

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：173)

截至二零零八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**」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

- 營業額為港幣 1,153,000,000 元(二零零七年：港幣 4,800,000,000 元)
- 本年度虧損為港幣 572,000,000 元(二零零七年：溢利為港幣 2,630,000,000 元)
- 股東應佔虧損為港幣 617,000,000 元(二零零七年：溢利為港幣 2,451,000,000 元)
- 每股虧損為港幣 25.03 仙(二零零七年：每股盈利為港幣 100.27 仙)

末期股息

董事會議決於二零零九年六月三日召開之股東週年大會(「**二零零九年年會**」)上，建議於二零零九年七月十七日向名列於二零零九年六月三日本公司股東名冊內之股東派發截至二零零八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 24,704,000 元。(二零零七年：末期現金股息每股港幣 3 仙，合共港幣 73,771,000 元)。在計入中期現金股息每股港幣 1 仙後(二零零七年：中期股息每股港幣 2.5 仙及特別中期股息每股港幣 25 仙)，本年度派發之股息總額為每股港幣 2 仙(二零零七年總額：港幣 30.5 仙)。

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	4	1,152,989	4,799,504
銷售成本		(553,118)	(3,622,726)
毛利		<u>599,871</u>	<u>1,176,778</u>
其他營運收入		39,252	54,093
其他淨收益		11,957	134,093
其他營運費用		(31,184)	(136,226)
行政費用		(221,688)	(148,411)
投資物業之公平值變動		(62,298)	351,871
非流動投資之(減值虧損)/出售之收益		(667,053)	1,373,782
財務費用	6	(130,694)	(110,751)
共同控制實體之應佔溢利		54,902	155,478
聯營公司之應佔虧損		(63)	(6)
除稅前(虧損)/溢利	5	<u>(406,998)</u>	<u>2,850,701</u>
稅項支出	7	<u>(164,869)</u>	<u>(220,621)</u>
本年度(虧損)/溢利		<u><u>(571,867)</u></u>	<u><u>2,630,080</u></u>
應佔:			
本公司股東		(617,247)	2,451,142
少數股東權益		<u>45,380</u>	<u>178,938</u>
		<u><u>(571,867)</u></u>	<u><u>2,630,080</u></u>
股息			
中期		24,704	61,368
特別中期		-	614,673
建議末期		24,704	73,771
	8	<u>49,408</u>	<u>749,812</u>
每股(虧損)/盈利	9	港仙	港仙
基本		(25.03)	100.27
攤薄		<u>(24.81)</u>	<u>99.12</u>
每股股息		港仙	港仙
中期		1.0	2.5
特別中期		-	25.0
建議末期		<u>1.0</u>	<u>3.0</u>

綜合資產負債表
二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		57,831	52,732
投資物業		3,746,543	3,679,112
租賃土地及土地使用權		66,739	67,390
共同控制實體		2,282,665	700,920
聯營公司		714,198	(4)
非流動投資		172,233	1,191,008
其他非流動資產		4,858	7,099
		<u>7,045,067</u>	<u>5,698,257</u>
流動資產			
發展物業		5,682,099	4,800,680
應收共同控制實體		-	2,454,691
應收聯營公司		-	652,790
應收賬款及預付款	10	939,375	328,228
可收回稅項		5,756	2,762
現金及銀行結餘		1,291,179	2,444,742
		<u>7,918,409</u>	<u>10,683,893</u>
總資產		<u>14,963,476</u>	<u>16,382,150</u>
權益			
股本		247,038	245,869
儲備		7,458,661	8,256,702
股東權益		<u>7,705,699</u>	<u>8,502,571</u>
少數股東權益		1,198,556	1,056,774
總權益		<u>8,904,255</u>	<u>9,559,345</u>
負債			
非流動負債			
借貸		2,325,615	3,297,252
遞延稅項負債		608,888	527,379
		<u>2,934,503</u>	<u>3,824,631</u>
流動負債			
應付共同控制實體		56,313	56,286
應付賬款及應計費用	11	562,862	883,928
借貸之現期部份		2,418,072	1,282,246
應付稅項		87,471	161,041
應付股息		-	614,673
		<u>3,124,718</u>	<u>2,998,174</u>
負債總額		<u>6,059,221</u>	<u>6,822,805</u>
總權益及負債		<u>14,963,476</u>	<u>16,382,150</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、非流動投資之重估，按公平值列賬作出修訂。

編製此財務報表所應用之會計政策及計算方法，與截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

2. 採用香港財務報告準則

於二零零八年，本集團採用由香港會計師公會頒佈，於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間生效之新訂香港財務報告準則、修訂及詮釋。採納此新訂香港財務報告準則，對本集團之會計政策及財務狀況無重大影響。

3. 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。此外並沒有其他重大獨立分部業務。根據本集團內部財務報告及經營業務，主要分部報告以業務分部呈列，而地區分部為次要分部。

3. 分部資料 (續)

(甲) 業務分部

	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度 營業額	1,005,519	147,470	-	1,152,989
分部業績	242,507	4,071	(577,721)	(331,143)
財務費用				(130,694)
共同控制實體之應佔溢利	54,902	-	-	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)
資本支出	(9,215)	(217)	-	(9,432)
折舊	(3,610)	(265)	-	(3,875)
攤銷	(17,471)	-	-	(17,471)
非流動投資之減值虧損	-	-	(667,053)	(667,053)
投資物業之公平值變動	(62,298)	-	-	(62,298)
截至二零零七年十二月三十一日止年度 營業額	4,595,884	203,620	-	4,799,504
分部業績	1,287,336	4,054	1,514,590	2,805,980
財務費用				(110,751)
共同控制實體之應佔溢利	155,478	-	-	155,478
聯營公司之應佔虧損	(6)	-	-	(6)
除稅前溢利				2,850,701
稅項支出				(220,621)
本年度溢利				2,630,080
資本支出	(3,956)	(570)	-	(4,526)
折舊	(3,169)	(233)	-	(3,402)
攤銷	(9,989)	-	-	(9,989)
出售非流動投資之收益	-	-	1,373,782	1,373,782
投資物業之公平值變動	351,871	-	-	351,871

3. 分部資料 (續)

(乙) 按地區分佈

	營業額 港幣千元	分部業績 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度		
香港	688,652	(497,599)
中國內地	276,167	126,286
新加坡	40,700	36,180
日本	147,470	3,990
	<u>1,152,989</u>	<u>(331,143)</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度		
香港	2,712,077	2,119,588
中國內地	1,869,707	622,541
新加坡	14,100	59,717
日本	203,620	4,134
	<u>4,799,504</u>	<u>2,805,980</u>

4. 營業額

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
物業銷售	743,674	4,383,262
租金收入	261,845	212,622
貨品銷售	147,470	203,620
	<u>1,152,989</u>	<u>4,799,504</u>

5. 除稅前（虧損）/溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前（虧損）/溢利已計入：		
銀行利息	18,342	24,913
按揭貸款利息	1,011	863
其他貸款利息	-	20,323
增購一附屬公司權益所產生高於資產淨額之公平值	-	41,208
出售一附屬公司之收益	3,985	-
匯兌溢利淨額	72,050	94,552
	<u>72,050</u>	<u>94,552</u>
及已扣除：		
銷售物業成本	319,724	3,183,204
銷售存貨成本	132,206	189,869
土地預付款之減值虧損	63,897	-
折舊（資本化後）	3,875	3,402
租賃土地及土地使用權之攤銷（資本化後）	17,471	9,989
	<u>17,471</u>	<u>9,989</u>

6. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	186,461	230,365
可換股債券之財務費用	1,489	1,863
資本化作為興建中物業成本	(57,256)	(121,477)
	<u>130,694</u>	<u>110,751</u>

7. 稅項支出

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	42,073	53,034
海外稅項	62,364	197,407
遞延	60,432	(29,820)
	<u>164,869</u>	<u>220,621</u>

7. 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%（二零零七年：17.5%）稅率提撥。海外稅項乃按有關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。從二零零八年四月一日起，即課稅年度為二零零八/二零零九，香港利得稅稅率由 17.5% 改為 16.5%。

於二零零八年一月一日起，根據中華人民共和國企業所得稅法（新企業所得稅法），企業所得稅適用稅率由 33% 降至 25%。

海外投資者就其國內企業由二零零八年一月一日或以後之盈利而獲取股息，須繳付 5% 或 10% 之預提所得稅。因此，其控股公司根據所屬之稅務地域作出遞延稅項之撥備。

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及所有房地產開發開支等可於損益表扣減的開支）按介乎 30% 至 60% 不等的適用遞進稅率徵收。

8. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣 1 仙 （二零零七年：每股港幣 2.5 仙）	24,704	61,368
特別中期現金股息（二零零七年：每股港幣 25 仙）	-	614,673
建議末期現金股息，每股港幣 1 仙 （二零零七年：每股港幣 3 仙）	24,704	73,771
	<u>49,408</u>	<u>749,812</u>
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	24,704	676,041
末期	-	73,771
	<u>24,704</u>	<u>749,812</u>

董事會建議派發二零零八年之末期現金股息，每股港幣 1 仙（二零零七年：每股港幣 3 仙）。該股息將於截至二零零九年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

9. 每股（虧損）/盈利

本年度之每股基本及攤薄之（虧損）/盈利之計算如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股東應佔（虧損）/溢利	(617,247)	2,451,142
具攤薄作用之潛在普通股之影響 可換股債券之利息，除稅	<u>1,244</u>	<u>1,536</u>
用以計算每股攤薄（虧損）/盈利之（虧損）/溢利	<u>(616,003)</u>	<u>2,452,678</u>

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
用以計算每股基本（虧損）/盈利之股份加權平均數	2,465,575,000	2,444,603,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 可換股債券	15,233,000	21,277,000
認股權	<u>2,207,000</u>	<u>8,628,000</u>
用以計算每股攤薄（虧損）/盈利之股份加權平均數	<u>2,483,015,000</u>	<u>2,474,508,000</u>

10. 應收賬款及預付款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	12,693	125,175
其他應收賬款，扣除撥備	40,643	79,469
土地預付款	860,709	42,150
預付款及按金	25,330	81,434
	<u>939,375</u>	<u>328,228</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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	10,757	123,689
二至三個月	1,816	1,179
四至六個月	120	249
六個月以上	-	58
	<u>12,693</u>	<u>125,175</u>

11. 應付賬款及應計費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付貿易賬款	287,248	559,432
其他應付賬款	19,183	38,670
應付少數股東	119,146	83,988
應計營運費用	32,379	63,718
物業銷售之預售款項	22,129	66,988
已收按金	82,777	71,132
	<u>562,862</u>	<u>883,928</u>

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一個月內	285,936	506,973
二至三個月	1,295	2,474
四至六個月	-	174
六個月以上	17	49,811
	<u>287,248</u>	<u>559,432</u>

12 擔保

於二零零八年十二月三十一日,集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保:

集團

	二零零八年		二零零七年	
	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	1,437,350	775,000	437,750
- 聯營公司	1,008,750	641,550	1,008,750	641,550
	<u>3,413,000</u>	<u>2,078,900</u>	<u>1,783,750</u>	<u>1,079,300</u>

本公司

	二零零八年		二零零七年	
	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	5,952,747	4,016,144	6,044,917	3,231,891
- 共同控制實體	2,404,250	1,437,350	775,000	437,750
- 聯營公司	1,008,750	641,550	1,008,750	641,550
	<u>9,365,747</u>	<u>6,095,044</u>	<u>7,828,667</u>	<u>4,311,191</u>
附屬公司發行之可換股債券, 向債券持有人出具擔保(注)	20,000	20,000	40,000	40,000
	<u>9,385,747</u>	<u>6,115,044</u>	<u>7,868,667</u>	<u>4,351,191</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。

(注) 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

截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額為港幣 1,153,000,000 元(比較去年為港幣 4,800,000,000 元)。物業銷售額由二零零七年之港幣 4,383,000,000 元，跌至二零零八年之港幣 744,000,000 元，減幅的原因是由於年內確認入賬之物業銷售較預期的為少(主要來自香港嘉御山)。租金收入由二零零七年之港幣 213,000,000 元微升至二零零八年之港幣 262,000,000 元。本集團投資物業之佔用率及其租金水平表現滿意。

年內，本集團錄得本年度虧損為港幣 572,000,000 元(二零零七年：溢利為港幣 2,630,000,000 元)。主要是由於自二零零七年出售銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之股權後，本集團仍持有銀河娛樂 162,500,000 股股份，其減值虧損為港幣 667,000,000 元，已計入綜合損益表內。全球金融風暴，以致預期物業銷售疲憊，也導致本年度之虧損。除此之外，本集團之核心業務及經營運作維持穩固。本集團之經營業務溢利(不包括投資物業之公平值變動及非流動資產之減價虧損(二零零七年：錄得出售收益)為港幣 398,000,000 元(二零零七年：港幣 1,080,000,000 元)。

中國內地

本集團在上海及廣州的大部分物業發展項目均如期發展，進度理想。

(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)

本集團經已完成此豪華住宅項目第一期之發展。而第二期之預售(總樓面面積約 140,000 平方米)在成交單位數量及價格上，均取得十分理想之成績。本集團預期第二期的銷售額於二零零九年確認入賬，並已開展第三期之發展(總樓面面積約 100,000 平方米)。

(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，建築工程正如期進行。視乎上海物業市況集團正計劃推行預售此住宅項目。

(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。視乎上海物業市況，此發展項目預計於二零一一年完成。

(iv) 閔行區項目 (佔 100%權益)

本集團已於二零零八年八月全數支付為數人民幣 711,500,000 元之土地費，此項目現於設計階段。此地塊 (包住宅及商業用途) 之可建樓面面積約為 171,290 平方米。本集團正規劃發展綜合住宅及商業社區。

廣州

(v) 花都區迎賓大道 (佔 100%權益)

該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。第一期(包括酒店及寫字樓)預期於二零一零年落成，以迎接二零一零年之廣州舉辦之亞運會的商業機會。

(vi) 花都區新華鎮 (佔 99.99%權益)

該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處於初步規劃階段，計劃發展為住宅及酒店物業。餘下之土地儲備主要計劃作住宅項目發展。本集團已開始進行徵收土地行動，以便第一期發展可於二零零九年開始。

(vii) 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。該地塊初步計劃為發展住宅項目。視乎廣州物業市況，本集團預計二零零九年下旬開始項目的施工，目前估計於二零一一年完成。

(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 39.6%實際權益)

上海物業市場對甲級寫字樓需求仍然強大，上海嘉華中心的出租率接近 100%，為本集團帶來可觀的租金收入及滿意的投資回報。此旗艦投資物業為本集團帶來強健穩定的收入。本集團亦有能力在重訂租約上上調租金。

香港

嘉御山持續為本集團錄得銷售利益，同時 J Senses 亦為本集團帶來理想的租金回報。本集團的發展項目正按發展時間表施工。

(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十一月落成，逾半的單位已經售出並已確認入賬。本集團伺機物業市場改善後，再度推出其餘的單位及獨立屋。

(ii) 灣仔莊士敦道嘉薈軒商場 J Senses (市建局合作發展項目)

此項目除餘下之一個住宅單位外，已全部售罄。J Senses 為本集團發展的優質項目，滙聚飲食購物於一身，J Senses之總樓面面積約3,400平方米，備受市場歡迎，為本集團帶來穩定租金收入。

(iii) 司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)

本集團已展開此項目之建築工程，預期將發展為樓高12層的豪華住宅大樓，擬定於二零一零年推出市場，預計總樓面面積約6,340平方米。

(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。本集團為此發展的項目經理，總樓面面積按目前估計約60,000平方米，已展開規劃及設計工作，並預計於二零一二年竣工。

(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，供豪華住宅發展用途，總樓面面積約69,700平方米，地基工程已展開，項目預期將於二零一一年前落成。

(vi) 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，地基工程已展開，並預計於二零一一年竣工。

(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市場，地基工程經已展開，預期於二零一一年前完成發展。

(乙) 香港之其他物業

(i) 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。

(ii) 北角蜆殼街嘉昌商業中心 (佔100%權益)

此商業大廈樓高26層，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 (面積約5,800平方米，附設停車場)，出租情況理想，為本集團帶來穩定的租金收益。

於銀河娛樂集團有限公司的投資

本集團於二零零七年出售銀河娛樂股份452,500,000股後，持有的銀河娛樂股權由18.7%減至4.1% (即約162,500,000股)。基於銀河娛樂股份於二零零八年十二月三十一日每股收市價為港幣1.06元計算，其公平值之減值約為港幣1,019,000,000元，當中約港幣667,000,000元之減值虧損於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合損益表內扣除，以及約港幣352,000,000元於二零零八年十二月三十一日綜合資產負債表內之儲備中扣除。此減值虧損將不會對本集團營運之現金流造成影響，亦不會對本集團之核心業務於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資產生影響。

展望

對於金融服務業及全球整體經濟而言，二零零八年無疑是過去大半世紀最令人憂慮的一年，而二零零九年亦將是挑戰重重。雖然面對金融危機的陰霾下，我們有信心中國內地會先行走出困局，而香港因地利關係，亦會受惠於中國內地的西方經濟復甦。

中央政府對於恢復中國內地的經濟活力作出更大的力度，透過種種政策配合，使到物業市場恢復信心。本集團亦把握是次受惠於中國內地政策及市場氣氛改善下，推出上海慧芝湖花園二期，市場的反應令人鼓舞。本集團將繼續慧芝湖花園二期的銷售工作以增進本集團的收入及現金流。基於有利的基礎因素及國有政策相互配合下，本集團對上海及廣州的物業長遠發展充滿信心，尤當上海將舉辦二零一零年世界博覽會及廣州將會舉辦二零一零年亞運會，屆時定必有利於這兩個城市。

對於香港物業市場，本年首季我們可以發現無論在成交量及成交價來看，相信會從二零零八年的波動情況穩定下來，並期望物業市場會在二零零九年站穩。由於可供應的物業單位始終有限，香港物業市場有望受惠於全球經濟開始回穩下。

管理層會因應現時的經濟環境，作出調整，並執行審慎、符合成本效益及配合市場環境的商業策略。

財務檢討

(1) 財務狀況

本集團之財務狀況於年內持續強健。於二零零八年十二月三十一日，動用的資金總額為港幣 140 億元，與去年相若。

年內，認股權之行使及可換股債券轉換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，本集團會按需要重新安排貸款。於二零零八年十二月三十一日，總借貸金額為港幣 4,744,000,000 元，現金及銀行結餘為港幣 1,291,000,000 元。負債比率方面（比率計算為未償還之總借款額減除現金與總資產減除現金額相比），在二零零八年十二月三十一日，負債比率在 25%之滿意水平。

約 60%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

於二零零八年十二月三十一日，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 6,409,000,000 元(二零零七年：港幣 5,618,000,000 元) 給予銀行作為本集團信貸之擔保。

(5) 擔保

於二零零八年十二月三十一日，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 5,953,000,000 元(二零零七年：港幣 6,045,000,000 元)，港幣 2,404,000,000 元(二零零七年：港幣 775,000,000 元)及港幣 1,009,000,000 元(二零零七年：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 4,016,000,000 元(二零零七年：港幣 3,232,000,000 元)，港幣 1,437,000,000 元(二零零七年：港幣 438,000,000 元)及港幣 642,000,000 元(二零零七年：港幣 642,000,000 元)。

本公司就一附屬公司發行之可換債券，向債券持有人出具擔保。至二零零八年底止，可換股債券之餘額為港幣 20,000,000 元(二零零七年：港幣 40,000,000 元)。本公司於二零零九年三月二十三日根據有關條款，以 91.49%贖回面值港幣 20,000,000 元之可換股債券。

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，黃乾亨博士及張惠彬博士於二零零八年五月二十七日之股東週年大會結束時，分別退任為本公司之非執行董事及獨立非執行董事。林光宇先生於二零零八年五月二十八日獲委任為本公司之執行董事。倫贊球先生於二零零八年六月十六日辭任本公司執行董事及副董事總經理之職務。葉樹林博士於二零零八年六月二十日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。許淇安先生於二零零九年一月六日辭任為本公司之執行董事及董事總經理（署理）之職務。呂志和博士（為本公司之執行董事及董事會主席）於二零零九年一月六日起獲委任為本公司之董事總經理。

退任董事

遵照本公司之企業管治常規及公司細則第 109 (A) 條的規定，李東海博士及鍾逸傑爵士將於二零零九年年會上輪席告退，但表示如再度獲選，願繼續留任。於二零零九年年會上遵照本公司之公司細則第 100 條的規定，葉樹林博士及林光宇先生之任期於即將舉行之二零零九年年會上屆滿，葉樹林博士表示如再度獲選，願繼續留任。林光宇先生則選擇不在二零零九年年會上膺選連任。

企業管治常規守則之遵守

守則條文第 A.2.1 條

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止十二月內，已遵守期內載於香港聯合交易所有限公司（「**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，五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，委員會於二零零九年四月二日召開會議，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。

於二零零九年一月六日，許淇安先生辭任本公司薪酬委員會主席，呂志和博士獲委任為本公司薪酬委員會主席。

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，委員會於二零零九年四月二日召開會議，審閱有關本集團二零零八年度之全年業績。葉樹林博士於二零零八年六月二十日起獲委任為審核委員會主席，取替張惠彬博士。他們均為獨立非執行董事。

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二零零八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

本公司將於二零零九年五月二十七日至二零零九年六月三日，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二零零九年五月二十六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二零零八年年報內。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、鄧呂慧瑜女士及林光宇先生；非執行董事為梁文建先生；而獨立非執行董事為鍾逸傑爵士、李東海博士、陳有慶博士、廖樂柏先生及葉樹林博士。

承董事會命
嘉華國際集團有限公司
公司秘書
陳明德

香港，二零零九年四月七日

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