



SHUN TAK

Shun Tak Holdings Limited
信德集團有限公司

Stock Code 股份代號: 242



2010
INTERIM REPORT
中期業績報告



Horses

Horses are majestic animals with adventurous souls. They gallop freely across fields and valleys; bold, liberal and zealous.

An upright standing stallion can be recognized as the leader of its herd, possessing unparalleled strengths that impress even the strongest of rivals.

Cover design depicts the solid foundation and exceptional business acumen of the Group, capitalizing upon opportunities with impeccable foresight and versatility in its expansion strategies, exhibiting the charisma of a leader in every way.

駿馬

駿馬愛往外闖，奔向廣闊的天地，是奮發自強的象徵。躍起的駿馬，乃馬群之首，實力卓越超凡。

封面設計喻意信德集團擁有雄健的根基、敏銳的市場和投資觸覺，時刻自強不息，以靈活精煉的策略，開拓創新商機，處處顯現出皇者之風。

2	本集團業績
2	中期股息
3	業務回顧
11	前景及發展
13	財務回顧
16	簡明綜合收益表
17	簡明綜合全面收益表
18	簡明綜合資產負債表
20	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
23	簡明財務報表附註
42	權益之披露
50	購買、出售或贖回上市證券
50	企業管治常規守則
50	進行證券交易的標準守則
51	董事資料變更之披露
52	審核委員會之審閱

本集團業績

信德集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。

期內未經審核之本公司擁有人應佔溢利為港幣二億六千六百萬元，而去年同期之溢利則為港幣十六億九千萬元。每股基本盈利為十三點一港仙(二零零九年：七十五點零港仙)。

經扣除本集團及一間共同控制企業(持有壹號廣場百分之五十一之權益)所持有之投資物業所產生之應佔重估盈餘(減遞延稅項)港幣二億零五百萬元(二零零九年：港幣八億九千萬元)、因壹號湖畔第四座於二零零九年之一筆一次性終止費用淨額應佔之百分之五十一而確認之收益港幣八千九百萬元，以及於二零零九年出售一間附屬公司(擁有前澳門文華東方酒店百分之五十之權益)因而確認之淨收益港幣六億八千萬元後，期內未經審核之本公司擁有人應佔溢利應為港幣六千一百萬元，較去年同期之港幣三千一百萬元，增加約百分之九十七。

中期股息

董事會議決就截至二零一零年六月三十日止六個月不宣派中期股息(二零零九年：每股派三點八港仙)。

業務回顧

地產

本集團地產部期內錄得經營溢利港幣一億伍千萬元(二零零九年上半年：港幣一億三千九百萬元)，較去年同期增長百分之八。隨著房地產市場的復甦，溢利主要來自濠庭都會第三期之銷售收益。

壹號廣場是澳門最具特色的建築物之一，為本集團與置地控股有限公司合作之發展項目。截至二零一零年六月三十日，七座豪華住宅百分之九十八的單位經已售出，當中百分之九十一已交付予業主。被原買家取消買賣的第四座，當中百份之九十八的標準單位，已於二零零九年十二月以較高售價重新推出，預計於二零一零年下半年交付予業主。已於二零零九年十二月開幕的壹號廣場購物中心面積約四十萬平方呎，雲集各式各樣設計品牌的旗艦店，毗連澳門美高梅和新文華東方酒店。酒店於二零一零年六月二十九日開幕，設有二百一十三間客房、特色水療設施及無邊際泳池。由同一酒店集團管理的五十六間豪華府邸及三十六間酒店式寓所，將於二零一零年下半年公開發售，是澳門唯一可轉讓分拆業權之酒店式管理服務住宅。

濠庭都會是澳門其中一個最大型的綜合住宅社區。項目共分五期，首三期經已竣工。截至二零一零年六月三十日，十三座住宅大廈已售出百分之九十七的單位。第四期將由三座住宅大廈組成，建築面積逾六十八萬平方呎，提供不同間格的住宅單位。大部份單位均享有正由澳門特區政府興建之中央公園的怡人美景。第五期包括八座大廈，提供合共逾二百三十萬平方呎的住宅單位；住宅下是一座大型購物中心，全面照顧居民日常生活所需。第四期的地基工程將於二零一零年第四季展開，第五期則於二零一一年第二季開始進行。集團亦已於二零一零年六月，接納了有關土地合同之最後修訂擬本。

本集團持有氹仔先人紀念堂項目百分之七十九權益，為澳門、香港和珠海供應不足的骨灰龕位市場，提供約五萬個龕位。位於紅磡之推廣銷售處將於二零一零年第四季投入服務。項目的建築及內裝工程進展順利，擬定於二零一一年第二季落成。該設計豪華時尚、有法定業權的先人紀念堂，為嚮往清幽環境和可靠管理的買家提供一站式的服務。

位處湖濱黃金地段、面積四百三十萬平方呎的南灣海岸，主要由豪華住宅組成，並將按市場需要加入零售設施、服務式住宅及酒店等的商業元素。項目為南灣湖畔整體規劃的一部份，現待澳門特區政府審批。

本集團全資擁有的路氹發展項目，計劃發展為一所超級豪華酒店。本集團與Dubai Holding旗下、享負盛名的豪華酒店管理公司Jumeirah Group簽署營運管理協議，經營計劃中的物業。計劃現正待澳門特區政府審批。

香港方面，位於九龍中部、毗鄰尖沙咀區的漆咸大廈重建計劃，將提供建築面積約三十七萬平方呎的住宅及零售商場。項目地基工程已於二零零九年完成，並預期於二零一二年第四季竣工。預計將於未來六個月內展開預售。本集團持有該項目百分之五十一權益。

二零一零年六月，集團宣佈將購入春磡角一幅地皮，現正進行拆卸及土地平整工程。地皮將重建為豪華洋房，可出售總樓面面積約三萬三千平方呎。

位於薄扶林之豪華住宅發展項目靖林，提供十個面積三千六百二十平方呎的複式單位。截至二零一零年六月三十日，其中八個單位經已售出。

西寶城是與寶翠園相連的五層高購物中心，為西半山最大型的零售設施。優化後的商店組合，令該二十二萬平方呎的商場出租率維持於百分之九十以上。預計港鐵西港島線於二零一四年竣工後，客流量將更進一步提升。

昇悅商場是位於西九龍昇悅居的購物商場。受惠於貫通鄰近住宅項目泓景臺的行人天橋所帶來的高客流量，商場的出租率維持於百分之九十以上水平。預期港鐵荔枝角站的入口於二零一零年底落成啟用後，人流將進一步遞增。

廣州方面，信德商務大廈由一幢三十二層高的辦公大樓及六層高的購物中心組成，該項目的租賃收入錄得令人滿意的成績。本集團持有該項目百分之六十權益。

物業服務

本集團從事物業管理之全資附屬公司信德物業管理有限公司（「信德物業管理」），服務香港、澳門及中國大陸的物業面積增加至一千四百九十萬平方呎。除提供傳統物業管理服務外，信德物業管理旗下之信德澳門服務有限公司及白洋舍（澳門）有限公司，分別提供物業清潔及專業洗衣服務。信德物業管理連續五年獲嘉許為「商界展關懷」企業，並曾獲多個殊榮，包括香港環境保護署頒發的環保卓越計劃獎、水務署頒發的優質食水證書、及二零零九年西九龍最佳保安服務選舉中獲「最佳管理物業獎」。

運輸

全球旅遊業復甦，噴射飛航往來香港澳門之旗艦航線，載客量於上半年按年增長百分之一。然而，燃油價格持續高企，加上同業的低價促銷手法，阻延了部門的復甦步伐。運輸部門錄得港幣二千二百萬元之營運虧損（去年同期虧損港幣一千四百萬元）。面對充滿挑戰之經營環境，部門將繼續控制成本、資本開支，以及有效調配和運用船隻。

秉持本集團於珠江三角洲拓展多模式聯運服務網絡的發展方向，部門繼續與國內的渡輪營運商結成合作夥伴，並以此為航線發展的策略之一。繼以合作形式成功開辦往來蛇口及澳門、往來南沙及香港國際機場航線後，噴射飛航於二零一零年六月，再與番禺南沙港客運有限公司合作，推出往來南沙及澳門之新航線。

本集團的合營公司－香港國際機場碼頭服務有限公司，繼續獲委任為於二零零九年十二月啟用的永久海天客運碼頭之管理單位。海天客運碼頭把過境旅客由香港國際機場連接至八個珠江三角洲港口。

噴射飛航一向以創新及力臻完善的服務態度作為其核心價值。於二零一零年二月，噴射飛航設於澳門外港客運碼頭的「至尊貴賓室」正式啟用，為尊豪位乘客提供豪華及便捷之候船服務。於二零一零年五月，推出省時的「網上預辦登船」服務，讓乘客可於互聯網上，辦理往來香港國際機場及澳門、以及往來香港國際機場及南沙航線的登船手續，並可預先列印登船證。位於澳門碼頭之行李運輸系統亦已完成升級工程，令旅客認領行李之時間減半。

作為區內領先的客運渡輪營運商，噴射飛航於二零一零年榮獲多項殊榮，包括澳門特別行政區政府頒授旅遊功績勳章、香港生產力促進局頒發的「2009香港工商業獎－生產力及品質大獎」、香港品牌發展局及香港中華廠商聯合會授予「香港服務名牌」，及在環境保護運動委員會舉辦的香港環保卓越計劃中獲減廢標誌的良好級別。

陸路方面，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司經營旅遊車租賃服務，提供澳門境內及跨境國內路線客運巴士服務。營運車隊規模達一百一十七輛，並於二零一零年上半年錄得港幣三千九百萬元的收益，為運輸部帶來理想的回報。

酒店及消閒

隨著全球經濟逐漸回暖，香港及澳門旅遊業的復甦速度較區內其他城市為快。受惠於上升的訪客數目，酒店入住率錄得令人鼓舞的增長。酒店及消閒部於二零一零年首六個月，錄得經營溢利港幣伍百萬元(去年同期經營虧損達港幣三千四百萬元)。

在出售前澳門文華東方酒店股權的一年後，本集團旗下位於壹號廣場的新文華東方酒店，於二零一零年六月正式開幕。酒店設有二百一十三間房間，提供具品牌特色的豪華服務，毗連壹號廣場旗艦購物商場及澳門美高梅。憑藉已建立之客戶基礎及方便的地利位置，集團憧憬酒店將有理想的發展。本集團現持有酒店百分之五十一權益。

本集團另一投資項目－威斯汀度假酒店的入住率逐步回升。然而，由於路氹區內多家酒店相繼落成並以低價策略作招徠，令酒店的平均房價下降。毗鄰的澳門高爾夫球鄉村俱樂部，則錄得百分之八的盈利增長。

香港方面，設有六百五十八間客房、與亞洲國際博覽館相連並與全新海天客運碼頭僅咫尺之隔的天際萬豪酒店，受惠於旅行團業務回升，令入住率及房間價格大幅改善。

由本集團管理的澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)是澳門主要的會議展覽及旅遊目的地。隨著二零零九中華人民共和國建國六十周年及澳門特別行政區成立十周年兩項盛事的結束，宴會業務有所遞減，宴會及會議展覽業務總收入按年下跌百分之十九至澳門幣二千二百萬元(二零零九年上半年：澳門幣二千七百萬元)。AJ Hackett Macau Tower Limited經營的特色冒險活動，包括全球最高笨豬跳、高飛跳及空中漫步X版，繼續廣受歡迎，尤其深受日本及印度旅客愛戴，期內錄得銷售額澳門幣一千四百萬元(二零零九年上半年：澳門幣一千一百萬元)。澳門旅遊塔將透過引入不同的家居及生活品牌，繼續強化其作為家庭及旅客匯聚點的定位。

在中國內地方面，本集團正積極籌備廣州新電視塔的開幕前期管理工作及開幕盛典。塔內設有各式休閒零售品牌及國際美饌選擇，包括兩家旋轉餐廳、頂級會議展覽及冒險活動設施。繼成功為澳門旅遊塔作市場推廣及定位後，本集團將致力把廣州新電視塔打造為廣州的世界級旅遊目的地。

自信德旅業服務部(「信德旅業」)於去年取得中國會議及展覽服務的全面牌照後，部門積極拓展旗下之國內會展業務。把握二零一零年多項國際盛事的機遇，信德旅業被委任為上海世博會廣東館的營運商，以及為中糧集團有限公司及中國移動通信集團廣東有限公司等企業的指定服務供應商，提供世博會相關的旅遊產品和活動。其他服務項目包括澳門館推廣活動、深圳食品博覽會、粵澳名優商品展銷會，及澳門國際貿易投資展覽會。

本集團旗下海龍海鮮舫是上海最大型的畫舫餐廳，可容納一千一百個座位。餐廳享負盛名，於二零一零年上半年錄得收益人民幣四千萬元，並預期在五月至十月上海世博會期間，於團體觀光及宴會活動的上升需求帶動下，業務將進一步增長。

投資

投資部期內錄得虧損港幣一百萬元(二零零九年上半年：溢利港幣二千六百萬)，主要因欠缺澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)派發的紅利收益所致。

本集團直接及間接持有澳娛約百分之十一點五的實際股權，而澳娛則持有澳門博彩股份有限公司(「澳博」)約百分之六十一的實際股權。澳博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。除博彩業務外，澳娛持有澳門多家酒店、澳門國際機場，以及澳門的旗艦航空公司「澳門航空股份有限公司」的權益。澳娛亦積極參與和發展大型的房地產及基建項目，包括澳門旅遊塔。澳娛宣佈二零零九年不派發股息。

本集團的零售部門，澳門東西有限公司在澳門獲特許經營玩具反斗城，同時亦建立了「Kidz n Joy」品牌，強勢進駐澳門年輕消費市場。二零一零年七月，玩具反斗城將擴充至雙倍面積並增加貨品種類。而位於壹號廣場內、名為「CentralDeli」的嶄新業務亦將於八月初開幕，提供各式熟食、乳製品、精選美饌和佳釀。

前景及發展

乘香港與澳門房地產市場的強勢本集團計劃於未來數月內，推售澳門文華東方酒店管理式府邸及寓所，及漆咸大廈重建計劃項目。樓宇按揭息率維持歷史低水平，加上市場資金充裕，令豪宅物業需求熱切。預期兩項計劃將為本集團短期及中期發展帶來可觀收益。

除住宅項目外，氹仔骨灰龕項目亦預期有不俗的收益潛力。此項目之推廣工作，將隨著香港的推廣銷售處在二零一零年第四季開幕後正式展開，並於二零一一年上半年公開發售。

信德中旅船務投資有限公司（「信德中旅」）於期內錄得虧損，並持續受強烈的價格競爭及新營運牌照的批發所影響。然而，考慮到信德中旅之資產的市場價值及其發展前景，管理層認為無需為其資產作出撥備。為保持競爭優勢，噴射飛航致力革新服務及產品，例如推出機場航線的網上預辦登船服務系統。其他推廣活動亦將於夏季陸續展開，包括與著名品牌聯手推出電子船票及商品套裝，以吸引顧客、擴充銷售網絡及搶攻年輕消費市場。

酒店及消閒部業務於二零一零年取得重大發展，於國內酒店及消閒市場樹立更強的策略性地位。以營運及管理澳門旅遊塔的成功經驗及模式，部門現正全力為廣州新電視塔的開幕作準備。此外，隨著上海世博會二零一零年五月正式開幕，信德旅業成功在中國拓展會議及展覽業務，以及建立穩固的客戶群。

於期內，本集團旗下酒店業務普遍錄得提升；新澳門文華東方酒店亦趕及於二零一零年六月的旅遊旺季前開幕，以受惠暑假期間激增的需求。

乘區域的強勁復甦之勢，預期本集團未來數月推出的多個發展項目將有理想成績；加上公司穩健的財政基礎，各部門均有條件把核心業務推向更高峰。

財務回顧

流動資金，財務資源及資本架構

於二零一零年六月三十日，本集團銀行結餘及存款合共港幣4,488,000,000元，較二零零九年十二月三十一日增加港幣901,000,000元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資金及投資項目的所需現金。於二零一零年六月三十日，本集團的備用貸款合共港幣7,837,000,000元，其中港幣2,102,000,000元尚未提用。本集團於期終時尚未償還的銀行貸款合共港幣5,735,000,000元。本集團之借貸亦包括有擔保可換股債券之負債部份港幣1,453,000,000元。於二零一零年六月三十日，本集團各項借貸款的到期日如下：

到期組合

一年內	一至二年	二至五年	總額
36%	20%	44%	100%

根據期終時港幣2,688,000,000元淨借貸，本集團的資本與負債比率（淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率）為百分之十九點三（於二零零九年十二月三十一日：百分之二十一點四）。本集團將繼續維持穩健的資本與負債比率為其財務策略，並考慮進一步減少融資成本。

在二零零八年五月，本集團同意以代價港幣3,145,000,000元購入位於澳門南灣區的土地發展權益。於期終時，尚未履行的承擔約為港幣2,830,000,000元。

結算日後事項

於二零一零年六月十八日，裕恩發展有限公司（「買方」及本公司的間接全資附屬公司），連同本公司（作為買方擔保人），與興利嘉地產有限公司（「賣方」及本公司的關連人士）訂立有條件買賣協議，以收購位於香港春磡角道的地盤，代價約為港幣624,000,000元，當中以現金港幣28,000,000元支付初步訂金，而餘額約港幣596,000,000元則由本公司於完成時按發行價每股港幣4.01元向賣方及／或其代理人分配及發行148,566,084股新股份支付。

有關詳情載於本公司二零一零年七月十二日之通函內。上述收購事項已獲本公司獨立股東於二零一零年七月二十七日之股東特別大會上批准。

資產抵押

期終時，本集團以賬面總值港幣1,191,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣1,220,000,000元）的若干資產，作為銀行貸款約港幣750,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣784,000,000元）之抵押品。

或然負債

期終時，本集團並無重大或然負債。

財務風險

本集團採用穩健的財務風險管理政策，所承擔之貨幣及利息風險極低。除有擔保可換股債券外，本集團所籌得之所有資金是以浮息計算。期終時，本集團的尚未償還借貸中並無以外幣為單位。銀行存款、現金及銀行結餘約百分之九十七以港幣及美元為單位，餘下的結餘主要以人民幣及澳門幣為單位。本集團的主要業務均以港幣交易及記賬，因此外幣波動風險極低。雖然本集團有以美元及澳門幣為單位之財務資產及負債，但其貨幣持續與港幣掛鈎，故面臨之貨幣風險，就本集團而言屬極微。根據本集團核准的財政政策，本集團參與燃料對沖活動，以減低燃料價格波動的風險。

人力資源

除聯營公司及共同控制企業外，本集團包括附屬公司期終時約有二千七百名僱員。本集團給予僱員優厚的薪酬。並根據個人表現考慮晉升及加薪。本集團經常舉辦員工聯誼活動，以推廣團隊精神。本集團亦鼓勵僱員參加關乎集團業務的培訓課程。

簡明綜合收益表

截至六月三十日止六個月	附註	(未經審核) 二零一零年 (港幣千元)	(未經審核) 二零零九年 (港幣千元)
營業額	三	1,682,884	1,659,410
其他收益		37,981	34,503
		1,720,865	1,693,913
其他淨收入	四	769	676,509
出售或消耗存貨成本		(728,635)	(686,730)
員工開支		(348,201)	(351,337)
折舊及攤銷		(107,522)	(106,547)
其他成本		(438,233)	(482,245)
投資物業公平價值之變動		183,885	92,932
經營溢利	三、五	282,928	836,495
融資成本	六	(57,305)	(36,408)
所佔聯營公司業績		4,057	21,168
所佔共同控制企業業績		101,068	928,951
除稅前溢利		330,748	1,750,206
稅項	七	(45,855)	(41,641)
期內溢利		284,893	1,708,565
應佔：			
本公司擁有人		266,053	1,690,485
非控股權益		18,840	18,080
期內溢利		284,893	1,708,565
每股盈利(港仙)	九		
— 基本		13.1	75.0
— 攤薄後		13.1	74.9

派予本公司股東之中期股息詳情載於附註八。

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零一零年 (港幣千元)	(未經審核) 二零零九年 (港幣千元)
期內溢利	284,893	1,708,565
其他全面收益／(虧損)		
可出售投資：		
公平價值之變動	(13,559)	43,368
現金流量對沖：		
公平價值之變動	1,415	16,748
遞延稅項	(233)	(2,763)
重新分類調整計入損益之		
(收益)／虧損	(2,359)	50,164
遞延稅項	389	(8,277)
物業：		
物業存貨撥回／(撇減)	87,284	(107,478)
遞延稅項	(10,474)	12,897
重新分類調整於出售物業時計入		
損益之收益	(104,384)	(94,295)
遞延稅項	12,275	10,998
換算海外業務財務報表之匯兌差額	5,253	(113)
除稅後期內其他全面虧損	(24,393)	(78,751)
期內全面收益總額	260,500	1,629,814
應佔：		
本公司擁有人	239,961	1,579,709
非控股權益	20,539	50,105
期內全面收益總額	260,500	1,629,814

簡明綜合資產負債表

	附註	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 (港幣千元)	(重列) 二零零九年 十二月 三十一日 (港幣千元)
非流動資產			
物業、機器及設備	十	2,313,624	2,491,527
投資物業	十一	3,575,204	3,385,392
租賃土地		9,024	9,146
聯營公司		187,064	183,007
共同控制企業		1,811,489	2,829,636
無形資產		365,660	365,796
可出售投資	十二	1,052,259	1,065,804
應收按揭貸款		12,440	14,726
遞延稅項資產		33,617	30,561
其他非流動資產		1,355,060	1,332,519
		10,715,441	11,708,114
流動資產			
用作發展或發展中物業		9,224,735	8,877,550
存貨		550,199	1,002,094
貿易及其他應收賬款及 已付按金	十三	1,164,018	1,171,658
可出售投資		11,869	15,514
衍生財務工具		2,973	3,918
可收回稅項		2,526	4,059
銀行存款、現金及銀行結餘		4,487,845	3,587,409
		15,444,165	14,662,202

	附註	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 (港幣千元)	(重列) 二零零九年 十二月 三十一日 (港幣千元)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	十三	650,881	1,303,221
已收取售樓訂金		3,710	59,266
銀行借貸		2,559,600	1,416,800
僱員福利準備		16,095	16,424
應付稅項		167,892	112,398
		3,398,178	2,908,109
流動資產淨值		12,045,987	11,754,093
資產總值減流動負債		22,761,428	23,462,207
非流動負債			
銀行借貸		3,175,600	3,752,200
可換股債券	十四	1,452,554	1,441,888
遞延稅項負債		989,344	1,001,459
非控股股東貸款		848,748	849,146
		6,466,246	7,044,693
資產淨值		16,295,182	16,417,514
權益			
股本	十五	505,928	505,928
儲備		13,456,984	13,211,573
擬派股息		—	378,434
本公司擁有人應佔權益		13,962,912	14,095,935
非控股權益		2,332,270	2,321,579
權益總值		16,295,182	16,417,514

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止十二個月	本公司應用人應佔權益																
	資本			可換取證券			實收資本			實收資本			未				
	股本 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	資本儲備 (港幣千元)	資本儲備 (港幣千元)	資本儲備 (港幣千元)	特許儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	對沖儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)	儲備 (港幣千元)		
於二零一一年一月一日	505,928	6,890,495	100,170	14	80,397	7,818	(151,413)	42,983	1,394	1,225,816	42,996	4,970,903	378,434	14,095,335	2,321,579	16,417,514	
匯入溢利	—	—	—	5,516	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,516	—	5,516	
未分配溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(9,914)	(9,914)	
已付二零一零九月末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(378,434)	(378,434)	(378,434)	
全面收益/虧損	—	—	—	—	—	—	(13,559)	(338)	(338)	(15,289)	3,102	266,053	—	239,961	20,539	260,500	
購回股份	—	—	—	—	—	50	—	—	—	—	—	(116)	—	(66)	66	—	
新發行可換取證券之溢利	—	—	—	—	—	1,24	—	—	—	—	—	1,24	—	—	—	—	
於二零一一年六月三十日	505,928	6,890,495	100,170	5,530	80,397	7,962	(151,413)	29,424	1,056	1,210,517	46,098	5,236,716	(378,434)	(33,362,312)	10,691	(172,332)	
																	16,256,182

本公司應有人應佔權益

	本公司應有人應佔權益										非				
	股本	儲備	特別儲備	外幣儲備	價值儲備	衍生儲備	利息儲備	利息	總值	控股權益	總值	權益			
	(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)			
截至二零零九年六月三十日															
止二個月內未經審核															
於二零零九年一月一日	56,435	6,022,141	34,254	5	11,682	(151,413)	(20,770)	(64,531)	1,404,192	39,089	3,137,820	29,340	11,816,214	2,213,332	14,029,556
行使購股權	7,039	88,405	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,035	-	96,035
發行股份之費用	-	(66)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66)	-	(66)
購回股份	(65,916)	-	65,916	-	-	-	-	630,063	-	-	630,063	-	(630,063)	-	(630,063)
購回股份之費用	-	-	-	-	-	-	-	(9,175)	-	-	(9,175)	-	(9,175)	-	(9,175)
因行使購股權而發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(261)	261	-	-	-
之二零〇九年未派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,601)	(23,601)	-	-	(23,601)
已付二零零八年未派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,901	76,901	-	-	-
二零零九年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,630,485	1,630,485	-	-	1,630,485
全面股息/儲備轉撥	-	-	-	-	(4,654)	-	-	-	-	-	4,654	-	-	-	-
購股權儲備	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
所佔聯營公司之權益	63,307	88,390	65,916	8	(4,654)	-	43,398	23,802	(177,878)	(68)	1,028,934	47,561	1,056,842	50,105	1,106,947
於二零零九年六月三十日	505,928	6,890,301	100,170	13	7,028	(151,413)	22,598	(10,729)	1,226,314	39,021	4,166,754	76,901	12,873,066	2,263,427	15,136,503

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零一零年 (港幣千元)	(未經審核) 二零零九年 (港幣千元)
經營業務所得之現金淨額	254,304	970,307
投資業務所得／(使用)之現金淨額	475,384	(439,931)
融資活動所得／(使用)之現金淨額	181,917	(421,705)
現金及等同現金之增加淨額	911,605	108,671
外幣匯率變動之影響	674	(18)
一月一日之現金及等同現金	3,587,423	2,736,650
六月三十日之現金及等同現金	4,499,702	2,845,303
現金及等同現金之分析		
投資基金(分類為可出售投資)	14	14
貨幣市場基金(分類為可出售投資)	11,843	—
銀行存款、現金及銀行結餘	4,487,845	2,845,289
	4,499,702	2,845,303

期內，收取投資一家共同控制企業之股息收入港幣1,114,600,000元，當中港幣655,600,000元用作抵銷應付該共同控制企業之金額。

附註一 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

除附註二所述者外，採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年報告所載之經審核財務報表所採用者貫徹一致。

附註二 經修訂香港財務報告準則的影響

本集團已採納以下與本集團經營業務有關之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂，並於本集團二零一零年一月一日之財政年度首次生效：

《香港會計準則》第27號（經修訂） 綜合及獨立財務報表
《香港財務報告準則》第3號（經修訂） 業務合併
二零零九年《香港財務報告準則》之改進

《香港會計準則》第27號（經修訂）綜合及獨立財務報表

《香港會計準則》第27號（經修訂）規定，倘控制權並無變動，且該等交易將不再產生商譽或損益，則與非控股權益進行之所有交易之影響於權益中列賬。該項準則亦訂明如失去控制權時之會計處理方法。該企業內之任何剩餘權益按公平價值重新計量，並於損益內確認收益或虧損。《香港會計準則》第27號（經修訂）亦使「少數股東權益」改稱為「非控股權益」。

附註二 經修訂香港財務報告準則的影響^(續)

《香港會計準則》第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表^(續)

本集團自二零一零年一月一日起前瞻性應用此項經修訂準則，而該經修訂準則對本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間之財務報表並無造成任何財務影響。

《香港財務報告準則》第3號(經修訂)業務合併

《香港財務報告準則》第3號(經修訂)適用於收購日為二零一零年一月一日或之後之業務合併，並引入與業務合併會計處理方式之多項變動，該等變動將對已確認商譽的數額、進行收購期間已呈報業績及未來呈報之業績產生影響。採納該項經修訂準則可能導致若干會計政策變動，惟該經修訂準則並無對本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之財務報表造成任何財務影響。

二零零九年《香港財務報告準則》之改進

二零零九年《香港財務報告準則》之改進包括《香港會計師公會》對一系列《香港財務報告準則》頒佈之多項輕微及非迫切之綜合修訂，其中只有關於《香港會計準則》第17號「租賃」之修訂對本集團之中期報告有所影響。《香港會計準則》第17號之修訂刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類一般指引不一致之處。因此，土地租賃應根據《香港會計準則》第17號的一般原則分類為融資或經營租賃，即租賃是否轉移與資產擁有權有關之絕大部份風險和回報至承租人。於修訂前，如預算租賃期結束時土地之業權不會轉移至本集團，土地則被分類為經營租賃。

附註二 經修訂香港財務報告準則的影響^(續)

二零零九年《香港財務報告準則》之改進^(續)

本集團已於二零一零年一月一日重新評估租賃土地之分類。由於重新評估，本集團已把香港及澳門之若干租賃土地由經營租賃重新分類至融資租賃。

《香港會計準則》第17號之修訂本已作追溯性應用，及已重列比較數字。變動對簡明綜合資產負債表之影響概述如下，惟對簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表並無影響。

	二零一零年 六月三十日 (港幣千元)	二零零九年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零零九年 一月一日 (港幣千元)
物業、機器及設備之增加	540,799	547,586	561,161
租賃土地之減少	(1,225,839)	(1,241,526)	(1,272,028)
用作發展或發展中物業之增加	685,040	693,940	710,867
	—	—	—

附註三 分類資料

本集團按主要營運決策者用於作出策略性決定時審閱之報告釐訂分類資料。

本集團現有四個可呈報分類—地產、運輸、酒店及消閒以及投資。有關分類乃按本集團管理層定期審閱之營運資料劃分。

附註三 分類資料^(續)

主要業務如下：

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

本集團可呈報分類為策略性業務單元，經營不同之業務。每項業務提供不同產品或服務，並採用不同之市場推廣策略，故分開管理。

分類間銷售乃按與公平交易中適用之相同條款進行。向管理層呈報之來自外部客戶之收益乃按與簡明綜合中期收益表所用者一致之方式計量。

本集團用於釐定已呈報分類溢利或虧損之計量方式自二零零九年維持不變。

附註三 分類資料(續)

截至二零一零年 六月三十日止六個月	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店 及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
營業額及收益						
對外營業額	673,363	729,116	267,945	12,460	—	1,682,884
各分類間之營業額	1,199	100,480	14,657	—	(116,336)	—
其他收益(外部及不包括利息收入)	2,765	12,982	1,063	327	—	17,137
	677,327	842,578	283,665	12,787	(116,336)	1,700,021
分類業績	149,620	(21,952)	4,722	(857)	—	131,533
投資物業公平價值之變動	183,885	—	—	—	—	183,885
利息收入						20,844
未分配支出淨額						(53,334)
經營溢利						282,928
融資成本						(57,305)
所佔聯營公司業績	(6)	—	2,744	1,319	—	4,057
所佔共同控制企業業績	92,849	6,465	2,411	(657)	—	101,068
除稅前溢利						330,748
稅項						(45,855)
期內溢利						284,893

附註三 分類資料(續)

截至二零零九年 六月三十日止六個月	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店 及酒間 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
營業額及收益						
對外營業額	720,344	710,086	189,175	39,805	-	1,659,410
各分類間之營業額	1,510	87,621	14,110	-	(103,241)	-
其他收益(外部及不包括利息收入)	13,586	15,350	916	236	-	30,088
	735,440	813,057	204,201	40,041	(103,241)	1,689,498
分類業績	138,857	(14,083)	(34,457)	25,775	-	116,092
投資物業公平價值之變動	92,932	-	-	-	-	92,932
出售一家附屬公司之淨收益	-	-	679,609	-	-	679,609
利息收入						4,415
未分配支出淨額						(56,553)
經營溢利						836,495
融資成本						(36,408)
所佔聯營公司業績	(16)	-	19,922	1,262	-	21,168
所佔共同控制企業業績	921,267	6,003	1,681	-	-	928,951
除稅前溢利						1,750,206
稅項						(41,641)
期內溢利						1,708,565

附註四 其他淨收入

截至六月三十日止六個月	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)
出售一家附屬公司權益之淨收益	-	679,609
出售物業、機器及設備之 收益/(虧損)淨額	145	(3,251)
按公平價值列入收益之 財務資產之虧損淨額	-	(495)
衍生財務工具之收益淨額	-	73
其他	624	573
	769	676,509

附註五 經營溢利

截至六月三十日止六個月	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)
已計入：		
利息收入	21,314	5,146
投資物業之租金收入	76,989	72,246
上市投資股息收入	5,127	2,312
非上市投資股息收入	—	30,381
存貨撥回	5,995	—
已扣除：		
存貨成本		
— 物業	442,632	454,046
— 燃料	250,142	202,831
— 其他	35,861	29,853
	728,635	686,730
存貨撇減	34	49,404
有關授出購股權之以股份為基礎之付款	5,516	—

附註六 融資成本

截至六月三十日止六個月	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)
融資成本總額	60,852	42,889
減：於發展中物業撥作資產 成本化之數額	(3,547)	(6,481)
期內融資成本總額	57,305	36,408

附註七 稅項

截至六月三十日止六個月	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)
香港利得稅	9,010	15,383
海外稅項	50,762	46,610
遞延稅項	(13,917)	(20,352)
	45,855	41,641

香港利得稅準備乃按期內估計應課稅溢利以稅率百分之十六點五(二零零九年：百分之十六點五)計算。海外稅項則根據相關司法權區適用之稅率計算。

遞延稅項乃根據財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時對應的稅基值之間的暫時差異作撥備。

附註八 中期股息

截至六月三十日止六個月	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)
中期股息：零 (二零零九年：每股派三點八港仙)	—	76,901

附註九 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司擁有人應佔溢利港幣266,053,000元(二零零九年：港幣1,690,485,000元)及於期內已發行股份之加權平均數2,023,710,803股(二零零九年：2,254,852,682股)計算。每股攤薄後盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣266,053,000元(二零零九年：港幣1,690,485,000元)及就所有潛在普通股之攤薄影響作出調整後之已發行股份之加權平均數2,037,497,451股(二零零九年：2,257,534,790股)計算。

用作計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利之本公司擁有人應佔溢利及股份之加權平均數計算如下：

截至六月三十日止六個月	本公司擁有人應佔溢利		股份之加權平均數	
	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)	二零一零年	二零零九年
用於計算每股基本盈利之溢利/股份數目	266,053	1,690,485	2,023,710,803	2,254,852,682
潛在普通股之攤薄影響				
- 購股權	-	-	13,786,648	2,682,108
用於計算每股攤薄後盈利之溢利/股份數目	266,053	1,690,485	2,037,497,451	2,257,534,790

由於二零零九年十月發行之可換股債券之影響為反攤薄，故計算每股攤薄後盈利時並不包括在內。

附註十 物業、機器及設備

期內，添置之物業、機器及設備主要包括家具、裝修及設備港幣8,926,000元(二零零九年：港幣57,850,000元)，而出售之物業、機器及設備之賬面淨值港幣109,000元(二零零九年：港幣3,457,000元)。

附註十一 投資物業

所有投資物業於二零一零年六月三十日，以參照市場上之銷售實例，並按適當情況下使用淨收入成本化方法重估價值。重估價值由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司負責，其僱員包括香港測量師學會之會員。

附註十二 可出售投資

本集團若干可出售投資，包括投資於澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）之非上市股份，並沒有活躍市場之市場報價，而且各公平價值合理估計之範圍差異顯著及各估計之機會率未能合理評估，因此其他合理估計公平價值之方法明顯地不可行。故此此等可出售投資按成本列賬，並接受減值虧損檢討。

附註十三 貿易應收及應付賬款－賬齡分析

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

	二零一零年 六月三十日 (港幣千元)	二零零九年 十二月三十一日 (港幣千元)
零至三十日	61,558	92,469
三十一至六十日	26,146	28,926
六十一至九十日	5,600	7,393
超過九十日	16,475	42,383
	109,779	171,171

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (港幣千元)	二零零九年 十二月三十一日 (港幣千元)
零至三十日	245,431	292,035
三十一至六十日	4,670	10,400
六十一至九十日	1,900	1,679
超過九十日	2,687	2,549
	254,688	306,663

附註十四 可換股債券

截至二零一零年六月三十日止六個月，債券持有人並無轉換可換股債券為本公司股份及並無贖回可換股債券。由於二零零九年末期股息，故兌換價須根據可換股債券條款及條件調整，即自二零一零年六月一日起每股股份港幣8.18元調整至每股股份港幣7.89元。可換股債券其他詳情可參閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表。

附註十五 股本

	二零一零年 六月三十日		二零零九年 十二月三十一日	
	股份數目	(港幣千元)	股份數目	(港幣千元)
法定股本				
每股面值港幣0.25元普通股				
於期初及於期末	4,000,000,000	1,000,000	4,000,000,000	1,000,000
發行及已繳足股本				
每股面值港幣0.25元普通股				
於期初	2,023,710,803	505,928	2,256,941,300	564,235
行使購股權	—	—	30,436,610	7,609
購回股份	—	—	(263,667,107)	(65,916)
於期末	2,023,710,803	505,928	2,023,710,803	505,928

於二零零九年，根據二零零九年六月十五日訂立之購回協議，263,667,107股本公司每股面值港幣0.25元之普通股已以場外方式按購回價每股港幣2.20元(合共港幣580,068,000元)向澳娛及其附屬公司購回。

附註十六 資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團以賬面總值港幣1,190,909,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣1,220,169,000元）之若干資產，作為銀行貸款中約港幣750,200,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣784,000,000元）之抵押品。

附註十七 重大關連人士交易

(a) 期內重大關連人士交易詳情如下：

截至六月三十日止六個月	附註	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)
澳娛集團	(i)		
澳娛股息收入		—	30,381
售予澳娛集團船票(除折扣後)		69,633	87,181
就澳娛集團銷售之船票向澳娛集團支付之佣金		8,669	8,695
就管理酒店及澳門旅遊塔會展娛樂中心 向澳娛收取之費用		12,024	15,584
就澳門船務向澳娛集團購入燃料		138,089	111,913
澳娛集團代本集團收取於澳門 銷售船票及提供有關服務之金額		193,090	214,179
澳娛集團代本集團收取銷售笨豬跳及 澳門旅遊塔內其他戶外冒險活動之金額		5,510	3,976
就澳門船務支出向澳娛集團償還之金額		65,393	65,741
澳娛集團償還其分擔之員工支出及行政資源		12,529	10,510
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		4,260	6,949

附註十七 重大關連人士交易(續)

(a) 期內重大關連人士交易詳情如下：(續)

截至六月三十日止六個月	附註	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)
澳娛集團(續)			
向澳娛集團出售於Skamby Limited之 全數權益及相關股東貸款	(ii)	—	722,168
場外購回由澳娛集團持有之本公司股份	(iii)	—	580,068
聯營公司			
付予一家聯營公司之保險費		17,531	20,480
共同控制企業			
代一家共同控制企業收取渡輪乘客處理費		19,784	17,744
主要管理人員			
售予新世界發展有限公司(「新世界發展」) 之一家共同控制企業船票(除折扣後)	(iv)	22,104	17,297
代新世界發展之一家共同控制 企業收取銷售船票之金額	(iv)	9,944	7,460
售予美高梅金殿超濠股份有限公司 (「美高梅」)之船票(除折扣後)	(v)	20,905	15,951
就洗衣、裝潢、旅遊及其他 服務向美高梅收取之費用	(v)	6,341	5,381
董事酬金			
薪金及其他短期僱員福利		11,584	14,276
退休福利		458	499
支付予前董事之酬謝金		—	6,986
以股份為基礎之付款		5,516	—
其他關連人士			
就銷售船票而付予香港中國旅行社 有限公司(「香港中旅」)之佣金	(vi)	13,362	13,099
香港中旅代本集團收取銷售船票及 提供相關服務之淨收入	(vi)	62,694	62,303

附註十七 重大關連人士交易 (續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之往來款如下：

	附註	二零一零年 六月三十日 (港幣千元)	二零零九年 十二月三十一日 (港幣千元)
澳娛集團	(i)		
應收澳娛集團淨額	(vii)	983	42,756
共同控制企業			
尚欠一家共同控制企業款項	(viii)	40	655,604
共同控制企業欠款	(viii)	1,343,659	1,321,118
應付一家共同控制企業之建築成本		52,785	68,374
主要管理人員			
新世界發展向一家附屬公司			
提供之非控股股東貸款	(ix)	123,917	123,917
何鴻燊博士實益擁有之公司向一家附屬公司			
提供之非控股股東貸款	(x)	87,707	87,707
一家附屬公司付予Sai Wu Investimento Limitada (「Sai Wu」)之可退還按金	(xi)	500,000	500,000
已付興利嘉地產有限公司 (「興利嘉」)之按金	(xii)	28,425	—
其他關連人士			
Dragages Investments Limited (「DI」)向一家附屬公司			
提供之非控股股東貸款	(xiii)	126,750	123,750
新鴻基地產發展有限公司 (「新地」)向一家附屬公司提供			
之非控股股東貸款	(ix)	359,359	359,359
應收香港中旅之賬款	(vi)	1,610	7,919

附註十七 重大關連人士交易(續)

附註：

- (i) 本公司董事何鴻樂博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士及岑康權先生擁有澳娛之實益權益。何鴻樂博士、何超瓊女士(本公司之委任代表)、何超鳳女士(Lanceford Company Limited之委任代表)及岑康權先生(Interdragon Limited之委任代表)為澳娛之董事。
- (ii) 於二零零九年一月二十日，本公司一家全資擁有附屬公司Florinda Hotel Investment Limited(「FHIL」)與Current Time Limited(澳娛之全資擁有附屬公司)就出售FHIL於Skamby Limited(該公司持有Excelsior-Hoteis e Investimentos, Limitada之百分之五十股權)之全部股本權益及授予Skamby Limited之貸款訂立有條件協議。於二零零九年六月十五日，本集團以代價港幣722,168,000元(可根據本公司於二零零九年四月二十四日刊發之通函所述出售後增值予以調整)完成出售事項。
- (iii) 於二零零九年一月二十一日，澳娛與其附屬公司訂立以本公司為受益人之承諾契據，有條件承諾就本公司以代價港幣580,068,000元(相等於每股港幣2.20元)於場外購回澳娛及其附屬公司所持有之合共263,667,107股股份訂立購回協議。購回協議已於二零零九年六月十五日簽立。
- (iv) 拿督鄭裕彤博士為新世界發展主席。
- (v) 何超瓊女士擁有美高梅之實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士均為該公司之董事。
- (vi) 香港中旅為香港中旅國際投資有限公司之一家附屬公司。香港中旅國際投資有限公司為一家附屬公司之非控股股東。
- (vii) 應收澳娛集團之款項淨額包括無抵押、免息往來賬，貿易及其他應收賬款及應付賬款。
- (viii) 尚欠一家共同控制企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。共同控制企業欠款屬無抵押。其中港幣1,295,797,000元(於二零零九年十二月三十一日：港幣1,275,000,000元)於二零一零年十二月五日或之前償還，港幣30,553,000元(於二零零九年十二月三十一日：港幣30,562,000元)於其中一方發出通知後償還及港幣1,375,000元分一期償還(於二零零九年十二月三十一日：港幣4,266,000元分三期償還)，而餘額則無固定還款期。其中港幣1,295,797,000元(於二零零九年十二月三十一日：港幣1,275,000,000元)及港幣1,375,000元(於二零零九年十二月三十一日：港幣4,266,000元)分別以香港銀行同業拆息加百分之三(於二零零九年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加百分之三)，中國人民銀行公佈之同期貸款基準利率計息，而餘額則免息。二零一零年上半年相關利息收入為港幣21,031,000元(二零零九年：港幣22,036,000元)。於二零一零年六月三十日，應收利息港幣20,797,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣44,000元)尚未清還。

附註十七 重大關連人士交易 (續)

附註：(續)

- (ix) 附屬公司隆益投資有限公司(「隆益」)從物業投資及發展業務。隆益由本集團佔百分之五十一，新地佔百分之二十九，新世界發展佔百分之十，無關連第三方佔百分之十。新世界發展及新地向隆益提供之非控股股東貸款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (x) 附屬公司信德文化廣場有限公司擁有廣州信德商務大廈百分之百權益，並由本集團佔百分之六十，一家由何鴻燊博士擁有實益權益之公司佔百分之四十。非控股股東貸款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (xi) 附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與Sai Wu訂立有條件買賣協議，以收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益。Sai Wu之股權分配，由何鴻燊博士實益佔百分之六十，其他獨立第三方佔百分之四十。信德南灣付予Sai Wu之可退還按金以順延收購完成日，而沒有更改代價或收購之其他條款。於二零零九年五月二十六日，收購完成日由二零零九年六月三十日順延至二零一零年十二月三十一日或之前。
- (xii) 於二零一零年六月十八日，裕恩發展有限公司(「買方」)及本公司間接全資附屬公司)，連同本公司(作為買方擔保人)，與興利嘉訂立有條件買賣協議，以收購位於香港春磡角道的地盤，代價港幣624,175,000元，當中以現金港幣28,425,000元支付初步訂金，而餘額將以分配及發行本公司148,566,084股新股支付。何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士為興利嘉之董事，並擁有興利嘉之實益權益(有關詳情載於本公司二零一零年七月十二日之通函內)。
- (xiii) 附屬公司合天集團有限公司(「合天」)持有位於香港國際機場之天際萬豪酒店。合天由本集團佔百分之七十，DI佔百分之三十。非控股股東貸款屬無抵押、免息及無固定還款期。

附註十八 承擔

(a) 資本承擔

	二零一零年 六月三十日 (港幣千元)	二零零九年 十二月三十一日 (港幣千元)
已簽約但未撥備	13,035	55,229
已批准但未簽約	1,251	637
	14,286	55,866

除上述外，於結算日，本集團之承擔有關支付現金港幣3,080,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣3,080,000,000元）及發行148,883,374股（於二零零九年十二月三十一日：148,883,374股）本公司之普通股，用作收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益。

(b) 物業發展承擔

本集團物業發展項目已簽約之承擔港幣268,000,000元（於二零零九年十二月三十一日：港幣87,000,000元）。於二零零九年十二月三十一日，港幣33,000,000元為本集團所佔共同控制企業之此等承擔。

附註十九 或然負債

自二零零九年十二月三十一日起，本集團之或然負債並未有重大變更。

附註二十 結算日後事項

於二零一零年六月十八日，裕恩發展有限公司（「買方」及本公司間接全資附屬公司），連同本公司（作為買方擔保人），與興利嘉地產有限公司（「賣方」及本公司之關連人士）訂立有條件買賣協議，以收購位於香港春磡角道之地盤，代價約港幣624,000,000元，當中以現金港幣28,000,000元支付初步訂金，而餘額約港幣596,000,000元則由本公司於完成時按發行價每股港幣4.01元向賣方及／或其代理人分配及發行148,566,084股新股份支付。

有關詳情載於本公司二零一零年七月十二日之通函內。上述收購事項已獲本公司獨立股東於二零一零年七月二十七日之股東特別大會上批准。

(1) 董事權益之披露

於二零一零年六月三十日，本公司董事及最高行政人員與彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有記錄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」）附錄十所載之《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			概約佔已發行股份總數之百分比 附註(i)
		個人權益	公司權益	附註	
何鴻燊博士	於已發行股份之權益	250,936,160	39,021,590	(iv)	14.33%
	於未發行股份之權益	-	148,883,374	(v)	7.36%
	於相關股份之權益	1,587,300	(ii)	-	0.08%
羅保爵士	-	-	-	-	-
何厚鏞先生	-	-	-	-	-
何柱國先生	-	-	-	-	-
拿督鄭裕彤博士	-	-	-	-	-
莫何婉穎女士	於已發行股份之權益	342,627	-	-	0.02%
吳志文先生	於相關股份之權益	5,380,228	(iii)	-	0.27%
何超瓊女士	於已發行股份之權益	47,087,604	191,931,661	(vi)	11.81%
	於未發行股份之權益	-	148,883,374	(v)	7.36%
	於相關股份之權益	10,157,740	(ii)	-	0.50%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	45,647,811	97,820,707	(vii)	7.09%
	於未發行股份之權益	-	148,883,374	(v)	7.36%
	於相關股份之權益	12,157,740	(ii)	-	0.60%
何超蓮女士	於已發行股份之權益	11,680,435	23,066,918	(viii)	1.72%
	於相關股份之權益	20,157,740	(ii)	-	1.00%
岑康權先生	於相關股份之權益	5,000,000	(ii)	-	0.25%

附註：

- (i) 於二零一零年六月三十日，本公司之已發行股份總數為2,023,710,803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) 該等於相關股份之權益包括(a)涉及本公司授出之購股權之5,000,000股相關股份，有關詳情於下文分段(2)「購股權」內披露；及(b)於二零一零年六月三十日由吳志文先生持有面值總額為港幣3,000,000元之可換股債券按經調整兌換價每股港幣7.89元於轉換時應向彼發行之380,228股股份，有關詳情於下文(1)(d)「董事於本公司之附屬公司之債券之權益」分段內披露。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為為何鴻樂博士擁有權益之39,021,590股股份，包括由Sharikat Investments Limited(「SIL」)持有之11,446,536股股份、由Dareset Limited(「DL」)持有之24,838,987股股份及由Lanceford Company Limited(「LCL」)持有之2,736,067股股份。SIL、DL及LCL均由何鴻樂博士全資擁有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為為何鴻樂博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表於本公司二零零四年十二月十七日之通函內所述之收購事項完成後將發行予Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)之股份。ADIL由Innowell Investments Limited(「IIL」)佔百分之四十七及由Megaprosper Investments Limited(「MIL」)佔百分之五十三。IIL由何鴻樂博士全資擁有。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一及由何超鳳女士佔百分之三十九。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為為何超瓊女士擁有權益之191,931,661股股份，包括由Beeston Profits Limited(「BPL」)持有之97,820,707股股份及由Classic Time Developments Limited(「CTDL」)持有之94,110,954股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為為何超鳳女士擁有權益之97,820,707股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St. Lukes Investments Limited所持有。
- (viii) 該等根據證券及期貨條例被視為為何超適女士擁有權益之23,066,918股股份乃由何超適女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

(b) 董事於本公司之附屬公司之股份及相關股份之權益

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

附註：

(i) 於二零一零年六月三十日，信德文化廣場有限公司已發行合共10股普通股。

(c) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

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

附註：

(i) 於二零一零年六月三十日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共5,000股股份。

(d) 董事於本公司之附屬公司之債券之權益

董事姓名	附屬公司名稱	個人權益	概約佔已發行
			可換股債券 面值總額 之百分比
吳志文先生	京熹集團有限公司	港幣3,000,000元	0.19%

附註(i)

附註(ii)

附註：

- (i) 於二零一零年六月三十日，本公司之全資附屬公司京熹集團有限公司發行面值總額為港幣1,550,000,000元列值孳息3.3厘二零一四年到期有擔保之可換股債券。
- (ii) 於二零一零年六月三十日，由吳志文先生持有面值總額為港幣3,000,000元之可換股債券，可於二零一零年十月二十二日起至二零一四年十月十五日止期間按經調整兌換價每股港幣7.89元轉換為380,228股股份，佔本公司於二零一零年六月三十日之已發行股本約百分之零點零二，惟須受該等可換股債券之條款及條件所約束。該等權益與上文(1)(a)「董事於本公司之股份及相關股份之權益」分段內所披露吳志文先生於本公司相關股份之權益重疊。

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

除上文(1)(a)至(1)(d)分段所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司董事或最高行政人員或任何彼等各自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，記錄於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2)購股權

根據本公司於二零零二年五月三十一日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）授予本公司董事之購股權及期初與期末之未行使購股權詳情如下：

承授人	授出日期 附註	行使期	每股股份 之行使價 (港幣元)	購股權數目	
				於二零一零年 一月一日	於二零一零年 六月三十日
何鴻燊博士	(i) 二零零四年 五月二十五日	二零零四年 五月二十五日至 二零一四年 五月二十四日	3.15	1,587,300	1,587,300
何超瓊女士	(i) 二零零四年 五月二十五日	二零零四年 五月二十五日至 二零一四年 五月二十四日	3.15	10,157,740	10,157,740
何超鳳女士	(i) 二零零四年 五月二十五日	二零零四年 五月二十五日至 二零一四年 五月二十四日	3.15	12,157,740	12,157,740
何超蓮女士	(i) 二零零四年 五月二十五日	二零零四年 五月二十五日至 二零一四年 五月二十四日	3.15	20,157,740	20,157,740
岑康權先生	(i) 二零零四年 九月二十二日	二零零四年 九月二十二日至 二零一四年 九月三十一日	4.20	5,000,000	5,000,000
吳志文先生	(ii),(iii) 二零一零年 二月一日	二零一零年 二月一日至 二零一五年 一月三十一日	4.68	—	5,000,000

附註：

- (i) 該等未行使購股權可於其各自之授出日期起計十年內行使。該等購股權已於其各自之授出日期當日全數歸屬。
- (ii) 該等購股權須予歸屬，當中2,500,000份購股權已於二零一零年四月一日歸屬，而餘下之2,500,000份購股權則將於二零一一年四月一日歸屬，惟倘吳志文先生之委任於二零一一年四月一日前遭終止(有原因之終止除外)，則餘下將於二零一一年四月一日歸屬之購股權將按彼於截至二零一一年三月三十一日止年度內已完成整月任職之月份數目按比例計算。本公司股份於二零一零年一月二十九日(即緊接該等購股權於二零一零年二月一日授出日期前之交易日)之收市價為每股港幣4.52元。
- (iii) 於二零一零年二月一日授出之該5,000,000份購股權之加權平均公平價值為每單位港幣1.64元，而公平價值總額則約為港幣8,200,000元。上述估值乃根據Hull-White Trinomial Model以及下列數據與假設計算：

• 授出日期之收市價	每股港幣4.42元
• 行使價	每股港幣4.68元
• 預期波幅(根據近年之股價變動)	每年百分之五十六點七
• 經考慮可能提前行使之習性後之預期平均年期	四年
• 根據香港外匯基金債券於授出日期之無風險利率	每年百分之一點八
• 預期股息利率	每年百分之二點五

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

- (iv) 除授予吳志文先生之購股權(如上表所列)外，期內概無根據購股權計劃授出其他購股權，而於其項下已授出之購股權亦無獲行使、被註銷或告失效。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司董事或其配偶或十八歲以下子女概無根據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股本或債務證券。

(3)主要股東及其他人士

根據證券及期貨條例第336條之規定而須由本公司置存之股份權益或淡倉登記冊之紀錄，於二零一零年六月三十日，除本公司董事及最高行政人員持有之權益外，下列股東擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

股東名稱	附註	權益性質	身份	所持股份/ 相關股份之數目	概約佔已 發行股份 總數之 百分比 附註(i)
信德船務有限公司 (「信德船務」)及 其附屬公司	(ii)	於已發行股份 之權益	實益擁有人	308,057,215	15.22%
Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」)	(iii)	於未發行股份 之權益	實益擁有人	148,883,374	7.36%
Innowell Investments Limited (「IIL」)	(iii)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	148,883,374	7.36%
Megaproser Investments Limited (「MIL」)	(iii)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	148,883,374	7.36%
興利嘉地產有限公司 (「興利嘉」)	(iv)	於未發行股份 之權益	實益擁有人	148,566,084	7.34%
Ranillo Investments Limited (「Ranillo」)	(iv)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	148,566,084	7.34%

附註：

- (i) 於二零一零年六月三十日，本公司已發行股份總數為2,023,710,803股。
- (ii) 何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有信德船務之實益權益及為其董事。莫何婉穎女士及岑康權先生擁有信德船務之實益權益。
- (iii) ADIL擁有148,883,374股未發行股份之權益，該等股份將於本公司二零零四年十二月十七日之通函所述之收購事項完成後予以發行。ADIL由IIL佔百分之四十七及MIL佔百分之五十三。IIL由何鴻燊博士全資擁有。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一、何超鳳女士佔百分之三十九及何超薏女士佔百分之十。因此，上文所述IIL及MIL於本公司之權益與ADIL於本公司之權益重疊。何鴻燊博士為ADIL及IIL之董事。何超瓊女士及何超鳳女士為ADIL、IIL及MIL之董事。
- (iv) 興利嘉擁有148,566,084股未發行股份之權益，該等股份將於本公司二零一零年七月十二日之通函所述之收購事項完成後發行予興利嘉及／或其代理人。興利嘉由何鴻燊博士佔百分之十四點二及由Ranillo佔百分之七十一點五。Ranillo則由何超瓊女士、何超鳳女士及何超薏女士各佔百分之二十。因此，上文所述Ranillo於本公司之權益與興利嘉於本公司之權益重疊。何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超薏女士為興利嘉之董事。何超瓊女士及何超鳳女士為Ranillo之董事。
- (v) 上文所披露者均為本公司股份之好倉權益。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日概無其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)擁有於本公司之股份及相關股份之任何權益或淡倉而記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予置存之登記冊內。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治常規守則

本公司董事認為，於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司一直應用上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》（「守則」）之原則及遵守各項守則條文。守則所載守則條文第E.1.2條之首部份列明董事會主席應出席股東週年大會。因應集團行政主席未有出席本公司於二零一零年六月十日舉行之股東週年大會的情況，本公司董事總經理（身兼薪酬委員會及提名委員會之主席）已擔任大會主席，並聯同審核委員會主席及其他董事，回答股東有關本公司及各個董事委員會事務之提問。除上述者外，本公司於期內採納之企業管治常規與本公司二零零九年年報所載之企業管治常規報告書內所披露者大致相若。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身董事進行證券交易之操守守則。經本公司向全體董事作出個別查詢後，彼等均已確認於截至二零一零年六月三十日止六個月內一直全面遵守標準守則。

董事資料變更之披露

自二零一零年四月二十一日(即本公司二零零九年年報之刊發日期)起，有關本公司董事之履歷詳情及資料變動而須根據上市規則第13.51(2)條及第13.51B(1)條披露者載列如下：

1. 何鴻燊博士於二零一零年七月一日獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。何鴻燊博士自二零一零年七月十一日起不再擔任澳門基金會信託委員會之委員。
2. 吳志文先生已由本公司執行董事調任為非執行董事，並已停止出任為董事會轄下執行委員會之成員，兩者均由二零一零年七月一日起生效。

除上文所披露之資料外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審核委員會之審閱

本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表已經由本公司之審核委員會審閱。應本公司董事之要求，本公司之外聘核數師屈洪疇會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，對上述之未經審核簡明綜合中期財務報表進行審閱。

承董事會命

何超瓊

董事總經理

香港，二零一零年八月三十一日

於本報告日期，本公司之執行董事為何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超韜女士及岑康權先生；非執行董事為拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士及吳志文先生；及獨立非執行董事為羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生。

SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

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

www.shuntakgroup.com

信德集團有限公司

香港中環干諾道中二百號
信德中心西座三十九頂樓