

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

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

Stock code 股份代號 0173



創臻善

An Unwavering  
Commitment to

Quality  
and Innovation 拓恆遠

| Interim Report 2014 中期報告

## Our Mission 企業使命

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.

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

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



## 公司簡介

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」或「集團」；股份代號：0173）為嘉華集團旗下之房地產業務旗艦，創立並紮根於香港，至今已發展成以香港、長三角及珠三角地區為策略據點之綜合發展商及投資者，所開發之項目均以品精質優見稱。

嘉華國際擅長於開發精品物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋住宅、甲級商廈、酒店、服務式公寓及特色商舖，物業皆匠心獨運，揉合特色設計、精湛技術、頂尖設備及創新元素於一身，多年來物業質素備受市場認同，建築及設計屢獲國際殊榮。

集團以締造理想和諧的生活國度為發展宗旨，因地制宜，不僅用心傳承「嘉華」的優質品牌內涵，更以臻善創新的意念打造別樹一幟的物業，塑造現代生活新標準，切合用家需要的同時，亦為物業注入長遠價值。

憑藉資深經驗及雄厚財政實力，嘉華國際將繼續以審慎進取的策略，物色具潛力的土地，竭誠為客戶打造優質的生活空間，為股東帶來長遠而持續的回報。



# 公司資料

## 主席兼董事總經理

呂志和博士，*GBM, 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

## 非執行董事

鄭慕智博士，*GBS, OBE, 太平紳士*

## 獨立非執行董事

陳有慶博士，*GBS, LLD, 太平紳士*

葉樹林博士，*LLD*

潘宗光教授，*GBS, PhD, DSc, 太平紳士*

歐文柱先生

黃桂林先生

## 審核委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

潘宗光教授，*GBS, PhD, DSc, 太平紳士*

歐文柱先生

## 薪酬委員會

葉樹林博士，*LLD (主席)*

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*

黃桂林先生

## 提名委員會

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA (主席)*

葉樹林博士，*LLD*

黃桂林先生

## 公司秘書

李慧君小姐，*LLM, FCIS, FCS*

## 獨立核數師

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
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(「美國預託證券」)

BNY Mellon Shareowner Services  
P.O. Box 30170  
College Station  
TX 77842-3170  
USA

## 網址

<http://www.kwih.com>

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)

## 股份代號

|        |   |         |
|--------|---|---------|
| 香港聯交所  | : | 173     |
| 彭博資訊   | : | 173 HK  |
| 路透社    | : | 0173.HK |
| 美國預託證券 | : | KWHAY   |

# 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」)之未經審核中期業績如下：

- 本集團營業額為港幣750,000,000元，包括合營企業及聯營公司，應佔營業總額下降74%至港幣957,000,000元。
- 本公司權益持有者應佔溢利下降76%至港幣214,000,000元。
- 每股盈利為7.9港仙及已議決派發中期股息每股5港仙。
- 於二零一四年六月三十日，每股資產淨值為港幣9.7元。
- 於二零一四年六月三十日，現金及銀行存款合共為港幣4,790,000,000元，而負債淨額佔總權益比率為36%。
- 本期內，本集團成功募集39.8億港元之銀團貸款及在MTN計劃中透過私募基金以有利的利率發行為期七年的4.5億港元定率票據，進一步加強融資能力。
- 本集團成功購入兩個分別位於啟德和東莞新地塊，並將繼續穩健有序地增添土地儲備。

## 中期股息

董事會已議決於二零一四年十月二十一日向名列在二零一四年九月十八日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息以股代息(附現金選擇)，每股5港仙，合共港幣137,923,000元(二零一三年：中期股息以股代息(附現金選擇)，每股5港仙，合共港幣134,117,000元)。

派發中期股息以股代息須經香港聯合交易所有限公司批准將予發行作為股息之股份上市及掛牌買賣，方可作實。預期有關該等股份之股票及股息單將於二零一四年十月二十一日郵寄予本公司股東。本公司將於稍後寄發予股東一份載有中期股息以股代息(附現金選擇)詳情之通函。

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

### 經營業務

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團之營業額為港幣750,000,000元，主要來自上海嘉御庭、嘉怡水岸、江門嘉峰匯的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。

本集團的應佔營業額(包括本集團的營業額，港幣207,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額貢獻)由二零一三年上半年之港幣3,627,000,000元減少至二零一四年上半年之港幣957,000,000元。

二零一四年上半年，本集團已簽約之應佔銷售(即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔銷售)約港幣1,380,000,000元。主要來源為上海之嘉御庭、嘉怡水岸、廣州之嘉匯城、江門之嘉峰匯、香港合營項目深灣9號及逸瓏灣一期。期內本集團應佔銷售之中，約港幣760,000,000元已於本集團二零一四年上半年確認入賬。

截至二零一四年六月三十日止六個月之本公司權益持有者應佔溢利為港幣214,000,000元。本集團於二零一四年上半年之核心盈利為港幣129,000,000元。

截至二零一四年六月三十日止六個月之本公司權益持有者應佔總全面虧損為港幣1,180,000,000元。總全面虧損主要由於非流動投資即約3.8%權益之銀河娛樂集團有限公司的公平值下跌了港幣1,243,000,000元。

### 香港物業發展及投資

回顧期內，香港物業市場繼續受着政府所實施的樓市降溫措施所影響。住宅市場於本年第二季出現較高成交量，此主要由於提供給自住買家更高的折扣及銷售獎勵所致。

本集團期內銷售主要來自合營項目深灣9號餘下單位及新推售之合營項目逸瓏灣一期，逸瓏灣一期並錄得令人鼓舞之銷售額。

期內租賃市場表現則保持穩定。此外，本集團已於二零一四年三月完成向市區重建局購入於灣仔之優質餐廳及購物商場J SENSES餘下之權益。

本集團亦於期內購得位於啟德發展區中心地帶，鄰近將來沙中線之啟德站的一幅地皮。總樓面面積為51,000平方米，而地價為港幣2,900,000,000元。

### 中國內地物業發展及投資

於本年上半年，北京中央政府所頒佈之多項樓市降溫政策及措施仍然生效。再者，銀行按揭貸款收緊而使一些二三線城市之價格有大幅調整。

本期內，本集團繼續出售上海嘉御庭、嘉怡水岸、廣州嘉匯城及江門嘉峰匯餘下之單位。

本集團主要投資物業上海嘉華中心於期內繼續維持理想的出租率。

## 管理層之討論及分析

本回顧期內，本集團亦於東莞購入一幅鄰近我們現有項目的土地，並計劃將兩個地點一起開發成一個大型商住綜合項目。

### 於銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之投資

本集團繼續持有其於銀河娛樂的非流動投資，以公平值列賬。於二零一四年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣61.9元，較二零一三年十二月三十一日每股港幣69.5元公平值列賬，減少11%。所減少之公平值約港幣1,243,000,000元，已計入儲備中。

## 展望及策略

### 全球及亞洲經濟

本回顧期內，美國經濟持續復甦，聯邦儲備局繼續收緊其實施的擴張性貨幣政策。歐盟的地區生產總值增長自一年前起轉負為正，目前依然得以維持增長。

中國內地的經濟持續穩健，上半年的國民生產總值增長預計為7.4%。在香港，基於上半年旅客消費下降以及本地需求放緩，政府將二零一四年之本地生產總值增長調低1%至2-3%。

### 香港及中國內地物業市場

受惠於價格回落，香港市場對新推樓盤重拾興趣，尤其是針對大眾市場的產品。港幣一億元以上物業亦現交易，頂級豪宅市場重現一線生機。

中國內地部份二三線城市中，由於銀行對最終用家批貸更見審慎，市場出現價格調整及成交量萎縮。然而，數個城市最近開始放寬購買限額，應可有助改善市場氣氛。

### 項目銷售與進度

在香港，合營項目逸瓏灣一期成功於六月推售，銷售在下半年繼續。同一時間，Chantilly以及深灣9號、天賦海灣、濶玥·天賦海灣三個合營項目的餘下單位將於下半年繼續進行推廣。

在中國內地，上海靜安區的優越高端發展項目嘉天匯將在暑假之後推出。我們亦會繼續推銷上海嘉怡水岸和嘉御庭的餘下單位。在廣州和東莞，花都區新華鎮嘉匯城二期及星際灣分別預期會在本年度下半年陸續面市。廣州花都嘉華廣場二期及花都區新華鎮嘉匯城三期預期會在本年度年終或二零一五年年初推出市面，惟仍須觀望市況動向及項目進展。我們會繼續促銷嘉爵園及江門嘉峰匯以及花都區新華鎮嘉匯城一期的餘下單位。

因應項目進度，香港的逸瓏灣一期及上海的嘉天匯可能會在二零一四年年終至翌年年初入賬。花都區新華鎮嘉匯城二至三期、廣州的花都嘉華廣場二期及東莞的星際灣在二零一四年內不會入賬。



## 補充土地儲備

年初，我們成功將兩幅土地納入我們土地儲備之中，分別為位於香港、總樓面面積約51,000平方米的啟德11區2號，以及位於中國內地、總樓面面積為34,210平方米的東莞石龍鎮土地（毗連同址另一現有項目）。添加兩塊新地後，我們自二零一二年八月起已累積購入九幅土地，土地出讓金總額約為港幣10,800,000,000元。

## 經常性收入

經常性收入組合現時的總樓面面積約為100,000平方米，希望在三至四年內擴大一倍。為實現我們訂下的策略，我們已於本年度上半年完成收購J SENSES餘下的權益。我們現正籌備上海嘉天匯中總樓面面積約為29,000平方米的服務式住宅的推廣工作，預期於下半年完成。

## 結論

大致上，上半年的業務環境充滿挑戰。雖然，年中中國內地主要城市的樓價有止跌的跡象，香港的成交量亦明顯重拾升軌。我們對市場持審慎樂觀的態度，並將盡力把握任何機遇推廣我們以上提及的新項目。

## 財務檢討

### (1) 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一四年六月三十日，資金運用之總額增加至港幣43,000,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣39,000,000,000元）。本期內，若干的認股權之行使所發行之股本令本公司之已發行股份數目於二零一四年六月三十日增加至2,717,094,668股（二零一三年十二月三十一日：2,712,152,918股）。

### (2) 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要重新安排貸款。於二零一四年六月三十日，現金及銀行存款為港幣4,790,000,000元，總借款金額為港幣14,850,000,000元。約89%之長期銀行借貸之還款期逾一年或以上。

再者，本集團之未提取貸款額度用作為營運資金及項目營運之用途分別為港幣5,970,000,000元及港幣4,825,000,000元。

負債比率方面（比率計算為未償還之借款總額減除現金及銀行存款與總權益相比），於二零一四年六月三十日維持在36%之良好水平（二零一三年十二月三十一日：14%）。

於二零一四年三月，本集團成功與多間銀行安排39.8億港元之銀團貸款。有關款項將用作再融資及一般營運用途，以提升集團的流動資金。

本集團亦於二零一四年三月在MTN計劃中透過私募基金，以有利的利率成功募集為期七年的4.5億港元定率票據。此私募基金提升本集團債務組合之平均期限。

## 管理層之討論及分析

### (3) 庫務政策

本集團繼續採用保守政策管理外匯以將風險減至最低。本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當的時候，利用遠期外匯合約以減低風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同以避免因利率大幅波動而影響本集團之營運。

於本期內，本集團利用遠期外匯合約，減低因美元擔保票據所引起的美元波動之風險。本集團亦利用利率互換合同以避免因二零一三年所籌集之五年期之部分銀團貸款及港元擔保票據所引起的利率大幅波動之風險。

### (4) 本集團資產之抵押

於二零一四年六月三十日，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)合共賬面值為港幣14,461,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣11,560,000,000元)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

### (5) 擔保

於二零一四年六月三十日，本公司已就若干附屬公司、合營企業及聯營公司分別取得港幣20,081,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣12,748,000,000元)，港幣117,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣117,000,000元)及港幣1,000,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣641,000,000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11,046,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣6,184,000,000元)，港幣117,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣117,000,000元)及港幣440,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣394,000,000元)。

再者，本公司一附屬公司就本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣162,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣158,000,000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作出擔保。

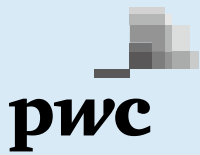
## 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為878人(不包括聯營公司及合營企業)，於本期內，僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣167,000,000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。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源政策中的重要元素。

# 中期財務資料的審閱報告



致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)

羅兵咸永道

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第10至26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」)於二零一四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、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，二零一四年八月二十五日

# 簡明綜合損益表(未經審核)

|                | 附註 | 截至六月三十日止六個月      |               |
|----------------|----|------------------|---------------|
|                |    | 二零一四年<br>港幣千元    | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 營業額            | 6  | <b>749,692</b>   | 3,305,010     |
| 銷售成本           |    | <b>(376,157)</b> | (1,324,154)   |
| 毛利             |    | <b>373,535</b>   | 1,980,856     |
| 其他營運收入         |    | <b>161,696</b>   | 50,639        |
| 其他淨虧損          |    | <b>(16,961)</b>  | (13,598)      |
| 其他營運費用         |    | <b>(54,935)</b>  | (108,806)     |
| 行政費用           |    | <b>(217,371)</b> | (230,162)     |
| 投資物業之公平值變動     |    | <b>101,944</b>   | 75,564        |
| 財務費用           |    | <b>(12,912)</b>  | (18,612)      |
| 合營企業之應佔溢利      |    | <b>86,049</b>    | 37,184        |
| 聯營公司之應佔(虧損)/溢利 |    | <b>(7,641)</b>   | 36,731        |
| 除稅前溢利          | 7  | <b>413,404</b>   | 1,809,796     |
| 稅項支出           | 8  | <b>(169,214)</b> | (889,369)     |
| 本期溢利           |    | <b>244,190</b>   | 920,427       |
| 應佔：            |    |                  |               |
| 本公司權益持有者       |    | <b>213,778</b>   | 887,572       |
| 非控制性權益         |    | <b>30,412</b>    | 32,855        |
|                |    | <b>244,190</b>   | 920,427       |
| 每股盈利           | 9  | <b>港仙</b>        | 港仙            |
| 基本             |    | <b>7.9</b>       | 33.6          |
| 攤薄             |    | <b>7.8</b>       | 33.5          |
| 股息             | 10 | <b>港幣千元</b>      | 港幣千元          |
| 中期             |    | <b>137,923</b>   | 134,117       |

## 簡明綜合全面收益表(未經審核)

|               | 截至六月三十日止六個月   |               |
|---------------|---------------|---------------|
|               | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 本期溢利          | 244,190       | 920,427       |
| 其他全面(虧損)/收益：  |               |               |
| 或會重新分類為損益之項目： |               |               |
| 非流動投資之公平值變動   | (1,243,003)   | 1,218,630     |
| 兌匯率調整         | (162,248)     | 249,433       |
| 本期其他全面(虧損)/收益 | (1,405,251)   | 1,468,063     |
| 本期總全面(虧損)/收益  | (1,161,061)   | 2,388,490     |
| 應佔總全面(虧損)/收益： |               |               |
| 本公司權益持有者      | (1,179,990)   | 2,333,274     |
| 非控制性權益        | 18,929        | 55,216        |
|               | (1,161,061)   | 2,388,490     |

# 簡明綜合資產負債表

二零一四年六月三十日

|                 | 附註 | (未經審核)<br>二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | (已審核)<br>二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-----------------|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>資產</b>       |    |                                  |                                   |
| <b>非流動資產</b>    |    |                                  |                                   |
| 物業、機器及設備        |    | 568,376                          | 593,184                           |
| 投資物業            |    | 5,623,576                        | 5,135,518                         |
| 租賃土地及土地使用權      |    | 17,777                           | 17,558                            |
| 合營企業            |    | 2,394,972                        | 2,308,065                         |
| 聯營公司            |    | 909,696                          | 2,242,215                         |
| 非流動投資           |    | 10,049,638                       | 11,292,641                        |
| 遞延稅項資產          |    | 58,210                           | 52,079                            |
| 衍生金融工具          |    | 4,178                            | 12,313                            |
| 其他非流動資產         |    | 41,758                           | 24,468                            |
|                 |    | <b>19,668,181</b>                | 21,678,041                        |
| <b>流動資產</b>     |    |                                  |                                   |
| 發展物業            |    | 19,064,456                       | 15,595,216                        |
| 存貨              |    | 2,214                            | 1,899                             |
| 應收一合營企業         |    | 228,260                          | 228,260                           |
| 應收聯營公司          |    | 1,214,291                        | 235,315                           |
| 應收賬款及預付款        | 12 | 2,425,126                        | 1,218,856                         |
| 可收回稅項           |    | 104,621                          | 68,067                            |
| 現金及銀行存款         | 13 | 4,790,218                        | 5,623,962                         |
|                 |    | <b>27,829,186</b>                | 22,971,575                        |
| <b>總資產</b>      |    | <b>47,497,367</b>                | 44,649,616                        |
| <b>權益</b>       |    |                                  |                                   |
| 股本              | 14 | 271,709                          | 271,215                           |
| 儲備              |    | 26,186,488                       | 27,347,538                        |
| 股東權益            |    | 26,458,197                       | 27,618,753                        |
| 非控制性權益          |    | 1,494,122                        | 1,475,193                         |
| <b>總權益</b>      |    | <b>27,952,319</b>                | 29,093,946                        |
| <b>負債</b>       |    |                                  |                                   |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                  |                                   |
| 借貸              | 15 | 10,890,031                       | 5,274,179                         |
| 擔保票據            | 16 | 2,152,004                        | 1,704,088                         |
| 衍生金融工具          |    | 2,285                            | 1,896                             |
| 遞延稅項負債          |    | 1,264,003                        | 1,223,227                         |
|                 |    | <b>14,308,323</b>                | 8,203,390                         |
| <b>流動負債</b>     |    |                                  |                                   |
| 應付合營企業          |    | 1,719,288                        | 1,558,289                         |
| 應付一聯營公司         |    | 27,085                           | 402,685                           |
| 應付賬款及應計費用       | 17 | 969,196                          | 1,676,211                         |
| 借貸之現期部份         | 15 | 1,807,660                        | 2,619,982                         |
| 應付稅項            |    | 713,496                          | 1,095,113                         |
|                 |    | <b>5,236,725</b>                 | 7,352,280                         |
| <b>總負債</b>      |    | <b>19,545,048</b>                | 15,555,670                        |
| <b>總權益及負債</b>   |    | <b>47,497,367</b>                | 44,649,616                        |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>22,592,461</b>                | 15,619,295                        |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>42,260,642</b>                | 37,297,336                        |

# 簡明綜合現金流量表(未經審核)

|                  | 截至六月三十日止六個月        |               |
|------------------|--------------------|---------------|
|                  | 二零一四年<br>港幣千元      | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 用於經營業務之現金淨額      | <b>(5,788,192)</b> | (1,359,342)   |
| 投資業務之現金流量        |                    |               |
| 收購－投資物業之餘下權益     | <b>(429,136)</b>   | —             |
| 其他               | <b>(731,106)</b>   | 1,055,208     |
| (用於)／來自投資業務之現金淨額 | <b>(1,160,242)</b> | 1,055,208     |
| 融資活動之現金流量        |                    |               |
| 新增銀行借款           | <b>6,521,264</b>   | 1,160,031     |
| 發行擔保票據           | <b>447,035</b>     | —             |
| 償還銀行借款           | <b>(1,749,553)</b> | (3,797,305)   |
| 其他               | <b>19,435</b>      | 14,045        |
| 來自／(用於)融資活動之現金淨額 | <b>5,238,181</b>   | (2,623,229)   |
| 現金及現金等價物之減少淨額    | <b>(1,710,253)</b> | (2,927,363)   |
| 於期初之現金及現金等價物     | <b>5,590,615</b>   | 5,676,418     |
| 匯率變動之影響          | <b>(26,423)</b>    | 37,456        |
| 於期末之現金及現金等價物     | <b>3,853,939</b>   | 2,786,511     |

# 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

|                     | 股本<br>港幣千元     | 其他儲備<br>港幣千元      | 保留盈利<br>港幣千元      | 股東權益<br>港幣千元      | 非控制性<br>權益<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元        |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>二零一三年十二月三十一日</b> | <b>271,215</b> | <b>14,480,325</b> | <b>12,867,213</b> | <b>27,618,753</b> | <b>1,475,193</b>   | <b>29,093,946</b> |
| <b>全面收益</b>         |                |                   |                   |                   |                    |                   |
| 本期溢利                | —              | —                 | 213,778           | 213,778           | 30,412             | 244,190           |
| <b>其他全面虧損</b>       |                |                   |                   |                   |                    |                   |
| 本期其他全面虧損            | —              | (1,393,768)       | —                 | (1,393,768)       | (11,483)           | (1,405,251)       |
| <b>與權益持有者之交易</b>    |                |                   |                   |                   |                    |                   |
| 行使認股權發行之股本          | 494            | 18,940            | —                 | 19,434            | —                  | 19,434            |
| <b>二零一四年六月三十日</b>   | <b>271,709</b> | <b>13,105,497</b> | <b>13,080,991</b> | <b>26,458,197</b> | <b>1,494,122</b>   | <b>27,952,319</b> |
| 二零一二年十二月三十一日        | 263,379        | 7,670,081         | 11,423,575        | 19,357,035        | 1,052,460          | 20,409,495        |
| <b>全面收益</b>         |                |                   |                   |                   |                    |                   |
| 本期溢利                | —              | —                 | 887,572           | 887,572           | 32,855             | 920,427           |
| <b>其他全面收益</b>       |                |                   |                   |                   |                    |                   |
| 本期其他全面收益            | —              | 1,445,702         | —                 | 1,445,702         | 22,361             | 1,468,063         |
| <b>與權益持有者之交易</b>    |                |                   |                   |                   |                    |                   |
| 行使認股權發行之股本          | 619            | 13,424            | —                 | 14,043            | —                  | 14,043            |
| 認股權之公平值             | —              | 12,768            | —                 | 12,768            | —                  | 12,768            |
| 認股權失效               | —              | (513)             | 513               | —                 | —                  | —                 |
| 二零一三年六月三十日          | 263,998        | 9,141,462         | 12,311,660        | 21,717,120        | 1,107,676          | 22,824,796        |



# 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。香港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。

本中期財務資料以港幣為單位(除非另外註明)。本中期財務資料已經在二零一四年八月二十五日批准刊發。

本中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月之中期財務資料採用歷史成本會計法，並就投資物業、非流動投資及衍生金融工具之重估作出修訂，按公平值列賬及按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「會計準則」)34「中期財務報告」編製而成。本中期財務資料應與截至二零一三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，編製中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一三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。

### 採納經修改財務準則

於二零一四年，本集團採納下列與其業務相關之準則修訂及對現有準則的詮譯。

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| 會計準則32(修訂)               | 金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債              |
| 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 — 衍生工具之債務變更及<br>避險會計之繼續 |
| 財務準則10、財務準則12及會計準則27(修訂) | 投資實體                               |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋21   | 徵收                                 |

本集團已評估上述準則修訂及詮譯之影響，認為無論對本集團之業績及財務狀況或會計政策及中期財務資料的呈報，均無任何重大影響及改變。

## 中期財務資料附註

### 2 編製基準(續)

#### 尚未生效之新準則及對現有準則之修訂

|                           |                                    | 於會計年度<br>開始或以後生效 |
|---------------------------|------------------------------------|------------------|
| 會計準則16(修訂)及<br>會計準則38(修訂) | 物業、機器及設備及無形資產 — 折舊和<br>攤銷的可接受方法的澄清 | 二零一六年一月一日        |
| 會計準則19(修訂)                | 設定受益計劃：員工福利 — 職工福利                 | 二零一四年七月一日        |
| 財務準則9                     | 金融工具                               | 待定               |
| 財務準則11(修訂)                | 合營安排 — 收購共同經營權益的會計法                | 二零一六年一月一日        |
| 財務準則15                    | 客戶合同收入                             | 二零一七年一月一日        |
| 財務準則之年度改進2010–2012年週期     |                                    | 二零一四年七月一日        |
| 財務準則之年度改進2011–2013年週期     |                                    | 二零一四年七月一日        |

本集團目前仍未能確定上述新準則及修訂於採納後會否對本集團之會計政策及中期財務資料的呈報帶來重大改變。

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團在一般業務範圍內須面對有關利率，貨幣，信貸及流動資金所產生的財務風險。

本中期財務資料未有包含所有年度財務報表中所要求的財務風險管理資料及披露，故應與截止二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

本集團的財務風險管理結構，政策及程序自二零一三年十二月三十一日止年度後並無重大改變。

#### (b) 流動資金風險

與年末比較，金融負債的合同未貼現現金流出並無重大改變。

#### (c) 金融工具公平值的估計

於二零一四年，商業或經濟環境並無重大改變，以影響本集團的金融資產及金融負債之公平值。

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 金融工具公平值的估計(續)

按公平值列賬的金融工具乃按下列公平值計量等級制度的級別而披露：

- 在活躍市場上相同資產或負債之市場報價(未經調整)(級別一)。
- 按可見的資產或負債市場價格(除級別一之市場報價外)，直接按價格或間接由價格引申(級別二)。
- 並非按資產或負債之可見市場價格，即按未可見的數據(級別三)。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團未有級別三之金融工具，級別一的金融工具為非流動投資及級別二的金融工具為結構性銀行存款及衍生金融工具。

於二零一四年，各級別的金融資產及金融負債之間並無轉撥。

於二零一四年，各級別的金融資產之間並無重新分類。

在活躍市場上買賣的金融工具之公平值乃依據結算日的市場報價列賬。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價；而金融負債的適當市場報價為當時賣盤價。

非公開交易的證券及其他金融資產的公平值乃本集團通過各種方法並依據結算日市場實際情況作出的假設進行評價。

### 4 關鍵會計估算及判斷

編製本中期財務資料過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，按定義所得出之會計估算難免偏離實際結果。編製中期財務資料所採用之估算和假設與編製截至二零一三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。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物業投資。本集團以董事會為主要決策者。

## 中期財務資料附註

### 5 分部資料(續)

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」不包括合營企業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。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

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、發展及投資物業、應收賬款及預付款、可收回稅項、現金及銀行存款及其他資產主要包括非流動投資、衍生金融工具、酒店物業、存貨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、應付合營企業及一聯營公司、借貸、擔保票據、衍生金融工具、應付稅項及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

## 5 分部資料(續)

|                     | 物業發展       |              |            | 物業投資      | 其他         | 總額         |
|---------------------|------------|--------------|------------|-----------|------------|------------|
|                     | 香港<br>港幣千元 | 中國內地<br>港幣千元 | 其他<br>港幣千元 | 港幣千元      | 港幣千元       | 港幣千元       |
| 截至二零一四年六月三十日止六個月營業額 | 680        | 550,844      | —          | 149,042   | 49,126     | 749,692    |
| 經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利  | (1,071)    | 135,086      | (1,394)    | 137,038   | (90,650)   | 179,009    |
| 其他淨收入及支出／淨虧損        |            |              |            |           |            | 89,800     |
| 折舊及攤銷               |            |              |            |           |            | (22,845)   |
| 投資物業之公平值變動          |            |              |            | 101,944   |            | 101,944    |
| 財務費用                |            |              |            |           |            | (12,912)   |
| 合營企業之應佔溢利／(虧損)      | 88,162     | (2,113)      |            |           |            | 86,049     |
| 聯營公司之應佔虧損           | (7,641)    |              |            |           |            | (7,641)    |
| 除稅前溢利               |            |              |            |           |            | 413,404    |
| 稅項支出                |            |              |            |           |            | (169,214)  |
| 本期溢利                |            |              |            |           |            | 244,190    |
| <b>二零一四年六月三十日</b>   |            |              |            |           |            |            |
| 分部資產                | 8,614,149  | 17,152,638   | 364,404    | 5,890,534 | —          | 32,021,725 |
| 其他資產                | —          | —            | —          | —         | 10,728,423 | 10,728,423 |
| 合營企業                | 2,627,051  | (3,819)      | —          | —         | —          | 2,623,232  |
| 聯營公司                | 2,123,987  | —            | —          | —         | —          | 2,123,987  |
| 總資產                 | 13,365,187 | 17,148,819   | 364,404    | 5,890,534 | 10,728,423 | 47,497,367 |
| 總負債                 | 8,359,076  | 9,657,019    | 10,596     | 1,480,094 | 38,263     | 19,545,048 |
| 截至二零一三年六月三十日止六個月營業額 | 7,403      | 3,097,914    | 17,427     | 140,350   | 41,916     | 3,305,010  |
| 經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利  | 2,800      | 1,759,057    | 10,332     | 124,879   | (123,093)  | 1,773,975  |
| 其他淨收入及支出／淨虧損        |            |              |            |           |            | (71,765)   |
| 折舊及攤銷               |            |              |            |           |            | (23,281)   |
| 投資物業之公平值變動          |            |              |            | 75,564    |            | 75,564     |
| 財務費用                |            |              |            |           |            | (18,612)   |
| 合營企業之應佔溢利／(虧損)      | 39,408     | (2,224)      |            |           |            | 37,184     |
| 聯營公司之應佔溢利           | 36,731     |              |            |           |            | 36,731     |
| 除稅前溢利               |            |              |            |           |            | 1,809,796  |
| 稅項支出                |            |              |            |           |            | (889,369)  |
| 本期溢利                |            |              |            |           |            | 920,427    |
| <b>二零一三年十二月三十一日</b> |            |              |            |           |            |            |
| 分部資產                | 4,349,817  | 17,642,659   | 370,793    | 5,371,939 | —          | 27,735,208 |
| 其他資產                | —          | —            | —          | —         | 11,900,553 | 11,900,553 |
| 合營企業                | 2,536,325  | —            | —          | —         | —          | 2,536,325  |
| 聯營公司                | 2,477,530  | —            | —          | —         | —          | 2,477,530  |
| 總資產                 | 9,363,672  | 17,642,659   | 370,793    | 5,371,939 | 11,900,553 | 44,649,616 |
| 總負債                 | 6,145,410  | 7,577,515    | 21,046     | 1,471,533 | 340,166    | 15,555,670 |

## 中期財務資料附註

## 5 分部資料(續)

## 地區分部資料

本集團在香港、中國內地及新加坡三個(二零一三年：三個)主要地區從事業務。截至二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日止六個月之營業額及於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之非流動資產總額(非流動投資，遞延稅項資產，衍生金融工具及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

## 營業額

|      | 二零一四年<br>港幣千元  | 二零一三年<br>港幣千元 |
|------|----------------|---------------|
| 香港   | 14,752         | 14,710        |
| 中國內地 | 734,940        | 3,263,258     |
| 新加坡  | —              | 27,042        |
|      | <b>749,692</b> | 3,305,010     |

## 非流動資產

(非流動投資，遞延稅項資產，衍生金融工具及其他非流動資產除外)

|      | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|------|------------------------|--------------------------|
| 香港   | 4,548,010              | 5,297,405                |
| 中國內地 | 4,965,734              | 4,999,133                |
| 新加坡  | 653                    | 2                        |
|      | <b>9,514,397</b>       | 10,296,540               |

## 6 營業額

|      | 二零一四年<br>港幣千元  | 二零一三年<br>港幣千元 |
|------|----------------|---------------|
| 物業銷售 | 551,524        | 3,122,744     |
| 租金收入 | 149,042        | 140,350       |
| 酒店營運 | 49,126         | 41,916        |
|      | <b>749,692</b> | 3,305,010     |

## 7 除稅前溢利

|  | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
| <b>除稅前溢利已計入：</b>                                   |               |               |
| 利息收入   | 43,725        | 47,308        |
| 衍生金融工具之公平值收益淨額                                     | —             | 2,866         |
| 股息收入   | 113,739       | —             |
| <b>及已扣除：</b>                                       |               |               |
| 銷售物業成本   | 344,708       | 1,292,733     |
| 銷售及推廣費用  | 40,323        | 94,911        |
| 折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣284,000元<br>(二零一三年：港幣154,000元)) | 22,779        | 23,216        |
| 租賃土地及土地使用權之攤銷                                      | 66            | 65            |
| 衍生金融工具之公平值虧損淨額                                     | 8,524         | —             |
| 匯兌虧損淨額   | 8,537         | 16,438        |
| 房地產之經營租賃租金   | 3,913         | 1,010         |
| 出售物業、機器及設備之虧損                                      | —             | 25            |

## 8 稅項支出

|            | 二零一四年<br>港幣千元  | 二零一三年<br>港幣千元  |
|------------|----------------|----------------|
| 本期間        |                |                |
| 香港利得稅      | —              | 2,159          |
| 中國內地       |                |                |
| — 所得稅      | 66,798         | 347,801        |
| — 土地增值稅    | 59,926         | 501,039        |
| 海外稅項       | —              | 1,832          |
| 往年度(多)/少撥備 | (2,179)        | 360            |
| 遞延         | 44,669         | 36,178         |
|            | <b>169,214</b> | <b>889,369</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% (二零一三年：16.5%) 稅率提撥。國內及海外稅項乃按國內及海外國家之現行稅率就本集團在其經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。

中國土地增值稅一般按土地價值的增值金額(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%不等的適用遞進稅率徵收，此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

## 中期財務資料附註

## 9 每股盈利

本期之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

|                      | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 本公司權益持有者應佔溢利         | 213,778       | 887,572       |
|                      | 股份數目          |               |
|                      | 二零一四年         | 二零一三年         |
| 用以計算每股基本盈利之股份加權平均數   | 2,716,238,000 | 2,638,538,000 |
| 具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權 | 10,786,000    | 14,700,000    |
| 用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數   | 2,727,024,000 | 2,653,238,000 |

## 10 股息

董事會已議決派發以股代息(附現金選擇)之中期股息港幣137,923,000元(即每股5港仙)(二零一三年：中期股息以股代息(附現金選擇)，每股5港仙，合共港幣134,117,000元)。此項擬派發股息將於截至二零一四年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

## 11 資本支出

截至二零一四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3,000,000元(二零一三年：港幣9,000,000元)。

## 12 應收賬款及預付款

|             | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 應收貿易賬款，扣除撥備 | 184,724                | 601,984                  |
| 其他應收賬款，扣除撥備 | 320,495                | 197,709                  |
| 應收非控制性權益之款項 | 9,322                  | 7,759                    |
| 土地預付款       | 1,844,315              | 337,226                  |
| 預付款及其他按金    | 66,270                 | 74,178                   |
|             | 2,425,126              | 1,218,856                |

應收貿易賬款主要來自物業銷售及租金之應收款項。物業銷售之應收款項乃根據買賣合約訂立之條款而償付。租金在每個租賃期開始或之前支付。



## 12 應收賬款及預付款(續)

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：

|       | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-------|------------------------|--------------------------|
| 一個月內  | 181,080                | 502,319                  |
| 二至三個月 | 2,215                  | 45,548                   |
| 四至六個月 | 1,427                  | 32,614                   |
| 六個月以上 | 2                      | 21,503                   |
|       | <b>184,724</b>         | 601,984                  |

## 13 現金及銀行存款

|                | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| 超過三個月到期之短期銀行存款 | 39,328                 | 33,347                   |
| 結構性銀行存款        | 896,951                | —                        |
|                | <b>936,279</b>         | 33,347                   |
| 銀行及庫存現金        | 1,969,059              | 3,265,345                |
| 短期及其他銀行存款      | 1,884,880              | 2,325,270                |
| 現金及現金等價物       | <b>3,853,939</b>       | 5,590,615                |
| 現金及銀行存款        | <b>4,790,218</b>       | 5,623,962                |

## 14 股本

|                 | 二零一四年<br>每股面值<br>港幣一角<br>之普通股 |                | 二零一三年<br>每股面值<br>港幣一角<br>之普通股 |         |
|-----------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------|---------|
|                 | 港幣千元                          | 港幣千元           | 港幣千元                          | 港幣千元    |
| 法定：             |                               |                |                               |         |
| 於一月一日及<br>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           | 2,712,152,918                 | 271,215        | 2,633,793,837                 | 263,379 |
| 行使認股權           | 4,941,750                     | 494            | 6,185,000                     | 619     |
| 於六月三十日          | <b>2,717,094,668</b>          | <b>271,709</b> | 2,639,978,837                 | 263,998 |

## 中期財務資料附註

### 14 股本(續)

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司普通股之認股權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，4,941,750股股份之認股權已獲行使(二零一三年：6,185,000股)。

於二零一三年授出之認股權的公平值利用Black-Scholes估值模式釐定為每股認股權港幣1.36元。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣4.61元、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為48%、認股權的預計年期3.5年、預期派息率2.46%及無風險年利率0.25%。波動幅度是根據符合認股權授予日期前之預計行使時間之過去股價變動分析計算。

期末，尚未行使之認股權的行使期限及行使價如下：

| 行使期限                          | 行使價<br>每股<br>港幣 | 認股權數目             |                  |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
|                               |                 | 二零一四年<br>六月三十日    | 二零一三年<br>十二月三十一日 |
| 二零零八年十一月二十七日<br>至二零一七年十一月二十六日 | 4.636           | <b>5,818,000</b>  | 7,327,000        |
| 二零零八年十一月二十七日<br>至二零一七年十一月二十六日 | 3.882           | <b>1,745,000</b>  | 2,184,000        |
| 二零一零年三月三日<br>至二零一四年三月二日       | 0.938           | —                 | 563,750          |
| 二零一三年一月十七日<br>至二零一八年一月十六日     | 2.120           | <b>9,434,000</b>  | 9,834,000        |
| 二零一四年一月二十一日<br>至二零一九年一月二十日    | 4.610           | <b>15,448,000</b> | 17,478,000       |
|                               |                 | <b>32,445,000</b> | 37,386,750       |

### 15 借貸

|             | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 長期銀行借款      |                        |                          |
| 有抵押         | <b>3,481,397</b>       | 2,884,117                |
| 沒有抵押        | <b>8,706,819</b>       | 4,861,094                |
|             | <b>12,188,216</b>      | 7,745,211                |
| 短期銀行借款      |                        |                          |
| 有抵押         | <b>100,000</b>         | —                        |
| 沒有抵押        | <b>409,475</b>         | 148,950                  |
|             | <b>509,475</b>         | 148,950                  |
| 總銀行借款       | <b>12,697,691</b>      | 7,894,161                |
| 列為流動負債之現期部份 | <b>(1,807,660)</b>     | (2,619,982)              |
|             | <b>10,890,031</b>      | 5,274,179                |

## 16 擔保票據

本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited (「KWIFS」) 於二零一二年按面值100% 發行本金總額200,000,000美元之五年期息票年利率5.375%之擔保票據，並由本公司提供擔保。該票據已在香港聯合交易所有限公司上市。該票據於二零一四年六月三十日之市值為港幣1,627,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,618,000,000元)。

再者，KWIFS 於二零一二年，通過私募基金募集，按面值100%發行本金總額港幣150,000,000元之五年期擔保票據。該票據之息票年利率按三個月香港銀行同業拆息加2.75%計算並由本公司提供擔保。

KWIFS於二零一四年三月通過私募基金募集，按面值100%發行本金總額港幣150,000,000元及港幣300,000,000元之七年期擔保票據。該票據之息票年利率分別為4.73%及4.60%計算並由本公司提供擔保。

## 17 應付賬款及應計費用

|             | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| 應付貿易賬款      | 553,536                | 838,501                  |
| 其他應付賬款      | 51,920                 | 54,200                   |
| 應付非控制性權益之款項 | 49,214                 | 377,624                  |
| 應計營運費用      | 105,761                | 191,816                  |
| 物業銷售之預售款項   | 106,460                | 114,652                  |
| 已收租金及其他按金   | 102,305                | 99,418                   |
|             | <b>969,196</b>         | <b>1,676,211</b>         |

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

|       | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-------|------------------------|--------------------------|
| 一個月內  | 550,231                | 835,651                  |
| 二至三個月 | 1,729                  | 2,322                    |
| 四至六個月 | 1,564                  | 95                       |
| 六個月以上 | 12                     | 433                      |
|       | <b>553,536</b>         | <b>838,501</b>           |

## 18 承擔

### 已簽約但未撥備

|           | 二零一四年<br>六月三十日<br>港幣千元 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>港幣千元 |
|-----------|------------------------|--------------------------|
| 在以下方面之承擔： |                        |                          |
| — 物業投資    | —                      | —                        |
| — 物業發展    | 3,557,501              | 5,119,606                |
| — 合營企業    | 5,954                  | 5,954                    |
|           | <b>3,563,455</b>       | <b>5,125,560</b>         |

## 中期財務資料附註

### 19 擔保

於二零一四年六月三十日，本集團已向以下機構及人士作出擔保：

|             | 二零一四年六月三十日       |                | 二零一三年十二月三十一日 |             |
|-------------|------------------|----------------|--------------|-------------|
|             | 現有<br>港幣千元       | 已動用<br>港幣千元    | 現有<br>港幣千元   | 已動用<br>港幣千元 |
| 向銀行及財務機構之貸款 |                  |                |              |             |
| 額出具擔保：      |                  |                |              |             |
| — 合營企業      | 117,000          | 117,000        | 117,000      | 117,000     |
| — 聯營公司      | 1,000,000        | 440,400        | 641,250      | 393,900     |
| — 物業買家      | 162,256          | 162,256        | 158,276      | 158,276     |
|             | <b>1,279,256</b> | <b>719,656</b> | 916,526      | 669,176     |

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。

本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有權利去接管該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

### 20 有關連人士交易

除於財務資料中其他章節所披露外，本期內本集團與有關連人士於董事認為在正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

(a) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

|               | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 袍金            | 740           | 689           |
| 薪金及其他酬金       | 13,413        | 12,549        |
| 酌情花紅          | 5,518         | 9,432         |
| 退休成本 — 界定供款計劃 | 1,371         | 1,259         |
| 認股權           | —             | 6,385         |
|               | <b>21,042</b> | 30,314        |

(b) 根據與一集團佔有權益之公司租務協議條款所收取租金為港幣661,000元（二零一三年：港幣654,000元）。

(c) 於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本公司就一集團佔有權益之公司在上托安達臣道石礦場之採礦及礦場復修合約，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

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及第8分部須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」），或根據證券及期貨條例第352條本公司須予備存之登記冊所記錄，或根據香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯交所，本公司各董事（「董事」）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）之本公司普通股股份（「股份」）、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有的權益及淡倉（如有）），及任何有關認購股份之權利及該等權利之行使詳情，載列如下：

#### （甲）股份

| 董事姓名               | 股份數目(包括相關股份) |                          |                          |                              | 合計            | 佔已發行股本之概約百分率 |
|--------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------|--------------|
|                    | 個人權益         | 家族權益                     | 公司權益                     | 其他權益                         |               |              |
| 呂志和                | 18,778,571   | 8,317,120 <sup>(1)</sup> | 3,547,878 <sup>(2)</sup> | 1,607,701,182 <sup>(3)</sup> | 1,638,344,751 | 60.30        |
| 呂耀東                | 7,438,035    | —                        | —                        | 1,607,701,182 <sup>(3)</sup> | 1,615,139,217 | 59.44        |
| 鄧呂慧瑜               | 18,985,173   | —                        | —                        | 1,607,701,182 <sup>(3)</sup> | 1,626,686,355 | 59.87        |
| 呂耀華                | 10,973,234   | —                        | 3,859,147 <sup>(4)</sup> | 1,607,701,182 <sup>(3)</sup> | 1,622,533,563 | 59.72        |
| 鄭慕智                | 400,000      | —                        | —                        | —                            | 400,000       | 0.01         |
| 陳有慶 <sup>(5)</sup> | 1,950,458    | —                        | —                        | —                            | 1,950,458     | 0.07         |
| 葉樹林                | 400,000      | —                        | —                        | —                            | 400,000       | 0.01         |
| 潘宗光                | 400,000      | —                        | —                        | —                            | 400,000       | 0.01         |
| 歐文柱                | 400,000      | —                        | —                        | —                            | 400,000       | 0.01         |
| 黃桂林                | 600,000      | —                        | —                        | —                            | 600,000       | 0.02         |

除另有所指外，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，被視為擁有8,317,120股股份的權益。
- (2) 該等股份為一間由呂志和博士實益擁有及控制的公司持有。
- (3) 該等股份為一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託（由呂志和博士作為創立人成立）的受託人。呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉為該酌情家族信託的受益人，被視為於該等股份擁有權益。
- (4) 該等股份為一間由呂耀華先生控制的公司持有。
- (5) 陳有慶博士透過一間由其實益擁有及控制的公司認購由本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited根據10億美元中期票據計劃發行本金總額200,000,000美元之五年期息票年利率5.375%之擔保票據。該等票據由本公司提供擔保，並在香港聯交所上市。

## 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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，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                |                          | 於二零一四年<br>六月三十日<br>持有 | 每股股份<br>行使價<br>(港元) | 行使期                       |
|--------|--------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|
|        |              | 於二零一四年<br>一月一日<br>持有 | 於本期內<br>行使               |                       |                     |                           |
| 呂志和    | 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 |
|        | 二零一二年一月十七日   | 2,358,000            | —                        | 2,358,000             | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 2,630,000            | —                        | 2,630,000             | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 呂耀東    | 二零一二年一月十七日   | 1,400,000            | —                        | 1,400,000             | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 1,500,000            | —                        | 1,500,000             | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 鄧呂慧瑜   | 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 |
|        | 二零一二年一月十七日   | 2,358,000            | —                        | 2,358,000             | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 2,630,000            | —                        | 2,630,000             | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 呂耀華    | 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 |
|        | 二零一二年一月十七日   | 2,358,000            | —                        | 2,358,000             | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 2,630,000            | —                        | 2,630,000             | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 鄭慕智    | 二零一二年一月十七日   | 200,000              | —                        | 200,000               | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 200,000              | —                        | 200,000               | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 陳有慶    | 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 |
|        | 二零一二年一月十七日   | 200,000              | —                        | 200,000               | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 200,000              | —                        | 200,000               | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 葉樹林    | 二零一三年一月二十一日  | 200,000              | 200,000 <sup>(a)</sup>   | —                     | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 潘宗光    | 二零一三年一月二十一日  | 200,000              | —                        | 200,000               | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 歐文柱    | 二零一二年一月十七日   | 200,000              | —                        | 200,000               | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 200,000              | —                        | 200,000               | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 黃桂林    | 二零一二年一月十七日   | 200,000              | —                        | 200,000               | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 200,000              | —                        | 200,000               | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |
| 僱員(合共) | 二零零七年十一月二十七日 | 3,842,000            | 1,509,000 <sup>(b)</sup> | 2,333,000             | 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  | 584,000              | 439,000 <sup>(c)</sup>   | 145,000               | 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    | 563,750              | 563,750 <sup>(d)</sup>   | —                     | 0.938               | 二零一零年三月三日至二零一四年三月二日       |
|        | 二零一二年一月十七日   | 560,000              | 400,000 <sup>(e)</sup>   | 160,000               | 2.120               | 二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日     |
|        | 二零一三年一月二十一日  | 6,888,000            | 1,830,000 <sup>(f)</sup> | 5,058,000             | 4.610               | 二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日    |

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6.520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5.867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5.406元。
- (d) 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5.173元。
- (e) 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5.084元。
- (f) 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5.953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該等認股權，其他授予之認股權須受一年持有期限。

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司並無授出任何認股權，亦無已失效及被註銷之認股權。

上述所有權益均指好倉。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生憑藉以上附註(3)所述及作為本公司董事，根據證券及期貨條例所規定，透過持有本公司股份被視為擁有本公司各附屬公司、合營企業及聯營公司之已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，各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

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所記錄，或已知會本公司及香港聯交所，每位於本公司股份及相關股份中擁有權益之人士(本公司董事或行政總裁除外)載列如下：

| 股東名稱                                 | 股份數目<br>(好倉)  | 佔已發行股本之<br>概約百分率 |
|--------------------------------------|---------------|------------------|
| HSBC International Trustee Limited   | 1,532,793,048 | 56.41            |
| CWL Assets (PTC) Limited             | 1,607,701,182 | 59.17            |
| Super Focus Company Limited          | 1,185,962,718 | 43.65            |
| Southeastern Asset Management, Inc.  | 217,363,000   | 8.00             |
| Star II Limited                      | 221,893,337   | 8.17             |
| Favor Right Investments Limited      | 158,930,718   | 5.85             |
| Premium Capital Profits Limited      | 155,234,515   | 5.71             |
| Longleaf Partners International Fund | 136,332,000   | 5.02             |

## 其他資料

附註：

HSBC International Trustee Limited為由呂志和博士以創立人身份成立的酌情信託之受託人，該信託擁有1,532,793,048股股份。緊隨於二零一三年十月二十九日配發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息以股代息，HSBC International Trustee Limited的持股量增至1,607,701,182股股份。該等股份之總和為(i) Favor Right Investments Limited持有158,930,718股股份；(ii) Best Chance Investments Limited持有40,914,409股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,185,962,718股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有155,234,515股股份；及(v) 銘訊有限公司持有66,658,822股股份；上述公司均為該信託所控制的一間公司之全資附屬公司。

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、HSBC International Trustee Limited及CWL Assets (PTC) Limited擁有之1,607,701,182股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,185,962,718股股份，Best Chance Investments Limited持有其中40,914,409股股份，Favor Right Investments Limited持有其中158,930,718股股份，Premium Capital Profits Limited和Star II Limited重複持有其中155,234,515股股份，以及銘訊有限公司和Star II Limited重複持有其中66,658,822股股份。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉。

## 上市規則第13.22條的披露

於二零一四年六月三十日，本集團向其聯屬公司提供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<br>資產負債表<br>港幣千元 | 本集團<br>應佔權益<br>港幣千元 |
|--------|---------------------|---------------------|
| 非流動資產  | 1,073,814           | 167,721             |
| 流動資產   | 22,019,741          | 5,515,515           |
| 流動負債   | (2,011,687)         | (377,668)           |
|        | 21,081,868          | 5,305,568           |
| 股本     | 73                  | 27                  |
| 儲備     | 9,098,901           | 2,660,917           |
| 應付股東款項 | 10,647,894          | 2,087,224           |
| 非流動負債  | 1,335,000           | 557,400             |
|        | 21,081,868          | 5,305,568           |



## 購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，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二零一四年八月十九日召開會議，及審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並討論有關內部監控及財務申報等事宜。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績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」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。核數師之中期財務資料的審閱報告已刊載於本中期報告內。

## 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的標準守則作為本公司之董事進行證券交易的行為守則。經本公司向全體董事作出詳細查詢，本公司確認於截至二零一四年六月三十日止六個月內，彼等均已遵守標準守則所規定之標準。

## 企業管治

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求穩健地達至股東價值的目標。董事會全體成員負責發展、監察及履行董事會已採納之「企業管治政策」及「股東溝通政策」，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。本公司將繼續致力於維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度、問責性及獨立性。

於截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司已遵守載列於上市規則附錄十四之企業管治守則條文（「守則條文」），惟有關偏離(i)主席及董事總經理之角色未能按照守則條文A.2.1而區分；(ii)主席與董事總經理未能按照守則條文A.4.2而輪流退任；及(iii)獨立非執行董事歐文柱先生因其他事務未能按照守則條文A.6.7而出席本公司於二零一四年六月十二日舉行之股東週年大會。

董事會認為載於本公司二零一三年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節中提及處理該等偏離之理據依然成立。董事會已採取可行措施來處理該等偏離。董事會將繼續檢討有關事項，並於適當時候採取補救措施應對該等偏離。

## 其他資料

### 根據上市規則第13.51B(1)條提供之董事最新資料

自二零一三年年報刊發後，本公司獲悉董事資料變更如下：

#### **呂志和博士** (主席兼董事總經理)(執行董事)

呂博士於二零一四年榮獲國際博彩業大獎之傑出貢獻獎及「亞洲人大獎」之年度企業家。

#### **黃桂林先生** (獨立非執行董事)

黃先生於二零一四年五月十二日獲香港中文大學(「中大」)頒授榮譽院士。彼亦於二零一四年六月獲委任為中大醫療中心之理事會成員。

### 暫停辦理登記手續

本公司將於二零一四年九月十六日至二零一四年九月十八日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲收取派發之中期股息，務請閣下於二零一四年九月十五日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達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」，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理過戶登記手續。

承董事會命

**K. Wah International Holdings Limited**

**嘉華國際集團有限公司**

公司秘書

**李慧君**

香港，二零一四年八月二十五日





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

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)