

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。



於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability

(股份代號：00173)

建優創值 力臻恆遠

截至二零一九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10,652,000,000元，而包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額為港幣11,714,000,000元。
- 核心盈利為港幣3,156,000,000元（增長5%）；本公司權益持有者應佔溢利為港幣3,150,000,000元。
- 每股盈利為100.79港仙及全年股息為每股20港仙，當中包括末期股息每股14港仙。
- 截至二零一九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98億元。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣108億元。
- 於二零一九年十二月三十一日，每股資產淨值增至港幣12.4元。
- 本集團在香港及中國內地透過獨資或合營方式，購入六幅住宅/商業用地。本集團憑藉其財務資源，將繼續穩健有序地於香港、珠三角及長三角地區尋求機遇，補充土地儲備。

綜合損益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業額	3	10,651,931	10,759,792
銷售成本		(5,047,714)	(5,929,784)
毛利		5,604,217	4,830,008
其他營運收入		372,657	270,445
其他淨收益/(虧損)		18,273	(70,187)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	4	3,188	1,105,792
投資物業之公平值變動		35,147	310,846
其他營運費用		(477,181)	(492,647)
行政費用		(507,978)	(490,044)
財務費用	5	(10,958)	(12,465)
合營企業之應佔溢利		231,712	14,980
聯營公司之應佔溢利		30,323	71,776
除稅前溢利	6	5,299,400	5,538,504
稅項支出	7	(2,063,286)	(1,361,800)
本年度溢利		3,236,114	4,176,704
應佔:			
本公司權益持有者		3,149,738	4,046,390
非控制性權益		86,376	130,314
		3,236,114	4,176,704
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		100.79	129.51
攤薄		100.67	129.34

綜合全面收益表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	<u>3,236,114</u>	<u>4,176,704</u>
其他全面收益/(虧損):		
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	1,234,878	(2,096,044)
或會重新分類為損益之項目:		
來自換算之匯兌差額	<u>(553,386)</u>	<u>(1,093,927)</u>
本年度其他全面收益/(虧損)	<u>681,492</u>	<u>(3,189,971)</u>
本年度總全面收益	<u>3,917,606</u>	<u>986,733</u>
應佔總全面收益:		
本公司權益持有者	3,861,769	911,053
非控制性權益	<u>55,837</u>	<u>75,680</u>
	<u>3,917,606</u>	<u>986,733</u>

綜合資產負債表
二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		377,281	485,296
投資物業		15,140,988	14,138,018
使用權資產		22,486	-
租賃土地及土地使用權		-	17,149
合營企業		10,615,223	6,436,888
聯營公司		2,192,007	1,105,550
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產		9,326,584	8,091,706
遞延稅項資產		119,465	97,646
衍生金融工具		4,334	-
其他非流動資產		583,312	569,899
		38,381,680	30,942,152
流動資產			
發展物業		28,269,442	29,952,900
存貨		1,658	2,226
應收一合營企業		157,817	-
應收聯營公司		15,707	5,165
應收賬款及預付款	10	625,445	587,070
按公平值透過損益列賬的金融資產		1,312,704	498,915
可收回稅項		351,508	416,884
現金及銀行存款		5,443,079	7,488,536
		36,177,360	38,951,696
總資產			
		74,559,040	69,893,848
權益			
股本		312,517	312,485
儲備		38,573,520	35,328,008
股東權益		38,886,037	35,640,493
非控制性權益		1,231,899	1,361,232
總權益		40,117,936	37,001,725
負債			
非流動負債			
借貸		15,170,602	16,609,816
擔保票據		1,001,208	1,000,127
租賃負債		7,033	-
遞延稅項負債		2,526,798	2,449,047
		18,705,641	20,058,990
流動負債			
應付合營企業		1,260,655	1,243,750
應付聯營公司		80,099	372,909
應付賬款、應計費用及其他負債	11	1,412,838	1,669,632
預售按金		5,944,004	6,261,399
借貸之現期部份		4,269,151	1,100,803
應付稅項		2,768,716	2,184,640
		15,735,463	12,833,133
總負債			
		34,441,104	32,892,123
總權益及負債			
		74,559,040	69,893,848
流動資產淨值			
		20,441,897	26,118,563
總資產減流動負債			
		58,823,577	57,060,715

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，與截至二零一八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

於二零一九年，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。

會計準則 19（修訂）	員工福利 - 計劃修訂、縮減或清還
會計準則 28（修訂）	在聯營企業及合營企業的長期權益
財務準則 9（修訂）	具有負補償之提前還款特點
財務準則 16	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋 23	所得稅處理之不確定性
財務準則 2015 年至 2017 年周期之年度改進	

有關採納財務準則16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

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則 1 及會計準則 8 （修訂）	重大的定義	二零二零年一月一日
財務準則 3（修訂）	業務的定義	二零二零年一月一日
會計準則 39、財務準則 7 及 財務準則 9（修訂）	對沖會計	二零二零年一月一日
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	尚未定出強制生效日期
財務準則 17	保險合約	二零二一年一月一日

本集團將按照生效日期採納上述新準則及準則修訂。本集團對採納上述新準則及準則修訂可能產生的影響已進行初步評估，並預期對本集團經營業績及財務狀況並無重大影響。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

1. 編製基準 (續)

(i) 會計政策變動

採納財務準則 16「租賃」後之會計政策變動載列於下文：

本集團自二零一九年一月一日起採納財務準則 16，並且按照該準則的過渡條款，未重列過往年度的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重新分類及調整，祇在二零一九年一月一日期初綜合資產負債表內確認，並匯總如下：

綜合資產負債表(摘要)	於二零一九年一月一日		
	先前呈報 港幣千元	採納準則 後之影響 港幣千元	已重列 港幣千元
使用權資產	-	30,617	30,617
租賃土地及土地使用權	17,149	(17,149)	-
租賃負債	-	10,473	10,473
應付賬款、應計費用及其他負債	1,669,632	2,995	1,672,627

自二零一九年一月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，租賃將被確認為一項使用權資產和相應負債。

因採納財務準則 16，本集團為之前根據會計準則 17「租賃」的原則歸入「經營租賃」的租賃已確認為租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。

租賃付款包括固定付款額扣除應收的租賃優惠。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入綜合損益表，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

因此，已於二零一八年十二月三十一日披露的港幣 21,688,000 元經營租賃承擔，按照借款利率折現和扣除短期租賃及低價值資產租賃，於二零一九年一月一日調整後確認為港幣 13,468,000 元租賃負債。該金額已分為流動部份港幣 2,995,000 元和非流動部份港幣 10,473,000 元。

相關使用權資產以同等相應以現值計量的初始租賃負債金額計算，並按照二零一八年十二月三十一日在綜合資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。連同重新分類的租賃土地及土地使用權，合共為港幣 30,617,000 元之使用權資產於二零一九年一月一日在綜合資產負債表中確認。使用權資產按照直線法在資產使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

與短期租賃和低價值資產租賃相關的付款額按照直線法在綜合損益表中確認為租賃費用。

在首次應用財務準則 16 的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法，將截至二零一九年一月一日的租賃期短於 12 個月的經營租賃，視作為短期租賃處理。

採納此新準則對本集團的財務表現並無重大影響。

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。

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/虧損、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，而上年度的比較數字已重列。

分部資產為不包括合營企業、聯營公司及其他資產在內的總資產。其他資產包括按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、酒店物業、存貨及其他非營運之總部資產。

	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一九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	3,372,311	6,585,084	-	-	9,957,395
— 在一段時間內確認	-	-	-	112,425	112,425
來自其他來源的收入:					
— 租金收入	-	-	582,111	-	582,111
營業額	3,372,311	6,585,084	582,111	112,425	10,651,931
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	1,745,546	3,165,491	431,179	(216,136)	5,126,080
其他淨收入及支出/淨收益					(86,251)
折舊及攤銷					(29,841)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益			3,188		3,188
投資物業之公平值變動			35,147		35,147
財務費用					(10,958)
合營企業之應佔溢利	87,936	143,776			231,712
聯營公司之應佔溢利/(虧損)	46,341	(16,018)			30,323
除稅前溢利					5,299,400
稅項支出					(2,063,286)
本年度溢利					3,236,114
二零一九年十二月三十一日					
分部資產	16,143,109	19,441,706	15,646,003	-	51,230,818
其他資產	-	-	-	10,347,468	10,347,468
合營企業	9,618,310	1,154,730	-	-	10,773,040
聯營公司	2,201,251	6,463	-	-	2,207,714
總資產	27,962,670	20,602,899	15,646,003	10,347,468	74,559,040
總負債	18,001,093	13,219,257	3,168,488	52,266	34,441,104

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	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、折舊及攤銷前盈利	3,202,044	950,404	432,536	(216,223)	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	14,489,103	-	53,302,791
其他資產	-	-	-	9,043,454	9,043,454
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	14,489,103	9,043,454	69,893,848
總負債	16,519,036	13,672,551	2,634,444	66,092	32,892,123
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
非流動資產增加	-	16,002	292,278	1,887	310,167
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	18	915	3,864

地區分部資料

本集團在兩個(二零一八年：兩個)主要地區從事業務：香港及中國內地。

截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一九年十二月三十一日及二零一八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、衍生金融工具及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

2. 分部資料 (續)

營業額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	3,442,503	7,188,205
中國內地	7,209,428	3,571,587
	10,651,931	10,759,792

非流動資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	2,916,034	3,003,484
中國內地	12,624,526	11,636,826
其他	195	153
	15,540,755	14,640,463

3. 營業額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業銷售	9,957,395	10,109,181
租金收入	582,111	539,008
酒店營運	112,425	111,603
	10,651,931	10,759,792

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	563,117	491,337
租賃負債	652	-
	563,769	491,337
資本化作為發展中物業成本	(552,811)	(478,872)
	10,958	12,465

6. 除稅前溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
銀行利息收入	104,868	66,705
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	147,860
結算衍生金融工具收益淨額	1,395	4,365
衍生金融工具之公平值收益淨額	4,334	-
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	28,723	13,507
及已扣除：		
銷售物業成本	4,909,746	5,800,661
消耗/銷售存貨成本	19,677	20,730
銷售及推廣費用	387,512	460,145
物業、機器及設備之折舊(資本化後)	25,985	28,674
使用權資產之折舊	3,856	-
租賃土地及土地使用權之攤銷	-	123
租賃費用	5,809	-
房地產之經營租賃租金	-	7,924
出售物業、機器及設備之虧損	340	171
匯兌虧損淨額	15,839	87,888

7. 稅項支出

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	264,881	429,335
中國內地		
- 所得稅	613,316	245,599
- 土地增值稅	1,074,364	266,549
往年度多撥備	(826)	(203)
遞延	111,551	420,520
	2,063,286	1,361,800

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% (二零一八年：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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	3,149,738	4,046,390

8. 每股盈利（續）

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,125,041,000	3,124,438,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	3,758,000	4,100,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>3,128,799,000</u>	<u>3,128,538,000</u>

9. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣 6 仙（二零一八年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 6 仙）	187,511	187,034
建議末期現金股息，每股港幣 14 仙（二零一八年：港幣 14 仙）	437,524	437,524
	<u>625,035</u>	<u>624,558</u>
股息以現金支付如下：		
中期	187,511	159,434
末期	-	437,524
	<u>187,511</u>	<u>596,958</u>

董事會建議派發二零一九年之末期現金股息，每股港幣 14 仙（二零一八年：港幣 14 仙）。該股息將於截至二零二零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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易賬款	4,046	5,324
其他應收賬款	208,739	258,529
應收非控制性權益之款項	-	11,984
投標預付款	50,000	25,000
預付款及其他按金	47,281	49,041
銷售佣金	157,553	91,109
銷售稅項	157,826	146,083
	<u>625,445</u>	<u>587,070</u>

應收貿易賬款主要來自租金之應收款項。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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一個月內	3,105	4,525
二至三個月	439	180
四至六個月	168	75
六個月以上	334	544
	<u>4,046</u>	<u>5,324</u>

11. 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付貿易賬款	886,047	1,264,651
其他應付賬款	79,059	62,536
應付非控制性權益	19,417	-
應計營運費用	218,637	147,201
已收租金及其他按金	206,477	195,244
租賃負債 — 現期部份	3,201	-
	1,412,838	1,669,632

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下:

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一個月內	880,468	1,239,733
二至三個月	2,414	2,336
四至六個月	224	380
六個月以上	2,941	22,202
	886,047	1,264,651

12. 擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保:

	二零一九年		二零一八年	
	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	7,483,030	5,867,361	3,609,134	2,879,579
物業買家	1,185,517	1,185,517	1,081,096	1,081,096
	8,668,547	7,052,878	4,690,230	3,960,675

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。

13. 結算日後事項

鑒於在二零二零年初新型冠狀病毒病大流行（「**COVID-19**」），國家或地區均實施了一系列的預防及控制措施。本集團將會密切留意其發展並評估對本集團財務狀況及經營業績的影響。截至本公告日，本集團並無發現新型冠狀病毒病大流行對綜合財務報表有任何重大不利影響。

管理層之討論及分析

業務回顧

經營業績

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之營業額為港幣10,652,000,000元，主要來自香港嘉匯、上海嘉御庭第三期、南京嘉譽山、廣州嘉匯城及花都嘉華廣場第三期、東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零一九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1,062,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣11,714,000,000元。

截至二零一九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3,150,000,000元，而本集團的核心盈利（投資物業之除稅後公平值變動前）為略高之港幣3,156,000,000元。

截至二零一九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3,862,000,000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3.75%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。

本集團二零一九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98億元，主要來自香港嘉峯匯、嘉熙及嘉匯、上海嘉御庭第三期及嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州花都嘉華廣場第三期、東莞星際灣以及香港和中國內地的合營項目。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣108億元，預計於二零二零及二零二一年入賬。

香港物業發展及投資

樓市於上半年回升，從一月開始，住宅售價和一手成交量連升五個月，市場參與者預期美國利率走勢逆轉以及中美貿易即將達成協議。然而，中美貿易矛盾的進一步升溫以及香港自六月爆發的社會運動風波，令樓市迅速轉淡。置業者轉趨審慎，樓價與成交量下滑。

年內，本集團繼續推售嘉熙和嘉匯餘下單位，已簽約銷售額合共超過港幣 20 億元。此外，本集團於二零一九年十二月推售嘉峯匯首批共 228 個單位，發售當日即售出逾半。集團自二零一八年十二月起開始交付嘉匯已售出單位，繼續於年內交樓並確認銷售收入。嘉熙於十月獲發入伙紙並在二零二零年二月獲發滿意紙。其預售單位已在二零二零年二月底開始交付，目前進展良好。

年內，本集團的租賃業務繼續獲得滿意成績。於年底，高級食肆購物廣場 J SENSES 及嘉悅商業項目均全部租出，租金收入令人滿意。

年內，本集團繼續參與土地競投，並與其他地產發展商合作，最終成功投得三幅住宅用地，其中兩幅位於啟德，另一幅位於將軍澳，應佔總樓面面積合共約為 78,000 平方米。

(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，鄰近港鐵屯馬線啟德站（已於二零二零年二月啟用）。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，於本年已簽約之銷售約為港幣8億元，截至年底累計銷售達至港幣100億元，可售單位僅餘5伙及數個車位。項目發展已經完成，並在獲發滿意紙後，於二零一八年十二月開始交付已售單位於買家，部份預售收入於本年度隨著單位交付予買家時入賬。

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，位於白石角，社區發展已愈趨成熟，潛力吸引。此項目共提供1,122個單位，於二零一八年推出預售，備受市場歡迎。截至年底，預售單位已售出約八成，銷售金額約港幣75億元。集團於十月取得入伙紙，並在二零二零年二月獲發滿意紙。預售單位於二零二零年二月底開始交付予買家，已簽約之銷售將確認入賬。

啟德嘉峯匯 (佔100%權益)

此發展中之優質住宅項目總樓面面積約53,000平方米，位於啟德發展區核心地帶，鄰近港鐵屯馬線啟德站。目前上蓋工程正在如期進行，預計二零二一年竣工。預售樓花同意書於十一月取得，首批228個單位於十二月推售，於年底預售金額約港幣13億元，及至現時更達至港幣18億元。

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，項目設5座優質洋房單位。上蓋工程進展良好，計劃於二零二零年第二季度落成，之後隨即推售。

長沙灣新九龍內地段6549號（佔22.5%權益）

此項目總樓面面積約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。此為與其他地產發展商共同發展的優質住宅項目，提供約1,200個單位。地基工程正按計劃進行，預計二零二二年竣工。項目預售預計於二零二零年下半年開展。

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）

此項目總樓面面積約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。本集團與其他地產發展商合作，將此地段發展成優質住宅項目。地基工程進展良好，預計二零二三年竣工。

將軍澳日出康城11期（佔30%權益）

此地段於四月購入，總樓面面積約88,800平方米，位於將軍澳臨海地段，連接港鐵康城站。本集團將與其他地產發展商合作，將地段發展成優質住宅項目。目前正在進行規劃與設計工作。

新九龍內地段6577號，啟德發展區第4A區1號（佔40%權益）

此地段於七月購入，總樓面面積約99,900平方米，位於啟德發展區核心地帶，啟德原機場跑道上及鄰近港鐵屯馬線啟德站。本集團將與其他地產發展商合作，將地段發展成優質住宅項目。規劃與設計工作正在進行中。

新九龍內地段6554號，啟德發展區第4A區2號（佔10%權益）

此地段於十一月購入，總樓面面積約111,900平方米，位於啟德發展區核心地帶，緊鄰上述啟德第4A區1號地塊，享有遼闊維港景緻。本集團將與其他地產發展商合作，將地段發展成優質住宅項目。規劃與設計工作已經展開。

（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60%之可供單位。

中國內地物業發展及投資

年內，儘管中美貿易關係持續緊張，整體房地產市場依然保持穩定。政府限制房地產市場之政策整體未變，唯見部份城市放寬限制。在剛性需求增加下，房價及交易量錄得溫和增長。

上海嘉御庭第三期於三月推售，由於位置理想、品質優，市場反應熱烈，於年底已簽約銷售達到約人民幣28億元。大部份已出售單位於十一月開始交付並於年內確認入賬。本集團繼續推售上海嘉濤灣、南京嘉譽山、廣州嘉匯城、嘉都匯及花都嘉華廣場三期公寓以及東莞星際灣等項目的餘下單位。

年內，本集團參股一合營企業，收購江門一幅總樓面面積約74,100平方米的住宅用地。此外，本集團亦獨資購入了另外兩幅土地，一幅位於上海長寧商業用地，總樓面面積約12,500平方米。另一幅為蘇州住宅用地，總樓面面積約70,400平方米。

本集團投資物業全年保持滿意出租率。上海嘉華中心繼續達到95%出租率。「尚臻」品牌名下服務式公寓大受歡迎，整體出租率高達85%。此外，上海蘇河灣辦公樓盈凱文創廣場（總樓面面積約20,000平方米）及南京嘉譽山零售部份（總樓面面積約8,000平方米）於年內開始招租並轉為投資物業。市場反應令人滿意。

（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。整個項目已經全部竣工。其中 4 座總樓面面積約 26,000 平方米為「尚臻徐匯」服務式公寓。隨著第一、二期銷情理想，第三期總樓面面積約 43,000 平方米住宅，於三月取得銷售同意書後隨即開售。由於地理位置優越及品質優，市場反應理想。第三期共有 2 座大樓，共 106 個寬敞的住宅單位，提供三或五房單位及特色戶單位，面積介乎 240 至 540 平方米。於年底已售出約三分二之單位，並於十一月開始交付已售單位予買家。

嘉濤灣，上海青浦區（佔100%權益）

此尊貴豪宅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，並於二零一八年年底開售。165 個單位已推出市場，至本年底已售出約三份一之單位，並於八月開始交付已售單位予買家。

嘉天匯，上海靜安區新聞路（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，位於發展成熟之社區內，總樓面面積約132,000平方米，提供 1,167個出售之住宅單位及出租之商業部份。項目已竣工，於年底僅餘少量可售單位。

嘉瀧匯，上海浦東新區金業路（佔100%權益）

此優質住宅項目已經竣工，6座大樓共提供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。項目餘下之130個單位將視乎市況而推售。

上海浦東區滌坊新村街道地段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，正發展成住宅大廈，配套商業設施。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。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。

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，距南京火車站南站僅信步之遙。項目總樓面面積約49,700平方米，正發展成住宅大廈，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）

本集團與兩家房地產發展商共組合營企業，共同發展此總樓面面積約98,500平方米之住宅項目。地段位於浦口區，位處南京市西北方，與市中心隔江相望。項目預售於二零一七年底展開，至本年底全部住宅單位已近售罄。項目發展工程已於十二月竣工，已售單位隨即交付予買家。

蘇州高新區42號地段 (佔100%權益)

此項目位於蘇州高新區，緊貼蘇州新區高鐵站、蘇州軌道交通 3 號線（已於二零一九年十二月通車）及 6 號線（興建中）。項目總樓面面積約 59,000 平方米，正發展成住宅大廈，配套商業設施。預計於二零二零年下半年開售。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。

蘇州高新區58號地段 (佔47%權益)

此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（已於二零一九年十二月通車）及 6 號線（興建中）。項目總樓面面積約 75,000 平方米，正發展成 11 座住宅大廈，提供 654 個單位。預售已於二零一八年十二月開展，市場反應良好。項目施工正在進行，預計二零二零年竣工。

蘇州相城區高鐵新城 2019-WG-29號地段 (佔100%權益)

此新購入地段位於蘇州相城區，鄰近蘇州北高鐵站及蘇州軌道交通 2 號線。項目總樓面面積約 70,400 平方米，將發展成住宅大廈並配套商業設施。規劃與設計工作正在進行，進展良好。

上海長寧區武夷路 (佔100%權益)

此新購入地段位於歷史及文化古蹟地區，擁有良好公共交通網絡，為發展成熟之社區。項目總樓面面積約12,500 平方米。規劃及設計工作正在進行。

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、一所酒店、辦公樓、公寓及零售設施之綜合項目。整個項目已竣工。第一期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4座大樓總樓面面積約86,000平方米，包括公寓、辦公樓單位及零售設施。2座公寓大樓自二零一八年第四季推售，至去年底已售出超過75%。總樓面面積約38,000平方米的辦公樓及零售部份則持作投資物業出租。

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及受惠於新建的運輸網絡。項目總樓面面積約805,000平方米，東、西地段分期發展。

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。項目發展已經完成，於年底只剩餘少量單位供售。

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。前期工程正在進行，預計於二零二二年年底竣工。

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。項目總樓面面積約236,000平方米，提供1,867個可售住宅單位，商業部份總樓面面積約11,600平方米，留作出租之用。項目發展已經完成，住宅單位於年底已售出約95%。

東莞茶山橫江村（佔100%權益）

此項目位於茶山橫江村，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，正發展為約有1,200個住宅單位並配套約2,000平方米商業設施。預計於二零二零年下半年推售。項目施工正在進行，預計於二零二一年竣工。

嘉華新都匯，江門江海區02號及12號地段（佔100%權益）

此項目位於江海區廣珠城際鐵路江門東站旁。項目由兩塊毗連地段組成，總樓面面積合共約278,600平方米，正發展成20座住宅大廈，提供約2,300個單位配套商業零售設施。項目施工正在進行，預計二零二一年初竣工。

嘉駿花園，江門新會區03號地段（佔50%權益）

此地段位於江門大道，是交通網絡、學校及商業區域的中心地帶。項目正發展為總樓面面積約100,000平方米住宅大廈。項目取得銷售同意書後於二零二零年一月開展預售。項目施工正在進行，預計二零二一年竣工。

江門新會區JCR2018-127(新會17號)地段（佔30%權益）

此新合營項目位於江門大道，鄰近眾多交通網絡、學校及商業區域地帶。項目總樓面面積約74,100平方米，將發展成住宅大廈，配套商業零售設施。規劃與設計工作正在進行，預計二零二零年內動工興建。

(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繼續有溫和增幅，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。全年整體平均出租率高達85%，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，為嘉御庭的高尚住戶和徐匯區高端零售市場服務，為消費者帶來多種休閒和餐飲體驗。項目廣受歡迎，於年底出租率超過85%。

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。除了為星際灣住戶提供日常生活便利設施外，還為消費者帶來多元化的娛樂、休閒和餐飲體驗，勢必成為周邊社區的消費熱點。項目備受好評，於年底出租率約近80%。

廣州花都嘉華廣場（佔100%權益）

隨著招租活動於二零一八年底展開，第三期及四期的辦公樓單位及零售設施於下半年全面投入營運。連同第一期的辦公樓，花都嘉華廣場共出租的總樓面面積約為51,000平方米，於年底整體平均出租率為50%。

盈凱文創廣場，上海靜安區蘇河灣（佔53.61%權益）

盈凱文創廣場位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約20,000平方米，鄰近眾多交通網絡及接連曲阜路站，也為上海地鐵8號線和12號線的轉乘站。項目工程已於十二月完成並開始招租。本集團持有此項目作長期投資。

銀河娛樂的投資

本集團持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.75%權益的非流動投資，按公平值列賬。其公平值佔本集團於二零一九年十二月三十一日的總資產12.5%。銀河娛樂主要從事娛樂、酒店、銷售、製造及分銷建築材料等業務。

於二零一九年十二月三十一日，銀河娛樂之股價上升約15%至每股港幣57.4元，相對於二零一八年十二月三十一日之股價為每股港幣49.8元。公平值增加約港幣1,235,000,000元，已計入儲備中。年內，本集團收取銀河娛樂之現金股息約港幣 148,000,000 元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，銀河娛樂經審核之權益持有者應佔綜合溢利為港幣13,042,000,000元，及於二零一九年十二月三十一日其經審核之權益持有者應佔綜合資產淨值為港幣73,587,000,000元。

正如於銀河娛樂於二零一九年全年業績公告所述，銀河娛樂透過其澳門最大的第三、四期項目發展藍圖，把握內地對休閒、旅遊的殷切需求，為未來不斷增長的市場機遇做好準備。銀河娛樂穩健的資產負債表讓其有能力派發特別股息的同時，亦可以投資其發展藍圖以及把握在海外拓展的機會。董事會繼續視之為一優質的長期投資。

展望

香港物業市場

香港本年度錄得自二零零九年以來首次負增長 1.2%。政府預測二零二零年本地生產總值增長為-1.5%至 0.5%，而在中期而言，二零二一年至二零二四年之增長則可維持平均 2.8%。

年內，香港先受中美貿易摩擦打擊，但二零一八下半年積壓的龐大剛性需求，推動了上半年住宅樓價和一手樓的成交量上升。然而，自六月發生的社會運動風波，影響了旅遊業及本地消費情緒，以及投資者信心備受打擊，下半年物業市場交投隨之冷卻。隨港幣8,000,000元及港幣10,000,000元以下物業按揭上限分別放寬至90%及80%後，令市場於十一月再趨活躍。儘管中美貿易談判取得積極進展，本地社會運動風波亦有所緩和，惟二零二零年一月新型冠狀病毒病爆發，令市場迅速整固，成交價量均有所調整。儘管如此，我們預計，剛性需求、市場資金及低利率環境將均有助於支撐物業市場。

中國內地物業市場

受到中美貿易矛盾影響，中國本年的國內生產總值僅達到政府最低目標增長的6.1%，而國際貨幣基金組織最近於新型冠狀病毒病大流行後，調整其對二零二零年中國國內生產總值增長的預測至 5.6%。

在實質剛性需求支撐下，中國內地本年度的樓價及成交量依然維持穩定。政府推出了多項政策，並有望繼續實施更多政策，以促進我們業務重點所在的長三角地區及大灣區城市群

之間的合作。雖然大流行病使中國內地大量的商業活動於農曆新年過後停頓了，然而近來情況已進一步受控。儘管目前房地產市場轉弱，未來仍有各種挑戰。但基於穩建的經濟基礎及政府採取各種提振經濟的措施，我們對在大流行病減退後的物業市場需求仍然保持審慎樂觀。

項目銷售與進度

香港

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。約30%預售單位於二零一八年並未交付，但已於二零一九年上半年交付並入賬。繼年內銷售單位後，本集團將會繼續於二零二零年推售項目餘下5個特式單位及數個車位。大埔嘉熙施工工程如期進行，項目於二零一八年六月推出預售，市場反應熱烈，截至本年末已售出880個單位，簽約銷售金額約港幣75億元。相關銷售隨著於二零二零年二月底開始交付單位後確認。繼十二月首度推售嘉峯匯及港鐵屯馬線啟德站於二零二零年二月啟用後，本集團將會適時加推嘉峯匯單位，滿足買家需求。長沙灣及錦上路合營項目如期推進，其中長沙灣項目預計於二零二零年下半年預售。

中國內地

在中國內地，本集團在取得銷售許可證後，於三月推售已竣工的上海嘉御庭第三期單位，市場反應熱烈。本集團亦繼續推售已落成及於二零一八年十二月首次推售之上海嘉濤灣及花都嘉華廣場第三期的公寓單位。上述項目及南京嘉譽山的已售單位，大部份於年內完成交付，並且確認銷售。項目餘下已售單位，將繼續於二零二零年進行交付。

本集團的江門全資項目及合營項目，繼續如期推進，合營項目嘉駿花園於二零二零年初開售。本集團全資項目江門嘉華新都匯，預計亦將於二零二零年開售。本集團擁有33%的南京御瀾府，已於十二月竣工，預售單位正在交付，只尚餘少量單位可供出售。本集團在崑山、蘇州和嘉興的合營項目亦如期推進，崑山和嘉興項目大部份單位已於年底售出。本集團亦將於二零二零年下半年推售新項目蘇州高新區42號地段及東莞茶山橫江村，並將繼續推售中國內地各個項目的餘下單位。

補充土地儲備

本集團遵照審慎及積極的策略，以獨資或合營方式，在香港及中國內地購入六幅土地。本集團將繼續審時度勢，並考慮當前市場的不確定性，在香港及中國內地土地市場放緩時機中，評估補充土地機遇，有度有序地補充土地儲備。

經常性收入

隨著上海靜安蘇河灣辦公樓項目盈凱文創廣場落成，總樓面面積約20,000平方米的大樓已轉為投資物業，作出租用途。招租活動已經展開，市場反應良好。樓面面積約8,000平方米的南京嘉譽山商業部份已於年內投入營運，亦轉為投資物業。因此，本集團投資物業組合從二零一八年十二月三十一日約240,000平方米，增至年末約268,000平方米。連同我們新購入的上海長寧區武夷路商業用地，以及在建項目中將持作出租的商業部份，我們擴大經常性收入組合的計劃，將會繼續順利推進。

然而，最近發生的大流行病衝擊了香港和中國內地的租賃市場，本集團為支持租戶，向部份租戶提供了一些短期租金優惠。

持有銀河娛樂約3.75%權益所帶來的股息收入，繼續為我們提供穩定的經常性收入。

總結

大流行病對全球的後續影響尚未充分反映，近期世界各地金融市場亦極度反覆。而第一階段的中美貿易協定如何落實及將進行的第二階段談判也為香港和中國內地，以及全球二零二零年的經濟增長帶來不確定性和波動性。

為應對大流行病，美國聯儲局於二零二零年三月起，兩星期內兩度調低利率共1.5%。全球及香港利率將會維持低位。由於社會運動風波和大流行病，香港的失業率呈上升趨勢。因此，預計香港物業市場在短期內將會在很大程度上繼續整固。儘管存在著中美貿易矛盾和大流行病，中國內地仍在採取穩定措施以刺激經濟。預期中國內地經濟表現將繼續優於許多發達國家，及其房地產市場將總體保持穩定。

縱使經營環境充滿挑戰，本集團對香港及中國內地樓市需求仍感審慎樂觀。憑著「實事求是」的精神及多年的經驗，深信本集團亦能克服今次挑戰，繼續穩步拓展業務。本集團將繼續按計劃發展我們的現有項目，同時推售項目。本集團財政資源穩健，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，以及繼續審慎有序地補充土地儲備。

財務回顧

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零一九年十二月三十一日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣610億元（二零一八年：港幣560億元）。因年內認股權獲行使，本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份數目增至 3,125,174,615股（二零一八年：3,124,854,615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。於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣20,441,000,000元，除港幣233,000,000元之還款期為五年後，其餘的還款組合為五年之內，其中21%之還款期為一年內。本年內，基於香港銀行同業拆息上漲，本集團之平均利率約為2.9%。

於二零一九年十二月三十一日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣15,994,000,000元，包括港幣10,179,000,000元用作為營運資金及港幣5,815,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣5,443,000,000元，當中所持約61%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），於二零一九年十二月三十一日維持在37%（二零一八年：30%）。

本集團於二零二零年三月簽訂了一港幣40億元之四年期循環及定期貸款。以有利的成本作再融資，並增強了集團的融資能力。

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。為此，本集團已於年內簽訂為期三年及五年總值港幣10億元的利率互換合同，而在年結日後再簽訂額外港幣13億元的合同。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣20,441,000,000元，其中約95%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據其中約90%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業、發展物業、使用權資產及建築物）合共賬面值為港幣18,504,000,000元（二零一八年：港幣15,962,000,000元，包括租賃土地及土地使用權）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就若干合營企業取得港幣7,483,000,000元（二零一八年：港幣3,609,000,000元）之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額為港幣5,867,000,000元（二零一八年：港幣2,880,000,000元）。再者，本集團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1,186,000,000元（二零一八年：港幣1,081,000,000元）。

於二零一九年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣32,364,000,000元（二零一八年：港幣28,347,000,000元）及港幣7,453,000,000元（二零一八年：港幣3,609,000,000元）之信貸額，向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣18,685,000,000元（二零一八年：港幣16,953,000,000元）及港幣5,867,000,000元（二零一八年：港幣2,880,000,000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，在同業中是公平、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

嘉華國際秉持「取諸社會，用諸社會」的宗旨，致力採取切實可行的措施，以減少其運營對環境造成任何負面影響，同時緊貼行業最佳措施，並創建可持續發展的未來。

持份者參與和本集團營運息息相關，我們以協作的方式與持份者溝通聯繫。為了與員工、客戶及供應商保持積極良好的夥伴關係，我們與持份者保持溝通並了解他們的需求和期望。本集團積極地為員工提供安全舒適的工作環境，而且提供具吸引力的薪酬待遇、福利和持續進修和培訓計劃。為了提高我們的項目和客戶服務質量，我們按照標準程序處理投訴，以回應客戶的關注。所有案件均會適及時及一致地作處理。供應商方面，我們謹遵《標準操作程序》，以之傳達我們在質素、員工健康與安全標準及遵守法規等方面的期望。我們的管理方針強調品質監控和定期審核，確保供應商達到我們嚴格的要求。

回顧本年度，本集團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。本集團已就二零一九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。環境、社會及管治政策討論的完整版本將會在集團的二零一九年度報告中提供。

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，以穩建的管理達至增加股東價值的目標。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」。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條作輪值退任。

董事會認為載於本公司二零一八年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節及於二零一九年中期報告「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二零一九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，本公司確認於截至二零一九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

本集團截至二零一九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二零一九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二零一九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

董事會議決於二零二零年六月三日召開之股東週年大會（「**二零二零年年會**」）上，建議於二零二零年七月十七日向名列於二零二零年六月十七日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一九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 437,524,000 元（二零一八年：末期現金股息每股港幣 14 仙，合共港幣 437,524,000 元）。在計入中期現金股息每股港幣 6 仙後（二零一八年：中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 6 仙），截至二零一九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（二零一八年總額：港幣 20 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

出席二零二零年年會並於會上表決之權利

本公司將於二零二零年五月二十九日至二零二零年六月三日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席二零二零年年會並於會上投票的股東資格，務請閣下於二零二零年五月二十八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

本公司將於二零二零年六月十二日至二零二零年六月十七日期間（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，務請閣下於二零二零年六月十一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。

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）。二零一九年年報載有上市規則之所有適用資料，將於二零二零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葉樹林博士、歐文柱先生、黃桂林先生及聶潤榮先生。

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，二零二零年三月二十四日