



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)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之 業績公佈

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(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績如下：

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之營業額為港幣289,307,000元，較去年減少港幣128,950,000元。本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利為港幣3,644,048,000元，較去年增加港幣3,402,834,000元。

末期股息

董事會議決於二零零六年五月二十九日召開之股東週年大會上，建議於二零零六年七月七日向名列於二零零六年五月二十九日本公司股東名冊內之股東派發截至二零零五年十二月三十一日止年度以股代息之末期股息，每股港幣0.01元，合共港幣23,972,000元，惟股東可選擇收取現金以代替股份股息。(二零零四年：現金末期股息，每股港幣0.04元，合共港幣89,859,000元。)

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(「聯交所」)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二零零六年七月七日郵寄予本公司股東。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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

		二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
	附註		
持續經營業務			
營業額	4	289,307	418,257
銷售成本		(158,146)	(289,775)
毛利		131,161	128,482
其他收益	4	5,298	9,526
其他營運收入		54,246	32,452
行政費用		(91,902)	(85,851)
其他營運費用		(65,241)	(18,701)
經營溢利	6	33,562	65,908
投資物業之公平值變動		348,679	(8,995)
財務費用	7	(36,689)	(10,140)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		47,697	184,380
除稅前溢利		393,249	231,153
稅項(支出)／抵免	8	(142,869)	1,461
持續經營業務之溢利		250,380	232,614
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之溢利	5	3,553,418	29,757
本年度溢利		3,803,798	262,371
應佔：			
本公司股東		3,644,048	241,214
少數股東權益		159,750	21,157
		3,803,798	262,371

	附註	二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
股息			
中期		23,771	40,195
建議末期		23,972	89,859
		<u>47,743</u>	<u>130,054</u>
特別中期以實物分派		1,229,143	—
	10	<u>1,276,886</u>	<u>130,054</u>
		港仙	港仙
持續經營業務之每股盈利	9		
基本		4.10	11.50
攤薄		4.06	9.68
		<u>4.10</u>	<u>11.50</u>
已終止經營業務之每股盈利	9		
基本		153.58	0.59
攤薄		152.32	0.52
		<u>153.58</u>	<u>0.59</u>
每股股息	10		
中期		1.0	2.0
建議末期		1.0	4.0
特別股息		51.7	—
		<u>51.7</u>	<u>—</u>

綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		53,974	506,055
投資物業		2,016,387	326,798
租賃土地及土地使用權		70,502	257,347
共同控制實體		577,261	489,739
聯營公司		—	18,650
可供出售之財務資產		2,690,556	152,375
其他非流動資產		8,277	288,572
		<u>5,416,957</u>	<u>2,039,536</u>
流動資產			
發展物業		4,134,038	4,535,461
存貨		—	93,175
應收賬款及預付款	11	134,545	820,597
可收回稅項		3,368	4,384
其他投資		39,126	44,547
現金及銀行結餘		255,206	781,306
		<u>4,566,283</u>	<u>6,279,470</u>
總資產		<u>9,983,240</u>	<u>8,319,006</u>
權益			
股本		237,792	201,564
儲備		5,078,878	2,471,190
股東權益		<u>5,316,670</u>	<u>2,672,754</u>
少數股東權益		355,968	723,354
總權益		<u>5,672,638</u>	<u>3,396,108</u>

		二零零五年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元
負債			
非流動負債			
借貸		1,567,857	2,773,224
遞延稅項負債		210,264	78,375
負商譽		—	136
撥備		—	180,873
		1,778,121	3,032,608
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	719,237	1,005,969
借貸之現期部份		1,807,880	844,542
應付稅項		5,364	39,779
		2,532,481	1,890,290
負債總額		4,310,602	4,922,898
總權益及負債		9,983,240	8,319,006

附註

1. 編製基準

綜合財務報表乃採用歷史成本會計法，並對若干物業，可供出售財務資產及其他投資之重估作出修訂，及按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）而編製。

2. 會計政策變動

在二零零五年，本集團採納於二零零五年一月一日或之後開始生效，並與本集團業務有關之下列新訂或經修訂香港財務報告準則、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋「會計實務準則 — 詮釋」（「會計準則 — 詮釋」）及「財務準則 — 詮釋」，（合稱「新香港財務報告準則」）：

會計準則1	財務報表之編製
會計準則2	存貨
會計準則7	現金流量表
會計準則8	會計政策、會計估算的變動及錯誤
會計準則10	結算日後事項
會計準則16	物業、機器及設備
會計準則17	租賃
會計準則21	滙率變動之影響
會計準則23	借貸成本
會計準則24	關聯人士之披露
會計準則27	綜合及獨立財務報表
會計準則28	聯營公司投資
會計準則31	合營企業投資
會計準則32	金融工具：披露及呈列
會計準則33	每股盈利
會計準則36	資產耗蝕
會計準則37	撥備、或然負債及或然資產
會計準則38	無形資產
會計準則39	金融工具：確認及計量
會計準則39(修訂)	財務資產和財務負債的過渡及初部確認
會計準則40	投資物業
會計實務準則 — 詮釋3	收益 — 出售發展中物業之買賣合約
會計準則 — 詮釋12	綜合 — 特殊目的實體
會計準則 — 詮釋15	營運租賃 — 優惠
會計準則 — 詮釋21	所得稅 — 經重估非折舊資產的回收
財務準則 — 詮釋1	拆卸、復原及相類似的現存負債之變動
財務準則2	以股份支付之款項
財務準則3	業務合併
財務準則5	可供出售之非流動資產及已終止經營業務

採納新訂或經修訂會計準則1, 2, 7, 8, 10, 21, 23, 24, 27, 28, 31, 33以及會計準則 — 詮釋12, 15及21並無導致本集團的會計政策出現重大變動。主要會計政策變動概括如下：

- (1) 採納經修訂會計準則17導致會計政策改變，涉及將預付土地租金由物業、機器及設備以及發展物業中，重新分類為租賃土地及土地使用權。為租賃土地及土地使用權支付之預付款項，採用直線法按租賃期攤銷於損益表中。若出現減值則將減值於損益表中沖銷。

於以往年度，列於物業、機器及設備內之租賃土地乃按估值或成本扣除累計折舊及非暫時性減值準備列賬。於發展中物業內之租賃土地則乃按成本 — 包括土地及建築成本 — 扣除非暫時性減值準備列賬。

- (2) 採納會計準則32及39導致會計政策改變，涉及按公平值透過損益賬處理的財務資產及可供出售財務資產。這亦導致貸款及應收款，借貸及對沖活動的確認及計量的改變。貸款，應收款及持至到期日投資，以有效息率方法按攤銷成本列賬。借貸最初按公平值扣除所產生的交易成本確認。其後按有效息率方法攤銷成本列賬。可換股債券的負債部份之公平值乃以相等的非可換股債券之市場利率予以釐定。權益部份在該等債券獲撤銷確認時(不論獲兌換，贖回或已失效)於資本儲備內確認。

於以往年度，本集團之投資，撇除附屬公司，聯營公司及共同控制實體分類為長期投資及短期投資。因特定長期目標或策略原因持有之證券均列入資產負債表之其他非流動資產，並按成本值扣除減值準備入賬。個別投資之賬面值在每年結算日均作檢討，以評估其公平值是否已下跌至低於其賬面值。為短期價格變動而產生利潤所持有之證券列入資產負債表之流動資產，並按公平值入賬。另外，長期負債及可換股債券按賬面值計入長期負債。有關發行可換股債券所產生的開支已按融資的有關年期以直線法攤銷。

由於會計準則39並不容許財務資產及負債根據按追溯性基準之準則確認，撤銷確認或計量。故此，二零零四年十二月三十一日之比較數額並無予以重列。

- (3) 採納經修訂會計準則40導致會計政策改變，其中投資物業公平值的變動在損益表中列賬。在以往年度，公平值的減少在損益賬支銷，公平值的增加首先與早前損益賬估值的減少對銷，餘額撥入投資物業重估儲備。於二零零四年十二月三十一日，投資物業估值低於原值，而重估虧損已在損益表中扣除，所以並無投資物業重估儲備。因此，無需作出往年度調整。

- (4) 採納財務準則3及會計準則36及38導致對商譽之會計政策改變。商譽每年作耗蝕測試，及以成本減累積耗蝕列賬。倘收購者佔被購者可識辨資產、負債及或然債務等公平值之權益超過企業合併成本之餘額，即時於損益賬中確認。

於以往年度，收購所產生之商譽以一項獨立資產計入資產負債表，並按其估計可使用年期(不超過二十年)，採用直線法攤銷。商譽之賬面值每年檢討，當董事認為出現非暫時性減值時，則會作出撥備。倘淨資產之公平值超過購買代價，則於收購年度或按所購非貨幣資產之加權平均可使用年期內，於損益表內確認該等差額。鑑於此項改變，本集團採用過渡安排，於二零零五年一月一日之年初盈餘儲備中，沖銷負商譽。二零零四年十二月三十一日之比較數額則並未重列。

- (5) 採納會計準則16, 37及財務準則 — 詮釋1後，有關環境恢復及其相關資產之撥備的會計政策有所變動。計算環境恢復撥備時出現之任何變動，須在其相關資產內予以加入或扣減。撥備貼現之定期平倉，在產生時於損益表內確認為財務費用。

過往年度，與環境恢復撥備相關之資產成本，並無因為撥備之變動而予以調整。

- (6) 採納會計實務準則 — 詮釋3導致會計政策改變，物業銷售於物業之風險及回報轉至買家名下才確認收入。

在以往年度，在建物業之銷售按物業發展期間工程完成比例或已收和應收銷售款比例，兩者中較低者確認收入。本集團已選擇採納過渡安排，改變二零零五年一月一日或以後有關物業銷售之收入確認政策。

- (7) 採納財務準則2導致對以股份支付之款項的會計政策有所變動。就取得僱員服務而授出認股權之公平值確認為開支並於損益表入賬。

於以往年度，向僱員授出之認股權並無於損益表內確認為開支。本集團已採用過渡安排，由於所有認股權於二零零五年一月一日或以前已生效，因此無需作出前年度調整。

- (8) 採納財務準則5導致關於確認為已終止經營業務之會計政策出現變動。財務準則5闡明當一經營業務，符合分類為「持作出售」之條件或已出售時，該業務乃分類為已終止。

隨著被視為出售銀河娛樂及派發以銀河娛樂股份代息之特別中期股息後，銀河娛樂不再是集團的附屬公司或聯營公司，其業務則列為已終止經營業務。詳情見附註5。

財務準則5之應用並不影響以往年度之財務報告，惟已終止經營業務令業績、現金流量及分部資料之呈列有所變動除外。本集團由2005年1月1日起採納財務準則5，有關變動載列於附註5。

會計政策已根據有關會計準則之過渡安排而按追溯性基準修訂，惟有關會計準則39、財務準則2、3及5和會計實務準則 — 詮釋3之會計政策除外。因此，2004年之比較數字已就會計政策之變動而重列或修訂。有關變動概括於以下(a)及(b)。

- (a) 採納新香港財務報告準則對截至二零零五年十二月三十一日綜合損益表及綜合資產負債表之變動詳列如下：

(i) 綜合損益表

	會計準則1 港幣千元	會計準則17 港幣千元	會計準則32,39 港幣千元	財務準則2 港幣千元	財務準則3 港幣千元	總額 港幣千元
銷售成本		7,281				7,281
其他營運收入					18,991	18,991
行政費用		(5,077)	12,616	(2,383)		5,156
經營溢利						31,428
財務費用			(10,471)			(10,471)
應佔共同控制實體業績	(17,459)					(17,459)
除稅前溢利						3,498
稅項	17,459	587				18,046
本年度溢利	—	2,791	2,145	(2,383)	18,991	21,544
應佔：						
本公司股東		2,104	2,145	(2,383)	18,991	20,857
少數股東權益		687				687
	—	2,791	2,145	(2,383)	18,991	21,544

(ii) 綜合資產負債表

	會計準則17 港幣千元	會計準則32,39 港幣千元	會計準則40 港幣千元	財務準則2 港幣千元	財務準則3 港幣千元	總額 港幣千元
非流動資產						
物業、機器及設備	(70,502)		(2,016,387)			(2,086,889)
投資物業			2,016,387			2,016,387
租賃土地及土地使用權	70,502					70,502
流動資產						
發展物業	(24,185)					(24,185)
應收賬款及預付款		(1,279)				(1,279)
總資產	<u>(24,185)</u>	<u>(1,279)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(25,464)</u>
權益						
股份溢價		15,870				15,870
可換股債券儲備		23,109				23,109
認股權儲備				2,383		2,383
盈餘儲備	(16,446)	(22,281)		(2,383)	18,991	(22,119)
少數股東權益	(4,053)					(4,053)
總權益						15,190
非流動負債						
借貸		(22,878)				(22,878)
遞延稅項負債	(3,686)	4,901				1,215
負商譽					(18,991)	(18,991)
負債總額						(40,654)
總權益及負債	<u>(24,185)</u>	<u>(1,279)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(25,464)</u>

(b) 採納新香港財務報告準則過渡安排對截至二零零四年十二月三十一日綜合損益表及綜合資產負債表之變動詳列如下：

(i) 綜合損益表

	按以往呈報 港幣千元	會計準則 16,37				重列 港幣千元
		會計準則1 港幣千元	會計準則17 港幣千元	財務準則一 註釋1 港幣千元	財務準則5 港幣千元	
營業額	1,730,538				(1,312,281)	418,257
銷售成本	(1,548,383)		10,149		1,248,459	(289,775)
毛利	182,155					128,482
其他收益	17,164				(7,638)	9,526
其他營運收入	56,281				(23,829)	32,452
行政費用	(136,755)		(3,168)		54,072	(85,851)
其他營運費用	(41,001)			(110)	22,410	(18,701)
經營溢利	77,844					65,908
投資物業之公平值變動	(8,892)				(103)	(8,995)
財務費用	(13,425)				3,285	(10,140)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	238,976	(40,730)			(13,866)	184,380
聯營公司	3,371	(810)			(2,561)	—
除稅前溢利	297,874					231,153
稅項(支出)／抵免	(42,434)	41,540	60		2,295	1,461
持續經營業務之溢利	255,440					232,614
來自已終止經營業務之溢利	—				29,757	29,757
少數股東權益	(21,117)	3,145	(104)	64	18,012	—
本年度溢利	234,323	3,145	6,937	(46)	18,012	262,371
應佔：						
本公司股東	234,323		6,937	(46)		241,214
少數股東權益	—	3,145			18,012	21,157
	234,323	3,145	6,937	(46)	18,012	262,371

	港仙	港仙
每股盈利		
基本	11.70	
攤薄	9.90	
	<u> </u>	
持續經營業務之每股盈利		
基本		11.50
攤薄		9.68
		<u> </u>
已終止經營業務之每股盈利		
基本		0.59
攤薄		0.52
		<u> </u>

(ii) 綜合資產負債表

	按以往呈報 港幣千元	會計準則1 港幣千元	會計準則 17 港幣千元	會計準則 32,39 港幣千元	會計準則 40 港幣千元	會計準則 財務準則— 16,37 註釋1 港幣千元	重列 港幣千元
非流動資產							
物業、機器及設備	1,115,426		(304,803)		(304,568)		506,055
投資物業	—				326,798		326,798
租賃土地及土地使用權	—		257,347				257,347
共同控制實體	440,476	49,263					489,739
聯營公司	18,650						18,650
可供出售之財務資產	—			152,375			152,375
其他非流動資產	304,898			(152,375)		136,049	288,572
	<u>1,879,450</u>						<u>2,039,536</u>
流動資產							
發展物業	4,561,850		(26,389)				4,535,461
應收賬款及預付款	665,360	155,237					820,597
其他流動資產	923,412						923,412
	<u>6,150,622</u>						<u>6,279,470</u>
總資產	<u>8,030,072</u>	<u>204,500</u>	<u>(73,845)</u>	<u>—</u>	<u>22,230</u>	<u>136,049</u>	<u>8,319,006</u>

	按以往呈報 港幣千元	會計準則1 港幣千元	會計準則 17 港幣千元	會計準則 32,39 港幣千元	會計準則 40 港幣千元	會計準則 財務準則— 16,37 註釋1 港幣千元	重列 港幣千元
權益							
股本	201,564						201,564
其他儲備	1,017,733		(57,783)				959,950
盈餘儲備	1,511,938		(9,596)		22,230	(13,332)	1,511,240
股東權益	2,731,235						2,672,754
少數股東權益	1,147,265	(401,957)	(3,366)			(18,588)	723,354
總權益	<u>3,878,500</u>						<u>3,396,108</u>
非流動負債							
借貸	2,675,209	98,015					2,773,224
遞延稅項負債	81,474		(3,100)			1	78,375
負商譽	136						136
撥備	—					180,873	180,873
	<u>2,756,819</u>						<u>3,032,608</u>
流動負債							
應付賬款及應計費用	510,432	508,442				(12,905)	1,005,969
其他流動負債	844,542						844,542
應付稅項	39,779						39,779
	<u>1,394,753</u>						<u>1,890,290</u>
負債總額	<u>4,151,572</u>						<u>4,922,898</u>
總權益及負債	<u>8,030,072</u>	<u>204,500</u>	<u>(73,845)</u>	<u>—</u>	<u>22,230</u>	<u>136,049</u>	<u>8,319,006</u>

3. 分部資料

集團主要從事物業發展和投資及機器貿易。隨著被視為出售銀河娛樂(附註5)，本集團終止經營建築材料製造、銷售及分銷。此外並沒有其他重大獨立分部業務。根據集團內部財務報告及經營業務，主要分部報告以業務分部呈列，而地區分部為次要分部。分部資產主要包括物業，機器及設備、其他非流動資產、存貨、物業、應收賬款及預付款，主要不包括部份投資、現金和銀行結餘及可收回稅項。分部負債主要包括應付賬款、應計費用及撥備。而分部之間沒有任何銷售或貿易交易。

業務分部資料如下：

截至二零零五年十二月三十一日年度

	持續經營業務			合計 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未分配 港幣千元		
營業額	226,330	62,977	—	289,307	546,158
其他收益	2,609	8	2,681	5,298	20,142
經營溢利／(虧損)	46,433	552	(13,423)	33,562	9,298
投資物業之公平值變動				348,679	—
財務費用				(36,689)	(5,998)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司				47,697 —	7,945 1,492
除稅前溢利				393,249	12,737
稅項				(142,869)	(280)
本年度溢利				250,380	12,457
被視為出售部份股權之收益					3,611,466
應佔虧損					(70,505)
					3,553,418
資本支出	5,607	123	—	5,730	24,465
折舊	2,913	83	—	2,996	36,440
攤銷	35,654	—	—	35,654	19,307
上市證券投資之公平值虧損／(收益)	—	—	1,204	1,204	(81)

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			合計 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未分配 港幣千元		
營業額	356,671	61,586	—	418,257	1,312,281
其他收益	7,034	10	2,482	9,526	7,638
	<u>356,671</u>	<u>61,586</u>	<u>2,482</u>	<u>418,257</u>	<u>1,312,281</u>
經營溢利	55,843	415	9,650	65,908	29,308
	<u>55,843</u>	<u>415</u>	<u>9,650</u>	<u>65,908</u>	<u>29,308</u>
投資物業之公平值變動				(8,995)	103
財務費用				(10,140)	(3,285)
應佔溢利減虧損					
共同控制實體				184,380	13,866
聯營公司				—	2,561
				<u>184,380</u>	<u>13,866</u>
除稅前溢利				231,153	42,553
稅項抵免／(支出)				1,461	(2,295)
				<u>231,153</u>	<u>42,553</u>
本年度溢利				232,614	40,258
				<u>232,614</u>	<u>40,258</u>
被視為出售部份股權之虧損					(10,501)
					<u>(10,501)</u>
					<u>29,757</u>
資本支出	2,454	17	—	2,471	73,039
折舊	2,591	102	—	2,693	71,143
攤銷	37,808	—	—	37,808	39,287
上市證券投資之公平值(收益)／虧損	—	—	(16,128)	(16,128)	933
	<u>2,454</u>	<u>17</u>	<u>(16,128)</u>	<u>(16,128)</u>	<u>933</u>

按地區分佈之分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	營業額 港幣千元	經營溢利/ (虧損) 港幣千元	營業額 港幣千元	經營溢利 港幣千元
截至二零零五年十二月三十一日止年度				
香港	129,115	(8,762)	242,417	5,900
中國內地	88,275	39,755	303,741	3,398
新加坡	8,940	2,017	—	—
日本	62,977	552	—	—
	<u>289,307</u>	<u>33,562</u>	<u>546,158</u>	<u>9,298</u>
截至二零零四年十二月三十一日止年度				
香港	271,591	49,026	474,938	8,577
中國內地	75,890	11,744	837,343	20,731
新加坡	9,190	4,723	—	—
日本	61,586	415	—	—
	<u>418,257</u>	<u>65,908</u>	<u>1,312,281</u>	<u>29,308</u>

4. 營業額及其他收益

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		
物業銷售	126,285	332,135
租金收入	100,045	24,536
貨品銷售	62,977	61,586
	<u>289,307</u>	<u>418,257</u>
其他收益		
銀行存款利息	2,410	1,231
按揭貸款利息	1,296	6,488
上市證券投資股息	1,592	1,807
	<u>5,298</u>	<u>9,526</u>
總收益	<u>294,605</u>	<u>427,783</u>

5. 已終止經營業務

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
建築材料 營業額	<u>546,158</u>	<u>1,312,281</u>
其他收益	<u>20,142</u>	<u>7,638</u>
經營溢利	9,298	29,308
投資物業之公平值變動	—	103
財務費用	(5,998)	(3,285)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司	7,945 1,492	13,866 2,561
除稅前溢利	12,737	42,553
稅項	(280)	(2,295)
本期間／年度溢利	12,457	40,258
被視為出售部份股權之收益／(虧損)	3,611,466	(10,501)
應佔虧損	(70,505)	—
已終止經營業務之溢利	<u>3,553,418</u>	<u>29,757</u>

於二零零四年十二月三十一日，本集團擁有經營建築材料製造，銷售及分銷業務之銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」，原名為嘉華建材有限公司）65.8%之股權。

於二零零五年五月四日，銀河娛樂按每股面值港幣8元發行新股份146,000,000股。於二零零五年七月二十二日，銀河娛樂以收購價港幣18,405,000,000元（部份以發行1,840,519,798銀河娛樂新股支付）完成收購銀河娛樂場股份有限公司附有97.9%經濟權益之88.1%有投票權股份。隨後，本集團佔銀河娛樂之股權由65.8%被攤薄至佔25.9%，令本集團被視作出售銀河娛樂股權。因此銀河娛樂由二零零五年七月二十二日起不再是本集團之附屬公司而成為聯營公司，其業績以權益會計法在綜合報表中入賬。

於二零零五年九月十四日，本公司決議按每持有十股本公司股份，獲一股銀河娛樂股份的基準派發特別中期股息。於二零零五年十一月四日派發股息後，本集團佔銀河娛樂之股權進一步攤薄至18.7%。因此，本集團不再對銀河娛樂之管理具重大之影響力，而銀河娛樂則成為本集團之可供出售之財務資產。

本集團於上述被視為出售銀河娛樂及特別股息派發後，終止經營建築材料製造，銷售及分銷業務。

6. 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：		
上市證券投資之公平值收益	—	16,128
收購一共同控制實體之負商譽	19,991	—
滙兌溢利淨額	31,914	7,314
	<u> </u>	<u> </u>
及已扣除：		
銷售存貨成本	55,360	53,236
折舊	2,996	2,693
攤銷		
租賃土地及土地使用權	35,654	35,356
可換股債券之發行費用	—	2,452
出售非上市投資虧損	—	7,800
上市證券投資之公平值虧損	1,204	—
	<u> </u>	<u> </u>

7. 財務費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	95,493	49,715
可換股債券之財務費用	10,759	3,241
資本化作為興建中物業成本	(69,563)	(42,816)
	<u> </u>	<u> </u>
	36,689	10,140
	<u> </u>	<u> </u>

8. 稅項支出／(抵免)

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	2,867	1,311
海外稅項	227	4,179
遞延稅項	139,775	(6,951)
	<u> </u>	<u> </u>
	142,869	(1,461)
	<u> </u>	<u> </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17.5% (二零零四年：17.5%) 稅率提撥。海外稅項乃按有關國家之現行稅率就海外經營業務產生之應課稅溢利提撥。

截至二零零五年十二月三十一日應佔共同控制實體之港幣17,459,000元(2004：港幣39,974,000元)之稅項已於損益表內應佔溢利減虧損之共同控制實體記錄入賬。

9. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	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
股東應佔本公司溢利	94,638	229,467	3,549,410	11,747
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	94,638	220,678	3,549,410	11,747

	股份數目	
	二零零五年	二零零四年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,311,056,000	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	19,123,000	17,563,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,330,179,000	2,279,315,000

二零零五年度之可換股債券具反攤薄作用，因此計算每股攤薄盈利時不包括可換股債券。

10. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
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)	23,771	40,195
建議末期以股代息，附現金選擇權，每股港幣1仙 (二零零四年：現金股息，每股港幣4仙)	23,972	89,859
	<u>47,743</u>	<u>130,054</u>
特別中期股息，以實物分派(二零零四年：無)	1,229,143	—
	<u>1,276,886</u>	<u>130,054</u>
部份股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	23,771	33,284
末期	—	89,859
	<u>23,771</u>	<u>123,143</u>

董事會已於二零零五年九月十四日決議派發特別中期股息，股息於二零零五年十一月四日按每持有十股本公司股份獲派一股銀河娛樂股份的基準派發。

董事會建議末期以股代息，附現金選擇權，每股港幣1仙(二零零四年：現金股息，每股港幣4仙)。此項股息將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

11. 應收賬款及預付款

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收貿易賬款，除撥備	23,756	471,934
其他應收賬款，除撥備	105,781	130,293
預付款	5,008	63,133
應收共同控制實體款項	—	155,237
	<u>134,545</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 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一個月內	14,566	135,270
二至三個月	3,137	157,988
四至六個月	987	89,423
六個月以上	5,066	89,253
	<u>23,756</u>	<u>471,934</u>

12. 應付賬款及應計費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應付貿易賬款	210,515	300,403
其他應付賬款	29,944	79,849
營運應付費用	24,833	88,403
已收按金	176,597	28,872
應付共同控制實體款項	69,007	204,500
應付少數股東之款項	208,341	303,942
	<u>719,237</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 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一個月內	209,998	186,800
二至三個月	517	63,237
四至六個月	—	26,502
六個月以上	—	23,864
	<u>210,515</u>	<u>300,403</u>

管理層之討論及分析

業務檢討

二零零五年見證著銀河娛樂成功收購銀河娛樂場股份有限公司(88.1%有投票權股份，附有97.9%經濟權益)（「收購」）。收購完成後，銀河娛樂不再是本公司之附屬公司。於二零零五年九月，本公司決議以每持有十股本公司股份獲派一股銀河娛樂股份的基準派發特別中期股息。派發特別中期股息後，銀河娛樂之業績不再以權益會計法在綜合財務報表中入賬。

二零零五年度股東應佔溢利比上年度重列數額增加港幣3,403,000,000元至港幣3,644,000,000元(增加1,411%)。每股盈利由上年度港幣0.12元增至本年度港幣1.58元。主要原因是本集團所佔銀河娛樂之營運業績(停止入賬前)加上銀河娛樂以先舊後新形式，以每股港幣8元發行予投資者146,000,000新股及按協定價港幣8元，發行1,840,519,798新股進行收購銀河娛樂場股份有限公司而產生之被視作出售溢利，共約港幣35億元。

集團二零零五年度之營業額減至港幣289,000,000元，比上年度重列之營業額減少31%。集團本年度物業發展分部之營業額比二零零四年度減少。然而，物業租賃之營業額及溢利上升，令本年度毛利比上年度增加。

此乃本集團採納新訂香港財務報告準則後首份年度財務報告。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形成任何重大影響。然而，該等變動可能會對本集團日後之營運尤其為發展物業之收益確認構成若干影響。

業務回顧

本集團與銀河娛樂分開發展，業務目標更見清晰，兩公司的管理層更能專心發展各自的核心實力。本集團的核心業務為物業發展及物業投資，並以香港和中國內地（「中國」）為主要發展市場。本集團致力建立優質發展商品牌，冀在建築設計、實用功能、高級設施和以客為先的售後服務各方面，達到卓越表現。

(1) 香港物業

二零零五年香港地產市道受加息影響。香港的房產價格於二零零五年第二季進入整固期，去年其他發展商亦減少推出物業項目預售。本集團在銷售策劃上作出相應調整。因此，我們於二零零五年內出售的物業項目較往年減少。然而，香港二零零五年之寫字樓租務市場有不俗表現，本集團旗下投資物業之出租率理想。

(甲) 目前在香港之發展物業

(i) 銅鑼灣山路嘉御山 (佔100%權益)

此為面積約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。此項目之114個多層單位及8間獨立屋已於本年3月開始預售。建築工程正在順利進行，預計整體發展將於2007年完成。

(ii) 灣仔莊士敦道內地段8997

此項目由市區重建局及本集團共同發展。地盤面積約2,000平方米，其總樓面面積約19,000平方米。建築工程正在進行，預計該項目於2007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，包括寫字樓及地舖，樓面面積約3,900平方米。現持有作長線投資用途。此物業近乎全部租出，為集團帶來穩定之租金收益。

(ii) 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，辦公室面積約1,900平方米，持有作出售用途。此物業現正出租收取租金，出租情況理想。

(2) 中國內地物業

二零零五年中國地產市道受中央政府的宏觀調控措施影響，樓價出現調整。本集團旗下位於上海的慧芝湖花園豪宅項目暫緩樓花預售，以迴避市況下調的影響，造成了二零零五財政年度物業發展業務預售部分跌幅。

(甲) 目前主要發展物業

(總樓面面積約為2,000,000平方米)

(i) 上海慧芝湖，大寧國際社區廣中路701號地塊 (佔100%權益)

此項目總樓面面積約380,000平方米。設計概念取材於美國洛杉磯的 Westwood 社區，此項目設計高尚，配套完善。上海慧芝湖分為三期發展，第一期總樓面面積約140,000平方米，已於2005年年中推出預售，預計於2007年4月交付使用。其餘兩期，總樓面面積分別約為140,000平方米及100,000平方米，建築工程預計於2006年及2007年相繼展開。

(ii) 上海徐滙區建國西路68號A,B地塊 (佔100%權益)

此項目為上海徐滙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，集團計劃將項目發展為極具標誌性及富有濃厚法國色彩的高尚住宅區。其總樓面面積約140,000平方米。拆遷工程正在進行中，預計建築工程在2006年度展開。

(iii) 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約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，繁華景象盡收眼簾。拆遷工程正進行中，建築工程預計於2006年開始。

(iv) 廣州市花都區新華鎮 (佔99.99%權益)

本集團於花都區新華鎮持有兩幅土地儲備地皮用作未來發展用途，可發展之總樓面面積達1,400,000平方米。現時正在初步籌劃階段。

(乙) 投資物業

上海淮海中路上海嘉華中心 (佔35.75%權益)

集團於上海淮海中路之旗艦投資物業上海嘉華中心已於2005年建成。此為合營物業發展項目，集團佔35.75%權益，乃最大單一股東，餘下由上海廣電電子股份有限公司持有30%，Tidefull Investment Ltd. 持有15.4%，上海徐房(集團)有限公司持有15%及 Nissho Iwai Hong Kong Corporation Ltd. 持有3.85%。集團為此物業之項目發展經理。

此物業位於上海市內環線、淮海路繁華商業中心區內。由一幢高層甲級寫字樓及兩幢副樓組成，總樓面面積約72,000平方米。自2005年初落成啟用後，此旗艦物業已全部租出。主要租戶包括「財富500」中之知名跨國企業及大型本地企業，租金達每平方米美金1元日租，成為上海甲級寫字樓租金之指標。上海嘉華中心之理想租務表現令租金收益及溢利上升。管理層認為上海甲級寫字樓市場將繼續發展。

(3) 在中國內地新的共同控制實體 — 上海寶地置業有限公司

集團於本年度投資於上海寶地置業有限公司(「寶地」)。此乃共同控制實體，本集團佔41.5%權益，上海寶鋼集團公司佔41.5%，三菱商事株式會社佔15%，東急不動產株式會社佔2%。寶地主要資產之一為上海楊浦區一幅多用途地皮，其樓面面積約為300,000平方米。其中200,000平方米為住宅用地，100,000平方米為商業用地。住宅項目已於2005下半年開始預售。現時為止，已預售160個住宅單位。

(4) 在新加坡之主要物業

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平方米作長線投資用途，餘下部份則作出售用途。出租率滿意，為集團帶來穩定的租金收益。

(5) 銀河娛樂集團有限公司

隨著收購及派發銀河娛樂股份後，本集團持有之銀河娛樂股權由收購前65.8%被攤薄至收購後18.7%。銀河娛樂不再為本集團之附屬公司而成為本集團之一項長期投資(在財務報表中列為「可供出售之財務資產」)。銀河娛樂往後之業績亦不再在綜合損益表內列賬。

業務展望

踏入二零零六年，集團管理層相信香港住宅市場將會重回升軌。新建成的單位供應依然緊張，需求仍然強勁。一般預期加息周期將於二零零六年見頂，市場反應於二零零六年第一季漸見積極。本集團務求把握市場契機，已於二零零六年第一季推出豪宅項目嘉御山預售，反應熱烈。本年稍後亦將推出位於莊士敦道之優質住宅項目。本集團會繼續參與由香港政府、九廣鐵路、地下鐵路及市區重建局推出之土地拍賣或投標，亦會在私人物業市場進行收購，以壯大集團之土地儲備。

有關中國內地，集團對中國地產市道長遠前景樂觀。集團迄今已在上海和廣州積累超過二百萬平方米土地發展權。集團將於二零零六年上海地產市況好轉時再推售慧芝湖花園，以獲取最大溢利。集團的另外兩個最高尚的住宅項目建國西路(徐匯區)及嚴家宅(靜安區)的拆建計劃亦會於二零零六年加緊進行。

展望未來，本集團視中美及中歐貿易糾紛及台海緊張局勢為不確定因素，可能對內地經濟以至本集團業務發展有所影響。中央政府的調控措施亦為集團業務之不明朗因素。儘管如此，在廣州及北京，市場價格於二零零六年第一季有回升迹象，集團會繼續以審慎態度面對中國內地市場，制定發展策略。

財務檢討

(1) 財務狀況

資金運用之總額由去年港幣70億元，增至於二零零五年十二月三十一日港幣90億元，增幅為28%。

於年內所發生可換股債券之轉換及認股權之行使令已發行股份總數有所增加，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理想。在二零零五年十二月三十一日集團之現金及銀行結餘為港幣255,000,000元。

長期借款總額本年為港幣2,492,000,000元，去年為港幣2,619,000,000元。其中超過55%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)，在二零零五年十二月三十一日，負債比率維持在31%之滿意水平，而去年則為36%。

於二零零五年十二月三十一日，集團除持有之現金及銀行結餘外，尚未動用之銀行融資額逾港幣1,600,000,000元。

集團之流動資金及負債比率穩健，足夠應付承約及營運資金之需求。

於二零零六年三月三十日，未償還之可換股債券面值為港幣68,000,000元(2009年到期)，佔可換股債券的總面值7.9%。

(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，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。集團亦在適當的情況下，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。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

於二零零五年十二月三十一日，集團賬面值港幣2,016,387,000元(2004年：港幣261,298,000元)的投資物業及賬面值港幣111,586,000元(2004年：港幣287,050,000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取得之信貸額為港幣3,571,683,000元(2004：港幣3,844,074,000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2,078,682,000元(2004：港幣1,903,793,000元)。

本公司就一間附屬公司發行為數港幣104,000,000元(2004：港幣864,260,000元)之可換股債券持有人出具擔保。

本公司就一集團佔有權益之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

於二零零五年十二月三十一日，集團在香港及中國內地僱員總人數為283人(不包括聯營公司及共同控制實體)，二零零五年之僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣147,000,000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。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。

企業管治

除守則條文第A.4.2及E.1.2外，本公司於二零零五年內均一直遵守企業管治常規守則(「守則條文」)載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)之附錄十四。董事會認為守則條文第A.4.2的精神已充分發揮，因各董事(主席及董事總經理除外)實際上每三年輪值告退一次；加上主席及董事總經理的領導才能及遠見，以及對本集團遍及多個地區的業務之深遠知識，實屬本公司資產，故彼等連續留任而無須輪值告退將有利本集團發展。另主席因有其他事務，未能出席二零零五年四月二十八日舉行的本公司之股東週年大會。

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作為本公司之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。根據守則條文A.5.4，本公司已就有關僱員買賣自身公司證券事宜設定書面指引，指引內容不比附錄十的標準守則寬鬆。經本公司全體董事作出詳細查詢，本公司確認於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，彼等均已遵守標準守則所規定之標準。

薪酬委員會

根據守則條文B.1.1至B.1.5，本公司已於二零零五年十二月二十日設立具有成文權責範圍的薪酬委員會。薪酬委員會由三名成員組成，其中許淇安先生(執行董事)為主席，而張惠彬博士及廖樂柏先生(均為獨立非執行董事)則為薪酬委員會成員。

審核委員會

本公司之審核委員會亦已審閱有關二零零五年度業績。本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証聘用。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，並無贖回任何本公司之股份及可換股債券。本公司及其附屬公司亦未於截至二零零五年十二月三十一日止年度內購入或出售任何本公司之股份及可換股債券。

股息

董事會建議派發以股代息之末期股息，附現金選擇權，每股港幣0.01元(二零零四年：現金末期股息，每股港幣0.04元)。在計入現金中期股息每股港幣0.01元(二零零四年：以股代息附現金選擇，每股港幣0.02元)，及特別中期股息按每持有十股本公司股份，獲一股銀河娛樂股份的基準派發，相等約每股港幣0.52元(二零零四年：無)後，本年度派股息總額為每股港幣0.54元(二零零四年：每股港幣0.06元)。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零零六年五月二十三日至二零零六年五月二十九日，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末期股息，一切過戶文件連同有關之股票須於二零零六年五月二十二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。

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。本集團之年度綜合財務賬目已經由本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，其核數師報告書將包括在致本公司股東之年報內。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則之所有適用資料，將於稍後時間寄發予本公司股東及分別登載於本公司及聯交所之網頁。

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；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
陳明德

香港，二零零六年三月三十日

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

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港日濟日報刊登的內容。