

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

截至二零二一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：

- 二零二一年上半年，本集團已簽約之應佔銷售為港幣96億元。
- 於二零二一年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售總額為港幣174億元，其中包括來自嘉峯匯之港幣109億元。
- 本集團營業額為港幣2,511,000,000元，而包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額為港幣3,224,000,000元。
- 本公司權益持有者應佔溢利為港幣776,000,000元，及核心盈利為港幣488,000,000元。
- 每股盈利為24.83港仙及已議決派發中期股息每股7港仙。
- 於二零二一年六月三十日，每股資產淨值增至港幣14.4元。
- 本集團繼續審慎有序地於香港、珠三角及長三角地區尋求機遇，適當地補充土地儲備。

簡明綜合損益表(未經審核)
截至二零二一年六月三十日止六個月

| | 附註 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 營業額 | 3 | 2,510,912 | 8,406,721 |
| 銷售成本 | | (1,279,498) | (4,310,186) |
| 毛利 | | <u>1,231,414</u> | <u>4,096,535</u> |
| 其他營運收入 | | 136,355 | 224,960 |
| 其他淨收益/(虧損) | | 30,983 | (77,656) |
| 轉撥投資物業至發展物業之公平值收益 | | 482,477 | - |
| 投資物業之公平值變動 | | 38,199 | (212,789) |
| 其他營運費用 | | (195,218) | (361,913) |
| 行政費用 | | (324,125) | (269,262) |
| 財務費用 | | (18,111) | (14,930) |
| 合營企業之應佔溢利 | | 18,123 | 22,788 |
| 聯營公司之應佔溢利/(虧損) | | 24,218 | (3,112) |
| 除稅前溢利 | 4 | <u>1,424,315</u> | <u>3,404,621</u> |
| 稅項支出 | 5 | (612,823) | (841,140) |
| 本期溢利 | | <u>811,492</u> | <u>2,563,481</u> |
| 應佔: | | | |
| 本公司權益持有者 | | 776,278 | 2,555,901 |
| 非控制性權益 | | 35,214 | 7,580 |
| | | <u>811,492</u> | <u>2,563,481</u> |
| 每股盈利 | 6 | 港仙 | 港仙 |
| 基本 | | 24.83 | 81.77 |
| 攤薄 | | <u>24.78</u> | <u>81.71</u> |

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零二一年六月三十日止六個月

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 本期溢利 | <u>811,492</u> | <u>2,563,481</u> |
| 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 | 308,720 | (755,551) |
| 或會重新分類為損益之項目: | | |
| 來自換算之匯兌差額 | <u>333,787</u> | <u>(490,194)</u> |
| 本期其他全面收益/(虧損) | <u>642,507</u> | <u>(1,245,745)</u> |
| 本期總全面收益 | <u>1,453,999</u> | <u>1,317,736</u> |
| 應佔總全面收益: | | |
| 本公司權益持有者 | 1,401,653 | 1,334,535 |
| 非控制性權益 | <u>52,346</u> | <u>(16,799)</u> |
| | <u>1,453,999</u> | <u>1,317,736</u> |

簡明綜合資產負債表
二零二一年六月三十日

| | (未經審核) 二零二一年 六月三十日 港幣千元 | (已審核) 二零二零年 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 | 362,419 | 372,123 |
| 投資物業 | 16,176,021 | 15,654,409 |
| 使用權資產 | 25,641 | 19,989 |
| 合營企業 | 11,168,558 | 10,412,941 |
| 聯營公司 | 3,120,541 | 3,098,300 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產 | 10,098,384 | 9,789,664 |
| 遞延稅項資產 | 183,400 | 178,646 |
| 衍生金融工具 | 2,859 | - |
| 其他非流動資產 | 1,893,810 | 1,126,760 |
| | <u>43,031,633</u> | <u>40,652,832</u> |
| 流動資產 | | |
| 發展物業 | 33,802,582 | 26,758,389 |
| 存貨 | 1,554 | 2,201 |
| 應收一合營企業 | 154,997 | 123,752 |
| 應收賬款及預付款 | 859,545 | 601,721 |
| 土地及投標預付款 | 100,000 | 3,459,007 |
| 衍生金融工具 | - | 3,971 |
| 按公平值透過損益列賬的金融資產 | 775,075 | 1,971,876 |
| 可收回稅項 | 817,850 | 506,839 |
| 現金及現金等價物 | 5,965,686 | 7,673,477 |
| | <u>42,477,289</u> | <u>41,101,233</u> |
| 總資產 | <u>85,508,922</u> | <u>81,754,065</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 312,697 | 312,697 |
| 儲備 | 44,671,379 | 43,264,074 |
| 股東權益 | 44,984,076 | 43,576,771 |
| 非控制性權益 | 1,303,882 | 1,248,191 |
| 總權益 | <u>46,287,958</u> | <u>44,824,962</u> |
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 借貸 | 14,101,778 | 19,525,695 |
| 衍生金融工具 | 70,934 | 97,837 |
| 租賃負債 | 8,157 | 3,912 |
| 遞延稅項負債 | 2,883,423 | 2,724,238 |
| | <u>17,064,292</u> | <u>22,351,682</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付合營企業 | 755,383 | 650,102 |
| 應付聯營公司 | 130,849 | 143,715 |
| 應付賬款、應計費用及其他負債 | 1,405,789 | 1,558,864 |
| 預售按金 | 9,487,907 | 3,756,539 |
| 借貸之現期部份 | 6,649,955 | 4,513,818 |
| 擔保票據 | 552,810 | 1,002,354 |
| 應付稅項 | 3,173,979 | 2,952,029 |
| | <u>22,156,672</u> | <u>14,577,421</u> |
| 總負債 | <u>39,220,964</u> | <u>36,929,103</u> |
| 總權益及負債 | <u>85,508,922</u> | <u>81,754,065</u> |
| 流動資產淨值 | <u>20,320,617</u> | <u>26,523,812</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>63,352,250</u> | <u>67,176,644</u> |

附註

1. 編製基準

截至二零二一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二零二零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，與截至二零二零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

於二零二一年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂。

| | |
|--|-------------------|
| 財務準則 16 (修訂) | 2019 冠狀病毒病相關的租金減讓 |
| 財務準則 9、會計準則 39、 財務準則 7、財務準則 4 及 財務準則 16 (修訂) | 基準利率改革 — 第二階段 |

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。

尚未生效之新準則、準則修訂及改進

| | | 於會計年度開始 或以後生效 |
|----------------------------|------------------------------|------------------|
| 財務準則 17 | 保險合約 | 二零二三年一月一日 |
| 財務準則 3 (修訂) | 引用概念框架 | 二零二二年一月一日 |
| 會計準則 16 (修訂) | 物業、機器及設備：擬定用途前 所得款項 | 二零二二年一月一日 |
| 會計準則 37 (修訂) | 有償合約—履行合約之成本 | 二零二二年一月一日 |
| 會計準則 1 (修訂) | 將負債分類為流動或非流動 | 二零二三年一月一日 |
| 會計準則 1 (修訂) | 會計政策的披露 | 二零二三年一月一日 |
| 會計準則 8 (修訂) | 會計估算的定義 | 二零二三年一月一日 |
| 會計準則 12 (修訂) | 單一交易所產生與資產及負債相 關之遞延稅項 | 二零二三年一月一日 |
| 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 | 尚未定出強制生效日期 |
| 財務準則 2018 年至 2020 年周期之年度改進 | | 二零二二年一月一日 |

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

2. 分部資料

本集團主要在香港及中國內地從物業發展及投資。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、轉撥投資物業至發展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。

| | 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 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 截至二零二一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 | 724,908 | 1,424,620 | - | - | 2,149,528 |
| — 在一段時間內確認 | - | - | - | 30,108 | 30,108 |
| 來自其他來源的收入 | | | | | |
| — 租金收入 | - | - | 331,276 | - | 331,276 |
| 營業額 | 724,908 | 1,424,620 | 331,276 | 30,108 | 2,510,912 |
| 經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利 | 363,612 | 440,662 | 263,678 | (144,390) | 923,562 |
| 其他淨收入及支出/淨收益 | | | | | (27,880) |
| 折舊及攤銷 | | | | | (16,273) |
| 轉撥投資物業至發展物業之 公平值收益 | | | 482,477 | | 482,477 |
| 投資物業之公平值變動 | | | 38,199 | | 38,199 |
| 財務費用 | | | | | (18,111) |
| 合營企業之應佔(虧損)/溢利 | (12,689) | 30,812 | | | 18,123 |
| 聯營公司之應佔(虧損)/溢利 | (3,153) | 27,371 | | | 24,218 |
| 除稅前溢利 | | | | | 1,424,315 |
| 稅項支出 | | | | | (612,823) |
| 本期溢利 | | | | | 811,492 |
| 二零二一年六月三十日 | | | | | |
| 分部資產 | 15,036,533 | 28,887,960 | 16,594,673 | - | 60,519,166 |
| 其他資產 | - | - | - | 10,545,660 | 10,545,660 |
| 合營企業 | 9,493,596 | 1,829,959 | - | - | 11,323,555 |
| 聯營公司 | 3,095,967 | 24,574 | - | - | 3,120,541 |
| 總資產 | 27,626,096 | 30,742,493 | 16,594,673 | 10,545,660 | 85,508,922 |
| 總負債 | 16,204,406 | 19,370,818 | 3,535,259 | 110,481 | 39,220,964 |

2. 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 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 截至二零二零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 | 7,045,434 | 1,066,302 | - | - | 8,111,736 |
| — 在一段時間內確認 | - | - | - | 24,770 | 24,770 |
| 來自其他來源的收入 | | | | | |
| — 租金收入 | - | - | 270,215 | - | 270,215 |
| 營業額 | 7,045,434 | 1,066,302 | 270,215 | 24,770 | 8,406,721 |
| 經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利 | 3,229,756 | 545,588 | 214,165 | (146,959) | 3,842,550 |
| 其他淨收入及支出/淨虧損 | | | | | (214,609) |
| 折舊及攤銷 | | | | | (15,277) |
| 投資物業之公平值變動 | | | (212,789) | | (212,789) |
| 財務費用 | | | | | (14,930) |
| 合營企業之應佔溢利/(虧損) | 27,014 | (4,226) | | | 22,788 |
| 聯營公司之應佔虧損 | (1,077) | (2,035) | | | (3,112) |
| 除稅前溢利 | | | | | 3,404,621 |
| 稅項支出 | | | | | (841,140) |
| 本期溢利 | | | | | 2,563,481 |
| 二零二零年十二月三十一日 | | | | | |
| 分部資產 | 14,256,743 | 27,421,051 | 16,211,050 | - | 57,888,844 |
| 其他資產 | - | - | - | 10,230,228 | 10,230,228 |
| 合營企業 | 9,468,521 | 1,068,172 | - | - | 10,536,693 |
| 聯營公司 | 3,098,300 | - | - | - | 3,098,300 |
| 總資產 | 26,823,564 | 28,489,223 | 16,211,050 | 10,230,228 | 81,754,065 |
| 總負債 | 16,389,529 | 16,998,310 | 3,391,612 | 149,652 | 36,929,103 |
| 截至二零二一年六月三十日止六個月 | | | | | |
| 非流動資產增加 | 716 | 9,501 | 972,587 | 278 | 983,082 |
| 截至二零二零年六月三十日止六個月 | | | | | |
| 非流動資產增加 | 1,563 | 1,299 | 3,286 | 266 | 6,414 |

地區分部資料

本集團在兩個 (二零二零年：兩個) 主要地區從事業務：香港及中國內地。

截至二零二一年六月三十日及二零二零年六月三十日止六個月之營業額及於二零二一年六月三十日及二零二零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：

2. 分部資料 (續)

| 營業額 | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------|------------------------|--------------------------|
| 香港 | 758,472 | 7,077,600 |
| 中國內地 | 1,752,440 | 1,329,121 |
| | 2,510,912 | 8,406,721 |
| 非流動資產 | | |
| | 二零二一年 六月三十日 港幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 |
| 香港 | 2,719,050 | 2,719,619 |
| 中國內地 | 13,844,889 | 13,326,717 |
| 其他 | 142 | 185 |
| | 16,564,081 | 16,046,521 |

3. 營業額

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|------|------------------|------------------|
| 物業銷售 | 2,149,528 | 8,111,736 |
| 租金收入 | 331,276 | 270,215 |
| 酒店營運 | 30,108 | 24,770 |
| | 2,510,912 | 8,406,721 |

4. 除稅前溢利

| | 二零二一年 港幣千元 | 二零二零年 港幣千元 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利已計入: | | |
| 利息收入 | 83,052 | 61,912 |
| 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 |
| 出售投資物業之收益 | 4,555 | - |
| 衍生金融工具之公平值收益淨額 | 25,791 | - |
| 按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額 | 12,492 | 11,911 |
| 匯兌收益淨額 | 7,421 | - |
| 及已扣除: | | |
| 銷售物業成本 | 1,219,024 | 4,261,286 |
| 銷售及推廣費用 | 139,773 | 304,113 |
| 物業、機器及設備之折舊 (資本化後) | 13,595 | 13,449 |
| 使用權資產之折舊 | 2,678 | 1,828 |
| 租賃費用 | 3,983 | 2,132 |
| 結算衍生金融工具虧損淨額 | 17,880 | - |
| 衍生金融工具之公平值虧損淨額 | - | 75,574 |
| 匯兌虧損淨額 | - | 14,220 |

8. 應收賬款及預付款

| | 二零二一年 六月三十日 港幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 應收貿易賬款 | 9,561 | 9,079 |
| 其他應收賬款 | 231,643 | 229,132 |
| 應收非控制性權益之款項 | 46,869 | - |
| 預付款及其他按金 | 85,622 | 101,935 |
| 銷售佣金 | 230,970 | 69,195 |
| 銷售稅項 | 254,880 | 192,380 |
| | 859,545 | 601,721 |

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：

| | 二零二一年 六月三十日 港幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------|------------------------|--------------------------|
| 一個月內 | 7,260 | 4,011 |
| 二至三個月 | 1,888 | 3,784 |
| 四至六個月 | 274 | 1,284 |
| 六個月以上 | 139 | - |
| | 9,561 | 9,079 |

9. 應付賬款、應計費用及其他負債

| | 二零二一年 六月三十日 港幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 應付貿易賬款 | 831,531 | 959,393 |
| 其他應付賬款 | 105,870 | 98,119 |
| 應付非控制性權益之款項 | - | 19,713 |
| 應計營運費用 | 226,573 | 250,376 |
| 已收租金及其他按金 | 236,323 | 227,689 |
| 租賃負債－現期部份 | 5,492 | 3,574 |
| | 1,405,789 | 1,558,864 |

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零二一年 六月三十日 港幣千元 | 二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------|------------------------|--------------------------|
| 一個月內 | 825,492 | 954,411 |
| 二至三個月 | 2,296 | 2,153 |
| 四至六個月 | 1,480 | 30 |
| 六個月以上 | 2,263 | 2,799 |
| | 831,531 | 959,393 |

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月（「**本期**」）之營業額為港幣2,511,000,000元，主要來自香港嘉熙、上海嘉濤灣及嘉御庭第三期的物業銷售，以及上海嘉華中心的租金收入。營業額與去年同比下跌，主要因為較少的預售單位於本期內交付予買家。本期內，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣713,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣3,224,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣776,000,000元，而本集團的核心盈利（投資物業之公平值變動前）為港幣488,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣1,402,000,000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96億元，主要來自香港嘉峯匯、嘉熙及維港匯，中國內地上海嘉瀧匯及嘉濤灣，以及東莞嘉譽灣。

於二零二一年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣174億元，預計於二零二一年下半年及二零二二年入賬。

經營回顧

香港

本集團本期內繼續推售嘉峯匯及嘉熙。嘉峯匯在本期內加推單位以供應市場並錄得已簽約銷售港幣37億元，而截至本期末已簽約銷售總額達港幣109億元。合營項目西南九龍維港匯於三月首次推售，備受市場歡迎。本集團於五月獲發嘉峯匯之入伙紙，並已遞交其滿意紙之申請。嘉峯匯之預售單位將於取得滿意紙後開始交付予買家。其他項目的施工均如期進行。

隨著營商環境改善，本集團的投資物業維持滿意出租率，本期內租金收入錄得溫和升幅。於本期末，高級食肆購物廣場 J SENSES 及嘉悅商業部份均全部租出。

中國內地

本期內，本集團推售多個項目的剩餘單位，同時推出多批於東莞嘉譽灣、江門嘉華新都滙及合營項目嘉駿花園的新單位。大部分所推出的單位已經售出。而本集團兩個新的全資項目，廣州嘉云滙及上海嘉瀧滙，以及佔 30% 權益的江門紫薇公館項目，也於本期內開售。

鑒於市場對上海金橋區的優質住房需求殷切，本集團決定將嘉瀧滙服務式公寓由持有作長期營運，改為持有作出售物業，並在本期內於轉撥時錄得收益。嘉瀧滙的所有單位，包括服務式公寓及其他持作出售的住宅單位，於五月開售，並成功售出，成績理想並帶來約人民幣24億元的銷售金額。

多個已落成項目的已售單位繼續順利交付，其他在建項目的施工均如期進行。

本集團本期內投資物業的出租率仍然理想。優質辦公樓上海嘉華中心維持出租率超過 95%，而服務式公寓尚臻靜安及尚臻徐滙平均出租率均達 90%。位於上海靜安區的全新辦公樓配套商業部份之盈凱文創廣場已於去年的下半年開始投入營運，並於本期末全部租出。

本集團於三月購入一座總樓面面積約 600 平方米，相鄰上海長寧區武夷路辦公樓/商業項目的花園洋房，以擴闊項目整體的臨街視野。

銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂 162,000,000 股股份或約 3.73% 權益的投資，以公平值列賬。於二零二一年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣 62.15 元，相對於二零二零年十二月三十一日之股價每股港幣 60.25 元。公平值之升幅約港幣 309,000,000 元，已直接計入儲備中。

市場回顧與展望

環球、中國內地及香港

本期內，隨著全球推出接種疫苗計劃，各個主要國家的經濟開始反彈。主要國家均採取貨幣寬鬆政策，帶動經濟活動已大致恢復。然而，地緣政治緊張局勢升溫，尤指中美緊張關係，對中國內地及香港股票市場的不同業務板塊產生不一致的影響。

主要國家首兩季的國內生產總值錄得增長，其中以中國內地繼續領先，上半年錄得 12.7% 增長。而香港本地生產總值亦見反彈，上半年增長 7.8%。

香港及中國內地物業市場

為應對大流行病的負面影響，主要國家仍採納「零利率」甚至「負利率」的政策來刺激經濟增長，繼續向市場大量注資。在充裕銀行資金的支撐及剛性需求下，香港住宅物業市場的抗跌力強，於本期內住宅成交價量齊升。儘管社交距離措施仍未放寬，香港的經濟活動已經逐漸復甦，失業率亦相應改善。這些支撐樓市的基本因素依然存在，預計物業市場將保持穩定。

另一方面，在中國內地解封城市後，去年及年初之物業市場展現強勢。中央政府重申「房子用來住的，不是用來炒的」的原則，並採取更全面的限制措施，對土地招標、一手及二手市場的物業交易，以及向發展商及買家提供的物業相關貸款等作出規範，以維持一個健康及可持續發展的物業市場。

本集團於七月下旬推售蘇州新項目嘉致峰首批單位，備受市場歡迎，並計劃於二零二一年下半年至二零二二年初推出位於香港嘉林邊道的全新豪宅項目，及三個合營項目包括元朗錦上路站項目、將軍澳日出康城第十一期項目及啟德發展區第4A區1號項目，亦將推出位於中國內地南京江寧區及上海陸家嘴區的全新項目，以及上海虹口區新參與的合營項目。本集團亦會加推已推出項目的單位，以滿足買家需求。

補充土地儲備

本集團於四月參與一合營項目，並持有其49%權益，以合作發展一幅位於上海虹口區的用地，其總樓面面積約47,000平方米，提供住宅單位及商業設施。本期內，本集團亦參與多次土地競投，將繼續遵照審慎進取的策略，審時度勢，評估在香港和中國內地補充土地的機遇。

結論

儘管疫苗接種計劃已在全球推行，大流行病亦已受到一定程度的控制，然而 2019 冠狀病毒病變種病毒開始廣泛傳播，導致難以預測大流行病及其負面影響究竟何時能結束。地緣政治緊張局勢升溫、國際形勢詭譎多變，及去全球化跡象浮現等因素，均為環球經濟增添不確定性和波動。最新的通脹趨勢以及主要國家央行政策的任何變更，亦使今後的經濟增長情況難以預料。

儘管業務環境挑戰重重，本集團對香港和中國內地物業市場需求的前景依然保持樂觀。本集團將受惠於與大灣區城市間之合作，以及中國內地第十四個「五年規劃」的持續發展所帶來的機遇。本集團秉持實事求是態度，憑藉多年豐富經驗，我們將繼續提供品質優的產品及服務，致力締造符合買家需求，既具功能及實用的室內設計，為他們所購買的物業增添價值。本集團將會審時度勢，繼續推售項目。本集團亦會憑藉其穩健的財務資源，因應任何香港及中國內地土地市場的政策變動，把握各種機遇，精挑細選審慎地補充土地儲備。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二一年六月三十日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣680億元（二零二零年十二月三十一日：港幣700億元）。本公司於二零二一年六月三十日之已發行股份數目為3,126,974,615股，與去年年底相同。

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。於二零二一年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣21,305,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣25,042,000,000元），其中34%之還款期為一年內。借貸之還款組合為五年內（除港幣218,000,000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2.1%下降至1.6%。

再者，本集團之未提取之銀行貸款額度為港幣13,567,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣12,146,000,000元），包括港幣9,840,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣7,720,000,000元）用作為營運資金及港幣3,727,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣4,426,000,000元）用作項目貸款用途。

於二零二一年六月三十日，現金及銀行存款為港幣5,966,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣7,673,000,000元），當中所持約56%為人民幣。負債比率（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）由於淨現金流入，由去年年底之39%下降至於二零二一年六月三十日之33%。

本集團於二零二一年六月簽訂了一港幣 500,000,000 元之三年期循環及定期貸款，以有利的成本，增強了本集團的融資能力。面值為港幣 450,000,000 元之擔保票據已於二零二一年三月贖回，而餘下之港幣 550,000,000 元將於二零二一年下半年贖回。

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，本集團共簽訂為期三年或五年總值港幣29億元的利率互換合同。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣21,305,000,000元，其中約86%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據其中約84%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零二一年六月三十日，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14,179,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣22,003,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零二一年六月三十日，本集團已就若干合營企業及聯營公司取得港幣11,962,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣10,110,000,000元）之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣8,012,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣6,614,000,000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1,003,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣627,000,000元）。

於二零二一年六月三十日，本公司已就若干附屬公司，和合營企業及聯營公司分別取得港幣30,109,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣32,191,000,000元）及港幣9,945,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣9,961,000,000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19,034,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣22,712,000,000元）及港幣6,732,000,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣6,589,000,000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。

於截至二零二一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第A.2.1條而區分；及（ii）主席與董事總經理未能按照守則條文第A.4.2條而輪值退任。

董事會認為載於本公司二零二零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。

審核委員會

本公司之審核委員會已於二零二一年八月十七日召開會議，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、風險管理及內部監控和財務申報等事宜。本集團截至二零二一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股東的二零二一年中期報告內。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二一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

董事會已議決於二零二一年十月二十八日向名列在二零二一年九月十七日營業時間結束時本公司股東名冊內之股東派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期現金股息，每股 7 港仙，合共港幣 218,888,000 元（二零二零年：中期現金股息每股 7 港仙，合共港幣 218,888,000 元）。預期有關股息單將於二零二一年十月二十八日郵寄予本公司股東。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零二一年九月十四日至二零二一年九月十七日（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 閣下於二零二一年九月十三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

本公告將分別登載於本公司網站 (www.kwih.com) 及香港交易及結算所有限公司 (「**香港交易所**」) 網站 (www.hkexnews.hk)。二零二一年中期報告載有上市規則之所有適用資料，將於二零二一年九月下旬寄發予本公司股東及分別登載於本公司及香港交易所之網站。

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葉樹林博士、黃桂林先生及聶潤榮先生。

承董事會命
K. Wah International Holdings Limited
嘉華國際集團有限公司
公司秘書
李慧君

香港，二零二一年八月二十四日