



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

A Quality
Property Developer
優質地產發展商

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



Brilliant Minds
Better Lives
精心匠建 穩步向前

INTERIM REPORT 2009 中期報告

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。

精心匠建 穩步向前

目錄

企業使命	01
公司簡介	02
公司資料	03
中期業績摘要及中期股息	04
管理層之討論及分析	05
中期財務報表的審閱報告	07
簡明綜合損益表(未經審核)	08
簡明綜合全面收益表(未經審核)	09
簡明綜合資產負債表(未經審核)	10
簡明綜合現金流量表(未經審核)	11
簡明綜合權益變動表(未經審核)	12
中期財務資料附註	13
其他資料	22

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。



主席兼董事總經理

呂志和博士，GBS，MBE，太平紳士，LLD，DSSc，DBA

執行董事

呂耀東先生

鄧呂慧瑜女士，BBS，太平紳士

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

鄭慕智博士，GBS，OBE，太平紳士

(於二零零九年八月一日獲委任)

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

潘宗光教授*，GBS，PhD，DSc，太平紳士

(於二零零九年八月一日獲委任)

* 獨立非執行董事

公司秘書

李慧君小姐，LLM，ACIS，ACS

(於二零零九年七月十三日獲委任)

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29樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (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17樓

1712至1716室

美國預託證券存管處

The Bank of New York Mellon

Depository Receipts

101 Barclay Street

22nd Floor, New York, NY10286

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：173 HK

路透社：0173.HK

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」）截至二零零九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1,089,000,000元（二零零八年：港幣716,000,000元）
- 本期溢利為港幣168,000,000元（二零零八年：港幣333,000,000元）
- 股東應佔溢利為港幣155,000,000元（二零零八年：港幣251,000,000元）
- 每股盈利為港幣6.27仙（二零零八年：港幣10.18仙）

中期股息

董事會已議決於二零零九年十一月六日向名列在二零零九年十月九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（二零零八年：中期現金股息，每股港幣1仙，合共港幣24,704,000元）。

(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1,089,000,000元及港幣155,000,000元，去年同期分別為港幣716,000,000元及港幣251,000,000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

由於對高質素住宅物業之需求強大，中國內地的物業市場特別在核心城市，仍維持正面樂觀。因此，本集團把握這個良機，在二零零八年年底適時推出上海慧芝湖花園二期，為市場供應多達1,061個住宅單位。當中出售或預售率達90%以上，市場反應令人鼓舞。是次成功銷售推動本集團加速發展其於上海之其他項目。綜合廣州及江門之項目，本集團將持續發展之住宅及商業樓宇項目之可發展樓面總面積約為21,000,000平方呎，項目工程進度良好並按階段發展。在投資市場方面，本集團之上海嘉華中心及其他投資物業繼續為本集團帶來滿意的租金收入。

香港的物業發展及投資

於本期內香港整體的物業市場略為回穩，交投量及價格都錄得增長。在二零零九年第二季度，豪宅之價值更見攀升，同時，寫字樓價格亦趨穩定。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。於本期內投資物業也獲得滿意之出租率及租金收入。

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。於二零零九年六月三十日，銀河娛樂之股價為港幣2.04元，相對於二零零八年十二月三十一日之股價為港幣1.06元。約港幣159,000,000元的公平值變動已計入儲備中。

展望

毫無疑問，在全球金融危機下，我們仍然受到經濟衰退影響。大部份國家都面對失業率持續上升及個人生產總值則預計持續下滑。為了應付目前之經濟情況，大部份國家已推出強而有力的措施以刺激經濟。在某程度上，經濟衰退已有緩和的跡象及營商環境逐漸好轉。

中國內地經濟在其強勁的經濟基礎及多項刺激經濟措施下已重拾升軌，縱使經濟並未完全恢復，但估計其經濟已經走出谷底。因此，中國內地及香港物業市場之氣氛已漸趨活躍。然而不明朗的因素仍持續困擾全球經濟發展。

本集團會根據目前市場改變的情況而審慎地調整其對住宅及商業市場的策略。管理層會繼續審慎地運用資金進行收購事宜。

(II) 財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零零九年六月三十日，資金運用之總額約為港幣14,000,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣14,000,000,000元）。

於本期內，因並無認股權行使及可換股債券經已全部贖回，本公司已發行股份之數目沒有變動。

流動資金及負債比率

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣2,824,000,000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）由二零零八年十二月三十一日之25%減至17%。

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、項目發展及未來的收購及投資。

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

於二零零九年六月三十日，本集團若干附屬公司之抵押資產（包括投資物業、發展物業、租賃土地及土地使用權，以及建築物）合共賬面值港幣7,968,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣6,409,000,000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5,474,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣5,953,000,000元）、港幣2,404,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,404,000,000元）及港幣1,009,000,000元（二零零八年十二月三十一日：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3,990,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣4,016,000,000元）、港幣1,467,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣1,437,000,000元）及港幣642,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣642,000,000元）。

於二零零九年三月二十三日到期日，本公司將所有尚未行使之0.5%有擔保之可換股債券以其本金港幣20,000,000元之91.49%贖回。於二零零八年十二月三十一日止，餘下未行使之可換股債券為港幣20,000,000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。

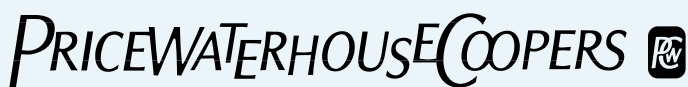
僱員及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團在香港及中國內地僱員總人數為331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84,000,000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才及員工。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。

中期財務報表的審閱報告



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

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21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」)於二零零九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、簡明綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表和簡明綜合權益變動表，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。我們的責任是根據我們的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，二零零九年九月十七日

簡明綜合損益表（未經審核）

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	6	1,088,993	715,672
銷售成本		(480,794)	(362,511)
毛利		608,199	353,161
其他營運收入		8,296	32,046
其他淨(虧損)/收益		(694)	84,553
其他營運費用		(3,616)	(5,982)
行政費用		(112,971)	(113,921)
投資物業之公平值變動		(71,040)	107,434
財務費用		(42,181)	(55,444)
共同控制實體之應佔溢利減虧損		(13,855)	40,941
聯營公司之應佔虧損		(31)	(18)
除稅前溢利	7	372,107	442,770
稅項支出	8	(204,571)	(109,380)
本期溢利		167,536	333,390
應佔：			
股東		154,847	250,601
少數股東權益		12,689	82,789
		167,536	333,390
中期股息	9	24,704	24,704
每股盈利	10	港仙	港仙
基本		6.27	10.18
攤薄		6.27	10.12

簡明綜合全面收益表（未經審核）

截至二零零九年六月三十日止六個月

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期溢利	167,536	333,390
其他全面收益：		
非流動投資公平值變動	159,234	(368,839)
兌匯率調整	93	330,456
本期除稅後其他全面收益／（虧損）	159,327	(38,383)
本期總全面收益	326,863	295,007
應佔總全面收益：		
股東	313,946	136,221
少數股東權益	12,917	158,786
	326,863	295,007

簡明綜合資產負債表（未經審核）

二零零九年六月三十日

附註	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 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	67,967	57,831
投資物業	3,674,195	3,746,543
租賃土地及土地使用權	66,386	66,739
共同控制實體	2,337,025	2,282,665
聯營公司	740,900	714,198
非流動投資	331,468	172,233
其他非流動資產	98,701	4,858
	7,316,642	7,045,067
流動資產		
發展物業	6,111,980	5,682,099
應收賬款及預付款	1,044,129	939,375
可收回稅款	3,681	5,756
現金及銀行結餘	2,823,759	1,291,179
	9,983,549	7,918,409
總資產	17,300,191	14,963,476
權益		
股本	247,038	247,038
儲備	7,751,673	7,458,661
股東權益	7,998,711	7,705,699
少數股東權益	1,139,603	1,198,556
總權益	9,138,314	8,904,255
負債		
非流動負債		
借貸	3,413,592	2,325,615
遞延稅項負債	588,576	608,888
	4,002,168	2,934,503
流動負債		
應付共同控制實體款項	56,281	56,313
應付賬款及應計費用	1,958,571	562,862
借貸之現期部份	1,883,003	2,418,072
應付稅項	237,150	87,471
應付股息	24,704	—
	4,159,709	3,124,718
總負債	8,161,877	6,059,221
總權益及負債	17,300,191	14,963,476

簡明綜合現金流量表（未經審核）

截至二零零九年六月三十日止六個月

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
來自經營業務之現金淨額	1,113,437	759,856
用於投資業務之現金淨額	(102,089)	(520,947)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	522,849	(1,320,141)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	1,534,197	(1,081,232)
於期初之現金及現金等價物	1,291,179	2,444,742
匯率變動	(1,617)	(47,803)
於期末之現金及現金等價物	2,823,759	1,315,707

簡明綜合權益變動表（未經審核）

截至二零零九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
於二零零八年十二月三十一日	247,038	2,364,884	5,093,777	7,705,699	1,198,556	8,904,255
贖回可換股債券	—	(4,498)	5,387	889	—	889
失效認股權	—	(3,561)	3,561	—	—	—
認股權之公平值	—	2,881	—	2,881	—	2,881
股息	—	—	(24,704)	(24,704)	(71,870)	(96,574)
本期總全面收益	—	159,099	154,847	313,946	12,917	326,863
於二零零九年六月三十日	247,038	2,518,805	5,232,868	7,998,711	1,139,603	9,138,314
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
可換股債券之轉換，除稅後	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
股息	—	—	(73,771)	(73,771)	—	(73,771)
本期總全面收益	—	(114,380)	250,601	136,221	158,786	295,007
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

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 HM12, 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、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。

2 編製基準

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。

除以下所列外，編製中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零八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

在二零零九年，本集團採納下列與其業務相關之新香港財務報告準則(「財務準則」)、修訂及詮釋。

會計準則1(修訂)	財務報表的呈報
會計準則23(修訂)	借貸成本
財務準則2(修訂)	以股份支付之款項
財務準則7(修訂)	改善金融工具的披露
財務準則8	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋15	房地產建築協議
香港會計師公會於二零零八年十月公佈對財務準則之修訂	
— 會計準則1(修訂)	財務報表的呈報
— 會計準則10(修訂)	期內報告後事項
— 會計準則16(修訂)	物業、機器及設備
— 會計準則19(修訂)	僱員福利
— 會計準則23(修訂)	借貸成本
— 會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表
— 會計準則28(修訂)	聯營公司投資
— 會計準則31(修訂)	合營企業權益
— 會計準則34(修訂)	中期財務報告
— 會計準則36(修訂)	資產減值
— 會計準則38(修訂)	無形資產
— 會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量
— 會計準則40(修訂)	物業投資
— 財務準則7(修訂)	金融工具：披露

除了採納會計準則1(修訂)將非股東綜合權益變化在綜合全面收益表中呈報及採納財務準則8的分部資料外，於報告期內，本集團已評估上述新準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策，均無任何重大改變。

2 編製基準(續)

尚未生效之財務準則、詮釋及經修訂財務準則

於會計年度或以後生效

會計準則27(修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量	二零零九年七月一日
財務準則3(修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17	向股東分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋18	自客戶轉移的資產	二零零九年七月一日
會計準則7(修訂)	現金流量表	二零一零年一月一日
會計準則17(修訂)	租賃	二零一零年一月一日
會計準則36(修訂)	資產減值	二零一零年一月一日
財務準則2(修訂)	以股份支付之款項	二零一零年一月一日
財務準則8(修訂)	營運分部	二零一零年一月一日

於報告期內，集團並未提前應用上述與其業務相關的已公佈之準則、修訂及詮釋，而目前仍未能確定採納後會否對集團之會計政策及財務報表帶來重大改變。

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二零零八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，很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二零零八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

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。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及投資(「地產」)及機器貿易(「貿易」)。

業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他包括企業活動之費用。

每個呈交主要決策者之分部業績並不包括其地營運收入／費用，其他淨收益／虧損，財務費用及共同控制實體及聯營公司之應佔溢利減虧損。

5 分部資料(續)

分部資產主要包括物業、機器及設備、其他非流動資產、物業、應收賬款及預付款，可收回稅項及現金及銀行結餘，其他資產主要包括非流動投資。分部負債主要包括應付賬款及應計費用、應付共同控制實體、借貸、現期及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零九年六月三十日止六個月				
營業額	1,029,402	59,591	—	1,088,993
分部業績	420,745	5,815	(2,372)	424,188
其他營運收入				8,296
其他淨虧損				(694)
其他營運費用				(3,616)
財務費用				(42,181)
共同控制實體之應佔溢利減虧損	(13,855)	—	—	(13,855)
聯營公司之應佔虧損	(31)	—	—	(31)
除稅前溢利				372,107
稅項支出				(204,571)
本期溢利				167,536
資本支出	(1,035)	—	(12,000)	(13,035)
折舊	(3,020)	—	—	(3,020)
攤銷	(405)	—	—	(405)
投資物業之公平值變動	(71,040)	—	—	(71,040)
於二零零九年六月三十日				
分部資產	13,859,730	26,822	—	13,886,552
其他資產	—	—	335,714	335,714
共同控制實體	2,337,025	—	—	2,337,025
聯營公司	740,900	—	—	740,900
總資產	16,937,655	26,822	335,714	17,300,191
總負債	8,120,856	12,246	28,775	8,161,877

5 分部資料(續)

	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	其他 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
分部業績	344,094	4,916	(2,336)	346,674
其他營運收入				32,046
其他淨收益				84,553
其他營運費用				(5,982)
財務費用				(55,444)
共同控制實體之應佔溢利減虧損	40,941	—	—	40,941
聯營公司之應佔虧損	(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
於二零零八年十二月三十一日				
分部資產	11,756,187	33,398	—	11,789,585
其他資產	—	—	177,028	177,028
共同控制實體	2,282,665	—	—	2,282,665
聯營公司	714,198	—	—	714,198
總資產	14,753,050	33,398	177,028	14,963,476
總負債	6,031,309	23,718	4,194	6,059,221

地區分部資料

本集團在香港、中國內地、新加坡及日本四個主要地區從事業務。

截至二零零九年六月三十日止六個月之營業額，及於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日之非流動資產總額按地區分佈如下：

營業額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	61,828	438,252
中國內地	957,959	150,375
新加坡	9,615	31,452
日本	59,591	95,593
	1,088,993	715,672

非流動資產

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
香港	3,312,282	3,019,635
中國內地	3,864,195	3,851,720
新加坡	139,519	173,018
日本	646	694
	7,316,642	7,045,067

因採納香港財務報告準則8 — 營運分部，若干比較數字已重列。

6 營業額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業銷售	899,179	496,259
租金收入	130,223	123,820
貨品銷售	59,591	95,593
	1,088,993	715,672

7 除稅前溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
滙兌溢利淨額	—	80,629
利息收入	5,499	7,394
股息收入	187	—
出售一附屬公司之收益	—	3,985
出售物業、機器及設備之收益	7	—
及已扣除：		
銷售存貨成本	49,233	85,783
銷售物業成本	391,386	216,009
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣80,000元 (二零零八年：港幣1,342,000元))	3,020	1,735
租賃土地及土地使用權之攤銷(二零零八年：扣除列於發展物業 之資本化金額港幣8,481,000元)	405	9,108
滙兌虧損淨額	701	—
土地及樓房之經營租賃租金	1,103	890
出售物業、機器及設備之虧損	—	61

8 稅項支出

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	—	27,505
海外稅項	92,301	34,542
中國內地土地增值稅	129,250	2,636
遞延稅項	(16,980)	44,697
	204,571	109,380

香港利得稅乃按照本期間內估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依16.5%(二零零八年：16.5%)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。

中國內地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列作稅項支出。

9 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)(二零零八年：中期現金股息，每股港幣1仙，合共港幣24,704,000元)。此項擬派發股息將於截至二零零九年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

10 每股盈利

本期間之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
股東應佔溢利	154,847	250,601
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
可換股債券之利息，除稅後	—	722
用以計算每股攤薄盈利之溢利	154,847	251,323

	二零零九年	二零零八年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,470,383,000	2,460,766,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
認股權	99,000	3,414,000
可換股債券	—	19,713,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,470,482,000	2,483,893,000

由於行使餘下之認股權對每股基本盈利並無攤薄影響，因此二零零九年之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

11 資本支出

截至二零零九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13,000,000元（二零零八年：港幣2,500,000元）。而出售物業、機器及設備則為港幣1,700,000元（二零零八年：港幣400,000元）。

12 應收賬款及預付款

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收業務賬款，扣除撥備	10,612	12,693
其他應收款項，扣除撥備	23,299	40,643
土地預付款，扣除減值	894,879	860,709
預付款及按金	115,339	25,330
	1,044,129	939,375

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：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	8,698	10,757
二至三個月	1,913	1,816
四至六個月	1	120
	10,612	12,693

13 股本

	二零零九年		二零零八年	
	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	2,470,383,196	247,038	2,458,690,508	245,869
行使認股權(a)	—	—	340,000	34
可換股債券之轉換(b)	—	—	10,752,688	1,075
於六月三十日	2,470,383,196	247,038	2,469,783,196	246,978

- (a) 按照本公司之認股權計劃，可認購本公司股份之認股權已授予本公司或其聯屬公司之董事、高級行政人員或僱員及其他合資格承受人。於本期內，22,123,210份認股權以每股行使價港幣0.938元授予符合認股權計劃之人仕（二零零八年：7,933,000份認股權，每股行使價港幣3.882元）。本期內並無認股權獲行使（二零零八年：340,000份認股權已獲行使）。在期內授出認股權的公平值利用Black-Scholes估值模式釐定為港幣5,700,000元（二零零八年：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0.88元（二零零八年：港幣3.84元）、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為49%（二零零八年：46%）、認股權的預計年期為3年（二零零八年：5.35年）、預期派息率1.4%（二零零八年：3%）及無風險年利率1.14%（二零零八年：2.08%）。波動幅度是按照預期股價回報的標準差而計算，並根據過去3年（二零零八年：5.35年）之每日股價的統計分析計算。於二零零九年六月三十日，根據認股權計劃授予之認股權如下：

行使期限	每股 行使價 港幣	認股權數目	
		二零零九年 六月三十日	二零零八年 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	5,900,000	5,900,000
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	11,885,000	12,861,000
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	4,169,000	5,819,000
二零一零年三月三日至二零一四年三月二日	0.938	21,552,820	—
		43,705,820	24,779,000

- (b) 本期內，並無可換股債券之轉換。

於二零零八年同期內，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。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。

14 借貸

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	2,165,806	1,971,568
沒有抵押	2,337,711	1,983,476
可換股債券(a)	4,503,517	3,955,044
	—	18,096
	4,503,517	3,973,140
短期銀行借款		
沒有抵押	793,078	770,547
列為流動負債之現期部份	5,296,595 (1,883,003)	4,743,687 (2,418,072)
	3,413,592	2,325,615

- (a) 本集團於二零零四年三月，按面值發行一批港幣864,260,000元附有年息0.5%有擔保可換股債券，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其到期日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。本集團因分派特別中期股息，故換股價於二零零五年十一月調整至每股港幣1.88元，並於二零零八年一月進一步調整至每股港幣1.86元。該等債券可於二零零九年三月二十三日根據該等債券的有關條款及條件以其本金之91.49%贖回。本期內，並無可換股債券之轉換。於到期日，本集團贖回餘下之本金港幣20,000,000元附有年息0.5%有擔保之可換股債券。

15 應付賬款及應計費用

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
業務應付賬款	364,485	287,248
其他應付賬款	23,046	19,183
應付少數股東款項	149,347	119,146
應計營運費用	32,129	32,379
物業銷售之預售款項	1,304,945	22,129
已收按金	84,619	82,777
	1,958,571	562,862

本集團之業務應付賬款依發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	363,296	285,936
二至三個月	1,157	1,295
四至六個月	16	—
六個月以上	16	17
	364,485	287,248

16 承擔

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
已簽約但未撥備 本集團及其共同控制實體之物業發展支出承擔	1,662,053	1,715,755

17 擔保

本集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

集團

	二零零九年六月三十日		二零零八年十二月三十一日	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之 貸款額出具擔保：				
— 共同控制實體	2,404,250	1,467,450	2,404,250	1,437,350
— 聯營公司	1,008,750	641,550	1,008,750	641,550
	3,413,000	2,109,000	3,413,000	2,078,900

公司

	二零零九年六月三十日		二零零八年十二月三十一日	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之 貸款額出具擔保：				
— 附屬公司	5,474,443	3,990,445	5,952,747	4,016,144
— 共同控制實體	2,404,250	1,467,450	2,404,250	1,437,350
— 聯營公司	1,008,750	641,550	1,008,750	641,550
	8,887,443	6,099,445	9,365,747	6,095,044
附屬公司發行之可換股債券， 向債券持有人出具擔保	—	—	20,000	20,000
	8,887,443	6,099,445	9,385,747	6,115,044

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。

其他資料

董事之證券權益

於二零零九年六月三十日，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（「證券及期貨條款」）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條本公司須予備存的登記冊所記錄，或根據載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人進行證券交易的標準守則須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（包括相關股份）				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	11,131,034	7,256,345 ⁽¹⁾	1,403,868,115 ⁽²⁾	1,422,255,494	57.57
呂耀東	5,878,035	—	—	5,878,035	0.24
鄧呂慧瑜	13,213,771	—	—	13,213,771	0.53
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1,403,868,115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85,448,000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。上述所有公司均由呂志和博士最終實益擁有及控制。

(乙) 相關股份 — 認股權

若干董事實益持有非上市及以實物交收的認股權，以認購股份。

於二零零九年六月三十日，根據本公司之認股權計劃授出由董事、本公司及其聯屬公司之僱員（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 二零零九年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於 二零零九年 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
	二零零九年三月三日	—	3,517,500	—	—	3,517,500	0.9380	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
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
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
	二零零九年三月三日	—	3,133,400	—	—	3,133,400	0.9380	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日
鍾逸傑爵士	二零零三年二月二十八日	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	1,780,000	—	—	—	1,780,000	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	8,366,000	—	—	976,000	7,390,000	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	5,019,000	—	—	1,650,000	3,369,000	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
	二零零九年三月三日	—	15,472,310	—	570,390	14,901,920	0.9380	二零一零年三月三日至二零一四年三月二日

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每股港幣0.88元。

於二零零九年三月三日，本公司授出22,123,210份認股權予董事及本公司及其聯屬公司之被選僱員，所有認股權之行使價為每股港幣0.938元，而其中570,390份認股權已告失效。

於本期內所授出認股權之公平值載於中期財務資料附註13(a)項。

其他資料

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起行使該等認股權，其他授出之認股權須受一年持有期限。

於本期內，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，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存的登記冊所記錄，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）載列如下：

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⁾	43.96
Penta Investment Advisers Limited	245,895,182 ⁽²⁾	9.95
John Zwaanstra先生	245,895,182 ⁽³⁾	9.95
Star II Limited	193,592,644 ⁽¹⁾	7.84
UBS AG	172,041,466 ⁽⁴⁾	6.96
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	136,182,068 ⁽⁵⁾	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，該兩間公司均由呂志和博士單獨擁有及控制。
- (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245,895,182股股份。於Penta Investment擁有的權益中，121,004,672股股份為非上市及以現金交收衍生工具權益。
- (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%權益而被視為擁有本節附註(2)所述之245,895,182股股份權益。於John Zwaanstra先生擁有的權益中，121,004,672股股份為非上市及以現金交收衍生工具權益。
- (4) UBS AG實益擁有127,176,672股股份，及透過持有一項含抵押之權益而被視為擁有44,864,794股股份權益。
- (5) Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.實益擁有136,182,068股股份。於Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.擁有的權益中，93,270,000股股份為非上市及以現金交收衍生工具權益。

Penta Investment所持有245,895,182股股份存有重複權益，因John Zwaanstra先生被視為擁有該等股份。而該等245,895,182股股份當中，136,182,068股股份由Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.擁有亦存有重複權益，因Penta Investment以投資經理身份持有權益。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司並無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

於二零零九年六月三十日，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。為遵守上市規則第13.22條之規定，聯屬公司於結算日之合併資產負債表披露如下：

	合併資產負債表 港幣千元	本集團所佔權益 港幣千元
非流動資產	387,321	158,767
流動資產	21,004,287	5,207,122
流動負債	(546,376)	(204,982)
	20,845,232	5,160,907
股本	766,774	318,207
儲備	997,555	417,758
應付股東款項	10,037,981	2,285,679
非流動負債	9,042,922	2,139,263
	20,845,232	5,160,907

購入、出售或贖回本公司上市證券

於本期內，本公司已於二零零九年三月二十三日（即到期日）將所有尚未贖回之0.5%有擔保於二零零九年到期之可換股債券（「債券」）以每股本金價之91.49%贖回（「贖回事項」）。尚未贖回之債券本金總額為港幣20,000,000元，而贖回事項之金額為港幣18,298,000元（即港幣20,000,000元之91.49%）。連同應計利息，本公司於二零零九年三月二十三日支付之總額為港幣18,347,580元。

除上文所披露者外，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證券。

審核委員會

本公司之審核委員會已於二零零九年九月十日召開會議，審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並討論有關審計、內部控制及財務申報事項。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上市發行人進行證券交易的標準守則作為本公司之董事進行證券交易的行為守則（「標準守則」）。經本公司向全體董事作出詳細查詢，本公司確認於本期內，彼等均已遵守標準守則所規定之標準。

企業管治

於本期內，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」），守則條文A.2.1及A.4.2條規定除外。關於偏離該等守則條文，董事會認為載於本公司二零零八年年報（「二零零八年年報」）之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」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。自二零零八年年報日後，許淇安先生於二零零九年一月六日辭任本公司之執行董事及董事總經理（署理）職位。呂志和博士於二零零九年一月六日獲委任為本公司之董事總經理。林光宇先生於二零零九年六月三日舉行之股東週年大會結束時退任本公司之執行董事及執行董事會成員職位。潘宗光教授及鄭慕智博士分別獲委任為本公司之獨立非執行董事及非執行董事，均於二零零九年八月一日起生效。

根據上市規則第13.51B(1)條提供之董事最新資料

鄧呂慧瑜女士，BBS，太平紳士

呂女士於二零零九年七月一日獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，並於同年七月三十一日獲委任為香港上市公司商會的常務委員會成員。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零零九年十月五日至二零零九年十月九日，包括首尾兩天，暫停辦理股份過戶登記手續。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二零零九年十月二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，本公司於香港之股份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

李慧君

香港，二零零九年九月十七日



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