

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



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

(股份代號：173)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

全年業績摘要

K. Wah International Holdings Limited 嘉華國際集團有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

- 本集團營業額為 **33.46** 億港元，包含了共同控制實體及聯營公司的貢獻後，應佔營業總額上升 **2.7** 倍達歷史新高 **118.42** 億港元。
- 權益持有者應佔溢利上升 **2.5** 倍達新高之 **43** 億港元。
- 本集團溢利大幅度增長是來自香港合營項目、上海慧芝湖花園第三期及售賣非核心資產（寶地）。
- 每股盈利上升 **2.4** 倍至 **163.35** 港仙及全年股息（包括末期股息每股 **10** 港仙）上升 **50%** 至每股 **15** 港仙。
- 股東權益上升 **52%** 至 **194** 億港元是來自本年度溢利及本集團持有之銀河娛樂股值之上升。
- 業績創新高外，本集團成功發行五年期票據募集 **2** 億美元及籌組銀團貸款 **28** 億港元，進一步提升融資能力及開拓新融資渠道。
- 於二零一二年十二月三十一日，現金及銀行存款合共為 **72.39** 億港元，負債淨額佔總權益比率為 **21%**。
- 於二零一二年成功投得五個新地皮，本集團將繼續利用充裕之資金和把握市場機遇，有規律地增添地產發展項目。

綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	3	3,346,477	3,196,361
銷售成本		(1,212,776)	(1,026,718)
毛利		<u>2,133,701</u>	<u>2,169,643</u>
其他營運收入		150,021	105,466
其他淨收益		539,569	175,688
其他營運費用		(207,239)	(215,140)
行政費用		(449,057)	(342,834)
投資物業之公平值變動		187,426	21,512
財務費用	4	(49,120)	(38,384)
共同控制實體之應佔溢利/(虧損)		2,102,516	(38,897)
聯營公司之應佔溢利/(虧損)		697,604	(11,328)
除稅前溢利	5	<u>5,105,421</u>	<u>1,825,726</u>
稅項支出	6	(733,130)	(543,289)
本年度溢利		<u>4,372,291</u>	<u>1,282,437</u>
應佔:			
本公司權益持有者		4,300,179	1,243,514
非控制性權益		72,112	38,923
		<u>4,372,291</u>	<u>1,282,437</u>
每股盈利	7	港仙	港仙
基本		163.35	48.27
攤薄		<u>162.49</u>	<u>48.10</u>
股息	8	港幣千元	港幣千元
中期		130,605	51,064
建議末期		263,824	206,152
		<u>394,429</u>	<u>257,216</u>

綜合全面收益表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	4,372,291	1,282,437
其他全面收益：		
非流動投資公平值變動	2,612,744	883,913
轉入投資物業之土地及物業之公平值變動	1,045	-
兌匯率調整	4,402	502,299
本年度其他全面收益	2,618,191	1,386,212
本年度總全面收益	6,990,482	2,668,649
應佔總全面收益		
本公司權益持有者	6,918,557	2,573,302
非控制性權益	71,925	95,347
	6,990,482	2,668,649

綜合資產負債表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		616,814	605,121
投資物業		4,890,916	4,555,685
租賃土地及土地使用權		16,608	16,479
共同控制實體		2,210,906	2,658,402
聯營公司		2,065,477	1,327,832
非流動投資		4,923,267	2,310,523
遞延稅項資產		55,301	40,848
其他非流動資產		1,568	106,781
		14,780,857	11,621,671
流動資產			
發展物業		13,894,002	11,146,166
存貨		4,691	9,557
應收—共同控制實體		853,182	-
應收—聯營公司		560,107	-
應收賬款及預付款	9	867,985	213,281
可收回稅項		66,021	9,750
結構性銀行存款		1,531,632	968,299
現金及銀行結餘		5,707,248	3,594,592
		23,484,868	15,941,645
總資產		38,265,725	27,563,316
權益			
股本		263,379	257,690
儲備		19,093,656	12,491,475
股東權益		19,357,035	12,749,165
非控制性權益		1,052,460	996,486
總權益		20,409,495	13,745,651
負債			
非流動負債			
借貸		6,712,105	5,448,377
擔保票據		1,700,658	-
衍生金融工具		7,412	-
遞延稅項負債		1,135,848	912,207
		9,556,023	6,360,584
流動負債			
應付共同控制實體		1,559,370	67,148
應付—聯營公司		104,935	-
應付賬款及應計費用	10	2,987,991	3,363,680
借貸之現期部份		3,061,174	3,111,313
應付稅項		586,737	914,940
		8,300,207	7,457,081
總負債		17,856,230	13,817,665
總權益及負債		38,265,725	27,563,316
流動資產淨值		15,184,661	8,484,564
總資產減流動負債		29,965,518	20,106,235

附註

1. 編製基準

此綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業及非流動投資之重估作出修訂，按公平值列賬。

除以下所列外，編製此財務報表資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表所用者貫徹一致。

採納經修改財務準則

在二零一二年，本集團採納下列與其業務相關之經修改修訂。

財務準則 7（修訂） 金融工具：披露 - 金融資產轉換

本集團已評估上述經修改修訂後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

		於會計年度 或以後生效
尚未生效之準則及修訂		
會計準則 1（修訂）	呈列財務報表	二零一二年七月一日
會計準則 19（修訂）	員工福利	二零一三年一月一日
會計準則 27（2011）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
會計準則 28（2011）	聯營公司及合營企業投資	二零一三年一月一日
會計準則 32（修訂）	金融工具：呈列 - 抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
財務準則 7（修訂）	金融工具：披露 - 抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日
財務準則 7（修訂）	金融工具：披露 - 財務準則9強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
財務準則 9	金融工具	二零一五年一月一日
財務準則 10	綜合財務報表	二零一三年一月一日
財務準則 11	合營安排	二零一三年一月一日
財務準則 12	其他實體利益披露	二零一三年一月一日
財務準則 13	公平值之計量	二零一三年一月一日

於二零一二年六月公佈對財務準則之年度修訂

會計準則 1（修訂）	呈列財務報表	二零一三年一月一日
會計準則 16（修訂）	物業、機器及設備	二零一三年一月一日
會計準則 32（修訂）	金融工具：呈列	二零一三年一月一日
會計準則 34（修訂）	中期財務報告	二零一三年一月一日

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。

2. 分部資料

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

分部表現是扣除利息、稅項、折舊、攤銷及若干項目前之盈利（「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」）。若干項目包括其他營運收入/費用、其他淨收益/虧損、出售一共同控制實體之收益及投資物業之公平值變動。「經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」不包括共同控制實體及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、其他非流動資產、發展物業及投資物業、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、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、應付共同控制實體及聯營公司、借貸、擔保票據、衍生金融工具、現期及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。

2. 分部資料 (續)

	物業發展			物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
營業額	450,777	2,512,665	22,637	279,463	80,935	3,346,477
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	243,703	1,448,346	9,995	239,844	(214,258)	1,727,630
其他淨收入及支出/淨收益						(10,689)
折舊及攤銷						(42,986)
出售一共同控制實體之收益		493,040				493,040
投資物業之公平值變動				187,426		187,426
財務費用						(49,120)
共同控制實體之應佔溢利/(虧損)	2,105,459	(2,943)				2,102,516
聯營公司之應佔溢利	697,604					697,604
除稅前溢利						5,105,421
稅項支出						(733,130)
本年度溢利						4,372,291
二零一二年十二月三十一日						
分部資產	5,255,893	16,608,805	142,700	5,027,852	-	27,035,250
其他資產	-	-	-	-	5,540,803	5,540,803
共同控制實體	3,060,590	3,498	-	-	-	3,064,088
聯營公司	2,625,584	-	-	-	-	2,625,584
總資產	10,942,067	16,612,303	142,700	5,027,852	5,540,803	38,265,725
總負債	5,191,877	10,738,220	191,026	1,424,596	310,511	17,856,230
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
營業額	1,150,310	1,728,591	29,308	266,439	21,713	3,196,361
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	696,849	1,098,453	15,372	231,749	(189,778)	1,852,645
其他淨收入及支出/淨收益						(99,022)
折舊及攤銷						(25,836)
出售投資物業之收益				165,036		165,036
投資物業之公平值變動				21,512		21,512
財務費用						(38,384)
共同控制實體之應佔虧損	(26,331)	(12,566)				(38,897)
聯營公司之應佔虧損	(11,328)					(11,328)
除稅前溢利						1,825,726
稅項支出						(543,289)
本年度溢利						1,282,437
二零一一年十二月三十一日						
分部資產	1,295,277	14,464,310	128,253	4,772,922	-	20,660,762
其他資產	-	-	-	-	2,916,320	2,916,320
共同控制實體	1,940,158	718,244	-	-	-	2,658,402
聯營公司	1,327,832	-	-	-	-	1,327,832
總資產	4,563,267	15,182,554	128,253	4,772,922	2,916,320	27,563,316
總負債	2,730,755	9,180,160	24,036	1,569,367	313,347	13,817,665

2. 分部資料 (續)

地區分部資料

本集團在香港、中國內地及新加坡三個(二零一一年：三個)主要地區從事業務。

截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之非流動資產總額(非流動投資，遞延稅項資產及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

營業額

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	464,673	1,169,798
中國內地	2,840,714	1,978,756
新加坡	41,090	47,807
	3,346,477	3,196,361

非流動資產

(非流動投資，遞延稅項資產及其他非流動資產除外)

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	4,779,368	3,729,771
中國內地	4,807,245	5,247,389
新加坡	214,108	186,359
	9,800,721	9,163,519

3. 營業額

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業銷售	2,986,079	2,908,209
租金收入	279,463	266,439
酒店營運	80,935	21,713
	3,346,477	3,196,361

4. 財務費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	419,486	252,219
資本化作為興建中物業成本	(370,366)	(213,835)
	49,120	38,384

5. 除稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除稅前溢利已計入:		
銀行利息	113,280	66,262
按揭貸款利息	222	278
匯兌溢利淨額	-	10,705
出售一投資物業之收益	-	165,036
出售一共同控制實體之收益	493,040	-
轉撥發展物業至投資物業之收益	60,713	-
及已扣除:		
銷售物業成本	1,145,555	989,721
消耗/銷售存貨成本	15,951	2,594
銷售及推廣費用	159,217	180,362
折舊(資本化後)	42,181	24,524
租賃土地及土地使用權之攤銷	805	1,312
衍生金融工具之公平值虧損	7,416	-
匯兌虧損淨額	6,720	-

6. 稅項支出

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	10,177	53,828
中國內地		
- 所得稅	427,435	266,090
- 土地增值稅	228,535	361,454
海外稅項	2,991	3,473
往年度多撥備	(146,157)	(203,639)
遞延稅項	210,149	62,083
	733,130	543,289

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% (二零一一年：16.5%) 稅率提撥。國內及海外稅項乃按國內及海外國家之現行稅率就海外經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。

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

往年度多撥備之金額包括一個在中國內地項目獲得稅務清算而回撥之中國內地相關稅項約港幣 148,000,000 元(二零一一年：港幣 203,000,000 元)。

本年度內沒有任何稅項計入其他全面收益表。

7. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄之盈利之計算如下:

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	4,300,179	1,243,514
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,632,529,000	2,576,093,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 認股權	13,822,000	9,237,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,646,351,000	2,585,330,000

8. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 5 仙（二零一一年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 2 仙）	130,605	51,064
建議末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 10 仙（二零一一年：末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 8 仙）	263,824	206,152
	394,429	257,216
股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	61,279	11,133
末期	-	104,492
	61,279	115,625

董事會建議派發二零一二年之末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 10 仙（二零一一年：末期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 8 仙）。該股息將於截至二零一三年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備分派。

9. 應收賬款及預付款

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	31,239	2,850
其他應收賬款，扣除撥備	174,863	54,836
應收非控制性權益之款項	14,638	7,117
土地預付款	398,152	9,706
預付款及其他按金	249,093	138,772
	867,985	213,281

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

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一個月內	27,906	2,057
二至三個月	59	748
四至六個月	-	2
六個月以上	3,274	43
	31,239	2,850

10. 應付賬款及應計費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付貿易賬款	709,945	877,402
其他應付賬款	25,324	60,080
應付非控制性權益之款項	123,635	69,220
應計營運費用	52,323	46,082
物業銷售之預售款項	1,986,077	2,220,919
已收租金按金	90,687	89,977
	2,987,991	3,363,680

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一個月內	708,273	807,293
二至三個月	-	3,032
六個月以上	1,672	67,077
	709,945	877,402

11. 擔保

於二零一二年十二月三十一日，集團及本公司已向以下機構及人仕作出擔保：

	二零一二年		二零一一年	
	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
<u>集團</u>				
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保				
- 共同控制實體	117,000	117,000	2,521,250	1,859,650
- 聯營公司	641,250	393,900	1,650,000	1,053,900
- 物業買家	154,201	154,201	26,150	26,150
	912,451	665,101	4,197,400	2,939,700
<u>本公司</u>				
向銀行及財務機構之貸款額出具擔保				
- 附屬公司	9,825,443	6,285,443	8,304,181	6,134,181
- 共同控制實體	117,000	117,000	2,521,250	1,859,650
- 聯營公司	641,250	393,900	1,650,000	1,053,900
	10,583,693	6,796,343	12,475,431	9,047,731

本公司就一集團佔有權益之公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔，向香港特別行政區政府出具擔保。

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

管理層之討論及分析

業務回顧

對本公司來說，二零一二年是本集團豐收的一年，業績創下前從未有之歷史新高。本集團二零一二年的營業額為港幣3,346,000,000元。營業額主要來自物業銷售如上海慧芝湖花園第三期、香港嘉怡薈、廣州嘉爵園以及上海嘉華中心的租金收入。本集團二零一二年的應佔營業額(包括本集團的營業額，港幣6,281,000,000元之共同控制實體的營業額貢獻，以及港幣2,215,000,000元之聯營公司的營業額貢獻)上升2.7倍至新高紀錄之港幣11,842,000,000元。此增長主要是來自香港合資項目—深灣9號、御金·國峯、天賦海灣及濶玥·天賦海灣。

本集團二零一二年的已簽約之應佔銷售(即本集團已簽約之銷售及來自共同控制實體及聯營公司之應佔銷售)為港幣 7,500,000,000 元。主要來自香港合資項目、上海之嘉御庭、慧芝湖花園二及三期及嘉怡水岸。當中港幣 5,200,000,000 元已在二零一二年確認入賬。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司權益持有者應佔溢利較去年同期上升2.5倍至港幣4,300,000,000元之新高紀錄。核心盈利為港幣4,127,000,000元，較去年同期上升2.4倍。所確認之溢利主要來自多個香港合資項目、慧芝湖花園第三期及售賣非核心資產(上海寶地)之收益。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司權益持有者應佔總全面收益，較去年同期上升169%至港幣6,919,000,000元。總全面收益大幅增加主要由於以上所提及權益持有者應佔溢利上升外，屬於非流動投資約3.9%權益之銀河娛樂集團有限公司的公平值也上升了港幣2,613,000,000元。

香港

於本年內，本集團四個合資項目，包括深灣9號、御金·國峯、天賦海灣及濶玥·天賦海灣，已獲發入伙紙，並已確認相關出售單位之可觀利潤。在零售方面，租賃市場仍然強勁，本集團之投資物業達到理想的入住及出租率。

在項目進程方面，本集團於二零一二年下半年投資超過港幣30億元在香港三個新住宅項目。這些項目預計於三至五年內完成。

(甲) 目前主要發展物業

(i) 司徒拔道肇輝臺6號嘉怡薈 (佔100%權益)

該獨特的低密度項目擁有12層24個豪華住宅單位並附設行政會所及游泳池。總樓面面積約8,100平方米。此項目工程已竣工。超過兩成之住宅單位經已售出。

(ii) 九龍嘉林邊道2號 (佔100%權益)

本集團計劃發展此地塊為一優質住宅項目，包括小型至中型單位，總樓面面積約3,200平方米。地基工程已完成，預期於二零一四年落成。

(iii) 香港香港仔深灣9號 (佔35%權益)

本集團與其他發展商共同購入該地塊，銳意發展成豪華住宅。本集團為此發展的領導伙伴及項目經理。總樓面面積約69,300平方米，提供411個單位。於二零一二年十一月已獲發完工證，並已售出超過九成之住宅單位。

(iv) 大埔天賦海灣 (佔15%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78,400平方米。此項目於二零一二年九月已獲發入伙紙，已售出超過五成之住宅單位。

(v) 西九龍御金·國峯 (佔15%權益)

本集團與其他發展商共同購入及發展該地塊為豪華住宅，總樓面面積約70,000平方米，其中8,000平方米預留作為零售商舖。於二零一二年十二月已獲發完工證，接近所有住宅單位已售出。

(vi) 大埔滙玥·天賦海灣 (佔25%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83,600平方米。於二零一二年十二月已獲發入伙紙，並已售出約七成之住宅單位。

(vii) 大埔市地段201號 (佔15%權益)

總樓面面積約67,000平方米，本集團與一地產發展商共同購入該地塊，合作發展為豪華住宅，建築工程進度良好，預期於二零一四年落成。

(viii) 將軍澳市地段115號，66D1區地皮 (佔100%權益)

本集團於二零一二年八月購入該地塊發展住宅項目。總樓面面積約28,000平方米，地基工程即將展開。預期於二零一六年落成。

(ix) 將軍澳市地段117號，66C2區地皮 (佔40%權益)

本集團與另一發展商於二零一二年九月購入該地塊發展住宅項目。總樓面面積約45,000平方米，地基工程即將展開，預期於二零一七年落成。

(x) 元朗市地段513號 (佔60%權益)

本集團與另一發展商於二零一二年十月購入該地塊發展住宅項目。總樓面面積約49,000平方米，地基堪察工程即將展開，預期於二零一八年落成。

(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聯手購入該地塊，合作發展豪華住宅項目。總樓面面積約3,700平方米。籌劃及設計工作進行中。

(乙) 香港之其他物業

灣仔莊士敦道J SENSES (與市建局合作項目)

J SENSES為優質餐廳及購物商場，位於香港島中心地帶，面積約3,400平方米。單位幾近全部出租，繼續為本集團帶來穩定的租金收入。

中國內地

本集團於中國內地的主要業務設於珠江三角洲及長江三角洲。物業發展項目主要位於上海及廣州等一線城市之黃金地段。

於本年內，本集團以合共約港幣16億元成功購入兩個新地皮：一個位於上海浦東區浦興及另一個位於東莞西湖區石龍鎮。這些項目預計於三至四年內完成。

(甲) 目前主要發展物業

上海

(i) 嘉悅天地，大寧國際社區廣中路 (佔100%權益)

嘉悅天地為本集團上海慧芝湖第三期的大型住宅項目。此項目提供五幢之住宅單位，面積約106,000平方米。其中四幢已於二零一二年逐步竣工及交付予買家。最後一幢已於二零一三年初竣工及現正在交付予買家。接近所有住宅單位已售出。

(ii) 嘉御庭，徐匯區建國西路 (佔100%權益)

此項目位於上海傳統高尚住宅區地段，樓面面積約140,000平方米，薈萃13座豪華住宅及高級商業設施。其中第一期項目，樓面面積約36,000平方米，已於二零一一年底推出市場預售，市場反應良好，尤其在其品質和地點方面，均有正面的評價。第一期之住宅單位已售出超過六成。建築工程已竣工。現正交付已出售單位予買家。

(iii) 嘉天滙，靜安區烏魯木齊路（佔99%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，擁有總樓面面積約100,000平方米。住宅大樓已封頂，並預計於二零一三年底或二零一四年初推出市場預售。

(iv) 嘉怡水岸，閔行區（佔100%權益）

此項目位於閔行區吳涇鎮，將發展為綜合住宅及商業項目，總樓面面積約172,000平方米。建築工程正如期進行，預期於二零一三年底竣工，此項目已於二零一二年七月開始分階段預售。已售出超過七成五之住宅單位(總樓面面積約73,000平方米)。

(v) 青浦區項目（佔100%權益）

此項目計劃發展低密度住宅，薈萃設立於旅遊熱點之購物設施。此項目位於青浦區朱家角鎮，總樓面面積約69,000平方米。建築工作已經展開，並預計於二零一四年竣工。

(vi) 浦東區浦興地段19-04號（佔100%權益）

此新購入之地塊總樓面面積約31,000平方米，位於浦東區浦興。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。籌劃及設計工作正在進行中，建築工程預計於三至四年內完成。

廣州及東莞

(vii) 花都區迎賓大道花都嘉華廣場（佔100%權益）

此項目地點鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約269,000平方米。該地塊發展為一個綜合項目包括酒店、寫字樓及優質住宅大廈。第一期之發展包括酒店及寫字樓已竣工。第二期之住宅發展工程已經展開，預期於二零一五年完工。最後一期之籌劃工作現正計劃中。

(viii) 花都區建設北路嘉爵園（佔100%權益）

此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，用作發展為住宅用途。此項目於二零一二年完工，已售出超過一半之住宅單位。

(ix) 花都區新華鎮 (佔99.99%權益)

此項目之總樓面面積約為828,000平方米，將分階段發展。第一期之總樓面面積約為80,000平方米。於二零一三年一月推出約為27,000平方米之住宅預售，市場對此項目反應熱烈。第一期之建築工程如期進行，進度良好，預期於二零一四年完工。其他階段正在籌劃及設計中。

(x) 東莞西湖區石龍鎮地段11號 (佔99%權益)

此新購入之地塊位於西湖區石龍鎮，面向景緻遼闊的河流，總樓面面積約202,000平方米。將發展住宅項目。鄰近於步行距離而預計於二零一三年底啟用的新東莞站。此項目之籌劃及設計工作現正進行中，預計於三至四年內完成發展。

(乙) 投資物業 (樓面面積約72,000平方米)

上海淮海中路上海嘉華中心 (佔69.6%實際權益)

此旗艦投資物業全年繼續維持理想的出租率，為集團帶來可觀的租金收入。

在新加坡之主要物業

振瑞路新生商業中心 (佔100%權益)

此商業大廈樓高12層，本集團擁有的面積約5,800平方米，本年的出租情況理想，租金收益穩定。

於銀河娛樂集團有限公司 (「銀河娛樂」) 的投資

本集團繼續持有162,000,000股股份或約3.9%權益之銀河娛樂的非流動投資，以公平值列賬。於二零一二年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣30.30元，相對於二零一一年十二月三十一日之股價為每股港幣14.22元。約港幣2,613,000,000元之公平值增幅已計入儲備中。大幅地增加了本集團之淨資產額。

展望

展望二零一三年，預計全球經濟仍面臨重重挑戰，利好因素寥寥可數，包括美國經濟緩慢復甦、財政懸崖暫獲解決，以及美國政府謀求解決債務上限危機等。歐洲大部分地區處於衰退之中，解決債務危機仍然長路漫漫，過程持續充斥不明朗因素。

儘管全球經濟放緩，但亞洲各國可望持續錄得經濟增長。在固定資產投資和內需帶動下，中國二零一三年國內生產總值增長預計可達7.5%。香港的勞動市場和本地消費較為穩定，預計因而可錄得溫和經濟增長。

香港住宅樓價二零一二年大幅上升約20%。為免樓市過熱，香港政府於二零一二年十月至今短短五個月內，已公布三輪抑制樓市的措施。同樣，中央政府也展示了壓抑房價的決心，向地方政府發出多項通報指令，包括最近期於全國人大召開前夕發布的「新國五條」。

由於中港兩地的基本因素強勁，目前住宅樓市受政府政策影響日深。因此，展望二零一三年樓價多會保持平穩甚或趨向淡靜，但交投量則可能受到不同政策措施而有較大影響。

本集團正計劃於年內推出以中小型單位為主的香港嘉林邊道優質住宅項目，以及繼續推售嘉柏薈和深灣9號餘下單位。大埔合資項目天賦海灣和湓玥·天賦海灣也會繼續推銷。

中國內地方面，我們將繼續推售上海嘉御庭和嘉怡水岸。視乎項目進度和市況而定，也會考慮年底或明年初推售嘉天滙。年初推出的廣州「嘉滙城」首批單位，獲得市場反應熱烈，目前我們正考慮第二輪推售時機。廣州嘉爵園餘下之單位將繼續推售。

嘉御庭和慧芝湖花園最後一座（19座）的已簽約銷售將於上半年入賬。視乎項目進展而定，嘉怡水岸的銷售額可能會於年底前入賬。香港嘉林邊道和廣州嘉滙城的銷售額則不會於二零一三年入賬。

二零一二年下半年，本集團成功在香港購入三幅土地，在內地購入兩幅土地。五個項目的規劃已在積極進行中，預計將於正常發展周期內開發推售。本集團的策略是縱使充滿挑戰仍繼續出售發展項目，以銷售所得資金擇優而補充項目供應。本集團負債比率較低，現金資源充裕，強勁財務狀況足以支持任何購地計劃。我們將繼續在香港參與土地競投；在內地也將密切關注長三角和珠三角地區添置土地儲備的機遇。

財務檢討

(1) 財務狀況

本集團之財務狀況持續強健。於二零一二年十二月三十一日，資金運用之總額為港幣 31,000,000,000 元（二零一一年：港幣 22,000,000,000 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二零一二年十二月三十一日增加至 2,633,793,837 股（二零一一年：2,576,902,149 股）。

(2) 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。於二零一二年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣 7,239,000,000 元，總借款金額為港幣 11,474,000,000 元。約 77%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 2,520,000,000 元及港幣 2,737,000,000 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），於二零一二年十二月三十一日，負債比率在 21%之穩健水平(二零一一年：29%)。

於二零一二年五月及十二月，本集團在 US\$1B MTN 計劃中分別成功募集為期五年之 2 億美元及 1.5 億港元之擔保票據。後者是透過私募基金募集，此開拓本集團另一個融資渠道。於二零一二年八月，本集團成功與多間銀行安排為期三年之 28 億港元之銀團貸款。有關款項將用作再融資及一般營運用途，以提升集團的流動資金。

(3) 庫務政策

本集團管理外匯繼續採用保守政策以減低風險。本集團借貸以港幣為基礎，並在認為適當及可行的時候，利用外幣遠期合約與外幣之組合以減低風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率遠期合約以避免因利率大幅波動而影響本集團之營運。

於本年內，本集團利用外幣遠期合約，因應於二零一二年五月發行之五年期 2 億美元之擔保票據面額，減低美元波動之風險。本集團亦利用利率遠期合約以避免因二零一二年十二月發行之五年期 1.5 億港元之擔保票據所引起的利率大幅波動之風險。

(4) 本集團資產之抵押

於二零一二年十二月三十一日，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 15,220,000,000 元（二零一一年：港幣 12,115,000,000 元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

(5) 擔保

於二零一二年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司、共同控制實體及聯營公司分別取得港幣 9,825,000,000 元（二零一一年：港幣 8,304,000,000 元），港幣 117,000,000 元（二零一一年：港幣 2,521,000,000 元）及港幣 641,000,000 元（二零一一年：港幣 1,650,000,000 元）之信貸額，向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣 6,285,000,000 元（二零一一年：港幣 6,134,000,000 元），港幣 117,000,000 元（二零一一年：港幣 1,860,000,000 元）及港幣 394,000,000 元（二零一一年：港幣 1,054,000,000 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154,000,000元（二零一一年：港幣26,000,000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

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港、中國內地及新加坡僱員總人數為 811 人（不包括聯營公司及共同控制實體），於本年度，僱員成本（不包括董事酬金）合共約港幣 262,000,000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。此外，本集團亦參照內地市場的薪酬水平，釐定中國內地僱員的薪酬福利，並著重為僱員提供培訓及發展的機會。

企業管治

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

回顧本年度，本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間已遵守企業管治常規守則條文（「**守則條文**」），並於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間已遵守當時載列於香港聯合交易所有限公司（「**港交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四之企業管治守則條文，惟有關偏離（i）主席及董事總經理之角色未有按照守則條文 A.2.1 作出區分；（ii）主席與董事總經理未按照守則條文 A.4.2 作輪流退任；及（iii）按守則條文 A.6.7，一名非執行董事因其他事務離港而未能出席於二零一二年五月三十日舉行之本公司股東週年大會。

董事會認為載於本公司二零一一年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節及於二零一二年中期報告「企業管治」一節之中提及處理該等偏離之理據依然成立。本公司之企業管治守則詳細資料將刊載於二零一二年年報之企業管治報告書內。董事會將繼續檢討有關事項，並於適當時候對該等偏離採取補救措施。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納載於上市規則「附錄十」作為本公司之董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）。經詳細查詢全體董事，本公司確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，所有董事均已遵守標準守則所規定之標準。

審閱全年業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績，已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已對本集團此份截至二零一二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所載之金額，與本集團年度之草擬綜合財務報表所載金額作出比對及確認相符。就此而言，羅兵咸永道會計師事務所之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無購入、出售或贖回任何本公司之證券。

末期股息

董事會議決於二零一三年六月五日召開之股東週年大會（「**二零一三年年會**」）上，建議於二零一三年七月二十四日向名列於二零一三年六月十八日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 10 仙，合共港幣 263,824,000 元（二零一一年：末期現金股息每股港幣 8 仙，合共港幣 206,152,000 元）。在計入中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙後（二零一一年：中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 2 仙），截至二零一二年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股港幣 15 仙（二零一一年總額：港幣 10 仙）。

派發末期股息須待於即將召開之二零一三年年會上獲普通決議案通過，及經港交所批准將予發行作為股息之股份上市及掛牌買賣，方可作實。預期有關該等股份之股票及股息單將於二零一三年七月二十四日郵寄予本公司股東。本公司將於稍後寄予股東一份載有以股代息建議詳情之通函。

暫停辦理登記手續

本公司將於二零一三年五月三十一日至二零一三年六月五日期間（包括首尾兩天在內）暫停辦理股票過戶登記手續，以確定有權出席二零一三年年會並於會上投票的股東資格，務請閣下於二零一三年五月三十日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股票過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，1712 - 1716 室，辦理過戶登記手續。

此外，本公司將於二零一三年六月十四日至二零一三年六月十八日期間（包括首尾兩天在內）暫停辦理股票過戶登記手續，以確定股東享有收取擬派末期股息的權利，務請閣下於二零一三年六月十三日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股票過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓，1712 - 1716 室，辦理過戶登記手續。

刊載進一步資料

本公告將分別刊載於本公司網站（www.kwih.com）及港交所發放發行人資訊的專用網站（www.hkexnews.hk）。載有上市規則所規定全部資料之本公司二零一二年年報將會分別刊載於本公司及港交所網站，並且於二零一二年四月下旬寄發予股東。

董事

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

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

香港，二零一三年三月二十七日