



## 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)

(股票代號：173)

## 截至二零零五年六月三十日止之六個月 中期業績公佈

### 中期業績

K. Wah International Holdings Limited 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」)截至二零零五年六月三十日止之六個月之未經審核綜合業績如下：

本集團截至二零零五年六月三十日止之六個月之營業額為港幣719,827,000元，較去年同期減少港幣180,858,000元。

本集團截至二零零五年六月三十日止之六個月未經審核之股東應佔溢利為港幣631,585,000元，較去年同期增加港幣475,948,000元。

### 中期股息

董事會已議決派發截至二零零五年六月三十日止之六個月之中期現金股息，每股港幣1仙，合共港幣23,491,000元，給予在二零零五年十月二十一日營業時間結束時已登記於本公司股東名冊及分冊內之股東。(截至二零零四年六月三十日止之六個月：每股獲派發以股代息之中期股息(附有現金選擇權)，每股港幣2仙，合共港幣40,195,000元。)

董事會亦已宣派截至二零零五年六月三十日止之六個月的特別中期股息，股息將以實物派付嘉華建材有限公司(「嘉華建材」)股份的方式，派付予二零零五年十月二十一日營業時間結束時已登記於本公司股東名冊及分冊內之股東；基準為當時每持有十股本公司股份獲派一股嘉華建材股份。

根據分派，將予分派的嘉華建材股份於本公佈日期的總市值為港幣1,268,519,000元，相等於每股約港幣0.54元之股息（假設於本公佈日期起至記錄日期止本公司的已發行股本並無變動）。將於本公司賬目內入賬的實際股息金額，將根據於寄出分派股份股票日期嘉華建材股份收市價釐定。

根據股東每持有本公司十股股份可獲一股嘉華建材股份的基準派付特別中期股息後，本集團於嘉華建材的股權由現時的25.9%進一步減至18.8%。嘉華建材將不再是本集團的聯營公司，並成為一項「可供出售之財務資產」長期投資。

有關的中期現金股息之股息單及特別中期股息之嘉華建材股票預計將於二零零五年十一月四日或左右寄予本公司股東。

# 綜合損益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

		二零零五年 港幣千元	(重列) 二零零四年 港幣千元
營業額	2	719,827	900,685
銷售成本		(628,241)	(803,869)
毛利		91,586	96,816
其他收益		23,189	11,413
其他營運收入		15,055	16,210
視作出售一附屬公司投資之 收益／(虧損)		577,123	(4,933)
行政費用		(72,429)	(72,761)
其他營運費用		(6,457)	(19,976)
經營溢利	2及3	628,067	26,769
財務費用		(20,667)	(10,235)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		28,476 1,492	146,443 865
除稅前溢利		637,368	163,842
稅項	4	(5,127)	(5,630)
本期溢利		632,241	158,212
分配為：			
本公司股東		631,585	155,637
少數股東權益		656	2,575
		632,241	158,212
中期股息	5	23,491	40,195
		港仙	港仙
每股盈利	6		
基本		27.9	7.9
攤薄		26.3	6.7

# 綜合資產負債表

二零零五年六月三十日

		二零零五年 六月三十日 港幣千元	(重列) 二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
非流動資產			
物業、機器及設備		492,862	506,055
投資物業		328,540	326,798
租賃土地及土地使用權		2,171,778	2,192,983
商譽		16,617	—
共同控制實體		961,104	489,739
聯營公司		20,142	18,650
可供出售之財務資產		92,054	152,375
其他非流動資產		251,106	288,572
		<u>4,334,203</u>	<u>3,975,172</u>
流動資產			
發展物業		2,932,050	2,599,825
存貨		94,047	93,175
應收賬款及預付款	7	879,560	820,597
可收回稅項		4,406	4,384
其他投資		109,710	44,547
現金及銀行結餘		1,480,160	781,306
		<u>5,499,933</u>	<u>4,343,834</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>9,834,136</u></u>	<u><u>8,319,006</u></u>
<b>權益</b>			
股本		233,428	201,564
儲備		3,717,797	2,471,190
股東權益		<u>3,951,225</u>	<u>2,672,754</u>
少數股東權益		<u>1,280,576</u>	<u>723,354</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>5,231,801</u></u>	<u><u>3,396,108</u></u>

<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸		1,645,116	2,773,224
遞延稅項負債		85,603	78,375
負商譽		—	136
撥備		163,347	180,873
		<u>1,894,066</u>	<u>3,032,608</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	1,052,371	1,005,969
借貸之現期部份		1,612,772	844,542
應付稅項		43,126	39,779
		<u>2,708,269</u>	<u>1,890,290</u>
<b>負債總額</b>		<u>4,602,335</u>	<u>4,922,898</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>9,834,136</u>	<u>8,319,006</u>

#### 附註

##### 1. 編製基準

此中期財務資料乃根據歷史成本會計法編製，並對若干物業，可供出售之財務資產及其他短期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。中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」呈列。

編製中期財務資料所應用之會計政策，與截至二零零四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，惟因採納新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」）（其對二零零五年一月一日或之後開始之會計期間有效），本集團已更改若干會計政策。

## 2. 分部資料

本集團主要從事物業發展及投資、製造、銷售及分銷建築材料。業務分部概列如下：

	地產 港幣千元	建築材料 港幣千元	其他 港幣千元	總數 港幣千元
截至二零零五年 六月三十日止六個月				
營業額	157,116	539,572	23,139	719,827
其他收益	<u>3,039</u>	<u>7,421</u>	<u>12,729</u>	<u>23,189</u>
經營溢利／(虧損)	<u>50,950</u>	<u>(10,244)</u>	<u>587,361</u>	628,067
財務費用				(20,667)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司	20,531 —	7,945 1,492	— —	28,476 1,492
除稅前溢利				637,368
稅項				<u>(5,127)</u>
本期溢利				<u>632,241</u>
截至二零零四年 六月三十日止六個月				
營業額	265,279	617,478	17,928	900,685
其他收益	<u>5,584</u>	<u>5,025</u>	<u>804</u>	<u>11,413</u>
經營溢利／(虧損)	<u>24,854</u>	<u>3,861</u>	<u>(1,946)</u>	26,769
財務費用				(10,235)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司	142,157 —	4,286 865	— —	146,443 865
除稅前溢利				163,842
稅項				<u>(5,630)</u>
本期溢利				<u>158,212</u>

地區分佈概列如下：

	營業額		經營溢利／(虧損)	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	365,858	458,146	622,981	34,525
中國內地及其他地區	353,969	442,539	5,086	(7,756)
	<u>719,827</u>	<u>900,685</u>	<u>628,067</u>	<u>26,769</u>

### 3. 經營溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營溢利已計入：		
出售物業、機器及設備溢利	180	21
其他投資之公平值收益	—	5,989
投資物業之公平值收益	1,742	—
利息收入	9,379	10,677
非上市投資股息收入	12,721	—
收購一間共同控制實體所產生之負商譽	4,317	—
攤銷負商譽	—	316
	<u>          </u>	<u>          </u>
並扣除：		
銷售存貨成本	507,058	554,566
折舊	37,744	37,561
攤銷		
租賃土地及土地使用權	20,786	20,073
石礦場發展費用	932	871
清除表土費用	7,796	8,208
石礦場之改善費用	7,560	7,560
專利費	2,792	1,979
土地及樓房之經營租賃租金	13,327	14,048
其他投資之公平值虧損	73	—
其他投資之撥備	—	11,000
出售其他投資之虧損	—	2,893
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 4. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	4,853	4,526
海外稅項	304	1,518
遞延稅項	(30)	(414)
	<u>5,127</u>	<u>5,630</u>

香港利得稅乃按照本期間內估計應課稅溢利以百分之十七點五(二零零四年：百分之十七點五)稅率提撥。本集團於海外經營業務產生之應課稅溢利乃按照有關國家之適用稅率提撥。

截至二零零五年六月三十日止六個月，應佔聯營公司及共同控制實體之稅項分別為港幣184,000元(二零零四年：港幣443,000元)及港幣4,425,000元(二零零四年：港幣31,381,000元)，已計入損益表內應佔聯營公司及共同控制實體溢利減虧損之中。

## 5. 中期股息

董事會宣派截至二零零五年六月三十日止六個月之中期現金股息，每股港幣1仙(二零零四年：以股代息附現金選擇權，每股港幣2仙)，合共港幣23,491,000元(二零零四年：港幣40,195,000元)，給予在二零零五年十月二十一日已登記於本公司股東名冊內之股東。此金額將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作收益儲備分配。

董事會亦已宣派截至二零零五年六月三十日止之六個月的特別中期股息，股息將以實物派付嘉華建材有限公司(「嘉華建材」)股份的方式，派付予二零零五年十月二十一日營業時間結束時已登記於本公司股東名冊及分冊內之股東；基準為當時每持有十股本公司股份獲派一股嘉華建材股份。

根據分派，將予分派的嘉華建材股份於本公佈日期的總市值為港幣1,268,519,000元，相等於每股約港幣0.54元之股息。將於本公司賬目內入賬的實際股息金額，將根據於寄出分派股份股票日期嘉華建材股份收市價釐定。

## 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣631,585,000元(二零零四年：港幣155,637,000元(經重列))及期內已發行股份2,261,175,000股(二零零四年：1,980,970,000股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據經調整股東應佔溢利港幣638,492,000元(二零零四年：港幣143,715,000元(經重列))及期內已發行股份2,420,923,000股(二零零四年：2,146,658,000股)之加權平均數，並就所有具攤薄作用之潛在股份所造成之影響作出調整後計算。

## 7. 應收賬款及預付款

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	491,783	471,934
其他應收賬款	130,063	130,293
預付款	64,542	63,133
應收共同控制實體款項	191,224	155,237
應收一少數股東款項	1,948	—
	<u>879,560</u>	<u>820,597</u>

本集團根據當地有關行業之標準制定信貸政策。本集團給予香港客戶之信用期限平均一般介乎30天至60天，而給予中國內地客戶之信貸期限則介乎120天至180天。此政策由管理層作定期檢討。



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：

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	97,523	135,270
二至三個月	141,721	157,988
四至六個月	81,028	89,423
六個月以上	171,511	89,253
	<u>491,783</u>	<u>471,934</u>

#### 8. 應付賬款及應計費用

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	276,068	300,403
其他應付賬款	73,823	79,849
營運應計費用	112,154	88,403
已收按金	51,851	28,872
應付共同控制實體款項	243,507	204,500
應付少數股東之款項	294,968	303,942
	<u>1,052,371</u>	<u>1,005,969</u>

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	142,457	186,800
二至三個月	58,155	63,237
四至六個月	32,424	26,502
六個月以上	43,032	23,864
	<u>276,068</u>	<u>300,403</u>

# 管理層之討論及分析

## (I) 回顧及展望

二零零五年上半年股東應佔溢利為港幣631,585,000元，較去年同期為港幣155,637,000元上升百分之三百零六。

### *採納新訂或經修訂之財務報告準則*

此乃本集團採納自二零零五年一月一日生效之新訂香港財務報告準則後之首份半年度財務報告。除若干呈列方式有變連同比較數字作出調整外，該等會計政策之變動並無對所檢討之賬目構成任何重大影響。

然而，該等變動可能會對本集團日後之營運構成若干影響。而對日後賬目之主要影響為發展物業之收益確認將於發展項目落成出售後方可確認，而並非按工程進度予以確認。

### *嘉華建材收購銀河*

於二零零五年七月二十二日，嘉華建材有限公司（「嘉華建材」）旗下一間全資擁有附屬公司 Canton Treasure Group Ltd. 根據一份於二零零五年三月十四日訂立之有條件收購協議（經二零零五年四月一日及二零零五年五月三十一日訂立之兩份補充協議修訂），已完成收購銀河娛樂場股份有限公司（「銀河」）的88.1%有投票權股份（附有97.9%經濟權益），代價為港幣18,405,198,023元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，上述收購事項構成本公司一項關連交易、被視為非常重大的出售事項及非常重大的收購事項，且收購事項已於二零零五年七月十九日正式召開及舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東正式批准。

有關收購事項之其他詳情，已載於本公司於二零零五年六月三十日向其股東刊發之通函內。

收購事項完成後，嘉華建材不再為本公司之附屬公司而成為25.9%聯營公司。

根據股東每持有本公司十股股份可獲一股嘉華建材股份的基準派付特別中期股息後，本集團於嘉華建材的股權由現時的25.9%進一步減至18.8%。嘉華建材將不再是本集團的聯營公司，並成為一項「可供出售財務資產」長期投資。

### *經營業績*

本集團股東應佔溢利增至港幣631,585,000元，增幅達百分之三百零六。股東應佔溢利之大幅跳升，主要由於嘉華建材以先舊後新方式配售股份，以致本集團被視作於當中出售嘉華建材股份而產生溢利達港幣577,000,000元所致。於進行配售後，儘管本集團所持之嘉華建材股權被攤薄，但集團應佔嘉華建材資產淨值則按上述增加了港幣577,000,000元。

收購事項完成後，嘉華建材按協定價格每股面值港幣8.00元向賣方發行1,840,519,798股新嘉華建材股份，本集團所持之嘉華建材股權因此被進一步攤薄至25.9%，並產生另一筆為數幾近港幣三十億元之被視作出售溢利。該筆金額將於集團本年度下半年之賬目內記錄入賬。

### 上海之物業發展項目

期內，本集團位於上海市內環線大寧國際社區內一高尚住宅項目—上海慧芝湖花園第一期已於本年度五月展開落成前之市場推廣活動，可供預售之單位數目合共632個。至今為止，市場反應平淡，相信是由於中央政府及上海市政府自去年起實施多項措施以抑止房地產價格不斷上漲，因此大部份有意置業人士紛紛採取觀望態度所致。然而，房地產業市況淡靜，卻有助於加快本集團上海物業發展項目之拆遷工程進度。

隨著中國內地經濟及收入持續增長，城鎮家庭自置居所希望藉此改善生活質素之渴求依然十分殷切，由此可見，房地產業之長遠前景仍然相當樂觀。我們相信，上海慧芝湖花園第一項發展項目最終定可取得佳績，尤其是本集團大部分物業發展項目乃於二零零一年下半年或二零零二年年初收購，正值上海房地產價格剛開始飛升之時。

整體而言，本集團之上海物業發展項目及投資物業項目之進展順利。本集團座落於徐匯區淮海中路之甲級寫字樓上海嘉華中心，已於二零零五年第一季落成，出租率高逾百分之九十五。上海嘉華中心之租戶來自多家跨國企業，加上租金理想，這項投資物業可望為本集團帶來強勁、穩定之租金收入貢獻。

### 香港之物業發展項目

銅鑼灣山路及莊士敦道之發展項目順利如期發展。預期銅鑼灣山路之發展項目將於二零零五年年底或二零零六年年初展開預售前市場推廣活動，而莊士敦道之發展項目則於二零零六年年初著手進行預售前市場推廣活動。按香港目前市況來看，本集團預期該兩個項目將可為集團帶來可觀溢利。

### 建築材料業務

於本年度上半年，儘管香港經濟在種種利好跡象下漸現生機，但建材業務之市況仍然未見起色。於本期間，建築材料業務之營業額與去年相若，而股東應佔溢利則較去年增長約百分之二十三。

## (II) 財務檢討

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零零五年六月三十日，權益為港幣5,232,000,000元，與二零零四年十二月三十一日之港幣3,396,000,000元比較，上升百分之五十四。

期內，本集團透過行使可換股債券及認股權增加本公司之已發行股份數目。然而，所產生之攤薄已為本期間所確認之溢利抵銷。

### 流動資金及負債比率

於二零零五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘扣除短期貸款為港幣939,000,000元。在負債比率方面(定義為未償還之貸款總額減現金結餘後除以資產總額)維持在百分之二十的穩健水平。

本集團之流動資金狀況保持強健，有充裕之現金及足夠的銀行信貸，以應付營運資金、未來的收購及投資之需求。

### 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。

### 本集團資產之抵押

賬面值港幣135,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣261,000,000元)之投資物業，及賬面值港幣256,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣259,000,000元(經重列))之土地和樓房已分別抵押予銀行作為本集團借貸之擔保。

### 或然負債

本公司已就若干附屬公司取得之信貸額港幣3,772,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣3,844,000,000元)向銀行及財務機構出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣2,204,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣1,904,000,000元)。

本公司就一間附屬公司發行為數港幣154,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣864,000,000元)之可換股債券向可換股債券持有人出具擔保。

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。

### 僱員及薪酬政策

於二零零五年六月三十日，本集團在香港及中國內地僱用超過2,400名僱員(二零零四年：2,268人)(不包括聯營公司及共同控制實體)。於回顧期間之僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣122,000,000元(二零零四年：港幣104,000,000元)。

本集團聘用及擢升僱員以工作能力及發展潛質為原則，並為僱員提供具競爭力之薪酬福利配套。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福利配套及長期挽留優秀管理人材。該計劃獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，本集團亦參照中國內地市場之薪酬水平，釐定內地員工之薪酬福利，並著重為員工提供培訓及發展之機會。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於截至二零零五年六月三十日止之六個月，並無贖回任何本公司之股份及債券。本公司及其任何附屬公司亦未於上述期間內購入或出售任何本公司之股份及債券。

## 審核委員會

本集團截至二零零五年六月三十日止之六個月之中期財務資料，經本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱後，已由本公司之審核委員會審閱。

## 企業管治

本公司於二零零五年六月三十日止之六個月均一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文（守則條文C.2 內部監控除外），惟有下列偏離：

### （甲）守則條文 A.4.2

董事會主席及董事總經理毋須輪值告退。將會於二零零六年股東週年大會建議一項有關修訂本公司的公司細則之特別決議案，動議每位董事（包括董事會主席及董事總經理）均須於至少每三年輪值告退一次。

### （乙）守則條文 A.5.4

本公司於二零零五年八月十七日已就有關僱員買賣本公司證券事宜設定書面指引。

### （丙）守則條文 B.1.1

本公司現正進行設立由適當人選組成之薪酬委員會及權責範圍。

### （丁）守則條文 C.3.3

於二零零五年九月十四日，本公司審核委員會之權責範圍修訂已在該守則條文內加入其職責。

## (戊) 守則條文 E.1.2

主席並無出席於二零零五年四月二十八日本公司之股東週年大會。根據本公司之公司細則，由出席會議之董事推選董事總經理呂耀東先生主持該會議。

### 暫停辦理登記手續

本公司將於二零零五年十月十四日至二零零五年十月二十一日(首尾兩天包括在內)暫停辦理主要及分處股份過戶登記手續。股東如欲確保收取中期現金股息及特別中期股息，一切填妥之過戶文件連同有關之股票須於二零零五年十月十三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份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司完成辦理過戶登記手續。

### 刊載進一步資料

本公佈將分別登載於本公司及聯交所之網頁。本集團之中期財務資料已經由本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱，核數師之審閱報告將包括在致股東之中期報告內。

截至二零零五年六月三十日止之六個月之中期報告載有上市規則附錄十六規定之所有適用資料，將於二零零五年九月下旬寄發予股東及分別登載於本公司及聯交所之網頁。

### 董事局

於本公佈日期，執行董事為呂志和博士(主席)、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；而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，二零零五年九月十四日

主要營業地點：  
香港  
北角  
渣華道191號  
嘉華國際中心29樓

註冊辦事處：  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

網址：[www.kwih.com](http://www.kwih.com)

\* 僅供識別

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。