



# 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」)截至二零零八年六月三十日止六個月(「本期」)之未經審核中期業績如下：

- 營業額為港幣 716,000,000 元(二零零七年：港幣 1,759,000,000 元)
- 經營溢利為港幣 457,000,000 元(二零零七年：港幣 576,000,000 元)
- 本期溢利為港幣 333,000,000 元(二零零七年：港幣 588,000,000 元)
- 股東應佔溢利為港幣 251,000,000 元(二零零七年：港幣 439,000,000 元)
- 每股盈利(基本)為港幣 10.18 仙(二零零七年：港幣 18.06 仙)

### 中期股息

董事會已議決於二零零八年十一月七日向名列在二零零八年十月十日本公司股東名冊內之股東派發截至本期末之中期現金股息，每股港幣 1 仙，合共港幣 24,704,000 元(二零零七年：中期現金股息，每股港幣 2.5 仙，及特別中期現金股息，每股港幣 25 仙，合共港幣 676,041,000 元)。

## 簡明綜合損益表（未經審核）

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	2	715,672	1,758,554
銷售成本		(362,511)	(1,286,769)
毛利		<u>353,161</u>	<u>471,785</u>
其他營運收入		116,660	67,386
行政費用		(113,921)	(61,183)
其他營運費用		(6,043)	(1,224)
投資物業之公平值變動		107,434	99,365
經營溢利	2 & 3	<u>457,291</u>	<u>576,129</u>
財務費用		(55,444)	(40,880)
應佔共同控制實體之溢利減虧損		40,941	152,005
應佔聯營公司之虧損		(18)	—
除稅前溢利		<u>442,770</u>	<u>687,254</u>
稅項支出	4	<u>(109,380)</u>	<u>(98,933)</u>
<b>本期溢利</b>		<b><u>333,390</u></b>	<b><u>588,321</u></b>
應佔：			
股東		250,601	439,487
少數股東權益		82,789	148,834
		<b><u>333,390</u></b>	<b><u>588,321</u></b>
中期股息	6	<u>24,704</u>	<u>61,368</u>
特別中期股息	6	<u>—</u>	<u>614,673</u>
		<i>港仙</i>	<i>港仙</i>
每股盈利	5		
基本		10.18	18.06
攤薄		10.12	17.89

簡明綜合資產負債表（未經審核）  
二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		53,511	52,732
投資物業		3,938,800	3,679,112
租賃土地及土地使用權		67,097	67,390
共同控制實體		782,930	700,920
聯營公司		(23)	(4)
非流動投資		822,169	1,191,008
其他非流動資產		6,274	7,099
		<u>5,670,758</u>	<u>5,698,257</u>
<b>流動資產</b>			
發展物業		5,297,460	4,800,680
應收共同控制實體款項		1,485,573	2,454,691
應收聯營公司款項		670,148	652,790
應收賬款及預付款	7	193,679	328,228
可收回稅項		2,762	2,762
現金及銀行結餘		1,315,707	2,444,742
		<u>8,965,329</u>	<u>10,683,893</u>
<b>總資產</b>		<u><b>14,636,087</b></u>	<u><b>16,382,150</b></u>
<b>權益</b>			
股本		246,978	245,869
儲備		8,348,253	8,256,702
股東權益		8,595,231	8,502,571
少數股東權益		1,215,560	1,056,774
<b>總權益</b>		<u>9,810,791</u>	<u>9,559,345</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		1,944,398	3,297,252
遞延稅項負債		596,204	527,379
		<u>2,540,602</u>	<u>3,824,631</u>
<b>流動負債</b>			
應付共同控制實體款項		56,315	56,286
應付賬款及應計費用	8	597,462	883,928
借貸之現期部份		1,352,987	1,282,246
應付稅項		204,159	161,041
應付股息		73,771	614,673
		<u>2,284,694</u>	<u>2,998,174</u>
<b>總負債</b>		<u>4,825,296</u>	<u>6,822,805</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>14,636,087</b></u>	<u><b>16,382,150</b></u>

## 附註

### 1. 編製基準

此中期財務資料採用歷史成本會計法，並就投資物業之重估及非流動投資之公平值列賬作出修訂及按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製而成。

編製中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

於二零零八年，本集團應用以下與業務運作有關之新訂香港財務報告準則。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號
	之集團及庫存股份交易

本集團已評估採納該等新訂詮釋之影響及認為對本集團之業績、財務狀況及集團之會計政策及財務報表的呈報方式並無重大影響。

### 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。在日本，本集團從事機器貿易。此外並沒有其他重大獨立分部業務。根據本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、物業、共同控制實體及聯營公司之應收款、應收賬款及預付款，但不包括非流動投資、現金及銀行結餘及可收回稅項。分部負債主要包括應付賬款、應計費用及對共同控制實體之應付款。而業務分部之間沒有任何銷售貿易交易。

## 2. 分部資料 (續)

### (甲) 業務分部

	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年六月三十日止六個月				
營業額	620,079	95,593	—	715,672
經營溢利	363,240	4,933	89,118	457,291
財務費用				(55,444)
應佔共同控制實體之溢利減虧損	40,941	—	—	40,941
應佔聯營公司之虧損	(18)	—	—	(18)
除稅前溢利				442,770
稅項支出				(109,380)
本期溢利				333,390
資本支出	(2,496)	—	—	(2,496)
折舊	(1,735)	—	—	(1,735)
攤銷	(9,108)	—	—	(9,108)
投資物業之公平值變動	107,434	—	—	107,434
截至二零零七年六月三十日止六個月				
營業額	1,637,319	121,235	—	1,758,554
經營溢利	509,303	2,856	63,970	576,129
財務費用				(40,880)
應佔共同控制實體之溢利減虧損	152,005	—	—	152,005
除稅前溢利				687,254
稅項支出				(98,933)
本期溢利				588,321
資本支出	(814)	(521)	—	(1,335)
折舊	(1,524)	—	—	(1,524)
攤銷	(2,647)	—	—	(2,647)
投資物業之公平值變動	99,365	—	—	99,365

## 2. 分部資料 (續)

### (乙) 按地區分佈

	營業額		經營溢利/(虧損)	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
截至六月三十日止六個月				
香港	438,252	4,887	162,878	(12,508)
中國內地	150,375	1,625,936	241,110	550,579
新加坡	31,452	6,496	48,352	35,174
日本	95,593	121,235	4,951	2,884
	<u>715,672</u>	<u>1,758,554</u>	<u>457,291</u>	<u>576,129</u>

## 3. 經營溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營溢利已計入：		
匯兌收益	80,629	37,789
利息收入	7,394	27,913
出售附屬公司之收益	3,985	—
出售物業、機器及設備之收益	—	50
及已扣除：		
銷售存貨成本	85,783	115,008
折舊(資本化後)	1,735	1,524
租賃土地及土地使用權之攤銷(資本化後)	9,108	2,647
土地及樓房之經營租賃租金	890	1,800
出售物業、機器及設備之虧損	61	—

## 4. 稅項支出

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	27,505	6
海外稅項	37,178	197,670
遞延稅項	44,697	(98,743)
	<u>109,380</u>	<u>98,933</u>

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% (二零零七年：17.5%) 稅率提撥。於海外經營業務所產生之應課稅溢利乃按有關國家適用稅率作出撥備。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會頒佈中華人民共和國新企業所得稅法(「新企業所得稅法」)。根據新企業所得稅法，企業所得稅率從二零零八年一月一日起為 25%，取代適用稅率 33%。

#### 4. 稅項支出 (續)

中國土地增值稅乃就土地增值的增值金額（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%不等的遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中。

#### 5. 每股盈利

本期之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股東應佔溢利	250,601	439,487
具攤薄作用之潛在普通股之影響 可換股債券之利息，除稅	722	677
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>251,323</u>	<u>440,164</u>

	二零零八年	二零零七年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數 具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權 可換股債券	2,460,766,000 3,414,000 19,713,000	2,433,459,000 5,708,000 21,277,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>2,483,893,000</u>	<u>2,460,444,000</u>

#### 6. 中期股息

董事會已議決派發截至本期末之中期現金股息港幣 24,704,000 元（即每股港幣 1 仙）（二零零七年：中期現金股息，每股港幣 2.5 仙，及特別中期現金股息，每股港幣 25 仙，合共港幣 676,041,000 元）。此項擬派發股息將於截至二零零八年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

#### 7. 應收賬款及預付款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收業務賬款	6,991	125,175
其他應收賬款	32,993	31,291
預付款及按金	153,695	171,762
	<u>193,679</u>	<u>328,228</u>

## 7. 應收賬款及預付款 (續)

應收業務賬款主要來自貨品銷售及租金。租金在每個租期開始或之前到期及支付。銷售條款因應當時市場情況，因此條款各有不同。

本集團之應收業務賬款依發票日期計算及扣除呆壞賬撥備後之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	5,025	123,689
二至三個月	1,611	1,179
四至六個月	333	249
六個月以上	22	58
	<u>6,991</u>	<u>125,175</u>

## 8. 應付賬款及應計費用

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
業務應付賬款	318,816	559,432
其他應付賬款	9,728	38,670
應付少數股東款項	84,248	83,988
應計營運費用	40,064	63,718
物業銷售之預售款項	59,389	66,988
已收按金	85,217	71,132
	<u>597,462</u>	<u>883,928</u>

本集團之業務應付賬款依發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	287,828	506,973
二至三個月	3,004	2,474
四至六個月	15	174
六個月以上	27,969	49,811
	<u>318,816</u>	<u>559,432</u>



## 管理層之討論及分析

### (I) 業務回顧及展望

#### 經營業績

本期之營業額及股東應佔溢利分別為港幣 716,000,000 元及港幣 251,000,000 元，去年同期分別為港幣 1,759,000,000 元及港幣 439,000,000 元。溢利下跌的原因主要由於本期內已完成並可確認入賬之項目較少。

#### 中國內地的物業發展及投資

預計中央政府的宏觀經濟調控及一般性收緊銀行信貸的政策將持續至二零零八年最後一季，而中國內地的住宅物業市場將繼續受到影響。本集團在上海、廣州及江門共有九幅地皮。本集團現有中國內地綜合發展住宅及商業樓宇項目之總可發展樓面面積約為 21,500,000 平方呎，本集團將按程序分階段發展該等項目，以配合中國內地市場需求。本集團項目工程進度良好，上海嘉華中心會繼續為本集團帶來強勁的租金收入。

#### 香港的物業發展及投資

香港整體的物業市場維持穩定，本地物業市場之基礎維持不變。據政府對物業市場的預測，私人住宅樓宇之供應量將會呈現短缺。雖然過去幾個月內，樓宇的銷售交易稍為回落，但於短期內房屋的需求仍然保持強勁。本集團擁有住宅發展項目的樓面面積約為 700,000 平方呎，大部份的發展項目預計於二零一零年及二零一一年落成。

#### 於銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）的投資

本集團繼續持有銀河娛樂的投資，以公平值列賬。於二零零八年六月三十日，銀河娛樂之股價為港幣 5.06 元，相較於二零零七年十二月三十一日之股價為港幣 7.33 元。約港幣 369,000,000 元的公平值變動已計入儲備中。

#### 展望

在按揭違約情況出現三十年以來最大幅度的增加後，美國政府接管房利美及房貸美之行動已清楚表明，美國經濟必然在房屋市場完成多項調整後才會復甦。隨著次按危機爆發及為此引起的全球資本市場資金短缺、再加上通脹壓力增大、油價及商品價格波動，此等等即使不為增長帶來不利因素，亦必定為經濟加添不確定性。金融市場風暴自此由美國席捲歐洲，現時，情況開始影響亞洲出口經濟體系。

中國內地及香港亦不能獨善其身。自本年初起，中國內地的房屋價格與股票市場同步出現調整。雖然本集團對中國內地的長期經濟前景保持樂觀，但短期內中國經濟增長放緩可能對內地房屋市場構成影響，進而影響本集團的銷售額、營業額及盈利。香港經濟無可避免受全球經濟可能放緩所影響。儘管中國內地穩健的可持續發展能夠減輕香港所受的影響，但短期內香港的房屋市場亦有可能進行整合，因而影響本集團的業績及表現。

董事會審慎觀察本集團主要營運市場的經濟前景。由二零零八年最後一季至二零零九年首季，本集團的營商環境仍然存在不明朗因素。管理層審慎處理收購及規劃事宜，並將適時地調整業務策略以配合市況的轉變。

## (II) 財務檢討

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零零八年六月三十日，資金運用之總額為港幣13,000,000,000元，二零零七年十二月三十一日為港幣14,000,000,000元。

於本期內，行使之認股權及已轉換之可換股債券令本公司已發行股份之數目稍為增加。然而，所產生之攤薄效應不大及已被本期之溢利所抵銷。

### 流動資金及負債比率

於二零零八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,316,000,000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15%的穩健水平。

本集團之流動資金及負債比率狀況保持健康水平，備有充裕之資金，以應付日常營運需求、未來的收購及投資。

### 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。本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而影響本集團之營運。於本期內，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

於二零零八年六月三十日，本集團若干附屬公司之抵押資產（包括投資物業、發展物業、租賃土地、土地使用權及建築物）合共賬面值港幣 6,266,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣5,618,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

## 擔保

本公司已就若干附屬公司、共同控制實體及聯營公司分別取得之港幣6,093,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣6,045,000,000元）、港幣2,404,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣775,000,000元）及港幣1,009,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣1,009,000,000元）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2,451,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣3,232,000,000元）、港幣1,437,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣438,000,000元）及港幣642,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣642,000,000元）。

本公司就一附屬公司發行之可換股債券，向債券持有人出具擔保。至二零零八年六月三十日止，可換股債券之未償還餘額為港幣20,000,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣40,000,000元）。

本公司就一本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

於二零零八年六月三十日，本集團在香港及中國內地僱員總人數為311人（不包括共同控制實體及聯營公司）。於本期內，僱員成本（不包括董事酬金）為港幣72,574,000元。

本集團致力吸引、挽留、激勵和提升潛質優秀及忠誠之僱員，以達致業務的長遠成功及發展。本集團根據個別僱員之工作表現、能力及發展潛能釐定酬金水平，以達致公平、合理及具市場競爭力的薪酬制度。

本集團於一九八九年獲股東批准後，已為行政人員及員工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及員工。此外，本集團亦著重為員工提供培訓及發展的機會。至於中國內地的員工，會參照中國內地市場的薪酬水平以釐定他們的薪酬福利。

## 企業管治

本期內，本公司一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《企業管治常規守則》之守則條文，守則條文 A.4.2 條規定除外。關於偏離此項守則條文，董事會認為載於本公司二零零七年年報（「二零零七年年報」）之企業管治報告書內「遵守附錄十四」一節中提及之理據依然成立。董事會將繼續檢討有關事項，於適當時候作出相應措施。自二零零七年年報日起，林光宇先生於二零零八年五月二十八日獲委任為本公司之執行董事，而倫贊球先生於二零零八年六月十六日辭任本公司之執行董事及副董事總經理職位。於二零零八年六月二十日起，葉樹林博士獲委任為本公司之獨立非執行董事。黃乾亨博士及張惠彬博士於二零零八年五月二十七日之股東週年大會結束時分別退任為本公司之非執行董事及獨立非執行董事。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已於二零零八年九月五日召開會議，及審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並討論有關審計、內部監控及財務申報事宜。本集團截至本期末之未經審核中期業績已經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。

董事會歡迎葉樹林博士於二零零八年六月二十日起獲委任為本公司審核委員會主席。董事會感謝張惠彬博士於二零零八年五月二十七日退任前出任為本公司之審核委員會主席所作出的貢獻。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於本期內並無購入、出售或贖回任何本公司之股份及可換股債券。

## 暫停辦理登記手續

本公司將於二零零八年十月六日至二零零八年十月十日，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。如欲確保收取擬派中期股息，股東須將一切過戶文件及有關之股票於二零零八年十月三日下午四時三十分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。

## 於網站刊載之進一步資料

本中期業績公佈將分別登載於本公司及香港交易及結算所有限公司（「結算所」）之網站。二零零八年度中期報告載有上市規則之所有適用資料，將於二零零八年九月下旬寄發予本公司之股東及分別登載於本公司及結算所的網站。

## 董事

於本公佈日期，執行董事為呂志和博士(主席)、呂耀東先生、許淇安先生、鄧呂慧瑜女士及林光宇先生；非執行董事為梁文建先生；而獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、廖樂柏先生及葉樹林博士。

承董事會命  
公司秘書  
陳明德

香港，二零零八年九月十日

香港主要辦事處：  
香港  
北角  
渣華道191號  
嘉華國際中心29樓

網站：<http://www.kwih.com>