

厚德載物

VIRTUES OF NATURE

過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何責任。

目錄

2	公司組織資料
3	集團發展
8	管理層簡介
13	財務摘要及日誌
14	大事記要
16	主席報告書
18	業務回顧
40	展望及發展近況
42	企業社會責任
51	主要物業表
57	集團財務回顧
61	董事會報告
76	企業管治報告
90	薪酬委員會報告
91	提名委員會報告
92	審核委員會報告
93	風險管理及內部監控報告
101	獨立核數師報告
107	綜合收益表
108	綜合全面收益表
109	綜合資產負債表
111	綜合權益變動表
113	綜合現金流量表
116	財務報表附註
210	五年財務概要





厚德載物

VIRTUES OF NATURE

《周易》曰：「地勢坤，君子以厚德載物」。信德集團多年來以遠大目光、恢宏企劃，兼容並濟，與時俱進；揉合我們和夥伴的優勢，開拓多元化及創新的業務和服務，為股東和持份者創造價值，為促進區域和諧融合發展、推動國家建設貢獻力量。

公司組織資料

榮譽主席

何鴻燊博士

董事會

何超瓊女士

集團行政主席兼董事總經理

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

葉家祺先生

獨立非執行董事

何超鳳女士

執行董事兼副董事總經理

何超蕙女士

執行董事

岑康權先生

執行董事

尹顯璠先生

執行董事

審核委員會

何厚鏘先生 (主席)

吳志文先生

葉家祺先生

薪酬委員會

吳志文先生 (主席)

何厚鏘先生

何柱國先生

葉家祺先生

何超瓊女士

何超鳳女士

提名委員會

何柱國先生 (主席)

何厚鏘先生

吳志文先生

葉家祺先生

何超瓊女士

何超鳳女士

公司秘書

曾美珠女士

註冊辦事處及聯絡資料

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

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

律師

諾頓羅氏富布萊特

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

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

東方匯理銀行

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

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。

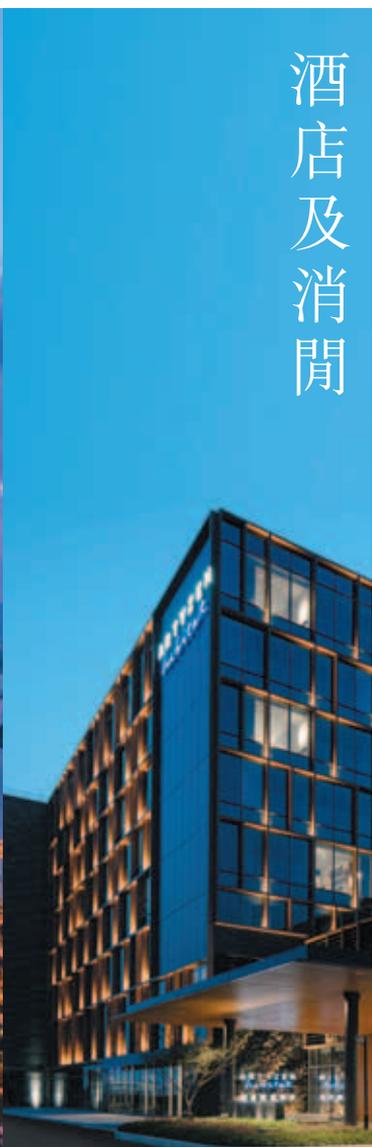
集團發展

信德集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「集團」）是具領導地位的上市大型綜合企業，核心業務包括地產、運輸、酒店及消閒與投資。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）。

投資



酒店及消閒



運輸



地產



集團發展

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。集團亦積極擴展於大中華房地產市場的業務，於北京市通州和東直門、上海閔行區、前灘和靜安區、珠海橫琴新區、天津西青區及雲南呈貢區開發投資項目。

近年更透過收購位於新加坡中央商業區的高級物業項目，進軍當地地產市場，拓展涵蓋酒店、商業及住宅發展項目的多元物業組合。

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。濠庭都會最後一期項目 — 濠尚，其住宅部

分座落於一個總樓面面積逾六十五萬五千平方呎的大型時尚購物中心之上。購物中心落成後，預期將成為服務氹仔社區的樞紐。集團與阿布扎比投資局旗下全資附屬公司 HIP Company Limited 組成合營公司，共同投資發展該購物中心。

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。集團於香港擁有數個標誌性的住宅項目，包括寶翠園、昇悅居及昇御門。

集團旗下之物業管理部門現時亦為在香港及澳門的住宅、會所、寫字樓、商場及停車場物業，提供專業的物業及設施管理服務。

集團透過投資開發北京通州綜合發展項目，進軍中國北部房地產市場。該項目座落於京杭大運河旁，將發展成一個匯聚零售、辦公大樓以及服務式住宅於一身的地標性綜合發展項目。

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，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，未來廣一珠城際快速軌道將延伸至該項目，澳門及橫琴輕軌亦將可直達該址。該地塊將發展成為集辦公大樓、零售設施、酒店及住宅於一身的綜合性地標項目。

上海前灘綜合發展項目由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發。該項目將發展成匯聚辦公大樓、零售設施、五星級酒店及文化演藝中心於一身的綜合項目。項目落成後，雅辰酒店集團將接管此項目酒店物業的管理權。

二零一八年，集團與鵬瑞利房地產控股有限公司結成策略合作，共同在中國高鐵沿線地段開發以醫療保健用途為主的大型綜合發展項目。首兩個發展項目選址於天津西青區及雲南呈貢區，將發展成一站式區域醫療中心及商業樞紐，提供醫療、保健及老年護理等設施，同時融入酒店休閒及零售元素。





二零一九年十二月，集團與華潤置地有限公司組成策略合作，收購位於上海市靜安區一個綜合發展項目的百分之四十實際權益。該項目由四幅地塊組成，總面積合共約二萬四千九百一十三平方米，可建總樓面面積約三十二萬九千平方米。項目坐落於上海核心商業區，毗連外灘、陸家嘴等主要觀光景點及中央商務區，計劃將發展成匯聚住宅、辦公大樓、商業大樓、地下購物商場及公園的綜合發展項目。

除了業務核心的大中華地區，集團亦積極於新加坡市場拓展業務，收購多個具發展潛力的優質項目。

索美塞路111號為一個高級商業發展項目，位處烏節路區域，擁有策略性地利，緊鄰匯聚購物、娛樂及旅遊元素的著名商業大道，且直達地鐵，交通便利。項目建築面積約七十六萬六千五百五十平方呎，包含辦公室單位、醫療中心，以及兩層零售商場。

二零一八年，集團成功投得位於新加坡市中心黃金地段的兩個可重建住宅物業，分別為柏園及那森路14及14A。該兩個物業鄰近新加坡著名的烏節路購物娛樂中心及中央商務區，計劃發展成為豪華住宅公寓。

運輸

集團的創始可追溯至一九六二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，集團策略性地與香港中旅

國際投資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及其附屬公司經營和管理，構建完善的海上交通網絡，連繫珠江三角洲（「珠三角」）內各主要城市及機場，包括香港、澳門、深圳及蛇口，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」），以渡輪連繫珠三角地區內的主要國際機場，形成獨一無二的跨區域多模式海空交通網絡。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。

時至今天，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、香港屯門客運碼頭和澳門外港客運碼頭。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。

陸上運輸方面，集團旗下「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一百四十一輛，於國內主要城市及澳門，經營境內及跨境客運巴士服務。

運輸部門是投得港珠澳大橋跨境穿梭巴士（又稱「金巴」）專營權的財團的參與單位之一。該穿梭巴士服務配合港珠澳大橋開通，已於二零一八年十月正式投入

營運。為進一步拓展其陸上運輸網絡，公司與經驗豐富的陸路交通營運商攜手合作，推出三項來往港珠澳大橋的跨境陸路交通服務，分別是「港澳快線」、「噴射飛航跨境車」，以及「澳門香港機場直達」服務。

集團憑藉豐富的海上客運經驗，以及掌握區內旅遊發展動態的優勢，於二零一八年推出「澳門海上遊」。澳門海上遊提供度身訂造的海上觀光服務，包括搭乘郵輪欣賞澳門至橫琴沿岸美景，感受城市及其周邊的瑰麗景致。

集團發展

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前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。

文華東方酒店為壹號廣場發展項目的其中一部分，酒店以優雅氣派及卓越服務見稱，設有二百一十三間客房，於二零一零年六月開幕。而擁有二百零八間房間的鷺環海天度假酒店，原為澳門威斯汀度假酒店；該豪華精品酒店座落於優美的路環島海岸，坐擁黑沙灣及南中國海的壯闊美景。

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。

新加坡卡斯加登路九號是集團進軍新加坡酒店業的首個項目。該物業毗鄰當地中央商務區及主要旅遊景點，將發展成提供不少於一百四十二間客房的五星級豪華酒店。

由集團管理、屢獲殊榮的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」），是澳門的主要會展及旅遊目的地。除會展服務外，澳門旅遊塔亦提供各式各樣的餐飲選擇、全城最佳的觀光點、全面的購物體驗，以及全球最高的商業笨豬跳設施。

二零一三年，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，並開創及管理一系列富有亞洲特色風格的豪華酒店品牌。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。目前，雅辰經營兩間雅辰品牌酒店及四

間非品牌酒店。其中，雅辰品牌酒店分別為北京東直門雅辰悅居酒店及上海虹橋雅辰悅居酒店；非品牌酒店為澳門鷺環海天度假酒店及金麗華酒店，以及位於夏威夷茂宜島的卡阿納帕利海灘酒店及種植園旅店。

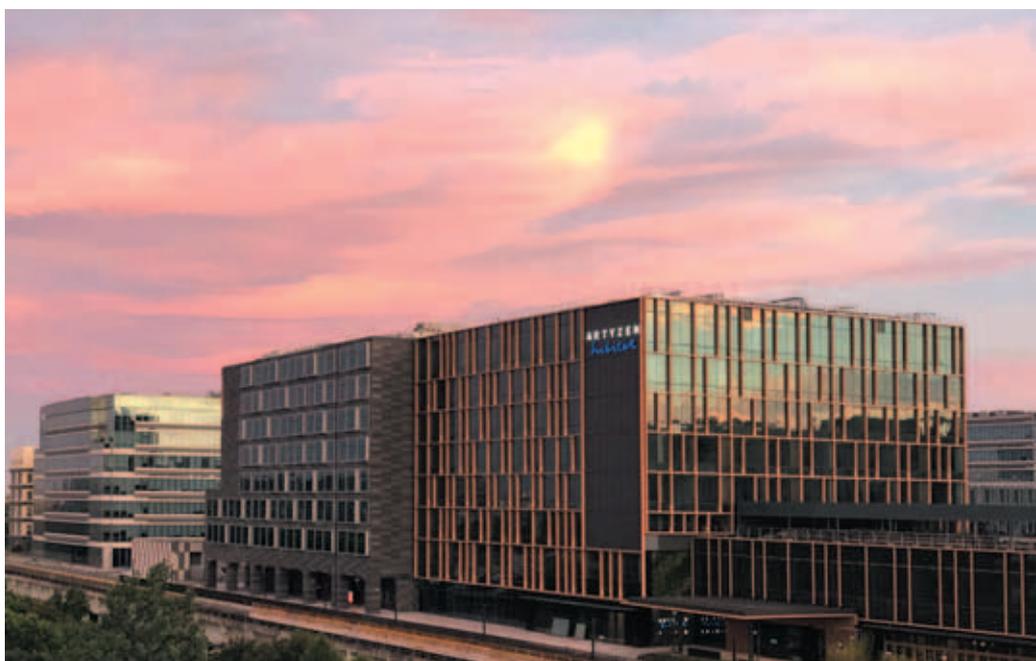
北京東直門雅辰悅居酒店提供一百三十八間客房，於二零一七年開業。酒店位處前身為古城門的北京東直門，區內熱鬧繁華，鄰近火車站，距離機場亦只需二十五分鐘車程。

上海虹橋雅辰悅居酒店於二零一八年正式在高端零售消閒中心上海萬象城綜合商業發展區開業。酒店提供一百八十八間客房，位處上海全新熱門購物商圈，毗鄰多個消閒娛樂場所，亦鄰近上海虹橋國際機場及虹橋高鐵站。

上海虹橋 citizenM 酒店同樣位於上海萬象城綜合商業發展區。酒店由集團全資擁有，並由荷蘭跨國酒店集團 citizenM 營運。酒店設有三百零三間客房，為崇尚卓越服務又價格相宜的旅客而設。

信德集團附屬公司雅辰於二零一八年推出會員制優質會所 — 雅辰會，提供全面的商務及消閒設施，包括餐廳及酒吧、多間設備完善可供出租的會議室及康樂活動室。

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」）約百分之十五點七的實際股權；澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十四點一的實際股權；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。

集團的零售業務，澳門東西有限公司在澳門經營玩具反斗城，以滿足當地年青一代消費者及旅客的需求。除位於澳門旅遊塔的旗艦店外，還於澳門半島心臟地帶、鄰近澳門議事亭前地開設了第一家分店。公司最近更引入意大利雪糕品牌Stecco Natura，並於香港大型購物商場開設了首個銷售點，拓展集團零售業務。

集團透過與合作伙伴組成三方財團，獲批啟德郵輪碼頭項目發展的十年租賃協議。該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。

管理層簡介

何超瓊女士

太平紳士
集團行政主席兼
董事總經理
五十七歲

何超瓊女士於一九九五年獲委任為本集團的執行董事，並分別於一九九九年獲委任為董事總經理，二零一七年為集團行政主席，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*、Beeston Profits Limited*、Classic Time Developments Limited*及Megaproper Investments 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（兩家公司均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）。

何超瓊女士於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

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、中華全國工商業聯合會屬下全聯旅遊業商會執行會長及女企業家商會副會長。在香港，彼為香港各界婦女聯合協進會主席。在澳門，彼為澳門中華總商會副會長、澳門會議展覽業協會副會長、澳門特區政府文化產業委員會委員、世界旅遊經濟研究中心會長以及世界旅遊經濟論壇副主席及秘書長；於二零一九年九月獲澳門特區政府頒發旅遊功績勳章。在國際上，彼亦是世界旅遊及旅行理事會執行委員會委員，並於二零一八年十月獲聯合國世界旅遊組織委任為旅遊大使。

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。彼於二零一四年六月獲頒授香港演藝學院榮譽院士及於二零一五年九月獲頒授香港大學名譽大學生。

何超瓊女士乃本公司執行董事兼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。

* 信德船務有限公司、Renita Investments Limited、Oakmount Holdings Limited、Beeston Profits Limited、Classic Time Developments Limited及Megaproper Investments Limited為擁有本公司股份或相關股份權益的公司（定義見證券及期貨條例第XV部）。

何厚鏘先生

F.C.P.A., B.A., A.C.A.
獨立非執行董事
六十四歲

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獨立非執行董事。

何厚鏘先生為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司的執行董事，擁有三十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遠見控股有限公司的執行董事，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

大紫荊勳賢
獨立非執行董事
七十歲

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全國常務委員會委員及中國山東省政府經濟顧問。彼為中國北京大學名譽校董及對外經濟貿易大學校董。彼亦為香港中華廠商聯合會名譽會董。

於二零一四年七月一日，何柱國先生獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

吳志文先生

獨立非執行董事
六十一歲

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。彼亦自二零一五年八月二十五日起獲委任為本公司薪酬委員會主席及提名委員會之成員。

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

吳志文先生具多年香港上市公司企業及財務管理的豐富經驗。彼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。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。

管理層簡介

葉家祺先生

獨立非執行董事
五十五歲

葉家祺先生於二零一五年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼自二零一七年一月十一日起獲委任為本公司審核委員會之成員，並於二零一九年三月二十七日起獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會之成員。

葉家祺先生現任 GRE Investment Advisors Limited (一間為 NM Strategic Management, LLC之香港證券及期貨事務監察委員會持牌顧問)之董事總經理及負責人員。彼亦為 General Oriental Investments (HK) Limited (General Oriental Investments S.A.之全資附屬公司)之董事總經理，而 General Oriental Investments S.A.為 Cavenham Group of Funds之投資經理。葉家祺先生亦為維信金科控股有限公司之非執行董事及公司審核委員會成員(一間於聯交所主板上市之公司)。

葉家祺先生於私募投資、另類及組合投資方面擁有豐富經驗。彼曾為博時基金(國際)有限公司於香港之董事總經理及負責人員。在此之前，彼為湛思投資管理(香港)有限公司(一間私募投資管理公司)之創辦人及高級合夥人。彼曾任 JP Morgan International Capital Corporation之副總裁。

葉家祺先生現為EQT Partners(一間歐洲主要私募投資集團)之策略投資委員會的成員，EQT Partners致力與組合公司達致持續增長、卓越營運及維持市場領導地位。

葉家祺先生持有美國哈佛大學經濟系文學士學位，並以優等成績畢業。彼為香港大學及醫管局港島西醫院聯網研究倫理委員會之非醫療衛生界成員及美國麻省米爾頓中學之校董。彼曾為香港創業及私募投資協會之榮譽主席。彼亦曾服務於中華人民共和國香港特別行政區貿易發展局金融服務諮詢委員會。

何超鳳女士

執行董事兼副董事總經理
五十五歲

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*、Oakmount Holdings Limited*及Megaproper Investments Limited*之董事。彼亦為澳門博彩股份有限公司之主席，及其控股公司澳門博彩控股有限公司之主席兼執行董事，該公司於聯交所主板上市。

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會員、澳門建築置業商會之副會長、香港中華總商會之會員及婦女委員會委員、澳門中華總商會之永久會員及婦女委員會委員、香港董事學會之資深會員、香港加拿大商會諮議會成員、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

何超蕙女士

銅紫荊星章
執行董事
五十二歲

副主席、香港芭蕾舞團副主席、香港女童軍總會名譽副會長、愛丁堡獎勵計劃全球委員會委員、多倫多大學羅特曼管理學院院長諮詢委員、香港加拿大國際學校之校董局顧問及香港天津教育基金有限公司董事。

何超鳳女士持有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)。

何超鳳女士乃本公司集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士之胞妹，及本公司執行董事何超蕙女士之胞姊。

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

何超蕙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。彼亦負責本集團於國內之物業發展項目之營運。

何超蕙女士為宏海控股集團有限公司之主席及執行董事，該公司於聯交所創業板上市。

何超蕙女士自二零一七年獲委任為平等機會委員會委員及公民教育委員會委員。彼自二零一八年一月獲委任為香港演藝學院校董會成員。

在香港，何超蕙女士的社會職務包括東華醫院、東華東院、東華三院馮堯敬醫院、廣華醫院、東華三院黃大仙醫院及伊利沙伯醫院管治委員會委員、香港地產行政師學會前會長、英國特許房屋經理學會亞太分會會員、香港中華總商會選任會董及婦女委員會副主席、香港女童軍總會名譽副會長及執行委員會委員、東華三院陳兆民中學辦學團體校

監、香港義工聯盟常務副主席、香港各界扶貧促進會常務副會長及香港島各界聯合會常務副理事長。何超蕙女士亦持有地產代理(個人)牌照。

何超蕙女士於二零一六年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

在澳門，何超蕙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監事長、澳門中華總商會常務理事和婦女委員會副主任、澳門鏡湖醫院慈善會理事及世界旅遊經濟研究中心副理事長。

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及廣東省婦女聯合會第十三屆執行委員會副主席。

管理層簡介

岑康權先生

執行董事
六十五歲

何超蕙女士持有美國 Pepperdine University 電訊學及心理學雙學士學位。彼於二零一八年十月獲頒授香港大學名譽大學院士。

何超蕙女士乃本公司集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士及本公司執行董事兼副董事總經理何超鳳女士之胞妹。

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。

岑康權先生為信德船務有限公司*之董事及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。

* 信德船務有限公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。

尹顯璠先生

執行董事
五十七歲

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、集團酒店及消閒部門總裁及本公司若干附屬公司之董事。

尹顯璠先生於業務發展、管理及酒店及消閒行業範疇具有豐富經驗。彼負責執掌集團的綜合酒店及消閒管理公司(雅辰酒店集團)之房地產、綜合用途及酒店及消閒投資部門的業務策略發展及資產管理。彼亦負責監督酒店及消閒部門下多個其他業務部門及其相關營運。

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。

財務摘要及日誌

二零一九年財務摘要

	二零一九年	(經重列) 二零一八年
	港幣千元	港幣千元
收益	14,649,184	6,591,582
本公司擁有人應佔溢利	3,455,796	4,647,326
權益總值	40,460,592	39,649,326
每股盈利(港仙)		
— 基本	114.3	153.4
— 攤薄後	114.3	153.4
每股股息(港仙)	18.0	16.0
每股資產淨值(港元)	13.4	13.1

每股基本盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數3,023,427,363股(二零一八年：3,029,728,333股)計算。由於本公司的購股權對截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股基本盈利具反攤薄性影響，故每股基本與全面攤薄後盈利相同(二零一八年：相同)。

二零二零年財務日誌

公佈二零一九年年度業績	二零二零年三月二十七日
以確認股東可出席股東週年常會並於會上投票的資格	
遞交過戶文件以作登記之最後期限	二零二零年六月十七日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零二零年六月十八日至二零二零年六月二十四日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二零年六月二十四日
股東週年常會	二零二零年六月二十四日
以確認股東可獲派末期股息的權利	
遞交過戶文件以作登記之最後期限	二零二零年七月二日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零二零年七月三日至二零二零年七月七日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二零年七月七日
預期寄發股息單予股東的日期	二零二零年七月十六日
公佈二零二零年中期業績	二零二零年八月

大事記要

一月

澳門文華東方酒店於《福布斯旅遊指南》星級評選中在酒店、餐廳及水療中勇奪三項五星榮譽。



三月

集團合營公司香港國際機場碼頭服務有限公司第三度獲得香港機場管理局授予海天客運碼頭的營運管理權。

噴射飛航開通全新往來氹仔和九龍的航線。



四月

香港天際萬豪酒店於Skytrax 2019 全球最佳機場大獎勇奪「最佳機場酒店」。



七月

澳門海上遊新增連接澳門漁人碼頭、氹仔及路環的新路線。



十月

- 鷺環海天度假酒店在「高級俊宏全球酒店獎」中獲選為「中國最佳度假酒店」。
- 噴射飛航旅遊服務推出「噴射飛航跨境轎車」，提供個人化、點對點的港珠澳大橋跨境交通服務。



十一月

- 澳門東西有限公司在香港引入意大利雪糕品牌Stecco Natura，並於K11 Art Mall購物藝術館開設首間分店。



十二月

- 集團與華潤置地有限公司簽訂協議，在上海靜安區發展蘇河灣綜合發展項目。



- 運輸部門與合營夥伴共同投得24小時澳門香港機場直達的營運權，並於十二月十六日起為旅客提供服務。



主席報告書



各位股東：

於此環球經濟陷入困境、各行各業面對前所未有的危機之際，本人向各位發表集團年度報告。縱然集團在過去一年因濠尚住宅單位銷售溢利入賬而錄得理想業績，但其他主要業務，尤其是零售及旅遊相關的業務，受到香港多月的政局不穩定所拖累，該等負面影響更在下半年伸延至澳門。至二零二零年，該情況更進一步受室礙了整個區域旅遊生態的新冠肺炎疫情所影響，導致我們的船務和觀光目的地業務需要暫停營運。疫症蔓延又令集團在中國的各個項目，遭受不同程度的拖延。集團正為部份業務進行重組，以更好地駕馭這場風暴；並冀能在疫症過後，以更穩健的勢態，捕捉被壓抑的需求所釋放出來的最佳機遇。我們保持謹慎的態度，但有信心我們過去多年建立的多元及均衡的業務組合，定能讓我們迅速恢復。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利為港幣三十四億五千六百萬元（二零一八年：港幣四十六億四千七百萬元），每股基本溢利則為一百一十四點三港仙（二零一八年：一百五十三點四港仙）。因此，董事局建議派發末期股息每股十八港仙（二零一八年末期股息：每股十港仙及特別股息每股六港仙）。由於二零一九年並無派發中期股息（二零一八年：無），此次派息金額相當於全年派息總額。

我們的地產部門在二零一九年錄得理想業績，主要是由於濠尚住宅單位交付及早前的銷售溢利入賬。年內，九百五十一個位的銷售收入獲入賬確認，另訂約出售了三十三個單位。截至二零一九年十二月三十一日，濠尚已售出全部可供出售單位中約百分之七十七的單位。至於期待已久、澳門最大型時尚生活購物商場 — 濠尚購物商場，因

受疫情影響，開幕時間稍被拖延。預計該商場投入營運後，受惠於澳門經濟的強勁基礎，將能為集團帶來長遠和穩定的租金收入增長。

展望未來，集團將專注推進多個在海外的大型綜合發展項目的發展。位於橫琴及路環口岸的橫琴綜合發展項目的住宅單位，將按市場情況，於二零二零年推出預售。集團在年內，於多個中國北部的高增長城市拓展業務；預計將於二零二一年至二零二三年之間，分階段推出一系列位於北京通州、上海前灘、天津及昆明的項目。我們以跟當地夥伴合作開發新市場的策略取得一定的成效；集團在旅遊及酒店消閒服務的經驗，跟合作夥伴的相關優勢，產生互補作用。十二月，集團收購上海蘇河灣區綜合發展項目百分之四十的權益；該項目的主要股東為中國的領先零售商場發展商之一的華潤置地有限公司。該綜合項目將涵蓋辦公室、商務、零售及住宅元素，將分別作出售或長期持有的用途。該收購將令集團在上海的物業組合進一步多元化。

本集團在新加坡的兩個高尚住宅項目，柏園和那森路14及14A預計將在二零二零年底，按市場情況推出預售。該兩個超級豪華物業為市場罕有的項目，有見新加坡未來數年經濟前景明朗，集團認為該住宅市場具備優秀潛力。

二零一九年是我們運輸部門有史以來最具挑戰的一年。正當我們為船務業務持續重整及重新定位，以配合港珠澳大橋開通後出行模式的轉變之際，部門的業績表現卻遭受包括地沿政治不穩定導致跨境旅客錄得雙位數的下降，以及二零二零年初新冠肺炎疫症爆發，政府採取的限制旅遊措施，進一步令所有服務暫停等的連環重創。雖然遇上此等短暫的障礙，但我們有信心海上旅運將持續在大灣區的交通基建佔一席位，我們亦會

繼續致力於區域發展投進我們累積半世紀的經驗。二零二零年三月，我們宣佈跟合作夥伴香港中旅國際投資有限公司進一步整合我們的船務和跨境旅遊車業務，旨在於資源運用及市場拓展上，創造更廣泛的協同效應，以更好地把握大灣區旅遊需求所釋放的未來增長。

同樣地，酒店及消閒部門在二零一九年初，仍錄得顯著業績表現，直至香港社會動盪令旅客數字大幅下降。反觀我們在中國及夏威夷管理的酒店物業組合，在年內卻錄得理想業績。集團旗下酒店管理公司雅辰酒店集團，以作為時尚及精品的酒店品牌，在中國及亞洲區內逐步建立信譽，並計劃在未來兩年內推出六間酒店物業。現階段，新冠肺炎發展成「全球大流行」，環球旅遊業萎靡不振，旅遊禁令持續，我們將採取嚴謹的成本控制措施，及精簡架構，以過渡此裹足不前的狀況。

本人在此向年內跟集團一起努力跨越重重障礙的員工及合作夥伴致以謝意，更特別感謝全體股東一直以來堅定不移的支持和對我們業務遠景的信任。二零二零年將更具挑戰，我們將以高度審慎的態度，為集團、我們的員工、客戶及投資者抵禦風險。我們深信一旦市場走出現時的陰霾，集團定能迅速地為我們忠誠的股東創造價值。

承董事局命

集團行政主席兼董事總經理

何超瓊

二零二零年三月二十七日



德容兼備

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。



業務回顧

地產

二零一九年地產部門錄得收益表現顯著，主要由於在年內成功交付九百五十一個濠尚單位及把相關銷售溢利入賬。年內，部門錄得溢利港幣六十五億二千五百萬元（二零一八年：港幣三十一億一千二百萬元）。然而，環球經濟不明朗、香港社會政治不穩定，以及港澳兩個特區的消費信心下滑，導致物業公平值及續租租金下調，削弱了整體穩健的業績。集團在海外的發展項目繼續順利進展，並於年內簽訂協議收購一個位於上海蘇河灣之綜合發展項目的百分之四十權益。



物業發展項目

近日錄得成交的已完成項目

澳門

濠尚

(集團權益：住宅：百分之七十一)

濠尚為集團大型發展項目濠庭都會最後期的住宅項目，由八座住宅大廈組成，合共提供約一千七百個住宅單位，自推出以來持續獲市場追捧。二零一九年，濠尚售出合共三十三個住宅單位；在年內亦把九百五十一個單位交付予買家，同時入賬確認溢利。該項目已累計售出百分之七十七的住宅單位，餘下存貨將於未來數年策略性地推出市場，預算將獲得用家市場所支持。

香港

昇御門

(集團權益：百分之五十一)

該豪華的發展項目由兩座住宅大廈組成，並與一個面積三十五萬平方呎的購物商場連接。二零一九年五月，項目訂約售出僅餘的兩個複式單位(各連兩個車位)，合共作價港幣二億六千三百萬元。首個複式單位已於二零二零年一月向買家交付，而另一個單位將計劃於二零二零年四月交付。

新加坡

新加坡索美塞路111號

(集團權益：百分之七十)

此包含辦公室、醫療中心及零售商場的多用途商業發展項目，位於新加坡商業中心區，面積達七十六萬六千五百五十平方呎。年內，項目出售的四十八個辦公室單位及兩個醫療中心單位所獲得的溢利已入賬確認。大規模的優化工程已大致完成，預期將刺激投資者及租戶的興趣。翻新後的零售商場已於二零一九年三月開放營業，引入多元化的租戶包括食肆、醫療保健品牌商舖、超級市場及相關設施。

發展中項目

中國北部

北京通州綜合發展項目

(集團權益：第一期：百分之二十四；第二期：百分之十九點三五)

這個地標性綜合發展項目位於北京未來商業中心區的通州，坐落於京杭大運河旁，預計將於二零二二年及二零二三年分兩個階段落成。該綜合社區涵蓋二十五萬平方米的零售空間、二十一萬一千平方米的辦公大樓及十一萬七千平方米的住宅單位；合共有六座大樓。當中的一座辦公大樓，已於二零一九年平頂，兩座住宅大廈亦預計將於二零二零年平頂。零售商場將會直接連接新增設的北京城際鐵路S6線。該線路車站現正興建中，預計將於二零二一年竣工。

上海前灘31

(集團權益：百分之五十)

此文化藝術社區樞紐總建築面積達十四萬零五百平方米，包含辦公室、零售空間、地庫零售設施，以及一間提供約二百間客房、由集團附屬公司雅辰酒店集團管理的五星級酒店。另外，亦將包含一個文化演藝中心；該中心將設有一個演奏廳及多個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。項目辦公大樓及零售區域的上蓋工程已展開，預計整個綜合發展項目將於二零二三年落成。這個綜合發展項目由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發。

上海蘇河灣綜合發展項目

(集團權益：百分之四十)

二零一九年十二月，集團與華潤置地有限公司(「華潤置地」)組成策略合作，收購位於上海市靜安區一個綜合發展項目的百分之四十權益。該項目由四幅地塊組成，總面積合共約二萬四千九百一十三平方米，可建總樓面面積約三十二萬九千平方米。項目坐落於上海核心商業區，毗連外灘及人民廣場等主要觀光景點，以及南京西路及陸家嘴等中央商務區；同時也緊鄰天潼路地鐵站，接連鐵路10號線和12號線。項目落成後，預期所有位於北面的辦公室、商務及住宅部分將會出售。至於南面的零售及辦公室部分，則將長期出租；其中的零售部分將由華潤置地以旗下的其中一個品牌管理。項目現正施工，預計於二零二一年起分階段落成。

業務回顧



天津南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)

二零一八年，集團與在中國醫療保健行業擁有豐富經驗的新加坡公司，鵬瑞利房地產控股有限公司（「鵬瑞利」）結成战略合作夥伴，收購面積達七萬七千平方米的地塊，打造毗鄰天津南高鐵站的「康健城」，為需求殷切的京津冀地區居民，提供優質的醫療服務。目前，項目的規劃涵蓋一間普通科醫院、安老設施及服務式住宅，並設有包括零售及酒店消閒設施等商業元素，佔地近三十三萬平方米。項目工程已於二零一九年第四季展開，預期可於二零二三年投入營運。

中國南部

橫琴綜合發展項目

(集團權益：百分之七十)

此位於橫琴、毗鄰蓮花大橋邊境口岸的項目，是地產部門二零二零年的重點項目；包含約四萬二千三百平方米的辦公大樓、四萬三千平方米的零售設施、一萬五千六百平方米的酒店空間，及三萬三千四百平方米的服務式住宅（附設一個一千二百五十平方米的會所和一個可容納一千三百輛車的停車場）。政府預期新的邊境口岸樞紐設施將於二零二零年投入服務，集團將在同年展開項目的內裝工程，並把住宅部分推出作預售。

計劃中項目

澳門

南灣海岸

集團正待政府分配項目地塊，屆時將重新審視獲分配地塊的項目規劃，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。

中國

昆明南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)

昆明南高鐵站綜合發展項目亦是由集團與鵬瑞利合作收購，該地塊於二零一八年十二月購入。項目規劃構思與天津地塊相若，集團擬將佔地六萬五千平方米的地塊打造成區內首屈一指的醫療商業中心，為昆明及周邊區域居民提供服務。項目的擬發展面積為約五十五萬平方米。現階段，集團正詳細規劃發展細節，銳意將其打造成集酒店、醫療保健、長者護理、會展，以及零售商舖於一身的綜合發展項目。昆明南高鐵站綜合發展項目與天津項目同樣毗鄰高鐵站，具備地利優勢，可便捷地連接區內各地。項目工程預計於二零二零年啟動，預計可於二零二三下半年投入營運。

新加坡

柏園

(集團權益：百分之一百)

此佔地四萬六千零八十四平方呎、位於新加坡傳統高尚住宅地段的設計及規劃工作，於年內取得順利進展。設計方案為建築面積最多可達約十四萬二千平方呎的一座二十一層高的住宅大樓項目(當中最多可建五十一個單層公寓和三個頂層公寓)；目標客群為希望居住於烏節路及市中心的富裕用家。預計項目將於二零二零年推出市場，建築工程則於二零二二年竣工。

那森路14及14A

(集團權益：百分之一百)

此佔地六萬六千四百五十二平方呎、位於新加坡最尊貴地段之一的地塊，將重新發展成為建築面積共約十萬零二千平方呎的低層數豪華住宅公寓；提供合共十四個單位，包括八個單層公寓、四個複式公寓，和兩個頂層公寓。預計項目將於二零二零年推出市場，建築工程則於二零二二年完成。

物業投資

香港

昇悅商場

(集團權益：百分之六十四點五六)

昇悅商場是位於西九龍荔枝角港鐵站的熱門購物中心。二零一八年進行店舖分拆及面積縮減計劃，為商場設定了明確定位。二零一九年，隨著商場的商舖種類拓展，令租金收入增加，平均出租率達百分之一百。

西寶城

(集團權益：百分之五十一)

西寶城是樓高五層的大型購物中心，可出租面積約十五萬八千平方呎；是香港島西區的主要購物商場。商場現階段正進行大規模翻新工程，預算將於二零二一年中完成。預計工程完成後，將展開策略性的租戶組合優化計劃，以更好地服務區內居民。年內，商場平均出租率維持於百分之九十四。然而，零售市場在下半年度受社會不穩定因素所影響，預期對明年的租金及續租收入，帶來壓力。

昇御商場

(集團權益：百分之五十一)

年內，此位於昇御門底層的三層購物中心引進了一家知名幼稚園集團租用。餘下的空間則以兒童教育及娛樂為主作重新配置，並提供優質餐飲食肆及配套設施。年內，購物中心平均出租率維持於百分之五十二。

信德中心四零二號商舖

(集團權益：百分之一百)

集團現正審視此空置面積的用途，務求物色與信德中心整體形像相符的租戶。期內，此商舖曾由一家室內高爾夫球會及一家咖啡店租用。頻繁的社會運動，令旅客卻步及本地消費下降，嚴重影響下半年度的租賃進度。



業務回顧



澳門

濠尚購物商場

(集團權益：百分之五十)

信德集團與合作伙伴阿布扎比投資局致力把商場打造成重要的零售樞紐，以滿足本土居民的日常時尚生活需要。繼早前多個主要租戶包括國際品牌宜家傢俬、CGV影城，及玩具反斗城落實簽約後，再有多個零售商對租用商場舖位表示有濃厚興趣。然而，下半年零售市場出現下行壓力，加上新冠肺炎疫症帶來的衝擊，影響了物業的租賃進度，商場的開業時間也會視乎市場狀況延後(原訂於二零二零年初正式開業)。

壹號廣場

(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場是澳門主要的購物熱點，匯聚多間優質商舖及國際頂尖設計品牌。該購物廣場設有佔地約四十萬平方呎的商舖及服務設施。年內維持平均出租率高達百分之九十二。

信德堡

(集團權益：百分之一百)

此面積達二萬八千平方呎的物業，位處澳門繁華的旅遊區，主要由兩名大型零售商戶承租。年內，信德堡維持百分之一的出租率。



中國

信德京滙中心(北京)

(集團權益：百分之一百)

信德京滙中心(北京)位於北京東直門，毗鄰機場高速公路，且鄰近北京市中心及大使館區，佔地面積六萬三千平方呎(五千八百三十二平方米)；地上可發展樓高至二十一層、建築面積達約四十一萬九千平方呎(三萬八千九百平方米)，地庫至四層、建築面積達十八萬二千平方呎(一萬六千九百平方米)。項目亦包括一間擁有一百三十八間客房、已於二零一七年九月投入服務的雅辰悅居酒店。二零一九年，信德京滙中心(北京)辦公大樓的平均出租率達百分之九十二。

廣州信德商務大廈

(集團權益：百分之六十)

此位於廣州的廣州信德商務大廈由六層高的購物商場及三十二層辦公大樓組成，年內平均出租率達百分之九十，為集團錄得穩健收益。

物業服務

集團的物業及設施管理部門在澳門、香港及中國內地擁有廣泛業務。截至二零一八年底，集團通過取得濠尚及濠尚購物商場的管理合約，拓展在澳門的業務。集團旗下附屬公司包括提供物業清潔服務的信德澳門服務有限公司及提供零售及機構洗衣服務的白洋舍(澳門)有限公司；前者在年內開始為澳門外港客運碼頭及濠尚提供服務。





德被四方

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

二零一九年對運輸部門而言，充滿重大挑戰，除了港珠澳大橋開通分流旅客外，更在下半年度遇上香港的政治事件，令旅遊業萎靡不振。年內，運輸部門旗下噴射飛航往來澳門和香港包括九龍、屯門和赤鱸角的旗艦航線服務，總載客量為七百九十萬人次，按年下跌百分之三十九，導致期內錄得虧損港幣一億二千二百萬元(二零一八年：溢利港幣二億四千六百萬元)。部門推行一系列成本控制及優化措施，以駕馭挑戰，並通過策略性的產品定位，發掘在大灣區內拓展業務的新商機。集團投資於一系列在港珠澳大橋營運的跨境陸路交通，從金巴、港澳快線、澳門香港機場直達，以至噴射飛航跨境車等營運業務均顯示了集團積極支持中央政策，致力推動大灣區的區域融合及城市間的互聯互通。

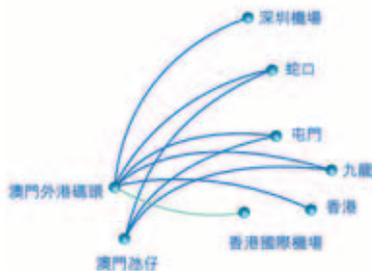




信德中旅船務投資有限公司

噴射飛航一直積極創新產品，以應對大灣區建設下形成的出行模式轉變。噴射飛航相信，跨境交流的增長及市場的多元化，帶動新的旅客流量，讓其客船業務長遠維持競爭力。

噴射飛航的氹仔客運碼頭航線運作至今已踏入第三年。澳門輕軌氹仔線在二零一九年十二月通車，其總站設於氹仔客運碼頭。有見及此，噴射飛航於二零一九年三月開通全新往來氹仔和九龍的航線，以把握澳門輕軌通車帶來的客源。隨著在路氹、路環及橫琴的新景點相繼開幕，預期該航線服務將會越來越受歡迎。



二零一八年，噴射飛航推出「澳門海上遊」；結合海路和陸路，為本土觀光遊開拓新領域。「澳門海上遊」不單只接載旅客遊覽澳門景點，更提供多項水上休閒活動及會展選擇。位於澳門漁人碼頭的新連接站於二零一九年七月份啟用，並將陸續開通其他包括位於媽閣廟和青洲的连接站，以進一步優化產品。

在香港，噴射飛航自二零一六年起，管理及營運屯門客運碼頭；受惠於碼頭位處珠江三角洲的中心地利，以及發展完善的公共交通系統，令該航線服務取得令人滿意的業績。然而，隨著屯門—赤鱸角的連接路即將竣工，公司將主動檢視整體策略和服務覆蓋，以最好地配合區域旅遊的需求。

二零一九年三月，集團合營公司香港國際機場碼頭服務有限公司連續第三次中標，獲得香港機場管理局授予海天客運碼頭渡輪的營運管理權，合約自二零一九年七月起至二零二二年，為期三年。

二零一九年十月，噴射飛航旅遊服務推出「噴射飛航跨境車」，提供個人化、點對點的港珠澳大橋跨境交通服務，帶來嶄新便捷，進一步提升無縫出行體驗。噴射飛航為該服務的銷售代理，並由大灣區內經驗豐富的陸路交通營運商負責提供服務。

澳門信德國旅汽車客運股份有限公司

運輸部門以提供海上交通服務為基礎業務的同時，亦通過經營「港澳快線」港澳跨境巴士服務，拓展至陸上交通業務。公司亦是其中一間提供港珠澳大橋穿梭巴士（又稱「金巴」）服務的合營夥伴；該服務自二零一八年十月開始營運。

二零一九年第四季，公司與經驗豐富的陸路交通營運商攜手合作，推出兩項來往港珠澳大橋的跨境陸路交通服務，分別是「噴射飛航跨境車」服務，以及來往香港國際機場與港珠澳大橋澳門口岸的「澳門香港機場直達」服務，為旅客提供便捷選擇。

年內，公司錄得收入港幣一億一千五百萬元，營運車隊規模達一百四十一輛。



德惠相濟

酒店及 消閒

集團憑藉多年於酒店投資、消閒業務及會議展覽的豐富經驗，積極進軍酒店管理業務，並全面於亞洲主要城市擴展。

業務回顧

酒店及 消閒

在二零一九年下半年的政治不穩定陰霾下，香港入境旅客數字錄得雙位數的下跌，這對澳門旅遊業的表現亦帶來不利影響。加上環球經濟放緩和中美貿易的磨擦，為酒店及消閒部門的營運帶來一定程度的挑戰。部門錄得虧損港幣二億二千萬元（二零一八年：虧損港幣三千五百萬元）。





營運中酒店項目

香港天際萬豪酒店

擁有六百五十八間客房的香港天際萬豪酒店，毗鄰機場及全港最大的會議展覽中心亞洲國際博覽館，盡享策略地利。自年中開始的遊行示威活動，窒礙了酒店的會議展覽及企業業務發展，抵消了上半年所取得的良好發展勢頭。儘管如此，酒店仍錄得平均入住率百分之八十三，按年增加百分之五。未來，酒店將充分利用鄰近港珠澳大橋的地理優勢，拓展往來大灣區的旅客市場。年內，酒店在多項評選中獲得榮譽，包括第十四屆中國酒店星光獎「中國最佳機場酒店」、Skytrax 2019全球最佳機場大獎「最佳機場酒店」，及商旅集誌亞太大獎——「亞太區最佳機場酒店」第三名。

澳門文華東方酒店

酒店與旅遊合作夥伴的持續合作及聯合推廣，令企業團體、會議展覽和餐飲業務錄得有機增長。此外，酒店除了接待了包括葡萄牙總統代表團等的高規格訪澳貴賓團外，亦接待了國際米蘭足球俱樂部和非凡12籃球賽的隊伍。年內，酒店平均入住率約達百分之七十五，平均房價超過澳門幣一千九百三十五元。酒店的優質服務讓其獲得多項殊榮，包括於《福布斯旅遊指南》星級評選中在酒店、

餐廳及水療中勇奪三項五星榮譽；酒店旗下的水療中心位列貓途鷹的澳門推薦水療及養生設施的榜首。

鷺環海天度假酒店

鷺環海天度假酒店由雅辰酒店集團管理，為旅客提供寧靜、高級的休閒環境。酒店毗鄰路環黑沙海灘，青蔥園林環繞，營造出愜意「幽僻」的氣氛，吸引希望遠離煩囂都市生活的旅客。年內因市內酒店帶來的競爭加劇，令酒店平均客房入住率下降至百分之七十二。

北京東直門雅辰悅居酒店

北京東直門雅辰悅居酒店於二零一七年九月開幕，位處北京老城牆內，擁有一百三十八間客房。酒店為尋求真實本土體驗的旅客，在當地傳統民居之間，打造揉合新舊文化的當代設計及服務。二零一九年內，酒店錄得平均入住率約達百分之八十三，表現理想。酒店將致力進一步提升平均入住率。

上海虹橋雅辰悅居酒店

上海虹橋雅辰悅居酒店位於大型零售消閒中心上海萬象城綜合商業發展區。酒店主打高檔精品酒店路線，擁有一百八十八間客房，為旅客提供聯誼、餐飲及活動空間，以促進旅客之間的互

動交流。此新酒店錄得入住率百分之六十，逐漸獲得旅客垂青。未來數季，酒店將集中推動會議及活動業務的增長。

上海虹橋citizenM酒店

此擁有三百零三間客房的新酒店位於上海萬象城綜合商業發展區，為集團全資擁有並由荷蘭酒店集團citizenM營運。酒店於二零一九年四月正式開業。正積極按中國市場的需要，調整營運模式，吸引對追求卓越品質及相宜價格的旅客。

業務回顧



計劃中及發展中酒店項目

新加坡卡斯加登路九號

集團現正把這幅優質地塊開發為可提供不少於一百四十二間客房的五星級豪華酒店。項目地基工程已完工。上層結構工程已展開，預計將於二零二零年第四季竣工。酒店將設有高級餐廳及酒吧、天台用餐區、戶外泳池、健身室及其他康健設施。項目的建造工程預計於二零二一年中完成，並計劃於二零二二年開業，由雅辰酒店集團管理。

旅遊設施管理

由集團管理的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」）為當地地標及觀景名勝，並以頂尖的會議展覽及宴會服務和設施聞名。縱然年初時整體業績有所上升，但自六月開始香港的政治不穩定，窒礙了澳門在年內餘下月份團體旅客業務的表現，導致澳門旅遊

塔在年內的訪客人次下跌至五十八萬三千九百四十九（二零一八年：六十八萬二千九百七十三）。澳門旅遊塔正積極部署計劃引入多個新項目，以提升吸引力和鞏固其作為服務不同年齡層的多元旅遊目的地的定位。

憑藉管理澳門旅遊塔的成功經驗，集團獲委任為平安國際金融中心雲際觀光層的唯一獨家管理人。位於深圳福田區的平安國際金融中心是全球第四高建築物，雲際觀光層座落於中心第一百一十六樓，於二零一八年三月起投入服務。

雅辰酒店集團

信德集團附屬公司雅辰酒店集團（「雅辰」）為酒店管理公司，負責管理各個自家酒店品牌及提供全方位的白標方案。雅辰總部設於香港，在澳門、上海及新加坡均設有區域辦事處，以承傳本土藝術、文化和傳統為中心理念。二零一九

年，雅辰出售旗下附屬公司，獲得一項特別收入。年內，由於數個發展中項目，包括位於上海的七間，和在橫琴及重慶各一間酒店的開業前管理開支，削弱了溢利和整體業績表現。

如上文「物業發展項目」一節所述，集團與鵬瑞利房地產控股有限公司合作發展的兩個項目，其發展規劃均包括了酒店及消閒元素。雅辰與「Perennial Management Investment Holdings Private Limited」已共同成立及擁有一家名為「Nexus Hospitality Management Limited」的子公司，為該等位於高鐵沿線醫療項目中的酒店部分提供管理服務。

二零一九年，首家位於新加坡的雅辰自家品牌酒店進行了動工儀式，預期將於二零二二年開幕。

會員會所

位於上環的會所設施完善，是中央商業區內罕見的優質會所。會所正致力提高在商界的知名度，擴招會員。會所設有中菜館、西餐廳及酒吧，亦配備各種運動設施及商務會議室供會員使用。截至二零一九年十二月三十一日，會所註冊會員人數增長至三百人，其宴會及餐飲收入亦逐漸提升。

旅遊及會議展覽

信德旅遊是集團旗下提供一站式旅遊及會議展覽服務的部門，在香港、澳門、北京、上海、廣州及深圳均設有辦事處。二零一九年，公司多方受挫，包括海上客運旅客數量下跌，及下半年國內旅客到訪香港的人次大幅下降。縱然經營環境不明朗，但因公司是廣深港高速鐵路的銷售代理商，故仍能取得理想業績表現；這亦為公司開拓業務增長和跟內地夥伴合作的新機遇。公司現正檢視業務策略，進一步專注發展大灣區新經濟趨生的高增長客戶群。年內，公司錄得虧損港幣七百八十萬元（二零一八年：溢利港幣四百七十萬元）。





德茂功豐

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

集團為澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）的長期投資者，截至二零一九年十二月三十一日，集團持有澳娛百分之十五點七的實際股權。澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十四點一的實際股權；澳博控股則持有澳門博彩股份有限公司的全部股權。澳門博彩股份有限公司為六間獲澳門特區政府批出經營娛樂場博彩牌照的營運商之一。二零一九年，集團獲取澳娛派發股息港幣一億一千六百萬元（二零一八年：港幣九千九百萬元），較去年上升百分之十七。





啟德郵輪碼頭

集團夥拍環美航務及皇家加勒比郵輪有限公司，合作營運及管理香港啟德郵輪碼頭。二零一九年，碼頭錄得合共一百七十八艘郵輪停泊，接待旅客量佔香港郵輪旅客總量百分之九十，並有能力處理更大的客量，協助推動郵輪旅遊的增長。

澳門東西有限公司

澳門東西有限公司為集團的澳門零售部門，於澳門擁有知名國際品牌玩具「反」斗城的獨家玩具銷售權。二零一九年，公司繼續分別在澳門旅遊塔及議事亭前地經營兩間玩具「反」斗城門店。年內，縱然整體零售環境疲弱，部門銷售額仍錄得與去年相若的表現。集團將於明年在澳門濠尚購物商場開設新的玩具「反」斗城門旗艦店；該店將以體驗式娛樂為

特色概念，為顧客提供互動體驗以及主題餐飲設施。公司亦於年內透過引入意大利雪糕品牌Stecco Natura拓展零售業務；首個設於香港K11購物商場的售賣點，已於二零一九年十一月開幕，預算在二零二零年將增設八個以自家或特許經營模式營運的售賣點。



展望及發展近況



二零一九年充滿各種不平凡的挑戰，令集團業績表現參差。作為一個交通運輸及旅遊的綜合體，集團的主要業務首先在下半年受香港的政治動盪所影響，其後又因新冠肺炎疫症的蔓延影響環球旅遊業，發展步伐再受窒礙。縱然年內因濠尚住宅單位的銷售收入入賬，帶來了理想的業績，但預期二零二零年將會面對嚴峻的逆境和更多的不明朗因素。

截至二零一九年末，濠尚已售出百分之七十七的住宅單位，餘下存貨將按市場情況推出。除住宅單位的銷售外，毗鄰由集團擁有百分之五十權益的濠尚購物商場，原預期於年內開幕，卻因受疫症蔓延而有所延誤。

二零一九年十二月，集團簽訂協議，收購一個位於上海靜安區蘇河灣發展項目百分之四十的權益。該項目由四幅地塊組成，總面積合共約二萬四千九百一十三平方米，可建總樓面面積約三十二萬九千平方米。項目將以多用途發展，涵蓋住宅、商業及零售元素，落成後將作銷售及長期持有。項目的零售部分，將由項目的主要股東華潤置地有限公司，以旗下在中國的其中一個知名品牌營運。

集團的運輸部門在二零一九年面對巨大挑戰。二零一八年末港珠澳大橋的開通對區域旅遊帶來的影響，在二零一九年上半年開始浮現。旅行團由以海路轉向

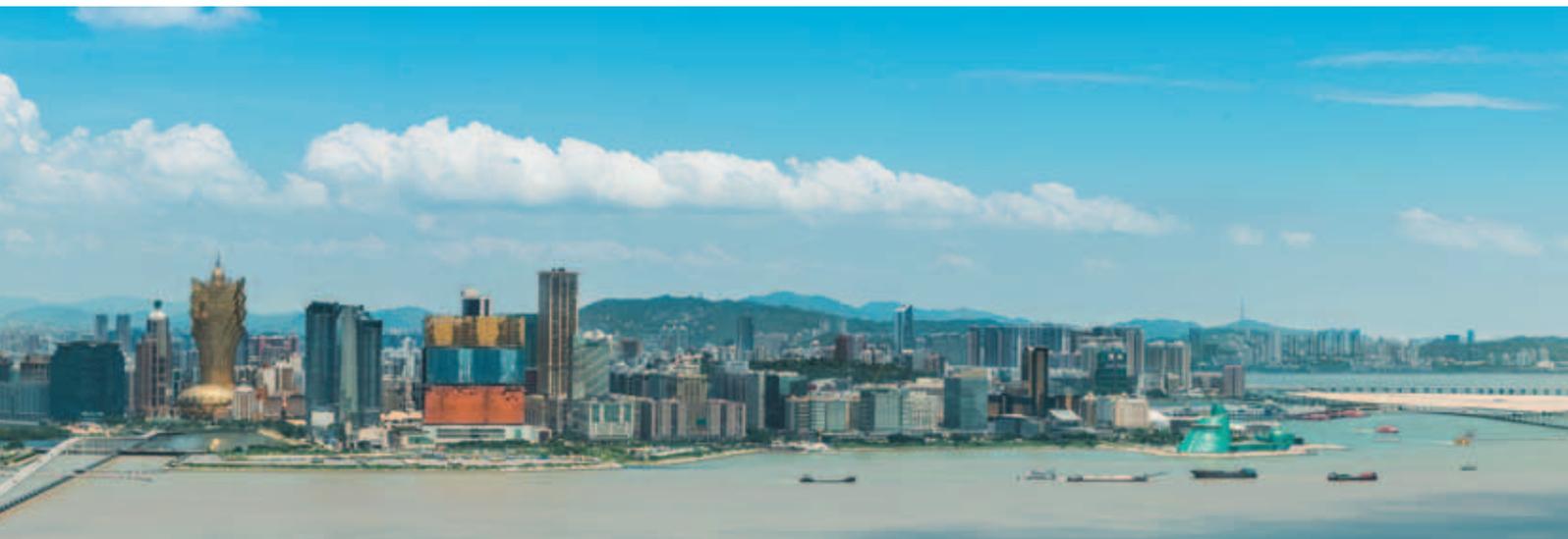
以陸路出行，令噴射飛航的客量下降。六月，香港的政治不穩定令旅客卻步，導致客量進一步下跌。此逆勢更於二零二零年有所加劇；因新冠肺炎疫症急遽蔓延，政府自二月起下令關閉所有海路口岸，所有客船被迫暫停服務至另行通知。面對逆境，噴射飛航推行了一系列成本控制及精簡人手措施。二零二零年三月，公司宣佈通過重組合營公司股權架構，深化跟香港中旅國際投資有限公司的合作，結合雙方的船務及跨境旅遊車業務，創造更廣泛的協同效應，以更好地把握大灣區新經濟所帶出來的龐大新機遇。股權重整後，集團將持有信德中旅船務投資有限公司百分之五十股權。

酒店及消閒方面，由於香港政局不穩定，加上多個國家及地區向特區發出旅遊警示，集團在港澳兩個特區的酒店業務於二零一九年均呈現不同程度的跌幅。另一方面，集團於中國內地持有的酒店則日漸建立商譽。二零一八年，雅辰酒店集團接手管理夏威夷新設的兩間白標酒店，且錄得理想業績。公司現時營運兩間雅辰品牌酒店、四間白標酒店，並分別有六間及兩間新酒店，將按市場情況先後於二零二一年和二零二二年投入服務。





自農曆新年以來，新冠肺炎疫情令區域以至全球旅行及旅遊業停滯不前。集團大部分跟旅遊、零售及服務相關的業務，均是受重創的行業。面對不明朗的前景，預料消費信心只會逐漸回復。然而，集團在過去多年，已建立了穩固基礎；一系列具潛力的新項目，將有利集團的長遠發展。集團有信心能在逆境過後迅速恢復，並將以雄健之勢捕捉在大灣區崛起的增長機遇。





德澤流芳

企業
社會責任

集團作為熱心盡責的企業公民，積極投入社會服務，支持多元化慈善活動，為提升港、澳兩地社區盡一分力。

企業社會責任

信德集團的願景是成為港澳地區與亞洲內最可靠及最具增值效益的企業。因此，集團致力履行其社會責任，並以負責任的方式運營業務，為社會帶來持續的正面影響。在我們以可持續發展的方式拓展業務的同時，我們並未忘記集團整體的方向。



以下為集團在2019年的表現之概要

回饋社區

集團積極參與關懷社區活動，以建設可持續發展及和諧共融的社會。我們一直透過舉辦多元化的社區項目及參與社區組織協作項目，以加強關懷長者、青少年和弱勢群體。



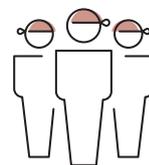
慈善捐款或實物捐贈
總額達港幣1,656,648元



參與共142個項目



社區服務總時數共
4,955小時



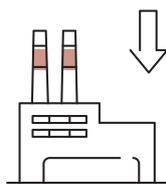
總義工人數達1,195人



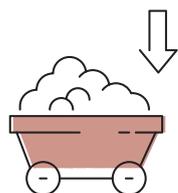
受惠人數達8,165人

建立可持續發展的環境

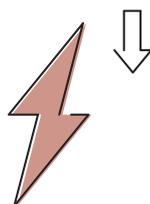
集團一直致力推動環境保護及減少碳足印，在多元化的業務運作過程中，推行有系統性的措施，包括於集團內推行減少廢物活動、鼓勵回收計劃、減低能源消耗、節約用水、推廣綠色物業及提高環保意識等活動。



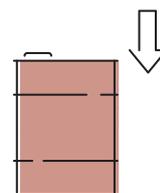
溫室氣體排放量比
2018年
↓16%¹



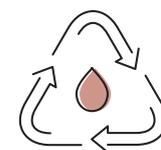
總能源消耗量比
2018年
↓18.9%¹



自2014年以來，辦公室的耗電量累計
↓41.2%



與2011年的基數相比，超級豪華雙體船的累計燃料消耗量
↓43%

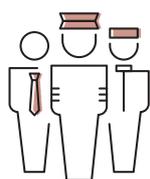


鸞環海天酒店及金麗華酒店合共處理及產生再用水
21,627立方米

¹ 噴射飛航的業務放緩是導致集團溫室氣體排放量與總能源消耗量較上年度減少的一部分成因。

關懷員工

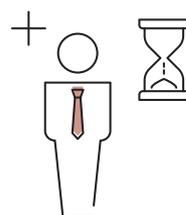
集團的成功取決於我們的員工。為了吸引和挽留最優秀的人才，我們繼續設計和實施以人為本的政策，以營造共融的工作環境、促進性別平等、確保培訓和職業發展機會、提供具競爭力的薪酬和福利待遇，及提倡職業健康和 safety。



全體員工共
4,252人



提供培訓總時數
23,167小時



每名員工平均培訓時數
5.5小時

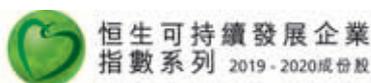


總職安健培訓時數達至
6,889小時

企業社會責任



集團榮獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以表彰集團在過去14年持續履行其企業社會責任。



集團連續9年被納入「恒生可持續發展企業基準指數」成份股。

在價值鏈上追求卓越

誠信、負責任和待客真誠是集團在價值鏈中追求卓越的基礎。我們持續通過可靠和負責的管理體系來保障我們產品和服務的質素。此外，我們亦繼續與供應鏈中的持份者合作，以識別和管理社會和環境的主要風險。



接近2,100名受訪住客及租戶對物業管理業務的平均滿意度為88%



超過650名受訪旅客對澳門旅遊塔的滿意度為100%



以5分為滿分，1,000名受訪乘客中有93%給予噴射飛航滿意度評分3分或以上



逾740名住客對北京東直門雅辰悅居酒店的平均滿意度為95%

聯合國可持續發展目標

集團深諳世界可持續發展的重要性。為了肩負邁向改變的角色，我們不論在個人、團體還是在企業的層面都全力支持聯合國可持續發展目標，以促進環境、社會和經濟發展。今年，我們繼續仔細審視我們的可持續發展計劃，並鎖定了8個我們可以作出最大貢獻的特定目標。



2019年主要的企業社會責任活動

服務長者



「耆光照耀東」織網計劃

我們十分榮幸能成為「耆光照耀東」織網計劃的合作夥伴，在三年間（2017-2019）透過跨界別協作，為耀東邨的長者居民建立互助支援網絡。今年，我們與耀東邨的長者參觀天壇大佛並於寶蓮寺享用齋宴。此外，我們邀請了40位來自東華三院胡其廉長者鄰舍中心的長者一同出外郊遊。我們亦將一台蒸爐捐贈予該所長者鄰舍中心，以協助中心舉行定期的暖敷活動。



愛心編織／手工藝班

從2014年開始，我們舉辦愛心編織／手工藝班，讓員工既可學習編織，也培養他們投入志願服務之價值觀。我們送出的針織品使長者倍感窩心，並讓他們感受到關愛。今年，我們的愛心義工們與家人一起製作毛巾玫瑰花和編織愛心圍巾，送贈予長者。



保良局「關懷長者心」地區安老服務計劃 2019-20

集團的愛心義工隊參與保良局舉辦的「關懷長者心」地區安老服務計劃，旨在喚起大眾關注長者的身心需要。義工隊亦探望居住在觀塘和藍田的長者，並贈送日常用品和禮物。



2019年大灣區「澳」妙飛航之旅

噴射飛航與信義尊長會攜手合作，舉辦了澳門一日遊活動，為居住於屯門區的長者提供了一個探索澳門的機會。我們帶領他們從屯門到澳門，安排導遊及觀光船，以加深他們對澳門的認識及其在大灣區發展中發揮的角色。

企業社會責任

促進青少年發展



青企局「生涯規劃」協作計劃

自2006年以來，我們與長期合作伙伴青年企業家發展局（「青企局」），攜手努力培養青年人的企業家精神，並由我們員工擔任公司大使，參與青企局的年度教育工作坊和作為「企業參觀」環節的促導者。今年，我們的公司大使繼續為中學生提供職業及生涯規劃輔導，以支持青企局舉辦為期兩年的「我思我路@生涯規劃計劃」。



捐款支持聯合國青年發展計劃

透過「信德集團何鴻燊博士基金會」，集團捐出港幣50萬元支持聯合國舉辦為期三年的「South-South Entrepreneurship Academy」企業家培訓計劃。是次計劃的受惠者為25名來自不同文化背景年輕企業家，旨在培養參加者的企業家思維及才能，以培育其成為負責任的世界公民，協力促進可持續發展。



童心同長Go Grow Goal

從2014年起，我們舉辦不同的活動和工作坊，包括益智遊戲、性格測驗及導賞團，一直致力幫助青少年敞開心懷及了解自己的興趣。自2018年起，我們增加了升學及求職工作坊，協助青少年為日後繼續進修或就業作好準備。



為學生提供行業參觀

澳門旅遊塔每年均會為學生舉辦研討會，讓來訪的學生有機會學習到有關旅遊塔的旅遊行業慣例與運作。在今年七月，我們招待來自內地與澳門修讀物業管理科的59名學生來參觀。

籌款及公益捐贈



香港公益金百萬行 — 慈善步行2019

今年，共有約50位同事攜同親友一同參加香港公益金舉辦的慈善步行活動，而活動籌得的善款將用於香港家庭及兒童福利服務。



樂施米義賣大行動

自2013年，我們一直支持樂施米義賣大行動。我們的員工不但參與內部認購樂施米，更以義工身份參與街頭義賣。今年，我們的員工及其家人繼續參與街頭義賣活動，合共籌得澳門幣10,808元，並獲得樂施米義賣大行動2019「義工團體傑出籌款獎」。

建設共融社會



夥拍本地的非政府組織支持世界關愛自閉症月

我們自2012年起，每年均會支持「自閉症關懷月」。除了在澳門旅遊塔亮起藍燈，亦贊助自閉症藝術家舉辦音樂會與藝術展覽。今年，我們邀請了95位來自澳門自閉症協會與澳門弱智人士服務協會的自閉症兒童及其家人於位於澳門觀光塔頂層的觀光層與澳門經典汽車文化協會贊助的藍色復古車合影。觀光層裝飾著由澳門著名自閉症畫家創作的澳門城市景觀畫作牆紙。我們亦贊助自閉症患者、唐氏綜合症患者和來自扶康會和澳門弱智人士服務協會的精神康復者作現場聖誕表演。

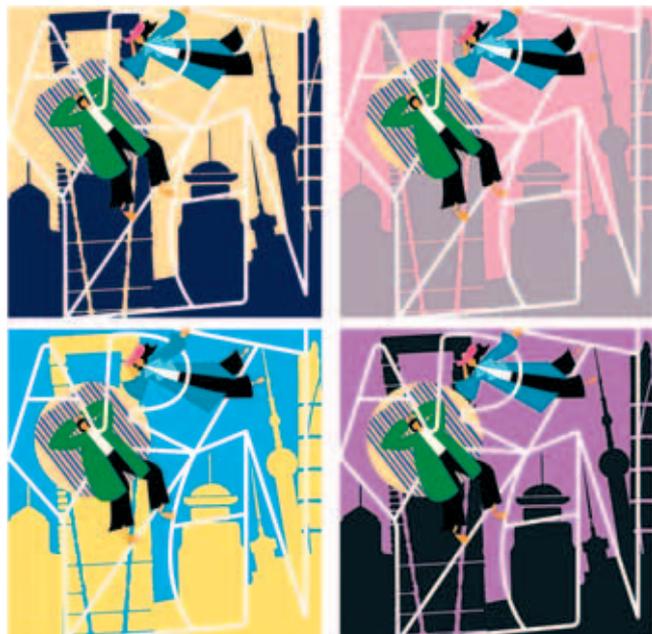
企業社會責任

支持藝術及文化



於信德中心舉辦本地藝術家展覽與工作坊

自2018年起，我們夥拍才華洋溢的藝術家一起推動本地藝術。今年，我們邀約了四位本地藝術家(攝影師、水彩藝術家、摺紙藝術家與玻璃藝術家)展出他們的藝術品，並透過舉辦工作坊與公眾互動。這些藝術家分別以四個季節為主題 — 春、夏、秋、冬，展示他們的藝術創造力和手工藝的同時，亦呼應信德中心以季節為主題的活動。



在中國的雅辰酒店展示當地藝術家的藝術品

自2018年，我們在北京與上海支持藝術家，並邀請他們在北京東直門雅辰悅居酒店和上海虹橋雅辰悅居酒店的共用空間及客房展示他們的藝術品。於今年九月，在上海虹橋雅辰悅居酒店舉行的雅辰悅居品牌正式發佈會中，我們介紹了一名中國著名90後時尚攝影師的作品，而他的作品旨在反映上海文化的轉變和發展，以及宣揚上海的傳統手工藝。

有關集團於年內的企業社會責任舉措和績效的詳情，請參閱《2019年可持續發展報告》。該報告現已在我們的公司網站上發佈：www.shuntakgroup.com。

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	二零一九年 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	571 (附註一)	3,786	住宅	51%	已落成	—
	36個 私家車停車位 (附註一)		停車場		已落成	—
澳門						
壹號廣場 壹號湖畔	561個 私家車停車位	18,344	停車場	51%	已落成	—
	141個 電單車停車位		停車場		已落成	—
濠庭都會						
第四期—濠珀 (氹仔BT35地段)	3,832 (附註二)	5,426	住宅	100%	已落成	—
	94個 私家車停車位 (附註二)		停車場	100%	已落成	—
第五期—濠尚 (氹仔BT2/3地段)	79,219 (附註二)	23,843	住宅	71%	已落成	—
	732個 私家車停車位 (附註二)		停車場	71%	已落成	—
	203個 電單車停車位		停車場	71%	已落成	—

主要物業表

	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	二零一九年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
中國						
上海浦東新區 黃浦江南延伸段 前灘地區 Z000801 編制單元 31-01 地塊	140,542 (附註三)	26,707	商業(包含文化 演藝中心) 辦公室 酒店	50%	上蓋工程 進行中	二零二三年 二零二一年 二零二三年
北京通州區 第 13、14-1 及 14-2 號地塊	318,197 (附註四)	38,926	商業/ 辦公室/ 服務式住宅	24%	地下室工程 進行中	二零二三年
北京通州區 第 10、11 及 12 號地塊	293,837 (附註四)	84,024	商業/ 辦公室/ 服務式住宅	19.35%	上蓋工程 進行中	二零二二年
珠海橫琴新區 珠橫國土儲 2013-04 號地塊	135,659 (附註五)	23,834	商業/ 辦公室/ 服務式住宅/ 酒店	70%	上蓋工程 進行中	二零二零年
天津西青區張家窩鎮津西青(挂) 第 2018-09、2018-10 及 2018-11 號地塊	330,219 (附註八)	76,988	酒店/商業/ 醫療/ 長者護理	30%	地下室工程 進行中	二零二二年
新加坡						
索美賽路 111 號	47,771 (附註一)	10,166	商業/ 辦公室/ 醫療中心	70%	優化工程 進行中	二零二零年
卡斯加登路九號	11,048	2,391	酒店	100%	上蓋工程 進行中	二零二一年

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	二零一九年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
澳門						
南灣海岸(附註六)	110,204 (附註七)	12,960 (附註七)	商業/ 住宅/酒店	100%	土地儲備	—

策劃中的物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一九年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
中國						
雲南昆明呈貢區 第KCC2018-6-A1及 KCC2018-6-A2號地塊	555,358 (附註八)	65,054	酒店/商業/ 醫療/ 長者護理/ 會議展覽	30%	設計工程 進行中	二零五八年
新加坡						
柏園	13,187 (附註九)	4,281	住宅	100%	設計工程 進行中	永久業權
那森路14及14A號	9,507 (附註九)	6,174	住宅	100%	設計工程 進行中	永久業權
泰國						
泰國布吉島 Rawai 海灘	—	36,800	酒店	50%	土地儲備	永久業權

主要物業表

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	二零一九年 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%	—	二零二六年 期滿，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%	—	二零二三年 期滿，可再續 至 二零四九年

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	315 個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	30 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%	4,410	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

	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
九龍荔枝角道833號 昇悦居	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
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%	18,490	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

主要物業表

	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
澳門路環黑沙海灘 澳門鷺環海天 度假酒店及澳門 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
濠庭都會 第五期—濠尚 (氹仔BT2/3地段)	60,900		商業	50%	38,753	二零三一年
	609個 私家車停車位		停車場	50%	—	二零三一年
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
信德京滙中心 北京東城區香河園街1號	22,273	5,832	辦公室	100%	22,273	二零五七年
	56個 私家車停車位		停車場	100%	—	二零五七年
北京東直門雅辰悅居酒店	33,566		酒店	100%	—	二零四七年
上海虹橋雅辰悅居酒店 上海閔行區虹莘路3999-5號	16,594	3,561	酒店／ 商業	100%	720 (附註十)	二零四九年
上海虹橋 citizenM酒店 上海閔行區虹莘路3999-6號	12,686	1,910	酒店／ 商業	100%	480 (附註十)	二零四九年

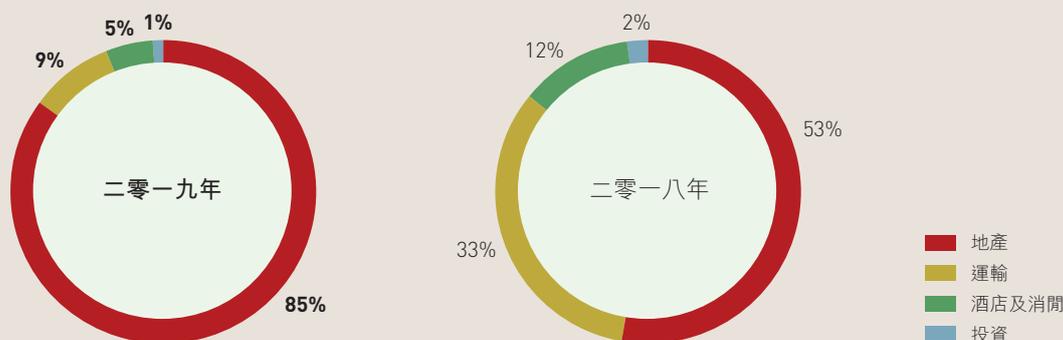
附註：

- (一) 於二零一九年十二月三十一日可供出售的餘下實用面積或私家車停車位。
- (二) 於二零一九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。
- (三) 樓面面積(包括地庫面積)須待中國政府審批。
- (四) 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。
- (五) 樓面面積(包括地庫面積)須待設計發展而作出修改。
- (六) 收購事項的完成日期延長至二零二六年十月三十一日或該日之前，因為澳門特區政府仍在審閱土地問題及南灣區總體規劃。
- (七) 本集團正等候澳門特區政府分配地塊，將審視獲分配地塊的規劃，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。
- (八) 樓面面積尚待中國政府審批及設計開發。
- (九) 樓面面積尚待新加坡政府審批及設計開發。
- (十) 於二零一九年十二月三十一日可供出租商業樓面面積。

集團財務回顧

收益分析

按部門劃分之收益



(港幣百萬元)	二零一九年	二零一八年	變動	變動率	說明
地產	12,369	3,492	8,877	+254%	該增加主要來自就濠尚住宅單位確認之物業銷售。
運輸	1,340	2,161	(821)	-38%	船票收益減少由於港珠澳大橋於二零一八年十月通車後將交通分流及香港自二零一九年六月起出現社會不穩定因素所影響。
酒店及消閒	786	802	(16)	-2%	年內收益維持穩定。
投資	154	137	17	+12%	該增加主要來自澳娛之股息收入增加。
總額	14,649	6,592	8,057	+122%	

按地區劃分之收益

(港幣百萬元)	二零一九年	二零一八年	變動	變動率	說明
香港	1,303	1,866	(563)	-30%	該減少主要來自運輸部門的船票收入減少。
澳門	12,240	4,290	7,950	+185%	該增加主要來自就濠尚住宅單位確認之物業銷售。
中國大陸	214	172	42	+24%	該增加是由於來自位於北京的酒店經營及位於北京的一處投資物業的租金收入。
其他	892	264	628	+238%	該增加主要來自新加坡之物業銷售。
總額	14,649	6,592	8,057	+122%	

集團財務回顧

損益分析

按部門劃分之分部業績



(港幣百萬元)	二零一九年	二零一八年	變動	變動率	說明
地產	6,525	3,112	3,413	+110%	該增加主要來自就濠尚住宅單位確認之物業銷售。
運輸	(122)	246	(368)	-150%	該減少主要由於港珠澳大橋於二零一八年十月通車後將交通分流及香港自二零一九年六月起出現社會不穩定因素所影響。
酒店及消閒	(220)	(35)	(185)	-529%	該減少主要因為新開業酒店及會所業務開支較高以及就北京一家酒店撥備減值虧損。
投資	134	97	37	+38%	該增加主要來自澳娛之股息收入增加。
未分配淨收入	150	23	127	+552%	該變動的主要是年內定期存款增加引致利息收入增加。
投資物業公平價值之變動	(182)	213	(395)	-185%	投資物業公平價值虧損反映房地產市場中我們組合之表現。
經營溢利	6,285	3,656	2,629	+72%	
融資成本	(617)	(318)	(299)	-94%	該變動主要來自新項目所產生之融資成本上升及年內較少一般借貸成本被資本化。
所佔合營投資業績	39	1,445	(1,406)	-97%	該減少主要由於應佔投資物業之公平價值收益於二零一九年減少。
所佔聯營公司業績	173	794	(621)	-78%	該減少主要由於應佔投資物業之公平價值收益於二零一九年減少。

(港幣百萬元)	二零一九年	二零一八年	變動	變動率	說明
除稅前溢利	5,880	5,577	303	+5%	
稅項	(771)	(236)	(535)	-227%	該增加主要來自物業銷售之應課稅溢利增加。
本年度溢利	5,109	5,341	(232)	-4%	
非控股權益應佔溢利	(1,653)	(694)	(959)	-138%	該變動主要由於地產部之非控股權益攤分應佔溢利增加。
本公司擁有人應佔溢利	3,456	4,647	(1,191)	-26%	

+/- 附註： 上表數字中，正變動率代表改善中的業績，而負變動率代表轉差的業績。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產淨值增至港幣 40,461 百萬元，比去年增加港幣 812 百萬元。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 5,811 百萬元。投資業務之主要現金流入包括三個月後到期銀行存款減少港幣 3,162 百萬元。投資業務之主要現金流出包括向合營投資出資港幣 4,441 百萬元及添置物業、廠房及設備港幣 797 百萬元。融資業務所用淨現金港幣 3,214 百萬元主要為提用及償還貸款、支付融資成本、向股東及非控股權益派付股息及回購股份之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零一九年	二零一八年	變動
經營業務	5,811	(1,913)	7,724
投資業務	(1,468)	3,461	(4,929)
融資業務	(3,214)	2,421	(5,635)
現金及現金等同之淨增加	1,129	3,969	(2,840)

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣 12,281 百萬元，較二零一八年十二月三十一日減少港幣 2,037 百萬元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資本及投資項目的所需現金流量。於二零一九年十二月三十一日，本集團的備用銀行貸款合共港幣 21,545 百萬元，其中港幣 6,230 百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還的銀行借貸為港幣 15,315 百萬元。本集團之借貸亦包括中期票據(「中期票據」)港幣 3,171 百萬元。

基於年末淨借貸港幣 6,204 百萬元，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 17.3%(二零一八年，已重列：12.7%)。本集團將繼續維持穩健之資本與負債比率為其財務策略，並考慮一些步驟降低融資成本。

集團財務回顧

本集團各項借貸之到期組合如下：

到期組合

一年內	一至二年	二至五年	五年以上	總額
57%	7%	35%	1%	100%

二零一八年十一月，本集團就一項建設新加坡酒店物業訂立主合約。於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣501百萬元。

二零一八年一月，本集團與其他投資夥伴訂立協議，以共同投資Perennial HC Holdings Pte. Ltd. (「HC Co」)，而該公司將投資潛在中國房地產項目，主要用作醫療保健，當中包括酒店及／或零售元素、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。HC Co的資本承擔總額為500百萬美元。本集團持有HC Co的30%權益，而其應佔承擔額為150百萬美元。於二零一九年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為99百萬美元(相等於約港幣772百萬元)。

資產抵押

年末時，本集團以賬面總值港幣18,434百萬元(二零一八年：港幣29,294百萬元)的若干資產，作為約港幣9,040百萬元(二零一八年：港幣9,509百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣2,171百萬元(二零一八年：港幣1,404百萬元)亦以若干附屬公司的股份抵押作擔保。

或然負債

年末時，本集團並無重大或然負債。

人力資源

本集團(包括附屬公司但不包括合營投資及聯營公司)於年末時聘用約3,200名僱員。本集團對其僱員採納具競爭力之薪酬待遇。晉升及加薪以個人表現有關。為培養僱員之團體精神，本集團經常舉辦聯誼活動，並鼓勵僱員出席與本集團業務及發展有關之培訓課程。

董事會報告

信德集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈截至二零一九年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

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四十八項。

本公司及其附屬公司(「本集團」)按主要業務及經營地域劃分之本年度業績分析概列於財務報表附註第三十八項。

本集團財務報表

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之事務狀況概列於第 107 頁至第 209 頁之財務報表。

股息

董事會(「董事會」)並無宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一八年：無)。

董事會建議截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股 18.0 港仙(二零一八年：末期股息每股 10.0 港仙及特別股息每股 6.0 港仙)。

待本公司於即將舉行之股東週年常會上獲股東批准後，擬派末期股息預期將於二零二零年七月十六日派發予於二零二零年七月七日已登記在本公司股東名冊內之本公司股東。

股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予股東作為關鍵目標，致力維持於二零一八年十二月七日採納的穩定股息政策(「股息政策」)。為實踐此重要目標，本公司考慮多項因素，包括其預計綜合年度利潤；本集團的財務、資本及現金流量狀況；營運、盈利及投資回報；發展項目及未來對資金的需求；資本及其他儲備要求及盈餘；以及其他載列於股息政策而董事會認為相關及適當的條件或因素。

業務審視

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業務審視及有關未來發展之討論載於第 16 頁至第 41 頁之主席報告書、業務回顧及發展近況及展望。

本集團可能面臨之主要風險及不明朗因素之描述載於第 93 頁至第 100 頁之風險管理及內部監控報告。

本集團已設立系統及程序，以確保遵守對本集團及業務營運產生重大影響的相關法律及法規，包括內部監控程序、就防止賄賂、風險管理及舉報、員工培訓，制定行為守則及內部政策，定期檢討系統及程序是否充足及有效、在相關法律及法規頒佈或變更後及時與相關部門及員工溝通，以及定期發出合規提醒。

董事會報告

環境政策及表現

本集團致力促進環境的可持續發展。可持續發展政策強調在業務活動、管理及營運規範中推廣環境保護理念，以將該等活動對環境的影響降至最低，並將適用之可持續發展規範融入本集團的供應鏈中。

本集團繼續實行具環境保護意識的措施，包括綠色工作間、減低碳足跡、優化能源使用及室內環境質素、減少廢物產生及善用資源。本集團亦積極參與全球性以及香港和澳門政府多項重要的環保計劃。

與持份者的關係

本集團明白到員工、顧客、供應商、業務夥伴及社區對於集團的可持續發展有著不可或缺的影響。

員工是本集團最寶貴的資產之一，本集團致力為員工提供公平、安全且健康愉快的工作環境，有利於員工的個人成長及事業發展。本集團亦設有工作與生活平衡的活動及資助員工培訓的課程。

顧客是本集團在可持續發展道路上成功的關鍵。本集團在各業務範疇中力求提高服務質素。根據相關法律及法規，實施合理的措施以確保顧客的安全。

本集團供應鏈的持份者 — 供應商及賣方 — 為集團的重要合作伙伴，致力向他們傳達本集團的核心價值，以誠信經營、提供卓越服務、並建立長期互惠關係。

有關本集團的可持續發展及環境保護政策、表現及與持份者關係的詳細資料，可參閱載於本公司網站 www.shuntakgroup.com 內的年度可持續發展報告。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產及負債之概要以及使用重要表現指標對本集團表現進行的分析載於第210頁至第211頁。

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51頁至第56頁之主要物業表。

已發行股份

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無發行股份。

於本年度內之本公司股本詳情概列於財務報表附註第四十六項。

可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，根據香港公司條例(第622章)第6部計算之本公司可分派儲備為港幣6,985,674,000元(二零一八年：港幣4,428,382,000元)。

捐款

本集團於本年度內共捐款港幣901,000元(二零一八年：港幣9,012,000元)作慈善及公益用途。

債券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無發行債券。

本集團之中期票據之詳情概列於財務報表附註第三十三項。

股票掛鈎協議

除下節「購股權」披露的本公司之購股權計劃外，本集團於年內或於年底後概無訂立任何股票掛鈎協議。

銀行借貸

本集團銀行借貸之詳情概列於財務報表附註第三十一項。

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不足百分之三十。本集團五大供應商佔本集團總採購額百分之五十七點四，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之二十六點八。

何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生於本集團五大供應商之一之澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）持有實益權益。除所披露者外，概無其他董事、彼等之緊密聯繫人（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份超過百分之五）於本年度內任何時間持有本集團五大供應商之權益。

董事

(a) 本公司董事

於本年度內及直至本報告日期止之董事如下：

執行董事：

何超瓊女士（集團行政主席兼董事總經理）

何超鳳女士（副董事總經理）

何超蓮女士

岑康權先生

尹顯璠先生

獨立非執行董事：

何厚鏘先生

何柱國先生

吳志文先生

葉家祺先生

根據本公司組織章程細則第83條及84條，何超瓊女士及何厚鏘先生將於本公司應屆股東週年常會上輪席退任，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何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生各自之獨立性確認書，並認同彼等之獨立性。

於本報告日期各董事之履歷簡介概列於第8頁至第12頁。

董事會報告

(b) 本公司附屬公司之董事

於本年度內及直至本報告日期止於本公司附屬公司董事會任職的董事及替代董事名單，可參閱本公司的公司網站www.shuntakgroup.com。

董事之服務合約

於本公司應屆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。

關連人士交易

截至二零一九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三十九項。

於下文標題為「董事在交易、安排或合約及關連交易中之權益」之第1分段所披露之交易乃根據上市規則第十四A章下所定義之持續關連交易，亦根據《香港財務報告準則》構成關連人士交易。

董事在交易、安排或合約及關連交易中之權益

1. 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。澳娛為本公司擁有已發行股份總數百分之六十的Interdragon Limited之主要股東。何超瓊女士及岑康權先生為澳娛的董事。何超鳳女士為澳娛一企業董事(即Lanceford Company Limited)之委任代表。何超蓮女士為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。本年度內，何超鳳女士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。何超鳳女士、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) 於二零一五年十二月十四日，本公司與澳娛首次訂立總產品及服務協議，就本集團按非獨家基準不時向澳娛集團(反之亦然)提供產品及服務訂明框架。該協議於二零一八年十二月三十一日屆滿。於二零一九年二月二十二日，本公司與澳娛續訂總產品及服務協議(「經續訂總產品及服務協議」)，進一步就本集團按非獨家基準不時向澳娛集團(反之亦然)提供產品及服務訂明框架。經續訂總產品及服務協議為期三年，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。訂約方可於經續訂總產品及服務協議終止前重續，惟須遵守上市規則之規定。

- 本集團向澳娛集團提供之產品及服務包括以下各項：
 - (i) 船票銷售(「船票交易」)；
 - (ii) 銷售旅遊及交通產品及提供旅行社服務，包括但不限於酒店住宿、郵輪、出租車服務及票務；

- (iii) 向澳娛集團所擁有之酒店及其他酒店物業及業務(包括但不限於金麗華酒店、鷺環海天度假酒店及澳門旅遊塔會展娛樂中心)提供管理及運營服務；
 - (iv) 向澳娛集團所擁有之多項物業提供其他物業相關服務，包括但不限於物業管理、銷售、租賃、項目管理、清潔及其他服務；及
 - (v) 提供業務支援服務，包括但不限於洗衣、公司秘書服務、推廣及廣告、辦公室行政服務及禮賓服務。
- 澳娛集團向本集團提供之產品及服務包括以下各項：
 - (vi) 向本集團之旅行社銷售旅遊產品，包括但不限於酒店住宿、旅遊景點門票、本地遊及直升機票；及
 - (vii) 提供業務支援服務，包括但不限於拖船及相關海上作業服務。

誠如本公司日期為二零一九年二月二十二日的公告所披露，截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度，船票交易之年度上限(以上第(i)項)分別為港幣128.8百萬元、港幣135.2百萬元及港幣142.0百萬元；澳娛集團概無就其根據船票交易大批購買船票的折扣(以上第(i)項)及其他類別(以上第(ii)至(vii)項)設定年度上限。參考各類該等交易之相應預計價值總額計算之適用百分比率(定義見上市規則，盈利比率除外)低於百分之一。

本年度內，根據經續訂總產品及服務協議售予澳娛集團的船票達港幣95.8百萬元。

- (b) 於二零一六年十二月十五日，本公司之間接非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅船務投資」)與澳娛簽署一份協議(「延續協議」)，延長日期為二零零四年十二月二十三日之燃料安排協議(並經日期為二零零七年十一月十二日、二零一零年十月二十八日及二零一三年十月二十五日之同意書修訂)，以繼續在澳門外港碼頭為信德中旅船務投資之船舶供應及裝載燃料，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年，其後可再續期三年期間(或雙方可能協定之有關其他期間)，直至任何一方預先發出書面通知提前終止協議。燃料之價格參考燃料之市價加上少許處理費。信德中旅船務投資由本公司實際擁有百分之四十二點六及澳娛實際擁有百分之二十八點四。

有關延續協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一六年十二月十五日之公告內。

本年度內，信德中旅船務投資並無向澳娛集團購入任何燃料。

董事會報告

2. 根據上市規則，新濠博亞娛樂有限公司(「新濠博亞娛樂」)於二零一六年五月九日成為新濠國際發展有限公司(「新濠國際發展」)之附屬公司；新濠國際發展為何猷龍先生(彼為何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士(均為董事)之家庭成員)佔多數控制權之公司(如上市規則所定義)，因此，何猷龍先生、新濠國際發展及其附屬公司各為本公司之關連人士。

於二零一六年十月七日，信德中旅船務投資之全資附屬公司及本公司之間接非全資附屬公司信德中旅船務管理有限公司(「信德中旅船務管理」)與新濠博亞娛樂之全資附屬公司新濠博亞服務有限公司(「新濠博亞服務」)訂立船票銷售框架協議(「船票協議」)，船票協議規管信德中旅船務管理不時就新濠博亞娛樂及其附屬公司(「新濠博亞娛樂集團」)為其本身而大批購買船票(以享用由信德中旅船務投資及其附屬公司營運往來澳門之渡輪服務)，而按折扣價向新濠博亞娛樂集團銷售船票(「船票」)(香港國際機場至澳門之航線之船票除外)。

船票協議之年期由二零一六年十月七日至二零一八年十二月三十一日止，其後可經預先發出書面通知續期不超過三年，並須每年檢討票價。有關船票協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一六年十月七日之公告內。船票協議於二零一八年十二月三十一日到期。

於二零一八年十二月十四日，信德中旅船務管理與新濠博亞服務續訂船票銷售框架協議(「經續訂船票協議」)，以載列信德中旅船務管理可能不時向新濠國際發展有限公司及其附屬公司(「新濠國際發展集團」)出售而新濠國際發展集團可能向信德中旅船務管理購買船票的主要條款及條件，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期三年。有關經續訂船票協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一八年十二月十四日之公告內。

本年度內，根據經續訂船票協議向新濠國際發展集團銷售船票為港幣 24.1 百萬元。

根據上市規則第十四A章，上文第1及2分段所述交易構成本公司之持續關連交易，並須於本公司年報內披露。該等交易之價格及條款乃根據相關公告所載之定價政策及指引釐定。

獨立非執行董事已審核上述之持續關連交易及本集團內部審計部就相關內部監控程序作出之報告，並確認該等交易：

- (a) 屬本集團之日常業務；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據相關協議進行，而協議條款公平合理，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(修訂本)「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。

因此，核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對上文第1及2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。

3. 於二零一六年十二月十二日，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)訂立一份經續訂總服務協議(「經續訂美高梅協議」)。經續訂美高梅協議制定了本集團與美高梅及／或其附屬公司(「美高梅集團」)彼此按非獨家基準不時提供對方要求之產品及／或服務之框架。

經續訂美高梅協議由二零一七年一月一日起至二零一九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。經續訂美高梅協議於二零一九年十二月三十一日到期。

於二零一九年十二月二十七日，本公司與美高梅進一步續訂總服務協議(「經進一步續訂美高梅協議」)，以取代及重續經續訂美高梅協議，由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期三年，經雙方書面協定可再續期三年。經進一步續訂美高梅協議規管美高梅集團與本集團之間相互提供產品及服務之條款，包括但不限於船票、旅遊產品及酒店客房租賃。

除上文第1至3分段所述之交易外，本公司附屬公司(或其控股公司)於年結時或於本年度內任何時間並無簽訂董事或其關連實體於當中直接或間接擁有與本集團業務有關的重大權益之其他重大交易、安排及合約。

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。

何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生為信德中心有限公司之董事，該公司亦從事物業投資業務。

何超瓊女士及岑康權先生為澳娛之董事，該公司亦從事物業投資、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。何超蓮女士乃本公司作為澳娛之企業董事所委任之代表。

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

除上文披露者外，概無董事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。

董事會報告

權益之披露

(1) 董事之權益

於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員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條須由本公司置存之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		佔已發行股份總數之概約百分比
		個人權益	公司權益	
			附註	
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%
何超瓊女士	於已發行股份之權益	166,043,937		17.70%
	於已發行股份之權益	—	(iv)	2.15%
	於未發行股份之權益	—	(vi)	4.93%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	89,496,345		7.41%
	於已發行股份之權益	—	(iv)	2.15%
	於未發行股份之權益	—	(vi)	4.93%
何超蕙女士	於已發行股份之權益	38,901,203	(v)	2.34%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	(vii)	0.19%

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,021,479,785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) 該等根據證券及期貨條例被視為由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，並代表根據就延長有關本集團收購澳門南灣區的地盤之日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議(及其相關補充協議)之最後期限及本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函所述之建議轉讓之日期為二零一六年十一月一日之協議(「西湖協議」)將發行予Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)之代價股份之最高數目。ADIL由Megaprospere Investments Limited(「MIL」)佔百分之五十三。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。
- (iv) 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368,620,627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184,224,561股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (v) 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。

- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之 65,040,000 股股份為同一批股份，乃由 MIL 透過其全資附屬公司 Business Dragon Limited 所持有(見上文附註(iii))。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超蓮女士擁有權益之 31,717,012 股股份乃由何超蓮女士全資擁有之 LionKing Offshore Limited 所持有。

(b) 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	佔已發行 股份總數之百分比
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車客運股份 有限公司	1,500 股股份	附註(i) 15.00%

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共 10,000 股股份。

上文(1)(a)及(1)(b)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)之股份或相關股份之好倉權益。

除上文(1)(a)及(1)(b)分段所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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(「股東」)通過一項決議案，以採納購股權計劃(「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。

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。

董事會報告

自採納以來，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	授出日期	行使期	每股行使價	購股權數目		附註
				於 二零一九年 一月一日	於 二零一九年 十二月三十一日	
何厚鏘先生	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	港幣 3.86	1,132,124	1,132,124	(i)
何柱國先生	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	3.86	1,132,124	1,132,124	(i)
總計				2,264,248	2,264,248	

附註：

- (i) 該等購股權於二零一一年三月二十九日歸屬。
- (ii) 本年度內，根據二零零二年購股權計劃並無購股權獲行使、失效或被註銷。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無董事或彼等之配偶或其未滿十八歲之子女根據二零一二年購股權計劃及二零零二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 | <p>(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；</p> <p>(b) 本公司或其關聯公司之顧問、業務或合營投資夥伴、專營經營者、承建商、代理或代表；</p> <p>(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；</p> <p>(d) 向本公司或其關聯公司提供貨品及服務之任何人士；</p> <p>(e) 任何上述人士之聯繫人；或</p> <p>(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。</p> |
| (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份之百分比 | 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份總數約百分九點九。本公司於本年報日期已發行3,021,479,785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 | <p>於任何十二個月期間內：</p> <p>— 已發行股份百分之一(主要股東及獨立非執行董事除外)</p> <p>— 已發行股份百分之零點一及總額不超過港幣5百萬元(對主要股東及獨立非執行董事而言)</p> |
| (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。 |

董事會報告

- | | | |
|--------|--------------------------------------|--|
| (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：
<ul style="list-style-type: none">— 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；及— 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。 |
| (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

於二零一九年十二月三十一日，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或本公司獲取之資訊，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份百分之五或以上之權益：

股東名稱	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				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	500,658,864	16.57%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.12%
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	12.36%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,396,066	6.10%
Classic Time Developments Limited (「CTDL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,224,561	6.10%
Megaprosper Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行股份之權益	受控法團權益	好倉	65,040,000	2.15%
	(vi) 於未發行股份之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,021,479,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount(由Renita全資擁有)持有的396,522,735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、何超鳳女士及何超適女士持有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士，何超鳳女士及岑康權先生持有信德船務之實益權益並為該公司之董事。何超適女士持有信德船務之實益權益。
- (iv) 何超瓊女士持有BPL及CTDL百分之一百權益，並為BPL及CTDL之董事。
- (v) MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL之董事。該等65,040,000股股份由MIL之全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指根據西湖協議向Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」)發行之代價股份之最高數目。ADIL由MIL擁有百分之五十三。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及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或根據本公司獲取之資訊之權益或淡倉。

董事會報告

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司在聯交所購回合共3,956,000股本公司股份，總代價為港幣12,164,985元(扣除開支前)。所有已回購之股份已於其後註銷。購回之詳情如下：

購回月份	購回股份之數目	每股支付之最高價格	每股支付之最低價格	支付之總代價(扣除開支前)
		港幣	港幣	港幣
二零一九年五月	1,736,000	3.08	3.01	5,316,370
二零一九年六月	560,000	3.12	3.10	1,744,568
二零一九年七月	1,660,000	3.10	3.03	5,104,047
總計	3,956,000			12,164,985

董事會認為，上述股份購回乃符合本公司及其股東整體利益，藉此提高本公司之資產淨值及每股盈利。

除上文所披露者外，於截至二零一九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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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，本公司之已發行股份至少百分之二十五乃由公眾人士持有。

獲准許彌償條文

本公司組織章程細則訂明，本公司每名董事應有權就彼等或其中任何人士在出任其職位或委任時招致任何須對第三方承擔的負債獲得以本公司之資產作出之彌償。

於本報告日期一項獲准許彌償條文根據由本公司安排之董事及主要職員責任保險為全體董事之利益生效並於全年有效。

核數師

截至二零一九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，惟符合資格並願意於本公司應屆股東週年常會上膺選續聘。

承董事會命

何超瓊

集團行政主席兼董事總經理

香港，二零二零年三月二十七日

企業管治報告

A. 企業管治常規

信德集團有限公司(「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。本報告說明本公司努力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條文之情況。

本公司致力維持高水平之企業管治。本公司自恒生可持續發展企業基準指數於二零一一年推出起，一直為其成份股之一。恒生可持續發展企業基準指數是亞洲首個跟進領先公司對環保、社會及企業管治等主要方面的企業持續發展能力表現的基準系列。香港品質保證局(自二零一四年起為恒生指數有限公司之項目合作夥伴)將本公司評為「AA」級以認可本公司之可持續發展能力的成就。

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原則作出報告，並確認遵守該等條文，或就未有遵守守則條文之情況給予解釋。董事會定期檢討本公司常規，以確保遵守日益嚴格之規定及切合本公司股東(「股東」)日漸提高之期望。董事會於二零一二年採納並於二零一七年八月更新企業管治政策(「企業管治政策」)，當中概述了本公司之管治框架及常規。

董事會認為，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守《企業管治守則》之所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，該部份條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為，由於所有重大決定均經由董事會成員及適當之董事委員會(「董事委員會」)商議後才作出，故此，於企業結構內已足夠平衡權力及授權之分佈以滿足此守則條文之目的。此外，董事會包含四位獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，按照各自經驗和專業知識從不同角度就董事會事務提供獨立建議和意見。因此，憑藉何超瓊女士對本公司及其附屬公司(「本集團」)業務之深入了解且掌握豐富營運經驗，彼同時出任集團行政主席兼董事總經理符合本公司之最佳利益。

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」)。

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行證券交易之守則。全體董事均明確確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

董事會之組成

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，集體為本公司之成功、價值及提升股東價值負責。非執行董事(「非執行董事」)專責監管本公司發展，監察其管理層表現，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董事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其決策。為協助董事會就本公司事務履行其職責及作出決定，董事委員會(包括執行委員會(「執行委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及審核委員會(「審核委員會」))已根據本公司組織章程細則(「細則」)成立。其他董事委員會亦會不時成立。有關董事委員會之詳情於本報告較後部份再作進一步討論。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及直至本報告日期，董事委員會成員變動情況載列如下：

- 葉家祺先生獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一九年三月二十七日起生效。

於本報告日期，董事會共有九位成員，其組成如下：



董事之個人簡歷已載於本年報「管理層簡介」內。

本公司有四位獨立非執行董事，超過董事會人數的三分之一。兩位獨立非執行董事均擁有專業會計資格。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。提名委員會注意到本公司獨立非執行董事何柱國先生為星島新聞集團有限公司(股份代號：1105)主席兼執行董事，而本公司的集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士則為該公司之獨立非執行董事。考慮到彼於兩家公司之業務活動中之角色以及兩家公司之間的關係，提名委員會並不認為此類相互擔任對方公司的董事職務關係會影響到何柱國先生履行獨立非執行董事的職責。提名委員會亦認為，根據上市規則標準，所有其他獨立非執行董事均屬獨立人士。

本公司的集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士主要負責領導董事會及本集團整體之表現。

董事會負責監督本集團之策略發展，同時在追求達成本集團之策略目標上制訂適當之風險管理政策，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執行本集團日常營運。集團行政主席兼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，負責管理本集團業務；制訂主要政策供董事會考慮；落實董事會採納之策略；就策略計劃、營運計劃、重大項目及業務方案等提出建議；及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，並在必要時及特定情況下向董事會匯報。

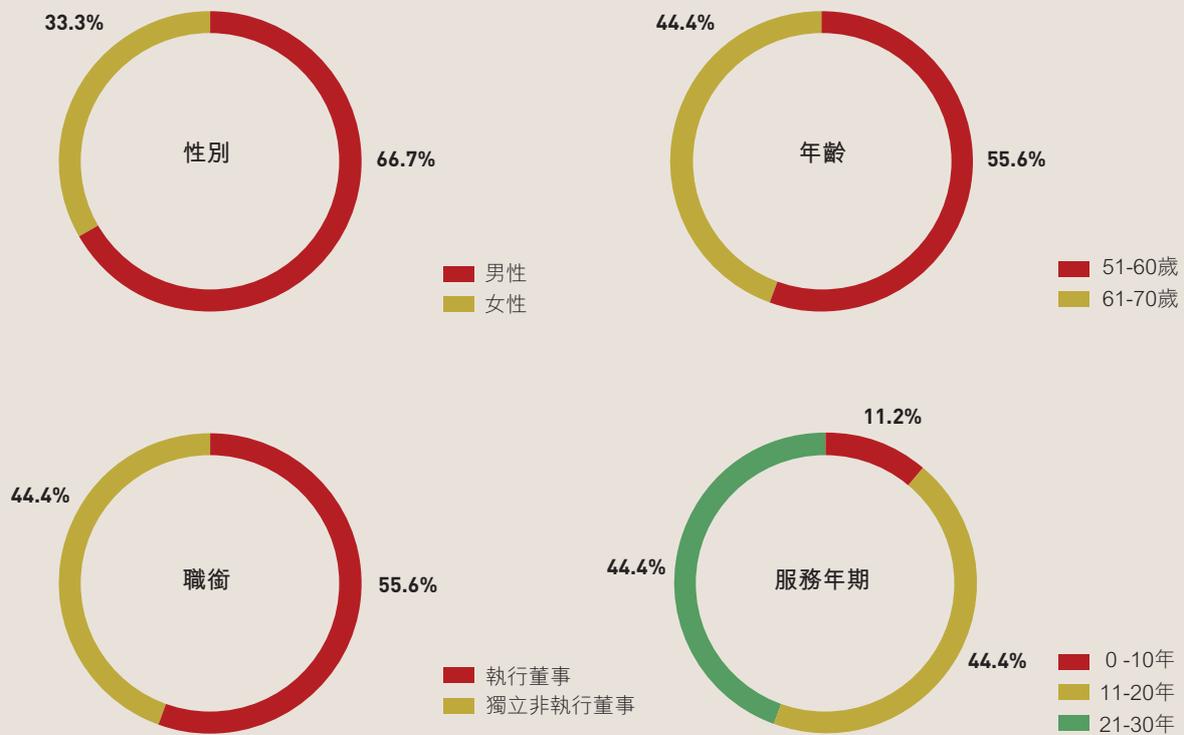
企業管治報告

董事會成員多元化

董事會於二零一三年採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，以提升表現質素及實現董事會成員多元化。本公司會從多個方面考慮「成員多元化」，包括性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期等。董事會委任以用人唯才為原則，並以客觀標準考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化之裨益。提名委員會將監察該政策之實施情況，亦將檢討該政策並於必要時提出修訂建議，以供董事會考慮及批准，以確保其成效。

董事會成員多元化呈列如下。董事履歷詳情已載於本年報「管理層簡介」內。

董事會成員多元化



董事來自不同及互補的背景，為本公司業務帶來的寶貴經驗及專業知識對於本公司的長期發展至關重要。提名委員會從多元化角度檢討董事會的組成，並監督董事會成員多元化政策的實施，認為董事會成員多元化政策為有效。

從多元化角度分析，董事會現時的組成如下：

技能、知識及專業經驗



附註：上文選定的角度為符合本公司業務性質的董事特性。

董事會常規

為確保董事會能有效運作及履行其職責，其成員每月獲提供有關本公司表現、財務狀況及前景之最新資料。董事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公司秘書(「公司秘書」)負責。每位董事亦可要求在議程內加入商討事項。

為作出知情的決定，董事於會議舉行前不少於三天獲提供說明及分析議題之資料。公司秘書通知董事有關企業管治方面之事宜及監管方面之變化，以確保董事會程序依循企業管治守則及相關法律規定。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委聘獨立專業顧問以取得專業意見，有關費用由本公司承擔。

若董事在董事會考慮之任何事項中存有利益衝突，該事項將以實際召開之董事會會議而非通過一項書面決議案處理。涉及對任何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。

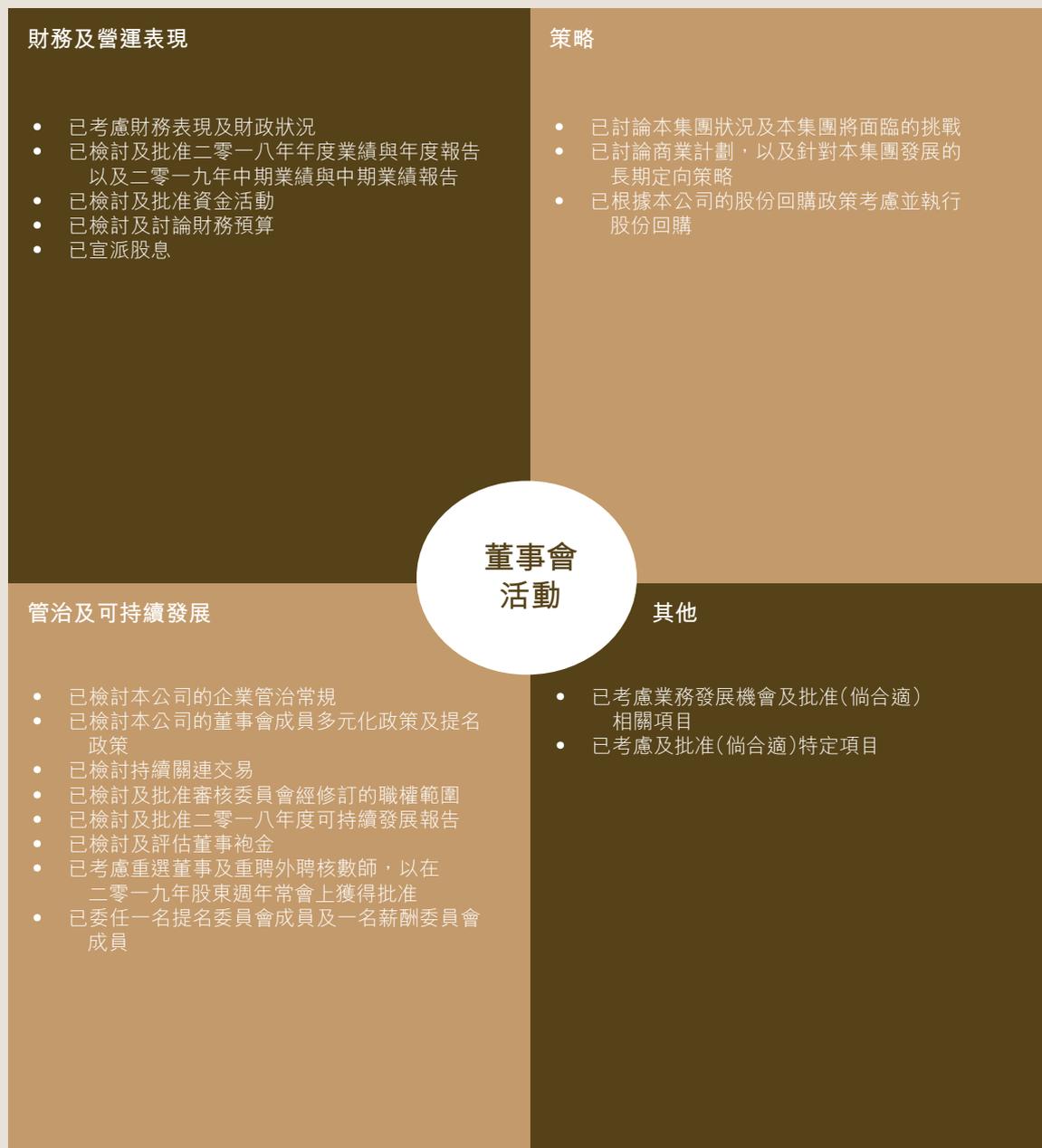
企業管治報告

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。董事會及董事委員會會議之內容均作詳細記錄，在會議記錄分別獲董事及董事委員會成員通過前，初稿會先傳閱以取得意見。董事會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。

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。

董事會活動

董事會活動旨在協助董事會實現其目標，及於具透明度的管治框架下就管理層履行本集團的策略提供支持和建議。下圖列出董事會的關注重點以及二零一九年的主要活動。



年內，共舉行了五次董事會會議，其中四次為定期會議，主要為檢討季度業務表現及業務或其他相關範疇的策略。

董事應出席董事會及董事委員會的所有會議，並為本公司投入足夠時間以履行其職責。若董事無法出席會議，彼等會收到該次會議的文件，讓彼等有機會在會議召開前向主席提出任何問題。在每個已排程的會議上，董事會均會收到有關業務／支援部門就董事會應要知悉的本集團財務及營運表現，以及彼等直接負責的業務領域任何特定發展的最近匯報。各董事委員會的主席亦會就於董事會會議前舉行的相關董事委員會會議上討論及／或批准的事項進行報告。

董事委任及重選

所有獨立非執行董事獲委任之指定任期均為三年。根據細則，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(「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。須於應屆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」內。

董事就任、發展及培訓

每位新任董事均會就本公司之主要業務運作部份及本公司常規獲給予簡介。新任董事於就任時將獲提供詳盡資料，列明在上市規則及相關法例及規例下董事之職責和責任。董事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」，其概列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持續專業培訓及進修課程，以提升彼等之相關知識及技能。本公司亦向董事提供上市規則以及適用法律及規例的最新發展情況，以提升合規意識及確保合規。執行委員會負責審閱董事及高級管理層人員之培訓及持續專業發展。年內，本公司曾向董事提供培訓，內容涵蓋獨立非執行董事在企業管治中的角色、董事在考慮企業收購或出售時的操守及職責、披露內幕消息以及企業收購及出售的責任、對上市公司提交文件規定的建議修訂以及其他上市規則細節之修訂、環境、社會及管治的治理及報告、檢討環境、社會及管治報告指引及相關上市規則以及英屬維爾京群島經濟實質規定等主題的最新資料。

企業管治報告

根據董事提供的培訓記錄，彼等於年內的培訓概述如下：

董事	培訓類型
集團行政主席兼董事總經理	
何超瓊女士	A, B, C
獨立非執行董事	
何厚鏘先生	A, B, C
何柱國先生	A, B
吳志文先生	A, B
葉家祺先生	A, B, C
副董事總經理	
何超鳳女士	A, B
執行董事	
何超濶女士	A, B
岑康權先生	A, B, C
尹顯璠先生	A, B

A: 閱覽及／或參加由本公司或其他企業提供／組織的資料及／或簡介／培訓課程

B: 修讀聯交所為上市公司董事而設的網上課程

C: 參加研討會及／或培訓會議及／或論壇

董事會及董事委員會會議

董事會每年最少須舉行四次定期董事會會議，約每季度一次，並因應需要舉行額外之董事會會議。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了五次董事會會議，集團行政主席兼董事總經理在沒有執行董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

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週年常會之出席率如下：

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)
	(出席/有權出席之會議次數)				
集團行政主席兼董事總經理					
何超瓊女士	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事					
何厚鏘先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
何柱國先生	4/5	不適用	1/1	1/1	0/1
吳志文先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
葉家祺先生(附註1)	5/5	2/2	1/1	不適用	1/1
副董事總經理					
何超鳳女士	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
執行董事					
何超濶女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
岑康權先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
尹顯璠先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1

附註1： 葉家祺先生自二零一九年三月二十七日起獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。

附註2： 外聘核數師代表參與於二零一九年三月及八月舉行之兩次審核委員會會議，並有出席股東週年常會。

企業管治報告

B. 董事委員會

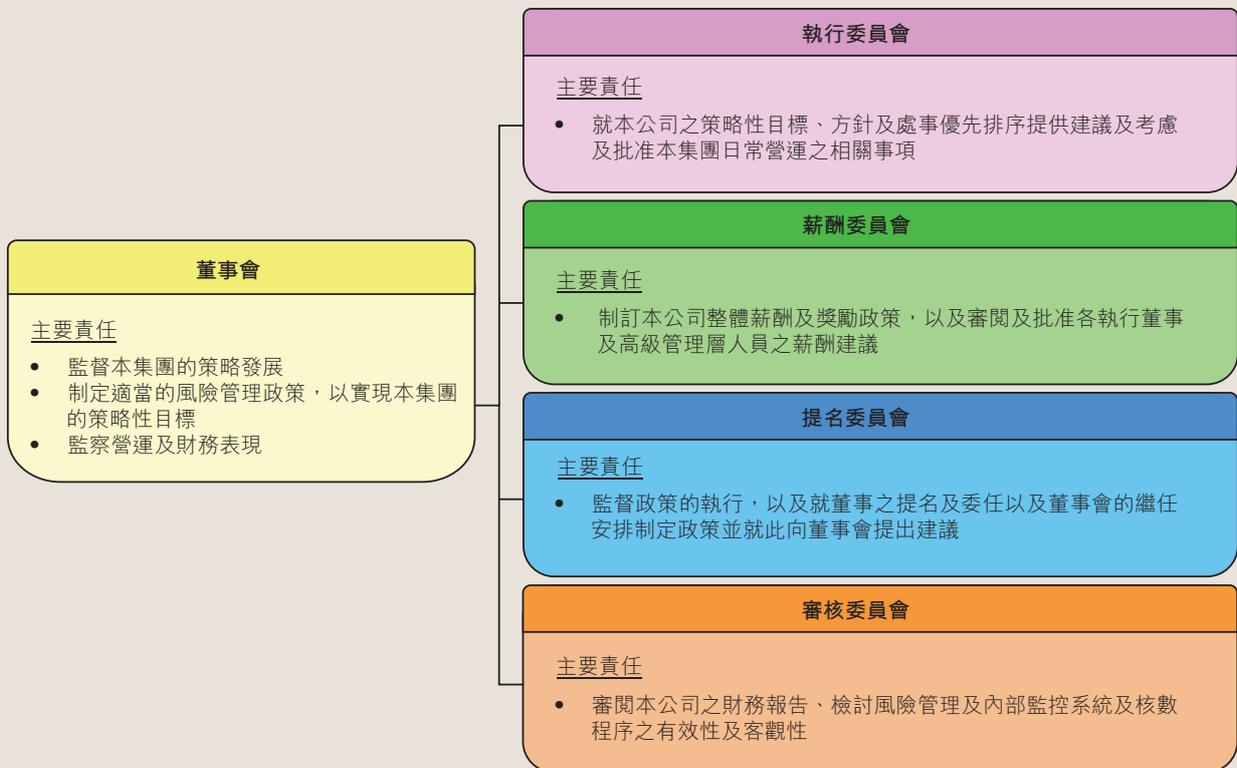
董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以協助履行其職責。

董事委員會現時組成如下：



附註：葉家祺先生自二零一九年三月二十七日起獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。

各董事委員會均訂有明確之職責及責任，並載列於其各自的職權範圍內，其條款不會較企業管治守則所載者寬鬆，而有關條款將會定期予以檢討，並因應任何監管規例變更或在董事會指示下予以更新。其他董事委員會於必要時獲董事會授予具體職責及權力以處理特別事務。所有董事委員會均獲提供充足資源履行其職責。



執行委員會

組成

執行委員會包括五位成員，即何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)、何超鳳女士(副董事總經理)、何超蓮女士、岑康權先生及尹顯璠先生。何超瓊女士為執行委員會主席。

職責及責任

為更有效地運作，董事會成立了執行委員會，主要負責就本公司之策略性目標、方針及處事優先排序提供建議及考慮及批准本集團日常營運之相關事項。執行委員會之職責及責任已載列於其職權範圍內。將因應其工作所需而舉行會議。

董事會授權執行委員會履行企業管治守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能，包括：(i)制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理層人員之培訓及專業發展；(iii)檢討及監察本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；(iv)制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；及(v)檢討遵守守則的情況及企業管治報告內的披露。於本報告日期，執行委員會已檢討(a)本公司之企業管治政策；(b)本公司遵守企業管治守則及於本報告中披露資料之情況；及(c)董事之培訓記錄。

鑒於守則條文第C.2條，執行委員會獲董事會授權(i)協助董事會評估並釐定董事會為實現本集團戰略目標而願意承擔風險之性質及程度；及(ii)監督管理層設計、實施及持續監察風險管理及內部監控系統，並確保相關制度的適合性和有效性。

為監督本集團有關企業可持續發展之策略及發展狀況，執行委員會已獲董事會授權成立一個可持續發展督導委員會。繼可持續發展督導委員會成立後，該委員會已制定可持續發展政策，顯示本公司透過採納完善環保、社會及管治方式，實現可持續業務增長及發展之承諾。該政策於二零一四年獲執行委員會採納，及本公司已自當時起刊發年度可持續發展報告。

有關薪酬委員會、提名委員會及審核委員會的詳細資料，包括其組成、職責及責任、年度工作總結及適用政策，載於本年報第90頁至第92頁的獨立報告中。

核數師酬金

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就羅兵咸永道所提供之審核及非審核服務已支付／應支付予其之費用分別約為港幣11.6百萬元及港幣7.8百萬元，而本集團已支付／應支付予其他核數師之審核及非審核費用分別為港幣0.8百萬元及港幣0.7百萬元。非審核服務主要包括中期審閱、稅務、盡職審查及其他服務。

企業管治報告

問責及審核

於每個財政年度，董事明白彼等負責編製財務報表之責任，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於年度內之事務情況、溢利及現金流量。董事於編製截至二零一九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審核責任上之聲明，已載列於本年報「獨立核數師報告」內。

C. 內部監控及風險管理

董事會有總體責任確保制訂及維持適當及有效之風險管理及內部監控系統。執行委員會協助董事會設計、實施及監察本集團之風險管理及內部監控系統。董事會透過審核委員會，持續審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性，包括財務、營運、合規、資訊科技及保安、偵測欺詐事項，以及風險管理等監控措施。有關程序包括各業務或支援單位主管的自我評估及本集團內部審計部門進行的內部審核。就本回顧年度而言，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統足夠且有效，而公司已遵守企業管治守則所載的風險管理及內部監控之守則條文。有關本集團風險管理以及內部監控框架和程序的更多資訊，請參見本年報第93頁至第100頁的「風險管理及內部監控報告」。

內幕消息政策

本公司已採納有關披露內幕消息的政策及程序（「內幕消息政策」），列明本集團處理有關消息的程序，以確保其平等及適時地發佈，以遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則的規定。執行委員會已獲董事會授權，以監控內幕消息政策，及評估相關消息的性質及重要性以及釐定適當的行動。內幕消息專責小組亦已設立，以就披露事宜協助執行委員會。本集團將會為很有機會管有內幕消息的高級職員及僱員提供合適培訓。

D. 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。董事會已採納股東通訊政策，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香港中央證券登記有限公司（「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投資者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會議、投資者論壇及國際路演。當本公司有最新消息及發展動向時，本公司之投資者關係部亦會積極地通過其他渠道如企業通訊向投資界提供最新資訊。

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最新之本集團活動及發展資訊。有關本集團業務之企業資料亦會以電郵方式送交登記於郵寄名單上之人士，有意者可於本公司網站加入該郵寄名單。公司秘書及投資者關係部為董事、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

企業管治報告

E. 股東詳情

本公司之持股量

按本公司於二零一九年十二月三十一日之股東名冊，持股分佈如下：

登記股東持股量	股東數目	佔股東之百分比	持有股份數目	佔已發行股份之百分比
1至2,000	968	57.86%	414,746	0.01%
2,001至10,000	301	17.99%	1,625,640	0.05%
10,001至100,000	345	20.62%	10,504,901	0.35%
100,001至500,000	38	2.27%	6,915,132	0.23%
500,001或以上	21	1.26%	3,002,019,366	99.36%
總計	1,673 (附註2)	100.00%	3,021,479,785 (附註1)	100.00%

附註：

1. 本公司已發行股份的百分之七十六點零五乃透過香港中央結算及交收系統(「中央結算系統」)持有。
2. 由於眾多股份乃透過中介人士(包括中央結算系統)持有，故實際股東數目高於這數字。

上一次股東大會詳情

上一次股東大會為本公司之二零一九年股東週年常會，於二零一九年六月二十四日(星期一)下午二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會舉行。通函內載有各項提呈決議案詳情及其他相關資料之二零一九年股東週年常會通告，已於二零一九年股東週年常會日期前超過二十個完整營業日派發予全體股東。提呈之各項重要獨立議題，包括重選個別董事，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，本公司細則訂明，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決(程序及行政事宜除外)。股份過戶登記處獲委任為於二零一九年股東週年常會上進行點票之監票人。於二零一九年股東週年常會正式開始投票表決前，股份過戶登記處向股東解釋投票程序。

於二零一九年股東週年常會上，所有決議案均獲正式通過，包括(i) 接納本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書；(ii) 宣派二零一八年度之末期股息及特別股息；(iii) 重選何柱國先生、葉家祺先生、何超鳳女士及岑康權先生為本公司董事；(iv) 批准董事袍金；(v) 重聘羅兵咸永道為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金；(vi) 授予董事會一般授權以回購本公司之股份；(vii) 授予董事會一般授權以發行本公司新股份；及(viii) 透過加入回購股份之數目，擴大授予董事會發行新股份之一般授權。

投票結果已按照上市規則於二零一九年股東週年常會結束後盡快於本公司及聯交所網站登載。

股東重要事項日誌

於二零二零年財政年度之股東重要事項日誌載於本年報「財務摘要及日誌」內。

股東權利

股東召開股東大會之程序

根據香港《公司條例》第 622 章（「條例」）的第 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。請求書必須說明會議之目的，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。請求書亦須說明 (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，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。

F. 公司秘書

公司秘書為本公司的全職僱員，並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，公司秘書已接受不少於 15 個小時的相關專業培訓。

G. 其他

組織章程文件

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無對細則作出任何修訂。細則的最新版本已登載於本公司及聯交所網站。

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，二零二零年三月二十七日

薪酬委員會報告

組成

薪酬委員會包括六位成員，即何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)及何超鳳女士(執行董事兼副董事總經理)。吳志文先生為薪酬委員會主席及葉家祺先生於二零一九年三月二十七日獲委任為薪酬委員會成員。

職責及責任

薪酬委員會主要職責為制訂本公司整體薪酬及獎勵政策，以及審閱及批准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。

根據其職權範圍(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。

年度工作總結

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。薪酬委員會已檢討並建議董事會有關獨立非執行董事的薪酬方案，及批准執行董事、高級管理層人員及僱員的薪酬方案。

薪酬政策

本公司之薪酬政策(「薪酬政策」)為釐定董事及高級管理層的薪酬確立了正式而透明的程序。為實現本公司的企業目標和宗旨，本集團提供之方案乃具競爭力、充分(但不過度)、符合現行市場慣例，並能夠吸引、留住、激勵及回報董事及高級管理層。為確保薪酬政策成效，薪酬委員會將檢討政策並於必要時向董事會提出修訂建議。薪酬政策於二零一七年十二月獲更新。

董事於本公司股份、相關股份或債券之權益，連同董事在合約中之權益，已載列於本年報「董事會報告」內。有關董事酬金及五名最高薪酬人士之詳情則載列於本年報「財務報表附註」內。

吳志文

薪酬委員會主席

香港，二零二零年三月二十七日

提名委員會報告

組成

提名委員會包括六位成員，即何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)及何超鳳女士(執行董事兼副董事總經理)。何柱國先生為提名委員會主席及葉家祺先生於二零一九年三月二十七日獲委任為提名委員會成員。

職責及責任

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)監管董事會就董事會成員多元化政策及提名政策(「提名政策」)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。提名委員會確立物色人選之程序，將不同的衡量標準納入考慮，包括相關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。其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。

根據其職權範圍(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。

年度工作總結

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議。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；提名委員會及薪酬委員會成員之委任；董事對本公司事務之參與程度；董事會成員多元化政策及提名政策；及獨立非執行董事之獨立性；及建議董事會就需要輪值告退的董事，向二零一九年股東週年常會提呈有關董事之重選。

提名政策

本公司於二零一八年十二月採納提名政策，其制定推選及推薦董事候選人所採納之提名手續及程序以及條件。提名委員會將根據客觀標準挑選候選人，包括但不限於教育背景、專業經驗、技能、知識、個人特質，以及董事會成員多元化政策下對董事會多元化的益處。提名委員會亦會考慮候選人是否具備職位所需的承擔、能力及正直品格。倘為膺選獨立非執行董事，則還包括上市規則所載之獨立性規定及彼等可為本公司分配的時間。提名委員會將監察提名政策之實施情況，而為提升其成效，亦將檢討並於必要時提出任何修訂建議，以供董事會考慮及批准。

何柱國

提名委員會主席

香港，二零二零年三月二十七日

審核委員會報告

組成

審核委員會包括三位成員，即何厚鏘先生、吳志文先生及葉家祺先生(均為獨立非執行董事)。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。

職責及責任

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

根據其職權範圍(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。決策可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。

年度工作總結

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，其中包括(i)對本公司之中期及全年財務報告在向董事會提呈前先行進行審閱，特別是需作出判斷之內容；(ii)審閱內部審核計劃及內部審核職能的有效性(包括審核進度、發現及管理層之回覆)；(iii)審閱風險管理及內部監控系統的充分性及有效性(包括風險管理程序、已識別之主要風險及風險降低控制)；(iv)審閱羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)之獨立性確認、其提供予審核委員會之報告以及管理層之聲明書；(v)審閱截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度審核及非審核服務之費用和建議續聘本公司外聘核數師；及(vi)負責會計、財務報告、財政、財務分析及內部審計的有關員工的資源、資格、經驗及培訓需要是否足夠。

審核委員會亦已審閱持續關連交易；審閱及批准截至二零一九年十二月三十一日止年度委聘羅兵咸永道為本公司外聘核數師之委聘條款；以及其進一步獲委聘(a)審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之初步業績公告；及(b)申報本年報所披露之持續關連交易之委聘條款。於本報告日期，審核委員會亦批准截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度審核及非審核服務之費用，以及建議續聘羅兵咸永道(為應屆股東週年常會上之退任核數師)為本公司外聘核數師。

本集團之舉報政策(「舉報政策」)自二零一一年十二月起實施及於二零一七年八月獲更新後，僱員獲提供就嚴重過失、瀆職或不當行為作出舉報的渠道及指引，而毋須畏懼報復。審核委員會獲授權全面負責監控及檢討舉報政策之有效性。

何厚鏘

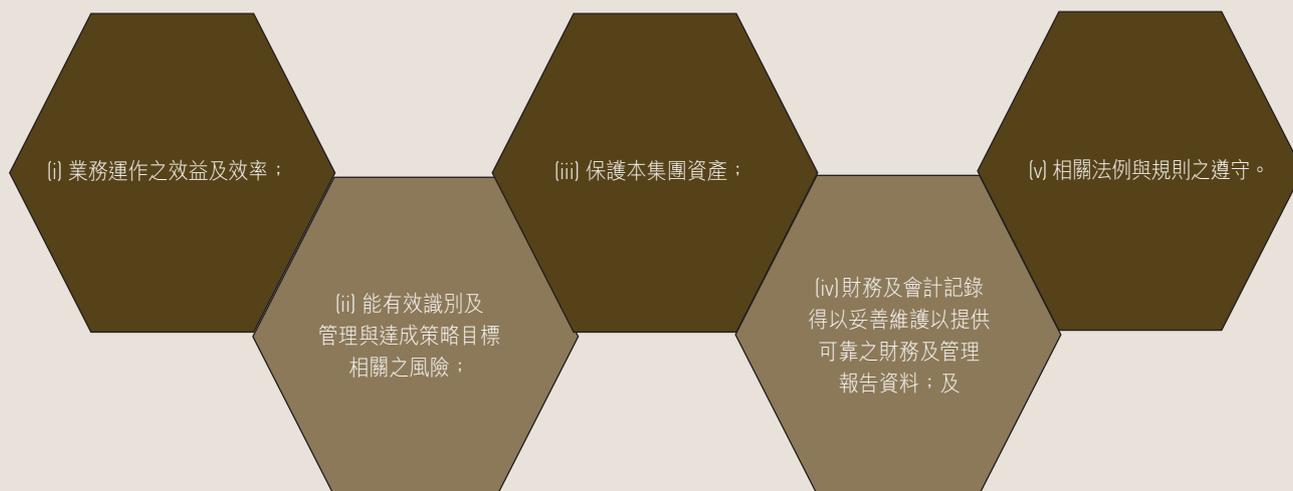
審核委員會主席

香港，二零二零年三月二十七日

風險管理及內部監控報告

董事會及管理層職責

信德集團風險管理及內部監控的責任由本集團各階層人員承擔，由董事會下達至業務及支援單位主管以及普通員工。董事會有總體責任確保制訂及維持適當及有效之風險管理及內部監控系統。執行委員會協助董事會設計、實施及監察本集團之風險管理及內部監控系統。該等系統的設計是為了確保：



該等系統目的是減少本集團風險以達至可接受程度，但非消除所有風險。因此，該等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。

風險管理及內部監控系統的主要特點

董事會已建立制度，以維持適當及有效之風險管理及內部監控系統，其包括下列主要程序：

-  (i) 樹立構成本集團整體風險理念及制約基礎之核心價值觀及信念；
-  (ii) 評估及釐定本集團在實現其策略目標時願意承擔的風險性質及範圍；
-  (iii) 清晰界定管理架構之權責，使得每名人士肩負其對風險管理及內部監控之責任；
-  (iv) 採用一個適當的組織架構以提供所需資訊的流通予風險分析及管理決策之用；
-  (v) 施行預算及管理會計等監控措施以有效地分配資源及提供適時之財務及營運表現指標；
-  (vi) 確保財務報告監控制度能有效地適時記錄完整及準確的會計及管理資訊；
-  (vii) 監督執行委員會的風險管理政策及程序、實施措施以降低風險及審閱風險管理結果；及
-  (viii) 透過審核委員會之審閱以確保適當之風險管理及內部監控程序正有效地運作及執行。

風險管理及內部監控報告

持續及年度審閱

董事會持續透過審核委員會，審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性，包括財務、營運、合規、資訊科技及保安、偵測欺詐事項，以及風險管理控制。有關程序包括各業務或支援單位主管的自我評估及本集團內部審計部門(「本集團內部審計部」)進行的內部審核。

各業務或支援單位主管對內部監控系統的自我評估

各業務或支援單位主管每年向董事會確認其已按照 Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission 頒佈的內部監控 — 整合框架(「COSO 框架」)中有效內部監控及風險管理標準作自我評估其業務的風險管理及內部監控系統是否足夠，並確認有關制度正有效運作。

執行委員會亦參考 COSO 框架中的標準對本集團的風險管理及內部監控系統進行年度審閱並向董事會確認其充分且正有效運作。

本集團內部審計部進行的內部審核檢討

本集團內部審計部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，此計劃將會每年作出修訂以反映本集團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範疇內亦會進行特別審閱。

本集團內部審計部檢討風險管理及內部監控之方法，是通過：

- 
- (i) 檢視監控環境以及風險識別及評估程序；
 - (ii) 考量關鍵風險應對措施及內部監控之足夠性；及
 - (iii) 抽樣審核關鍵監控程序之實施及運作。

本集團內部審計部亦協助審核委員會審閱集團內負責會計、財務報告、財政、財務分析及內部審計的有關人力資源、資格、經驗及培訓需要是否足夠。於每次進行審計時，均審閱員工之資歷及經驗以及人力資源及培訓之有關預算，以確保有足夠合資格員工維持有效風險管理及內部監控系統。本集團內部審計部會於每次進行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善計劃。

本集團內部審計部每季度向審核委員會匯報其對風險管理及內部監控系統評估之結果及跟進因應監控不足而實施之措施之改善進度。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，並匯報進展。

識別、評估及管理風險所用的程序

風險管理是融合於本集團文化及日常活動中。經參考國際風險管理標準—原則和指引(「ISO31000」)，本集團已制定有關風險管理的政策及程序，以確保業務過程中對風險的識別及解決方法一致。董事會已訂立明確的風險取向，就可接受的風險水平指導員工。各單位維持風險登記冊，以記錄所有已識別風險(包括任何新生風險)，其中考慮多項外部及內部因素，包括經濟、財務、政治、技術、環境及社會、健康及安全、法律規制、經營、處理及執行以及本集團的策略及目標及持份者期望。本集團進行正式評估，以對各已識別風險進行評分及排名。風險層級乃基於風險發生的可能性及潛在影響或後果釐定。

多種能降低風險的處理措施均會被識別、分析、實施及檢討。風險管理措施的實施結果每年會向執行委員會及審核委員會報告兩次。

風險管理程序



風險管理及內部監控報告

主要風險因素

本集團的財務表現、經營及增長前景均有可能直接或間接受到各種風險及不確定因素影響。主要風險因素已根據集團的風險評估程序確認並載於下文，但不能盡錄或並不涵蓋所有風險，且可能存在本集團尚不可知或現時已知但僅於未來變得重大的其他額外風險：

1	爆發傳染病、動亂、災害或任何不可控事件	潛在風險 傳染病爆發、動亂及所引起的對正常社區生活的干擾、惡劣天氣狀況、自然災害、恐怖襲擊、災難性事件或旅遊安全措施均可能導致客運中斷、個人或商務旅行減少、營運暫停和物業開發計劃延遲。	可能導致的影響 新型冠狀病毒肺炎疫症(「新冠肺炎疫症」)爆發對本集團收益造成不利影響。往來港澳之間的客輪因香港政府關閉邊境而暫停。澳門政府要求所有賭場及娛樂場關閉14天。多個國家實施旅遊管制及封城。該等因素以及社會騷亂和與政府的對抗所干擾的社區生活均打擊本集團的運輸、旅遊業相關業務、酒店服務、會議展覽及與物業相關的業務，且皆非本集團所能控制。保安及衛生措施收緊、旅遊管制及場所強制關閉將導致營運長時間停止，聲譽受損，當然亦有經濟後果。
2	宏觀環境	潛在風險 國內、地區或全球經濟狀況的變動可能打擊消費者情緒及導致物業價格波動，並影響本集團所擁有或正在發展中的物業價值。 任何持續負面狀況，例如近期的新冠肺炎疫症大流行、持續動亂及示威、失業率上升、股票或物業價格下跌、可支配收入減少、匯率波動等均可能對旅遊及商業消費模式造成重大不利影響或降低對消閒或商業旅行及酒店業務的需求。 亞洲及／或世界各地的地緣政治緊張局勢可能導致區域及全球經濟前景不明朗。	可能導致的影響 本集團大部分收益及經營溢利來自物業發展、投資及物業管理相關服務分部。因此，本集團的表現取決於香港、澳門、中國及新加坡的經濟狀況及地產市場表現。 宏觀經濟疲弱可能對消費者情緒及私人消費造成不利影響，繼而為本集團酒店的客房價格及入住率帶來下行壓力，並可能降低本集團旅遊、運輸及餐飲、旅遊設施、會展及零售業務等酒店相關服務的需求，導致收益減少。 地緣政治緊張帶來的社會經濟不確定性可能會抑制投資意欲和消費情緒，並導致消費者需求下降，最終使本集團收益下降。

3	政府政策、法規及許可批准	<p>潛在風險</p> <p>地產、運輸及酒店業務須遵守大量法律法規規定、獲取牌照許可或授權、安全、衛生、環境、最低工資以及其他必要的政府批准。</p> <p>如未能取得必要的政府許可、授權或批准，又或違反規定等均可能導致業務暫停、失去經營權或失去追求發展計劃的權利。政府政策及法規可能導致物業價格波動，並影響土地銷售計劃及用地批准。</p> <p>適用於所有向歐盟當事人提供貨品或服務的機構組織的歐盟《一般資料保護規則》已全面強制執行。違反法規可被處以最高為20百萬歐元或相當於全球每年營業總額4%的罰款(以較高者為準)。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>政府政策變動及日益嚴格的監管規定可能使本集團延遲取得所需批准、開始及完成其物業項目及影響溢利。</p> <p>渡輪業務須遵守大量規定，包括許可、牌照及任何其他批准。在各個經營階段續期更新批准通常須遵守政府機構或船隻評級機構所設定的條件(如最低航行次數及票價)。離境稅增加或任何關於簽證批准或出入境限制的變動均可能減少旅客流量及影響收益。</p> <p>酒店經營方面須遵守各項包括健康、衛生、個人資料私隱、稅務、環境、安全、火災、食品製備、樓宇及安保等的法律法規及政策。最低工資進一步增加可能導致經營成本增加及溢利減少。</p>
---	--------------	---	--

4	競爭	<p>潛在風險</p> <p>港珠澳大橋的建成開闢了香港至澳門的陸路運輸，與本集團的港澳渡輪服務構成直接競爭。</p> <p>本集團所擁有或所管理的酒店面對區域內其他大型、多品牌連鎖酒店、新興地區「生活方式」品牌以及Airbnb及Home Away等新替代供應商的激烈競爭。種類更多的綜合度假城對傳統酒店構成威脅。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團的渡輪客流收益自大橋開通後大幅下跌。本集團的主要客流來源信德中心 — 澳門渡輪乘客的租金收入受到負面影響。</p> <p>倘本集團所擁有或所管理的酒店未能成功競爭，其營業利潤、市場份額及收益均可能會減少。</p>
---	----	--	--

風險管理及內部監控報告

5	燃料供應	<p>潛在風險</p> <p>地緣政治發展等不可預料事件可能帶動實質或臆測性的燃料供應短缺，從而導致燃料價格上漲。</p> <p>倘我們的燃料供應系統的基礎設施及加油程序無法確保燃料質量，供應可能受到污染。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>如燃料價格上漲，本集團運輸業務的盈利便會降低。本集團的燃料對沖安排及對沖部分預期消耗的政策仍在實施，但未必能完全有效應對燃料價格的大幅波動。</p> <p>燃料供應的污染導致船舶主要機器的損壞及影響經營與本集團的聲譽。</p>
6	依賴技術及自動化系統	<p>潛在風險</p> <p>網絡攻擊、過時科技及不充分的保安措施可能導致自動化系統失靈，並導致業務中斷、丟失重要數據、洩露個人資料及付款信息等。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>我們的業務需要使用精密技術及自動化系統，如客票銷售、導航及通訊、付款及會計、物業管理及酒店相關系統等。該等系統故障可能導致業務中斷、違反數據隱私條例、損害聲譽及流失收益，並可能產生保險範圍以外的責任。</p>
7	交易對手方、法律及合規、僱員行為不當、疏忽及詐騙風險	<p>潛在風險</p> <p>交易對手方可能無法執行標準及合約條款，此可能產生分歧。管理或特許經營協議永久性終止或未能續新可能導致經營暫停、業務流失或經營成本增加。</p> <p>僱員行為不當或疏忽亦可能產生風險，如不遵守法律及法規、內部政策及程序、貪污、詐騙及其他不法行為。本集團本身亦可能被捲入就違反法律及法規或不恰當商業操守、操縱市場或行賄的調查及監管訴訟程序。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團往來銀行、合營夥伴、買方、房客、承包商、債務人及供應商如未能履行合約、財務或經營責任或其他分歧，可能會導致本集團延誤發展計劃、產品或服務計劃，或導致收益流失，產生訴訟成本或其他責任及影響聲譽。</p> <p>僱員行為不當或疏忽可能引致潛在申索。</p> <p>大量法律責任可能對本集團的業務及財務業績造成重大不利影響或使聲譽受損。</p>

8	可用勞動力、資源及材料	<p>潛在風險</p> <p>本集團需要充分吸引、挽留及栽培熟練及經驗豐富的勞動力，以維持高標準質量及客戶服務。</p> <p>其它可能導致增加本集團成本、影響營運或建設延誤的因素包括延遲交付、不良質量、材料短缺或成本上漲、承包商未能提供服務、我們的船隊、物業及酒店設施維修的零件短缺等等。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>香港市場缺乏渡輪業務有關的執業船長、水手及維修技術人員，澳門特區政府的非常駐居民勞動力配額亦導致酒店及客運巴士業務的勞動力短缺。任何勞資糾紛可能導致工業行動及影響日常運作。</p> <p>本集團的物業項目依賴價格可負擔的建築材料與經驗豐富及技術純熟的承包商。倘未能取得，則可能導致竣工延誤，成本增加及盈利能力下降。</p>
9	策略、決策及整合風險	<p>潛在風險</p> <p>本集團策略決策或業務計劃的結果可能因不能有效的實施計劃或對不利的業務狀況缺乏應對能力而低於預期。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團可能面臨的挑戰包括因新成立業務或將收購業務與現有業務整合時因市場管理經驗有限而未能產生協同效應，導致本集團管理及資本資源外流或過度擴張等等。</p>
10	財務風險	<p>潛在風險</p> <p>匯率及利率波動或會導致虧損或融資成本大幅增加。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>本集團於財務風險管理採取審慎政策，將所承受貨幣及利率風險降至最低。除已擔保中期票據外，本集團籌集之所有資金乃以浮動利率計算。除中期票據400百萬美元及銀行借貸人民幣1,584百萬元及1,128百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約94%之銀行存款、現金及銀行結餘乃以港幣、澳門幣及美元為單位，餘下之結餘主要以人民幣為單位。澳門幣及美元與港元掛鈎。本集團之主要業務均以港幣交易及記賬，唯本集團亦擁有以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣為單位之財務資產及負債。本集團將定期檢討其外匯狀況及市場狀況，以釐定是否須要任何對沖。按照本集團之財政政策，本集團目前參與燃料對沖及貨幣掉期，以減低承受燃料價格及匯率波動之風險。</p>

風險管理及內部監控報告

緩解措施

本集團的風險管理系統及內部監控制度能有助確保恰當識別、管理及減輕風險。執行委員會，連同高級管理層人員以及針對業務發展、燃料對沖、危機管理、安全健康及環境保護、業務持續及信息技術的工作組密切監控潛在風險，以降低對本集團的影響(如有)；及致力尋求方法為本集團發展及改進服務及產品、降低成本及產生收入。

香港，二零二零年三月二十七日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致信德集團有限公司成員
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

信德集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 107 頁至 209 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

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。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 於澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)的投資之估值
- 由貴集團、其合營投資及聯營公司持有的投資物業之估值
- 用作發展或發展中物業的賬面價值

關鍵審計事項

於澳娛的投資之估值

請參閱綜合財務報表附註第二(b)(i)項、第三(b)項、第二十項及第四十四(e)項。

貴集團於澳娛擁有股本權益，乃入賬列為按公平價值計入其他全面收益之財務資產。

管理層已就貴集團於澳娛的投資進行公平價值估值評估。於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，於澳娛的投資的公平價值分別為港幣3,080百萬元、港幣3,297百萬元及港幣3,089百萬元。

澳娛為一間並無在活躍市場中報出市價的非上市公司，其公平價值乃採用市場法釐定，即基於對澳娛預期之股息收入以資本化率資本化計算。

所用的關鍵假設(如預期未來股息收入及資本化率)要求管理層作出重大判斷。管理層乃參照貴集團對澳娛的業績預測、澳娛的過往股息分派金額及該等分派的持續性估計澳娛的未來股息。所採用的資本化率乃參照擁有類似業務性質的可比較上市公司之股息率計算。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於管理層對於澳娛的投資的估值，我們執行的程序包括：

- 我們引入內部估值專家評估估值模式所使用之方法是否恰當並一致。
- 檢查估價的基礎計算在算術方面是否準確。
- 評估關鍵輸入數據及假設是否合理，方法為(1)根據澳娛的可供使用資料，比較管理層預期澳娛的未來股息收入與過往趨勢；及(2)比較所採用的資本化率與可比較上市公司的股息率的市場資料。
- 考慮通過採用所採納的關鍵假設可能出現的合理變動而進行的敏感度分析的結果。

我們認為，對於澳娛的投資進行估值所作出的判斷及所用的假設具有憑證支持。

關鍵審計事項

由貴集團、其合營投資及聯營公司持有的投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註第二(g)項、第三(a)項、第十四項、第十七項及第十八項。

貴集團的投資物業按公平價值列示。於二零一九年十二月三十一日，通過貴集團的附屬公司持有的投資物業之公平價值為港幣8,132百萬元。貴集團亦通過其合營投資及聯營公司持有若干投資物業的權益。

貴集團根據獨立專業估值師(「估值師」)執行的估值來釐定投資物業之公平價值。

已竣工投資物業之公平價值以直接比較法或收入資本化法計算得出。由於投資物業個體存在獨特性，故用於其估值的假設參考各物業之特徵釐定，例如位置、樓齡以及出租率等。估值採用的關鍵假設，例如當前市場租金、貼現率以及近期交易金額等，受當前市場情況影響，並參考可比交易。

在建投資物業之公平價值以剩餘法計算得出，該方法為以收入資本化法及貼現現金流量模型計算擬定開發投資物業假設於估值日已竣工之估計公平價值，並扣除開發成本及開發商利潤。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估估值師的資歷、能力及客觀性，並閱讀所有投資物業的估值報告。
- 我們引入內部估值專家評估各物業估值時所使用之方法是否恰當。
- 以抽樣方式測試物業的具體資料(例如位置、樓齡以及出租率等)的準確度。
- 通過與我們的獨立市場研究進行比較，評估估值採用的判斷及關鍵假設(包括市場租金、貼現率以及近期可比交易金額等)的合理性。
- 通過與類似物業的市場建設成本及開發商利潤進行比較，評估在建物業的預計完工成本及開發商利潤的合理性。

我們發現估值方法適當，且投資物業估值中所使用的關鍵假設具有有效的憑證支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

用作發展或發展中物業的賬面價值

請參閱綜合財務報表附註第二(i)項、第三(c)項及第二十三項。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團用作發展或發展中物業的賬面價值總計為港幣6,765百萬元，以成本與可變現淨值之較低額列示。

用作發展或發展中物業的可變現淨值的計算使用了有關估計售價及預計完工成本的假設，故管理層需要根據項目個體所處的未來市場環境作出判斷。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷及估計。

其他信息

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

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

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

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

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於用作發展或發展中物業的賬面價值，我們執行的程序包括：

- 了解、評估並以抽樣方式驗證有關預計售價和完工成本釐定的關鍵控制。
- 比較管理層的預計售價和可比較物業當前市場價格，以抽樣方式評估判斷及關鍵假設的合理性。
- 比較預計項目成本及類似物業的市場建造成本預測，以抽樣方式評估預計完工成本的合理性。
- 考慮就所採用的關鍵假設可能出現的合理變動而進行的敏感度分析的結果。

我們發現，根據有效的憑證，貴集團管理層在釐定用作發展或發展中物業的賬面價值時使用的判斷及假設屬合理。

董事及審計委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

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

我們還向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳崇禮。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十七日

綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年	二零一八年
		港幣千元	港幣千元
收入	四	14,649,184	6,591,582
其他收入	四	406,281	324,530
其他淨收益	五	15,055,465	6,916,112
出售存貨及提供服務成本		8,737	1,344,735
員工成本		(6,161,386)	(2,488,414)
折舊及攤銷		(1,323,725)	(1,420,581)
其他成本		(273,968)	(176,979)
投資物業公平價值之變動		(838,377)	(731,260)
經營溢利	六	6,284,345	3,656,133
融資成本	八	(616,727)	(317,434)
所佔合營投資業績		39,384	1,445,314
所佔聯營公司業績		172,935	793,761
除稅前溢利		5,879,937	5,577,774
稅項	九(a)	(770,988)	(236,262)
本年度溢利		5,108,949	5,341,512
應佔：			
本公司擁有人		3,455,796	4,647,326
非控股權益		1,653,153	694,186
本年度溢利		5,108,949	5,341,512
每股盈利(港仙)	十一		
— 基本		114.3	153.4
— 攤薄後		114.3	153.4

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年	(經重列) 二零一八年
	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	5,108,949	5,341,512
其他全面(虧損)/收益		
可重新分類至損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益之債務工具：		
公平價值之變動	311	(1,010)
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	23,097	(3,576)
轉撥至損益	21,838	(29,632)
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(367,040)	(322,214)
貨幣換算差額	(67,515)	(275,271)
所佔合營投資貨幣換算差額	(33,190)	(77,404)
所佔聯營公司貨幣換算差額	(51,354)	(77,680)
不會重新分類至損益之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之股權工具：		
公平價值之變動	(275,585)	200,197
本年度其他全面虧損(已扣除稅項)	(749,438)	(586,590)
本年度全面收益總額	4,359,511	4,754,922
應佔：		
本公司擁有人	2,761,327	4,062,790
非控股權益	1,598,184	692,132
本年度全面收益總額	4,359,511	4,754,922

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日 二零一九年	(經重列) 十二月三十一日 二零一八年	(經重列) 一月一日 二零一八年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	十二	3,652,657	3,251,417	2,836,564
使用權資產	十三	855,823	—	—
投資物業	十四	8,132,054	8,342,001	8,232,314
預付土地租賃款項及土地使用權	十五	—	680,844	302,841
合營投資	十七	12,734,445	8,476,142	6,887,540
聯營公司	十八	3,141,999	2,958,282	1,476,977
無形資產	十九	2,320	2,525	36,427
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	二十	3,586,492	3,862,749	3,288,558
衍生財務工具	二十六	—	6,746	107
應收按揭貸款	二十一	1,187	1,925	3,914
遞延稅項資產	九(c)	46,503	8,119	2,476
其他非流動資產	二十二	1,456,929	1,474,036	704,067
		33,610,409	29,064,786	23,771,785
流動資產				
用作發展或發展中物業	二十三	6,765,078	5,631,404	13,872,138
存貨	二十四	11,569,353	17,034,801	7,626,127
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	二十五	1,080,100	1,179,675	1,141,722
衍生財務工具	二十六	16,503	—	16,927
可收回稅項		6,489	10,695	11,356
現金及銀行結餘	二十七	12,280,902	14,317,651	12,665,880
		31,718,425	38,174,226	35,334,150
持有待售資產	二十八	—	36,625	—
		31,718,425	38,210,851	35,334,150
流動負債				
貿易及其他應付賬款及已收按金	二十九	2,733,511	1,832,808	2,418,153
合約負債	三十	666,084	4,621,996	3,509,112
租賃負債		47,278	—	—
銀行借貸	三十一	7,295,263	5,170,760	5,212,254
中期票據	三十三	3,170,586	—	—
僱員福利準備	三十二	11,231	12,289	13,010
衍生財務工具	二十六	—	21,763	—
應付稅項		1,021,385	321,696	141,131
非控股權益貸款	三十四	896,536	799,122	1,215,733
		15,841,874	12,780,434	12,509,393
與持有待售資產直接相關之負債	二十八	—	506	—
		15,841,874	12,780,940	12,509,393
流動資產淨值		15,876,551	25,429,911	22,824,757
總資產減流動負債		49,486,960	54,494,697	46,596,542

綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日 二零一九年	(經重列) 十二月三十一日 二零一八年	(經重列) 一月一日 二零一八年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動負債				
合約負債	三十	24,164	10,527	—
租賃負債		69,830	—	—
銀行借貸	三十一	8,019,423	10,133,675	6,829,789
中期票據	三十三	—	3,184,001	3,172,788
遞延稅項負債	九(c)	912,951	1,123,431	1,308,380
非控股權益貸款	三十四	—	393,737	—
		9,026,368	14,845,371	11,310,957
資產淨值				
		40,460,592	39,649,326	35,285,585
權益				
股本	三十五	9,858,250	9,858,250	9,858,250
其他儲備	三十七	25,358,119	22,553,755	19,028,580
擬派股息		543,866	484,070	181,864
本公司擁有人應佔權益		35,760,235	32,896,075	29,068,694
非控股權益		4,700,357	6,753,251	6,216,891
權益總值		40,460,592	39,649,326	35,285,585

何超瓊
董事

何超鳳
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益														
股本	資本儲備	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	權益總值
				價值儲備	價值儲備		價值儲備	價值儲備						
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
9,858,250	14,465	13,926	(151,413)	2,805	(31,311)	666,188	(372,755)	20,598,521	484,070	31,082,746	6,082,854	37,165,600		37,165,600
				1,813,329		1,813,329				1,813,329	670,397	2,483,726		2,483,726
9,858,250	14,465	13,926	(151,413)	1,816,134	(31,311)	666,188	(372,755)	20,598,521	484,070	32,896,075	6,753,251	39,649,326		39,649,326
								3,455,796		3,455,796	1,653,153	5,108,949		5,108,949
				311						311		311		311
					14,593					14,593		23,097		23,097
					19,204					19,204		21,838		21,838
						(367,040)				(367,040)		(367,040)		(367,040)
							(58,132)			(58,132)		(67,515)		(67,515)
							(33,190)			(33,190)		(33,190)		(33,190)
							(51,354)			(51,354)		(51,354)		(51,354)
				(218,861)						(218,861)		(275,585)		(275,585)
				59,207				(59,207)						
				(159,343)	33,797	(367,040)	(142,576)	(59,207)		(694,469)		(749,438)		(749,438)
				(159,343)	33,797	(367,040)	(142,576)	3,396,559		2,761,327	1,598,184	4,359,511		4,359,511
									(302,266)	(302,266)		(302,266)		(302,266)
									(181,526)	(181,526)		(181,526)		(181,526)
								278	(278)					
								(543,866)	543,866					
								(710)		600,339		(3,016,037)		(3,016,037)
				600,339				(12,197)		(12,197)				
								2,435		(2,072)		(2,072)		(2,072)
									555	555		(34,702)		(34,702)
				600,339			(1,517)	(554,060)	59,796	102,833	(3,651,078)	(3,548,245)		(3,548,245)
9,858,250	14,465	12,201	(151,413)	2,257,130	2,486	299,148	(516,948)	23,441,050	543,866	35,760,235	4,700,357	40,460,592		40,460,592

於二零一九年十二月三十一日

可能重新分類至權益的項目：
 按公平價值計入其他全面收益之債務工具：
 現金流對沖：
 公平價值之變動(已扣除稅項)
 轉撥至權益
 於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)
 貨幣換算差額
 所佔合營投資與被投資公司之溢利及虧損
 所佔合營投資與被投資公司之溢利及虧損
 不會重新分類至損益之項目：
 按公平價值計入其他全面收益之債務工具：
 公平價值之變動
 出售

本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)
 本年度全面(虧損)/收益總額

二零一八年末期股息
 二零一八年特別股息
 回購股份之股息
 二零一九年末期股息
 派付非控股權益股息
 轉撥
 回購股份(包括第三十五項)
 出售合營投資
 出售附屬公司

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	股本		資本儲備		法定儲備		特別儲備		投資重估價值儲備		對沖儲備		資產重估價值儲備		匯兌儲備		保留溢利		撥充股息		總值		非控股權益		權益總值	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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
於二零一七年十二月三十一日	9,858,250	14,465	13,037	151,413	102,178	16,647	988,402	371,100	16,385,674	82,508	181,864	27,412,910	5,685,846	33,018,756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
初步確認(香港新證券條例第9條的影響)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一八年一月一日的經調整結餘(按原列)	9,858,250	14,465	13,037	151,413	19,970	16,647	988,402	371,100	16,468,182	181,864	27,412,910	5,685,846	33,018,756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
重列賬項	-	-	-	-	1,655,784	-	-	-	-	-	-	1,655,784	611,045	2,266,829	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一八年一月一日重列結餘	9,858,250	14,465	13,037	151,413	1,875,654	16,647	988,402	371,100	16,468,182	181,864	29,068,694	6,216,891	35,285,585	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,447,326	-	4,447,326	694,186	5,341,512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可能重新分類至權益的項目：	-	-	-	-	(1,010)	-	-	-	-	-	(1,010)	-	-	(1,010)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平價值計入其他全面收益之債務工具：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金流量對沖：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公平價值之變動(已扣除稅項)	-	-	-	-	2,287	-	-	-	-	-	2,287	15,863	13,576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥至權益	-	-	-	-	(16,951)	-	-	-	-	-	(16,951)	(12,681)	(29,632)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於物業出售後收回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	322,714	-	-	-	322,714	-	-	322,714	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
貨幣兌換差額	-	-	-	-	-	-	-	(232,409)	-	-	(232,409)	(42,862)	(275,271)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所佔合營投資溢利差額	-	-	-	-	-	-	-	177,404	-	-	177,404	-	-	177,404	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所佔合營公司溢利差額	-	-	-	-	-	-	-	177,680	-	-	177,680	-	-	177,680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不會重新分類至權益之項目：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按公平價值計入其他全面收益之債務工具：	-	-	-	-	140,845	-	-	-	-	-	140,845	59,362	200,197	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公平價值之變動	-	-	-	-	139,835	(14,664)	(322,714)	(387,493)	-	-	(586,536)	12,054	(586,590)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年其他全面收益/(虧損)(已扣除稅項)	-	-	-	-	139,835	(14,664)	(322,714)	(387,493)	-	-	(586,536)	12,054	(586,590)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年除全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	139,835	(14,664)	(322,714)	(387,493)	4,447,326	-	4,062,790	692,132	4,754,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零一七年期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,774)	(181,774)	-	(181,774)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零一七年期股份未派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零一七年期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(302,544)	302,544	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零一七年期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,526)	181,526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益之出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥	-	-	992	-	-	-	-	-	992	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售股份(附註第二十五項)	-	-	-	-	-	-	-	-	53,635	-	53,635	-	-	53,635	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售公平價值計入其他全面收益之投資	-	-	-	-	845	-	-	-	845	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所佔合營投資及聯營公司的權益變動	-	-	(93)	-	-	-	-	(22,342)	22,455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	9,858,250	14,465	13,926	151,413	1,816,134	(31,311)	666,188	(372,735)	20,988,521	484,070	32,896,075	6,753,251	39,649,226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	5,879,937	5,577,774
調整：		
折舊及攤銷	273,968	176,979
投資物業公平價值之變動	182,401	(212,520)
融資成本	616,727	317,434
利息收入	(322,142)	(200,043)
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	(125,979)	(108,762)
所佔合營投資業績	(39,384)	(1,445,314)
所佔聯營公司業績	(172,935)	(793,761)
於物業出售後變現資產重估價值儲備	(417,091)	(123,700)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	67	1,471
出售附屬公司之收益	(8,483)	(1,347,007)
出售合營投資之(收益)/虧損	(321)	798
出售聯營公司之虧損	—	3
物業、機器及設備減值虧損	153,535	—
就貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款確認/(撥回)減值虧損	132	(76)
營運資金變動前之經營溢利	6,020,432	1,843,276
用作發展或發展中物業及物業存貨之減少/(增加)(資本化之融資成本淨額除外)	4,424,117	(4,744,922)
其他存貨增加	(12,276)	(1,498)
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款之減少/(增加)	60,288	(130,758)
貿易及其他應付賬款及已收按金之減少	(470,988)	(555,373)
已收物業銷售訂金之減少	—	(2,823,424)
合約負債之(減少)/增加	(3,942,275)	4,632,523
僱員福利準備之減少	(1,058)	(721)
經營所得/(所用)現金	6,078,240	(1,780,897)
已付所得稅	(266,752)	(132,492)
經營業務所得/(所用)現金淨額	5,811,488	(1,913,389)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
投資業務		
購買物業、機器及設備	(796,682)	(482,608)
購買投資物業	(12,825)	—
注資予合營投資	(4,440,986)	(56,793)
注資予聯營公司	(72,957)	(772,058)
向合營投資提供貸款	(5,009)	—
合營投資償還之款項	22,835	11,071
向聯營公司提供貸款	(1,736)	(639)
收購按公平價值計入其他全面收益之財務資產	(15,754)	(376,092)
償還按揭貸款之款項	938	2,022
投資基金退還之資本	530	1,018
出售物業、機器及設備所得款項	849	540
出售按公平價值計入其他全面收益之財務資產所得款項	15,689	70
出售於附屬公司之權益所得款項淨額	10,326	2,520,000
出售於一家合營投資之權益所得款項	22,034	10,850
存款期超過三個月的銀行存款減少	3,161,504	2,280,560
已收利息	341,300	190,941
已收按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息	125,979	108,762
已收合營投資之股息	165,092	16,265
已收聯營公司之股息	10,821	6,830
投資業務(所用)／所得現金淨額	(1,468,052)	3,460,739

	附註	二零一九年	二零一八年
		港幣千元	港幣千元
融資業務			
提取銀行貸款	四十二	5,862,759	4,733,017
償還銀行貸款	四十二	(5,882,480)	(1,362,698)
償還非控股權益貸款	四十二	(331,225)	—
支付租賃負債(包括利息)	四十二	(56,611)	—
回購股份		(12,197)	(53,635)
已付融資成本(包括利息及銀行收費)	四十二	(663,596)	(556,153)
來自一名非控股權益之出資		—	29
已付股東股息	四十二	(483,585)	(181,655)
已付非控股權益股息	四十二	(1,647,534)	(157,228)
融資業務(所用)／所得現金淨額		(3,214,469)	2,421,677
現金及現金等同之增加淨額		1,128,967	3,969,027
外幣匯率變動之影響		(4,680)	(36,228)
一月一日之現金及現金等同		9,058,561	5,125,762
十二月三十一日之現金及現金等同		10,182,848	9,058,561
現金及現金等同之分析			
現金及銀行結餘	二十七	12,280,902	14,317,651
存款期超過三個月的銀行存款		(2,098,054)	(5,259,558)
一間附屬公司之現金及現金等同轉撥至持有待售資產		—	468
十二月三十一日之現金及現金等同		10,182,848	9,058,561

財務報表附註

一 一般資料

信德集團有限公司(「本公司」)為一家在香港註冊成立之上市有限公司。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四十八項。

二 重大會計政策概要

(a) 會計政策

以下為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採納的重大會計政策之概要。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

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「《香港財務報告準則》」)(此統稱亦包括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。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。

本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。

該等綜合財務報表符合香港公司條例(第622章)的適用規定，惟第381條除外，該條規定本公司於年度綜合財務報表合併全部附屬公司(定義見第622章附表1)。由於第381條適用於根據《香港財務報告準則》第10號不受本集團控制的附屬公司，故第381條與《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」不一致。因此，根據第380(6)條的規定，本公司已背離第381條且並無將有關公司視為附屬公司，但彼等根據附註第二(c)項之會計政策入賬。本集團的附屬公司於附註第四十八項內披露。

編製符合《香港財務報告準則》之綜合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須運用其判斷。該等範疇涉及較高程度之判斷或複雜性，或其假設及估計對綜合財務報表有重要影響之範疇，於附註第三項已予詳述。

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(i) 過往年度調整

本集團於二零一八年十二月三十一日通過本公司及其附屬公司持有於澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)的非上市股權投資，賬面價值為港幣813,016,000元，於採納香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》第9號「財務工具」後，該非上市股權投資乃歸類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產。

鑑於澳娛是一家於澳門註冊成立的私營公司，因此根據澳門的司法制度，該公司無需向其股東編製或提供詳細的會計及財務信息。截至二零一八年十二月三十一日，於澳娛之股權投資乃按成本列示，而未有根據《香港財務報告準則》第9號的規定於其截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中按公平價值列示。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，管理層已採納市場法評估於澳娛的股權投資之公平價值，並在本綜合財務報表反映其公平價值，包括下文所進一步說明的必要過往年度調整。

於澳娛的股權投資之公平價值計量導致的過往年度調整對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合全面收益表影響如下。未受影響之項目並無載列其中。

綜合全面收益表(摘錄)

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (如先前報告)	過往年度調整	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他全面(虧損)/收益			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平價值計入其他全面收益之股權工具：			
公平價值之變動	[16,700]	216,897	200,197
本年度全面收入總額	4,538,025	216,897	4,754,922
應佔：			
本公司擁有人	3,905,245	157,545	4,062,790
非控股權益	632,780	59,352	692,132

* 上表僅顯示財務資料的摘錄

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(i) 過往年度調整(續)

於澳娛的股權投資之公平價值計量導致的過往年度調整對於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日之綜合資產負債表影響之摘錄如下。未受影響之項目並無載列其中。

綜合資產負債表(摘錄)

	於 二零一八年 十二月三十一日 (如先前報告)	過往年度調整	於 二零一八年 十二月三十一日 (經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,379,023	2,483,726	3,862,749
權益			
其他儲備	20,740,426	1,813,329	22,553,755
非控股權益	6,082,854	670,397	6,753,251
權益總值	37,165,600	2,483,726	39,649,326

* 上表僅顯示財務資料的摘錄

綜合資產負債表(摘錄)

	於 二零一八年 一月一日 (如先前報告)	過往年度調整	於 二零一八年 一月一日 的結餘 (經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,021,729	2,266,829	3,288,558
權益			
其他儲備	17,372,796	1,655,784	19,028,580
非控股權益	5,605,846	611,045	6,216,891
權益總值	33,018,756	2,266,829	35,285,585

* 上表僅顯示財務資料的摘錄

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(ii) 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋

本集團已於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度首次採納下列新訂準則、準則修訂及詮釋：

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理不確定性
《香港財務報告準則》第16號	租賃
《香港會計準則》第28號之修訂	於聯營公司及合營投資之長期權益
二零一五年至二零一七年週期之	
《香港財務報告準則》年度改進	

除下文所述者外，採納上述新訂準則、準則修訂及詮釋對本集團業績並無任何重大影響。會計政策之變動及會計政策變動之影響概述如下：

《香港財務報告準則》第16號「租賃」

本集團自二零一九年一月一日起採納《香港財務報告準則》第16號。《香港財務報告準則》第16號訂立新的租賃會計要求，租賃交易因此需要在承租人的財務報表中確認。《香港財務報告準則》第16號專注於一項安排是否包含租賃成分或是服務協議，並對承租人的會計處理方式作出重大改動。對於承租人而言，以往對經營租賃及融資租賃的區分已被刪除。承租人需要就所有租賃確認使用權資產(代表租賃期內使用租賃資產的權利)及租賃負債(代表支付租金的責任)。對出租人的會計處理方式大致維持不變。

會計政策變動之影響 — 租賃

根據《香港財務報告準則》第16號的過渡條文，本集團已於二零一九年一月一日就現有租賃採納經修訂且具有若干過渡寬免的追溯應用方法，根據該應用方法，比較數字不予重列。

就先前被分類為經營租賃的租賃而言，本集團已選擇按相等於租賃負債，及就預付或應計租賃款項作調整的金額計量使用權資產。因此，於首次應用日，保留溢利的期初結餘毋須進行調整。

在過渡至《香港財務報告準則》第16號時，本集團已就先前根據《香港會計準則》第17號被分類為經營租賃的租賃採取以下的實務操作方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 對低價值資產的租賃應用確認豁免條款；
- 排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇時，以後見之明釐定租賃期。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(ii) 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

會計政策變動之影響 — 租賃(續)

於採納《香港財務報告準則》第16號後，本集團將「物業、機器及設備」中融資租賃項下之租賃土地及經營租賃項下之「預付土地租賃款項及土地使用權」重新分類至使用權資產呈列用途。

本集團亦已選擇不重新評估在首次應用日期合約是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其過往採用《香港會計準則》第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號確定安排是否包含租賃所作之評估。

於採納《香港財務報告準則》第16號後，本集團根據《香港會計準則》第17號原則確認先前已分類為「經營租賃」的租賃負債。

下表闡釋應用《香港會計準則》第17號於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日應用《香港財務報告準則》第16號確認的租賃負債之間的差額：

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	97,065
採用承租人於首次應用日期的增量借貸利率進行貼現	94,713
加：就延期權之不同處理方法作出之調整	24,633
減：按直線基準確認為開支之短期租賃	(1,910)
減：按直線基準確認為開支之低價值租賃	(10,727)
減：於二零一八年簽訂並於二零一九年開始之租賃	(12,024)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	94,685
其中：	
流動租賃負債	40,526
非流動租賃負債	54,159
	94,685

該等負債以剩餘租賃付款的現值計量，並使用承租人於二零一九年一月一日的增量借貸利率進行貼現。應用於二零一九年一月一日的租賃負債的承租人加權平均增量借貸利率為4.9%。

於釐定租期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。只有在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或期間超越個別可行使之終止權後之期間)才會計入租賃年期。倘因發生重大事件或在承租人可控制的情況下出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。截至二零一九年一月一日，經修訂租期以反映行使延期及終止選擇權的影響之財務影響為已確認租賃負債及使用權資產同時增加港幣24,633,000元。

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(ii) 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

會計政策變動之影響 — 租賃(續)

下表列示就於各個別財務報表項目之期初結餘中確認之調整。未受變動影響之項目並無載列其中。

綜合資產負債表(摘錄)

	採納《香港財務報告準則》第16號之影響			
	於 二零一八年 十二月三十一日 (如先前報告)	重新分類	租賃確認	於 二零一九年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	3,251,417	(101,276)	—	3,150,141
使用權資產	—	782,120	94,852	876,972
預付土地租賃款項及土地使用權	680,844	(680,844)	—	—
流動資產				
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	1,179,675	—	(1,004)	1,178,671
流動負債				
貿易及其他應付賬款及已收按金	(1,832,808)	—	837	(1,831,971)
租賃負債	—	—	(40,526)	(40,526)
非流動負債				
租賃負債	—	—	(54,159)	(54,159)

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(ii) 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

會計政策變動之影響 — 租賃(續)

應用《香港財務報告準則》第16號與《香港會計準則》第17號(先前生效)相比，對每個財務報表項目之影響如下：

綜合收益表(摘錄)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	採納《香港 財務報告準則》 第16號之前	採納《香港 財務報告準則》 第16號之影響	如報告
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊及攤銷	(218,122)	(55,846)	(273,968)
其他成本	(897,301)	58,924	(838,377)
融資成本	(611,236)	(5,491)	(616,727)
本年度溢利	5,111,362	(2,413)	5,108,949
應佔：			
本公司擁有人	3,457,553	(1,757)	3,455,796
非控股權益	1,653,809	(656)	1,653,153

綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一九年十二月三十一日			
	採納《香港 財務報告準則》 第16號之前	採納《香港財務報告準則》第16號之影響		如報告
	港幣千元	重新分類	租賃確認	港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	3,750,821	(98,164)	—	3,652,657
使用權資產	—	743,385	112,438	855,823
預付土地租賃款項及土地使用權	645,221	(645,221)	—	—
流動負債				
貿易及其他應付賬款及已收按金	2,735,768	—	(2,257)	2,733,511
租賃負債	—	—	47,278	47,278
非流動負債				
租賃負債	—	—	69,830	69,830
權益				
保留溢利	23,442,807	—	(1,757)	23,441,050
非控股權益	4,701,013	—	(656)	4,700,357

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(ii) 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第16號「租賃」(續)

會計政策變動之影響 — 租賃(續)

綜合現金流量表(摘錄)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	採納《香港 財務報告準則》 第16號之前	採納《香港 財務報告準則》 第16號之影響	如報告
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營業務			
除稅前溢利	5,882,350	(2,413)	5,879,937
調整：			
— 折舊及攤銷	218,122	55,846	273,968
— 融資成本	611,236	5,491	616,727
貿易及其他應付賬款及已收按金之減少	(468,675)	(2,313)	(470,988)
融資業務			
支付租賃負債(包括利息)	—	(56,611)	(56,611)

尚未採納之準則修訂

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之準則修訂，其於本集團二零一九年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

《香港財務報告準則》第3號之修訂 ⁽¹⁾	業務之定義
《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》 第39號及《香港財務報告準則》 第7號之修訂 ⁽¹⁾	利率基準改革
《香港會計準則》第1號及《香港會計準則》 第8號之修訂 ⁽¹⁾	重大定義之修訂
二零一八年財務報告概念框架 ⁽¹⁾	經修訂財務報告概念框架
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號之修訂 ⁽²⁾	投資者與其聯營公司或合營投資之間之資產 出售或注資

⁽¹⁾ 於二零二零年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 生效日期待定

本集團已開始評估該等準則修訂之影響。預期新訂或經修訂《香港財務報告準則》對本集團之業績並無重大影響。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法

(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回報時，本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合列賬。附屬公司自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移代價為所轉移資產、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。已轉移代價包括或然代價安排產生之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確認於收購對象的非控股權益。收購對象的非控股權益為現時的擁有權權益，藉此持有人有權在實體清盤時按比例分佔其淨資產，按公平價值或現時擁有權權益按比例應佔收購對象可識別淨資產的已確認金額而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平價值計量，除非《香港財務報告準則》規定須以其他計量基準計量。

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；重新計量所產生之盈虧於損益確認。

本集團轉移之或然代價，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的變動，根據《香港財務報告準則》第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉移代價、收購對象之非控股權益金額，及收購對象先前的權益在收購日期之公平價值，超過購入可識別淨資產公平價值之數額記錄為商譽。如所轉移代價、已確認非控股權益及先前持有之已計量權益，低於在議價收購中購入附屬公司淨資產之公平價值，則該差額直接在綜合收益表確認。

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予以對銷，除非交易能證明所轉移資產出現減值。附屬公司所呈報數額已作必要調整，以與本集團會計政策一致。

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

(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與擁有人進行之交易。已付代價公平價值與收購獲得的應佔附屬公司淨資產賬面值之差額列作權益。與非控股權益交易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。成本包括投資直接產生的成本。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的全面收益總額，或倘獨立財務報表中投資的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作減值測試。

(iv) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體之保留權益按失去控制權當日之公平價值重新計量，賬面值變動於損益確認。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，其公平價值為初步賬面值。此外，先前於其他全面收益中確認與該實體有關之金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味先前在其他全面收益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，一般隨附20%至50%投票權之股權。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分佔投資對象之損益。本集團於聯營公司之投資包括於收購時識別之商譽。

倘於聯營公司之擁有權權益減少，但仍保持重大影響力，則僅將先前於其他全面收益確認的按比例分佔的金額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後損益於綜合收益表確認，而其應佔其他全面收益之收購後變動於其他全面收益確認，並對投資賬面值作相應調整。倘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賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

(v) 聯營公司(續)

本集團在各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，並於綜合收益表確認。

本集團與其聯營公司之上下游交易所產生之損益於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司之權益為限。除交易能證明已轉移資產出現減值外，未變現虧損予以對銷。聯營公司之會計政策已作必要變更，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綜合收益表確認。

(vi) 合營安排

本集團已將《香港財務報告準則》第11號應用於所有合營安排。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義務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。本集團於合營投資之投資包括於收購時識別之商譽。在收購合營投資之擁有權權益後，該合營投資成本與本集團應佔該合營投資可識別資產和負債之公平價值淨間的差額列為商譽。如本集團應佔合營投資之虧損等於或超過其於該合營投資之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認額外虧損，除非本集團代合營投資產生負債或付款，則作別論。

本集團與其合營投資交易之未變現收益予以對銷，以本集團所持合營投資之權益為限。除交易能證明所轉移資產出現減值外，未變現虧損亦會對銷。合營投資之會計政策已作必要變更，確保與本集團所採納之政策一致。

(d) 營運分類

營運分類為本集團可賺取收益及產生費用之商業活動之組成部分，基於定期提供予本集團主要營運決策者審閱，作資源分配及評估分部表現之內部財務報告確定。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。

二 重大會計政策概要(續)

(e) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表項目皆按有關實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣(本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按項目重新計量之交易日或估值日之匯率換算為功能貨幣。該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外匯收益及虧損，於綜合收益表確認，惟作為合資格現金流量對沖在其他全面收益內遞延者則除外。

以外幣計值並分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務工具，公平價值變動按照投資之攤銷成本變動與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換算差額在損益確認，而其他賬面值變動則於其他全面收益確認。

非貨幣財務資產及負債(如所持按公平價值計入損益之股票)之換算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(如分類為按公平價值計入其他全面收益之股票)之換算差額計入其他全面收益。

(iii) 集團公司

所有集團實體(概無持有惡性通脹經濟體之貨幣)業績及財務狀況之功能貨幣如有別於呈列貨幣，則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按有關結算日之收市匯率換算；
2. 各收益表之收支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非對交易當日匯率累積影響之合理估計，在該情況下，收支按交易當日匯率換算)；及
3. 由此產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。

出售海外業務時，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。

財務報表附註

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產生之開支。成本亦可包括從權益轉撥以外幣購買物業、機器及設備的合資格現金流量對沖之任何收益／虧損。

其後成本僅在與該項目有關之未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，方列入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。替換部分之賬面值取消確認。所有其他維修及保養在所產生財務期間的收益表列支。

物業、機器及設備項目採用直線法計算折舊，在考慮其估計剩餘價值後，按以下年率在其預計可使用年內撇銷其成本：

酒店樓宇	2% 或按剩餘租期(如較短)
根據融資租賃持有之租賃土地	按剩餘租期(直至二零一八年十二月三十一日之前適用的政策)
租賃樓宇	1.7% 至 2.4% 或按剩餘租期(如較短)
船隻及躉船	5% 至 10%
其他資產	5% 至 33%

本集團於各結算日檢討及調整(如適用)物業、機器及設備項目之剩餘價值及可使用年期。

倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則將其賬面值即時撇減至可收回金額(附註第二(i)項)。

出售之收益及虧損透過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表「其他淨收益／虧損」確認。

在建酒店樓宇及永久業權土地不計提折舊。

(g) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)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發展的日後用作投資物業之物業。根據經營租賃持有之土地在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，有關經營租賃按猶如其為融資租賃般列賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及借貸成本(如適用))計量。於初步確認後，投資物業按公平價值(指於各結算日由外部估值師釐定之公開市場價值)列賬。公平價值基於活躍市場價格釐定，並於必要時就特定資產之性質、位置或條件之差異作調整。如無可供查閱資料，本集團採用替代估值方法(如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量估計)。公平價值變動於綜合收益表確認。

二 重大會計政策概要(續)

(h) 無形資產

(i) 牌照、特許權、商標及專利權

個別收購之牌照、特許權、商標及專利權分類為無形資產，按歷史成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。牌照之攤銷以直線法於估計可使用年期3至16.3年計提。特許權、商標及專利權之攤銷以直線法於估計有限可使用年期8至20年計提。

(ii) 品牌使用權

所收購具有無限可使用年期之品牌使用權分類為無形資產，按歷史成本扣除減值列賬，不計提攤銷。

品牌使用權每年進行減值檢討，或如有事件或情況變化顯示可能存在潛在減值，則更頻密地檢討。品牌使用權賬面值與可收回金額(使用價值與公平價值減出售成本的較高者)比較。減值即時確認為開支，其後不予撥回。

(i) 非財務資產之減值

沒有明確使用年期之資產(如商譽或無法立即使用之無形資產)不計提攤銷，須每年進行減值測試。須計提攤銷之資產在有事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額按資產之公平價值扣除銷售成本與使用價值中的較高者計算。評估是否減值時，資產按可分開識別現金流量之最低層次(現金產生單元)分組。除商譽外，已計提減值之非財務資產應於各結算日就減值可否轉回進行覆核。

(j) 財務資產

1. 分類

本集團將財務資產分為以下計量類別：

- 其後按公平價值計量的財務資產；及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

就按公平價值計量的資產而言，收益及虧損記入損益或其他全面收益。

債務財務資產的分類視乎實體管理財務資產的業務模式及現金流量的合約條款。本集團僅在管理債務投資的業務模式發生改變時方對該等資產重新分類。

就並非持作買賣的權益工具投資而言，這取決於本集團是否於初步確認時不可撤銷地選擇按公平價值計入其他全面收益對股權投資列賬。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產(續)

II. 計量

於初步確認時，本集團按公平價值計量財務資產(若為並非按公平價值計入損益的財務資產，則另加收購財務資產直接產生的交易成本)。按公平價值計入損益列賬的財務資產之交易成本於損益列支。

在釐定具有嵌入式衍生工具的財務資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，應對其進行總體考慮。

債務工具

債務工具的其他計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。

- 按攤銷成本計量：持作收取合約現金流量，且現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。取消確認時產生的收益或虧損直接於損益確認，連同匯兌收益及虧損列入其他淨收益／(虧損)。減值虧損作為單獨的項目列入損益表。
- 按公平價值計入其他全面收益計量：持作收取合約現金流量及出售，而資產的現金流量僅為支付本金及利息的資產按公平價值計入其他全面收益計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟確認減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損於損益確認。於財務資產取消確認時，先於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益，並於其他收益／虧損確認。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損列入其他收益／虧損，而減值開支於損益表呈列為獨立項目。
- 按公平價值計入損益計量：不符合按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益計量條件的資產按公平價值計入損益計量。其後按公平價值計入損益計量的債務投資之收益或虧損於損益確認，並於產生當期列入其他收益／(虧損)。

權益工具

所有權益投資其後按公平價值計量。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平價值收益及虧損，投資取消確認後的公平價值收益及虧損其後不會重新分類至損益。在本集團獲派股息的權利確立時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

按公平價值計入損益的財務資產之公平價值變動在綜合收益表的其他收益／虧損內確認(按適用者)。按公平價值計入其他全面收益的權益投資之減值虧損(及減值虧損的撥回)與其他公平價值變動分開列報。

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產(續)

III. 減值

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬的財務資產以及按公平價值計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損。所採用的減值方法視乎信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收賬款而言，本集團採用《香港財務報告準則》第9號批准的簡化方法，該準則規定須自初步確認應收賬款起確認預期生命週期虧損。

IV. 抵銷財務工具

當存在可依法強制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，財務資產可抵銷與負債，所得淨額於資產負債表呈報。法定可強制執行權利不得以未來事件為前提，且須在一般業務過程中以及公司或對手方違約、無法償債或破產的情況下可強制執行。

(k) 衍生財務工具

衍生工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平價值確認，其後按公平價值重新計量。所產生收益或虧損之確認方法取決於該衍生工具是否被指定作為對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於所對沖項目之性質。不符合對沖會計處理條件的衍生工具之公平價值變動即時於綜合收益表確認。

本集團於訂立交易時記錄對沖工具與被對沖項目之關係，以至執行各項對沖交易之風險管理目標及策略。本集團亦於訂立對沖交易時及按持續基準記錄其對用於對沖交易之衍生工具，是否極為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。

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極可能發生的預期交易的特定風險，則該衍生工具中被指定及合資格作現金流量對沖的公平價值有效變動部分於其他全面收益確認。無效部分之收益或虧損即時在綜合收益表確認。

權益內累計之金額於所對沖項目影響盈虧當期重新分類至損益。然而，若被對沖之預期交易導致確認非財務資產或非財務負債，則轉出過往於權益內遞延之盈虧並計入該資產或負債的初步計量成本中。

若對沖工具到期或出售，或對沖不再符合對沖會計處理之條件，權益內的累計盈虧仍保留於權益內，並於預期交易最終於綜合收益表確認時確認。若預期交易不再視為會發生，計入權益之累計盈虧即時轉入綜合收益表。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(l) 用作發展或發展中物業

用作發展或發展中物業分類為流動資產，以成本及可變現淨值之較低者列賬。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)。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及估計銷售開支後的所得數額。

(m) 存貨及持作出售竣工物業

存貨及持作出售竣工物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。未出售物業之成本按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。可變現淨值參考在日常業務過程中所出售物業的出售所得款項減去結算日後一切估計銷售費用釐定，或由管理層按當時市況估計預期銷售所得款項釐定。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(按適用者)釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價扣除達成銷售所需的估計成本計算。

(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，其後採用實際利率法按攤銷成本扣減減值撥備計量。

就貿易應收賬款而言，本集團採用《香港財務報告準則》第9號批准的簡化方法，該準則規定須自初步確認應收賬款起確認預期生命週期虧損。就其他應收賬款而言，本集團按前瞻性基準以12個月預計虧損法評估預期信貸虧損。所採用的減值方法視乎信貸風險是否顯著增加。

(o) 合約相關資產及合約負債

在與客戶訂立合約後，本集團取得向客戶收取代價的權利，並承擔向客戶轉移貨品或提供服務之履約責任。

合併該等權利及履約責任產生合約資產淨額或合約負債淨額，視乎剩餘權利與履約責任的關係。倘於損益確認的累計收入超過客戶的累計付款，則合約為一項資產並確認為合約資產。相反，倘客戶的累計付款超過於損益確認的收入，則合約為一項負債並確認為合約負債。

合約資產的減值評估方法與按攤銷成本列賬的財務資產所採取的方法相同。在本集團將貨品或服務轉移予客戶，履約義務履行完畢後，合約負債確認為收入。

倘本集團預期可收回獲得客戶合約的增量成本，則把該等成本資本化，列為合約相關資產，計入「其他應收賬款、按金及預付款」，其後按照與向客戶轉移資產所涉及貨品或服務相一致的系統化基準攤銷。倘已確認合約相關資產賬面值超過本集團預期收取的剩餘代價金額(扣除與貨品或服務直接相關而未確認為開支的成本)，則本集團於綜合收益表確認減值虧損。

二 重大會計政策概要(續)

(p) 現金及現金等同

現金及現金等同包括銀行現金及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款及初始期限為三個月或以下的短期高流動性投資。按要求償還並構成本集團現金管理之一部分的銀行透支，亦計入綜合現金流量表之現金及現金等同項目。

(q) 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所得款項減少(已扣稅)。

(r) 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款為在日常業務過程中從供應商購買商品或服務而應支付之負債。如貿易應付賬款在一年或以內到期(如為較長時間，則在正常業務經營週期中)，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付賬款初步按公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(s) 借貸

借貸初步按公平價值扣除所產生之交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列示，所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之差額利用實際利率法於借貸當期內的綜合收益表確認。

設立授信時支付之費用在很可能提取部分或全部貸款時確認為貸款交易成本。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如並無證據證明很可能提取部分或全部貸款，則把該費用資本化，列為流動資金服務之預付款，並於授信期內攤銷。

當合約中規定之義務解除、取消或屆滿時，在資產負債表取消確認借貸。已屆滿或轉移給另一方之財務負債之賬面值與已支付代價(包括已轉移之非現金資產或承擔之負債)之間的差額，在綜合收益表確認為其他收入或融資成本。

除本集團有無條件權利將負債之結算遞延至結算日後至少12個月外，借貸分類為流動負債。

(t) 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般及特定借貸成本將計入該等資產的成本，直至資產基本可作擬定用途或出售時為止。

特定借貸於撥作合資格資產的開支前用作短期投資所賺取的投資收入，將從合資格撥充資本的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生當期的損益確認。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(u) 稅項

期內稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，但與在其他全面收益或直接在權益中確認之項目有關之稅項，亦分別在其他全面收益確認或直接在權益中確認。

即期所得稅開支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法計算。管理層就適用稅務法規有待詮釋之情況，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。

資產及負債之稅基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確認遞延稅項。然而，若遞延稅項負債來自對商譽之初步確認，則不予確認。倘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步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不予確認。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期適用之稅率(及稅法)釐定。

釐定按公平價值計量的中國或澳門的投資物業的遞延稅項負債時，乃假設物業將通過出售全部收回。

遞延所得稅資產僅於日後很可能獲得用作抵銷暫時差異的應課稅溢利時確認。

於附屬公司、聯營公司及合營安排之投資所產生之暫時差異計提遞延所得稅負債，惟倘本集團能控制撥回遞延所得稅負債的時間，且暫時差異不大可能在可見未來撥回則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時差異之撥回。僅當有協議賦予本集團權力控制暫時差異撥回時，方不確認。僅於暫時差異很有可能於日後撥回，且有可動用暫時差異抵扣的充足應課稅溢利時，方對投資附屬公司、聯營公司及合營安排產生之可扣減暫時差異確認遞延所得稅資產。

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同一應課稅實體，或有意以淨額基準結算結餘之不同應課稅實體徵收的所得稅，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(v) 僱員福利

僱員享有之年假於歸屬予僱員時確認。因僱員於截至結算日止提供之服務而估計未放之年假須計提撥備。僱員享有之病假及產假直至放假時方予確認。

界定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應付的供款)於產生時確認為開支。

二 重大會計政策概要(續)

(w) 以股份為基礎付款

本集團運作多項以權益結算以股份為基礎之薪酬計劃，據此實體以本集團的權益工具(購股權)作為代價換取僱員提供服務。僱員為換取購股權所提供服務的公平價值確認為開支。列作開支的總金額參照已授出購股權的公平價值釐定，而計算時：

- 包括市場表現條件(如實體的股價)；
- 不包括服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及於指定時間內留任實體僱員)之影響；及
- 包括任何非歸屬條件(如要求僱員於指定時間內保存或持有股份)之影響。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬之購股權數目所作之估計，並在綜合收益表確認修訂最初估計之影響(如有)，權益作相應調整。

此外，在若干情況下，僱員可在授出日期前提供服務，因此確認當期開支時，授出日期之公平價值按服務開始日期至授出日期的期間估計。

在購股權獲行使時，本公司發行新股份。已收所得款項(扣除直接產生的交易成本)計入股本。

(x) 撥備

在出現以下情況時，對環境復修、重組費用及法律申索計提撥備：本集團因過往事件而承擔現有的法定或推定義務；履行義務可能需要資源流出；及流出金額能夠可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。未來的營運虧損不確認撥備。

如有多項類似義務，在釐定清償義務需要資源流出的可能性時須考慮義務的整體類別。即使同一類義務所含任一項目涉及的資源流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按照採用稅前貼現率將結算義務預期所需的開支貼現至現值計量，該稅前貼現率反映市場當前對貨幣時間值和相關義務的特定風險之評估。隨時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

(y) 或然負債

或然負債指因過往事件而產生的或然義務，該義務的存在與否僅視乎日後是否發生一項或多項本集團無法完全控制的事件。該等負債亦會是因過往事件而產生的現時義務，但因為將來不大可能需要經濟資源流出或金額無法可靠計量而未予確認。

或然負債不予確認，但在財務報表附註內披露。若資源外流的可能性發生變化，導致很有可能出現資源外流，則確認為準備。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(z) 收入及其他收益確認

收益按已收或應收代價之公平價值計量，指供應貨品之應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅。倘本集團已達成所識別的履約責任，將所承諾的貨品或服務轉移予客戶，且本集團各項活動均已符合下述特定條件，則本集團確認收益。貨品及服務在客戶獲得其控制權時轉移。本集團根據過往業績並參考客戶類型、交易類型及每項安排的具體情況估計收益。

視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品或服務的控制權可能會在某段時間或某個時點轉移。

倘本集團在履約過程中滿足以下條件，則貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

- 所提供的所有利益由客戶同時接收並耗用；
- 於本集團履約時創建及提升由客戶控制的資產；或
- 並無創建對本集團有替代用途的資產，且本集團擁有可強制執行權利來收回已完成履約部分的款項。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，則參照履約責任的完成進展在合同期內確認收益。否則，收益於客戶取得資產控制權之時確認。

履約責任的完成進展基於以下最能描述本集團履行履約責任之表現的方法計量：

- 直接計量本集團向客戶轉移的價值；或
- 本集團在履行履約責任方面的成果或投入佔預期總成果或總投入的比例。

出售物業的收益於物業的控制權或擁有權轉移予買家後的某一時間點確認。在確認收益前向客戶收取的訂金及分期付款計入附註第二(o)項下的合約流動負債。

客運服務收益於提供運輸服務後隨時間推移確認。出售燃料收益於向顧客交貨後的某一時間點確認。

旅行社服務、維修服務及管理服務收益於提供服務後隨時間推移確認。

酒店經營及管理及會所經營收益隨時間推移按能反映提供有關服務、設施或商品的時間、性質及價值之基準確認。

租金收入採用直線法於租期內確認。

股息收入於獲得派息的權利確立時確認。

利息收入根據未償還本金及所適用的實際利率按時間比例累計。

二 重大會計政策概要(續)

(aa) 租賃

(i) 自二零一九年一月一日起適用的政策

於租賃資產可供本集團使用日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

根據租賃所得之資產與負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，減任何應收租賃優惠
- 按某一指數或比率計算之可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 購買選擇權之行使價(如承租人可合理確定將行使選擇權)，及
- 終止租賃之罰款(如租賃期間反映承租人將行使有關選擇權)。

租賃付款使用租賃隱含之利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人之增量借貸利率，即承租人就於類似經濟環境中，按照類似條款與條件取得價值相近之資產借取所需資金將須支付之利率。

每項租賃付款在負債與財務成本之間分攤。財務成本在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信用風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租賃的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額減去任何已收租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(aa) 租賃(續)

(i) 自二零一九年一月一日起適用的政策(續)

使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃有關之付款按直線基準於綜合收益表中確認為開支。短期租賃指租賃年期為12個月或以下之租賃。低價值資產包括辦公室傢俱的小型項目。

本集團的若干物業租賃包括延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。大部分續租選擇權及終止租賃選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

(ii) 於二零一九年一月一日之前適用的政策

出租人保留所有權之絕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(扣除出租人給予之優惠)，按直線法於租期內的收益表列為開支。

本集團租賃若干物業、機器及設備。本集團擁有所有權的絕大部分風險及回報之物業、機器及設備租賃分類為融資租賃。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之較低者資本化。

每項租賃付款在負債及融資費用間分攤。相應之租金義務在扣除融資費用後，計入其他長期應付款項。融資成本之利息部分於租期內在收益表扣除，形成租期內對餘下義務的固定扣除比率。根據融資租賃購入之物業、機器及設備按資產可使用年期與租期之較短者計提折舊。

(ab) 持有待售資產

如非流動資產之賬面值主要透過被認為極有可能發生之出售交易及出售而收回，則有關資產被分類作持有待售資產。如資產之賬面值主要透過出售交易(而非透過持續使用)而收回，有關資產按賬面值與公平價值減出售成本的較低者計量。分類為持有待售資產的投資物業於報告期末按公平價值列賬。

(ac) 股息分派

分派予本公司股東之股息，於獲得本公司股東或董事(按適用者)批准當期的本集團財務報表確認為負債。

三 重大會計估計及判斷

本集團在編製財務報表過程中作出適當之估計、假設及判斷。該等估計根據過往經驗及其他因素作出(包括對被視為合理的未來事件之預期)，且因性質使然，很少與實際結果相等。對資產及負債賬面值產生重要影響之估計及假設論述如下：

(a) 投資物業估值

各投資物業之公平價值於各結算日由獨立專業估值師根據市場價值個別釐定。公平價值之最佳證明為類似物業在活躍市場之現行價格；倘無該等資料，則按一系列合理的公平價值估計釐定。估值師採用收入資本化法或直接比較法。收入資本化法基於對日後業績的估計，以及一系列反映物業的租賃及現金流量概況的特定假設來計算公平價值，而直接比較法參考類似物業的近期價格，並加以調整來反映物業特徵的差異。有關判斷及假設之詳情於附註第十四項披露。

(b) 按公平價值計入其他全面收益之財務資產的估值

並未於活躍市場交易之澳娛非上市股權投資，公平價值採用估值方法進行估計。本集團運用判斷以應用市場法為估值方法，並主要根據各報告期末當時之市況以重大判斷作出假設。有關所採用之關鍵假設及該等假設變動之影響詳情於附註第四十四(e)項披露。

(c) 用作發展或發展中物業的估計可變現淨值

本集團用作發展或發展中物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。於釐定是否應計提撥備時，本集團考慮目前市況及物業的估計市場價值(即估計售價)減估計竣工成本。倘可收回金額低於賬面值，則計提撥備。

(d) 存貨可變現淨值之估計

就本集團持作出售的已竣工物業之賬面值而言，本集團考慮當前市場環境及估計市場價值(即估計售價減估計銷售開支)。就零件及其他存貨而言，管理層審閱存貨清單，識別不再適合使用或可變現淨值減少之過時及滯銷存貨項目。撥備參考所識別存貨之最新市場價值計提。此外，管理層對存貨進行檢討，並於必要時撇減過時項目。

(e) 物業、機器及設備以及品牌使用權之可使用年期

本集團管理層釐定物業、機器及設備之估計可使用年期及相關折舊。該估計根據性質與功能類似之物業、機器及設備之實際可使用年期之過往經驗釐定，並可能因技術創新而發生重大變更。倘可使用年期有別於先前估計的年期，管理層將修改折舊費用。管理層亦撤銷或撤減棄用或變賣的技術過時或非策略性資產。

管理層認為，品牌使用權並無確定可使用年期，因其按永久使用基準授出，且品牌使用權為本集團產生現金淨流入並無可預見的期間限制。因此，本年度並無計提攤銷。

財務報表附註

三 重大會計估計及判斷(續)

(f) 所得稅

本集團需要在若干司法權區繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易和計算的最終稅務決定均不明確。如該等事件之最終稅務結果有別於最初記錄之金額，所產生的差額將影響決定當期的即期稅項及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產之確認主要涉及稅項虧損，視乎獲得可動用稅項虧損抵扣的未來應課稅溢利之預期，但實際應用結果可能有所不同。

四 收益及其他收入

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。

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
收入		
出售物業收益	11,707,070	2,874,540
客運服務收益	1,370,677	2,241,492
經營酒店收益	484,531	423,730
租金收入	491,761	477,811
管理費收入及其他	421,732	386,791
出售燃料收益	24,358	42,247
旅行社服務收益	22,938	35,942
應收按揭貸款利息收入	138	267
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	125,979	108,762
	14,649,184	6,591,582
其他收入		
利息收入：		
— 銀行存款	319,344	198,688
— 其他	2,660	1,088
其他	84,277	124,754
	406,281	324,530
收益及其他收入	15,055,465	6,916,112

五 其他淨收益

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
出售附屬公司之收益淨額	8,483	1,347,007
出售一家合營投資之收益／(虧損)	321	(798)
出售一家聯營公司之虧損	—	(3)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(67)	(1,471)
	8,737	1,344,735

截至二零一八年十二月三十一日止年度，出售附屬公司之收益包括一筆港幣1,348,298,000元之款項，該收益因根據於二零一六年六月與HIP Company Limited訂立之買賣協議以合共現金代價港幣3,150,000,000元出售澳門濠尚購物商場之50%權益而產生。於二零一八年十二月完成出售後，本集團於濠尚購物商場之經濟利益由100%減少至50%，且本集團將保留權益入賬列為於合營投資之投資。

財務報表附註

六 經營溢利

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	303,406	317,822
減：投資物業之直接營運支出	(37,780)	(34,819)
	265,626	283,003
上市投資股息收入	9,671	8,175
非上市投資股息收入		
— 澳娛	115,887	99,128
— 其他	421	1,459
已扣除：		
已售存貨成本		
— 物業	5,183,900	1,346,156
— 燃料	493,001	647,565
— 其他	91,724	121,645
	5,768,625	2,115,366
匯兌(收益)/虧損淨額	(13,429)	28,057
折舊		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	192,570	164,030
— 使用權資產：租賃土地	55,847	—
— 使用權資產：樓宇	3,113	—
— 使用權資產：預付土地租賃款項及土地使用權	22,233	—
攤銷		
— 無形資產(附註第十九項)	205	627
— 預付土地租賃款項及土地使用權(附註第十五項)	—	12,322
核數師酬金		
— 審核服務	12,423	11,923
— 非審核服務	8,451	5,778
短期租賃及低價值資產租賃下的開支	73,746	—
列為經營租賃物業之最低租賃付款	—	112,934
可變租賃付款開支(附註第十三(c)項)	28,134	—
或然租金付款	—	21,643
已確認/(已撥回)減值虧損		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	153,535	—
— 貿易應收賬款淨額(附註第二十五(a)項)	132	(76)
員工成本		
— 薪金及工資	1,232,017	1,326,450
— 公積金供款	52,754	53,827
— 董事薪酬(附註第七(a)項)	38,954	40,304

七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士

(a) 董事酬金

截至二零一九年十二月三十一日止年度

姓名	擔任董事(附註 i)					總計
	袍金	薪金、津貼 及福利		公積金供款	擔任管理層 (附註 ii)	
		袍金	薪金、津貼 及福利			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事						
何超瓊女士	110	10,187	1,202	635	—	12,134
何超鳳女士	110	6,151	1,026	307	—	7,594
何超蓮女士	110	4,681	878	234	—	5,903
岑康權先生	110	3,555	740	178	—	4,583
尹顯璠先生	50	2,532	369	127	3,562	6,640
獨立非執行董事						
何厚鏘先生	400	180	—	—	—	580
何柱國先生	400	60	—	—	—	460
吳志文先生	400	160	—	—	—	560
葉家祺先生	400	100	—	—	—	500
	2,090	27,606	4,215	1,481	3,562	38,954

截至二零一八年十二月三十一日止年度

名稱	擔任董事(附註 i)					總計
	袍金	薪金、津貼 及福利		公積金供款	擔任管理層 (附註 ii)	
		袍金	薪金、津貼 及福利			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事						
何超瓊女士	110	9,986	3,478	627	—	14,201
何超鳳女士	110	5,972	1,120	298	—	7,500
何超蓮女士	110	4,500	844	225	—	5,679
岑康權先生	110	3,418	711	171	—	4,410
尹顯璠先生	50	2,458	307	123	3,476	6,414
獨立非執行董事						
何厚鏘先生	400	180	—	—	—	580
何柱國先生	400	60	—	—	—	460
吳志文先生	400	160	—	—	—	560
葉家祺先生	400	100	—	—	—	500
	2,090	26,834	6,460	1,444	3,476	40,304

財務報表附註

七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士(續)

(a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 該等金額指就有關人士擔任董事(不論擔任本公司或其附屬公司之董事)之服務而已付或應收之酬金。
- (ii) 該等金額指就有關人士從事有關管理本公司或其附屬公司事務之其他服務而已付或應收之薪酬，包括薪金、酌情花紅及僱主向退休福利計劃作出之供款。

於本年度及往年，並無董事放棄或同意放棄薪酬的安排。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

於二零一六年十二月十二日，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)訂立一份經續訂總服務協議(「經續訂美高梅協議」)。經續訂美高梅協議制定了本集團按非獨家基準不時向／要求由美高梅及／或其附屬公司提供產品及／或服務之框架。

經續訂美高梅協議由二零一七年一月一日起至二零一九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。經續訂美高梅協議於二零一九年十二月三十一日到期。

於二零一九年十二月二十七日，該協議獲得續訂，期限為由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止三年，其後可經雙方書面協定再續期三年。

除上述交易外，本公司附屬公司或其控股公司於年末或年內任何時間均無簽訂董事或其關連實體於當中直接或間接擁有重大權益，且涉及本集團業務的其他重大交易、安排及合約。

(c) 五名最高薪酬之人士

本集團五名最高薪酬之人士均為本公司董事(二零一八年：四名為董事)，彼等之薪酬詳情已於上文披露。於二零一八年十二月三十一日，未計入上文之個人的薪酬包括薪金、津貼及福利為港幣5,047,000元。

八 融資成本

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	463,706	339,726
中期票據之利息	181,991	181,836
非控股權益貸款利息	39,502	9,234
租賃負債之利息	5,491	—
其他融資成本	28,401	38,822
融資成本總額	719,091	569,618
減：資本化至用作發展或發展中物業、存貨及在建酒店樓宇之數額	(102,364)	(252,184)
	616,727	317,434

年內在建酒店樓宇(二零一八年：用作發展或發展中物業及在建酒店樓宇)的融資成本按一般借貸的加權平均年利率3.93%(二零一八年：3.10%)撥充資本。

九 稅項

(a) 綜合收益表中之稅項指：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項	26,527	53,110
— 往年超額撥備	(692)	(1,178)
海外稅項		
— 本年度稅項	943,727	262,728
— 往年撥備不足／(超額撥備)	1,038	(476)
	970,600	314,184
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(199,612)	(77,922)
稅項開支總額	770,988	236,262

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一八年：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，有關地區主要為澳門和中國，其稅率分別為12%及25%。

財務報表附註

九 稅項(續)

(b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利調節：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	5,879,937	5,577,774
減：所佔合營投資及聯營公司業績	(212,319)	(2,239,075)
	5,667,618	3,338,699
按適用稅率 16.5% (二零一八年：16.5%) 計算之稅項	935,157	550,885
毋須納稅收入	(95,551)	(378,159)
不可扣稅開支	178,106	88,918
使用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(1,736)	(1,303)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	46,694	53,834
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	(293,074)	(74,257)
往年撥備不足／(超額撥備)	345	(1,654)
其他	1,047	(2,002)
稅項開支總額	770,988	236,262

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債

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	稅項虧損	現金流量對沖	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	40	37,560	—	—	37,600
計入收益表	35	2,269	—	—	2,304
計入其他全面收益	—	—	3,591	—	3,591
於二零一八年十二月三十一日	75	39,829	3,591	—	43,495
兌換調整	—	—	—	62	62
計入收益表	692	34,625	—	14,379	49,696
扣除自其他全面收益	—	—	(3,591)	—	(3,591)
於二零一九年十二月三十一日	767	74,454	—	14,441	89,662

九 稅項(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	投資物業重估	現金流量對沖	業務合併時 公平價值調整	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	301,946	255,060	2,793	782,481	1,224	1,343,504
兌換調整	(4,284)	(6,616)	—	(3,806)	7	(14,699)
扣除自/(計入)收益表	18,917	3,663	—	(99,476)	1,278	(75,618)
計入其他全面收益	—	—	(2,793)	(43,938)	—	(46,731)
出售附屬公司	—	—	—	(47,649)	—	(47,649)
於二零一八年十二月三十一日	316,579	252,107	—	587,612	2,509	1,158,807
兌換調整	(1,896)	(2,527)	—	1,452	(3)	(2,974)
扣除自/(計入)收益表	18,305	95	—	(182,245)	13,929	(149,916)
扣除自/(計入)其他全面收益	—	—	244	(50,051)	—	(49,807)
於二零一九年十二月三十一日	332,988	249,675	244	356,768	16,435	956,110

當有關稅項屬同一稅務當局且抵銷能依法強制執行時，遞延稅項資產及負債可以抵銷。經適當抵銷後釐定之金額於綜合資產負債表分別呈列如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	46,503	8,119
遞延稅項負債	(912,951)	(1,123,431)
	(866,448)	(1,115,312)

(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：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
稅項虧損	1,553,385	1,563,954
可扣除暫時差異	372	632
	1,553,757	1,564,586

本集團之未確認稅項虧損包括自二零一九年十二月三十一日起至二零二四年(二零一八年：二零二三年)於不同日期到期之虧損為港幣121,396,000元(二零一八年：港幣143,421,000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。

財務報表附註

十 股息

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
擬派末期股息：3,021,479,785股，每股派18港仙 (二零一八年：3,025,435,785股，每股派10港仙)	534,866	302,544
擬派特別股息：無(二零一八年：3,025,435,785股，每股派6港仙)	—	181,526
	534,866	484,070

附註：擬派末期股息及特別股息金額乃根據財務報表批准日之已發行股份數目訂定。

十一 每股盈利

每股基本盈利根據年內本公司擁有人應佔溢利港幣3,455,796,000元(二零一八年：港幣4,647,326,000元)及年內已發行股份之加權平均數3,023,427,363股(二零一八年：3,029,728,333股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股基本盈利具反攤薄影響，故每股基本與全面攤薄後盈利相同(二零一八年：相同)。

十二 物業、機器及設備

	酒店土地 及樓宇	在建酒店 樓宇	租賃土地 及樓宇	船隻及 躉船	其他資產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本						
於二零一八年一月一日	2,156,729	—	1,008,990	2,438,704	1,209,119	6,813,542
兌換調整	(41,348)	—	(148)	—	(1,460)	(42,956)
添置	436,953	13,933	186	2,103	168,906	622,081
出售	—	—	—	(3,734)	(33,480)	(37,214)
轉撥至持有待售資產	—	—	—	—	(218)	(218)
於二零一八年十二月三十一日	2,552,334	13,933	1,009,028	2,437,073	1,342,867	7,355,235
採納《香港財務報告準則》 第16號(附註第二(b)(ii)項)	—	—	(265,017)	—	—	(265,017)
於二零一九年一月一日	2,552,334	13,933	744,011	2,437,073	1,342,867	7,090,218
兌換調整	(11,278)	117	(60)	—	(1,050)	(12,271)
添置	637,799	104,973	—	—	115,557	858,329
出售	—	—	—	—	(68,742)	(68,742)
於二零一九年十二月三十一日	3,178,855	119,023	743,951	2,437,073	1,388,632	7,867,534
累計折舊及減值						
於二零一八年一月一日	200,733	—	813,151	2,042,717	920,377	3,976,978
兌換調整	(1,333)	—	(25)	—	(573)	(1,931)
本年度扣除(附註第六項)	39,136	—	6,919	42,794	75,181	164,030
出售	—	—	—	(3,734)	(31,469)	(35,203)
轉撥至持有待售資產	—	—	—	—	(56)	(56)
於二零一八年十二月三十一日	238,536	—	820,045	2,081,777	963,460	4,103,818
採納《香港財務報告準則》第16號 (附註第二(b)(ii)項)	—	—	(163,741)	—	—	(163,741)
於二零一九年一月一日	238,536	—	656,304	2,081,777	963,460	3,940,077
兌換調整	(3,177)	—	(10)	—	(292)	(3,479)
本年度扣除(附註第六項)	49,063	—	3,386	42,746	97,375	192,570
減值(附註第六項)	153,535	—	—	—	—	153,535
出售	—	—	—	—	(67,826)	(67,826)
於二零一九年十二月三十一日	437,957	—	659,680	2,124,523	992,717	4,214,877
賬面淨值						
於二零一九年十二月三十一日	2,740,898	119,023	84,271	312,550	395,915	3,652,657
於二零一八年十二月三十一日	2,313,798	13,933	188,983	355,296	379,407	3,251,417

財務報表附註

十二 物業、機器及設備(續)

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、設施及機器、酒店經營用品及設備以及船隻的可維修零件。
- (b) 酒店土地及樓宇包括位於新加坡賬面淨值為港幣1,509,614,000元(二零一八年：港幣867,605,000元)的永久業權土地以及位於香港及中國賬面淨值分別為港幣571,031,000元(二零一八年：港幣591,796,000元)及港幣660,253,000元(二零一八年：854,397,000元)的酒店樓宇。

賬面淨值為港幣2,503,298,000元(二零一八年：港幣1,231,161,000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獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十一項)。

十三 使用權資產

	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一九年 一月一日
	港幣千元	港幣千元
租賃土地(附註c)	98,163	101,276
樓宇	112,436	94,852
預付土地租賃款項及土地使用權	645,224	680,844
	855,823	876,972

- (a) 本集團透過租賃安排取得若干租賃土地、樓宇及預付土地租賃款項及土地使用權於一段時期的控制權。有關樓宇的租賃安排按個別基準磋商，並取得一系列不同的條款及條件，包括租賃付款及介乎一至五年的租期。

- (b) 截至二零一九年十二月三十一日止年度內，使用權資產和租賃負債的添置為港幣73,679,000元。

- (c) 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權利於香港國際機場旁邊、毗鄰亞洲國際博覽館的一幅土地上興建一家酒店。於興建完成後，香港機場管理局授予該本集團附屬公司佔用及享有酒店之權利，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。

約港幣22,829,000元(二零一八年：港幣21,643,000元)的或然租金付款計入綜合收益表，而該或然租金乃參考該附屬公司的年內收入收取。

- (d) 於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值港幣262,719,000元之使用權資產已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十一項)。

- (e) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為港幣158,491,000元。

十四 投資物業

已竣工投資物業	二零一九年		
	香港	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
估值			
於一月一日	5,245,557	3,096,444	8,342,001
添置	12,825	—	12,825
兌換調整	—	(40,371)	(40,371)
公平價值變動	(142,740)	(39,661)	(182,401)
於十二月三十一日	5,115,642	3,016,412	8,132,054
永久業權物業			1,060,000
租賃物業			7,072,054
	二零一八年		
已竣工投資物業	香港	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
估值			
於一月一日	5,062,574	3,169,740	8,232,314
添置	2,076	—	2,076
兌換調整	—	(104,909)	(104,909)
公平價值變動	180,907	31,613	212,520
於十二月三十一日	5,245,557	3,096,444	8,342,001
永久業權物業			1,137,000
租賃物業			7,205,001

財務報表附註

十四 投資物業(續)

公平價值為港幣2,006,018,000元(二零一八年：港幣2,067,947,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十一項)。

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業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，且近期曾於所估值投資物業之地點進行估值)進行獨立估值，以確定投資物業於二零一九年十二月三十一日之公平價值(二零一八年：相同)。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期未屆滿之租賃持有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。

本集團之投資物業入賬公平價值為港幣8,132,054,000元(二零一八年：港幣8,342,001,000元)，通過採用重大不可觀察輸入參數(第三級)的公平價值計量進行估值。本集團政策為，在導致公平價值層級轉移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的轉移。

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量

香港及其他地區的已竣工商業物業及停車位之公平價值採用收入資本化法或直接比較法得出。收入資本化法基於採用合適的資本化率，將收入淨額及收入復歸潛力予以資本化，而資本化率通過分析銷售交易及估值師對投資者當前的要求或期望之詮釋得出。在估值中採用的現行市場租金，乃參考估值師對目標物業及其他可比較物業近期租務情況之觀察釐定。

直接比較法基於直接比較待估物業與近期已成交的其他可比物業進行。然而，考慮到房地產物業的複雜性，通常需要對其價值作出適當調整，以考慮可能影響待估物業所能取得之價格的質量差異。

十四 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

	於二零一九年 十二月三十一日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍		
			當前市場月租金	單價	資本化/貼現率
	港幣千元				
位於下列地點之已竣工投資物業					
香港					
— 商業	3,722,235	收入資本化	每平方呎港幣 29 元 至港幣 114 元	不適用	3.0% - 4.0%
— 停車位	475,807	收入資本化	港幣 220 元 至港幣 3,550 元	不適用	3.5% - 4.0%
— 停車位	917,600	直接比較	不適用	港幣 148,000 元 至港幣 3,350,000 元	不適用
其他					
— 商業	2,971,796	收入資本化	每平方呎港幣 11 元 至港幣 113 元	不適用	2.0% - 6.0%
— 停車位	44,616	直接比較	不適用	港幣 363,920 元 至港幣 500,390 元	不適用

	於二零一八年 十二月三十一日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍		
			當前市場月租金	單價	資本化/貼現率
	港幣千元				
位於下列地點之已竣工投資物業					
香港					
— 商業	3,844,353	收入資本化	每平方呎港幣 31 元 至港幣 115 元	不適用	3.0% - 4.0%
— 停車位	461,604	收入資本化	港幣 215 元 至港幣 3,500 元	不適用	3.5% - 4.0%
— 停車位	939,600	直接比較	不適用	港幣 148,000 元 至港幣 3,440,000 元	不適用
其他					
— 商業	3,050,902	收入資本化	每平方呎港幣 10 元 至港幣 112 元	不適用	2.0% - 6.0%
— 停車位	45,542	直接比較	不適用	港幣 364,336 元 至港幣 500,962 元	不適用

當前市場租金根據第一太平戴維斯對目標物業及其他可比較物業近期租務情況之觀察估計得出。租金越低，公平價值越低。

資本化及貼現率由第一太平戴維斯根據所估物業之風險狀況估計得出。資本化及貼現率越高，公平價值越低。

財務報表附註

十五 預付土地租賃款項及土地使用權

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
成本		
於一月一日	729,395	341,226
採納《香港財務報告準則》第16號(附註第二(b)(ii)項)	(729,395)	—
添置	—	404,999
兌換調整	—	(16,830)
於十二月三十一日	—	729,395
累計攤銷		
於一月一日	48,551	38,385
採納《香港財務報告準則》第16號(附註第二(b)(ii)項)	(48,551)	—
兌換調整	—	(2,156)
本年度攤銷(附註第六項)	—	12,322
於十二月三十一日	—	48,551
十二月三十一日之賬面淨值	—	680,844

於二零一八年十二月三十一日，港幣273,297,000元之土地使用權已抵押予銀行，作為本集團一家附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十一項)。

十六 附屬公司

有關主要附屬公司之詳情載於附註第四十八項。

具有重大非控股權益之附屬公司

由本集團附屬公司迅仔新城市發展有限公司擁有及發展的濠庭都會第五期的住宅部分(「濠庭都會第五期住宅」)擁有對本集團而言屬重大的非控股權益，因Fast Shift Investments Limited的無表決權B類股份的持有人佔有濠庭都會第五期住宅產生的經濟利益或虧損之29%。

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，其股權分別由非控股權益持有49%及57.4%。

濠庭都會第五期住宅、隆益及信德中旅集團的財務資料概要載於下文。

十六 附屬公司(續)

資產負債表概述

於十二月三十一日

	濠庭都會第五期住宅		隆益		信德中旅集團	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動						
資產	6,298,970	12,954,500	856,318	854,017	1,272,546	1,464,892
負債	(1,752,707)	(7,663,643)	(266,107)	(244,067)	(245,926)	(391,115)
流動資產淨值	4,546,263	5,290,857	590,211	609,950	1,026,620	1,073,777
非流動						
資產	1,337	20,503	3,228,000	3,306,000	730,960	738,308
負債	(162,933)	(379,607)	(94,530)	(89,643)	(22,556)	(23,524)
非流動(負債)/資產淨值	(161,596)	(359,104)	3,133,470	3,216,357	708,404	714,784
資產淨值	4,384,667	4,931,753	3,723,681	3,826,307	1,735,024	1,788,561

全面收益表概述

截至十二月三十一日止年度

	濠庭都會第五期住宅		隆益		信德中旅集團	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	11,004,285	2,757,461	93,456	96,395	1,455,935	2,358,366
除稅前溢利/(虧損)	6,080,663	1,316,768	(13,851)	244,779	(96,056)	268,272
稅項	(760,729)	(172,383)	(10,598)	(24,651)	23,114	(26,713)
其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	19,405	(32,306)
全面收益/(虧損)總額	5,319,934	1,144,385	(24,449)	220,128	(53,537)	209,253
分配予非控股權益之全面收益/ (虧損)總額	1,618,881	360,899	(11,247)	101,259	(30,730)	120,111
分派予非控股權益之股息	1,594,994	—	—	92,000	—	59,160

財務報表附註

十六 附屬公司(續)

現金流量概述

截至十二月三十一日止年度

	濠庭都會第五期住宅		隆益		信德中旅集團	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營業務所得/(所用)現金流量						
經營業務所得現金	6,711,346	2,613,084	91,505	76,356	(148,167)	246,509
已付所得稅	(219,871)	—	(50)	(4,612)	(6,983)	(31,455)
經營業務所得/(所用)現金淨額	6,491,475	2,613,084	91,455	71,744	(155,150)	215,054
投資業務所得/(所用)現金淨額	14,819	(6,973)	(805)	11,783	314,510	12,429
融資業務所用現金淨額	(7,970,463)	(38,568)	(100,000)	(200,000)	(16,411)	(204,071)
現金及現金等同之(減少)/增加淨額	(1,464,169)	2,567,543	(9,350)	(116,473)	142,949	23,412
一月一日之現金及現金等同	3,321,240	753,697	740,070	856,543	424,987	401,575
十二月三十一日之現金及現金等同	1,857,071	3,321,240	730,720	740,070	567,936	424,987

十七 合營投資

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	12,734,445	8,476,142

關於主要合營投資之詳情載於附註第四十八項。

重大合營投資之財務資料概要

基城投資有限公司(「基城」)為本集團之重大合營投資，於澳門從事物業投資及酒店經營業務。

基城為私人公司，其股份並無市場報價。

基城採用權益會計法列賬之財務資料概要載於下文。

十七 合營投資(續)

資產負債表概述

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
流動		
現金及現金等同	516,884	537,866
其他流動資產(不包括現金)	253,510	270,938
流動資產總額	770,394	808,804
財務負債(不包括貿易應付賬款)	(141,817)	(178,396)
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	(276,418)	(267,358)
流動負債總額	(418,235)	(445,754)
非流動		
投資物業	9,920,000	10,133,000
其他資產	1,002,864	1,045,930
非流動資產總值	10,922,864	11,178,930
其他負債	(1,125,941)	(1,151,501)
非流動負債總額	(1,125,941)	(1,151,501)
資產淨值	10,149,082	10,390,479

全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
收入	646,575	668,635
折舊及攤銷	(74,086)	(70,628)
利息收入	2,674	622
利息開支	(46)	(2,133)
投資物業公平價值之變動	(213,000)	116,000
其他	(269,863)	(280,302)
除稅前溢利	92,254	432,194
稅項	(12,056)	(52,869)
本年度溢利	80,198	379,325
其他全面收益	—	—
全面收益總額	80,198	379,325
來自基城的股息收入	164,013	150,241

財務報表附註

十七 合營投資(續)

財務資料概述之對賬

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
一月一日之年初資產淨值	10,390,479	10,305,744
本年度溢利	80,198	379,325
股息	(321,595)	[294,590]
十二月三十一日之年末資產淨值	10,149,082	10,390,479
於合營投資之51%權益	5,176,032	5,299,144

個別而言並不重大之合營投資之資料匯總：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
綜合財務報表內個別而言並不重大之合營投資之賬面總值	7,558,413	3,176,998
本集團所佔該等合營投資以下各項總計		
本年度(虧損)/溢利	(1,517)	1,251,858
其他全面虧損	(33,190)	[77,404]
全面(虧損)/收益總額	(34,707)	1,174,454

本集團於合營投資之權益並不涉及重大或然負債。

附註：

年內，本集團所佔個別而言並不重大之合營投資之溢利包括所佔投資物業公平價值虧損(已扣除遞延稅項)港幣7,918,000元(二零一八年：收益港幣1,243,775,000元)。

基城及本集團其他合營投資所持之已竣工投資物業之公平價值乃由第一太平戴維斯及Knight Frank按收入資本化法及直接比較法釐定。

十八 聯營公司

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	3,117,742	2,934,025
向一家聯營公司出資	24,120	24,120
商譽	137	137
	3,141,999	2,958,282

本集團並無個別而言屬重大之聯營公司。向一家聯營公司出資為無抵押、免息及無固定還款期。應收一家聯營公司款項之賬面值與其公平價值相若。

個別而言並不重大之聯營公司之資料匯總：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
綜合財務報表內個別而言並不重大之聯營公司之賬面總值	3,141,999	2,958,282
本集團所佔該等聯營公司以下各項總計		
本年度溢利(附註)	172,935	793,761
其他全面虧損	(51,354)	(77,680)
全面收益總額	121,581	716,081

附註：

- (a) 於二零一八年九月十八日，本集團作價港幣444百萬元向方強有限公司收購信德中心有限公司(「信德中心」)股本中10%的A類股份。本集團通過該10%之A類股份按比例享有歸屬於信德中心A類股份的溢利或資產淨值，包括位於香港信德中心的若干投資物業。
- (b) 年內，本集團所佔聯營公司溢利包括所佔投資物業公平價值收益淨額(扣除遞延稅項)港幣60,347,000元(二零一八年：港幣652,584,000元)。本集團一家聯營公司所持之已竣工投資物業之公平價值乃由第一太平戴維斯按收入資本化法釐定，而本集團其他聯營公司所持之在建投資物業之公平價值乃由世邦魏理仕有限公司及第一太平戴維斯按剩餘法釐定。

本集團於聯營公司之權益並不涉及重大或然負債。

有關主要聯營公司之詳情載於附註第四十八項。

財務報表附註

十九 無形資產

	牌照及 其他經營權	特許權及 專利權	品牌使用權	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本				
於二零一八年一月一日	7,015	1,164	34,702	42,881
添置	1,427	—	—	1,427
轉撥至持有待售資產	—	—	(34,702)	(34,702)
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日	8,442	1,164	—	9,606
累計攤銷				
於二零一八年一月一日	5,424	1,030	—	6,454
本年度攤銷(附註第六項)	538	89	—	627
於二零一八年十二月三十一日	5,962	1,119	—	7,081
本年度攤銷(附註第六項)	160	45	—	205
於二零一九年十二月三十一日	6,122	1,164	—	7,286
賬面淨值				
於二零一九年十二月三十一日	2,320	—	—	2,320
於二零一八年十二月三十一日	2,480	45	—	2,525

二十 按公平價值計入其他全面收益之財務資產

	二零一九年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
股本證券			
非上市	3,097,810	3,305,032	3,089,529
上市			
— 於香港	426,072	497,655	172,281
— 於香港以外	10,413	7,768	10,497
	436,485	505,423	182,778
債務證券			
於香港上市	52,197	52,294	16,251
	3,586,492	3,862,749	3,288,558

按公平價值計入其他全面收益之財務資產以下列貨幣列值：

	二零一九年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
港幣	3,516,280	3,794,397	3,252,126
美元	70,212	68,352	36,432
	3,586,492	3,862,749	3,288,558

上市股本及債務證券之公平價值按結算日之市場報價釐定。

於年內，管理層已根據《香港財務報告準則》第9號的規定評估本集團於澳娛的投資的公平價值，並已重列過往年度按公平價值計入其他全面收益之財務資產結餘。

於對澳娛非上市股權投資(第三級)估值時採用的關鍵估計及假設載於綜合財務報表附註第四十四(e)項。

有關過往年度調整及影響之詳情於綜合財務報表附註第二(b)(i)項披露。

財務報表附註

二十一 應收按揭貸款

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
應收按揭貸款	1,521	2,459
減：流動部分(附註第二十五項)	(334)	(534)
非流動部分	1,187	1,925

應收按揭貸款以物業之第二按揭作抵押，並按最優惠利率加1%至最優惠利率加2.75%(二零一八年：最優惠利率加1%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。

二十二 其他非流動資產

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
應收合營投資款項(附註a)	1,381,536	1,402,424
應收一家聯營公司款項(附註b)	10,000	10,000
按金及預付款	65,393	61,612
	1,456,929	1,474,036

附註：

- (a) 應收合營投資款項為免息及須按要求償還。於二零一八年十二月三十一日，港幣22,606,000元按香港銀行同業拆息加3%之年利率對貸款本金計息並須按要求償還。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該計息應收款項結餘已由合營投資悉數償還。結餘以港幣列值。
- (b) 應收一家聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。結餘以港幣列值。
- (c) 於二零一九年十二月三十一日的最大信貸風險承擔為賬面值，而賬面值與其公平價值相若(二零一八年：相同)。

二十三 用作發展或發展中物業

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
用作發展或發展中物業，按成本	6,765,078	5,631,404

預期於一年以上回本的用作發展或發展中物業之金額為港幣6,765,078,000元(二零一八年：港幣5,631,404,000元)。

港幣6,765,078,000元(二零一八年：港幣5,631,404,000元)之用作發展或發展中物業已抵押予銀行，作為本集團一間附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十一項)。

二十四 存貨

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
持作出售物業	11,375,432	16,853,157
零件	176,041	168,502
其他	17,880	13,142
	11,569,353	17,034,801

港幣6,618,868,000元(二零一八年：港幣16,494,838,000元)之持作出售物業及港幣796,000元(二零一八年：港幣872,000元)之其他存貨已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十一項)。

二十五 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
貿易應收賬款(附註a)	126,259	150,721
減：貿易應收賬款減值撥備	(3,718)	(4,168)
	122,541	146,553
應收聯營公司款項(附註b)	110	11
應收合營投資款項(附註c)	957	974
應收按揭貸款之流動部分(附註第二十一項)	334	534
收購土地發展權權益之按金(附註d)	500,000	500,000
其他應收賬款、按金及預付款(附註e)	456,158	531,603
	1,080,100	1,179,675

財務報表附註

二十五 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款(續)

貿易及其他應收賬款之賬面值與其公平價值相若，因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：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
港幣	819,209	978,741
澳門幣	55,863	57,978
人民幣	45,938	42,187
美元	11,733	7,059
新加坡元	147,357	93,675
其他	—	35
	1,080,100	1,179,675

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的信貸政策管理。銷售信貸只會通過協商給予交易記錄良好的主要客戶。除出售物業所得款項乃按相關協議之條款收取外，本集團提供予其客戶之信貸期一般為零至六十日。按發票日期計算之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	89,393	103,649
三十一至六十日	24,820	35,414
六十一至九十日	5,764	5,547
超過九十日	6,282	6,111
	126,259	150,721

二十五 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款(續)

附註(續)：

(a) 貿易應收賬款(續)

本集團採用《香港財務報告準則》第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損對貿易應收賬款採用全週期預期虧損撥備。

年內貿易應收賬款的虧損撥備之變動如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	4,168	4,244
年內確認之減值虧損	240	—
年內撥回之減值虧損	(108)	(76)
撇銷不可收回之款項	(582)	—
於十二月三十一日	3,718	4,168

貿易及其他應收賬款內的其他類別不包含減值資產。

於結算日所面臨的最大信貸風險敞口為上述各類應收賬款之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

- (b) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (c) 應收合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (d) 收購土地發展權權益之按金

該等按金指本集團向澳門一間關聯公司收購土地發展權權益而支付的可退還按金港幣500,000,000元(二零一八年：港幣500,000,000元)。該交易於附註第三十九(b)(ix)項「重大關連人士交易」進一步披露。

- (e) 於二零一九年十二月三十一日的「其他應收賬款、按金及預付款」結餘，包括本集團就已確認為獲取物業銷售合約而已支付的銷售佣金港幣43,845,000元(二零一八年：港幣198,989,000元)。本集團將該款項資本化，並於確認相關物業銷售收入或沒收物業銷售按金所得時攤銷。年內自綜合收益表扣除之金額為港幣178,232,000元(二零一八年：港幣56,122,000元)。

財務報表附註

二十六 衍生財務工具

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
交叉貨幣掉期(附註a)	—	6,746
流動資產		
交叉貨幣掉期(附註a)	15,027	—
燃料掉期合約(附註b)	1,476	—
	16,503	—
流動負債		
燃料掉期合約(附註b)	—	21,763

衍生財務工具以美元列值。

附註：

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，本集團使用交叉貨幣掉期對沖與以美元計值、本金總額為400百萬美元的中期票據(附註第三十三項)的外幣風險。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，被指定為並合資格作現金流量對沖之交叉貨幣掉期合約之公平價值收益(二零一八年：收益)港幣8,281,000元(二零一八年：港幣6,639,000元)在權益的對沖儲備確認。現金流量對沖項下港幣17,251,000元虧損(二零一八年：港幣7,540,000元收益)自對沖儲備轉撥至綜合收益表。

於二零一九年十二月三十一日，合資格作現金流量對沖的交叉貨幣掉期合約公平價值收益(二零一八年：虧損)產生之對沖儲備為港幣1,962,000元(二零一八年：港幣23,570,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有兩份(二零一八年：兩份)未平倉貨幣掉期合約。該等合約將於二零二零年三月到期。

交叉貨幣掉期對本集團財務狀況及表現的影響如下所示：

	二零一九年	二零一八年
交叉貨幣掉期		
面額(千美元)	400,000	400,000
到期日	二零二零年三月	二零二零年三月
對沖比率	100%	100%
年度加權平均固定匯率(美元兌港幣)	7.7566	7.7566

二十六 衍生財務工具(續)

附註：(續)

- (b) 本集團使用燃料掉期合約對沖極有可能購買之燃料的價格風險。本集團採用獨立金融機構按市價計值得出的報價來估計該等衍生工具的公平價值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，被指定為並合資格作現金流量對沖之燃料掉期合約之公平價值收益(二零一八年：虧損)港幣6,312,000元(二零一八年：港幣4,352,000元)在權益的對沖儲備確認。現金流量對沖項下港幣1,953,000元虧損(二零一八年：港幣9,411,000元收益)自對沖儲備轉撥至綜合收益表。

於二零一九年十二月三十一日，合資格作現金流量對沖的燃料掉期合約公平價值收益(二零一八年：虧損)產生之對沖儲備為港幣524,000元(二零一八年：港幣7,741,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有可買入約36,000(二零一八年：192,000)桶燃料的未平倉燃料掉期合約。該等合約將於二零二零年十二月(二零一八年：二零一九年十二月)到期。

燃料掉期合約對本集團財務狀況及表現的影響如下所示：

	二零一九年	二零一八年
燃料掉期合約		
燃料類型	重柴油	重柴油
對沖數量(桶)	36,000	192,000
到期日	二零二零年 十二月	二零一九年 六月至十二月
對沖比率*	10%	23%
年度加權平均固定價格(美元)	72.00	81.14

* 對沖比率按對沖數量比來年估計耗用量的比例估計。

二十七 現金及銀行結餘

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
銀行存款	11,138,678	9,880,182
現金及銀行結餘	1,142,224	4,437,469
	12,280,902	14,317,651

銀行存款、現金及銀行結餘的賬面值與公平價值相若，因其即時或於短期內到期。

財務報表附註

二十七 現金及銀行結餘(續)

現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
港幣	10,416,131	12,597,468
澳門幣	143,474	132,079
人民幣	578,031	526,694
美元	964,633	822,340
新加坡元	178,633	239,070
	12,280,902	14,317,651

於二零一九年十二月三十一日，銀行結餘及銀行存款包括就銀行授信而以銀行為受益人押記的款項港幣234,195,000元(二零一八年：港幣3,547,562,000元)(附註第三十一項)。於二零一九年十二月三十一日，結餘可由本集團在指定情況下使用。於二零一八年十二月三十一日，港幣3,307,026,000元為物業預售所得款項，可用於清償應付的相關項目建設成本，而餘額港幣240,536,000元可由本集團在指定情況下使用。

二十八 持有待售資產／與持有待售資產直接相關之負債

於二零一八年十二月二十日，本集團訂立一項買賣協議，出售其於雅辰世民亞洲有限公司所持的全部65%股權。該項出售已於二零一九年一月二日完成，而出售收益港幣9,157,000元已於截至二零一九年十二月三十一日止年度記錄入賬。

持有待售資產以及與持有待售資產相關之負債的主要類別如下所示：

	二零一八年
	港幣千元
持有待售資產	
物業、機器及設備	162
無形資產	34,702
貿易及其他應收賬款以及已付按金	1,293
現金及銀行結餘	468
持有待售資產總額	36,625
與持有待售資產直接相關之負債	
其他應付賬款	277
應付稅項	229
與持有待售資產直接相關之負債總額	506
	36,119

二十九 貿易及其他應付賬款以及已收按金

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
尚欠合營投資款項(附註a)	3,195	4,407
尚欠聯營公司款項(附註b)	3,498	5,135
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用(附註c)	1,358,315	1,823,266
應付非控股權益股息	1,368,503	—
	2,733,511	1,832,808

貿易及其他應付賬款之賬面值與其公平價值相若，因其於短期內到期。貿易及其他應付賬款以下列貨幣列值：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
港幣	1,783,559	557,563
澳門幣	458,882	749,749
人民幣	324,168	364,507
新加坡元	135,039	121,354
美元	27,996	36,061
其他	3,867	3,574
	2,733,511	1,832,808

附註：

- (a) 尚欠合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。其賬面值與公平價值相若。
- (b) 尚欠聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。其賬面值與公平價值相若。
- (c) 按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	794,849	1,052,393
三十一至六十日	4,434	6,494
六十一至九十日	6,524	1,472
超過九十日	5,268	6,645
	811,075	1,067,004

財務報表附註

三十 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
物業銷售(附註a)	647,681	4,574,501
客運	12,083	32,588
酒店及會所經營	30,484	25,434
	690,248	4,632,523
減：非流動部分	(24,164)	(10,527)
流動部分	666,084	4,621,996

附註：

(a) 本集團根據合約規定的計費時間表向客戶收款。付款通常在轉讓物業前提前收取。

年內由物業銷售產生的合約負債有所減少，因本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認銷售。

(b) 下表載列於本年度確認的與年初合約負債結餘相關的收益金額：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
— 物業銷售	4,231,130	1,025,639
— 客運	32,588	42,605
— 酒店及會所經營	14,907	13,083
	4,278,625	1,081,327

(c) 下表載列向最初預期多於一年後確認收益的固定價格合約所產生的未履行履約責任的金額：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
預期於一年內確認	1,870,664	9,456,346
預期於一年後確認	271,407	2,470,153
	2,142,071	11,926,499

就最初預期持續時間為一年或以內，或按所產生時間計費的所有其他合約而言，根據《香港財務報告準則》第15號所允許，並未披露向該等未履行合約分配的交易價格。

三十一 銀行借貸

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
須償還的銀行借貸如下：		
不超過一年	7,295,263	5,170,760
超過一年，但不超過兩年	1,325,377	6,144,578
超過兩年，但不超過五年	6,418,323	3,989,097
超過五年	275,723	—
	15,314,686	15,304,435
減：流動部分	(7,295,263)	(5,170,760)
非流動部分	8,019,423	10,133,675

銀行借貸包括有抵押銀行借貸港幣9,039,686,000元(二零一八年：港幣9,509,435,000元)，由下列已抵押資產作抵押：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備(附註第十二項)	2,503,298	1,231,161
用作發展或發展中物業(附註第二十三項)	6,765,078	5,631,404
存貨(附註第二十四項)	6,619,664	16,495,710
土地使用權(附註第十五項)	—	273,297
使用權資產(附註第十三項)	262,719	—
投資物業(附註第十四項)	2,006,018	2,067,947
現金及銀行結餘(附註第二十七項)	234,195	3,547,562
其他資產	43,166	46,784
	18,434,138	29,293,865

上述有抵押銀行借貸中，合共港幣2,170,552,000元(二零一八年：港幣1,403,686,000元)亦以抵押若干附屬公司之股份的形式提供抵押(附註第四十八項)。

港幣2,136,229,000元(二零一八年：港幣1,377,141,000元)銀行借貸為分期償還。

銀行借貸按浮動利率計息，合約定息日期為六個月內。於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行借貸之加權平均實際年利率為3.4%(二零一八年：3.4%)。

銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
港幣	7,029,000	7,922,447
人民幣	1,767,229	993,141
新加坡元	6,518,457	6,388,847
	15,314,686	15,304,435

財務報表附註

三十二 僱員福利準備

僱員福利準備指本集團預期支付的僱員累計帶薪休假費用。

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	12,289	13,010
年內準備淨額	1,244	1,062
年內已動用及支付金額	(2,302)	(1,783)
於十二月三十一日	11,231	12,289

三十三 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400百萬美元(約港幣3,115,600,000元)有擔保中期票據。票據為無抵押及由本公司擔保償還，按票面年利率5.7%計息，每半年付息一次。該等票據到期期限為七年，並已於二零二零年三月七日期滿。於二零一九年十二月三十一日，票據之市場價值約為港幣3,141,740,000元(二零一八年：港幣3,179,589,000元)，列入公平價值層級第一級。

三十四 非控股權益貸款

非控股權益貸款預期須按要求償還或於一年內償還(二零一八年：同樣適用於餘額呈列為非流動負債的港幣799,122,000元)。於二零一九年十二月三十一日，港幣499,708,000元(二零一八年：港幣799,122,000元)之貸款為免息且無抵押。餘額港幣396,828,000元(二零一八年：港幣393,737,000元)為有抵押並按下列兩者中之較低者計息：i)貸款本金10%的年利率；及ii)非控股權益所佔年度溢利(未扣除該非全資附屬公司的股東貸款利息)。本集團並無就非控股權益貸款提供任何擔保。

非控股權益貸款之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
港幣	60,361	391,587
人民幣	384,813	392,800
新加坡元	451,362	408,472
	896,536	1,192,859

三十五 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
發行及已繳足普通股				
年初	3,025,435,785	9,858,250	3,042,465,785	9,858,250
回購股份	(3,956,000)	—	(17,030,000)	—
年末	3,021,479,785	9,858,250	3,025,435,785	9,858,250

年內，本公司通過香港聯合交易所有限公司回購股份，如下所示：

二零一九年

回購月份	回購股份數目	每股價格		代價總計
		最高	最低	
		港幣	港幣	港幣千元
二零一九年五月	1,736,000	3.08	3.01	5,316
二零一九年六月	560,000	3.12	3.10	1,745
二零一九年七月	1,660,000	3.10	3.03	5,104
	3,956,000			12,165
		股份回購開支總額		32
				12,197

二零一八年

回購月份	回購股份數目	每股價格		代價總計
		最高	最低	
		港幣	港幣	港幣千元
二零一八年一月	1,750,000	3.26	3.23	5,692
二零一八年二月	9,650,000	3.28	3.07	30,626
二零一八年七月	5,630,000	3.11	3.00	17,179
	17,030,000			53,497
		股份回購開支總額		138
				53,635

股份回購受《香港公司條例》第257條規管。股份回購涉及的總金額港幣12,197,000元(二零一八年：港幣53,635,000元)從本公司的保留溢利中全數撥付。所有回購的股份其後被註銷。

財務報表附註

三十六 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，屆滿前授出之購股權將繼續有效並可根據購股權計劃之條款行使。本公司目前訂有一項購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，已由本公司股東於二零一二年六月六日舉行的本公司股東週年大會上批准。根據二零一二年購股權計劃，本公司董事會可向合資格人士(包括本公司董事及僱員等)授出購股權以認購本公司普通股。

購股權詳情如下：

二零一九年

授出日期	購股權數目				附註
	行使價	於一月一日	年內失效	於十二月三十一日	
二零零二年購股權計劃					
二零一一年三月二十九日	港幣 3.86 元	2,264,248	—	2,264,248	(a), (b)
加權平均行使價		港幣 3.86 元	—	港幣 3.86 元	

二零一八年

授出日期	購股權數目				附註
	行使價	於一月一日	年內失效	於十二月三十一日	
二零零二年購股權計劃					
二零一一年三月二十九日	港幣 3.86 元	2,264,248	—	2,264,248	(a), (b)
加權平均行使價		港幣 3.86 元	—	港幣 3.86 元	

附註：

- (a) 該 2,264,248 份購股權已授予本公司董事，自二零一一年三月二十九日(即授出日期)起可行使，於二零一二年三月二十七日到期。該等購股權已於授出日期歸屬。
- (b) 於二零一九年十二月三十一日，未行使購股權之加權平均餘下合約年期為 1.24 年(二零一八年：2.24 年)。
- (c) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無根據二零一二年購股權計劃授出購股權，亦無根據二零零二年購股權計劃註銷購股權(二零一八年：相同)。

三十七 其他儲備

	於二零一九年 十二月三十一日	(經重列) 於二零一八年 十二月三十一日	(經重列) 於二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本儲備(附註(a))	14,465	14,465	14,465
資產重估價值儲備(附註(b))	299,148	666,188	988,402
法定儲備(附註(c))	12,201	13,926	13,037
特別儲備(附註(d))	(151,413)	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備(附註(e))	2,257,130	1,816,134	1,675,454
對沖儲備	2,486	(31,311)	(16,647)
匯兌儲備	(516,948)	(372,755)	37,100
保留溢利	23,441,050	20,598,521	16,468,182
	25,358,119	22,553,755	19,028,580

附註：

- (a) 資本儲備包括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，並根據載於附註第二(w)項之對於以股份為基礎付款所採納的會計政策入賬。
- (b) 資產重估價值儲備指因收購附屬公司而產生的，本集團所持權益對應的所收購可識別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」對於分階段達成的業務合併之會計政策處理。
- (c) 法定儲備為若干附屬公司、合營投資及聯營公司根據澳門及中國之規則及法規，從溢利中提取的不可分派儲備。
- (d) 特別儲備指向非控股權益收購一家附屬公司額外權益所產生的相關資產及負債公平價值與賬面值之差額。
- (e) 投資重估價值儲備指按公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平價值累計變動，並根據所採納的載於附註第二(j)項之會計政策入賬。

財務報表附註

三十八 分類資料

- (a) 本集團可呈報分類為經營不同業務的策略性業務單元。每項業務擁有不同產品或服務並需要不同的市場推廣策略，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。有關分類按本集團管理層定期審閱的內部經營情況報告資料劃定，以制定分類資源分配決策及評估分類表現。

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	— 酒店及會所經營、酒店管理以及旅行社服務
投資	— 投資控股及其他

(b) 分類業績、資產及負債

管理層評估可呈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。本集團釐定可呈報分類損益之計量方法自二零一八年起維持不變。

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。

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。

三十八 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一九年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益(附註e)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	11,714,149	29,581	144,492	27,401	—	11,915,623
— 於一段時間內確認	171,085	1,303,331	641,405	—	—	2,115,821
	11,885,234	1,332,912	785,897	27,401	—	14,031,444
其他來源之收益						
— 租金收入	484,227	7,115	—	419	—	491,761
— 股息收入	—	—	—	125,979	—	125,979
	484,227	7,115	—	126,398	—	617,740
	12,369,461	1,340,027	785,897	153,799	—	14,649,184
各分類間之收益	5,207	2,035	24,680	—	(31,922)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	32,930	31,316	12,513	7,518	—	84,277
	12,407,598	1,373,378	823,090	161,317	(31,922)	14,733,461
分類業績	6,524,886	(122,071)	(219,667)	134,345	—	6,317,493
投資物業公平價值之變動	(182,401)	—	—	—	—	(182,401)
利息收入						322,004
未分配支出						(172,751)
經營溢利						6,284,345
融資成本						(616,727)
所佔合營投資業績	64,234	2,134	(26,984)	—	—	39,384
所佔聯營公司業績	163,113	3,536	(4,379)	10,665	—	172,935
除稅前溢利						5,879,937
稅項						(770,988)
本年度溢利						5,108,949

財務報表附註

三十八 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一九年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產						
分類資產	31,550,063	4,961,646	4,246,840	3,703,197	(20,624)	44,441,122
合營投資	12,975,218	64,520	(305,293)	—	—	12,734,445
聯營公司	2,911,669	29,657	187,331	13,342	—	3,141,999
未分配資產						5,011,268
總資產						65,328,834
負債						
分部負債	1,622,736	1,607,668	231,370	32,039	(20,624)	3,473,189
未分配負債						21,395,053
總負債						24,868,242
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)	4,544,598	47,585	839,385	29,372	—	5,460,940
折舊						
— 物業、機器及設備	21,716	74,861	90,753	241	—	187,571
— 使用權資產	6,455	16,778	32,841	5,293	—	61,367
攤銷						
— 無形資產	—	—	160	45	—	205
減值虧損撥備/(撥回)						
— 物業、機器及設備	—	—	153,535	—	—	153,535
— 貿易應收賬款淨額	240	—	(108)	—	—	132

三十八 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一八年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益(附註e)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	2,876,482	49,398	117,482	27,907	—	3,071,269
— 於一段時間內確認	142,351	2,106,928	684,461	—	—	2,933,740
	3,018,833	2,156,326	801,943	27,907	—	6,005,009
其他來源之收益						
— 租金收入	473,352	3,977	—	482	—	477,811
— 股息收入	—	—	—	108,762	—	108,762
	473,352	3,977	—	109,244	—	586,573
	3,492,185	2,160,303	801,943	137,151	—	6,591,582
各分類間之收益	2,682	1,849	44,356	—	(48,887)	—
其他收入(外部收入及 不包括利息收入)	73,806	35,396	8,814	6,738	—	124,754
	3,568,673	2,197,548	855,113	143,889	(48,887)	6,716,336
分類業績	3,112,370	245,765	(35,281)	97,010	—	3,419,864
投資物業公平價值之變動	212,520	—	—	—	—	212,520
利息收入						199,776
未分配支出						(176,027)
經營溢利						3,656,133
融資成本						(317,434)
所佔合營投資業績	1,464,437	9,151	(28,274)	—	—	1,445,314
所佔聯營公司業績	784,947	485	87	8,242	—	793,761
除稅前溢利						5,577,774
稅項						(236,262)
本年度溢利						5,341,512

財務報表附註

三十八 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一八年(經重列)

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產						
分類資產	37,732,009	5,018,663	3,834,292	3,898,301	[36,138]	50,447,127
合營投資	8,668,400	63,466	[255,724]	—	—	8,476,142
聯營公司	2,728,085	28,756	193,964	7,477	—	2,958,282
未分配資產						5,394,086
總資產						<u>67,275,637</u>
負債						
分部負債	5,894,299	370,926	219,056	4,263	[36,138]	6,452,406
未分配負債						21,173,905
總負債						<u>27,626,311</u>
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)	2,560,409	49,163	1,011,125	78	—	3,620,775
折舊	22,419	78,488	58,461	282	—	159,650
攤銷						
— 預付土地租賃款項及 土地的使用權	—	—	12,322	—	—	12,322
— 無形資產	—	—	538	89	—	627
減值虧損撥回						
— 貿易應收賬款淨額	—	—	[76]	—	—	[76]

三十八 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)所在地之資料。客戶所在地按提供服務或交付貨品的所在地釐定。非流動有形資產的所在地按資產所在地釐定。無形資產及商譽的所在地按其所在經營地點釐定。

	香港	澳門	中國大陸	其他	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一九年					
來自外部客戶之收益及其他收入	1,323,974	12,289,743	225,960	893,784	14,733,461
非流動資產	6,556,883	1,151,792	3,301,076	1,633,103	12,642,854
二零一八年					
來自外部客戶之收益及其他收入	1,891,427	4,382,901	178,240	263,768	6,716,336
非流動資產	6,650,977	1,213,342	3,528,294	884,174	12,276,787

(d) 有關主要客戶之資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團來自最大外部客戶之收益少於本集團總收益之10%。

(e) 對外收益

對外收益包括各可呈報分類的收益及按公平價值計入其他全面收益之財務資產的股息收入(附註第四項)。

財務報表附註

三十九 重大關連人士交易

(a) 年內重大關連人士交易之詳情如下：

	附註	二零一九年	二零一八年
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)		
澳娛股息收入		115,887	99,128
售予澳娛集團之船票(除折扣後)		90,997	110,373
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用		36,158	35,015
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		5,222	4,675
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		18,223	6,083
向澳娛集團支付之租金及相關開支		29,264	29,456
向澳娛集團支付購入旅遊產品之費用		16,681	21,471
向澳娛集團購入澳門船務燃料		—	287,346
已付澳娛集團澳門船務的燃料安排費用		6,337	—
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		47,095	45,449
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		11,972	13,422
信德中心有限公司(「信德中心」)	(ii), (iii)		
向信德中心支付之租金及相關開支		19,171	19,527
合營投資			
代一家合營投資收取渡輪乘客處理費		9,593	15,012
聯營公司			
付予一家聯營公司之保費		44,256	48,742
付予一家聯營公司之燃料成本		37,421	66,357
主要管理人員			
董事薪酬	(iv)		
— 薪金及其他短期僱員福利		37,351	38,742
— 公積金供款		1,603	1,562
出售住宅單位之代價	(v)	—	49,983
收購一家聯營公司之已付代價	(iii)	—	444,331

三十九 重大關連人士交易(續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	二零一九年	二零一八年
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)		
(應付)／應收澳娛集團款項淨額	二十九、(vi)	(1,343,097)	30,140
合營投資			
應收合營投資款項	(vii)	1,382,493	1,403,398
尚欠合營投資款項	(vii)	3,195	4,407
聯營公司			
應收聯營公司款項	(viii)	10,110	10,011
尚欠聯營公司款項	(viii)	3,498	5,135
主要管理人員			
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
已收出售住宅單位之訂金	(v)	—	52,880

附註：

- (i) 本公司董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超濶女士及岑康權先生擁有澳娛之實益權益。何超瓊女士及岑康權先生均為澳娛之董事。何超鳳女士為Lanceford Company Limited(即澳娛之企業董事)之委任代表。何超濶女士為本公司(即澳娛之企業董事)之委任代表。
- (ii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超濶女士及岑康權先生亦為信德中心之董事。
- (iii) 所支付代價乃為向方強有限公司收購信德中心股本中10%的A類股份，而方強有限公司由何超瓊女士、何超鳳女士及何超濶女士之近親何鴻樂博士擁有。該項收購已於二零一八年九月十八日完成，而信德中心成為本集團聯營公司。
- (iv) 董事薪酬詳情披露於綜合財務報表附註第七項。
- (v) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司董事何超鳳女士及何超濶女士與本集團訂立買賣協議，購買本集團於澳門氹仔開發之濠尚之若干住宅單位，總代價為港幣49,983,000元。於二零一八年十二月三十一日，銷售按金港幣52,880,000元已於合約負債中確認。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，已就上述買賣合約於綜合收益表確認收益港幣78,715,000元(二零一八年：港幣80,394,000元)。

財務報表附註

三十九 重大關連人士交易(續)

附註：(續)

(vi) (應付)／應收澳娛集團款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。

(vii) 尚欠合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應收合營投資款項為無抵押及無固定還款期。於二零一八年十二月三十一日，金額為港幣 22,606,000 元之款項按香港銀行同業拆息加 3% 的年利率計息。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該計息應收款項結餘已由合營投資全額償還。餘額免息。

(viii) 應收聯營公司款項及尚欠聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(ix) 於二零零四年十一月十一日，本集團全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與西湖(分別由何鴻燊博士及其他獨立第三方實益擁有 60% 及 40% 權益的公司)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，以收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤(「南灣地盤」)土地發展權之權益(附註第二十五(d)項)。信德南灣向西湖支付可退還按金港幣 500,000,000 元以進一步延長收購完成日期，而未更改收購之代價或其他條款。

於二零一六年十一月一日，信德南灣、本公司與西湖就(i)延長買賣協議之最後截止日期及(ii)建議轉讓持有各租賃出讓證或約定土地權之公司(「目標公司」)之全部股本及向信德南灣轉讓西湖持有之相關約定土地權(「建議轉讓」)訂立補充協議，使本集團有權代表西湖及目標公司就地盤及約定土地權直接協商。建議轉讓已於二零一八年完成。

視乎協商結果，信德南灣可(i)獲得令其滿意之重置地盤及按比例支付代價；或(ii)撤銷建議轉讓並要求西湖退回信德南灣根據買賣協議支付之按金。

四十 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公積金計劃，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。

本集團按僱員薪金之固定百分比向強積金計劃供款，供款介乎強積金有關入息之5%至基本薪金之10%，取決於各公司之計劃規定及僱員選擇。僱員的強制性供款固定為每月強積金有關入息之5%，上限為港幣30,000元(二零一八年：港幣30,000元)。

本集團亦為澳門之合資格僱員設立一項界定供款公積金計劃。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。

本公司於中國之附屬公司之合資格僱員為中國地方政府運作之退休金計劃成員。該等附屬公司須按僱員之有關基本薪金成本的一定百分比向退休計劃供款，作為福利資金。

上述強積金計劃及其他公積金計劃項下持有之資產均由獨立受託人管理。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於綜合收益表扣除之供款為港幣54,357,000元(二零一八年：港幣55,389,000元)。於強積金計劃以外之公積金計劃下，兩年概無被沒收之僱主供款用於抵銷本集團供款。截至結算日止，本集團於職業退休計劃及其他公積金計劃中保留之沒收供款為港幣18,037,000元(二零一八年：港幣17,853,000元)。

四十一 承擔

(a) 資本承擔

除綜合財務報表其他部分披露之承擔外，本集團於年末擁有以下資本承擔：

	附註	二零一九年	二零一八年
		港幣千元	港幣千元
已簽約但未撥備			
物業、機器及設備	(i)	515,787	673,542
向下列各項注資			
合營投資	(ii)	69,601	227,710
聯營公司	(iii)	792,732	868,499
		862,333	1,096,209

財務報表附註

四十一 承擔(續)

(a) 資本承擔(續)

附註：

- (i) 於二零一九年十二月三十一日，未履行承擔主要包括用於在新加坡發展酒店物業的約港幣501百萬元(二零一八年：港幣579百萬元)。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有向合營投資出資人民幣200百萬元之未履行承擔，用於共同發展一塊位於上海前灘的地塊。未履行承擔已於截至二零一九年十二月三十一日止年度兌現並全額清償。此外，於二零一九年十二月三十一日，本集團應佔合營投資之資本承擔為港幣637百萬元(二零一八年：港幣1,151百萬元)。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日，未履行承擔主要包括向聯營公司出資99百萬美元(二零一八年：108百萬美元)，以投資中國境內多個用作醫療用途的房地產項目，當中包括酒店及／或零售部分、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。

(b) 租賃承擔

本集團根據於一至五年屆滿的不可撤銷經營租約租賃多間辦公室、倉庫及零售商舖。該等租約之條款及續期權各異。租約條款於續期時重新磋商。

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年
	港幣千元
一年以內	59,722
第二至第五年(包括首尾兩年)	37,343
	<u>97,065</u>

自二零一九年一月一日起，除短期及低價值租賃外，本集團已就該等租賃確認使用權資產。詳情可參閱附註第二(b)(ii)項及附註第十三項。

(c) 已承擔但未開始的租賃

於二零一九年十二月三十一日，已承擔但未開始的租賃之應付未來租賃付款總額如下：

土地及樓宇

	二零一九年
	港幣千元
一年以內	1,637
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,901
	<u>3,538</u>

四十一 承擔(續)

(d) 未來應收最低租賃款項

本集團根據經營租賃出租物業。大部分租賃一般具有一至二十年租期。該等租賃概不包括重大或然租金。

根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	352,382	284,394
一年後但兩年內	280,974	187,376
兩年後但三年內	134,800	121,753
三年後但四年內	70,516	67,733
四年後但五年內	23,018	42,922
五年以上	26,686	38,234
	888,376	742,412

(e) 物業發展承擔

本集團在各項物業發展項目合約下的未履行承擔為港幣287百萬元(二零一八年：港幣885百萬元)。

除上述者外，本集團尚有以現金支付最多港幣250百萬元(二零一八年：港幣250百萬元)及發行最多148,883,374股(二零一八年：148,883,374股)本公司普通股之承擔，用作有條件收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤的土地發展權之權益(附註第二十五(d)項及第三十九(b)(ix)項)。

財務報表附註

四十二 融資業務所產生負債之調節

	銀行借貸	應付 融資成本	持作對沖 中期票據貨幣 風險的交叉		租賃負債	非控股 權益貸款	應付 股東股息	應付非控股 權益股息	總計
			中期票據	貨幣掉期					
	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
於二零一九年一月一日	15,304,435	15,135	3,184,001	(6,746)	—	1,192,859	4,134	—	19,693,818
現金流量	(19,721)	(485,440)	(178,156)	—	(56,611)	(331,225)	(483,585)	(1,647,534)	(3,202,272)
採納《香港財務報告準則》 第16號	—	—	—	—	94,685	—	—	—	94,685
公平價值變動	—	—	—	(8,281)	—	—	—	—	(8,281)
兌換調整	29,972	—	(17,250)	—	—	(4,600)	—	—	8,122
融資成本	—	492,107	181,991	—	5,491	39,502	—	—	719,091
已宣派股息	—	—	—	—	—	—	484,070	3,016,037	3,500,107
已購回股份之股息	—	—	—	—	—	—	(278)	—	(278)
添置租賃負債 (附註第十三(b)項)	—	—	—	—	73,679	—	—	—	73,679
重新計量租賃負債	—	—	—	—	(136)	—	—	—	(136)
於二零一九年十二月三十一日	15,314,686	21,802	3,170,586	(15,027)	117,108	896,536	4,341	1,368,503	20,878,535

	銀行借貸	應付融資成本	持作對沖 中期票據貨幣 風險的交叉		非控股 權益貸款	應付 股東股息	總計
			中期票據	貨幣掉期			
	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
於二零一八年一月一日	12,042,043	11,349	3,172,788	(107)	1,215,733	4,015	16,445,821
現金流量	3,370,319	(374,762)	(178,163)	—	(3,228)	(181,655)	2,632,511
公平價值變動	—	—	—	(6,639)	—	—	(6,639)
兌換調整	(107,927)	—	7,540	—	(28,880)	—	(129,267)
融資成本	—	378,548	181,836	—	9,234	—	569,618
已宣派股息	—	—	—	—	—	181,864	181,864
已購回股份之股息	—	—	—	—	—	(90)	(90)
於二零一八年十二月三十一日	15,304,435	15,135	3,184,001	(6,746)	1,192,859	4,134	19,693,818

四十三 或然事項及財務擔保

本集團就一家合營投資在一項許可協議下結欠第三方之款項向該第三方提供擔保。於結算日，本集團所佔該等或然負債的部分為港幣1.9百萬元(二零一八年：港幣2.1百萬元)。

四十四 財務工具

財務風險管理

本集團業務使其面臨多項財務風險：信貸風險、流動性風險及市場風險(包括外匯匯率風險、利率風險及價格風險)。本集團的總體財務風險管理計劃側重於金融市場的不可預見性，力求減低本集團財務表現所受的潛在不利影響。

風險管理由高級管理層執行。管理層管理並監測風險敞口，以確保及時而有效地實行適當措施。

(a) 信貸風險

本集團面臨財務資產產生的信貸風險，即因交易對手方未履行義務而可能造成虧損的風險。該等財務資產主要包括應收按揭貸款、應收合營投資及聯營公司款項、貿易及其他應收賬款、衍生財務資產、被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券、銀行存款及銀行現金。

信貸風險源自現金及銀行結餘、衍生財務資產及銀行及金融機構存款，以及客戶的信貸風險，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，僅接受獲得獨立評級且信用評級良好的機構。本集團基於市場需要和客戶所從事業務制定明確的信貸政策，並據此管理由貿易應收賬款產生之信貸風險。經過協商，本集團僅向經營記錄良好的主要客戶提供除銷。除物業出售所得款項按相關協議條款收取外，本集團提供予客戶的除銷期一般介乎零至六十日。此外，本集團設有監測程序來確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團管理層定期審查個別貿易應收賬款的可收回金額，確保已就不可收回金額計提充足的減值撥備。本集團之債務證券投資被視為低風險，因為該等債務證券之信用評級良好。本集團會監控投資信用評級以防信用惡化。

應收合營投資及聯營公司款項乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而授出。本集團持續監察合營投資及聯營公司之信譽。

量化數據概述

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
應收按揭貸款	1,521	2,459
其他非流動資產(按金及預付款除外)	1,391,536	1,412,424
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)	367,989	284,163
衍生財務工具	16,503	6,746
被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券	52,197	52,294
現金及銀行結餘	12,280,902	14,317,651
	14,110,648	16,075,737

財務報表附註

四十四 財務工具

財務風險管理 (續)

(a) 信貸風險 (續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，信貸風險最大敞口為各財務資產之賬面值。除附註第四十三項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使本集團或本公司面臨重大信貸風險之其他擔保。

應收按揭貸款以物業之第二按揭作擔保來減低信貸風險。本集團其他財務工具(主要包括現金、銀行結餘及被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產)的信貸風險有限，因董事認為交易對手方的信譽良好。董事經參考外部信用評級(如有)或對手方的過往違約率資料來評估信譽。

其他非流動資產主要包括來自三家合營投資(二零一八年：兩家合營投資)的應收合營投資款項港幣1,382百萬元(二零一八年：港幣1,402百萬元)。由於該等合營投資的財務狀況穩健，董事認為信貸風險輕微。

就貿易應收賬款而言，對手方主要為大型公司，擁有穩健的財務狀況，故管理層認為信貸風險不高。本集團與該等對手方定期溝通。管理層密切監測應收賬款的信用質素及可收回程度，且在考慮與對手方的過往合作以及前瞻性資料後認定，應收賬款的預期信貸風險甚微。

本集團董事於初步確認資產時考慮發生違約的可能性，並於年內持續考慮信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團對比資產在結算日發生違約之風險與在初步確認之日發生違約之風險，尤其是納入以下指標：

- 業務、財務或經濟狀況實際已發生或預期會發生重大不利變動，且料將導致公司的償債能力發生顯著變化；
- 公司的經營業績實際已發生或預期會發生重大變動；及
- 公司的預期表現及行為發生重大變動，包括第三方還款狀況的變動。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，管理層認為其他應收賬款、應收按揭貸款、其他非流動資產、衍生財務資產、被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券以及現金及銀行結餘的信貸風險為低，因對手方有能力履行不久將來的合約現金流量義務。本集團經評估後認定，該等結餘按12個月預期信貸虧損法計量的預期虧損並不重大。因此，年內就該等結餘確認的虧損撥備接近於零。

四十四 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(b) 流動性風險

本集團面臨財務負債產生的流動性風險。本集團政策為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活動所需的現金流量。此外，本集團亦備有銀行授信以應付突發事項之需要。下表按照截至結算日的剩餘合約到期時間，將本集團之非衍生財務負債列入相應到期組別。

二零一九年

	一年以內	超過一年 但不超過五年	超過五年	未貼現 現金 流量總額	於十二月 三十一日之 賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非衍生財務負債					
租賃負債	53,855	72,759	1,725	128,339	117,108
銀行借貸	7,691,906	8,398,703	434,308	16,524,917	15,314,686
中期票據	3,145,198	—	—	3,145,198	3,170,586
貿易及其他應付款項	2,733,511	—	—	2,733,511	2,733,511
非控股權益貸款	906,457	—	—	906,457	896,536
	14,530,927	8,471,462	436,033	23,438,422	22,232,427

二零一八年

	一年以內	超過一年 但不超過五年	未貼現 現金 流量總額	於十二月 三十一日之 賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非衍生財務負債				
銀行借貸	5,616,339	10,664,058	16,280,397	15,304,435
中期票據	178,558	3,221,879	3,400,437	3,184,001
貿易及其他應付款項	1,832,808	—	1,832,808	1,832,808
非控股權益貸款	838,495	403,580	1,242,075	1,192,859
	8,466,200	14,289,517	22,755,717	21,514,103

財務報表附註

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(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影響而面臨利率風險。本集團政策為定期監察及管理利率風險，維持適當、穩健的定息及浮息財務資產及負債比率水平，並於市場利率發生重大不利變動時，償還及／或出售相關定息及浮息財務資產及負債。

量化數據概述

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
浮息財務資產／(負債)		
應收按揭貸款	1,521	2,459
應收一家合營投資款項	—	22,606
銀行結餘及存款	11,904,054	13,949,492
銀行借貸	(15,314,686)	(15,304,435)
	(3,409,111)	(1,329,878)
定息財務資產／(負債)		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	52,197	52,294
中期票據	(3,170,586)	(3,184,001)
	(3,118,389)	(3,131,707)
計息負債淨額	(6,527,500)	(4,461,585)

敏感度分析

於二零一九年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零一八年：五十基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團計及將用作發展或發展中物業、存貨及在建酒店樓宇的融資成本資本化之影響後之除稅後溢利及權益將增加港幣0.9百萬元(二零一八年：增加港幣8.8百萬元)／增加港幣2.1百萬元(二零一八年：增加港幣10.6百萬元)，主要由於浮息財務資產／負債之利息收入淨額之變動所致。

編製敏感度分析時乃假設利率變動於結算日發生，並應用於該日存在之相關財務工具的利率風險敞口。利率變動指管理層對於該日至下個年度結算日期間利率發生合理可能變動之評估。

四十四 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(c) 市場風險(續)

(iii) 市場風險

本集團面臨以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣計值之財務資產及負債的貨幣風險。

本集團密切監察及管理貨幣風險敞口，特別是並無與港幣(本集團功能貨幣)掛鈎之貨幣產生之貨幣風險。

儘管本集團擁有以美元及澳門幣計值的財務資產及負債，該等貨幣與港幣持續掛鈎，故貨幣風險敞口對本集團而言屬極微。本集團以新加坡元及人民幣計值的財務資產及負債的貨幣風險敞口相對而言並不重大。由於財務資產及財務負債之貨幣主要為相關公司之功能貨幣。本集團持續監察及管理風險敞口，確保風險處在可管控水平。

敏感度分析

於二零一九年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣及新加坡元貶值 10% (二零一八年：10%) 而所有其他變量維持不變，則本集團之除稅後溢利將分別增加港幣 2.0 百萬元 (二零一八年：減少港幣 10.4 百萬元) 及增加港幣 89.4 百萬元 (二零一八年：增加港幣 82.1 百萬元)。相反，倘港幣兌人民幣及新加坡元升值 10% (二零一八年：10%) 而所有其他變量維持不變，則本集團之除稅後溢利將分別減少港幣 2.0 百萬元 (二零一八年：增加港幣 10.4 百萬元) 及減少港幣 89.4 百萬元 (二零一八年：減少港幣 82.1 百萬元)。

編製敏感度分析時乃假設匯率變動於結算日發生，並應用於該日存在之相關財務工具的貨幣風險敞口。外匯匯率變動指管理層對於該日至下個年度結算日期間匯率發生合理可能變動之評估。

本集團並未為以美元及澳門幣計值的財務資產及負債產生之貨幣風險編製敏感度分析。鑒於多年來港幣一直與美元及澳門幣掛鈎，且香港及澳門政府均持續致力於不對掛鈎匯率進行修訂，故管理層認定，結算日至下個年度結算日期間港幣兌美元及澳門幣匯率的合理變動並不重大。

財務報表附註

四十四 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(c) 市場風險 (續)

(iii) 股本價格風險

本集團面臨上市及非上市股本證券的股本價格風險。

本集團政策為運用盈餘資金投資於存在股本價格風險之財務資產，以盡可能減低本集團業務經營及財務狀況所受影響，同時提高股東回報。本集團持有上市及非上市股本證券以作為長遠的策略性目的。

就上市股本證券而言，本集團定期檢閱其股價及公告，包括中期及年度報告，以監察其表現。投資項目根據投資潛力和前景選擇，並分佈於不同行業。就非上市股本證券而言，本集團審閱其報告，包括管理報告及年度財務報表，以監察其表現。

量化數據概述

	二零一九年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 一月一日
財務資產，按公平價值	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	3,586,492	3,862,749	3,288,558

敏感度分析

本集團的股本投資佔按公平價值列賬之財務資產的12%(二零一八年，已重列：13%)，分類為存在股本價格風險的按公平價值計入其他全面收益的財務資產，及於香港及美國的認可證券交易所上市。於二零一九年十二月三十一日，倘股價上漲10%(二零一八年：10%)，則權益將增加港幣43.6百萬元(二零一八年：港幣50.5百萬元)。倘股價下跌波幅相同，則權益將減少港幣43.6百萬元(二零一八年：港幣50.5百萬元)。

編製敏感度分析時乃假設股價變動於結算日發生，並應用於該日存在之相關財務工具的股本價格風險敞口。股本價格變動指管理層對於該日至下個年度結算日期間股價發生合理可能變動之評估。

四十四 財務工具 (續)

財務風險管理 (續)

(c) 市場風險(續)

(iv) 燃料價格風險

燃料成本為本集團已售存貨及提供服務之成本的重要部分。本集團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來管理燃料價格波動風險。於二零一九年，已於結算日對二零二零年預計燃料消耗量的約10% (二零一八年：二零一九年預計燃料消耗量的約23%)進行對沖。

量化數據概述

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
財務資產，按公平價值		
燃料掉期合約	1,476	—
財務負債，按公平價值		
燃料掉期合約	—	21,763

敏感度分析

倘燃料價格上漲10% (二零一八年：10%)，而所有其他變量維持不變，則本集團除稅後溢利截至二零一九年十二月三十一日止年度將減少港幣42.3百萬元(二零一八年：減少港幣55.5百萬元)，反映除稅後燃料價格於本年度影響，及權益於二零一九年十二月三十一日將增加港幣1.8百萬元(二零一八年：港幣8.4百萬元)，反映燃料掉期合約公平價值變動於結算日的除稅後影響。相反，倘燃料價格下跌10% (二零一八年：10%)，而所有其他變量維持不變，則本集團除稅後溢利截至二零一九年十二月三十一日止年度將增加港幣42.3百萬元(二零一八年：港幣55.5百萬元)及權益於二零一九年十二月三十一日將減少港幣1.8百萬元(二零一八年：港幣8.4百萬元)。

編製敏感度分析時乃假設燃料價格變動於本年度結算日發生，並應用於該日存在之相關財務工具的燃料價格風險敞口。燃料價格變動指管理層對於該日至下個年度結算日期間燃料價格發生合理可能變動之評估。

財務報表附註

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(d) 財務工具類別

於結算日，各類財務工具之賬面值如下：

	二零一九年	(經重列) 二零一八年
	港幣千元	港幣千元
財務資產		
按攤銷成本計量之財務資產(包括現金及銀行結餘)	14,041,948	16,016,697
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	3,586,492	3,862,749
衍生財務資產	16,503	6,746
財務負債		
按攤銷成本計量的財務負債	22,232,427	21,514,103
衍生財務負債	—	21,763

(e) 公平價值估計

下表按估值方法分析按公平價值列賬之財務工具。不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未調整)(第一級)。
- 資產或負債採用可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察所得的輸入參數(列入第一級的報價除外)(第二級)。
- 資產或負債的輸入參數非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

二零一九年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產				
用作對沖之衍生工具				
— 交叉貨幣掉期	—	15,027	—	15,027
— 燃料掉期合約	—	1,476	—	1,476
按公平價值計入其他全面收益之				
財務資產				
— 股本證券	436,485	8,357	3,089,453	3,534,295
— 債務證券	52,197	—	—	52,197
資產總值	488,682	24,860	3,089,453	3,602,995

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

二零一八年十二月三十一日(經重列)

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產/(負債)				
用作對沖之衍生工具				
— 交叉貨幣掉期	—	6,746	—	6,746
— 燃料掉期合約	—	[21,763]	—	[21,763]
按公平價值計入其他全面收益之				
財務資產				
— 股本證券	505,423	8,290	3,296,742	3,810,455
— 債務證券	52,294	—	—	52,294
資產/(負債)總值	557,717	[6,727]	3,296,742	3,847,732

二零一八年一月一日(經重列)

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產				
用作對沖之衍生工具				
— 交叉貨幣掉期	—	107	—	107
— 燃料掉期合約	—	16,927	—	16,927
按公平價值計入其他全面收益之				
財務資產				
— 股本證券	182,779	7,103	3,079,845	3,269,727
— 債務證券	16,250	—	—	16,250
資產總值	199,029	24,137	3,079,845	3,303,011

第一級財務工具

於活躍市場交易的財務工具之公平價值按結算日之市場報價釐定。倘市場報價可隨時及定期由交易所、交易員、經紀、行業組織、定價服務或監管機構提供，且該等價格代表定期發生的實際公平市場交易，則市場被視為活躍。本集團所持財務資產所使用的市場報價為收市價。該等工具納入第一級。納入第一級之工具主要包括被分類為按公平價值計入其他全面收益的股本及債務投資。

財務報表附註

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

第二級財務工具

並未於活躍市場交易的財務工具(如場外交易衍生工具)，公平價值採用估值方法釐定。該等估值方法盡量使用可用的可觀察市場數據，並盡量減少使用實體的特定估計。倘計量工具公平價值所需的全部重大輸入參數均為可觀察，則該工具納入第二級。

第二級用作對沖之衍生工具包括燃料掉期合約及貨幣掉期合約。燃料掉期合約乃使用活躍市場所報之遠期燃料價格計算公平價值。貨幣掉期合約乃使用摘取自可觀察利率收益率曲線之遠期利率及活躍市場所報的匯率計算公平價值。貼現影響就第二級衍生工具而言一般並不重大。

第二級股本證券乃基於每股淨資產值進行估值。

第三級財務工具

倘一項或多項重大輸入參數並非基於可觀察市場數據，則該工具納入第三級。對財務工具估值時所使用的特定估值方法包括：

- 類似工具的市場報價或交易商報價。
- 衍生財務工具之公平價值參考獨立金融機構按市價計值得出的報價或結算日的估計未來現金流量釐定。
- 餘下財務工具之公平價值採用貼現現金流量分析等其他方法釐定。

第三級股本證券採用市場法計算公平價值，該市場法基於資本化率對投資預期之資本化股息收入，而該資本化率參考具有類似業務性質及業務模式之可比較上市公司之股息收益率及可比較上市公司之相對風險狀況及投資本身而得出。

年內，第一級、第二級及第三級公平價值計量之間概無任何轉移。可影響本集團財務資產及財務負債公平價值之業務或經濟環境概無出現任何重大變動。年內，財務資產概無重新分類。

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

於二零一九年 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範圍	
		預期每年股息流量	股息率
3,089,453	市場法	港幣 120 百萬元	3.89%

於二零一八年 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範圍	
		預期每年股息流量	股息率
3,296,742	市場法	港幣 118 百萬元	3.59%

於二零一八年 一月一日之 公平價值 港幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍	
		預期每年股息流量	股息率
3,079,845	市場法	港幣 107 百萬元	3.47%

財務報表附註

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料(續)

使用重大不可觀察投入釐定投資之公平價值涉及高度判斷及估計。就說明為目的而言，於二零一九年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日該投資之公平價值對重大主要假設的假設性變動(同時所有其他假設維持不變)之敏感度如下：

二零一九年十二月三十一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加／減少 10%	增加 港幣 309 百萬元	減少 港幣 309 百萬元
股息率	減少／增加 0.5%	增加 港幣 456 百萬元	減少 港幣 352 百萬元

二零一八年十二月三十一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加／減少 10%	增加 港幣 330 百萬元	減少 港幣 330 百萬元
股息率	減少／增加 0.5%	增加 港幣 534 百萬元	減少 港幣 403 百萬元

二零一八年一月一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加／減少 10%	增加 港幣 308 百萬元	減少 港幣 308 百萬元
股息率	減少／增加 0.5%	增加 港幣 519 百萬元	減少 港幣 388 百萬元

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料(續)

分類為公平價值層級第三級之非上市股權投資賬面值之變動如下：

	港幣千元
於二零一八年一月一日，經重列	3,079,845
於其他全面收益確認之公平價值變動	216,897
於二零一八年十二月三十一日，經重列	3,296,742
於其他全面收益確認之公平價值變動	(207,289)
於二零一九年十二月三十一日	3,089,453

四十五 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團的持續經營能力，以繼續為股東提供回報，同時維持最佳之資本結構來減低資金成本。

本集團積極並定期對資本架構進行檢討及管理。本集團管理並因應現時及預期的債務及股本資本市場狀況、本集團投資策略及機會、預計經營現金流量及資本開支以及整體市況調整資本架構。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整借貸水平、向股東派付之股息、發行新股、舉行債務融資或回購股份。

本集團按負債淨額對經調整資本比率監察其資本架構。借貸淨額按負債總額(包括流動及非流動借貸)減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所有項目減去對沖儲備。於二零一九年，本集團之策略為維持穩健之負債淨額對經調整資本比率，而該策略自二零一八年以來並未改變。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之負債淨額對經調整資本比率如下：

	二零一九年	(經重列) 二零一八年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸(附註第三十一項)	15,314,686	15,304,435
中期票據(附註第三十三項)	3,170,586	3,184,001
減：現金及銀行結餘(附註第二十七項)	(12,280,902)	(14,317,651)
借貸淨額	6,204,370	4,170,785
本公司擁有人應佔權益	35,760,235	32,896,075
(減)/加：對沖儲備(附註第三十七項)	(2,486)	31,311
經調整資本	35,757,749	32,927,386
負債淨額對經調整資本比率	17.4%	12.7%

財務報表附註

四十六 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	二零一九年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 十二月三十一日	(經重列) 二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	841	1,002	1,038
附屬公司	1,695,916	630,805	630,805
聯營公司	250	250	250
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產(附註(a))	3,043,527	1,041,412	972,896
其他非流動資產	15,324,744	14,827,499	14,129,823
	20,065,278	16,500,968	15,734,812
流動資產			
貿易及其他應收賬款以及已付按金	25,120	34,479	37,992
現金及銀行結餘	4,733,472	4,891,689	4,874,942
	4,758,592	4,926,168	4,912,934
流動負債			
貿易及其他應付賬款以及預收款項	7,219,800	6,315,032	5,686,455
僱員福利準備	3,443	3,288	3,900
	7,223,243	6,318,320	5,690,355
流動負債淨值	(2,464,651)	(1,392,152)	(777,421)
資產淨值	17,600,627	15,108,816	14,957,391
權益			
股本	9,858,250	9,858,250	9,858,250
其他儲備(附註(b))	7,198,511	4,766,496	4,917,277
擬派股息	543,866	484,070	181,864
權益總值	17,600,627	15,108,816	14,957,391

本公司資產負債表已由董事會於二零二零年三月二十七日批准並代為簽署。

何超瓊
董事

何超鳳
董事

四十六 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：

(a) 結餘指本公司對澳娛之投資，往年該投資按《香港會計準則》第39號的規定按成本列示。誠如附註第二(b)(i)項所述，本公司未能獲得澳娛的充分資料進行《香港財務報告準則》第9號所規定的公平價值評估，故已將之按成本列入截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。年內，已作出公平價值評估及過往年度調整。

(b) 本公司儲備變動如下：

	資本儲備	投資重估 價值儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日	14,451	—	4,428,382	4,442,833
重列賬項	—	807,733	—	807,733
於二零一九年一月一日之經重列結餘	14,451	807,733	4,428,382	5,250,566
本年度溢利	—	—	3,053,281	3,053,281
列為按公平價值計入其他全面收益的 財務資產之股本投資公平價值變動	—	(65,481)	—	(65,481)
二零一八年末期股息	—	—	(302,440)	(302,440)
二零一八年特別股息	—	—	(181,630)	(181,630)
已購回股份之股息	—	—	278	278
回購股份	—	—	(12,197)	(12,197)
於二零一九年十二月三十一日	14,451	742,252	6,985,674	7,742,377
其中：				
擬派股息				543,866
其他儲備				7,198,511
				7,742,377

財務報表附註

四十六 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：(續)

(b)

	資本儲備	投資重估 價值儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一八年一月一日	14,451	—	4,345,473	4,359,924
重列賬項	—	739,217	—	739,217
於二零一八年一月一日之經重列結餘	14,451	739,217	4,345,473	5,099,141
本年度溢利	—	—	318,318	318,318
列為按公平價值計入其他全面收益的 財務資產之股本投資公平價值變動	—	68,516	—	68,516
股息	—	—	(181,864)	(181,864)
已購回股份之股息	—	—	90	90
回購股份	—	—	(53,635)	(53,635)
於二零一八年十二月三十一日之 經重列結餘	14,451	807,733	4,428,382	5,250,566

四十七 結算日後事項

(a) 於二零二零年三月六日，本公司與香港中旅國際投資有限公司(「香港中旅」)訂立買賣協議以執行重組，令信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)，一家由本集團非全資附屬公司 Interdragon Limited (「Interdragon」)及由香港中旅全資附屬公司 Dalmore Investments Limited (「Dalmore」)各自持有 71% 及 29% 的公司，經營往來港澳及大珠三角地區其他目的地之間的高速客輪服務的主要營運商轉型成為全新的運輸平台，結合本公司和香港中旅各自現有的渡輪和客運巴士業務，在大珠三角地區提供跨境運輸服務。重組包括：

- Interdragon 有條件同意向 Dalmore 出售信德中旅的 21% 已發行股本，現金代價為港幣 437 百萬元(有待調整)；
- 信德中旅有條件同意向香港中旅收購香港中旅全資附屬公司 China Travel Tours Transportation Development (HK) Limited (主要從事跨境陸路運輸服務和其他相關業務的營運)的全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣 508 百萬元(有待調整)；及
- 信德中旅有條件同意收購本集團全資附屬公司協能投資有限公司(「協能」，主要在澳門提供跨境客運巴士服務和旅行社服務)的全部已發行股本，現金代價為港幣 55 百萬元(有待調整)。

於重組完成後，信德中旅及協能不再是本集團的附屬公司。

(b) 由於受新冠肺炎的疫情爆發以及政府與本集團採取的相關防控措施，信德中旅提供的往來香港與澳門的客運服務自二零二零年二月起暫停。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展，並評估疫情對其未來財務狀況及營運業績將產生的影響。

四十八 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	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
地產 — 香港					
Goform Limited	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資
可時發展有限公司	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資
Iconic Palace Limited	香港	普通股：港幣20元	100	100	物業投資
才雄投資有限公司	香港	普通股：港幣2元	100	100	投資控股
隆益投資有限公司	香港	普通股：港幣100元	51	51	物業投資及發展
信德發展有限公司	香港	普通股：港幣634,445,380元	100	100	投資控股
Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資及提供管理服務
信德物業管理有限公司	香港/香港及 澳門	普通股：港幣2元	100	100	物業管理
Sonata Kingdom Limited ^^	香港	普通股：港幣1元	100	100	物業投資
信德中心有限公司 # (「信德中心」)	香港	A類普通股：港幣100,000元 B類普通股：港幣4,500元 C類普通股：港幣5,500元	(附註第一項)	(附註第一項)	物業投資及投資控股
地產 — 澳門					
Ace Wonder Limited	英屬維爾京 群島	普通股：1美元	100	100	投資控股
基城投資有限公司 ^	英屬維爾京 群島	普通股：10,000美元	51 (附註第二項)	51 (附註第二項)	投資控股
拾富物業股份有限公司 ^	澳門	澳門幣1,000,000元	51 (附註第二項)	51 (附註第二項)	物業發展、投資及買賣， 以及酒店管理
Eversun Company Limited	香港/澳門	普通股：港幣200元	100	100	物業投資
Fast Shift Investments Limited (「Fast Shift」)	英屬維爾京 群島	A類普通股：1美元 無表決權B類股份	100 (附註第三項) (附註第四項)	100 (附註第三項) (附註第四項)	投資控股
氹仔新城市發展有限公司 (「氹仔新城市」)	澳門	配額資本：澳門幣10,000,000元	(附註第四項)	(附註第四項)	物業發展
Nextor Holdings Limited ^	英屬維爾京 群島	普通股：10美元	50	50	投資控股
Viver Taipa Limitada ^	澳門	配額資本：澳門幣25,000元	50	50	物業投資
信德南灣投資有限公司	澳門	配額資本：澳門幣25,000元	100	100	物業發展
Winning Reward Investments Limited	英屬維爾京 群島	普通股：1美元	100	100	投資控股

財務報表附註

四十八 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	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
地產 — 中國內地					
北京萬國城酒店連營管理有限公司 ^β	中國	人民幣465,000,000元 [@]	100	100	物業投資及酒店發展
廣州信德房地產有限公司 ^β	中國	港幣130,000,000元 [@]	60	60	物業投資
Perennial HC Holdings Pte. Ltd. [#]	新加坡	普通股：168,880,000美元	30	30	投資控股
Perennial Tongzhou Development Pte. Ltd. [#]	新加坡	普通股：388,778,402新加坡元	31.6	31.6	投資控股
Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. [#]	新加坡	普通股：239,500,010新加坡元	38.7	38.7	投資控股
信德文化廣場有限公司	香港	普通股：港幣10元	60	60	投資控股
韻城有限公司	香港	普通股：港幣1元	100	100	投資控股
珠海橫琴信德房地產開發有限公司 ^{^^β}	中國	人民幣1,150,000,000元 [@]	70	70	物業發展
信德前灘(上海)文化置業有限公司 ^{^Ω}	中國	人民幣3,000,000,000元 [@]	50	50	物業發展
信銓有限公司	香港	普通股：港幣100元	100	—	投資控股
得合有限公司	香港	普通股：港幣100元	100	—	投資控股
上海蘇鑽投資有限公司 [^]	中國	人民幣2,529,880,000元 [@]	80	—	物業發展
			(附註第二項)		
上海潼信投資有限公司 [^]	中國	人民幣2,270,120,000元 [@]	80	—	物業發展
			(附註第二項)		

四十八 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	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
地產 — 新加坡					
Perennial Somerset Investors Pte. Ltd.	新加坡	普通股：343,501 新加坡元 優先股：95,607,500 新加坡元	70	70	投資控股
Perennial (Somerset) Pte. Ltd.	新加坡	普通股：10,001 新加坡元	70	70	物業持有
Shun Tak Residential Development Pte. Ltd.	新加坡	普通股：1,000,000 新加坡元	100	100	物業發展
Shun Tak Cuscaden Residential Pte. Ltd.	新加坡	普通股：2,000,000 新加坡元	100	100	物業發展
運輸					
千仲有限公司	香港	普通股：港幣 10 元 無表決權遞延權益股：港幣 10,000 元	42.6	42.6	船用燃料供應
STCT 信德中旅渡輪服務(澳門)有限公司	澳門	配額資本：澳門幣 10,000,000 元	42.6	42.6	航運
遠東水翼船務有限公司	香港/香港及澳門	普通股：港幣 2,000 元 無表決權遞延權益股：港幣 5,000,000 元	42.6	42.6	航運
Glowfield Group Limited	英屬維爾京群島	普通股：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	普通股：港幣 10,000,000 元	42.6	42.6	航運
Interdragon Limited	英屬維爾京群島	普通股：10,000 美元	60	60	投資控股
海洋造船工程有限公司	香港	普通股：港幣 200 元 無表決權遞延權益股：港幣 100,000 元	42.6	42.6	船舶建造及維修
信德中旅船務管理(澳門)有限公司	澳門	配額資本：澳門幣 10,000,000 元	42.6	42.6	船務管理
信德中旅輪船有限公司	英屬維爾京群島/香港	普通股：2 美元	42.6	42.6	投資控股
信德中旅澳門輪船有限公司	英屬維爾京群島/香港及澳門	普通股：1 美元	42.6	42.6	航運
信德中旅船務管理有限公司	香港	普通股：港幣 200 元 無表決權遞延權益股：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	英屬維爾京群島/香港	普通股：10,000 美元	42.6	42.6	投資控股
信德輪船有限公司	香港	普通股：港幣 2 元	100	100	投資控股
旭萊有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	42.6	42.6	航運
祺來有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	42.6	42.6	航運

財務報表附註

四十八 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	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
酒店及消閒					
雅辰酒店集團有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	消閒項目管理及配套服務
皓智國際有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	投資酒店經營物業
信德置業(上海)有限公司 ^p	中國	人民幣 880,000,000 元 ^q	100	100	酒店持有及經營
Shun Tak Real Estate (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	普通股：1 新加坡元	100	100	酒店發展
信德旅遊有限公司	香港	普通股：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	資本：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	普通股：港幣 10,000 元	70	70	酒店持有及經營
財務					
榮樂集團有限公司	英屬維爾京 群島	普通股：1 美元	100	100	財務管理
信德財務有限公司	香港	普通股：港幣 2 元	100	100	財務管理
Step Ahead International Limited	英屬維爾京 群島/香港	普通股：1 美元	100	100	一般投資

四十八 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

附註：

- 一. 於二零一八年九月十八日，本集團向方強有限公司收購信德中心股本中10%的A類普通股。本集團通過該10%之A類普通股按比例享有屬於信德中心A類普通股的溢利或資產淨值，包括位於香港信德中心的若干投資物業。
- 二. 本集團於該等合營投資持有超過50%權益。然而，根據合約協議，本集團並不控制該等合營投資，因為有關業務活動之決策需獲得共同控制各方一致同意。
- 三. 無面值的無表決權B類股份(佔100%無表決權B類股份)。
- 四. 除第三方所持的一股已發行Fast Shift無表決權B類股份外，氹仔新城市之全部已發行股本由本公司透過信德發展有限公司、Nomusa Limited及Fast Shift間接擁有。根據日期為二零一四年一月三日有關氹仔新城市之投資協議，Fast Shift的無表決權B類股份持有人佔有由氹仔新城市擁有及發展的濠庭都會第五期住宅部分產生的經濟利益或虧損的29%。
- 五. 上表所列乃董事認為對本集團業績及資產淨值有主要影響的主要附屬公司、合營投資及聯營公司。
- 六. 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為本公司直接擁有的全資附屬公司外，於上表所列其他附屬公司、合營投資及聯營公司之權益均為間接持有。

@ 註冊資本

聯營公司

^ 合營投資

^^ 附屬公司之股份已質押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲得銀行貸款之擔保(附註第三十一項)

β 根據中國法律註冊的外資獨資企業

Ω 根據中國法律註冊的合資合營投資

四十九 批准財務報表

財務報表已由董事會於二零二零年三月二十七日批准並授權刊發。

五年財務概要

	二零一九年	(經重列) 二零一八年	(經重列) 二零一七年	二零一六年	二零一五年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
附註					
綜合收益表					
收益	14,649	6,592	6,389	3,852	4,405
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	3,456	4,647	1,450	[587]	745
綜合資產負債表					
非流動資產	33,611	29,064	23,772	19,587	19,111
流動資產	31,718	38,211	35,334	26,740	28,275
流動負債	(15,842)	(12,781)	(12,509)	[4,456]	(6,873)
非流動負債	(9,026)	(14,845)	(11,311)	(11,313)	(9,089)
資產淨值	40,461	39,649	35,286	30,558	31,424
股本及其他法定資本儲備	9,858	9,858	9,858	9,858	9,858
其他儲備	25,358	22,554	19,029	15,773	16,438
擬派股息	544	484	182	—	61
本公司擁有人應佔權益	35,760	32,896	29,069	25,631	26,357
非控股權益	4,701	6,753	6,217	4,927	5,067
權益總值	40,461	39,649	35,286	30,558	31,424
發行及已繳足股份數目(百萬股)	1 3,021	3,025	3,042	3,042	3,042
業績數據					
每股盈利／(虧損)(港仙)					
— 基本	114.3	153.4	47.7	[19.3]	24.5
— 攤薄後	114.3	153.4	47.7	[19.3]	24.5
每股股息(港仙)					
— 中期	—	—	6.0	—	—
— 末期	18.0	10.0	6.0	—	2.0
— 特別	—	6.0	—	—	—
盈利派息比率	6.4	9.6	4.0	不適用	12.3
流動資產與流動負債比率	2.0	3.0	2.8	6.0	4.1
資本與負債比率(%)	2 17.3	12.7	8.8	不適用	不適用
本公司擁有人應佔權益回報率(%)	9.7	14.1	5.0	[2.3]	2.8
每股資產淨值(港幣)	13.4	13.1	11.6	10.0	10.3

	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
各部門職員					
總公司	250	255	250	255	253
地產	593	532	503	563	509
運輸	1,587	1,948	2,016	2,056	2,092
酒店及消閒	755	766	594	511	511
投資	38	25	24	24	29

附註：

1. 發行及已繳足股份數目乃根據結算日已發行股份釐定。
2. 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。
3. 綜合資產負債表因為綜合財務報表附註第二(b)(i)項所載之以往年度調整而已予重列。

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

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

www.shuntakgroup.com

