

RW 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 2020 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.

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。

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 residential developments, Grade A office towers, hotel, serviced apartments and retail complexes 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.

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精優見稱。

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住宅、甲級商廈、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 | 11 | 簡明綜合資產負債表 |
| 3 | 中期業績摘要及中期股息 | 12 | 簡明綜合現金流量表(未經審核) |
| 4 | 管理層之討論及分析 | 13 | 簡明綜合權益變動表(未經審核) |
| 8 | 中期財務資料的審閱報告 | 14 | 中期財務資料附註 |
| 9 | 簡明綜合損益表(未經審核) | 27 | 其他資料 |
| 10 | 簡明綜合全面收益表(未經審核) | | |



嘉濤灣
上海

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*

歐文柱先生(於二零二零年八月二十五日退任)

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*

歐文柱先生(於二零二零年八月二十五日退任)

聶潤榮先生(於二零二零年三月一日獲委任)

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：

- 核心盈利上升85%至港幣2,736,000,000元；本公司權益持有者應佔溢利亦上升68%至港幣2,556,000,000元。
- 本集團營業額為港幣8,407,000,000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59%至港幣8,466,000,000元。
- 每股盈利為81.77港仙及已議決派發中期股息每股7港仙。
- 本期內，本集團已簽約之應佔銷售約為港幣37億元。
- 於二零二零年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣63億元。
- 於二零二零年六月三十日，每股資產淨值增至港幣12.87元。
- 在新型冠狀病毒病大流行復發以及地緣政治緊張局勢升溫所引致的市場不確定性下，本集團將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

董事會已議決於二零二零年十月二十一日向名列在二零二零年九月十七日營業時間結束時本公司股東名冊內之股東派發截至二零二零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218,818,000元 (二零一九年：每股6港仙，合共港幣187,511,000元)。預期有關股息單將於二零二零年十月二十一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

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月（「本期」）之營業額為港幣8,407,000,000元，主要來自香港嘉熙、上海嘉御庭第三期及嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州花都嘉華廣場第三期、東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。營業額與去年同比顯著上升，主要因為嘉熙大部份預售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59,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣8,466,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣2,556,000,000元，而本集團的核心盈利（投資物業之公平值變動前）為港幣2,736,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣1,335,000,000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之應佔已簽約銷售）約為港幣37億元，主要來自香港嘉峯匯及嘉熙、上海嘉御庭第三期及嘉濤灣、東莞星際灣、江門嘉華新都匯以及中國內地的合營項目。

於二零二零年六月三十日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣63億元，預計於二零二零年下半年及二零二一年入賬。

經營回顧

香港

本集團本期內繼續推售嘉峯匯及嘉熙。於本期內嘉峯匯加推單位供應市場，錄得已簽約銷售約港幣18億元。嘉熙方面，預售單位於二月底開始交付予買家，並確認相關之銷售收入約港幣70億元；而本期內新錄得已簽約銷售約港幣5億元。所有項目包括嘉林邊道項目，及錦上路和長沙灣合營項目的施工均如期進行。

本集團向部份因新型冠狀病毒病大流行下禁止社交聚會而受到不利影響的租戶提供租金優惠，導致本期內租金收入有所下跌。然而本集團的投資物業出租率持續高企。於本期末，高級食肆購物廣場J SENSES及嘉悅商業部份出租率分別為100%及93%。

中國內地

本期內，儘管中國內地面對大流行病，本集團仍成功推售已落成項目的餘下單位，特別是從三月底本集團投資的所在城市解除封城措施後：上海嘉御庭第三期及嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州嘉匯城、嘉都匯及花都嘉華廣場三期公寓，及東莞星際灣。本集團亦於本期內推售江門全資項目嘉華新都匯及合營項目嘉駿花園兩個全新的住宅項目。各項目之已售單位交付進行順利。另一方面，部份發展中項目的工程因大流行病而在農曆新年假期期間及之後短暫停頓，但在四月已經恢復。發展中項目的工程仍如期進行。

投資物業的租賃業務於二／三月應對新型冠狀病毒病封城期間而大受影響，並向最受影響之租戶提供租金優惠。然而，我們看到出租率仍然穩定及營商環境從第二季度中開始逐步改善。優質辦公樓上海嘉華中心維持平均出租率超過90%，而服務式公寓達到整體出租率約75%。嘉御里於本期末全部租出，其他商業設施繼續達到穩定的出租率。位於上海靜安區的全新辦公樓配套商業部份盈凱文創廣場，招租活動已經展開，並預期於下半年開始投入營運。

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3.75%權益的投資，以公平值列賬。於二零二零年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣52.75元，相對於二零一九年十二月三十一日之股價每股港幣57.4元。公平值變動約港幣756,000,000元，已直接計入儲備中。持有銀河娛樂股權所帶來的股息收入，與二零一九年同期相比，保持穩定，預期繼續為本集團提供經常性收入。

展望及策略

全球及中國內地

本期內，大流行病使全球經濟活動大部份陷入停擺，對環球經濟造成嚴重影響。地緣政治緊張局勢升溫進一步打擊消費者和投資者信心。

主要國家首兩季的國內生產總值，因窮於應付大流行病下，均錄得負增長，唯中國內地止跌回升，於第二季錄得3.2%增長。香港方面，首季本地生產總值下跌8.9%，是自一九七四年開始統計本地生產總值以來最大按季跌幅，第二季跌幅進一步擴大至9%，預計短期內難以回復增長。

香港及中國內地物業市場

面對大流行病影響，主要發達國家採納「零利率」甚至「負利率」政策，向市場大量注資。香港物業市場積壓剛性需求，在充裕銀行資金的支撐下，住宅物業市場抗跌力甚強，本期內成交價和交易量均保持穩定。儘管經濟持續放緩，失業率攀升，惟經濟基本因素未變，故此預計樓市短期內不會出現重大調整。另一方面，中國內地解除封城措施後，物業市場已經重拾動力，銷情亦見反彈。近期政府作出應對並在若干城市加強限售措施，防止物業市場過熱。

管理層之討論及分析

儘管大流行病及中美矛盾持續，然而我們對香港和中國內地物業市場的中長期前景，依然保持審慎樂觀。於二零二零年下半年或二零二一年初，本集團將會推出香港於嘉林邊道及長沙灣的新項目，以及中國內地東莞松山湖片區、蘇州及廣州花都的新項目，而已開售項目亦會加推單位，以滿足買家需求。

補充土地儲備

本期內，本集團參與多次土地競投，並將繼續審時度勢，評估在香港和中國內地補充土地的機遇，有度有序地進行土地儲備補充。

總結

鑒於大流行病升級，疫苗亦不會於短期內面世，大流行病對全球的後續影響尚未充分反映。近期香港疫情反覆，因此經濟可能需要較長時間才會復甦。地緣政治緊張局勢升溫、國際形勢詭譎多變，去全球化跡象浮現等因素，均為環球經濟增添重大不確定性和波動。

儘管業務環境挑戰重重，本集團對香港和中國內地物業市場需求，依然保持審慎樂觀。本集團秉持實事求是態度，憑藉多年豐富經驗，必將克服當前挑戰，繼續穩步拓展業務。本集團將會審時度勢，繼續發展現有項目，以及推出項目，同時審慎有序地補充土地儲備。本集團財務資源穩健，看好香港和中國內地物業市場需求的前景，亦已準備就緒，冀在淡市中把握香港和中國內地各種機遇。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零二零年六月三十日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣610億元（二零一九年十二月三十一日：港幣610億元）。因本期內認股權獲行使，本公司於二零二零年六月三十日之已發行股份數目增至3,125,974,615股（二零一九年十二月三十一日：3,125,174,615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。於二零二零年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣19,473,000,000元，及其還款組合為五年之內（除港幣188,000,000元的還款期為五年後），總額中的8%之還款期為一年內。本期內，本集團之平均借貸利率約為2.5%。

再者，本集團之未提取之貸款額度為港幣19,514,000,000元，包括港幣13,494,000,000元用作為營運資金及港幣6,020,000,000元用作項目貸款用途。

於二零二零年六月三十日，現金及銀行存款為港幣5,016,000,000元，當中約67%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37%下降至於二零二零年六月三十日之35%。

本集團於二零二零年三月簽訂了一港幣40億元之四年期循環及定期貸款。以有利的成本作再融資，並增強了集團的融資能力。

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，利用利率互換合同減輕利率大幅波動而對本集團營運造成影響。為此，本集團至本期末共簽訂為期三年或五年總值港幣23億元的利率互換合同。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣19,473,000,000元，其中約92%以港幣計值，其餘以人民幣計值。在對沖後，其中約83%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零二零年六月三十日，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18,895,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣18,504,000,000元)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零二零年六月三十日，本集團已就若干合營企業取得港幣7,586,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,483,000,000元)之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣5,887,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,867,000,000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644,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,186,000,000元)。

於二零二零年六月三十日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣34,989,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣32,364,000,000元)及港幣7,448,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣7,453,000,000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17,580,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣18,685,000,000元)及港幣5,887,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,867,000,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為973人，於本期內，僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣217,000,000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。據此，本公司於二零二零年七月向本公司董事及本集團部份僱員授出共25,410,000股認股權，其行使價為港幣3.462元。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9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」)於二零二零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

二零二零年八月二十日

簡明綜合損益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營業額	6	8,406,721	5,123,730
銷售成本		(4,310,186)	(2,893,076)
毛利		4,096,535	2,230,654
其他營運收入		224,960	153,133
其他淨(虧損)/收益		(77,656)	14,445
投資物業之公平值變動		(212,789)	70,377
其他營運費用		(361,913)	(207,815)
行政費用		(269,262)	(273,333)
財務費用	7	(14,930)	(7,027)
合營企業之應佔溢利		22,788	69,704
聯營公司之應佔(虧損)/溢利		(3,112)	37,360
除稅前溢利	8	3,404,621	2,087,498
稅項支出	9	(841,140)	(513,432)
本期溢利		2,563,481	1,574,066
應佔：			
本公司權益持有者		2,555,901	1,525,583
非控制性權益		7,580	48,483
		2,563,481	1,574,066
每股盈利	10	港仙	港仙
基本		81.77	48.82
攤薄		81.71	48.76

簡明綜合全面收益表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本期溢利	2,563,481	1,574,066
其他全面(虧損)/收益：		
<i>不會被重新分類為損益之項目：</i>		
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	(755,551)	463,079
<i>或會重新分類為損益之項目：</i>		
來自換算之匯兌差額	(490,194)	(103,689)
本期其他全面(虧損)/收益	(1,245,745)	359,390
本期總全面收益	1,317,736	1,933,456
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	1,334,535	1,893,443
非控制性權益	(16,799)	40,013
	1,317,736	1,933,456

簡明綜合資產負債表

二零二零年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零二零年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零一九年 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		361,035	377,281
投資物業		14,694,827	15,140,988
使用權資產		20,235	22,486
合營企業		10,828,440	10,615,223
聯營公司		2,175,726	2,192,007
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產		8,571,033	9,326,584
遞延稅項資產		73,882	119,465
衍生金融工具		-	4,334
其他非流動資產		681,046	583,312
		37,406,224	38,381,680
流動資產			
發展物業		25,011,893	28,269,442
存貨		1,779	1,658
應收—合營企業		142,713	157,817
應收聯營公司		-	15,707
應收賬款及預付款	13	574,228	625,445
按公平值透過損益列賬的金融資產		1,418,586	1,312,704
可收回稅項		616,618	351,508
現金及銀行存款	14	5,016,314	5,443,079
		32,782,131	36,177,360
總資產			
		70,188,355	74,559,040
權益			
股本	15	312,597	312,517
儲備		39,910,212	38,573,520
股東權益		40,222,809	38,886,037
非控制性權益		1,176,700	1,231,899
總權益		41,399,509	40,117,936
負債			
非流動負債			
借貸	16	17,369,462	15,170,602
擔保票據	17	552,130	1,001,208
衍生金融工具		71,240	-
租賃負債		5,251	7,033
遞延稅項負債		2,491,749	2,526,798
		20,489,832	18,705,641
流動負債			
應付合營企業		1,304,441	1,260,655
應付聯營公司		127,657	80,099
應付賬款、應計費用及其他負債	18	1,174,827	1,412,838
預售按金		1,683,870	5,944,004
借貸之現期部份	16	1,101,349	4,269,151
擔保票據之現期部份	17	449,632	-
應付稅項		2,457,238	2,768,716
		8,299,014	15,735,463
總負債		28,788,846	34,441,104
總權益及負債		70,188,355	74,559,040
流動資產淨值		24,483,117	20,441,897
總資產減流動負債		61,889,341	58,823,577

簡明綜合現金流量表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
來自經營業務之現金淨額	703,625	2,695,303
投資業務之現金流量		
合營企業結餘之淨變動	(143,837)	(1,717,218)
聯營公司結餘之淨變動	76,335	55,215
增加按公平值透過損益列賬的金融資產	(119,334)	(888,939)
已收一聯營公司之股息	-	80,000
減少/(增加)銀行存款	61,266	(1,401)
其他	121,465	126,345
用於投資業務之現金淨額	(4,105)	(2,345,998)
融資活動之現金流量		
新增銀行借款	7,472,965	5,026,380
償還銀行借款	(8,445,608)	(6,648,814)
租賃負債之本金部份	(1,825)	(1,849)
非控制性權益之資本返還	(38,400)	(31,716)
發行新股本	2,237	1,482
用於融資活動之現金淨額	(1,010,631)	(1,654,517)
現金及現金等價物之減少淨額	(311,111)	(1,305,212)
於期初之現金及現金等價物	5,380,609	7,426,074
匯率變動之影響	(53,184)	(21,499)
於期末之現金及現金等價物	5,016,314	6,099,363

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二零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
二零二零年一月一日	312,517	9,694,346	28,879,174	38,886,037	1,231,899	40,117,936
全面收益						
本期溢利	-	-	2,555,901	2,555,901	7,580	2,563,481
其他全面虧損						
本期其他全面虧損	-	(1,221,366)	-	(1,221,366)	(24,379)	(1,245,745)
與權益持有者之交易						
行使認股權發行之股本	80	2,157	-	2,237	-	2,237
認股權失效	-	(544)	544	-	-	-
非控制性權益之資本返還	-	-	-	-	(38,400)	(38,400)
二零二零年六月三十日	312,597	8,474,593	31,435,619	40,222,809	1,176,700	41,399,509
二零一九年一月一日	312,485	8,991,277	26,336,731	35,640,493	1,361,232	37,001,725
全面收益						
本期溢利	-	-	1,525,583	1,525,583	48,483	1,574,066
其他全面收益						
本期其他全面收益/(虧損)	-	367,860	-	367,860	(8,470)	359,390
與權益持有者之交易						
行使認股權發行之股本	32	1,450	-	1,482	-	1,482
認股權之公平值	-	7,397	-	7,397	-	7,397
認股權失效	-	(17,151)	17,151	-	-	-
非控制性權益之資本返還	-	-	-	-	(31,716)	(31,716)
二零一九年六月三十日	312,517	9,350,833	27,879,465	37,542,815	1,369,529	38,912,344

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事物業發展及投資。

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二零二零年八月二十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

截至二零二零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二零一九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。

全球新型冠狀病毒病大流行的現有及潛在影響已被納入於編製簡明綜合中期財務報表時的考慮中。本集團的假設和估計建基於編製簡明綜合中期財務報表時可用的情況和條件。考慮到宏觀條件的不確定性，實際結果可能與這些假設和估計有重大差異。本集團將對新型冠狀病毒病的持續發展而導致全球金融市場和經濟的進一步動盪和不確定性保持警覺和謹慎，並會採取必要措施應對由此產生的影響。

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，與截至二零一九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。

已採納準則修訂及框架

於二零二零年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂及框架。

會計準則1及會計準則8(修訂)	重大的定義
財務準則3(修訂)	業務的定義
會計準則39、財務準則7及 財務準則9(修訂)	對沖會計
2018年財務報告概念框架	經修訂之財務報告概念框架

上述準則修訂及框架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)

尚未生效之新準則及準則修訂

於會計年度開始
或以後生效

財務準則17	保險合約	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	尚未釐定強制生效日期

本集團將按照生效日期採納上述新準則及準則修訂。本集團對採納上述新準則及準則修訂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算及判斷，及不確定性的關鍵來源，與截至二零一九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，及在作出估算和判斷時亦已考慮新型冠狀病毒病的影響。

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，故應與本集團截至二零一九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，政策及程序自二零一九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。

4 財務風險管理(續)

(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)。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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價。

4 財務風險管理(續)

(d) 投資物業公平值的估計

本集團估值過程及技術與截至二零一九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，並以於二零二零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。新型冠狀病毒病大流行增加了香港和中國內地物業市場的波動性，導致用於實現和具體化估值之假設的不確定性增加。因此，新型冠狀病毒病的持續發展情況可能會導致若干投資物業的未來公平值於二零二零年六月三十日之後出現預期之外的波動。

對於以收益資本化方法釐定公平值之投資物業，於二零二零年六月三十日，若所用之當時市場租金及資本化率分別增加／減少10%，而全部其他變數維持不變，則投資物業之賬面值將變動如下：

港幣千元

投資物業之賬面值增加／(減少)，若：	
– 所用租值增加10%	1,323,344
– 所用租值減少10%	(1,309,000)
投資物業之賬面值增加／(減少)，若：	
– 所用資本化率增加10%	(957,844)
– 所用資本化率減少10%	1,116,632

5 分部資料

本集團主要在香港及中國內地從物業發展及投資。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、其他淨虧損／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，而去年同期的比較數字已重列。

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
截至二零二零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	7,045,434	1,066,302	-	-	8,111,736
- 在一段時間內確認	-	-	-	24,770	24,770
來自其他來源的收入：					
- 租金收入	-	-	270,215	-	270,215
營業額	7,045,434	1,066,302	270,215	24,770	8,406,721
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	3,229,756	545,588	214,165	(146,959)	3,842,550
其他淨收入及支出／淨虧損					(214,609)
折舊及攤銷					(15,277)
投資物業之公平值變動			(212,789)		(212,789)
財務費用					(14,930)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	27,014	(4,226)			22,788
聯營公司之應佔虧損	(1,077)	(2,035)			(3,112)
除稅前溢利					3,404,621
稅項支出					(841,140)
本期溢利					2,563,481
二零二零年六月三十日					
分部資產	12,550,076	19,866,837	15,075,409	-	47,492,322
其他資產	-	-	-	9,549,154	9,549,154
合營企業	9,849,577	1,121,576	-	-	10,971,153
聯營公司	2,175,726	-	-	-	2,175,726
總資產	24,575,379	20,988,413	15,075,409	9,549,154	70,188,355
總負債	12,998,462	12,633,637	3,051,286	105,461	28,788,846
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	241,088	(125,509)	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
二零一九年十二月三十一日					
分部資產	16,143,109	19,441,706	15,646,003	-	51,230,818
其他資產	-	-	-	10,347,468	10,347,468
合營企業	9,618,310	1,154,730	-	-	10,773,040
聯營公司	2,201,251	6,463	-	-	2,207,714
總資產	27,962,670	20,602,899	15,646,003	10,347,468	74,559,040
總負債	18,001,093	13,219,257	3,168,488	52,266	34,441,104
截至二零二零年六月三十日止六個月					
非流動資產增加	1,563	1,299	3,286	266	6,414
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	108	252	13,328

5 分部資料(續)

地區分部資料

本集團在兩個(二零一九年：兩個)主要地區從事業務：香港及中國內地。截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月之營業額及於二零二零年六月三十日及二零一九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：

營業額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港	7,077,600	2,747,483
中國內地	1,329,121	2,376,247
	8,406,721	5,123,730

非流動資產

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
香港	2,780,055	2,916,034
中國內地	12,295,837	12,624,526
其他	205	195
	15,076,097	15,540,755

6 營業額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業銷售	8,111,736	4,775,515
租金收入	270,215	292,688
酒店營運	24,770	55,527
	8,406,721	5,123,730

7 財務費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	219,117	266,584
租賃負債	245	329
	219,362	266,913
資本化作為發展中物業成本	(204,432)	(259,886)
	14,930	7,027

8 除稅前溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
利息收入	61,912	52,679
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	73,118
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	11,911	13,151
匯兌收益淨額	-	1,532
及已扣除：		
銷售物業成本	4,261,286	2,830,522
銷售及推廣費用	304,113	193,143
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241,000元(二零一九年：港幣201,000元))	13,449	13,509
使用權資產之折舊	1,828	1,997
租賃費用	2,132	2,296
衍生金融工具之公平值虧損淨額	75,574	-
匯兌虧損淨額	14,220	-

9 稅項支出

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	449,614	204,770
中國內地		
- 所得稅	132,189	139,992
- 土地增值稅	207,069	133,290
往年度多撥備	(103)	(50)
遞延	52,371	35,430
	841,140	513,432

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%（二零一九年：16.5%）稅率提撥。中國內地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。

10 每股盈利

本期間之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	2,555,901	1,525,583
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,125,575,000	3,124,908,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	2,421,000	3,926,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,127,996,000	3,128,834,000

11 股息

董事會已議決派發中期現金股息港幣218,818,000元(即每股7港仙)(二零一九年：每股6港仙，合共港幣187,511,000元)。此項擬派發股息將於截至二零二零年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

12 資本支出

截至二零二零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3,100,000元(二零一九年：港幣1,600,000元)。

13 應收賬款及預付款

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	10,444	4,046
其他應收賬款	192,900	208,739
應收非控制性權益之款項	30,381	-
投標預付款	50,000	50,000
預付款及其他按金	69,727	47,281
銷售佣金	22,421	157,553
銷售稅項	198,355	157,826
	574,228	625,445

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：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	5,581	3,105
二至三個月	3,159	439
四至六個月	1,352	168
六個月以上	352	334
	10,444	4,046

14 現金及銀行存款

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
銀行及庫存現金	2,090,916	1,671,583
短期及其他銀行存款	2,925,398	3,709,026
現金及現金等價物	5,016,314	5,380,609
超過三個月到期之短期銀行存款	-	62,470
現金及銀行存款	5,016,314	5,443,079

15 股本

	二零二零年 每股面值港幣一角之股份		二零一九年 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	3,125,174,615	312,517	3,124,854,615	312,485
行使認股權	800,000	80	320,000	32
於六月三十日	3,125,974,615	312,597	3,125,174,615	312,517

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，及其他合資格承受人。本期內，因行使認股權而發行800,000股(二零一九年：320,000股)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	
		二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	4.500	13,260,000	13,340,000
二零一七年一月二十一日至二零二二年一月二十日	2.796	10,290,000	11,090,000
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	17,130,000	17,330,000
二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	4.520	18,928,000	19,286,000
		59,608,000	61,046,000

16 借貸

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	3,869,509	3,406,223
沒有抵押	14,401,302	14,033,530
	18,270,811	17,439,753
沒有抵押之短期銀行借款	200,000	2,000,000
	18,470,811	19,439,753
列為流動負債之現期部份	(1,101,349)	(4,269,151)
	17,369,462	15,170,602

17 擔保票據

於二零一四年，本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited通過私募方式募集，按面值100%發行港幣10億元之擔保票據。該票據之息票年利率按4.25%至4.73%計算並由本公司擔保，為期7年。賬面值港幣449,632,000元將於一年內到期及分類為流動負債中之現期部份。該票據於二零二零年六月三十日之公平值為港幣1,021,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,019,000,000元)。

18 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	749,796	886,047
其他應付賬款	55,292	79,059
應付非控制性權益之款項	-	19,417
應計營運費用	166,977	218,637
已收租金及其他按金	199,546	206,477
租賃負債 - 現期部份	3,216	3,201
	1,174,827	1,412,838

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	743,707	880,468
二至三個月	659	2,414
四至六個月	182	224
六個月以上	5,248	2,941
	749,796	886,047

19 承擔

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 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	9,591	8,615
物業發展		
- 附屬公司	4,184,944	3,802,355
- 合營企業及聯營公司	740,344	616,251
	4,934,879	4,427,221

20 擔保

本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	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	7,586,310	5,886,762	7,483,030	5,867,361
物業買家	643,899	643,899	1,185,517	1,185,517
	8,230,209	6,530,661	8,668,547	7,052,878

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。於二零二零年六月三十日，並沒有就以上擔保作出撥備（二零一九年十二月三十一日：無）。

於二零二零年六月三十日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣34,989,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣32,364,000,000元）及港幣7,448,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣7,453,000,000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17,580,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣18,685,000,000元）及港幣5,887,000,000元（二零一九年十二月三十一日：港幣5,867,000,000元）。

21 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：

- 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金為港幣30,792,000元（二零一九年：港幣32,711,000元）。
- 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708,000元（二零一九年：港幣739,000元）。
- 根據集團與關連公司簽訂之租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣7,501,000元（二零一九年：港幣7,733,000元）。

其他資料

董事之證券及相關股份權益

於二零二零年六月三十日，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	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	30,605,941	8,317,120 ⁽¹⁾	314,747,213 ⁽²⁾	1,650,678,769 ⁽³⁾	2,004,349,043	64.12
呂耀東	11,138,035	-	-	1,650,678,769 ⁽³⁾	1,661,816,804	53.16
鄧呂慧瑜	27,557,605	-	-	1,650,678,769 ⁽³⁾	1,678,236,374	53.69
呂耀華	19,751,428	-	4,005,183 ⁽⁴⁾	1,650,678,769 ⁽³⁾	1,674,435,380	53.57
鄭慕智	849,175	-	-	-	849,175	0.03
葉樹林	1,052,726	-	-	-	1,052,726	0.03
歐文柱	847,568	-	-	-	847,568	0.03
黃桂林	1,040,000	-	-	-	1,040,000	0.03
聶潤榮	-	-	-	-	-	-

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予人成立）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) 該等股份由呂耀華先生控制的一間公司所持有。

（乙）相關股份 – 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。

其他資料

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，根據本公司之認股權計劃授出由董事、本公司及其聯屬公司之僱員及顧問和其他合資格承授人所持有之認股權變動之詳情載列如下：

持有人	授出日期	認股權數目			於二零二零年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於二零二零年 一月一日 持有	於本期內 行使	於本期內 已失效			
呂志和	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2,800,000	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
呂耀東	二零一四年九月三十日	1,300,000	-	-	1,300,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	1,300,000	-	-	1,300,000	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	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
鄧呂慧瑜	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	800,000 ^(a)	-	2,000,000	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
呂耀華	二零一四年九月三十日	2,700,000	-	-	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	2,800,000	-	-	2,800,000	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
鄭慕智	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	-	-	160,000	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	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
葉樹林	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	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
歐文柱	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	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
黃桂林	二零一四年九月三十日	160,000	-	-	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	160,000	-	-	160,000	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	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
聶潤榮	-	-	-	-	-	-	-
僱員 ^(b) (合共)	二零一四年九月三十日	2,860,000	-	80,000	2,780,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一六年一月二十一日	1,070,000	-	-	1,070,000	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	5,910,000	-	200,000	5,710,000	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	7,796,000	-	358,000	7,438,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
顧問 (合共)	二零一四年九月三十日	440,000	-	-	440,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日
	二零一七年七月十七日	780,000	-	-	780,000	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	550,000	-	-	550,000	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3.220元。
- (b) 僱員包括董事之聯繫人及上述各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	於二零二零年			於二零二零年		每股股份 行使價 (港元)	行使期
		一月一日 持有	於本期內 行使	於本期內 已失效	六月三十日 持有			
鄧宇聰	二零一四年九月三十日	50,000	-	-	50,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
	二零一七年七月十七日	120,000	-	-	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	-	-	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	

所有授予之認股權須受一年持有期限。

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，概無授出任何認股權，亦無被註銷之認股權。

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以上附註(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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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	股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比
CWL Assets (PTC) Limited	受託人	1,650,678,769	52.81
HSBC International Trustee Limited	受託人	1,646,076,737 ⁽¹⁾	52.66
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,120,247,673	35.84
Star II Limited	受控法團之權益	264,752,460	8.47
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	211,594,444	6.77
呂志和基金有限公司	實益擁有人	186,420,639	5.96
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.89

其他資料

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1,646,076,737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1,650,678,769股股份。該股份是下列各項的總和：(i) Favor Right Investments Limited持有211,594,444股股份；(ii) Best Chance Investments Ltd.持有54,084,192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1,650,678,769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54,084,192股股份，Favor Right Investments Limited持有其中211,594,444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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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	2,603,600	647,604
流動資產	79,837,638	21,096,094
流動負債	(9,893,069)	(2,736,764)
	72,548,169	19,006,934
股本	2,383,049	880,858
儲備	5,185,747	1,466,173
應付股東款項	46,241,436	10,799,848
非流動負債	18,737,937	5,860,055
	72,548,169	19,006,934

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零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二零二零年八月十三日召開會議，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。本集團截至二零二零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，本公司確認於截至二零二零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。

於截至二零二零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第A.2.1條而區分；及(ii)主席與董事總經理未能按照守則條文第A.4.2條而輪值退任。

董事會認為載於本公司二零一九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

自二零一九年年報刊發後，本公司獲悉董事資料變更如下：

呂耀華先生 (執行董事)

呂耀華先生於二零一九年十月獲續任為香港廣東青年總會第二屆常務副主席。彼現時亦為香港廣東社團總會之名譽副會長。

其他資料

黃桂林先生 (獨立非執行董事)

黃桂林先生自二零一九年八月起獲委任為香港大歌劇院有限公司之主席及董事及自二零二零年五月起獲委任為長江和記實業有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之獨立非執行董事，以及審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

聶潤榮先生 (獨立非執行董事)

聶潤榮先生於二零二零年六月十二日辭任為深圳國際控股有限公司(股份代號：00152)之獨立非執行董事、審核委員會主席及委員及提名委員會委員。

董事會變更

歐文柱先生將於二零二零年八月二十五日退任為本公司之獨立非執行董事，並於同日將不再擔任本公司審核委員會之成員。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零二零年九月十四日至二零二零年九月十七日(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，務請閣下於二零二零年九月十一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，二零二零年八月二十日

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 view or surrounding environment 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"). 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.

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(不論是否與景觀或周邊地區環境有關)。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。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。

 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

