

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倚賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：173)

截至二零一一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**」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

- 營業額大幅增加至港幣 3,196,000,000 元 (二零一零年：港幣 896,000,000 元)，主要來自理想的物業銷售
- 本公司權益持有者應佔溢利大幅增加至港幣 1,244,000,000 元 (二零一零年：港幣 193,000,000 元)
- 本公司權益持有者應佔總全面收益增加兩倍至港幣 2,573,000,000 元 (二零一零年：港幣 1,385,000,000 元)
- 每股盈利大幅增加至港幣 48.27 仙 (二零一零年：港幣 7.58 仙)
- 健康的財政狀況，負債比率減少至 17% (二零一零年：29%)
- 理想的毛利率及優良的資產組合

末期股息

董事會議決於二零一二年五月三十日日召開之股東週年大會(「**二零一二年年會**」)上，建議於二零一二年七月十九日向名列於二零一二年六月八日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一一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 8 仙，合共港幣 206,152,000 元(二零一零年：末期現金股息每股港幣 1 仙，合共港幣 25,512,000 元)。在計入中期股息以股代息(附現金選擇)每股港幣 2 仙後(二零一零年：中期現金股息每股港幣 1 仙)，截至二零一一年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股港幣 10 仙(二零一零年總額：港幣 2 仙)。

派發末期股息須待於二零一二年年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二零一二年七月十九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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	3	3,196,361	896,056
銷售成本		(1,026,718)	(244,548)
毛利		<u>2,169,643</u>	<u>651,508</u>
其他營運收入		105,466	49,742
其他淨收益		175,688	20,370
其他營運費用		(215,140)	(104,290)
行政費用		(342,834)	(288,367)
投資物業之公平值變動		21,512	90,521
財務費用	4	(38,384)	(19,064)
共同控制實體之應佔(虧損)/溢利		(38,897)	41,349
聯營公司之應佔虧損		(11,328)	(55)
除稅前溢利	5	<u>1,825,726</u>	<u>441,714</u>
稅項支出	6	(543,289)	(194,362)
來自經營業務溢利		<u>1,282,437</u>	<u>247,352</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之虧損		-	(6,621)
本年度溢利		<u>1,282,437</u>	<u>240,731</u>
應佔:			
本公司權益持有者		1,243,514	193,139
非控制性權益		38,923	47,592
		<u>1,282,437</u>	<u>240,731</u>
		港仙	港仙
持續經營業務之每股盈利	7		
基本		48.27	7.76
攤薄		48.10	7.72
已終止經營業務之每股虧損			
基本		-	(0.18)
攤薄		-	(0.18)
經營業務之每股盈利			
基本		48.27	7.58
攤薄		48.10	7.54
		港幣千元	港幣千元
股息	8		
中期		51,064	25,506
建議末期		206,152	25,520
		<u>257,216</u>	<u>51,026</u>

綜合全面收益表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利	1,282,437	240,731
其他全面收益：		
非流動投資公平值變動	883,913	908,286
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	-	4,132
兌匯率調整	502,299	310,081
本年度其他全面收益	1,386,212	1,222,499
本年度總全面收益	2,668,649	1,463,230
應佔總全面收益		
本公司權益持有者	2,573,302	1,385,299
非控制性權益	95,347	77,931
	2,668,649	1,463,230

綜合資產負債表
二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	9	605,121	492,383
投資物業	10	4,555,685	4,565,479
租賃土地及土地使用權	11	16,479	16,288
共同控制實體	12	2,658,402	2,608,155
聯營公司	13	1,327,832	1,193,796
非流動投資	14	2,310,523	1,426,610
遞延稅項資產		40,848	35,149
其他非流動資產		106,781	99,176
		11,621,671	10,437,036
流動資產			
發展物業	15	11,146,166	9,460,026
存貨		9,557	-
應收賬款及預付款	16	213,281	124,623
可收回稅項		9,750	1,631
結構性銀行存款		968,299	155,130
短期銀行存款	17	524,238	-
現金及銀行結餘	17	3,070,354	3,079,871
		15,941,645	12,821,281
總資產		27,563,316	23,258,317
權益			
股本	18	257,690	255,082
儲備	19	12,491,475	9,953,423
股東權益		12,749,165	10,208,505
非控制性權益		996,486	896,919
總權益		13,745,651	11,105,424
負債			
非流動負債			
借貸	20	5,448,377	5,661,799
遞延稅項負債		912,207	808,206
		6,360,584	6,470,005
流動負債			
應付共同控制實體		67,148	67,218
應付賬款及應計費用	21	3,363,680	1,521,794
借貸之現期部份	20	3,111,313	3,417,200
應付稅項		914,940	676,676
		7,457,081	5,682,888
總負債		13,817,665	12,152,893
總權益及負債		27,563,316	23,258,317
流動資產淨值		8,484,564	7,138,393
總資產減流動負債		20,106,235	17,575,429

附註

1. 編製基準

此綜合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（「財務準則」）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，與截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

採納經修改財務準則

在二零一一年，本集團採納下列與其業務相關之經修改準則、修訂及詮釋。

會計準則 24（修改）	關聯人士的披露
會計準則 32（修訂）	金融工具: 呈列 – 配股的分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 19	以股本工具抵銷金融負債

於二零一零年五月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則 1（修訂）	呈列財務報表
會計準則 27（修訂）	綜合及獨立財務報表
會計準則 34（修訂）	中期財務報告
財務準則 3（修改）	業務合併
財務準則 7（修訂）	金融工具: 披露

本集團已評估上述經修改準則、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綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

尚未生效之財務準則及修訂

本集團目前仍未能確定下述與其業務相關而於會計年度二零一二年一月一日或以後生效的已公佈之新/經修改之準則及修訂，於採納後會否對本集團之會計政策及綜合財務報表的呈報，帶來重大改變。

		於會計年度 或以後生效
會計準則 1（修訂）	呈列財務報表	二零一二年七月一日
會計準則 19（修訂）	僱員福利	二零一三年一月一日
會計準則 27（2011）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
會計準則 28（2011）	聯營公司及合營公司投資	二零一三年一月一日
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
財務準則 7（修訂）	金融工具: 披露 – 金融資產轉換	二零一一年七月一日
財務準則 7（修訂）	金融工具: 披露 – 抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日

1. 編製基準 (續)

尚未生效之財務準則及修訂 (續)

		於會計年度 或以後生效
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	綜合財務報表	二零一三年一月一日
財務準則 11	共同協定	二零一三年一月一日
財務準則 12	其他實體權益之披露	二零一三年一月一日
財務準則 13	釐定公平價值	二零一三年一月一日

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。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。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」）。若干項目包括其他營運收入/費用、其他淨收益/虧損及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」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、現金及銀行結餘及銀行存款。其他資產主要包括非流動投資、酒店物業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)

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	物業發展		其他	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	港幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度							
營業額	1,150,310	1,728,591	29,308	266,439	21,713	3,196,361	
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	696,849	1,098,453	15,372	231,749	(189,778)	1,852,645	
其他淨收入及支出/淨收益						(99,022)	
折舊及攤銷						(25,836)	
出售投資物業之收益				165,036		165,036	
投資物業之公平值變動				21,512		21,512	
財務費用						(38,384)	
共同控制實體之應佔虧損	(26,331)	(12,566)				(38,897)	
聯營公司之應佔虧損	(11,328)					(11,328)	
除稅前溢利						1,825,726	
稅項支出						(543,289)	
本年度溢利						1,282,437	
二零一一年十二月三十一日							
分部資產	1,295,277	14,464,310	128,253	4,772,922	-	20,660,762	
其他資產	-	-	-	-	2,916,320	2,916,320	
共同控制實體	1,940,158	718,244	-	-	-	2,658,402	
聯營公司	1,327,832	-	-	-	-	1,327,832	
總資產	4,563,267	15,182,554	128,253	4,772,922	2,916,320	27,563,316	
總負債	2,730,755	9,180,160	24,036	1,569,367	313,347	13,817,665	
截至二零一零年十二月三十一日止年度							
營業額	279,416	351,695	-	264,945	-	896,056	43,960
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	153,666	168,031	(1,607)	226,805	(175,048)	371,847	(7,486)
其他淨收入及支出/淨收益						(34,178)	(103)
折舊及攤銷						(8,706)	(76)
投資物業之公平值變動				90,521		90,521	-
財務費用						(19,064)	(152)
共同控制實體之應佔溢利	1,575	39,774				41,349	-
聯營公司之應佔虧損	(55)					(55)	-
除稅前溢利/(虧損)						441,714	(7,817)
稅項支出						(194,362)	-
本年度/期間溢利/(虧損)						247,352	(7,817)
出售收益							1,196 (6,621)
二零一零年十二月三十一日							
分部資產	1,726,852	10,902,290	72,774	4,811,657	-	17,513,573	
其他資產	-	-	-	-	1,942,793	1,942,793	
共同控制實體	1,911,729	696,426	-	-	-	2,608,155	
聯營公司	1,193,796	-	-	-	-	1,193,796	
總資產	4,832,377	11,598,716	72,774	4,811,657	1,942,793	23,258,317	
總負債	2,746,973	7,731,998	26,120	1,599,727	48,075	12,152,893	

2. 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(二零一零年：三個)主要地區從事業務。

截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之非流動資產總額按地區分佈如下：

營業額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持續經營業務		
香港	1,169,798	302,934
中國內地	1,978,756	574,139
新加坡	47,807	18,983
	<u>3,196,361</u>	<u>896,056</u>
已終止經營業務		
日本	-	43,960
	<u>3,196,361</u>	<u>940,016</u>

非流動資產

(金融工具及遞延稅項資產除外)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	3,729,771	3,790,474
中國內地	5,247,389	4,905,815
新加坡	186,359	179,812
	<u>9,163,519</u>	<u>8,876,101</u>

3. 營業額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
物業銷售	2,908,209	631,111
租金收入	266,439	264,945
酒店營運	21,713	-
	<u>3,196,361</u>	<u>896,056</u>

4. 財務費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	252,219	186,405
資本化作為興建中物業成本	(213,835)	(167,189)
	<u>38,384</u>	<u>19,216</u>
分別代表：		
持續經營業務	38,384	19,064
已終止經營業務	-	152
	<u>38,384</u>	<u>19,216</u>

5. 除稅前溢利

	二零一一年	二零一零年	
	持續 經營業務 港幣千元	持續 經營業務 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
除稅前溢利已計入：			
銀行利息	66,262	25,993	7
按揭貸款利息	278	437	-
匯兌溢利淨額	10,705	20,452	-
撥回建築成本之撥備	2,400	10,088	-
出售投資物業之收益	165,036	-	-
及已扣除：			
銷售物業成本	989,721	230,135	-
消耗/銷售存貨成本	2,594	-	35,237
銷售及推廣費用	180,362	81,230	-
折舊(資本化後)	24,524	8,646	-
租賃土地及土地使用權之攤銷	1,312	60	-

6. 稅項支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	53,828	5,313
中國內地		
- 所得稅	266,090	82,608
- 土地增值稅	361,454	96,508
海外稅項	3,473	1,585
往年度(多)/少撥備	(203,639)	1,406
遞延稅項	62,083	6,942
	543,289	194,362

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% (二零一零年：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。

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。

往年度多撥備之金額包括一個在中國內地項目獲得稅務清算而回撥之中國內地相關稅項約港幣 203,000,000 元。

本年度內沒有任何稅項計入其他全面收益表。

7. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄之盈利之計算如下:

	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	1,243,514	197,806	-	(4,667)
			股份數目	
			二零一一年	二零一零年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數			2,576,093,000	2,548,245,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權			9,237,000	12,442,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數			2,585,330,000	2,560,687,000

8. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 2 仙 （二零一零年：現金股息每股港幣 1 仙）	51,064	25,506
建議末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 8 仙 （二零一零年：末期現金股息每股港幣 1 仙）	206,152	25,520
	257,216	51,026
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	11,133	25,506
末期	-	25,520
	11,133	51,026

董事會建議派發二零一一年之末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 8 仙（二零一零年：末期現金股息每股港幣 1 仙）。該股息將於截至二零一二年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

9. 物業、機器及設備

	酒店物業 港幣千元	土地及 樓房 港幣千元	興建中 資產 港幣千元	廠場機器 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
二零零九年十二月三十一日	-	119,406	153,085	2,953	51,214	326,658
兌匯率調整	-	790	4,896	102	585	6,373
添置	-	11,682	162,339	-	13,691	187,712
土地及樓房公平值變動	-	4,132	-	-	-	4,132
轉至投資物業	-	(6,001)	-	-	-	(6,001)
來自投資物業	-	37,032	-	-	-	37,032
出售一附屬公司	-	-	-	-	(1,905)	(1,905)
出售	-	-	-	-	(645)	(645)
二零一零年十二月三十一日	-	167,041	320,320	3,055	62,940	553,356
兌匯率調整	8,661	2,654	8,660	663	1,519	22,157
添置	-	-	65,467	23,271	28,311	117,049
轉撥	394,447	-	(394,447)	-	-	-
出售	-	-	-	-	(657)	(657)
二零一一年十二月三十一日	403,108	169,695	-	26,989	92,113	691,905
累積折舊						
二零零九年十二月三十一日	-	25,279	-	1,063	27,259	53,601
兌匯率調整	-	188	-	43	460	691
本年折舊	-	2,320	-	269	6,333	8,922
轉至投資物業	-	(210)	-	-	-	(210)
出售一附屬公司	-	-	-	-	(1,512)	(1,512)
出售	-	-	-	-	(519)	(519)
二零一零年十二月三十一日	-	27,577	-	1,375	32,021	60,973
兌匯率調整	179	334	-	110	663	1,286
本年折舊	8,154	2,859	-	1,936	11,967	24,916
出售	-	-	-	-	(391)	(391)
二零一一年十二月三十一日	8,333	30,770	-	3,421	44,260	86,784
賬面淨值						
二零一一年十二月三十一日	394,775	138,925	-	23,568	47,853	605,121
二零一零年十二月三十一日	-	139,464	320,320	1,680	30,919	492,383

賬面值港幣 533,700,000 元 (二零一零年: 港幣 139,464,000 元) 的酒店物業、土地及樓房已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。其他資產包括遊艇、傢俬及設備、租賃物業裝修及汽車。

10. 投資物業

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	4,565,479	4,364,555
兌匯率調整	186,694	144,214
公平值變動	21,512	90,521
出售	(218,000)	-
來自物業、機器及設備	-	5,791
轉至物業、機器及設備	-	(37,032)
來自租賃土地及土地使用權	-	120
轉至租賃土地及土地使用權	-	(2,690)
年終	4,555,685	4,565,479

賬面值港幣 4,201,685,000 元 (二零一零年: 港幣 3,991,679,000 元) 的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

11. 租賃土地及土地使用權

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年初	16,288	12,619
轉至投資物業	-	(120)
來自投資物業	-	2,690
來自發展物業	1,269	668
兌匯率調整	234	491
攤銷	(1,312)	(60)
年終	<u>16,479</u>	<u>16,288</u>

租賃土地及土地使用權的權益指於國內預付營運的中期租約租賃款。賬面值港幣16,479,000元（二零一零年：港幣16,288,000元）的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

12. 共同控制實體

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔淨資產	762,152	766,703
應收貸款	<u>1,896,250</u>	<u>1,841,452</u>
	<u>2,658,402</u>	<u>2,608,155</u>

13. 聯營公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔淨負債	(11,507)	(179)
應收貸款	<u>1,339,339</u>	<u>1,193,975</u>
	<u>1,327,832</u>	<u>1,193,796</u>

14. 非流動投資

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
上市投資証券，公平值	<u>2,310,523</u>	<u>1,426,610</u>

上市投資証券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）之3.9%（二零一零年：4.1%）權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料。

15. 發展物業

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	911,620	3,389,770	4,301,390	4,281,308
發展成本	1,444,487	5,400,289	6,844,776	5,178,718
	<u>2,356,107</u>	<u>8,790,059</u>	<u>11,146,166</u>	<u>9,460,026</u>

賬面值港幣 7,363,401,000 元（二零一零年：港幣 6,473,409,000 元）的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

16. 應收賬款及預付款

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	2,850	7,072
其他應收賬款，扣除撥備	54,836	52,590
應收非控制性權益之款項	7,117	-
土地預付款，扣除減值	9,706	9,706
預付款及按金	138,772	55,255
	<u>213,281</u>	<u>124,623</u>

本集團之應收貿易賬款主要來自租金。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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一個月內	2,057	7,019
二至三個月	748	11
四至六個月	2	42
六個月以上	43	-
	<u>2,850</u>	<u>7,072</u>

17. 短期銀行存款、現金及銀行結餘

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
超過三個月到期之短期銀行存款	524,238	-
銀行及庫存現金	2,503,175	1,607,537
短期銀行存款	567,179	1,472,334
現金及銀行結餘	3,070,354	3,079,871
	3,594,592	3,079,871

現金及銀行結餘中包括港幣400,671,000元（二零一零年：港幣854,135,000元），此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

18. 股本

	二零一一年		二零一零年	
	每股面值港幣 一角之 普通股	港幣千元	每股面值港幣 一角之 普通股	港幣千元
法定:				
年初及年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足:				
年初	2,550,821,810	255,082	2,470,383,196	247,038
行使認股權	2,387,400	239	9,600,130	960
發行代息股份	23,692,939	2,369	70,838,484	7,084
年末	2,576,902,149	257,690	2,550,821,810	255,082

19. 儲備

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	投資儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423
全面收益										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,243,514	1,243,514
其他全面收益										
兌匯率調整	-	-	-	-	-	147	-	411,381	-	411,528
共同控制實體產生之兌匯調整	-	-	-	-	-	-	-	34,347	-	34,347
非流動投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	883,913	-	-	883,913
與權益持有者之交易										
已行使認股權	4,335	(563)	-	-	-	-	-	-	-	3,772
已失效之認股權	-	(4,117)	-	-	-	-	-	-	4,117	-
發行代息股份	(2,369)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,369)
發行代息股份所產生之儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	39,931	39,931
二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,520)	(25,520)
二零一一年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,064)	(51,064)
於二零一一年十二月三十一日	1,688,696	20,618	99,089	13	859	3,110	2,138,290	1,253,971	7,286,829	12,491,475
保留於：										
本公司及附屬公司	1,688,696	20,618	99,089	13	859	3,110	2,138,290	1,091,474	7,197,133	12,239,282
共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	162,497	101,205	263,702
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,509)	(11,509)
	1,688,696	20,618	99,089	13	859	3,110	2,138,290	1,253,971	7,286,829	12,491,475

19. 儲備 (續)

	股份溢價 港幣千元	認股權儲備 港幣千元	盈餘貢獻 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	投資儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	盈餘儲備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日	1,682,615	30,001	99,089	13	482	-	346,091	529,395	6,019,793	8,707,479
全面收益										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	193,139	193,139
其他全面收益										
兌匯率調整	-	-	-	-	-	87	-	269,179	-	269,266
共同控制實體產生之兌匯調整	-	-	-	-	-	-	-	23,125	-	23,125
兌匯率調整之變現	-	-	-	-	-	-	-	(11,393)	-	(11,393)
轉入投資物業	-	-	-	-	-	2,876	-	-	-	2,876
非流動投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	908,286	-	-	908,286
與權益持有者之交易										
已行使認股權	11,199	(2,448)	-	-	-	-	-	-	-	8,751
已失效之認股權	-	(2,255)	-	-	-	-	-	-	2,255	-
發行代息股份	(7,084)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,084)
發行代息股份所產生之儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	169,320	169,320
出售附屬公司 從附屬公司之非控制性權益 收購額外股權	-	-	-	-	377	-	-	(2,063)	-	(1,686)
二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(247,914)	(247,914)
二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,506)	(25,506)
於二零一零年十二月三十一日	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423
保留於：										
本公司及附屬公司	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	680,093	5,935,930	9,685,352
共同控制實體	-	-	-	-	-	-	-	128,150	140,102	268,252
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(181)	(181)
	1,686,730	25,298	99,089	13	859	2,963	1,254,377	808,243	6,075,851	9,953,423

20. 借貸

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
長期銀行借款 (a)		
有抵押	3,124,187	3,252,842
沒有抵押	5,163,369	5,064,098
	<u>8,287,556</u>	<u>8,316,940</u>
短期銀行借款 (a)		
沒有抵押	272,134	762,059
	<u>8,559,690</u>	<u>9,078,999</u>
列為流動負債之現期部份	<u>(3,111,313)</u>	<u>(3,417,200)</u>
	<u>5,448,377</u>	<u>5,661,799</u>

(a) 根據現行市場利率計算，長期銀行借款與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。有效息率約為 3.1%（二零一零年：2.3%）。

21. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付貿易賬款	877,402	340,476
其他應付賬款	60,080	44,757
應付非控制性權益之款項	69,220	124,407
應計營運費用	46,082	52,247
物業銷售之預售款項	2,220,919	862,790
已收租金按金	89,977	97,117
	<u>3,363,680</u>	<u>1,521,794</u>

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一個月內	807,293	340,476
二至三個月	3,032	-
六個月以上	67,077	-
	<u>877,402</u>	<u>340,476</u>

22. 擔保

於二零一一年十二月三十一日，集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

	二零一一年		二零一零年	
	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
<u>集團</u>				
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保				
- 共同控制實體	2,521,250	1,859,650	2,521,250	1,621,900
- 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,650,000	1,053,900
- 物業買家	26,150	26,150	-	-
	4,197,400	2,939,700	4,171,250	2,675,800
<u>本公司</u>				
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保				
- 附屬公司	8,304,181	6,134,181	7,093,690	6,414,390
- 共同控制實體	2,521,250	1,859,650	2,521,250	1,621,900
- 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,650,000	1,053,900
	12,475,431	9,047,731	11,264,940	9,090,190

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。

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。

管理層之討論及分析

業務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額及本公司權益持有者應佔溢利分別增加至港幣 3,196,000,000 元及港幣 1,244,000,000 元，相對去年之金額為港幣 896,000,000 元及港幣 193,000,000 元。溢利大幅增加主要是由於本年度餘下嘉御山之單位之銷售收入及上海慧芝湖三期之預售收入可以於年內確認入賬。

本集團對香港和中國內地部分城市之物業發展項目著重於精益求精，力求提供卓越的品質及優質的服務。本集團在開發週期中進一步鞏固了其推進項目發展之能力，並開拓出較鄰近地區更具競爭力的產品。本集團將繼續專注尋求中港兩地可推動持續增長之契機。

中國內地

本集團的主要業務設於中國內地的珠江三角洲及長江三角洲。物業發展項目主要位於上海及廣州等一線城市之黃金地段。

(甲) 目前主要發展物業

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)

此豪華項目隨着第二期的完工及成功銷售，第三期，嘉悅天地，已於二零一零年底及二零一一年推出市場預售，反應理想，並吸引大量買家，在很短的時間內已售出近八成之住宅單位，為本集團帶來可觀的現金收入。五幢之住宅單位（約 100,000 平方米），其中四幢已於二零一一年底及二零一二年年初竣工及交付予買家。而餘下之住宅單位之工程預期於二零一二年中或年底竣工。

(ii) 徐滙區建國西路 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，樓面面積約 140,000 平方米。本集團計劃發展為綜合項目，薈萃豪華住宅及高級商業設施。其中嘉御庭某些之住宅單位已於二零一一年九月推出市場預售，在其品質和地點方面收到了良好的評論。建築工程進展良好，並預計於二零一三或二零一四年竣工。

(iii) 上海靜安區嚴家宅三期 (佔 99%權益)

此豪華住宅項目擁有總樓面面積約 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。住宅大樓已封頂，正準備推出市場預售。

(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，將發展為綜合住宅及商業項目。第一期建築工程正如期進行，計劃於二零一二年預售，預期於二零一三年初竣工。

(v) 青浦區項目 (佔 100%權益)

此項目位於青浦區朱家角鎮，總樓面面積約 70,000 平方米。此項目計劃發展低密度住宅，薈萃購物及商業設施。建築工作已經展開。

廣州

(vi) 花都區迎賓大道花都嘉華廣場 (佔 100%權益)

此項目地點鄰近新白雲國際機場。總樓面面積約 269,000 平方米。該地塊將會發展為一個綜合項目包括酒店、寫字樓及優質住宅大廈。第一期之發展包括酒店及寫字樓。酒店(名為廣州花都皇冠假日酒店)已於二零一一年七月開業，預期寫字樓於二零一二年中落成。第二期之住宅發展工程已經展開，預期於二零一四年完工。

(vii) 花都區建設北路嘉爵園 (佔 100%權益)

這項目位於花都區的商業地段，距離新白雲國際機場約 20 分鐘車程，總樓面面積約 46,000 平方米，將用作發展為住宅用途。此項目於二零一一年已展開預售，並預期於二零一二年完工。

(viii) 花都區新華鎮 (佔 99.99%權益)

由於政府規劃轉變，此項目之總可建樓面面積估計約為 830,000 平方米，將分階段發展。第一階段之項目工程已開展，計劃於二零一二年中展開預售。

(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)

此旗艦投資物業全年繼續維持理想的出租率，為集團帶來可觀的租金收入。

香港

本年度收入主要來自嘉御山住宅單位之銷售及為本集團帶來穩健租金回報之J SENSES。各項發展項目正如期施工，進度理想。

(甲) 目前發展物業

(i) 沙田銅鑼灣山路嘉御山 (佔100%權益)

嘉御山擁有114個住宅單位及8間獨立屋，接近所有單位已經售出。餘下的單位及獨立屋會待最佳時機出售。

(ii) 司徒拔道肇輝臺6號嘉柏薈 (佔100%權益)

該獨特的低密度項目擁有24個豪華住宅單位並附設會所及游泳池。總樓面面積約8,100平方米。此項目工程已竣工。

(iii) 九龍嘉林邊道2號 (佔100%權益)

此地塊總樓面面積約6,100平方米，計劃發展為一豪華住宅項目。地基工程進行中，預期於二零一三年落成。

(iv) 香港仔深灣9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。此項目於二零一一年十月已展開預售，已售出超過七成之住宅單位。總樓面面積估計約69,300平方米。本集團為此發展的項目經理，地面工程進度良好，預期於二零一二年竣工。

(v) 大埔天賦海灣 (佔15%權益)

本集團聯合其他發展商共同發展該地塊為豪華住宅。此項目於二零一一年十一月已展開預售，已售出約三成五之住宅單位。總樓面面積約78,400平方米。地面工程進度良好，並預計於二零一二年竣工。

(vi) 西九龍御金·國峯 (佔15%權益)

本集團與其他發展商共同購入及發展該地塊，總樓面面積約70,000平方米，其中8,000平方米預留作為零售商舖。此項目於二零一一年十二月展開預售，已售出超過九成之住宅單位。地面工程進度良好，預期於二零一二年完成發展。

(vii) 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，並發展為豪華住宅，總樓面面積約83,600平方米。地面工程進度良好，預期於二零一二年落成。

(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，合作發展為優質住宅，總樓面面積約67,000平方米。樁基工程已經完成，預期此項目於二零一四年落成。

(ix) 香港半山寶珊道30號 (佔50%權益)

本集團與另一地產發展商聯手購入該地塊，合作發展優質住宅項目。總樓面面積約3,700平方米。設計工作已經展開。

(乙) 香港之其他物業

灣仔莊士敦道 J SENSES (與市建局合作項目)

J SENSES為優質餐廳及購物商場，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，本集團擁有的面積約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。於二零一一年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣14.22元，相對於二零一零年十二月三十一日之股價為每股港幣8.78元。約港幣884,000,000元之公平值變動已計入儲備中。此投資重大地增加了本集團之淨資產。

展望

展望二零一二年，有見歐元區陷入債務危機，美國經濟復甦步伐放緩，全球經濟環境持續存有不明朗因素。隨著中東的政治運動接連發生，該區的動亂情況仍受關注。

預期中國將繼續實行多項緊縮政策，致力監管及穩定其經濟發展。

未來，中國的緊縮政策以及經濟不明朗因素將仍舊影響中港兩地的房地產價格。然而，人民對提升生活水平的欲望有增無減，故此預計市場對住房的長遠需求依然殷切。

在香港，我們推售的重點項目包括嘉柏薈以及兩個合資項目分別為西九龍的御金·國峯及大埔的天賦海灣。

在中國，將推售的重點項目包括上海閔行區和朱家角鎮之項目、廣州新華鎮項目、嘉御庭以及嘉悅天地的最後一幢。

本集團將著力以專注且選擇性的方針在中港兩地進行土地收購，為股東帶來理想的回報。另外，本集團也會致力提供超乎客戶期望的優質產品，以致提高我們的品牌及聲譽。

財務檢討

(1) 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一一年十二月三十一日，資金運用之總額為港幣 22,000,000,000 元（二零一零年：港幣 20,000,000,000 元）。年內，若干的認股權之行使及以股代息所發行之股本令本公司之已發行股份數目增加。

(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。於二零一一年十二月三十一日，總借貸金額為港幣 8,560,000,000 元，現金及銀行結餘和存款為港幣 4,563,000,000 元。再者，本集團之已承諾的未提取貸款額度用作為營業資金及項目營運之用途分別為港幣 1,190,000,000 元及港幣 1,345,000,000 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和存款與總資產減除現金及銀行結餘和存款相比），在二零一一年十二月三十一日，負債比率在 17% 之穩健水平。

約 66% 之長期銀行借款之還款期逾一年或以上。

(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。本年度，本集團並無使用衍生工具進行風險管理。

(4) 本集團資產之抵押

於二零一一年十二月三十一日，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 12,115,000,000 元（二零一零年：港幣 10,621,000,000 元）給予銀行作為本集團信貸之擔保。

(5) 擔保

於二零一一年十二月三十一日，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 8,304,000,000 元（二零一零年：港幣 7,094,000,000 元），港幣 2,521,000,000 元（二零一零年：港幣 2,521,000,000 元）及港幣 1,650,000,000 元（二零一零年：港幣 1,650,000,000 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 6,134,000,000 元（二零一零年：港幣 6,414,000,000 元），港幣 1,860,000,000 元（二零一零年：港幣 1,622,000,000 元）及港幣 1,054,000,000 元（二零一零年：港幣 1,054,000,000 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 26,000,000 元（二零一零年：無）。

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。

企業管治

董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求達至穩健管理及增加股東價值。董事會已成立「企業管治委員會」及採納「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，以提高公司更具透明度、問責性及獨立性。

於本年度，本公司已遵守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（「**守則條文**」），惟有關偏離（i）未能按照守則條文A.2.1，主席及董事總經理之角色並無區分；及（ii）未能按照守則條文A.4.2，主席與董事總經理毋須輪流退任。董事會認為本公司有充份理據處理該等偏離，詳情載於本公司二零一零年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節中及於二零一一年中期報告內「企業管治」一欄。有關本公司企業管治常規的詳細資料將載於本公司二零一一年年報之企業管治報告書內。董事會將會採取補救措施應對該等偏離。董事會將繼續檢討有關事項，於適當時候作出相應措施。

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」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，本公司確認於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，所有董事均已遵守標準守則所規定之標準。

審核委員會

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成（當中一名委任為委員會主席），委員會已於二零一二年三月十四日召開會議，審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並討論有關審計、內部監控及財務申報事宜。本集團二零一一年度之全年業績，經已由本公司之審核委員會審閱。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一一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證券。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零一二年五月二十五日至二零一二年五月三十日期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶登記手續，以確定有權出席二零一二年年會並於會上投票的股東資格，務請閣下於二零一二年五月二十四日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達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」，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓，1712 – 1716室，辦理過戶登記手續。

此外，本公司將於二零一二年六月六日至二零一二年六月八日期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶登記手續，以確定股東享有收取擬派末期股息的權利，務請閣下於二零一二年六月五日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達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」，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓，1712 – 1716室，辦理過戶登記手續。

刊載進一步資料

本公告將分別登載於本公司網站（www.kwih.com）及聯交所發放發行人資訊的專用網站（www.hkexnews.hk）。本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表經已由羅兵咸永道會計師事務所審核，該報告書將刊載於本公司二零一一年年報內，並於二零一一年四月下旬寄發該年報予股東及分別登載於本公司及聯交所之網站。

董事

於本公告日期，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、及呂耀華先生；非執行董事為鄭慕智博士；而獨立非執行董事為陳有慶博士、葉樹林博士、潘宗光教授、歐文柱先生及黃桂林先生。

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，二零一二年三月二十二日