



企業簡介

2024年9月

建優創值 力臻恆遠

免責聲明

本投資簡報含有來自公開渠道，被嘉華國際認為可靠、但未經獨立核實的資訊。嘉華國際不擔保、保證或陳述本簡報的準確性或完整性。所有簡報內容版權均屬嘉華國際。未經嘉華國際授權，不得複製本簡報的任何部分。嘉華國際對於使用此簡報中的資料或依賴其中的內容、或對於此簡報中的任何不準確、遺漏或錯誤的資料而引致的損失不承擔任何責任。

本簡介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、景觀、周邊地區環境及會所的設施是否有關)。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決定不承擔任何責任。

本簡介中所有相片、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。



東莞嘉譽灣



廣州嘉華廣場

公司概覽

關於嘉華集團



地產

 嘉華國際集團有限公司
K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：**00173**)
(持有**3.72%**銀河娛樂集團
有限公司股份)

嘉華地產有限公司

(非上市)

娛樂休閒

銀河娛樂集團有限公司

(股份代號：**00027**)

酒店

仕德福國際酒店集團

(非上市)

建築材料

嘉華建材有限公司

(銀河娛樂集團有限公司
全資附屬公司)

關於嘉華國際

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。

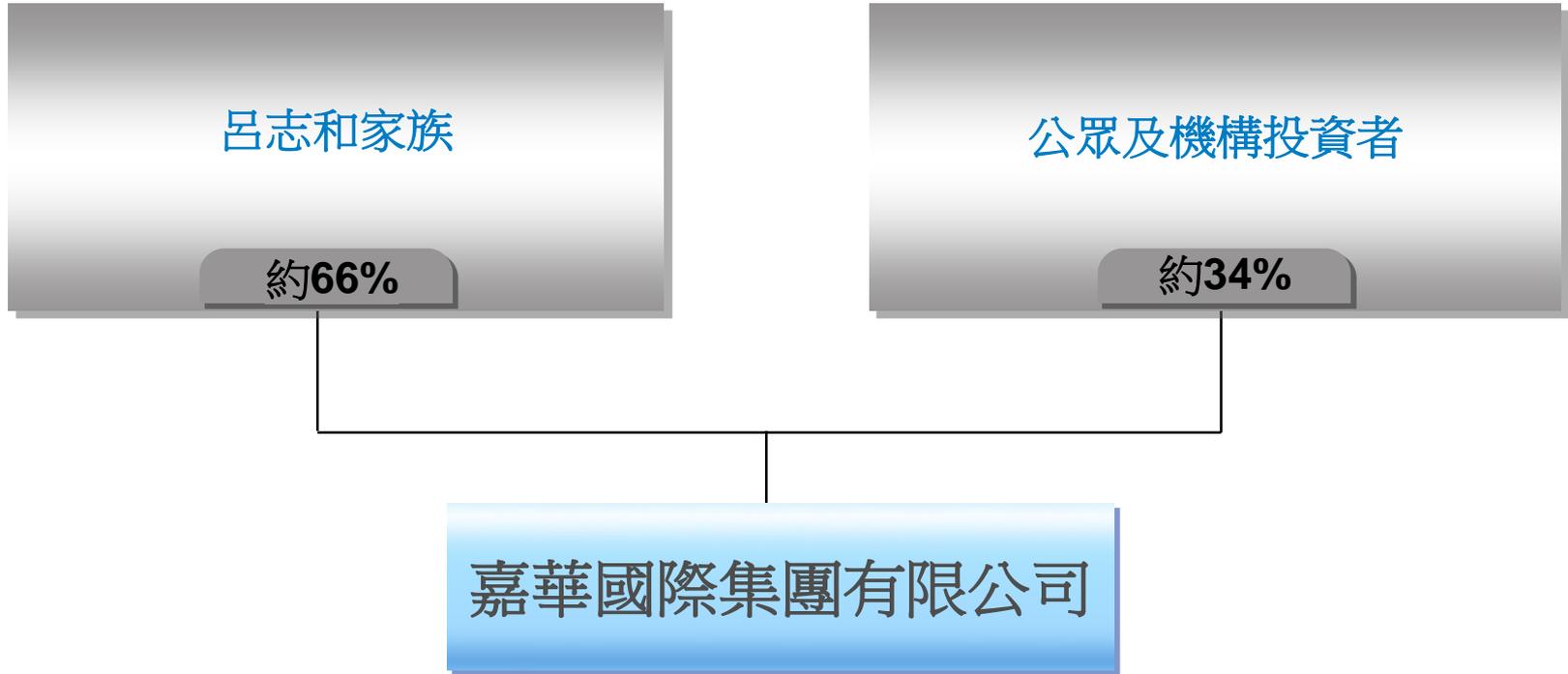
嘉華國際擅長於開發優質物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋大型住宅社區、綜合城市發展項目，其中包括優質住宅、甲級寫字樓、酒店及服務式公寓，以及特色商鋪，物業皆匠心獨運，揉合特色設計、精湛技術、頂尖設備及創新元素於一身，多年來物業質素備受市場認同，建築及設計屢獲國際殊榮。

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。

股份結構



發行股份： 3,132,894,615 （於2024年6月30日）

董事會

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

黃桂林先生

聶潤榮先生

張建生先生



投資摘要

嘉華國際憑藉專注地區發展的策略、堅持產品質素、嚴選優質土地，在香港、內地長三角及珠三角地區的房地產行業中享有領先地位

- 嘉華國際為擁有超過60年歷史的嘉華集團成員之一，在發展特色項目市場中享有領先地位
- 嘉華國際於1987⁽¹⁾年在香港交易所掛牌上市（股份代號：00173）
- 物業涵蓋高級住宅項目、甲級寫字樓、酒店、服務式公寓及商業設施等
- 憑藉優質產品及服務，嘉華國際歷年來屢獲國際殊榮



(1) 原為嘉華石業集團有限公司，於1987年在香港上市

可持續發展

關懷員工



凝聚員工和提升其生活質素

惠澤社群



支援幼童和長者，扶助弱勢社群

推廣文藝



鼓勵公眾參與創作和文化教育

保護環境



減低碳足跡及減輕對環境造成的影響

培育棟樑



協助和加強青年發展



香港嘉峯匯



南京嘉璟峰

財務摘要

財務摘要

(百萬港元)	截至6月30日止六個月		變動
	2024	2023	
營業額	1,213	3,100	-61%
應佔營業額*	1,805	4,021	-55%
本公司權益持有者應佔溢利	154	482	-68%
核心盈利	132	462	-71%
每股基本盈利(港仙)	4.91	15.38	-68%
每股中期股息(港仙)	4	7	-43%

* 連同合營企業及聯營公司計

財務摘要－ 財政穩健

(百萬港元)	截至2024年 6月30日	截至2023年 12月31日	變動
總資產	71,477	72,507	-1%
現金及現金等值	9,291	7,496	+24%
總借貸	14,019	15,182	-8%
淨借貸	4,728	7,686	-38%
股東權益	41,113	42,328	-3%
負債比率 ⁽¹⁾	11%	17%	-6%
EBITDA / 利息 ⁽²⁾	1x	2x	-1x
每股資產淨值 (港元)	13.1	13.5	-3%

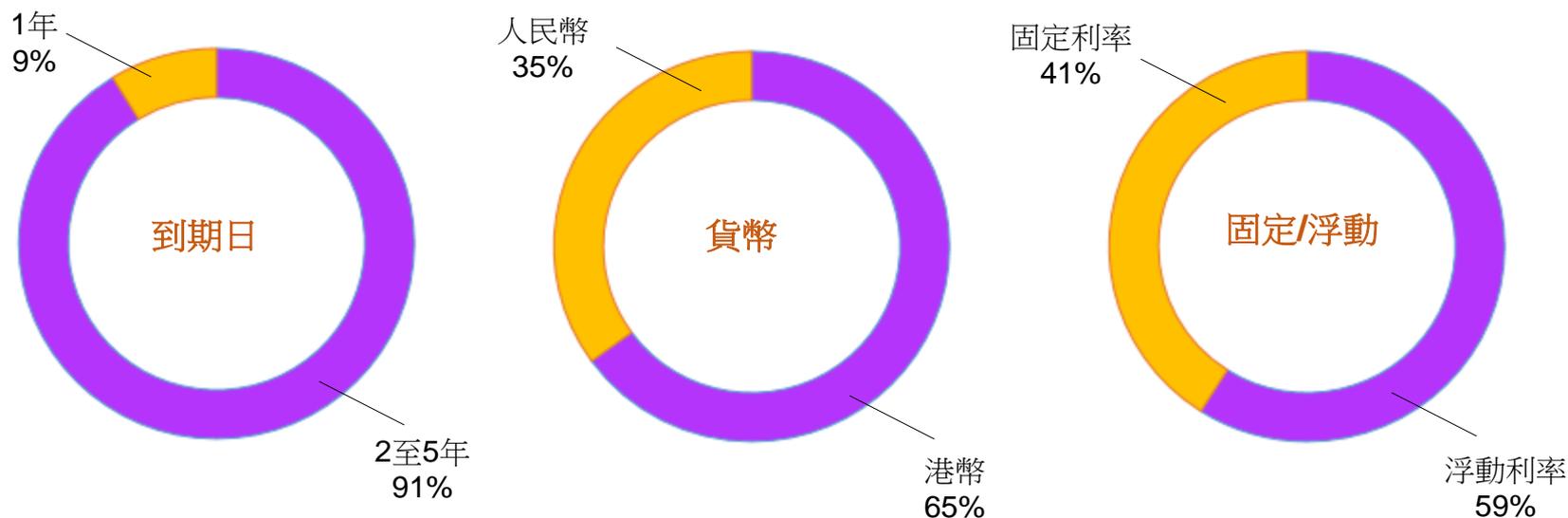
注:

(1) 負債比率 = 淨負債 / 總權益

(2) 利息為回顧期內資本化前的淨息

財務摘要 — 嚴謹之財務管理

- 截至2024年6月30日，集團的總負債減少至140億港元 (2023年12月為152億港元)
(手頭現金：93億港元；淨負債：47億港元)



- 儘管市場利率上升（一個月香港銀行同業拆息從 2022 年 1 月 3 日的 0.15% 飆升至 2022 年 12 月 30 日的 4.35%，並進一步上升至 2023 年 12 月 29 日的 5.22% 及 2024 年 6 月 28 日的 4.61%），集團於 2024 年上半年之平均借貸息率下降至 4.6%（2023 年為 4.7%）。

期內物業銷售收入—優質項目表現強勁

- 集團於2024年上半年應佔物業銷售收入*約14億港元，主要入賬項目包括有：

香港

嘉峯匯



維港匯



上海

嘉天匯



廣州

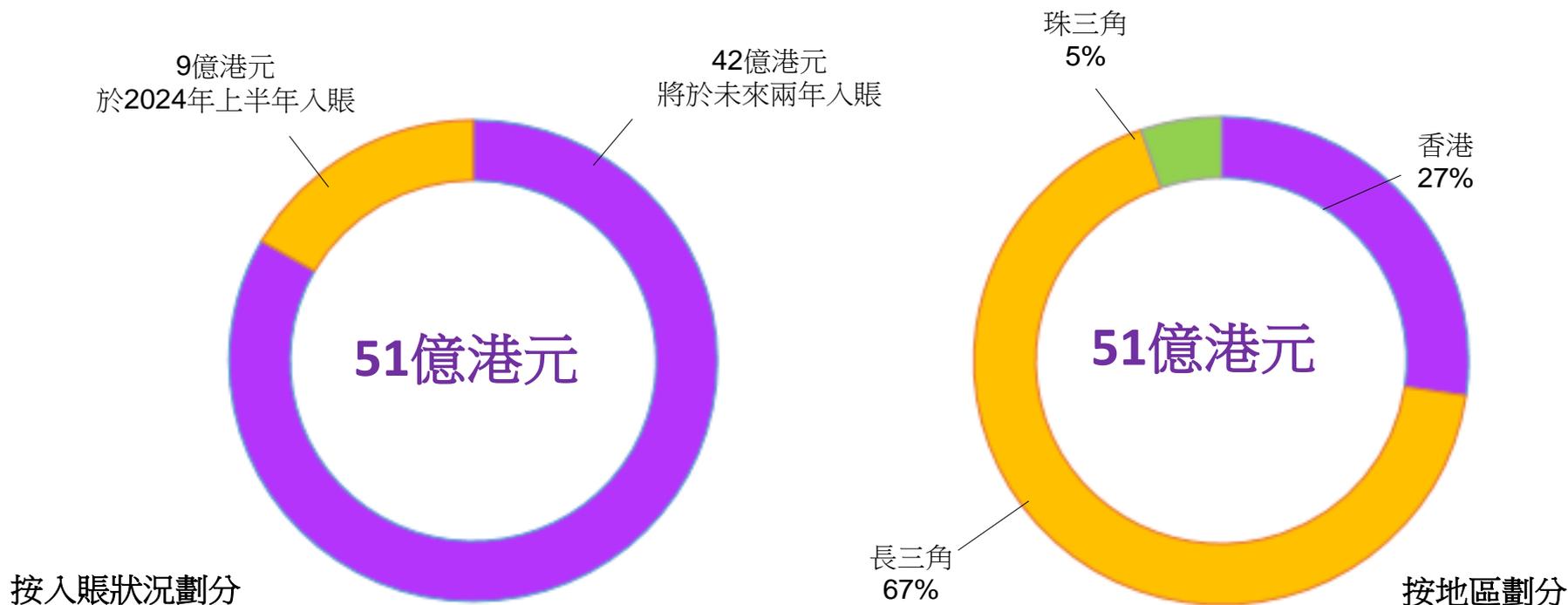
嘉云匯



* 應佔收入包括集團收入連同合營企業及聯營公司計

年內合約銷售—可預見盈利清晰 支持可持續發展

- 儘管經濟復甦較市場預期緩慢，嘉華國際繼續售出優質住宅項目。2024年上半年，集團應佔合約銷售約**51億港元**。



- 截至2024年6月30日，集團未入賬合約銷售*總額約**161億港元**，為未來盈利奠定堅實基礎。

* 連同合營企業及聯營公司計

上海嘉俊庭

嘉俊庭 (60%)
上海華涇項目(住宅)
2024年2月25日推出



南京嘉璟峰

嘉璟峰

預計2024年6月落成



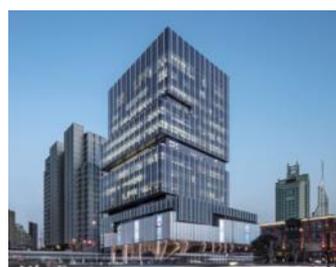
多元化投資性物業組合 帶來經常性收入及穩定現金流

- 儘管人民幣貶值下，2024年上半年的租金(包括酒店)收入按年上升0.4%至3.67億港元。
- 集團擁有多元化的投資組合，包括有寫字樓、商業設施、服務式公寓及酒店。
目前組合的應佔樓面面積約有31萬平方米

寫字樓



上海嘉華中心



上海盈凱文創廣場

服務式公寓



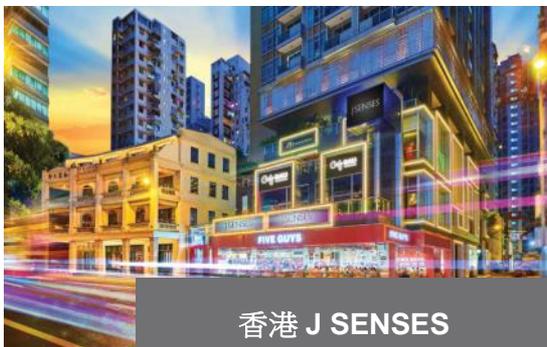
上海尚臻靜安服務式公寓

酒店



廣州花都皇冠假日酒店

商業設施



香港 J SENSES



上海嘉御里



東莞星際匯

重要獎項－嘉華國際卓越品牌及產品廣獲認可



香港啟德海灣

- 2024-2025年度亞太房地產大獎 — 香港最優秀高層住宅發展項目五星大獎、香港園境建築優異獎



上海WYSH翡悅里

- 年度新晉時尚文化地標



嘉華國際上海徐匯區華涇鎮綜合體項目

- 亞太地產最佳綜合體建築設計獎



南京嘉璟峰

- 2023美國TITAN地產大獎地產大獎金獎

重要獎項－嘉華國際卓越品牌及產品廣獲認可

嘉華國際集團有限公司

- BCI Asia 香港十大地產發展商2024
- 商界展關懷
- 企業品牌顯卓大獎 2024 - 顯卓會所及園林設計大獎
- 卓越僱主大獎
- ERB人才企業
- 積金好僱主
- 開心工作間
- 香港經濟日報企業大獎2023 - 貼心實用設計企業
- 香港投資者關係大獎2023 - 最佳投資者關係公司
- 傑出企業社會責任獎
- 華富卓越投資者關係大獎
- 卓越僱員生活及工作平衡大獎
- 01企業金勳大獎 2023 - 傑出園林設計企業
- 2022年年報 - 「房地產發展－封面設計」銅獎
- 2022年年報 - 「封面圖片/設計：房地產發展/服務」榮譽獎

嘉華（中國）投資有限公司

- 中國人力資源先鋒評選僱主
- 前瞻僱主評選ESG實踐獎

香港嘉峯匯

- 2023年卓越建築選舉大獎 - 卓越建築大獎

香港啟德海灣

- 2024-2025年度亞太房地產大獎 — 香港最優秀高層住宅發展項目五星大獎、香港園境建築優異獎
- Now TV 企業品牌成就大獎2023 - 優越大型花漾園林住宅品牌大獎

上海WYSH翡悅里

- 年度新晉時尚文化地標

上海嘉禦里

- 年度精緻藝術生活地標

上海尚臻

- 2023年度卓越服務式公寓品牌
- 2023年度精選酒店品牌
- 2023年度中國領先服務式公寓領導品牌

上海臻逸恒豐

- 2023讀者優選服務公寓
- 2023年度風尚服務式公寓

上海盈凱文創廣場

- 2023蘇河灣功能區最佳深耕實踐「樓宇獎

嘉華國際上海徐匯區華涇鎮綜合體項目

- 亞太地產最佳綜合體建築設計獎

南京嘉宏峰

- 2023年度關注榜
- 最佳現房樓盤
- 卓越品質樓盤
- 半年度標杆樓盤

南京嘉璟峰

- 區位最佳紅盤
- 2023法國巴黎DNA設計大獎榮譽大獎
- 2023年度人氣榜
- 2023美國MUSE設計大獎金獎
- 半年度人氣樓盤
- 2023美國TITAN地產大獎地產大獎金獎

蘇州嘉致峰

- 環球人居設計大獎 - 居住建築設計類銀獎

廣州嘉雲匯·雲廷

- 2023年度實力交付樓盤
- 2023年度高品質人居典範
- 2023年度廣州樓市品質樓盤

東莞嘉譽灣

- 2023年度人居樓盤

廣州花都皇冠假日酒店

- 商旅優選酒店大獎
- 精英摯愛品質商務酒店
- 卓越合作夥伴獎
- 2023年春季銷售拜訪周“閃電奇俠”獎
- 2023 第一季度銀龍獎
- 2023年第一季度宴會收益超預算第三名酒店大獎
- 2023 IHG商悅會雙倍積分活動最佳表現獎

江門嘉華廣場

- 2023江門夜僑都Top100優秀商家



香港嘉峯匯



廣州嘉云匯

策略及前景

優質資產位處主要城市

香港



長三角

上海



南京



蘇州



珠三角

廣州



江門



東莞



- 集團會繼續留意土地市場，並以穩健的資產負債表的支持下，繼續審慎評估香港及內地的土地補充機會

可持續土地儲備

香港

- 土地儲備大約有**130萬**平方呎
- ▣ 兩個項目位於啟德發展區－將成為一個設施完善的社區
- ▣ 三個連接鐵路站的大型項目－方便出入市區或者跨境到大灣區內其他城市
- ▣ 兩個新項目－港島罕見的優質住宅用地



發展物業項目

- | | |
|----|--------------|
| 1 | 嘉熙 |
| 2 | 嘉琳 |
| 3 | 寶珊道30號 |
| 4 | 柏瓏 |
| 5 | 維港匯 |
| 6 | 凱柏峰 |
| 7 | 啟德海灣 |
| 8 | 日出康城第十三期 |
| 9 | 啟德發展區第4A區2號 |
| 10 | 醫院道內地段第8872號 |
| 11 | 天后英皇道項目 |

* 準確性和距離概不保證。僅顯示在大概的位置上。

可持續土地儲備

長三角地區

- 土地儲備大約有**57萬**平方米
- ▣ 上海及南京的綜合發展項目作住宅、公寓、辦公、零售、酒店之用



發展物業項目－上海	
1	徐匯區嘉御庭
2	浦東新區嘉盈峰
3	長寧區翡悅里
4	虹口區招商雲璽
5	徐匯區華涇鎮項目

南京及蘇州	
6	南京江寧區嘉宏峰
7	南京建鄴區河西新城2020G72地塊
8	蘇州高新區嘉駿峰
9	蘇州相城區嘉致峰

可持續土地儲備

珠三角地區

- 土地儲備大約有**76萬平方米**
- ▣ 江門嘉華新都匯已完工，而廣州花都嘉云匯正在分階段開發中，兩者均已推出市場。



香港銷售節奏持續

	項目	應佔樓面面積 (平方呎) (大約)
大型合資項目	啟德啟德海灣 <i>(已推出啟德海灣1)</i>	430,000 [#]
	元朗柏瓏 <i>(已推出柏瓏I及II)</i>	411,000*
	將軍澳凱柏峰 <i>(已推出)</i>	287,000
獨資項目	九龍嘉琳	21,000
	港島醫院道項目 <i>(新項目)</i>	43,000
	天后英皇道項目 <i>(新項目)</i>	42,000



九龍嘉琳



元朗柏瓏



將軍澳凱柏峰

[#]啟德海灣1共有1,017個單位，第2期尚未推出。

*柏瓏I和II共有1,520個單位，柏瓏III有680個單位尚未推出。

香港銷售節奏持續（續）

	項目	應佔樓面面積 (平方呎) (大約)
大型合資項目	啟德第4A區2號地盤 <i>(已取得預售許可證)</i>	120,000
	將軍澳日出康城第13期 <i>(正申請預售許可證)</i>	387,000

• 啟德第4A區2號地盤



• 將軍澳凱柏峰
• 將軍澳日出康城第13期



* 準確性和距離概不保證。僅顯示在大概的位置上。

內地銷售節奏持續

位置	項目	應佔樓面面積 (平方米) (大約)
上海	徐匯區嘉俊庭 (上海華涇住宅項目) <i>(已於2024年2月推出)</i>	47,000
蘇州	高新區嘉駿峰 <i>(已推出)</i>	59,000



上海
徐匯區嘉俊庭



蘇州
高新區嘉駿峰

已推售項目銷售節奏持續

- 集團將繼續積極推售其他於香港及中國內地已開盤項目，包括：
 - 香港：嘉熙
 - 上海：嘉天匯
 - 南京：嘉宏峰
 - 蘇州：嘉致峰
 - 廣州：嘉云匯
 - 東莞：嘉譽灣
 - 江門：嘉華新都匯
 - 以及內地的合資項目



蘇州
嘉致峰



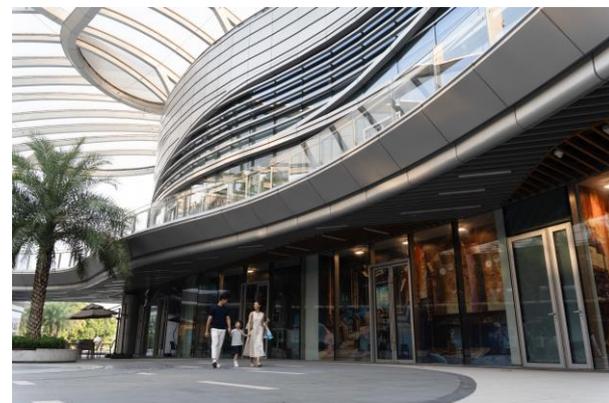
江門
嘉華新都匯

擴大投資性物業組合

- 上海武夷路的舊區重建商業/辦公項目翡悅里，總樓面面積約13,700平方米，項目已於2023年7月竣工，部分租戶於2024年第一季度試業。
- 廣州嘉云匯的商業設施嘉薈，總樓面面積約23,000平方米。項目於2022年12月竣工。目前正推出預租，預計於2024年開始投入營運。



上海
翡悅里



廣州
嘉薈

擴大投資性物業組合（續）

- 除了目前組合的約**31**萬平方米應佔樓面面積，南京將約有**20**萬平方米的辦公樓、商業、服務式公寓和酒店分階段落成。
- 上海徐匯區新地塊將另外提供約**6**萬平方米的應佔樓面面積，以供辦公樓、商業及酒店之用。
- 建立均衡的多元化投資組合，確保集團的可持續收入和現金流。

南京
建鄴區河西新城2020G72地塊



穩固基礎支持長遠發展

1

可觀的銷售為未來業績
奠下基礎

2

清晰的發展計劃
加快物業發展週期

3

擴大經常性物業組合以穩定
經常性收入及現金流

4

於香港及長三角和珠三角
主要城市發展優質項目

6

財務狀況穩健
支持未來發展

5

有度有序補充土地儲備
以推動業務長遠發展

KW 嘉華國際
K. WAH INTERNATIONAL
香港股份代號 Hong Kong Stock Code 0173



香港嘉峯匯

附錄：項目概覽

香港發展物業項目

嘉華國際物業組合	首次推售年份		總樓面面積 # (平方米) (大約)	截至 2024年6月 的售出比例	集團 權益	預計落成
	2024年上半年 或之前	2024年下半年 或以後				
嘉熙	✓		61,600	> 99%	100%	已落成
嘉峯匯	✓		53,000	100%	100%	已落成
嘉琳	✓		2,000	-	100%	已落成
寶珊道30號		✓	3,700	-	50%	待定
柏瓏	✓		114,800	> 95%**	33 $\frac{1}{3}$ %	2024/2025
維港匯	✓		91,800	~ 85%	22.5%	已落成
凱柏峰	✓		88,800	~ 85%**	30%	2024/2025
啟德海灣	✓		99,900	~ 25%**	40%	2024/2025
將軍澳市地段70號餘段, 日出康城第十三期物業發展	NEW	✓	144,000	-	25%	2026
新九龍內地段6554號, 啟德發展區第4A區2號	NEW	✓	111,900	-	10%	2024/2025
醫院道內地段第8872號	NEW	✓	4,000	-	100%	2026
天后英皇道項目	NEW	✓	4,000	-	100%	2026

樓面面積已包括已經或將會刊載於個別售樓說明書中的所有可銷售單位之有蓋面積及其各自所分攤的公共面積

** 已推出之單位的百分比

長三角發展物業項目

嘉華國際物業組合		首次推售年份		總樓面面積# (平方米) (大約)	截至 2024年6月 的售出比例	集團 權益	預計落成
		2024年上半年 或之前	2024年下半年 或以後				
上海徐匯區嘉御庭	一期 三期 三期	✓ ✓ ✓		Ph I: 33,000 Ph II: 30,000 Ph III: 43,000	~ 99% > 95% > 90%	100%	已落成
上海浦東新區嘉盈峰		✓		14,200	~ 99%	100%	已落成
上海虹口區招商云璽	住宅 商業	✓		36,000 11,000	100% -	49%	已落成
上海徐匯區華涇鎮項目	嘉俊庭 其他	NEW		47,000 148,800	> 80% -	60%	2025 待定
南京江寧區嘉宏峰		✓		49,700	~ 70%	100%	已落成
南京建鄴區河西新城2020G72地塊	嘉璟峰	✓		125,000	> 95%**	100%	2024
	其他		✓	352,000	-		待定
蘇州高新區嘉駿峰		✓		59,000	> 60%**	100%	已落成
蘇州相城區嘉致峰		✓		70,400	> 80%	100%	已落成

** 已推出之單位的百分比

珠三角發展物業項目

嘉華國際物業組合		首次推售年份		總樓面面積# (平方米) (大約)	截至 2024年6月 的售出比例	集團 權益	預計落成
		2024年上半年 或之前	2024年下半年 或以後				
廣州花都大型綜合項目 嘉云匯, 新華鎮西地塊	一期 二期 其他	✓	✓ ✓	一期：187,000 二期：215,000 其他：177,000	~ 60%** - -	99%	已落成 待定 待定
廣州花都嘉華廣場 (公寓)		✓		44,000	> 80%	100%	已落成
東莞石龍鎮星際灣	一、二及 三期	✓		236,000	~ 99%	100%	已落成
東莞松山湖片區嘉譽灣		✓		159,000	~ 75%**	100%	已落成
江門江海區嘉華新都匯 - 江海02地塊 - 江海12地塊		✓		278,600	> 60%**	100%	已落成
江門新會區嘉駿花園		✓		100,000	100%	50%	已落成
江門新會區紫薇公館		✓		74,100	~ 50%	30%	已落成

** 已推出之單位的百分比

主要投資性物業

嘉華國際投資性物業		類型	樓面面積(平方米) (大約)	集團權益	狀況/ 預計落成
香港	J SENSES	商業	3,400	100%	已落成
	肇輝臺6號	住宅	5,100	100%	已落成
	嘉悅商業項目	商業	3,500	100%	已落成
	嘉峯匯商鋪	商業	1,200	100%	已落成
長三角	上海嘉華中心	寫字樓	72,000	69.6%	已落成
	上海尚臻靜安服務式公寓	服務式公寓	32,000	100%	已落成
	上海尚臻徐匯服務式公寓	服務式公寓	26,000	100%	已落成
	上海嘉御里	商業	8,000	100%	已落成
	上海盈凱文創廣場	寫字樓及商業	21,000	53.61%	已落成
	上海翡悅里	寫字樓及商業	13,700	100%	已落成
	南京嘉宏峰商業項目	商業	7,000	100%	已落成
珠三角	廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓	酒店 寫字樓	32,000 13,000	100%	已落成
	廣州花都嘉華廣場	寫字樓及商業	38,000	100%	已落成
	東莞星際匯	商業	11,600	100%	已落成



上海嘉濤灣

嘉華國際集團有限公司

香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓

電話：(852) 2880 0178

傳真：(852) 2811 9710

www.kwih.com