

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。



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

(股份代號：00173)

品精質優 再創佳績

截至二零一七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：

- 截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團已簽約之應佔銷售約為港幣103億元，其中港幣88億元預計於二零一七年下半年及二零一八年確認入賬。
- 本集團營業額為港幣4,918,000,000元，在包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額為港幣5,207,000,000元。
- 本公司權益持有者應佔溢利上升14% 至港幣2,162,000,000元。
- 每股盈利為73.06港仙及已議決派發中期股息每股5港仙。
- 於二零一七年六月三十日，每股資產淨值為港幣10.2元；現金及銀行存款合共為港幣8,943,000,000元。
- 本集團成功取得港幣80億元之五年期信貸額，進一步加強集團融資能力及減低融資成本。
- 期內，本集團參股合營企業並購入兩幅位於南京及香港之地塊，地價分別為人民幣1,020,000,000元及港幣8,330,000,000元。本集團將繼續穩健有序地尋求機會增添土地儲備。

簡明綜合損益表(未經審核)
截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額	3	4,917,951	5,535,928
銷售成本		(1,733,783)	(3,013,651)
毛利		<u>3,184,168</u>	<u>2,522,277</u>
其他營運收入		106,021	59,951
其他淨(虧損)/收益		(3,313)	826
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	4	973,803	91,762
投資物業之公平值變動		137,417	26,530
其他營運費用		(245,574)	(253,921)
行政費用		(245,772)	(234,309)
財務費用		(9,308)	(8,441)
合營企業之應佔溢利		79,445	23,553
聯營公司之應佔溢利		51,439	683,109
除稅前溢利	5	<u>4,028,326</u>	<u>2,911,337</u>
稅項支出	6	<u>(1,821,944)</u>	<u>(989,872)</u>
本期溢利		<u>2,206,382</u>	<u>1,921,465</u>
應佔:			
本公司權益持有者		2,162,206	1,897,363
非控制性權益		44,176	24,102
		<u>2,206,382</u>	<u>1,921,465</u>
		港仙	港仙
每股盈利	7		
基本		73.06	66.82
攤薄		<u>72.81</u>	<u>66.72</u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零一七年六月三十日止六個月

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本期溢利	2,206,382	1,921,465
其他全面收益/(虧損):		
或會重新分類為損益之項目:		
非流動投資之公平值變動	2,209,783	(235,602)
來自換算之匯兌差額	522,702	(334,937)
本期其他全面收益/(虧損)	2,732,485	(570,539)
本期總全面收益	4,938,867	1,350,926
應佔總全面收益:		
本公司權益持有者	4,862,214	1,347,913
非控制性權益	76,653	3,013
	4,938,867	1,350,926

簡明綜合資產負債表
二零一七年六月三十日

	(未經審核) 二零一七年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零一六年 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	443,444	446,360
投資物業	10,502,370	8,291,075
租賃土地及土地使用權	14,445	14,309
合營企業	1,841,652	976,552
聯營公司	1,089,676	1,278,491
非流動投資	7,701,744	5,491,961
遞延稅項資產	88,539	79,431
其他非流動資產	187,320	176,519
	<u>21,869,190</u>	<u>16,754,698</u>
流動資產		
發展物業	29,248,540	23,677,327
存貨	3,238	2,055
應收聯營公司	3,674	21,699
應收賬款及預付款	1,009,085	1,189,389
土地及投標預付款	750,500	1,185,500
衍生金融工具	118	938
按公平值透過損益列賬的財務資產	24,426	142,567
可收回稅項	359,770	250,252
現金及銀行存款	8,943,126	7,248,193
	<u>40,342,477</u>	<u>33,717,920</u>
總資產	<u>62,211,667</u>	<u>50,472,618</u>
權益		
股本	296,161	295,674
儲備	29,941,449	25,064,023
股東權益	<u>30,237,610</u>	<u>25,359,697</u>
非控制性權益	1,540,156	1,766,770
總權益	<u>31,777,766</u>	<u>27,126,467</u>
負債		
非流動負債		
借貸	12,535,652	6,934,991
擔保票據	998,363	997,843
衍生金融工具	5,249	986
遞延稅項負債	1,857,775	1,574,946
	<u>15,397,039</u>	<u>9,508,766</u>
流動負債		
應付合營企業	596,762	559,343
應付聯營公司	357,339	218,034
應付賬款及應計費用	1,815,362	1,698,815
預售按金	8,241,029	5,798,541
借貸之現期部份	300,000	1,366,069
擔保票據之現期部份	149,969	1,713,719
衍生金融工具	-	5,004
應付稅項	3,576,401	2,477,860
	<u>15,036,862</u>	<u>13,837,385</u>
總負債	<u>30,433,901</u>	<u>23,346,151</u>
總權益及負債	<u>62,211,667</u>	<u>50,472,618</u>
流動資產淨值	<u>25,305,615</u>	<u>19,880,535</u>
總資產減流動負債	<u>47,174,805</u>	<u>36,635,233</u>

附註

1. 編製基準

截至二零一七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、非流動投資、衍生金融工具及按公平值透過損益列賬的財務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二零一六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，與截至二零一六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。

採納經修改財務準則

於二零一七年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂。

會計準則 7 (修訂)	現金流量表 — 披露計劃
會計準則 12 (修訂)	所得稅 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產
財務準則 12 (修訂)	其他實體的權益披露

本集團已評估上述準則修訂之影響，認為無論對本集團之業績及財務狀況或會計政策及中期財務資料的呈報，均無任何重大影響及改變。

已提早採納尚未生效的準則修訂

本集團已於二零一七年一月一日提早採納下列準則修訂。

會計準則 40 (修訂)	投資物業 — 投資物業的轉撥
--------------	----------------

會計準則 40 的修訂釐清當投資物業轉入或轉出時，必須有物業用途的改變。物業用途的改變將包括 (a) 該物業是否符合投資物業定義的評估；及 (b) 物業用途已變更的支持憑證。該修訂亦將準則列明的一系列情況重新歸類為一非盡列的例子列表。本集團認為此準則修訂更好地反映本集團物業之擬定用途，並已提早採用此準則修訂。本集團於本期間提早採用此準則修訂，並無對本集團造成任何重大影響。

1. 編製基準 (續)

尚未生效之新準則及準則之修訂

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則 28 (修訂)	投資聯營公司和合營企業	二零一八年一月一日
財務準則 2 (修訂)	股權支付交易的分類及計算	二零一八年一月一日
財務準則 9	金融工具	二零一八年一月一日
財務準則 10 及會計準則 28(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	有待確定
財務準則 15	客戶合同收入	二零一八年一月一日
財務準則 15 (修訂)	客戶合同收入	二零一八年一月一日
財務準則 16	租賃	二零一九年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋 委員會) 詮釋 22	外幣交易和預付款	二零一八年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋 委員會) 詮釋 23	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述之新準則及準則修訂。本集團正在評估上述新準則及準則修訂之潛在影響。除以下所列外，本集團預期採納上述之新準則及準則修訂對本集團之綜合財務報表並無任何重大影響。

財務準則 15「客戶合同收入」(二零一八年一月一日或之後開始的會計年度生效)建立了一個綜合框架，來確定何時確認收入以及應當確認多少收入。財務準則 15 取代了會計準則 18「收入」和會計準則 11「建造合同」，以及相關的解釋。框架的核心原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此新準則或影響部分物業銷售收入的確認時間。現階段，本集團未能就其新準則對集團之綜合財務報表的影響作估計。本集團將在下半年內，對影響作出更詳細的評估。

2. 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡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。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、其他非流動資產、發展及投資物業、應收賬款及預付款、土地及投標預付款、按公平值透過損益列賬的財務資產、可收回稅項、現金及銀行存款及其他資產主要包括非流動投資、衍生金融工具、酒店物業、存貨及其他非營運之中央資產。分部負債主要包括應付賬款及應計費用、預售按金、應付合營企業及聯營公司、借貸、擔保票據、衍生金融工具、應付稅項及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

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	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月						
營業額	64,970	4,593,636	-	209,982	49,363	4,917,951
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	39,458	2,847,930	(1,467)	171,162	(103,174)	2,953,909
其他淨收入及支出/淨虧損						(142,866)
折舊及攤銷						(15,513)
轉撥發展物業至投資物 業之公平值收益				973,803		973,803
投資物業之公平值變動				137,417		137,417
財務費用						(9,308)
合營企業之應佔溢利 (/虧損)	79,514	(69)				79,445
聯營公司之應佔溢利	51,439					51,439
除稅前溢利						4,028,326
稅項支出						(1,821,944)
本期溢利						2,206,382
二零一七年六月三十日						
分部資產	21,455,201	18,449,921	321,819	10,790,377	-	51,017,318
其他資產	-	-	-	-	8,259,347	8,259,347
合營企業	1,428,128	413,524	-	-	-	1,841,652
聯營公司	1,093,350	-	-	-	-	1,093,350
總資產	23,976,679	18,863,445	321,819	10,790,377	8,259,347	62,211,667
總負債	15,461,394	12,798,813	558	2,129,596	43,540	30,433,901
截至二零一六年六月三十日止六個月						
營業額	3,154,409	2,146,259	-	187,024	48,236	5,535,928
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	818,659	1,437,594	(1,491)	169,411	(116,033)	2,308,140
其他淨收入及支出/淨收益						(193,144)
折舊及攤銷						(20,172)
轉撥發展物業至投資物 業之公平值收益				91,762		91,762
投資物業之公平值變動				26,530		26,530
財務費用						(8,441)
合營企業之應佔溢利 (/虧損)	23,567	(14)				23,553
聯營公司之應佔溢利	683,109					683,109
除稅前溢利						2,911,337
稅項支出						(989,872)
本期溢利						1,921,465
二零一六年十二月三十一日						
分部資產	12,904,634	20,293,040	304,798	8,510,669	-	42,013,141
其他資產	-	-	-	-	6,182,735	6,182,735
合營企業	976,116	436	-	-	-	976,552
聯營公司	1,300,190	-	-	-	-	1,300,190
總資產	15,180,940	20,293,476	304,798	8,510,669	6,182,735	50,472,618
總負債	7,997,144	13,441,353	657	1,860,021	46,976	23,346,151

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	其他 港幣千元			
截至二零一七年六月三十日止六個月						
非流動資產增加	-	1,055	1	-	781	1,837
截至二零一六年六月三十日止六個月						
非流動資產增加	-	520	-	-	919	1,439

地區分部資料

本集團在三個(二零一六年：三個)主要地區從事業務，包括香港、中國內地及新加坡。截至二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日止六個月之營業額及於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、非流動投資、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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	96,899	3,174,360
中國內地	4,821,052	2,361,568
新加坡	-	-
	4,917,951	5,535,928

非流動資產

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,717,686	2,005,077
中國內地	8,242,395	6,746,487
新加坡	178	180
	10,960,259	8,751,744

3. 營業額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業銷售	4,658,606	5,300,668
租金收入	209,982	187,024
酒店營運	49,363	48,236
	4,917,951	5,535,928

4. 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

期內確認金額為若干發展物業轉撥至投資物業之公平值收益，為貫徹本集團提高經常性收入之策略。

5. 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
除稅前溢利已計入:		
利息收入	42,341	24,897
非流動投資之股息收入	42,246	24,373
衍生金融工具之公平值收益淨額	-	2,745
按公平值透過損益列賬的財務資產收益淨額	4,164	-
匯兌溢利淨額	1,098	-
及已扣除:		
銷售物業成本	1,691,476	2,980,370
銷售及推廣費用	235,884	249,270
折舊(資本化後)	15,454	20,109
租賃土地及土地使用權之攤銷	59	63
房地產之經營租賃租金	3,296	4,214
出售物業、機器及設備之虧損	17	72
結算衍生金融工具虧損淨額	7,759	-
衍生金融工具之公平值虧損淨額	799	-
匯兌虧損淨額	-	1,847

6. 稅項支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	7,980	87,585
中國內地		
- 所得稅	463,989	193,779
- 土地增值稅	1,119,270	579,651
海外稅項	66	-
往年度(多)/少撥備	(47)	3,855
遞延	230,686	125,002
	1,821,944	989,872

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% (二零一六年：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。

7. 每股盈利

本期之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	2,162,206	1,897,363
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,959,511,000	2,839,697,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	10,265,000	4,149,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,969,776,000	2,843,846,000

8. 股息

董事會已議決派發以股代息（附現金選擇）之中期股息港幣 151,032,000 元（即每股 5 港仙）（二零一六年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股 5 港仙，合共港幣 146,376,000 元）。此項擬派發股息將於截至二零一七年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

9. 應收賬款及預付款

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	596,811	623,531
其他應收賬款，扣除撥備	170,846	186,942
預付款及其他按金	207,811	175,383
預付銷售稅項	33,617	203,533
	1,009,085	1,189,389

應收貿易賬款主要來自物業銷售及租金之應收款項。物業銷售之應收款項乃根據買賣合約訂立之條款而償付。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：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	531,130	487,811
二至三個月	398	84,045
四至六個月	24	39,980
六個月以上	65,259	11,695
	596,811	623,531

10. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	1,399,039	1,236,333
其他應付賬款	63,589	61,298
應付非控制性權益之款項	-	5,157
應計營運費用	193,130	247,069
已收租金及其他按金	159,604	148,958
	1,815,362	1,698,815

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下:

	二零一七年 六月三十日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	1,394,602	1,230,376
二至三個月	2,655	3,125
四至六個月	27	401
六個月以上	1,755	2,431
	1,399,039	1,236,333

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團二零一七年上半年已簽約之應佔銷售（即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔已簽約銷售）約為港幣103億元。主要來自香港嘉匯、朗屏8號及其他合營項目、上海嘉天匯及廣州嘉匯城。本集團上述已簽約之應佔銷售中約港幣15億元已於截至二零一七年六月三十日止六個月之賬目中確認為營業額入賬。餘下約港幣88億元預期於二零一七年下半年及二零一八年確認為營業額入賬。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之營業額為港幣4,918,000,000元，主要來自上海嘉御庭第二期及嘉天匯、廣州嘉匯城及嘉爵園、東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣289,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣5,207,000,000元。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司權益持有者應佔溢利為港幣2,162,000,000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1,293,000,000元。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣4,862,000,000元，其中已計入來自非流動投資即銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）約3.8%之權益的公平值增幅及來自期末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

香港物業發展及投資

自去年底從價印花稅調高至15%後，本地住宅市場成交量一度下跌，直至二零一七年二月後才開始回升。在實際用家龐大需求的支持下，一手市場持續活躍。此外，發展商繼續提供各類優惠方案以吸引買家，而活躍的賣地市場亦有助於提高信心。面對美國加息及香港政府推出新一輪壓抑措施，樓價依然保持穩中向上趨勢。

嘉匯於二月推售，市場反應熱烈，截至期末已售出逾九成單位。本集團亦繼續推售合營項目深灣9號、天賦海灣、溢玥•天賦海灣和逸瓏灣一期的餘下單位。朗屏8號剛於八月初取得入伙紙，因此該項目的預售業績將於二零一七年下半年確認入賬。

本集團於去年十二月購入位於啟德的一幅新地塊已於本年一月付清其港幣5,869,000,000元的地價，目前正在進行籌劃及設計工作。於五月，本集團與兩家地產商聯手成功以港幣8,330,000,000元取得錦上路站一住宅項目的發展權。

本集團於期內的租賃表現持續良好。位於灣仔的優質餐廳及購物商場J SENSES商舖接近全部租出，並錄得可觀的租金收入。另一方面，肇輝臺6號的餘下單位轉為投資物業，貫徹本集團提高經常性收入之策略。

中國內地物業發展及投資

自去年中國內地實施一系列調控政策後，住宅市場呈現降溫跡象，成交量大幅下降，樓價上升速度亦見放緩。期內，政府繼續嚴推樓市降溫措施，進一步實行多項調控政策，收緊信貸，使得房地產市場普遍淡靜。然而，由於用家需求依然龐大，經濟亦趨穩定並持續增長，一、二線城市的房價仍然保持穩定。另一方面，部分下線城市調控措施力度較小，房價持續上升。

期內，本集團繼續推售上海嘉天匯和嘉御庭、廣州嘉匯城和嘉都匯、東莞星際灣以及南京嘉譽山的餘下單位，反應理想。隨著嘉匯城第三期及嘉御庭第二期竣工，其預售業績已於二零一七年上半年確認入賬。

於一月，本集團與兩家中國地產商合資一合營企業，並以總地價人民幣1,020,000,000元購入南京市一幅新地塊，將作住宅發展之用。

本集團的主要投資物業上海嘉華中心，期內出租率逾97%，表現令人滿意。此外，嘉御庭第二期面積約15,000平方米的兩座大樓及嘉天匯的若干單位，已轉為投資物業作出租用用途。

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%權益的非流動投資，以公平值列賬。於二零一七年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣47.4元，相對於二零一六年十二月三十一日之股價每股港幣33.8元。公平值升幅約港幣2,210,000,000元，已直接計入儲備中。

展望及策略

全球及亞洲經濟

親歐中間派人士馬克龍於二零一七年五月當選法國總統，有助於釋除市場對歐盟可能解體的憂慮。英國首相文翠珊於二零一七年六月提前舉行的大選中得以留任，並於期後展開英國與歐盟有關脫歐細節的首輪談判。美國總統特朗普新政府落實競選承諾的政策遭遇不少阻力，而美國聯邦儲備局繼二零一六年十二月加息後，分別於二零一七年三月及六月進一步調高聯邦基金利率0.25%，均符合市場預期。

隨著中國經濟增長持續改善，資金外流放緩，美國加息對中國及香港的短期影響有限，人民幣匯價漸趨強勢，期內兌美元匯率上升2.4%。

二零一七年第二季的美國國內生產總值增長2.6%，對比首季1.2%。中國國內生產總值於上半年增長6.9%，已超出政府所定全年目標6.5%。香港方面，第二及第一季本地生產總值增長分別為3.8%及4.3%，亦超出政府預測的2%至3%全年增長，隨後政府將二零一七年全年增長預測上調至3%至4%。

香港及中國內地物業市場

香港政府預期未來四至五年將有約10萬個住宅單位推出市場，創下新高。然而，由於市場流動資金充裕，利率仍處於低位，實際需求依然龐大，預計住宅市場將保持穩定。

另一方面，預期中國內地調控措施短期內不會放寬。內地市場尤其是一、二線城市的成交量將持續偏低，但被調控措施壓抑着的實際需求依然龐大，預計房價仍能保持穩定。雖然預期情況短期內不會逆轉，但在中長期而言，我們對中國內地，尤其是我們經營所在城市的物業市場，仍然保持審慎樂觀的態度。

項目銷售與進度

香港方面，嘉匯的建築工程如期進行，而本集團會繼續推售該項目的餘下單位，預售業績預計將於在二零一八年確認為營業額入賬。大埔市地段第226號項目已經動工，進度符合預期。截至二零一七年六月三十日為止，朗屏8號已售出逾九成半單位，入伙紙已於八月初發出，營業額將於二零一七年下半年入賬。

中國內地方面，本集團將繼續推售南京嘉譽山新一批單位，其建築工程亦如期進行。本集團於二零一七年一月參與南京新項目御瀾府，持有33%權益，計劃於二零一七年第四季推售。本集團亦將繼續推售上海、廣州及東莞多個項目的餘下單位。視乎市況而定，本集團亦計劃推出以下新項目：上海嘉御庭第三期、嘉瀧匯和嘉濤灣、廣州嘉匯城第四期及東莞星際灣第三期。

補充土地儲備

本集團於過去十二個月在香港及中國內地共取得四幅新地塊，並將繼續秉承審慎有序原則，補充土地儲備。

經常性收入

在上海，隨著嘉御庭第二期於期內竣工，面積約15,000平方米的兩座大樓轉為「尚臻徐匯」品牌旗下的服務式公寓。嘉天匯的若干單位亦計劃出租。在香港，餘下的肇輝臺6號單位已轉為投資物業出租。因此，本集團的投資物業組合由二零一六年十二月三十一日約

130,000平方米，提升至二零一七年六月三十日約150,000平方米。隨著上海更多服務式公寓以及東莞星際匯於下半年推出、上海靜安區蘇河灣新辦公樓動工，以及發展中項目內寫字樓及商業部分將作出租之用，我們將能按照計劃擴大經常性收入組合。

所持有之銀河娛樂約3.8%權益所帶來的股息，將繼續為我們帶來經常性收入。

總結

於上半年，主要已發展國家、中國內地及香港整體經濟表現良好，而未來儘管挑戰仍在：中國及香港政府調控樓市措施／政策及香港或會跟隨美國調高利率收窄息差，預期下半年其經濟亦將能保持穩定。然而，我們對香港及中國內地的樓市依然抱著謹慎樂觀態度，將會按照既定計劃發展項目並陸續推出市場，亦將繼續審慎有序地補充土地儲備。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零一七年六月三十日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣460億元（二零一六年十二月三十一日：港幣380億元）。因期內認股權獲行使，本公司於二零一七年六月三十日之已發行股份數目增至2,961,614,603股（二零一六年十二月三十一日：2,956,748,603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。於二零一七年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣13,984,000,000元，還款組合為五年之內，其中3%之還款期為一年內，其餘97%之還款期為超過一年至五年。本回顧期內，本集團之平均利率約為2.1%。

再者，本集團之未提取之貸款額度為港幣5,741,000,000元，包括港幣5,060,000,000元用作為營運資金及港幣681,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一七年六月三十日，現金及銀行存款為港幣8,943,000,000元，當中所持約52%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），於二零一七年六月三十日維持在16%之水平（二零一六年十二月三十一日：14%）。

於二零一七年一月，本集團完成了港幣80億元之五年期循環及定期貸款。以較低成本作再融資，並為集團提供額外財務資源，以提升集團的流動資金。

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，利用利率互換合同避免利率大幅波動而對本集團營運造成影響。

於二零一七年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣13,984,000,000元，其中約98%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據在對沖後，其中約86%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零一七年六月三十日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物）合共賬面值為港幣5,135,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣12,284,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一七年六月三十日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣18,101,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣18,513,000,000元）及港幣303,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣117,000,000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12,370,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣7,517,000,000元）及港幣163,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣117,000,000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1,669,000,000元（二零一六年十二月三十一日：港幣1,473,000,000元）。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港政府之履行合約承擔向香港政府作出擔保。於二零一七年七月三十一日，該合約內之工程已完成，其合約用地亦已交還予香港政府。

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。

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，以求達至增加長期股東價值的目標。董事會全體成員負責發展及確保遵守「企業管治政策」及「股東溝通政策」，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。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。

於截至二零一七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（「香港聯交所」）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而輪流退任。

董事會認為載於本公司二零一六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二零一七年八月十五日召開會議，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、內部監控及財務申報等事宜。本集團截至二零一七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將刊載於致股東的二零一七年年報內。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七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

董事會已議決於二零一七年十月二十日向名列在二零一七年九月十九日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息以股代息（附現金選擇），每股 5 港仙，合共港幣 151,032,000 元（二零一六年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股 5 港仙，合共港幣 146,376,000 元）。

派發中期股息以股代息須經香港聯交所批准將予發行作為股息之新股份上市及掛牌買賣，方可作實。預期有關該等股份之股票及股息單將於二零一七年十月二十日郵寄予本公司股東。本公司將於稍後寄發予股東一份載有中期股息以股代息（附現金選擇）建議詳情之通函。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零一七年九月十四日至二零一七年九月十九日（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，務請閣下於二零一七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）。二零一七年年報載有上市規則之所有適用資料，將於二零一七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陳有慶博士、葉樹林博士、歐文柱先生及黃桂林先生。

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，二零一七年八月二十三日