

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：00173)

建優創值 力臻恆遠

截至二零一八年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

全年業績摘要

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

- 本公司核心盈利上升19%至港幣3,005,000,000元；權益持有者應佔溢利亦上升至港幣4,046,000,000元。
- 本集團營業額為港幣10,760,000,000元，在包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額為港幣10,918,000,000元。
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已簽約之應佔銷售約為港幣121億元。
- 於二零一八年十二月三十一日，本集團未確認之已簽約應佔銷售約為港幣122億元。
- 每股盈利為129.51港仙及全年股息(包括末期股息每股14港仙)為每股20港仙，上升11%。
- 於二零一八年十二月三十一日，每股資產淨值為港幣11.4元；現金及銀行存款合共為港幣75億元。
- 本集團於二零一八年一月成功取得港幣70億元之五年期信貸額，加強集團融資能力及減低融資成本。
- 本集團參股合營企業，共同發展位於珠三角及長三角地區之物業項目。本集團亦獨資購入一東莞地塊。本集團將繼續穩健有序地於香港、珠三角及長三角地區尋求機會，增添土地儲備。

綜合損益表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業額	3	10,759,792	11,293,887
銷售成本		(5,929,784)	(5,633,511)
毛利		4,830,008	5,660,376
其他營運收入		270,445	220,923
其他淨(虧損)/收益		(70,187)	48,531
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	4	1,105,792	1,275,065
投資物業之公平值變動		310,846	458,631
其他營運費用		(492,647)	(608,661)
行政費用		(490,044)	(493,379)
財務費用	5	(12,465)	(20,353)
合營企業之應佔溢利		14,980	131,430
聯營公司之應佔溢利		71,776	62,764
除稅前溢利	6	5,538,504	6,735,327
稅項支出	7	(1,361,800)	(2,218,052)
本年度溢利		4,176,704	4,517,275
應佔:			
本公司權益持有者		4,046,390	3,906,182
非控制性權益		130,314	611,093
		4,176,704	4,517,275
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		129.51	128.18
攤薄		129.34	127.78

綜合全面收益表
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (重列)
本年度溢利	<u>4,176,704</u>	<u>4,517,275</u>
其他全面(虧損)/收益:		
將不會重新分類為損益之項目:		
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之 公平值變動	(2,096,044)	4,695,789
或會重新分類為損益之項目:		
來自換算之匯兌差額	(1,093,927)	1,259,199
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	-	(40,182)
本年度其他全面(虧損)/收益	<u>(3,189,971)</u>	<u>5,914,806</u>
本年度總全面收益	<u>986,733</u>	<u>10,432,081</u>
應佔總全面收益:		
本公司權益持有者	911,053	9,742,210
非控制性權益	75,680	689,871
	<u>986,733</u>	<u>10,432,081</u>

綜合資產負債表
二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		485,296	447,913
投資物業		14,138,018	12,599,451
租賃土地及土地使用權		17,149	14,684
合營企業		6,436,888	7,237,381
聯營公司		1,105,550	1,106,983
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產		8,091,706	10,187,750
遞延稅項資產		97,646	119,663
其他非流動資產		569,899	585,192
		<u>30,942,152</u>	<u>32,299,017</u>
流動資產			
發展物業		29,952,900	29,696,662
存貨		2,226	3,990
應收聯營公司		5,165	3,674
應收賬款及預付款	10	562,070	2,118,931
土地及投標預付款		25,000	1,896,658
按公平值透過損益列賬的金融資產		498,915	270,024
可收回稅項		416,884	368,954
現金及銀行存款		7,488,536	5,848,809
		<u>38,951,696</u>	<u>40,207,702</u>
總資產			
		<u>69,893,848</u>	<u>72,506,719</u>
權益			
股本		312,485	305,546
儲備		35,328,008	34,697,102
股東權益		<u>35,640,493</u>	<u>35,002,648</u>
非控制性權益		1,361,232	2,014,039
總權益		<u>37,001,725</u>	<u>37,016,687</u>
負債			
非流動負債			
借貸		16,609,816	16,668,400
擔保票據		1,000,127	998,863
遞延稅項負債		2,449,047	2,147,108
		<u>20,058,990</u>	<u>19,814,371</u>
流動負債			
應付合營企業		1,243,750	824,220
應付聯營公司		372,909	415,839
應付賬款及應計費用	11	1,669,632	2,213,195
預售按金		6,261,399	7,731,214
借貸之現期部份		1,100,803	811,587
衍生金融工具		-	615
應付稅項		2,184,640	3,678,991
		<u>12,833,133</u>	<u>15,675,661</u>
總負債			
		<u>32,892,123</u>	<u>35,490,032</u>
總權益及負債			
		<u>69,893,848</u>	<u>72,506,719</u>
流動資產淨值			
		<u>26,118,563</u>	<u>24,532,041</u>
總資產減流動負債			
		<u>57,060,715</u>	<u>56,831,058</u>

附註

1. 編製基準

此綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「**財務準則**」）而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業、若干金融資產(包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、衍生金融工具及按公平值透過損益列賬的金融資產)之重估作出修訂，按公平值列賬。

除以下所列外，編製此財務報表所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

已採納新準則及準則修訂和詮釋

於二零一八年，本集團採納下列與其業務相關的新準則及準則修訂和詮釋。

財務準則 2（修訂）	股權支付交易的分類及計算
財務準則 9	金融工具
財務準則 15	客戶合同收入
財務準則 15（修訂）	財務準則 15 的闡明
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋 22	外幣交易和預付對價
財務準則 2014 年至 2016 年周期之年度改進	

有關採納財務準則9及財務準則15的影響於下文附註(i)中披露。其他的準則修訂和詮釋對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須追溯調整。

尚未生效之新準則及準則修訂和詮釋

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則19（修訂）	員工福利 - 計劃修訂、縮減或清還	二零一九年一月一日
會計準則28（修訂）	在聯營企業及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
財務準則3（修訂）	業務的定義	二零二零年一月一日
財務準則9（修訂）	具有負補償之提前還款特點	二零一九年一月一日
財務準則10 及會計 準則28（修訂）	投資者與其聯營企業或合營企業之 間的資產銷售或貢獻	尚未釐定強制生效日期
財務準則 16	租賃	二零一九年一月一日
香港（國際財務報告詮 釋委員會）詮釋 23	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
財務準則 2015 年至 2017 年周期之年度改進		二零一九年一月一日
2018 年財務報告之概念框架		二零二零年一月一日

當其生效後，本集團將採納上述新準則及準則修訂和詮釋。本集團已進行初步評估採納上述新準則及準則修訂和詮釋可能產生的影響。對採納財務準則 16 所產生的影響詳情載於下文。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

1. 編製基準 (續)

財務準則 16 「租賃」

由於消除了經營與融資租賃之間的分別，財務準則 16 將導致幾乎所有租賃於資產負債表內確認。根據新準則，須確認資產（使用租賃資產的權利）及支付租金的財務負債。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人的會計處理方法將不會有重大改變。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

在採納財務準則 16 後，絕大部份經營租賃的承諾均將於綜合資產負債表被確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將以直線法按餘下租期計提折舊。根據初步評估，估計採納財務準則 16 對本集團溢利及總權益的影響不大。

新準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。本集團有意採用簡化過渡方式，且不會在首次採納時重列比較數字。

除以上所述外，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。

(i) 會計政策變動

採納財務準則 9 「金融工具」及財務準則 15 「客戶合同收入」後之會計政策變動載列於下文：

財務準則 9 「金融工具」

金融資產之分類、計量及終止確認

本集團管理層已按集團的管理業務模式及合同現金流特徵就集團所持有之金融工具作出了評估，並按財務準則 9 將其歸入適當類別。

本集團選擇將其非持作買賣之上市股本證券的公平值變動（往年分類為非流動投資並以可供出售金融資產入賬）呈報在其他全面收益。在這選擇下，只有合資格股息會透過損益列賬（明確代表為部份投資成本之退還除外）。公平值變動透過其他全面收益列賬，即使相關資產減值、售出或終止確認，也再不會轉移到損益列賬。

金融資產減值

本集團按前瞻性原則，對其以攤銷成本計量的金融資產相關的預期信用損失進行評估。採用相關新的減值模式對本集團於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日之金融資產的賬面值並無重大影響。

本集團選擇追溯應用此新準則，並已重列過往年度所呈列的比較數字。因此，於二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日分別約港幣 55 億元及港幣 102 億元的非流動投資已重新分類為按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產。

1. 編製基準 (續)

(i) 會計政策變動 (續)

財務準則 15 「客戶合同收入」

在以往的報告年度，物業銷售收入在物業擁有權的重要風險和報酬轉移給客戶時確認。

根據財務準則 15，發展中物業的預售收入在客戶取得物業的控制權時確認。視乎合約條款及相關法律，發展中物業的控制權可隨著時間或於某一時點轉移。若本集團在履約過程中物業沒有其他用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部份收取款項，本集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按整個合約期間已完成履約義務的進度確認收入。否則，收入會在當客戶獲得已完成物業的控制權時在某一時點確認。

已發展物業的銷售收入，其確認時間為相關物業根據法定及/或實際轉移至客戶時之較後時點確認。

本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，將調整物業出售的交易價及收益金額。

預售按金為從客戶收取的預付款項，即財務準則 15 中的合同負債。

就為獲得合約而產生的增量成本，倘若預計為可收回，則資本化為取得合約成本，然後隨著相關合約的收入確認而進行攤銷。

於二零一八年一月一日，本集團選擇對所有未完成之合約使用修正追溯方法，而當中的累計影響會於二零一八年一月一日的保留盈利中確認調整，並且不會重述比較。採納財務準則 15 對於二零一八年一月一日的保留盈利並無重大影響，因此並無作出任何調整。

2. 分部資料

本集團主要在香港及中國內地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。

2. 分部資料 (續)

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、土地及投標預付款、按公平值透過損益列賬的金融資產、可收回稅項、現金及銀行存款及其他資產主要包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、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、預售按金、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
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
來自客戶合約的收入:						
— 在某一時點確認	7,115,001	2,994,180	-	-	-	10,109,181
— 在一段時間內確認	-	-	-	-	111,603	111,603
來自其他來源的收入:						
— 租金收入	-	-	-	539,008	-	539,008
營業額	7,115,001	2,994,180	-	539,008	111,603	10,759,792
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前溢利	3,202,044	950,404	(3,422)	432,536	(212,801)	4,368,761
其他淨收入及支出/淨虧損						(292,389)
折舊及攤銷						(28,797)
轉撥發展物業至投資物業之 公平值收益				1,105,792		1,105,792
投資物業之公平值變動				310,846		310,846
財務費用						(12,465)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	32,164	(17,184)				14,980
聯營公司之應佔溢利/(虧損)	73,695	(1,919)				71,776
除稅前溢利						5,538,504
稅項支出						(1,361,800)
本年度溢利						4,176,704
二零一八年十二月三十一日						
分部資產	18,848,005	19,965,683	9,555	14,489,103	-	53,312,346
其他資產	-	-	-	-	9,033,899	9,033,899
合營企業	5,319,488	1,117,400	-	-	-	6,436,888
聯營公司	979,719	130,996	-	-	-	1,110,715
總資產	25,147,212	21,214,079	9,555	14,489,103	9,033,899	69,893,848
總負債	16,519,036	13,672,551	446	2,634,444	65,646	32,892,123
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
營業額	5,399,461	5,324,044	-	463,630	106,752	11,293,887
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前溢利	1,902,210	3,134,452	(3,101)	370,691	(205,825)	5,198,427
其他淨收入及支出/淨收益						(339,207)
折舊及攤銷						(31,430)
轉撥發展物業至投資物業之 公平值收益				1,275,065		1,275,065
投資物業之公平值變動				458,631		458,631
財務費用						(20,353)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	135,413	(3,983)				131,430
聯營公司之應佔溢利	62,764	-				62,764
除稅前溢利						6,735,327
稅項支出						(2,218,052)
本年度溢利						4,517,275

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
二零一七年十二月三十一日						
分部資產	19,334,857	20,824,513	149,506	12,911,490	-	53,220,366
其他資產	-	-	-	-	10,938,315	10,938,315
合營企業	6,766,148	471,233	-	-	-	7,237,381
聯營公司	1,110,657	-	-	-	-	1,110,657
總資產	27,211,662	21,295,746	149,506	12,911,490	10,938,315	72,506,719
總負債	17,583,923	15,489,392	648	2,356,300	59,769	35,490,032

截至二零一八年十二月三十一日止年度

非流動資產增加	-	2,931	8	18	907	3,864
---------	---	-------	---	----	-----	-------

截至二零一七年十二月三十一日止年度

非流動資產增加	-	7,248	15	412	1,203	8,878
---------	---	-------	----	-----	-------	-------

地區分部資料

本集團在兩個 (二零一七年：兩個，已重列) 主要地區從事業務，包括香港及中國內地。截至二零一八年十二月三十一日止年度，新加坡分部已不再被視為重要分部。因此，新加坡分部沒有獨立披露，並重列比較數字以符合本年度的呈列方式。

截至二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、遞延稅項資產及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

營業額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	7,188,205	5,468,814
中國內地	3,571,587	5,825,073
	10,759,792	11,293,887

非流動資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	3,003,484	2,940,511
中國內地	11,636,826	10,121,355
其他	153	182
	14,640,463	13,062,048

3. 營業額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業銷售	10,109,181	10,723,505
租金收入	539,008	463,630
酒店營運	111,603	106,752
	10,759,792	11,293,887

4. 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

金額為若干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。

5. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	491,337	439,946
資本化作為發展中物業成本	(478,872)	(419,593)
	12,465	20,353

6. 除稅前溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除稅前溢利已計入:		
銀行利息收入	66,705	80,350
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	147,860	95,866
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	-	40,182
結算衍生金融工具收益淨額	4,365	-
衍生金融工具之公平值收益淨額	-	3,717
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	13,507	9,464
匯兌收益淨額	-	2,904
及已扣除:		
銷售物業成本	5,800,661	5,525,278
消耗/銷售存貨成本	20,730	20,869
銷售及推廣費用	460,145	581,026
折舊(資本化後)	28,674	31,310
租賃土地及土地使用權之攤銷	123	120
房地產之經營租賃租金	7,924	8,041
出售物業、機器及設備之虧損	171	56
結算衍生金融工具虧損淨額	-	7,680
匯兌虧損淨額	87,888	-

7. 稅項支出

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	429,335	261,175
中國內地		
- 所得稅	245,599	499,970
- 土地增值稅	266,549	1,036,103
海外稅項	-	141
往年度多撥備	(203)	(5,497)
遞延	420,520	426,160
	1,361,800	2,218,052

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% (二零一七年：16.5%)稅率提撥。國內及海外稅項乃按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。沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

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。

8. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	4,046,390	3,906,182
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,124,438,000	3,047,517,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	4,100,000	9,339,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,128,538,000	3,056,856,000

9. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 6 仙（二零一七年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 5 仙）	187,034	151,147
建議末期現金股息，每股港幣 14 仙（二零一七年：末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 13 仙）	437,480	397,853
	624,514	549,000
股息以現金支付如下：		
中期	159,434	33,447
末期	-	142,909
	159,434	176,356

董事會建議派發二零一八年之末期現金股息，每股港幣 14 仙（二零一七年：末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 13 仙）。該股息將於截至二零一九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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貿易賬款	5,324	1,274,660
其他應收賬款	258,529	251,894
應收非控制性權益之款項	11,984	-
預付款及其他按金	49,041	328,101
銷售佣金	91,109	186,363
銷售稅項	146,083	77,913
	562,070	2,118,931

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一個月內	4,525	1,260,808
二至三個月	180	11,741
四至六個月	75	408
六個月以上	544	1,703
	5,324	1,274,660

11. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付貿易賬款	1,264,651	1,749,118
其他應付賬款	62,536	65,871
應計營運費用	147,201	212,339
已收租金及其他按金	195,244	185,867
	1,669,632	2,213,195

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下:

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一個月內	1,239,733	1,738,121
二至三個月	2,336	3,879
四至六個月	380	1,878
六個月以上	22,202	5,240
	1,264,651	1,749,118

12. 擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保:

	二零一八年		二零一七年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
合營企業	3,609,134	2,879,579	1,460,384	1,323,434
物業買家	1,081,096	1,081,096	1,240,998	1,240,998
	4,690,230	3,960,675	2,701,382	2,564,432

本集團就安排予本集團位於中國內地的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

經營業績

本集團二零一八年已簽約之應佔銷售（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已簽約銷售）約為港幣121億元。主要來自香港嘉熙、嘉匯及朗屏8號、南京嘉譽山及御瀾府、上海嘉御庭、廣州嘉匯城及東莞星際灣。

隨著已修改之收入確認準則自二零一八年一月一日起生效，銷售於已竣工單位交付予客戶時方確認，一般遲於過往年度的確認時點。因此，若干竣工項目之已簽約銷售於本年內尚未入賬。於二零一八年十二月三十一日，本集團未確認之已簽約應佔銷售約為港幣122億元，預計於未來兩年入賬。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之營業額為港幣10,760,000,000元，主要來自香港嘉匯及朗屏8號、南京嘉譽山、上海嘉御庭、廣州嘉匯城及東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣158,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣10,918,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔溢利為港幣4,046,000,000元，而本集團的核心盈利（扣除投資物業之公平值收益，扣除稅項）為港幣3,005,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔全面收益總額為港幣911,000,000元，其中已計入來自非短期投資即銀河娛樂集團有限公司（「**銀河娛樂**」）約3.8%之權益的公平值變動及來自年末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

香港物業發展及投資

年內，樓市持續向上，住宅售價屢創新高，直至八月市場氣氛轉淡，成交量價才見回落。受息口上升、中美貿易矛盾及全球不明朗因素等影響，物業用家和投資者轉趨審慎。

本集團於六月適時推出嘉熙發售，市場反應熱烈。首推數批單位均於推出當日售罄，價格亦有所提升。此外，本集團持續推售嘉匯及合營項目朗屏8號、深灣9號、天賦海灣及溢玥·天賦海灣的餘下單位。嘉匯於十一月底獲發滿意紙，其後約70%之已售單位在交付予買家後，相關收入已於二零一八年入賬。

本集團的租賃業務，年內繼續表現良好。高級食肆購物廣場 J SENSES、豪華公寓肇輝台 6 號及嘉悅商業項目均出租率高企，租金收入令人滿意。另一方面，本集團按照加強經常性收入的策略，將嘉昌商業中心餘下辦公室單位轉為投資物業。

(甲) 目前主要發展物業

啟德嘉匯 (佔100%權益)

此優質住宅項目位於啟德發展區核心地帶，鄰近興建中的港鐵沙中線啟德站。項目提供900個單位，總樓面面積約51,000平方米。此項目於二零一七年推出預售，市場反應熱烈，截至年底累計銷售額約港幣93億元，可售單位僅餘11伙。項目發展已完成，並於二零一八年十一月底獲發滿意紙。

大埔嘉熙 (佔100%權益)

此優質住宅項目總樓面面積約61,600平方米，鄰近本集團於白石角之合營項目，社區發展已臻成熟，潛力吸引。此項目共提供1,122個單位，於二零一八年六月推出預售，甚受市場歡迎。截至年底，推出單位中已售出超過90%或709個單位，套現約港幣63億元。上蓋工程如期進行，預計二零一九年底或二零二零年初落成。

新九龍內地段6566號，啟德發展區第1K區2號 (佔100%權益)

此項目總樓面面積約53,000平方米，位於啟德發展區核心地帶，鄰近興建中的港鐵沙中線啟德站，將發展成優質住宅項目。地基工程正按計劃進行，預計二零二一年前落成。我們已於二零一八年十一月提交預售樓花同意申請書。

九龍嘉林邊道2號 (佔100%權益)

此項目為特色住宅，位於九龍尊貴住宅地區，總樓面面積約2,000平方米，將建設5座優質洋房單位。上蓋工程進展良好，計劃二零一九年底或二零二零年初落成，之後隨即推售。

長沙灣新九龍內地段6549號 (佔22.5%權益)

此地段於二零一七年購入，總樓面面積約91,800平方米，位據罕貴市區臨海地點，享有遼闊海景，信步即至港鐵站。本集團將與其他房地產發展商合作，發展此地段成優質住宅項目。地基工程正按計劃進行，預計二零二二年前竣工。

元朗D.D.103號地段第1040號錦上路站第一期物業發展 (佔33¹/₃%權益)

此地段於二零一七年購入，總樓面面積約114,800平方米，毗鄰西鐵錦上路站，連結市內其他地區，往返中國內地亦十分便利。本集團將與其他房地產發展商合作，將此地段發展成優質住宅項目。發展工程目前正在進行中。

元朗朗屏8號 (佔60%權益)

此住宅項目由本集團與另一房地產發展商共同發展，總樓面面積約49,000平方米，提供912個單位。項目已經完成，於年底可售單位僅餘數個。

香港仔深灣9號 (佔35%權益)

深灣9號為豪宅項目，總樓面面積約69,300平方米，提供411個單位。項目已經完成，於年底可售單位僅餘兩伙花園洋房。

(乙) 投資物業

灣仔莊士敦道J SENSES (佔100%權益)

J SENSES 為香港島中心地帶的優質餐廳及購物商場，總樓面面積約 3,400 平方米，為鄰近地區提供餐飲和休憩環境。於年底全部租出，持續為本集團帶來現金流。

將軍澳嘉悅商業項目 (佔100%權益)

嘉悅商業項目總樓面面積約3,500平方米，為嘉悅住客及鄰近地區提供服務，於年底全部租出，持續為本集團帶來現金流。

司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)

位於港島區尊貴地段，總樓面面積約5,100平方米，持作長期投資，於年底已租出約70%單位。

中國內地物業發展及投資

年內，整體房地產市場保持穩定。受各項購房限制措施、信貸政策收緊、中美貿易矛盾和全球政治經濟形勢不明朗造成不利市場氣氛等因素影響，一、二線城市住宅售價保持穩定，但成交量則有所回落。

年內，本集團繼續推售項目，包括於第二季推售廣州嘉匯城四期「上品」、末季推售廣州花都嘉華廣場三期及上海嘉濤灣，全部均獲市場熱烈反應。本集團亦繼續推售上海嘉御庭、廣州嘉匯城、嘉爵園和嘉都匯、東莞星際灣、南京嘉譽山和御瀾府的餘下單位，由於

位置理想、品質優，市場反應理想。嘉御庭三期、嘉譽山、星際灣三期及花都嘉華廣場三、四期，均於年內取得竣工證。

為分散業務風險及開拓補充土地儲備渠道，本集團參股四個合營項目，與多家房地產商攜手發展位於崑山、蘇州、江門和嘉興的項目，本集團應佔總地價約人民幣 11.1 億元，擴大了補充土地途徑。於八月，本集團以約人民幣 17.7 億元，獨資購入一東莞地塊，該土地總樓面面積約 159,000 平方米。除江門合營項目外，其餘三個合營項目均於二零一八下半年展開預售，並獲良好市場反應。

本集團投資物業全年保持超卓出租率。上海嘉華中心繼續錄得 95% 以上出租率。「尚臻」品牌名下服務式公寓大受歡迎，入住率高企。繼嘉御庭其中兩座於二零一七年推出放租後，另外兩座亦於年內落成並推出市場。此外，花都嘉華廣場三、四期之一幢辦公樓及商業部分，合共總樓面面積約 38,000 平方米，於十一月落成後均轉為投資物業出租。市場對此項目反應令人滿意。另外一座公寓大廈亦已推售，也獲良好反應。

(甲) 目前主要發展物業

上海、南京及蘇州

嘉御庭，上海徐匯區建國西路（佔100%權益）

此獨特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 14 座豪宅大廈及高級商業設施。第一、二期共有 12 座大樓，其中 4 座為「尚臻徐匯」服務式公寓。隨著三期於二零一八年三月獲發竣工證，整個項目發展已經全部完成。三期共 2 座大樓，總樓面面積約 43,000 平方米，預計將於二零一九年首季推出發售。

嘉天匯，上海靜安區新開路（佔100%權益）

此尊貴豪宅項目位於靜安區高尚地段，鄰近南京西路繁華中央零售商業區，總樓面面積約 100,000 平方米，可售住宅單位共 257 個，另提供 129 個單位作為「尚臻靜安」服務式公寓。項目已經落成，於年底僅餘 3 個頂層單位仍然在售。

嘉譽山，南京棲霞區興賢路（佔100%權益）

此項目為綜合商住項目，總樓面面積約 132,000 平方米，提供 1,167 個住宅單位。二零一六年推出預售，市場反應甚佳，截至年底已售出超過 85%。項目位於發展成熟之社

區內，項目工程已經完成，並於二零一八下半年開始交付已售單位。

嘉濤灣，上海青浦區（佔100%權益）

此項目位於青浦區朱家角鎮，提供 256 個洋房單位，配套購物設施，總樓面面積約 71,000 平方米。項目已經竣工，首批 56 個單位已於十二月中推售。

嘉瀧匯，上海浦東新區金業路（佔100%權益）

此優質住宅項目於二零一七年落成，提供232個單位，總樓面面積約29,000平方米，其中總樓面面積約13,000平方米的102個單位保留作「尚臻金橋」服務式公寓。項目座落於發展完善的住宅區地段，往返浦東中央商業區交通便利。項目其餘之130個單位將視乎市況而推售。

上海浦東區濰坊新村街道地段7-7號E18單元（佔100%權益）

此項目於浦東區黃浦江臨江地段，總樓面面積約14,200平方米，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。項目建設工程設計方案已獲政府批准，預計二零一九上半年動工興建。

南京江寧區地段G89號（佔100%權益）

此項目位於江寧區，鄰近眾多鐵路及其他交通網絡，距南京火車站南站不足一公里，項目總樓面面積約49,700平方米，將發展成住宅大廈，配套商業設施。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。

御瀾府，南京浦口區（佔33%權益）

本集團於二零一七年與兩家房地產發展商共組合營企業，共同發展此地段。地段位於浦口區，位處南京市西北方，與市中心隔江相望。項目總樓面面積約98,500平方米，將發展成住宅大廈。預售於二零一七年底展開，目前全部住宅單位已近售罄。項目施工進度良好，預期於二零一九年底落成。

蘇州高新區42號地段（佔100%權益）

此地段於二零一七年十一月購入，位於蘇州高新區，貼近蘇州新區高鐵站、蘇州軌道交通 3 號線（興建中並預計二零一九年前竣工）及 6 號線（興建中），項目總樓面面積約 59,000 平方米，將發展成住宅大廈並配套商業設施。項目施工正在進行中，預計二零二一年竣工。

蘇州高新區58號地段（佔47%權益）

此新合營項目位於蘇州高新區，鄰近蘇州新區高鐵站、蘇州軌道交通 3 號線（興建中並預計二零一九年前竣工）及 6 號線（興建中），項目總樓面面積約 75,000 平方米，將發展成 11 座住宅大廈，提供 654 個單位。預售已於十二月展開，市場反應良好。項目施工正在進行中，預計二零二零年竣工。

廣州、東莞及江門

花都嘉華廣場，廣州花都區迎賓大道（佔100%權益）

此項目鄰近白雲國際機場，總樓面面積約231,000平方米，為包括住宅、酒店、辦公樓、公寓及零售設施之綜合項目。第一期經已竣工並在營運，包括酒店總樓面面積約32,000平方米及辦公樓總樓面面積約13,000平方米。第二期嘉都匯亦已完成並已接近售罄，總樓面面積約100,000平方米。花都嘉華廣場第三、四期的四座大樓總樓面面積約86,000平方米，包括公寓、零售設施、酒店及辦公樓單位，已於二零一八年十一月竣工。兩座公寓大廈總樓面面積約34,000平方米，其中一座於十二月推售，總樓面面積約38,000平方米的辦公樓及零售設施則持作出租投資物業。酒店總樓面面積約14,000平方米，預計二零一九年投入營運。

嘉爵園，廣州花都區建設北路（佔100%權益）

此住宅發展項目位於花都區商業地段，總樓面面積約46,000平方米，距離白雲國際機場約20分鐘車程。項目經已竣工，住宅單位已近全部售罄。

花都綜合項目，廣州花都區新華鎮（佔99%權益）

此項目與白雲區咫尺之遙，將受惠於不斷發展的新建運輸網絡。項目總樓面面積約805,000平方米，東、西地段將分期發展。

嘉匯城，新華鎮東

項目總樓面面積約226,000平方米，合共提供1,849個住宅單位。項目已經竣工，住宅單位已近全部售罄。

新華鎮西地段

此地段總樓面面積約579,000平方米，將分階段發展為住宅大廈和商業項目。第一期項目建設工程設計方案剛獲政府批准，待取得相關政府批文後隨即動工。第一期總樓面面積約187,000平方米，包括約1,500個住宅單位和一座商場。

星際灣，東莞石龍鎮（佔100%權益）

此項目位於石龍鎮西湖村，面向遼闊江景，東莞火車站信步可至。項目總樓面面積合共約236,000平方米，提供1,867個可售住宅單位，商業部分總樓面面積約11,600平方米，留作出租之用。項目已經完成，住宅單位於年底已售出超過85%。

東莞茶山橫江村（佔100%權益）

此新購入地段位於茶山橫江村，鄰近東莞地鐵站及東莞軌道交通2號線，總樓面面積約159,000平方米，將發展約1,200個住宅單位，配套約2,000平方米商業設施。預計二零一九年動工興建。

江門江海區02號地段（佔100%權益）

此住宅發展項目位於江海區，於二零一七年八月投得，總樓面面積合共約133,700平方米，將發展成住宅大廈，配套商業零售設施。項目施工正在進行，預計二零二零年竣工。

江門江海區12號地段（佔100%權益）

此住宅發展項目位於江海區，於二零一七年十月投得，位於廣珠城際鐵路江門東站旁，毗連早前購入的02號地段。總樓面面積合共約144,900平方米，將發展成住宅大廈，配套商業零售設施。項目施工正在進行中，預計二零二零年竣工。

江門新會區03號地段（佔50%權益）

此地段位於江門大道，位於交通網絡、學校及商業區域的中心地帶。項目總樓面面積約100,000平方米，將發展成住宅大廈。目前正進行規劃與設計工作，預計二零一九年動工興建。

（乙）投資物業

上海嘉華中心，上海淮海中路（佔69.6%實際權益）

此優質投資物業總樓面面積約72,000平方米，於年內持續錄得平均出租率95%，現有商戶續約和新簽商戶訂約的平均租值也有溫和增幅，為本集團帶來滿意的租金收入。

上海尚臻服務式公寓（佔100%權益）

本集團致力為追求高端時尚生活的租客締造尊貴居所。尚臻服務式公寓包括「尚臻靜安」、「尚臻徐匯」及「尚臻金橋」。總樓面面積約71,000平方米，提供五星級管理服務，富時代感的室內設計氣派不凡，配備時尚傢俱裝潢。全年出租率高企，為本集團帶來穩定租金收入。

上海嘉御里（佔100%權益）

嘉御里總樓面面積約8,000平方米，年內全面投入營運，為嘉御庭的高尚住戶和徐匯區高端零售市場服務，項目廣受歡迎，於年底出租率超過90%。

東莞星際匯（佔100%權益）

星際匯是星際灣的商業項目，總樓面面積約11,600平方米，旨在為訪客締造多姿多采的時尚生活體驗，除了為星際灣住戶提供日常生活便利設施外，還為消費者帶來包羅萬有的娛樂、休閒和餐飲體驗，定必成為周邊社區的消費熱點。項目於年內已經全面投入營運，廣受訪客歡迎，深得市場好評，於年底出租率超過80%。

廣州花都嘉華廣場（佔100%權益）

花都嘉華廣場三期之零售部分，連同四期的辦公樓單位及零售設施於十一月竣工，總樓面面積約38,000平方米將持作出租用途，並最近已推出市場放租。

上海靜安區蘇河灣辦公樓項目（佔53.61%權益）

此地段位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約20,000平方米，將發展成辦公大樓，部分將用作文化商業用途。項目正在施工，預計二零二零上半年竣工。

銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.8%權益的非流動投資，以公平值列賬。於二零一八年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣49.8元，相對於二零一七年十二月三十一日之股價為每股港幣62.7元。公平值變動約港幣2,096,000,000元，已計入儲備中。

展望與策略

全球及中國內地

年內，環球經濟表現波動，主要受中美貿易矛盾、英國首相文翠珊與歐盟就脫歐條款反覆談判多時、德國總理默克爾於十月決定其於二零二一年任期屆滿後不再競選連任及法國總統馬克龍忙於應付反政府運動等影響。由於多國政治不穩及部分南歐國家經濟疲弱，令人憂慮歐盟分裂及其經濟增長前景。儘管美國聯邦儲備局繼二零一七年三度提高聯邦基金利率 0.25% 後，於二零一八年更四度加息 0.25%，惟美國依然一枝獨秀，年內經濟表現理想。

受全球不確定因素影響，美國經濟近期亦見放緩，市場開始預期美國加息周期已近尾聲。人民幣於二零一八年早段展現升勢，惟因美國向中國出口加徵關稅等原因，中國經濟增長放緩，人民幣匯率於四月開始回落。然而，由於中美貿易談判取得進展，人民幣由十一月開始反彈，於年底兌美元僅貶值 6%，至二零一九年初仍保持強勢。

美國國內生產總值於本年增長 2.9%，對比二零一七年增幅 2.3%。美國聯儲局預計二零一九年增長為 2.3%。中國本年國內生產總值增長 6.6%，超越政府目標 6.5%，而二零一九年增長目標則調低至 6-6.5%。香港本年本地生產總值增長錄得 3%，接近政府全年修訂預測 3-4% 的下限，而二零一九年增長預測則為 2-3%。

香港及中國內地物業市場

香港政府於十一月發表「明日大嶼願景」，計劃在東大嶼填海以增加 1,700 公頃土地，而最近亦採納了土地供應專責小組報告，顯示政府決心增加土地供應，以配合香港發展需求。主要由於憂慮中美貿易矛盾，以及加息對買家負擔能力的潛在影響，樓價於八月創出新高後開始調整。年內已登記一手成交量達 15,600 宗，總額為港幣 2,195 億元，對比二零一七年共 18,600 宗及總額港幣 2,405 億元。隨著中美貿易談判進展傳出正面消息，市場近期已趨穩定，在強勁基本因素支持下，成交量價均有回升，預計短期內不會出現重大調整。

另一方面，中國內地物業市場的限制措施不會明顯放寬。尤以一、二線城市的市場成交量相對偏低，但剛性需求仍支撐樓價保持穩定。預計中國內地樓市將會趨向穩定。基於中央政府就我們重點經營之珠三角和長三角地區已推出優惠政策，推動該等地區建立城市群，增強整體競爭力，市場應可保持穩定，我們對中國內地物業市場中長遠前景保持樂觀。

項目銷售與進度

在香港，嘉匯於二零一八年十一月底獲發滿意紙後，隨即開始交付已售單位。截至年底，889 個已售單位中約 70% 已經交付，相關收入港幣 67 億元於本年度入賬。餘下已售單位亦將陸續交付予買家，相關收入將於二零一九上半年入賬。本集團將繼續推售餘下單位。大埔嘉熙建築工程亦如期進行，項目於二零一八年六月推出預售，反應熱烈。截至年底，已售出 709 個單位，相關銷售將於已售單位交付買家後確認。長沙灣及錦上路合營項目亦正如期發展。

在中國內地，本集團於十二月底推售已落成項目，包括上海嘉濤灣及花都嘉華廣場三期已落成的公寓部分，並將於二零一九年繼續推售該兩個項目的新批單位。本集團快將於二零一九年第一季內推售已落成的上海嘉御庭三期。嘉譽山及其他項目餘下已售單位將於二零一九年陸續交付，進度令人滿意，相關銷售將可確認入賬。本集團的其他全資擁有項目及江門的新合營項目均如期發展。本集團持有 33% 權益的南京御瀾府，97% 單位已於年底售出，預計二零一九年底落成。本集團在崑山、蘇州和嘉興的新合營項目如期推進，並已於年內推售。本集團將繼續推售中國內地各個項目的餘下單位。

補充土地儲備

在香港，本集團積極參與了年內土地競投，但未能投得任何土地。在中國內地則通過獨資或合營方式，購入若干地塊。本集團將繼續審時度勢，評估補充土地機遇，把握香港及中國內地土地市場放緩時機，有度有序地補充土地儲備。

經常性收入

在上海，繼嘉御庭二期年內全面落成後，再有兩座大樓共約 11,000 平方米轉為「尚臻徐匯」服務式公寓。總樓面面積約 8,000 平方米的嘉御庭商業部分嘉御里，以及總樓面面積約 11,600 平方米的東莞星際灣商業部分星際匯，年內均全面投入營運。花都嘉華廣場三、四期已於十一月落成。約 38,000 平方米的商業部分及辦公樓已經開始招租，市場反應理想。總樓面面積約 14,000 平方米之酒店預計於二零一九年投入營運。香港方面，嘉昌商業中心餘下辦公室單位均已轉為出租投資物業。因此，本集團的投資物業組合，由二零一七年十二月三十一日約 190,000 平方米，擴大至年底約 240,000 平方米。隨著上海靜安區蘇河灣辦公樓項目於二零二零年落成，發展中項目的商業部分也將持作出租，預計我們將可繼續擴大經常性收入組合。

持有銀河娛樂約 3.8% 權益所帶來的股息收入，較二零一七年增長超過 54%，繼續為我們提供經常性收入。

總結

於二零一八年，主要發達國家、中國內地及香港的表現大致良好，惟受中美貿易矛盾影響，下半年經濟增長轉趨疲弱。雖然未來仍須面對各種挑戰，但除非中美貿易戰顯著升級，否則該等地區經濟增長於二零一九年可望保持穩定。

市場對美國加息憂慮有所紓緩，相信香港亦不會急速追加利息以跟上美國加息步伐。二零一九年失業率亦預期維持於較低水平。本集團審慎地估計，目前市場資金充沛、基本需求強勁的形勢將會持續。

在中國內地，政府行政政策風險仍將成為壓抑物業交易的主要因素，惟中國經濟將繼續增長，儘管增幅可能遜於往年，表現仍將優於發達國家，支持人民幣匯價預期於二零一九年將保持穩定。

本集團將繼續發展現有項目及按計劃推售項目，以及繼續有度有序地補充土地儲備。我們審慎預期，儘管當局實施限制措施，經濟增長有所放緩，惟長遠而言，中國內地房地產市場仍將繼續健康成長。本集團坐擁優勢，可望充分把握因香港及中國內地市場回軟而出現的各種機遇。

財務回顧

財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零一八年十二月三十一日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣560億元（二零一七年：港幣550億元）。因年內發行以股代息股份及認股權獲行使，本公司於二零一八年十二月三十一日之已發行股份數目增至3,124,854,615股（二零一七年：3,055,461,052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，並會按需要作再融資安排。於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣18,711,000,000元，除港幣199,000,000元還款期為五年後，其餘的還款組合為五年之內，其中6%之還款期為一年內，其餘94%之還款期為超過一年至五年。本年內，本集團之平均利率約為2.5%。

於二零一八年十二月三十一日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣13,781,000,000元，包括港幣9,382,000,000元用作為營運資金及港幣4,399,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一八年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣7,489,000,000元，當中所持約31%為人民幣。

負債比率方面（比率計算為借貸總額及擔保票據減除現金及銀行存款與總權益相比），於二零一八年十二月三十一日維持在30%（二零一七年：34%）。

於二零一八年一月，本集團完成了港幣70億元之五年期循環及定期貸款。以較低成本作再融資，並為集團提供額外財務資源，以提升集團的融資能力。

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。本集團在認為適當及價格吸引的時候，利用遠期外匯合約以減低外匯風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同避免利率大幅波動而對本集團營運造成影響。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣18,711,000,000元，其中約92%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據其中約91%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業、發展物業、租賃土地及土地使用權及建築物）合共賬面值為港幣15,962,000,000元（二零一七年：港幣5,338,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一八年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣28,347,000,000元（二零一七年：港幣17,779,000,000元）及港幣3,609,000,000元（二零一七年：港幣1,460,000,000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16,953,000,000元（二零一七年：港幣16,990,000,000元）及港幣2,880,000,000元（二零一七年：港幣1,323,000,000元）。

再者，本公司若干附屬公司就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣1,081,000,000元（二零一七年：港幣1,241,000,000元）。

僱員及薪酬政策

本集團相信公司的業務得以長遠發展及成功，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人才。在已設立的績效管理系統和結果導向獎賞計劃下，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。

自一九八九年，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。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。為達致業務可持續發展及滿足員工之培訓需求，本集團每年均透過內部及外部資源，舉辦培訓及發展課程。

環境、社會及管治政策

本集團已就二零一八年年度準備一份符合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**」）附錄二十七之環境、社會及管治報告指引的報告。本集團之環境、社會及管治政策及其表現重點如下：

本集團已採取必要措施，以發展及提出符合環保意識的業務方法，以促進符合業界的最佳實務標準的營運。我們熱衷於探索所有可能的領域，以幫助我們進一步改善我們的環境績效。可持續設計和考慮因素從項目開發的早期階段已被納入，而我們的可持續發展願景則可確保運營和程序遵循資源保護和能源效率的原則。我們的努力已通過多種途徑得到認可，例如於二零一八年被納入為恒生可持續發展企業基準指數成份股，這使我們能夠與業界同行進行評估，並為可持續投資提供基準。最終，我們努力提高公司的環境績效，並將繼續努力實現可持續發展的未來。

由於我們的業務主要集中在房地產開發和投資上，因此我們認識到通過使用創新技術和正面的行為改變，從而進行有效資源管理的重要性。為了控制不必要的能源消耗，我們的辦公室採用了樓宇自動化系統，可自動將照明和空調調節到最佳水平。為了進一步減少對空調的依賴，我們還安裝了太陽能窗膜，以減少熱量增加和緩和室內空氣溫度。隨著我們採取新的措施和舉措，我們在減少廢物方面的努力繼續取得良好成果。於上海和南京辦事處，內部申請和審批程序已遷移到線上的辦公自動化系統，大大減少了紙張使用。

展望未來，我們將繼續把可持續特性和技術融入建築設計中，並在我們的新項目中追求國際認可的綠色建築標準，如美國綠色建築協會的能源與環境設計先鋒評級。此外，我們鼓勵合作夥伴按照良好的環境管理實務進行操作。我們已經對產品之用法作出了相當大的努力，於環境性能，質量和舒適度之間取得最佳平衡。

鞏固本公司與僱員、客戶及供應商的良好關係

本集團一直與不同持份者合作，從而收集其意見及了解其期望和意願。在審議企業決策時，我們會考慮持份者的需要，致力與其維繫良好的夥伴關係。

僱員

我們認識到員工對集團成功和悠久的重要性。我們竭力為員工提供一個安全和舒適的工作環境，為集團的首要重任，以確保我們所有員工的健康、安全和福祉。此外，我們相信當每位員工受到尊重並獲得自我表達的機會時，他們的表現會是最佳的。因此，我們繼續實施以績效為基礎的評估政策，並絕不容忍任何歧視行為在招聘或晉升過程中發生。本集團繼續為員工提供具競爭力的薪酬及福利待遇，包括一些同樣適用於其家庭成員的薪酬及福利待遇，以促進工作與生活的平衡及個人福祉。

公司透過提供線上課程和贊助外部課程，鼓勵員工持續專業進修。

客戶

公司維持以高質素的標準去確保服務及產品合乎客戶的要求。我們設有嚴謹的控制機制去篩選及評級合資格的承建商，以確保產品質素。在香港，該等機制包括設有預審評測制度，確保入選承建商持有 ISO9000 品質管理系統認證。我們國內的項目亦遵循類似的品質保證機制的標準營運流程，從建設項目至竣工驗收嚴格執行項目品質管理。

我們秉持最高職業道德操守，並嚴格遵守所有關乎推廣、個人資料私隱及產品責任的標準和法規。

供應商

嘉華國際積極地與不同界別的供應商和承建商共同履行企業責任。我們與供應鏈內的參與者緊密地合作，致力減少產生對社會和環境的潛在風險。我們甄選供應商準則包括評估其過往績效表現及參考其過往參與的項目，只有合乎要求的供應商才被選用。被選中的合資格供應商須跟從我們所訂下之嚴謹的品質監控和審計程序。

遵守業務相關法律及法規

回顧本年度，本公司在香港及國內概無違反任何有關環境、勞工、職業健康與安全、反貪污及個人資料私隱的準則、法律及法規。

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及確保遵守「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及問責性。

回顧本年度，本公司已遵守載列於香港聯交所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二零一七年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節及於二零一八年中報報告「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二零一八年年報之企業管治報告書內。董事會已採取可行措施來處理該等偏離。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**」）作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認於截至二零一八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

本集團截至二零一八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二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度內並無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

末期股息

董事會議決於二零一九年六月五日召開之股東週年大會（「二零一九年年會」）上，建議於二零一九年七月十七日向名列於二零一九年六月十九日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期現金股息，每股港幣 14 仙，合共港幣 437,480,000 元（二零一七年：末期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 13 仙，合共港幣 397,853,000 元）。在計入中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 6 仙後（二零一七年：中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙），截至二零一八年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股港幣 20 仙（二零一七年總額：港幣 18 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零一九年年會並於會上表決之權利

本公司將於二零一九年五月三十一日至二零一九年六月五日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席二零一九年年會並於會上投票的股東資格，務請閣下於二零一九年五月三十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 號舖，辦理過戶登記手續。

獲取末期股息之權利

本公司將於二零一九年六月十四日至二零一九年六月十九日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有收取擬派發末期股息的權利，務請閣下於二零一九年六月十三日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處「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 號舖，辦理過戶登記手續。

獨立非執行董事退任

陳有慶博士（「**陳博士**」）已提出他的意願，彼將於二零一九年六月與本公司之服務合約屆滿後，並於二零一九年年會結束後退任為本公司之獨立非執行董事。董事會謹此對陳博士在任職期間對本公司所作出之寶貴貢獻致以衷心感謝。

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）。二零一八年年報載有上市規則之所有適用資料，將於二零一九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、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，二零一九年三月二十日