



企业简介

2024年3月

建优创值 力臻恒远

免责声明

本投资简报含有来自公开渠道，被嘉华国际认为可靠、但未经独立核实的资讯。嘉华国际不担保、保证或陈述本简报的准确性或完整性。所有简报内容版权均属嘉华国际。未经嘉华国际授权，不得复制本简报的任何部分。嘉华国际对于使用此简报中的资料或依赖其中的内容、或对于此简报中的任何不准确、遗漏或错误的资料而引致的损失不承担任何责任。

本简介中关于香港的发展项目(包括在建中的发展项目)的资讯、绘图(包括设计概念图)及/或相片乃嘉华国际集团有限公司(「嘉华国际」)为其中期报告而提供的(各该等发展项目的详情请参阅各该等发展项目的售楼说明书)，其本意并非促销任何住宅物业的广告或组成广告的部分，也不构成亦不得诠释作构成任何不论明示或隐含之要约、陈述、保证、承诺或合约条款(不论与发展项目、发展项目内的住宅物业、景观、周边地区环境及会所的设施是否有关)。未得嘉华国际及该等发展项目的售楼书中所列明的卖方(「卖方」)的书面同意不可向第三方发布或转发。部分的该等发展或该等发展项目未申请及/或未获批出推广许可书及/或预售楼花同意书，而该等许可书及/或同意书的发出时间尚未能确定。所载的所有销售时间表只是销售计划的意向，仅供参考。嘉华国际及各相关卖方对该等许可书及/或同意书的发出时间不作陈述或保证。嘉华国际及各相关卖方对任何人士依赖本资讯、绘图及/或相片而作出购买各该等发展项目中的任何住宅物业或其他决定不承担任何责任。

本简介中所有相片、图像、绘图及素描纯属画家对各该等发展项目或各该等发展项目相关部分之想象。有关相片、图像、绘图或素描并非按照比例绘画及/或可能经过电脑修饰处理。本中期报告所载的各该等住宅物业发展项目设计概念图乃电脑模拟效果。各该等发展项目外墙、平台、天台等上可能存在之喉管、管线、冷气机、格栅等及各该等发展项目周边地区环境及建筑物并无显示。各电脑模拟效果并非模拟亦不反映各该等发展项目内任何部分之实际外观或各该等发展项目周边地区环境。各设计概念图非模拟亦不反映各该等发展项目内任何部分的景观及现在及将来的周边地区环境及建筑物等的状况。各设计概念图所示之布局、间隔、规格、尺寸、颜色、用料、装置、装修物料、设备、器材、家具、家居用品、摆设、装饰、招牌、会所设施、塑像、模型、美术作品、植物、树木、园林设计、灯饰及照明装置等可能会与各该等发展项目所实际提供者(如有)不同，亦不一定在各该等发展项目的相关部分出现，各相关卖方保留权利改动及增减任何上述项件及会所及康乐设施，一切以买卖合同为准。各相关卖方保留权利改动建筑图则及其他图则。建筑图则及其他图则以有关政府部门最后批准者为准。各会所及康乐设施之提供以买卖合同条款及条件及有关政府部门最后批准者为准。不同会所及康乐设施之开放时间及使用受相关法律、批地文件及公契条款及现场环境状况限制。部分设施及/或服务的使用或操作可能受制于政府有关部门发出之同意书或许可证。各相关卖方保留修改设计概念图所显示的及一切未显示或列举的设施及/或服务的用途之权利。各该等设施(包括会所、附属康乐设施等)于各该等发展项目入伙时未必能即时使用。各相关卖方保留权利更改会所设施及其间隔、设计、布局及用途。会所及不同康乐设施可能需要另行收费。本中期报告所显示之现有、未来或拟建建筑物及设施等(如有)可能不时更改，于有关发展项目入伙时亦可能尚未落成或启用，其完成后之状况与本中期报告所述或所显示者可能不同，仅供参考。



东莞嘉誉湾



广州嘉华广场

公司概况

关于嘉华集团



地产

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

(股份代号：**00173**)
(持有**3.72%**银河娱乐集团
有限公司股份)

嘉华地产有限公司

(非上市)

娱乐休闲

银河娱乐集团有限公司

(股份代号：**00027**)

酒店

仕德福国际酒店集团

(非上市)

建筑材料

嘉华建材有限公司

(银河娱乐集团有限公司
全资附属公司)

关于嘉华国际

企业使命

秉承以客为本及追求卓越之精神，不断透过研究、设计及创造价值，恪守不屈不挠、群策群力及具远见之经营理念，为客户提供优质产品及服务，并为股东带来理想投资回报。

公司简介

嘉华国际集团有限公司（「嘉华国际」或「集团」；股份代号：00173）为嘉华集团旗下之房地产业务旗舰，创立并扎根于香港，至今已发展成以香港、长三角及珠三角地区为策略据点之综合发展商及投资者，所开发之项目均以品精质优见称。

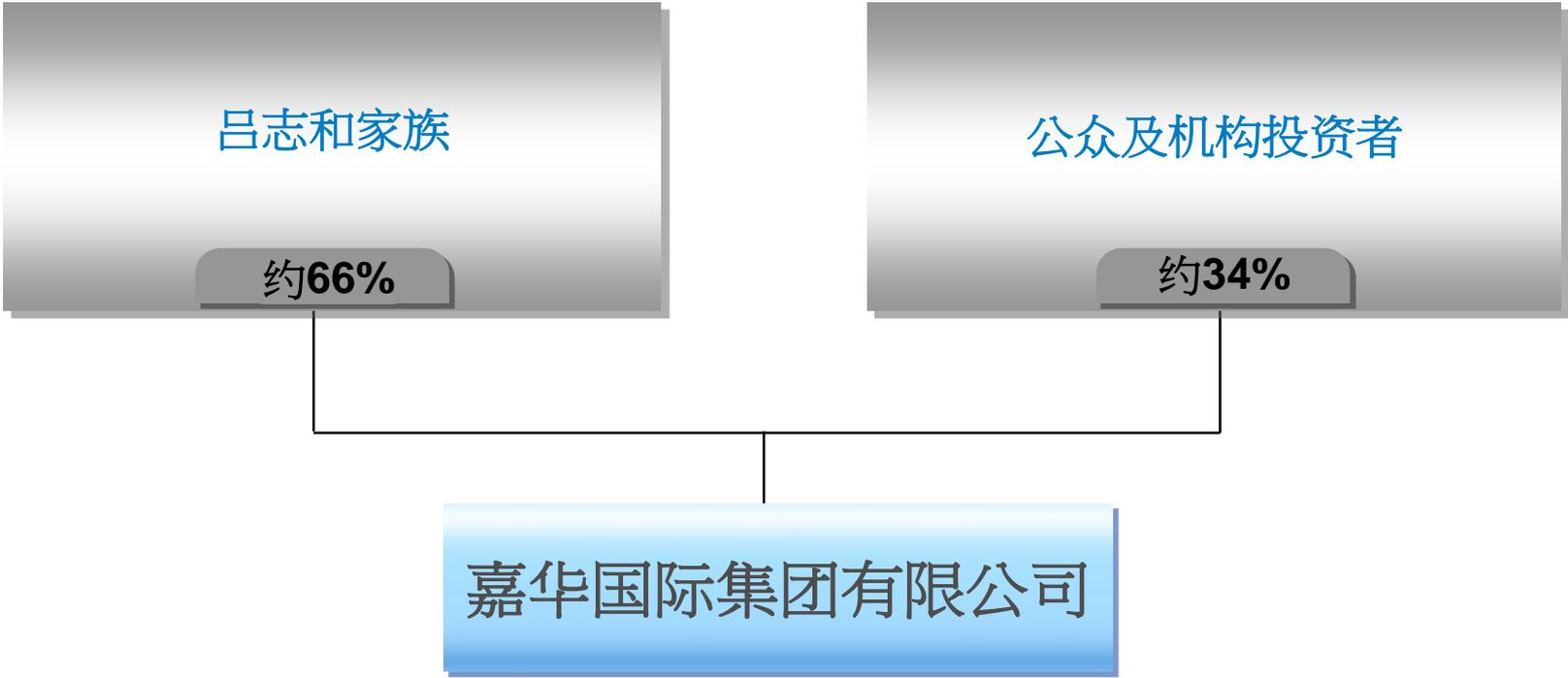
嘉华国际擅长于开发优质物业，由旗下专业团队所拓展之项目涵盖大型住宅社区、综合城市发展项目，其中包括优质住宅、甲级写字楼、酒店及服务式公寓，以及特色商铺，物业皆匠心独运，揉合特色设计、精湛技术、顶尖设备及创新元素于一身，多年来物业质素备受市场认同，建筑及设计屡获国际殊荣。

集团旗下的嘉英物业以先进的管理理念和国际高端精品酒店的营运模式，为物业提供专业及优质的管理服务，其服务类型涵盖主流及高端住宅、商业设施、写字楼和房地产综合体。

集团以缔造理想和谐的生活国度为发展宗旨，因地制宜，不仅用心传承「嘉华」的优质品牌内涵，更以臻善创新的意念打造别树一帜的物业，塑造现代生活新标准，切合用家需要的同时，亦为物业注入长远价值。

凭借资深经验及雄厚财政实力，嘉华国际将继续以审慎进取的策略，物色具潜力的土地，竭诚为客户打造优质的生活空间，为股东带来长远而持续的回报。

股份结构



发行股份：3,132,894,615（于2024年3月31日）

董事会

主席兼董事总经理

吕志和博士，*GBM*，*MBE*，*太平绅士*，*LLD*，*DSSc*，*DBA*

执行董事

吕耀东先生

邓吕慧瑜女士，*BBS*，*太平绅士*

吕耀华先生

非执行董事

郑慕智博士，*GBM*，*GBS*，*OBE*，*太平绅士*

独立非执行董事

黄桂林先生

聂润荣先生

张建生先生



投资摘要

嘉华国际凭借专注地区发展的策略、坚持产质量素、严选优质土地，在香港、内地长三角及珠三角地区的房地产行业中享有领先地位

- 嘉华国际为拥有超过60年历史的嘉华集团成员之一，在发展特色项目市场中享有领先地位
- 嘉华国际于1987⁽¹⁾年在香港交易所挂牌上市（股份代号：00173）
- 物业涵盖高级住宅项目、甲级写字楼、酒店、服务式公寓及商业设施等
- 凭藉优质产品及服务，嘉华国际历年来屡获国际殊荣



(1) 原为嘉华石业集团有限公司，于1987年在香港上市

品精质优 品牌卓越

主要奖项 - 印证公司的优秀品牌及产品

嘉华国际集团有限公司

- BCI Asia香港十大地产发展商2023
- 商界展关怀
- 企业品牌显卓大奖2023 — 显卓园林设计大奖
- 卓越雇主大奖
- ERB人才企业
- 积金好雇主
- 开心工作间
- 香港经济日报企业大奖2023 — 贴心实用设计企业
- 香港投资者关系大奖2023 — 最佳投资者关系公司
- 杰出企业社会责任奖
- 华富卓越投资者关系大奖2022
- 卓越雇员生活及工作平衡大奖
- 01企业金勋大奖2022 — 杰出园林设计企业
- 2022年年报 — 「房地产发展 — 封面设计」铜奖
- 2022年年报 — 「封面图片/设计：房地产发展/服务」荣誉奖

嘉华（中国）投资有限公司

- 中国人力资源先锋评选雇主
- 前瞻雇主评选ESG实践奖

香港嘉峯汇

- 2023年卓越建筑选举大奖 — 卓越建筑大奖

香港启德海湾

- Now TV企业品牌成就大奖2023 — 优越大型花漾园林住宅品牌大奖

上海翡悦里

- 年度新晋时尚文化地标

上海嘉御里

- 年度精致艺术生活地标

上海尚臻

- 2023年度卓越服务式公寓品牌
- 2023年度精选酒店品牌
- 2023年度中国领先服务式公寓领导品牌

上海臻逸恒丰

- 2023读者优选服务公寓
- 2023年度风尚服务式公寓

南京嘉宏峰

- 2023年度关注榜
- 最佳现房楼盘
- 卓越质量楼盘
- 半年度标杆楼盘

南京嘉璟峰

- 区位最佳红盘
- 2023法国巴黎DNA设计大奖荣誉大奖
- 2023年度人气榜
- 2023美国MUSE设计大奖金奖
- 半年度人气楼盘
- 2023美国TITAN地产大奖地产大奖金奖

苏州嘉致峰

- 环球人居设计大奖 — 居住建筑设计类银奖

广州嘉云汇·云廷

- 2023年度实力交付楼盘
- 2023年度高质量人居典范
- 2023年度广州楼市质量楼盘

东莞嘉誉湾

- 2023年度人居楼盘

广州花都皇冠假日酒店

- 商旅优选酒店大奖
- 精英挚爱品质商务酒店
- 卓越合作伙伴奖
- 2023年春季销售拜访周「闪电奇侠」奖
- 2023第一季度银龙奖
- 2023年第一季度宴会收益超预期第三名酒店大奖
- 2023 IHG商悦会双倍积分活动最佳表现奖

江门嘉华广场

- 2023江门夜侨都Top100优秀商家

可持续发展

关怀员工



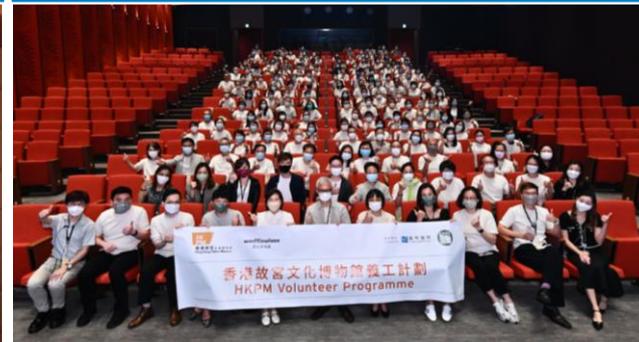
凝聚員工和提升其生活質素

惠泽社群



支援幼童和長者，扶助弱勢社群

推广文艺



鼓励公众参与创作和文化教育

保护环境



減低碳足跡及減輕對環境造成的影響

培育栋梁



协助和加强青年发展



香港嘉峯汇



南京嘉璟峰

财务摘要

财务摘要

(百万港元)	截至12月31日止		变动
	2023	2022	
营业额	6,103	8,794	-31%
应占营业额*	11,960	9,347	28%
本公司权益持有者应占溢利	802	1,372	-42%
核心盈利	769	1,452	-47%
每股基本盈利(港仙)	25.60	43.81	-42%
每股全年股息(港仙)	16	21	-24%
每股末期股息(港仙)	9	14	
每股中期股息(港仙)	7	7	

* 连同合营企业及联营公司计

财务摘要 — 财政稳健

(百万港元)	截至12月31日 2023	截至12月31日 2022
总资产	72,507	76,636
现金及现金等值及银行存款	7,496	8,660
总借贷	15,182	14,939
股东权益	42,328	43,856
每股资产净值 (港元)	13.5	14.0
负债比率 ⁽¹⁾	17%	13%
EBITDA / 利息 ⁽²⁾	2x	12x

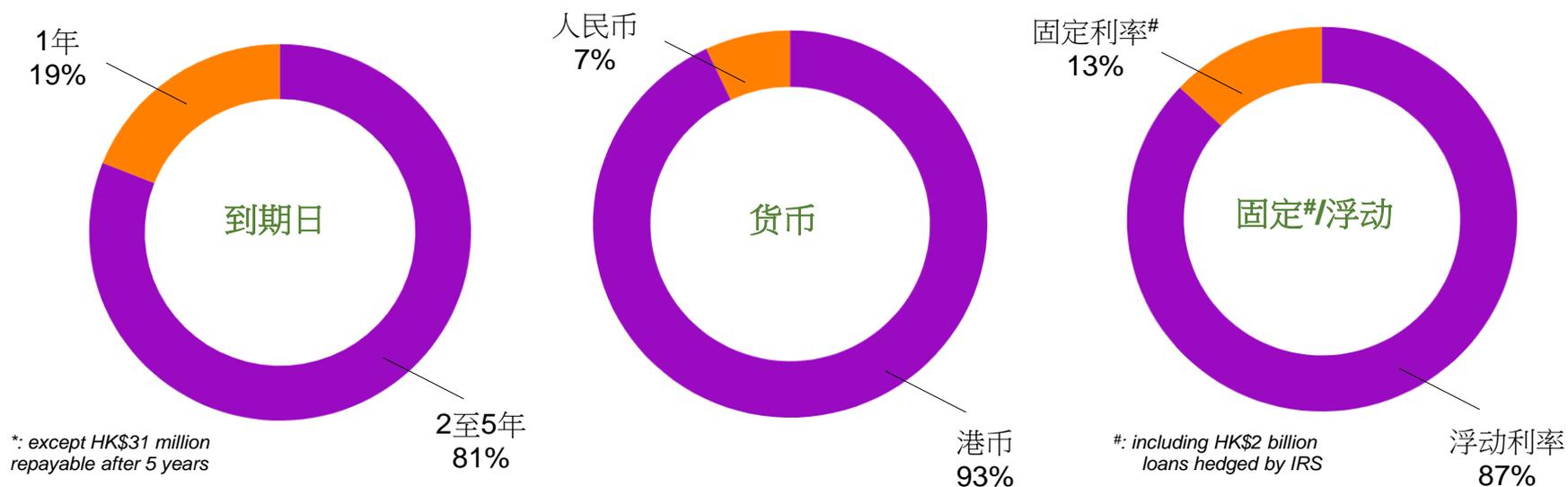
注:

(1) 负债比率 = 净负债 / 总权益

(2) 利息为回顾期内资本化前的净息

财务摘要 — 严谨之财务管理

- 截至2023年12月31日，集团的总负债维持于152亿港元（手头现金：75亿港元；净负债：77亿港币）



- 随着市场利率上升（一个月香港银行同业拆息从2022年1月3日的0.15%飙升至2022年12月30日的4.35%，并进一步上升至2023年12月29日的5.22%），集团于2023年之平均借贷息率上升至4.7%（2022年为2.6%）。
- 2023年12月获得40亿港元循环贷款及定期贷款，为2024年第一季到期的银团贷款再融资，增强融资弹性并支持集团发展。

年内物业销售收入—优质项目表现强劲

- 集团于2023年应占物业销售收入*约112亿港元，主要入账项目包括有：

香港

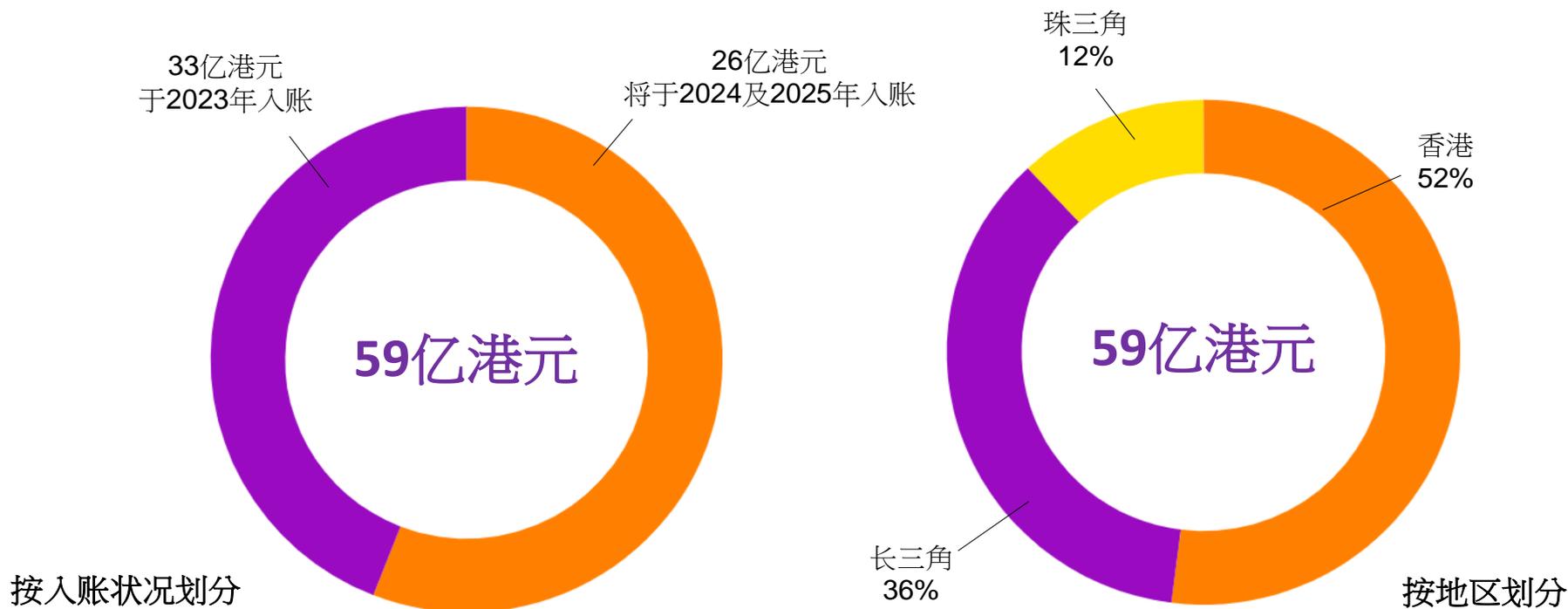


澳门



年内合约销售—可预见盈利清晰 支持可持续发展

- 尽管经济复苏较市场预期缓慢，嘉华国际继续售出优质住宅项目。2023年，集团应占合约销售约**59亿港元**。



- 截至2023年12月31日，集团未入账合约销售*总额约**126亿港元**，为未来盈利奠定坚实基础。

* 连同合营企业及联营公司计

多元化投资性物业组合 带来经常性收入及稳定现金流

- 尽管人民币贬值下，2023年内的租金(包括酒店)收入按年上升5%至7.29亿港元。
- 集团拥有多元化的投资组合，包括有甲级写字楼、商业设施、服务式公寓及酒店。目前组合的应占楼面面积约有31万平方米

写字楼



上海嘉华中心



上海盈凯文创广场

服务式公寓



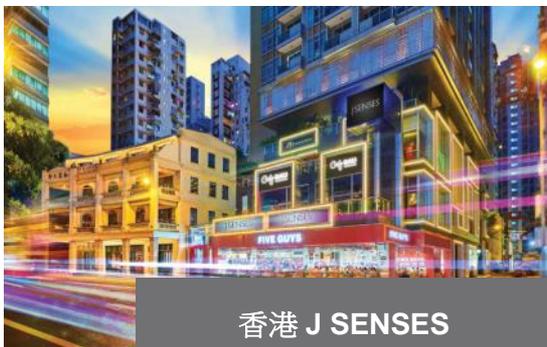
上海尚臻静安服务式公寓

酒店



广州花都皇冠假日酒店

商业设施



香港 J SENSES



上海嘉御里



东莞星际汇



香港嘉峯汇



广州嘉云汇

策略及前景

优质资产位处主要城市

香港



长三角

上海



南京



苏州



珠三角

广州



江门



东莞



独资形式
投得住宅地块

2023年取得的新项目

- 集团会继续留意土地市场，并以稳健的资产负债表的支持下，继续审慎评估香港及中国内地的土地补充机会

香港的土地储备

- 集团于2023年6月以独资形式成功收购位于天后英皇道的项目。
- 项目位于香港岛，步行可达天后地铁站。
- 总楼面面积约 43,000万平方呎，并计划会把项目重建。
- 住宅单位预售将于2024年下半年进行。



★ 新项目

* 准确性和距离概不保证。仅显示在大概的位置上。

可持续土地储备

香港

- 土地储备大约有**140**万平方呎
- 两个项目位于启德发展区 – 将成为一个设施完善的社区
- 三个连接铁路站的大型项目 – 方便出入市区或者跨境到大湾区内其他城市
- 两个新项目 – 港岛罕见的优质住宅用地



发展物业项目

- | | |
|----|--------------|
| 1 | 嘉熙 |
| 2 | 嘉峯汇 |
| 3 | 嘉琳 |
| 4 | 宝珊道30号 |
| 5 | 柏珑 |
| 6 | 维港汇 |
| 7 | 凯柏峰 |
| 8 | 启德海湾 |
| 9 | 日出康城第十三期 |
| 10 | 启德发展区第4A区2号 |
| 11 | 医院道内地段第8872号 |
| 12 | 天后英皇道项目 |

* 准确性和距离概不保证。仅显示在大概的位置上。

可持续土地储备

长三角地区

- 土地储备大约有**60**万平方米
- ▣ 上海及南京的综合发展项目作住宅、公寓、办公、零售、酒店之用



1	徐汇区嘉御庭	6	南京江宁区嘉宏峰
2	浦东新区嘉盈峰	7	南京建邺区河西新城2020G72地块
3	长宁区翡悦里	8	苏州高新区嘉骏峰
4	虹口区招商云玺	9	苏州相城区嘉致峰
5	徐汇区华泾镇项目		

可持续土地储备

珠三角地区

- 土地储备大约有**78**万平方米
- ▣ 江门嘉华新都汇已完工，而广州花都嘉云汇正在分阶段开发中，两者均已推出市场。



香港销售节奏持续

	项目	应占楼面面积 (平方呎) (大约)
大型合资项目	启德启德海湾 <i>(已推出启德海湾1)</i>	430,000 [#]
	元朗柏珑 <i>(已推出柏珑I及II)</i>	411,000*
	将军澳凯柏峰 <i>(已推出)</i>	287,000
独资项目	九龙嘉琳	21,000
	港岛医院道项目 <i>(新项目)</i>	4,000
	天后英皇道项目 <i>(新项目)</i>	4,000



九龙嘉琳



元朗柏珑



将军澳凯柏峰

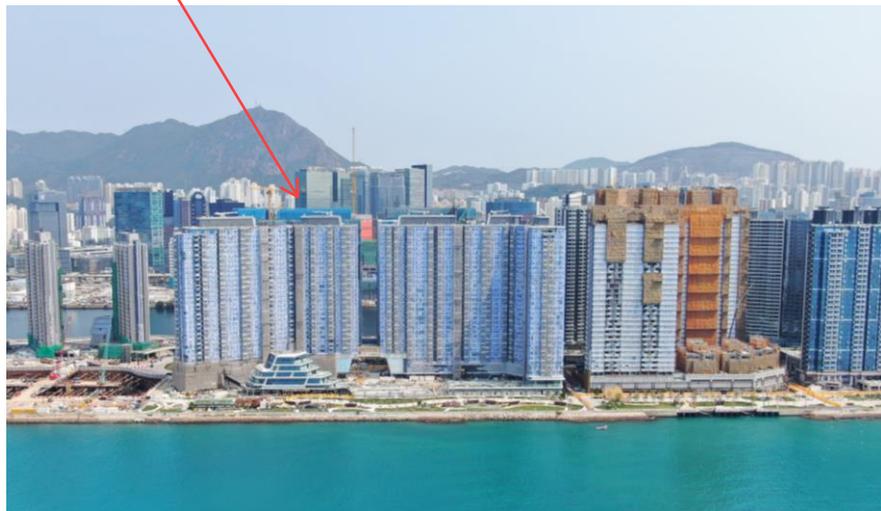
[#]启德海湾1共有1,017个单位，第2期尚未推出。

*柏珑I和II共有1,520个单位，柏珑III有680个单位尚未推出。

香港销售节奏持续（续）

	项目	应占楼面面积 (平方呎) (大约)
大型合资项目	启德第4A区2号地盘 <i>(已取得预售许可证)</i>	120,000
	将军澳日出康城第13期 <i>(正申请预售许可证)</i>	387,000

• 启德第4A区2号地盘



• 将军澳凯柏峰
• 将军澳日出康城第13期



* 准确性和距离概不保证。仅显示在大概的位置上。

内地销售节奏持续

位置	项目	应占楼面面积 (平方米) (大约)
上海	徐汇区嘉俊庭 (上海华泾住宅项目) <i>(已于2024年2月推出)</i>	47,000
苏州	高新区嘉骏峰 <i>(已推出)</i>	59,000



上海
徐汇区嘉俊庭



苏州
高新区嘉骏峰

已推售项目销售节奏持续

- 集团将继续积极推售其他于香港及中国内地已开盘项目，包括：
 - 香港：嘉熙
 - 上海：嘉天汇
 - 南京：嘉宏峰
 - 苏州：嘉致峰
 - 广州：嘉云汇
 - 东莞：嘉誉湾
 - 江门：嘉华新都汇
 - 以及内地的合资项目



苏州
嘉致峰



江门
嘉华新都汇

扩大投资性物业组合

- 上海武夷路的旧区重建商业/办公项目翡悦里，总楼面面积约**13,700**平方米，项目已于**2023年7月**竣工，部分租户于**2024年**第一季试业。
- 广州嘉云汇的商业设施嘉荟，总楼面面积约**23,000**平方米。项目于**2022年12月**竣工。目前正推出预租，预计于**2024年**开始投入营运。



上海
翡悦里



广州
嘉荟

扩大投资性物业组合（续）

- 除了目前组合的约**31**万平方米应占楼面面积，南京将约有**20**万平方米的办公楼、商业、服务式公寓和酒店分阶段落成。
- 上海徐汇区新地块将另外提供约**6**万平方米的应占楼面面积，以供办公楼、商业及酒店之用。
- 建立均衡的多元化投资组合，确保集团的可持续收入和现金流。

南京
建邺区河西新城2020G72地块



稳固基础支持长远发展

1

可观的销售为未来业绩
奠下基础

2

清晰的发展计划
加快物业发展周期

3

扩大经常性物业组合以稳定
经常性收入及现金流

4

于香港及长三角和珠三角
主要城市发展优质项目

6

财务状况稳健
支持未来发展

5

有度有序补充土地储备
以推动业务长远发展

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



香港嘉峯汇

附录：项目概览

香港发展物业项目

嘉华国际物业组合	首次推售年份		总楼面面积 # (平方米) (大约)	截至 2023年12月 的售出比例	集团 权益	预计落成
	2023年或之前	2024年或以后				
嘉熙	✓		61,600	> 95%	100%	已落成
嘉峯汇	✓		53,000	~ 99%	100%	已落成
嘉琳	✓		2,000	-	100%	已落成
宝珊道30号		✓	3,700	-	50%	待定
柏珑	✓		114,800	> 95%**	33 $\frac{1}{3}$ %	2024/2025
维港汇	✓		91,800	~ 75%	22.5%	已落成
凯柏峰	✓		88,800	> 85%**	30%	2024/2025
后德海湾	✓		99,900	~ 30%**	40%	2024/2025
将军澳市地段70号余段, 日出康城第十三期物业发展	NEW	✓	144,000	-	25%	2026
新九龙内地段6554号, 后德发展区第4A区2号	NEW	✓	111,900	-	10%	2024/2025
医院道内地段第8872号	NEW	✓	4,000	-	100%	2026
天后英皇道项目	NEW	✓	4,000	-	100%	2026

楼面面积已包括已经或将会刊载于个别售楼说明书中的所有可销售单位之有盖面积及其各自所分摊的公共面积

** 已推出之单位的百分比

长三角发展物业项目

嘉华国际物业组合		首次推售年份		总楼面面积# (平方米) (大约)	截至 2023年12 月的售出比 例	集团 权益	预计落成
		2023年或之前	2024年或以后				
上海徐汇区嘉御庭	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
上海浦东新区嘉盈峰		✓		14,200	~ 99%	100%	已落成
上海虹口区招商云玺	住宅 商业	✓		36,000 11,000	100% -	49%	已落成
上海徐汇区华泾镇项目	嘉俊庭 NEW 其他		✓	47,000 148,800	-	60%	2025 待定
南京江宁区嘉宏峰		✓		49,700	~ 70%	100%	已落成
南京建邺区河西新城2020G72地块	嘉璟峰 其他	✓	✓	125,000 352,000	> 95%** -	100%	2024 待定
苏州高新区嘉骏峰		✓		59,000	> 60%**	100%	已落成
苏州相城区嘉致峰		✓		70,400	> 80%	100%	已落成

** 已推出之单位的百分比

珠三角发展物业项目

嘉华国际物业组合		首次推售年份		总楼面面积# (平方米) (大约)	截至 2023年12月 的售出比例	集团 权益	预计落成
		2023年 或之前	2024年 或以后				
广州花都大型综合项目 嘉云汇, 新华镇西地块	一期 二期 其他	✓	✓ ✓	一期: 187,000 二期: 215,000 其他: 177,000	> 50%** - -	99%	已落成 待定 待定
广州花都嘉华广场 (公寓)		✓		44,000	~ 75%	100%	已落成
东莞石龙镇星际湾	一、二及 三期	✓		236,000	~ 99%	100%	已落成
东莞松山湖片区嘉誉湾		✓		159,000	~ 75%**	100%	已落成
江门江海区嘉华新都汇 - 江海02地块 - 江海12地块		✓		278,600	~ 60%**	100%	已落成
江门新会区嘉骏花园		✓		100,000	~ 99%	50%	已落成
江门新会区紫薇公馆		✓		74,100	> 45%	30%	已落成

** 已推出之单位的百分比

主要投资性物业

嘉华国际投资性物业		类型	楼面面积(平方米) (大约)	集团权益	状况/ 预计落成
香港	J SENSES	商业	3,400	100%	已落成
	肇辉台6号	住宅	5,100	100%	已落成
	嘉悦商业项目	商业	3,500	100%	已落成
	嘉峯汇商铺	商业	1,200	100%	已落成
长三角	上海嘉华中心	写字楼	72,000	69.6%	已落成
	上海尚臻静安服务式公寓	服务式公寓	31,000	100%	已落成
	上海尚臻徐汇服务式公寓	服务式公寓	26,000	100%	已落成
	上海嘉御里	商业	8,000	100%	已落成
	上海盈凯文创广场	写字楼及商业	21,000	53.61%	已落成
	上海翡悦里	写字楼及商业	13,700	100%	已落成
	南京嘉宏峰商业项目	商业	7,000	100%	已落成
珠三角	广州花都皇冠假日酒店及写字楼	酒店 写字楼	32,000 13,000	100%	已落成
	广州花都嘉华广场	写字楼及商业	38,000	100%	已落成
	东莞星际汇	商业	11,600	100%	已落成



上海嘉涛湾

嘉华国际集团有限公司

香港北角渣华道191号嘉华国际中心29楼

电话：(852) 2880 0178

传真：(852) 2811 9710

www.kwih.com