



Shun Tak Holdings Limited  
信德集團有限公司

Stock Code 股份代號: 242



ANNUAL REPORT

2011 年報

# 目錄

1	公司組織資料
2	集團發展
4	管理層簡介
11	財務摘要及派息時間表
12	大事記要
14	主席報告書
16	業務回顧
34	企業社會責任
36	主要物業表
40	集團財務回顧
44	董事會報告書
61	企業管治常規報告書
68	獨立核數師報告
70	綜合收益表
71	綜合全面收益表
72	綜合資產負債表
74	資產負債表
75	綜合權益變動表
77	綜合現金流量表
79	財務報表附註
162	主要附屬公司、聯營公司及合營投資
165	五年財務概要



龍在中國傳統文化具顯赫領導的地位：象徵不同凡響、有品德、有才識。

封面設計以動感橫溢的飛龍為主題，突顯信德集團積極開拓在香港、澳門及珠三角地區的業務，熟諳區域發展的需要，成功構建強大的業務和聯繫網絡，促進區域的和諧融合，成就輝煌，享負盛名。

加上龍為吉祥喜慶的標誌，以龍騰飛躍構成的「50」字樣，慶祝集團的金禧紀念，喻意集團貫徹始終，五十年來努力不懈地為區域發展作出貢獻，並將繼往開來，開創更多個五十年。



### 董事會

**何鴻燊博士**  
集團行政主席

**羅保爵士**  
獨立非執行董事

**何厚鏘先生**  
獨立非執行董事

**何柱國先生**  
獨立非執行董事

**拿督鄭裕彤博士**  
非執行董事

**莫何婉穎女士**  
非執行董事

**吳志文先生**  
非執行董事

**何超瓊女士**  
董事總經理

**何超鳳女士**  
副董事總經理

**何超蓮女士**  
執行董事

**岑康權先生**  
執行董事

**尹顯璠先生**  
執行董事

### 審核委員會

**何厚鏘先生** (主席)

**羅保爵士**

**莫何婉穎女士**

### 薪酬委員會

**何超瓊女士** (主席)

**羅保爵士**

**何厚鏘先生**

**何柱國先生**

**何超鳳女士**

### 提名委員會

**何超瓊女士** (主席)

**羅保爵士**

**何厚鏘先生**

**何柱國先生**

**何超鳳女士**

### 公司秘書

**曾美珠女士**

### 註冊辦事處

香港中環干諾道中二百號  
信德中心西座三十九頂樓  
電話：(852) 2859 3111  
傳真：(852) 2857 7181  
網址：www.shuntakgroup.com  
電郵：enquiry@shuntakgroup.com

### 核數師

屈洪疇會計師事務所有限公司

### 律師

諾頓羅氏

### 主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行澳門分行  
恒生銀行有限公司  
南洋商業銀行有限公司  
加拿大豐業銀行  
東方匯理銀行

### 股票註冊辦事處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東一百八十三號  
合和中心十七樓  
一七一二至一七一六號舖

### 美國預托股份機構

紐約梅隆銀行

### 股份掛牌

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市買賣並以美國預托股份形式，在美國進行場外買賣。

## 集團發展

信德集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「集團」）是具領導地位的上市大型綜合企業，核心業務包括地產、運輸、酒店及消閒與投資等。集團於一九七二年成立，並自一九七三年起在香港聯合交易所上市（HKSE 242）。



地產

### 地產

集團在澳門與香港地產市場發展同樣成績斐然。集團是擁有最龐大的澳門可供發展樓面面積的香港上市企業之一，在澳門地產市場佔有重要位置，旗下一系列物業發展項目正處於籌劃、建設或銷售階段。

集團與香港置地控股有限公司共同發展項目「壹號廣場」，位處澳門半島海旁的黃金地段。項目由七座豪華住宅大樓、一個旗艦級購物商場、五星級文華東方酒店及由該酒店集團管理之服務式住宅組成。後者開售獲市場正面支持，銷售工作會於2012年繼續進行。

位於氹仔、由集團全資擁有的濠庭都會，是澳門最大型的豪華住宅發展項目之一。項目包括了時尚的住宅單位、世界級的園林和會所設施。首三期推出時廣受市場的歡迎。第四期，命名為濠珀的獨立項目，於二零一一年十一月作公開發售；第五期的基礎工程，將於二零一二年第三季展開。

集團持有澳門氹仔先人紀念堂項目的百分之七十九權益。項目已於二零一一年四月開展預售工作。

南灣海岸位於澳門南灣最大型的黃金地段上，為豪華綜合發展項目。項目為南灣湖畔整體發展規劃的一部份，現待澳門特區政府審批。

集團透過持有商業、住宅及零售物業項目的權益，在香港地產市場佔一席位。昇御門是集團的最新住宅發展項目，涵蓋建築面積約三十七萬平方呎的豪華住宅及零售店舖，預期於二零一二年第四季竣工。位於薄扶林的靖林是集團另一住宅

發展項目，該項目由獨立複式豪宅單位所組成。所有單位已全部售出。

集團亦為香港、澳門及內地逾一千六百四十萬平方呎的多用途住宅、商業及工貿物業，提供物業管理服務。

### 運輸

集團的創始可追溯至一九六一年開設船務公司營辦來往港澳兩地的渡輪服務。一九九九年，集團策略性地與中旅僑福船務有限公司合併彼此的船務業務，成功創立「噴射飛航」的品牌，以加強集團船務業務及提高市場佔有率。

噴射飛航由信德中旅船務投資有限公司經營及管理，連繫珠江三角洲內各主要航點，包括香港、澳門、南沙及蛇口，為旅客提供快捷、可靠和舒適的海上交通服務。

二零零三年，噴射飛航推出「機場噴射飛航」，以渡輪連繫珠江三角洲內的主要國際機場，形成獨一無二的跨區域海空交通網絡。此項海空轉駁服務，將澳門及珠三角主要航點的航機乘客，連接至香港國際機場，強化和擴闊了珠三角地區與世界各地航點的連繫。該航線於二零零七年易名為「噴射飛航機場航線」，以更切實地反映服務的經營特色。

二零零九年，噴射飛航推出了業內最為尊貴的高速客船服務「至尊噴射船」，為高端客戶提供更完善的旅遊體驗，亦是為滿足來自世界各地的企業和會展旅客，不斷提升的需求。





## 運輸

二零一一年九月，噴射飛航成功收購新渡輪（澳門），成為現時全球最具規模的高速客船隊，進一步鞏固其於區內的市場領導地位。這策略性舉動亦顯示集團致力為珠三角地區構建無縫的海上交通網絡的決心。

陸上運輸方面，集團旗下的合營公司「澳門信德國旅汽車客運股份有限公司」擁有營運車隊規模達一百二十九輛，於澳門及國內主要城市，經營境內及跨境客運巴士服務。

龐大的交通系統覆蓋，策略性地為集團打造獨一無二的國際性多模式運輸服務網絡，形成一個強大平台，讓集團可充分地把握珠江三角洲及亞洲其他地區旅客流所帶來的機遇。

## 酒店及消閒

集團在一九八零年代末，透過於前澳門文華東方酒店及澳門威斯汀度假酒店的投資，成為澳門高端酒店服務的先驅。

壹號廣場發展項目所包含的九十二間豪華服務式住宅及設有二百一十三間客房的新文華東方酒店，已於二零一零年六月開幕。

而計劃於路氹旅遊中心區內興建的另一超級豪華酒店，Jumeirah Macau Hotel，則正待政府審批。

由集團管理、屢獲殊榮的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」），是澳門的主要會展及旅遊目的地。除會展服務外，澳門旅遊塔亦提供各式各樣的餐飲選擇、全城最佳的觀光點、全面的購物體驗，以及全球最高的商業笨豬跳設施。二零零九年十二月，集團成功獲委任為廣州塔之管理單位。該



## 酒店及消閒



## 投資

塔已於二零一零年九月底、第十六屆亞洲運動會在廣州開幕的前夕啟幕，集合餐飲、娛樂及零售元素，提供嶄新的會議及展覽場地選擇。

集團持有天際萬豪酒店的百分之七十權益。該酒店設有六百五十八間客房，毗鄰香港國際機場及亞洲國際博覽館。

二零零九年四月，集團取得中國會議及展覽服務的全面牌照，為把握於中國大陸各地區舉辦各類大型盛事之機遇而作好準備。

集團跟上海國際港務（集團）有限公司合營的海龍海鮮舫，可容納一千一百個座位，是上海最大型的畫舫餐廳。

## 投資

集團於澳門及香港擁有多元化的重要投資，包括持有澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）約百分之十一點五的實際股權，澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十五點二三的實際股權；澳博控股則持有為六個獲澳門特區政府批給經營娛樂場博彩牌照的營運商之一的澳門博彩股份有限公司（「澳博」）的全部權益。集團的零售部門，澳門東西有限公司以經營玩具反斗城開拓年青一代的本地消費者及旅客市場。

### 何鴻樂博士

G.B.M., G.B.S.  
集團行政主席  
九十歲

何鴻樂博士為本集團之創辦人兼行政主席，自本公司於一九七二年成立以來一直擔任董事。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

何鴻樂博士乃信德船務有限公司\*、Innowell Investments Limited\*及 Alpha Davis Investments Limited\*的董事，澳門博彩控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市）的主席及執行董事，以及 Euronext 里斯本上市公司 Estoril Sol, SGPS, S.A. 的董事會主席。

何鴻樂博士現任香港地產建設商會永遠名譽會長、香港大學教研發展基金永遠榮譽主席、香港理工大學顧問委員會委員，以及香港理工大學發展基金創會永遠榮譽主席及董事。

何鴻樂博士為香港公益金名譽副會長、香港明天更好基金信託人，以及香港演藝學院友誼社贊助人。

何鴻樂博士分別於二零一零年及二零零三年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章。

在澳門，何鴻樂博士為澳門旅遊娛樂股份有限公司總經理、澳門博彩股份有限公司（「澳博」）董事，並曾由二零零一年至二零一零年擔任澳博行政總裁。何鴻樂博士為中國工商銀行（澳門）股份有限公司諮詢委員會聯席主席、澳門賽馬有限公司董事局主席、澳門特別行政區政府經濟發展委員會成員、澳門大學議庭成員，以及澳門大學發展基金會榮譽贊助人。

何鴻樂博士分別於二零零七年及二零零一年獲澳門特別行政區政府頒授大蓮花榮譽勳章及金蓮花榮譽勳章。

何鴻樂博士為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會常務委員。

何鴻樂博士乃本公司董事總經理何超瓊女士、本公司副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超蓮女士之父親。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之胞兄。

\*信德船務有限公司、Innowell Investments Limited 及 Alpha Davis Investments Limited 為擁有本公司股份或相關股份權益的公司（定義見證券及期貨條例第XV部）。

## 羅保爵士

C.B.E., L.L.D., J.P.  
獨立非執行董事  
八十八歲

羅保爵士自一九九四年起出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。羅保爵士乃香港公益金之名譽副會長及香港善導會之副贊助人。此外，彼亦為香港工商專聯信託委員會委員及香港明愛理事會委員。

羅保爵士為新濠國際發展有限公司（該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市）之獨立非執行董事，強生（香港）有限公司及丹麥奇新藍罐曲奇（香港）有限公司之董事。

羅保爵士亦為香港電訊管理有限公司及香港電訊有限公司（一家於二零一一年十一月二十九日在香港聯合交易所有限公司主板上市的公司）之獨立非執行董事。

在過去三年，羅保爵士亦曾出任電訊盈科有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年十一月二十九日止，該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

## 何厚鏘先生

F.C.P.A., B.A., A.C.A.  
獨立非執行董事  
五十六歲

何厚鏘先生自二零零四年起出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。

何厚鏘先生為恒威投資有限公司及德雄（集團）有限公司的執行董事，擁有二十多年管理及地產發展經驗。

何厚鏘先生亦為香港小輪（集團）有限公司、利興發展有限公司及升岡國際有限公司的獨立非執行董事；美麗華酒店企業有限公司及Vision Values Holdings Limited 的執行董事，該等公司皆於香港聯合交易所有限公司主板上市。

在過去三年，彼亦曾出任中信泰富有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年五月十二日止，及海通國際證券集團有限公司（前稱大福證券集團有限公司）之非執行董事及審核委員會成員直至二零零九年六月三十日止，該等公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

彼為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。

## 何柱國先生

獨立非執行董事  
六十二歲

何柱國先生自二零零六年十一月十日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會成員及提名委員會之成員。

何柱國先生為星島新聞集團有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市）之主席兼執行董事。何柱國先生參與多項公共事務。何柱國先生為中華人民共和國（「中國」）人民政治協商會議常務委員會委員及山東省政府經濟顧問。彼亦為中國之北京大學名譽校董及對外經濟貿易大學校董。



## 管理層簡介

### 拿督鄭裕彤博士

G.B.M., D.P.M.S., L.L.D. (Hon),  
D.B.A. (Hon), D.S.Sc. (Hon)  
非執行董事  
八十六歲

拿督鄭裕彤博士自一九八二年起擔任本公司董事。鄭博士亦身兼信德船務有限公司\*董事。

鄭博士為萬邦投資有限公司之主席，利福國際集團有限公司之非執行主席及澳門博彩控股有限公司之非執行董事，該等公司皆於香港聯合交易所有限公司主板上市。

鄭博士為周大福珠寶集團有限公司之名譽主席及非執行董事，該公司於二零一一年十二月十五日於香港聯合交易所有限公司主板上市。鄭博士亦為周大福企業有限公司之主席。

在過去三年，他曾出任恒生銀行有限公司之獨立非執行董事直至二零零九年五月六日止。於二零一二年三月一日，鄭博士退任新世界發展有限公司主席。兩家公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。

鄭博士於二零零八年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

\* 信德船務有限公司為擁有本公司股份權益的公司(定義見證券及期貨條例第XV部)。

### 莫何婉穎女士

非執行董事  
八十三歲

莫何婉穎女士自一九九九年出任本公司非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。

莫何婉穎女士乃集團行政主席何鴻樂博士之胞妹。彼亦是本公司董事總經理何超瓊女士、本公司副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超邁女士之姑母。

### 吳志文先生

非執行董事  
五十三歲

吳志文先生於二零零九年獲委任為本公司之執行董事以及本公司執行委員會之成員。彼自二零一零年七月一日起調任為本公司非執行董事，並退任本公司執行委員會之成員。

吳志文先生為香港會計師公會資深會員。彼持有美國紐約聖約翰大學(St. John's University)工商管理碩士銜。

吳志文先生具多年香港上市公司企業及財務管理的豐富經驗。彼為非凡中國控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司創業板上市)之執行董事及行政總裁。吳志文先生過去曾於香港建設(控股)有限公司及香港中旅國際投資有限公司(該等公司皆於香港聯合交易所有限公司主板上市)出任執行董事的職務。

## 何超瓊女士

董事總經理  
四十九歲

何超瓊女士於一九九五年獲委任為本集團的執行董事，並於一九九九年獲委任為董事總經理，監督本集團的整體策略性發展及管理。彼亦為本公司執行委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席；以及本公司若干附屬公司之董事。

何超瓊女士為信德中旅船務投資有限公司之行政總裁兼董事，直接掌管本集團的船務業務。彼亦是信德船務有限公司\*、Innowell Investments Limited\*、Megaprospers Investments Limited\*、Alpha Davis Investments Limited\*、Ranillo Investments Limited\*、興利嘉地產有限公司\*及 Beeston Profits Limited\*之董事、澳門旅遊塔會展娛樂中心之主席、澳門航空股份有限公司之執行董事，及澳門國際機場專營股份有限公司之董事局副主席。彼亦為美高梅中國控股有限公司的董事長及執行董事、星島新聞集團有限公司之獨立非執行董事、以及勤+緣媒體服務有限公司之非執行董事（全部公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市）。

在國內，何超瓊女士擔任政協北京市委員會常務委員、中華全國工商聯常委會委員暨工商聯旅遊業商會副主席，及中國光彩事業促進會副會長。在澳門，彼為澳門特區政府旅遊發展輔助委員會委員。在國際上，彼亦是世界旅遊業理事會執行委員會委員。

何超瓊女士持有美國加州聖克萊大學市場學及國際商業管理學士學位。彼於二零零七年五月獲得強森威爾斯大學工商管理榮譽博士學位。

何超瓊女士乃集團行政主席何鴻燊博士之千金、以及本公司副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超濶女士之胞姊。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之姪女。

\* 信德船務有限公司、Innowell Investments Limited、Megaprospers Investments Limited、Alpha Davis Investments Limited、Ranillo Investments Limited、興利嘉地產有限公司及 Beeston Profits Limited 為擁有本公司股份或相關股份權益的公司（定義見證券及期貨條例第XV部）。

### 何超鳳女士

副董事總經理  
四十七歲

何超鳳女士自一九九四年加入本集團，並於同年獲委任為本公司執行董事。彼於一九九九年獲委任為本集團副董事總經理及財務總監。何超鳳女士為本公司執行委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員及本公司若干附屬公司之董事。

何超鳳女士除參與本集團之策劃及開發外，也負責本集團整體之財務活動，以及物業銷售及投資。

何超鳳女士為信德船務有限公司\*、Innowell Investments Limited\*、Megaprospers Investments Limited\*、Alpha Davis Investments Limited\*、Ranillo Investments Limited\*及興利嘉地產有限公司\*之董事。

何超鳳女士為香港地產建設商會之副會長及執行委員會委員、香港地產行政師學會之成員、澳門中華總商會成員、澳門建築置業商會理事會之副會長、多倫多大學(香港)基金有限公司主席、加拿大多倫多大學羅特曼管理學院院長委員會委員及香港諮詢委員、香港加拿大國際學校之校董局顧問、香港加拿大商會駐港總監，及保良局總理。

何超鳳女士於二零零八年獲委任為中國人民政治協商會議天津市委員會委員。

何超鳳女士持有加拿大多倫多大學工商管理碩士學位(主修財務)及南加州大學學士學位(主修市場學)。

何超鳳女士乃集團行政主席何鴻燊博士之千金、本公司董事總經理何超瓊女士之胞妹，及本公司執行董事何超蓮女士之胞姊。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之姪女。

\* 信德船務有限公司、Innowell Investments Limited、Megaprospers Investments Limited、Alpha Davis Investments Limited、Ranillo Investments Limited及興利嘉地產有限公司為擁有本公司股份或相關股份權益的公司(定義見證券及期貨條例第XV部)。



## 何超蓮女士

執行董事  
四十四歲

何超蓮女士於一九九六年加入本集團，自二零零一年起出任本公司之執行董事。彼亦為本公司執行委員會成員及本公司若干附屬公司之董事。

自加入本集團以來，何超蓮女士一直掌管物業管理部門以及零售及推銷規劃部門之策劃及營運。

何超蓮女士亦身兼興利嘉地產有限公司\*董事。

何超蓮女士在香港的社會職務包括東華三院第五副主席、香港青年聯會名譽副主席、香港地產行政師學會副會長、香港中華總商會選任會董及青年委員會副主席、香港中區少年警訊名譽會長會副主席、香港女童軍總會名譽副會長及香港中文大學新亞書院校董。何超蓮女士亦持有地產代理(個人)牌照。

在澳門，何超蓮女士為澳門物業管理業商會常務副會長、澳門國際品牌企業商會副理事長、澳門中華總商會婦女委員會常務委員及澳門鏡湖醫院慈善會理事。

在國內，何超蓮女士為中國人民政治協商會議遼寧省委員會常務委員、北京市青年聯合會常務委員及遼寧省青年聯合會副主席。

何超蓮女士持有美國 Pepperdine University 大眾傳播及心理學學士學位。

何超蓮女士乃集團行政主席何鴻樂博士之千金、本公司董事總經理何超瓊女士及本公司副董事總經理何超鳳女士之胞妹。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之姪女。

\* 興利嘉地產有限公司為擁有本公司股份權益的公司(定義見證券及期貨條例第XV部)。

## 岑康權先生

執行董事  
五十七歲

岑康權先生於一九九二年加入本集團，自二零零四年起出任本公司之執行董事。彼亦為本公司執行委員會成員及本公司若干附屬公司之董事。彼負責本集團之投資事務。

岑康權先生為澳門博彩控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司主板上市)之執行董事。

岑康權先生持有美國加州柏克萊大學之工商管理碩士學位。

### 尹顯璠先生

執行董事  
四十九歲

尹顯璠先生於二零零零年加入本集團擔任顧問並自二零一二年二月起出任本公司執行董事。彼亦為本公司執行委員會成員及集團酒店及消閒部門總裁。

尹顯璠先生於酒店及消閒行業具有豐富經驗。彼負責執掌集團酒店及消閒部門新的酒店及消閒業務的策略發展，以及新酒店及消閒部門的業務營運及評估於物業管理、酒店管理、酒店發展及禮賓服務業務的發展機遇。

尹顯璠先生持有荷蘭 Hotel School The Hague, International University of Hospitality Management 之酒店管理學士學位。

## 財務摘要及派息時間表

### 財務摘要

	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
營業額	<b>2,968,318</b>	3,097,249
本公司擁有人應佔溢利	<b>780,591</b>	867,239
權益總值	<b>18,437,909</b>	17,689,225
每股盈利 (港仙)		
– 基本	<b>35.9</b>	42.1
– 攤薄後	<b>35.7</b>	41.4
每股股息 (港仙)	<b>4.0</b>	6.0
每股資產淨值 (港元)	<b>8.5</b>	8.1

每股基本盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數2,172,276,887股(二零一零年: 2,061,564,627股)計算。每股攤薄後盈利乃根據所有潛在普通股的攤薄影響作出調整後的已發行股份之加權平均數 2,183,915,712股(二零一零年: 2,269,905,247股)計算。

### 派息時間表

公佈末期股息	二零一二年三月二十六日
遞交過戶文件之最後期限	二零一二年五月二十九日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記 (以確認股東出席股東週年常會並於會上投票的資格)	二零一二年五月三十日至 六月六日(首尾兩天包括在內)
股東週年常會	二零一二年六月六日
遞交過戶文件之最後期限	二零一二年六月十一日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記 (以確認股東可獲派末期股息的權利)	二零一二年六月十二日至 六月十四日(首尾兩天包括在內)
寄發股息單予股東	二零一二年六月二十八日或該日日後





## 三月

信德集團有限公司、信德物業管理有限公司（「信德物業管理」）及噴射飛航連續五年榮獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌。



## 五月

噴射飛航推出全新「至尊會」會員計劃，為長期惠顧至尊噴射船的客户，提供折扣優惠。

噴射飛航重新配置至尊噴射船船艙客位，並加密班次，以更好地滿足旅客的需求。

## 六月



噴射飛航獲批准增加票價，以對抗高企的燃油成本；是七年以來的首次票價調整。

噴射飛航及信德物業管理獲香港特區政府環境保護運動委員會授予「卓越級別」的減廢標誌。

## 四月

位於澳門氹仔全新概念的先人紀念堂「永念庭」展開預售；同月，設於香港紅磡的銷售處啟用。



## 九月

二零一一年九月三十日完成收購新渡輪(澳門)。

噴射飛航與三位香港創意藝術家合作推出新系列現金優惠卡。





位於澳門氹仔、提供全新城市綠林生活概念的豪華住宅發展項目「濠珀」開始推售。

# 十一月

# 十二月

位於九龍的優質住宅項目「昇御門」開始推售。



澳門旅遊塔慶祝成立十周年。



噴射飛航榮獲香港生產力促進局「香港傑出企業公民獎—服務業銅獎」的嘉許。





**對集團而言，去年是令人振奮的一年；多個發展計劃已見成效，而投入多時的項目，亦漸見回報。集團保持穩健增長，締造獨特優勢，以開創長遠持續的價值。**

### 各位股東：

**本**人欣然公佈，截至二零一一年十二月三十一日止年度，公司的股東應佔溢利為港幣七億八千一百萬元（二零一零年（重列）：港幣八億六千七百萬元），每股基本盈利為三十五點九港仙（二零一零年（重列）：四十二點一港仙）。董事會建議派發年度末期股息每股四港仙（二零一零年：每股六港仙），派息建議須於二零一二年六月六日舉行的股東週年常會由股東通過，方為有效。年內股息合共為每股四港仙（二零一零年：每股六港仙）。

對集團而言，去年是令人振奮的一年；多個發展計劃已見成效，而投入多時的項目，亦漸見回報。我們的主要業務，包括客船及消閒業務，均在下半年呈強勢增長。在過去幾年的低迷時期中，集團仍能保持穩健增長，締造獨特優勢，以開創長遠持續的價值。今日，當經濟復甦，我們錄得的優秀業績，正好反映我們堅韌的實力。

過去幾年，船務部一直面對艱難的營運環境，高企的燃油價格，以及其他營運者帶來的激烈票價競爭等因素，繼續阻礙增長。噴射飛航成功地以多元化的策略，包括拓展產品、擴大網絡覆蓋，駕馭這種種的挑戰。

二零一一年九月，集團以作價約三億四千一百萬港元完成收購新渡輪（澳門）；交易包括七艘高速客船、澳門特區政府批給的營運牌照，以及一支共三百名成員的海上客運專業團隊。是次策略性的收購行動，有助活化船隊、增加客運人次，並讓我們的服務覆蓋伸延至九龍。

與此同時，澳門特區政府在七年來首次批准調升票價，加上有客船營運商退出，市場將重回持續發展的軌道。因以上各種因素，噴射飛航得以收窄上半年的虧損，並乘著國內旅遊業務的持續增長，以強勢邁向二零一二年。

---

集團繼續拓展其在港澳房地產界所建立的品牌信譽。二零一一年底，推出了兩個重大項目，包括在澳門的濠珀及香港的昇御門。兩者均獲得用家的熱烈歡迎。特別是濠珀第一座的兩房單位，更於推售的一周內售罄。我們將按需求及市場情況推出更多單位，預期這些項目將會為集團帶來重大收益。

除住宅項目外，提供約四萬個標準龕位的先人紀念堂發展項目—永念庭於二零一一年四月展開預售。項目獲批給合法地契作經營紀念堂之用途，為澳門、香港和珠三角地區供應不足的私營骨灰龕位市場，提供可靠的選擇。為方便海外客戶而開設的銷售處已於紅磡開幕。截止二零一一年十二月三十一日，項目共售出約三千個龕位。

酒店及消閒部屢創佳績，各個業務包括酒店、旅遊景點及旅遊服務等均錄得全面增長。

新的澳門文華東方酒店已在澳門確立其領導地位，是云云酒店物業中，維持最高房價和入住率的酒店之一。香港的天際萬豪酒店吸引了大批企業、機組人員及旅遊團的客戶，業績錄得顯著增長。該兩個項目的成功，見證了集團於酒店項目開發的前瞻視野，反映出我們能把握區域旅遊發展所帶來的機遇。

澳門旅遊塔及廣州塔繼續完善服務，引進嶄新產品及合作伙伴，豐富旅客的體驗。二零一一年，跨越兩層零售空間的澳門摩卡進駐澳門旅遊塔。此外，塔內的劇院引入了全澳其中一個最大的3D立體電影系統，吸引了更多本地客人重訪。在國內，廣州塔推出了塔頂的摩天輪球艙，以及兩間旋轉餐廳及一個亞洲美食廣場。預期於二零一二年初，將推出速降椅及4D影院。

信德旅業服務部已取得中國會議及展覽服務的全面牌照，並於國內企業客戶群中建立了穩固的業務基礎。二零一一年，部門曾為多家著名企業客戶提供服務，成功開拓由國家級高峰會議以至頂尖運動盛事之業務。信德旅遊把握集團的綜合旅遊業務所創造的機會，銷售額錄得了顯著增長。

二零一二年集團慶祝五十周年，我們步向新里程。我們既為過去半世紀所創下的驕人成就而感到自豪，卻不會故步自封；我們將繼續努力，發掘更多新動力和優勢。

本人謹代表董事局，感謝各個員工團隊的努力和貢獻；二零一一年的業績是我們上下一心合力所創造的成果。我亦感謝各位董事局同僚的支持和意見。未來充滿機遇，集團以清晰明確的策略，繼續開創佳績。

承董事局命

集團行政主席

**何鴻榮**

二零一二年三月二十六日



地產





# 圓融 兼濟

集團以嶄新概念，開發優質創先的項目，締造  
舒適愜意的環境，構築和諧共融的理想生活。





物業市場於二零一一年表現依然強勁。去年底，集團推出多個物業發展項目，包括香港的昇御門及澳門的濠珀和永念庭，均獲市場熱烈的反應。

**儘**管西方經濟不明朗，本地政府又推出壓抑樓價措施，但龐大的市場需求，令物業市場於二零一一年表現依然強勁。去年底，集團推出多個物業發展項目，包括香港的昇御門及澳門的濠珀和永念庭，均獲市場熱烈的反應。另一方面，由於部分物業銷售收入尚未入賬，截至二零一一年十二月三十一日，集團地產部錄得經營溢利港幣一億八千六百萬元（二零一零年：港幣二億五千六百萬元），及分佔旗下的共同控制企業的溢利港幣四億六千萬元。後者主要來自壹號廣場項目所錄得的港幣四億五千三百萬元（二零一零年：港幣五億五千萬元）。

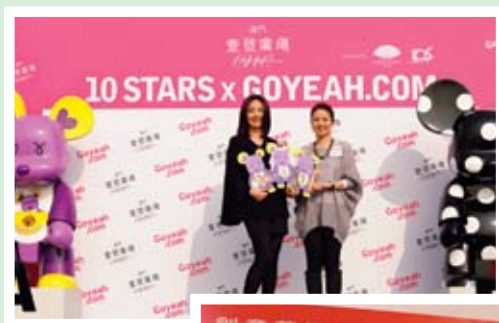
### 澳門

#### 壹號廣場

壹號廣場為集團與置地控股有限公司合作之發展項目。這個享譽國際的項目包括七座豪華住宅大廈、一個約四十萬平方呎的旗艦級購物商場、設有二百一十三間客房的澳門文華東方酒店，以及酒店管理式府邸及寓所—文華薈。後者為港澳唯一由著名的國際酒店集團管理、可自由轉讓分拆業權的酒店式管理服務住宅。截至二零一一年十二月三十一日，百分之八十九的文華薈單位經已售出。餘下的單位將按二零一二年之市場情況推售。

#### 濠庭都會

濠庭都會為氹仔區內大型住宅及零售發展項目，集團持有其全部發展權益。集團積極在澳門發展綜合住宅社區，於新一期的發展，為項目加入了便捷和時尚生活服務的元素，以為本地的置業人士增加價值。







濠珀為濠庭都會第四期的獨立項目，由三座住宅大廈組成，建築面積逾六十八萬平方呎。各公寓單位可享有中央公園的怡人美景，以及設有其他住宅無可比擬、設備完善的雙子會所。各項令人趨之若鶩的元素及城市綠林的生活概念，令濠珀於十一月開售前，已備受市場注目。所有推出於第一座之兩房單位，在一周內售罄。項目預期於二零一四年第四季竣工。

第五期包括八座面積共逾二百三十萬平方呎、設備完善的住宅大廈。住宅樓下將是一座面積約六十萬平方呎的大型社區購物中心，設有包括超級市場、食肆、消閒零售及娛樂等多元化的商戶組合，為住戶提供無可比擬的便捷生活體驗。項目現正在規劃中，預期基礎工程將於二零一二年第三季展開。

#### 永念庭

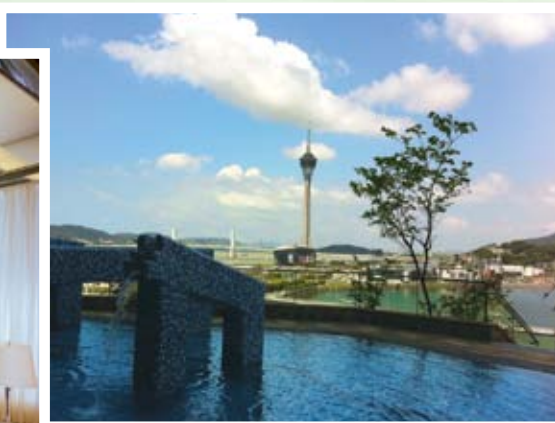
集團持有位處氹仔、設有約四萬個標準龕位的先人紀念堂項目的百分之七十九權益。項目的特色包括其雅緻簡約的設計、優

美的環境，及專業的管理，以滿足不同宗教人士的需要。項目獲批給合法地契作經營紀念堂之用途，為澳門、香港和珠三角地區供應不足的私營骨灰龕位市場，提供可靠的選擇。位於紅磡的銷售處於二零一一年四月開幕。截至二零一一年十二月三十一日，已共售出約三千個龕位。

#### 南灣海岸

位於澳門旅遊塔旁、規劃樓面面積約四百三十萬平方呎的，是集團正在籌劃之旗艦項目—南灣海岸。該濱海的綜合發展項目主要由住宅單位組成，並將按市場需要加入包括零售設施、服務式住宅及酒店等的商業元素。項目為澳門整體城市規劃的一部分，現正待澳門特區政府審批。





### 路氹地段發展項目

集團全資擁有路氹發展項目，是該項目的唯一發展商。集團已向澳門特區政府申請批給土地契約，現正與政府進行磋商，計劃將項目發展為一所由Dubai Holding旗下、享負盛名的豪華酒店管理公司Jumeirah Group營運管理的超級豪華酒店。

### 香港

#### 昇御門

集團擁有此個位處九龍中心黃金地段的住宅項目百分之五十一權益。項目由兩座豪華住宅大廈，以及一個購物中心所組成，建築面積約三十七萬平方呎。單位面積由三百九十二至二千零八十平方呎不等。銷售工作於二零一一年十二月開展，市場反應熱烈。項目現正進行上蓋建築工程，預期於二零一二年第四季竣工。

### 計劃於春磡角發展的洋房項目

坐擁春磡角的無敵海景，項目計劃發展成五幢豪華尊貴的大宅。地基工程現已展開，預期項目可於二零一三年尾竣工。

#### 靖林

位於薄扶林的靖林為豪華住宅發展項目，由共十個面積為三千六百二十平方呎的複式單位組成。項目最後一個單位經已於二零一一年下半年售出。

#### 西寶城

西寶城位於寶翠園，是一個匯聚眾多連鎖零售商店的五層高購物中心，可出租面積約十五萬八千平方呎，為西半山區內最大型的購物商場。截至二零一一年十二月三十一日，出租率維持於百分之九十五以上。預計港鐵西港島線於二零一四年竣工後，通往西寶城的交通將更為便利。

#### 昇悅商場

昇悅商場是位於昇悅居的平台購物商場，為包括泓景臺及宇晴軒的西九龍居民，提供餐飲及生活便利的設施。項目出租率接近百分之一百。隨著連接港鐵荔枝角站的入口啟用，商場人流進一步增加。



## 中國

廣州的信德商務大廈由一幢三十二層高的辦公大樓及六層商場組成，該項目的租賃收入錄得令人滿意的成績。集團持有項目百分之六十權益。

## 物業服務

集團從事物業管理之全資附屬公司信德物業管理有限公司（「信德物業管理」），在香港及澳門所管理的物業樓面面積在年內增加約一成至一千六百四十萬平方呎。除提供傳統物業管理外，部門還經營其他相關配套業務，包括透過旗下信德澳門服務有限公司經營物業清潔服務，及白洋舍（澳門）有限公司經營的專業洗衣服務。

信德物業管理積極投入社區，致力提升服務素質及可持續性。信德物業管理已連續五年獲「商界展關懷」的嘉許，並曾獲多個殊榮，包括獲香港特區政府環境保護運動委員會授予「卓越級別」的減廢標誌，以及由水務署頒發的優質食水證書等等。





運輸







# 通達 和暢

集團結聚精銳的團隊、龐大的資源實力和優勢，以創新的服務，構建緊密無縫的區域交通網絡平台。

## 業務回顧 運輸



成功的市場多元化策略及收購新渡輪（澳門）後的業務擴展，再加上政府批准增加票價，令部門業績顯著增長。

二零一一年是令人振奮的一年。隨著旅遊業逐漸走出金融風暴的陰霾，旅客數字明顯地回升。成功的市場多元化策略及收購新渡輪（澳門）後的業務擴展，再加上於下半年間獲政府批准增加票價，令部門業績顯著增長。然而，高企的燃油價格卻繼續阻礙收復溢利，但虧損已由上半年的港幣五千九百萬元，大幅收窄至年底的港幣一千萬元，為按年百分之六十一的溢利回升（二零一零年：虧損港幣二千六百萬元）。

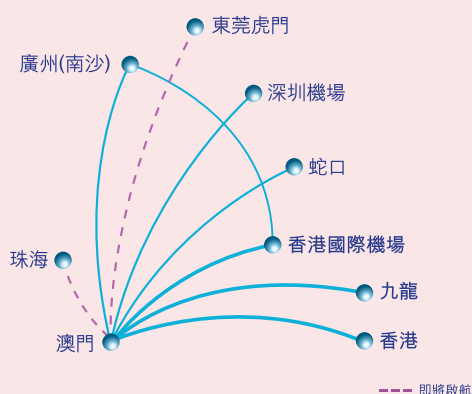
二零一一年九月三十日，船務部以調整後港幣三億四千一百萬元收購新渡輪（澳門）。交易包括七艘高速客船、澳門特區政府批給的營運牌照，以及一支共三百名成員的海上客運專業團隊。收購進一步顯示集團致力為珠三角地區構建無縫的海上交通網絡的決心。此外，該批相對新及大型的客船，讓部門能更

有效地調配資源及增加乘客運人次。而新收購的九龍航線，更將可讓噴射飛航成功擴展服務覆蓋及旅行團業務。

至尊噴射船自二零零八年推出以來，一直深受旅客歡迎，噴射飛航透過重新配置船艙客位、加設尊豪位候船室，及加密班次，進一步提升豪華海上旅遊體驗；使船隊的服務領域更豐富，及可更好地服務國際旅客，以配合澳門朝著建設成為世界旅遊目的地的目標邁進。

配合集團致力於珠三角地區構建多模式聯運交通網絡的願景，集團繼續與國內的客船營運商組成策略性的聯盟，為深圳、蛇口及南沙地區提供海上客運服務。該等業務於二零一一年錄得百分之二十三的增長，並見證國內及國際旅客均對珠三角區內旅遊服務，有持續的需求。

集團的聯營公司，香港國際機場碼頭服務有限公司，繼續管理海天客運碼頭的客船服務；該碼頭為海空中轉平台，以高速客船為旅客提供連繫位於珠三角區內八個港口的接駁服務。二零一一年，海天客運碼頭繼續錄得顯著增長，年內接待旅客數目刷新紀錄，達二百四十萬人次，按年增加百分之六點九。在使用該碼頭轉往澳門的旅客當中，約百分之七十為噴射飛航的乘客。





除了利用多模式中轉平台吸引中國的市場外，噴射飛航亦跟國內的客船營運商組成策略性聯盟，以鞏固其於南中國地區的網絡優勢。部門現有三條航線是透過該等合作模式營運，足證噴射飛航於業界的牢固實力和領導地位。

年內，噴射飛航獲得多項殊榮，表揚其優質的服務及對社會的貢獻；包括連續五年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌、香港特區政府環境保護運動委員會授予「卓越級別」的減廢標誌，以及榮獲香港生產力促進局「香港傑出企業公民獎—服務業銅獎」的嘉許。

陸路方面，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司擁有一支一百二十九輛旅遊車的車隊，經營澳門境內及往來國內城市的跨境客運巴士服務。於二零一一年，收益錄得百分之十一的可觀增長，至港幣八千八百萬元。



酒店及消閒





# 騰捷 飛升

集團以多年投資及營運高端酒店服務、專業和豐富的會議及展覽經驗，加上透析市場需要，全面向大中華地區拓展。



## 業務回顧 酒店及消閒



在內地及團體旅客需求的持續增長帶動下，酒店及消閒部期內錄得強勁的增長。所有業務之業績，包括酒店及旅遊景點，均較去年改善。



**在**內地及團體旅客需求的持續增長帶動下，酒店及消閒部期內錄得強勁的增長。所有業務之業績，包括酒店及旅遊景點，均較去年改善，合共錄得經營溢利港幣五千六百萬元，按年增長百分之一百五十。

位於澳門壹號廣場的豪華酒店—澳門文華東方酒店，提供二百一十三間客房，與澳門美高梅及壹號廣場旗艦級購物商場相連。憑著其中心地利及品牌效應，加上與鄰近旅遊項目合作舉辦的推廣活動，令其平均入住率超過百分之六十，錄得銷售額澳門幣一億六千七百萬元，並繼續為城中房價最高的酒店之一。集團持有該合營項目的百分之五十一權益。

集團擁有百分之三十四點九權益的澳門威斯汀度假酒店，是傳統的家庭度假勝地，與毗鄰的澳門高爾夫球鄉村俱樂部繼續為集團帶來穩定及滿意的收入。威斯汀度假酒店的新管理團隊，跟澳門高爾夫球鄉村俱樂部加強合作，採取更進取的市場策略，為兩者帶來了強勢增長。

在香港，毗連亞洲國際博覽館、香港國際機場及海天客運碼頭，設有六百五十八間客房之天際萬豪酒店，錄得令人滿意的業績。在嚴格的收益管理措施下，酒店各個業務的盈利及入住率，均錄得增長。二零一一年，酒店營運收入增幅達百分之三十二，預期二零一二年業績將持續表現強勢。







由集團管理的澳門旅遊塔會展娛樂中心，是澳門主要的會議展覽場地及旅遊地標。年內，塔內之所有業務，包括餐飲、宴會及觀光層收入，均有所增長。橫跨塔內商場兩樓層之新租戶「摩卡角子機」於二零一一年開幕。塔內之大劇院是全澳最大的3D立體電影院之一，令其進一步受本土消閒旅客的愛戴。AJ Hackett Macau Tower於十二月慶祝其推出獲列入健力士世界紀錄的全球最高商業笨豬跳五周年紀念，該活動繼續廣受追尋刺激的日本及印度旅客的歡迎。二零一一年，旅遊塔銷售額增加百分之十二，盈利增長達百分之一百一十二。

在國內，廣州的地標、高六百米的廣州塔，自二零一零年開幕後，引進了多個不同的新亮點，包括位於塔頂、平均每天接待數百名旅客的摩天輪球艙，以及兩間旋轉餐廳和亞洲美食廣場。預期於二零一二年初，會推出速降椅及4D戲院。

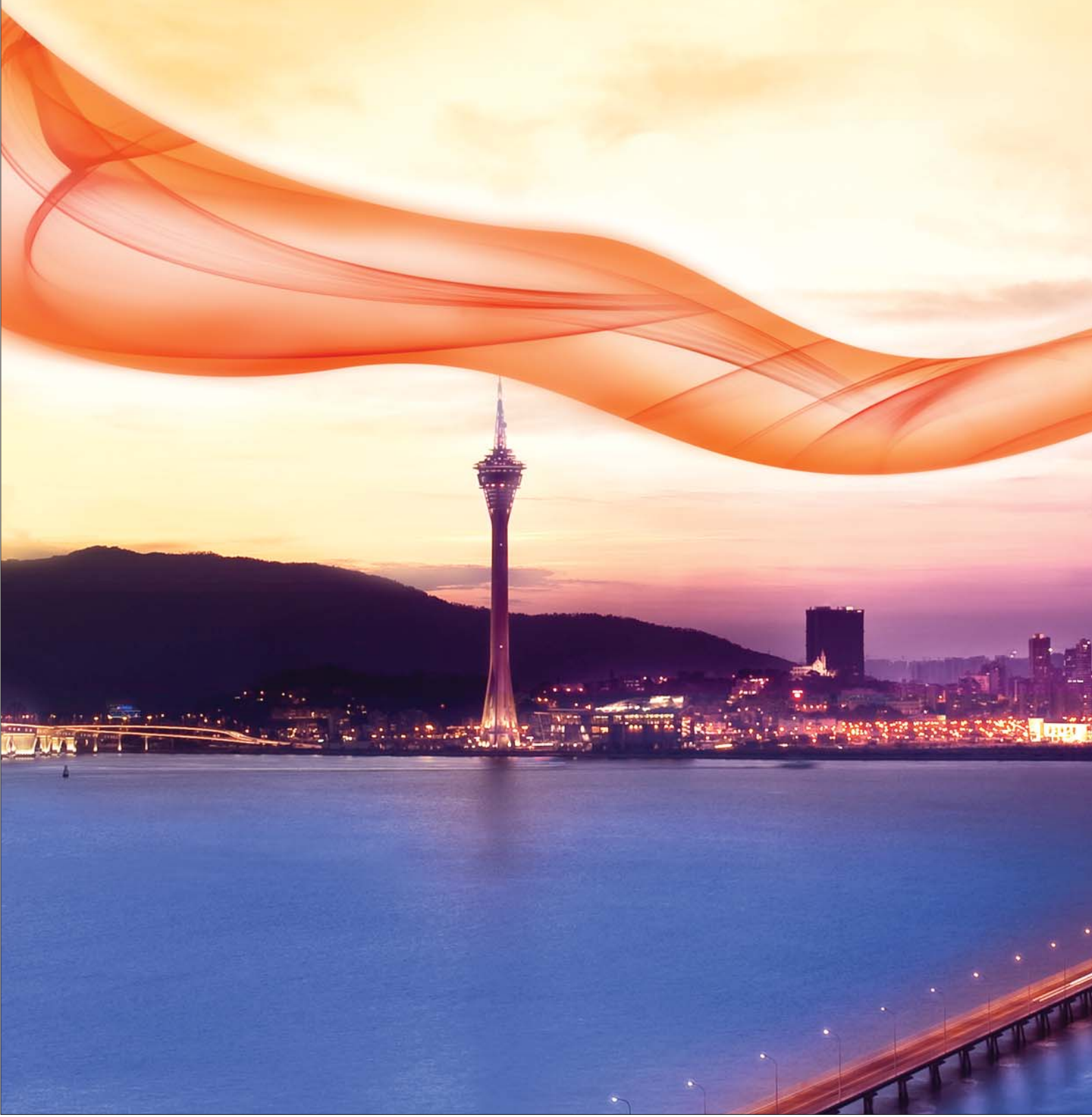
信德旅業服務部已取得中國會議及展覽服務的全面牌照，並於國內企業客戶群中建立了穩固的業務基礎。二零一一年，部門曾為多家著名企業客戶提供服務，包括中國移動通訊集團廣東有限公司、中國醫療集團、東芝醫療服務及其他國際設計品牌。部門又成功開拓由國家級高峰會議以至頂尖運動盛事之業務，於二月份為亞太經濟合作會議的企業諮詢委員會會議及在十月為第五屆中國杯國際帆船賽2011「藍騎士節」提供接待服務。

把握強大的印度市場、強勁的會議及展覽業發展、雄厚的消閒套票業務，以及收購新渡輪（澳門）後船票銷售的增長，信德旅業的銷售額下降百分之三，純利卻較去年上升百分之三百一十五。

集團擁有的海龍海鮮舫，是上海最大型的畫舫餐廳，可容納一千一百個座位。該著名的餐廳二零一一年錄得銷售額人民幣七千四百萬元（二零一零年：人民幣八千萬元），繼續為城中的高檔食府。



投資





# 遠景 悠揚

集團緊隨珠三角地區的發展脈搏，以敏銳的市場觸覺，多元化的投資策略，推動區域的經濟發展的同時，亦為投資者創造持續價值。





## 業務回顧 投資



集團持有澳娛約百分之十一點五的實際股權，澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十五點二三的實際股權。

**集**團投資部於二零一一年錄得盈利港幣五千四百萬元（二零一零年：虧損港幣四千六百萬元），主要是澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）派發的紅利所致。集團持有澳娛約百分之十一點五的實際股權，澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十五點二三的實際股權；澳博控股則持有為六個獲澳門特區政府批給經營娛樂場博彩牌照的營運商之一的澳門博彩股份有限公司



(「澳博」)的全部權益。除博彩業務外，澳娛持有澳門多家酒店、澳門國際機場，以及澳門的旗艦航空公司「澳門航空股份有限公司」的權益。澳娛亦積極參與和發展大型的房地產及基建項目，包括澳門旅遊塔。

澳門東西有限公司為集團的零售部門，經營位於旅遊塔、佔地一萬五千平方呎的玩具反斗城澳門旗艦店，及位於壹號廣場購

物商場、提供高檔次食品的「CentralDeli」。成功利用針對本地市場的策略，玩具反斗城於二零一一年錄得澳門幣二千二百萬元的銷售額，按年上升百分之二十一。該店於二零一二年將會引入更多新專櫃，及強化產品組合，預期業績將有進一步增長。



## 企業社會責任



企業的成功源於其核心價值，以及對社會的關顧。我們深信，公司不能亦不應該遠離群眾；相反，我們應主動為下一代建設更美好的未來。因此，信德致力回饋社會，透過舉辦不同活動，為公司以至社會帶來正面的影響。

### 創造美滿將來

#### 回饋社會

成功的企業，對社會背負更大的承諾。我們的員工身體力行，參加不同的慈善活動，包括公益金百萬行、慈善挑戰賽、東華三院廣華醫院「廣華『牆』青 Goal Go 高」慈善步行活動等，以籌集善款幫助有需要人士。

#### 關愛社群

我們深入社群，體現集團關愛社會的核心價值。於二零一一年聖誕節，四十九名義工隊員與他們的家人和朋友，向超過一百四十名東華三院及保良局的受助人士，派發玩具和日用品。

公司又特別關注兒童的福祉。我們的義工隊伍曾探訪寶血兒童村，向小朋友送贈禮品及與他們玩遊戲。此外，義工隊伍又邀請希望之源的兒童參觀澳門旅遊塔，並舉行聖誕派對，與這群來自弱勢家庭的小朋友歡度佳節。

#### 培育英才

集團連續第五年參與由青年企業家發展局舉辦的「商校伙伴計劃」，讓學生親身了解物業管理及機構營運的實際情況。另外，噴射飛航亦為33位來自旅遊及海事課程的學生，提供暑期實習機會；其獎學金計劃則繼續資助修讀海事或航運課程的學生。





除提供教育機會外，集團亦參加了由香港生產力促進局舉辦的「跨產業創+造配對會」，為本地新晉藝術家提供發展機會。

### 愛護環境

集團認為建設可持續的營運環境對業務發展極為重要。每個營運部門都受一系列的環保目標所約束；該等目標除了為部門提供指引外，亦為我們的供應商及承辦商制定指標。集團委託了不同的顧問，為集團設計及推展各項減低碳排放、節省資源及推動環保的措施。

二零一一年，船務部獲續發香港環保卓越計劃的減廢標誌認證。物業管理部亦榮獲多個綠色獎項，包括室內空氣質素檢定證書、工商業廢物源頭分類計劃證書及大廈優質食水認可計劃認證等。該等部門亦積極響應集團參與由世界自然基金會舉辦、推動節省能源的「地球一小時」活動。

### 以身作則

集團繼續於各項業務展現高度誠信；於調查機構崇德 (RepuTex) 與恆生指數成份股公司合作進行的獨立評估中，在環境、社會及治理(ESG)三個範圍均獲A級水平，被列入「恒生可持續發展企業指數系列」。

集團旗下信德中旅船務管理有限公司榮獲香港生產力促進局頒授香港傑出企業公民獎 — 服務業銅獎、以及由香港運輸物流學會頒發運輸物流卓越大獎2011。另一方面，白洋舍(澳門)有限公司亦於澳門特區政府社會工作局舉辦之「聘僱殘障人士僱主嘉許計劃」中，列為獲嘉許企業之一。

### 相片說明

- 1 慈善挑戰賽
- 2 公益金港島及九龍區百萬行
- 3 東華三院廣華醫院「廣華『牆』青Goal Go高」慈善步行活動
- 4 公益金澳門百萬行
- 5 聖誕義工服務 - 探訪東華三院及保良局
- 6 香港環保卓越計劃「卓越級別」減廢標誌認證
- 7 香港運輸物流學會頒發運輸物流卓越大獎2011
- 8 噴射飛航為旅遊及海事課程的學生提供暑期實習機會
- 9 香港生產力促進局頒發香港傑出企業公民獎 — 服務業銅獎



集團在崇德(RepuTex)的環境、社會和治理(ESG)相關風險指數評級中，獲評定為“A”級。



## 主要物業表

### 發展及／或出售之物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地盤 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一一年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>香港</b>						
昇御門	34,075	3,786	住宅／商業	51%	上蓋工程 進行中	二零一二年
春磡角道44-50號	2,223	2,964	住宅	100%	地基工程 進行中	二零一三年
油塘海旁地段第30號及31號	—	1,802	—	50%	土地儲備	—
<b>澳門</b>						
壹號廣場		18,344		51%		
壹號湖畔	3,491		住宅		已落成	—
	561個		停車場		已落成	—
	私家車停車位					
	141個		停車場		已落成	—
	電單車停車位					
澳門文華東方酒店 管理式府邸及寓所	1,986		住宅		已落成	—
<b>濠庭都會</b>						
第四期	63,279	5,426	住宅	100%	地基工程 進行中	二零一四年
第五期	275,815	23,843	住宅／商業		規劃中	—
<b>氹仔北安J地段</b>						
第一期	2,475		先人紀念堂	79%	已落成	—
第二期	4,047		先人紀念堂		上蓋工程 進行中	二零一二年

### 收購中的物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地盤 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一一年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>澳門</b>						
南灣海岸(附註一)	401,166	39,800	住宅／商業 ／酒店	100%	土地儲備	—

## 策劃中的物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一一年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
澳門氹仔 望德聖母灣(附註二)	200,000	80,656	酒店／商業	100%	土地儲備	二零四九年
泰國布吉島Rawai海灘	—	36,800	酒店	50%	土地儲備	永久業權

## 集團自置之自用物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一一年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
香港中環 干諾道中200號 信德中心西座 三十九頂樓	1,823	—	辦公室	100%	—	二零五五年 期滿，可再 續至 二一三零年
九龍興華街西 83及95號	20,602	19,139	船塢	42.6%	—	二零五一年
澳門國際中心 第十二座二樓至 四樓(全層)及 五樓A、B、C單位	2,894	—	員工宿舍	100%	—	期限為十年， 由二零零六年 三月二十日 開始，可再續 至二零四九年
澳門富大工業大廈 四樓A4室	350	—	工廠	100%	—	二零一三年 期滿，可再 續至 二零四九年



## 主要物業表

### 投資及酒店物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港卑路乍街8號 西寶城	20,616	—	商業	51%	14,682	二零三零年
香港薄扶林道89號 寶翠園	572個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	33個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
九龍荔枝角道833號 昇悅商場	5,600	—	商業	64.56%	3,942	二零四九年
九龍荔枝角道833號 昇悅居	515個 私家車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	140個 貨車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	974	—	商業	100%	822	二八五八年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下、 一樓至三樓	26個停車位	—	停車場	100%	—	二八五八年
香港堅尼地道9號L 萬信臺一樓至四樓	18個停車位	—	停車場	100%	—	二零四七年
九龍尖沙咀 梳士巴利道3號 星光行地下五號 B舖及部分地庫 商舖(除商舖A外)	2,643	—	商業 購物中心	100%	2,129	二八六三年

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港大嶼山 香港國際機場 航天城東路1號 香港天際萬豪酒店	42,616	13,776	酒店	70%	—	二零四七年
澳門文華東方酒店	30,094	18,344	酒店	51%	—	二零三一年
澳門壹號廣場	37,017	—	商業	51%	18,566	二零三一年
澳門壹號廣場停車位	243個	—	停車場	51%	—	二零三一年
	私家車停車位	—				
	102個	—	停車場	51%	—	二零三一年
	電單車停車位	—				
澳門議事亭前地 11號信德堡	2,731	—	商業	100%	2,673	永久業權
澳門路環黑沙海灘 澳門威斯汀 渡假酒店及澳門 高爾夫球鄉村俱樂部	42,285	767,373	酒店/ 高爾夫球場	34.9%	—	二零一三年 期滿，可再 續至 二零四九年
中國廣州中山四路 246號	28,453	—	辦公室	60%	28,453	二零四五年
信德商務大廈	5,801	—	商業 購物中心	60%	5,801	二零三五年
	51個私家車 停車位	—	停車場	60%	—	二零三五年

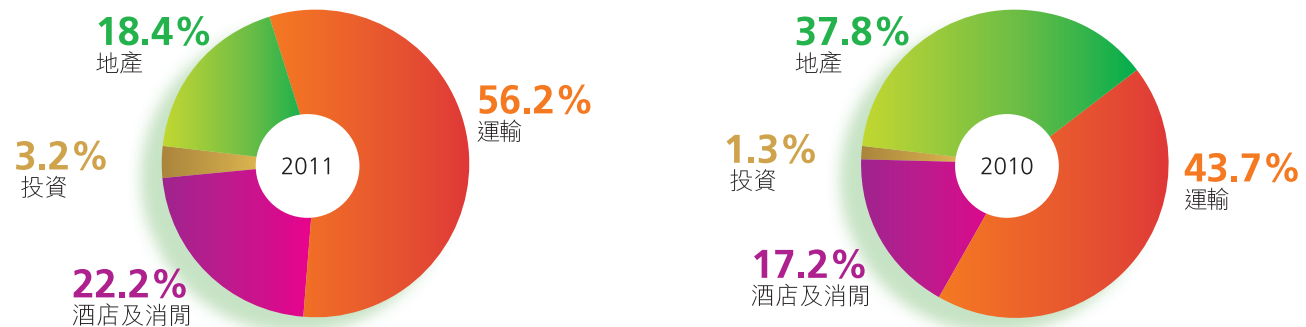
附註：

- (一) 收購事項之完成日期延長至二零一三年十二月三十一日或該日之前，因為需要更多時間待澳門特區政府就落實南灣區總綱規劃方案及南灣海岸地塊面積作最後定案後，已申請的發展計劃方得以作實。
- (二) 待澳門特區政府同意後，將由另一個位於澳門並擁有相同樓面面積的地塊取代。

## 集團財務回顧

### 營業額分析

#### 按部門劃分之營業額



(港幣百萬元)	二零一一年	二零一零年	變動	% 說明
地產	547	1,170	(623)	(53) 該變動主要由於較少澳門濠庭都會的住宅單位確認為銷售，當中有部分為澳門氹仔先人紀念堂的龕位銷售所抵銷。
運輸	1,666	1,355	311	23 營業額因市場增長理想、自二零一一年七月起票價上升及於二零一一年九月三十日，收購新世界第一控股有限公司客運業務而增加。
酒店及消閒	658	533	125	23 此增加主要由於位於香港國際機場之天際萬豪酒店持續聞名所致。
投資	97	39	58	149 此增加主要來自澳娛之股息收入。
總計	2,968	3,097	(129)	(4)

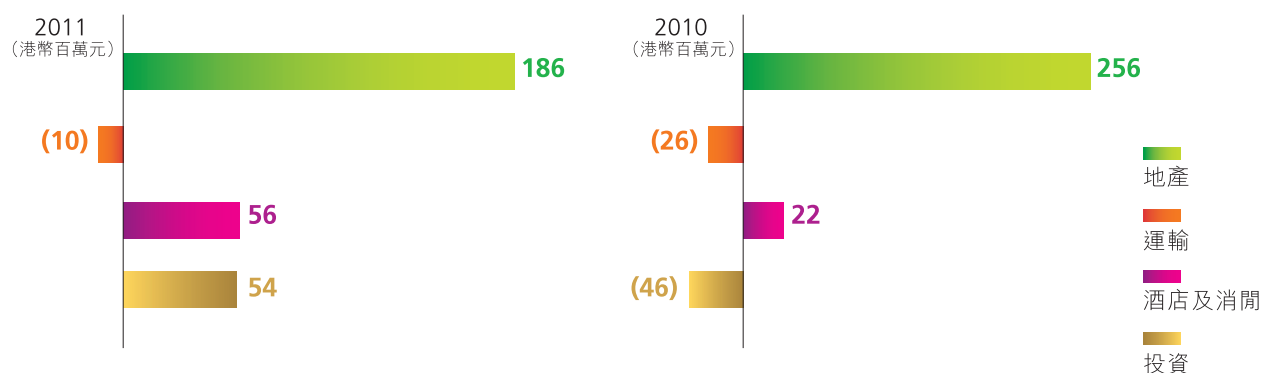
#### 按地區劃分之營業額

(港幣百萬元)	二零一一年	二零一零年	變動	% 說明
香港	1,556	1,251	305	24 此增加主要來自船票收入及香港國際機場之天際萬豪酒店的收益上升。
澳門	1,289	1,718	(429)	(25) 此減少主要由於較少澳門濠庭都會的住宅單位確認為銷售，當中有部分被增加的船票收入、澳娛的股息收入及澳門氹仔先人紀念堂的龕位銷售所抵銷。
其他	123	128	(5)	(4) 此減少主要來自中國內地旅遊相關業務。
總計	2,968	3,097	(129)	(4)



## 損益分析

### 按部門劃分之經營溢利



(港幣百萬元)	二零一一年	(重新列賬) 二零一零年	變動	% 說明
地產	186	256	(70)	(27) 此減少主要由於來自澳門濠庭都會之可確認物業銷售溢利減少，當中有部分為澳門氹仔先人紀念堂的龕位銷售溢利增加所抵銷。
運輸	(10)	(26)	16	62 該增長主要由於船票收入增加。
酒店及消閒	56	22	34	155 此增加主要由於旅遊業整體向好有助天際萬豪酒店表現理想。
投資	54	(46)	100	217 此增加主要來自澳娛之股息收入及出售可供出售投資之淨收益
未分配淨開支	(6)	(24)	18	75 該變動主要由於二零一一年銀行存款的利息收入增加所致。
投資物業公平價值之變動	420	402	18	4 儘管經濟狀況不明朗，但二零一一年公平價值收益仍反映持續強勁的房地產市場。
經營溢利	700	584	116	20
融資成本	(134)	(122)	(12)	(10) 該增加主要由於年內銀行借款利率上升。
所佔聯營公司業績	12	6	6	100 該變動主要由於澳門威斯汀酒店業務表現改善。
所佔共同控制企業業績	423	524	(101)	(19) 該變動主要由於來自擁有百分之五十一權益之澳門壹號廣場物業項目之住宅單位銷售及投資物業公平價值收益帶來之貢獻減少。
除稅前溢利	1,001	992	9	1
稅項	(75)	(71)	(4)	(6)
本年度溢利	926	921	5	1
非控股權益應佔溢利	(145)	(54)	(91)	(169) 該變動主要由於地產部及運輸部之非控股股東攤分應佔損益之多種因素所致。
本公司擁有人應佔溢利	781	867	(86)	(10)

## 集團財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團總資產淨值升至 18,438,000,000 港元，比去年上升百分之四。現金與流動資金保持強勁及穩健。年內經營業務使用現金淨額為 302,000,000 港元，主要由於香港昇御門及澳門濠珀的發展成本所致。投資業務的主要現金流入包括向一家於澳門持有壹號廣場物業項目之共同控制企業收取的股東貸款還款及利息共 510,000,000 港元。融資業務之淨現金流入 844,000,000 港元主要為新貸款及已付融資成本之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零一一年	二零一零年	變動
經營業務	(302)	267	(569)
投資業務	540	520	20
融資業務	844	(113)	957
現金及等同現金之淨增加	1,082	674	408

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款維持於 5,349,000,000 港元。本集團的政策乃安排充足的資金，以配合營運及投資項目的現金需求。於二零一一年十二月三十一日，本集團的備用銀行貸款合共 11,345,000,000 港元，其中 5,580,000,000 港元尚未提用。年終時，尚未償還的銀行貸款合共 5,765,000,000 港元。除銀行借貸外，本集團之借貸亦包括有擔保可換股債券之負債部分 1,488,000,000 港元。

本集團借貸之到期組合載列如下：

### 到期組合

一年內	一至二年	二至五年	總計
47%	29%	24%	100%

年終時，根據 1,904,000,000 港元淨借貸，本集團的資本負債比率(淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率)為百分之十二(二零一零年，經重述：百分之十八)。本集團將繼續維持穩健的資本負債比率為其財務策略，並考慮採取減少融資成本的措施。

於二零零八年五月，本集團同意以代價 3,145,000,000 港元購入位於澳門南灣區的土地發展權益。年終時，尚未履行的承擔約為 2,830,000,000 港元。

### 結算日後事項

於二零一二年一月十九日，本公司宣佈擬透過按合資格股東於二零一二年二月九日持有每八股現有普通股獲配發三股供股股份之比例以每股供股 2.02 港元的認購價之方式供股，發行每股面值 0.25 港元的新普通股。

因此本公司完成供股後，其已發行股本增加了 814,603,832 股至 2,986,880,719 股。該等新發行股份與現有普通股在各方面享有相同權益。供股的所得款項扣除相關開支後的淨額約 1,603,000,000 港元將用作一般營運資金及為新投資機會融資。

### 收購事項

於二零一一年八月十一日，本公司的非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅船務投資」)與新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)訂立有條件協議，收購新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司(「新世界第一渡輪」)及新渡輪海上客運(澳門)有限公司(「新渡輪」)的全部已發行股本，以及新世界第一控股的控股公司新創建交通服務有限公司(「新創建交通」)向新世界第一渡輪墊付的貸款，收購代價為350,000,000港元(可根據本公司二零一一年九月一日的通函內所述作出調整)。收購於二零一一年九月三十日(收購日)完成，收購代價經雙方同意下調9,000,000港元。

新世界第一渡輪與新渡輪目前經營來往香港至澳門(外港碼頭)的客輪服務。上述收購既加強信德中旅船務投資的船隊規模，亦同時增加公司在香港與澳門客輪業務的市場佔有率。收購進一步鞏固了信德中旅船務投資的市場領導地位，使信德中旅船務投資更能好好把握客運服務日益增長的需求。

### 資產抵押

年終時，本集團以賬面總值9,004,000,000港元(二零一零年：1,179,000,000港元)的若干資產，作為銀行給予1,775,000,000港元(二零一零年：712,000,000港元)貸款之抵押品。上述有抵押的銀行貸款額，當中合共1,505,000,000港元(二零一零年：556,000,000港元)亦以若干附屬公司的股份抵押作擔保。

### 或然負債

年終時，本集團並無重大或然負債。

### 財務風險

本集團採用穩健的財務風險管理政策，所承擔之貨幣及利息風險極低。除有擔保可換股債券外，本集團所籌得之資金是以浮息計算。年終時，本集團的尚未償還借貸中並無以外幣為單位。銀行存款、現金及銀行結餘約百分之九十六以港幣及美元為單位，餘下的結餘主要以人民幣及澳門幣為單位。本集團的主要業務均以港幣交易及記賬，因此外幣波動風險極低。雖然本集團有以美元及澳門幣為單位之財務資產及負債，但其貨幣持續與港幣掛鈎，故面臨之貨幣風險，就本集團而言屬極微。根據本集團核准的財政政策，本集團參與燃料對沖活動，以減低燃料價格波動的風險。

### 人力資源

除聯營公司及共同控制企業外，本集團包括附屬公司年終時約有2,930名僱員。本集團給予僱員優厚的薪酬。並根據個人表現考慮晉升及加薪。本集團經常舉辦員工聯誼活動，以推廣團隊精神。本集團亦鼓勵僱員參加關乎本集團業務及發展的培訓課程。



## 董事會報告書

本公司董事(「董事」)欣然提呈截至二零一一年十二月三十一日止年度之報告書及財務報表。

### 本集團業務

本公司主要業務為投資控股。各主要附屬公司、聯營公司及合營投資之業務概列於第一百六十二頁至第一百六十四頁。

本公司及其附屬公司(「本集團」)於本年度內之主要業務及經營地域分析概列於財務報表附註第三十六項。

### 本集團財務報表

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日止之財務狀況概列於財務報表第七十頁至第一百六十四頁。年度業績之評論已包括於第十四頁至第十五頁之主席報告書及第十六頁至第三十三頁之業務回顧內。

### 主要附屬公司、聯營公司及合營投資的資料

本公司及本集團之主要附屬公司、聯營公司及合營投資之有關資料概列於第一百六十二頁至第一百六十四頁。

### 股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無派發中期股息(二零一零年：無)。董事會(「董事會」)建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股四港仙(二零一零年：每股六港仙)。待本公司於即將舉行之股東週年常會上獲股東批准後，擬派末期股息將於二零一二年六月二十八日或該日前後派發予於二零一二年六月十四日名列本公司股東名冊之本公司股東。

### 物業、機器及設備、投資物業及租賃土地

本集團及本公司之物業、機器及設備，以及本集團之投資物業及租賃土地於本年度內之變動分別概列於財務報表附註第十二項、第十三項及第十四項。

### 物業資料

本集團持有之物業及物業權益之有關資料概列於第三十六頁至第三十九頁之主要物業表。

### 股本

本公司之股本於本年度內之變動概列於財務報表附註第三十二項。

### 儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動分別概列於財務報表附註第三十四項及於第七十五頁至第七十六頁之綜合權益變動表。可供分配儲備概列於財務報表附註第三十四項。

### 捐款

本集團於本年度內共捐款1,180,000港元(二零一零年：1,596,000港元)作慈善及公益用途。

## 可換股債券

本集團之可換股債券之詳情概列於財務報表附註第三十項。

## 本集團借貸

本集團須於一年內償還之借貸及長期貸款之詳情概列於財務報表附註第二十八項及第三十一項。

## 撥作資產成本化之融資成本

本集團於本年度內撥作資產成本化之融資成本為 72,874,000 港元(二零一零年：8,151,000 港元)。

## 主要客戶及供應商

本集團之政策規定，特定物料均由數個供應商供應，以避免過份依靠單一供應來源。本集團與各主要供應商均保持良好關係，在採購重要物料方面，並沒有遇上任何重大困難。

本年度內，本集團五大客戶合共佔本集團總營業額低於百分之三十。本集團五大供應商佔本集團總採購額百分之七十一，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之二十點四。

何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士、岑康權先生及本公司之主要股東 Ranillo Investments Limited 於本集團五大客戶及五大供應商之一之澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)擁有實益權益。除所披露者外，概無其他董事、彼等之聯繫人或股東(據董事所知，該等人士擁有本公司已發行股本超過百分之五)於本年度內任何時間持有本集團五大客戶或五大供應商之權益。

## 董事

於本年度內及直至本報告日期止之董事如下：

### 執行董事：

何鴻燊博士(集團行政主席)  
何超瓊女士(董事總經理)  
何超鳳女士(副董事總經理)  
何超蓮女士  
岑康權先生  
尹顯璠先生(於二零一二年二月二十二日獲委任)

### 非執行董事：

拿督鄭裕彤博士  
莫何婉穎女士  
吳志文先生

### 獨立非執行董事：

羅保爵士  
何厚鏘先生  
何柱國先生

## 董事會報告書

根據本公司組織章程細則第 73 條、第 77 條及第 79 條，羅保爵士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超蓮女士、吳志文先生及尹顯璠先生將於本公司即將舉行之股東週年常會上輪席告退，惟彼等均符合資格並將膺選連任。

本公司已收到獨立非執行董事羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生各自之獨立性確認函，並認同彼等之獨立性。

於本報告日期各董事之履歷簡介概列於第四頁至第十頁。

### 董事之服務合約

於即將舉行之本公司股東週年常會上膺選連任之董事，概無訂立本集團一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

### 企業管治

本公司致力維持最高水平之企業管治。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司採納之企業管治常規概列於第六十一頁至第六十七頁之企業管治常規報告書內。

### 董事在合約及關連交易中之權益

1. 何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生於澳娛擁有實益權益。澳娛亦為本公司擁有百分之六十權益的附屬公司 Interdragon Limited (「Interdragon」) 之主要股東。何鴻燊博士為澳娛之董事。何超瓊女士為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。何超鳳女士為澳娛另一企業董事(即 Lanceford Company Limited) 之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事(即 Interdragon) 之委任代表。本年度內，何鴻燊博士為澳娛之非全資附屬公司澳門博彩控股有限公司(「澳博」)之董事及擁有該公司之實益權益。拿督鄭裕彤博士及岑康權先生亦為澳博之董事。澳博之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士、何超蓮女士及岑康權先生均為澳門博彩股份有限公司之董事，該公司為澳博之附屬公司，並獲得澳門特區政府授予博彩特許權可於澳門經營賭場的特許營辦商之一。

本年度內，本集團與澳娛及其附屬公司(「澳娛集團」)之交易如下：

- (a) 本公司之非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅船務投資」)於澳門向澳娛集團購入其船務運作所需之燃料，費用為 363,000,000 港元。信德中旅船務投資由本公司實際擁有百分之四十二點六、澳娛實際擁有百分之二十八點四及香港中旅國際投資有限公司(「中旅國際投資」)實際擁有百分之二十九。根據信德中旅船務投資與澳娛訂立之一份燃料安排協議(「燃料安排協議」)，澳娛在澳門外港碼頭為信德中旅船務投資之船舶供應及載入燃料。燃料成本為燃料之市價加上少許手續費。

於二零一零年十月二十八日，信德中旅船務投資與澳娛就燃料安排協議簽訂一份修訂協議，以延續安排，由二零一一年一月一日起生效至二零一三年十二月三十一日止為期三年，其後可再續期三年或雙方可能協定之有關其他期間，直至任何一方按指定時限預先發出書面通知提前終止協議。



- (b) 根據信德中旅船務投資及澳娛訂立之一份代理協議(「澳娛代理協議」)，澳娛擔任信德中旅船務投資之船票銷售代理，信德中旅船務投資就此向澳娛支付佣金(「澳娛佣金」)。澳娛佣金以澳娛作為代理所產生之總售票收入淨額(經扣減信德中旅船務投資同意就船票作出之任何折扣及優惠，以及就此向任何政府或渡輪碼頭經營者支付之任何稅項、費用及徵費)之百分之五計算。

於二零一零年十月二十八日，信德中旅船務投資與澳娛就澳娛代理協議簽訂一份修訂協議以延長該協議，由二零一一年一月一日起生效至二零一三年十二月三十一日止為期三年，其後可再續約三年或雙方可能協定之其他期間，直至任何一方按指定時限預先發出書面通知提前終止協議。

本年度內，售予澳娛自用之船票為132,700,000港元。就此等大批購票而授出最多百分之十二之折扣(視乎大批購票量而定)，總額為6,600,000港元。給予澳娛之佣金和折扣率均在信德中旅船務投資給予其他銷售代理及大批購票者之佣金和折扣率範圍內。

訂立澳娛代理協議及其修訂協議後，根據《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)，澳娛已不再為本公司控股層面之關連人士，但仍為本公司附屬公司層面之關連人士。由於澳娛代理協議(及其修訂協議補充)項下之澳娛佣金處於上市規則第14A.33(3)(b)條最低豁免水平之內，故獲豁免遵循申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

- (c) 於二零一零年二月四日，本公司與澳娛訂立一份總租賃協議(「澳娛總租賃協議」)，據此，本集團將繼續向澳娛集團租用若干物業。根據澳娛總租賃協議訂立之新租約之固定期限不超過三年。租金乃參照公開市值租金而釐定。

澳娛總租賃協議初步為期三年，由二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止，其後可以每次續期三年，直至任何一方預先發出書面通知終止協議。

根據於二零一零年六月三日生效之經修訂上市規則，尤其是其中之第十四A章，第14A.33(3)(b)條規定涉及僅在附屬公司層面有關連之人士之持續關連交易的最低豁免水平由0.1%修訂為1%。由於澳娛僅在附屬公司層面之本公司有關連，澳娛總租賃協議項下擬定之交易處於上市規則第14A.33(3)(b)條最低豁免水平之內，故獲豁免遵循申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

- (d) 於二零一零年二月四日，本公司與澳娛訂立一份總物業服務協議(「總物業服務協議」)，為本集團按雙方非獨家基準向澳娛集團提供物業相關服務訂下框架，包括但不限於為澳娛集團不時指定及經本集團不時同意之物業提供銷售、租賃、項目管理、物業管理、物業清潔及其他物業相關服務。

儘管總物業服務協議所載條款，現有協議(包括本公司間接全資附屬公司信德管理服務股份有限公司(「信德管理」)與澳娛就有關信德管理向澳門旅遊塔會展娛樂中心提供經營及物業管理服務訂立日期為二零零一年十二月十四日之管理協議)仍然具有十足效力及作用。根據總物業服務協議下訂立之新物業服務協議為不多於三年固定年期。物業服務費用乃參照現行市場服務費用釐定。

總物業服務協議由二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止初步為期三年，其後可經雙方書面協定後每次續期三年。

本年度內，根據總物業服務協議項下本集團向澳娛集團收取之總服務費用(包括就澳門旅遊塔會展娛樂中心之經營及物業管理服務所收取之服務費用)為25,800,000港元。

2. 在本集團於二零一一年九月三十日收購客運業務完成前(參照以下第八分段)，於二零零八年六月二十日，信德中旅船務投資之全資附屬公司信德中旅船務管理有限公司(「信德中旅船務管理」)與新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司(「新世界第一渡輪」)訂立一項總服務協議(「新世界第一渡輪總服務協議」)，以整頓彼此間的合作安排。於二零一一年九月三十日前，新世界第一渡輪由新世界發展有限公司(「新世界發展」)之附屬公司新創建集團有限公司擁有百分之五十權益。新世界發展為本公司擁有百分之五十一權益之附屬公司隆益投資有限公司(「隆益」)之主要股東之一。新世界第一渡輪總服務協議為本集團按非獨家基準不時向新世界第一渡輪集團(反之亦然)提供之服務制定規管框架。本集團與新世界第一渡輪集團已經參照市價及按照一般商務條款訂立協議或服務合約。新世界第一渡輪總服務協議已於二零一一年六月十四日屆滿，並未續期。

於二零一一年九月三十日之前，新世界第一渡輪為新世界發展之聯繫人(定義見上市規則)並根據上市規則為本公司僅在附屬公司層面有關連之關連人士。新世界第一渡輪總服務協議項下擬定之交易乃持續進行，並根據上市規則第十四A章構成本公司之持續關連交易。本集團根據新世界第一渡輪總服務協議就二零一一年一月一日至二零一一年九月三十日止期間自新世界第一渡輪集團收取之收益總額及向新世界第一渡輪集團支付之費用總額處於上市規則第14A.33(3)(b)條最低豁免水平之內，故獲豁免遵循申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

3. 於二零一零年二月四日，信德中旅船務投資訂立一項協議(「香港中旅協議」)，委任香港中國旅行社有限公司(「香港中旅」)為非獨家聯合總銷售代理，以銷售信德中旅船務投資之渡輪服務之船票。香港中旅為中旅國際投資之附屬公司，而中旅國際投資為信德中旅船務投資之主要股東之一。香港中旅自行承擔費用以宣傳及推廣信德中旅船務投資之渡輪服務。

就香港中旅根據香港中旅協議提供銷售代理及業務發展服務，信德中旅船務投資根據市價按月支付佣金，以信德中旅船務投資所有航線收取之總售票收入淨額(經扣減信德中旅船務投資同意就船票作出之任何折扣及優惠，以及就此向任何政府或渡輪碼頭經營者支付之任何稅項、費用及徵費)之百分之二計算。

香港中旅協議初步為期三年，由二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止，其後可每次續期三年，直至任何一方按指定時限預先發出書面通知終止協議。

本年度內，信德中旅船務投資根據香港中旅協議支付予香港中旅之佣金為33,200,000港元。

4. 於二零一零年二月四日，本公司之全資附屬公司榮森有限公司(「榮森」)與信德中旅船務投資訂立一項協議(「榮森協議」)，委任榮森為非獨家聯合總銷售代理，以銷售信德中旅船務投資之渡輪服務之船票。榮森自行承擔費用以宣傳及推廣信德中旅船務投資之渡輪服務。

就榮森根據榮森協議提供銷售代理及業務發展服務，信德中旅船務投資根據市價按月支付佣金，以信德中旅船務投資所有航線收取之總售票收入淨額(經扣減信德中旅船務投資同意就船票作出之任何折扣及優惠，以及就此向任何政府或渡輪碼頭經營者支付之任何稅項、費用及徵費)之百分之二計算。

榮森協議初步為期三年，由二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止，其後可每次續期三年，直至任何一方按指定時限預先發出書面通知終止協議。

根據於二零一零年六月三日生效之經修訂上市規則，上市發行人之非全資附屬公司(為僅在附屬公司層面有關連之關連人士之聯繫人(定義見上市規則))根據第14A.12A(1)(b)條不再為上市規則第十四A章所載上市發行人之關連人士。根據上市規則第14A.12A(1)(b)條，信德中旅船務投資(為本公司之非全資附屬公司及澳娛之聯繫人(定義見上市規則))不再為本公司之關連人士。因此，本集團與信德中旅船務投資之持續關連交易不再構成本集團之持續關連交易，且毋須再遵守上市規則第十四A章之申報、年度審核、公佈及須獲獨立股東批准之規定。

5. 於二零一零年二月四日，負責管理信德中心(位於香港上環之商用物業兼商場)之本公司全資附屬公司信德置業管理有限公司(「信德置業」)與僑樂服務管理有限公司(「僑樂」)訂立一份顧問協議(「顧問協議」)，委聘僑樂為顧問就信德中心之管理提供意見及協助。信德置業支付予僑樂之顧問費用以信德置業所收取之信德中心管理人薪酬百分之五十計算。僑樂為新世界發展之非全資附屬公司，自二零一零年七月二十七日起由拿督鄭裕彤博士之聯繫人(定義見上市規則)擁有百分之九十權益，因此為本公司之關連人士。

顧問協議已於二零一一年三月三日屆滿。於二零一一年六月三十日，信德置業與僑樂訂立一份新顧問協議(「經續期顧問協議」)，以延續上述之委任，年期由二零一一年三月四日起至二零一三年三月三日止。

年內，信德置業根據顧問協議及經續期顧問協議向僑樂支付之顧問費用總額為4,600,000港元。

6. 於二零一零年二月四日，本公司與由何鴻樂博士、澳娛及新世界發展實益擁有之信德中心有限公司(「信德中心公司」)訂立一份總租賃協議(「信德中心公司總租賃協議」)，據此，本集團將繼續向信德中心公司租賃信德中心內之物業(包括租賃港澳碼頭)。根據信德中心公司總租賃協議下訂立之新租約之固定期限不超過三年。租金乃參照公開市值租金而釐定。



信德中心公司總租賃協議初步為三年，由二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止，其後可每次續期三年，直至任何一方預先發出書面通知終止協議。

由於信德中心公司為澳娛及新世界發展兩者之聯繫人(定義見上市規則)並根據上市規則為本公司僅在附屬公司層面有關連之關連人士。根據於二零一零年六月三日生效之經修訂上市規則，尤其是其中之第十四A章，第14A.33(3)(b)條規定涉及僅在附屬公司層面有關連之人士之持續關連交易的最低豁免水平由0.1%修訂為1%。信德中心公司總租賃協議項下擬定之交易處於上市規則第14A.33(3)(b)條最低豁免水平之內，故獲豁免遵循申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

7. 於二零一零年十月八日，本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司(「美高梅」)訂立一份總服務協議(「美高梅總服務協議」)。在美高梅重組成為美高梅中國控股有限公司(其股份於二零一一年六月三日在聯交所上市)之附屬公司前，美高梅為本公司董事兼主要股東何超瓊女士之聯繫人(定義見上市規則)。美高梅總服務協議制定了本集團不時向美高梅及其附屬公司(「美高梅集團」)提供其要求之服務或由美高梅集團向本集團提供本集團所需之產品及／或服務之框架。

美高梅總服務協議首個年期為期三年，由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止，其後可經雙方書面協定每次續期三年。

本年度內，根據美高梅總服務協議項下訂立之協議，本集團向美高梅集團收取之總收益及本集團向美高梅集團支付之總開支分別為92,400,000港元及500,000港元。

於二零一二年三月二十三日，本公司公佈，美高梅不再為何超瓊女士之聯繫人(定義見上市規則)及本公司之關連人士。美高梅總服務協議項下擬定之交易不再受任何申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定規限。

根據上市規則第十四A章，上述第1(a)、1(b)、1(d)、3、5及7分段所述交易構成本公司本年度內之持續關連交易，並須於本公司年報內披露。

獨立非執行董事已確認上文第1(a)、1(b)、1(d)、3、5及7分段所述之持續關連交易：

- (a) 屬本集團之日常業務；
- (b) 按照一般商務條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易之條款是否一般商務條款，則按照對本集團而言不遜於獨立第三方可取得或提供(如適用)之條款進行；及
- (c) 根據規管上述交易之有關協議條款，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已確認上文第 1(a)、1(b)、1(d)、3、5 及 7 分段所述之持續關連交易：

- (a) 經由董事會批准；
  - (b) 若交易涉及由本集團提供貨品或服務，則按照本集團之定價政策而進行；
  - (c) 乃根據規管上述交易之有關協議條款進行；及
  - (d) 並無超逾先前有關公佈披露之上限。
8. 於二零一一年八月十一日，信德中旅船務投資與新世界發展之聯繫人(定義見上市規則)新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)訂立一份有條件協議，以收購新世界第一渡輪及新渡輪海上客運(澳門)有限公司(「新渡輪」)之全部已發行股本以及新世界第一渡輪之股東貸款(「收購事項」)，收購代價約為 341,100,000 港元。收購事項的對象，新世界第一渡輪及新渡輪以及其各自之附屬公司(統稱「目標集團」)目前經營來往香港至澳門(外港碼頭)之客輪服務(「客運業務」)。收購事項完成後，目標集團之主要資產為(i)目前用以進行客運業務之七艘高速客輪，(ii)澳門特區政府授出的客運業務經營牌照及(iii)收購事項完成後，經信德中旅船務投資與新世界第一控股議定，由目標集團在減去負債後仍保留之其他經營資產。收購事項已於二零一一年九月三十日完成。

根據上市規則第十四 A 章，上文第 8 分段所述之交易構成本公司本年度內之關連交易，並須於本公司年報內披露。

除上述所披露者外，於本年度內不構成持續關連交易或關連交易之重大關連人士交易詳情概列於財務報表附註第三十七項。

9. 本集團向信德文化廣場有限公司提供財務資助，該公司由本集團佔百分之六十，及由一家何鴻樂博士擁有實益權益之公司佔百分之四十。股東貸款乃由兩位股東按彼等各自之持股比例，以免息基準提供。於二零一一年十二月三十一日，股東貸款之未償還總額為 219,300,000 港元。

除上文第 1 至第 9 分段所述之交易外，本公司及其任何附屬公司於本年度內任何時間或於年結時並無簽訂年內之董事於當中直接或間接擁有重大權益之其他重大合約。

於年底之後，本集團擁有以下關連交易：

1. 於二零一二年一月六日，Nova Taipa-Urbanizações, Limitada (「NTU」)(本公司之間接全資附屬公司及位於澳門氹仔BT2/3地段、總建築面積約275,815平方米、現稱為濠庭都會第五期之混合發展項目(「混合發展項目」)之發展商)與惠保(澳門)有限公司(「惠保」)(新世界發展之間接附屬公司)訂立一份地基合約(「地基合約」)，據此，惠保獲委任為混合發展項目之地基工程之承建商，合約金額約為641,000,000港元，按照適當完成之工程進展及於工地交付之原材料及貨物(並經NTU委聘之建築師驗證)每月繳付，惟須扣押保留金。香港一間持牌銀行以不少於合約金額10%之款項發出履約保證，擔保惠保履行其於地基合約項下之責任。地基工程預期於二零一三年竣工。
2. 於二零零四年十一月十一日，本公司之全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與由何鴻樂博士實益擁有百分之六十及其他獨立第三方擁有百分之四十之Sai Wu Investimento Limitada (「Sai Wu」)訂立一份有條件買賣協議，以收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤之土地發展權之權益。信德南灣支付予Sai Wu一筆可退還之按金500,000,000港元，以順延收購事項之完成日期而沒有更改代價或收購之其他條款。於二零一二年二月七日，收購事項之完成日期由二零一二年六月三十日進一步順延至二零一三年十二月三十一日或之前。
3. 於二零一二年一月十九日，香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)、百德能證券有限公司(「百德能」)、Megaprospers Investments Limited (「Megaprospers」，一間由本公司之董事何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士分別擁有百分之五十一、百分之三十九及百分之十之公司)與本公司訂立一份包銷協議(「包銷協議」)，據此，滙豐、百德能及Megaprospers同意按包銷協議規定之條款及條件包銷供股中未獲合資格股東(許諾股東除外)接納之包銷股份。包銷佣金為所有包銷股份總認購價的2.75%，而Megaprospers根據包銷協議應收之佣金為6,400,000港元。

### 董事於競爭業務中之權益

載列於以下段落之董事於某些業務擁有權益，而該等業務被視為於本年度內直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭。

何鴻樂博士為信德中心公司之董事並擁有其實益權益，該公司亦參與物業投資業務。何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生亦為信德中心公司之董事。

何鴻樂博士為澳娛之董事，該公司亦參與物業投資、物業發展及／或酒店消閒業務。何超瓊女士為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。何超鳳女士為澳娛另一企業董事(即Lanceford Company Limited)之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事(即Interdragon Limited)之委任代表。

拿督鄭裕彤博士為新世界發展有限公司、周大福企業有限公司、萬邦投資有限公司及利福國際集團有限公司(該等公司亦參與物業投資、物業發展、物業管理、運輸服務及／或酒店消閒業務)之董事。



上述競爭業務均由擁有獨立管理及行政人員之個別公司負責管理。董事認為本集團有能力與此等公司彼此獨立地按公平基準經營各自之業務。有關董事於決策時已經並將繼續履行其作為本公司董事之職責，並按本集團之最佳利益行事。

除上文披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於年內於與或可能與本集團業務構成競爭之任何公司或業務中擁有任何權益。

## 權益之披露

### (1) 董事之權益披露

於二零一一年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員與彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目				佔已發行 股份總數之 概約百分比
		個人權益	附註	公司權益	附註	
何鴻燊博士	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	6.85%
	於相關股份之權益	1,587,300	(ii)	—		0.07%
羅保爵士	於相關股份之權益	1,000,000	(ii)	—		0.05%
何厚鏘先生	於相關股份之權益	1,000,000	(ii)	—		0.05%
何柱國先生	於相關股份之權益	1,000,000	(ii)	—		0.05%
拿督鄭裕彤博士	於相關股份之權益	1,000,000	(ii)	—		0.05%
莫何婉穎女士	於已發行股份之權益	342,627		—		0.02%
	於相關股份之權益	1,000,000	(ii)	—		0.05%
吳志文先生	於相關股份之權益	10,069,707	(iii)	—		0.46%
何超瓊女士	於已發行股份之權益	47,087,604		228,217,184	(v)	12.67%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	6.85%
	於相關股份之權益	10,157,740	(ii)	—		0.47%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	48,625,811		97,820,707	(vi)	6.74%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	6.85%
	於相關股份之權益	12,157,740	(ii)	—		0.56%
何超瀟女士	於已發行股份之權益	11,680,435		23,066,918	(vii)	1.60%
	於相關股份之權益	20,157,740	(ii)	—		0.93%
岑康權先生	於相關股份之權益	5,000,000	(ii)	—		0.23%

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為2,172,276,887股。
- (ii) 該等為本公司授出購股權所涉及之相關股份之權益，詳情於下文分段(2)「購股權」內披露。
- (iii) 該等相關股份之權益包括(a)本公司授出之購股權之5,000,000股相關股份，有關詳情於下文分段(2)「購股權」內披露；及(b)於二零一一年十二月三十一日由吳志文先生持有面值總額為40,000,000港元之可換股債券(定義見下文(1)(d)「董事於本公司之附屬公司之債券之權益」分段內)按經調整兌換價每股7.89港元於轉換時應向彼發行之5,069,707股股份，有關詳情於下文(1)(d)「董事於本公司之附屬公司之債券之權益」分段內披露。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何鴻樂博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表於本公司二零零四年十二月十七日之通函所述之收購事項完成後將發行予Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)之股份。ADIL由Innowell Investments Limited(「IIL」)佔百分之四十七及由Megaprospers Investments Limited(「MIL」)佔百分之五十三。IIL由何鴻樂博士全資擁有。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一及由何超鳳女士佔百分之三十九。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之228,217,184股股份，包括由Beeston Profits Limited(「BPL」)持有之134,106,230股股份及由Classic Time Developments Limited(「CTDL」)持有之94,110,954股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之97,820,707股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St. Lukes Investments Limited所持有。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超邁女士擁有權益之23,066,918股股份乃由何超邁女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

**(b) 董事於本公司之附屬公司之股份及相關股份之權益**

董事姓名	附屬公司名稱	公司權益	佔已發行 股份總數 之百分比 附註(i)
何鴻樂博士	信德文化廣場有限公司	普通股4股	40%

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，信德文化廣場有限公司已發行合共普通股10股。

**(c) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益**

董事姓名	相聯法團名稱	公司權益	佔已發行 股份總數 之百分比 附註(i)
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車客運 股份有限公司	750股	15%

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共5,000股股份。

(d) 董事於本公司之附屬公司之債券之權益

董事姓名	附屬公司名稱	個人權益	佔已發行 可換股債券總面值 金額之概約百分比 附註(i)
吳志文先生	京熹集團有限公司	40,000,000 港元 附註(ii)	2.58%

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，總面值金額 1,550,000,000 港元列值孳息 3.3 厘二零一四年到期有擔保可換股債券(「可換股債券」)乃由本公司之全資附屬公司京熹集團有限公司發行。
- (ii) 吳志文先生於二零一一年十二月三十一日所持有總面值金額為 40,000,000 港元之可換股債券，於二零一零年十月二十二日起至二零一四年十月十五日止之兌換期間可按經調整兌換價每股 7.89 港元轉換為本公司 5,069,707 股股份，佔本公司於二零一一年十二月三十一日之已發行股本約百分之零點二三，惟受到可換股債券之條款及細則所約束。有關權益與吳志文先生於上文(1)(a)分段「董事於本公司之股份及相關股份之權益」所披露於本公司相關股份之權益重疊。

上文(1)(a)至(1)(d)分段所披露之權益均代表於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券之好倉權益。

除上文(1)(a)至(1)(d)分段所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



## (2) 購股權

根據本公司於二零零二年五月三十一日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)授予董事之購股權，以及於年初及年結時未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	附註	授出日期	行使期	每股股份 之行使價 (港元)	未行使之購股權數目	
					於二零一一年 一月一日	於二零一一年 十二月三十一日
何鴻燊博士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	1,587,300	1,587,300
何超瓊女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	10,157,740	10,157,740
何超鳳女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	12,157,740	12,157,740
何超蓮女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	20,157,740	20,157,740
岑康權先生	(i)	二零零四年九月二十二日	二零零四年九月二十二日至 二零一四年九月二十一日	4.20	5,000,000	5,000,000
吳志文先生	(ii)	二零一零年二月一日	二零一零年四月一日至 二零一五年一月三十一日	4.68	2,500,000	2,500,000
	(iii)	二零一零年二月一日	二零一一年四月一日至 二零一五年一月三十一日	4.68	2,500,000	2,500,000
拿督鄭裕彤博士	(i), (iv)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	—	1,000,000
莫何婉穎女士	(i), (iv)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	—	1,000,000
羅保爵士	(i), (iv)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	—	1,000,000
何厚鏘先生	(i), (iv)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	—	1,000,000
何柱國先生	(i), (iv)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	—	1,000,000

附註：

- (i) 該等購股權可於彼等各自之授出日期起計十年內行使。該等購股權已於其各自之授出日期當日全數歸屬。
- (ii) 該等購股權於二零一零年四月一日歸屬。
- (iii) 該等購股權於二零一一年四月一日歸屬。
- (iv) 本公司股份於二零一一年三月二十八日(即緊接該等購股權於二零一一年三月二十九日授出日期前之交易日)之收市價為每股4.37港元。

於二零一一年三月二十九日授出之該5,000,000股購股權之加權平均公平價值為每單位1.80港元，而公平價值總額則約為9,000,000港元。上述估值乃根據Hull-White Trinomial模式以及下列數據與假設計算：

• 授出日期之收市價	每股4.26港元
• 行使價	每股4.37港元
• 預期波幅(根據近年之股價變動)	每年百分之五十一點三
• 經考慮可能提前行使之習性後之預期平均年期	六點八年
• 根據香港外匯基金債券於授出日期之無風險利率	每年百分之二點七
• 預期股息收益率	每年百分之一點五

估值結果會就上述假設之任何變化而受到重大影響，故因應所採用之模式及假設，或會令購股權之實際價值與購股權之估計公平價值有所偏差。

- (v) 除授予拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生之購股權(如上表所列)外，期內概無根據購股權計劃授出其他購股權，而於其項下已授出之購股權亦無獲行使、被註銷或告失效。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無本公司董事或彼等之配偶或其未滿十八歲之子女根據購股權計劃獲授予任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

根據上市規則披露之購股權計劃摘要如下：

- (i) 購股權計劃之目的 招攬及保留最優秀之僱員；提供額外獎勵給參與者；並通過令購股權持有人與股東之利益一致，促進本公司長期財務之成就。
- (ii) 購股權計劃之參與者
  - (a) 本公司或任何關聯公司之任何僱員或任何與業務有關之諮詢人員、經銷商、代表或顧問；
  - (b) 向本公司或任何關聯公司提供貨物或服務之任何人士；
  - (c) 本公司或任何關聯公司之任何客戶；
  - (d) 本公司或任何關聯公司之任何業務或合營投資伙伴；或
  - (e) 上文(a)至(d)之相關信託及公司。
- (iii) 購股權計劃下可予發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股本之百分比 於本年報日期，本公司根據購股權計劃已授出之購股權涉及128,523,670股股份。購股權計劃下可予發行之股份總數為65,719,721股，佔本公司於本年報日期已發行股本約百分之二點二零。本公司之已發行股本數目於本年報日期有2,986,880,719股。

- |  |   |
|--|---|
| (iv) 購股權計劃下每名參與者可獲授之權益上限                   | 於任何十二個月期間內： <ul style="list-style-type: none"><li>— 已發行股本百分之一(主要股東及獨立非執行董事除外)</li><li>— 已發行股本百分之零點一及總額不超過5,000,000港元(對主要股東及獨立非執行董事而言)</li></ul>                           |
| (v) 可根據購股權認購股份之期限                          | 董事會可行使其絕對酌情權釐定，惟該期限由購股權授出日期起計不得超過十年。  |
| (vi) 購股權行使前必須持有之最短期限                       | 購股權計劃並無規定該最短持有期限，惟董事會可行使其絕對酌情權對購股權訂下歸屬期。  |
| (vii) 申請或接納購股權時須付金額及付款或通知付款之期限或償還因此所欠貸款之期限 | 授出購股權之要約可於要約日期起計二十八日內接納，於接納授出之購股權時須支付1.00港元。  |
| (viii) 認購價之釐定基準                            | 認購價由董事會釐定，惟不得少於下列之較高價： <ul style="list-style-type: none"><li>— 購股權要約日期當日本公司股份於聯交所每日報價表之收市價；</li><li>— 緊接購股權要約日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表之平均收市價；及</li><li>— 本公司股份之面值。</li></ul> |
| (ix) 購股權計劃尚餘之有效期                           | 購股權計劃將繼續生效直至二零一二年五月三十一日止。   |

### (3) 主要股東及其他人士

於二零一一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之股份權益或淡倉登記冊所記錄，除董事及本公司最高行政人員外，下列股東擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

股東名稱	附註	權益性質	身份	好倉／淡倉	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
興利嘉地產有限公司 (「興利嘉」)	(ii)	於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	399,502,244	18.39%
Ranillo Investments Limited (「Ranillo」)	(ii)	於已發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	399,502,244	18.39%
信德船務有限公司 (「信德船務」)及 其附屬公司	(iii)	於已發行股份 之權益	實益擁有人及 受控法團權益	好倉	308,057,215	14.18%
Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」)	(iv)	於未發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	148,883,374	6.85%
Innowell Investments Limited (「IIL」)	(iv)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	6.85%
Megaprosper Investments Limited (「MIL」)	(iv)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	6.85%
Beeston Profits Investments (「BPL」)	(v)	於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	134,106,230	6.17%

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為2,172,276,887股。
- (ii) 何超瓊女士及Ranillo於興利嘉分別擁有百分之十四點二及百分之七十一點五的投票權。何超瓊女士、何超鳳女士及何超適女士於Ranillo擁有實益權益。因此，上文所述Ranillo於本公司之權益與興利嘉於本公司之權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超適女士為興利嘉之董事。何超瓊女士及何超鳳女士為Ranillo之董事。
- (iii) 何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士、何超瓊女士及何超鳳女士為信德船務之董事及擁有其實益權益。莫何婉穎女士、何超適女士及岑康權先生擁有信德船務之實益權益。
- (iv) ADIL擁有本公司148,883,374股未發行股份之權益，該等股份將於本公司二零零四年十二月十七日之通函所述之收購事項完成後予以發行。ADIL由IIL佔百分之四十七及MIL佔百分之五十三。IIL由何鴻燊博士全資擁有。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一、何超鳳女士佔百分之三十九及何超適女士佔百分之十。因此，上述所披露IIL及MIL於本公司之權益與ADIL於本公司之權益重疊。何鴻燊博士為ADIL及IIL之董事。何超瓊女士及何超鳳女士為ADIL、IIL及MIL之董事。
- (v) 何超瓊女士擁有BPL百分之一百權益並為該公司之董事。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉而須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之登記冊內。



---

## 董事會報告書

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 購買股份或債券之安排

除上文標題為「董事之權益披露」及「購股權」分段所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內任何時間參與任何安排，而其目的或其中一個目的為使董事或其代理人透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

### 管理合約

本公司於本年度內並無訂立或保留與本公司整體或其任何主要業務有關之管理及行政合約。

### 公眾持股量之充足性

根據本公司可從公開途徑取得之資料，並據董事所知，於本年報日期，本公司之已發行股本總額至少百分之二十五乃由公眾人士持有。

### 業績、資產及負債之概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要載列於第一百六十五頁。

### 結算日後事項

結算日後事項之概要載於財務報表附註第四十四項。

### 核數師

本年度之財務報表經屈洪疇會計師事務所有限公司審核。於本公司即將舉行之股東週年常會上將動議續聘屈洪疇會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

承董事會命

何超瓊

董事總經理

香港，二零一二年三月二十六日

本公司董事會(「董事會」或「董事」)致力遵循優質企業管治標準及程序之原則。本報告旨在說明本公司應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治常規守則》(「守則」)內之各項原則並遵守守則條文方面之情況。

### 有關企業管治政策及遵守守則之守則條文之董事聲明

上市規則要求所有上市公司須就本身對應用守則內各項原則作出報告，並確認遵守守則之守則條文，或就未有遵守守則條文之情況給予解釋。本公司致力維持高水平之企業管治。鑑於企業管治之要求不斷變更，董事會定期檢討本公司之企業管治常規以確保切合本公司股東(「股東」)之期望及遵從日趨嚴謹之法規要求。董事會認為，本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，一直應用守則之原則並遵守各項守則條文，惟偏離守則之守則條文第E.1.2條首部分者除外，該條文列明董事會主席應出席股東週年常會。由於本集團之行政主席於本公司於二零一一年六月十五日舉行之股東週年常會上缺席，董事總經理(彼亦為薪酬委員會及提名委員會之主席)已主持常會，並聯同審核委員會主席及其他董事親身回應股東有關本公司業務及各董事委員會事務之查詢。

### 董事會之組成及董事會常規

優質管治之主要原則乃要求本公司具有一個高成效之董事會，為本公司之成功群策群力。董事會同時負責制訂本公司之價值和方針，以提升股東價值為目標。非執行董事專責監管本公司發展，監察管理層表現，並就業務重要問題上提出意見。董事會認為本身已符合上述要求。

本公司擁有一個執行與非執行董事比例平衡之董事會，以免出現個別人士或小組操控董事會決策。本公司已根據本公司之組織章程細則成立多個董事委員會(「董事委員會」)，包括薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)、執行委員會(「執行委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)，分別就本公司事務之某特定範圍協助董事會履行其職責及作出決定。其他董事委員會亦會不時成立以處理特定交易並作出決定。有關董事委員會之詳情於本報告書較後部分再作進一步討論。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會及董事委員會之成員變動載列如下：

尹顯璠先生於二零一二年二月二十二日獲委任為執行董事及執行委員會成員。

於本年報日期，董事會共有十二位成員，包括集團行政主席(「主席」)、董事總經理、副董事總經理、其他三位執行董事，以及六位非執行董事(當中三位為獨立非執行董事)。董事會之成員變動已於本年報「董事會報告書」內進一步披露。董事會在執行與非執行董事人數方面取得良好平衡，董事具備多方面之相關專長，有助提升股東利益。獨立非執行董事擁有豐富經驗及個人專長，以確保本公司全體股東之利益得到維護，同時令關鍵性及影響本公司成功發展之重要議題，充分得到董事會獨立及客觀之考慮。董事之個人簡歷及彼等之間之關係已載於本年報「管理層簡介」內。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提交有關其獨立性之確認書。

所有非執行董事(包括所有獨立非執行董事)獲委任之指定任期均為三年。根據本公司之組織章程細則，每位董事(包括按指定任期獲委任之董事)須至少每三年一次於本公司股東週年常會上輪值告退。任何獲董事會委任之董事須於其獲委任後之下屆股東週年常會上由股東重選。須於本公司即將舉行之股東週年常會上告退及重選之董事已載於本年報「董事會報告書」內。

為確保董事會能有效運作及履行其職責，董事會成員均可全面掌握及適時取得有關資訊，並就董事會會議須考慮之各事項上獲給予適當簡報。擬定議程之工作由本公司之公司秘書(「公司秘書」)負責，而每位董事亦可要求在議程內加入商討事項。議題之相關分析及說明資料等資料均會在董事會會議舉行前不少於三天送交每位董事，確保董事能作出知情的決定。董事亦可聯絡公司秘書，而公司秘書負責通知各董事有關企業管治方面之事宜及監管方面之變化，以確保董事會各項程序均依循守則之相關守則條文及其他適用法規之規定。董事會在履行其職責方面已獲提供充足資源，及如有需要時，個別董事可就特定事項外聘顧問以取得專業意見，有關費用由本公司承擔。若董事在董事會將予考慮之任何事項中存有利益衝突，有關事項將於董事會會議上處理。按本公司慣例，涉及對任何董事會議案有重大利益之董事均會放棄投票權，且不會計入法定人數內。

會議以開放之氣氛鼓勵董事提出不同意見，任何重大決定均於會上經過董事全面詳細討論。董事會會議及董事委員會會議之內容均作詳細紀錄，在會議紀錄獲通過前，初稿會先分別傳閱予所有董事及所有董事委員會成員給予意見。董事會會議及董事委員會會議之紀錄及書面決議案均由公司秘書保管，並提供予各董事查閱。該等董事會及董事委員會之會議記錄及書面決議案亦會於定期舉行之董事會會議上向董事傳閱。於履行董事會的職責時，每位新任董事均會就本公司之主要業務運作部分及公司常規上獲給予簡介。新任董事於就任時將獲提供詳盡資料，列明在上市規則、相關法例及香港有關監管規例下董事之職責和責任。所有董事亦獲提供香港公司註冊處刊發的「董事責任指引」及香港董事學會刊發的「董事指引」，而所有獨立非執行董事亦獲提供香港董事學會刊發的「獨立非執行董事指南」，作為董事責任一般準則指引。本公司同時鼓勵董事參加專業進修課程，以持續提升彼等之相關知識及技能。

主席與董事總經理之職務彼此明確區分，主席何鴻樂博士主要負責領導董事會，而董事總經理何超瓊女士則負責本公司及其附屬公司(「本集團」)整體之表現。

董事會負責監督本公司之策略發展，並同時在追求達成本公司之策略目標上制訂適當的風險管理政策，以及詳細檢討營運及財務方面之表現。

管理層獲董事會授權負責管理本集團日常營運。董事總經理及副董事總經理，聯同其他執行董事及執行管理團隊，負責 (i) 管理本集團業務；(ii) 制訂政策供董事會考慮；(iii) 落實執行董事會採納之策略；(iv) 就策略計劃、營運計劃、重大項目及業務方案等提出建議；及 (v) 就本集團營運向董事會負全責。執行董事定期與本集團及聯營公司之高級管理層進行會議，共同檢討營運情況及財務表現。執行董事將會定期或在特定情況下向董事會匯報。

董事會每年最少須舉行四次定期董事會會議，及會因應情況所需舉行額外之董事會會議。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了六次董事會會議。董事均全面及積極參與董事會事務。

董事於本年度內對董事會、審核委員會及薪酬委員會之會議之出席率如下：

董事姓名	董事會	審核委員會	薪酬委員會
	(出席／有權出席之會議次數)		
<b>集團行政主席</b>			
何鴻燊博士	0/6 (附註)	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>			
拿督鄭裕彤博士	1/6	不適用	不適用
莫何婉穎女士	6/6	2/2	不適用
吳志文先生	4/6	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
羅保爵士	6/6	2/2	1/1
何厚鏘先生	5/6	2/2	1/1
何柱國先生	5/6	不適用	1/1
<b>董事總經理</b>			
何超瓊女士	6/6	不適用	1/1
<b>副董事總經理</b>			
何超鳳女士	6/6	不適用	1/1
<b>執行董事</b>			
何超蓮女士	6/6	不適用	不適用
岑康權先生	6/6	不適用	不適用

提名委員會於年內並無舉行會議。

附註：

何鴻燊博士因健康理由未能出席會議。

## 證券交易的標準守則

守則條文第A.5.4條規定董事須遵守上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所載之責任。

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行證券交易之操守守則。經本公司向全體董事作出個別查詢後，彼等均已確認於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。



### 董事委員會

薪酬委員會、提名委員會、執行委員會及審核委員會各自均訂有明確之職責及責任，並載列於其各自之書面職權範圍內，及(如適用)其條款不會較守則所載者寬鬆。書面職權範圍將會定期予以檢討，並因應任何監管規例變更或在董事會視為適當之情況下予以更新。其他董事委員會於成立時獲董事會授予具體職責及權力以批准特定交易。所有董事委員會均獲提供充足資源履行其職責。

### 薪酬委員會

薪酬委員會主要職責為就各執行董事及高級管理層人員之表現、聘用條件、薪酬及獎勵方面向董事會提出建議，並在諮詢主席及董事總經理後制訂本公司整體薪酬及獎勵政策，以及批核高級管理層人員之薪酬。董事酬金，包括基本薪金及表現花紅，乃根據個別董事之專長、知識及對本公司事務之參與程度，同時參照本公司之業績表現與盈利情況、同業薪酬水平及目前市場環境而釐定。所有董事均不會參與有關其個人薪酬方面之制定。

於本報告書日期，薪酬委員會包括五位成員，即羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生(為全體獨立非執行董事)、何超瓊女士(董事總經理)及何超鳳女士(副董事總經理)。何超瓊女士為薪酬委員會主席。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司網站)，薪酬委員會每年最少須舉行一次會議。額外之會議會因應需要而舉行。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會共舉行了一次會議，據此，薪酬委員會已檢討並批准執行董事及高級管理層人員之薪酬方案。

董事於本公司股份、相關股份及債券之權益，連同董事在合約中之權益，已載列於本年報「董事會報告書」內，而董事酬金則載列於「財務報表附註」內。

### 提名委員會

提名委員會負責就董事之提名及委任以及董事會繼任安排制定政策並就此向董事會提出建議。提名委員會亦會確立物色人選之程序，將不同的衡量標準納入考慮，包括合適之專業知識及業務經驗，以及上市規則第3.08條及第3.09條所載之標準。提名委員會亦不時檢討董事會之架構、規模及組成，確保董事會具備均衡之專長與專業知識從而有效地領導本公司，亦會根據上市規則第3.13條所列之獨立性準則評核獨立非執行董事之獨立性。

於本報告書日期，提名委員會包括五位成員，即羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生(為全體獨立非執行董事)、何超瓊女士(董事總經理)及何超鳳女士(副董事總經理)。何超瓊女士為提名委員會主席。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司網站)，提名委員會將因應其工作所需而舉行會議。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。提名委員會於二零一一年並無舉行會議。

### 執行委員會

為使董事會能更有效地運作，董事會成立了執行委員會，負責就本公司之策略性目標、方針及處事優先排序提供建議，並考慮及批准本集團日常營運之相關事項。

於本報告書日期，執行委員會包括五位成員，即何超瓊女士(董事總經理)、何超鳳女士(副董事總經理)及另外三位執行董事何超羣女士、岑康權先生及尹顯璠先生。執行委員會主席由何超瓊女士擔任。執行委員會之職責及責任已載列於其書面職權範圍內。執行委員會並無規定每年最少須舉行之會議次數，而將因應其工作所需而舉行會議。

### 審核委員會

審核委員會之主要責任包括審閱本公司之財務報表、檢討內部監控系統、風險管理及核數程序之有效性及客觀性。

於本報告書日期，審核委員會包括三位成員，即羅保爵士及何厚鏘先生(均為獨立非執行董事)以及莫何婉穎女士(非執行董事)。審核委員會主席由何厚鏘先生擔任。董事會認為審核委員會成員整體上具備充足和合適之財務經驗以履行其職責及責任。何厚鏘先生具備上市規則第3.10(2)條所規定之專業會計資格，有關詳情概列於本年報「管理層簡介」所載彼之簡歷內。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司網站)，審核委員會每年最少須舉行會議兩次。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，藉以對本公司之中期及全年財務報表在向董事會提呈前先行進行審閱，特別是具判斷性之內容；並審閱內部審核計劃、結果及管理層之回覆，以及有關委任本公司之外聘核數師之事宜。審核委員會亦考慮及批准年度審核與非審核服務之費用，並建議續聘屈洪疇會計師事務所有限公司為本公司之外聘核數師。

本集團的舉報政策(「該政策」)於二零一一年十二月獲董事會採納。實施該政策後，僱員獲提供就任何嚴重過失、瀆職或不當行為的舉報渠道及指引，而毋須畏懼報復或受害。審核委員會獲授權全面負責監控及檢討該政策之有效性。

### 核數師酬金

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就外聘核數師所提供之審核及非審核服務已支付／應支付予彼等之費用分別約為6,800,000港元及2,400,000港元。非審核服務包括中期審閱、本公司持續關連交易審閱，以及稅務及其他服務。

### 問責及審核

董事明白彼等負責編製每個財政年度之財務報表之責任，而財務報表乃按照香港財務報告準則、香港公司條例及上市規則真實及公平地反映本公司及本集團事務之情況，以及本集團於本年度內之溢利及現金流量。董事於編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表時，已選定並貫徹應用適當之會計政策。董事同時作出審慎和合理之判斷及估計，在持續經營之基礎下編製財務報表。本公司按照上市規則規定於相關期間結束後適時公佈其中期及全年業績。

本公司外聘核數師就核數師於本公司財務報表之報告責任上之聲明，已載列於本年報「獨立核數師報告」內。

### 內部監控

董事會有責任確保一套完善及有效之內部監控系統，並能：(i) 保障股東權益；(ii) 防止本集團資產被濫用；(iii) 確保會計紀錄得以妥善維護以提供可靠之財務資料；及(iv) 確保相關法例與規則之遵守。內部監察系統目的是減少本集團風險以達至可接受程度，但非消除所有風險。因此，該系統只能提供合理但非絕對地保證財務資料將不含重大錯誤陳述，及不存在任何財務之損失或詐騙。

董事會為提供有效之內部監控而採取之主要措施包括：(i) 一個經清楚界定責任與權力界限之管理架構；(ii) 一個能提供充分資訊流通之組織架構以便作出管理決策；(iii) 恰當預算及管理會計監控以確保有效地分配資源及提供適時之財務及營運表現指標以便管理商業活動；(iv) 有效之財務報告監控以確保完整、準確並適時之會計紀錄及管理資訊；及(v) 透過審核委員會之審閱以確保適當、有效地運作及執行之內部監控程序。

董事會繼續透過審核委員會，審閱本公司內部監控系統之成效，包括財務、營運、合規及風險管理監控。審閱程序包括(i) 本集團內部審計部評估內部監控；(ii) 營運管理人員確保維持內部監控；及(iii) 外聘核數師進行法定審核時發現之監控問題。審核委員會在本集團內部審計部之支援下，審閱負責會計及財務匯報職能之員工之資源、資歷、經驗及培訓需要是否充足。

本集團內部審計部在職能上隸屬於審核委員會並可在不受限制之情況下接觸任何本集團之文件及人員。為確保能有系統地涵蓋所有可審計之範圍及有效分配資源，本集團內部審計部採用了風險評估法以編製一個四年之策略性審計計劃，此策略性審計計劃將會每年作出修訂以反映本公司架構之變動及新的業務發展，並提呈予審核委員會批准。就審核委員會及管理層確認需要關注之事情上亦會進行特別審閱。

本集團內部審計部檢討內部監控之方法，是通過評估監控環境、對關鍵程序作出風險評估、評估關鍵監控之足夠性及審計抽樣檢查關鍵監控之運作。於每次審核時，均審閱員工之資歷及經驗以及人力及培訓之有關預算，以確保有足夠合資格員工維持有效內部監控系統。此外，各主要營運程序之管理人員亦需參照 Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission 之指引以檢討其監控框架及確定其內部監控系統按照計劃運作。本集團內部審計部會於每次內部審計後發出審計報告提出監控不足之處及管理層之改正計劃。

---

本集團內部審計部定期向審核委員會匯報內部監控評估之結果及因應監控不足而實施之措施之跟進工作。另外，本集團內部審計部主管會每年出席審核委員會會議兩次，並匯報策略性審計計劃進展及簡報期內發出之審計報告結果。

就本回顧年度而言，董事會認為本集團之內部監控系統足夠且有效，本公司已遵守守則內有關內部監控之守則條文。

## 積極發展投資者關係

守則要求本公司與其股東之間保持持續對話及溝通。董事會須整體負責落實充分之溝通渠道。刊發中期報告、年報、通函及股東通告乃本公司與其股東之最主要溝通渠道。本公司之股票註冊辦事處就一切股票登記事宜為股東提供服務。股東週年常會及股東特別大會進一步為股東提供溝通平台及機會與董事會成員直接交換意見。

本公司繼續透過參與機構股東及研究分析員之定期會議，積極促進投資者關係。本公司之投資者關係部與投資團體保持開放之溝通模式。為確保投資者明白本公司之策略、營運及管理，管理層亦積極參與投資者關係活動。該等活動包括參與定期個別投資者會議、投資者論壇及國際路演。

於股東常會提呈之各項重要獨立議題，包括選舉每位個別董事，均以獨立決議案方式提出。於股東常會提呈之各項決議案，均遵守上市規則第 13.39(4) 條以投票方式表決。投票結果將會按照上市規則第 2.07C 條於股東常會結束後儘快於本公司及聯交所之網站公佈。

本公司設有公司網站，向股東、投資者及公眾人士提供適時和最新之本集團發展及活動資訊。有關本集團業務之企業資料亦會以電郵方式送交登記郵寄名單上之人士。本公司之網站提供郵寄名單之登記。公司秘書及投資者關係部為董事與股東、投資者及公眾人士之主要溝通渠道。公眾人士可於有需要時聯絡本集團。

## 展望

本公司將繼續適時檢討本身之企業管治常規，並採取必須及適當行動，以確保符合所要求之常規及標準，包括守則內之各項守則條文。

香港，二零一二年三月二十六日



## 獨立核數師報告

### 致信德集團有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第七十頁至第一百六十四頁信德集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表，綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港公司條例編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實董事認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。本報告書乃按照香港公司條例第 141 條的規定，僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實及公平的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

屈洪疇會計師事務所有限公司

執業會計師

香港中環皇后大道中十八號新世界大廈一九零三室

屈洪疇

執業證書號碼 P181

二零一二年三月二十六日

## 綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
營業額	四	2,968,318	3,097,249
其他收益	四	127,059	98,961
		<b>3,095,377</b>	3,196,210
其他淨收入	五	60,657	21,000
出售或消耗存貨成本		(918,993)	(1,325,104)
員工開支		(753,077)	(689,520)
折舊及攤銷		(198,467)	(210,430)
其他成本		(1,005,858)	(809,779)
投資物業公平價值之變動		420,152	402,187
經營溢利	六	699,791	584,564
融資成本	八	(134,154)	(121,877)
所佔聯營公司業績		11,676	5,974
所佔共同控制企業業績		423,165	524,138
除稅前溢利		1,000,478	992,799
稅項	九(a)	(74,588)	(71,553)
本年度溢利		925,890	921,246
應佔：			
本公司擁有人		780,591	867,239
非控股權益		145,299	54,007
本年度溢利		925,890	921,246
每股盈利(港仙)	十一		
— 基本		35.9	42.1
— 攤薄後		35.7	41.4

本年度擬派股息之詳情載於附註第十項。

# 綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
本年度溢利	<b>925,890</b>	921,246
其他全面收益／(虧損)		
可出售投資：		
公平價值之變動	<b>(75,270)</b>	21,976
重新分類調整計入損益之虧損	<b>29,598</b>	48,661
現金流量對沖：		
公平價值之變動	<b>22,811</b>	46,590
遞延稅項	<b>(3,764)</b>	(7,687)
重新分類調整計入損益之收益	<b>(62,383)</b>	(11,934)
遞延稅項	<b>10,293</b>	1,969
物業：		
物業存貨撥回	<b>5,801</b>	79,718
遞延稅項	<b>(696)</b>	(9,566)
重新分類調整於出售物業時計入損益之收益	<b>(847)</b>	(136,770)
遞延稅項	<b>99</b>	16,008
換算海外業務財務報表之匯兌差額	<b>19,066</b>	18,162
除稅後本年度其他全面(虧損)／收入	<b>(55,292)</b>	67,127
本年度全面收益總額	<b>870,598</b>	988,373
應佔：		
本公司擁有人	<b>736,386</b>	910,323
非控股權益	<b>134,212</b>	78,050
本年度全面收益總額	<b>870,598</b>	988,373



## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	十二	2,476,640	2,209,544	2,491,527
投資物業	十三	3,993,927	3,808,023	3,385,392
租賃土地	十四	8,658	8,902	9,146
聯營公司	十六	190,848	177,483	183,007
共同控制企業	十七	2,664,040	2,258,366	2,829,636
無形資產	十八	365,497	365,857	365,796
可出售投資	十九	994,699	1,086,150	1,065,804
應收按揭貸款	二十	7,049	10,833	14,726
遞延稅項資產	九(c)	33,332	31,072	30,561
其他非流動資產	二十一	874,567	1,355,423	1,332,519
		<b>11,609,257</b>	11,311,653	11,708,114
<b>流動資產</b>				
用作發展或發展中物業	二十二	10,766,518	10,131,573	8,877,550
存貨	二十三	384,408	209,173	1,002,094
貿易及其他應收賬款及已付按金	二十四	1,176,997	1,190,761	1,171,658
可出售投資	十九	11,903	11,894	15,514
衍生財務工具	二十五	—	38,574	3,918
可收回稅項		6,359	6,690	4,059
銀行存款、現金及銀行結餘	二十六	5,348,927	4,264,015	3,587,409
		<b>17,695,112</b>	15,852,680	14,662,202
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款及預收款項	二十七	670,655	570,927	1,303,221
已收取銷售訂金		74,224	913	59,266
銀行借貸	二十八	1,950,400	3,497,600	1,416,800
可換股債券	三十	1,487,465	—	—
衍生財務工具	二十五	998	—	—
僱員福利準備	二十九	18,873	15,575	16,424
應付稅項		68,079	99,247	112,398
		<b>4,270,694</b>	4,184,262	2,908,109
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,424,418</b>	11,668,418	11,754,093
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>25,033,675</b>	22,980,071	23,462,207

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
<b>非流動負債</b>				
預收款項	二十七	33,226	—	—
銀行借貸	二十八	3,815,025	2,055,600	3,752,200
可換股債券	三十	—	1,464,102	1,441,888
遞延稅項負債	九(c)	949,173	924,316	943,648
非控股股東貸款	三十一	1,798,342	846,828	849,146
		<b>6,595,766</b>	5,290,846	6,986,882
<b>資產淨值</b>				
<b>權益</b>				
股本	三十二	543,069	543,069	505,928
儲備	三十四(a)	15,242,083	14,615,432	13,258,868
擬派股息		119,475	130,337	378,434
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
非控股權益		15,904,627	15,288,838	14,143,230
		<b>2,533,282</b>	2,400,387	2,332,095
<b>權益總值</b>				
		<b>18,437,909</b>	17,689,225	16,475,325

何超瓊  
董事

鄭裕彤  
董事

## 資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	十二	890	993
附屬公司	十五	630,805	630,805
聯營公司	十六	250	250
可出售投資	十九	233,679	234,723
其他非流動資產	二十一	9,210,366	11,028,765
		<b>10,075,990</b>	<b>11,895,536</b>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、按金及預付款	二十四	6,075	8,210
銀行存款、現金及銀行結餘	二十六	446,775	33,420
		<b>452,850</b>	<b>41,630</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計費用	二十七	179,528	1,350,696
僱員福利準備	二十九	3,618	2,988
		<b>183,146</b>	<b>1,353,684</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>269,704</b>	<b>(1,312,054)</b>
<b>資產淨值</b>		<b>10,345,694</b>	<b>10,583,482</b>
<b>權益</b>			
股本	三十二	543,069	543,069
儲備	三十四(b)	9,683,150	9,910,076
擬派股息		119,475	130,337
<b>權益總值</b>		<b>10,345,694</b>	<b>10,583,482</b>

何超瓊  
董事

鄭裕彤  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益														
	股本	股份溢價	資本	可換股 債券	法定儲備	特別儲備	投資重估 價值儲備	對沖儲備	資產重估 價值儲備	準備金	保留溢利	撥派股息	總值	非控股 權益	權益總值
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
二零一一年一月一日	543,069	7,449,074	100,170	18,169	80,397	8,972	(151,413)	13,721	1,175,206	53,726	5,692,600	130,337	15,227,648	2,385,101	17,612,749
原有利賬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	61,190	—	61,190	15,286	76,476
採納《香港會計準則》第12號修訂之調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重新列賬	543,069	7,449,074	100,170	18,169	80,397	8,972	(151,413)	13,721	1,175,206	53,726	5,753,790	130,337	15,288,838	2,400,387	17,689,225
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	780,591	—	780,591	145,299	925,890
可出售投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(75,270)	—	—	—	—	—	(75,270)	—	(75,270)
重新分類調整計入損益之虧損	—	—	—	—	—	—	29,598	—	—	—	—	—	29,598	—	29,598
現金流量對沖	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	—	9,718	—	—	—	—	9,718	13,093	22,811
重新分類調整計入損益之收益	—	—	—	—	—	—	—	(26,575)	—	—	—	—	(26,575)	(35,808)	(62,383)
遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	2,781	—	—	—	—	2,781	3,748	6,529
物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
物業存貨撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	5,801	—	—	—	5,801	—	5,801
重新分類調整於出售物業時計入損益之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	(847)	—	—	—	(847)	—	(847)
遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	(597)	—	—	—	(597)	—	(597)
換算海外業務財務報表之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,186	—	—	11,186	7,880	19,066
本年度其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	—	(45,672)	(14,076)	4,357	11,186	—	—	(44,205)	(11,087)	(55,292)
本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	(45,672)	(14,076)	4,357	11,186	780,591	—	736,386	134,212	870,598
已授出購股權	—	—	9,879	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,879	—	9,879
二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(130,337)	—	(130,337)	—	(130,337)
二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(119,475)	119,475	—	—	—	—
派付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,456)	(1,456)
轉撥儲備	—	—	—	—	96	—	—	—	—	(235)	—	—	(139)	139	—
所佔共同控制企業儲備變動	—	—	—	—	336	—	—	—	—	(336)	—	—	—	—	—
所佔聯營公司之儲備	—	—	—	—	48	—	—	—	—	(48)	—	—	—	—	—
二零一一年十二月三十一日	543,069	7,449,074	100,170	28,048	80,397	9,452	(151,413)	67,948	1,179,563	64,912	6,414,287	119,475	15,904,627	2,533,282	18,437,909



# 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度(重新列賬)

	本公司擁有人應佔權益															
	股本 (港幣千元)	股份溢價 (港幣千元)	資本 贖回儲備 (港幣千元)	資本 儲備 (港幣千元)	可換股 債券 權益儲備 (港幣千元)	法定儲備 (港幣千元)	特別儲備 (港幣千元)	投資重估 價值儲備 (港幣千元)	對沖儲備 (港幣千元)	資產重估 價值儲備 (港幣千元)	遞延儲備 (港幣千元)	保留溢利 (港幣千元)	撥派股息 (港幣千元)	總值 (港幣千元)	非控股 權益 (港幣千元)	權益總值 (港幣千元)
二零一九年一月一日	505,928	6,890,495	100,170	14	80,397	7,818	(151,413)	42,983	1,394	1,225,816	42,996	4,970,903	378,434	14,095,935	2,321,579	16,417,514
原有列賬	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,295	—	47,295	10,516	57,811
採納《香港會計準則》第12號修訂之調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重新列賬	505,928	6,890,495	100,170	14	80,397	7,818	(151,413)	42,983	1,394	1,225,816	42,996	5,018,198	378,434	14,143,230	2,332,095	16,475,325
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	867,239	—	867,239	54,007	921,246
可出售投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	—	21,976	—	—	—	—	—	21,976	—	21,976
重新分類調整計入損益之虧損	—	—	—	—	—	—	—	48,661	—	—	—	—	—	48,661	—	48,661
現金流量對沖	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	—	—	19,847	—	—	—	—	19,847	26,743	46,590
重新分類調整計入損益之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,084)	—	—	—	—	(5,084)	(6,850)	(11,934)
遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,436)	—	—	—	—	(2,436)	(3,282)	(5,718)
物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	79,718	—	—	—	79,718	—	79,718
物業在貨撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(136,770)	—	—	—	(136,770)	—	(136,770)
重新分類調整於出售物業時計入損益之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,442	—	—	—	6,442	—	6,442
遞延稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,730	—	—	10,730	7,432	18,162
換算海外業務財務報表之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本年度其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	70,637	12,327	(50,610)	10,730	—	—	43,084	24,043	67,127
本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	—	70,637	12,327	(50,610)	10,730	867,239	—	910,323	78,050	988,373
發行新股份以收購用作發展地盤(附註第三十二項)	37,141	558,609	—	10,855	—	—	—	—	—	—	—	—	—	606,605	—	606,605
已授出購股權	—	(30)	—	7,299	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,299	—	7,299
發行股份之費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30)	—	(30)
二零一九年未派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(378,434)	—	(378,434)	
二零二零年未派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(130,337)	130,337	—	—	
派付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,914)	(9,914)	
轉撥儲備	—	—	—	—	—	116	—	—	—	—	—	(272)	—	(156)	156	
所佔共同控制企業儲備變動	—	—	—	—	—	1,038	—	—	—	—	—	(1,038)	—	—	—	
所佔聯營公司之儲備	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	
	37,141	558,579	—	18,155	—	1,154	—	—	—	—	(131,647)	(248,097)	235,285	(9,758)	225,527	
二零二零年十二月三十一日	543,069	7,449,074	100,170	18,169	80,397	8,972	(151,413)	113,620	13,721	1,175,206	53,726	5,755,790	130,337	15,288,838	2,400,387	17,689,225

# 綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利		<b>1,000,478</b>	992,799
調整：			
折舊及攤銷		<b>198,467</b>	210,430
融資成本		<b>134,154</b>	121,877
利息收入		<b>(78,811)</b>	(54,686)
投資股息收入		<b>(72,650)</b>	(18,153)
所佔聯營公司業績		<b>(11,676)</b>	(5,974)
所佔共同控制企業業績		<b>(423,165)</b>	(524,138)
出售物業時自資產重估價值儲備確認溢利		<b>(847)</b>	(136,770)
出售物業、機器及設備之淨收益		<b>(9,562)</b>	(19,784)
出售投資物業之淨收益		<b>(4,500)</b>	—
議價收購之收益	三十五(a)	<b>(2,359)</b>	—
可出售投資及其他財務工具之收益		<b>(35,445)</b>	(84)
以股份為基礎之付款		<b>9,879</b>	7,299
可出售投資之減值虧損		<b>43,200</b>	51,661
投資物業公平價值之變動		<b>(420,152)</b>	(402,187)
營運資本變動前之經營溢利		<b>327,011</b>	222,290
用作發展或發展中物業及物業存貨之(增加)/減少， 撥作資產成本化之淨融資成本除外		<b>(538,121)</b>	261,940
其他存貨之(增加)/減少		<b>(192,997)</b>	50,916
貿易及其他應收賬款及已付按金之減少/(增加)		<b>24,537</b>	(50,255)
貿易及其他應付賬款及預收款之增加/(減少)		<b>105,561</b>	(49,278)
已收取售樓訂金之增加/(減少)		<b>73,311</b>	(58,353)
僱員福利準備之增加/(減少)		<b>3,298</b>	(849)
經營業務(使用)/所得之現金		<b>(197,400)</b>	376,411
已付所得稅款總額		<b>(104,324)</b>	(108,876)
<b>經營業務(使用)/所得之現金淨額</b>		<b>(301,724)</b>	267,535

## 綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>投資業務</b>			
購買物業、機器及設備		(98,502)	(22,998)
購買牌照		—	(400)
借予聯營公司款項		(1,214)	—
借予共同控制企業之款項		(2,231)	(7,154)
共同控制企業償還／轉出之款項		449,619	11,273
購入可出售投資及其他財務工具		(3,435)	(20,251)
償還按揭貸款之款項		3,941	4,568
收購附屬公司的現金流出淨額	三十五(a)	(323,160)	—
可出售投資及其他財務工具於出售、贖回或到期時所得款項		40,579	21,339
投資基金退還之資本		848	1,245
出售物業、機器及設備所得款項		17,549	35,535
出售投資物業所得款項		260,000	—
已收利息		104,136	13,095
已收投資之股息		72,650	18,153
已收聯營公司之股息		1,500	1,500
已收共同控制企業之股息		17,584	463,716
<b>投資業務所得之現金淨額</b>		<b>539,864</b>	<b>519,621</b>
<b>融資活動</b>			
新借入款項		4,066,875	1,805,500
償還貸款		(2,905,343)	(1,423,618)
已付發行股份之費用		—	(30)
已付融資成本(包括利息及銀行費用)		(185,666)	(107,164)
已付股東股息		(130,243)	(377,648)
已付非控股股東股息		(1,456)	(9,914)
<b>融資活動所得／(使用)之現金淨額</b>		<b>844,167</b>	<b>(112,874)</b>
<b>現金及等同現金之增加淨額</b>		<b>1,082,307</b>	<b>674,282</b>
外幣滙率變動之影響		2,605	2,324
一月一日之現金及等同現金		4,264,029	3,587,423
十二月三十一日之現金及等同現金	三十五(b)	5,348,941	4,264,029

### 附註一 一般資料

信德集團有限公司(「本公司」)為一家在香港註冊成立之公眾上市有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司之業務載於第一百六十二頁至第一百六十四頁。

### 附註二 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱亦包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製而成。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。以下乃本公司及其各附屬公司(統稱「本集團」)所採納之主要會計政策概要。

#### (b) 編製基準

本財務報表根據歷史成本常規法編製，並已就按照公平價值計量之投資物業及若干財務資產與財務負債(包括衍生財務工具)經重新估值予以修訂。

本集團於本年度之財務報表首次採納以下相關之經修訂《香港財務報告準則》或修訂本。

《香港會計準則》第12號(修訂)	所得稅—遞延稅項：收回相關資產
《香港會計準則》第24號(經修訂)	關連人士披露
二零一零年《香港財務報告準則》之改進	

採納此等《香港財務報告準則》之影響載於附註第三(a)項。



### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有直接及間接附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間編製。附屬公司之業績自收購日期(即本集團取得控制權之日期)起開始綜合列賬，並於截至有關控制權終止之前繼續綜合列賬。所有集團內之結餘、交易及集團內交易所產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合賬目時全數對銷。任何可能存在之相異會計政策須作出相應調整使之貫徹一致。

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔一間附屬公司之權益，且本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，致使本集團整體須根據其所佔權益承擔按財務負債定義之合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平價值或按彼等佔附屬公司之可識別淨資產之比例而計量非控股權益。

非控股權益列示於綜合資產負債表之權益項下，惟與本公司擁有人應佔之權益分開呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按非控股權益及擁有人權益應佔年內損益總額及全面收益總額之分配於綜合收益表及綜合全面收益表內呈列。非控股權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任視乎負債性質，於綜合資產負債表列示為財務負債。

#### (i) 本集團於現有附屬公司之擁有權變動

倘本集團於附屬公司之擁有權變動於二零一零年一月一日或之後發生，且並無導致其失去附屬公司之控制權，則會以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值均予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益變動。非控股權益經調整之金額與已付或已收代價公平價值之間之差額將直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。當本集團喪失對附屬公司的控制權時，(i) 附屬公司按賬面值計值的資產(包括任何商譽)及負債於控制權失去當日終止確認，(ii) 於前附屬公司的任何非控股權益(包括其應佔的其他全面收入的任何部分)的賬面值於控制權失去當日終止確認及(iii) 確認已收代價的公平價值及任何保留權益的公平價值總額，而由此產生的任何差額於本集團應佔的損益內確認為收益或虧損。倘附屬公司之若干資產以重估金額或公平價值計量，而相關累計損益已於其他全面收益中確認並累計入權益，則過往於其他全面收益確認並累計入權益之金額將按猶如本集團直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至適用《香港財務報告準則》規定的保留溢利)。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何投資公平價值，將會根據《香港會計準則》第39號「財務工具：確認及計量」在其後入賬時被列作首次確認之公平價值，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制企業之投資成本。

## 附註二 主要會計政策 (續)

### (c) 綜合基準 (續)

#### (i) 本集團於現有附屬公司之擁有權變動 (續)

就於二零一零年一月一日前增加之現有附屬公司之權益而言，收購附屬公司額外權益產生之商譽之計算乃收購成本超出於附屬公司之額外權益應佔之資產淨值之公平價值部分。倘本集團於附屬公司之額外權益應佔之資產淨值之公平價值於重新評估後超出收購成本，則超出部分即時於綜合收益表確認。於附屬公司之額外權益應佔之相關資產及負債之公平價值與賬面值之間之差額乃直接計入特別儲備。

#### (ii) 分階段達成之業務合併

倘業務合併於二零一零年一月一日或之後分階段達成，則本集團過往於被收購公司持有之股權於收購日期(即本集團取得控制權當日)重新計量至公平價值，所導致之收益或虧損(倘有)於損益確認。於收購日期前，過往在其他全面收益確認之於被收購公司之權益而產生之金額，獲重新分類至損益，而有關處理於倘出售權益時屬適合。

倘業務合併於二零一零年一月一日前涉及超過一個互換交易，被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值或會於各互換交易日期可能出現差異。有關本集團過往擁有之權益之公平價值之任何調整為重新估值，最初計入資產重估儲備中，並就此列賬。任何新增之所收購應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。被收購公司之可識別資產公平價值(「所收購公平價值」)其後之任何減少於相關資產重估價值儲備扣除，超出部分其後按個別基準於綜合收益表扣除。資產賬面值進一步增加而產生之任何有關公平價值減少撥回，受資產賬面值不超出所收購公平價值所限。該等公平價值減少撥回計入綜合收益表，其中撥回獲確認至最多為過往於綜合收益表扣除之金額，其後於資產重估儲備確認。出售個別資產時，資產重估價值儲備之任何有關盈餘將轉移至綜合收益表。

### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (d) 商譽

於二零一零年一月一日或之後業務合併所產生之商譽乃指下述超出之差額：

- (i) 所轉移代價之公平價值、於被收購公司之任何非控股權益及本集團過往於被收購公司所持有股權之公平價值之總額；減
- (ii) 被收購公司之可識別資產及負債於收購日計量之公平淨值。

倘(ii)於評估後超出(i)，則超出差額即時於損益確認為議價收購之收益。

於二零一零年一月一日前業務合併所產生之商譽指業務合併成本超出本集團於被收購公司所收購之可識別資產以及於收購日期承擔之負債及或然負債之公平淨值之權益之差額。

附屬公司業務合併所產生之商譽於綜合資產負債表確認為資產，初步按成本列賬，其後則按成本減任何累計減值虧損列賬。就聯營公司及共同控制企業而言，商譽記入其賬面值而非於綜合資產負債表中獨立列作一項可識別之資產。

商譽每年作減值測試，倘有事件或情況變動顯示賬面值或會減值則會作更頻密測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，不論被收購公司之其他資產或負債有否分配至各現金產生單元或單元組合，因業務合併所得之商譽乃自收購日期起分配至該等現金產生單元，或多組現金產生單元，而該等現金產生單元預期會受惠於合併帶來之協同效益。減值經評估商譽有關之現金產生單元(現金產生單元組別)之可收回款額而釐定。倘現金產生單元(現金產生單元組別)之可收回款額少於其賬面值，則減值虧損首先予以分配，以減少分配至現金產生單元(現金產生單元組別)之任何商譽之賬面值，其後按比例減少在該現金產生單元(現金產生單元組別)之其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公平價值減銷售成本或使用價值(倘能夠釐定)。就商譽所確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

於年內出售現金產生單元、聯營公司及共同控制企業時，任何相關之商譽於計算出售之收益或虧損時包括在內。

#### (e) 附屬公司

附屬公司指本集團控制的實體。當本集團有權決定該實體的財務及經營業務從而獲取利益，控制權被確認。在評估控制權時，將會考慮目前可行使的潛在投票權。

計入本公司之收益表之附屬公司業績，以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之投資乃按成本減任何累計減值虧損後列賬。

## 附註二 主要會計政策 (續)

### (f) 聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制企業)指本集團一般持有不少於百分之二十投票權之長期股本權益，並可對其施以重大影響之企業。

在綜合資產負債表中，本集團之聯營公司投資乃採納權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減任何累計減值虧損後列賬。本集團應佔聯營公司收購後業績於損益表列賬，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現盈虧與本集團之聯營公司投資對銷，惟未變現虧損額顯示經已轉讓資產已減值則除外。任何可能存在之相異會計政策須作出相應調整使之貫徹一致。

聯營公司業績以本公司已收及應收股息為限，計入本公司收益表。本公司於聯營公司之投資被視為非流動資產，並按成本減任何累計減值虧損列賬。

### (g) 合營投資

合營投資乃一項合約安排，據此本集團與其他合營者從事經濟活動，該項活動由各合營者共同控制，即在策略性財務及營運決策上，各方須取得一致同意。

### (i) 共同控制企業

共同控制企業涉及成立獨立公司，而本集團對該公司之權益作長期持有，並可與其他合營者根據合約上之安排，對其作出共同控制。

在綜合資產負債表中，本集團於共同控制企業之權益乃以權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減任何累計減值虧損後列賬。本集團應佔共同控制企業之收購後業績確認於損益列賬，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益表確認。本集團與其共同控制企業交易所產生之未變現盈虧與本集團之共同控制企業投資對銷，惟未變現虧損額顯示經已轉讓資產已減值則除外。任何可能存在之相異會計政策須作出相應調整使之貫徹一致。

共同控制企業業績以本公司已收及應收股息為限，計入本公司收益表。本公司於共同控制企業之權益被視為非流動資產，並按成本減任何累計減值虧損列賬。



### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (g) 合營投資 (續)

##### (ii) 共同控制資產 (續)

共同控制資產指本集團與其他合營者按合約安排共同控制之合營投資之資產，本集團並可藉共同控制而控制其所佔此等資產賺取之未來經濟利益。

本集團所佔共同控制資產及與其他合營者共同產生之負債按其性質在財務報表內確認。本集團之共同控制資產權益所直接產生之負債及開支按應計項目基礎列賬。來自出售或運用本集團所佔共同控制資產之產品之收入，及所佔合營投資產生之任何費用，當與此等交易相連之經濟利益可能流入或流出本集團時，均於收益表確認。

#### (h) 收益確認

當交易之經濟利益可流入本集團且利益能可靠地計量時，該項交易之收益便被確認入賬。入賬基準如下：

物業之銷售收益僅在擁有權之重大風險及利益轉予買方時方可確認。向買家收取之訂金及分期付款項於此階段前計入流動負債。

客運服務收益於每次客輪啟航時確認。

出售燃料收益於交付顧客時確認。

旅行社服務、維修服務及管理服務收益於提供服務時確認。

經營酒店所得收益按提供有關服務、設施及商品之時間、性質及價值確認。

租金收入根據租賃期按直線法基礎確認。

股息收入於收息權確立時確認。

利息收入根據未償還本金及實際適用利率按時間比例累計。

## 附註二 主要會計政策 (續)

### (i) 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括持作自用之樓宇及租賃土地(分類為融資租賃)，按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目之成本包括其買價及將資產達至運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。自建物業、機器及設備之成本包括物料成本、直接員工開支、拆解及移除項目及回復地盤所在地之成本初步估計(倘相關)，以及生產成本之適當比例及借貸成本(附註第二(x)項)。物業、機器及設備項目投入運作後產生之開支如維修及保養一般在產生期間於收益表扣除。倘物業、廠房及設備之重大部分須於中期進行重置，本集團將該部分確認為具有特定使用年期及隨之計提折舊之獨立資產(惟須符合確認條件)。

物業、機器及設備項目以及首次確認之任何重大部分於出售後或倘預期其使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。終止確認之任何收益或虧損之計算乃出售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額，於資產終止確認期間計入收益表。

折舊乃按物業、機器及設備項目之預計可使用期及其估計剩餘價值，以直線法及下列年率撇銷其成本：

酒店樓宇	2% 或按剩餘之租賃期(如較短)
持作融資租賃之租賃土地	按剩餘之租賃期
租賃樓宇	1.7%-2.3% 或按剩餘之租賃期(如較短)
船隻及躉船	5%-6.7%
其他資產	5%-50%

本集團於每個結算日檢討物業、機器及設備項目之可使用期及剩餘價值，如果適合則會調整。

發展中之物業並不計算折舊。

### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (j) 投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益(包括可能以其他方式符合投資物業定義之物業於營運租賃下之租賃權益)，而非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途；或在日常業務過程中作銷售用途。該等物業包括在建造中或發展以於日後作為投資物業之物業。該等物業初次按成本(包括交易成本在內)計量。於初次確認後，投資物業按反映結算日之市況之公平價值列賬，除非彼等於結算日仍然處於興建或發展過程中，而彼等之公平價值未能於當時可靠地釐定。公平價值變動於收益表確認。

投資物業於出售或永久停用或預期未來不再帶來經濟利益時，則停止確認該投資物業。停止確認之任何收益或虧損按出售物業所得款項淨額與其賬面值之差額計算，並於停止確認該資產期間計入收益表。

#### (k) 租賃

倘租賃條款將擁有權之所有風險及回報絕大部分轉移予承租人，則租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為營運租賃。

營運租賃之租金收入以相關租賃期按直線法確認。磋商及安排營運租賃所招致之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並以租賃期按直線法確認。

營運租賃付款以租賃期按直線法確認為開支，除非存在另一系統化基準更能代表消耗租賃資產之經濟利益之時間分佈。或然租金於其產生期間確認為開支。

倘租賃包括土地及樓宇之元素，本集團將根據各元素所有權相關之所有風險與回報是否絕大部分轉讓予本集團之評估，而對各元素分類為融資或營運租賃分別作出評估，除非這兩種元素均可確信為營運租約，在此情況下整體租賃被分類為營運租賃。具體來說，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)按租賃開始時租賃之土地元素及樓宇元素之租賃權益相對公平價值比例，分配至土地及樓宇元素。倘若租賃付款未能可靠地分配至土地及樓宇元素，整體租賃一般被分類為融資租賃。

倘若租賃付款能夠可靠地分配，入賬為營運租賃之租賃土地權益被視為預付租賃付款，以租賃期按直線法攤銷。當租賃付款無法可靠地分配為土地及樓宇元素時，整體租賃一般被分類為融資租賃。

## 附註二 主要會計政策 (續)

### (l) 作銷售用途之用作發展或發展中物業

作銷售用途之用作發展或發展中物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值之較低額列賬。成本包括土地收購成本、發展成本總額、撥作資本成本化之借貸成本及其他直接開支。可變現淨值乃以估計售價減去將於物業出售時產生之成本後所得數額。

### (m) 牌照、特許權及專利權

牌照、特許權及專利權分類為無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。牌照之攤銷撥備乃以直線法於估計可使用年期3至16.3年計提。特許權及專利權之攤銷撥備乃以直線法於估計有限可使用期間8至13年計提，或根據實際產品銷售額除以合約專利比率計提。

### (n) 存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。計算未出售物業之成本乃按此等未出售物業佔土地及發展成本總額、撥作資產成本化之借貸成本及其他直接開支之比例分攤。可變現淨值乃參考物業於結算日後在正常業務運作過程中出售所得款項減去估計銷售費用釐定，或由管理層按當時市況估計。至於其他存貨，成本包括所有購貨成本，以先入先出法或加權平均法(倘適合)釐定。可變現淨值乃在正常業務過程中之估計售價減去估計達至出售所需費用。

### (o) 財務資產

#### 分類

本集團將財務資產分類為按公平價值列入收益表之財務資產、貸款及應收賬款，以及可出售投資。分類方法取決於財務資產之收購目的。管理層於初次確認時為其財務資產分類。

#### (i) 按公平價值列入收益表之財務資產

按公平價值列入收益表之財務資產包括持作買賣之財務資產，以及初次已指定按公平價值列入收益表之財務資產。

倘若收購財務資產之目的為求於短期內出售，或該財務資產為既定投資組合之一部分並有證據顯示其出現短期套現圖利之實際模式者，則將之列為持作買賣財務資產。除衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)被指定作為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦列為持作買賣。

倘一份合約含有一份或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平價值列入收益表之財務資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流出現重大變動，或明確禁止分列嵌入式衍生工具則除外。

### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (o) 財務資產 (續)

##### 分類 (續)

##### (ii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。本集團之貸款及應收賬款包括資產負債表中之「貿易及其他應收賬款」，以及「現金及等同現金」(附註第二(p)及第二(r)項)。

##### (iii) 可出售投資

可出售投資指非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。

##### 確認及計量

定期購入及出售之財務資產在交易日被確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平價值列入收益表之所有財務資產，初次按公平價值加交易成本列賬。按公平價值列入收益表之財務資產初次按公平價值列賬，而交易成本於收益表支銷。當從財務資產收取現金流量之權利經已到期或轉讓，且本集團已將擁有權之所有風險及回報實際轉讓時，即終止確認為財務資產。可出售投資及按公平價值列入收益表之財務資產其後按公平價值列賬。惟於股本證券之投資，若沒有活躍市場報價而且公平價值不能可靠計量，則其後按成本減任何累計減值虧損列賬。貸款及應收賬款以實際利率法按已攤銷成本列賬。

按公平價值列入收益表之財務資產，如其公平價值出現變動，所產生之盈虧均列入收益表。如可出售投資之公平價值出現變動，所產生之盈虧於其他全面收益確認，惟貨幣性投資之減值虧損及匯兌差額除外。

以外幣為單位並分類為可出售之貨幣性投資之公平價值變動，按照投資之攤銷成本變動與該投資賬面值之其他變動所產生之匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關之貨幣性投資之匯兌差額在收益表確認，而其他公平價值變動則確認於其他全面收益內。劃分為可供出售之非貨幣投資之匯兌差額及其他公平價值變動於其他全面收益表確認。

若可出售投資已出售或減值，其累計公平價值調整則列入收益表，作為投資收益或虧損。



## 附註二 主要會計政策 (續)

### (o) 財務資產 (續)

#### 減值

財務資產(不包括按公平價值列入收益表之財務資產)乃於各結算日評估是否有減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可出售之股本投資而言，該投資之公平價值嚴重或持續低於其成本時，被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 該財務資產之活躍市場因財政困難而消失。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，已確認減值虧損之金額為資產賬面與根據原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額。

就按成本列賬之財務資產而言，計量減值虧損金額為資產賬面值與估計日後現金流量之現值之差額，以相若財務資產按現時市場回報率折讓。該減值虧損不會於隨後期間撥回。

就按公平價值列賬之可出售投資而言，當投資被視為已減值，以往已於全面收益確認為累計盈虧會被重新分類為期內之盈虧。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，倘日後減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與減值獲確認後發生之事項相連，過往確認之減值虧損將在收益表撥回，惟受投資於減值撥回日期之賬面值不超出倘減值尚未確認時之攤銷成本。

就可出售股本投資而言，過往在收益表確認之減值虧損不會在收益表撥回。減值虧損後公平價值之任何增加會確認於其他全面收益內及累計於投資重估儲備內。有關可出售債券投資，倘投資公平價值之增加可客觀地與減值虧損獲確認後發生之事項相連，則減值虧損隨後於損益表撥回。

貿易及其他應收賬款之減值測試載於附註第二(p)項。

### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (p) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初次按公平價值確認，其後按實際利率法計算之攤銷成本減減值準備計量，若折現沒有重大影響，則應收賬款按成本減減值準備列賬。當有客觀證據顯示本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款額時，應收賬款會作減值準備。借方之重大財務困難、或可能將破產或財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為應收賬款是否須減值之指標。準備金額為資產賬面值與按實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。資產之賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關之虧損數額則在收益表確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收賬款內之備付賬戶撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回收益表。

#### (q) 衍生財務工具

衍生工具初次按衍生工具合約訂立日期之公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。不符合對沖會計之衍生工具公平價值之變動即時於收益表確認。

就現金流量對沖而言，如該工具被指定用作對沖已確認資產或負債或很有可能發生之預期交易之有關特定風險所產生之現金流量變化，則被指定及符合作為現金流量對沖之衍生工具公平價值變動之有效部分於其他全面收益內確認。無效部分之收益或虧損即時在收益表確認。

權益內累計之金額於對沖項目影響盈虧時撥回收益表。然而，若被對沖之預期交易導致確認非財務資產或負債，則過往於權益內遞延之盈虧會轉出並包括在該資產或負債初次計量之成本中。

若對沖工具到期或售出，或對沖不再符合對沖會計之條件，當時權益內任何累計盈虧仍保留於權益內，並於預期交易最終於收益表確認時才予以確認。若預期交易被認為不再發生，計入權益之累計盈虧則會即時轉入收益表。

當嵌入衍生工具之經濟特質及風險與主體合約並無密切關係，同時合併式合約並非按公平價值列入收益表計量時，嵌入非衍生主體合約之衍生工具須與有關主體合約分開，並視為持作買賣用途。當本集團須分開處理嵌入衍生工具但無法將之計量時，則整份合併式合約於初次確認時當作按公平價值列入收益表之財務資產或負債。

## 附註二 主要會計政策 (續)

### (r) 現金及等同現金

現金及等同現金包括於獲得時三個月內到期之銀行現金結存及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款及投資，而該等投資須為短期、流動性高、可隨時兌換為可知數額之現金且無重大變值風險。應要求償還，並構成本集團現金管理之完整部分之銀行透支，亦包括在綜合現金流量表內之現金及等同現金項目。

### (s) 銀行借貸

銀行借貸初次按公平價值減去直接應佔之交易成本確認，其後以實際利率法計算按攤銷成本計量，除非折讓效果不重大，在該情況下則按成本列賬。停止確認負債及在實際利率攤銷過程中產生之盈虧均於收益表確認。

攤銷成本按任何收購折讓或溢價及作為實際利率組成部分之費用或成本計算。實際利率攤銷於收益表確認。

### (t) 可換股債券

本集團發行之可換股債券包括負債及轉換權兩部分，於初次確認時獨立分類為相關項目。轉換權將以固定金額現金或其他財務資產交換本公司之權益工具方式結算，乃分類為權益工具。倘附帶衍生工具之經濟特性及風險與主合同緊密相關時，非衍生主合同附帶之衍生工具不會與相關主合同分開。於初次確認時，負債部分之公平價值按同類不可換股負債之市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項與轉往負債部分之公平價值間之差額，即代表可讓持有人將債券兌換為股權之認購期權，列入可換股債券權益儲備。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃採納實際利率法計算之攤銷成本列賬。權益部分，即可將可換股債券兌換為本公司普通股之轉換權，將保留於可換股債券權益儲備，直至附帶之期權獲行使為止，在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉撥移至股份溢價。倘轉換權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥至保留溢利。轉換權兌換或到期時將不會於損益中確認任何收益或虧損。

交易成本根據有關工具於首次確認時根據負債及權益部分之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部分。

### (u) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初次按公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本列賬，若折現沒有重大影響，則按成本列賬。

### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (v) 稅項

所得稅支出代表本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表列報之溢利不同，乃因為不包括於其他年度之應課稅或可扣除之項目，也不包括從來無須課稅或不可扣除之項目。本集團之本期稅項負債乃按於結算日已生效或基本上已生效之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時對應之稅基值之間之暫時差異確認。通常所有應課稅之暫時差異均作遞延稅項負債確認。遞延稅項資產一般限於應課稅溢利很可能予以抵銷之可扣除暫時差異才確認所有可扣除暫時差異。如果暫時差異來自商譽或一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(企業合併除外)中其他資產及負債之初次確認，則相關之遞延稅項資產及負債將不被確認。

於附屬公司及聯營公司之投資及於共同控制企業之權益所帶來之應課稅暫時差異，均作遞延稅項負債確認，除非本集團能控制該暫時差異之轉回而該暫時差異很可能在可見將來不會轉回。

本集團於結算日遞延稅項資產之賬面值，當不再可能有足夠應課稅溢利以收回所有或部分遞延稅項資產，便按不可以收回之部分減少該資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按於結算負債或變現資產期間預期適用之稅率計算。

本期稅項及遞延稅項乃於損益中確認，除非該等稅項與其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關(在該等情況下，本期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認)。因業務合併進行初始會計處理而產生之本期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

除非有關假定被否定外，為按《香港會計準則》第40號「投資物業」，計量以公平價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該等物業之賬面值乃假定為透過銷售收回。惟若該投資物業應予折舊，並其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部分經濟效益之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，遞延稅項負債及資產需根據《香港會計準則》第12號之公認原則(即以該物業之預期撥回方式)計量。

遞延稅項資產及負債可以抵銷，乃當能合法行使權利把本期稅項資產抵銷本期稅項負債，同時遞延稅項與同一稅務當局有關，而且本集團預算按淨基礎結算本期稅項資產及負債。

## 附註二 主要會計政策 (續)

### (w) 或然負債

或然負債指因過往事件而產生之可能責任，而有關責任會否存在，須視乎日後一項或多項將來不肯定事件會否出現，而出現與否非完全由本集團控制；亦可以乃因過往事件而產生現時之責任，但因為將來需要撥出經濟資源之機會不大，或因為不能可靠計量所涉及金額而未予確認。

或然負債不予確認，但在財務報表附註內披露。若情況有變以致將來可能需要撥出資源，則確認為準備。

### (x) 撥作資本之借貸成本

借貸成本於產生時列為支出，惟就建造或生產需要相當長時間才可作擬定用途或出售之資產而言，直接撥歸該資產之借貸成本則撥作資產成本化。此等借貸成本在建造或生產活動展開時開始撥作資產成本化，並在有關資產大致上可供擬定用途或出售時停止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺獲之收入須由合資格成本化之借貸成本中扣除。

### (y) 外幣

本集團每個企業各自之財務報表中之項目皆按有關企業營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表則以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈報。

外幣交易按交易日之匯率折算為功能貨幣。此等交易之結算而產生之外匯收益及虧損，以及以外幣為單位之貨幣資產(有關可出售投資之會計處理法載於附註第二(o)項)及負債按年底匯率折算而產生之兌換差額，均於收益表確認，惟若在其他全面收入內遞延為合資格現金流對沖則除外。

以外幣為單位及按歷史成本計量之非貨幣資產及負債按交易日之匯率折算。以外幣為單位及按公平價值計量之非貨幣資產及負債按釐定公平價值當日之匯率折算。非貨幣財務資產及負債之匯兌差額列作公平價值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產及負債之匯兌差額，如持作按公平價值計入損益之股本，於收益表確認為公平價值收益或虧損之一部分。劃分為可供出售權益等非貨幣財務資產之匯兌差額計入其他全面收入。

綜合過程中，採納不同於呈報貨幣之功能貨幣之本集團實體之資產負債表上之資產及負債按結算日之收市匯率折算為港元，各收益表內之收益及開支則按年內之加權平均匯率折算。兌換差額於其他全面收益內確認及個別累計於匯兌儲備內之權益。出售海外業務時，有關該海外業務之累計匯兌差額於確認出售之盈虧時從權益重新分類至損益。



### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (z) 僱員福利

僱員累計有薪休假之費用於收益表確認為支出，按本集團預期為累計至結算日之未享用權利而要額外支付之金額計量。

定額供款退休計劃之供款責任，包括根據強制性公積金計劃條例之應付供款，於產生時確認為支出。

#### (aa) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士關係密切之家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所指之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)部所指之人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

某一人士之近親家庭成員指在與企業交易時，可影響或受該個人影響之家庭成員。

## 附註二 主要會計政策 (續)

### (bb) 資產減值

於各結算日，除財務資產、投資物業、作銷售用途之用作發展或發展中物業、存貨及遞延稅項資產外，本集團檢討其資產之賬面值以釐定該等資產是否存在減值跡象。倘存在減值跡象，須估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損之程度(如有)。可收回數額乃資產之公平價值減銷售成本與使用值兩者之較高者。本集團根據可作出被視為需要之估計、判斷及預測之現有最佳資料，估計可收回金額。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額予以確認。有關減值虧損於收益表確認，惟倘按估值列賬之資產及減值虧損並無超過該資產之重估盈餘，則視作重估減少。為評估資產減值，本集團按可獨立辨別之現金流量(現金產生單位)之最低水平劃分資產類別。商譽之減值測試載於附註第二(d)項。

倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，以往年度確認之資產(商譽除外)減值虧損可以撥回。撥回之減值虧損，以資產之賬面值不得超過假設以往沒有確認減值虧損而釐定之賬面值為限。撥回之減值虧損將於確認有關撥回之年度計入收益表，惟若有關資產按估值列賬，則撥回之減值虧損計入收益表，並以過往在收益表扣除之款額為限，其後於其他全面收益確認及作重估價值變動處理。

倘股息於宣派股息期間超出附屬公司、聯營公司或共同控制企業之全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出被投資公司之資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則收到於附屬公司、聯營公司或共同控制企業之投資之股息後，須對該等投資進行減值測試。

### 附註二 主要會計政策 (續)

#### (cc) 以股份為基礎之付款

授予僱員及其他提供類似服務者之股本結算之以股份為基礎之付款按權益工具之公平價值於授出日期計算。

本集團會對最終歸屬之權益工具作出評估，按授出日期釐定股本結算之以股份為基礎之支出之公平價值按直線法於歸屬期內列為支出，權益亦相應增加。於每個結算日，本集團會修改預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原來估計之影響(如有)確認為盈虧，累計支出反映已修訂估計，並在資本儲備作出相應調整。在歸屬日，除非因未能符合市場而定之歸屬條件引致權利喪失，否則確認為支出之金額按歸屬權益工具之實際數目作調整，並在資本儲備中作相應調整。權益數額會在資本儲備中確認，直至權益工具獲行使(屆時轉入股份溢價)，或權益工具到期(屆時直接計入保留溢利)。

上述政策應用於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年一月一日後歸屬之所有股本結算之以股份為基礎之付款交易。並無就其他股本結算之以股份為基礎之付款於綜合財務報表確認任何款額。

與僱員以外人士進行之股本結算之以股份為基礎之付款交易乃按所收取商品或服務之公平價值及權益之相應增加計量，惟倘公平價值未能可靠地計量，則彼等按所授出股本工具於企業取得商品或對手方提供服務當日計量之公平價值計量。

#### (dd) 營運分類

營運分類乃本集團可賺取收入及產生費用之商業活動之組成部分，由定期提供予本集團主要營運決策者審閱作資源分配及業績評估之內部財務資料為基礎所辨別。

### 附註三 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

(a) 採納經修改或修訂的《香港財務報告準則》之主要影響如下：

#### 《香港會計準則》第12號（修訂本）所得稅－遞延稅項：收回相關資產

香港會計師公會於二零一零年十二月對《香港會計準則》第12號「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公平價值計量而產生之遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。《香港會計準則》第12號現時規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項，須視乎實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平價值計量的投資物業可全數通過出售而收回其價值。若投資物業需折舊及以一個商業模式持有，而此模式並非透過出售而是隨時間消滅使用該物業所包含之大部分經濟利益，則此項通過出售而全數收回其價值之假設可被推翻。該項修訂之生效日期為於二零一二年一月一日或之後起計之年度期間。由於經已獲得批准，本集團提早採納此項修訂。本集團已自二零一一年一月一日起計之年度期間追溯應用此項新訂會計政策，而有關影響已於下文披露。

截至二零一一年十二月三十一日，本集團投資物業總值3,994,000,000港元（二零一零年：3,808,000,000港元以及二零零九年：3,385,000,000港元），代表其根據本集團如附註第十三項所披露之會計政策之公平價值。本集團持有該等投資物業乃位於香港、澳門及中國大陸。

由於提早採納《香港會計準則》第12號之修訂，二零一零年及二零零九年之比較數字已經重新列賬以反映會計政策之變動，詳情已於下文概述。

#### 對綜合資產負債表之影響

	二零一一年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一零年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一零年 一月一日 (港幣千元)
遞延稅項負債減少	105,111	76,476	57,811
非控股權益增加	25,958	15,286	10,516
保留溢利增加	79,153	61,190	47,295

附註三 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響 (續)

(a) 採納經修改或修訂的《香港財務報告準則》之主要影響如下： (續)

《香港會計準則》第 12 號 (修訂本) 所得稅－遞延稅項：收回相關資產 (續)

對綜合收益表之影響

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
所得稅支出減少	28,635	18,665
本公司擁有人應佔溢利增加	17,963	13,895
非控股權益應佔溢利增加	10,672	4,770
每股基本盈利增加	0.8 港仙	0.7 港仙
每股攤薄後盈利增加	0.8 港仙	0.6 港仙

《香港會計準則》第 24 號 (經修訂) 關聯人士披露

香港會計師公會頒佈了對於《香港會計準則》第 24 號之修訂，澄清了對有關關聯方的定義。該新定義強調關聯方關係之對稱性，同時闡述了人員與主要管理人員對關聯方關係產生影響之情況。其次，針對與政府或受政府控制、共同控制、重大影響之實體的關聯交易，此修訂引入了對於該關聯交易總體披露豁免之規定。關聯方的會計政策已作出修訂以反映經修訂準則下關聯方定義的變更。應用《香港會計準則》第 24 號之修訂本對本期間及過往期間的綜合財務報表內確認或列賬之金額並無影響。然而，關聯人士披露已更改，以反映應用《香港會計準則》第 24 號 (經修訂)。

二零一零年《香港財務報告準則》之改進

二零一零年五月發出的二零一零年《香港財務報告準則》之改進載列對《香港財務報告準則》之一系列修訂，主要刪除不一致之處並澄清若干字眼。當中，《香港會計準則》第 1 號「財務報表之呈列」澄清各組成部分之其他全面收益分析，可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列各組成部分的其他全面收益分析。



### 附註三 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響 (續)

(b) 本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的《香港財務報告準則》。

《香港會計準則》第1號(經修訂)(修訂)	財務報表之呈列－呈列其他全面收益項目 <sup>2</sup>
《香港會計準則》第19號(2011)	僱員福利 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第27號(2011)	獨立財務報表 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第28號(2011)	於聯屬公司及合營企業投資 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第32號(修訂)	金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
《香港財務報告準則》第1號(經修訂)(修訂)	首次採納香港財務報告準則－嚴重通脹及刪除首次採納者之固定日期 <sup>1</sup>
《香港財務報告準則》第7號(修訂)	金融工具：披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup>
《香港財務報告準則》第7號(修訂)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第9號	金融工具 <sup>5</sup>
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第11號	共同安排 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第12號	披露於其他實體之權益 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第13號	公平值計量 <sup>3</sup>
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已開始評估此等新訂或經修訂的《香港財務報告準則》帶來之影響，當中若干與本集團的運作有關，並將導致改動財務報表若干項目的呈報、披露及計量。

在《香港財務報告準則》第9號，該準則採用單一方式以釐定財務資產是否用攤銷成本或公平價值計量，並取代《香港會計準則》第39號所採用的多項不同規則。這項準則的方式乃根據實體如何管理其財務工具(其業務模式)及有合約現金流動型式的財務資產。採納《香港財務報告準則》第9號可能影響本集團財務資產的分類及計量。

### 附註四 營業額及收益

本集團之主要業務包括物業發展、投資及管理、運輸、酒店及消閒和投資控股。

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>營業額</b>		
出售物業收益	271,835	896,993
客運服務收益	1,739,256	1,435,991
出售燃料收益	50,884	40,819
旅行社服務收益	130,113	83,543
經營酒店收益	293,256	222,980
租金收入	170,016	163,849
投資股息	72,650	18,153
應收按揭貸款利息收入	679	965
管理費收入及其他	239,629	233,956
	<b>2,968,318</b>	3,097,249
<b>其他收益</b>		
利息收入	78,132	53,721
已收賠償金	3,722	9,806
其他	45,205	35,434
	<b>127,059</b>	98,961
	<b>3,095,377</b>	3,196,210

## 附註五 其他淨收入

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
出售投資物業之收益淨額	4,500	—
出售物業、機器及設備之收益淨額	9,562	19,784
出售可供出售投資之收益淨額	35,461	—
議價購買之收益	2,359	—
其他	8,775	1,216
	<b>60,657</b>	21,000

## 附註六 經營溢利

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>已計入：</b>		
利息收入		
— 非上市投資	—	193
— 銀行存款及其他	78,811	54,493
非按公平價值列入收益表之財務資產之利息收入總額	78,811	54,686
投資物業之租金收入	168,100	157,616
減：投資物業之直接營運支出	(12,512)	(13,986)
	155,588	143,630
上市投資股息收入	8,369	6,887
非上市投資股息收入		
— 澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)	63,193	—
— 其他	1,088	11,266
兌換盈利	2,460	3,264

附註六 經營溢利 (續)

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
已扣除：		
存貨成本(附註第二十三項)		
—物業	90,392	686,677
—燃料	748,512	500,663
—其他	80,089	137,764
	<b>918,993</b>	1,325,104
物業、機器及設備之折舊		
—營運租約下持作收租用途	—	1,167
—其他	197,863	208,680
攤銷		
—租賃土地(附註第十四項)	244	244
—無形資產(附註第十八項)	360	339
核數師薪酬		
—核數服務	6,798	6,425
—非核數服務	2,429	1,807
營運租約下物業最低應付租金	30,432	20,401
減值虧損		
—可出售投資	43,200	51,661
—貿易應收賬款	378	83
以股份為基礎之付款	9,879	7,299
公積金供款	34,430	31,795

## 附註七 董事酬金及五名最高薪酬之人士

本公司董事酬金如下：

### 集團

二零一一年

	袍金 (港幣千元)	薪金、 津貼及福利 (港幣千元)	表現花紅 (港幣千元)	公積金供款 (港幣千元)	以股份為 基礎之付款 (附註) (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>執行董事</b>						
何鴻燊博士	65	—	—	—	—	65
何超瓊女士	65	7,645	636	424	—	8,770
何超鳳女士	65	4,599	536	230	—	5,430
何超蓮女士	5	3,413	398	171	—	3,987
岑康權先生	65	2,622	306	131	—	3,124
<b>非執行董事</b>						
拿督鄭裕彤博士	5	—	—	—	1,797	1,802
莫何婉穎女士	5	100	—	—	1,797	1,902
吳志文先生	5	—	—	—	894	899
<b>獨立非執行董事</b>						
羅保爵士	200	100	—	—	1,797	2,097
何厚鏘先生	200	100	—	—	1,797	2,097
何柱國先生	200	—	—	—	1,797	1,997
	<b>880</b>	<b>18,579</b>	<b>1,876</b>	<b>956</b>	<b>9,879</b>	<b>32,170</b>



附註七 董事酬金及五名最高薪酬之人士 (續)

集團

二零一零年

	袍金 (港幣千元)	薪金、 津貼及福利 (港幣千元)	表現花紅 (港幣千元)	公積金供款 (港幣千元)	以股份為 基礎之付款 (附註) (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>執行董事</b>						
何鴻樂博士	65	—	—	—	—	65
何超瓊女士	65	7,422	440	413	—	8,340
何超鳳女士	65	4,465	400	223	—	5,153
何超蓮女士	5	3,314	300	154	—	3,773
岑康權先生	65	2,546	220	127	—	2,958
吳志文先生(直至二零一零年六月三十日止)	3	2,169	—	6	5,516	7,694
<b>非執行董事</b>						
拿督鄭裕彤博士	5	—	—	—	—	5
莫何婉穎女士	5	100	—	—	—	105
吳志文先生(由二零一零年七月一日開始轉任)	2	—	—	—	1,783	1,785
<b>獨立非執行董事</b>						
羅保爵士	200	100	—	—	—	300
何厚鏘先生	200	100	—	—	—	300
何柱國先生	200	—	—	—	—	200
	880	20,216	1,360	923	7,299	30,678

本年度及過往年度，董事並無作出任何安排以放棄或同意放棄任何酬金。

本集團之五名最高薪酬人士中，四名為本公司董事(二零一零年：均為董事)，彼等之酬金詳情已披露如上。二零一一年，未計入上文之個人酬金包括薪金、津貼及福利2,591,000港元、表現花紅257,000港元及公積金供款103,000港元。

釐定董事酬金之準則之詳情概列於第六十四頁之企業管治常規報告書。

附註：

此為根據本公司購股權計劃授出之購股權之估計公平價值。此等購股權價值乃根據附註第二(cc)項之以股份為基礎之付款之會計政策計量。根據購股權計劃向董事作出之實物收益之詳情概列於第五十六頁至第五十八頁之董事會報告書中權益之披露第(2)段。

## 附註八 融資成本

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	69,888	50,224
須於五年內全數償還之可換股債券之利息(附註第三十項)	74,513	73,364
非控股股東貸款之利息	2,206	—
其他融資成本	60,421	6,440
非按公平價值列入收益表之財務負債之利息開支總額	207,028	130,028
減：於發展中物業撥作資產成本化之數額	(72,874)	(8,151)
	<b>134,154</b>	<b>121,877</b>

融資成本已按加權平均年率百分之三點七七(二零一零年：百分之零點六五)資本化為發展中物業。

## 附註九 稅項

### (a) 綜合收益表中之稅項代表：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度稅項	21,545	23,412
— 往年超額準備	(1,065)	(13)
海外稅項		
— 本年度稅項	48,829	76,406
— 往年準備不足/(超額)準備	446	(9,668)
	<b>69,755</b>	<b>90,137</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異產生與轉回	1,502	(21,542)
<b>其他稅項—海外</b>		
收益徵稅	3,331	2,958
<b>稅項支出總額</b>	<b>74,588</b>	<b>71,553</b>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率百分之十六點五(二零一零年：百分之十六點五)計算。海外稅項則根據本集團應課稅之司法權區適用之稅率計算。

附註九 稅項 (續)

(b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利調節如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
除稅前溢利	1,000,478	992,799
按適用稅率 16.5% (二零一零年：16.5%) 計算之稅項	165,079	163,812
不可扣除支出及無須課稅收入之稅務影響淨額	(31,104)	(17,492)
運用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(10,063)	(402)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	21,698	25,595
所佔聯營公司及共同控制企業業績	(71,749)	(87,468)
附屬公司在其他司法權區經營而稅率不同之影響	(1,985)	(5,769)
往年超額準備	(619)	(9,681)
年內所得稅支出	71,257	68,595
其他稅項	3,331	2,958
稅項支出總額	74,588	71,553

## 附註九 稅項 (續)

### (c) 已確認之遞延稅項資產和負債

年內遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅項司法權區結餘前)變動如下：

#### 遞延稅項資產

	加速 會計折舊 (港幣千元)	集團間 未變現 溢利 (港幣千元)	稅項虧損 (港幣千元)	現金流量 對沖 (港幣千元)	其他 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>集團</b>						
二零一零年一月一日	(330)	(24,699)	(134,460)	—	(873)	(160,362)
扣除收益表	9	43	2,947	—	—	2,999
二零一零年十二月三十一日	<b>(321)</b>	<b>(24,656)</b>	<b>(131,513)</b>	—	<b>(873)</b>	<b>(157,363)</b>
扣除/(計入)收益表	<b>(47)</b>	<b>(904)</b>	<b>5,406</b>	—	<b>(1,505)</b>	<b>2,950</b>
計入其他全面收益	—	—	—	<b>(165)</b>	—	<b>(165)</b>
二零一一年十二月三十一日	<b>(368)</b>	<b>(25,560)</b>	<b>(126,107)</b>	<b>(165)</b>	<b>(2,378)</b>	<b>(154,578)</b>
<b>公司</b>						
二零一零年一月一日			(161)			
扣除收益表			24			
二零一零年十二月三十一日			<b>(137)</b>			
扣除收益表			<b>13</b>			
二零一一年十二月三十一日			<b>(124)</b>			

附註九 稅項 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產和負債 (續)

遞延稅項負債

	加速 稅項折舊 (港幣千元)	重估 投資物業 (港幣千元)	物業折舊 免稅額 之回補 (港幣千元)	現金流量 對沖 (港幣千元)	業務 合併時公平 價值調整 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>集團</b>						
二零一零年一月一日						
原有列賬	159,208	117,357	61,490	646	792,559	1,131,260
採納《香港會計準則》 第12號修訂之調整	—	(57,811)	—	—	—	(57,811)
重新列賬	159,208	59,546	61,490	646	792,559	1,073,449
兌換調整	1,421	1,002	—	—	—	2,423
扣除/(計入)收益表	(4,526)	28,207	5,227	—	(53,449)	(24,541)
扣除/(計入)其他全面收益	—	—	—	5,718	(6,442)	(724)
二零一零年十二月三十一日						
重新列賬	156,103	88,755	66,717	6,364	732,668	1,050,607
二零一一年一月一日						
原有列賬	156,103	165,231	66,717	6,364	732,668	1,127,083
採納《香港會計準則》 第12號修訂之調整	—	(76,476)	—	—	—	(76,476)
重新列賬	156,103	88,755	66,717	6,364	732,668	1,050,607
兌換調整	1,550	1,325	—	—	—	2,875
收購附屬公司(附註第三十五(a)項)	16,511	—	—	—	7,641	24,152
扣除/(計入)收益表	(3,562)	5,723	4,765	—	(8,374)	(1,448)
扣除/(計入)其他全面收益	—	—	—	(6,364)	597	(5,767)
二零一一年十二月三十一日						
	170,602	95,803	71,482	—	732,532	1,070,419
<b>公司</b>						
二零一零年一月一日						
計入收益表	161					
二零一零年十二月三十一日						
計入收益表	137					
二零一一年十二月三十一日						
	124					



## 附註九 稅項 (續)

### (c) 已確認之遞延稅項資產和負債 (續)

當稅項與同一稅務當局有關且抵銷能依法強制執行時，遞延稅項資產和負債可以抵銷。經適當抵銷後釐定之以下金額於資產負債表分別呈列。

	集團			公司	
	二零一一年 十二月 三十一日 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 十二月 三十一日 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 一月一日 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
已確認之遞延稅項資產	<b>(33,332)</b>	(31,072)	(30,561)	—	—
已確認之遞延稅項負債	<b>949,173</b>	924,316	943,648	—	—
	<b>915,841</b>	893,244	913,087	—	—

### (d) 未確認遞延稅項資產

以下項目之遞延稅項資產尚未確認：

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
稅項虧損	<b>945,073</b>	846,858	<b>448,484</b>	396,299
可扣除暫時差異	<b>106,393</b>	95,360	—	—
	<b>1,051,466</b>	942,218	<b>448,484</b>	396,299

本集團之未確認稅項虧損包括於結算日起三年內到期之虧損94,128,000港元(二零一零年：6,293,000港元)。本集團之其他稅項虧損及可扣除暫時差異及本公司之稅項虧損可以無限期結轉。

附註十 股息

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
擬派末期股息：2,986,880,719股，每股派4.0港仙 (二零一零年：2,172,276,887股，每股派6.0港仙)	<b>119,475</b>	130,337

股息總額根據供股後股份數目計算。

附註十一 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司擁有人應佔溢利780,591,000港元(二零一零年(經重新列賬)：867,239,000港元)及於年內已發行股份之加權平均數2,172,276,887股(二零一零年：2,061,564,627股)計算。每股攤薄後盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利780,591,000港元(二零一零年(經重新列賬)：940,603,000港元)及就所有潛在普通股的攤薄影響作出調整後的已發行股份之加權平均數2,183,915,712股(二零一零年：2,269,905,247股)計算。

用於計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利之資料如下：

	本公司擁有人應佔溢利		股份之加權平均數	
	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)	二零一一年	二零一零年
用於計算每股基本盈利之溢利／股份數目	<b>780,591</b>	867,239	<b>2,172,276,887</b>	2,061,564,627
潛在普通股之攤薄影響				
— 購股權	—	—	<b>11,638,825</b>	14,770,683
— 可換股債券	—	73,364	—	193,569,937
用於計算每股攤薄後盈利之溢利／股份數目	<b>780,591</b>	940,603	<b>2,183,915,712</b>	2,269,905,247

於二零零九年十月發行的可換股債券的影響並無攤薄性，計算二零一一年每股攤薄後盈利時並未計入。

附註十二 物業、機器及設備  
集團

	租賃		發展中物業 (港幣千元)	船隻及躉船 (港幣千元)	其他資產 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
	酒店樓宇 (港幣千元)	土地及樓宇 (港幣千元)				
<b>成本</b>						
二零一零年一月一日	800,694	996,590	79,484	2,226,113	1,002,033	5,104,914
兌換調整	—	—	—	—	310	310
添置／轉入	—	—	—	2,787	20,213	23,000
出售／轉出	—	(6,111)	(79,484)	(93,068)	(17,800)	(196,463)
二零一零年十二月三十一日	<b>800,694</b>	<b>990,479</b>	—	<b>2,135,832</b>	<b>1,004,756</b>	<b>4,931,761</b>
兌換調整	—	—	—	—	241	241
收購附屬公司 (附註第三十五(a)項)	—	—	—	366,530	8,001	374,531
添置／轉入	9,038	—	—	2,717	86,747	98,502
出售／轉出	—	—	—	(39,072)	(8,770)	(47,842)
二零一一年十二月三十一日	<b>809,732</b>	<b>990,479</b>	—	<b>2,466,007</b>	<b>1,090,975</b>	<b>5,357,193</b>
<b>累計折舊</b>						
二零一零年一月一日	21,616	348,892	—	1,566,366	676,513	2,613,387
兌換調整	—	—	—	—	208	208
本年度扣除	20,753	16,557	—	97,771	74,766	209,847
出售時撥回	—	(2,165)	—	(83,335)	(15,725)	(101,225)
二零一零年十二月三十一日	<b>42,369</b>	<b>363,284</b>	—	<b>1,580,802</b>	<b>735,762</b>	<b>2,722,217</b>
兌換調整	—	—	—	—	328	328
本年度扣除	20,773	16,497	—	78,520	82,073	197,863
出售時撥回	—	—	—	(32,135)	(7,720)	(39,855)
二零一一年十二月三十一日	<b>63,142</b>	<b>379,781</b>	—	<b>1,627,187</b>	<b>810,443</b>	<b>2,880,553</b>
<b>賬面淨值</b>						
二零一一年十二月三十一日	<b>746,590</b>	<b>610,698</b>	—	<b>838,820</b>	<b>280,532</b>	<b>2,476,640</b>
二零一零年十二月三十一日	758,325	627,195	—	555,030	268,994	2,209,544

附註十二 物業、機器及設備 (續)

公司

	其他資產 (港幣千元)
<b>成本</b>	
二零一零年一月一日	3,568
添置	262
出售	(68)
二零一零年十二月三十一日	<b>3,762</b>
添置	<b>240</b>
出售	<b>(179)</b>
二零一一年十二月三十一日	<b>3,823</b>
<b>累計折舊</b>	
二零一零年一月一日	2,424
本年度扣除	410
出售時撥回	(65)
二零一零年十二月三十一日	<b>2,769</b>
本年度扣除	<b>334</b>
出售時撥回	<b>(170)</b>
二零一一年十二月三十一日	<b>2,933</b>
<b>賬面淨值</b>	
二零一一年十二月三十一日	<b>890</b>
二零一零年十二月三十一日	993

本集團之其他資產主要包括傢具、裝修及辦公室設備、酒店設施及機器、酒店營業用品及設備以及維修之船隻零件。

根據日期為二零零六年六月二十六日之轉租協議(「轉租協議」)，香港機場管理局授予一家附屬公司於毗鄰香港國際機場之亞洲國際博覽館處興建酒店之權利。於興建完成後，香港機場管理局將授予該附屬公司擁有及享有酒店之權利，直至二零四七年止。根據轉租協議，轉租期限在二零四七年屆滿後，酒店之所有權將轉讓予香港機場管理局。

有關租賃酒店樓宇之或然租金付款金額約8,870,000港元(二零一零年：696,000港元)計入綜合收益表中。

## 附註十二 物業、機器及設備 (續)

酒店樓宇、租賃土地及樓宇之賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>位於香港</b>		
長期租賃		
租賃土地及樓宇	<b>12,937</b>	13,320
中期租賃		
酒店樓宇	<b>746,590</b>	758,325
租賃土地及樓宇	<b>190,116</b>	195,493
	<b>949,643</b>	967,138
<b>位於香港以外</b>		
中期租賃		
租賃土地及樓宇	<b>407,645</b>	418,382
	<b>1,357,288</b>	1,385,520

## 附註十三 投資物業

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>估值</b>		
一月一日	<b>3,808,023</b>	3,385,392
兌換調整	<b>21,252</b>	20,444
出售	<b>(255,500)</b>	—
公平價值之變動	<b>420,152</b>	402,187
十二月三十一日	<b>3,993,927</b>	3,808,023



### 附註十三 投資物業 (續)

投資物業賬面值分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>位於香港</b>		
長期租賃	506,300	444,000
中期租賃	2,452,267	2,274,475
	<b>2,958,567</b>	<b>2,718,475</b>
<b>位於香港以外</b>		
中期租賃	654,360	800,048
永久業權	381,000	289,500
	<b>1,035,360</b>	<b>1,089,548</b>
	<b>3,993,927</b>	<b>3,808,023</b>

所有投資物業均在營運租約下持作收租用途。

所有投資物業於二零一一年十二月三十一日，以參照市場上之銷售實例，並在適當情況下使用淨收入成本化方法重估價值。重估價值由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司負責，其僱員包括香港測量師學會之會員。

### 附註十四 租賃土地

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>成本</b>		
一月一日及十二月三十一日	10,000	10,000
<b>攤銷</b>		
一月一日	1,098	854
本年度攤銷(附註第六項)	244	244
十二月三十一日	1,342	1,098
十二月三十一日之賬面淨值	<b>8,658</b>	<b>8,902</b>

## 附註十四 租賃土地 (續)

租賃土地賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
位於香港 中期租賃	8,658	8,902

## 附註十五 附屬公司

	公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
非上市股份，按成本	630,805	630,805

關於主要附屬公司之詳細資料概列於第一百六十二頁至第一百六十四頁。

## 附註十六 聯營公司

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
非上市股份，按成本	—	—	250	250
所佔資產淨值	190,711	177,346	—	—
商譽	137	137	—	—
	190,848	177,483	250	250

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
總資產	864,495	799,262
總負債	(306,322)	(287,325)
收益	469,579	338,020
本年度溢利	41,881	23,338

關於主要聯營公司之詳細資料概列於第一百六十二頁至第一百六十四頁。

附註十七 共同控制企業

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
所佔淨資產	<b>2,664,040</b>	2,258,366

有關本集團共同控制企業之財務資料概述如下：

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>本集團所佔資產及負債</b>		
非流動資產	<b>2,869,399</b>	2,865,106
流動資產	<b>1,132,993</b>	1,516,881
流動負債	<b>(1,147,024)</b>	(1,944,743)
非流動負債	<b>(191,328)</b>	(178,878)
資產淨值	<b>2,664,040</b>	2,258,366
<b>本集團所佔收入及支出</b>		
收入	<b>1,228,418</b>	1,226,649
支出	<b>(805,253)</b>	(702,511)
本年度溢利	<b>423,165</b>	524,138

關於主要共同控制企業之詳細資料概列於第一百六十二頁至第一百六十四頁。

## 附註十八 無形資產

### 集團

	商譽 (港幣千元)	牌照 (港幣千元)	特許權 及專利權 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>成本</b>				
二零一零年一月一日	364,728	2,599	4,617	371,944
添置	—	400	—	400
二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	<b>364,728</b>	<b>2,999</b>	<b>4,617</b>	<b>372,344</b>
<b>攤銷及減值虧損</b>				
二零一零年一月一日	2,275	107	3,766	6,148
本年度攤銷(附註第六項)	—	249	90	339
二零一零年十二月三十一日 本年度攤銷(附註第六項)	<b>2,275</b>	<b>356</b>	<b>3,856</b>	<b>6,487</b>
	—	<b>270</b>	<b>90</b>	<b>360</b>
二零一一年十二月三十一日	<b>2,275</b>	<b>626</b>	<b>3,946</b>	<b>6,847</b>
<b>賬面淨值</b>				
二零一一年十二月三十一日	<b>362,453</b>	<b>2,373</b>	<b>671</b>	<b>365,497</b>
二零一零年十二月三十一日	362,453	2,643	761	365,857

### 商譽之減值測試

商譽分配予本集團根據經營分類所識別之現金產生單元(「現金產生單元」)。為進行減值測試，於二零一一年十二月三十一日商譽之賬面值已分配予位於澳門用作發展或在建中物業之現金產生單元。

現金產生單元應佔商譽之可收回金額乃按使用價值計算。該計算根據管理層批核之介乎四年至六年期財務預算(根據過往經驗及其對市場發展之預測，且與彼等之業務計劃一致)，及每年百分之六貼現率與零收益增長率(二零一零年：每年百分之六貼現率與零收益增長率)之現金流量預測釐定。所採納之稅前貼現率反映相關分類之特定風險。管理層相信，可收回總額所依據之合理假設之進一步變動，不會引致總賬面值超出現金產生單元之可收回總額。

附註十九 可出售投資

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>股本證券</b>				
非上市				
成本	<b>892,911</b>	894,104	<b>233,679</b>	234,723
減值虧損	<b>(77,289)</b>	(77,289)	—	—
	<b>815,622</b>	816,815	<b>233,679</b>	234,723
香港上市，按市值	<b>158,971</b>	249,530	—	—
香港以外上市，按市值	<b>4,843</b>	5,782	—	—
	<b>979,436</b>	1,072,127	<b>233,679</b>	234,723
<b>投資基金</b>				
香港以外上市，按市值	<b>14</b>	14	—	—
非上市，按公平價值	<b>27,152</b>	25,903	—	—
	<b>27,166</b>	25,917	—	—
	<b>1,006,602</b>	1,098,044	<b>233,679</b>	234,723

上市證券之公平價值以結算日之市場報價釐定。投資基金之估值根據基金經理滙報之每股資產淨值。

本集團若干可出售投資，包括投資於澳娛之非上市股份，並非按公平價值列賬而是按成本列賬，原因為其於活躍市場並無市場報價，該等投資公平價值合理估計之範圍差異顯著及各估計之機會率未能合理評估。此等可出售投資於結算日按成本減任何可識別減值虧損列賬。



## 附註十九 可出售投資 (續)

可出售投資分析如下：

	股本證券		投資基金		總額	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>集團</b>						
非流動資產	<b>979,436</b>	1,072,127	<b>15,263</b>	14,023	<b>994,699</b>	1,086,150
流動資產	—	—	<b>11,903</b>	11,894	<b>11,903</b>	11,894
	<b>979,436</b>	1,072,127	<b>27,166</b>	25,917	<b>1,006,602</b>	1,098,044
<b>公司</b>						
非流動資產	<b>233,679</b>	234,723	—	—	<b>233,679</b>	234,723

## 附註二十 應收按揭貸款

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
應收按揭貸款	<b>7,615</b>	11,556
減：流動部分	<b>(566)</b>	(723)
非流動部分	<b>7,049</b>	10,833

應收按揭貸款以物業之第二按揭作抵押，並以最優惠利率加百分之一點七五及最優惠利率加百分之二點七五(二零一零年：最優惠利率加百分之一點七五及最優惠利率加百分之二點七五)之年利率計息。

應收按揭貸款之賬面值與按折現現金流量為基礎計算之公平價值相若。計算所用之實際年利率為最優惠利率加百分之一點七五及最優惠利率加百分之二點七五(二零一零年：最優惠利率加百分之一點七五及最優惠利率加百分之二點七五)。

附註二十一 其他非流動資產

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
附屬公司欠款減準備	—	—	<b>9,210,366</b>	11,028,640
聯營公司欠款	<b>22,350</b>	21,136	—	—
共同控制企業欠款減準備	<b>852,077</b>	1,334,022	—	—
投資公司欠款減準備	—	125	—	125
會所會籍	<b>140</b>	140	—	—
	<b>874,567</b>	1,355,423	<b>9,210,366</b>	11,028,765

附屬公司欠款屬無抵押及無固定還款期。其中 236,033,000 港元(二零一零年：237,820,000 港元)之款項以最優惠利率(二零一零年：最優惠利率)為年利率計息，而餘額則免息。

聯營公司欠款屬無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制企業欠款屬無抵押及無固定還款期，惟二零一零年 23,598,000 港元之款項於其中一方發出通知後償還。828,044,000 港元(二零一零年：1,275,000,000 港元)之款項以香港銀行同業拆息加百分之三(二零一零年：香港銀行同業拆息加百分之三)年利率計息，而餘額則免息。

於二零一零年，投資公司欠款屬無抵押、免息及無固定還款期。

就附屬公司欠款及共同控制企業欠款計息之部分而言，其賬面值與公平價值並無重大差異。就附屬公司欠款、聯營公司欠款、共同控制企業欠款及投資公司欠款免息之部分而言，披露其公平價值並無意義。

## 附註二十二 用作發展或發展中物業

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
用作發展或發展中物業，按成本	<b>10,766,518</b>	10,131,573

包括在用作發展或發展中物業之租賃土地賬面值分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>位於香港</b>		
長期租賃	<b>782,384</b>	782,383
中期租賃	<b>1,914,954</b>	1,878,180
	<b>2,697,338</b>	2,660,563
<b>位於香港以外</b>		
中期租賃	<b>6,745,293</b>	6,621,279
	<b>9,442,631</b>	9,281,842

預期於一年以上完成及回本之用作發展或發展中物業之款項為7,958,071,000港元(二零一零年：9,960,848,000港元)。餘額預期於一年內完成及回本。

## 附註二十三 存貨

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
物業	<b>249,610</b>	87,219
零件	<b>122,821</b>	111,622
其他	<b>11,977</b>	10,332
	<b>384,408</b>	209,173

附註二十三 存貨 (續)

包括在物業之租賃土地賬面值分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>位於香港</b>		
長期租賃	—	7,460
中期租賃	<b>2,132</b>	2,132
	<b>2,132</b>	9,592
<b>位於香港以外</b>		
中期租賃	<b>180,986</b>	41,327
	<b>183,118</b>	50,919

確認為支出的存貨金額分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
已出售或消耗的存貨賬面值	<b>921,905</b>	1,286,364
存貨撇減撥回	<b>(3,301)</b>	(9,057)
存貨撇減	<b>389</b>	47,797
	<b>918,993</b>	1,325,104

年內，本集團根據估計可變現淨值於資產重估價值儲備撥回若干物業存貨撇減撥備5,801,000港元(二零一零年：79,718,000港元)。

## 附註二十四 貿易及其他應收賬款及已付按金

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
應收按揭貸款之流動部分	566	723	—	—
收購土地發展權之按金	814,542	814,542	—	—
共同控制企業欠款	4,734	—	—	—
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	357,155	375,496	6,075	8,210
	<b>1,176,997</b>	1,190,761	<b>6,075</b>	8,210

共同控制企業欠款屬無抵押且於一年內償還，其中4,657,000港元按倫敦銀行同業拆息加百分之二(二零一零年：零)計息。貿易及其他應收賬款屬即時到期或短期內到期，故此其賬面值與公平價值相若。

貿易應收賬款乃根據明確並合乎市場需要和客戶業務的信貸政策管理。銷售信貸只會通過協商給予交易記錄良好的主要客戶。除出售物業所得款項乃按相關協議之條款收取外，本集團提供予其客戶之信貸期一般為零至六十日。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
零至三十日	93,979	104,423
三十一至六十日	21,790	23,820
六十一至九十日	8,069	4,720
超過九十日	3,750	7,530
	<b>127,588</b>	140,493

附註二十四 貿易及其他應收賬款及已付按金 (續)

於結算日內已到期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
已到期：		
零至三十日	32,517	42,770
三十一至六十日	10,682	10,701
六十一至九十日	3,881	2,463
超過九十日	1,950	2,111
	<b>49,030</b>	<b>58,045</b>

年內貿易應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
一月一日	5,806	5,723
年內確認之減值虧損	378	83
撇銷無法收回金額	(5,272)	—
十二月三十一日	<b>912</b>	<b>5,806</b>



## 附註二十五 衍生財務工具

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>流動資產</b>		
燃料掉期合約－現金流對沖	—	38,574
<b>流動負債</b>		
燃料掉期合約－現金流對沖	998	—

本集團使用燃料掉期合約對沖極有可能購買之燃料之價格風險。本集團用個別財務機構貼近市場報價或未來現金流量為估計此等衍生工具之公平價值。公平價值之盈虧將於預期購買發生時，即由結算日起計一個月至十二個月(二零一零年：一個月至十二個月)內，由對沖儲備轉入收益表中之存貨成本。二零一一年及二零一零年，並無於收益表確認任何現金流對沖產生的無效部分。

## 附註二十六 銀行存款、現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
銀行存款	4,651,233	3,660,782	420,231	12,140
現金及銀行結餘	697,694	603,233	26,544	21,280
	<b>5,348,927</b>	4,264,015	<b>446,775</b>	33,420

銀行存款、現金及銀行結餘屬即時到期或短期內到期，故此其賬面值與公平價值相若。

附註二十七 貿易及其他應付賬款以及預收款項

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
尚欠附屬公司款項	—	—	163,578	1,342,509
尚欠一家聯營公司款項	2,846	2,846	—	—
尚欠一家共同控制企業款項	40	40	—	—
貸款	5,000	5,000	—	—
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用	661,871	563,041	15,950	8,187
預收款項流動部分	898	—	—	—
	<b>670,655</b>	570,927	<b>179,528</b>	1,350,696
預收款項(附註)	34,124	—	—	—
減：流動部分	(898)	—	—	—
非流動部分	<b>33,226</b>	—	—	—

尚欠附屬公司款項、尚欠一家聯營公司款項、尚欠一家共同控制企業款項及貸款均屬無抵押、免息及無固定還款期。貿易及其他應付賬款其中一部分屬即時到期或短期內到期，其賬面值與公平價值相若；另一部分之賬面值與公平價值並無重大差異。

附註：

結餘指出售骨灰壁龕將產生之管理服務而預先收取之費用。預收管理費自銷售壁龕之日起於合約期內按直線法計為收益。

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
零至三十日	316,671	226,021
三十一至六十日	7,156	25,498
六十一至九十日	4,701	3,233
超過九十日	5,588	2,031
	<b>334,116</b>	256,783

## 附註二十八 銀行借貸

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>須於下列期限償還之銀行貸款</b>		
不超過一年	<b>1,950,400</b>	3,497,600
超過一年，但少於兩年	<b>2,103,025</b>	791,400
超過兩年，但少於五年	<b>1,712,000</b>	1,264,200
	<b>5,765,425</b>	5,553,200
減：流動部分	<b>(1,950,400)</b>	(3,497,600)
非流動部分	<b>3,815,025</b>	2,055,600

銀行貸款中 1,775,425,000 港元(二零一零年：712,200,000 港元)以本集團發展中物業之 7,453,525,000 港元(二零一零年：零)、物業、機器及設備之 1,387,235,000 港元(二零一零年：1,116,716,000 港元)及其他資產之 163,037,000 港元(二零一零年：62,230,000 港元)作抵押。除上述有抵押銀行貸款外，總金額 1,505,425,000 港元(二零一零年：556,200,000 港元)亦以若干附屬公司的股份作抵押。結餘以本公司及／或若干附屬公司提供之企業擔保作抵押。於二零一零年，銀行貸款中 1,250,000,000 港元以本公司及一家附屬公司之非控股股東根據其於該附屬公司之股權按比例提供之企業擔保作抵押。餘額由本公司或其附屬公司作出擔保而取得。

銀行貸款中 1,225,600,000 港元(二零一零年：712,200,000 港元)以分期方式償還。

銀行貸款按香港銀行同業拆息加百分之零點四二至香港銀行同業拆息加百分之一點八四(二零一零年：按香港銀行同業拆息加百分之零點四二至香港銀行同業拆息加百分之一點五)之年利率計息。

銀行貸款之賬面值與按折現現金流量為基礎計算之公平價值相若。計算所用之實際年利率為香港銀行同業拆息加百分之零點四二至香港銀行同業拆息加百分之一點八四(二零一零年：香港銀行同業拆息加百分之零點四二至香港銀行同業拆息加百分之一點五)。

### 附註二十九 僱員福利準備

僱員福利準備代表本集團預期付出之僱員累計有薪休假之費用。

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
一月一日	15,575	16,424	2,988	3,204
年內準備／(撥回)淨額	4,462	277	998	(216)
年內已付之金額	(1,164)	(1,126)	(368)	—
十二月三十一日	18,873	15,575	3,618	2,988

### 附註三十 可換股債券

	集團 (港幣千元)
已發行可換股債券之面值(扣除交易成本)	1,508,219
權益部分	(80,397)
於發行日之負債部分	1,427,822
往年估算利息支出	87,430
往年已付利息	(51,150)
於二零一零年十二月三十一日之負債部分	1,464,102
估算利息支出(附註第八項)	74,513
已付利息	(51,150)
於二零一一年十二月三十一日之負債部分	1,487,465

於二零零九年十月二十二日，本集團之全資附屬公司京熹集團有限公司(「發行人」)，按二零零九年九月十七日之可換股債券認購協議向若干專業投資者發行有擔保可換股債券(「債券」)，本金總額為1,550,000,000港元。債券之年息為百分之三點三，並會於發行日之第五週年到期。債券之尚未償還本金金額(如未根據債券之條款或條件兌換或贖回)將會於到期日按尚欠金額之百分比償還。

債券可於二零一零年十月二十二日至二零一四年十月十五日期間(包括首尾兩天)按初步換股價每股8.18港元兌換為繳足普通股，每股公司股份之面值為0.25港元。根據日期為二零零九年十月二十二日之信託契據條款，換股價已分別調整至二零一零年六月及二零一二年二月的每股7.89港元及每股7.17港元。

持有人有權要求發行人於二零一二年十月二十二日贖回債券，而發行人亦可以在符合債券之若干條件後於二零一二年十月二十二日之後及債券到期日之前之任何時間贖回債券。債券之詳情載於本公司二零零九年九月十八日之公佈內。

### 附註三十 可換股債券 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，債券持有人並無兌換債券為本公司股份，發行人並無贖回債券。

於初次確認後，債券之面值分為負債部分及權益部分，即可將負債轉換為本公司權益之附帶之期權之公平價值。權益部分已計入權益之可換股債券權益儲備(附註第三十四項)。

負債部分按攤銷成本計量。本年度之利息支出按自債券發行後使用實際利率百分之五點零五以計算負債部分。

### 附註三十一 非控股股東貸款

非控股股東貸款屬無抵押及無固定還款期。本集團並無向非控股股東就此等貸款提供任何擔保。貸款中 973,389,000 港元(二零一零年：零)每年以香港銀行同業拆息加百分之零點五八至香港銀行同業拆息加百分之一點五計息。就計息之部分而言，其賬面值與公平價值並無重大差異。就免息之部分而言，披露其公平價值並無意義。

### 附註三十二 股本

	二零一一年		二零一零年	
	股份數目	(港幣千元)	股份數目	(港幣千元)
<b>法定股本</b>				
每股面值 0.25 港元普通股				
一月一日及十二月三十一日	<b>4,000,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	4,000,000,000	1,000,000
<b>發行及已繳足股本</b>				
每股面值 0.25 港元普通股				
一月一日	<b>2,172,276,887</b>	<b>543,069</b>	2,023,710,803	505,928
發行新股份以收購發展地盤	—	—	148,566,084	37,141
十二月三十一日	<b>2,172,276,887</b>	<b>543,069</b>	2,172,276,887	543,069

於二零一一年十二月三十一日後，本公司進行的供股(詳述於附註第四十四項)將其已發行股本增加 814,603,832 股至 2,986,880,719 股股份。

於二零一零年九月三十日，本公司發行 148,566,084 股新普通股股份(「代價股份」)，作為收購香港春磡角道之發展地盤之部分代價。代價股份價值乃按地盤於二零一零年九月三十日(即完成日期)的公平價值 606,605,000 港元釐定，其中 37,141,000 港元計入股本，558,609,000 港元計入股份溢價，而 10,855,000 港元則計入資本儲備(附註第三十七(a)(iv)項)。

### 附註三十三 購股權計劃

本公司現時之購股權計劃乃於二零零二年五月三十一日採納(「購股權計劃」)，據此，本公司董事會可向合資格人士(其中包括董事及本公司僱員)授予購股權，以認購本公司普通股。購股權計劃之詳情載於第五十六頁至第五十八頁董事會報告書中權益之披露(2)段。

購股權之詳情如下：

#### 二零一一年

授出日期	行使價	購股權數目			附註
		二零一一年 一月一日	年內授出	二零一一年 十二月三十一日	
購股權計劃					
二零零四年五月二十五日	3.15 港元	44,060,520	—	44,060,520	(i)
二零零四年九月二十二日	4.20 港元	5,000,000	—	5,000,000	(i)
二零一零年二月一日	4.68 港元	5,000,000	—	5,000,000	(ii)
二零一一年三月二十九日	4.37 港元	—	5,000,000	5,000,000	(iii)
		<b>54,060,520</b>	<b>5,000,000</b>	<b>59,060,520</b>	(iv)
加權平均行使價					
		<b>3.39 港元</b>	<b>4.37 港元</b>	<b>3.47 港元</b>	

#### 二零一零年

授出日期	行使價	購股權數目			附註
		二零一零年 一月一日	年內授出	二零一零年 十二月三十一日	
購股權計劃					
二零零四年五月二十五日	3.15 港元	44,060,520	—	44,060,520	(i)
二零零四年九月二十二日	4.20 港元	5,000,000	—	5,000,000	(i)
二零一零年二月一日	4.68 港元	—	5,000,000	5,000,000	(ii)
		49,060,520	5,000,000	54,060,520	(iv)
加權平均行使價					
		3.26 港元	4.68 港元	3.39 港元	



## 附註三十三 購股權計劃 (續)

附註：

- (i) 於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日尚未行使之購股權乃授予本公司董事，並可由個別授出日期起計十年內行使。此等購股權於其授出日歸屬。
- (ii) 該5,000,000份購股權已授予本公司一位董事，其中一半已於二零一零年四月一日歸屬，而餘下一半已於二零一一年四月一日歸屬。購股權之到期日為二零一五年一月三十一日。
- (iii) 年內，該5,000,000份購股權已於二零一一年三月二十九日授予本公司董事，可於其各自之授出日期起計十年內行使。該等購股權已於其各自之授出日期歸屬。該等購股權之加權平均公平價值為每單位1.80港元，而公平價值總額則約為9,000,000港元。上述估值乃根據Hull-White Trinomial模式以及下列數據與假設計算：

• 授出日期之收市價	每股4.26港元
• 行使價	每股4.37港元
• 預期波幅(根據近年之股價變動)	每年百分之五十一點三
• 經考慮可能提前行使之習性後之預期平均年期	六點八年
• 無風險利率(根據香港外匯基金債券於授出日期)	每年百分之二點七
• 預期股息收益率	每年百分之一點五

估值結果會就上述假設之任何變化而受到重大影響，故因應所採用之模式及假設，或會令購股權之實際價值與購股權之估計公平價值有所偏差。

- (iv) 於二零一一年十二月三十一日，尚未行使購股權之加權平均餘下合約年期為3.06年(二零一零年：3.49年)。
- (v) 於二零一一年及二零一零年，並無購股權根據購股權計劃被行使、註銷或失效。
- (vi) 由於本公司於二零一一年十二月三十一日後進行供股，尚未行使之購股權之行使價及數目已自二零一二年三月九日起作出調整。有關詳情請參閱本公司日期為二零一二年三月九日的公佈。

## 附註三十四 儲備

### (a) 集團

	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
股份溢價	7,449,074	7,449,074
資本贖回儲備	100,170	100,170
資本儲備	28,048	18,169
可換股債券權益儲備	80,397	80,397
法定儲備	9,452	8,972
特別儲備	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備	67,948	113,620
對沖儲備	(355)	13,721
資產重估價值儲備	1,179,563	1,175,206
滙兌儲備	64,912	53,726
保留溢利	6,414,287	5,753,790
	<b>15,242,083</b>	<b>14,615,432</b>

### 附註三十四 儲備 (續)

#### (a) 集團 (續)

本集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個年度儲備金額及其變動於財務報表第七十五頁至第七十六頁之綜合權益變動表中呈列。

股份溢價及資本贖回儲備之運用分別受香港公司條例第 48B 條及第 49H 條規限。

資本儲備包括 (i) 向本公司董事授出之未行使購股權於授出日期之公平價值部分；及 (ii) 按所收購資產公平價值及根據股本結算以股份為基礎之付款交易而發行之本公司股份之面值及股份溢價總數而計算權益之超出部分。儲備根據附註第二 (cc) 項所載就以股份為基礎之付款採納之會計政策處理。

可換股債券權益儲備代表本集團已發行可換股債券之未行使權益部分之價值。儲備根據附註第二 (t) 項所載就可換股債券採納之會計政策處理。

法定儲備乃若干附屬公司、聯營公司及共同控制企業根據澳門特別行政區之商業法規及中國法律(倘適用)從其溢利中撥出一部分作不可分派之儲備。

特別儲備指向非控股權益購入一家附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平價值與賬面值之差額。

投資重估價值儲備乃根據附註第二 (o) 項所載就可出售投資採納之會計政策，用作處理在結算日持有之可出售投資之公平價值之累計變動淨值。

對沖儲備乃根據附註第二 (q) 項所載就現金流量對沖採納之會計政策，包含用作現金流量對沖之對沖工具之公平價值之累計變動淨值之有效部分，有待其後確認。

資產重估價值儲備指因收購本集團於收購前已持有權益之附屬公司所產生之可辨認資產淨值之公平價值調整，並根據附註第二 (c)(ii) 項所載就分階段達成之業務合併所採納之會計政策處理。

匯兌儲備乃根據附註第二 (y) 項所載外幣之會計政策，包含由於折算海外營運公司之財務報表而產生之所有匯兌差異。

## 附註三十四 儲備 (續)

### (b) 公司

	股份溢價 (港幣千元)	資本贖回 儲備 (港幣千元)	資本儲備 (港幣千元)	保留溢利 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
二零一零年一月一日	6,890,495	100,170	—	2,535,858	9,526,523
本年度虧損	—	—	—	(62,843)	(62,843)
發行新股份以收購用作發展地盤	558,609	—	10,855	—	569,464
已授出購股權	—	—	7,299	—	7,299
發行股份之費用	(30)	—	—	—	(30)
股息	—	—	—	(130,337)	(130,337)
二零一零年十二月三十一日	<b>7,449,074</b>	<b>100,170</b>	<b>18,154</b>	<b>2,342,678</b>	<b>9,910,076</b>
本年度虧損	—	—	—	(117,330)	(117,330)
已授出購股權	—	—	9,879	—	9,879
股息	—	—	—	(119,475)	(119,475)
二零一一年十二月三十一日	<b>7,449,074</b>	<b>100,170</b>	<b>28,033</b>	<b>2,105,873</b>	<b>9,683,150</b>

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分配儲備為2,225,348,000港元(二零一零年：2,473,015,000港元)，其中119,475,000港元(二零一零年：130,337,000港元)為擬派末期股息。

本公司擁有人應佔綜合溢利中包括已計入本公司之財務報表之虧損為63,733,000港元(二零一零年：67,940,000港元)。

### 附註三十五 綜合現金流量表附註

#### (a) 收購附屬公司

於二零一一年八月十一日，本公司的非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)與新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)訂立有條件協議，收購新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司(「新世界第一渡輪」)及新渡輪海上客運(澳門)有限公司(「新渡輪」)全部已發行股本，及新創建交通服務有限公司(新世界第一控股的控股公司)墊付予新世界第一渡輪的貸款(「股東貸款」)，代價為350,000,000港元(可根據本公司於二零一一年九月一日的通函所載予以調整)。收購已於二零一一年九月三十日(收購日)完成，代價經協議下調8,900,000港元。

新世界第一渡輪及其附屬公司(「新世界第一渡輪集團」)和新渡輪及其附屬公司(「新渡輪集團」)目前經營來往香港與澳門(外港碼頭)之間的客輪服務。

收購事項既壯大信德中旅的船隊，亦大幅提高其在香港與澳門客輪服務的市場份額，鞏固市場領導地位，使信德中旅更能把握香港澳門兩地對客運服務的殷切需求。

在綜合收益表內列為其他收入淨額之2,400,000港元之議價購買收益主要來自已轉讓代價與所收購資產淨值之間之差額。

下表概述於收購日就收購事項以及所收購及所承擔之新世界第一渡輪集團及新渡輪集團之資產及負債。

#### 代價

	(港幣千元)
已付現金	338,741
將支付之現金	2,372
總代價	341,113

## 附註三十五 綜合現金流量表附註 (續)

### (a) 收購附屬公司 (續)

所收購之可識別資產及所承擔負債之已確認金額

	新世界		總計 (港幣千元)
	第一渡輪集團 (港幣千元)	新渡輪集團 (港幣千元)	
物業、機器及設備(附註第十二項)	370,023	4,508	374,531
聯營公司	3,042	—	3,042
存貨	387	—	387
貿易及其他應收賬款及已付按金	5,388	602	5,990
現金及等同現金	15,578	3	15,581
貿易及其他應付賬款	(31,507)	—	(31,507)
應付稅項	(400)	—	(400)
應付最終控股公司款項	(192,100)	—	(192,100)
遞延稅項負債(附註第九(c)項)	(23,906)	(246)	(24,152)
總可識別資產淨值	146,505	4,867	151,372
轉讓股東貸款			192,100
			343,472
議價購買之收益			(2,359)
			341,113
			(港幣千元)
已付現金			338,741
減：收購所得現金及等同現金			(15,581)
因收購產生之現金流出淨額			323,160

收購相關成本 1,200,000 港元已於綜合收益表確認為其他成本。

於收購時並無識別或然代價安排或或然負債。

於收購日之貿易及其他應收款項之公平價值為 3,700,000 港元。貿易及其他應收款項之總合約金額為 3,700,000 港元，預計該等款項均可收回。

新世界第一控股已訂約同意就因其於收購日之前之業務及交易而導致新世界第一渡輪集團及新渡輪集團所承擔之任何額外稅項負債向信德中旅作出彌償保證。彌償保證資產由本集團於收購時估值為零。於二零一一年十二月三十一日，就彌償保證資產確認之金額並無發生變動，原因是估計負債所使用之結果或假設範圍並無發生變動。

### 附註三十五 綜合現金流量表附註 (續)

#### (a) 收購附屬公司 (續)

自收購日至二零一一年十二月三十一日，所收購業務已貢獻 123,900,000 港元之收益及 15,500,000 港元之溢利。倘收購已於二零一一年一月一日發生，截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益及綜合溢利將分別增加 341,200,000 港元及減少 12,500,000 港元。

#### (b) 現金及等同現金之分析

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
投資基金	14	14
銀行存款、現金及銀行結餘(附註第二十六項)	5,348,927	4,264,015
綜合現金流量表內之現金及等同現金	5,348,941	4,264,029

於結算日，現金及等同現金包括附屬公司持有之現金及銀行結餘 101,168,000 港元(二零一零年：80,305,000 港元)，該等款項因受貨幣兌換限制，不能自由地匯出予本集團。

#### (c) 主要非現金交易

於二零一零年，本集團已進行以下主要非現金交易：—

- (i) 於二零一零年九月三十日，本公司發行 148,566,084 股每股面值 0.25 港元之新普通股以代替現金，作為部分以 624,175,000 港元收購香港春磡角道之發展地盤(附註第三十二項)之代價；及
- (ii) 已收取來自於一家共同控制企業之投資股息收入 1,114,564,000 港元，當中以 655,564,000 港元對銷應付該共同控制企業款項。

### 附註三十六 分類資料

(a) 本集團可呈報分類為策略性業務單元，提供不同產品或服務。每項業務擁有不同之市場並採納不同之市場推廣策略，故分開管理。

本集團現有四個可呈報分類，即地產、運輸、酒店及消閒以及投資。有關分類乃按本集團管理層定期審閱以就資源分配作出決定及評估分類表現之內部營運資料劃分。

各可呈報分類之主要業務如下：

地產	— 地產發展及銷售、租賃及管理服務
運輸	— 客運服務
酒店及消閒	— 酒店營運及旅行社
投資	— 投資控股及其他



## 附註三十六 分類資料 (續)

### (b) 分類業績、資產及負債

管理層評估可申報分類之表現乃以投資物業之公平價值變動、非經常性損益、利息收入及未分配企業開支淨額前之經營溢利或虧損為基礎。分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零一零年起維持不變。

分類資產主要包括直接歸屬各分類之全部有形資產、無形資產及流動資產，惟於聯營公司及共同控制企業之權益、可收回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。

分類負債包括直接歸屬於各分類及由各分類管理之全部負債及借貸，惟應付稅項、遞延稅項負債及其他企業負債除外。

可申報分類之會計政策與附註第二 (dd) 項所述之本集團之主要會計政策相同。

### 集團

二零一一年

	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
<b>營業額及收益</b>						
對外營業額	546,886	1,665,662	658,124	97,646	—	2,968,318
各分類間之營業額	3,148	157,386	35,752	—	(196,286)	—
其他收益(外部及不包括利息收入)	4,977	39,575	2,785	1,590	—	48,927
	555,011	1,862,623	696,661	99,236	(196,286)	3,017,245
<b>分類業績</b>	185,587	(10,031)	56,090	53,699	—	285,345
投資物業公平價值之變動	420,152	—	—	—	—	420,152
利息收入						78,132
未分配收入						1,103
未分配支出						(84,941)
經營溢利						699,791
融資成本						(134,154)
所佔聯營公司業績	(9)	185	9,799	1,701	—	11,676
所佔共同控制企業業績	459,963	10,845	(42,946)	(4,697)	—	423,165
除稅前溢利						1,000,478
稅項						(74,588)
本年度溢利						925,890

附註三十六 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

集團

二零一一年

	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
<b>資產</b>						
分類資產	18,220,984	2,924,597	1,504,900	1,053,395	(47,001)	23,656,875
聯營公司	2,636	3,374	183,645	1,193	—	190,848
共同控制企業	2,690,618	43,278	(61,677)	(8,179)	—	2,664,040
未分配資產						2,792,606
<b>總資產</b>						29,304,369
<b>負債</b>						
分類負債	373,278	305,178	117,929	6,189	(34,211)	768,363
未分配負債						10,098,097
<b>總負債</b>						10,866,460
<b>其他資料</b>						
非流動資產添置 (不包括財務工具及遞延稅項資產)	72,978	385,804	13,195	344		
折舊	24,168	106,942	63,759	1,977		
攤銷						
—租賃土地	—	—	244	—		
—無形資產	133	—	137	90		
減值虧損						
—可出售投資	—	—	—	43,200		
—貿易應收賬款	301	—	77	—		
存貨(撥回)/撇減淨額	—	(3,301)	—	389		

## 附註三十六 分類資料 (續)

### (b) 分類業績、資產及負債 (續)

集團

二零一零年(重新列賬)

	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
<b>營業額及收益</b>						
對外營業額	1,169,857	1,354,700	533,159	39,533	—	3,097,249
各分類間之營業額	2,710	154,891	29,802	—	(187,403)	—
其他收益(外部及不包括利息收入)	6,001	34,748	2,202	2,289	—	45,240
	1,178,568	1,544,339	565,163	41,822	(187,403)	3,142,489
<b>分類業績</b>						
投資物業公平價值之變動	256,184	(25,928)	22,469	(46,260)	—	206,465
投資物業公平價值之變動	402,187	—	—	—	—	402,187
利息收入						53,721
未分配收入						1,216
未分配支出						(79,025)
經營溢利						584,564
融資成本						(121,877)
所佔聯營公司業績	(8)	—	4,325	1,657	—	5,974
所佔共同控制企業業績	549,740	11,874	(35,735)	(1,741)	—	524,138
除稅前溢利						992,799
稅項						(71,553)
本年度溢利						921,246

附註三十六 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

集團

二零一零年(重新列賬)

	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
<b>資產</b>						
分類資產	17,642,639	2,561,215	1,494,593	1,143,491	(32,384)	22,809,554
聯營公司	2,645	—	173,845	993	—	177,483
共同控制企業	2,231,855	44,700	(14,707)	(3,482)	—	2,258,366
未分配資產						1,918,930
<b>總資產</b>						<b>27,164,333</b>
<b>負債</b>						
分類負債	251,819	225,801	96,917	7,365	(28,606)	553,296
未分配負債						8,921,812
<b>總負債</b>						<b>9,475,108</b>
<b>其他資料</b>						
非流動資產添置 (不包括財務工具及遞延稅項資產)	5,961	10,521	951	5,631		
折舊	14,826	127,090	64,273	2,364		
攤銷						
—租賃土地	—	—	244	—		
—無形資產	67	—	183	89		
減值虧損						
—可出售投資	—	—	—	51,661		
—貿易應收賬款	—	—	83	—		
存貨(撥回)/撇減淨額	(9,057)	47,273	—	524		

## 附註三十六 分類資料 (續)

### (c) 地區分類

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團之非流動資產(除財務工具及遞延稅項資產外)之地區位置之資料。客戶之地區位置乃以提供服務或交付貨品之位置為基礎。非流動資產之地區位置(除財務工具及遞延稅項資產外)，如屬有形資產乃以資產之位置為基礎，如屬無形資產及商譽則以其所在之業務位置為基礎。

#### 集團

	香港 (港幣千元)	澳門 (港幣千元)	其他 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
<b>二零一一年</b>				
來自外部客戶之收益	<b>1,579,108</b>	<b>1,314,813</b>	<b>123,324</b>	<b>3,017,245</b>
非流動資產	<b>4,999,390</b>	<b>1,188,153</b>	<b>657,180</b>	<b>6,844,723</b>
<b>二零一零年</b>				
來自外部客戶之收益	1,270,657	1,742,540	129,292	3,142,489
非流動資產	4,494,139	1,350,713	547,474	6,392,326

### (d) 有關主要客戶之資料

於二零一一年及二零一零年，本集團來自最大外部客戶之收益少於本集團總收益百分之十。

附註三十七 重大關連人士交易

(a) 年內重大關連人士交易詳情如下：

	附註	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
<b>澳娛集團</b>			
澳娛股息收入	(i)	63,193	—
售予澳娛集團之船票(除折扣後)	*	126,098	153,884
就澳娛集團銷售之船票向澳娛集團支付之佣金	*	22,733	18,708
就管理酒店向澳娛收取之費用	*	—	9,468
就提供地產相關服務向澳娛集團收取之費用	*	25,758	23,778
向澳娛集團支付之租金及相關支出	*	13,865	9,557
就澳門船務向澳娛集團購入燃料	*	363,016	282,699
澳娛集團代本集團收取在澳門銷售船票及提供有關服務之金額		447,548	418,111
澳娛集團代本集團收取銷售笨豬跳及 澳門旅遊塔內其他戶外冒險活動之金額		13,435	12,011
就澳門船務支出向澳娛集團償還之金額		136,452	144,886
澳娛集團償還其分擔之員工支出及行政資源		23,210	25,124
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		10,290	7,286
<b>信德中心有限公司(「信德中心公司」)</b>			
向信德中心公司支付之租金及相關支出	(ii) *	11,688	7,478
<b>聯營公司</b>			
付予一家聯營公司之保險費		35,324	34,113
付予一家聯營公司之燃料成本		40,430	—



## 附註三十七 重大關連人士交易 (續)

(a) 年內重大關連人士交易詳情如下：(續)

	附註	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
<b>共同控制企業</b>			
代一家共同控制企業收取渡輪乘客處理費		<b>33,973</b>	39,156
就昇御門重建計劃向共同控制企業支付之金額			
管理費收入	*	<b>12,791</b>	5,672
相關建築成本及初步工程		<b>237,606</b>	103,196
<b>主要管理人員</b>			
<b>董事酬金</b>			
薪金及其他短期僱員福利	(iii)	<b>21,335</b>	22,456
退休福利		<b>956</b>	923
以股份為基礎之付款		<b>9,879</b>	7,299
向興利嘉地產有限公司(「興利嘉」)收購之地盤	(iv) *	—	624,175

附註三十七 重大關連人士交易 (續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之往來款如下：

	附註	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
<b>澳娛集團</b>			
(應付)／應收澳娛集團之款項淨額	(i) (v)	<b>(7,324)</b>	17,578
<b>聯營公司</b>			
聯營公司欠款	(vi)	<b>22,350</b>	21,136
<b>共同控制企業</b>			
共同控制企業欠款	(vii)	<b>856,811</b>	1,334,022
應付一家共同控制企業之建築成本		<b>43,320</b>	10,898
<b>主要管理人員</b>			
何鴻燊博士擁有實益權益之公司提供之非控股股東貸款	(viii)	<b>87,707</b>	87,707
一家附屬公司付予 Sai Wu Investimento Limitada (「Sai Wu」) 之可退還按金	(ix) *	<b>500,000</b>	500,000

## 附註三十七 重大關連人士交易 (續)

附註：

- (i) 本公司董事何鴻樂博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生擁有澳娛之實益權益。何鴻樂博士、何超瓊女士(本公司之委任代表)、何超鳳女士(Lanceford Company Limited之委任代表)及岑康權先生(Interdragon Limited之委任代表)為澳娛之董事。
  - (ii) 何鴻樂博士為信德中心公司之董事並擁有其實益權益。何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生亦為信德中心公司之董事。
  - (iii) 董事酬金之詳情披露於財務報表附註第七項。
  - (iv) 於二零一零年六月十八日，裕恩發展有限公司(「買方」及本公司之間接全資附屬公司)，連同本公司(作為買方擔保人)與興利嘉訂立有條件買賣協議，以代價624,175,000港元收購位於香港春磡角道之地盤。初步訂金已以現金28,425,000港元支付，而代價餘額則以本公司配發及發行148,566,084股新股份之方式支付。何鴻樂博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士在該日均為興利嘉董事並擁有實益權益(進一步詳情載於本公司二零一零年七月十二日之通函內)。
  - (v) (應付)／應收澳娛集團之款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。
  - (vi) 聯營公司欠款為無抵押、免息及無固定還款期。
  - (vii) 共同控制企業欠款屬無抵押。其中4,734,000港元(二零一零年：零)之款項須於一年內償還及於二零一零年，23,598,000港元之款項須於其中一方發出通知後償還。餘額則並無固定還款期。其中828,044,000港元之款項(二零一零年：1,275,000,000港元)及4,657,000港元之款項(二零一零年：零)每年按貸款本金分別以香港銀行同業拆息加百分之三(二零一零年：香港銀行同業拆息加百分之三)及倫敦銀行同業拆息加百分之二(二零一零年：零)計息。餘額則免息。本年度相關利息收入為33,314,000港元(二零一零年：44,943,000港元)。年內，一家共同控制企業所欠付之23,692,000港元(二零一零年：零)已從先前計提之減值虧損撥備中撇銷。
  - (viii) 附屬公司信德文化廣場有限公司擁有廣州信德商務大廈百分之百權益，並由本集團佔百分之六十及一家由何鴻樂博士擁有實益權益之公司佔百分之四十。非控股股東貸款屬無抵押、免息及無固定還款期。
  - (ix) 附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與Sai Wu訂立有條件買賣協議，以收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益。Sai Wu由何鴻樂博士實益佔百分之六十，其他獨立第三方佔百分之四十。信德南灣付予Sai Wu之可退還按金以順延收購完成日，而沒有更改代價或收購之其他條款。收購完成日進一步順延至二零一三年十二月三十一日或之前。
- \* 此等關連人士交易按《上市規則》亦構成或已構成須披露之關連交易或持續關連交易。

## 附註三十八 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員提供界定供款計劃，包括職業退休計劃(「職業退休計劃」)及強制性公積金(「強積金」)計劃。

在強積金計劃下，本集團及其僱員以僱員有關收入之百分之五至百分之十作為強積金計劃供款，而若干僱員之每月供款上限為1,000港元。

本集團亦為澳門之合資格僱員設立一項定額供款退休金計劃。該計劃可僅由僱主一方按僱員每月基本薪金百分之五至百分之十作出供款或由僱主與僱員雙方按僱員每月基本薪金百分之五至百分之十作出供款。

上述強積金計劃及其他公積金計劃下之資產均由獨立信託人管理。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度於綜合收益表中扣除之供款為34,430,000港元(二零一零年：31,795,000港元)。於強積金以外之公積金計劃下，兩年均沒有被沒收之僱主供款以抵銷本集團供款。至結算日止，本集團於職業退休計劃之沒收供款為23,089,000港元(二零一零年：23,348,000港元)。

附註三十九 承擔

(a) 資本承擔

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
已簽約但未撥備	8,879	10,180
已批准但未簽約	1,729	856
	<b>10,608</b>	11,036

除以上所述外，本集團尚有以現金3,080,000,000港元(二零一零年：3,080,000,000港元)支付及發行148,883,374股(二零一零年：148,883,374股)本公司普通股之承擔，用作收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益。

(b) 租賃承擔

不能取消之營運租約下，來年應付最低租金總額如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
第一年內	31,539	29,437
第二至第五年內	24,226	20,116
	<b>55,765</b>	49,553

根據附註第十二項所詳述之分租協議，一家附屬公司須由二零零八年十二月十五日起向香港機場管理局支付或然租金，於首兩個年度每年按該附屬公司總銷售額之百分之零點一計算，第三至五年每年按百分之三計算，第六年按百分之四點四計算，而剩餘期間直至分租期限屆滿時止每年按百分之五點八計算。

重新分類作按融資租賃持有之土地及物業以及按營運租賃持有土地之租賃安排概列於財務報表附註第十二項、第十四項、第二十二項及第二十三項。除此等租賃外，本集團之營運租約期介乎一年至六年。

## 附註三十九 承擔 (續)

### (c) 來年應收最低租金

不能取消之營運租約下，來年應收最低租金總額如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
第一年內	108,940	111,809
第二至第五年內	117,105	151,394
第五年後	4,164	11,687
	<b>230,209</b>	274,890

本集團之營運租約期介乎一年至二十年。

### (d) 物業發展承擔

本集團物業發展項目下已簽約之承擔為741,000,000港元(二零一零年：1,448,000,000港元)。

## 附註四十 或然負債

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
本集團代表物業單位買家向金融機構提供擔保	23,715	36,754	23,715	36,754
本公司為附屬公司取得信貸提供擔保	—	—	4,834,825	4,228,500
本公司為本集團取得銀行擔保提供擔保	7,820	6,540	7,820	3,040
一家附屬公司為可換股債券提供擔保(附註第三十項)	—	—	1,550,000	1,550,000

除以上所述外，本集團在一份營運協議下為一家共同控制企業尚欠第三者款項向此第三者提供擔保。於結算日，本集團所佔此等或然負債為2,300,000港元(二零一零年：2,200,000港元)。

### 附註四十一 財務工具

#### 財務風險管理

本集團業務承擔各種財務風險：信貸風險、流動性風險及市場風險(包括外幣匯率風險、利率風險及價格風險)。本集團整個財務風險管理計劃注重金融市場之不可預測性並試圖減低對本集團表現之潛在不利影響。

風險管理由高級管理層進行。管理層管理並監管該等風險承擔以確保及時而有效地實行合適措施。

#### (a) 信貸風險

本集團承擔財務資產信貸風險，如交易對手未能履行其責任可能會導致虧損。此等財務資產主要包括應收按揭貸款、聯營公司及共同控制企業欠款、貿易及其他應收賬款、銀行存款、現金及銀行結餘。

本集團乃根據明確並合乎市場需要和客戶業務之信貸政策管理由貿易應收賬款所產生之信貸風險。銷售信貸只會通過協商給予交貿紀錄良好之主要客戶。除出售物業所得款項乃按相關協議之條款收取外，本集團提供予其客戶之信貸期一般為零至六十日。此外，本集團擁有監管程序以保證採取跟進行動收回過期債務。本集團的管理層定期審閱各單項貿易應收賬款的可收回金額，以保證就不可收回金額作出減值撥備。

#### 數據概略

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
應收按揭貸款	7,049	10,833	—	—
其他非流動資產	874,427	1,355,283	9,210,366	11,028,765
貿易應收賬款、其他應收賬款及已付按金 (按金及預付款除外)	176,267	171,116	5,700	7,836
衍生財務工具	—	38,574	—	—
銀行存款、現金及銀行結餘	5,348,927	4,264,015	446,775	33,420
	6,406,670	5,839,821	9,662,841	11,070,021

本集團有信貸風險集中於一家共同控制企業欠款843,000,000港元(二零一零年：1,320,000,000港元)。該共同控制企業財務狀況穩健，故此董事認為信貸風險輕微。

於結算日，信貸風險之最高承擔為各財務資產之賬面值。除附註第四十項中所載由本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何可能將本集團或本公司置於重大信貸風險之其他擔保。



## 附註四十一 財務工具 (續)

### (a) 信貸風險 (續)

應收按揭貸款以物業之第二按揭作抵押，以減低其信貸風險。董事認為本集團之其他財務工具(主要包括現金及等同現金)之交易對手均擁有高度之信貸可信性，故此信貸風險有限。

概無逾期或減值之財務資產之條款於截至二零一一年十二月三十一日止年度重新協商(二零一零年：相同)。

### (b) 流動性風險

本集團承擔財務負債所產生之流動性風險。本集團之政策乃定期監察流動資金需要及遵守貸款契約，並安排足夠資金及現金儲備，以作為營運資金及投資項目之所需現金。此外，本集團亦有備用之銀行信貸以應付突發事項之需要。

#### 非衍生及衍生財務負債之數據概略及餘下合約到期日分析

##### 集團

	不超過 一年 (港幣千元)	一年後 但五年內 (港幣千元)	超過一年 但無固定 還款期 (港幣千元)	未折現 現金流量 總額 (港幣千元)	於十二月 三十一日 之賬面值 (港幣千元)
<b>二零一一年</b>					
<b>非衍生財務負債</b>					
銀行借貸	1,950,400	3,815,025	—	5,765,425	5,765,425
可換股債券	1,601,150	—	—	1,601,150	1,487,465
貿易及其他應付賬款	639,060	—	—	639,060	639,060
非控股股東貸款	—	—	1,798,342	1,798,342	1,798,342
	<b>4,190,610</b>	<b>3,815,025</b>	<b>1,798,342</b>	<b>9,803,977</b>	<b>9,690,292</b>
<b>衍生財務負債</b>					
衍生財務工具	998	—	—	998	998
	<b>4,191,608</b>	<b>3,815,025</b>	<b>1,798,342</b>	<b>9,804,975</b>	<b>9,691,290</b>
<b>二零一零年</b>					
<b>非衍生財務負債</b>					
銀行借貸	3,497,600	2,055,600	—	5,553,200	5,553,200
可換股債券	51,150	1,703,450	—	1,754,600	1,464,102
貿易及其他應付賬款	570,927	—	—	570,927	570,927
非控股股東貸款	—	—	846,828	846,828	846,828
	<b>4,119,677</b>	<b>3,759,050</b>	<b>846,828</b>	<b>8,725,555</b>	<b>8,435,057</b>

附註四十一 財務工具 (續)

(c) 市場風險

(i) 利率風險

本集團因計息財務資產及負債受利率變動之影響而承擔利率風險。本集團之政策乃定期監察及管理利率風險(包括公平價值利率風險及現金流量利率風險)，透過維持恰當及穩健之定息及浮息財務資產及負債比率水平，及於重大不利市場利率變動時，償還及／或出售相關定息及浮息之財務資產及負債。

數據概略

集團

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>浮息財務資產／(負債)</b>		
應收按揭貸款	7,615	11,556
共同控制企業欠款	832,701	1,275,000
銀行結餘及存款	5,052,575	4,026,364
銀行借貸	(5,765,425)	(5,553,200)
非控股股東貸款	(973,389)	—
	<b>(845,923)</b>	<b>(240,280)</b>
<b>定息財務負債</b>		
可換股債券	(1,487,465)	(1,464,102)
	<b>(1,487,465)</b>	<b>(1,464,102)</b>
計息負債淨額	<b>(2,333,388)</b>	<b>(1,704,382)</b>

## 附註四十一 財務工具 (續)

### (c) 市場風險 (續)

#### (i) 利率風險 (續)

公司	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>浮息財務資產</b>		
附屬公司欠款	<b>236,033</b>	237,820
銀行結餘及存款	<b>428,620</b>	23,123
	<b>664,653</b>	260,943

#### 敏感度分析

於二零一一年十二月三十一日，倘利率減少五十基點(二零一零年：五十基點)，而所有其他因素維持不變，則本集團除稅後溢利及計及發展中物業資本化融資費用之影響後之權益將減少5,100,000港元，主要由於浮息財務資產之利息收入減少(二零一零年：增加4,400,000港元，主要由於淨浮息財務負債之淨利息支出減少)。

於二零一一年十二月三十一日，倘利率增加五十基點(二零一零年：五十基點)，而所有其他因素維持不變，則本集團除稅後溢利及計及發展中物業資本化融資費用之影響後之權益將增加7,900,000港元(二零一零年：900,000港元)，主要由於浮息財務資產之利息收入增加。

敏感度分析乃假設利率變動於結算日發生，並應用在該日存在之相關財務工具所承擔之利率風險。利率之變動指管理層對於該日直至下個結算日止期間之合理可能變動之估計。

二零一零年分析乃根據相同基準進行。

附註四十一 財務工具 (續)

(c) 市場風險 (續)

(ii) 貨幣風險

本集團因持有以美元(「美元」)、澳門幣(「澳門幣」)及人民幣(「人民幣」)為單位之財務資產及負債而承擔貨幣風險。

本集團密切地監察及管理貨幣風險，特別是並無與港元(「港元」)(本集團之功能貨幣)掛鈎之貨幣所產生之貨幣風險。

就本集團以美元及澳門幣為單位之財務資產及負債而言，其貨幣持續與港元掛鈎，所以本集團對此等貨幣所承擔之貨幣風險屬極微。本集團以人民幣為單位之財務資產及負債所承擔之貨幣風險歷來及通常並未有重大影響。本集團管理層繼續監控並管理本集團所面對之該等貨幣風險，以確保其處於可控制水平，並在有需要時考慮對沖外匯之風險。

數據概略

集團

	美元 (港幣千元)	澳門幣 (港幣千元)	人民幣 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>二零一一年</b>				
可出售投資	34,614	—	—	34,614
銀行存款	15,934	8,222	7,995	32,151
現金及銀行結餘	11,422	97,453	105,322	214,197
貿易及其他應收賬款	5,757	14,775	12,860	33,392
貿易及其他應付賬款	(47,300)	(71,781)	(15,913)	(134,994)
衍生財務工具	(998)	—	—	(998)
	<b>19,429</b>	<b>48,669</b>	<b>110,264</b>	<b>178,362</b>
<b>二零一零年</b>				
可出售投資	34,305	—	—	34,305
銀行存款	39,158	11,737	—	50,895
現金及銀行結餘	13,343	75,282	80,545	169,170
貿易及其他應收賬款	6,459	30,723	5,804	42,986
貿易及其他應付賬款	(33,869)	(47,100)	(13,630)	(94,599)
衍生財務工具	38,574	—	—	38,574
	<b>97,970</b>	<b>70,642</b>	<b>72,719</b>	<b>241,331</b>

## 附註四十一 財務工具 (續)

### (c) 市場風險 (續)

#### (ii) 貨幣風險 (續)

公司	美元 (港幣千元)	澳門幣 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>二零一一年</b>			
現金及銀行結餘	<b>45</b>	<b>4</b>	<b>49</b>
<b>二零一零年</b>			
銀行存款	—	3,883	3,883
現金及銀行結餘	21	1,614	1,635
	21	5,497	5,518

#### 敏感度分析

於二零一一年十二月三十一日，倘港元疲弱，兌換人民幣匯率下調百分之十(二零一零年：百分之十)，而其他因素維持不變，則本集團之匯兌儲備將增加11,000,000港元(二零一零年：7,300,000港元)。相反地，倘港元強勁，兌換人民幣匯率上調百分之十(二零一零年：百分之十)，而其他因素維持不變，則本集團之匯兌儲備將減少11,000,000港元(二零一零年：7,300,000港元)。

敏感度分析乃假設外匯兌換率變動於結算日發生，並應用在該日存在之相關財務工具所承擔之貨幣風險。外匯兌換率之變動指管理層對於該日直至下個結算日止期間之合理可能變動之估計。

本集團並無就以美元及澳門幣為單位之財務資產及負債所承擔之貨幣風險作出敏感度分析。因考慮到港元與美元及澳門幣已掛鈎多年及香港與澳門各自之政府繼續實行不修改聯繫匯率，所以管理層估計於結算日直至下個結算日，港元兌換美元及澳門幣之合理可能變動並不重大。

二零一零年之分析乃根據相同基準進行。

附註四十一 財務工具 (續)

(c) 市場風險 (續)

(iii) 股本價格風險

本集團因持有上市及非上市股本證券而承擔股本價格風險。

本集團之政策乃主要運用其剩餘資金投資在有股本價格風險之財務資產，以減低股本價格風險對本集團業務營運及財務狀況之影響，同時亦提高股東回報。本集團持有上市及非上市股本證券為長遠策略性目的。

就上市股本證券而言，本集團定期檢閱上市股本證券之股票價格及公告，包括中期及年度報告，以監測其表現。投資項目之選擇乃根據各自之投資潛力和遠景，並分佈於不同行業。就非上市股本證券而言，本集團檢閱其報告，包括管理報告及年度財務報表，以監測其表現。

數據概略

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>財務資產，按公平價值</b>				
可出售投資	190,980	281,229	—	—
<b>財務資產，按成本減減值虧損</b>				
可出售投資	815,622	816,815	233,679	234,723
	<b>1,006,602</b>	<b>1,098,044</b>	<b>233,679</b>	<b>234,723</b>

敏感度分析

本集團之股本投資佔按公平價值列入之財務資產百分之八十五點八(二零一零年：百分之九十點八)，此等承擔股本價格風險之投資分類為可出售投資，並於香港及美國認可之證券交易所上市。於二零一一年十二月三十一日，倘股本價格增加百分之十(二零一零年：百分之十)，則本集團之權益將增加16,400,000港元(二零一零年：25,500,000港元)。倘股本價格下跌波幅相同，則本集團之權益及本集團之除稅後溢利將分別減少16,400,000港元(二零一零年：25,500,000港元)及2,400,000港元(二零一零年：5,600,000港元)。



## 附註四十一 財務工具 (續)

### (c) 市場風險 (續)

#### (iii) 股本價格風險 (續)

敏感度分析乃假設股本價格變動於結算日發生，並應用在該日存在之相關財務工具所承擔之股本價格風險。股本價格之變動指管理層對於該日直至下個結算日止期間之合理可能變動之估計。

二零一零年之分析乃根據相同基準進行。

#### 敏感度分析對於財務工具之固有風險並無代表性

本集團之非上市股本投資按成本扣除減值虧損計量，此等投資並無活躍市場報價及明顯地不可能以其他方法合理地估計公平價值(附註第十九項)。由於此等投資缺乏市場報價，故並無敏感度分析能代表該等投資固有之股本價格風險。

#### (iv) 燃料價格風險

本集團因持有燃料掉期合約而承擔燃料價格風險。本集團之政策乃採用燃料衍生工具透過對沖其部分預計燃料消耗量，以限制風險程度。於二零一二年約百分之五十之預計燃料消耗量於結算日予以對沖。

#### 數據概要

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
財務(負債)/ 資產，按公平價值		
燃料掉期合約	(998)	38,574

#### 敏感度分析

於二零一一年十二月三十一日，倘燃料價格增加百分之十(二零一零年：百分之十)，而其他因素維持不變，則本集團之權益將增加36,800,000港元(二零一零年：13,400,000港元)，代表燃料衍生工具於結算日除稅後之公平價值變動之影響。相反，倘燃料價格下降百分之十(二零一零年：百分之十)，而所有其他因素維持不變，則本集團之權益將減少36,800,000港元(二零一零年：18,800,000港元)。

敏感度分析乃假設燃料價格變動於結算日發生，並應用在該日存在之相關財務工具所承擔之燃料價格風險。燃料價格之變動指管理層對於該日直至下個結算日止期間之合理可能變動之估計。

二零一零年之分析乃根據相同基準進行。

附註四十一 財務工具 (續)

財務工具類別

於結算日，各財務工具類別之賬面值如下：

	集團		公司	
	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>財務資產</b>				
貸款和應收賬款(包括現金及等同現金)	<b>6,406,670</b>	5,801,247	<b>9,662,841</b>	11,070,021
可出售財務資產	<b>1,006,602</b>	1,098,044	<b>233,679</b>	234,723
<b>財務負債</b>				
以攤銷成本計量之財務負債	<b>9,690,292</b>	8,435,057	<b>179,528</b>	1,350,696

公平價值估計

下表分析採用估值法按公平價值列賬之財務工具不同級別之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未調整)(第一級)。
- 資產或負債除了屬於第一級之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察所得之輸入參數(第二級)。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據之輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

## 附註四十一 財務工具 (續)

### 公平價值估計 (續)

二零一一年

	第一級 (港幣千元)	第二級 (港幣千元)	第三級 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>資產</b>				
可出售投資				
— 股本證券	163,814	—	—	163,814
— 投資基金	14	27,152	—	27,166
	163,828	27,152	—	190,980
<b>負債</b>				
用作對沖之衍生工具	—	(998)	—	(998)
	163,828	26,154	—	189,982

二零一零年

	第一級 (港幣千元)	第二級 (港幣千元)	第三級 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
<b>資產</b>				
用作對沖之衍生工具	—	38,574	—	38,574
可出售投資				
— 股本證券	255,312	—	—	255,312
— 投資基金	14	25,903	—	25,917
	255,326	64,477	—	319,803

財務工具於活躍市場之公平價值乃以於結算日之市場報價為基礎。市場視作活躍，倘市場報價可隨時及定期由交易所、交易員、經紀、工業團體、定價服務或監管代理提供，且該等價格為按公平基準實際並定期出現之市場交易。本集團所持財務資產使用之市場報價為即時報價。該等工具納入第一級。納入第一級之工具主要包括分類為可出售之股本投資。

### 附註四十一 財務工具 (續)

#### 公平價值估計 (續)

財務工具如非於活躍市場交易(例如，場外交易衍生工具)，其公平價值乃使用估值技巧釐定。該等估值技巧盡量使用獲提供之可觀察市場數據，並盡量減少使用實體之特定估計。倘工具之公平價值之全部重大輸入參數均為可觀察，則該工具納入第二級。

倘一項或以上之重大輸入參數並非以可觀察市場數據為基礎，則該工具納入第三級。

財務工具估值所使用之特定估值技巧包括：

- 市場報價或類似工具之交易員報價。
- 衍生財務工具之公平價值取決於由個別財務機構參照貼近市場報價或於結算日估計未來現金流量。
- 釐定餘下財務工具之公平價值使用其他技巧，例如折現現金流量分析。

於本年度，概無於公平價值等級第一級、第二級及第三級之間之重大轉讓。

## 附註四十二 資本管理

本集團管理資本之目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，繼續為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

本集團積極及定期對資本架構檢討及管理。本集團管理其資本架構並因應現時及預期債務及證券資本市場條件、本集團投資策略及機會、預計經營現金流量及資本開支，及基本市場條件對其資本架構作出調整。為了維持或調整資本架構，本集團可能會調整借貸水平、支付予股東之股息，發行新股、發行新債或購回股份。

本集團利用淨負債對經調整資本比率監察其資本架構。淨負債按總負債(包括流動及非流動銀行借貸)減去現金及等同現金計算。經調整資本包括本公司擁有人應佔權益內所有項目減去對沖儲備。於二零一一年，本集團之策略為維持穩健之淨負債對經調整資本比率，此策略自二零一零年起未有改變。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之淨負債對經調整資本比率如下：

	集團	
	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
銀行借貸(附註第二十八項)	5,765,425	5,553,200
可換股債券(附註第三十項)	1,487,465	1,464,102
減：現金及等同現金(附註第三十五(b)項)	(5,348,941)	(4,264,029)
淨負債	1,903,949	2,753,273
本公司擁有人應佔權益	15,904,627	15,288,838
加／(減)：對沖儲備(附註第三十四項)	355	(13,721)
經調整資本	15,904,982	15,275,117
淨負債對經調整資本比率	12.0%	18.0%

### 附註四十三 關鍵會計估計及判斷

本集團在編製財務報表之過程中作出適當之估算、假設及判斷。此等估算乃根據過往經驗及其他因素而作出，其他因素包括在此情況下對將來事件相信為合理之期望，而按定義對將來事件之期望很少與相關之實際結果相等。對資產及負債賬面值有重要影響之估算及假設如下：

#### (a) 投資物業估值

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其市場價值獨立評估。估值師依據折現現金流量分析及收入成本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業之公平價值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。該公平價值按相同基準亦反映有關物業之預期任何現金流出。

#### (b) 商譽之估計減值

根據附註第二(d)項所述之會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單元之可收回金額乃按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

#### (c) 物業、機器及設備之可用年期

本集團之管理層釐定物業、機器及設備之估計可用年期及相關之折舊支出。此估算乃根據類別與功能類同之物業、機器及設備之實際可用年期之過往經驗而釐定。創新科技可導致重大改變。管理層會因應與先前估算不同之可用年期而改變其折舊支出，同時亦會撇除或撇減過時及廢棄或已變賣之非策略資產。

#### (d) 所得稅

本集團需要在某些司法權區繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及之最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件之最終稅務後果與最初記錄之金額不同，此等差額將影響作出此等稅務釐定期間之本期稅項和遞延稅撥備。

遞延稅項資產之確認主要涉及稅項虧損，並取決於對可用於抵銷可動用稅項虧損之未來應課稅溢利之預期，但實際應用結果可能有所不同。

#### (e) 可出售投資之減值

本集團在釐定一項可出售投資是否減值時，依循《香港會計準則》第39號之指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)該項投資之公平價值低於其成本之持續時間和數額，以及接受投資者之財政健全情況和短期業務前景，包括之因素例如行業和範疇表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等。



### 附註四十三 關鍵會計估計及判斷 (續)

#### (f) 應收款項之減值

本集團基於應收貿易賬款和其他應收款之可回收性，計提減值撥備。當有重大事項或情況變化顯示餘額或不能收回時便作出減值撥備。對呆賬之識別需要運用判斷和估計。當預期與初次判斷相異時，這種差異將影響估計變化期間應收款項賬面值和呆賬費用。

#### (g) 存貨之估計可變現淨值

釐定本集團之物業存貨及作銷售用途之用作發展或發展中物業是否需要撥備時，本集團考慮此等物業之最近市場環境及估計之市值(即估計銷售價減估計銷售費用)減估計完成此物業之成本(適用於用作發展或發展中物業)。如估計市值低於其賬面值，則作出撥備。就零件及其他存貨而言，管理層審閱存貨清單，並識別出不再適合使用或可變現淨值縮減之過時及變動緩慢之存貨項目。撥備乃經參考該等所識別存貨之最新市值後作出。此外，管理層進行存貨檢討，並就過時項目作出必要之撇減。

### 附註四十四 結算日後事項

本公司透過其日期為二零一二年一月十九日的公告公佈，其擬以供股的方式發行每股面值0.25港元的新普通股，合資格股東於二零一二年二月九日每持有八股現有普通股可獲配發三股供股股份，認購價為每股供股股份2.02港元。

因此，本公司隨後將其已發行股本增加814,603,832股股份至2,986,880,719股股份。該等新發行股份在各所有方面與現有普通股享有同等權利。扣除有關開支後的供股所得款項淨額約1,603,000,000港元將用作一般營運資金用途及為新投資機遇撥付資金。

### 附註四十五 比較數字

由於採納《香港會計準則》第12號「所得稅」及《香港會計準則》第24號「關聯人士披露」之相關修訂或重訂以符合本年度呈列方式，若干比較數字已重新列賬。

### 附註四十六 通過財務報表

本財務報表經董事會於二零一二年三月二十六日通過並授權發行。

## 主要附屬公司、聯營公司及合營投資

	註冊地點／ 主要經營地點	發行及已繳足 普通股／ 註冊資本	本集團 所佔股權 百分比	主要業務
<b>地產－香港</b>				
Garraton Investment Limited	香港	1,000 港元	100	物業投資
Goform Limited	香港	2 港元	100	物業投資
裕恩發展有限公司	香港	1 港元	100	物業發展
可時發展有限公司	香港	2 港元	100	物業投資
Iconic Palace Limited	香港	20 港元	100	物業投資
才雄投資有限公司	香港	2 港元	100	投資控股及財務管理
隆益投資有限公司	香港	100 港元	51	物業投資及發展
信德發展有限公司	香港	27,840,000 港元	100	投資控股
Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited	香港	2 港元	100	物業投資及管理
信德物業管理有限公司	香港／香港－澳門	2 港元	100	物業管理
<b>地產－澳門</b>				
Ace Wonder Limited	英屬處女群島／澳門	1 美元	100	投資控股
基城投資有限公司**^	英屬處女群島／澳門	10,000 美元	51	物業投資及酒店發展
信德南湖投資有限公司	澳門	澳門幣 25,000 元	100	物業發展
Eversun Company Limited	香港／澳門	200 港元	100	物業投資
氹仔新城市發展有限公司	澳門	澳門幣 10,000,000 元	100	物業投資及發展
東豪集團有限公司	英屬處女群島／澳門	1 美元	100	投資控股及財務管理
信德南灣投資有限公司	澳門	澳門幣 25,000 元	100	物業發展
天惠發展有限公司	澳門	澳門幣 100,000 元	79	物業投資及發展
Winning Reward Investments Limited	英屬處女群島／澳門	1 美元	100	投資控股及財務管理
<b>地產－國內</b>				
廣州信德房地產有限公司**	中國	130,000,000 港元 <sup>®</sup>	60	物業投資
信德文化廣場有限公司	香港	10 港元	60	投資控股

	註冊地點／ 主要經營地點	發行及已繳足 普通股／ 註冊資本	本集團 所佔股權 百分比	主要業務
<b>運輸</b>				
華顯投資有限公司	香港／香港－澳門	2 港元 2 港元 <sup>+</sup>	42.6	航運
遠東水翼船務有限公司	香港／香港－澳門	2,000 港元 5,000,000 港元 <sup>+</sup>	42.6	航運
Glowfield Group Limited	英屬處女群島	27 美元	42.6	投資控股
港澳飛翼船有限公司	香港／香港－澳門	10,000,000 港元	42.6	航運
Interdragon Limited	英屬處女群島	10,000 美元	60	投資控股
海洋造船工程有限公司	香港	200 港元 100,000 港元 <sup>+</sup>	42.6	建造及修理船舶
信德中旅輪船有限公司	英屬處女群島	2 美元	42.6	投資控股
信德中旅船務管理有限公司	香港／香港－澳門	200 港元 1,000,000 港元 <sup>+</sup>	42.6	船務管理
信德中旅船務投資有限公司	英屬處女群島	10,000 美元	42.6	投資控股
信德輪船有限公司	香港	2 港元	100	投資控股
旭萊有限公司	香港／香港－澳門	1 港元	42.6	航運
大德興船務有限公司	香港／香港－澳門	200 港元 5,200,000 港元 <sup>+</sup>	42.6	航運
祺來有限公司	香港／香港－澳門	1 港元	42.6	航運
信德中旅澳門輪船有限公司 (前稱新世界第一渡輪服務(澳門) 有限公司)	英屬處女群島／ 香港－澳門	1 美元	42.6	航運
STCT 信德中旅渡輪服務(澳門)有限公司 (前稱新渡輪海上客運(澳門) 有限公司)	澳門	澳門幣 100,000 元	42.6	航運

## 主要附屬公司、聯營公司及合營投資

	註冊地點／ 主要經營地點	發行及已繳足 普通股本／ 註冊資本	本集團 所佔股權 百分比	主要業務
<b>酒店及消閒</b>				
信德娛樂服務股份有限公司	澳門	澳門幣 1,000,000 元	100	物業持有
信德旅遊有限公司	香港	2,000,000 港元	100	旅行社服務
海島旅遊發展有限公司#	澳門	澳門幣 200,000,000 元	35	酒店及高爾夫球會所業 務
合天集團有限公司**	香港	10,000 港元	70	酒店發展及經營
<b>財務</b>				
京熹集團有限公司	英屬處女群島	1 美元	100	財務管理
信德財務有限公司	香港	2 港元	100	財務管理
Step Ahead International Limited	英屬處女群島／香港	1 美元	100	一般投資

上表所列乃董事認為對本集團之業績及資產淨值有相當影響之主要附屬公司、聯營公司及合營投資。以董事之意見，若將全部附屬公司、聯營公司及合營投資之詳細資料列出，則會過於冗長。

除信德輪船有限公司、信德發展有限公司、Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited 及 Winning Reward Investments Limited 為本公司直接擁有之全資附屬公司外，上表所列其他附屬公司、聯營公司及合營投資均為間接擁有。

+ 沒有投票權之遞延權益股

@ 註冊資本

# 聯營公司

^ 合營投資

\*\* 非經由屈洪疇會計師事務所有限公司審核之公司

## 五年財務概要

	二零一一年 (港幣百萬元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣百萬元)	(重新列賬) 二零零九年 (港幣百萬元)	二零零八年 (港幣百萬元)	二零零七年 (港幣百萬元)
<b>綜合收益表</b>					
營業額	2,968	3,097	3,066	4,182	3,166
本公司擁有人應佔溢利	781	867	2,891	101	1,014
股息總額	120	130	456	29	316
<b>綜合資產負債表</b>					
非流動資產	11,609	11,312	11,708	9,209	8,880
流動資產	17,695	15,852	14,662	15,352	17,435
流動負債	(4,270)	(4,184)	(2,908)	(3,392)	(5,170)
非流動負債	(6,596)	(5,291)	(6,987)	(7,140)	(5,762)
資產淨值	18,438	17,689	16,475	14,029	15,383
股本	543	543	506	564	582
儲備	15,242	14,616	13,259	11,223	12,292
擬派股息	120	130	378	29	164
本公司擁有人應佔權益	15,905	15,289	14,143	11,816	13,038
非控股權益	2,533	2,400	2,332	2,213	2,345
權益總值	18,438	17,689	16,475	14,029	15,383
發行及已繳足股份數目(百萬股)	2,172	2,172	2,024	2,257	2,328

截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度之比較數字並未經重列以反映於二零零九年及二零一零年採納新訂／重訂香港財務報告準則，因董事認為此舉並不實際。

### 業績數據

每股盈利(港仙)					
— 基本	35.9	42.1	135.2	4.4	45.7
— 攤薄後	35.7	41.4	132.8	4.3	43.9
每股股息(港仙)					
— 中期	—	—	3.8	—	7.0
— 末期	4.0	6.0	18.7	1.3	7.0
盈利派息比率	9.0	7.0	6.0	3.4	3.3
流動資產與流動負債比率	4.1	3.8	5.0	4.5	3.4
資本與負債比率(%)	12.0	18.0	21.4	38.1	20.1
本公司擁有人應佔					
權益回報率(%)	4.9	5.7	20.4	0.9	7.8
每股資產淨值(港元)	8.5	8.1	8.1	6.2	6.6

發行及已繳足股份數目乃根據結算日已發行股份釐定。

資本與負債比率即淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比例。

	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
<b>各部門職員</b>					
總公司	210	201	197	206	174
地產	385	411	531	362	328
運輸	1,839	1,587	1,684	1,844	1,796
酒店及消閒	452	427	457	441	143
投資	44	51	39	27	89

**SHUN TAK HOLDINGS LIMITED**

Penthouse 39th Floor, West Tower  
Shun Tak Centre  
200 Connaught Road Central  
Hong Kong

**信德集團有限公司**

香港中環干諾道中二百號  
信德中心西座三十九頂樓