



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)

二零零六年度中期業績

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(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止之六個月(「本期」)之未經審核中期業績如下：

綜合損益表(未經審核)

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	二零零六年 港幣千元	(重列) 二零零五年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	2	129,203	173,669
銷售成本		(35,376)	(97,441)
毛利		93,827	76,228
其他收入		28,530	11,942
行政費用		(59,826)	(42,107)
其他營運費用		(1,413)	(6,159)
投資物業之公平值變動		537,139	1,742
經營溢利	2 & 3	598,257	41,646
財務費用		(48,222)	(14,669)
應佔共同控制實體溢利減虧損		1,843	20,531
除稅前溢利		551,878	47,508
稅項支出	4	(185,694)	(4,847)
持續經營業務之溢利		366,184	42,661

已終止經營業務			
來自已終止經營業務之溢利	2	—	589,580
本期溢利		366,184	632,241
應佔：			
本公司股東		108,277	631,585
少數股東權益		257,907	656
		366,184	632,241
股息	5		
中期		24,187	23,771
特別中期(以實物分派)		—	1,229,143
		24,187	1,252,914
		港仙	港仙
持續經營業務之每股盈利	6		
基本		4.52	2.03
攤薄		4.49	1.92
已終止經營業務之每股盈利	6		
基本		不適用	25.90
攤薄		不適用	24.19
經營業務之每股盈利	6		
基本		4.52	27.93
攤薄		4.49	26.30

綜合資產負債表(未經審核)

二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 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		54,842	53,974
投資物業		2,575,022	2,016,387
租賃土地及土地使用權		70,132	70,502
共同控制實體		579,104	577,261
非流動投資		4,643,130	2,690,556
其他非流動資產		10,923	8,277
		<u>7,933,153</u>	<u>5,416,957</u>
流動資產			
發展物業		4,956,067	4,134,038
應收賬款及預付款	7	75,235	134,545
可收回稅項		3,718	3,368
其他投資		44,114	39,126
現金及銀行結餘		596,165	255,206
		<u>5,675,299</u>	<u>4,566,283</u>
總資產		<u>13,608,452</u>	<u>9,983,240</u>
權益			
股本		240,691	237,792
儲備		7,169,154	5,078,878
股東權益		7,409,845	5,316,670
少數股東權益		619,313	355,968
總權益		<u>8,029,158</u>	<u>5,672,638</u>

負債			
非流動負債			
借貸		2,746,004	1,567,857
遞延稅項負債		395,115	210,264
		<u>3,141,119</u>	<u>1,778,121</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	1,131,470	719,237
借貸之現期部份		1,277,535	1,807,880
應付稅項		5,140	5,364
應付股息		24,030	—
		<u>2,438,175</u>	<u>2,532,481</u>
總負債		<u>5,579,294</u>	<u>4,310,602</u>
總權益及負債		<u>13,608,452</u>	<u>9,983,240</u>

附註

1. 編製基準

此中期財務資料乃採用歷史成本會計法，並就投資物業之重估，可供出售之投資及其他投資而作出修訂，按公平值列賬及按照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」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，與截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

截至二零零六年六月三十日止六個月之財務資料，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈於二零零六年一月一日或之後生效之新訂會計準則、修訂及詮釋。惟採納以上新準則對本集團的會計政策及財務狀況無重大影響。

綜合損益表之二零零五年比較數字已重列，以符合按香港財務報告準則之呈列方式（隨著集團分拆銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」））。

2. 分部資料

集團之業務分部資料如下。隨著二零零五年十一月，集團分拆銀河娛樂及派發特別股息後，其之前所經營之製造、銷售及分銷建築材料業務，已被列為已終止經營業務。

	持續經營業務			合計 港幣千元	
	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元		
截至二零零六年六月三十日止六個月					
營業額	<u>98,465</u>	<u>30,738</u>	—	<u>129,203</u>	
經營溢利	<u>594,513</u>	<u>1,693</u>	<u>2,051</u>	<u>598,257</u>	
財務費用				(48,222)	
應佔共同控制實體溢利減虧損	1,843			<u>1,843</u>	
除稅前溢利				<u>551,878</u>	
稅項支出				<u>(185,694)</u>	
本期溢利				<u><u>366,184</u></u>	
	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	未經分類 港幣千元		
截至二零零五年六月三十日止 六個月					
營業額	<u>150,530</u>	<u>23,139</u>	—	<u>173,669</u>	<u>546,158</u>
經營溢利／(虧損)	<u>52,692</u>	<u>(161)</u>	<u>(10,885)</u>	41,646	9,298
財務費用				(14,669)	(5,998)
應佔溢利減虧損					
共同控制實體	20,531			20,531	7,945
聯營公司				—	<u>1,492</u>
除稅前溢利				47,508	12,737
稅項支出				<u>(4,847)</u>	<u>(280)</u>
除稅後溢利				42,661	12,457
被視為出售一附屬公司 部份權益之收益				—	<u>577,123</u>
本期溢利				<u><u>42,661</u></u>	<u><u>589,580</u></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
截至二零零六年六月三十日止六個月				
香港	5,821	(14,060)	—	—
中國內地	84,127	604,735	—	—
新加坡	8,517	5,889	—	—
日本	30,738	1,693	—	—
	<u>129,203</u>	<u>598,257</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零零五年六月三十日止六個月				
香港	123,441	39,958	242,417	5,900
中國內地	22,605	1,515	303,741	3,398
新加坡	4,484	334	—	—
日本	23,139	(161)	—	—
	<u>173,669</u>	<u>41,646</u>	<u>546,158</u>	<u>9,298</u>

3. 經營溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
經營溢利已計入：		
滙兌收益	17,843	3,382
其他投資之公平值收益	4,988	—
利息收入	3,266	3,012
收購一共同控制實體之負商譽	—	4,317
	<u>25,815</u>	<u>19,982</u>
及已扣除：		
銷售存貨成本	25,815	19,982
折舊 (扣除列於發展物業之資本化金額港幣701,000元 (2005：港幣357,000元))	1,487	947
租賃土地之攤銷 (扣除列於發展物業之資本化金額 港幣15,008,000元 (2005：港幣15,625,000元))	2,204	2,142
其他投資之公平值虧損	—	154
土地及樓房之經營租賃租金	2,160	—
出售物業、機器及設備之虧損	56	133
	<u>56</u>	<u>133</u>

4. 稅項支出

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	12	4,775
海外稅項	168	102
遞延稅項	185,514	(30)
	<u>185,694</u>	<u>4,847</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17.5% (二零零五年：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。

截至二零零六年六月三十日止，應佔共同控制實體之稅項為港幣1,017,000元 (二零零五年：港幣4,151,000元) 已計入損益表內應佔共同控制實體溢利減虧損之中。

5. 股息

董事會議決派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息 (以股代息但附現金選擇)，每股港幣0.01元，合共港幣24,187,000元 (二零零五年：現金股息每股港幣0.01元，合共港幣23,771,000元，未計入一次過派發之特別中期股息每股港幣0.517元)。此項擬派發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。

6. 每股盈利

本期間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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
股東應佔溢利	108,277	46,013	—	585,572
具攤薄作用之潛在普通股之影響：				
可換股債券之利息，除稅	<u>1,274</u>	<u>6,907</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>109,551</u>	<u>52,920</u>	<u>—</u>	<u>585,572</u>

股份數目

	二零零六年	二零零五年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,394,314,000	2,261,175,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響： 認股權	4,991,000	140,370,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 (可換股債券前)	2,399,305,000	2,401,545,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響： 可換股債券	39,096,000	19,378,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,438,401,000	2,420,923,000

除計算已終止經營業務的每股攤薄盈利外，於二零零五年之可換股債券具反攤薄作用。因此，計算二零零五年之每股攤薄盈利時，不包括可換股債券。

7. 應收賬款及預付款

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	13,431	23,756
其他應收賬款	58,204	105,781
預付款	3,600	5,008
	75,235	134,545

本集團之應收貿易賬款主要包括銷售物業及租金。售樓條款因應當時市場情況，因此條款各有不同。

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：

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	7,447	14,566
二至三個月	1,085	3,137
四至六個月	4,069	987
六個月以上	830	5,066
	13,431	23,756

8. 應付賬款及應計費用

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	161,023	210,515
其他應付賬款	21,995	29,944
營運應付費用	28,702	24,833
已收按金	728,564	176,597
應付共同控制實體款項	69,007	69,007
應付少數股東款項	122,179	208,341
	<u>1,131,470</u>	<u>719,237</u>

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	159,825	209,998
二至三個月	1,198	517
	<u>161,023</u>	<u>210,515</u>

管理層之討論及分析

(I) 回顧及展望

經營業績

於二零零六年首六個月，營業額及股東應佔溢利分別為港幣129,000,000元及港幣108,000,000元，而去年同期則分別為港幣174,000,000元及港幣46,000,000元（不包括已終止經營業務港幣586,000,000元）。

期內，本集團預售香港及上海發展物業的成績令人滿意。然而，根據新頒佈的會計準則，在物業落成之前，預售的收益未能入賬。

香港的發展物業

本集團於二零零六年三月推出豪華住宅項目嘉御山。此項目的總樓面面積約300,000平方呎，共有114個單位及8間獨立屋。位處沙田半山的嘉御山坐擁園林美色，盡覽優雅景致，除享有沙田社區內豐富的配套設施，亦鄰近新落成的8號幹線，直達西九龍。該項目專為追求舒適空間和獨特生活品味的人士而設，為他們提供優質的豪華住宅物業。第一期預售已於三月展開，65個單位在星期三內全部售罄。預售所得款項預期將於二零零七年項目竣工時入賬。管理層現正計劃於下半年進行第二期預售，推出餘下單位及獨立屋。

本集團另一住宅項目嘉薈軒具備截然不同的市場定位。嘉薈軒座落香港島心臟地帶灣仔區，毗鄰地鐵站，只需5分鐘便可到達中環、金鐘及銅鑼灣，住戶不論外出工作或娛樂也十分方便。該項目面積約235,000平方呎，共有381個單位，分別設有開放式單位、一房及兩房單位，特為年青一代的都市專業人士而設，切合單身一族或二人家庭的獨特需要。住客會所位於大廈頂樓，設有時尚的休息室、雪茄房、露天泳池及設備齊全的健身室。該項目亦在香港創出先河，包括五幢三層高的歷史建築物，屬於古物古蹟辦事處指定保留的古蹟。嘉薈軒在二零零六年七月進行預售，反應非常熱烈，兩星期內幾乎已售出全部單位。該項目預期將於二零零七年竣工。

上海的發展及投資物業

雖然期內中央政府推出新一輪政策及措施後，慧芝湖花園第一期A的銷情依然理想。截至二零零六年九月十日，已預售合共594個單位，總面積約61,000平方米，佔初期可推售單位總數約94%。第一期B包括逾600個單位，總面積約69,000平方米，將於下半年度推出市場。市場對此項目反應熱烈，於八月推出預售的128個單位中，其中總面積約12,850平方米的127個單位已售出或預留。第一期將於二零零七年竣工，而管理層目前正策劃慧芝湖花園第二期工程。

期內，居於本集團徐匯區及靜安區項目的動遷進展良好。管理層冀能於年底前在該兩地盤東面動工。

至於上海的寫字樓市場方面，外資及國內公司於過去六個月繼續進駐上海。在甲級寫字樓需求持續增長帶動下，辦公室租金及市值均趨升。本集團位於徐匯區淮海中路的37層高優質寫字樓上海嘉華中心乃上海其中一幢最炙手可熱的寫字樓。此投資物業的出租率達100%，加上租金為市場高位，故持續帶來穩健租金收入及增加本集團的價值。

於銀河娛樂集團有限公司的投資(銀河娛樂)

於綜合資產負債表內的非流動投資指集團以公平值入賬所持有的銀河娛樂權益。集團視該投資為策略投資。於二零零六年六月三十日，銀河娛樂的收市價為每股港幣7.55元，二零零五年十二月三十一日則為每股港幣4.375元。集團因而錄得約港幣20億元的公平值變動儲備增加。

銀團貸款港幣18億元

本集團於二零零六年九月六日與十四間國際及本地銀行簽訂港幣18億元之銀團貸款。由中國銀行(香港)有限公司、恒生銀行有限公司及渣打銀行(香港)有限公司承包及協調安排，該貸款分為兩個部份，分別為3年期港幣9億元的循環貸款及5年期港幣9億元的循環／有期貸款。

憑藉良好的公司信譽，是次銀團貸款在籌組階段時獲得銀行界熱烈支持，貸款額由原來的港幣15億元增至港幣18億元。

(II) 財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於本期末，總權益由二零零五年十二月三十一日之港幣5,673,000,000元上升至港幣8,029,000,000元，增幅達百分之四十二。

期內，可換股債券之轉換及認股權之行使令本公司之已發行股份數目增加。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

於本期末，本集團之現金及銀行結餘為港幣596,000,000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)維持在百分之二十六的穩健水平。

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。

集團資產之抵押

於本期末，賬面值港幣2,575,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣2,016,000,000元)之投資物業，及賬面值港幣111,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣112,000,000元)之土地和建築物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為港幣3,336,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣3,572,000,000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2,323,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣2,079,000,000元)。

本公司就一間附屬公司發行之可換股債券向可換股債券持有人出具擔保。於二零零六年六月三十日，未償還之可換股債券面值為港幣50,000,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣104,000,000元)。

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

於二零零六年六月三十日，集團在香港及中國內地僱員總人數為270人(不包括共同控制實體)。於回顧期間之僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣42,000,000元。

集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們員工的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在根據個別僱員之工作表現、能力及發展潛能釐定酬金水平，達致有效地吸引、挽留及提升潛質優秀及有能力之僱員。集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力。

自一九八九年，本集團已為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。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

本期內，本公司均一直遵守載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規之守則條文(「守則條文」)(有關偏離守則條文第A.4.2條規定除外)。關於偏離守則條文第A.4.2條規定一事，董事會認為載於本公司二零零五年年報內，論及主席及董事總經理均可連續留任而無須輪值告退之理據依然成立(詳情見於二零零五年年報之企業管治報告書內「遵守附錄十四」一節中)。董事會將繼續檢討有關事項，於適當時候，作出相應措施。

於二零零六年九月十四日呂耀東先生辭任本公司董事總經理。惟呂先生將繼續留任本公司執行董事。同日，許淇安先生(本公司現任執行董事)獲委任為本公司之署理董事總經理。董事會謹此就呂耀東先生任職董事總經理十多年期間的領導及對本集團所作出的寶貴貢獻致以衷心謝意，並同時祝賀許先生獲委任為本公司之署理董事總經理。

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。

審核委員會

審核委員會由本公司兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，已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。審核委員會（連同羅兵咸永道會計師事務所（「本公司核數師」））已審閱本集團截至本期末六個月內的未經審核中期業績。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至本期內，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本期內購入或出售任何本公司之股份及可換股債券。

中期股息

董事會已議決派發截至本期末之中期股息，每股港幣0.01元（以股代息但附現金選擇），合共港幣24,187,000元，給予在二零零六年十月十三日已登記於本公司股東名冊內之股東（二零零五：中期現金股息，每股港幣0.01元，合共港幣23,771,000元；及一次過派發之特別中期股息每股港幣0.517元）。一份載有以股代息之詳情之通函將隨後寄予本公司之股東。有關的股息單及以股代息之股票預計將會大約於二零零六年十一月二十四日寄發予本公司之股東。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零零六年十月九日至二零零六年十月十三日（包首尾兩天），暫停辦理股票過戶登記手續。股東如欲確保收取擬派中期股息，一切過戶文件連同有關之股票須於二零零六年十月六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，即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。本集團之未經審核中期業績經已由本公司核數師審閱，核數師之審閱報告書將包括在致本公司股東之中期報告內。

截至本期之中期報告已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之股東及分別刊登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(主席)、呂耀東先生、許淇安先生、倫贊球先生、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，二零零六年九月十四日

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

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。