



**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)

**截至二零零四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(「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績如下：

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為港幣1,730,538,000元，較去年減少港幣1,345,605,000元。

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之已審核股東應佔溢利為港幣234,323,000元，較去年增加港幣113,943,000元。

**末期股息**

董事會議決於二零零五年四月二十八日召開之股東週年大會上，建議將於二零零五年六月十日向於在二零零五年四月二十八日名列本公司股東名冊內之股東派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之現金末期股息，每股4仙，共需港幣88,152,000元。(二零零三年：派發以股代息之末期股息，每股2仙，共需港幣39,643,000元，股東可選擇收取現金以代替股份股息。)

# 綜合損益表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	1,730,538	3,076,143
銷售成本		<u>(1,548,383)</u>	<u>(2,891,632)</u>
毛利		182,155	184,511
其他收益	2	17,164	17,645
其他營運收入		56,281	72,888
行政費用		(136,755)	(77,599)
其他營運費用		<u>(49,893)</u>	<u>(51,924)</u>
經營溢利	3	68,952	145,521
財務費用	4	(13,425)	(17,144)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		238,976	53,845
聯營公司		<u>3,371</u>	<u>998</u>
除稅前溢利		297,874	183,220
稅項	5	<u>(42,434)</u>	<u>(45,831)</u>
除稅後溢利		255,440	137,389
少數股東權益		<u>(21,117)</u>	<u>(17,009)</u>
股東應佔溢利		<u>234,323</u>	<u>120,380</u>
股息	7	<u>(128,347)</u>	<u>(59,253)</u>
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		11.7	6.2
攤薄		<u>9.9</u>	<u>不適用</u>
每股股息	7		
中期		<u>2.0</u>	<u>1.0</u>
末期(建議)		<u>4.0</u>	<u>2.0</u>

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。

## 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。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>營業額</b>		
物業銷售	332,135	1,842,095
銷售建築材料	1,299,143	1,130,894
租金收入	37,674	37,010
貨品銷售	61,586	66,144
	<u>1,730,538</u>	<u>3,076,143</u>
<b>其他收益</b>		
銀行存款利息收入	7,548	5,918
按揭貸款利息收入	6,488	8,730
遞延應收賬款利息收入	1,321	1,521
上市證券投資股息收入	1,807	1,476
	<u>17,164</u>	<u>17,645</u>
總收益	<u><u>1,747,702</u></u>	<u><u>3,093,788</u></u>

	營業額		經營溢利	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
地產	369,809	1,879,105	41,249	109,347
建築材料	1,299,143	1,130,894	16,613	22,483
其他	61,586	66,144	11,090	13,691
	<u>1,730,538</u>	<u>3,076,143</u>	<u>68,952</u>	<u>145,521</u>
財務費用			(13,425)	(17,144)
應佔溢利減虧損				
共同控制實體			238,976	53,845
聯營公司			3,371	998
			<u>297,874</u>	<u>183,220</u>
除稅前溢利				
稅項			(42,434)	(45,831)
			<u>255,440</u>	<u>137,389</u>
除稅後溢利				
少數股東權益			(21,117)	(17,009)
			<u>234,323</u>	<u>120,380</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)	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	746,529	2,322,052	41,681	118,746
中國內地	913,233	678,729	32,659	30,031
新加坡	9,190	9,218	(5,803)	(3,776)
日本	61,586	66,144	415	520
	<u>1,730,538</u>	<u>3,076,143</u>	<u>68,952</u>	<u>145,521</u>

### 3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列項目：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
計入：		
上市投資之未變現溢利	15,195	16,032
出售上市投資的利潤	—	2,372
撥回發展物業之撥備	—	8,478
出售營運權之收益	—	28,260
滙兌溢利	4,748	—
攤銷負商譽	632	632
扣除：		
銷售存貨成本	1,194,494	1,008,355
投資物業重估虧損	5,503	12,071
折舊	79,553	69,280
攤銷		
石礦場之發展費用	1,780	1,284
清除表土費用	16,400	14,391
可換股債券之發行費用	2,452	—
出售上市投資的虧損	10,693	—
滙兌虧損	—	4,108
4. 財務費用		
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	56,241	51,540
資本化作為興建中物業成本	(42,816)	(34,396)
	13,425	17,144

## 5. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	1,389	27,396
海外稅項	6,396	7,085
遞延稅項	(6,891)	397
	<u>894</u>	<u>34,878</u>
共同控制實體		
香港利得稅	42,229	8,839
海外稅項	756	848
遞延稅項	(2,255)	1,122
聯營公司		
香港利得稅	810	144
	<u>42,434</u>	<u>45,831</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(二零零三年：百分之十七點五)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

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	港幣千元
用以計算每股基本盈利之溢利	234,323
具攤薄作用之潛在普通股之影響	
可換股債券之利息，除稅	2,675
未攤銷之可換股債券發行費用，除稅	(11,464)
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>225,534</u>
	股份數目
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	1,996,230,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響	
可換股債券	265,522,000
認股權	17,563,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>2,279,315,000</u>

二零零三年之每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣120,380,000元及年內已發行股份1,944,096,000股之加權平均數計算。

去年同期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

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
中期以股代息附現金選擇權，每股2仙 (二零零三年：每股1仙)	40,195	19,630
建議現金末期股息，每股4仙 (二零零三年：以股代息附現金選擇權，每股2仙)	88,152	39,643
	<u>128,347</u>	<u>59,273</u>

董事會建議派發現金末期股息，每股4仙(二零零三年：以股代息附現金選擇權，每股2仙)。此項擬派股息將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

## 業績檢討

截至二零零四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1,730,538,000元及港幣234,323,000元，與去年同期比較，分別下跌44%及上升95%。

集團營業額下降而溢利卻上升一倍乃因共同控制實體之出售物業之溢利只計入本集團應佔之溢利而列入損益表。

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海雲軒及朗逸峰。

在建材業務方面，營業額較往年有輕微增長。但股東應佔溢利較去年下跌百分之十七。

## 業務回顧及展望

### (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155,000平方米)

(i) 青山公路青龍頭段18A海雲軒(佔50%權益)

此為合營物業發展項目，集團佔50%權益，另外50%權益由信和集團持有。集團被委任為此發展物業之項目經理。

此物業傲立於釣魚灣畔、鄰近青馬橋及三號幹線，來往九龍及香港，快捷方便。該項發展為兩幢住宅大廈，共提供248個住宅單位及一間完善之住客會所，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。上蓋建築工程已完成，並於二零零四年九月取得入伙紙。所有單位接近全部售出。

(ii) 荃灣荃錦公路108號朗逸峰 (佔25%權益)

此乃合營發展項目，集團佔25%之權益。另外50%及25%權益分別由長江實業集團有限公司(「長江」)和信和集團持有。

此項目總樓面面積約為92,450平方米，供住宅物業發展用途。上蓋建築工程已完成並於二零零四年十一月取得入伙紙。所有單位共770個已全數售罄。長江被委任為此發展物業之項目經理。

(iii) 沙田市地段510，銅鑼灣山路

此為一個面積約11,000平方米之地盤，其總樓面面積約24,000平方米，發展為低密度住宅項目。集團於二零零四年五月經公開土地拍賣中投得此地塊。地基工程正在進行中，預計整體發展將於二零零七年完成。

(iv) 灣仔莊士敦道內地段8997

此項目經市區重建局公開招標，由集團於二零零四年七月成功競投獲取發展合約。項目地盤面積約2,000平方米，其總樓面面積約19,000平方米。發展藍圖正在籌劃中。預計該項目將於二零零八年完成。

(乙) 其他在香港之主要物業 (佔100%權益)

(i) 上環永樂街嘉滙商業中心

此乃樓高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。此物業之出租率一直高企，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

此物業為一個面積約2,700平方米之商場，已於二零零五年一月出售。於二零零四年內出租，租金收益理想。

(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。有滿意之出租率。



## (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2,200,000平方米)

#### (i) 上海閘北區廣中路701號地塊 (佔100%權益)

此項目已定名為上海慧芝湖花園，其總樓面面積約380,000平方米。慧芝湖花園的設計概念取材於美國洛杉磯的Westwood社區，該社區設計高尚，配套完善。慧芝湖花園將分為三期發展，第一期總樓面面積約140,000平方米，建築工程已於二零零四年中展開，預計二零零六年完成，並已定於二零零五年上半年度推出預售。其餘兩期，總樓面面積分別為135,000平方米及100,000平方米，興建工程預計於二零零五年及二零零六年相繼展開。

#### (ii) 上海淮海中路上海嘉華中心 (佔35.75%權益)

此為合營物業發展項目，本集團佔35.75%權益，乃最大單一股東，餘下由上海廣電子股份有限公司持有30%，Tidefull Investment Limited 持有15.4%，上海徐房(集團)有限公司持有15%及 Nissho Iwai Hong Kong Corporation Limited 持有3.85%。集團為此發展物業之項目經理。

此項目位於上海市內環線、淮海路繁華商業中心區。由一幢高層甲級寫字樓及兩幢副樓組成，總樓面面積為69,000平方米。截至二零零四年底，主樓寫字樓的出租率(可出租面積總共為64,500平方米)已達70%，並於二零零五年初開始交付租戶使用。整體工程預計於二零零五年第一季竣工。

#### (iii) 上海徐匯區建國西路68號A,B地塊 (佔100%權益)

此項目為上海徐匯區舊城改造最後大型地塊之一，位處於上海傳統的高尚住宅區地段。為彰顯地段的歷史價值及體現罕有的市中心位置，本集團計畫將專案發展為極具標誌性的住宅小區。項目總樓面面積約140,000平方米。拆遷工程正在進行中，預計整個項目在二零零七年完成。

#### (iv) 上海靜安區嚴家宅三期地塊 (佔99%權益)

此項目位於靜安區烏魯木齊北路，鄰近繁華的南京西路商業中心區。集團將興建總樓面面積約100,000平方米之優質住宅樓宇。由於該地塊由東向西伸延450米，設計上能達到戶戶朝南，保證每戶均面向南京西路商業區及遠眺延安高架，繁華景象可盡收眼底。拆遷工程正進行中，整個項目預計在二零零七年完成。

### (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。出租率滿意，並為本集團帶來穩定的租金收益。

### (4) 建築材料業務 (透過本集團佔66%權益之嘉華建材有限公司「嘉華建材」擁有)

#### (甲) 香港的建材業務

香港經濟在年內呈現生機，市場氣氛改善，唯建築業市道仍然低迷。在這個極具挑戰之營商環境下，建材業務仍能達至目標，提供穩定之營運收益。再一次反映本集團具持續改善營運效益之能力。

建材在惠東大亞灣之預製混凝土項目於年內為本集團提供了理想之盈利貢獻。建材佔63.5%權益之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。

#### (乙) 中國內地的建材業務

本集團在內地拓展業務策略之成果於年內已開始顯現。在年內，建材之內地業務已佔其營業額及盈利貢獻超過百分之五十。

在中央政府實施宏觀調控措施下，於上半年急速上升之原材料價格已趨穩定，而內地業務之邊際利潤已回復正常。

在廣州之水泥業務，建材佔50%權益之合營公司已擴充了生產設備以應付日益增長之市場需求。建材與廣東韶關鋼鐵集團、首鋼集團及昆明鋼鐵集團成立的合營企業已按計劃投產。

## 財務檢討

### (1) 財務狀況

資金運用之總額由去年港幣53億元，增至於二零零四年十二月三十一日港幣74億元，增幅為百分之四十一。

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) 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團於年內之流動資金水平強健。在二零零四年十二月三十一日本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745,000,000元。而在二零零三年十二月三十一日之淨結餘為港幣340,000,000元。

於年內長期借款總額增加港幣2,025,000,000元，主要是年內所發行之可換股債券及新增之物業發展項目借款。其中約76%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後除以總資產額)，在二零零四年十二月三十一日，負債比率維持在38%之滿意水平，而去年則為21%。

於二零零四年十二月三十一日，集團之現金及銀行結餘為港幣781,000,000元，而尚未動用之銀行融資額則逾港幣28億元。

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，本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本集團之營運。

本集團並無投資於與本集團財務無關之衍生工具。

## (4) 本集團資產之抵押

賬面值港幣261,298,000元(二零零三年：港幣266,904,000元)的投資物業，及賬面值港幣284,260,000元(二零零三年：港幣290,082,000元)的土地和建築物已分別抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

## (5) 或然負債

本公司已就若干附屬公司取得之信貸額為港幣3,844,074,000元(二零零三年：港幣1,505,277,000元)向銀行及財務機構出具擔保。於二零零四年十二月三十一日已動用之信貸額為港幣1,903,793,000元(二零零三年：港幣766,554,000元)。

本公司就一間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。

## 僱員

於二零零四年十二月三十一日，集團在香港及中國內地僱員總人數為2,356人(不包括聯營公司及共同控制實體)，二零零四年之僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣229,000,000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，本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。

## 購入、出售或贖回上市證券

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，並無贖回任何本公司之上市證券。本公司及其附屬公司亦未於二零零四年十二月三十一日年度內購入或出售任何本公司之上市證券。

## 暫停辦理登記手續

本公司將於二零零五年四月二十二日至二零零五年四月二十八日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。股東如欲確保收取擬派之末期股息，一切過戶文件連同有關之股票須於二零零五年四月二十一日下午四時前送達香港灣仔皇后大道東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

本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，已遵守於二零零四年十二月三十一日前有效之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之最佳應用守則。

## 刊載進一步資料

於二零零四年三月三十一日前有效之上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定(在過渡安排下仍適用於就二零零四年七月一日前開始之會計期間刊發之業績公佈)之全部資料，將於稍後時間分別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及黃乾亨博士，及獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、張惠彬博士及廖樂柏先生。

承董事會命  
公司秘書  
郭兆文

香港，二零零五年三月三日

香港主要辦事處：

香港

北角

渣華道191號

嘉華國際中心29樓

網址：[www.kwih.com](http://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。