

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容引致的任何損失承擔任何責任。



(股份代號：173)

創臻善 拓恆遠

截至二零一三年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

全年業績摘要

K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「**本集團**」）之綜合全年業績如下：

	截至十二月三十一日		變動
	二零一三年	二零一二年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額	7,288	3,346	118%
本公司權益持有者應佔溢利	1,647	4,300	(62%)
本公司權益持有者應佔總全面收益	8,417	6,919	22%
股東權益	27,619	19,357	43%

- 每股盈利為 60.95 港仙及全年股息（包括末期股息每股 10 港仙）為每股 15 港仙。
- 於二零一三年十二月三十一日的現金及銀行存款為 56.24 億港元，負債淨額佔總權益比率為 14 %。
- 年內，本集團成功募集 33 億港元銀團貸款，加強融資能力。此外，由於市場不乏條款吸引的融資機會，我們於二零一四年三月進一步募集 39.8 億港元銀團貸款。
- 本集團在過去十八個月內成功收購九幅新土地的權益，進一步增強未來三年的項目供應。本集團將繼續善用強大融資能力，把握市場機遇，穩健有序地增添土地儲備。

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	3	7,288,415	3,346,477
銷售成本		<u>(4,141,848)</u>	<u>(1,212,776)</u>
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	4	(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	5	<u>3,003,950</u>	<u>5,105,421</u>
稅項支出	6	<u>(1,301,940)</u>	<u>(733,130)</u>
本年度溢利		<u>1,702,010</u>	<u>4,372,291</u>
應佔：			
本公司權益持有者		1,646,773	4,300,179
非控制性權益		<u>55,237</u>	<u>72,112</u>
		<u>1,702,010</u>	<u>4,372,291</u>
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		60.95	163.35
攤薄		<u>60.60</u>	<u>162.49</u>
股息	8	港幣千元	港幣千元
中期		134,117	130,605
建議末期		<u>271,612</u>	<u>263,998</u>
		<u>405,729</u>	<u>394,603</u>

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	<u>1,702,010</u>	<u>4,372,291</u>
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	<u>6,810,121</u>	<u>2,618,191</u>
本年度總全面收益	<u>8,512,131</u>	<u>6,990,482</u>
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
	<u>8,512,131</u>	<u>6,990,482</u>

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		593,184	616,814
投資物業		5,135,518	4,890,916
租賃土地及土地使用權		17,558	16,608
合營企業		2,308,065	2,210,906
聯營公司		2,242,215	2,065,477
非流動投資		11,292,641	4,923,267
遞延稅項資產		52,079	55,301
衍生金融工具		12,313	-
其他非流動資產		24,468	1,568
		21,678,041	14,780,857
流動資產			
發展物業		15,595,216	13,894,002
存貨		1,899	4,691
應收一合營企業		228,260	853,182
應收一聯營公司		235,315	560,107
應收賬款及預付款	9	1,218,856	867,985
可收回稅項		68,067	66,021
現金及銀行存款		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		271,215	263,379
儲備		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
負債			
非流動負債			
借貸		5,274,179	6,712,105
擔保票據		1,704,088	1,700,658
衍生金融工具		1,896	7,412
遞延稅項負債		1,223,227	1,135,848
		8,203,390	9,556,023
流動負債			
應付合營企業		1,558,289	1,559,370
應付一聯營公司		402,685	104,935
應付賬款及應計費用	10	1,676,211	2,987,991
借貸之現期部份		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

附註

1. 編製基準

此綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業、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。

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準則及修訂。

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

於二零一二年六月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則 1（修訂）	呈列財務報表
會計準則 16（修訂）	物業、機器及設備
會計準則 32（修訂）	金融工具：呈列
會計準則 34（修訂）	中期財務報告

除了採納會計準則 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。

1. 編製基準 (續)

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。

2. 分部資料

本集團主要在香港、中國內地及新加坡從事物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團以董事會為主要決策者。

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利 (「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」)。若干項目包括其他營運收入/費用、其他淨收益、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。

2. 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

2. 分部資料 (續)

地區分部資料

本集團在香港、中國內地及新加坡三個(二零一二年：三個)主要地區從事業務。

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
	<u>7,288,415</u>	<u>3,346,477</u>

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
	<u>10,296,540</u>	<u>9,800,721</u>

3. 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
	<u>7,288,415</u>	<u>3,346,477</u>

4. 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		
銀行貸款、透支及其他	530,205	419,486
資本化為興建中物業成本	(436,344)	(370,366)
	<u>93,861</u>	<u>49,120</u>

5. 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
按揭貸款利息	175	222
出售一投資物業之收益	69,906	-
出售一合營企業之收益	-	493,040
轉撥發展物業至投資物業之收益	71,071	60,713
衍生金融工具之公平值收益淨額	17,833	-
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(資本化後)	46,825	42,181
租賃土地及土地使用權之攤銷	132	805
衍生金融工具之公平值虧損淨額	-	7,416
匯兌虧損淨額	17,471	6,720

6. 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	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海外經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。

中國土地增值稅一般按土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎 30%至 60%不等的適用遞進稅率徵收。此等稅項已計入損益表中列作稅項支出。

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項計入其他全面收益表。

7. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄之盈利之計算如下:

	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

8. 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。

9. 應收賬款及預付款

	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

本集團之應收貿易賬款主要來自物業銷售及租金之應收款項。物業銷售之應收款項乃根據買賣合約訂立之條款而償付。租金在每個租賃期開始或之前支付。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一三年 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

10. 應付賬款及應計費用

	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
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
已收租金按金	99,418	90,687
	1,676,211	2,987,991

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

11. 擔保

於二零一三年十二月三十一日，集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

集團	二零一三年		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
本公司				
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貸款所獲授若干銀行的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還違約買家未償還的按揭本金，連同所產生的利息和罰款，而本集團擁有該抵押物業的法律業權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止。

管理層之討論及分析

業務回顧

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、廣州嘉匯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、廣州嘉匯城及香港合營項目，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。

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) 司徒拔道擎輝臺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。

(vii) 大埔湓玥·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II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。

中國內地

本集團於中國內地珠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，徐匯區建國西路（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檔地段，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) 浦東區滌坊新村街道地段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) 南京棲霞區邁皋橋地段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。

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。

(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。

(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。

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完成二零一四年約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。然而，儘管這些措施，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。

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 MTN 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。

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

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版的鉑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。

企業管治

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求達至增加長期股東價值的目標。董事會全體成員負責發展、監察及履行董事會已採納之「企業管治政策」及「股東溝通政策」，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度、問責性及獨立性。

回顧本年度，本公司已遵守當時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條文（「守則條文」），惟有關偏離（i）主席及董事總經理之角色未有按照守則條文第A.2.1條作出區分；及（ii）主席與董事總經理未按照守則條文第A.4.2條作輪流退任。

董事會認為載於本公司二零一二年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節及於二零一三年中期報告「企業管治」一節之中提及處理該等偏離之理據依然成立。本公司之企業管治守則詳細資料將刊載於本公司二零一三年年報之企業管治報告書內。董事會將繼續檢討有關事項，並於適當時候對該等偏離採取補救措施。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納載於上市規則「附錄十」作為本公司之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經詳細向全體董事作出諮詢，本公司確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，所有董事均已遵守標準守則所規定之標準。

審閱全年業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績，已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所載之金額，與本集團之年度綜合財務報表草稿所載之金額作出比對及確認相符。就此而言，羅兵咸永道會計師事務所之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內並無購入、出售或贖回任何本公司之證券。

末期股息

董事會議決於二零一四年六月十二日召開之股東週年大會（「二零一四年年會」）上，建議於二零一四年七月三十日向名列於二零一四年六月二十四日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 10 仙，合共港幣 271,612,000 元（二零一二年：末期現金股息每股港幣 10 仙，合共港幣 263,998,000 元）。在計入中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙後（二零一二年：中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙），截至二零一三年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股港幣 15 仙（二零一二年總額：港幣 15 仙）。

派發末期股息須待於即將召開之二零一四年年會上獲普通決議案通過，及經香港聯交所批准將予發行作為股息之股份上市及掛牌買賣，方可作實。預期有關該等股份之股票及股息單將於二零一四年七月三十日郵寄予本公司股東。本公司將於稍後寄予股東一份載有以股代息建議詳情之通函。

暫停辦理登記手續

出席二零一四年年會並於會上表決之權利

本公司將於二零一四年六月九日至二零一四年六月十二日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股票過戶登記手續，以確定有權出席二零一四年年會並於會上投票的股東資格，務請閣下於二零一四年六月六日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股票過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，1712 - 1716 室，辦理過戶登記手續。

獲取末期股息之權利

本公司將於二零一四年六月二十日至二零一四年六月二十四日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股票過戶登記手續，以確定股東享有收取擬派末期股息的權利，務請閣下於二零一四年六月十九日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，1712 - 1716 室，辦理過戶登記手續。

刊載進一步資料

本公告將分別刊載於本公司網站（www.kwih.com）及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）網站（www.hkexnews.hk）。二零一三年年報載有上市規則之所有適用資料，將於二零一四年四月下旬寄發予股東，並分別刊載於本公司及香港交易所網站。

董事

於本公告日期，執行董事為呂志和博士（主席兼董事總經理）、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士、及呂耀華先生；非執行董事為鄭慕智博士；而獨立非執行董事為陳有慶博士、葉樹林博士、潘宗光教授、歐文柱先生及黃桂林先生。

承董事會命
K. Wah International Holdings Limited
嘉華國際集團有限公司
公司秘書
李慧君

香港，二零一四年三月二十六日