

KW 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

Steadfast in Pursuit
of *Value Creation*
磐穩基固 力行臻優

| Interim Report 2013 中期報告



Steadfast ⁱⁿ Pursuit
of *Value Creation*
磐穩基固 力行臻優

企業使命

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

- 1 企業使命
- 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(未經審核)
- 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，在香港房地產市場擁有逾40年的豐富經驗，至今發展成以香港、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。

集團亦以締造理想居停為發展宗旨，因地制宜，以心建設品味獨特的優質物業，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。多年來集團旗下物業質素備受市場認同，建築及設計屢獲國際殊榮。

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，為股東帶來長遠而持續的回報。集團亦秉持精益求精之理念，詮釋「嘉華」之優質品牌內涵。

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

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited
26 Burnaby Street
Hamilton HM 11
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」)

The Bank of New York Mellon
P.O. Box 43006
Providence, R1 02940-3006
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(合稱「本集團」)之未經審核中期業績如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	
營業額	3,305	2,838	16%
本公司權益持有者應佔溢利	888	2,899	(69%)
本公司權益持有者應佔總全面收益	2,333	3,648	(36%)
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	
股東權益	21,717	19,357	12%

- 每股盈利為33.6港仙及已議決派發中期股息每股5港仙。
- 本集團籌組銀團貸款，獲銀行市場踴躍反應，於二零一三年八月二十三日成功籌集33億港元。
- 於二零一二年投得之五個新地皮及旗下多個項目正如期發展，本集團的策略是加快資產週轉。
- 本集團將繼續積極尋找市場機遇，增添土地儲備。
- 於二零一三年六月三十日，現金及銀行存款合共為44.52億港元，負債淨額佔總權益比率為19%之穩健水平。

中期股息

董事會已議決於二零一三年十月二十九日向名列在二零一三年九月十九日本公司股東名冊內之股東派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(附現金選擇)，每股港幣5仙，合共港幣134,000,000元(二零一二年：中期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣5仙，合共港幣130,605,000元)。

派發中期股息以股代息，須待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二零一三年十月二十九日郵寄予股東。本公司將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

業務回顧及展望

經營業務

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團的營業額為港幣3,305,000,000元，主要來自物業銷售如上海嘉御庭與嘉悅天地及廣州嘉爵園，以及上海嘉華中心的租金收入。

二零一三年上半年，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)約為港幣3,100,000,000元。主要來自上海嘉御庭、嘉悅天地與嘉怡水岸及廣州嘉爵園與嘉匯城，以及香港合營項目。期內應佔銷售之中，約港幣1,800,000,000元已於本集團二零一三年上半年的賬目確認。

截至二零一三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888,000,000元。本集團於二零一三年上半年之核心盈利為港幣834,000,000元。

截至二零一三年六月三十日止六個月之本公司權益持有者應佔總全面收益為港幣2,333,000,000元。總全面收益錄得銀河娛樂集團有限公司約3.9%權益(非流動投資)的公平值大幅上升港幣1,219,000,000元。

香港物業發展及投資

上半年，香港物業市場持續受政府於去年十月及本年二月頒佈的多項壓抑措施影響。於四月底推出之《一手住宅物業銷售條例》，也影響市場供應。物業市場成交量於本期內最後兩個月經歷重大下跌。

我們的現有香港項目，期內銷售放緩在所難免。期內銷售額主要來自大埔項目餘下單位。

期內租賃表現仍然強勁，主要因灣仔區商舖需求穩健所致。

中國內地物業發展及投資

儘管內地經濟上半年的增長較過往遜色，然而整體經濟大致上穩健向前。物業板塊持續增長，自住買家市場的交投尤其暢旺。

期內，本集團繼續出售上海嘉御庭與嘉怡水岸兩個項目的住宅單位，市場反應理想，自推出以來，一直錄得滿意的銷售。廣州嘉匯城於二零一三年初開始預售。市場反應熱烈，預售單位幾近全部售罄。

管理層之討論及分析

慧芝湖項目最後一座及嘉御庭第一期於二零一三年初竣工，並成功交付予業主，因此，已在本期內確認銷售。其他項目如期發展。

本集團的主要投資物業上海嘉華中心，於本期間均保持高的出租率。

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。於二零一三年六月三十日，銀河娛樂之股價為每股港幣37.8元，較二零一二年十二月三十一日以每股港幣30.3元公平值列賬，增加25%，所增加之公平值約港幣1,219,000,000元，已計入儲備中。

展望

於上半年，隨著美國經濟持續增長，聯邦儲備局考慮部署退市。歐洲於上半年回穩，而中國經濟保持增長，預期實現國內生產總值的目標。

自香港政府去年十月及本年二月先後推出的壓抑樓價措施後，樓市轉趨淡靜。中國內地方面，繼續實施房地產市場調控措施，然而由於用家剛性需求殷切，住房價格與成交量同告上升。土地市場氣氛亦轉而向好。

香港方面，本集團於二零一二年成功出售大量物業存貨。於今年下旬，本集團繼續推售Chantilly和合營項目深灣9號餘下單位。此外，合營項目天賦海灣和溇玥•天賦海灣也會繼續推銷，而嘉林邊道項目將於明年推出。

中國內地方面，本集團成功推出高性價比及高端類產品，迎合當地用家需求。位於上海優越地段的高端項目上海嘉御庭，銷售成績理想，並已順利交樓。中價市場項目如慧芝湖花園、嘉怡水岸及嘉匯城等相繼推出，以相宜訂價提供優質居所，因此深得市場青睞。下半年，我們將繼續推銷嘉御庭一期、嘉怡水岸、嘉匯城及嘉爵園尚餘單位。我們亦計劃於年底推出江門項目，也可能推售上海嘉天匯。

確認溢利入賬，將視乎項目進度而定，就此而言，嘉怡水岸、嘉匯城及江門項目(如推出)已簽約之銷售可能會於年底前入賬。至於嘉天匯已簽約之銷售，計劃於二零一四年確認入賬。

本集團現有項目的施工及於去年收購五個新項目的規劃，均按計劃如期進行。我們一直專注於提升產品設計與質量、提高品牌認知度、加快資產週轉、減少資本投放、以及培養人才。我們將奉行審慎有節的土地收購政策。

本集團對內地及香港物業發展及投資市場的長遠前景依然樂觀。本集團條件優厚，有信心迎接香港、珠江三角洲及長江三角洲地區的市場變動，把握新項目機遇。

本集團於權威財務月刊《FinanceAsia》舉辦的二零一三年亞洲最佳企業選舉「香港最佳中型企業」組別中榮獲亞軍。憑藉本集團在市場上建立之良好口碑及去年創新高之溢利所帶來的雄厚現金資源與較低的負債水平，令我們更有利於達致願景，即為客戶提供優質產品及服務，為股東締造最佳的投資回報。

財務檢討

(1) 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一三年六月三十日，資金運用之總額增加至約港幣32,000,000,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣31,000,000,000元）。於二零一三年六月三十日，若干的認股權於本期內之行使令本公司之已發行之股份數目增加至2,639,978,837股（二零一二年十二月三十一日：2,633,793,837股）。

(2) 流動資金及負債比率

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。於二零一三年六月三十日，現金及銀行存款為港幣4,452,000,000元，總借款金額為港幣8,889,000,000元。約77%之長期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5,660,000,000元及港幣1,863,000,000元。

負債比率方面（比率計算為未償還之借款總額減除現金、銀行存款及結構性銀行存款與總權益相比），於二零一三年六月三十日，負債比率在19%之穩健水平（二零一二年十二月三十一日：21%）。

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。

(3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續以保守政策以減低風險。本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用遠期外匯合同以減低風險。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。

本集團利用遠期外匯合同及利率互換合同，以減低就擔保票據因而面對美元波動及利率大幅波動之風險。

管理層之討論及分析

本集團籌組銀團貸款，獲銀行市場踴躍反應，於二零一三年八月二十三日成功籌集港幣3,300,000,000元，進一步提升將來之融資能力。

(4) 本集團資產之抵押

於二零一三年六月三十日，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、建築物及待售資產)合共賬面值為港幣16,663,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣15,220,000,000元)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

(5) 擔保

於二零一三年六月三十日，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10,549,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣9,825,000,000元)，港幣117,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣117,000,000元)及港幣641,000,000元(二零一二年十二月三十一日：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4,354,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣6,285,000,000元)，港幣117,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣117,000,000元)及港幣394,000,000元(二零一二年十二月三十一日：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177,000,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣154,000,000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

於二零一三年六月三十日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為804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158,000,000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。該計劃於一九八九年獲得股東批准後開始推行。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



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」)於二零一三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，二零一三年八月二十九日

簡明綜合損益表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	6	3,305,010	2,837,529
銷售成本		(1,324,154)	(1,014,827)
毛利		1,980,856	1,822,702
其他營運收入		50,639	68,119
其他淨(虧損)/收益		(13,598)	551,903
其他營運費用		(108,806)	(98,140)
行政費用		(230,162)	(199,856)
投資物業之公平值變動		75,564	115,994
財務費用		(18,612)	(21,951)
合營企業之應佔溢利		37,184	1,619,552
聯營公司之應佔溢利/(虧損)		36,731	(20,005)
除稅前溢利	7	1,809,796	3,838,318
稅項支出	8	(889,369)	(898,496)
本期溢利		920,427	2,939,822
應佔：			
本公司權益持有者		887,572	2,899,298
非控制性權益		32,855	40,524
		920,427	2,939,822
每股盈利	9	港仙	港仙
基本		33.6	112.5
攤薄		33.5	112.2
股息	10	港幣千元	港幣千元
中期		134,000	130,605

簡明綜合全面收益表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期溢利	920,427	2,939,822
其他全面收益：		
或會重新分類為損益之項目：		
非流動投資公平值變動	1,218,630	799,422
兌匯率調整	249,433	(66,951)
本期其他全面收益	1,468,063	732,471
本期總全面收益	2,388,490	3,672,293
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	2,333,274	3,647,966
非控制性權益	55,216	24,327
	2,388,490	3,672,293

簡明綜合資產負債表(未經審核)

二零一三年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 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		609,275	616,814
投資物業		4,820,552	4,890,916
租賃土地及土地使用權		17,394	16,608
合營企業		2,249,103	2,210,906
聯營公司		2,128,667	2,065,477
非流動投資		6,141,897	4,923,267
遞延稅項資產		52,746	55,301
其他非流動資產		24,287	1,568
		16,043,921	14,780,857
流動資產			
發展物業		16,542,817	13,894,002
存貨		1,635	4,691
應收—合營企業		271,705	853,182
應收—聯營公司		293,934	560,107
應收賬款及預付款	12	916,493	867,985
可收回稅項		63,950	66,021
結構性銀行存款		1,634,446	1,531,632
現金及銀行存款	13	2,817,894	5,707,248
		22,542,874	23,484,868
待售資產	14	264,898	—
		22,807,772	23,484,868
總資產		38,851,693	38,265,725
權益			
股本	15	263,998	263,379
儲備		21,453,122	19,093,656
股東權益		21,717,120	19,357,035
非控制性權益		1,107,676	1,052,460
總權益		22,824,796	20,409,495
負債			
非流動負債			
借貸	16	5,177,863	6,712,105
擔保票據	17	1,703,085	1,700,658
衍生金融工具		4,546	7,412
遞延稅項負債		1,186,798	1,135,848
		8,072,292	9,556,023
流動負債			
應付合營企業		1,559,370	1,559,370
應付—聯營公司		383,934	104,935
應付賬款及應計費用	18	1,344,810	1,001,914
預售按金		1,883,648	1,986,077
借貸之現期部份	16	2,007,719	3,061,174
應付稅項		775,124	586,737
		7,954,605	8,300,207
總負債		16,026,897	17,856,230
總權益及負債		38,851,693	38,265,725
流動資產淨值		14,853,167	15,184,661
總資產減流動負債		30,897,088	29,965,518

簡明綜合現金流量表(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
用於經營業務之現金淨額	(1,359,342)	(1,156,950)
來自投資業務之現金淨額	1,055,208	655,670
(用於)／來自融資活動之現金淨額	(2,623,229)	673,224
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(2,927,363)	171,944
於期初之現金及現金等價物	5,676,418	3,070,354
匯率變動之影響	37,456	(10,790)
於期末之現金及現金等價物	2,786,511	3,231,508

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 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
全面收益：						
本期溢利	—	—	887,572	887,572	32,855	920,427
其他全面收益：						
本期其他全面收益	—	1,445,702	—	1,445,702	22,361	1,468,063
與權益持有者之交易：						
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	—	—	—
於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
於二零一一年十二月三十一日	257,690	5,204,646	7,286,829	12,749,165	996,486	13,745,651
全面收益：						
本期溢利	—	—	2,899,298	2,899,298	40,524	2,939,822
出售一合營企業轉撥至損益	—	(156,838)	—	(156,838)	—	(156,838)
其他全面收益：						
本期其他全面收益	—	743,648	—	743,648	(11,177)	732,471
與權益持有者之交易：						
行使認股權發行之股本	3	25	—	28	—	28
認股權之公平值	—	5,893	—	5,893	—	5,893
認股權失效	—	(427)	427	—	—	—
從附屬公司之非控制性權益收購額外權益	—	—	(1,714)	(1,714)	(5,020)	(6,734)
於二零一二年六月三十日	257,693	5,796,947	10,184,840	16,239,480	1,020,813	17,260,293

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(「香港聯交所」)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二零一三年八月二十九日批准刊發。

本中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二零一三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二零一二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，與截至二零一二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。

採納經修改之財務準則

在二零一三年，本集團採納下列與其業務相關之新準則及修訂。

會計準則1(修訂)	呈列財務報表
會計準則19(修訂)	員工福利
會計準則27(2011)	獨立財務報表
會計準則28(2011)	聯營公司及合營企業投資
財務準則7(修訂)	金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債
財務準則10	綜合財務報表
財務準則11	合營安排
財務準則12	其他實體利益披露
財務準則13	公平值之計量

於二零一二年六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16(修訂)	物業、機器及設備
會計準則32(修訂)	金融工具：呈列
會計準則34(修訂)	中期財務報告

除如下文所述外，採納此等新準則及修訂對集團之會計政策並無影響。

中期財務資料附註

2 編製基準(續)

財務準則10「綜合財務報表」及會計準則27(2011)「獨立財務報表」

財務準則10更改「控制」之定義，規定倘投資者因參與投資對象之業務而可以或有權分享其可變動回報，且有能力行使對投資對象之權力而影響該等回報時，則視為投資者控制該投資對象。為符合財務準則10關於控制之定義，必須滿足所有三項條件，包括：(a)投資者可對投資對象行使權力；(b)投資者因參與投資對象之業務而可以或有權分享其可變動回報；及(c)投資者有能力行使對投資對象之權力而影響其投資回報金額。財務準則10對集團持有之綜合投資並無影響。

財務準則11「合營安排」及會計準則28(2011)「聯營公司及合資企業投資」

根據財務準則11，合營安排投資之類別，以每位投資者擁有之合約權益與義務分為共同經營或合營企業，而非以合營安排之法律架構作分類。應用此新準則對集團之經營業績或財務狀況均無影響，根據財務準則11，「共同控制實體」已被取代為「合營企業」。

財務準則13「公平值之計量」

財務準則13為所有公平價值計量設立單一指引。財務準則13沒有更改實體須何時使用公平價值，而是於需要或容許使用公平價值時，就如何根據財務準則計量公平價值提供指引。應用財務準則13對集團進行公平價值計量並無影響。

財務準則13對公平價值披露有特定要求。部分此等披露對中期財務資料內之金融工具有特定要求；因此，集團於中期財務資料中提供此等披露。

會計準則1(修訂)「呈列財務報表」

此修訂引進列於其他全面收益項內的項目之分組。日後可重新分類為損益之項目現須與永不會重新分類之項目分別呈列。採納此等修訂僅影響呈列方式，而對集團之經營業績或財務狀況並無影響。

尚未生效之準則、修訂及詮釋

		於會計年度 開始或以後生效
會計準則32(修訂)	金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及 金融負債	二零一四年一月一日
會計準則36(修訂)	資產減值	二零一四年一月一日
會計準則39(修訂)	衍生工具之債務變更及避險會計之 繼續	二零一四年一月一日
財務準則7(修訂)	金融工具：披露 — 財務準則9強制性 生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
財務準則9	金融工具	二零一五年一月一日
財務準則10、財務準則12及 會計準則27(2011)(修訂)	投資實體	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋21	徵收	二零一四年一月一日

2 編製基準(續)

本集團未有提早採納上述與其業務相關之新準則、修訂及詮釋，並且未能確定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，故應與截至二零一二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，政策及程序自二零一二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

於二零一三年，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。

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)。

於二零一三年六月三十日，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。

於二零一三年，各級別的金融資產及金融負債之間並無轉撥。

於二零一三年，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工具的公平值乃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。

中期財務資料附註

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二零一二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物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估業務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。

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、出售一合營企業之收益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、發展物業及投資物業、應收賬款及預付款、可收回稅項、結構性銀行存款、現金及銀行存款、待售資產及其他資產主要包括非流動投資、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、預售按金、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 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
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／淨收益						(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
二零一三年六月三十日						
分部資產	4,414,217	17,371,066	144,262	5,233,670	—	27,163,215
其他資產	—	—	—	—	6,745,069	6,745,069
合營企業	2,519,491	1,317	—	—	—	2,520,808
聯營公司	2,422,601	—	—	—	—	2,422,601
總資產	9,356,309	17,372,383	144,262	5,233,670	6,745,069	38,851,693
總負債	5,669,975	8,429,245	8,198	1,608,690	310,789	16,026,897
截至二零一二年六月三十日止六個月						
營業額	351,512	2,312,847	—	136,880	36,290	2,837,529
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	208,249	1,431,430	(1,129)	117,513	(113,637)	1,642,426
其他淨收入及支出／淨收益						28,842
出售一合營企業之收益		493,040				493,040
折舊及攤銷						(19,580)
投資物業之公平值變動				115,994		115,994
財務費用						(21,951)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	1,619,909	(357)				1,619,552
聯營公司之應佔虧損	(20,005)					(20,005)
除稅前溢利						3,838,318
稅項支出						(898,496)
本期溢利						2,939,822
二零一二年十二月三十一日						
分部資產	5,255,893	16,608,805	142,700	5,027,852	—	27,035,250
其他資產	—	—	—	—	5,540,803	5,540,803
合營企業	3,060,590	3,498	—	—	—	3,064,088
聯營公司	2,625,584	—	—	—	—	2,625,584
總資產	10,942,067	16,612,303	142,700	5,027,852	5,540,803	38,265,725
總負債	5,191,877	10,738,220	191,026	1,424,596	310,511	17,856,230

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(二零一二年：三個)主要地區從事業務。

截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止六個月之營業額及於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日之非流動資產總額(非流動投資，遞延稅項資產及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

營業額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	14,710	358,816
中國內地	3,263,258	2,469,755
新加坡	27,042	8,958
	3,305,010	2,837,529

非流動資產

(非流動投資，遞延稅項資產及其他非流動資產除外)

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
香港	4,901,837	4,779,368
中國內地	4,923,137	4,807,245
新加坡	17	214,108
	9,824,991	9,800,721

6 營業額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業銷售	3,122,744	2,664,359
租金收入	140,350	136,880
酒店營運	41,916	36,290
	3,305,010	2,837,529

7 除稅前溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
利息	47,308	56,287
衍生金融工具之公平值增益	2,866	1,323
出售一合營企業之收益	—	493,040
轉撥發展物業至投資物業之收益	—	60,713
及已扣除：		
銷售物業成本	1,292,733	981,450
銷售及推廣費用	94,911	91,732
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣154,000元 (二零一二年：港幣229,000元))	23,216	19,234
租賃土地及土地使用權之攤銷	65	346
匯兌虧損淨額	16,438	3,136
房地產之經營租賃租金	1,010	785
出售物業、機器及設備之虧損	25	36

8 稅項支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期間		
香港利得稅	2,159	24,974
中國內地		
— 所得稅	347,801	299,419
— 土地增值稅	501,039	492,391
海外稅項	1,832	303
往年度少撥備	360	1,445
遞延	36,178	79,964
	889,369	898,496

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%(二零一二年：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於國內及海外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%不等的法定遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

沒有任何稅項計入其他全面收益表。

9 每股盈利

本期之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	887,572	2,899,298

中期財務資料附註

9 每股盈利(續)

	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,638,538,000	2,576,907,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	14,700,000	7,852,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,653,238,000	2,584,759,000

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134,000,000元(即每股港幣5仙)(二零一二年:中期股息以股代息(附現金選擇),每股港幣5仙,合共港幣130,605,000元)。此項擬派發股息將於截至二零一三年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

11 資本支出

截至二零一三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9,000,000元(二零一二年:港幣28,000,000元)。

12 應收賬款及預付款

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款,扣除撥備	501,675	31,239
其他應收賬款,扣除撥備	190,021	174,863
應收非控制性權益之款項	14,901	14,638
土地預付款	9,706	398,152
預付款及其他按金	200,190	249,093
	916,493	867,985

本集團之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。

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:

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	501,443	27,906
二至三個月	229	59
六個月以上	3	3,274
	501,675	31,239

13 現金及銀行存款

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
超過三個月到期之短期銀行存款	31,383	30,830
現金及現金等價物	2,786,511	5,676,418
	2,817,894	5,707,248

14 待售資產

	二零一三年 六月三十日 港幣千元
物業、機器及設備	1,799
投資物業	215,944
發展物業	47,155
	264,898

於本期間，本集團已簽定合約，出售本集團位於新加坡由一全資附屬公司持有之物業之權益，代價約為港幣440,000,000元。有關交易預計於二零一三年九月完成，相關出售之收益將於二零一三年下半年確認。

15 股本

	二零一三年 每股面值 港幣一角 之普通股		二零一二年 每股面值 港幣一角 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	2,633,793,837	263,379	2,576,902,149	257,690
行使認股權	6,185,000	619	30,000	3
於六月三十日	2,639,978,837	263,998	2,576,932,149	257,693

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，6,185,000股股份之認股權已獲行使(二零一二年：30,000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港幣1.36元(二零一二年：每股港幣0.69元)。對該模式輸入的重大數據為授出認股權日的股價為港幣4.61元(二零一二年：港幣2.12元)及行使價、預期波動幅度為48%(二零一二年：50%)、認股權的預計年期3.5年(二零一二年：3.5年)、預期派息率2.46%(二零一二年：1.73%)及無風險年利率0.25%(二零一二年：0.49%)。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。

中期財務資料附註

15 股本(續)

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 每股港幣	認股權數目	
		二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
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	7,868,000	8,209,000
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	2,434,000	2,969,000
二零一零年三月三日至二零一四年三月二日	0.938	10,514,650	10,524,650
二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日	2.120	10,104,000	15,744,000
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	18,778,000	—
		49,698,650	37,446,650

16 借貸

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	4,131,748	4,241,210
沒有抵押	2,824,360	4,463,152
	6,956,108	8,704,362
短期銀行借款 — 沒有抵押	229,474	1,068,917
	7,185,582	9,773,279
列為流動負債之現期部份	(2,007,719)	(3,061,174)
	5,177,863	6,712,105

17 擔保票據

本公司全資附屬公司K. Wah International Financial Services Limited (「KWIFS」) 於二零一二年五月七日按面值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。該票據已在香港聯交所上市。該票據於二零一三年六月三十日之市值為港幣1,603,000,000元(二零一二年：港幣1,613,000,000元)。

再者，KWIFS於二零一二年十二月五日，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。

18 應付賬款及應計費用

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	360,721	709,945
其他應付賬款	35,604	25,324
應付非控制性權益之款項	740,213	123,635
應計營運費用	125,363	52,323
已收租金及其他按金	82,909	90,687
	1,344,810	1,001,914

18 應付賬款及應計費用(續)

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一個月內	356,763	708,273
二至三個月	3,035	—
四至六個月	570	—
六個月以上	353	1,672
	360,721	709,945

19 承擔

	二零一三年 六月三十日 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
已簽約但未撥備 本集團及其合營企業之物業發展支出承擔	1,864,562	3,694,946

20 擔保

於二零一三年六月三十日，本集團已向以下機構及人士作出擔保：

	二零一三年六月三十日		二零一二年十二月三十一日	
	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：				
— 合營企業	117,000	117,000	117,000	117,000
— 聯營公司	641,250	393,900	641,250	393,900
— 物業買家	177,112	177,112	154,201	154,201
	935,362	688,012	912,451	665,101

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。

中期財務資料附註

21 有關連人士交易

除於賬目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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金	689	650
薪金及其他酬金	12,549	11,318
酌情花紅	9,432	3,203
退休成本 — 界定供款計劃	1,259	1,111
認股權	6,385	2,924
	30,314	19,206

- (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654,000元(二零一二年：港幣792,000元)。
- (c) 於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本公司就一集團佔有權益之公司在 大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

於二零一三年六月三十日，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

董事名稱	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	18,399,265	7,974,889 ⁽¹⁾	3,401,890 ⁽²⁾	1,569,584,304 ⁽³⁾	1,599,360,348	60.58
呂耀東	7,438,035	—	—	1,569,584,304 ⁽³⁾	1,577,022,339	59.74
鄧呂慧瑜	18,985,173	—	—	1,569,584,304 ⁽³⁾	1,588,569,477	60.17
呂耀華	10,970,580	—	3,811,831 ⁽⁴⁾	1,569,584,304 ⁽³⁾	1,584,366,715	60.01
鄭慕智	400,000	—	—	—	400,000	0.02
陳有慶 ⁽⁵⁾	1,907,235	—	—	—	1,907,235	0.07
葉樹林	400,000	—	—	—	400,000	0.02
潘宗光	400,000	—	—	—	400,000	0.02
歐文柱	400,000	—	—	—	400,000	0.02
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，被視作擁有7,974,889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所持有。
- (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。

於截至二零一三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				於二零一三年六月三十日持有	每股股份行使價(港元)	行使期
		於二零一三年一月一日持有	於本期內授出 ^(a)	於本期內行使	於本期內已失效			
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
	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
	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
	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	二零一二年一月十七日	200,000	—	200,000 ^(b)	—	—	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
潘宗光	二零一二年一月十七日	200,000	—	200,000 ^(b)	—	—	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
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	4,724,000	—	—	341,000	4,383,000	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	1,369,000	—	535,000 ^(b)	—	834,000	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	573,750	—	10,000 ^(b)	—	563,750	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	6,070,000	—	5,240,000 ^(b)	—	830,000	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	—	8,448,000	—	260,000	8,188,000	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) 於本期內股份在緊接認股權授出日期前一天之收市價為每股港幣4.610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4.450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4.000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4.421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4.360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4.358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。

於二零一三年一月二十一日，本公司授出19,038,000份認股權予董事及本公司及其聯屬公司之被選僱員，所有認股權行使價為每股港幣4.610元，而其中260,000份認股權已告失效。

於本期內所授出認股權之公平值載於中期財務資料附註15項。

於本期內，本公司並無任何認股權被註銷。

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，通過持有本公司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，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予備存之登記冊所載，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 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分率
HSBC International Trustee Limited	1,532,793,048	58.06
CWL Assets (PTC) Limited	1,569,584,304	59.45
Super Focus Company Limited	1,165,199,559	44.14
Star II Limited	212,762,856	8.06
Favor Right Investments Limited	152,391,028	5.77
Premium Capital Profits Limited	148,846,915	5.64

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。緊隨於二零一二年十一月九日派發截至二零一二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1,569,584,304股股份。該等股份之總和為(i) Favor Right Investments Limited持有152,391,028股股份；(ii) Best Chance Investments Limited持有39,230,861股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,165,199,559股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有148,846,915股股份；及(v)銘訊有限公司持有63,915,941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1,569,584,304股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,165,199,559股股份，Best Chance Investments Limited持有其中39,230,861股股份，Favor Right Investments Limited持有其中152,391,028股股份，Premium Capital Profits Limited和Star II Limited重複持有其中148,846,915股股份，以及銘訊有限公司和Star II Limited重複持有其中63,915,941股股份。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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分部通知本公司之權益或淡倉。

上市規則第13.22條的披露

於二零一三年六月三十日，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 資產負債表 港幣千元	本集團 應佔權益 港幣千元
非流動資產	40,740	6,269
流動資產	26,134,446	6,283,829
流動負債	(3,347,367)	(836,326)
	22,827,819	5,453,772
股本	71	26
儲備	11,251,317	2,908,912
應付股東款項	8,716,431	2,033,934
非流動負債	2,860,000	510,900
	22,827,819	5,453,772

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三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二零一三年八月二十二日召開會議，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。本集團截至二零一三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上市發行人董事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，本公司確認於截至二零一三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

董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求達至增加長期股東價值的目標。董事會已採納「企業管治政策」，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。

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司已遵守載列於香港聯交所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；及（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。

董事會認為載於本公司二零一二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。

根據上市規則第13.51B(1)條提供之董事最新資料

自二零一二年年報刊發後，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)

呂博士於二零一二年榮獲亞洲企業商會頒授亞太企業精神獎2012 —「終身成就獎」及於二零一三年獲中國飯店金馬獎頒授「終身成就獎」。

其他資料

鄭慕智博士 (非執行董事)

鄭博士於二零一三年四月八日獲委任為免費幼稚園教育委員會之主席，為期兩年。於二零一三年七月一日，彼獲委任為香港場外結算有限公司(為香港交易及結算所有限公司之附屬公司)之獨立非執行董事。於二零一三年六月十三日，彼亦獲委任為新世界酒店投資有限公司(「新世界酒店」)及新世界酒店管理有限公司(為新世界酒店投資(「新世界酒店投資信託」)之信託—管理人)之獨立非執行董事，新世界酒店及新世界酒店投資信託均已申請於香港聯交所主板上市。

陳有慶博士 (獨立非執行董事)

陳博士於二零一三年六月二十七日獲香港科技大學頒授為榮譽大學院士。

葉樹林博士 (獨立非執行董事)

加拿大置地有限公司(「加拿大置地」)(該公司於澳洲股票交易所上市)於二零一三年五月私有化，葉博士仍擔任為加拿大置地之董事長。

黃桂林先生 (獨立非執行董事)

黃先生於二零一三年四月獲委任為香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員，亦為朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店」)及朗廷酒店管理有限公司(「朗廷酒店管理人」)(為朗廷酒店投資(「朗廷酒店信託」)之信託—管理人)之獨立非執行董事。朗廷酒店及朗廷酒店信託在香港聯交所主板上市。黃先生亦為朗廷酒店及朗廷酒店管理人之審核委員會之主席，薪酬委員會及提名委員會之成員。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零一三年九月十七日至二零一三年九月十九日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶登記手續。如欲收取派發之中期股息，務請閣下於二零一三年九月十六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，二零一三年八月二十九日

 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