



K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

嘉華國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：173)

**截至二零零三年十二月三十一日止年度之
業績公佈**

業績

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績如下：

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為港幣3,076,143,000元，較去年增加港幣941,591,000元。

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之已審核股東應佔溢利為港幣120,380,000元，較去年增加港幣18,046,000元。

末期股息

董事會議決於二零零四年五月三十一日召開之股東週年大會上，建議向於二零零四年五月三十一日名列本公司股東名冊內之股東派發截至二零零三年十二月三十一日止年度以股代息之末期股息，每股港幣2仙，共需港幣39,623,000元，惟股東可選擇收取現金以代替股份股息。(二零零二年：建議派發以股代息之末期股息，每股港幣2仙，共需港幣38,412,000元，股東可選擇收取現金以代替股份股息。)

派發股份股息，須待於即將召開之股東週年大會上獲普通決議案通過及香港聯合交易所有限公司批准將予發行作為股息之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二零零四年七月九日郵寄予股東。一份載有建議之以股代息詳情之通函將寄予本公司之股東。

綜合損益表

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	2	3,076,143	2,134,552
銷售成本		(2,891,632)	(1,901,579)
毛利		184,511	232,973
其他收益	2	17,645	11,720
其他營運收入		72,888	24,858
行政費用		(77,599)	(82,267)
其他營運費用		(51,924)	(48,962)
經營溢利	3	145,521	138,322
財務費用	4	(17,144)	(8,619)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		53,845	4,406
聯營公司		998	2,400
除稅前溢利		183,220	136,509
稅項	5	(45,831)	(11,365)
除稅後溢利		137,389	125,144
少數股東權益		(17,009)	(22,810)
股東應佔溢利		120,380	102,334
股息	7	(59,253)	(57,376)
		港仙	港仙
每股盈利	6	6.2	5.4
每股股息	7		
中期		1.0	1.0
末期(建議)		2.0	2.0

附註：

1. 主要會計政策

本財務報表根據歷史成本會計法編製，並對某些物業及投資的重估值作出修訂，及按照香港財務報告準則編製而成。

於二零零三年，本集團採納及應用由香港會計師公會頒佈經修訂之會計實務準則（「會計準則」）第12號「所得稅」。採納此經修訂之會計準則第12號使本集團之會計政策有所變動。因此，於二零零二年及二零零三一月一日之儲備，分別減少港幣33,652,000元及港幣37,721,000元，二零零二年度之股東應佔溢利則減少港幣4,069,000元。

2. 營業額、其他收益及分部資料

本集團主要業務為物業發展及投資、製造、銷售及分銷建築材料。並無其他重大的可分割業務。

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額		
物業銷售	1,842,095	1,039,956
製造，銷售及分銷建築材料	1,130,894	1,010,999
租金收入	37,010	39,139
貨品銷售	66,144	44,458
	3,076,143	2,134,552
其他收益		
銀行存款利息收入	5,918	6,733
按揭貸款利息收入	8,730	2,213
遞延應收賬款利息收入	1,521	1,918
上市證券投資股息收入	1,476	856
	17,645	11,720
總收益	3,093,788	2,146,272

	營業額		經營溢利	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
地產	1,879,105	1,079,095	109,347	89,600
建築材料	1,130,894	1,010,999	22,483	45,954
其他	66,144	44,458	13,691	2,768
	<u>3,076,143</u>	<u>2,134,552</u>	<u>145,521</u>	<u>138,322</u>
財務費用			(17,144)	(8,619)
應佔溢利減虧損				
共同控制實體			53,845	4,406
聯營公司			998	2,400
			<u>183,220</u>	<u>136,509</u>
除稅前溢利				
稅項			(45,831)	(11,365)
			<u>137,389</u>	<u>125,144</u>
除稅後溢利				
少數股東權益			(17,009)	(22,810)
			<u>120,380</u>	<u>102,334</u>

本集團年內之營業額及經營溢利／(虧損)按地區分析詳列如下：

	營業額		經營溢利／(虧損)	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港	2,322,052	1,479,594	118,746	98,858
中國內地	678,729	583,176	30,031	37,179
新加坡	9,218	27,324	(3,776)	1,938
日本	66,144	44,458	520	347
	<u>3,076,143</u>	<u>2,134,552</u>	<u>145,521</u>	<u>138,322</u>

3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列項目：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
計入：		
上市投資之未變現溢利	16,032	950
出售上市投資已實現的利潤	2,372	103
撥回發展物業之撥備	8,478	7,726
出售營運權之收益	28,260	—
攤銷負商譽	632	631
	<u> </u>	<u> </u>
扣除：		
銷售存貨成本	1,008,355	821,812
投資物業重估虧損	12,070	6,066
折舊	69,280	62,111
攤銷		
石礦場之發展費用	1,284	846
清除表土費用	14,391	14,033
出售聯營公司虧損	—	12,658
匯兌虧損	4,108	5,123
	<u> </u>	<u> </u>
4. 財務費用		
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款及透支	51,540	74,302
需為五年內全數償還之融資租賃承擔	—	2
	<u> </u>	<u> </u>
	51,540	74,304
資本化作為興建中物業成本	(34,396)	(65,685)
	<u> </u>	<u> </u>
	17,144	8,619
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	27,396	3,301
海外稅項	7,085	6,092
遞延稅項	397	1,376
	<u>34,878</u>	<u>10,769</u>
共同控制實體		
香港利得稅	8,839	—
海外稅項	848	558
遞延稅項	1,122	—
聯營公司		
香港利得稅	144	38
	<u>45,831</u>	<u>11,365</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依百分之十七點五(二零零二年：百分之十六)稅率提撥。

海外利得稅乃按照溢利產生之國家之現行稅率提撥。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣120,380,000元(二零零二年：港幣102,334,000元)及年內已發行股份1,944,096,000股(二零零二年：1,888,664,000股)之加權平均數計算。每股攤薄盈利並無呈列，因於二零零三年十二月三十一日尚未行使之認股權對每股盈利並沒有攤薄之影響。

7. 股息

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
中期以股代息附現金選擇權，每股港幣1仙 (二零零二年：每股港幣1仙)	19,630	18,964
建議末期股息附現金選擇權，每股港幣2仙 (二零零二年：每股港幣2仙)	<u>39,623</u>	<u>38,412</u>
	<u>59,253</u>	<u>57,376</u>

董事會建議末期股息以股代息附現金選擇權，每股港幣2仙(二零零二年：2仙)。此項股息將於截至二零零四年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

業績檢討

截至二零零三年十二月三十一日止年度，集團之營業額及股東應佔溢利分別為港幣3,076,143,000元及港幣120,380,000元，與去年同期比較，分別上升44%及18%。

在年內，來自房地產業務之貢獻繼續增加。本年度主要物業銷售項目為在香港之嘉華星濤灣、嘉皇臺、海雲軒及朗逸峰，及在廣州之嘉和苑第三期。地產業務之銷售額約佔集團之總營業額百分之六十一。

在建材業務方面，雖然在中國內地的新項目相繼投產令其對集團貢獻有所增加，但由於香港市場競爭持續激烈，引致建材業務整體之貢獻比去年減少百分之五十一。

(1) 在香港之物業

(甲) 目前在香港進行之發展物業項目
(總樓面面積約為160,000平方米)

(i) 沙田馬鞍山沙田市地段第483號嘉華星濤灣 (佔100%權益)

此物業坐落於海濱地段，毗鄰興建中於2004年完工之馬鞍山鐵路，往返九龍及香港，瞬間即達，舒適快捷。該項發展由兩幢樓高32層之住宅大廈組成，附設一系列會所設施及一室外游泳池，吐露港全景均能盡收眼底。上蓋工程現已完成並於2004年2月取得入伙紙，所有住宅單位已全部售出。

(ii) 九龍塘廣播道83號嘉皇臺 (佔100%權益)

此物業已發展為一幢樓高37層，附設會所設施及大型園林式泳池之豪華住宅大廈。住宅單位幾已全部售出。

(iii) 青山公路青龍頭段18A海雲軒 (佔50%權益)

此為一合營物業發展項目，集團佔50%權益。集團被委任為此發展物業之項目經理。

此物業現正發展為兩幢樓高37層之住宅大廈，共提供248個住宅單位。每戶均東南單向設計，並附設露台，飽覽青馬、汀九雙橋優美的全海景。豪華會所面積達70,000平方尺，將提供完善之康樂設施。上蓋建築工程現正進行，預計在2004年完成。住宅單位於2003年7月推出預售，超過80%之單位已售出。

(iv) 荃灣荃錦公路108號朗逸峰 (佔25%權益)

此為一合營物業發展項目，集團佔25%之權益。此項目總樓面面積約為92,450平方米，供住宅物業發展用途。此項目正在進行上蓋建築工程。整個項目預計在2004年完成。長江實業被委任為此發展物業之項目經理。

(乙) 其他在香港之主要物業 (佔100%權益)

(i) 上環永樂街嘉匯商業中心

此為一樓高24層之商業大廈，包括寫字樓及地鋪，樓面面積約3,900平方米。現持有作長線投資用途。在2003年內，此物業之出租率維持在90%，為集團帶來穩定之租金收益。

(ii) 土瓜灣炮仗街嘉景花園商場

此物業為一面積約2,700平方米之商場。持有作出售用途，現正出租收取租金。在2003年內之出租率為80%水平，為集團帶來穩定之租金收益。

(iii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心

此物業為一幢樓高26層之商業大廈，現持有寫字樓樓面面積約1,900平方米作出售用途。此物業現正出租收取租金。2003年內之出租率維持在70%水平以上，為集團帶來穩定之租金收益。

(2) 在中國內地之物業

目前在進行之發展物業項目
(總樓面面積為750,000平方米)

(i) 上海徐匯區建國西路68號A，B地塊 (佔100%權益)

此物業將發展為擁有總樓面面積約152,000平方米之多幢住宅大廈。拆遷工程正在進行中，預計整個項目在2006年完成。

(ii) 上海靜安區嚴家宅三期地塊 (佔99%權益)

此為一面積約29,000平方米之地盤，其總樓面面積約120,000平方米，作住宅物業發展用途。拆遷工程正進行中，整個項目預計在2006年完成。

(iii) 上海閘北區廣中路701號地塊 (佔100%權益)

此發展項目將分為三期發展。其總樓面面積約400,000平方米，作住宅物業發展用途。地基工程正進行中，預計第一期於2005年年底完成。

(iv) 上海淮海中路上海嘉華中心 (佔35.75%權益)

此為一合營物業發展項目，集團佔35.75%權益。

此項目現正發展為一高層甲級寫字樓大廈。預計在2005年完成。地基工程已完成，上蓋建築工程正按計劃進度進行中。

(v) 廣州東風西路嘉和苑 (佔100%權益)

此項目分三期發展。第一期及第二期之發展經已完成而住宅單位幾已全部售出。最後第三期已發展為四幢豪華住宅大廈，附設有會所設施，室內游泳池及地面商場。超過95%之第三期住宅單位已售出。

(3) 在新加坡之物業

振瑞路新生商業中心 (佔100%權益)

此為一幢樓高12層之商業大廈，附設有停車場。現持有樓面面積約5,800平方米之寫字樓。其中約3,700平方米之寫字樓作長線投資用途，餘下部份則作出售用途。約八成寫字樓已出租並為集團帶來穩定的租金收益。

(4) 建築材料業務及科技投資

(透過本集團佔67%權益之嘉華建材有限公司擁有「嘉華建材」)

(甲) 香港的建材業務

二零零三年，香港因爆發「沙士」及受伊拉克戰事影響，經濟更趨疲弱。但本地經濟在二零零三年第四季度已開始漸露曙光。

縱使在如此困難的營商環境下，本集團在香港之業務仍能達致較同業理想之表現。除了維持成本效益外，集團亦不斷地探索新的商機以提高盈利貢獻。

嘉安石礦有限公司在安達臣道石礦場之重修合約於年內依原定計劃繼續進行。根據與香港特別行政區政府簽訂之合約，該嘉華建材佔63.5%權益的附屬公司已準時完成第三階段之工程。

(乙) 中國內地的建材業務

集團在內地拓展業務之策略已成功為集團未來持續發展奠下穩固的基礎。按計劃於年內投產之新項目已為集團帶來貢獻。待這些與國內夥伴的合營企業陸續投產後本集團將成為內地主要礦渣微粉供應商之一。集團深信這些項目將為集團帶來良好的貢獻。

集團在上海業務之混凝土銷售量較往年持續增長。嘉華建材全資擁有的湖州石礦場已於年內開始供應石料至上海市場。此將提升集團於上海之預拌混凝土業務之競爭力，亦有助加強集團在當地業界之領導地位。

集團已於年內在南京及馬鞍山內興建預拌混凝土廠供應當地市場。

在北京之石礦業務方面，佔55%權益之北京首嘉石業有限公司於年內之銷售量及利潤均比去年有所增長。集團已於年內成立北京高強混凝土有限公司提供預拌混凝土予北京市場。

在廣州，嘉華建材佔50%權益之嘉華南方水泥有限公司的水泥業務營運於二零零三年度錄得令人滿意之業績。在銷售及盈利方面均比去年有所增加。本集團正積極考慮擴充水泥之生產設施以期增加該合資企業之盈利能力。

(丙) 科技投資

集團正從現有的策略投資範疇內繼續維持一個與去年相若之平衡投資組合。於二零零三年十二月三十一日在科技之總投資約為港幣116,000,000元，與去年相若。

財務檢討

(1) 財務狀況

資金運用之總額由去年港幣61億元，減少至於二零零三年十二月三十一日港幣53億元，跌幅為百分之十五，主要為償還銀行借款。

固定資產總額增加港幣44,000,000元。主要為在建築材料業務上增添之廠房及機器。於年內所派發之股份股息及認股權之行使令已發行股份之總數有所增加，而所產生之攤薄影響已為本年度所賺取之溢利抵銷。

(2) 集團流動資金，財務資源及負債比率

集團於年內之流動資金水平強健。在二零零三年十二月三十一日集團之現金及銀行結餘扣除短期銀行借款及銀行透支為港幣340,000,000元。而在二零零二年十二月三十一日之淨結餘為港幣533,000,000元。

於年內長期借款總額減少港幣1,036,000,000元，主要是年內所收之樓款用作償還發展項目之銀行借款。其中約89%之長期借款之還款期超逾一年或以上。

在負債比率方面(比率計算定義為未償還之總借款額減除現金與總資產額相比)，在二零零三年十二月三十一日，負債比率維持在21%之滿意水平，而去年則為32%。

於二零零三年十二月三十一日，集團之現金及銀行結餘為港幣517,000,000元，而尚未動用之銀行融資額則逾港幣14億元。

集團之流動資金充裕及負債比率健全，足夠應付承約及營運資金之需求。

(3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策及控制風險為主，本集團借貸以港幣或人民幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣掉期合約與外幣之組合作風險對沖。在適當的情況下，集團亦利用利率掉期合約以避免因利率大幅波動時而影響集團之營運。

本集團並無投資於與集團財務無關之衍生工具。

(4) 集團資產之抵押

賬面值港幣266,904,000元(二零零二年：港幣225,975,000元)的投資物業，及賬面值港幣290,082,000元(二零零二年：港幣295,904,000元)的土地和建築物已分別抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

(5) 或然負債

本公司已就若干附屬公司及共同控制實體取得之信貸額分別為港幣1,505,277,000元(二零零二年：港幣2,136,836,000元)及港幣零元(二零零二年：港幣203,500,000元)向銀行及財務機構出具擔保。於二零零三年十二月三十一日已動用之信貸額分別為港幣766,554,000元(二零零二年：港幣1,389,943,000元)及港幣零元(二零零二年：港幣68,750,000元)。

本公司就一附屬公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔向香港特別行政區政府出具擔保。

(6) 可換股債券

本集團於二零零四年三月二十三日發行一批面值港幣864,260,000元之0.5%擔保可換股債券。該等債券已在盧森堡證券交易所上市，並可於二零零四年四月二十三日至二零零九年三月八日營業時間結束時，按換股價每股港幣2.25元轉換為本公司之普通股。該等債券於二零零九年三月二十三日到期並按該等債券之有關條款以本金額之91.49%贖回。

僱員

本集團在香港及中國內地僱員總人數為2,141人(不包括聯營公司及共同控制實體)，僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣219,000,000元。

本集團聘用及提升僱員以工作能力及其發展潛質為原則，並為僱員提供具競爭力的薪酬福利配套。本集團已為高級行政人員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬制度及長期挽留優秀管理人材。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定內地員工的薪酬福利，並著重為員工提供培訓及發展的機會。

股本

本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，並無贖回任何本公司之股份。本公司及其附屬公司亦未於年內購入或出售任何本公司之股份。

董事會變動

董事會對羅志聰先生於二零零四年四月十五日獲委任為本公司之執行董事及將其寶貴經驗貢獻予本集團表示歡迎。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零零四年五月二十四日至二零零四年五月三十一日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。股東如欲確保收取股息，一切過戶文件連同有關之股票須於二零零四年五月二十一日下午四時前送達香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室本公司於香港之股票過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

最佳應用守則

本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，已遵守香港聯合交易所有限公司所訂之最佳應用守則。

刊載進一步資料

載列香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之全部資料之業績公佈，將於稍後時間在本公司及聯交所網頁上登載。

董事

於本公佈日期，執行董事為呂志和博士、呂耀東先生、倫贊球先生、許淇安先生，羅志聰先生及鄧呂慧瑜女士。非執行董事為梁文建先生，獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、吳樹熾博士、黃乾亨博士、李東海博士、陳有慶博士及張惠彬博士。

承董事會命
公司秘書
湯鉅南

香港，二零零四年四月十五日

主要辦事處：

香港

北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

網址：www.kwih.com

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報／信報)刊登的內容。