

RW 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



創臻善

An Unwavering
Commitment to

Quality
and Innovation 拓恆遠

| Annual Report 2013 年報

Corporate Profile 公司簡介

K. Wah International Holdings Limited (“KWIH” or “the Group”, stock code: 0173) is the listed property arm of K. Wah Group. With a strong foothold established in Hong Kong, KWIH has grown and prospered into a leading integrated developer and investor of exquisite and niche projects, with a strategic focus on Hong Kong, the Yangtze River Delta and Pearl River Delta regions.

Committed to delivering premium projects built to an uncompromising standard of quality, our portfolio of residential developments, Grade A office towers, hotels, serviced apartments and retail complexes are truly one-of-a-kind. Each of our properties boasts a perfect interplay of superb design, delicate craftsmanship, top-notch facilities and innovative features, thanks to a team of seasoned professionals. That is also why we are honoured with a host of international accolades, besides earning a reputed name for impeccable living.

Sharing the common vision of excellence and sustainability, we go beyond both in the projects we develop and the communities we help grow and cultivate. We have always been a trend-setter pioneering unique and sophisticated lifestyle, embracing customers’ needs and creating added value in the projects we undertake as a premiere brand.

Taking pride in our track record and strong financial capability, guided by the spirit of prudence and excellence, we will continue to adopt a progressive strategy with a disciplined approach in land acquisition, in strive for setting ever higher standards of quality living spaces and delivering long term shareholder value.

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,創立並紮根於香港,至今已發展成以香港、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,多年來物業質素備受市場認同,建築及設計屢獲國際殊榮。

集團以締造理想和諧的生活國度為發展宗旨,因地制宜,不僅用心傳承「嘉華」的優質品牌內涵,更以臻善創新的意念打造別樹一幟的物業,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。

憑藉資深經驗及雄厚財政實力,嘉華國際將繼續秉持「和」、「誠」、「穩」、「精」、「傳」、「創」之文化理念,以審慎進取的策略,物色具潛力的土地,竭誠為客戶打造優質的生活空間,為股東帶來長遠而持續的回報。



目錄

4	財務誌要
5	公司資料
6	五年賬目摘要
10	主席報告
14	管理層之討論及分析
30	與管理層對話
34	項目一覽
44	可持續發展
54	傑出成就
56	企業管治報告
66	董事個人資料
70	董事會報告書
77	獨立核數師報告
78	綜合損益表
79	綜合全面收益表
80	綜合資產負債表
82	公司資產負債表
83	綜合現金流量表
84	綜合權益變動表
85	綜合財務報表附註
147	集團主要物業



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。



創臻善
An Unwavering
Commitment to *Quality*
and *Innovation* 拓恆遠



香港

- 深灣9號
- Chantilly
- 天賦海灣
- 湓玥 • 天賦海灣
- J SENSES*
- 嘉林邊道2號
- 寶珊道30號
- 大埔市地段201號
- 將軍澳市地段115號
- 將軍澳市地段117號
- 元朗市地段513號
- 啟德發展區第11區2號

上海

- 嘉天滙
- 嘉御庭
- 嘉怡水岸
- 青浦區項目(嘉濤灣)
- 上海嘉華中心
- 浦東區浦興地段19-04號
- 浦東區滌坊新村街道地段7-7號E18單元

廣州

- 嘉爵園
- 花都區新華鎮(第一期:嘉滙城)
- 花都嘉華廣場
(第一期:廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓)

南京

- 棲霞區邁皋橋地段G68號

東莞

- 石龍鎮西湖村莞龍路

江門

- 嘉峰滙

* J SENSES乃嘉薈軒之商業部分



財務誌要

日期	事宜
二零一三年八月二十九日	公佈截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績
二零一三年十月二十九日	派發二零一三年度之中期股息以股代息(附現金選擇) 每股港幣五仙
二零一四年三月二十六日	公佈截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績
二零一四年六月九日至 二零一四年六月十二日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權出席二零一四年 股東週年大會並於會上投票之股東資格
二零一四年六月十二日	二零一四年股東週年大會
二零一四年六月二十日至 二零一四年六月二十四日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有二零一三年末 期股息之股東資格
二零一四年六月二十四日	二零一三年度末期股息之記錄日期
二零一四年七月三十日	派發二零一三年度之末期股息以股代息(附現金選擇) 每股港幣十仙

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

主要往來銀行

中國銀行

東亞銀行

星展銀行

恒生銀行

香港上海匯豐銀行

中國民生銀行

律師

貝克•麥堅時律師事務所

孖士打律師行

黃乾亨黃英豪律師事務所

胡百全律師事務所

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (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」)

BNY Mellon Shareowner Services

P.O. Box 30170

College Station

TX 77842-3170

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

五年賬目摘要

綜合損益表

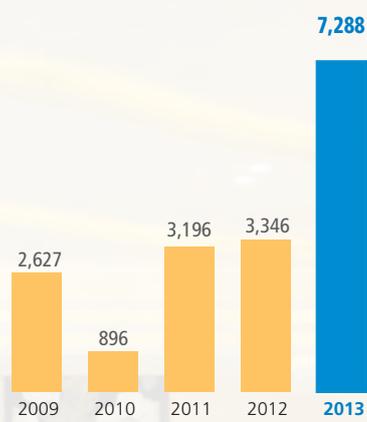
	(重列)				二零一三年 港幣千元
	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	
營業額	2,627,182	896,056	3,196,361	3,346,477	7,288,415
除稅前溢利	2,047,952	441,714	1,825,726	5,105,421	3,003,950
稅項支出	(768,465)	(194,362)	(543,289)	(733,130)	(1,301,940)
持續經營業務之溢利	1,279,487	247,352	1,282,437	4,372,291	1,702,010
來自已終止經營業務之溢利／(虧損)	2,905	(6,621)	—	—	—
非控制性權益	(363,519)	(47,592)	(38,923)	(72,112)	(55,237)
本公司權益持有者應佔溢利	918,873	193,139	1,243,514	4,300,179	1,646,773
每股盈利(港仙)	37.2	7.6	48.3	163.4	60.9
每股股息(港仙)	11.0	2.0	10.0	15.0	15.0

綜合資產負債表

	(重列)				二零一三年 港幣千元
	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	
非流動資產	4,674,551	5,109,299	5,218,133	5,579,639	5,798,339
聯營公司及合營企業	3,131,260	3,801,951	3,986,234	4,276,383	4,550,280
其他非流動資產／投資	618,436	1,525,786	2,417,304	4,924,835	11,329,422
流動資產淨值	7,188,725	7,138,393	8,484,564	15,184,661	15,619,295
資金之運用	15,612,972	17,575,429	20,106,235	29,965,518	37,297,336
資金來源：					
股本	247,038	255,082	257,690	263,379	271,215
儲備	8,707,479	9,953,423	12,491,475	19,093,656	27,347,538
股東權益	8,954,517	10,208,505	12,749,165	19,357,035	27,618,753
非控制性權益	1,492,701	896,919	996,486	1,052,460	1,475,193
長期借貸及擔保票據	4,427,579	5,661,799	5,448,377	8,412,763	6,978,267
其他非流動負債	738,175	808,206	912,207	1,143,260	1,225,123
已運用資金	15,612,972	17,575,429	20,106,235	29,965,518	37,297,336
每股資產淨值(港元)	3.62	4.00	4.95	7.35	10.18

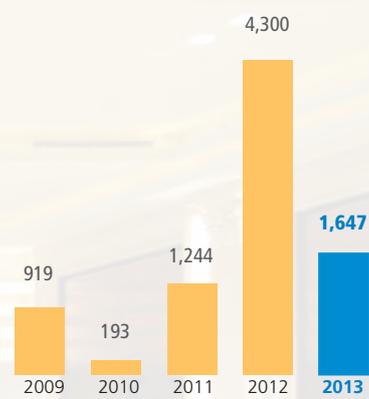
營業額

(百萬港元)



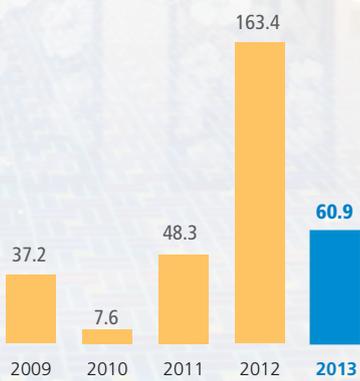
本公司權益持有者應佔溢利

(百萬港元)



每股盈利

(港仙)



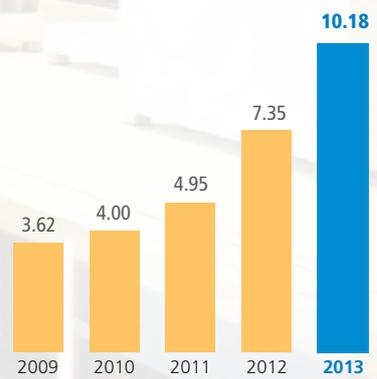
每股股息

(港仙)



每股資產淨值

(港元)



■ 末期股息
■ 中期股息



和

兼收並蓄 以和為貴

和則一，一則多力。上下同心同德，互利共贏。

香港深灣9號



嘉華國際誠招賢才，廣納諫義，共懷陽光心態，於交流分享中不斷凝聚、昇華，在大「嘉」庭中求同存異，和睦共事，不斷孕育新的創意，塑造「嘉」的企業文化。

「嘉」和，所以賢俊方聚，萬事方興

主席報告



「集團的物業組合持續擴大，過去18個月，集團於中港兩地合共斥資逾100億港元購入九幅優質土地，進一步鞏固嘉華國際於長三角及珠三角地區的實力。集團亦加快項目發展週期，逾20個項目已經啟動，將按市況陸續推出，實現貨如輪轉的策略。另一方面，集團將持續增加投資物業，以提高經常性收入，加強股東回報之穩定性。」

各位股東：

2013年，環球經濟縱然呈現復甦跡象，但當中存在若干不明朗因素，與全面復甦有一段距離。中國內地及香港的經濟則基調良好，惟外圍環境變化帶來一定程度的不穩定性。市場對美國退市以及加息的預期，加上中港兩地的調控措施等因素令市場環境充滿挑戰。

核心業務穩健 派息維持平穩

然而，過去一年，嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」及與其子公司統稱「集團」）把握內地對優質物業的需求，以精準得宜的策略，適時在上海及廣州推出多個迎合市場的项目，並錄得理想的銷情。其中，位於上海市中心罕貴地段的高端項目嘉御庭銷情令人滿意，在上海同級物業中的銷售成績居首。至於針對市場剛性需求的项目上海嘉怡水岸、廣州花都區大型項目嘉滙城第一期，以及江門嘉峰滙等，亦憑卓越質素受到買家歡迎，至今已售出大部分單位。集團在香港的合營項目深灣9號、天賦海灣及濠玥·天賦海灣等亦繼續帶來銷售收益。另一方面，集團的投資物業組合繼續為我們帶來穩定的經常性收入。嘉華國際於年內業務保持穩健，營業額及權益持有者應佔溢利分別為73億港元及16億港元。董事局建議向股東派發末期股息每股10港仙，連同中期股息每股5港仙，全年股息每股15港仙，實現集團將股息平穩地維持在一個相對過往較高水平的派息政策。

保實力擇時機 有序擴充業務

嘉華國際一直堅守審慎理財的原則，讓集團可把握時機，利用充裕的財政資源，實現有序有度增加土地儲備的策略。過去18個月，集團於中港兩地合共斥資逾100億港元購入九幅優質土地，並將業務擴展至東莞及南京，進一步鞏固嘉華國際於長三角及珠三角地區的實力。這些項目均位於交通便利、配套完善、發展成熟的社區，發展潛力優厚。

高端剛需並行 實現貨如輪轉

集團的物業組合持續擴大，現時已推出、發展中及規劃中項目樓面面積合共約180萬平方米，這些優質資產主要位於香港、上海及廣州等一線城市。因應目前市況及市場對物業的剛性需求，集團優化剛需物業的比重，與高端項目雙軌並行，打造能迎合市場需求的均衡物業組合。集團亦加快項目發展週期，目前於中港兩地逾20個項目已經啟動，將按市況陸續推出，實現貨如輪轉的策略。

穩定收入來源 創臻善拓恆遠

另一方面，集團將持續增加投資物業，以提高集團的經常性收入，加強股東回報之穩定性，提升股東價值。集團的目標是在三至四年內將現時約10萬平方米的樓面面積倍增至20萬平方米。其中，集團已預留兩個位於上海市中心罕貴地段的高端住宅項目嘉御庭及嘉天滙的部分單位作為服務式住宅，預計於2015年開始為集團帶來租金收入。此外，集團於本月已完成向市區重建局購入香港灣仔J SENSES的餘下權益，加上旗下廣州花都嘉華廣場第三期亦已規劃作商業用途，投資物業面積將進一步增加。

財政維持穩健 秉持創新精神

集團財務狀況維持穩健，截至2013年底之負債比率維持約14%之健康水平。此外，集團繼2013年8月與多間銀行落實33億港元銀團貸款後，於本月再落實一項39.8億港元銀團貸款，並獲得銀行界的鼎力支持，反映他們對集團的信心，進一步加強集團財政資源及靈活性。我們將一如既往，維持審慎理財原則，配合雄厚的財務實力，讓集團得以同時間推展多個項目之建設，更靈活調整策略及部署回應市場變化，並繼續有度有序地補充土地儲備，實現業務長遠的可持續發展。

一直以來，嘉華國際秉持「品精質優」的使命，以穩健創新的精神為市場提供具品味而多元化的精品項目。集團積極為旗下的項目灌注創新元素，以迎合用家需求，備受市場歡迎，並屢獲環保及建築獎譽及認證，印證我們的項目質素。未來集團將繼續發揮「嘉華」的品牌優勢，結合我們於房地產行業數十年的深厚經驗，持續提供能迎合市場需要的優質物業。

守誠信重管治 發揮團隊精神

守誠信、重管治乃企業營運之本，亦為股東對集團信任的根源。集團董事局的成員均為其專業領域上的領導精英，他們不吝投放心力，肩負獨立監督、提出建議及為集團制定策略之重任，並審批由管理層編製的年度預算，以確保集團時刻保持嚴謹管治，保障股東的利益。

本人喜見管理層與員工攜手同心，發揮團隊精神，迎接不同的挑戰。我亦謹代表董事局衷心感謝全體員工過去一年努力不懈地為集團作出的貢獻。寄望來年繼續攜手共創佳績。

主席

呂志和博士

2014年3月26日



誠

誠信為本 信譽至上

人以誠立，事以信成。誠，乃聚心之魂；信，為立足之本。

香港Chantilly



嘉華國際以誠信奠定企業品牌的基石；以熱誠推動自我不斷創新超越；
以真誠與持份者保持開明適時的溝通；以無盡熱忱，為客戶締造優質生活空間。

「嘉」誠，所以值得信賴，譽滿天下

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業額增加至港幣7,288,000,000元，對比二零一二年為港幣3,346,000,000元。主要來自物業銷售如上海嘉御庭、嘉怡水岸、慧芝湖花園第三期、廣州嘉滙城以及上海嘉華中心的租金收入。本集團的應佔營業額(包括本集團的營業額，港幣374,000,000元之合營企業及聯營公司的營業額貢獻)由二零一二年之港幣11,842,000,000元減少至二零一三年之港幣7,662,000,000元。此跌幅主要是由於香港合營項目之營業額下跌。

本集團二零一三年的已簽約之應佔銷售(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)為港幣4,800,000,000元。主要來自上海之嘉御庭、嘉怡水岸、慧芝湖花園第三期、廣州嘉滙城及香港合營項目，已在二零一三年確認入賬。

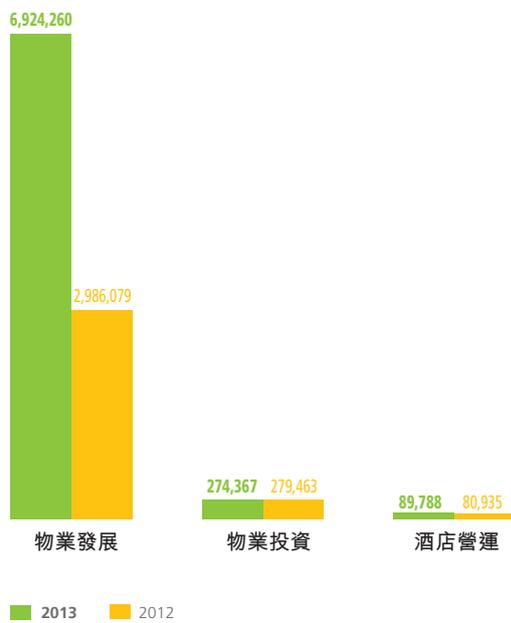
截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司權益持有者應佔溢利及核心盈利較去年同期分別減少至港幣1,647,000,000元及港幣1,389,000,000元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司權益持有者應佔總全面收益，較去年同期上升22%至港幣8,417,000,000元。總全面收益增加主要由於非流動投資即約3.9%權益之銀河娛樂集團有限公司的公平值上升了港幣6,369,000,000元。

	物業發展			物業投資	其他	總計
	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
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
營業額	7,403	6,744,302	172,555	274,367	89,788	7,288,415
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	2,201	2,613,309	112,112	249,672	(224,301)	2,752,993
其他淨收入及支出／淨收益						28,063
折舊及攤銷						(46,957)
經營溢利						2,734,099
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
營業額	450,777	2,512,665	22,637	279,463	80,935	3,346,477
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	243,703	1,448,346	9,995	239,844	(214,258)	1,727,630
其他淨收入及支出／淨收益						(10,689)
折舊及攤銷						(42,986)
經營溢利						1,673,955

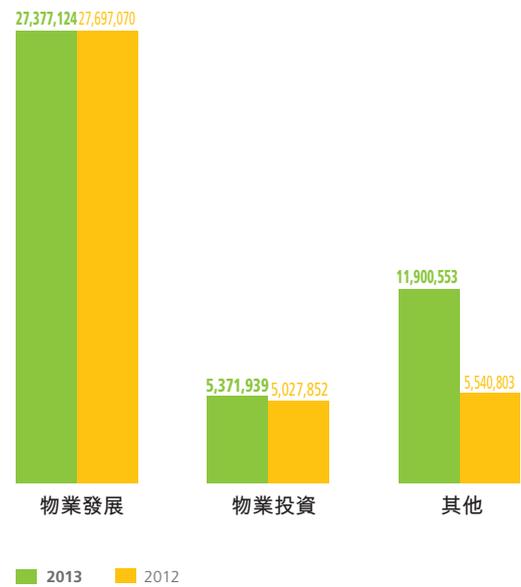
按分部分佈之營業額

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(港幣千元)



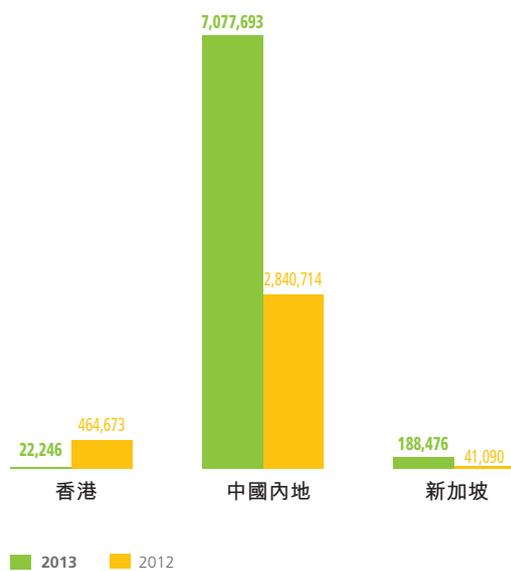
按分部分佈之資產總額

二零一三年十二月三十一日
(港幣千元)



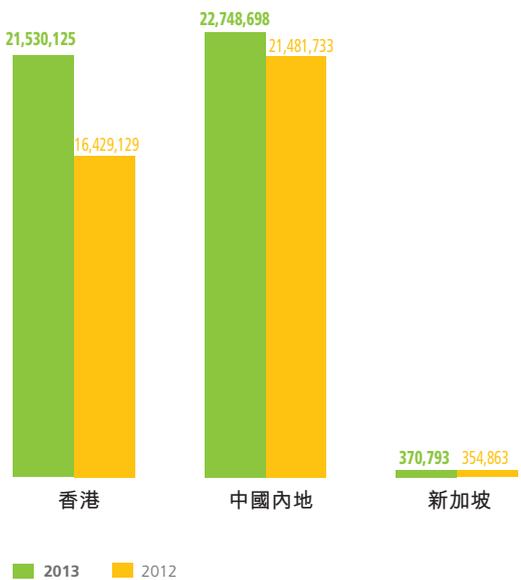
按地區分佈之營業額

截至二零一三年十二月三十一日止年度
(港幣千元)



按地區分佈之資產總額

二零一三年十二月三十一日
(港幣千元)



管理層之討論及分析

香港

- 1 深灣9號
- 2 Chantilly
- 3 J SENSES
- 4 寶珊道30號
- 5 將軍澳市地段115及117號
- 6 嘉林邊道2號
- 7 天賦海灣、溫玥·天賦海灣及大埔市地段201號
- 8 元朗市地段513號
- 9 啟德發展區第11區2號



香港

政府年內所實施的樓市降溫措施，繼續對市場發揮影響。新推樓盤造價減至較接近二手樓價，但總成交量仍然疲弱。租賃市場方面則保持穩定，本集團

的投資物業年內的租金收入和出租率均有理想表現。

於年內，香港大部分之物業發展項目正在興建或發展中，發展進程良好。

(甲) 目前主要發展物業**(i) 將軍澳市地段115號，66D1區地皮
(佔100%權益)**

本集團計劃發展此地塊為一優質住宅項目，主要包括小型至中型單位，總樓面面積約28,000平方米，地基工程進度良好。預期於二零一六年落成。

(ii) 元朗市地段513號(佔60%權益)

本集團與另一發展商購入該地塊發展優質住宅項目。總樓面面積約49,000平方米。地基工程已展開，預期於二零一七年落成。

**(iii) 將軍澳市地段117號，66C2區地皮
(佔40%權益)**

本集團與另一發展商購入該地塊發展優質住宅項目。總樓面面積約45,000平方米。地基工程進度良好，預期於二零一六年落成。

(iv) 司徒拔道肇輝臺6號Chantilly (佔100%權益)

該獨特的低密度項目擁有12層24個豪華住宅單位並附設行政會所及游泳池。總樓面面積約8,100平方米。此項目工程已竣工，超過兩成之住宅單位經已售出。

(v) 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，合作發展豪華住宅。本集團為此發展項目的領導伙伴及項目經理。總樓面面積約69,300平方米，提供411個單位。發展工程已完成，並已售出超過九成之住宅單位。

(vi) 大埔天賦海灣(佔15%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78,400平方米。此項目於二零一三年二月已獲發完工證，已售出約六成之住宅單位。



香港深灣9號

管理層之討論及分析



香港大埔市地段201號(2014年3月之進度)

(vii) 大埔滙玥·天賦海灣(佔25%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83,600平方米。於二零一三年四月已獲發完工證，並已售出超過七成半之住宅單位。

(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，合作發展為豪華住宅。總樓面面積約67,000平方米。建築工程進度良好，預期於二零一四年落成。

(ix) 九龍嘉林邊道2號(佔100%權益)

本集團計劃發展此地塊為一優質住宅項目，包括小型至中型單位，總樓面面積

約3,200平方米。地基工程已經完成，預期於二零一五年落成。

(x) 香港半山寶珊道30號(佔50%權益)

本集團與另一地產發展商共同購入該地塊，合作發展豪華住宅項目。總樓面面積約3,700平方米。籌劃及設計工作進行中。

(xi) 新九龍內地段6526號，啟德發展區第11區2號(佔100%權益)

此幅新購土地位於啟德發展區中心地帶，鄰近將落成的沙中線之啟德站，總樓面面積約51,000平方米。該項目受惠於政府的起動九龍東計劃，享有交通接駁及設施完善的便利，發展潛力龐大。籌劃及設計工作即將開展。

(乙) 香港之其他物業

灣仔莊士敦道J SENSES

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。單位幾近全部租出，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。於二零一四年三月，本集團已完成向市建局購入J SENSES餘下之權益。



香港J SENSES

上海

- 1 嘉天滙
- 2 嘉御庭
- 3 上海嘉華中心
- 4 青浦區項目(嘉濤灣)
- 5 嘉怡水岸
- 6 浦東區滌坊新村街道地段7-7號 E18單元
- 7 浦東區浦興地段19-04號

南京

- 8 棲霞區邁皋橋地段G68號



上海嘉御庭



中國內地

本集團於中國內地珠江三角區及長三角區建立可觀的業務規模，物業發展項目主要位於上海及廣州。儘管中央政府實施多項樓市降溫政策及措施，中國內地特別是一線城市的樓市，前景依然樂觀。

(甲) 目前主要發展物業

上海及南京

(i) 嘉御庭，徐滙區建國西路(佔100%權益)

此獨特的豪宅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

管理層之討論及分析

米，薈萃13座豪華住宅及高級商業設施。其中第一期項目樓面面積約36,000平方米，已於二零一三年初竣工，已售出超過八成半之單位。

(ii) 嘉怡水岸，閔行區(佔100%權益)

此項目位於閔行區吳涇鎮，發展為綜合住宅及商業項目，總樓面面積約172,000平方米，已於二零一三年底竣工，已售出超過八成半之住宅單位。

(iii) 嘉天滙，靜安區烏魯木齊路(佔100%權益)

此豪華住宅項目位於靜安區高級地段，鄰近南京西路的繁盛中央零售商業區，總樓面面積約100,000平方米。住宅大樓已封頂，計劃於二零一四年推售。

(iv) 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69,000平方米，為低密度住宅發展項目，位於旅遊熱點區，薈萃購物設施。建築工程正在進行中，預計於二零一四年竣工。

(v) 浦東區浦興地段19-04號(佔100%權益)

此項目位於浦東區浦興，總樓面面積約31,000平方米，座落於發展完善的住宅區地段，並有良好的交通樞紐至浦東的中央商業區。目前正在進行籌劃及設計工作，預計於二零一六年竣工。

(vi) 浦東區灣坊新村街道地段7-7號E18單元(佔100%權益)

此幅新購土地位於浦東區黃浦江臨江地段，地處陸家嘴金融中心與世博企業總部會展商業區之間的核心位置，提供總樓面面積約14,200平方米。建成後，住宅單位可享黃浦江美景。目前正在進行籌劃及設計工作，預計於二零一七年竣工。

(vii) 南京樓霞區邁皋橋地段G68號(佔100%權益)

此幅新購土地位於發展成熟之社區內，配套設施完善，而且位置居高臨下，可鳥瞰遼闊景色。項目總樓面面積約142,800平方米。目前正在進行籌劃及設計工作，預計於二零一七年竣工。



上海嘉天滙

廣州

- 1 嘉爵園
- 2 花都嘉華廣場(第一期:廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓)
- 3 花都區新華鎮(第一期:嘉滙城)

江門

- 4 嘉峰滙

東莞

- 5 石龍鎮西湖村莞龍路



廣州花都皇冠假日酒店



廣州及東莞

(viii) 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已竣工。第二期之住宅發展工程已經展開，預期於二零一五年完工。最後一期之籌劃工作現正進行中。

管理層之討論及分析



廣州花都嘉華廣場第二期(2014年2月之進度)

(ix) 花都區建設北路嘉爵園(佔100%權益)

此住宅發展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。此項目工程已竣工，已售出超過一半之住宅單位。

(x) 廣州市花都區新華鎮(佔99.99%權益)

此項目之總樓面面積約為828,000平方米，將分階段發展。第一期之樓面面積約為73,000平方米，於二零一三年底竣工，並已售出近八成之住宅單位。第二期及第三期之總樓面面積約為140,000平方米，正在籌劃及設計中，預期於二零一六年竣工。

(xi) 東莞石龍鎮西湖村莞龍路邊(佔99%權益)

此地塊位於石龍鎮西湖區，總樓面面積約202,000平方米。面向景緻遼闊的河流，鄰近於步行距離的新東莞站。此住宅發展項目正在籌劃及設計中，預計於二零一六年竣工。

(xii) 東莞石龍鎮西湖村莞龍路北側(佔99%權益)

此幅新購土地位於東莞石龍鎮西湖中路，總樓面面積約34,210平方米。本集團計劃將此幅土地與上述(xi)一幅毗鄰的土地合併發展成大型商住項目。該地段可享遼闊東江江景，位置鄰近廣深火車站，座落廣深高速公路、東莞東部公路和R2輕



軌石龍站交通網絡樞紐，交通四通八達。目前正在進行籌劃及設計工作，預計於三至四年內落成。

(xiii) 嘉峰滙、江門(佔100%權益)

此項目之總樓面面積約35,000平方米，已於二零一三年竣工，並售出超過五成半之單位。



(乙) 投資物業(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。

在新加坡之主要物業

振瑞路新生商業中心(佔100%權益)

新生商業中心樓高12層，本集團擁有的總樓面面積約5,800平方米。本集團於年內訂立協議，出售所持有該大廈的權益，代價約為港幣440,000,000元。交易已於二零一三年九月完成，並已於同年確認收益。

於銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)的投資

本集團繼續持有162,000,000股股份或約3.9%權益之銀河娛樂的非流動投資，以公平值列賬。於二零一三年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣69.5元，相對於二零一二年十二月三十一日之股價為每股港幣30.3元。約港幣6,369,000,000元之公平值增幅已計入儲備中。大幅地增加了本集團之淨資產額。



管理層之討論及分析

展望及策略

全球及亞洲經濟

二零一三年，歐美經濟繼續展現不同程度的復甦，儘管復甦步伐普遍緩慢。鑒於美國經濟復甦，美國聯儲局由二零一三年年底開始，逐步撤銷量化寬鬆措施。然而，儘管美國當局部署退市，但市場普遍預測，美國要到二零一五年年中，才會進入加息週期。歐洲方面，經濟漸趨穩定，開始邁向復甦之途。

中國內地經濟增長預期可達到二零一四年約7.5%的目標，對包括香港特別行政區在內的周邊地區的經濟，發揮利好作用。香港二零一三年經濟增長為2.9%，基於本地消費增加，入境旅客數目增長，大型基建工程上馬及全球需求回升等因素，預期二零一四年將增長3%至4%。預計香港將繼續保持低水平失業率，而通脹率則將與去年相若。

香港及中國內地物業市場

香港方面，過去18個月實施的各項樓市降溫措施，對市場的效力繼續浮現。二零一三年面市的新盤，紛紛割價，一方面反映印花稅增加之負擔，另一方面也為吸引買家。市場成交量持續低迷，主要因不明朗因素所致。預期在可見的未來，政府的樓市降溫措施將繼續生效，而樓價調整可能會持續一段較長時間。

中國內地方面，中央政府繼續落實早前頒佈的措施，例如在我們經營所在的主要城市，收緊建造信貸、按揭信貸、限制售價及限制購房等。縱然如此，二零一三年中國內地主要城市的樓價仍出現雙位增長。近期一手市場的土地拍賣價格依然熾熱。我們目前未見此等措施將會放寬的跡象。基於預期

的經濟增長及去年三中全會所公佈的改革措施，我們對中國內地樓市的長遠前景保持樂觀。

項目銷售與進度

香港方面，我們將繼續推售Chantilly、合營項目深灣9號、天賦海灣及濶玥•天賦海灣的餘下單位。合營項目大埔市地段201號預期將於今年內開售。

上海方面，我們將繼續推售嘉怡水岸及嘉御庭餘下單位，並計劃於二零一四年開售豪宅項目嘉天滙。廣州方面，我們計劃開售東莞項目、花都嘉華廣場第二期及花都區新華鎮第二及第三期。同時，我們將繼續推售嘉爵園、江門及花都區新華鎮第一期餘下單位。

視乎項目進度而定，上海嘉天滙的銷售收入可能會在今年底或明年初入賬。廣州花都嘉華廣場第二期及花都區新華鎮第二期及第三期的收入則不會在二零一四年入賬。

資產週轉

隨著以大眾市場為主之項目佔銷售樓面面積的比例不斷提高，發展週期也愈顯得重要，因為較短的發展週期，有助於確保甚至提升預期回報。因此，我們正在努力提升設計、規劃及早期建設的能力，希望藉此加快發展進度。

補充土地儲備

我們一直按照審慎有序的原則，積極補充香港、珠三角區及長三角區的土地儲備，並集中於住宅用地。二零一三下半年，我們購入兩幅土地，一幅位於上海浦東黃埔江臨江地區，另一幅位於南京一個發展成熟的社區，交通四通八達，總購買價逾港幣2,900,000,000元。二零一四年首兩個月，我們成功購入現有東莞項目旁邊的一幅土地，另外購入一幅

位於舊啟德機場的土地，總購買價逾港幣3,000,000,000元。連同上述收購，我們於過去18個月共購入9幅土地，總代價約為港幣10,800,000,000元。上述收購將保證我們未來的項目發展。

月份	地點		總樓面面積 (平方米)	集團權益
2012年8月	香港	將軍澳市地段115號，66D1區地皮	28,000	100%
2012年8月	東莞	石龍鎮西湖村莞龍路邊	202,000	99%
2012年9月	香港	將軍澳市地段117號，66C2區地皮	45,000	40%
2012年10月	香港	元朗市地段513號	49,000	60%
2012年11月	上海	浦東區浦興地段19-04號	31,000	100%
2013年10月	上海	浦東區滌坊新村街道地段7-7號E18單元	14,200	100%
2013年10月	南京	棲霞區邁皋橋地段G68號	142,800	100%
2014年1月	東莞	石龍鎮西湖村莞龍路北側	34,210	99%
2014年2月	香港	新九龍內地段6526號，啟德發展區第11區2號	51,000	100%

經常性收入

本集團的經常性收入組合主要包括上海甲級寫字樓嘉華中心、香港高級商場物業J SENSES、以及廣州的酒店及寫字樓項目。經常性收入組合目前的總樓面面積約為100,000平方米，我們希望在未來三至四年內擴大一倍。我們剛完成向市建局收購J SENSES餘下之權益。位於上海黃金地段的兩大豪宅項目嘉御庭及嘉天滙內約55,000平方米將改建為服務式住宅出租。

結論

我們素以優質創意項目享譽市場，亦擁有雄厚的項目儲備，在上述各項策略性措施的支持下，憑藉穩健的財力，將充滿信心地應對未來挑戰，完成各項業務目標，為股東創造最大投資回報。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一三年十二月三十一日，資金運用之總額為港幣39,000,000,000元

(二零一二年：港幣31,000,000,000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於二零一三年十二月三十一日增加至2,712,152,918股(二零一二年：2,633,793,837股)。

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。於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣5,624,000,000元，總借款金額為港幣9,598,000,000元。約68%之長期銀行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業資金及項目營運之用途分別為港幣6,029,000,000元及港幣1,853,000,000元。

負債比率方面(比率計算為未償還之借款總額減除現金及銀行存款與總權益相比)，於二零一三年十二月三十一日維持在14%之穩健水平(二零一二年：21%)。

於二零一三年八月，本集團成功與多間銀行安排之33億港元之銀團貸款。有關款項將用作再融資及一

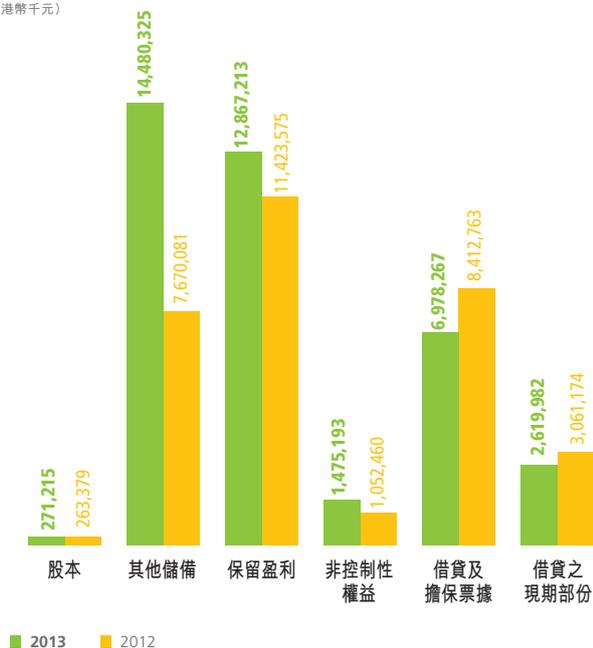
管理層之討論及分析

般營運用途，以提升集團的流動資金。基於市場提供有利之條款，我們於二零一四年三月剛完成籌集另一筆39.8億港元之銀團貸款。

於二零一四年三月，本集團亦在中期票據計劃中透過私募基金，以有利的成本成功募集為期七年的4.5億港元定率票據。此舉令本集團債務組合之到期日延長至七年期限。

資金來源

二零一三年十二月三十一日
(港幣千元)



庫務政策

本集團繼續採用保守政策管理外匯以將風險減至最低。本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當的時候，利用遠期外匯合約以減低風險。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。

於本年內，本集團利用外匯遠期合約，因應於二零一二年發行之五年期200,000,000美元之擔保票據面額，減低美元波動之風險。本集團亦利用利率互換

合同以避免因二零一二年發行之五年期150,000,000港元之擔保票據及二零一三年八月所籌集之五年期之部分銀團貸款所引起的利率大幅波動之風險。

本集團資產之抵押

於二零一三年十二月三十一日，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11,560,000,000元(二零一二年：港幣15,220,000,000元)給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一三年十二月三十一日，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12,748,000,000元(二零一二年：港幣9,825,000,000元)，港幣117,000,000元(二零一二年：港幣117,000,000元)及港幣641,000,000元(二零一二年：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6,184,000,000元(二零一二年：港幣6,285,000,000元)，港幣117,000,000元(二零一二年：港幣117,000,000元)及港幣394,000,000元(二零一二年：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158,000,000元(二零一二年：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820人(不包括聯營公司及合營企業)，於本年度，僱員成本(不包括董事酬金)合共約港幣302,000,000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。同樣地，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。

可持續發展

本集團透過研究、設計及創新意念，開發品精質優物業。旗下專業團隊所拓展之項目，巧妙結合地段特色與天然環境，揉合特色設計、精湛技術、頂尖設備及創新元素於一身。

本集團創領尚綠建築風格潮流，其中深灣9號獲頒香港綠色建築議會綠建環評新建建築1.1版的白金級認證及多項殊榮，印證項目在環保建築方面的卓越成就。日常營運方面，集團鼓勵員工節能減耗，夥拍地球之友成為土星夥伴，為構建社會可持續發展獻一分力。

本集團藉著不同類型的培訓及康樂活動，提升員工的個人技能及身心素質、加強團隊精神、灌輸企業願景與目標，冀提高團隊對工作的熱誠及歸屬感。此外，本集團更設立各項表揚及獎勵計劃，為員工增添工作動力。

於招攬、培訓到挽留人才方面，本集團都建立起一套嚴謹的制度，堅守用人唯才的原則。集團具備長遠人才發展策略，今年更推出全方位「人員發展計劃」，根據領導才能、前瞻才能、專業才能及管理才能等元素設計培訓及發展課程，藉以強化人才庫及傳承安排。同時，本集團亦為各職級員工精心設計能配合業務及個人發展所需的培訓課程。

本集團肩負起良好企業公民責任，於扶助弱勢社群、文化藝術及教育領域上盡己所能。年內，集團組織義工隊走訪天水圍及深水埗，給老人及小孩送暖。本集團作為香港歌劇院榮譽贊助，積極推動本地藝術教育及外展工作，讓社會各階層都能認識及欣賞歌劇演出。同時，集團亦贊助全港徵文比賽，培養公眾寫作興趣、鼓勵閱讀風氣。

本集團重視與投資者的雙向溝通，冀能保持高透明度，讓投資者適時掌握公司發展情況。通過公司網站、新聞發佈會、一對一會議、項目考察、路演及投資者簡報會等，發佈集團最新消息。

年內，本集團獲得《FinanceAsia》二零一三年亞洲最佳企業選舉「香港最佳中型上市企業」等多項投資界獎項，印證集團在企業管治水平、透明度以至業務前景等，均得到業界的肯定及認同。



穩
心

穩以恆久 事與堅成

圖事求其華，唯穩者能萃英取精。不冒進，不落後，
於穩與進之間尋平衡。

上海嘉御庭第二期
(效果圖)



嘉華國際數十載的雋永歷程，靠的是穩紮穩打的實幹精神及敏銳前瞻的創新理念。我們以維護股東利益為大前提，以穩健的財務管理為後盾，審慎研究每個投資機遇、評估風險，致力為股東創優增值。

「嘉」穩，所以迎風破浪，穩駐市場

與管理層對話



前排左起：獨立非執行董事葉樹林博士、主席呂志和博士、獨立非執行董事陳有慶博士
 後排左起：獨立非執行董事黃桂林、獨立非執行董事潘宗光教授、執行董事呂耀華、執行董事鄧呂慧瑜、
 非執行董事鄭慕智博士、獨立非執行董事歐文柱

1. 集團的核心理念是甚麼？如何維持長遠競爭力？

「穩健、創新」乃嘉華國際一直秉持的核心理念，集團於房地產行業揚帆數十載，擅於捕捉市場變化，靈活調整策略及部署，更以「品質優」的項目見稱，為市場提供品味獨特、設計創新及具競爭力的產品。

集團於日常營運向以穩健及審慎為宗旨，由財務管理以至物業發展、銷售及購買土地等，均著重對市場週期的把握，以及對成本及質量的嚴格控制，確保最佳的營運效益。

此外，能獲得市場的廣泛認同，全賴一支充滿熱誠，兼具國際視野及無限創意的專業團隊，與集團共謀發展。身處一個講求創新意念和團隊合作的行業，要維持長遠競爭力，最重要的是不斷提升團隊的質素與合作性，這亦是集團一直以來非常重視的一環。

2. 集團如何實現加快物業發展週期的目標？

為了加快物業發展週期，我們把部分前期工作，例如規劃設計、準備報批文件等提前進行，同時嚴謹遵照既定的時間表，加強團隊上下與合作夥伴的緊密合作，確保所有程序按時完成。

以2012年下半年於中港兩地購入的五幅土地為例，目前已完成規劃，部分更已動工，其中東莞石龍臨江項目可望於2014年底推出預售，實現了集團加快項目發展步伐的目標，彰顯旗下專業團隊齊心協力的成果。集團的目標是每個項目從購入土地至項目開售的時間維持在三年左右。

3. 中港兩地政府近年推出多項房地產調控措施，集團有何對策？

集團觀準市場對優質及剛需物業的殷切需求，年前已加快旗下項目的發展步伐，其中於2013年推售的上海閔行嘉怡水岸、廣州花都嘉滙城第一期及江門嘉峰滙等，均受到市場歡迎。至於位於上海市中心的高端項目嘉御庭亦憑其卓越質素錄得理想銷情，去年在當地同級物業中銷售成績居首。

集團將繼續增加剛需物業比重，與高端項目雙軌並行，矢志打造具創意及競爭力的均衡物業組合。過去兩年，集團購入多幅分別位於香港啟德、將軍澳、元朗以及上海、東莞及南京等地的優質土地，均位於配套完善、發展成熟的社區，落成後將可提供逾50萬平方米樓面面積。因應剛需項目以銷量及週轉速度取勝，集團會加快項目發展週期，實現貨如輪轉的策略。

另一方面，我們亦計劃增加投資物業面積，由目前約10萬平方米，於三至四年內倍增至約20萬平方米，以提高集團的經常性收入。

4. 集團的派息政策是怎樣的？

集團的目標是維持股息在一個相對過往較高及穩定的水平，2013年集團全年派息15港仙，實現了這個目標。而在決定最終派息水平時，集團會考慮一系列因素，包括盈利情況、現金流、派息比率、股息率，以及長遠的派息政策等。

5. 集團在增加投資物業面積方面有何具體計劃？

集團目前持有約10萬平方米的投資物業面積，我們計劃於未來三至四年把面積倍增至20萬平方米。其中集團於2014年3月已完成向市建局收購香港灣仔J SENSES之餘下權益；此外，亦預留了兩個上海市中心的罕貴住宅項目—嘉御庭及嘉天滙的部分單位，合共約55,000平方米之樓面面積作為服務式住宅，預期於2015年開始為集團帶來租金收入，長遠而言，集團亦看好兩項物業資產的升值潛力。

6. 請分享集團未來三至五年的發展方向。

嘉華國際擅於打造別具創意的精品項目，以配合社會發展和客戶對優質生活的追求。一直以來，集團旗下的項目屢獲建築及環保獎譽，備受市場歡迎。未來，我們會繼續發揮這方面的優勢，擴大物業發展的規模，高端與剛需項目雙軌並行，加快物業發展週期，打造迎合市場需求的均衡物業組合。

投資物業方面，除增加上海嘉御庭及嘉天滙之服務式住宅外，上海閔北區北站項目以及廣州花都嘉華廣場第三期亦已規劃作商業用途，可望提高集團未來的經常性收入。

7. 請簡介集團的土地儲備策略。除了長三角及珠三角地區，會否考慮擴展至其他內地城市？

集團一向以香港、長三角及珠三角地區為策略據點，過去18個月，我們合共投資逾100億港元於這些地區購入九幅土地，並把業務版圖由香港、上海及廣州擴展至南京及東莞。

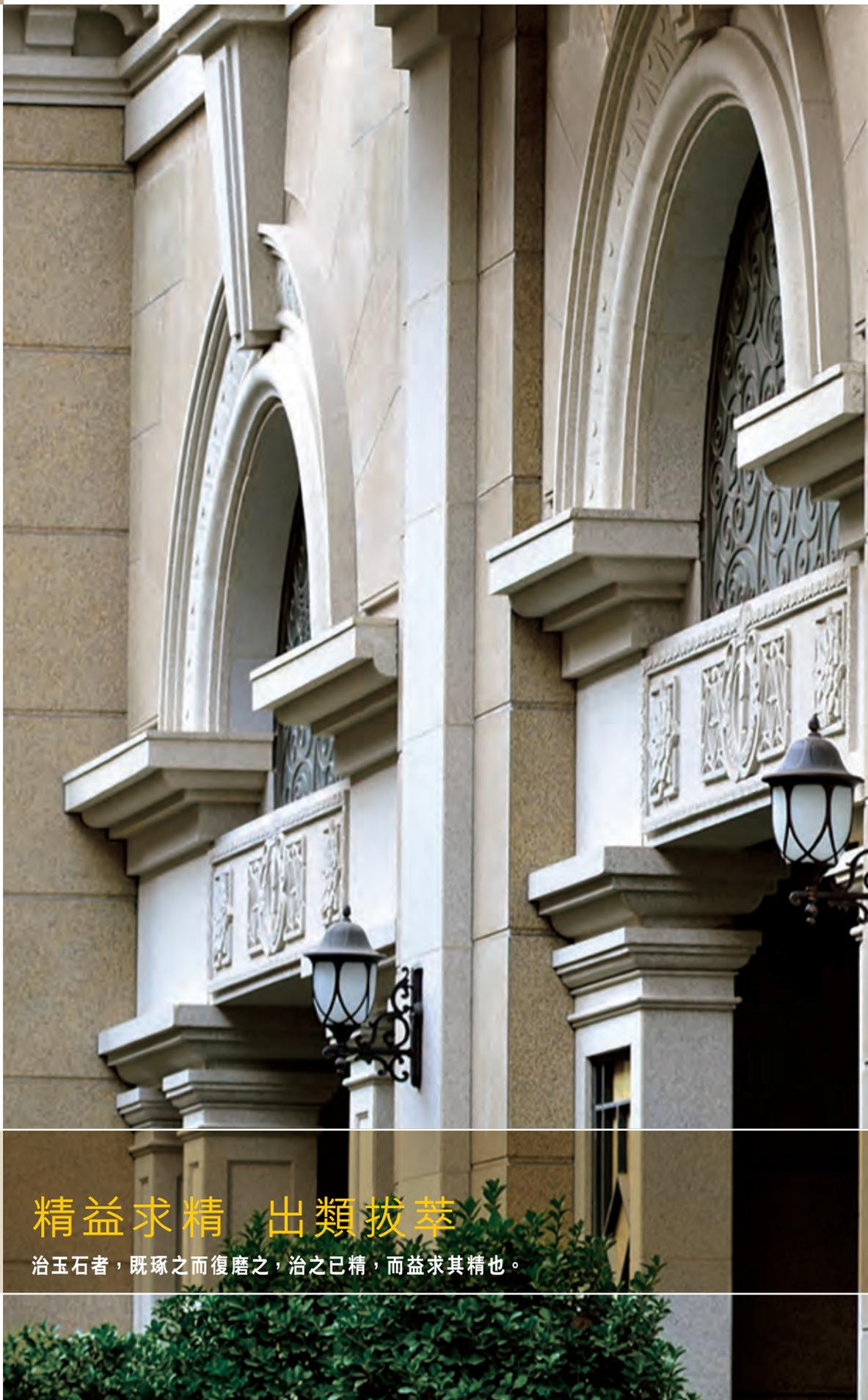
未來，我們會繼續密切注視區內一、二線城市的發展機遇，有序有度地增加土地儲備；除住宅項目外，倘有合適機會，亦會考慮寫字樓及服務式住宅等商業項目，以配合我們增加投資物業面積的方向。

精

上海嘉御庭

精益求精 出類拔萃

治玉石者，既琢之而復磨之，治之已精，而益求其精也。



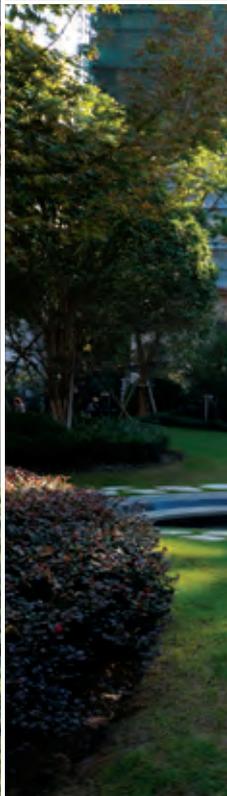
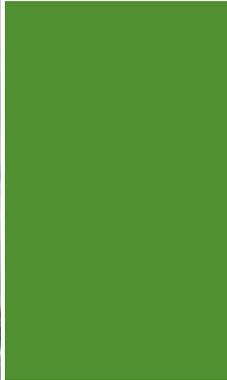


嘉華國際的管理團隊重視培訓與發展，力臻自我完善，在各個崗位發揮潛能，秉承「品精質優」的發展宗旨，以精湛的專業水平開拓別具創意、品質卓越的房地產項目，發揮集團的競爭優勢。

「嘉」精，所以永葆活力，品臻恆遠

項目一覽

香港深灣9號



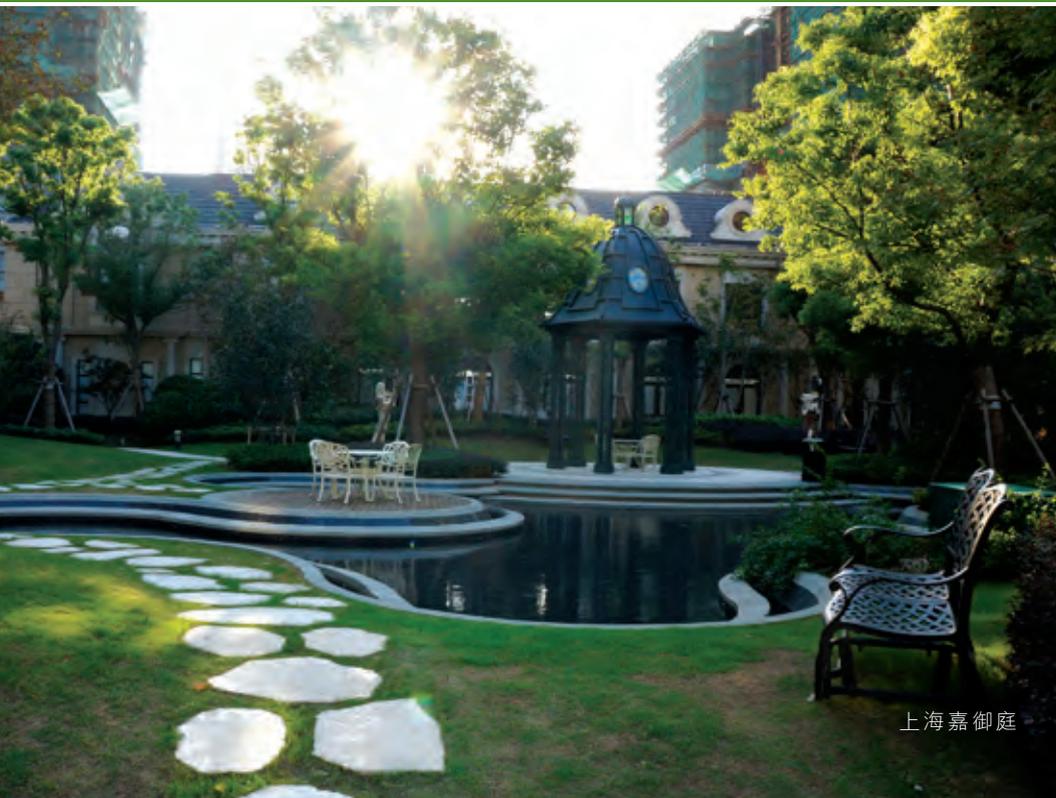
香港天賦海灣



上海嘉天滙



嘉華國際創領尚綠建築風格潮流，以尖端科技結合專業睿智，從採光、純氧、活水、節能及綠化等不同層面，盡享自然之大能，締造現代綠色生活新標準



上海嘉御庭



上海嘉濤灣



香港深灣9號



廣州嘉爵園

嘉華國際銳意打造時尚愜意生活空間，巧妙結合地段特色與天然環境，完美詮釋優質生活的格調和品味

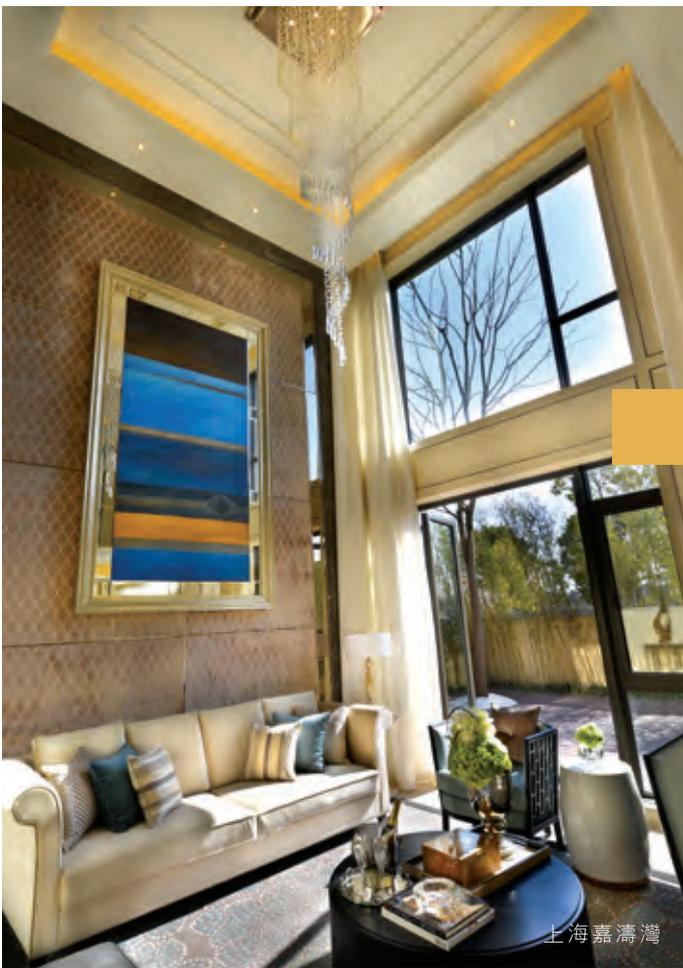


上海嘉濤灣



東莞石龍項目(效果圖)





上海嘉濤灣

嘉華國際的建築魅力，承襲醇厚的藝術文化而歷久彌新，匠心獨具的每一個細節，皆綻放藝萃之美，盡顯生活雅緻



香港 Chantilly



香港天賦海灣



香港深灣9號

嘉華國際所構築的項目，蘊含動靜
閒雅的休憩空間，讓住戶揮灑無限
熱情，悅享生活點滴



上海嘉濤灣



上海嘉濤灣





香港深灣 9號



香港深灣 9號



香港深灣 9號



江門嘉峰滙(效果圖)



香港深灣 9號

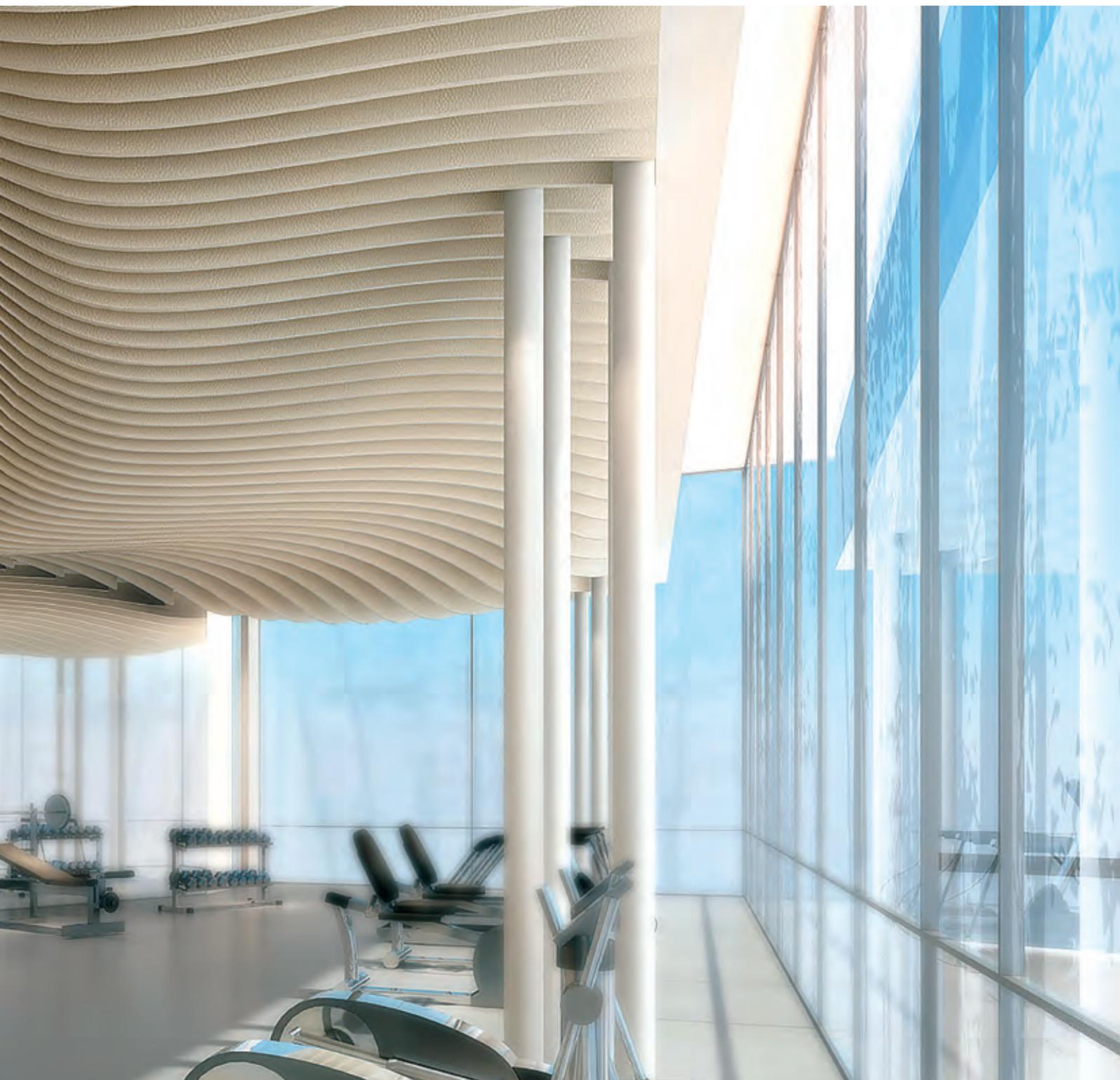
傳

薪火相傳 接力愛心

經典傳承以有序，經久磨礪以玉成。

上海浦興項目
(效果圖)





「穩健、創新」乃嘉華國際賴以成功之道。集團資深和新進員工互相學習，通力合作，傳授所知所得之豐富經驗，承襲發展思路和眼光，融合時代的變化實現企業精神的歷久彌新，更不忘與社會並肩發展，傳遞正能量，延續優良。

「嘉」傳，所以「嘉」業永續，播種希望

可持續發展

社會進步有賴社群的共同努力，企業發展則有賴員工的齊心參與。嘉華國際相信，員工的身心健康及全人發展乃推動集團不斷向前的基石，是以透過不同類型的康樂及培訓活動提升員工的身心素質及個人技能，建立團隊精神；與此同時，集團亦與員工攜手肩負良好的公民責任，於扶助弱勢社群、保護環境、文化藝術及教育領域上盡己所能，貢獻力量。作為一家負責任的上市公司，嘉華國際以維持高水平的企業管治為己任，致力保障持份者權益。



群策群力 「嘉」點欣賞

房地產是一個講求創新意念和團隊合作的行業，員工的知識和技能固然重要，充滿魄力和正能量的團隊更是提高工作效率和合作性的關鍵。因此，嘉華國際重視員工的身心健康，定期舉辦不同主題的健康講座及康樂活動，如：新春派對、電影欣賞會、地質公園一天遊、烹飪班、茶藝班等，鼓勵同事們舒展身心、建立友誼，部分活動更邀請家屬參與，冀能進一步實現家庭友善政策。

集團更設立「嘉」點欣賞表揚計劃，除了鼓勵學習文化，更推動員工積極參與各項義務工作及集團活動，為員工增添工作動力，達至事半功倍效果。



可持續發展

企業傳承 「嘉」點培訓

嘉華國際具備長遠人才發展策略，由招攬、培訓以至挽留人才都建立起一套嚴謹的制度，並堅守用人唯才的原則。繼以往一系列的培訓及發展課程，今年將推出全方位「人員發展計劃」，根據領導才能、前瞻才能、專業才能及管理才能等元素設計培訓及發展課程。當中包括與內地知名學府合辦房地產高管人員培訓課程，以拓展員工的戰略視野和房地產專業能力；又會舉辦不同的考察團、領袖論壇等，重點培訓未來的管理梯隊。

另外，集團亦為各職級員工精心設計配合業務及個人發展所需的培訓課程，資助及鼓勵員工修讀香港及內地著名教育機構及認可專業團體舉辦的課程及工作坊，更會藉著團隊建設工作坊加強各部門溝通，灌輸企業願景與目標，冀提高團隊對工作的熱誠及歸屬感。



回饋社群 「嘉」點關懷

一個微笑，一句問候，就是關懷社群的第一步。嘉華國際組織義工隊與聖雅各福群會合作，走訪天水圍及深水埗，給長者及小孩送暖，亦透過探訪活

動、節目欣賞、善款籌募，凝聚員工力量，給社會上不同階層加添關愛和正能量，促進社會和諧共融。



可持續發展

珍惜資源 「嘉」點環保

低碳、尚綠乃現代生活的追求。配合社會可持續發展的大方向，嘉華國際將環保元素注入日常營運以至旗下物業當中，致力塑造優質生活空間。其中深灣9號獲頒香港綠色建築議會綠建環評新建建築1.1版的鉑金級認證，更榮獲《文匯報》「綠色中國2013」傑出綠色環保建築獎，印證項目在環保建築方面的卓越成就。透過四大尚綠元素：採光系統、純氧設計、活水裝置及節能科技，譜寫優質綠色生活新標準。

此外，嘉華國際繼續成為地球之友土星夥伴，鼓勵員工於日常生活中節能減耗，宣揚「惜食惜福」的生活習慣，將剩食透過食物銀行轉贈予弱勢社群。



香港滙玥·天賦海灣



上海嘉濤灣



香港深灣9號



廣州花都皇冠假日酒店



上海嘉天匯



滋潤心靈 「嘉」點文藝

文化藝術陶冶性情、啟迪心靈。嘉華國際作為香港歌劇院榮譽贊助，積極推動本地歌劇藝術教育及外展工作，並贊助《荷夫曼的故事》、《漂泊的荷蘭人》大型演出，為本地藝術家提供更多演出機會，亦設立獎學金、設計教材、於中小學及大專院校舉行校園巡迴演出，讓年輕一代進一步認識及欣賞歌劇演出。集團亦資助員工子女參與暑期歌劇夏令營，與百多名兒童及青少年一同學習聲樂、戲劇、劇目排練以至公演，體驗歌劇趣味。



此外，集團與香港文匯報合辦「嘉華盃」全港徵文比賽。活動收集逾千份的參賽作品，為本地青少年及寫作愛好者提供展示平台，藉以培養寫作興趣、鼓勵閱讀風氣。



可持續發展

創建未來 「嘉」點知識

扶助基礎及高等教育是嘉華集團念茲在茲的信念。嘉華集團主席呂志和博士年前捐資香港中文大學成立呂志和創新醫學研究所及修繕上海復旦大學百年歷史建築，並於2013年主禮呂志和臨床醫學大樓及復旦大學呂志和樓之揭幕儀式。此外，熱衷與年輕一輩分享人生經驗及人生哲學的呂博士，先後與北

京清華大學及上海復旦大學之師生分享企業傳承及修己善群之道，亦於香港理工大學舉辦之中國酒店品牌論壇擔任主講嘉賓。而嘉華國際執行董事呂慧瑜於中歐國際工商學院「2013第二屆中國家族傳承論壇」中，分享企業傳承與創新的重要性。



重視股東 「嘉」點價值

嘉華國際重視與投資者的雙向溝通，冀能保持高透明度，讓投資者適時掌握公司發展情況。除了通過公司網站發佈最新消息，亦透過新聞發佈會、一對一會議、項目考察、路演及投資者簡報會等，與投資者就集團的最新發展、財務狀況、業務計劃及策略等進行交流。

過去一年，集團分別獲得《FinanceAsia》亞洲最佳企業選舉「香港最佳中型上市企業」、「香港股票分析師協會上市公司年度大獎2013」、港股100強「綜合實力10強(中型企業)」以及「最具投資價值上市公司」等投

資界獎項，印證集團在企業管治水平、透明度以至業務前景等，均得到業界的肯定及認同。

2013年投資者活動一覽

業績發佈會	2
一對一會議	74
非集資路演	5
大型投資者會議	5
午餐會／簡報會	5
項目考察	4
參與人數	超過350人





創

上海浦興項目
(效果圖)

創新求拓 與時俱進

君子以修身，苟日新，又日新，日日新。
企業以發展，亦需不斷探索求進。



善觀察、重累積、勤思考有助嘉華國際洞悉先機，把握機遇，不斷以創新思維打造迎合市場需求、別樹一幟的優質項目，締造現代生活新標準。

「嘉」創，所以領先同儕，超越自我

傑出成就

嘉華國際集團有限公司

2013最具投資價值上市公司

《FinanceAsia》2013年亞洲最佳企業選舉「香港最佳中型企業」組別 — 亞軍

香港股票分析師協會上市公司年度大獎2013

財華社與騰訊網2013年「香港上市公司100強」 — 綜合實力10強 (中型企業)

ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業

上海國廣房地產經營有限公司 — 嘉悅天地

2012年國家統計局上海市房地產價格調查工作綜合考評 — 優勝單位

香港深灣9號

香港綠色建築議會綠建環評
新建建築1.1版的白金級認證



《文匯報》「綠色中國2013」
— 傑出綠色環保建築獎

第十屆透視設計大賞 — 「最佳環保或可持續建築」

第十屆透視設計大賞 — 「最佳住宅」

香港嘉薈軒

香港環保卓越計劃 — 減廢標誌 — 卓越級別



上海嘉御庭

絕代風華典範樓盤

2012上海全裝修房滿意度測評示範樓盤

上海市住房保障和房屋管理局 — 2012年度上海市
節能省地型四高優秀小區

《東方早報》樓盤評選 — 最期待國際社區



上海嘉怡水岸

《今日房產》樓盤評選 — 上海最具人氣樓盤獎

新聞報社第十一屆最受歡迎樓盤評選 — 人居示範金獎

上海嘉悅天地

上海住房保障和房屋管理局 — 2012年度上海市節能省地型四高
優秀小區

《東方早報》樓盤評選 — 最期待國際社區

廣州嘉滙城

搜狐焦點 — 2013中國最佳生態宜居樓盤

廣州市房地產行業協會 — 2013年廣州十大宜居樓盤

騰訊網、新人居文化研究院 — 2013年最值得期待大型綜合社區

廣州花都皇冠假日酒店

TripAdvisor 2013年度卓越獎



企業管治報告

於二零一四年三月二十六日

董事會提呈載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報內之企業管治報告書。

以主席為首之董事會領導本集團的主要目標是為股東帶來持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會於本年內已遵守載列於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治守則（「企業管治守則」）之條文（「守則條文」）。

董事會

董事會 以主席為首的董事會為本公司最高決策層，負責本集團的業務策略及監察。董事會制定本集團的發展策略，審批由管理層編製及提交之年度營運預算案，以達至本集團之策略目標。

主席及董事總經理 呂志和博士現任本公司之主席兼董事總經理。彼領導董事會及監察本集團之日常管理。主席鼓勵所有董事（特別是獨立非執行董事，包括非執行董事），於決議案進行表決前隨意表達彼等之意見。

董事會組成 董事會現由十位董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他三名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事；其中一名獨立非執行董事擁有專業會計資格。於本年度內及截至本報告書日期服務本公司之董事個人資料分別載於本年報第66至69頁，及本公司與香港交易及結算所有

限公司（「港交所」）網頁。董事名單及彼等之角色及職能亦分別於本公司及港交所網頁內披露。

執行董事為本公司員工，彼等除履行作為董事之職責外，亦身兼行政職能。彼等共同制定策略目標、制定策略性方案及監察本集團業務之日常管理，以確保本集團之資源得以有效地運用，達至董事會所定之策略目標，使本集團表現更成功。

非執行董事及獨立非執行董事並非本公司員工，亦沒有參與本集團業務之日常管理。非執行董事及獨立非執行董事提供外部觀點，給予建設性提案、對制定策略提供建議、審查管理層是否達到既定目標，及監察業務表現的報告。憑藉彼等在多個工商界別擁有之豐富經驗，非執行董事及獨立非執行董事提供卓見及建議予董事會討論和參考。其中一名獨立非執行董事具備專業會計資格。

董事會常規 於二零一三年，董事會共舉行四次董事會會議，約每季一次，而會議日期乃於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。董事均親身出席每次的董事會會議，積極參與審批年度預算及審閱對比預算之業務進程。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決，而董事會成員對此集體負責。主席鼓勵及容許所有董事在會議期間有足夠的時間就每項議程作出提問。於既定董事會會議間之例行／日常運作上之事項則透過傳閱書面決議，連同相關文件及由公司秘書提供之書面說明或由管理層提供之適當簡報，供董事會考慮及批准。

本公司為新任董事制定了一套全面的任職須知。此外，公司秘書會定期向董事更新有關遵守規則事宜

之發展。所有董事均可隨時從管理層及公司秘書取得意見及幫助，從而確保董事會程序及所有適用之規則及規例均獲依循。本公司亦向董事提供持續專業發展進修(包括出席外界論壇、相關主題之簡介會及演講)及相關之閱讀資料，確保他們獲悉本集團經營業務的商業、法律與規管環境的最新變動，並更新他們擔任為上市公司董事的角色、職能及責任方面的知識及技能。於二零一三年度之董事會會議，董事委員會會議及主席與獨立非執行董事間之會議，以及股東大會的出席率均令人滿意。本公司按年從各董事收取通知，載列有關彼於其他上市公司及組織所擔任之職務及其他重大承擔之性質以及其相關職務所涉及之估計時間長短。

本公司已投保合適的董事及高級人員責任保險，以保障彼等就本集團業務及活動須面對可能性法律訴訟之風險。

非執行董事及獨立非執行董事均為資深專業人士或實業家，彼等不僅為本集團帶來廣泛的技能與經驗，亦藉著參與董事會會議以及本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)之會議，對策略、業績、風險及人事等事項作出獨立判斷。

董事會已有既定程序確保利益衝突事項將根據香港聯交所上市規則之企業管治守則之守則條文第A.1.8條之精神及要求來解決。本公司為獨立非執行董事

尋求專業建議(費用由本公司承擔)及提供管理層簡報，以協助彼等就存在利益衝突之事項作出建議。

資訊提供 公司秘書最少於董事會會議召開前三天向董事傳閱會議議程(並附有可供各董事加入其認為合適事項之安排)及相關文件，亦出席董事會會議以協助會議程序。

所有董事均可直接向高級管理層要求提供任何資料，並有權取得其所需之董事會文件及相關材料，以便彼等對需要商討之事項作出知情決定。在公司秘書的協助下，董事會主席確保各董事就董事會之事宜獲提供適當的扼要說明，以及迅速及全面地獲得相關資料及文件。各董事於有需要時可取得獨立專業意見，亦可要求公司秘書之服務，而公司秘書會定期向各董事提供管治及規管事項之更新。審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員亦同樣可取得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。外聘核數師(為羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」))出席所有就批准全年及中期業績而召開之審核委員會會議及董事會會議。

公司秘書保存所有之董事會會議記錄，而該等會議記錄連同任何相關董事會文件，會提供予各董事會成員審閱。該等會議記錄記載了董事會所商討之事項及董事發表之意見。該等會議記錄之初稿及最終稿均於每個會議後的合理時限內分別發送予各董事評議及存檔。

企業管治報告

於二零一四年三月二十六日

董事於二零一三年召開之董事會會議及其他會議的出席情況如下：

董事名稱	出席／具資格出席會議				
	董事會 會議 (4)	審核委員會 會議 (2)	薪酬委員會 會議 (1)	提名委員會 會議 (1)	股東週年 大會 (1)
執行董事					
呂志和(主席兼董事總經理) ¹	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
呂耀東 ²	0/4	不適用	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 ³	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
呂耀華 ⁴	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
鄭慕智	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陳有慶	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
葉樹林	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
潘宗光	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
歐文柱	4/4	2/2	不適用	不適用	1/1
黃桂林	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
合計	35/40	6/6	3/3	3/3	9/10
平均出席率	87.5%	100%	100%	100%	90%

1. 呂志和博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。
2. 呂耀東先生為呂志和博士之兒子，鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。
3. 鄧呂慧瑜女士為呂志和博士之女兒，呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。
4. 呂耀華先生為呂志和博士之兒子，呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

委任、膺選連任及撤職 所有非執行董事及獨立非執行董事獲委任之固定年期均為三年，惟須接受於本公司股東週年大會上由股東重選連任。

根據本公司之公司細則，除本公司主席及董事總經理外，當時三分之一的董事會成員(或人數最接近三分之一者)須於本公司每年之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生(均為執行董事)將於二零一四年股東週年大會(「二零一四年年會」)輪值告退，並合資格膺選連任。

上述退任董事之詳情及董事會就彼等重選之推薦意見已載列於將連同本年報寄發予股東之通函內。

獨立性之確認 董事會認為所有獨立非執行董事在其角色及判斷上均為獨立，且符合上市規則第3.13條的指引。董事會認為並無存在任何關係或情況可能影響任何獨立非執行董事之判斷，因此作出該定論。已由董事會判斷其獨立性之五名獨立非執行董事，已各自根據上市規則第3.13條就其獨立性向本公司提供其年度書面確認。本公司在其所有致股東之企業通訊中均已列明其獨立非執行董事的身份。

董事入職及持續專業發展 所有董事已參與持續專業發展培訓(包括出席外界論壇或簡介會、相關主題之演講及內部研討會)並獲提供相關閱讀資料以確保彼等獲悉法例、規則及監管規例的最新變化，以進一步增強彼等於角色、職能及職責方面的知識

及技能。本公司不時就有關董事職務及職責提供有關上市規則、適用之法例、規則及監管規例的書面培訓資料及最新發展。

於回顧年度內，本公司已為董事提供書面培訓資料及安排由富有經驗的合資格專業人士就下列主題進行內部研討會，以供本公司董事及管理層參與，費用概由本公司承擔：

- (1) 「董事會之效力 — 如何達到最佳效果」研討會；
- (2) 「香港最新經濟發展：挑戰及機遇」研討會；
- (3) 「環境、社會及管治報告指引」研討會；及
- (4) 「公司法例之更新及董事須知」研討會。

企業管治報告

於二零一四年三月二十六日

本公司保存了各董事提供之培訓紀錄，其概要載列如下：

董事會成員	出席研討會	閱讀資料
執行董事		
呂志和	(1),(2)	(3),(4)
呂耀東	—	(1),(2),(3),(4)
鄧呂慧瑜	(1),(2),(4)	(3)
呂耀華	(1),(2),(3),(4)	—
非執行董事		
鄭慕智	(1),(2)	(3),(4)
獨立非執行董事		
陳有慶	(1)	(2),(3),(4)
葉樹林	(1),(2),(3),(4)	—
潘宗光	(1),(3),(4)	(2)
歐文柱	(1),(2),(3),(4)	—
黃桂林	(1),(2),(3)	(4)

董事進行證券交易的標準守則 董事會已採納一套符合上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的守則，作為董事及其關連人士進行本公司證券交易的守則。各董事已確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度內一直遵守所採納之守則。此外，本公司亦已就其若干僱員進行本公司證券交易，採納一套條款不比標準守則寬鬆的書面指引。

除董事會報告書內所披露的關連交易及持續關連交易外，於本年度內任何時間或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

企業管治職能 董事會於二零一二年三月二十二日採納之企業管治政策包括載於企業管治守則之守則條文第D.3.1條所有需要之職權範圍，並須每年進行

檢討。董事會主要負責制定本公司之企業管治政策並履行下列根據企業管治守則要求之企業管治職務：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並作出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守所有法律及監管規定方面（如適用）的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及
- 檢討本集團遵守企業管治守則及在企業管治報告書內的披露要求。

於回顧年度內，董事會批准經修訂之董事委任政策及經修訂之標準守則、檢討企業管治政策、股東溝通政策及本集團持續關連交易的年度上限的使用情況及本公司透過內部審核部門及審核委員會實施的內部監控及風險管理系統是否有效。本公司亦就處理機密及內幕消息，及所有本集團員工在持有本集團未經公佈之機密股價敏感資料時進行證券買賣須遵守證券及期貨條例第XIVA部最新要求之內部政策。

董事會權力轉授

執行董事會 在清晰制定之指引下，董事會已向其成立之執行董事會（「執行董事會」）（其成員包括所有執行董事）轉授權限，以監察董事會為本集團所制定策略之執行情況、監控本集團之投資及交易表現及資金及融資需求，以及檢討管理層之表現。董事會保留予其本身權限，處理年度預算及賬目、股息、股本、衍生工具的交易、關連交易、一切須由股東批准的交易，以及若干超出預定限額之財務、收購、出售及經營業務等事宜。

在董事會的直接授權下，執行董事會亦會定期召開會議，並以一般管理委員會之形式運作。執行董事會通過主席兼董事總經理向董事會匯報。在執行董事會的領導下，執行董事會將日常行政工作分派予各負責特定營運事務之管理委員會。管理層按執行董事會正式賦予其之權限，向執行董事提交載有詳盡分析（關於財務及商業方面）之書面計劃書及建議作考慮及審批。當須審批之事宜超出執行董事會

所賦予之權限，或指明須由董事會批准之事項時，有關資料將向董事會提交。

董事及高級管理層之薪酬

薪酬委員會 薪酬委員會現由三名成員組成，詳情載於第58頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事（葉樹林博士及黃桂林先生），並由葉樹林博士擔任主席。公司秘書擔任薪酬委員會之秘書，負責保存薪酬委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予向各成員評議及存檔。薪酬委員會書面職權範圍（中英文版本）可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零一三年一月二十一日，(i) 審閱及批准發給予執行董事之二零一二年度年終花紅；及(ii) 考慮及確認授予認購權予（包括其他）若干董事之執行董事會認股權計劃第十六次要約建議；
- 二零一三年三月二十日，審閱二零一二年度之董事袍金及執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）之二零一三年度薪酬待遇；
- 二零一四年一月二十七日，審閱及批准發給予執行董事之二零一三年度年終花紅；及
- 二零一四年三月二十四日，審閱二零一三年度之董事袍金及執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）之二零一四年度薪酬待遇。

薪酬委員會就二零一三年度執行董事薪酬待遇及董事袍金所作出之建議已獲董事會同意通過，及建議之董事袍金將於二零一四年年會上提呈股東批准。

企業管治報告

於二零一四年三月二十六日

薪酬委員會已於會後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之董事酬金及五位最高薪酬人士之詳情，分別載於二零一三年財務報表附註第11及12項。

提名委員會 本公司提名委員會由三名成員組成，詳情載於第58頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事(葉樹林博士及黃桂林先生)，並由呂志和博士擔任主席。公司秘書擔任提名委員會之秘書，負責保存提名委員會所有會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。

提名委員會負責至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；並就每位獨立非執行董事之獨立性進行評估及處理董事會之繼任。為切實執行提名之程序、進行及準則履行挑選及推薦成為本公司董事之候選人事宜之運作，董事會已於二零一二年三月二十二日就提名董事採納政策(「提名政策」)，並於二零一三年三月對提名政策作出修訂，將董事會成員多元化列入提名政策內。本公司經過若干因素考慮董事會的多元化，包括(但不限於)董事的性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識及其他質素。本公司亦不時考慮其業務模式及具體需要，以制定最佳

董事會的組成。提名委員會適當地對提名政策作出檢討，以確保其持續的有效性。提名委員會亦負責評核獨立非執行董事之獨立性並就其獨立性檢討其年度確認書。有關提名委員會之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

於二零一三年，提名委員會於二零一三年三月召開一次會議，全體成員均有出席會議。於二零一四年三月二十四日召開的會議，委員會檢討董事會的架構、人數及組成；評估所有獨立非執行董事之獨立性；及向董事會建議於二零一四年年會上退任及重選之董事。提名委員會已於會後向董事會呈交書面報告及／或向董事會作出建議。

審核委員會 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會確保本公司遵守對外呈報財務資料之責任，及執行內部監控與遵守規則事宜。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，詳情載於第58頁之列表內。公司秘書擔任審核委員會之秘書，保存會議記錄，並於相關會議後將會議記錄之初稿及最終稿均於合理時間內分別發送予各成員評議及存檔。審核委員會會議之慣常出席人士包括負責有關會計及財務呈報職能之本公司高級管理層、內部審核部主管及羅兵咸永道之高級代表。

審核委員會於二零一三年共舉行兩次會議，分別於二零一三年三月審閱本集團二零一二年度之全年業績及財務報表，及於二零一三年八月審閱本集團二零一三年度之中期業績及財務報表。於二零一四年三月二十四日之會議上，審核委員會審閱本集團二零一三年度之全年業績及財務報表，並審閱由內部

審核部就本集團之風險評估及內部監控系統所提交的報告。每次會議均有來自羅兵咸永道之書面報告及相關文件。

審核委員會經修訂之書面職權範圍(中英文版本)可分別於本公司及港交所之網站瀏覽。

審核委員會滿意羅兵咸永道於本年度內維持之獨立性，並已建議董事會於二零一四年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零一三年度支付予核數師之服務費用載列於二零一三年財務報表之附註9。

公司秘書 公司秘書為本公司之全職僱員，負責向主席匯報及協助董事會以確保董事會成員之間的資訊有效交流，以及遵循董事會政策及程序(包括企業管治事宜)。公司秘書已於回顧年度內一直遵守上市規則第3.29條的規定。

問責

財務報告 董事會須負責適當地監督本集團之事務，而董事知悉彼等有責任依照香港一般採納的會計準則、上市規則之規定及適用之法例編製本公司之財務報表，並須對所呈報之財務資料之誠信負責。該責任不僅適用於年度及中期報告，亦同時涵蓋根據上市規則所涉及之本公司公佈及其他財務披露資料。外聘核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之獨立核數師報告已列載於本年報第77頁。

本集團各項個別業務之管理人員會向董事提供該等所需資料及說明，使彼等可就提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。由二零一二年四月開始，本公司每月向全體董事提供管理層更新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正及易於理解的評估，讓各董事可履行上市規則第3.08條及第十三章所規定的職責。

本集團已採納按持續經營基準編製其財務報表。

內部監控 董事會知悉其有責任維持及檢討本集團之內部監控系統的有效性。

本集團擁有一個清晰的組織架構，明確劃分各營運部門經理之職責、匯報機制、權限及對年度經費所受之監管。內部監控與風險管理之範圍包括財務、營運及規則遵守事宜等各方面，監控程序旨在識別並繼而管理風險。

本公司成立內部審核部，現時僱有兩名合資格專業人士。此部門旨在向董事會提供合理保證，本公司之內部監控系統發揮成效，及為達成本集團業務目標而伴隨之風險獲得適當管理。於本年度內，內部審核部制定內部審核計劃，與管理層討論所識別之風險，並與審核委員會審閱其內部審核報告。審核委員會主席可直接會見內部審核部主管。

為遵守企業管治守則之守則條文第C.2.2條，內部審核部對本集團在會計及財務匯報職能方面的資

企業管治報告

於二零一四年三月二十六日

源、員工資歷及經驗的足夠性，以及彼等的培訓課程及有關預算的充足性進行了評估。評估結果令人滿意。

根據內部審核部透過審核委員會向董事會報告，於二零一三年度及直至財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤。

與股東及投資者溝通

董事會於二零一二年三月成立股東溝通政策，載有本公司有關與股東溝通之原則，此為確保不論於任何時間均能有效和及時向股東發放資訊。除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會確保及時將該等載有本集團業務詳盡資料之文件，登載於本公司及港交所之網站，以供股東查閱。本公司的網站www.kwih.com亦是寶貴的投資者平台，設有投資者關係專欄，及時並直接提供財務報告、企業公佈、新聞稿及其他業務資訊。

本公司有安排一名高級管理人員專責投資者關係事務。本公司就股東及投資者對本集團業務之查詢，均詳盡快捷地作出回應。於每年公佈業績時，本公司均會舉行新聞發佈會，並向投資界發表簡報，而執行董事亦會與機構投資者及財務分析員進行對話。期間，本公司會為備任分析員籌組實地考察及會議，使彼等能更廣泛瞭解本集團房產之質素。

本公司之業務及股份表現經常獲知名的財經報刊，以及本地及國際知名證券行的分析員提述及定期報導。

本公司鼓勵股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以商討進程及事項。董事會主席及其他董事在該等會議上會解答股東提問。每項重大的個別事項(包括個別董事的選舉)以獨立決議案形式於本公司股東大會上提呈。所有於二零一三年股東週年大會(「二零一三年年會」)上提呈之決議案乃根據上市規則第13.39(4)條，以投票方式表決。二零一三年年會之主席於會上確保已說明點票方式之詳細程序。本公司之香港股份過戶登記分處曾於二零一三年年會擔任監票員進行點票，有關投票結果已由本公司按照上市規則第2.07C條的規定分別於本公司及港交所之網站內公佈。本公司已於二零一三年年會前多於二十個營業日寄出二零一三年年會通告予股東。二零一四年年會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零一四年年會(及任何其他股東大會)上所作之任何表決，會透過投票方式進行，以遵守上述之上市規則第13.39(4)條。

股東權利

由股東召開股東特別大會 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第74節條文，倘持有本公司不少於十分之一已繳足資本的任何股東，於股東大會上有權投票之當日提出要求，董事會可召開股東特別大會。該請求必須列明大會目的及必須由相關股東簽署，並遞交至本公司香港主要辦事處。倘董事會並未於遞交請求日期起計二十一日內正式召開大會，則該等股東或持有該等股東之過半數總投票權之任

何股東，可自行召開大會，惟任何據此召開之大會不可於所述日期起計三個月屆滿後舉行。

於股東大會上提呈建議 股東須向董事會或公司秘書提出書面要求於股東大會提呈決議案，致函本公司香港主要辦事處，其函件須列明該股東的股權資料、其詳細聯絡資料，以及有關其擬於股東大會上提呈的任何具體的交易／事宜的建議及其及相關之助證文件。

提名董事之建議 倘股東擬提名某名人士(而非本公司之退任董事)作為本公司之董事，有關程序已載列於本公司之網站。

向董事會提出查詢 股東可經由本公司香港主要辦事處或透過本公司投資者關係平台以電郵形式向本公司董事會查詢有關本公司事宜。

組織章程文件

組織章程大綱及細則已分別於本公司及港交所網站刊載。除最近一次於二零零七年六月作出之修改外，本公司組織章程大綱及細則並無作出任何更改。

遵守上市規則附錄十四

本公司之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。董事會全體成員負責履行、監策及管治董事會於二零一二年三月採納之企業管治政策及與股東溝通政策，為本公司於企業管治原則提供指引。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以使公司更具透明度、問

責性及獨立性，且本公司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。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，已遵守載於上市規則附錄十四企業管治常規守則之所有守則條文，惟下列守則條文除外：

守則條文第A.2.1條 主席及董事總經理的角色(現時均由呂志和博士擔任)並無區分。董事會認為現行的管理架構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貢獻寶貴的獨立觀點及建議，供董事會考慮及決策。

守則條文第A.4.2條 鑑於其他董事根據本公司細則輪值告退，主席兼董事總經理所具備的領導才能、遠見及對本集團分佈各地的業務的深遠知識是本公司的可貴資產，彼留任對本公司有莫大裨益，因此董事會認為彼不須輪值退任實對本公司有利。

董事個人資料

執行董事

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*，現年八十四歲，為本集團之創辦人，自一九八九年六月起出任為主席，現為本公司之主席兼董事總經理及薪酬委員會成員（於二零一二年三月二十二日起不再擔任主席，但仍留任為成員），同時亦於二零一二年三月二十二日獲委任為本公司提名委員會主席。呂博士亦為銀河娛樂集團有限公司之主席及執行董事。除本文所披露外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼於礦務、建築材料及地產發展方面具逾五十年之經驗。彼為英國礦業學會（香港分會）創會會長及東華三院前任主席。呂博士亦為香港酒店業主聯會創會主席、東尖沙咀地產發展商聯會會長、穗港經濟發展協會創會會長及滬港經濟發展協會名譽會長。呂博士自二零零七年起獲委任為會展旅遊業督導委員會委員。此外，呂博士為第九屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、香港特別行政區第一屆政府推選委員會及香港特別行政區選舉委員會委員。於一九九五年，中國南京紫金山天文台將其發現的一顆小行星命名為『呂志和星』。呂博士於一九九六年榮獲廣州市傑出貢獻獎。呂博士於二零零五年七月獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章榮譽。呂博士亦於二零一二年六月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章榮譽。呂博士於二零零六年十二月再次當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。呂博士於二零零七年分別獲DHL／南華早報香港商業獎頒授2007年商業成就獎及獲美國優質服務科學協會頒授終生成就獎。呂博士於二零一一年獲Macau Tatler雜誌頒發鑽石成就獎，並於同年，呂博士獲領袖傳播集團有限公司頒發「2011《領袖人物》•終身成就大獎」。呂博士於二零一二年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」。呂博士為呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生之父親。

呂耀東先生，現年五十八歲，於一九七九年加入嘉華集團。彼自一九八九年六月起出任為本公司之執行董事。呂先生亦為銀河娛樂集團有限公司之副主席，並分別為其執行董事會、提名委員會及薪酬委員會之成員，以及企業管治委員會主席。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國加州柏克萊大學土木工程學理學士學位及結構工程學理學碩士學位。呂先生為中國人民政治協商會議全國委員會委員及香港特別行政區選舉委員會委員。彼亦為澳門中華總商會第六十八屆常務理事與澳門鏡湖醫院慈善會第十八屆名譽主席。於二零一二年，呂先生獲澳門政府頒發旅遊功績勳章。呂先生為呂志和博士之子、鄧呂慧瑜女士之胞弟及呂耀華先生之胞兄。

鄧呂慧瑜女士，*BBS, 太平紳士*，現年六十歲，於一九八零年加入嘉華集團，並自一九八九年六月起出任為執行董事。彼亦為銀河娛樂集團有限公司之執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有加拿大麥基爾大學之商業學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師學會會員。呂女士於二零一二年十二月獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。呂女士於二零一三年三月十七日再度獲委任為強制性公積金計劃管理局之非執行董事，為期兩年。彼亦為多間公共及社會服務團體之委員，包括香港上市公司商會之常務委員會成員。呂女士曾獲委任為公司法改革常務委員會、旅遊業策略小組、統計諮詢委員會、香港藝術發展局及海洋公園公司董事局之成員。呂女士自一九九八年起當選為香港特別行政區選舉委員會委員。呂女士為呂志和博士之女兒及呂耀東先生及呂耀華先生之胞姊。

呂耀華先生，現年五十一歲，於一九八四年加入嘉華集團，現任本集團香港地產部之董事總經理。彼於二零一零年四月起出任為執行董事。呂先生亦為本集團多間聯屬公司之董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。彼持有美國南加州大學工業及系統工程學士學位。呂先生曾任中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會常務委員；並於二零一一年，再度獲委任為中國人民政治協商會議第十二屆廣州市委員會常務委員。於二零一三年一月十四日，彼獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十一屆委員會委員。呂先生於二零零六年曾獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十三屆委員會委員；於二零一二年再度獲委任為中國人民政治協商會議江門市新會區第十四屆委員會委員。呂先生於二零一三年一月獲委任為廣州地區政協香港委員聯誼會第五屆理事會常務副會長及理事。呂先生於二零一三年三月二十六日再度獲委任為廣州海外聯誼會第六屆理事會常務副會長。呂先生獲委任為中國廣東省工商業聯合會(總商會)副主席(副會長)，任期為二零一二年至二零一七年。於二零一三年四月十七日，呂先生獲委任為港區省級政協委員聯誼會有限公司委員。於二零一三年九月三十日，呂先生獲聘任為皇崗出入境邊防檢查站之第四屆特邀監督員(二零一三至二零一五年度)。彼為地產代理監管局之成員，亦為香港房地產協會之副會長。彼自一九九九年出任香港地產建設商會董事會之成員。呂先生於二零零二年九月二十七日起獲委任為香港工商專業聯會之董事，並於二零零三年再獲委任為執行委員會之成員。彼曾於二零零九年九月二十五日至二零一二年九月二十四日獲委任為廣州地區政協香港委員

聯誼會第五屆理事會副會長。彼曾於二零零二年七月一日至二零零八年三月三十一日期間出任為上訴委員會(房屋)成員。呂先生為呂志和博士之兒子、呂耀東先生及鄧呂慧瑜女士之胞弟。

非執行董事

鄭慕智博士，*GBS, OBE, 太平紳士*，現年六十四歲，自二零零九年八月起出任為本公司之非執行董事。鄭博士為執業律師及胡百全律師事務所之首席合夥人。彼亦為香港董事學會之創會主席，現為該會之榮譽會長及主席。鄭博士曾任香港立法局議員以及香港聯交所主板上市委員會主席及創業板上市委員會之主席及香港財務滙報局之薪酬委員會成員。鄭博士現為多間於香港聯交所主板上市之公司擔任職位，包括中國移動有限公司、華潤創業有限公司、廖創興企業有限公司及港華燃氣有限公司之獨立非執行董事。彼亦為香港電視網絡有限公司(前稱城市電訊(香港)有限公司)、開達集團有限公司及天安中國投資有限公司之非執行董事，上述公司均於香港聯交所主板上市之公眾上市公司。彼亦為在新加坡上市之ARA Asset Management Limited之獨立非執行董事。鄭博士於二零一二年十一月一日獲委任為證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會主席。彼於二零一二年十一月十五日起調任為粵海投資有限公司之獨立非執行董事。於二零一三年七月一日，鄭博士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」)及新世界酒店管理人有限公司(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

董事個人資料

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。鄭博士分別於二零一一年五月十七日及二零一二年四月二十三日退任為中國遠洋控股股份有限公司及香港交易及結算所有限公司(兩間均於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，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。

獨立非執行董事

陳有慶博士，*GBS, LL.D, 太平紳士*，現年八十一歲，自一九八九年六月起出任為本公司之董事，並於一九九八年起出任為獨立非執行董事。陳博士為多間於香港聯交所主板上市之公眾上市公司擔任職位，包括亞洲金融集團(控股)有限公司之主席及執行董事，亦為激成投資(香港)有限公司之獨立非執行董事。陳博士於二零一四年二月十四日辭退為創興銀行有限公司(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，陳博士現任中華全國歸國華僑聯合會副主席及香港中華總商會之永遠榮譽會長。彼亦為香港僑界社團聯會之創會會長兼主席、中國僑商聯合會榮譽會長及中國僑商投資企業協會之常務副會長。於一九八八年三月至二零零八年二月期間，陳博士曾擔任中華人民共和國全國人民代表大會之代表。彼於銀行界具有豐富之經驗以及為其他多間公司之顧問。陳博士曾獲泰皇御賜皇冠二等勳章，以及於二零零零年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。陳博士分別於二零一零年及二零一一年榮獲香港浸會大學及香港大學頒授榮譽大學院士，並於二零一三年六月獲香港科技大學頒授榮譽大學院士。

葉樹林博士，*LLD*，現年七十六歲，自二零零八年六月起出任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席，同時亦為薪酬委員會主席及提名委員會成員(均於二零一二年三月二十二日獲委任)。彼持有加拿大康戈迪亞大學文學士學位及榮譽法律博士學位。彼為加拿大置地有限公司(「加拿大置地」)之創辦人，並由一九七二年起擔任主席，加拿大置地從事地產發展和旅遊景區業務，於一九九四年在澳洲股票交易所上市，並於二零一三年五月私有化，葉博士仍擔任為加拿大置地之主席。葉博士亦為銀河娛樂集團有限公司之獨立非執行董事。除本文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。葉博士自一九九六年為廣州嘉游旅遊景區開發有限公司之董事長，並由二零一三年十月起調任為該公司董事。葉博士一向積極參與公眾服務，彼獲委任為香港中華總商會之榮譽常務會董(二零一二年十一月至二零二二年十月)、康戈迪亞大學香港育才基金有限公司之主席及香港加拿大大學同學會主席；彼曾為香港加拿大商會會長(1998-2000)及現任理事，以及香港董事學會資深會員。此外，葉博士曾被選為廣州市榮譽市民。

潘宗光教授，*GBS, PhD, DSc, 太平紳士*，現年七十四歲，自二零零九年八月起出任為本公司之獨立非執行董事及二零一一年三月起出任為審核委員會成員。潘教授現為精進基金有限公司(註冊非牟利慈善組織)會長。彼為香港理工大學榮休校長，於二零零九年一月退休前任香港理工大學校長之職達十八年，在香港一直致力推動大學教育四十年。潘教授為理文造紙有限公司之非執行董事，亦為合和公路基建有限公司、香港中華煤氣有限公司、恒基兆業地產有限公司及其士國際集團有限公司之獨立非執行董事，上述公司均為香港聯交所主板上市之公

眾上市公司。除本文所披露者外，彼於過去三年內並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務。潘教授於一九八九年獲委任為非官守太平紳士(JP)、一九九一年獲頒英國官佐勳章(OBE)勳銜、於二零零二年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)、於二零零八年獲頒傑出領袖獎(教育)，以及於二零零九年獲香港理工大學頒發榮譽人文學博士。此外，潘教授曾被委任為立法局議員(一九八五年至一九九一年)及中國人民政治協商會議全國委員會委員(一九九八年至二零一三年)。

歐文柱先生，現年六十三歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。歐先生持有加拿大阿伯特大學商業學學士學位及為加拿大特許會計師公會會員。歐先生於一九九五年十二月一日至二零零三年十二月三十一日期間為 Noble Group Limited 之執行董事(一間於新加坡上市之公司)，以及彼自二零零四年一月一日起調任為該公司之非執行董事。彼亦為香港國際電影節協會有限公司之董事。除上文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

黃桂林先生，現年六十四歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員，並於二零一二年三月二十二日獲委任為提名委員會成員。黃先生於一九七二年於香港中文大學取得文學士學位，並於一九七七年於英國理斯特大學取得博士學位。彼於商業及投資銀行業擁有逾三十二年經驗。彼自一九九三年五月至二零零九年八月於美林(亞太)有限公司(「美林」)任職，並自一九九五年一月起獲亞太區投資銀行部董事總經理職銜。黃先生於二零零九年九月獲委任為美林之高級客戶顧問，並出任該職位一年。黃先生於美林出任不同

高級職位的十七年間，曾負責(其中包括)於二零零三年三月至二零零五年五月管理該公司亞太區投資銀行部的整體業務。加入美林之前，黃先生曾為瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司之投資銀行部董事，並為渣打(亞洲)有限公司之董事及第一市場主管。黃先生目前為殷視顧問有限公司之主席及香港歌劇協會有限公司之董事。黃先生獲委任為香港中文大學新亞書院投資委員會成員及校董會委員，以及獲委任為其校董。黃先生為招商銀行股份有限公司(於香港聯交所主板上市及上海證券交易所上市之公司)之獨立非執行董事及薪酬與考核委員會和關聯交易控制委員會成員。黃先生亦為泓富資產管理有限公司作為泓富產業信託(於香港聯交所主板上市之公眾上市公司)之管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。於二零一三年四月，黃先生亦獲委任為朗廷酒店投資有限公司(「朗廷酒店」)及朗廷酒店管理人有有限公司(「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均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，及朗廷酒店之薪酬委員會及提名委員會之成員。彼之前為香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會之房地產投資信託基金委員會委員及香港貿易發展局中國委員會委員。除上文所披露者外，彼過往三年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。此外，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。

高級管理人員

在各部門主管的協助下，本集團的業務及經營是由執行董事直接負責，彼等被視為本公司的高級管理人員。

董事會報告書

董事欣然提呈致股東之董事會報告及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一三年財務報表」)。

主要業務

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司、合營企業及聯營公司之主要業務為於香港、中國內地及新加坡從事物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零一三年財務報表附註第40項。

業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載列於第78至146頁之二零一三年財務報表內。

於本年度內，本公司曾派發以股代息(附現金選擇)之中期股息每股本公司之普通股股份(「股份」)港幣0.05元。董事會建議派發末期股息，以股代息(附現金選擇)每股港幣0.10元。連同已派發之中期股息，本年度股息總額將為每股港幣0.15元(二零一二年：每股港幣0.15元)。股息詳情載於二零一三年財務報表附註第16項。

股本

二零一三年財務報表附註第28項載有本年度內本公司之股本詳細資料，及由於行使認股權及派發以股代息，致使本公司在本年度內已發行股本而增加之變動。

上市證券的買賣

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

儲備

本集團及本公司於本年度內儲備之變動詳情載於二零一三年財務報表附註第30項。

經股東於二零一四年年會上批准後，各董事就截至二零一三年十二月三十一日止年度將獲支付之袍金如下：

	主席 港幣(元)	成員 港幣(元)
董事會	180,000	150,000
審核委員會	130,000	110,000
薪酬委員會	60,000	50,000
提名委員會	60,000	50,000

於二零一三年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為港幣1,741,595,000元(二零一二年：港幣1,874,166,000元)。

捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣2,408,000元(二零一二年：港幣40,776,000元)。

物業、機器及設備

本集團於本年度內物業、機器及設備之變動詳情載於二零一三年財務報表附註第17項。

主要物業

本集團於二零一三年十二月三十一日持作投資及發展用途之主要物業詳情載於本年報第147至148頁。

董事

於本年度內及截至本董事會報告書日期服務於本公司的董事包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、呂耀華先生、鄭慕智博士、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。

現任董事之個人資料載於本年報第66至69頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條及第189(viii)條的規定，呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生將於即將舉行之本公司二零一四年股東週年大會(「二零一四年年會」)上輪值告退，惟合資格並將膺選連任。

本公司或其任何附屬公司均無與擬膺選連任之各董事訂立於一年內終止時毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之合約權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零一三年十二月三十一日或截至該日止年度內之任何時間，本公司或其任何附屬公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之重大合約。

董事之證券權益

於二零一三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第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，或根據香港聯交所證券上市規則(「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，各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) 普通股股份

董事姓名	股份數目(包括相關股份)					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	合計	
呂志和	18,778,571	8,317,120 ⁽¹⁾	3,547,878 ⁽²⁾	1,607,701,182 ⁽³⁾	1,638,344,751	60.41
呂耀東	7,438,035	—	—	1,607,701,182 ⁽³⁾	1,615,139,217	59.55
鄧呂慧瑜	18,985,173	—	—	1,607,701,182 ⁽³⁾	1,626,686,355	59.98
呂耀華	10,973,234	—	3,859,147 ⁽⁴⁾	1,607,701,182 ⁽³⁾	1,622,533,563	59.82
鄭慕智	400,000	—	—	—	400,000	0.01
陳有慶 ⁽⁵⁾	1,950,458	—	—	—	1,950,458	0.07
葉樹林	400,000	—	—	—	400,000	0.01
潘宗光	400,000	—	—	—	400,000	0.01
歐文柱	400,000	—	—	—	400,000	0.01
黃桂林	600,000	—	—	—	600,000	0.02

除另有所指外，上述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，被視作持有8,317,120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所持有。
- (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，被視作持有該等股份的權益。
- (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。

董事會報告書

(乙) 相關股份—認股權

詳情載於下文「認股權計劃」一節內。

上述載列之所有權益均為好倉。

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

有本公司股份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，於二零一三年十二月三十一日，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）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於二零一三年十二月三十一日，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（董事或本公司行政總裁除外）載列如下：

股東名稱	普通股 股份數目 (好倉)	佔已發行 股本之概約 百分比率
HSBC International Trustee Limited	1,532,793,048	56.52
CWL Assets (PTC) Limited	1,607,701,182	59.28
Super Focus Company Limited	1,185,962,718	43.73
Star II Limited	221,893,337	8.18
Favor Right Investments Limited	158,930,718	5.86
Premium Capital Profits Limited	155,234,515	5.72

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。緊隨於二零一三年十月二十九日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，HSBC International Trustee Limited的持股量增至1,607,701,182股股份。該股份是下列各項的總和：(i) Favor Right Investments Limited持有158,930,718股股份；(ii) Best Chance Investments Limited持有40,914,409股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,185,962,718股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有155,234,515股股份；及(v) 銘訊有限公司持有66,658,822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1,607,701,182股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,185,962,718股股份，Best Chance Investments Limited持有其中40,914,409股股份，Favor Right Investments Limited持有其中158,930,718股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中155,234,515股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中66,658,822股股份。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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。

認股權計劃

本公司股東於二零一一年六月二十日舉行之股東週年大會上採納本公司認股權計劃（「認股權計劃」）之概述如下：

(1) 目的

- (i) 吸引及挽留優秀人才，協力發展本公司業務；
- (ii) 向僱員、專家顧問、代理、代表、專業顧問、貨品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外激勵；及
- (iii) 透過協同認股權持有人與股東之利益，從而促進本公司之長遠財務成果。

(2) 參與者

- (i) 本公司或任何聯屬公司之任何獲選僱員及本公司或任何聯屬公司之任何高級行政人員或董事(包括獨立非執行董事)；或
- (ii) 本公司或任何聯屬公司之任何專家顧問、代理、代表或專業顧問；或
- (iii) 向本公司或任何聯屬公司提供貨品或服務之任何人士；或
- (iv) 本公司或任何聯屬公司之任何客戶或承辦商；或
- (v) 本公司或任何聯屬公司之任何業務夥伴或合營夥伴；或
- (vi) 任何為僱員福利而設立之信託的任何信託受託人；或
- (vii) 就上述任何合資格承授人為個人而言，純粹為該合資格承授人或其直屬家庭成員利益而設立之信託，及由該合資格承授人或其直屬家庭成員控制之公司。

「聯屬公司」指任何屬於(a)本公司的控股公司；或(b)本公司控股公司的附屬公司；或(c)本公司的附屬公司；或(d)本公司的控股股東；或(e)本公司控股股東所控制的公司；或(f)本公司所控制的公司；或(g)本公司控股公司的聯營公司；或(h)本公司的聯營公司。

(3) 可予發行之股份總數

授權限額 — 在下段所述規限下，根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過於二零一一年六月二十日之已發行股份之10%，即255,195,221股股份。

主要限額 — 本公司可由股東通過普通決議案重訂上段所述之授權限額，惟在尋求該項批准前必須先向股東發出通函。就主要限額而言，其根據認股權計劃及本公司任何其他計劃授出及尚未行使之認股權在悉數行使時可予發行之股份總數，不得超過不時已發行股份之30%。

於本年報日期，根據認股權計劃可予發行之股份總數為33,415,000股，佔本公司於該日之已發行股本約1.2%。

(4) 每位參與者可享之最大權利

每位參與者於任何十二個月期間內獲授之認股權(不論已行使或尚未行使)在行使時獲發行及將獲發行之股份總數，不得超過已發行股份之1%。然而，如經股東在股東大會上另行批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)放棄投票，及本公司在尋求該項批准前向股東發出通函，則本公司可授出超出前述限額的認股權予該參與者。

(5) 行使期限

董事會於授出認股權時可全權酌情決定認股權可予行使之期限，惟該期限不得超過有關認股權授出之日起計十年。

(6) 認股權歸屬前必須持有之最低期限

認股權於歸屬前必須被持有之最短期限(如有)乃由董事會全權酌情決定。認股權計劃本身並無指定任何最短持有期限。

(7) 接納認股權須付款項

承授人於接納認股權要約時須向本公司支付港幣1元。要約須於提出要約日期起計十四天內(或董事會書面指定之較長時限內)被接納。

(8) 認購價之釐定基準

認購價將由董事會於授出有關認股權時全權酌情釐定，惟不得低於下列中之最高者：

- (i) 於授出日期的股份收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；
- (ii) 在緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價(以香港聯交所日報表所載者為準)；及
- (iii) 一股股份之面值。

董事會報告書

(9) 股本結構重組的影響

倘若於任何認股權仍可行使時，本公司的股本結構發生變動，不論該等變動是源於將盈利或儲備撥充資本(根據以股代息計劃除外)、供股、合併或分拆股份或削減股本，均須對下列項目作出相應的變動(如有)：(a)尚未行使的認股權所涉及的股份數目及／或面值；(b)認購價；及／或(c)認股權計劃涉及的最高股份數目，須獲核數師向董事會發出書面證明，指出彼等認為該等變動乃為公平合理(惟資本化發行並不須如此證明)。然而，(i)在任何該等調

整後，該名認股權持有人在行使全部認股權時應付的認購價總額，必須盡可能與作出調整前相同(但不可較大)；(ii)任何該等調整均不得使股份以低於其面值發行；及(iii)認股權持有人就其所持認股權而於本公司已發行股本中所持比例不得因任何該等調整而較作出調整前而有所增加。

(10) 認股權計劃之餘下年期

認股權計劃之有效年期由二零一一年六月二十日起計為期十年，並將於二零二一年六月十九日屆滿。

各董事及本公司與其聯屬公司僱員合共於認股權計劃下持有之認股權截至二零一三年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

持有人	授出日期	認股權數目				於二零一三年十二月三十一日持有	每股股份行使價(港元)	行使期
		於二零一三年一月一日持有	於本年內授出 ^(a)	於本年內行使	於本年內已失效			
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 ^(b)	—	—	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 ^(b)	—	—	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 ^(b)	—	—	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	
鄭基智	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 ^(c)	—	—	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 ^(c)	—	—	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	—	—	882,000	3,842,000	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	—	785,000 ^(d)	—	584,000	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 ^(e)	—	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	—	5,510,000 ^(d)	—	560,000	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	—	1,560,000	6,888,000	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4.040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4.450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4.000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4.373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4.360元。
- (g) 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4.339元。

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1,560,000份認股權已告失效。

於本年內所授出認股權之公平值載於綜合財務報表附註29項。

於年度內，概無任何認股權被註銷。

除二零零八年一月二十四日授出的認股權，可於二零零八年十一月二十七日起行使該等認股權，其他授出之認股權須受一年持有期限。

除認股權計劃外，本公司或其附屬公司於本年度內概無訂立任何安排，使董事或彼等配偶或十八歲以下子女可藉收購本公司或其他法人團體之股份或債券而獲利。

持續關連交易

本公司於一九九七年三月五日就嘉安石礦有限公司（「嘉安」）（為一間銀河娛樂集團有限公司之附屬公司）獲授予於九龍大上托安達臣道石礦場進行為期十七年之採礦及礦場復修之合約（編號：GE/96/10）向香港政府提供之一項擔保（「擔保」）於年結時仍存在。根據嘉安與香港政府於二零零九年五月五日簽訂之第二份補充協議，該項擔保之年期自動延長多兩年半直至二零一六年六月二十六日止。該項持續關連

交易之詳情載列於二零零六年十一月十日本公司之公告內。本公司自一九九七年起均已於其年報內提及該項擔保。該項擔保並無年度上限。本公司之董事會（包括獨立非執行董事）已知悉上述持續關連交易。

本公司獨立非執行董事已審閱上述之持續關連交易，並確認：

- (1) 交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及
- (2) 交易已根據規管交易之合約（編號：GE/96/10）及其相關補充協議進行，交易條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本集團於上文披露的持續關連交易發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本提供予聯交所。

優先購買權

百慕達法例中之成文法或普通法並無股東優先購買權之規定。

於競爭業務之權益

呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生（合稱「相關董事」），直接或間接經酌情家族信託及其他私人擁有公司被視為擁有若干從物業投資、貿易及發展業務之獨立管理公司之權益。該等公司之業務（「競爭業務」）與本集團之業務可能直接或間接構成競爭。相關董事亦為若干競爭業務控股公司之董事。

儘管上文所披露相關董事於競爭業務之權益，本集團有能力在競爭業務以外獨立地按公平基準進行其

董事會報告書

業務。本公司擁有強大及獨立的董事會，共有十名董事，當中六名成員為非執行／獨立非執行董事。該等非執行／獨立非執行董事包括專業人士(核數／會計及法律方面)或成功實業家。本公司已設立一套企業管治程序，可確保能獨立地對投資機遇及業務發展作出評估及檢討。相關董事完全知悉彼等之誠信責任，並將會就任何存在或潛在利益衝突之事項

放棄投票。因此，董事認為本集團之利益受到足夠保障。

除上文所披露者外，董事及彼等各自之聯繫人與本集團並無其他業務之利益競爭。

足夠的公眾持股量

根據本公司獲提供之公開資料及按董事於本年報日期所知悉，本公司已按上市規則之要求，維持足夠公眾持股量。

上市規則第13.22條的披露

於二零一三年十二月三十一日，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	965,747	151,439
流動資產	25,043,141	6,110,783
流動負債	(3,200,917)	(854,589)
	22,807,971	5,407,633
股本	73	27
儲備	11,520,374	2,972,549
應付股東款項	8,661,524	2,041,279
非流動負債	2,626,000	393,778
	22,807,971	5,407,633

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產及負債摘要乃摘錄自二零一三年財務報表及按適當情況作出調整，現載於本年報第6至7頁。

主要客戶及供應商

於截至二零一三年十二月三十一日止年度：

- (1) 本集團之五大客戶合共之營業額佔本集團營業總額少於30%；及
- (2) 本集團從五位最大供應商購入之貨品(不包括資本性採購)百分比如下：

最大供應商	31%
五位最大供應商	57%

概無董事，彼等之聯繫人，或就董事所知任何持有本公司超過5%已發行股本之股東，於五大客戶或供

應商(不包括資本性物品之供應商)擁有任何權益。

管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存有任何重要之管理及行政合約。

核數師

二零一三年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零一四年年會上將任滿告退，惟合資格並願意應聘續任。

承董事會命

主席兼董事總經理

呂志和

香港，二零一四年三月二十六日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致嘉華國際集團有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第78至146頁嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告我們的意見,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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況,及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量,並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港,二零一四年三月二十六日

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	7	7,288,415	3,346,477
銷售成本		(4,141,848)	(1,212,776)
毛利		3,146,567	2,133,701
其他營運收入		125,941	150,021
其他淨收益		146,544	539,569
其他營運費用		(244,422)	(207,239)
行政費用		(440,531)	(449,057)
投資物業之公平值變動		224,154	187,426
財務費用	8	(93,861)	(49,120)
合營企業之應佔溢利		78,451	2,102,516
聯營公司之應佔溢利		61,107	697,604
除稅前溢利	9	3,003,950	5,105,421
稅項支出	13	(1,301,940)	(733,130)
本年度溢利		1,702,010	4,372,291
應佔：			
本公司權益持有者		1,646,773	4,300,179
非控制性權益		55,237	72,112
		1,702,010	4,372,291
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		60.95	163.35
攤薄		60.60	162.49
股息	16	港幣千元	港幣千元
中期		134,117	130,605
建議末期		271,612	263,998
		405,729	394,603

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	1,702,010	4,372,291
其他全面收益：		
不會重新分類為損益之項目：		
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	—	1,045
或會重新分類為損益之項目：		
非流動投資公平值變動	6,369,374	2,612,744
兌匯率調整	440,747	4,402
本年度其他全面收益	6,810,121	2,618,191
本年度總全面收益	8,512,131	6,990,482
應佔總全面收益：		
本公司權益持有者	8,417,492	6,918,557
非控制性權益	94,639	71,925
	8,512,131	6,990,482

綜合資產負債表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	593,184	616,814
投資物業	18	5,135,518	4,890,916
租賃土地及土地使用權	19	17,558	16,608
合營企業	21	2,308,065	2,210,906
聯營公司	22	2,242,215	2,065,477
非流動投資	23	11,292,641	4,923,267
遞延稅項資產	34	52,079	55,301
衍生金融工具	33	12,313	—
其他非流動資產	24	24,468	1,568
		21,678,041	14,780,857
流動資產			
發展物業	25	15,595,216	13,894,002
存貨		1,899	4,691
應收—合營企業	21	228,260	853,182
應收—聯營公司	22	235,315	560,107
應收賬款及預付款	26	1,218,856	867,985
可收回稅項		68,067	66,021
現金及銀行存款	27	5,623,962	7,238,880
		22,971,575	23,484,868
總資產		44,649,616	38,265,725
權益			
股本	28	271,215	263,379
儲備	30	27,347,538	19,093,656
股東權益		27,618,753	19,357,035
非控制性權益		1,475,193	1,052,460
總權益		29,093,946	20,409,495

綜合資產負債表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	31	5,274,179	6,712,105
擔保票據	32	1,704,088	1,700,658
衍生金融工具	33	1,896	7,412
遞延稅項負債	34	1,223,227	1,135,848
		8,203,390	9,556,023
流動負債			
應付合營企業	21	1,558,289	1,559,370
應付一聯營公司	22	402,685	104,935
應付賬款及應計費用	35	1,676,211	2,987,991
借貸之現期部份	31	2,619,982	3,061,174
應付稅項		1,095,113	586,737
		7,352,280	8,300,207
總負債		15,555,670	17,856,230
總權益及負債		44,649,616	38,265,725
流動資產淨值		15,619,295	15,184,661
總資產減流動負債		37,297,336	29,965,518

呂志和
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜
執行董事

公司資產負債表

二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	259,561	259,561
流動資產			
應收附屬公司款項	20	3,508,086	3,593,484
現金及銀行存款	27	3,971	3,593
		3,512,057	3,597,077
總資產		3,771,618	3,856,638
權益			
股本	28	271,215	263,379
儲備	30	3,497,452	3,590,498
股東權益		3,768,667	3,853,877
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用	35	2,951	2,761
總權益及負債		3,771,618	3,856,638
流動資產淨值		3,509,106	3,594,316
總資產減流動負債		3,768,667	3,853,877

呂志和
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜
執行董事

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務之現金流量			
用於經營業務之現金	36	(87,860)	(1,799,003)
稅項支出		(769,198)	(910,823)
利息支出		(477,153)	(373,859)
用於經營業務之現金淨額		(1,334,211)	(3,083,685)
投資業務之現金流量			
購買物業、機器及設備		(11,685)	(41,374)
合營企業結餘之淨變動		603,169	2,473,269
聯營公司結餘之淨變動		506,911	(495,213)
銀行存款之減少／(增加)		1,529,115	(68,294)
出售一合營企業之款項		—	1,043,749
出售物業、機器及設備之款項		9,360	15
出售一投資物業之款項		285,114	—
已收利息		97,233	110,878
已收一合營企業之股息		2,000	3,975
來自投資業務之現金淨額		3,021,217	3,027,005
融資活動之現金流量			
發行新股本		24,920	2,773
新增長期銀行借款		2,829,050	6,261,153
發行擔保票據		—	1,687,569
從一附屬公司之非控制性權益收購之額外權益		(35,870)	(6,734)
償還長期銀行借款		(3,906,518)	(5,785,429)
新增於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		150,000	1,180,000
償還於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		(1,070,000)	(485,000)
來自非控制性權益之資本		361,600	7,500
已付予非控制性權益股息		(22,663)	(35,082)
已付予股東股息		(179,437)	(165,771)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		(1,848,918)	2,660,979
現金及銀行結餘之(減少)／增加淨額		(161,912)	2,604,299
於年度開始之現金及銀行結餘		5,676,418	3,070,354
滙率變動之影響		76,109	1,765
於年度終之現金及銀行結餘		5,590,615	5,676,418

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	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
二零一三年一月一日	263,379	7,670,081	11,423,575	19,357,035	1,052,460	20,409,495
全面收益						
本年度溢利	—	—	1,646,773	1,646,773	55,237	1,702,010
其他全面收益						
本年度其他全面收益	—	6,770,719	—	6,770,719	39,402	6,810,121
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	23,770	—	23,770	—	23,770
行使認股權發行之股本	1,666	23,254	—	24,920	—	24,920
認股權失效	—	(1,329)	1,329	—	—	—
從一附屬公司之非控制性權益收購之額外權益	—	—	(25,027)	(25,027)	(10,843)	(35,870)
發行代息股份	6,170	(6,170)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	218,678	218,678	—	218,678
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	361,600	361,600
股息	—	—	(398,115)	(398,115)	(22,663)	(420,778)
二零一三年十二月三十一日	271,215	14,480,325	12,867,213	27,618,753	1,475,193	29,093,946
二零一二年一月一日	257,690	5,204,646	7,286,829	12,749,165	996,486	13,745,651
全面收益						
本年度溢利	—	—	4,300,179	4,300,179	72,112	4,372,291
出售一合營企業轉撥至損益	—	(156,838)	—	(156,838)	—	(156,838)
其他全面收益						
本年度其他全面收益	—	2,615,268	3,110	2,618,378	(187)	2,618,191
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	10,863	—	10,863	—	10,863
行使認股權發行之股本	170	2,603	—	2,773	—	2,773
認股權失效	—	(942)	942	—	—	—
從一附屬公司之非控制性權益收購之額外權益	—	—	(1,714)	(1,714)	(5,020)	(6,734)
發行代息股份	5,519	(5,519)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	170,986	170,986	—	170,986
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	7,500	7,500
股息	—	—	(336,757)	(336,757)	(18,431)	(355,188)
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

綜合財務報表附註

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物業發展及投資。

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及已獲董事會於二零一四年三月二十六日批准。

2 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、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。

編製符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

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，與截至二零一二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

在二零一三年，本集團採納下列與其業務相關之新／經修改之準則及修訂。

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

綜合財務報表附註

2 編製基準(續)

會計師公會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

除了採納會計準則 1 (修訂)、財務準則 12 及財務準則 13 會影響集團之呈報及需要額外披露外，本集團已評估上述新／經修改之準則及修訂之影響，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 9	金融工具	待定
財務準則 10、財務準則 12 及 會計準則 27 (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
財務準則之年度改進 2010–2012 年週期		二零一四年七月一日
財務準則之年度改進 2011–2013 年週期		二零一四年七月一日

本集團目前仍未能確定上述新準則、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的呈報帶來重大改變。

3 主要會計政策概要

編製此綜合財務報表之主要會計政策如下。除另外註明，所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

3.1 綜合基礎

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過對該實體之權力影響該等回報時，即取得控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間交易、結餘、收入與開支均會對銷。在資產中確認的集團內公司之間交易盈虧亦會對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

(i) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司的轉讓代價為所轉讓資產、對前擁有人所產生的負債及本集團所發行股本權益的公平值。轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或按非控制性權益所佔被收購方可辨認資產淨值的比例，確認被收購方之非控制性權益。收購相關成本於產生時列為開支。倘業務合併分階段進行，收購方先前在被收購方持有權益乃於收購當日的賬面值透過損益列賬重新計量至收購當日的公平值。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公平值確認。或然代價之公平值在日後有所變動，將按照會計準則39的規定，被視為一項資產或負債，確認於損益或其他全面收益變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、被收購方任何非控制性權益及在被收購方任何過往股權於收購日期之公平值，超出所收購可辨認淨資產公平值之差額乃作為商譽列賬。若所轉讓代價、已確認非控制性權益及已計量之過往持有權益少於所收購附屬公司之淨資產公平值，差額直接於損益表內確認。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)**3.1 綜合基礎(續)****(a) 附屬公司(續)****(ii) 不導致失去控制權之附屬公司權益變動**

與非控制性權益之交易(不導致失去控制權)列作權益交易 — 即以彼等為擁有人之身分與擁有人進行交易。任何已付代價公平值與所收購相關應佔附屬公司資產淨值賬面值之差額記錄為權益。向非控制性權益出售之盈虧亦列作權益。

(iii) 出售附屬公司

當本集團不再有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在損益表內確認。其公平值是最初的賬面價值，以後續計量為聯營公司，合營企業或財務資產之保留權益。除此之外，以前確認在其他全面收益的款項猶如本集團直接處置相關資產或債務。這表明以前確認在其他全面收益的款項被重新分類至損益中。

(iv) 獨立財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到附屬公司的股息時，而股息超過附屬公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

(b) 聯營公司

聯營公司是本集團對其有重大影響而無控制權的實體。聯營公司之投資以權益法入賬，起初以成本確認，其賬面價值隨收購日後投資者應佔有關投資的溢利或虧損而增加或減少。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽，扣除任何累計減值。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步的虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 綜合基礎(續)

(b) 聯營公司(續)

本集團於各報告日釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司的投資已經減值。倘出現此情況，本集團會計算減值金額，即聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並於綜合損益表內確認該金額。

本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益按本集團在該聯營公司應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在綜合損益表中。

如果對聯營公司的擁有權減少但仍保留重大影響，將按比例將之前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益中。

(c) 合營安排

本集團已於2013年1月1日應用財務準則11於所有合營安排。根據財務準則11，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每名投資者擁有的合約權益和義務。本集團已評估其合營安排的性質，並釐定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，並就本集團所佔合營企業於收購後之溢利或虧損以及其他全面收益變動作出調整。當本集團分攤之虧損等於或超過其合營企業之權益(包括任何實質上構成本集團在該合營企業淨投資的長期權益)，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業交易所產生之未變現收益按本集團在該合營企業應有之權益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業之會計政策已按需要作出改變，使本集團所採納的會計政策一致。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.2 分部報告

業務分部是根據交予主要決策者之內部報告的形式列示。主要決策者負責分配資源及評估營運分部表現，董事會被視為作出策略性決定之決策者。

3.3 商譽

商譽產生自收購附屬公司、聯營公司和合營企業，並相當於所轉讓代價超過本集團所收購的可辨認資產、負債和或然負債淨公平價值及非控制性權益在被收購方公平價值的數額。

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽分配於本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位，而現金產生單位預期會得益於合併之協同效果。各獲分配商譽之單位或單位組別指在該實體內商譽被監察作內部管理用途的最低層面。商譽於業務分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

3.4 物業、機器及設備

土地及樓房主要包括辦公室及酒店物業。租賃土地分類為融資租賃而所有其他物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔的開支。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。

被更換之資產之賬面值被剔除入賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備於在建期間之所有直接及間接有關的費用包括借貸費用均資本化為資產成本。

3 主要會計政策概要(續)

3.4 物業、機器及設備(續)

當被分類為融資租賃之租賃土地達至預定用途時，該租賃土地便開始計算折舊。租賃土地之樓房(包括酒店物業)按可使用年期或其租賃年期(選取較短期者)以直線法計算折舊。興建中資產不計算折舊。其他物業、機器及設備則按下列估計可使用年期，以直線法在剩餘價值中撇銷成本，以計算折舊：

廠場機器	10年
其他資產	3至10年

資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如資產之賬面值高於其可收回價值，則將資產之賬面值撇減至可收回價值。出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表內確認。

3.5 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。投資物業主要指以永久權持有的土地、以經營租賃持有的土地及以融資租賃持有之樓房。另外也包括日後用作投資物業的興建中或發展中物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。相關的經營租賃當作融資租賃記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本。於收購或發展合資格資產時產生的借貸成本資本化為其成本。借貸成本於收購或發展期間予以資本化。當資產完成或發展停止時終止資本化。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬，即外部測計師所釐定的於每個結算日期的公開市值。公平值乃根據專業測計師的評估。當投資物業被重新發展並繼續用作投資物業，或其市場活躍程度減低時仍然以公平值計量。當興建中的投資物業之公平值未能可靠地計量，該興建中的投資物業以成本計量，直至公平值能夠可靠地計量或完成興建，以先者為準。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.5 投資物業(續)

投資物業之公平值，乃反映自目前之租金收入及按現時市場情況對未來租金收入之假設。公平值同樣地亦反映有關物業的預期現金流出。一些現金流出確認為負債，包括以融資租賃持有的租賃土地(如有)也反映為投資物業。其他包括或然租金支出，不在財務報表中確認。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠地計量時，才計入在該物業的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

投資物業之公平值變動在損益表列賬。投資物業於出售或永久不用及預期出售時不會帶來未來經濟利益時確認剔除。

當投資物業用途改變，並有跡象顯示將作出售，物業會轉至待售的已落成物業，並以改變用途當天的公平值列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備；然而屬經營租賃性質之土地，則重新分類為租賃土地及土地使用權，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。

若物業的用途改變而成為投資物業，該物業於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在其他全面收益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該撥回於損益表確認。重估儲備應保留並於出售物業時轉至保留盈利。

3 主要會計政策概要(續)

3.6 非財務資產之減值

沒有確定使用年期或未能使用之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試。當有事件出現或情況改變而顯示賬面值可能無法收回時，需攤銷的資產會就減值進行檢討。

減值按資產之賬面值超出其可收回金額之差額而確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可辨識現金流量(現金流入單位)的最低層次組合。已減值之非財務資產(除商譽外)於每個結算日期重新評估是否有減值回撥之可能性。

3.7 財務資產

本集團將其財務資產分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產、貸款及應收賬款及可供出售之投資。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其財務資產的分類。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產

按公平值透過損益列賬的財務資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內結算，則分類為流動資產。財務資產若在購入時主要用作短期內出售，則分類為此類別。衍生工具亦分類為持作出售，除非已指定為對沖工具。

(b) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產，此等款項包括在流動資產內。但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。

(c) 可供出售之投資

可供出售之投資為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等投資在資產負債表內列為非流動投資。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)**3.7 財務資產(續)**

財務資產的日常購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。不按公平值透過損益列賬的財務資產，初步按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益列賬的財務資產，初步按公平值確認，交易成本於損益表支銷並其後按公平價值列賬。當從財務資產收取現金流的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。可供出售之投資初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。貸款及應收賬款初步以公平值確認，其後以有效息率法按攤銷成本列賬。

因為按公平值透過損益列賬的財務資產的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣財務資產的公平值變動而產生的未實現盈虧，在其他全面收益中確認。當分類為可供出售之財務資產被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為財務資產的盈虧。可供出售之股權工具的股息，於本集團收款權利獲確立時在損益表確認，作為其他收入的一部分。有報價之財務資產的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市投資而言)，本集團利用重估技術設定其公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴企業持有的數據。

若擁有法律上可執行權利可抵銷已確認金額，並存在按淨額結算或同時變現資產及結算負債的意向，則可將財務資產與財務負債互相抵銷，淨額在資產負債表列賬。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的財務資產，在釐定是否已經減值時，財務資產之公平值大幅或長期跌至低於其成本值，可視為減值證據。若可供出售之財務資產存在此等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算，從權益中剔除並在損益表記賬。已在損益表確認減值的權益投資，其減值不會透過損益表撥回。

3 主要會計政策概要(續)

3.8 發展物業

發展物業包括租賃土地及土地使用權、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之借貸成本，扣除可能發生之減值撥備列賬。發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值根據估算的最終銷售價減相關的變動銷售費用及預期竣工成本而作出釐訂。

發展物業歸屬於流動資產，惟相關物業發展項目的建築工期預計超出正常經營周期者除外。

3.9 存貨

存貨主要包括營運供應品、食品與飲料、工程零件及客房供應品。營運供應品及食品與飲料以成本與可變現淨值之間較低者列賬。工程零件及客房供應品以成本與可變現淨值之間較低者列賬，耗用後列為開支。成本按先入先出法分配予個別項目。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減適用可變銷售開支。

3.10 應收賬款

應收賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及預付款設定減值撥備。當欠款人遇上重大財政困難、有可能破產或進行其他財務重組及未能或延遲還款時，應視為應收賬款已經減值。撥備金額為資產賬面值與按原本之有效息率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。應收賬款的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的「其他營運費用」中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會在備付賬戶內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的「其他營運收入」。

如應收賬款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

3.11 現金及現金等價物

於綜合現金流量表，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高度流動性之投資及銀行透支。於綜合及公司資產負債表，銀行透支於流動負債之借貸內呈列。

3.12 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本，在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)**3.13 借貸及擔保票據**

借貸及擔保票據初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本包括付予代理及顧問的佣金及回扣，經銷處及證券交易處之徵費及稅項。借貸及擔保票據其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效息率法於貸款期間內在損益表確認。如可能提取部份或全部貸款額，用作取得貸款額之費用被視為貸款之交易費用。在此情況下，有關費用會遞延至貸款提取時確認。如無跡象顯示會提取部份或全部貸款，有關費用會作為流動資金服務的預付費用，並於貸款有效期內攤銷。除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借貸及擔保票據分類為流動負債。

3.14 應付貿易賬款

應付貿易賬款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本計量。如果付款期限在一年或以內，則被歸類為流動負債(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)。否則分類為非流動負債。

3.15 租賃

如租賃擁有權之絕大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益表支銷。租賃物業、機器及設備的擁有權之絕大部分風險及回報轉至本集團時乃作為融資租賃入賬。融資租賃乃在訂立租約時按租賃資產之公平值或最低租賃付款現值兩者中之較低者予以資本化。每項租賃付款在負債及財務費用之間之分配須達致尚餘財務款項之固定比率。對應之租賃承擔扣除財務費用後乃計入列作其他長期應付賬款。財務費用於租期內在損益表扣除，而且在餘下租賃期內產生固定利息比率。根據融資租賃持有之物業、機器及設備於在估計可用年限或租期兩者中較短者予以折舊。

3 主要會計政策概要(續)

3.16 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認撥備。當預計撥備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金額可實質確定時確認。

如有多項類似責任，於釐定其需流出資源以清償責任之可能性時，會整體考慮該責任類別。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前預期需償付有關責任的開支的現值計量。該現值反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨時間過去而增加的撥備確認為利息費用。

3.17 現期及遞延稅項

稅項支出包括現期及遞延稅項。稅項於損益表中確認。如果稅項與直接確認於其他全面收益或股東權益的事項相關，則亦會分別於其他全面收益或股東權益中確認。

現期稅項支出按附屬公司、合營企業及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家的稅務法例於結算日已生效或大致生效之稅率計算。管理層定期評估在適用稅務條例存在詮釋空間的情況下所採取的報稅立場，以確定預計應付稅務機關之金額是否恰當。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表內賬面值兩者之暫時差異確認。然而，因初步確認商譽而產生的遞延稅項負債不予確認，因初步確認交易(不包括企業合併)中的資產或負債而產生的遞延稅項，若該項資產或負債在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則遞延稅項不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例而釐定。

遞延稅項資產是就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)**3.17 現期及遞延稅項(續)**

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營安排投資之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異撥回之時間及暫時差異有可能在可見未來不會撥回則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營公司和合營安排投資產生的可扣減暫時差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差異。

倘有法律權利抵銷現期稅項資產及負債，及當遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機構徵收的一應課稅企業或不同應課稅企業的所得稅有關，而該稅金打算以淨額結算時，遞延稅項資產及負債可予以抵銷。

3.18 僱員福利**(a) 僱員權利、福利及花紅**

以強制性，合約性或自願性方式向公開或私人管理的界定供款退休公積金計劃作出之供款確認為僱員福利開支並在該財政期間支銷。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

僱員之年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

3 主要會計政策概要(續)

3.18 僱員福利(續)

(b) 以股份為基礎的補償

本集團實行數項以權益償付，以股份為基礎的補償計劃。在該等計劃下，本集團收取僱員提供的服務作為有關權益工具(認股權)的代價。

僱員為獲取認股權而提供的服務的公平值確認為費用。該等予以支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響(例如：盈利能力、銷售增長目標及挽留員工至特定時期)；及
- 包括任何非可行權條件的影響(例如：規定員工儲蓄)。

非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。支銷的總金額於行使期內確認。行使期指特定行使條件得到履行的期間。在每個結算日，對預期可予以行使認股權數目的估計作出修訂，在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

當認股權被行使時，本公司會發行新股份。所收取之金額扣除直接交易成本後，入賬為股本及股份溢價。

3.19 借貸成本

凡直接與收購、興建或生產一項必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售之合資格資產有關之一般及特定借貸利息及成本，均資本化為該資產成本的一部份，直至該等資產大致上已準備就緒以供其預定用途或銷售時為止。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

特定借貸用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於可作資本化之借貸成本中扣除。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.20 營業額確認

營業額包括已收或應收代價的公平值。該等金額為扣除增值稅、營業稅、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。當營業額金額能夠可靠計量、未來經濟利益可能流入本集團，而本集團每項活動均符合指定條件時，便確認該等營業額。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排的特點作出估計。

(a) 物業銷售

日常業務過程中的物業銷售，於符合下列全部準則後確認：

- 擁有物業的重大風險與回報已轉移到買家；
- 並無繼續對物業保留與擁有權相稱的管理參與或有效控制；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益應會流向本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

於確認營業額日期前收訖的已售物業的按金及分期付款，計入資產負債表中的流動負債，列為物業銷售之預售款項。

(b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

(c) 酒店營運收入

酒店營運收入於提供服務時確認。

(d) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

(e) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

3 主要會計政策概要(續)

3.21 外幣

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或估值日(若對項目作出重新計量)的滙率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的滙兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以外幣計值貨幣資產和負債年終滙率換算產生的滙兌盈虧在損益表確認。

外幣滙兌損益於損益表內的「其他淨收益」中列報。

非貨幣性按公平值持有透過損益列賬之財務資產的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性之可供出售之投資的換算差額則包括在其他全面收益的投資儲備內。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的本集團之所有實體的業績和財務狀況按以下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈列的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市滙率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均滙率換算；及
- (iii) 所有由此產生的滙兌差額確認為其他全面收益。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按結算日之收市滙率換算，產生的滙兌差額在其他全面收益中確認。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.21 外幣(續)

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益,或涉及失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權的出售、涉及失去對合營企業(包括海外業務)的共同控制權的出售、或涉及失去對聯營公司(包括海外業務)的重大影響力的出售)時,就該公司權益持有者應佔該業務而於權益內累計的所有滙兌差額乃重新分類至損益內。

倘部分出售並不會導致本集團失去對附屬公司(包括海外業務)的控制權,按比例所佔的累計滙兌差額乃重新歸於非控制性權益,且並不於損益內確認。就所有其他部分出售(即本集團於聯營公司或合營企業的所有者權益的減少,而該減少並不導致本集團失去重大影響力或共同控制權)而言,按比例所佔的累計滙兌差額乃重新分類至損益內。

3.22 保險合約

每屆結算日,本集團採用當時對未來現金流量的估計,對其保險合約所涉負債作出評估。倘若相關保險負債的賬面值低於結算日償還相關保險負債所需開支的最佳估算,其差額全數在損益中確認。上述估算僅在應會產生流出和估算能可靠計量的情況下,方會確認。

本集團為若干物業買家提供的按揭融資財務擔保合約,為附屬公司、合營企業及聯營公司提供的擔保,本集團均視為保險合約處理。

3.23 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東批准之財政期間內,於本集團及公司的財務報表內列為負債。

4 財務風險管理

本集團因其活動而面對各種財務風險:市場風險(包括外滙風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險,確保已以適時有效的方式執行適當措施。由於香港及中國內地的地產行業對經濟環境敏感,房產成交量及成交價均受到影響。本集團主要通過房產銷售及銀行借貸以支持其營運。

本集團管理層在董事會監督下執行風險管理。本集團的管理層辨識、評估及管理本集團個別營運單位的重大財務風險。董事會對整體風險管理提供指引。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素

4.1.1. 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在香港、中國內地及新加坡經營，因而面對各種貨幣風險產生的滙兌風險，其中主要來自人民幣。

外匯風險主要來自以本集團功能貨幣以外之其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

除中國內地公司的港幣借貸外，本集團之借貸以功能貨幣計值，以減少面對外匯風險。

本集團監控外匯風險，並在有需要時考慮訂立遠期外滙合約以減低風險。本集團未有就外地的淨投資作對沖。

於二零一三年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3% (二零一二年：3%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣29,000,000元 (二零一二年：增加或減少港幣4,000,000元)。主要原因為換算借貸及銀行存款產生外滙損益。

(ii) 利率風險

本集團因按當時波動的市場利率計息的銀行存款及借款而面對現金流量利率風險。

本集團的利率風險由借貸引起。浮息借貸令本集團面對現金流量利率風險。定息借貸令本集團面對公平值利率風險。

就現金流量利率風險，本集團會於機會出現時，考慮利用利率互換合同以穩定長期借貸成本。如需要資金，除銀行借貸外，本集團可能發行定息工具，如債券，以避免借貸成本的大幅波動。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)**4.1 財務風險因素(續)****4.1.1. 市場風險(續)****(ii) 利率風險(續)**

本集團依循發展長期銀行融資額的政策，以配合其於香港及中國內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率波動及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零一三年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%(二零一二年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將減少或增加約港幣24,000,000元(二零一二年：港幣27,000,000元)，主要因為利息支出增加或減少。

(iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可供出售的可公開交易投資而面對股本證券價格風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10%(二零一二年：10%)，而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣1,129,000,000元(二零一二年：港幣492,000,000元)。

4.1.2. 信貸風險

本集團之信貸風險來自應收貿易及其他應收賬款、銀行存款、應收合營企業及聯營公司款項。公司的信貸風險主要來自應收附屬公司款項。

本集團的政策是確保物業、產品及服務銷售予有良好信用記錄的顧客。本集團經常檢討債務人及應收貸款的可收回金額，並於辨認出虧損後就呆壞賬作出撥備。

就來自物業銷售客戶的信貸風險，本集團通常於完成銷售交易前收取個別客戶的定金或分期付款。就來自物業租賃客戶的信貸風險，本集團也會預收租金及收取足夠的按金以彌補將來可能拖欠的租金。本集團會持續監察合營企業及聯營公司的可靠性，而公司會持續監察附屬公司的可靠性。

此外，本集團於各結算日檢討各債務人的可收回金額，確保已就不可收回金額作出充份撥備。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.2. 信貸風險(續)

流動資金的信貸風險有限，因為約62% (二零一二年：83%) 資金存放於擁有高信貸評級的銀行 (評級由Aa至A)。剩餘38% (二零一二年：17%) 資金存放於不同國家的本地銀行，並由管理層密切監察，而資金並沒有集中於某一銀行。管理層並不預期該等銀行因不能履約而產生任何虧損。

4.1.3. 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉著對集團的整體資產、負債、貸款及承擔之流動性架構維持審慎比率以計量和監管其流動資金。本集團定期編製現金流量估算以評估資金需求。如需要，則會尋求資金以應付所需。

本集團亦設置穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。於二零一三年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣79億元 (二零一二年：港幣53億元)。

如經濟環境不景，本集團備有多種應變方案，以緩和可能出現的對預計現金流的重大影響，包括調整物業發展的工程進度、成本控制及採取彈性定價以促進銷售。本集團根據對未來成本及收入的評估以釐定適當的策略。

以下載列本集團及本公司的財務負債的合約到期日，該等財務負債乃根據本集團及本公司須支付並包括利息及本金的最早日期以財務負債的未貼現現金流量為基準制定。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

4.1.3. 流動資金風險(續)

	一年內 港幣千元	第二年 港幣千元	三至五年 港幣千元	總額 港幣千元
集團				
二零一三年十二月三十一日				
借貸	2,837,256	1,709,179	4,029,294	8,575,729
擔保票據	88,220	88,935	1,693,764	1,870,919
以淨額結算的衍生金融工具	7,438	3,898	—	11,336
以總額結算的衍生金融工具				
— 流入	—	—	(1,553,216)	(1,553,216)
— 流出	—	—	1,555,700	1,555,700
應付貿易賬款	838,501	—	—	838,501
其他應付賬款及應計費用	246,016	—	—	246,016
應付合營企業	1,558,289	—	—	1,558,289
應付一聯營公司	402,685	—	—	402,685
應付非控制性權益	377,624	—	—	377,624
總額	6,356,029	1,802,012	5,725,542	13,883,583
二零一二年十二月三十一日				
借貸	3,394,824	3,554,021	3,723,009	10,671,854
擔保票據	88,053	88,053	1,922,834	2,098,940
以淨額結算的衍生金融工具	438	438	1,313	2,189
以總額結算的衍生金融工具				
— 流入	—	—	(1,550,340)	(1,550,340)
— 流出	—	—	1,555,700	1,555,700
應付貿易賬款	709,945	—	—	709,945
其他應付賬款及應計費用	77,647	—	—	77,647
應付合營企業	1,559,370	—	—	1,559,370
應付一聯營公司	104,935	—	—	104,935
應付非控制性權益	123,635	—	—	123,635
總額	6,058,847	3,642,512	5,652,516	15,353,875
公司				
二零一三年十二月三十一日				
其他應付賬款	2,951	—	—	2,951
二零一二年十二月三十一日				
其他應付賬款	2,761	—	—	2,761

註：借貸及擔保票據之利息是按二零一三年及二零一二年十二月三十一日的借貸金額計算。浮動利率的利息分別是按二零一三年及二零一二年十二月三十一日的現行利率計算。

4 財務風險管理(續)

4.2 資本風險管理

本集團管理其資本確保本集團將可繼續營運，同時透過優化借貸及權益為股東帶來最大回報。

本公司之董事定期檢討資本架構。當中包括評估財務部預備的年度預算。財務部按項目部建議的項目工程計劃，並考慮資金需求，以預備年度預算。根據建議的年度預算，本公司董事評估資本成本及風險，並以支付股息、發行新股、發新債或歸還現時債項，以平衡資本結構。

與業內其他公司相同，本集團按負債比率基準監察資本，而負債比率乃按借貸淨額相比總權益計算。借貸淨額以總借貸(包括流動、非流動借貸及擔保票據)減現金及銀行存款計算。

負債比率之計算如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
借貸總額	9,598,249	11,473,937
減：現金及銀行存款	(5,623,962)	(7,238,880)
借貸淨額	3,974,287	4,235,057
總權益	29,093,946	20,409,495
負債比率	14%	21%

4.3 公平值的估計

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)。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，本集團未有級別三之金融工具，唯一的級別一的以公平值計量之金融工具為非流動投資(附註23)及級別二的以公平值計量之金融工具為衍生金融工具(附註33)。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值的估計(續)

(a) 級別一之金融工具

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。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價。此等工具包括在級別一。在級別一的工具主要包括香港上市之可供出售之權益投資。

(b) 級別二之金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。如計算金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入級別二。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入級別三。

用以估值金融工具的特定估值技術包括：

- 同類型工具的市場報價或交易商報價。
- 利率互換合同的公平值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。
- 外匯遠期合約的公平值利用資產負債表日期的遠期匯率釐定，而所得價值折算至現值。
- 其他技術，例如貼現現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公平值。

注意所有的公平值估計均列入級別二。

於本年度，級別一及級別二的財務資產之間並無轉撥。

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以現有市場利率貼現計算。

到期日少於一年之財務資產及負債、應收賬款、銀行存款、應付賬款及借貸之現期部份的賬面值減估計信貸調整，假定接近其公平值。

以公平值計量之投資物業之披露見附註18。

5 關鍵會計估計及判斷

編製本綜合財務報表過程中，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。對資產及負債之賬面值有重大調整之重大風險之估算及假設討論如下：

(a) 現期及遞延稅項及土地增值稅

釐定稅項撥備時需要作出重要判斷。在日常業務過程中，有許多交易及計算所涉及的最終結果是不明確的。當該事項的最終稅項結果與最初記錄之數額有所不同時，該差額將影響財政期間內作出決定之現期稅項及遞延稅項撥備。

本集團須繳交中國內地的土地增值稅。然而，各地稅務機關在實施有關稅項方面是不明確及有所不同，因此，需要重大判斷以釐定土地增值稅的金額及其相關稅項撥備。本集團根據對稅務條例的了解作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有所不同，而該等差異將影響財政期間內作出稅務撥備之決定。

當管理層認為將有未來應課稅溢利可應用以抵銷暫時差異或稅項虧損時，關於若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產乃予以確認。實際應用結果可能有所不同。

(b) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師以公開市值基準測定。在作出判斷時，本集團所考慮包括：

- (i) 活躍市場中各種類型、條件或位置(或受不同租約或其他合約限制)的物業之目前售價，經調整以反映此等差別；
- (ii) 非活躍市場中同類物業的近期售價，並就其交易日以來經濟情況的轉變作出調整；及
- (iii) 按現有租約及其他合約條件對將來現金流的貼現金額作出估算。如可行，根據外來資料，如擁有相同位置及條件之同類物業的現時市場租金，並利用貼現率反映目前市場對現金流金額及時間的不確定性的評估，藉以對估值作出審閱。

綜合財務報表附註

5 關鍵會計估計及判斷(續)**(b) 投資物業之公平值(續)**

如無目前或近期價格可用，可利用附註18所披露之評估技術決定投資物業的公平值。本集團考慮的假設主要為結算日當時的市場情況。

管理層估算公平值採用之主要假設是關於合約租金收入、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以市場收益數據、本集團實際之成交及市場報告作比較。估算會由獨立專業測計師每年檢討。

(c) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性按可變現淨值評估興建中及已落成物業以供銷售物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本及根據當時市況估計銷售淨值。當有事件或情況改變而顯示賬面值未必可變現時，則作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

(d) 非財務資產減值

本集團於每個結算日測試沒有確定使用年期的資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示其他資產之賬面值高於其可收回金額時，會作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

(e) 閒置土地法規之財務涵意

根據中國法例及法規，倘若物業發展商未能根據土地批授合約之條款發展土地，則中國政府可能視土地為閒置，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。本集團在評估該等土地會否面對閒置土地罰款而帶來任何財務影響時須作出判斷。在作出此判斷時，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機關進行磋商之狀況。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(f) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業測計師以認股權授出日根據多項假設而產生，包括波幅、認股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響，一般代表估計認股權於授出日之最佳公平值。

(g) 其他非流動資產、應收賬款及預付款之可收回性

本集團評估是否存在客觀證據顯示非流動資產、其他應收賬款及預付款已經發生減值，然後採用適用的貼現率，根據對未來現金流量金額和時間的估算，確認減值。上述非流動資產、應收賬款及預付款最終能否收回及最終收回現金流量的金額，將影響所需撥備之金額。

6 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、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、發展及投資物業、應收賬款及預付款、可收回稅項、現金及銀行存款及其他資產主要包括非流動投資、衍生金融工具、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、應付合營企業及聯營公司、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。

綜合財務報表附註

6 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
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
營業額	7,403	6,744,302	172,555	274,367	89,788	7,288,415
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	2,201	2,613,309	112,112	249,672	(224,301)	2,752,993
其他淨收入及支出／淨收益						28,063
折舊及攤銷						(46,957)
投資物業之公平值變動				224,154		224,154
財務費用						(93,861)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	82,644	(4,193)				78,451
聯營公司之應佔溢利	61,107					61,107
除稅前溢利						3,003,950
稅項支出						(1,301,940)
本年度溢利						1,702,010
二零一三年十二月三十一日						
分部資產	4,349,817	17,642,659	370,793	5,371,939	—	27,735,208
其他資產	—	—	—	—	11,900,553	11,900,553
合營企業	2,536,325	—	—	—	—	2,536,325
聯營公司	2,477,530	—	—	—	—	2,477,530
總資產	9,363,672	17,642,659	370,793	5,371,939	11,900,553	44,649,616
總負債	6,145,410	7,577,515	21,046	1,471,533	340,166	15,555,670
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
營業額	450,777	2,512,665	22,637	279,463	80,935	3,346,477
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	243,703	1,448,346	9,995	239,844	(214,258)	1,727,630
其他淨收入及支出／淨收益						(10,689)
折舊及攤銷						(42,986)
出售一合營企業之收益		493,040				493,040
投資物業之公平值變動				187,426		187,426
財務費用						(49,120)
合營企業之應佔溢利／(虧損)	2,105,459	(2,943)				2,102,516
聯營公司之應佔溢利	697,604					697,604
除稅前溢利						5,105,421
稅項支出						(733,130)
本年度溢利						4,372,291
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

6 分部資料(續)

地區分部資料

本集團之主要地區從事業務有三個，包括香港、中國內地及新加坡(二零一二年：三個)。

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一三年十二月三十一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，衍生金融工具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	22,246	464,673
中國內地	7,077,693	2,840,714
新加坡	188,476	41,090
	7,288,415	3,346,477

非流動資產

(非流動投資，遞延稅項資產，衍生金融工具及其他非流動資產除外)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	5,297,405	4,779,368
中國內地	4,999,133	4,807,245
新加坡	2	214,108
	10,296,540	9,800,721

7 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	6,924,260	2,986,079
租金收入	274,367	279,463
酒店營運	89,788	80,935
	7,288,415	3,346,477

綜合財務報表附註

8 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利息支出		
銀行借款、透支及其他，全數於五年內償還	530,205	419,486
資本化作為興建中物業成本	(436,344)	(370,366)
	93,861	49,120

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於1%至5% (二零一二年：1%至7%) 計入物業發展成本內。

9 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：		
銀行利息	98,396	113,280
按揭借款利息	175	222
出售－投資物業之收益	69,906	—
出售－合營企業之收益	—	493,040
轉撥發展物業至投資物業之收益	71,071	60,713
衍生金融工具之公平值收益淨額	17,833	—
出售物業、機器及設備之收益	5,797	—
及已扣除：		
銷售物業成本	4,077,525	1,145,555
消耗／銷售存貨成本	18,365	15,951
銷售及推廣費用	194,979	159,217
折舊(扣除列於發展物業之資本化金額港幣538,000元 (二零一二年：港幣438,000元))	46,825	42,181
租賃土地及土地使用權之攤銷	132	805
核數師酬金		
審核服務		
本年度撥備	4,871	4,470
往年度(多)／少撥備	(24)	334
非審核服務	829	656
出售物業、機器及設備之虧損	—	48
房地產之經營租賃租金	2,230	2,856
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	5,786	5,371
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	502	512
衍生金融工具之公平值虧損淨額	—	7,416
滙兌虧損淨額	17,471	6,720

10 員工福利費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	312,688	274,479
退休金成本 — 界定供款計劃	18,747	13,393
給予董事及員工之認股權	23,770	10,863
	355,205	298,735
減：發展物業之資本化金額	(57,259)	(46,927)
	297,946	251,808

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%（視乎有關僱員之服務年資而定）減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

本集團亦為其在中國內地員工根據各省及市政府法規而制訂之退休福利計劃供款，每月供款額為僱員基本工資之12%至22%，視乎當地規例而定。除以上供款外，本集團沒有其他責任為僱員支付退休金及其他退休後之福利。

年內，減除沒收之供款港幣606,000元（二零一二年：港幣1,498,000元），於結算日剩餘款額港幣59,000元（二零一二年：港幣7,000元）可用作扣減未來的供款。

綜合財務報表附註

11 董事酬金

姓名	薪金、津貼及		酌情花紅	退休計劃 的供款	認股權(a)	二零一三年	二零一二年
	袍金	非現金利益				總額	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
呂志和	269	10,494	3,975	1,095	3,577	19,410	13,709
呂耀東	140	1,296	492	130	2,040	4,098	2,572
鄧呂慧瑜	140	5,520	2,015	546	3,577	11,798	7,747
呂耀華	140	7,788	2,950	773	3,577	15,228	10,533
陳有慶	140	—	—	—	272	412	278
葉樹林	367	—	—	—	272	639	458
鄭慕智	140	—	—	—	272	412	278
潘宗光	250	—	—	—	272	522	370
歐文柱	250	—	—	—	272	522	226
黃桂林	229	—	—	—	272	501	205
梁文建(b)	—	—	—	—	—	—	40
廖樂柏(b)	—	—	—	—	—	—	218
張嫻芸(c)	—	—	—	—	—	—	107
	2,065	25,098	9,432	2,544	14,403	53,542	36,741

(a) 根據本集團的會計政策，董事於公司股權認購計劃下的價值指認股權之公平值，已計入本年度的損益表。

(b) 已辭職／退休。

(c) 辭世。

12 五位最高薪酬人士

本年度集團最高薪酬的五位人士包括三位(二零一二年：三位)董事。他們的薪酬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他酬金	32,666	28,500
退休金成本 — 界定供款計劃	2,603	2,226
酌情花紅	10,104	4,647
授出之認股權	11,818	5,171
	57,191	40,544

12 五位最高薪酬人士(續)

各人士的薪酬在以下範圍如下：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
港幣3,500,001元-港幣4,000,000元	—	1
港幣4,000,001元-港幣4,500,000元	1	—
港幣4,500,001元-港幣5,000,000元	—	1
港幣6,000,001元-港幣6,500,000元	1	—
港幣7,500,001元-港幣8,000,000元	—	1
港幣10,500,001元-港幣11,000,000元	—	1
港幣11,500,001元-港幣12,000,000元	1	—
港幣13,500,001元-港幣14,000,000元	—	1
港幣15,000,001元-港幣15,500,000元	1	—
港幣19,000,001元-港幣19,500,000元	1	—
	5	5

13 稅項支出

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	13,523	10,177
中國內地		
— 所得稅	548,346	427,435
— 土地增值稅	661,502	228,535
海外稅項	20,577	2,991
往年度多撥備	(1,693)	(146,157)
遞延(附註34)	59,685	210,149
	1,301,940	733,130

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。

於二零一二年之往年度多撥備之稅項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148,000,000元。

本年度內沒有任何所得稅計入其他全面收益中。

綜合財務報表附註

13 稅項支出(續)

本集團除稅前溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業地區之適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異，詳情如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	3,003,950	5,105,421
合營企業之應佔溢利	(78,451)	(2,102,516)
聯營公司之應佔溢利	(61,107)	(697,604)
	2,864,392	2,305,301
按適用稅率計算之稅項	556,833	416,142
毋須課稅之收入	(50,826)	(21,947)
不可扣稅之支出	78,574	15,362
使用先前未確認之稅務虧損	(13,468)	(8,900)
未確認之稅務虧損	36,177	30,530
往年度多撥備	(1,693)	(146,157)
確認先前未確認之暫時性差異	—	60
	605,597	285,090
預提所得稅	34,841	219,505
土地增值稅	661,502	228,535
稅項支出	1,301,940	733,130

14 本公司權益持有者應佔溢利

計入本公司財務報表之本公司權益持有者應佔溢利為港幣45,537,000元(二零一二年：港幣551,776,000元)。

15 每股盈利

本年度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	1,646,773	4,300,179
	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	2,701,937,000	2,632,529,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權	15,486,000	13,822,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,717,423,000	2,646,351,000

16 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期股息以股代息(附現金選擇)，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)	134,117	130,605
建議末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣10仙 (二零一二年：末期股息以股代息(附現金選擇)， 每股港幣10仙)	271,612	263,998
	405,729	394,603
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	55,324	61,279
末期	—	124,113
	55,324	185,392

董事會建議派發二零一三年之末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣10仙(二零一二年：末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣10仙)。該股息將於截至二零一四年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

綜合財務報表附註

17 物業、機器及設備
集團

	酒店物業 港幣千元	土地及樓房 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					
二零一二年一月一日	403,108	169,695	26,989	92,113	691,905
兌匯率調整	1	179	7	121	308
添置	30,067	—	4,026	7,281	41,374
土地及樓房之公平值變動	—	1,045	—	—	1,045
轉至投資物業	—	(19,329)	—	—	(19,329)
來自投資物業 出售	—	30,474	—	—	30,474
	—	—	—	(437)	(437)
二零一二年十二月三十一日	433,176	182,064	31,022	99,078	745,340
兌匯率調整	13,585	1,957	977	1,631	18,150
添置	—	—	186	11,499	11,685
出售	(1,632)	(3,373)	—	(1,017)	(6,022)
二零一三年十二月三十一日	445,129	180,648	32,185	111,191	769,153
累積折舊					
二零一二年一月一日	8,333	30,770	3,421	44,260	86,784
兌匯率調整	61	91	14	74	240
本年度折舊	18,795	3,248	4,563	16,013	42,619
轉至投資物業	—	(743)	—	—	(743)
出售	—	—	—	(374)	(374)
二零一二年十二月三十一日	27,189	33,366	7,998	59,973	128,526
兌匯率調整	1,184	141	327	887	2,539
本年度折舊	22,368	3,260	5,159	16,576	47,363
出售	—	(1,581)	—	(878)	(2,459)
二零一三年十二月三十一日	50,741	35,186	13,484	76,558	175,969
賬面淨值					
二零一三年十二月三十一日	394,388	145,462	18,701	34,633	593,184
二零一二年十二月三十一日	405,987	148,698	23,024	39,105	616,814

賬面值港幣539,850,000元(二零一二年：港幣554,685,000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、物業裝修及汽車。

18 投資物業 集團

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	新加坡 港幣千元	總額 港幣千元
二零一二年一月一日	354,000	4,017,269	184,416	4,555,685
兌匯率調整	—	146	11,315	11,461
公平值變動	51,600	119,394	16,432	187,426
來自發展物業	—	149,172	—	149,172
來自物業、機器及設備	—	18,586	—	18,586
來自租賃土地及土地使用權	—	1,273	—	1,273
轉至物業、機器及設備	—	(30,474)	—	(30,474)
轉至租賃土地及土地使用權	—	(2,213)	—	(2,213)
二零一二年十二月三十一日	405,600	4,273,153	212,163	4,890,916
兌匯率調整	—	135,379	(7,723)	127,656
公平值變動	136,800	76,586	10,768	224,154
出售	—	—	(215,208)	(215,208)
來自發展物業	108,000	—	—	108,000
二零一三年十二月三十一日	650,400	4,485,118	—	5,135,518

- (a) 投資物業主要以已落成之商業物業為主。中國內地之中期租約投資物業於二零一三年十二月三十一日由獨立專業測計師Savills Valuation and Professional Services Limited及Knight Frank Petty Limited採用公開市值基準重估分別為港幣4,324,854,000元(二零一二年：港幣4,121,963,000元)及港幣160,264,000元(二零一二年：港幣151,190,000元)。香港之中期及長期租約投資物業於二零一三年十二月三十一日由獨立專業測計師DTZ Debenham Tie Leung Limited及CBRE Limited採用公開市值基準重估分別為港幣542,400,000元(二零一二年：港幣405,600,000元)及港幣108,000,000元(二零一二年：無)。新加坡之長期租約投資物業於二零一二年十二月三十一日由獨立專業測計師Chesterton International Property Consultants Pte Ltd.採用公開市值基準重估為港幣212,163,000元，並於二零一三年出售。
- (b) 賬面值港幣4,593,118,000元(二零一二年：港幣4,485,316,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

綜合財務報表附註

18 投資物業(續)

(c) 集團估值過程

本集團之投資物業於二零一三年十二月三十一日由持有相關認可專業資格及擁有估值投資物業之位置及領域之相關經驗的獨立專業測計師進行估值。所有投資物業之現有用途等同於最高及最好之用途。

本集團之財務部評估獨立測計師所作出之估值，並直接向本集團之高級管理層報告。與本集團之中期及年度報告日一致，管理層最少每六個月會與測計師討論估值過程及結果。財務部於每個結算日：

- 核實獨立估值報告的重大輸入數據；
- 與往年度之估值報告比較，評估物業估值的波動；
- 與獨立測計師進行討論。

(d) 估值技術

用未可見的重大數據之公平值計量

已落成之商業物業之公平值一般以收益資本化法釐定。此估值方法是基於淨收入及潛在可回復之收入，採用以銷售交易之分析及測計師對現時投資者之要求或期望所詮釋而引申的適當資本化率。估值所採用之現時市場租金乃參照相關物業或其他同儕物業之近期租賃。

於本年內，估值技術並無任何改變。

本集團之政策是於事件發生或導致轉撥之情況改變當日確認轉入及轉出公平值等級制度之各級別。

用未可見的重大數據計量已落成之商業物業之公平值的資料如下：

	香港	中國內地
租金價值(港幣)	40至130每平方呎／月	64至763每平方米／月
資本化率(百分比)	3.25至4.00	6.00至9.00

測計師參照相關物業或其他同儕物業之近期租賃估計現時市場租金。租金越低，公平值越低。

測計師參照所估值之物業的風險預測估計資本化及貼現率。資本化及貼現率越高，公平值越低。

19 租賃土地及土地使用權 集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初	16,608	16,479
來自投資物業	—	2,213
轉至投資物業	—	(1,273)
兌匯率調整	1,082	(6)
攤銷	(132)	(805)
年終	17,558	16,608

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17,558,000元(二零一二年：港幣16,608,000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。

20 附屬公司

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市投資，成本扣除撥備	259,561	259,561

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

董事認為對本集團之業績或資產淨值有重大影響之附屬公司之資料，詳見附註40(a)。

綜合財務報表附註

21 合營企業
集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔淨資產	2,225,372	2,148,885
應收合營企業之款項	82,693	62,021
	2,308,065	2,210,906

本集團應佔(非上市)合營企業之總資產、負債及業績如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產	3,181,305	4,016,897
負債	(955,933)	(1,868,012)
淨資產	2,225,372	2,148,885
營業額	222,915	6,280,726
除稅後溢利	78,451	2,102,516

列作非流動資產中之應收合營企業之款項為無抵押、免息及無需於十二個月內償還。

列作流動資產／負債中之應收／(應付)合營企業之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。

沒有單一合營企業對本集團重要。

本集團合營企業之資料，詳見附註40(b)。於二零一三年十二月三十一日，合營企業並沒有任何重大的或然負債。

22 聯營公司 集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應佔淨資產	747,204	686,097
應收聯營公司之款項	1,495,011	1,379,380
	2,242,215	2,065,477

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產	3,080,105	3,313,614
負債	(2,332,901)	(2,627,517)
淨資產	747,204	686,097
營業額	151,567	2,214,955
除稅後溢利	61,107	697,604

列作非流動資產中之應收聯營公司之款項為無抵押、免息及無需於十二個月內償還。

列作流動資產／負債中之應收／(應付)聯營公司之款項為無抵押、免息及有通知還款條款。

沒有單一聯營公司對本集團重要。

本集團聯營公司之資料，詳見附註40(c)。於二零一三年十二月三十一日，聯營公司並沒有任何重大的或然負債。

綜合財務報表附註

23 非流動投資
集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
上市投資証券，公平值	11,292,641	4,923,267

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%（二零一二年：3.9%）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等業務。

24 其他非流動資產
集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
維修按金	23,168	—
按揭借款，扣除撥備	1,300	1,568
	24,468	1,568

按揭借款是借予購買本集團物業之買方及以物業作第二抵押之擔保。按揭借款之現期部份金額為港幣78,000元（二零一二年：港幣102,000元），已包括於其他應收賬款內。本年內，本集團沒有就按揭借款作出減值虧損（二零一二年：就按揭借款作出減值虧損為港幣778,000元，此項撥備已列入綜合損益表的其他營運支出內）。

25 發展物業
集團

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	835,207	7,204,878	8,040,085	6,027,289
發展成本	1,735,884	5,819,247	7,555,131	7,866,713
	2,571,091	13,024,125	15,595,216	13,894,002

賬面值港幣6,409,378,000元（二零一二年：港幣10,163,541,000元）的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

25 發展物業(續)

集團(續)

於二零一三年十二月三十一日，興建中之發展物業為港幣10,829,720,000元(二零一二年：港幣10,045,710,000元)將不會於十二個月內落成。

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。按其租賃條款分析如下：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
長期租賃	404,935	4,017,923	4,422,858	4,546,697
中期租賃	3,288,620	328,607	3,617,227	1,480,592
	3,693,555	4,346,530	8,040,085	6,027,289

26 應收賬款及預付款

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	601,984	31,239	—	—
其他應收賬款，扣除撥備	197,709	174,863	—	—
應收非控制性權益之款項	7,759	14,638	—	—
土地預付款	337,226	398,152	—	—
預付款及其他按金	74,178	249,093	—	—
	1,218,856	867,985	—	—

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	64,268	331,849	—	—
人民幣	1,145,792	532,396	—	—
新加坡元	8,796	3,740	—	—
	1,218,856	867,985	—	—

綜合財務報表附註

26 應收賬款及預付款(續)

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一個月內	502,319	27,906
二至三個月	45,548	59
四至六個月	32,614	—
六個月以上	21,503	3,274
	601,984	31,239

本年內，本集團沒有就應收貿易及其他應收賬款作出減值撥備(二零一二年：港幣851,000元)。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易及其他應收賬款中港幣440,000元已減值及全數撥備(二零一二年：港幣931,000元)。撥備之變動如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初	931	16,123
本年度之撥備	—	851
本年度之撇銷	(491)	(16,043)
年終	440	931

於二零一三年十二月三十一日，其他應收款包括金額為港幣121,051,000元(二零一二年：港幣123,320,000元)之應收借貸，此應收借貸為無抵押、免息、以人民幣為貨幣單位及還款期於結算日起少於一年。此應收借款已全數獲得履行。本集團沒持有任何抵押品作擔保。

按現行市場利率計算，應收賬款及預付款之賬面值與其公平值相近。因本集團有眾多客戶，故應收業務賬款並無集中的信貸風險。以上各項應收款於報告日面對之最大信貸風險是其公平值。

27 現金及銀行存款

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
超過三個月到期之短期 銀行存款	33,347	30,830	—	—
結構性銀行存款	—	1,531,632	—	—
	33,347	1,562,462	—	—
銀行及庫存現金	3,265,345	2,341,524	3,971	3,593
短期及其他銀行存款	2,325,270	3,334,894	—	—
	5,590,615	5,676,418	3,971	3,593
現金及銀行存款	5,623,962	7,238,880	3,971	3,593

現金及銀行存款中包括港幣1,402,010,000元(二零一二年：港幣775,772,000元)，此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

二零一二年之結構性銀行存款為保本存款，以人民幣為貨幣單位，固定到期日不超過三個月，利息年利率是根據一些息率及外幣匯率釐定，由2.8%至5.1%。本集團利用結構性銀行存款，以增加利息收入。

短期及其他銀行存款之有效年息率為3.94%(二零一二年：0.9%)，此存款之平均日數為53日(二零一二年：30日)。

現金及銀行存款所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	1,465,116	3,271,643	3,971	3,593
人民幣	3,790,894	3,887,437	—	—
其他	367,952	79,800	—	—
	5,623,962	7,238,880	3,971	3,593

綜合財務報表附註

27 現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款之信貸質素乃參考穆迪之信用評級如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
信用評級：				
Aa	1,243,000	3,724,083	3,923	3,573
A	2,256,575	2,296,941	43	14
Baa	311,161	64,281	—	6
Ba	—	88,748	5	—
其他	1,813,226	1,064,827	—	—
	5,623,962	7,238,880	3,971	3,593

28 股本

	二零一三年		二零一二年	
	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	2,633,793,837	263,379	2,576,902,149	257,690
行使認股權(a)	16,655,900	1,666	1,700,000	170
發行代息股份	61,703,181	6,170	55,191,688	5,519
年末	2,712,152,918	271,215	2,633,793,837	263,379

- (a) 本年內，因行使認股權而發行16,655,900(二零一二年：1,700,000)股股份，其中港幣1,665,900元(二零一二年：港幣170,000元)已入賬為股本，而港幣30,886,000元(二零一二年：港幣3,443,000元)入賬為股份溢價，港幣7,632,000元(二零一二年：港幣840,000元)則從認股權儲備中扣除。

29 認股權計劃

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之董事、高級行政人員或僱員或其聯屬及其他合資格承受人。認股權之行使價以授出日期前五個營業日的股份平均收市價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價。除於二零零八年一月二十四日所授出的認股權外，所有其他認股權須受一年持有期限限制。董事會可決定認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度尚未行使之認股權變動及其相關之加權利平均行使價如下：

	二零一三年		二零一二年	
	平均行使價 每股港幣	認股權數目	平均行使價 每股港幣	認股權數目
年初	2.4790	37,446,650	2.7057	24,071,650
授予	4.6100	19,038,000	2.1200	17,264,000
已行使	1.4962	(16,655,900)	1.6307	(1,700,000)
已失效	4.6194	(2,442,000)	2.7983	(2,189,000)
年終	3.8622	37,386,750	2.4790	37,446,650
年終可行使	3.2058	19,908,750	2.7395	21,702,650

本年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣4.132元(二零一二年：港幣3.686元)。

於二零一三年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由每股港幣0.938元至港幣4.636元(二零一二年：港幣0.938元至港幣4.636元)，而加權平均餘下合約年期為4.4年(二零一二年：3.9年)。

綜合財務報表附註

29 認股權計劃(續)

年終，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	二零一二年
董事			
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	3,485,000	3,485,000
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	1,600,000	1,600,000
二零一零年三月三日至二零一四年三月二日	0.938	—	9,950,900
二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日	2.120	9,274,000	9,674,000
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	10,590,000	—
僱員及其他			
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	3,842,000	4,724,000
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	584,000	1,369,000
二零一零年三月三日至二零一四年三月二日	0.938	563,750	573,750
二零一三年一月十七日至二零一八年一月十六日	2.120	560,000	6,070,000
二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	4.610	6,888,000	—
		37,386,750	37,446,650

本年度授出認股權的公平值利用Black-Scholes估值模式釐定為每認股權港幣1.36元(二零一二年：港幣0.69元)。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣4.61元(二零一二年：港幣2.12元)、授出認股權日期的行使價、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。

30 儲備

(a) 集團

	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	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
二零一三年一月一日	1,686,620	29,699	99,089	13	859	725	4,751,034	1,102,042	11,423,575	19,093,656
全面收益										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,646,773	1,646,773
其他全面收益										
兌匯率調整	—	—	—	—	—	23	—	401,286	—	401,309
合營企業產生之兌匯調整	—	—	—	—	—	—	—	36	—	36
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	6,369,374	—	—	6,369,374
與權益持有者之交易										
認股權之公平值	—	23,770	—	—	—	—	—	—	—	23,770
已行使之認股權	30,886	(7,632)	—	—	—	—	—	—	—	23,254
已失效之認股權	—	(1,329)	—	—	—	—	—	—	1,329	—
發行代息股份	(6,170)	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,170)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	218,678	218,678
從一附屬公司之非控制性權益收購額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(25,027)	(25,027)
二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(263,998)	(263,998)
二零一三年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(134,117)	(134,117)
二零一三年十二月三十一日	1,711,336	44,508	99,089	13	859	748	11,120,408	1,503,364	12,867,213	27,347,538
保留於：										
本公司及附屬公司	1,711,336	44,508	99,089	13	859	748	11,120,408	1,502,572	9,935,325	24,414,858
合營企業	—	—	—	—	—	—	—	792	2,184,686	2,185,478
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	747,202	747,202
	1,711,336	44,508	99,089	13	859	748	11,120,408	1,503,364	12,867,213	27,347,538
二零一二年一月一日	1,688,696	20,618	99,089	13	859	3,110	2,138,290	1,253,971	7,286,829	12,491,475
全面收益										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	4,300,179	4,300,179
出售一合營企業之兌匯轉至損益	—	—	—	—	—	—	—	(156,838)	—	(156,838)
其他全面收益										
兌匯率調整	—	—	—	—	—	(2)	—	4,927	—	4,925
合營企業產生之兌匯調整	—	—	—	—	—	—	—	(18)	—	(18)
土地及物業轉入投資物業	—	—	—	—	—	727	—	—	—	727
重估儲備之變現	—	—	—	—	—	(3,110)	—	—	3,110	—
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	2,612,744	—	—	2,612,744
與權益持有者之交易										
認股權之公平值	—	10,863	—	—	—	—	—	—	—	10,863
已行使之認股權	3,443	(840)	—	—	—	—	—	—	—	2,603
已失效之認股權	—	(942)	—	—	—	—	—	—	942	—
發行代息股份	(5,519)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,519)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	170,986	170,986
從一附屬公司之非控制性權益收購額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,714)	(1,714)
二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(206,152)	(206,152)
二零一二年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(130,605)	(130,605)
二零一二年十二月三十一日	1,686,620	29,699	99,089	13	859	725	4,751,034	1,102,042	11,423,575	19,093,656
保留於：										
本公司及附屬公司	1,686,620	29,699	99,089	13	859	725	4,751,034	1,101,286	8,629,245	16,298,570
合營企業	—	—	—	—	—	—	—	756	2,108,235	2,108,991
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	686,095	686,095
	1,686,620	29,699	99,089	13	859	725	4,751,034	1,102,042	11,423,575	19,093,656

綜合財務報表附註

30 儲備(續)

(b) 公司

	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	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
二零一三年一月一日	1,686,620	29,699	213,560	13	1,660,606	3,590,498
全面收益						
本年度溢利	—	—	—	—	45,537	45,537
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	23,770	—	—	—	23,770
已行使之認股權	30,886	(7,632)	—	—	—	23,254
已失效之認股權	—	(1,329)	—	—	1,329	—
發行代息股份	(6,170)	—	—	—	—	(6,170)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	218,678	218,678
二零一二年末期股息	—	—	—	—	(263,998)	(263,998)
二零一三年中期股息	—	—	—	—	(134,117)	(134,117)
二零一三年十二月三十一日	1,711,336	44,508	213,560	13	1,528,035	3,497,452
二零一二年一月一日	1,688,696	20,618	213,560	13	1,273,659	3,196,546
全面收益						
本年度溢利	—	—	—	—	551,776	551,776
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	10,863	—	—	—	10,863
已行使之認股權	3,443	(840)	—	—	—	2,603
已失效之認股權	—	(942)	—	—	942	—
發行代息股份	(5,519)	—	—	—	—	(5,519)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	170,986	170,986
二零一一年末期股息	—	—	—	—	(206,152)	(206,152)
二零一二年中期股息	—	—	—	—	(130,605)	(130,605)
二零一二年十二月三十一日	1,686,620	29,699	213,560	13	1,660,606	3,590,498

31 借貸

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
長期銀行借款				
有抵押	2,884,117	4,241,210	—	—
沒有抵押	4,861,094	4,463,152	—	—
短期銀行借款	7,745,211	8,704,362	—	—
沒有抵押	148,950	1,068,917	—	—
列為流動負債之現期部份	7,894,161 (2,619,982)	9,773,279 (3,061,174)	—	—
	5,274,179	6,712,105	—	—

長期銀行借款的到期日如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	2,471,032	1,992,257	—	—
第二年	1,521,243	3,304,600	—	—
第三年至第五年	3,752,936	3,407,505	—	—
	7,745,211	8,704,362	—	—

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3.0%（二零一二年：3.8%），並為公平值等級制度之級別二之內。

借貸所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	6,418,759	6,367,208	—	—
人民幣	1,475,402	3,224,028	—	—
其他	—	182,043	—	—
	7,894,161	9,773,279	—	—

綜合財務報表附註

32 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。該票據已在香港聯合交易所有限公司上市。該票據於二零一三年十二月三十一日之市值為港幣1,618,000,000元(二零一二年：港幣1,613,000,000元)。

KWIFS於二零一二年，通過私募基金募集，按面值100%發行本總金額港幣150,000,000元之擔保票據。該票據之息票年利率按三個月香港銀行同業拆息加2.75%計算並由本公司擔保，為期五年。

擔保票據為公平值等級制度之級別二之內。

33 衍生金融工具

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
列作非流動資產：				
利率互換合同	12,313	—	—	—
列作非流動負債：				
遠期外匯合約	1,896	7,294	—	—
利率互換合同	—	118	—	—
	1,896	7,412	—	—

於二零一三年十二月三十一日仍未結算的遠期外匯合約之設定本金金額為200,000,000美元(二零一二年：200,000,000美元)。

於二零一三年十二月三十一日仍未結算的利率互換合同之設定本金金額為港幣950,000,000元(二零一二年：港幣150,000,000元)。

34 遞延稅項 集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產	52,079	55,301
遞延稅項負債	(1,223,227)	(1,135,848)
	(1,171,148)	(1,080,547)

當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而該遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。上述的資產／(負債)是已抵銷了有關的金額。

	加速折舊		附屬公司之		總額 港幣千元
	免稅額 港幣千元	公平值收益 港幣千元	未分配利潤 港幣千元	其他暫時差異 港幣千元	
二零一二年一月一日	(112,495)	(662,789)	(105,801)	9,726	(871,359)
兌匯率調整 (扣除)／計入至損益表	(28)	(368)	(155)	1,512	961
	(16,117)	(46,869)	(161,700)	14,537	(210,149)
二零一二年十二月三十一日	(128,640)	(710,026)	(267,656)	25,775	(1,080,547)
兌匯率調整	(4,292)	(21,651)	(7,626)	2,653	(30,916)
扣除至損益表	(17,685)	(18,930)	(22,223)	(847)	(59,685)
二零一三年十二月三十一日	(150,617)	(750,607)	(297,505)	27,581	(1,171,148)

除稅項虧損外，所有遞延稅項資產及負債預期於十二個月後收回及償付。

未用稅損為港幣559,463,000元(二零一二年：港幣486,638,000元)產生之遞延稅項資產港幣105,345,000元(二零一二年：港幣94,598,000元)並無在財務報表中確認。未用稅損為港幣415,213,000元(二零一二年：港幣318,363,000元)並無到期日，而其餘將於二零一八年或以前之不同日期到期。

綜合財務報表附註

35 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付貿易賬款	838,501	709,945	—	—
其他應付賬款	54,200	25,324	2,951	2,761
應付非控制性權益之款項	377,624	123,635	—	—
應計營運費用	191,816	52,323	—	—
物業銷售之預售款項	114,652	1,986,077	—	—
已收租金及其他按金	99,418	90,687	—	—
	1,676,211	2,987,991	2,951	2,761

應付非控制性權益之款項為無抵押，免息及無固定還款期。

應付賬款及應計費用所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港元	455,347	175,005	2,951	2,761
人民幣	1,220,135	2,807,044	—	—
新加坡元	729	5,942	—	—
	1,676,211	2,987,991	2,951	2,761

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

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 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一個月內	835,651	708,273
二至三個月	2,322	—
四至六個月	95	—
六個月以上	433	1,672
	838,501	709,945

36 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與用於經營業務之現金對賬表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	3,003,950	5,105,421
合營企業之應佔溢利	(78,451)	(2,102,516)
聯營公司之應佔溢利	(61,107)	(697,604)
財務費用	93,861	49,120
發展物業轉至投資物業之收益	(71,071)	(60,713)
投資物業之公平值變動	(224,154)	(187,426)
物業、機器及設備之折舊	47,363	42,619
租賃土地及土地使用權之攤銷	132	805
利息收入	(98,571)	(113,502)
出售一合營企業之收益	—	(493,040)
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損	(5,797)	48
出售一投資物業之收益	(69,906)	—
按揭借款賬款之撇銷	—	778
授出認股權之公平值	23,770	10,863
衍生金融工具之公平值淨(收益)/虧損	(17,833)	7,416
營運資產變動前之經營溢利	2,542,186	1,562,269
發展物業之增加	(925,490)	(2,465,594)
應收賬款及預付款之增加	(334,390)	(547,977)
存貨之減少	2,792	4,866
其他非流動資產之(增加)/減少	(22,539)	556
應付賬款及應計費用之減少	(1,350,419)	(353,123)
用於經營業務之現金	(87,860)	(1,799,003)

綜合財務報表附註

37 承擔
集團

(a) 已簽約但未撥備

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在以下方面之承擔：		
— 物業投資	—	—
— 物業發展	5,119,606	3,689,504
— 合營企業	5,954	5,442
	5,125,560	3,694,946

(b) 經營租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
第一年內	5,103	1,197
第二至第五年內	14,127	361
	19,230	1,558

(c) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而須於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
第一年內	298,822	279,340
第二至第五年內	582,348	374,649
五年後	99,064	114,966
	980,234	768,955

38 擔保

於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司已向以下機構及人士作出擔保：

集團

	二零一三年		二零一二年	
	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：				
— 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	158,276	158,276	154,201	154,201
	916,526	669,176	912,451	665,101

公司

	二零一三年		二零一二年	
	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	12,747,900	6,183,900	9,825,443	6,285,443
— 合營企業	117,000	117,000	117,000	117,000
— 聯營公司	641,250	393,900	641,250	393,900
	13,506,150	6,694,800	10,583,693	6,796,343

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借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，而本集團有權利去接管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。

綜合財務報表附註

39 有關連人士交易

除於綜合財務報表中其他章節所披露外，本年度本集團與有關連人士於董事認為在本集團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	25,098	22,637
酌情花紅	9,432	3,203
退休成本 — 界定供款計劃	2,544	2,224
認股權	12,771	5,847
	50,534	34,561

- (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收入為港幣1,208,000元(二零一二年：港幣1,328,000元)。
- (c) 於二零一三年十二月三十一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太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。

40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司

(a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	發行股本			主要業務
		普通股股數	每股面值	本集團持有股權百分比	
本公司直接持有					
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	1	100	投資控股
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
			港元		
志惠有限公司	香港	1,000	1	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	10	100	物業投資及發展
彩虹日國際有限公司	香港	2	1	100	投資控股
威享國際有限公司	香港	1	1	100	投資控股
瑋徽有限公司	香港	1	1	100	投資控股
集譽有限公司	香港	1	1	100	投資控股
天崎有限公司	香港	1	1	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	1	100	物業發展及投資
興威投資有限公司	香港	2	1	100	投資控股
金箭有限公司	香港	1	1	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	1	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	1	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	1	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	10	100	提供財政服務
嘉華企業管理有限公司	香港	100	100	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	1	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	10	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	0.2	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	1	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	1	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	1	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	1	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	1	100	物業發展
新晉亞洲有限公司	香港	1	1	100	物業發展
東國有限公司	香港	1	1	100	物業發展
華控有限公司	香港	1	1	100	投資控股
澤均有限公司	香港	1	1	100	投資控股

綜合財務報表附註

40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	發行股本			本集團持有 股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值			
本公司間接持有(續)						
在香港註冊成立(續)						
寶力有限公司	香港	2	1	100	提供財政服務	
同沛有限公司	香港	1	1	100	投資控股	
聯躍有限公司	香港	1	1	100	投資控股	
天寶遠東有限公司	香港	1	1	100	投資控股	
日合有限公司	香港	2	1	100	物業管理	
聯廣有限公司	香港	2	1	100	物業投資	
同佳香港有限公司	香港	1	1	60	物業發展	
宏途有限公司	香港	9,901,000	1	99.99	投資控股	
澤原有限公司	香港	1	1	100	投資控股	
威晟有限公司	香港	1	1	100	投資控股	
永威環球發展有限公司	香港	1	1	100	投資控股	
華泰中國有限公司	香港	1	1	100	投資控股	
在英屬處女群島註冊成立						
			美元			
All Smart Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Choice Treasure Limited	香港	10	1	60	投資控股	
Cyber Point Assets Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Gold City Holdings Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Greatest Smart Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Grow Ever Limited	香港	1	1	100	投資控股	
K. Wah International Financial Services Limited	香港	10	1	100	提供財政服務	
League Trend Limited	香港	1	1	100	投資控股	
Leharne Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Million Link Group Limited	香港	1	1	100	投資控股	
Proper Land Limited	香港	1	1	100	投資控股	
Ragon Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Select Vantage Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股	
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資	
Treasure Easy Limited	香港	10	1	100	投資控股	

40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	註冊資本	本集團持有 股權百分比	主要業務
本公司間接持有(續)				
在中國內地註冊成立				
外商獨資企業				
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州	港元165,000,000	100	物業發展
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州	港元300,000,000	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門	港元90,000,000	100	物業發展
南京嘉耀房地產開發有限公司	南京	人民幣1,800,000,000	100	物業發展
天津嘉潤華置業發展有限公司	天津	美元29,880,000	100	物業發展
天津嘉潤和置業發展有限公司	天津	美元29,980,000	100	物業發展
嘉華(中國)投資有限公司	上海	美元118,000,000	100	投資控股
上海國廣房地產經營有限公司	上海	美元31,000,000	100	物業發展
上海嘉敏房地產開發經營有限公司	上海	美元110,230,000	100	物業發展
上海嘉澤房地產開發經營有限公司	上海	人民幣800,000,000	100	物業發展
上海嘉爵房地產開發經營有限公司	上海	人民幣600,000,000	100	物業發展
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海	美元119,500,000	100	物業發展
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海	美元126,000,000	100	物業發展
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海	美元13,000,000	100	物業發展
上海嘉悅房地產開發經營有限公司	上海	人民幣700,000,000	100	物業發展
合作合營企業				
廣州滙城房地產開發有限公司	廣州	港元600,000,000	99.99	物業發展
廣州東鏡泰豐房地產開發有限公司	廣州	美元10,000,000	100	物業發展
合資經營企業				
東莞廣裕房地產開發有限公司	東莞	港元750,000,000	99	物業發展
上海嘉滙達房地產開發經營有限公司	上海	美元53,000,000	69.6	物業投資及發展
上海凱通文安建設開發有限公司	上海	人民幣234,000,000	53.61	物業發展

綜合財務報表附註

40 主要附屬公司、合營企業及聯營公司(續)

(b) 合營企業

公司名稱	主要經營地區	發行股本			本集團持有 股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值	港元		
本公司間接持有						
在香港註冊成立						
				港元		
海雲軒物業管理有限公司	香港	2	1	50	物業管理	
弘雄有限公司	香港	2	1	50	物業發展	
天霸國際有限公司	香港	1	1	35	物業發展	
榮享有限公司	香港	1	1	25	物業發展	
穎實有限公司	香港	2	1	50	物業發展	
在英屬處女群島註冊成立						
				美元		
富昇國際有限公司	香港	1,000	1	25	投資控股	
Homeast Limited	香港	1,000	1	35	投資控股	

(c) 聯營公司(註)

公司名稱	主要經營地區	發行股本			本集團持有 股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值	港元		
本公司間接持有						
在香港註冊成立						
				港元		
俊宇發展有限公司	香港	1	1	40	物業發展	
興雋有限公司	香港	1	1	15	物業發展	
唯邦有限公司	香港	1	1	15	物業發展	
聯基(香港)有限公司	香港	1	1	15	物業發展	
在英屬處女群島註冊成立						
				美元		
嘉榮投資有限公司	香港	1,000	1	15	投資控股	
Great Virtue Developments Limited	香港	10	1	40	投資控股	
Nimble Limited	香港	100	1	15	投資控股	
Vantage Plus Investments Limited	香港	100	1	15	投資控股	

註：由於本集團透過參與董事會，對上述公司的管理有重大影響力，雖只佔百分之十五股權，亦視為本集團之聯營公司。

集團主要物業

物業類型	可供		集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
	樓面面積 平方米 (大約)					
投資及其他物業						
香港						
香港北角渣華道191號嘉華國際中心 二十八樓、二十九樓及三十樓	寫字樓	2,926	100	2106年	已落成	現有
中國內地						
上海市徐匯區淮海中路 6街坊26號地塊上海嘉華中心	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成	現有
發展物業						
香港						
Chantilly						
香港肇輝臺6號	住宅	6,100 ⁽¹⁾	100	2070年	已落成	現有
滙玥•天賦海灣						
新界大埔白石角填海工程第一期C地盤 大埔市地段188號	住宅	20,200 ⁽¹⁾	25	2057年	已落成	現有
御金•國峰						
九龍內地段11073號海泓道、欣翔道及友翔道	住宅／商業	9,800 ⁽¹⁾	15	2057年	已落成	現有
天賦海灣						
新界大埔填海工程第一期白石角發展區 大埔市地段186號	住宅	31,600 ⁽¹⁾	15	2057年	已落成	現有
深灣9號						
香港仔惠福道內地段第451號	住宅	6,200 ⁽¹⁾	35	2057年	已落成	現有
大埔市地段201號	住宅	67,000	15	2059年	上蓋工程	2014年
九龍嘉林邊道2號	住宅	3,200	100	2047年	地基工程	2015年
將軍澳市地段115號，66D1區地皮	住宅／商業	28,000	100	2062年	地基工程	2016年
將軍澳市地段117號，66C2區地皮	住宅／商業	45,000	40	2062年	地基工程	2016年
元朗市地段513號，朗屏站(北)	住宅	49,000	60	2063年	地基工程	2017年
香港半山寶珊道30號	住宅	3,700	50	2090年	籌劃階段	2015年及以後

註(1)：有關物業的樓面面積已包括已經或將會刊載於個別售樓說明書中的所有可售單位之有蓋面積及其各自所分攤的公共面積。

集團主要物業

物業類型	可供		集團權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
	樓面面積 平方米 (大約)					
發展物業(續)						
中國內地						
嘉爵園						
廣州市花都區建設北路217號	住宅	20,000	100	2077年	已落成	現有
廣州市花都區新華鎮	綜合	一期：19,000 其他階段： 755,000	99.99	2034年至2068年	一期：已落成 其他階段： 籌劃階段	2016年及以後
廣州市花都區新華街迎賓大道北地塊	住宅／商業／ 酒店／寫字樓	269,000	100	2039年至2069年	部分已落成及 施工階段	2015年及以後
嘉御庭						
上海市徐匯區建國西路68號A、B地塊	綜合	一期：6,300 其他階段： 104,000	100	2065年	一期：已落成 其他階段： 籌劃階段	2015年及以後
嘉怡水岸						
上海市閔行區吳涇鎮385街坊	住宅／商業	48,000	100	2048年至2078年	已落成	現有
嘉天滙						
上海靜安區嚴家宅三期地塊	住宅	100,000	100	2072年	上蓋工程	2014年
上海市青浦區朱家角B3、B4地塊	住宅／商業	69,000	100	2050年至2080年	上蓋工程	2014年
上海市閘北區北站街道43街坊10丘	商業	20,000	53.61	2056年	籌劃階段	2017年
浦東區浦興地段19-04號	住宅	31,000	100	2083年	籌劃階段	2016年
浦東區灘坊新村街道地段7-7號E18單元	住宅	14,200	100	2084年	籌劃階段	2017年
南京棲霞區邁皋橋地段G68號	住宅	142,800	100	2054年至2084年	籌劃階段	2017年
東莞石龍鎮西湖村莞龍路邊	住宅	202,000	99	2082年	籌劃階段	2016年



KW 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