

信德集團
SHUN TAK HOLDINGS

Stock Code 股份代號: 242

SHUN TAK HOLDINGS LIMITED
信德集團有限公司

ANNUAL
REPORT
2013
年報



目錄

1	公司組織資料
2	集團發展
4	管理層簡介
11	財務摘要及暫停辦理股份過戶登記
12	大事記要
14	主席報告書
16	業務回顧
34	前景及發展
36	企業社會責任
38	主要物業表
42	集團財務回顧
46	董事會報告書
60	企業管治報告書
71	獨立核數師報告
72	綜合收益表
73	綜合全面收益表
74	綜合資產負債表
76	資產負債表
77	綜合權益變動表
79	綜合現金流量表
81	財務報表附註
157	五年財務概要



信德集團的業務覆蓋珠三角區域，近年更拓展至大中華地區，與中國內地一脈相承、息息相關。封面設計以中國人的傳統生活用品—筷子寓意集團配合國家發展，積極互動，以創造高效益和多贏局面。翡翠玉石筷子，更凸顯信德的優質業務和服務，將協助促進中國產業邁向國際，開創發展新紀元。

公司組織資料

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

吳志文先生
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

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

尹顯璦先生
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

吳志文先生

薪酬委員會

羅保爵士 (主席)

何厚鏘先生

何柱國先生

何超瓊女士

何超鳳女士

提名委員會

何柱國先生 (主席)

羅保爵士

何厚鏘先生

何超瓊女士

何超鳳女士

公司秘書

曾美珠女士

註冊辦事處

香港干諾道中二百號

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

羅兵咸永道會計師事務所

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

東方匯理銀行

加拿大豐業銀行

南洋商業銀行有限公司

股份過戶登記處

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。



地產

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。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

集團在澳門與香港地產市場的發展同樣成績斐然。集團是擁有最龐大的澳門可供發展樓面面積的香港上市公司之一，在澳門地產市場佔重要位置，擁有一系列物業發展項目。近年更通過於北京市通州和東直門以及珠海橫琴新區的投資項目，進軍大中華房地產市場。

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。

位於氹仔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。首四期發售時廣受市場歡迎。第五期引入中國建築國際集團有限公司為合作發展伙伴，共同發展該項目之住宅部分。該住宅部分座落於一個總樓面面積逾六十五萬平方呎的大型時尚購物中心之上，落成後，將成為服務氹仔社區的樞紐。

集團持有於二零一一年啟用的澳門氹仔先人紀念堂項目的百分之七十九權益。為配合此項目，集團以「永念禮儀」品牌在香港拓展一站式殯儀服務。

集團透過持有商業、住宅及零售物業項目的權益，在香港地產市場佔重要席位。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。



運輸

二零一二年，集團透過投資開發北京通州綜合發展項目第一期，首次進軍中國北部房地產市場。繼此策略性部署，該項目的同一個合資財團，遂收購項目之第二期。第一及第二期的地塊將統一用作發展成為面向京杭大運河集零售、商業、酒店及服務式住宅元素的綜合項目。

信德京滙中心由集團全資擁有，位於北京市中心東直門，鄰近東二環路，毗鄰通往機場的高速公路，有主要鐵路及巴士服務網絡覆蓋。該物業佔地面積為六萬三千平方呎物業，內含辦公大樓及旅遊休閒元素，與北京中心城區、大使館區，以及燕莎區為鄰。

橫琴綜合發展項目為集團與鵬瑞利橫琴投資集團有限公司之合營項目。該地塊享有無可比擬的交通優勢；直接與連接澳門的口岸及商業設施連繫，未來橫琴及澳門輕軌均可直達，廣一珠城際快速軌道亦將延伸至該址。該地塊將發展成為集辦公室、酒店、商業及服務式住宅於一身的綜合性地標項目。

集團亦為香港及澳門逾二千六百萬平方呎的住宅、商業及工業物業，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（「珠三角」）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「噴射飛航機場航線」（原名為「機場噴射飛航」），以渡輪連繫珠三角內的主要國際機場，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，強化了珠三角地區與世界各地航點的連繫。



酒店及消閒

二零一一年九月，噴射飛航成功收購新世界第一渡輪服務（澳門），成為現時全球最具規模的高速客船船隊，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。

今天，集團參與區內三個重點碼頭的營運管理工作，包括香港海天客運碼頭、澳門外港客運碼頭和深圳機場福永碼頭。集團管理的客運碼頭網絡，策略性地配合於珠三角區域構建多模式交通聯運的部署。

二零一三年六月，集團與澳洲航空以及中國東方航空合作，投資加入捷星香港航空有限公司（「捷星香港」）並持有公司三分之一股權。捷星香港的相關營運牌照正待有關當局審批。

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一百四十四輛，於國內主要城市及澳門，經營境內及跨境客運巴士服務。

龐大的海陸空交通網絡覆蓋，策略性地為集團打造獨一無二的國際性多模式運輸服務平台，讓集團可充份地把握珠三角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。

壹號廣場發展項目的其中一部分、設有二百一十三間客房的新文華東方酒店，於二零一零年六月開幕。集團計劃於路氹旅遊中心區興建一系列豪華酒店，則正待澳門特區政府審批。

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。



投資

集團持有香港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。

二零一三年，集團成立雅辰酒店集團為酒店業主及發展商提供酒店管理服務方案，並開創及管理一系列富有亞洲特色風格的豪華酒店品牌。公司同時與廣受歡迎歐洲酒店品牌 citizenM 合作開展亞洲項目。此策略性擴展不但加強集團在酒店服務業的影響力，也抓緊了亞洲旅遊市場蓬勃發展的機遇，尤其是日漸富裕、具品味及經常外遊的中國旅客所帶來的良機。

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

二零零九年，信德旅業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。信德旅業為企業客戶、貿易夥伴和個人旅遊旅客，提供一站式和創新的旅遊及會展方案。它的客戶包括大型企業和領先品牌，並憑著為企業度身訂造旅遊及消閒服務於中國聲名日噪。

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」）約百分之五十四點九二的實際股權；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。

集團透過與合作伙伴組成三方財團，獲批啟德新郵輪碼頭項目發展的十年租賃協議。新的郵輪碼頭可容納新級別的大型郵輪，有助香港發展成為國際郵輪中心。

何鴻樂博士

G.B.M., G.B.S.
集團行政主席
九十二歲

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。

何鴻樂博士乃信德船務有限公司*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（「聯交所」）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名譽委員，以及香港理工大學發展基金創會永遠榮譽主席及董事局成員。

何鴻樂博士為香港公益金名譽副會長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。

何鴻樂博士曾為中國人民政治協商會議第九屆、第十屆及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翹女士之父親。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）。

羅保爵士

C.B.E., L.L.D., J.P.
獨立非執行董事
九十歲

羅保爵士自一九九四年起出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核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及香港電訊信託及香港電訊有限公司（該等公司均於聯交所主板上市）之獨立非執行董事，以及強生（香港）有限公司之董事。

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二十八日止，該公司於聯交所主板上市。

何厚鏘先生

F.C.P.A., B.A., A.C.A.
獨立非執行董事
五十八歲

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。彼亦為本公司一家附屬公司的董事。

何厚鏘先生為恆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）有限公司及利興發展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，該等公司皆於聯交所主板上市。

在過去三年，彼亦曾出任升岡國際有限公司（直至二零一三年八月二十五日止）及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），該等公司皆於聯交所主板上市。

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
六十四歲

何柱國先生自二零零六年起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席及薪酬委員會之成員。

何柱國先生為星島新聞集團有限公司（於聯交所主板上市）之主席兼執行董事。何柱國先生參與多項公共事務。彼為中國人民政治協商會議常務委員會委員及中華人民共和國（「中國」）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。

吳志文先生

獨立非執行董事
五十五歲

吳志文先生於二零零九年獲委任為本公司之執行董事，並於二零一零年七月調任為本公司非執行董事。吳志文先生自二零一二年十二月二十日起調任為本公司獨立非執行董事，並獲委任為本公司審核委員會之成員。

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。

吳志文先生現任Mizzi Lifestyle Holdings Limited (前稱Blackmoon Lifestyle Holding Limited) (一家於中國發展生活時尚品牌及優質生活時尚咖啡廳網絡的控股公司)的主席及行政總裁。

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。彼於過去曾任非凡中國控股有限公司(於聯交所創業板上市)之執行董事及行政總裁直至二零一二年八月三十日止。吳志文先生亦曾於香港建設(控股)有限公司及香港中旅國際投資有限公司(該等公司皆於聯交所主板上市)出任執行董事的職務。

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
八十八歲

拿督鄭裕彤博士「(鄭博士)」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及利福國際集團有限公司之非執行主席，兩家公司皆於聯交所主板上市。

鄭博士為周大福珠寶集團有限公司之名譽主席及新世界發展有限公司之榮譽主席。兩家公司均於聯交所主板上市。鄭博士亦為周大福企業有限公司之主席。

在過去三年，鄭博士曾出任新世界發展有限公司主席及執行董事並於二零一二年三月一日退任。於二零一二年十二月一日，鄭博士退任周大福珠寶集團有限公司之非執行董事。鄭博士於二零一三年五月三十一日舉行之澳門博彩控股有限公司股東周年大會結束時退任該公司之非執行董事。所有公司均於聯交所主板上市。

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
八十五歲

莫何婉穎女士自一九九九年起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蓮女士之姑母。

何超瓊女士

董事總經理
五十一歲

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主席、薪酬委員會及提名委員會之成員；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主席、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*、Renita Investments Limited*、Oakmount Holdings Limited* 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聯席董事長及執行董事以及星島新聞集團有限公司之獨立非執行董事（兩家公司均於聯交所主板上市）。

在過去三年，何超瓊女士曾出任勤 + 緣媒體服務有限公司之非執行董事直至二零一二年五月二十七日止，該公司於聯交所主板上市。

在國內，何超瓊女士擔任中國人民政治協商會議北京市委員會常務委員、全國工商聯女企業家商會副會長、中華全國工商業聯合會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，彼為澳門中華總商會副會長及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。彼亦於二零一三年十一月獲華中師範大學政治傳播學院委任為榮譽教授。

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蕙女士之胞姊。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、Renita Investments Limited、Oakmount Holdings Limited及Beeston Profits Limited 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）。

何超鳳女士

副董事總經理
四十九歲

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，以及物業發展，銷售及投資。

何超鳳女士為信德船務有限公司*、Renita Investments Limited*及Oakmount Holdings Limited*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、澳門建築置業商會之副會長、澳門中華總商會之永久會員、香港董事學會之資深會員、香港加拿大商會駐港總監、香港女童軍香港副總監暨候任香港總監（二零一四年四月就任）、香港芭蕾舞團主席、多倫多大學（香港）基金有限公司主席及董事暨該獎學金選拔委員會主席、保良局總理、多倫多大學羅特曼管理學院院長諮詢委員及香港加拿大國際學校之校董局顧問。

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邁女士之胞姊。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、Renita Investments Limited及Oakmount Holdings Limited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）。

何超蓮女士

執行董事
四十六歲

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，彼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。

何超蓮女士為川盟金融集團有限公司（於聯交所創業板上市）之主席及執行董事。

在香港，何超蓮女士的社會職務包括東華三院第三副主席、伊利沙伯醫院管治委員會委員、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，彼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燊博士之千金、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。

岑康權先生

執行董事
五十九歲

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（於聯交所主板上市）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
五十一歲

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。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

尹顯璠先生於酒店及消閒行業具有豐富經驗。彼負責執掌集團的新酒店管理公司（雅辰酒店集團），以及集團的酒店及消閒部門的策略發展。該部門負責物業管理、酒店管理、多功能發展項目、酒店發展及禮賓服務業務的所有新發展機遇的評估及營運。

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。

財務摘要及暫停辦理股份過戶登記

財務摘要

	二零一三年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)
營業額	3,575,726	5,411,820
本公司擁有人應佔溢利	1,406,447	2,562,794
權益總值	24,516,073	23,027,927
每股盈利 (港仙)		
– 基本	47.0	88.7
– 攤薄後	46.3	85.2
每股股息 (港仙)	—	8.5
每股資產淨值 (港元)	8.2	7.7

每股基本盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數 2,992,880,719 股 (二零一二年：2,889,291,226 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 3,125,769,750 股 (二零一二年：3,088,239,325 股) 計算。

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

暫停辦理股份過戶登記

交回股份過戶文件以作登記的最後時限	二零一四年六月三日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續 (以確認股東可出席股東週年常會並於會上投票的資格)	二零一四年六月四日至 二零一四年六月十日 (首尾兩天包括在內)
股東週年常會	二零一四年六月十日

2013

2
二月

至尊噴射船數目增至四艘。



3
三月

集團根據已擔保中期票據計劃，發行四億美元於二零二零年三月到期之五點七厘七年期已擔保票據。錄得超額認購十二倍。

4
四月

- 香港國際機場碼頭服務有限公司獲香港機場管理局重訂海天客運碼頭的渡輪服務管理合約，為期最多六年。
- 集團宣佈參與發展位於通州的地標性項目，北京通州綜合發展項目第二期。
- 尊豪位服務新增至九龍—澳門航線。

6
六月

- 集團公佈收購一項位於北京東直門商業用地項目，其後改名為信德京滙中心（北京）。



7
七月

集團入股廉價航空公司—捷星香港航空有限公司，成為持有其三分之一股權的均等股東。



集團成立旗下首間品牌酒店管理集團—雅辰酒店集團。

8
八月

- 集團投得一幅位於橫琴策略性位置的地塊，以發展綜合性多用途商業地標。
- 集團與中國建築國際集團有限公司成立合營公司，共同發展濠庭都會第五期的住宅部份。



噴射飛航榮獲東周刊選為「香港經典品牌2013」。

9
九月



雅辰酒店集團及 citizenM 成立合營公司— Artyzen citizenM 亞洲有限公司，將citizenM 品牌引入亞洲及管理該品牌於區內所開發的酒店項目。

10
十月

信德中旅船務投資有限公司與深圳市機場港務有限公司落實合作協議；由二零一四年一月起，噴射飛航管理深圳機場福永碼頭的渡輪服務，為期八年。



12
十二月



噴射飛航榮獲香港品牌發展局和香港中華廠商聯合會頒發二零一三年「香港卓越服務名牌」。

2014
2
二月



我們於運輸、酒店及消閒業務跨出多元化發展的重要步伐的同時，亦增加了在中國房地產市場的投資。過去一年，我們為未來的增長作出了多項重大的投資，但仍然錄得優秀的財政表現。

各位股東：

二零一三年是集團十分重要的一年。過去一年，我們就運輸、酒店及消閒業務的多元化發展跨出了重要步伐，同時亦增加了在中國房地產市場的投資，為集團未來的增長作出了策略性的部署。在此基礎上，各業務部門均錄得令人滿意的業績。截至二零一三年十二月三十一日止年度，公司的股東應佔溢利為港幣十四億零六百萬元（二零一二年：港幣二十五億六千三百萬元），每股基本盈利為四十七港仙（二零一二年：八十八點七港仙）。董事會不建議派付任何末期股息（二零一二年：每股八點五港仙）。

在新實施的房地產政策下，物業交頭放緩。然而，集團於年內先後兩次推售項目，分別於二零一三年十一月及二零一四年一月推售濠珀及昇御門的住宅單位，均獲得市場的熱烈反應，並錄得令人滿意的呎價。二零一四年初，澳門文華東方酒店的酒店管理式府邸及寓所「文華薈」的最後兩個三層複式單位亦以創紀錄的呎價出售；以上反映了用家對我們發展項目的信心，我們亦會繼續因應市況，彈性調整我們的發展策略。

除香港和澳門外，集團在中國地的物業組合亦有重大的擴展。二零一三年，集團收購了北京通州綜合發展項目第二期、橫琴綜合發展項目，及北京東直門商業用地項目（其後改名為「信德京滙中心（北京）」）三個重要地產項目。此三項綜合發展項目將為集團帶來新增長潛力，並擴大與集團的其他業務的協同效益，為未來帶來穩健的收入，創造持續的現金流。

二零一三年八月，集團引入中國建築國際集團有限公司（「中國建築」）為濠庭都會第五期的住宅部份的合作伙伴。中國建築為濠庭項目系列首四期的主要承建商，其在澳門建築業界廣受認同。有關合作將令集團更有效地控制項目成本及管理項目開發的時間。

受惠於強勁的區域旅遊需求、營運環境回復穩定，以及「噴射飛航」於二零一三年三月獲批調高票價以達至可持續性盈利水平，集團的運輸部門錄得強勁業績。「噴射飛航」致力為旅客帶來優質的海上旅遊體驗，不斷完善及優化船隊及貴賓室設施，成功拓展豪華旅客市場；尊豪客位服務錄得百分之七十八的按年增長。我們管理碼頭服務的經驗亦廣受認同，繼海天客運碼頭及澳門外港客運碼頭，我們再獲委任管理第三個位於珠三角區域內的重要口岸——深圳機場福永碼頭的渡輪服務。

談及珠三角，集團是開創海一空聯運平台的先驅，利用香港國際機場作為航空樞紐的優勢，以滿足因區域漸趨國際化而不斷提升的旅客需求。在我們固有的基礎上，集團於二零一三年六月作出策略性決定，與澳洲航空及中國東方航空合作，投資入股捷星香港航空有限公司（「捷星香港」），成為該航空公司的均等股東。捷星香港的相關營運牌照正待有關當局審批。

受惠於高速的區域旅遊需求增長，酒店及消閒部繼續錄得傑出的表現，特別是酒店項目於二零一三年為集團帶來可觀的收入，當中以香港天際萬豪酒店的業績最為突出。該部門的其他業務，包括酒店消閒項目管理及旅遊及會議展覽，亦錄得引人注目的業績，為我們邁向打造信德系列的全面旅遊品牌的目標鋪路。

新成立的雅辰酒店集團，集合了我們敏銳的市場觸覺和創意，旨於為酒店業主及發展商提供酒店管理方案。集團預期亞洲旅遊市場的高速發展將締造龐大的發展機遇，特別是受惠於大量日漸富裕及成熟的中國旅客。針對此客戶群的喜好和需要，雅辰將於亞洲主要的城市如香港、台北、上海、北京、新加坡及雅加達，開展一系列以東方文化藝術為主題的豪華酒店項目。

集團於二零一三年二月宣告，成立十億美金已擔保中期票據計劃（「中期票據計劃」），並於香港聯合交易所有限公司上市。同年三月，集團再宣布根據中期票據計劃，發行一項四億美金的七年期已擔保票據（股份代號：5910），於二零二零年三月到期，年息為五點七厘；申請認購的數目超出了總發行數目的約十二倍，反映出投資者對集團穩健的財政狀況及審慎管理的信心，並為我們的業務拓展計劃提供雄厚的財務實力。

二零一三年，我們為未來的增長作出了多項重大的投資，但仍然錄得優秀的財政表現。我們有信心集團未來會有更好的發展。我們藉此機會感謝信德各位員工的投入和努力，為集團取得出色的成果，同時亦要感謝各位股東的大力支持。

二零一三年，我們作出各項拓展的決定，加上清晰的策略部署，以及資深的管理層，將為實現我們未來強勢的增長，奠下優秀的基礎。

承董事局命

集團行政主席

何鴻榮

二零一四年三月二十八日



境意 交融

地產

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。



對地產部而言，二零一三年是個重要的年頭。集團購入多個在北京及橫琴的策略性地段以開發大型地標性項目，為地產部進軍中國內地市場奠下重要基礎。

受年內可入賬的物業銷售溢利遞減之故，集團地產部於二零一三年錄得經營溢利港幣八千萬元（二零一二年：港幣五億一千八百萬元）。重新估值溢利亦減至港幣五億七千七百萬元（二零一二年：港幣十一億五千萬元）。雖然可入賬之溢利減少，二零一三年對地產部而言，卻是重要的年頭；集團購入多個在北京及橫琴的策略性地段以開發大型地標性項目，為地產部進軍中國內地市場奠下重要基礎。

物業發展項目

主要收購之項目

香港

信德中心商場402室（集團權益：百分之一百）

二零一三年一月，集團向香港公開大學收購此三萬三千三百八十七平方呎的物業。集團認為此投資項目，可優化整體物業投資組合，並為未來帶來令人滿意和持續的經常性收入。

中國

二零一三年，集團公佈購入三項位於北京及橫琴的地段；該兩個城市因受惠於國家政策，預期將會有可持續增長的潛力。該等投資反映集團對中國房地產市場的信心，並標誌著集團將策略性地，增加中國內地的發展項目在其未來物業組合中的比重。

北京通州綜合發展項目第二期（集團權益：百分之十九點三五）

二零一二年十月，集團公佈投資開發北京通州綜合發展項目第一期，首次進軍中國北部的房地產市場。繼此策略性部署，該項目的同一個合資財團於二零一三年四月，遂收購北京通州綜合發展項目第二期；第二期的土地面積共為一百一十萬平方呎（十萬零四千平方米），可發展建築面積（不包括停車場）約四百六十萬平方呎（四十二萬六千平方米）。通州第一及第二期的地塊將合併發展，以讓集團能更有效地利用整幅發展用地。預期項目落成後，將成為京杭大運河畔最具規模及代表性的綜合發展地標，項目將包括零售、商業、酒店及服務式住宅元素，並計劃於二零一六年落成。



北京東直門商業用地項目 (集團權益：百分之一百)

二零一三年四月，集團宣佈以人民幣十二億九千萬元收購一幢由集團全資擁有，位於北京東直門，鄰近東二環路的物業，內含辦公大樓及旅遊休閒元素。該物業於二零一四年二月被重新命名為信德京滙中心。該物業佔地面積為六萬三千平方呎(五千八百三十二平方米)，可發展建築面積將分別包括約四十一萬七千平方呎(三萬八千七百平方米)的二十一層大樓面積，和約十八萬平方呎(一萬六千八百平方米)的四層地庫面積。物業坐享優越地利，毗鄰通往機場高速公路，與北京中心城區、大使館區，以及燕莎區為鄰。物業上層建築工程和大部份外牆已完成，預期將於二零一四年四月交付。

橫琴綜合發展項目 (集團權益：百分之七十)

二零一三年七月，集團成功投得一幅位於珠海橫琴、面積二萬三千八百三十四平方米的地塊；計劃把該地塊發展成為集辦公室、酒店、商業及服務式住宅於一身的綜合性地標項目。該地塊享有無可比擬的交通優勢；直接與連接澳門的口岸及商業設施連繫，未來澳門及橫琴輕軌均可直達，廣一珠城際快速軌道亦將延伸至該址，而距離大型豪華娛樂場所及酒店林立的金光大道，更只是數分鐘車程。地基工程已展開，基礎工程將於二零一四年下半年始進行。二零一四年一月，集團與鵬瑞利橫琴投資集團有限公司(「鵬瑞利」)簽訂合營協議，合作發展該項目，集團及鵬瑞利分別擁有項目的百分之七十及三十的權益。

近日錄得成交的已完成項目

澳門

壹號廣場 (集團權益：百分之五十一)

壹號廣場為澳門半島臨海之標誌性建築物，是集團與置地控股有限公司合作之綜合發展項目。截至二零一三年十二月三

十一日，壹號湖畔七座豪華住宅大廈所有單位經已售出，而最後一個三層複式單位亦已創紀錄售價出售，並將於二零一四年第三季交付。截至二零一三年十二月三十一日，澳門文華東方酒店的酒店管理式府邸及寓所—文華薈，尚餘兩個三層複式單位。

永念庭 (集團權益：百分之七十九)

永念庭為嶄新的先人紀念堂，於二零一一年開放。截至二零一三年十二月三十一日，已售出百分之三十三的開售龕位。因應市場需求，推出特色陳設及宗教主題禮堂，並獲市場熱烈反應。第三及第四層的裝修工程將於二零一四年第二季展開。為配合永念庭的業務發展，推出的全新殯儀服務品牌「永念禮儀」於二零一三年首季在香港推出；為客戶提供一站式、個人化的殯葬禮儀服務。二零一三年，永念庭榮獲廣受業界認同的「AFE亞太區殯葬業大獎—市場營銷大獎」。

香港

昇御門 (集團權益：百分之五十一)

這位於市中心的項目包括兩座豪華住宅大廈，提供開放式以至四房單位。項目於二零一三年三月開始交付。截至二零一三年十二月三十一日，項目三百三十四個住宅單位中的二百三十七個經已售出，而面積約六萬一千二百平方呎的購物中心，已於二零一四年一月開幕。





近日錄得成交的發展中項目

澳門

濠庭都會第四期—濠珀 (集團權益：百分之一百)

濠庭都會第四期—濠珀，座落於氹仔市中心的城市綠林概念住宅項目。項目的三座住宅大廈建築面積約六十八萬平方呎，面對氹仔中央公園怡人美景。項目上層建築工程經已完成，內部裝修工程在進行中，並將符合預期於二零一四年第四季竣工。二零一三年十一月，項目加推的一百一十三個單位，在第二次推售期間售出。截至二零一三年十二月三十一日，此項目共售出百分之七十四的單位，而買家主要是澳門居民。

發展中項目

澳門

濠庭都會第五期

(集團權益：住宅：百分之七十一；商業：百分之一百)

這個廣受歡迎的住宅社區，新一期項目由八座面積合共逾二百三十萬平方呎的住宅大廈及一個面積超過六十五萬平方呎的大型時尚生活購物中心所組成。二零一三年八月，集團與中國建築國際集團有限公司（「中國建築」）簽訂協議，共同發展該項目的住宅部份；集團及中國建築分別持有該住宅部份的百分之七十一及二十九權益。中國建築是濠庭都會首四期項目的承建商，並將繼續成為濠庭都會第五期的主要承建商。

集團將繼續是該項目的大型時尚購物中心的唯一發展商。該購物中心位於住宅大廈下層，將服務整個氹仔社區；設有超級市場、食肆，以及消閒零售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。項目的地庫結構工程已在進行中，地庫結構工程預期將於二零一四年第三季展開。

南灣海岸 (集團權益：百分之一百)

此位於南灣、毗鄰澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」）的高尚住宅項目仍在籌劃中。澳門特區政府正繼續評估整個南灣區的總體規劃方案，估計澳門特區政府仍需時落實該規劃總則。

路氹地段的酒店發展項目 (集團權益：百分之一百)

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，計劃將項目發展為酒店及休閒設施。

香港

位於春磡角的豪華洋房項目 (集團權益：百分之一百)

該項目將由五座豪華尊貴的洋房組成；可銷售面積介乎四千一百六十八至六千四百四十五平方呎。項目地段優越，環境寧靜，位處幽靜的春磡角。上蓋工程正已完成，內部裝修工程在進行中。計劃於二零一四年年底推出兩個示範單位，供私人參觀。

中國

北京通州綜合發展項目第一期 (集團權益：百分之二十四)

二零一二年十月，集團與夥伴合組財團，於北京新商務中心區—通州區發展地標性項目。國家十二·五規劃策略性地強調建設「通州現代化國際新城」。通州勢將成為北京新商業



中心區及新的政府行政總部。該籌劃中的綜合發展項目集零售、辦公室及服務式住宅元素於一身。項目座落於面向京杭大運河的黃金地段，並直接與將落成的地鐵M6及S6線交匯站跟公共巴士的交匯站相連。項目建築樓面總面積約為四百三十萬平方呎（四十萬零二平方米）。

如前述，集團於二零一三年四月再組財團合資發展該項目的第二期。項目第一及第二期的合併地塊的建築面積逾八十二萬八千平方米，將提供彈性以能更有效和完善地規畫整個項目，增加發展潛力，令其於二零一六年落成後，勢成為北京通州區京杭大運河畔最具規模及代表性發展項目。

物業投資項目

澳門

壹號廣場購物商場（集團權益：百分之五十一）

壹號廣場其中一項觸目亮點，為一所面積四十萬平方呎、匯聚國際頂級設計品牌的旗艦購物商場。其成功見證集團於開發能吸引國際租戶的項目的眼光及實力。年內，購物商場的平均出租率維持在約百分之九十六，租金平均上升約百分之三十四，錄得令人滿意的續約收入。

信德堡（集團權益：百分之一百）

此物業位處澳門半島心臟地帶的議事亭前地，可出租面積超過二萬八千平方呎，主要由兩間具規模的零售商租用，出租率長期維持百分之一百，為部門帶來穩定的租賃收入。

香港

西寶城（集團權益：百分之五十一）

該五層高的購物中心位於寶翠園，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。商場匯聚眾多連鎖零售商店，吸引多元化的消費群。截至二零一三年十二月三十一日，出租率維持於百分之九十三以上。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（集團權益：百分之六十四點五六）

昇悅商場位於昇悅居平台，為包括鄰近的泓景臺及宇晴軒的西九龍社區，提供餐飲及便利生活設施。項目出租率持續維持近百分之一百。

中國

廣州信德商務大廈（集團權益：百分之六十）

廣州信德商務大廈由一幢三十二層高的辦公大樓及六層高的商場組成；年內，該項目錄得令人滿意的租賃收入，出租率約百分之八十六。

物業服務

集團之全資附屬公司信德物業管理有限公司（「信德物業管理」）在香港及澳門提供專業的物業管理服務外，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）有限公司為零售及機構提供洗衣服務。

二零一三年三月，信德物業管理取得橫琴島澳門大學新校區校園設施綜合管理服務合約，預計該校舍第一年將招收超過一萬名學生。該校舍佔地約一千零八十萬平方呎（一平方公里），建築面積約一千萬平方呎。物業於二零一三年八月開始分期進行交付。繼此合約，信德物業管理所管理的建築面積將擴展至逾二千六百萬平方呎。





遠近 交融

運輸

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

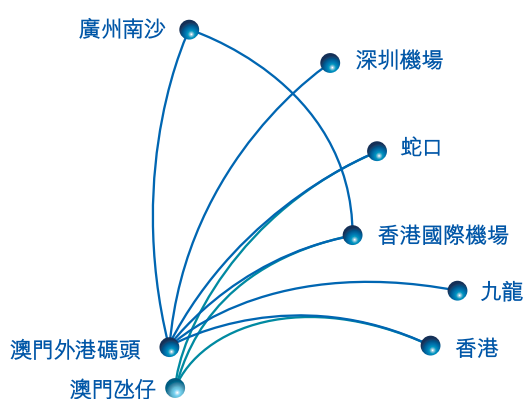
部門一直致力創新及優化服務，以提升整體的顧客體驗。噴射飛航推出第四艘至尊噴射船，並把尊豪客位引進往來九龍及澳門的航線，以滿足前往澳門的旅客不斷提升的需求。

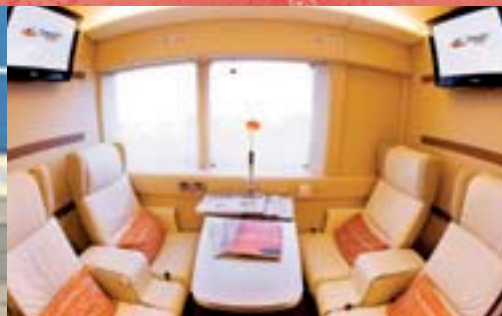
運輸部於二零一三年財政年度錄得令人非常鼓舞的業績。受惠於強勁的經濟及以澳門作為目的地的龐大旅遊需求，噴射飛航港澳航線服務超過一千四百萬位乘客，較去年同期上升百分之三。部門總經營溢利為港幣一億六千五百萬元，較去年同期增加百分之一百五十四，反映陸路及海上交通業務同樣理想。

信德中旅船務投資有限公司

二零一二年經營環境及燃油價格漸趨穩定，噴射飛航開始再次錄得盈利。此外，澳門特別行政區政府於二零一三年三月批准調高票價，對業務獲得可持續回報起了重要的作用。

噴射飛航不斷改進，致力透過開發新產品創造價值，提升整體的顧客體驗。設於各客運碼頭的尊豪和豪華貴賓室，以及於二零一三年二月推出的第四艘至尊噴射船，均反映噴射飛航致力優化服務，以滿足到澳門的豪華旅客不斷提升的需求。往來九龍及澳門的航線亦於二零一三年四月起引進尊豪客艙。由於服務廣受旅客歡迎，預計班次將會相應增加。尊豪客位的服務，於二零一三年按年大幅增長百分之七十八。噴射飛航將於二零一四年稍後，提升尊豪服務的班次至每半小時一航班。





憑藉逾五十年的客運服務經驗，部門現正管理區域內三個重點跨境碼頭的渡輪服務。二零一三年四月，集團的合營公司—香港國際機場碼頭服務有限公司獲香港國際機場重訂海天客運碼頭的營運合約，新合約為期最多六年。海天客運碼頭繼續強勢發展，錄得二百七十萬的客流量，或按年增長百分之三。二零一三年十二月，部門跟深圳市機場港務有限公司達成合作協議，於二零一四年起負責管理深圳機場福永碼頭的渡輪服務，為期八年。加上澳門外港客運碼頭，部門經營的客運碼頭網絡，策略性地配合於珠三角區域構建多模式交通聯運的部署。

集團現時服務於兩個特別行政區內的四個客運口岸，以及透過與中國客船營運商的合作於深圳、蛇口及南沙地區營運。二零一三年，噴射飛航往來香港及澳門的旗艦航線客運量上升百分之三，中國內地各航線合共增長百分之十六。隨著橫琴發展成大型旅遊目的地以配合路氹的新擴展，預期客量將持續增長。

澳門信德國旅汽車客運股份有限公司

陸路方面，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司的跨境及本地旅遊車租賃服務繼續錄得強勁收益。二零一三年，車隊數目增加至一百四十四輛，總收入達港幣九千二百萬元（二零一二年：港幣九千五百萬元）。



僱員再培訓局
頒發ERB 人才企業嘉許計劃
「人才企業獎」



香港品牌發展局和
香港中華廠商聯合會
頒發二零一三年
「香港卓越服務名牌」



東周刊選為
「香港經典品牌2013」

盛彩 交融



酒店及消閒

集團以多年投資及營運高端酒店業務、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

受惠於強勁的旅遊需求增長，集團旗下酒店、消閒項目管理、旅遊服務業務表現理想。秉承提供優質酒店及消閒服務和產品以客為尊的文化，部門於二零一三年成立全資擁有的雅辰酒店集團，提供酒店管理服務方案。



Trip Advisor二零一三年度旅行者之選前25位的「中國最奢華飯店」之一



二零一三年世界旅遊獎頒發的「亞洲領先機場酒店」



二零一三年澳門商務大獎「創新優秀獎」



二零一三年度福布斯旅遊指南頒授「五星級酒店」及「五星級水療中心」

就部門主要收入而言，二零一三年是酒店及消閒部另一表現傑出的年度。受惠於強勁的旅遊需求增長，集團旗下酒店、消閒項目管理、旅遊服務業務表現理想。秉承提供優質酒店及消閒服務和產品以客為尊的文化，部門於二零一三年作出策略性部署，成立全資擁有的雅辰酒店集團，透過開創一系列富有亞洲特色風格的豪華酒店品牌，提供酒店管理服務方案。酒店及消閒部二零一三年錄得總經營溢利港幣七千萬元（二零一二年：港幣九千八百萬元），而當中部分溢利為投資建立新酒店管理公司所抵銷。

酒店

在香港，設有六百五十八間客房之天際萬豪酒店，毗連亞洲國際博覽館、香港國際機場及海天客運碼頭。透過使用機場快線，該酒店往市區只需二十分鐘車程，亦鄰近大嶼山的著名旅遊景點。因此，酒店近年愈受歡迎，二零一三年平均入住率達百分之八十二，收入達港幣三億七千五百萬元，按年增長百分之九。期內，酒店榮獲世界旅遊獎2013頒發的「亞洲領先機場酒店」，以及Trip Advisor和到到網頒發的「2013年卓越表現獎」。

澳門文華東方酒店在澳門豪華酒店業界佔領導地位，以卓越服務和精緻優雅見稱。憑著龐大的經常性顧客群及高品牌忠誠度，酒店的平均房價領先其他不包括博彩場所的酒店。二零一三年，酒店入住率為百分之七十八，收入達澳門幣二億二千三百萬元（相等於港幣二億一千六百萬元）。酒店榮獲二零一三年度福布斯旅遊指南頒授「五星級酒店」及「五星級水療中心」殊榮，亦榮獲Trip Advisor二零一三年度旅行者之選前25位的「中國最奢華飯店」之一。



澳門威斯汀度假酒店繼續深受喜歡恬靜悠閒度假體驗的旅客喜愛。運動愛好者可於黑沙海灘享受日光浴、於毗連的澳門高爾夫球鄉村俱樂部打一場高爾夫球，或於鄰近的保育公園郊遊。雖然酒店正展開的房間翻新工程至二零一四年四月底才會完成，但二零一三年的入住率仍達百分之六十三。自雪茄吧重新開業及舉辦主題晚會後，餐廳及酒吧錄得令人滿意的成績。二零一三年，觀海軒中餐廳及Café Panorama獲得Asia Tatler 2013「香港及澳門最佳食府」及於澳門電力股份有限公司舉辦的澳門知慳惜電比賽中獲得優異獎。

二零一三年七月，集團成立雅辰酒店集團（「雅辰」），為酒店業主及發展商提供酒店管理服務方案。該公司總部設於香港，並於上海、新加坡設有地區辦公室。公司提供的服務針對蓬勃的亞洲旅遊市場，特別是抓緊日漸富裕及成熟的中國外遊旅客所帶來的機遇。公司同時與廣受歡迎的歐洲酒店品牌citizenM合作開展亞洲項目。雅辰將先於亞洲主要的城市，包括香港、台北、上海、北京、新加坡及雅加達研究及開展旗艦酒店項目。

消閒項目管理

集團擁有豐富的旅遊設施管理；澳門旅遊塔的成功，正印證集團具備國際級的消閒項目管理，以及完善的銷售策略和營銷網絡的優勢。二零一三年，澳門旅遊塔所有業務，包括餐飲、觀光層門票收入、零售租賃等均錄得令人滿意的業績。AJ Hackett – Macau Tower 繼續是澳門旅遊塔的重要元素，於期內吸引大量國際旅客及傳媒採訪。二零一三年，經營溢利錄得百分之三十六增長，並有一萬四千二百二十一位旅客挑戰被列入健力士世界紀錄的全球最高商業笨豬跳。

重要元素，於期內吸引大量國際旅客及傳媒採訪。二零一三年，經營溢利錄得百分之三十六增長，並有一萬四千二百二十一位旅客挑戰被列入健力士世界紀錄的全球最高商業笨豬跳。



旅遊及會議展覽

信德旅業是澳門旅遊產品的主要批發商，也是活動、旅遊及消閒管理服務的領導者，其優質、度身訂造的服務，深受企業客戶歡迎。二零一三年，部門參與多項城中焦點活動，包括路易十三酒店的奠基儀式，及澳門消費者委員會的年會等。信德旅業於企業及批發業務銷售方面分別錄得百分之六十一及百分之十五的按年增長，零售業務亦透過聯合促銷及社交媒體活動日趨增長。在中國，信德旅業業務受法規限制政府相關的海外宣傳及娛樂活動的負面影響；然而，中國業務銷售營業額仍錄得百分之十一的增長，升幅主要是來自銷售傳統旅遊產品。



睿智 交融



投資

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，推動區域經濟發展的同時，亦為投資者創造持續價值。





業務回顧 投資

投資部於二零一三年錄得可觀盈利，收入上升主要由於博彩業表現再創新高，澳門旅遊娛樂股份有限公司所派發的紅利增加所致。

投資部於二零一三年錄得可觀盈利，達港幣一億七千二百萬元（二零一二年：港幣八千七百萬元），收入上升主要由於博彩業表現再創新高，澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）所派發的紅利增加所致。

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約百分之五十四點九二的實際股權。澳門博彩控股有限公司則持有澳門博彩股份有限公司的全部權益，後者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。





為配合香港的消閒及酒店業務，集團透過與環美航務及皇家加勒比郵輪公司組成的財團，參與管理新啟德郵輪碼頭的租賃協議。新碼頭設計可容納新級別的大型郵輪，是配合促進香港旅遊業吸納高消費旅客的重要策略之一。該碼頭設施有約五千六百平方米可出租商業面積，於二零一三年已租出約百分之四十。碼頭已於二零一三年六月試業迎接第一艘郵輪，為香港郵輪旅業發展譜新章。

澳門東西有限公司為集團的零售部門，經營位於澳門旅遊塔的玩具「反」斗城。受惠於澳門本土市民愈趨富裕，該部門業務繼續錄得令人滿意的成績。



前景及發展

二零一三年集團開創了多個新里程。各部門都因把握好相關市場增長所帶來的機遇而受惠，並全力投入推動集團邁向新的發展方向。

二零一三年十一月及二零一四年一月，地產部分別於澳門及香港推出了濠珀及昇御門兩個重要項目，均獲市場熱烈反應。截至二零一三年十二月三十一日，百分之七十四的濠珀及百分之七十一的昇御門單位經已售出。此外，澳門文華東方酒店的酒店管理式府邸及寓所—文華薈的最後兩個三層複式單位已於二零一四年以創紀錄的售價售出。

二零一三年內，集團收購了北京通州綜合發展項目第二期、橫琴綜合發展項目，及北京東直門商業用地項目（其後改名為「信德京滙中心（北京）」）三個重要地段，勢以集團善於開發綜合發展項目的優勢，於中國內地房地產市場開創發展新里程。而信德京滙中心更是幾近完成，預期於二零一四第二季開始租賃。預計該項目可為地產部帶來穩定的持續性收入。

二零一三年八月，集團引入中國建築國際集團有限公司（「中國建築」）為濠庭都會第五期的住宅部份的合作伙伴。中國建築為濠庭項目系列首四期的主要承建商，在澳門建築業界廣受認同。該合作將讓集團能更有效地控制項目成本及管理項目開發時間。

二零一四年一月，集團引入鵬瑞利橫琴投資集團有限公司（「鵬瑞利」）為橫琴綜合發展項目的合作伙伴；集團及鵬瑞利分別擁有項目的百分之七十及三十的權益。鵬瑞利的其中一位股東，鵬瑞利房地產控股有限公司為北京通州綜合發展項目的主要投資者。鵬瑞利房地產控股有限公司現於中國內地管理龐大的物業資產組合，尤善於發展大型綜合項目。

噴射飛航往來香港及澳門的航線，包括至九龍及香港國際機場的班次，於二零一三年合共接載了一千五百萬乘客，按年增加百分之二。同時，海天客運碼頭繼續錄得令人振奮的增長，期內旅客流量創新紀錄，達二百七十萬，比去年同期上升百分之三。

二零一四年一月，集團按一份為期八年的合約，開始管理深圳機場福永碼頭的渡輪服務。此為集團獲委任管理的第三個跨境渡輪客運碼頭，印證運輸部的卓越營運水平及於業界的領導地位。

二零一三年六月，集團與澳洲航空以及中國東方航空合作，投資加入捷星香港航空有限公司（「捷星香港」）並持有公司三分之一股權。捷星香港的相關營運牌照正待有關當局審批。

集團積極打造信德系列的全面旅遊品牌；多年來，藉著拓展至零售票務、企業旅遊、會展，及目的地管理等業務，逐步實踐有關的企劃藍圖。二零一三年七月，集團再向此目標邁步，展開重要部署，成立雅辰酒店集團，為酒店業主及發展商提供酒店管理方案；其服務主要以富東方特色的設計，滿足日漸富裕及成熟的中國商務及休閒旅客的要求。

新的啟德郵輪碼頭的租賃業績取得佳績，設施內的五千六百平方米商業空間於二零一三年已租出百分之四十。此勢頭亦延續至二零一四年，該等空間於二零一四年第一季已合共租出百分之八十一。

集團多個項目的利好發展，為二零一四年的財政年度揭開序幕。集團上下一心加上務實的策略部署，有效把握區域經濟發展中所帶來的龐大機遇，創新領域，將繼續為股東創造價值。



透過鼓勵員工參與服務社會、改善社會及工作環境的活動，以及推廣環境保護意識，集團繼續積極將企業社會責任的價值和信念，推廣至不同的部門並融入日常營運中。



集團在崇德 (RepuTex) 的環境、社會和管治相關指數評級中，獲評定為“AA”級。



香港社會服務聯會頒發「10年+商界展關懷」標誌



第四屆香港企業公民嘉許標誌 — 企業組別



商校家長計劃 — 優秀企業精神 2012-2013

為開創美好將來

集團深信，隨著業務的發展和增長，公司可為有需要的人士開創美好的生活。為實踐和推動此目標，集團於二零一三年成立了信德義工服務隊。集團為「恆生可持續發展企業指數系列」成份股。年內，集團於獨立調查機構崇德(RepuTex)與恆生指數有限公司合作進行的「恆生可持續發展企業指數系列」評估中，在環境、社會及管治的評級，由A+級升至AA級水平。

為員工

員工是我們最大的資產，是公司的重要基石。因此，我們致力創造一個安全、健康、平等的工作環境，讓我們的員工可盡展才能，以及在工作與生活中取得平衡。在二零一三年，集團舉辦了一系列與健康相關包括脊椎、健康飲食和失眠有關的講座和工作坊，以及不同的興趣班和興趣小組，以提升員工的福祉。此外，集團深信持續學習對員工的發展十分重要，故於去年資助及贊助六十多名員工參加與工作有關的課程。去年，噴射飛航獲頒「人才企業嘉許計劃」獎項，表揚其積極推動員工培訓和發展所作出的努力。

為社會

成功的企業，肩負更大的社會責任。集團深信員工若能身體力行，親身接觸社會，服務有需要的人士，可為回饋社區的活動賦予更大意義。去年，噴射飛航積極參與不同慈善及社福活動。二零一三年的農曆新年，四十位義工隊員與長者一起吃盤菜午餐及向他們贈送白米；參與澳門特殊奧運會舉辦的「室內賽艇比賽二零一三」，宣揚促進智障人士融入社會的訊息；與澳門獅子會合作，贊助來自六十個單親家庭，共一百五十位成人及小朋友前往香港





迪士尼樂園暢遊；成為救世軍定向日的指定運輸伙伴，贊助所有活動參加者的船票。噴射飛航關顧社會的努力，備受肯定，於二零一三年獲嘉許「商界關懷行動」標誌。

至於集團方面，二零一三年六月的端午時，二十八位信德義工服務隊員探訪獨居長者，並向他們送贈糉子，共慶佳節。二零一三年十一月及十二月，逾二十名義工服務隊員分別探訪保良局的小朋友及東華三院黃竹坑老人服務綜合大樓的長者，向受助人派發玩具、文具及日常用品等，分享聖誕佳節的喜悅。此外，我們亦支持不同的籌款活動，包括公益金百萬行、救世軍定向日及為思健籌款的鼠戰中環。

為環境

除了義工服務及活動贊助外，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內部指引外，亦為我們的供應商及承辦商制定指標。集團委託不同的顧問，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。為響應保護環境，集團及噴射飛航均參與香港明愛及救世軍的回收活動，捐出未曾使用的辦公室設備，以及參與香港世界宣明會的舊書回收計劃。二零一三年，噴射飛航參加國際海岸清潔運動，收集共一百九十公斤的垃圾；四十位義工服務隊員又參與漁農自然護理署主辦的植樹活動，支持保護自然環境。船務部再次獲發香港環保卓越計劃減廢標誌認證。物業管理部旗下的物業項目亦榮獲多個環保相關獎項，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、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。

為未來

集團連續第七年參與由青年企業家發展局舉辦的「商校家長計劃」，讓二十六位學生透過五個工作坊及參觀噴射飛航船廠，親身了解商業機構營運及企業家的精神。噴射飛航繼續透過年度獎學金計劃，資助修讀海事或航運課程的學生，更舉辦包括黏土工藝及繪畫班等暑期活動，讓小朋友及家長發揮創意製作。集團積極培育新一代，榮獲「最佳商校伙伴2012-2013」及「優秀企業精神2012-2013」兩獎項。



相片說明

- 1 暑期親子活動
- 2 鼠戰中環
- 3 公益金百萬行
- 4 救世軍定向日
- 5 員工興趣班
- 6 噴射飛航獎學金計劃

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)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一三年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
香港						
昇御門 九龍漆咸道北 388 號	15,123 (附註一)	3,786	住宅	51%	已落成	—
	114 個 私家車停車位 (附註一)		停車場		已落成	—
春磡角道 44-50 號	2,223	2,964	住宅	100%	裝修工程 進行中	二零一四年
澳門						
壹號廣場 壹號湖畔	561 個 私家車停車位 141 個 電單車停車位	18,344	停車場	51%	已落成	—
			停車場		已落成	—
澳門文華東方酒店 管理式府邸及寓所	921 (附註一)		住宅		已落成	—
濠庭都會						
第四期－濠珀 (氹仔 BT35 地段)	17,392 (附註一)	5,426	住宅	100%	裝修工程 進行中	二零一四年
第五期 (氹仔 BT2/3 地段)	214,915	23,843	住宅／	71% (附註四)	地基工程 進行中	二零一八年
	60,900		商業	100%	地基工程 進行中	二零一八年
永念庭 澳門氹仔信安馬路 877, 897, 919 號及 永富街 15 號	6,522	2,200	先人紀念堂	79%	已落成	—
中國						
北京通州區 第 13、14-1 及 14-2 號地塊	401,548 (附註二)	78,769	商業／ 辦公室／ 服務式住宅	24%	規劃中	二零一六年
北京通州區 第 10、11 及 12 號地塊	425,716 (附註二)	103,509	商業／ 辦公室／ 服務式住宅	19.35%	規劃中	二零一六年
北京東城區 香河園路 1 號	55,484	5,832	辦公室／ 酒店／ 服務式住宅	100%	上蓋工程 進行中	二零一四年 (辦公室部分) 二零一五年／ 二零一六年 (酒店／ 服務式住宅 部分)
珠海橫琴新區 珠橫國土儲 2013-04 號地塊	131,089 (附註三)	23,834	商業／ 辦公室／ 服務式住宅	70% (附註五)	規劃中	二零一八年

收購中的物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一三年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
澳門 南灣海岸(附註六)	401,166 (附註七)	63,409 (附註七)	住宅	100%	土地儲備	—

策劃中的物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一三年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
澳門 澳門氹仔 望德聖母灣(附註八及九)	200,000	80,656	酒店	100%	土地儲備	二零四九年
泰國 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)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一三年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
香港 香港 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 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)	總地塊面積 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						
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
九龍漆咸道北388號 昇御商場	5,679	—	商業	51%	4,527	二零三零年
九龍漆咸道北388號 昇御商場	24個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	3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
香港干諾道中200號 信德中心商場402號舖	3,102	—	商業	100%	—	二零五五年

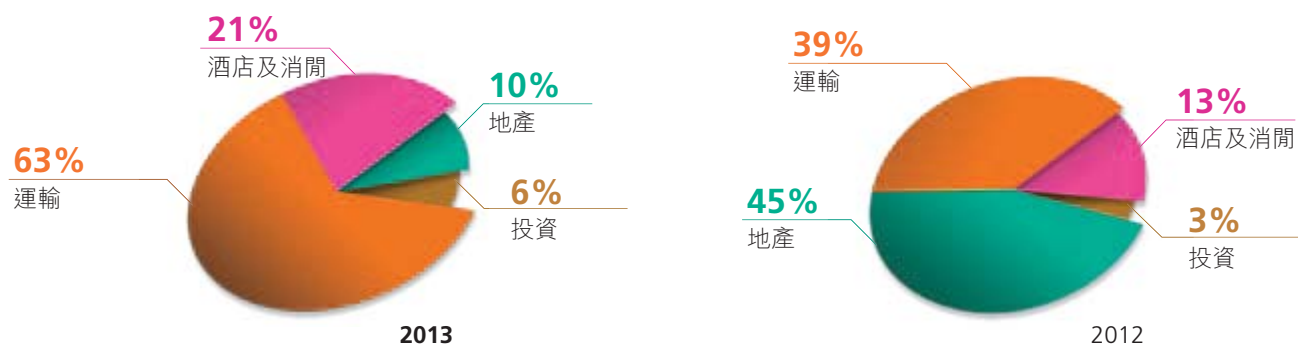
	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港大嶼山 香港國際機場 航天城東路1號 香港天際萬豪酒店	42,616	13,776	酒店	70%	—	二零四七年
澳門 澳門文華東方酒店	30,094	18,344	酒店	51%	—	二零三一年 期滿，可再 續至 二零四九年
澳門壹號廣場	37,017	—	商業	51%	18,586	二零三一年 期滿，可再 續至 二零四九年
澳門壹號廣場停車位	243個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三一年 期滿，可再 續至 二零四九年
	102個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三一年 期滿，可再 續至 二零四九年
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%	—	二零二三年 期滿，可再 續至 二零四九年
中國 廣州中山四路246號 信德商務大廈	28,453	—	辦公室	60%	28,453	二零四五年
	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) 於二零一三年十二月三十一日可供出售的餘下樓面面積或私家車停車位。
- (二) 樓面面積(包括地庫面積)須待中國政府審批及設計發展而作出修改。
- (三) 樓面面積(不包括地庫面積)須待中國政府審批及設計發展而作出修改。
- (四) 集團與中國建築國際集團有限公司成立合營公司，共同發展澳門氹仔濠庭都會第五期發展項目的住宅部分。合營協議於二零一四年一月三日完成，集團持有項目的百分之七十一權益。
- (五) 集團旗下之全資附屬公司與鵬瑞利橫琴投資集團有限公司於二零一四年一月八日簽訂合營協議，於合營協議完成後，集團佔橫琴項目百分之七十的權益。
- (六) 收購事項的完成日期延長至二零一四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後，南灣海岸發展計劃方得以作實。
- (七) 待澳門特區政府落實南灣區總綱規劃方案後，項目的地塊面積及樓面面積(有待審批)或會少於所列面積。
- (八) 待澳門特區政府同意後，將由另一個位於澳門並擁有相同面積的地塊取代。
- (九) 位於路氹地段建議樓面面積約248,488平方米的酒店發展項目目前正在辦理申請，並須待澳門特區政府審批。

營業額分析

按部門劃分之營業額



港幣百萬元	二零一三年	二零一二年	變動	%	說明
地產	355	2,466	(2,111)	(86)	該減少主要由於就昇御門的住宅單位確認銷售降低。
運輸	2,266	2,104	162	8	年內營業額增加反映市場份額增加及自二零一三年三月起票價上升之影響。
酒店及消閒	738	701	37	5	該增加主要由於天際萬豪酒店的知名度不斷提高及表現改善。
投資	217	141	76	54	該增加主要來自澳娛之股息收入增加。
總計	3,576	5,412	(1,836)	(34)	

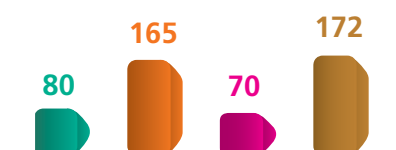
按地區劃分之營業額

港幣百萬元	二零一三年	二零一二年	變動	%	說明
香港	1,910	3,908	(1,998)	(51)	該減少主要由於就昇御門的住宅單位確認銷售降低。
澳門	1,565	1,399	166	12	年內營業額增加，(i)反映運輸部市場份額增加及自二零一三年三月起票價上升之影響；及(ii)來自澳娛之股息增長。
其他	101	105	(4)	(4)	年內營業額保持不變。
總計	3,576	5,412	(1,836)	(34)	

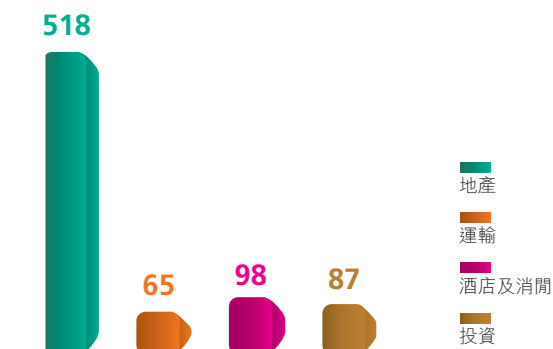
損益分析

按部門劃分之經營溢利

2013
港幣百萬元



2012
港幣百萬元



港幣百萬元	二零一三年	二零一二年	變動	%	說明
地產	80	518	(438)	(85)	該減少主要由於就昇御門的住宅單位確認銷售減少。
運輸	165	65	100	154	該改善主要由於澳門政府批准噴射飛航加價及市場份額增加。
酒店及消閒	70	98	(28)	(29)	該減少主要由於新酒店管理項目產生之開支惟部分由天際萬豪酒店業績改善所補償。
投資	172	87	85	98	來自澳娛之股息收入增加繼續貢獻年內溢利增幅。
未分配淨開支	(22)	19	(41)	(216)	該變動主要由於年內總部開支增加。
投資物業公平價值之變動	577	1,150	(573)	(50)	投資物業公平價值收益反映房地產市場中我們組合之表現。
經營溢利	1,042	1,937	(895)	(46)	
融資成本	(159)	(181)	22	12	該變動主要由於 (i) 於二零一二年贖回部分可換股債券後利息降低；(ii) 年內撥作資本之借貸成本；及 (iii) 來自於二零一三年三月所發行中期票據之額外利息的合併影響。
所佔合營投資業績	910	1,451	(541)	(37)	該變動主要來自擁有 51% 權益之澳門壹號廣場之公平價值收益減少。
所佔聯營公司業績	17	12	5	42	聯營公司於年內的表現維持穩定。
除稅前溢利	1,810	3,219	(1,409)	(44)	
稅項	(92)	(156)	64	41	該減少主要涉及來自昇御門項目的應課稅溢利下降。
本年度溢利	1,718	3,063	(1,345)	(44)	
非控股權益應佔溢利	(312)	(500)	188	38	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合併影響所致。
本公司擁有人應佔溢利	1,406	2,563	(1,157)	(45)	

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一三年十二月三十一日，本集團總資產淨值升至港幣24,516,000,000元，比去年上升6%。現金與流動資金保持強勁及穩健。年內經營業務所得現金淨額為港幣141,000,000元。

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合營投資收取的股東貸款還款港幣510,000,000元以及到期期限在三個月以上的銀行存款減少所得的港幣1,176,000,000元。投資業務的主要現金流出包括向聯營公司注資港幣579,000,000元及購買投資物業港幣730,000,000元。融資業務之淨現金流入港幣1,465,000,000元主要為發行中期票據（「中期票據」）及償還貸款之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零一三年	二零一二年	變動
經營業務	141	750	(609)
投資業務	24	(1,284)	1,308
融資業務	1,465	762	703
現金及現金等同之淨增加	1,630	228	1,402

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款維持於港幣8,138,000,000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。於二零一三年十二月三十一日，本集團的備用銀行貸款合共港幣14,088,000,000元，其中港幣9,173,000,000元尚未提用。年終時，本集團尚未償還的銀行借貸合共為港幣4,915,000,000元。除銀行借貸外，本集團之借貸亦包括中期票據港幣3,134,000,000元及已擔保可換股債券之負債部分港幣827,000,000元。

於二零一三年二月二十日，本集團的全資附屬公司（「發行人」）成立1,000,000,000美元（相等於約港幣7,750,000,000元）中期票據計劃。發行人可以不時發行中期票據，而票據將由本公司無條件及不可撤回地提供擔保。於二零一三年三月七日，本集團根據計劃以票面年利率5.7%向專業投資者發行400,000,000美元的中期票據，以用作新投資機遇的資金以及作一般營運資金用途。該等票據將於二零二零年三月七日期到。

基於年終時借貸淨額為港幣738,000,000元，本集團資本與負債比率（以淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率表示）為3.5%。於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有現金結餘淨額，故並無呈列資本與負債比率。本集團將繼續維持穩健之資本與負債比率為其財務策略，並考慮進一步有效管理融資成本。

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	超過五年	總計
17%	20%	28%	35%	100%

年內，於行使本公司授出之購股權時已發行10,000,000股新股份。

重大收購及承擔

於二零一三年一月，本集團以港幣770,000,000元之價格完成收購位於信德中心商場4樓402室之物業。該交易以本集團內部資源及銀行貸款撥付資金。

於二零一三年四月，本集團進一步以約96,000,000新加坡元（相等於約港幣599,000,000元）收購北京通州綜合發展項目二期之實際權益19.35%，此項目為二零一二年十月份集團公佈之北京通州綜合發展項目第一期之延伸。

於二零一三年四月，本集團同意收購位於北京市東城區，鄰近東二環路之全資物業項目，內含辦公大樓及旅遊休閒元素，代價為人民幣1,290,000,000元(可予調整)。於年終時，尚未履行之承擔的最高金額為約人民幣990,000,000元(相等於約港幣1,266,000,000元)。

於二零一三年七月，本集團通過珠海市土地房產交易中心舉行的掛牌出讓活動，成功以約人民幣721,000,000元(相等於約港幣922,000,000元)的地價投得位於中國珠海市橫琴新區的有關土地。根據掛牌出讓文件，本集團於二零一三年八月二日與珠海市國土資源局就上述收購簽訂有關購地交易的《土地合同》。該土地將發展為糅合辦公大樓、酒店、商業及服務式住宅元素的綜合項目。

於二零零八年五月，本集團同意以代價港幣3,145,000,000元購入位於澳門南灣區之土地發展權益。於年終時，尚未履行之承擔約為港幣2,830,000,000元。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣10,794,000,000元(二零一二年：港幣9,479,000,000元)的若干資產，作為約港幣1,865,000,000元(二零一二年：港幣1,610,000,000元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣1,770,000,000元(二零一二年：港幣1,449,000,000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，所承擔之貨幣及利率風險極低。除已擔保可換股債券及中期票據外，本集團所籌得之資金乃以浮息計算。除400,000,000美元之中期票據外，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81%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，但該等貨幣持續與港幣掛鈎，故對本集團而言該等貨幣之貨幣風險極微。根據本集團核准的財政政策，本集團參與燃料對沖及貨幣掉期活動，以減低燃料價格及匯率波動的風險。

人力資源

除合營投資及聯營公司外，本集團(包括附屬公司)年終時約有三千三百九十名僱員。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於集團業務及發展的培訓課程。

本公司董事(「董事」)欣然提呈截至二零一三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、合營投資及聯營公司之業務概列於財務報表附註第四十六項。

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

本集團截至二零一三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之事務狀況概列於第七十二頁至第一百五十六頁之財務報表。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、合營投資及聯營公司的資料

本公司及本集團之主要附屬公司、合營投資及聯營公司之有關資料概列於財務報表附註第四十六項。

股息

董事會(「董事會」)建議不就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一二年：每股八點五港仙)。本年度內董事會並無宣派中期股息(二零一二年：無)。

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三十八頁至第四十一頁之主要物業表。

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三十三項。

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三十五項及於第七十七頁至第七十八頁之綜合權益變動表。於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分配儲備為港幣2,356,819,000元(二零一二年：港幣2,477,594,000元)。

捐款

本集團於本年度內共捐款港幣54,000元(二零一二年：港幣475,000元)作慈善及公益用途。

可換股債券及中期票據

本集團之可換股債券及中期票據之詳情分別概列於財務報表附註第三十項及第三十一項。

本集團借貸

本集團須於一年內償還之借貸及貸款之詳情概列於財務報表附註第二十八項。

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點二，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之二十七點二。

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、何超濶女士及岑康權先生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(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))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書日期止之董事如下：

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)

何超濶女士

岑康權先生

尹顯璠先生

非執行董事：

拿督鄭裕彤博士

莫何婉穎女士

獨立非執行董事：

羅保爵士

何厚鏘先生

何柱國先生

吳志文先生

根據本公司組織章程細則第 77 條及第 79 條，何鴻燊博士、何超瓊女士及何厚鏘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願意膺選連任。

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

於本報告書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。於截至二零一三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頁至第七十頁之企業管治報告書內。

關連人士交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團於一般業務過程中訂立之重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第三十七項。於下文標題為「董事在合約及關連交易中之權益」之第 1 及 4 分段所披露之交易符合上市規則第 14A.38 條下持續關連交易或關連交易之定義，因此根據《香港財務報告準則》構成關連人士交易。

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。澳娛為本公司間接擁有已發行股份總數百分之六十的 Interdragon Limited 之主要股東。何鴻燊博士及何超瓊女士為澳娛的董事。何超鳳女士為澳娛一企業董事(即 Lanceford Company Limited)之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。本年度內，何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士(於二零一三年五月三十一日退休)及岑康權先生均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。澳博之股份於聯交所主板上市。何鴻燊博士、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，並為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，費用為港幣 424,800,000 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。

燃料安排協議於二零一三年十二月三十一日屆滿。於二零一三年十月二十五日，信德中旅船務投資與澳娛就燃料安排協議簽訂一份延續協議，以延續安排，由二零一四年一月一日起至二零一六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。延續協議之進一步詳情披露於本公司日期為二零一三年十一月十五日之通函。

- (b) 根據信德中旅船務投資與澳娛就代理協議簽訂之修訂協議(「代理協議」)，其中包括，信德中旅船務投資同意因澳娛本身大批購買船票而向其給予最多達船票價格百分之十二(或雙方協定之較低百分比)之折扣。

本年度內，售予澳娛之船票為港幣 131,700,000 元。根據代理協議，總折扣為港幣 6,600,000 元。給予澳娛之折扣率是信德中旅船務投資給予其他大批購票者之折扣率範圍內。

代理協議已於二零一三年十二月三十一日屆滿。於二零一三年十月二十五日，信德中旅船務投資與澳娛訂立船票協議，藉以繼續就澳娛集團為其本身大批購買船票時，按百分之五之折扣向澳娛集團出售船票，由二零一四年一月一日起直至二零一六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。有關該等船票協議之進一步詳情披露於本公司日期為二零一三年十月二十五日之公告。

- (c) 於二零一二年十二月二十日，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、物業管理、物業清潔及其他物業相關服務。

無論總物業服務協議所載條款如何規定，當時之現有協議(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(「澳門旅遊塔」)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。

本年度內，本集團根據總物業服務協議向澳娛集團收取之總服務費用(包括就澳門旅遊塔之經營及物業管理服務所收取之服務費用)為港幣 15,300,000 元。

總物業服務協議由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止為期三年，其後可經雙方書面協定每次續期三年。

2. 於二零一二年十二月二十日，信德中旅船務投資訂立一份協議(「香港中旅協議」)以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，信德中旅船務投資按月支付佣金，根據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。

香港中旅協議由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止為期三年，其後可經雙方書面協定每次續期三年。

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港幣46,700,000元。

3. 於二零一一年六月三十日，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」)，繼續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按信德置業所收取之信德中心管理人酬金百分之五十計算。僑樂由拿督鄭裕彤博士及其家族成員(包括其姻親及後人)按合共基準(直接或間接)實益擁有超過百分之五十權益，因此為本公司之關連人士。

顧問協議已於二零一三年三月三日屆滿。於二零一三年三月二十五日，信德置業與僑樂訂立一份顧問協議(「經續期顧問協議」)，以延續上述之委任，年期由二零一三年三月四日起至二零一六年三月三日止。經續期顧問協議之進一步詳情披露於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公告。

本年度內，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港幣5,100,000元。

根據上市規則第十四A章，上述第1至3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至3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屬一般商務條款，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進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中載有核數師對上文第1至3分段所述之持續關連交易之發現及結論。本公司已將核數師函件送呈聯交所。

本公司確認其已就上文第1至3分段所述之持續關連交易遵守上市規則第十四A章之披露規定。

4. 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獨立第三方擁有百分之四十之西湖投資股份有限公司（「西湖」）訂立一份有條件買賣協議，以收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益。信德南灣支付予西湖之可退還按金港幣500,000,000元，以順延收購完成日期而沒有更改收購之代價或其他條款。於二零一三年十二月二十三日，收購完成日期由二零一三年十二月三十一日進一步順延至二零一四年十二月三十一日或之前。

根據上市規則第十四A章，上文第4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。

5. 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。於二零一三年十二月三十一日，股東貸款之未償還總額為港幣130,200,000元。
6. 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」，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益）訂立一份總服務協議（「美高梅總服務協議」）。美高梅總服務協議制定了本集團按非獨家基準不時向美高梅及／或其附屬公司（「美高梅集團」）提供其要求之產品及／或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。

美高梅總服務協議已於二零一三年十二月三十一日屆滿。於二零一三年十二月二十四日，本公司與美高梅訂立一份總服務協議以延續美高梅總服務協議，由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年，其後可經雙方書面協定每次續期三年。

除上文第1至6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。

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有限公司(「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。

何鴻樂博士及何超瓊女士為澳娛之董事，該公司亦參與物業投資、物業發展及／或酒店消閒業務。何超鳳女士乃Lanceford Company Limited作為澳娛之企業董事所委任之代表。岑康權先生乃本公司作為澳娛之企業董事所委任之代表。

何鴻樂博士為香港快運航空有限公司的董事，該公司亦參與廉價航空業務。

拿督鄭裕彤博士為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之董事，該等公司以及其各自集團公司參與物業投資、物業發展、運輸服務及／或酒店消閒業務。

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會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

於二零一三年十二月三十一日，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 附註(i)
		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)	4.97%
	於相關股份之權益	1,798,559	(ii)	—		0.06%
羅保爵士	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
何厚鏘先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
何柱國先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
吳志文先生	於相關股份之權益	11,315,577	(iii)	—		0.38%
拿督鄭裕彤博士	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
莫何婉穎女士	於已發行股份之權益	471,112		—		0.02%
	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
何超瓊女士	於已發行股份之權益	142,748,268		313,798,627	(v)	15.23%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	4.97%
	於相關股份之權益	11,509,669	(ii)	—		0.38%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	66,860,489		134,503,471	(vi)	6.72%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	4.97%
	於相關股份之權益	13,775,856	(ii)	—		0.46%
何超蕙女士	於已發行股份之權益	26,060,598		31,717,012	(vii)	1.93%
	於相關股份之權益	12,840,605	(ii)	—		0.43%
岑康權先生	於相關股份之權益	5,660,377	(ii)	—		0.19%

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為2,996,880,719股。
- (ii) 該等為本公司授出購股權所涉及之相關股份之權益，有關詳情於下文分段(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5,665,860股相關股份，有關詳情於下文分段(2)「購股權」內披露；及(b)於二零一三年十二月三十一日由吳志文先生持有面值總額為港幣40,000,000元之可換股債券(定義見下文分段(1)(d)「董事於本公司之其他相關法團之債券之權益」)按經調整兌換價每股港幣7.08元(自二零一三年六月十一日起生效)於轉換時應向彼發行之5,649,717股股份，有關詳情於下文分段(1)(d)「董事於本公司之其他相關法團之債券之權益」內披露。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何鴻燊博士、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Megaproper Investments Limited(「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313,798,627股股份，包括由Beeston Profits Limited(「BPL」)持有之184,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited(「CTDL」)持有之129,402,561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134,503,471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蕙女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超蕙女士全資擁有之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	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	40.00%

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，信德文化廣場有限公司已發行合共10股普通股。

(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	公司名稱	公司權益	附註	佔已發行股份總數之概約百分比
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車客運股份有限公司	750股股份	(i)	15.00%
尹顥璠先生	信德東昌中國招聘及培訓有限公司	1,900股股份	(ii)	9.86%

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，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。

- (ii) 於二零一三年十二月三十一日，信德東昌中國招聘及培訓有限公司已發行共19,273股股份。

(d) 董事於本公司之其他相聯法團之債券之權益

董事姓名	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	港幣40,000,000元 附註(ii)	4.80%

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，餘下尚未贖回本金總額港幣833,800,000元之列值孳息3.3厘二零一四年到期有擔保可換股債券(「可換股債券」)乃由本公司之間接全資附屬公司京熹集團有限公司(股份代號：4313)發行。

- (ii) 吳志文先生於二零一三年十二月三十一日所持有總面值金額為港幣40,000,000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港幣7.08元(自二零一三年六月十一日起生效)轉換為本公司5,649,717股股份，佔本公司於二零一三年十二月三十一日之已發行股本約百分之零點一九，惟受到可換股債券之條款及條件所約束。有關權益與上文(1)(a)分段「董事於本公司之股份及相關股份之權益」所披露吳志文先生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，於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一二年六月六日舉行之本公司股東週年常會上，本公司股東通過一項決議案，以採納新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，據此，董事可向合資格人士授出購股權以認購本公司股份，惟須遵守當中訂明之條款及條件。二零一二年購股權計劃之詳情載於下文。

本公司股東於二零零二年五月三十一日批准之購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於二零一二年五月三十日屆滿。此後，並無根據二零零二年購股權計劃授出其他購股權，惟根據二零零二年購股權計劃之條款，於屆滿日期前據此已授出之已存在購股權將繼續有效及可予行使。

根據二零零二年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 港幣	未行使之購股權數目	
					於二零一三年 一月一日	於二零一三年 十二月三十一日
何鴻樂博士	(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	2.78	1,798,559	1,798,559
羅保爵士	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至二零一一年三月二十七日	3.86	1,132,124	1,132,124
何厚鏘先生	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至二零一一年三月二十七日	3.86	1,132,124	1,132,124
何柱國先生	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至二零一一年三月二十七日	3.86	1,132,124	1,132,124
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	4.13	2,832,930	2,832,930
	(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	4.13	2,832,930	2,832,930
拿督鄭裕彤博士	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至二零一一年三月二十七日	3.86	1,132,124	1,132,124
莫何婉穎女士	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至二零一一年三月二十七日	3.86	1,132,124	1,132,124
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	2.78	11,509,669	11,509,669
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	2.78	13,775,856	13,775,856
何超蕙女士	(i)及(iv)	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	2.78	22,840,605	12,840,605
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	3.71	5,660,377	5,660,377

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) 何超瓊女士於本年度行使 10,000,000 份購股權。本公司股份於緊接該等購股權獲行使日期前之加權平均收市價為港幣 4.06 元。
- (v) 除上文披露者外，本年度內，根據二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃並無購股權獲授出、獲行使、被註銷或告失效。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，概無董事或彼等之配偶或其未滿十八歲之子女根據二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃獲授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二零一二年購股權計劃摘要如下：

- (i) 二零一二年購股權計劃之目的
認可、鼓勵及激勵董事會認為其對本公司曾經或將會作出貢獻之參與者；吸引及挽留對本公司之業務表現、增長或成功屬重要及／或其貢獻有益於或將有益於本公司之業務表現、增長或成功之參與者，或維持與彼等之持續關係。
- (ii) 二零一二年購股權計劃之參與者
 - (a) 本公司或其關聯公司聘用之任何人員；本公司或其關聯公司之任何高級職員或董事；或調派往本公司或其關聯公司工作之人員；
 - (b) 本公司或其關聯公司之顧問、業務或合營企業夥伴、專營經營者、承建商、代理或代表；
 - (c) 向本公司或其關聯公司提供研究、發展或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之人士或公司；
 - (d) 向本公司或其關聯公司提供貨品及服務之任何人士；
 - (e) 任何上述人士之聯繫人；或
 - (f) 本公司或其關聯公司之任何供應商、客戶、策略聯盟夥伴或顧問。
- (iii) 二零一二年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，並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。根據二零一二年購股權計劃可予發行之股份總數為 298,688,071 股，佔本公司於本年報日期已發行股本約百分之十。本公司於本年報日期已發行 3,025,006,849 股股份。
- (iv) 二零一二年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：
 - 已發行股本百分之一（主要股東及獨立非執行董事除外）
 - 已發行股本百分之零點一及總額不超過港幣 5,000,000 元（對主要股東及獨立非執行董事而言）

- (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
二零一二年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十五個營業日內接納，於接納授出之購股權時須支付港幣1.00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：
 一 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；
 一 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
 一 本公司股份之面值。
- (ix) 二零一二年購股權計劃尚餘之有效期
二零一二年購股權計劃將繼續有效，直至二零二二年六月七日止。

(3) 主要股東及其他人士之權益

於二零一三年十二月三十一日，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)
Renita Investments Limited (「Renita」)及其附屬公司	(ii)	於已發行股份之權益	實益擁有人及 受控法團權益	好倉	565,698,864	18.88%
Oakmount Holdings Limited(「Oakmount」)	(ii)	於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.23%
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	373,578,668	12.47%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv)	於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,396,066	6.15%

附註：

- (i) 於二零一三年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為2,996,880,719股。
- (ii) 該等565,698,864股股份包括由Oakmount(由Renita全資擁有)持有的396,522,735股股份及根據證券及期貨條例第317條協議持有的65,040,000股股份。因此，Renita於本公司的部分權益與Oakmount於本公司的權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士擁有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士為Renita及Oakmount的董事。
- (iii) 何鴻榮博士為信德船務之董事。拿督鄭裕彤博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有信德船務之實益權益並為該公司之董事。莫何婉穎女士、何超蓮女士及岑康權先生擁有信德船務之實益權益。
- (iv) 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，於二零一三年十二月三十一日，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之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一三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」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一百五十七頁。

結算日後事項

結算日後事項之概要載於財務報表附註第四十三項。

核數師

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表經屈洪疇會計師事務所有限公司審核。羅兵咸永道會計師事務所由二零一二年十月二十四日起獲董事會委任為本公司核數師以填補因屈洪疇會計師事務所有限公司於二零一二年九月二十日辭任而產生之臨時空缺，並審核截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。於本公司在二零一三年六月七日舉行之股東週年常會上，羅兵咸永道會計師事務所獲重聘為本公司核數師。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟符合資格並願意膺選續聘。續聘羅兵咸永道會計師事務所之決議案將於即將舉行之股東週年常會上提呈。

承董事會命

何超瓊

董事總經理

香港，二零一四年三月二十八日

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《企業管治守則》(「企業管治守則」)內之各項原則並遵守守則條文方面之情況。

本公司致力維持高水平之企業管治。本公司為恒生可持續發展企業基準指數(亞洲首個可買賣的可持續發展指數及該地區首個追蹤環保板塊領先公司的表現的基準)成份股公司。二零一三年，崇德與恒生指數有限公司共同將本公司評級提升為AA級(穩定)(二零一二年評級：A+級)及在香港市場616家公司中排名第13位的公司。

有關企業管治政策及遵守企業管治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企業管治守則內各項原則作出報告，並確認遵守企業管治守則之守則條文，或就未有遵守守則條文之情況給予解釋。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」)日漸提高之期望及遵從日趨嚴謹之法規要求。董事會認為，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，一直應用企業管治守則之原則並遵守各項守則條文，惟偏離守則條文第E.1.2條第一部分(該部分條文列明董事會主席應出席股東週年常會)除外。由於本集團之行政主席(「主席」)於二零一三年六月七日舉行的本公司股東週年常會上缺席，董事總經理(彼亦為執行委員會主席)已主持常會，並聯同審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各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，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，並就重要業務問題提出意見。董事會認為其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。

於本年報日期，董事會共有十二位成員，包括主席、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（當中四位為獨立非執行董事）。獨立非執行董事的人數已根據上市規則第3.10A條的規定佔董事會人數的三分之一。董事會在執行與非執行董事方面取得良好平衡，從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，提名委員會認為，根據上市規則，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

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。

就企業管治的職責而言，截至本報告書日期，董事會已檢討遵守企業管治守則的情況及載於本報告的披露資料。

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。擬定會議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企業管治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。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。

本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

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記錄，在會議記錄獲通過前，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記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，董事獲提供有關本公司的表現及狀況的每月更新資料及每位新任董事均會就本公司之主要業務運作部分及本公司常規獲給予簡介。同時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（「香港董事學會」）刊發的「董事指引」，作為董事責任一般準則指引。所有獨立非執行董事獲提供香港董事學會刊發的「獨立非執行董事指南」。

本公司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。本公司亦不時向董事提供上市規則以及其他適用法律及法規的最新發展情況，以確保董事遵循優質企業管治常規，並提升其對優質企業管治常規的意識。根據董事提供的記錄，董事於年內接受的培訓概述如下：

董事	培訓類型
集團行政主席	
何鴻燊博士	A
非執行董事	
拿督鄭裕彤博士	A
莫何婉穎女士	A
獨立非執行董事	
羅保爵士	A
何厚鏘先生	A, B, C
何柱國先生	A, B
吳志文先生	A
董事總經理	
何超瓊女士	A, B
副董事總經理	
何超鳳女士	A
執行董事	
何超濶女士	A
岑康權先生	A, B, C
尹顯璠先生	A

- A： 閱覽由本公司提供有關上市規則的更新、規則及規例的最新發展的資料及／或出席本公司就上市規則的更新、規則及規例的最新發展提供有關培訓的董事會會議
- B： 閱覽由其他法團提供有關規則及規例的資料及／或參加其他法團就規則及規例提供的培訓課程
- C： 參加研討會及／或發佈會及／或論壇

主席與董事總經理之職務彼此明確區分，主席何鴻燊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主要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) 制訂主要政策供董事會考慮；(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，並因應情況所需舉行額外之董事會會議。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了七次董事會會議。

董事於本年度內對董事會、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會之會議及股東大會之出席率如下：

董事姓名	董事會	審核委員會 附註2	薪酬委員會	提名委員會	股東週年常會 附註2	股東特別大會 附註2
	(出席/有權出席之會議次數)					
集團行政主席						
何鴻燊博士 ^{附註1}	0/7	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
非執行董事						
拿督鄭裕彤博士 ^{附註1}	0/7	不適用	不適用	不適用	0/1	0/1
莫何婉穎女士	6/7	2/2	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事						
羅保爵士	7/7	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
何厚鏘先生	7/7	2/2	1/1	1/1	1/1	1/1
何柱國先生	2/7	不適用	1/1	1/1	1/1	0/1
吳志文先生	7/7	1/2	不適用	不適用	1/1	1/1
董事總經理						
何超瓊女士	7/7	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1
副董事總經理						
何超鳳女士	7/7	不適用	1/1	1/1	1/1	1/1
執行董事						
何超蓮女士	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
岑康權先生	7/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
尹顯璠先生	6/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1

附註1：何鴻燊博士及拿督鄭裕彤博士因健康理由未能出席會議。

附註2：外聘核數師代表均有出席每個審核委員會會議、股東週年常會及股東特別大會。

證券交易的標準守則

守則條文第A.6.4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二零一三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)其條款不會較企業管治守則所載者寬鬆。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，並制訂本公司整體薪酬及獎勵政策，以及批核各執行董事及高級管理層人員之薪酬建議。董事酬金，包括基本薪金及表現花紅，乃根據各董事之專長、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(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(董事總經理)及何超鳳女士(副董事總經理)。羅保爵士為薪酬委員會主席。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，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。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，據此，薪酬委員會已檢討並建議董事會批准董事(包括執行董事及非執行董事)及高級管理層人員的薪酬方案。

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(i)就董事之提名及委任以及董事會繼任安排制訂政策並就此向董事會提出建議；及(ii)監管董事會於二零一三年所採納之董事會成員多元化政策的實施並對此進行檢討，及就任何修訂向董事會提出建議以供審議。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。提名委員會亦每年檢討董事會之架構、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(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(董事總經理)及何超鳳女士(副董事總經理)。何柱國先生為提名委員會主席。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，於該次會議上提名委員會已檢討董事會之架構、規模、組成及董事會成員多元化。截至本報告書日期，提名委員會亦已檢討本公司獨立非執行董事之獨立性，並檢討及建議重新選舉該等於本屆股東週年常會上須輪席退任之董事。

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(i)就本公司之策略性目標、方針及處事優先排序提供建議；(ii)履行企業管治職責以及制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會提供建議；及(iii)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蓮女士、岑康權先生及尹顯璠先生。何超瓊女士為執行委員會主席。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，審核委員會包括四位成員，即羅保爵士、何厚鏘先生及吳志文先生(均為獨立非執行董事)以及莫何婉穎女士(非執行董事)。何厚鏘先生為審核委員會主席。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。何厚鏘先生及吳志文先生均具備上市規則第3.10(2)條所規定之專業會計資格，有關詳情載列於本年報「管理層簡介」所載彼等之簡歷內。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，審核委員會每年最少須舉行兩次會議。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。於截至二零一三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；批准年度審核及非審核服務之費用以及建議續聘本公司外聘核數師以及審核截至二零一三年十二月三十一日羅兵咸永道會計師事務所之委聘條款。截至本報告書日期，審核委員會亦考慮年度審核及非審核服務之費用以及建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。

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、瀆職或不當行為作出舉報的渠道及指引，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

於截至二零一三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港幣8,100,000元及港幣6,500,000元。非審核服務包括中期審閱、本公司持續關連交易審閱、稅務及其他相關服務。

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。董事於編製截至二零一三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)確保會計記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，而非消除所有風險。因此，該系統只能提供合理而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適當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、準確並適時之會計記錄及管理資訊；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有效性，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須參照 Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission 之內部監控整合框架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，而公司已遵守企業管治守則內有關內部監控之守則條文。

積極發展投資者關係

本公司旨在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。董事會設立股東通訊政策，確立本公司有關股東溝通的原則，目的為確保直接、開放及及時地與所有股東溝通。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。本公司之股份過戶登記處就一切股份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。

於股東大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。為嚴格遵守上市規則第 13.39(4) 條之規定，本公司已修訂其組織章程細則，規定於股東大會提呈之各項決議案均須以投票方式表決(程序及行政事宜除外)。投票結果將會按照上市規則第 2.07C 條於股東大會結束後盡快於本公司及聯交所之網站登載。

本公司設有公司網站(www.shuntakgroup.com)，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。

股東可隨時以書面方式透過本公司之公司秘書部或投資者關係部向董事會提出查詢，聯絡詳情如下：

註冊辦事處	:	香港干諾道中 200 號信德中心西座 39 頂樓
電話	:	(852) 2859 3111
傳真	:	(852) 2857 7181
電郵	:	enquiry@shuntakgroup.com ir@shuntakgroup.com

有關本公司持股事宜的查詢，股東可向本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司提出查詢，聯絡詳情如下：

地址	:	香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖
電話	:	(852) 2862 8555
傳真	:	(852) 2865 0990
電郵	:	hkinfo@computershare.com.hk

股東權利

股東召開股東大會之程序

根據二零一四年三月三日生效的香港公司條例(第 622 章)(「條例」)第 566 條，佔全體有權在股東大會上表決之股東的總表決權最少百分之五的股東可要求召開股東大會。請求書必須述明會議之目的，並由相關股東簽署及送交至本公司的註冊辦事處交由公司秘書處理。請求書亦須述明 (a) 請求人的姓名，(b) 請求人的聯絡資料及 (c) 請求人所持本公司普通股的數目。

股東於股東大會上提呈建議之程序

根據條例第580條，佔全體有相關表決權之股東的總表決權最少百分之二點五之股東；或最少50名擁有相關投票權之股東，可提出書面請求於本公司股東大會上動議某項決議案。該書面請求書必須陳述有關決議案，並隨附一份不多於1,000字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，由相關股東簽署並送交於本公司註冊辦事處。

公司秘書

公司秘書為本公司的全職僱員，了解本公司日常事務。公司秘書負責就管治事宜向董事會提供意見。於回顧年度，公司秘書確認其已接受不少於15個小時的相關專業培訓。

組織章程文件

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無對本公司組織章程大綱及細則（「章程大綱及細則」）作出任何修訂。可於本公司及聯交所網站查閱本公司章程大綱及細則的最新版本。

展望

本公司將繼續適時檢討本身之企業管治常規，並採取必須及適當措施，以確保符合所規定之常規及標準，包括企業管治守則內之各項守則條文。

香港，二零一四年三月二十八日



羅兵咸永道

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」)已審計列載於第72頁至第156頁信德集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三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附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，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責或承擔任何責任。

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

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月二十八日

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

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	四	3,575,726	5,411,820
其他收入	四	140,265	147,432
		3,715,991	5,559,252
其他淨收益	五	383	4,665
出售存貨及提供服務成本		(1,561,101)	(3,116,831)
員工開支		(1,090,939)	(970,428)
折舊及攤銷		(192,539)	(238,731)
其他成本		(407,007)	(451,116)
投資物業公平價值之變動		576,790	1,149,930
經營溢利	六	1,041,578	1,936,741
融資成本	八	(158,639)	(180,974)
所佔合營投資業績		910,133	1,451,325
所佔聯營公司業績		16,903	11,843
除稅前溢利		1,809,975	3,218,935
稅項	九(a)	(91,732)	(156,455)
本年度溢利		1,718,243	3,062,480
應佔：			
本公司擁有人		1,406,447	2,562,794
非控股權益		311,796	499,686
本年度溢利		1,718,243	3,062,480
每股盈利(港仙)	十一		
— 基本		47.0	88.7
— 攤薄後		46.3	85.2

本年度擬派股息之詳情載於附註第十項。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	1,718,243	3,062,480
其他全面(虧損)/收益		
可重新分類至損益之項目：		
可出售投資：		
公平價值之變動	(12,020)	17,807
於出售可出售投資時撥回之儲備	(787)	16,265
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	2,213	—
於現金流量對沖結束時撥回之儲備(已扣除稅項)	—	833
貨幣換算差額	(23,386)	10,676
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	(33,980)	45,581
本年度全面收益總額	1,684,263	3,108,061
應佔：		
本公司擁有人	1,368,571	2,605,458
非控股權益	315,692	502,603
本年度全面收益總額	1,684,263	3,108,061

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十二	2,067,927	2,262,702
投資物業	十三	6,471,180	5,049,944
預付土地租賃款項	十四	8,170	8,414
合營投資	十六	4,738,077	3,569,337
聯營公司	十七	1,519,039	962,362
無形資產	十八	399,500	365,047
可出售投資	十九	999,070	1,017,242
應收按揭貸款	二十	14,480	14,020
遞延稅項資產	九(c)	12,890	25,747
其他非流動資產	二十一	813,042	675,174
		17,043,375	13,949,989
流動資產			
用作發展或發展中物業	二十二	8,880,551	8,238,777
存貨	二十三	2,136,386	1,945,670
貿易及其他應收賬款及已付按金	二十四	2,170,633	2,431,154
衍生財務工具	二十五	8,113	4,749
可收回稅項		3,498	1,344
現金及銀行結餘	二十六	8,138,435	7,681,879
		21,337,616	20,303,573
流動負債			
貿易及其他應付賬款及預收款項	二十七	1,943,117	1,012,239
已收取物業出售訂金		730,529	497,441
銀行借貸	二十八	670,000	3,103,025
可換股債券	三十	827,279	—
僱員福利準備	二十九	17,059	18,015
應付稅項		17,861	86,247
非控股股東貸款	三十二	1,158,114	—
		5,363,959	4,716,967
流動資產淨值		15,973,657	15,586,606
資產總值減流動負債		33,017,032	29,536,595

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動負債			
預收款項	二十七	49,435	40,896
銀行借貸	二十八	4,245,000	2,847,000
可換股債券	三十	—	813,379
中期票據	三十一	3,134,161	—
衍生財務工具	二十五	4,556	—
遞延稅項負債	九(c)	1,067,807	1,011,077
非控股股東貸款	三十二	—	1,796,316
		8,500,959	6,508,668
資產淨值			
		24,516,073	23,027,927
權益			
股本	三十三	749,220	746,720
股份溢價	三十三	8,876,887	8,851,587
儲備	三十五(a)	11,512,000	10,144,536
擬派股息		—	253,885
本公司擁有人應佔權益		21,138,107	19,996,728
非控股權益		3,377,966	3,031,199
權益總值		24,516,073	23,027,927

何超瓊
董事

何超鳳
董事

資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十二	982	1,054
附屬公司	十五	630,805	630,805
聯營公司	十七	250	250
可出售投資	十九	233,679	233,679
其他非流動資產	二十一	11,807,060	9,512,096
		12,672,776	10,377,884
流動資產			
貿易及其他應收賬款及已付按金	二十四	11,538	14,466
現金及銀行結餘	二十六	3,484,911	2,476,415
		3,496,449	2,490,881
流動負債			
貿易及其他應付賬款及預收款項	二十七	4,054,391	660,948
僱員福利準備	二十九	3,705	3,713
		4,058,096	664,661
流動(負債)/資產淨值		(561,647)	1,826,220
資產淨值		12,111,129	12,204,104
權益			
股本	三十三	749,220	746,720
股份溢價	三十三	8,876,887	8,851,587
儲備	三十五(b)	2,485,022	2,351,912
擬派股息		—	253,885
權益總值		12,111,129	12,204,104

何超瓊
董事

何超鳳
董事

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益														
	股本 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資本 贖備 港幣千元	可換股票 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	匯兌儲備 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
二零一三年一月一日	746,720	100,170	28,048	43,248	9,958	(151,413)	102,020	—	1,179,563	73,149	8,759,793	253,885	19,996,728	3,031,199	23,027,927
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,406,447	—	1,406,447	311,796	1,718,243
可重新分類至 損益之項目：	—	—	—	—	—	—	(12,020)	—	—	—	—	—	(12,020)	—	(12,020)
可出售投資：	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(787)	—	—	—	—	—	(787)	—	(787)
於出售可出售投資時 撥回之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
現金流套期：	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公平價值變動(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	(1,672)	—	—	—	—	(1,672)	3,885	2,213
貨幣換算差	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,397)	—	—	(23,397)	11	(23,386)
本年度其他全面(虧損)/收益	—	—	—	—	—	—	(12,807)	(1,672)	—	(23,397)	—	—	(37,876)	3,896	(33,980)
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	(12,807)	(1,672)	—	(23,397)	1,406,447	—	1,368,571	315,692	1,684,263
行政開支	2,500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,800	—	27,800
二零一二年未派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(850)	(253,885)	(254,735)	—	(254,735)
派付未派股息應享股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,884)	—	(3,884)	
非控股股東社會責 任撥款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,702	34,702
聯營儲備	—	—	—	—	297	—	—	—	—	—	(554)	—	(257)	257	—
所占合營及附屬機構之變動	—	—	—	—	305	—	—	—	—	—	(305)	—	—	—	—
二零一三年十二月三十一日	749,220	100,170	28,048	43,248	10,560	(151,413)	89,213	(1,672)	1,179,563	49,752	10,164,531	(253,885)	21,138,107	3,377,966	24,516,073

綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益													
	股本	資本儲備	可換取債券	法定儲備	特別儲備	投資重估	對沖儲備	資產重估	匯兌儲備	保留溢利	撥派股息	總值	非控股	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
二零一二年一月一日	543,069	7,449,074	100,170	9,452	(151,413)	67,948	(355)	1,179,563	64,912	6,414,287	119,475	15,904,627	2,533,282	18,437,909
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,562,794	—	2,562,794	499,686	3,062,480
可重新分類至														
權益之項目：														
可出售投資：														
公平價值之變動	—	—	—	—	—	17,807	—	—	—	—	—	17,807	—	17,807
於出售可出售投資	—	—	—	—	—	16,265	—	—	—	—	—	16,265	—	16,265
時撥回之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
現金流量對沖：														
於現金流量對沖結束時撥回之	—	—	—	—	—	—	355	—	—	—	—	355	478	833
儲備(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	8,237	—	—	8,237	2,439	10,676
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	34,072	355	—	8,237	—	—	42,664	2,917	45,581
本年度其他全面收益	—	—	—	—	—	34,072	355	—	8,237	2,562,794	—	2,605,458	502,603	3,108,061
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
供股時發行股份	203,651	1,402,513	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,606,164	—	1,606,164
提早贖回可換取債券	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,149	—	—	—	—
二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(119,475)	(119,475)	—	—	(119,475)
二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(253,885)	253,885	—	—	—
派付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,732)	(4,732)
轉撥儲備	—	—	—	110	—	—	—	—	—	(156)	—	(46)	46	—
所佔合營投資儲備之變動	—	—	—	341	—	—	—	—	—	(341)	—	—	—	—
所佔聯營公司之儲備	—	—	—	55	—	—	—	—	—	(55)	—	—	—	—
二零一二年三月三十一日	203,651	1,402,513	—	506	—	—	—	—	—	(217,288)	134,410	1,486,643	(4,686)	1,481,957
	746,720	8,851,587	100,170	9,958	(151,413)	102,020	—	1,179,563	73,149	8,759,793	253,885	19,996,728	3,031,199	23,027,927

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	1,809,975	3,218,935
調整：		
折舊及攤銷	192,539	238,731
融資成本	158,639	180,974
利息收入	(102,895)	(105,562)
可出售投資股息收入	(188,977)	(113,338)
所佔合營投資業績	(910,133)	(1,451,325)
所佔聯營公司業績	(16,903)	(11,843)
出售物業、機器及設備之淨虧損／(收益)	1,135	(17,150)
出售投資物業之淨虧損	—	6,684
出售可出售投資及其他財務工具之虧損	3,962	1,990
合營投資欠款減值虧損	9,186	—
聯營公司欠款減值虧損	339	—
可出售投資之減值虧損	—	9,547
貿易應收賬款之減值虧損	13	3,789
投資物業公平價值之變動	(576,790)	(1,149,930)
營運資本變動前之經營溢利	380,090	811,502
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	(700,303)	439,269
其他存貨之增加	(12,491)	(18,374)
貿易及其他應收賬款及已付按金之減少／(增加)	264,070	(1,205,889)
貿易及其他應付賬款及預收款項之增加	74,840	366,316
已收取銷售訂金之增加	233,088	423,217
僱員福利準備之減少	(956)	(858)
經營業務所得之現金	238,338	815,183
已付所得稅款總額	(97,722)	(65,088)
經營業務所得之現金淨額	140,616	750,095

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資業務			
購買物業、機器及設備		(27,257)	(36,324)
購買投資物業		(729,575)	—
借予合營投資之款項		(1,066)	(8,057)
合營投資償還之款項		510,235	289,073
於合營投資投入資本		(248,540)	(53)
借予聯營公司之款項		(2,003)	—
於聯營公司投入資本		(578,762)	(763,822)
購入可出售投資及其他財務工具		—	(14,454)
應收按揭貸款增加		(4,108)	(8,466)
償還按揭貸款之款項		3,385	1,184
收購附屬公司的現金流出淨額		—	(2,372)
收購物業已付按金		(418,182)	(77,000)
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		2,155	20,297
投資基金退還之資本		3,691	1,417
出售物業、機器及設備所得款項		28,947	20,305
出售投資物業所得款項淨額		—	638,316
存款期為三個月以上之銀行存款減少／(增加)		1,176,273	(2,103,895)
已收利息		114,114	91,410
已收可出售投資之股息		188,977	113,338
已收合營投資之股息		4,242	550,766
已收聯營公司之股息		1,750	4,151
投資業務所得／(所用)之現金淨額		24,276	(1,284,186)
融資活動			
提取新貸款		1,845,175	1,674,500
償還貸款		(3,523,510)	(1,500,669)
發行股份所得款項淨額		27,800	1,606,164
贖回可換股債券		—	(716,200)
發行中期票據所得款項淨額		3,076,415	—
出售部分附屬公司所收取之按金		500,000	—
已付融資成本(包括利息及銀行收費)		(202,418)	(176,967)
已付股東股息		(254,580)	(119,962)
已付一名非控股股東股息		(3,884)	(4,732)
融資活動所得之現金淨額		1,464,998	762,134
現金及現金等同之增加淨額		1,629,890	228,043
外幣匯率變動之影響		2,939	1,014
一月一日之現金及現金等同		5,577,984	5,348,927
十二月三十一日之現金及現金等同		7,210,813	5,577,984
現金及現金等同之分析			
現金及銀行結餘	二十六	8,138,435	7,681,879
存款期為三個月以上之銀行存款		(927,622)	(2,103,895)
十二月三十一日之現金及現金等同		7,210,813	5,577,984

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200號信德中心西座39頂樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，綜合財務報表以港幣呈列。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司、合營投資及聯營公司之業務載於附註第四十六項。

二 重大會計政策概要

(a) 會計政策

以下乃本公司及其各附屬公司(統稱「本集團」)所採納之重大會計政策概要。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

(b) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之《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之個別《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。該等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之披露規定。

綜合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。

編製符合《香港財務報告準則》之財務報表須使用若干主要會計估計，而管理層於應用本集團之會計政策過程中亦需運用其判斷。該等範疇涉及較高程度之判斷或複雜性，或其假設及估計對本集團綜合財務報表有重要影響之範疇，於附註三已予詳述。

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

採納新訂準則

本集團已於本年度財務報表首次採納以下相關新訂或經修訂《香港財務報告準則》。

《香港財務報告準則》第7號之修訂	披露一抵銷財務資產及財務負債
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表
《香港財務報告準則》第11號	合營安排
《香港財務報告準則》第12號	披露於其他實體之權益
《香港財務報告準則》第13號	公平價值計量
《香港會計準則》第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列
《香港會計準則》第19號(2011)	僱員福利
《香港會計準則》第27號(2011)	獨立財務報表
《香港會計準則》第28號(2011)	於聯營公司及合營投資之投資
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	
《香港財務報告準則》第10號、 《香港財務報告準則》第11號及 《香港財務報告準則》第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引

除下文披露者外，以上所採納者均不會對本集團造成任何重大影響。

《香港會計準則》第1號之修訂其他全面收益項目之呈列

《香港會計準則》第1號之修訂要求識別隨後可重新分類至全面收益表之損益賬內之其他全面收益項目。該修訂僅影響呈列，並不會對本集團之財務狀況或業績造成影響。

《香港財務報告準則》第11號合營安排

根據《香港財務報告準則》第11號，合營安排之投資乃分類為共同經營或合營投資，視乎各投資者擁有之合約權利及責任而定，而非合營安排之法定架構。

二零一三年一月一日前，本集團於共同控制實體之權益乃使用權益法列賬。根據《香港財務報告準則》第11號，共同控制實體已評估為合營投資。

《香港財務報告準則》第12號披露於其他實體之權益

《香港財務報告準則》第12號載入有關於其他實體(包括附屬公司、合營安排、聯營公司、特殊目的實體及其他資產負債表以外之實體)之所有形式權益之披露規定。

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

《香港財務報告準則》第13號公平價值計量

《香港財務報告準則》第13號旨在加強披露的一致性和降低其複雜性，為公平價值提供一個清晰定義，並作為所有《香港財務報告準則》中有關公平價值計量和披露規定的單一來源。《香港財務報告準則》及美國公認會計原則的該等規定大致看齊，並無擴大公平價值會計的使用，但就該準則已由《香港財務報告準則》或美國公認會計原則內的其他準則規定或准許使用時應如何應用準則提供指引。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂《香港財務報告準則》。

多項與本集團有關之新訂準則及準則修訂及詮釋經已頒佈但尚未就於二零一三年一月一日開始之財政期間生效，且於編製此等綜合財務報表時並無予以應用。

《香港會計準則》第32號之修訂 ⁽¹⁾	抵銷財務資產及財務負債
《香港財務報告準則》第10號、 《香港財務報告準則》第12號及 《香港會計準則》第27號(2011) 之修訂 ⁽¹⁾	投資實體
《香港會計準則》第19號(2011) 之修訂 ⁽²⁾	界定福利計劃：僱員供款
《香港會計準則》第36號之修訂 ⁽¹⁾	披露非財務資產之可收回金額
《香港會計準則》第39號之修訂 ⁽¹⁾	衍生工具更替及對沖會計法之延續
《香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋》第21號 ⁽¹⁾	徵稅
《香港財務報告準則》第9號 ⁽³⁾	財務工具(對沖會計法及《香港財務報告準則》 第7號、《香港財務報告準則》第9號及《香港會計 準則》第39號之修訂)

二零一零年至二零一二年週期之
《香港財務報告準則》年度改進⁽²⁾

二零一一年至二零一三年週期之
《香港財務報告準則》年度改進⁽²⁾

⁽¹⁾ 於二零一四年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零一四年七月一日開始之年度期間生效

⁽³⁾ 原生效日期二零一五年一月一日予以刪除，其將於《香港財務報告準則》第9號之其他階段完成及落實後釐定

本集團已開始評估此等新訂或經修訂《香港財務報告準則》帶來之影響，當中若干新訂或經修訂《香港財務報告準則》將導致財務報表若干項目之呈報、披露及計量出現變動。

除《香港財務報告準則》第9號外，預期其他新訂及經修訂《香港財務報告準則》將不會對本集團產生重大影響。

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

《香港財務報告準則》第9號「財務工具」闡述財務資產及財務負債之分類、計量及確認。該準則取代《香港財務報告準則》第39號中與財務工具的分類及計量相關之部分。《香港財務報告準則》第9號規定財務資產分類為兩個計量類別：按公平價值計量類別及按攤銷成本計量類別，並於初步確認時釐定。分類視乎實體管理其財務工具之業務模式及該工具之合約現金流動特徵而定。就財務負債而言，該準則保留《香港會計準則》第39號之大部分規定。主要變動為倘財務負債選擇以公平價值列賬，除非造成會計錯配，否則由實體本身信貸風險產生之公平價值變動部分於其他全面收益而非收益表入賬。同時，將不可選擇按成本列賬，而所有非上市股本投資須以公平價值列賬。本集團尚未評估《香港財務報告準則》第9號之全面影響。本集團亦將考慮《香港財務報告準則》第9號餘下階段於完成後之影響。

(c) 綜合基準

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權益，並有能力透過其對該實體之權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合列賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合列賬。

本集團採用收購會計法將業務合併入賬。收購附屬公司之已轉讓代價為所轉讓資產、所收購對象原擁有人產生之負債及本集團發行之股權之公平價值。轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平價值。於業務合併收購之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平價值計量。本集團按逐項收購基準，以公平價值或按已確認收購對象可識別資產淨值中非控股權益之比例，確認收購對象中任何非控股權益。

收購相關費用於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於收購對象所持股權於收購日期之賬面值，按收購日期公平價值重新計量；該項重新計量所產生之任何盈虧於損益中確認。

集團轉讓之任何或然代價，按收購日期之公平價值確認。視為資產或負債之或然代價公平價值其後變動，根據《香港會計準則》第39號於損益中確認，或按其他全面收益變動確認。分類為權益之或然代價不重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、收購對象之任何非控制性權益數額，及收購對象之前任何權益在收購日期之公平價值，超過購入可辨識淨資產公平價值之數額記錄為商譽。如所轉讓代價、已確認之任何非控制性權益及之前持有之已計量權益，低於購入附屬公司淨資產之公平價值，則將該差額直接在收益表中確認。

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準(續)

(i) 附屬公司(續)

所有集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息均予以對銷。附屬公司所呈報數額於必要時作出調整，以與本集團之會計政策一致。

(ii) 不導致控制權改變之附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權之與非控股權益之交易入賬列作權益交易—即以彼等作為擁有人之身份而與擁有人進行之交易。任何已付代價公平價值與所收購相關應佔附屬公司淨資產賬面值之差額列作權益。與非控股權益之攤薄盈虧亦列作權益。

(iii) 獨立財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資之直接歸屬成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超出附屬公司宣派股息期間全面收益總額，或倘獨立財務報表中投資賬面值超出綜合財務報表所示投資對象資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須於自該等投資收取股息時，對該等附屬公司之投資進行減值測試。

(iv) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體之任何保留權益按失去控制權當日之公平價值重新計量，有關賬面值變動在損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合營投資或財務資產之保留權益而言，其公平價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益中確認與該實體有關之任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益中確認之金額重新分類至損益。

(v) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但無控制權之所有實體，所持股權通常有20%至50%之投票權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並透過增加或減少賬面值確認投資方於收購日期後所分佔之投資對象損益。本集團於聯營公司之投資包括於收購時識別之商譽。

倘於聯營公司之所有權權益減少，但仍然維持重大影響力，則只將先前於其他全面收益內確認之金額之應佔比例部分重新分類至損益(如適用)。

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準(續)

(v) 聯營公司(續)

本集團應佔收購後損益於收益表內確認，而其應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益內確認，並對投資賬面值作出相應調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款項，本集團不會確認進一步虧損，除非其已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。

本集團在每個結算日釐定於聯營公司之投資是否存在客觀減值證據。倘存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值間之差額計算減值金額，並於收益表確認有關金額。

本集團與其聯營公司間之上游及下游交易所產生之損益於本集團之財務報表內確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司之權益為限。除非有關交易提供已轉讓資產出現減值之證據，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司之會計政策已於必要時變更，以確保與本集團所採納之政策一致。於聯營公司之股權之攤薄盈虧於收益表確認。

(vi) 合營安排

根據《香港財務報告準則》第11號，於合營安排之投資視乎各投資方之合約權利及責任分類為合營業務或是合營投資。本集團已評估合營安排之性質，將其釐定為合營投資。合營投資按權益法入賬。

根據權益會計法，於合營投資之權益初步按成本確認，隨後調整以確認本集團應佔收購後利潤或虧損及其他全面收益之變動。倘本集團應佔合營投資之虧損等於或超過所持合營投資之權益(包括實際上屬於本集團於合營投資之投資淨額之任何長期權益)，本集團不會確認額外虧損，除非本集團產生負債或代合營投資付款，則作別論。

本集團與其合營投資交易之未變現收益會對銷，以本集團所持合營投資之權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。合營投資之會計政策已作出必要修訂，確保與本集團所採納之政策一致。

二 重大會計政策概要(續)

(d) 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，按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。執行委員會被確定為本集團作出策略決策之主要營運決策者。

(e) 外幣交易

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團每個實體各自之財務報表中之項目皆按有關實體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幣(本集團呈列貨幣)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日之匯率或項目重新計量之估值換算為功能貨幣。此等交易之結算產生之外匯收益及虧損，以及以外幣計值之貨幣資產及負債按年底匯率換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。

債務證券以外幣計值並分類為可出售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。

非貨幣財務資產及負債(如所持按公平價值列入收益表之股票)之匯兌差額作為公平價值收益或虧損之一部分於損益確認。非貨幣財務資產(如分類為可出售之股票)之匯兌差額計入其他全面收益表。

(iii) 集團公司

所有集團實體(並無惡性通貨膨脹經濟之貨幣)之業績及財務狀況之功能貨幣如有別於呈列貨幣，均按以下方式換算為呈列貨幣：

1. 於各資產負債表呈列之資產及負債乃按有關資產負債表結算日之收市匯率換算；
2. 各收益表之收支乃按平均匯率換算(除非該平均匯率並非在有關交易當日之匯率累積影響之合理估計，在該情況下，收支按有關交易當日之匯率換算)；及
3. 所有因此而產生之貨幣兌換差額於其他全面收益確認。

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自權益重新分類至損益。

二 重大會計政策概要(續)

(f) 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。

土地及樓宇主要包括寫字樓。分類為融資租賃之租賃土地及所有其他物業、機器及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。成本亦可包括從符合現金流量對沖之任何收益／虧損由權益轉撥之外幣購買物業、機器及設備。

其後成本於與該項目有關之未來經濟利益很有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠地計量時，方列入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值予以取消確認。所有其他維修及保養在產生之財政期間內於收益表扣除。

折舊乃按物業、機器及設備項目之預計可使用年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% - 25%

本集團於每個結算日檢討及調整(如適用)物業、機器及設備項目之可使用年期及剩餘價值。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註第二(i)項)。

出售之收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表「其他淨收益」確認。

發展中之物業並不計算折舊。

二 重大會計政策概要(續)

(g) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由本集團佔用或於日常業務中出售。投資物業亦包括正在建造或開發供未來作投資物業使用之物業。經營租賃下所持有之土地於滿足投資物業之餘下定義時入賬列作投資物業。在該等情況下，有關經營租賃乃按猶如其為融資租賃列賬。

投資物業初始按其成本(包括相關之交易成本及借款成本(如適用))計量。於初始確認後，投資物業按公平價值(指於各資產負債表日由外部估值師釐定之公開市場價值)列賬。公平價值乃基於活躍市場價格，並於必要時就特殊資產之性質、位置或條件之任何差異作調整。如無可供查閱資料，本集團會使用替代估值方法(如較不活躍市場上之近期價格或貼現現金流量預測)。公平價值之變動於收益表確認。

(h) 無形資產

(i) 商譽

商譽產生自收購附屬公司、合營投資及聯營公司，並相當於業務合併成本超過本集團於收購對象之所收購可識別資產、負債及或然負債淨公平價值權益與非控制性權益在收購對象公平價值之數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入之商譽會分配至各現金產出單位(「現金產出單位」)或現金產出單位組別(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配之每個單位或單位組別指在實體內商譽被監控作內部管理用途之最低層次。商譽在營運分類層次進行監控。

對商譽之減值檢討每年進行，或如有事件或情況轉變顯示可能存在潛在減值，則更頻密地檢討。商譽賬面值與可收回數額(使用價值與公平價值減出售成本較高者)比較。任何減值須實時確認及不得在之後期間撥回。

(ii) 牌照、特許權及專利權

單獨取得之牌照、特許權及專利權分類為無形資產，按歷史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年期8至13年計提。

(iii) 品牌使用權

所收購使用無限年期之酒店品牌使用權分類為無形資產，並按歷史成本扣除減值列賬，不予攤銷。

二 重大會計政策概要(續)

(i) 非財務資產之減值

沒有明確使用年期之資產(如商譽或尚未達到預計可使用狀態之無形資產)無須攤銷，並須每年進行減值測試。當有事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時，須予攤銷之資產會進行減值檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額進行確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者之間之較高者為準。評估是否減值時，資產按可分開識別現金流量(現金產生單元)之最低層次分類。除商譽外，已計提減值之非財務資產應於每個結算日就減值可否轉回進行覆核。

(j) 財務資產

(i) 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(「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。

1. 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為持作買賣之財務資產。倘收購財務資產之目的在於短期內出售，則財務資產分類為持作買賣。衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效對沖工具。倘該範疇內之資產預於十二個月內結算，則分類為流動資產，否則分類為非流動資產。

2. 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款均為設有固定或可確定付款條款，且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。貸款及應收賬款計入流動資產，惟到期日超過於結算日後十二個月之貸款及應收賬款(分類為非流動資產)除外。

3. 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。除非投資到期或管理層擬於結算日後十二個月內出售，否則其會計入非流動資產。

二 重大會計政策概要(續)

(i) 財務資產(續)

(ii) 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大部分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。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本列賬。

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，所產生之盈虧於產生期間列入收益表。按公平價值列入收益表之財務資產之股息收入於本集團接收付款之權利確立時於收益表中之其他收益部分確認。

分類為可出售之貨幣及非貨幣證券之公平價值變動於其他全面收益確認。

若可出售投資已出售或減值，其於權益確認之累計公平價值調整則列入收益表，作為投資收益或虧損。

使用實際利息法計算之可出售投資之利息於收益表確認。可出售權益投資之股息於本集團收取付款之權利確立時於收益表確認。

(iii) 抵銷財務工具

當存在可依法執行之權利抵銷已確認款項及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，財務資產與負債抵銷，款項淨額於財務狀況表內呈報。

(iv) 減值

1. 按攤銷成本列賬之資產

本集團於結算日結束時未評估是否有客觀證據顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。倘僅因於初步確認資產後發生之一項或多項事件(「虧損事件」)而出現客觀減值證據，而該項虧損事件(或多項虧損事件)對一項財務資產或一組財務資產之估計未來現金流量之影響能可靠地估計，則該項財務資產或該組財務資產方為出現減值，並產生減值虧損。

減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產(續)

(iv) 減值(續)

1. 按攤銷成本列賬之資產(續)

就貸款及應收賬款而言，虧損金額以該資產之賬面值與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)之現值兩者之差額計量。資產賬面值予以扣減，虧損金額則於綜合收益表確認。倘貸款或持至到期日之投資為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為根據合約釐定之實際利率。倘有實際需要，本集團可採用可觀察市價按工具之公平價值計量減值。

倘於其後期間，減值虧損金額減少，而該減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關(如債務人之信貸評級提高)，則過往確認減值虧損之撥回於綜合收益表確認。

2. 分類為可出售資產

本集團於結算日評估有否客觀證據顯示一項或一組財務資產出現減值。對於債務證券，本集團使用上述1.項所述標準評估。倘股本投資歸類為可出售，則有關證券公平價值大幅或持續跌至低於其成本亦視為資產減值之證據。若任何證據顯示可出售財務資產出現減值，則以收購成本與當時公平價值之差額減任何過往於損益內確認之財務資產減值虧損計算累計虧損，並從權益中扣除相關累計虧損及於損益確認。於綜合收益表確認之股本工具減值虧損不得於綜合收益表撥回。倘於其後期間，分類為可出售之債務工具之公平價值增加，且增加客觀上與減值虧損於損益確認後發生之事件有關，則減值虧損可透過綜合收益表撥回。

(k) 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。確認所產生之收益或損失之方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。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。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否極其有效地抵銷被對沖項目之公平價值或現金流量變動之評估。

二 重大會計政策概要(續)

(k) 衍生財務工具(續)

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，則被指定及符合作為現金流量對沖，其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重新分類至損益。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計入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。

(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、其他直接開支及借貸成本(如適用)。可變現淨值乃以估計售價減去於竣工時之估計成本及估計銷售開支後所得數額。

(m) 存貨及已竣工待售物業

存貨及已竣工待售物業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所佔土地及發展成本總額、其他直接開支及借貸成本(如適用)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預期銷售所得款項。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。

(n) 貿易及其他應收賬款

貿易應收賬款為就於日常業務過程中所出售存貨或所提供服務應收客戶之款項。預期於一年或以內(或倘較長，於正常業務經營週期內)收回之貿易應收賬款分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收賬款初步按公平價值確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減去減值撥備計量。

(o) 現金及現金等同

現金及現金等同包括於獲得時三個月內到期之銀行現金結存及手頭現金、於銀行及其他金融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，亦計入綜合現金流量表內之現金及現金等同項目。

二 重大會計政策概要(續)

(p) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接產生之增量成本於權益列示為自所得款項扣除稅項之扣減。

當任何集團公司購買本公司之股本(庫存股份)，所繳付之代價(包括任何扣除所得稅之直接應佔增量成本)自本公司擁有人應佔權益扣除，直至該等股份註銷或重新發行為止。若該等普通股之後重新發行，所收取之任何代價(扣除任何直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)會計入本公司權益持有人應佔權益。

(q) 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。

(r) 借貸

借貸按公平價值並扣除產生之交易成本初始確認。借貸其後按攤銷成本列示，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額利用實際利率法於借款期間內在收益表確認。

設立貸款融資時支付之費用在部分或全部融資將會很可能提取時確認為貸款之交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資將很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務之預付款，並按有關之融資期間攤銷。

除非本集團可無條件將負債之結算遞延至結算日後最少 12 個月，否則借款分類為流動負債。

(s) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售之資產)之一般及特定借貸成本，加入該等資產之成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

因有待合資格資產之支出而臨時投資特定借貸賺取之投資收入，應自合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內之損益中確認。

二 重大會計政策概要(續)

(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。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) 稅項

本期間之稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項於收益表中確認，但與在其他全面收益中或直接在權益中確認之項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益確認或直接在權益中確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅務法律計算。管理層就適用稅務法律解釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定準備。

遞延稅項就資產及負債之計稅基準與資產及負債於綜合財務報表之賬面值之間產生之暫時差異予以確認。然而，若遞延稅項負債來自對商譽之初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債之初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關遞延所得稅項資產實現或遞延所得稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法律)而釐定。

遞延所得稅資產僅於很可能有未來應課稅溢利將可用作抵銷暫時差異時確認。

二 重大會計政策概要(續)

(u) 稅項(續)

遞延所得稅負債按於附屬公司、合營安排及聯營公司之投資所產生之暫時差異作出撥備，惟倘遞延所得稅負債撥回暫時差異之時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差異則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司之暫時差異之撥回。僅當有協議賦予本集團有能力控制暫時差異之撥回時才不予確認。僅於暫時差異很有可能撥回且有充足應課稅溢利可用作抵銷暫時差異時，遞延所得稅資產就於附屬公司、合營安排及聯營公司之投資產生之應課稅暫時差異確認。

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關向應課稅實體或有意以淨額基準結算結餘之不同應課稅實體徵收所得稅，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(v) 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。

(w) 以股份為基礎之付款

授予僱員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)。

二 重大會計政策概要(續)

(x) 撥備

在出現以下情況時，就環境復修、重組費用和法律索償作出撥備：本集團因已發生之事件而產生之現有法定或推定責任；有可能需要資源流出以償付責任；及金額已被可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源之可能性，根據責任之類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需結算有關債務之支出現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間值和有關債務特有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息費用。

(y) 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。

(z) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計量，並相當於供應貨品之應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅。當收入之金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關實體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據退貨往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排之特點作出估計。

出售物業收益在物業擁有權之重大風險及回報轉予買方時於物業落成或買賣合約完成(以較遲者為準)後方可確認。於收益確認階段前向買家收取之訂金及分期付款項計入流動負債。

二 重大會計政策概要(續)

(z) 收益確認(續)

客運服務收益於渡輪在碼頭啟航時確認。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。

就所出售骨灰壁龕提供之服務而收取之管理費採用直線法於租賃土地之剩餘期間確認為收益。

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。

(aa) 租賃

出租人保留所有權之大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除出租人給予之任何優惠)，按直線基準於租賃期間內於損益扣除。

本集團租賃若干物業、機器及設備。本集團擁有幾乎全部所有權之風險及回報之物業、機器及設備之租賃歸類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業之公平價值與最低租賃付款現值兩者之較低者撥充資本。

每項租賃付款在負債及融資開支間分攤。相應之租金責任在扣除融資開支後，計入其他長期應付款項。融資成本之利息部分按租賃期在收益表中扣除，以對各期間餘下負債結餘產生常數定期利息比率。根據融資租賃購入之物業、機器及設備按資產之使用年期與租期兩者之較短者折舊。

(ab) 股息分派

分派予本公司股東之股息於本公司股東或董事(如適當)通過批准有關股息之期間，在本集團之財務報表確認為負債。

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論述如下：

(a) 投資物業估值

每項投資物業之公平價值於每個結算日由獨立專業估值師按其市場價值獨立評估。公平價值之最佳證明為類似物業在活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，有關金額按一系列合理公平價值估計釐定。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。有關假設及判斷之詳情於附註第十三項披露。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(h)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包括貼現率、未來收益及成本增長率。

(c) 物業、機器及設備及品牌使用權之可用年期

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已廢棄或變賣之過時或非策略資產。

管理層認為，品牌使用權具有不可確定使用年期，因品牌使用權乃按永久使用基準授出，且於品牌使用權為本集團產生淨現金流入期間並無任何可預見限制。因此，並無於本年度計入任何攤銷。

(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不確定。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項撥備。

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。

三 關鍵會計估計及判斷(續)

(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。

(f) 未上市可出售投資之公平價值估計

本集團若干可出售投資(包括於澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)之未上市權益投資)並非以公平價值而以成本列賬，原因是其並無活躍市場報價，該等投資之合理公平價值估計範圍較大，不同估計之可能性無法合理評估。本公司董事認為，該等可出售投資於結算日按成本減任何已識別減值虧損列賬屬恰當。

(g) 應收款項之減值

本集團基於應收款項之可回收性之評估，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，有關差異將影響估計變化期間應收款項賬面值和呆賬費用。

(h) 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。

四 營業額及其他收入

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益		
出售物業收益	55,812	2,183,006
客運服務收益	2,425,941	2,231,243
出售燃料收益	28,641	45,125
旅行社服務收益	44,252	47,344
經營酒店收益	374,771	345,067
租金收入	191,794	185,133
應收按揭貸款利息收入	987	736
管理費收入及其他	264,551	260,828
	3,386,749	5,298,482
可出售投資之股息收入	188,977	113,338
營業額	3,575,726	5,411,820
其他收入		
利息收入：		
— 銀行存款	86,060	82,982
— 其他	15,848	21,844
其他	38,357	42,606
	140,265	147,432
營業額及其他收入	3,715,991	5,559,252

五 其他淨收益

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售投資物業之虧損淨額(附註第十三項)	—	(6,684)
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益淨額	(1,135)	17,150
出售可出售投資之收益/(虧損)淨額	779	(6,740)
其他	739	939
	383	4,665

六 經營溢利

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	190,171	172,856
減：投資物業之直接營運支出	(13,361)	(10,613)
	176,810	162,243
上市投資股息收入	12,651	9,079
非上市投資股息收入		
— 澳娛	176,326	104,080
— 其他	—	179
兌換盈利淨額	24,106	959
已扣除：		
存貨成本		
— 物業	29,592	1,524,813
— 燃料	954,207	967,489
— 其他	149,129	112,128
	1,132,928	2,604,430
物業、機器及設備之折舊(附註第十二項)	192,046	238,037
攤銷		
— 無形資產(附註第十八項)	249	450
— 預付土地租賃款項(附註第十四項)	244	244
核數師薪酬		
— 核數服務	8,085	6,175
— 非核數服務	4,403	2,607
營運租約下物業最低租金付款	34,890	37,906
或然租金付款(附註第十二(c)項)	11,243	10,364
減值虧損/(減值撥回)		
— 合營投資欠款	9,186	—
— 聯營公司欠款	339	—
— 可出售投資	—	9,547
— 貿易應收賬款淨額(附註第二十四(a)項)	(78)	3,488
員工成本		
— 薪金及工資	1,010,233	899,374
— 公積金供款	48,113	40,475
— 董事酬金(附註第七項)	32,593	30,579

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

	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	總額 港幣千元
二零一三年					
執行董事					
何鴻樂博士	50	—	—	—	50
何超瓊女士	110	8,318	1,971	517	10,916
何超鳳女士	110	5,016	752	251	6,129
何超蓮女士	110	3,762	564	188	4,624
岑康權先生	110	2,870	431	144	3,555
尹穎璠先生	50	5,014	301	204	5,569
非執行董事					
拿督鄭裕彤博士	50	—	—	—	50
莫何婉穎女士	50	100	—	—	150
獨立非執行董事					
羅保爵士	300	110	—	—	410
何厚鏘先生	300	130	—	—	430
何柱國先生	300	10	—	—	310
吳志文先生	300	100	—	—	400
	1,840	25,430	4,019	1,304	32,593
二零一二年					
執行董事					
何鴻樂博士	72	—	—	—	72
何超瓊女士	110	7,999	1,110	470	9,689
何超鳳女士	110	4,800	1,005	240	6,155
何超蓮女士	88	3,600	755	180	4,623
岑康權先生	110	2,760	580	138	3,588
尹穎璠先生	43	4,040	800	163	5,046
非執行董事					
拿督鄭裕彤博士	50	—	—	—	50
莫何婉穎女士	50	100	—	—	150
吳志文先生(附註)	48	—	—	—	48
獨立非執行董事					
羅保爵士	300	107	—	—	407
何厚鏘先生	300	130	—	—	430
何柱國先生	300	8	—	—	308
吳志文先生(附註)	10	3	—	—	13
	1,591	23,547	4,250	1,191	30,579

七 董事酬金及五名最高薪酬之人士(續)

本年度及過往年度，董事並無作出任何安排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(二零一二年：均為董事)，彼等之酬金詳情已披露如上。未計入上文之個人酬金包括薪金、津貼及福利港幣4,683,316元。

附註：

吳志文先生獲調任為獨立非執行董事及獲委任為本公司審核委員會成員，兩者均自二零一二年十二月二十日起生效。

八 融資成本

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	79,308	81,073
須於五年內全數償還之可換股債券之利息(附註第三十項)	41,415	69,021
中期票據之利息	147,495	—
非控股股東貸款之利息	5,108	8,743
提早贖回可換股債券之成本(附註第三十項)	—	24,243
其他融資成本	5,009	20,232
利息開支總額	278,335	203,312
減：於發展中物業撥作資產成本化之數額	(119,696)	(22,338)
	158,639	180,974

融資成本已按一般借款之加權平均年率3.31%(二零一二年：1.86%)資本化為發展中物業。

九 稅項

(a) 綜合收益表中之稅項代表：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項	15,659	80,904
— 往年超額準備	(596)	(557)
海外稅項		
— 本年度稅項	14,967	14,101
— 往年超額準備	(2,848)	(6,177)
	27,182	88,271
遞延稅項		
暫時差異產生與轉回	64,550	68,184
稅項支出總額	91,732	156,455

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算。海外稅項則以本集團營運所在司法權區適用之稅率計算。

(b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利調節如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前溢利	1,809,975	3,218,935
減：所佔合營投資及聯營公司業績	(927,036)	(1,463,168)
	882,939	1,755,767
按適用稅率 16.5% (二零一二年：16.5%) 計算之稅項	145,685	289,701
毋須納稅收入	(108,893)	(184,206)
不可扣稅開支	50,584	43,863
運用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(5,150)	(7,485)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	24,592	27,024
附屬公司在其他司法權區經營而稅率不同之影響	(16,209)	(7,899)
往年超額準備	(3,444)	(6,734)
其他	4,567	2,191
稅項支出總額	91,732	156,455

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	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
集團					
二零一二年一月一日	368	126,107	165	27,938	154,578
扣除收益表	(45)	(8,370)	—	(15,503)	(23,918)
扣除其他全面收益	—	—	(165)	—	(165)
二零一二年十二月三十一日	323	117,737	—	12,435	130,495
(扣除)/計入收益表	(123)	(20,993)	—	492	(20,624)
二零一三年十二月三十一日	200	96,744	—	12,927	109,871
公司					
二零一二年一月一日	—	124	—	—	124
計入收益表	—	31	—	—	31
二零一二年十二月三十一日	—	155	—	—	155
扣除收益表	—	(8)	—	—	(8)
二零一三年十二月三十一日	—	147	—	—	147

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	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
集團					
二零一二年一月一日	242,084	95,803	—	732,532	1,070,419
兌換調整	507	633	—	—	1,140
扣除/(計入)收益表	2,381	43,581	—	(1,696)	44,266
二零一二年十二月三十一日	244,972	140,017	—	730,836	1,115,825
兌換調整	1,451	2,249	—	—	3,700
扣除/(計入)收益表	4,332	42,506	—	(2,912)	43,926
扣除其他全面收益	—	—	1,337	—	1,337
二零一三年十二月三十一日	250,755	184,772	1,337	727,924	1,164,788
公司					
二零一二年一月一日	124	—	—	—	124
扣除收益表	31	—	—	—	31
二零一二年十二月三十一日	155	—	—	—	155
計入收益表	(8)	—	—	—	(8)
二零一三年十二月三十一日	147	—	—	—	147

九 稅項(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產和負債(續)

當有關稅項屬同一稅務當局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金額於資產負債表分別呈列如下：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已確認之遞延稅項資產	12,890	25,747	—	—
已確認之遞延稅項負債	(1,067,807)	(1,011,077)	—	—
	(1,054,917)	(985,330)	—	—

(d) 未確認遞延稅項資產

以下暫時差異尚未確認為遞延稅項資產：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
稅項虧損	1,168,132	1,041,141	600,992	512,413
可扣除暫時差異	125,530	115,449	—	—
	1,293,662	1,156,590	600,992	512,413

本集團之未確認稅項虧損包括自結算日起至二零一八年(二零一二年：二零一七年)於不同日期到期之虧損為港幣43,017,000元(二零一二年：港幣33,604,000元)。本集團其他稅項虧損及可扣除暫時差異可無限期結轉。若有可能透過日後應課稅溢利將有關的稅項利益變現，則會就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。

十 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
擬派末期股息：零(二零一二年：2,986,880,719股，每股派8.5港仙)	—	253,885

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港幣1,406,447,000元(二零一二年：港幣2,562,794,000元)及於年內已發行股份之加權平均數2,992,880,719股(二零一二年：2,889,291,226股)計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣1,447,862,000元(二零一二年：港幣2,631,815,000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3,125,769,750股(二零一二年：3,088,239,325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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年	二零一二年
用於計算每股基本盈利之溢利／股份數目	1,406,447	2,562,794	2,992,880,719	2,889,291,226
潛在普通股之攤薄影響				
— 購股權	—	—	15,772,726	4,087,232
— 可換股債券	41,415	69,021	117,116,305	194,860,867
用於計算每股攤薄後盈利之溢利／股份數目	1,447,862	2,631,815	3,125,769,750	3,088,239,325

十二 物業、機器及設備

集團

	酒店樓宇 港幣千元 (附註 第十四項)	租賃土地 及樓宇 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
成本					
二零一二年一月一日	809,732	990,479	2,466,007	1,090,975	5,357,193
兌換調整	—	—	—	60	60
添置	725	—	1,250	34,349	36,324
出售	(9,345)	—	—	(128,406)	(137,751)
轉撥	—	15	—	(195)	(180)
二零一二年十二月三十一日	801,112	990,494	2,467,257	996,783	5,255,646
兌換調整	—	—	—	274	274
添置	—	—	—	27,257	27,257
出售	—	—	(30,733)	(38,883)	(69,616)
二零一三年十二月三十一日	801,112	990,494	2,436,524	985,431	5,213,561
累計折舊					
二零一二年一月一日	63,142	379,781	1,627,187	810,443	2,880,553
兌換調整	—	—	—	40	40
本年度扣除	20,721	16,241	87,019	114,056	238,037
出售	—	—	—	(125,506)	(125,506)
轉撥	—	15	—	(195)	(180)
二零一二年十二月三十一日	83,863	396,037	1,714,206	798,838	2,992,944
兌換調整	—	—	—	178	178
本年度扣除	21,629	16,497	81,656	72,264	192,046
出售	—	—	(6,282)	(33,252)	(39,534)
二零一三年十二月三十一日	105,492	412,534	1,789,580	838,028	3,145,634
賬面淨值					
二零一三年十二月三十一日	695,620	577,960	646,944	147,403	2,067,927
二零一二年十二月三十一日	717,249	594,457	753,051	197,945	2,262,702

十二 物業、機器及設備(續)

公司

	其他資產 港幣千元
成本	
二零一二年一月一日	3,823
添置	502
出售	(460)
二零一二年十二月三十一日	3,865
添置	274
出售	(533)
二零一三年十二月三十一日	3,606
累計折舊	
二零一二年一月一日	2,933
本年度扣除	318
出售	(440)
二零一二年十二月三十一日	2,811
本年度扣除	338
出售	(525)
二零一三年十二月三十一日	2,624
賬面淨值	
二零一三年十二月三十一日	982
二零一二年十二月三十一日	1,054

附註：

- (a) 本集團之其他資產主要包括傢具、裝修及辦公室設備、展示廳、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。
- (b) 本集團賬面淨值為港幣375,000,000元(二零一二年：港幣385,417,000元)之租賃土地就置換在澳門另一建築面積相同之地盤須受與澳門特區政府之協議規限。
- (c) 有關租賃酒店樓宇之或然租金付款金額約港幣11,243,000元(二零一二年：港幣10,364,000元)計入綜合收益表中(附註第六項)。

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港		
長期租賃－50年以上之租賃 租賃土地及樓宇	12,425	12,809
中期租賃－10至50年之租賃 酒店樓宇	695,620	717,249
租賃土地及樓宇	179,363	184,740
	887,408	914,798
位於香港以外		
中期租賃－10至50年之租賃 租賃土地及樓宇	385,056	395,761
短期租賃－不超過10年之租賃 租賃土地及樓宇	1,116	1,147
	386,172	396,908
	1,273,580	1,311,706

賬面淨值為港幣1,186,923,000元(二零一二年：港幣1,280,099,000元)之若干物業、機器及設備已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司所獲授銀行貸款之抵押品(附註第二十八項)。

十三 投資物業

已竣工商業物業	集團		
	香港 港幣千元	二零一三年 其他 港幣千元	總計 港幣千元
估值			
一月一日	3,735,799	1,314,145	5,049,944
添置	822,183	1,068	823,251
兌換調整	—	21,195	21,195
公平價值之變動	250,280	326,510	576,790
十二月三十一日	4,808,262	1,662,918	6,471,180
永久業權物業			870,000
租賃物業			5,601,180

已竣工商業物業	集團		
	香港 港幣千元	二零一二年 其他 港幣千元	總計 港幣千元
估值			
一月一日	2,958,567	1,035,360	3,993,927
兌換調整	—	7,222	7,222
自發展中物業轉撥	543,865	—	543,865
出售(附註a)	(645,000)	—	(645,000)
公平價值之變動	878,367	271,563	1,149,930
十二月三十一日	3,735,799	1,314,145	5,049,944
永久業權物業			568,000
租賃物業			4,481,944

附註：

- (a) 本集團於二零一二年五月訂立一份買賣協議，出售位於尖沙咀星光行之投資物業，現金代價為港幣645,000,000元。根據協定代價，本集團錄得港幣269,000,000元之公平價值收益，令星光行之賬面值增至港幣645,000,000元。出售時，本集團產生交易成本約港幣6,684,000元(附註第五項)。
- (b) 投資物業賬面值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港		
長期租賃—50年以上之租賃	172,000	160,600
中期租賃—10至50年之租賃	4,636,262	3,575,199
	4,808,262	3,735,799
位於香港以外		
中期租賃—10至50年之租賃	792,918	746,145
永久業權	870,000	568,000
	1,662,918	1,314,145
	6,471,180	5,049,944

十三 投資物業(續)

公平價值港幣 770,000,000 元(二零一二年：零)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團一家附屬公司獲授予銀行貸款之抵押(附註第二十八項)。

所有投資物業均在營運租約下持作收租用途。

本集團按公平價值計量其投資物業。本集團投資物業之獨立估值由估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)(其持有認可的相關專業資格，且最近曾於所估值之投資物業之地點進行估值)負責，以釐定投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公平價值。本集團已委聘第一太平戴維斯對其具有永久業權或根據租賃之商業投資物業進行估值。估值(符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則)乃經參考各物業之收入淨額(考慮復歸潛力)後達致。

本集團之投資物業透過使用重大不可觀察輸入參數(第三級)之公平價值計量入賬公平價值為港幣 6,471,180,000 元。本集團之政策是於導致轉讓之事件或情況變化發生之日確認公平價值層級之轉入及轉出。年內並無發生第一級、第二級及第三級之間之轉讓。

使用重大不可觀察輸入參數之公平價值計量

香港及其他地區已竣工商業物業之公平價值一般使用收入資本化法得出。此估值方法乃應用合適資本化率(分析銷售交易及估值師對當前投資者需求或預期之解釋得出)資本化收入淨額及復歸收入潛力計算。估值所採用之當前市場租金已參考估值師對標的物業及其他可比較物業內近期出租之意見。

本集團之政策是於導致轉讓之事件或情況變化發生之日確認公平價值計量之間之轉讓。

有關使用重大不可觀察輸入參數之公平價值計量之資料

	於二零一三年 十二月三十一日 之公平價值 港幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入參數之範圍	
			當前每月市場租金 港幣	資本化/貼現率 %
位於下列地點之已竣工商業物業				
— 香港	4,808,262	收入資本化	36-109 每平方呎	3.0% - 4.5%
— 其他	1,662,918	收入資本化	11-120 每平方呎	2.0% - 6.5%

當前市場租金乃根據獨立估值師對標的物業及其他可比較物業內近期出租之意見估計得出。租金越低，則公平價值越低。

資本化及貼現率乃由獨立估值師根據所估物業之風險狀況估計得出。資本化及貼現率越高，則公平價值越低。

十四 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
成本		
一月一日及十二月三十一日	10,000	10,000
累計攤銷		
一月一日	1,586	1,342
本年度攤銷(附註第六項)	244	244
十二月三十一日	1,830	1,586
十二月三十一日之賬面淨值	8,170	8,414

預付土地租賃款項賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港		
中期租賃－10至50年之租賃	8,170	8,414

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本集團一家附屬公司於香港國際機場旁邊之亞洲國際博覽館毗鄰興建一家酒店之權利。於興建完成後，香港機場管理局已授予本集團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，該酒店(附註第十二項)及租賃土地之所有權將轉讓予香港機場管理局。

十五 附屬公司

	公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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載於附註第四十六項。

具有重大非控股權益之附屬公司

隆益投資有限公司(「隆益」)及信德中旅船務投資有限公司及其附屬公司(「信德中旅集團」)為具有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司。

十五 附屬公司(續)

下文載列這些附屬公司之財務資料概述：

資產負債表概述

	隆益		信德中旅集團	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動				
資產	2,063,305	3,539,325	957,176	897,715
負債	(2,277,081)	(565,340)	(388,359)	(681,237)
總流動(負債)/資產淨額	(213,776)	2,973,985	568,817	216,478
非流動				
資產	3,216,070	2,962,145	981,111	1,104,503
負債	(64,641)	(3,264,723)	(197,726)	(131,171)
總非流動資產/(負債)淨額	3,151,429	(302,578)	783,385	973,332
資產淨值	2,937,653	2,671,407	1,352,202	1,189,810

收益表概述

	隆益		信德中旅集團	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	87,269	2,201,815	2,536,726	2,355,332
除稅前溢利	270,710	845,891	174,162	67,232
稅項	(4,464)	(70,669)	(18,538)	(5,393)
其他全面收益	—	—	6,768	—
全面收益總額	266,246	775,222	162,392	61,839
分配予非控股權益之全面收益總額	130,461	379,859	93,213	35,496
支付予非控股權益之股息	—	—	—	—

現金流量概述

	隆益	信德中旅集團
	截至二零一三年十二月三十一日止年度	
	港幣千元	港幣千元
經營業務所得之現金流量		
經營業務所得之現金	1,121,598	331,803
已付所得稅款	(62,744)	(12,998)
經營業務所得之現金淨額	1,058,854	318,805
投資業務所得/(所用)之現金淨額	6,229	(56,007)
融資活動所用之現金淨額	(1,300,027)	(271,051)
現金及現金等同之減少淨額	(234,944)	(8,253)
於一月一日之現金及現金等同	812,711	598,295
於十二月三十一日之現金及現金等同	577,767	590,042

十六 合營投資

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所佔資產淨值	4,690,894	3,569,337
商譽	47,183	—
	4,738,077	3,569,337

關於主要合營投資之詳細資料載於附註第四十六項。

重大合營投資之財務資料概述

於二零一三年十二月三十一日，基城投資有限公司(「基城」)為對本集團而言屬重大之合營投資。基城於澳門從事物業投資及酒店發展業務。

基城為私人公司，其股份並無市場報價。

下文載列基城採用權益法入賬之財務資料概述。

資產負債表概述

	於十二月三十一日	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動		
現金及現金等同	150,122	383,007
其他流動資產(不包括現金)	982,053	439,691
流動資產總值	1,132,175	822,698
財務負債(不包括貿易應付賬款)	(853,727)	(1,257,570)
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	(270,229)	(284,844)
流動負債總額	(1,123,956)	(1,542,414)
非流動		
資產	9,211,515	7,928,979
財務負債	—	—
其他負債	(842,048)	(679,448)
非流動負債總額	(842,048)	(679,448)
資產淨值	8,377,686	6,529,815

十六 合營投資(續)

全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	1,180,245	944,057
折舊及攤銷	(69,428)	(73,589)
利息收入	678	4,896
利息開支	(30,112)	(42,104)
其他	1,018,611	2,401,143
除稅前溢利	2,099,994	3,234,403
稅項	(252,123)	(388,147)
本年度溢利	1,847,871	2,846,256
其他全面收益	—	—
全面收益總額	1,847,871	2,846,256
自基城收取之股息	—	535,344

財務資料概述之調節

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一月一日期初資產淨值	6,529,815	4,733,254
本年度溢利	1,847,871	2,846,256
已付股息	—	(1,049,695)
十二月三十一日期末資產淨值	8,377,686	6,529,815
於合營投資之51%權益	4,272,620	3,330,206
其他	144,689	158,188
	4,417,309	3,488,394

個別並非重大之合營投資之匯總資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於綜合財務報表內個別並非重大之合營投資之總賬面值	320,768	80,943
本集團所佔該等合營投資以下各項之總額 來自持續經營業務之(虧損)/溢利	(18,783)	14,638
全面(虧損)/收益總額	(18,783)	14,638

十七 聯營公司

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非上市股份，按成本	—	—	250	250
所佔資產淨值	1,518,902	962,225	—	—
商譽	137	137	—	—
	1,519,039	962,362	250	250

個別並非重大之聯營公司之匯總資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於綜合財務報表內個別並非重大之聯營公司之總賬面值	1,519,039	962,362
本集團所佔該等聯營公司以下各項之總額		
本年度溢利	16,903	11,843
全面收益總額	16,903	11,843

關於主要聯營公司之詳細資料載於附註第四十六項。

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	品牌使用權 港幣千元	總額 港幣千元
成本					
二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日	364,728	2,999	4,617	—	372,344
添置	—	—	—	34,702	34,702
二零一三年十二月三十一日	364,728	2,999	4,617	34,702	407,046
累計攤銷及減值虧損					
二零一二年一月一日	2,275	626	3,946	—	6,847
本年度攤銷(附註第六項)	—	360	90	—	450
二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	2,275	986	4,036	—	7,297
本年度攤銷(附註第六項)	—	160	89	—	249
二零一三年十二月三十一日	2,275	1,146	4,125	—	7,546
賬面淨值					
二零一三年十二月三十一日	362,453	1,853	492	34,702	399,500
二零一二年十二月三十一日	362,453	2,013	581	—	365,047

十八 無形資產(續)

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，於二零一三年十二月三十一日商譽之賬面值已分配予於二零零七年收購之位於澳門用作發展或發展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(即發展中物業之物業銷售期限)財務預算。現金流量預測乃基於管理層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。管理層採納每年6%貼現率(二零一二年：每年6%)，且管理層在此期間就供出售物業作出現金預測時對每樓面面積採納相同銷售價格。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，可收回金額所依據之主要假設之可能進一步合理變動，不會引致總賬面值超出現金產生單元之可收回總額。倘所採納貼現率增加1%或倘日後銷售價格之估計減少5%，估計價值仍將高於賬面淨值且不會導致商譽減值。

十九 可出售投資

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
股本證券				
非上市				
成本	892,910	893,209	233,679	233,679
減值虧損	(77,289)	(77,289)	—	—
	815,621	815,920	233,679	233,679
香港上市，按公平價值	158,735	177,274	—	—
香港以外上市，按公平價值	9,581	5,275	—	—
	983,937	998,469	233,679	233,679
投資基金				
香港以外上市，按市值	14	14	—	—
非上市，按公平價值	15,119	18,759	—	—
	15,133	18,773	—	—
	999,070	1,017,242	233,679	233,679

可出售投資以下列貨幣列值：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	971,752	990,290	233,679	233,679
美元	27,318	26,654	—	—
人民幣	—	298	—	—
	999,070	1,017,242	233,679	233,679

十九 可出售投資(續)

上市股本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匯報之每股資產淨值。

本集團若干可出售投資，包括投資於澳娛之非上市股本投資，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。本公司董事認為，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屬恰當。

二十 應收按揭貸款

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收按揭貸款	15,621	14,898
減：流動部分(附註第二十四項)	(1,141)	(878)
非流動部分	14,480	14,020

應收按揭貸款以物業之第二按揭作抵押，並以最優惠利率至最優惠利率加2.75%(二零一二年：最優惠利率至最優惠利率加2.75%)之年利率計息。

應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若，並以港幣列值。

二十一 其他非流動資產

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
附屬公司欠款減準備(附註a)	—	—	11,807,060	9,512,096
合營投資欠款(附註b)	370,706	575,684	—	—
聯營公司欠款(附註c)	24,014	22,350	—	—
會所會籍	140	140	—	—
按金	418,182	77,000	—	—
	813,042	675,174	11,807,060	9,512,096

附註：

- 附屬公司欠款屬無抵押及無固定還款期。其中港幣233,082,000元(二零一二年：港幣236,655,000元)之款項以最優惠利率(二零一二年：最優惠利率)為年利率計息，而餘額則免息。結餘以港幣列值。
- 合營投資欠款港幣360,568,000元(二零一二年：港幣539,303,000元)及港幣1,070,000元(二零一二年：港幣7,870,000元)之款項分別按貸款本金以香港銀行同業拆息加3%(二零一二年：香港銀行同業拆息加3%)及倫敦銀行同業拆息加2%(二零一二年：倫敦銀行同業拆息加2%)之年利率計息。餘額則免息，並以港幣列值。
- 聯營公司欠款屬無抵押、免息及無固定還款期。結餘以港幣列值。
- 於結算日所面對之最大信貸風險為賬面值，而賬面值與其公平價值相若。

二十二 用作發展或發展中物業

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
用作發展或發展中物業，按成本	8,880,551	8,238,777

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港 長期租賃–超過50年之租賃	782,384	782,384
位於香港以外 中期租賃–10至50年之租賃	6,494,921	6,642,074
	7,277,305	7,424,458

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港幣5,910,891,000元(二零一二年：港幣7,198,667,000元)。餘額預期於一年內完成及回本。

港幣8,519,962,000元(二零一二年：港幣7,702,088,000元)之用作發展或發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行貸款之抵押(附註第二十八項)。

二十三 存貨

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持作出售物業	1,970,723	1,792,498
零件	153,554	141,615
其他	12,109	11,557
	2,136,386	1,945,670

包括持作出售物業之租賃土地賬面值分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
位於香港 中期租賃–10至50年之租賃	765,073	767,590
位於香港以外 中期租賃–10至50年之租賃	407,384	272,119
	1,172,457	1,039,709

二十四 貿易及其他應收賬款及已付按金

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應收賬款(附註a)	135,832	127,713	—	—
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,322)	(4,400)	—	—
	131,510	123,313	—	—
已收取按金及來自物業銷售的應收賬款	—	1,228,294	—	—
應收按揭貸款之流動部分(附註第二十項)	1,141	878	—	—
收購土地發展權權益之按金(附註b)	814,542	814,542	—	—
土地收購之按金(附註c)	922,071	—	—	—
合營投資欠款(附註d)	—	4,657	—	—
其他應收賬款、按金及預付款	301,369	259,470	11,538	14,466
	2,170,633	2,431,154	11,538	14,466

貿易及其他應收賬款之賬面值與其公平價值相若，因為其即時或於短期內到期。貿易及其他應收賬款以下列貨幣列值：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	2,137,681	2,397,986	11,538	14,466
人民幣	10,351	20,744	—	—
澳門幣	15,967	11,119	—	—
美元	6,580	1,305	—	—
其他	54	—	—	—
	2,170,633	2,431,154	11,538	14,466

二十四 貿易及其他應收賬款及已付按金(續)

附註：

(a) 貿易應收賬款

貿易應收賬款乃根據明確並合乎市場需要和客戶業務之信貸政策管理。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。貿易應收賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
零至三十日	103,504	92,183
三十一至六十日	23,208	25,058
六十一至九十日	4,327	4,969
超過九十日	4,793	5,503
	135,832	127,713

截至結算日已逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已逾期：		
零至三十日	40,652	34,005
三十一至六十日	5,884	10,142
六十一至九十日	744	297
超過九十日	426	5,669
	47,706	50,113

年內貿易應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一月一日	4,400	912
年內確認之減值虧損	13	3,789
年內撥回之減值虧損	(91)	(301)
十二月三十一日	4,322	4,400

貿易及其他應收賬款內之其他類別並無包括減值資產。

於結算日所面對之最大信貸風險為上述應收賬款各類別之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

二十四 貿易及其他應收賬款及已付按金(續)

附註：(續)

(b) 收購土地發展權權益之按金

收購土地發展權權益之按金指本集團就向一名獨立第三方及位於澳門之關連公司收購土地發展權權益所支付可退還之按金。於收購完成後，結餘將重新分類為用作發展或發展中物業。該交易於附註第三十七(ix)項重大關連人士交易進一步披露。

(c) 土地收購之按金

土地收購之按金指位於中國珠海橫琴新區之一幅土地之土地價格。

(d) 合營投資欠款

於二零一二年，合營投資欠款為無抵押及須於一年內償還，其中港幣4,657,000元按倫敦銀行同業拆息加2%之年利率計息。餘額已於年內全數減值。

二十五 衍生財務工具

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動資產		
燃料掉期合約(附註a)	8,113	4,749
非流動負債		
貨幣掉期合約(附註b)	4,556	—

衍生財務工具以美元列值。

附註：

- (a) 本集團使用燃料掉期合約經濟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。

於二零一三年十二月三十一日，產生自燃料掉期合約公平價值收益並合資格作現金流量對沖之對沖儲備為港幣2,884,000元(二零一二年：零)。

於二零一三年十二月，本集團之未完成燃料對沖合約可購買約96,000(二零一二年：84,000)桶燃料。該等合約於二零一四年十二月(二零一二年：二零一三年十二月)到期。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團使用貨幣掉期合約對沖與以美元(「美元」)列值之本金總額400,000,000美元之中期票據(附註第三十一項)有關之外幣風險。該等掉期合約將於二零二零年三月到期。

於二零一三年十二月三十一日，產生自貨幣掉期合約公平價值虧損並合資格作現金流量對沖之對沖儲備為港幣4,556,000元(二零一二年：零)。

於二零一三年十二月，本集團擁有兩項未完成(二零一二年：零)貨幣掉期合約。

二十六 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行存款	7,081,011	6,621,609	3,443,684	2,445,761
現金及銀行結餘	1,057,424	1,060,270	41,227	30,654
	8,138,435	7,681,879	3,484,911	2,476,415

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。

現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	5,351,966	7,338,180	1,213,845	2,474,195
澳門幣	149,883	142,375	8,790	249
人民幣	1,243,523	138,162	891,215	—
美元	1,273,401	62,821	1,252,518	1,630
新加坡元	119,662	341	118,543	341
	8,138,435	7,681,879	3,484,911	2,476,415

於結算日，結餘包括就銀行貸款融資以抵押方式(以銀行為受益人)持有之款項港幣238,860,000元(二零一二年：港幣438,771,000元)(附註第二十八項)。其中港幣94,093,000元(二零一二年：港幣336,669,000元)之物業預售所得款項可用於清償應付相關項目建設成本。餘額港幣144,767,000元(二零一二年：港幣102,102,000元)可根據本集團之具體情況動用。

二十七 貿易及其他應付賬款以及預收款項

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
尚欠附屬公司款項(附註a)	—	—	4,031,016	640,105
尚欠一家合營投資款項(附註a)	331,695	195	—	—
尚欠一家聯營公司款項(附註a)	2,846	2,846	—	—
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用(附註b)	1,107,164	1,008,062	23,375	20,843
部分出售一家附屬公司收取之按金 (附註第四十三(a)項)	500,000	—	—	—
預收款項流動部分(附註c)	1,412	1,136	—	—
	1,943,117	1,012,239	4,054,391	660,948
預收款項(附註c)	50,847	42,032	—	—
減：流動部分	(1,412)	(1,136)	—	—
非流動部分	49,435	40,896	—	—

二十七 貿易及其他應付賬款以及預收款項(續)

貿易及其他應付賬款及預收款項之賬面值與其公平價值相若，因為其即時或於短期內到期。彼等以下列貨幣列值：

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
港幣	1,617,938	857,081	4,054,391	660,948
澳門幣	248,777	79,678	—	—
美元	54,881	55,534	—	—
人民幣	16,635	19,946	—	—
其他	4,886	—	—	—
	1,943,117	1,012,239	4,054,391	660,948

附註：

- (a) 尚欠附屬公司、一家合營投資及一家聯營公司款項均屬無抵押、免息及無固定還款期。其賬面值與公平價值相若。
- (b) 貿易應付賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
零至三十日	698,852	636,610
三十一至六十日	3,735	9,867
六十一至九十日	1,367	5,326
超過九十日	7,918	4,364
	711,872	656,167

- (c) 該等款項指就出售骨灰壁龕將產生之管理服務而預先收取之費用。

二十八 銀行借貸

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須償還之銀行貸款如下：		
不超過一年	670,000	3,103,025
超過一年，但少於兩年	1,739,000	668,000
超過兩年，但少於五年	2,506,000	2,179,000
	4,915,000	5,950,025
減：流動部分	(670,000)	(3,103,025)
非流動部分	4,245,000	2,847,000

二十八 銀行借貸(續)

銀行借貸包括有抵押銀行貸款港幣1,865,000,000元(二零一二年：港幣1,610,025,000元)，並由下列已抵押資產作抵押：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業、機器及設備(附註第十二項)	1,186,923	1,280,099
用作發展或發展中物業(附註第二十二項)	8,519,962	7,702,088
投資物業(附註第十三項)	770,000	—
現金及銀行結餘(附註第二十六項)	238,860	438,771
其他資產	78,088	58,254
	10,793,833	9,479,212

除上述有抵押銀行貸款外，總金額港幣1,770,000,000元(二零一二年：港幣1,449,025,000元)亦以若干附屬公司的股份作抵押(附註第四十六項)。結餘以本公司及／或若干附屬公司提供之企業擔保作抵押。

銀行貸款中港幣483,000,000元(二零一二年：港幣915,200,000元)以分期方式償還。

銀行貸款按香港銀行同業拆息加1%至香港銀行同業拆息加1.8%(二零一二年：按香港銀行同業拆息加1%至香港銀行同業拆息加1.8%)之年利率計息，合約定息日期為六個月內。於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行借貸之加權平均實際年利率為1.7%(二零一二年：1.6%)。

銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，並以港幣列值。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，所有銀行借貸須於五年內悉數償還。

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一月一日	18,015	18,873	3,713	3,618
年內準備淨額	338	929	—	95
年內已動用及支付之金額	(1,294)	(1,787)	(8)	—
十二月三十一日	17,059	18,015	3,705	3,713

三十 可換股債券

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於一月一日	813,379	1,487,465
估算利息支出(附註第八項)	41,415	69,021
已付利息	(27,515)	(51,150)
於贖回後終止確認負債	—	(691,957)
於十二月三十一日	827,279	813,379

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」)，本金總額為港幣1,550,000,000元。債券之年息為3.3%，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百償還。

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)按初步換股價每股港幣8.18元兌換為繳足普通股，每股公司股份之面值為港幣0.25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、二零一二年二月及二零一三年六月的每股港幣7.89元、每股港幣7.17元及每股港幣7.08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前之任何時間贖回債券。

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5.05%以計算負債部分。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，債券持有人並無將本公司債券轉換為股份。於二零一三年十二月三十一日，可換股債券負債部分之公平價值為港幣846,744,000元。

於二零一二年，面值為港幣716,200,000元之可換股債券已贖回及註銷，代價為港幣728,017,000元(包括應計利息)。成本為港幣24,243,000元(附註第八項)已於收益表確認及可換股債券權益儲備港幣37,149,100元已於終止確認各負債部分及權益部分後重新分類為保留盈利。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無贖回可換股債券。於二零一三年十二月三十一日，可換股債券之未贖回面值為港幣833,800,000元(二零一二年：港幣833,800,000元)。

三十一 中期票據

於二零一三年三月七日，本公司一家全資附屬公司榮樂集團有限公司發行400,000,000美元(約港幣3,101,860,000元)之擔保中期票據。票據為無抵押及由本公司擔保償還，並按票面年利率5.7%計息，須每半年支付，到期期限為七年。於二零一三年十二月三十一日，票據之市值為港幣3,138,803,000元。

三十二 非控股股東貸款

非控股股東貸款為無抵押，且預期須於一年內償還(二零一二年：於兩年至五年內償還)。本集團並無就該等貸款向非控股股東提供任何擔保。貸款中港幣331,072,000元(二零一二年：港幣968,072,000元)每年按一個月香港銀行同業拆息加0.58%至一個月香港銀行同業拆息加1.8%計息(二零一二年：每年按一個月香港銀行同業拆息加0.58%至一個月香港銀行同業拆息加1.8%計息)。非控股股東貸款之賬面值與其公平價值相若，並以港幣列值。

三十三 股本及股份溢價—集團及公司

	股份數目	普通股 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.25元普通股				
二零一二年一月一日	4,000,000,000	1,000,000		
法定股本增加(附註a)	2,000,000,000	500,000		
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年十二月三十一日	6,000,000,000	1,500,000		
發行及已繳足股本：				
每股面值港幣0.25元普通股				
二零一二年一月一日	2,172,276,887	543,069	7,449,074	7,992,143
供股(附註b)	814,603,832	203,651	1,402,513	1,606,164
二零一二年十二月三十一日	2,986,880,719	746,720	8,851,587	9,598,307
購股權獲行使(附註c)	10,000,000	2,500	25,300	27,800
二零一三年十二月三十一日	2,996,880,719	749,220	8,876,887	9,626,107

附註：

- (a) 於二零一二年六月六日，本公司股東通過一項普通決議案，藉增設2,000,000,000股每股面值港幣0.25元之額外普通股，將本公司法定股本由港幣1,000,000,000元增加至港幣1,500,000,000元。
- (b) 於二零一二年一月十九日，本公司宣佈建議透過供股方式按合資格股東於二零一二年二月九日每持有八股現有股份獲配發三股供股股份之基準以每股供股股份港幣2.02元之認購價發行每股面值港幣0.25元之新普通股。

因此本公司已發行股本增加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。供股所得款項扣除相關開支後之淨額約港幣1,606,000,000元將用作一般營運資金及為新投資機會提供資金。

- (c) 於二零一三年五月二十四日，購股權獲行使以認購10,000,000股本公司普通股，認購價為港幣27,800,000元，於二零一三年五月二十七日(即配發上述10,000,000股普通股之日)，其中港幣2,500,000元計入股本而港幣25,300,000元之結餘計入股份溢價。

三十四 購股權計劃

本公司於二零零二年五月三十一日採納的購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)已於二零一二年五月三十日屆滿，而本公司目前有一項經本公司股東在二零一二年六月六日舉行的本公司股東週年常會上批准的購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，本公司董事會可根據二零一二年購股權計劃向合資格人士(其中包括本公司董事及僱員)授出購股權以認購本公司的普通股。

購股權之詳情如下：

二零一三年

授出日期	行使價	購股權數目				十二月三十一日	附註
		一月一日	年內行使	年內調整			
二零零二年購股權計劃							
二零零四年五月二十五日	港幣 2.78 元	49,924,689	(10,000,000)	—	39,924,689	(i)、(v)	
二零零四年九月二十二日	港幣 3.71 元	5,660,377	—	—	5,660,377	(i)	
二零一零年二月一日	港幣 4.13 元	5,665,860	—	—	5,665,860	(ii)	
二零一一年三月二十九日	港幣 3.86 元	5,660,620	—	—	5,660,620	(iii)	
		66,911,546	(10,000,000)	—	56,911,546	(iv)	
加權平均行使價		港幣 3.06 元	港幣 2.78 元	不適用	港幣 3.11 元		

二零一二年

授出日期	經調整行使價 附註(vi)	購股權數目				十二月三十一日	附註
		一月一日	年內行使	年內調整 附註(vi)			
二零零二年購股權計劃							
二零零四年五月二十五日	港幣 2.78 元	44,060,520	—	5,864,169	49,924,689	(i)	
二零零四年九月二十二日	港幣 3.71 元	5,000,000	—	660,377	5,660,377	(i)	
二零一零年二月一日	港幣 4.13 元	5,000,000	—	665,860	5,665,860	(ii)	
二零一一年三月二十九日	港幣 3.86 元	5,000,000	—	660,620	5,660,620	(iii)	
		59,060,520	—	7,851,026	66,911,546	(iv)	
加權平均行使價		港幣 3.47 元	—	不適用	港幣 3.06 元		

三四 購股權計劃(續)

附註：

- (i) 於二零一三年及二零一二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(或於二零一二年經調整後的5,665,860份購股權)已授予本公司一位董事，其中50%已於二零一零年四月一日歸屬，而餘下50%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) 該5,000,000份購股權(或於二零一二年經調整後的5,660,620份購股權)已授予本公司董事，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。
- (iv) 於二零一三年十二月三十一日，尚未行使購股權之加權平均餘下合約年期為1.18年(二零一二年：2.03年)。
- (v) 於二零一三年，根據二零零二年購股權計劃，10,000,000份購股權獲行使(二零一二年：零)。於行使日期之股份價格為港幣4.03元。根據二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃並無授出任何購股權。於兩個年度內，根據二零零二年購股權計劃並無購股權註銷或失效。
- (vi) 由於本公司進行供股，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。

三十五 儲備

(a) 集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資本贖回儲備(附註(i))	100,170	100,170
資本儲備(附註(ii))	28,048	28,048
可換股債券權益儲備(附註(iii))	43,248	43,248
法定儲備(附註(iv))	10,560	9,958
特別儲備(附註(v))	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備	89,213	102,020
對沖儲備	(1,672)	—
資產重估價值儲備(附註(vi))	1,179,563	1,179,563
匯兌儲備	49,752	73,149
保留溢利	10,164,531	8,759,793
	11,512,000	10,144,536

附註：

- (i) 資本贖回儲備之運用受香港《公司條例》第49H條規限。
- (ii) 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)根據附註第二(w)項所載儲備就以股份為基礎之付款採納之會計政策處理。
- (iii) 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。根據附註第二(t)項所載儲備就可換股債券採納之會計政策處理。
- (iv) 法定儲備乃若干附屬公司、合營投資及聯營公司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。
- (v) 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。
- (vi) 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《香港財務報告準則》第3號「業務合併」下就分階段達成之業務合併所採納之會計政策處理。

三十五 儲備(續)

(b) 公司

	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
二零一二年一月一日	100,170	28,033	2,225,348	2,353,551
本年度溢利	—	—	371,721	371,721
股息	—	—	(119,475)	(119,475)
二零一二年十二月三十一日	100,170	28,033	2,477,594	2,605,797
本年度溢利	—	—	133,960	133,960
股息	—	—	(254,735)	(254,735)
二零一三年十二月三十一日	100,170	28,033	2,356,819	2,485,022

三十六 分類資料

- (a) 本集團可呈報分類為經營不同業務之策略性業務單元。每項業務擁有不同之產品或服務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分類間資源分配作出決定及評估分類表現之內部呈報資料劃分。

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

(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二零一二年起維持不變。

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，惟於合營投資及聯營公司之權益、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。

三六 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

可申報分類之會計政策與附註第二(d)項所述之本集團之主要會計政策相同。

集團

二零一三年

	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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額及其他收入						
對外營業額(附註e)	355,287	2,265,831	737,701	216,907	—	3,575,726
各分類間之營業額	669	620	49,241	—	(50,530)	—
其他收入(外部及 不包括利息收入)	2,872	31,238	3,047	1,200	—	38,357
	358,828	2,297,689	789,989	218,107	(50,530)	3,614,083
分類業績	79,766	164,904	70,125	171,955	—	486,750
投資物業公平價值之變動	576,790	—	—	—	—	576,790
利息收入						101,908
未分配收入						739
未分配支出						(124,609)
經營溢利						1,041,578
融資成本						(158,639)
所佔合營投資業績	949,018	(24,355)	(14,530)	—	—	910,133
所佔聯營公司業績	9,685	492	4,480	2,246	—	16,903
除稅前溢利						1,809,975
稅項						(91,732)
本年度溢利						1,718,243

三六 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

集團

二零一三年

	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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	21,801,225	3,178,485	1,444,536	1,038,154	(21,103)	27,441,297
合營投資	4,575,778	261,754	(99,455)	—	—	4,738,077
聯營公司	1,318,893	4,296	193,864	1,986	—	1,519,039
未分配資產						4,682,578
總資產						38,380,991
負債						
分類負債	2,257,217	341,518	122,310	5,419	(21,103)	2,705,361
未分配負債						11,159,557
總負債						13,864,918
其他資料						
非流動資產添置 (不包括財務工具及 遞延稅項資產)	1,822,961	258,330	48,412	1,665	—	2,131,368
折舊	16,585	110,647	62,623	974	—	190,829
攤銷						
—預付土地租賃款項	—	—	244	—	—	244
—無形資產	—	—	160	89	—	249
減值虧損						
—貿易應收賬款	—	—	13	—	—	13

三六 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

集團

二零一二年

	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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額及其他收入						
對外營業額(附註e)	2,466,137	2,104,285	701,089	140,309	—	5,411,820
各分類間之營業額	2,926	221,339	44,337	—	(268,602)	—
其他收入(外部及 不包括利息收入)	6,824	31,065	3,471	1,246	—	42,606
	2,475,887	2,356,689	748,897	141,555	(268,602)	5,454,426
分類業績	518,291	64,884	98,224	87,385	—	768,784
投資物業公平價值之變動	1,149,930	—	—	—	—	1,149,930
利息收入						104,826
未分配收入						939
未分配支出						(87,738)
經營溢利						1,936,741
融資成本						(180,974)
所佔合營投資業績	1,471,487	12,813	(27,985)	(4,990)	—	1,451,325
所佔聯營公司業績	1,245	581	8,240	1,777	—	11,843
除稅前溢利						3,218,935
稅項						(156,455)
本年度溢利						3,062,480

三六 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

集團

二零一二年

	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	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	19,903,515	3,111,188	1,446,262	1,068,806	(44,825)	25,484,946
合營投資	3,626,760	43,785	(88,039)	(13,169)	—	3,569,337
聯營公司	767,703	3,804	189,385	1,470	—	962,362
未分配資產						4,236,917
總資產						34,253,562
負債						
分類負債	1,143,328	298,200	127,464	6,465	(36,975)	1,538,482
未分配負債						9,687,153
總負債						11,225,635
其他資料						
非流動資產添置 (不包括財務工具及 遞延稅項資產)	1,345,503	16,453	3,334	210	—	1,365,500
折舊	55,328	115,656	64,039	1,946	—	236,969
攤銷						
—預付土地租賃款項	—	—	244	—	—	244
—無形資產	200	—	160	90	—	450
減值虧損						
—可出售投資	—	—	—	9,547	—	9,547
—貿易應收賬款	—	3,780	9	—	—	3,789

三六 分類資料(續)

(c) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收益及(ii)本集團之非流動資產(除合營投資、聯營公司、財務工具及遞延稅項資產及其他非流動資產外)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，如屬有形資產乃以資產之位置為基礎。無形資產及商譽之地區位置乃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
二零一三年				
來自外部客戶之營業額及其他收入	1,929,371	1,583,181	101,531	3,614,083
非流動資產	6,517,346	1,633,936	795,495	8,946,777
二零一二年				
來自外部客戶之營業額及其他收入	3,928,108	1,420,415	105,903	5,454,426
非流動資產	5,581,820	1,353,913	750,374	7,686,107

(d) 有關主要客戶之資料

於二零一三年及二零一二年，本集團來自最大外部客戶之收益少於本集團總收益10%。

(e) 對外營業額

對外營業額包括各可呈報分部的收益及可出售投資的股息收入(附註第四項)。

三七 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	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
澳娛集團			
澳娛股息收入	(i)	176,326	104,080
售予澳娛集團之船票(除折扣後)		125,137	102,984
就澳娛集團銷售之船票向澳娛集團支付之佣金		—	18,800
就提供地產相關服務向澳娛集團收取之費用		15,303	22,309
向澳娛集團支付之租金及相關支出		17,466	15,252
就澳門船務運作向澳娛集團購入燃料		424,800	407,207
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		—	332,972
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		—	969
就澳門船務運作的支出向澳娛集團償付之金額		—	37,006
澳娛集團償付其分擔之員工支出及行政資源		36,253	48,031
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		12,159	10,939
信德中心有限公司(「信德中心公司」)			
向信德中心公司支付之租金及相關支出	(ii)	7,648	13,012
合營投資			
合營投資產生之利息收入	(iii)	15,654	21,650
代一家合營投資收取渡輪乘客處理費		35,058	34,942
就昇御門重建計劃向合營投資支付之金額		—	20,842
—管理費收入		—	20,842
—相關建築成本及初步工程		121,857	471,177
聯營公司			
付予一家聯營公司之保險費		41,218	37,263
付予一家聯營公司之燃料成本		73,383	118,376
主要管理人員			
董事酬金	(iv)	31,289	29,388
—薪金及其他短期僱員福利		31,289	29,388
—退休福利		1,304	1,191
向 Megaprosper Investments Limited (「Megaprosper」)支付供股包銷佣金	(v)	—	6,424

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	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
澳娛集團			
應收澳娛集團之款項淨額	(i) (vi)	25,265	22,287
合營投資			
合營投資欠款	(iii)	370,706	580,341
尚欠一家合營投資款項	(iii)	331,695	195
應付一家合營投資之建築成本		17,556	13,860
聯營公司			
聯營公司欠款	(vii)	24,014	22,350
主要管理人員			
何鴻樂博士擁有實益權益之公司提供 之非控股股東貸款	(viii)	52,118	58,122
一家附屬公司付予西湖投資股份有限公司 (「西湖」)之按金	(ix)	500,000	500,000

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。何鴻樂博士及何超瓊女士均為澳娛之董事。何超鳳女士為澳娛一企業董事(即Lanceford Company Limited)之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。
- (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) 尚欠合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。

合營投資欠款屬無抵押。其中港幣1,070,000元應要求償還(二零一二年：零)。餘額港幣369,636,000元(二零一二年：港幣567,814,000元)則並無固定還款期。於二零一二年，其中港幣4,657,000元之款項須於一年內償還，而港幣7,870,000元之款項須於二零一六年十二月三十一日或合營投資及其股東可能同意之其他日期之前償還。

港幣360,568,000元(二零一二年：港幣539,303,000元)之款項及港幣1,070,000元(二零一二年：港幣12,527,000元)之款項每年分別以香港銀行同業拆息加3%(二零一二年：香港銀行同業拆息加3%)及倫敦銀行同業拆息加2%(二零一二年：倫敦銀行同業拆息加2%)計息。本年度相關利息收入為港幣15,654,000元(二零一二年：港幣21,650,000元)。

三十七 重大關連人士交易(續)

附註：(續)

- (iv) 董事酬金之詳情披露於財務報表附註第七項。
- (v) 於二零一二年一月十九日，Megaprosper(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51%、39%及10%之公司)連同兩名聯席包銷商與本公司訂立一份包銷協議(「包銷協議」)，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。根據包銷協議，包銷佣金為所有包銷股份總認購價之2.75%。
- (vi) 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。
- (vii) 聯營公司欠款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (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100%權益，並由本集團佔60%及一家由何鴻樂博士擁有實益權益之公司佔40%。該附屬公司收到向兩名股東之貸款。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」)與西湖訂立有條件買賣協議，以收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益(附註第二十四(b)項)。西湖由何鴻樂博士實益佔60%，其他獨立第三方佔40%。信德南灣支付予西湖之可退還按金港幣500,000,000元，以順延收購完成日而沒有更改收購之代價或其他條款。收購完成日進一步順延至二零一四年十二月三十一日或之前。

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5%至10%作為強積金計劃供款，而若干僱員之每月供款上限為港幣1,250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之5%至10%作出供款或由僱主與僱員雙方按僱員每月基本薪金之5%至10%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。本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度於綜合收益表中扣除之供款為港幣49,417,000元(二零一二年：港幣41,666,000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中保留之沒收供款為港幣20,650,000元(二零一二年：港幣20,407,000元)。

三九 承擔

(a) 資本承擔

除綜合財務報表所披露之承擔外，本集團於年終時持有以下資本承擔：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已簽約但未撥備 物業、機器及設備 樓宇(附註i)	23,990 1,266,111	2,649 —
	1,290,101	2,649
已批准但未簽約物業、機器及設備	6,549	840
向下列各項注資		
— 一家合營投資(附註ii)	268,699	—
— 一家聯營公司	20,134	—
	288,833	—
所佔合營投資資本承擔如下：		
已簽約但未撥備	798,774	—

附註：

- (i) 本集團擁有尚未履行之承擔為人民幣990,000,000元(相等於約港幣1,266,000,000元)，以收購中國北京東城區全資物業項目。
- (ii) 本集團擁有一項尚未履行之承擔，向合營投資注資約港幣269,000,000元，惟須就經營香港航空公司取得所有有關適用的政府及監管批准。

三九 承擔(續)

(b) 租賃承擔

在不能取消之營運租約下，未來應付最低租金總額如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
第一年內	34,176	29,530
第二至第五年內	23,037	15,932
	57,213	45,462

根據附註第十四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0.1%計算，第三至五年每年按3%計算，第六年按4.4%計算，而剩餘期間直至分租期限屆滿時止每年按5.8%計算。

有關租賃酒店樓宇之或然租金付款金額約港幣 11,243,000 元(二零一二年：港幣 10,364,000 元)計入綜合收益表中。

(c) 來年應收最低租金

在不能取消之營運租約下，未來應收最低租金總額如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
第一年內	110,921	82,217
第二至第五年內	111,788	109,407
第五年後	30,843	2,743
	253,552	194,367

(d) 物業發展承擔

本集團物業發展項目下已簽約之承擔為港幣 1,071,000,000 元(二零一二年：港幣 1,726,000,000 元)。

除以上所述者外，本集團尚有以現金港幣 3,080,000,000 元(二零一二年：港幣 3,080,000,000 元)支付及發行 148,883,374 股(二零一二年：148,883,374 股)本公司普通股之承擔，用作收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤(附註第二十四(b)項及第三十七(ix)項)土地發展權之權益。

於結算日後，由一家全資附屬公司授予之一份開發濠庭都會第五期之主合約中標函成為無條件。詳情於附註第四十三項內披露。

四十 或然事項及財務擔保

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本集團代表物業單位買家 向金融機構提供擔保	602	4,536	602	4,536
本公司為附屬公司取得信貸 提供擔保	—	—	4,330,000	5,034,825
本公司為本集團取得銀行 擔保提供擔保	—	—	1,490	8,180
一家附屬公司為可換股債券 提供擔保(附註第三十項)	—	—	833,800	833,800
本公司向一家附屬公司發行之擔保票據之 持有人作出擔保(附註第三十一項)	—	—	3,101,860	—

除以上所述外，本集團在一份營運協議下為一家合營投資尚欠第三者款項向第三者提供擔保。於結算日，本集團所佔此等或然負債為港幣2,200,000元(二零一二年：港幣2,400,000元)。

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執行。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、合營投資及聯營公司欠款、貿易及其他應收賬款、衍生財務資產、銀行存款、現金及銀行結餘。

產生自現金及銀行結餘、衍生財務資產及銀行及金融機構存款之信貸風險以及客戶信貸風險，包括未償還應收賬款及已承諾交易。就銀行及金融機構而言，僅接受信用評級良好之獨立評級機構。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。

四- 財務工具(續)

(a) 信貸風險(續)

合營投資欠款乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而授出。本集團持續監控合營投資之信譽。

數據概略

	集團		公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收按揭貸款	15,621	14,898	—	—
其他非流動資產(按金及會所會籍除外)	394,720	598,034	11,807,060	9,512,096
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)	167,087	1,396,269	11,166	14,092
衍生財務資產	8,113	4,749	—	—
現金及銀行結餘	8,138,435	7,681,879	3,484,911	2,476,415
	8,723,976	9,695,829	15,303,137	12,002,603

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。

其他非流動資產包括合營投資欠款為港幣371,000,000元(二零一二年：港幣576,000,000元)。本集團有信貸風險集中於一家合營投資欠款港幣370,000,000元(二零一二年：港幣558,000,000元)。該合營投資財務狀況穩健，故此董事認為信貸風險輕微。

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(主要包括現金及銀行結餘)之交易對手均擁有高度之信貸可信性，故此信貸風險有限。董事經參考外部信用評級(如可用)或對方過往違約率資料評估信用度。

概無逾期或減值之財務資產之條款於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度重新協商。

(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。下表以結算日至合約到期日之剩餘期間為基準分析本集團及企業之非衍生財務負債及按淨額結算衍生財務負債分類為相關到期組別。

四十一 財務工具(續)

(b) 流動性風險(續)

二零一三年

	不超過一年 港幣千元	一年後 但五年內 港幣千元	超過五年 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
集團					
非衍生財務負債					
銀行借貸	747,123	4,349,764	—	5,096,887	4,915,000
可換股債券	861,315	—	—	861,315	827,279
中期票據	176,849	707,397	3,367,894	4,252,140	3,134,161
貿易及其他應付賬款	1,906,199	—	—	1,906,199	1,906,199
非控股股東貸款	1,160,913	—	—	1,160,913	1,158,114
	4,852,399	5,057,161	3,367,894	13,277,454	11,940,753
公司					
貿易及其他應付款項	4,051,095	—	—	4,051,095	4,051,095

二零一二年

	不超過一年 港幣千元	一年後 但五年內 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
集團				
非衍生財務負債				
銀行借貸	3,185,861	2,934,091	6,119,952	5,950,025
可換股債券	27,515	861,315	888,830	813,379
貿易及其他應付賬款	988,062	—	988,062	988,062
非控股股東貸款	—	1,805,508	1,805,508	1,796,316
	4,201,438	5,600,914	9,802,352	9,547,782
公司				
貿易及其他應付款項	657,655	—	657,655	657,655

四- 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，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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
浮息財務資產／(負債)		
應收按揭貸款	15,621	14,898
合營投資欠款	369,481	551,830
銀行結餘及存款	7,859,542	7,356,152
銀行借貸	(4,915,000)	(5,950,025)
非控股股東貸款	(331,072)	(968,072)
	2,998,572	1,004,783
定息財務負債		
可換股債券	(827,279)	(813,379)
中期票據	(3,134,161)	—
	(3,961,440)	(813,379)
計息(負債)／資產淨值	(962,868)	191,404

公司

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
浮息財務資產		
附屬公司欠款	233,082	236,655
銀行結餘及存款	3,467,562	2,457,900
	3,700,644	2,694,555

敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零一二年：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港幣40,200,000元(二零一二年：增加港幣14,300,000元)／減少港幣1,200,000元(二零一二年：減少港幣9,000,000元)，主要由於浮息財務資產／負債之淨利息收入變動所致。

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而編製。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。

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」)、新加坡元(「新加坡元」)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，特別是並無與港幣(「港幣」)(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，其貨幣持續與港幣掛鈎，故本集團對該等貨幣所承擔之貨幣風險極微。本集團以新加坡元及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不重大。由於財務資產及財務負債之貨幣主要為各公司之功能貨幣，本集團整體貨幣風險極微，因此並無呈列敏感度分析。

(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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務資產，按公平價值				
可出售投資	183,449	201,322	—	—
財務資產，按成本減減值虧損				
可出售投資	815,621	815,920	233,679	233,679
	999,070	1,017,242	233,679	233,679

四- 財務工具(續)

(c) 市場風險(續)

(iii) 股本價格風險(續)

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91.8%(二零一二年：90.7%)，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。於二零一三年十二月三十一日，倘股本價格增加10%(二零一二年：10%)，則本集團之權益將增加港幣16,800,000元(二零一二年：港幣18,300,000元)。倘股本價格下跌波幅相同，則本集團之權益將減少港幣16,800,000元(二零一二年：港幣18,300,000元)。

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而編製。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。

(iv) 燃料價格風險

燃料成本為本集團出售存貨及提供服務成本的一大部分。燃料價格波動風險乃透過採用燃料衍生工具對沖一定百分比的預計燃料消耗量進行管理。於二零一三年，二零一四年約10%之預計燃料消耗量於結算日予以對沖。

數據概要

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務資產，按公平價值		
燃料掉期合約	8,113	4,749

敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日，倘燃料價格上漲10%(二零一二年：10%)，而所有其他因素維持不變，則本集團之權益將增加港幣7,700,000元(二零一二年：港幣7,900,000元)，即於結算日燃料衍生工具公平價值變動之稅後影響。相反，倘燃料價格下跌10%(二零一二年：10%)，而所有其他因素維持不變，則本集團之權益將減少港幣7,700,000元(二零一二年：港幣7,900,000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而編製。價格之變動於該日直至下個結算日止期間。

分析乃按與二零一二年相同之基準編製。

四- 財務工具(續)

(d) 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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務資產				
貸款和應收賬款(包括現金及 銀行結餘)	8,715,863	9,691,080	15,303,137	12,002,603
可出售投資(附註)	999,070	1,017,242	233,679	233,679
衍生財務資產	8,113	4,749	—	—
財務負債				
以攤銷成本計量之財務負債	11,940,753	9,547,782	4,051,095	657,655
衍生財務負債	4,556	—	—	—

附註：

若干可出售投資乃按成本列賬(附註第十九項)。

(e) 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)。

四- 財務工具(續)

(e) 公平價值估計(續)

二零一三年

	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
資產				
用作對沖之衍生工具	—	8,113	—	8,113
可出售投資				
— 股本證券	168,316	—	—	168,316
— 投資基金	14	15,119	—	15,133
資產總值	168,330	23,232	—	191,562

二零一二年

	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
資產				
用作對沖之衍生工具	—	4,749	—	4,749
可出售投資				
— 股本證券	182,549	—	—	182,549
— 投資基金	14	18,759	—	18,773
資產總值	182,563	23,508	—	206,071

第一級財務工具

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收市價。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。

第二級財務工具

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，概無於財務工具第一級、第二級及第三級之間之重大轉讓。

四二 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進行檢討及管理。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／現金對經調整資本比率監察其資本架構。淨負債／現金按總負債(包括流動及非流動銀行借貸)減去現金及銀行結餘計算。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。於二零一三年，本集團之策略為維持穩健之淨負債／現金對經調整資本比率，此策略自二零一二年起未有改變。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之淨負債／現金對經調整資本比率如下：

	集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行借貸(附註第二十八項)	4,915,000	5,950,025
可換股債券(附註第三十項)	827,279	813,379
中期票據(附註第三十一項)	3,134,161	—
減：現金及銀行結餘(附註第二十六項)	(8,138,435)	(7,681,879)
淨負債／(現金)	738,005	(918,475)
本公司擁有人應佔權益	21,138,107	19,996,728
加：對沖儲備(附註第三十五項)	1,672	—
經調整資本	21,139,779	19,996,728
淨負債／(現金)對經調整資本比率	3.5%	(4.6%)

四三 結算日後事項

- (a) 於二零一三年八月二十九日，本集團之全資附屬公司Ace Wonder Limited(「AWL」)及Fast Shift Investments Limited(「FSL」)與中國建築國際集團有限公司(「中國建築」)之間接全資附屬公司City Universe Limited(「CUL」)訂立認購協議。據此，CUL將透過認購100%FSL已發行之B股股份，享有濠庭都會第五期(「濠庭都會第五期」)發展項目住宅部分29%之經濟利益或承擔其損失。認購股份及AWL轉讓相關部分之股東貸款之總代價為港幣2,066,000,000元，且已於二零一三年收到其中港幣500,000,000元作為訂金。該項交易已於二零一四年一月三日完成，本集團將錄得收益約港幣1,056,000,000元，該收益在本集團之綜合財務報表中將直接在權益中確認。
- (b) 本集團之全資附屬公司氹仔新城市發展有限公司(「氹仔新城市」)有條件地授予中國建築之間接全資附屬公司中國建築工程(澳門)有限公司一份主合約中標函。濠庭都會第五期之工程總價約澳門幣6,302,000,000元(約港幣6,119,000,000元)，包括住宅部分及附帶的停車場約澳門幣4,612,000,000元(約港幣4,478,000,000元)，商用部分約澳門幣1,690,000,000元(約港幣1,641,000,000元)。與濠庭都會第五期裝修相關的價值約澳門幣735,000,000元(約港幣714,000,000元)的備選工程包含在上述工程總價中。僅在氹仔新城市指定的建築師要求的情況下方會實施備選工程。如上述附註(a)所披露，中標函於認購股份及轉讓相關股東貸款完成後已不附帶任何條件。
- (c) 於二零一四年一月八日，本集團之全資附屬公司信德發展(中國)有限公司(「信德發展中國」)與鵬瑞利橫琴投資集團有限公司(「投資者」)及信德發展中國之全資附屬公司錦思發展有限公司(「錦思發展」)訂立一項合營投資協議，據此錦思發展將向信德發展中國及投資者配發若干新股，以令信德發展中國及投資者將分別持有錦思發展70%及30%之股權，以開發位於中國珠海市橫琴新區的一個地盤。投資者已支付一筆相當於約人民幣263,000,000元之金額，當中包括配發予投資者之股份及向投資者轉讓由信德發展中國向錦思發展墊支之股東貸款之30%。

四四 比較數字

綜合收益表之若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。重新分類對本集團截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之溢利並無影響。

四五 通過財務報表

本財務報表經董事會於二零一四年三月二十八日通過並授權發出。

四十六 主要附屬公司、合營投資及聯營公司

	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 二零一三年	本集團 所佔股權 百分比 二零一二年	主要業務
地產—香港					
Goform Limited	香港	港幣2元	100	100	物業投資
裕恩發展有限公司 ^{^^}	香港	港幣1元	100	100	物業發展
可時發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資
Iconic Palace Limited	香港	港幣20元	100	100	物業投資
才雄投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股及財務管理
隆益投資有限公司	香港	港幣100元	51	51	物業投資及發展
Sonata Kingdom Limited ^{^^}	香港	港幣1元	100	—	物業投資
信德發展有限公司	香港	港幣27,840,000元	100	100	投資控股
Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited	香港	港幣2元	100	100	物業投資及管理
信德物業管理有限公司	香港/香港及澳門	港幣2元	100	100	物業管理
地產—澳門					
Ace Wonder Limited	英屬處女群島/澳門	1美元	100	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	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	100	物業發展
Eversun Company Limited	香港/澳門	港幣200元	100	100	物業投資
丞仔新城市發展有限公司 ^{^^}	澳門	澳門幣10,000,000元	100	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	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	100	物業發展
天惠發展有限公司	澳門	澳門幣100,000元	79	79	物業投資及發展
Winning Reward Investments Limited	英屬處女群島/澳門	1美元	100	100	投資控股及財務管理
地產—中國					
廣州信德房地產有限公司	中國	港幣 130,000,000元 ⁹	60	60	物業投資
韻城有限公司	香港	港幣1元	100	—	物業投資及發展
信德文化廣場有限公司	香港	港幣10元	60	60	投資控股
Perennial Tongzhou Development Pte. Ltd.#	新加坡	382,190,002新加坡元	31.6	31.6	投資控股
Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd.#	新加坡	239,500,010新加坡元	38.7	—	投資控股
珠海橫琴信德房地產開發有限公司	中國	人民幣865,000,000元	100	—	物業發展

四六 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

	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 二零一三年	本集團 所佔股權 百分比 二零一二年	主要業務
運輸					
華顯投資有限公司	香港/香港及澳門	港幣2元 港幣2元 ⁺	42.6	42.6	航運
遠東水翼船務有限公司	香港/香港及澳門	港幣2,000元 港幣5,000,000元 ⁺	42.6	42.6	航運
Glowfield Group Limited	英屬處女群島	27美元	42.6	42.6	投資控股
港澳飛翼船有限公司	香港/香港及澳門	港幣10,000,000元	42.6	42.6	航運
Interdragon Limited	英屬處女群島	10,000美元	60	60	投資控股
捷星香港航空有限公司 [^]	香港	港幣733,590,003元	33.33	—	航空服務
海洋造船工程有限公司	香港	港幣200元 港幣100,000元 ⁺	42.6	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	42.6	投資控股
信德中旅船務管理有限公司	香港/香港及澳門	港幣200元 港幣1,000,000元 ⁺	42.6	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	42.6	投資控股
信德輪船有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
旭萊有限公司	香港/香港及澳門	港幣1元	42.6	42.6	航運
大德興船務有限公司	香港/香港及澳門	港幣200元 港幣5,200,000元 ⁺	42.6	42.6	航運
祺來有限公司	香港/香港及澳門	港幣1元	42.6	42.6	航運
信德中旅澳門輪船有限公司	英屬處女群島/ 香港及澳門	1美元	42.6	42.6	航運
信德中旅船務管理(澳門)有限公司	澳門	澳門幣10,000,000元	42.6	42.6	船務管理
STCT 信德中旅渡輪服務 (澳門)有限公司	澳門	澳門幣100,000元	42.6	42.6	航運
酒店及消閒					
信德娛樂服務股份有限公司	澳門	澳門幣1,000,000元	100	100	物業持有
信德旅遊有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	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	35	酒店及高爾夫球會所業務
合天集團有限公司 ^{^^}	香港	港幣10,000元	70	70	酒店發展及經營

四十六 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

	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 二零一三年	本集團 所佔股權 百分比 二零一二年	主要業務
財務					
京熹集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	財務管理
榮樂集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100	—	財務管理
信德財務有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務管理
Step Ahead International Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	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、合營投資及聯營公司。

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、合營投資及聯營公司均為間接擁有。

+ 沒有投票權之遞延權益股

@ 註冊資本

^ 合營投資

聯營公司

^^ 該等附屬公司已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行貸款之抵押(附註第二十八項)。

五年財務概要

	二零一三年 港幣百萬元	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元
綜合收益表					
營業額	3,576	5,412	2,968	3,097	3,066
本公司擁有人應佔溢利	1,406	2,563	781	867	2,891
綜合資產負債表					
非流動資產	17,043	13,950	11,621	11,312	11,708
流動資產	21,338	20,304	17,683	15,852	14,662
流動負債	(5,364)	(4,717)	(4,270)	(4,184)	(2,908)
非流動負債	(8,501)	(6,509)	(6,596)	(5,291)	(6,987)
資產淨值	24,516	23,028	18,438	17,689	16,475
股本	749	747	543	543	506
股份溢價	8,877	8,851	7,449	7,449	6,890
儲備	11,512	10,145	7,793	7,167	6,369
擬派股息	—	254	120	130	378
本公司擁有人應佔權益	21,138	19,997	15,905	15,289	14,143
非控股權益	3,378	3,031	2,533	2,400	2,332
權益總值	24,516	23,028	18,438	17,689	16,475
發行及已繳足股份數目(百萬股)	2,997	2,987	2,172	2,172	2,024
業績數據					
每股盈利(港仙)			(重新列賬)*		
—基本	47.0	88.7	31.7	42.1	135.2
—攤薄後	46.3	85.2	31.5	41.4	132.8
每股股息(港仙)					
—中期	—	—	—	—	3.8
—末期	—	8.5	4.0	6.0	18.7
盈利派息比率	不適用	10.4	7.9	7.0	6.0
流動資產與流動負債比率	4.0	4.3	4.1	3.8	5.0
資本與負債比率(%)	3.5	不適用	12.0	18.0	21.4
本公司擁有人應佔權益回報率(%)	6.7	12.8	4.9	5.7	20.4
每股資產淨值(港幣)	8.2	7.7	8.5	8.1	8.1

* 截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股盈利已重新列賬以反映於截至二零一二年十二月三十一日止年度之供股影響。

截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利未經重列。

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。

	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年
各部門職員					
總公司	245	213	210	201	197
地產	464	399	385	411	531
運輸	2,151	2,158	1,839	1,587	1,684
酒店及消閒	491	453	452	427	457
投資	35	43	44	51	39



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

香港干諾道中二百號
信德中心西座三十九頂樓