

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

截至二零一九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：

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

簡明綜合損益表(未經審核)
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	3	5,123,730	622,638
銷售成本		(2,893,076)	(217,499)
毛利		<u>2,230,654</u>	<u>405,139</u>
其他營運收入		153,133	132,220
其他淨收益/(虧損)		14,445	(29,141)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	4	-	524,736
投資物業之公平值變動		70,377	217,900
其他營運費用		(207,815)	(117,766)
行政費用		(273,333)	(248,130)
財務費用		(7,027)	(18,709)
合營企業之應佔溢利		69,704	30,928
聯營公司之應佔溢利		37,360	11,794
除稅前溢利	5	<u>2,087,498</u>	<u>908,971</u>
稅項支出	6	(513,432)	(282,336)
本期溢利		<u>1,574,066</u>	<u>626,635</u>
應佔:			
本公司權益持有者		1,525,583	577,737
非控制性權益		48,483	48,898
		<u>1,574,066</u>	<u>626,635</u>
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		48.82	18.88
攤薄		<u>48.76</u>	<u>18.83</u>

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零一九年六月三十日止六個月

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

簡明綜合資產負債表
二零一九年六月三十日

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
附註		
資產		
非流動資產		
物業、機器及設備	471,196	485,296
投資物業	14,162,379	14,138,018
使用權資產	28,534	-
租賃土地及土地使用權	-	17,149
合營企業	8,403,340	6,436,888
聯營公司	987,664	1,105,550
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	8,554,785	8,091,706
遞延稅項資產	100,782	97,646
其他非流動資產	593,155	569,899
	<u>33,301,835</u>	<u>30,942,152</u>
流動資產		
發展物業	28,554,607	29,952,900
存貨	1,733	2,226
應收聯營公司	18,070	5,165
應收賬款及預付款	536,205	562,070
土地及投標預付款	79,700	25,000
按公平值透過損益列賬的金融資產	1,398,780	498,915
可收回稅項	559,398	416,884
現金及銀行存款	6,162,977	7,488,536
	<u>37,311,470</u>	<u>38,951,696</u>
總資產	<u>70,613,305</u>	<u>69,893,848</u>
權益		
股本	312,517	312,485
儲備	37,230,298	35,328,008
股東權益	37,542,815	35,640,493
非控制性權益	1,369,529	1,361,232
總權益	<u>38,912,344</u>	<u>37,001,725</u>
負債		
非流動負債		
借貸	13,247,831	16,609,816
擔保票據	1,000,702	1,000,127
租賃負債	8,940	-
遞延稅項負債	2,478,697	2,449,047
	<u>16,736,170</u>	<u>20,058,990</u>
流動負債		
應付合營企業	1,425,811	1,243,750
應付聯營公司	366,223	372,909
應付賬款、應計費用及其他負債	1,379,376	1,669,632
預售按金	7,107,798	6,261,399
借貸之現期部份	2,861,512	1,100,803
應付稅項	1,824,071	2,184,640
	<u>14,964,791</u>	<u>12,833,133</u>
總負債	<u>31,700,961</u>	<u>32,892,123</u>
總權益及負債	<u>70,613,305</u>	<u>69,893,848</u>
流動資產淨值	<u>22,346,679</u>	<u>26,118,563</u>
總資產減流動負債	<u>55,648,514</u>	<u>57,060,715</u>

附註

1. 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月之中期財務資料採用歷史成本會計法，並就投資物業、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產之重估作出修訂，按公平值列賬及按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「會計準則」）34「中期財務報告」編製而成。本中期財務資料應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則（「財務準則」）編製的。

除以下所列外，編製此中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

已採納新準則及準則修訂和詮釋

於二零一九年，本集團採納下列與其業務相關的新準則及準則修訂和詮釋。

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

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

尚未生效之新準則及準則修訂

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則 1 及會計準則 8 （修訂）	重大的定義	二零二零年一月一日
財務準則 3（修訂）	業務的定義	二零二零年一月一日
財務準則 10 及會計準則 28 （修訂）	投資者與其聯營企業或合營企業之 間的資產銷售或貢獻	尚未釐定強制生效日期
財務準則 17	保險合約	二零二一年一月一日

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

1. 編製基準（續）

(i) 會計政策變動

採納財務準則 16「租賃」後之會計政策變動載列於下文：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

採納此新準則對本集團的財務表現並無重大影響。

2. 分部資料

本集團主要在香港及中國內地從事物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團以董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」）。若干項目包括其他營運收入/費用、其他淨收益/虧損、轉撥發展物業至投資物業之公平值收益及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括合營企業及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

分部資產為不包括合營企業、聯營公司及其他資產在內的總資產。其他資產包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、酒店物業、存貨及其他非營運之總部資產。

	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			
截至二零一九年六月三十日止六個月						
來自客戶合約的收入:						
— 在某一時點確認	2,710,683	2,064,832	-	-	-	4,775,515
— 在一段時間內確認	-	-	-	-	55,527	55,527
來自其他來源的收入:						
— 租金收入	-	-	-	292,688	-	292,688
營業額	2,710,683	2,064,832	-	292,688	55,527	5,123,730
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	1,322,860	534,388	(725)	241,088	(124,784)	1,972,827
其他淨收入及支出/淨收益						(40,237)
折舊及攤銷						(15,506)
投資物業之公平值變動				70,377		70,377
財務費用						(7,027)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	81,398	(11,694)				69,704
聯營公司之應佔溢利/(虧損)	41,800	(4,440)				37,360
除稅前溢利						2,087,498
稅項支出						(513,432)
本期溢利						1,574,066
二零一九年六月三十日						
分部資產	16,002,404	20,643,803	8,554	14,551,168	-	51,205,929
其他資產	-	-	-	-	9,998,302	9,998,302
合營企業	7,447,806	955,534	-	-	-	8,403,340
聯營公司	936,601	69,133	-	-	-	1,005,734
總資產	24,386,811	21,668,470	8,554	14,551,168	9,998,302	70,613,305
總負債	14,857,530	14,132,552	254	2,658,480	52,145	31,700,961

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
截至二零一八年六月三十日止六個月						
來自客戶合約的收入:						
— 在某一時點確認	59,789	237,628	-	-	-	297,417
— 在一段時間內確認	-	-	-	-	56,771	56,771
來自其他來源的收入:						
— 租金收入	-	-	-	268,450	-	268,450
營業額	59,789	237,628	-	268,450	56,771	622,638
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	24,429	43,763	(1,360)	219,855	(113,829)	172,858
其他淨收入及支出/淨虧損						(14,687)
折舊及攤銷						(15,849)
轉撥發展物業至投資物業						
— 之公平值收益				524,736		524,736
投資物業之公平值變動				217,900		217,900
財務費用						(18,709)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	34,851	(3,923)				30,928
聯營公司之應佔溢利	11,794	-				11,794
除稅前溢利						908,971
稅項支出						(282,336)
本期溢利						626,635

二零一八年十二月三十一日

分部資產	18,848,005	19,965,683	9,555	14,489,103	-	53,312,346
其他資產	-	-	-	-	9,033,899	9,033,899
合營企業	5,319,488	1,117,400	-	-	-	6,436,888
聯營公司	979,719	130,996	-	-	-	1,110,715
總資產	25,147,212	21,214,079	9,555	14,489,103	9,033,899	69,893,848
總負債	16,519,036	13,672,551	446	2,634,444	65,646	32,892,123

截至二零一九年六月三十日止六個月

非流動資產增加	-	12,968	2	108	250	13,328
截至二零一八年六月三十日止六個月						
非流動資產增加	-	1,217	8	6	300	1,531

地區分部資料

本集團在兩個(二零一八年：兩個)主要地區從事業務，包括香港及中國內地。

截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月之營業額及於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、遞延稅項資產及其他非流動資產除外)按地區分佈如下:

2. 分部資料 (續)

營業額

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

非流動資產

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

3. 營業額

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

4. 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

金額為若干發展物業於二零一八年期內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

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

6. 稅項支出

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

香港利得稅乃按照本期間估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依 16.5% (二零一八年：16.5%) 稅率提撥。國內及海外稅項乃按國家之現行稅率就本集團經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。本期內沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

中國土地增值稅一般按土地價值的增值金額 (即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支) 按介乎 30% 至 60% 不等的適用遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

7. 每股盈利

本期之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	1,525,583	577,737
	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,124,908,000	3,059,922,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	3,926,000	8,699,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,128,834,000	3,068,621,000

8. 股息

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

9. 應收賬款及預付款

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

應收貿易賬款主要來自租金之應收款項。租金在每個租賃期開始或之前支付。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下:

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

10. 應付賬款、應計費用及其他負債

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

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下:

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

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

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

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

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣1,893,000,000元，其中已計入來自非短期投資即銀河娛樂集團有限公司（「**銀河娛樂**」）約3.8%之權益的公平值變動及來自本期末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

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

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

香港物業發展及投資

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

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

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

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

中國內地物業發展及投資

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

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

本集團於七月購入一上海長寧區商業用地，總樓面面積約12,500平方米。

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

於銀河娛樂之投資

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

展望及策略

全球及中國內地

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

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

香港及中國內地物業市場

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

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

項目銷售與進度

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

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

補充土地儲備

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

經常性收入

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

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

總結

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

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

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零一九年六月三十日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣 560 億元（二零一八年十二月三十一日：港幣 560 億元）。因本期內認股權獲行使，本公司於二零一九年六月三十日之已發行股份數目增至 3,125,174,615 股（二零一八年十二月三十一日：3,124,854,615 股）。

本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要作再融資安排。於二零一九年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣17,110,000,000元，除去港幣175,000,000元的還款期為五年後，其餘的還款組合為五年之內，其中17%之還款期為一年內，其餘83%之還款期為超過一年至五年。本期內，本集團之平均借貸利率約為2.8%。

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

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

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

庫務政策

本集團繼續採用穩健政策管理外匯以將風險減至最低。本集團在認為適當及價格吸引的時候，利用遠期外匯合約以減低外匯風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同避免利率大幅波動而對本集團營運造成影響。

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

本集團資產之抵押

於二零一九年六月三十日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業、發展物業、使用權資產及建築物）合共賬面值為港幣17,866,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣15,962,000,000元，包括租賃土地及土地使用權）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

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

再者，本公司若干附屬公司就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣859,000,000元（二零一八年十二月三十一日：港幣1,081,000,000元）。

僱員及薪酬政策

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本公司之「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。

於截至二零一九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二零一八年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節中提及處理該等偏離之理據依然成立。董事會已採取可行措施來處理該等偏離。董事會將繼續檢討有關事項，並於適當時候採取補救措施應對該等偏離。

審核委員會

本公司之審核委員會已於二零一九年八月十三日召開會議，及審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並討論有關審計策略、內部監控及財務申報等事宜。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」由本公司之審核委員會及獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。核數師之中期財務資料的審閱報告將刊載於致股東的二零一九年中期報告內。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

中期股息

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

暫停辦理登記手續

本公司將於二零一九年九月十三日至二零一九年九月十八日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。如欲收取派發之中期股息，務請 閣下於二零一九年九月十二日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖，辦理過戶登記手續。

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）。二零一九年中期報告載有上市規則之所有適用資料，將於二零一九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、歐文柱先生、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，二零一九年八月二十日