



# 共創多得

## Doing More Together

信德集團有限公司年報  
SHUN TAK HOLDINGS LIMITED ANNUAL REPORT  
2018

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號 : 242

## 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正確而引致的任何責任。

## 目錄

2	公司組織資料
3	集團發展
8	管理層簡介
13	財務摘要及日誌
14	大事記要
16	主席報告書
18	業務回顧
40	展望及發展近況
42	企業社會責任
48	主要物業表
54	集團財務回顧
62	董事會報告書
78	企業管治報告書
94	獨立核數師報告
100	綜合收益表
101	綜合全面收益表
102	綜合資產負債表
104	綜合權益變動表
106	綜合現金流量表
109	財務報表附註
198	五年財務概要

# 共創多得

## Doing More Together

在信德，我們堅信共同協作的力量；與視野及目標一致的夥伴協力達至更遠大的成就。因此五十多年來，我們致力匯聚眾智、融合多方優勢，成功開創超卓獨特的產品及服務。

融合共創，匯智多得。

# 公司組織資料

## 榮譽主席

何鴻燊博士

## 董事會

何超瓊女士  
集團行政主席兼董事總經理

何厚鏘先生  
獨立非執行董事

何柱國先生  
獨立非執行董事

吳志文先生  
獨立非執行董事

葉家祺先生  
獨立非執行董事

何超鳳女士  
副董事總經理

何超蓮女士  
執行董事

岑康權先生  
執行董事

尹穎璠先生  
執行董事

## 審核委員會

何厚鏘先生 (主席)  
吳志文先生  
葉家祺先生

## 薪酬委員會

吳志文先生 (主席)  
何厚鏘先生  
何柱國先生  
葉家祺先生  
何超瓊女士  
何超鳳女士

## 提名委員會

何柱國先生 (主席)  
何厚鏘先生  
吳志文先生  
葉家祺先生  
何超瓊女士  
何超鳳女士

## 公司秘書

曾美珠女士

## 註冊辦事處

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](http://www.shuntakgroup.com)  
電郵: [enquiry@shuntakgroup.com](mailto:enquiry@shuntakgroup.com)

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 律師

諾頓羅氏富布萊特

## 主要往來銀行

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

## 股份過戶登記處

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

## 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）。

地產



運輸



酒店及消閒



投資



### 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、上海閔行區和前灘、珠海橫琴新區、天津西青區及雲南呈貢區開發投資項目。

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

集團與香港置地控股有限公司共同發展項目「壹號廣場」，位處澳門半島海旁的黃金地段。項目由七座豪華住宅大樓、一個旗艦級購物商場、五星級文華東方酒店及由該酒店集團管理之服務式住宅組成。

位於氹仔的濠庭都會是澳門最大型的豪華住宅發展項目之一。項目包括了時尚的住宅單位、世界級的園林和會所設施。首四期發售時廣受市場歡迎。第五期引入中國建築國際集團有限公司為合作發展伙伴，共同發展該項目之住宅部分。該住宅部分座落於一個總樓面面積逾六十五萬五千平方呎的大型時尚購物中心之上。集團與阿布扎比投資局旗下全資附屬公司 HIP Company Limited 組成合營公司，共同投資發展該購物中心。購物中心落成後，將成為服務氹仔社區的樞紐。

集團透過持有商業、住宅及零售物業項目的權益，在香港地產市場佔重要席位。集團於香港擁有數個標誌性的住宅項目，包括寶翠園、昇悅居及昇御門。

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

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

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

橫琴綜合發展項目為集團與鵬瑞利橫琴投資集團有限公司之合營項目。該地塊享有無可比擬的交通優勢；直接與連接澳門的口岸及商業設施連繫，未來廣一珠城際快速軌道將延伸至該項目，澳門及橫琴輕軌亦將可直達該址。該地塊將發展成為集辦公大樓、零售設施、酒店及服務式住宅於一身的綜合性地標項目。

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

二零一八年，集團與鵬瑞利房地產控股有限公司結成策略合作，共同在中國高鐵沿線地段開發以醫療保健用途為主的大型綜

合發展項目。首兩個發展項目將選址於天津西青區及雲南呈貢區。

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。

二零一八年六月，集團成功投得位於新加坡市中心黃金地段的兩個可重建住宅物業，分別為柏園及那森路 14 及 14A。該兩個物業鄰近新加坡著名的烏節路購物娛樂中心及中央商務區，計劃發展成為豪華住宅公寓。

## 運輸

集團的創始可追溯至一九六二年開設船務公司營辦來往港澳兩地的渡輪服務。一九九九年，集團策略性地與香港中旅國際投資有限公司合併彼此的船務業務，成功創立「噴射飛航」的品牌，以加強集團船務業務及提高市場佔有率。噴射飛航由信德中旅船務投資有限公司及其附屬公司經營和管理，構建完善的海上交通網絡，連繫珠江三角洲（「珠三角」）內各主要城市及機場，包括香港、澳門、深圳及蛇口，為旅客提供快捷、可靠和舒適的海上交通服務。

二零零三年，噴射飛航推出「噴射飛航機場航線」（原名為「機場噴射飛航」），以渡輪連繫珠三角地區內的主要國際機場，形成獨一無二的跨區域多模式海空交通網絡。此項海空轉駁服務，將澳門及珠三角主要航點的航機乘客，連接至香港國際機場，強化了珠三角地區與世界各地航點的連繫。

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

陸上運輸方面，集團佔百分之五十五點一權益的合營公司—「澳門信德國旅汽車客運股份有限公司」擁有營運車隊規模達一百五十七輛，於國內主要城市及澳門，經營境內及跨境客運巴士服務。

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

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





### 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。

新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九十間客房的五星級豪華酒店，以及樓高四層的精品辦公大樓出租。

由集團管理、屢獲殊榮的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」），是澳門的主

要會展及旅遊目的地。除會展服務外，澳門旅遊塔亦提供各式各樣的餐飲選擇、全城最佳的觀光點、全面的購物體驗，以及全球最高的商業笨豬跳設施。

二零一三年，集團成立雅辰酒店集團（「雅辰」），為酒店業主及發展商提供酒店管理服務方案，並開創及管理一系列富有亞洲特色風格的豪華酒店品牌。此策略性擴展不但加強集團在酒店服務業的影響力，也抓緊了亞洲旅遊市場蓬勃發展的機遇，尤其是日漸富裕、具品味及經常外遊的中國旅客所帶來的良機。目前，雅辰經營兩間雅辰品牌酒店及四間非品牌酒店。其中，雅辰品牌酒店分別為北京東直門雅辰悅居酒店及上海虹橋雅辰悅居酒店；非品牌酒店為澳門鷺環海天度假酒店及金麗華酒店，以及位於夏威夷茂宜島的卡阿納帕利海灘酒店及種植園旅店。

北京東直門雅辰悅居酒店提供一百三十八間客房，於二零一七年九月開業。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九月正式在高端零售消閒中心上海萬象城綜合商業發展區開業。酒店提供一百八十八間客房，位處上海全新熱門購物商圈，毗鄰多個消閒娛樂場所，亦鄰近上海虹橋國際機場及虹橋高鐵站。

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

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

二零零九年，信德旅業取得中國會議及展覽服務的全面牌照，為把握於中國大陸各地區舉辦各類大型盛事之機遇而作好準備。信德旅業為企業客戶、貿易夥伴和個人遊旅客，提供一站式和創新的旅遊及會展方案。它的客戶包括大型企業和領先品牌，並憑著為企業度身訂造旅遊及消閒服務於中國聲名日噪。



## 投資

集團於澳門及香港擁有多元化的重要投資，包括持有澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）約百分之十一點五的實際股權；澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十四點一的實際股權；澳博控股則持有為六個獲澳門特區政府批給經營娛樂場博彩牌照的營運商之一的澳門博彩股份有限公司的全部權益。

集團的零售業務，澳門東西有限公司在澳門經營玩具反斗城，以滿足當地年青一代消費者及旅客的需求。除位於澳門旅遊塔的旗艦店外，還於澳門半島心臟地帶、鄰近澳門議事亭前地開設了第一家分店。

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



# 管理層簡介

## 何超瓊女士

太平紳士  
集團行政主席兼  
董事總經理  
五十六歲

何超瓊女士於一九九五年獲委任為本集團的執行董事，並分別於一九九九年獲委任為董事總經理，二零一七年為集團行政主席，監督本集團的整體策略性發展及管理。彼亦為本公司執行委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員；以及本公司若干附屬公司之董事。

何超瓊女士為信德中旅船務投資有限公司之主席、行政總裁兼董事，直接掌管本集團的船務業務。彼亦是信德船務有限公司\*、Renita Investments Limited\*、Oakmount Holdings Limited\*、Beeston Profits Limited\*、Classic Time Developments Limited\* 及 Megaprospers Investments Limited\* 之董事、澳門旅遊塔會展娛樂中心之主席、澳門航空股份有限公司之執行董事，及澳門國際機場專營股份有限公司之董事局副主席。彼亦為美高梅中國控股有限公司的聯席董事長及執行董事以及星島新聞集團有限公司之獨立非執行董事（兩家公司均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）。

何超瓊女士於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。

在國內，何超瓊女士擔任中國人民政治協商會議北京市委員會常務委員、中華全國工商業聯合會屬下女企業家商會副會長及全聯旅遊業商會副會長。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。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副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超蓮女士之胞姊。

\* 信德船務有限公司、Renita Investments Limited、Oakmount Holdings Limited、Beeston Profits Limited、Classic Time Developments Limited 及 Megaprospers 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  
六十三歲

何厚鏘先生自二零零四年起出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼亦為本公司一家附屬公司的獨立非執行董事。

何厚鏘先生為恒威投資有限公司及德雄（集團）有限公司的執行董事，擁有三十多年管理及地產發展經驗。

何厚鏘先生亦為香港小輪（集團）有限公司及利興發展有限公司的獨立非執行董事；美麗華酒店企業有限公司及遠見控股有限公司的執行董事，該等公司皆於聯交所主板上市。

彼為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。

### 何柱國先生

大紫荊勳賢  
獨立非執行董事  
六十九歲

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  
六十歲

吳志文先生於二零零九年獲委任為本公司之執行董事，並於二零一零年七月調任為本公司非執行董事。吳志文先生自二零一二年十二月二十日起調任為本公司獨立非執行董事，並獲委任為本公司審核委員會之成員。彼亦自二零一五年八月二十五日起獲委任為本公司薪酬委員會主席及提名委員會之成員。

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

吳志文先生具多年香港上市公司企業及財務管理的豐富經驗。彼於過去曾任非凡中國控股有限公司（於聯交所創業板上市）之執行董事及行政總裁。吳志文先生亦曾於香港建設（控股）有限公司及香港中旅國際投資有限公司（該等公司皆於聯交所主板上市）出任執行董事的職務。

## 管理層簡介

### 葉家祺先生

獨立非執行董事  
五十四歲

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

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

副董事總經理  
五十四歲

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 Megaprosper Investments Limited\* 之董事。彼亦為澳門博彩控股有限公司之主席兼執行董事，該公司於聯交所主板上市。

何超鳳女士為香港地產建設商會之副會長及執行委員會委員、香港地產行政師學會之會員、澳門建築置業商會之副會長、香港中華總商會之會員及婦女委員會委員、澳門中華總商會之永久會員及婦女委員會委員、香港董事學會之資深會員、香港加拿大商會諮議會成員、香港芭蕾舞團主席、多倫多大學（香港）基金有限公司主席及董事暨該獎學金選拔委員會主席、保良局副主席、香港女童軍總會名譽副會長、愛丁堡獎勵計劃全球委員會委員、多倫多大學羅特曼管理學院院長諮詢委員、香港加拿大國際學校之校董局顧問及香港天津教育基金有限公司董事。

## 何超蓮女士

銅紫荊星章  
執行董事  
五十一歲

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。

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

何超蓮女士於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。彼於二零一八年一月獲委任為香港演藝學院校董會成員。

在香港，何超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、香港中華總商會選任會董及婦女委員會副主席、香港女童軍總會名譽副會長及執行委員會委員、香港中文大學新亞書院校董、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及澳門鏡湖醫院慈善會理事。

在國內，彼為中國人民政治協商會議遼寧省委員會常務委員。

何超蓮女士持有美國 Pepperdine University 大眾傳播及心理學學士學位。彼於二零一八年十月獲頒授香港大學名譽大院士。

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副董事總經理何超鳳女士之胞妹。

## 管理層簡介

### 岑康權先生

執行董事  
六十四歲

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

岑康權先生為信德船務有限公司\*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）。

### 尹顥璠先生

執行董事  
五十六歲

尹顥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。

尹顥璠先生於業務發展、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。

尹顥璠先生持有荷蘭 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

## 財務摘要

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
收益	<b>6,591,582</b>	6,388,505
本公司擁有人應佔溢利	<b>4,647,326</b>	1,450,160
權益總值	<b>37,165,600</b>	33,018,756
每股盈利（港仙）		
-基本	<b>153.4</b>	47.7
-攤薄後	<b>153.4</b>	47.7
每股股息（港仙）	<b>16.0</b>	12.0
每股資產淨值（港元）	<b>12.3</b>	10.9

每股基本盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數 3,029,728,333 股（二零一七年：3,042,465,785 股）計算。由於本公司的購股權對截至二零一八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（二零一七年：相同）。

## 二零一九年財務日誌

公佈二零一八年度業績	二零一九年三月二十七日
以確認股東可出席股東週年常會並於會上投票的資格	
遞交過戶文件以作登記之最後期限	二零一九年六月十七日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零一九年六月十八日至 二零一九年六月二十四日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零一九年六月二十四日
股東週年常會	二零一九年六月二十四日
以確認股東可獲派末期股息及特別股息的權利	
遞交過戶文件以作登記之最後期限	二零一九年七月二日 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零一九年七月三日至 二零一九年七月五日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零一九年七月五日
預期寄發股息單予股東的日期	二零一九年七月十六日
公佈二零一九年中期業績	二零一九年八月

# 大事記要

## 2018

### 一月

集團與鵬瑞利房地產控股有限公司及由數個投資者組成的財團訂立合營投資協議，共同在中國高鐵沿線地段投資、收購及開發以醫療保健用途為主的大型綜合發展項目。

### 二月

噴射飛航獲香港品牌發展局及香港中華廠商聯合會頒發「香港名牌十年成就獎」。



### 三月

- 鷺環海天度假酒店榮獲 Luxury Travel Guide Asia & Australasia 頒發「2018 年度奢華度假村」。
- 雅辰悅居酒店獲第十三屆中國酒店星光獎評選為「最佳新銳酒店品牌」。



### 四月

噴射飛航榮獲香港神秘顧客服務協會頒發「2017/2018 年度微笑企業五+大獎—運輸及交通服務」。





## 六月

集團成功投得位於新加坡市中心黃金地段的可重建住宅物業，分別為烏節大道（Orchard Boulevard）21 號，以及那森路（Nassim Road）14 及 14A 號。

## 七月

集團投得位於天津市西青區、毗鄰天津南站的三幅地塊，發展以醫療保健用途為主的綜合項目。

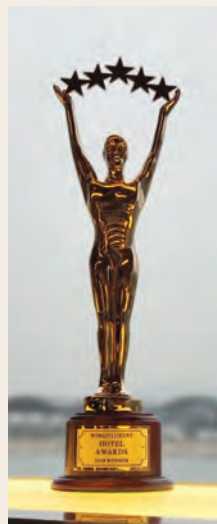
## 九月

- 集團收購信德中心有限公司百分之十 A 股；該公司持有信德中心若干投資物業。
- 上海虹橋雅辰悅居酒店正式開業。
- 澳門文華東方酒店榮獲亞洲卓越大獎頒發「亞洲最卓越現代化酒店」，以及世界旅遊大獎頒發「澳門領先酒店套房 2018」。



## 十月

配合港珠澳大橋於十月二十四日開通，由集團與數個投資者組成的財團所營運之大橋穿梭巴士服務，於同日正式投入營運。



## 十一月

香港天際萬豪酒店獲二零一八年世界豪華酒店大獎選為「東亞頂級豪華酒店」。

## 十二月

- 集團完成向阿布扎比投資局旗下全資附屬公司 HIP Company Limited 出售濠尚購物商場百分之五十權益。
- 繼天津市的收購項目後，集團進一步投得位於雲南昆明呈貢區的兩幅地塊，發展以醫療為主的大型綜合發展項目。
- 信德中旅船務投資有限公司推出「澳門海上遊」。
- 雅辰酒店集團旗下上海虹橋士迪辰酒店展開試業營運。

# 主席報告書

## 各位股東：

本人非常榮幸，出任信德集團行政主席年屆一年後，首度在此向各位發表集團年度報告。二零一八年度集團成果豐碩，在不同的業務版塊繼續穩步增長，同時亦邁進多個重要里程碑，積極開拓新市場和發展方向。年內，雖然國際地緣政治局勢及地區基建發展對集團部分業務範疇帶來考驗，但我們迎難而上，成功駕馭挑戰。整體而言，在各位股東的支持下，集團於年內部署多項策略性投資，發掘全新發展機遇，錄得令人滿意的業績，為推動來年的發展，奠下堅實基礎。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利為港幣四十六億四千七百萬元（二零一七年：港幣十四億五千萬元），每股基本溢利則為一百五十三點四港仙（二零一七年：四十七點七港仙）。因此，董事局建議派發末期股息每股十港仙（二零一七年：六港仙）及特別股息每股六港仙（二零一七：無）。由於二零一八年並無派發中期股息，此次派息金額相當於全年派息總額（二零一七年：十二港仙）。

年初，物業發展部門開局強勁，主要由澳門濠庭都會最新及最後一期「濠尚」於二零一八年二月的銷情所帶動。隨後於五月及九月，濠尚再加推兩輪單位，繼續於下半年取得出色銷售業績。

集團年內溢利表現理想，二零一八年合共把二百三十七個已售出單位入帳，佔濠尚總單位數目百分之十三。截至二零一八年十二月三十一日，濠尚全部可供出售單位中約百分之七十五的單位已簽訂銷售協議。此外，本集團向阿布扎比投資局全資附屬公司 HIP Company Limited 出售濠庭都會項目的商業部份 – 濠尚購物商場百分之五十權益，亦在下半年入帳成為一筆一次性收益。

在中國，集團物業發展部門積極多方位拓展：一系列項目正穩步推進。本集團參與多個位於中國主要城市的策略性大型、綜合項目發展；該批項目將陸續於未來數年落成，預期自二零二零年起將逐步為本集團帶來穩定的經常性收入。

二零一八年，集團與具備豐富醫療保健項目開發經驗的新加坡上市公司，騰瑞利置地集團有限公司合作，推出兩個位於國內的新發展項目。集團在綜合酒店消閒項目開發方面經驗豐富，結合作夥伴於醫療保健界的專業知識和廣泛的中國業務網絡，將為集團發展開啟新方向並注入龐大的發展潛力。隨著中國城市居民日漸富裕，對優質醫療保健設施的需求與日俱增，這兩個項目締造獨特機遇，讓集團把握內地人民追求健康生活新趨勢所衍生的商機。此外，兩個項目均位於高鐵站旁，將受惠於中國城市人口流動性的增長。集團分別持有該兩個項目的百分之三十權益，預期將持續為集團帶來穩定的長期收入。

本集團更開始積極開拓新加坡物業市場，發掘我們相信具備潛力的創新發展項目。二零一七年，集團購入位於新加坡索美塞路 111 號的地塊；而年內，亦再於新加坡購買兩幅優質地塊。二零一七年購入的物業為一項綜合發展項目，物業內將提供多類型單位供出售及租賃，本集團持有該項目百分之七十股權；而二零一八年購入的地塊則將發展成為豪華住宅公寓作推售。新加坡未來數年經濟前景明朗，集團認為該住宅市場具備優秀潛力。

二零一八年備受矚目的港珠澳大橋開通，為推動地區融合開啟新篇章。本集團致力促進大灣區各地緊密連繫，對大橋順利開通感到欣喜，我們亦參與推出大橋穿梭巴士 – 金巴服務。集團旗下的跨境渡輪航線仍然是大灣區交通基建的重要部份。儘管如此，集團交通運輸部門於二零一八年的業績表現較去年遜色，主要由於燃油價格及其他經營成本較去年大幅攀升，加上載客量下跌所致。隨著港珠澳大橋對區內出行模式的影響將於來年逐漸浮現，我們將密切注視及評估大橋對集團的長遠影響，並對旗下各項交通運輸服務作出相應調整及優化。

集團旗下酒店管理公司雅辰酒店集團年內繼續邁步向前，從中國及亞洲區內新晉品牌起步，迅速擴展，在行業內備受推崇。截至二零一八年，已先後有三家以雅辰品牌命名之新酒店投入服務，並且在競爭激

烈的市場中，取得突出的業績。然而，由於雅辰多家新酒店的開業前開支龐大，無可避免地對酒店及消閒部門二零一八年的業績帶來影響。

年內，集團亦把我們的消閒服務進一步延伸，在香港推出了「雅辰會」；該會所提供雅緻的商務環境及多項康體健身設施，為會員社交、洽商及消閒的理想選擇。

此外，雖然市場競爭激烈，但集團的港澳酒店業務依然表現穩健。集團的酒店及消閒業務向來以專業、創新及長期致力推動環保見稱，本人深信此等營運理念，將可令部門業務得以持續蓬勃發展。過去一年，集團旗下各間酒店均致力打造獨特的品牌優勢，在各自的地域市場上鞏固自身的定位。

最後，本人在接棒集團行政主席滿一年之際，向年內為集團取得佳績作出貢獻的員工及合作夥伴致以謝意，更要感謝全體股東過去一年堅定不移的支持。各位的信任促使我們積極推動公司業務持續發展及創造盈利的同時，更全力履行企業社會責任。能夠透過各個地產發展、交通運輸和酒店及消閒項目，為建設更美好的大灣區、更強大的祖國貢獻，同時為股東創創造價值，讓我們深以為傲。

## 承董事局命

集團行政主席兼董事總經理

何超瓊

二零一九年三月二十七日



地產

# 共建美好生活

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



# 業務回顧

## 地產

二零一八年，集團多個地產項目處於初步投資及發展階段，大部分物業銷售額來自澳門濠尚發展項目，而數個早前售出的長成交期濠珀單位、及出售濠尚購物商場百分之五十權益所得收益，亦於本年內入帳，為集團帶來可觀溢利。



## 物業發展項目

### 近日錄得成交的已完成項目

#### 澳門

##### 濠尚 [濠庭都會第五期]

(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第五期項目，由八座住宅大廈組成，合共提供約一千七百個住宅單位。二零一八年，濠尚售出合共三百四十六個住宅單位，相當於發展項目單位總數約百分之十九。截至二零一八年底，濠尚約百分之七十五之單位已簽訂銷售協議，而餘下單位將於二零一九年及二零二零年陸續推售。

#### 新加坡

##### 新加坡索美塞路 111 號

(集團權益：百分之七十)

這個商業發展項目建築面積達七十六萬六千五百五十平方呎，包含辦公室、醫療中心及零售商舖。此項目現正進行物業翻新計劃，預計將於二零一九年底全面竣工。零售商場於二零一九年三月開始試業，並逐步有多元化的租戶進駐，包括食肆、醫療保健品商舖、超級市場等，提供一站式生活體驗。二零一八年，項目合共售出五個辦公單位及一間醫療中心，相關收益已入帳。

## 發展中項目

### 中國北部

#### 北京通州綜合發展項目

(集團權益：第一期：百分之二十四；第二期：百分之十九點三五)

此項目座落於京杭大運河旁黃金地段，由本集團持有部分權益，隨著通州被定位為北京市重點商業區，此發展項目將成為匯集各類設施的北京市地標性綜合商務項目。項目建設於二零一八年順利展開，工程分階段進行，預計將於二零二一年及二零二二年分期落成。項目落成後將涵蓋二十五萬平方米的優越零售空間、二十一萬一千平方米的辦公大樓及十一萬七千平方米的服務式住宅。

#### 上海前灘綜合發展項目

(集團權益：百分之五十)

這個綜合發展項目由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發，現正進行發展及地基結構工程。項目總建築面積達十四萬零五百平方米，將興建成集辦公物業、零售商舖、地庫零售設施、酒店物業及文化演藝中心(包括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)為一身的綜合項目。此項目的酒店部分將為一間設有約二百間客房的五星級酒店，而上蓋辦公物業及零售商舖工程將於二零一九年第三季展開，預計於二零二一年竣工。項目落成後，雅辰酒店集團將接管此項目酒店物業的管理權。

## 中國南部

### 橫琴綜合發展項目

(集團權益：百分之七十)

這個綜合發展項目位於澳門及橫琴邊境口岸，毗鄰蓮花大橋邊境設施及未來廣珠城際鐵路延伸段。近期，澳門政府計劃將路氹邊檢大樓遷移至橫琴口岸，此舉將促進橫琴整體商業發展，進一步增強此項目的地理優勢。項目地盤面積為二萬三千八百三十四平方米，將興建面積約四萬二千三百平方米的辦公大樓、四萬五千五百平方米的零售設施、一萬六千七百平方米的酒店物業及三萬二千八百平方米的服務式住宅，以及一千三百一十個泊車位；目前，工程進度理想。項目暫定於二零二零年落成，並於二零一九年開始預售。



## 計劃中項目

### 澳門

#### 南灣海岸

由於澳門特區政府正評估項目所在地南灣區的整體發展規劃，導致集團對此項目的發展計劃受阻。鑑於當地政府對該區的發展規劃存在不明朗因素，集團持續評估項目規劃，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。

### 新加坡

#### 柏園

(集團權益：百分之一百)

集團於二零一八年六月購入此項目地塊。柏園擁有策略性地利，鄰近為新加坡著名的烏節路購物及娛樂中心，計劃發展成為

豪華住宅公寓，以滿足市中心豪宅需求。此地塊佔地四萬六千零八十四平方呎，以三億七千五百五十萬新加坡元投得，預計將可發展成為建築面積最多可達約十二萬九千零三十七平方呎的項目目前，此項目已進入設計及規劃階段。

#### 那森路 14 及 14A

(集團權益：百分之一百)

集團於二零一八年六月購入此地塊。該項目位處黃金地段，可徒步前往著名的烏節路購物中心。有見繁華市區的豪華住宅需求熾熱，集團計劃將此面積六萬六千四百五十二平方呎的項目地塊，發展成佔地約九萬三千零三十三平方呎的豪華住宅公寓。此項目以二億一千八百萬新加坡元投得。

### 中國

#### 天津南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)

二零一八年七月，集團與鵬瑞利房地產控股有限公司結成策略合作，收購位於天津市西青區、毗鄰天津南高鐵站的三幅地塊。地塊總面積達七萬六千九百平方米，總投標價達人民幣七億一千八百萬元，集團擁有項目的百分之三十權益。憑藉鵬瑞利在醫療保健行業的豐富經驗，集團計劃把項目打造成一個涵蓋醫療設施及相關零售和消閒元素的「康健城」，提供包括普通科、老年病科、婦科和兒科等醫院，並設有安老設施和院舍等。天津於《京津冀協同發展規劃綱要》中擁策略性地理優勢，此項目冀為京津冀地區發展一個總建築面積達二十九萬一千平方米的一站式醫療商業中心。



### 昆明南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)

二零一八年十二月，集團購入位於雲南省昆明市呈貢區的兩幅地塊，以配合其收購中國內地高鐵沿線地塊並發展成為以醫療保健為主的大型綜合項目的發展策略。此為集團繼上述天津項目後，第二個透過該聯營公司收購的發展項目，集團同樣擁有當中百分之三十權益。項目總投標價達人民幣三億四千一百五十萬元，地塊面積約六萬五千平方米，可發展建築面積最高達約五十九萬六千平方米。集團銳意將項目打造成區內醫療及商業中心，發揮其毗鄰昆明南高鐵站的地利優勢。項目將把握雲南省的增長機遇及所處優越地理位置，打造成集酒店、醫療保健、長者護理、會展以及零售商舖於一身的綜合發展項目。



## 物業投資

### 香港

#### 昇悅商場

(集團權益：百分之六十四點五六)

位於西九龍荔枝角港鐵站的昇悅商場為高端購物中心，年內大部份時間均維持百分之一百的出租率，反映此商場是區內（包括泓景臺、宇晴軒及碧海藍天等鄰近住宅屋苑）的消費熱點。為進一步擴闊昇悅商場的商舖種類，集團於二零一八年進行店舖分拆及面積縮減計劃，藉此增加可出租的零售商舖數目。該計劃成功吸引大量新店進駐，帶動整體租金收入增加。

#### 西寶城

(集團權益：百分之五十一)

西寶城為樓高五層的購物中心，可出租面積約十五萬八千平方呎，年內大部份時間維持百分之九十五或以上的平均出租率。西寶城是香港西區最大型的購物商場，因而吸引多個零售連鎖品牌進駐。目前，集團正審慎計劃局部翻新工程，藉此提升購物環境，並保持商場於區內的優越地位。

#### 昇御商場

(集團權益：百分之五十一)

二零一八年全年，集團就位於昇御門底層的三層購物中心推行租務組合調整計劃，包括調動部分空間以供一家知名幼稚園集團租用。該校舍已於第三季啟用。調整計劃雖有損首半年的出租率，但同時成功為昇御門建立鮮明定位，為顧客提供兒童教育及娛樂配套和優質餐飲食肆。

#### 信德中心四零二號商舖

(集團權益：百分之一百)

此商舖大部分由一家室內高爾夫球會租用。集團目前正與該主要租戶洽談續租事宜，並就餘下空置面積物色最適合的租戶，以發揮租賃效益。

### 澳門

#### 濠尚購物商場

(集團權益：百分之五十)

二零一八年，集團向阿布扎比投資局全資附屬公司 HIP Company Limited 出售濠尚購物商場百分之五十權益，為集團帶來一筆港幣十三億元的一次性出售收益。

同年，集團專注於濠尚購物商場的各籌備工作，務求商場能夠如期於二零一九年開幕。雖零售及餐飲租戶的租賃事宜仍在洽商中，但主要租戶已落實簽約承租，預料將吸引更多品牌進駐，鞏固商場作為澳門零售地標的地位。目前，商場計劃於二零一九年第四季試業，屆時商場地面及 B1 樓層的商舖將悉數開業。隨著店舖陸續開業，集團期望於二零一九年底前，該商場的出租率可達百分之八十五左右。

#### 壹號廣場

(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場為佔地約四十萬平方呎的大型購物廣場，匯聚多間優質商舖及國際頂尖設計品牌。二零一八年，壹號廣場平均零售出租率高達百分之九十二，出租水平與二零一七年相若。平均租金為每平方呎澳門幣二百一十三元，較去年每平方呎澳門幣二百元為高，但續租租金略有下調。

#### 信德堡

(集團權益：百分之一百)

信德堡位處著名旅遊區，可出租面積達二萬八千平方呎，由兩名大型零售商戶租用。二零一八年，該物業維持百分之一的出租率。

### 中國

#### 信德京滙中心（北京）

(集團權益：百分之一百)

信德京滙中心位於北京東直門，佔地面積六萬三千平方呎（五千八百三十二平方米），涵蓋建築面積達四十一萬九千平方呎（三萬八千九百平方米）的辦公大樓及一間雅辰悅居酒店。年內信德京滙中心辦公大樓出租率理想，租金水平亦穩步上揚。二零一八年辦公大樓的平均出租率達百分之九十一。信德京滙中心坐享優越地利，毗鄰機場高速公路，且鄰近北京多個主要地區，因此集團對來年出租率感到樂觀。

#### 廣州信德商務大廈

(集團權益：百分之六十)

廣州信德商務大廈涵蓋六層高的購物商場及三十二層辦公大樓，一直深受商務租戶青睞，持續為集團帶來穩定租賃收益。年內出租率為百分之九十四。



## 物業服務

集團全資附屬公司信德物業管理有限公司（「信德物業管理」）主要為各類港澳物業提供物業及設施管理服務，同時營運部分相關業務，包括旗下的信德澳門服務有限公司專門提供物業清潔服務，而白洋舍（澳門）有限公司則提供零售及機構洗衣服務。

二零一八年，信德物業管理表現出色，財務表現理想。澳門方面，二零一八年簽訂的管理合約包括於十二月訂立的濠尚及濠尚購物商場管理合約。另外，公司的清潔部門與濠尚、濠尚購物商場及澳門外港客運碼頭簽訂清潔服務合約，意味來年業務量將大幅增長。

中國發展項目方面，集團就持續進行的北京（東城區）項目及即將落成的橫琴項目提供諮詢服務。公司期望在中國拓闊業務的過程中，繼續善用諮詢業務模式，尤其在集團及相關方承接的新發展項目方面，協助籌組及監察專業代理提供的物業管理服務。

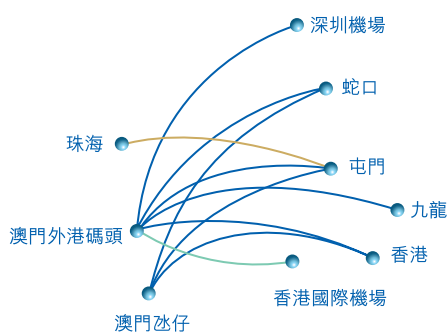
運輸

# 共拓廣泛網絡

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



## 運輸



\* 屯門往珠海航線由珠海高速客輪有限公司營運

二零一八年，集團旗下噴射飛航渡輪服務繼續發揮著支持大灣區多模式運輸網絡的重要作用。自十月以來，集團連同合作夥伴開辦往來港珠澳大橋的全新跨境穿梭巴士服務（又稱金巴），進一步擴展跨境運輸服務。業務表現方面，運輸部門錄得經營溢利下跌，主要由於燃料價格按年大幅上漲，加上港珠澳大橋開通造成分流效應，令載客量下降所致。儘管如此，集團一直積極提升地區交通配套的質素及覆蓋層面，致力開拓新市場，並因應公共交通的新發展形勢及乘客需求調整服務。集團矢志推動大灣區發展，促進區域融合及一體化，並以此作為推進各項業務活動的主軸目標。



### 信德中旅船務投資有限公司

集團旗下噴射飛航港澳航線業務的經營溢利按年下跌百分之二十至港幣二億四千六百萬元（二零一七年：港幣三億零七百萬元），主要由於燃料價格上漲，以及整體載客量由二零一七年一千四百五十萬人次下跌約百分之十至一千三百萬人次。

港珠澳大橋開通標誌著大灣區跨境運輸網絡踏入新紀元，帶動跨境旅客人次創新高，為區內旅遊業發展增添新動力。鑒於旅客出行模式發生轉變，噴射飛航於二零一八年繼續推行精心制定的創新服務及完善策略，力求提升旅客整體旅遊體驗。其中，噴射飛航年內推出的全新電子船票服務（可經流動應用程式預訂）既可節省輪候購票時間，亦可達環保效益，廣獲旅客好評。

為提升市場滲透率，擴大渡輪服務的客源覆蓋，致力使其發展成為屯門區內、連接新界西北部及廣東西部主要的多模式交通網絡平台的中樞紐。屯門碼頭於二零一八年錄得持續穩定的載客量。澳門方面，氹仔客運碼頭投入服務已近兩年，集團獲准使用碼頭兩個泊位。隨著前往路氹金光大道、路環及橫琴的度假及觀光需求日增，集團將繼續致力提供更貼合旅客需要的碼頭服務。

服務發展方面，噴射飛航亦著力提升及擴展高增值服務類別，以提供其他跨境交通方式無法媲美的優越出行方案。例如，集團提升高增值「尊豪位」服務體驗，增設「尊豪+」、「至尊貴賓室」及行程策劃熱線中心等新服務，帶動「尊豪位」載客量按年上升百分之三。



在許多旅客心目中，噴射飛航是澳門作為度假休閒勝地的重要部分。憑藉良好的信譽及與澳門特區政府長期緊密合作，噴射飛航於年內參與了多項旅遊項目，致力為旅客締造更多元化的澳門旅遊體驗。「澳門海上遊」服務為其中一項，該服務為按照澳門特區二零一六年施政報告發展的全新海上旅遊項目，並得到於二零一九年二月出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》列為重點項目之一，獲中央政府點名支持。「澳門海上遊」提供量身訂造的海上觀光服務，包括搭乘郵輪欣賞澳門至橫琴沿岸美景，感受城市及其周邊的瑰麗景致。自二零一五年起，噴射飛航與澳門特區政府旅遊局展開合作，並於二零一八年十一月鼎力支持為慶祝澳門獲選聯合國教科文組織「創意城市美食之都」而舉辦的大型活動，以及於十二月舉辦的第八屆澳門購物節。

### 澳門信德國旅汽車客運股份有限公司

澳門信德國旅汽車客運股份有限公司（「澳門信德國旅汽車客運」）隸屬集團運輸部門，現正因應陸路交通基建網絡不斷擴充的趨勢發展業務，致力促進大灣區開放，推動地區更緊密融合。港珠澳大橋於十月開通標誌著重要的第一步。以此為契機，集團連同聯營夥伴經營大橋金巴穿梭巴士服務，以及往返香港及澳門的跨境旅遊巴士服務。澳門信德國旅汽車客運年內錄得收入港幣一億七千七百萬元，按年增長百分之七。截至二零一八年十二月三十一日，投入營運的車隊合共一百三十八輛。

酒店及消閒

# 共編悠遊體驗

集團憑藉多年於酒店投資、消閒業務及會議展覽的豐富經驗，

積極進軍酒店管理業務，並全面於亞洲主要城市擴展。







## 酒店及消閒

二零一八年，集團旗下酒店致力迎合區內旅遊及消閒模式變化，同時在服務質素及設施方面力臻完善。整體而言，酒店及消閒部門的表現理想，但部份溢利被開設新的雅辰悅居酒店以及籌備和成立雅辰會的開業前期開支所抵銷。酒店及消閒部門於二零一八年錄得全年虧損港幣三千五百萬元，而二零一七年則錄得溢利港幣四千六百萬元。

## 營運中酒店項目

### 香港天際萬豪酒店

香港天際萬豪酒店是聲譽卓著的豪華酒店，毗鄰香港亞洲國際博覽館及香港國際機場，因而成為企業訪客及商務旅客的理想選擇。酒店設有六百五十八間客房，年內入住率達百分之七十八，較二零一七年有所下跌，主要由於酒店於二零一八年四月進行翻新工程，導致客房供應數目減少所致。預計翻新工程將於二零一九年八月完工。基於這項因素，酒店年內錄得平均房價高於二零一七年。繼本年度上半年囊括多個獎項後，酒店於下半年先後勇奪世界豪華水療大獎 2018「中國最佳豪華健身水療」、第 29 屆 TIG 旅遊大獎 2018「最佳機場酒店」、Haute Grandeur Global Hotel Awards「香港最佳水療酒店」及世界豪華酒店大獎 2018「東亞豪華機場酒店」等各殊榮。

### 澳門文華東方酒店

享負盛名的澳門文華東方酒店（「澳門文華東方」）繼續以頂級豪華貼心服務作定位。縱然面對大型度假酒店帶來的激烈競爭，受惠於穩企的入境旅客人數，澳門文華東方年內平均出租率上升至百分之七十三，平均房價更升至澳門幣二千一百六十元。如中期報告所述，繼本年度上半年囊括多個獎項後，澳門文華東方於二零一八年下半年再接再厲，勇奪 Asia Awards of Excellence「亞洲最卓越現代化酒店」及世界旅遊大獎「澳門領先酒店套房 2018」。酒店旗下備受推崇的御苑餐廳於十一月入選《米芝蓮指南 2018》推薦餐廳，另於十二月在國際性旅遊評論網站 TripAdvisor 推薦的七十間星級餐廳位列第六。

### 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，設有二百零八間豪華客房。酒店位於清幽的綠化地帶，遠離澳門市中心的煩囂。二零一八年，酒店平均客房出租率維持在百分之八十的理想水平，加上平均房價上調，帶動年內收入較二零一七年上升百分之七。隨著能源優化項目完成，加上酒店推行各項措施嚴格控制經營成本，進一步提升營運表現。酒店憑藉上乘的服務質素，於二零一八年三月勇奪 Luxury Travel Guide Asia & Australasia「2018 年度奢華度假村」，其後於七月獲頒 Haute Grandeur Hotel Award「中國最佳休閒度假酒店」殊榮。

### 北京東直門雅辰悅居酒店

北京東直門雅辰悅居酒店為雅辰旗下自家品牌，酒店提供一百三十八間客房，於二零一七年九月開業，至今已投入服務一年。作為一間以精品酒店為定位的新酒店，年內平均入住率達百分之七十四點七，表現理想。酒店位處前身為古城門的北京東直門，區內熱鬧繁華，令酒店能迅速開拓客源。酒店以「本地風貌」作招徠，吸引有意體驗北京風土人情的旅客入住，客房設計採用舒適整潔的現代裝潢風格。此外，酒店鄰近火車站，距離機場亦只需二十五分鐘車程。

### 上海虹橋雅辰悅居酒店

上海虹橋雅辰悅居酒店是雅辰旗下最新開設的自家品牌酒店，二零一八年九月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，在開業後兩個月，錄得平均入住率為百分之三十六點四；隨著酒店不斷發展及萬象城成為上海市消閒熱點，預期入住率將持續提升。酒店地理位置優越，位處上海全新熱門購物商圈，毗鄰多個消閒娛樂場所，亦鄰近上海虹橋國際機場及虹橋高鐵站。

### 上海虹橋 citizenM 酒店

集團新開業的上海虹橋 citizenM 酒店與上海虹橋雅辰悅居酒店均位於上海萬象城綜合商業發展區，迎合不同目標客群。上海虹橋 citizenM 酒店由集團全資擁有，並由荷蘭跨國酒店集團 citizenM 營運。酒店於去年十二月展開試業，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，讓他們盡享鄰近萬象城綜合商業發展區內多元化零售消閒設施的便利。



### 計劃中及發展中酒店項目

#### 新加坡卡斯加登路九號

這個項目是集團進軍新加坡酒店業的首個項目，將發展成提供不少於九十間客房的五星級豪華酒店，以及樓高四層的精品辦公大樓出租。酒店將提供五星級的配套設施，例如高級餐廳及酒吧、天台用餐區、戶外泳池、健身室及多用途商務中心等。

繼於二零一八年一月獲政府批出臨時項目發展許可後，項目地基工程已於二零一八年完工。集團已於二零一九年二月獲批項目發展書面許可，現正進行打樁工程。待二零一九年取得相關的許可及批准後，集團計劃於第三季展開地庫及上蓋工程，預計項目將於二零二一年中落成。

#### 旅遊設施管理

受市內新建大型酒店及度假村的激烈競爭所影響，集團管理的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」）面對挑戰。二零一八年，澳門旅遊塔觀光層的入場人數下跌百分之十三至六十八萬三千人次（二零一七年：七十八萬五千人次），而宴會及會議展覽業務亦錄得按年跌幅。整體而言，盈利率較二零一七年下降。集團現正探討有效的宣傳推廣策略，務求於來年扭轉勢態。

深圳方面，集團為全球第四高建築物平安國際金融中心的雲際觀光層提供管理服務。身處近期開幕的觀光層，可鳥瞰深圳的城市脈絡與景觀風貌，吸引旅客到訪。

### 雅辰酒店集團

二零一八年，集團旗下提供專業酒店管理方案的雅辰酒店集團積極管理多個酒店物業組合，當中包括隸屬雅辰品牌的酒店以及亞洲一系列其他品牌及非品牌酒店。年內，雅辰在上海開設一間全新的自家品牌酒店，並正規劃及籌備未來四年內開設更多雅辰品牌酒店。

雅辰酒店集團於二零一八年與荷蘭國際性酒店品牌 citizenM 建立合作夥伴關係，負責管理 citizenM 亞洲區酒店物業，包括台北北門 citizenM 酒店及上海虹橋 citizenM 酒店。按合作雙方同意進行的策略性整合，由二零一九年一月二日起，雅辰酒店集團將 citizenM 亞洲區酒店的管理權交還其母公司；雙方將繼續攜手發掘區內潛在投資機遇。

除 citizenM 酒店外，截至二零一八年十二月三十一日，雅辰酒店集團經營兩間雅辰品牌酒店及四間非品牌酒店。其中，雅辰品牌酒店分別為於二零一七年九月開幕、設有一百三十八間客房的北京東直門雅辰悅居酒店，以及於二零一八年九月開幕、設有一百八十八間客房的上海虹橋雅辰悅居酒店；非品牌酒店為澳門鷺環海天度假酒店及金麗華酒店，以及位於夏威夷茂宜島的卡阿納帕利海灘酒店及種植園旅店。

雅辰酒店集團及旗下雅辰品牌作為酒店業的新秀，雖然面對激烈競爭，但自成立以來屢奪佳績。二零一八年三月，雅辰勇奪中國酒店星光獎「最佳新銳酒店品牌」。在現有成績基礎上，雅辰酒店集團正計劃於中國擴展雅辰品牌酒店業務組合，預計於二零二一年至二零二三年在中國推出八間酒店，同時亦正商討其他管理合同。此外，集團亦計劃於二零二二年在新加坡開設雅辰酒店。



### 會員會所

新成立的雅辰會位於香港信德中心，環境雅致寬敞，於二零一八年四月至十二月試業期間已進行會員招募及一系列優化服務。雅辰會提供全面的商務及消閒設施，包括餐廳及酒吧、多間設備完善可供租用的會議室及康樂活動室，亦設有健身中心、泳池、美容中心、網球場、足球場以及籃球場等各類設施。會員更可因應需求隨時享用禮賓服務。截至年底，雅辰會註冊會員人數超過一百人，開業初期成績理想。

### 旅遊及會議展覽

信德旅業為提供一站式服務的旅遊公司，專門為商務旅客及會議展覽主辦單位提供服務，包括綜合的票務管理及預訂服務、周全的接待及交通安排等。信德旅業於香港、澳門、北京、上海、廣州及深圳均設有辦事處，二零一八年旅遊及會議展覽業務收入合共為港幣四千八百萬元（二零一七年：港幣五千三百萬元）。

隨著地區連繫日益緊密，信德旅業鎖定多個新機遇，借助集團不同業務的協同效應擴大服務範疇並提升服務水平。信德旅業獲准代售廣深港高速鐵路車票，結合集團專營渡輪及巴士服務以及地區酒店網絡優勢，為客戶及合作夥伴提供全方位區域交通方案。二零一八年，集團成功與愛馬仕、平治及法拉利等跨國高檔品牌以及澳門特區政府合作籌辦多項大型項目及活動。

投資

## 共謀持續價值

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



## 投資

集團持有澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）約百分之十一點五的實際股權。澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十四點一的實際股權；澳博控股則持有澳門博彩股份有限公司的全部權益，該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。年內，澳娛宣派股息，為集團帶來投資收入。





二零一八年，此部門錄得溢利港幣九千七百萬元（二零一七年：港幣一億三千五百萬元），按年下跌百分之二十八。

集團與環美航務及皇家加勒比郵輪有限公司合作營運及管理啟德郵輪碼頭。該碼頭使用率持續上升，未來仍有龐大增長空間。二零一八年，碼頭錄得一百七十一艘郵輪停泊，佔年內香港整體郵輪旅客吞吐量的百分之八十一。

集團零售部門澳門東西有限公司（「澳門東西」）紮根澳門，獲國際品牌玩具「反」斗城授權於澳門經營玩具銷售業務。二零一八年，該公司在澳門經營兩間玩具「反」斗城門店，分別位於澳門旅遊塔及議事亭前地。二零一八年全年，兩間門店的銷售額穩定增長，帶動該公司按年銷售增長百分之三。九月起，零售市道普遍放緩，拖

累澳門整個零售業，導致該公司第四季銷售額下滑。儘管如此，該公司年內整體業績較去年微升百分之十四。

近月，該公司正積極籌劃在澳門開設第三間玩具「反」斗城門店，而且進展順利。新店將進駐濠尚購物商場，並以澳門旗艦店形象亮相。濠尚購物商場是為位於氹仔市中心的全新高端購物商場，預期將成為澳門購物熱點；加上玩具「反」斗城旗艦店進駐，將為消費者提供一應俱全的國際化玩具及相關娛樂用品。

集團自二零一八年起，開始就拓展澳門東西的零售業務方面，計劃為其新增附加業務。現計劃於二零一九年在香港及澳門開設專售意大利雪糕的「Stecco Natura」，預期該品牌將於二零二零年進軍中國市場。

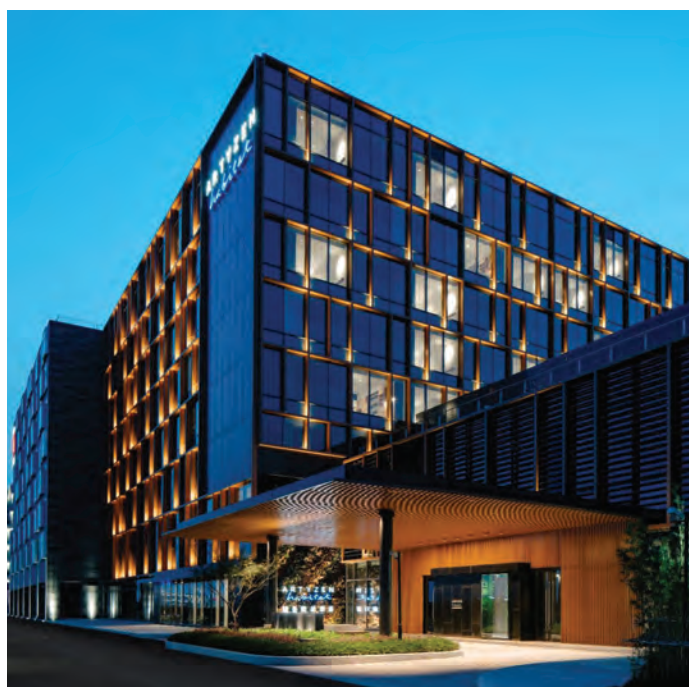


## 展望及發展近況

集團於二零一八年推行多項新發展，涉足高潛力業務領域及待開發地區市場，為其業務發展定下長遠方向。

其中，集團與鵬瑞利房地產控股有限公司就中國專項物業發展開展合作。合作夥伴為中國醫療保健市場專家，讓集團能更好運用其於發展住宅及綜合項目的豐富經驗。是次合作，目的為打造一個康養設施齊備、交通網絡發達的新型發展項目模式，以迎合當地及廣泛周邊地區的保健需求。集團深信，此發展概念獨特，且蘊藏龐大潛力。現階段將重點處理項目的規劃及建設工作，以確保質量達最高標準，並能如期推出市場。集團認為此項可為業務組合開拓新收入來源。

此外，集團於二零一八年延續去年的發展，繼續擴大於新加坡房地產市場的滲透率。新加坡是重要區域樞紐，集團在該國收購多個優質地塊，正正反映我們對新加坡的長遠經濟增長潛力抱有信心。集團將適切運用其於發展高端項目的豐富經驗，把握及發展該等位處黃金地段的地塊，並視此為涉足新加坡市場的長期策略之一，預計將為集團帶來豐碩成果。





另一方面，港珠澳大橋於二零一八年十月開通，大灣區內的交通發展令區內出行模式產生變化。集團認為該變化為我們同時帶來機遇和挑戰。展望未來，集團將致力鞏固渡輪服務在全新交通發展格局中的地位。同時，隨著綜合跨境活動與日俱增，對於擅長統籌旅遊、住宿及消閒規劃的專業服務需求將不斷提升，並為集團的旅遊以及酒店及消閒部門迎來新機遇。集團將致力發揮業務間的協同效應，藉此把握新需求帶來的機遇。

整體而言，地區環境日新月異，加上當前環球經濟形勢充斥不明朗因素，集團正朝著多個精心策劃的全新發展方向邁進，在長期規劃、投資及發展等方面多管齊下。因此，集團在緊接一年將繼續辛勤耕耘，同時善加發揮集團傳統業務強勁的回報能力，期望發展成業務組合更趨多元化的企業，推動回報逐年穩步增長。

企業社會責任

## 共構永續社區

集團致力造福社會及優化環境，實踐可持續發展的承諾。藉着參與各項社會服務及慈善活動，我們竭力促進香港及澳門的社會共融，並透過建設綠色環境，支持區域可持續發展。



## 企業社會責任



信德集團致力成為港澳地區內可靠盡責並關懷社會的企業。因此，我們堅守企業社會責任，並按此制定業務穩健發展和創建美好社會的策略。我們的政策和營運流程均以可持續發展理念為中心，希望能夠支持員工、社會及環境的長遠發展。

## 凝聚社群

### 培育青少年

本集團致力推動社會發展，並為資源匱乏的青少年提供更多學習機會。我們連續十二年支持青年企業家發展局（青企局）向香港中學生宣講企業家精神和培養他們的求職技巧。而作為該局青年生涯規劃活動的「公司大使」，我們於四月至七月期間舉辦了多個職業及生涯規劃輔導工作坊。我們亦與香港專業教育學院、香港專業進修學校及佛教志蓮中學協辦實習計劃，讓學生於物業管理及旅遊行業中汲取工作經驗。另外，集團亦參與「學校起動」計劃的生涯規劃日，為學生覆核履歷及進行模擬面試，為他們將來求職作好準備。

本集團的澳門辦事處亦為弱勢社群的中學生舉辦職業輔導工作坊，指導他們撰寫履歷及準備面試。此外，我們亦繼續安排澳門旅遊學院的學生參觀澳門旅遊塔，讓他們了解有關款待工作的日常運作模式。

噴射飛航運用 2017 年度「噴射飛航好友慈善綜藝晚會」籌得的善款，向年輕一代推廣閱讀，並已向 33 所澳門學校共超過 10,000 名小學生捐贈書本。噴射飛航亦舉辦了專為中學生而設的交流團，協助他們認識發展迅速的大灣區及了解「一小時生活圈」帶來的經濟效益。與此同時，澳門金麗華酒店亦舉辦了多次招聘講座，向有興趣加入酒店行業的學生介紹其見習生訓練計劃。

## 關懷長者

關懷長者一直是本集團回饋社會的核心項目。信德義工隊繼續支持「耆光照耀東」織網計劃，於端午節期間到老人院舍探訪，透過遊戲及派發糉子與禮物包，與他們分享節日喜悅。另外，義工與他們的家人一起參與「愛心手工藝班」，將親手製作的手工藝品贈予長者。我們的義工亦協助尊賢會於九龍灣國際展貿中心舉辦「耆舞派對」，款待超過一千位長者。

今年，本集團的澳門辦事處及澳門旅遊塔協辦「扶輪老友記去旅行」活動，安排澳門大學的學生充當嚮導，邀請 120 位婦女長者於澳門旅遊塔享用豐富的午餐。另外，我們亦透過與「輪」同行長者活動，邀請了聖方濟各安老院的殘疾院友及其家人，參觀澳門旅遊塔觀光層並同享溫馨茶敘。噴射飛航自 2012 年起一直鼎力支持「愛德之旅耆樂基金」，更安排了超過 100 名來自打鼓嶺的長者參觀有機農莊，同慶中秋佳節。在國內，北京東直門雅辰悅居酒店今年亦舉辦了「重陽節獻愛心」活動，提供精美茶點與長者共享，而北京電視台更拍攝了當天的活動精彩片段。

## 促進社會共融、加強社區關注和支援

「取諸社會，用諸社會」是信德企業文化中不可或缺的部份。我們為香港大埔一支女子足球隊參與「公平貿易盃 — 香港企業足球賽」提供資助。澳門辦事處亦再度與澳門旅遊塔攜手，在「世界提高自閉症意識日」亮起藍燈，以支持自閉症患者及其家人。今年的音樂會更特別邀請由多位患有自閉症的澳門藝人組成的 LIFE BAND，演繹由他們原創的樂曲。我們亦於新春期間邀請到一批患有唐氏綜合症的兒童，出席「澳門美食之都飄雪迎新歲」活動，讓他們與家人一起在旅遊塔觀光層玩遊戲並享用美食，慶祝新年。

### 慈善捐助及籌款

集團積極提供慈善捐助，支持香港醫療護理服務的發展。我們於 2017 年贊助「東華三院慈善障礙挑戰賽」，令廣華醫院的重建計劃得以落實。今年，信德義工隊參加了「東華三院萬聖節反轉樂園慈善跑」，為東華三院何玉清教育心理服務中心內患有精神及學習障礙困擾的學童籌得超過 139,000 港元善款。另外，我們亦透過參與「保良局新春行大運慈善步行」活動，協助該局籌募經費，為保護婦孺出力。集團的澳門各營運部門及噴射飛航，十多年來亦積極支持「公益金百萬行」慈善活動。我們更派出逾 260 名義工為澳門日報讀者公益基金會籌款，惠澤社區有需要的人士。本財政年度，集團合共籌得 9,012,000 港元的善款。

為促進社會共融，澳門金麗華酒店舉辦了一個「綠惜週末市集」，以美好生活為主題，透過 58 個攤位提供環保產品、手工藝品及親子活動。鷺環海天度假酒店亦透過「玩轉復活節嘉年華」，捐贈玩具和圖書予低收入家庭。

### 藝術及文化

集團深信藝術與社會息息相關，故此一直支持推動藝術及文化的發展。去年夏季，我們與當代水墨畫家陳紫君合作，舉辦了「家•愛地球」當代水墨畫展覽，以喚醒大眾對一些重要社會以及環境議題的關注。我們亦開辦了當代水墨畫工作坊，讓信德中心的訪客以輕鬆的方式，學習及欣賞這種源遠流長的藝術。

集團亦致力促進澳門的文化傳承及推動本地創意工業。為支持青年企業壹劃有限公司的首個項目，澳門旅遊塔特地為該公司免費提供空間，放置兩台獲澳門政府文化局認可的壓幣機。另外，澳門旅遊塔亦於九月至十二月期間舉辦了以「從香港到濠江」為題的展覽，重點展出畫家沈平的水彩畫作，以促進大灣區內兩個主要城市的文化交流。

### 減低對環境的影響

#### 可持續發展的營運

本集團致力減低業務運作對環境的影響，並深信健全的管理制度能為集團的業務管理及優化產品和服務奠下穩固的根基。集團引入多項節能政策，包括推出降低香港辦事處耗電量的節能計劃，制定具體的策略和目標。憑藉高效的職業健康及安全管理系統，本集團於香港和澳門的物業管理部均成功取得 OHSAS 18001 認證。

我們亦將綠色建築原則應用於新發展的物業項目中，例如於珠海及上海的綜合發展項目中，我們採用中國綠色建築評價標準的「三星」認證系統；新加坡的酒店發展項目則符合建設局綠色建築標誌計劃的要求。

澳門旅遊塔的綠色採購系統採用了一套比前更嚴格的供應商遴選準則，在可持續發展方面表現較佳的合作夥伴會被優先考慮。旅遊塔亦會持續向管理層提供減廢措施建議，推行善用資源的理念。

#### 提升員工及客戶環保意識

本集團銳意提升員工及客戶對環境的關注，並鼓勵他們身體力行實踐綠色生活。為宣揚節約用水的重要性，綠色辦公室管理組在集團的香港辦事處、澳門辦事處及旗下的物業管理總部和噴射飛航推行自備水杯（Bring Your Own Mug）行動，鼓勵同事出席會議時自備水杯，提倡善用食水。集團亦夥拍香港公平貿易聯盟舉辦「咖啡渣磨砂膏工作坊」，讓員工學習將咖啡渣改造成天然的磨砂膏。

我們亦於香港、澳門辦事處及物業管理部開展電子廢物回收行動，鼓勵香港及澳門的員工與住戶，支持香港政府的舊電器回收計劃。澳門辦事處年內再次為員工舉辦「免廢市集」，活動成功令 340 件二手物品獲得重用。我們的物業管理部亦於香港昇御門籌辦「昇御三色回收日」，鼓勵住客把不需要的家居用品帶到會所回收，並獲贈小禮品。



### 可持續使用並節省資源

集團深信，透過教育鼓勵大眾培養綠色的生活習慣，對減輕環境傷害是非常重要的。因此，我們舉辦了一系列活動，鼓勵員工親親大自然，包括於西貢萬宜水庫舉行、全長 11 公里的「撐綠惜日跑夜行」慈善步行活動，並成為該活動的衛星贊助企業。本集團香港辦事處的愛心義工隊亦參加了由世界綠色組織主辦的植樹日，提倡樹木可持續發展，從而支持香港政府的「郊野公園植林優化計劃」。

我們於 2018 年成功減廢，同時幫助社會上有需要的人。本集團繼續與惜食堂協作，

於十一月時派出義工隊參加「惜食體驗日」，到工場協助包裝剩餘食物，製成約 1,700 個營養豐富的飯盒，派發予有需要的人。另外，義工隊連續第二年支持樂餉社並參與「愛包行動」，協助該社將麵包店剩餘的麵包分發予弱勢社群。為表支持，集團更借出信德中心作為其中一個麵包收集點。集團亦於「世界糧食日」舉辦了首個「信德募捐食物行動」，合共捐出 360 件罐裝食品，給予三餐不繼的人。

如欲知道更多有關集團本年度企業社會責任的資料詳情，請參閱將於二零一九年下半年出版的可持續發展報告。



# 主要物業表

## 發展及／或出售之物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一八年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>香港</b>						
昇御門 九龍漆咸道北388號	571 (附註一)	3,786	住宅	51%	已落成	—
	36個 私家車停車位 (附註一)		停車場		已落成	—
<b>澳門</b>						
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	—
<b>濠庭都會</b>						
第四期—濠珀 (氹仔BT35地段)	3,832 (附註二)	5,426	住宅	100%	已落成	—
	94個 私家車停車位 (附註二)		停車場	100%	已落成	—
第五期—濠尚 (氹仔BT2/3地段)	183,985 (附註二)	23,843	住宅	71%	已落成	—
	814個 私家車停車位		停車場	71%	已落成	—
	203個 電單車停車位		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	二零一八年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>中國</b>						
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%	地下室工程 進行中	二零二三年  二零二一年 二零二三年
北京通州區 第 13、14-1 及 14-2 號地塊	318,197 (附註四)	38,926	商業/ 辦公室/ 服務式住宅	24%	地下室工程 進行中	二零二二年
北京通州區 第 10、11 及 12 號地塊	293,837 (附註四)	84,024	商業/ 辦公室/ 服務式住宅	19.35%	上蓋工程 進行中	二零二一年
珠海橫琴新區 珠橫國土儲 2013-04 號地塊	135,963 (附註五)	23,834	商業/ 辦公室/ 服務式住宅/ 酒店	70%	上蓋工程 進行中	二零二零年
<b>新加坡</b>						
索美賽路 111 號	51,974 (附註一)	10,166	商業/ 辦公室/ 醫療中心	70%	優化工程 進行中	二零一九年
卡斯加登路九號	11,048	2,391	酒店	100%	地下室工程 進行中	二零二一年

#### 收購中的物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一八年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>澳門</b>						
南灣海岸(附註六)	217,964 (附註七)	24,790 (附註七)	商業/ 住宅/酒店	100%	土地儲備	—

## 主要物業表

### 策劃中的物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一八年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
<b>中國</b>						
天津西青區張家窩鎮津西青(挂) 第2018-09、2018-10及 2018-11號地塊	291,291 (附註八)	76,988	酒店／商業／ 醫療／ 長者護理	30%	設計工程進行中	二零五八年
雲南昆明呈貢區 第KCC2018-6-A1及 KCC2018-6-A2號地塊	596,305 (附註八)	65,054	酒店／商業／ 醫療／ 長者護理／ 會議展覽	30%	設計工程進行中	二零五九年
<b>新加坡</b>						
柏園	11,988 (附註九)	4,281	住宅	100%	設計工程進行中	永久業權
那森路14及14A號	8,643 (附註九)	6,174	住宅	100%	設計工程進行中	永久業權
<b>泰國</b>						
泰國布吉島Rawai海灘	—	36,800	酒店	50%	土地儲備	永久業權

## 集團自置之自用物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一八年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
<b>香港</b>						
香港 干諾道中 200 號 信德中心西座三十九頂樓	1,823	—	辦公室	100%	—	二零五五年 期滿，可再續至 二一三零年
九龍興華街西 83 及 95 號	20,602	19,139	船塢	42.6%	—	二零五一年
<b>澳門</b>						
澳門國際中心 第十二座二樓至 四樓(全層)及 五樓 A、B、C 單位	2,894	—	員工宿舍	100%	—	二零二六年 期滿，可再續至 二零四九年
澳門富大工業大廈 四樓 A4 室	350	—	工廠	100%	—	二零二三年 期滿，可再續至 二零四九年

## 投資及酒店物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
<b>香港</b>						
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

## 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
九龍荔枝角道833號 昇悅居	515個 私家車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	140個 貨車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	974	—	商業	100%	822	二八五八年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下、一樓至三樓	26個停車位	—	停車場	100%	—	二八五八年
香港堅尼地道9號L 萬信臺一樓至四樓	18個停車位	—	停車場	100%	—	二零四七年
香港干諾道中200號 信德中心商場402號舖	3,102	—	商業	100%	—	二零五五年
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
<b>澳門</b>						
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

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
澳門路環黑沙海灘 澳門鷺環海天 度假酒店及澳門 高爾夫球鄉村俱樂部	42,285	767,373	酒店/ 高爾夫球場	34.9%	—	二零二三年 期滿，可再續至 二零四九年
濠庭都會 第五期—濠尚 (氹仔BT2/3地段)	60,900		商業	50%	32,897	二零三一年
	609個 私家車停車位		停車場	50%	—	二零三一年
<b>中國</b>						
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
	33,566		酒店	100%	—	二零四七年
	56個 私家車停車位		停車場	100%	—	二零五七年
上海萬象城內 上海虹莘路 3999-5, 3999-6 號	29,280	5,694	酒店	100%	—	二零四九年

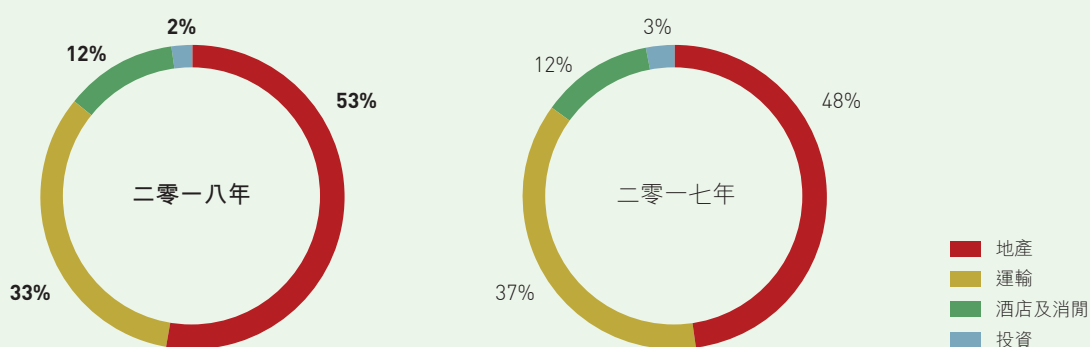
附註：

- (一) 於二零一八年十二月三十一日可供出售的餘下實用面積或私家車停車位。
- (二) 於二零一八年十二月三十一日可供出售的餘下樓面面積或私家車停車位。
- (三) 樓面面積(包括地庫面積)須待中國政府審批。
- (四) 樓面面積(包括地庫面積)須待中國政府審批及設計發展而作出修改。
- (五) 樓面面積(包括地庫面積)須待設計發展而作出修改。
- (六) 收購事項的完成日期延長至二零二六年十月三十一日或該日之前，因為澳門特區政府仍在審閱土地問題及南灣區總體規劃。
- (七) 待澳門特區政府落實南灣區總網規劃方案後，項目的地塊面積及樓面面積(有待審批)或會少於所列面積。
- (八) 樓面面積尚待中國政府審批及設計開發。
- (九) 樓面面積尚待新加坡政府審批及設計開發。

# 集團財務回顧

## 收益分析

### 按部門劃分之收益



(港幣百萬元)	二零一八年	二零一七年	變動	變動率	說明
地產	<b>3,492</b>	3,094	398	+13%	該增加主要來自就濠尚住宅單位確認之物業銷售。
運輸	<b>2,161</b>	2,343	(182)	-8%	該減少主要來自港珠澳大橋於二零一八年第四季通車後將部份交通分流。
酒店及消閒	<b>802</b>	783	19	+2%	年內收益維持穩定。
投資	<b>137</b>	169	(32)	-19%	該減少主要來自澳娛之股息收入減少。
總額	<b>6,592</b>	6,389	203	+3%	

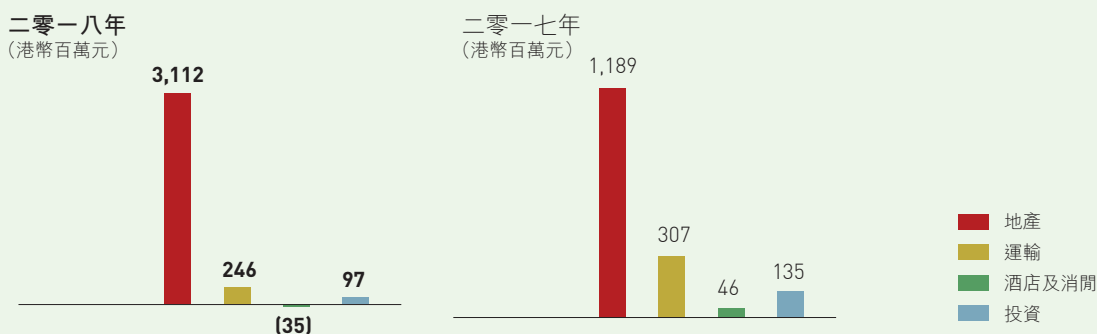
### 按地區劃分之收益

(港幣百萬元)	二零一八年	二零一七年	變動	變動率	說明
香港	<b>1,866</b>	3,589	(1,723)	-48%	該減少主要來自二零一七年就春磡角洋房確認之物業銷售。
澳門	<b>4,290</b>	2,382	1,908	+80%	該增加主要來自就濠尚住宅單位確認之物業銷售。
中國大陸	<b>172</b>	139	33	+24%	該增加是由於來自位於北京的酒店經營及位於北京的一處投資物業的租金收入。
其他	<b>264</b>	279	(15)	-5%	年內收益維持穩定。
總額	<b>6,592</b>	6,389	203	+3%	



## 損益分析

### 按部門劃分之分部業績



(港幣百萬元)	二零一八年	二零一七年	變動	變動率	說明
地產	<b>3,112</b>	1,189	1,923	+162%	該增加主要來自就濠尚住宅單位確認之物業銷售。
運輸	<b>246</b>	307	(61)	-20%	該減少主要因於二零一八年經營成本上漲及乘客減少導致淨票務收益減少。
酒店及消閒	<b>(35)</b>	46	(81)	-176%	該減少主要因為新開業酒店及會所業務開支較高。
投資	<b>97</b>	135	(38)	-28%	該減少主要來自澳娛之股息收入減少。
未分配淨收入	<b>23</b>	63	(40)	-63%	該變動的主要原因是人民幣匯率貶值。
投資物業公平價值之變動	<b>213</b>	178	35	+20%	投資物業公平價值收益反映房地產市場中我們組合之表現。
經營溢利	<b>3,656</b>	1,918	1,738	+91%	
融資成本	<b>(318)</b>	(227)	(91)	-40%	該變動主要來自新項目所產生之融資成本上升。
所佔合營投資業績	<b>1,445</b>	201	1,244	+619%	該增加主要由於應佔澳門濠尚50%權益之公平價值收益。
所佔聯營公司業績	<b>794</b>	9	785	+8,722%	該增加主要由於應佔通州項目之公平價值收益以及收購信德中心有限公司之A類股份時之議價購買收益。

## 集團財務回顧

(港幣百萬元)	二零一八年	二零一七年	變動	變動率	說明
除稅前溢利 稅項	<b>5,577</b> <b>(236)</b>	1,901 (203)	3,676 (33)	+193% -16%	該變動主要來自物業銷售之應課稅溢利增加。
本年度溢利 非控股權益應佔溢利	<b>5,341</b> <b>(694)</b>	1,698 (248)	3,643 (446)	+215% -180%	該變動主要由於地產部之非控股權益攤分應佔溢利增加。
本公司擁有人應佔 溢利	<b>4,647</b>	1,450	3,197	+220%	

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

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一八年十二月三十一日，本集團總資產淨值增至港幣37,166百萬元，比去年增加港幣4,147百萬元。現金與流動資金保持強勁及穩健。年內，經營業務所用現金淨額為港幣1,913百萬元。投資業務之主要現金流入包括出售一家附屬公司權益所得款項港幣2,520百萬元及三個月後到期銀行存款減少港幣2,281百萬元。投資業務之主要現金流出包括向一家聯營公司出資港幣772百萬元及購置物業、廠房及設備港幣483百萬元。融資業務所得淨現金港幣2,421百萬元主要為提用及償還貸款、支付融資成本、向股東派付股息及回購股份之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零一八年	二零一七年	變動
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營業務	<b>(1,913)</b>	2,218	(4,131)
投資業務	<b>3,461</b>	(2,468)	5,929
融資業務	<b>2,421</b>	(335)	2,756
現金及現金等同之淨增加/(減少)	<b>3,969</b>	(585)	4,554

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣14,318百萬元，較二零一七年十二月三十一日增加港幣1,652百萬元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資本及投資項目的所需現金流量。於二零一八年十二月三十一日，本集團的備用銀行貸款合共港幣21,727百萬元，其中港幣6,423百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還的銀行借貸為港幣15,304百萬元。本集團之借貸亦包括中期票據(「中期票據」)港幣3,184百萬元。

基於年末淨借貸港幣4,171百萬元，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13.4%(二零一七年：9.3%)。本集團將繼續維持穩健之資本與負債比率為其財務策略，並考慮一些步驟降低融資成本。

本集團各項借貸之到期組合如下：

### 到期組合

一年內	一至二年	二至五年	五年以上	總額
28%	50%	22%	—	100%

### 重大出售及承擔

於二零一八年十二月，本集團根據於二零一六年六月與HIP Company Limited 訂立之買賣協議，以合共現金代價港幣3,150百萬元出售澳門濠尚購物商場之50%權益而確認收益港幣1,348百萬元。於二零一八年十二月完成出售後，本集團於濠尚購物商場之經濟利益由100%減少至50%，本集團將保留權益按合營投資列賬。

二零一八年十一月，本集團就一項建設新加坡酒店物業訂立主合約。於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣579百萬元。

二零一八年一月，本集團與其他投資夥伴訂立協議，以共同投資Perennial HC Holdings Pte. Ltd. (「HC Co」)，而該公司將投資潛在中國房地產項目，主要用作醫療保健，當中包括酒店及／或零售元素、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。HC Co的資本承擔總額為500百萬美元。本集團持有HC Co的30%權益，而其應佔承擔額為150百萬美元。於二零一八年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為108百萬美元(相等於約港幣850百萬元)。

### 資產抵押

年末時，本集團以賬面總值港幣29,294百萬元(二零一七年：港幣25,729百萬元)的若干資產，作為約港幣9,509百萬元(二零一七年：港幣6,807百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣1,404百萬元(二零一七年：港幣997百萬元)亦以若干附屬公司的股份抵押作擔保。

### 或然負債

年末時，本集團並無重大或然負債。

### 人力資源

本集團(包括附屬公司但不包括合營投資及聯營公司)於年末時聘用約3,530名僱員。本集團對其僱員採納具競爭力之薪酬待遇。晉升及加薪以個人表現有關。為培養僱員之團體精神，本集團經常舉辦聯誼活動，並鼓勵僱員出席與本集團業務及發展有關之培訓課程。

## 集團財務回顧

### 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。載於下文的主要風險因素，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。

### 宏觀環境

本集團大部分收益及經營溢利來自地產業務，該業務包括物業發展、物業投資及物業管理服務等等。因此，本集團的表現取決於香港、澳門、中國及新加坡有關經濟及地產市場的整體表現。國內、地區或全球經濟狀況的變動亦可能導致物業價格波動，並影響本集團所擁有或正在發展的物業價值。同樣，經濟環境的變化可能對旅遊及商業消費模式造成重大影響。任何持續負面狀況例如，失業率上升、股票或物業價格下跌、可支配收入減少、匯率波動等均可能降低消閒及商業旅行需求，並對運輸及酒店業務造成不利影響。緩慢的經濟增長也會為本集團酒店的客房價格及入住率帶來下行壓力，並降低了餐飲、旅遊、旅遊設施、會展及零售業務等酒店相關服務的需求，從而可能導致收益減少。

### 政府政策、法規及許可批准

地產、運輸及酒店等業務須遵守大量法律法規、獲取牌照許可或授權以及遵守相關規定，如未能取得必要的政府許可、授權或批准，又或違反安全、衛生及環境規定等均可能導致業務暫停、失去經營權或失去追求發展計劃的權利。政府政策及法規可能導致物業價格波動，並影響土地銷售計劃及用地批准，包括(例如)香港特區政府實施額外印花稅以冷卻過熱的物業市場，澳門特區政府修訂及引進的《土地法》、《城市規劃法》及《文化遺產保護法》，以及新加坡政府就住宅土地及物業引入額外買方印花稅率及額外財產轉讓稅等冷卻措施。

渡輪業務須遵守大量規定及獲授許可及牌照。在各個經營階段續期更新證書及批准通常須遵守政府機構或船隻評級機構所設定的條件(如最低航行次數及票價)。離境稅增加或任何關於簽證批准或出入境限制的變動均可能導致旅客流量出現變化。

酒店經營方面須遵守各項包括健康、衛生、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。香港及澳門最低工資的規定進一步增加可能導致經營成本增加。適用於所有向歐盟當事人提供貨品或服務的機構組織的新歐盟《一般資料保護規則》已於二零一八年五月全面強制執行。違反法規可被處以最高為20百萬歐元或相當於全球每年營業總額4%的罰款(以較高者為準)。

### 競爭

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，影響了本集團的渡輪客流量，導致收益減少。另外，本集團所擁有或所管理的酒店面對區域內其他大型、多品牌連鎖酒店及新興生活方式品牌的激烈競爭。

### 燃料供應

地緣政治發展等不可預料事件可能帶動實質或臆測性的燃料供應短缺，從而導致燃料價格上漲，以致對本集團運輸業務的盈利能力造成不利影響。儘管本集團的燃料對沖政策仍在實施，但該政策僅對沖部分的預期消耗，況且，在任何環境下，對沖都未必能完全有效應對燃料價格的大幅波動。燃料供應的污染亦可能導致船舶主要機器的損壞及影響本集團的經營及聲譽。

### 依賴技術及自動化系統

本集團的運輸業務需要使用精密技術及自動化系統，如客票銷售系統、導航及通訊系統、付款系統及財務系統等。有關係統故障或其它本集團物業及酒店相關系統的故障均可能導致業務中斷、丟失重要數據、洩露個人資料及付款信息，並導致違反數據隱私條例、損害聲譽及流失收益，並可能產生保險範圍以外的責任。

### 交易對手方、法律及合規、僱員行為不當、疏忽及詐騙風險

本集團部分往來銀行、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。如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或業務流失。本集團的交易對手方可能無法執行標準及合約條款，亦可能不時產生分歧。

僱員行為不當或疏忽亦可能產生風險，如違反法律及法規、不遵守內部政策及程序、貪污、合夥詐騙及其他不法行為。本集團亦可能被捲入就違反法律及法規或違反商業操守、操縱市場或行賄的調查及監管訴訟程序。大量法律責任可能對本集團的業務、財務業績或聲譽造成重大不利影響。

### 可用勞動力、資源及材料

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。香港市場缺乏渡輪業務有關的執業船長、水手及維修技術人員，澳門特區政府的非常駐居民勞動力配額亦導致澳門酒店及客運巴士業務的勞動力短缺。任何勞資糾紛可能導致工業行動及影響日常運作。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。

### 爆發傳染病、災害或不利天氣

運輸、酒店、旅遊相關及會展業務受本集團控制範圍外因素的不利影響，如惡劣的天氣狀況、爆發傳染病、自然災害、動亂或旅遊安全檢查措施等。

### 策略、決策及整合風險

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。本集團亦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由於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等等。

## 集團財務回顧

### 財務風險

本集團於財務風險管理採取審慎政策，將所承受貨幣及利率風險降至最低。除已擔保中期票據外，本集團籌集之所有資金乃以浮動利率計算。除中期票據400百萬美元及銀行借貸人民幣872百萬元及1,115百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約95%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，而澳門幣及美元與港元掛鈎。本集團之主要業務均以港幣交易及記賬，唯本集團亦擁有以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣為單位之財務資產及負債。本集團將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。按照本集團經批准之財政政策，本集團目前參與燃料對沖及貨幣掉期活動，以減低承受燃料價格及匯率波動之風險。

### 管理及減低風險

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、管理、燃料對沖、危機管理、安全、健康及環保、業務持續及信息技術的委員會及工作組(i)密切監控上述事項及此處未提及的其他風險，以降低對本集團的影響(倘該等風險實際發生)；及(ii)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。

### 保留意見

如本年報第九十四頁至第九十九頁所披露，就本集團在澳娛之投資(「澳娛投資」)計量，本公司之核數師(「核數師」)發表保留意見，董事會謹此提供進一步資料如下：

### 有關行動計劃之進一步詳情

如本年報第一百一十一頁所闡明，由於澳娛為一家於澳門註冊成立之私營公司，根據澳門法律，並不需要為股東編製或提供詳細會計和財務信息。自採納《香港財務報告準則》第9號起，本公司一直在探索及考慮根據《香港財務報告準則》第9號之規定，使用可能適用之各項估值方法以評估澳娛投資之公平價值，如收入法下之折現現金流量法(「折現現金流量法」)及收入資本化法(「收入資本化法」)以及市場比較法。核數師對於該等估值方法的適當性並無任何異議，惟仍須視乎可否獲得評估所需的相關資料及其對最終價值評估(連同相關假設及計算)的審閱而定。

首先，本公司一直聯絡及接洽澳娛，旨在取得澳娛的財務資料(包括歷史綜合財務資料及財務預測)，以基於折現現金流量法進行公平價值評估。然而，由於澳娛毋須按規定編製且一直以來並無編製任何經審核綜合財務報表，故澳娛無法提供所需資料以供完成折現現金流量法評估。

因此，經考慮運用其他兩種方法進行評估所需的資料，本公司擬採用收入資本化法。基於需要取得的資料，包括澳娛日後的股息政策及按主要分部劃分的貢獻明細以及其他市場可比股息率，有可能並不需要依賴澳娛的經審核綜合財務報表而獲得，故本公司認為，其將能夠收集足夠資料以按照下文所載時間表完成估值評估。

本公司估計，估值評估之初稿將可於兩至三個月時間內獲得，然後由本公司審核委員會、董事會及核數師審閱，旨在完成公平價值評估並於二零一九年中期業績公佈中刪除保留意見，惟須待核數師審閱最終價值評估(連同相關假設及計算)後方可作實。

核數師認同上述行動計劃。本公司將繼續監察有關情況，倘行動計劃有任何更新或變動，本公司將會向股東提供最新消息。

#### **保留意見對本集團之財務影響**

如本年報第一百一十一頁所述，作出保留意見乃由於澳娛投資按成本列賬而非根據《香港財務報告準則》第9號之規定按公平價值列賬。鑒於澳娛投資為本集團之長期投資，任何公平價值變動僅會影響其他全面收益，故本公司管理層及審核委員會均認為保留意見將不會對本集團之收益表產生任何影響。

本公司審核委員會及管理層與核數師就有關(i)保留意見及(ii)本公司解決審核問題之行動計劃之意見並無分歧。

# 董事會報告書

信德集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之報告書及經審核財務報表。

## 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三十七項。

## 本集團財務報表

本集團截至二零一八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一百頁至第一百九十七頁之財務報表。

## 股息

董事會並無宣派就截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一七年：每股6.0港仙)。

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股10.0港仙(二零一七年：每股6.0港仙)及特別股息每股6.0港仙(二零一七年：無)。

待本公司於即將舉行之股東週年常會上獲股東批准後，擬派末期股息及特別股息預期將於二零一九年七月十六日派發予於二零一九年七月五日已登記在本公司股東名冊內之本公司股東。

## 股息政策

本公司以提供穩定及可持續回報予股東作為目標，並致力維持董事會於二零一八年十二月七日採納的穩定股息政策(「股息政策」)。本公司擬每半年向股東派發一次股息，每年股息將取決於本公司預計綜合年度利潤，惟須視乎股息政策所載若干準則而定，包括本集團的財務、資本及現金流狀況、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董事會認為相關及適當的任何其他條件或因素。

## 業務審視

本集團截至二零一八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十六頁至第四十一頁之主席報告書、業務回顧及展望及發展近況。

本集團可能面臨之主要風險及不明朗因素之描述載於第五十八頁至第六十頁之集團財務回顧。

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



## 環境政策及表現

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

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

## 與持份者的關係

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

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

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

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

有關本集團的可持續發展及環境保護政策、表現及與持份者關係的詳細資料，可參閱載於本公司網站 [www.shuntakgroup.com](http://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一百九十八頁至第一百九十九頁。

## 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四十八頁至第五十三頁之主要物業表。

## 已發行股份

於截至二零一八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三十四項。

## 可分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，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4,428,382,000元(二零一七年：港幣4,345,473,000元)。

## 捐款

本集團於本年度內共捐款港幣9,012,000元(二零一七年：港幣1,477,000元)作慈善及公益用途。

## 債券

於截至二零一八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三十二項。

## 董事會報告書

### 股票掛鈎協議

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

### 銀行借貸

本集團銀行借貸之詳情概列於財務報表附註第三十項。

### 主要客戶及供應商

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

本年度內，本集團五大客戶合共佔本集團總營業額不足百分之三十。本集團五大供應商佔本集團總採購額百分之七十八點六，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之四十八點九。

何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生於本集團五大供應商之一之澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)持有實益權益。除所披露者外，概無其他董事、彼等之緊密聯繫人(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))或股東(據董事所知，該等人士擁有本公司已發行股份超過百分之五)於本年度內任何時間持有本集團五大供應商之權益。

## 董事

### (a) 本公司董事

於本年度內及直至本報告書日期止之董事如下：

#### 執行董事：

何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)

何超鳳女士(副董事總經理)

何超蓮女士

岑康權先生

尹顯璠先生

#### 獨立非執行董事：

何厚鏘先生

何柱國先生

吳志文先生

葉家祺先生

根據本公司組織章程細則第83條及84條，何柱國先生、葉家祺先生、何超鳳女士及岑康權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。

於本報告書日期各董事之履歷簡介概列於第八頁至第十二頁。

## (b) 本公司附屬公司之董事

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

## 董事之服務合約

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

## 關連人士交易

截至二零一八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三十八項。

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、4及6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或關連交易，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. 何鴻燊博士(於二零一七年六月二十三日退任)、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生於澳娛擁有實益權益。澳娛為本公司間接擁有已發行股份總數百分之六十的Interdragon Limited之主要股東。何鴻燊博士及何超瓊女士為澳娛的董事。何超鳳女士為澳娛一企業董事(即Lanceford Company Limited)之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。本年度內，何鴻燊博士(於二零一八年六月十二日退任)、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。何鴻燊博士、何超蓮女士及岑康權先生均為澳門博彩股份有限公司之董事，該公司為澳博之附屬公司，並為獲得澳門特區政府授予博彩特許權可於澳門經營賭場的特許營辦商之一。

本年度內，本集團與澳娛及其附屬公司(「澳娛集團」)之交易如下：

- (a) 於二零一五年十二月十四日，本公司與澳娛訂立總產品及服務協議(「總協議」)，藉以就本集團按非獨家基準向澳娛集團(反之亦然)提供以下產品及服務訂明框架。總協議為期三年，自二零一六年一月一日起至二零一八年十二月三十一日止。訂約方可於總協議終止前重續，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) 向澳娛集團所擁有之酒店及其他酒店物業及業務(如酒店、澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)及餐廳)提供管理及運營服務；
- (iii) 銷售旅遊產品及提供旅行社服務，如酒店住宿及票務；
- (iv) 向澳娛集團所擁有之多項物業提供其他物業相關服務，如物業管理、銷售及租賃、項目管理及清潔服務；及
- (v) 提供業務支援服務，如洗衣、公司秘書服務、推廣及廣告以及辦公室行政服務。

## 董事會報告書

- 澳娛集團向本集團提供之產品及服務包括以下各項：

- (vi) 向本集團銷售旅遊產品，如酒店住宿及澳門旅遊塔門票；及
- (vii) 向本集團所擁有之物業提供管理服務。

誠如本公司日期為二零一五年十二月十四日的公告所披露，截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度，船票交易之年度上限(以上第(i)項)分別為港幣167百萬元、港幣172百萬元及港幣180百萬元；澳娛集團概無就其根據船票交易大批購買船票的百分之五折扣(以上第(i)項)及其他類別(以上第(ii)至(vii)項)設定年度上限。參考各類該等交易之相應預計價值總額計算之適用百分比率(定義見上市規則，盈利比率除外)低於百分之一。

本年度內，根據總協議售予澳娛集團的船票達港幣116.2百萬元。總協議於二零一八年十二月三十一日到期，並於二零一九年二月二十二日再續期三年，由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止。

- (b) 於二零一六年十二月十五日，本公司之非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅船務投資」)與澳娛就日期為二零零四年十二月二十三日之燃料安排協議(並經日期為二零零七年十一月十二日、二零一零年十月二十八日及二零一三年十月二十五日之同意書修訂)簽訂一份延續協議，以繼續在澳門外港碼頭為信德中旅船務投資之船舶供應及裝載燃料，由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年，其後可再續期三年期間(或雙方可能協定之有關其他期間)，直至任何一方預先發出書面通知提前終止協議。燃料之價格參考燃料之市價加上少許處理費。信德中旅船務投資由本公司實際擁有百分之四十二點六及澳娛實際擁有百分之二十八點四。

有關延續協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一六年十二月十五日之公告內。

本年度內，信德中旅船務投資向澳娛集團購入燃料港幣287.3百萬元。

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

本年度內，根據船票協議向新濠博亞娛樂集團出售船票為港幣31.8百萬元。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。有關經續訂票務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。

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

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

- (a) 屬本集團之日常業務；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據相關協議進行，而協議條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號（修訂本）「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」報告本集團之持續關連交易。

因此，核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對上文第1及2分段所述之持續關連交易之發現及結論。本公司已將核數師函件送呈聯交所。

3. 於二零一八年一月三日，本公司間接全資附屬公司Wise Horizon Developments Limited（「WHDL」）與Perennial China Investment Holdings Pte. Ltd.（「PCIH」）及若干作為夥伴（統稱「合營投資夥伴」）的獨立第三方以及Perennial HC Holdings Pte. Ltd.（「合營公司」）訂立協議（「合營投資協議」）。據此，合營投資夥伴同意藉投資合營公司，於中華人民共和國共同投資潛在房地產項目，主要用作醫療保健用，當中包括酒店及／或零售元素、醫療保健相關配套設施，以及包括多用途物業。

合營公司的承諾資本總額為5億美元（相當於約港幣39億元）。根據合營投資協議認購合營公司股本之普通股後，WHDL將擁有合營公司百分之三十的股權，而其對合資公司之承諾額為1.5億美元（相等於約港幣1,172,300,000元）。

## 董事會報告書

PCIH(為合營夥伴)為Perennial Real Estate Holdings Limited(「PREH」)的全資附屬公司，而PREH為擁有Perennial Singapore Investment Pte. Ltd.(「PSIHL」)百分之一百權益的最終控股公司。PSIHL為Perennial Somerset Investors Pte. Ltd.(「PSIPL」)的主要股東(定義見上市規則)。PSIPL為本公司的主要附屬公司，分別由本公司及PREH間接擁有百分之七十及百分之三十的權益。因此，根據上市規則，PCIH為本公司附屬公司層面的關連人士。

有關合營協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一八年一月三日之公告內。

4. 於二零一八年二月五日，本公司的間接非全資附屬公司及位於澳門氹仔BT2/3號地段的濠庭都會第五期(「濠尚」)的開發商氹仔新城市發展有限公司(「氹仔新城市發展」)與何超鳳女士及何超薏女士(統稱「買方」)分別訂立買賣協議(統稱「協議」)以購買濠尚的物業單位，代價如下：

買方	物業單位	代價
		港幣
何超鳳女士	4座39樓B室	24,887,000
何超薏女士	4座39樓A室	25,096,000

根據上市規則，買方(即董事)為本公司的關連人士。

有關協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一八年二月五日之公告內。

5. 於二零一八年六月七日，氹仔新城市發展與郭思賢先生(作為買方)就位於濠尚7座7樓G室的住宅單位訂立買賣協議(「該協議」)，代價為港幣7,063,000元。由於郭思賢先生為何超瓊女士、何超鳳女士及何超薏女士(均為董事)的表弟，故根據上市規則被視為本公司的關連人士。

有關該協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一八年六月七日之公告內。

6. 於二零一八年八月二十八日，本公司之間接全資附屬公司悅雅有限公司(「買方」)、本公司(作為買方之擔保人)與方強有限公司(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，(其中包括)買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售100股A股(佔信德中心有限公司(「目標公司」)已發行A股(「銷售股份」)總額的百分之十)，基本代價為港幣442,000,000元(可於完成後調整)。

銷售股份有權按比例享有目標公司的溢利或淨資產，該等股份可歸屬於或包含於其物業及代表或衍生自或歸屬於A類股份物業的資產，即位於香港中環干諾道中168-200號信德中心之若干物業。

賣方為何超瓊女士、何超鳳女士及何超薏女士(均為董事)之聯繫人何鴻樂博士全資擁有之公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。

有關買賣協議之其他詳情披露於本公司日期為二零一八年八月二十八日之公告內。

根據上市規則第十四A章，上文第3至6分段所述交易構成本公司本年度內之關連交易，並須於本公司年報內披露。

7. 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。

除上文第1至7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(「信德中心公司」)之董事，該公司亦參與物業投資業務。

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

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

除上文披露者外，概無董事於年內於與或可能與本集團業務構成競爭之任何公司或業務中擁有任何權益。

### 權益之披露

#### (1) 董事之權益

於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須由本公司置存之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

## 董事會報告書

### (a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		佔已發行 股份總數之 概約百分比
		個人權益	公司權益	
				附註 (i)
何厚鏘先生	於相關股份之權益	1,132,124	—	0.04%
何柱國先生	於相關股份之權益	1,132,124	—	0.04%
何超瓊女士	於已發行股份之權益	166,043,937	368,620,627	17.67%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	2.15%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	4.92%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	89,496,345	134,503,471	7.40%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	2.15%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	4.92%
何超薏女士	於已發行股份之權益	38,901,203	31,717,012	2.33%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—	0.19%

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,025,435,785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368,620,627股股份，包括由Beeston Profits Limited（「BPL」）持有之184,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited（「CTDL」）持有之184,224,561股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之134,503,471股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St. Lukes Investments Limited所持有。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之65,040,000股股份為同一批股份，乃由MIL透過其全資附屬公司Business Dragon Limited所持有（見上文附註(iii)）。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超薏女士擁有權益之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
			附註 (i)
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	15.00%

附註：

(i) 於二零一八年十二月三十一日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共 10,000 股股份。

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

除上文 (1)(a) 及 (1)(b) 分段所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(2) 購股權**

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

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

## 董事會報告書

自採納以來，並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。根據二零零二年購股權計劃授予董事之購股權，以及於年初及年結時未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期	每股行使價	購股權數目		附註
				於 二零一八年 一月一日	於 二零一八年 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，於二零一八年十二月三十一日，概無董事或彼等之配偶或其未滿十八歲之子女根據二零一二年購股權計劃及二零零二年購股權計劃獲授任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

根據上市規則披露之二零一二年購股權計劃摘要如下：

- (i) 二零一二年購股權計劃之目的 認可、鼓勵及激勵董事會認為其對本公司曾經或將會作出貢獻之參與者；吸引及挽留對本公司之業務表現、增長或成功屬重要及／或其貢獻有益於或將有益於本公司之業務表現、增長或成功之參與者，或維持與彼等之持續關係。
- (ii) 二零一二年購股權計劃之參與者
- (a) 本公司或其關聯公司聘用之任何人員；本公司或其關聯公司之任何高級職員或董事；或調派往本公司或其關聯公司工作之人員；
  - (b) 本公司或其關聯公司之顧問、業務或合營企業夥伴、專營經營者、承建商、代理或代表；
  - (c) 向本公司或其關聯公司提供研究、發展或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之人士或公司；
  - (d) 向本公司或其關聯公司提供貨品及服務之任何人士；
  - (e) 任何上述人士之聯繫人；或
  - (f) 本公司或其關聯公司之任何供應商、客戶、策略聯盟夥伴或顧問。
- (iii) 二零一二年購股權計劃下可予發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股份之百分比 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之十。本公司於本年報日期已發行3,025,435,785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 於任何十二個月期間內：
- 已發行股份百分之一(主要股東及獨立非執行董事除外)
  - 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)

## 董事會報告書

- |        |                                      |   |
|--------|--------------------------------------|---|
| (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： <ul style="list-style-type: none"><li>— 購股權要約日期當日本公司股份於聯交所每日報價表之收市價；及</li><li>— 緊接購股權要約日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表之平均收市價。</li></ul> |
| (ix)   | 二零一二年購股權計劃尚餘之有效期                     | 二零一二年購股權計劃將繼續有效，直至二零二二年六月七日止。   |

### (3) 主要股東及其他人士之權益

於二零一八年十二月三十一日，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	16.55%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.11%
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	12.35%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,396,066	6.09%
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	6.09%
Megaprospers 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	4.92%

附註：

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,025,435,785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、何超鳳女士及何超薏女士持有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士，何超鳳女士及岑康權先生持有信德船務之實益權益並為該公司之董事。何超薏女士持有信德船務之實益權益。
- (iv) 何超瓊女士持有BPL及CTDL百分之一百權益，並為BPL及CTDL之董事。
- (v) MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL之董事。該等65,040,000股股份由MIL之全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指根據西湖協議向Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」)發行之代價股份之最高數目。ADIL由MIL擁有百分之五十三。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有任何須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之登記冊內或根據本公司獲取之資訊之權益或淡倉。

## 董事會報告書

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司在聯交所購回合共 17,030,000 股本公司股份，總代價為港幣 53,496,618 元(扣除開支前)。所有已回購之股份已於其後註銷。購回之詳情如下：

購回月份	購回股份之數目	每股支付之 最高價格	每股支付之 最低價格	支付之總代價 (扣除開支前)
		港幣	港幣	港幣
二零一八年一月	1,750,000	3.26	3.23	5,691,875
二零一八年二月	9,650,000	3.28	3.07	30,626,050
二零一八年七月	5,630,000	3.11	3.00	17,178,693
總計	17,030,000			53,496,618

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

除上文所披露者外，於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 購買股份或債券之安排

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

### 管理合約

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

### 公眾持股量之充足性

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

### 獲准許彌償條文

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

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

## 核數師

截至二零一八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，二零一九年三月二十七日

# 企業管治報告書

## 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。本報告書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(「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。香港品質保證局亦將本公司認證為《香港品質保證局社會責任進階標誌》，以認可本公司令人滿意的可持續發展表現。

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

董事會認為，於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守《企業管治守則》之所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，該部份條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為，由於所有重大決定均經由董事會成員及適當之董事委員會(「董事委員會」)商議後才作出，故此，於企業結構內已足夠平衡權力及授權之分佈以滿足此守則條文之目的。此外，董事會包含四位獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，按照各自經驗和專業知識從不同角度就董事會事務提供獨立建議和意見。因此，憑藉何超瓊女士對本公司及其附屬公司(「本集團」)業務之深入了解且掌握豐富營運經驗，彼同時出任集團行政主席兼董事總經理符合本公司之最佳利益。

### 證券交易的標準守則

守則條文第A.6.4條規定董事須遵守上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行證券交易之守則。全體董事均明確確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

### 董事會之組成

優質管治之主要原則乃要求本公司具有一個高成效之董事會，集體為本公司之成功、價值及提升股東價值負責。非執行董事(「非執行董事」)專責監管本公司發展，監察其管理層表現，並就重要業務問題提出意見。董事會認為其本身已符合上述要求。

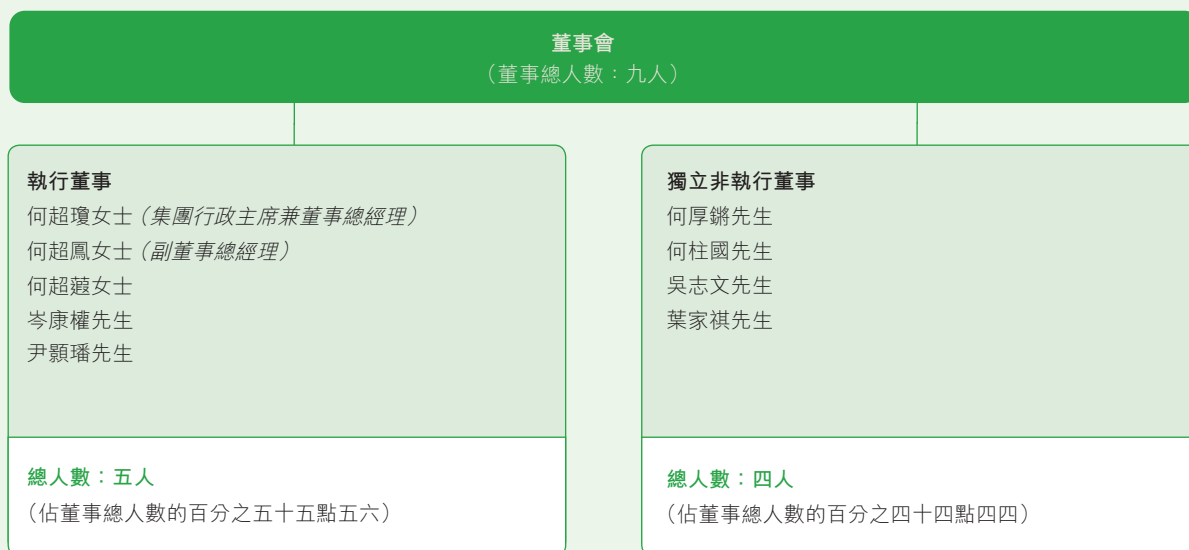
本公司擁有一個執行董事與非執行董事比例平衡之董事會，以免出現個別人士或小組操控其決策。為協助董事會就本公司事務履行其職責及作出決定，董事委員會(包括執行委員會(「執行委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及審核委員會(「審核委員會」))已根據本公司組織章程細則(「細則」)成立。其他董事委員會亦會不時成立。有關董事委員會之詳情於本報告書較後部份再作進一步討論。



截至二零一八年十二月三十一日止年度及直至本報告書日期，董事委員會成員變動情況載列如下：

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

於本報告書日期，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擁有專業會計資格。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提交有關其獨立性之確認書。提名委員會注意到本公司獨立非執行董事何柱國先生為星島新聞集團有限公司(股份代號：1105)主席兼執行董事，而本公司的集團行政主席兼董事總經理何超瓊女士則為該公司之獨立非執行董事。考慮到彼於兩家公司之業務活動中之角色以及兩家公司之間的關係，提名委員會並不認為此類相互擔任對方公司的董事職務關係會影響到何柱國先生履行獨立非執行董事的職責。提名委員會亦認為，根據上市規則標準，所有其他獨立非執行董事均屬獨立人士。

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

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

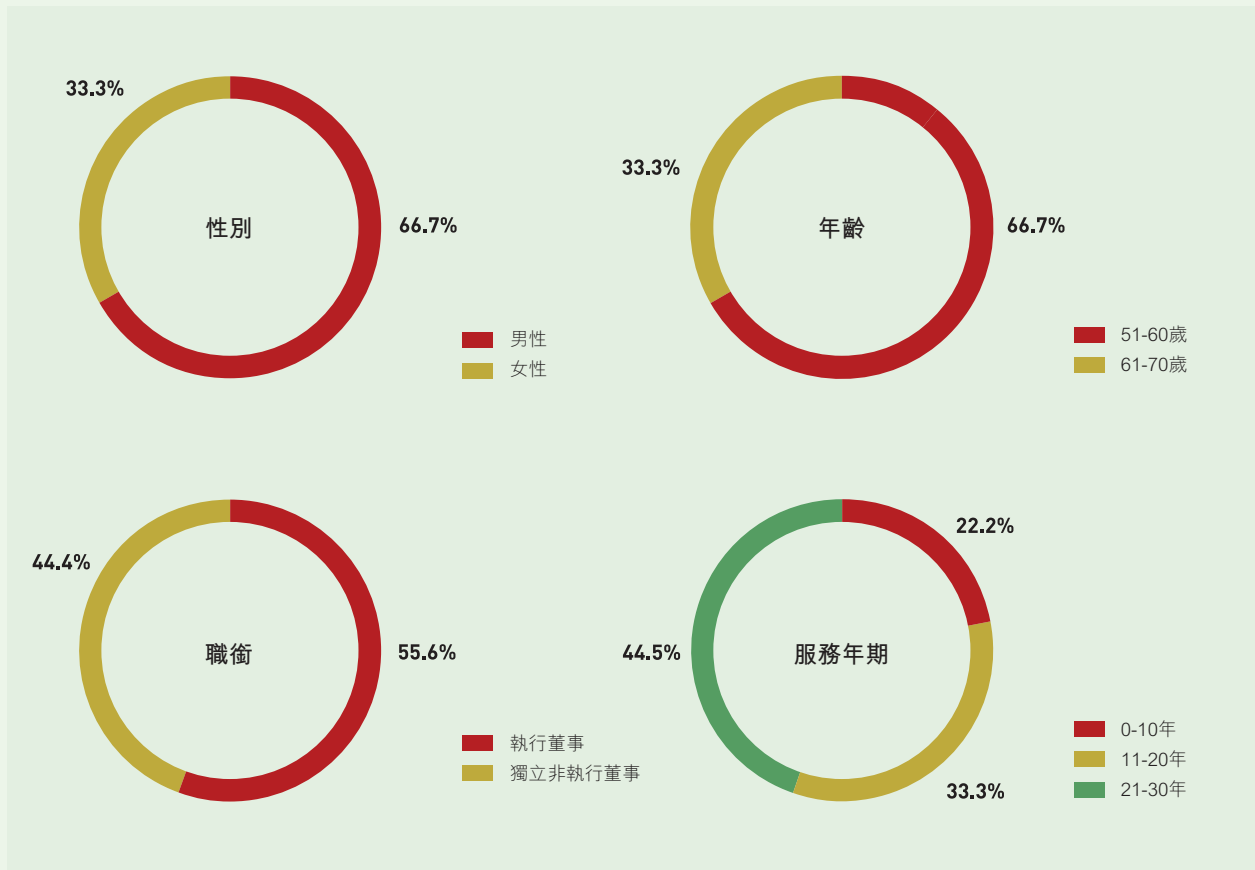
管理層獲董事會授權執行本集團日常營運。集團行政主席兼董事總經理及副董事總經理，聯同其他執行董事及執行管理團隊，負責管理本集團業務；制訂主要政策供董事會考慮；落實董事會採納之策略；就策略計劃、營運計劃、重大項目及業務方案等提出建議；及就本集團營運向董事會負全責。執行董事定期與本集團及聯營公司之管理層進行會議，共同檢討營運情況及財務表現。執行董事將會定期，並在必要時及特定情況下向董事會匯報。

### 董事會成員多元化

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

董事會成員多元化呈列如下。董事履歷詳情已載於本年報「管理層簡介」內。

#### 董事會成員多元化



### 董事會常規

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。

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具適當的董事及主要職員責任保險。

### 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「董事會報告書」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，內容有關更新資料，涵蓋就董事會及董事的角色和職責的指引、上市規則就獨立非執行董事的變動(於二零一九年一月一日生效)、審閱企業管治守則及相關上市規則、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例的修訂、信託或公司服務提供者的新發牌制度等。

## 企業管治報告書

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
<b>集團行政主席兼董事總經理</b>	
何超瓊女士	A, B, C
<b>獨立非執行董事</b>	
何厚鏘先生	A, B, C
何柱國先生	A, B
吳志文先生	A, B
葉家祺先生	A, B, C
<b>副董事總經理</b>	
何超鳳女士	A, B
<b>執行董事</b>	
何超蕙女士	A, B, C
岑康權先生	A, B
尹穎璠先生	A, B

A: 閱覽及／或參加由本公司或其他企業提供／組織的資料及／或簡介／培訓課程

B: 修讀聯交所為上市公司董事而設的網上課程

C: 參加研討會及／或培訓會議及／或論壇

### 董事會及董事委員會會議

董事會每年最少須舉行四次定期董事會會議，約每季度一次，並因應需要舉行額外之董事會會議。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了六次董事會會議，集團行政主席兼董事總經理在沒有執行董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

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

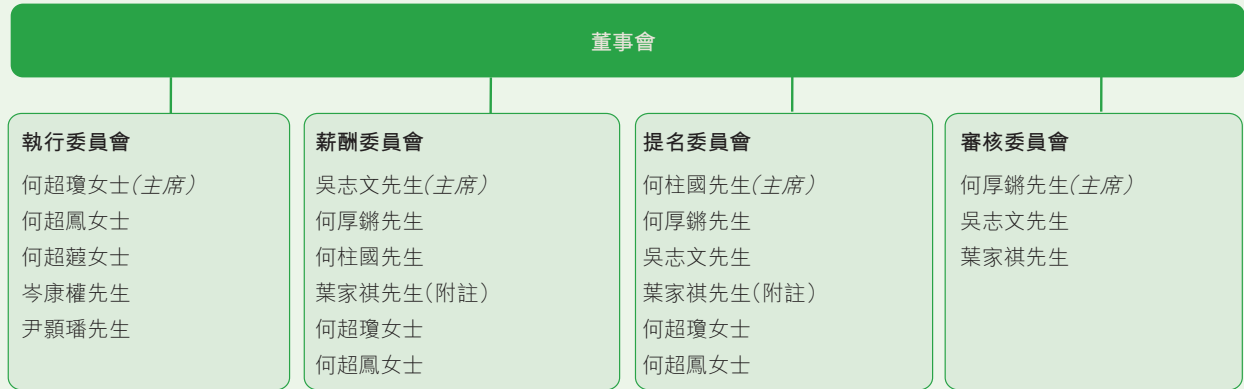
董事姓名	董事會	審核委員會 (附註)	薪酬委員會	提名委員會	股東週年常會 (附註)
	(出席/有權出席之會議次數)				
<b>集團行政主席兼董事總經理</b>					
何超瓊女士	5/6	不適用	1/1	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何厚鏘先生	6/6	2/2	1/1	1/1	1/1
何柱國先生	6/6	不適用	0/1	1/1	0/1
吳志文先生	6/6	2/2	1/1	1/1	1/1
葉家祺先生	6/6	2/2	不適用	不適用	1/1
<b>副董事總經理</b>					
何超鳳女士	6/6	不適用	1/1	1/1	1/1
<b>執行董事</b>					
何超蓮女士	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
岑康權先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
尹穎璠先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1

附註：外聘核數師代表參與於二零一八年三月及八月舉行之兩次審核委員會會議，並有出席股東週年常會。

## B. 董事委員會

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

董事委員會現時組成如下：



附註：葉家祺先生於二零一九年三月二十七日獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員。

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

### 執行委員會

#### 組成

執行委員會包括五位成員，即何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)、何超鳳女士(副董事總經理)、何超翹女士、岑康權先生及尹顥璠先生。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之條文第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書內的披露。於本報告書日期，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書中披露資料之情況；及(c)董事之培訓記錄。

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

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

## 薪酬委員會

### 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(副董事總經理)。吳志文先生為薪酬委員會主席及葉家祺先生於二零一九年三月二十七日獲委任為薪酬委員會成員。

### 職責及責任

薪酬委員會主要職責為制訂本公司整體薪酬及獎勵政策，以及審閱及批准各執行董事及高級管理層人員之薪酬建議。董事酬金，包括基本薪金及表現花紅，乃根據各董事之專長、知識及對本公司事務之參與程度，同時參照本公司之業績表現與盈利情況、同業薪酬水平及目前市場環境而釐定。所有董事均不會參與有關其個人薪酬方面之制定。

根據其職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，薪酬委員會每年最少須舉行一次會議。額外之會議會因應需要而舉行。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。薪酬委員會已檢討並建議董事會有關獨立非執行董事的薪酬方案，及批准執行董事、高級管理層人員及僱員的薪酬方案。

### 薪酬政策

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

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

### 提名委員會

#### 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(副董事總經理)。何柱國先生為提名委員會主席及葉家祺先生於二零一九年三月二十七日獲委任為提名委員會成員。

#### 職責及責任

提名委員會負責 (i) 就董事之提名及委任以及董事會繼任安排制訂政策並就此向董事會提出建議；及 (ii) 監管董事會就董事會成員多元化政策及提名政策(「提名政策」)的實施並對此進行檢討，及就任何修訂向董事會提出建議以供審議。提名委員會確立物色人選之程序，將不同的衡量標準納入考慮，包括相關專業知識及業務經驗，以及上市規則第3.08條及第3.09條所載之標準。其每年檢討董事會之架構、規模及組成，確保董事會具備均衡之專長與專業知識從而有效地領導本公司，亦會根據上市規則第3.13條所列之獨立性準則評核獨立非執行董事之獨立性。

根據其職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，提名委員會將因應其工作所需而舉行會議。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。

截至二零一八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；董事會成員多元化政策；董事對本公司事務之參與程度；及獨立非執行董事之獨立性；及建議董事會就需要輪值告退的董事，向二零一八年股東週年常會提呈有關董事之重選。

#### 提名政策

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

### 審核委員會

#### 組成

審核委員會包括三位成員，即何厚鏘先生、吳志文先生及葉家祺先生(均為獨立非執行董事)。何厚鏘先生為審核委員會主席。董事會認為審核委員會成員整體上具備充足和合適之財務經驗以履行其職責及責任。何厚鏘先生及吳志文先生均具備上市規則第3.10(2)條所規定之專業會計資格，有關詳情載列於本年報「管理層簡介」所載彼等之簡歷內。



## 職責及責任

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

根據其職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，審核委員會每年最少須舉行兩次會議。決策可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了兩次會議，其中包括(i) 對本公司之中期及全年財務報告在向董事會提呈前先行進行審閱，特別是需作出判斷之內容；(ii) 審閱內部審核計劃及內部審核職能的有效性(包括審核進度、發現及管理層之回覆)；(iii) 審閱風險管理及內部監控系統的充分性及有效性(包括風險管理程序、已識別之主要風險及風險降低控制)；(iv) 審閱羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)之獨立性確認、其提供予審核委員會之報告以及管理層之聲明書；及(v) 審閱截至二零一七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。

審核委員會亦已審閱持續關連交易；審閱及批准截至二零一八年十二月三十一日止年度委聘羅兵咸永道為本公司外聘核數師之委聘條款；以及其進一步獲委聘(a) 審閱本公司截至二零一八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。於本報告書日期，審核委員會亦批准截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度審核及非審核服務之費用，以及建議續聘羅兵咸永道(為應屆股東週年常會上之退任核數師)為本公司外聘核數師。

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

## 核數師酬金

於截至二零一八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11.2百萬元及港幣5.2百萬元，而本集團已支付／應支付予其他核數師之審核及非審核費用分別為港幣0.8百萬元及港幣0.5百萬元。非審核服務主要包括中期審閱、稅務、盡職審查及其他服務。

## 問責及審核

於每個財政年度，董事明白彼等負責編製財務報表之責任，而財務報表乃按照《香港財務報告準則》、香港《公司條例》及上市規則真實及公平地反映本公司及本集團於年度內之事務情況、溢利及現金流量。董事於編製截至二零一八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

### 董事會職責

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。該等系統的設計是為了確保(i) 業務運作之效率；(ii) 能有效識別及管理與達成策略目標相關之風險；(iii) 保護本集團資產；(iv) 財務及會計記錄得以妥善維護以提供可靠之財務及管理層報告資料；及(v) 相關法例與規則之遵守。該風險管理及內部監控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。

### 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、實施風險降低措施及審閱風險管理結果；及(viii) 透過審核委員會之審閱以確保適當之風險管理及內部監控程序正有效地運作及執行。

### 識別、評估及管理風險所用的程序

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。風險管理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部門主管以及普通員工。風險管理與本集團文化及日常活動相結合。本集團已制定有關風險管理的政策及程序，以確保業務過程中風險的識別及解決方法一致。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排名。風險層級乃基於風險發生的可能性及潛在影響或後果釐定。

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

## 風險管理程序



本集團對主要風險因素的說明載於本年報第五十八頁至第六十頁。

### 持續及年度審閱

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

### 各業務或支援部門主管對內部監控系統的自我評估

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

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

### 本集團內部審計部進行的內部審核檢討

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

本集團內部審計部檢討風險管理及內部監控之方法，是通過 (i) 檢視監控環境以及風險識別及評估程序；(ii) 考量關鍵風險應對措施及內部監控之足夠性；及 (iii) 抽樣審核關鍵監控程序之實施及運作。

## 企業管治報告書

由本集團內部審計部支援之審核委員會亦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員工的資源、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，以確保有合資格員工維持有效風險管理及內部監控系統。本集團內部審計部會於每次進行內部審計後發出審計報告提出監控不足之處及管理層之改善計劃。

本集團內部審計部每季度向審核委員會匯報其對風險管理及內部監控系統評估之結果及跟進因應監控不足而實施之措施之改善進度。另外，本集團內部審計部主管會每年出席審核委員會會議兩次，並匯報進展。

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。

### 內幕消息政策

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

## D. 積極發展投資者關係

本公司旨在與其股東之間保持持續對話及溝通。董事會須整體負責落實充分之溝通渠道。董事會已採納股東通訊政策，確立本公司有關股東溝通的原則，目的為確保直接、開放及及時溝通。刊發中期報告、年報、通函及股東通告乃本公司與其股東之最主要溝通渠道。本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（「股份過戶登記處」）就一切股份登記事宜為股東提供服務。股東大會進一步為股東提供溝通平台及機會與董事會成員直接交換意見。

本公司繼續透過參與機構投資者及研究分析員之定期會議，積極促進投資者關係。本公司之投資者關係部與投資團體保持開放之溝通模式。為確保投資者明白本公司之策略、營運及管理，管理層亦積極參與投資者關係活動。該等活動包括參與定期個別會議、投資者論壇及國際路演。當本公司有最新消息及發展動向時，本公司之投資者關係部亦會積極地通過其他渠道如企業通訊向投資界提供最新資訊。

本公司設有公司網站(www.shuntakgroup.com)，向股東、投資者及公眾人士提供最新之本集團活動及發展資訊。有關本集團業務之企業資料亦會以電郵方式送交登記於郵寄名單上之人士，有意者可於本公司網站加入該郵寄名單。公司秘書及投資者關係部為董事、股東、投資者及公眾人士之主要溝通渠道。公眾人士可於有需要時聯絡本集團。

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

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

有關本公司持股事宜的查詢，股東可向本公司股份過戶登記處提出查詢，聯絡詳情如下：

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

## E. 股東詳情

### 本公司之持股量

按本公司於二零一八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	963	57.56%	414,695	0.01%
2,001 至 10,000	294	17.57%	1,569,078	0.05%
10,001 至 100,000	357	21.34%	11,004,121	0.37%
100,001 至 500,000	37	2.21%	6,920,258	0.23%
500,001 或以上	22	1.32%	3,005,527,633	99.34%
總計	1,673 [附註 2]	100.00%	3,025,435,785 [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二零一八年股東週年常會，於二零一八年六月二十七日(星期三)下午二時三十分假座香港干諾道中 200 號信德中心 4 樓 401A 雅辰會舉行。通函內載有各項提呈決議案詳情及其他相關資料之二零一八年股東週年常會通告，已於二零一八年股東週年常會日期前超過二十個完整營業日派發予全體股東。提呈之各項重要獨立議題，包括重選個別董事，均以獨立決議案方式提出。為嚴格遵守上市規則第 13.39(4) 條之規定，本公司細則訂明，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決(程序及行政事宜除外)。股份過戶登記處獲委任為於二零一八年股東週年常會上進行點票之監票人。於二零一八年股東週年常會正式開始投票表決前，股份過戶登記處向股東解釋投票程序。

於二零一八年股東週年常會上，所有決議案均獲正式通過，包括(i) 接納本公司截至二零一七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) 宣派二零一七年度之末期股息；(iii) 重選吳志文先生、何超蓮女士及尹穎璠先生為本公司董事；(iv) 批准董事袍金；(v) 重聘羅兵咸永道為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金；(vi) 授予董事會一般授權以回購本公司之股份；(vii) 授予董事會一般授權以發行本公司新股份；及(viii) 透過加入回購股份之數目，擴大授予董事會發行新股份之一般授權。

投票結果已按照上市規則於二零一八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

於二零一九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

截至二零一八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，二零一九年三月二十七日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致信德集團有限公司成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 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 100 至 197 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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二零一八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

如綜合財務報表附註二(b)、十九及四十六所述，貴集團於二零一八年十二月三十一日通過貴公司及其附屬公司持有非上市的澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)的股權投資賬面價值為港幣 813,016,000 元，由於採納香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》第 9 號「財務工具」，此項投資被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產。貴集團已採納《香港財務報告準則》第 9 號的過渡性條款，允許往年度的比較數字不作重列。

集團在澳娛的股權投資乃按成本列示，而未有根據《香港財務報告準則》第 9 號的要求按公平價值列示。基於附註二(b)、十九及四十六所述的原因，管理層未有就澳娛的投資進行公平價值的評估。因此我們未能量化與《香港財務報告準則》第 9 號之分歧的影響。任何對澳娛股權投資公平價值的調整將會影響集團於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日按公平價值計入其他全面收益之財務資產、其他儲備及非控股權益的賬面價值，以及截至二零一八年十二月三十一日止年度貴集團的其他全面收益。

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保留意見提供基礎。

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



## 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「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，認為對本期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：

- 來自物業銷售的收益確認
- 由貴集團、其合營投資及聯營公司持有的投資物業之估值
- 用作發展或發展中物業的賬面價值

### 關鍵審計事項

#### 來自物業銷售的收益確認

請參閱綜合財務報表附註第二(z)項及第四項。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團確認來自物業銷售的收益為港幣2,875百萬元。當物業的控制權於某一時間點轉移至客戶時，貴集團即確認物業銷售收益。

管理層識別履約責任，並就各項履約責任分配交易價格(如適用)。管理層亦於銷售合約之適用法律之詮釋中運用判斷，以釐定控制權轉移的模式及時點。

我們關注該領域，因物業銷售的財務影響重大，並且對上述方面及合約之適用法律的詮釋涉及判斷。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於管理層對物業銷售收益的評估，我們執行的程序包括：

- 了解、評估並以抽樣方式驗證有關物業銷售收益確認的關鍵控制。
- 以抽樣方式閱讀已簽署的買賣協議，並就適用法律取得外聘法律顧問的意見，以評估履約責任的識別、控制權轉移的模式及物業控制權轉移至客戶的時點。
- 以抽樣方式核查客戶付款收據及銀行通知單以及向客戶發出的移交通知單，確認物業控制權是否已轉移，以及銷售是否按照合同安排及適用的準則規定確認。

我們發現本年度物業銷售收益的確認金額具有有效的憑證支持。

## 獨立核數師報告

### 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二(g)項、第三(a)項、第十三項、第十六項及第十七項。

貴集團的投資物業按公平價值列示。於二零一八年十二月三十一日，通過貴集團的附屬公司持有的投資物業之公平價值為港幣8,342百萬元。貴集團亦通過其合營投資及聯營公司持有若干投資物業的權益。

貴集團根據獨立專業估值師(「估值師」)執行的估值來釐定投資物業之公平價值。

已竣工投資物業之公平價值由直接比較法或收入資本化法得出。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由剩餘法得出，該方法為以收入資本化法及貼現現金流量模型計算擬定開發投資物業假設於估值日已竣工之估計公平價值，並扣除開發成本及開發商利潤。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷及估計。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於投資物業估值，我們執行的程序包括：

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

我們發現估值方法適當，且貴集團在投資物業估值中所使用的關鍵假設具有有效的憑證支持。

## 關鍵審計事項

### 用作發展或發展中物業的賬面價值

請參閱綜合財務報表附註第二(i)項、第三(c)項及第二十二項。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團用作發展或發展中物業的賬面價值總計為港幣5,631百萬元，以成本與可變現淨值之較低額列示。

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

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷及估計。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於用作發展或發展中物業的賬面價值，我們執行的程序包括：

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

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

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。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。如上文「保留意見的基礎」部分所述，集團在澳娛的股權投資乃按成本列示，而未有按照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》第9號的要求按公平價值列示，而與準則的這項分歧對綜合財務報表的影響並未確定。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。

## 獨立核數師報告

### 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，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是尤好心。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一九年三月二十七日

# 綜合收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
<b>收益</b>	四	<b>6,591,582</b>	6,388,505
其他收入	四	<b>324,530</b>	252,944
		<b>6,916,112</b>	6,641,449
其他淨收益	五	<b>1,344,735</b>	24,753
出售存貨及提供服務成本		<b>(2,488,414)</b>	(2,753,760)
員工開支		<b>(1,420,581)</b>	(1,412,886)
折舊及攤銷		<b>(176,979)</b>	(155,631)
其他成本		<b>(731,260)</b>	(603,735)
投資物業公平價值之變動		<b>212,520</b>	178,165
<b>經營溢利</b>	六	<b>3,656,133</b>	1,918,355
融資成本	八	<b>(317,434)</b>	(226,562)
所佔合營投資業績		<b>1,445,314</b>	200,629
所佔聯營公司業績		<b>793,761</b>	8,966
<b>除稅前溢利</b>		<b>5,577,774</b>	1,901,388
稅項	九(a)	<b>(236,262)</b>	(203,243)
<b>本年度溢利</b>		<b>5,341,512</b>	1,698,145
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人		<b>4,647,326</b>	1,450,160
非控股權益		<b>694,186</b>	247,985
<b>本年度溢利</b>		<b>5,341,512</b>	1,698,145
<b>每股盈利(港仙)</b>	十一		
— 基本		<b>153.4</b>	47.7
— 攤薄後		<b>153.4</b>	47.7

# 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	<b>5,341,512</b>	1,698,145
其他全面(虧損)/收益		
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	<b>(1,010)</b>	—
可出售投資：		
公平價值之變動	<b>—</b>	29,367
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	<b>(3,576)</b>	(5,427)
轉撥至損益	<b>(29,632)</b>	(36,556)
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備 (已扣除稅項)	<b>(322,214)</b>	(20,515)
貨幣換算差額	<b>(275,271)</b>	444,676
所佔合營投資貨幣換算差額	<b>(77,404)</b>	92,336
所佔聯營公司貨幣換算差額	<b>(77,680)</b>	79,428
不會重新分類至損益之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之股權工具：		
公平價值之變動	<b>(16,700)</b>	—
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	<b>(803,487)</b>	583,309
本年度全面收益總額	<b>4,538,025</b>	2,281,454
應佔：		
本公司擁有人	<b>3,905,245</b>	1,964,815
非控股權益	<b>632,780</b>	316,639
本年度全面收益總額	<b>4,538,025</b>	2,281,454

# 綜合資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	十二	3,251,417	2,836,564
投資物業	十三	8,342,001	8,232,314
預付土地租賃款項及土地使用權	十四	680,844	302,841
合營投資	十六	8,476,142	6,887,540
聯營公司	十七	2,958,282	1,476,977
無形資產	十八	2,525	36,427
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九	1,379,023	—
可出售投資	十九	—	1,021,729
衍生財務工具	二十五	6,746	107
應收按揭貸款	二十	1,925	3,914
遞延稅項資產	九(c)	8,119	2,476
其他非流動資產	二十一	1,474,036	704,067
		<b>26,581,060</b>	21,504,956
<b>流動資產</b>			
用作發展或發展中物業	二十二	5,631,404	13,872,138
存貨	二十三	17,034,801	7,626,127
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	二十四	1,179,675	1,141,722
衍生財務工具	二十五	—	16,927
可收回稅項		10,695	11,356
現金及銀行結餘	二十六	14,317,651	12,665,880
		<b>38,174,226</b>	35,334,150
持有待售資產	二十七	36,625	—
		<b>38,210,851</b>	35,334,150
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	二十八	1,832,808	2,473,841
已收取物業出售訂金	二十九	—	3,453,424
合約負債	二十九	4,621,996	—
銀行借貸	三十	5,170,760	5,212,254
僱員福利準備	三十一	12,289	13,010
衍生財務工具	二十五	21,763	—
應付稅項		321,696	141,131
非控股權益貸款	三十三	799,122	1,215,733
		<b>12,780,434</b>	12,509,393
與持有待售資產直接相關之負債	二十七	506	—
		<b>12,780,940</b>	12,509,393
<b>流動資產淨值</b>		<b>25,429,911</b>	22,824,757
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>52,010,971</b>	44,329,713



	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
<b>非流動負債</b>			
合約負債	二十九	10,527	—
銀行借貸	三十	10,133,675	6,829,789
中期票據	三十二	3,184,001	3,172,788
遞延稅項負債	九(c)	1,123,431	1,308,380
非控股權益貸款	三十三	393,737	—
		<b>14,845,371</b>	11,310,957
<b>資產淨值</b>			
		<b>37,165,600</b>	33,018,756
<b>權益</b>			
股本	三十四	9,858,250	9,858,250
其他儲備	三十六	20,740,426	17,372,796
擬派股息		484,070	181,864
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
		<b>31,082,746</b>	27,412,910
非控股權益		6,082,854	5,605,846
<b>權益總值</b>			
		<b>37,165,600</b>	33,018,756

何超瓊  
董事

何超鳳  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益												
	股本	資本儲備	法定儲備	特別儲備	投資重估 價值儲備	對沖儲備	資產重估 價值儲備	匯兌儲備	保留溢利	撥派股息	總額	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
二零一七年十二月三十一日	9,888,250	14,465	13,037	(151,413)	102,178	(16,647)	988,402	37,100	16,385,874	181,864	27,412,910	5,605,846	33,018,756
初步應用《香港財務報告準則》第9號的影響	-	-	-	-	(82,508)	-	-	-	82,508	-	-	-	-
於二零一八年一月一日的經調整結餘	9,888,250	14,465	13,037	(151,413)	19,670	(16,647)	988,402	37,100	16,468,382	181,864	27,412,910	5,605,846	33,018,756
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,647,326	-	4,647,326	694,186	5,341,512
可重新分類至權益之項目：													
按公平價值計入其他全面收益之債務工具：													
公平價值變動	-	-	-	(1,010)	-	-	-	-	-	-	(1,010)	-	(1,010)
現金流量對沖：													
公平價值變動(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	2,287	-	-	-	-	2,287	(5,863)	(3,576)
轉撥至權益	-	-	-	-	-	(16,951)	-	-	-	-	(16,951)	(12,681)	(29,632)
於物業出售後收回的資產重估價值儲備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(322,214)	-	-	-	(322,214)	-	(322,214)
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	(232,409)	-	-	(232,409)	(42,862)	(275,271)
所佔合營投資貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	(77,404)	-	-	(77,404)	-	(77,404)
所佔聯營公司貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	-	(77,680)	-	-	(77,680)	-	(77,680)
不會重新分類至權益之項目：													
按公平價值計入其他全面收益之權益工具：													
公平價值變動	-	-	-	-	(16,700)	-	-	-	-	-	(16,700)	-	(16,700)
年度其他全面虧損(已扣除稅項)	-	-	-	-	(17,710)	(14,664)	(322,214)	(387,493)	-	-	(742,081)	(61,406)	(803,487)
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(17,710)	(14,664)	(322,214)	(387,493)	4,647,326	-	3,905,245	632,780	4,538,025
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,774)	(181,774)	-	-	(181,774)
二零一七年回購股份的末期股息	-	-	-	-	-	-	-	90	(90)	-	-	-	-
二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(302,544)	302,544	-	-	-	-
二零一八年特別股息	-	-	-	-	-	-	-	(181,526)	181,526	-	-	-	-
派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(157,228)	1,456	(157,228)
非控股權益之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,456	1,456
轉撥	-	-	982	-	-	-	-	(982)	-	-	-	-	-
回購股份(附註三十四)	-	-	-	-	-	-	-	(53,635)	-	-	(53,635)	-	(53,635)
出售按公平價值計入其他全面收益之財務資產	-	-	-	-	845	-	-	(845)	-	-	-	-	-
所佔合營投資及聯營公司的權益變動	-	-	(93)	-	-	-	-	22,455	-	-	-	-	-
	-	-	889	-	845	-	-	(22,362)	(516,987)	302,206	(235,409)	(155,772)	(391,181)
二零一八年十二月三十一日	9,888,250	14,465	13,926	(151,413)	2,805	(31,311)	666,188	(372,755)	20,598,521	484,070	31,082,746	6,082,854	37,165,600

# 綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔權益

	本公司擁有人應佔權益										權益總值 港幣千元		
	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	投資重估 價值儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	資產重估 價值儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	撥派股息 港幣千元		總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元
二零一七年一月一日	9,888,250	16,262	12,743	(151,413)	72,811	27,978	1,008,917	(513,328)	15,298,558	-	25,630,778	4,926,789	30,557,567
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,450,160	-	1,450,160	247,985	1,698,145
可重新分類至權益之項目：													
可出售投資：													
公平價值變動	-	-	-	-	29,367	-	-	-	-	-	29,367	-	29,367
現金流量對沖：													
公平價值變動(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	(15,396)	-	-	-	-	(15,396)	9,969	(5,427)
轉撥至溢利	-	-	-	-	-	(29,229)	-	-	-	-	(29,229)	(7,327)	(36,556)
於物業出售後撥回的資產重估價值儲備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(20,515)	-	-	-	(20,515)	-	(20,515)
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	378,664	-	-	-	378,664	66,012	444,676
所佔合營投資貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	92,336	-	-	-	92,336	-	92,336
所佔聯營公司貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	79,428	-	-	-	79,428	-	79,428
年度其他全面收益/(虧損)(已扣除稅項)	-	-	-	-	29,367	(44,625)	(20,515)	550,428	-	-	514,655	68,654	583,309
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	29,367	(44,625)	(20,515)	550,428	1,450,160	-	1,964,815	316,639	2,281,454
二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(181,864)	181,864	-	-	-
二零一七中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(182,548)	(182,548)	-	-	(182,548)
購股權失效	-	(1,797)	-	-	-	-	-	-	1,797	-	-	-	-
派付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(416)	-	-	(95,495)	(95,495)
轉撥	-	-	416	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292,868	292,868
非控股權益之權益出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165,045	165,045
出售附屬公司	-	-	(135)	-	-	-	-	-	-	(135)	-	-	(135)
所佔合營投資的儲備變動	-	-	13	-	-	-	-	-	(13)	-	-	-	-
	-	(1,797)	294	-	-	-	-	(363,044)	181,864	(182,688)	362,418	179,735	179,735
二零一七年十二月三十一日	9,888,250	14,465	13,037	(151,413)	102,178	(16,647)	988,402	37,100	16,385,674	181,864	27,412,910	5,605,846	33,018,756

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>5,577,774</b>	1,901,388
調整：		
折舊及攤銷	<b>176,979</b>	155,631
投資物業公平價值變動	<b>(212,520)</b>	(178,165)
融資成本	<b>317,434</b>	226,562
利息收入	<b>(200,043)</b>	(180,339)
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	<b>(108,762)</b>	—
可出售投資股息收入	<b>—</b>	(141,763)
所佔合營投資業績	<b>(1,445,314)</b>	(200,629)
所佔聯營公司業績	<b>(793,761)</b>	(8,966)
於物業出售後變現資產重估價值儲備	<b>(123,700)</b>	(23,313)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	<b>1,471</b>	7,645
議價收購收益	<b>—</b>	(32,076)
出售附屬公司之收益	<b>(1,347,007)</b>	(322)
出售合營投資之虧損	<b>798</b>	—
出售聯營公司之虧損	<b>3</b>	—
已確認貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款減值(撥回)/虧損	<b>(76)</b>	1,459
營運資金變動前之經營溢利	<b>1,843,276</b>	1,527,112
用作發展或發展中物業及物業存貨之增加 (資本化之融資成本淨額除外)	<b>(4,744,922)</b>	(1,687,322)
其他存貨(增加)/減少	<b>(1,498)</b>	2,617
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款之增加	<b>(130,758)</b>	(143,063)
貿易及其他應付賬款及已收按金之(減少)/增加	<b>(555,373)</b>	611,027
已收物業銷售訂金之(減少)/增加	<b>(2,823,424)</b>	1,984,066
合約負債之增加	<b>4,632,523</b>	—
僱員福利準備之減少	<b>(721)</b>	(322)
經營(所用)/所得現金	<b>(1,780,897)</b>	2,294,115
已付所得稅總額	<b>(132,492)</b>	(75,862)
<b>經營業務(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(1,913,389)</b>	2,218,253

	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
<b>投資活動</b>			
購買物業、機器及設備		<b>(482,608)</b>	[213,228]
注資予一家合營投資		<b>(56,793)</b>	[841,638]
注資予聯營公司		<b>(772,058)</b>	[24,320]
合營投資償還之款項		<b>11,071</b>	190,317
向聯營公司提供貸款		<b>(639)</b>	—
聯營投資償還之款項		—	542
收購附屬公司(已扣除收購所得現金)	四十三	—	[1,764,483]
收購按公平價值計入其他全面收益之財務資產		<b>(376,092)</b>	—
償還按揭貸款之款項		<b>2,022</b>	1,095
購買物業、機器及設備之預付款		—	[5,982]
收購物業交付之按金		—	[294,329]
投資基金退還之資本		<b>1,018</b>	2,918
出售物業、機器及設備所得款項		<b>540</b>	3,534
出售按公平價值計入其他全面收益之財務資產所得款項		<b>70</b>	—
出售於附屬公司之權益所得款項淨額		<b>2,520,000</b>	438
出售於一家合營投資之權益所得款項		<b>10,850</b>	—
存款期超過三個月的銀行存款減少		<b>2,280,560</b>	51,536
已收利息		<b>190,941</b>	189,767
已收按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息		<b>108,762</b>	—
已收可出售投資之股息		—	141,763
已收合營投資之股息		<b>16,265</b>	79,873
已收聯營公司之股息		<b>6,830</b>	14,200
<b>投資業務所得／(所用)現金淨額</b>		<b>3,460,739</b>	[2,467,997]

## 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
<b>融資業務</b>			
提取新貸款	四十一	<b>4,733,017</b>	1,619,046
償還貸款	四十一	<b>(1,362,698)</b>	(1,257,954)
回購股份		<b>(53,635)</b>	—
已付融資成本(包括利息及銀行收費)	四十一	<b>(556,153)</b>	(418,814)
來自非控股權益之出資		<b>29</b>	—
已付股東股息	四十一	<b>(181,655)</b>	(182,408)
已付非控股權益股息		<b>(157,228)</b>	(95,495)
<b>融資業務所得／(所用)現金淨額</b>		<b>2,421,677</b>	(335,625)
<b>現金及現金等同之增加／(減少)淨額</b>			
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>(36,228)</b>	27,389
<b>一月一日之現金及現金等同</b>		<b>5,125,762</b>	5,683,742
<b>十二月三十一日之現金及現金等同</b>		<b>9,058,561</b>	5,125,762
<b>現金及現金等同之分析</b>			
現金及銀行結餘	二十六	<b>14,317,651</b>	12,665,880
存款為期三個月以上之銀行存款		<b>(5,259,558)</b>	(7,540,118)
現金及現金等同轉撥至持有待售資產		<b>468</b>	—
<b>十二月三十一日之現金及現金等同</b>		<b>9,058,561</b>	5,125,762

# 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，惟已於二零一八年年度綜合財務報表附註第十九項詳述之一項權益投資之公平價值計量偏離《香港財務報告準則》第 9 號「財務工具」。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。

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

該等綜合財務報表符合香港公司條例(第 622 章)的適用規定，惟第 381 條除外，該條規定本公司於年度綜合財務報表合併全部附屬公司(定義見第 622 章附表 1)。由於第 381 條適用於根據《香港財務報告準則》第 10 號不受本集團控制的附屬公司，故第 381 條與《香港財務報告準則》第 10 號「綜合財務報表」不一致。因此，根據第 380(6)條的規定，本公司已背離第 381 條且並無將有關公司視為附屬公司，但彼等根據二零一八年年度綜合財務報表附註第二(c)項之會計政策入賬。本集團的附屬公司於附註第四十七項內披露。

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，於附註第三項已予詳述。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (b) 編製基準(續)

#### 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

##### 本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋

本集團已於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度首次採納以下新訂準則、準則修訂及詮釋：

《香港財務報告準則》第2號之修訂	以股份為基礎之付款
《香港財務報告準則》第9號(2014)	財務工具
《香港財務報告準則》第15號	客戶合約收益
《香港財務報告準則》第15號之修訂	客戶合約收益
《香港會計準則》第40號之修訂	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
二零一四年至二零一六年週期之《香港財務報告準則》年度改進	

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

##### 《香港財務報告準則》第9號「財務工具」

#### 會計政策變動之影響 – 財務資產

採納《香港財務報告準則》第9號後，本集團已更改有關財務資產之分類、計量及減值之會計政策。有關財務資產之新訂會計政策，於附註第二(j)項已予詳述。

儘管新政策一般需要追溯應用，但本集團已採納《香港財務報告準則》第9號之過渡性條文，並未重列先前期間有關分類及計量(包括減值)規定的比較資料。因此，比較餘額尚未重列。因採納《香港財務報告準則》第9號而產生之賬面值差額已於二零一八年一月一日確認為期初綜合資產負債表之調整。

本集團之債務證券由可出售投資重新分類至按公平價值計入其他全面收益之財務資產，原因為本集團之業務模式乃通過收取合約現金流量及出售該等資產而達成。該等投資之合約現金流量僅為本金及利息。於採納日期(即二零一八年一月一日)，其債務證券賬面值並無變動。

本集團選擇於採納該準則時將其上市及未上市股權證券按公平價值計入其他全面收益。根據按公平價值計入其他全面收益模式，出售按公平價值計入其他全面收益之股權財務資產所變現之任何收益或虧損不再轉撥至綜合收益表，而是由「投資重估價值儲備」重新分類至「保留溢利」。此外，不再有減值虧損須根據該新指引自綜合收益表扣除。因此，有關按公平價值計入其他全面收益之股權投資之過往年度累計減值虧損須自「保留溢利」重新分類至「投資重估價值儲備」。



## 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(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第9號「財務工具」(續)

會計政策變動之影響 – 財務資產(續)

若干非上市股權投資先前已按成本減去減值列賬。採納《香港財務報告準則》第9號後，該準則取消了對非上市股權投資之成本豁免。鑑於澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)是一家於澳門成立的私營公司，根據澳門有關法規，並不需要為股東編製或提供詳細的會計和財務信息。因此，本公司未能根據《香港財務報告準則》第9號的規定，獲取有關澳娛的充分資料以進行公平價值評估，而按成本列示。

本集團按攤銷成本列賬之財務資產(如貿易應收賬款)及按公平價值計入其他全面收益之債務工具須採用新預期信貸虧損模式處理。

就貿易應收賬款而言，本集團採用《香港財務報告準則》第9號規定就預期信貸虧損計提撥備之簡化方法，該方法要求就所有貿易應收賬款採用全週期預期虧損。採納《香港財務報告準則》第9號規定之簡化預期虧損方法，並無對貿易應收賬款於二零一八年一月一日之賬面值造成任何重大影響。

就按公平價值計入其他全面收益之債務工具而言，管理層認為自首次確認以來信貸風險並無顯著增加，原因為債務發行人之違約信貸風險低且有強大實力滿足合約現金流量需求。因此，減值撥備乃按接近於零之12個月預期信貸虧損釐定。

下表列示就於各個別財務報表項目之期初結餘中確認之調整。並無載列不受有關變動影響之項目。

### 綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一七年 十二月三十一日 (如先前所列)	採納《香港 財務報告準則》 第9號之影響	於二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>			
可出售投資	1,021,729	(1,021,729)	—
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	—	1,021,729	1,021,729
<b>權益</b>			
投資重估價值儲備	102,178	(82,508)	19,670
保留溢利	16,385,674	82,508	16,468,182

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(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第9號「財務工具」(續)

會計政策變動之影響 – 財務資產(續)

財務報表各項目因應用《香港財務報告準則》第9號所受影響之金額(與先前有效之《香港會計準則》第39號比較)如下:

綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一八年十二月三十一日		
	採納《香港 財務報告準則》 第9號之前	採納《香港 財務報告準則》 第9號之影響	如報告
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>			
可出售投資	1,379,023	(1,379,023)	—
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產	—	1,379,023	1,379,023
<b>權益</b>			
投資重估價值儲備	85,313	(82,508)	2,805
保留溢利及擬派股息	21,000,083	82,508	21,082,591

《香港財務報告準則》第15號「客戶合約收益」

會計政策變動之影響 – 收益

採納新準則後，本集團已更改有關客戶合約之收益確認及所產生之資產／負債之會計政策。有關新訂之會計政策，請分別參閱附註第二(o)項及附註第2(z)項。

## 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(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第15號「客戶服務收益」(續)

會計政策變動之影響 – 收益(續)

本集團已選擇經修訂之追溯法過渡至新收益準則。然而，除《香港財務報告準則》第15號中術語之變動外，對本集團有關收益確認時間及已識別履約責任之交易價格之分配之會計處理方法並無重大影響。因此，於二零一八年一月一日之年初保留溢利結餘並無進行調整，而對往年及本期根據《香港財務報告準則》第15號所用術語之重新分類變動之影響載列如下：

- 就物業開發活動所確認之進度款合約負債先前呈列為已收取物業出售訂金。
- 有關運輸、酒店及消閒以及地產投資業務客戶預收款之合約負債先前在「貿易及其他應付賬款及已收按金」內呈列為「貿易及其他應付賬款、按金及應計費用」。

下表列示就於各個別財務報表項目之期初結餘中確認之調整。並無載列不受有關變動影響之項目。

#### 綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一七年 十二月三十一日 (如先前所列)	採納《香港 財務報告準則》 第15號之影響	於二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	2,473,841	[55,688]	2,418,153
已收取物業出售訂金	3,453,424	[3,453,424]	—
合約負債	—	3,509,112	3,509,112

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(續)

本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋(續)

《香港財務報告準則》第 15 號「客戶服務收益」(續)

會計政策變動之影響 – 收益(續)

財務報表之各項金額於採納《香港財務報告準則》第 15 號之前(即先前《香港會計準則第 18 號》仍生效時)及採納後之比較如下：

綜合資產負債表(摘錄)

	於二零一八年十二月三十一日		
	採納《香港 財務報告準則》 第 15 號之前	採納《香港 財務報告準則》 第 15 號之影響	如報告
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	1,880,303	(47,495)	1,832,808
已收取物業出售訂金	4,574,501	(4,574,501)	—
合約負債	—	4,621,996	4,621,996
<b>非流動負債</b>			
其他非流動負債	10,527	(10,527)	—
合約負債	—	10,527	10,527

綜合現金流量表(摘錄)

	於二零一八年十二月三十一日		
	採納《香港 財務報告準則》 第 15 號之前	採納《香港 財務報告準則》 第 15 號之影響	如報告
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>經營業務所用之現金淨額</b>			
營運資本之變動：			
— 貿易及其他應付賬款及已收按金減少	(613,395)	58,022	(555,373)
— 已收取物業出售訂金增加／(減少)	1,867,121	(4,690,545)	(2,823,424)
— 合約負債增加	—	4,632,523	4,632,523

採納《香港財務報告準則》第 15 號對綜合現金流量表內之投資及融資活動並無影響。

## 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(續)

##### 尚未採納之新訂準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒佈新訂準則、準則修訂及詮釋，與本集團營運有關之準則之修訂及詮釋於本集團二零一八年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號 <sup>[1]</sup>	所得稅處理不確定性
《香港財務報告準則》第16號 <sup>[1]</sup>	租賃
二零一五年至二零一七年週期之《香港財務報告準則》年度改進 <sup>[1]</sup>	
《香港會計準則》第28號之修訂 <sup>[1]</sup>	於聯營公司及合營投資之長期權益
《香港財務報告準則》第3號 <sup>[2]</sup>	業務之定義
《香港會計準則》第1號及 《香港會計準則》第8號之修訂 <sup>[2]</sup>	重大定義之修訂
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號之修訂 <sup>[3]</sup>	投資者與其聯營公司或合營投資之間之 資產出售或注資

<sup>[1]</sup> 於二零一九年一月一日開始之年度期間生效

<sup>[2]</sup> 於二零二零年一月一日開始之年度期間生效

<sup>[3]</sup> 生效日期待定

本集團已開始評估該等新訂準則、準則修訂及詮釋之影響。本集團對影響的評估載於下文。

##### 《香港財務報告準則》第16號「租賃」

在經營租賃及融資租賃的劃分遭取消之情況下，《香港財務報告準則》第16號將導致近乎所有租賃均於綜合資產負債表內確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目之使用權)及財務負債繳納租金均獲確認，惟期限較短及價值較低租賃不在此列。出租人之會計處理將不會有重大變化。

##### 影響

該準則將主要影響本集團以承租人經營租賃之會計處理。初步確認《香港財務報告準則》第16號後，於二零一九年一月一日，租賃負債之期初結餘及相應使用權資產將被調整。

根據《香港財務報告準則》第16號，部分承擔可能因期限較短及價值較低租賃而無需確認相關資產或負債。

本集團估計以上之影響不會對本集團有重大影響。

概無其他尚未生效以及預期會對於現時或未來報告期內以及可見未來交易對本實體產生重大影響的準則。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法

#### (i) 附屬公司

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

本集團採用收購會計法將業務合併入賬。收購附屬公司之已轉移代價為所轉移資產、所收購對象原擁有人產生之負債及本集團發行之股權之公平價值。已轉移代價包括或然代價安排產生之資產或負債之公平價值。於業務合併收購之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平價值計量。

本集團按逐項收購基準確認於收購對象的非控股權益。收購對象的非控股權益為現時的擁有權權益，藉此持有人有權在實體清盤時按比例分佔其淨資產，按公平價值或現時擁有權權益按比例應佔收購對象可識別淨資產的已確認金額而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平價值計量，除非《香港財務報告準則》規定須以其他計量基準計量。

收購相關費用於產生時列為開支。

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

本集團轉移之或然代價，按收購日期之公平價值確認。視為資產或負債之或然代價公平價值其後的變動，根據《香港財務報告準則》第9號於損益確認。分類為權益之或然代價不重新計量，其後結算於權益入賬。

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

所有集團內公司間交易、結餘及集團內公司間交易所產生之未變現收益及虧損以及股息予以對銷，除非交易能證明所轉移資產出現減值。附屬公司所呈報數額已作必要調整，以與本集團會計政策一致。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

#### (ii) 不導致控制權改變之附屬公司擁有權權益變動

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

#### (iii) 獨立財務報表

附屬公司之投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接產生的成本。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

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

#### (iv) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體之保留權益按失去控制權當日之公平價值重新計量，賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營投資或財務資產之保留權益而言，其公平價值為初步賬面值。此外，先前於其他全面收益中確認與該實體有關之金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味先前在其他全面收益確認之金額重新分類至損益或如適用的香港財務報告準則所訂明／允許轉撥至另一權益類別。

#### (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或共同控制權之所有實體。一般情況下，本集團持有20%至50%之投票權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並透過增加或減少賬面值確認投資方於收購日期後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。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

#### (v) 聯營公司(續)

本集團在各結算日釐定於聯營公司之投資是否存在客觀減值證據。倘存在減值證據，本集團按聯營公司可收回金額與其賬面值間之差額計算減值金額，並於綜合收益表確認。

本集團與其聯營公司之上下游交易所產生之損益於本集團綜合財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司之權益為限。除交易能證明已轉移資產出現減值外，未變現虧損予以對銷。聯營公司之會計政策已作必要變更，以確保與本集團所採納之政策一致。於聯營公司之股權之攤薄盈虧於綜合收益表確認。

#### (vi) 合營安排

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

根據權益會計法，於合營投資之權益初步按成本確認，隨後調整以確認本集團應佔收購後利潤或虧損及其他全面收益之變動。本集團於合營投資之投資包括於收購時識別之商譽。在收購合營投資之擁有權權益後，該合營投資成本與本集團應佔該合營投資可識別資產和負債之公平價值淨間的差額列為商譽。如本集團應佔合營投資之虧損等於或超過其於該合營投資之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認額外虧損，除非本集團代合營投資產生負債或付款，則作別論。

倘於合營投資之擁有權權益減少，但仍保持共同控制權，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)。

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

### (d) 營運分類

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



## 二 重大會計政策概要(續)

### (e) 外幣換算

#### (i) 功能貨幣及呈列貨幣

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

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易按項目重新計量之交易日或估值日之匯率換算為功能貨幣。該等交易之結算產生之外匯收益及虧損，以及以外幣計值之貨幣資產及負債按年底匯率換算而產生之外匯收益及虧損，於綜合收益表確認，惟作為合資格現金流量對沖在其他全面收益內遞延者則除外。

以外幣計值並分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務工具，公平價值變動按照投資之攤銷成本變動與投資賬面值之其他變動所產生之匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關之換算差額在損益確認，而其他賬面值變動則於其他全面收益確認。

非貨幣財務資產及負債(如所持按公平價值計入損益之股票)之換算差額作為公平價值收益或虧損之一部分於損益確認。非貨幣財務資產(如分類為按公平價值計入其他全面收益之股票)之換算差額計入其他全面收益(「其他全面收益」)。

#### (iii) 集團公司

所有集團實體(概無持有惡性通脹經濟體之貨幣)業績及財務狀況之功能貨幣如有別於呈列貨幣，則按以下方式換算為呈列貨幣：

- (1) 於各資產負債表呈列之資產及負債按有關結算日之收市匯率換算；
- (2) 各收益表之收支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非對交易當日匯率累積影響之合理估計，在該情況下，收支按交易當日匯率換算)；及
- (3) 由此產生的所有匯兌差額於其他全面收益確認。

出售海外業務時，海外業務之累計匯兌差額於確認出售之盈虧時自權益重新分類至損益。

## 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收益或虧損。

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報告期間的綜合收益表列支。

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

酒店樓宇	2% 或按剩餘租期(如較短)
根據融資租賃持有之租賃土地	按剩餘租期
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

#### (i) 牌照、特許權、商標及專利權

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

#### (ii) 品牌使用權

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

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

### (i) 非財務資產之減值

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

## 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。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (j) 財務資產(續)

#### II. 計量(續)

##### 債務工具

債務工具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損益。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「其他淨收益／虧損」確認。該等財務資產產生的利息收入採用實際利率法計入損益。匯兌及減值收益及虧損列入「其他淨收益／虧損」。
- 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「其他淨收益／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，投資之股息於損益確認為收益之股息收入。

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「其他淨收益／虧損」內確認(按適用者)。按公平價值計入其他全面收益的權益投資之減值虧損(及減值虧損的撥回)與其他公平價值變動分開列報。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (j) 財務資產(續)

#### III. 減值

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本計量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自初次確認後是否顯著增加。

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，所得淨額於綜合資產負債表呈報。法定可強制執行權利不得以未來事件為前提，且須在一般業務過程中以及公司或對手方違約、無法償債或破產的情況下可強制執行。

### (k) 衍生財務工具

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

本集團於訂立交易時記錄對沖工具與被對沖項目之關係，以至執行各項對沖交易之風險管理目標及策略。本集團亦於訂立對沖交易時及按持續基準記錄其對用於對沖交易之衍生工具，是否極為有效地抵銷被對沖項目之公平價值或現金流量變動之評估。

就現金流量對沖而言，如該工具被指定用作對沖已確認資產或負債或極可能發生的預期交易的特定風險，則該衍生工具中被指定及合資格作現金流量對沖的公平價值有效變動部分於其他全面收益確認。無效部分之收益或虧損即時在綜合收益表確認。

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

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

## 二 重大會計政策概要(續)

### (l) 用作發展或發展中物業

用作發展或發展中物業分類為流動資產，以成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括土地收購成本、發展成本總額、其他直接開支及借貸成本(如適用)。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及估計銷售開支後的所得數額。

### (m) 存貨及持作出售竣工物業

存貨及持作出售竣工物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。未出售物業之成本按所佔土地及發展成本總額、其他直接開支及借貸成本(如適用)之比例分攤。可變現淨值參考在日常業務過程中所出售物業的出售所得款項減去結算日後一切估計銷售費用釐定，或由管理層按當時市況估計預期銷售所得款項釐定。至於其他存貨，成本包括所有購貨成本，以先入先出法或加權平均法(按適用者)釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價扣除達成銷售所需的估計成本計算。

### (n) 貿易及其他應收賬款

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

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

就貿易應收賬款而言，本集團採用《香港財務報告準則》第9號所允許之簡化方法，該方法規定預期全週期虧損自初步確認應收賬款起確認。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。所應用之減值方法取決於信貸風險自初次確認後是否顯著增加。

### (o) 合約相關資產及合約負債

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

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

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

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

## 二 重大會計政策概要(續)

### (p) 現金及現金等同

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

### (q) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接產生之增量成本於權益列示為所得款項減少(已扣稅)。

### (r) 貿易及其他應付賬款

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

貿易應付賬款初步按公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### (s) 借貸

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

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

當合約中規定之義務解除、取消或屆滿時，在綜合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。



## 二 重大會計政策概要(續)

### (u) 稅項

期內稅項支出包括當期和遞延稅項。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。

當期所得稅開支根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務法規有待詮釋之情況，定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定準備。

資產及負債之稅基與資產及負債於綜合財務報表之賬面值之間產生之暫時差異確認遞延稅項。然而，若遞延稅項負債來自對商譽之初步確認，則不予確認。倘若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債之初步確認，而在交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，亦不予確認。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期適用之稅率(及稅法)釐定。

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

遞延所得稅資產僅於日後很可能獲得用作抵銷暫時差異的應課稅溢利時確認。

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

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關向同一應課稅實體，或有意以淨額基準結算結餘之不同應課稅實體徵收的所得稅，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### (v) 僱員福利

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

界定供款退休計劃之供款責任(包括根據強制性公積金計劃條例應付的供款)於產生時確認為開支。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (w) 以股份為基礎付款

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

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

費用總額在歸屬期內確認，歸屬期指將符合所有特定歸屬條件的期間。

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

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

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

### (x) 撥備

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

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

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

### (y) 或然負債

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

或然負債不予確認，但在綜合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。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (z) 收益確認

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

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

倘本集團在履約過程中滿足以下條件，則貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

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

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

履約責任的完成進展基於以下最能描述本集團履行履約責任之表現的方法計量：

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

出售物業的收益在物業的控制權或擁有權轉移予買家時確認。在確認收益前向客戶收取的訂金及分期付款計入附註第二(o)項下的合約流動負債。

客運服務收益於提供運輸服務時確認。出售燃料收益於向顧客交貨時確認。

旅行社服務、維修服務及管理服務收益於提供服務時確認。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (z) 收益確認(續)

酒店經營及管理及會所經營收益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。

### (aa) 租賃

出租人保留所有權之絕大部分風險及回報之租賃分類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項(扣除出租人給予之優惠)，按直線法於租期內的收益表列為開支。

本集團租賃若干物業、機器及設備。本集團擁有所有權的絕大部分風險及回報之物業、機器及設備租賃分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業之公平價值與最低租賃付款現值之較低者資本化。

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

### (ab) 持有待售資產

如資產之賬面值將主要透過極有可能發生之出售交易(而非透過持續使用)而收回，則有關資產被分類作持有待售資產。有關資產按賬面值與公平價值減出售成本的較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定之資產以公平價值列賬除外，如遞延稅項資產、財務資產及投資物業。

### (ac) 股息分派

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

### 三 重大會計估計及判斷

本集團在編製綜合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十三項披露。

#### (b) 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。

#### (c) 存貨可變現淨值之估計

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

#### (d) 物業、機器及設備以及品牌使用權之可使用年期

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

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

#### (e) 所得稅

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

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

#### 四 收益及其他收入

本集團之主要業務包括物業發展、投資及管理、運輸、酒店及消閒和投資控股。

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>收益</b>		
出售物業收益	2,874,540	2,546,361
客運服務收益	2,241,492	2,452,103
經營酒店收益	423,730	397,898
租金收入	477,811	404,807
管理費收入及其他	386,791	383,661
出售燃料收益	42,247	27,815
旅行社服務收益	35,942	33,756
應收按揭貸款利息收入	267	341
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	108,762	—
可出售投資之股息收入	—	141,763
	<b>6,591,582</b>	6,388,505
<b>其他收入</b>		
利息收入：		
— 銀行存款	198,688	178,367
— 其他	1,088	1,631
其他	124,754	72,946
	<b>324,530</b>	252,944
<b>收益及其他收入</b>	<b>6,916,112</b>	6,641,449

#### 五 其他淨收益

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
出售附屬公司之收益淨額	1,347,007	322
出售一家合營投資之虧損	(798)	—
出售一家聯營公司之虧損	(3)	—
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(1,471)	(7,645)
議價購買之收益(附註第四十三項)	—	32,076
	<b>1,344,735</b>	24,753

出售附屬公司之收益包括根據於二零一六年六月與HIP Company Limited訂立之買賣協議以合共現金代價港幣3,150,000,000元出售澳門濠尚購物商場之50%權益所得之港幣1,348,298,000元。於二零一八年十二月完成出售後，本集團於濠尚購物商場之經濟權益由100%減少至50%，本集團將保留權益按合營投資列賬。

## 六 經營溢利

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>已計入：</b>		
投資物業之租金收入	<b>317,822</b>	294,905
減：投資物業之直接營運支出	<b>(34,819)</b>	(38,645)
	<b>283,003</b>	256,260
上市投資股息收入	<b>8,175</b>	7,405
非上市投資股息收入		
— 澳娛	<b>99,128</b>	130,935
— 其他	<b>1,459</b>	3,423
<b>已扣除：</b>		
已售存貨成本		
— 物業	<b>1,346,156</b>	1,497,436
— 燃料	<b>647,565</b>	537,336
— 其他	<b>121,645</b>	152,974
	<b>2,115,366</b>	2,187,746
匯兌虧損／(收益)淨額	<b>28,057</b>	(63,051)
物業、機器及設備折舊(附註第十二項)	<b>164,030</b>	146,933
攤銷		
— 無形資產(附註第十八項)	<b>627</b>	1,126
— 預付土地租賃款項及土地使用權(附註第十四項)	<b>12,322</b>	7,572
核數師酬金		
— 審核服務	<b>11,923</b>	10,906
— 非審核服務	<b>5,778</b>	4,592
列為經營租賃物業之最低租賃付款	<b>112,934</b>	116,219
或然租金付款(附註第十四(b)項)	<b>21,643</b>	22,570
已確認減值(撥回)／虧損		
— 貿易應收賬款淨額(附註第二十四(a)項)	<b>(76)</b>	1,459
員工成本		
— 薪金及工資	<b>1,326,450</b>	1,318,116
— 公積金供款	<b>53,827</b>	54,624
— 董事薪酬(附註第七(a)項)	<b>40,304</b>	40,146

七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士

(a) 董事酬金

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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



## 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)

截至二零一七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
	薪金、津貼 及福利		績效花紅	公積金供款		
	袍金	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
<b>執行董事</b>						
何鴻樂博士(於二零一七年 六月二十三日退任)	24	—	—	—	—	24
何超瓊女士	110	9,634	4,740	604	—	15,088
何超鳳女士	110	5,769	962	288	—	7,129
何超濶女士	110	4,337	723	217	—	5,387
岑康權先生	110	3,294	549	165	—	4,118
尹顯璠先生	50	2,369	395	232	3,257	6,303
<b>獨立非執行董事</b>						
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	97	—	—	—	497
	2,114	25,900	7,369	1,506	3,257	40,146

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。

## 七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士(續)

### (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)訂立新總服務協議(「新美高梅協議」)。新美高梅協議規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。

新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。

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(二零一七年：四名為董事)，彼等之薪酬詳情已於上文披露。未計入上文之個人的薪酬包括薪金、津貼及福利為港幣5,047,000元(二零一七年：港幣4,941,000元)。

## 八 融資成本

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	<b>339,726</b>	214,601
中期票據之利息	<b>181,836</b>	181,241
非控股權益貸款利息	<b>9,234</b>	8,569
其他融資成本	<b>38,822</b>	34,481
融資成本總額	<b>569,618</b>	438,892
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	<b>(252,184)</b>	(212,330)
	<b>317,434</b>	226,562

年內用作發展或發展中物業及在建酒店樓宇(二零一七年：用作發展或發展中物業)的融資成本按一般借貸的加權平均年利率3.10%(二零一七年：2.89%)資本化。

## 九 稅項

### (a) 綜合收益表中之稅項指：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度稅項	53,110	85,773
— 往年超額撥備	(1,178)	(820)
海外稅項		
— 本年度稅項	262,728	94,400
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(476)	366
	<b>314,184</b>	179,719
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	(77,922)	23,524
<b>稅項開支總額</b>	<b>236,262</b>	203,243

香港利得稅按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零一七年：16.5%)計算。海外稅項則按本集團營運所在司法權區適用之稅率計算。

### (b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利調節：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>除稅前溢利</b>	<b>5,577,774</b>	1,901,388
減：所佔合營投資及聯營公司業績	(2,239,075)	(209,595)
	<b>3,338,699</b>	1,691,793
按適用稅率16.5%(二零一七年：16.5%)計算之稅項	550,885	279,146
毋須納稅收入	(378,159)	(125,383)
不可扣稅開支	88,918	71,187
使用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(1,303)	(11,837)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	53,834	32,625
附屬公司在其他司法權區經營而稅率不同之影響	(74,257)	(42,852)
往年超額撥備	(1,654)	(454)
其他	(2,002)	811
<b>稅項支出總額</b>	<b>236,262</b>	203,243

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	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一七年一月一日	54	48,518	—	2,899	51,471
扣除自收益表	(14)	(10,958)	—	(2,899)	(13,871)
二零一七年十二月三十一日	<b>40</b>	<b>37,560</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>37,600</b>
計入收益表	<b>35</b>	<b>2,269</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,304</b>
計入其他全面收益	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,591</b>	<b>—</b>	<b>3,591</b>
二零一八年十二月三十一日	<b>75</b>	<b>39,829</b>	<b>3,591</b>	<b>—</b>	<b>43,495</b>

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		總計
				公平價值調整	其他	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一七年一月一日	275,188	243,878	1,884	595,918	—	1,116,868
兌換調整	5,381	9,600	—	9,719	—	24,700
扣除/(計入)收益表	21,377	1,582	—	(14,530)	1,224	9,653
扣除/(計入)其他全面收益	—	—	909	(2,798)	—	(1,889)
收購附屬公司	—	—	—	194,172	—	194,172
二零一七年十二月三十一日	<b>301,946</b>	<b>255,060</b>	<b>2,793</b>	<b>782,481</b>	<b>1,224</b>	<b>1,343,504</b>
兌換調整	<b>(4,284)</b>	<b>(6,616)</b>	<b>—</b>	<b>(3,806)</b>	<b>7</b>	<b>(14,699)</b>
扣除/(計入)收益表	<b>18,917</b>	<b>3,663</b>	<b>—</b>	<b>(99,476)</b>	<b>1,278</b>	<b>(75,618)</b>
計入其他全面收益	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(2,793)</b>	<b>(43,938)</b>	<b>—</b>	<b>(46,731)</b>
出售附屬公司	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(47,649)</b>	<b>—</b>	<b>(47,649)</b>
二零一八年十二月三十一日	<b>316,579</b>	<b>252,107</b>	<b>—</b>	<b>587,612</b>	<b>2,509</b>	<b>1,158,807</b>

## 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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	8,119	2,476
遞延稅項負債	(1,123,431)	(1,308,380)
	<b>(1,115,312)</b>	<b>(1,305,904)</b>

### (d) 未確認遞延稅項資產

以下暫時差異尚未確認為遞延稅項資產：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
稅項虧損	1,563,954	1,410,293
可扣除暫時差異	632	581
	<b>1,564,586</b>	<b>1,410,874</b>

本集團之未確認稅項虧損包括自二零一八年十二月三十一日起至二零二三年(二零一七年：二零二二年)於不同日期到期之虧損為港幣143,421,000元(二零一七年：港幣149,217,000元)。本集團其他稅項虧損及可扣除暫時差異可無限期結轉。若有可能透過日後應課稅溢利將有關的稅項利益變現，則會就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。

## 十 股息

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
中期股息：無(二零一七年：3,042,465,785股，每股派6港仙)	—	182,548
擬派末期股息：3,025,435,785股，每股派10港仙 (二零一七年：3,031,065,785股，每股派6港仙)	<b>302,544</b>	181,864
擬派特別股息：3,025,435,785股，每股派6港仙 (二零一七年：無)	<b>181,526</b>	—
	<b>484,070</b>	364,412

附註：擬派末期股息及特別股息金額乃根據財務報表批准日之已發行股份數目訂定。

## 十一 每股盈利

每股基本盈利根據年內本公司擁有人應佔溢利港幣4,647,326,000元(二零一七年：港幣1,450,160,000元)及年內已發行股份之加權平均數3,029,728,333股(二零一七年：3,042,465,785股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股基本盈利具反攤薄影響，故每股基本與全面攤薄後盈利相同(二零一七年：相同)。

## 十二 物業、機器及設備

	酒店土地 及樓宇	在建 酒店樓宇	租賃土地 及樓宇	船隻及躉船	其他資產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>						
二零一七年一月一日	1,600,517	369,961	1,008,454	2,436,862	1,115,956	6,531,750
兌換調整	73,254	29,381	214	—	1,427	104,276
添置	—	83,616	322	1,842	133,965	219,745
收購附屬公司	—	—	—	—	70	70
出售	—	—	—	—	(42,299)	(42,299)
轉撥	482,958	(482,958)	—	—	—	—
二零一七年十二月三十一日	<b>2,156,729</b>	<b>—</b>	<b>1,008,990</b>	<b>2,438,704</b>	<b>1,209,119</b>	<b>6,813,542</b>
兌換調整	(41,348)	—	(148)	—	(1,460)	(42,956)
添置	436,953	13,933	186	2,103	168,906	622,081
出售	—	—	—	(3,734)	(33,480)	(37,214)
轉撥至持有待售資產	—	—	—	—	(218)	(218)
二零一八年十二月三十一日	<b>2,552,334</b>	<b>13,933</b>	<b>1,009,028</b>	<b>2,437,073</b>	<b>1,342,867</b>	<b>7,355,235</b>
<b>累計折舊及減值</b>						
二零一七年一月一日	167,787	—	806,455	1,995,487	890,077	3,859,806
兌換調整	473	—	19	—	867	1,359
本年度扣除(附註第六項)	32,473	—	6,677	47,230	60,553	146,933
出售	—	—	—	—	(31,120)	(31,120)
二零一七年十二月三十一日	<b>200,733</b>	<b>—</b>	<b>813,151</b>	<b>2,042,717</b>	<b>920,377</b>	<b>3,976,978</b>
兌換調整	(1,333)	—	(25)	—	(573)	(1,931)
本年度扣除(附註第六項)	39,136	—	6,919	42,794	75,181	164,030
出售	—	—	—	(3,734)	(31,469)	(35,203)
轉撥至持有待售資產	—	—	—	—	(56)	(56)
二零一八年十二月三十一日	<b>238,536</b>	<b>—</b>	<b>820,045</b>	<b>2,081,777</b>	<b>963,460</b>	<b>4,103,818</b>
<b>賬面淨值</b>						
二零一八年十二月三十一日	<b>2,313,798</b>	<b>13,933</b>	<b>188,983</b>	<b>355,296</b>	<b>379,407</b>	<b>3,251,417</b>
二零一七年十二月三十一日	1,955,996	—	195,839	395,987	288,742	2,836,564

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867,605,000元(二零一七年：港幣872,659,000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591,796,000元(二零一七年：港幣612,560,000元)及港幣854,397,000元(二零一七年：470,777,000元)的酒店樓宇。

賬面淨值為港幣1,231,161,000元(二零一七年：港幣1,271,874,000元)之若干物業、機器及設備已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十項)。

十三 投資物業

已竣工投資物業	二零一八年		
	香港	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>估值</b>			
一月一日	<b>5,062,574</b>	<b>3,169,740</b>	<b>8,232,314</b>
添置	<b>2,076</b>	—	<b>2,076</b>
兌換調整	—	<b>(104,909)</b>	<b>(104,909)</b>
公平價值變動	<b>180,907</b>	<b>31,613</b>	<b>212,520</b>
十二月三十一日	<b>5,245,557</b>	<b>3,096,444</b>	<b>8,342,001</b>
永久業權物業			<b>1,137,000</b>
租賃物業			<b>7,205,001</b>
	二零一七年		
已竣工投資物業	香港	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>估值</b>			
一月一日	4,901,693	2,996,509	7,898,202
添置	4,646	—	4,646
兌換調整	—	151,301	151,301
公平價值變動	156,235	21,930	178,165
十二月三十一日	5,062,574	3,169,740	8,232,314
永久業權物業			1,109,000
租賃物業			7,123,314



### 十三 投資物業(續)

公平價值為港幣2,067,947,000元(二零一七年：港幣2,142,031,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十項)。

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業由估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)(其持有認可的相關專業資格，且近期曾於所估值投資物業之地點進行估值)進行獨立估值，以確定投資物業於二零一八年十二月三十一日之公平價值(二零一七年：相同)。本集團已委聘第一太平戴維斯對其具有永久業權或根據租期未屆滿之租賃持有之商業投資物業進行估值。估值符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則。

本集團之投資物業入賬公平價值為港幣8,342,001,000元(二零一七年：港幣8,232,314,000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值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值物業所能取得之價格的質量差異。

十三 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

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

	於二零一七年 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	3,763,784	收入資本化	每平方米港幣31元至 港幣110元	不適用	3.0% - 4.0%
— 停車位	397,690	收入資本化	港幣200元至港幣 3,200元	不適用	3.8% - 4.3%
— 停車位	901,100	直接比較	不適用	港幣130,000元至 港幣3,350,000元	不適用
其他					
— 商業	3,121,760	收入資本化	每平方米港幣11元至 港幣118元	不適用	2.0% - 6.0%
— 停車位	47,980	直接比較	不適用	港幣383,840元至 港幣527,780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值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。

## 十四 預付土地租賃款項及土地使用權

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>		
一月一日	341,226	316,954
添置	404,999	—
兌換調整	(16,830)	24,272
十二月三十一日	729,395	341,226
<b>累計攤銷</b>		
一月一日	38,385	26,114
兌換調整	(2,156)	2,257
本年度攤銷		
— 自綜合收益表扣除(附註第六項)	12,322	7,572
— 資本化至物業、機器及設備	—	2,442
十二月三十一日	48,551	38,385
<b>十二月三十一日之賬面淨值</b>	<b>680,844</b>	<b>302,841</b>

附註：

- (a) 港幣 273,297,000 元(二零一七年：港幣 298,239,000 元)之土地使用權已抵押予銀行，作為本集團一家附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第三十項)。
- (b) 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 21,643,000 元(二零一七年：港幣 22,570,000 元)的或然租金付款計入綜合收益表(附註第六項)。

## 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

由本公司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」)及信德中旅船務投資有限公司及其附屬公司(「信德中旅集團」)為具有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司，其股權分別由非控股權益持有 49% 及 57.4%。

濠庭都會第五期住宅、隆益及信德中旅集團的財務資料載於下文。

十五 附屬公司(續)

資產負債表概述

	於十二月三十一日				
	濠庭都會 第五期住宅*		隆益	信德中旅集團	
	二零一八年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>流動</b>					
資產	<b>12,954,500</b>	<b>854,017</b>	972,835	<b>1,464,892</b>	1,501,446
負債	<b>(7,663,643)</b>	<b>(244,067)</b>	(304,891)	<b>(391,115)</b>	(470,875)
流動資產淨值	<b>5,290,857</b>	<b>609,950</b>	667,944	<b>1,073,777</b>	1,030,571
<b>非流動</b>					
資產	<b>20,503</b>	<b>3,306,000</b>	3,223,000	<b>738,308</b>	782,306
負債	<b>(379,607)</b>	<b>(89,643)</b>	(84,765)	<b>(23,524)</b>	(29,568)
非流動(負債)/資產淨值	<b>(359,104)</b>	<b>3,216,357</b>	3,138,235	<b>714,784</b>	752,738
<b>資產淨值</b>	<b>4,931,753</b>	<b>3,826,307</b>	3,806,179	<b>1,788,561</b>	1,783,309

全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度				
	濠庭都會 第五期住宅*		隆益	信德中旅集團	
	二零一八年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	<b>2,757,461</b>	<b>96,395</b>	93,600	<b>2,358,366</b>	2,553,957
除稅前溢利	<b>1,316,768</b>	<b>244,779</b>	142,195	<b>268,272</b>	327,917
稅項	<b>(172,383)</b>	<b>(24,651)</b>	(11,432)	<b>(26,713)</b>	(36,761)
其他全面(虧損)/收益	—	—	—	<b>(32,306)</b>	4,602
全面收益總額	<b>1,144,385</b>	<b>220,128</b>	130,763	<b>209,253</b>	295,758
分配予非控股權益之全面收益總額	<b>360,899</b>	<b>101,259</b>	60,151	<b>120,111</b>	169,765
分派予非控股權益之股息	—	<b>92,000</b>	—	<b>59,160</b>	87,000

## 十五 附屬公司(續)

### 現金流量概述

	截至十二月三十一日止年度				
	濠庭都會 第五期住宅*		隆益	信德中旅集團	
	二零一八年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>					
經營業務所得現金	2,613,084	76,356	58,368	246,509	404,092
已付所得稅	—	(4,612)	(7,166)	(31,455)	(46,500)
經營活動所得現金淨額	2,613,084	71,744	51,202	215,054	357,592
投資活動(所用)／所得現金淨額	(6,973)	11,783	6,943	12,429	40,560
融資活動所用現金淨額	(38,568)	(200,000)	—	(204,071)	(300,142)
<b>現金及現金等同之增加／(減少)淨額</b>	<b>2,567,543</b>	<b>(116,473)</b>	58,145	<b>23,412</b>	98,010
一月一日之現金及現金等同	753,697	856,543	798,398	401,575	303,565
十二月三十一日之現金及現金等同	3,321,240	740,070	856,543	424,987	401,575

\* 本公司董事認為，二零一七年濠庭都會第五期住宅之財務影響對本集團並不重大，故未披露財務資料的比較數字。

## 十六 合營投資

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	8,476,142	6,887,540

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。

十六 合營投資(續)

資產負債表概述

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>流動</b>		
現金及現金等同	537,866	196,863
其他流動資產(不包括現金)	270,938	571,987
流動資產總額	808,804	768,850
財務負債(不包括貿易應付賬款)	(178,396)	(179,482)
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	(267,358)	(264,101)
流動負債總額	(445,754)	(443,583)
<b>非流動</b>		
投資物業	10,133,000	10,017,000
其他資產	1,045,930	1,101,058
	11,178,930	11,118,058
其他負債	(1,151,501)	(1,137,581)
非流動負債總額	(1,151,501)	(1,137,581)
<b>資產淨值</b>	<b>10,390,479</b>	<b>10,305,744</b>

全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
收益	668,635	623,315
折舊及攤銷	(70,628)	(66,782)
利息收入	622	364
利息開支	(2,133)	(3,197)
投資物業公平價值變動	116,000	118,833
其他	(280,302)	(246,363)
<b>除稅前溢利</b>	<b>432,194</b>	<b>426,170</b>
稅項	(52,869)	(52,152)
年度溢利	379,325	374,018
其他全面收益	—	—
全面收益總額	379,325	374,018
來自基城的股息收入	150,241	78,793

## 十六 合營投資(續)

### 財務資料概述之對賬

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
一月一日之年初資產淨值	10,305,744	10,086,223
本年度溢利	379,325	374,018
股息	(294,590)	(154,497)
十二月三十一日之年末資產淨值	10,390,479	10,305,744
於合營投資之51%權益	5,299,144	5,255,930

個別而言並不重大之合營投資之資料匯總：

	二零一八年	二零一七年
	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	3,176,998	1,631,610
本集團所佔該等合營投資以下各項總計		
年度溢利	1,251,858	9,880
其他全面(虧損)/收益	(77,404)	92,336
全面收益總額	1,174,454	102,216

本集團於合營投資之權益並不涉及重大或然負債。

附註：

年內，本集團所佔個別而言並不重大之合營投資之溢利包括所佔投資物業公平價值收益(已扣除遞延稅項)港幣1,243,775,000元(二零一七年：無)。

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

十七 聯營公司

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	<b>2,934,025</b>	1,452,720
應收一家聯營公司款項	<b>24,120</b>	24,120
商譽	<b>137</b>	137
	<b>2,958,282</b>	1,476,977

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

個別而言並不重大之聯營公司之資料匯總：

	二零一八年	二零一七年
	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	<b>2,958,282</b>	1,476,977
本集團所佔該等聯營公司以下各項總計		
本年度溢利(附註)	<b>793,761</b>	8,966
其他全面(虧損)/收益	<b>(77,680)</b>	79,428
全面收益總額	<b>716,081</b>	88,394

附註：

- (i) 於二零一八年九月十八日，本集團作價港幣444百萬元向方強有限公司收購信德中心有限公司(「信德中心」)股本中10%的A類股份。本集團通過該10%之A類股份按比例享有歸屬於信德中心A類股份的溢利或資產淨值，包括位於香港信德中心的若干投資物業。
- (ii) 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(扣除遞延稅項)港幣652,584,000元(二零一七年：無)。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，而本集團另一家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按剩餘法釐定。

本集團於聯營公司之權益不涉及重大或然負債。

關於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	品牌使用權	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>				
一月一日	7,015	1,164	34,702	42,881
添置	1,427	—	—	1,427
轉撥至持有待售資產	—	—	(34,702)	(34,702)
二零一八年十二月三十一日	8,442	1,164	—	9,606
<b>累計攤銷</b>				
二零一七年一月一日	4,388	940	—	5,328
本年度攤銷(附註第六項)	1,036	90	—	1,126
二零一七年十二月三十一日	5,424	1,030	—	6,454
本年度攤銷(附註第六項)	538	89	—	627
二零一八年十二月三十一日	5,962	1,119	—	7,081
<b>賬面淨值</b>				
二零一八年十二月三十一日	2,480	45	—	2,525
二零一七年十二月三十一日	1,591	134	34,702	36,427

十九 按公平價值計入其他全面收益之財務資產／可出售投資

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>股本證券</b>		
非上市		
按成本		
成本	813,016	892,345
減值虧損	—	(76,748)
	813,016	815,597
按公平價值	8,290	7,103
	821,306	822,700
上市		
於香港，按公平價值	497,655	172,281
於香港以外，按公平價值	7,768	10,498
	505,423	182,779
<b>債務證券</b>		
香港上市，按公平價值	52,294	16,250
	1,379,023	1,021,729

按公平價值計入其他全面收益之財務資產／可出售投資以下列貨幣列值：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
港幣	1,310,671	985,297
美元	68,352	36,432
	1,379,023	1,021,729

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。

本集團若干可出售投資(包括於澳娛的非上市投資)往年根據《香港會計準則》第39號的規定按成本列賬。

年內，於採納《香港財務報告準則》第9號「財務工具」後，股權投資(於澳娛的投資除外)按公平價值計量。鑒於澳娛為在澳門註冊成立的私人公司，根據澳門有關法規，並不需要為股東編製或提供詳盡的會計及財務資料。因此，本公司無法獲得澳娛的充足資料來進行公平價值評估，故已按成本列賬。

會計政策變動及其影響之詳情披露於財務報表附註第二(b)項。

## 二十 應收按揭貸款

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
應收按揭貸款	2,459	4,481
減：流動部分(附註第二十四項)	(534)	(567)
非流動部分	1,925	3,914

應收按揭貸款以物業之第二按揭作抵押，並按最優惠利率加1%至最優惠利率加2.75%(二零一七年：最優惠利率加1%至最優惠利率加2.75%)之年利率計息。

應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若，並以港幣列值。

## 二十一 其他非流動資產

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
應收合營投資款項(附註 a)	1,402,424	23,386
應收一家聯營公司款項(附註 b)	10,000	10,000
會所會籍	140	140
按金及預付款(附註 c)	61,472	670,541
	1,474,036	704,067

附註：

- (a) 應收一家合營投資款項港幣22,606,000元(二零一七年：港幣22,606,000元)按香港銀行同業拆息加3%(二零一七年：香港銀行同業拆息加3%)之年利率對貸款本金計息並須按要求償還。餘額為免息及須按要求償還。結餘以港幣列值。
- (b) 應收一家聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。結餘以港幣列值。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日的按金及預付款港幣545,773,000元，指為收購上海閔行區之酒店物業而支付的分期付款項。該項收購已於年內完成，列為物業、機器及設備之添置及預付土地租賃款項及土地使用權。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日的最大信貸風險敞口為賬面值，而賬面值與其公平價值相若(二零一七年：相同)。

## 二十二 用作發展或發展中物業

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
用作發展或發展中物業，按成本	<b>5,631,404</b>	13,872,138

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5,631,404,000元(二零一七年：港幣13,872,138,000元)。

港幣5,631,404,000元(二零一七年：港幣13,872,138,000元)之用作發展或發展中物業已抵押予銀行，作為本集團一間附屬公司授予銀行借貸之抵押(附註第三十項)。

## 二十三 存貨

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
持作出售物業	<b>16,853,157</b>	7,445,980
零件	<b>168,502</b>	166,974
其他	<b>13,142</b>	13,173
	<b>17,034,801</b>	7,626,127

港幣16,494,838,000元(二零一七年：港幣7,079,990,000元)之持作出售物業及港幣872,000元(二零一七年：港幣1,133,000元)之其他存貨已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司授予銀行借貸之抵押(附註第三十項)。

## 二十四 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
貿易應收賬款(附註 a)	<b>150,721</b>	171,590
減：貿易應收賬款減值撥備	<b>(4,168)</b>	(4,244)
	<b>146,553</b>	167,346
應收一家聯營公司款項(附註 b)	<b>11</b>	21
應收合營投資款項(附註 c)	<b>974</b>	12,045
應收按揭貸款之流動部分(附註第二十項)	<b>534</b>	567
收購土地發展權權益之按金(附註 d)	<b>500,000</b>	500,000
其他應收賬款、按金及預付款(附註 e)	<b>531,603</b>	461,743
	<b>1,179,675</b>	1,141,722

## 二十四 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款(續)

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

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
港幣	978,741	982,882
澳門幣	57,978	60,311
人民幣	42,187	38,081
美元	7,059	7,178
新加坡元	93,675	53,089
其他	35	181
	<b>1,179,675</b>	1,141,722

附註：

### (a) 貿易應收賬款

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

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	103,649	133,200
三十一至六十日	35,414	30,577
六十一至九十日	5,547	2,046
超過九十日	6,111	5,767
	<b>150,721</b>	171,590

二十四 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款(續)

附註(續)：

(a) 貿易應收賬款(續)

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

年內貿易應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
一月一日	4,244	4,345
年內確認之減值虧損	—	1,560
年內撥回之減值虧損	(76)	(101)
撤銷不可收回之款項	—	(1,560)
十二月三十一日	<b>4,168</b>	4,244

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。

(d) 收購土地發展權權益之按金

該等按金指本集團向澳門一間關聯公司收購土地發展權權益而支付的可退還按金港幣500,000,000元(二零一七年：港幣500,000,000元)。該交易於附註第三十八(b)(x)項「重大關連人士交易」進一步披露。

(e) 於二零一八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198,989,000元(二零一七年：港幣195,920,000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56,122,000元。

## 二十五 衍生財務工具

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
交叉貨幣掉期(附註 a)	<b>6,746</b>	107
<b>流動資產</b>		
燃料掉期合約(附註 b)	<b>—</b>	16,927
<b>流動負債</b>		
燃料掉期合約(附註 b)	<b>21,763</b>	—

衍生財務工具以美元列值。

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，本集團使用交叉貨幣掉期對沖與以美元計值、本金總額為400百萬美元的中期票據(附註第三十二項)的外幣風險。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，被指定為並合資格作現金流量對沖之交叉貨幣掉期合約之公平價值收益(二零一七年：虧損)港幣6,639,000元(二零一七年：港幣22,795,000元)在權益的對沖儲備確認。現金流量對沖項下港幣7,540,000元收益(二零一七年：港幣23,791,000元)自對沖儲備轉撥至綜合收益表。

於二零一八年十二月三十一日，合資格作現金流量對沖的交叉貨幣掉期合約公平價值虧損(二零一七年：虧損)產生之對沖儲備為港幣23,570,000元(二零一七年：港幣22,669,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有兩份(二零一七年：兩份)未平倉貨幣掉期合約。該等合約將於二零二零年三月到期。

交叉貨幣掉期對本集團財務狀況及表現的影響如下所示：

	二零一八年	二零一七年
交叉貨幣掉期		
面額(千美元)	<b>400,000</b>	400,000
到期日	<b>二零二零年三月</b>	二零二零年三月
對沖比率	<b>100%</b>	100%
年度加權平均固定匯率(美元兌港幣)	<b>7.7566</b>	7.7566

## 二十五 衍生財務工具(續)

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

截至二零一八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虧損(二零一七年：收益)港幣4,352,000元(二零一七年：收益港幣7,399,000元)在權益的對沖儲備確認。現金流量對沖項下港幣9,411,000元收益(二零一七年：港幣5,438,000元)自對沖儲備轉撥至綜合收益表。

於二零一八年十二月三十一日，合資格作現金流量對沖的燃料掉期合約之公平價值虧損(二零一七年：收益)產生之對沖儲備為港幣7,741,000元(二零一七年：港幣6,022,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有可買入約192,000(二零一七年：144,000)桶燃料的未平倉燃料掉期合約。該等合約將於二零一九年六月至十二月(二零一七年：二零一八年十二月)到期。

燃料掉期合約對本集團財務狀況及表現的影響如下所示：

	二零一八年	二零一七年
燃料掉期合約		
燃料類型	重柴油	重柴油
對沖數量(桶)	192,000	144,000
到期日	二零一九年六月 至十二月	二零一八年 十二月
對沖比率*	23%	15%
年度加權平均固定價格(美元)	81.1384	61.4750

\* 對沖比率按對沖數量比來年估計耗用量的比例估計。

## 二十六 現金及銀行結餘

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
銀行存款	9,880,182	10,351,823
現金及銀行結餘	4,437,469	2,314,057
	<b>14,317,651</b>	12,665,880

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。



## 二十六 現金及銀行結餘(續)

現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
港幣	12,597,468	10,702,085
澳門幣	132,079	169,605
人民幣	526,694	891,582
美元	822,340	693,069
新加坡元	239,070	209,539
	14,317,651	12,665,880

於二零一八年十二月三十一日，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3,547,562,000元(二零一七年：港幣1,019,938,000元)(附註第三十項)，其中港幣3,307,026,000元(二零一七年：港幣725,701,000元)為物業預售所得款項，可用於清償應付的相關項目建設成本。餘額港幣240,536,000元(二零一七年：港幣294,237,000元)可由本集團在指定情況下使用。

## 二十七 持有待售資產／與持有待售資產直接相關之負債

於二零一八年十二月二十日，本集團訂立一項買賣協議，出售其於雅辰世民亞洲有限公司所持的全部65%股權。該項出售已於二零一九年一月二日完成。

持有待售資產以及與持有待售資產直接相關之負債的主要類別如下所示：

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

二十八 貿易及其他應付賬款以及已收按金

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
尚欠合營投資款項(附註 a)	4,407	154,792
尚欠聯營公司款項(附註 b)	5,135	5,784
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用(附註 c)	1,823,266	2,313,265
	<b>1,832,808</b>	2,473,841

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。其以下列貨幣列值：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
港幣	557,563	956,057
澳門幣	749,749	1,060,358
人民幣	364,507	231,979
美元	36,061	77,531
新加坡元	121,354	144,507
其他	3,574	3,409
	<b>1,832,808</b>	2,473,841

附註：

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

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	1,052,393	1,485,720
三十一至六十日	6,494	29,804
六十一至九十日	1,472	1,910
超過九十日	6,645	1,248
	<b>1,067,004</b>	1,518,682

## 二十九 合約負債／已收取物業出售訂金

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零一八年 十二月三十一日	二零一八年 一月一日
	港幣千元	港幣千元
物業銷售(附註 a)	<b>4,574,501</b>	3,453,424
客運	<b>32,588</b>	42,605
酒店及會所經營	<b>25,434</b>	13,083
	<b>4,632,523</b>	3,509,112
減：非流動部分	<b>(10,527)</b>	—
流動部分	<b>4,621,996</b>	3,509,112

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先前提前收取。

年內由物業銷售產生的合約負債有所增加，因本集團已收取更多物業銷售訂金。

(b) 下表載列於本年度確認的與年初合約負債結餘相關的收益金額。

	二零一八年
	港幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	
— 物業銷售	<b>1,025,639</b>
— 客運	<b>42,605</b>
— 酒店經營	<b>13,083</b>
	<b>1,081,327</b>

(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分配的交易價格總額：

	二零一八年
	港幣千元
預期於一年內確認	<b>9,456,346</b>
預期於一年後確認	<b>2,470,153</b>
	<b>11,926,499</b>

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履約責任分配的交易價格。

### 三十 銀行借貸

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>須償還的銀行借貸如下：</b>		
不超過一年	<b>5,170,760</b>	5,212,254
超過一年，但不超過兩年	<b>6,144,578</b>	4,114,417
超過兩年，但不超過五年	<b>3,989,097</b>	2,715,372
	<b>15,304,435</b>	12,042,043
減：流動部分	<b>(5,170,760)</b>	(5,212,254)
非流動部分	<b>10,133,675</b>	6,829,789

銀行借貸包括有抵押銀行借貸港幣 9,509,435,000 元(二零一七年：港幣 6,807,043,000 元)，由下列已抵押資產作抵押：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備(附註第十二項)	<b>1,231,161</b>	1,271,874
用作發展或發展中物業(附註第二十二項)	<b>5,631,404</b>	13,872,138
存貨(附註第二十三項)	<b>16,495,710</b>	7,081,123
土地使用權(附註第十四項)	<b>273,297</b>	298,239
投資物業(附註第十三項)	<b>2,067,947</b>	2,142,031
現金及銀行結餘(附註第二十六項)	<b>3,547,562</b>	1,019,938
其他資產	<b>46,784</b>	43,651
	<b>29,293,865</b>	25,728,994

除上述有抵押銀行借貸外，合共港幣 1,403,686,000 元(二零一七年：港幣 996,906,000 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 1,377,141,000 元(二零一七年：港幣 1,037,120,000 元)銀行借貸為分期償還。

銀行借貸按浮動利率計息，合約定息日期為六個月內。於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行借貸之加權平均實際年利率為 3.4%(二零一七年：2.5%)。

### 三十 銀行借貸(續)

銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
港幣	<b>7,922,447</b>	7,410,447
人民幣	<b>993,141</b>	605,120
新加坡元	<b>6,388,847</b>	4,026,476
	<b>15,304,435</b>	12,042,043

### 三十一 僱員福利準備

僱員福利準備指本集團預期支付的僱員累計帶薪休假費用。

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
一月一日	<b>13,010</b>	13,332
年內準備淨額	<b>1,062</b>	1,153
年內已動用及支付金額	<b>(1,783)</b>	(1,475)
十二月三十一日	<b>12,289</b>	13,010

### 三十二 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3,132,600,000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。於二零一八年十二月三十一日，票據之市場價值為港幣3,179,589,000元(二零一七年：港幣3,239,666,000元)，列入公平價值層級第一級。

### 三十三 非控股權益貸款

於二零一八年十二月三十一日，港幣799,122,000元(二零一七年：港幣814,302,000元)之貸款為免息且無抵押。非控股權益貸款的流動部分預期須按要求償還或於一年內償還(二零一七年：相同)。餘額呈列為非流動負債(二零一七年：流動負債)，為無抵押並按下列兩者中之較低者計息：i)10%的年利率；及ii)非控股權益所佔期間/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。

## 財務報表附註

### 三十三 非控股權益貸款(續)

非控股權益貸款之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零一八年		二零一七年	
	港幣千元		港幣千元	
港幣	391,587		391,587	
人民幣	392,800		413,828	
新加坡元	408,472		410,318	
	<b>1,192,859</b>		1,215,733	

### 三十四 股本

	二零一八年		二零一七年	
	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	3,042,465,785	9,858,250	3,042,465,785	9,858,250
回購股份	(17,030,000)	—	—	—
年末	<b>3,025,435,785</b>	<b>9,858,250</b>	3,042,465,785	9,858,250

年內，本公司通過香港聯合交易所有限公司回購股份，如下所示：

回購月份	回購股份數目	每股價格		代價總計
		最高	最低	
		港幣	港幣	港幣千元
二零一八年一月	1,750,000	3.26	3.23	5,692
二零一八年二月	9,650,000	3.28	3.07	30,626
二零一八年七月	5,630,000	3.11	3.00	17,179
	<u>17,030,000</u>			<u>53,497</u>
		股份回購開支總額		<u>138</u>
				<u>53,635</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53,635,000元從本公司的保留溢利中全數撥付。所有回購的股份其後被註銷。

### 三十五 購股權計劃

本公司於二零零二年五月三十一日採納的購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)已於二零一二年五月三十日屆滿，屆滿前授出之購股權將繼續有效並可根據購股權計劃之條款行使。本公司目前訂有一項購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，已由本公司股東於二零一二年六月六日舉行的本公司股東週年大會上批准。根據二零一二年購股權計劃，本公司董事會可向合資格人士(包括本公司董事及僱員等)授出購股權以認購本公司普通股。

購股權詳情如下：

#### 二零一八年

授出日期	購股權數目				附註
	行使價	一月一日	年內失效	十二月三十一日	
二零一二年購股權計劃					
二零一一年三月二十九日	港幣 3.86 元	2,264,248	—	2,264,248	(i), (ii)
加權平均行使價		港幣 3.86 元	—	港幣 3.86 元	

#### 二零一七年

授出日期	購股權數目				附註
	行使價	一月一日	年內失效	十二月三十一日	
二零一二年購股權計劃					
二零一一年三月二十九日	港幣 3.86 元	3,396,372	(1,132,124)	2,264,248	(i), (ii)
加權平均行使價		港幣 3.86 元	港幣 3.86 元	港幣 3.86 元	

附註：

- (i) 該 2,264,248 份購股權已授予本公司董事，自二零一一年三月二十九日(即授出日期)起可行使，於二零一二年三月二十七日到期。該等購股權已於授出日期歸屬。二零一七年有 1,132,124 份購股權失效。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，未行使購股權之加權平均餘下合約年期為 2.24 年(二零一七年：3.24 年)。
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無根據二零一二年購股權計劃授出購股權，亦無根據二零零二年購股權計劃註銷購股權(二零一七年：相同)。

三十六 其他儲備

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
資本儲備(附註(i))	<b>14,465</b>	14,465
資產重估價值儲備(附註(ii))	<b>666,188</b>	988,402
法定儲備(附註(iii))	<b>13,926</b>	13,037
特別儲備(附註(iv))	<b>(151,413)</b>	(151,413)
投資重估價值儲備	<b>2,805</b>	102,178
對沖儲備	<b>(31,311)</b>	(16,647)
匯兌儲備	<b>(372,755)</b>	37,100
保留溢利	<b>20,598,521</b>	16,385,674
	<b>20,740,426</b>	17,372,796

附註：

- (i) 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，並根據所採納的載於附註第二(w)項的以股份為基礎付款之會計政策入賬。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。



## 三十七 分類資料

- (a) 本集團可呈報分類為經營不同業務的策略性業務單元。每項業務擁有不同產品或服務並需要不同的市場推廣策略，故分開管理。

本集團現有四個可呈報分類，即地產、運輸、酒店及消閒以及投資。有關分類按本集團管理層定期審閱的內部經營情況報告資料劃定，以制定分類資源分配決策及評估分類表現。

各可呈報分類之主要業務如下：

地產	— 地產發展及銷售、租賃及管理服務
運輸	— 客運服務
酒店及消閒	— 酒店及會所經營、酒店管理以及旅行社服務
投資	— 投資控股及其他

### (b) 分類業績、資產及負債

管理層評估可申報分類之表現乃以投資物業之公平價值變動、非經常性損益、利息收入及未分配企業開支淨額前之經營溢利或虧損為基礎。

分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零一七年起維持不變。

分類資產主要包括直接歸屬各分類之全部有形資產、無形資產及流動資產，惟於合營投資及聯營公司之權益、可收回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。

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

可申報分類之會計政策與附註第二(d)項所述之本集團之主要會計政策相同。

三十七 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一八年

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

### 三十七 分類資料(續)

#### (b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一八年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>						
分類資產	37,732,009	5,018,663	3,834,292	1,414,575	(36,138)	47,963,401
合營投資	8,668,400	63,466	(255,724)	—	—	8,476,142
聯營公司	2,728,085	28,756	193,964	7,477	—	2,958,282
未分配資產						5,394,086
總資產						64,791,911
<b>負債</b>						
分類負債	5,894,299	370,926	219,056	4,263	(36,138)	6,452,406
未分配負債						21,173,905
總負債						27,626,311
<b>其他資料</b>						
非流動資產添置(不包括財務 工具及遞延稅項資產)	2,560,409	49,163	1,011,125	78	—	3,620,775
折舊	22,419	78,488	58,461	282	—	159,650
攤銷						
— 預付土地租賃款項及土地 使用權	—	—	12,322	—	—	12,322
— 無形資產	—	—	538	89	—	627
減值虧損撥回						
— 貿易應收賬款淨額	—	—	76	—	—	76

三十七 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一七年

	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
<b>收益及其他收入</b>						
對外收益(附註e)						
客戶合約收益*						
— 於某一時間點確認	2,546,361	35,712	109,086	27,008	—	2,718,167
— 於一段時間內確認	144,013	2,306,158	673,596	—	—	3,123,767
	2,690,374	2,341,870	782,682	27,008	—	5,841,934
其他來源之收益*						
— 租金收入	403,759	518	—	531	—	404,808
— 股息收入	—	—	—	141,763	—	141,763
	403,759	518	—	142,294	—	546,571
	3,094,133	2,342,388	782,682	169,302	—	6,388,505
各分類間之收益	2,644	1,689	47,359	—	(51,692)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	16,282	43,159	9,231	4,274	—	72,946
	3,113,059	2,387,236	839,272	173,576	(51,692)	6,461,451
<b>分類業績</b>	1,188,900	307,538	46,267	134,546	—	1,677,251
投資物業公平價值之變動	178,165	—	—	—	—	178,165
利息收入						179,998
未分配支出						(117,059)
經營溢利						1,918,355
融資成本						(226,562)
所佔合營投資業績	222,717	10,155	(32,243)	—	—	200,629
所佔聯營公司業績	(1,470)	378	1,131	8,927	—	8,966
除稅前溢利						1,901,388
稅項						(203,243)
本年度溢利						1,698,145

\* 上表之若干比較數字已被重新分類以符合本年度採納《香港財務報告準則》第15號之呈列形式。

### 三十七 分類資料(續)

#### (b) 分類業績、資產及負債(續)

二零一七年

	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
<b>資產</b>						
分類資產	33,074,086	4,825,742	3,816,313	1,060,130	(51,277)	42,724,994
合營投資	7,043,026	69,395	(224,881)	—	—	6,887,540
聯營公司	1,248,764	28,600	193,878	5,735	—	1,476,977
未分配資產						5,749,595
總資產						56,839,106
<b>負債</b>						
分類負債	5,284,672	448,832	213,842	4,599	(51,277)	5,900,668
未分配負債						17,919,682
總負債						23,820,350
<b>其他資料</b>						
非流動資產添置(不包括財務						
工具及遞延稅項資產)	1,439,547	74,088	443,593	129	—	1,957,357
折舊	18,036	81,626	41,719	1,042	—	142,423
<b>攤銷</b>						
— 預付土地租賃款項及土地						
使用權	—	—	7,572	—	—	7,572
— 無形資產	—	—	1,036	90	—	1,126
<b>減值虧損</b>						
— 貿易應收賬款淨額	1,482	—	(23)	—	—	1,459

三十七 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其他收入以及(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
<b>二零一八年</b>					
來自外部客戶之收益及其他收入	<b>1,891,427</b>	<b>4,382,901</b>	<b>178,240</b>	<b>263,768</b>	<b>6,716,336</b>
非流動資產	<b>6,650,977</b>	<b>1,213,342</b>	<b>3,528,294</b>	<b>884,174</b>	<b>12,276,787</b>
<b>二零一七年</b>					
來自外部客戶之收益及其他收入	3,614,446	2,417,718	148,763	280,524	6,461,451
非流動資產	6,508,460	1,180,750	2,846,058	872,878	11,408,146

(d) 有關主要客戶之資料

截至二零一八年及二零一七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(二零一七年：可出售投資)的股息收入(附註第四項)。

### 三十八 重大關連人士交易

#### (a) 年內重大關連人士交易之詳情如下：

	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
<b>澳娛集團</b>			
澳娛股息收入	(i)	<b>99,128</b>	130,935
售予澳娛集團之船票(除折扣後)		<b>110,373</b>	116,009
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用		<b>35,015</b>	35,767
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		<b>4,675</b>	5,279
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		<b>6,083</b>	6,538
向澳娛集團支付之租金及相關開支		<b>29,456</b>	29,914
向澳娛集團支付購入旅遊產品之費用		<b>21,471</b>	19,855
向澳娛集團購入澳門船務燃料		<b>287,346</b>	227,662
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		<b>45,449</b>	43,454
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		<b>13,422</b>	12,841
<b>信德中心有限公司(「信德中心」)</b>			
向信德中心支付之租金及相關開支	(ii), (iii)	<b>19,527</b>	15,886
<b>合營投資</b>			
代一家合營投資收取渡輪乘客處理費		<b>15,012</b>	18,188
<b>聯營公司</b>			
付予一家聯營公司之保費		<b>48,742</b>	49,810
付予一家聯營公司之燃料成本		<b>66,357</b>	51,379
<b>主要管理人員</b>			
董事薪酬	(iv)		
— 薪金及其他短期僱員福利		<b>38,742</b>	38,640
— 公積金供款		<b>1,562</b>	1,506
出售住宅單位之代價	(v)	<b>49,983</b>	123,032
收購附屬公司之已付代價	(vi)	<b>—</b>	251,359
收購一家聯營公司之已付代價	(iii)	<b>444,331</b>	—

三十八 重大關連人士交易(續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下

	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
<b>澳娛集團</b>			
應收澳娛集團款項淨額	(i) (vii)	<b>30,140</b>	32,869
<b>合營投資</b>			
應收合營投資款項	(viii)	<b>1,403,398</b>	35,431
尚欠合營投資款項	(viii)	<b>4,407</b>	154,792
<b>聯營公司</b>			
應收聯營公司款項	(ix)	<b>10,011</b>	10,021
尚欠聯營公司款項	(ix)	<b>5,135</b>	5,784
<b>主要管理人員</b>			
一家附屬公司付予西湖投資股份有限公司(「西湖」)之按金	(x)	<b>500,000</b>	500,000
已收出售住宅單位之訂金	(v)	<b>52,880</b>	23,170

附註：

- (i) 本公司前董事何鴻樂博士(於二零一七年六月二十三日退任)及董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生擁有澳娛之實益權益。何鴻樂博士及何超瓊女士均為澳娛之董事。何超鳳女士為Lanceford Company Limited之委任代表(即澳娛之企業董事)。岑康權先生為本公司之委任代表(即澳娛之企業董事)。
- (ii) 何鴻樂博士為信德中心之董事並擁有其實益權益。何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生亦為信德中心董事。
- (iii) 所支付代價乃為向方強有限公司收購信德中心股本中10%的A類股份，而方強有限公司由何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士之近親何鴻樂博士擁有。該項收購已於二零一八年九月十八日完成，而信德中心成為本集團聯營公司。
- (iv) 董事薪酬詳情披露於綜合財務報表附註第七項。
- (v) 年內，本公司董事何超鳳女士及何超蓮女士(二零一七年：何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士、岑康權先生及何鴻樂博士之家族成員何超雄女士)與本集團訂立買賣協議，購買本集團於澳門氹仔開發之濠尚之若干住宅單位，總代價為港幣49,983,000元(二零一七年：港幣123,032,000元)。

年內，已就上述買賣合約於綜合收益表確認收益港幣80,394,000元(二零一七年：無)，銷售訂金港幣52,880,000元(二零一七年：港幣23,170,000元)於二零一八年十二月三十一日確認為合約負債。



### 三十八 重大關連人士交易(續)

附註：(續)

(vi) 於二零一七年支付向 Unified Elite Limited (由何超瓊女士擁有) 收購 Perennial Somerset Investors Pte. Ltd 及其附屬公司(「Perennial Somerset」) 9% 權益之代價。於二零一七年收購 Perennial Somerset 之詳情披露於附註第四十三項。

(vii) 應收澳娛集團款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。

(viii) 尚欠合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應收合營投資款項為無抵押及須按要求償還。金額為港幣 22,606,000 元(二零一七年：港幣 22,606,000 元) 之款項按香港銀行同業拆息加 3% 的年利率(二零一七年：香港銀行同業拆息加 3% 的年利率) 計息。

(ix) 應收聯營公司款項及尚欠聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(x) 於二零零四年十一月十一日，本集團全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」) 與西湖(分別由何鴻燊博士及其他獨立第三方實益擁有 60% 及 40% 權益) 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(附註第二十四(d) 項)。信德南灣向西湖支付可退還按金港幣 500,000,000 元以進一步延長收購完成日期，而未更改收購之代價或其他條款。

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

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

(xi) 上文披露之關連人士交易乃按交易各方共同協定之條款進行。

### 三十九 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(二零一七年：港幣30,000元)。

本集團亦為澳門之合資格僱員設立一項界定供款公積金計劃。該計劃可僅由僱主一方按僱員每月基本薪金之5%至10%作出供款，或由僱主與僱員雙方按僱員每月基本薪金之5%至10%作出供款。

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

上述強積金計劃及其他公積金計劃項下持有之資產均由獨立受託人管理。截至二零一八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55,389,000元(二零一七年：港幣56,130,000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17,853,000元(二零一七年：港幣17,660,000元)。

### 四十 承擔

#### (a) 資本承擔

除綜合財務報表其他部分披露之承擔外，本集團於結算日擁有以下資本承擔：

	附註	二零一八年	二零一七年
		港幣千元	港幣千元
已簽約但未撥備			
物業、機器及設備	(i)	<b>673,542</b>	408,376
向下列各項注資			
一家合營投資	(ii)	<b>227,710</b>	299,875
聯營公司	(iii)	<b>868,499</b>	19,224
		<b>1,096,209</b>	319,099

## 四十 承擔(續)

### (a) 資本承擔(續)

附註：(續)

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，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579百萬元(二零一七年：港幣30百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，未履行承擔包括一項約港幣294百萬元用於以人民幣700百萬元之代價收購上海一處酒店物業。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有向合營投資出資人民幣200百萬元(二零一七年：人民幣250百萬元)之未履行承擔，用於共同發展一塊位於上海前灘的地塊。此外，本集團應佔合營投資之資本承擔為港幣1,151百萬元(二零一七年：港幣45百萬元)。
- (iii) 於二零一八年十二月三十一日，未履行承擔主要包括向聯營公司出資108百萬美元(二零一七年：無)，以投資中國境內多個用作醫療用途的房地產項目，當中包括酒店及／或零售部分、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。

### (b) 租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	<b>59,722</b>	56,632
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>37,343</b>	58,947
	<b>97,065</b>	115,579

根據附註第十四(b)項所詳述之轉租協議，一家附屬公司須由二零零八年十二月十五日起向香港機場管理局支付或然租金，首兩年每年按該附屬公司總銷售收入之0.1%計算，第三至五年每年按3%計算，第六年按每年4.4%計算，而剩餘期間每年按5.8%計算，直至轉租期屆滿為止。

本年度或然租金付款約港幣21,643,000元(二零一七年：港幣22,570,000元)已計入綜合收益表中(附註第十四(b)項)。

## 財務報表附註

### 四十 承擔(續)

#### (c) 未來應收最低租賃款項

於不可撤銷經營租賃下，未來應收最低租賃款項總額如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	284,394	380,994
第二至第五年(包括首尾兩年)	419,784	410,813
五年以上	38,234	49,119
	<b>742,412</b>	840,926

#### (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885百萬元(二零一七年：港幣2,377百萬元)。

除上述者外，本集團尚有以現金支付最多港幣250百萬元(二零一七年：港幣250百萬元)及發行最多148,883,374股(二零一七年：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(附註第二十四(d)項及第三十八(b)(x)項)。

### 四十一 融資業務所產生負債之調節

	銀行借貸	應付 融資成本	持作對沖中期 票據貨幣風險 的交叉貨幣 掉期		應付股東股息	非控股權 益貸款	總計
			中期票據	港幣千元			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一八年一月一日	12,042,043	11,349	3,172,788	(107)	4,015	1,215,733	16,445,821
現金流量	3,370,319	(374,762)	(178,163)	—	(181,655)	(3,228)	2,632,511
公平價值變動	—	—	—	(6,639)	—	—	(6,639)
兌換調整	(107,927)	—	7,540	—	—	(28,880)	(129,267)
融資成本	—	378,548	181,836	—	—	9,234	569,618
股息	—	—	—	—	181,864	—	181,864
已購回股份之股息	—	—	—	—	(90)	—	(90)
二零一八年十二月三十一日	15,304,435	15,135	3,184,001	(6,746)	4,134	1,192,859	19,693,818

#### 四十一 融資業務所產生負債之調節(續)

	銀行借貸	應付 融資成本	中期票據	持作對沖中期 票據貨幣風險 的交叉貨幣 掉期	應付股東股息	非控股權 益貸款	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
二零一七年一月一日	7,629,346	3,861	3,144,979	[22,903]	3,875	775,089	11,534,247
現金流量	361,092	[241,593]	[177,221]	—	[182,408]	—	[240,130]
公平價值變動	—	—	—	22,796	—	—	22,796
兌換調整	220,030	—	23,789	—	—	55,601	299,420
收購附屬公司	3,831,575	—	—	—	—	541,518	4,373,093
融資成本	—	249,081	181,241	—	—	8,570	438,892
股息	—	—	—	—	182,548	—	182,548
非控股權益之權益出資	—	—	—	—	—	[165,045]	[165,045]
二零一七年十二月三十一日	12,042,043	11,349	3,172,788	[107]	4,015	1,215,733	16,445,821

#### 四十二 或然事項及財務擔保

本集團就一家合營投資在一項許可協議下結欠第三方之款項向該第三方提供擔保。於結算日，本集團所佔該或然負債的部分為港幣2.1百萬元(二零一七年：港幣2.4百萬元)。

#### 四十三 業務合併 — 收購附屬公司

於二零一七年一月二十五日，本集團全資附屬公司明迅有限公司訂立買賣協議，收購 Perennial Somerset 的 70% 權益。Perennial Somerset 之主要資產為位處新加坡烏節路附近一幢高 17 層商業地標發展項目，即 TripleOne Somerset。此項收購已按現金代價 347 百萬新加坡元(約港幣 1,915 百萬元)於二零一七年三月三十一日完成，當中包含 Perennial Somerset 的 70% 股東貸款。

所收購資產淨值：

	<b>Perennial Somerset</b>
	港幣千元
物業、機器及設備	70
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	26,454
存貨	6,700,704
現金及銀行結餘	150,343
貿易及其他應付賬款以及已收按金	(67,702)
應付稅項	(2,834)
非控股權益貸款	(541,518)
銀行借貸	(3,831,575)
遞延稅項負債	(194,172)
所收購資產淨值之公平價值	2,239,770
總代價以下列方式支付：	
已付現金	(1,914,826)
	324,944
非控股權益	(292,868)
議價收購收益(附註第五項)	32,076
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	1,914,826
所收購現金及銀行結餘	(150,343)
	1,764,483

## 四十四 財務工具

### 財務風險管理

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

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

#### (a) 信貸風險

本集團面臨財務資產產生的信貸風險，即因交易對手方未履行義務而可能造成虧損的風險。該等財務資產主要包括應收按揭貸款、應收合營投資及聯營公司款項、貿易及其他應收賬款、衍生財務資產、被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產(二零一七年：可出售投資)的債務證券、銀行存款及銀行現金。

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

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

#### 量化數據概述

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
應收按揭貸款	2,459	4,481
其他非流動資產(按金、預付款及會所會籍除外)	1,412,424	33,386
貿易應收賬款、其他應收賬款及已付按金(按金及預付款除外)	284,163	282,580
衍生財務工具	6,746	17,034
被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產 (二零一七年：可出售投資)的債務證券	52,294	16,251
現金及銀行結餘	14,317,651	12,665,880
	<b>16,075,737</b>	13,019,612

#### 四十四 財務工具(續)

##### 財務風險管理(續)

##### (a) 信貸風險(續)

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，信貸風險最大敞口為各財務資產之賬面值。除附註第四十二項所載由本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何可能使本集團或本公司面臨重大信貸風險之其他擔保。

應收按揭貸款以物業之第二按揭作擔保來減低信貸風險。本集團其他財務工具(主要包括現金、銀行結餘及被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產(二零一七年：可出售投資)的債務證券)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。

其他非流動資產包括來自兩家合營投資(二零一七年：一家合營投資)的應收合營投資款項港幣1,402百萬元(二零一七年：港幣23百萬元)。由於該等合營投資的財務狀況穩健，董事認為信貸風險輕微。

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

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

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

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日，管理層認為其他應收賬款、應收按揭貸款、其他非流動資產、衍生財務資產、被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券以及現金及銀行結餘的信貸風險為低，因對手方有能力履行不久將來的合約現金流量義務。本集團經評估後認定，該等結餘按12個月預期信貸虧損法計量的預期信貸虧損並不重大。因此，就該等結餘確認的減值撥備接近於零。



#### 四十四 財務工具(續)

##### 財務風險管理(續)

##### (b) 流動性風險

本集團面臨財務負債產生的流動性風險。本集團政策為定期監察流動資金需要及遵守貸款契約，並安排足夠資金及現金儲備以作為營運資金及投資活動所需的現金流量。此外，本集團亦備有銀行授信以應付突發事項之需要。下表按照截至結算日的剩餘合約到期時間，將本集團之非衍生財務負債列入相應到期組別。

##### 二零一八年

	一年以內	超過一年 但不超過五年	未貼現現金 流量總額	於 十二月三十一日 之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非衍生財務負債</b>				
銀行借貸	5,616,339	10,664,058	16,280,397	15,304,435
中期票據	178,558	3,221,879	3,400,437	3,184,001
貿易及其他應付賬款	1,832,808	—	1,832,808	1,832,808
非控股權益貸款	838,495	403,580	1,242,075	1,192,859
	<b>8,466,200</b>	<b>14,289,517</b>	<b>22,755,717</b>	<b>21,514,103</b>

##### 二零一七年

	一年以內	超過一年 但不超過五年	未貼現現金 流量總額	於 十二月三十一日 之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非衍生財務負債</b>				
銀行借貸	5,425,698	7,088,367	12,514,065	12,042,043
中期票據	178,131	3,392,296	3,570,427	3,172,788
貿易及其他應付賬款	2,414,020	—	2,414,020	2,414,020
非控股權益貸款	1,225,769	—	1,225,769	1,215,733
	<b>9,243,618</b>	<b>10,480,663</b>	<b>19,724,281</b>	<b>18,844,584</b>

四十四 財務工具(續)

財務風險管理(續)

(c) 市場風險

(i) 利率風險

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

量化數據概述

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>浮息財務資產／(負債)</b>		
應收按揭貸款	2,459	4,481
應收一家合營投資款項	22,606	22,606
銀行結餘及存款	13,949,492	12,176,375
銀行借貸	(15,304,435)	(12,042,043)
	<b>(1,329,878)</b>	161,419
<b>定息財務資產／(負債)</b>		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	52,294	—
可出售投資	—	16,250
中期票據	(3,184,001)	(3,172,788)
	<b>(3,131,707)</b>	(3,156,538)
計息負債淨額	<b>(4,461,585)</b>	(2,995,119)

敏感度分析

於二零一八年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零一七年：五十基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團計及將用作發展或發展中物業、存貨及在建酒店樓宇的融資成本資本化之影響後之除稅後溢利及權益將增加港幣8.8百萬元(二零一七年：增加港幣32.1百萬元)／增加港幣10.6百萬元(二零一七年：減少港幣24.9百萬元)，主要由於浮息財務資產／負債之利息收入淨額之變動所致。

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

## 四十四 財務工具(續)

### 財務風險管理(續)

#### (c) 市場風險(續)

##### (iii) 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

於二零一八年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣及新加坡元貶值10%(二零一七年：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10.4百萬元(二零一七年：減少港幣12.4百萬元)及增加港幣82.1百萬元(二零一七年：增加港幣81.0百萬元)。相反，倘港幣兌人民幣及新加坡元升值10%(二零一七年：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10.4百萬元(二零一七年：增加港幣12.4百萬元)及減少港幣82.1百萬元(二零一七年：減少港幣81.0百萬元)。

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

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>財務資產，按公平價值</b>		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	<b>566,007</b>	—
可出售投資	—	206,132
<b>財務資產，按成本減減值虧損</b>		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	<b>813,016</b>	—
可出售投資	—	815,597
	<b>1,379,023</b>	1,021,729

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89%(二零一七年：89%)，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(二零一七年：可出售投資)，及於香港及美國的認可證券交易所上市。於二零一八年十二月三十一日，倘股價上漲10%(二零一七年：10%)，則權益將增加港幣50.5百萬元(二零一七年：港幣18.3百萬元)。倘股價下跌波幅相同，則權益將減少港幣50.5百萬元(二零一七年：港幣18.3百萬元)。

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

## 四十四 財務工具(續)

### 財務風險管理(續)

#### (c) 市場風險(續)

##### (iv) 燃料價格風險

燃料成本為本集團已售存貨及提供服務之成本的重要部分。本集團透過採用燃料衍生工具對沖一定百分比的預計燃料消耗量來管理燃料價格波動風險。於二零一八年，已於結算日對二零一九年預計燃料消耗量的約23%(二零一七年：二零一八年預計燃料消耗量的約15%)進行對沖。

##### 量化數據概述

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>財務資產，按公平價值</b>		
燃料掉期合約	—	16,927
<b>財務負債，按公平價值</b>		
燃料掉期合約	21,763	—

##### 敏感度分析

倘燃料價格上漲10%(二零一七年：10%)，而所有其他變量維持不變，則本集團除稅後溢利截至二零一八年十二月三十一日將減少港幣55.5百萬元(二零一七年：減少港幣46.1百萬元)，反映除稅後燃料價格於本年度影響，及權益於二零一八年十二月三十一日將增加港幣8.4百萬元(二零一七年：增加港幣7.2百萬元)，反映燃料掉期合約公平價值變動於結算日的除稅後影響。相反，倘燃料價格下跌10%(二零一七年：10%)，而所有其他變量維持不變，則本集團除稅後溢利截至二零一八年十二月三十一日將增加港幣55.5百萬元(二零一七年：增加港幣46.1百萬元)及權益於二零一八年十二月三十一日將減少港幣8.4百萬元(二零一七年：減少港幣7.2百萬元)。

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：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收賬款(包括現金及銀行結餘)	<b>16,016,697</b>	12,986,327
按公平價值計入其他全面收益之財務資產(附註)	<b>1,379,023</b>	—
可出售投資(附註)	<b>—</b>	1,021,729
衍生財務資產	<b>6,746</b>	17,034
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量的財務負債	<b>21,514,103</b>	18,844,584
衍生財務負債	<b>21,763</b>	—

附註：

若干按公平價值計入其他全面收益之財務資產(二零一七年：可出售投資)按成本列賬(附註第十九項)。

(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)。

#### 四十四 財務工具(續)

##### 財務風險管理(續)

##### (e) 公平價值估計(續)

二零一八年

	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
<b>資產/(負債)</b>				
用作對沖之衍生工具				
— 交叉貨幣掉期	—	6,746	—	6,746
— 燃料掉期合約	—	(21,763)	—	(21,763)
按公平價值計入其他全面收益之財務資產				
— 股本證券	505,423	8,290	—	513,713
— 債務證券	52,294	—	—	52,294
<b>資產/(負債)總額</b>	<b>557,717</b>	<b>(6,727)</b>	<b>—</b>	<b>550,990</b>

二零一七年

	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
<b>資產</b>				
用作對沖之衍生工具				
— 交叉貨幣掉期	—	107	—	107
— 燃料掉期合約	—	16,927	—	16,927
可出售投資				
— 股本證券	182,779	7,103	—	189,882
— 債務證券	16,250	—	—	16,250
<b>資產總額</b>	<b>199,029</b>	<b>24,137</b>	<b>—</b>	<b>223,166</b>

#### 四十四 財務工具(續)

##### 財務風險管理(續)

##### (e) 公平價值估計(續)

###### 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之財務資產(二零一七年：可出售投資)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。

年內，概無財務工具於第一級、第二級及第三級之間轉移。



## 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及滿足其他持份者之利益，同時維持最佳之資本結構來減低資金成本。

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

本集團按負債淨額對經調整資本比率監察其資本架構。借貸淨額按負債總額(包括流動及非流動借貸)減現金及銀行結餘計算。經調整資本包括本公司擁有人應佔權益所有項目減去對沖儲備。於二零一八年，本集團之策略為維持穩健之負債淨額對經調整資本比率，而該策略自二零一七年以來並未改變。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之負債淨額對經調整資本比率如下：

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸(附註第三十項)	15,304,435	12,042,043
中期票據(附註第三十二項)	3,184,001	3,172,788
減：現金及銀行結餘(附註第二十六項)	(14,317,651)	(12,665,880)
淨負債	4,170,785	2,548,951
本公司擁有人應佔權益	31,082,746	27,412,910
加：對沖儲備(附註第三十六項)	31,311	16,647
經調整資本	31,114,057	27,429,557
負債淨額對經調整資本比率	13.4%	9.3%

## 財務報表附註

### 四十六 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	1,002	1,038
附屬公司	630,805	630,805
聯營公司	250	250
按公平價值計入其他全面收益之財務資產(附註(a))	233,679	—
可出售投資(附註(a))	—	233,679
其他非流動資產	14,827,499	14,129,823
	<b>15,693,235</b>	14,995,595
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收賬款以及已付按金	34,479	37,992
現金及銀行結餘	4,891,689	4,874,942
	<b>4,926,168</b>	4,912,934
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付賬款以及預收款項	6,315,032	5,686,455
僱員福利準備	3,288	3,900
	<b>6,318,320</b>	5,690,355
<b>流動負債淨值</b>	<b>(1,392,152)</b>	(777,421)
<b>資產淨值</b>	<b>14,301,083</b>	14,218,174
<b>權益</b>		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備(附註(b))	3,958,763	4,178,060
擬派股息	484,070	181,864
<b>權益總值</b>	<b>14,301,083</b>	14,218,174

本公司資產負債表已由董事會於二零一九年三月二十七日批准並代為簽署。

何超瓊  
董事

何超鳳  
董事

#### 四十六 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：

(a) 結餘指本公司對澳娛之投資，往年該投資按《香港會計準則》第39號的規定按成本列示。誠如附註第十九項所述，本公司未能獲得澳娛的充分資料進行《香港財務報告準則》第9號所規定的公平價值評估，故已將之按成本列示。

(b) 本公司儲備變動如下：

	資本儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一七年一月一日	16,248	4,154,408	4,170,656
購股權失效	(1,797)	1,797	—
年度溢利	—	371,816	371,816
股息	—	(182,548)	(182,548)
二零一七年十二月三十一日	<b>14,451</b>	<b>4,345,473</b>	<b>4,359,924</b>
年度溢利	—	<b>318,318</b>	<b>318,318</b>
股息	—	<b>(181,864)</b>	<b>(181,864)</b>
回購股份之股息	—	<b>90</b>	<b>90</b>
回購股份	—	<b>(53,635)</b>	<b>(53,635)</b>
二零一八年十二月三十一日	<b>14,451</b>	<b>4,428,382</b>	<b>4,442,833</b>
呈列為：			
擬派股息			<b>484,070</b>
其他儲備			<b>3,958,763</b>
			<b>4,442,833</b>

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
			二零一八年	二零一七年	
<b>地產 — 香港</b>					
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	投資控股及財務管理
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	物業投資及管理
信德物業管理有限公司	香港/香港及 澳門	普通股：港幣 2 元	100	100	物業管理
Sonata Kingdom Limited ^^	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	物業投資
信德中心有限公司# (「信德中心」)	香港	A類普通股：港幣 100,000 元 B類普通股：港幣 4,500 元 C類普通股：港幣 5,500 元	(附註第一項)	—	物業投資及投資控股
<b>地產 — 澳門</b>					
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	51	投資控股
拾富物業股份有限公司^	澳門	澳門幣 1,000,000 元	51	51	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	100	投資控股
氹仔新城市發展有限公司 (「氹仔 新城市」)	澳門	配額資本：澳門幣 10,000,000 元	(附註第三項) (附註第四項) (附註第四項)	(附註第三項) (附註第四項) (附註第四項)	物業發展
Nextor Holdings Limited ^	英屬維爾京群島	普通股：10 美元	50	(附註第五項)	投資控股
Viver Taipa Limitada ^	澳門	配額資本：澳門幣 25,000 元	50	(附註第五項)	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	投資控股及財務管理

#### 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
			二零一八年	二零一七年	
<b>地產 — 中國內地</b>					
北京萬國城酒店運營管理 有限公司 <sup>β</sup>	中國	人民幣465,000,000元 <sup>Ⓞ</sup>	<b>100</b>	100	物業投資及酒店發展
廣州信德房地產有限公司 <sup>β</sup>	中國	港幣130,000,000元 <sup>Ⓞ</sup>	<b>60</b>	60	物業投資
Perennial HC Holdings Pte. Ltd. <sup>#</sup>	新加坡	普通股：138,365,000美元 (二零一七年：1美元)	<b>30</b>	—	投資控股
Perennial Tongzhou Development Pte. Ltd. <sup>#</sup>	新加坡	普通股：388,778,402新加坡元	<b>31.6</b>	31.6	投資控股
Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. <sup>#</sup>	新加坡	普通股：239,500,010新加坡元	<b>38.7</b>	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	<b>60</b>	60	投資控股
韻城有限公司	香港	普通股：港幣1元	<b>100</b>	100	物業投資及發展
珠海橫琴信德房地產開發有限公 司 <sup>^^β</sup>	中國	人民幣1,150,000,000元 <sup>Ⓞ</sup>	<b>70</b>	70	物業發展
信德前灘(上海)文化置業有限公 司 <sup>^Ω</sup>	中國	人民幣3,000,000,000元 <sup>Ⓞ</sup>	<b>50</b>	50	物業發展
<b>地產 — 新加坡</b>					
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	<b>70</b>	70	投資控股
Perennial (Somerset) Pte. Ltd.	新加坡	普通股：10,001新加坡元	<b>70</b>	70	物業持有
Shun Tak Residential Development Pte. Ltd.	新加坡	普通股：1,000,000新加坡元	<b>100</b>	—	物業發展
Shun Tak Cuscaden Residential Pte. Ltd.	新加坡	普通股：2,000,000新加坡元 (二零一七年：1新加坡元)	<b>100</b>	100	物業發展
<b>運輸</b>					
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	<b>42.6</b>	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	<b>42.6</b>	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	<b>42.6</b>	42.6	航運
Glowfield Group Limited	英屬維爾京群島	普通股：27美元	<b>42.6</b>	42.6	投資控股

## 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
			二零一八年	二零一七年	
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	<b>42.6</b>	42.6	航運
Interdragon Limited	英屬維爾京群島	普通股：10,000 美元	<b>60</b>	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	<b>42.6</b>	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	<b>42.6</b>	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	<b>42.6</b>	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	<b>42.6</b>	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	<b>42.6</b>	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	<b>42.6</b>	42.6	投資控股
信德輪船有限公司	香港	普通股：港幣 2 元	<b>100</b>	100	投資控股
旭萊有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	<b>42.6</b>	42.6	航運
祺來有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	<b>42.6</b>	42.6	航運
<b>酒店及消閒</b>					
雅辰酒店集團有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	<b>100</b>	100	消閒項目管理及 配套服務
皓智國際有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	<b>100</b>	100	投資酒店經營物業
信德置業(上海)有限公司 <sup>Ⓟ</sup>	中國	人民幣 880,000,000 元 <sup>Ⓢ</sup>	<b>100</b>	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	<b>100</b>	100	酒店發展
信德旅遊有限公司	香港	普通股：港幣 2,000,000 元	<b>100</b>	100	旅行社服務
海島旅遊發展有限公司 <sup>Ⓢ</sup>	澳門	資本：澳門幣 200,000,000 元	<b>35</b>	35	酒店及高爾夫球 會所業務
合天集團有限公司 <sup>^^</sup>	香港	普通股：港幣 10,000 元	<b>70</b>	70	酒店持有及經營
<b>財務</b>					
榮樂集團有限公司	英屬維爾京群島	普通股：1 美元	<b>100</b>	100	財務管理
信德財務有限公司	香港	普通股：港幣 2 元	<b>100</b>	100	財務管理
Step Ahead International Limited	英屬維爾京群島 /香港	普通股：1 美元	<b>100</b>	100	一般投資

## 四十七 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

附註：

- 一. 於二零一八年九月十八日，本集團向方強有限公司收購信德中心股本中10%的A類普通股。本集團通過該10%之A類普通股按比例享有屬於信德中心A類普通股的溢利或資產淨值，包括位於香港信德中心的若干投資物業。
- 二. 本集團於該合營投資持有超過50%權益。該合營投資根據香港公司條例(第622章)被視為附屬企業。然而，根據合約協議，本集團並不控制該合營投資，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. 於二零一七年十二月三十一日，本集團持有該等公司100%的經濟利益。
- 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。
- 七. 除信德輪船有限公司、信德發展有限公司、Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited及Winning Reward Investments Limited為本公司直接擁有的全資附屬公司外，於上表所列其他附屬公司、合營投資及聯營公司之權益均為間接持有。

- @ 註冊資本  
# 聯營公司  
^ 合營投資  
^^ 附屬公司之股份已質押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲得銀行貸款之擔保(附註第三十項)  
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二零一九年三月二十七日批准並授權刊發。

# 五年財務概要

		二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
	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)
<b>綜合收益表</b>						
收益		<b>6,592</b>	6,389	3,852	4,405	9,539
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)		<b>4,647</b>	1,450	(587)	745	4,453
<b>綜合資產負債表</b>						
非流動資產		<b>26,581</b>	21,505	19,587	19,111	19,124
流動資產		<b>38,211</b>	35,334	26,740	28,275	28,332
流動負債		<b>(12,781)</b>	(12,509)	(4,456)	(6,873)	(5,887)
非流動負債		<b>(14,845)</b>	(11,311)	(11,313)	(9,089)	(10,457)
資產淨值		<b>37,166</b>	33,019	30,558	31,424	31,112
股本及其他法定資本儲備						
其他儲備		<b>9,858</b>	9,858	9,858	9,858	9,858
擬派股息		<b>20,741</b>	17,373	15,773	16,438	16,052
本公司擁有人應佔權益		<b>484</b>	182	—	61	502
非控股權益		<b>31,083</b>	27,413	25,631	26,357	26,412
		<b>6,083</b>	5,606	4,927	5,067	4,700
權益總值		<b>37,166</b>	33,019	30,558	31,424	31,112
發行及已繳足股份數目(百萬股)	1	<b>3,025</b>	3,042	3,042	3,042	3,042
<b>業績數據</b>						
每股盈利／(虧損)(港仙)						
— 基本		<b>153.4</b>	47.7	(19.3)	24.5	147.0
— 攤薄後		<b>153.4</b>	47.7	(19.3)	24.5	143.5
每股股息(港仙)						
— 中期		<b>—</b>	6.0	—	—	5.0
— 末期		<b>10.0</b>	6.0	—	2.0	2.0
— 特別		<b>6.0</b>	—	—	—	14.5
盈利派息比率		<b>9.6</b>	4.0	N/A	12.3	6.8
流動資產與流動負債比率		<b>3.0</b>	2.8	6.0	4.1	4.8
資本與負債比率(%)	2	<b>13.4</b>	9.3	N/A	N/A	N/A
本公司擁有人應佔權益回報率(%)		<b>15.0</b>	5.3	(2.3)	2.8	16.9
每股資產淨值(港幣)		<b>12.3</b>	10.9	10.0	10.3	10.2



	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
<b>各部門職員</b>					
總公司	<b>255</b>	250	255	253	257
地產	<b>532</b>	503	563	509	467
運輸	<b>1,948</b>	2,016	2,056	2,092	2,099
酒店及消閒	<b>766</b>	594	511	511	518
投資	<b>25</b>	24	24	29	27

附註：

1. 發行及已繳足股份數目乃根據結算日已發行股份釐定。
2. 資本與負債比率即淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比例。





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](http://www.shuntakgroup.com)

