

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)

截至二零一零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**」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

- 營業額為港幣 896,000,000 元 (二零零九年：港幣 2,627,000,000 元)
- 本年度溢利為港幣 241,000,000 元 (二零零九年：港幣 1,282,000,000 元)
- 本公司權益持有者應佔溢利為港幣 193,000,000 元 (二零零九年：港幣 919,000,000 元)
- 本公司權益持有者應佔總全面收益為港幣 1,385,000,000 元
(二零零九年：港幣 1,244,000,000 元)
- 每股盈利為港幣 7.58 仙 (二零零九年：港幣 37.20 仙)
- 面對市場緊縮措施下，本集團仍維持穩健之資產組合
- 所有項目進展理想

末期股息

董事會議決於二零一一年六月二十日召開之股東週年大會(「**二零一一年年會**」)上，建議於二零一一年七月二十二日向名列於二零一一年六月二十日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣 1 仙，合共港幣 25,512,000 元 (二零零九年：末期以股代息(附現金選擇)每股港幣 10 仙，合共港幣 247,914,000 元)。在計入中期現金股息每股港幣 1 仙後 (二零零九年：中期現金股息每股港幣 1 仙)，截至二零一零年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股港幣 2 仙 (二零零九年總額：港幣 11 仙)。

綜合損益表
截至二零一零年十二月三十一日止年度

		(重列) 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
持續經營業務			
營業額	3	896,056	2,627,182
銷售成本		(244,548)	(1,102,687)
毛利		<u>651,508</u>	<u>1,524,495</u>
其他營運收入		49,742	41,308
其他淨收益		20,370	97,654
其他營運費用		(104,290)	(31,755)
行政費用		(288,367)	(199,739)
投資物業之公平值變動		90,521	608,646
財務費用	4	(19,064)	(33,398)
共同控制實體之應佔溢利		41,349	40,798
聯營公司之應佔虧損		(55)	(57)
除稅前溢利	5	<u>441,714</u>	<u>2,047,952</u>
稅項支出	6	(194,362)	(768,465)
		<u>247,352</u>	<u>1,279,487</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之(虧損)/溢利	5,7	(6,621)	2,905
本年度溢利		<u>240,731</u>	<u>1,282,392</u>
應佔:			
本公司權益持有者		193,139	918,873
非控制性權益		47,592	363,519
		<u>240,731</u>	<u>1,282,392</u>
		<i>港仙</i>	<i>港仙</i>
持續經營業務之每股盈利	8		
基本		7.76	37.11
攤薄		7.72	37.10
已終止經營業務之每股(虧損)/盈利			
基本		(0.18)	0.09
攤薄		(0.18)	0.09
經營業務之每股盈利			
基本		7.58	37.20
攤薄		7.54	37.19
		<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>
股息	9		
中期		25,506	24,704
建議末期		25,512	247,914
		<u>51,018</u>	<u>272,618</u>

綜合全面收益表
截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
本年度溢利	240,731	1,282,392
其他全面收益：		
非流動投資公平值變動	908,286	346,091
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	310,081	(18,469)
本年度除稅後其他全面收益	1,222,499	327,622
本年度總全面收益	1,463,230	1,610,014
應佔總全面收益		
本公司權益持有者	1,385,299	1,244,095
非控制性權益	77,931	365,919
	1,463,230	1,610,014

綜合資產負債表
二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	(重列) 二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	(重列) 二零零九年 一月一日 港幣千元
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備		492,383	273,057	111,947
投資物業		4,565,479	4,364,555	3,746,543
租賃土地及土地使用權		16,288	12,619	12,623
共同控制實體		2,608,155	2,391,362	2,282,665
聯營公司		1,193,796	739,898	714,198
非流動投資		1,426,610	518,324	172,233
遞延稅項資產		35,149	24,320	-
其他非流動資產		99,176	100,112	4,858
		<u>10,437,036</u>	<u>8,424,247</u>	<u>7,045,067</u>
流動資產				
發展物業		9,460,026	7,106,032	5,682,099
應收賬款及預付款	10	124,623	298,423	939,375
應收共同控制實體		-	59,540	-
可收回稅項		1,631	3,931	5,756
結構性銀行存款		155,130	499,796	-
現金及銀行結餘		3,079,871	1,773,837	1,291,179
		<u>12,821,281</u>	<u>9,741,559</u>	<u>7,918,409</u>
總資產		<u>23,258,317</u>	<u>18,165,806</u>	<u>14,963,476</u>
權益				
股本		255,082	247,038	247,038
儲備		9,953,423	8,707,479	7,506,183
股東權益		10,208,505	8,954,517	7,753,221
非控制性權益		896,919	1,492,701	1,198,556
總權益		<u>11,105,424</u>	<u>10,447,218</u>	<u>8,951,777</u>
負債				
非流動負債				
借貸		5,661,799	4,427,579	2,325,615
遞延稅項負債		808,206	738,175	561,366
		<u>6,470,005</u>	<u>5,165,754</u>	<u>2,886,981</u>
流動負債				
應付共同控制實體		67,218	66,780	56,313
應付賬款及應計費用	11	1,521,794	703,502	562,862
借貸之現期部份		3,417,200	1,207,899	2,418,072
應付稅項		676,676	574,653	87,471
		<u>5,682,888</u>	<u>2,552,834</u>	<u>3,124,718</u>
總負債		<u>12,152,893</u>	<u>7,718,588</u>	<u>6,011,699</u>
總權益及負債		<u>23,258,317</u>	<u>18,165,806</u>	<u>14,963,476</u>
流動資產淨值		<u>7,138,393</u>	<u>7,188,725</u>	<u>4,793,691</u>
總資產減流動負債		<u>17,575,429</u>	<u>15,612,972</u>	<u>11,838,758</u>

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，與截至二零零九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

在二零一零年，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 27 (修改)	綜合及獨立財務報表
財務準則 3 (修改)	業務合併
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
香港解釋公告 - 詮釋 5	財務報表的呈報 - 借款人對包含 有通知還款條款的有期貸款的分類

於二零零九年五月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則 1 (修訂)	呈列財務報表
會計準則 7 (修訂)	現金流量表
會計準則 17 (修訂)	租賃
會計準則 36 (修訂)	資產減值
會計準則 39 (修訂)	金融工具：確認及計量
財務準則 2 (修訂)	以股份支付之款項
財務準則 5 (修訂)	持作出售非流動資產及終止營運業務
財務準則 8 (修訂)	營運分部

本集團已評估上述經修改準則、修訂及詮釋後之影響，認為除會計準則17 (修訂)、財務準則 3 (修改) 及會計準則27 (修改) 外，無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

香港會計準則17 (修訂)「租賃」刪除了對土地租賃分類的具體指引，以減少與一般租賃分類指引的不一致。因此，根據香港會計準則17，土地租賃應取決於出租方有否將資產的絕大部分風險和回報轉移給承租方，而分為融資租賃或經營租賃。於修訂前，租賃期滿時土地使用權不會轉給本集團的被歸類為「租賃土地及土地使用權」，並於租賃期內攤銷。

香港會計準則17 (修訂) 已對二零一零年一月一日前開始的年度期間追溯應用。有關修訂按初始訂立租約時既有資料對二零一零年一月一日起尚未到期之土地使用權作重新分配，本集團將香港的土地使用權分為融資租賃。因此，將若干的土地租賃由經營租賃重新分類為融資租賃。本集團自用的土地被分類為物業、機器及設備，根據可使用年期或租賃期兩者之較短的期限用作計算折舊。

1. 編製基準 (續)

採納此修訂之影響:

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
減少租賃土地及土地使用權	(51,944)	(53,414)	(54,116)
增加物業、機器及設備	51,944	53,414	54,116

本年度會計政策的改變對綜合全面收益表並無帶來重大影響。

財務準則 3 (修改)及會計準則 27 (修改) 規定，不導致控制權改變的非控制性權益交易，須作為股權交易處理，該等交易將不再產生商譽或損益。若喪失控制權，任何剩餘的實體權益，按公平值再次計量，公平值與賬面值之間的差額在損益表中確認。

採納財務準則3 (修改)及會計準則 27(修改)後，導致期內購入非控制性權益所支付之代價與有關股權之淨資產賬面值出現港幣35,236,000元的差額，現記錄在權益中。

於二零一零年十一月，香港會計師公會頒佈香港解釋公告 - 詮釋 5，並即時生效。此公告是根據香港會計準則1(修改)「呈列財務報表」作出說明。香港會計師公會詮釋，如果定期貸款之條款，無條件給予貸款人權利在任何時候要求還款，不論貸款人無理使用該條款之機會率，該等貸款應該分類為流動負債。

本集團已就採納該等詮釋，作出評估。該等詮釋產生的追溯應用，對集團之業績及財務狀況，並無帶來重大影響。

提早採納財務準則之修訂

香港會計師公會於二零一零年十二月就香港會計準則12「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生的遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。香港會計準則12規定計量一項資產相關的遞延稅項，須視乎是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。修訂的生效日期是二零一二年一月一日或之後的年度，並產生追溯應用及容許提早採納此修訂。

本集團已提早採納此修訂。新的會計政策已對截止二零一零年十二月三十一日前開始的年度追溯應用，其影響披露如下。

於二零一零年一月一日，本集團持有的投資物業價值港幣4,364,555,000元 (二零零九年: 港幣3,746,543,000元)。在修訂下，投資物業已假設可全數通過出售而收回其賬面值或按商業模式推翻相關推定，本集團應修訂的要求推斷稅務結果，並重新計量與投資物業相關的遞延稅項。二零零九年的比較數字已重列以反映會計政策的改變，並概述如下。

1. 編製基準(續)

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
減少遞延稅項負債	(60,805)	(50,002)	(47,522)
增加本期溢利	10,803	2,480	-
增加盈餘儲備	50,002	47,522	47,522

尚未生效之財務準則、修訂及詮釋

本集團目前仍未能確定下述與其業務相關而於會計年度二零一一年一月一日或以後生效的已公佈之準則、修訂及詮釋，於採納後會否對本集團之會計政策及綜合財務報表帶來重大改變。

		於會計年度 或以後生效
會計準則 24 (修改)	關聯人士的披露	二零一一年一月一日
會計準則 32 (修訂)	金融工具: 呈列	二零一零年二月一日
財務準則 9	金融工具	二零一三年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 19	以股本工具抵消金融負債	二零一零年七月一日

於二零一零年五月公佈對財務準則之年度修訂

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

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，包括中央庫務管理及行政職能。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、其他非流動資產、物業、應收賬款及預付款、可收回稅項及現金、存款及銀行結餘。其他資產主要包括非流動投資及其他非營運之中央資產。分部負債主要包括應付賬款及應計費用、應付共同控制實體、借貸、現期及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

2. 分部資料(續)

	持續經營業務					總額	已終止 經營業務
	物業發展			物業投資	其他		
	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	
截至二零零九年十二月三十一日止年度(重列)							
營業額	162,290	2,206,030	-	258,862	-	2,627,182	110,005
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	(120,014)	1,331,486	5,039
其他淨收入及支出/淨收益						107,207	78
折舊及攤銷						(6,730)	(248)
投資物業之公平值變動				608,646		608,646	-
財務費用						(33,398)	(413)
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						2,047,952	4,456
稅項支出						(768,465)	(1,551)
本年度溢利						1,279,487	2,905
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	-	14,282,383	26,566
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	725,597	18,139,240	26,566
總負債	3,350,928	2,696,751	23,870	1,583,032	49,763	7,704,344	14,244

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(二零零九年：四個)主要地區從事業務。

截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之非流動資產總額按地區分佈如下：

營業額	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
持續經營業務		
香港	302,934	185,101
中國內地	574,139	2,422,619
新加坡	18,983	19,462
	896,056	2,627,182
已終止經營業務		
日本	43,960	110,005
	940,016	2,737,187
非流動資產		
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
持續經營業務		
香港	5,220,720	3,604,241
中國內地	5,036,504	4,669,342
新加坡	179,812	150,240
	10,437,036	8,423,823
已終止經營業務		
日本	-	424
	10,437,036	8,424,247

3. 營業額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業銷售	631,111	2,368,320
租金收入	264,945	258,862
	896,056	2,627,182

4. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	186,405	146,167
可換股債券之財務費用	-	202
資本化作為興建中物業成本	(167,189)	(112,558)
	<u>19,216</u>	<u>33,811</u>
分別代表：		
持續經營業務	19,064	33,398
已終止經營業務	152	413
	<u>19,216</u>	<u>33,811</u>

5. 除稅前溢利

	二零一零年		(重列) 二零零九年	
	持續 經營業務 港幣千元	已終止 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	25,993	7	15,858	11
按揭貸款利息	437	-	499	-
匯兌溢利淨額	20,452	-	33,404	-
撥回建築成本之撥備	10,088	-	19,459	-
撥回土地預付款之減值虧損	-	-	64,008	-
及已扣除：				
銷售物業成本	230,135	-	1,047,993	-
銷售存貨成本	-	35,237	-	93,991
折舊(資本化後)	8,646	-	6,705	248
租賃土地及土地使用權之攤銷	60	-	25	-

6. 稅項支出

	二零一零年 港幣千元	(重列) 二零零九年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	5,313	139
中國內地		
- 所得稅	82,608	255,947
- 土地增值稅	96,508	354,899
海外稅項	1,585	1,412
往年度少(多)撥備	1,406	(4,440)
遞延稅項	6,942	160,508
	<u>194,362</u>	<u>768,465</u>

6. 稅項支出 (續)

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% (二零零九年：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. 已終止經營業務

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額	43,960	110,005
銷售成本及營運費用	(51,777)	(105,549)
除稅前(虧損)/溢利	(7,817)	4,456
稅項支出	-	(1,551)
(本期虧損)/本年度溢利	(7,817)	2,905
出售收益	1,196	-
已終止經營業務之(虧損)/溢利	(6,621)	2,905

已經終止經營之業務是在日本從事機器貿易之公司，該公司於本年內不再是本集團的附屬公司。

8. 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	197,806	916,694	(4,667)	2,179
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	-	-
用以計算每股攤薄盈利 之溢利	197,806	916,863	(4,667)	2,179
				股份數目
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數			2,548,245,000	2,470,383,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權			12,442,000	676,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數			2,560,687,000	2,471,059,000

9. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣 1 仙（二零零九年：每股港幣 1 仙）	25,506	24,704
建議末期現金股息，每股港幣 1 仙（二零零九年：以股代息 （附現金選擇）每股港幣 10 仙）	25,512	247,914
	51,018	272,618

股息以現金支付，詳細資料如下：

中期	25,506	24,704
末期	-	78,594
	25,506	103,298

董事會建議派發二零一零年之末期現金股息，每股港幣 1 仙（二零零九年：以股代息（附現金選擇）每股港幣 10 仙）。該股息將於截至二零一一年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

10. 應收賬款及預付款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	7,072	12,016
其他應收賬款，扣除撥備	52,590	31,300
土地預付款，扣除減值	9,706	235,646
預付款及按金	55,255	19,461
	124,623	298,423

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一個月內	7,019	9,268
二至三個月	11	2,738
四至六個月	42	10
	7,072	12,016

11. 應付賬款及應計費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付貿易賬款	340,476	264,674
其他應付賬款	44,757	64,665
應付非控制性權益之款項	124,407	108,941
應計營運費用	52,247	44,703
物業銷售之預售款項	862,790	134,201
已收租金按金	97,117	86,318
	1,521,794	703,502

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一個月內	340,476	263,071
二至三個月	-	1,547
四至六個月	-	24
六個月以上	-	32
	340,476	264,674

12. 擔保

於二零一零年十二月三十一日，集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

	二零一零年		二零零九年	
	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	1,621,900	2,404,250	1,494,750
- 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,008,750	658,350
	4,171,250	2,675,800	3,413,000	2,153,100
<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	7,093,690	6,414,390	5,651,560	4,351,735
- 共同控制實體	2,521,250	1,621,900	2,404,250	1,494,750
- 聯營公司	1,650,000	1,053,900	1,008,750	658,350
	11,264,940	9,090,190	9,064,560	6,504,835

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。

管理層之討論及分析

業務回顧

本年度之營業額及溢利分別為港幣 896,000,000 元及港幣 241,000,000 元，相對去年之經重列金額為港幣 2,627,000,000 元及港幣 1,282,000,000 元。營業額及溢利下降主要是由於本年度只有嘉御山及上海慧芝湖二期之銷售可以確認入賬，而上海慧芝湖三期於第四季之預售收入則需待竣工後方可入賬。本年度，隨着本集團出售一附屬公司，本集團不再於日本從事機器貿易之業務。

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，並預期在未來數年完工。於年內，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，令本集團之實際權益升至 69.6%。

(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，第三期其中三棟已於二零一零年十一月推出市場預售，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。第三期 (約 100,000 平方米) 之工程正在進行，並預期於二零一一年末竣工。

(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，總樓面面積約 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。建築工程正在進行，並計劃於二零一一或二零一二年推售。

(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，計劃於二零一一或二零一二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，將發展為綜合住宅及商業項目。第一期工程正在進行，預期於二零一一或二零一二年預售，並於二零一二年完工。

(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。設計工作已經展開。

廣州

(vi) 花都區迎賓大道 (佔 100%權益)

此項目地點鄰近新白雲國際機場。隨着政府規劃轉變，最新總樓面面積約 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。酒店及寫字樓預計於二零一一年落成。

(vii) 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。

(viii) 花都區建設北路 (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。此項目工程已開展，並預期於二零一一年完工。

(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維持理想的出租率，為集團帶來可觀的租金收入。隨着二零一零年二月完成收購，本集團在該項目的實際權益上升至 69.6%，為集團帶來更穩定的租金收入。

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，90%單位已經售出。其餘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 (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6,340平方米。此項目已竣工，正準備推出市場。

(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。現正處於規劃及設計階段，項目預期於二零一四年完成。

(iv) 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。總樓面面積估計約60,000平方米。本集團為此發展的項目經理，地面工程已展開，預期於二零一二年竣工。

(v) 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69,700平方米。地基工程已完成，預期於二零一二年落成。

(vi) 大埔市地段186號 (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。總樓面面積約66,500平方米。項目之地面工程已展開，並預計於二零一二年竣工。

(vii) 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及發展該地塊，總樓面面積約60,500平方米，其中8,000平方米預留作為零售商舖。地面工程經已展開，預期於二零一二年完成發展。

(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。樁基工程已經展開。

(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。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。

(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，為本集團帶來穩定的租金收入。

(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，本集團擁有其中的1,900平方米辦公室面積，維持理想的出租率，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。於二零一零年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣8.78元，相對於二零零九年十二月三十一日之股價為每股港幣3.19元。約港幣908,000,000元之公平值變動已計入儲備中。

展望

二零一零年各地經濟表現普遍較年初所預期理想。邁向二零一一年，全球經濟相信繼續存在不明朗因素。歐洲及美國因受著金融危機的影響仍在尋找出路，日本最近發生的地震及海嘯災難正嚴重妨礙其經濟復甦，中東問題亦越趨激烈。另外，多國也很關注失業率及通脹的問題。

雖然如此，很多投資者仍對亞洲市場，特別是中國及香港，保持正面態度。年內，因著經濟環境復甦及低利率帶動，物業價格不斷上升。

由於憂慮房地產市場存著價格泡沫，中國及香港政府已推出一系列調控措施以穩定兩地房地產市場。預期政府將會增加土地供應、收緊房貸及提高貸款利息。政府政策仍然是影響房地產市場發展的重要因素。

本集團將繼續全力發展核心業務 — 物業發展，並積極在香港及中國發掘新的投資商機。本集團亦會密切注視不穩定的經濟環境及政府政策引申的風險，以維持競爭力。

財務檢討

(1) 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一零年十二月三十一日，資金運用之總額為港幣 20,000,000,000 元（二零零九年：港幣 16,000,000,000 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。於二零一零年十二月三十一日，總借貸金額為港幣 9,079,000,000 元，現金及銀行結餘和存款為港幣 3,235,000,000 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），在二零一零年十二月三十一日，負債比率在 29% 之穩健水平。

約 68% 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

於二零一零年十二月三十一日，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 10,621,000,000 元(二零零九年：港幣 8,267,000,000 元)給予銀行作為本集團信貸之擔保。

(5) 擔保

於二零一零年十二月三十一日，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 7,094,000,000 元(二零零九年：港幣 5,652,000,000 元)，港幣 2,521,000,000 元(二零零九年：港幣 2,404,000,000 元)及港幣 1,650,000,000 元(二零零九年：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 6,414,000,000 元(二零零九年：港幣 4,352,000,000 元)，港幣 1,622,000,000 元(二零零九年：港幣 1,495,000,000 元)及港幣 1,054,000,000 元(二零零九年：港幣 658,000,000 元)。

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

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為 406人(不包括聯營公司及共同控制實體)，於本年度，僱員成本(不包括董事酬金)合共港幣 214,000,000元。

本集團相信公司的成功及其業務得以長遠發展，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀及能幹之僱員。本集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力的。

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

企業管治

守則條文第 A.2.1 條

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，已遵守載於香港聯合交易所有限公司（「**港交所**」）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，四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

回顧本年度，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，本公司確認於截至二零一零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。

薪酬委員會

本公司之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，委員會已於二零一一年三月二十三日召開會議，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），委員會已於二零一一年三月二十三日召開會議，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。本集團二零一零年度之全年業績，經已由本公司之審核委員會審閱。

於二零一一年三月一日，梁文建先生辭任審核委員會成員，於同日潘宗光教授獲委任為審核委員會成員。

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二零一零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

本公司將於二零一一年六月十四至二零一一年六月二十日期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶登記手續。如欲出席二零一一年年會並於會上投票及收取擬派之末期股息，務請閣下於二零一一年六月十三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）及港交所發放發行人資訊的專用網站（www.hkexnews.hk）。本集團截至二零一零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二零一零年年報內，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港交所之網站。

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、呂耀華先生及張嫻芸女士；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、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，二零一一年三月二十九日