

Building homes:
value through *Quality*
and **Innovation**
建家 · 建價值 創新 · 創未來

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

12	財務誌要	61	獨立核數師報告
13	公司資料	62	綜合損益表
14	五年賬目摘要	63	綜合全面收益表
16	主席報告	64	綜合資產負債表
18	管理層之討論及分析	66	公司資產負債表
30	與管理層對話	67	綜合現金流量表
32	企業社會責任	68	綜合權益變動表
36	投資者關係	69	綜合財務報表附註
37	企業管治報告書	131	集團主要物業
47	董事之個人資料		
52	董事會報告書		



創新・精銳 打造優質物業

「創新、精銳」乃嘉華國際秉持的經營要旨。集團致力發展品質優的物業，因地制宜，建設品味獨特及設計創新的精銳產品，為顧客締造理想居所。



上海嘉御庭



香港肇輝臺6號



香港深灣9號



上海嘉天匯



香港嘉悅(效果圖)

尚綠建築 創造寫意空間

引領尚綠建築風格潮流，融合藝萃之美，打造時尚健康的生活空間。



香港深灣9號



東莞星際灣(效果圖)



上海嘉御庭



上海嘉天匯



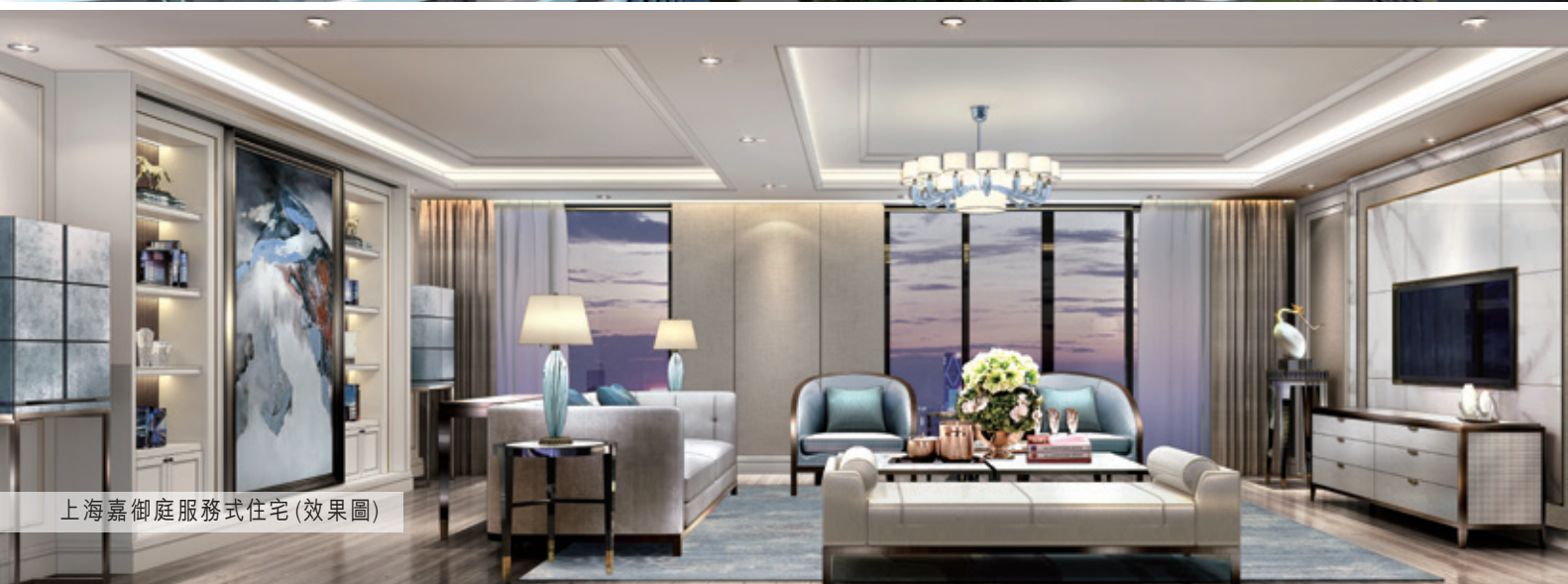
廣州嘉匯城

品味家居 為住戶建價值

設計匠心獨運，用料精挑細選，注重項目每個細節，
為顧客增添生活品味、創造價值。



上海浦東區灘坊新村街道項目(效果圖)



上海嘉御庭服務式住宅(效果圖)



香港峯輝臺6號



上海嘉天匯(效果圖)

卓越團隊 深受市場認同

2014年嘉華國際贏得多項殊榮，包括：

嘉華國際主席呂志和博士

「亞洲人大獎」年度企業家

嘉華國際集團有限公司

BCI Asia香港十大地產發展商

2014年ARC國際年報大獎－「房地產綜合開發及投資組別」銀獎

《亞洲企業管治》第四屆亞洲卓越大獎－最佳企業社會責任、最佳環境責任

財華社與騰訊網2014年「香港上市公司100強」－企業潛力獎

第五屆ERB人才企業嘉許計劃－人才企業

《鏡報》第四屆傑出企業社會責任獎

《FinanceAsia》2015年亞洲最佳企業「香港最佳財務總裁」－許亮華

香港肇輝臺6號

《資本》最佳發展商大獎－東半山矜罕大宅





香港深灣9號

香港綠色建築議會綠建環評新建建築1.1版的最終白金級認證
優質建築大獎2014 – 香港住宅項目(多幢建築物)優異獎
環保建築大獎2014 – 新建建築類別的入圍項目

**上海嘉申房地產開發經營有限公司
– 嘉天匯**

2013中國好房子(上海)最佳住宅獎

**上海嘉敏房地產開發經營有限公司
– 嘉怡水岸**

上海市優秀工程勘察設計獎(住宅和住宅社區類項目)

廣州嘉匯城

2014年度廣州市園林綠化優良樣板工程金獎

2013 - 2014年度廣東省風景園林優良樣板工程銀獎

**東莞廣裕房地產開發有限公司
– 星際灣**

東莞最具創新力地產企業

東莞星際灣

2014年度東莞房地產明星豪宅

2014金獅獎 – 東莞金地標



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。





香港

- 深灣9號
- 肇輝臺6號
- 天賦海灣
- 濶玥 • 天賦海灣
- J SENSES (嘉薈軒之商業部分)
- 逸瓏灣I
- 嘉悅
- 帝景灣
- 元朗市地段513號
- 啟德發展區第11區2號
- 嘉林邊道2號
- 寶珊道30號

上海

- 嘉天匯
- 嘉御庭
- 嘉怡水岸
- 嘉濤灣
- 尚臻靜安服務式公寓
- 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

- 嘉匯城
- 花都嘉華廣場
(第一期：廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓)
(第二期：嘉都匯)
- 嘉爵園

南京

- 棲霞區邁皋橋地段G68號

東莞

- 星際灣

江門

- 嘉峰匯

財務誌要

日期	事宜
二零一四年八月二十五日	公佈截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績
二零一四年十月二十一日	派發二零一四年度之中期股息以股代息(附現金選擇) 每股港幣五仙
二零一五年三月二十六日	公佈截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績
二零一五年六月四日至二零一五年六月九日(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二零一五年股東週年大會並於會上投票之股東資格
二零一五年六月九日	二零一五年股東週年大會
二零一五年六月十七日至二零一五年六月十九日(包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有二零一四年度末期股息之股東資格
二零一五年六月十九日	二零一四年度末期股息之記錄日期
二零一五年七月二十二日	派發二零一四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

李慧君女士

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
中國民生銀行
星展銀行
恒生銀行
香港上海匯豐銀行
三井住友銀行
大華銀行

律師*

貝克•麥堅時律師事務所
年利達律師事務所
孖士打律師行
胡百全律師事務所
黃乾亨黃英豪律師事務所

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
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

* 按英文字母順序排列

現有之美國預託證券設施將於2015年5月1日起終止

五年賬目摘要

綜合損益表

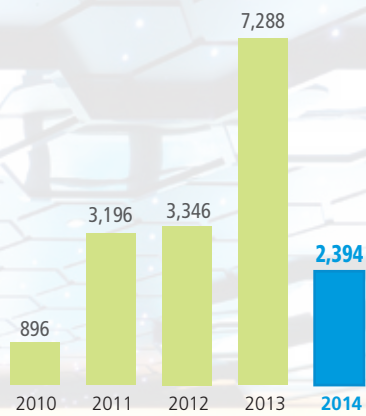
	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額	896,056	3,196,361	3,346,477	7,288,415	2,393,967
除稅前溢利	441,714	1,825,726	5,105,421	3,003,950	2,707,293
稅項支出	(194,362)	(543,289)	(733,130)	(1,301,940)	(815,250)
持續經營業務之溢利	247,352	1,282,437	4,372,291	1,702,010	1,892,043
來自已終止經營業務之虧損	(6,621)	—	—	—	—
非控制性權益	(47,592)	(38,923)	(72,112)	(55,237)	(62,083)
本公司權益持有者應佔溢利	193,139	1,243,514	4,300,179	1,646,773	1,829,960
每股盈利(港仙)	7.6	48.3	163.4	60.9	65.7
每股股息(港仙)	2.0	10.0	15.0	15.0	15.0

綜合資產負債表

	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	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產	5,109,299	5,218,133	5,579,639	5,798,339	8,735,721
聯營公司及合營企業	3,801,951	3,986,234	4,276,383	4,550,280	3,452,498
其他非流動資產／投資	1,525,786	2,417,304	4,924,835	11,329,422	7,145,083
流動資產淨值	7,138,393	8,484,564	15,184,661	15,619,295	24,934,237
資金之運用	17,575,429	20,106,235	29,965,518	37,297,336	44,267,539
資金來源：					
股本	255,082	257,690	263,379	271,215	278,715
儲備	9,953,423	12,491,475	19,093,656	27,347,538	24,866,467
股東權益	10,208,505	12,749,165	19,357,035	27,618,753	25,145,182
非控制性權益	896,919	996,486	1,052,460	1,475,193	1,545,781
長期借貸及擔保票據	5,661,799	5,448,377	8,412,763	6,978,267	15,947,623
其他非流動負債	808,206	912,207	1,143,260	1,225,123	1,628,953
已運用資金	17,575,429	20,106,235	29,965,518	37,297,336	44,267,539
每股資產淨值(港元)	4.00	4.95	7.35	10.18	9.02

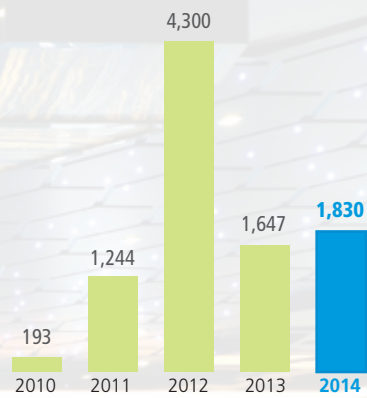
營業額

(百萬港元)



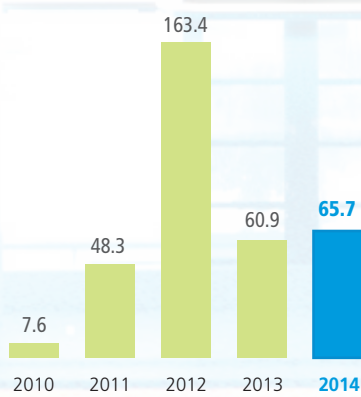
本公司權益持有者應佔溢利

(百萬港元)



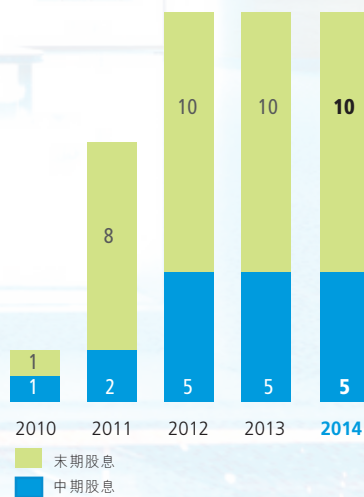
每股盈利

(港仙)



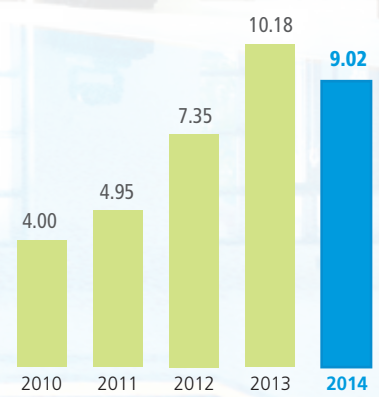
每股股息

(港仙)



每股資產淨值

(港元)



■ 末期股息
■ 中期股息

主席報告

各位股東：

過去一年，環球經濟仍充滿挑戰，縱然歐元區復甦進程存有不穩定因素，美國經濟正逐步改善，市場對加息預期提高。內地方面，經濟進入可持續溫和增長的「新常態」，包括減息在內的貨幣寬鬆措施進一步支持經濟穩定發展，加上調控措施適時放寬，支持內地樓市平穩發展。至於香港方面，經濟溫和增長，市場對優質物業，特別是小型單位的需求仍然殷切，支持樓價水平。

業務穩健 銷售進度理想

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」及與其子公司統稱「集團」）繼續秉持「品精質優」的理念，於年內推出若干優質項目，支持核心業務表現穩健。集團位於上海市中心靜安區罕貴地段的全新高端項目嘉天匯於2014年9月隆重登場，即成為市場焦點，銷售成績理想，於該年度全上海高端市場（成交均價每平方米逾人民幣九萬元的項目）成交面積排名第二；於2012年下半年購入的東莞江景項目星際灣進度良好，並已於11月推出；此外，合營項目香港逸瓏灣自六月推出以來，反應熱烈。

另一方面，集團繼續於內地和香港推出現貨單位，兩個香港頂級豪宅項目深灣9號及擎輝臺6號突圍而出，錄得多宗特色單位成交。集團的經常性收入物業組合亦帶來穩定回報，令集團2014年權益持有者應佔溢利錄得18億港元，較上年度上升11%。董事會建議派發末期股息每股10港仙，連同中期股息每股5港仙，全年派息每股15港仙，致力維持每股派息之穩定性。年內，集團晉身為恒生綜合中型股指數成份股，反映市場對集團的信心。



貨如輪轉 推動業務增長

因應市場對優質住宅的殷切需求，集團積極部署於2015年推出多個全新項目應市。在香港，集團三個鐵路沿線優質項目，包括鄰近將軍澳站的嘉悅、帝景灣，以及位於朗屏站的元朗市地段513號項目均預計於年內開售；長三角方面，位於上海徐匯區的頂級豪宅嘉御庭承接第一期的理想銷售成績，集團將於年內推出第二期，而另一豪宅項目嘉天匯亦將繼續推出新單位；珠三角方面，集團已率先於今年一月推出廣州花都超大型社區嘉匯城第二期，而位於花都市中心商業區的大型綜合發展項目花都嘉華廣場，第二期住宅部分嘉都匯已緊接於三月底推出。此外，嘉匯城第三期亦計劃於年內推售，而東莞星際灣亦將繼續推出新單位。清晰的項目發展及推售計劃，將有助集團實現「貨如輪轉」的目標。

建家·建價值 創新·創未來

集團於2014年初分別購入位於香港九龍啟德發展區及緊鄰東莞星際灣項目的住宅地塊。目前已推出、發展中及規劃中項目樓面面積合共約180萬平方米，主要位於香港、上海、廣州等一線城市，均屬優質資產。集團未來將繼續以審慎進取的態度，於上述城市嚴選優質土地，有序有度的補充土儲，推動業務長期持續發展。

因應目前市況及迎合買家的不同需求，集團將平衡中高端市場及剛需項目的比重，繼續建設品味獨特及設計創新的精銳產品。集團秉承「優質」及「創新」的宗旨，務求為顧客締造理想居所，為買家創造價值。建基於「嘉華」品牌的良好信譽以及於房地產市場逾50年的深厚經驗，集團矢志繼續為顧客提供品味獨特、匠心建設的美好居停。

資金充裕 審慎中爭機遇

截至2014年底，集團的負債比率為44%，可動用資金則為113億港元。隨著售樓資金回籠，負債比率可望逐步降低。集團將繼續把握合適的投資機會，在審慎理財與投資機遇中取得平衡。

事實上，集團年內與多家本地及國際銀行及投資者落實數項融資，進一步加強財務實力及靈活性，並延長債務組合之平均到期日。集團於2014年落實一項為期四年及五年共39.8億港元之銀團貸款，並成功發售為期七年的10億港元定息票據；於年結日後，集團今年三月再與11間銀行落實一項為期四年及五年共33億港元之銀團貸款。

此外，集團致力於兩至三年內將經常性收入物業樓面面積由目前約13萬平方米增加至20萬平方米，以增加經常性收入，加強股息分派之穩定性。於2014年3月，集團完成向市區重建局購入香港灣仔J SENSES的餘下權益，而位於嘉天匯項目內之尚臻靜安服務式公寓亦已於2015年第一季開始招租，嘉御庭項目亦已預留部分單位作服務式住宅，在現有的基礎上，逐步實現增加經常性收入物業的目標。

嚴謹管治 保障股東權益

企業管治乃集團業務中不可或缺的一個重要元素，我們的董事局成員肩負維持良好企業管治的重任，嚴謹監督集團的業務及財政狀況，並以其專業知識及豐富的經驗出謀獻策，為集團制定發展策略，確保集團時刻恪守商業道德，企業管治保持最高水平。

最後，我謹代表董事局衷心感謝全體員工在過去一年緊守崗位，於不同領域為集團積極付出，作出良好的貢獻。寄望各位來年繼續上下一心，發揚團隊精神，駕馭挑戰，創造佳績。

主席

呂志和博士

2015年3月26日

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。

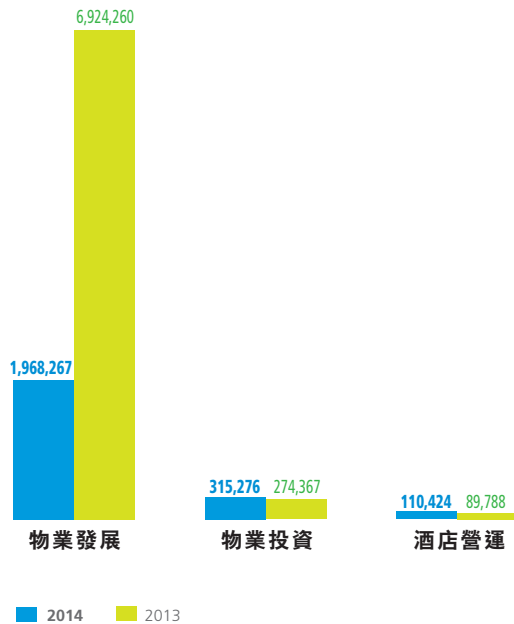
截至二零一四年十二月三十一日止年度之本公司權益持有者應佔溢利及核心盈利分別為港幣1,830,000,000元及港幣676,000,000元。

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。

	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)
經營溢利						1,071,314
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)
經營溢利						2,663,028

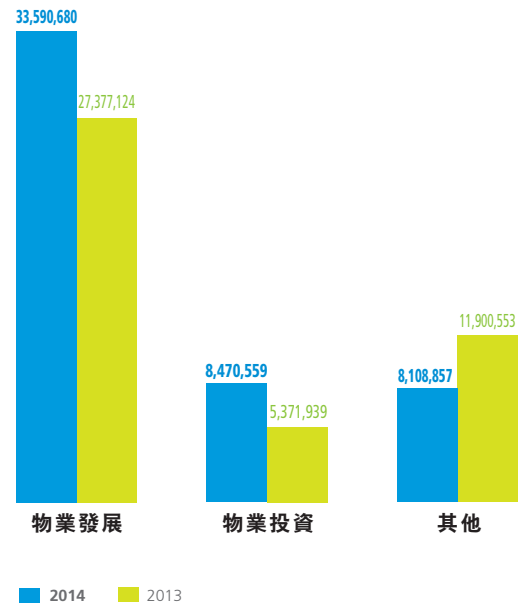
按分部分佈之營業額

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(港幣千元)



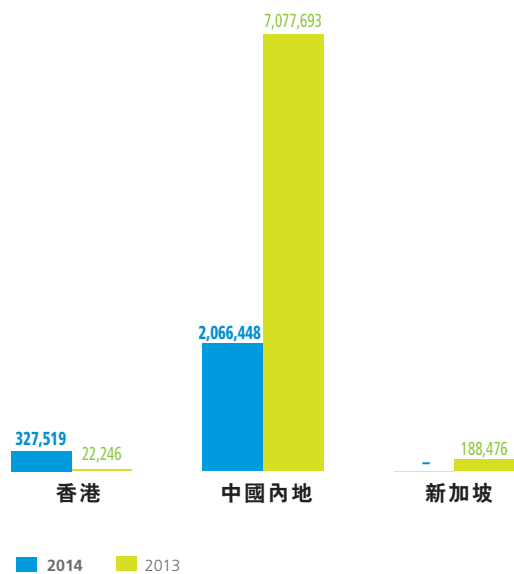
按分部分佈之資產總額

二零一四年十二月三十一日
(港幣千元)



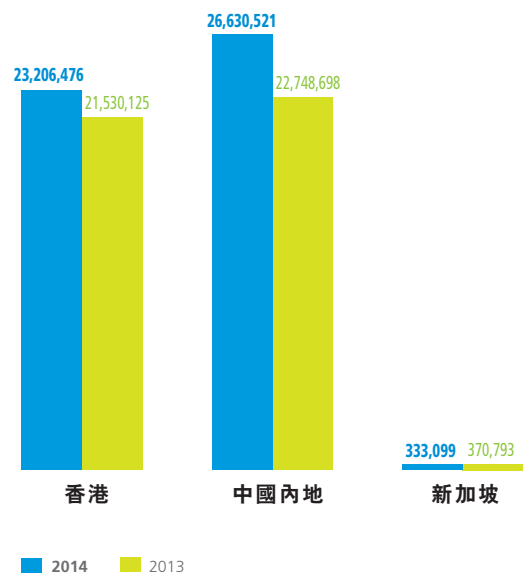
按地區分佈之營業額

截至二零一四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

二零一四年十二月三十一日
(港幣千元)



管理層之討論及分析



香港嘉悦(效果圖)

香港

- | | |
|------------|---------------------|
| 1 深灣9號 | 6 嘉林邊道2號 |
| 2 肇輝臺6號 | 7 天賦海灣、濶玥·天賦海灣及逸瓏灣I |
| 3 J SENSES | 8 元朗市地段513號 |
| 4 寶珊道30號 | 9 啟德發展區第11區2號 |
| 5 嘉悦及帝景灣 | |



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及銷售活動。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11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。

管理層之討論及分析

(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) 投資物業

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) 嘉天匯，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。嘉天匯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，



上海嘉天匯

上海

- 1 嘉御庭
- 2 嘉怡水岸
- 3 上海嘉華中心
- 4 嘉天匯及尚臻靜安服務式公寓
- 5 嘉濤灣
- 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



管理層之討論及分析

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，蒼萃購物設施。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) 浦東區濰坊新村街道地段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) 南京樓霞區邁皋橋地段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) 嘉爵園，花都區建設北路 (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) 嘉匯城，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



廣州嘉都匯(效果圖)

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)
(第二期：嘉都匯)
- 3 嘉匯城

江門

- 4 嘉峰匯

東莞

- 5 星際灣



管理層之討論及分析

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) 星際灣，東莞石龍鎮(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(xi)一幅毗鄰的土地合併發展成大型商住項目。

(乙) 投資物業

(i) 上海嘉華中心，上海淮海中路(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) 尚臻，靜安區烏魯木齊路(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「嘉天匯」

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及銷售活動。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、溢玥•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匯，也會繼續促銷嘉怡水岸的餘下單位。

廣州方面，嘉匯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匯城第三期。嘉都匯項目(花都嘉華廣場第二期)經已推售，嘉都匯之銷售收益將於二零一五年入賬，但嘉匯城第二期及第三期將不會。我們將繼續推售廣州嘉爵園、嘉匯城第一期、東莞星際灣及江門嘉峰匯的餘下單位。

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(嘉天匯第三座)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。

管理層之討論及分析

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。

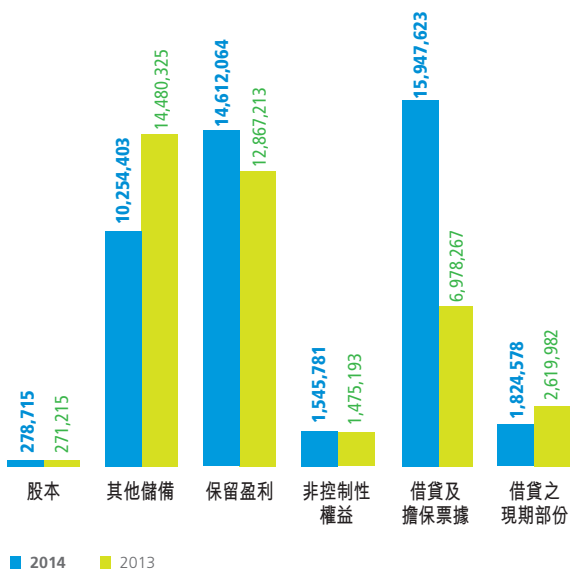
負債比率方面（比率計算為未償還之借款總額減除現金及銀行存款與總權益相比），於二零一四年十二月三十一日增加至44%之可接受水平（二零一三年：14%）。

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。

資金來源

二零一四年十二月三十一日
(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，本集團利用遠期外匯合約，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為917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346,000,000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。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物業。

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。

與管理層對話



前排左起：葉樹林博士、呂志和博士、陳有慶博士
後排左起：黃桂林、潘宗光教授、呂耀華、鄧呂慧瑜、鄭慕智博士、歐文柱

1. 嘉華國際對香港及內地最近的樓市有甚麼看法，對未來展望如何？

香港方面，政府近年積極增加土地供應，我們相信這些措施的成效將漸現，市場最終可達致供求平衡，有助香港樓市朝向較平穩健康的趨勢發展。在量化寬鬆的低息環境影響下，市民普遍視購買物業、置業安居為首選保值途徑，加上有實際需求，相信市場有能力消化未來的供應量。

內地樓市方面，政策鬆綁的消息相信對整體樓市有支持作用，預計內地樓市將平穩發展。集團在內地的項目主要位於一線城市，這些項目皆位於地段優越、配套完善、發展成熟的社區，我們對項目的整體質素有信心。

2. 承接上題對樓市的展望，集團將採取甚麼策略應對？

集團目前已推出、發展中及規劃中項目樓面面積合共約180萬平方米，主要均位於香港、上海、廣州等一線城市，屬優質資產。

集團會致力平衡中高端市場及剛需項目的比重，打造均衡的物業組合，迎合市場不同需求。事實上，集團自2012年下半年起合共斥資逾100億港元購入的九個項目，已開始陸續推出，我們清晰的項目發展及推售計劃，有助集團實現「貨如輪轉」的目標。

3. 集團一向以發展高端物業為主，近年增加了中小型項目的比重。你們如何將發展高端物業的經驗引入這些項目？

「創新、精銳」乃嘉華國際秉持的經營要旨，我們相信這個原則無論在高端物業或中小型項目發展均適用。創新設計、選用優質材料、提高實用性等方針，加上項目均位處於發展成熟、交通及社區配套完善的地區，相信可令我們在中小型項目市場中突圍而出。

例如我們開售的香港項目嘉悅，位於將軍澳鐵路沿線，外型以區內獨特罕有的拱門雙子式建築設計，兩座住宅大樓以雙蝴蝶型組合而成，為將軍澳新興社區帶進創新元素。此外，項目間隔方正實用，配合多元化的戶型、便捷的交通及區內商場等配套，料可吸引有意置業人士的注意。

另一方面，社會的環保意識日漸提高，很多買家都著重項目內的環保元素。因此，我們在項目中採用了多項嶄新的環保元素，例如深灣9號便獲香港綠色建築議會正式頒發「2014年綠建環評新建建築(1.1版)最終鉑金級」印鑑。此成功經驗將會繼續體現於未來的項目上，例如在去年購入的香港啟德第11區2號項目，將打造區內首個「Resort Apartment」，臨海優勢加上大量綠化空間，將成為區內另一地標式住宅項目。

同時集團亦會憑藉數十年於地產行業的經驗，不斷優化程序及設計，包括善用價值工程學(value engineering)的原理，引入新穎及實用的材料及嶄新的建築技術，優化各個工程細節，以提升項目的性價比，同時減少不必要之浪費及開支，以加強成本效益。

4. 集團增加經常性收入物業的計劃進展如何？

集團維持將樓面面積增至20萬平方米的目標，預計將於兩至三年內完成，以增加經常性收入，加強股息分派之穩定性。

集團於2014年3月向市區重建局購入香港灣仔J SENSES的餘下權益為計劃的第一步。另外位於嘉天匯項目內之尚臻靜安服務式公寓已率先於2015年第一季開始招租，令經常性收入物業樓面面積增加至13萬平方米。而嘉御庭項目亦已預留部分單位作服務式住宅，項目工程已如火如荼地進行中。

總括來說，集團在現有的經常性收入物業組合：上海嘉華中心、香港J SENSES及廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓的基礎上，正逐步實現增加經常性收入物業的目標。

5. 集團的負債比率由2013年底的14%上升至2014年底的44%，原因何在？你認為這會否影響到派息政策及補充土地儲備的計劃？

這主要是由於集團在2013年下半年及去年新購入的香港啟德、上海及南京地皮償付地價。

集團總體的財務狀況維持穩健，流動資金充裕。於2014年12月底，集團的可動用資金達113億港元，包括現金及銀行存款60億港元及未提取貸款額度53億港元；另外，集團剛於2015年3月初與11間銀行落實一項33億港元的銀團貸款，進一步加強集團的財務靈活性。

隨著售樓資金回籠，負債比率可望逐步降低。我們會繼續把握合適的投資機會，並致力在審慎理財與發掘投資機遇中取得平衡。

集團今年的派息水平維持穩定，末期股息每股10港仙，連同中期股息每股5港仙，全年派息每股15港仙。集團財務實力雄厚，經常性收入穩定，加上上述增加經常性收入物業的計劃，將支持集團實現維持每股派息穩定性之目標。

企業社會責任

堅守企業社會責任乃本集團的一貫承諾。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。

我們的社區活動及企業社會活動由四大核心範疇組成。

我們的重點 – 本集團的公益理念專注於四大核心範疇：

<p>保護環境 保護當地環境、貫徹公司的可持續發展目標</p>	<p>關懷員工 提升團隊精神、優化生活質素；鼓勵終身學習、促進個人發展</p>
<p>惠澤社群 扶助長幼、造福弱勢社群</p>	<p>推廣文藝 提倡普及教育、推動文化藝術、共建和諧社區</p>

本集團再度獲得香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，表揚公司在建構和諧團結、高凝聚力社會的貢獻，以及關愛社群、關懷僱員、保護環境以彰顯企業社會責任方面的努力。

透過社區服務計劃，我們充分善用本身技能、經驗和影響力，為建設可持續發展、團結共融的社會作出貢獻，同時為解決社會上最迫切的問題伸出援手。

保護環境

無論在項目規劃、設計和建築等不同階段，我們均以環保為大前提，在符合各項環保標準和法例要求之上，力求突破、做到更好。

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(圖1)。



作為盡責的房地產發展商，我們不僅專注於樓宇建築，還致力建設社區，讓市民安居樂業。為了在物業發展以外作出貢獻，集團一直積極支持多個環保相關的非政府組織，銳意把我們的環保理念發揚光大。

本集團繼續擔任香港地球之友的「土星夥伴」，鼓勵僱員在生活上實踐「尚綠」理念，包括節約能源、減少消耗、循環再用及藉著把多餘食物贈予貧苦大眾，減少運往堆填區的廢物。

2014年4月，嘉華義工隊攜手參與由香港地球之友舉辦的「綠野先鋒2014」活動(圖2)。當天我們在馬鞍山郊野公園栽種了120棵小樹苗，為保育自然植物、穩定斜坡和減少碳足跡盡一分力。

本集團在2014年6月展開綠色「嘉」電捐贈行動(圖3)，鼓勵僱員把家中舊電器捐贈予聖雅各福群會的「綠色家電環保園」，循環再用。電器回收後會進行檢查及維修，最後轉贈有需要的家庭。至於無法維修的家電會被分拆零件，進行回收，減少廢物產生。

關懷員工

企業要實踐可持續發展的長期願景，必須擁有技術精湛、能幹練達的優秀專才。因此，我們透過各項僱員培訓及發展活動(圖4)，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产品和服務，在日新月異、競爭激烈的市場中脫穎而出。

本集團已制定一系列完善的內外培訓策略。內部課程包羅萬有，由新入職員工的工作環境政策及企業文化介紹，到適合不同僱員類別的多元化年度培訓課程。外部培訓則注重為員工提供擴闊視野和吸收專業知識的機會。我們資助僱員報讀培訓課程，在迎合企業營運需求的同時，亦滿足員工對個人發展的追求。

本集團致力提升員工的生活質素，不時舉行有關均衡飲食和物理治療的研討活動，並為僱員提供輔導服務。我們還舉辦太極及瑜珈班(圖5)，讓僱員在工餘時間舒展身心，時刻朝氣勃勃及保持平衡的生活節奏。此外，公司每兩星期都會為員工送上新鮮水果，推廣均衡的生活方式。



2



4



3



5

企業社會責任

為實踐家庭友善的政策，本集團舉行了一連串適合一家大小參與的康樂活動，鼓勵僱員攜同家人一起參與。2014年10月，我們安排員工參觀Hello Kitty Go Green有機薈低碳農莊（圖6及7），遠離繁囂，體驗農耕之樂。

惠澤社群

隨著人口老化及貧窮問題日益嚴重，香港社會對長者及弱勢社群的關注與日俱增。我們克盡企業社會責任，與僱員攜手敬老及幫助社會上的基層人士。

2014年5月，本集團與聖雅各福群會合作，與深水埗區的弱勢家庭慶祝母親節。由員工組成的義工隊到訪九龍慈惠中心（圖8），與小朋友一起製作心意咭，向參與活動的母親們深表愛意；家長們則分組製作紀念相架，擺放溫馨合照。我們的義工更預備了花束及禮物包，分別送贈予在場的母親及小朋友，場面感動難忘。大家共進豐富自助午餐後再展開巴士環島遊，暢遊港島區多個著名地標和景點。

2014年7月，嘉華國際義工隊與廣州地區政協香港委員聯誼會攜手合作，探訪樂富邨的低收入家庭及長者（圖9及10）。八月，義工們及其親友，帶同水果及月餅等節慶禮品探訪勵德邨的長者送上節日祝福、關心與問候。



推廣文藝

本集團向來推動藝術不遺餘力。作為香港歌劇院的榮譽贊助，我們先後支持多項本地教育及外展計劃，把歌劇藝術推廣至社會各界。

本集團繼續支持一年一度的香港歌劇院暑期夏令營，並資助員工子女參與培訓和演出。參加者在為期三週的夏令營接受歌唱、舞蹈及聲樂等訓練，並於2014年8月23至24日一連兩天踏上舞台舉行畢業表演—《屋頂上的提琴手》(圖11)。透過暑期夏令營，公司期望讓具有音樂潛質的兒童及青少年擴闊眼界、盡展才華，同時透過藝術增強他們的自信心及團隊合作精神。

本集團冠名贊助香港歌劇院與「法國五月」攜手呈獻的歌劇《浮士德》(圖12)於2014年5月9日公演，與觀眾分享世界級劇作，協助推動香港社區的藝術發展，同時帶動本地藝術界的歌劇文化。本集團還誠邀投資界人士、業務夥伴及員工到場欣賞，與眾同樂(圖13)。



11



12



13

投資者關係



提高透明度乃嘉華國際對投資者的承諾。

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公告、新聞稿、年報、中期報告等各項資訊，讓投資者充分掌握公司最新財務狀況、發展計劃及業務策略。公司於投資界中受到廣泛關注，目前多家國際券商定期撰寫關於公司的分析報告，並不時獲股評家及投資專欄推介報導。

嘉華國際對投資者關係的重視屢獲殊榮，其中於ARC國際年報大獎中榮膺「房地產綜合開發及投資組別」銀獎，成為該類別唯一得獎之公司年報。公

司亦於2014年度香港上市公司100強評選中獲得「企業潛力獎」。此外，集團財務總裁許亮華於《FinanceAsia》舉辦的2015年亞洲最佳企業選舉榮獲「香港最佳財務總裁」。這印證集團與投資者溝通、資訊披露及企業管治等方面得到業界的認可及肯定。

2014年投資者關係活動一覽

業績發佈會	2
一對一會議	71
非集資路演	4
大型投資者會議	6
午餐會／簡報會	3
項目考察	7
參與人數	超過300人

企業管治報告書

於二零一五年三月二十六日

董事會提呈載於本公司截至二零一四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（「執行董事」）、一名非執行董事（「非執行董事」）及五名獨立非執行董事（「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47至51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。

董事會常規 於二零一四年，董事會共舉行五次董事會會議（包括四次定期會議及一次特別會議）。定期會議約每季舉行一次，會議日期於年初訂定，而特別會議於二零一四年十月舉行，在會上通過一項租賃框架協議之持續關連交易，詳情載於本公司於二零一四年十月二十七日之公告。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

企業管治報告書

於二零一五年三月二十六日

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。於二零一四年度之董事會會議，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，載列有關彼於其他公眾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.1.7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 公司秘書會於召開董事會會議日期的最少三天前向董事傳閱會議議程(並附有可供各董事提出其認為合適事項之安排)及相關會議文件，亦會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。

董事於二零一四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 (5)	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	4/5	不適用	1/1	1/1	1/1
呂耀東 ²	0/5	不適用	不適用	不適用	0/1
鄧呂慧瑜 ³	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1
呂耀華 ⁴	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
非執行董事					
鄭慕智	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
陳有慶	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1
葉樹林	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
潘宗光	5/5	2/2	不適用	不適用	1/1
歐文柱	4/5	2/2	不適用	不適用	0/1
黃桂林	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
合計	40/50	6/6	3/3	3/3	8/10
平均出席率	80%	100%	100%	100%	80%

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。

企業管治報告書

於二零一五年三月二十六日

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。葉樹林博士、歐文柱先生及黃桂林先生(均為獨立非執行董事)將於二零一五年股東週年大會(「二零一五年年會」)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寫培訓資料及最新發展。

於回顧年度內，本公司已向董事提供有關法規更新之書寫培訓資料及安排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) 「香港政制發展概況」研討會；及
- (2) 「香港企業披露改革」研討會。

本公司保存了提供予各董事之培訓記錄，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)
呂耀東	—	(2)
鄧呂慧瑜	(1),(2)	—
呂耀華	(1),(2)	—
非執行董事		
鄭慕智	(1),(2)	—
獨立非執行董事		
陳有慶	(1)	(2)
葉樹林	(1),(2)	—
潘宗光	(1),(2)	—
歐文柱	(2)	—
黃桂林	(1)	(2)

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二零一四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。

企業管治報告書

於二零一五年三月二十六日

於回顧年度內，董事會檢討經修訂之董事委任政策、經修訂之標準守則、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。本公司亦已制定內部政策，處理機密及內幕消息，而且所有本集團員工在持有本集團未經公佈之機密及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部之要求。

董事會權力轉授

執行董事會 在清晰制定之指引下，董事會轉授權力予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），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、關連交易及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賦予之權限，向執行董事提交計劃書及建議，包括財務及商業之詳盡分析，以作考慮及審批。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39頁之列表內（葉樹林博士、呂志和博士及黃桂林先生），並由葉樹林博士（獨立非執行董事）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：

- 二零一四年一月二十七日，審閱及批准發放予執行董事之二零一三年度年終花紅；
- 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二零一四年度之執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）薪酬待遇；
- 二零一四年九月三十日，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十七次要約建議；
- 二零一五年一月二十六日，審閱及批准發放予執行董事之二零一四年度年終花紅；及
- 二零一五年三月二十日，審閱二零一四年度之董事袍金及二零一五年度之執行董事（彼等亦組成本公司之高級管理層成員）薪酬待遇。

薪酬委員會就二零一四年度之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二零一五年年會上提呈股東批准。薪酬委員會已於會議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。

有關本集團於截至二零一四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，分別載於二零一四年財務報表附註第12及13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39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採納提名董事政策(「提名政策」)，並於二零一三年三月修訂該政策，加入董事會成員多元化。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。

於二零一四年，提名委員會於二零一四年三月召開一次會議，所有委員均有出席會議。於二零一五年三月二十日召開的會議，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；及向董事會建議於二零一五年年會上退任及重選之董事。提名委員會已於會議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(葉樹林博士、潘宗光教授及歐文柱先生)組成，詳情載於第39頁之列表內，並由葉樹林博士擔任主席。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。

企業管治報告書

於二零一五年三月二十六日

審核委員會於二零一四年共舉行兩次會議，分別於二零一四年三月審閱本集團二零一三年度之全年業績及財務報表，及於二零一四年八月審閱本集團二零一四年度之中期業績及財務報表。於二零一五年三月二十日之會議上，審核委員會審閱本集團二零一四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，並已建議董事會於二零一五年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零一四年度支付予核數師之服務費用載列於二零一四年財務報表之附註10。

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61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，於二零一四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制定股東溝通政策，載有本公司有關與股東溝通之原則，目的為確保不論於任何時間均能有效地及適時向股東發放資訊。除向股東寄發年報、中期報告、通函及通告外，本公司亦會確保適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亦是有效的投資者平台，設有投資者關係專欄，適時及直接提供財務報告、企業公告、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。所有於二零一四年股東週年大會(「二零一四年年會」)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。二零一四年年會之主席確保於會上說明以投票方式進行表決之詳細程序。本公司之香港股份過戶登記分處曾於二零一四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。本公司已於二零一四年年會前多於二十個營業日寄出二零一四年年會通告予股東。二零一五年年會主席(及任何其他股東大會主席)將確保股東於二零一五年年會(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

企業管治報告書

於二零一五年三月二十六日

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。除於二零零七年六月最近一次作出之修訂外，本公司之組織章程大綱及細則並無作出任何變更。

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、監察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。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，而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。

本公司於截至二零一四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集團有利。

守則條文第A.6.7條 獨立非執行董事歐文柱先生因其他事務未能出席於二零一四年六月十二日舉行之二零一四年年會。

董事之個人資料

執行董事

呂志和博士，*GBM, MBE, 太平紳士, LLD, DSSc, DBA*，現年八十五歲，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。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。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」。呂博士於二零一四年榮獲國際博彩業大獎之傑出貢獻及「亞洲人大獎」之年度企業家。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，現年五十九歲，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，香港特別行政區選舉委員會委員及澳門特別行政區行政長官選舉管理委員會委員。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。呂先生於二零一二年獲澳門政府頒發旅遊功績勳章及於二零一四年獲亞洲企業商會頒授亞太企業精神獎2014—「年度企業家獎」。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*，現年六十一歲，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

董事之個人資料

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。呂女士於二零一五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，任期為兩年。彼於二零一四年十月三十日獲委任為上海交通大學之校董。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，現年五十二歲，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理事。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)。於二零一四年八月，呂先生獲委任香港廣東各級政協委員聯誼會之第三屆理事。呂先生獲委任為香港廣佛肇聯誼總會之執行副主席(二零一四至二零一七年度)。於二零一五年三月二十三日，呂先生獲委任為香港廣州社團總會之常務副主席及常務會董。彼為香港房地產協會之副會長。彼自一九九九年起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。彼曾於二零零八年至二零一四年十月期間為地產代理監管局之成員。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*，現年六十五歲，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匯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。鄭博士於二零一二年四月二十三日退任為香港交易及結算所有限公司（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。鄭博士已於二零一四年八月三十一日辭任香

港電視網絡有限公司（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）之非執行董事職務。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。

獨立非執行董事

陳有慶博士，*GBS*，*LLD*，*太平紳士*，現年八十二歲，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、中國僑商聯合會和香港潮屬社團總會有限公司之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

董事之個人資料

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，現年七十七歲，自二零零八年六月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會主席，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，現年七十五歲，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。潘教授早年考獲香港大學理學學士、英國倫敦大學哲學博士及高級理學博士，並在美國加州理工學院及南加州大學從事博士後研究，彼亦於二零零九年獲香港理工大學頒授榮譽人文博士學位。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教授及榮休校長，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）。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，現年六十五歲，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（「中大」）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

生獲委任為中大新亞書院投資委員會成員及校董會副主席。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主席和審計委員會成員。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及專責（財務）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與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷酒店」）（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）及朗廷酒店管理人有限公司（「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。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。彼於二零一四年五月十二日獲中大頒授榮譽院士，並於二零一四年六月獲委任為香港中文大學醫療中心有限公司之理事會成員。

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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一四年財務報表」)。

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二零一四年財務報表附註第41項。

業績及分派

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載列於第62至130頁之二零一四年財務報表內。

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0.1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(二零一三年：每股港幣0.15元)。股息詳情載於二零一四年財務報表附註第17項。

股本

二零一四年財務報表附註第29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配發以股代息之新股份，致使本公司在年度內增加已發行股本。

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二零一四年財務報表附註第31項。

於二零一四年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為港幣1,701,504,000元(二零一三年：港幣1,741,595,000元)。

捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣4,040,000元(二零一三年：港幣2,408,000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二零一四年財務報表附註第18項。

主要物業

本集團於二零一四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131至132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47至51頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條及第189(viii)條的規定，葉樹林博士、歐文柱先生及黃桂林先生將於即將舉行之本公司二零一五年股東週年大會(「二零一五年年會」)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。

經股東於二零一五年年會上批准後，各董事就截至二零一四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	190,000	160,000
審核委員會	140,000	120,000
薪酬委員會	60,000	50,000
提名委員會	60,000	50,000

董事之合約權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，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	21,883,798	8,317,120 ⁽¹⁾	3,660,766 ⁽²⁾	1,652,420,993 ⁽³⁾	1,686,282,677 ⁽⁶⁾	60.50
呂耀東	8,738,035	—	—	1,652,420,993 ⁽³⁾	1,661,159,028 ⁽⁶⁾	59.60
鄧呂慧瑜	21,927,605	—	—	1,652,420,993 ⁽³⁾	1,674,348,598 ⁽⁶⁾	60.07
呂耀華	13,673,234	—	3,859,147 ⁽⁴⁾	1,652,420,993 ⁽³⁾	1,669,953,374 ⁽⁶⁾	59.92
鄭慕智	560,000	—	—	—	560,000 ⁽⁶⁾	0.02
陳有慶 ⁽⁵⁾	2,154,506	—	—	—	2,154,506 ⁽⁶⁾	0.08
葉樹林	572,726	—	—	—	572,726 ⁽⁶⁾	0.02
潘宗光	560,000	—	—	—	560,000 ⁽⁶⁾	0.02
歐文柱	560,000	—	—	—	560,000 ⁽⁶⁾	0.02
黃桂林	760,000	—	—	—	760,000 ⁽⁶⁾	0.03

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。

董事會報告書

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。
- (6) 截至本董事會報告書之日期，相關董事所持有該等股份之數量維持不變。

(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，於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，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
CWL Assets (PTC) Limited	1,652,420,993 ⁽³⁾	59.29
HSBC International Trustee Limited	1,532,793,048 ⁽¹⁾⁽³⁾	54.99
Super Focus Company Limited	1,218,151,584 ⁽³⁾	43.71
Southeastern Asset Management, Inc.	251,787,398 ⁽²⁾	9.03
Star II Limited	228,065,518 ⁽³⁾	8.18
Favor Right Investments Limited	163,987,649 ⁽³⁾	5.88
Premium Capital Profits Limited	159,285,715 ⁽³⁾	5.71

附註：

- (1) 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。緊隨於二零一四年十月二十一日派發截至二零一四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1,652,420,993股股份。該股份是下列各項的總和：(i) Favor Right Investments Limited持有163,987,649股股份；

(ii) Best Chance Investments Limited持有42,216,242股股份；(iii) Super Focus Company Limited持有1,218,151,584股股份；(iv) Premium Capital Profits Limited持有159,285,715股股份；及(v)銘訊有限公司持有68,779,803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。

- (2) 截至本董事會報告書之日期，Southeastern Asset Management, Inc.的持股量增加至279,111,601股股份，佔本公司已發行股本約10.01%。
- (3) 除上述附註(2)所披露者外，該等股東於本公司之持股量於截至本董事會報告書之日期維持不變。

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1,652,420,993股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,218,151,584股股份，Best Chance Investments Limited持有其中42,216,242股股份，Favor Right Investments Limited持有其中163,987,649股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中159,285,715股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中68,779,803股股份。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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。

董事會報告書

(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47,650,000股，佔本公司於該日之已發行股本約1.7%。

(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，而有關參與者及其緊密聯繫人（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。

(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二零一四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					於二零一四年十二月三十一日持有	每股股份行使價(港元)	行使期
		於二零一四年		於二零一四年					
		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	
	二零一四年九月三十日	—	2,700,000	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
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	
	二零一四年九月三十日	—	1,300,000	—	—	1,300,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
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	—	300,000 ^(b)	—	500,000	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	
二零一四年九月三十日	—	2,700,000	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日		
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	
二零一四年九月三十日	—	2,700,000	—	—	2,700,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日		
鄭慕智	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	
	二零一四年九月三十日	—	160,000	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
陳有慶	二零零七年十一月二十七日	500,000	—	500,000 ^(c)	—	—	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 ^(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 ^(c)	—	—	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	
	二零一四年九月三十日	—	160,000	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
葉樹林	二零一三年一月二十一日	200,000	—	200,000 ^(d)	—	—	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	
	二零一四年九月三十日	—	160,000	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
潘宗光	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	
	二零一四年九月三十日	—	160,000	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
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	
	二零一四年九月三十日	—	160,000	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
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	
	二零一四年九月三十日	—	160,000	—	—	160,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	
僱員(合共)	二零零七年十一月二十七日	3,842,000	—	1,560,000 ^(e)	44,000	2,238,000	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	584,000	—	479,000 ^(f)	—	105,000	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	563,750	—	563,750 ^(g)	—	—	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	560,000	—	400,000 ^(h)	—	160,000	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	6,888,000	—	1,830,000 ⁽ⁱ⁾	—	5,058,000	4.610	二零一四年一月二十一日至二零一九年一月二十日	
	二零一四年九月三十日	—	6,180,000	—	—	6,180,000	4.500	二零一五年九月三十日至二零二零年九月二十九日	

董事會報告書

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4.410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4.410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5.420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6.520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5.836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5.328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5.173元。
- (h) 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5.084元。
- (i) 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5.953元。

於二零一四年九月三十日，本公司授出16,540,000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4.5元。

於本年內所授出認股權之公平值載於綜合財務報表附註30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

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司持續關連交易之詳情載列如下：

1. 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。
2. 於二零一四年十月二十七日，本公司作為承租人與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」)(為本公司主要股東之全資附屬公司，該主要股東為由呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人，呂氏家族成員包括呂志和博士、呂耀東先生、鄧呂慧瑜女士及呂耀華先生為該信託之受益人)作為出租人訂立租賃框架協議(「租賃框架協議」)，有關租賃及／或獲許可租用由Polymate各自之附屬公司實益擁有的若干物業，為期三年(由二零一四年十一月一日起至二零一七年十月三十一日止(首尾兩天包括在內))，本公司之相關附屬公司應支付予Polymate各自之附屬公司之年度租金金額須遵守各相應財政年度之年度上限(「年度上限」)，其載列於二零一四年十月二十七日日本

公司之公告(「該公告」)內。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之相關附屬公司根據租賃框架協議已支付及應支付之年度租金總額為港幣1,556,000元，並無超逾年度上限。該項持續關連交易之詳情載列於該公告內。

訂立租賃框架協議構成為本公司之持續關連交易，但由於適用百分比率超逾0.1%但少於5%，故此，根據上市規則第14A章，訂立租賃框架協議獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

本公司之董事會(包括獨立非執行董事)已知悉及批准上述持續關連交易。本公司獨立非執行董事(彼等概無於本公司任何關連交易中擁有權益)已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易屬本集團的日常業務及按照一般商務條款進行；及已根據規管各自之交易之相關協議進行，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証工作」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」，本公司獨立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.56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香港聯交所。

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對本公司之誠信責任，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，董事及彼等各自之緊密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。

董事會報告書

上市規則第13.22條的披露

於二零一四年十二月三十一日，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	1,018,980	159,113
流動資產	22,799,667	5,716,071
流動負債	(5,142,433)	(847,498)
	18,676,214	5,027,686
股本	73	27
儲備	9,352,991	2,738,064
應付股東款項	7,988,150	1,732,195
非流動負債	1,335,000	557,400
	18,676,214	5,027,686

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二零一四年財務報表及按適當情況作出調整，現載於本年報第14至15頁。

主要客戶及供應商

於截至二零一四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) 本集團從五大供應商購入貨品(不包括資本性採購)之總額佔本集團採購總額少於30%。

概無董事，彼等之緊密聯繫人，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

二零一四年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零一五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，二零一五年三月二十六日

獨立核數師報告



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)

羅兵咸永道

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第62至130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二零一四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。

審計涉及執行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 貴集團於二零一四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,二零一五年三月二十六日

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	7	2,393,967	7,288,415
銷售成本		(984,946)	(4,141,848)
毛利		1,409,021	3,146,567
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	8	1,358,197	71,071
投資物業之公平值變動		143,253	224,154
財務費用	9	(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	10	2,707,293	3,003,950
稅項支出	14	(815,250)	(1,301,940)
本年度溢利		1,892,043	1,702,010
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
		1,892,043	1,702,010
每股盈利	16	港仙	港仙
基本		65.69	60.95
攤薄		65.45	60.60
股息	17	港幣千元	港幣千元
中期		137,923	134,117
建議末期		278,715	271,709
		416,638	405,826

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	1,892,043	1,702,010
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	(59,192)	440,747
本年度其他全面(虧損)/收益	(4,251,280)	6,810,121
本年度總全面(虧損)/收益	(2,359,237)	8,512,131
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	58,485	94,639
	(2,359,237)	8,512,131

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	18	553,866	593,184
投資物業	19	8,127,845	5,135,518
租賃土地及土地使用權	20	17,555	17,558
合營企業	22	2,477,823	2,308,065
聯營公司	23	974,675	2,242,215
非流動投資	24	7,100,553	11,292,641
遞延稅項資產	35	36,455	52,079
衍生金融工具	34	2,644	12,313
其他非流動資產	25	41,886	24,468
		19,333,302	21,678,041
流動資產			
發展物業	26	22,547,104	15,595,216
存貨		2,790	1,899
應收—合營企業	22	228,260	228,260
應收聯營公司	23	788,782	235,315
應收賬款及預付款	27	1,118,335	1,218,856
可收回稅項		112,763	68,067
現金及銀行存款	28	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	29	278,715	271,215
儲備	31	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

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
負債			
非流動負債			
借貸	32	13,244,026	5,274,179
擔保票據	33	2,703,597	1,704,088
衍生金融工具	34	2,911	1,896
遞延稅項負債	35	1,626,042	1,223,227
		17,576,576	8,203,390
流動負債			
應付合營企業	22	1,789,263	1,558,289
應付一聯營公司	23	27,085	402,685
應付賬款及應計費用	36	1,351,614	1,676,211
借貸之現期部份	32	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

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			
附屬公司	21	259,561	259,561
流動資產			
應收附屬公司款項	21	3,500,322	3,508,086
現金及銀行存款	28	914	3,971
		3,501,236	3,512,057
總資產		3,760,797	3,771,618
權益			
股本	29	278,715	271,215
儲備	31	3,479,121	3,497,452
股東權益		3,757,836	3,768,667
負債			
流動負債			
應付賬款及應計費用	36	2,961	2,951
總權益及負債		3,760,797	3,771,618
流動資產淨值		3,498,275	3,509,106
總資產減流動負債		3,757,836	3,768,667

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
經營業務之現金流量			
用於經營業務之現金	37	(6,936,880)	(87,860)
稅項支出		(622,159)	(769,198)
利息支出		(441,845)	(477,153)
用於經營業務之現金淨額		(8,000,884)	(1,334,211)
投資業務之現金流量			
購買物業、機器及設備		(6,454)	(11,685)
購入一投資物業		(429,136)	—
合營企業結餘之淨變動		227,998	603,169
聯營公司結餘之淨變動		(62,795)	506,911
銀行存款之(增加)/減少		(749,254)	1,529,115
出售物業、機器及設備之款項		—	9,360
出售一投資物業之款項		—	285,114
已收利息		87,827	97,233
已收一聯營公司之股息		390,056	—
已收一合營企業之股息		750	2,000
非流動投資之股息		186,857	—
(用於)/來自投資業務之現金淨額		(354,151)	3,021,217
融資活動之現金流量			
發行新股本		24,654	24,920
新增長期銀行借款		16,374,470	2,829,050
發行擔保票據		992,937	—
從一附屬公司之非控制性權益收購之額外權益		—	(35,870)
償還長期銀行借款		(9,295,566)	(3,906,518)
新增於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		675,000	150,000
償還於借款日起計三個月後償還之短期銀行借款		(655,000)	(1,070,000)
來自非控制性權益之資本		27,637	361,600
已付予非控制性權益股息		(15,534)	(22,663)
已付予股東股息		(85,175)	(179,437)
來自/(用於)融資活動之現金淨額		8,043,423	(1,848,918)
現金及現金等價物之減少淨額			
		(311,612)	(161,912)
於年度開始之現金及現金等價物		5,590,615	5,676,418
匯率變動之影響		(26,147)	76,109
於年度終結之現金及現金等價物		5,252,856	5,590,615

綜合權益變動表

截至二零一四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
二零一四年一月一日	271,215	14,480,325	12,867,213	27,618,753	1,475,193	29,093,946
全面收益						
本年度溢利	—	—	1,829,960	1,829,960	62,083	1,892,043
其他全面虧損						
本年度其他全面虧損	—	(4,247,682)	—	(4,247,682)	(3,598)	(4,251,280)
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	4,672	—	4,672	—	4,672
行使認股權發行之股本	623	24,031	—	24,654	—	24,654
認股權失效	—	(66)	66	—	—	—
發行代息股份	6,877	(6,877)	—	—	—	—
發行代息股份所產生之儲備	—	—	324,457	324,457	—	324,457
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	27,637	27,637
股息	—	—	(409,632)	(409,632)	(15,534)	(425,166)
二零一四年十二月三十一日	278,715	10,254,403	14,612,064	25,145,182	1,545,781	26,690,963
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

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)，及已獲董事會於二零一五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。

綜合財務報表是根據舊香港《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。

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

於二零一四年，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

綜合財務報表附註

2 編製基準(續)

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 — 披露計畫	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

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)本集團現正評估香港《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。

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，確認在被收購方的任何非控制性權益。被收購方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日的公平值計量，除非財務準則規定必須以其他計量基準計算。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。

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)****(i) 業務合併(續)**

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，超出所收購可辨識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，差額直接於損益內確認。

(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。

3 主要會計政策概要(續)

3.1 綜合基礎(續)

(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。

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。

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)

(c) 合營安排

本集團已應用財務準則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。

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，並相當於所轉讓代價，被收購方的非控制性權益金額及本集團先前之股本權益之公平值的總額超過所得之可識別淨資產之公平值的淨額計算。

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。商譽之現金產生單位之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 主要會計政策概要(續)

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。

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：

酒店物業	20年
土地及樓房	按餘下租賃年期或其可使用年期(選取較短期者)
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。

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。

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。

3 主要會計政策概要(續)

3.5 投資物業(續)

若業主自用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。

若發展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損益表確認。

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，但至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。

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)

(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。

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。其法律上可執行權利不得取決於將來發生之事件，並必須在正常業務範圍內進行，當本公司或交易對方違約、喪失償還能力或破產。

3 主要會計政策概要(續)

3.7 財務資產(續)

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中確認。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。

3.8 衍生金融工具

衍生工具初始按於衍生工具合同訂立日的公平值確認，其後按其公平值重新計量。當衍生工具的剩餘期限超過十二個月時，衍生工具的全數公平值會被分類為非流動資產或負債，而當衍生工具的剩餘期限少於十二個月時，衍生工具的全數公平值會被分類為流動資產或負債。衍生工具的公平值的任何變動，於綜合損益表中確認。

3.9 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。

3.10 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，當耗用後列為開支。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。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.11 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。

3.12 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。

3.13 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)。

3.14 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 主要會計政策概要(續)

3.15 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。

3.16 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。

3.17 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。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.18 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有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

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 主要會計政策概要(續)

3.19 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。

(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。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.19 僱員福利(續)

(b) 以股份為基礎的補償(續)

本公司向集團附屬公司的員工授予其權益工具的認股權，被視為資本投入。收取員工服務的公平值，參考授出日的公平值計量，並在於行使期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應計入於母公司賬目的權益中。

3.20 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，均資本化作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。

3.21 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。

3 主要會計政策概要(續)

3.21 營業額確認(續)

(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。

3.22 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)的匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收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匯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匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

外幣匯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。

綜合財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

3.22 外幣(續)

(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匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算；及
- (iii) 所有由此產生的匯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，並按結算日之收市匯率換算，產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

(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匯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，按比例所佔的累計匯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，按比例所佔的累計匯兌差額乃重新分類至損益內。

3.23 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 主要會計政策概要(續)

3.24 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事批准之財政期間內，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(包括外匯風險、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。

4.1 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匯兌風險，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匯合約以減低風險。本集團未有就外地的淨投資作對沖。

於二零一四年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值或升值3%(二零一三年：3%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利將增加或減少約港幣6,000,000元(二零一三年：減少或增加港幣29,000,000元)。主要原因為換算借貸及銀行存款產生外匯損益。

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

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。

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。於二零一四年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%（二零一三年：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92,000,000元（二零一三年：港幣24,000,000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。

於二零一四年十二月三十一日，倘可供出售投資的股價增加或減少10%（二零一三年：10%），而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣710,000,000元（二零一三年：港幣1,129,000,000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。本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。

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)

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，而本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。

流動資金的信貸風險有限，因為約88% (二零一三年：62%) 資金存放於擁有高信貸評級的銀行(評級由Aa至A)。剩餘12% (二零一三年：38%) 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。於二零一四年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣138億元(二零一三年：港幣79億元)。

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	五年以上 港幣千元	總額 港幣千元
集團					
二零一四年十二月三十一日					
借貸	2,192,752	3,298,054	10,805,134	—	16,295,940
擔保票據	132,945	134,192	1,735,742	1,119,448	3,122,327
以淨額結算的衍生金融工具	7,413	924	—	—	8,337
以總額結算的衍生金融工具					
— 流入	—	—	(1,552,806)	—	(1,552,806)
— 流出	—	—	1,555,700	—	1,555,700
應付貿易賬款	914,919	—	—	—	914,919
其他應付賬款及應計費用	212,860	—	—	—	212,860
應付合營企業	1,789,263	—	—	—	1,789,263
應付一聯營公司	27,085	—	—	—	27,085
應付非控制性權益	5,847	—	—	—	5,847
總額	5,283,084	3,433,170	12,543,770	1,119,448	22,379,472
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
公司					
二零一四年十二月三十一日					
其他應付賬款	2,961	—	—	—	2,961
二零一三年十二月三十一日					
其他應付賬款	2,951	—	—	—	2,951

註：借貸及擔保票據之利息是按二零一四年及二零一三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二零一四年及二零一三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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
借貸總額	17,772,201	9,598,249
減：現金及銀行存款	(6,038,760)	(5,623,962)
借貸淨額	11,733,441	3,974,287
總權益	26,690,963	20,093,946
負債比率	44%	14%

負債比率於二零一四年上升是由於提取銀行借貸及發行七年期之擔保票據，以作為物業發展項目及本集團一般營運之資金(附註32及33)。

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)。

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)

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，本集團未有級別三的金融工具，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24)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34)。

(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。
- 遠期外匯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。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值的估計(續)

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19。

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。

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

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。

如無目前或近期價格可用，可利用附註19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。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(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。

(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。

綜合財務報表附註

6 分部資料(續)

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。

	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

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						(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
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：

綜合財務報表附註

6 分部資料(續)

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

7 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

8 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，嘉天匯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匯竣工後，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(除稅後為港幣1,018,648,000元)。

9 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，全數於五年內償還	501,734	530,205
擔保票據，全數無需於五年內償還	25,000	—
資本化作為興建中物業成本	(504,935)	(436,344)
	21,799	93,861

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% (二零一三年：1%至5%) 計入物業發展成本內。

10 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
非流動投資之股息收入	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
出售物業、機器及設備之收益	—	5,797
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 (扣除列於發展物業之資本化金額港幣566,000元 (二零一三年：港幣538,000元))	43,318	46,825
租賃土地及土地使用權之攤銷	131	132
核數師酬金		
審核服務		
本年度撥備	5,362	4,871
往年度少／(多)撥備	256	(24)
非審核服務	1,238	829
出售物業、機器及設備之虧損	21	—
房地產之經營租賃租金	7,896	2,230
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	7,076	5,786
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	247	502
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

綜合財務報表附註

11 員工福利費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	359,755	312,688
退休金成本 — 界定供款計劃	21,665	18,747
給予董事及員工之認股權	4,672	23,770
	386,092	355,205
減：發展物業之資本化金額	(71,182)	(57,259)
	314,910	297,946

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21%，視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付養老及退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣671,000元（二零一三年：港幣606,000元），於結算日沒有剩餘款額（二零一三年：港幣59,000元）可用作扣減未來的供款。

12 董事酬金

姓名	薪金、津貼及		酌情花紅	退休計劃的		二零一四年	二零一三年
	袍金	非現金利益		供款	認股權(a)	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	290	11,124	2,624	1,171	763	15,972	19,410
呂耀東	150	1,374	216	137	367	2,244	4,098
鄧呂慧瑜	150	6,072	1,380	607	763	8,972	11,798
呂耀華	150	8,255	1,298	826	763	11,292	15,228
陳有慶	150	—	—	—	45	195	412
葉樹林	390	—	—	—	45	435	639
鄭慕智	150	—	—	—	45	195	412
潘宗光	260	—	—	—	45	305	522
歐文柱	260	—	—	—	45	305	522
黃桂林	250	—	—	—	45	295	501
	2,200	26,825	5,518	2,741	2,926	40,210	53,542

(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。

13 五位最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括三位(二零一三年：三位)董事。他們的薪酬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金及其他酬金	34,848	32,666
退休金成本 — 界定供款計劃	2,809	2,603
酌情花紅	6,978	10,104
授出之認股權	2,543	11,818
	47,178	57,191

綜合財務報表附註

13 五位最高薪酬人士(續)

各人士的薪酬在以下範圍內：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
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	1
港幣8,500,001元–港幣9,000,000元	1	—
港幣11,000,001元–港幣11,500,000元	1	—
港幣11,500,001元–港幣12,000,000元	—	1
港幣15,000,001元–港幣15,500,000元	—	1
港幣15,500,001元–港幣16,000,000元	1	—
港幣19,000,001元–港幣19,500,000元	—	1
	5	5

14 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(附註35)	421,214	59,685
	815,250	1,301,940

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中。

14 稅項支出(續)

本集團除稅前溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業所在國家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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	2,707,293	3,003,950
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)
	2,550,965	2,864,392
按適用稅率計算之稅項	576,761	556,833
毋須課稅之收入	(52,056)	(50,826)
不可扣稅之支出	51,775	78,574
使用先前未確認之稅務虧損	(7,801)	(13,468)
未確認之稅務虧損	37,436	36,177
往年度多撥備	(2,722)	(1,693)
	603,393	605,597
預提所得稅	20,365	34,841
土地增值稅	191,492	661,502
稅項支出	815,250	1,301,940

15 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45,018,000元(二零一三年：港幣45,537,000元)。

16 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

綜合財務報表附註

16 每股盈利(續)

	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

17 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。

18 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					
二零一三年一月一日	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
兌匯率調整	(1,523)	(229)	(110)	(213)	(2,075)
添置	65	—	28	6,361	6,454
出售	—	—	—	(566)	(566)
二零一四年十二月三十一日	443,671	180,419	32,103	116,773	772,966
累積折舊					
二零一三年一月一日	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
兌匯率調整	(78)	(16)	(23)	(92)	(209)
本年度折舊	21,455	3,226	5,223	13,980	43,884
出售	—	—	—	(544)	(544)
二零一四年十二月三十一日	72,118	38,396	18,684	89,902	219,100
賬面淨值					
二零一四年十二月三十一日	371,553	142,023	13,419	26,871	553,866
二零一三年十二月三十一日	394,388	145,462	18,701	34,633	593,184

賬面值港幣513,576,000元(二零一三年：港幣539,850,000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。

港幣142,023,000元(二零一三年：港幣145,462,000元)之土地及樓房，其中於香港為長期租約之租賃土地為港幣61,684,000元(二零一三年：港幣62,366,000元)。

綜合財務報表附註

19 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
二零一三年一月一日	405,600	4,273,153	212,163	4,890,916
兌匯率調整	—	135,379	(7,723)	127,656
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	71,071	—	—	71,071
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	36,929	—	—	36,929
二零一三年十二月三十一日	650,400	4,485,118	—	5,135,518
來自發展物業	—	1,070,899	—	1,070,899
兌匯率調整	—	(9,158)	—	(9,158)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益(附註8)	—	1,358,197	—	1,358,197
公平值變動	86,464	56,789	—	143,253
添置	429,136	—	—	429,136
二零一四年十二月三十一日	1,166,000	6,961,845	—	8,127,845

- (a) 投資物業主要以已落成之商業及住宅物業為主。香港及中國內地之長期租約投資物業於二零一四年十二月三十一日由獨立專業測計師DTZ Debenham Tie Leung Limited (「DTZ」) 及Savills Valuation and Professional Services Limited (「Savills」) 採用公開市值基準分別重估為港幣86,000,000元(二零一三年：港幣108,000,000元)及港幣2,435,036,000元(二零一三年：無)。香港及中國內地之中期租約投資物業於二零一四年十二月三十一日由獨立專業測計師DTZ及Savills(二零一三年：DTZ及CBRE Limited) 採用公開市值基準分別重估為港幣1,080,000,000元(二零一三年：港幣542,400,000元)及港幣4,526,809,000元(二零一三年：港幣4,485,118,000元)。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6,961,845,000元(二零一三年：港幣4,593,118,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。
- (c) **集團估值過程**
本集團之投資物業於二零一四年十二月三十一日由持有相關專業資格及擁有估值投資物業之位置及地區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。

19 投資物業(續)

(c) 集團估值過程(續)

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。財務部於每年結算日：

- 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

已落成之商業及住宅物業之公平值一般以收益資本化釐定。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及住宅物業之公平值的資料如下：

	住宅物業		商業物業	
	中國內地	香港	中國內地	香港
二零一四年				
租值(每月/平方米/港元)	356至387	484至1,850	63至779	
資本化率(%)	3.50	3.25至4.00	6.00至9.00	
二零一三年				
租值(每月/平方米/港元)		430至1,400	64至763	
資本化率(%)		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。

綜合財務報表附註

20 租賃土地及土地使用權
集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年初	17,558	16,608
兌匯率調整	128	1,082
本年度攤銷	(131)	(132)
年終	17,555	17,558

租賃土地及土地使用權的權益指於中國內地預付營運的中期租約租賃款。賬面值港幣17,555,000元(二零一三年：港幣17,558,000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。

21 附屬公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市投資，成本扣除撥備	259,561	259,561

應收附屬公司之賬款為無抵押、免息及有通知還款條款。董事會認為對本集團業績或資產淨值有重大影響之附屬公司之資料，詳見附註41(a)。

22 合營企業 集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔淨資產	2,392,155	2,225,372
應收合營企業之款項	85,668	82,693
	2,477,823	2,308,065

本集團應佔(非上市)合營企業之總資產、負債及業績如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產	2,976,999	3,181,305
負債	(584,844)	(955,933)
淨資產	2,392,155	2,225,372
營業額	379,760	222,915
除稅後溢利	167,540	78,451
其他全面(虧損)/收益	(7)	36
總全面收益	167,533	78,487

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。本集團沒有重大之單一合營企業。

本集團合營企業之資料，詳見附註41(b)。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，合營企業並沒有任何重大的或然負債。

綜合財務報表附註

23 聯營公司
集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔淨資產	345,936	747,204
應收聯營公司之款項	628,739	1,495,011
	974,675	2,242,215

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產	2,898,184	3,080,105
負債	(2,552,248)	(2,332,901)
淨資產	345,936	747,204
營業額	42,750	151,567
除稅後(虧損)／溢利及總全面(虧損)／收益	(11,212)	61,107

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。本集團沒有重大之單一聯營公司。

本集團聯營公司之資料，詳見附註41(c)。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，聯營公司並沒有任何重大的或然負債。

24 非流動投資
集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
上市投資證券，公平值	7,100,553	11,292,641

上市投資證券為本集團佔銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」)之3.8%(二零一三年：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。

25 其他非流動資產 集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
維修按金	40,672	23,168
按揭借款，扣除撥備	1,214	1,300
	41,886	24,468

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83,000元(二零一三年：港幣78,000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(二零一三年：無)。

26 發展物業 集團

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一四年 港幣千元	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租賃土地及 土地使用權	2,111,728	11,900,602	14,012,330	835,207	7,204,878	8,040,085
發展成本	4,225,346	4,309,428	8,534,774	1,735,884	5,819,247	7,555,131
	6,337,074	16,210,030	22,547,104	2,571,091	13,024,125	15,595,216

賬面值港幣12,534,535,000元(二零一三年：港幣6,409,378,000元)的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

於二零一四年十二月三十一日，興建中之發展物業為港幣15,707,856,000元(二零一三年：港幣10,829,720,000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	二零一四年 港幣千元	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	二零一三年 港幣千元
長期租賃	356,853	7,077,570	7,434,423	404,935	4,017,923	4,422,858
中期租賃	6,229,209	348,698	6,577,907	3,288,620	328,607	3,617,227
	6,586,062	7,426,268	14,012,330	3,693,555	4,346,530	8,040,085

綜合財務報表附註

27 應收賬款及預付款
集團

	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

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港元	346,590	64,268
人民幣	770,810	1,145,792
新加坡元	935	8,796
	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

本集團應收貿易賬款中賬面值港幣781,497,000元(二零一三年：港幣502,319,000元)之款項尚未到期並全數獲得履行，而餘下之港幣58,427,000元(二零一三年：港幣99,665,000元)之款項在信貸期過後仍未獲支付，本集團並無就此作出減值虧損計提。

27 應收賬款及預付款(續)

本年內，本集團就應收貿易及其他應收賬款作出減值撥備港幣11,000元(二零一三年：無)。於二零一四年十二月三十一日，沒有應收貿易及其他應收賬款減值(二零一三年：港幣440,000元已減值及全數撥備)。撥備之變動如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年初	440	931
本年度之撥備	11	—
本年度之撇銷	(451)	(491)
年終	—	440

於二零一四年十二月三十一日，其他應收款包括金額為港幣116,276,000元(二零一三年：港幣121,051,000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。此應收借貸已全數獲得履行。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。

28 現金及銀行存款

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
超過三個月到期之短期銀行存款	38,027	33,347	—	—
結構性銀行存款	747,877	—	—	—
	785,904	33,347	—	—
銀行及庫存現金	2,378,317	3,265,345	914	3,971
短期及其他銀行存款	2,874,539	2,325,270	—	—
現金及現金等價物	5,252,856	5,590,615	914	3,971
現金及銀行存款	6,038,760	5,623,962	914	3,971

現金及銀行存款中包括港幣1,384,978,000元(二零一三年：港幣1,402,010,000元)已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

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4.0%至4.4%。本集團利用結構性銀行存款，以增加利息收入。

綜合財務報表附註

28 現金及銀行存款(續)

短期及其他銀行存款之有效年息率為1.9%(二零一三年：3.94%)，此存款之平均日數為44日(二零一三年：53日)。

現金及銀行存款所持有之貨幣單位如下：

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港元	2,576,072	1,465,116	914	3,971
人民幣	3,125,947	3,790,894	—	—
其他	336,741	367,952	—	—
	6,038,760	5,623,962	914	3,971

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
信用評級：				
Aa	1,875,156	1,243,000	910	3,923
A	3,455,633	2,256,575	4	43
Baa	232,287	311,161	—	—
其他	475,684	1,813,226	—	5
	6,038,760	5,623,962	914	3,971

29 股本

	二零一四年		二零一三年	
	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	2,712,152,918	271,215	2,633,793,837	263,379
行使認股權	6,232,750	623	16,655,900	1,666
發行代息股份	68,768,602	6,877	61,703,181	6,170
年末	2,787,154,270	278,715	2,712,152,918	271,215

本年內，因行使認股權而發行6,232,750(二零一三年：16,655,900)股股份，其中港幣623,000元(二零一三年：港幣1,666,000元)已入賬為股本，而港幣31,714,000元(二零一三年：港幣30,886,000元)入賬為股份溢價，港幣7,683,000元(二零一三年：港幣7,632,000元)則從認股權儲備中扣除。

30 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平均行使價如下：

	二零一四年		二零一三年	
	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	3.8622	37,386,750	2.4790	37,446,650
授予	4.5000	16,540,000	4.6100	19,038,000
已行使	3.9558	(6,232,750)	1.4962	(16,655,900)
已失效	4.6360	(44,000)	4.6194	(2,442,000)
年終	4.0707	47,650,000	3.8622	37,386,750
年終可行使	3.8424	31,110,000	3.2058	19,908,750

本年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣5.582元(二零一三年：港幣4.132元)。

於二零一四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2.12元至港幣4.636元(二零一三年：港幣0.938元至港幣4.636元)，而加權平均餘下合約年期為4.3年(二零一三年：4.4年)。

綜合財務報表附註

30 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	每股	認股權數目	
	行使價 港幣	二零一四年	二零一三年
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	2,985,000	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	1,300,000	1,600,000
二零一三年一月十七日至 二零一八年一月十六日	2.120	9,074,000	9,274,000
二零一四年一月二十一日至 二零一九年一月二十日	4.610	10,190,000	10,590,000
二零一五年九月三十日至 二零二零年九月二十九日	4.500	10,360,000	—
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	2,238,000	3,842,000
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	105,000	584,000
二零一零年三月三日至 二零一四年三月二日	0.938	—	563,750
二零一三年一月十七日至 二零一八年一月十六日	2.120	160,000	560,000
二零一四年一月二十一日至 二零一九年一月二十日	4.610	5,058,000	6,888,000
二零一五年九月三十日至 二零二零年九月二十九日	4.500	6,180,000	—
		47,650,000	37,386,750

本年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1.13元(二零一三年：港幣1.36元)。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣4.34元(二零一三年：港幣4.61元)、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為46%(二零一三年：48%)、認股權的預計年期3.5年(二零一三年：3.5年)、預期派息率3.36%(二零一三年：2.46%)及無風險年利率1.14%(二零一三年：0.25%)。波動幅度乃按本公司授出日期前之相關期內所預期行使時間之股價變動分析計算。

31 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		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
				儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元					
二零一四年一月一日	1,711,336	44,508	99,089	13	859	748	11,120,408	1,503,364	12,867,213	27,347,538
全面收益										
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,829,960	1,829,960
其他全面收益										
兌匯率調整	—	—	—	—	—	(3)	—	(55,584)	—	(55,587)
合營企業產生之兌匯調整	—	—	—	—	—	—	—	(7)	—	(7)
非流動投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(4,192,088)	—	—	(4,192,088)
與權益持有者之交易										
認股權之公平值	—	4,672	—	—	—	—	—	—	—	4,672
已行使之認股權	31,714	(7,683)	—	—	—	—	—	—	—	24,031
已失效之認股權	—	(66)	—	—	—	—	—	—	66	—
發行代息股份	(6,877)	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,877)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	324,457	324,457
二零一三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(271,709)	(271,709)
二零一四年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(137,923)	(137,923)
二零一四年十二月三十一日	1,736,173	41,431	99,089	13	859	745	6,928,320	1,447,773	14,612,064	24,866,467
保留於：										
本公司及附屬公司	1,736,173	41,431	99,089	13	859	745	6,928,320	1,446,988	11,914,654	22,168,272
合營企業	—	—	—	—	—	—	—	785	2,351,476	2,352,261
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	345,934	345,934
	1,736,173	41,431	99,089	13	859	745	6,928,320	1,447,773	14,612,064	24,866,467
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

綜合財務報表附註

31 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
二零一四年一月一日	1,711,336	44,508	213,560	13	1,528,035	3,497,452
全面收益						
本年度溢利	—	—	—	—	45,018	45,018
與權益持有者之交易						
認股權之公平值	—	4,672	—	—	—	4,672
已行使之認股權	31,714	(7,683)	—	—	—	24,031
已失效之認股權	—	(66)	—	—	66	—
發行代息股份	(6,877)	—	—	—	—	(6,877)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	324,457	324,457
二零一三年末期股息	—	—	—	—	(271,709)	(271,709)
二零一四年中期股息	—	—	—	—	(137,923)	(137,923)
二零一四年十二月三十一日	1,736,173	41,431	213,560	13	1,487,944	3,479,121
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

32 借貸 集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	5,198,227	2,884,117
沒有抵押	9,700,377	4,861,094
	14,898,604	7,745,211
短期銀行借款		
有抵押	100,000	—
沒有抵押	70,000	148,950
	15,068,604	7,894,161
列為流動負債之現期部份	(1,824,578)	(2,619,982)
	13,244,026	5,274,179

長期銀行借款的到期日如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,654,578	2,471,032
第二年	2,978,563	1,521,243
第三年至第五年	10,265,463	3,752,936
	14,898,604	7,745,211

根據現行市場利率計算，長期與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。有效息率約為2.5%（二零一三年：3.0%），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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港元	13,205,321	6,418,759
人民幣	1,863,283	1,475,402
	15,068,604	7,894,161

綜合財務報表附註

33 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。該票據於二零一四年十二月三十一日之市值為港幣1,551,000,000元(二零一三年：港幣1,618,000,000元)。

KWIFS於二零一二年，通過私募方式募集，按面值100%發行港幣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5年。其賬面值與其公平值相近。

KWIFS於二零一四年，通過私募方式募集，按面值100%發行港幣1,000,000,000元之擔保票據。該票據之息票年利率按4.25%至4.73%計算並由本公司擔保，為期7年。該票據於二零一四年十二月三十一日之公平值為港幣1,022,000,000元。

擔保票據為公平值等級制度之級別二之內。

34 衍生金融工具
集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
列作非流動資產：		
利率互換合同	2,644	12,313
列作非流動負債：		
遠期外匯合約	2,613	1,896
利率互換合同	298	—
	2,911	1,896

於二零一四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(二零一三年：200,000,000美元)。

於二零一四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(二零一三年：港幣950,000,000元)。

35 遞延稅項 集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延稅項資產	36,455	52,079
遞延稅項負債	(1,626,042)	(1,223,227)
	(1,589,587)	(1,171,148)

當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷而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	
二零一三年一月一日	(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)
兌匯率調整	437	1,672	885	(219)	2,775
扣除至損益表	(16,616)	(353,594)	(5,255)	(45,749)	(421,214)
二零一四年十二月三十一日	(166,796)	(1,102,529)	(301,875)	(18,387)	(1,589,587)

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或償付。

未用稅損為港幣606,863,000元(二零一三年：港幣559,463,000元)產生之遞延稅項資產港幣119,867,000元(二零一三年：港幣105,345,000元)並無在財務報表中確認。未用稅損為港幣453,503,000元(二零一三年：港幣415,213,000元)並無到期日，而其餘將於二零一九年或以前之不同日期到期。

附屬公司投資之暫時差異所產生之遞延稅項負債為港幣116,378,000元(二零一三年：港幣47,241,000元)並無在財務報表中確認，因本集團認為可以控制暫時差異撥回之時間以及暫時差異有可能在可見未來不會撥回。

綜合財務報表附註

36 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	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	2,961	2,951
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	2,961	2,951

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港元	137,482	455,347	2,961	2,951
人民幣	1,213,922	1,220,135	—	—
新加坡元	210	729	—	—
	1,351,614	1,676,211	2,961	2,951

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

37 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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利	2,707,293	3,003,950
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)
財務費用	21,799	93,861
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	(1,358,197)	(71,071)
投資物業之公平值變動	(143,253)	(224,154)
物業、機器及設備之折舊	43,318	47,363
租賃土地及土地使用權之攤銷	131	132
利息收入	(88,652)	(98,571)
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)	21	(5,797)
出售一投資物業之收益	—	(69,906)
授出認股權之公平值	4,672	23,770
衍生金融工具之公平值淨虧損／(收益)	10,684	(17,833)
股息收入	(186,857)	—
營運資產變動前之經營溢利	854,631	2,542,186
發展物業之增加	(7,551,337)	(925,490)
應收賬款及預付款之減少／(增加)	99,694	(334,390)
存貨之(增加)／減少	(891)	2,792
其他非流動資產之增加	(17,337)	(22,539)
應付賬款及應計費用之減少	(321,640)	(1,350,419)
用於經營業務之現金	(6,936,880)	(87,860)

綜合財務報表附註

38 承擔
集團

(a) 已簽約但未撥備

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
在以下方面之承擔：		
— 物業投資	—	—
— 物業發展	3,070,870	5,119,606
— 合營企業	5,994	5,954
	3,076,864	5,125,560

(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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
第一年內	14,197	5,103
第二至第五年內	16,915	14,127
	31,112	19,230

(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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
第一年內	343,993	298,822
第二至第五年內	629,846	582,348
五年後	77,573	99,064
	1,051,412	980,234

39 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：

集團

	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
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

	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
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

40 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
袍金	740	689
薪金及其他酬金	26,825	25,098
酌情花紅	5,518	9,432
退休成本 — 界定供款計劃	2,741	2,544
認股權	2,656	12,771
	38,480	50,534

- (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1,323,000元(二零一三年：港幣1,208,000元)。
- (c) 根據與一集團之關連公司租賃框架協議條款所支付租金費用為港幣1,556,000元(二零一三年：無)。
- (d) 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，本公司就一集團佔有權益之公司在大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。

41 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	發行及繳足股本			主要業務
		股數	每股金額	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					
志惠有限公司	香港	1,000	不適用	72	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	不適用	100	物業投資
彩虹日國際有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
威享國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
瑋徽有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
集譽有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天崎有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
承輝有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展及投資
興威投資有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
金箭有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
金達動力有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
雄合有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
盈莉有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
K. Wah Financial Services Limited	香港	2	不適用	100	提供財政服務
嘉華企業管理有限公司	香港	100	不適用	100	提供管理服務
嘉華項目管理服務有限公司	香港	2	不適用	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	不適用	100	投資控股
明帝有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
兆途投資有限公司	香港	2	不適用	100	物業發展
麥世東方控股有限公司	香港	1,000	不適用	100	投資控股
銘泰有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
新財有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
新晉亞洲有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
東國有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
華控有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
澤均有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
寶力有限公司	香港	2	不適用	100	提供財政服務
同沛有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
聯躍有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股

綜合財務報表附註

41 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	發行及繳足股本			主要業務
		股數	每股金額	本集團持有 股權百分比	
本公司間接持有(續)					
在香港註冊成立(續)					
宏徽投資有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
天寶遠東有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
日合有限公司	香港	2	不適用	100	物業管理
聯廣有限公司	香港	2	不適用	100	物業投資
同佳香港有限公司	香港	1	不適用	60	物業發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	不適用	99.99	投資控股
澤原有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
威晟有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
永威環球發展有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
華泰中國有限公司	香港	1	不適用	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

41 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488,000,000	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150,000,000	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
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
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
合作合營企業				
廣州匯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
上海嘉匯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
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

41 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	發行及繳足股本		本集團持有	
		股數	每股金額	股權百分比	主要業務
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
海雲軒物業管理有限公司	香港	2	不適用	50	物業管理
弘雄有限公司	香港	2	不適用	50	物業發展
天霸國際有限公司	香港	1	不適用	35	物業發展
榮享有限公司	香港	1	不適用	25	物業發展
穎實有限公司	香港	2	不適用	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	發行及繳足股本		本集團持有	
		股數	每股金額	股權百分比	主要業務
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
俊宇發展有限公司	香港	1	不適用	40	物業發展
興雋有限公司	香港	1	不適用	15	物業發展
唯邦有限公司	香港	1	不適用	15	物業發展
聯基(香港)有限公司	香港	1	不適用	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

二零一四年十二月三十一日

物業類型	樓面面積 平方米 (大約)	集團 權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
投資及其他物業					
香港					
嘉華國際中心 香港北角渣華道191號 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
J SENSES 香港灣仔莊士敦道 60, 60A-66號	商業	3,400	100	2054年	已落成 現有
中國內地					
上海嘉華中心 上海市徐匯區淮海中路6街坊26號地塊	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成 現有
尚臻 上海市靜安區新開路1999弄	住宅	29,000	100	2072年	已落成 現有
廣州花都皇冠假日酒店及寫字樓 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	酒店／寫字樓	45,000	100	2039年至 2069年	已落成 現有
發展物業					
香港					
Chantilly 香港肇輝台6號	住宅	5,100 ⁽¹⁾	100	2070年	已落成 現有
深灣9號 香港香港仔惠福道9號	住宅	4,200 ⁽¹⁾	35	2057年	已落成 現有
濶玥·天賦海灣 新界大埔科進路8號	住宅	19,400 ⁽¹⁾	25	2057年	已落成 現有
天賦海灣 新界大埔科進路5號	住宅	28,900 ⁽¹⁾	15	2057年	已落成 現有
逸瓏灣一期 新界大埔科進路23號	住宅／商業	67,000	15	2059年	施工階段 2015年
嘉悅 新界將軍澳至善街9號	住宅／商業	28,000	100	2062年	施工階段 2016年
帝景灣 將軍澳市地段117號，66C2區地皮	住宅／商業	45,000	40	2062年	施工階段 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年或以後
新九龍內地段6526號， 啟德發展區第11區2號	住宅	51,000	100	2064年	籌劃階段 2017年或以後
九龍嘉林邊道2號	住宅	3,200	100	2047年	地基工程 2017年或以後
香港半山寶珊道30號	住宅	3,700	50	2090年	籌劃階段 2017年或以後

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

二零一四年十二月三十一日

物業類型	樓面面積 平方米 (大約)	集團 權益 百分比	批租期	完成階段	預算落成日期
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	19,500	100	2077年	已落成 現有
嘉匯城 廣州市花都區新華鎮	住宅／商業	一期：16,000 二期：75,000 三期：40,000 其他：601,000	99.99	2034年至 2068年	一期：已落成 二及三期： 施工階段 其他：籌劃階段 一期：現有 二及三期： 2016年 其他：2017年 或以後
花都嘉華廣場 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	住宅／商業	二期：99,000 三期：81,000	100	2039年至 2069年	施工階段 二期：2015年 三期：2017年 或以後
嘉御庭 上海市徐匯區建國西路236號	住宅／商業	一期：3,500 二期：35,000 三期：43,000 服務式公寓： 26,000	100	2065年	一期：已落成 其他：施工階段 一期：現有 其他：2017年
嘉天匯 上海市靜安區新開路1999弄	住宅	61,000	100	2072年	已落成 現有
嘉怡水岸 上海市閔行區吳涇鎮	住宅／商業	33,000	100	2048年至 2078年	已落成 現有
嘉濤灣 上海市青浦區朱家角B3、B4地塊	住宅／商業	71,000	100	2050年至 2080年	已落成 現有
星際灣 東莞石龍鎮西湖區西湖中路111號	住宅／商業	202,000	99	2082年	施工階段 2016年
東莞石龍鎮西湖區莞龍路北側	住宅／商業	34,210	99	2082年	籌劃階段 2017年或以後
上海市浦東區浦興地段19-04號	住宅	31,000	100	2083年	籌劃階段 2017年或以後
上海市浦東區滌坊新村街道地段7-7號 E18單元	住宅	14,200	100	2084年	籌劃階段 2017年或以後
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年或以後
上海市閘北區北站街道43號街坊10丘	商業	20,000	53.61	2056年	籌劃階段 2017年或以後

The information materials, drawings and photos of the development known as "Twin Peaks" and other developments in Hong Kong as provided in this Annual Report are for the purpose of the Annual Report of K. Wah International Holdings Limited ("KWIH") (please refer to the sales brochures for details of the respective developments) and is not an advertisement purporting to promote the sale of any residential property, and does not constitute and shall not be construed as constituting any offer, representation, warranty or contractual term whether expressed or implied (whether related to view or not). No publishing or transfer to any third party is allowed without the prior written consent of KWIH and the respective vendors. KWIH and the respective vendors shall not be liable for any reliance of these information, drawings and photos by any party for his/her decision on purchase of any residential property in the development or otherwise.

Such design concept drawings of the residential development in these information materials, drawings and photos are products of computer renderings, represent an artist's impression of the development or the part of the development concerned, and are for reference only. Pipes, conduits, air-conditioners, etc. which might exist on the external walls, flat roofs or roofs, etc. of the developments and the surrounding environment and buildings of the developments have been omitted. The renderings do not reflect the actual appearance and the surrounding environment of and the view from the development. The design concept drawings do not simulate or reflect the view from any part of the development and the present or future condition of the surrounding environment and buildings of the development. The layout, partition, specifications, dimensions, colour, materials, fittings, finishes, appliances, furniture, household goods, display, decorations, shops, signs, clubhouse facilities, plant, landscaping, lighting features and lightings, etc. shown in the design concept drawings might be different from those, if any, to be provided in the actual development. The Vendor reserves the right to alter the building plans. The building plans are subject to the final approvals of the relevant Government authorities. The Vendor reserves the right to alter or increase or reduce the number of clubhouse and recreational facilities. The provision of clubhouse and recreational facilities are subject to the terms and conditions of the agreement of sale and purchase and the final approvals of the relevant Government authorities. The opening time and use of different clubhouse and recreational facilities are subject to the relevant laws, land grant conditions, terms of the deed of mutual covenant and the actual conditions of the facilities.

本年報中關於「嘉悅」及其他位於香港的發展項目的資訊，繪圖及圖片乃嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」）為其年報而提供的（各發展項目的詳情請參閱售樓說明書），其本意並非促銷任何住宅物業的廣告，也不構成亦不得詮釋作構成任何不論明示或隱含之要約、陳述、或保證或合約條款（不論與景觀是否有關）。未得嘉華國際及各賣方的書面同意不可向第三方發布或轉發。嘉華國際及各賣方對任何人士依賴本資訊，繪圖及圖片而作出購買發展項目中的任何住宅物業或其他的決定概不負責。

該等發展項目資訊，繪圖及圖片中的發展項目住宅物業設計概念圖乃電腦模擬效果，純屬畫家對發展項目或發展項目相關部份之想像，僅供參考。發展項目外牆、平台、天台等上可能存在之喉管、管線、冷氣機等及發展項目周邊地區環境及建築物並無顯示。設計概念圖並非模擬亦不反映發展項目任何部份之景觀或發展項目周邊地區環境或建築物現在或將來之狀況。所示之布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、家具、家居用品、擺設、裝飾、商舖、招牌、會所設施、植物、園景、燈飾及照明裝置等可能會與實際發展項目所提供者（如有）不同。賣方保留權利改動建築圖則。建築圖則以有關政府部門最後批准者為準。賣方保留權利改動及增減會所及康樂設施。會所及康樂設施之提供以買賣合約條款及條件及有關政府部門最後批准者為準。不同會所及康樂設施之開放時間受相關法律、批地文件及公契條款及現場環境狀況限制。

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

