

# 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

## Resilience Amid Challenges: Preserving Distinctive Quality and Value 守質創值 堅韌維優



2025 INTERIM REPORT 中期報告



## 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 large-scale residential communities and comprehensive development undertakings such as premium residential developments, Grade-A office towers, hotel, serviced apartments and retail premises 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 premier 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、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) |    |                 |



啟德海灣  
香港

# 公司資料

## 主席

呂耀東先生<sup>(1)</sup>，BBS

## 聯席董事總經理

鄧呂慧瑜女士<sup>(2)</sup>，BBS，太平紳士

呂耀華先生<sup>(2)</sup>

## 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

## 審核委員會

聶潤榮先生(主席)

鄭慕智博士，GBM，GBS，OBE，太平紳士

張建生先生

## 薪酬委員會

黃桂林先生(主席)

呂耀東先生<sup>(3)</sup>，BBS

聶潤榮先生

## 提名委員會

呂耀東先生<sup>(4)</sup>，BBS(主席)

黃桂林先生

張建生先生

## 公司秘書

謝鳳兒女士

## 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 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

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited

Canon's Court

22 Victoria Street

PO Box HM 1179

Hamilton HM Ex

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

1712-1716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

附註：

(1) 於二零二五年三月二十七日獲委任為董事會主席

(2) 於二零二五年三月二十七日獲委任為聯席董事總經理

(3) 於二零二五年三月二十七日獲委任為委員會成員

(4) 於二零二五年三月二十七日獲委任為委員會主席

# 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。

## 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：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。

# 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滙，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。

## 管理層之討論及分析

### 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）。

## 管理層之討論及分析

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

於二零二五年六月三十日，本集團在香港及內地僱員總人數為779人（不包括聯營公司及合營企業）。於本期內，僱員成本（不包括董事酬金）合共約港幣192,000,000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。

# 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」)於二零二五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、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表,以及選定的解釋附註。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師公會頒布的香港會計準則第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師公會頒布的香港會計準則第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

二零二五年八月二十一日

# 簡明綜合損益表 (未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
營業額	6	<b>1,052,049</b>	1,213,010
銷售成本		<b>(686,046)</b>	(528,930)
毛利		<b>366,003</b>	684,080
其他營運收入		<b>277,231</b>	257,490
其他淨收益		<b>27,184</b>	73,946
投資物業之公平值變動		<b>(3,611)</b>	29,727
其他營運費用		<b>(126,952)</b>	(148,367)
行政費用		<b>(230,631)</b>	(294,570)
財務費用	7	<b>(198,320)</b>	(211,680)
合營企業之應佔溢利		<b>134,388</b>	24,636
聯營公司之應佔虧損		<b>(23,036)</b>	(1,946)
除稅前溢利	8	<b>222,256</b>	413,316
稅項支出	9	<b>(109,811)</b>	(235,464)
本期溢利		<b>112,445</b>	177,852
應佔：			
本公司權益持有者		<b>113,898</b>	153,787
非控制性權益		<b>(1,453)</b>	24,065
		<b>112,445</b>	177,852
每股盈利	10	港仙	港仙
基本		<b>3.61</b>	4.91
攤薄		<b>3.61</b>	4.91

# 簡明綜合全面收益表（未經審核）

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>本期溢利</b>	<b>112,445</b>	177,852
<b>其他全面收益／（虧損）：</b>		
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	<b>300,595</b>	(1,194,258)
來自換算之匯兌差額		
— 非控制性權益	<b>29,112</b>	(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	<b>362,551</b>	(202,001)
— 合營企業及聯營公司	<b>1,456</b>	(944)
淨投資對沖之（虧損）／收益	<b>(225,615)</b>	28,708
<b>本期其他全面收益／（虧損）</b>	<b>468,099</b>	(1,433,849)
<b>本期總全面收益／（虧損）</b>	<b>580,544</b>	(1,255,997)
<b>應佔總全面收益／（虧損）：</b>		
本公司權益持有者	<b>552,885</b>	(1,214,708)
非控制性權益	<b>27,659</b>	(41,289)
	<b>580,544</b>	(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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>36,784,960</b>	<b>36,303,595</b>
<b>流動資產</b>			
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	14	568,610	503,910
衍生金融工具	13	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	15	8,698,185	9,649,379
		<b>28,844,237</b>	<b>30,067,452</b>
<b>總資產</b>			
		<b>65,629,197</b>	<b>66,371,047</b>
<b>權益</b>			
股本	16	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
<b>總權益</b>			
		<b>42,538,293</b>	<b>41,957,749</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	17	9,790,121	10,802,654
衍生金融工具	13	28,574	—
租賃負債		3,510	3,937
遞延稅項負債		2,714,830	2,638,590
		<b>12,537,035</b>	<b>13,445,181</b>
<b>流動負債</b>			
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	18	1,225,609	1,539,793
預售按金		4,311,684	4,291,758
借貸之現期部份	17	3,646,414	3,759,888
衍生金融工具	13	54,653	2,553
應付稅項		421,990	486,653
		<b>10,553,869</b>	<b>10,968,117</b>
<b>總負債</b>			
		<b>23,090,904</b>	<b>24,413,298</b>
<b>總權益及負債</b>			
		<b>65,629,197</b>	<b>66,371,047</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>18,290,368</b>	<b>19,099,335</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>55,075,328</b>	<b>55,402,930</b>

# 簡明綜合現金流量表（未經審核）

	附註	截至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
(用於)／來自經營業務之現金淨額		(170,132)	679,701
<b>投資業務之現金流量</b>			
添置投資物業		(5,942)	(29,813)
合營企業結餘之淨變動		95,250	142,198
聯營公司結餘之淨變動		(92,442)	(141,565)
出售按公平值透過損益列賬的金融資產		215,448	1,256,240
已收合營企業及聯營公司之股息		14,474	4,992
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
減少／(增加)銀行存款		413,737	(369,584)
其他		95,105	188,603
來自投資業務之現金淨額		816,872	1,099,816
<b>融資活動之現金流量</b>			
新增銀行借款		497,572	6,824,269
償還銀行借款		(1,771,201)	(7,982,365)
租賃負債之本金部份		(1,422)	(1,908)
來自非控制性權益之資本		—	693
退還非控制性權益之股本		—	(296,911)
已付予非控制性權益股息		—	(18,038)
用於融資活動之現金淨額		(1,275,051)	(1,474,260)
<b>現金及現金等價物之(減少)／增加淨額</b>		<b>(628,311)</b>	<b>305,257</b>
於期初之現金及現金等價物		7,808,759	6,421,254
匯率變動之影響		77,355	(39,058)
<b>於期末之現金及現金等價物</b>	15	<b>7,257,803</b>	<b>6,687,453</b>

# 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二五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
<b>二零二五年一月一日</b>	<b>315,273</b>	<b>4,704,170</b>	<b>35,059,193</b>	<b>40,078,636</b>	<b>1,879,113</b>	<b>41,957,749</b>
<b>全面收益/(虧損)</b>						
本期溢利/(虧損)	—	—	113,898	113,898	(1,453)	112,445
<b>其他全面收益</b>						
本期其他全面收益	—	438,987	—	438,987	29,112	468,099
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權失效	—	(122)	122	—	—	—
<b>二零二五年六月三十日</b>	<b>315,273</b>	<b>5,143,035</b>	<b>35,173,213</b>	<b>40,631,521</b>	<b>1,906,772</b>	<b>42,538,293</b>
二零二四年一月一日	313,289	6,930,788	35,084,009	42,328,086	2,769,355	45,097,441
<b>全面收益</b>						
本期溢利	—	—	153,787	153,787	24,065	177,852
<b>其他全面虧損</b>						
本期其他全面虧損	—	(1,368,495)	—	(1,368,495)	(65,354)	(1,433,849)
<b>與權益持有者之交易</b>						
認股權失效	—	(1,077)	1,077	—	—	—
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	693	693
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(296,911)	(296,911)
股息	—	—	—	—	(18,038)	(18,038)
<b>二零二四年六月三十日</b>	<b>313,289</b>	<b>5,561,216</b>	<b>35,238,873</b>	<b>41,113,378</b>	<b>2,413,810</b>	<b>43,527,188</b>

# 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二零二五年八月二十一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布之香港會計準則(「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。

## 2 編製基準(續)

### 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 償還條款的有期貨款的分類	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。

## 3 關鍵會計估計及判斷

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計及判斷，及主要估算不確定性來源，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。

## 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，故應與本集團截至二零二四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、政策及程序自二零二四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，金融負債的合約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）。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團未有級別三之金融工具，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及衍生金融工具。

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不在活躍市場交易的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估。

## 4 財務風險管理(續)

### (d) 投資物業公平值的估計

本集團估值過程及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，並以於二零二五年六月三十日存在的經濟、市場和其他情況，及管理層可獲得的資訊為基礎。

## 5 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。

## 5 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
<b>截至二零二五年六月三十日止六個月</b>					
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
<b>營業額</b>	<b>222,530</b>	<b>487,592</b>	<b>302,455</b>	<b>39,472</b>	<b>1,052,049</b>
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
<b>二零二五年六月三十日</b>					
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
<b>總資產</b>	<b>16,352,467</b>	<b>24,597,392</b>	<b>17,022,351</b>	<b>7,656,987</b>	<b>65,629,197</b>
<b>總負債</b>	<b>5,667,453</b>	<b>14,597,817</b>	<b>2,695,885</b>	<b>129,749</b>	<b>23,090,904</b>
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>					
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
<b>營業額</b>	<b>352,495</b>	<b>493,823</b>	<b>321,815</b>	<b>44,877</b>	<b>1,213,010</b>
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
<b>二零二四年十二月三十一日</b>					
分部資產	4,195,954	25,805,425	16,700,841	—	46,702,220
其他資產	—	—	—	6,599,472	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
<b>總資產</b>	<b>16,160,942</b>	<b>26,909,792</b>	<b>16,700,841</b>	<b>6,599,472</b>	<b>66,371,047</b>
<b>總負債</b>	<b>6,253,448</b>	<b>15,406,978</b>	<b>2,678,840</b>	<b>74,032</b>	<b>24,413,298</b>
<b>非流動資產增加</b>					
<b>截至二零二五年六月三十日止六個月</b>	<b>—</b>	<b>1,045</b>	<b>5,946</b>	<b>76</b>	<b>7,067</b>
截至二零二四年六月三十日止六個月	—	1,047	29,820	81	30,948

## 5 分部資料(續)

### 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>營業額</b>		
香港	265,223	399,534
內地	786,826	813,476
	<b>1,052,049</b>	1,213,010
	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
<b>非流動資產</b>		
香港	2,641,390	2,687,570
內地	14,310,298	14,070,090
	<b>16,951,688</b>	16,757,660

## 6 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
	<b>1,052,049</b>	1,213,010

## 7 財務費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	309,642	452,346
租賃負債	119	74
	309,761	452,420
資本化作為發展中物業成本	(111,441)	(240,740)
	198,320	211,680

## 8 除稅前溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>除稅前溢利已計入：</b>		
銀行利息收入	66,625	83,966
來自合營企業及聯營公司之利息收入	27,804	33,155
按揭貸款及其他利息收入	18,002	24,434
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
<b>及已扣除：</b>		
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(扣除列於發展物業之資本化金額 港幣197,000元(二零二四年：港幣81,000元))	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

## 9 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
	<b>109,811</b>	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。本期間內地經營業務所產生之應課稅溢利相應稅項按25%(二零二四年:25%)作出撥備。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%時繳納補足稅。

香港支柱二法規,名為「二零二五年稅務(修訂)(跨國企業集團的最低稅)條例」,已於二零二五年六月六日完成立法,此等規則並自二零二五年一月一日起生效。

本集團已評估此等規則對本集團的影響。本集團已採納根據相關會計準則強制性暫時豁免確認及披露與此等規則相關的遞延稅項。根據截至二零二五年六月三十日止六個月之評估,本集團預計此等規則不會對其所得稅狀況產生重大影響。

## 10 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

## 11 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。

## 12 資本支出

截至二零二五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1,100,000元(二零二四年：港幣1,100,000元)。

## 13 衍生金融工具

	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
流動資產		
利率互換合同	2,447	20,935
交叉貨幣互換合同(淨投資對沖)	—	41,267
	2,447	62,202
非流動負債		
交叉貨幣互換合同(淨投資對沖)	28,574	—
流動負債		
交叉貨幣互換合同(淨投資對沖)	54,653	2,553

於二零二五年六月三十日仍未結算的利率互換合同及交叉貨幣互換合同之設定本金金額分別為港幣600,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,400,000,000元)及港幣2,825,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,825,000,000元)。

### 13 衍生金融工具(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月，交叉貨幣互換合同所產生之虧損為港幣117,000,000元(二零二四年：收益為港幣10,000,000元)已於其他全面收益確認為有效對沖。

對沖的有效性是於對沖關係開始時確認，及定期作預計有效性評估以確定被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係存在。

### 14 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
	<b>568,610</b>	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
	<b>6,396</b>	7,508

## 15 現金及現金等價物及銀行存款

	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
銀行及庫存現金	2,856,264	5,650,837
短期及其他銀行存款	4,401,539	2,157,922
<b>現金及現金等價物</b>	<b>7,257,803</b>	7,808,759
超過三個月到期之短期銀行存款	1,007,891	1,403,888
受限制現金	432,491	436,732
<b>總現金及銀行存款</b>	<b>8,698,185</b>	9,649,379

## 16 股本

	二零二五年 每股面值港幣一角之股份		二零二四年 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：				
於一月一日及六月三十日	3,152,728,607	315,273	3,132,894,615	313,289

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司股份之認股權可授予本公司或其聯屬公司之僱員、高級行政人員或董事或顧問，及其他合資格承授人。本期內，並無認股權獲行使（二零二四年：無）。

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	
		二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日	3.462	18,890,000	19,160,000

## 17 借貸

	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
長期銀行借款		
有抵押	1,407,795	1,448,612
沒有抵押	12,028,740	13,113,930
	<b>13,436,535</b>	14,562,542
列為流動負債之現期部份	<b>(3,646,414)</b>	(3,759,888)
	<b>9,790,121</b>	10,802,654

於二零二五年六月三十日，本集團指定港幣3,299,000,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣3,191,000,000元）之人民幣計值的借貸來對沖主要業務於內地之若干附屬公司的淨投資所產生之風險。截至二零二五年六月三十日止六個月，對沖工具所產生之虧損為港幣109,000,000元（二零二四年：收益為港幣19,000,000元）已於其他全面收益確認為有效對沖。

## 18 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
	<b>1,225,609</b>	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
	<b>503,788</b>	790,514

## 19 承擔

	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
在以下方面已簽約但未撥備之承擔		
物業投資	160,632	122,986
物業發展		
— 附屬公司	2,567,180	2,369,738
— 合營企業及聯營公司	832,684	1,528,669
	<b>3,560,496</b>	4,021,393

## 20 擔保

本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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	5,264,447	4,707,078	8,150,687	6,734,987
聯營公司	980,000	980,000	980,000	980,000
物業買家(註)	1,365,355	1,365,355	1,617,295	1,617,295
	<b>7,609,802</b>	<b>7,052,433</b>	10,747,982	9,332,282

註：本集團就安排予本集團位於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。於二零二五年六月三十日，由於以上擔保初始確認之公平值及其後撥備之確認金額並不重大，所以並沒有就以上擔保作出撥備(二零二四年十二月三十一日：無)。

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)。

## 21 有關連人士交易

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19,970,000元(二零二四年：港幣33,165,000元)。
- (b) 根據與一集團之關連公司租務協議條款所收取租金收入為港幣365,000元(二零二四年：港幣707,000元)。
- (c) 根據與集團之關連公司租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣2,893,000元(二零二四年：港幣2,799,000元)。

# 其他資料

## 董事於證券及相關股份之權益

於二零二五年六月三十日，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部第352條而備存的登記冊內記錄，或根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)通知本公司及香港聯交所，本公司各董事(「董事」)在本公司之普通股股份(「股份」)、相關股份及債券中擁有之權益或淡倉，及認購股份之任何權利及行使該等權利之詳情，載列如下：

### (甲) 股份(包括相關股份)

董事姓名	所持股份數目(包括相關股份)					佔已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
呂耀東	8,538,035	-	330,256,231 <sup>(1)</sup>	1,761,665,014 <sup>(2)·(3)&amp;(4)</sup>	2,100,459,280	66.62
鄧呂慧瑜	25,098,417 <sup>(4)</sup>	-	210,000 <sup>(5)</sup>	1,710,338,889 <sup>(2)&amp;(3)</sup>	1,735,647,306	55.05
呂耀華	16,470,497 <sup>(4)</sup>	-	4,005,183 <sup>(6)</sup>	1,717,551,507 <sup>(2)&amp;(3)</sup>	1,738,027,187	55.13
鄭慕智	729,175	-	-	-	729,175	0.02
黃桂林	720,000	-	-	-	720,000	0.02
聶潤榮	160,000	-	-	-	160,000	0.01
張建生	-	-	-	-	-	-

附註：

- (1) 該等股份之權益為呂耀東先生控制的該等公司之權益或被視為該等公司之權益。
- (2) 已故呂志和博士以財產授予人身份成立之一項酌情家族信託擁有1,684,776,769股股份之權益。呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該酌情家族信託之酌情受益人，因此被視為擁有該信託所持有的股份權益。於29,688,273股股份(包括相關股份)之權益由呂耀東先生(已故呂志和博士的遺囑執行人)擁有。
- (3) 按證券及期貨條例第XV部而言，由於呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為若干信託之受益人，故彼等亦被視為分別於47,199,972股股份、25,562,120股股份及32,774,738股股份中擁有權益。
- (4) 呂耀東先生和鄧呂慧瑜女士擁有3,514,831股股份之權益為重複；及呂耀東先生和呂耀華先生擁有4,519,069股股份之權益為重複。
- (5) 該等股份之權益為鄧呂慧瑜女士控制的一間公司之權益。
- (6) 該等股份之權益為呂耀華先生控制的一間公司之權益。

### (乙) 相關股份 - 認股權

本公司之現有認股權計劃(「二零二一年認股權計劃」)於二零二一年六月九日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准及採納，以取替本公司於二零一一年六月二十日採納之認股權計劃(「二零一一年認股權計劃」)，即不得再根據二零一一年認股權計劃進一步提出要約或授出本公司認股權。然而，先前已授出但尚未行使之認股權依其發行條款下仍將繼續有效及可予行使。

## 其他資料

自二零二一年六月九日採納二零二一年認股權計劃起，概無任何認股權根據二零二一年認股權計劃獲授出。因此，於二零二五年六月三十日，概無根據二零二一年認股權計劃授出之尚未行使認股權。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，二零二一年認股權計劃授權限額下之可予授出之認股權總數為312,697,461。

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。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，根據二零二一年認股權計劃授出由各董事、本公司及其聯屬公司之僱員和其他合資格承授人合共所持有之認股權之變動詳情載列如下：

參與人姓名 或類別	授出日期	認股權數目		於二零二五年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於二零二五年 一月一日 持有	於本期內 已失效			
<b>董事</b>						
呂耀東	二零二零年七月十五日	1,300,000	-	1,300,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄧呂慧瑜	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
呂耀華	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄭慕智	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
黃桂林	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
聶潤榮	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
張建生	-	-	-	-	-	-
<b>僱員<sup>(a)</sup></b> (合共)	二零二零年七月十五日	8,080,000	270,000	7,810,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
<b>其他<sup>(a)</sup></b>	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日

附註：

(a) 僱員包括上述董事之聯繫人，而董事之聯繫人於本期內所持有認股權的變動如下：

名稱	授出日期	於二零二五年 一月一日及 於二零二五年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
鄧宇聰	二零二零年七月十五日	300,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日

(b) 所有未行使的認股權已由已故呂志和博士之遺囑執行人呂耀東先生持有。

所有授出之認股權須受一年持有期限。

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，概無認股權根據二零二一年認股權計劃獲授出、行使或被註銷。

於本中期報告日期，計及二零一一年認股權計劃項下已授出之認股權並根據二零一一年認股權計劃可供發行之股份總數為18,890,000股，佔於本中期報告日期已發行股份（不包括庫存股份（如有））約0.60%及佔於本期內已發行股份（不包括庫存股份（如有））加權平均數約0.60%。

上述所有權益均指好倉。

呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉於第29頁之附註(2)所述被視作持有1,684,776,769股股份的權益及作為本公司董事，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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第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	所持股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	1,686,018,737 <sup>(1)</sup>	53.48
CWL Assets (PTC) Limited	受託人	1,684,776,769	53.44
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,120,247,673	35.53
Star II Limited	受控法團之權益	264,752,460	8.40
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	229,857,444	7.29
呂志和基金有限公司	實益擁有人	206,285,639	6.54
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.84

附註：

- (1) HSBC International Trustee Limited作為由已故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1,684,776,769股股份。

## 其他資料

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1,684,776,769股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,120,247,673股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中69,919,192股股份，Favor Right Investments Limited持有其中229,857,444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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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	本集團應佔權益 港幣千元
非流動資產	1,940,082	486,000
流動資產	80,418,427	20,966,321
流動負債	(9,606,305)	(2,585,709)
	72,752,204	18,866,612
股本	1,872,919	825,456
儲備	2,738,591	797,222
應付股東款項	44,503,921	11,551,934
非流動負債	23,636,773	5,692,000
	72,752,204	18,866,612

## 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。

## 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、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本公司之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C3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，本公司確認於截至二零二五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。

### 根據上市規則第13.51B(1)條提供之董事最新資料

自二零二四年年報刊發後，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)

鄭慕智博士獲香港特別行政區政府委任為香港海運港口發展局之主席，任期由二零二五年七月一日起生效，為期三年。

### 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(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。

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

The information, drawings (including design concept 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 the development, any residential property in the development, the standard provisions, fittings, finishes and appliances, etc. of any residential property, appearance, view, surrounding environment and facilities, and clubhouse facilities, etc. 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"). For some of such developments, permission for promotional activities and/or pre-sale consent is/are not yet applied for and/or issued and the time of issue of such permissions and pre-sale consents are not certain. All time schedule of sales launch set out herein are of the tentative sale schemes and are for reference only. KWIH and the respective Vendors do not represent or warrant the time of issue of such permissions and/or consents. 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. In respect of any design concept drawings of the respective residential developments contained in this Interim Report, they are products of computer renderings. Pipes, conduits, air-conditioners, grilles etc. which might exist on the external walls, flat roofs or roofs, etc. of the respective developments, and the surrounding environment and buildings of the respective developments have been simplified or omitted. The respective renderings do not simulate or reflect the actual appearance and the surrounding environment of the respective developments. The respective design concept drawings do not simulate or reflect the view from any part of the respective developments and the present or future condition of the surrounding environment and buildings of the respective developments. The layout, partition, specifications, dimensions, colour, materials, fittings, finishes, appliances, equipment, furniture, household accessories, display, decorations, signs, clubhouse facilities, sculptures, models, artwork, plant, trees, landscape design, lighting features and lightings, etc. shown in the respective design concept drawings might be different from those, if any, to be actually provided in the respective developments and that they might not appear in the part of the developments concerned. The respective Vendors reserve the right to alter, increase and reduce the above items and clubhouse and recreational facilities, which are subject to the agreements for sale and purchase. The respective Vendors reserve the right to alter the building plans and other plans from time to time, which are subject to the final approvals of the relevant Government authorities. The provision of clubhouses and recreational facilities are subject to the terms and conditions of the agreements of sale and purchase and the final approvals of the relevant Government authorities. The opening time and use of different clubhouses and recreational facilities are subject to the relevant laws, land grant conditions, terms of the deed of mutual covenant and the actual conditions of the facilities. The use and operations of some parts of the facilities and/or services may be subject to the consents or permits to be issued by the relevant Government authorities. The respective Vendors reserve the right to amend the use of the facilities and/or services which are shown or not shown or not specified in the design concept drawings. Such facilities (including clubhouse and ancillary recreational facilities, etc.) may not be in operation when the respective developments can be occupied. The respective Vendors reserve the rights to alter the clubhouse and recreational facilities and the partition, design, layout and use thereof. Fees may be separately charged on the use of the clubhouse(s) and different recreational facilities. The existing, future or proposed buildings and facilities, etc. as shown in this Interim Report (if any) are subject to changes from time to time, and may not be completed or ready for operation when the relevant developments can be occupied, and their physical state after completion may be different from those as stated or shown in this Interim Report, and are for reference only.

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(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),其本意並非亦不構成任何旨在促銷任何住宅物業的廣告的一部分,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、其交樓標準、裝置、裝修物料及設備等、外觀、景觀、周邊地區環境及設施,及會所的設施等是否有關)。未得嘉華國際及各該等發展項目的售樓說明書中所列明的賣方(「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。本報告所載的所有銷售時間表只是暫定的銷售計劃,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。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環境及建築物可能經簡化處理或並無顯示。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環境。各設計概念圖並非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分之景觀及各該等發展項目現在或將來的周邊環境及建築物狀況。各設計概念圖所示之佈局、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的(如有)不同,亦未必會實際地在各該等發展項目的相關部分中出現,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不時改動建築圖則及其他圖則,各該等發展項目之設計以政府相關部門最後批准之圖則為準。各會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及政府相關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其實際狀況限制。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或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及康樂設施及其間隔、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可以啟用,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。

 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](http://www.kwih.com)

