

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

截至二零一八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：

- 在二零一八年上半年期間，由於六月推出之香港嘉熙銷售反應熱烈，本集團已簽約之應佔銷售約為港幣85億元。
- 於二零一八年六月三十日，未確認入賬之已簽約應佔銷售總額達港幣185億元新高，包括已於八月取得入伙紙的嘉匯銷售港幣92億元。
- 按於二零一八年一月一日生效的已修訂收入確認會計準則，本集團營業額為港幣623,000,000元，在包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額為港幣679,000,000元。
- 每股盈利為18.88港仙及已議決派發中期股息每股6港仙。
- 於二零一八年六月三十日，每股資產淨值為港幣11.5元；現金及銀行存款合共為港幣6,183,000,000元。
- 本集團成功取得港幣70億元之五年期信貸額，加強集團融資能力及減低融資成本。
- 本集團參股合營企業於蘇州、崑山及江門之三幅地塊。本集團亦獨資購入一東莞地塊。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)
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	3	622,638	4,917,951
銷售成本		(217,499)	(1,733,783)
毛利		405,139	3,184,168
其他營運收入		132,220	106,021
其他淨虧損		(29,141)	(3,313)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	4	524,736	973,803
投資物業之公平值變動		217,900	137,417
其他營運費用		(117,766)	(245,574)
行政費用		(248,130)	(245,772)
財務費用		(18,709)	(9,308)
合營企業之應佔溢利		30,928	79,445
聯營公司之應佔溢利		11,794	51,439
除稅前溢利	5	908,971	4,028,326
稅項支出	6	(282,336)	(1,821,944)
本期溢利		626,635	2,206,382
應佔:			
本公司權益持有者		577,737	2,162,206
非控制性權益		48,898	44,176
		626,635	2,206,382
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		18.88	73.06
攤薄		18.83	72.81

簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零一八年六月三十日止六個月

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本期溢利	<u>626,635</u>	<u>2,206,382</u>
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	(316,844)	2,209,783
或會重新分類為損益之項目:		
來自換算之匯兌差額	<u>(224,045)</u>	<u>522,702</u>
本期其他全面(虧損) / 收益	<u>(540,889)</u>	<u>2,732,485</u>
本期總全面收益	<u>85,746</u>	<u>4,938,867</u>
應佔總全面收益:		
本公司權益持有者	46,508	4,862,214
非控制性權益	39,238	76,653
	<u>85,746</u>	<u>4,938,867</u>

簡明綜合資產負債表
二零一八年六月三十日

		(未經審核) 二零一八年 六月三十日 港幣千元	(已審核) 二零一七年 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		430,659	447,913
投資物業		13,657,856	12,599,451
租賃土地及土地使用權		14,247	14,684
合營企業		7,105,968	7,237,381
聯營公司		1,157,300	1,106,983
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產		9,870,906	10,187,750
遞延稅項資產		120,399	119,663
其他非流動資產		540,980	585,192
		<u>32,898,315</u>	<u>32,299,017</u>
流動資產			
發展物業		32,659,471	29,696,662
存貨		2,075	3,990
應收聯營公司		-	3,674
應收賬款及預付款	9	1,194,898	2,118,931
土地及投標預付款		100,000	1,896,658
衍生金融工具		464	-
按公平值透過損益列賬的金融資產		658,059	270,024
可收回稅項		569,925	368,954
現金及銀行存款		6,183,439	5,848,809
		<u>41,368,331</u>	<u>40,207,702</u>
		<u>74,266,646</u>	<u>72,506,719</u>
總資產			
權益			
股本		306,041	305,546
儲備		34,763,912	34,697,102
股東權益		<u>35,069,953</u>	<u>35,002,648</u>
非控制性權益		1,678,018	2,014,039
總權益		<u>36,747,971</u>	<u>37,016,687</u>
負債			
非流動負債			
借貸		18,089,195	16,668,400
擔保票據		999,433	998,863
遞延稅項負債		2,339,207	2,147,108
		<u>21,427,835</u>	<u>19,814,371</u>
流動負債			
應付合營企業		958,439	824,220
應付聯營公司		327,694	415,839
應付賬款及應計費用	10	1,574,287	2,213,195
預售按金		9,556,594	7,731,214
借貸之現期部份		1,778,659	811,587
衍生金融工具		-	615
應付稅項		1,895,167	3,678,991
		<u>16,090,840</u>	<u>15,675,661</u>
		<u>37,518,675</u>	<u>35,490,032</u>
總負債		<u>37,518,675</u>	<u>35,490,032</u>
總權益及負債		<u>74,266,646</u>	<u>72,506,719</u>
流動資產淨值		<u>25,277,491</u>	<u>24,532,041</u>
總資產減流動負債		<u>58,175,806</u>	<u>56,831,058</u>

附註

1. 編製基準

截至二零一八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、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二零一七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，與截至二零一七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

於二零一八年，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。

財務準則 2（修訂）	股權支付交易的分類及計算
財務準則 9	金融工具
財務準則 15	客戶合同收入
財務準則 15（修訂）	財務準則 15 的闡明
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋 22	外幣交易和預付款
財務準則 2014 年至 2016 年周期之年度改進	

有關採納財務準則9及財務準則15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和詮釋

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則19（修訂）	員工福利 - 計劃修訂、縮減或清還	二零一九年一月一日
會計準則28（修訂）	在聯營企業及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
財務準則9（修訂）	具有負補償之提前還款特點	二零一九年一月一日
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 16	租賃	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋 委員會）詮釋 23	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
財務準則 2015 年至 2017 年周期之年度改進		二零一九年一月一日

當其生效後，本集團將採納上述新準則及準則修訂和詮釋。本集團已開始評估採納上述新準則及準則修訂和詮釋可能產生的影響。對財務準則 16 的初步評估詳情載於下文。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

1. 編製基準（續）

財務準則 16 「租賃」

由於消除了經營與融資租賃之間的分別，財務準則 16 將導致絕大部分租賃於資產負債表內確認。根據新準則，須確認資產（使用租賃項目的權利）及支付租金的財務負債。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人的會計處理方法將不會有重大改變。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

在採納財務準則 16 後，絕大部份經營租賃的承諾均將於綜合資產負債表被確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將以直線法按餘下租期計提折舊。

新準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化過渡方式，且不會在首次採納時重列比較數字。

除以上所述外，對本集團之業績及財務狀況或會計政策及中期財務資料的呈報，均無任何重大影響及改變。

(i) 會計政策變動

採納財務準則 9 「金融工具」及財務準則 15 「客戶合同收入」後之會計政策變動載列於下文：

財務準則 9 「金融工具」

金融資產之分類，計量及終止確認

於二零一八年一月一日，本集團管理層已按集團的管理業務模式及合同現金流特徵就集團所持有之金融工具作出了評估，並按財務準則 9 將其歸入適當類別。

本集團選擇將其非持作買賣之上市股本證券的公平值變動（往年分類為非流動投資並以可供出售金融資產入賬）呈報在其他全面收益。在這選擇下，只有合資格股息會透過損益列賬（明確代表為部份投資成本之退還除外）。公平值變動透過其他全面收益列賬，即使相關資產減值、售出或終止確認，也再不會轉移到損益列賬。

金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對其以攤銷成本計量的金融資產相關的預期信用損失進行評估。於二零一八年一月一日採用相關新的減值模式對本集團金融資產的賬面值並無重大影響。

1. 編製基準 (續)
(i) 會計政策變動 (續)

財務準則 15 「客戶合同收入」

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業銷售收入。

根據財務準則 15，當客戶取得物業的控制權時，方可確認預售物業收入。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。若本集團在履約過程中物業沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按整個合約期間已完成履約義務的進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

收入確認時間於較後時點即相關物業根據法定及/或實際轉移至客戶時確認。

本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，將調整物業出售的交易價及收益金額。

於二零一八年一月一日，本集團選擇對所有未完成之合約使用修正過的追溯方法，而當中的累計影響會於二零一八年一月一日確認調整保留盈利，並且不會重述比較。採納財務準則 15 對於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響，因此並無作出任何調整。

2. 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡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。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、其他非流動資產、發展及投資物業、應收賬款及預付款、土地及投標預付款、按公平值透過損益列賬的金融資產、可收回稅項、現金及銀行存款及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、衍生金融工具、酒店物業、存貨及其他非營運之中央資產。分部負債主要包括應付賬款及應計費用、預售按金、應付合營企業及聯營公司、借貸、擔保票據、衍生金融工具、應付稅項及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

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						
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
二零一八年六月三十日						
分部資產	19,918,238	21,629,928	11,525	13,934,851	-	55,494,542
其他資產	-	-	-	-	10,508,836	10,508,836
合營企業	6,813,986	291,982	-	-	-	7,105,968
聯營公司	976,254	181,046	-	-	-	1,157,300
總資產	27,708,478	22,102,956	11,525	13,934,851	10,508,836	74,266,646
總負債	19,328,473	15,607,900	379	2,520,635	61,288	37,518,675
截至二零一七年六月三十日止六個月						
營業額	64,970	4,593,636	-	209,982	49,363	4,917,951
經調整除利息、稅 項、折舊及攤銷前 盈利	39,458	2,847,930	(1,467)	171,162	(103,174)	2,953,909
其他淨收入及支出/淨虧損						(142,866)
折舊及攤銷						(15,513)
轉撥發展物業至投資 物業之公平值收益				973,803		973,803
投資物業之公平值變動				137,417		137,417
財務費用						(9,308)
合營企業之應佔溢利 (/虧損)	79,514	(69)				79,445
聯營公司之應佔溢利	51,439					51,439
除稅前溢利						4,028,326
稅項支出						(1,821,944)
本期溢利						2,206,382
二零一七年十二月三十一日						
分部資產	19,334,857	20,824,513	149,506	12,911,490	-	53,220,366
其他資產	-	-	-	-	10,938,315	10,938,315
合營企業	6,766,148	471,233	-	-	-	7,237,381
聯營公司	1,110,657	-	-	-	-	1,110,657
總資產	27,211,662	21,295,746	149,506	12,911,490	10,938,315	72,506,719
總負債	17,583,923	15,489,392	648	2,356,300	59,769	35,490,032

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						
非流動資產增加	-	1,217	8	6	300	1,531
截至二零一七年六月三十日止六個月						
非流動資產增加	-	1,055	1	-	781	1,837

地區分部資料

本集團在三個(二零一七年：三個)主要地區從事業務，包括香港、中國內地及新加坡。截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止六個月之營業額及於二零一八年六月三十日及二零一七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：

營業額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	96,967	96,899
中國內地	525,671	4,821,052
新加坡	-	-
	622,638	4,917,951

非流動資產

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
香港	3,004,201	2,940,511
中國內地	11,098,392	10,121,355
新加坡	169	182
	14,102,762	13,062,048

3. 營業額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業銷售	297,417	4,658,606
租金收入	268,450	209,982
酒店營運	56,771	49,363
	622,638	4,917,951

4. 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

期內確認金額為若干發展物業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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利已計入:		
利息收入	39,567	42,341
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	66,618	42,246
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收益淨額	5,025	4,164
匯兌溢利淨額	-	1,098
及已扣除:		
銷售物業成本	156,462	1,691,476
銷售及推廣費用	108,110	235,884
折舊(資本化後)	15,785	15,454
租賃土地及土地使用權之攤銷	64	59
房地產之經營租賃租金	4,978	3,296
出售物業、機器及設備之虧損	94	17
結算衍生金融工具虧損淨額	-	7,759
衍生金融工具之公平值虧損淨額	-	799
匯兌虧損淨額	35,152	-

6. 稅項支出

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	2,520	7,980
中國內地		
- 所得稅	42,780	463,989
- 土地增值稅	23,978	1,119,270
海外稅項	-	66
往年度多撥備	(18)	(47)
遞延	213,076	230,686
	282,336	1,821,944

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% (二零一七年：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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	577,737	2,162,206
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,059,922,000	2,959,511,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	8,699,000	10,265,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,068,621,000	2,969,776,000

8. 股息

董事會已議決派發以股代息（附現金選擇）之中期股息港幣 187,034,000 元（即每股 6 港仙）（二零一七年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股 5 港仙，合共港幣 151,147,000 元）。此項擬派發股息將於截至二零一八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

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	11,756	1,274,660
其他應收賬款	283,294	251,894
預付款及其他按金	525,322	328,101
預付銷售佣金	225,785	186,363
預付銷售稅項	148,741	77,913
	1,194,898	2,118,931

應收貿易賬款主要來自物業銷售及租金之應收款項。物業銷售之應收款項乃根據買賣合約訂立之條款而償付。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：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	10,057	1,260,808
二至三個月	307	11,741
四至六個月	124	408
六個月以上	1,268	1,703
	11,756	1,274,660

10. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	1,151,257	1,749,118
其他應付賬款	91,480	65,871
應付非控制性權益之款項	314	-
應計營運費用	142,062	212,339
已收租金及其他按金	189,174	185,867
	1,574,287	2,213,195

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下:

	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	1,144,469	1,738,121
二至三個月	787	3,879
四至六個月	33	1,878
六個月以上	5,968	5,240
	1,151,257	1,749,118

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零一八年六月三十日止六個月（「**本期**」）內的已簽約之應佔銷售（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85億元。主要來自香港嘉熙、嘉匯及朗屏8號、上海嘉御庭、南京嘉譽山、廣州嘉匯城及嘉爵園、東莞星際灣及香港和南京的合營項目。

於二零一八年六月三十日，本集團未確認的已簽約應佔銷售合共約為港幣185億元（包括嘉匯銷售港幣92億元），預計將於未來二十四個月入賬。

隨著已修改之收入確認準則自二零一八年一月一日起生效，銷售於已竣工單位交付予客戶時方確認，一般遲於過往年度的確認時點。因此，本期內竣工項目若干已簽約之銷售於本期內尚未入賬。

本集團本期內之營業額為港幣623,000,000元，主要來自上海嘉御庭、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減少，主要因為本期內簽約銷售確認入賬減少。本期內，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣56,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣679,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔溢利為港幣578,000,000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32,000,000元。

本期內，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣47,000,000元，其中已計入銀河娛樂集團有限公司（「**銀河娛樂**」）之投資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。

香港物業發展及投資

上半年的物業市場持續活躍，由於投資者及實際用家的需求龐大，樓價在六月時已是連錄第二十七個月升幅，繼續突破新高。同時，由於供應有限，即使政府在六月推出新措施及美國連番加息，住宅市場仍然沒有重大調整跡象。

嘉熙於六月開售以來備受市場追捧，截至本期末，700個推售的單位已售出約95%，約達港幣58億元。本集團亦繼續推售嘉匯及合營項目朗屏8號、深灣9號、天賦海灣及濶玥·天賦海灣的餘下單位。所有香港項目包括錦上路及長沙灣之合營項目的建築工程亦正按計劃進行。

本集團的租賃業務，於本期內繼續表現良好。高級食肆購物廣場J SENSES、豪華服務式公寓肇輝臺6號及嘉悅購物中心的出租率高企，租金收入令人滿意。另一方面，本集團按加強經常性收入的策略，將嘉昌商業中心的餘下辦公室單位轉為投資物業。

中國內地物業發展及投資

本期內，物業市場的整體氣氛持續樂觀。一、二線城市的樓價保持穩定但成交量因受著多項限購及信貸緊縮政策而下滑，短期內此等政策並無放寬跡象。不過，次級城市的限制措施較為寬鬆，樓價及成交量仍見上升。

嘉匯城第四期「上品」於四月開售，市場反應熱烈。截至本期末，297個推售的單位已售出約75%。本集團亦繼續推售上海嘉御庭、廣州嘉匯城、嘉爵園及嘉都匯、東莞星際灣及南京嘉譽山的餘下單位，反應良好。隨著星際灣第三期落成及向買家交付預售單位後，部分預售業績於二零一八年上半年確認，預期更多的將於下半年確認。嘉御庭第三期亦已於本期內取得交付使用証。

本期內，為拓寬本集團補充土地資源的途徑，本集團與多名房地產發展商展開一合營項目，共同開發崑山地塊，本期末後再參與蘇州及江門地塊的兩項合營項目，總應佔土地款約人民幣820,000,000元。本集團亦於八月初，獨資投得一幅位於東莞地塊，總樓面面積約為159,000平方米，地價約為人民幣17.7億元。

本集團投資物業於本期內的出租率令人滿意。上海嘉華中心繼續錄得約95%的出租率。「尚臻」品牌名下的服務式公寓大受歡迎，入住率高企。繼嘉御庭其中兩座於二零一七年推出放租後，另外兩座亦於上半年落成並推出市場，轉為投資物業，市場反應不俗。

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。於二零一八年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣60.75元，相對於二零一七年十二月三十一日之股價每股港幣62.7元。公平值轉變約港幣317,000,000元，已直接計入儲備中。

展望及策略

全球經濟

本期內，儘管美國發起貿易戰，加上美國兩次加息分別0.25%，以及英國與歐盟就英國脫歐展開談判不順利，但全球經濟仍然穩定增長。北韓領導人金正恩與美國總統特朗普於六月會晤後，北韓開始拆毀核設施，此舉減低北亞地區的地緣政治風險，但中東局勢仍然緊張。全球股票市場於一月普遍上升，但受到美國加息及貿易戰擴大的疑慮所影響，

股票市場隨後於本期內下跌。人民幣本期內非常波動，於四月上升 4% 至最高位，隨後持續下跌，截至本期末較最高位下跌 5%。

美國本地生產總值於二零一八年首兩個季度分別增長 2.2% 及 4.1%，而中國本地生產總值增長分別維持於 6.8% 及 6.7%，符合政府二零一八年的目標。香港首兩個季度的本地生產總值分別錄得 4.6% 及 3.5% 的增長，而政府全年預測為 3 至 4%。

香港及中國內地物業市場

大部分香港按揭貸款利率根據香港銀行同業拆息釐定及參照最優惠利率設立上限，而儘管香港銀行同業拆息上升，但銀行同業市場流動資金充裕，且房屋相關需求強勁，本期內住宅物業價格持續上升。市場推出的新項目減少，一手交易總額按年下跌 16%。然而，每單位的平均成交價約港幣 14,600,000 元，同比上升 7%。香港基本因素穩固，預期樓市短期內不會有重大調整。

另一方面，中國內地物業市場繼續受政府的限制措施影響，預期不會在近期放寬。本期內，物業成交量尤其是一、二線城市仍持續偏低，但剛性需求仍支撐樓價保持穩定。我們預計樓市形勢短期內不會逆轉，但對中國內地物業市場，特別是我們經營所在城市的中長期前景，依然保持審慎樂觀。本集團正監察市場情況，掌握增加投資的窗口。

項目銷售與進度

在香港，大埔嘉熙的建築工程如期進行，本集團取得預售樓花同意書後，於六月推售首批單位，反應熱烈，全部單位於推出當日售罄。其後多次加推單位發售。截至本期末，推出的 700 個單位已售出約 95%。嘉匯建築工程亦如期進行並預計於二零一八年內竣工，本集團繼續推售項目的餘下單位。截至本期末，項目合共 900 個單位已售出超過 98%，並已於八月取得入伙紙，本集團現正爭取在年底前將竣工單位交付予買家。隨後，嘉匯的預售額約港幣 92 億元便可確認入賬。

在中國內地，本集團於二零一八年四月推售已竣工的廣州嘉匯城第四期「上品」，反應理想，截至本期末，已推出的 297 個單位已售出約 75%。本集團亦繼續推售南京嘉譽山新一批的單位，而項目建築工程亦如期進行，大部份單位並已於二零一八年上半年取得竣工證。本集團持有 33% 權益的南京新項目御瀾府，以及全資擁有並於二零一八年五月竣工的東莞星際灣第三期亦已加推單位。截至本期末，嘉譽山、上品、嘉爵園及星際灣的未確認已簽約銷售合共約港幣 22 億元，將於相關單位交付予買家時入賬，相關單位預期於下半年起分階段交付。本集團將繼續推售上海、廣州和東莞項目的餘下單位。本集團亦計劃推售上海嘉濤灣，並視乎市場情況推售嘉御庭第三期及嘉瀧匯。

蘇州及崑山地塊的合營項目已取得政府施工許可証，並將於年內較後時間開始預售樓花。

補充土地儲備

本集團繼於二零一七年在香港和中國內地投得六幅地塊後，自年初起參與三項合營項目，擴充其業務至蘇州、崑山及江門，更於東莞獨資購入一地塊。本集團將繼續審時度勢，把握部分內地城市土地市場放緩的良機，有度有序地補充土地儲備。

經常性收入

在上海，繼去年嘉御庭第二期以「尚臻徐匯」品牌推出的兩座樓，另外兩座約 12,000 平方米亦分別於四月及六月放租，以應付強勁需求。以「尚臻金橋」品牌推出的嘉瀧匯約 13,000 平方米的三座樓繼續放租。總樓面面積約 9,000 平方米的嘉御庭商業項目嘉御里已全面開幕，迄今已出租超過 75%。總樓面面積約 11,400 平方米的東莞星際灣商業項目星際匯於本期內全面開幕，並已出租超過 80%。

香港方面，嘉昌商業中心約 5,800 平方呎已全數出租的辦公室單位已轉為出租投資物業。因此，本集團的投資物業組合，由二零一七年十二月三十一日約 190,000 平方米，擴大至截至本期末約 200,000 平方米。隨著約 86,000 平方米位於廣州的嘉華廣場第三期及四期（匯集 SOHO 辦公室、辦公室、酒店及零售設施的綜合發展項目）預計於二零一九年開幕，加上發展中的上海靜安區蘇河灣約 20,000 平方米的寫字樓，以及發展中的住宅項目內預計將持作租賃的商業部分，我們將可按計劃擴大經常性收入組合。

持有銀河娛樂約 3.8% 權益所帶來的股息收入，繼續為我們提供經常性收入。

總結

二零一八年上半年，主要已發展國家、中國內地及香港的表現大致良好，預計其經濟將持續穩定增長。然而，投資者對中美貿易戰的結果及其對全球經濟增長帶來的影響態度持續審慎。若香港跟隨美國加息步伐，物業市場將會受到影響。在中國內地，政府進一步的行政政策仍然是物業市場的主要風險，而中國經濟表現繼續優於許多已發展國家。縱然市場存在不穩定性及不明朗因素，我們對香港及中國內地物業市場保持審慎樂觀，並相信市場能健康增長。

本集團已鎖定一定的已簽約銷售可於未來二十四個月入賬，並將繼續按計劃發展及推售項目，以及繼續有度有序地補充土地儲備，掌握在中國及香港政府實施的限制措施後於市場出現的機遇。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零一八年六月三十日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣580億元（二零一七年十二月三十一日：港幣550億元）。因本期內認股權獲行使，本公司於二零一八年六月三十日之已發行股份數目增至3,060,409,052股（二零一七年十二月三十一日：3,055,461,052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。於二零一八年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣20,867,000,000元，除了港幣63,000,000元的還款期為五年後，其餘的還款組合為五年之內，其中9%之還款期為一年內，其餘91%之還款期為超過一年至五年。本期內，本集團之平均利率約為2.3%。

再者，本集團之未提取之貸款額度為港幣8,543,000,000元，包括港幣5,906,000,000元用作為營運資金及港幣2,637,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一八年六月三十日，現金及銀行存款為港幣6,183,000,000元，當中所持約47%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），於二零一八年六月三十日維持在40%之水平（二零一七年十二月三十一日：34%）。

於二零一八年一月，本集團完成了港幣70億元之五年期循環及定期貸款。以較低成本作再融資，並為集團提供額外財務資源，以提升集團的流動資金。

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。

於二零一八年六月三十日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣20,867,000,000元，其中約91%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據在對沖後，其中約91%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零一八年六月三十日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權、建築物及銀行存款）合共賬面值為港幣11,825,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣5,338,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一八年六月三十日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣27,226,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣17,779,000,000元）及港幣1,460,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣1,460,000,000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19,032,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣16,990,000,000元）及港幣1,323,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣1,323,000,000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1,230,000,000元（二零一七年十二月三十一日：港幣1,241,000,000元）。

本公司就一集團佔有權益之公司與香港政府在一礦場用地合約之履行承擔，向香港政府出具擔保。於二零一七年七月三十一日，該合約內之工程已完成，其合約內之礦場用地亦已交還予香港政府。

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，在同儕中是公平、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。

於截至二零一八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而輪席退任。

董事會認為載列於本公司二零一七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二零一八年八月十五日召開會議，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。本集團截至二零一八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二零一八年中中期報告內。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八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

董事會已議決於二零一八年十月二十二日向名列在二零一八年九月十八日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息以股代息（附現金選擇），每股 6 港仙，合共港幣 187,034,000 元（二零一七年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股 5 港仙，合共港幣 151,147,000 元）。

派發中期股息以股代息須經香港聯交所批准將予發行作為股息之新股份上市及掛牌買賣，方可作實。預期有關該等股份之股票及股息單將於二零一八年十月二十二日郵寄予本公司股東。本公司將於稍後寄發予股東一份載有中期股息以股代息（附現金選擇）建議詳情之通函。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零一八年九月十三日至二零一八年九月十八日（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 閣下於二零一八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)。二零一八年中報載有上市規則之所有適用資料，將於二零一八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陳有慶博士、葉樹林博士、歐文柱先生及黃桂林先生。

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，二零一八年八月二十二日