

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



(股份代號：00173)

## 建優創值 力臻恆遠

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度之 全年業績公佈

#### 全年業績摘要

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

- 本集團已簽約之應佔銷售約為港幣126億元，其中港幣97億元預計於二零一八年或二零一九年確認入賬。
- 本集團營業額為港幣11,294,000,000元，在包括合營企業及聯營公司後，本集團應佔營業總額為港幣11,737,000,000元。
- 本公司權益持有者應佔溢利上升23% 至港幣3,906,000,000元。
- 每股盈利為128.18港仙及全年股息(包括末期股息每股13港仙)為每股18港仙。
- 於二零一七年十二月三十一日，每股資產淨值為港幣11.5元；現金及銀行存款合共為港幣5,849,000,000元。
- 本集團於二零一七年一月成功取得港幣80億元之五年期信貸額，進一步加強集團融資能力及減低融資成本。
- 年內，本集團購入六幅位於香港、南京、江門及蘇州之地塊，應佔地價約港幣105億元。本集團將繼續穩健有序地尋求機會增添土地儲備。

綜合損益表  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
營業額	3	11,293,887	9,619,956
銷售成本		(5,633,511)	(5,096,500)
毛利		<u>5,660,376</u>	<u>4,523,456</u>
其他營運收入		220,923	141,154
其他淨收益		48,531	77,524
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	4	1,275,065	345,936
投資物業之公平值變動		458,631	107,640
其他營運費用		(608,661)	(567,094)
行政費用		(493,379)	(427,632)
財務費用	5	(20,353)	(22,308)
合營企業之應佔溢利		131,430	102,807
聯營公司之應佔溢利		62,764	790,363
除稅前溢利	6	<u>6,735,327</u>	<u>5,071,846</u>
稅項支出	7	(2,218,052)	(1,845,715)
本年度溢利		<u>4,517,275</u>	<u>3,226,131</u>
應佔:			
本公司權益持有者		3,906,182	3,181,996
非控制性權益		611,093	44,135
		<u>4,517,275</u>	<u>3,226,131</u>
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		128.18	107.62
攤薄		<u>127.78</u>	<u>107.34</u>

綜合全面收益表  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利	<u>4,517,275</u>	<u>3,226,131</u>
其他全面收益/(虧損):		
或會重新分類為損益之項目:		
非流動投資之公平值變動	4,695,789	1,519,226
來自換算之匯兌差額	1,259,199	(1,097,873)
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	<u>(40,182)</u>	<u>(61,541)</u>
本年度其他全面收益	<u>5,914,806</u>	<u>359,812</u>
本年度總全面收益	<u><b>10,432,081</b></u>	<u><b>3,585,943</b></u>
應佔總全面收益/(虧損):		
本公司權益持有者	9,742,210	3,616,649
非控制性權益	689,871	(30,706)
	<u><b>10,432,081</b></u>	<u><b>3,585,943</b></u>

綜合資產負債表  
二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		447,913	446,360
投資物業		12,599,451	8,291,075
租賃土地及土地使用權		14,684	14,309
合營企業		7,237,381	976,552
聯營公司		1,106,983	1,278,491
非流動投資		10,187,750	5,491,961
遞延稅項資產		119,663	79,431
其他非流動資產		585,192	176,519
		<u>32,299,017</u>	<u>16,754,698</u>
<b>流動資產</b>			
發展物業		29,696,662	23,677,327
存貨		3,990	2,055
應收聯營公司		3,674	21,699
應收賬款及預付款	10	2,118,931	1,189,389
土地及投標預付款		1,896,658	1,185,500
衍生金融工具		-	938
按公平值透過損益列賬的財務資產		270,024	142,567
可收回稅項		368,954	250,252
現金及銀行存款		5,848,809	7,248,193
		<u>40,207,702</u>	<u>33,717,920</u>
<b>總資產</b>		<u><b>72,506,719</b></u>	<u><b>50,472,618</b></u>
<b>權益</b>			
股本		305,546	295,674
儲備		34,697,102	25,064,023
股東權益		<u>35,002,648</u>	<u>25,359,697</u>
非控制性權益		2,014,039	1,766,770
<b>總權益</b>		<u><b>37,016,687</b></u>	<u><b>27,126,467</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸		16,668,400	6,934,991
擔保票據		998,863	997,843
衍生金融工具		-	986
遞延稅項負債		2,147,108	1,574,946
		<u>19,814,371</u>	<u>9,508,766</u>
<b>流動負債</b>			
應付合營企業		824,220	559,343
應付聯營公司		415,839	218,034
應付賬款及應計費用	11	2,213,195	1,698,815
預售按金		7,731,214	5,798,541
借貸之現期部份		811,587	1,366,069
擔保票據之現期部份		-	1,713,719
衍生金融工具		615	5,004
應付稅項		3,678,991	2,477,860
		<u>15,675,661</u>	<u>13,837,385</u>
<b>總負債</b>		<u><b>35,490,032</b></u>	<u><b>23,346,151</b></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>72,506,719</b></u>	<u><b>50,472,618</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>24,532,041</b></u>	<u><b>19,880,535</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>56,831,058</b></u>	<u><b>36,635,233</b></u>

## 附註

### 1. 編製基準

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

除以下所列外，編製此財務報表所應用之會計政策及計算方法，與截至二零一六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

於二零一七年，本集團採納下列與其業務相關的準則修訂。

會計準則 7 (修訂)	現金流量表 — 披露計劃
會計準則 12 (修訂)	所得稅 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產
財務準則 12 (修訂)	其他實體的權益披露

本集團已評估上述準則修訂之影響，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。

#### 已提早採納尚未生效的準則修訂

本集團已於二零一七年一月一日提早採納下列準則修訂：

會計準則 40 (修訂)	投資物業 — 投資物業的轉撥
--------------	----------------

會計準則 40 的修訂釐清當投資物業轉入或轉出時，必須有用途的改變。用途的改變將包括 (a) 該物業是否符合投資物業定義的評估；及 (b) 物業用途已變更的支持憑證。該修訂亦將準則列明的一系列情況重新歸類為一非盡列的例子列表。本集團認為此準則修訂更好地反映本集團物業之擬定用途，並已提早採用此準則修訂。因此，相關之影響已於本綜合財務報表中反映。

## 1. 編製基準 (續)

### 尚未生效之新準則及準則之修訂

		於會計年度開始 或以後生效
會計準則 28 (修訂)	在聯營企業及合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
財務準則 2 (修訂)	股權支付交易的分類及計算	二零一八年一月一日
財務準則 9	金融工具	二零一八年一月一日
財務準則 9 (修訂)	具有負補償之提前還款特點	二零一九年一月一日
財務準則 10 及會計準則 28 (修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	有待確定
財務準則 15	客戶合同收入	二零一八年一月一日
財務準則 15 (修訂)	財務準則 15 的闡明	二零一八年一月一日
財務準則 16	租賃	二零一九年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋 委員會) 詮釋 22	外幣交易和預付款	二零一八年一月一日
香港 (國際財務報告詮釋 委員會) 詮釋 23	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
財務準則之年度改進 2014 至 2016 年週期		二零一八年一月一日
財務準則之年度改進 2015 至 2017 年週期		二零一九年一月一日

當其生效後，本集團將採納上述新訂準則、準則的修訂及詮釋。本集團已開始評估採納上述新訂準則、準則的修訂及詮釋可能產生的影響。對財務準則 9、財務準則 15 及財務準則 16 的初步評估詳情載於下文。本集團會繼續更詳細地評估其影響。

#### 財務準則 9, 「金融工具」

新準則處理並引入有關金融工具分類、計量及終止確認的新規定、對沖會計法以及金融資產的新減值模型。

非流動投資目前被分類為可供出售金融資產，將符合按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 (FVOCI) 的分類條件，因此該等資產的會計處理並無改變。集團持有的其他金融資產包括非上市匯集基金目前按公允價值計量且其變動計入損益將繼續根據財務準則 9 以相同基準計量的權益工具。因此，集團預期新指引不會對該等金融資產的分類和計量構成影響。然而，在出售 FVOCI 權益工具所變現的溢利或虧損，將不再於出售時轉至損益，而是自 FVOCI 儲備重新分類至保留盈利。

由於本集團並無任何對沖，預期不會在對沖會計新規則下有重大影響。

本集團亦按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失進行評估。所採用的減值方法取決於信用風險是否大幅增加。減值撥備是按 12 個月預期信用損失釐定，對本集團而言並非重大。

## 1. 編製基準 (續)

### 財務準則9, 「金融工具」 (續)

新準則亦增加了的披露規定和列報的改變。本集團預計有關金融工具的披露性質和範圍將發生改變，尤其是在新準則採納的年度內。

新準則必須由二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採納。本集團將自二零一八年一月一日起追溯適用該新準則，並採用準則允許的簡易實務處理方法。二零一七年的比較數字將不會重列。

### 財務準則15, 「客戶合同收入」

香港會計師公會已頒佈收入確認的新準則。這將取代會計準則18 (涵蓋貨品和服務合約) 和會計準則11 (涵蓋建造合約及相關的解釋)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

管理層已評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並確定將有如下影響：

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

已完成履約義務的進度的計量基於可分配至合約上的已發生之物業開發成本佔估計總成本之百分比計算。

出售若干發展物業的收入確認時間，目前是基於物業所有權的重大風險及回報是否已轉讓，往後會於較後時點即相關物業根據法定及/或實際轉移至客戶時確認。若干預售物業交易之收入可能於建築期內的一段時間內較早確認。

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

本集團擬就未完成的合同採用修訂追溯方式來應用新準則，意味著採納的累計影響將在二零一八年一月一日的保留盈利中確認，而比較數字不會重列。

## 1. 編製基準 (續)

### 財務準則 16, 「租賃」

由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，該準則將導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，資產（租賃資產的使用權）和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理方法將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

在採納財務準則16後，絕大部份租賃的承諾均將於綜合資產負債表被確認為租賃負債及使用權資產。租賃負債其後將按攤銷成本計量，而使用權資產將以直線法按餘下租期計提折舊。

新準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重列比較數字。

除以上所述外，對本集團之業績及財務狀況或會計政策及綜合財務報表的呈報，均無任何重大影響及改變。

## 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、轉撥發展物業至投資物業之公平值收益及投資物業之公平值變動。「**經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利**」不包括合營企業及聯營公司之應佔業績。業務分部之間沒有任何銷售或貿易交易。其他代表企業活動之費用，包括中央庫務管理、酒店營運及行政職能。

分部資產主要包括物業、機器及設備、租賃土地及土地使用權、遞延稅項資產、其他非流動資產、發展及投資物業、應收賬款及預付款、土地及投標預付款、按公平值透過損益列賬的財務資產、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、預售按金、應付合營企業及聯營公司、借貸、擔保票據、衍生金融工具、應付稅項及遞延稅項負債。其他負債包括非業務分部營運所產生之負債。



## 2. 分部資料 (續)

	物業發展			物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>						
營業額	5,399,461	5,324,044	-	463,630	106,752	11,293,887
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	1,902,210	3,134,452	(3,101)	370,691	(205,825)	5,198,427
其他淨收入及支出/淨收益						(339,207)
折舊及攤銷						(31,430)
轉撥發展物業至投資物業之 公平值收益				1,275,065		1,275,065
投資物業之公平值變動				458,631		458,631
財務費用						(20,353)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	135,413	(3,983)				131,430
聯營公司之應佔溢利	62,764					62,764
除稅前溢利						6,735,327
稅項支出						(2,218,052)
本年度溢利						4,517,275
<b>二零一七年十二月三十一日</b>						
分部資產	19,334,857	20,824,513	149,506	12,911,490	-	53,220,366
其他資產	-	-	-	-	10,938,315	10,938,315
合營企業	6,766,148	471,233	-	-	-	7,237,381
聯營公司	1,110,657	-	-	-	-	1,110,657
總資產	27,211,662	21,295,746	149,506	12,911,490	10,938,315	72,506,719
總負債	17,583,923	15,489,392	648	2,356,300	59,769	35,490,032
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>						
營業額	3,266,978	5,857,652	-	392,697	102,629	9,619,956
經調整除利息、稅項、折舊 及攤銷前盈利	895,050	3,086,042	(3,199)	346,765	(192,286)	4,132,372
其他淨收入及支出/淨收益						(348,416)
折舊及攤銷						(36,548)
轉撥發展物業至投資物業之 公平值收益				345,936		345,936
投資物業之公平值變動				107,640		107,640
財務費用						(22,308)
合營企業之應佔溢利/(虧損)	102,854	(47)				102,807
聯營公司之應佔溢利	790,363					790,363
除稅前溢利						5,071,846
稅項支出						(1,845,715)
本年度溢利						3,226,131
<b>二零一六年十二月三十一日</b>						
分部資產	12,904,634	20,293,040	304,798	8,510,669	-	42,013,141
其他資產	-	-	-	-	6,182,735	6,182,735
合營企業	976,116	436	-	-	-	976,552
聯營公司	1,300,190	-	-	-	-	1,300,190
總資產	15,180,940	20,293,476	304,798	8,510,669	6,182,735	50,472,618
總負債	7,997,144	13,441,353	657	1,860,021	46,976	23,346,151

## 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
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	-	7,248	15	412	1,203	8,878
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
非流動資產增加	-	6,082	-	-	3,449	9,531

### 地區分部資料

本集團在三個(二零一六年：三個)主要地區從事業務，包括香港、中國內地及新加坡。截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度之營業額及於二零一七年十二月三十一日及二零一六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、遞延稅項資產及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

#### 營業額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	5,468,814	3,311,283
中國內地	5,825,073	6,308,673
新加坡	-	-
	<b>11,293,887</b>	<b>9,619,956</b>

#### 非流動資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	2,940,511	2,005,077
中國內地	10,121,355	6,746,487
新加坡	182	180
	<b>13,062,048</b>	<b>8,751,744</b>

## 3. 營業額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業銷售	10,723,505	9,124,630
租金收入	463,630	392,697
酒店營運	106,752	102,629
	<b>11,293,887</b>	<b>9,619,956</b>

#### 4. 轉撥發展物業至投資物業之公平值收益

金額為若干發展物業轉撥至投資物業之公平值收益，為貫徹本集團提高經常性收入之策略。

#### 5. 財務費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、擔保票據、透支及其他	439,946	485,590
資本化作為興建中物業成本	(419,593)	(463,282)
	<u>20,353</u>	<u>22,308</u>

#### 6. 除稅前溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>除稅前溢利已計入:</b>		
銀行利息收入	80,350	63,490
按揭貸款及其他利息收入	16,021	1,845
非流動投資之股息收入	95,866	53,620
因附屬公司權益減少而在損益內確認之匯兌儲備	40,182	61,541
結算衍生金融工具收益淨額	-	12,403
衍生金融工具之公平值收益淨額	3,717	11,404
按公平值透過損益列賬的財務資產之公平值收益淨額	9,464	2,948
匯兌收益淨額	2,904	-
<b>及已扣除:</b>		
銷售物業成本	5,525,278	5,018,334
消耗/銷售存貨成本	20,869	20,874
銷售及推廣費用	581,026	537,160
折舊(資本化後)	31,310	36,427
租賃土地及土地使用權之攤銷	120	121
房地產之經營租賃租金	8,041	9,233
出售物業、機器及設備之虧損	56	42
結算衍生金融工具虧損淨額	7,680	-
匯兌虧損淨額	-	10,730

#### 7. 稅項支出

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	261,175	75,288
中國內地		
- 所得稅	499,970	535,792
- 土地增值稅	1,036,103	1,198,433
海外稅項	141	53
往年度多撥備	(5,497)	(990)
遞延	426,160	37,139
	<u>2,218,052</u>	<u>1,845,715</u>

## 7. 稅項支出（續）

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依 16.5%（二零一六年：16.5%）稅率提撥。國內及海外稅項乃按國家之現行稅率就本集團經營業務所產生之應課稅溢利作出撥備。沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

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

## 8. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	<b>3,906,182</b>	<b>3,181,996</b>
	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	<b>3,047,517,000</b>	2,956,615,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響 - 認股權	<b>9,339,000</b>	7,698,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>3,056,856,000</b>	<b>2,964,313,000</b>

## 9. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 5 仙（二零一六年：中期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 5 仙）	<b>151,147</b>	146,376
建議末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 13 仙（二零一六年：末期股息以股代息（附現金選擇），每股港幣 13 仙）	<b>397,762</b>	385,008
	<b>548,909</b>	<b>531,384</b>
股息以現金支付如下：		
中期	<b>33,447</b>	27,900
末期	-	116,933
	<b>33,447</b>	<b>144,833</b>

## 9. 股息 (續)

董事會建議派發二零一七年之末期股息以股代息 (附現金選擇)，每股港幣 13 仙 (二零一六年: 末期股息以股代息 (附現金選擇)，每股港幣 13 仙)。該股息將於截至二零一八年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。

## 10. 應收賬款及預付款

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貿易賬款，扣除撥備	1,274,660	623,531
其他應收賬款，扣除撥備	251,894	186,942
預付款及其他按金	514,464	175,383
預付銷售稅項	77,913	203,533
	<b>2,118,931</b>	<b>1,189,389</b>

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:

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	1,260,808	487,811
二至三個月	11,741	84,045
四至六個月	408	39,980
六個月以上	1,703	11,695
	<b>1,274,660</b>	<b>623,531</b>

## 11. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付貿易賬款	1,749,118	1,236,333
其他應付賬款	65,871	61,298
應付非控制性權益之款項	-	5,157
應計營運費用	212,339	247,069
已收租金及其他按金	185,867	148,958
	<b>2,213,195</b>	<b>1,698,815</b>

## 11. 應付賬款及應計費用（續）

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一個月內	1,738,121	1,230,376
二至三個月	3,879	3,125
四至六個月	1,878	401
六個月以上	5,240	2,431
	<b>1,749,118</b>	<b>1,236,333</b>

## 12. 擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零一七年		二零一六年	
	現有 港幣千元	已動用 港幣千元	現有 港幣千元	已動用 港幣千元
合營企業	1,460,384	1,323,434	117,000	117,000
物業買家	1,240,998	1,240,998	1,473,448	1,473,448
	<b>2,701,382</b>	<b>2,564,432</b>	<b>1,590,448</b>	<b>1,590,448</b>

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。

除上述以外，本公司就一集團佔有權益之公司與香港政府在一礦場用地合約之履行承擔，向香港政府出具擔保。於二零一七年七月三十一日，該合約內之工程已完成，其合約內之礦場用地亦已交還予香港政府。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

#### 經營業績

本集團二零一七年已簽約之應佔銷售（即本集團已簽約之銷售及來自合營企業及聯營公司之應佔已簽約銷售）約為港幣126億元。主要來自香港嘉匯、朗屏8號及其他合營項目、上海嘉天匯、南京嘉譽山及御瀾府與廣州嘉匯城。本集團上述已簽約之應佔銷售中約港幣29億元已於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認入賬。餘下約港幣97億元預期於二零一八年或二零一九年確認入賬。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之營業額為港幣11,294,000,000元，主要來自香港朗屏8號、上海嘉御庭第二期及嘉天匯、廣州嘉匯城及嘉爵園，與東莞星際灣的物業銷售以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的應佔營業額（包括本集團的營業額及港幣443,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣11,737,000,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔溢利為港幣3,906,000,000元，而本集團的核心盈利（扣除投資物業之公平值收益）為港幣2,517,000,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔全面收益總額大幅度上升至港幣9,742,000,000元，其中已計入來自非流動投資即銀河娛樂集團有限公司（「**銀河娛樂**」）約3.8%之權益的公平值增幅及來自期末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

#### 香港物業發展及投資

儘管從價印花稅由二零一六年底調升至15%（首次置業者除外），而香港政府及香港金融管理局更於年中宣布進一步限制措施，惟年內樓市依然蓬勃，受惠於穩健經濟增長和低息環境，成交價量齊創新高。房地產發展商繼續積極投地，並把握一片向好的氣氛乘勢加快推售。土地市場競投活躍，加上股市節節上升，亦有助於增強買家信心和提升購買力。

嘉匯於二零一七年二月推出發售，市場反應熱烈，截至年底已售出逾95%單位。此外，本集團繼續推售合營項目朗屏8號、深灣9號、帝景灣、逸瓏灣一期、天賦海灣及湓玥·天賦海灣的餘下單位。朗屏8號於八月取得入伙紙，因此其預售業績亦於二零一七年入賬。

年內，本集團與其他房地產發展商合作，成功投得兩幅分別位於錦上路站及長沙灣的土地，地價款分別為港幣8,330,000,000元及港幣17,288,000,000元。本集團應佔權益分別為33-1/3%及22.5%。

本集團的租賃業務，年內繼續表現良好。位於灣仔的高級食肆購物商場J SENSES，截至年底全部租出，租金收入令人滿意。嘉悅商場項目年內啟用。此外，本集團按加強經常性收入的策略，將肇輝臺6號餘下單位轉為投資物業。

#### (甲) 目前主要發展物業

##### *元朗朗屏8號 (佔60%權益)*

此優質住宅項目由本集團與另一房地產發展商共同發展，總樓面面積約49,000平方米，提供912個單位。項目自二零一六年三月推出預售，已售出逾95%之單位，並於二零一七年八月獲發入伙紙。

##### *啟德嘉匯 (佔100%權益)*

此優質住宅項目位於啟德發展區核心地帶，鄰近未來港鐵沙中線啟德站。項目提供900個單位，總樓面面積約51,000平方米。項目於二零一七年二月推出預售，市場反應熱烈，已售出逾95%之單位。上蓋工程目前正在進行中，預期於二零一八年落成。

##### *大埔嘉熙 (佔100%權益)*

此優質住宅項目總樓面面積約61,600平方米，鄰近本集團合營項目天賦海灣、溢玥·天賦海灣及逸瓏灣一期。鄰近社區發展一日千里，潛力龐大。上蓋工程如期進行，預計二零一九年落成。項目預計於二零一八上半年推售，但需待取得預售樓花同意書。

##### *新九龍內地段6566號，啟德發展區第1K區2號 (佔100%權益)*

此幅土地於二零一六年底購入，總樓面面積約53,000平方米，位於啟德發展區核心地帶，鄰近未來港鐵沙中線啟德站。將發展成優質住宅項目。地基工程正按計劃進行，預計二零二一年底前落成。

##### *將軍澳嘉悅 (佔100%權益)*

此優質住宅項目總樓面面積約28,000平方米，提供372個單位。入伙紙已於二零一六年六月發出，至二零一七年所有餘下之住宅單位已經出售。



*司徒拔道肇輝臺6號 (佔100%權益)*

該豪宅項目總樓面面積約8,100平方米，提供24個豪宅單位。項目經已竣工，約40%單位已經出售，餘下單位已於二零一七年底前全部轉撥為投資物業，以配合本集團增加經常性收入的策略。

*將軍澳帝景灣 (佔40%權益)*

此優質住宅項目由本集團與另一房地產發展商共同發展。總樓面面積約45,000平方米，提供536個單位。入伙紙於二零一六年六月發出，所有餘下住宅單位於二零一七年經已售罄。

*大埔逸瓏灣一期 (佔15%權益)*

此豪宅項目由本集團與另一房地產發展商合作發展，總樓面面積約67,000平方米，提供546個單位。項目發展已經完成，所有餘下住宅單位於二零一七年經已售罄。

*香港仔深灣9號 (佔35%權益)*

深灣9號為豪宅項目，總樓面面積約69,300平方米，提供411個單位。項目發展已經完成，截至年底，可售單位僅餘一伙複式單位及三伙花園洋房。

*大埔天賦海灣 (佔15%權益)*

此豪宅項目總樓面面積約78,400平方米，提供482個單位，由本集團與其他房地產發展商共同發展。項目發展已經完成，截至年底，可售住宅單位僅餘數伙。

*大埔溢玥·天賦海灣 (佔25%權益)*

此豪宅項目由本集團與其他房地產發展商合作發展，總樓面面積約83,600平方米，提供548個單位。項目發展已經完成，截至年底，可售單位僅餘一伙獨立屋。

*九龍嘉林邊道2號 (佔100%權益)*

本集團計劃將此項目發展為高端低密度住宅項目，總樓面面積約2,000平方米。計劃在獲得相關政府批文後於二零一八年動工，預計二零二零年底前落成。

*香港半山寶珊道30號 (佔50%權益)*

此豪宅項目由本集團與另一房地產發展商合作發展，總樓面面積約3,700平方米。該項目目前正在進行規劃工作。

### *元朗DD103號地段第1040號西鐵錦上路站第一期物業發展（佔33-1/3%權益）*

此新投得土地總樓面面積約114,800平方米，鄰近西鐵錦上路站，直達市內其他地區，前往中國內地也十分便利。此土地將與其他房地產發展商合作發展成優質住宅項目。該項目目前正在進行規劃工作。

### *長沙灣新九龍內地段6549號（佔22.5%權益）*

此新投得土地總樓面面積約91,800平方米，位據罕貴市區臨海地點，享有遼闊海景，鄰近港鐵站信步即至，可乘港鐵直達市內其他地區。此地段將與其他房地產發展商合作發展成優質住宅項目。該項目目前正在進行規劃工作。

## **（乙）投資物業**

### *灣仔莊士敦道J SENSES（佔100%權益）*

J SENSES為香港島中心地帶的優質餐廳及購物商場，總樓面面積約3,400平方米。截至年底全部租出，持續為本集團帶來現金流。

### *司徒拔道肇輝臺6號（佔100%權益）*

本集團將總樓面面積約5,100平方米的單位作為長期投資用途。所有單位均已推出市場出租，市場反應理想，截至年底已租出約80%單位。

### *將軍澳嘉悅商業項目（佔100%權益）*

嘉悅商業項目總樓面面積約3,500平方米，為嘉悅住客及鄰近人口提供日常所需，截至年底已租出約90%單位。

## **中國內地物業發展及投資**

二零一七年內，中國政府繼續實施嚴格樓市降溫措施，推行多項限制措施，並且收緊信貸政策。因此，內地一、二線城市物業成交量仍持續偏低。此外，政府重申「房子用來住，不是用來炒」的原則，積極推動租賃市場，提供可負擔的租賃物業。然而，儘管一、二線城市成交量有所回落，但剛性用家需求依然龐大，加上經濟穩定及持續增長，使得物業價格繼續按年上揚。另一方面，部分中小城市因為需求龐大及政策限制較少，成交量價持續大幅上升。

年內，本集團預售東莞星際灣第三期，並繼續推售上海嘉天匯及嘉御庭第一及二期、廣州嘉匯城及嘉都匯、東莞星際灣及南京嘉譽山的餘下單位，市場反應甚佳。隨著部份之嘉御庭第二期及嘉匯城第三期如期落成，該兩個項目的預售收入亦於二零一七年入賬。

一月份，本集團與其他兩家房地產發展商合作，以人民幣 1,020,000,000 元投得南京一宗新土地，將發展為住宅大廈。項目取名為御瀾府並在年內預售。本集團在下半年，再投得三宗土地，其中兩宗位於江門市，地價總額為人民幣 1,921,000,000 元，另一宗位於蘇州，地價為人民幣 885,700,000 元，全部均將發展為住宅項目並配套商業設施。

本集團的旗艦投資物業上海嘉華中心，年內保持平均 95% 的良好出租率。此外，上海嘉御庭第二期兩座大樓、嘉天匯及嘉瀧匯部分單位及嘉御里、以及東莞星際匯，年內均轉為投資物業出租。

## (甲) 目前主要發展物業

### 上海、南京及蘇州

#### *嘉御庭，上海徐匯區建國西路（佔100%權益）*

此獨特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座豪宅及高級商業設施。第一期項目總樓面面積約33,000平方米的五座大樓已經竣工，售出逾95%單位。第二期項目共有七座大樓，其中總樓面面積約30,000平方米的三座大樓於二零一七年竣工並已於二零一五年五月推出市場，售出約90%之單位。而其餘總樓面面積約26,000平方米的四座大樓將保留為服務式公寓，其中兩座於二零一七年竣工並在同年以「尚臻徐匯」品牌成功推出市場招租。餘下將發展為服務式公寓的兩座大樓及項目第三期總樓面面積約43,000平方米的兩座大樓，預計將於二零一八年竣工。

#### *嘉天匯，上海靜安區新開路（佔100%權益）*

此尊貴豪宅項目位於靜安區高尚地段，鄰近南京西路的繁盛中央零售及商業區，總樓面面積約100,000平方米，提供273個住宅單位，以及113個「尚臻靜安」服務式公寓。項目已經落成，一座擁有16個單位原定放售的大樓，於年內轉撥至投資物業，納入「尚臻靜安」品牌名下，以充分發揮其長期資本增值潛力。除四個頂層單位仍然待售外，所有其他標準住宅單位已經售出。

#### *嘉譽山，南京棲霞區興賢路（佔100%權益）*

此項目位於發展成熟之社區內，各類配套設施完善，而且位置居高臨下，景觀遼闊。項目總樓面面積約132,000平方米，正發展為商住項目，提供1,167個住宅單位。項目於二零一六年九月推出預售，市場反應甚佳。目前正進行上蓋工程，預計於二零一八年竣工。

*嘉瀧匯，上海浦東新區金業路（佔100%權益）*

此優質住宅項目於二零一七年落成，總樓面面積約29,000平方米，提供232個單位，其中總樓面面積約13,000平方米的102個單位保留作「尚臻金橋」服務式公寓，並已於二零一七年轉撥至投資物業。項目座落於發展完善的住宅區地段，往返浦東中央商業區交通便利。視乎市況，除作服務式公寓的單位外，項目計劃於二零一八年開售。

*嘉濤灣，上海青浦區（佔100%權益）*

此項目位於青浦區朱家角鎮，為低密度住宅發展項目，配套購物設施，總樓面面積約71,000平方米，提供256個單位。項目經已竣工，預計於二零一八年推售，而上海軌道交通17號青浦線已於二零一七年底通車。

*上海浦東區滌坊新村街道地段7-7號E18單元（佔100%權益）*

此項目於浦東區黃浦江臨江地段，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，總樓面面積約14,200平方米。項目建設工程設計方案於二零一八年初獲政府批准，待取得政府相關批文後將隨即動工。

*南京江寧區地段G89號（佔100%權益）*

此項目位於江寧區，靠近多條軌道和交通網絡，與南京火車站南站距離在一公里內，總樓面面積約49,700平方米，將發展成住宅大廈，配套商業設施。項目建設工程設計方案已獲政府批准，待取得政府相關批文後將隨即動工。

*御瀾府，南京浦口區（佔33%權益）*

本集團於二零一七年一月與兩家房地產發展商共組合營企業，共同發展此地段。地段位於浦口區，位處南京市西北方，與市中心隔江相望。項目總樓面面積約98,500平方米，將發展成住宅大廈。首批376個單位於二零一七年十一月開始預售，市場反應踴躍。目前上蓋工程正在進行中，預期於二零一九年落成。

*蘇州高新區42號地段（佔100%權益）*

此新投地段位於蘇州高新區，鄰近滬寧城際高鐵蘇州新區火車站及蘇州軌道交通3號線（興建中並預計二零一九年竣工），項目總樓面面積約59,000平方米，將發展成住宅大廈並配套商業設施。目前正在進行規劃及設計工作。

## 廣州、東莞、江門

### *花都嘉華廣場，廣州花都區迎賓大道（佔100%權益）*

此項目鄰近新白雲國際機場，總樓面面積約231,000平方米，為酒店、寫字樓及優質住宅大廈綜合項目。第一期發展已經竣工，包括酒店總樓面面積約32,000平方米及寫字樓總樓面面積約13,000平方米。第二期嘉都匯住宅項目總樓面面積約100,000平方米，並於二零一五年竣工。第三期總樓面面積約60,000平方米及第四期總樓面面積約26,000平方米，當中包括SOHO辦公室、辦公室單位、酒店及零售設施。該兩期項目均在施工中，預計於二零一九年竣工。

### *嘉爵園，廣州花都區建設北路（佔100%權益）*

此住宅發展項目位於花都區的商業地段，總樓面面積約46,000平方米，距離新白雲國際機場約20分鐘車程。項目工程已經竣工，並截至年底，已售出約95%單位。

### *花都大型綜合項目，廣州花都區新華鎮（佔99%權益）*

此項目與白雲區咫尺之遙，得益於不斷發展的新建運輸網絡。項目總樓面面積約805,000平方米，將分作東、西階段發展。

#### 嘉匯城第一至四期，新華鎮東

第一、二期已竣工，總樓面面積約152,000平方米，合共提供1,164個住宅單位，並已接近售罄。第三期總樓面面積約40,000平方米，提供共337個住宅單位，於二零一五年開始預售，目前已售出逾95%單位，項目已於二零一七年竣工。第四期總樓面面積約34,000平方米，提供共348個住宅單位，亦已於二零一七年竣工，預計於二零一八年推售。

#### 新華鎮西

此地段總樓面面積約579,000平方米，將分階段發展。第一期總樓面面積約187,000平方米，將發展為住宅大廈和商場。待取得相關政府批文後將隨即動工。

### *星際灣第一、二及三期，東莞石龍鎮（佔100%權益）*

此項目位於石龍鎮西湖村，第一、二期共提供1,547個住宅單位，總樓面面積合共約202,000平方米，當中包括約9,600平方米樓面面積的商業部份。項目面向遼闊江景，新東莞火車站信步可至。該兩期項目發展均已竣工，住宅單位售出近約90%。第三期總樓面面積約34,000平方米（包括總樓面面積約2,000平方米的商業物業）。首批98個住宅單位於二零一七年底推售，市場反應積極，計劃其後於二零一八年加推單位。預計本期項目於二零一八年竣工。

### 江門江海區02號地段（佔100%權益）

於二零一七年八月，透過政府招標，投得此位於江海區，鄰近其後購入的土地(江海區12號地段)。總樓面面積合共約133,700平方米，將發展成住宅大廈，配套商業及零售設施。該項目目前正在進行規劃工作。

### 江門江海區12號地段（佔100%權益）

於二零一七年十月，透過政府招標，投得此位於江海區，鄰近廣珠城際鐵路江門車站旁土地。總樓面面積合共約144,900平方米，將發展成住宅大廈，配套商業及零售設施。該項目目前正在進行規劃工作。

## （乙）投資物業

### 上海嘉華中心，上海淮海中路（佔69.6%實際權益）

此優質投資物業總樓面面積約72,000平方米，二零一七年內持續錄得平均出租率95%，現有商戶續約和新簽商戶訂約的平均租值也有溫和增幅，為本集團帶來滿意的租金收入。

### 尚臻服務式公寓

本集團致力為追求高端時尚生活的租客，締造尊貴居所。尚臻服務式公寓提供五星級管理服務，富時代感的室內設計氣派不凡，配備時尚傢俱裝潢。

### 上海尚臻靜安（佔100%權益）

尚臻靜安為本集團上海首個服務式公寓項目，位於本集團旗下豪宅嘉天匯內，總樓面面積約32,000平方米，提供129個單位，主要包括三房單位，另設複式單位及頂層大宅。

### 上海尚臻徐匯（佔100%權益）

尚臻徐匯近期投入營運，為本集團上海第二個服務式公寓項目，位於本集團旗下豪宅項目嘉御庭第二期內，總樓面面積約26,000平方米，提供119個單位，主要為三房單位，另設特色花園單位及頂層大宅。

### 尚臻金橋（佔100%權益）

尚臻金橋近期啟動招租，為本集團上海第三個服務式公寓項目，位於本集團旗下優質住宅項目嘉瀧匯內，總樓面面積約13,000平方米，提供102個單位，主要包括兩房及三房單位。

### 上海嘉御里（佔100%權益）

配合嘉御庭的高尚住戶，嘉御里為徐匯市一帶的高端零售市場，總樓面面積約8,000平方米。其中可供出租約樓面面積3,000平方米的部份已於二零一七年年底租出約95%。嘉御里預期於二零一八年全面完成及投入運作。

### 東莞星際匯（佔100%權益）

星際匯是星際灣的商場項目，總樓面面積約11,600平方米，旨在為訪客締造多姿多采的時尚生活體驗，除了為星際灣住戶提供日常生活便利設施外，還為消費者帶來包羅萬有的娛樂、休閒和餐飲體驗，勢將成為周邊社區的消費熱點。星際匯約9,600平方米自二零一七年第四季開幕以來，廣受訪客歡迎，深得市場好評，截至年底為止，出租率達80%。

### 上海靜安區蘇河灣辦公樓項目（佔53.61%權益）

此地段位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約20,000平方米，將發展成辦公大樓，部分將用作文化商業用途。該項目為配合進行地鐵8號線及12號線興建工程而於二零一六年第四季才復工。項目建設工程設計方案已於二零一七年中獲政府批准，建設工程已經啟動，預計二零二零年竣工。

## 銀河娛樂的投資

本集團繼續持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.8%權益的非流動投資，以公平值列賬。於二零一七年十二月三十一日，銀河娛樂之股價為每股港幣62.7元，相對於二零一六年十二月三十一日之股價為每股港幣33.8元。公平值變動約港幣4,696,000,000元之增幅，已直接計入儲備中。

## 展望與策略

### 全球及亞洲經濟

年內，親歐中間派馬克龍當選法國總統，加上默克爾成功連任德國總理，有助於市場減輕對歐盟可能解體的疑慮，歐盟國家經濟也見穩定增長。英國首相文翠珊亦繼續留任，領導英國脫歐談判。美國方面，由總統特朗普領導之政府落實減稅計劃，而聯邦儲備局在二零一七年內三度加息0.25%，在市場預期之內。

美國加息短期內對中國內地和香港的影響估計有限。中國經濟平穩增長，資金外流放緩，使得人民幣匯率走勢強勁。二零一七年內人民幣兌美元升值超過6%，至二零一八年初強勢依然持續。

美國二零一七年國內生產總值增長2.3%，對比二零一六年增幅1.5%，而聯邦儲備局預計二零一八年增長幅度為2.5%。中國二零一七年國內生產總值增長6.9%，超出政府目標增幅6.5%，預計二零一八年目標增幅維持在6.5%。香港方面，二零一七年本地生產總值增加3.8%，接近政府全年修訂預測3-4%的上限，至於二零一八年增長預測也維持為3-4%。

## 香港及中國內地物業市場

香港政府預計，未來4至5年市場住宅單位供應量將達約100,000個，創記錄新高。然而，由於市場資金充裕、低息環境持續，加上剛性需求強勁，住宅樓市自二零一六年三月起不斷上升，儘管香港政府加徵印花稅，香港金融管理局亦於二零一七年五月宣布收緊貸款與估值比率，惟樓市強勢至今未變，樓價近期再創新高，市場交投依然活躍。年內已登記一手樓成交量達18,600宗，成交總額港幣2,405億元，對比二零一六年總額港幣1,866億元。香港基本因素穩固，預計樓市短期內不會有重大調整。

另一方面，預計中國內地短期內不會放寬限制樓市措施。物業成交量，尤其是一、二線城市仍持續偏低，剛性需求雖受限制措施壓抑但依然存在，將支撐樓價保持穩定。我們預計樓市形勢短期內不會逆轉，但對內地物業市場，特別是我們經營所在的城市的中長期前景，依然保持審慎樂觀。

## 項目銷售與進度

在香港，嘉匯建築工程如期進行，本集團將繼續推售項目餘下單位。預計其預售收入將於二零一八年項目落成後入賬。大埔嘉熙的建築工程亦如期進行，預計二零一八上半年可獲預售樓花同意書，屆時將隨即推售單位。

截至年底，朗屏8號單位已售出超過95%，二零一七年八月獲發入伙紙後，朗屏8號預售收入已於年內入賬。本集團將於二零一八年繼續推售項目餘下單位。

在中國內地，本集團將繼續推售南京嘉譽山新一批的單位。項目建築亦如期進行，預計二零一八年竣工。本集團持有33%的南京新項目御瀾府，以及全資擁有、預計二零一八年落成的東莞星際灣第三期，均將加推單位。本集團將繼續推售上海、廣州和東莞項目的餘下單位。本集團亦計劃於二零一八年推售上海嘉濤灣、廣州嘉匯城第四期，並視乎市況而定推售嘉御庭第三期及嘉瀧匯。



## 土地儲備補充

本集團年內在香港和中國內地投得六幅新地，未來將繼續審時度勢，把握部分內地城市土地市場放緩的良機，有度有序地補充土地儲備。

## 經常性收入

年內，上海嘉御庭第二期分期竣工，嘉瀧匯亦竣工落成。嘉御庭兩座約15,000平方米轉為「尚臻徐匯」服務式公寓，嘉瀧匯三座約13,000平方米轉為「尚臻金橋」服務式公寓及總樓面面積約8,000平方米的嘉御庭商業項目嘉御里局部開幕。嘉天匯部分單位亦留作出租之用。總樓面面積約9,600平方米的東莞星際灣商業項目星際匯，於二零一七年末季開幕，剩餘面積將於2018年開幕。本集團亦成立了新的商業發展規劃部，推廣經營本集團旗下中國住宅項目的商業設施。香港方面，肇輝臺6號餘下單位及嘉悅的商業部份轉為出租投資物業。因此，本集團的投資物業組合，由二零一六年十二月三十一日約130,000平方米，擴大至截至年底約190,000平方米。隨著更多上海服務式公寓計劃於二零一八上半年推出，加上發展中項目內預計將持作租賃的辦公室和商業部分，我們將可按計劃擴大經常性收入組合。

持有銀河娛樂3.8%權益所帶來的股息收入，繼續為我們提供經常性收入。

## 結論

二零一七年，主要發達國家、中國內地及香港的表現均大致良好，儘管未來存在民粹主義、潛在貿易衝突、北亞和中東地緣政治風險、全球股市波動、意料之外的加息、內地及香港政府進一步實施打壓樓市措施等挑戰，預計其經濟將持續穩定增長。儘管美國於二零一八年一月宣布勞動力時薪按年調升2.9%，令人擔憂加息陸續有來，但相信香港不會急速追加利息，以跟上美國加息步伐。雖則預計香港利率二零一八年亦會輾轉向上，但預料加幅將會相當溫和，鑒於市場資金充沛，需求強勁，即使加息對香港樓市亦影響有限。

在中國內地，政府行政政策風險仍將成為壓抑物業交易的主要因素。然而，另一方面，中國經濟表現將繼續優於發達國家，對人民幣構成強力支撐，預計於二零一八年，人民幣匯率將保持穩定或走強，匯率成交範圍可能擴大。無論如何，我們對內地樓市依然審慎樂觀，相信經過新一輪限制措施後，樓市將會進入整固，長遠而言有望健康成長。

本集團將繼續按計劃發展及推售項目，以及繼續有度有序地補充土地儲備，隨時把握任何市場機遇。

## 財務回顧

### 財務狀況

本集團之財務狀況持續穩健。於二零一七年十二月三十一日，資金運用之總額（即總權益、借款總額及擔保票據）為港幣550億元（二零一六年：港幣380億元）。因年內發行以股代息股份及認股權獲行使，本公司於二零一七年十二月三十一日之已發行股份數目增至3,055,461,052股（二零一六年：2,956,748,603股）。

### 本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要作再融資安排。於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣18,479,000,000元，還款組合為五年之內，其中4%之還款期為一年內，其餘96%之還款期為超過一年至五年。本回顧年內，本集團之平均利率約為2.0%。

於二零一七年十二月三十一日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣1,140,000,000元，包括港幣799,000,000元用作為營運資金及港幣341,000,000元用作項目貸款用途。

於二零一七年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣5,849,000,000元，當中所持約51%為人民幣。

負債比率方面（比率計算為借貸總額及擔保票據減除現金及銀行存款與總權益相比），於二零一七年十二月三十一日維持在34%（二零一六年：14%）。

於二零一七年及二零一八年一月，本集團分別完成了港幣80億元及70億元之五年期循環及定期貸款。以較低成本作再融資，並為集團提供額外財務資源，以提升集團的流動資金。

### 庫務政策

本集團繼續採用保守政策管理外匯以將風險減至最低。本集團在認為適當及價格吸引的時候，利用遠期外匯合約以減低外匯風險。本集團亦在適當的情況下，利用利率互換合同避免利率大幅波動而對本集團營運造成影響。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行借貸及擔保票據為港幣18,479,000,000元，其中約98%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸及票據在對沖後，其中約90%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

## 本集團資產之抵押

於二零一七年十二月三十一日，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5,338,000,000元（二零一六年：港幣12,284,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

## 擔保

於二零一七年十二月三十一日，本公司已就若干附屬公司及合營企業分別取得港幣17,779,000,000元（二零一六年：港幣18,513,000,000元）及港幣1,460,000,000元（二零一六年：港幣117,000,000元）之信貸額，向銀行及財務機構出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣16,990,000,000元（二零一六年：港幣7,517,000,000元）及港幣1,323,000,000元（二零一六年：港幣117,000,000元）。

再者，本公司若干附屬公司就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣1,241,000,000元（二零一六年：港幣1,473,000,000元）。

本公司就一本集團佔有權益之公司與香港政府在一礦場合約之履行承擔向香港政府作出擔保。於二零一七年七月三十一日，該合約內之工程已完成，其合約內之礦場用地亦已交還予香港政府。

## 僱員及薪酬政策

本集團相信公司的業務得以長遠發展及成功，關鍵在於我們僱員的素質、工作表現及承擔。本集團的薪酬制度旨在提供具競爭力的薪酬水平以吸引、挽留及激勵潛質優秀人才。在已設立的績效管理系統和結果導向獎賞計劃下，本集團相信僱員現時之薪酬福利，在同儕中是公平、合理及具市場競爭力的。

自一九八九年，本集團已為其行政人員及僱員設立一項認股權計劃，藉此提供具競爭力的薪酬及長期挽留優秀人才。本集團著重僱員培訓及發展的機會，並視之為人力資源策略中的重要元素。為達致業務可持續發展及滿足員工之培訓需求，本集團每年均透過內部及外部資源，舉辦培訓及發展課程。

## 環境、社會及管治政策

本集團已就二零一七年年報準備一份符合載列於香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄二十七之環境、社會及管治報告指引的報告。本集團之環境、社會及管治政策及其表現重點如下：

作為一家於香港及國內盡責的房地產發展商，本集團致力以節約資源和減少環境影響的方式發展業務。公司在發展綠色建築時，參考業界的最佳實務標準，將可持續發展概念因素

納入項目的設計、規劃和施工階段的考量。二零一七年，「朗屏 8 號」符合自願性「綠建環評」的綠色建築標準要求，並獲香港綠色建築議會頒發綠建環評新建建築（1.1 版）暫定金級認證。在國內，我們在項目建築設計中融入了高效照明和節水系統等綠色元素，可見我們對環境保護的重視。集團會繼續於發展項目中致力達至「綠建環評」及美國綠色建築協會的能源與環境設計先鋒評級等綠色建築標準，以建立一個可持續發展的未來。

在廢物管理方面，本集團貫徹業界的最佳實務標準。香港及國內的項目嚴格遵守各地方處理廢棄物的法規。香港的承建商須遵從香港建造商會頒佈的《建築地盤環保最佳實務指引》。我們的辦公室亦循序漸進地推動無紙化系統運作，以減少紙張消耗。

面對氣候變化的影響，本集團盡量減少香港及國內辦公室的能源消耗及碳排放，為全球減碳工作上克盡己任。我們的辦公室採用了如樓宇自動化系統和高效照明等各項節能技術，並取得成效。與去年相比，集團的能源強度下降了 12%。

### **鞏固本公司與僱員、客戶及供應商的良好關係**

本集團充分考慮主要持份者的利益及需要，並致力與其建立和維繫良好的夥伴關係。

#### **僱員**

本集團竭力為員工提供安全、健康及和諧的工作環境，並支持員工在職場上能發揮最大潛力。公司繼續為全體員工提供優厚薪酬和福利，並配合高透明度的獎勵計劃，切實論功行賞。作為一家關愛企業，我們在香港推行了家庭友善政策，包括提供彈性工作時間、哺乳室及為員工家屬提供醫療和牙科福利等。我們積極營造一個多元化的工作環境，實行公開招聘，公平晉升，以確保平等機會之實踐，絕不容忍任何歧視行為。公司亦透過提供內部培訓和贊助外部課程，鼓勵持續進修，繼續培養人才，以支持員工有效應對瞬息萬變的營商環境。

為員工提供一個安全和健康的工作環境為集團的首要重任。香港和國內的項目必須遵守安全監管標準的法規。我們在各地區均會審慎篩選承建商，並會定期進行審計，確保嚴守合規要求。此外，我們還定期為員工舉辦健康講座和課程，以提倡健康生活。

## 客戶

公司堅持向客戶提供一貫優質的服務及產品，因此品質控制是公司營運的重要一環。在香港，我們設有嚴謹的預審評測制度，確保入選承建商持有 ISO 9000 品質管理系統認證，並且在每個施工階段聘請專業人員進行持續品質評估。我們國內的項目亦遵循類似的品質保證機制的標準營運流程，從建設項目至竣工驗收嚴格執行項目品質管理。

本公司與客戶合作時，秉持最高職業道德操守，並嚴格遵守所有關乎推廣及個人資料私隱的標準和法規，以確保產品責任。

## 供應商

集團積極履行企業責任，重視供應鏈貫徹我們對可持續發展的價值和願景。在篩選合資格供應商的過程中，我們會優先考慮與致力保護環境和管理社會風險的供應商合作，其嚴謹的品質監控和審計程序亦為一大重要準則。

## 遵守業務相關法律及法規

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

## 企業管治

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求達至增加長期股東價值的目標。董事會全體成員負責發展及確保遵守「企業管治政策」及「股東溝通政策」，為本公司於企業管治原則的應用方面提供指引。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度及問責性。

回顧本年度，本公司已遵守載列於香港聯交所上市規則附錄十四之企業管治守則條文（「**守則條文**」），惟有關偏離（i）主席及董事總經理之角色未有按照守則條文第A.2.1條作出區分；及（ii）主席與董事總經理未按照守則條文第A.4.2條作輪流退任。

董事會認為載於本公司二零一六年年報之企業管治報告書內「遵守上市規則附錄十四」一節及於二零一七年年報中期報告「企業管治」一節之中提及處理該等偏離之理據依然成立。本公司之企業管治守則詳細資料將刊載於本公司二零一七年年報之企業管治報告書內。董事會已採取可行措施來處理該等偏離。董事會將繼續檢討有關事項，並於適當時候對該等偏離採取補救措施。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納載於上市規則「附錄十」之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，所有董事均已遵守載列於標準守則之規定。

## 審閱全年業績

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績，已經由本公司之審核委員會審閱。本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已對本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所載之金額，與本集團之年度綜合財務報表所載之金額作出比對及確認相符。就此而言，羅兵咸永道會計師事務所之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其附屬公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內並無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 末期股息

董事會議決於二零一八年六月六日召開之股東週年大會（「**二零一八年年會**」）上，建議於二零一八年七月十八日向名列於二零一八年六月十九日本公司股東名冊內之股東派發截至二零一七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 13 仙，合共港幣 397,762,000 元（二零一六年：末期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 13 仙，合共港幣 385,008,000 元）。在計入中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙後（二零一六年：中期股息以股代息（附現金選擇）每股港幣 5 仙），截至二零一七年十二月三十一日止年度派發之股息總額為每股港幣 18 仙（二零一六年總額：港幣 18 仙）。

派發末期股息須待於即將召開之二零一八年年會上獲普通決議案通過，及經香港聯交所批准將予發行作為股息之股份上市及掛牌買賣，方可作實。預期有關該等股份之股票及股息單將於二零一八年七月十八日郵寄予本公司股東。本公司將於稍後寄予股東一份載有以股代息建議詳情之通函。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

### 出席二零一八年年會並於會上表決之權利

本公司將於二零一八年六月一日至二零一八年六月六日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席二零一八年年會並於會上投票的股東資格，務請閣下

於二零一八年五月三十一日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理過戶登記手續。

### **獲取末期股息之權利**

本公司將於二零一八年六月十四日至二零一八年六月十九日期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有收取擬派發末期股息的權利，務請閣下於二零一八年六月十三日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司於香港之股份過戶登記分處「香港中央證券登記有限公司」，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理過戶登記手續。

### **刊載進一步資料**

本公告將分別刊載於本公司網站（[www.kwih.com](http://www.kwih.com)）及香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）網站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）。二零一七年年報載有上市規則之所有適用資料，將於二零一八年四月下旬寄發予股東，並分別刊載於本公司及香港交易所網站。

### **董事**

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

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

香港，二零一八年三月二十日