

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。



## 截至二零零九年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

### 全年業績摘要

K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

- 營業額為港幣 2,737,000,000 元（二零零八年：港幣 1,153,000,000 元）
- 本年度溢利為港幣 1,280,000,000 元（二零零八年：虧損為港幣 572,000,000 元）
- 本公司權益持有者應佔溢利為港幣 916,000,000 元  
（二零零八年：虧損為港幣 617,000,000 元）
- 每股盈利為港幣 37.10 仙（二零零八年：每股虧損為港幣 25.03 仙）

### 末期股息

董事會議決於二零一零年六月二十一日召開之股東週年大會（「**二零一零年年會**」）上，建議於二零一零年七月二十三日向名列於二零一零年六月二十一日本公司股東名冊內之股東派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 10 仙，合共港幣 247,484,000 元。（二零零八年：末期現金股息每股港幣 1 仙，合共港幣 24,704,000 元）。在計入中期現金股息每股港幣 1 仙後（二零零八年：中期股息每股港幣 1 仙），本年度派發之股息總額為每股港幣 11 仙（二零零八年總額：港幣 2 仙）。

派發股份股息須待於即將召開之股東週年大會上獲普通決議案通過，及經香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）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二零一零年七月二十三日郵寄予本公司股東。本公司將於稍後寄予股東一份載有以股代息建議詳情之通函。

## 綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3	2,737,187	1,152,989
銷售成本		(1,196,678)	(553,118)
毛利		<u>1,540,509</u>	<u>599,871</u>
其他營運收入		41,357	39,252
其他淨收益		97,683	11,957
其他營運費用		(31,755)	(31,184)
行政費用		(210,962)	(221,688)
投資物業之公平值變動		608,646	(62,298)
非流動投資之減值虧損		-	(667,053)
財務費用	5	(33,811)	(130,694)
共同控制實體之應佔溢利		40,798	54,902
聯營公司之應佔虧損		(57)	(63)
除稅前溢利/(虧損)	4	<u>2,052,408</u>	<u>(406,998)</u>
稅項支出	6	(772,496)	(164,869)
本年度溢利/(虧損)		<u>1,279,912</u>	<u>(571,867)</u>
應佔：			
本公司權益持有者		916,393	(617,247)
少數股東權益		363,519	45,380
		<u>1,279,912</u>	<u>(571,867)</u>
股息			
中期		24,704	24,704
建議末期		247,484	24,704
	7	<u>272,188</u>	<u>49,408</u>
每股盈利/(虧損)	8	港仙	港仙
基本		37.10	(25.03)
攤薄		37.09	(24.81)
每股股息		港仙	港仙
中期		1.0	1.0
建議末期		10.0	1.0

綜合全面收益表  
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度溢利/(虧損)	1,279,912	(571,867)
其他全面收益		
非流動投資公平值變動	346,091	(351,722)
兌匯率調整	(18,469)	306,695
本年度除稅後其他全面收益/(虧損)	327,622	(45,027)
本年度總全面收益/(虧損)	1,607,534	(616,894)
應佔總全面收益/(虧損)		
本公司權益持有者	1,241,615	(733,552)
少數股東權益	365,919	116,658
	1,607,534	(616,894)

綜合資產負債表  
二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		219,643	57,831
投資物業		4,364,555	3,746,543
租賃土地及土地使用權		66,033	66,739
共同控制實體		2,391,362	2,282,665
聯營公司		739,898	714,198
非流動投資		518,324	172,233
遞延稅項資產		24,320	-
其他非流動資產		100,112	4,858
		<u>8,424,247</u>	<u>7,045,067</u>
<b>流動資產</b>			
發展物業		7,106,032	5,682,099
應收賬款及預付款	9	298,423	939,375
應收共同控制實體		59,540	-
可收回稅項		3,931	5,756
結構性銀行存款		499,796	-
現金及銀行結餘		1,773,837	1,291,179
		<u>9,741,559</u>	<u>7,918,409</u>
<b>總資產</b>		<u>18,165,806</u>	<u>14,963,476</u>
<b>權益</b>			
股本		247,038	247,038
儲備		8,657,477	7,458,661
股東權益		8,904,515	7,705,699
少數股東權益		1,492,701	1,198,556
<b>總權益</b>		<u>10,397,216</u>	<u>8,904,255</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		4,427,579	2,325,615
遞延稅項負債		788,177	608,888
		<u>5,215,756</u>	<u>2,934,503</u>
<b>流動負債</b>			
應付共同控制實體		66,780	56,313
應付賬款及應計費用	10	703,502	562,862
借貸之現期部份		1,207,899	2,418,072
應付稅項		574,653	87,471
		<u>2,552,834</u>	<u>3,124,718</u>
<b>負債總額</b>		<u>7,768,590</u>	<u>6,059,221</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>18,165,806</u>	<u>14,963,476</u>

## 附註

### 1. 編製基準

此財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業及非流動投資之重估作出修訂，按公平值列賬。

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

#### (甲) 會計政策之改變

本集團持續檢視所應用會計政策之適切性。於本年度，本集團改變應用在發展物業之租賃土地及土地使用權的會計政策。包括在發展物業內之租賃土地及土地使用權，符合會計準則 2「存貨」及會計準則 17「租賃」之定義。以往，發展物業之租賃土地及土地使用權介定為預付營運租賃款，根據會計準則 17，採用直線法按租賃期攤銷。租賃土地及土地使用權之攤銷在發展物業建築期間資本化作為興建中物業成本，而在建築期之前及物業興建完成後之攤銷則確認為損益。

改變會計政策之後，發展物業之租賃土地及土地使用權只定義為存貨，故此，根據會計準則 2 而按成本或可變現淨值兩者之較低而確認入賬。

管理層相信，新的分類把土地使用權介定為存貨更反映本集團於本年度之財務狀況及業績。這改變也反映管理層對於土地使用權之使用目的及與行業處理方式一致。

一般情況下，在取得租賃土地及土地使用權後便開始其發展，而大部份興建完成之物業在同期推售，大部份之攤銷已於以往年度資本化作為成本。故此，會計政策之改變，無論對本集團本年度或以往年度之綜合損益表，均無重大影響。再者，租賃土地及土地使用權包括在發展物業中，會計政策之改變，對本年度或以往年度之綜合資產負債表，也無重大影響。

#### (乙) 採納新訂 / 經修訂香港財務報告準則（「財務準則」）

在二零零九年，本集團採納下列與其業務相關之新財務準則、修訂及詮釋。

會計準則 1（修訂）	財務報表的呈報
會計準則 23（修訂）	借貸成本
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 7（修訂）	改善金融工具的披露
財務準則 8	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 15	房地產建築協議

## 1. 編製基準 (續)

香港會計師公會於二零零八年十月公佈對財務準則之修訂

- 會計準則 1 (修訂)	財務報表的呈報
- 會計準則 8 (修訂)	會計政策、會計估計變更和差錯
- 會計準則 10 (修訂)	期內報告後事項
- 會計準則 16 (修訂)	物業、機器及設備
- 會計準則 18 (修訂)	收入
- 會計準則 19 (修訂)	僱員福利
- 會計準則 23 (修訂)	借貸成本
- 會計準則 27 (修訂)	綜合及獨立財務報表
- 會計準則 28 (修訂)	聯營公司投資
- 會計準則 31 (修訂)	合營企業權益
- 會計準則 34 (修訂)	中期財務報告
- 會計準則 36 (修訂)	資產減值
- 會計準則 38 (修訂)	無形資產
- 會計準則 39 (修訂)	金融工具：確認及計量
- 會計準則 40 (修訂)	物業投資
- 財務準則 7 (修訂)	金融工具：披露

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

本集團目前仍未能確定下述與其業務相關而於會計年度二零一零年一月一日或以後生效的準則、修訂及詮釋，會否對本集團之會計政策及財務報表的呈報帶來重大改變。

會計準則 1 (修訂)	財務報表的呈報
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 (修訂)	綜合及獨立財務報表
會計準則 36 (修訂)	資產減值
會計準則 38 (修訂)	無形資產
會計準則 39 (修訂)	金融工具：確認及計量
財務準則 2 (修訂)	以股份支付之款項
財務準則 3 (修訂)	企業合併
財務準則 8 (修訂)	營運分部
財務準則 9	金融工具
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

## 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。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、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、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。

## 2. 分部資料 (續)

	物業發展		其他 港幣千元	物業投資	貿易	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度							
營業額	162,290	2,206,030	-	258,862	110,005	-	2,737,187
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	58,026	1,169,255	(1,433)	225,652	5,039	(120,014)	1,336,525
其他淨收入/收益							107,285
折舊及攤銷							(6,978)
投資物業之公平值變動							608,646
財務費用							(33,811)
共同控制實體之應佔溢利	159	40,639					40,798
聯營公司之應佔虧損	(57)						(57)
除稅前溢利							2,052,408
稅項支出							(772,496)
本年度溢利							1,279,912
二零零九年十二月三十一日							
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
截至二零零八年十二月三十一日止年度							
營業額	662,222	59,748	21,704	261,845	147,470	-	1,152,989
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	329,053	(24,812)	7,417	217,157	4,293	(133,579)	399,529
其他淨收入/收益							20,025
折舊及攤銷							(21,346)
投資物業之公平值變動							(62,298)
非流動投資之減值虧損							(667,053)
財務費用							(130,694)
共同控制實體之應佔溢利	2,219	52,683					54,902
聯營公司之應佔虧損	(63)						(63)
除稅前虧損							(406,998)
稅項支出							(164,869)
本年度虧損							(571,867)
二零零八年十二月三十一日							
分部資產	1,190,156	6,253,187	51,548	3,985,030	33,398	-	11,513,319
其他資產	-	-	-	-	-	453,294	453,294
共同控制實體	1,613,295	669,370	-	-	-	-	2,282,665
聯營公司	714,198	-	-	-	-	-	714,198
總資產	3,517,649	6,922,557	51,548	3,985,030	33,398	453,294	14,963,476
總負債	2,205,907	2,100,289	23,167	1,571,706	23,715	134,437	6,059,221

## 2. 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。

截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之營業額及於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之非流動資產總額按地區分佈如下:

### 營業額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	185,101	688,652
中國內地	2,422,619	276,167
新加坡	19,462	40,700
日本	110,005	147,470
	<u>2,737,187</u>	<u>1,152,989</u>

### 非流動資產

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	3,604,241	3,019,635
中國內地	4,669,342	3,851,720
新加坡	150,240	173,018
日本	424	694
	<u>8,424,247</u>	<u>7,045,067</u>

因採納香港財務報告準則 8 - 營運分部，若干比較數字已重列。

## 3. 營業額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業銷售	2,368,320	743,674
租金收入	258,862	261,845
貨品銷售	110,005	147,470
	<u>2,737,187</u>	<u>1,152,989</u>



#### 4. 除稅前溢利/(虧損)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利/(虧損)已計入：		
銀行利息	15,869	18,342
按揭貸款利息	499	1,011
撥回土地預付款之減值虧損	64,008	-
撥回建築成本之撥備	19,459	-
出售一附屬公司之收益	-	3,985
匯兌溢利淨額	33,433	72,050
	<b>33,433</b>	<b>72,050</b>
及已扣除：		
銷售物業成本	1,047,993	319,724
銷售存貨成本	93,991	132,206
土地預付款之減值虧損	-	63,897
折舊(資本化後)	6,271	3,875
租賃土地及土地使用權之攤銷	707	17,471
	<b>1,149,762</b>	<b>537,173</b>

#### 5. 財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	146,167	186,461
可換股債券之財務費用	202	1,489
資本化作為興建中物業成本	(112,558)	(57,256)
	<b>33,811</b>	<b>130,694</b>

#### 6. 稅項支出

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	139	40,747
中國內地		
- 所得稅	255,947	51,445
- 土地增值稅	354,899	2,995
海外稅項	2,963	3,923
往年度(多)/少撥	(4,440)	5,327
遞延	162,988	60,432
	<b>772,496</b>	<b>164,869</b>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依 16.5% (二零零八年：16.5%) 稅率提撥。國內及海外稅項乃按國內及海外國家之現行稅率就海外經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。

## 6. 稅項支出 (續)

中國土地增值稅乃就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。

## 7. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣 1 仙 (二零零八年：每股港幣 1 仙)	24,704	24,704
建議末期股息以股代息 (附現金選擇)，每股港幣 10 仙 (二零零八年：現金股息，每股港幣 1 仙)	247,484	24,704
	<u>272,188</u>	<u>49,408</u>
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	24,704	24,704
末期	-	24,704
	<u>24,704</u>	<u>49,408</u>

董事會建議派發二零零九年之末期股息以股代息 (附現金選擇)，每股港幣 10 仙 (二零零八年：現金股息，每股港幣 1 仙)。該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。

## 8. 每股盈利/(虧損)

本年度之每股基本及攤薄之盈利/(虧損)之計算如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本公司股東應佔溢利/(虧損)	916,393	(617,247)
具攤薄作用之潛在普通股之影響		
可換股債券之利息，除稅	169	1,244
用以計算每股攤薄盈利/(虧損)之溢利/(虧損)	<u>916,562</u>	<u>(616,003)</u>
	股份數目	
	二零零九年	二零零八年
用以計算每股基本盈利/(虧損)之股份加權平均數	2,470,383,000	2,465,575,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響		
可換股債券(註)	-	15,233,000
認股權	676,000	2,207,000
用以計算每股攤薄盈利/(虧損)之股份加權平均數	<u>2,471,059,000</u>	<u>2,483,015,000</u>

(註) 本集團已於二零零九年三月二十三日以 91.49% 全數贖回現有之可換股債券。

## 9. 應收賬款及預付款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	12,016	12,693
其他應收賬款，扣除撥備	31,300	40,643
土地預付款，扣除減值虧損	235,646	860,709
預付款及按金	19,461	25,330
	<u>298,423</u>	<u>939,375</u>

本集團之應收貿易賬款主要來自貨品銷售及租金。租金在每個租賃期開始或之前支付。貨品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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	9,268	10,757
二至三個月	2,738	1,816
四至六個月	10	120
	<u>12,016</u>	<u>12,693</u>

## 10. 應付賬款及應計費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付貿易賬款	264,674	287,248
其他應付賬款	64,665	19,183
應付少數股東	108,941	119,146
應計營運費用	44,703	32,379
物業銷售之預售款項	134,201	22,129
已收按金	86,318	82,777
	<u>703,502</u>	<u>562,862</u>

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一個月內	263,071	285,936
二至三個月	1,547	1,295
四至六個月	24	-
六個月以上	32	17
	<u>264,674</u>	<u>287,248</u>

## 11 擔保

於二零零九年十二月三十一日,集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保:

### 集團

	二零零九年		二零零八年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
向銀行及財務機構之貸款額 出具擔保				
- 共同控制實體	2,404,250	1,494,750	2,404,250	1,437,350
- 聯營公司	1,008,750	658,350	1,008,750	641,550
	<u>3,413,000</u>	<u>2,153,100</u>	<u>3,413,000</u>	<u>2,078,900</u>

### 本公司

	二零零九年		二零零八年	
	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	5,651,560	4,351,735	5,952,747	4,016,144
- 共同控制實體	2,404,250	1,494,750	2,404,250	1,437,350
- 聯營公司	1,008,750	658,350	1,008,750	641,550
	<u>9,064,560</u>	<u>6,504,835</u>	<u>9,365,747</u>	<u>6,095,044</u>
附屬公司發行之可換股債券, 向債券持有人出具擔保(註)	-	-	20,000	20,000
	<u>9,064,560</u>	<u>6,504,835</u>	<u>9,385,747</u>	<u>6,115,044</u>

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。

(註) 本集團於二零零九年三月二十三日以 91.49%全數贖回現有之可換股債券。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本年之營業額及營運溢利（不包括投資物業之公平值變動及非流動投資之減值虧損）分別為港幣 2,737,000,000 元及港幣 1,437,000,000 元，比去年的港幣 1,153,000,000 元及港幣 398,000,000 元為高。明顯的增幅主要由於上海慧芝湖二期於二零零九年尾竣工，其利潤因應確認而入賬。

### 中國內地

本集團在上海及廣州的物業項目正在興建或發展，並且進度理想。最近，本集團收購了一幅位於上海青浦區的地塊及完成購入持有投資物業－上海嘉華中心 30%權益之公司。

(甲) 目前主要發展物業（總建築樓面面積（「總樓面面積」）約 2,100,000 平方米）

#### 上海

(i) 上海慧芝湖，大寧國際社區廣中路 701 號地塊（佔 100%權益）

本集團經已於本年完成此豪華住宅項目之第二期發展，並已預售或出售超過 90% 以上的住宅單位。第三期（約 100,000 平方米）之地基工程正在進行，並預期於二零一二年完成。

(ii) 徐匯區建國西路 68 號 A 及 B 地塊（佔 100%權益）

此項目位於上海傳統高尚住宅區地段，總樓面面積約 140,000 平方米。本集團計劃發展為綜合發展項目，薈萃豪華住宅、高級商業設施及套房酒店式服務公寓，建築工程已展開，並計劃於二零一零年推售。

(iii) 上海靜安區嚴家宅三期（佔 99%權益）

此豪華住宅項目總樓面面積約 100,000 平方米，位於靜安區烏魯木齊路，鄰近南京西路的繁盛中央商業區。建築工程已展開。現計劃於二零一零年預售部份住宅單位。

*(iv) 閔行區項目 (佔 100%權益)*

此項目之總樓面面積約 168,000 平方米。這項目將發展為綜合住宅及商業社區。項目工程已開展，預期於二零一二年完成其住宅單位。

*(v) 青蒲區項目 (佔 100%權益)*

此新購入之地塊位於青蒲區朱家角鎮，總樓面面積約 70,000 平方米。此項目正在規劃及設計階段。

## **廣州**

*(vi) 花都區迎賓大道 (佔 100%權益)*

地盤鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約 323,000 平方米。該項目計劃綜合發展為酒店、寫字樓及優質住宅大廈。酒店及寫字樓預計於二零一零年完成。

*(vii) 花都區新華鎮 (佔 99.99%權益)*

項目之總可建樓面面積約為 1,147,000 平方米，將分段發展，其中一幅地塊目前已開始發展。

*(viii) 花都區建設北路 (佔 100%權益)*

該幅新收購地塊位於花都區的商業地段，總樓面面積約 46,000 平方米，距離新白雲國際機場約 20 分鐘車程。該地塊計劃為發展住宅項目。此項目工程已開展，並預期於二零一一年完成。

**(乙) 投資物業 (總樓面面積約 72,000 平方米)**

*上海淮海中路上海嘉華中心 (佔 69.6%實際權益)*

由於成功吸收新租戶及保留優質租戶，本年整體租賃表現理想。此旗艦投資物業維持理想的平均出租率，並為集團帶來可觀的收入。隨着二零一零年二月完成一收購交易，本集團在項目的實際權益上升至 69.6%，為本集團帶來更多強健及穩定之收入。

## **香港**

於本年度，本集團同意購入三幅地塊作為住宅發展用途，所佔權益由15%至100%。至於已完成物業，嘉御山持續為本集團錄得銷售利益，同時 J Senses 亦為本集團帶來穩健的租金回報。本集團的發展項目正如期施工。

(甲) 目前發展物業

(i) 沙田銅鑼灣山路嘉御山 (佔100%權益)

該物業已於二零零七年落成，為市場帶來114個住宅單位及8間獨立屋。超過一半的單位已經售出。本集團會繼續伺待最佳時機，出售其餘的單位及獨立屋。

(ii) 司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)

此樓面面積約6,340平方米的低密度住宅項目擁有24個豪華住宅單位、會所及游泳池。此項目已於二零一零年首季取得入住許可證，預計於二零一零年下半年推出市場出售。

(iii) 香港仔惠福道內地段第451號 (佔35%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，銳意發展成豪華住宅。本集團為此發展的項目經理，總樓面面積估計約60,000平方米。項目之地下工程已展開，預期於二零一二年竣工。

(iv) 大埔市地段188號 (佔25%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，供豪華住宅發展用途，總樓面面積約69,700平方米。項目之地下工程已展開，預期將於二零一一年落成。

(v) 大埔市地段186號 (佔15%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，供發展豪華住宅用途，總樓面面積約66,500平方米。項目之地下工程已展開，並預計於二零一一年竣工。

(vi) 西九龍內地段11073號 (佔15%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，供發展優質住宅用途，總樓面面積約60,500平方米，其中8,000平方米預留為高檔零售及商舖。地下工程經已展開，預期於二零一一年完成發展。

(vii) 九龍嘉林邊道2號 (佔100%權益)

此新購入地塊總樓面面積約6,100平方米，本集團計劃發展為一豪華住宅項目。現正在規劃及設計階段，預期於二零一二年完成。

*(viii) 大埔市地段201號 (佔15%權益)*

本集團與一地產發展商共同購入該地塊，供發展優質住宅用途，總樓面面積約67,000平方米。項目之設計工作已經展開。

*(ix) 香港半山寶珊道30號 (佔50%權益)*

於二零零九年十二月，本集團與一地產發展商共同購入該地塊，供發展優質住宅用途。項目之設計工作已經展開。

(乙) 香港之其他物業

*(i) 灣仔莊士敦道 J Senses (與市建局合作項目)*

J Senses為優質餐廳及商舖，位於香港島中心地帶，面積約3,400平方米。單位幾近全部出租，繼續為本集團帶來穩定之租金收入。

*(ii) 上環永樂街嘉滙商業中心 (佔100%權益)*

此商業大廈位於中區地段，樓高24層，包括寫字樓及地舖，面積約3,900平方米。目前單位幾近全部租出，為本集團帶來穩定之租金收入。

*(iii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心 (佔100%權益)*

此商業大廈樓高26層，本集團所佔辦公室面積約1,900平方米，出租情況理想，為本集團帶來穩定的租金收入。

**在新加坡之主要物業**

*振瑞路新生商業中心 (佔100%權益)*

此商業大廈樓高12層，本集團所佔面積約5,800平方米，出租情況理想，租金收益穩定。

**於銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)的投資**

非流動投資是於銀河娛樂的投資，以公平值列賬。於二零零九年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為港幣3.19元，相對於二零零八年十二月三十一日之股價為港幣1.06元。約港幣346,000,000元之公平值變動已計入儲備中。



## 展望

二零零九年，中國內地及香港之經濟見證着艱難的開始。但隨着走過困難，其物業市場於年中呈現復甦。物業成交量及價格均穩步上揚，寫字樓的租金亦趨穩定。豪華住宅的物業價值更見倍升，成交價格並且創出新高。因着買家回復購買信心及低利息率的因素下，預期住屋之需求在未來數年仍然強大。由於物業市場持續改善，本集團在擁有多項優質項目的情況下，對將來持續增長充滿希望。

## 財務檢討

### (1) 財務狀況

本集團之財務狀況於年內持續強健。於二零零九年十二月三十一日，動用的資金總額為港幣 160 億元（二零零八年：港幣 140 億元）。年內，本公司之已發行股份沒有變動。

### (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，本集團會按需要重新安排貸款。於二零零九年十二月三十一日，總借貸金額為港幣 5,635,000,000 元，現金及銀行結餘及存款為港幣 2,274,000,000 元。負債比率方面（比率計算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），在二零零九年十二月三十一日，負債比率在 21% 之滿意水平。

約 87% 之長期銀行借款之還款期逾一年或以上。

本集團之流動資金及負債比率穩健，足夠應付承約及營運資金之需求。本集團已於二零零九年三月二十三日，以債券本金之 91.49% 贖回所有剩餘面值港幣 20,000,000 元之可換股債券。

### (3) 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。

#### (4) 本集團資產之抵押

於二零零九年十二月三十一日，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 8,267,000,000 元(二零零八年：港幣 6,409,000,000 元) 給予銀行作為本集團信貸之擔保。

#### (5) 擔保

於二零零九年十二月三十一日，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港幣 5,652,000,000 元(二零零八年：港幣 5,953,000,000 元)，港幣 2,404,000,000 元(二零零八年：港幣 2,404,000,000 元)及港幣 1,009,000,000 元(二零零八年：港幣 1,009,000,000 元)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 4,352,000,000 元(二零零八年：港幣 4,016,000,000 元)，港幣 1,495,000,000 元(二零零八年：港幣 1,437,000,000 元)及港幣 658,000,000 元(二零零八年：港幣 642,000,000 元)。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港特區政府之履行合約承擔，向香港特區政府出具擔保。

### 董事會變動

於本年度內，鄭慕智博士及潘宗光教授分別獲委任為本公司之非執行董事及獨立非執行董事，均由二零零九年八月一日起生效。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。

### 退任董事

根據公司細則第109(A)條的規定，鄧呂慧瑜女士，梁文建先生及陳有慶博士於即將舉行之二零一零年年會上輪席告退，惟合資格並將膺選連任。根據公司細則第100條的規定，鄭慕智博士、潘宗光教授、呂耀華先生及張嫻芸女士之任期於即將舉行之二零一零年年會上屆滿，而鄭慕智博士、潘宗光教授、呂耀華先生及張嫻芸女士合資格並將膺選連任，彼等表示如再度獲選，願繼續留任。

### 企業管治常規守則之遵守

#### 守則條文第 A.2.1 條

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止十二月內，已遵守期內載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之所有適用企業管治常規守則條文，惟主席及董事總經理的角色(現時均由董事會主席擔任)並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管理常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單元之營運，均由獲委派之執行董事所監督及檢測。董事會認為現行安排一直有效地協助其完滿履行職責。此外，六位獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會將定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

#### 守則條文第A.4.2條

回顧年度來，除守則條文第A.4.2外，本公司已符合守則條文。就守則條文第A.4.2條而言，鑑於其他董事根據本公司細則輪席告退，而主席兼董事總經理因對本集團分佈各地的業務有深遠知識，其所具備的領導才能及遠見是本公司的可貴資產，他的留任對本公司而言有莫大裨益，而他不須輪席退任實對本集團有利，因此董事會認為，守則條文第A.4.2條的精神已得到體現。

#### **董事進行證券交易之行爲守則**

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**」）。經詳細查詢全體董事，本公司確認於本年度內，所有董事均已遵守標準守則所規定之標準。

#### **薪酬委員會**

薪酬委員會由一名執行董事擔任為主席及兩名獨立非執行董事組成，委員會於二零一零年四月八日召開會議，檢討相關薪酬數據、市場環境、以及執行董事於任期內及對本集團的盈利能力之個人表現。

#### **審核委員會**

本公司之審核委員會由兩名獨立非執行董事（當中一名委任為委員會主席）及一名非執行董事組成，委員會於二零一零年四月八日召開會議，審閱有關本集團二零零九年度之全年業績。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內並無購入、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

本公司將於二零一零年六月十四日至二零一零年六月二十一日，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。如欲確保收取擬派末期股息，股東須將一切過戶文件及有關之股票於二零一零年六月十一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。

## 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。本集團之年度財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該報告書將附錄於送呈股東之本公司二零零九年年報內。該年報亦將於稍後分別登載於本公司及聯交所之網頁。

## 董事

截止本公佈日，本公司之執行董事為呂志和博士（主席兼董事總經理）、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生及張嫻芸女士；非執行董事為梁文建先生及鄭慕智博士；而獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、廖樂柏先生、葉樹林博士及潘宗光教授。

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，二零一零年四月十三日

香港主要辦事處：  
香港  
北角  
渣華道191號  
嘉華國際中心29樓

網址：[www.kwih.com](http://www.kwih.com)