

2020

信德集團有限公司年報

Shun Tak Holdings Limited Annual Report

信德集團



SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號：242

一徹萬融

POWER OF HARMONY



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有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	發展近況及展望
42	企業社會責任
48	主要物業表
54	集團財務回顧
59	董事會報告
74	企業管治報告
88	薪酬委員會報告
89	提名委員會報告
90	審核及風險管理委員會報告
102	獨立核數師報告
111	綜合收益表
112	綜合全面收益表
113	綜合資產負債表
115	綜合權益變動表
117	綜合現金流量表
119	財務報表附註
211	五年財務概要

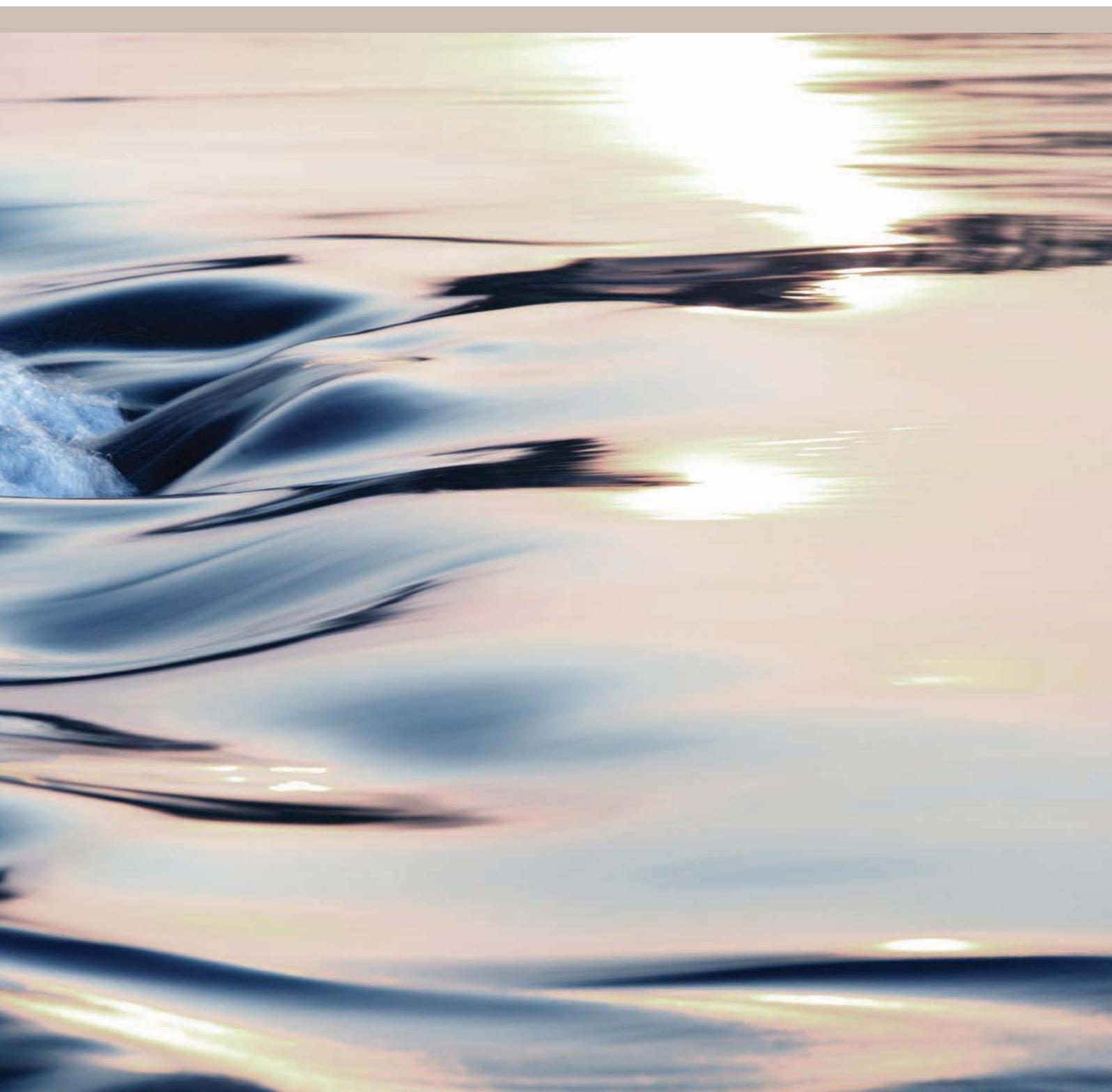


一 徹 萬 融

借古一云：「一徹萬融，因源而得委也。」

一旦茅塞頓開，則水到渠成。

信德集團多年來敦本務實、堅持不懈，積信而立、積微成著。滙聚我們和夥伴的實力和優勢，建立多元化業務及創新服務，持續為股東、持份者，以及所投進的地方社區，創造價值；同時致力促進區域的和諧融合，為推動國家的繁榮發展貢獻。



公司組織資料

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

何超邁女士

執行董事

岑康權先生

執行董事

尹顯璠先生

執行董事

審核及風險管理委員會

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

恒生銀行有限公司

中國銀行澳門分行

星展銀行，新加坡

華僑銀行，新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

中國建設銀行（亞洲）股份有限公司

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)。



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優越地段、鄰近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星皓廣場之上。集團與阿布扎

比投資局共同投資發展星皓廣場。購物中心在開業後，將發展為當地零售業樞紐，服務氹仔社區。

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的優越地段，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。

二零二零年十二月，集團購入橫琴綜合發展項目餘下的百分之三十權益，成為該項目的全資擁有人。橫琴綜合發展項目位於廣東自由貿易區內的珠海市，在粵港澳大灣區的發展藍圖下，該項目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。廣一珠城際快速軌道自二零二零年八月啟用後便延伸至該項目，而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31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。該項目總建築面積達十四萬零五百平方米，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(「雅辰」)將接管此項目酒店物業的管理權。

二零一八年，集團與鵬瑞利集團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 - 天津南高鐵站綜合發展項目及昆明南高鐵站綜合發展項目。兩個項目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，總面積合共約六萬五千六百九十二平方米，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、商業及文化大樓、地下購物商場及中央綠化公園的綜合發展項目。二零二一年一月，集團進一步收購項目百分之十的實際權益，把持有該項目的股權由百分之四十增加至百分之五十。

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，分別是計劃發展為柏皓的湯姆林森路18號及蘭心居的那森路14、14A、14B及14C號。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出售。

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，將香港國際機場的航機乘客連接至澳門及珠三角主要航點，強化了珠三角地區與世界各地的連繫。

為配合澳門特區政府對新旅遊產品所推出的政策，噴射飛航於二零一八年推出了「澳門海上遊」，善用公司豐富的海上客運經驗，以及掌握區內旅遊發展動態的優勢，進一步豐富澳門的旅遊活動。「澳門海上遊」提供度身訂製的航線，讓遊客可以乘搭特色郵輪，欣賞澳門至橫琴沿岸美景，感受城市及其周邊的瑰麗景致。

二零二零年七月，集團完成與香港中旅國際投資有限公司（「香港中旅」）的重大股權重組後，信德中旅船務投資有限公司成為一間共同擁有公司。此舉將集團跟香港中旅二十多年的合作夥伴關係進一步深化，分享跨境海路及陸路交通運輸業的資源和經驗，致力為大灣區打造多模式交通聯運平台，以把握區內出行客流增長帶來的機遇。

為支持中央政府的措施，加強粵港澳大灣區的連繫和融合，公司與經驗豐富的跨境陸路交通營運商攜手合作，參與港珠澳大橋跨境穿梭巴士（「金巴」）的營運，以及經營「港澳快線」、「噴射飛航跨境車」及「澳門香港機場直達」服務，藉通過擴展港珠澳大橋的跨境陸路運輸服務，進一步加強我們的多模式交通聯運平台。

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藝術及文化特色的豪華酒店品牌。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，雅辰經營四間雅辰品牌酒店及三間非品牌酒店。其中，雅辰品牌酒店分別為澳門雅辰酒店（前稱金麗華酒店）、北京東直門雅辰悅居酒店、上海虹橋雅辰悅居酒店及雅辰緹酒店；非品牌酒店為澳門鷺環海天度假酒店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。

雅辰緹酒店，前稱上海虹橋 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、康樂活動室，以及多間設備完善的多用途活動室，適合舉辦商務及私人活動。





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」）約百分之十五點八的實際股權；澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十三點九三的實際股權；澳博控股則實際上擁有澳門博彩股份有限公司的百分之一百的經濟權益。澳門博彩股份有限公司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，澳門東西有限公司重塑名牌為「Retail Matters Company Limited」，於澳門擁有知名國際品牌玩具「反」斗城的銷售權。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。公司最近更收購意大利雪糕品牌 Stecco Natura，成為名牌的環球擁有人，進一步拓展集團零售業務。

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

銀紫荊星章、太平紳士
集團行政主席兼
董事總經理
五十八歲

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董事會之副主席、行政總裁兼董事，及該公司執行委員會之主席，直接掌管本集團旗下包括渡輪及旅遊車的交通運輸業務。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、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），以及葡萄牙博彩上市公司Estoril-Sol, SGPS, S.A.的董事會主席。

何超瓊女士分別於二零一五年七月一日及二零二零年十月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及頒授銀紫荊星章。

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。彼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院士。

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邁女士之胞姊。

* 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

六十五歲

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。彼亦為本公司審核及風險管理委員會主席、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

七十一歲

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

六十二歲

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及風險管理委員會之成員。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
五十六歲

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及風險管理委員會之成員，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
五十六歲

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常務委員、香港董事學會之資深會員、香港加拿大商會諮議會成員、保良局主席、

何超蓮女士

銅紫荊星章
執行董事
五十三歲

香港芭蕾舞團主席、多倫多大學(香港)基金有限公司主席及董事暨該獎學金選拔委員會主席、多倫多大學羅特曼管理學院國際院長諮詢委員會主席、愛丁堡獎勵計劃全球委員會委員、香港女童軍總會名譽副會長、香港各界婦女聯合協進會名譽會長及香港加拿大國際學校之校董局顧問。

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蓮女士之胞姊。

* 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)。

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

自加入本集團以來，彼一直掌管物業管理部門以及零售及推銷規劃部門之策劃及營運。彼亦負責本集團於國內之物業發展項目之營運。

何超蓮女士為信德船務有限公司*之董事。彼亦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。

何超蓮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校校董會成員。

在香港，何超蓮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、香港中華總商會常務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。何超蓮女士亦持有地產代理(個人)牌照。

何超蓮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，何超蓮女士為澳門物業管理業商會常務副會長、澳門國際品牌企業商會副監事長、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。彼自二零二零年九月獲委任為坦桑尼亞聯合共和國駐中華人民共和國澳門特別行政區名譽領事。

管理層簡介

岑康權先生

執行董事
六十六歲

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。

何超蓮女士持有美國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。

何超蓮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。

* 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)。

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
五十八歲

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

二零二零年財務摘要

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
收益	4,190,309	14,649,184
本公司擁有人應佔溢利	262,440	3,455,796
權益總值	37,915,549	40,460,592
每股盈利(港仙)		
— 基本	8.7	114.3
— 攤薄後	8.7	114.3
每股股息(港仙)	-	18.0
每股資產淨值(港元)	12.5	13.4

每股基本盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數3,021,479,785股(二零一九年：3,023,427,363股)計算。由於本公司的購股權對截至二零二零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(二零一九年：相同)。

二零二一年財務日誌

公佈二零二零年年度業績	二零二一年三月二十六日
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	二零二一年五月二十五日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零二一年五月二十六日至二零二一年六月一日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二一年六月一日
股東週年常會	二零二一年六月一日
公佈二零二一年中期業績	二零二一年八月

大事記要

三月

- 集團完成收購位於上海市蘇河灣的綜合發展項目的百分之四十權益。
- 集團宣佈與香港中旅國際投資有限公司(「香港中旅」)重組信德中旅船務投資有限公司。



五月

- 信德集團有限公司創辦人、大紫荊勳賢、大蓮花勳賢何鴻燊博士病逝，享年98歲。
- 集團收購新加坡索美塞路111號餘下的百分之三十權益，將成為全資擁有該項目的業主。



六月

- 集團完成向新世界集團收購其持有在信德中心的某部份資產的百分之四十五權益，該等資產包括合共二十一萬三千七百八十六平方呎的可出租零售面積、一萬三千八百二十七平方呎的辦公室面積，及八十五個泊車位。交易完成後，集團現擁有該等資產的百分之五十五實際權益。
- 集團的零售部門「澳門東西有限公司」重塑品牌，重新命名為「Retail Matters Company Limited」。
- 澳門玩具「反」斗城於星皓廣場開設了第三間澳門玩具「反」斗城旗艦店。星皓廣場店佔地二萬平方呎，為玩具「反」斗城於澳門開設的最大門店，並設有體驗娛樂區FunPark 遊樂場。
- 上海蘇河灣綜合發展項目的兩座住宅大樓推出市場預售。
- 噴射飛航提供了六十四個往來香港國際機場及澳門的特別專線航次，為返澳的居民及學生維持國際連接。



2020

七月

● 集團完成與香港中旅國際投資有限公司的重大股權重組，信德中旅船務投資有限公司將成為集團與香港中旅共同擁有的公司。

● 集團來往澳門及廣東省的跨境旅遊巴士服務恢復營運。



八月

● 橫琴綜合發展項目內的服務式住宅推出市場預售，開售首日已把百分之九十九的單位售出。

● 香港天際萬豪酒店獲選為獲貓途鷹選為Travelers' Choice 2020。



Hong Kong
SkyCity
Marriott Hotel

九月

● 原上海虹橋citizenM酒店改名為雅辰緹酒店，由上海虹橋雅辰悅居酒店團隊接管營運，以提高市場滲透率及控制成本效益。

● 噴射飛航恢復營運來往「澳門 - 蛇口」的航線。



十一月

● 集團進一步收購上海市蘇河灣綜合發展項目百分之十的實際權益。完成交易後，集團持有該項目的股權將由百分之四十增加至百分之五十。



十二月

● 鷺環海天度假酒店獲世界奢華酒店大獎選為「區域最佳家庭沙灘度假酒店」。

● 金麗華酒店重塑品牌為澳門雅辰酒店。

● 集團購入橫琴綜合發展項目餘下的百分之三十權益，成為全資擁有該項目的業主。

● 集團出售持有北京通州綜合發展項目第二期的百分之十九點三五實際權益。



主席報告書



各位股東：

過去一年對信德集團以至整個世界都是非比尋常的一年。新冠肺炎疫情為各業務帶來了前所未有的挑戰，對旅遊及酒店消閒業的影響尤其嚴重；邊境的關閉及各項檢疫措施導致我們的運輸部門陷入停擺，為旅遊及消閒消費帶來至深衝擊。我們的各個業務以保障就業為前提，積極採取節約成本措施應對。隨著二零二零年底數個月份中國內地重啟到澳門的個人遊計劃，以及國內遊開始升溫，始見復蘇之態。然而，踏入二零二一年，香港持續受到周期性疫情的困擾，通關時間仍遙遙無期，繼續嚴重影響集團的業績。

於如此困難時期，本人向各位發表集團年度報告。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利為港幣二億六千二百萬元(二零一九：港幣三十四億五千六百萬元)，每股基本溢利則為八點七港仙(二零一九年：一百一十四點三港仙)。考慮到股東回報，以及公司溢利、現金流量及可供未來發展的資本，董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零一九年：每股十八港仙)。年內董事會並無宣派就截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一九年：無)。

年內，地產部門的幾個住宅項目錄得銷售收入。在澳門，濠尚出售一百六十四個單位的收益已在年內入帳，截至二零二零年十二月三十一日，項目已售出百分之八十可供出售單位。期待以久、澳門最大型的時尚生活社區購物中心 - 星皓廣場於年底開幕，並錄得近百分之六十的出租率。在中國，橫琴綜合發展項目的住宅部份於八月推出市場預售，在首兩天已把四百二十六個單位內的四百二十二個單位售出。此外，上海蘇河灣綜合發展項目的二百二十四個住宅單位中的二百二十一個，已於六月售出。此等令人振奮的成績，反映用家對集團作為優質發展商的信心，及相關物業的長遠價值。儘管疫情令

我們在中國內地的多個在建項目的建築工程出現不同程度的延誤，集團在北京通州、上海前灘，天津及昆明的主要項目，將在二零二一至二零二三年間分階段落成，預計將為我們帶來長遠可觀的穩定租賃收入。我們策略性地在所進軍的新市場，跟當地的領先單位結成夥伴，取得顯著成效；而集團於酒店及消閒和旅遊服務的經驗，亦為我們的夥伴增添實力。

我們投資物業的租賃收入，仍然受到疲弱的寫字樓及零售租賃市場帶來的壓力。我們將繼續為租戶提供租金優惠，以協助過渡當前的難關。同時，我們將專注於兩個將於二零二一年下半年推出預售的高端住宅項目 - 柏皓及蘭心居的銷售工作。藉著新加坡房地產市場的韌性，及該等物業的超級優越位置，集團深信縱使在疫情帶來的壓力下，該等物業仍能吸引市場的廣泛興趣。

集團運輸部門長時間受到多方面的因素衝擊，包括二零一八年港珠澳大橋開通後帶來的出行模式轉變，以及二零一九年香港社會和政治氣候不穩導致旅客數字下降。然而，最嚴重的莫過於因新冠肺炎疫情令海路口岸關閉，導致客船服務整年全面暫停。雖然我們已實施一系列嚴謹的成本控制措施，但要實行更深層次的轉型計劃，以確保公司未來的持續性，仍涉及龐大的經常性及維修保養開支。當中包括業務規模的重整，以及調整部門運力以配合區域出行模式的轉變。二零二零年七月，信德中旅船務投資有限公司成為一間由我們集團跟香港中旅國際投資有限公司共同擁有的公司，讓我們進一步把我們的船務及跨境巴士業務融合，整合我們的業務，以迎接疫後市場的新勢態，並形成完善的交通網絡，以能在需求恢復時，更好地為高速發展的大灣區服務。

正藉環球旅遊業不景氣，我們的酒店及消閒部門受入境旅客數字大幅下降及大量預訂遭取消的影響。酒店迅速轉向開發本地市場，並提升健康和防疫措施，以保障訪

客的安全，和重建旅客的信心。集團擁有的酒店大部份位於中國內地和澳門，該等物業在二零二零年下半年，受惠於相關地區在疫情好轉，以及出入境的檢疫隔離措施放寬帶來的需求增加，入住率稍有回升。雅辰酒店集團現時管理營運七間酒店，並有十二間預計在未來兩年落成的物業在發展中。部門將繼續控制有關的開幕前支出，以過渡極具挑戰的環境。

面對環球疫情的艱難時期，我們一直以人為本，堅持以保障員工和我們所營運的社區的健康及安全為前提。我為我們的團隊應對新冠肺炎疫情危機，及為我們業務建立的堅毅和彈性而感到驕傲，讓我們能有效保護我們的客戶、租戶、乘客及員工。在這場危機期間，我們多次要作出困難的決定，我十分感謝董事會、我們的股東和員工的堅忍耐性和恆久支持，令我們能有信心而且謹慎地走過陰霾。二零二一年將會繼續是艱鉅的一年，但我們多年建立的穩固基礎，使我們能駕馭各項挑戰。在你們的支持下，我期望公司在疫情後，將成為更強大和更具競爭力的企業。

承董事局命

集團行政主席兼董事總經理

何超瓊

二零二一年三月二十六日

渾然相融



地產

集團用心打造創先的跨產業綜合項目，建設以人為本、和諧共融的優質社區，創建怡然愜意的美好生活。



業務回顧

地產

新冠肺炎疫情對經濟造成重創。在嚴格的社交距離措施下，本地消費需求大幅下滑，經濟下行亦令消費信心動搖，為零售業帶來嚴重影響。商用物業的銷售及租賃回報均面對衰退的壓力，而住宅物業則在年內後兩季度出現回升動力，比去年同期錄得稍微增長。

年內，集團向零售租戶提供租金優惠，以協助他們渡過當前的挑戰。除了物業的公允價值下調外，投資物業組合的收入亦有所收縮。反之，二零二零年八月，集團推售橫琴項目的住宅單位，獲市場熱烈追捧，四百二十六個單位中，有四百二十二個單位於開售首兩天即售出，鞏固了部門的業績。部門錄得溢利港幣二十四億六千八百萬元(二零一九年：港幣六十五億二千五百萬元)。



物業發展項目

近日錄得成交的已完成項目

澳門

濠珀

(集團權益：百分之一百)

濠珀為濠庭都會第四期項目。這個住宅項目坐落於熱鬧的氹仔市中心，毗鄰城內公園，俯瞰氹仔中央公園的景觀。項目由三座住宅大廈組成，佔地約六十八萬平方呎，合共提供六百二十個住宅單位。年內，有六個單位成交。截至二零二零年十二月三十一日，累計已售出該項目百分之九十六的住宅單位。

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一期的住宅項目，由八座住宅大廈組成，合共提供約一千七百個住宅單位。年內，有一百六十四個單位已交付予買家，並訂約售出五十二個單位。截至二零二零年十二月三十一日，累計已售出該項目百分之八十的住宅單位。由於澳門疫情防控情況理想，加上濠尚購物商場 - 星皓廣場的啟用，預期將於二零二一年按市場情況推售餘下的單位。

香港

昇御門

(集團權益：百分之五十一)

此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。出售該項目最後一個複式單位的交易，已於二零二零年八月完成。

新加坡

新加坡索美塞路 111 號

(集團權益：百分之一百)

此十七層高的綜合發展項目，總樓面面積約七十六萬六千五百五十平方呎，位於著名的烏節路中心區內，與索美塞路地下鐵路站僅咫尺之遙。物業由兩座辦公大樓、兩層平台零售商場，和兩層地庫停車場組成，並於二零二零年完成優化工程。五月，集團收購該物業餘下的百分之三十權益；該宗交易於二零二一年四月完成後，集團成為全資擁有該項目的業主。雖然面對疫情，但該物業仍錄得強勁的租賃業績，加上集團在物業的管理策略上有了更大自主權，預計將會帶來更理想的回報。

發展中項目

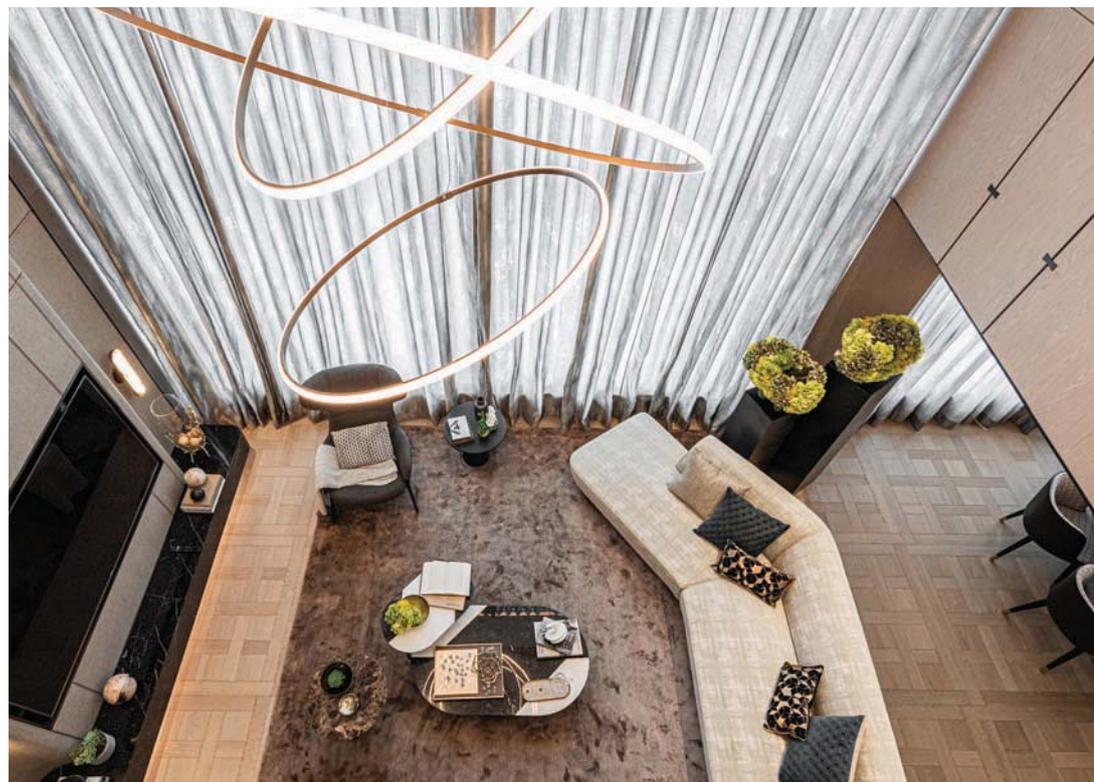
中國北部

北京通州綜合發展項目

(集團權益：第一期：百分之二十四)

這個地標性綜合發展項目位於北京城市副中心行政辦公區及國營機構集聚的通州，坐落於京杭大運河旁，第一期預計將於二零二三年落成。該綜合社區涵蓋十二萬七千平方米的零售空間、十一萬九千平方米的辦公大樓及五萬平方米的住宅單位。其零售商場將會直接連接現已開通、直達北京市中心的北京城際鐵路M6線。底層結構工程正在進行。預期，將於二零二一年下半年度開始預售住宅單位。

十二月，集團出售持有該項目第二期的百分之十九點三五實際權益，以把其累計升值的資本套現。此舉讓集團能把資源重新投放於其他在國內具策略價值的項目上，同時發掘其他有潛力的新投資機會。



業務回顧

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。酒店及文化演藝中心的上蓋工程在進行中，預計整個綜合發展項目將於二零二三年落成。項目竣工後，勢將成為上海的文化藝術新地標。

上海蘇河灣綜合發展項目

(集團權益：百分之四十)

二零二零年，集團收購位於上海市靜安區蘇河灣的一個綜合發展項目的百分之四十權益，並與華潤置地有限公司(「華潤置地」)組成策略合作，共同發展該項目。

該項目匯集住宅、辦公室、商務及文化元素，地面可發展面積合共為約十八萬六千五百平方米，地庫零售部份面積約四萬七千平方米，將由華潤置地旗下的其中一個品牌管理；其停車場及附屬設施為九萬五千四百平方米。二零二一年一月，集團進一步收購項目百分之十的實際權益，把持有該項目的股權由百分之四十增加至百分之五十。

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。兩座住宅大樓面積合共約二萬三千平方米，已於二零二零年六月推出市場預售。截至二零二零年十二月三十一日，已售出二百二十四個單位中的二百二十一個。

北翼的兩座住宅大樓、一座辦公大樓，及其他商務部份的結構工程已完成，現正進行裝修工程。位於南翼、四十二層高的辦公室大樓已平頂，商場的底層結構工程在進行中。項目預計於二零二一年起分階段落成。

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，鵬瑞利集團有限公司(「鵬瑞利」)結成策略合作夥伴，購入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，覆蓋近三十三萬平方米建築面積。項目的上層結構工程在進行中，預期於二零二三年投入營運。

中國西部

昆明南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)

與天津項目一樣，昆明南高鐵站綜合發展項目亦是由集團與鵬瑞利於二零一八年十二月合作購入。集團擬將該佔地六萬五千平方米的地塊打造成集酒店消閒、醫療保健、長者護理、會展，以及零售商舖於一身的區域醫療商業樞紐，擬發展面積為約五十五萬平方米。昆明南高鐵站綜合發展項目與天津地塊的項目同樣是毗鄰高鐵站，具備地利優勢，可便捷地連接區內各地。項目工程已於二零二零年第四季啟動，預計於二零二四年投入營運。



中國南部

橫琴綜合發展項目

(集團權益：百分之一百)

此位於橫琴、毗鄰蓮花大橋邊境口岸的項目，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個泊車位的停車場)。

服務式住宅於二零二零年八月推出市場預售，雖然正值疫情，但卻成功在開售首兩天，把四百二十六個單位內的四百二十二個單位售出。引證了橫琴作為高速發展的經濟特區的增長潛力，以及我們集團於房地產開發經驗的實力。



新加坡

柏皓

(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、毗鄰著名烏節路購物中心區域的項目，其設計及規劃工作，於期內進展順利。該樓高二十一層的住宅大樓的建築面積最多可達約十四萬二千平方呎，最多可建五十一個單層公寓和三個頂層公寓。大樓高踞烏節大道，呈流線柱狀，於綠林深蔭環境中提供敞大無遮擋的景觀。每個單位均由私家升降機直達，目標客群為希望居住於城市中心但仍享有專屬私人空間的住戶。項目將於二零二一年上半年推出市場，預期建築工程將於二零二三年竣工。

蘭心居

(集團權益：百分之一百)

此壯觀的項目座落於一個佔地六萬六千四百五十二平方呎、新加坡最尊貴地段之一的地塊，將發展成為建築面積共約十萬零二千平方呎的「豪宅式公寓」。項目位於市內傳統豪華大宅林立的區域，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。預計項目將於二零二一年推出市場，建築工程則於二零二三年初完成。每個單位備有專屬大堂及升降機。項目的最大特色是其堂皇的嫩綠林蔭大道，突顯項目的低調奢華及高端性。



計劃中項目

澳門

南灣海岸

集團正等候澳門特區政府的土地批給安排，並將評估所獲批地塊及相關安排，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。

物業投資

香港

昇悅商場

(集團權益：百分之六十四點五六)

該商場位於西九龍荔枝角港鐵站。商場為九龍西的四大住宅屋苑的居民提供日常生活購物便利。相對集團旗下的其他零售設施，該商場受新冠肺炎疫情影響相對較低。截至二零二零年底，商場的出租率維持於百分之九十九。

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。鑒於零售市場當前面對的嚴峻挑戰，集團採取積極的支援措施，以保留租戶，並逐步開展租戶組合優化計劃，以更好地服務區內居民。截至二零二零年十二月三十一日，商場出租率維持於百分之八十九。

昇御商場

(集團權益：百分之五十一)

隨著一家知名幼稚園的進駐，此位於昇御門底層的三層購物中心，重新定位為教育樞紐，並增設了一系列兒童教育中心的配置。受疫情影響，學校長時間關閉，加上保持社交距離的措施，集團向租戶提供寬減租金優惠，支持渡過難關。截至二零二零年十二月三十一日，購物中心平均出租率維持於百分四十七。

業務回顧

信德中心投資組合

集團擁有信德中心四零二號商舖的百分之一百權益。信德中心為連接香港與中國內地及澳門的重要海上口岸，因新冠肺炎疫情導致所有客船服務自二月起停擺，令中心的客流大幅下降。年內，該商舖錄得百分之二十六的出租率。

二零二零年六月，集團完成向新世界集團收購其持有在信德中心的某部份資產的百分之四十五權益，該等資產包括合共二十一萬三千七百八十六平方呎的可出租零售面積、一萬三千八百二十七平方呎的辦公室面積及八十五個泊車位。交易完成後，集團現擁有該等資產的百分之五十五實際權益。此策略性舉措，讓集團於制定未來租賃策略時，在零售業務發展的目標定位及租戶組合上，更具靈活和協同性。

澳門

濠尚購物商場 - 星皓廣場

(集團權益：百分之五十)

隨著其最大的租戶 - 宜家傢俬在澳門的首家店舖投入服務，市場引頸以待的星皓廣場於二零二零年四月開幕，其後，多家位於地庫一層的店舖亦相繼啟業。作為澳門首個以滿足本地居民的日常時尚生活需要的購物目的地，縱然面對充滿挑戰的零售環境，商場仍迅速廣獲市民歡迎。截至二零二零年十二月三十一日，有接近百分之六十的商舖已開業，而約百分之九十的樓面面積已租出。雖然開業日期比預期有所延誤，但目標租戶仍維持對進駐澳門市場的信心。預計該物業將為集團帶來強勁的租金收入，並為澳門零售經濟注入新動力。

壹號廣場

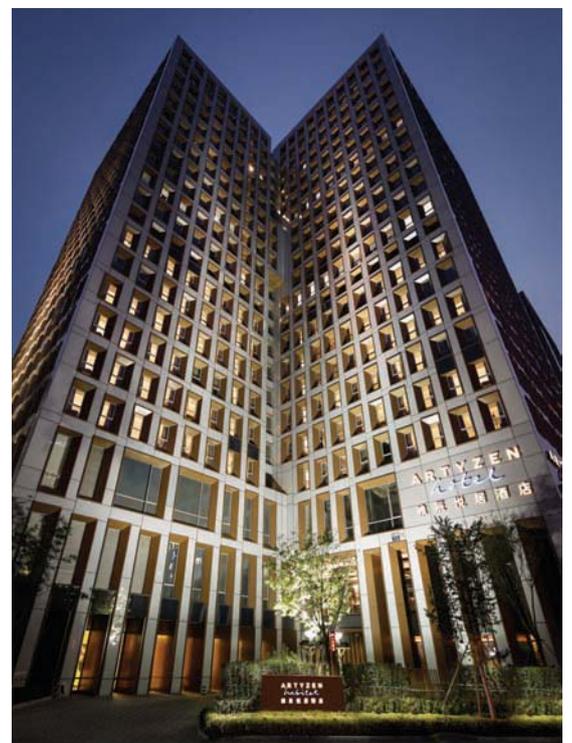
(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場是廣為人知、匯聚多間優質商舖及國際頂尖設計品牌的購物熱點。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，業主為租戶提供租金優惠，令該購物廣場的平均出租率維持在令人滿意的百分之九十二水平。年內，因推出的短期租金紓緩措施，令平均零售租金由二零一九年每平方呎澳門幣二百零七元，降至每平方呎澳門幣一百二十元。

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，該物業維持百分之一百的出租率。由於入境旅客數量大幅下降，租戶收入大幅減少，集團向旗下長期租戶提供租金寬減措施，共渡時艱。



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)，而四層地庫的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的雅辰悅居酒店。面對租賃市場的激烈競爭，及辦公室需求的下降，業主向續租租戶提供租金寬減優惠。二零二零年，該物業錄得平均出租率百分之八十四。

廣州信德商務大廈

(集團權益：百分之六十)

此位於廣州的項目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九十五，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香港、澳門及中國內地擁有廣泛業務。因應新冠疫情，公司加強了清潔及疫情防控措施，以保障旗下物業商戶的安全和健康。

疫情嚴重窒礙澳門的旅遊、博彩和酒店及消閒業的發展，令白洋舍(澳門)有限公司的業績下挫。然而，隨著星皓廣場加入公司的管理物業組合，以及濠尚住戶逐步入伙，令信德澳門服務有限公司收益上升。因澳門的疫情持續穩定，預計部門業績將於二零二一年回升。



融滙貫通



運輸

集團結聚精銳的團隊，匯集雄厚的資源實力，構建緊密無間的交通網絡平台，為區域建設，打鑄優勢。



業務回顧

運輸

二零二零年為全球交通及旅遊業帶來前所未有的挑戰。年初，新冠肺炎疫情在區內爆發，香港特區政府自二零二零年二月起無限期關閉所有海路關口，導致我們的客船業務陷入停擺。政府實施的旅遊限制及檢疫措施，為區域旅遊及跨境經濟活動帶來重大影響。部門全年只營運了共三十四天，信德中旅船務投資有限公司在下文所述的股權重組前，錄得港幣三億元的嚴重虧損(二零一九年：港幣一億二千二百萬元虧損)。於該股權重組之後，則共同承擔港幣一億三千四百萬元虧損。

面對急挫的業績，令我們必須盡力減低現金的消耗。為維持資金流動性而採取了一系列調整業務規模及成本架構的措施，例如控制可變動成本及降低固定開支，以及實施無薪假期以減輕薪酬開支，令總營運成本比去年同期下降百分之五十四。在應對此危機的同時，我們仍盡力保障就業及運力以為復航及長遠復蘇作準備。然而，因疫情帶來多種不明朗因素，我們預計復蘇的路將會十分漫長，疫情造成的嚴峻環境將持續至二零二一年，我們預期將會推出新一輪的船隊及人資調整措施。



信德中旅船務投資有限公司

縱然面對重重挑戰，噴射飛航在疫情間依然積極服務社區。於疫情爆發期間，噴射飛航提供了六十四個往來香港國際機場及澳門的特別專線航次，以為返澳的居民及學生，維持國際連接。隨著澳門的疫情逐漸受控，由我們營運的「澳門海上遊」於二零二零年六月復航，並參與澳門特區政府為刺激本土旅遊業及本地消費推出的“心出發·遊澳門”本地遊項目。我們亦為復航作全面的準備，設計嚴謹的程序守則和措施，以保障船員及旅客的健康和福祉。

繼二零二零年七月，集團完成與香港中旅國際投資有限公司(「香港中旅」)的重大股權重組後，信德中旅船務投資有限公司成為一間共同擁有公司。此舉將集團跟香港中旅二十多年的合作夥伴關係進一步深化，分享跨境海路及陸路交通運輸業的資源和經驗，致力為大灣區打造多模式交通聯運平台，以把握區內出行客流增長帶來的機遇。



區內旅遊幾乎全面停頓，令經港珠澳大橋的陸路交通營運同受影響。跨境陸路交通服務包括「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」及「澳門香港機場直達」需要暫停，而「港珠澳大橋穿梭巴士」服務(又稱「金巴」)則只維持有限度的班次服務。在澳門，我們經營往返廣東省的跨境班車服務，已於二零二零年七月起恢復營運。

由於香港的新冠肺炎疫情反覆，以及未能預見的通關時間，部門將全力控制成本、保障現金流、以及採取各項措施以為區域旅遊的恢復作好準備。



神融氣泰



酒店及消閒

集團致力承傳和保育文化，以創新概念演繹地方傳統藝術和精神，開發精品酒店和消閒項目，締造嶄新的當代旅遊體驗。



業務回顧

酒店及消閒

疫情的廣泛傳播，導致邊境關閉，旅遊近乎停擺，令酒店業遭受重創。旅遊及出行的限制，以及於疫情高峰期間酒店及消閒業務的暫停，使收益嚴重下挫；加上跨境旅客大幅減少，令營運部門轉向發掘本地市場的新增長點，以提升收入。在中國及澳門，隨著本土疫情受控，酒店入住率在五月開始回升。然而，其後數月，出現零星的疫情復發個案，窒礙了恢復的進程。自七月起，有關政府部門放寬廣東及澳門之間的出入境檢疫措施；是自二零二零年二月全面禁止跨域旅遊以來，首個開通的旅遊氣泡。受此等逆境因素影響，部門錄得虧損港幣五億四千八百萬元(二零一九年：虧損港幣二億二千萬元)。



營運中酒店項目

香港天際萬豪酒店

此機場酒店擁有六百五十八間客房，毗鄰全港最大的會議展覽中心亞洲國際博覽館。疫症期間，亞洲國際博覽館獲特區政府租用，作為入境旅客的新冠病毒檢測中心，令酒店的活動場地業務收益大幅下降。雖然酒店收益錄得按年下跌百分之六十八，但因貨和客運航機機組、私人飛機及機場工程人員帶來的業務，酒店仍錄得稍高於預期的入住率。

年內，酒店獲第十五屆中國酒店星光獎選為最佳機場酒店、二零二零年香港奢華機場酒店的榮譽。

澳門文華東方酒店

著名的澳門文華東方酒店以優質的服務見稱，在高端旅遊市場佔一席位。二零二零年，酒店大量會議展覽活動的團體預訂被取消，令酒店的平均入住率大幅下降至百分之二十一。為彌補入境旅遊業務的虧損，酒店轉向推廣婚禮、喜宴及本土餐飲業務。

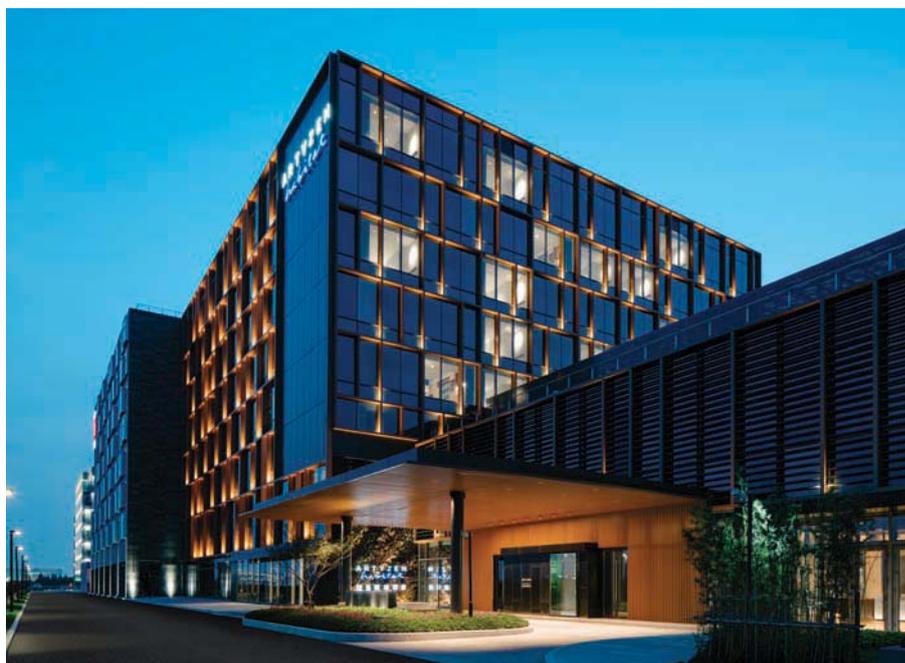
酒店在《福布斯旅遊指南》星級評選中酒店、餐廳及水療界別中，勇奪三項五星榮譽。

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，營造出愜意的氣氛，吸引希望遠離煩囂都市生活的旅客。

雖然受新冠疫症蔓延影響，酒店在二零二零年全年錄得平均客房入住率百分之四十三，是相對所受影響較輕的物業之一。酒店轉向推廣餐飲及渡假住宿優惠套餐，廣受本地市場歡迎。此外，該酒店為特區政府租用，作為指定的檢疫隔離用途，為酒店的收益帶來支持。酒店將繼續實行一系列節約及成本控制措施，以減低虧損。

年內，酒店獲世界奢華酒店大獎選為區域最佳家庭沙灘度假酒店。



北京東直門雅辰悅居酒店

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，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。

為防控新冠肺炎疫情在首都蔓延，北京市實行了一套最為嚴格的防疫措施，嚴重影響酒店的業績。儘管當地仍有零星的疫情爆發個案，但自五月起企業及宅度假的預訂回升，使酒店到八月已回復疫情前的業績表現。年內，酒店錄得平均入住率百分之五十三。

上海虹橋雅辰悅居酒店

酒店位於大型零售消閒中心上海萬象城綜合商業發展區，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。

因位置鄰近國家級的展覽中心，為酒店帶來大量企業客流。由於商務旅遊中斷，酒店在全年錄得平均入住率百分之四十九。然而，因獲得政府的資助、推行的成本控制措施，以及上海市場逐漸復蘇，令酒店在二零二零年取得收支平衡。

雅辰緹酒店

(原上海虹橋 citizenM 酒店)

此擁有三百零三間客房的經濟型時尚酒店，位於上海萬象城綜合商業發展區，為集團全資擁有。二零二零年九月底，雅辰酒店集團接管及營運該酒店，以跟毗鄰的上海虹橋雅辰悅居酒店更好地協調銷售及推廣策略。自管理及品牌重整後，通過採取更積極的直銷方式，酒店的入住率逐漸提升。

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

此為位於烏節路中心地段最優質地塊之一，集團正把其開發為可提供不少於一百四十二間客房的雅辰酒店。此五星級豪華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。項目上層結構工程已展開，並預計將於二零二一年第二季平頂。受新冠疫情影响，建築工程有所延遲，而開業計劃亦延後至二零二二年中。

珠海橫琴雅辰悦居酒店

此酒店坐落於連接澳門和珠海的邊境口岸，跟澳門路氹區只是數分鐘之路程，距離橫琴長隆海洋王國僅十五分鐘車程。物業擁有二百三十間客房，預計將於二零二二年落成。

上海前灘雅辰悦居酒店及雅辰尚

上海前灘雅辰悦居酒店及雅辰尚為精品服務酒店，位於快速冒起、集商務、娛樂、住宅，和世界級體育設施的樞紐，離上海市中心僅二十分鐘路程，距浦東及虹橋國際機場只需四十分鐘車程。按計劃，該兩個物業將於二零二一年第四季開幕。

上海前灘31雅辰酒店

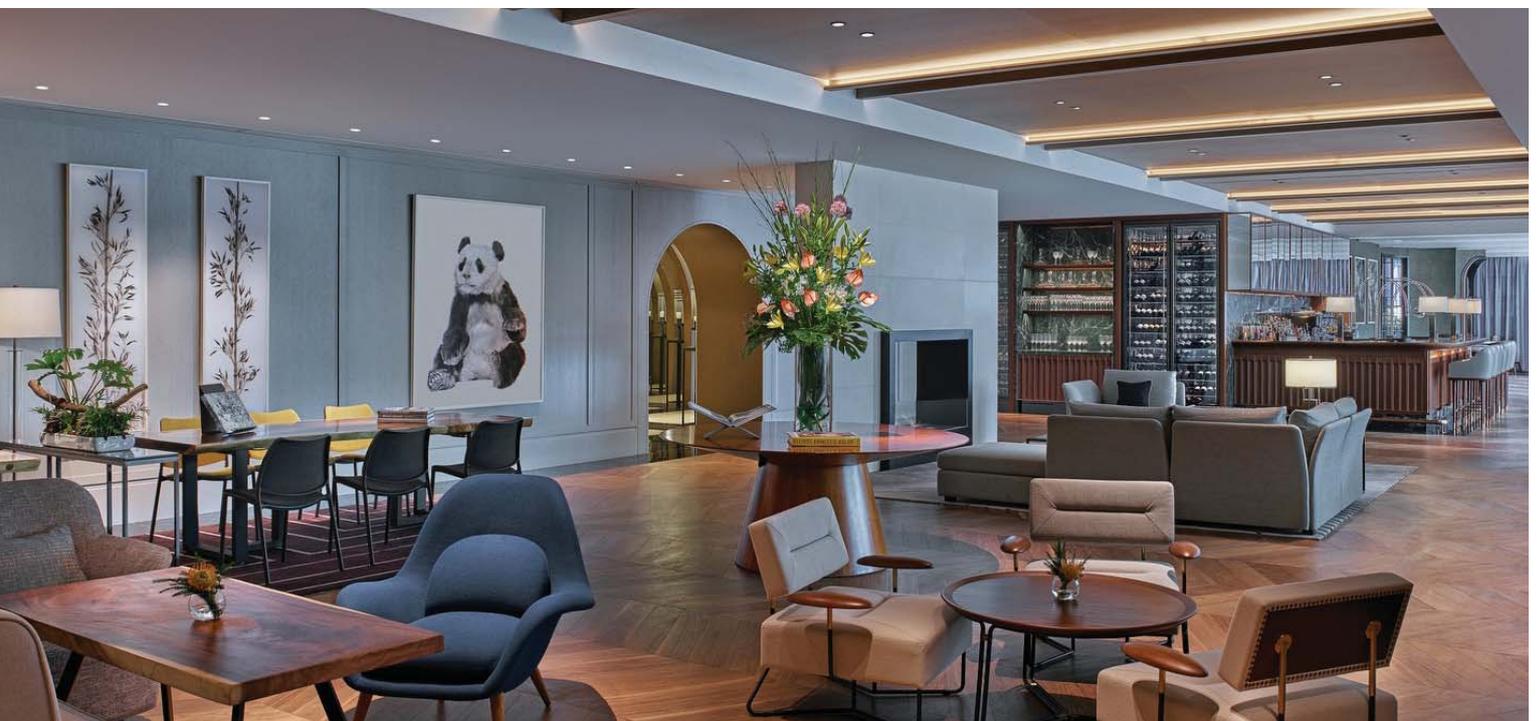
此擁有二百零二間客房的豪華時尚酒店將是“雅辰”品牌首個落戶中國內地的重點項目，預計將於二零二三年落成。

雅辰酒店集團

集團附屬公司雅辰酒店集團有限公司（「雅辰」）為酒店管理公司，負責管理及營運一系列為亞洲新興城市開創的自家酒店品牌。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，致力為旅客提供優質難忘的文旅體驗。

集團正跟鵬瑞利合作開發兩個酒店項目：一個位於天津、擁有九百八十二間客房，另一個位於昆明、擁有一千一百五十二間客房，預計分別於二零二三年及二零二四年開幕，將由雅辰旗下Nexus Hospitality Management Limited管理。

雅辰現管理七間酒店，並有十二間物業在建中，當中包括由集團持有之物業及以管理服務合約營運管理位於包括在上海臨港、桃浦、重慶悅來，以及蘇州的物業。因新冠肺炎疫情蔓延，雅辰多間在建酒店項目的工程，受到不同程度的延誤。雅辰正致力在當前的不穩定市況下，盡力控制開業前開支，並致力實踐現有的項目拓展計劃，以更好地把握未來的發展機遇。



旅遊設施管理

澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)是澳門的旅遊及會展地標。由於新冠肺炎疫情蔓延，二零二零年二月期間，「澳門旅遊塔」暫停營業十一天，以響應澳門特區政府的防疫措施；大量的宴會及會議展覽活動因此而取消，而全年到訪觀光層的訪客人次亦下跌至十一萬一千人的紀錄低點。縱然營運環境充滿挑戰，但澳門旅遊塔的本地餐飲業務，通過積極推廣，及參與由政府主導的刺激本地消費活動計劃，成功錄得增長。

會員會所

雅辰會是城中的商務會所，致力為香港的商務和社交客群提供完善的聯誼設施，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，是市中心罕見的優質會所。

會所現時註冊會員人數約三百七十名。年內，因應政府實行的防疫措施，會所的活動及晚宴業務顯著下跌。然而，因客戶尋求更多私人空間及專屬環境作聯誼活動，令午膳時間及下午時段的入座率有所上升。



聞融敦厚



投資

集團深耕區域發展，觸覺敏銳前瞻，投資策略多元化，穩健務實，持續為投資者和持份者，開創價值。



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，截至二零二零年十二月三十一日，集團持有澳娛百分之十五點八的實際股權。澳娛持有在澳門博彩控股有限公司(「澳博控股」)約百分之五十三點九三的實際股權；澳博控股則實際上擁有澳門博彩股份有限公司的百分之一百的經濟權益。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。二零二零年，集團獲取澳娛派發股息港幣一億七千三百萬元(二零一九年：港幣一億千六百萬元)，較去年同期增加百分之四十九。





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。

二零二零年，環球郵輪業務嚴重受挫，幾乎所有郵輪都停止運作。在香港，自二零二零年二月五日起，特區政府命令暫停所有位於啟德郵輪碼頭的出入境服務。然而，公司以嚴謹的成本管理及一項一次性的收益，維持收支平衡。預計未來的船舶預訂將保持強勁，因各個亞洲目的地都積極推動郵輪業務的重啟。

RETAIL MATTERS COMPANY LIMITED

集團的零售部門 - 澳門東西有限公司，近期重塑品牌，重新命名為「Retail Matters Company Limited」，於澳門擁有知名國際品牌玩具「反」斗城的銷售權。公司分別在澳門的旅遊熱點，澳門旅遊塔及議事亭前地，經營兩間玩具「反」斗城門店。縱然入境旅客數字大幅下降令該兩間門店業績下滑，公司仍於二零二零年六月，把該業務拓展至濠尚 - 星皓廣場；三間門店的銷售額合共錄得比去年同期增長百分之十七。最新一間澳門玩具「反」斗城佔地

二萬平方呎，提供結合零售和娛樂的體驗。店內的體驗娛樂區 - 「FunPark」遊樂場，將於明年開幕。

Retail Matters亦持有意大利雪糕品牌 Stecco Natura 的環球擁有權。Stecco Natura 在香港經營兩間家分店，該品牌亦同時分銷至在全球的其餘六間店舖。Stecco Natura 香港繼在 K11 開設售賣點後，於二零二零年三月在山頂開設了第二間店舖。



發展近況及展望

經過一整年因疫症爆發導致的動蕩，環球經濟逐步走出谷底。然而，新冠肺炎疫情持續蔓延，邊境持續關閉，零星的疫情爆發繼續引致局部封城，影響人民生活，對集團各方面的業務造成嚴重衝擊。雖然中國的恢復速度較預期快，但要令經濟活動回復疫前水平，需要較長時間，而且存在大量不穩定因素。

自二零二零年八月，來往澳門和中國內地之間的國內跨省遊重啟，但原計劃讓香港加入廣東省內遊氣泡，卻因新一波疫情而遭擱置；令集團經營跨境渡輪及旅遊巴士服務的運輸部門錄得嚴重虧損。縱使部門實行了一系列嚴謹的成本控制措施和人員架構重組，但預期在二零二一年將需進一步調整架構，以過渡漫長的復蘇之路。

二零二零年七月，繼股權重組後，信德中旅船務投資有限公司成為一間共同擁有公司。此策略性之舉，讓合作夥伴倆能通過經驗和資源分享，增添實力以共同發展陸路及海上跨境交通網絡，更好地把握大灣區經濟融合帶來的高速增長客流和嶄新出遊模式。

儘管面對經濟逆境，集團的三個主要項目包括濠尚、上海蘇河灣綜合發展項目，以及橫琴綜合發展項目的住宅部份銷情強勁；尤其是後者，特別受市場追捧，開售首兩天已把四百二十六個單位內的四百二十二個單位售出。二零二一年，集團將專注推售在新加坡的兩個住宅項目，包括柏皓及蘭心居。該兩個項目都是位於黃金地段、專攻尊貴奢華市場的獨特物業。低息環境以及新加坡物業市場的長遠潛力，為該兩個項目的需求帶來支持。經濟突然下滑，為辦公室及零售商舖租賃帶來重大壓力。集團向租戶提供短期的租金優惠，以協助他們渡過難關，令集團物業投資組合錄得租金收入及銷售租金收入

下跌，並預期情況將持續至二零二一年。然而，星皓廣場在如此充滿挑戰的環境中開幕，卻仍錄得令人滿意的出租率，截至二零二零年底，百分之九十的樓面面積已租出。

環球健康危機對旅遊業的各個持份者都造成影響，對本來暢旺的酒店業更帶來嚴重衝擊。隨著國際市場崩塌，邊境重開仍存在大量不明朗因素，各地政府都紛紛轉向推動內需及本地消費。中國內地與澳門之間的個人遊簽證恢復後，令澳門錄得連續七個月的入境旅客數字上升，但整年的數字仍然較去年同期下跌百分之八十五。酒店業仍致力重建旅客的出遊信心，中國各地酒店的入住率恢復速度緩慢，導致房租仍顯著較低。雅辰酒店集團現時管理營運七間酒店，並計劃在未來兩年將有十二間新酒店開幕。雅辰將審慎管理該等酒店的開幕前開支，並持續調整以配合疫後時代演化出來的旅遊新勢態。



融洽無間



企業社會責任

集團竭誠融入每個所進駐的地方社區，積極參與慈善公益事務，投進服務當地社群，構築和諧相融的社會。



企業社會責任

新冠肺炎疫情為全球帶來前所未有的挑戰。對營商、就業、醫療保健、教育、食品安全等各社會範疇產生負面影響。集團致力成為良好的企業公民，不管是順境還是逆境，亦延續貢獻社會的責任，並積極尋找機會為社會發放正能量。



危機管理 - 保障人們的健康和安全

集團明白每次危機都是試煉，既是對危機處理能力的考驗，也是對機遇把握能力的檢定。在疫情爆發初期，集團即迅速制定相關應急計劃和措施，以保障員工及客人的健康和 safety。集團亦邀請員工參與疫情期間的義務工作，發揮守望相助精神。集團並同時加強與本地和海外合作夥伴、非政府組織和政府合作，為社會各界提供援助。



外科口罩

因應疫情爆發初期的口罩短缺問題，集團於2020年3月向香港工會聯合會捐贈了三百萬港元，支援生產外科口罩予前線醫護人員、低收入家庭和弱勢群體。集團亦向長期合作的非政府組織，包括香港各界婦女聯合協進會、保良局及東華三院捐贈口罩，以便分發給有需要的人士。

集團亦聯同新加坡的業務夥伴，透過新加坡公益金向當地的社會服務界捐贈了五百萬個外科口罩，幫助弱勢群體。

食物和日用品

集團鼓勵員工善用公司資源，積極參與公益事務，發揮關愛精神。

在疫情期間，集團員工捐款支持保良局的「關愛無限·共跨疫境」扶弱計劃，為弱勢群體和基層家庭提供免費食物包或熱餐。集團亦與東華三院胡其廉長者鄰舍中心合作，讓員工帶同糧油食品及抗疫物品探訪耀東邨的獨居長者。

集團的澳門辦事處向澳門明愛食物銀行捐贈共1,000公斤食物，幫助有需要人士。該辦事處的員工亦捐款支持澳門樂施會的新型冠狀病毒緊急援助項目 - 「樂施米義賣大行動」，支援低收入家庭。



企業社會責任

關愛的象徵

為了支持保良局的「關愛無限·共跨疫境」扶弱計劃，集團義工特別鉤織賀年福袋及親手寫上祝福和勵志語句的心意卡，並邀請小朋友在卡上繪畫，然後一并交由保良局連同食品和抗疫用品分發予長者和弱勢兒童。

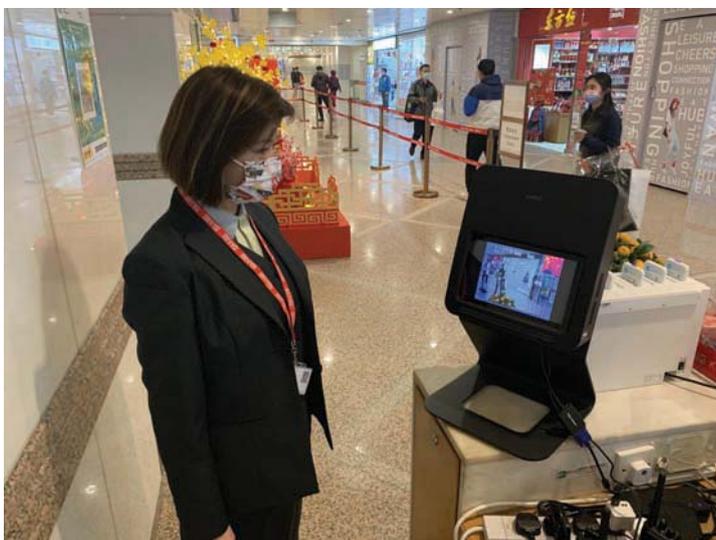
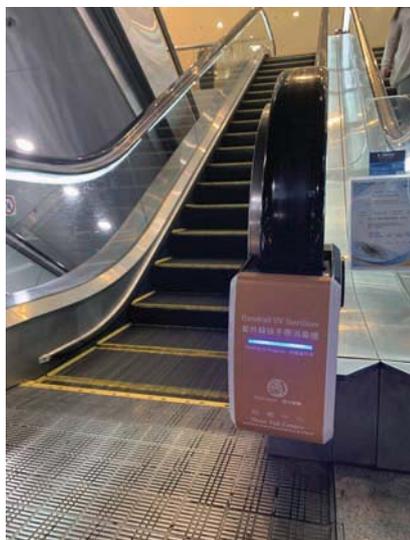
集團關注到疫情對心理健康帶來的負面影響，特別是長者和弱勢群體在這困難時期，容易感到孤立及孤獨無援的恐懼。因此，集團繼續積極舉辦或參與社會公益活動，如賣旗日、慈善跑、世界自閉症意識日、愛心編織班、為修讀旅遊業和殘疾的學生舉辦學習之旅、藝術和文化活動等。

防疫措施

集團在疫情初期就快速採取一系列預防措施，以減低病毒在辦公室、住宅和商用物業中傳播的風險。

在辦公室，集團為員工提供外科口罩、在辦公室內執行全時間佩帶口罩要求、採取分隊工作及在家工作安排、使用網上會議、暫停所有公幹出差安排、並對訪客實施探訪限制等。為遵從強制隔離的規例，澳門辦事處為約230名居於內地的澳門前線員工提供了6個月的澳門免費住宿。

集團於辦公室、住宅和商用物業採取了嚴謹的消毒除菌措施，以保障我們的持份者安全。我們更在住宅物業和商場採取額外的預防措施，包括量度體溫、安裝自動感應消毒搓手液機、加強消毒經常接觸的表面，如扶手電梯、升降機、玻璃門、門柄、樓梯扶手等，及在繁忙時間限制使用升降機的住戶和訪客人數。



轉危為機

儘管政府實施的緊急措施，如社交距離限制、檢疫、封關等，導致企業營運受到衝擊，集團亦能確保在當前的項目繼續取得穩步進展。集團策略性地重組和重新調整業務運營模式，以便在恢復正常狀態時搶占先機。

在管治層面，集團制定了《可持續採購政策》和《供應商行為守則》，以將可持續發展的承諾擴展到我們的供應鏈中。《可持續採購政策》概述了我們在採購過程中採

取的環境和社會可持續性原則，以及對供應商的綠色規範。《供應商行為守則》則列明了我們對供應商可持續發展表現的期望和要求。

在環保方面，集團繼續全面推動相關措施，致力減少能源消耗、廢物產生、節約資源、鼓勵回收和促進綠色建築。集團的橫琴綜合發展項目成功應用了「海綿城市」的概念，並獲中國《綠色建築評價標準》的「三星級」標識（最高等級）。我們亦參照「氣候相關財務揭露工作小組」(TCFD)的建議，披露與氣候相關的風險及探討緩解措施。

建立復原力

集團深信復原力涵蓋樂觀的心態、正面思考、在逆境中成長的能力、積極尋找解決困難的方法及與所有持份者建立和加強關係、擁有作出改變的勇氣以及創造力。



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2020-2021

連續 **10** 年被納入
「恒生可持續發展企業基準指數」
成份股



連續 **15** 年獲香港社會服務聯會
頒發「商界展關懷」標誌

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	二零二零年 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	32個 私家車停車位 (附註一)		停車場	51%	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	—
	93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)	61,691 (附註二)	23,843	住宅	71%	已落成	—
	664個 私家車停車位 (附註二)		停車場	71%	已落成	—
	143個 電單車停車位 (附註二)		停車場	71%	已落成	—

	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	二零二零年 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	299,661 (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
珠海橫琴新區 珠橫國土儲 2013-04 號地塊	135,659	23,834	商業／ 辦公室／ 住宅／ 酒店	100%	已完成發展及 精裝修工程 進行中	—
天津西青區張家窩鎮津西青(挂) 第 2018-09、2018-10 及 2018-11 號地塊	325,032 (附註七)	76,988	酒店／商業／ 醫療／ 長者護理	30%	上蓋工程 進行中	二零二三年
雲南昆明呈貢區 第 KCC2018-6-A1 及 KCC2018-6-A2 號地塊	552,308 (附註七)	65,054	酒店／商業／ 醫療／ 長者護理／ 會議展覽	30%	地下室工程 進行中	二零二三年
上海市靜安區蘇河灣 第 33-02, 44-01, 46-01 及 46-02 號地塊	328,983 (附註七)	65,692	住宅／ 辦公室／ 商業	40%	主要上蓋 工程進行中	二零二二年
新加坡						
111 索美賽 索美賽路 111 號	47,647 (附註一)	10,166	商業／ 辦公室／ 醫療中心	100%	優化工程 已完成	—
卡斯加登路 9 號	11,048	2,391	酒店	100%	上蓋工程 進行中	二零二一年
柏皓 湯姆林森路 18 號	13,187 (附註八)	4,281	住宅	100%	地下室工程 進行中	二零二三年
蘭心居 那森路 14, 14A, 14B 及 14C 號	9,507 (附註八)	6,174	住宅	100%	地下室工程 進行中	二零二三年

主要物業表

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	二零二零年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
澳門 南灣海岸(附註五)	110,204 (附註六)	12,960 (附註六)	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	二零二零年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
泰國 泰國布吉島Rawai海灘	—	36,800	酒店	50%	土地儲備	永久業權

集團自置之自用物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二零年 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	50%	—	二零五一年
澳門 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
九龍荔枝角道833號 昇悅居	515個 私家車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	140個 貨車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	974	—	商業	100%	822	二八五八年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下、一樓至三樓	26個停車位	—	停車場	100%	—	二八五八年
香港堅尼地道9L號 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
香港干諾道中200號 信德中心商場 地庫、地下至四樓及 四樓、七樓及八樓平台	—	—	商業	55%	19,861	二零五五年

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
香港干諾道中 200 號 信德中心西座三十八樓 3801-6 及 3812 室	1,285	—	辦公室	55%	—	二零五五年
香港干諾道中 200 號 信德中心五至六樓	85 個停車位	—	停車場	55%	—	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	—	住宅	100%	—	二零二六年 期滿， 可再續至 二零四九年
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
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
星皓廣場 氹仔廣東大馬路	60,900		商業	50%	38,698	二零三一年
	609 個 私家車停車位		停車場	50%	—	二零三一年

	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
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 (附註九)	二零四九年
上海虹橋雅辰緹酒店 上海閔行區虹莘路3999-6號	12,686	1,910	酒店／ 商業	100%	480 (附註九)	二零四九年

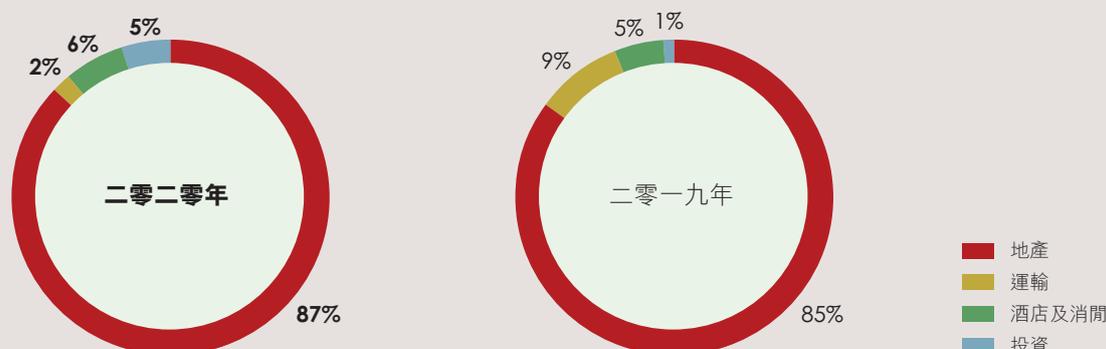
附註：

- (一) 於二零二零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) 於二零二零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(包括地庫面積但不包括停車場及電機房)須待中國政府審批及設計發展而作出修改。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 樓面面積尚待中國政府審批及設計開發。
- (八) 樓面面積尚待新加坡政府審批及設計開發。
- (九) 於二零二零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)	二零二零年	二零一九年	變動	變動率	說明
地產	3,634	12,369	(8,735)	-71%	該減少的主要原因是濠尚住宅單位的物業銷售確認減少。
運輸	87	1,340	(1,253)	-94%	船票收入減少主要是由於在新冠肺炎疫情的影響下，香港與澳門之間的海路關口自二零二零年二月初起關閉。
酒店及消閒	254	786	(532)	-68%	該減少的主要原因是新冠肺炎疫情的影響下，房間入住率下降。
投資	215	154	61	+40%	該增加的主要原因是來自澳娛的股息收入增加。
總額	4,190	14,649	(10,459)	-71%	

按地區劃分之收益

(港幣百萬元)	二零二零年	二零一九年	變動	變動率	說明
香港	652	1,303	(651)	-50%	該減少的主要原因是由於在新冠肺炎疫情的影響下，香港與澳門之間的海路關口自二零二零年二月初起關閉，令船票收入減少。
澳門	2,637	12,240	(9,603)	-78%	該減少的主要原因是濠尚住宅單位的物業銷售確認減少。
中國大陸	740	214	526	+246%	該增加主要得益於橫琴項目確認的地產銷售。
其他	161	892	(731)	-82%	該減少主要由於新加坡地產銷售減少。
總額	4,190	14,649	(10,459)	-71%	

損益分析

按部門劃分之分部業績



(港幣百萬元)	二零二零年	二零一九年	變動	變動率	說明
地產	2,468	6,525	(4,057)	-62%	該減少的主要原因是濠尚住宅單位的物業銷售確認減少。
運輸	95	(122)	217	+178%	該增加主要由於信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)重組產生收益所致，該公司於二零二零年七月份成為本集團之聯營公司。但該收益被船票收入減少導致的虧損所抵銷，主要原因是在新冠肺炎疫情的影響下，香港與澳門之間的海路關口自二零二零年二月初起關閉。
酒店及消閒	(548)	(220)	(328)	-149%	該減少的主要原因是新冠肺炎疫情的影響下，房間入住率下降。
投資	166	134	32	+24%	該變動主要由於來自澳娛的股息收入增加所致。
未分配淨收入	14	150	(136)	-91%	減少主要由於年內利息收入下降及定期存款減少所致。
投資物業公平價值之變動	(449)	(182)	(267)	-147%	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。

集團財務回顧

(港幣百萬元)	二零二零年	二零一九年	變動	變動率	說明
經營溢利	1,746	6,285	(4,539)	-72%	
融資成本	(382)	(617)	235	+38%	該變動的主要原因是利率下降及中期票據於二零二零年三月到期。
所佔合營投資業績	(430)	39	(469)	-1203%	該減少主要由於在二零二零年新冠肺炎疫情的影響下應佔投資物業公平價值虧損所致。
所佔聯營公司業績	9	173	(164)	-95%	該減少反映了應佔聯營公司業績及信德中旅集團自二零二零年七月十六日重組後的業績。
除稅前溢利	943	5,880	(4,937)	-84%	
稅項	(310)	(771)	461	+60%	該減少主要來自物業銷售之應課稅溢利減少。
本年度溢利	633	5,109	(4,476)	-88%	
非控股權益應佔溢利	(371)	(1,653)	1,282	+78%	該變動主要由於地產部之非控股權益攤分應佔溢利減少。
本公司擁有人應佔溢利	262	3,456	(3,194)	-92%	

+/-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

於二零二零年十二月三十一日，本集團總資產淨值減至港幣37,916百萬元，比去年減少港幣2,545百萬元。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1,027百萬元。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1,352百萬元。投資業務之主要現金流出包括港幣1,074百萬元用以收購合營投資及向聯營公司出資港幣795百萬元。融資業務所用淨現金港幣5,863百萬元主要為償還貸款及中期票據、提用新銀行貸款、支付融資成本以及向股東及非控股權益派付股息之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零二零年	二零一九年	變動
經營業務	1,027	5,811	(4,784)
投資業務	(667)	(1,468)	801
融資業務	(5,863)	(3,214)	(2,649)
現金及現金等同之淨(減少)/增加	(5,503)	1,129	(6,632)

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣 5,446 百萬元，較二零一九年十二月三十一日減少港幣 6,835 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之所需現金流量。於二零二零年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣 22,357 百萬元，其中港幣 4,334 百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣 18,023 百萬元。

基於年末淨借貸約港幣 12,500 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 35.6%(二零一九年：17.3%)。本集團將繼續維持穩健之資本與負債比率為其財務策略，並考慮採取措施降低融資成本。

本集團各項借貸本金額之到期組合如下：

到期組合

一年內	一至二年	二至五年	五年以上	總額
16%	4%	67%	13%	100%

重大收購、出售及承擔

於二零二零年十二月，本集團訂立買賣協議，以收購錦思發展有限公司(「錦思發展」，就橫琴發展項目間接全資擁有珠海項目公司)已發行普通股總數之 30% 及股東貸款，代價為人民幣 928 百萬元(相等於約港幣 1,106 百萬元)。該項交易已於二零二零年十二月二十八日完成。交易完成後，錦思發展成為本集團之間接全資附屬公司。

同月，本集團訂立買賣協議，以出售 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Limited (於位於北京通州區之綜合發展項目，包括住宅、辦公室及零售物業擁有 50% 股權)之全部 38.7% 股權，總代價為人民幣 978 百萬元。該項交易已於二零二零年十二月二十八日完成。

二零二零年六月，本集團訂立買賣協議，以收購信德中心有限公司(「信德中心」)股本中 450 股 A 類股份(「A 股」)及 450 股 B 類股份(「B 股」)以及股東貸款港幣 23 百萬元，代價為港幣 2,387 百萬元。該項交易已於二零二零年六月三十日完成。完成後，本集團分別按比例享有 A 股及 B 股應佔信德中心集團溢利及組成 A 股及 B 股之信德中心集團淨資產，當中組成 A 股之有關資產包括位於香港信德中心之若干投資物業。

二零二零年四月，本集團訂立買賣協議，以收購 Shun Tak Somerset Investors Pte. Limited (「Somerset」)之已發行普通股總數 30%、已發行可贖回優先股 30% 及已發行次級債券 30%，代價為 157 百萬新加坡元(相等於約港幣 854 百萬元)。該項交易已於二零二零年五月二十九日完成。交易完成後，Somerset 成為本集團之間接全資附屬公司。

二零二零年三月，本集團完成收購位於上海市靜安區蘇河灣的一個綜合發展項目之 40% 實際權益，代價為人民幣 3,769.8 百萬元。二零二零年十一月，本集團於公開掛牌成功中標，進一步收購該項目之 10% 實際權益，代價為人民幣 944.4 百萬元。該項收購於二零二一年一月完成時，本集團於該項目之實際權益由 40% 增加至 50%，此為結算日後事項。

集團財務回顧

二零二零年三月，本集團訂立買賣協議，以實施重組並將信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)轉型成為全新的運輸平台，在大珠三角地區提供跨境運輸服務。重組包括：i) 出售信德中旅的21%已發行股本，現金代價為港幣422百萬元；ii) 信德中旅收購香港中旅旅運發展有限公司(「中旅旅運」)的全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣496百萬元；及iii) 信德中旅收購協能投資有限公司(「協能」，本集團的全資附屬公司)全部已發行股本，現金代價為港幣55百萬元。該項重組已於二零二零年七月十六日完成。於重組完成後，信德中旅及協能均不再是本集團的附屬公司。信德中旅(包括協能及中旅旅運)將入賬列作本集團之聯營公司。

二零一八年十一月，本集團訂立主合約，以於新加坡建設酒店物業。於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣459百萬元。

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。於二零二零年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為97百萬美元(相等於約港幣755百萬元)。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣19,349百萬元(二零一九年：港幣18,434百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣9,723百萬元(二零一九年：港幣9,040百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共本金額港幣2,511百萬元(二零一九年：港幣2,171百萬元)亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

或然負債

年終時，本集團並無重大或然負債。

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)於年終時聘用約1,600名僱員。本集團對其僱員採納具競爭力之薪酬待遇。晉升及加薪乃基於個人表現。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」)欣然提呈截至二零二零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四十七項。

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三十六項。

本集團財務報表

本集團截至二零二零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111頁至第210頁之財務報表。

股息

董事會(「董事會」)並無宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一九年：無)。

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一九年：每股18.0港仙)。

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，致力維持穩定之股息政策(「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

本集團截至二零二零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90頁至第101頁之審核及風險管理委員會報告。

董事會報告

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、員工培訓制定的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。

環境政策及表現

本集團致力將可持續發展融入其業務營運中。其可持續發展政策提出一套完整的方法來管理我們的營運對環境造成的影響並將之降至最低。為進一步將可持續發展元素融入我們的業務營運，並監察我們供應鏈的可持續發展績效，本集團於二零二零年推出可持續採購政策。

此外，本集團已參考「氣候相關財務揭露工作小組」(「TCFD」)的建議，披露與氣候相關的風險並探索緩解措施。TCFD為一個國際組織，並擬定一系列自願性的氣候相關財務資訊揭露。我們在改善能源、水資源及廢棄物表現方面持續作出的努力，有助於我們在業務營運中減少碳足跡。

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。

本集團將其員工視為最寶貴的資產之一，並致力為員工提供健康、安全、公平及包容的工作環境，有利於員工的個人成長及事業發展。本集團鼓勵員工持續學習深造，並幫助員工實現工作與生活的平衡。

本集團在各業務範疇中力求提高服務質素。本集團重視客戶參與度，保障顧客的健康、安全及私隱，並保持業務透明度。

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，本集團致力向他們傳達其核心價值，追求誠信經營、提供卓越服務、並建立長期互惠關係。於二零二零年，本集團推行供應商行為守則，該守則列明本集團對供應商於商業行為上的最低要求。

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48頁至第53頁之主要物業表。

已發行股份

於截至二零二零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三十三項。

可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，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6,063,690,000元(二零一九年：港幣6,985,674,000元)。

捐款

本集團於本年度內共捐款港幣15,665,000元(二零一九年：港幣901,000元)作慈善及公益用途。

債券

於截至二零二零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二十八項。

主要客戶及供應商

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

本年度內，本集團五大客戶合共佔本集團總營業額不足百分之三十。本集團五大供應商合共佔本集團總採購額百分之四十八，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之二十九。

概無董事、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

尹穎璠先生

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

董事會報告

根據本公司組織章程細則第83條及84條，何超瓊女士、尹顯璠先生及吳志文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。

(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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於一般業務過程中訂立之重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第三十七項。

於下文標題為「董事在交易、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、何超蕙女士及岑康權先生於澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)持有實益權益。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。何超蕙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、何超蕙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：

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(現重塑品牌為澳門雅辰酒店)、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各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，澳娛集團與本公司當時(直至二零二零年七月十六日)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」)之間的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。

於二零二零年七月十六日完成重組建議(定義見下文第3分段及本公司日期為二零二零年三月六日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十六日題為「有關跨境運輸合營公司的主要交易及關連交易」之通函所披露)後，信德中旅船務投資不再為本公司的附屬公司，並自此成為本集團的聯營公司。因此，澳娛集團與信德中旅船務投資之間根據經續訂總產品及服務協議的船票交易其後不再受任何報告、年度審閱及公告之規定所規限。

此外，澳娛於年內為本公司一間非全資附屬公司的主要股東，直至二零二零年十月二十三日澳娛出售其於該附屬公司的權益為止。因此，自二零二零年十月二十三日起，澳娛不再為本公司的關連人士(定義見上市規則)，故經續訂總產品及服務協議下的其他類別交易(以上第(ii)至(vii)項)其後不再受任何報告、年度審閱及公告之規定所規限。

於二零二零年一月一日至二零二零年七月十六日期間，根據經續訂總產品及服務協議向澳娛集團銷售船票為港幣7.3百萬元。

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當時之間接非全資附屬公司(直至二零二零年七月十六日止)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。

如上文第1分段所述，信德中旅船務投資自二零二零年七月十六日起不再為本公司的附屬公司，並成為本集團的聯營公司。因此，經續訂船票協議項下擬進行的交易其後不再受任何報告、年度審閱及公告之規定所規限。

於二零二零年一月一日至二零二零年七月十六日期間，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1.9百萬元。

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」)透過旗下個別附屬公司訂立以下協議，以實施重組建議，冀將信德中旅船務投資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(包括大灣區)提供跨境運輸服務：
- (i) Interdragon Limited(「Interdragon」)與Dalmore Investments Limited(「Dalmore」)就Interdragon向Dalmore出售信德中旅船務投資的2,100股普通股(佔信德中旅船務投資已發行股本百分之二十一)而訂立的買賣協議，現金代價為港幣437百萬元(可予調整)(「目標公司出售事項」)；
 - (ii) 香港中旅與信德中旅船務投資就信德中旅船務投資向香港中旅擬議收購China Travel Tours Transportation Development (HK) Limited(「中旅旅運」)的1股普通股(為中旅旅運的全部已發行股本)及中旅旅運欠香港中旅的到期股東貸款約港幣160百萬元而訂立的買賣協議，現金代價為港幣508百萬元(可予調整)(「中旅旅運收購事項」)；及
 - (iii) 信德旅遊投資控股有限公司(「信德旅投」，為本公司的全資附屬公司)與信德中旅船務投資就信德旅投向信德中旅船務投資出售協能投資有限公司(本公司的全資附屬公司)的1股普通股而訂立的買賣協議，現金代價為港幣55百萬元(可予調整)(「協能出售事項」)。

重組建議包括目標公司出售事項、中旅旅運收購事項及協能出售事項(統稱「重組建議」)。

Dalmore是香港中旅的附屬公司，而香港中旅是信德中旅船務投資的主要股東，故此Dalmore和香港中旅分別是本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，目標公司出售事項及中旅旅運收購事項分別構成本公司的關連交易。重組建議已於二零二零年七月十六日完成。

有關重組建議之進一步詳情於本公司日期為二零二零年三月六日之公告及本公司日期為二零二零年三月二十六日題為「有關跨境運輸合營公司的主要交易及關連交易」之通函內披露。

4. 於二零二零年四月十六日，明迅有限公司(「明迅」，為本公司之間接全資附屬公司)與Perennial Singapore Investment Holdings Pte. Ltd.(「賣方」，擁有Perennial Somerset Investors Pte. Ltd.(「目標公司」)百分之三十的股權)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，明迅有條件同意購買及賣方有條件同意出售(i) 687,000股目標公司之已發行普通股(「目標公司普通股」)及687,000股目標公司之已發行可贖回優先股(「目標公司優先股」)，分別佔已發行之目標公司普通股總數百分之三十及已發行之目標公司優先股總數百分之三十；及(ii) 目標公司所發行由229百萬新加坡元次級債券組成之不記名債券(「目標公司次級債券」)，本金總額為68.7百萬新加坡元(約相等於港幣376.8百萬元)，佔已發行之目標公司次級債券總數百分之三十，代價為現金155.1百萬新加坡元(約相等於港幣850.8百萬元)(惟須進行成交後賬目調整)。

董事會報告

目標公司(擁有一幢名為「111 Somerset」之17層高發展項目，位於新加坡索美塞路111號)為本公司之間接非全資附屬公司，由本集團擁有百分之七十。由於賣方為目標公司的主要股東，故為本公司於附屬公司層面的關連人士，因此訂立買賣協議構成本公司之關連交易。

有關買賣協議之進一步詳情於本公司日期為二零二零年四月十六日之公告內披露。

5. 於二零二零年九月二十九日，本公司的間接非全資附屬公司珠海橫琴信德房地產開發有限公司(「賣方」)與何超瓊女士及何超蓮女士(統稱「買方」)各自分別訂立各自的買賣協議(統稱「該等協議」)，以購買於中華人民共和國珠海橫琴新區的橫琴綜合發展項目住宅部份之物業單位，代價如下：

買方	物業單位	代價
		人民幣
何超瓊女士	51樓02室	12,013,090
何超蓮女士	51樓01室	11,662,466

根據上市規則，買方(均為董事)為本公司的關連人士。

有關該等協議之進一步詳情於本公司日期為二零二零年九月二十九日之公告內披露。

於本公司日期分別為二零二零年十二月二十二日及二零二一年一月四日之公告所述之收購事項完成後，賣方已於二零二零年十二月二十八日成為本公司的全資附屬公司。

根據上市規則第十四A章，上文第3至5分段所述交易構成本公司本年度的關連交易，須於本公司的年報內披露。

6. 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6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。

權益之披露

(1) 董事之權益

於二零二零年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須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	
何厚鏘先生	於相關股份之權益	1,132,124	—	附註 (i)
何柱國先生	於相關股份之權益	1,132,124	—	附註 (ii)
何超瓊女士	於已發行股份之權益	166,043,937	373,620,627	(iv)
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(vi)
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(iii)
何超鳳女士	於已發行股份之權益	89,496,345	134,503,471	(v)
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(vi)
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(iii)
何超蓮女士	於已發行股份之權益	38,901,203	31,717,012	(vii)
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—	

董事會報告

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，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Megaprosper 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373,620,627股股份，包括由Beeston Profits Limited（「BPL」）持有之189,396,066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薏女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超薏女士全資擁有之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) 於二零二零年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日，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。

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 二零二零年 一月一日	於 二零二零年 十二月三十一日	
			港幣			
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 二零一二年三月二十七日	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 二零一二年三月二十七日	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，於二零二零年十二月三十一日，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。

董事會報告

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。
- (vi) 購股權行使前必須持有之最短期限 二零一二年購股權計劃並無規定該最短持有期限，惟董事會可行使其絕對酌情權對購股權訂下歸屬期。
- (vii) 申請或接納購股權時須付金額及付款或通知付款之期限或償還因此所欠貸款之期限 授出購股權之要約可於要約日期起計十五個營業日內接納，於接納授出之購股權時須支付港幣 1.00 元。
- (viii) 認購價之釐定基準 認購價由董事會釐定，惟不得少於下列之較高價：
- 一 購股權要約日期當日本公司股份於聯交所每日報價表之收市價；及
 - 一 緊接購股權要約日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表之平均收市價。
- (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。

董事會報告

(3) 主要股東及其他人士之權益

於二零二零年十二月三十一日，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	189,396,066	6.27%
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%
Megaproper 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) 於二零二零年十二月三十一日，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、何超鳳女士及何超蕙女士持有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、何超蕙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。
- (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，於二零二零年十二月三十一日，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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、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

截至二零二零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，二零二一年三月二十六日

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，於截至二零二零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二零二零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獨立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」)及審核及風險管理委員會(「審核及風險管理委員會」，前稱審核委員會))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。

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。

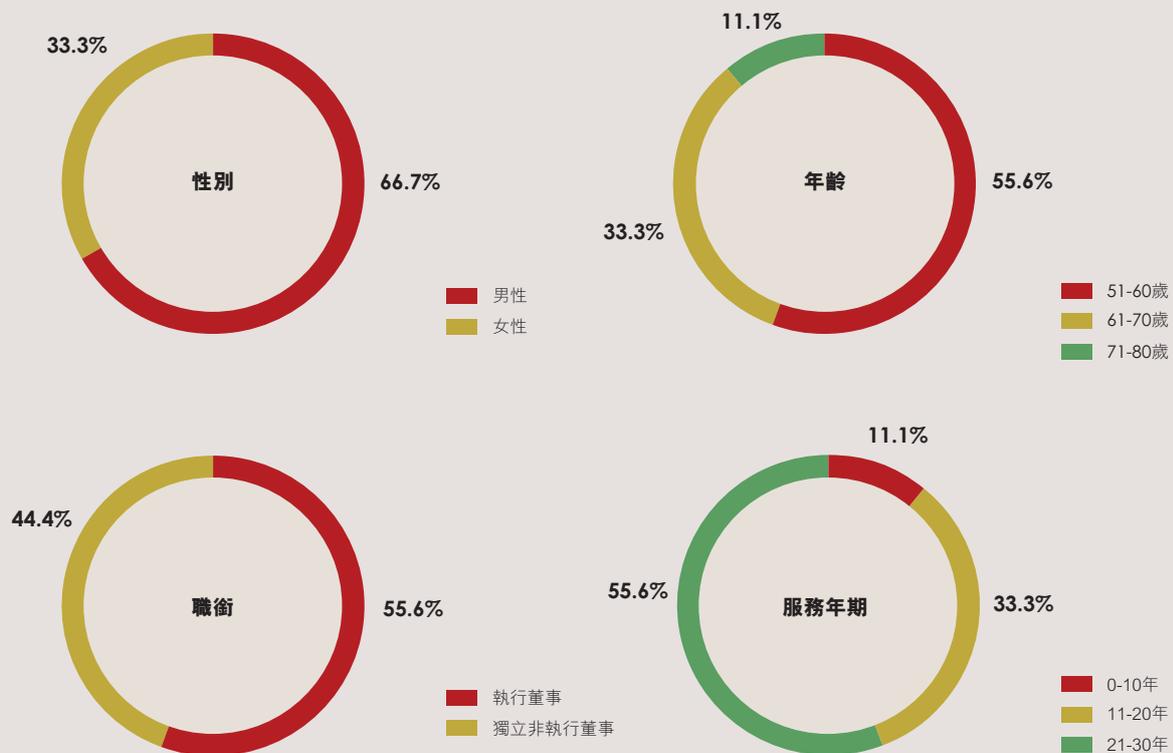
企業管治報告

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。

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。

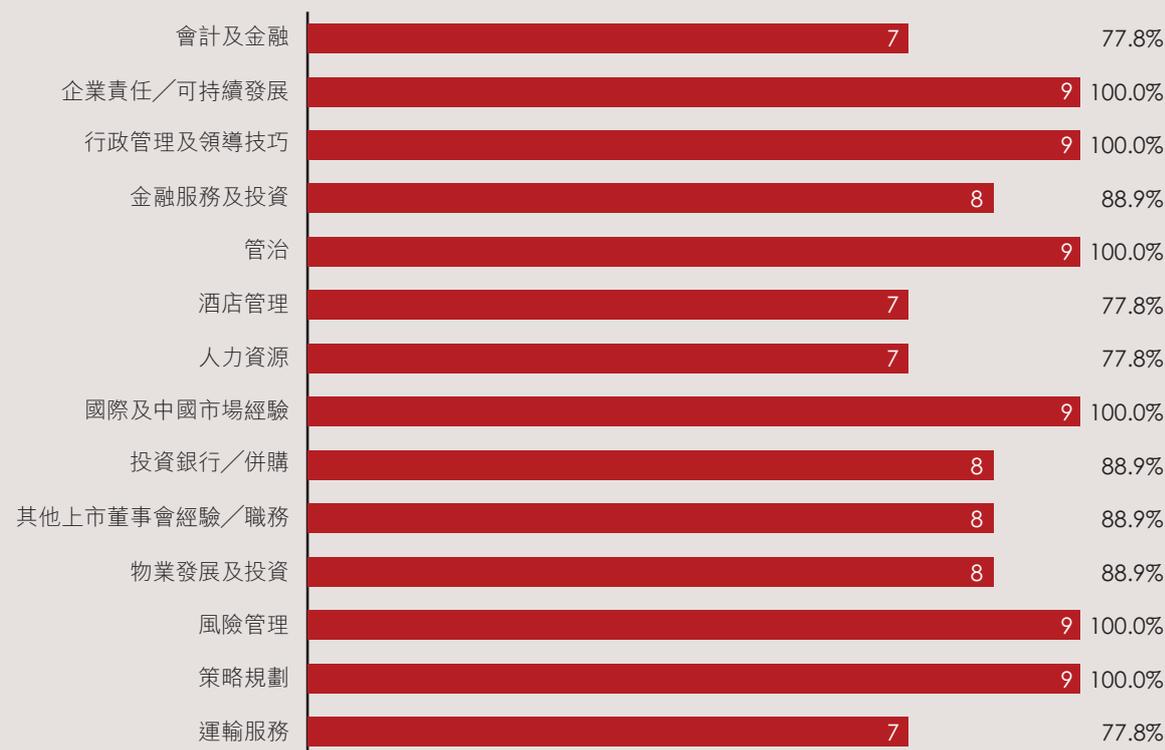
董事會成員多元化呈列如下。董事履歷詳情已載於本年報「管理層簡介」內。



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。

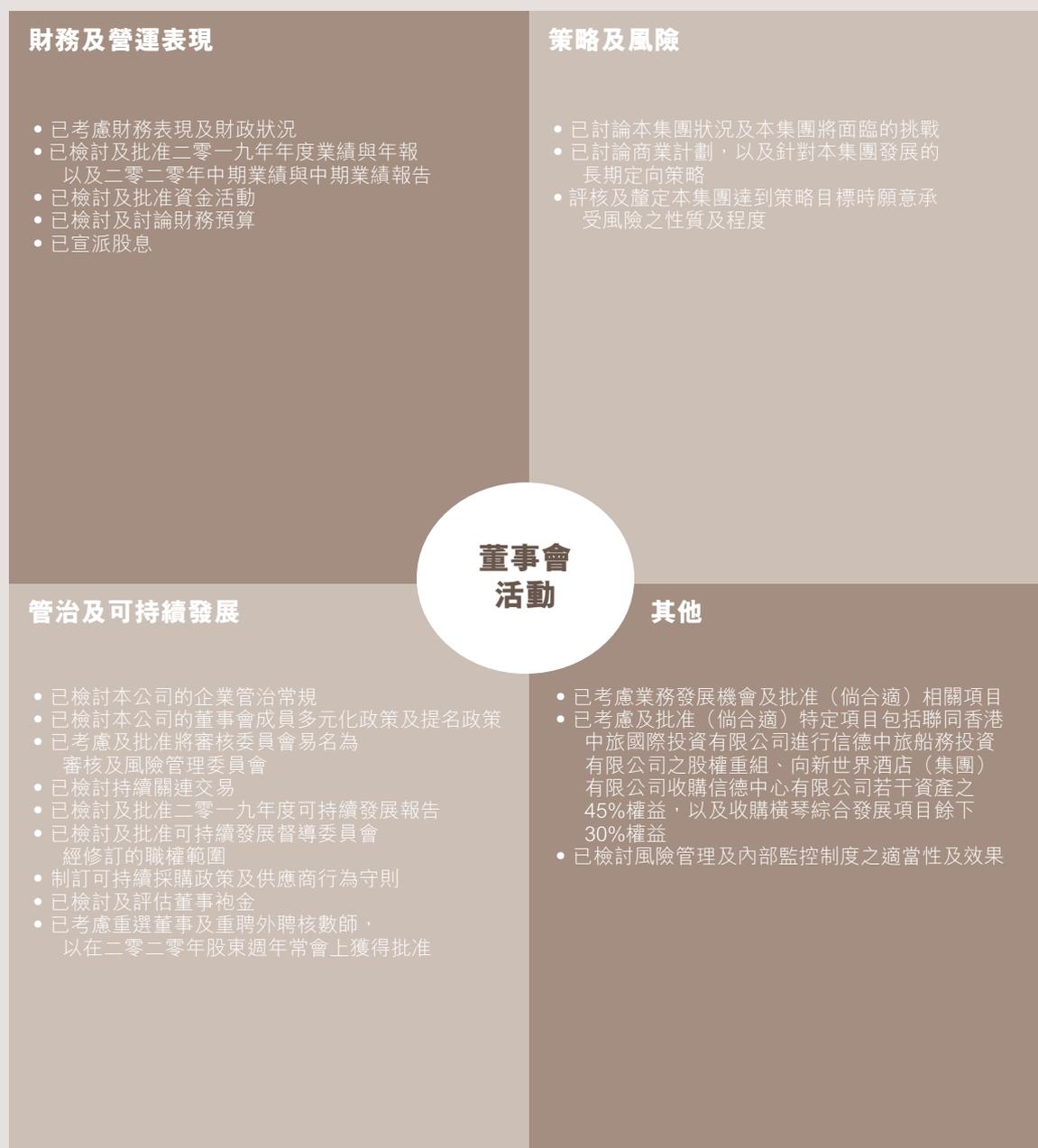
企業管治報告

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二零二零年的主要活動。



年內，共舉行了四次董事會會議，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新匯報。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，內容涵蓋聯交所新環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)指引、於環境、社會及管治之領導角色及問責性、關連交易及須予公佈的交易規則等主題的最新資料。

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, C
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, C
執行董事	
何超蕙女士	A, B, C
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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了四次董事會會議，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、審核及風險管理委員會、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	審核及風險 管理委員會 (附註)	薪酬委員會	提名委員會	股東週年常會 (附註)
(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	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
獨立非執行董事					
何厚鏞先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
何柱國先生	4/4	不適用	1/1	1/1	0/1
吳志文先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
葉家祺先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
副董事總經理					
何超鳳女士	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
執行董事					
何超蓮女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
岑康權先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
尹穎璠先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1

附註：外聘核數師代表參與於二零二零年三月及八月舉行之兩次審核及風險管理委員會會議，並有出席股東週年常會。

企業管治報告

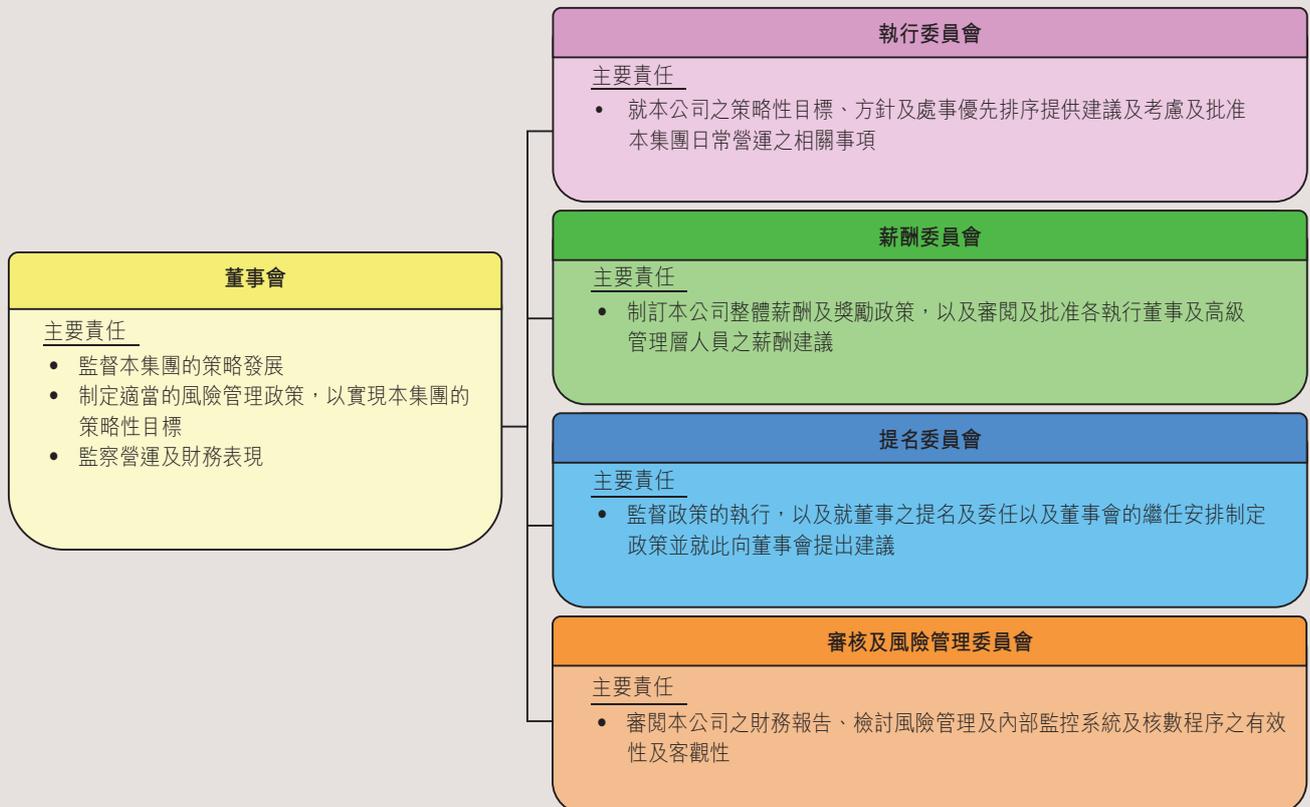
B. 董事委員會

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

董事委員會現時組成如下：



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(「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境、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。可持續發展督導委員會通過執行委員會定期向董事會匯報本公司之環境、社會及管治事宜。

有關薪酬委員會、提名委員會及審核及風險管理委員會的詳細資料，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88頁至第101頁的獨立報告中。

核數師酬金

於截至二零二零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5.4百萬元，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0.1百萬元及港幣0.3百萬元。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。董事於編製截至二零二零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。董事會透過審核及風險管理委員會，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 90 頁至第 101 頁的「審核及風險管理委員會報告」。

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。刊發中期業績報告、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、業績公告後分析員簡報、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

按本公司於二零二零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	966	58.30%	420,393	0.02%
2,001至10,000	294	17.74%	1,573,585	0.05%
10,001至100,000	338	20.40%	10,373,455	0.34%
100,001至500,000	38	2.29%	7,169,231	0.24%
500,001或以上	21	1.27%	3,001,943,121	99.35%
總計	1,657 (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零三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二零二零年股東週年常會，於二零二零年六月二十四日(星期三)下午二時正假座香港干諾道中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二零二零年股東週年常會通告，已於二零二零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二零二零年股東週年常會上進行點票之監票人。於二零二零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。

於二零二零年股東週年常會上，所有決議案均獲正式通過，包括(i)接納本公司截至二零一九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)宣派二零一九年度之末期股息；(iii)重選何超瓊女士及何厚鏘先生為本公司董事；(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二零二零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

於二零二一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。請求書必須述明會議之目的，並由相關股東簽署及送交至本公司的註冊辦事處交由公司秘書處理。請求書亦須述明 (a) 請求人的姓名，(b) 請求人的聯絡資料及 (c) 請求人所持本公司普通股的數目。

股東於股東大會上提呈建議之程序

根據條例，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

截至二零二零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，二零二一年三月二十六日

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。

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

於截至二零二零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，批准執行董事、高級管理層人員及僱員的薪酬方案，及批准併入二零一九年年報的薪酬委員會報告。

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「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，二零二一年三月二十六日

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。

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

截至二零二零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；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，向二零二零年股東週年常會提呈有關董事之重選，及批准併入二零一九年年報的提名委員會報告。

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，二零二一年三月二十六日

審核及風險管理委員會報告

組成

審核及風險管理委員會(前稱為審核委員會)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)。何厚鏘先生為審核及風險管理委員會主席。董事會認為審核及風險管理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

審核及風險管理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審計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),審核及風險管理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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度,審核及風險管理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)審閱內部審計計劃及內部審計職能的效率(包括審計的進度、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降低風險的措施);(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、其提供予審核及風險管理委員會之報告以及管理層之聲明書;(v)審閱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;批准併入二零一九年年報的審核委員會報告以及風險管理及內部監控報告;及建議將審核委員會的名稱更改為審核及風險管理委員會。

審核及風險管理委員會亦已審閱持續關連交易;審閱及批准截至二零二零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)審閱本公司截至二零二零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,審核及風險管理委員會亦已批准截至二零二零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,賦予僱員就嚴重過失、瀆職或不當行為作出舉報的渠道及指引,而毋須畏懼報復。審核及風險管理委員會獲授權全面負責監控及檢討舉報政策之有效性。

董事會、管理層及審核及風險管理委員會有關保留意見之看法

本公司之核數師就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表保留意見，此乃因為Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. (「該聯營公司」)之管理層並無足夠機會取閱其擁有50%權益之三家項目公司(統稱「在岸合夥企業」)之賬簿及記錄，故彼等未能就(i)本公司所佔該聯營公司之虧損；(ii)該聯營公司於其他全面收益所佔之匯兌差額；(iii)於出售該聯營公司時將匯兌儲備轉撥至損益；及(iv)於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認出售該聯營公司之收益取得充份審計憑證，因此未能向本集團及核數師提供有關在岸合夥企業之財務資料之充份證明資料及說明(「保留意見」)。

董事會謹此提供有關組成該聯營公司及在岸合夥企業之背景資料及詳情，以使股東更能理解保留意見及其對本公司財務狀況之影響。

背景資料

本公司於二零一三年與Perennial Real Estate Holdings Pte. Ltd. (「Perennial」)及其他獨立財務投資者組建該聯營公司(彼等與一家本地地產發展商(「中國合作夥伴」)於中國組建項目公司以收購三幅位於中國通州之地塊進行發展(「相關物業」))。於出售(定義見下文)之前，本公司持有該聯營公司38.70%權益。中國合作夥伴負責在岸合夥企業之賬簿及記錄。

盡職審查

本公司就彼於該聯營公司之投資進行多項盡職審查步驟，包括但不限於(i)審閱收購相關物業之公開招標文件；(ii)就相關物業進行實地考察及查冊；(iii)對中國合作夥伴進行背景查冊；(iv)審視有關相關物業之資產管理協議；及(v)審視有關該聯營公司及在岸合夥企業之合營企業協議(「合營協議」)。基於上文所述及經考慮Perennial及中國合作夥伴於早前合營企業之過往表現及關係後，本公司並無識別到任何需關注因素。

審核及風險管理委員會報告

並無足夠機會取閱在岸合夥企業之賬簿及記錄及應對二零二零年之保留意見時所採取之步驟

鑑於中國合作夥伴負責在岸合夥企業的賬簿及記錄，該聯營公司及本公司僅獲提供在岸合夥企業之管理賬目，惟並無中國合作夥伴根據合營協議條款須予編製及派發之相應財務資料及證明文件（「相關資料」）。就此而言，本公司作出多項跟進行動，包括但不限於 (i) 就取閱相關資料之權利尋求新加坡及中國法律顧問之意見；(ii) 指示 Perennial（作為該聯營公司之資產管理人）行使獲該聯營公司賦予之權利以按適用法律取閱相關資料；及 (iii) 直接接觸中國合作夥伴以要求取閱相關資料。儘管 Perennial 及本公司多次要求，惟中國合作夥伴並無回應。

鑑於上文所述，且由於投資規模較小，故已進行 (i) 審視相關物業之土地查冊；(ii) 審視獨立估值師所編製相關物業之外部估值報告；及 (iii) 對相關物業進行實地考察等替代程序。誠如日期為二零二零年十二月二十二日的公告所披露，最終，經與 Perennial 及另一名獨立買方進行之公平磋商，本公司於二零二零年底將彼於該聯營公司之全部權益出售（「出售」），主要為實現相關物業之累計資本增值，以將其資源部署於其他方面。由於出售亦應對保留意見，其將紓緩未來潛在風險，以保障少數股東權益。

經考慮本公司於該聯營公司之少數股東權益，加上彼不能直接查核相關資料，董事會認為本公司已盡合理努力進行盡職審查及上文所述之跟進行動，在該等情況下已屬充份。由於出售已於二零二零年底前完成，已不再需要持續取閱相關資料。

對本公司財務狀況之影響、管理層之立場及審核及風險管理委員會之看法

鑑於本公司因出售關係而於二零二零年十二月三十一日不再持有該聯營公司任何權益，董事會及管理層同意核數師之看法，認為保留意見限於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表所示之特定項目，因為並無充份證明文件確認本公司所佔該聯營公司之虧損及於該聯營公司其他全面收益中之匯兌差額及出售的相應收益。保留意見對本集團於二零二零年十二月三十一日之綜合資產負債表及本集團截至該日止年度之綜合溢利並無任何影響。

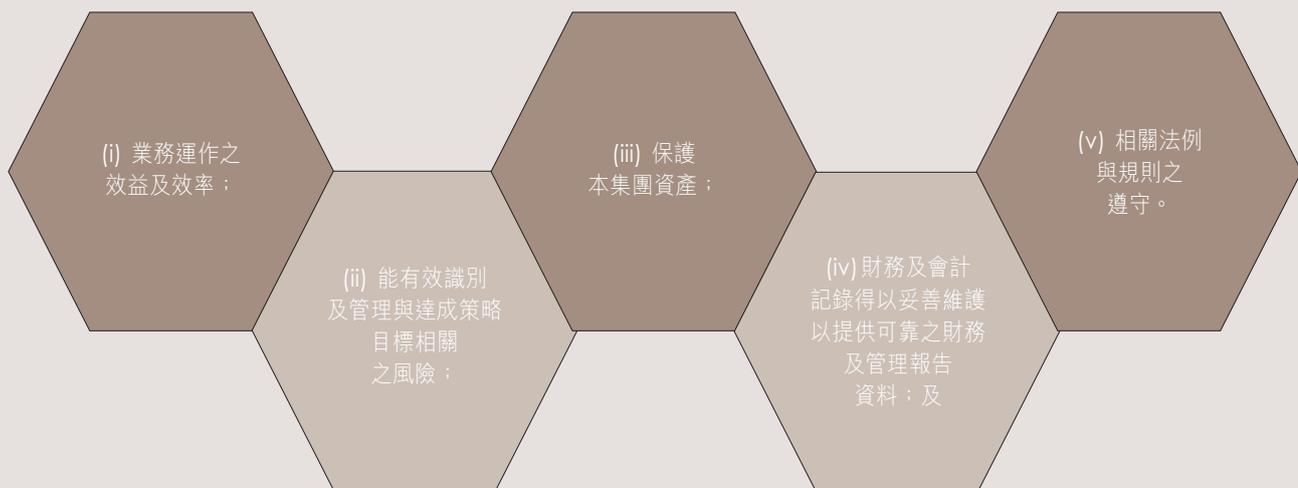
誠如本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告所述，審核及風險管理委員會曾要求管理層繼續採取所有必要行動以盡快解決有關事宜。儘管本公司及其管理層不斷努力，但在取閱相關資料時仍有困難。經審視及考慮該等狀況後，審核及風險管理委員會同意董事會及管理層之立場，並認同上文所述核數師之看法。

由於可能對二零二一年度數據及二零二零年度相應數據之可比較程度會有影響，故不能取閱相關資料或會導致本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表出現保留意見。

風險管理及內部控制

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但非絕對地保證財務資料將不含重大錯誤陳述，及不存在任何財務之損失或詐騙行為。

審核及風險管理委員會報告

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) 透過審核及風險管理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。

持續及年度審閱

董事會持續透過審核及風險管理委員會，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及風險管理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，並提呈予審核及風險管理委員會批准。就審核及風險管理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及風險管理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及風險管理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及風險管理委員會會議兩次，並匯報進展。

審核及風險管理委員會報告

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及風險管理委員會報告兩次。



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(與氣候變化有關的風險，請參閱本集團於二零二一年四月單獨刊發的可持續發展報告)，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	<p>爆發傳染病、動亂、災害或任何不可控事件</p>	<p>潛在風險</p> <p>傳染病爆發、動亂、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正常社區生活中斷、客運及個人或商務旅行減少、營運暫停和物業開發計劃延遲。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>自二零二零年一月以來，新型冠狀病毒肺炎疫症(「新冠肺炎疫症」)的爆發已感染全球1億多人，嚴重拖累世界經濟。由於許多國家實施封鎖，國際旅行幾乎停止。因香港及澳門特別行政區政府關閉邊境，往來港澳之間的客輪自二零二零年二月以來已暫停。社區隔離規定、場所強制關閉、旅行限制、嚴格的檢疫及衛生措施對本集團的運輸、旅遊相關業務、酒店、會展及物業租賃業務的收益造成破壞性影響。疫情期間業務連續性難以維持且代價高昂，導致本集團的盈利能力進一步惡化。</p>
2	<p>宏觀環境</p>	<p>潛在風險</p> <p>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。</p> <p>任何持續負面狀況，例如近期的新冠肺炎疫症捲土重來、失業率創下歷史新高、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費或商業旅行及酒店業務的需求。</p> <p>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。</p>	<p>可能導致的影響</p> <p>由於新冠肺炎疫症爆發，全球經濟陷入衰退。中美緊張關係帶來的不確定性進一步抑制投資和消費者信心，導致消費者需求下降。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

審核及風險管理委員會報告

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>違反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》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>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。提高最低工資可能導致經營成本增加及溢利減少。政府為抗擊新冠肺炎疫症的傳播而採取的政策，例如城市封鎖、旅行限制、停止堂食供應及實施檢疫措施，導致本集團的酒店及運輸業務收入大幅下降。</p> <p>渡輪業務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。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>
4	競爭	<p>潛在風險</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HomeAway等新替代供應商的激烈競爭。種類更多的綜合渡假城對傳統酒店構成威脅。</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>可能導致的影響</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> <p>本集團的渡輪客流收益自大橋開通後大幅下跌。澳門渡輪乘客為本集團的信德中心的主要客流。因此，該物業的租金收入受到客流減少的負面影響。</p>

5	<p>依賴技術及自動化系統</p>	<p>潛在風險 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 最近的疫情加劇了遠程工作及視頻會議平台的使用，大大增加了網絡風險。在線活動的突然增加可能會對系統穩定性、網絡穩健性及數據安全性產生影響。我們的業務需要使用精密技術及自動化系統，如物業管理、銷售及租賃，酒店相關系統、客票銷售、導航及通訊、付款及會計等。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>
6	<p>交易對手方、法律及合規、僱員行為不當、疏忽及詐騙風險</p>	<p>潛在風險 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 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>

審核及風險管理委員會報告

7	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>新冠肺炎疫症具有高度傳染性，在出現明顯症狀之前可能已傳播數日。倘員工或主要領導層受到感染，則業務連續性將無法實現。</p> <p>在新冠肺炎疫症期間，從原材料到成品的全球供應鏈都受到重大影響。供應商及服務提供商可能面臨業務連續性問題。強制關閉工廠及進港及物流服務可能會導致供應短缺及交貨延遲。</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>
8	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>
9	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。本集團籌集之大部份資金乃以浮動利率計算。除銀行貸款本金額人民幣1,804百萬元及1,169百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約66%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。澳門幣及美元與港幣掛鈎。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。本集團將不時檢討其外匯狀況及市場狀況，以釐定是否須要任何對沖。</p>

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。

何厚鏞

審核及風險管理委員會主席

香港，二零二一年三月二十六日

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)

保留意見

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111頁至210頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零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。

我們的保留意見

我們認為，除了在本報告中「保留意見的基礎」部分所述事項的可能影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零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。

保留意見的基礎

貴集團持有多間聯營公司，均以權益會計法入賬。誠如綜合財務報表附註17載述，於二零二零年十二月二十八日(「出售日期」)，貴集團完成出售其於一家聯營公司Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd(「PT」)之全部38.7%權益。PT為一家投資控股公司，其持有三家於中國從事地產開發以供銷售之項目公司(統稱「該等項目公司」)50%的實際權益。貴集團已確認於二零二零年一月一日至出售日期與PT相關所佔虧損港幣201,000元及其他全面收益中所佔貨幣換算收益港幣15,633,000元，以及於出售PT後轉撥至損益之匯兌儲備港幣70,034,000元及出售PT之收益港幣562,694,000元(計入其他淨收益)。

貴集團依賴PT管理層提供之財務資料，將二零二零年一月一日至出售日期貴集團所佔虧損及其他全面收益中所佔貨幣換算差額、貴集團截至出售日期所佔資產淨值以權益法入賬，從而將出售PT後所得收益入賬。然而，該等項目公司之賬簿及記錄均由持有該等項目公司其餘50%權益之股東保存，PT管理層並無足夠機會取閱該等項目公司之賬簿及記錄，因而未能向貴集團提供有關該等項目公司之財務資料之充份證明資料及說明。我們亦被拒絕查閱相關記錄及說明，因而未能取得我們認為必要之充份適當審核憑證，以證明貴集團於二零二零年一月一日至出售日期所佔PT之虧損及其他全面收益中所佔貨幣換算差額及於出售PT後轉撥至損益之匯兌儲備，此或會對出售PT收益造成影響。鑒於此等範圍上的局限，我們無法執行其他可信納之程序，以釐定是否有必要對貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度確認之所佔聯營公司業績、於其他全面收益中所佔貨幣換算差額以及於出售PT後轉撥至損益之匯兌儲備及出售PT之收益(計入其他淨收益)作出任何調整。

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(「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。

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。除了「保留意見的基礎」部分所述事項外，我們已確定以下事項為需要在報告中溝通的關鍵審計事項。

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
- 持作出售物業及用作發展或發展中物業的賬面價值
- 酒店物業的賬面價值

獨立核數師報告

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三 (b) 項、第十九項及第四十四 (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估值評估。於二零二零年十二月三十一日，於澳娛的投資的公平價值為港幣3,029百萬元。

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可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，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

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，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定於澳娛的投資估值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 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、第十六項及第十七項。

貴集團的投資物業按公平價值列示。於二零二零年十二月三十一日，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7,980百萬元。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等項目。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於投資物業估值，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定投資物業估值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 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。
- 通過進行獨立市場研究，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

持作出售物業及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、第二(m)項、第三(c)項、第三(d)項、第二十一項及第二十二項。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團持作出售物業及用作發展或發展中物業的賬面價值總計分別為港幣13,444百萬元及港幣4,026百萬元，以成本與可變現淨值之較低額列示。

持作出售物業及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的假設，另在計算用作發展或發展中物業時亦會考慮預計完工成本。使用該等假設及估計時，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，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於持作出售物業及用作發展或發展中物業的賬面價值，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定持作出售物業及用作發展或發展中物業可變現淨值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 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，以抽樣方式評估用作發展或發展中物業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持作出售物業及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。

關鍵審計事項

酒店物業的賬面價值

請參閱綜合財務報表附註第二(f)項、第十二項及第十三項。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團於香港、中國及新加坡持有的若干酒店物業，列入物業、機器及設備及使用權資產之賬面價值分別為港幣3,051百萬元及港幣770百萬元。

管理層按獨立現金產生單位(「現金產生單位」)對出現減值跡象的酒店物業進行減值評估，以釐定該等酒店物業的可收回金額。可收回金額按現金產生單位的使用價值及公平價值減出售成本之較高者釐定。於釐定公平價值減出售成本時，貴集團委聘估值師對酒店物業進行估值。

基於管理層進行的減值評估，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收益表確認酒店物業減值撥備港幣319百萬元。

減值評估涉及關於未來業務表現及關鍵假設(包括貼現率、出租率、日均房費等)的重大判斷及估計不確定性。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於管理層就酒店物業的賬面價值之評估，我們執行的審計程序包括：

- 了解及查看管理層的減值評估流程，包括識別減值跡象及所用估值模型的適當性，評估新冠病毒疫情的未來影響及檢查個別酒店的經營業績，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 若存在減值跡象，評估估值師及管理層在計算可收回金額時使用的方法及關鍵假設的適當性。這包括引入我們的內部估值專家，參考市場數據評估貼現率及資本化率。預測中採用的其他關鍵假設(例如出租率及日均房價)的合理性亦通過對比歷史結果以及最新經濟及行業預測進行評估。
- 若涉及估值師，評估估值師的資歷、能力及客觀性，並閱讀估值報告。
- 評估管理層的未來現金流量預測及其制定流程，包括測試基本計算，並對比董事會最新批准的預算及過往期間的實際結果。
- 通過調整管理層減值評估中的關鍵假設進行敏感度分析，並考慮任何合理可能的調整(單獨或組合)是否會導致可收回金額發生重大變化。

根據我們的工作和獲得的憑證，我們認為管理層在減值評估中採用的重大判斷及估計具有支持。

獨立核數師報告

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。如上文「保留意見的基礎」部分所述，我們無法對 貴集團於二零二零年一月一日至出售日期所佔 PT 之業績及其他全面收益中所佔貨幣換算差額，以及截至二零二零年十二月三十一日止年度確認於出售 PT 後轉撥至損益之匯兌儲備及出售 PT 之收益獲取充足和適當的憑證。因此，我們無法就與此事項有關的其他信息是否存在重大錯誤陳述作出結論。

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布的《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。

審計及風險管理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。

除其他事項外，我們與審計及風險管理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。

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

獨立核數師報告

從與審計及風險管理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。

根據香港《公司條例》第 407(3) 條就其他事項作出的報告

如上文「保留意見的基礎」部份所述，僅就無法獲取有關貴集團於二零二零年一月一日至出售日期所佔 PT 之業績及其他全面收益中所佔貨幣換算差額，以及於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認於出售 PT 後轉撥至損益之匯兌儲備及出售 PT 之收益的充足和適當的審計憑證而言，我們未有獲取所有盡我們所知所信對審計工作而言屬必須及事關重要的資料或解釋。

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，二零二一年三月二十六日

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年	二零一九年
		港幣千元	港幣千元
收益	四	4,190,309	14,649,184
其他收入	四	281,809	406,281
其他淨收益	五	4,472,118	15,055,465
出售存貨及提供服務成本		944,074	8,737
員工開支		(1,440,799)	(6,161,386)
折舊及攤銷		(816,382)	(1,323,725)
其他成本		(188,022)	(273,968)
投資物業公平價值之變動		(775,102)	(838,377)
經營溢利	六	(449,248)	(182,401)
融資成本	八	1,746,639	6,284,345
所佔合營投資業績		(382,391)	(616,727)
所佔聯營公司業績		(429,734)	39,384
除稅前溢利		8,796	172,935
稅項	九(a)	943,310	5,879,937
本年度溢利		(310,276)	(770,988)
應佔：		633,034	5,108,949
本公司擁有人		262,440	3,455,796
非控股權益		370,594	1,653,153
本年度溢利		633,034	5,108,949
每股盈利(港仙)	十一		
— 基本		8.7	114.3
— 攤薄後		8.7	114.3

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	633,034	5,108,949
其他全面收益／(虧損)		
可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	119	311
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	(19,240)	23,097
轉撥至損益	7,518	21,838
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(61,404)	(367,040)
於出售附屬公司權益後撥回之儲備	730	—
於出售一家聯營公司後撥回之匯兌儲備	70,034	—
貨幣換算差額	296,336	(67,515)
所佔合營投資貨幣換算差額	402,985	(33,190)
所佔聯營公司貨幣換算差額	135,798	(51,354)
所佔一家聯營公司其他全面收益	3,948	—
不會重新分類至損益之項目：		
於轉撥至投資物業後物業、機器及設備及使用權資產之重估價值(已扣除稅項)	70,928	—
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	(100,733)	(275,585)
本年度其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	807,019	(749,438)
本年度全面收益總額	1,440,053	4,359,511
應佔：		
本公司擁有人	1,049,902	2,761,327
非控股權益	390,151	1,598,184
本年度全面收益總額	1,440,053	4,359,511

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十二	3,147,271	3,652,657
使用權資產	十三	864,285	855,823
投資物業	十四	7,979,780	8,132,054
合營投資	十六	12,644,111	12,734,445
聯營公司	十七	6,075,468	3,141,999
無形資產	十八	3,055	2,320
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九	3,446,728	3,586,492
遞延稅項資產	九(c)	66,982	46,503
其他非流動資產	二十	2,771,866	1,458,116
		36,999,546	33,610,409
流動資產			
用作發展或發展中物業	二十一	4,025,958	6,765,078
存貨	二十二	13,454,845	11,569,353
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九	36,433	—
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	二十三	903,450	1,080,100
衍生財務工具	二十四	—	16,503
可收回稅項		70,684	6,489
現金及銀行結餘	二十五	5,446,129	12,280,902
		23,937,499	31,718,425
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	二十六	1,902,831	2,733,511
合約負債	二十七	927,213	666,084
租賃負債		47,144	47,278
銀行借貸	二十八	2,928,476	7,295,263
僱員福利準備	二十九	5,886	11,231
中期票據	三十	—	3,170,586
應付稅項		226,465	1,021,385
非控股權益貸款	三十一	60,361	896,536
		6,098,376	15,841,874
流動資產淨值		17,839,123	15,876,551
資產總值減流動負債		54,838,669	49,486,960

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年	二零一九年
		港幣千元	港幣千元
非流動負債			
合約負債	二十七	32,028	24,164
租賃負債		49,258	69,830
銀行借貸	二十八	15,011,070	8,019,423
遞延稅項負債	九(c)	973,122	912,951
其他非流動負債	三十二	857,642	—
		16,923,120	9,026,368
資產淨值			
		37,915,549	40,460,592
權益			
股本	三十三	9,858,250	9,858,250
其他儲備	三十五	25,226,644	25,358,119
擬派股息		—	543,866
本公司擁有人應佔權益		35,084,894	35,760,235
非控股權益		2,830,655	4,700,357
權益總值		37,915,549	40,460,592

何超瓊
董事

何超鳳
董事

綜合權益變動表

截至二零二零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
於二零二零年一月一日	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	262,440	-	262,440	370,594	633,034
可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：													
公平價值之變動	-	-	-	-	119	-	-	-	-	-	119	-	119
現金流量對沖：													
公平價值之變動(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	(9,320)	-	-	-	-	(9,320)	(9,920)	(19,240)
轉撥至權益	-	-	-	-	-	3,202	-	-	-	-	3,202	4,316	7,518
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(61,404)	-	-	-	(61,404)	-	(61,404)
於出售附屬公司權益後撥回之儲備	-	-	(2,902)	-	-	3,632	-	-	-	-	730	-	730
於出售一家附屬公司後撥回匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	70,034	-	-	70,034	-	70,034
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	274,231	-	-	274,231	22,105	296,336
所佔合營投資貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	402,985	-	-	402,985	-	402,985
所佔聯營公司貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	135,798	-	-	135,798	-	135,798
所佔一家附屬公司其他全面(虧損)/收益	-	-	-	-	(317)	4,245	-	-	-	-	3,948	-	3,948
不會重新分類至權益之項目：													
於轉撥至投資物業後物業、廠房及設備及使用權資產之重估價值(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	70,928	-	-	-	70,928	-	70,928
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	-	-	-	-	(103,789)	-	-	-	-	-	(103,789)	3,056	(100,733)
出售	-	-	-	-	(4,539)	-	-	-	4,539	-	-	-	-
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	-	-	(2,902)	-	(108,526)	1,779	9,524	883,048	4,539	-	787,462	19,557	807,019
本年度全面(虧損)/收益總額	-	-	(2,902)	-	(108,526)	1,779	9,524	883,048	266,979	-	1,049,902	390,151	1,440,053
二零一九年未派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(543,866)	(543,866)	-	(543,866)
派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,932,980)	(1,932,980)
轉撥	-	-	2,735	-	-	-	-	-	(2,735)	-	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(416,036)	(416,036)
不導致控制權改變之收購附屬公司權益	-	-	-	-	16,390	-	-	-	(1,197,767)	-	(1,181,377)	89,163	(1,092,214)
	-	-	2,735	-	16,390	-	-	-	(1,200,502)	(543,866)	(1,725,243)	(2,259,853)	(3,985,096)
於二零二零年十二月三十一日	9,858,250	14,465	12,034	(151,413)	2,164,994	4,245	308,672	366,100	22,507,527	-	35,084,894	2,830,655	37,915,549

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 價值儲備		對沖儲備		資產重估 價值儲備		匯兌儲備		保留溢利		撥派股息		總值		非控股權益		權益總值		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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
於二零一九年一月一日	9,888,250	—	14,465	13,926	(151,413)	—	2,805	(31,311)	666,188	—	—	484,070	31,082,746	6,082,854	37,165,600	—	—	20,598,521	670,397	—	—	1,813,329	6,753,251	—	2,483,726	39,649,326	
於二零一九年一月一日經重列結餘	9,888,250	—	14,465	13,926	(151,413)	—	1,813,329	(31,311)	666,188	—	—	484,070	32,896,075	6,753,251	39,649,326	—	—	20,598,521	670,397	—	—	3,455,796	1,653,153	—	5,108,949		
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,455,796	—	—	—	—	—	—	—	3,455,796	
可能重新分類至權益的項目：	—	—	—	—	—	—	311	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	311	
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
所佔合營投資貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
所佔聯營公司貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
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股權工具：	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
回購股份的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二零一九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
派付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
回購股份(附註第三十二項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
出售合營投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
於二零一九年十二月三十一日	9,888,250	—	14,465	12,201	(151,413)	—	2,257,130	2,486	299,148	—	—	543,866	35,760,235	4,700,357	40,460,592	—	—	23,441,050	670,397	—	—	3,455,796	1,653,153	—	5,108,949		

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	943,310	5,879,937
調整：		
折舊及攤銷	188,022	273,968
投資物業公平價值之變動	449,248	182,401
融資成本	382,391	616,727
利息收入	(142,343)	(322,142)
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	(181,269)	(125,979)
所佔合營投資業績	429,734	(39,384)
所佔聯營公司業績	(8,796)	(172,935)
於物業出售後變現資產重估價值儲備	(69,777)	(417,091)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	708	67
出售附屬公司之收益淨額	(382,088)	(8,483)
出售一家合營投資之收益	—	(321)
出售一家聯營公司之收益	(562,694)	—
物業、機器及設備減值虧損	318,794	153,535
就貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款確認減值虧損淨額	4,855	132
營運資金變動前之經營溢利	1,370,095	6,020,432
用作發展或發展中物業及物業存貨之減少(資本化之融資成本淨額除外)	653,258	4,424,117
其他存貨減少/(增加)	12,956	(12,276)
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款之(增加)/減少	(72,377)	60,288
貿易及其他應付賬款及已收按金之減少	(43,897)	(470,988)
合約負債之增加/(減少)	272,740	(3,942,275)
僱員福利準備之減少	(2,957)	(1,058)
經營所得現金	2,189,818	6,078,240
已付所得稅	(1,163,034)	(266,752)
經營業務所得現金淨額	1,026,784	5,811,488

綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年	二零一九年
		港幣千元	港幣千元
投資業務			
添置物業、機器及設備		(100,645)	(796,682)
添置投資物業		(70,035)	(12,825)
添置無形資產		(937)	—
注資予合營投資		—	(4,440,986)
注資予聯營公司		(794,549)	(72,957)
向合營投資提供貸款		(14,191)	(5,009)
合營投資償還之款項		—	22,835
向聯營公司提供貸款		(133,882)	(1,736)
收購於合營投資之權益之預付款		(1,073,547)	—
收購按公平價值計入其他全面收益之財務資產		—	(15,754)
償還按揭貸款之款項		329	938
投資基金退還之資本		763	530
出售物業、機器及設備所得款項		1,062	849
出售按公平價值計入其他全面收益之財務資產所得款項		1,954	15,689
出售於附屬公司之權益所得款項淨額(扣除所出售現金)		(214,454)	10,326
出售於一家合營投資之權益所得款項		—	22,034
存款期超過三個月的銀行存款減少		1,352,169	3,161,504
已收利息		171,505	341,300
已收按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息		181,269	125,979
已收合營投資之股息		9,000	165,092
已收聯營公司之股息		17,037	10,821
投資業務所用現金淨額		(667,152)	(1,468,052)
融資業務			
提取新銀行貸款	四十二	10,944,826	5,862,759
償還銀行貸款	四十二	(8,451,446)	(5,882,480)
非控股權益提供之貸款	四十二	35,987	—
償還非控股權益貸款	四十二	(425,576)	(331,225)
收購於附屬公司之權益	十七(b)、四十一	(427,724)	—
贖回中期票據	四十二	(3,078,455)	—
支付租賃負債(包括利息)	四十二	(58,412)	(56,611)
回購股份	四十二	—	(12,197)
已付融資成本(包括利息及銀行收費)	四十二	(556,682)	(663,596)
已付股東股息	四十二	(543,627)	(483,585)
已付非控股權益股息	四十二	(3,301,483)	(1,647,534)
融資業務所用現金淨額		(5,862,592)	(3,214,469)
現金及現金等同之(減少)/增加淨額		(5,502,960)	1,128,967
外幣匯率變動之影響		20,356	(4,680)
一月一日之現金及現金等同		10,182,848	9,058,561
十二月三十一日之現金及現金等同		4,700,244	10,182,848
現金及現金等同之分析			
現金及銀行結餘	二十五	5,446,129	12,280,902
存款期超過三個月的銀行存款		(745,885)	(2,098,054)
十二月三十一日之現金及現金等同		4,700,244	10,182,848

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四十七項。

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(「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載列全部附屬公司(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，並根據附註第二 (c) 項之會計政策入賬。本集團的附屬公司排除在外附屬公司於附註第四十七項內披露。

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，於附註第三項內披露。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

(i) 本集團採納之準則修訂

下列準則修訂與本集團業務經營有關，並於本集團二零二零年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港會計準則》第1號及《香港會計準則》第8號之修訂	重大定義之修訂
《香港財務報告準則》第3號之修訂	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	利率基準改革
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納上述準則修訂對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二零年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。

(ii) 本集團提早採納之準則修訂

本集團已自二零二零年一月一日起提早追溯採納下列與其營運有關之準則修訂。

《香港財務報告準則》第16號之修訂 新冠肺炎相關租金寬減

《香港財務報告準則》第16號之修訂「新冠肺炎相關租金寬減」允許承租人選擇不評估新冠肺炎疫症(「新冠肺炎」)所直接導致的租金寬減是否屬租賃修改。該項實務操作方法僅於符合下列所有條件的情況下適用於新冠肺炎所直接導致的租金寬減：

- 租賃付款變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；
- 租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

本集團已對所有合資格新冠肺炎相關租金寬減應用實務操作方法。港幣4,902,000元之長期租賃及港幣17,486,000元之短期租賃之租金寬減，於截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合收益表之其他成本內確認。二零二零年一月一日之年初權益結餘不受影響。

二 重大會計政策概要(續)

(b) 編製基準(續)

(iii) 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，其於本集團二零二零年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

《香港會計準則》第16號之修訂 ⁽¹⁾	物業、機器及設備
《香港會計準則》第37號之修訂 ⁽¹⁾	撥備、或然負債及或然資產
二零一八年至二零二零年週期之年度改進 ⁽¹⁾	
《香港會計準則》第1號之修訂 ⁽²⁾	將負債分類為流動或非流動
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號之修訂 ⁽³⁾	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⁾ 於二零二二年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二三年一月一日開始之年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待定

本集團已開始評估該等準則修訂之影響。預期該等準則修訂對本集團之業績並無重大影響。

(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。

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)

(i) 附屬公司(續)

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。

(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。

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)

(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。

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。

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)

(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。

(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。

二 重大會計政策概要(續)

(e) 外幣換算(續)

(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：

- 一. 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；
- 二. 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
- 三. 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)
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。

二 重大會計政策概要(續)

(g) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)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。

(h) 無形資產

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。

(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。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產

I. 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。

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

債務工具的其後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綜合收益表。
- 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，先前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)，而減值開支於綜合收益表呈列為獨立項目。

二 重大會計政策概要(續)

(j) 財務資產(續)

II. 計量(續)

債務工具(續)

- 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。

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。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(k) 衍生財務工具(續)

就現金流量對沖而言，如該工具被指定用作對沖已確認資產或負債或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。

(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) 存貨及持作出售物業

存貨及持作出售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。

二 重大會計政策概要(續)

(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。

(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。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(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。

(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。

二 重大會計政策概要(續)

(U) 稅項(續)

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。

財務報表附註

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。

二 重大會計政策概要(續)

(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。

(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。

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(續)

若本集團在出售合約項下的履約並無為本集團創造有替代用途的資產，且本集團擁有可強制執行權利來收回迄今為止已完成履約部分的款項，出售物業的收益隨時間推移確認；否則出售物業的收益於某一時間點確認。

完成履行履約責任的進度按本集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的建設(不包括土地成本及借貸成本)成本所佔各項合約估計總建設成本的百分比。

對於物業控制權於某一時點轉移的物業出售合約，於買方獲得已竣工物業的實際佔有權或法定所有權，且本集團現時有權獲得付款且極可能收取代價時確認收益。

於損益確認的累計收益超過物業買方累計支付的款項的差額確認為合約資產。物業買方累計支付的款項超過於損益確認的累計收益的差額確認為合約負債。

自買方收取的所得款項於符合收益確認標準前列入綜合資產負債表流動負債項下的預售所得款項。

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

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。

財務報表附註

二 重大會計政策概要(續)

(aa) 租賃(續)

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。

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。

(ab) 政府補助

當有合理保證將收到政府給予的補助且本集團符合所有附帶條件時，即按公平價值確認有關補助。與成本有關之政府補助遞延處理，於配合擬補償之成本所需期間內在綜合收益表中確認並與有關開支抵銷。

(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

於編製綜合財務報表時，本集團已基於對目前、未來(就某些估計)的經濟及市場狀況之假設，並特別假設因新冠病毒疫情而引致之當前市場狀況並非為長期性常態，而作出與會計相關之估計。儘管估計及假設已考慮目前及(如適用)本集團認為屬相關及合理之預期未來狀況，包括但不限於因新冠病毒疫情及各國為復甦經濟而推行之不同貨幣、財政及政府政策對業務的潛在影響，但有合理可能實際情況與預期有差異。尤其是，多項估計已經並將繼續受到新冠病毒疫情持續爆發所影響。新冠病毒疫情的嚴重程度、影響幅度及持續之時間與其帶來的經濟後果仍不明確，瞬息萬變且不可能於目前預測得到。因此，會計估計與假設可能因應市場狀況之發展而改變。此外，實際業績可能與該等估計及假設大相徑庭。

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。

財務報表附註

三 重大會計估計及判斷^(續)

(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) 持作出售物業可變現淨值之估計

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)。撥備參考所識別存貨之最新市場價值計提。

(e) 物業、機器及設備以及使用權資產之減值

物業、機器及設備以及使用權資產會定期檢討是否存在任何減值跡象，若其賬面值高於其估計可收回金額，將確認減值虧損。物業、機器及設備的可收回金額經考慮最新市場資料及過往經驗後根據公平價值減出售成本及使用價值兩者中的較高者釐定。

於釐定使用價值時，管理層會評估預期因持續使用資產及於其可使用年期終結時進行出售所產生的估計未來現金流量的現值。採用估算及判斷以釐定該等未來現金流量及貼現率。管理層根據若干假設(例如市場競爭及發展以及預期業務增長)估算未來現金流量。

所作出判斷及假設的詳情於附註第十二項進一步披露。

(f) 物業、機器及設備之可使用年期

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。

三 重大會計估計及判斷^(續)

(g) 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。

土地增值稅(「土地增值稅」)就土地價值之增值徵收，增值金額按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

本集團在中國的物業發展業務須繳納土地增值稅，該稅項已包括於稅項開支中。然而，該等稅項的實施在中國各個城市之間有所差異，本集團尚未與各稅務部門確定土地增值稅之最終報稅額。因此，於確定土地增值額及其相關稅費時需要作出判斷。於正常業務過程中，最終稅項的釐定並不確定。本集團根據管理層的最佳估計確認該等稅項負債。倘若該等事項的最終稅項結果與最初列賬者不同，則該等差異將影響作出該等釐定期間的稅項開支及土地增值稅撥備。

(h) 收益確認

若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迄今為止已完成履約部分的款項，物業發展業務收益隨時間推移確認，否則於某一時間點確認。由於合約限制，訂約預售予客戶的物業通常對本集團並無替代用途。然而，是否有擁有可強制執行權利來收回款項及相關合約收益是否應隨時間推移確認，取決於各合約的條款以及適用於該合約的相關法律。於確定該等事項時需要作出判斷。

對於隨時間推移確認的物業發展收益，本集團參考在報告日履行履約責任的進度確認該等物業發展收益。此乃根據本集團截至報告日期產生的成本及描述本集團履行履約責任之表現的預算成本計量。於釐定該等估計時，需要作出判斷，例如預算的準確性、所產生成本的程度以及向各物業單位分配的成本。

財務報表附註

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。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
收益		
出售物業收益	3,018,519	11,707,070
客運服務收益	83,583	1,370,677
經營酒店收益	185,301	484,531
租金收入	429,967	491,761
管理費收入及其他	287,808	421,732
出售燃料收益	1,723	24,358
旅行社服務收益	2,048	22,938
應收按揭貸款利息收入	91	138
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	181,269	125,979
	4,190,309	14,649,184
其他收入		
利息收入：		
— 銀行存款	138,840	319,344
— 其他	3,412	2,660
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	93,743	—
其他	45,814	84,277
	281,809	406,281
收益及其他收入	4,472,118	15,055,465

五 其他淨收益

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
出售附屬公司之收益淨額(附註(a))	382,088	8,483
出售一家合營投資之收益	—	321
出售一家聯營公司之收益(附註(b))	562,694	—
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(708)	(67)
	944,074	8,737

附註：

(a) 出售附屬公司之收益淨額包括出售信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)之收益港幣395,542,000元(附註第四十項)。

(b) 出售一家聯營公司之收益指出售Perennial Tongzhou Holdings Pte. Limited之權益之收益。

六 經營溢利

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	286,418	303,406
減：投資物業之直接營運支出	(37,507)	(37,780)
	248,911	265,626
上市投資股息收入	8,531	9,671
非上市投資股息收入		
— 澳娛	172,433	115,887
— 其他	305	421
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	99,347	—
已扣除：		
已售存貨成本		
— 物業	1,204,592	5,183,900
— 燃料	46,278	493,001
— 其他	38,809	91,724
	1,289,679	5,768,625
匯兌收益淨額	(50,766)	(13,429)
折舊		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	115,004	192,570
— 使用權資產：租賃土地	1,647	3,113
— 使用權資產：樓宇	49,043	55,847
— 使用權資產：預付土地租賃款項及土地使用權	22,126	22,233
攤銷		
— 無形資產(附註第十八項)	202	205
核數師酬金		
— 審核服務	11,677	12,423
— 非審核服務(附註(a))	4,723	8,451
短期租賃及低價值資產租賃下的開支	11,608	73,746
可變租賃付款開支(附註第十三(c)項)	9,751	28,134
已確認減值虧損		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	318,794	153,535
— 貿易應收賬款淨額(附註第二十三(a)項)	4,855	132
員工成本		
— 薪金及工資	751,418	1,232,017
— 公積金供款	31,706	52,754
— 董事薪酬(附註第七(a)項)	33,258	38,954

附註：

(a) 非審核費總額為港幣5,703,000元(二零一九年：港幣8,451,000元)，當中港幣980,000元(二零一九年：無)於年內已資本化至聯營公司之投資。

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

(a) 董事酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度

姓名	擔任董事(附註i)				擔任管理層 (附註ii)	總計
	袍金	薪金、 津貼及福利	績效花紅	公積金供款		
	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	82	8,710	—	512	—	9,304
何超鳳女士	82	6,153	—	308	—	6,543
何超蓮女士	82	4,682	—	234	—	4,998
岑康權先生	82	3,558	—	—	—	3,640
尹顯璠先生	50	2,534	—	127	3,562	6,273
獨立非執行董事						
何厚鏘先生	500	180	—	—	—	680
何柱國先生	500	60	—	—	—	560
吳志文先生	500	160	—	—	—	660
葉家祺先生	500	100	—	—	—	600
	2,378	26,137	—	1,181	3,562	33,258

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)				擔任管理層 (附註ii)	總計
	袍金	薪金、 津貼及福利	績效花紅	公積金供款		
	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

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中四名為本公司董事(二零一九年：均為董事)，彼等之薪酬詳情已於上文披露。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，未計入上文之個人的薪酬包括薪金、津貼及福利為港幣 4,244,000 元。

財務報表附註

八 融資成本

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	382,442	463,706
中期票據之利息	32,979	181,991
非控股權益貸款利息	—	39,502
租賃負債利息	3,903	5,491
其他融資成本	51,344	28,401
融資成本總額	470,668	719,091
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	(88,277)	(102,364)
	382,391	616,727

年內在建酒店樓宇的融資成本按一般借貸的加權平均年利率2.00%(二零一九年：3.93%)撥充資本。

九 稅項

(a) 綜合收益表中之稅項指：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項	35,463	26,527
— 往年撥備不足／(超額撥備)	4,834	(692)
非香港稅項		
— 本年度稅項	197,201	943,727
— 往年(超額撥備)／撥備不足	(1,529)	1,038
— 預扣所得稅(附註(b))	65,551	—
	301,520	970,600
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	8,756	(199,612)
稅項開支總額	310,276	770,988

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算。非香港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%(二零一九年：12%及25%)。

九 稅項(續)

(b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利調節：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	943,310	5,879,937
減：所佔合營投資及聯營公司業績	420,938	(212,319)
	1,364,248	5,667,618
按適用稅率 16.5%(二零一九年：16.5%)計算之稅項	225,101	935,157
毋須納稅收入	(208,995)	(95,551)
不可扣稅開支	185,389	178,106
使用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(1,128)	(1,736)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	38,603	46,694
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	(59,863)	(293,074)
土地增值稅(附註i)	77,053	—
於計算所得稅時可扣除之土地增值稅(附註i)	(19,263)	—
出售一家聯營公司之預扣所得稅	65,551	—
往年撥備不足	3,305	346
其他	4,523	1,046
稅項開支總額	310,276	770,988

附註：

- (i) 土地增值稅撥備乃根據中國相關稅收法律及法規的要求估計。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

財務報表附註

九 稅項(續)

(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	資產撥備	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
於二零一九年一月一日	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
兌換調整	—	—	—	2,165	470	2,635
(扣除自)/計入收益表	(99)	18,676	—	37,173	7,854	63,604
出售附屬公司	(655)	(39,289)	—	—	(904)	(40,848)
於二零二零年十二月三十一日	13	53,841	—	39,338	21,861	115,053

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	隨時間推移 確認收益	土地增值稅撥備	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	港幣千元	港幣千元
於二零一九年一月一日	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
兌換調整	6,793	7,038	—	2,584	1,995	4,486	(8)	22,888
扣除自/(計入)收益表	16,849	(36,598)	317	(28,598)	34,242	77,053	9,095	72,360
扣除自/(計入)其他全面收益	—	7,023	(2,246)	(8,373)	—	—	—	(3,596)
出售附屬公司	(28,254)	—	1,685	—	—	—	—	(26,569)
於二零二零年十二月三十一日	328,376	227,138	—	322,381	36,237	81,539	25,522	1,021,193

九 稅項(續)

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債(續)

當有關稅項屬同一稅務當局且抵銷能依法強制執行時，遞延稅項資產及負債可以抵銷。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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	66,982	46,503
遞延稅項負債	(973,122)	(912,951)
	(906,140)	(866,448)

(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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
稅項虧損	1,908,561	1,553,385
可扣除暫時差異	253	372
	1,908,814	1,553,757

本集團之未確認稅項虧損包括自二零二零年十二月三十一日起至二零二五年(二零一九年：二零二四年)於不同日期到期之虧損為港幣166,545,000元(二零一九年：港幣121,396,000元)。本集團其他稅項虧損及可扣除暫時差異可無限期結轉。若有可能透過日後應課稅溢利將有關的稅項利益變現，則會就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。

十 股息

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
擬派末期股息：零(二零一九年：3,021,479,785股，每股派18港仙)	—	543,866

附註：擬派末期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

每股基本盈利乃根據年內本公司擁有人應佔溢利港幣262,440,000元(二零一九年：港幣3,455,796,000元)及於年內已發行股份之加權平均數3,021,479,785股(二零一九年：3,023,427,363股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零二零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(二零一九年：相同)。

財務報表附註

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
兌換調整	80,272	1,669	198	—	3,322	85,461
添置	21,169	71,215	—	—	33,290	125,674
轉撥自用作發展或發展中物業	—	291,023	—	—	—	291,023
出售	—	—	—	—	(13,208)	(13,208)
出售附屬公司	—	—	(198,301)	(2,437,073)	(798,065)	(3,433,439)
轉撥至投資物業	—	—	(23,505)	—	—	(23,505)
於二零二零年十二月三十一日	3,280,296	482,930	522,343	—	613,971	4,899,540
累計折舊及減值						
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
兌換調整	25,523	1,734	55	—	1,751	29,063
本年度扣除(附註第六項)	43,309	—	1,617	7,813	62,265	115,004
減值(附註第六項)	263,129	55,665	—	—	—	318,794
出售	—	—	—	—	(11,438)	(11,438)
出售附屬公司	—	—	(142,486)	(2,132,336)	(632,696)	(2,907,518)
轉撥至投資物業	—	—	(6,513)	—	—	(6,513)
於二零二零年十二月三十一日	769,918	57,399	512,353	—	412,599	1,752,269
賬面淨值						
於二零二零年十二月三十一日	2,510,378	425,531	9,990	—	201,372	3,147,271
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

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1,436,021,000元(二零一九年：港幣1,509,614,000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550,266,000元(二零一九年：港幣571,031,000元)及港幣524,091,000元(二零一九年：660,253,000元)的酒店樓宇。
- (c) 本集團酒店業務的財務表現受到新冠病毒疫情的重大影響。此外，新冠病毒疫情對全球旅遊及酒店業的長期影響所帶來的不確定性導致運營中及在建酒店出現減值跡象。因此，管理層根據《香港會計準則》第36號對香港、中國及新加坡的酒店土地及樓宇以及在建酒店樓宇及其他酒店相關資產進行減值評估。可收回金額根據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(「第一太平戴維斯」)和萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行的估價釐定。

對於香港及中國酒店物業，估值師採用收益法。對於新加坡酒店土地及在建酒店樓宇，估值師採用加權平均直接比較法及剩餘價值法釐定公平價值減去出售成本。

根據收益法，公平價值通過使用經風險調整貼現率貼現物業的預測現金流量進行釐定。基於資本化率預測的退出或終止價值亦包含於預測中。由於較長的預測期代表酒店物業的長期性質，可以更恰當地反映酒店運營產生的未來現金流量，通常會使用五年以上但不超過十年的預測期。

直接比較法是將直接估值的物業與近期交易的其他可資比較物業進行比較。

剩餘價值方法實際上根據物業的發展潛力進行估值，即假設擬發展物業於估值日已竣工，發展成本及發展商來自估計公平價值之溢利等項目。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值物業所能取得之價格的質量差異。

財務報表附註

十二 物業、機器及設備(續)

附註：(續)

- (c) 上海酒店土地及樓宇以及新加坡酒店土地及在建酒店樓宇之賬面價值(扣除減值虧損前)分別為港幣 844.8 百萬元及港幣 1,744 百萬元，而使用公平價值減去出售成本釐定之可收回金額分別為港幣 687.5 百萬元及港幣 1,571 百萬元。計量該等酒店土地及酒店樓宇之公平價值時已採用重大不可觀察輸入參數。

就新加坡酒店土地及在建酒店樓宇而言，直接比較法採用的平均單價為每平方米 26,375 新加坡元，剩餘價值法採用的資本化率為 3.75%。

就上海酒店土地及樓宇而言，貼現現金流量法使用的貼現率為 7.0%。

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

管理層根據此檢討釐定，截至二零二零年十二月三十一日止年度新加坡在建永久業權酒店土地及在建酒店樓宇需計提減值虧損港幣 170 百萬元，上海租賃酒店物業需計提減值虧損港幣 149 百萬元(二零一九年：北京租賃酒店土地及樓宇需計提減值虧損港幣 154 百萬元)。

賬面淨值為港幣 2,759,949,000 元(二零一九年：港幣 2,503,298,000 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(附註第二十八項)。

十三 使用權資產

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
租賃土地	2,853	98,163
樓宇	91,428	112,436
預付土地租賃款項及土地使用權(附註 c)	770,004	645,224
	864,285	855,823

- (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) 截至二零二零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 67,571,000 元(二零一九年：港幣 73,679,000 元)，自用作發展或發展中物業撥入土地使用權港幣 106,200,000 元(二零一九年：無)。

十三 使用權資產(續)

(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7,392,000元(二零一九年：港幣22,829,000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益收取。

(d) 於二零二零年十二月三十一日，賬面淨值港幣376,605,000元(二零一九年：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(附註第二十八項)。

(e) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為港幣72,572,000元(二零一九年：港幣158,491,000元)。

(f) 酒店物業相關使用權資產已如附註第十二(c)項所述進行減值測試。

十四 投資物業

已竣工投資物業	二零二零年		
	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	5,115,642	3,016,412	8,132,054
兌換調整	—	127,709	127,709
添置	68,470	1,565	70,035
轉撥自物業、機器及設備以及使用權資產	—	99,230	99,230
公平價值變動	(251,601)	(197,647)	(449,248)
於十二月三十一日	4,932,511	3,047,269	7,979,780
永久業權物業			963,000
租賃物業			7,016,780
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
兌換調整	—	(40,371)	(40,371)
添置	12,825	—	12,825
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

財務報表附註

十四 投資物業(續)

公平價值為港幣1,961,608,000元(二零一九年：港幣2,006,018,000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(附註第二十八項)。

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(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，以確定投資物業於二零二零年十二月三十一日之公平價值(二零一九年：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7,979,780,000元(二零一九年：港幣8,132,054,000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

	於二零二零年 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	3,593,542	收入資本化	每平方米港幣27元至 港幣109元	不適用	3.0% - 4.0%
— 停車位	466,769	收入資本化	港幣220元至 港幣3,490元	不適用	3.5% - 4.0%
— 停車位	872,200	直接比較	不適用	港幣142,000元至 港幣3,170,000元	不適用
其他					
— 住宅	99,230	直接比較	不適用	港幣5,400,000元至 港幣5,900,000元	不適用
— 商業	2,900,379	收入資本化	每平方米港幣11元至 港幣103元	不適用	2.0% - 6.0%
— 停車位	47,660	直接比較	不適用	港幣381,280元至 港幣524,260元	不適用

	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	每平方米港幣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	每平方米港幣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

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 附屬公司

有關主要附屬公司之詳情載於附註第四十七項。

具有重大非控股權益之附屬公司

由本集團附屬公司氹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」)為具有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司，其股權由非控股權益持有49%。

信德中旅及其附屬公司(「信德中旅集團」)於截至二零一九年十二月三十一日止年度為具有重大非控股權益之附屬公司。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，信德中旅集團已被出售。詳情可參閱附註第四十項。

濠庭都會第五期住宅及隆益的財務資料概要載於下文。

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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動				
資產	4,232,660	6,298,970	653,890	856,318
負債	(561,347)	(1,752,707)	(241,364)	(266,107)
流動資產淨值總額	3,671,313	4,546,263	412,526	590,211
非流動				
資產	3,480	1,337	3,126,000	3,228,000
負債	(126,812)	(162,933)	(101,859)	(94,530)
非流動(負債)/資產淨值總額	(123,332)	(161,596)	3,024,141	3,133,470
資產淨值	3,547,981	4,384,667	3,436,667	3,723,681

十五 附屬公司(續)

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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
收益	港幣千元 2,152,005	港幣千元 11,004,285	港幣千元 344,332	港幣千元 93,456
除稅前溢利／(虧損)	1,282,121	6,080,663	46,673	(13,851)
稅項	(157,422)	(760,729)	(33,688)	(10,598)
全面收益／(虧損)總額	1,124,699	5,319,934	12,985	(24,449)
分配予非控股權益之全面收益／(虧損)總額	339,586	1,618,881	5,973	(11,247)
分派予非控股權益之股息	550,994	1,594,994	—	—

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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
經營業務所得／(所用)現金流量	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營業務所得現金	1,657,340	6,711,346	244,428	91,505
已付所得稅	(927,065)	(219,871)	(28,376)	(50)
經營業務所得現金淨額	730,275	6,491,475	216,052	91,455
投資業務所得／(所用)現金淨額	26,882	14,819	(39,904)	(805)
融資業務所用現金淨額	(1,899,980)	(7,970,463)	(300,000)	(100,000)
現金及現金等同之減少淨額	(1,142,823)	(1,464,169)	(123,852)	(9,350)
一月一日之現金及現金等同	1,857,071	3,321,240	730,720	740,070
十二月三十一日之現金及現金等同	714,248	1,857,071	606,868	730,720

財務報表附註

十六 合營投資

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	12,644,111	12,734,445

關於主要合營投資之詳情載於附註第四十七項。

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。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
流動		
現金及現金等同	628,810	516,884
其他流動資產(不包括現金)	319,074	253,510
流動資產總額	947,884	770,394
財務負債(不包括貿易應付賬款)	(292,710)	(141,817)
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	(69,494)	(276,418)
流動負債總額	(362,204)	(418,235)
非流動		
投資物業	9,170,000	9,920,000
其他資產	952,831	1,002,864
非流動資產總值	10,122,831	10,922,864
其他負債	(1,050,861)	(1,125,941)
非流動負債總額	(1,050,861)	(1,125,941)
資產淨值	9,657,650	10,149,082

十六 合營投資(續)

全面收益表概述

截至十二月三十一日止年度

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
收益	453,166	646,575
折舊及攤銷	(57,674)	(74,086)
利息收入	2,126	2,674
利息開支	—	(46)
投資物業公平價值之變動	(750,000)	(213,000)
其他	(216,547)	(269,863)
除稅前(虧損)/溢利	(568,929)	92,254
稅項	77,497	(12,056)
本年度(虧損)/溢利	(491,432)	80,198
其他全面收益	—	—
全面(虧損)/收益總額	(491,432)	80,198
來自合營投資的股息收入	—	164,013

財務資料概述之對賬

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
一月一日之年初資產淨值	10,149,082	10,390,479
本年度(虧損)/溢利	(491,432)	80,198
股息	—	(321,595)
十二月三十一日之年末資產淨值	9,657,650	10,149,082
於合營投資之51%權益	4,925,402	5,176,032

財務報表附註

十六 合營投資(續)

個別而言並不重大之合營投資之資料匯總：

	二零二零年	二零一九年
	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	7,718,709	7,558,413
本集團所佔該等合營投資以下各項總計		
本年度虧損	(179,104)	(1,517)
其他全面收益／(虧損)	402,985	(33,190)
全面收益／(虧損)總額	223,881	(34,707)

本集團於合營投資之權益並不涉及重大或然負債。

附註：

上海蘇鑽投資有限公司(「蘇鑽」)及上海潼信投資有限公司(「潼信」)為本集團擁有80%股權之合營投資，其擁有上海蘇河灣兩個物業項目之50%股權。於二零二零年十一月十三日，本集團透過公開掛牌收購蘇鑽及潼信之其餘20%股權，總代價為人民幣944,400,000元。於二零二一年一月完成收購後，蘇鑽及潼信成為本集團擁有100%股權之全資附屬公司。於二零二零年十二月三十一日，預付代價人民幣944,400,000元乃列入「其他非流動資產」(附註第二十項)。

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淨額(已扣除遞延稅項)港幣205,485,000元(二零一九年：港幣7,918,000元)。

蘇鑽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按剩餘法釐定。

基城及Nextor Holdings Limited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萊坊按收入法及直接比較法釐定。

十七 聯營公司

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	6,075,468	3,117,742
向一家聯營公司出資	—	24,120
商譽	—	137
	6,075,468	3,141,999

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：

	二零二零年	二零一九年
	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	6,075,468	3,141,999
本集團所佔該等聯營公司以下各項總計		
本年度溢利(附註)	8,796	172,935
其他全面收益／(虧損)	139,746	(51,354)
全面收益總額	148,542	121,581

附註：

- (a) 於二零二零年六月二十九日，本集團訂立買賣協議收購信德中心有限公司(「信德中心」)的450股A類股份及450股B類股份及其股東貸款，總代價為港幣2,387,200,000元。該代價為分期支付，並將於二零二二年全數支付(附註第三十二項)。該交易已於二零二零年六月三十日完成。該收購之議價收購港幣29,550,000元乃列入所佔聯營公司業績。
- (b) 於二零二零年十二月二十二日，本集團訂立買賣協議出售Perennial Tongzhou Holdings Pte. Limited的全部38.7%股權，該公司持有北京通州區之一個多用途發展項目之50%股權，總代價為人民幣978,197,000元。該交易已於二零二零年十二月二十八日完成。按附註第四十一(a)項所述，人民幣913,074,000元之代價將以收購一家非全資附屬公司的權益代價支付，本集團將於二零二三年收取剩餘代價人民幣65,123,000元。出售收益港幣562,694,000元乃列入綜合收益表之「其他淨收益」(附註第五項)。
- (c) 於二零二零年七月十六日，本集團完成信德中旅集團之重組。於交易完成後，信德中旅集團成為本集團之聯營公司。該收購之議價收購港幣59,080,000元乃列入所佔聯營公司業績。交易詳情可參閱附註第四十項。

財務報表附註

十七 聯營公司(續)

附註：(續)

(d) 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42,120,000元(二零一九年：港幣60,347,000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北京高力國際房地產評估有限公司按剩餘法釐定。

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四十七項。

十八 無形資產

	牌照及 其他經營權	特許權及 專利權	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本			
於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	8,442	1,164	9,606
添置	—	937	937
出售	(3,932)	—	(3,932)
於二零二零年十二月三十一日	4,510	2,101	6,611
累計攤銷及減值			
於二零一九年一月一日	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
本年度攤銷(附註第六項)	160	42	202
出售	(3,932)	—	(3,932)
於二零二零年十二月三十一日	2,350	1,206	3,556
賬面淨值			
於二零二零年十二月三十一日	2,160	895	3,055
於二零一九年十二月三十一日	2,320	—	2,320

十九 按公平價值計入其他全面收益之財務資產

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
股本證券		
非上市	3,035,529	3,097,810
上市		
— 於香港	386,098	426,072
— 於香港以外	9,382	10,413
	395,480	436,485
債務證券		
於香港上市	52,152	52,197
	3,483,161	3,586,492
減：流動部分	(36,433)	—
非流動部分	3,446,728	3,586,492

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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
港幣	3,415,163	3,516,280
美元	67,998	70,212
	3,483,161	3,586,492

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。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。

財務報表附註

二十 其他非流動資產

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
應收合營投資款項(附註d)	1,395,727	1,381,536
應收聯營公司款項(附註b)	143,882	10,000
應收代價(附註c)	73,877	—
按金及預付款	1,158,380	66,580
	2,771,866	1,458,116

附註：

- (a) 應收合營投資款項為免息及須按要求償還。結餘以港幣列值。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押。港幣 133,882,000 元(二零一九年：無)按香港銀行同業拆息加 2% 之年利率對貸款本金計息並須按要求償還。其餘結餘為免息及無固定還款期。結餘以港幣列值。
- (c) 指就出售一家聯營公司而將於二零二三年收取之應收代價人民幣 65,124,000 元(附註第十七(b)項)。
- (d) 於二零二零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(二零一九年：相同)。

二十一 用作發展或發展中物業

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
用作發展或發展中物業，按成本	4,025,958	6,765,078

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 4,025,958,000 元(二零一九年：港幣 6,765,078,000 元)。

港幣 4,025,958,000 元(二零一九年：港幣 6,765,078,000 元)之用作發展或發展中物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十八項)。

二十二 存貨

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
持作出售物業	13,443,732	11,375,432
零件	—	176,041
其他	11,113	17,880
	13,454,845	11,569,353

港幣9,142,302,000元(二零一九年：港幣6,618,868,000元)之持作出售物業及港幣635,000元(二零一九年：港幣796,000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(附註第二十八項)。

二十三 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
貿易應收賬款(附註a)	120,386	126,259
減：貿易應收賬款減值撥備	(8,573)	(3,718)
	111,813	122,541
應收一家聯營公司款項(附註b)	—	110
應收合營投資款項(附註c)	—	957
應收按揭貸款	355	334
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)	291,282	456,158
	903,450	1,080,100

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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
港幣	609,439	819,209
澳門幣	58,705	55,863
人民幣	78,540	45,938
美元	2,731	11,733
新加坡元	153,705	147,357
其他	330	—
	903,450	1,080,100

財務報表附註

二十三 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款(續)

附註：

(a) 貿易應收賬款

貿易應收賬款乃根據明確並合乎市場需要和客戶業務的信貸政策管理。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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	73,612	89,393
三十一至六十日	18,920	24,820
六十一至九十日	13,365	5,764
超過九十日	14,489	6,282
	120,386	126,259

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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	3,718	4,168
年內確認之減值虧損	4,993	240
年內撥回之減值虧損	(138)	(108)
撤銷不可收回之款項	—	(582)
於十二月三十一日	8,573	3,718

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) 應收一家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。

二十三 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款(續)

附註：(續)

(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家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(二零一九年：港幣 500,000,000 元)。該交易於附註第三十七(b)(viii)項進一步披露。

(e) 於二零二零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 7,703,000 元(二零一九年：港幣 43,845,000 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 36,799,000 元(二零一九年：港幣 178,232,000 元)。

二十四 衍生財務工具

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
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

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(「票據」)(附註第三十項)的外幣風險。

於二零一九年，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港幣 8,281,000 元於截至二零一九年十二月三十一日止年度的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產生之對沖儲備為港幣 1,962,000 元。

於二零二零年三月七日票據到期後，交叉貨幣掉期合約亦已到期。對沖儲備中的累計虧損其後回撥至綜合收益表。

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無(二零一九年：兩份)未平倉貨幣掉期合約。

財務報表附註

二十四 衍生財務工具(續)

附註：(續)

(a) 於二零一九年十二月三十一日，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
交叉貨幣掉期	
面額(千美元)	400,000
到期日	二零二零年三月
對沖比率	100%

(b) 於二零一九年，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港幣 6,312,000 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產生之對沖儲備為港幣 524,000 元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於二零二零年七月十六日完成運輸業務之重組後並無未平倉燃料掉期合約。於二零一九年，本集團擁有可買入約 36,000 桶燃料的未平倉燃料掉期合約。

燃料掉期合約對本集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況及表現的影響如下所示：

	二零一九年
燃料掉期合約	
燃料類型	重柴油
對沖數量(桶)	36,000
到期日	二零二零年十二月
對沖比率*	10%
年度加權平均固定價格(美元)	72.00

* 對沖比率按對沖數量比來年估計耗用量的比例估計。

二十五 現金及銀行結餘

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
銀行存款	3,236,799	11,138,678
現金及銀行結餘	2,209,330	1,142,224
	5,446,129	12,280,902

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。

現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
港幣	2,591,617	10,416,131
澳門幣	93,703	143,474
人民幣	1,664,112	578,031
美元	885,545	964,633
新加坡元	211,152	178,633
	5,446,129	12,280,902

於二零二零年十二月三十一日，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1,053,412,000元(二零一九年：港幣234,195,000元)(附註第二十八項)。於二零二零年十二月三十一日，結餘可由本集團在指定情況下使用(二零一九年：相同)。

二十六 貿易及其他應付賬款以及已收按金

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
尚欠合營投資款項(附註a)	1,657	3,195
尚欠聯營公司款項(附註b)	—	3,498
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用(附註c)	1,121,971	1,358,315
應付非控股權益股息	—	1,368,503
應付代價(附註d)	779,203	—
	1,902,831	2,733,511

財務報表附註

二十六 貿易及其他應付賬款以及已收按金(續)

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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
港幣	1,056,607	1,783,559
澳門幣	196,186	458,882
人民幣	540,138	324,168
新加坡元	106,987	135,039
美元	1,834	27,996
其他	1,079	3,867
	1,902,831	2,733,511

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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	477,744	794,849
三十一至六十日	1,637	4,434
六十一至九十日	217	6,524
超過九十日	446	5,268
	480,044	811,075

- (d) 指收購信德中心額外45%股權之應付代價(附註第三十二項)。

二十七 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
物業銷售(附註a)	923,319	647,681
客運	—	12,083
酒店及會所經營	35,922	30,484
	959,241	690,248
減：非流動部分	(32,028)	(24,164)
流動部分	927,213	666,084

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。

(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：

	二零二零年	二零一九年
	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	561,099	4,231,130
— 客運	8,373	32,588
— 酒店及會所經營	4,808	14,907
	574,280	4,278,625

(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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
預期於一年內確認	1,828,508	1,870,664
預期於一年後確認	187,610	271,407
	2,016,118	2,142,071

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。

財務報表附註

二十八 銀行借貸

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
須償還的銀行借貸如下：		
不超過一年	2,928,476	7,295,263
超過一年，但不超過兩年	742,084	1,325,377
超過兩年，但不超過五年	12,024,920	6,418,323
超過五年	2,244,066	275,723
	17,939,546	15,314,686
減：流動部分	(2,928,476)	(7,295,263)
非流動部分	15,011,070	8,019,423

於二零二零年十二月三十一日，結餘包括本金總額為港幣 18,022,868,000 元之銀行借貸，扣除未攤銷銀行借貸融資費用港幣 83,322,000 元。

銀行借貸包括有抵押銀行借貸港幣 9,692,043,000 元(二零一九年：港幣 9,039,686,000 元)，由下列已抵押資產作抵押：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備(附註第十二項)	2,759,949	2,503,298
用作發展或發展中物業(附註第二十一項)	4,025,958	6,765,078
存貨(附註第二十二項)	9,142,937	6,619,664
使用權資產(附註第十三項)	376,605	262,719
投資物業(附註第十四項)	1,961,608	2,006,018
現金及銀行結餘(附註第二十五項)	1,053,412	234,195
其他資產	28,855	43,166
	19,349,324	18,434,138

上述有抵押銀行借貸中，合共港幣 2,507,214,000 元(二零一九年：港幣 2,170,552,000 元)亦以抵押若干附屬公司之股份的形式提供抵押(附註第四十七項)。

港幣 2,477,000,000 元(二零一九年：港幣 2,136,229,000 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。於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行借貸之加權平均實際年利率為 1.7%(二零一九年：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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
港幣	8,967,471	7,029,000
人民幣	2,142,033	1,767,229
新加坡元	6,830,042	6,518,457
	17,939,546	15,314,686

二十九 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。

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	11,231	12,289
年內準備淨額	352	1,244
年內已動用及支付金額	(3,309)	(2,302)
出售附屬公司	(2,388)	—
於十二月三十一日	5,886	11,231

三十 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，列入公平價值層級第一級。

三十一 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。於二零二零年十二月三十一日，港幣60,361,000元(二零一九年：港幣499,708,000元)之貸款為免息且無抵押。

於二零一九年十二月三十一日，港幣396,828,000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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於進一步收購非控股權益後，錦思發展有限公司及Shun Tak Somerset Investors Pte. Ltd.成為本集團全資附屬公司。交易詳情可參閱附註第四十一項。

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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
港幣	60,361	60,361
人民幣	—	384,813
新加坡元	—	451,362
	60,361	896,536

財務報表附註

三十二 其他非流動負債

於二零二零年六月二十九日，本集團訂立買賣協議收購信德中心的450股A類股份及450股B類股份及股東貸款港幣23,587,000元，總代價為港幣2,387,200,000元。該交易已於二零二零年六月三十日完成。

應付股份代價之第二期款項港幣779,203,000元須於二零二一年六月三十日前支付，並列入流動負債項下之貿易及其他應付賬款，而其他非流動負債主要指應付股份代價最後一期款項港幣805,211,000元及股東貸款港幣23,587,000元，須於二零二二年六月三十日前支付。該等應付股份代價為有抵押並按2%之年利率計息。

三十三 股本

	二零二零年		二零一九年	
	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	3,021,479,785	9,858,250	3,025,435,785	9,858,250
回購股份	—	—	(3,956,000)	—
年末	3,021,479,785	9,858,250	3,021,479,785	9,858,250

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司通過香港聯合交易所有限公司回購股份，如下所示：

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
	<u>3,956,000</u>			<u>12,165</u>
		股份回購開支總額		<u>32</u>
				<u>12,197</u>

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。

三十四 購股權計劃

本公司於二零二零年五月三十一日採納的購股權計劃(「二零二零年購股權計劃」)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：

二零二零年

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	
二零二零年購股權計劃					
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	
二零二零年購股權計劃					
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，於二零二一年三月二十八日到期。該等購股權已於授出日期歸屬。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，未行使購股權之加權平均餘下合約年期為 0.24 年(二零一九年：1.24 年)。
- (c) 截至二零二零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，亦無根據二零二零年購股權計劃註銷購股權(二零一九年：相同)。

財務報表附註

三十五 其他儲備

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
資本儲備(附註(a))	14,465	14,465
資產重估價值儲備(附註(b))	308,672	299,148
法定儲備(附註(c))	12,034	12,201
特別儲備(附註(d))	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備(附註(e))	2,164,994	2,257,130
對沖儲備	4,265	2,486
匯兌儲備	366,100	(516,948)
保留溢利	22,507,527	23,441,050
	25,226,644	25,358,119

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。

三十六 分類資料

- (a) 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，並需要不同之市場推廣策略，故分開管理。

本集團現有四個可呈報分類—地產、運輸、酒店及消閒以及投資。有關分類乃按管理層定期審閱本集團營運之內部報告資料為基準劃分，以就每項業務分類之分配資源作出決定及評估業務分類之表現。

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	—	酒店及會所營運、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公平價值之變動、非經常性損益、利息收入及未分配企業開支淨額前之經營溢利或虧損為基礎。

分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零一九年起維持不變。

分類資產主要包括直接歸屬於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。

誠如附註第四十項所詳述，本集團已於二零二零年七月十六日完成其運輸業務之重組。該項交易完成後，信德中旅之業績以及資產及負債將繼續列入運輸分類，惟就分類呈報分別列入「所佔聯營公司業績」及「聯營公司」項目。

財務報表附註

三十六 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零二零年

	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	2,454,340	2,040	62,148	32,790	—	2,551,318
— 於一段時間內確認	750,506	85,006	192,243	—	—	1,027,755
	3,204,846	87,046	254,391	32,790	—	3,579,073
來自其他來源之收益						
— 租金收入	429,302	227	—	438	—	429,967
— 股息收入	—	—	—	181,269	—	181,269
	429,302	227	—	181,707	—	611,236
	3,634,148	87,273	254,391	214,497	—	4,190,309
各分類間之收益	1,295	215	1,943	—	(3,453)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	30,686	55,101	33,756	7,760	—	127,303
	3,666,129	142,589	290,090	222,257	(3,453)	4,317,612
分類業績	2,467,580 ⁽ⁱ⁾	95,315 ⁽ⁱⁱ⁾	(547,901)	166,414	—	2,181,408
投資物業公平價值之變動	(449,248)	—	—	—	—	(449,248)
利息收入						142,252
未分配收入						12,254
未分配開支						(140,027)
經營溢利						1,746,639
融資成本						(382,391)
所佔合營投資業績	(375,489)	(1,026)	(53,219)	—	—	(429,734)
所佔聯營公司業績	96,576	(76,362)	(15,997)	4,579	—	8,796
除稅前溢利						943,310
稅項						(310,276)
本年度溢利						633,034

附註：

(i) 包括出售一家聯營公司之收益港幣 562,694,000 元(附註第十七 (b) 項)。

(ii) 包括出售一家附屬公司之收益港幣 395,542,000 元(附註第四十項)。

三十六 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零二零年

	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	32,009,029	178,936	4,194,735	3,566,125	—	39,948,825
合營投資	13,002,624	—	(358,513)	—	—	12,644,111
聯營公司	4,998,395	932,175	140,378	4,520	—	6,075,468
未分配資產						2,268,641
總資產						60,937,045
負債						
分類負債	3,550,449	5,522	139,955	25,256	—	3,721,182
未分配負債						19,300,314
總負債						23,021,496
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)	3,647,729	1,142,759	110,271	19,029	—	4,919,788
折舊						
— 物業、機器及設備	5,002	13,278	88,443	3,758	—	110,481
— 使用權資產	9,914	4,003	30,751	8,253	—	52,921
攤銷						
— 無形資產	—	—	160	42	—	202
減值虧損撥備/(撥回)						
— 物業、機器及設備	—	—	318,794	—	—	318,794
— 貿易應收賬款淨額	4,993	—	(138)	—	—	4,855

財務報表附註

三十六 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
來自其他來源之收益						
— 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
未分配開支						(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

三十六 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						
分類負債	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

財務報表附註

三十六 分類資料(續)

(c) 地區資料

下表載列有關 (i) 本集團來自外部客戶之收益及 (ii) 本集團非流動資產(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
二零二零年					
來自外部客戶之收益及其他收入	733,405	2,674,218	747,449	162,540	4,317,612
非流動資產	5,710,739	1,107,628	3,604,010	1,572,014	11,994,391
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

(d) 有關主要客戶之資料

截至二零二零年及二零一九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)。

三十七 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	二零二零年	二零一九年
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)		
澳娛股息收入		172,433	115,887
售予澳娛集團之船票(除折扣後)		6,894	90,997
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用		17,868	36,158
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		16,602	5,222
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		3,805	18,223
向澳娛集團支付之租金及相關開支		15,658	29,264
向澳娛集團支付購入旅遊產品之費用		1,004	16,681
已付澳娛集團澳門船務的燃料安排費用		964	6,337
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		42,586	47,095
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		973	11,972
信德中心有限公司	(ii)		
向信德中心支付之租金及相關開支		13,238	19,171
合營投資			
代一家合營投資收取渡輪乘客處理費		673	9,593
向一家合營投資收取衛生/清潔服務收入		10,018	—
聯營公司			
付予一家聯營公司之保費		24,472	44,256
付予一家聯營公司之燃料成本		1,849	37,421
主要管理人員			
董事薪酬	(iii)		
— 薪金及其他短期僱員福利		31,957	37,351
— 公積金供款		1,301	1,603
出售物業之代價	(iv)	37,490	—
已付營銷開支		7,170	—

財務報表附註

三十七 重大關連人士交易(續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	二零二零年	二零一九年
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團			
應收／(應付)澳娛集團款項淨額	(i) 二十六、(v)	19,176	(1,343,097)
合營投資			
應收合營投資款項	(vi)	1,395,727	1,382,493
尚欠合營投資款項	(vi)	1,657	3,195
聯營公司			
應收聯營公司款項	(vii)	143,882	10,110
尚欠聯營公司款項	(vii)	—	3,498
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	(viii)	500,000	500,000
已收出售物業之訂金	(iv)	1,500	—

附註：

- (i) 本公司董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙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。何超蕙女士為本公司(即澳娛之企業董事)之委任代表。
- (ii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生亦為信德中心之董事。
- (iii) 董事薪酬詳情披露於綜合財務報表附註第七項。
- (iv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生與本集團訂立買賣協議，購買本集團於珠海橫琴開發之珠海橫琴綜合發展項目之若干住宅單位及於澳門氹仔開發之濠尚之停車位，總代價為港幣37,490,000元。於二零二零年十二月三十一日，銷售按金港幣1,500,000元已於合約負債中確認。

截至二零二零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26,815,000元。

三十七 重大關連人士交易(續)

附註：(續)

(v) 應收／(應付)澳娛集團款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。

(vi) 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、免息及須按要求償還。

(vii) 尚欠聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應收聯營公司款項為無抵押及無固定還款期。金額為港幣 133,882,000 元(二零一九年：無)之款項為須按要求償還，按香港銀行同業拆息加 2% 的年利率對貸款本金計息。本年度之相關利息收入為港幣 1,337,000 元(二零一九年：無)。餘額免息。

(viii) 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(分別由已故何鴻樂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(附註第二十三 (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(「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。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) 撤銷轉讓並要求西湖退回信德南灣根據買賣協議支付之按金。

財務報表附註

三十八 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員提供界定供款公積金計劃，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（二零一九年：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。截至二零二零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33,007,000元（二零一九年：港幣54,357,000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12,616,000元（二零一九年：港幣18,037,000元）。

三十九 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	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已簽約但未撥備 物業、機器及設備	(i)	588,770	515,787
向下列各項注資 合營投資 聯營公司	(iii)	74,350 754,777	69,601 792,732
		829,127	862,333

附註：

- (i) 於二零二零年十二月三十一日，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459百萬元（二零一九年：港幣501百萬元）。

三十九 承擔(續)

(a) 資本承擔(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零二零年十二月三十一日，本集團應佔合營投資之資本承擔為港幣713百萬元(二零一九年：港幣637百萬元)。
- (iii) 於二零二零年十二月三十一日，未履行承擔主要包括向聯營公司出資97百萬美元(二零一九年：99百萬美元)，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) 已承擔但未開始的租賃

於二零二零年及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

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	—	1,637
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	1,901
	—	3,538

(c) 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：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	352,726	352,382
一年後但兩年內	181,742	280,974
兩年後但三年內	106,931	134,800
三年後但四年內	46,304	70,516
四年後但五年內	12,087	23,018
五年以上	18,827	26,686
	718,617	888,376

財務報表附註

三十九 承擔(續)

(d) 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 121 百萬元(二零一九年：港幣 287 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(二零一九年：港幣 250 百萬元)及發行最多 148,883,374 股(二零一九年：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(附註第二十三(d)項及第三十七(b)(viii)項)。

四十 出售附屬公司

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」)(透過旗下個別附屬公司)訂立買賣協議，以實施重組並將信德中旅(由本集團非全資附屬公司 Interdragon Limited (「Interdragon」)及香港中旅全資附屬公司 Dalmore Investments Limited (「Dalmore」)各自持有 71% 及 29%)轉型成為全新的運輸平台，在大珠三角地區提供跨境運輸服務。重組包括：

- i. Interdragon 向 Dalmore 出售信德中旅的 21% 已發行股本，現金代價為港幣 421,805,000 元；
- ii. 信德中旅向香港中旅收購香港中旅旅運發展有限公司(「中旅旅運」，香港中旅的全資附屬公司)的全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣 495,687,000 元；及
- iii. 信德中旅收購協能投資有限公司(「協能」，本集團的全資附屬公司)全部已發行股本，現金代價為港幣 55,362,000 元。

於二零二零年七月十六日完成後，本集團不再擁有信德中旅之控制權，其餘股權作為於聯營公司之投資列賬。出售收益港幣 395,542,000 元於「其他淨收益」確認，收購之議價購買港幣 59,080,000 元於綜合收益表之所佔聯營公司業績內確認。

四十 出售附屬公司(續)

信德中旅集團及協能於出售日期之資產淨值如下：

	信德中旅集團	協能	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備	525,921	—	525,921
使用權資產	107,226	—	107,226
合營投資	26,198	28,297	54,495
聯營公司	28,570	28,768	57,338
遞延稅項資產	29,084	—	29,084
其他非流動資產	4,063	—	4,063
存貨	169,852	—	169,852
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	59,554	11,178	70,732
可收回稅項	3,306	—	3,306
現金及銀行結餘	691,014	—	691,014
貿易及其他應付賬款及已收按金	(155,887)	(4)	(155,891)
僱員福利撥備	(2,388)	—	(2,388)
衍生財務工具	(10,215)	—	(10,215)
合約負債	(3,747)	—	(3,747)
租賃負債	(13,656)	—	(13,656)
應付稅項	(1,125)	—	(1,125)
遞延稅項負債	(14,805)	—	(14,805)
資產淨值	1,442,965	68,239	1,511,204
減：非控股權益應佔權益	(418,460)	—	(418,460)
於所出售附屬公司之保留權益之公平價值	(1,063,378)	—	(1,063,378)
於出售後撥回對沖儲備	6,056	—	6,056
出售附屬公司之收益／(虧損)	395,542	(12,877)	382,665
於重新分類為聯營公司後按公平價值重新計量保留權益之 收益	59,080	—	59,080
	421,805	55,362	477,167
支付方式：			
已收現金代價	421,805	55,362	477,167

財務報表附註

四十 出售附屬公司(續)

有關出售信德中旅集團及協能之現金及現金等同流入淨額分析如下：

	信德中旅集團	協能	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
現金代價	421,805	55,362	477,167
所出售現金及銀行結餘	(691,014)	—	(691,014)
有關出售附屬公司之現金及現金等同流入淨額	(269,209)	55,362	(213,847)

四十一 收購不導致控制權改變之附屬公司權益

- (a) 於二零二零年十二月，本集團以總代價為人民幣928,074,000元(相等於約港幣1,106,000,000元)向Perennial China Investment Holdings Pte. Limited收購一家非全資附屬公司之30%股權及股東貸款，該附屬公司擁有位於珠海橫琴之綜合用途發展項目。按附註第十七(b)項所述，抵銷出售一家聯營公司之所得款項並扣除相關應付中國預扣稅款後，於完成後已付代價人民幣15,100,000元。於交易完成後，該附屬公司成為本集團之全資附屬公司。
- (b) 於二零二零年四月，本集團有條件同意以總代價為157,000,000新加坡元(相等於約港幣854,000,000元)向Perennial Singapore Investment Holdings Pte. Limited購買一家非全資附屬公司之30%已發行普通股、可贖回優先股及次級債券。交易於二零二零年五月完成後，該附屬公司成為本集團之全資附屬公司。
- (c) 於二零二零年十月，本集團之一家非全資附屬公司以代價港幣39,000,000元向其非控股股東購回其40%股份，此後該附屬公司成為本集團之全資附屬公司。

四十二 融資業務所產生負債之調節

	持作對沖 中期票據貨幣 風險的交叉 貨幣掉期								總計
	銀行借貸	應付融資成本	中期票據	貨幣掉期	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	
	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
於二零二零年一月一日	15,314,686	21,802	3,170,586	(15,027)	117,108	896,536	4,341	1,368,503	20,878,535
現金流量	2,475,230	(426,339)	(3,190,648)	—	(58,412)	(389,589)	(543,627)	(3,301,483)	(5,434,868)
公平價值變動	—	—	—	15,027	—	—	—	—	15,027
兌換調整	214,802	—	(12,917)	—	—	3,045	—	—	204,930
融資成本	—	414,224	32,979	—	3,903	—	—	—	451,106
已宣派股息	—	—	—	—	—	—	543,866	1,932,980	2,476,846
貸款融資費	(65,172)	—	—	—	—	—	—	—	(65,172)
添置租賃負債(附註第十三(b)項)	—	—	—	—	67,571	—	—	—	67,571
重新計量租賃負債	—	—	—	—	(20,112)	—	—	—	(20,112)
進一步收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	(449,631)	—	—	(449,631)
與出售一家附屬公司有關之租賃負債	—	—	—	—	(13,656)	—	—	—	(13,656)
於二零二零年十二月三十一日	17,939,546	9,687	—	—	96,402	60,361	4,580	—	18,110,576

	持作對沖 中期票據貨幣 風險的交叉 貨幣掉期								總計
	銀行借貸	應付 融資成本	中期票據	貨幣掉期	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	
	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

財務報表附註

四十三 或然事項及財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，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。本集團所佔該等或然負債的部分為港幣 1.9 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合營投資及聯營公司款項、貿易及其他應收賬款、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

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
其他非流動資產(預付款除外)	1,643,139	1,404,923
貿易應收賬款、其他應收賬款及已付按金(預付款除外)	339,995	434,201
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	52,152	52,197
現金及銀行結餘	5,446,129	12,280,902
	7,481,415	14,172,223

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(a) 信貸風險(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。

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(二零一九年：三家合營投資)的應收合營投資款項港幣 1,396 百萬元(二零一九年：港幣 1,382 百萬元)，以及來自兩家聯營公司(二零一九年：一家聯營公司)的應收聯營公司款項港幣 144 百萬元(二零一九年：港幣 10 百萬元)。董事認為該等結餘日後可自該等合營投資及聯營公司收回，因此認為違約損失輕微。

就貿易應收賬款而言，管理層認為該等對手方之信貸風險不高。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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，管理層認為其他應收賬款、應收按揭貸款、其他非流動資產、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。

財務報表附註

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。

二零二零年

	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	50,125	50,964	—	101,089	96,402
銀行借貸	3,223,100	13,400,075	2,460,037	19,083,212	17,939,546
貿易及其他應付款項	1,902,831	—	—	1,902,831	1,902,831
非控股權益貸款	60,361	—	—	60,361	60,361
其他非流動負債	—	905,174	—	905,174	857,642
	5,236,417	14,356,213	2,460,037	22,052,667	20,856,782

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

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

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
浮息財務資產／(負債)		
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	355	334
其他非流動資產	134,719	1,187
銀行結餘及存款	5,043,959	11,904,054
銀行借貸	(18,022,868)	(15,314,686)
	(12,843,835)	(3,409,111)
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	52,152	52,197
中期票據	—	(3,170,586)
	52,152	(3,118,389)
計息負債淨額	(12,791,683)	(6,527,500)

敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零一九年：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減少港幣44.4百萬元(二零一九年：增加港幣0.9百萬元)／增加港幣49.2百萬元(二零一九年：增加港幣2.1百萬元)，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。

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)

(ii) 貨幣風險

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

於二零二零年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣及新加坡元貶值10%(二零一九年：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24.6百萬元(二零一九年：增加港幣2.0百萬元)及減少港幣1.5百萬元(二零一九年：增加港幣89.4百萬元)。相反，倘港幣兌人民幣及新加坡元升值10%(二零一九年：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24.6百萬元(二零一九年：減少港幣2.0百萬元)及增加港幣1.5百萬元(二零一九年：減少港幣89.4百萬元)。

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。

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

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
財務資產，按公平價值		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	3,483,161	3,586,492

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11%(二零一九年：12%)，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。於二零二零年十二月三十一日，倘股價上漲10%(二零一九年：10%)，則權益將增加港幣39.5百萬元(二零一九年：港幣43.6百萬元)。倘股價下跌波幅相同，則權益將減少港幣39.5百萬元(二零一九年：港幣43.6百萬元)。

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。

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)

(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%進行對沖。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無訂立燃油對沖合約。

量化數據概述

	二零一九年
	港幣千元
財務資產，按公平價值	
燃料掉期合約	1,476

敏感度分析

倘燃料價格上漲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，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，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%，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。

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。

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：

	二零二零年	二零一九年
	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)	7,429,263	14,120,026
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	3,483,161	3,586,492
衍生財務資產	—	16,503
財務負債		
按攤銷成本計量的財務負債	20,856,782	22,232,427

(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)。

二零二零年十二月三十一日

	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				
按公平價值計入其他全面收益之財務資產				
— 股本證券	395,480	6,464	3,029,065	3,431,009
— 債務證券	52,152	—	—	52,152
資產總值	447,632	6,464	3,029,065	3,483,161

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)

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

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。

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。

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(e) 公平價值估計(續)

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。

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

重大不可觀察輸入參數範圍			
於二零二零年 十二月三十一日之 公平價值 港幣千元	估值方法	預期每年股息流量	股息率
3,029,065	市場法	港幣 96 百萬元	3.17%
重大不可觀察輸入參數範圍			
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	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%

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)

使用重大不可觀察輸入參數釐定投資之公平價值涉及高度判斷及估計。作為說明，於二零二零年及二零一九年十二月三十一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：

二零二零年十二月三十一日

	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 303 百萬元	減少港幣 303 百萬元
股息率	減少／增加 0.5%	增加港幣 568 百萬元	減少港幣 413 百萬元

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

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
於二零一九年一月一日，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
於其他全面收益確認之公平價值變動	(60,388)
於二零二零年十二月三十一日	3,029,065

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。於二零二零年，本集團之策略為維持穩健之負債淨額對經調整資本比率，而該策略自二零一九年以來並未改變。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之負債淨額對經調整資本比率如下：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸(附註第二十八項)	17,939,546	15,314,686
中期票據(附註第三十項)	—	3,170,586
減：現金及銀行結餘(附註第二十五項)	(5,446,129)	(12,280,902)
借貸淨額	12,493,417	6,204,370
本公司擁有人應佔權益	35,084,894	35,760,235
減：對沖儲備(附註第三十五項)	(4,265)	(2,486)
經調整資本	35,080,629	35,757,749
負債淨額對經調整資本比率	35.6%	17.4%

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

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	611	841
附屬公司	711,362	1,695,916
聯營公司	1,067,250	250
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	2,984,036	3,043,527
其他非流動資產	17,138,649	15,324,744
	21,901,908	20,065,278
流動資產		
貿易及其他應收賬款以及已付按金	19,192	25,120
現金及銀行結餘	1,948,792	4,733,472
	1,967,984	4,758,592
流動負債		
貿易及其他應付賬款以及預收款項	7,247,554	7,219,800
僱員福利準備	3,186	3,443
	7,250,740	7,223,243
流動負債淨值	(5,282,756)	(2,464,651)
資產淨值	16,619,152	17,600,627
權益		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備(附註(a))	6,760,902	7,198,511
擬派股息	—	543,866
權益總值	16,619,152	17,600,627

本公司資產負債表已由董事會於二零二一年三月二十六日批准並代為簽署。

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) 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
於二零一九年一月一日經重列結餘	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
本年度虧損	—	—	(378,118)	(378,118)
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	—	(59,491)	—	(59,491)
二零一九年末期股息	—	—	(543,866)	(543,866)
於二零二零年十二月三十一日	14,451	682,761	6,063,690	6,760,902

財務報表附註

四十七 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
			二零二零年	二零一九年	
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 ^{MM}	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	(附註一)	(附註一)	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 (附註二)	51 (附註二)	投資控股
拾富物業股份有限公司 [^]	澳門	澳門幣1,000,000元	51 (附註二)	51 (附註二)	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 (附註三) (附註四)	100 (附註三) (附註四)	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	(附註四)	(附註四)	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

四十七 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
			二零二零年	二零一九年	
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：175,480,000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	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 ^{^Ω}	中國	人民幣1,410,000,000元 [Ⓞ]	100	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
信筵有限公司	香港	普通股：港幣100元	100	100	投資控股
得合有限公司	香港	普通股：港幣100元	100	100	投資控股
上海蘇鑛投資有限公司 [^]	中國	人民幣2,529,880,000元 [Ⓞ]	80	80	投資控股
			(附註二)	(附註二)	
上海潼信投資有限公司 [^]	中國	人民幣2,270,120,000元 [Ⓞ]	80	80	投資控股
			(附註二)	(附註二)	

財務報表附註

四十七 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
			二零二零年	二零一九年	
地產 – 新加坡					
Shun Tak Somerset Investors Pte. Ltd. (前稱「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	100	70	投資控股
Shun Tak (Somerset) Pte. Ltd. (前稱「Perennial (Somerset) Pte. Ltd.」)	新加坡	普通股：10,001新加坡元	100	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	50 (附註五)	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	50 (附註五)	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	50 (附註五)	42.6	航運
Glowfield Group Limited [#]	英屬維爾京群島	普通股：27美元	50 (附註五)	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	50 (附註五)	42.6	航運
Interdragon Limited	英屬維爾京群島	普通股：10,000美元	100	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	50 (附註五)	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	50 (附註五)	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	50 (附註五)	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	50 (附註五)	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	50 (附註五)	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	50 (附註五)	42.6	投資控股
旭萊有限公司 [#]	香港	普通股：港幣1元	50 (附註五)	42.6	航運
祺來有限公司 [#]	香港	普通股：港幣1元	50 (附註五)	42.6	航運

四十七 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
			二零二零年	二零一九年	
酒店及酒閣					
雅辰酒店集團有限公司	香港	普通股：港幣1元	100	100	酒閣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 ^β	中國	人民幣880,000,000元 [®]	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
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 ^{AA}	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

財務報表附註

四十七 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

附註：

- 一. 二零二零年六月三十日，本集團向新世界酒店(集團)有限公司進一步收購信德中心股本中 450 股 A 類股份及 450 股 B 類股份。本集團分別享有信德中心集團之 55% 溢利及淨資產(當中包括位於香港中環之若干物業)以及信德中心之 100% 資產(由 B 股實益擁有)。根據合約協議，本集團並不控制信德中心，所持權益作為聯營公司列賬。於二零一九年十二月三十一日，本集團持有信德中心 100 股 A 類股份。
- 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. 二零二零年七月十六日，本集團完成信德中旅集團之重組。由於根據合約協議，本集團並不控制信德中旅集團，所持權益作為聯營公司列賬。
- 六. 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。

@ 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(附註第二十八項)

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

四十八 批准財務報表

財務報表已由董事會於二零二一年三月二十六日批准並授權刊發。

五年財務概要

		二零二零年	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
	附註	(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)
綜合收益表						
收益		4,190	14,649	6,592	6,389	3,852
本公司擁有人應佔溢利/(虧損)		262	3,456	4,647	1,450	(587)
綜合資產負債表						
非流動資產		37,000	33,611	29,064	23,772	19,587
流動資產		23,937	31,718	38,211	35,334	26,740
流動負債		(6,098)	(15,842)	(12,781)	(12,509)	(4,456)
非流動負債		(16,923)	(9,026)	(14,845)	(11,311)	(11,313)
資產淨值		37,916	40,461	39,649	35,286	30,558
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		25,227	25,358	22,554	19,029	15,773
擬派股息		—	544	484	182	—
本公司擁有人應佔權益		35,085	35,760	32,896	29,069	25,631
非控股權益		2,831	4,701	6,753	6,217	4,927
權益總值		37,916	40,461	39,649	35,286	30,558
發行及已繳足股份數目(百萬股)	1	3,021	3,021	3,025	3,042	3,042
業績數據						
每股盈利/(虧損)(港仙)						
— 基本		8.7	114.3	153.4	47.7	(19.3)
— 攤薄後		8.7	114.3	153.4	47.7	(19.3)
每股股息(港仙)						
— 中期		—	—	—	6.0	—
— 末期		—	18.0	10.0	6.0	—
— 特別		—	—	6.0	—	—
盈利派息比率		不適用	6.4	9.6	4.0	不適用
流動資產與流動負債比率		3.9	2.0	3.0	2.8	6.0
資本與負債比率(%)	2	35.6	17.3	12.7	8.8	不適用
本公司擁有人應佔權益回報率(%)		0.7	9.7	14.1	5.0	(2.3)
每股資產淨值(港幣)		12.5	13.4	13.1	11.6	10.0
各部門職員						
總公司		250	250	255	250	255
地產		640	593	532	503	563
運輸		—	1,587	1,948	2,016	2,056
酒店及消閒		626	755	766	594	511
投資		43	38	25	24	24

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佔本公司擁有人應佔權益之比例。

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

