假設進行評價。

5 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。本集團以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、轉撥發展物業至投資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。

5 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	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一九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	2,710,683	2,064,832	-	-	-	4,775,515
- 在一段時間內確認	-	-	-	-	55,527	55,527
來自其他來源的收入 - 租金收入	-	-	-	292,688	-	292,688
營業額	2,710,683	2,064,832	-	292,688	55,527	5,123,730
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	1,322,860	534,388	(725)	241,088	(124,784)	1,972,827
其他淨收入及支出／淨收益						(40,237)
折舊及攤銷						(15,506)
投資物業之公平值變動				70,377		70,377
財務費用						(7,027)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	81,398	(11,694)				69,704
聯營公司之應佔溢利／(虧損)	41,800	(4,440)				37,360
除稅前溢利						2,087,498
稅項支出						(513,432)
本期溢利						1,574,066
二零一九年六月三十日						
分部資產	16,002,404	20,643,803	8,554	14,551,168	-	51,205,929
其他資產	-	-	-	-	9,998,302	9,998,302
合營企業	7,447,806	955,534	-	-	-	8,403,340
聯營公司	936,601	69,133	-	-	-	1,005,734
總資產	24,386,811	21,668,470	8,554	14,551,168	9,998,302	70,613,305
總負債	14,857,530	14,132,552	254	2,658,480	52,145	31,700,961
截至二零一八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	59,789	237,628	-	-	-	297,417
- 在一段時間內確認	-	-	-	-	56,771	56,771
來自其他來源的收入 - 租金收入	-	-	-	268,450	-	268,450
營業額	59,789	237,628	-	268,450	56,771	622,638
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	24,429	43,763	(1,360)	219,855	(113,829)	172,858
其他淨收入及支出／淨虧損						(14,687)
折舊及攤銷						(15,849)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益				524,736		524,736
投資物業之公平值變動				217,900		217,900
財務費用						(18,709)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	34,851	(3,923)				30,928
聯營公司之應佔溢利	11,794	-				11,794
除稅前溢利						908,971
稅項支出						(282,336)
本期溢利						626,635
二零一八年十二月三十一日						
分部資產	18,848,005	19,965,683	9,555	14,489,103	-	53,312,346
其他資產	-	-	-	-	9,033,899	9,033,899
合營企業	5,319,488	1,117,400	-	-	-	6,436,888
聯營公司	979,719	130,996	-	-	-	1,110,715
總資產	25,147,212	21,214,079	9,555	14,489,103	9,033,899	69,893,848
總負債	16,519,036	13,672,551	446	2,634,444	65,646	32,892,123
截至二零一九年六月三十日止六個月						
非流動資產增加	-	12,968	2	108	250	13,328
截至二零一八年六月三十日止六個月						
非流動資產增加	-	1,217	8	6	300	1,531

5 分部資料(續)

地區分部資料

本集團在兩個(二零一八年：兩個)主要地區從事業務，包括香港及中國內地。截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月之營業額及於二零一九年六月三十日及二零一八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：

營業額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	2,747,483	96,967
中國內地	2,376,247	525,671
	5,123,730	622,638

非流動資產

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,996,650	3,003,484
中國內地	11,665,321	11,636,826
其他	138	153
	14,662,109	14,640,463

6 營業額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業銷售	4,775,515	297,417
租金收入	292,688	268,450
酒店營運	55,527	56,771
	5,123,730	622,638

7 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

金額為於截至二零一八年六月三十日止六個月若干發展物業轉撥至投資物業之公平值收益，此為貫徹本集團提高經常性收入之策略。

8 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	266,584	255,308
租賃負債	329	–
	266,913	255,308
資本化作為發展中物業成本	(259,886)	(236,599)
	7,027	18,709

9 除稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
利息收入	52,679	39,567
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	73,118	66,618
衍生金融工具之公平值收益淨額	–	1,080
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	13,151	5,025
匯兌溢利淨額	1,532	–
及已扣除：		
銷售物業成本	2,830,522	156,462
銷售及推廣費用	193,143	108,110
物業、機器及設備之折舊(扣除列於發展物業之資本化金額 港幣201,000元(二零一八年：港幣210,000元))	13,509	15,785
使用權資產之折舊	1,997	–
租賃土地及土地使用權之攤銷	–	64
租賃費用	2,296	–
房地產之經營租賃租金	–	4,978
出售物業、機器及設備之虧損	238	94
匯兌虧損淨額	–	35,152

10 稅項支出

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	204,770	2,520
中國內地		
- 所得稅	139,992	42,780
- 土地增值稅	133,290	23,978
往年度多撥備	(50)	(18)
遞延	35,430	213,076
	513,432	282,336

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%（二零一八年：16.5%）稅率提撥。國內及海外稅項乃按國家之現行稅率就本集團經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。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。

11 每股盈利

本期之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	1,525,583	577,737

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,124,908,000	3,059,922,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	3,926,000	8,699,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,128,834,000	3,068,621,000

12 股息

董事會已議決派發之中期現金股息港幣187,510,000元(即每股6港仙)(二零一八年：中期股息以股代息(附現金選擇)，每股6港仙，合共港幣187,034,000元)。此項擬派發股息將於截至二零一九年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

13 資本支出

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就物業、機器及設備支出港幣1,600,000元(二零一八年：港幣1,500,000元)。

14 應收賬款及預付款

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	6,854	5,324
其他應收賬款	202,459	258,529
應收非控制性權益之款項	28,987	11,984
預付款及其他按金	55,196	49,041
銷售佣金	128,409	91,109
銷售稅項	114,300	146,083
	536,205	562,070

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：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	5,149	4,525
二至三個月	333	180
四至六個月	68	75
六個月以上	1,304	544
	6,854	5,324

15 現金及銀行存款

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
銀行及庫存現金	2,955,597	2,591,073
短期及其他銀行存款	3,143,766	4,835,001
現金及現金等價物	6,099,363	7,426,074
超過三個月到期之短期銀行存款	63,614	62,462
現金及銀行存款	6,162,977	7,488,536

16 股本

	二零一九年 每股面值港幣一角之股份		二零一八年 每股面值港幣一角之股份	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
於一月一日及六月三十日	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
於一月一日	3,124,854,615	312,485	3,055,461,052	305,546
行使認股權	320,000	32	4,948,000	495
於六月三十日	3,125,174,615	312,517	3,060,409,052	306,041

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司之股份之認股權授予本公司及其聯屬公司之董事、僱員及顧問及其聯屬及其他合資格承受人。本期內，因行使認股權而發行320,000股(二零一八年：4,948,000股)股份。

16 股本(續)

尚未行使之認股權的行使期限及每股行使價如下：

行使期限	行使價 港幣	認股權數目	
		二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	-	12,410,000
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	13,640,000	13,800,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	11,090,000	11,090,000
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	17,530,000	17,840,000
二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	4.520	19,466,000	19,826,000
		61,726,000	74,966,000

17 借貸

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	3,155,087	3,221,139
沒有抵押	11,154,256	13,804,700
	14,309,343	17,025,839
沒有抵押之短期銀行借款	1,800,000	684,780
	16,109,343	17,710,619
列為流動負債之現期部份	(2,861,512)	(1,100,803)
	13,247,831	16,609,816

18 擔保票據

於二零一四年，本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited通過私募方式募集，按面值100%發行港幣1,000,000,000元之擔保票據。該票據之息票年利率按4.25%至4.73%計算並由本公司擔保，為期7年。該票據於二零一九年六月三十日之公平值為港幣1,032,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣1,029,000,000元）。

19 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	925,127	1,264,651
其他應付賬款	88,332	62,536
應計營運費用	155,280	147,201
已收租金及其他按金	207,654	195,244
租賃負債 - 現期部份	2,983	-
	1,379,376	1,669,632

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	908,637	1,239,733
二至三個月	3,167	2,336
四至六個月	294	380
六個月以上	13,029	22,202
	925,127	1,264,651

20 承擔

	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
在以下方面已簽約但未撥備之承擔		
- 物業投資	-	-
- 物業發展	3,624,198	2,467,465
- 合營企業和聯營公司	1,898,308	514,345
	5,522,506	2,981,810

21 擔保

本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
合營企業	3,609,134	2,887,579	3,609,134	2,879,579
物業買家	859,054	859,054	1,081,096	1,081,096
	4,468,188	3,746,633	4,690,230	3,960,675

本集團就安排予本集團位於中國內地的物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息及罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

本集團正監察受物業市場波動影響之相關物業的可變現淨值。於二零一九年六月三十日，並沒有就以上擔保作出撥備（二零一八年十二月三十一日：無）。

於二零一九年六月三十日，本公司已就若干附屬公司取得港幣32,178,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣28,347,000,000元）信貸額，向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額為港幣15,508,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣16,953,000,000元）。

22 有關連人士交易

除於中期財務資料中其他章節所披露外，本期內本集團與有關連人士於董事認為在本集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

- (a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金為港幣32,711,000元（二零一八年：港幣32,737,000元）。
- (b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金收入為港幣739,000元（二零一八年：港幣738,000元）。
- (c) 根據集團與關連公司簽訂之租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣7,733,000元（二零一八年：港幣7,049,000元）。

其他資料

董事之證券及相關股份權益

於二零一九年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」），或根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所，本公司各董事（「董事」）在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之本公司普通股股份（「股份」）、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有的權益及淡倉（如有）），及任何有關認購股份之權利及該等權利之行使詳情，載列如下：

（甲）股份

董事姓名	股份數目（包括相關股份）					合計	佔已發行股本之 概約百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
呂志和	30,605,941	8,317,120 ⁽¹⁾	300,814,213 ⁽²⁾	1,633,497,769 ⁽³⁾	1,973,235,043	63.14	
呂耀東	11,138,035	-	-	1,633,497,769 ⁽³⁾	1,644,635,804	52.63	
鄧呂慧瑜	27,557,605	-	-	1,633,497,769 ⁽³⁾	1,661,055,374	53.15	
呂耀華	19,751,428	-	4,005,183 ⁽⁴⁾	1,633,497,769 ⁽³⁾	1,657,254,380	53.03	
鄭慕智	849,175	-	-	-	849,175	0.03	
葉樹林	1,052,726	-	-	-	1,052,726	0.03	
歐文柱	847,568	-	-	-	847,568	0.03	
黃桂林	1,040,000	-	-	-	1,040,000	0.03	

除另有所指外，以上所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

- (1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視為擁有8,317,120股股份的權益。
- (2) 該等股份由呂志和博士控制的公司所持有。
- (3) 該等股份由一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託（由呂志和博士作為財產授與人成立）的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的酌情受益人，被視作持有該等股份的權益。
- (4) 該等股份由呂耀華先生控制的一間公司所持有。

（乙）相關股份 – 認股權

若干董事實益持有非上市及以實物交收的認股權，以認購股份。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，根據本公司之認股權計劃授出由董事、本公司及其聯屬公司之僱員及顧問和其他合資格承授人所持有之認股權變動之詳情載列如下：

持有人	授出日期	認股權數目			於二零一九年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於二零一九年 一月一日 持有	於本期內 行使	於本期內 已失效			
呂志和	二零一三年一月二十一日	2,630,000	-	2,630,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	2,900,000	-	-	2,900,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	-	3,000,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
呂耀東	二零一三年一月二十一日	1,500,000	-	1,500,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	1,300,000	-	-	1,300,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	1,300,000	-	-	1,300,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	1,300,000	-	-	1,300,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	1,300,000	-	-	1,300,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
鄧呂慧瑜	二零一三年一月二十一日	2,630,000	-	2,630,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	2,900,000	-	-	2,900,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	-	3,000,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
呂耀華	二零一三年一月二十一日	2,630,000	-	2,630,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2,800,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	2,900,000	-	-	2,900,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	-	3,000,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
鄭慕智	二零一三年一月二十一日	200,000	-	200,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	-	-	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	160,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
葉樹林	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	160,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
歐文柱	二零一三年一月二十一日	200,000	-	200,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	160,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
黃桂林	二零一三年一月二十一日	200,000	-	200,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	-	-	160,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	160,000	-	-	160,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	-	160,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
僱員 ^(a) (合共)	二零一三年一月二十一日	2,120,000	-	2,120,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	2,860,000	-	-	2,860,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	1,070,000	-	-	1,070,000	2.796	二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日
	二零一七年七月十七日	6,060,000	-	150,000	5,910,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	7,996,000	-	200,000	7,796,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
顧問 ^(a) (合共)	二零一三年一月二十一日	300,000	-	300,000	-	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日
	二零一四年九月三十日	740,000	-	-	740,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	980,000	-	-	980,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	730,000	-	-	730,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
其他 ^(c)	二零一四年九月三十日	160,000	160,000 ^(d)	-	-	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	160,000	160,000 ^(e)	-	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	160,000 ^(f)	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日

附註：

(a) 僱員包括董事之聯繫人及上述各董事之聯繫人於期間所持有認股權的變動如下：

名稱	授出日期	於二零一九年			於二零一九年		每股股份 行使價 (港元)	行使期
		一月一日 持有	於本期內 行使	於本期內 已失效	六月三十日 持有			
鄧宇聰	二零一四年九月三十日	50,000	-	-	50,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
	二零一七年七月十七日	120,000	-	-	120,000	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	
	二零一八年七月十八日	130,000	-	-	130,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	

- (b) 於截至二零一九年六月三十日止六個月內，認股權由「僱員及其他(合共)」重新歸類至「顧問(合共)」類別。
- (c) 於截至二零一九年六月三十日止六個月內，繼陳有慶博士於二零一九年六月五日退任為本公司之獨立非執行董事後，所有授予陳博士而未行使的認股權已由「董事」重新歸類至「其他」類別。
- (d) 於本期內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.620元。
- (e) 於本期內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為每股港幣4.620元。
- (f) 在緊隨陳有慶博士於二零一九年六月五日退任為本公司之獨立非執行董事後，未行權認股權隨即失效。

所有授予之認股權須受一年持有期限。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，概無授出任何認股權，亦無被註銷之認股權。

上述所有權益均指好倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉以上附註(3)所述及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，透過持有本公司股份被視為擁有本公司各附屬公司、合營企業及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，各董事概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於二零一九年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所記錄，或已知會本公司及香港聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士（本公司董事或行政總裁除外）載列如下：

股東名稱	身份	股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比率
CWL Assets (PTC) Limited	信託人	1,633,497,769	52.27
HSBC International Trustee Limited	信託人	1,625,792,737 ⁽¹⁾	52.02
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,108,910,673	35.48
Star II Limited	受控制公司之權益	264,752,460	8.47
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	211,594,444	6.77
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.90
呂志和基金有限公司	實益擁有人	172,487,639	5.52

附註：

(1) HSBC International Trustee Limited作為由呂志和博士以財產授予人身份成立的信託之受託人，其持有本公司1,633,497,769股股份。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,633,497,769股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,108,910,673股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中48,240,192股股份，Favor Right Investments Limited持有其中211,594,444股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中184,229,079股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中80,523,381股股份。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉。

上市規則第13.22條的披露

於二零一九年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	本集團所佔權益 港幣千元
非流動資產	2,873,200	708,695
流動資產	52,999,717	14,636,631
流動負債	(8,972,998)	(2,571,579)
	46,899,919	12,773,747
股本	1,754,092	708,096
儲備	7,717,615	1,886,459
應付股東款項	25,092,100	6,814,519
非流動負債	12,336,112	3,364,673
	46,899,919	12,773,747

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九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。

審核委員會

本公司之審核委員會已於二零一九年八月十三日召開會議，及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。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已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」由本公司之審核委員會及獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。核數師之中期財務資料的審閱報告已刊載於本中期報告內。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的標準守則作為本公司之董事進行證券交易的行為守則。經本公司向全體董事作出詳細查詢，本公司確認於截至二零一九年六月三十日止六個月內，彼等均已遵守標準守則所規定之標準。

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為目標。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。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治守則條文（「守則條文」），惟有關偏離(i)主席及董事總經理之角色未能按照守則條文A.2.1而區分；及(ii)主席與董事總經理未能按照守則條文A.4.2而輪值退任。

董事會認為載於本公司二零一八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。

根據上市規則第13.51B(1)條提供之董事最新資料

自二零一八年年報刊發後，本公司獲悉董事資料變更如下：

鄭慕智博士，GBM, GBS, OBE，太平紳士（非執行董事）

鄭慕智博士於二零一九年五月一日退任為開達集團有限公司（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）之非執行董事。彼於二零一九年七月一日退任為香港場外結算有限公司（為香港交易及結算所有限公司之附屬公司）之獨立非執行董事。

陳有慶博士，GBM, GBS, LLD，太平紳士（獨立非執行董事）

陳有慶博士於二零一九年六月五日退任為本公司之獨立非執行董事。

黃桂林先生（獨立非執行董事）

黃桂林先生於二零一九年六月四日起獲委任為香港上市公司商會之主席。

聶潤榮先生（獨立非執行董事）

聶潤榮先生於二零一九年七月十二日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零一九年九月十三日至二零一九年九月十八日（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，務請閣下於二零一九年九月十二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。

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，二零一九年八月二十日

The information, drawings and/or photos of the developments in Hong Kong (inclusive of the developments under construction) as provided in this Interim Report are for the purpose of the Interim Report of K. Wah International Holdings Limited ("KWIH") (please refer to the sales brochures for details of the respective developments) and are not and do not form part of any advertisement purporting to promote the sale of any residential property, and do not constitute and shall not be construed as constituting any offer, representation, warranty, covenant or contractual term whether expressed or implied (whether related to view or surrounding environment or not). No publishing or transfer to any third party is allowed without the prior written consent of KWIH and the respective vendors as stated in the sales brochures of the respective developments (each a "Vendor"). KWIH and the respective Vendors shall not be liable for any reliance of these information, drawings and/or photos by any party for his/her decision on purchase of any residential property in the respective developments or otherwise. All photos, images, drawings or sketches in this Interim Report represent artists' impressions of the respective developments or the part of the respective developments concerned only. They are not drawn to scale and/or may have been edited and processed with computerized imaging techniques.

本中期報告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(不論是否與景觀或周邊地區環境有關)。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。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的決定不承擔任何責任。本中期報告中所有相片、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。

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

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

www.kwih.com

