

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)

建家 · 建價值 創新 · 創未來

截至二零一四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：

- 本集團營業額為港幣 2,394,000,000 元，包括合營企業及聯營公司後，應佔營業總額為港幣 2,816,000,000 元。
- 本公司權益持有者應佔溢利上升 11% 至港幣 1,830,000,000 元。
- 每股盈利為 65.69 港仙及全年股息 (包括末期股息每股 10 港仙) 為每股 15 港仙。
- 於二零一四年十二月三十一日，每股資產淨值為港幣 9.02 元及現金及銀行存款合共為港幣 6,039,000,000 元。
- 本年內，本集團成功募集 39.8 億港元之銀團貸款及透過私募方式以有利的利率發行為期七年的 10 億港元定率票據，進一步加強融資能力。此外，由於市場不乏條款吸引的融資機會，我們於二零一五年三月九日進一步募集 33 億港元之銀團貸款。
- 本集團成功購入兩個分別位於啟德和毗連於現有東莞項目之新地塊，並將繼續穩健有序地增添土地儲備。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3	2,393,967	7,288,415
銷售成本		(984,946)	(4,141,848)
毛利		<u>1,409,021</u>	<u>3,146,567</u>
其他營運收入		288,536	125,941
其他淨(虧損)/收益		(11,671)	75,473
其他營運費用		(172,099)	(244,422)
行政費用		(442,473)	(440,531)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	4	1,358,197	71,071
投資物業之公平值變動		143,253	224,154
財務費用	5	(21,799)	(93,861)
合營企業之應佔溢利		167,540	78,451
聯營公司之應佔(虧損)/溢利		(11,212)	61,107
除稅前溢利	6	<u>2,707,293</u>	<u>3,003,950</u>
稅項支出	7	(815,250)	(1,301,940)
本年度溢利		<u>1,892,043</u>	<u>1,702,010</u>
應佔:			
本公司權益持有者		1,829,960	1,646,773
非控制性權益		62,083	55,237
		<u>1,892,043</u>	<u>1,702,010</u>
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		65.69	60.95
攤薄		<u>65.45</u>	<u>60.60</u>
		港幣千元	港幣千元
股息	9		
中期		137,923	134,117
建議末期		278,715	271,709
		<u>416,638</u>	<u>405,826</u>

綜合全面收益表
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,892,043</u>	<u>1,702,010</u>
其他全面(虧損)/收益：		
或會重新分類為損益之項目：		
非流動投資之公平值變動	(4,192,088)	6,369,374
兌匯率調整	<u>(59,192)</u>	<u>440,747</u>
本年度其他全面(虧損)/收益	<u>(4,251,280)</u>	<u>6,810,121</u>
本年度總全面(虧損)/收益	<u>(2,359,237)</u>	<u>8,512,131</u>
應佔總全面(虧損)/收益：		
本公司權益持有者	(2,417,722)	8,417,492
非控制性權益	<u>58,485</u>	<u>94,639</u>
	<u>(2,359,237)</u>	<u>8,512,131</u>

綜合資產負債表
二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		553,866	593,184
投資物業		8,127,845	5,135,518
租賃土地及土地使用權		17,555	17,558
合營企業		2,477,823	2,308,065
聯營公司		974,675	2,242,215
非流動投資		7,100,553	11,292,641
遞延稅項資產		36,455	52,079
衍生金融工具		2,644	12,313
其他非流動資產		41,886	24,468
		19,333,302	21,678,041
流動資產			
發展物業		22,547,104	15,595,216
存貨		2,790	1,899
應收一合營企業		228,260	228,260
應收聯營公司		788,782	235,315
應收賬款及預付款	10	1,118,335	1,218,856
可收回稅項		112,763	68,067
現金及銀行存款		6,038,760	5,623,962
		30,836,794	22,971,575
總資產		50,170,096	44,649,616
權益			
股本		278,715	271,215
儲備		24,866,467	27,347,538
股東權益		25,145,182	27,618,753
非控制性權益		1,545,781	1,475,193
總權益		26,690,963	29,093,946
負債			
非流動負債			
借貸		13,244,026	5,274,179
擔保票據		2,703,597	1,704,088
衍生金融工具		2,911	1,896
遞延稅項負債		1,626,042	1,223,227
		17,576,576	8,203,390
流動負債			
應付合營企業		1,789,263	1,558,289
應付一聯營公司		27,085	402,685
應付賬款及應計費用	11	1,351,614	1,676,211
借貸之現期部份		1,824,578	2,619,982
應付稅項		910,017	1,095,113
		5,902,557	7,352,280
總負債		23,479,133	15,555,670
總權益及負債		50,170,096	44,649,616
流動資產淨值		24,934,237	15,619,295
總資產減流動負債		44,267,539	37,297,336

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。

綜合財務報表是根據舊有香港《公司條例》（第 32 章）的適用規定就本財政年度和比較期間而編製。

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，與截至二零一三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

在二零一四年，本集團採納下列與其業務相關之準則修訂及對現有準則的詮釋。

會計準則 32 (修訂)	金融工具：呈列 - 抵銷金融資產及金融負債
會計準則 36 (修訂)	資產減值
會計準則 39 (修訂)	金融工具：確認及計量 - 衍生工具之債務變更及避險會計之繼續
財務準則 10、財務準則 12 及會計準則 27 (修訂)	投資實體
香港（國際財務報告詮釋 委員會）— 詮釋21	徵收

本集團已評估上述準則修訂及詮釋之影響，認為無論對本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。

尚未生效之新準則及對現有準則之修訂

		於會計年度 開始或以後生效
會計準則 1 (修訂)	呈列財務報表 - 披露計劃	二零一六年一月一日
會計準則 16 及 會計準則 38 (修訂)	物業、機器及設備及無形資產 - 折舊 和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
會計準則 19 (修訂)	設定受益計劃：員工福利 - 職工供款	二零一四年七月一日
財務準則 9	金融工具	二零一八年一月一日
財務準則 10 及 會計準則 28 (修訂)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產 出售或注資	二零一六年一月一日
財務準則 10、財務準則 12 及會計準則 28 (修訂)	投資實體 - 應用合併的例外規定	二零一六年一月一日
財務準則 11 (修訂)	合營安排 - 收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
財務準則 15	客戶合同收入	二零一七年一月一日
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
財務準則之年度改進2012-2014年週期		二零一六年一月一日

1. 編製基準（續）

本集團目前仍未能確定上述新準則及修訂於採納後會否對本集團之會計政策及綜合財務報表的呈報帶來重大改變。

此外，新香港《公司條例》（第622章）第9部「賬目和審計」的規定已於本公司二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度生效（根據該條例第358條）本公司現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》（第622章）第9部首次應用期間的合併財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有合併財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

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、其他淨虧損/收益、轉撥發展物業至投資物業之公平值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、應付合營企業及一聯營公司、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
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
營業額	295,029	1,673,238	-	315,276	110,424	2,393,967
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	180,478	733,808	(3,575)	290,996	(191,710)	1,009,997
其他淨收入及支出/淨虧損						104,766
折舊及攤銷						(43,449)
轉撥發展物業至投資物業之 公平值收益				1,358,197		1,358,197
投資物業之公平值變動				143,253		143,253
財務費用						(21,799)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	169,935	(2,395)				167,540
聯營公司之應佔虧損	(11,212)					(11,212)
除稅前溢利						2,707,293
稅項支出						(815,250)
本年度溢利						1,892,043
二零一四年十二月三十一日						
分部資產	9,878,556	18,909,485	333,099	8,470,559	-	37,591,699
其他資產	-	-	-	-	8,108,857	8,108,857
合營企業	2,709,139	(3,056)	-	-	-	2,706,083
聯營公司	1,763,457	-	-	-	-	1,763,457
總資產	14,351,152	18,906,429	333,099	8,470,559	8,108,857	50,170,096
總負債	9,922,964	11,944,568	281	1,541,504	69,816	23,479,133
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						(43,008)
折舊及攤銷						(46,957)
轉撥發展物業至投資物業之 公平值收益				71,071		71,071
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

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
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	-	3,264	713	429,136	2,477	435,590
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	759	6,705	-	47	4,174	11,685

地區分部資料

本集團在三個(二零一三年：三個)主要地區從事業務，包括香港、中國內地及新加坡。

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	327,519	22,246
中國內地	2,066,448	7,077,693
新加坡	-	188,476
	2,393,967	7,288,415

非流動資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	1,257,365	747,125
中國內地	7,441,380	4,999,133
新加坡	521	2
	8,699,266	5,746,260

3. 營業額

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業銷售	1,968,267	6,924,260
租金收入	315,276	274,367
酒店營運	110,424	89,788
	2,393,967	7,288,415

4. 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

此金額為截至二零一四年十二月三十一日止年度尚臻由發展物業轉撥至投資物業之公平值收益。為貫徹本集團提高經常性收入之策略，嘉天滙其中一幢保留為服務式公寓作長期租賃之用途。於二零一四年十二月嘉天滙竣工後，本集團委聘獨立專業服務供應商以進行租賃和推廣活動。因此，本集團將尚臻由發展物業重新分類至投資物業，並於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中確認其公平值收益為港幣 1,358,197,000 元(除稅後港幣 1,018,648,000 元)。

5. 財務費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	526,734	530,205
資本化為興建中物業成本	(504,935)	(436,344)
	<u>21,799</u>	<u>93,861</u>

6. 除稅前溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利已計入:		
銀行利息	88,501	98,396
按揭貸款利息	151	175
股息收入	186,857	-
出售一投資物業之收益	-	69,906
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	915,062	4,077,525
消耗/銷售存貨成本	23,243	18,365
銷售及推廣費用	131,408	194,979
折舊(資本化後)	43,318	46,825
租賃土地及土地使用權之攤銷	131	132
衍生金融工具之公平值虧損淨額	10,684	-
匯兌虧損淨額	1,105	17,471

7. 稅項支出

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	6,845	13,523
中國內地		
- 所得稅	198,389	548,346
- 土地增值稅	191,492	661,502
海外稅項	32	20,577
往年度多撥備	(2,722)	(1,693)
遞延	421,214	59,685
	<u>815,250</u>	<u>1,301,940</u>

7. 稅項支出 (續)

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依 16.5% (二零一三年：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。

本年度內沒有任何所得稅項計入其他全面收益表中。

8. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下:

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	1,829,960	1,646,773
	股份數目	
	二零一四年	二零一三年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,785,931,000	2,701,937,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	9,910,000	15,486,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,795,841,000	2,717,423,000

9. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
中期股息以股代息 (附現金選擇), 每股港幣 5 仙 (二零一三年: 中期股息以股代息 (附現金選擇), 每股港幣 5 仙)	137,923	134,117
建議末期股息以股代息 (附現金選擇), 每股港幣 10 仙 (二零一三年: 末期股息以股代息 (附現金選擇), 每股港幣 10 仙)	278,715	271,709
	416,638	405,826
股息以現金支付, 詳細資料如下:		
中期	18,037	55,324
末期	-	67,138
	18,037	122,462

董事會建議派發二零一四年之末期股息以股代息 (附現金選擇), 每股港幣 10 仙 (二零一三年: 末期股息以股代息 (附現金選擇), 每股港幣 10 仙)。該股息將於截至二零一五年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

10. 應收賬款及預付款

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	839,924	601,984
其他應收賬款，扣除撥備	191,001	197,709
應收非控制性權益之款項	9,380	7,759
土地預付款	9,706	337,226
預付款及其他按金	68,324	74,178
	1,118,335	1,218,856

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一個月內	798,151	502,319
二至三個月	188	45,548
四至六個月	21,842	32,614
六個月以上	19,743	21,503
	839,924	601,984

11. 應付賬款及應計費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付貿易賬款	914,919	838,501
其他應付賬款	39,140	54,200
應付非控制性權益之款項	5,847	377,624
應計營運費用	173,720	191,816
物業銷售之預售款項	95,869	114,652
已收租金及其他按金	122,119	99,418
	1,351,614	1,676,211

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一個月內	910,032	835,651
二至三個月	3,305	2,322
四至六個月	946	95
六個月以上	636	433
	914,919	838,501

12. 擔保

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司已向以下機構及人士作出擔保：

	二零一四年		二零一三年	
	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
集團				
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	1,000,000	440,400	641,250	393,900
- 物業買家	123,332	123,332	158,276	158,276
	1,240,332	680,732	916,526	669,176
公司				
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保：				
- 附屬公司	23,345,508	12,937,606	12,747,900	6,183,900
- 合營企業	117,000	117,000	117,000	117,000
- 聯營公司	1,000,000	440,400	641,250	393,900
	24,462,508	13,495,006	13,506,150	6,694,800

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

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之營業額為港幣2,394,000,000元，主要來自物業銷售如上海嘉天匯、嘉御庭、嘉怡水岸、江門嘉峰匯及香港Chantilly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422,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額)由二零一三年之港幣7,662,000,000元減至二零一四年之港幣2,816,000,000元。

本集團二零一四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貢獻)為港幣 3,300,000,000 元。主要來自上海之嘉天匯、嘉御庭、嘉怡水岸、江門嘉峰匯及香港 Chantilly 以及香港合營項目。本集團上述之應佔銷售當中約港幣2,400,000,000元已在二零一四年確認入賬。

截至二零一四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分別為港幣1,830,000,000元及港幣676,000,000元。

截至二零一四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虧損為港幣2,418,000,000元。總全面虧損主要由於非流動投資即約3.8%權益之銀河娛樂集團有限公司的公平值下降了港幣4,192,000,000元。

香港

隨著市場逐漸消化先前頒佈的樓市降溫措施，積累的剛性需求於年內逐漸釋放，帶動香港二零一四年住宅物業成交量上升26%。根據香港政府公佈的物業價格指數顯示，二零一四年物業價格指數上升13%，而面積在40平方米以下的物業，其價格指數則上升15%，反映代表剛性需求的首次置業者，基於負擔能力，大部分以小型單位為目標，以致小型單位的呎價升幅超出市場整體升幅。

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) 將軍澳嘉悅(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。最近已獲得預售許可證以推售項目及開展推廣活動。上蓋工程正在進行中，預期於二零一六年落成。

(ii) 將軍澳帝景灣(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。預期於二零一五年上半年開始預售。上蓋工程正在進行中，預期於二零一六年落成。

(iii) 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。預期於二零一五年下半年開始預售。地基工程正在進行中，預期於二零一七年落成。

(iv) 新九龍內地段6526號，啟德發展區第II區2號 (佔100%權益)

此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。籌劃及設計工作進行中。

(v) 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，接近四成之住宅單位經已售出。

(vi) 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頭伙伴及項目經理。總樓面面積約69,300平方米，提供411個單位。發展工程已完成，並已售出超過九成半之住宅單位。

(vii) 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，提供482個單位。發展工程已完成，並已售出超過七成之住宅單位。

(viii) 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，提供548個單位。發展工程已完成，並已售出超過八成之住宅單位。

(ix) 大埔逸瓏灣一期 (佔15%權益)

本集團與另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，提供546個單位。於二零一四年六月展開預售，並已售出超過八成半之住宅單位。上蓋工程正在進行中，預期於二零一五年落成。

(x) 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，總樓面面積約3,200平方米。地基工程已經完成，預期於二零一七年落成。

(xi) 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。

(乙) 香港之其他物業

灣仔莊士敦道J SENSES (佔100%權益)

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。單位已全部出租，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40%權益。

中國內地

中國內地房地產市場大致平穩，一線城市受惠於供求相對均衡的情況。以上海為例，二零一四年住宅價格整體上升13%，但樓面面積成交量卻下跌24%。除供求關係外，其他促成房地產價格上升的因素包括成交單位類型、以及單位是否附帶裝修等。成交量主要受按揭政策收緊所影響，特別是一至九月，直到政府公佈鼓勵借貸和降低利息成本的新政策。

(甲) 目前主要發展物業

上海及南京

(i) 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。嘉天滙已於二零一四年九月推售，並於二零一四年十二月落成。市場反應良好，銷情不俗。其中一幢保留為服務式公寓命名為尚臻，作為長遠投資，以貫徹本集團提高經常性收入組合之策略。

(ii) 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平方米，蒼萃14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平方米已竣工，已售出超過九成半之單位。第二期項目樓面面積約35,000平方米，預計於二零一七年竣工。餘下樓面面積約69,000平方米，其中約26,000平方米之樓面面積將保留為服務式公寓。

(iii) 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，提供1,424個單位。此項目已經竣工，已售出超過九成半之住宅單位。

(iv) 嘉濤灣，青浦區（佔100%權益）

此項目位於青浦區朱家角鎮，總樓面面積約71,000平方米，提供256個單位，為低密度住宅發展項目，薈萃購物設施。項目已於二零一四年第二季完成，將於適當的時機開售。

(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。上蓋工程即將展開，預計於二零一七年竣工。

(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。目前正在進行籌劃及設計工作，預計於二零一八年竣工。

(vii) 南京棲霞區邁皋橋地段G68號（佔100%權益）

此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，預計於二零一八年竣工。

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225,000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嘉滙城 (佔99.99%權益)

此項目之總樓面面積約為793,000平方米，將分階段發展。第一期之樓面面積約為77,000平方米，提供564個單位，已於二零一三年竣工，並售出超過八成之住宅單位。第二期總樓面面積約為75,000平方米，發展工程正在進行，預期於二零一六年竣工，並已於二零一五年一月開始預售，已售出超過兩成之住宅單位。第三期之總樓面面積約為40,000平方米，發展工程亦正在進行，預期於二零一六年竣工。

(xi) 東莞石龍鎮星際灣 (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。於二零一四年十一月已開始預售，已售出超過兩成之住宅單位。此住宅發展項目之上蓋工程正在進行中，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(xii)一幅毗鄰的土地合併發展成大型商住項目。

(乙) 投資物業

(i) 上海淮海中路上海嘉華中心 (佔69.6%實際權益)

此旗艦投資物業總樓面面積約72,000平方米，全年繼續維持理想的出租率，為集團帶來可觀的租金收入。

(ii) 靜安區烏魯木齊路尚臻 (佔100%權益)

此項目為本集團上海首個服務式公寓項目，位於本集團旗下臻罕名邸「嘉天滙」內，總樓面面積約29,000平方米。提供五星級管理服務，不論是溫馨獨到的室內佈置或頂尖時尚家居配套，集團均致力為追求時尚優越生活的尊貴客戶，締造極緻的生活體驗。此項目提供共113個單位，主要為3房、複式單位及大宅。

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3.8%權益之銀河娛樂的非流動投資，以公平值列賬。於二零一四年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣43.7元，相對於二零一三年十二月三十一日之股價為每股港幣69.5元。約港幣4,192,000,000元之公平值減幅已計入儲備中。

展望及策略

全球及亞洲經濟

美國仍為全球經濟的亮點，美國聯儲局勢將於今年內開始加息。另一方面，歐元區的復甦進程荊棘滿途，以致歐盟最近如日本一樣，採取進一步的量化寬鬆措施。油價出乎意料地在低位徘徊，對石油淨進口國經濟起刺激作用，但同時亦造成通縮壓力，可能威脅內部消費。

中國內地現已進入經濟增長放緩的「新常態」，二零一四年國內生產總值錄得7.4%增長，二零一五年增長預測則為7%。儘管香港二零一五年本地生產總值增長的共識預測為2.7%，較二零一四年2.3%有所提升，但水平仍低於過去十年的平均年度增幅3.9%。

香港及中國內地物業市場

香港住宅物業市場基本因素仍然穩健，細價樓的剛性需求尤其明顯，小型單位呎價於二零一四年不斷飆升，促使香港金融管理局於二零一五年二月末宣佈進一步收緊樓宇按揭，繼近年提高印花稅及收緊按揭後，再出「辣招」。預期上述新措施將對本地住宅市場的樓價和成交量造成一定影響。

中國內地樓市大致平穩，一線城市供求均衡，情況較為理想。除了四個一線城市外，絕大部分城市的購房限制均已放寬。貨幣措施方面最近亦見放寬，包括減息和降低銀行儲備要求等。

鑒於我們主要經營於香港、上海及廣州等大城市，我們預計這些市場在穩健基本因素的支持下，將繼續穩定發展。

項目銷售與進度

香港方面，本集團最近已獲得位於將軍澳嘉悅之預售許可證以推售項目及開展推廣活動。視乎項目進度而定，本集團亦計劃於二零一五年上半年內推售佔40%權益的帝景灣，並於年底或明年初推出佔60%權益的鄰近港鐵朗屏站的元朗市地段513號項目。上述三個項目的銷售收益將不會於二零一五年入賬。我們將繼續推售Chantilly、合營項目深灣9號、天賦海灣、湓玥·天賦海灣及逸瓏灣一期的餘下單位。

上海方面，視乎項目進度而定，本集團計劃於二零一五年下半年推出嘉御庭第二期，而銷售收益將不會於二零一五年入賬。我們將繼續推售去年九月開售的嘉天滙，也會繼續促銷嘉怡水岸的餘下單位。

廣州方面，嘉滙城第二期已於二零一五年一月推出，而視乎項目進度而定，我們計劃於二零一五年下半年推出嘉滙城第三期。嘉都滙項目(花都嘉華廣場第二期)經已推售，嘉都滙之銷售收益將於二零一五年入賬，但嘉滙城第二期及第三期將不會。我們將繼續推售廣州嘉爵園、嘉滙城第一期、東莞星際灣及江門嘉峰滙的餘下單位。

補充土地儲備

於二零一四年，我們成功投得香港啟德區一幅土地及東莞星際灣項目的一幅毗連土地。我們將繼續按照審慎有序的原則，補充在香港、上海及廣州等業務核心城市的土地儲備。

經常性收入

我們的一貫策略是通過擴大投資物業組合，提升本集團的經常性收入。二零一四年內，我們完成向市建局收購香港J SENSES餘下之權益，於上海之尚臻服務式公寓（嘉天滙第三座）亦已準備就緒，可向準客戶推銷，使經常性收入組合的總樓面面積，由約100,000平方米增至約130,000平方米。我們計劃在未來兩至三年內再添增約70,000平方米面積，使經常性收入組合的樓面面積增至200,000平方米。持有銀河娛樂集團有限公司3.8%權益所帶來的股息收入，將進一步提升我們的經常性收入。

結論

美國今年加息的步伐及其對全球經濟的影響，目前仍屬未知之數。本集團將專注於上述的推售時間表，密切監察項目施工進度，同時把握補充土地儲備的機遇，以冀通過積極的物業發展及投資，以及審慎的風險管理，為股東創造價值。

財務檢討

財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一四年十二月三十一日，資金運用之總額增加至港幣44,000,000,000元（二零一三年：港幣39,000,000,000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二零一四年十二月三十一日增加至2,787,154,270股（二零一三年：2,712,152,918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。於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣6,039,000,000元，總借款金額為港幣17,772,000,000元。約90%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5,241,000,000元及港幣8,605,000,000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），於二零一四年十二月三十一日增加至44%之可接受水平（二零一三年：14%）。

於二零一四年三月，本集團成功與多間銀行安排39.8億港元之銀團貸款，並於二零一五年三月九日成功募集另一33億港元之銀團貸款。有關款項用作再融資及一般營運用途，以提升集團的流動資金。

本集團亦於二零一四年在MTN計劃中透過私募方式，以有利的成本成功募集為期七年的10億港元定率票據。此舉提升了本集團債務組合之平均期限。

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，減低因美元擔保票據所引起的美元波動之風險。本集團亦利用利率互換合同，以避免因港元之擔保票據及於二零一三年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

於二零一四年十二月三十一日，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 20,028,000,000 元（二零一三年：港幣 11,560,000,000 元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一四年十二月三十一日，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 23,346,000,000元（二零一三年：港幣 12,748,000,000元），港幣 117,000,000元（二零一三年：港幣 117,000,000元）及港幣 1,000,000,000元（二零一三年：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 12,938,000,000元（二零一三年：港幣 6,184,000,000元），港幣 117,000,000元（二零一三年：港幣 117,000,000元）及港幣 440,000,000元（二零一三年：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123,000,000元（二零一三年：港幣158,000,000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。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源策略中的重要元素。

可持續發展

我們秉承本集團的使命和價值觀，在可持續發展的原則下，致力減低日常營運對環境的影響；並努力提升工作環境的安全和舒適度，及為市場提供高質素的居所。

僱員的福利及發展前景乃企業持續發展和成功的關鍵，因此我們致力營造團結和諧及有利於業務運作的工作氣氛，銳意培育及挽留優秀人才，以應付未來發展的需要。

本集團深諳建立能幹的專業團隊能為業務創優增值的道理。我們透過各項僱員培訓及發展活動，銳意培育出高瞻遠矚、實力雄厚的人力資本，務求持續為客戶提供高質素的產品和服務，在日新月異、競爭激烈的市場中脫穎而出。

僱員的健康及安全是本集團最關注的事項。為全面保障僱員、承辦商及其他受我們業務影響人士的安全。本集團不僅符合基本的法定安全標準，更進一步全面貫徹健康、安全的業務運作，以員工福祉為大前提，強調在膳食營養、體能活動以至壓力管理的重要性。

我們致力優化旗下物業的可持續發展，包括在物業中嘗試應用可持續發展建材和技術。其中一例為屢獲殊榮的豪華住宅發展項目深灣9號，項目於2014年3月獲得香港綠色建築議會綠建環評新建建築1.1版的最終鉑金級認證。

本集團秉承追求卓越的使命，以提供優質產品和服務為宗旨。我們盡心盡意了解客戶的需求，並全力以赴滿足他們的需要及期望。為延續這個服務承諾，我們的產品皆達致最高健康及安全水平，並在所有廣告資料中貫徹透明開放的原則。

堅守企業公民責任是本集團的一貫承諾。我們渴望為業務所及的每個社區發放正能量，透過不同渠道參與社區活動、貢獻社群。只有社會繁榮，我們的企業才能興盛，因此我們與社區夥伴合作無間，期望能夠對社區的可持續發展發揮重大影響力，貫注源源不息的生命力。

樂善好施、積極助人和服務社群的精神，植根於我們每位成員的心中。我們一方面對有需要的團體作出資助，一方面派出義工隊支持文藝、環保和社區工作等不同範疇的社區計劃。

提高透明度、維持有效雙向溝通乃本集團對投資者的承諾。公司積極籌劃新聞發佈會、項目考察、路演及投資者簡報會等活動，並參與大型投資者會議及一對一會議，與投資者保持緊密聯繫，同時於公司網站上適時發佈最新資訊。

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，以提高企業之透明度、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；（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；及（iii）獨立非執行董事歐文柱先生因其他事務未能按照守則條文A.6.7而出席本公司於二零一四年六月十二日舉行之股東週年大會。

董事會認為載於本公司二零一三年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節及於二零一四年中期報告「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二零一四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」之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，所有董事均已遵守載列於標準守則之規定。

審閱全年業績

本集團截至二零一四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二零一四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二零一四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

董事會議決於二零一五年六月九日召開之股東週年大會（「二零一五年年會」）上，建議於二零一五年七月二十二日向名列於二零一五年六月十九日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一四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 278,715,000 元（二零一三年：末期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 10 仙，合共港幣 271,709,000 元）。在計入中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙後（二零一三年：中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙），截至二零一四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（二零一三年總額：港幣 15 仙）。

派發末期股息須待於即將召開之二零一五年年會上獲通過普通決議案，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二零一五年七月二十二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。

暫停辦理股票過戶登記手續

出席二零一五年年會並於會上表決之權利

本公司將於二零一五年六月四日至二零一五年六月九日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股票過戶登記手續，以確定有權出席二零一五年年會並於會上投票的股東資格，務請閣下於二零一五年六月三日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股票過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，1712 - 1716 室，辦理過戶登記手續。

獲取末期股息之權利

本公司將於二零一五年六月十七日至二零一五年六月十九日期間（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發末期股息的權利，務請閣下於二零一五年六月十六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）。二零一四年年報載有上市規則之所有適用資料，將於二零一五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，二零一五年三月二十六日