



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)

截至二零零七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」）截至二零零七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 1,759,000,000 元（二零零六年：港幣 129,000,000 元）
- 經營溢利為港幣 576,000,000 元（二零零六年：港幣 598,000,000 元）
- 本期溢利為港幣 588,000,000 元（二零零六年：港幣 366,000,000 元）
- 股東應佔溢利為港幣 439,000,000 元（二零零六年：港幣 108,000,000 元）
- 每股盈利為港幣 18.06 仙（二零零六年：港幣 4.52 仙）

中期股息

董事會已議決於二零零七年十一月九日向名列在二零零七年十月十二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 2.5 仙，合共港幣 61,364,000 元（二零零六年：以股代息（附現金選擇）之中期股息，每股港幣 1 仙，合共港幣 24,187,000 元）。

綜合損益表（未經審核）
截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	2	1,758,554	129,203
銷售成本		(1,286,769)	(35,376)
毛利		<u>471,785</u>	<u>93,827</u>
其他營運收入		67,386	28,530
行政費用		(61,183)	(59,826)
其他營運費用		(1,224)	(1,413)
投資物業之公平值變動		99,365	537,139
經營溢利	2 & 3	<u>576,129</u>	<u>598,257</u>
財務費用		(40,880)	(48,222)
應佔共同控制實體之溢利減虧損		152,005	1,843
除稅前溢利		<u>687,254</u>	<u>551,878</u>
稅項支出	4	<u>(98,933)</u>	<u>(185,694)</u>
本期溢利		<u>588,321</u>	<u>366,184</u>
應佔：			
股東		439,487	108,277
少數股東權益		148,834	257,907
		<u>588,321</u>	<u>366,184</u>
中期股息	6	<u>61,364</u>	<u>24,187</u>
每股盈利	5	<i>港仙</i>	<i>港仙</i>
基本		18.06	4.52
攤薄		<u>17.89</u>	<u>4.49</u>

綜合資產負債表（未經審核）
二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 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		53,857	54,297
投資物業		3,237,766	3,367,669
租賃土地及土地使用權		69,426	69,780
共同控制實體		1,484,344	575,502
非流動投資		4,686,178	4,477,084
其他非流動資產		8,317	9,592
		<u>9,539,888</u>	<u>8,553,924</u>
流動資產			
發展物業		5,485,673	5,309,940
應收賬款及預付款	7	259,437	283,504
可收回稅項		1,441	46,590
現金及銀行結餘		593,781	741,060
		<u>6,340,332</u>	<u>6,381,094</u>
總資產		<u>15,880,220</u>	<u>14,935,018</u>
權益			
股本		243,505	242,995
儲備		7,892,250	7,221,368
股東權益		8,135,755	7,464,363
少數股東權益		1,034,280	856,817
總權益		<u>9,170,035</u>	<u>8,321,180</u>
負債			
非流動負債			
借貸		2,717,088	1,914,731
遞延稅項負債		438,839	524,085
		<u>3,155,927</u>	<u>2,438,816</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	1,961,084	2,967,505
借貸之現期部份		1,391,500	1,196,256
應付稅項		140,805	11,261
應付股息		60,869	-
		<u>3,554,258</u>	<u>4,175,022</u>
總負債		<u>6,710,185</u>	<u>6,613,838</u>
總權益及負債		<u>15,880,220</u>	<u>14,935,018</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，與截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

於二零零七年，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、修訂及詮釋。

• 香港會計準則第 1 號(修訂)	財務報表之表達: 資金披露
• 香港(國際財務詮釋委員會) - 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍
• 香港(國際財務詮釋委員會) - 詮釋第 9 號	重新評估勘入式衍生工具
• 香港(國際財務詮釋委員會) - 詮釋第 10 號	中期報告及減值
• 香港財務報告準則第 7 號	金融工具: 披露

集團已評估採納該等新訂準則、修訂及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並無重大影響。惟採納香港會計準則第 1 號(修訂)及香港財務報告準則第 7 號需要在週年財務報告有更多披露。

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、應收賬款及預付款。分部負債主要包括應付賬款及應計費用。而業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。

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
截至二零零六年六月三十日止六個月				
營業額	98,465	30,738	—	129,203
經營溢利	594,513	1,693	2,051	598,257
財務費用				(48,222)
應佔共同控制實體之溢利減虧損	1,843	—	—	1,843
除稅前溢利				551,878
稅項支出				(185,694)
本期溢利				366,184
資本支出	(2,874)	(69)	—	(2,943)
折舊	(1,487)	—	—	(1,487)
攤銷	(2,204)	—	—	(2,204)
其他投資之公平值收益	—	—	4,988	4,988
投資物業之公平值變動	537,139	—	—	537,139

2. 分部資料 (續)

(乙) 按地區分佈

	營業額		經營溢利/(虧損)	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
截至六月三十日止六個月				
香港	4,887	5,821	(12,508)	(14,060)
中國內地	1,625,936	84,127	550,579	604,735
新加坡	6,496	8,517	35,174	5,889
日本	121,235	30,738	2,884	1,693
	<u>1,758,554</u>	<u>129,203</u>	<u>576,129</u>	<u>598,257</u>

3. 經營溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營溢利已計入：		
匯兌收益	37,789	17,843
其他投資之公平值收益	—	4,988
利息收入	27,913	3,266
出售物業、機器及設備之收益	<u>50</u>	<u>—</u>
及已扣除：		
銷售存貨成本	115,008	25,815
折舊(資本化後)	1,524	1,487
租賃土地及土地使用權之攤銷(資本化後)	2,647	2,204
土地及樓房之經營租賃租金	1,800	2,160
出售物業、機器及設備之虧損	<u>—</u>	<u>56</u>

4. 稅項支出

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	6	12
海外稅項	197,670	168
遞延稅項	<u>(98,743)</u>	<u>185,514</u>
	<u>98,933</u>	<u>185,694</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% (二零零六年：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。

截至二零零七年六月三十日止六個月，應佔共同控制實體之稅項收入為港幣 10,316,000 元 (二零零六年：支出為港幣 1,017,000 元) 已計入損益表內應佔共同控制實體溢利減虧損之中。

4. 稅項支出(續)

於二零零七年三月十六日，由中國內地全國人民代表大會通過新制定的《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，將企業所得稅率由 33% 減低至 25%，於二零零八年一月一日起生效。因此，本集團根據新企業所得稅法之稅率重新評估本集團之遞延稅項。本集團及其共同控制實體截至二零零七年六月三十日止六個月之遞延稅項負債之賬面值分別減低港幣 130,817,000 元及港幣 2,702,000 元。

5. 每股盈利

本期間之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
股東應佔溢利	439,487	108,277
具攤薄作用之潛在普通股之影響 可換股債券之利息，除稅	677	1,274
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>440,164</u>	<u>109,551</u>
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,433,459,000	2,394,314,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權	5,708,000	4,991,000
可換股債券	21,277,000	39,096,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>2,460,444,000</u>	<u>2,438,401,000</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，每股港幣 2.5 仙，合共港幣 61,364,000 元（二零零六年：以股代息（附現金選擇）之中期股息，每股港幣 1 仙，合共港幣 24,187,000 元）。此項擬派發股息將於截至二零零七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

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
應收業務賬款	6,102	12,713
其他應收賬款	43,932	70,447
預付款及按金	209,403	200,344
	<u>259,437</u>	<u>283,504</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：

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	3,013	5,923
二至三個月	184	2,492
四至六個月	32	2
六個月以上	2,873	4,296
	<u>6,102</u>	<u>12,713</u>

8. 應付賬款及應計費用

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
業務應付賬款	338,292	160,331
其他應付賬款	23,648	18,993
應付共同控制實體款項	76,507	76,507
應付少數股東款項	104,354	107,026
應計營運費用	22,909	17,586
物業銷售之預售款項	1,326,198	2,521,869
已收按金	69,176	65,193
	<u>1,961,084</u>	<u>2,967,505</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：

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	332,875	157,736
二至三個月	5,392	2,376
四至六個月	25	77
六個月以上	—	142
	<u>338,292</u>	<u>160,331</u>

管理層之討論及分析

(I) 業務回顧及展望

經營業績

本期之營業額為港幣 1,759,000,000 元，去年同期為港幣 129,000,000 元。上升原因主要由於上海慧芝湖第一期之工程已於本期內完成，銷售收益確認入賬。股東應佔溢利為港幣 439,000,000 元，增幅 306%。

中國內地的物業發展及投資

於本期內，中國內地經濟持續增長，儘管中央政府推出一連串的調控政策及措施，主要城市之物業市場表現依然理想。同時，也帶動國外投資者增加對二線地區投資之意欲。

上海慧芝湖第一期之銷情理想，住宅單位幾近全部售罄。第二期之建築工程已經展開，並預期於二零零八年預售。其他發展項目均按計劃進展。

在本年四月，本集團已開展了在廣州花都鄰近新白雲機場項目之工程。該項目將綜合發展成酒店、寫字樓及高級住宅，預期於二零零九年完成。而在同區另一個佔有樓面面積超過一千萬平方呎之項目，其分階段興建之住宅工程亦已展開。

本集團亦於某些二線城市如青島、昆明及無錫等，積極尋求合適之發展項目及投資機遇。以本集團在中國內地所累積之深厚經驗及專業技能，相信本集團在這些二線城市之拓展將有助本集團長遠擴展之路。

香港的物業發展及投資

於本期內，香港經濟表現持續強勁，物業市道再趨活躍。本集團與其他發展商成立聯營企業(分別佔權益為 25%及 15%)，發展兩幅位於大埔白石角及西九龍海灣道高級住宅地皮。

預期嘉御山及嘉薈軒將於二零零七年下半年度竣工。屆時，物業銷售之收益及利潤將相應入賬。

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策略投資，以公平值列賬。於二零零七年六月三十日，銀河娛樂之股價為港幣 7.62 元，而二零零六年十二月三十一日則為港幣 7.28 元，約港幣 209,000,000 元的公平值增加已計入儲備中。

結算日後之事項

本集團於二零零七年八月八日，在中國內地透過公開土地拍賣，於廣州花都區購入一幅用作住宅發展項目之地皮，買入價為人民幣 206,000,000 元。該地塊地盤面積約 454,000 平方呎。

(II) 財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零零七年六月三十日，總權益由二零零六年十二月三十一日之港幣8,321,000,000元上升至港幣9,170,000,000元。

於本期內，行使之認股權令本公司已發行股份之數目增加。然而，所產生之攤薄效應已被本期之溢利抵銷。

流動資金及負債比率

於二零零七年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣594,000,000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23%的穩健水平。

本集團之流動資金狀況保持強健，備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。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

於二零零七年六月三十日，賬面值港幣 3,097,000,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣3,230,000,000元）之投資物業，及賬面值港幣 42,000,000 元（二零零六年十二月三十一日：港幣42,000,000元）之建築物已分別抵押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及共同控制實體分別取得之港幣5,161,000,000元（二零零六年十二月三十一日：港幣4,557,000,000元）及港幣1,225,000,000元（二零零六年十二月三十一日：無）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3,015,000,000元（二零零六年十二月三十一日：港幣2,030,000,000元）及港幣738,000,000元（二零零六年十二月三十一日：無）。

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。於二零零七年六月三十日，可換股債券之餘額為港幣40,000,000元（二零零六年十二月三十一日：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。

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」）附錄十四的企業管治常規守則之條文（「守則條文」），守則條文第 A.4.2 條除外。有關偏離守則條文第 A.4.2 條文一事，董事會認為載於本公司二零零六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。本公司已修訂其公司細則以符合上市規則附錄三之規定。

審核委員會

本公司之審核委員會已於二零零七年九月七日召開會議，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。

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

本公司將於二零零七年十月八日至二零零七年十月十二日，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二零零七年十月五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。二零零七年度中期報告載有上市規則之所有適用資料，將於二零零七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、倫贊球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，二零零七年九月十三日

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>