

**KW** 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

Delivering value  
with Distinctive  
quality  
建優創值 · 築動生活

## 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。

Delivering value  
with Distinctive  
quality  
建優創值 · 築動生活

## 目錄

- |   |               |    |                 |
|---|---------------|----|-----------------|
| 1 | 企業使命          | 9  | 簡明綜合全面收益表(未經審核) |
| 2 | 公司簡介          | 10 | 簡明綜合資產負債表(未經審核) |
| 3 | 公司資料          | 11 | 簡明綜合現金流量表(未經審核) |
| 4 | 中期業績摘要及中期股息   | 12 | 簡明綜合權益變動表(未經審核) |
| 5 | 管理層之討論及分析     | 13 | 中期財務資料附註        |
| 7 | 中期財務資料的審閱報告   | 23 | 其他資料            |
| 8 | 簡明綜合損益表(未經審核) |    |                 |

## 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，物業涵蓋豪華住宅、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，更連續於2006年及2007年獲選為「High-Flyer傑出企業」。

\* 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*

呂耀華先生

張嫻芸女士

## 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*

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*

\* 獨立非執行董事

## 公司秘書

李慧君小姐，*LLM*，*ACIS*，*ACS*

## 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  
BNY Mellon Shareowner Services  
P.O. Box 358516  
Pittsburgh, PA 15252-8516  
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」)截至二零一零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617,000,000元(二零零九年：港幣1,089,000,000元)
- 本期溢利為港幣178,000,000元(二零零九年：港幣168,000,000元)
- 本公司權益持有者應佔溢利為港幣155,000,000元(二零零九年：港幣155,000,000元)
- 每股盈利為港幣6.25仙(二零零九年：港幣6.27仙)

## 中期股息

董事會已議決於二零一零年十一月五日向名列在二零一零年十月八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25,502,000元(二零零九年：中期現金股息，每股港幣1仙，合共港幣24,704,000元)。

## 業務回顧及展望

### 經營業務

截至二零一零年六月三十日止六個月，營業額及本期溢利分別為港幣617,000,000元及港幣178,000,000元，去年同期分別為港幣1,089,000,000元及港幣168,000,000元。

### 中國內地的物業發展及投資

中國政府正在收緊房地產政策，但是中國內地的物業市場，尤其是市中心的優質住宅，仍然正面發展。本集團繼續出售上海慧芝湖花園二期的住宅單位。

本期內，本集團收購了一幅位於上海青浦區的地塊，總樓面面積約70,000平方米。該地塊的計劃及設計工作現已展開。其他的發展項目亦如期進行。

本集團已完成購入持有投資物業-上海嘉華中心30%權益之公司。隨著收購交易完成，本集團在該項目的實際權益由39.6%上升至69.6%，為本集團帶來更強健的租金收入及物業價值。

### 香港的物業發展及投資

由於香港政府實施一系列政策以穩定熾熱的物業市場，物業市場有放緩的跡象。不過，因大量的資金流入和房屋需求以及低利率環境下，令本港的物業交易在近期繼續活躍。本集團的已落成物業-嘉御山仍然錄得滿意的銷售收入。其他發展項目正如期進行，並且進度理想。

於本期內，本集團之投資物業亦錄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。於二零一零年六月三十日，銀河娛樂之股價為港幣4.23元，相對於二零零九年十二月三十一日之股價為港幣3.19元。約港幣169,000,000元的公平值變動已記錄為儲備增幅。

### 展望

繼二零零九年中國內地及香港的物業銷售及價格錄得較大的升幅，市場關注物業價格可能出現調整。兩地政府已陸續推出調控措施以穩定房地產市場。儘管如此，本集團對中國內地及香港物業市場的長遠發展仍保持審慎樂觀。本集團會根據市場情況的改變靈活地調整企業策略，並繼續以追求卓越之精神為客戶提供優質產品及服務。

## 財務檢討

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一零年六月三十日，資金運用之總額約為港幣18,000,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣16,000,000,000元)。

於本期內，若干的認股權之行使令本公司之已發行股份數目增加。然而，所產生之攤薄效應較微及已被本期之溢利所抵銷。

### 流動資金及負債比率

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,851,000,000元。負債比率(定義為未償還之總借款額減除現金及銀行結餘及存款與總資產減除現金及銀行結餘及存款相比)在34%之滿意水平。

本集團之流動資金及負債比率穩健，備有充裕之資金，以應付日常營運需求及項目發展。

### 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

於二零一零年六月三十日，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8,508,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣8,267,000,000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5,981,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣5,652,000,000元)、港幣2,521,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣2,404,000,000元)及港幣1,650,000,000元(二零零九年十二月三十一日：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5,549,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣4,352,000,000元)、港幣1,620,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣1,495,000,000元)及港幣1,054,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣658,000,000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

於二零一零年六月三十日，本集團在香港及中國內地僱員總人數為394人(不包括聯營公司及共同控制實體)，於本期內，僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣118,000,000元。

本集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀及能幹之僱員。本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的。

本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。該計劃在獲得股東批准後於一九八九年開始推行。此外，本集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定中國內地僱員的薪酬福利，並著重為僱員提供培訓及發展的機會。

# 中期財務資料的審閱報告



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

嘉華國際集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第8至22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」)於二零一零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相關簡明綜合損益表、全面收益表、現金流量表和權益變動表，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，二零一零年八月二十四日



# 簡明綜合損益表（未經審核）

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	6	616,995	1,088,993
銷售成本		(202,977)	(480,794)
毛利		414,018	608,199
其他營運收入		27,517	8,296
其他淨收益／(虧損)		16,072	(694)
其他營運費用		(39,972)	(3,616)
行政費用		(148,626)	(112,971)
投資物業之公平值變動		20,982	(71,040)
財務費用		(5,722)	(42,181)
共同控制實體之應佔溢利／(虧損)		28,953	(13,855)
聯營公司之應佔虧損		(29)	(31)
除稅前溢利	7	313,193	372,107
稅項支出	8	(135,507)	(204,571)
<b>本期溢利</b>		<b>177,686</b>	167,536
應佔：			
本公司權益持有者		154,815	154,847
非控制性權益		22,871	12,689
		<b>177,686</b>	167,536
中期股息	9	25,502	24,704
每股盈利	10	港仙	港仙
基本		6.25	6.27
攤薄		6.22	6.27

# 簡明綜合全面收益表（未經審核）

截至二零一零年六月三十日止六個月

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>本期溢利</b>	<b>177,686</b>	167,536
其他全面收益：		
非流動投資公平值之變動	<b>168,984</b>	159,234
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	<b>4,132</b>	—
兌匯率調整	<b>23,658</b>	93
本期除稅後其他全面收益	<b>196,774</b>	159,327
<b>本期總全面收益</b>	<b>374,460</b>	326,863
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	<b>344,651</b>	313,946
非控制性權益	<b>29,809</b>	12,917
	<b>374,460</b>	326,863

# 簡明綜合資產負債表（未經審核）

二零一零年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 港幣千元	(經重列) 二零零九年 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		387,360	273,057
投資物業		4,370,077	4,364,555
租賃土地及土地使用權		15,155	12,619
共同控制實體		2,533,765	2,391,362
聯營公司		1,163,758	739,898
非流動投資		687,308	518,324
遞延稅項資產		29,365	24,320
其他非流動資產		102,786	100,112
		<b>9,289,574</b>	8,424,247
<b>流動資產</b>			
發展物業		8,657,593	7,106,032
應收賬款及預付款	12	424,464	298,423
應收共同控制實體		—	59,540
可收回稅項		2,629	3,931
結構性銀行存款		—	499,796
現金及銀行結餘		1,851,376	1,773,837
		<b>10,936,062</b>	9,741,559
<b>總資產</b>			
		<b>20,225,636</b>	18,165,806
<b>權益</b>			
股本	13	247,929	247,038
儲備		8,727,148	8,657,477
股東權益		<b>8,975,077</b>	8,904,515
非控制性權益		846,690	1,492,701
<b>總權益</b>			
		<b>9,821,767</b>	10,397,216
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	14	4,340,983	4,427,579
遞延稅項負債		823,462	788,177
		<b>5,164,445</b>	5,215,756
<b>流動負債</b>			
應付共同控制實體款項		67,264	66,780
應付賬款及應計費用	15	540,173	703,502
借貸之現期部份	14	3,731,713	1,207,899
應付稅項		652,360	574,653
應付股息		247,914	—
		<b>5,239,424</b>	2,552,834
<b>總負債</b>			
		<b>10,403,869</b>	7,768,590
<b>總權益及負債</b>			
		<b>20,225,636</b>	18,165,806
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>5,696,638</b>	7,188,725
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>14,986,212</b>	15,612,972

# 簡明綜合現金流量表（未經審核）

截至二零一零年六月三十日止六個月

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
(用於)／來自經營業務之現金淨額	<b>(1,656,502)</b>	1,113,437
用於投資業務之現金淨額	<b>(815,617)</b>	(102,089)
來自融資活動之現金淨額	<b>2,551,743</b>	522,849
現金及現金等價物之增加淨額	<b>79,624</b>	1,534,197
於期初之現金及現金等價物	<b>1,773,837</b>	1,291,179
匯率變動	<b>(2,085)</b>	(1,617)
於期末之現金及現金等價物	<b>1,851,376</b>	2,823,759

# 簡明綜合權益變動表（未經審核）

截至二零一零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	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日	247,038	2,687,686	5,969,791	8,904,515	1,492,701	10,397,216
行使認股權	891	8,170	—	9,061	—	9,061
失效認股權	—	(325)	325	—	—	—
從附屬公司中之非控制性權益 收購額外的股權	—	—	(35,236)	(35,236)	(766,614)	(801,850)
來自非控制性權益之資本 股息	—	—	—	—	118,535	118,535
	—	—	(247,914)	(247,914)	(27,741)	(275,655)
本期總全面收益	—	189,836	154,815	344,651	29,809	374,460
<b>於二零一零年六月三十日</b>	<b>247,929</b>	<b>2,885,367</b>	<b>5,841,781</b>	<b>8,975,077</b>	<b>846,690</b>	<b>9,821,767</b>
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

## 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。

除另外注明外，本中期簡明綜合財務資料以港幣為單位。本中期簡明綜合財務資料已經在二零一零年八月二十四日批准刊發。

本中期簡明綜合財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至二零一零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合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(「會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。本中期簡明綜合財務資料應與截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據香港財務報告準則(「財務準則」)編製的。

除以下所列外，編製中期簡明綜合財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

### 採納新訂／經修改財務準則

在二零一零年，本集團採納下列與其業務相關之新訂／經修改財務準則、修訂及詮釋。

會計準則7(修訂)	現金流量表
會計準則17(修訂)	租賃
會計準則27(修改)	綜合及獨立財務報表
會計準則36(修訂)	資產減值
財務準則3(修改)	業務合併
財務準則8(修訂)	營運分部
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋18	自客戶轉移的資產

### 於二零零九年五月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則1(修訂)	呈列財務報表
會計準則7(修訂)	現金流量表
會計準則17(修訂)	租賃
會計準則36(修訂)	資產減值
會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量
財務準則2(修訂)	以股份支付之款項
財務準則8(修訂)	營運分部

本集團已評估上述經修改準則、修訂及詮釋後之影響，認為除會計準則17(修訂)及會計準則27(修改)外，無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及中期簡明綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

### 2 編製基準(續)

會計準則17(修訂)要求本集團重新評估租賃土地分類為融資或經營租賃。若干之物業租賃因採納此修改由經營租賃重新分類為融資租賃，而相關資產亦於財務報表中由租賃土地重新分類為物業、機器及設備。由於此分類的變更，財務報表內二零零九年十二月三十一日之比較數字港幣53,414,000元(二零零九年一月一日：港幣54,116,000元)由租賃土地重新分類為物業、機器及設備。

會計準則27(修改)規定，不導致控制權改變的非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若喪失控制權，任何剩餘的實體權益，按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在簡明綜合損益表中確認。

採用會計準則27(修改)後，導致期內購入非控制性權益所支付之代價與有關股權之淨資產賬面值出現港幣35,236,000元的差額，現已記錄在權益中。

#### **尚未生效之財務準則、經修訂財務準則及詮釋**

##### **新訂／經修改財務準則、修訂及詮釋**

		於會計年度 或以後生效
會計準則24(修改)	關連人士之披露	二零一一年一月一日
會計準則39(修訂)	金融工具：確認及計量	二零一零年七月一日
財務準則9	金融工具	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋14(修訂)	預付最低資金的規定	二零一一年一月一日

##### **於二零一零年五月公佈對財務準則之年度修訂**

		於會計年度 或以後生效
會計準則1	呈列財務報表	二零一一年一月一日
會計準則27(修改)	綜合及獨立財務報表	二零一一年一月一日
會計準則34	中期財務報表	二零一一年一月一日
財務準則3(修改)	業務合併	二零一零年七月一日
財務準則7	金融工具：披露	二零一一年一月一日

本集團並未提前應用上述與其業務相關的已公佈之新訂／經修改準則、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中期簡明綜合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二零零九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。編製中期簡明綜合財務資料所採用之估算和假設與編製截止二零零九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、物業投資及機器貿易。本集團以董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」）。若干項目包括其他營運收入／費用、其他淨收益／虧損及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」也不包括共同控制實體及聯營公司之應佔業績。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，包括中央庫務管理及行政職能。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、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、存款及銀行結餘，其他資產主要包括非流動投資及其他非營運之中央資產。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。



## 中期財務資料附註

### 5 分部資料(續)

	物業發展			物業投資	貿易	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零一零年六月三十日止六個月</b>							
營業額	178,946	279,418	—	125,141	33,490	—	616,995
經調整除利息、稅項、折舊及 攤銷前溢利	91,531	156,396	(648)	111,178	(7,105)	(82,069)	269,283
其他淨收入／收益							3,617
折舊及攤銷							(3,891)
投資物業之公平值變動							20,982
財務費用							(5,722)
共同控制實體之應佔溢利	1,408	27,545	—	—	—	—	28,953
聯營公司之應佔虧損	(29)	—	—	—	—	—	(29)
除稅前溢利							313,193
稅項支出							(135,507)
本期溢利							177,686
<b>二零一零年六月三十日</b>							
分部資產	1,741,674	9,260,109	64,365	4,571,728	25,952	—	15,663,828
其他資產	—	—	—	—	—	864,285	864,285
共同控制實體	1,851,758	682,007	—	—	—	—	2,533,765
聯營公司	1,163,758	—	—	—	—	—	1,163,758
總資產	4,757,190	9,942,116	64,365	4,571,728	25,952	864,285	20,225,636
總負債	4,139,811	3,443,491	23,651	2,407,275	20,583	369,058	10,403,869
<b>截至二零零九年六月三十日止六個月</b>							
營業額	50,376	848,803	—	130,223	59,591	—	1,088,993
經調整除利息、稅項、折舊及 攤銷前溢利	25,127	420,907	(597)	114,180	5,815	(66,779)	498,653
其他淨收入／收益							3,986
折舊及攤銷							(3,425)
投資物業之公平值變動							(71,040)
財務費用							(42,181)
共同控制實體之應佔溢利／(虧損)	164	(14,019)	—	—	—	—	(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
<b>二零零九年十二月三十一日</b>							
分部資產	1,726,077	7,977,047	60,772	4,518,487	26,566	—	14,308,949
其他資產	—	—	—	—	—	725,597	725,597
共同控制實體	1,739,707	651,655	—	—	—	—	2,391,362
聯營公司	739,898	—	—	—	—	—	739,898
總資產	4,205,682	8,628,702	60,772	4,518,487	26,566	725,597	18,165,806
總負債	3,350,928	2,696,751	23,870	1,633,034	14,244	49,763	7,768,590

## 5 分部資料(續)

### 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。

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月之營業額，及於二零一零年六月三十日及二零零九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

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	190,782	61,828
中國內地	383,184	957,959
新加坡	9,539	9,615
日本	33,490	59,591
	<b>616,995</b>	1,088,993

#### 非流動資產

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
香港	4,333,594	3,604,241
中國內地	4,803,882	4,669,342
新加坡	151,726	150,240
日本	372	424
	<b>9,289,574</b>	8,424,247

## 6 營業額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業銷售	458,364	899,179
租金收入	125,141	130,223
貨品銷售	33,490	59,591
	<b>616,995</b>	1,088,993

## 7 除稅前溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>除稅前溢利已計入：</b>		
匯兌溢利淨額	15,838	—
利息收入	14,974	5,499
股息收入	—	187
出售物業、機器及設備之收益	12	7
<b>及已扣除：</b>		
銷售存貨成本	27,015	49,233
銷售物業成本	166,632	391,386
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣117,000元 (二零零九年：港幣80,000元))	3,537	3,020
租賃土地及土地使用權之攤銷	354	405
匯兌虧損淨額	—	701
房地產之經營租賃租金	1,101	1,103

## 8 稅項支出

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	9,777	—
中國內地		
— 所得稅	49,604	91,830
— 土地增值稅	74,506	129,250
海外	430	471
往年度少提撥備	1,448	—
遞延稅項	(258)	(16,980)
	<b>135,507</b>	<b>204,571</b>

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%(二零零九年：16.5%)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。

中國內地土地增值稅乃就土地增值的金額(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25,502,000元(即每股港幣1仙)(二零零九年：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二零一零年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

## 10 每股盈利

本期之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利之溢利	154,815	154,847
	二零一零年	二零零九年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,475,090,000	2,470,383,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	14,417,000	99,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,489,507,000	2,470,482,000

## 11 資本支出

截至二零一零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83,000,000元(二零零九年：港幣13,000,000元)。而出售物業、機器及設備則為港幣200,000元(二零零九年：港幣1,700,000元)。

## 12 應收賬款及預付款

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應收業務賬款，扣除撥備	44,703	12,016
其他應收賬款，扣除撥備	357,796	31,300
土地預付款，扣除減值	9,706	235,646
預付款及按金	12,259	19,461
	424,464	298,423

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。

其他應收賬款包括因重新安排銀行貸款而引致在行政上需要之擔保保證金港幣298,000,000元。銀行的貸款程序已經完成，這筆款項已於二零一零年八月退回本集團。

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：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	43,452	9,268
二至三個月	1,178	2,738
四至六個月	28	10
六個月以上	45	—
	44,703	12,016

### 13 股本

	二零一零年		二零零九年	
	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	<b>5,000,000,000</b>	<b>500,000</b>	5,000,000,000	500,000
發行及繳足 於一月一日	<b>2,470,383,196</b>	<b>247,038</b>	2,470,383,196	247,038
行使認股權	<b>8,906,450</b>	<b>891</b>	—	—
於六月三十日	<b>2,479,289,646</b>	<b>247,929</b>	2,470,383,196	247,038

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之董事、高級行政人員或僱員及其他合資格承受人。本期內，8,906,450股股份之認股權已獲行使（二零零九年：無）。

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	
		二零一零年 六月三十日	二零零九年 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	<b>150,000</b>	150,000
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月三十一日	1.906	<b>5,135,000</b>	5,835,000
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	<b>11,716,000</b>	11,841,000
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	<b>4,097,000</b>	4,169,000
二零一零年三月三日至二零一四年三月二日	0.938	<b>13,155,730</b>	21,540,820
		<b>34,253,730</b>	43,535,820

### 14 借貸

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	<b>2,669,592</b>	2,047,257
沒有抵押	<b>3,248,751</b>	3,031,041
短期銀行借款	<b>5,918,343</b>	5,078,298
有抵押	<b>100,000</b>	30,000
沒有抵押	<b>2,054,353</b>	527,180
列為流動負債之現期部份	<b>8,072,696</b> <b>(3,731,713)</b>	5,635,478 (1,207,899)
	<b>4,340,983</b>	4,427,579

## 15 應付賬款及應計費用

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應付業務賬款	194,361	264,674
其他應付賬款	71,058	64,665
應付非控制性權益之款項	123,218	108,941
應計營運費用	54,594	44,703
物業銷售之預售款項	10,402	134,201
已收按金	86,540	86,318
	<b>540,173</b>	703,502

本集團之應付業務賬款依發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	115,063	263,071
二至三個月	73,060	1,547
四至六個月	—	24
六個月以上	6,238	32
	<b>194,361</b>	264,674

## 16 承擔

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 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	<b>2,235,439</b>	1,603,057

## 17 擔保

本集團及本公司已向以下機構作出擔保：

### 集團

	二零一零年六月三十日		二零零九年十二月三十一日	
	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	2,521,250	1,619,800	2,404,250	1,494,750
— 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,008,750	658,350
	<b>4,171,250</b>	<b>2,673,700</b>	3,413,000	2,153,100

### 公司

	二零一零年六月三十日		二零零九年十二月三十一日	
	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	5,980,978	5,549,496	5,651,560	4,351,735
— 共同控制實體	2,521,250	1,619,800	2,404,250	1,494,750
— 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,008,750	658,350
	<b>10,152,228</b>	<b>8,223,196</b>	9,064,560	6,504,835

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。

## 董事之證券權益

於二零一零年六月三十日，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）），或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）				估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 <sup>(1)</sup>	1,424,129,115 <sup>(2)</sup>	1,442,516,494	58.18
呂耀東	5,878,035	—	—	5,878,035	0.24
鄧呂慧瑜	13,213,771	—	—	13,213,771	0.53
呂耀華	6,428,698	—	3,564,395	9,993,093	0.40
張熾芸	4,058,359	—	—	4,058,359	0.16
鍾逸傑爵士	650,000	—	—	650,000	0.03
梁文建	500,000	—	—	500,000	0.02
鄭慕智	—	—	—	—	0.00
陳有慶	1,436,563	—	—	1,436,563	0.06
廖樂柏	753,000	—	—	753,000	0.03
葉樹林	—	—	—	—	0.00
潘宗光	—	—	—	—	0.00

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1,424,129,115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105,709,000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。



## 其他資料

### (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。

於二零一零年六月三十日，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 二零一零年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於 二零一零年 一月一日 持有	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	1.906	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	4.636	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	0.938	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	1.906	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	1.906	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	4.636	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	3.882	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	0.938	二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日
呂耀華	二零零五年十月二十一日	960,000	500,000(a)	—	460,000	1.906	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	990,000	—	—	990,000	4.636	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	3.882	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	3,300,000	—	—	3,300,000	0.938	二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日
張煥芸	二零零七年十一月二十七日	322,000	—	—	322,000	4.636	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	400,000	—	—	400,000	3.882	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	1,270,000	—	—	1,270,000	0.938	二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日

## (乙) 相關股份 — 認股權 (續)

持有人	授出日期	認股權數目			於 二零一零年 六月三十日 持有	每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於 二零一零年 一月一日 持有	於本期內 行使	於本期內 已失效			
鍾逸傑爵士	二零零三年二月二十八日	150,000	—	—	150,000	0.720	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	4.636	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	4.636	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
鄭慕智	—	—	—	—	—	—	—
陳有慶	二零零五年十月二十一日	500,000	—	—	500,000	1.906	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	4.636	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	4.636	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	—	—	—	—	—	—	—
潘宗光	—	—	—	—	—	—	—
僱員(合共)	二零零五年十月二十一日	755,000 <sup>#</sup>	200,000(b)	—	555,000	1.906	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	6,034,000 <sup>#</sup>	—	125,000	5,909,000	4.636	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	2,169,000 <sup>#</sup>	—	72,000	2,097,000	3.882	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	10,319,920 <sup>#</sup>	8,206,450(c)	178,640	1,934,830	0.938	二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日
其他	二零零七年十一月二十七日	500,000 <sup>*</sup>	—	—	500,000	4.636	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

# 於二零一零年四月十二日呂耀華先生及張嫻芸女士獲委任為本公司之執行董事後，其各自持有之認股權由「僱員」重新分類於其個別名下。

\* 李東海博士於二零一零年六月八日辭世後，其所持之認股權重新分類為「其他」。

## 其他資料

### (乙) 相關股份 — 認股權(續)

附註：

- (a) 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每股港幣2.410元。
- (b) 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每股港幣2.900元。
- (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每股港幣2.687元。

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，其他授出之認股權須受一年持有期限。

於本期內，本公司並無授出任何認股權，亦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，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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 <sup>(1)</sup>	43.80
Star II Limited	193,592,644 <sup>(1)</sup>	7.80

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。呂博士亦為該兩間公司之唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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	418,068	172,441
流動資產	27,415,033	6,351,364
流動負債	(390,338)	(120,799)
	27,442,763	6,403,006
股本	766,774	318,207
儲備	1,063,691	444,777
應付股東款項	13,481,445	2,934,428
非流動負債	12,130,853	2,705,594
	27,442,763	6,403,006

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

於本期內，本公司及其附屬公司並無購入、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二零一零年八月十六日召開會議，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。

## 根據上市規則第13.51B(1)條提供之董事最新資料

### 鄭慕智博士(非執行董事)

按鄭博士告知，彼將於二零一零年九月一日辭任為一間在新加坡交易所上市的公司ARA Asset Management (Fortune) Limited (“ARA Asset”)(前稱 ARA Asset Management (Singapore) Limited)之獨立非執行董事。ARA Asset為置富產業信託之管理人，該信託已在新加坡交易所上市並於二零一零年四月二十日在聯交所上市。

## 其他資料

### 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，守則條文第A.2.1及第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二零零九年年報（「二零零九年年報」）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。自二零零九年年報日起，獨立非執行董事李東海博士於二零一零年六月八日辭世。

### 暫停辦理登記手續

本公司將於二零一零年十月四日至二零一零年十月八日，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二零一零年九月三十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17M樓，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

**李慧君**

香港，二零一零年八月二十四日



**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](http://www.kwih.com)