

KW 嘉華國際集團有限公司

K. WAH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

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

Stock code 股份代號 00173

年報 2023
ANNUAL REPORT



*Delivering Value with
Distinctive Quality*

建優創值 力臻恆遠



OUR MISSION

It is our mission to focus on customer needs and pursue the spirit of excellence with quality products and services through our commitment to research, design and value creation. With vision, perseverance and teamwork, we strive to provide shareholders with the best return on their investment.



CORPORATE PROFILE

K. Wah International Holdings Limited ("KWIH" or "the Group", stock code: 00173) 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 large-scale residential communities and comprehensive development undertakings such as premium residential developments, Grade-A office towers, hotel, serviced apartments and retail premises 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.

Cresleigh Property, the property management arm of the Group, delivers exceptional hotel serviced property management services guided by advanced and international standards in general to premium residential buildings, commercial facilities, office towers and real estate complexes.

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 premier 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.

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。

公司簡介

嘉華國際集團有限公司（「嘉華國際」或「集團」；股份代號：00173）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精質優見稱。

嘉華國際擅長於開發優質物業，由旗下專業團隊所拓展之項目涵蓋大型住宅社區、綜合城市發展項目，其中包括優質住宅、甲級寫字樓、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。

集團旗下的嘉英物業以先進的管理理念和國際高端精品酒店的營運模式，為物業提供專業及優質的管理服務，其服務類型涵蓋主流及高端住宅、商業設施、寫字樓和房地產綜合體。

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。



公司網站

目錄

2	傑出成就	55	董事會報告書
4	財務誌要	67	獨立核數師報告
5	公司資料	72	綜合損益表
6	五年賬目摘要	73	綜合全面收益表
8	主席報告	74	綜合資產負債表
11	管理層之討論及分析	76	綜合現金流量表
33	環境、社會及管治政策	77	綜合權益變動表
35	投資者關係	78	綜合財務報表附註
37	企業管治報告書	143	主要物業
51	董事之個人資料		



嘉峯匯
香港



傑出成就

嘉華國際集團有限公司

- BCI Asia香港十大地產發展商2023
- 商界展關懷
- 企業品牌顯卓大獎2023 — 顯卓園林設計大獎
- 卓越僱主大獎
- ERB人才企業
- 積金好僱主
- 開心工作間
- 香港經濟日報企業大獎2023 — 貼心實用設計企業
- 香港投資者關係大獎2023 — 最佳投資者關係公司
- 傑出企業社會責任獎
- 華富卓越投資者關係大獎2022
- 卓越僱員生活及工作平衡大獎
- 01企業金勳大獎2022 — 傑出園林設計企業
- 2022年年報 — 「房地產發展 — 封面設計」銅獎
- 2022年年報 — 「封面圖片／設計：房地產發展／服務」榮譽獎

嘉華(中國)投資有限公司

- 中國人力資源先鋒評選僱主
- 前瞻僱主評選ESG實踐獎

香港嘉峯匯

- 2023年卓越建築選舉大獎 — 卓越建築大獎

香港啟德海灣

- Now TV企業品牌成就大獎2023 — 優越大型花漾園林住宅品牌大獎

上海翡悅里

- 年度新晉時尚文化地標

上海嘉御里

- 年度精緻藝術生活地標

上海尚臻

- 2023年度卓越服務式公寓品牌
- 2023年度精選酒店品牌
- 2023年度中國領先服務式公寓領導品牌



上海臻逸恒豐

- 2023讀者優選服務公寓
- 2023年度風尚服務式公寓

南京嘉宏峰

- 2023年度關注榜
- 最佳現房樓盤
- 卓越品質樓盤
- 半年度標桿樓盤

南京嘉璟峰

- 區位最佳紅盤
- 2023法國巴黎DNA設計大獎榮譽大獎
- 2023年度人氣榜
- 2023美國MUSE設計大獎金獎
- 半年度人氣樓盤
- 2023美國TITAN地產大獎地產大獎金獎

蘇州嘉致峰

- 環球人居設計大獎 — 居住建築設計類銀獎

廣州嘉云匯·云廷

- 2023年度實力交付樓盤
- 2023年度高品質人居典範
- 2023年度廣州樓市品質樓盤

東莞嘉譽灣

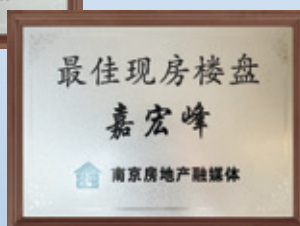
- 2023年度人居樓盤

廣州花都皇冠假日酒店

- 商旅優選酒店大獎
- 精英摯愛品質商務酒店
- 卓越合作夥伴獎
- 2023年春季銷售拜訪周「閃電奇俠」獎
- 2023第一季度銀龍獎
- 2023年第一季度宴會收益超預算第三名酒店大獎
- 2023 IHG商悅會雙倍積分活動最佳表現獎

江門嘉華廣場

- 2023江門夜僑都Top100優秀商家





財務誌要

日期	事宜
二零二三年八月二十三日	公佈截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績
二零二三年十月二十六日	派發二零二三年度之中期現金股息每股港幣7仙
二零二四年三月二十八日	公佈截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績
二零二四年六月六日至 二零二四年六月十二日 (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 二零二四年股東週年大會並於會上投票之股東資格
二零二四年六月十二日	二零二四年股東週年大會
二零二四年六月十九日至 二零二四年六月二十四日 (包括首尾兩天)	暫停辦理股份過戶登記手續以釐定可享有 二零二三年度末期股息之股東資格
二零二四年六月二十四日	二零二三年度末期股息之記錄日期
二零二四年七月二十四日	派發二零二三年度之末期股息以股代息(附現金選擇)每 股港幣9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，GBM，GBS，OBE，太平紳士

獨立非執行董事

黃桂林先生
聶潤榮先生
張建生先生⁽¹⁾

審核委員會

聶潤榮先生⁽²⁾ (主席)
鄭慕智博士，GBM，GBS，OBE，太平紳士
張建生先生⁽³⁾

薪酬委員會

黃桂林先生⁽²⁾ (主席)
呂志和博士，GBM，MBE，太平紳士，LLD，DSSC，DBA
聶潤榮先生⁽³⁾

提名委員會

呂志和博士，GBM，MBE，太平紳士，LLD，DSSC，DBA (主席)
黃桂林先生
張建生先生⁽³⁾

公司秘書

謝鳳兒女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
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

附註：

- (1) 委任由二零二三年四月一日起生效
- (2) 獲委任為委員會主席，於二零二三年六月七日舉行之股東週年大會（「二零二三年年會」）結束後生效
- (3) 委任於二零二三年年會結束後生效

* 按英文字母順序排列

主要往來銀行*

中國農業銀行
中國銀行（香港）
交通銀行
中國建設銀行（亞洲）
星展銀行
恒生銀行
香港上海匯豐銀行
中國工商銀行（亞洲）
南洋商業銀行
華僑銀行
東亞銀行

法律顧問*

貝克·麥堅時律師事務所
國浩律師（香港）事務所
胡百全律師事務所
高露雲律師行

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
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
1712-1716號舖

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：00173
彭博資訊：173 HK
路透社：0173.HK



五年賬目摘要

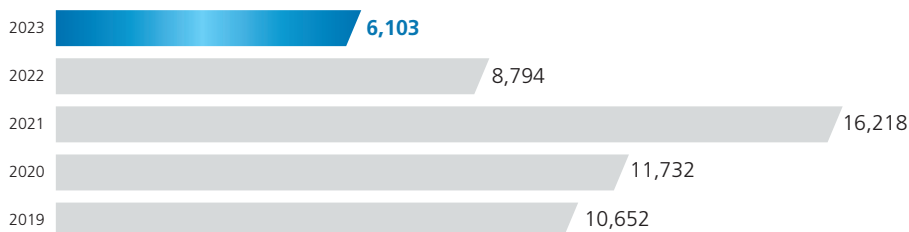
綜合損益表

	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營業額	10,651,931	11,732,483	16,217,700	8,793,712	6,102,809
除稅前溢利	5,299,400	4,860,324	5,090,122	2,068,046	1,488,934
稅項支出	(2,063,286)	(1,564,805)	(1,650,829)	(641,563)	(646,704)
本年度溢利	3,236,114	3,295,519	3,439,293	1,426,483	842,230
非控制性權益	(86,376)	(27,080)	(84,416)	(54,096)	(40,074)
本公司權益持有者應佔溢利	3,149,738	3,268,439	3,354,877	1,372,387	802,156
每股盈利(港仙)	100.8	104.6	107.3	43.8	25.6
每股股息(港仙)	20.0	21.0	21.0	21.0	16.0

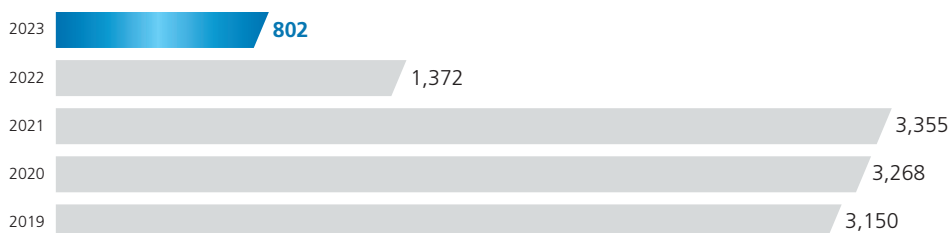
綜合資產負債表

	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產	15,660,220	16,225,167	17,473,172	20,498,244	17,224,026
聯營公司及合營企業	12,807,230	13,511,241	14,346,076	13,803,948	13,194,362
其他非流動資產／投資	9,914,230	10,916,424	8,932,309	10,264,672	8,656,304
流動資產淨值	20,441,897	26,523,812	23,737,413	17,004,471	21,055,575
資金之運用	58,823,577	67,176,644	64,488,970	61,571,335	60,130,267
資金來源：					
股本	312,517	312,697	313,023	313,289	313,289
儲備	38,573,520	43,264,074	43,585,993	43,542,869	42,014,797
股東權益	38,886,037	43,576,771	43,899,016	43,856,158	42,328,086
非控制性權益	1,231,899	1,248,191	1,316,418	2,786,713	2,769,355
長期借貸及擔保票據	16,171,810	19,525,695	16,385,011	12,244,037	12,324,296
其他非流動負債	2,533,831	2,825,987	2,888,525	2,684,427	2,708,530
已運用資金	58,823,577	67,176,644	64,488,970	61,571,335	60,130,267
每股資產淨值(港元)	12.44	13.94	14.02	14.00	13.51

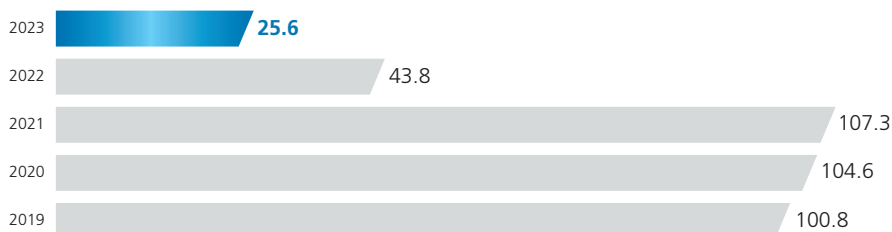
營業額 (百萬港元)



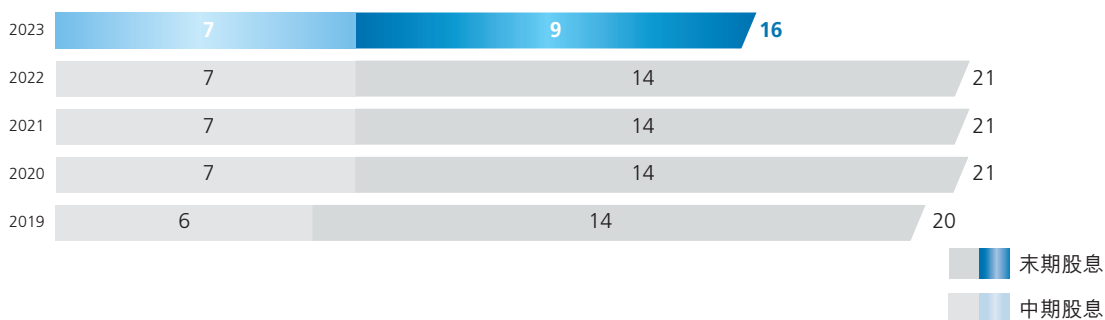
本公司權益持有者應佔溢利 (百萬港元)



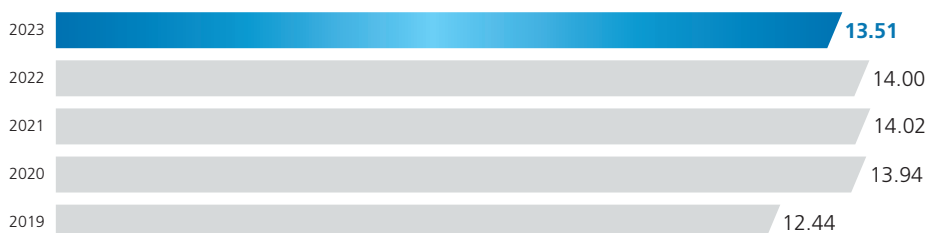
每股盈利 (港仙)



每股股息 (港仙)



每股資產淨值 (港元)





各位股東：

嘉華國際憑藉穩健的策略，並堅持「品精質優」宗旨及秉承「嘉•多一點」理念，在香港及內地市場穩步推售優質住宅項目，持續獲市場支持。截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，集團應佔合約銷售約59億港元，應佔營業額錄得約120億港元。權益持有者應佔溢利約8億港元；核心盈利則約7.7億港元。

董事會經考慮有待入賬的合約銷售額及各項目的建設進度，繼續對公司穩步發展充滿信心。惟市場仍有很多不穩定因素，集團以審慎理財為原則，因此決定調整派息，為未來作好準備。董事會建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息每股9港仙，連同中期股息每股7港仙，全年派息每股16港仙。

雖然二零二三年全球經濟逐漸走出疫情的衝擊，營商環境仍面對不少挑戰，包括息口高企、地緣政治等宏觀經濟因素影響。本港年初與內地全面通關，經濟活動逐步恢復，然而整體復甦較慢，在高息環境下，樓市氣氛受影響，投資者多採取觀望態度。

縱然香港經濟仍受不確定因素影響，集團採取審慎策略，根據整體市場變化，把握合適時機推售優質住宅項目。十一月推出位於啟德跑道區的合資項目啟德海灣，而多個獨資和合資項目將按市場情況陸續推出，包括醫院道項目、英皇道項目、啟德第4A區2號、日出康城第13期等。內地方面，中央政府推行支援房地產市場的措施，如各城市的樓市調控鬆綁、支持房企融資等，以穩定市場及提振投資者信心。集團位於上海徐匯區華涇鎮的大型綜合發展項目，其住宅部分已於年內動工興建，亦剛於二零二四年二月底開售，市場反應正面。集團將繼續專注於香港及內地的一線或二線城市，以升級置業者為目標，並會密切留意市場變化，部署推售更多優質項目。

嘉華國際於回顧年內繼續以審慎的投地策略，適時補充優質地塊。集團於六月以獨資形式成功收購位於港島天后英皇道的項目，項目將重建為住宅用途出售。集團現時在香港及內地的土地儲備大約有150萬平方米的應佔總樓面面積，可作發展之用。二零二四年集團將繼續審慎有序地探求發展機遇。

展望

儘管二零二四年全球經濟走向仍未明朗，整體市況取決於預期年間減息的時間表及幅度，內地和香港的經濟增長仍能保持韌性。中央近期加強促進房地產市場的政策，而香港政府亦推出各項穩定樓市措施，相信市場仍有一定剛性需求，多項刺激措施及因素將有利整體樓市氣氛改善，促使態度較審慎的買家信心逐步回復。嘉華國際對香港和內地房地產市場的中長期發展維持審慎樂觀，集團將保持其穩健現金流及財務狀況，並憑藉多年豐富經驗，靈活調整發展策略，繼續打造別樹一幟的優質物業。

我謹藉此機會代表董事會，感謝全體員工為集團努力不懈地作出貢獻，面對困難仍可緊守崗位，盡心盡力克服各種挑戰。寄望各位繼續與集團攜手把握未來各種發展機遇，實現集團業務長期持續增長的願景。

主席

呂志和博士

二零二四年三月二十八日



嘉峯匯
香港



管理層之討論及分析

業務回顧及展望

經營業績

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之營業額為港幣6,103,000,000元，主要來自香港嘉峯匯、上海嘉盈峰、蘇州嘉致峰與廣州嘉云匯的物業銷售，以及上海嘉華中心的租金收入。截至二零二三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5,857,000,000元之合營企業及聯營公司的應佔營業額）為港幣11,960,000,000元。

截至二零二三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802,000,000元，而本集團的核心盈利（未計入投資物業之除稅後公平值變動）為港幣769,000,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司權益持有者應佔全面虧損總額為港幣870,000,000元，其中已計入來自非短期投資即銀河娛樂集團有限公司（「銀河娛樂」）約3.72%之權益的公平值變動及年末換算本集團以人民幣計值資產淨值之匯兌差額。

本集團於二零二三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）約港幣59億元，主要來自香港維港匯及嘉峯匯、南京嘉環峰、蘇州嘉致峰及廣州嘉云匯。

於二零二三年十二月三十一日，本集團已簽約但未確認之應佔銷售約為港幣126億元，預計於二零二四年起入賬。

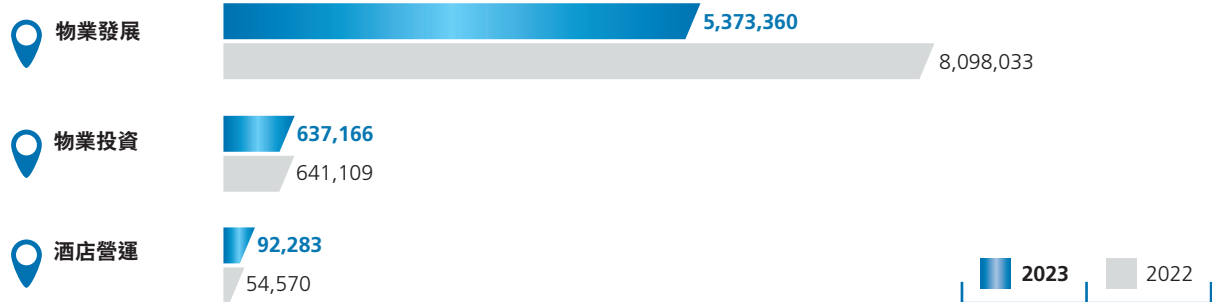
	物業發展		物業投資 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
	香港 港幣千元	內地 港幣千元			
2023					
營業額	918,765	4,454,595	637,166	92,283	6,102,809
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	452,659	711,404	493,464	(217,629)	1,439,898
總資產	17,497,213	30,209,568	17,125,268	7,674,918	72,506,967
2022					
營業額	3,960,957	4,137,076	641,109	54,570	8,793,712
經調整除利息、稅項、 折舊及攤銷前盈利	1,363,994	471,541	505,094	(213,004)	2,127,625
總資產	18,392,778	33,191,504	16,209,817	8,841,810	76,635,909



管理層之討論及分析

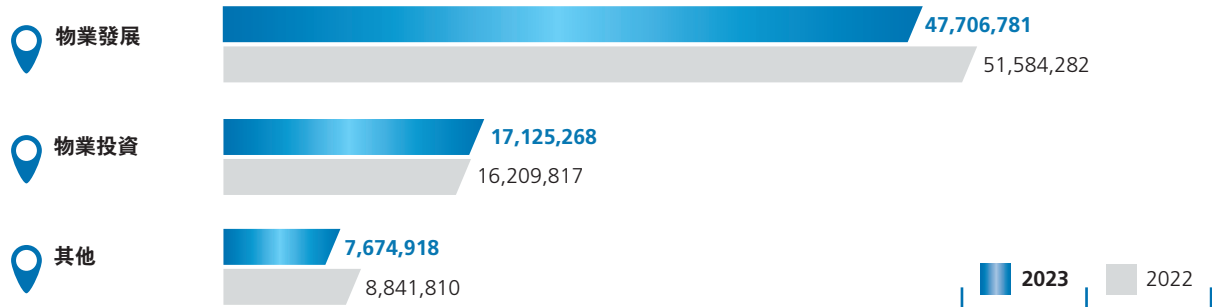
按分部分佈之營業額

截至二零二三年十二月三十一日止年度
(港幣千元)



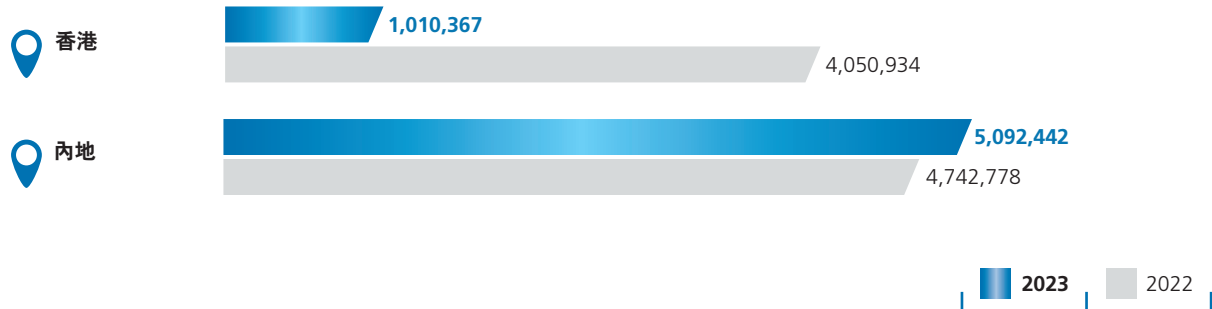
按分部分佈之資產總額

二零二三年十二月三十一日
(港幣千元)



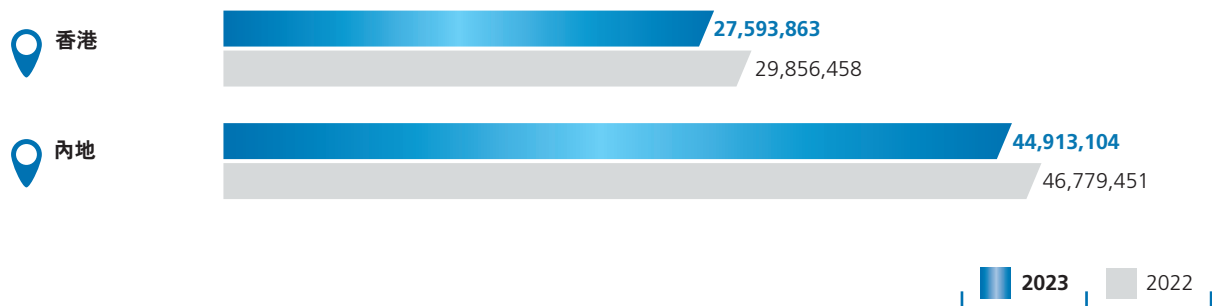
按地區分佈之營業額

截至二零二三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

二零二三年十二月三十一日
(港幣千元)



物業發展

(甲) 香港

本年內，本集團繼續推售多個已開售項目的餘下單位。本集團亦抓緊市場對高端物業的需求，出售6套嘉峯匯特色單位及一個肇輝臺6號單位，合共錄得已簽約銷售額達港幣7億元。肇輝臺6號餘下的單位繼續持作長期投資。

隨著維港滙獲發滿意紙，其售出單位於六月開始交付，並於本年內確認相關之應佔營業額約港幣36億元。

本集團將會繼續推售已開售項目的餘下單位。並且更多不同項目會根據市況於二零二四年推售。

各個發展中項目的整體工程均如期進行。

本集團主要發展項目詳情如下：

啟德嘉峯匯 (佔100%權益)

此優質住宅項目位於啟德發展區，鄰近港鐵啟德站，總樓面面積約53,000平方米，提供1,006個單位。項目發展已經完成，一直備受市場歡迎，至本年底僅餘4個特色單位待售。其後，所有餘下單位均已售出。

九龍嘉琳 (佔100%權益)

此項目位於九龍尊貴住宅地區，總樓面面積約2,000平方米，提供5座優質洋房單位。項目發展已經完成並隨時可以推出市場發售。



香港

- 1 嘉峯匯
- 2 嘉琳
- 3 醫院道內地段8872號
- 4 英皇道31-33號
- 5 維港滙
- 6 柏瓏
- 7 凱柏峰
- 8 啟德海灣
- 9 啟德新九龍內地段第6554號
- 10 日出康城第13期物業發展
- 11 寶珊道30號
- 12 J SENSES
- 13 肇輝臺6號
- 14 嘉悅商業項目

* 位置僅為大概顯示，準確性不作保證。



管理層之討論及分析

香港醫院道內地段8872號 (佔100%權益)

此優質地皮位於半山，與港鐵西營盤站僅信步之遙，總樓面面積約4,000平方米，城市景緻一覽無遺，鄰近有多座歷史建築。項目正在發展成優質住宅，施工進度良好，預計於二零二六年竣工。將根據市況於二零二四年推出預售。

香港英皇道31-33號 (佔100%權益)

此新購入的大樓，總樓面面積約4,000平方米，與城市核心商業區近在咫尺，信步即至港鐵天后站。項目將重新發展成優質住宅。清拆工程正在進行中，項目預計於二零二六年竣工。將根據市況於二零二四年推出預售。

西南九龍維港滙 (佔22.5%權益)

此優質住宅項目分三期提供共1,437個單位。總樓面面積約91,800平方米，位據罕貴市區臨海地段，享有遼闊海景，信步即至港鐵南昌站。二零二一年開始預售，至本年底售出75%單位。項目發展已完成並於二零二三年年中獲發滿意紙。預售單位已交付予買家，並於本年內確認相關之銷售。

元朗柏瓏 (佔33⅓%權益)

此項目總樓面面積約114,800平方米，毗鄰港鐵錦上路站，連接市內其他地區，往返內地亦十分便利。本集團與其他地產發展商合作，發展此項目成優質住宅，分三期提供共2,200個單



香港嘉琳

位。項目施工進度良好，預計於二零二四年／二零二五年竣工。第一及二期已於二零二二年開始預售，所推單位接近全部售罄。將根據市況於二零二四年推售項目第三期。

將軍澳凱柏峰 (佔30%權益)

此項目總樓面面積約88,800平方米，位於將軍澳臨海地段，連接港鐵康城站。本集團與其他地產發展商合作，發展此項目成優質住宅，分三期提供共1,880個單位。項目施工進度良好，預計於二零二四年／二零二五年竣工。項目於二零二二年開始預售，所推單位已售出約90%。

啟德海灣 (佔40%權益)

此項目總樓面面積約99,900平方米，位於啟德發展區及鄰近港鐵啟德站。本集團與其他地產

發展商合作，發展此項目成優質住宅，分兩期提供共2,138個單位。項目施工進展良好，預計於二零二四年／二零二五年竣工。項目第一期於二零二三年十一月開始預售，所推單位已售出四分之一。將根據市況於二零二四年推售餘下期數。

新九龍內地段6554號，啟德發展區第4A區2號 (佔10%權益)

此地段總樓面面積約111,900平方米，位於啟德發展區，與啟德海灣相對，享有遼闊維港景緻。本集團與其他地產發展商合作，發展此項目成優質住宅。項目施工進展良好，預計於二零二四年／二零二五年竣工。將根據市況於二零二四年推出預售。



香港啟德海灣



嘉盈峰
上海



將軍澳日出康城第十三期物業發展 (佔25%權益)

此地段總樓面面積約144,000平方米，位於港鐵康城站西北方，享有將軍澳海灣景緻。本集團與其他地產發展商合作，發展此項目成優質住宅。項目施工進度良好，預計於二零二六年竣工。將根據市況於二零二四年推出預售。

(乙) 內地

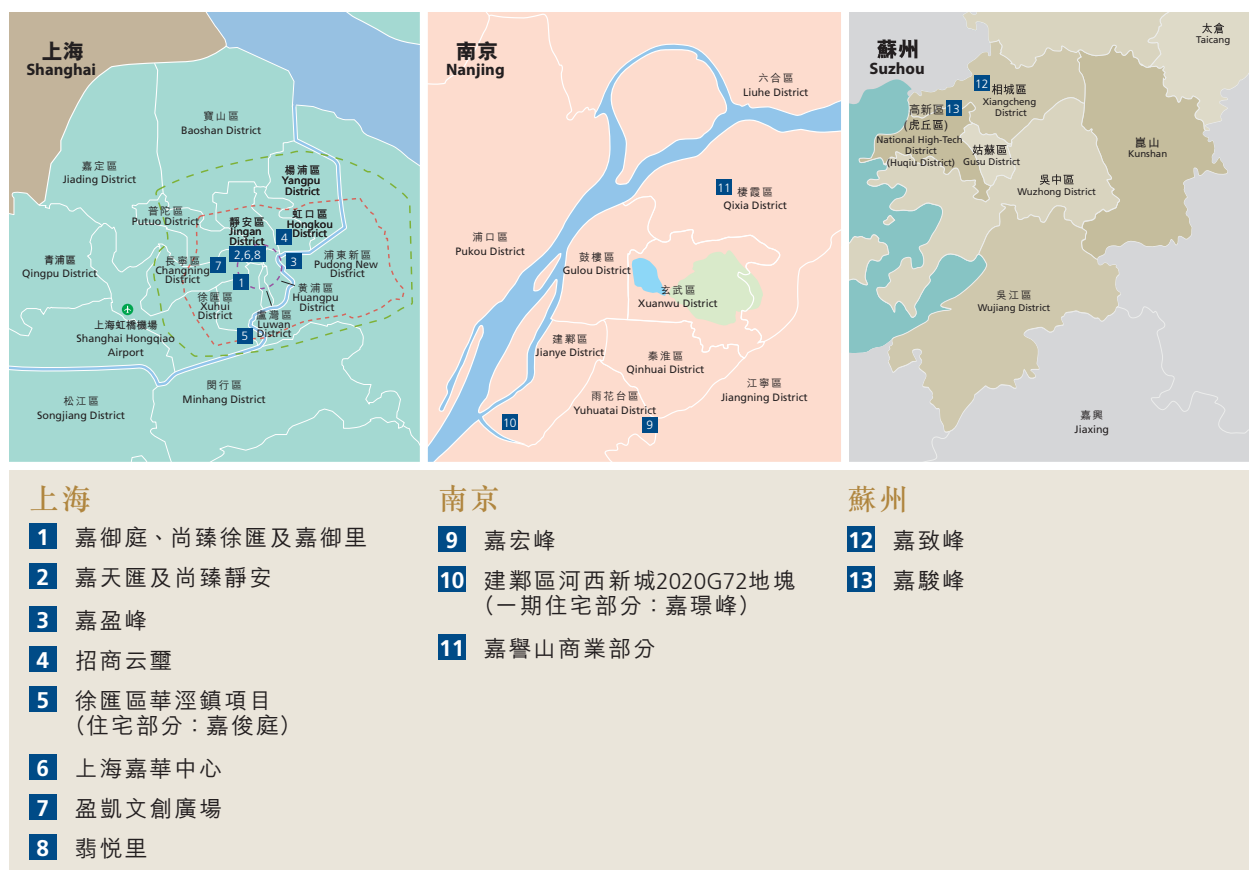
本年內，隨著深受歡迎的南京嘉環峰項目之一幢住宅大樓取得預售許可證，本集團即展開銷

售，並於推售當天售出大部份單位。連同先前已售出的單位，嘉環峰為本集團帶來合共約人民幣50億元的已簽約但未確認之銷售。數個租賃單位亦於本年內售出，而本集團依然維持其擴大經常性收入為基礎的策略。

數個項目隨著竣工，其預售單位已開始並順利交付予買家，並於本年內確認相關之銷售。

本集團發展項目的整體工程如期進行。

本集團主要發展項目詳情如下：



* 位置僅為大概顯示，準確性不作保證。



上海、南京及蘇州

嘉盈峰，上海浦東新區(佔100%權益)

此住宅大樓項目的總樓面面積約14,200平方米，位於浦東區黃浦江畔陸家嘴金融中心優越地段。項目提供106個住宅單位，於二零二二年推出預售，市場反應熱烈，除一套特色單位仍然待售，其餘單位於推售當日即搶購一空。項目已於二零二三年一月竣工，並於本年內確認相關之銷售。

招商云璽，上海虹口區(佔49%權益)

此項目位於虹口區，總樓面面積約47,000平方米，提供215個住宅單位及配套商業設施。住宅單位於二零二二年推出預售，市場反應熱烈，

於推售當日即全部售罄。項目已於二零二三年十月竣工，並於本年內確認相關之銷售。

華涇鎮XHPO-0001、D1-2&D5B-1地段，上海徐匯區(佔60%權益)

此項目總樓面面積約195,800平方米，位於已規劃為人工智能、生命科學等產業樞紐核心發展區，毗鄰多個鐵路中轉站。本項目為綜合發展項目，集住宅、辦公樓、商業及一酒店於一身，將會分期發展，作出售/持作長期投資。住宅部份(嘉俊庭)提供440個三房及四房單位及於二零二四年二月預售，市場反應良好，於推售當日售出超過一半單位。施工正在進行中，住宅大樓按計劃於二零二五年落成。



上海嘉俊庭

嘉宏峰，南京江寧區(佔100%權益)

此項目位於江寧區，鄰近眾多鐵路及交通網絡，距南京火車站南站僅信步之遙。項目總樓面面積約49,700平方米，提供381個住宅單位和配套商業設施。項目已竣工及於二零二二年推售，至本年底已售出70%單位。

河西新城2020G72地塊，南京建鄴區(佔100%權益)

此項目位於城市核心區，河西中央商業區近在咫尺，毗鄰吳侯街地鐵站。項目總樓面面積約477,000平方米，匯聚住宅、公寓、商業、辦公樓及一酒店的綜合項目，將會分期發展，作出

售／持作長期投資。住宅部份(嘉環峰)包括11座大樓，提供856個三至五房單位(面積由103至211平方米)。10座住宅大樓已於市場推售，至本年底已預售約96%之已推單位。餘下大樓將在獲發相關文件後推售。施工正在進行中，住宅大樓按計劃於二零二四年落成。

嘉致峰，蘇州相城區(佔100%權益)

此項目位於蘇州相城區，鄰近蘇州北高鐵站及蘇州軌道交通2號線。項目總樓面面積約70,400平方米，提供588個三房及四房住宅單位。項目已於二零二二年竣工，至本年底已售出超過80%單位。



南京嘉宏峰



管理層之討論及分析

嘉駿峰，蘇州高新區(佔100%權益)

此項目位於蘇州高新區，緊貼蘇州新區高鐵站、蘇州軌道交通3號線及6號線(將於二零二四年年中開始營運)。項目總樓面面積約59,000平方米，提供514個住宅單位。項目已竣工及於二零二二年推售，至本年底已售出三分之二之已推單位。

廣州、東莞及江門

嘉華廣場第三、四期，廣州花都區(佔100%權益)

此已落成項目由4座大樓組成，包括公寓、辦公樓及零售設施。項目鄰近白雲國際機場，總樓面面積約86,000平方米，已售出75%之公寓單位，辦公樓及零售部份則持作長期投資。

嘉云匯，廣州花都區新華鎮西地段(佔99.9%權益)

此項目受惠於日趨完善的交通網絡，距白雲區僅信步之遙。項目總樓面面積約579,000平方米，將分期發展為住宅單位和商業項目。第一期包括總樓面面積約187,000平方米之12座住宅大樓，提供共1,474個兩至四房單位，以及一座23,000平方米的商場。項目第一期的發展已完成，至本年底已售出一半之已推單位。商場部份(嘉薈)於年內轉撥至投資物業並預計於二零二四年營運。



南京嘉環峰

廣州黃埔區舊城改造項目(佔70%權益)

本集團夥拍一國有企業，合作參建舊城改造項目。項目位於黃埔區，鄰近地鐵5號線大沙地站和魚珠站，重建地段面積約22,000平方米。目前正待相關政府部門審批項目總綱發展藍圖。

嘉譽灣，東莞松山湖片區(佔100%權益)

此項目位於東莞松山湖片區，地點優越，鄰近茶山鎮中央生活區，飽覽遼闊河景，與東莞軌道交通2號線茶山站近在咫尺。項目總樓面面積約159,000平方米，提供1,196個三房及四房單

位，並設特色戶單位以及配套商業設施。整個項目的發展已於二零二三年完成，至本年底已售出超過75%之已推單位。

嘉華新都匯，江門江海區(佔100%權益)

此項目位於江海區廣珠城際鐵路江門東站旁，由兩塊毗連地段組成，總樓面面積合共約278,600平方米，提供2,111個可售住宅單位，配套商業設施。於本年內，部份住宅單位重新裝修成酒店房間，以配合市場需要。項目發展已完成，至本年底已售出約三分二之已推單位。



蘇州嘉致峰



管理層之討論及分析

嘉駿花園，江門新會區(佔50%權益)

此項目位於江門大道，地處交通網絡、學校及商業區域樞紐。項目總樓面面積約100,000平方米，提供858個可售住宅單位。項目發展已完成，至本年底住宅單位接近全部售罄。

紫薇公館，江門新會區(佔30%權益)

此項目位於江門大道，鄰近眾多交通網絡、學校及商業區域地帶。項目總樓面面積約74,100平方米，提供642個可售住宅單位，配套商業設施。項目發展已完成，至本年底已售出45%單位。

物業投資

本年內，本集團的租賃表現繼續保持理想。整體出租率保持穩定及繼續為本集團帶來穩定的經常性收入。

本集團主要投資項目詳情如下：

(甲) 香港

灣仔莊士敦道嘉薈軒J SENSES(佔100%權益)

J SENSES為香港島中心地帶的優質餐廳及購物商場，總樓面面積約3,400平方米，為鄰近地區提供高端餐飲和休憩環境。本年錄得平均出租率約95%並繼續為本集團賺取穩定租金收入。



廣州嘉云匯

將軍澳嘉悅商業項目(佔100%權益)

嘉悅商業項目總樓面面積約3,500平方米，為嘉悅住客及鄰近地區居民提供服務，於本年底全部租出，繼續為本集團賺取穩定租金收入。

司徒拔道肇輝臺6號(佔100%權益)

位於港島區尊貴地段，總樓面面積約4,700平方米，持有作長期投資，於本年底已租出約85%之單位。

啟德嘉峯匯商舖(佔100%權益)

嘉峯匯商舖總樓面面積約1,200平方米，為嘉峯匯住客及鄰近地區居民提供服務，於本年底全部租出。

(乙) 內地

上海嘉華中心(佔69.6%實際權益)

此優質投資物業位於上海核心商業區徐匯區淮海中路，總樓面面積約72,000平方米，屬城中地標商廈，向來是跨國企業落戶熱點。年內錄得平均出租率92%，為本集團帶來穩定的租金收入。

上海尚臻服務式公寓(佔100%權益)

本集團致力為追求高端時尚生活的租客締造尊貴居所。尚臻服務式公寓包括「尚臻靜安」及「尚臻徐匯」。總樓面面積約57,000平方米，提供五星級管理服務，室內設計富時代感，氣派不凡，配備時尚傢俱裝潢。全年整體出租率保持高達約90%，為本集團帶來穩定的租金收入。



* 位置僅為大概顯示，準確性不作保證。



管理層之討論及分析

上海嘉御里 (佔100%權益)

嘉御里總樓面面積約8,000平方米，為嘉御庭的高尚住戶和徐匯區高端零售市場服務，為消費者帶來多種休閒和餐飲體驗。項目廣受歡迎，於本年底全部租出。

上海盈凱文創廣場 (佔53.61%權益)

盈凱文創廣場位於靜安區蘇河灣，總樓面面積約21,000平方米，鄰近眾多交通網絡並接連上海地鐵8號線和12號線的轉乘站曲阜路。大樓設計加入綠色建築元素，並採用節能技術和物料以可持續發展。項目廣受市場歡迎，於本年維持全部租出。

上海翡悅里 (佔100%權益)

翡悅里位於長寧區武夷路，在歷史及文化古蹟地區，社區發展成熟，擁有良好公共交通網絡。項目總樓面面積約13,300平方米，定位為城市綠洲項目，集商業、餐飲、休閒和娛樂於一身，並且揉合傳統及現代建築特色。項目已於二零二三年七月竣工。租務活動正在進行，市場反應良好，於本年底超過一半的商業部份已租出。

南京嘉宏峰商場 (佔100%權益)

此商場總樓面面積約7,300平方米，於二零二二年年中投入營運，於本年底出租率約90%。



東莞嘉譽灣

東莞星際匯(佔100%權益)

此綜合商業項目位於星際灣內，總樓面面積約11,600平方米。除了為星際灣住戶提供日常生活便利設施外，同時為鄰近消費者提供多元化的休閒和餐飲體驗。於本年底出租率為60%。

廣州嘉華廣場(佔100%權益)

此項目位於花都區黃金地段及連接多個公共交通網絡，交通往返便利。持作出租之零售及辦公樓總樓面面積約51,000平方米，於本年整體出租率為50%。

補充土地儲備

本集團參與多次土地拍賣或競投。於六月本集團獨資收購香港英皇道一幢物業，計劃重新發展成一個優質住宅項目。本集團將持續關注土地市場，審時度勢，評估在香港和內地補充土地儲備的機遇。

銀河娛樂的投資

本集團持有銀河娛樂162,000,000股股份或約3.72% (二零二二年：3.72%) 權益的投資，按公平值列賬並分類為非流動資產。於二零二三年十二月三十一日，其公平值佔本集團總資產10% (二零二二年：11%)，及其股價下跌至每股港幣43.75元 (二零二二年：港幣51.6元)。所減少之公平值為港幣1,276,000,000元 (二零二二年：增加港幣1,820,000,000元)，已計入儲備中。本年內，本集團收取銀河娛樂之股息港幣32,000,000元 (二零二二年：港幣49,000,000元)。

銀河娛樂主要從事娛樂、酒店及銷售、製造與分銷建築材料等業務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，銀河娛樂經審核之權益持有者應佔綜合溢利為港幣6,828,000,000元 (二零二二年：虧損為港幣3,434,000,000元)，及於二零二三年十二月三十一日其經審核之權益持有者應佔綜合資產淨值為港幣70,759,000,000元 (二零二二年：港幣63,914,000,000元)。銀河娛樂剛宣佈派發每股港幣0.3元之特別股息。



江門嘉華新都匯



管理層之討論及分析

正如銀河娛樂於其二零二三年全年業績公告所述，長期而言，銀河娛樂繼續對澳門未來充滿信心。憑著穩健的資產負債表及營運現金流，無疑能為銀河娛樂的發展項目提供資金並實現向國際擴展的目標。銀河娛樂已獲發出有效期由二零二三年一月一日起的新十年的博彩牌照。

董事會繼續視銀河娛樂為一優質的長期投資。

市場回顧與展望

環球、內地及香港

面對地緣政治方面的不明朗因素，環球宏觀經濟環境持續嚴峻。通脹率居高不下及主要央行大幅加息，為環球經濟增長添上壓力。經過一段加息周期之後，通脹有所放緩。美國及英國通脹率分別由二零二三年的6.4%及10.1%下降至年末的3.4%及4.0%。但須要

注意，供應鏈中斷及以色列與哈馬斯衝突、俄烏衝突等地緣政治風險，有可能令通脹再次上升。

內地於二零二三年初全面取消2019冠狀病毒病防疫限制措施後，市場普遍預期經濟將會迅速復甦。然而，外貿與投資受中美緊張關係升溫而減少、房地產市場及消費信心疲弱不振等因素，均妨礙內地經濟復甦。香港恢復與內地通關，經濟再現生氣，二零二三年下半年本地生產總值錄得增長，第三季和第四季分別上升4.1%及4.3%。然而，全球經濟復甦前景有欠明朗，地緣政治局勢複雜多變，繼續對香港經濟造成影響。香港股市受到利率高企及美國對多個界別投資實施限制的影響，恆生指數二零二三年下跌14%。



上海翡悅里

香港物業市場

二零二三年的高息環境為香港樓市構成挑戰，導致買家入市意欲下降及樓市成交減少。一手成交數量錄得10,752宗，是過去10年次低，較10年平均成交量減少33%。二零二三年一手及二手成交合計錄得43,002宗，創10年新低，較10年平均成交量減少25%。投資物業方面，受外圍經濟前景不明朗及未來供應過剩影響，辦公室租金受壓（尤其是甲級寫字樓）。然而，我們審慎認為政府已公布及將推出的提振措施，有助於穩定香港樓市。根據政府指數顯示，住宅樓價相對二零二三年四月高峰期已下跌超過10%，更接近買家的負擔能力。在二零二三年間針對剛需而推售的數個項目去化率令人滿意。我們相信，香港政府在二零二四至二五年度財政預算案中公布的新措施，如撤銷

所有住宅物業需求管理印花稅，可望進一步刺激購買需求。根據「優才、專業人士及企業家入境計劃」來港的新移民，預計將為香港樓市帶來新需求。截至二零二三年十二月底，「高端人才通行證計劃」已批出約51,000宗申請，其中約36,000人已經抵港。此外，香港與內地恢復通關，支持本地旅遊、零售及飲食業，有助於經濟持續復甦。

內地物業市場

二零二三年，內地物業市場也遭遇相似困境。2019冠狀病毒病防疫限制措施解除後，經濟復甦的步伐遜於預期，加上內地房地產開發商債務問題仍未解決，打擊買家信心。全國新房二零二三年銷售量及銷售額分別按年下跌8.2%及6.0%。然而，一線城市新房銷售



上海盈凱文創廣場



管理層之討論及分析

表現相對穩定，一線城市新房售價指數混合平均值按年增加1.1%。市場也迎來多項有利措施。為了支持商業及房地產市場，中國人民銀行於二零二四年二月降低存款準備金率50基點，及降低五年貸款市場報價利率（按揭基準利率）25基點。再者，住房和城鄉建設部公布，全國26省共170個城市已建立「房地產融資協調機制」。地方政府一月底已甄選逾3,200個符合融資資格的房地產項目列入首批「白名單」。至二月底，「白名單」上項目數字已超過5,300個，並推送至地方銀行安排融資。國際貨幣基金會預測，內地二零二四年國內生產總值增長為4.6%，超越發達經濟體。除此之外，政府落實財政政策支持措施，刺激基建開支與國內消費，均將有助於房地產市場復甦。

結論

儘管二零二四年仍然存在地緣政治及經濟不明朗因素，我們依然保持審慎樂觀，相信經濟將循良好方向發展。在美國及其他發達國家市場，通脹率出現見頂跡象，供應鏈遭受壓力稍緩，令加息步伐自二零二三年中起開始放緩。多數分析員預測，隨著貨幣政策正常化，利率將由二零二四年中開始回落。

香港方面，香港政府實施額外措施包括吸引人才計劃和放寬印花稅，以及已與內地恢復通關，將進一步有助本港樓市復甦。



上海嘉華中心



(上) 上海尚臻靜安

(下) 上海尚臻徐匯

內地方面，近期主要城市均已取消大部份購房限制，我們期望房地產市場限制措施應將會持續放寬。本集團近期在上海推出住宅項目嘉俊庭，買家反應積極。各類提振經濟、提升市場穩定性的政府措施陸續出台，預期將有助於穩定住宅成交量價。

整體市場的表現，仍將取決於預期中減息的時機與幅度。無論如何，內地及香港仍能保持經濟增長韌性。儘管市場現況仍然甚具挑戰，但我們已做好準備，擁有充裕的項目供應，待市場回升，必可掌握先機。本集團憑藉其穩健的財務實力、良好的流動資金和卓著的管理能力，將繼續專注在香港及內地一、二線城市，以換樓客戶為目標，發展優質項目。我們具備良好條件，必能審慎把握香港和內地的各種機遇。

財務回顧

財務狀況

本集團之財務狀況保持良好。於二零二三年十二月三十一日，資金運用之總額（即總權益及借款總額）為港幣600億元（二零二二年：港幣620億元）。本公司之已發行股份數目自去年年底起沒有變動，於二零二三年十二月三十一日為3,132,894,615股。

本集團流動資金、財務資源及負債比率

本集團以短至中期形式監測其流動資金需求，並會按需要作再融資安排。於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣15,182,000,000元（二零二二年：港幣14,939,000,000元），其中19%之還款期為一年內。借貸之還款組合為五年內（除港幣31,000,000元的還款期為五年後）。本年內，本集團之平均借貸利率因市場加息，由去年平均之2.6%升至4.7%。



上海嘉御里



管理層之討論及分析

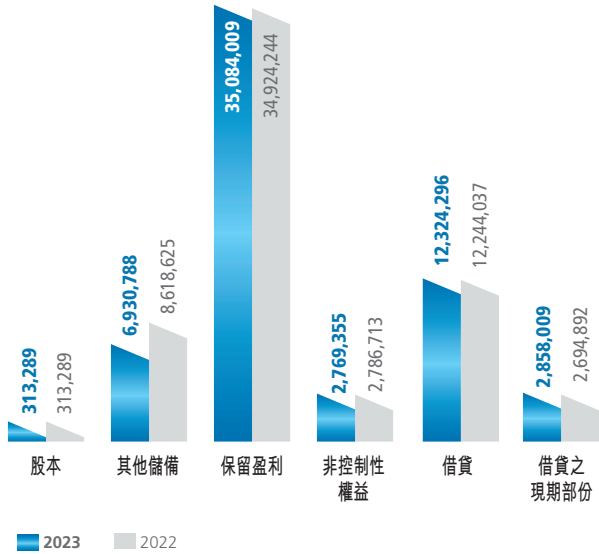
於二零二三年十二月三十一日，本集團未提取之銀行貸款額度為港幣16,811,000,000元（二零二二年：港幣19,074,000,000元），包括港幣13,580,000,000元（二零二二年：港幣15,804,000,000元）用作為營運資金及港幣3,231,000,000元（二零二二年：港幣3,270,000,000元）用作項目貸款用途。

於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行存款為港幣7,496,000,000元（二零二二年：港幣8,660,000,000元），當中所持約79%為人民幣。負債比率（比率計算為借貸總額減除現金及銀行存款與總權益相比）由去年年底之13%上升至於二零二三年十二月三十一日之17%。

本集團於二零二三年十二月簽訂了一筆港幣40億元之三年期循環及定期貸款，為一筆同等額度並於二零二四年三月到期的俱樂部貸款進行再融資。

資金來源

二零二三年十二月三十一日
(港幣千元)



廣州嘉華廣場及廣州花都皇冠假日酒店

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中期及長期之營運造成影響。為此，截至本年底本集團餘下共簽訂為期五年總值為港幣20億元（二零二二年：為期三年或五年港幣25億元）的利率互換合同。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸為港幣15,182,000,000元，其中約93%以港幣計值，其餘以人民幣計值。該等借貸其中約87%按浮動利率計息，其餘按固定利率計息。

本集團資產之抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司抵押資產（包括投資物業及發展物業）合共賬面值為港幣5,242,000,000元（二零二二年：港幣4,921,000,000元）給予銀行作為本集團借貸之擔保。

擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團已就若干合營企業及聯營公司分別取得港幣9,289,000,000元（二零二二年：港幣9,096,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二二年：港幣2,664,000,000元）之信貸額向銀行出具擔保，其中已動用之信貸額分別為港幣6,153,000,000元（二零二二年：港幣5,520,000,000元）及港幣969,000,000元（二零二二年：港幣1,347,000,000元）。再者，本集團就本集團物業買家的按揭貸款安排所獲授銀行的按揭融資提供擔保，金額為港幣518,000,000元（二零二二年：港幣1,697,000,000元）。



東莞星際匯



管理層之討論及分析

於二零二三年十二月三十一日，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28,693,000,000元（二零二二年：港幣30,698,000,000元）、港幣8,748,000,000元（二零二二年：港幣8,411,000,000元）及港幣980,000,000元（二零二二年：港幣2,664,000,000元）之信貸額向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣14,453,000,000元（二零二二年：港幣14,548,000,000元），港幣6,051,000,000元（二零二二年：港幣5,453,000,000元）及港幣969,000,000元（二零二二年：港幣1,347,000,000元）。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團在香港及內地僱員總人數為951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463,000,000元。

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，在可比同業中是公平、合理及具市場競爭力的。

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



香港J SENSES

環境、社會及管治政策

本章節重點載述本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度與環境、社會及管治相關的政策及表現。有關本集團可持續發展策略、相關政策、舉措和表現的管理方法等詳情，請參閱本集團根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》發布的二零二三年環境、社會及管治報告。

可持續發展願景

可持續發展是本集團業務策略的重點。本集團著重資源管理及綠色建築，並致力優化環境足跡，為過渡至低碳經濟做好準備，同時加強營運韌性，以應對氣候變化的影響。董事會對嘉華國際的環境、社會及管治策略和表現承擔整體責任。環境、社會及管治委員會由兩位執行董事共同擔任主席，並由各職能部門代表組成，帶領有關於本集團日常營運中執行環境、社會及管治的舉措。委員會同時會識別環境、社會及管治相關風險及機遇，就重大策略和財務風險向董事會提供意見。

本集團嚴格遵循《環保政策》以管控環境影響。本集團已訂立溫室氣體減排的中期目標，冀於二零二五年的溫室氣體排放密度和能源密度分別比二零一六年減少26%和39%。本集團堅持努力減排，期間溫室氣體排放密度已較二零二一年的水平穩步下降。

二零二三年，嘉華國際對於可持續發展的承擔和努力，得到本地及國際機構的廣泛認可。

創造可持續發展環境

本集團物業項目的景觀及園藝設計別具匠心，廣受市場稱許，亦反映本集團不斷追求卓越品質，並致力保護環境。嘉華國際在《信報財經新聞》舉辦的「企業品牌顯卓大獎2023」中，榮獲「顯卓園林設計大獎」，以及在《香港01》舉辦的「01企業金勳大獎2022」中，榮獲「傑出園林設計企業」獎。旗下嘉峯匯、嘉熙等

住宅項目，以尊貴景觀設計見稱，為住客營造唯美舒適的居住環境。此外，啟德海灣憑藉卓致不凡的景觀設計，榮獲《NOW TV財經台》頒發「企業品牌成就大獎2023 — 優越大型花漾園林住宅品牌大獎」。

鞏固與僱員、客戶及供應商的良好關係

本集團定期與持份者接觸，收集持份者回饋的意見，了解他們對本集團可持續發展舉措、表現和未來策略部署的關注和期望，從而識別各種風險與機遇、平衡不同利益，並作出知情決定。

培育人才

嘉華國際秉承以人為本的宗旨，著力締造包容性的工作環境。本集團精心安排多元化的活動和計劃，以促進員工福祉，並且培養團隊精神，營造共融協作的工作文化。本集團向合資格僱員提供培訓津貼及計劃，鼓勵他們持續進修。此外，我們充分利用嘉華天地、K-Channel及嘉華國際內部手機程式等渠道，持續加強與員工的溝通。

集團優秀的人才管理策略及以員工為本的精神備受認可，更連續八年榮獲《JobMarket求職廣場》頒發「卓越僱主大獎」，同時兼獲「卓越僱員生活及工作平衡大獎」。

與顧客及供應商保持緊密伙伴關係

嘉華國際實行嚴格管控措施，致力為顧客提供優質項目及服務。所有廣告及其他推廣資料、知識產權均全面遵循相關地方及國家法規。本集團的私隱指引制訂了細節程序，指導如何根據相關監管規定使用及管理數據資訊。我們亦設立了清晰與嚴謹的投訴處理機制，確保對顧客投訴作出妥善應對及適當跟進。

我們致力將符合環境及社會責任的營商方式，延伸融入整條價值鏈，要求承建商和供應商達到本集團對品質、環境保護、職業安全與安全守則的期望，並



環境、社會及管治政策

且遵守監管規定。我們會適時對承建商和供應商進行審查、實地考察及品質評估，以確保其完全符合本集團的要求。

貢獻社區

嘉華國際積極參與各類社區計劃，關注藝術文化、青少年發展及社區扶助等範疇，以求在社區發揮正面影響。本集團聯合贊助「香港故宮文化博物館義工計劃」，一方面為博物館業及藝術文化領域培育人才，同時亦促進公眾對中華文化及文物的理解和欣賞。本集團亦支持「共創明『Teen』計劃」，為弱勢家庭的中

學生提供幫助。另外，我們與東華三院合作，安排東華三院屬校的中學生前往上海交通大學參觀訪問，體驗尖端科技發展。此外，本集團亦推出一系列關懷社會有需要人士和弱勢群體的活動，為社會提供多方面的支援。

遵守對公司業務具重大影響之相關法律及法規

回顧本年度，本集團在香港及內地無違反任何有關環境、勞工標準、職業健康與安全、反貪污及資料私隱的相關法律或規例。



嘉華國際積極參與「共創明『Teen』計劃」，安排員工擔任中學生的導師，幫助弱勢家庭的學生建立自信，為他們提供多元化的學習機會。



嘉華國際支持「香港故宮文化博物館義工計劃」，期望通過不同領域，向年輕人及公眾推廣中國藝術文化，為博物館業培育人才。



嘉華國際安排東華三院屬校學生參訪上海交通大學，體驗尖端科技發展。

投資者關係



嘉華國際致力透過專業團隊與股東、投資者及其他持份者保持透明及開放溝通的關係，適時及準確地披露公司訊息。

本集團一直致力遵守監管機構規定的相關法律和政策，維持具高透明度的管理。本集團已於回顧年內審視現有的股東通訊政策，確保其適用性及有效性。本集團的企業管治政策、新聞稿、財務報告及公告等資訊均上載至香港聯合交易所的披露易平台或公司網站，向世界各地的投資者提供公司的最新動向、發展計劃及業務策略，深化他們對本集團的瞭解，確保他

們可以作出最佳的投資決定。股東和持份者亦可透過電郵及網站上的表格進行查詢。

本集團的高級管理層及投資者關係團隊與股東、投資者及持份者保持恆常溝通，並積極參與股東週年大會、分析員簡報會、項目參觀及投資者關係路演等，讓更多投資者了解本集團的業務和投資價值。交流期間所收集的意見均反饋予本集團的董事及其他的管理層。

於回顧年內，嘉華國際榮獲多個國際及本地獎項，印證了本集團投資者關係上的卓越表現。



嘉環峰
南京



維港滙
香港

企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

董事會提呈載列於本公司截至二零二三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本公司之股東（「股東」）帶來持續價值。就此，良好的企業管治扮演著重要角色。

董事會於本年內已採用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C1之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文（「守則條文」）。

企業文化

嘉華國際秉承以客為本的精神，致力為客戶提供品質優的產品及服務。嘉華國際恪守不屈不撓，群策群力及具遠見之經營理念，為股東帶來可觀的投資回報。

嘉華國際的核心價值、承諾、政策及守則，皆由本公司主席領導的董事會確定，對於本公司的整體營運與品牌建立，具有重要指導作用。本公司制訂業務模式、使命和願景時，必將本公司的企業文化與策略納入考慮範圍。企業文化的價值與原則，貫徹於本公司業務守則、舉報政策、反貪污政策及其他相關政策，並通過員工手冊、員工入職培訓、內聯網、培訓、標語及其他適當渠道，向高級管理層和其他員工傳達。

作為一間以人為本的企業，嘉華國際的核心價值的貫徹乃由內而外，僱員必須持守與本公司期望一致的業務原則與道德標準，以核心價值作為日常職務履行的參考與指標。董事會在管理層的輔助下，負責總管及監督本公司營運，對定質定量指標（例如：財務績效、員工績效評核和流失率、舉報數據、僱員意見調查、違規事例、違法事例等）進行評審，確保業務作風與企業文化及其使命和願景、價值與策略相符。董事會定期聽取匯報，廣納眾議，以增益本公司的企業文化。

本公司在營運過程中堅守嚴格道德標準與責任，絕不容忍任何欺詐或不道德行為。所有僱員必須熟習業務守則，了解本公司對於負責任業務的必備要求，並加以遵守。為確保舉報者能夠自由申訴不平，無需擔憂遭到報復懲處，所有個案均嚴格保密處理，由指定人員負責展開進一步調查。

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（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治風險及機遇）。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。



企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

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（特別是非執行董事及獨立非執行董事），於任何決議案進行表決前隨意表達彼等之意見。

董事會組成 董事會現由八名董事會成員組成，包括主席兼董事總經理、其他三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事；其中一名獨立非執行董事擁有專業會計資格。獨立非執行董事人數佔董事會人數多於三分之一，符合上市規則第3.10A條。現任董事之個人資料分別載列於本年報第51至54頁，及本公司之網頁。董事名單及彼等之角色及職能亦分別載列於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網頁。

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，達至董事會所制定之策略目標，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考慮和決策。

董事會多元化 董事會的八名董事中其中一人為女性，並致力於確定合適人選時提升性別多元化。有關董事會之多元化狀況載列於本企業管治報告書第46頁。

於二零二三年十二月三十一日，本集團全體員工（包括高級管理人員）之男女比例約為1比1.1，全體員工的性別多元化達致平衡。本集團的員工層面的性別多元化的詳情載於本集團的二零二三年環境、社會及管治報告。

董事會常規 於二零二三年，董事會共舉行五次董事會會議（包括四次定期董事會會議及一次特別董事會會議）。定期董事會會議約每季舉行一次，會議日期於年初訂定。召開定期董事會會議之通告會於最少十四天前發出。董事均積極親身出席、透過電話或根據本公司之公司細則關於其他電子通訊方式參與每次的董事會會議，考慮及（如適合）批核年度預算（如適用）及檢討相對應業務進程之預算。須經董事會同意之事項於董事會會議上以投票方式議決批核，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。於已安排之董事會會議期外，例行／日常運作上之事項會透過傳閱書面決議案，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。

除董事會會議外，主席亦會在執行董事和非執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事定期聚會，藉以在非正式場合下考慮有關本公司業務及事務之事宜。獨立非執行董事可自由地向董事會提出獨立意見。

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合規事宜之發展。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培訓(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，並更新他們擔任作為上市公司董事的角色、職能及責任方面的知識及技能。於二零二三年度之董事會會議、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。

本公司已投保合適的董事及要員責任保險，以保障彼等就本集團業務及活動須面對潛在法律訴訟之風險。

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上市規則之企業管治守則之守則條文第C.5.7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。

資訊提供及使用 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會議上提及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。

企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

公司秘書保存所有董事會會議記錄，而該等會議記錄連同相關董事會文件，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間內分別發送予各董事評議及存檔。

董事於二零二三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	—*	不適用	不適用	不適用	—
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*	1/2	不適用	不適用	—
獨立非執行董事					
葉樹林 ⁵	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
黃桂林 ⁶	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
聶潤榮 ⁷	5/5	2/2	不適用	不適用	1/1
張建生 ⁸	3/4	1/1	不適用	不適用	1/1
平均出席率	78%	83%	100%	100%	78%

附註：

* 於二零二三年八月二十三日就通過持續關連交易之特別董事會會議(「該會議」)，呂志和博士、呂耀東先生和鄧呂慧瑜女士避席該會議，而呂耀華先生及鄭慕智博士在該會議上則避席討論所有有關業務事項，並於該會議上放棄表決。

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。
5. 葉樹林博士於二零二三年六月七日舉行之本公司之二零二三年股東週年大會(「二零二三年年會」)結束後，退任為獨立非執行董事，並不再擔任為審核委員會及薪酬委員會之主席及提名委員會成員。
6. 黃桂林先生獲委任為薪酬委員會主席，自二零二三年年會結束後生效。
7. 聶潤榮先生獲委任為審核委員會主席及薪酬委員會成員，自二零二三年年會結束後生效。
8. 張建生先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二三年四月一日起生效；並獲委任為審核委員會及提名委員會之成員，自二零二三年年會結束後生效。

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。呂耀華先生（執行董事）、鄭慕智博士（非執行董事）及聶潤榮先生（獨立非執行董事）將於本公司之二零二四年股東週年大會（「二零二四年年會」）上輪值告退，而彼等均合資格並願意膺選連任。

上述退任董事之詳情及董事會就重選上述退任董事的決議案向股東推薦投票贊成之意見已載列於本公司之通函內，該通函於本年報刊發的同時已分別登載於本公司及港交所之網站。

董事會的獨立性 董事會意識到，董事會的獨立性極其重要，是良好企業管治的關鍵。本公司已訂立相關機制以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見並進行年度檢討。

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三名獨立非執行董事黃桂林先生、聶潤榮先生及張建生先生，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。張建生先生（自二零二三年四月一日起獲委任為獨立非執行董事）亦已於獲委任日期之前按前述的指引就其獨立性向本公司提供書面確認。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相關適用法例、規則及監管規例的最新變化，以進一步增強彼等於其角色、職能及職責方面的知識及技能。本公司不時為董事就有關董事職務及職責的相關上市規則、適用之法例、規則及監管規例的最新發展提供書面培訓資料及舉辦研討會。

於回顧年度內，本公司已向董事提供有關法規更新之書面培訓資料及安排合資格專業人士進行內部研討會，以供本公司董事及管理層參與，費用概由本公司承擔。

企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

本公司保存有提供予各董事之下列主題培訓記錄，概要載列如下：

董事會成員	金融／經濟
執行董事	
呂志和 (主席兼董事總經理)	√
呂耀東	√
鄧呂慧瑜	√
呂耀華	√
非執行董事	
鄭慕智	√
獨立非執行董事	
葉樹林 (於二零二三年六月七日退任)	√
黃桂林	√
聶潤榮	√
張建生 (於二零二三年四月一日獲委任)	√

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C3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。在向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認於截至二零二三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及截至本報告書日期或於結算日，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立的任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

企業管治職責 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列於企業管治守則之守則條文第A.2.1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：

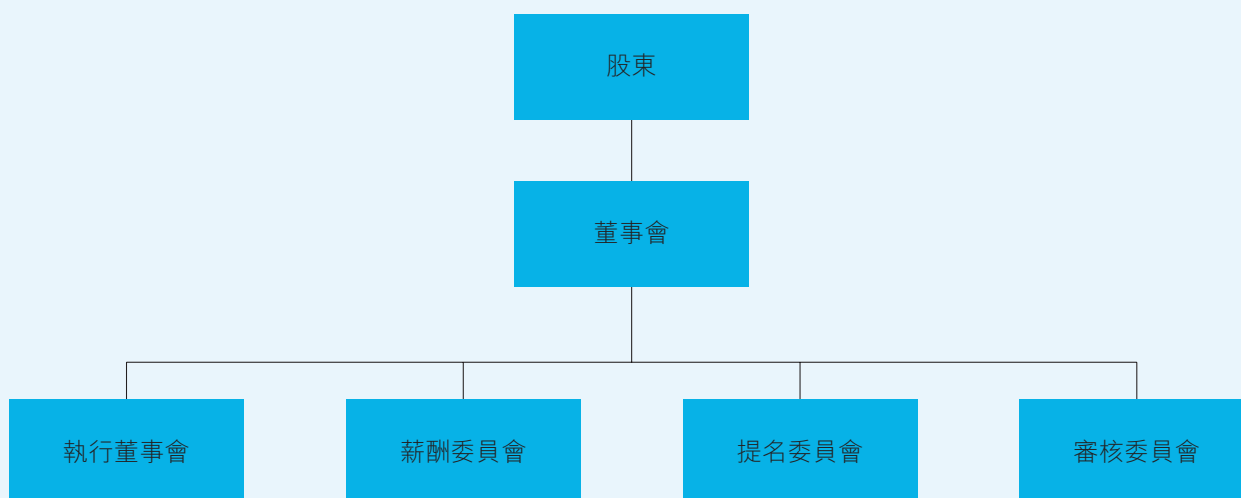
- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並作出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守所有法律及監管規定方面(如適用)的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及

- 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。

於回顧年度內，董事會檢討提名董事政策（「提名政策」）、標準守則、企業管治政策、股息政策、股東溝通政策及本集團持續關連交易的年度上限的總額及本公司透過內部審計部門及審核委員會實施的內部監控及風險管理系統（包括環境、社會及管治風險及機遇）是否有效及足夠。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內幕消息時進行證券交易須遵守證券及期貨條例第XIVA部之要求。

董事會之授權

董事會轄下設立4個委員會，分別為執行董事會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以協助董事會履行其職責。其架構如下：



執行董事會 在清晰制定之指引下，董事會授權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（除正常和日常業務融資附帶的工具外）、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。

企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

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，並每季度向全體董事傳閱董事會或委員會或股東大會之決議案及會議紀錄。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，向執行董事會提交計劃書及建議，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。

董事及高級管理人員之薪酬

薪酬委員會 薪酬委員會現由三名成員組成，詳情載列於第40頁之列表內(黃桂林先生、呂志和博士及聶潤榮先生(自二零二三年六月七日起獲委任為成員))，並自二零二三年六月七日起由黃桂林先生(獨立非執行董事)擔任主席。葉樹林博士自二零二三年六月七日起退任為獨立非執行董事後，不再擔任為薪酬委員會之主席。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。

薪酬委員會之書面職權範圍已於二零二二年十二月作出修訂，包括持續審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜的職責。經修訂之薪酬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。

依據薪酬委員會的職權範圍，其於：

- 二零二三年一月二十日，審閱及批准發放予執行董事之二零二二年度年終花紅；
- 二零二三年三月十五日，審閱二零二二年度之董事袍金及二零二三年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理人員)薪酬待遇；及
- 二零二四年三月十三日，審閱及批准發放予執行董事之二零二三年度年終花紅；及審閱二零二三年度之董事袍金及二零二四年度之執行董事(彼等亦組成本公司之高級管理人員)薪酬待遇。

薪酬委員會就二零二三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二零二四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。

本公司的董事薪酬政策旨在吸引、挽留及激勵董事，並就其表現進行獎勵。於釐定董事之薪酬待遇時，薪酬委員會將根據本公司之薪酬政策，並考慮本公司之表現及盈利、市場對於相同職位之基準，以及董事於本公司之職責及責任。

概無董事參與釐訂其本身之薪酬。

有關本集團於截至二零二三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，分別載列於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（「二零二三年財務報表」）之附註第12(a)及13項。

提名委員會 提名委員會現由三名成員組成，詳情載列於第40頁之列表內，其中兩名為獨立非執行董事（黃桂林先生及張建生先生（自二零二三年六月七日起獲委任為成員）），並由呂志和博士擔任主席。葉樹林博士自二零二三年六月七日起退任為獨立非執行董事後，不再擔任為提名委員會成員。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均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），並就任何為配合本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和履行挑選及推薦成為本公司董事之候選人事宜的過程及準則之運作，董事會已於二零一二年三月二十二日採納提名政策，並於二零一三年三月及二零一九年三月修訂該政策，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、種族、信譽、文化和教育背景、專業經驗、技能、知識及其他與其職責相關之質素。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。

董事會經提名委員會每年檢討本公司的董事會多元化政策的實施及有效性，以及檢討確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制，所考慮的因素包括下列各項：

- 確保董事會維持切合本集團業務需要的均衡技能、經驗及多元化觀點；
- 保持董事會中執行董事與及非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合均衡，以使董事會能夠有效地作出獨立判斷；
- 董事可取得獨立專業意見以履行其職責；及
- 每年審視董事對本公司承擔投放的時間，以確保每名董事能夠投入足夠時間以履行其對本公司的職責。

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每名獨立非執行董事之獨立性以確保彼等能持續作出獨立判斷及檢視彼等就其獨立性提供的其年度確認書。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。

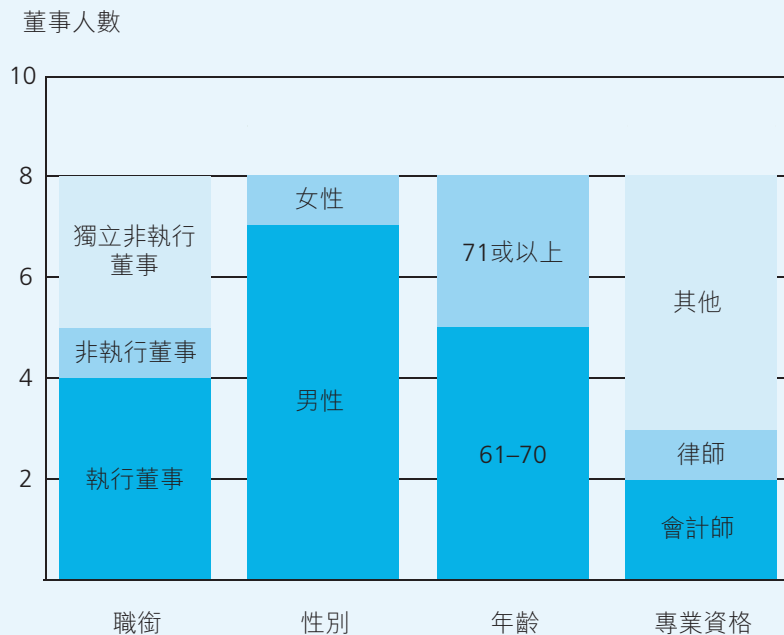


企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

於二零二三年，提名委員會於二零二三年三月召開一次會議，所有成員均有出席前述會議。於二零二四年三月十三日召開的會議，提名委員會檢討董事會的架構、人數及組成(包括董事會多元化政策的實施和有效性)；評估所有獨立非執行董事之獨立性(包括檢討確保董事會可獲得彼等的獨立觀點的機制)；及向董事會建議於二零二四年年會上退任及重選之董事。提名委員會對董事會的獨立性表示信納，並認為相關機制維持有效。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。

於二零二四年三月二十八日董事會之多元化狀況如下：



審核委員會 審核委員會須向董事會負責，並協助董事會監督本公司呈報財務資料之程序及風險管理(包括環境、社會及管治風險及機遇)與內部監控系統，以及審閱本集團之中期及全年綜合財務報表。

審核委員會現由一名非執行董事(鄭慕智博士)及兩名獨立非執行董事(聶潤榮先生及張建生先生(自二零二三年六月七日起獲委任為成員))組成，詳情載列於第40頁之列表內，並自二零二三年六月七日起由聶潤榮先生擔任主席。葉樹林博士自二零二三年六月七日起退任為獨立非執行董事後，不再擔任為審核委員會主席。公司秘書擔任審核委員會之秘書，負責保存審核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。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管理層、內部審計部主管及羅兵咸永道(外聘核數師)之高級代表。

審核委員會於二零二三年共舉行兩次會議，分別於二零二三年三月審閱本集團二零二二年度之全年業績及財務報表，及於二零二三年八月審閱本集團二零二三年度之中期業績及財務報表。於二零二四年三月十三日之會議上，審核委員會審閱本集團二零二三年度之全年業績及財務報表、本集團之風險管理（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統是否有效足夠及內部審計部是否有效。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已於二零一五年十二月作出修訂，包括持續監督本公司風險管理系統之責任。經修訂之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，並已建議董事會於二零二四年年會上提呈續聘羅兵咸永道為本公司之外聘核數師。於二零二三年度支付予外聘核數師之服務費用載列於二零二三年財務報表之附註第10項。

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。

審核、內部監控及風險管理

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告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載列於本年報第67至71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，本公司已每月向全體董事提供管理層重要更新資料，載列有關本公司的表現、財務狀況及前景的公正、清晰及易於理解的評估，讓董事會整體及個別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。



企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

風險管理及內部監控 董事會知悉其有責任維持及持續檢討本集團之風險管理及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，並已制定政策及措施以執行所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。

本集團已建立風險管理策略以協助個別營運部門管理本集團面對之重大風險（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治風險）及支援董事會履行其企業管治的職責。風險評估透過向高級行政人員及部門主管進行問卷及面談方式進行，以識別及評估本集團之重大風險，經由審核委員會向董事會匯報評估結果，以考慮任何風險紓緩措施及控制。本集團正採取適當的風險紓緩措施以管理及控制已識別的個別風險。

董事會透過審核委員會已每年檢討本集團風險管理系統及每半年檢討本集團內部監控系統。該等系統旨在監管而非消除未能達成業務目標的風險（包括環境、社會及管治風險），而且只會對重大的失實陳述或損失作出合理及非絕對性之保證。董事會之檢討亦考慮本集團在會計、內部審核、財務匯報職能與環境、社會及管治表現和匯報相關方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算的足夠性。

本集團成立內部審計部以對本集團之風險管理（包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治風險）及內部監控系統的足夠性及效能進行分析及獨立評核。其審核工作涵蓋所有重要的監控，包括財務、營運及合規之監控。

審核委員會主席可直接會見內部審計部主管。根據內部審計部透過審核委員會向董事會報告，於二零二三年度及截至財務報表日，並無發現任何重大的監控失誤或弱項。

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並已於二零二三年三月作出修訂，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、投資者及其他持份者發放資訊。除向股東刊發年報、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<http://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。

本公司已委派管理人員專責投資者關係事務。本公司就股東、投資者及其他持份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／刊發新聞稿（如適合），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之項目。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，及所有其他股東大會，藉以知悉進程及摘要。本公司將會定時監察和檢視本公司股東大會的流程，並作出改動（如有需要），以確保股東的需要得以妥善地解決及處理。董事會主席及其他董事在該等會議上會回應股東提問。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。所有於二零二三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。二零二三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二零二三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。本公司已於二零二三年年會前至少二十一日寄出二零二三年年會通告予股東。二零二四年年會主席（及任何其他股東大會主席）將確保股東於二零二四年年會（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。

董事會已於年內檢討本公司股東溝通政策之實施及有效性。由於採取了上述措施，本公司股東溝通政策被視為已得到有效執行。

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，於本公司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 股東須向本公司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（本公司之退任董事除外）選舉為本公司董事，有關程序已載列於本公司之網站。



企業管治報告書

於二零二四年三月二十八日

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董事會查詢有關本公司事宜。

組織章程文件

於二零二三年年會上，有關採納一套新的本公司之公司細則以符合(其中包括)載於上市規則附錄三(現編號為附錄A1)之核心股東保障標準之特別決議案獲股東正式通過。

本公司之新公司細則所採納的修訂已載於本公司日期為二零二三年四月二十七日之通函內。

本公司之新公司細則已於二零二三年六月七日分別刊載於本公司及港交所之網站。

遵守上市規則附錄C1

本公司董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以穩健的管理達至增加股東價值的目標。董事會全體成員負責發展及確保遵守「企業管治政策」及「股東溝通政策」。本公司將繼續致力維持高水平之企業管治，以提高公司之透明度及問責性。

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，已遵守載列於上市規則附錄C1之企業管治守則的守則條文，惟下列守則條文除外：

守則條文第B.2.2條 — 鑑於其他董事根據本公司之公司細則輪值告退，本公司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C.2.1條 — 本公司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，所有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。

環境及社會事宜

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，已遵守上市規則附錄C2所載之環境、社會及管治報告指引的相關條文，詳情載列於一份獨立的環境、社會及管治報告，該報告於本年報刊發的同時已分別登載於本公司網站(<http://www.kwih.com>)及港交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

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*，現年九十四歲，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（一九八一年至一九八二年）。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第八屆名譽會長。呂博士於二零零七年至二零一九年期間獲委任為會展旅遊業跨界別督導委員會委員。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（一九九六年），及後於二零零一年、二零零六年、二零一一年及二零一六年當選為香港特別行政區選舉委員會之委員。一九九五年，中國科學院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，並於二零一二年六月再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「二零零七年商業成就獎」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「傑出貢獻獎」及英國「亞洲人大獎」之年度企業家。呂博士分別於二零一五年及二零一八年獲世界旅遊大獎頒發「終身成就獎」及「傑出社會責任領袖獎」。呂博士於二零一九年獲澳門科技大學選為「20年20人：回歸以來澳門旅遊休閒產業重大價值人物」。彼於二零二一年至二零二三年獲Tatler Asia評選為「亞洲最具影響力人物」之一。呂博士亦為「呂志和獎 — 世界文明獎」之創辦人、董事會主席暨獎項理事會主席，此獎項於二零一五年在香港成立，旨在促進世界資源可持續發展、促進世人福祉、倡導積極正面人生觀及提升正能量。呂博士又為北京大學名譽校董、香港大學教研發展基金創會榮譽會長、香港中文大學聯合書院校董、香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港理工大學基金永遠榮譽主席及大學顧問委員會委員、復旦大學校董會校董以及五邑大學董事會永遠榮譽會長。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，現年六十八歲，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。彼持有美國加州大學柏克萊分校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第十四屆全國委員會委員、香港特別行政區行政長官選舉委員會委員及澳門特別行政區行政長官選舉委員會委員及旅遊發展委員會委員。彼亦為澳門旅遊學院校董會副主席、澳門中華總商會第七十一屆會董、鏡湖醫院慈善會第二十二屆名譽主席、中華全國歸國華僑聯合會第十一屆委員會常務委員、中華全國工商聯合會旅遊業商會常務理事、大灣區金融發展協會榮譽會長、澳門旅遊從業員協會永遠榮譽會長及團結香港基金參事。呂先生於二零一二年獲澳門特區政府頒發旅遊功績勳章。呂先生於二零一一年榮獲法國政府頒發「法國藝術與文學軍官勳章」；並於二零二三年第七度於「亞博匯五十強」榮膺榜首，獲評為亞洲博彩界最具影響力的領袖人物。此外，呂先生分別為廣州市、深圳市及江門市榮譽市民。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*，現年七十歲，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本公司之執行董事。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至二零二二年十二月期間獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。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。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及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。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，現年六十一歲，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本公司之執行董事。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。呂先生曾獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十一至十二屆委員會委員；於二零二三年再度獲委任為中國人民政治協商會議廣東省第十三屆委員會委員。呂先生於二零一七年獲委任為廣東省總商會副會長，並於二零二二年再獲委任為廣東省工商業聯合會（總商會）副會長。呂先生於二零二四年獲委任為國際灣區高校聯盟榮譽會長，以及於二零一七年十月獲委任為粵港澳大灣區青年總會榮譽顧問。呂先生於二零二三年再度獲委任為廣東海外聯誼會第八屆理事會副會長、廣州外商投資企業商會第十二屆理事會常務副會長及廣州海外聯誼會第七屆理事會副會長。彼於二零一八年獲委任為中國（廣東）自由貿易試驗區珠海橫琴新區區駐香港經貿代表處榮譽顧問。二零二三年呂先生獲委任為江門外商投資企業協會第七屆理監事會榮譽會長及江門市新會海外聯誼會第七屆理事會副會長。彼於二零一七年十二月榮獲蓬江海外青年聯合會第一屆理事會榮譽會長。二零一九年十二月呂先生獲委任為新會區大澤鎮僑聯第三屆委員會名譽主席。呂先生自一九九九年出任香港地產建設商會董事會之成員，並於二零二四年獲委任為香港城市大學顧問委員會委員。彼自二零二三年獲委任為香港貿易發展局基建發展服務諮詢委員會會員，並於二零二一年起擔任香港房地產協會之第一副會長。於二零一三年四月，呂先生獲委任為港區省級政協委員聯誼會有限公司理事，現為名譽董事。呂先生獲委任為香港廣東各級政協委員聯誼會之第三屆及第四屆理事。彼由二零二三年起擔任香港廣東外商公會名譽會長。呂先生於二零一七年七月獲委任為香港廣東社團總會之副會長，現為名譽副會長。呂先生曾獲委任為香港廣東青年總會第一屆及第二屆會董會常務副主席，於二零二二年十月獲委任為第三屆會董會名譽參事。呂先生在二零一零年獲委任為香港廣佛肇聯誼總會第三屆執行副主席。二零二四年，呂先生獲委任為香港廣州社團總會第四屆會董會常務副會長。彼亦於二零一八年十一月獲委任為廣州地區政協香港委員會聯誼會名譽會長。呂先生於二零二二年十二月獲委任為香港廣州青年總會顧問。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，*GBM, GBS, OBE, 太平紳士*，現年七十四歲，自二零零九年八月起出任為本公司之非執行董事。彼於二零一五年七月三十一日獲委任為本公司之審核委員會成員。鄭博士為執業律師，自一九九四年至二零一五年間出任胡百全律師事務所之首席合夥人及二零一六年至二零二三年一月期間擔任其顧問律師，現為該所之資深顧問律師。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保險業監管局主席、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。彼於二零二二年七月一日獲委任為香港特別行政區行政會議非官守議員。鄭博士現為多間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，包括粵海投資有限公司、廖創興企業有限公司、香港中華煤氣有限公司及港華智慧能源有限公司。彼亦為天安中國投資有限公司（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）之非執行董事。鄭博士分別於二零二二年五月十八日及二零二二年六月二十一日退任為中國移動有限公司及華潤啤酒（控股）有限公司（均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。鄭博士於二零一六年七月獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

獨立非執行董事

黃桂林先生，現年七十四歲，自二零一一年八月起獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零一二年三月獲委任為本公司之提名委員會成員。彼自二零一一年八月起獲委任為本公司之薪酬委員會成員，並於二零二三年六月七日獲委任為本公司之薪酬委員會主席。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。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。彼獲委任為中大專業進修諮詢委員會成員（二零一七年八月生效）。黃先生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、審核委員會及專責（財務）委員會成員及提名委員會主席。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」）（為朗廷酒店投資之託管人 — 經理）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。於二零一五年十二月，黃先生獲委任為和記港口信託（於新加坡上市之公司）及 Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited（「HPH Management」）（為和記港口信託之託管人 — 經理）之獨立非執行董事。彼自二零二二年四月擔任 HPH Management 之提名委員會主席。於二零二三年四月，彼亦獲委任為 HPH Management 之首席獨立董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。於二零二零年五月，彼獲委任為長江和記實業有限公司（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，以及審核委員會及薪酬委員會成員，於二零二二年八月獲委任為該公司之審核委員會主席；而彼亦於二零二零年五月至十一月期間曾擔任該公司之提名委員會成員。此外，黃先生自二零一六年二月起獲委任為香港中文大學醫學中心有限公司之董事。黃先生於二零一九年八月起獲委任為香港大歌劇院有限公司之主席及董事。黃先生於

董事之個人資料

二零一九年六月四日至二零二一年六月二十九日期間獲委任為香港上市公司商會之主席，並於二零二一年九月獲委任為其顧問。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。黃先生於二零一八年十一月三十日退任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眾上市公司）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。彼於二零一九年三月十四日退任為香港歌劇協會有限公司之董事及主席一職。彼自二零二一年三月三十一日起不再擔任香港威爾斯親王醫院之醫院管治委員會成員。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。

聶潤榮先生，現年七十歲，自二零一九年七月起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於二零二零年三月一日獲委任為本公司之審核委員會成員，並於二零二三年六月七日獲委任為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。聶先生持有香港中文大學工商管理碩士學位及為香港會計師公會資深會員。聶先生於企業財務、投資及管理方面擁有豐富經驗。彼自二零零九年八月十七日起於中國海外發展有限公司（股份代號：00688）擔任執行董事及財務總監，並於二零一八年四月三日退休。聶先生於二零二零年六月十二日退任為深圳國際控股有限公司（股份代號：00152）之獨立非執行董事、審核委員會主席及成員及提名委員會成員。兩間公司均為於香港聯交所主板上市之公眾上市公司。彼自二零二四年四月一日起獲委任為大埔醫院之醫院管治委員會成員。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。

張建生先生，現年六十五歲，自二零二三年四月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於二零二三年六月七日獲委任為本公司之審核委員會及提名委員會之成員。張先生持有香港大學經濟學社會科學學士學位。彼於企業及商業銀行業擁有逾四十年經驗，涉及多元化的行業、產品和機構業務範疇。張先生自二零零九年七月起至二零二二年十二月期間任職於星展銀行有限公司—香港分行／星展銀行（香港）有限公司（「該銀行」），並自二零一一年六月起出任香港董事總經理兼企業及機構銀行總監一職，至二零二二年十二月退休。彼亦於二零一二年十二月至二零二二年十二月期間為星展銀行（香港）有限公司之替任行政總裁。張先生於該銀行在職逾十三年，彼負責拓展該銀行於香港的企業及機構銀行業務。在加入該銀行之前，彼曾為華僑銀行東北亞洲區總經理及香港分行總經理。在此等委任之前，張先生曾於花旗銀行、荷蘭銀行和荷蘭合作銀行等主要國際銀行出任企業及商業銀行和風險管理方面之高級職位。張先生現為世界綠色組織董事會主席、香港金融學會成員及香港理工大學會計及金融諮詢委員會成員。彼亦曾於二零一一年一月至二零一六年十二月期間為香港出口信用保險局之諮詢委員會及投資委員會之成員及於二零二一年一月至二零二三年十二月期間為香港資歷架構行業培訓諮詢委員會（銀行業）成員。自二零二三年四月二十一日起，張先生擔任越秀地產股份有限公司（於香港聯交所主板上市之公眾上市公司）之獨立非執行董事兼審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會之成員。彼於二零二四年一月一日獲委任為大新銀行有限公司之獨立非執行董事及風險管理及合規委員會成員。彼亦於二零二四年一月二日獲委任為大新銀行集團有限公司（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。

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

董事欣然提呈致本公司股東（「股東」）之董事會報告書及本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表（「二零二三年財務報表」）。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股，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及內地從事物業發展及物業投資，而該等公司之業務已載於二零二三年財務報表附註第42項。

有關該等活動而進一步之討論及分析，其中包括對本集團業務之中肯審視、對本集團面對之主要風險及不明朗因素的討論、在二零二三年十二月三十一日止財政年度終結後發生並對本集團有影響的重大事件之詳情、以及對本集團未來潛在可行性的業務發展，詳見載列於本年報標題為「五年賬目摘要」、「主席報告」、「管理層之討論及分析」、「環境、社會及管治政策」、「投資者關係」及「企業管治報告書」之章節內以及刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司網站之環境、社會及管治報告內。該等章節乃本董事會報告書之一部分。

業績及分派

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績載列於本年報第72至142頁之二零二三年財務報表。

於本年度內，本公司曾派發中期現金股息每股本公司之普通股股份（「股份」）港幣0.07元。董事會建議派發末期股息以股代息（附現金選擇），每股股份港幣0.09元。連同已派發之中期股息，本年度股息總額將為每股股份港幣0.16元（二零二二年：每股股份港幣0.21元）。股息詳情載於二零二三年財務報表附註第16項。

股息政策

董事會於二零一九年三月二十日已採納股息政策，在決定是否建議派發股息及金額（如適用）時，董事會須考慮(i)本集團的實際和預期經營業績；(ii)本集團的營運資金需求和未來投資機會；(iii)本集團的財務和流動資金狀況；(iv)任何支付股息的法定和合同限制；及(v)任何董事會認為相關的其他因素。

已發行股份

二零二三年財務報表附註第29項載有本公司已發行股份之詳細資料，於本年度內，本公司已發行股本概無任何變動。

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。

股票掛鈎協議

除下文所述之認股權計劃外，本集團於年內並無訂立任何股票掛鈎協議。



可分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，按百慕達一九八一年公司法，本公司之可分派儲備為港幣2,401,231,000元（二零二二年：港幣2,048,988,000元）。

捐款

於本年度內，本集團之慈善捐款總額為港幣26,493,000元（二零二二年：港幣8,785,000元）。

主要物業

本集團於二零二三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143至144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、黃桂林先生、聶潤榮先生、張建生先生（委任於二零二三年四月一日起生效）及葉樹林博士（於二零二三年六月七日退任）。

現任董事之個人資料載於本年報第51至54頁。

根據本公司之公司細則第109(A)條的規定，呂耀華先生、鄭慕智博士及聶潤榮先生將於即將舉行之本公司二零二四年股東週年大會（「二零二四年年會」）上輪值告退，彼等均合資格並願意於二零二四年年會上膺選連任。

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。

經股東於二零二四年年會上批准後，各董事就截至二零二三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	232,000	200,000
審核委員會	146,000	125,000
薪酬委員會	60,000	50,000
提名委員會	60,000	50,000

董事酬金

本公司各董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)之酬金，按具名方式詳列於二零二三年財務報表附註第12(a)項。

董事之薪酬乃根據本公司之薪酬政策，參照其於本公司之職責及責任、本公司之表現及盈利以及市場對於相同職位之基準而釐定。

獲准許彌償條文

董事及要員獲准許之彌償條文現時及於本財政年度生效。本公司已就其董事及要員可能會面對法律行動辦理及投購適當的保險，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。

董事在交易、安排及合約之重大權益

除本董事會報告書所披露者外，於二零二三年十二月三十一日或本年度內之任何時間，本公司或其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或其關連實體於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約。

董事之證券及相關股份權益

於二零二三年十二月三十一日，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C3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指明企業或其他相聯法團(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	所持股份數目(包括相關股份)				合計	佔已發行股本之 概約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
呂志和	28,105,941	8,317,120 ⁽¹⁾	334,612,213 ⁽²⁾	1,681,776,769 ⁽³⁾	2,052,812,043	65.52
呂耀東	9,838,035	-	-	1,681,776,769 ⁽³⁾	1,691,614,804	54.00
鄧呂慧瑜	24,557,605	-	210,000 ⁽⁴⁾	1,681,776,769 ⁽³⁾	1,706,544,374	54.47
呂耀華	14,951,428	-	4,005,183 ⁽⁵⁾	1,681,776,769 ⁽³⁾	1,700,733,380	54.29
鄭慕智	689,175	-	-	-	689,175	0.02
黃桂林	880,000	-	-	-	880,000	0.03
聶潤榮	160,000	-	-	-	160,000	0.01
張建生	-	-	-	-	-	-

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。

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) 該等股份由呂志和博士控制的公司所持有。
- (3) 該等股份由一間公司間接持有，而該公司為一酌情家族信託（由呂志和博士作為財產授予人成立）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酌情受益人，被視作持有該等股份的權益。
- (4) 該等股份由鄧呂慧瑜女士控制的一間公司所持有。
- (5) 該等股份由呂耀華先生控制的一間公司所持有。

(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)所述被視作持有股份的權益及作為本公司董事，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，於二零二三年十二月三十一日，各董事概無在本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團（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

於二零二三年十二月三十一日，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	身份	所持股份數目 (好倉)	佔已發行股本之 概約百分比率
HSBC International Trustee Limited ⁽¹⁾	受託人	1,683,018,737	53.72
CWL Assets (PTC) Limited	受託人	1,681,776,769	53.68
Super Focus Company Limited	實益擁有人	1,120,247,673	35.76
Star II Limited	受控制公司之權益	264,752,460	8.45
Favor Right Investments Limited	實益擁有人	229,857,444	7.34
呂志和基金有限公司	實益擁有人	206,285,639	6.58
Premium Capital Profits Limited	實益擁有人	184,229,079	5.88

附註：

- (1) HSBC International Trustee Limited作為由呂志和博士以財產授予人身份成立的信託之受託人，其持有本公司1,681,776,769股股份。

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1,681,776,769股股份為重複權益。在該等股份中，Super Focus Company Limited持有其中1,120,247,673股股份，Best Chance Investments Ltd.持有其中66,919,192股股份，Favor Right Investments Limited持有其中229,857,444股股份，Premium Capital Profits Limited與Star II Limited重複持有其中184,229,079股股份，以及銘訊有限公司與Star II Limited重複持有其中80,523,381股股份。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司概無接獲任何人士通知於本公司股份或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分部向本公司披露之權益或淡倉。

認股權計劃

本公司之現有認股權計劃(「二零二一年認股權計劃」)已於二零二一年六月九日舉行之股東週年大會上獲股東批准及採納，以取替本公司於二零一一年六月二十日採納之認股權計劃(「二零一一年認股權計劃」)，即不得再根據二零一一年認股權計劃進一步提出要約或授出本公司認股權。然而，先前已授出但尚未行使之認股權依其發行條款下仍將繼續有效及可予行使。

二零二一年認股權計劃及二零一一年認股權計劃均屬上市規則第十七章範圍內並受其規定。

二零二一年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所僱用的任何人士(不論全職或兼職)及任何擔任本公司或任何聯屬公司的高級行政人員或董事(不論執行或非執行)的人士；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) 其他參與者詳述於二零二一年認股權計劃。

「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。



(3) 可予發行之股份總數

授權限額 – 在下段所述規限下，根據二零二一年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，不得超過於二零二一年六月九日之已發行股份之10%，即312,697,461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載有根據上市規則規定的有關資料的通函。就主要限額而言，其根據二零二一年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，概沒任何認股權自二零二一年六月九日採納二零二一年認股權計劃起根據認股權計劃獲授出，根據二零二一年認股權計劃可予發行之股份總數為312,697,461股，佔本公司於該日之已發行股本約9.98%。

(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（皆包括已行使及尚未行使）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載有根據上市規則規定的有關資料的通函，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。

(7) 接納認股權須付款項

獲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任何變動，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、股份合併或拆細或削減股本，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；及／或(b)認購價；及／或(c)二零二一年認股權計劃涉及的最高股份數目，須獲本公司當時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悉數行使任何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) 二零二一年認股權計劃之餘下年期

二零二一年認股權計劃之有效年期由二零二一年六月九日起計為期十年，並將於二零三一年六月八日屆滿。

除可授出之認股權數目及二零二一年認股權計劃之屆滿日期外，二零二一年認股權計劃與二零一一年認股權計劃在重要方面一切條款均相同。適用於二零一一年認股權計劃中尚未行使之認股權的條款概要，已在本公司二零二零年之年報中披露。

自二零二一年六月九日採納二零二一年認股權計劃起，概無任何認股權根據二零二一年認股權計劃獲授出。因此，於二零二三年十二月三十一日，概無根據二零二一年認股權計劃授出之尚未行使認股權。

於二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日，授權限額下之可予授出之認股權總數為312,697,461。

董事會報告書

於二零一一年認股權計劃下持有之認股權截至二零二三年十二月三十一日止年度內之變動詳情如下：

參與人姓名 或類別	授出日期	認股權數目			每股股份 行使價 (港元)	行使期
		於二零二三年 一月一日 持有	於本年內 已失效	於二零二三年 十二月三十一日 持有		
董事						
呂志和	二零一七年七月十七日	2,900,000	2,900,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	3,000,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
呂耀東	二零一七年七月十七日	1,300,000	1,300,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	1,300,000	-	1,300,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	1,300,000	-	1,300,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄧呂慧瑜	二零一七年七月十七日	2,900,000	2,900,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	3,000,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
呂耀華	二零一七年七月十七日	2,900,000	2,900,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	3,000,000	-	3,000,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	3,100,000	-	3,100,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
鄭基智	二零一七年七月十七日	160,000	160,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	160,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
黃桂林	二零一七年七月十七日	160,000	160,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	-	160,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
聶潤榮	二零二零年七月十五日	160,000	-	160,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
張建生 ^(a)	-	-	-	-	-	-
僱員^(b)						
(合共)	二零一七年七月十七日	4,920,000	4,920,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	6,548,000	798,000	5,750,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	12,400,000	1,400,000	11,000,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日
顧問						
(合共)	二零一七年七月十七日	80,000	80,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	100,000	-	100,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
其他^(c)						
	二零一七年七月十七日	160,000	160,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日
	二零一八年七月十八日	160,000	160,000	-	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日
	二零二零年七月十五日	160,000	160,000	-	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日

附註：

- (a) 張建生先生獲委任為獨立非執行董事，於二零二三年四月一日起生效。
- (b) 僱員包括上述董事之聯繫人，而董事之聯繫人於本年內所持有認股權的變動如下：

名稱	授出日期	於二零二三年		於二零二三年		每股股份 行使價 (港元)	行使期
		一月一日 持有	於本年內 已失效	十二月三十一日 持有	行使價 (港元)		
鄧宇聰	二零一七年七月十七日	120,000	120,000	-	4.760	二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	
	二零一八年七月十八日	130,000	-	130,000	4.520	二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	
	二零二零年七月十五日	300,000	-	300,000	3.462	二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日	

- (c) 於本年內，繼葉樹林博士於二零二三年六月七日舉行之本公司之股東週年大會結束後退任為獨立非執行董事後，所有授予葉博士而未行使的認股權已由「董事」重新歸類至「其他」類別。

所有授出之認股權須受一年持有期限。

於本年報日期，計及二零一一年認股權計劃項下已授出之認股權，根據二零一一年認股權計劃可供發行之股份總數為38,550,000股，佔於本年報日期已發行股份約1.23%及佔於本年度內已發行股份加權平均數約1.23%。

於本年度內，概無認股權根據二零一一年認股權計劃獲授出、行使或被註銷。

除上述認股權計劃外，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

截至二零二三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：

於二零二零年八月二十日，本公司與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酌情受益人) 訂立租賃框架協議 (「2020年租賃框架協議」)，據此，本集團 (作為承租人或獲許可人) 可與Polymate各自之附屬公司 (「出租人集團」) (作為出租人或許可人) 就出租人集團實益擁有的若干物業及車位 (「出租人物業」) 的租賃及/或許可租用而重訂或訂立新的租約，為期三年 (由二零二零年十一月一日起至二零二三年十月三十一日止 (包括首尾兩天))。基於本集團行政管理、營運、營銷、推廣及銷售等各方面的持續需要，並考慮到本集團可能需要於2020年租賃框架協議下的現有租約之租賃期屆滿後重訂部分現有租約，以滿足本集團今後業務不時的需要，隨著2020年租賃框架協議屆滿後，本公司與Polymate於二零二三年八月二十三日就出租人物業 (本集團作為承租人或獲許可人，而出租人集團作為出租人或許可人) 簽訂另一份租賃框架協議 (「2023年租賃框架協議」)，為期三年 (由二零二三年十一月一日起至二零二六年十月三十一日止 (包括首尾兩天))。根據2020年租賃框架協議及2023年租賃框架協議，本集團應支付予出租人集團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」)，其分別載列於日期為二零二零年八月二十日及二零二三年八月二十三日本公司之公告 (「該等公告」) 內。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團根據2020年租賃框架協議及2023年租賃框架協議已支付及應支付之年度租金總額為港幣5,696,000元，並無超逾年度上限。

訂立2020年租賃框架協議及2023年租賃框架協議構成為本公司之持續關連交易，由於適用百分比率超逾0.1%但少於5%，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。該項持續關連交易之詳情載列於該等公告內。

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持續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(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號(修訂)「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，核數師已就於上文披露的持續關連交易向本公司發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。

除上文所披露者外，概無二零二三年財務報表附註第40項所披露本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之有關連人士交易(定義見香港會計準則第24號 — 有關連人士披露)，屬於上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易而須遵守上市規則第14A章有關申報、公告或獨立股東批准的規定。

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。

董事於競爭業務之權益

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事物業投資、買賣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。截至本董事會報告書日期，本公司擁有強大及獨立的董事會，當中一半董事會成員為非執行／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。

上市規則第13.22條的披露

於二零二三年十二月三十一日，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	2,205,862	547,724
流動資產	90,624,213	24,486,644
流動負債	(16,186,727)	(4,754,260)
	76,643,348	20,280,108
股本	2,923,042	1,281,910
儲備	2,556,951	716,408
應付股東款項	44,087,925	11,257,541
非流動負債	27,075,430	7,024,249
	76,643,348	20,280,108

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二零二三年財務報表，現載於本年報第6至7頁。

主要客戶及供應商

截至二零二三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) 本集團從主要供應商購入貨品(不包括資本性採購)之總額佔本集團採購總額百分比如下：

最大供應商	23%
五位最大供應商	62%

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。



董事會報告書

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

二零二三年財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，而其於二零二四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，二零二四年三月二十八日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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)

意見

我們已審計的內容

嘉華國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第72至142頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估值
- 發展物業的可變現性

關鍵審計事項

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註3.5(重大會計政策信息概要)，5(a)(關鍵會計估計及判斷)、8及18(綜合財務報表附註)

於二零二三年十二月三十一日，貴集團的投資物業為港幣16,600,967,000元，其公平值收益已予以確認並於綜合損益表內列為「投資物業之公平值變動」。貴集團之投資物業組合包括在香港及內地已落成的物業及興建中的物業。

獨立估值師獲委聘對貴集團之投資物業進行估值。已落成的投資物業的估值採用收入資本化法進行估值，估值時考量該等物業的現有租約產生的資本化收入，以及租約期滿後之復歸潛力(包括資本化利率和當時市值租金)，以及在適當時採用直接比較法參考近期市場交易價格的市場憑據資料。而興建中投資物業，估值時採用餘值法。除了資本化利率、當時市值租金和近期市場交易價格，亦會考量估計發展成本和發展商的利潤。

由於估值師在關鍵領域進行假設，判斷和估算，因此在確定投資物業估值時存在內在的估算不確定性。投資物業估值時行使重大判斷及估算。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們了解了管理層用於確定投資物業估值的控制和程序，並通過考慮估算不確定性的程度以及在確定適用假設時所涉及的判斷，評估了重大錯報的內在風險。

我們評估了獨立估值師的資質、能力及客觀性，獲取了估值報告並與獨立估值師會面討論估值方法。

我們通過抽樣方式從包括現有租約產生的租金對比了與租戶的相關協議，來檢查獨立估值師在物業估值中所使用的數據的準確性。

我們評估和詢問了估值師採用的方法的恰當性以及通過比較市場收益率與資本化利率、可比較物業租賃交易以及／或可比較物業的近期市場交易價格，評估了當時市值租金(如適用)。

對於興建中的投資物業，我們以抽樣方式從施工合同、最新預算及／或其他支持文件(如適用)測試了開發成本，並與可比較物業的市場數據進行比對以評估發展商的利潤。

我們之內部估值專家亦有參與所選投資物業之估值評估。

我們評估了合併財務報表中有關披露的適當性。

根據已進行的審計程序，我們發現在可用證據的支持下，投資物業的估值是可靠的。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

發展物業的可變現性

請參閱綜合財務報表附註3.10(重大會計政策信息概要)，5(b)(關鍵會計估計及判斷)及25(綜合財務報表附註)

發展物業是權益持有者應佔的淨資產值的關鍵部分。於二零二三年十二月三十一日，發展物業之賬面值為港幣23,170,991,000元。貴集團的發展物業組合包括在香港及內地已落成及興建中的物業。管理層於評估相關物業的可變現性時需行使重大判斷。

管理層已根據 貴集團發展物業的可變現淨值評估其賬面值。根據評估結果，本年度已確認港幣107,646,000元的撥備。

由於管理層在關鍵領域進行假設，判斷和估算，因此在確定可變現淨值時存在內在估算不確定性。可變現淨值估算時行使重大判斷，其中考慮了可比較物業的近期市場交易價格而估算的未來銷售價及預期竣工成本。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們了解了管理層用於確定發展物業的可變現淨值的控制和程序，並通過考慮估算不確定性的程度以及在確定適用假設時所涉及的判斷，評估了重大錯報的內在風險。

我們獲取了管理層對於相關物業的可變現淨值的評估，並通過抽樣方式評估管理層採納的關鍵估計的合理性。就未來銷售價的估算，我們以抽樣方式檢查了相關物業的已銷售合同之售價，和／或比較了可比較物業的近期市場交易價格(如適用)。就興建中的物業預期竣工成本的估算，我們以抽樣方式從施工合同、最新預算和／或其他支持文件(如適用)測試了開發成本。

我們評估了合併財務報表中有關披露的適當性。

根據已進行的審計程序，我們發現在可用證據的支持下，用於計算可變現淨值的估算是可靠的。



董事及審核委員會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布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照百慕達一九八一年《公司法》第90條向 閣下（作為整體）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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曹健麟先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年三月二十八日

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
營業額	7	6,102,809	8,793,712
銷售成本		(4,084,643)	(6,125,635)
毛利		2,018,166	2,668,077
其他營運收入		497,469	534,443
其他淨收益		143,975	149,217
投資物業之公平值變動		24,288	(84,775)
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	8	10,022	—
其他營運費用		(370,561)	(505,300)
行政費用		(608,644)	(573,685)
財務費用	9	(349,469)	(61,028)
合營企業之應佔溢利／(虧損)		125,875	(67,054)
聯營公司之應佔(虧損)／溢利		(2,187)	8,151
除稅前溢利	10	1,488,934	2,068,046
稅項支出	14	(646,704)	(641,563)
本年度溢利		842,230	1,426,483
應佔：			
本公司權益持有者		802,156	1,372,387
非控制性權益		40,074	54,096
		842,230	1,426,483
		港仙	港仙
每股盈利	15		
基本		25.60	43.81
攤薄		25.60	43.81

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度溢利	842,230	1,426,483
其他全面(虧損)/收益：		
將不會重新分類為損益之項目：		
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之公平值變動	(1,275,500)	1,819,822
來自換算之匯兌差額		
— 非控制性權益	(32,127)	(103,341)
或會重新分類為損益之項目：		
來自換算之匯兌差額		
— 附屬公司	(401,766)	(2,556,182)
— 合營企業及聯營公司	4,946	(28,414)
本年度其他全面虧損	(1,704,447)	(868,115)
本年度總全面(虧損)/收益	(862,217)	558,368
應佔總全面(虧損)/收益：		
本公司權益持有者	(870,164)	607,613
非控制性權益	7,947	(49,245)
	(862,217)	558,368



綜合資產負債表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	17	362,493	312,569
投資物業	18	16,600,967	15,852,360
使用權資產	19	79,426	19,426
合營企業	20	10,462,546	11,199,768
聯營公司	21	2,731,816	2,604,180
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	22	7,108,677	8,384,177
遞延稅項資產	34	181,140	138,360
衍生金融工具	33	56,965	109,982
土地按金	23	—	4,175,529
其他非流動資產	24	1,490,662	1,770,513
		39,074,692	44,566,864
流動資產			
發展物業	25	23,170,991	21,815,375
存貨		1,249	1,383
應收合營企業	20	61,497	61,088
應收賬款及預付款	26	598,322	482,144
投標預付款		50,000	100,000
衍生金融工具	33	9,516	2,843
按公平值透過損益列賬的金融資產	27	1,366,859	157,837
可收回稅項		677,745	788,011
現金及現金等價物及銀行存款	28	7,496,096	8,660,364
		33,432,275	32,069,045
總資產		72,506,967	76,635,909
權益			
股本	29	313,289	313,289
儲備	31	42,014,797	43,542,869
股東權益		42,328,086	43,856,158
非控制性權益		2,769,355	2,786,713
總權益		45,097,441	46,642,871

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
負債			
非流動負債			
借貸	32	12,324,296	12,244,037
租賃負債	19	1,712	4,956
遞延稅項負債	34	2,706,818	2,679,471
		15,032,826	14,928,464
流動負債			
應付合營企業	20	1,314,625	1,351,276
應付聯營公司	21	73,417	63,873
應付賬款、應計費用及其他負債	35	1,731,040	2,422,933
預售按金	36	5,771,726	7,496,706
借貸之現期部份	32	2,858,009	2,694,892
應付稅項		627,883	1,034,894
		12,376,700	15,064,574
總負債		27,409,526	29,993,038
總權益及負債		72,506,967	76,635,909
流動資產淨值		21,055,575	17,004,471
總資產減流動負債		60,130,267	61,571,335

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營業務之現金流量			
來自經營業務之現金	37(a)	2,529,578	8,528,053
稅項支出		(927,801)	(3,520,918)
利息支出		(887,830)	(450,474)
來自經營業務之現金淨額		713,947	4,556,661
投資業務之現金流量			
購買物業、機器及設備		(36,968)	(4,759)
購買投資物業		(333,131)	(186,723)
增加合營企業投資及提供予合營企業之款項		(161,144)	(517,855)
合營企業之還款		993,426	1,049,995
增加聯營公司投資及提供予聯營公司之款項		(153,746)	(109,616)
聯營公司之還款		32,711	466,585
(新增)／出售按公平值透過損益列賬的金融資產		(1,201,864)	952,712
結算衍生金融工具		60,677	(10,412)
支付土地按金		—	(4,323,134)
銀行存款之增加		(299,350)	—
出售投資物業之款項		303,859	—
已收銀行利息		172,771	134,177
已收合營企業之股息		—	25,600
已收聯營公司之股息		600	89,750
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入		32,497	48,745
用於投資業務之現金淨額		(589,662)	(2,384,935)
融資活動之現金流量			
發行新股本		—	7,437
新增銀行借款	37(b)	10,511,364	9,420,997
償還銀行借款	37(b)	(10,287,669)	(13,279,821)
租賃負債之本金部份		(3,855)	(4,948)
來自非控制性權益之資本		42,561	1,618,686
退還非控制性權益之股本		(30,933)	(58,560)
已付予非控制性權益股息		(36,933)	(40,586)
已付予股東股息		(657,908)	(657,908)
用於融資活動之現金淨額		(463,373)	(2,994,703)
現金及現金等價物之減少淨額			
		(339,088)	(822,977)
於年度開始之現金及現金等價物		6,830,985	8,136,563
匯率變動之影響		(70,643)	(482,601)
於年度終結之現金及現金等價物	28	6,421,254	6,830,985

綜合權益變動表

截至二零二三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
二零二三年一月一日	313,289	8,618,625	34,924,244	43,856,158	2,786,713	46,642,871
全面收益						
本年度溢利	—	—	802,156	802,156	40,074	842,230
其他全面虧損						
本年度其他全面虧損	—	(1,672,320)	—	(1,672,320)	(32,127)	(1,704,447)
與權益持有者之交易						
認股權失效	—	(15,517)	15,517	—	—	—
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	42,561	42,561
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(30,933)	(30,933)
股息	—	—	(657,908)	(657,908)	(36,933)	(694,841)
二零二三年十二月三十一日	313,289	6,930,788	35,084,009	42,328,086	2,769,355	45,097,441
二零二二年一月一日	313,023	9,380,198	34,205,795	43,899,016	1,316,418	45,215,434
全面收益						
本年度溢利	—	—	1,372,387	1,372,387	54,096	1,426,483
其他全面虧損						
本年度其他全面虧損	—	(764,774)	—	(764,774)	(103,341)	(868,115)
與權益持有者之交易						
行使認股權發行之股本	266	7,171	—	7,437	—	7,437
認股權失效	—	(3,970)	3,970	—	—	—
來自非控制性權益之資本	—	—	—	—	1,618,686	1,618,686
退還非控制性權益之股本	—	—	—	—	(58,560)	(58,560)
股息	—	—	(657,908)	(657,908)	(40,586)	(698,494)
二零二二年十二月三十一日	313,289	8,618,625	34,924,244	43,856,158	2,786,713	46,642,871



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Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, 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。

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事認為最終控股公司為CWL Assets (PTC) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為一由呂志和博士成立的酌情家族信託之受託人。CWL Assets (PTC) Limited並未編製財務報表以供公眾使用。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要於香港及內地從事物業發展及投資。

本綜合財務報表以港幣為單位(除非另外註明)，及於二零二四年三月二十八日獲董事會批准。

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、若干金融資產及金融工具之重估作出修訂，按公平值列賬。財務準則包含以下文獻：香港財務報告準則、香港會計準則及香港會計師公會制定之詮釋。

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計。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，編製此綜合財務報表所應用之會計政策及計算方法，與截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所用者貫徹一致。

已採納新準則、準則修訂及實務聲明

於二零二三年，本集團採納下列與其業務相關的新準則、準則修訂及實務聲明。

會計準則1及財務準則實務聲明2(修訂)	會計政策的披露
會計準則8(修訂)	會計估算的定義
會計準則12(修訂)	單一交易所產生與資產及負債相關之遞延稅項
會計準則12(修訂)	國際稅務改革 — 支柱二規則範本
財務準則17及財務準則17(修訂)	保險合約

上述新準則、準則修訂及實務聲明對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須因此作任何追溯調整。

2 編製基準(續)

尚未生效之準則修訂及詮釋修訂

		於會計年度開始 或以後生效
財務準則10及會計準則28 (修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的 資產銷售或貢獻	待定
會計準則1(修訂)	將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
會計準則1(修訂)	附帶約定承諾的非流動負債	二零二四年一月一日
會計準則7及財務準則7 (修訂)	供應商融資安排	二零二四年一月一日
財務準則16(修訂)	售後租回交易中的租賃負債	二零二四年一月一日
香港詮釋5(修訂)	財務報表列報 — 借款人對具按要求償還 條款的有期貨款的分類	二零二四年一月一日
會計準則21(修訂)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日

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



3 重大會計政策信息概要

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、未變現收益均會對銷。除非該交易能提供證據顯示所轉讓資產減值，否則未變現虧損亦予以對銷。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、對被收購方的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，將按照財務準則9的規定，被視為一項資產或負債，確認於損益。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。

3 重大會計政策信息概要(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 — 即以彼等為附屬公司的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、合營企業或金融資產之保留權益。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或轉移至其他香港財務準則指定／允許的儲備分類。

(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 重大會計政策信息概要(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。在收購聯營公司的擁有權權益後，聯營公司成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。

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法律或推定責任或作出付款。

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上銷或下銷交易所產生之損益，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。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.1 綜合基礎(續)

(c) 合營安排

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。本集團於合營企業之投資包括收購時已辨識之商譽。在收購合營企業的擁有權權益後，合營企業成本與本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額的任何差額將直接入賬為商譽。當本集團分攤之虧損等於或超過其合營企業之權益(包括任何未抵押之長期應收款)，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 重大會計政策信息概要(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攤銷。租賃土地上之樓房(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

物業持作為了獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，且並非由本集團佔用，列為投資物業。投資物業包括完成後將用作投資物業的興建中或發展中物業。所有符合投資物業定義的租賃均被分類作為投資物業並按公平值計量。

投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本及借貸成本(如適用)。通過租賃取得的投資物業均以初始租賃負債金額計算，並與該租賃相關的任何預付租賃金額(減去任何已收的租賃獎勵)及所產生的直接費用進行調整。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.5 投資物業(續)

在初始確認後，投資物業按公平值列賬，即外部估值師所釐定的於每個結算日的公開市值。公平值乃根據專業估值師的評估。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。投資物業的公平值也反映了近期交易的類同物業之市場價值，並根據任何可能影響價格的質量差異進行了調整，例如建築物的位置、建築面積、質素、裝修、以及其他相關因素。

興建中的投資物業之公平值有時可能難以可靠地計量。為了評估興建中的投資物業之公平值是否能夠可靠地計量，管理層考慮了以下因素，其中包括：

- 估計建築成本
- 完成階段
- 物業類型
- 竣工後現金流入的可靠性水平
- 針對物業的發展風險
- 在類似建築上的過往經驗

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(已落成或興建中)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或在發展中已改變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備；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 重大會計政策信息概要(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、機器及設備的重估儲備。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。用途改變需評估該物業是否符合投資物業之定義及具該用途改變之支持證據。單憑改變意向並不足以支持轉撥為投資物業。

3.6 非金融資產之減值

沒有確定使用年期或未能使用之非金融資產無需攤銷，但最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(現金產生單位)的最低層次組合。已減值之非金融資產(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 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為其後將按公平值計量(計入其他全面收益或損益)及將按攤銷成本計量之資產。有關分類會視乎本集團管理金融資產的業務模式及就其現金流量的合約條款而定。

就按公平值計量的資產而言，其盈虧於損益或其他全面收益列賬。至於並非持作買賣的權益工具投資，則取決於本集團有否於初步確認時作出不可撤回的選擇，將權益投資按公平值計入其他全面收益列賬。

本集團在，並只在管理該等資產的業務模式有變時，方重新分類債務投資。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.7 金融資產(續)

(ii) 確認及終止確認

金融資產的日常購入及出售在交易完成日確認。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，及本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，金融資產即終止確認。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按公平值計量金融資產，倘金融資產並非按公平值透過損益列賬，則另加收購該金融資產的直接應佔交易成本。按公平值透過損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

當釐定包含嵌入衍生工具之金融資產的現金流量是否純粹為支付本金及利息時，會就其特徵作整體考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量的特徵。本集團將債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入按有效息率法計入財務收入。終止確認產生的盈虧連同外匯盈虧於損益表中其他淨收益／虧損直接確認。減值虧損於損益表中獨立呈列。
- 按公平值透過其他全面收益列賬：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按公平值透過其他全面收益列賬。除減值收益或虧損、利息收入及外匯盈虧於損益確認外，賬面值變動透過其他全面收益列賬。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計盈虧由權益重新分類至損益的其他淨收益／虧損。來自該等金融資產的利息收入按有效息率法計入財務收入。外匯盈虧於其他淨收益／虧損呈列及減值支出則於損益表中獨立呈列。
- 按公平值透過損益列賬：不符合按攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬之條件的資產則按公平值透過損益列賬。其後按公平值透過損益列賬的債務投資所產生之盈虧在產生期間於損益確認並呈列於其他淨收益／虧損。



3 重大會計政策信息概要(續)

3.7 金融資產(續)

(iii) 計量(續)

權益工具

本集團按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值盈虧，則公平值盈虧不會於有關投資終止確認後重新分類至損益。當本集團確立該等投資的股息具收款權利時，該股息將繼續於損益確認為其他營運收入。

按公平值透過損益列賬的金融資產的公平值變動於損益表中其他淨收益／虧損確認(如適用)。作為按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

(iv) 減值

本集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本及按公平值透過其他全面收益列賬的債務工具相關的預期信用損失。減值方法的應用取決於信貸風險有否顯著增加。

就應收貿易款項而言，本集團應用財務準則9所允許的簡化方法，當中要求於初步確認應收款項時確認預計全期虧損。

3.8 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷及有明確意向以淨金額結算或確認資產及結算負債會在同時進行的情況下，金融資產及負債之金額才可抵銷並以淨額於資產負債表呈列。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而是在一般業務過程中以及倘公司或對方一旦出現違約、無償債能力或破產時，即具有約束力。

3.9 衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合同訂立日的公平值確認，其後於各報告期末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，於損益表中確認。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.10 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定。

發展物業歸屬於流動資產，除非相關物業發展項目的建築工期預計超出正常經營周期。

3.11 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。

3.12 應收貿易賬款

由於本集團持有應收貿易賬款旨在收回合約現金流量及該現金流量純粹為支付本金及利息，應收貿易賬款最初按可無條件獲得的對價金額確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。本集團的減值政策載列於附註3.7(iv)。應收貿易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。如有應收貿易賬款無法收回，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。

如應收貿易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；否則呈列為非流動資產。

3.13 應收按揭貸款

應收第一按揭貸款初步按公平值確認及其後於各報告期末重新計量其公平值。應收第二按揭貸款分類為貸款及應收賬款，初步按公平值確認，其後採用有效息率法按攤銷成本列賬，扣除減值撥備。

應收按揭貸款倘若預計於結算日起十二個月內清還，則列為流動資產，否則列為非流動資產。

3.14 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投資及銀行透支。於綜合資產負債表，銀行透支於流動負債之借貸內呈列。



3 重大會計政策信息概要(續)

3.15 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)。

3.16 借貸

借貸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、發行或出售某項金融資產或金融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。如可能提取部分或全部貸款額，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分或全部貸款，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十二個月，否則借貸分類為流動負債。

3.17 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(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)，則被歸類為流動負債。否則呈列為非流動負債。

3.18 租賃

在本集團可使用租賃資產當天，該租賃會初始確認為一使用權資產和一相應負債。

租賃產生之資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括固定租賃付款(包括實質固定付款)，減去任何應收租賃獎勵之淨現值。

租賃付款乃採用本集團之增量借貸利率折現。

租賃付款於償付本金與財務費用中分攤。財務費用於租期內計入損益表，以使各期間負債餘額產生固定週期利息率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收取之租賃獎勵。

使用權資產一般按資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)以直線法折舊。

短期租賃之相關付款以直線法在損益表確認為開支。短期租賃租期為十二個月或以下。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.18 租賃(續)

本集團作為出租人收到的經營租賃租金收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註3.23)。為獲取經營租賃所產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並在租賃期內按照與租金收入相同的基礎確認為開支。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。

3.19 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。

3.20 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。



3 重大會計政策信息概要(續)

3.20 現期及遞延稅項(續)

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。

遞延稅項負債乃就附屬公司、聯營公司及合營安排投資之可課稅暫時差異而撥備，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在可見未來控制暫時差異的撥回時，來自聯營公司之未分配利潤的可課稅暫時差異才不予確認。

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稅項資產，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。

倘有法定可執行權利抵銷現期稅項資產及負債，並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。

3.21 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。一旦本集團作出供款後，便無進一步付款責任。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。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.21 僱員福利(續)

(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公司員工至特定時期)；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。

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。

3.22 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成本，均資本化作為該資產成本的一部分，直至該等資產大致上已準備作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 重大會計政策信息概要(續)

3.23 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、退貨、回扣、折扣、信貸補貼及其他扣減後的淨額。

當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

收入是於資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款及適用於合約的法律規定。如物業在合約上對本集團沒有其他用途，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，按投入法計量的履約進度在一段時間內確認收入。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。

對於在一段時間內轉移控制權的物業發展及銷售合同，其履約義務的計量基於本集團為完成履約義務而發生的支出或投入(參照報告期末日已發生的合約成本佔每個合約完成的所需成本總額的比例計算)。

對於在某一時點轉移控制權的物業發展及銷售合同，當客戶取得已完成物業單位的實物所有權或法定產權，且本集團具有即時權利收取並可收回代價時，可確認收入。

就是否有權強制收取款項並在一段時間內確認相關合同收入，是取決於每個合同條款和適用於該合同的相關法律。在評估收取款項的可強制執行權利時，本集團在必要時審查了其合同條款及當地有關法律，並考慮了當地監管機構的意見和做法，以及獲得法律建議。

在確定交易價格時，若融資成份重大，本集團會調整合同承諾代價的金額。

獲得合約而產生的成本將資本化為取得合約成本，及於相關的收入確認時進行攤銷。

(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。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.23 營業額確認(續)

(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

來自按公平值透過損益列賬的金融資產之利息收入，計入該資產的公平值淨收益／虧損。而按攤銷成本列賬的金融資產的利息收入在損益表中呈列為其他營運收入。

利息收入將按有效息率用於金融資產總賬面值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產除外。就存在信貸減值的金融資產而言，按該金融資產的賬面剩值(扣除虧損撥備後)採用有效息率。

(e) 股息收入

來自按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息，在確定有權利收取時於損益中呈報為其他營運收入。

3.24 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列賬，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)的現行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中呈列為其他淨收益／虧損。來自換算本集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃本集團於外國實體之淨投資之一部分，均會於其他全面收益內確認及累計在匯兌儲備之標題內。

按公平值持有透過損益列賬之非貨幣性金融資產的換算差額在損益中呈報為公平值收益或虧損的一部分。按公平值持有透過其他全面收益列賬之非貨幣性金融資產的換算差額則包括在公平值透過其他全面收益列賬儲備內。



3 重大會計政策信息概要(續)

3.24 外幣(續)

(c) 集團公司

本集團之功能貨幣與列賬貨幣不同的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結算日的收市匯率換算；
- (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，或涉及失去對包括海外業務的附屬公司的控制權的出售、涉及失去對包括海外業務的合營企業的共同控制權的出售、或涉及失去對包括海外業務的聯營公司的重大影響力的出售)時，就本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包括海外業務的附屬公司的控制權，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。

3.25 政府補助

假若可合理地確定本集團將獲得政府補助，以及其可符合該補助所附帶之條件，政府補助以公平值確認入賬。與成本相關之政府補助按遞延法，與相應補償成本，在相關期間內於損益表中配對確認入賬。

3 重大會計政策信息概要(續)

3.26 財務擔保

財務擔保於發出擔保時確認為金融負債。有關負債首次按公平值計量，其後則按以下較高者計量(1)根據財務準則9的預期信用損失模式釐定的金額；及(2)首次確認的金額減根據財務準則15原則累計確認的收入金額(如適用)。

財務擔保的公平值按債務工具下的合約付款與在無擔保下須作出的付款之間的現金流量差額的現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額所釐定。

倘以無償方式就聯營公司或合營企業的貸款或其他應付賬款作出擔保，則有關公平值乃當出資入賬，並確認為投資成本的一部分。

3.27 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。由於香港及內地的地產行業對經濟環境敏感，物業成交量及成交價均受到其影響。本集團主要通過物業銷售、投資物業收入及銀行借貸續期以支持其營運。

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在香港及內地經營，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以其他貨幣計值的未來商業交易、已確認資產及負債。

本集團之借貸主要以功能貨幣計值，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。



4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

於二零二三年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣升值或貶值3%(二零二二年：3%)，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200,000元(二零二二年：港幣200,000元)，主要因為銀行存款所產生之外匯損益。

(ii) 利率風險

本集團之銀行存款，應收合營企業／聯營公司之款項，應收按揭貸款及銀行借款是按可波動之現行市場利率計息，因而面對現金流量利率風險。

本集團的利率風險主要來自借貸。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。

就借貸現金流量利率風險，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，以配合其於香港及內地的長期投資。政策亦已包括密切監察利率走勢及於有利定價機會出現時替換及訂立新的銀行融資。於二零二三年十二月三十一日，倘利率增加或減少1%(二零二二年：1%)，而全部其他變數維持穩定，本年度除稅前溢利(資本化前)將減少或增加約港幣31,000,000元(二零二二年：增加或減少約港幣31,000,000元)，主要因為淨利息支出增加或減少。

(iii) 價格風險

本集團因持有歸類為可公開交易的按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產，而面對股本證券價格風險。

於二零二三年十二月三十一日，倘按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產的股價增加或減少10%(二零二二年：10%)，而全部其他變數維持穩定，權益將增加或減少約港幣711,000,000元(二零二二年：港幣838,000,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，倘按公平值透過損益列賬的金融資產的交易價增加或減少10%(二零二二年：10%)，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137,000,000元(二零二二年：港幣16,000,000元)。

4 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(b) 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、應收按揭貸款、銀行存款、應收合營企業／聯營公司款項以及擔保。

本集團基於信貸質素自初始確認以來的變動，採納「三個階段」方法評估減值(除了應收貿易款項採用簡化法外)。根據管理層的評估，由於沒有就上述金融資產發現信貸風險的重大變化，截至二零二三年十二月三十一日止年度所歸類的階段沒有改變。於二零二三年十二月三十一日，上述金融資產在「三個階段」方法下均歸類為第一階段，即其信貸風險自初始確認後並沒有重大增加或在報告日為低信貸風險。

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。本集團定期檢討應收賬款及應收貸款的可收回金額，並於預期信用損失存在後就呆壞賬作出撥備。

為計量預期信用損失，應收賬款及應收貸款根據相同的信貸風險特徵及逾期日分組。預期信用損失率是根據歷史支付概況及相應的歷史信用損失來釐定。歷史信用損失率將予以適當調整，以反映當前和前瞻性宏觀經濟因素及行業趨勢之資訊而影響債務人的還款能力。

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。就應收按揭貸款的信貸風險，本集團在批核客戶貸款之前會對客戶進行信用評估，亦定期執行嚴格監測程序，對逾期未清還之款項進行審查。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。就來自應收合營企業／聯營公司款項的信貸風險，本集團定期監察合營企業及聯營公司的業務績效。本集團的信貸風險通過這些實體所持有的資產價值以及有權參與／共同控制其相關活動來減輕。經考慮這些實體所持有的資產價值及其經營業績，管理層認為對方的違約風險低。就本集團提供的財務擔保，本集團會因對方未能履行義務而導致出現財務虧損。相關合同中之最高擔保金額已於附註39中披露。於報告日，管理層已進行減值評估並認為財務擔保合同之信貸風險自初始確認後並沒有重大增加。

流動資金的信貸風險有限，因為約80%(二零二二年：81%)資金存放於擁有高信貸評級的銀行(評級由Aa至A)，剩餘20%(二零二二年：19%)資金存放於當地銀行，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 財務風險管理(續)

4.1 財務風險因素(續)

(c) 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。

本集團亦保持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。於二零二三年十二月三十一日，本集團未提取貸款額度約為港幣168億元(二零二二年：港幣191億元)。

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。

以下載列本集團的金融負債的合約到期日，此乃根據本集團金融負債的未貼現現金流量(即利息及本金的最早支付日期)為基準制定。

	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
二零二三年十二月三十一日					
借貸	3,653,029	3,515,526	10,165,216	32,152	17,365,923
租賃負債	3,322	1,788	—	—	5,110
應付貿易賬款	930,604	—	—	—	930,604
其他應付賬款及應計費用	560,159	—	—	—	560,159
應付合營企業	1,314,625	—	—	—	1,314,625
應付聯營公司	73,417	—	—	—	73,417
總額	6,535,156	3,517,314	10,165,216	32,152	20,249,838
二零二二年十二月三十一日					
借貸	3,374,340	4,791,294	8,835,682	—	17,001,316
租賃負債	3,831	3,369	1,813	—	9,013
應付貿易賬款	1,491,086	—	—	—	1,491,086
其他應付賬款及應計費用	708,881	—	—	—	708,881
應付合營企業	1,351,276	—	—	—	1,351,276
應付聯營公司	63,873	—	—	—	63,873
總額	6,993,287	4,794,663	8,837,495	—	20,625,445

註：

上述列表不包括本集團提供之擔保，原因為管理層認為有關履行擔保之可能性很低。

借貸之利息是按二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的金額計算。浮動利率的利息分別是按二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日的當時利率估算。

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，除其他外，按項目部建議的項目工程計劃，並考慮所需資金的時間，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(如適用)、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(包括流動及非流動之借貸)減現金及銀行存款計算。

負債比率之計算如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
借貸總額	15,182,305	14,938,929
減：現金及銀行存款(附註28)	(7,496,096)	(8,660,364)
借貸淨額	7,686,209	6,278,565
總權益	45,097,441	46,642,871
負債比率	17%	13%

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)。



4 財務風險管理(續)

4.3 公平值的估計(續)

(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。當報價可隨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。本集團持有的金融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按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產(附註22)。

(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。該等估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量減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結算日的遠期匯率釐定，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。

在級別二的工具包括按公平值透過損益列賬的金融資產(附註27)及衍生金融工具(附註33)。

級別一及級別二的金融資產之間並無轉撥。

長期借貸的公平值是按預期未來之合約付款額以現有市場利率貼現計算。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值，包括非上市的匯集基金，是利用估值技術，以銀行提供的同類型市場價格來釐定價格。

4 財務風險管理(續)

4.3 公平值的估計(續)

到期日少於一年之金融資產及負債、合營企業及聯營公司結餘、應收賬款、投標預付款、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。

以公平值等級制度計量之級別三內之投資物業之披露見附註18。

應收第一按揭貸款的公平值(附註24)按貼現現金流量分析技術釐定，當中參照的未可見數據包括財務機構的借貸利率及相關年期不超過二十五年(二零二二年：二十五年)，並按公平值等級制度計量之級別三計量。

4.4 按類別劃分之金融工具

本集團持有之金融工具如下：

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
金融資產			
按攤銷成本列賬之金融資產			
應收合營企業	20	8,971,386	9,758,030
應收聯營公司	21	2,286,155	2,149,255
應收貿易及其他應收賬款	26	173,548	176,881
投標預付款		50,000	100,000
現金及現金等價物及銀行存款	28		
按公平值透過損益列賬		2,411,168	—
按攤銷成本列賬		5,084,928	8,660,364
應收按揭貸款	24		
按公平值透過損益列賬		885,409	1,015,520
按攤銷成本列賬		475,556	684,949
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產	22	7,108,677	8,384,177
按公平值透過損益列賬的金融資產	27	1,366,859	157,837
衍生金融工具	33	66,481	112,825
		28,880,167	31,199,838
金融負債			
按攤銷成本列賬之負債			
應付合營企業	20	1,314,625	1,351,276
應付聯營公司	21	73,417	63,873
應付貿易及其他應付賬款*	35	1,035,456	1,584,180
借貸	32	15,182,305	14,938,929
租賃負債	19	4,885	8,484
		17,610,688	17,946,742

* 不包括非金融負債

本集團金融工具相應之不同風險已於附註4.1及4.2討論。於報告日，以上各項金融資產之最大信貸風險是其賬面值。



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) 投資物業之公平值

投資物業之公平值，由獨立估值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；
- (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當時市場租金，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；及
- (iv) 估計開發成本及發展商利潤。

如無當時或近期價格可用，投資物業的公平值是用附註18所披露之評估技術決定。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款、預期將來的市場租金、保養條件及適合的貼現率。該等估算會定期以當時市場收益數據、本集團當時之成交及市場報告作比較，以及當時或估計開發成本。估算會由外部估值師每年檢討。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 發展物業的撥備

本集團根據有關物業的可變現性估計其可變現淨值，以評估發展中物業及可供銷售之已落成物業的賬面值，並根據過往經驗估計落成成本、銷售佣金和財務費用，及根據當時市況估計銷售淨值。任何未來銷售價格估算的變動會對發展物業的可變現淨值有重大影響，因此，當市場價格下跌被視為永久性，及發展物業的可變現淨值低於其賬面值，其賬面值可能需作出撥備。評估需要應用判斷及估算。

本集團密切監察房地產市場的趨勢和發展，及定期審視發展物業的可變現淨值，從而確保其賬面值準確地反映於綜合財務報表中。

(c) 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。

(d) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業估值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。



5 關鍵會計估計及判斷(續)

(e) 非金融資產減值

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。

(f) 其他非流動資產、應收賬款、應收合營企業／聯營公司款項及擔保的預期信用損失之可收回性

本集團評估是否存在客觀證據顯示其他非流動資產、應收賬款及應收合營企業／聯營公司款項已經發生減值及擔保引致之財務虧損。並根據有關違約風險及預期損失率的估計確認減值。本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時已根據本集團過往歷史、當時市況及於各報告年度的前瞻性估計作出判斷。上述非流動資產、應收賬款、應收合營企業／聯營公司款項最終能否收回及最終收回現金流量的金額，以及就擔保之對方違約風險的改變，將影響所需減值撥備／預期信用損失之金額。

(g) 若干金融資產、衍生金融工具及應收第一按揭貸款的公平值

沒有在活躍市場交易的金融資產、衍生金融工具及應收第一按揭貸款的公平值是通過使用估值技術來計量。本集團以其判斷來選擇各種方法，及主要基於各報告期末存在的市場狀況而作出的假設。投資的公平值之評估需要管理層重大的判斷和假設，如附註4.3所述。

6 分部資料

本集團主要在香港及內地從事物業發展及投資。根據本集團交予負責分配資源、評估營運分部表現及作出策略性決定之主要決策者之內部財務報告，業務分部包括物業發展及物業投資。本集團視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、投資物業之公平值變動及轉撥發展物業至投資物業之公平值收益。「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。

6 分部資料(續)

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

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
來自客戶合約的收入：					
— 在某一時點確認	918,765	4,454,595	—	—	5,373,360
— 在一段時間內確認	—	—	—	92,283	92,283
來自其他來源的收入：					
— 租金收入	—	—	637,166	—	637,166
營業額	918,765	4,454,595	637,166	92,283	6,102,809
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	452,659	711,404	493,464	(217,629)	1,439,898
其他淨收入及支出／淨收益					270,883
折舊及攤銷					(30,376)
投資物業之公平值變動			24,288		24,288
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益			10,022		10,022
財務費用					(349,469)
合營企業之應佔溢利	32,287	93,588			125,875
聯營公司之應佔(虧損)／溢利	(2,602)	415			(2,187)
除稅前溢利					1,488,934
稅項支出					(646,704)
本年度溢利					842,230
二零二三年十二月三十一日					
分部資產	5,805,922	28,645,000	17,125,268	—	51,576,190
其他資產	—	—	—	7,674,918	7,674,918
合營企業	8,988,237	1,535,806	—	—	10,524,043
聯營公司	2,703,054	28,762	—	—	2,731,816
總資產	17,497,213	30,209,568	17,125,268	7,674,918	72,506,967
總負債	6,657,770	17,687,553	3,008,798	55,405	27,409,526



6 分部資料(續)

	物業發展		物業投資	其他	總額
	香港 港幣千元	內地 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
來自客戶合約的收入：					
— 在某一時點確認	3,960,957	4,137,076	—	—	8,098,033
— 在一段時間內確認	—	—	—	54,570	54,570
來自其他來源的收入：					
— 租金收入	—	—	641,109	—	641,109
營業額	3,960,957	4,137,076	641,109	54,570	8,793,712
經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	1,363,994	471,541	505,094	(213,004)	2,127,625
其他淨收入及支出／淨收益					178,360
折舊及攤銷					(33,233)
投資物業之公平值變動			(84,775)		(84,775)
財務費用					(61,028)
合營企業之應佔虧損	(48,538)	(18,516)			(67,054)
聯營公司之應佔(虧損)／溢利	(14,155)	22,306			8,151
除稅前溢利					2,068,046
稅項支出					(641,563)
本年度溢利					1,426,483
二零二二年十二月三十一日					
分部資產	6,070,013	31,649,233	16,209,817	—	53,929,063
其他資產	—	—	—	8,841,810	8,841,810
合營企業	9,747,344	1,513,512	—	—	11,260,856
聯營公司	2,575,421	28,759	—	—	2,604,180
總資產	18,392,778	33,191,504	16,209,817	8,841,810	76,635,909
總負債	6,942,195	20,042,357	2,957,697	50,789	29,993,038
非流動資產增加					
截至二零二三年十二月三十一日止年度	—	6,670	895,367	30,212	932,249
截至二零二二年十二月三十一日止年度	325	8,723	187,303	926	197,277

6 分部資料(續)

地區分部資料

本集團在兩個(二零二二年：兩個)主要地區從事業務：香港及內地。截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度之營業額及於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之非流動資產總額(合營企業、聯營公司、按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產、遞延稅項資產、衍生金融工具、土地按金及其他非流動資產除外)按地區分佈如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
營業額		
香港	1,010,367	4,050,934
內地	5,092,442	4,742,778
	6,102,809	8,793,712
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產		
香港	2,743,999	2,897,843
內地	14,298,887	13,286,512
	17,042,886	16,184,355

7 營業額

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業銷售	5,373,360	8,098,033
租金收入	637,166	641,109
酒店營運	92,283	54,570
	6,102,809	8,793,712

8 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。



9 財務費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	878,882	491,064
租賃負債	301	890
	879,183	491,954
資本化作為發展中物業成本	(529,714)	(430,926)
	349,469	61,028

用作釐定可計入物業發展內之借貸成本金額的資本化年率為2%至7%（二零二二年：1%至5%）。

10 除稅前溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前溢利已計入：		
銀行利息收入	178,265	131,481
來自合營企業及聯營公司之利息收入	79,683	141,295
按揭貸款及其他之利息收入	54,502	56,497
按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產之股息收入	32,497	48,745
出售投資物業之收益（註）	132,282	—
結算衍生金融工具收益淨額	60,677	—
衍生金融工具之公平值收益淨額	—	138,906
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	16,260	10,547
匯兌收益淨額	—	10,272
及已扣除：		
銷售物業成本	3,849,251	6,014,050
消耗／銷售存貨成本	17,132	10,971
發展物業之減值	107,646	—
銷售及推廣費用	235,462	375,020
物業、機器及設備之折舊（扣除列於發展物業之資本化金額 港幣415,000元（二零二二年：港幣449,000元））	26,139	25,541
使用權資產之折舊	4,237	7,692
本公司之核數師酬金		
審核服務	5,290	5,500
非審核服務	942	2,568
出售物業、機器及設備之虧損	119	96
租賃費用	6,794	7,743
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	42,574	42,905
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	5,331	5,145
結算衍生金融工具虧損淨額	—	10,412
衍生金融工具之公平值虧損淨額	46,344	—
匯兌虧損淨額	18,781	—

註： 數個租賃單位於本年內售出。

11 員工福利費用

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
員工成本包括董事酬金	482,661	439,263
退休金成本 — 界定供款計劃	34,135	34,779
	516,796	474,042
資本化作為發展中物業成本	(55,579)	(50,359)
	461,217	423,683

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。

本集團亦為其在內地員工根據各省及市政府法規而制訂之社會保障基金供款，每月供款額為僱員基本工資之14%至16%，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其他退休福利金。

年內，減除沒收之供款港幣678,000元（二零二二年：港幣392,000元），於結算日剩餘港幣2,000元（二零二二年：港幣2,000元）可用作扣減未來的供款。



12 董事福利及權益

(a) 董事酬金

姓名	(附註i)	(附註ii)			總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利 計劃的供款 港幣千元	
二零二三年					
呂志和	342	15,360	4,330	1,594	21,626
呂耀東	200	1,872	525	187	2,784
鄧呂慧瑜	200	8,400	2,610	840	12,050
呂耀華	200	11,400	3,560	1,140	16,300
葉樹林(iii)	456	—	—	—	456
鄭慕智	325	—	—	—	325
黃桂林(iv)	300	—	—	—	300
聶潤榮(v)	325	—	—	—	325
張建生(vi)	—	—	—	—	—
	2,348	37,032	11,025	3,761	54,166
二零二二年					
呂志和	342	14,916	4,193	1,550	21,001
呂耀東	200	1,824	513	182	2,719
鄧呂慧瑜	200	8,136	2,556	814	11,706
呂耀華	200	11,052	3,472	1,105	15,829
葉樹林	456	—	—	—	456
鄭慕智	325	—	—	—	325
黃桂林	300	—	—	—	300
聶潤榮	325	—	—	—	325
	2,348	35,928	10,734	3,651	52,661

附註：

- (i) 該等金額指就某名人士擔任本公司或其附屬公司董事而提供服務所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。
- (ii) 該等金額指就某名人士從事有關管理本公司或其附屬公司事務之其他服務而所支付之酬金，或該名人士可就該等服務而收取之酬金。二零二三年支付之酌情花紅乃依二零二二年之表現及服務而發放。
- (iii) 於本公司二零二三年六月七日舉行之股東週年大會（「二零二三年年會」）結束後退任為本公司之獨立非執行董事及不再擔任為本公司之審核委員會和薪酬委員會主席以及提名委員會成員。
- (iv) 於二零二三年年會結束後獲委任為本公司之薪酬委員會主席。
- (v) 於二零二三年年會結束後獲委任為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。
- (vi) 於二零二三年四月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事及於二零二三年年會結束後獲委任為本公司之審核委員會及提名委員會成員。

本年度及往年度內並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

12 董事福利及權益(續)

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據本公司與Polymate Co., Ltd. (「Polymate」) 於二零二零年八月二十日及二零二三年八月二十三日所簽定的租賃框架協議，截至二零二三年十二月三十一日止年度已支付之年度租金總額為港幣5,696,000元(二零二二年：港幣5,883,000元)。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酌情受益人。

除上述的合約及安排外，於年度終結或本年度內之任何時間，本公司並無或並未曾就有關本集團之業務訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有主要實質利益之其他重大交易、安排及合約(二零二二年：無)。

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(二零二二年：三位)董事。他們的薪酬如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
薪金及其他酬金	43,488	41,686
退休金成本 — 界定供款計劃	4,027	4,045
酌情花紅	11,660	15,047
	59,175	60,778

各人士的薪酬在以下範圍內：

	僱員人數	
	二零二三年	二零二二年
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5,000,001元 — 港幣5,500,000元	—	1
港幣7,000,001元 — 港幣7,500,000元	—	1
港幣11,500,001元 — 港幣12,000,000元	—	1
港幣12,000,001元 — 港幣12,500,000元	1	—
港幣15,500,001元 — 港幣16,000,000元	—	1
港幣16,000,001元 — 港幣16,500,000元	1	—
港幣21,000,001元 — 港幣21,500,000元	—	1
港幣21,500,001元 — 港幣22,000,000元	1	—
	5	5



14 稅項支出

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度		
香港利得稅	53,040	240,973
內地		
— 所得稅	364,489	256,296
— 土地增值稅	205,033	96,543
往年度多撥備	(28)	(516)
遞延(附註34)	24,170	48,267
	646,704	641,563

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按16.5%（二零二二年：16.5%）稅率提撥。本年度內地經營業務所產生之應課稅溢利相應稅項按25%（二零二二年：25%）作出撥備。沒有任何所得稅項計入其他全面收益中。

內地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現行適用稅率之加權平均數）而計算之理論稅款有異，詳情如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前溢利	1,488,934	2,068,046
合營企業之應佔(溢利)/虧損	(125,875)	67,054
聯營公司之應佔虧損/(溢利)	2,187	(8,151)
	1,365,246	2,126,949
按適用稅率計算之稅項	374,302	433,116
毋須課稅之收入	(23,905)	(35,389)
不可扣稅之支出	128,642	61,664
確認及使用先前未確認之稅務虧損	(66,375)	(36,012)
未確認之稅務虧損	66,831	61,111
可於所得稅計算中扣減之土地增值稅	(51,258)	(24,136)
往年度多撥備	(28)	(516)
	428,209	459,838
預扣所得稅	13,462	85,182
土地增值稅	205,033	96,543
稅項支出	646,704	641,563

15 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本公司權益持有者應佔溢利	802,156	1,372,387

	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	3,132,894,615	3,132,672,948
具攤薄作用之潛在普通股之影響 — 認股權	—	4,157
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	3,132,894,615	3,132,677,105

16 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣7仙 (二零二二年：每股港幣7仙)	219,303	219,303
建議末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣9仙 (二零二二年：末期現金股息每股港幣14仙)	281,961	438,605
	501,264	657,908

董事會建議派發二零二三年之末期股息以股代息(附現金選擇)，每股港幣9仙(二零二二年：末期現金股息每股港幣14仙)。該股息將於截至二零二四年十二月三十一日止年度列作保留盈利分派。



17 物業、機器及設備

	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					
二零二二年一月一日	426,130	178,078	31,187	120,703	756,098
匯兌率調整	(36,111)	(5,452)	(2,645)	(4,885)	(49,093)
添置	—	—	—	4,759	4,759
出售	—	—	—	(787)	(787)
二零二二年十二月三十一日	390,019	172,626	28,542	119,790	710,977
匯兌率調整	(5,796)	(838)	(406)	(973)	(8,013)
添置	—	—	—	36,968	36,968
來自發展物業	43,301	—	—	—	43,301
出售	—	—	—	(1,303)	(1,303)
二零二三年十二月三十一日	427,524	171,788	28,136	154,482	781,930
累積折舊					
二零二二年一月一日	204,681	60,295	28,066	106,235	399,277
匯兌率調整	(17,948)	(1,781)	(2,378)	(4,061)	(26,168)
本年度折舊	17,683	3,081	—	5,226	25,990
出售	—	—	—	(691)	(691)
二零二二年十二月三十一日	204,416	61,595	25,688	106,709	398,408
匯兌率調整	(3,008)	(296)	(367)	(670)	(4,341)
本年度折舊	17,473	3,011	38	6,032	26,554
出售	—	—	—	(1,184)	(1,184)
二零二三年十二月三十一日	218,881	64,310	25,359	110,887	419,437
賬面淨值					
二零二三年十二月三十一日	208,643	107,478	2,777	43,595	362,493
二零二二年十二月三十一日	185,603	111,031	2,854	13,081	312,569

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，並無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。

18 投資物業

	已落成		興建中	總額
	香港	內地	內地	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零二二年一月一日	2,900,400	12,920,034	1,126,468	16,946,902
匯兌率調整	—	(1,094,343)	(102,147)	(1,196,490)
添置	—	—	186,723	186,723
公平值變動	(78,500)	(15,426)	9,151	(84,775)
二零二二年十二月三十一日	2,821,900	11,810,265	1,220,195	15,852,360
匯兌率調整	—	(168,002)	(22,623)	(190,625)
添置	—	—	895,281	895,281
出售	(98,000)	(71,094)	—	(169,094)
來自發展物業	—	178,735	—	178,735
公平值變動	(53,500)	39,765	38,023	24,288
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	—	10,022	—	10,022
重新分類	—	584,860	(584,860)	—
二零二三年十二月三十一日	2,670,400	12,384,551	1,546,016	16,600,967

- (a) 投資物業於二零二三年十二月三十一日由獨立專業估值師Cushman & Wakefield Limited、Savills Valuation and Professional Services (China) Limited、Knight Frank Petty Limited、Colliers Appraisal & Advisory Services Co., Ltd.及Vincorn Consulting and Appraisal Limited採用公開市值基準重估。
- (b) 賬面值港幣1,697,528,000元(二零二二年：港幣3,949,737,000元)的投資物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。
- (c) 投資物業按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。



18 投資物業(續)

(d) 集團估值過程

本集團之投資物業於二零二三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近期經驗的獨立專業估值師進行估值。所有投資物業之現有用途等同於最高及最好之用途。

本集團之財務部審閱估值師所作出之估值，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估值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；
- 與獨立估值師進行討論。

(e) 估值技術

用未可見的重大數據之公平值計量

已落成之投資物業之公平值一般以收入資本化法釐定或在適合時以直接比較法釐定。收入資本化法是採用以銷售交易之分析及估值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，來資本化其淨收入及潛在可回復之收入。估值所採用之現時市場租金乃參照相關物業項目或其他類同物業之近期租賃。直接比較法乃參照相關市場類同物業售價，按照其關鍵特質(如：物業位置及質素)進行調整。

已使用未可見的重大數據計量已落成之住宅及商業物業並以收入資本化法釐定之公平值的資料如下：

	住宅物業		商業物業	
	香港	內地	香港	內地
二零二三年				
租值(港元/平方米/每月)	381至401	239至422	246至1,022	45至719
資本化率(%)	1.98至2.13	3.50	3.13至6.00	4.50至8.00
二零二二年				
租值(港元/平方米/每月)	405至421	226至407	266至979	44至726
資本化率(%)	1.98至2.13	3.50	3.13至6.00	4.50至8.00

估值師參照相關物業項目或其他類同物業之近期租賃估計現時市場租金。租金越低，公平值越低。估值師參照所估值之物業的風險預測估計資本化率及貼現率。資本化率及貼現率越高，公平值越低。

18 投資物業(續)

(e) 估值技術(續)

用未可見的重大數據之公平值計量(續)

於內地的興建中投資物業之公平值以餘值法釐定。餘值法實質是指透過假設於估值日，已落成開發項目的估計資本價值乃參照類同物業的近期市場交易，並扣除所有已知或預期的開發成本及發展商利潤，以及落成的相關風險，從而參考其發展潛力來對物業進行估值的方法。

估值師參照內地興建中的投資物業的市場狀況預測估計落成成本和發展商利潤。該等估計與本集團根據管理層的經驗和對市場狀況的了解所制定的內部預算基本一致。成本越高，公平值越低。用於公平值計量之估計發展商利潤為介乎總發展價值的15%至25%。

於年內估值方式並無任何改變。

19 使用權資產及租賃負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
使用權資產		
租賃土地及土地使用權	74,866	11,398
辦公室物業	4,560	8,028
	79,426	19,426
租賃負債		
流動	3,173	3,528
非流動	1,712	4,956
	4,885	8,484

使用權資產中的租賃土地及土地使用權及辦公室物業之折舊金額分別為港幣865,000元(二零二二年：港幣433,000元)及港幣3,372,000元(二零二二年：港幣7,259,000元)。

本集團租用不同的土地及辦公室。租賃合同通常訂立在1至50年內的固定期限，租賃條款乃在個別基礎上協商。

於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，並無使用權資產已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。



20 合營企業

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應佔淨資產	1,552,657	1,502,826
應收合營企業之款項	8,909,889	9,696,942
	10,462,546	11,199,768

本集團應佔(非上市)合營企業之總資產、負債及業績如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產	19,663,871	23,288,945
負債	(18,111,214)	(21,786,119)
淨資產	1,552,657	1,502,826
營業額	5,857,303	553,232
除稅後溢利／(虧損)	125,875	(67,054)
其他全面收益／(虧損)	5,145	(28,366)
總全面收益／(虧損)	131,020	(95,420)
來自合營企業之股息	—	25,600

列作非流動資產中之應收合營企業之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息(二零二二年：除了金額為港幣3,136,585,000元，根據當時市場利率計算)。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。於二零二三年十二月三十一日，沒有應收合營企業之款項減值(二零二二年：無)。

本集團主要合營企業之資料，詳見附註42(b)。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於合營企業所持權益之或有負債。

所有合營企業為私人公司，其股份並無市場報價。

21 聯營公司

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應佔淨資產	445,661	454,925
應收聯營公司之款項	2,286,155	2,149,255
	2,731,816	2,604,180

本集團應佔(非上市)聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產	5,370,496	4,939,772
負債	(4,924,835)	(4,484,847)
淨資產	445,661	454,925
營業額	—	—
除稅後(虧損)/溢利	(2,187)	8,151
其他全面虧損	(199)	(48)
總全面(虧損)/收益	(2,386)	8,103
來自聯營公司之股息	600	89,750

列作非流動資產中之應收聯營公司之款項為無抵押、無需於十二個月內償還及免息(除了金額為港幣1,200,668,000元(二零二二年：港幣2,052,385,000元)根據當時市場利率計算)。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。於二零二三年十二月三十一日，沒有應收聯營公司之款項減值(二零二二年：無)。

本集團主要聯營公司之資料，詳見附註42(c)。於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，概無任何涉及本集團於聯營公司所持權益之或有負債。

所有聯營公司為私人公司，其股份並無市場報價。

22 按公平值透過其他全面收益列賬的金融資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
上市投資證券，公平值	7,108,677	8,384,177

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3.72%（二零二二年：3.72%）權益。銀河娛樂在香港註冊及上市，主要從事娛樂、酒店及銷售、製造及分銷建築材料等業務。

23 土地按金

款項為於二零二二年就位於上海徐匯區華涇鎮之項目所付的土地按金，當中本集團持有其60%權益，而餘下40%權益為其他方所持有（非控制性權益）。各方按照其項目的持股比例支付按金。本集團已於二零二三年一月取得相關之土地使用權。

24 其他非流動資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收第一按揭貸款	862,769	987,775
應收第二按揭貸款	463,029	665,868
發展按金及其他	164,864	116,870
	1,490,662	1,770,513

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以相關物業作第一或第二按揭之擔保。第一及第二按揭貸款之現期部份金額分別為港幣22,640,000元（二零二二年：港幣27,745,000元）及港幣12,527,000元（二零二二年：港幣19,081,000元），已包括於其他應收賬款內。本年內，本集團沒有就按揭貸款作出減值虧損（二零二二年：無）。應收第二按揭貸款之公平值與其賬面值相近。

25 發展物業

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零二三年 港幣千元	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	4,996,392	9,900,844	14,897,236	6,796,835	6,385,011	13,181,846
發展成本	5,219,675	3,054,080	8,273,755	6,908,880	1,724,649	8,633,529
	10,216,067	12,954,924	23,170,991	13,705,715	8,109,660	21,815,375

賬面值為港幣3,544,296,000元（二零二二年：港幣971,080,000元）的發展物業已抵押予銀行作為本集團信貸的擔保。

於二零二三年十二月三十一日，金額為港幣7,851,842,000元（二零二二年：港幣7,004,384,000元）的興建中之發展物業將不會於十二個月內落成。

26 應收賬款及預付款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應收貿易賬款	15,754	15,362
其他應收賬款	192,961	208,345
預付款及其他按金	151,762	52,681
銷售佣金	16,930	33,450
銷售稅項	220,915	172,306
	598,322	482,144

應收賬款及預付款所持有之貨幣單位如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
港元	171,421	85,104
人民幣	426,901	397,040
	598,322	482,144

應收貿易賬款主要來自租金之應收款項。租金在每個租賃期開始或之前支付。

本集團之應收貿易賬款扣除呆壞賬撥備後依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一個月內	4,998	4,926
二至三個月	1,772	8,624
四至六個月	3,418	752
六個月以上	5,566	1,060
	15,754	15,362



26 應收賬款及預付款(續)

本集團計量預期信用損失，對所有應收貿易賬款採用預期全期虧損撥備。應收貿易賬款已根據共同信貸風險的特質分類，及其逾期日如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期	4,998	4,926
逾期三個月以內	1,772	8,624
逾期三個月以上	8,984	1,812
	15,754	15,362

於二零二三年十二月三十一日，沒有應收貿易賬款減值撥備(二零二二年：無)。

於二零二三年十二月三十一日，其他應收賬款包括金額為港幣31,759,000元(二零二二年：港幣42,293,000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一年內。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。於二零二三年十二月三十一日，沒有其他應收賬款減值(二零二二年：無)。

銷售佣金為取得物業銷售合約時產生的合約取得成本。本集團把該金額資本化及於相關收入確認時進行攤銷。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已在損益中入賬的預付金額為港幣22,209,000元(二零二二年：港幣31,634,000元)及已資本化的成本並沒有減值虧損(二零二二年：無)。

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，故應收貿易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。

27 按公平值透過損益列賬的金融資產

此金額為在內地以人民幣計值的非上市匯集基金。

28 現金及現金等價物及銀行存款

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行及庫存現金	2,575,800	5,059,268
短期及其他銀行存款	3,845,454	1,771,717
現金及現金等價物	6,421,254	6,830,985
超過三個月到期之短期銀行存款	298,020	—
受限制現金	776,822	1,829,379
總現金及銀行存款	7,496,096	8,660,364

受限制現金主要為於獨立託管戶口中根據相關規則／條例要求所保留的銷售款項，並用作支付相關物業發展的未付建築成本或償還項目貸款。所受限制的結餘將於相關項目完成後或當相關結餘超過所規定之限額時解除。

銀行存款之有效年息率為3.62%（二零二二年：3.86%），及此等存款之平均日數為70日（二零二二年：57日）。

現金及銀行存款所持有之貨幣單位如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
港元	1,598,101	1,565,559
人民幣	5,895,157	7,092,331
其他	2,838	2,474
	7,496,096	8,660,364

現金及銀行存款之信貸質素乃參考穆迪之信用評級如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
信用評級：		
Aa	1,283,094	1,051,435
A	4,744,643	5,921,615
Baa	1,453,610	1,438,261
其他	14,749	249,053
	7,496,096	8,660,364

29 股本

	二零二三年		二零二二年	
	每股面值港幣一角之股份 股份數目	港幣千元	每股面值港幣一角之股份 股份數目	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	3,132,894,615	313,289	3,130,234,615	313,023
行使認股權	—	—	2,660,000	266
年末	3,132,894,615	313,289	3,132,894,615	313,289

本年內，並無認股權獲行使（二零二二年：因行使認股權而發行2,660,000股股份，其中港幣266,000元及港幣8,448,000元已分別計入股本及股份溢價，而港幣1,277,000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，可認購本公司股份之認股權可授予本公司或其聯屬公司之僱員、高級行政人員或董事或顧問，及其他合資格承授人。認股權之行使價以授出日期之股份收市價及授出日期前五個營業日的股份平均收市價，兩者之較高價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價及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。

本年度認股權之變動及其相關之每股加權平均行使價如下：

	二零二三年		二零二二年	
	平均行使價 港幣	認股權數目	平均行使價 港幣	認股權數目
年初	4.143	56,548,000	4.023	65,998,000
已行使	不適用	—	2.796	(2,660,000)
已失效	4.635	(17,998,000)	3.500	(6,790,000)
年終	3.914	38,550,000	4.143	56,548,000
年終可行使	3.914	38,550,000	4.143	56,548,000

30 認股權計劃(續)

本年內，並無認股權獲行使(二零二二年：在行使時有關之加權平均股價為每股港幣3.01元)。

於二零二三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3.462元至港幣4.52元(二零二二年：港幣3.462元至港幣4.76元)，而加權平均餘下合約年期為1.7年(二零二二年：2.1年)。

年終，尚未行使之認股權的行使期限及每股行使價如下：

行使期限	行使價 港幣	認股權數目	
		二零二三年	二零二二年
董事			
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	—	10,480,000
二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	4.520	10,620,000	10,780,000
二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日	3.462	11,080,000	11,240,000
僱員及其他			
二零一八年七月十七日至二零二三年七月十六日	4.760	—	5,000,000
二零一九年七月十八日至二零二四年七月十七日	4.520	5,850,000	6,648,000
二零二一年七月十五日至二零二六年七月十四日	3.462	11,000,000	12,400,000
		38,550,000	56,548,000

截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，沒有認股權授出。

31 儲備

	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/ 資本儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	公平值透過 其他全面收益 列賬儲備 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
二零二三年一月一日	1,801,229	37,970	99,089	872	660	8,211,944	(1,533,139)	34,924,244	43,542,869
全面收益									
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	802,156	802,156
其他全面(虧損)/收益									
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	(10)	—	(401,756)	—	(401,766)
合營企業及聯營公司產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	4,946	—	4,946
按公平值透過其他全面收益列賬的 金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	(1,275,500)	—	—	(1,275,500)
與權益持有者之交易									
已失效之認股權	—	(15,517)	—	—	—	—	—	15,517	—
二零二二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(438,605)	(438,605)
二零二三年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(219,303)	(219,303)
二零二三年十二月三十一日	1,801,229	22,453	99,089	872	650	6,936,444	(1,929,949)	35,084,009	42,014,797
二零二二年一月一日	1,792,781	43,217	99,089	872	721	6,392,122	1,051,396	34,205,795	43,585,993
全面收益									
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,372,387	1,372,387
其他全面(虧損)/收益									
來自換算之匯兌差額	—	—	—	—	(61)	—	(2,556,121)	—	(2,556,182)
合營企業及聯營公司產生之匯兌調整	—	—	—	—	—	—	(28,414)	—	(28,414)
按公平值透過其他全面收益列賬的 金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	1,819,822	—	—	1,819,822
與權益持有者之交易									
已行使之認股權	8,448	(1,277)	—	—	—	—	—	—	7,171
已失效之認股權	—	(3,970)	—	—	—	—	—	3,970	—
二零二一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(438,605)	(438,605)
二零二二年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(219,303)	(219,303)
二零二二年十二月三十一日	1,801,229	37,970	99,089	872	660	8,211,944	(1,533,139)	34,924,244	43,542,869

32 借貸

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
長期銀行借款		
有抵押	1,041,969	1,467,372
沒有抵押	14,140,336	13,471,557
列為流動負債之現期部份	15,182,305 (2,858,009)	14,938,929 (2,694,892)
	12,324,296	12,244,037

銀行借款的到期日如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一年內	2,858,009	2,694,892
第二年	2,809,098	4,292,285
第三年至第五年	9,484,624	7,951,752
五年後	30,574	—
	15,182,305	14,938,929

根據當時市場利率計算，銀行借款的賬面值與其公平值相近。有效息率約為4.7%（二零二二年：2.6%）。借貸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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
港元	14,140,336	13,471,557
人民幣	1,041,969	1,467,372
	15,182,305	14,938,929

本集團於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度內皆遵守融資借貸的財務約定承諾。

有抵押的銀行借貸是以投資物業及發展物業作為擔保（附註18及25）。

33 衍生金融工具

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產 — 利率互換合同	56,965	109,982
流動資產 — 利率互換合同	9,516	2,843

於二零二三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2,000,000,000元(二零二二年：港幣2,500,000,000元)。

34 遞延稅項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
遞延稅項資產	181,140	138,360
遞延稅項負債	(2,706,818)	(2,679,471)
	(2,525,678)	(2,541,111)

當有法定可執行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 免稅額 港幣千元	公平值收益 港幣千元	附屬公司之 未分配利潤 港幣千元	其他暫時差異 港幣千元	總額 港幣千元
二零二二年一月一日	(277,683)	(1,965,158)	(462,712)	(8,551)	(2,714,104)
匯兌率調整 (扣除)／計入至損益表	24,071 (15,804)	170,948 90,530	36,860 (78,196)	(10,619) (44,797)	221,260 (48,267)
二零二二年十二月三十一日	(269,416)	(1,703,680)	(504,048)	(63,967)	(2,541,111)
匯兌率調整 (扣除)／計入至損益表	3,920 (15,132)	6,762 1,355	6,350 (6,981)	22,571 (3,412)	39,603 (24,170)
二零二三年十二月三十一日	(280,628)	(1,695,563)	(504,679)	(44,808)	(2,525,678)

除某些稅項虧損外，所有其他遞延稅項資產及負債預期於十二個月後收回或償付。

34 遞延稅項(續)

未用稅損港幣1,268,496,000元(二零二二年：港幣1,038,259,000元)所產生之遞延稅項資產為港幣240,572,000元(二零二二年：港幣208,347,000元)並無在財務報表中確認。未用稅損為港幣900,615,000元(二零二二年：港幣602,558,000元)並無到期日，而其餘將於二零二八年(二零二二年：二零二七年)或以前之多個不同日期到期。

附屬公司投資之暫時差異所產生之遞延稅項負債為港幣65,028,000元(二零二二年：港幣30,940,000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。

35 應付賬款、應計費用及其他負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
應付貿易賬款	930,604	1,491,086
其他應付賬款	104,852	93,094
應計營運費用	455,307	615,787
已收租金及其他按金	237,104	219,438
租賃負債 — 現期部份(附註19)	3,173	3,528
	1,731,040	2,422,933

應付賬款、應計費用及其他負債所持有之貨幣單位如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
港元	132,314	332,568
人民幣	1,598,726	2,090,365
	1,731,040	2,422,933

應付貿易賬款主要來自建築成本之應付款項及應計營運費用主要包括應計銷售佣金、銷售稅項及其他營運費用。應付賬款、應計費用及其他負債之賬面值與其公平值相近。



35 應付賬款、應計費用及其他負債(續)

本集團之應付貿易賬款依發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
一個月內	922,649	1,483,228
二至三個月	5,964	1,904
四至六個月	347	2,304
六個月以上	1,644	3,650
	930,604	1,491,086

36 預售按金

本集團根據合約中確定的賬單開具時間收取客戶支付的款項。該等款項通常於履約之前進行支付。

於年初持有的預售按金並在本年度內已確認為物業銷售的金額為港幣3,224,230,000元(二零二二年：港幣3,163,081,000元)。

下表載列物業銷售合約中原預期期限為一年或以上所產生的未完成履約責任金額：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
預期將於一年內確認	5,656,000	3,702,000
預期將於一年後確認	—	4,269,000
	5,656,000	7,971,000

37 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與來自經營業務之現金對賬表

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除稅前溢利	1,488,934	2,068,046
合營企業之應佔(溢利)/虧損	(125,875)	67,054
聯營公司之應佔虧損/(溢利)	2,187	(8,151)
財務費用	349,469	61,028
投資物業之公平值變動	(24,288)	84,775
轉撥發展物業至投資物業之公平值收益	(10,022)	—
物業、機器及設備之折舊	26,139	25,541
使用權資產之折舊	4,237	7,692
銀行利息收入	(178,265)	(131,481)
出售物業、機器及設備之虧損	119	96
出售投資物業之收益	(132,282)	—
發展物業之減值	107,646	—
股息收入	(32,497)	(48,745)
結算衍生金融工具(收益)/虧損淨額	(60,677)	10,412
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)淨額	46,344	(138,906)
按公平值透過損益列賬的金融資產之公平值收益淨額	(16,260)	(10,547)
營運資產變動前之經營溢利	1,444,909	1,986,814
發展物業之減少	2,135,442	3,622,763
投標預付款之減少	50,000	—
應收賬款及預付款之(增加)/減少	(159,847)	79,410
受限制現金之減少/(增加)	1,032,325	(1,894,048)
存貨之減少/(增加)	134	(21)
其他非流動資產之減少	321,216	562,941
預售按金之(減少)/增加	(1,628,199)	4,006,417
應付賬款、應計費用及其他負債之(減少)/增加	(666,402)	163,777
來自經營業務之現金	2,529,578	8,528,053

37 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動之負債之變動及償付期

	借貸		總額 港幣千元
	一年內到期 港幣千元	一年後到期 港幣千元	
二零二二年一月一日	2,598,955	16,385,011	18,983,966
匯兌率調整	(66,258)	(160,335)	(226,593)
新增	1,689,199	7,731,798	9,420,997
償還	(3,755,455)	(9,524,366)	(13,279,821)
重新分類	2,228,188	(2,228,188)	—
其他非現金之變動	263	40,117	40,380
二零二二年十二月三十一日	2,694,892	12,244,037	14,938,929
匯兌率調整	(13,025)	(4,623)	(17,648)
新增	2,450,000	8,061,364	10,511,364
償還	(4,834,638)	(5,453,031)	(10,287,669)
重新分類	2,560,117	(2,560,117)	—
其他非現金之變動	663	36,666	37,329
二零二三年十二月三十一日	2,858,009	12,324,296	15,182,305

38 承擔

(a) 已簽約但未撥備

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
在以下方面之承擔：		
物業投資	93,253	222,787
物業發展		
— 附屬公司	2,600,073	2,498,787
— 合營企業及聯營公司	3,909,832	4,352,873
	6,603,158	7,074,447

38 承擔(續)

(b) 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而將於下列期間收取之最低租金收入如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
第一年內	571,192	578,517
第二年	360,451	382,872
第三年	237,304	237,941
第四年	104,283	127,522
第五年	53,183	51,323
五年後	84,620	94,848
	1,411,033	1,473,023

39 擔保

於二零二三年十二月三十一日，本集團已向銀行及財務機構之貸款額出具以下擔保：

	二零二三年		二零二二年	
	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	9,289,011	6,152,643	9,096,232	5,520,277
聯營公司	980,000	968,675	2,664,050	1,347,330
物業買家(註)	517,693	517,693	1,697,188	1,697,188
	10,786,704	7,639,011	13,457,470	8,564,795

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

本集團正監察受物業市場波動影響之相關物業的可變現淨值。於二零二三年十二月三十一日，由於以上擔保初始確認之公平值及其後撥備之確認金額並不重大，所以並沒有就以上擔保作出撥備(二零二二年：無)。

於二零二三年十二月三十一日，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28,693,000,000元(二零二二年：港幣30,698,000,000元)、港幣8,748,000,000元(二零二二年：港幣8,411,000,000元)及港幣980,000,000元(二零二二年：港幣2,664,000,000元)之信貸額，向銀行出具擔保。其中已動用之信貸額分別為港幣14,453,000,000元(二零二二年：港幣14,548,000,000元)、港幣6,051,000,000元(二零二二年：港幣5,453,000,000元)及港幣969,000,000元(二零二二年：港幣1,347,000,000元)。



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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
袍金	942	942
薪金及其他酬金	37,032	35,928
酌情花紅	11,025	10,734
退休金成本 — 界定供款計劃	3,761	3,651
	52,760	51,255

(b) 根據與一集團關連之公司租務協議條款所收取租金收入為港幣1,427,000元(二零二二年：港幣1,502,000元)。

(c) 根據與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5,696,000元(二零二二年：港幣5,883,000元)。

41 公司資產負債表及儲備之變動

公司資產負債表

二零二三年十二月三十一日

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產		
非流動資產		
附屬公司	259,561	259,561
流動資產		
應收附屬公司款項	4,279,886	3,943,552
現金及銀行存款	3,172	2,806
	4,283,058	3,946,358
總資產	4,542,619	4,205,919
權益		
股本	313,289	313,289
儲備(附註a)	4,224,926	3,888,200
股東權益	4,538,215	4,201,489
負債		
流動負債		
應付賬款及應計費用	4,404	4,430
總權益及負債	4,542,619	4,205,919
流動資產淨值	4,278,654	3,941,928
總資產減流動負債	4,538,215	4,201,489

呂志和
主席兼董事總經理

鄧呂慧瑜
執行董事



41 公司資產負債表及儲備之變動(續)

(a) 公司儲備之變動

	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
二零二三年一月一日	1,801,229	37,970	213,560	13	1,835,428	3,888,200
全面收益						
本年度溢利	—	—	—	—	994,634	994,634
與權益持有者之交易						
已失效之認股權	—	(15,517)	—	—	15,517	—
二零二二年末期股息	—	—	—	—	(438,605)	(438,605)
二零二三年中期股息	—	—	—	—	(219,303)	(219,303)
二零二三年十二月三十一日	1,801,229	22,453	213,560	13	2,187,671	4,224,926
二零二二年一月一日	1,792,781	43,217	213,560	13	1,494,306	3,543,877
全面收益						
本年度溢利	—	—	—	—	995,060	995,060
與權益持有者之交易						
已行使之認股權	8,448	(1,277)	—	—	—	7,171
已失效之認股權	—	(3,970)	—	—	3,970	—
二零二一年末期股息	—	—	—	—	(438,605)	(438,605)
二零二二年中期股息	—	—	—	—	(219,303)	(219,303)
二零二二年十二月三十一日	1,801,229	37,970	213,560	13	1,835,428	3,888,200

42 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	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
本公司直接持有					
在英屬處女群島註冊成立					
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	美元1	100	投資控股
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
栢浩集團有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
栢科集團有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
世紀基業有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	不適用	72	投資控股
昌輝太平洋有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
彩虹日國際有限公司	香港	2	不適用	100	投資控股
龍星太平洋有限公司	香港	1,000	不適用	100	提供財政服務
威享國際有限公司	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
鴻輝企業有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
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	物業投資
興威投資有限公司	香港	2	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
存豐國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
鴻利威企業有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
盈利有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天能發展有限公司	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
K. Wah International Development Limited	香港	1	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	物業投資
萬豐環球發展有限公司	香港	1	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
美興亞洲有限公司	香港	1	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	物業投資
華控有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
實力有限公司	香港	2	不適用	100	提供財政服務
勁濤有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
同沛有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
韋時行有限公司	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
資源管理有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
源裕發展有限公司	香港	1	不適用	100	物業持有
宏徽投資有限公司	香港	1	不適用	100	物業發展
銀都海外有限公司	香港	1	不適用	100	物業投資
天樂訊有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天寶遠東有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
天驊國際有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
通旭有限公司	香港	1	不適用	100	投資控股
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

42 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 實際持有 股權百分比	主要業務
本公司間接持有				
在內地註冊成立				
外商獨資企業				
上海曦聿凱商務管理有限公司	上海	人民幣20,000,000 (實繳：無)	100	投資控股
南京嘉耀房地產開發有限公司	南京	人民幣300,000,000	100	物業發展及投資
南京嘉琛房地產開發有限公司	南京	人民幣60,000,000	100	物業發展及投資
南京嘉兆房地產開發有限公司	南京	人民幣2,500,000,000	100	物業發展及投資
蘇州嘉兆房地產開發經營有限公司	蘇州	人民幣500,000,000	100	物業發展
蘇州嘉煦房地產開發有限公司	蘇州	人民幣100,000,000	100	物業發展
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州	港元5,000,000,000 (實繳：港元488,000,000)	100	物業發展及投資
廣州市泰榮商業經營管理有限公司	廣州	人民幣60,000,000	100	物業投資
廣州嘉揚房地產開發有限公司	廣州	港元130,000,000	100	物業發展
東莞廣裕房地產開發有限公司	東莞	港元500,000,000	100	物業發展及投資
東莞嘉裕房地產開發有限公司	東莞	人民幣500,000,000	100	物業發展
江門市嘉豐房地產開發有限公司	江門	港元18,300,000	100	物業發展
江門市嘉瀚房地產開發有限公司	江門	港元2,600,000,000 (實繳：港元2,480,000,000)	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	物業發展及投資
合資經營企業				
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海	美元5,000,000	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	物業投資
上海嘉龍匯置業有限公司	上海	人民幣2,000,000,000	60	物業發展及投資

42 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	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
穎實有限公司	香港	2	不適用	50	物業發展
加耀發展有限公司	香港	10,000	不適用	22.5	投資控股
天基置業有限公司	香港	1	不適用	22.5	物業發展
泰達集團有限公司	香港	90	不適用	33 $\frac{1}{3}$	投資控股
宏鍵有限公司	香港	1	不適用	33 $\frac{1}{3}$	物業發展
錦浩發展有限公司	香港	10	不適用	40	投資控股
星龍香港投資有限公司	香港	1	不適用	40	物業發展
悅景集團有限公司	香港	10	不適用	30	投資控股
佳僑有限公司	香港	1	不適用	30	物業發展
在內地註冊成立					
			註冊資本		
上海翰豐置業有限公司	上海		人民幣163,599,961	49	物業發展
南京弘威盛房地產開發有限公司	南京		人民幣24,000,000	33	物業發展
江門市新會區駿景灣譽峰房地產有限公司	江門		人民幣700,000,000	50	物業發展
江門市新會銀湖置業有限公司	江門		人民幣490,000,000	30	物業發展

(c) 聯營公司(註)

公司名稱	主要經營地區	已發行股份		本集團 實際持有 股權百分比	主要業務
		股數	每股金額		
本公司間接持有					
在香港註冊成立					
瑞建控股有限公司	香港	1	不適用	10	物業發展
置俊投資有限公司	香港	4	不適用	25	投資控股
泰衛有限公司	香港	1	不適用	25	物業發展
在英屬處女群島註冊成立					
Clear Elegant Limited	香港	2,000	美元1	10	投資控股

註：雖然本集團在若干公司持有少於百分之二十股權，但由於本集團透過參與該等公司董事會，對其管理有重大影響力，故亦被視為本集團之聯營公司。

主要物業

二零二三年十二月三十一日

	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
Chantilly 香港摩打道6號	住宅	4,700	100	2070年	已落成	現有
嘉悅 新界將軍澳至善街9號	商業	3,500	100	2062年	已落成	現有
嘉峯匯 九龍沐泰街9號	商業	1,200	100	2067年	已落成	現有
內地						
上海嘉華中心 上海市徐匯區 淮海中路1010號	寫字樓	72,000	69.6	2047年	已落成	現有
尚臻靜安 上海市靜安區新閘路1999弄	住宅	31,000	100	2072年	已落成	現有
尚臻徐匯 上海市徐匯區建國西路236號	住宅	26,000	100	2065年	已落成	現有
嘉御里 上海市徐匯區建國西路236號	商業	8,000	100	2065年	已落成	現有
盈凱文創廣場 上海市靜安區西藏北路88號	寫字樓	21,000	53.61	2056年	已落成	現有
翡悅里 上海長寧區武夷路	商業/寫字樓	13,300	100	2069年至2073年	已落成	現有
上海徐匯區華涇鎮 XHPO-0001, D1-2&D5B-1地段	商業/酒店	59,300	60	2063年	施工階段	2026年或以後
嘉譽山 南京市興賢路19號	商業	8,000	100	2054年	已落成	現有
嘉宏峰 南京江寧區	商業	7,300	100	2057年	已落成	現有
南京建邺區河西新城2020G72號地段	商業/寫字樓/酒店	208,000	100	2061年	施工階段	2025年或以後
嘉華廣場 廣州市花都區新華鎮迎賓大道	商業/寫字樓/酒店	83,000	100	2039年	已落成	現有
嘉薈 廣州市花都區新華西鎮	商業	23,000	99.99	2038年	已落成	現有
星際匯 東莞石龍鎮江南中路111號	商業	11,600	100	2052年至2054年	已落成	現有

主要物業

二零二三年十二月三十一日

	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						
香港						
嘉琳 九龍嘉林邊道2號	住宅	2,000	100	2047年	已落成	現有
維港滙 西南九龍荔盈街6及8號	住宅	26,700	22.5	2067年	已落成	現有
香港醫院道內地段8872號	住宅	4,000	100	2072年	施工階段	2026年
香港英皇道31-33號	住宅	4,000	100	2072年	施工階段	2026年
柏瓏 元朗錦田南錦河路29號	住宅	114,800	33 $\frac{1}{3}$	2067年	施工階段	2024/2025年
啟德海灣 啟德承豐道15號	住宅	99,900	40	2069年	施工階段	2024/2025年
新九龍內地段6554號， 啟德發展區第4A區2號	住宅	111,900	10	2069年	施工階段	2024/2025年
凱柏峰 將軍澳康城路1號	住宅	88,800	30	2052年	施工階段	2024/2025年
將軍澳日出康城第十三期物業發展	住宅	144,000	25	2052年	施工階段	2026年
香港半山寶珊道30號	住宅	3,700	50	2090年	施工階段	2024年
內地						
上海徐匯區華涇鎮 XHPO-0001, D1-2&D5B-1地段	住宅/寫字樓	136,500	60	2073年至2093年	施工階段	住宅：2025年 其他：2026年 或以後
嘉宏峰 南京江寧區農花路68號	住宅	13,800	100	2087年	已落成	現有
南京建鄴區河西新城2020G72號地段	住宅/公寓/寫字樓	269,000	100	2061年至2091年	施工階段	住宅：2024年 其他：2025年 或以後
嘉駿峰 蘇州高新區	住宅	53,200	100	2088年	已落成	現有
嘉致峰 蘇州相城區青龍港路42號	住宅	14,600	100	2089年	已落成	現有
嘉華廣場第三四期 廣州市花都區	公寓	11,300	100	2039年	已落成	現有
嘉云匯 廣州市花都區新華西鎮	住宅	第一期：124,800 其他：369,000	99.99	2068年	第一期：已落成 其他：施工階段	第一期：現有 其他：2026年 或以後
嘉譽灣 東莞松山湖片區	住宅/商業	69,900	100	2058年至2088年	已落成	現有
嘉華新都匯 江門江海區新源路33號/站前一路38號	住宅/商業	151,400	100	2057年至2088年	已落成	現有
紫薇公館 江門新會區會城今華路9號	住宅	40,200	30	2088年	已落成	現有

註：若干物業的面積為可售樓面面積。

The information, drawings (including design concept drawings) and/or photos of the developments in Hong Kong (inclusive of the developments under construction) 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 are not and do not form part of any advertisement purporting to promote the sale of any residential property, and do not constitute and shall not be construed as constituting any offer, representation, warranty, covenant or contractual term whether expressed or implied (whether related to the development, any residential property in the development, the standard provisions, fittings, finishes and appliances, etc. of any residential property, appearance, view, surrounding environment and facilities, and clubhouse facilities, etc. or not). No publishing or transfer to any third party is allowed without the prior written consent of KWIH and the respective vendors as stated in the sales brochures of the respective developments (each a "Vendor"). For some of such developments or projects, permission for promotional activities and/or pre-sale consent is/are not yet applied for and/or issued and the time of issue of such permissions and pre-sale consents are not certain. All time schedule of sales launch set out herein are of the tentative sale schemes and are for reference only. KWIH and the respective Vendors do not represent or warrant the time of issue of such permissions and/or consents. KWIH and the respective Vendors shall not be liable for any reliance of these information, drawings and/or photos by any party for his/her decision on purchase of any residential property in the respective developments or otherwise.

All photos, images, drawings or sketches in this Annual Report represent artists' impressions of the respective developments or the part of the respective developments concerned only. They are not drawn to scale and/or may have been edited and processed with computerized imaging techniques. In respect of any design concept drawings of the respective residential developments contained in this Annual Report, they are products of computer renderings. Pipes, conduits, air-conditioners, grilles etc. which might exist on the external walls, flat roofs or roofs, etc. of the respective developments, and the surrounding environment and buildings of the respective developments have been simplified or omitted. The respective renderings do not simulate or reflect the actual appearance and the surrounding environment of the respective developments. The respective design concept drawings do not simulate or reflect the view from any part of the respective developments and the present or future condition of the surrounding environment and buildings of the respective developments. The layout, partition, specifications, dimensions, colour, materials, fittings, finishes, appliances, equipment, furniture, household accessories, display, decorations, signs, clubhouse facilities, sculptures, models, artwork, plant, trees, landscape design, lighting features and lightings, etc. shown in the respective design concept drawings might be different from those, if any, to be actually provided in the respective developments and that they might not appear in the part of the developments concerned. The respective Vendors reserve the right to alter, increase and reduce the above items and clubhouse and recreational facilities, which are subject to the agreements for sale and purchase. The respective Vendors reserve the right to alter the building plans and other plans from time to time, which are subject to the final approvals of the relevant Government authorities. The provision of clubhouses and recreational facilities are subject to the terms and conditions of the agreements of sale and purchase and the final approvals of the relevant Government authorities. The opening time and use of different clubhouses 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. The use and operations of some parts of the facilities and/or services may be subject to the consents or permits to be issued by the relevant Government authorities. The respective Vendors reserve the right to amend the use of the facilities and/or services which are shown or not shown or not specified in the design concept drawings. Such facilities (including clubhouse and ancillary recreational facilities, etc.) may not be in operation when the respective developments can be occupied. The respective Vendors reserve the rights to alter the clubhouse and recreational facilities and the partition, design, layout and use thereof. Fees may be separately charged on the use of the clubhouse(s) and different recreational facilities. The existing, future or proposed buildings and facilities, etc as shown in this Annual Report (if any) are subject to changes from time to time, and may not be completed or ready for operation when the relevant developments can be occupied, and their physical state after completion may be different from those as stated or shown in this Annual Report, and are for reference only.

本年報中關於香港的發展項目(包括在建中的發展項目)的資訊、繪圖(包括設計概念圖)及/或相片乃嘉華國際集團有限公司(「嘉華國際」)為其年報而提供的(各該等發展項目的詳情請參閱各該等發展項目的售樓說明書),其本意並非促銷任何住宅物業的廣告或組成廣告的部分,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、保證、承諾或合約條款(不論與發展項目、發展項目內的住宅物業、其交樓標準、裝置、裝修物料及設備等、外觀、景觀、周邊地區環境及設施,及會所的設施等是否有關)。未得嘉華國際及該等發展項目的售樓書中所列明的賣方(「賣方」)的書面同意不可向第三方發布或轉發。部分的該等發展或該等發展項目未申請及/或未獲批出推廣許可書及/或預售樓花同意書,而該等許可書及/或同意書的發出時間尚未能確定。所載的所有銷售時間表只是銷售計劃的意向,僅供參考。嘉華國際及各相關賣方對該等許可書及/或同意書的發出時間不作陳述或保證。嘉華國際及各相關賣方對任何人士依賴本資訊、繪圖及/或相片而作出購買各該等發展項目中的任何住宅物業或其他的決定不承擔任何責任。

本年報中所有相片、圖像、繪圖及素描純屬畫家對各該等發展項目或各該等發展項目相關部分之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。本年報所載的各該等住宅物業發展項目設計概念圖乃電腦模擬效果。各該等發展項目外牆、平台、天台等上可能存在之喉管、管線、冷氣機、格柵等及各該等發展項目周邊地區環境及建築物可能經簡化處理或並無顯示。各電腦模擬效果並非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分之實際外觀或各該等發展項目周邊地區環境。各設計概念圖非模擬亦不反映各該等發展項目內任何部分的景觀及現在及將來的周邊地區環境及建築物等的狀況。各設計概念圖所示之布局、間隔、規格、尺寸、顏色、用料、裝置、裝修物料、設備、器材、家具、家居用品、擺設、裝飾、招牌、會所設施、塑像、模型、美術作品、植物、樹木、園林設計、燈飾及照明裝置等可能會與各該等發展項目所實際提供者(如有)不同,亦不一定在各該等發展項目的相關部分出現,各相關賣方保留權利改動及增減任何上述項目及會所及康樂設施,一切以買賣合約為準。各相關賣方保留權利改動建築圖則及其他圖則。建築圖則及其他圖則以有關政府部門最後批准者為準。各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及使用受相關法律、批地文件及公契條款及現場環境狀況限制。部分設施及/或服務的使用或操作可能受制於政府有關部門發出之同意書或許可證。各相關賣方保留修改設計概念圖所顯示的及一切未顯示或列舉的設施及/或服務的用途之權利。各該等設施(包括會所、附屬康樂設施等)於各該等發展項目入伙時未必能即時使用。各相關賣方保留權利更改會所及康樂設施及其間隔、設計、布局及用途。會所及不同康樂設施可能需要另行收費。本年報所顯示之現有、未來或擬建建築物及設施等(如有)可能不時更改,於有關發展項目入伙時亦可能尚未落成或可以啟用,其完成後之狀況與本年報所述或所顯示者可能不同,僅供參考。

 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

