

RW K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

Incorporated in Bermuda with limited liability 於百慕達註冊成立之有限公司

Stock code 股份代號 0173

INTERIM REPORT 2008 中期報告



新時代 新里程

嘉華國際

優質地產發展商

於1987年上市

企業使命

本公司秉承以客為本及追求卓越之精神，不斷透過研究、設計及創造價值，恪守不屈不撓、群策群力及具遠見之經營理念，為客戶提供優質產品及服務，並為股東帶來理想投資回報。

目錄

企業使命	01	簡明綜合資產負債表(未經審核)	09
公司簡介	02	簡明綜合現金流量表(未經審核)	10
公司資料	03	簡明綜合權益變動表(未經審核)	11
中期業績摘要及中期股息	04	中期財務資料附註	12
管理層之討論及分析	05	其他資料	20
獨立核數師的審閱報告	07		
簡明綜合損益表(未經審核)	08		

公司簡介

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」；股份代號：0173）於1987年*在香港上市，是嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，物業涵蓋精品住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及商舖，分佈於香港、上海、廣州及東南亞。

嘉華國際銳意發展成為以大中華區為據點之大型綜合房地產發展商及投資者，其物業項目均以綜合規劃及創造價值為理念，揉合建築設計、質素、功能及頂尖設備於一身，為優質現代生活定下新標準。此外，嘉華國際憑其敏銳的市場觸覺、靈活進取的發展策略以及雄厚的財政實力，在中國主要城市擁有優質土地儲備，為未來發展奠下穩固基礎。

嘉華國際卓越的產品和服務質素，獲得國際性評級機構認同，除於2006年成為香港首家榮膺「Business Superbrands」的地產發展商，更於2006年及2007年度連續獲選為「High-Flyer傑出企業」，是全港唯一獲此榮譽之地產發展商。此外，嘉華國際亦憑藉嘉薈軒商場J SENSES榮獲2008年度「優質建築大獎」之「特別獎：文物類別」。

* 前身嘉華石業(集團)有限公司於1987年上市。

公司資料

主席

呂志和博士，
GBS，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA

董事總經理

許淇安先生(署理)，
GBS，CBE，QPM，CPM

執行董事

呂耀東先生
鄧呂慧瑜女士，太平紳士
林光宇先生，SBS

非執行董事

鍾逸傑爵士*，
KBE，GBM，CMG，Hon. RICS，太平紳士
梁文建先生，CBE，太平紳士
李東海博士*，GBM，GBS，LLD，太平紳士
陳有慶博士*，GBS，LLD，太平紳士
廖樂柏先生*
葉樹林博士*，LLD

* 獨立非執行董事

公司秘書

陳明德先生，LLM

合資格會計師

王俊強先生，FCCA，CPA，FCGA

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

香港主要辦事處

香港北角渣華道191號
嘉華國際中心二十九樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM 08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心十七樓
一七一二至一七一六室

美國預託證券存管處

The Bank of New York
Investor Services
P.O. Box 11258
Church Street Station
New York, NY 10286 – 1258
USA

網址

<http://www.kwih.com>

股份上市

香港聯合交易所有限公司

股份代號

香港聯交所：173
彭博資訊：173HK
路透社：0173.HK

債券上市

盧森堡證券交易所

中期業績摘要及中期股息

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）。

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住宅及商業樓宇發展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，以配合中國內地之市場變化。本集團項目工程進度良好。上海嘉華中心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，大部份的本地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出現調整，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，營商環境可能持續存在不明朗因素。管理層審慎處理收購及計劃一切事宜，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，本集團並無投資任何衍生工具。

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）之信貸額，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，該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。

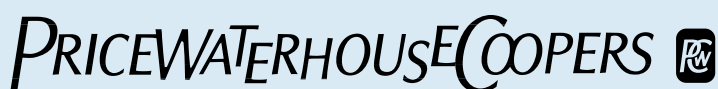
僱員及薪酬政策

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。

獨立核數師的審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

獨立核數師的審閱報告

致嘉華國際集團有限公司董事會

(在百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第8至19頁的中期財務資料，此中期財務資料包括嘉華國際集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零零八年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年九月十日

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	5	715,672	1,758,554
銷售成本		(362,511)	(1,286,769)
毛利		353,161	471,785
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	5 & 6	457,291	576,129
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		442,770	687,254
稅項支出	7	(109,380)	(98,933)
本期溢利		333,390	588,321
應佔：			
股東		250,601	439,487
少數股東權益		82,789	148,834
		333,390	588,321
中期股息	8	24,704	61,368
特別中期股息	8	—	614,673
		港仙	港仙
每股盈利	9		
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
資產		
非流動資產		
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
	5,670,758	5,698,257
流動資產		
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	193,679	328,228
可收回稅款	2,762	2,762
現金及銀行結餘	1,315,707	2,444,742
	8,965,329	10,683,893
總資產	14,636,087	16,382,150
權益		
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
總權益	9,810,791	9,559,345
負債		
非流動負債		
借貸	1,944,398	3,297,252
遞延稅項負債	596,204	527,379
	2,540,602	3,824,631
流動負債		
應付共同控制實體款項	56,315	56,286
應付賬款及應計費用	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
	2,284,694	2,998,174
總負債	4,825,296	6,822,805
總權益及負債	14,636,087	16,382,150

簡明綜合現金流量表（未經審核）

截至二零零八年六月三十日止六個月

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
來自／（用於）經營業務之現金淨額	759,856	(381,252)
用於投資業務之現金淨額	(520,947)	(716,807)
（用於）／來自融資活動之現金淨額	(1,320,141)	1,000,731
現金及銀行結餘之減少淨額	(1,081,232)	(97,328)
於期初之現金及銀行結餘	2,444,742	741,060
滙率變動	(47,803)	(49,951)
於期末之現金及銀行結餘	1,315,707	593,781

簡明綜合權益變動表 (未經審核)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	股東權益 港幣千元	少數股東權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日	245,869	2,447,203	5,809,499	8,502,571	1,056,774	9,559,345
兌換率調整	—	254,459	—	254,459	75,997	330,456
可換股債券之轉換·除稅	1,075	17,571	—	18,646	—	18,646
行使認股權	34	614	—	648	—	648
認股權之公平值	—	10,916	—	10,916	—	10,916
非流動投資之公平值變動	—	(368,839)	—	(368,839)	—	(368,839)
本期溢利	—	—	250,601	250,601	82,789	333,390
二零零七年末期股息	—	—	(73,771)	(73,771)	—	(73,771)
於二零零八年六月三十日	246,978	2,361,924	5,986,329	8,595,231	1,215,560	9,810,791
於二零零六年十二月三十一日	242,995	3,174,898	4,046,470	7,464,363	856,817	8,321,180
兌換率調整	—	74,211	—	74,211	28,629	102,840
行使認股權	510	8,959	—	9,469	—	9,469
非流動投資之公平值變動	—	209,094	—	209,094	—	209,094
本期溢利	—	—	439,487	439,487	148,834	588,321
二零零六年末期股息	—	—	(60,869)	(60,869)	—	(60,869)
於二零零七年六月三十日	243,505	3,467,162	4,425,088	8,135,755	1,034,280	9,170,035

中期財務資料附註

1 一般資料

嘉華國際集團有限公司（「本公司」）是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）主要於香港、新加坡及中國內地從事物業發展及投資，以及於日本從事機器貿易。

2 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。

採納新訂／經修訂財務準則

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（「財務準則」）新詮釋。

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後之影響，認為對本集團之業績及財務狀況或集團之會計政策及財務報表的呈報方式並無重大影響。

3 財務風險管理

有關本集團之財務風險管理目的及政策與截止二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表所披露者一致。

4 關鍵會計估算及判斷

所採用之估算及判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。所得的會計估算如其定義，少與其實際結果相同。編製中期財務資料所採用之估算和假設與編製截止二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表所採用者一致。

5 分部資料

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、應收共同控制實體及聯營公司款項、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、應計費用及應付共同控制實體。而業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。

(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
於二零零八年六月三十日				
分部資產	11,698,977	9,542	2,144,661	13,853,180
共同控制實體	782,930	—	—	782,930
聯營公司	(23)	—	—	(23)
資產總額	12,481,884	9,542	2,144,661	14,636,087
負債總額	644,492	7,786	4,173,018	4,825,296

5 分部資料(續)

(甲)業務分部(續)

	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
於二零零七年十二月三十一日				
分部資產	12,029,614	12,282	3,639,338	15,681,234
共同控制實體	700,920	—	—	700,920
聯營公司	(4)	—	—	(4)
資產總額	12,730,530	12,282	3,639,338	16,382,150
負債總額	923,939	10,926	5,887,940	6,822,805

5 分部資料(續)

(乙) 地區分部

	營業額 港幣千元	經營溢利/ (虧損) 港幣千元	資本費用 港幣千元	總資產 港幣千元
				二零零八年 六月三十日
截至二零零八年六月三十日止六個月				
香港	438,252	162,878	2,025	5,119,168
中國內地	150,375	241,110	426	9,195,724
新加坡	31,452	48,352	45	297,833
日本	95,593	4,951	—	23,362
	715,672	457,291	2,496	14,636,087
				二零零七年 十二月三十一日
截至二零零七年六月三十日止六個月				
香港	4,887	(12,508)	366	8,039,272
中國內地	1,625,936	550,579	441	8,069,370
新加坡	6,496	35,174	7	248,913
日本	121,235	2,884	521	24,595
	1,758,554	576,129	1,335	16,382,150

6 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：		
滙兌溢利淨額	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(扣除列於發展物業之資本化金額港幣1,342,000元(二零零七年：港幣727,000元))	1,735	1,524
攤銷租賃土地及土地使用權(扣除列於發展物業之資本化金額港幣8,481,000元(二零零七年：港幣17,664,000元))	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	—

7 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)
	109,380	98,933

香港利得稅乃按照本期內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%。

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。

8 中期股息

董事會已議決派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期現金股息，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)。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。

9 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	251,323	440,164

	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	2,460,766,000	2,433,459,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響： 認股權 可換股債券	3,414,000 19,713,000	5,708,000 21,277,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,483,893,000	2,460,444,000

10 資本支出

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團就物業、機器及設備支出港幣2,500,000元（二零零七年：港幣1,300,000元）。而出售物業、機器及設備則為港幣400,000元（二零零七年：港幣500,000元）。

11 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，扣除撥備	6,991	125,175
其他應收款項，扣除撥備	32,993	31,291
預付款及按金	153,695	171,762
	193,679	328,228

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之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
	6,991	125,175

12 股本

	二零零八年		二零零七年	
	每股面值 港幣一角 之普通股	港幣千元	每股面值 港幣一角 之普通股	港幣千元
法定 於一月一日及六月三十日	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足				
於一月一日	2,458,690,508	245,869	2,429,947,502	242,995
行使認股權 (a)	340,000	34	5,107,000	510
可換股債券之轉換 (b)	10,752,688	1,075	—	—
於六月三十日	2,469,783,196	246,978	2,435,054,502	243,505

12 股本 (續)

- (a) 按照本公司之認股權計劃，本公司可授予符合認股權計劃之人仕認購本公司股份。期內，本公司以行使價每股港幣3.882元批出7,933,000股之認股權予本集團及其聯屬公司之董事及選定之僱員(二零零七年：無)。而期內，因應行使認股權而發行340,000股股份(二零零七年：5,107,000股)。在本期內授出認股權的公平值利用Black-Scholes估值模式釐定為港幣10,100,000元。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣3.84元、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為46%、認股權的預計年期5.35年、預期派息率3%及無風險年利率2.08%。波動幅度是按照預期股價回報的標準差而計量，並根據過去5.35年之每日股價的統計分析計算。於二零零八年六月三十日，根據計劃授出尚未獲行使之認股權如下：

行使期	每股行使價 港幣	認股權數目	
		二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日	0.720	199,000	199,000
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日	1.906	6,800,000	7,140,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	4.636	14,360,000	15,352,000
二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日	3.882	6,075,000	—
		27,434,000	22,691,000

- (b) 期內，面值港幣20,000,000元之可換股債券已被轉換為本公司10,752,688股普通股。其中港幣1,075,269元已入賬為股本，餘下之金額則入賬為股份溢價。

13 借貸

	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
長期銀行貸款		
抵押	2,087,886	1,885,244
無抵押	846,106	1,969,950
可換股債券 (a)	2,933,992	3,855,194
	17,650	34,435
短期銀行貸款	2,951,642	3,889,629
無抵押	345,743	689,869
列為流動負債之現期部份	3,297,385	4,579,498
	(1,352,987)	(1,282,246)
	1,944,398	3,297,252

- (a) 本集團於二零零四年三月，發行一批面值港幣864,260,000元附有年息0.5%可換股債券，此債券於二零零九年三月到期。該等債券於盧森堡證券交易所上市，並且可於二零零四年四月二十三日至二零零九年三月八日內，按初步換股價每股港幣2.25元兌換為本公司股份。因本集團派發特別中期股息，換股價於二零零五年十一月調整至每股港幣1.88元及於二零零八年一月再度調整至每股港幣1.86元。該等債券可於二零零九年三月二十三日到期日根據該等債券的有關條款及條件以其本金之91.49%贖回。

13 借貸(續)

(a) (續)

期內，面值港幣20,000,000元之可換股債券已轉換為本公司之10,752,688普通股，餘下未兌換之可換股債券面值港幣20,000,000元(二零零七年：港幣40,000,000元)以攤銷成本價列賬。

14 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
	597,462	883,928

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
	318,816	559,432

15 承擔

	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
已簽約但未撥備 物業發展支出承擔	2,454,766	1,308,684

16 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)之信貸額，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。

其他資料

董事之證券權益

截至二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）申報（包括根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉（如有）），及根據證券及期貨條例第352條而備存的登記冊內，或根據載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十通知本公司及聯交所，各本公司董事（「董事」）在本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之本公司普通股股份（「股份」）、相關股份及債券之權益及淡倉，與有關認購股份之權益，及該等權益之行使詳情，分列如下：

(甲) 股份

董事名稱	股份數目				佔已發行股本之概約百分率
	個人權益	家族權益	公司權益	合計	
呂志和	7,613,534	7,256,345 ⁽¹⁾	1,342,157,115 ⁽²⁾	1,357,026,994	54.95
呂耀東	5,878,035	—	—	5,878,035	0.24
許淇安	1,790,000	—	—	1,790,000	0.07
鄧呂慧瑜	10,080,371	—	—	10,080,371	0.41
林光宇	—	—	—	—	—
鍾逸傑爵士	650,000	—	—	650,000	0.03
梁文建	500,000	—	—	500,000	0.02
李東海	1,050,000	—	—	1,050,000	0.04
陳有慶	1,436,563	—	—	1,436,563	0.06
廖樂柏	753,000	—	—	753,000	0.03
葉樹林	—	—	—	—	—

除另有所述外，以上所有個人權益均為各董事以實益擁有人之身份持有。

附註：

(1) 呂志和博士透過其配偶之權益，被視作擁有7,256,345股股份的權益。

(2) 該1,342,157,115股股份指下列各項的總和：(i) Best Chance Investments Ltd.持有35,696,109股股份；(ii) 步基證券有限公司持有3,095,377股股份；(iii) Favor Right Investments Limited持有23,737,000股股份；(iv) Super Focus Company Limited持有1,086,035,985股股份；(v) Premium Capital Profits Limited持有135,435,613股股份；(vi) 銘訊有限公司持有58,157,031股股份。呂志和博士為上述公司之最終實益擁有及控制人。

其他資料

(乙) 相關股份 — 認股權

若干董事實益持有非上市以實物交收的認股權，以認購股份。

截至二零零八年六月三十日，根據本公司之認股權計劃或根據本公司之其他認股權計劃授出由董事、本公司及其附屬公司之僱員（董事除外）及其他參與人持有之認股權變動之詳情載列如下：

持有人	授出日期	認股權數目				於 二零零八年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於 二零零八年 一月一日 持有	於本期內 授出 ^(a)	於本期內 行使	於本期內 已失效			
呂志和	二零零五年十月二十一日	1,350,000	—	—	—	1,350,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	1,055,000	—	—	—	1,055,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
呂耀東	二零零五年十月二十一日	1,340,000	—	—	—	1,340,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
許淇安	二零零七年十一月二十七日	410,000	—	—	—	410,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	—	800,000	—	—	800,000	3.8820	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
鄧呂慧瑜	二零零五年十月二十一日	930,000	—	—	—	930,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	940,000	—	—	—	940,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	—	800,000	—	—	800,000	3.8820	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
林光宇	—	—	—	—	—	—	—	—
鍾逸傑爵士	二零零二年二月二十八日	150,000	—	—	—	150,000	0.7200	二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
梁文建	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
李東海	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
陳有慶	二零零五年十月二十一日	500,000	—	—	—	500,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
廖樂柏	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	—	—	500,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
葉樹林	—	—	—	—	—	—	—	—
僱員(合共)	二零零三年二月二十八日	49,000	—	—	—	49,000	0.7200	二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日
	二零零五年十月二十一日	3,020,000 ^(b)	—	340,000 ^(c)	—	2,680,000	1.9060	二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日
	二零零七年十一月二十七日	10,447,000 ^(d)	—	—	992,000	9,455,000	4.6360	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日
	二零零八年一月二十四日	—	6,333,000 ^(e)	—	1,858,000	4,475,000	3.8820	二零零八年十一月二十七日至二零一七年十一月二十六日

附註：

- (a) 於本期內股份在緊接認股權授出日期前一天之收市價為港幣3.730元。
- (b) 黃乾亨博士及張惠彬博士於二零零八年五月二十七日本公司之股東週年大會（「二零零八年股東週年大會」）退任為本公司之董事後，他們所持有合共900,000份認股權由「董事」重新分類為「僱員」。
- (c) 於本期內股份在緊隨認股權行使日期前一天之加權平均收市價為港幣3.770元。
- (d) 倫贊球先生於二零零八年六月十二日辭任為本公司之董事，以及黃乾亨博士及張惠彬博士於二零零八年股東週年大會退任為本公司之董事後，他們所持有合共1,433,000份認股權由「董事」重新分類為「僱員」。

其他資料

(e) 倫贊球先生於二零零八年六月十二日辭任為本公司之董事後，其所持有800,000份認股權由「董事」重新分類為「僱員」。

於二零零八年一月二十四日，本公司授出7,933,000份認股權予本公司及其聯屬公司之董事及被選僱員，所有認股權之認購價為每股港幣3.882元，而其中1,858,000認股權已告失效。

於本期內所授出認股權之公平值載於中期財務資料附註12(a)項。

除二零零八年一月二十四日所授出的認股權，可於二零零八年十一月二十七日行使認股權，其他認股權須受一年持有期限。

截至本期內，本公司並無任何認股權被註銷。

上述所有權益均指好倉。

除上文所披露者外，截至二零零八年六月三十日，董事概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東之權益

截至二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條而須予備存於本公司登記冊內，或已知會本公司及聯交所，持有本公司股份及相關股份權益之人士（非本公司董事或行政總裁），分列如下：

股東名稱	股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之概約 百分率
Super Focus Company Limited	1,086,035,985 ⁽¹⁾	43.97
Penta Investment Advisers Limited	369,015,033 ⁽²⁾	14.94
John Zwaanstra先生	369,015,033 ⁽³⁾	14.94
Star II Limited	193,592,644 ⁽¹⁾	7.84
Penta Asia Fund, Ltd.	159,840,672 ⁽⁴⁾	6.47
Todd Zwaanstra先生	159,840,672 ⁽⁵⁾	6.47
Mercurius GP LLC	159,840,672 ⁽⁶⁾	6.47
惠理基金管理公司	136,109,000 ⁽⁷⁾	5.51
惠理集團有限公司	136,109,000 ⁽⁷⁾	5.51
Cheah Capital Management Limited	136,109,000 ⁽⁸⁾	5.51
Cheah Company Limited	136,109,000 ⁽⁸⁾	5.51
恒生銀行信託國際有限公司	136,109,000 ⁽⁸⁾	5.51
謝清海先生	136,109,000 ⁽⁹⁾	5.51
杜巧賢女士	136,109,000 ⁽¹⁰⁾	5.51

附註：

- (1) Super Focus Company Limited及Star II Limited分別實益擁有1,086,035,985股股份及193,592,644股股份，呂志和博士為該兩間公司的唯一持有及控制人。
- (2) John Zwaanstra先生控制其100%權益之Penta Investment Advisers Limited（「Penta Investment」）以投資經理身份擁有369,015,033股股份。
- (3) 根據證券及期貨條例之規範下，John Zwaanstra先生因擁有Penta Investment之100%權益而被視為擁有附註(2)所述之369,015,033股股份權益。John Zwaanstra先生就持有Penta Asia Fund, Ltd.（「Penta Asia」）及Mercurius GP LLC（「Mercurius GP」）之投票權逾三分之一而被視為擁有Penta Asia及Mercurius GP所持本公司159,840,672股股份之權益。
- (4) 該159,840,672股股份乃由Penta Asia之全資附屬公司Penta Master Fund, Ltd.（「Penta Master」）持有，且與Penta Investment名下部份權益重複。

其他資料

- (5) 根據證券及期貨條例之規範下，Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust(為一項全權信託)信託人身份控制Penta Asia之投票權逾三分之一，因而被視為擁有Penta Master所持159,840,672股股份之權益。
- (6) Mercurius GP為Mercurius Partners Trust之創立人，故被視為擁有Todd Zwaanstra先生及Mercurius Partners Trust所持159,840,672股股份之權益。
- (7) 惠理基金管理公司(「惠理基金」)由惠理集團有限公司(「惠理集團」)全資擁有，以投資經理身份持有136,109,000股股份。
- (8) Cheah Capital Management Limited(「CCML」)以持有惠理集團35.65%之權益而被視為擁有136,109,000股股份。CCML由Cheah Company Limited(「CCL」)全資擁有，而CCL則由恒生銀行信託國際有限公司(「HSTI」)全資擁有。HSTI(為一家於巴哈馬群島註冊成立之公司)，亦為The C H Cheah Family Trust(為一項全權信託)的受託人。該項信託的受益人包括謝清海先生及其若干家族成員。
- (9) 根據證券及期貨條例之規範下，謝清海先生(為惠理集團之主席兼投資總監)透過其於惠理集團之權益控制惠理基金之投票權逾三分之一及為The C H Cheah Family Trust之創立人身份，故被視為擁有136,109,000股股份之權益。
- (10) 根據證券及期貨條例之規範下，杜巧賢女士為謝清海先生之配偶，因而被視為擁有136,109,000股股份之權益。

下列為重複權益：

- (i) John Zwaanstra先生亦擁有Penta Investment所持369,015,033股股份之權益，而該等369,015,033股股份其中159,840,672股股份亦被視為由(a) Todd Zwaanstra先生透過Penta Master擁有權益。Penta Master由Penta Asia全資擁有，而Todd Zwaanstra先生以Mercurius Partners Trust(為一項全權信託)信託人身份控制Penta Asia之投票權逾三分之一及(b) Mercurius Partners Trust之創立人Mercurius GP擁有權益；及
- (ii) 惠理基金持有136,109,000股股份，而該等股份亦被視為由惠理集團、CCML、CCL、HSTI作為The C H Cheah Family Trust之受託人、謝清海先生及杜巧賢女士同時擁有之權益。

除上述披露者外，截至二零零八年六月三十日，本公司並無接獲任何擁有本公司股份及相關股份的權益或淡倉之人士須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司申報。

上市規則第13.22條

本集團向其聯屬公司提供之財務資助及為其利益向財務機構作出擔保。為遵守上市規則，聯屬公司於二零零八年六月三十日合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	集團所佔權益 港幣千元
非流動資產	356,617	148,018
流動資產	20,167,919	5,069,432
流動負債	(446,538)	(171,904)
	20,077,998	5,045,546
股本	816,495	338,841
儲備	1,065,320	444,066
應付股東款項	9,286,288	2,172,992
非流動負債	8,909,895	2,089,647
	20,077,998	5,045,546

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。

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。

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」）。經本公司全體董事作出詳細查詢，本公司確認於截至本期內，彼等均已遵守標準守則所規定之標準。

企業管治

本期內，本公司一直遵守載於上市規則附錄十四《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。

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。

承董事會命
公司秘書
陳明德

香港，二零零八年九月十日



KW K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
嘉華國際集團有限公司

29/F, K. Wah Centre, 191 Java Road, North Point, Hong Kong
香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓
Tel電話:(852) 2880 0178 Fax傳真:(852) 2880 5610

www.kwih.com