

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 2022 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 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質優異見稱。

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) | 27 | 其他資料 |
| 11 | 簡明綜合全面收益表(未經審核) | | |

嘉峯匯
香港





公司資料

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

葉樹林博士，*LLD*

黃桂林先生

聶潤榮先生

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*

聶潤榮先生

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

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

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：

- 本集團營業額為港幣5,392,000,000元，而包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額上升79%至港幣5,787,000,000元。
- 核心盈利上升1.2倍至港幣1,063,000,000元；本公司權益持有者應佔溢利亦上升39%至港幣1,081,000,000元。
- 本期內，本集團已簽約之應佔銷售為港幣124億元。
- 於二零二二年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售為港幣155億元。
- 每股盈利為34.51港仙及已議決派發中期股息每股7港仙。
- 於二零二二年六月三十日，每股資產淨值為港幣14.3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。

中期股息

董事會已議決於二零二二年十月二十六日向名列在二零二二年九月十九日營業時間結束時本公司股東名冊內之股東派發截至二零二二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219,303,000元(二零二一年：每股7港仙，合共港幣218,888,000元)。預期有關股息單將於二零二二年十月二十六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

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月（「本期」）之營業額為港幣5,392,000,000元，主要入賬項目為香港嘉峯匯及嘉熙與東莞嘉譽灣，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395,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣5,787,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣1,081,000,000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1,063,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣764,000,000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124億元，主要來自香港柏瓏及凱柏峰，中國內地上海嘉盈峰及招商云璽，以及南京嘉宏峰及嘉璟峰。

於二零二二年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣155億元，預計自二零二二年下半年起入賬。

經營回顧

香港

本期內，本集團兩個合營項目元朗港鐵錦上路站柏瓏及將軍澳港鐵康城站凱柏峰，分別於四月及六月推售首批住宅單位，其後加推多批單位以應市場殷切的需求，合共錄得已簽約之應佔銷售約港幣47億元。

本期內，嘉峯匯預售單位繼續交付並確認相關之銷售收入約港幣31億元，而新增已簽約銷售額約港幣3億元，項目僅餘少量標準單位及若干特色單位在售。本集團各項目的施工均如期進行。

本集團的投資物業繼續維持滿意出租率。高級食肆購物廣場J SENSES錄得平均出租率97%，嘉悅及嘉峯匯之商業部份均於本期內全部租出。由於嘉峯匯商舖自去年末開始營運，並全部出租，租金收入與去年同比錄得增長，惟因本集團向業務受第五波2019冠狀病毒病打擊的租戶提供優惠，抵銷了部份增幅。

中國內地

儘管疫情持續，本集團仍能抓緊時機，於本期內推售五個新項目，包括上海嘉盈峰、南京嘉宏峰及嘉璟峰，以及蘇州嘉駿峰四個獨資項目，以及一持有49%權益之項目上海招商云璽。各項目廣受市場歡迎，尤其是上海的項目，其住宅單位於推售當日即全告售罄，而各項目為本集團帶來合共近人民幣50億元的已簽約之應佔銷售。另一方面，上海項目的工程，因上海爆發2019冠狀病毒病期間執行防控措施而須停工，但已於六月復工。然而，項目的延誤大致可控。

東莞嘉譽灣預售單位所在住宅大樓於六月竣工後，隨即開始交付予買家，並於本期確認約港幣11億元之相應銷售收入。嘉譽灣其他部份的發展及其他項目的施工均如期進行。

租金收入有所下跌，主要由於本集團為若干受上海防控措施影響其業務的租戶提供優惠，以支持他們的業務營運。然而，出租率依然保持穩定，而營商環境也在防控措施放寬後逐漸改善。優質辦公大樓上海嘉華中心，維持98%平均出租率，而服務式公寓之整體出租率約為90%。於本期末，嘉御里及盈凱文創廣場均全部租出，其他商業設施也繼續錄得滿意出租率。

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。於二零二二年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣46.8元，相對於二零二一年十二月三十一日之股價每股港幣40.4元。公平值之升幅約港幣10億元，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，主要經濟體啟動新一輪加息周期，以對抗通脹。環球地緣政治緊張局勢升級，加上疫情，嚴重干擾了全球供應鏈以及能源和食品供應。能源及食品價格飆升又進一步推高通脹。美國通脹率創四十年新高。除加息之外，美國也收緊銀根。結果，美國於二零二二年首兩個季度連續錄得國內生產總值負增長。

本期內，中國內地及香港通脹率上升相對溫和。然而，2019冠狀病毒病之變異病毒株持續在中國內地及香港爆發，嚴重影響兩地經濟活動。中國內地數個大城市自三月以來的防控措施，拖累第二季度國內生產總值增幅由第一季度4.8%跌至0.4%。香港方面，第一及第二季度的本地生產總值分別收縮3.9%及1.3%。

香港及中國內地物業市場

自二零二二年二月初，香港爆發第五波2019冠狀病毒病，及其後實施的嚴格入境防疫限制，繼續令國際旅客對香港卻步，各個行業大受影響，特別是零售、酒店及飲食等。香港經濟整體受到嚴重打擊，惟近期失業率漸趨穩定，反映香港具有一定韌力。受社交距離限制措施和負面情緒升溫的影響，本期內一手及二手物業市場成交量按年分別下跌41%及37%，惟二手市場平均成交價只錄得輕微回落。儘管如此，本集團於期內成功推售兩個港鐵站的發展項目，即柏瓏及凱柏峰，並將繼續加推更多單位，以滿足買家需求。

另一方面，在疫情持續、高財務槓桿房地產開發商債務危機及其連鎖影響等因素下，中國內地房地產市場氣氛繼續蒙上陰霾。本期內，全國住房銷售額按年下跌32%，反映中國住房銷情受阻。儘管內地維持新型冠狀病毒病清零政策，但上海於六月已開始解除嚴格防控措施，本集團亦抓緊時機，推售浦東住宅項目嘉盈峰，推出之單位均已全部售出。本集團亦於二零二二年六月底推售南京大型綜合發展項目住宅部份嘉環峰，市場反應熱烈，我們也將在取得相關預售證後繼續加推更多單位，以滿足買家需求。

補充土地儲備

本期內，本集團參與多項土地拍賣或競投。本集團亦透過不同途徑，積極物色新的投資機會。於二零二二年二月，本集團夥拍一當地國有企業，合作參與廣州黃埔區舊城改造項目。於期末後，本集團亦於七月獨資投得香港醫院道地皮。本集團將持續關注土地市場，審時度勢，評估在香港和中國內地補充土地儲備的機遇。

結論

主要經濟體已經啟動加息周期。其中，美國自年初以來將聯邦基金利率調高2.25%，預計未來將進一步提升。

基於港幣與美元掛鈎，美國調高聯邦基金利率，已推高作為按揭利率參考基準的香港銀行同業拆息利率，市場氣氛因此受壓抑。然而，香港買家的剛性需求仍有助保持住宅物業市場的穩定，與此同時，失業率亦已轉向穩定及漸趨回落。內地房地產開發商的債務危機尚未結束。近期，個別城市業主停止支付未竣工物業之按揭供款，可能會進一步打擊中國內地買家置業意欲。然而，我們注意到內地按揭利率正在下調，銀行也加快了審批及發放按揭貸款給買家，相信有助支持房地產市場在二零二二下半年的穩定發展。

儘管未來營商環境挑戰重重，但潛在買家對優質住宅物業的需求始終存在。本集團對於本地及中國內地房地產市場中長線的穩健發展，繼續採取審慎及樂觀的態度。今年亦是本集團進軍中國內地房地產市場的三十周年。憑藉多年豐富經驗，本集團將繼續秉承「嘉•多一點」及「品精質優」等宗旨，推出更多優質項目。同時，「北部都會區發展策略」將能促進港深融合發展，以至香港與粵港澳大灣區內其他城市一體化，創造更多機遇。集團預期新一屆香港政府將會實施更多相關政策，確保物業市場健康發展。本集團將充分發揮其穩健的財務實力，遵循審慎補充土地儲備策略，抓緊香港、長三角及珠三角地區의各種機會。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二二年六月三十日，資金運用之總額（即總權益及借款總額）為港幣610億元（二零二一年十二月三十一日：港幣640億元）。因本期內認股權獲行使，本公司於二零二二年六月三十日之已發行股份數目增至3,132,894,615股（二零二一年十二月三十一日：3,130,234,615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。於二零二二年六月三十日，本集團之銀行借貸減至港幣14,915,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣18,984,000,000元），其中44%之還款期為一年內。借貸之還款組合為五年內（除港幣197,000,000元的還款期為五年後）。本期內，本集團之平均借貸利率因市場加息而由去年之1.6%增至1.8%。

於二零二二年六月三十日，本集團之未提取之銀行貸款額度為港幣20,394,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣18,132,000,000元），包括港幣15,510,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣12,686,000,000元）用作為營運資金及港幣4,884,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣5,446,000,000元）用作項目貸款用途。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行存款為港幣6,771,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣8,137,000,000元），當中所持約76%為人民幣。因應已簽約之銷售強勁，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）由去年底之24%下降至於二零二二年六月三十日之18%。

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（二零二一年十二月三十一日：港幣29億元）的利率互換合同。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣14,915,000,000元，其中約84%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸其中約81%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零二二年六月三十日，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16,099,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣20,374,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零二二年六月三十日，本集團已就若干合營企業及聯營公司分別取得港幣10,678,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣12,737,000,000元）及港幣2,664,000,000元（二零二一年十二月三十一日：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為港幣6,034,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣7,670,000,000元）及港幣1,260,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣684,000,000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1,616,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣1,808,000,000元）。

於二零二二年六月三十日，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29,663,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣29,943,000,000元），港幣9,359,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣10,089,000,000元）及港幣2,664,000,000元（二零二一年十二月三十一日：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13,832,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣17,127,000,000元），港幣5,956,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣6,332,000,000元）及港幣1,260,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣684,000,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團在香港及中國內地僱員總人數為1,011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266,000,000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26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」)於二零二二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

香港中環太子大廈22樓

二零二二年八月二十四日

簡明綜合損益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業額	6	5,391,730	2,510,912
銷售成本		(3,686,276)	(1,279,498)
毛利		1,705,454	1,231,414
其他營運收入		261,174	136,355
其他淨收益		126,324	30,983
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		25,329	38,199
其他營運費用		(324,721)	(195,218)
行政費用		(336,768)	(324,125)
財務費用	7	(30,135)	(18,111)
合營企業之應佔(虧損)/溢利		(16,225)	18,123
聯營公司之應佔溢利		18,210	24,218
除稅前溢利	8	1,428,642	1,424,315
稅項支出	9	(318,915)	(612,823)
本期溢利		1,109,727	811,492
應佔：			
本公司權益持有者		1,081,087	776,278
非控制性權益		28,640	35,214
		1,109,727	811,492
每股盈利	10	港仙	港仙
基本		34.51	24.83
攤薄		34.51	24.78

簡明綜合全面收益表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本期溢利	1,109,727	811,492
其他全面(虧損)/收益：		
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	1,039,898	308,720
或會重新分類為損益之項目：		
來自換算之匯兌差額	(1,415,489)	333,787
本期其他全面(虧損)/收益	(375,591)	642,507
本期總全面收益	734,136	1,453,999
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	763,953	1,401,653
非控制性權益	(29,817)	52,346
	734,136	1,453,999

簡明綜合資產負債表

二零二二年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零二一年 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		332,900	356,821
投資物業		16,422,091	16,946,902
使用權資產		22,286	23,226
合營企業		11,242,903	11,225,144
聯營公司		2,562,569	3,120,932
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產		7,604,253	6,564,355
遞延稅項資產		139,258	146,223
衍生金融工具		65,483	-
其他非流動資產		2,240,118	2,367,954
		40,631,861	40,751,557
流動資產			
發展物業		23,054,540	26,835,315
存貨		1,716	1,362
應收—合營企業		54,634	129,003
應收賬款及預付款	13	527,569	587,710
土地及投標預付款		50,000	100,000
衍生金融工具		11,510	-
按公平值透過損益列賬的金融資產		245,077	1,166,702
可收回稅項		1,089,225	789,386
現金及現金等價物	14	6,771,248	8,136,563
		31,805,519	37,746,041
總資產			
		72,437,380	78,497,598
權益			
股本	15	313,289	313,023
儲備		44,357,117	43,585,993
股東權益		44,670,406	43,899,016
非控制性權益		1,230,146	1,316,418
總權益			
		45,900,552	45,215,434
負債			
非流動負債			
借貸	16	8,354,234	16,385,011
衍生金融工具		-	22,743
租賃負債		7,019	5,455
遞延稅項負債		2,767,786	2,860,327
		11,129,039	19,273,536
流動負債			
應付合營企業		1,478,699	773,232
應付聯營公司		58,238	142,289
應付賬款、應計費用及其他負債	17	2,082,026	2,429,360
預售按金		4,320,046	3,891,367
借貸之現期部份	16	6,560,433	2,598,955
衍生金融工具		-	3,338
應付稅項		908,347	4,170,087
		15,407,789	14,008,628
總負債			
		26,536,828	33,282,164
總權益及負債			
		72,437,380	78,497,598
流動資產淨值			
		16,397,730	23,737,413
總資產減流動負債			
		57,029,591	64,488,970

簡明綜合現金流量表 (未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自經營業務之現金淨額	773,550	1,801,408
投資業務之現金流量		
添置投資物業	(70,135)	(972,558)
合營企業結餘之淨變動	721,341	(41,324)
聯營公司結餘之淨變動	404,103	(31,012)
減少按公平值透過損益列賬的金融資產	904,934	1,230,197
出售投資物業之款項	-	14,157
已收聯營公司之股息	88,250	20,000
其他	88,383	9,024
來自投資業務之現金淨額	2,136,876	228,484
融資活動之現金流量		
新增銀行借款	6,789,875	5,832,064
償還銀行借款	(10,761,737)	(9,172,908)
贖回擔保票據	-	(450,000)
租賃負債之本金部份	(3,080)	(2,517)
來自非控制性權益之股本	2,105	3,345
退還非控制性權益之股本	(58,560)	-
發行新股本	7,437	-
用於融資活動之現金淨額	(4,023,960)	(3,790,016)
現金及現金等價物之減少淨額	(1,113,534)	(1,760,124)
於期初之現金及現金等價物	8,136,563	7,673,477
匯率變動之影響	(251,781)	52,333
於期末之現金及現金等價物	6,771,248	5,965,686

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二二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
二零二二年一月一日	313,023	9,380,198	34,205,795	43,899,016	1,316,418	45,215,434
全面收益						
本期溢利	-	-	1,081,087	1,081,087	28,640	1,109,727
其他全面虧損						
本期其他全面虧損	-	(317,134)	-	(317,134)	(58,457)	(375,591)
與權益持有者之交易						
行使認股權發行之股本	266	7,171	-	7,437	-	7,437
認股權失效	-	(3,577)	3,577	-	-	-
來自非控制性權益之股本	-	-	-	-	2,105	2,105
退還非控制性權益之股本	-	-	-	-	(58,560)	(58,560)
二零二二年六月三十日	313,289	9,066,658	35,290,459	44,670,406	1,230,146	45,900,552
二零二一年一月一日	312,697	11,756,794	31,507,280	43,576,771	1,248,191	44,824,962
全面收益						
本期溢利	-	-	776,278	776,278	35,214	811,492
其他全面收益						
本期其他全面收益	-	625,375	-	625,375	17,132	642,507
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	-	5,652	-	5,652	-	5,652
認股權失效	-	(183)	183	-	-	-
來自非控制性權益之股本	-	-	-	-	3,345	3,345
二零二一年六月三十日	312,697	12,387,638	32,283,741	44,984,076	1,303,882	46,287,958



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」)主要於香港及中國內地從物業發展及投資。

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二零二二年八月二十四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

截至二零二二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二零二一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，與截至二零二一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。

已採納準則修訂及改進

於二零二二年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂及改進。

會計準則16(修訂)	物業、機器及設備：擬定用途前所得款項
會計準則37(修訂)	有償合約 — 履行合約之成本
財務準則3(修訂)	引用概念框架
財務準則9(修訂)	金融工具
財務準則16(修訂)	租賃
財務準則2018年至2020年周期之年度改進	

上述準則修訂及改進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、實務聲明及詮釋

		於會計年度開始 或以後生效
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)及 財務準則實務聲明2	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	待定
財務準則17及財務準則17 (修訂)	保險合約	二零二三年一月一日
香港詮釋5(2020年)	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	二零二三年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述新準則、準則修訂、實務聲明及詮釋。本集團對採納上述新準則、準則修訂、實務聲明及詮釋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 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計及判斷，及主要不確定性來源，與截至二零二一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（包括外匯兌換風險、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，故應與本集團截至二零二一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，政策及程序自二零二一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）。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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二零二一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，並以於二零二二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。

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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二二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	3,427,392	1,624,612	-	-	5,052,004
— 在一段時間內確認	-	-	-	21,962	21,962
來自其他來源的收入：					
— 租金收入	-	-	317,764	-	317,764
營業額	3,427,392	1,624,612	317,764	21,962	5,391,730
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	1,108,812	173,574	261,335	(158,726)	1,384,995
其他淨收入及支出／淨收益					62,777
折舊及攤銷					(16,309)
投資物業之公平值變動			25,329		25,329
財務費用					(30,135)
合營企業之應佔(虧損)／溢利	(17,639)	1,414			(16,225)
聯營公司之應佔(虧損)／溢利	(5,944)	24,154			18,210
除稅前溢利					1,428,642
稅項支出					(318,915)
本期溢利					1,109,727
二零二二年六月三十日					
分部資產	5,935,017	27,549,684	16,975,744	-	50,460,445
其他資產	-	-	-	8,116,829	8,116,829
合營企業	9,642,628	1,654,909	-	-	11,297,537
聯營公司	2,531,563	31,006	-	-	2,562,569
總資產	18,109,208	29,235,599	16,975,744	8,116,829	72,437,380
總負債	6,653,514	16,305,060	3,542,765	35,489	26,536,828
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
二零二一年十二月三十一日					
分部資產	9,342,789	30,072,938	17,612,943	-	57,028,670
其他資產	-	-	-	6,993,849	6,993,849
合營企業	9,479,467	1,874,680	-	-	11,354,147
聯營公司	3,113,050	7,882	-	-	3,120,932
總資產	21,935,306	31,955,500	17,612,943	6,993,849	78,497,598
總負債	10,732,773	18,930,062	3,543,888	75,441	33,282,164
非流動資產增加：					
截至二零二二年六月三十日止六個月	131	6,849	70,427	48	77,455
截至二零二一年六月三十日止六個月	716	9,501	972,587	278	983,082

5 分部資料(續)

地區分部資料

本集團在兩個(二零二一年：兩個)主要地區從事業務：香港及中國內地。截至二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日止六個月之營業額及於二零二二年六月三十日及二零二一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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業額		
香港	3,470,967	758,472
中國內地	1,920,763	1,752,440
	5,391,730	2,510,912

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
香港	2,977,167	2,978,471
中國內地	13,800,110	14,348,478
	16,777,277	17,326,949

6 營業額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業銷售	5,052,004	2,149,528
租金收入	317,764	331,276
酒店營運	21,962	30,108
	5,391,730	2,510,912

7 財務費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	175,753	197,904
租賃負債	539	363
	176,292	198,267
資本化作為發展中物業成本	(146,157)	(180,156)
	30,135	18,111

8 除稅前溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
利息收入	139,232	83,052
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	48,745	—
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	103,074	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	9,259	12,492
匯兌收益淨額	31,162	7,421
及已扣除：		
銷售物業成本	3,631,540	1,219,024
銷售及推廣費用	263,563	139,773
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237,000元(二零二一年：港幣313,000元))	13,035	13,595
使用權資產之折舊	3,274	2,678
租賃費用	4,239	3,983
結算衍生金融工具虧損淨額	17,155	17,880

9 稅項支出

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	153,316	53,310
中國內地		
— 所得稅	114,651	112,779
— 土地增值稅	31,364	318,124
往年度多撥備	(18)	—
遞延	19,602	128,610
	318,915	612,823

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%(二零二一年：16.5%)稅率提撥。本期間中國內地經營業務所產生之應課稅溢利相應稅項按25%(二零二一年：25%)作出撥備。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。

10 每股盈利

本期間之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	1,081,087	776,278
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,132,451,282	3,126,974,615
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	-	5,237,526
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,132,451,282	3,132,212,141

11 股息

董事會已議決派發中期現金股息港幣219,303,000元(即每股7港仙)(二零二一年：每股7港仙，合共港幣218,888,000元)。此項擬派發股息將於截至二零二二年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

12 資本支出

截至二零二二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1,300,000元(二零二一年：港幣2,400,000元)。

13 應收賬款及預付款

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	8,576	4,916
其他應收賬款	242,128	222,314
應收非控制性權益之款項	50,865	-
預付款及其他按金	31,297	45,264
銷售佣金	18,658	34,999
銷售稅項	176,045	280,217
	527,569	587,710

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。

13 應收賬款及預付款(續)

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：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	5,223	2,336
二至三個月	2,664	505
四至六個月	474	26
六個月以上	215	2,049
	8,576	4,916

14 現金及現金等價物

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
銀行及庫存現金	4,881,910	5,755,119
短期及其他銀行存款	1,889,338	2,381,444
現金及現金等價物	6,771,248	8,136,563

15 股本

	二零二二年 每股面值港幣一角之股份		二零二一年 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	3,130,234,615	313,023	3,126,974,615	312,697
行使認股權	2,660,000	266	-	-
於六月三十日	3,132,894,615	313,289	3,126,974,615	312,697

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，因行使認股權而發行2,660,000股(二零二一年：無)股份。

15 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	
		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	-	6,030,000
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	15,630,000	16,480,000
二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	4.520	17,588,000	18,568,000
二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日	3.462	23,940,000	24,920,000
		57,158,000	65,998,000

16 借貸

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	2,389,500	3,297,349
沒有抵押	12,525,167	14,786,617
	14,914,667	18,083,966
沒有抵押之短期銀行借款	-	900,000
	14,914,667	18,983,966
列為流動負債之現期部份	(6,560,433)	(2,598,955)
	8,354,234	16,385,011

17 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	1,173,450	1,739,999
其他應付賬款	124,554	103,901
應計營運費用	534,298	325,067
已收租金及其他按金	246,124	254,699
租賃負債 — 現期部份	3,600	5,694
	2,082,026	2,429,360

應付貿易賬款主要來自建築成本之應付款項。

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	1,165,097	1,732,094
二至三個月	1,890	3,025
四至六個月	1,462	1,718
六個月以上	5,001	3,162
	1,173,450	1,739,999

18 承擔

	二零二二年 六月三十日 港幣千元	二零二一年 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	248,737	304,513
物業發展		
— 附屬公司	2,772,791	1,831,228
— 合營企業及聯營公司	4,630,311	1,864,685
	7,651,839	4,000,426

19 擔保

本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	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	10,677,706	6,034,181	12,736,762	7,670,048
聯營公司	2,664,050	1,259,989	980,000	683,885
物業買家(註)	1,616,492	1,616,492	1,807,975	1,807,975
	14,958,248	8,910,662	15,524,737	10,161,908

註：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。於二零二二年六月三十日，並沒有就以上擔保作出撥備(二零二一年十二月三十一日：無)。

於二零二二年六月三十日，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29,663,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣29,943,000,000元)，港幣9,359,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣10,089,000,000元)及港幣2,664,000,000元(二零二一年十二月三十一日：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13,832,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣17,127,000,000元)，港幣5,956,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣6,332,000,000元)及港幣1,260,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣684,000,000元)。

20 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31,466,000元(二零二一年：港幣32,830,000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778,000元(二零二一年：港幣769,000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2,965,000元(二零二一年：港幣6,963,000元)。

其他資料

董事之證券及相關股份權益

於二零二二年六月三十日，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	所持股份數目（包括相關股份）					合計	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			
呂志和	31,005,941	8,317,120 ⁽¹⁾	334,612,213 ⁽²⁾	1,675,533,769 ⁽³⁾	2,049,469,043	65.42	
呂耀東	11,138,035	-	-	1,675,533,769 ⁽³⁾	1,686,671,804	53.84	
鄧呂慧瑜	27,457,605	-	210,000 ⁽⁴⁾	1,675,533,769 ⁽³⁾	1,703,201,374	54.37	
呂耀華	17,851,428	-	4,005,183 ⁽⁵⁾	1,675,533,769 ⁽³⁾	1,697,390,380	54.18	
鄭慕智	849,175	-	-	-	849,175	0.03	
葉樹林	1,052,726	-	-	-	1,052,726	0.03	
黃桂林	1,040,000	-	-	-	1,040,000	0.03	
聶潤榮	160,000	-	-	-	160,000	0.01	

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) 該等股份由鄧呂慧瑜女士控制的一間公司所持有。
- (5) 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

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，概沒有任何認股權根據二零二一年認股權計劃獲授出。因此，於二零二二年六月三十日，概無根據二零二一年認股權計劃授出之尚未行使認股權。

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。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，根據二零一一年認股權計劃授出由各董事、本公司及其聯屬公司之僱員及顧問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：

持有人	授出日期	認股權數目			於二零二二年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於二零二二年 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
	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
呂耀東	二零一六年一月二十一日	1,300,000	1,300,000 ^(a)	-	-	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
	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	二零一六年一月二十一日	1,000,000	500,000 ^(a)	500,000	-	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
	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	二零一六年一月二十一日	2,800,000	500,000 ^(a)	2,300,000	-	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	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
	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
	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
葉樹林	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
	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	二零一六年一月二十一日	160,000	160,000 ^(a)	-	-	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
	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
僱員 ^(c) (合共)	二零一六年一月二十一日	770,000	200,000 ^(d)	570,000	-	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	5,720,000	-	650,000	5,070,000	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	7,438,000	-	730,000	6,708,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	13,680,000	-	980,000	12,700,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
顧問 (合共)	二零一七年七月十七日	280,000	-	200,000	80,000	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	350,000	-	250,000	100,000	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) 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3.010元。
- (b) 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3.060元。
- (c) 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	於二零二二年		行使價 (港元)	行使期
		一月一日及 於二零二二年 六月三十日 持有	每股股份		
鄧宇聰	二零一七年七月十七日	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	4.520		二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	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

- (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3.030元。

所有授予之認股權須受一年持有期限。

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，概無認股權根據二零一一年認股權計劃獲授出或被註銷。

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於第27頁之附註(3)所述被視作持有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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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	所持股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比率
CWL Assets (PTC) Limited	受託人	1,675,533,769	53.48
HSBC International Trustee Limited	受託人	1,670,183,737 ⁽¹⁾	53.31
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,120,247,673	35.76
Star II Limited	受控法團之權益	264,752,460	8.45
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	229,857,444	7.34
呂志和基金有限公司	實益擁有人	206,285,639	6.58
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.88

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1,670,183,737股股份。緊隨於本期間購入本公司股份，HSBC International Trustee Limited的持股量增至1,675,533,769股股份。該股份是下列各項的總和：(i) Favor Right Investments Limited持有229,857,444股股份；(ii) Best Chance Investments Ltd.持有60,676,192股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,120,247,673股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有184,229,079股股份；及 (v) 銘訊有限公司持有80,523,381股股份；上述公司均為該信託所控制的一間公司之全資附屬公司。

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1,675,533,769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60,676,192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，於二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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	2,444,681	680,714
流動資產	97,862,933	26,730,596
流動負債	(19,775,299)	(6,305,725)
	80,532,315	21,105,585
股本	3,498,042	1,415,490
儲備	2,589,427	697,701
應付股東款項	46,495,624	11,746,915
非流動負債	27,949,222	7,245,479
	80,532,315	21,105,585

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二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二零二二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。本集團截至二零二二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，本公司確認於截至二零二二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。

於截至二零二二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第二部分的守則條文（「守則條文」），惟有關偏離(i)守則條文第B.2.2條（董事輪值退任）；及(ii)守則條文第C.2.1條（主席及董事總經理之角色）。主席與董事總經理未有作輪值退任。主席及董事總經理之角色未有作出區分。

董事會認為載於本公司二零二一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

自二零二一年年報刊發後，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）

鄭慕智博士分別於二零二二年五月十八日及二零二二年六月二十一日退任為中國移動有限公司及華潤啤酒（控股）有限公司之獨立非執行董事。鄭博士於二零二二年七月一日獲委任為香港特別行政區行政會議非官守議員。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零二二年九月十四日至二零二二年九月十九日（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，務請閣下於二零二二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。

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，二零二二年八月二十四日

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 or projects, 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 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 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 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 tentative buildings and facilities 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),其本意並非促銷任何住宅物業的廣告或組成廣告的部分,也不構成亦不得詮釋作構成任何不論明示或隱含之要約、陳述、保證、承諾或合約條款(不論與發展項目、發展項目內的住宅物業、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)。未得嘉華國際及該等發展項目的售樓書中所列明的賣方(「賣方」)的書面同意不可向第三方發布或轉發。部分的該等發展或該等發展項目未申請及/或未獲批出推廣許可書及/或預售樓花同意書,而該等許可書及/或同意書的發出時間尚未能確定。所載的所有銷售時間表只是銷售計劃的意向,僅供參考。嘉華國際及各相關賣方對該等許可書及/或同意書的發出時間不作陳述或保證。嘉華國際及各相關賣方對任何人士依賴本資訊、繪圖及/或相片而作出購買各該等發展項目中的任何住宅物業或其他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地區環境及建築物並無顯示。各電腦模擬效果並非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分之實際外觀或各該等發展項目周邊地區環境。各設計概念圖非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分的景觀及現在及將來的周邊地區環境及建築物等的狀況。各設計概念圖所示之布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、器材、家具、家居用品、擺設、裝飾、招牌、會所設施、塑像、模型、美術作品、植物、樹木、園林設計、燈飾及照明裝置等可能會與各該等發展項目所實際提供者(如有)不同,亦不一定在各該等發展項目的相關部分出現,各相關賣方保留權利改動及增減任何上述項件及會所及康樂設施,一切以買賣合約為準。各相關賣方保留權利改動建築圖則及其他圖則。建築圖則及其他圖則以有關政府部門最後批准者為準。各會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及有關政府部門最後批准者為準。不同會所及康樂設施之開放時間及使用受相關法律、批地文件及公契條款及現場環境狀況限制。部分設施及/或服務的使用或操作可能受制於政府有關部門發出之同意書或許可證。各相關賣方保留修改設計概念圖所顯示的及一切未顯示或列舉的設施及/或服務的用途之權利。各該等設施(包括會所、附屬康樂設施等)於各該等發展項目入伙時未必能即時使用。各相關賣方保留權利更改會所設施及其間隔、設計、佈局及用途。會所及不同康樂設施可能需要另行收費。本中期報告所顯示之現有、未來或擬建建築物及設施等(如有)可能不時更改,於有關發展項目入伙時亦可能尚未落成或啟用,其完成後之狀況與本中期報告所述或所顯示者可能不同,僅供參考。

 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

