

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

Stock Code 股份代號: 242



ANNUAL REPORT

2012 年報

Shun Tak Holdings Limited
信德集團有限公司

目錄

1	公司組織資料
2	集團發展
4	管理層簡介
11	財務摘要及派息時間表
12	大事記要
14	主席報告書
16	業務回顧
34	融資活動
36	前景及發展
38	企業社會責任
40	主要物業表
44	集團財務回顧
48	董事會報告書
65	企業管治報告書
77	獨立核數師報告
78	綜合收益表
79	綜合全面收益表
80	綜合資產負債表
82	資產負債表
83	綜合權益變動表
85	綜合現金流量表
87	財務報表附註
169	五年財務概要



金魚充滿活力和生氣，是事業興旺的象徵。封面設計以喻意和諧共創的一對金魚，表達信德集團與港、澳及珠三角地區的發展一脈相承；除了各個業務互相協調外，更引領相關產業的互動合作，促進區域的融和發展，締造多贏局面。

公司組織資料

董事會

何鴻燊博士
集團行政主席

羅保爵士
獨立非執行董事

何厚鏘先生
獨立非執行董事

何柱國先生
獨立非執行董事

吳志文先生
獨立非執行董事

拿督鄭裕彤博士
非執行董事

莫何婉穎女士
非執行董事

何超瓊女士
董事總經理

何超鳳女士
副董事總經理

何超蓮女士
執行董事

岑康權先生
執行董事

尹顯璠先生
執行董事

審核委員會

何厚鏘先生 (主席)

羅保爵士

莫何婉穎女士

吳志文先生

薪酬委員會

羅保爵士 (主席)

何厚鏘先生

何柱國先生

何超瓊女士

何超鳳女士

提名委員會

何柱國先生 (主席)

羅保爵士

何厚鏘先生

何超瓊女士

何超鳳女士

公司秘書

曾美珠女士

註冊辦事處

香港干諾道中二百號
信德中心西座三十九頂樓
電話：(852) 2859 3111
傳真：(852) 2857 7181
網址：www.shuntakgroup.com
電郵：enquiry@shuntakgroup.com

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

律師

諾頓羅氏

主要往來銀行

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

股票註冊辦事處

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

美國預托股份機構

紐約梅隆銀行

股份掛牌

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市買賣並以美國預托股份形式，在美國進行場外買賣。

集團發展

地產

集團在澳門與香港地產市場發展同樣成績斐然。集團是擁有最龐大的澳門可供發展樓面面積的香港上市企業之一，在澳門地產市場佔有重要位置，旗下一系列物業發展項目正處於籌劃、建設或銷售階段。

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。後者開售獲市場正面支持。

位於氹仔、由集團全資擁有的濠庭都會，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

二零一二年十月，集團透過與夥伴合組財團，首次進軍中國北部房地產市場，於北京新商務中心區 — 通州區，發展集零售、辦公室及服務式住宅元素於一身的地標性綜合發展項目。

集團亦為香港及澳門逾一千六百三十萬平方呎的多用途住宅、商業及工貿物業，提供物業管理服務。

運輸

集團的創始可追溯至一九六一年開設船務公司營辦來往港澳兩地的渡輪服務。一九九九年，集團策略性地與中旅僑福船務有限公司合併彼此的船務業務，成功創立「噴射飛航」的品牌，以加強集團船務業務及提高市場佔有率。

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）。



級的園林和會所設施。首三期推出時廣受市場的歡迎。第四期，命名為濠珀的獨立項目，於公開發售時市場反應熱烈；第五期的地基工程，將於二零一三年年中展開。

集團持有於二零一一年投入運作的澳門氹仔先人紀念堂項目的百分之七十九權益。為配合永念庭的業務，集團計劃在香港拓展殯儀服務，以「永念禮儀」品牌提供一站式、個人化的禮儀統籌。

南灣海岸位於澳門南灣最大型的黃金地段上，為豪華綜合發展項目。項目為南灣湖畔整體發展規劃的一部份，現待澳門特區政府審批。

集團透過持有商業、住宅及零售物業項目的權益，在香港地產市場佔一席位。昇御門是集團的最新住宅發展項目，涵蓋建築面積約三十七萬平方呎的豪華住宅及零售店舖。項目於二零一二年十月獲發入伙紙，並預期於二零一三年第一季進行交付。

噴射飛航由信德中旅船務投資有限公司經營及管理，連繫珠江三角洲內各主要航點，包括香港、澳門、南沙及蛇口，為旅客提供快捷、可靠和舒適的海上交通服務。

二零零三年，噴射飛航推出「機場噴射飛航」，以渡輪連繫珠江三角洲內的主要國際機場，形成獨一無二的跨區域海空交通網絡。此項海空轉駁服務，將澳門及珠三角主要航點的航機乘客，連接至香港國際機場，強化和擴闊了珠三角地區與世界各地航點的連繫。該航線於二零零七年易名為「噴射飛航機場航線」，以更切實地反映服務的經營特色。

二零零九年，噴射飛航推出了業內最為尊貴的高速客船服務「至尊噴射船」，為高端客戶提供更完善的旅遊體驗，亦是為滿足來自世界各地的企業和會展旅客，不斷提升的需求。

二零一一年九月，噴射飛航成功收購新世界第一渡輪服務（澳門），成為現時全球最具規模的高速客船船隊，進一步鞏

固其於區內的市場領導地位。這策略性舉動亦顯示集團致力為珠三角地區構建無縫的海上交通網絡的決心。

二零一二年十一月，信德中旅接管營運澳門外港客運碼頭的船務服務，更有效地利用碼頭資源，讓公司為乘客設計最佳的登船前體驗服務。

陸上運輸方面，集團旗下的合營公司「澳門信德國旅汽車客運股份有限公司」擁有營運車隊規模達一百三十一輛，於澳門及國內主要城市，經營境內及跨境客運巴士服務。

龐大的交通系統覆蓋，策略性地為集團打造獨一無二的國際性多模式運輸服務網絡，形成一個強大平台，讓集團可充份地把握珠江三角洲及亞洲其他地區旅客流所帶來的機遇。

二零零九年四月，集團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。

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

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。它的服務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。



酒店及消閒

集團在一九八零年代末，透過於前澳門文華東方酒店及澳門威斯汀度假酒店的投資，成為澳門高端酒店服務的先驅。

壹號廣場發展項目所包含的九十二間豪華服務式住宅及設有二百一十三間客房的新文華東方酒店，已於二零一零年六月開幕。

而計劃於路氹旅遊中心區內興建的另一超級豪華酒店，Jumeirah Hotel，則正待澳門特區政府審批。

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

集團持有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。

投資

集團於澳門及香港擁有多元化的重要投資，包括持有澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）約百分之十一點五的實際股權，澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十四點九八的實際股權；澳博控股則持有為六個獲澳門特區政府批給經營娛樂場博彩牌照的營運商之一的澳門博彩股份有限公司的全部權益。集團的零售部門，澳門東西有限公司以經營玩具反斗城開拓年青一代的本地消費者及旅客市場。

集團透過與合作伙伴組成三方財團，獲批啟德新郵輪碼頭項目發展的十年租賃協議。新的郵輪碼頭預定於二零一三年年中竣工，可容納新級別的大型郵輪，有助香港發展成為國際郵輪中心。

何鴻燊博士

G.B.M., G.B.S.
集團行政主席
九十一歲

何鴻燊博士為本集團之創辦人兼行政主席，自本公司於一九七二年成立以來一直擔任董事。

何鴻燊博士乃信德船務有限公司*的董事，澳門博彩控股有限公司（於香港聯合交易所有限公司主板上市）的主席及執行董事，以及 Euronext 里斯本上市公司 Estoril-Sol, SGPS, S.A. 的董事會主席。

何鴻燊博士現任香港地產建設商會永遠名譽會長、香港大學教研發展基金永遠榮譽主席、香港理工大學顧問委員會委員，以及香港理工大學發展基金創會永遠榮譽主席及董事局成員。

何鴻燊博士為香港公益金名譽副會長及香港演藝學院友誼社贊助人。

何鴻燊博士分別於二零一零年及二零零三年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章及金紫荊星章。

在澳門，何鴻燊博士為澳門旅遊娛樂股份有限公司總經理、澳門博彩股份有限公司（「澳博」）董事，並曾由二零零一年至二零一零年擔任澳博行政總裁。何鴻燊博士為中國工商銀行（澳門）股份有限公司諮詢委員會聯席主席、澳門賽馬有限公司董事局主席、澳門特別行政區政府經濟發展委員會成員、澳門大學議庭成員，以及澳門大學發展基金會榮譽贊助人。

何鴻燊博士分別於二零零七年及二零零一年獲澳門特別行政區政府頒授大蓮花榮譽勳章及金蓮花榮譽勳章。

何鴻燊博士為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會常務委員。

何鴻燊博士乃本公司董事總經理何超瓊女士、本公司副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超蓮女士之父親。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之胞兄。

* 信德船務有限公司為擁有本公司股份權益的公司（定義見證券及期貨條例第XV部）。

羅保爵士

C.B.E., L.L.D., J.P.
獨立非執行董事
八十九歲

羅保爵士自一九九四年起出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會之成員。羅保爵士乃香港公益金之名譽副會長及香港善導會之副贊助人。此外，彼亦為香港工商專聯信託委員會委員及香港明愛理事會委員。

羅保爵士為新濠國際發展有限公司及香港電訊信託及香港電訊有限公司（該等公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市）之獨立非執行董事，強生（香港）有限公司及丹麥奇新藍罐曲奇（香港）有限公司之董事。

在過去三年，羅保爵士亦曾出任電訊盈科有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年十一月二十八日止，該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

何厚鏘先生

F.C.P.A., B.A., A.C.A.
獨立非執行董事
五十七歲

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

何厚鏘先生為恆威投資有限公司及德雄（集團）有限公司的執行董事，擁有二十多年管理及地產發展經驗。

何厚鏘先生亦為香港小輪（集團）有限公司、利興發展有限公司及升岡國際有限公司的獨立非執行董事；美麗華酒店企業有限公司及 Vision Values Holdings Limited 的執行董事，該等公司皆於香港聯合交易所有限公司主板上市。

在過去三年，彼亦曾出任中信泰富有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年五月十二日止，該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

彼為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。

何柱國先生

獨立非執行董事
六十三歲

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（於香港聯合交易所有限公司主板上市）之主席兼執行董事。何柱國先生參與多項公共事務。彼為中國人民政治協商會議常務委員會委員及中華人民共和國（「中國」）山東省政府經濟顧問。彼亦為中國之北京大學名譽校董及對外經濟貿易大學校董。

吳志文先生

獨立非執行董事
五十四歲

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

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

吳志文先生具多年香港上市公司企業及財務管理的豐富經驗。彼現任 Blackmoon Lifestyle Holding Limited (一家於中國發展生活時尚品牌及優質生活時尚咖啡廳網絡的控股公司) 的主席及行政總裁。

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

拿督鄭裕彤博士

G.B.M., D.P.M.S., L.L.D. (Hon),
D.B.A. (Hon), D.S.Sc. (Hon)
非執行董事
八十七歲

拿督鄭裕彤博士自一九八二年起擔任本公司董事。鄭博士亦身兼信德船務有限公司* 董事。

鄭博士為萬邦投資有限公司之主席，利福國際集團有限公司之非執行主席及澳門博彩控股有限公司之非執行董事，該等公司皆於香港聯合交易所有限公司主板上市。

鄭博士為周大福珠寶集團有限公司之名譽主席及新世界發展有限公司之榮譽主席。兩家公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。鄭博士亦為周大福企業有限公司之主席。

在過去三年，鄭博士曾出任新世界發展有限公司主席及執行董事並於二零一二年三月一日退任。於二零一二年十二月一日，鄭博士退任周大福珠寶集團有限公司之非執行董事。兩家公司均於香港聯合交易所有限公司主板上市。

鄭博士於二零零八年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

* 信德船務有限公司為擁有本公司股份權益的公司 (定義見證券及期貨條例第XV部)。

莫何婉穎女士

非執行董事
八十四歲

莫何婉穎女士自一九九九年出任本公司非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。

莫何婉穎女士乃集團行政主席何鴻樂博士之胞妹。彼亦是本公司董事總經理何超瓊女士、本公司副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超蓮女士之姑母。

何超瓊女士

董事總經理

五十歲

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

何超瓊女士為信德中旅船務投資有限公司之主席、行政總裁兼董事，直接掌管本集團的船務業務。彼亦是信德船務有限公司*、Ranillo Investments Limited*、興利嘉地產有限公司*及Beeston Profits Limited*之董事、澳門旅遊塔會展娛樂中心之主席、澳門航空股份有限公司之執行董事，及澳門國際機場專營股份有限公司之董事局副主席。彼亦為美高梅中國控股有限公司的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主板上市）。

在過去三年，何超瓊女士曾出任勤+緣媒體服務有限公司之非執行董事直至二零一二年五月二十七日止，該公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

在國內，何超瓊女士擔任中國人民政治協商會議北京市委員會常務委員、中華全國工商業聯合會常委會委員暨工商聯旅遊業商會副主席，及中國光彩事業促進會副會長。在澳門，彼為澳門特區政府旅遊發展輔助委員會委員。在國際上，彼亦是世界旅遊業理事會執行委員會委員。

何超瓊女士持有美國加州聖克萊大學市場學及國際商業管理學士學位。彼於二零零七年五月獲得強森威爾斯大學工商管理榮譽博士學位。

何超瓊女士乃集團行政主席何鴻燊博士之千金、以及本公司副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超濶女士之胞姊。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之姪女。

* 信德船務有限公司、Ranillo Investments Limited、興利嘉地產有限公司及 Beeston Profits Limited 為擁有本公司股份權益的公司（定義見證券及期貨條例第XV部）。

何超鳳女士

副董事總經理
四十八歲

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*、Ranillo Investments Limited*及興利嘉地產有限公司*之董事。

何超鳳女士為香港地產建設商會之副會長及執行委員會委員、香港地產行政師學會之成員、澳門中華總商會成員、澳門建築置業商會理事會之副會長、多倫多大學(香港)基金有限公司主席及總監暨該獎學金選拔委員會主席、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、香港加拿大商會駐港總監，香港芭蕾舞團董事局副主席及保良局總理。

何超鳳女士於二零零八年獲委任為中國人民政治協商會議天津市委員會委員。

何超鳳女士持有加拿大多倫多大學工商管理碩士學位(主修財務)及南加州大學學士學位(主修市場學)。

何超鳳女士乃集團行政主席何鴻榮博士之千金、本公司董事總經理何超瓊女士之胞妹，及本公司執行董事何超濼女士之胞姊。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之姪女。

* 信德船務有限公司、Ranillo Investments Limited 及興利嘉地產有限公司為擁有本公司股份權益的公司(定義見證券及期貨條例第XV部)。

何超蕙女士

執行董事
四十五歲

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

自加入本集團以來，彼一直掌管物業管理部門以及零售及推銷規劃部門之策劃及營運。

何超蕙女士亦身兼興利嘉地產有限公司* 董事。

何超蕙女士在香港的社會職務包括東華三院第四副主席、香港青年聯會名譽副主席、香港地產行政師學會副會長、香港中華總商會選任會董及青年委員會副主席、香港中區少年警訊名譽會長會副主席、香港女童軍總會名譽副會長及香港中文大學新亞書院校董。何超蕙女士亦持有地產代理(個人)牌照。

在澳門，何超蕙女士為澳門物業管理業商會常務副會長、澳門國際品牌企業商會副理事長、澳門中華總商會婦女委員會常務委員及澳門鏡湖醫院慈善會理事。

在國內，彼為中國人民政治協商會議遼寧省委員會常務委員、北京市青年聯合會常務委員及遼寧省青年聯合會副主席。

何超蕙女士持有美國 Pepperdine University 大眾傳播及心理學學士學位。

何超蕙女士乃集團行政主席何鴻樂博士之千金、本公司董事總經理何超瓊女士及本公司副董事總經理何超鳳女士之胞妹。彼亦是本公司非執行董事莫何婉穎女士之姪女。

* 興利嘉地產有限公司為擁有本公司股份權益的公司(定義見證券及期貨條例第XV部)。

岑康權先生

執行董事
五十八歲

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

岑康權先生為澳門博彩控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司主板上市)之執行董事。

岑康權先生持有美國加州柏克萊大學之工商管理碩士學位。

尹顯璠先生

執行董事

五十歲

尹顯璠先生於二零零零年加入本集團擔任顧問並自二零一二年二月起出任本公司執行董事。彼亦為本公司執行委員會成員及集團酒店及消閒部門總裁。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。

尹顯璠先生於酒店及消閒行業具有豐富經驗。彼負責執掌集團酒店及消閒部門新的酒店及消閒業務的策略發展，以及新酒店及消閒部門的業務營運及評估於物業管理、酒店管理、多功能發展項目、酒店發展及禮賓服務業務的發展機遇。

尹顯璠先生持有荷蘭 Hotel School The Hague, International University of Hospitality Management 之酒店管理學士學位。

財務摘要及派息時間表

財務摘要

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
營業額	5,494,679	2,968,318
本公司擁有人應佔溢利	2,562,794	780,591
權益總值	23,027,927	18,437,909
每股盈利 (港仙)		(重新列賬)
– 基本	88.7	31.7
– 攤薄後	85.2	31.5
每股股息 (港仙)	8.5	4.0
每股資產淨值 (港元)	7.7	8.5

每股基本盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數 2,889,291,226 股 (二零一一年：2,461,619,629 股，已就於二零一二年三月完成的供股作出調整) 計算。每股攤薄後盈利乃根據所有潛在普通股的攤薄影響作出調整後的已發行股份之加權平均數 3,088,239,325 股 (二零一一年：2,474,808,721 股，已就於二零一二年三月完成的供股作出調整) 計算。

派息時間表

公佈末期股息	二零一三年三月二十五日
遞交過戶文件之最後期限	二零一三年五月三十日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記 (以確認股東可出席股東週年常會並於會上投票的資格)	二零一三年五月三十一日至 二零一三年六月七日 (首尾兩天包括在內)
股東週年常會	二零一三年六月七日
遞交過戶文件之最後期限	二零一三年六月十三日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記 (以確認股東可獲派末期股息的權利)	二零一三年六月十四日至 二零一三年六月十八日 (首尾兩天包括在內)
寄發股息單予股東	二零一三年六月二十八日或該日前後

2012

一月

信德中旅船務管理有限公司(「信德中旅」)獲澳門特別行政區政府委任為旅遊發展委員會的代表機構之一。

三月

- 集團與夥伴合組三方財團，成功投得啟德新郵輪碼頭的營運及管理租約。
- 集團供股活動成功籌集港幣十六億元，申請認購數目超出可供股份總數量約十九倍。

3



五月

- 噴射飛航獲環境保護運動委員會及環境保護署頒發2011香港環保卓越計劃「界別卓越獎 — 交通及物流業金獎」。
- 噴射飛航舉行「TurboJET快照·浪@時代廣場」，為五十周年慶祝活動揭開序幕。

5



六月

- 集團第二度推售濠珀，涉及之一百九十六個兩房單位均在推出的首三天售罄，銷售收益逾港幣十一億四千萬元。
- 噴射飛航獲香港運輸物流學會頒發「2011運輸物流卓越大獎 — 企業大獎」。



6

8

八月

集團完成出售位於星光行的投資物業。

九月

- 澳門旅遊塔成為「世界旅遊經濟論壇·澳門2012」的官方場地贊助單位。
- 澳門旅遊塔憑創意推廣活動「瘋狂笨豬大比拼」，獲世界高塔聯盟頒授「最佳推廣活動創意大獎」。



9

十月

集團與夥伴合作投資發展北京通州區地標性綜合項目。

10

11

十一月

信德中旅直接管理及營運澳門外港客運碼頭的船務服務。

2013



三月

集團宣佈發行價值美金四億元、二零二零年三月到期之七年期、五點七厘已擔保票據（股份代號：5910），於香港聯合交易所有限公司進行交易。該次申請認購數目超出總發行數目約十二倍。

3



在強勁的經濟氣氛帶動下，所有部門均錄得優秀的成績。有穩健的財政支持，讓我們可審慎地開展新的計劃，鞏固現有的業務組合，加強信德作為綜合發展項目及旅遊產品領先品牌的地位。

各位股東：

本人欣然公布，截至二零一二年十二月三十一日止年度，公司的股東應佔溢利為港幣二十五億六千三百萬元（二零一一年：港幣七億八千一百萬元），每股基本盈利為八十八點七港仙（二零一一年（重列）：三十一點七港仙）。董事會建議派發年度末期股息每股八點五港仙（二零一一年：每股四港仙），派息建議須於二零一三年六月七日舉行的股東週年常會由股東通過，方為有效。年內股息合共為每股八點五港仙（二零一一年：每股四港仙）。

二零一二年是集團重要的一年。在這成立五十周年時刻，我們一方面慶祝過往努力奠下的堅穩成果；另一方面，我們不會滿足現有成就，努力拓展新的領域。在強勁的經濟氣氛帶動下，所有部門均錄得優秀的成績。有穩健的財政支持，讓我們可審慎地開展新的計劃，鞏固現有的業務組合，加強信德作為綜合發展項目及旅遊產品領先品牌的地位。

運輸部經過幾年的挑戰，期內在較穩定的營運環境下，錄得令人鼓舞的復甦。自噴射飛航及新世界第一渡輪服務（澳門）合併後，集團可以規模經濟營運，維持有效穩定的跨境海上客運服務。年內，豪華旅遊的需求上升，噴射飛航會繼續擴充至尊噴射船服務，以提升每航程的利潤。於二零一二年底，信德中旅接管了營運澳門外港客運碼頭的船務服務，令碼頭資源得以有效整合，為乘客帶來更佳的整體體驗。

受惠於九龍昇御門的銷售收益，加上出售尖沙咀星光行一項重大物業所帶來的投資回報，物業部表現強勁，為二零一二年的理想業績奠下基礎。部門經營溢利較去年上升百分之一百七十九。乘此勢頭，位於澳門濠珀和昇御門餘下單位等項目的銷售，預計會於下年度為集團帶來重要的收入。

集團另一重點計劃，是首次進軍中國北部的房地產發展市場。集團將在位於北京新商務中心區 — 通州區，發展集零售、辦公室及服務式住宅元素於一身的地標性建築。通州擁有策略性的位置，加上項目接連完善的交通網絡至首都各地，集團深信項目發展具有潛力。

旅遊及消閒部受惠於區內旅遊業的快速增長，在酒店投資、目的地管理、產品分銷及會議展覽業務方面，均錄全面升幅。

在香港，集團透過組成三方財團，成功投得新啟德郵輪碼頭的管理合同。公司具備管理客運碼頭的豐富經驗，我們很高興可透過此項目發揮所長，為香港的旅遊業發展譜出重要新章。

多年來，信德管理層一直致力打造全面的旅遊品牌，而這願景正在逐步實現。通過收購和建立合作關係，集團在中國建立了強大的網絡。在二零一三年，集團計劃進一步透過推出帶有東方獨特色彩的旅遊產品，擴展我們的旅遊業務。

澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）派發紅利，令投資部錄得令人滿意的表現。集團預期澳娛將每年定期派發紅利兩次，為公司帶來穩健的收入。

二零一二年三月，集團推出供股活動，成功籌集港幣十六億元，吸引大批認購申請，數目超出總可供股股份數目約十九倍。一年後，即二零一三年三月，集團宣佈發行價值美金四億元、票面年利率五點七厘之七年期已擔保票據，申請認購數目亦超出總發行數目約十二倍。市場的熱烈反應，反映公眾對集團的財政狀況及發展潛力抱有信心。

本人希望藉此機會，感謝董事局多年來的英明領導及多元化的管理，以及約三千二百七十名員工的努力和投入，令集團再創高峰。本人期待迎接二零一三年各項精彩計劃的開展。

承董事局命

集團行政主席

何鴻榮

二零一三年三月二十五日



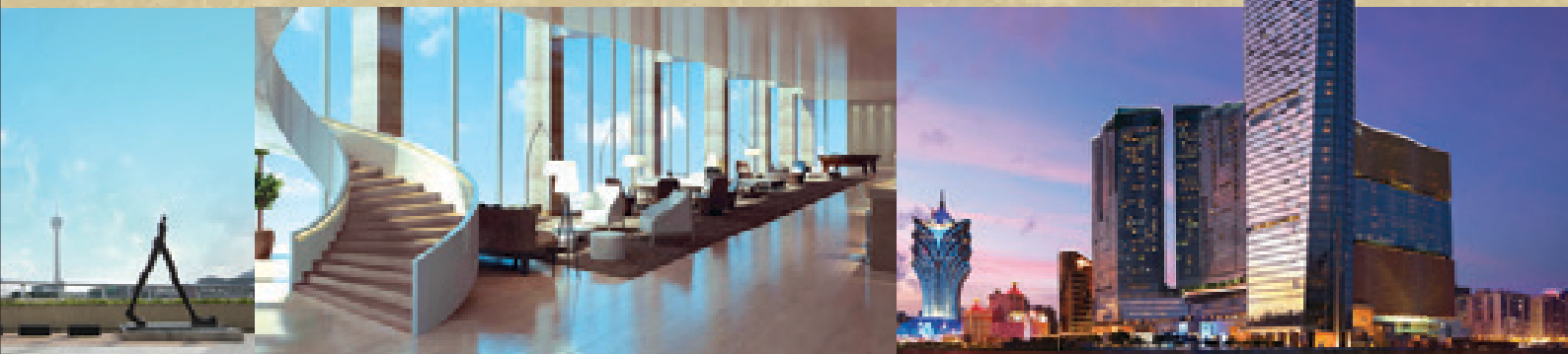
機 遇 共 啟



地產

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





強勁的業績表現，印證集團的發展項目素有口碑，擁有堅實的客戶基礎，並已針對優質住宅的需求，建立起品牌和聲譽，有利於優質住宅市場的發展。



集團地產部於二零一二年錄得理想業績，主要受惠於昇御門銷售收入入賬及出售於星光行的投資物業。地產部錄得經營溢利港幣五億一千八百萬元（二零一一年：港幣一億八千六百萬元），以及分佔旗下的共同控制企業及聯營公司的溢利港幣十四億七千三百萬元（二零一一年：港幣四億六千萬元），主要來自壹號廣場項目。撇除物業投資重新估值溢利，地產部總溢利為港幣七億六千一百萬元（二零一一年：港幣五億四千五百萬元）。此外，澳門的濠珀再度推出後廣受市場歡迎。強勁的業績表現，印證集團的發展項目素有口碑，擁有堅實的客戶基礎，並已針對優質住宅的需求，建立起品牌和聲譽，有利於優質住宅市場的發展。



物業發展項目

近日錄得成交的已完成項目

澳門

壹號廣場

壹號廣場為澳門半島臨海之標誌性建築物，是集團與置地控股有限公司合作之綜合發展項目。集團擁有該項目百分之五十一權益。

截至二零一二年十二月三十一日，壹號湖畔七座豪華住宅大廈百分之九十九的單位經已售出，當中包括六個年內售出的特色單位。而澳門文華東方酒店的酒店管理式府邸及寓所一文華薈亦已售出八個單位，未售出單位只餘兩個。

永念庭

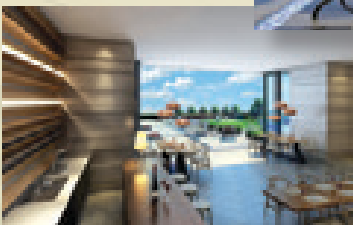
永念庭位於澳門，為嶄新的先人紀念堂，於二零一一年開業。集團持有項目百分之七十九權益。永念庭現正開售地面無煙樓層及一樓中式禮堂部份禮堂，截至二零一二年十二月三十一日，項目已售出三千八百一十個龕位。

為配合永念庭的業務，集團計劃在香港拓展殯儀服務，提供一站式、個人化的禮儀統籌。為此，全新品牌「永念禮儀」已於二零一三年首季推出。

香港

昇御門

集團擁有此個結合堂皇住宅大樓及一個建築面積約三十七萬平方呎購物中心的住宅項目的百分之五十一權益。項目的兩座豪華住宅大廈，提供開放式至四房單位，面積由三百九十二至二千零八十平方呎不等。入伙紙已於二零一二年十月發出，單位已於二零一三年首季開始交付，購物中心則預期在二零一三年第三季開放。



截至二零一二年十二月三十一日，三百三十四個單位中的二百三十六個已經售出，平均售價為每平方呎港幣一萬一千五百元。

近日錄得成交的發展中項目

澳門

濠珀

濠珀是濠庭都會的第四期項目，座落於氹仔市中心、面對氹仔中央公園怡人美景的城市綠林概念住宅項目。該公園已於二零一二年十二月開放予公眾使用。項目三座住宅大廈建築面積合共逾六十八萬平方呎，將會是集團物業組合中另一重要項目。

隨着地基工程完成，上蓋工程經已展開，預計於二零一四年第四季竣工。項目已分別於二零一二年三月及六月推售，市場反應熱烈。截至二零一二年十二月三十一日，經已售出三百三十四個單位，平均售價為每平方呎港幣五千二百元。

發展中項目

澳門

濠庭都會第五期

這個廣受歡迎的住宅社區，新一期項目包括八座面積合共逾二百三十萬平方呎的大廈所組成。住宅大廈下將是一座建築面積超過六十五萬平方呎的大型時尚生活購物中心，設有超級市場、食肆、休閒零售及娛樂等多元化的商戶組合，提供無可比擬的便捷生活體驗，勢將成為氹仔社區的聚會熱點。項目現正規劃中，地基工程預定於二零一三年中旬展開。



業務回顧 地產

南灣海岸

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

路氹地段的酒店發展項目

集團全資擁有路氹發展項目，是該項目的唯一發展商。集團已向澳門特區政府申請批給土地契約，現正與政府進行磋商，計劃將項目發展為多間五星級酒店。

香港

計劃於春磡角發展的洋房項目

該籌劃中的項目座落於港島南面，將由五座豪華尊貴的大宅組成。項目地段優越，位處幽靜的春磡角。上蓋工程正在進行，項目預計於二零一三年第四季竣工。

中國

北京通州綜合發展項目

二零一二年十月，集團與夥伴合組財團，於北京新商務中心區—通州區發展地標性的綜合發展項目，集零售、辦公室及服務式住宅元素於一身。項目座落於面向京杭大運河的黃金地段，並直接與將落成的地鐵交匯站及公共巴士交匯站相連。項目建築樓面總面積約為四十萬零二千平方米。集團持有項目百分之二十四權益。

物業投資項目

澳門

壹號廣場購物商場

壹號廣場購物商場與澳門美高梅，以及設有二百一十三間客房的澳門文華東方酒店相連。商場匯聚了世界著名的設計品牌，不少名店亦在此優越位置設立旗艦店。二零一二年，商場平均出租率達百分之九十五，為集團帶來非常可觀的回報，並錄得令人滿意的租金收入升幅。

信德堡

該物業位處澳門半島心臟地帶的繁盛旅遊區議事亭前地，可租賃面積超過二萬八千平方呎，主要由兩間具規模的零售商租用，因此，持續維持百分之一百的出租率。

香港

西寶城

西寶城位於寶翠園，是一個匯聚眾多連鎖零售商店的五層高購物中心，可出租面積約十五萬八千平方呎，為西半山區內最大型的購物商場。截至二零一二年十二月三十一日，出租率維持於百分之九十五以上。預計港鐵西港島線於二零一四年竣工後，通往西寶城的交通將更為便利。

昇悅商場

昇悅商場為昇悅居的平台購物商場，為包括鄰近的泓景臺及宇晴軒的西九龍社區的居民，提供一系列餐飲及生活便利設施。項目出租率持續維持近百分之一百。商場在連接港鐵荔枝角站的入口啟用後，人流錄得進一步增長。

壹號 ONE 廣場





資產出售

二零一二年八月，集團看準時機出售持有多年、位於香港的星光行的重要投資項目，獲得豐厚回報。現金代價為港幣六億四千五百萬元，本集團已確認了上述投資物業公平價值收益為港幣二億六千九百萬元。扣除約港幣七百萬元的交易支出後，是次出售資產為本集團帶來約港幣二億六千二百萬元的淨收益。此策略性部署有效整合資源，以完善集團投資組合的未來回報。

中國

廣州信德商務大廈

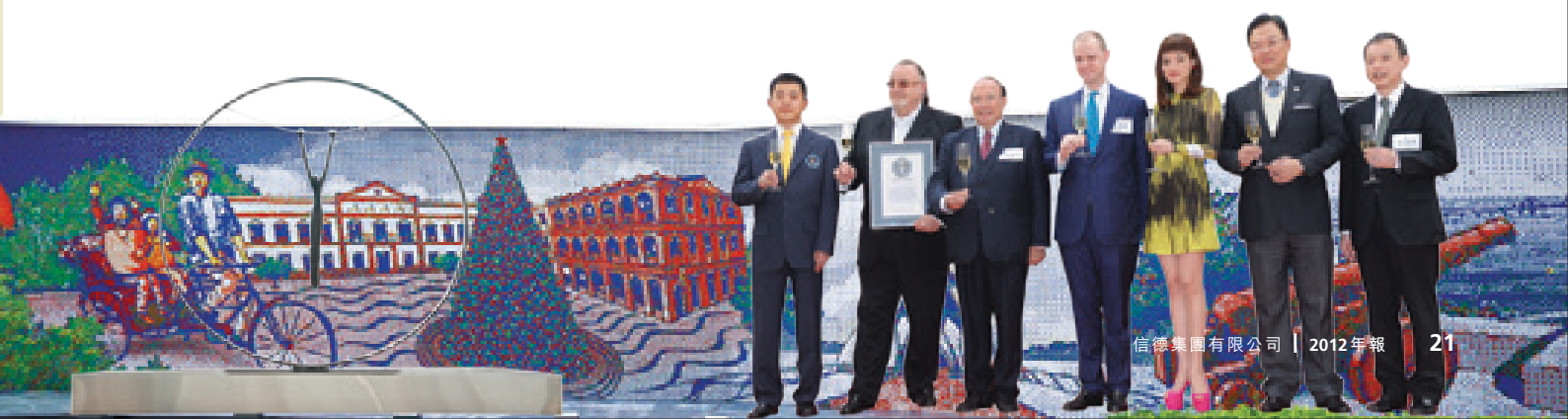
廣州信德商務大廈由一幢三十二層高的辦公大樓及六層高的商場組成。該項目於二零一二年錄得令人滿意的租賃業績。集團持有該項目百分之六十權益。

物業服務

集團旗下從事物業管理的全資附屬公司信德物業管理有限公司（「信德物業管理」），在香港及澳門所管理的樓面面積達一千六百三十萬平方呎。公司除提供傳統物業管理服務外，還經營相關配套業務，包括透過信德澳門服務有限公司經營物業清潔服務，及透過白洋舍（澳門）有限公司經營專業洗衣服務。信德物業管理積極投入社區，致力提升服務素質及可持續性。公司連續十年獲「商界展關懷」的嘉許。



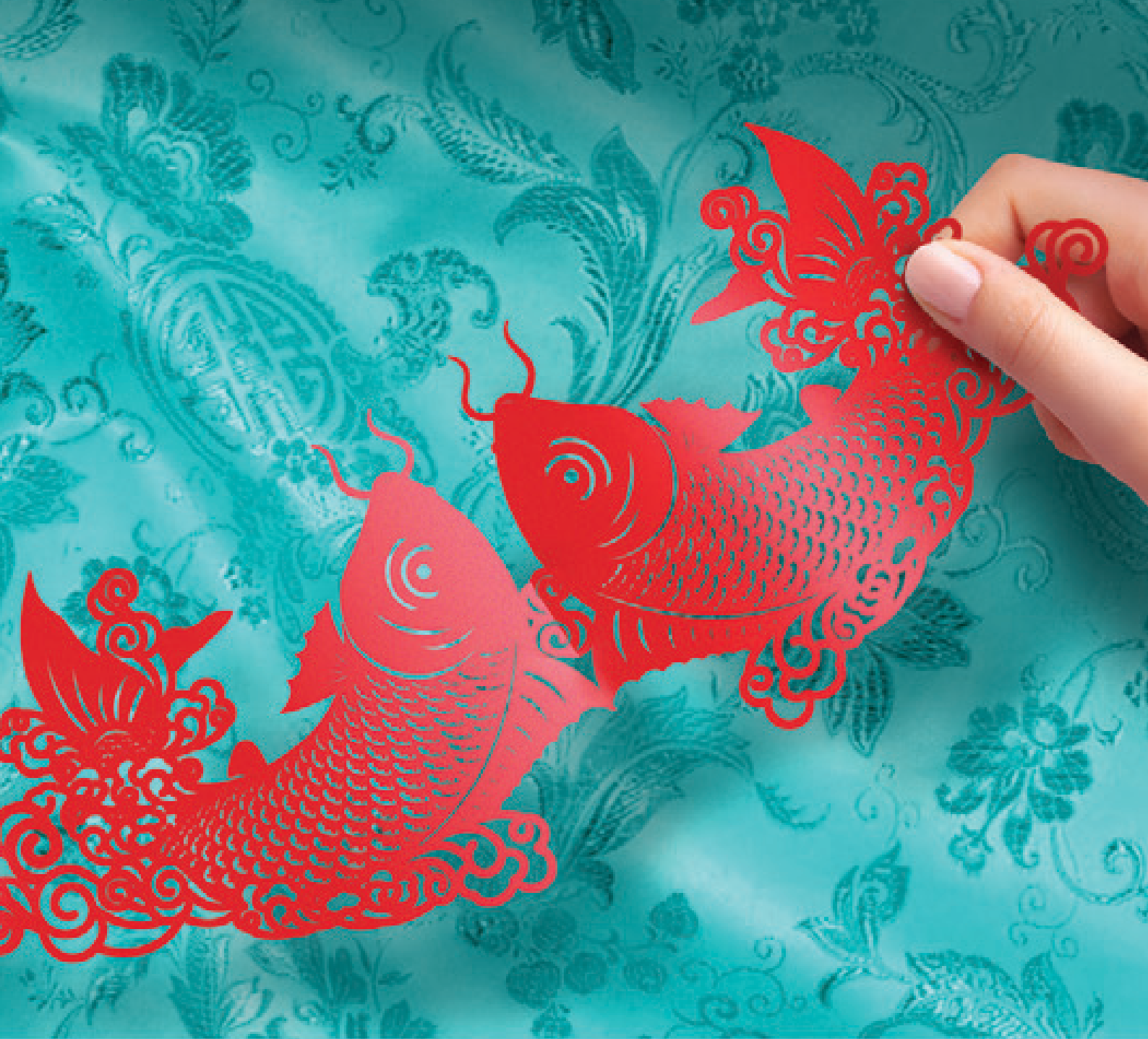
連續十年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌





樞紐
共連





運輸

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

業務回顧 運輸



集團成功整合九龍 — 澳門航線，將服務網絡擴展至往來氹仔及香港之航線，覆蓋所有來往兩個特區的客運碼頭。

二零一二年是部門旗艦業務 — 噴射飛航的五十周年誌慶。而部門一連串重大發展，有助於其鞏固財務狀況並轉虧為盈。運輸部門共錄得港幣六千五百萬元的營運溢利，較去年同期上升百分之七百四十三。

噴射飛航業務於二零一一年年底復甦，基於兩項主因。第一，公司獲澳門特區政府批准增加票價，紓緩高企的燃油價格所帶來的壓力；第二，公司策略性地收購新世界第一渡輪服務（澳門），令噴射飛航可在規模經濟下得益，及開拓由九龍出發的高客量團體旅客市場。

二零一二年六月，集團成功將九龍 — 澳門航線整合至噴射飛航品牌旗下。同月，集團將服務網絡擴展至往來氹仔臨時客運碼頭及香港之航線，是次擴展為噴射飛航的乘客提供更多方便和靈活性。二零一二年，噴射飛航包括九龍航線在內的港澳航線總客量為一千三百九十萬人次，比二零一一年上升百分之二十。



香港運輸物流學會
「2011運輸物流卓越大獎
— 企業大獎」



環境保護運動委員會
及環境保護署
香港環保卓越計劃 2011
「界別卓越獎 — 交通及
物流業金獎」



亞洲週刊
「亞洲卓越品牌」大獎
2012



東周刊「環保品牌
大獎 2012」



低碳辦公室計劃
「2012 純銀標籤」



神秘顧客服務協會
「微笑企業2011(澳門)」
運輸及交通服務組別大獎

噴射飛航亦計劃展開噴射船隊優化計劃，以提升效益及滿足市場對高級客輪服務日益增加的需求。第三艘翻新的客船已於二零一二年第三季投入服務，令噴射飛航的至尊噴射船服務增加至每小時一班，深受旅客歡迎，印證了澳門旅遊業市場對豪華旅遊的需求與日俱增。噴射飛航期望能每半小時提供一班至尊噴射船服務。

二零一二年十一月，信德中旅接管了營運澳門外港客運碼頭的船務服務。該安排讓噴射飛航更有效地整合碼頭資源，精簡碼頭運作，為乘客帶來更佳的登船前體驗。

為配合集團致力於珠三角地區構建多模式聯運交通網絡的遠景，集團繼續與國內的客船營運商組成策略性聯盟，為深圳、蛇口及南沙地區提供海上客運服務。二零一二年八月，集團透過營運往來氹仔臨時碼頭及蛇口的航線，進一步強化了其服務網絡。此外，集團的聯營公司——香港國際機場碼頭服務有限公司獲香港機場管理局授權，由二零一三年四月起，繼續管理海天客運碼頭的客船服務。二零一二年，海天客運碼頭繼續顯示令人鼓舞的增長，乘客使用量錄得破紀錄的二百六十萬人次，按年上升百分之八點三。

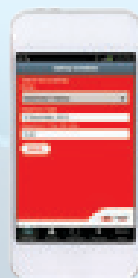
集團致力通過創新科技，為乘客帶來更多方便。年內，噴射飛航推出新的智能手機應用程式。乘客能夠使用智能手機輕鬆搜尋及預訂航班，並可即時連結至訂票戶口和接收起航時間提示訊息。

為慶祝五十周年，部門舉辦了多項宣傳活動，包括「TurboJET 快照•浪@時代廣場」及「TurboJET 飛越50載——伴你同航相片大招募」等，透過活動回饋和獎賞其忠實客戶。

二零一二年中，噴射飛航憑藉其出色服務及環保措施，奪得兩個業內重大獎項，分別為香港運輸物流學會頒發的「2011運輸物流卓越大獎——企業大獎」及環境保護運動委員會及環境保護署頒發的香港環保卓越計劃2011「界別卓越獎——交通及物流業金獎」。

澳門信德國旅汽車客運股份有限公司

陸路方面，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司的旅遊車租賃服務繼續錄得顯著收益，達港幣九千五百萬元（二零一一年：港幣八千八百萬元）。公司擁有一支一百三十一輛旅遊車的車隊，經營澳門境內及跨境客運巴士服務。





酒店及消閒

集團以多年投資及營運高端酒店服務、專業和豐富的會議及展覽經驗，加上透析市場需要，全面向大中華地區拓展。



和諧
共暢



業務回顧 酒店及消閒



部門的多項業務錄得全方位增長。集團已建立了穩健的基礎和豐富的網絡，正朝著發展成一個全面的旅遊集團的願景邁進。



中國酒店星光獎
「中國最佳機場酒店」



Business Destination 旅遊大獎
「中國最佳商務酒店」

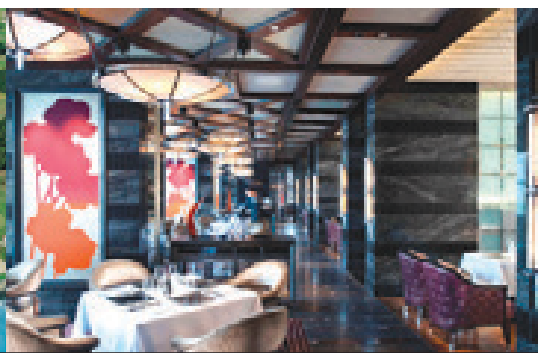


Trip Advisor
「2012優等證書」

部門繼續受惠於空前的旅客入境人數，多項業務錄得全方位增長。部門錄得經營溢利港幣九千八百萬元，按年大幅增長百分之七十五。集團已建立了穩健的基礎和豐富的網絡，並已準備就緒，預備於二零一三年把酒店及消閒業務拓展至新領域，朝著發展成一個全面的旅遊集團的願景邁進。

酒店

在香港，毗連亞洲國際博覽館、香港國際機場及海天客運碼頭，設有六百五十八間客房之天際萬豪酒店，於二零一二年錄得驕人的業績。管理層實施有效的銷售管理控制系統，以高利潤客源為目標，令酒店房價有所提升；加上嚴謹的開支管理，令酒店營運收入錄得百分之十八的強勁增幅，達港幣三億四千五百萬元，而平均入住率為百分之八十一。



香港天際萬豪酒店榮獲 Business Destination 旅遊大獎頒發的「中國最佳商務酒店」、Trip Advisor 頒發的「2012 優等證書」、以及中國酒店星光獎頒發的「中國最佳機場酒店」；更在全球逾八百間萬豪酒店中，榮獲「全球年度最佳酒店」提名。

澳門文華東方酒店憑著其中心地利、品牌效應及卓越服務，平均入住率超過百分之六十七，錄得銷售額澳門幣一億九千四百萬元，並繼續成為二零一二年城中房價最高的酒店之一。該酒店榮獲2012福布斯旅遊指南頒授「五星級酒店住宿及水療」組別殊榮。御苑餐廳及酒廊亦獲2012福布斯旅遊指南評為推介食府。

座落於路環、盡享沙灘及山巒景致的澳門威斯汀度假酒店，繼續專注為喜歡恬靜悠閒、無博彩環境的旅客，締造休閒度假體驗。酒店管理層繼續與澳門高爾夫球鄉村俱樂部合作，推出創新及規模龐大的市場推廣計劃，包括開拓海外市場，帶來令人振奮的業績。該項目錄得百分之七十的入住率及令人滿意的收益。

消閒項目管理

澳門旅遊塔的宴會及會展業務在二零一二年錄得強勁表現，並舉行了包括世界旅遊經濟論壇•澳門2012等世界級盛事及多個重要的官方活動。然而，由於來自印度及日本兩個主要市場的旅客稍微減少，使觀光層的入場人數微跌。AJ Hackett-Macau Tower 內的全球最高商業笨豬跳，受歡迎程度繼續領先其它的城市冒險活動。二零一二年九月，澳門旅遊塔憑創意推廣活動「瘋狂笨豬大比拼」，在三十七個來自全球二十個國家的高塔中脫穎而出，獲世界高塔聯盟頒發「最佳推廣活動創意大獎」。

旅遊及會議展覽

受惠於亞洲的穩定經濟及區域旅遊業的健康擴展，信德旅業的銷售額錄得顯著的增長。部門各項經營的業務包括休閒、企業及會展，均錄得廣泛的增幅；特別是集團策略性地收購新世界第一渡輪服務（澳門）後，所錄得船票銷售量的攀升。在中國，信德旅業憑著為企業度身訂造旅遊及消閒服務而聲名日噪，客戶包括大型企業和領先品牌，如在天津舉行的二零一二年夏季達沃斯論壇。該部門錄得港幣三億六千五百萬元的收入，按年增長百分之十九。

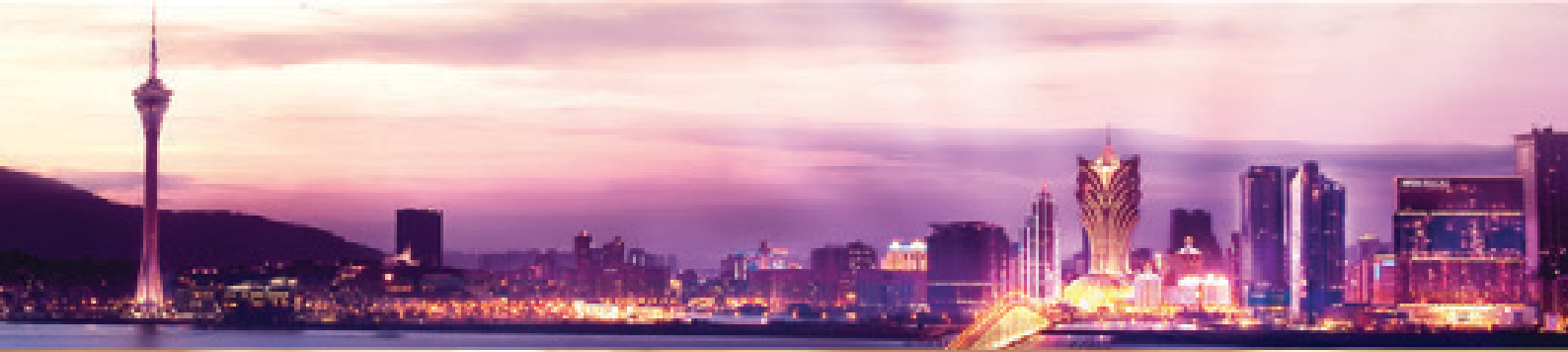
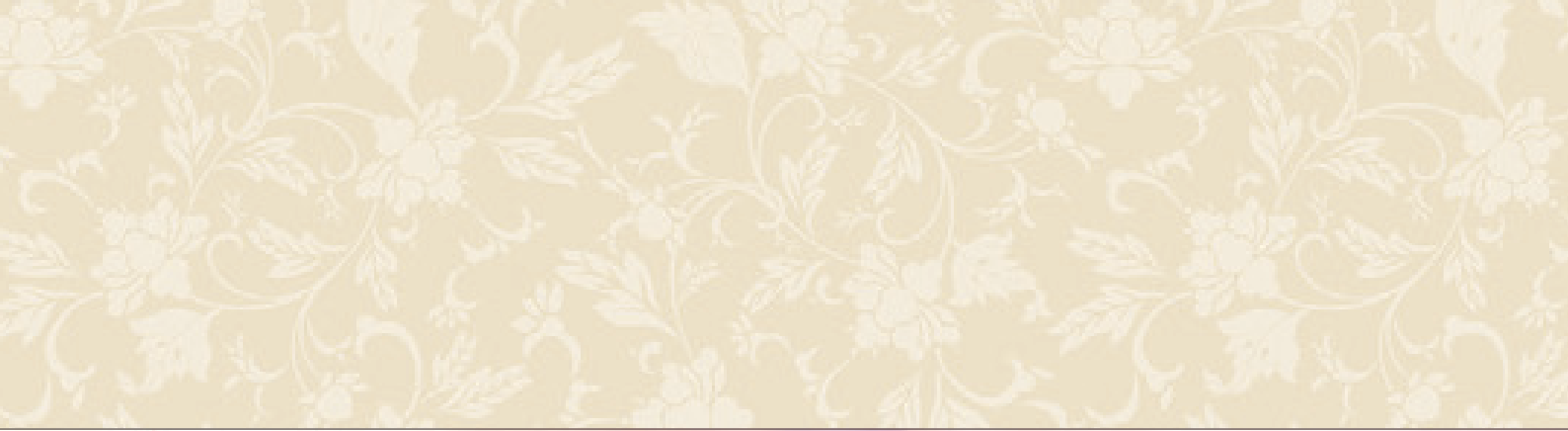


世界高塔聯盟
「最佳推廣活動創意大獎」

投資

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





悠揚
共鳴



業務回顧 投資



集團預期澳娛將定期每年派紅利兩次，
為集團帶來穩健的收入。

集團投資部於二零一二年錄得盈利港幣八千七百萬元（二零一一年：港幣五千四百萬元），主要是來自澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）派發的紅利。集團預期澳娛將定期每年派發紅利兩次，為集團帶來穩健的收入。

集團持有澳娛約百分之十一點五的實際股權；澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十四點九八的實際股權，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。

集團透過與環美航務及皇家加勒比郵輪公司組成的財團，參與啟德新郵輪碼頭項目發展。碼頭預定於二零一三年年中竣工，而獲批的合約包括十年期的租賃協議。

新的郵輪碼頭位於前啟德機場跑道，設有兩個泊位，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。

澳門東西有限公司為集團的零售部門，經營位於澳門旅遊塔的玩具「反」斗城。



市場的熱烈反應，
反映公眾對集團的財政狀況及發展潛力抱有信心。





二零一二年三月，集團供股活動成功籌集港幣十六億元，作一般營運資金，以及作為新投資機會的資金。申請認購數目超出總可供股股份數目約十九倍，每股供股股份認購價為港幣二元二仙，按每持有八股普通股，獲配發三股供股股份的基準分配。

二零一二年十月，集團在債券持有人可選擇的情況下，贖回總本金額港幣七億一千六百二十萬元可換股債券（股份代號：4313），換股價為港幣七元一角七仙。債券原於二零零九年發行，本金為港幣十五億五千萬元，年利率為百分之三點三。

集團於二零一三年二月公告，成立美金十億元已擔保中期票據計劃（「中期票據計劃」），並於香港聯合交易所有限公司上市。同年三月，集團再宣布根據中期票據計劃發行的美金四億元，於二零二零年三月到期的七年期、五點七厘已擔保票據（股份代號：5910）；該次申請認購數目超出總發行數目約十二倍。所得款項擬用作日後投資機遇的資金，以及作一般營運資金用途。

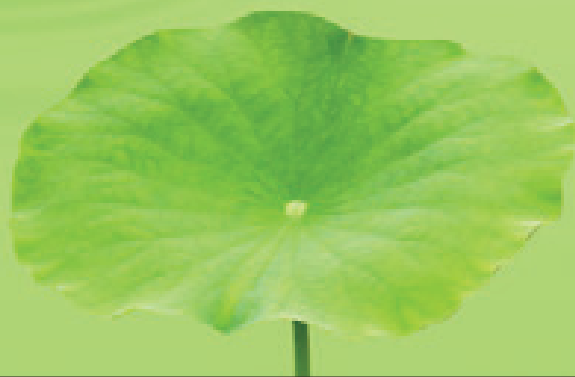
前景及發展

位於九龍昇御門的銷售收益，加上出售尖沙咀星光行一項重大物業所帶來的投資回報，物業部的業績表現強勁。集團預計於二零一三年再度出售濠珀及昇御門餘下的單位。

此外，集團另一重點計劃，是首次進軍中國北部的房地產發展市場。集團將在位於北京新商務中心區 — 通州區，發展集零售、辦公室及服務式住宅元素於一身的地標性建築。通州擁有策略性的位置，加上項目接連完善的交通網絡至首都各地，集團深信項目發展具有潛力。

運輸部經過幾年的挑戰，於二零一二年於較穩定的營運環境及提高票價下，錄得令人鼓舞的復甦。自噴射飛航及新世界第一渡輪服務（澳門）合併後，集團可以規模經濟營運，維持有效穩定的跨境海上客運服務。二零一二年六月，噴射飛航服務範圍擴展至澳門氹仔臨時碼頭，是公司服務網絡全面覆蓋港澳地區所有港口的重要一步。

旅遊及消閒部受惠於區內旅遊業的快速增長，所有業務均錄全面升幅。這佳績反映了集團對區域旅遊及消閒業有深切了解，同時也印證了集團多元化資產投資及項目發展的策略部署是成功的。



在香港，集團透過組成三方財團，成功投得新啟德郵輪碼頭的管理合同。碼頭會於二零一三年啟用，集團主要負責項目內商業租賃事宜。

多年來，信德管理層一直致力打造全面的旅遊品牌，而這願景正在逐步實現。通過收購和建立合作關係，集團在中國建立了強大的網絡。在二零一三年，集團計劃進一步透過推出帶有東方獨特色彩的旅遊產品，擴展我們的旅遊業務。

二零一二年三月，集團推出供股活動，成功籌集港幣十六億元，吸引大批認購申請，數目超出總可供股股份數目約十九倍。一年後，即二零一三年三月，集團宣佈發行價值美金四億元、票面年利率五點七厘之七年期已擔保票據，申請認購數目亦超出總發行數目約十二倍。市場的熱烈反應，反映公眾對集團的財政狀況及發展潛力抱有信心。

信德集團會承接過往的佳績，朝著明確的發展方向，以審慎的思維和果斷的行動，邁進新的階段。二零一三年將會是多姿多彩和豐盛的一年，亦會進一步兌現我們為股東持續創造價值的承諾。





我們認為，企業社會責任是要將對環境、社會、管治的責任，融入日常營運中。因此，除了追求業績表現外，我們亦會把對社會的關懷、員工的關顧及環境的關注，視為我們成功的標準之一。



集團在崇德(RepuTex)的環境、社會和治理相關指數評級中，獲評定為“A+”級。

創造美滿將來

二零一二年，集團於調查機構崇德(RepuTex)與恆生指數成份股公司合作進行的獨立評估中，在環境、社會及治理三個範圍由A級升至A+級水平，被列入「恆生可持續發展企業指數系列」。



2



3



4



5



為員工

員工是我們最大的資產，是公司的重要基石。因此，我們致力創造一個安全、健康、平等的工作環境，讓我們的員工可盡展才能，以及在工作及生活中取得平衡。在過去一年，集團舉辦了一系列包括健康講座、興趣班和工作坊等的活動，提升員工的福祉和加強他們的連繫。

為社會

成功的企業，對社會背負更大的承諾。除了捐獻外，我們的員工身體力行，親身接觸社會，服務有需要的人士。

在二零一二年六月端午時節，三十一位義工隊員探訪獨居長者，並向他們送贈糉子，共慶佳節。二零一二年聖誕節，七十一名義工隊員分別參與四項不同的義工活動，向來自保良局、香港耆英協進會、東華三院及香港小童群益會逾二百一十名受助人派發玩具、書本及日常用品。此外，我們亦支持和參與包括新世界單車慈善錦標賽2012及東華•ING潮玩堆沙派對等籌款活動。

為環境

集團認為，建設可持續的營運環境對業務發展極為重要。每個部門都受一系列的環保目標所約束；該等目標除了為部門提供指引外，亦為我們的供應商及承辦商制定指標。集團委託不同顧問，為集團設計及推展各項減低碳排放、節省資源及推動環保的措施。二零一二年，船務部獲發香港環保卓越計劃減廢標誌認證。物業管理部亦榮獲多個綠色獎項，包括室內空氣質素檢定證書及香港綠色企業大獎2012等。該等部門亦積極響應集團參與由世界自然基金會舉辦、推動節省能源的「地球一小時」活動。

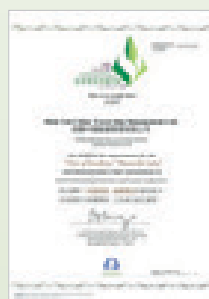
為未來

集團連續第六年參與由青年企業家發展局舉辦的「商校家長計劃」，讓二十五位學生透過四個工作坊親身了解物業管理及機構營運的實際情況。

另外，噴射飛航年度獎學金計劃繼續資助修讀海事或航運課程的學生。

相片說明

- (1&10) 東華•ING潮玩堆沙派對
- (2-5) 聖誕節義工服務 — 探訪保良局、香港耆英協進會、東華三院及香港小童群益會
- (6) 青年企業家發展局舉辦的「商校家長計劃」
- (7) 端午節義工服務 — 探訪獨居長者
- (8) 香港環保卓越計劃「卓越級別」減廢標誌認證
- (9) 香港綠色企業大獎 2012
- (11) 新世界單車慈善錦標賽 2012



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	二零一二年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
香港						
昇御門 九龍漆咸道北 388 號	15,172 (附註一)	3,786	住宅	51%	已落成	—
	114 個 私家車停車位 (附註一)		停車場		已落成	—
	13 個 電單車停車位		停車場		已落成	—
春磡角道 44-50 號	2,223	2,964	住宅	100%	上蓋工程 進行中	二零一三年
油塘海旁地段第 30 號及 31 號	—	1,802	—	50%	土地儲備	—
澳門						
壹號廣場 壹號湖畔	696 (附註一)	18,344	住宅	51%	已落成	—
	561 個 私家車停車位		停車場		已落成	—
	141 個 電單車停車位		停車場		已落成	—
澳門文華東方酒店 管理式府邸及寓所	921 (附註一)		住宅		已落成	—
濠庭都會				100%		
第四期—濠珀 (氹仔 BT35 地段)	27,987 (附註一)	5,426	住宅		上蓋工程 進行中	二零一四年
第五期 (氹仔 BT2/3 地段)	275,815	23,843	住宅／商業		規劃中	—
永念庭 氹仔信安馬路 1-7 號	6,522	2,200	先人紀念堂	79%	已落成	—
中國						
北京通州區 第 13、14-1 及 14-2 號地塊	401,548 (附註二)	78,769	商業／ 辦公室／ 服務式住宅	24%	規劃中	二零一六年

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	二零一二年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
澳門 南灣海岸(附註三)	401,166 (附註四)	63,409 (附註四)	住宅	100%	土地儲備	—

策劃中的物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一二年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
澳門 澳門氹仔 望德聖母灣(附註五)	200,000	80,656	酒店	100%	土地儲備	二零四九年
泰國 泰國布吉島Rawai海灘	—	36,800	酒店	50%	土地儲備	永久業權

集團自置之自用物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零一二年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
香港 香港 干諾道中200號 信德中心西座 三十九頂樓	1,823	—	辦公室	100%	—	二零五五年 期滿，可再 續至 二一三零年
九龍興華街西 83及95號	20,602	19,139	船塢	42.6%	—	二零五一年
澳門 澳門國際中心 第十二座二樓至 四樓(全層)及 五樓A、B、C單位	2,894	—	員工宿舍	100%	—	期限為十年， 由二零零六年 三月二十日 開始，可再續 至二零四九年
澳門富大工業大廈 四樓A4室	350	—	工廠	100%	—	二零一三年 期滿，可再 續至 二零四九年

主要物業表

投資及酒店物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港						
香港卑路乍街8號 西寶城	20,616	—	商業	51%	14,682	二零三零年
香港薄扶林道89號 寶翠園	572個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	33個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
九龍漆咸道北388號 昇御商場	5,679	—	商業	51%	4,527	二零三零年
九龍漆咸道北388號 昇御商場	24個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	3個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
九龍荔枝角道833號 昇悅商場	5,600	—	商業	64.56%	3,942	二零四九年
九龍荔枝角道833號 昇悅居	515個 私家車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	140個 貨車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	974	—	商業	100%	822	二八五八年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下、 一樓至三樓	26個停車位	—	停車場	100%	—	二八五八年
香港堅尼地道9號L 萬信臺一樓至四樓	18個停車位	—	停車場	100%	—	二零四七年

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港大嶼山 香港國際機場 航天城東路1號 香港天際萬豪酒店	42,616	13,776	酒店	70%	—	二零四七年
澳門						
澳門文華東方酒店	30,094	18,344	酒店	51%	—	二零三一年
澳門壹號廣場	37,017	—	商業	51%	18,610	二零三一年
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
	102個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三一年
澳門議事亭前地 11號信德堡	2,731	—	商業	100%	2,673	永久業權
澳門路環黑沙海灘 澳門威斯汀 渡假酒店及澳門 高爾夫球鄉村俱樂部	42,285	767,373	酒店/ 高爾夫球場	34.9%	—	二零二三年 期滿，可再 續至 二零四九年
中國						
廣州中山四路246號 信德商務大廈	28,453	—	辦公室	60%	28,453	二零四五年
	5,801	—	商業 購物中心	60%	5,801	二零三五年
	51個 私家車停車位	—	停車場	60%	—	二零三五年

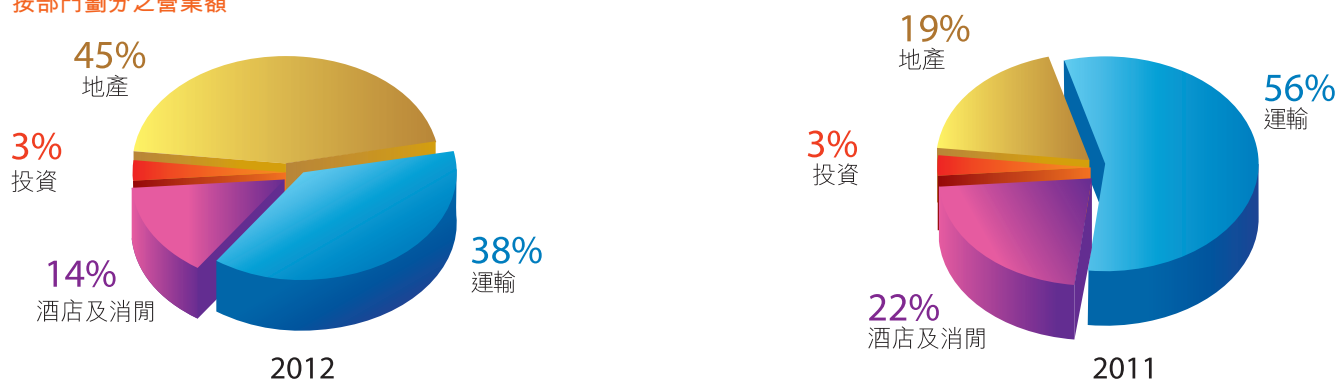
附註：

- (一) 於二零一二年十二月三十一日可供出售的餘下樓面面積或私家車停車位。
- (二) 樓面面積(包括地庫面積)須待中國政府審批及設計發展而作出修改。
- (三) 收購事項的完成日期延長至二零一三年十二月三十一日或該日之前，因為需要更多時間待澳門特區政府就落實南灣區總綱規劃方案後，南灣海岸發展計劃方得以作實。
- (四) 待澳門特區政府落實南灣區總綱規劃方案後，項目的地塊面積及樓面面積(有待審批)或會少於所列面積。
- (五) 待澳門特區政府同意後，將由另一個位於澳門並擁有相同面積的地塊取代。
- (六) 位於路氹地段建議樓面面積約248,488平方米的酒店發展項目目前正在辦理申請，並須待澳門特區政府審批。

集團財務回顧

營業額分析

按部門劃分之營業額



(港幣百萬元)	二零一二年	二零一一年	變動	%	說明
地產	2,466	547	1,919	351	該增加主要由於就昇御門的住宅單位確認銷售，當中有部分為澳門氹仔先人紀念堂的龕位銷售減少所抵銷。
運輸	2,104	1,666	438	26	年內營業額增加反映二零一一年九月收購新世界第一渡輪服務(澳門)及自二零一一年七月起票價上升之影響。
酒店及消閒	784	658	126	19	該變動主要由於位於香港國際機場的天際萬豪酒店的收益強勁增長。
投資	141	97	44	45	該增加主要來自澳娛之股息收入。
總計	5,495	2,968	2,527	85	

按地區劃分之營業額

(港幣百萬元)	二零一二年	二零一一年	變動	%	說明
香港	3,944	1,556	2,388	153	該增加主要由於就昇御門的住宅單位確認銷售。
澳門	1,404	1,289	115	9	年內營業額增加，(i)反映二零一一年九月收購新世界第一渡輪服務(澳門)及自二零一一年七月起票價上升之影響；及(ii)年內來自澳娛之股息增加。上述利好影響有部分為澳門氹仔先人紀念堂的龕位銷售減少所抵銷。
其他	147	123	24	20	該增加主要來自中國內地旅遊相關業務。
總計	5,495	2,968	2,527	85	

損益分析

按部門劃分之經營溢利



(港幣百萬元)	二零一二年	二零一一年	變動	%	說明
地產	518	186	332	178	該增加主要由於就昇御門的住宅單位確認溢利，當中有部分為澳門氹仔先人紀念堂的龕位銷售減少所抵銷。
運輸	65	(10)	75	750	該增加主要由於澳門政府批准噴射飛航加價及策略性收購新世界第一渡輪服務(澳門)。
酒店及消閒	98	56	42	75	得益於遊客數量空前，天際萬豪酒店的年內業績可喜，貢獻溢利增幅。
投資	87	54	33	61	來自澳娛之股息收入增加繼續貢獻年內溢利增幅。
未分配淨開支	19	(6)	25	417	該變動主要由於年內來自銀行存款的利息收入增加。
投資物業公平價值之變動	1,150	420	730	174	投資物業公平價值收益反映持續強勁的房地產市場。
經營溢利	1,937	700	1,237	177	
融資成本	(181)	(134)	(47)	(35)	該變動主要由於年內提前贖回可換股債券及平均貸款利率升高。
所佔聯營公司業績	12	12	—	—	聯營公司於年內的表現維持穩定。
所佔共同控制企業業績	1,451	423	1,028	243	由於二零一二年的房地產市場持續強勁，該增加主要來自擁有百分之五十一權益之澳門壹號廣場物業項目之投資物業公平價值收益。
除稅前溢利	3,219	1,001	2,218	222	
稅項	(156)	(75)	(81)	(108)	該增加主要涉及來自昇御門項目的應課稅溢利。
本年度溢利	3,063	926	2,137	231	
非控股權益應佔溢利	(500)	(145)	(355)	(245)	該變動主要由於地產部及運輸部之非控股股東攤分應佔損益之影響所致。
本公司擁有人應佔溢利	2,563	781	1,782	228	

集團財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本集團總資產淨值升至23,028,000,000港元，比去年上升百分之二十五。現金與流動資金保持強勁及穩健。年內經營業務所得現金淨額為750,000,000港元，主要來自香港昇御門的物業銷售。投資業務的主要現金流入包括向一家於澳門持有壹號廣場物業項目之共同控制企業收取的股東貸款還款及股息共841,000,000港元及出售一項投資物業所得638,000,000港元。投資業務的主要現金流出包括向聯營公司注資764,000,000港元及到期期限在三個月以上的銀行存款增加2,104,000,000港元。融資業務之淨現金流入762,000,000港元主要為新貸款、供股及提前贖回可換股債券之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零一二年	二零一一年	變動
經營業務	750	(302)	1,052
投資業務	(1,284)	540	(1,824)
融資業務	762	844	(82)
現金及等同現金之淨增加	228	1,082	854

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款維持於7,682,000,000港元。本集團的政策乃安排充足的資金，以配合營運及投資項目的現金需求。於二零一二年十二月三十一日，本集團的備用銀行貸款合共12,585,000,000港元，其中6,635,000,000港元尚未提用。年終時，尚未償還的銀行貸款合共為5,950,000,000港元。除銀行借貸外，本集團之借貸亦包括已擔保可換股債券之負債部分813,000,000港元。

本集團借貸之到期組合載列如下：

到期組合

一年內	一至二年	二至五年	總計
46%	22%	32%	100%

由於本集團於年終時有淨現金結餘，故並無呈列資本負債比率(二零一一年十二月三十一日：資本負債比率為百分之十二，以淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率)。本集團將繼續維持穩健的資本負債比率的財務策略，並考慮採取有效措施管理其融資成本。

於二零一二年三月，本公司透過供股以每股2.02港元發行814,603,832股新普通股，加強股本基礎。所得款項淨額約1,600,000,000港元經已收取。

於二零一二年六月六日，本公司股東通過一項普通決議案，藉增設2,000,000,000股每股面值0.25港元的額外普通股，將本公司的法定股本由1,000,000,000港元增加至1,500,000,000港元。

於二零一二年十月，面值為716,000,000港元的可換股債券以代價728,000,000港元(包括應計利息)贖回及註銷。

於二零零八年五月，本集團同意以代價3,145,000,000港元購入位於澳門南灣區的土地發展權益。年終時，尚未履行的承擔約為2,830,000,000港元。

結算日後事項

於二零一二年十月二十九日，本集團以770,000,000港元的價格成功投得位於信德中心商場4樓402室的物業。該交易於二零一三年一月完成，以本集團內部資源及銀行貸款撥付資金。於二零一二年十二月三十一日，就該購買作出的按金為77,000,000港元。

於二零一三年二月二十日，本集團的全資附屬公司(「發行人」)成立一項1,000,000,000美元(相等於約7,750,000,000港元)中期票據計劃。發行人可以不時發行中期票據，而票據將由本公司無條件及不可撤回地提供擔保。於二零一三年三月七日，本集團根據計劃以票面年利率5.7厘向專業投資者發行400,000,000美元(相等於約3,100,000,000港元)的中期票據，以用作新投資機遇的資金，以及作一般營運資金用途。該等票據將於二零二零年三月七日期。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值9,479,000,000港元(二零一一年：8,964,000,000港元)的若干資產，作為約1,610,000,000港元(二零一一年：1,775,000,000港元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共1,449,000,000港元(二零一一年：1,505,000,000港元)亦以若干附屬公司的股份抵押作擔保。

或然負債

年終時，本集團並無重大或然負債。

財務風險

本集團採用穩健的財務風險管理政策，所承擔之貨幣及利率風險極低。除已擔保可換股債券外，本集團所籌得之資金乃以浮息計算。年終時，本集團的尚未償還借貸中並無以外幣為單位。銀行存款、現金及銀行結餘約百分之九十六以港元及美元為單位，餘下的結餘主要以人民幣及澳門幣為單位。本集團的主要業務均以港元交易及記賬，因此外幣波動風險極低。雖然本集團有以美元及澳門幣為單位之財務資產及負債，但該等貨幣持續與港元掛鈎，故對本集團而言該等貨幣之貨幣風險極微。根據本集團核准的財政政策，本集團參與燃料對沖活動，以減低燃料價格波動的風險。

人力資源

除聯營公司及共同控制企業外，本集團(包括附屬公司)年終時約有三千二百七十名僱員。本集團給予僱員優厚的薪酬。並根據個人表現考慮晉升及加薪。本集團經常舉辦員工聯誼活動，以推廣團隊精神。本集團亦鼓勵僱員參加關乎集團業務及發展的培訓課程。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)欣然提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之報告書及財務報表。

本集團業務

本公司主要業務為投資控股。各主要附屬公司、聯營公司及合營投資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」)於本年度內之主要業務及經營地域分析概列於財務報表附註第三十六項。

本集團財務報表

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於該日之事務狀況概列於第七十八頁至第一百六十八頁之財務報表。年度業績之評論已包括於第十四頁至第十五頁之主席報告書及第十六頁至第三十三頁之業務回顧內。

主要附屬公司、聯營公司及合營投資的資料

本公司及本集團之主要附屬公司、聯營公司及合營投資之有關資料概列於財務報表附註第四十七項。

股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無派發中期股息(二零一一年：無)。董事會(「董事會」)建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股八點五港仙(二零一一年：每股四點零港仙)。待於本公司即將舉行之股東週年常會上獲股東批准後，擬派末期股息將於二零一三年六月二十八日或該日前後派發予於二零一三年六月十八日名列本公司股東名冊之本公司股東。

物業、機器及設備、投資物業及租賃土地

本集團及本公司之物業、機器及設備，以及本集團之投資物業及租賃土地於本年度內之變動分別概列於財務報表附註第十二項、第十三項及第十四項。

物業資料

本集團持有之物業及物業權益之有關資料概列於第四十頁至第四十三頁之主要物業表。

股本

本公司之股本於本年度內之變動概列於財務報表附註第三十二項。

儲備

本集團及本公司之儲備於本年度內之變動分別概列於財務報表附註第三十四項及於第八十三頁至第八十四頁之綜合權益變動表。

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分配儲備為2,477,594,000港元(二零一一年：2,225,348,000港元)，其中253,885,000港元(二零一一年：119,475,000港元)為擬派末期股息。

捐款

本集團於本年度內共捐款475,000港元(二零一一年：1,180,000港元)作慈善及公益用途。

可換股債券

本集團之可換股債券之詳情概列於財務報表附註第三十項。

本集團借貸

本集團須於一年內償還之借貸及長期貸款之詳情概列於財務報表附註第二十八項及第三十一項。

主要客戶及供應商

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

本年度內，本集團五大客戶合共佔本集團總營業額低於百分之三十。本集團五大供應商佔本集團總採購額百分之六十三點六，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之十六點九。

何鴻樂博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士、岑康權先生及本公司之主要股東Ranillo Investments Limited於本集團五大客戶及五大供應商之一之澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)擁有實益權益。除所披露者外，概無其他董事、彼等之聯繫人(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))或股東(據董事所知，該等人士擁有本公司已發行股本超過百分之五)於本年度內任何時間持有本集團五大客戶或五大供應商之權益。

董事會報告書

董事

於本年度內及直至本報告書日期止之董事如下：

執行董事：

何鴻樂博士(集團行政主席)
何超瓊女士(董事總經理)
何超鳳女士(副董事總經理)
何超羣女士
岑康權先生
尹顯璠先生(於二零一二年二月二十二日獲委任)

非執行董事：

拿督鄭裕彤博士
莫何婉穎女士

獨立非執行董事：

羅保爵士
何厚鏘先生
何柱國先生
吳志文先生(於二零一二年十二月二十日調任)

根據本公司組織章程細則第 77 條及第 79 條，何超鳳女士、岑康權先生及何柱國先生將於本公司即將舉行之股東週年常會上輪席告退，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

於二零一二年十二月二十日，吳志文先生由本公司非執行董事調任為獨立非執行董事。除吳先生於緊接其調任前曾任本公司非執行董事外，吳先生自其調任為非執行董事後並未在本公司或其附屬公司擔任任何行政或管理職務。此外，本公司已收到獨立非執行董事羅保爵士、何厚鏘先生、何柱國先生及吳志文先生各自之獨立性確認函，並認同彼等之獨立性。

於本報告書日期各董事之履歷簡介概列於第四頁至第十頁。

董事之服務合約

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

企業管治

本公司致力維持最高水平之企業管治。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司採納之企業管治常規概列於第六十五頁至第七十六頁之企業管治報告書內。

董事在合約及關連交易中之權益

1. 何鴻樂博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生於澳娛擁有實益權益。澳娛亦為本公司擁有百分之六十權益的附屬公司Interdragon Limited(「Interdragon」)之主要股東。何鴻樂博士為澳娛之董事。何超瓊女士為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。何超鳳女士為澳娛另一企業董事(即Lanceford Company Limited)之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事(即Interdragon)之委任代表。本年度內，何鴻樂博士、拿督鄭裕彤博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。何鴻樂博士、拿督鄭裕彤博士、何超蓮女士及岑康權先生均為澳門博彩股份有限公司之董事，該公司為澳博之附屬公司，並為獲得澳門特區政府授予博彩特許權可於澳門經營賭場的特許營辦商之一。

本年度內，本集團與澳娛及其附屬公司(「澳娛集團」)之交易如下：

- (a) 本公司之非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅船務投資」)於澳門向澳娛集團購入其船務運作所需之燃料，費用為407,200,000港元。信德中旅船務投資由本公司實際擁有百分之四十二點六、澳娛實際擁有百分之二十八點四及香港中旅國際投資有限公司(「中旅國際投資」)實際擁有百分之二十九。根據信德中旅船務投資與澳娛訂立之一份燃料安排協議(「燃料安排協議」)，澳娛在澳門外港碼頭為信德中旅船務投資之船舶供應及載入燃料。燃料成本為燃料之市價加上少許手續費。

於二零一零年十月二十八日，信德中旅船務投資與澳娛就燃料安排協議簽訂一份修訂協議，以延續安排，由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止為期三年，其後可再續期三年或雙方可能協定之有關其他期間，直至任何一方按指定時限預先發出書面通知提前終止協議。

- (b) 於二零一零年十月二十八日，信德中旅船務投資與澳娛就代理協議簽訂一份修訂協議(統稱「代理協議」)以延長該協議，由二零一一年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止為期三年，其後可再續約三年或雙方可能協定之其他期間，直至任何一方按指定時限預先發出書面通知提前終止協議。

本年度內，售予澳娛之船票為108,400,000港元。根據代理協議，信德中旅船務投資就向澳娛大批購票而授出最多百分之十二之折扣(視乎大批購票量而定)，總額為5,400,000港元。給予澳娛之折扣率在信德中旅船務投資給予其他大批購票者之折扣率範圍內。

- (c) 於二零一零年二月四日，本公司與澳娛訂立一份總物業服務協議(「總物業服務協議」)，為本集團按雙方非獨家基準向澳娛集團提供物業相關服務訂下框架，包括但不限於為澳娛集團不時指定及經本集團不時同意之物業提供銷售、租賃、項目管理、物業管理、物業清潔及其他物業相關服務。

無論總物業服務協議所載條款如何規定，當時之現有協議(包括本公司間接全資附屬公司信德管理服務股份有限公司(「信德管理」)與澳娛就有關信德管理向澳門旅遊塔會展娛樂中心提供經營及物業管理服務訂立日期為二零零一年十二月十四日之管理協議)仍然具有十足效力及作用。總物業服務協議下訂立之新物業服務協議為不多於三年固定年期。物業服務費用乃參照現行市場服務費用釐定。

本年度內，本集團根據總物業服務協議向澳娛集團收取之總服務費用(包括就澳門旅遊塔會展娛樂中心之經營及物業管理服務所收取之服務費用)為22,300,000港元。

總物業服務協議已於二零一二年十二月三十一日屆滿。於二零一二年十二月二十日，本公司與澳娛訂立一份新總物業服務協議，為本集團按雙方非獨家基準向澳娛集團提供物業相關服務訂下框架，包括但不限於為澳娛集團不時指定及經本集團不時同意之物業提供銷售、租賃、物業管理、物業清潔及其他物業相關服務，由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止為期三年，其後可經雙方書面協定後每次續期三年。有關新總物業服務協議之詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公佈。

2. 於二零一零年二月四日，信德中旅船務投資訂立一份協議(「香港中旅協議」)，委任香港中國旅行社有限公司(「香港中旅」)為非獨家聯合總銷售代理，以銷售信德中旅船務投資之渡輪服務之船票。香港中旅為中旅國際投資之附屬公司，而中旅國際投資為信德中旅船務投資之主要股東之一。香港中旅自行承擔費用以宣傳及推廣信德中旅船務投資之渡輪服務。

就香港中旅根據香港中旅協議提供銷售代理及業務發展服務，信德中旅船務投資按月支付佣金，根據信德中旅船務投資所有航線收取之總售票收入淨額(經扣減信德中旅船務投資同意就船票作出之任何折扣及優惠，以及就此向任何政府或渡輪碼頭經營者支付之任何稅項、費用及徵費)之百分之二計算。

於二零一二年十二月二十一日，截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度上限已由37,600,000港元修訂為44,000,000港元。詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公佈。

本年度內，信德中旅船務投資根據香港中旅協議支付予香港中旅之佣金為42,300,000港元。

香港中旅協議已於二零一二年十二月三十一日屆滿。於二零一二年十二月二十日，信德中旅船務投資與香港中旅訂立一項新代理協議，繼續上述對香港中旅之委任，由二零一三年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止為期三年，其後可經雙方書面協定後每次續期三年。有關新代理協議之詳情披露於本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公佈。

3. 於二零一零年二月四日，負責管理信德中心(位於香港上環之商用物業兼商場)之本公司全資附屬公司信德置業管理有限公司(「信德置業」)與僑樂服務管理有限公司(「僑樂」)訂立一份顧問協議(「顧問協議」)，委聘僑樂為顧問就信德中心之管理提供意見及協助。信德置業支付予僑樂之顧問費用以信德置業所收取之信德中心管理人薪酬百分之五十計算。僑樂由拿督鄭裕彤博士之聯繫人(定義見上市規則)擁有超過百分之五十權益，因此為本公司之關連人士。

於二零一一年六月三十日，信德置業與僑樂訂立一份新顧問協議(「經續期顧問協議」)，以延續上述之委任，年期由二零一一年三月四日起至二零一三年三月三日止。

本年度內，信德置業根據顧問協議及經續期顧問協議向僑樂支付之顧問費用總額為4,800,000港元。

根據上市規則第十四A章，上述第1至3分段所述交易構成本公司本年度內之持續關連交易，並須於本公司年報內披露。

獨立非執行董事已確認上文第1至3分段所述之持續關連交易：

- (a) 屬本集團之日常業務；
- (b) 按照一般商務條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易之條款是否屬一般商務條款，則按照對本集團而言不遜於獨立第三方可取得或提供(如適用)之條款進行；及
- (c) 根據規管上述交易之有關協議進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已確認上文第1至3分段所述之持續關連交易：

- (a) 經由董事會批准；
- (b) 若交易涉及由本集團提供貨品或服務，則按照本集團之定價政策進行；
- (c) 乃根據規管上述交易之有關協議進行；及
- (d) 並無超逾先前有關公佈披露之上限。

4. 於二零零四年十一月十一日，本公司之間接全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與由何鴻燊博士實益擁有百分之六十及獨立第三方擁有百分之四十之西湖投資股份有限公司(「西湖」)訂立一份有條件買賣協議，以收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤之土地發展權之權益。信德南灣支付予西湖一筆可退還之按金500,000,000港元，以順延收購事項之完成日期而沒有更改代價或收購之其他條款。於二零一二年二月七日，收購事項之完成日期由二零一二年六月三十日進一步順延至二零一三年十二月三十一日或之前。

董事會報告書

5. 於二零一二年一月六日，氹仔新城市發展有限公司(「新城市」)(本公司之間接全資附屬公司及位於澳門氹仔BT2/3地段、總建築面積約275,815平方米、現稱為濠庭都會第五期之混合發展項目(「混合發展項目」)之發展商)與惠保(澳門)有限公司(「惠保」)(新世界發展有限公司(「新世界發展」)之間接附屬公司)訂立一份地基合約(「地基合約」)，據此，惠保獲委任為混合發展項目之地基工程之承建商，合約金額為澳門幣660,000,000元(約641,000,000港元)，按照適當完成之工程進展及於工地交付之原材料及貨物(並經新城市委聘之建築師驗證)每月繳付，惟須扣押保留金。香港一間持牌銀行以不少於合約金額百分之十之款項發出履約保證，擔保惠保履行其於地基合約項下之責任。地基工程預期於二零一三年竣工。
6. 於二零一二年一月十九日，香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)、百德能證券有限公司(「百德能」)、Megaprospers Investments Limited(「Megaprospers」，一間由本公司之董事何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士分別擁有百分之五十一、百分之三十九及百分之十之公司)與本公司訂立一份包銷協議(「包銷協議」)，據此，滙豐、百德能及Megaprospers同意按包銷協議規定之條款及條件包銷供股中未獲合資格股東(許諾股東除外)接納之包銷股份。包銷佣金為所有包銷股份總認購價之百分之二點七五，而Megaprospers根據包銷協議收取之佣金為6,400,000港元。
7. 於二零一二年七月九日，裕恩發展有限公司(「裕恩」)，本公司之間接全資附屬公司及香港海天徑1號及春磡角道44-50號之住宅發展項目(「春磡角發展項目」)之發展商與協興建築有限公司(「協興」，新世界發展之間接附屬公司)訂立一份主合約(「主合約」)，據此，協興獲委任為春磡角發展項目之主承建商，總建築面積約為2,223平方米，合約金額約為197,100,000港元(不包括選擇性工程之24,000,000港元)，按照適當完成之工程進展及於工地交付之原材料及貨物(並經裕恩委聘之建築師驗證)每月繳付，惟須扣押保留金。香港一間持牌銀行以不少於合約金額百分之十之款項發出履約保證，擔保協興履行其於主合約項下之責任。建築工程預期於二零一三年年底竣工。

根據上市規則第十四A章，上文第4至7分段所述之交易構成本公司本年度內之關連交易，並須於本公司年報內披露。

重大關連人士交易概要已載於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度財務報表附註第三十七項。附註第三十七項所述有關向澳娛集團購入燃料、售予澳娛集團之船票、向澳娛集團提供的物業相關服務、就昇御門重建計劃向一家共同控制企業支付之相關交易金額、向Megaprospers支付供股包銷佣金以及一家附屬公司付予西湖之可退還按金之交易均根據上市規則屬於「持續關連交易」或「關連交易」界定範圍內。

就有關本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度訂立的關連交易及持續關連交易，本公司已遵守上市規則第十四A章之披露規定。

8. 本集團向信德文化廣場有限公司提供財務資助，該公司由本集團佔百分之六十，及由一家何鴻燊博士擁有實益權益之公司佔百分之四十。股東貸款乃由兩位股東按彼等各自之持股比例，以免息基準提供。於二零一二年十二月三十一日，股東貸款之未償還總額為 145,500,000 港元。

除上文第 1 至 8 分段所述之交易外，本公司及其任何附屬公司於本年度內任何時間或於年結時並無簽訂年內之董事於當中直接或間接擁有重大權益之其他重大合約。

於年底之後，本集團有如下關連交易：

1. 於二零一三年三月二十五日，信德置業與僑樂訂立新顧問協議（「二零一三年顧問協議」）以繼續委聘僑樂為顧問，於二零一三年三月四日至二零一六年三月三日期間就管理信德中心提供意見及協助，顧問費用以信德中心管理人薪酬百分之五十計算。二零一三年顧問協議之詳情披露於本公司日期為二零一三年三月二十五日之公佈。

董事於競爭業務中之權益

載列於以下段落之董事於某些業務擁有權益，而該等業務被視為於本年度內直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭。

何鴻燊博士為信德中心有限公司（「信德中心公司」）之董事並擁有其實益權益，該公司亦參與物業投資業務。何超瓊女士、何超鳳女士、何超薏女士及岑康權先生亦為信德中心公司之董事。

何鴻燊博士為澳娛之董事，該公司亦參與物業投資、物業發展及／或酒店消閒業務。何超瓊女士為澳娛一企業董事（即本公司）之委任代表。何超鳳女士為澳娛另一企業董事（即 Lanceford Company Limited）之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事（即 Interdragon）之委任代表。

拿督鄭裕彤博士為新世界發展（於二零一二年三月一日退任）、周大福企業有限公司、萬邦投資有限公司及利福國際集團有限公司以及其各自集團旗下公司（該等公司亦參與物業投資、物業發展、物業管理、運輸服務及／或酒店消閒業務）之董事。

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

除上文披露者外，概無董事或彼等各自之聯繫人於年內於與或可能與本集團業務構成競爭之任何公司或業務中擁有任何權益。

權益之披露

(1) 董事之權益

於二零一二年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員與彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目				佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
		個人權益	附註	公司權益	附註	
何鴻燊博士	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	4.98%
	於相關股份之權益	1,798,559	(ii)	—		0.06%
羅保爵士	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
何厚鏞先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
何柱國先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
吳志文先生	於相關股份之權益	11,244,660	(iii)	—		0.38%
拿督鄭裕彤博士	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
莫何婉穎女士	於已發行股份之權益	471,112		—		0.02%
	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—		0.04%
何超瓊女士	於已發行股份之權益	64,745,455		313,798,627	(v)	12.67%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	4.98%
何超鳳女士	於相關股份之權益	11,509,669	(ii)	—		0.39%
	於已發行股份之權益	66,860,489		134,503,471	(vi)	6.74%
何超薏女士	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iv)	4.98%
	於相關股份之權益	13,775,856	(ii)	—		0.46%
	於已發行股份之權益	16,060,598		31,717,012	(vii)	1.60%
岑康權先生	於相關股份之權益	22,840,605	(ii)	—		0.76%
	於相關股份之權益	5,660,337	(ii)	—		0.19%

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為2,986,880,719股。
- (ii) 該等為本公司授出購股權所涉及之相關股份之權益，詳情於下文分段(2)「購股權」內披露。
- (iii) 該等相關股份之權益包括(a)本公司授出之購股權之5,665,860股相關股份，有關詳情於下文分段(2)「購股權」內披露；及(b)於二零一二年十二月三十一日由吳志文先生持有面值總額為40,000,000港元之可換股債券(定義見下文分段(1)(d)「董事於本公司之其他相關法團之債券之權益」)按經調整兌換價每股7.17港元(自二零一二年二月六日起生效)於轉換時應向彼發行之5,578,800股股份，有關詳情於下文分段(1)(d)「董事於本公司之其他相關法團之債券之權益」內披露。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何鴻燊博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表於本公司二零零四年十二月十七日之通函所述之收購事項完成後將發行予Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)之股份。ADIL由Innowell Investments Limited(「IIL」)佔百分之四十七及由Megaprosper Investments Limited(「MIL」)佔百分之五十三。IIL由何鴻燊博士全資擁有。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一及由何超鳳女士佔百分之三十九。

- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之 313,798,627 股股份，包括由 Beeston Profits Limited(「BPL」)持有之 184,396,066 股股份及由 Classic Time Developments Limited(「CTDL」)持有之 129,402,561 股股份。BPL 及 CTDL 兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之 134,503,471 股股份乃由何超鳳女士全資擁有之 St. Lukes Investments Limited 所持有。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超翹女士擁有權益之 31,717,012 股股份乃由何超翹女士全資擁有之 LionKing Offshore Limited 所持有。

(b) 董事於本公司之附屬公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份總數之百分比 附註(i)
何鴻樂博士	信德文化廣場有限公司	普通股 4 股	40.00%

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，信德文化廣場有限公司已發行合共普通股 10 股。

(c) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

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

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共 5,000 股股份。

- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，信德東昌中國招聘及培訓有限公司已發行共 19,273 股股份。

(d) 董事於本公司之其他相關法團之債券之權益

董事姓名	公司名稱	個人權益	佔已發行 可換股債券總面值 金額之概約百分比 附註(i)
吳志文先生	京熹集團有限公司	40,000,000 港元 附註(ii)	4.80%

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，餘下尚未贖回本金總額833,800,000港元之列值孳息3.3厘二零一四年到期有擔保可換股債券(「可換股債券」)乃由本公司之間接全資附屬公司京熹集團有限公司(股份代號：4313)發行。
- (ii) 吳志文先生於二零一二年十二月三十一日所持有總面值金額為40,000,000港元之可換股債券，於二零一零年十月二十二日起至二零一四年十月十五日止之兌換期間可按經調整兌換價每股7.17港元(自二零一二年二月六日起生效)轉換為本公司5,578,800股股份，佔本公司於二零一二年十二月三十一日之已發行股本約百分之零點一九，惟受到可換股債券之條款及條件所約束。有關權益與上文(1)(a)分段「董事於本公司之股份及相關股份之權益」所披露吳志文先生於本公司相關股份之權益重疊。

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

除上文(1)(a)至(1)(d)分段所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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

本公司股東於二零零二年五月三十一日批准之購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於二零一二年五月三十日屆滿。此後，將不會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。於二零一二年六月六日舉行之本公司股東週年常會(「二零一二年股東週年常會」)上，本公司股東通過一項決議案，以採納新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)，據此，董事可向合資格人士授出購股權以認購本公司股份，惟須遵守當中訂明之條款及條件。二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之詳情載於下文。

二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃授予董事之購股權，以及於年初及年結時未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	附註	授出日期	行使期	每股份之 最初行使價 (港元)	每股份 之經調整 行使價 附註(iv) (港元)	未行使之購股權數目		
						於二零一二年 一月一日	本年度調整 附註(iv)	於二零一二年 十二月三十一日
何鴻燊博士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	2.78	1,587,300	211,259	1,798,559
羅保爵士	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	3.86	1,000,000	132,124	1,132,124
何厚鏘先生	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	3.86	1,000,000	132,124	1,132,124
何柱國先生	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	3.86	1,000,000	132,124	1,132,124
吳志文先生	(ii)	二零一零年二月一日	二零一零年四月一日至 二零一五年一月三十一日	4.68	4.13	2,500,000	332,930	2,832,930
	(iii)	二零一零年二月一日	二零一零年四月一日至 二零一五年一月三十一日	4.68	4.13	2,500,000	332,930	2,832,930
拿督鄭裕彤博士	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	3.86	1,000,000	132,124	1,132,124
莫婉嫻女士	(i)	二零一一年三月二十九日	二零一一年三月二十九日至 二零二一年三月二十七日	4.37	3.86	1,000,000	132,124	1,132,124
何超瓊女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	2.78	10,157,740	1,351,929	11,509,669
何超鳳女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	2.78	12,157,740	1,618,116	13,775,856
何超蓮女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	2.78	20,157,740	2,682,865	22,840,605
岑康權先生	(i)	二零零四年九月二十二日	二零零四年九月二十二日至 二零一四年九月二十一日	4.20	3.71	5,000,000	660,377	5,660,377

附註：

- (i) 該等購股權可於彼等各自之授出日期起計十年內行使。該等購股權已於其各自之授出日期當日全數歸屬。
- (ii) 該等購股權於二零一零年四月一日歸屬。
- (iii) 該等購股權於二零一一年四月一日歸屬。
- (iv) 如本公司於二零一二年三月九日所公佈，於向本公司股東配發及發行供股股份後，根據二零零二年購股權計劃將予發行之本公司股份之行使價及數目已予調整，自二零一二年三月九日起生效。
- (v) 本年度內，根據二零零二年購股權計劃並無購股權獲授出、獲行使、被註銷或告失效。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無本公司董事或彼等之配偶或其未滿十八歲之子女根據二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃獲授任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

根據上市規則披露之二零零二年購股權計劃摘要如下：

(i) 二零零二年購股權計劃之目的	招攬及保留最優秀之僱員；提供額外獎勵給參與者；並通過令購股權持有人與股東之利益一致，促進本公司長期財務之成就。
(ii) 二零零二年購股權計劃之參與者	(a) 本公司或任何關聯公司之任何僱員或任何與業務有關之諮詢人員、代理、代表或顧問； (b) 向本公司或任何關聯公司提供貨物或服務之任何人士； (c) 本公司或任何關聯公司之任何客戶； (d) 本公司或任何關聯公司之任何業務或合營投資伙伴；或 (e) 上文(a)至(d)之相關信託及公司。
(iii) 二零零二年購股權計劃下可予發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股本之百分比	於本年報日期，本公司根據二零零二年購股權計劃已授出之購股權涉及128,523,670股股份(根據二零零二年購股權計劃之條款，上述購股權將繼續有效及可予行使)。二零零二年購股權計劃於二零一二年五月三十日屆滿後，並無進一步授出購股權。
(iv) 二零零二年購股權計劃下每名參與者可獲授之權益上限	於任何十二個月期間內： — 已發行股本百分之一(主要股東及獨立非執行董事除外) — 已發行股本百分之零點一及總額不超過5,000,000港元(對主要股東及獨立非執行董事而言)
(v) 可根據購股權認購股份之期限	董事會可行使其絕對酌情權釐定，惟該期限由購股權授出日期起計不得超過十年。
(vi) 購股權行使前必須持有之最短期限	二零零二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二十八日內接納，於接納授出之購股權時須支付1.00港元。
(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： — 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； — 緊接購股權要約日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表之平均收市價；及 — 本公司股份之面值。
(ix) 二零零二年購股權計劃尚餘之有效期	二零零二年購股權計劃有效至二零一二年五月三十一日止。

二零一二年購股權計劃

根據上市規則披露之二零一二年購股權計劃摘要如下：

(i) 二零一二年購股權計劃之目的	認可、鼓勵及激勵董事會認為其對本公司曾經或將會作出貢獻之參與者；吸引及挽留對本公司之業務表現、增長或成功屬重要及／或其貢獻有益於或將有益於本公司之業務表現、增長或成功之參與者，或維持與彼等之持續關係。
(ii) 二零一二年購股權計劃之參與者	(a) 本公司或其關聯公司聘用之任何人員；本公司或其關聯公司之任何高級職員或董事；或調派往本公司或其關聯公司工作之人員； (b) 本公司或其關聯公司之顧問、業務或合營企業夥伴、專營經營者、承建商、代理或代表； (c) 向本公司或其關聯公司提供研究、發展或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之人士或公司； (d) 向本公司或其關聯公司提供貨品及服務之任何人士； (e) 任何上述人士之聯繫人；或 (f) 本公司或其關聯公司之任何供應商、客戶、策略聯盟夥伴或顧問。
(iii) 二零一二年購股權計劃下可予發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股本之百分比	於本年報日期，並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。根據二零一二年購股權計劃可予發行之股份總數為298,688,071股，佔本公司於本年報日期已發行股本百分之十。本公司於本年報日期已發行2,986,880,719股股份。
(iv) 二零一二年購股權計劃下每名參與者可獲授之權益上限	於任何十二個月期間內： — 已發行股本百分之一（主要股東及獨立非執行董事除外） — 已發行股本百分之零點一及總額不超過5,000,000港元（對主要股東及獨立非執行董事而言）
(v) 可根據購股權認購股份之期限	董事會可行使其絕對酌情權釐定，惟該期限由購股權授出日期起計不得超過十年。
(vi) 購股權行使前必須持有之最短期限	二零一二年購股權計劃並無規定該最短持有期限，惟董事會可行使其絕對酌情權對購股權訂下歸屬期。
(vii) 申請或接納購股權時須付金額及付款或通知付款之期限或償還因此所欠貸款之期限	授出購股權之要約可於要約日期起計十五個營業日內接納，於接納授出之購股權時須支付1.00港元。

董事會報告書

- (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：
- 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；
 - 緊接購股權要約日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表之平均收市價；及
 - 本公司股份之面值。
- (ix) 二零一二年購股權計劃尚餘之有效期 二零一二年購股權計劃將繼續有效，直至二零二二年六月七日止。

(3) 主要股東及其他人士之權益

於二零一二年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之股份權益或淡倉登記冊所記錄，除董事及本公司最高行政人員外，下列股東擁有本公司已發行股本百分之五或以上之權益：

股東名稱	附註	權益性質	身份	好倉／淡倉	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
Ranillo Investments Limited(「Ranillo」)及其附屬公司	(ii)	於已發行股份之權益	受控法團權益	好倉	553,077,677	18.52%
興利嘉地產有限公司(「興利嘉」)	(ii)	於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	549,315,585	18.39%
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	423,578,668	14.18%
Beeston Profits Limited(「BPL」)	(iv)	於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,396,066	6.17%

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為2,986,880,719股。
- (ii) 該553,077,677股股份包括由興利嘉持有之549,315,585股股份(其投票權分別由何超瓊女士及Ranillo持有百分之十四點二及百分之七十一點五)及由Ranillo全資擁有之Lanceford Company Limited(「Lanceford」)持有之3,762,092股股份。何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士於Ranillo、興利嘉及Lanceford擁有實益權益。因此，上文所述Ranillo於本公司之部分權益與興利嘉於本公司之權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士為興利嘉及Lanceford之董事。何超瓊女士及何超鳳女士為Ranillo之董事。
- (iii) 何鴻燊博士為信德船務之董事。拿督鄭裕彤博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有信德船務之實益權益並為該公司之董事。莫何婉穎女士、何超蓮女士及岑康權先生擁有信德船務之實益權益。
- (iv) 何超瓊女士擁有BPL百分之一百權益並為該公司之董事。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有任何須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之登記冊內之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於二零一二年十月二十二日，本金總額716,200,000港元之可換股債券（股份代號：4313）已由債券持有人選擇按其本金額及其應計利息贖回。贖回之可換股債券已隨即註銷。於贖回及註銷後，可換股債券之剩餘尚未贖回本金總額為833,800,000港元。當尚未行使可換股債券按有效兌換價（即7.17港元）獲全數兌換後，本公司可發行之股份最高數目為116,290,097股股份。

除上文所披露者外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

購買股份或債券之安排

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

管理合約

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

公眾持股量之充足性

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

業績、資產及負債之概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要載列於第一百六十九頁。

結算日後事項

結算日後事項之概要載於財務報表附註第四十四項。

核數師

本年度之財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟符合資格並願意膺選續聘。

羅兵咸永道會計師事務所由二零一二年十月二十四日起獲董事會委任為本公司核數師以填補因屈洪疇會計師事務所有限公司於二零一二年九月二十日辭任而產生之臨時空缺，任期直至即將舉行之股東週年常會結束。續聘羅兵咸永道會計師事務所之決議案將於即將舉行之股東週年常會上提呈。

除上文所披露者外，本公司於過往三年並無更換核數師。

承董事會命

何超瓊

董事總經理

香港，二零一三年三月二十五日

企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」或「董事」)致力遵循優質企業管治標準及程序之原則。本報告旨在說明本公司應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治常規守則》(有效至二零一二年三月三十一日止)及《企業管治守則》(「企業管治守則」)(自二零一二年四月一日起生效)(統稱「守則」)內之各項原則並遵守守則條文方面之情況。

有關企業管治政策及遵守守則之守則條文之董事聲明

上市規則要求所有上市公司須就本身對應用守則內各項原則作出報告，並確認遵守守則之守則條文，或就未有遵守守則條文之情況給予解釋。本公司致力維持高水平之企業管治。鑑於企業管治之要求不斷變更，董事會定期檢討本公司之企業管治常規以確保切合本公司股東(「股東」)之期望及遵從日趨嚴謹之法規要求。根據最新修訂的上市規則，董事會已實施必要措施以確保本公司嚴格遵守守則，而董事會認為，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，一直應用守則之原則並遵守各項相關守則條文，惟以下偏離者除外：(i) 守則條文第A.6.7條第二部分列明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東常會。拿督鄭裕彤博士(非執行董事)、何厚鏘先生及何柱國先生(二人均為獨立非執行董事)因有海外及／或其他事務，未能出席本公司於二零一二年六月六日舉行之股東週年常會(「股東週年常會」)；及(ii) 守則條文第E.1.2條首部分列明董事會主席應出席股東週年常會。由於集團行政主席於本公司股東週年常會上缺席，董事總經理(彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員)已主持常會，並聯同審核委員會成員及其他董事親身回應股東有關本公司業務及各董事委員會事務之查詢。

董事會之組成及董事會常規

優質管治之主要原則乃要求本公司具有一個高成效之董事會，為本公司之成功群策群力。董事會同時負責制訂本公司之價值和方針，以提升股東價值為目標。非執行董事專責監管本公司發展，監察管理層表現，並就重要業務問題提出意見。董事會認為其本身已符合上述要求。

本公司擁有一個執行與非執行董事比例平衡之董事會，以免出現個別人士或小組操控董事會決策。本公司已根據本公司之組織章程細則成立多個董事委員會(「董事委員會」)，包括薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)、執行委員會(「執行委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)，分別就本公司事務之某特定範圍協助董事會履行其職責及作出決定。其他董事委員會亦會不時成立以處理特定交易並作出決定。有關董事委員會之詳情於本報告書較後部分再作進一步討論。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會及董事委員會之成員變動載列如下：

- 尹穎璠先生獲委任為執行董事及執行委員會成員，自二零一二年二月二十二日起生效。
- 何超瓊女士自二零一二年三月三十日起不再為薪酬委員會及提名委員會之主席但仍為該等委員會之成員。
- 羅保爵士獲委任為薪酬委員會主席，自二零一二年三月三十日起生效。
- 何柱國先生獲委任為提名委員會主席，自二零一二年三月三十日起生效。
- 吳志文先生由非執行董事調任為獨立非執行董事並獲委任為審核委員會成員，均自二零一二年十二月二十日起生效。

於本年報日期，董事會共有十二位成員，包括集團行政主席(「主席」)、董事總經理、副董事總經理、其他三位執行董事，以及六位非執行董事(當中四位為獨立非執行董事)。獨立非執行董事的人數已根據上市規則第3.10A條的規定佔董事會人數的三分之一。董事會之成員變動已於本年報「董事會報告書」內進一步披露。董事會在執行與非執行董事方面取得良好平衡，從具備多方面之相關專長，有助提升股東利益。獨立非執行董事擁有豐富經驗及個人專長，以確保本公司全體股東之利益得到維護，同時令關鍵性及影響本公司成功發展之重要議題，充分得到董事會獨立及客觀之考慮。董事之個人簡歷及彼等之間之關係已載於本年報「管理層簡介」內。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提交有關其獨立性之確認書，提名委員會認為，根據上市規則，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

所有非執行董事(包括所有獨立非執行董事)獲委任之指定任期均為三年。根據本公司之組織章程細則，每位董事(包括按指定任期獲委任之董事)須至少每三年一次於本公司股東週年常會上輪值告退。任何獲董事會委任之董事須於其獲委任後之下屆股東週年常會上由股東重選。須於本公司即將舉行之股東週年常會上告退及重選之董事已載於本年報「董事會報告書」內。

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

為確保董事會能有效運作及履行其職責，董事會成員均可全面掌握及適時取得有關資訊，並就董事會會議須考慮之各事項上獲得適當簡報。擬定會議議程之工作由本公司之公司秘書（「公司秘書」）負責，而每位董事亦可要求在議程內加入商討事項。議題之相關分析及說明資料等資料均會在董事會會議舉行前不少於三天送交每位董事，確保董事能作出知情的決定。董事亦可聯絡公司秘書，而公司秘書負責通知各董事有關企業管治方面之事宜及監管方面之變化，以確保董事會各項程序均依循企業管治守則之相關守則條文及其他適用法規之規定。董事會在履行其職責方面已獲提供充足資源，及如有需要時，個別董事可就特定事項外聘顧問以取得專業意見，有關費用由本公司承擔。若董事在董事會將予考慮之任何事項中存有利益衝突，有關事項將於董事會會議上處理。按本公司慣例，涉及對任何董事會議案有重大利益之董事均會放棄投票權，且不會計入法定人數內。

本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

會議以開放之氣氛鼓勵董事提出不同意見，任何重大決定均於會上經過董事全面詳細討論。董事會會議及董事委員會會議之內容均作詳細記錄，在會議記錄獲通過前，初稿會先分別傳閱予所有董事及所有董事委員會成員給予意見。董事會會議及董事委員會會議之記錄及書面決議案均由公司秘書保管，並提供予各董事查閱。該等董事會及董事委員會之會議記錄及書面決議案亦會於定期舉行之董事會會議上向董事傳閱。

於履行董事會的職責時，董事獲提供有關本公司的表現及狀況的每月更新資料及每位新任董事均會就本公司之主要業務運作部分及本公司常規獲給予簡介。同時新任董事於就任時將獲提供詳盡資料，列明在上市規則、相關法例及香港有關監管規例下董事之職責和責任。所有董事亦獲提供香港公司註冊處刊發的「董事責任指引」及香港董事學會（「香港董事學會」）刊發的「董事指引」，作為董事責任一般準則指引。所有獨立非執行董事獲提供香港董事學會刊發的「獨立非執行董事指南」。

企業管治報告書

本公司鼓勵董事參加專業進修課程，以持續提升彼等之相關知識及技能。本公司亦不時向董事提供上市規則以及其他適用法律及法規的最新發展情況，以確保董事遵循優質企業管治常規，並提升其對優質企業管治常規的意識。根據董事提供的記錄，董事於年內接受的培訓概述如下：

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

A： 閱覽由本公司提供有關上市規則的更新、規則及規例的最新發展的資料及／或出席本公司就上市規則的更新、規則及規例的最新發展提供有關培訓的董事會會議

B： 閱覽由其他法團提供有關規則及規例的資料及／或參加其他法團就規則及規例提供的培訓課程

C： 參加研討會及／或發佈會及／或論壇

主席與董事總經理之職務彼此明確區分，主席何鴻樂博士主要負責領導董事會，而董事總經理何超瓊女士則負責本公司及其附屬公司（「本集團」）整體之表現。

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

管理層獲董事會授權負責管理本集團日常營運。董事總經理及副董事總經理，聯同其他執行董事及執行管理團隊，負責 (i) 管理本集團業務；(ii) 制訂政策供董事會考慮；(iii) 落實執行董事會採納之策略；(iv) 就策略計劃、營運計劃、重大項目及業務方案等提出建議；及 (v) 就本集團營運向董事會負全責。執行董事定期與本集團及聯營公司之管理層進行會議，共同檢討營運情況及財務表現。執行董事將會定期或在特定情況下向董事會匯報。

董事會每年最少須舉行四次定期董事會會議，並因應情況所需舉行額外之董事會會議。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了十次董事會會議。

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

董事姓名	董事會	薪酬委員會	提名委員會	審核委員會	股東週年常會
	(出席／有權出席之會議次數)				
集團行政主席					
何鴻燊博士 ^(附註1)	0/10	不適用	不適用	不適用	0/1
非執行董事					
拿督鄭裕彤博士 ^(附註1)	0/10	不適用	不適用	不適用	0/1
莫何婉穎女士	10/10	不適用	不適用	3/3	1/1
獨立非執行董事					
羅保爵士	10/10	1/1	1/1	2/3	1/1
何厚鏘先生	9/10	1/1	1/1	3/3	0/1
何柱國先生	4/10	1/1	1/1	不適用	0/1
吳志文先生 ^(附註2)	8/10	不適用	不適用	不適用	1/1
董事總經理					
何超瓊女士	9/10	1/1	1/1	不適用	1/1
副董事總經理					
何超鳳女士	10/10	1/1	1/1	不適用	1/1
執行董事					
何超羣女士	10/10	不適用	不適用	不適用	1/1
岑康權先生	10/10	不適用	不適用	不適用	1/1
尹穎璠先生 ^(附註3)	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1

附註1：何鴻燊博士及拿督鄭裕彤博士因健康理由未能出席會議。

附註2：吳志文先生由非執行董事調任為獨立非執行董事並獲委任為審核委員會成員，均自二零一二年十二月二十日起生效。

附註3：尹穎璠先生獲委任為執行董事，自二零一二年二月二十二日起生效。

證券交易的標準守則

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

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行證券交易之操守守則。經本公司向全體董事作出個別查詢後，彼等均已確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

董事委員會

薪酬委員會、提名委員會、執行委員會及審核委員會各自均訂有明確之職責及責任，並載列於其各自之書面職權範圍內，及(如適用)其條款不會較企業管治守則所載者寬鬆。書面職權範圍將會定期予以檢討，並因應任何監管規例變更或在董事會視為適當之情況下予以更新。其他董事委員會於成立時獲董事會授予具體職責及權力以批准特定交易。所有董事委員會均獲提供充足資源履行其職責。

薪酬委員會

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

於本報告書日期，薪酬委員會包括五位成員，即羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(董事總經理)及何超鳳女士(副董事總經理)。羅保爵士為薪酬委員會主席。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，薪酬委員會每年最少須舉行一次會議。額外之會議會因應需要而舉行。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議，據此，薪酬委員會已檢討並建議董事會批准(i)董事(包括執行董事及非執行董事)及高級管理層人員的薪酬方案；及(ii)於二零一二年十二月二十日被調任為本公司獨立非執行董事的吳志文先生的薪酬方案。

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

提名委員會

提名委員會負責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。提名委員會亦會確立物色人選之程序，將不同的衡量標準納入考慮，包括合適之專業知識及業務經驗，以及上市規則第3.08條及第3.09條所載之標準。提名委員會亦每年檢討董事會之架構、規模及組成，確保董事會具備均衡之專長與專業知識從而有效地領導本公司，亦會根據上市規則第3.13條所列之獨立性準則評核獨立非執行董事之獨立性。

於本報告書日期，提名委員會包括五位成員，即羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(董事總經理)及何超鳳女士(副董事總經理)。何柱國先生為提名委員會主席。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，提名委員會將因應其工作所需而舉行會議。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。截至二零一二年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，於該次會議上提名委員會已檢討董事會之架構、規模及組成並建議董事會批准將吳志文先生由非執行董事調任為獨立非執行董事。截至本報告書日期，提名委員會亦已檢討及建議重新選舉該等於本屆股東週年常會上須輪席退任之董事。

執行委員會

為使董事會能更有效地運作，董事會成立了執行委員會，負責(i)就本公司之策略性目標、方針及處事優先排序提供建議；(ii)履行企業管治職責以及制訂及檢討本公司的企業管治政策及常規並向董事會提供建議；及(iii)考慮及批准本集團日常營運之相關事項。

於本報告書日期，執行委員會包括五位成員，即何超瓊女士(董事總經理)、何超鳳女士(副董事總經理)及另外三位執行董事何超濶女士、岑康權先生及尹穎璠先生。執行委員會主席由何超瓊女士擔任。執行委員會之職責及責任已載列於其書面職權範圍內。執行委員會並無規定每年最少須舉行之會議次數，而將因應其工作所需而舉行會議。

企業管治報告書

審核委員會

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

於本報告書日期，審核委員會包括四位成員，即羅保爵士、何厚鏘先生及吳志文先生(均為獨立非執行董事)以及莫何婉穎女士(非執行董事)。審核委員會主席由何厚鏘先生擔任。董事會認為審核委員會成員整體上具備充足和合適之財務經驗以履行其職責及責任。何厚鏘先生及吳志文先生均具備上市規則第3.10(2)條所規定之專業會計資格，有關詳情載列於本年報「管理層簡介」所載彼等之簡歷內。

根據其書面職權範圍(已登載於本公司及聯交所網站)，審核委員會每年最少須舉行兩次會議。決策亦可經由傳閱隨附說明資料之書面決議案而作出。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行了三次會議，藉以對本公司之中期及全年財務報表在向董事會提呈前先行進行審閱，特別是具判斷性之內容；並審閱內部審核計劃、結果及管理層之回覆；批准年度審核及非審核服務之費用以及建議續聘屈洪疇會計師事務所有限公司為本公司外聘核數師；檢討及建議董事會批准委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司的新任核數師以填補因屈洪疇會計師事務所有限公司辭任而產生的臨時空缺。截至本報告書日期，審核委員會亦考慮及批准年度審核及非審核服務之費用以及建議續聘羅兵咸永道會計師事務所(為本屆股東週年常會的卸任核數師)為本公司外聘核數師。

本集團的舉報政策(「該政策」)於二零一一年十二月獲董事會採納。實施該政策後，僱員獲提供就任何嚴重過失、瀆職或不當行為作出舉報的渠道及指引，而毋須畏懼報復或受害。審核委員會獲授權全面負責監控及檢討該政策之有效性。

核數師酬金

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團就外聘核數師所提供之審核及非審核服務已支付／應支付予彼等之費用分別約為6,200,000港元及3,400,000港元。非審核服務包括中期報告審閱、本公司持續關連交易審閱、稅務及其他相關服務。

問責及審核

董事明白彼等負責編製每個財政年度之財務報表之責任，而財務報表乃按照香港財務報告準則、香港公司條例(「條例」)及上市規則真實及公平地反映本公司及本集團事務之情況，以及本集團於本年度內之溢利及現金流量。董事於編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表時，已選定並貫徹應用適當之會計政策。董事同時作出審慎和合理之判斷及估計，在持續經營之基礎下編製財務報表。本公司按照上市規則規定於相關期間結束後適時公佈其中期及全年業績。

本公司外聘核數師就核數師於本公司財務報表之報告責任上之聲明，已載列於本年報「獨立核數師報告」內。

內部監控

董事會有責任確保一套完善及有效之內部監控系統，並能(i)保障股東權益；(ii)防止本集團資產被濫用；(iii)確保會計記錄得以妥善維護以提供可靠之財務資料；及(iv)確保相關法例與規則之遵守。內部監察系統目的是減少本集團風險以達至可接受程度，而非消除所有風險。因此，該系統只能提供合理而非絕對地保證財務資料將不含重大錯誤陳述，及不存在任何財務之損失或詐騙。

董事會為提供有效之內部監控而採取之主要措施包括(i)一個經清楚界定責任與權力界限之管理架構；(ii)一個能提供充分資訊流通之適當組織架構以便作出管理決策；(iii)恰當預算及管理會計監控以確保有效地分配資源及提供適時之財務及營運表現指標以便管理商業活動；(iv)有效之財務報告監控以確保完整、準確並適時之會計記錄及管理資訊；及(v)透過審核委員會之審閱以確保適當、有效地運作及執行之內部監控程序。

董事會繼續透過審核委員會，審閱本公司內部監控系統之有效性，包括財務、營運、合規及風險管理監控。審閱程序包括(i)本集團內部審計部評估內部監控；(ii)營運管理人員確保維持內部監控；及(iii)外聘核數師進行法定審核時發現監控問題。審核委員會在本集團內部審計部之支援下，審閱負責會計及財務匯報職能之員工之資源、資歷、經驗及培訓需要是否充足。

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

企業管治報告書

本集團內部審計部檢討內部監控之方法，是通過評估監控環境、對關鍵程序作出風險評估、評估關鍵監控之足夠性及審計抽樣檢查關鍵監控之運作。於每次審核時，均審閱員工之資歷及經驗以及人力及培訓之有關預算，以確保有足夠合資格員工維持有效內部監控系統。此外，各主要營運程序之管理人員亦須參照 Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission 之內部監控整合框架檢討其監控框架及確定其內部監控系統按照計劃運作。本集團內部審計部會於每次內部審計後發出審計報告提出監控不足之處及管理層之改正計劃。

本集團內部審計部定期向審核委員會匯報內部監控評估之結果及因應監控不足而實施之措施之跟進工作。另外，本集團內部審計部主管會每年出席審核委員會會議兩次，並匯報策略性審計計劃進展及簡報期內發出之審計報告結果。

就本回顧年度而言，董事會認為，本集團之內部監控系統足夠且有效，而公司已遵守守則內有關內部監控之守則條文。

積極發展投資者關係

本公司旨在與其股東之間保持持續對話及溝通。董事會須整體負責落實充分之溝通渠道。董事會設立股東通訊政策，確立本公司有關股東溝通的原則，目的為確保直接、開放及及時地與所有股東溝通。刊發中期報告、年報、通函及股東通告乃本公司與其股東之最主要溝通渠道。本公司之股份過戶登記處就一切股份登記事宜為股東提供服務。股東週年常會及股東特別大會進一步為股東提供溝通平台及機會與董事會成員直接交換意見。

本公司繼續透過參與機構股東及研究分析員之定期會議，積極促進投資者關係。本公司之投資者關係部與投資團體保持開放之溝通模式。為確保投資者明白本公司之策略、營運及管理，管理層亦積極參與投資者關係活動。該等活動包括參與定期個別投資者會議、投資者論壇及國際路演。

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

本公司設有公司網站(www.shuntakgroup.com)，向股東、投資者及公眾人士提供適時和最新之本集團發展及活動資訊。有關本集團業務之企業資料亦會以電郵方式送交登記郵寄名單上之人士。本公司之網站提供郵寄名單之登記。公司秘書及投資者關係部為董事與股東、投資者及公眾人士之主要溝通渠道。公眾人士可於有需要時聯絡本集團。

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

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

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

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

股東權利

股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據條例第 113 條，持有本公司已繳足股本不少於二十分之一(1/20)的股東可要求召開股東特別大會。請求書必須述明會議之目的，並由相關股東簽署及交存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。倘董事會於交存請求書(經證實屬有效)之日起計 21 天內並無於發出股東特別大會通告後 28 天內召開股東特別大會，則相關股東或其中佔彼等所持全部表決權一半以上的任何請求人可自行召開股東特別大會，惟按上述方式召開的任何股東特別大會須於交存有關請求書之日起計三個月屆滿後召開。

企業管治報告書

股東於股東會議上提呈建議之程序

根據條例第115A條，持有所有股東之總投票權不少於四十分之一(1/40)之股東；或不少於50名持有本公司股份之股東(每名股東的繳足股款平均金額不少於2,000港元)，可提出書面請求於本公司股東會議上動議某項決議案。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，由相關股東簽署並交存於本公司註冊辦事處。

組織章程文件

截至二零一二年十二月三十一日止年度，股東於股東週年常會上通過本公司組織章程大綱及細則(「章程大綱及細則」)的修訂。有關修訂基本上反映了上市規則的最新變動。章程大綱及細則的修訂詳情請參閱二零一二年四月二十六日發佈的股東週年常會通告。可於本公司及聯交所網站查閱本公司的新訂組織章程大綱及細則。

展望

本公司為恒生可持續發展企業基準指數(亞洲首個可買賣的可持續發展指數及該地區首個追蹤環保板塊領先公司的表現的基準)成份股公司。崇德ESG與恒生指數共同將本公司評為A+級(優秀)(二零一一年評級：A級)及在香港市場636家公司中排名第13位的公司。

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，二零一三年三月二十五日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致信德集團有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第七十八頁至第一百六十八頁信德集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一三年三月二十五日

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

綜合收益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
營業額	四	5,494,679	2,968,318
其他收入	四	147,432	127,059
		5,642,111	3,095,377
其他淨收益	五	4,665	60,657
出售存貨及提供服務成本		(3,199,690)	(1,418,320)
員工開支		(970,428)	(830,357)
折舊及攤銷		(238,731)	(198,467)
其他成本		(451,116)	(429,251)
投資物業公平價值之變動		1,149,930	420,152
經營溢利	六	1,936,741	699,791
融資成本	八	(180,974)	(134,154)
所佔聯營公司業績		11,843	11,676
所佔共同控制企業業績		1,451,325	423,165
除稅前溢利		3,218,935	1,000,478
稅項	九(a)	(156,455)	(74,588)
本年度溢利		3,062,480	925,890
應佔：			
本公司擁有人		2,562,794	780,591
非控股權益		499,686	145,299
本年度溢利		3,062,480	925,890
每股盈利(港仙)	十一		(重新列賬)
— 基本		88.7	31.7
— 攤薄後		85.2	31.5

本年度擬派股息之詳情載於附註第十項。

綜合全面收益表

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
本年度溢利	3,062,480	925,890
其他全面收益／(虧損)		
可出售投資：		
公平價值之變動	17,807	(75,270)
於出售可出售投資時撥回之儲備	16,265	29,598
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	—	19,047
於現金流量對沖結束時撥回之儲備(已扣除稅項)	833	(52,090)
物業：		
於出售物業時儲備之變動(已扣除稅項)	—	4,357
換算海外業務財務報表之匯兌差額	10,676	19,066
本年度其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	45,581	(55,292)
本年度全面收益總額	3,108,061	870,598
應佔：		
本公司擁有人	2,605,458	736,386
非控股權益	502,603	134,212
本年度全面收益總額	3,108,061	870,598

綜合資產負債表

於十二月三十一日			
	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
非流動資產			
物業、機器及設備	十二	2,262,702	2,476,640
投資物業	十三	5,049,944	3,993,927
預付土地租賃款項	十四	8,414	8,658
聯營公司	十六	962,362	190,848
共同控制企業	十七	3,569,337	2,664,040
無形資產	十八	365,047	365,497
可出售投資	十九	1,017,242	1,006,602
應收按揭貸款	二十	14,020	7,049
遞延稅項資產	九(c)	25,747	33,332
其他非流動資產	二十一	675,174	874,567
		13,949,989	11,621,160
流動資產			
用作發展或發展中物業	二十二	8,238,777	10,726,517
存貨	二十三	1,945,670	384,408
貿易及其他應收賬款及已付按金	二十四	2,431,154	1,216,998
衍生財務工具	二十五	4,749	—
可收回稅項		1,344	6,359
現金及銀行結餘	二十六	7,681,879	5,348,927
		20,303,573	17,683,209
流動負債			
貿易及其他應付賬款及預收款項	二十七	1,012,239	670,655
已收取物業出售訂金		497,441	74,224
銀行借貸	二十八	3,103,025	1,950,400
可換股債券	三十	—	1,487,465
衍生財務工具	二十五	—	998
僱員福利準備	二十九	18,015	18,873
應付稅項		86,247	68,079
		4,716,967	4,270,694
流動資產淨值		15,586,606	13,412,515
資產總值減流動負債		29,536,595	25,033,675

於十二月三十一日

	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
非流動負債			
預收款項	二十七	40,896	33,226
銀行借貸	二十八	2,847,000	3,815,025
可換股債券	三十	813,379	—
遞延稅項負債	九(c)	1,011,077	949,173
非控股股東貸款	三十一	1,796,316	1,798,342
		6,508,668	6,595,766
資產淨值			
		23,027,927	18,437,909
權益			
股本	三十二	746,720	543,069
股份溢價	三十二	8,851,587	7,449,074
儲備	三十四(a)	10,144,536	7,793,009
擬派股息		253,885	119,475
本公司擁有人應佔權益		19,996,728	15,904,627
非控股權益		3,031,199	2,533,282
權益總值		23,027,927	18,437,909

何超瓊
董事

何超鳳
董事

資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
非流動資產			
物業、機器及設備	十二	1,054	890
附屬公司	十五	630,805	630,805
聯營公司	十六	250	250
可出售投資	十九	233,679	233,679
其他非流動資產	二十一	9,512,096	9,210,366
		10,377,884	10,075,990
流動資產			
貿易及其他應收賬款及已付按金	二十四	14,466	6,075
現金及銀行結餘	二十六	2,476,415	446,775
		2,490,881	452,850
流動負債			
貿易及其他應付賬款及預收款項	二十七	660,948	179,528
僱員福利準備	二十九	3,713	3,618
		664,661	183,146
流動資產淨值		1,826,220	269,704
資產淨值		12,204,104	10,345,694
權益			
股本	三十二	746,720	543,069
股份溢價	三十二	8,851,587	7,449,074
儲備	三十四(b)	2,351,912	2,234,076
擬派股息		253,885	119,475
權益總值		12,204,104	10,345,694

何超瓊
董事

何超鳳
董事

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益															
	股本 (港幣千元)	股份溢價 (港幣千元)	資本 贖回準備 (港幣千元)	資本儲備 (港幣千元)	可換股 債券 權益儲備 (港幣千元)	法定儲備 (港幣千元)	特別儲備 (港幣千元)	投資估 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)	匯兌準備 (港幣千元)	保留溢利 (港幣千元)	撥派股息 (港幣千元)	總值 (港幣千元)	非控股 權益 (港幣千元)	權益總值 (港幣千元)
二零一二年一月一日	543,069	7,449,074	100,170	28,048	80,397	9,452	(151,413)	67,948	(355)	1,179,363	64,912	6,414,287	119,475	15,904,627	2,532,282	18,437,909
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,562,794	—	2,562,794	499,686	3,062,480
可供出售 金融資產 公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	—	17,807	—	—	—	—	—	17,807	—	17,807
於出售可供出售金融資產時撥回之儲備	—	—	—	—	—	—	—	16,265	—	—	—	—	—	16,265	—	16,265
現金流量對沖	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於現金流量對沖結束時撥回之儲備(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	355	—	—	—	—	355	478	833
換算海外業務財務報表之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,237	—	—	8,237	2,439	10,676
本年年末其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	34,072	355	—	8,237	—	—	42,664	2,917	45,581
本年年末全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	34,072	355	—	8,237	2,562,794	—	2,605,458	502,603	3,108,061
供股時發行股份	203,651	1,402,513	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,606,164	—	1,606,164
提早贖回可換股債券	—	—	—	—	(37,149)	—	—	—	—	—	—	37,149	—	—	—	—
二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(119,475)	—	—	(119,475)
二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(253,885)	253,885	—	—	—
派付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,732)	(4,732)
轉撥儲備	—	—	—	—	—	110	—	—	—	—	—	(156)	—	(46)	46	—
所佔共同控制企業業務儲備變動	—	—	—	—	—	341	—	—	—	—	—	(341)	—	—	—	—
所佔聯營公司之儲備	—	—	—	—	—	55	—	—	—	—	—	(55)	—	—	—	—
二零一二年十二月三十一日	203,651	1,402,513	100,170	28,048	43,248	9,958	(151,413)	102,020	—	1,179,363	73,149	8,759,793	253,885	19,996,728	3,031,199	23,027,927

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔權益											非控股權益 (港幣千元)	權益總值 (港幣千元)			
	股本 (港幣千元)	股份溢價 (港幣千元)	資本 贖回儲備 (港幣千元)	資本 儲備 (港幣千元)	可換股 債券 權益儲備 (港幣千元)	法定儲備 (港幣千元)	特別儲備 (港幣千元)	投資重估 價值儲備 (港幣千元)	對沖儲備 (港幣千元)	資產重估 價值儲備 (港幣千元)	匯兌儲備 (港幣千元)			保留溢利 (港幣千元)	撥派股息 (港幣千元)	總值 (港幣千元)
二零一一年一月一日	543,069	7,449,074	100,170	18,169	80,397	8,972	(151,413)	113,620	13,721	1,175,206	53,726	5,692,600	130,337	15,227,648	2,385,101	17,612,749
原身列賬																
採納香港會計準則第12號																
修訂之調整																
重列賬	543,069	7,449,074	100,170	18,169	80,397	8,972	(151,413)	113,620	13,721	1,175,206	53,726	5,753,790	130,337	15,288,838	2,400,387	17,689,225
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	780,591	—	780,591	145,299	925,890
可出售投資	—	—	—	—	—	—	—	(75,270)	—	—	—	—	—	(75,270)	—	(75,270)
公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	—	29,598	—	4,357	—	—	—	29,598	—	29,598
於出售可出售投資時撥回之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
現金流量對沖	—	—	—	—	—	—	—	—	8,114	—	—	—	—	8,114	10,933	19,047
公平價值之變動(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於現金流量對沖結束時撥回之儲備(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	(22,190)	—	—	—	—	(22,190)	(29,900)	(52,090)
物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
出售物業時儲備之變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,357	—	—	—	4,357	—	4,357
(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,186	—	—	11,186	7,880	19,066
換算海外業務財務報表之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,186	—	—	(44,205)	(11,087)	(55,292)
本年度其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	(45,672)	(14,076)	4,357	11,186	—	—	(44,205)	(11,087)	(55,292)
本年度全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	—	—	(45,672)	(14,076)	4,357	11,186	780,591	—	736,386	134,212	870,598
已撥出購股權	—	—	—	9,879	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,879	—	9,879
二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(130,337)	—	(130,337)	—	(130,337)
二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	119,475	—	—	—	—
派付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(119,475)	—	—	(1,456)	(1,456)
購股權儲備	—	—	—	—	—	96	—	—	—	—	—	(235)	—	(139)	139	—
所佔共同控制企業儲備變動	—	—	—	—	—	336	—	—	—	—	—	(336)	—	—	—	—
所佔聯營公司之儲備	—	—	—	—	—	48	—	—	—	—	—	(48)	—	—	—	—
	—	—	—	9,879	—	480	—	—	—	—	—	(120,094)	(10,862)	(120,597)	(1,317)	(121,914)
二零一一年十二月三十一日	543,069	7,449,074	100,170	28,048	80,397	9,452	(151,413)	67,948	(355)	1,179,563	64,912	6,414,287	119,475	15,904,627	2,533,282	18,437,909

綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
經營業務			
除稅前溢利		3,218,935	1,000,478
調整：			
折舊及攤銷		238,731	198,467
融資成本		180,974	134,154
利息收入		(105,562)	(78,811)
投資股息收入		(113,338)	(72,650)
所佔聯營公司業績		(11,843)	(11,676)
所佔共同控制企業業績		(1,451,325)	(423,165)
出售物業時自資產重估價值儲備確認溢利		—	(847)
出售物業、機器及設備之淨收益		(17,150)	(9,562)
出售投資物業之淨虧損／(收益)		6,684	(4,500)
收購之收益	三十五	—	(2,359)
可出售投資及其他財務工具之虧損／(收益)		1,990	(35,445)
以股份為基礎之付款		—	9,879
可出售投資之減值虧損		9,547	43,200
貿易應收賬款之減值虧損		3,789	378
投資物業公平價值之變動		(1,149,930)	(420,152)
營運資本變動前之經營溢利		811,502	327,389
用作發展或發展中物業及物業存貨之減少／(增加)， 撥作資產成本化之淨融資成本除外		439,269	(498,120)
其他存貨之增加		(18,374)	(192,997)
貿易及其他應收賬款及已付按金之增加		(1,205,889)	(15,842)
貿易及其他應付賬款及預收款項之增加		366,316	105,561
已收取銷售訂金之增加		423,217	73,311
僱員福利準備之(減少)／增加		(858)	3,298
經營業務所得／(使用)之現金		815,183	(197,400)
已付所得稅款總額		(65,088)	(104,324)
經營業務所得／(使用)之現金淨額		750,095	(301,724)

綜合現金流量表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
投資業務			
購買物業、機器及設備		(36,324)	(98,502)
借予聯營公司款項		—	(1,214)
於一間聯營公司投入資本		(763,822)	—
於共同控制企業投入資本		(53)	—
借予共同控制企業之款項		(8,057)	(2,231)
共同控制企業償還之款項		289,073	449,619
購入可出售投資及其他財務工具		(14,454)	(3,435)
應收新按揭貸款		(8,466)	—
償還按揭貸款之款項		1,184	3,941
收購附屬公司的現金流出淨額	三十五	(2,372)	(323,160)
收購投資物業已付按金		(77,000)	—
可出售投資及其他財務工具於出售、贖回或到期時所得款項		20,297	40,579
投資基金退還之資本		1,417	848
出售物業、機器及設備所得款項		20,305	17,549
出售投資物業所得款項淨額		638,316	260,000
存款期為三個月以上之銀行存款增加		(2,103,895)	—
已收利息		91,410	104,136
已收可出售投資之股息		113,338	72,650
已收聯營公司之股息		4,151	1,500
已收共同控制企業之股息		550,766	17,584
投資業務(所用)／所得之現金淨額		(1,284,186)	539,864
融資活動			
提取新貸款		1,674,500	4,066,875
償還貸款		(1,500,669)	(2,905,343)
發行股份所得款項淨額		1,606,164	—
贖回可換股債券		(716,200)	—
已付融資成本(包括利息及銀行費用)		(176,967)	(185,666)
已付股東股息		(119,962)	(130,243)
已付非控股股東股息		(4,732)	(1,456)
融資活動所得之現金淨額		762,134	844,167
現金及等同現金之增加淨額		228,043	1,082,307
外幣匯率變動之影響		1,014	2,605
一月一日之現金及等同現金		5,348,927	4,264,015
十二月三十一日之現金及等同現金		5,577,984	5,348,927
現金及等同現金之分析			
現金及銀行結餘	二十六	7,681,879	5,348,927
存款期為三個月以上之銀行存款		(2,103,895)	—
十二月三十一日之現金及等同現金		5,577,984	5,348,927

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公眾上市有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬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

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱亦包含所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製而成。該等財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。以下乃本公司及其各附屬公司(統稱「本集團」)所採納之重大會計政策概要。

(b) 編製基準

本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。

(c) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有直接及間接附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間編製。附屬公司之業績自收購日期(即本集團取得控制權之日期)起開始綜合列賬，並繼續綜合列賬直至有關控制權終止。

附屬公司為本集團有權管控其財務及營運政策之實體(包括特殊目的實體)，一般附帶過半數投票權之股權。在評估本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。倘本集團並無實體百分之五十以上投票權，惟可透過實際控制權監管其財政及營運政策，本集團亦會評估是否存在控制權。

所有集團內之結餘、交易及集團內交易所產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合賬目時全數對銷。任何可能存在之相異會計政策須作出相應調整使之貫徹一致。

二 重大會計政策概要 (續)

(c) 綜合基準(續)

非控股權益指並非由本公司直接或間接應佔一間附屬公司之權益，且本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致使本集團整體須根據其所佔權益承擔符合財務負債定義之合約責任。

非控股權益列示於綜合資產負債表之權益項下，惟與本公司擁有人應佔之權益分開呈列。非控股權益應佔本集團年內業績按本公司非控股權益及擁有人應佔年內損益總額及全面收益總額之分配，於綜合收益表及綜合全面收益表內呈列。來自非控股權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任視乎負債性質而定，於綜合資產負債表列示為財務負債。

(i) 不導致控制權改變之附屬公司擁有權權益變動

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

(ii) 出售附屬公司

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

二 重大會計政策概要 (續)

(c) 綜合基準(續)

(iii) 業務合併

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

收購相關費用於產生時支銷。

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，重新計量為收購日期公平價值；該項重新計量所產生任何盈虧，於損益中確認。

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

(d) 商譽

業務合併所產生之商譽乃指下述超出之差額：

- (i) 所轉讓代價之公平價值、於被收購公司之任何非控股權益及本集團過往於被收購公司所持有股權之公平價值之總額；減
- (ii) 被收購公司之可識別資產及負債於收購日計量之公平淨值。

業務合併所產生之商譽指業務合併成本超出本集團於被收購公司所收購之可識別資產以及於收購日期承擔之負債及或然負債之公平淨值之權益之差額。

附屬公司業務合併所產生之商譽於綜合資產負債表確認為資產，初步按成本列賬，其後則按成本減任何累計減值虧損列賬。就聯營公司及共同控制企業而言，商譽記入其賬面值而非於綜合資產負債表中獨立列作一項可識別之資產。

二 重大會計政策概要 (續)

(d) 商譽(續)

商譽每年作減值測試，倘有事件或情況變動顯示賬面值或會減值則會作更頻密測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，不論被收購公司之其他資產或負債有否分配至各現金產生單元或單元組別，因業務合併所得之商譽乃自收購日期起分配至該等現金產生單元，或多組現金產生單元，而該等現金產生單元預期會受惠於合併帶來之協同效益。減值經評估商譽有關之現金產生單元(現金產生單元組別)之可收回款額而釐定。倘現金產生單元(現金產生單元組別)之可收回款額少於其賬面值，則減值虧損首先予以分配，以減少分配至現金產生單元(現金產生單元組別)之任何商譽之賬面值，其後按比例減少在該現金產生單元(現金產生單元組別)之其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公平價值減銷售成本或使用價值(倘能夠釐定)。就商譽所確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

於年內出售現金產生單元、聯營公司及共同控制企業時，任何相關之商譽於計算出售之收益或虧損時包括在內。

(e) 附屬公司

計入本公司之收益表之附屬公司業績，以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之投資乃按成本減任何累計減值虧損後列賬。

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

二 重大會計政策概要 (續)

(f) 聯營公司

聯營公司(非附屬公司或共同控制企業)指本集團一般持有不少於百分之二十投票權之長期股本權益，並可對其施以重大影響之企業。

在綜合資產負債表中，本集團之聯營公司投資乃採納權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減任何累計減值虧損後列賬。本集團應佔聯營公司收購後業績於損益表列賬，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現盈虧與本集團之聯營公司投資對銷，惟未變現虧損額顯示經已轉讓資產已減值則除外。任何可能存在與之相異會計政策須作出相應調整使之貫徹一致。於聯營公司之投資所產生攤薄盈虧於收益表確認。

聯營公司業績以本公司按已收及應收股息為限，計入本公司收益表。本公司於聯營公司之投資被視為非流動資產，並按成本減任何累計減值虧損列賬。

本集團在每個報告日期釐定於聯營公司之投資是否存在客觀減值證據。倘存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值間之差額計算減值金額，並於收益表「所佔聯營公司溢利／(虧損)」確認有關金額。

(g) 合營投資

合營投資乃一項合約安排，據此本集團與其他合營者從事經濟活動，該項活動由各合營者共同控制，即在策略性財務及營運決策上，各方須取得一致同意。

共同控制企業

共同控制企業涉及成立獨立公司，而本集團對該公司之權益作長期持有，並可與其他合營者根據合約上之安排，對其作出共同控制。

在綜合資產負債表中，本集團於共同控制企業之權益乃以權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減任何累計減值虧損後列賬。本集團應佔共同控制企業之收購後業績確認於損益列賬，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益表確認。本集團與其共同控制企業交易所產生之未變現盈虧與本集團之共同控制企業投資對銷，惟未變現虧損額顯示經已轉讓資產已減值則除外。任何可能存在與之相異會計政策須作出相應調整使之貫徹一致。

共同控制企業業績以本公司已收及應收股息為限，計入本公司收益表。本公司於共同控制企業之權益被視為非流動資產，並按成本減任何累計減值虧損列賬。

二 重大會計政策概要 (續)

(h) 收益確認

當交易之經濟利益可流入本集團且利益能可靠地計量時，該項交易之收益便被確認入賬。入賬基準如下：

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

客運服務收益於渡輪在碼頭啟航時確認。

出售燃料收益於交付顧客時確認。

旅行社服務、維修服務及管理服務收益於提供服務時確認。

經營酒店所得收益按提供有關服務、設施及商品之時間、性質及價值確認。

租金收入根據租賃期按直線法基礎確認。

股息收入於收息權確立時確認。

利息收入根據未償還本金及實際適用利率按時間比例累計。

二 重大會計政策概要 (續)

(i) 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括持作自用之樓宇及租賃土地(分類為融資租賃)，按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目之成本包括其買價及將資產達至運作狀況及地點以作擬定用途之任何直接應佔成本。自建物業、機器及設備之成本包括物料成本、直接員工開支、拆解及移除項目及回復地盤所在地之成本初步估計(倘相關)，以及生產成本之適當比例及借貸成本(附註第二(x)項)。物業、機器及設備項目投入運作後產生之開支如維修及保養一般在產生期間於收益表扣除。倘物業、廠房及設備之重大部分須於中期進行重置，本集團將該部分確認為具有特定使用年期及隨之計提折舊之獨立資產(惟須符合確認條件)。

物業、機器及設備項目以及首次確認之任何重大部分於出售後或倘預期其使用或出售不再產生未來經濟利益時終止確認。終止確認之任何收益或虧損之計算乃出售所得款項淨額與相關資產賬面值之差額，於資產終止確認期間計入收益表。

折舊乃按物業、機器及設備項目之預計可使用期及其估計剩餘價值，以直線法及下列年率撇銷其成本：

酒店樓宇	2% 或按剩餘之租賃期(如較短)
持作融資租賃之租賃土地	按剩餘之租賃期
租賃樓宇	1.7% – 2.3% 或按剩餘之租賃期(如較短)
船隻及躉船	5% – 6.7%
展示廳	50%
其他資產	5% – 25%

本集團於每個結算日檢討物業、機器及設備項目之可使用期及剩餘價值，如果適合則會調整。

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

發展中之物業並不計算折舊。

二 重大會計政策概要 (續)

(j) 投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益(包括可能以其他方式符合投資物業定義之物業於營運租賃下之租賃權益)，而非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途；或在日常業務過程中作銷售用途。該等物業包括在興建中或發展以於日後作為投資物業之物業。該等物業初次按成本(包括交易成本在內)計量。於初次確認後，投資物業按反映結算日之市況之公平價值列賬，除非彼等於結算日仍然處於興建或發展過程中，而彼等之公平價值未能於當時可靠地釐定。公平價值變動於收益表確認。

投資物業於出售或永久停用或預期未來不再帶來經濟利益時，則停止確認該投資物業。停止確認之任何收益或虧損按出售物業所得款項淨額與其賬面值之差額計算，並於停止確認該資產期間計入收益表。

(k) 租賃

倘租賃條款將擁有權之所有風險及回報絕大部分轉移予承租人，則租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃被分類為營運租賃。

營運租賃之租金收入以相關租賃期按直線法確認。磋商及安排營運租賃所招致之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並以租賃期按直線法確認。

營運租賃付款以租賃期按直線法確認為開支，除非存在另一系統化基準更能代表消耗租賃資產之經濟利益之時間分佈。或然租金於其產生期間確認為開支。

倘租賃包括土地及樓宇之元素，本集團將根據各元素所有權相關之所有風險與回報是否絕大部分轉讓予本集團之評估，而對各元素分類為融資或營運租賃分別作出評估，除非這兩種元素均可確信為營運租約，在此情況下整體租賃被分類為營運租賃。具體來說，最低租賃付款(包括任何一次性預付款)按租賃開始時租賃之土地元素及樓宇元素之租賃權益相對公平價值比例，分配至土地及樓宇元素。倘若租賃付款未能可靠地分配至土地及樓宇元素，整體租賃一般被分類為融資租賃。

倘若租賃付款能夠可靠地分配，入賬為營運租賃之租賃土地權益被視為預付租賃付款，以租賃期按直線法攤銷。當租賃付款無法可靠地分配為土地及樓宇元素時，整項租賃一般被分類為融資租賃。

二 重大會計政策概要 (續)

(l) 作銷售用途之用作發展或發展中物業

作銷售用途之用作發展或發展中物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值之較低額列賬。成本包括土地收購成本、發展成本總額、撥作資本成本化之借貸成本及其他直接開支。可變現淨值乃以估計售價減去將於物業出售時產生之成本後所得數額。

(m) 牌照、特許權及專利權

牌照、特許權及專利權分類為無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。牌照之攤銷撥備乃以直線法於估計可使用年期3至16.3年計提。特許權及專利權之攤銷撥備乃以直線法於估計有限可使用期間8至13年計提。

(n) 存貨及已竣工待售物業

存貨及已竣工待售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。計算未出售物業之成本乃按此等未出售物業所佔土地及發展成本總額、撥作資產成本化之借貸成本及其他直接開支之比例分攤。可變現淨值乃參考物業於結算日後在正常業務運作過程中出售所得款項減去估計銷售費用釐定，或由管理層按當時市況估計預期銷售所得款項。至於其他存貨，成本包括所有購貨成本，以先入先出法或加權平均法(倘適合)釐定。可變現淨值乃在正常業務過程中之估計售價減去估計達至出售所需費用。

(o) 財務資產

分類

本集團將財務資產分類為按公平價值列入收益表之財務資產、貸款及應收賬款，以及可出售投資。分類方法取決於財務資產之收購目的。管理層於初次確認時為其財務資產分類。

(i) 按公平價值列入收益表之財務資產

按公平價值列入收益表之財務資產包括持作買賣之財務資產，以及初次已指定按公平價值列入收益表之財務資產。

倘若收購財務資產之目的為求於短期內出售，或該財務資產為既定投資組合之一部分並有證據顯示其出現短期套現圖利之實際模式者，則將之列為持作買賣財務資產。除衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)被指定作為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦列為持作買賣。

倘一份合約含有一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平價值列入收益表之財務資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流出現重大變動，或明確禁止將嵌入式衍生工具分開則除外。

二 重大會計政策概要 (續)

(o) 財務資產(續)

分類(續)

(ii) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價之非衍生財務資產。本集團之貸款及應收賬款包括資產負債表中之「貿易及其他應收賬款」，以及「現金及銀行結餘」(附註第二(p)項)。

(iii) 可出售投資

可出售投資指非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。

確認及計量

定期購入及出售之財務資產在交易日被確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平價值列入收益表之所有財務資產，初次按公平價值加交易成本列賬。按公平價值列入收益表之財務資產初次按公平價值列賬，而交易成本於收益表支銷。當從財務資產收取現金流量之權利經已到期或轉讓，且本集團已將擁有權之所有風險及回報實際轉讓時，即終止確認為財務資產。可出售投資及按公平價值列入收益表之財務資產其後按公平價值列賬。惟於股本證券之投資，若沒有活躍市場報價而且公平價值不能可靠計量，則其後按成本減任何累計減值虧損列賬。貸款及應收賬款以實際利率法按已攤銷成本列賬。

按公平價值列入收益表之財務資產，如其公平價值出現變動，所產生之盈虧均列入收益表。如可出售投資之公平價值出現變動，所產生之盈虧於其他全面收益確認，惟貨幣性投資之減值虧損及匯兌差額除外。

以外幣為單位並分類為可出售之貨幣性投資之公平價值變動，按照投資之攤銷成本變動與該投資賬面值之其他變動所產生之匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關之貨幣性投資之匯兌差額在收益表確認，而其他公平價值變動則確認於其他全面收益內。劃分為可供出售之非貨幣投資之匯兌差額及其他公平價值變動於其他全面收益表確認。

若可出售投資已出售或減值，其累計公平價值調整則列入收益表，作為投資收益或虧損。

二 重大會計政策概要 (續)

(o) 財務資產(續)

減值

財務資產(不包括按公平價值列入收益表之財務資產)乃於各結算日評估是否有減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可出售之股本投資而言，該投資之公平價值嚴重或持續低於其成本時，被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 該財務資產之活躍市場因財政困難而消失。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，已確認減值虧損之金額為資產賬面與根據原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值之差額。

就按成本列賬之財務資產而言，計量減值虧損金額為資產賬面值與估計日後現金流量之現值之差額，以相若財務資產按現時市場回報率折讓。該減值虧損不會於隨後期間撥回。

就按公平價值列賬之可出售投資而言，當投資被視為已減值，以往已於全面收益確認為累計盈虧會被重新分類為期內之盈虧。

就按攤銷成本列賬之財務資產而言，倘日後減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與減值獲確認後發生之事項相連，過往確認之減值虧損將在收益表撥回，惟受投資於減值撥回日期之賬面值不超出倘減值尚未確認時之攤銷成本。

就可出售股本投資而言，過往在收益表確認之減值虧損不會在收益表撥回。減值虧損後公平價值之任何增加會確認於其他全面收益內及累計於投資重估儲備內。有關可出售債券投資，倘投資公平價值之增加可客觀地與減值虧損獲確認後發生之事項相連，則減值虧損隨後於損益表撥回。

貿易及其他應收賬款之減值測試載於附註第二(p)項。

二 重大會計政策概要 (續)

(p) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初次按公平價值確認，其後按實際利率法計算之攤銷成本減減值準備計量，若折現沒有重大影響，則應收賬款按成本減減值準備列賬。當有客觀證據顯示本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款額時，應收賬款會作減值準備。借方之重大財務困難、或可能將破產或財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為應收賬款是否須減值之指標。準備金額為資產賬面值與按實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。資產之賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關之虧損數額則在收益表確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收賬款內之備付賬戶撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回收益表。

(q) 衍生財務工具

衍生工具初次按衍生工具合約訂立日期之公平價值確認，其後按其公平價值重新計量。不符合對沖會計之衍生工具公平價值之變動即時於收益表確認。

就現金流量對沖而言，如該工具被指定用作對沖已確認資產或負債或很有可能發生之預期交易之有關特定風險所產生之現金流量變化，則被指定及符合作為現金流量對沖之衍生工具公平價值變動之有效部分於其他全面收益內確認。無效部分之收益或虧損即時在收益表確認。

權益內累計之金額於對沖項目影響盈虧時撥回收益表。然而，若被對沖之預期交易導致確認非財務資產或負債，則過往於權益內遞延之盈虧會轉出並包括在該資產或負債初次計量之成本中。

若對沖工具到期或售出，或對沖不再符合對沖會計之條件，當時權益內任何累計盈虧仍保留於權益內，並於預期交易最終於收益表確認時才予以確認。若預期交易被認為不再發生，計入權益之累計盈虧則會即時轉入收益表。

當嵌入衍生工具之經濟特質及風險與主體合約並無密切關係，同時合併式合約並非按公平價值列入收益表計量時，嵌入非衍生主體合約之衍生工具須與有關主體合約分開，並視為持作買賣用途。當本集團須分開處理嵌入衍生工具但無法將之計量時，則整份合併式合約於初次確認時當作按公平價值列入收益表之財務資產或負債。

二 重大會計政策概要 (續)

(r) 現金及等同現金

現金及等同現金包括於獲得時三個月內到期之銀行現金結存及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款及投資，而該等投資須為短期、流動性高、可隨時兌換為可知數額之現金且無重大變值風險。應要求償還，並構成本集團現金管理之完整部分之銀行透支，亦包括在綜合現金流量表內之現金及等同現金項目。

(s) 銀行借貸

銀行借貸初次按公平價值減去直接應佔之交易成本確認，其後以實際利率法計算按攤銷成本計量，除非折讓效果不重大，在該情況下則按成本列賬。停止確認負債及在實際利率攤銷過程中產生之盈虧均於收益表確認。

攤銷成本按任何收購折讓或溢價及作為實際利率組成部分之費用或成本計算。實際利率攤銷於收益表確認。

(t) 可換股債券

本集團發行之可換股債券包括負債及轉換權兩部分，於初次確認時獨立分類為相關項目。轉換權將以固定金額現金或其他財務資產交換本公司之權益工具方式結算，乃分類為權益工具。於初次確認時，負債部分之公平價值按同類不可換股負債之市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項與轉往負債部分之公平價值間之差額，即代表可讓持有人將債券兌換為股權之認購期權，列入可換股債券權益儲備。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃採納實際利率法計算之攤銷成本列賬。權益部分，即可將可換股債券兌換為本公司普通股之轉換權，將保留於可換股債券權益儲備，直至附帶之期權獲行使為止，在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘轉換權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥至保留溢利。轉換權兌換或到期時將不會於損益中確認任何收益或虧損。

交易成本根據有關工具於首次確認時根據負債及權益部分之所得款項分配比例，分攤至可換股債券之負債及權益部分。

(u) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初次按公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本列賬，若折現沒有重大影響，則按成本列賬。

二 重大會計政策概要 (續)

(v) 稅項

所得稅支出代表本期應付稅項及遞延稅項之總和。

本期稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表列報之溢利不同，乃因為不包括於其他年度之應課稅或可扣除之項目，也不包括從來無須課稅或不可扣除之項目。本集團之本期稅項負債乃按於結算日已生效或基本上已生效之稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時對應之稅基值之間之暫時差異確認。通常所有應課稅之暫時差異均作遞延稅項負債確認。遞延稅項資產一般限於應課稅溢利很可能予以抵銷之可扣除暫時差異才確認所有可扣除暫時差異。如果暫時差異來自商譽或一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(企業合併除外)中其他資產及負債之初次確認，則相關之遞延稅項資產及負債將不被確認。

於附屬公司及聯營公司之投資及於共同控制企業之權益所帶來之應課稅暫時差異，均作遞延稅項負債確認，除非本集團能控制該暫時差異之轉回而該暫時差異很可能在可見將來不會轉回。

本集團於結算日遞延稅項資產之賬面值，當不再可能有足夠應課稅溢利以收回所有或部分遞延稅項資產，便按不可以收回之部分減少該資產。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按於結算負債或變現資產期間預期適用之稅率計算。

本期稅項及遞延稅項乃於損益中確認，除非該等稅項與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目有關(在該等情況下，本期稅項及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認)。因業務合併進行初始會計處理而產生之本期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

除非有關假定被否定外，為按《香港會計準則》第40號「投資物業」，計量以公平價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該等物業之賬面值乃假定為透過銷售收回。惟若該投資物業應予折舊，並其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部分經濟效益之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，遞延稅項負債及資產需根據《香港會計準則》第12號之公認原則(即以該物業之預期收回方式)計量。

遞延稅項資產及負債可以抵銷，乃當能合法行使權利把本期稅項資產抵銷本期稅項負債，同時遞延稅項與同一稅務當局有關，而且本集團預算按淨基礎結算本期稅項資產及負債。

二 重大會計政策概要 (續)

(w) 或然負債

或然負債指因過往事件而產生之可能責任，而有關責任會否存在，須視乎日後一項或多項將來不肯定事件會否出現，而出現與否非完全由本集團控制；亦可以乃因過往事件而產生現時之責任，但因為將來需要撥出經濟資源之機會不大，或因為不能可靠計量所涉及金額而未予確認。

或然負債不予確認，但在財務報表附註內披露。若情況有變以致將來可能需要撥出資源，則確認為準備。

(x) 撥作資本之借貸成本

借貸成本於產生時列為支出，惟就建造或生產需要相當長時間才可作擬定用途或出售之資產而言，直接撥歸該資產之借貸成本則撥作資產成本化。此等借貸成本在建造或生產活動展開時開始撥作資產成本化，並在有關資產大致上可供擬定用途或出售時停止。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺獲之收入須由合資格成本化之借貸成本中扣除。

(y) 外幣

本集團每個企業各自之財務報表中之項目皆按有關企業營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表則以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈報。

外幣交易按交易日之匯率折算為功能貨幣。此等交易之結算而產生之外匯收益及虧損，以及以外幣為單位之貨幣資產(有關可出售投資之會計處理法載於附註第二(o)項)及負債按年底匯率折算而產生之兌換差額，均於收益表確認，惟若在其他全面收入內遞延為合資格現金流對沖則除外。

以外幣為單位及按歷史成本計量之非貨幣資產及負債按交易日之匯率折算。以外幣為單位及按公平價值計量之非貨幣資產及負債按釐定公平價值當日之匯率折算。非貨幣財務資產及負債之匯兌差額列作公平價值收益或虧損之一部分。非貨幣財務資產及負債之匯兌差額，如持作按公平價值計入損益之股本，於收益表確認為公平價值收益或虧損之一部分。劃分為可供出售權益等非貨幣財務資產之匯兌差額計入其他全面收入。

綜合過程中，採納不同於呈報貨幣之功能貨幣之本集團實體之資產負債表上之資產及負債按結算日之收市匯率折算為港元，各收益表內之收益及開支則按年內之加權平均匯率折算。兌換差額於其他全面收益內確認及個別累計於匯兌儲備內之權益。出售海外業務時，有關該海外業務之累計匯兌差額於確認出售之盈虧時從權益重新分類至損益。

二 重大會計政策概要 (續)

(z) 僱員福利

僱員累計有薪休假之費用於收益表確認為支出，按本集團預期為累計至結算日之未享用權利而要額外支付之金額計量。

定額供款退休計劃之供款責任，包括根據強制性公積金計劃條例之應付供款，於產生時確認為支出。

(aa) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士關係密切之家庭成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為本集團之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所指之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)部所指之人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

與某一人士關係密切之家庭成員指在與企業交易時，可影響或受該個人影響之家庭成員。

二 重大會計政策概要 (續)

(bb) 資產減值

於各結算日，除財務資產、投資物業、作銷售用途之用作發展或發展中物業、存貨及遞延稅項資產外，本集團檢討其資產之賬面值以釐定該等資產是否存在減值跡象。倘存在減值跡象，須估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損之程度(如有)。可收回數額乃資產之公平價值減銷售成本與使用值兩者之較高者。本集團根據可作出被視為需要之估計、判斷及預測之現有最佳資料，估計可收回金額。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額予以確認。有關減值虧損於收益表確認，惟倘按估值列賬之資產及減值虧損並無超過該資產之重估盈餘，則視作重估減少。為評估資產減值，本集團按可獨立辨別之現金流量(現金產生單位)之最低水平劃分資產類別。商譽之減值測試載於附註第二(d)項。

倘用以釐定可收回金額之估計出現有利轉變，以往年度確認之資產(商譽除外)減值虧損可以撥回。撥回之減值虧損，以資產之賬面值不得超過假設以往沒有確認減值虧損而釐定之賬面值為限。撥回之減值虧損將於確認有關撥回之年度計入收益表，惟若有關資產按估值列賬，則撥回之減值虧損計入收益表，並以過往在收益表扣除之款額為限，其後於其他全面收益確認及作重估價值變動處理。

倘股息於宣派股息期間超出附屬公司、聯營公司或共同控制企業之全面收益總額，或倘獨立財務報表之投資賬面值超出被投資公司之資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則收到於附屬公司、聯營公司或共同控制企業之投資之股息後，須對該等投資進行減值測試。

(cc) 股本

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

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

二 重大會計政策概要 (續)

(dd) 以股份為基礎之付款

授予僱員之股本結算之以股份為基礎之付款按權益工具之公平價值於授出日期計算。

本集團會對最終歸屬之權益工具作出評估，按授出日期釐定股本結算之以股份為基礎之支出之公平價值按直線法於歸屬期內列為支出，權益亦相應增加。於每個結算日，本集團會修改預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原來估計之影響(如有)確認為盈虧，累計支出反映已修訂估計，並在資本儲備作出相應調整。在歸屬日，除非因未能符合市場而定之歸屬條件引致權利喪失，否則確認為支出之金額按歸屬權益工具之實際數目作調整，並在資本儲備中作相應調整。

權益數額會在資本儲備中確認，直至權益工具獲行使(屆時轉入股份溢價)，或權益工具到期(屆時直接計入保留溢利)。

上述政策應用於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年一月一日後歸屬之所有股本結算之以股份為基礎之付款交易。並無就其他股本結算之以股份為基礎之付款於綜合財務報表確認任何款額。

與僱員以外人士進行之股本結算之以股份為基礎之付款交易乃按所收取商品或服務之公平價值及權益之相應增加計量，惟倘公平價值未能可靠地計量，則彼等按所授出股本工具於企業取得商品或對方提供服務當日計量之公平價值計量。

(ee) 營運分類

營運分類乃本集團可賺取收入及產生費用之商業活動之組成部分，由定期提供予本集團主要營運決策者審閱作資源分配及業績評估之內部財務資料為基礎所辨別。執行委員會被確定為本集團作出策略決策之主要營運決策者。

三 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

(a) 採納新訂準則

除於去年提早採納之《香港會計準則》第12號「所得稅」之外，概無任何於二零一二年一月一日或之後開始之財政年度已首次生效之《香港財務報告準則》或《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》會對本集團產生重大影響。

(b) 本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的《香港財務報告準則》。

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

《香港會計準則》第1號(經修訂)(修訂)	財務報表之呈列 ¹
《香港會計準則》第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
《香港會計準則》第28號(二零一一年)	於聯屬公司及合營公司投資 ²
《香港財務報告準則》第9號	金融工具 ³
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表 ²
《香港財務報告準則》第11號	合營安排 ²
《香港財務報告準則》第12號	披露於其他實體之權益 ²
《香港財務報告準則》第13號	公平價值計量 ²
《香港財務報告準則》第10號、 《香港財務報告準則》第11號及 《香港財務報告準則》第12號之修訂	過渡指引 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

《香港財務報告準則》第9號「金融工具」闡述金融資產及金融負債之分類、計量及確認。該準則取代《香港財務報告準則》第39號中與金融工具的分類及計量相關之部分。《香港財務報告準則》第9號規定金融資產分類為兩個計量類別：按公平價值計量類別及按攤銷成本計量類別，並於初步確認時釐定。分類視乎實體管理其金融工具之業務模式及該工具之合約現金流動特徵而定。就金融負債而言，該準則保留《香港會計準則》第39號之大部分規定。主要變動為倘金融負債選擇以公平價值列賬，除非造成會計錯配，否則由實體本身信貸風險產生之公平價值變動部分於其他全面收益而非收益表入賬。同時，將不再可選擇按成本列賬，而所有非上市股本投資須以公平價值列賬。本集團尚未評估《香港財務報告準則》第9號之全面影響，並擬不遲於二零一五年一月一日或之後開始之會計期間採納《香港財務報告準則》第9號。本集團亦將於董事會完成後考慮《香港財務報告準則》第9號餘下部分之影響。

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

財務報表附註

四 營業額及其他收入

本集團之主要業務包括物業發展、投資及管理、運輸、酒店及消閒和投資控股。

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
收益		
出售物業收益	2,183,006	271,835
客運服務收益	2,231,243	1,739,256
出售燃料收益	45,125	50,884
旅行社服務收益	130,203	130,113
經營酒店收益	345,067	293,256
租金收入	185,133	170,016
應收按揭貸款利息收入	736	679
管理費收入及其他	260,828	239,629
	5,381,341	2,895,668
可出售投資之股息收入	113,338	72,650
營業額	5,494,679	2,968,318
其他收入		
利息收入	104,826	78,132
其他	42,606	48,927
	147,432	127,059
營業額及其他收入	5,642,111	3,095,377

五 其他淨收益

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
出售投資物業之(虧損)/收益淨額(附註第十三項)	(6,684)	4,500
出售物業、機器及設備之收益淨額	17,150	9,562
出售可供出售投資之(虧損)/收益淨額	(6,740)	35,461
收購之收益(附註第三十五項)	—	2,359
其他	939	8,775
	4,665	60,657

六 經營溢利

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
已計入：		
利息收入		
— 銀行存款及按揭貸款	105,562	78,811
財務資產之利息收入總額	105,562	78,811
投資物業之租金收入	172,856	168,100
減：投資物業之直接營運支出	(10,613)	(12,512)
	162,243	155,588
上市投資股息收入	9,079	8,369
非上市投資股息收入		
— 澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)	104,080	63,193
— 其他	179	1,088
兌換盈利淨額	959	2,460
已扣除：		
存貨成本(附註第二十三項)		
— 物業	1,524,813	90,392
— 燃料	967,489	748,512
— 其他	112,128	80,089
	2,604,430	918,993
物業、機器及設備之折舊	238,037	197,863
攤銷		
— 無形資產(附註第十八項)	450	360
— 預付土地租賃款項(附註第十四項)	244	244
核數師薪酬		
— 核數服務	6,175	6,798
— 非核數服務	2,607	2,429
營運租約下物業最低租金付款	37,906	30,432
或然租金付款	10,364	8,870
減值虧損		
— 可出售投資	9,547	43,200
— 貿易應收賬款淨額(附註第二十四項)	3,488	378
員工成本		
— 薪金及工資	899,374	764,712
— 公積金供款	40,475	33,475
— 以股份為基礎之付款(附註第七項)	—	9,879
— 董事酬金(附註第七項)	30,579	22,291

財務報表附註

七 董事酬金及五名最高薪酬之人士

本公司董事酬金如下：

集團

二零一二年	袍金 (港幣千元)	薪金、 津貼及福利 (港幣千元)	表現花紅 (港幣千元)	公積金供款 (港幣千元)	以股份為 基礎之付款 (附註b) (港幣千元)	總額 (港幣千元)
執行董事						
何鴻燊博士	72	—	—	—	—	72
何超瓊女士	110	7,999	1,110	470	—	9,689
何超鳳女士	110	4,800	1,005	240	—	6,155
何超羗女士	88	3,600	755	180	—	4,623
岑康權先生	110	2,760	580	138	—	3,588
尹穎璠先生	43	4,040	800	163	—	5,046
非執行董事						
拿督鄭裕彤博士	50	—	—	—	—	50
莫何婉穎女士	50	100	—	—	—	150
吳志文先生(附註a)	48	—	—	—	—	48
獨立非執行董事						
羅保爵士	300	107	—	—	—	407
何厚鏘先生	300	130	—	—	—	430
何柱國先生	300	8	—	—	—	308
吳志文先生(附註a)	10	3	—	—	—	13
	1,591	23,547	4,250	1,191	—	30,579
二零一一年						
執行董事						
何鴻燊博士	65	—	—	—	—	65
何超瓊女士	65	7,645	636	424	—	8,770
何超鳳女士	65	4,599	536	230	—	5,430
何超羗女士	5	3,413	398	171	—	3,987
岑康權先生	65	2,622	306	131	—	3,124
非執行董事						
拿督鄭裕彤博士	5	—	—	—	1,797	1,802
莫何婉穎女士	5	100	—	—	1,797	1,902
吳志文先生	5	—	—	—	894	899
獨立非執行董事						
羅保爵士	200	100	—	—	1,797	2,097
何厚鏘先生	200	100	—	—	1,797	2,097
何柱國先生	200	—	—	—	1,797	1,997
	880	18,579	1,876	956	9,879	32,170

七 董事酬金及五名最高薪酬之人士 (續)

本年度及過往年度，董事並無作出任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

本集團之五名最高薪酬人士均為本公司董事(二零一一年：四名為董事)，彼等之酬金詳情已披露如上。二零一一年，未計入上文之個人酬金包括薪金、津貼及福利2,591,000港元、表現花紅257,000港元及公積金供款103,000港元。

附註：

- (a) 吳志文先生獲調任為獨立非執行董事及獲委任為本公司審核委員會成員，兩者均自二零一二年十二月二十日起生效。
- (b) 此為根據本公司購股權計劃授出之購股權之估計公平價值。此等購股權價值乃根據附註第二(dd)項之以股份為基礎之付款之會計政策計量。根據購股權計劃向董事作出之實物收益之詳情於董事會報告書中權益之披露第(2)段披露。

八 融資成本

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	81,073	69,888
須於五年內全數償還之可換股債券之利息(附註第三十項)	69,021	74,513
非控股股東貸款之利息	8,743	2,206
提早贖回可換股債券之成本(附註第三十項)	24,243	—
其他融資成本	20,232	60,421
利息開支總額	203,312	207,028
減：於發展中物業撥作資產成本化之數額	(22,338)	(72,874)
	180,974	134,154

融資成本已按加權平均年率百分之一點八六(二零一一年：百分之三點七七)資本化為發展中物業。

九 稅項

(a) 綜合收益表中之稅項代表：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
本期稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項	80,904	21,545
— 往年超額準備	(557)	(1,065)
海外稅項		
— 本年度稅項	14,101	52,160
— 往年準備(超額)/不足準備	(6,177)	446
	88,271	73,086
遞延稅項		
暫時差異產生與轉回	68,184	1,502
稅項支出總額	156,455	74,588

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率百分之十六點五(二零一一年：百分之十六點五)計算。海外稅項則以本集團營運所在司法權區適用之稅率計算。

(b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利調節如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
除稅前溢利	3,218,935	1,000,478
按適用稅率 16.5%(二零一一年：16.5%)計算之稅項	531,124	165,079
毋須納稅收入	(184,206)	(64,606)
不可扣稅開支	43,863	33,502
運用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(7,485)	(10,063)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	27,024	21,698
所佔聯營公司及共同控制企業業績	(241,423)	(71,749)
附屬公司在其他司法權區經營而稅率不同之影響	(7,899)	(1,985)
往年超額準備	(6,734)	(619)
其他	2,191	3,331
稅項支出總額	156,455	74,588

九 稅項 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產和負債

年內遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅項司法權區結餘前)變動如下：

遞延稅項資產

	加速 會計折舊 (港幣千元)	稅項虧損 (港幣千元)	現金流量 對沖 (港幣千元)	其他 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
集團					
二零一一年一月一日	(321)	(131,513)	—	(25,529)	(157,363)
扣除/(計入)收益表	(47)	5,406	—	(2,409)	2,950
計入其他全面收益	—	—	(165)	—	(165)
二零一一年十二月三十一日	(368)	(126,107)	(165)	(27,938)	(154,578)
扣除收益表	45	8,370	—	15,503	23,918
扣除其他全面收益	—	—	165	—	165
二零一二年十二月三十一日	(323)	(117,737)	—	(12,435)	(130,495)
公司					
二零一一年一月一日		(137)			
扣除收益表		13			
二零一一年十二月三十一日		(124)			
計入收益表		(31)			
二零一二年十二月三十一日		(155)			

九 稅項 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產和負債(續)

遞延稅項負債

	加速 稅項折舊 (港幣千元)	重估 投資物業 (港幣千元)	現金流量 對沖 (港幣千元)	業務 合併時公平 價值調整 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
集團					
二零一一年一月一日					
原有列賬	222,820	165,231	6,364	732,668	1,127,083
採納《香港會計準則》 第12號修訂之調整	—	(76,476)	—	—	(76,476)
重新列賬	222,820	88,755	6,364	732,668	1,050,607
兌換調整	1,550	1,325	—	—	2,875
收購附屬公司(附註第三十五項)	16,511	—	—	7,641	24,152
扣除/(計入)收益表	1,203	5,723	—	(8,374)	(1,448)
扣除/(計入)其他全面收益	—	—	(6,364)	597	(5,767)
二零一一年十二月三十一日	242,084	95,803	—	732,532	1,070,419
兌換調整	507	633	—	—	1,140
扣除/(計入)收益表	2,381	43,581	—	(1,696)	44,266
二零一二年十二月三十一日	244,972	140,017	—	730,836	1,115,825
公司					
二零一一年一月一日	137				
計入收益表	(13)				
二零一一年十二月三十一日	124				
扣除收益表	31				
二零一二年十二月三十一日	155				

九 稅項 (續)

(c) 已確認之遞延稅項資產和負債(續)

當稅項與同一稅務當局有關且抵銷能依法強制執行時，遞延稅項資產和負債可以抵銷。經適當抵銷後釐定之金額於資產負債表分別呈列如下：

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
已確認之遞延稅項資產	(25,747)	(33,332)	—	—
已確認之遞延稅項負債	1,011,077	949,173	—	—
	985,330	915,841	—	—

(d) 未確認遞延稅項資產

以下遞延稅項資產尚未確認：

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
稅項虧損	1,009,527	892,175	512,413	448,484
可扣除暫時差異	115,449	106,393	—	—
	1,124,976	998,568	512,413	448,484

本集團之未確認稅項虧損包括自結算日起於不同日期至二零一七年(二零一一年：二零一六年)於不同日期到期之虧損為33,604,000港元(二零一一年：41,230,000港元)。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

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
擬派末期股息：2,986,880,719股，每股派8.5港仙 (二零一一年：2,986,880,719股，每股派4.0港仙)	253,885	119,475

股息總額根據供股後股份數目計算(附註第三十二項)。

十一 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司擁有人應佔溢利2,562,794,000港元(二零一一年：780,591,000港元)及於年內已發行股份之加權平均數2,889,291,226股(二零一一年：2,461,619,629股，已就於二零一二年三月完成的供股作出調整)計算。

每股攤薄後盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利2,631,815,000港元(二零一一年：780,591,000港元)及就所有潛在普通股的攤薄影響作出調整後的已發行股份之加權平均數3,088,239,325股(二零一一年：2,474,808,721股，已就於二零一二年三月完成的供股作出調整)計算。

用於計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利之資料如下：

	本公司擁有人應佔溢利		股份之加權平均數		附註
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年	二零一一年 (重新列賬)	
用於計算每股基本盈利之溢利／股份數目	2,562,794	780,591	2,889,291,226	2,461,619,629	(a)
潛在普通股之攤薄影響					
— 購股權	—	—	4,087,232	13,189,092	
— 可換股債券	69,021	—	194,860,867	—	(b)
用於計算每股攤薄後盈利之溢利／股份數目	2,631,815	780,591	3,088,239,325	2,474,808,721	

附註

(a) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股盈利已予重新列賬，以反映該年度供股之影響(附註第三十二項)。

(b) 於二零零九年十月發行的可換股債券的影響具反攤薄性，因此在計算二零一一年每股攤薄後盈利時並未計入。

十二 物業、機器及設備

集團

	租賃				總額 (港幣千元)
	酒店樓宇 (港幣千元) (附註 第十四項)	土地及樓宇 (港幣千元)	船隻及躉船 (港幣千元)	其他資產 (港幣千元)	
成本					
二零一一年一月一日	800,694	990,479	2,135,832	1,004,756	4,931,761
兌換調整	—	—	—	241	241
收購附屬公司(附註第三十五項)	—	—	366,530	8,001	374,531
添置	9,038	—	2,717	86,747	98,502
出售	—	—	(39,072)	(8,770)	(47,842)
二零一一年十二月三十一日	809,732	990,479	2,466,007	1,090,975	5,357,193
兌換調整	—	—	—	60	60
添置	725	—	1,250	34,349	36,324
出售	(9,345)	—	—	(128,406)	(137,751)
轉撥	—	15	—	(195)	(180)
二零一二年十二月三十一日	801,112	990,494	2,467,257	996,783	5,255,646
累計折舊					
二零一一年一月一日	42,369	363,284	1,580,802	735,762	2,722,217
兌換調整	—	—	—	328	328
本年度扣除	20,773	16,497	78,520	82,073	197,863
出售	—	—	(32,135)	(7,720)	(39,855)
二零一一年十二月三十一日	63,142	379,781	1,627,187	810,443	2,880,553
兌換調整	—	—	—	40	40
本年度扣除	20,721	16,241	87,019	114,056	238,037
出售	—	—	—	(125,506)	(125,506)
轉撥	—	15	—	(195)	(180)
二零一二年十二月三十一日	83,863	396,037	1,714,206	798,838	2,992,944
賬面淨值					
二零一二年十二月三十一日	717,249	594,457	753,051	197,945	2,262,702
二零一一年十二月三十一日	746,590	610,698	838,820	280,532	2,476,640

十二 物業、機器及設備 (續)

公司

	其他資產 (港幣千元)
成本	
二零一一年一月一日	3,762
添置	240
出售	(179)
二零一一年十二月三十一日	3,823
添置	502
出售	(460)
二零一二年十二月三十一日	3,865
累計折舊	
二零一一年一月一日	2,769
本年度扣除	334
出售	(170)
二零一一年十二月三十一日	2,933
本年度扣除	318
出售	(440)
二零一二年十二月三十一日	2,811
賬面淨值	
二零一二年十二月三十一日	1,054
二零一一年十二月三十一日	890

附註：

- (a) 本集團之其他資產主要包括傢具、裝修及辦公室設備、展示廳、酒店設施及機器、酒店營業用品及設備以及維修之船隻零件。
- (b) 本集團賬面淨值為385,417,000港元(二零一一年：395,883,000港元)之租賃土地就置換在澳門另一建築面積相同之地盤須受與澳門特區政府之協議規限。
- (c) 有關租賃酒店樓宇之或然租金付款金額約10,364,000港元(二零一一年：8,870,000港元)計入綜合收益表中(附註第六項)。

十二 物業、機器及設備 (續)

酒店樓宇、租賃土地及樓宇之賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
位於香港		
長期租賃－50年以上之租賃 租賃土地及樓宇	12,809	12,937
中期租賃－10至50年之租賃 酒店樓宇	717,249	746,590
租賃土地及樓宇	184,740	190,116
	914,798	949,643
位於香港以外		
中期租賃－10至50年之租賃 租賃土地及樓宇	395,761	407,645
短期租賃－不超過10年之租賃 租賃土地及樓宇	1,147	—
	1,311,706	1,357,288

賬面淨值為1,280,099,000港元(二零一一年：1,387,235,000港元)之若干物業、機器及設備已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司所獲授銀行貸款之抵押品(附註第二十八項)。

十三 投資物業

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
估值		
一月一日	3,993,927	3,808,023
兌換調整	7,222	21,252
自發展中物業轉撥	543,865	—
出售(附註)	(645,000)	(255,500)
公平價值之變動	1,149,930	420,152
十二月三十一日	5,049,944	3,993,927

附註：

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

十三 投資物業 (續)

投資物業賬面值分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
位於香港		
長期租賃－50年以上之租賃	160,600	506,300
中期租賃－10至50年之租賃	3,575,199	2,452,267
	3,735,799	2,958,567
位於香港以外		
中期租賃－10至50年之租賃	746,145	654,360
永久業權	568,000	381,000
	1,314,145	1,035,360
	5,049,944	3,993,927

所有投資物業均在營運租約下持作收租用途。

所有投資物業於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，以參照市場上之銷售實例，並在適當情況下使用淨收入成本化方法按公平市值基準重估價值。重估價值由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司負責。

十四 預付土地租賃款項

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
成本		
一月一日及十二月三十一日	10,000	10,000
累計攤銷		
一月一日	1,342	1,098
本年度攤銷(附註第六項)	244	244
十二月三十一日	1,586	1,342
十二月三十一日之賬面淨值	8,414	8,658

十四 預付土地租賃款項 (續)

預付土地租賃款項賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
位於香港 中期租賃－10至50年之租賃	8,414	8,658

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一家附屬公司於香港國際機場旁邊之亞洲國際博覽館毗鄰興建一家酒店之權利。於興建完成後，香港機場管理局將授予該附屬公司擁有及享有酒店之權利，直至二零四七年止。根據轉租協議，轉租期限在二零四七年屆滿後，該酒店(附註第十二項)及租賃土地之所有權將轉讓予香港機場管理局。

十五 附屬公司

	公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
非上市股份，按成本	630,805	630,805

關於主要附屬公司之詳細資料載於附註第四十七項。

十六 聯營公司

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
非上市股份，按成本	—	—	250	250
所佔資產淨值	962,225	190,711	—	—
商譽	137	137	—	—
	962,362	190,848	250	250

財務報表附註

十六 聯營公司 (續)

本集團所佔聯營公司業績及其資產與負債如下：

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
資產	1,066,536	294,283
負債	(104,174)	(103,435)
收益	209,227	151,681
本年度溢利	11,843	11,676

關於主要聯營公司之詳細資料載於附註第四十七項。

十七 共同控制企業

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
所佔淨資產	3,569,337	2,664,040

有關本集團共同控制企業之財務資料概述如下：

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
本集團所佔資產及負債		
非流動資產	4,222,245	2,869,399
流動資產	553,422	1,132,993
流動負債	(839,382)	(1,147,024)
非流動負債	(366,948)	(191,328)
資產淨值	3,569,337	2,664,040
本集團所佔收入及支出		
收入	2,236,483	1,228,418
支出	(785,158)	(805,253)
本年度溢利	1,451,325	423,165

關於主要共同控制企業之詳細資料載於附註第四十七項。

十八 無形資產

集團

	商譽 (港幣千元)	牌照 (港幣千元)	特許權 及專利權 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
成本				
二零一一年一月一日及二零一一年及 二零一二年十二月三十一日	364,728	2,999	4,617	372,344
累計攤銷及減值虧損				
二零一一年一月一日	2,275	356	3,856	6,487
本年度攤銷(附註第六項)	—	270	90	360
二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	2,275	626	3,946	6,847
本年度攤銷(附註第六項)	—	360	90	450
二零一二年十二月三十一日	2,275	986	4,036	7,297
賬面淨值				
二零一二年十二月三十一日	362,453	2,013	581	365,047
二零一一年十二月三十一日	362,453	2,373	671	365,497

商譽之減值測試

商譽分配予本集團根據經營分類所識別之現金產生單元(「現金產生單元」)。為進行減值測試，於二零一二年十二月三十一日商譽之賬面值已分配予於二零零七年收購之位於澳門用作發展或發展中物業之現金產生單元。

現金產生單元應佔商譽之可收回金額乃按使用價值計算。該計算根據管理層批核之介乎四年至六年期(即發展中物業之物業銷售期限)財務預算。現金流量預測乃基於管理層過往經驗及其對市場發展之預測，且與彼等之業務計劃一致。管理層採納每年百分之六貼現率(二零一一年：每年百分之六)，且管理層在此期間就供出售物業作出現金預測時對每樓面面積採納相同銷售價格。所採納之稅前貼現率反映相關分類之特定風險。管理層相信，可收回金額所依據之主要假設之可能進一步合理變動，不會引致總賬面值超出現金產生單元之可收回總額。倘所採納貼現率增加1%或倘日後銷售價格之估計減少5%，估計價值仍將高於賬面淨值且不會導致商譽減值。

十九 可出售投資

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
股本證券				
非上市				
成本	893,209	892,911	233,679	233,679
減值虧損	(77,289)	(77,289)	—	—
	815,920	815,622	233,679	233,679
香港上市，按公平價值	177,274	158,971	—	—
香港以外上市，按公平價值	5,275	4,843	—	—
	998,469	979,436	233,679	233,679
投資基金				
香港以外上市，按市值	14	14	—	—
非上市，按公平價值	18,759	27,152	—	—
	18,773	27,166	—	—
	1,017,242	1,006,602	233,679	233,679

上市證券之公平價值以結算日之市場報價釐定。投資基金之估值根據基金經理匯報之每股資產淨值。

本集團若干可出售投資，包括投資於澳娛之非上市股本投資，並非按公平價值列賬而是按成本列賬，原因為其於活躍市場並無市場報價，該等投資公平價值合理估計之範圍差異顯著及各估計之機會率未能合理評估。本公司董事認為，此等可供出售投資於結算日按成本減任何可識別減值虧損列賬屬恰當。

二十 應收按揭貸款

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
應收按揭貸款	14,898	7,615
減：流動部分(附註第二十四項)	(878)	(566)
非流動部分	14,020	7,049

應收按揭貸款以物業之第二按揭作抵押，並以最優惠利率加百分之一點七五及最優惠利率加百分之二點七五(二零一一年：最優惠利率加百分之一點七五及最優惠利率加百分之二點七五)之年利率計息。

應收按揭貸款之賬面值與其公平價值相若。

二十一 其他非流動資產

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
附屬公司欠款減準備	—	—	9,512,096	9,210,366
聯營公司欠款	22,350	22,350	—	—
共同控制企業欠款	575,684	852,077	—	—
會所會籍	140	140	—	—
按金(附註第四十四項)	77,000	—	—	—
	675,174	874,567	9,512,096	9,210,366

附屬公司欠款屬無抵押及無固定還款期。其中236,655,000港元(二零一一年：236,033,000港元)之款項以最優惠利率(二零一一年：最優惠利率)為年利率計息，而餘額則免息。

聯營公司欠款屬無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制企業欠款539,303,000港元(二零一一年：828,044,000港元)及7,870,000港元(二零一一年：零)之款項分別按貸款本金以香港銀行同業拆息加百分之三(二零一一年：香港銀行同業拆息加百分之三)及倫敦銀行同業拆息加百分之二(二零一一年：零)年利率計息，而餘額則免息。

賬面值與其公平價值相若。

十二 用作發展或發展中物業

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
用作發展或發展中物業，按成本	8,238,777	10,726,517

包括在用作發展或發展中物業之租賃土地賬面值分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
位於香港		
長期租賃-超過50年之租賃	782,384	782,384
中期租賃-10至50年之租賃	—	1,914,954
	782,384	2,697,338
位於香港以外		
中期租賃-10至50年之租賃	6,642,074	6,745,293
	7,424,458	9,442,631

預期於一年以上完成及回本之用作發展或發展中物業之款項為7,198,667,000港元(二零一一年：7,918,070,000港元)。餘額預期於一年內完成及回本。

7,702,088,000港元(二零一一年：7,413,524,000港元)之用作發展或發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行貸款之抵押(附註第二十八項)。

二十三 存貨

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
持作出售物業	1,792,498	249,610
零件	141,615	122,821
其他	11,557	11,977
	1,945,670	384,408

包括在供出售物業之租賃土地賬面值分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
位於香港		
中期租賃-10至50年之租賃	767,590	2,132
位於香港以外		
中期租賃-10至50年之租賃	272,119	180,986
	1,039,709	183,118

確認為支出的存貨金額分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
已出售的存貨賬面值	2,604,111	921,905
存貨撇減/(撥回)淨額	319	(2,912)
	2,604,430	918,993

二十四 貿易及其他應收賬款及已付按金

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
貿易應收賬款(附註a)	127,713	128,500	—	—
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,400)	(912)	—	—
	123,313	127,588	—	—
已收取按金及來自物業銷售的應收賬款	1,228,294	—	—	—
應收按揭貸款之流動部分(附註第二十項)	878	566	—	—
收購土地發展權權益之按金(附註b)	814,542	814,542	—	—
共同控制企業欠款(附註c)	4,657	4,734	—	—
其他應收賬款、按金及預付款	259,470	269,568	14,466	6,075
	2,431,154	1,216,998	14,466	6,075

附註：

(a) 貿易應收賬款

貿易及其他應收賬款之賬面值與其公平價值相若，因為其即時或於短期內到期。貿易及其他應收賬款之貨幣於附註第四十一(c)(ii)項呈列。

貿易應收賬款乃根據明確並合乎市場需要和客戶業務之信貸政策管理。銷售信貸只會通過協商給予交易記錄良好的主要客戶。除出售物業所得款項乃按相關協議之條款收取外，本集團提供予其客戶之信貸期一般為一至六十日。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
零至三十日	92,183	93,979
三十一至六十日	25,058	21,790
六十一至九十日	4,969	8,069
超過九十日	5,503	4,662
	127,713	128,500

截至結算日已逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
已逾期：		
零至三十日	34,005	32,517
三十一至六十日	10,142	10,682
六十一至九十日	297	3,881
超過九十日	5,669	2,862
	50,113	49,942

二十四 貿易及其他應收賬款及已付按金 (續)

附註：(續)

(a) 貿易應收賬款 (續)

年內貿易應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
一月一日	912	5,806
年內確認之減值虧損	3,789	378
年內撥回之減值虧損	(301)	—
撤銷無法收回金額	—	(5,272)
十二月三十一日	4,400	912

(b) 收購土地發展權權益之按金

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

(c) 共同控制企業欠款

共同控制企業欠款為無抵押及須於一年內償還，其中4,657,000港幣(二零一一年：4,657,000港幣)按倫敦銀行同業拆息加百分之二(二零一一年：倫敦銀行同業拆息加百分之二)之年利率計息。

二十五 衍生財務工具

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
流動資產		
燃料掉期合約	4,749	—
流動負債		
燃料掉期合約	—	998

本集團使用燃料掉期合約經濟對沖極有可能購買之燃料之價格風險。本集團用個別財務機構貼近市場報價或未來現金流量為估計此等衍生工具之公平價值。

於二零一二年十二月，本集團之未完成燃料對沖合約可購買約84,000(二零一一年：480,000)桶燃料。該等合約於二零一三年十二月(二零一一年：二零一二年十二月)到期。

二十六 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
銀行存款	6,621,609	4,651,233	2,445,761	420,231
現金及銀行結餘	1,060,270	697,694	30,654	26,544
	7,681,879	5,348,927	2,476,415	446,775

銀行存款、現金及銀行結餘屬即時到期或短期內到期，故此其賬面值與公平價值相若。

現金及銀行結餘主要以港元列值。

於結算日，現金及銀行結餘包括附屬公司持有之現金及銀行結餘 100,301,000 港元(二零一一年：101,168,000 港元)，該等款項因受貨幣兌換限制，不能自由地匯出予本集團。

於結算日，結餘包括就銀行貸款融資以抵押方式(以銀行為受益人)持有之款項 438,771,000 港元(二零一一年：131,619,000 港元)。其中 336,669,000 港元之物業預售所得款項(二零一一年：69,437,000 港元)可用於清償應付相關項目建設成本，102,102,000 港元(二零一一年：62,182,000 港元)可根據本集團之具體情況動用。

二十七 貿易及其他應付賬款以及預收款項

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
尚欠附屬公司款項(附註 a)	—	—	640,105	163,578
尚欠一家聯營公司款項(附註 a)	2,846	2,846	—	—
尚欠一家共同控制企業款項(附註 a)	195	40	—	—
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用(附註 b)	1,008,062	666,871	20,843	15,950
預收款項流動部分(附註 c)	1,136	898	—	—
	1,012,239	670,655	660,948	179,528
預收款項(附註 c)	42,032	34,124	—	—
減：流動部分	(1,136)	(898)	—	—
非流動部分	40,896	33,226	—	—

二十七 貿易及其他應付賬款以及預收款項 (續)

附註：

- (a) 尚欠附屬公司、一家聯營公司、一家共同控制企業款項均屬無抵押、免息及無固定還款期。其賬面值與公平價值相若。結餘主要以港元列值。
- (b) 貿易及其他應付賬款之賬面值與其公平價值相若，因為其即時或於短期內到期。貿易及其他應付賬款之貨幣於附註第四十一(c)(ii)項呈列。

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
零至三十日	636,610	316,671
三十一至六十日	9,867	7,156
六十一至九十日	5,326	4,701
超過九十日	4,364	5,588
	656,167	334,116

- (c) 結餘指出售骨灰壁龕將產生之管理服務而預先收取之費用。預收管理費自銷售壁龕之日起於剩餘租賃土地期限內按直線法計為收益。

二十八 銀行借貸

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
須償還之銀行貸款如下：		
不超過一年	3,103,025	1,950,400
超過一年，但少於兩年	668,000	2,103,025
超過兩年，但少於五年	2,179,000	1,712,000
	5,950,025	5,765,425
減：流動部分	(3,103,025)	(1,950,400)
非流動部分	2,847,000	3,815,025

銀行貸款中1,610,025,000港元(二零一一年：1,775,425,000港元)以本集團7,702,088,000港元(二零一一年：7,413,524,000港元)之發展中物業(附註第二十二項)、1,280,099,000港元(二零一一年：1,387,235,000港元)之物業、機器及設備(附註第十二項)及497,025,000港元(二零一一年：163,037,000港元)之其他資產作抵押。除上述有抵押銀行貸款外，總金額1,449,025,000港元(二零一一年：1,505,425,000港元)亦以若干附屬公司的股份作抵押(附註第四十七項)。結餘以本公司及／或若干附屬公司提供之企業擔保作抵押。

銀行貸款中915,200,000港元(二零一一年：1,225,600,000港元)以分期方式償還。

銀行貸款按香港銀行同業拆息加百分之一至香港銀行同業拆息加百分之一點八四(二零一一年：按香港銀行同業拆息加百分之零點四二至香港銀行同業拆息加百分之一點八四)之年利率計息，合約定息日期為六個月內。銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，並以港元列值。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，所有銀行借貸須於五年內悉數償還。

二十九 僱員福利準備

僱員福利準備代表本集團預期付出之僱員累計有薪休假之費用。

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
一月一日	18,873	15,575	3,618	2,988
年內準備淨額	929	4,462	95	998
年內已付之金額	(1,787)	(1,164)	—	(368)
十二月三十一日	18,015	18,873	3,713	3,618

三十 可換股債券

	集團 (港幣千元)
於二零一一年十二月三十一日	1,487,465
估算利息支出(附註第八項)	69,021
已付利息	(51,150)
於贖回後終止確認負債	(691,957)
於二零一二年十二月三十一日	813,379

於二零零九年十月二十二日，本集團之全資附屬公司京熹集團有限公司(「發行人」)，按二零零九年九月十七日之可換股債券認購協議向若干專業投資者發行有擔保可換股債券(「債券」)，本金總額為1,550,000,000港元。債券之年息為百分之三點三，並會於發行日之第五週年到期。債券之尚未償還本金金額(如未根據債券之條款或條件兌換或贖回)將會於到期日按尚欠金額之百分百償還。

債券可於二零一零年十月二十二日至二零一四年十月十五日期間(包括首尾兩天)按初步換股價每股8.18港元兌換為繳足普通股，每股公司股份之面值為0.25港元。根據日期為二零零九年十月二十二日之信託契據條款，換股價已分別調整至二零一零年六月及二零一二年二月的每股7.89港元及每股7.17港元。

三十 可換股債券 (續)

持有人有權要求發行人於二零一二年十月二十二日贖回債券，而發行人亦可以在符合債券之若干條件後於二零一二年十月二十二日之後及債券到期日之前之任何時間贖回債券。債券之詳情載於本公司二零零九年九月十八日之公佈內。

負債部分按攤銷成本計量。本年度之利息支出按自債券發行後使用實際利率百分之五點零五以計算負債部分。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，債券持有人並無將本公司債券轉換為股份。

年內，面值為716,200,000港元(二零一一年：零)之可換股債券已贖回及註銷，代價為728,017,000港元(二零一一年：零)(包括應計利息)。成本24,243,000港元(二零一一年：零)(附註第八項)已於收益表確認及可換股債券權益儲備37,149,100港元(二零一一年：零)已於終止確認各負債部分及權益部分後重新分類為保留盈利。於二零一二年十二月三十一日，可換股債券之未贖回面值為833,800,000港元。

三十一 非控股股東貸款

非控股股東貸款為無抵押，且1,570,396,000港元(二零一一年：1,562,008,000港元)須於物業銷售完成後償還，餘額預定期須於兩年至五年內償還。本集團並無就該等貸款向非控股股東提供任何擔保。貸款中968,072,000港元(二零一一年：973,389,000港元)每年按一個月香港銀行同業拆息加百分之零點五八至一個月香港銀行同業拆息加百分之一點八計息(二零一一年：每年按一個月香港銀行同業拆息加百分之零點五八至一個月香港銀行同業拆息加百分之一點五計息)。賬面值與公平價值並無重大差異。

三十二 股本及股份溢價 – 集團及公司

	股份數目	普通股 (港幣千元)	股份溢價 (港幣千元)	總計 (港幣千元)
法定股本				
每股面值0.25港元普通股				
二零一一年一月一日及二零一一年 十二月三十一日	4,000,000,000	1,000,000		
法定股本增加(附註a)	2,000,000,000	500,000		
於二零一二年十二月三十一日	6,000,000,000	1,500,000		
發行及已繳足股本：				
每股面值0.25港元普通股				
二零一一年一月一日及二零一一年 十二月三十一日	2,172,276,887	543,069	7,449,074	7,992,143
供股(附註b)	814,603,832	203,651	1,402,513	1,606,164
二零一二年十二月三十一日	2,986,880,719	746,720	8,851,587	9,598,307

附註：

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

因此本公司已發行股本增加814,603,832股至2,986,880,719股。

該等新發行股份與現有普通股在各方面享有相同權益。供股所得款項扣除相關開支後之淨額約1,606,000,000港元將用作一般營運資金及為新投資機會提供資金。

三三 購股權計劃

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

購股權之詳情如下：

二零一二年

授出日期	經調整 行使價 (vi)	購股權數目				附註
		二零一二年 一月一日	年內授出	年內調整	二零一二年 十二月三十一日	
二零零二年購股權計劃						
二零零四年五月二十五日	2.78 港元	44,060,520	—	5,864,169	49,924,689	(i)
二零零四年九月二十二日	3.71 港元	5,000,000	—	660,377	5,660,377	(i)
二零一零年二月一日	4.13 港元	5,000,000	—	665,860	5,665,860	(ii)
二零一一年三月二十九日	3.86 港元	5,000,000	—	660,620	5,660,620	(iii)
		59,060,520	—	7,851,026	66,911,546	(iv)
加權平均行使價		3.47 港元	—		3.06 港元	

二零一一年

授出日期	行使價	購股權數目			附註
		二零一一年 一月一日	年內授出	二零一一年 十二月三十一日	
二零零二年購股權計劃					
二零零四年五月二十五日	3.15 港元	44,060,520	—	44,060,520	(i)
二零零四年九月二十二日	4.20 港元	5,000,000	—	5,000,000	(i)
二零一零年二月一日	4.68 港元	5,000,000	—	5,000,000	(ii)
二零一一年三月二十九日	4.37 港元	—	5,000,000	5,000,000	(iii)
		54,060,520	5,000,000	59,060,520	(iv)
加權平均行使價		3.39 港元	4.37 港元	3.47 港元	

三三 購股權計劃 (續)

附註：

- (i) 於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日尚未行使之購股權乃授予本公司董事，並可由個別授出日期起計十年內行使。此等購股權於其授出日歸屬。
- (ii) 該5,000,000份購股權已授予本公司一位董事，其中50%已於二零一零年四月一日歸屬，而餘下50%已於二零一一年四月一日歸屬。
購股權之到期日為二零一五年一月三十一日。
- (iii) 二零一一年，該5,000,000份購股權已於二零一一年三月二十九日授予本公司董事，可於其各自之授出日期起計十年內行使。該等購股權已於其各自之授出日期歸屬。該等購股權之加權平均公平價值為每單位1.80港元，而公平價值總額則約為9,000,000港元。上述估值乃根據Hull-White Trinomial模式以及下列數據與假設計算：
- | | |
|--------------------------|------------|
| • 授出日期之收市價 | 每股4.26港元 |
| • 行使價 | 每股4.37港元 |
| • 預期波幅(根據近年之股價變動) | 每年百分之五十一點三 |
| • 經考慮可能提前行使之習性後之預期平均年期 | 6.8年 |
| • 無風險利率(根據香港外匯基金債券於授出日期) | 每年百分之二點七 |
| • 預期股息收益率 | 每年百分之一點五 |
- 估值結果會就上述假設之任何變化而受到重大影響，故因應所採用之模式及假設，或會令購股權之實際價值與購股權之估計公平價值有所偏差。
- (iv) 於二零一二年十二月三十一日，尚未行使購股權之加權平均餘下合約年期為2.03年(二零一一年：3.06年)。
- (v) 於二零一二年及二零一一年，並無購股權根據二零零二年購股權計劃被行使、註銷或失效。於二零一二年，並無根據二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出購股權。
- (vi) 由於本公司於二零一一年十二月三十一日後進行供股，尚未行使之購股權之行使價及數目已自二零一二年三月九日起作出調整。

三十四 儲備

(a) 集團

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
資本贖回儲備(附註(i))	100,170	100,170
資本儲備(附註(ii))	28,048	28,048
可換股債券權益儲備(附註(iii))	43,248	80,397
法定儲備(附註(iv))	9,958	9,452
特別儲備(附註(v))	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備	102,020	67,948
對沖儲備	—	(355)
資產重估價值儲備(附註(vi))	1,179,563	1,179,563
匯兌儲備	73,149	64,912
保留溢利	8,759,793	6,414,287
	10,144,536	7,793,009

三十四 儲備 (續)

(a) 集團(續)

附註：

- (i) 資本贖回儲備之運用受香港公司條例第49H條規限。
- (ii) 資本儲備包括(i)向本公司董事授出之未行使購股權於授出日期之公平價值部分；及(ii)儲備根據附註第二(dd)項所載就以股份為基礎之付款採納之會計政策處理。
- (iii) 可換股債券權益儲備代表本集團已發行可換股債券之未行使權益部分之價值。儲備根據附註第二(t)項所載就可換股債券採納之會計政策處理。
- (iv) 法定儲備乃若干附屬公司、聯營公司及共同控制企業根據澳門特別行政區之商業法規及中國法律(倘適用)從其溢利中撥出一部分作不可分派之儲備。
- (v) 特別儲備指向非控股權益購入一家附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平價值與賬面值之差額。
- (vi) 資產重估價值儲備指因收購本集團於收購前已持有權益之附屬公司所產生之可辨認資產淨值之公平價值調整，並根據香港財務報告準則第3號「業務合併」下就分階段達成之業務合併所採納之會計政策處理。

(b) 公司

	資本贖回 儲備 (港幣千元)	資本儲備 (港幣千元)	保留溢利 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
二零一一年一月一日	100,170	18,154	2,342,678	2,461,002
本年度虧損	—	—	(117,330)	(117,330)
已授出購股權	—	9,879	—	9,879
股息	—	—	(119,475)	(119,475)
二零一一年十二月三十一日	100,170	28,033	2,105,873	2,234,076
本年度溢利	—	—	371,721	371,721
股息	—	—	(253,885)	(253,885)
二零一二年十二月三十一日	100,170	28,033	2,223,709	2,351,912

三十五 業務合併 – 收購附屬公司

於二零一一年八月十一日，本公司的非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)與新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)訂立有條件協議，收購新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司(「新世界第一渡輪」)及新渡輪海上客運(澳門)有限公司(「新渡輪」)全部已發行股本，及新創建交通服務有限公司(新世界第一控股的控股公司)墊付予新世界第一渡輪的貸款(「股東貸款」)，代價為350,000,000港元(可根據本公司於二零一一年九月一日的通函所載予以調整)。收購已於二零一一年九月三十日(收購日)完成，代價經調整下調8,900,000港元至341,100,000港元。

新世界第一渡輪及其附屬公司(「新世界第一渡輪集團」)和新渡輪及其附屬公司(「新渡輪集團」)目前經營來往香港與澳門(外港碼頭)之間的客輪服務。

在二零一一年綜合收益表內列為其他淨收益之2,400,000港元之購買收益主要來自已轉讓代價與所收購資產淨值之間的差額。

下表概述於收購日就收購事項以及所收購及所承擔之新世界第一渡輪集團及新渡輪集團之資產及負債。

	(港幣千元)
代價	
二零一一年已付現金	338,741
二零一二年已付現金	2,372
總代價	341,113

三十五 業務合併 – 收購附屬公司 (續)

所收購之可識別資產及所承擔負債之已確認金額

	新世界 第一渡輪集團 (港幣千元)	新渡輪集團 (港幣千元)	總計 (港幣千元)
物業、機器及設備(附註第十二項)	370,023	4,508	374,531
聯營公司	3,042	—	3,042
存貨	387	—	387
貿易應收賬款、其他應收賬款及已付按金	5,388	602	5,990
現金應收賬款等同現金	15,578	3	15,581
貿易及其他應付賬款	(31,507)	—	(31,507)
應付稅項	(400)	—	(400)
應付最終控股公司款項	(192,100)	—	(192,100)
遞延稅項負債(附註第九(c)項)	(23,906)	(246)	(24,152)
總可識別資產淨值	146,505	4,867	151,372
轉讓股東貸款			192,100
			343,472
購買之收益			(2,359)
			341,113
			(港幣千元)
已付現金			338,741
減：收購所得現金及等同現金			(15,581)
因收購產生之現金流出淨額			323,160

收購相關成本 1,200,000 港元已於二零一一年綜合收益表確認為其他成本。

於收購時並無識別或然代價安排或或然負債。

新世界第一控股已訂約同意就因其於收購日之前之業務及交易而導致新世界第一渡輪集團及新渡輪集團所承擔之任何額外稅項負債向信德中旅作出彌償保證。彌償保證資產由本集團於收購時及於二零一一年十二月三十一日估值為零。

自收購日至二零一一年十二月三十一日，所收購業務已貢獻 123,900,000 港元之收益及 15,500,000 港元之溢利。倘收購已於二零一一年一月一日發生，截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益及綜合溢利將分別增加 341,200,000 港元及減少 12,500,000 港元。

三六 分類資料

- (a) 本集團可呈報分類為經營不同業務之策略性業務單元。每項業務擁有不同之產品或服務並採納不同之市場推廣策略，故分開管理。

本集團現有四個可呈報分類，即地產、運輸、酒店及消閒以及投資。有關分類乃按本集團管理層定期審閱以就分類間資源分配作出決定及評估分類表現之內部呈報資料劃分。

各可呈報分類之主要業務如下：

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

(b) **分類業績、資產及負債**

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

分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零一一年起維持不變。

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，惟於聯營公司及共同控制企業之權益、可收回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。

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

三六 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

可申報分類之會計政策與附註第二(ee)項所述之本集團之主要會計政策相同。

集團

二零一二年

	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
營業額及其他收入						
對外營業額(附註e)	2,466,137	2,104,285	783,948	140,309	—	5,494,679
各分類間之營業額	2,926	221,339	44,337	—	(268,602)	—
其他收入(外部及 不包括利息收入)	6,824	31,065	3,471	1,246	—	42,606
	2,475,887	2,356,689	831,756	141,555	(268,602)	5,537,285
分類業績	518,291	64,884	98,224	87,385	—	768,784
投資物業						
公平價值之變動	1,149,930	—	—	—	—	1,149,930
利息收入						104,826
未分配收入						939
未分配支出						(87,738)
經營溢利						1,936,741
融資成本						(180,974)
所佔共同控制企業業績	1,471,487	12,813	(27,985)	(4,990)	—	1,451,325
所佔聯營公司業績	1,245	581	8,240	1,777	—	11,843
除稅前溢利						3,218,935
稅項						(156,455)
本年度溢利						3,062,480

財務報表附註

三六 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

集團

二零一二年

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

* 包括年內由發展中物業轉撥至投資物業 544,000,000 港元及於一間聯營公司投入資本 764,000,000 港元。

三六 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

集團

二零一一年

	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
營業額及其他收入						
對外營業額(附註e)	546,886	1,665,662	658,124	97,646	—	2,968,318
各分類間之營業額	3,148	157,386	35,752	—	(196,286)	—
其他收入(外部及 不包括利息收入)	4,977	39,575	2,785	1,590	—	48,927
	555,011	1,862,623	696,661	99,236	(196,286)	3,017,245
分類業績	185,587	(10,031)	56,090	53,699	—	285,345
投資物業公平價值之變動	420,152	—	—	—	—	420,152
利息收入						78,132
未分配收入						1,103
未分配支出						(84,941)
經營溢利						699,791
融資成本						(134,154)
所佔共同控制企業業績	459,963	10,845	(42,946)	(4,697)	—	423,165
所佔聯營公司業績	(9)	185	9,799	1,701	—	11,676
除稅前溢利						1,000,478
稅項						(74,588)
本年度溢利						925,890

財務報表附註

三六 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

集團

二零一一年

	地產 (港幣千元)	運輸 (港幣千元)	酒店及消閒 (港幣千元)	投資 (港幣千元)	對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
資產						
分類資產	18,220,984	2,924,597	1,504,900	1,053,395	(47,001)	23,656,875
聯營公司	2,636	3,374	183,645	1,193	—	190,848
共同控制企業	2,690,618	43,278	(61,677)	(8,179)	—	2,664,040
未分配資產						2,792,606
總資產						<u>29,304,369</u>
負債						
分類負債	373,278	305,178	117,929	6,189	(34,211)	768,363
未分配負債						10,098,097
總負債						<u>10,866,460</u>
其他資料						
非流動資產添置 (不包括金融工具 及遞延稅項資產)	72,978	385,804	13,195	344		
折舊	24,168	106,942	63,759	1,977		
攤銷						
– 預付土地租賃款項	—	—	244	—		
– 無形資產	133	—	137	90		
減值虧損						
– 可出售投資	—	—	—	43,200		
– 貿易應收賬款	301	—	77	—		
存貨(撥回)/撇減淨額	—	(3,301)	—	389		

三六 分類資料 (續)

(c) 地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收益及(ii)本集團之非流動資產(除聯營公司、共同控制企業、金融工具及遞延稅項資產及其他非流動資產外)之地區位置之資料。客戶之地區位置乃以提供服務或交付貨品之位置為基礎。非流動資產之地區位置，如屬有形資產乃以資產之位置為基礎，如屬無形資產及商譽則以其所在之業務位置為基礎。

集團

	香港 (港幣千元)	澳門 (港幣千元)	其他 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
二零一二年				
來自外部客戶之營業額及其他收入	3,964,053	1,425,223	148,009	5,537,285
非流動資產	5,581,820	1,353,913	750,374	7,686,107
二零一一年				
來自外部客戶之營業額及其他收入	1,579,108	1,314,813	123,324	3,017,245
非流動資產	4,999,390	1,188,153	657,180	6,844,723

(d) 有關主要客戶之資料

於二零一二年及二零一一年，本集團來自最大外部客戶之收益少於本集團總收益百分之十。

(e) 對外營業額

對外營業額包括各可呈報分部的收益及可出售投資的股息收入(附註第四項)。

三七 重大關連人士交易

(a) 年內重大關連人士交易詳情如下：

	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
澳娛集團	(i)		
澳娛股息收入		104,080	63,193
售予澳娛集團之船票(除折扣後)		102,984	126,098
就澳娛集團銷售之船票向澳娛集團支付之佣金		18,800	22,733
就提供地產相關服務向澳娛集團收取之費用		22,309	25,758
向澳娛集團支付之租金及相關支出		15,252	13,865
就澳門船務運作向澳娛集團購入燃料		407,207	363,016
澳娛集團代本集團收取在澳門銷售船票 及提供有關服務之金額		332,972	447,548
澳娛集團代本集團收取銷售笨豬跳及 澳門旅遊塔內其他戶外冒險活動之金額		969	13,435
就澳門船務運作的支出向澳娛集團償付之金額		37,006	136,452
澳娛集團償付其分擔之員工支出及行政資源		48,031	23,210
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		10,939	10,290
信德中心有限公司(「信德中心公司」)	(ii)		
向信德中心公司支付之租金及相關支出		13,012	11,688
聯營公司			
付予一家聯營公司之保險費		37,263	35,324
付予一家聯營公司之燃料成本		118,376	40,430

三十七 重大關連人士交易 (續)

(a) 年內重大關連人士交易詳情如下：(續)

	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
共同控制企業			
代一家共同控制企業收取渡輪乘客處理費		34,942	33,973
就昇御門重建計劃向共同控制企業支付之金額			
管理費收入		20,842	12,791
相關建築成本及初步工程		471,177	237,606
主要管理人員			
董事酬金	(iii)		
薪金及其他短期僱員福利		29,388	21,335
退休福利		1,191	956
以股份為基礎之付款		—	9,879
向 Megaprosper Investments Limited (「Megaprosper」)			
支付供股包銷佣金	(iv)	6,424	—

(b) 於結算日，本集團與關連人士之往來款如下：

	附註	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
澳娛集團			
應收／(應付)澳娛集團之款項淨額	(v)	22,287	(7,324)
聯營公司			
聯營公司欠款	(vi)	22,350	22,350
共同控制企業			
共同控制企業欠款	(vii)	580,341	856,811
應付一家共同控制企業之建築成本		13,860	43,320
主要管理人員			
何鴻樂博士擁有實益權益之公司提供之非控股股東貸款	(viii)	58,122	87,707
一家附屬公司付予西湖投資股份有限公司(「西湖」)			
之可退還按金	(ix)	500,000	500,000

三七 重大關連人士交易 (續)

附註：

- (i) 本公司董事何鴻樂博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士、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。何鴻樂博士為澳娛之董事。何超瓊女士為澳娛一企業董事(即本公司)之委任代表。何超鳳女士為澳娛另一企業董事(即Lanceford Company Limited)之委任代表。岑康權先生為澳娛一企業董事(即Interdragon)之委任代表。
- (ii) 何鴻樂博士為信德中心公司之董事並擁有其實益權益。何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生亦為信德中心公司之董事。
- (iii) 董事酬金之詳情披露於財務報表附註第七項。
- (iv) 於二零一二年一月十九日，Megaprosp(一間由本公司之董事何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士分別擁有百分之五十一、百分之三十九及百分之十之公司)連同兩名聯席包銷商與本公司訂立一份包銷協議(「包銷協議」)，按包銷協議規定之條款及條件包銷供股中未獲合資格股東(許諾股東除外)接納之包銷股份。根據包銷協議，包銷佣金為所有包銷股份總認購價之百分之二點七五。
- (v) 應收/(應付)澳娛集團之款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。
- (vi) 聯營公司欠款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (vii) 共同控制企業欠款屬無抵押。其中4,657,000港元(二零一一年：4,734,000港元)之款項須於一年內償還。7,870,000港元(二零一一年：零)之款項須於二零一六年十二月三十一日或共同控制企業及其股東可能同意之其他日期之前償還。餘額567,814,000港元(二零一一年：852,077,000港元)則並無固定還款期。

539,303,000港元之款項(二零一一年：828,044,000港元)及12,527,000港元(二零一一年：4,657,000港元)之款項每年按貸款本金分別以香港銀行同業拆息加百分之三(二零一一年：香港銀行同業拆息加百分之三)及倫敦銀行同業拆息加百分之二(二零一一年：倫敦銀行同業拆息加百分之二)計息。餘額則免息。本年度相關利息收入為21,650,000港元(二零一一年：33,314,000港元)。二零一一年，一間共同控制企業所欠付之23,692,000港元已從先前計提之減值虧損撥備中撇銷。
- (viii) 附屬公司信德文化廣場有限公司擁有廣州信德商務大廈百分之百權益，並由本集團佔百分之六十及一家由何鴻樂博士擁有實益權益之公司佔百分之四十。附屬公司同時向兩名股東收取貸款。股東貸款屬無抵押、免息及無固定還款期。
- (ix) 附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與西湖訂立有條件買賣協議，以收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益(附註第二十四(b)項)。西湖由何鴻樂博士實益佔百分之六十，其他獨立第三方佔百分之四十。信德南灣付予西湖之可退還按金500,000,000港元以順延收購完成日，而沒有更改代價或收購之其他條款。收購完成日進一步順延至二零一三年十二月三十一日或之前。

三十八 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員提供界定供款計劃，包括職業退休計劃(「職業退休計劃」)及強制性公積金(「強積金」)計劃。

在強積金計劃下，本集團及其僱員以僱員有關收入之百分之五至百分之十作為強積金計劃供款，而若干僱員之每月供款上限為1,250港元。

本集團亦為澳門之合資格僱員設立一項定額供款退休金計劃。該計劃可僅由僱主一方按僱員每月基本薪金百分之五至百分之十作出供款或由僱主與僱員雙方按僱員每月基本薪金百分之五至百分之十作出供款。

上述強積金計劃及其他公積金計劃下之資產均由獨立信託人管理。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度於綜合收益表中扣除之供款為41,666,000港元(二零一一年：34,430,000港元)。於強積金以外之公積金計劃下，兩年均沒有被沒收之僱主供款以抵銷本集團供款。至結算日止，本集團於職業退休計劃中保留之沒收供款為20,407,000港元(二零一一年：23,089,000港元)。

三十九 承擔

(a) 資本承擔

除綜合財務報表所披露之承擔外，本集團於年終時持有以下資本承擔：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
已簽約但未撥備	2,649	8,879
已批准但未簽約	840	1,729
	3,489	10,608

三九 承擔 (續)

(b) 租賃承擔

在不能取消之營運租約下，未來應付最低租金總額如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
第一年內	29,530	31,539
第二至第五年內	15,932	24,226
	45,462	55,765

根據附註第十四項所詳述之分租協議，一家附屬公司須由二零零八年十二月十五日起向香港機場管理局支付或然租金，於首兩個年度每年按該附屬公司總銷售額之百分之零點一計算，第三至五年每年按百分之三計算，第六年按百分之四點四計算，而剩餘期間直至分租期限屆滿時止每年按百分之五點八計算。

有關租賃酒店樓宇之或然租金付款金額約10,364,000港元(二零一一年：8,870,000港元)計入綜合收益表中。

重新分類作按融資租賃持有之土地及物業以及按營運租賃持有土地之租賃安排概列於財務報表附註第十二項、第十四項、第二十二項及第二十三項。除此等租賃外，本集團之營運租約期介乎一年至六年。

(c) 來年應收最低租金

在不能取消之營運租約下，未來應收最低租金總額如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
第一年內	82,217	108,940
第二至第五年內	109,407	117,105
第五年後	2,743	4,164
	194,367	230,209

本集團之營運租約期介乎一年至二十年。

三九 承擔 (續)

(d) 物業發展承擔

本集團物業發展項目下已簽約之承擔為1,726,000,000港元(二零一一年：741,000,000港元)。

除以上所述者外，本集團尚有以現金3,080,000,000港元(二零一一年：3,080,000,000港元)支付及發行148,883,374股(二零一一年：148,883,374股)本公司普通股之承擔，用作收購澳門南灣澳門塔毗鄰物業地盤(附註第二十四(b)項及第三十七(ix)項)土地發展權之權益。

四十 或然事項及財務擔保

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
本集團代表物業單位買家向金融機構提供擔保	4,536	23,715	4,536	23,715
本公司為附屬公司取得信貸提供擔保	—	—	5,034,825	4,834,825
本公司為本集團取得銀行擔保提供擔保	8,180	7,820	8,180	7,820
一家附屬公司為可換股債券提供擔保 (附註第三十項)	—	—	833,800	1,550,000

除以上所述外，本集團在一份營運協議下為一家共同控制企業尚欠第三者款項向此第三者提供擔保。於結算日，本集團所佔此等或然負債為2,400,000港元(二零一一年：2,300,000港元)。

四十一 財務工具

財務風險管理

本集團業務承擔各種財務風險：信貸風險、流動性風險及市場風險(包括外幣匯率風險、利率風險及價格風險)。本集團整個財務風險管理計劃注重金融市場之不可預測性並試圖減低對本集團表現之潛在不利影響。

風險管理由高級管理層執行。管理層管理並監管該等風險承擔以確保及時而有效地實行合適措施。

(a) 信貸風險

本集團承擔財務資產信貸風險，如交易對手未能履行其責任可能會導致虧損。此等財務資產主要包括應收按揭貸款、聯營公司及共同控制企業欠款、貿易及其他應收賬款、衍生財務資產、銀行存款、現金及銀行結餘。

產生自現金及銀行結餘、衍生財務工具及銀行及金融機構存款之信貸風險以及客戶信貸風險，包括未償還應收賬款及已承諾交易。就銀行及金融機構而言，僅接受信用評級良好之獨立評級機構。本集團乃根據明確並合乎市場需要和客戶業務之信貸政策管理由貿易應收賬款所產生之信貸風險。銷售信貸只會通過協商給予交貿紀錄良好之主要客戶。除出售物業所得款項乃按相關協議之條款收取外，本集團提供予其客戶之信貸期一般為一至六十日。此外，本集團擁有監管程序以保證採取跟進行動收回過期債務。本集團的管理層定期審閱各單項貿易應收賬款的可收回金額，以保證就不可收回金額作出減值撥備。

共同控制企業欠款乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而授出。本集團持續監控共同控制企業之信譽。

四- 財務工具 (續)

(a) 信貸風險(續)

數據概略

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
應收按揭貸款	14,898	7,615	—	—
其他非流動資產(按金及會所會籍除外)	598,034	874,427	9,512,096	9,210,366
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)	1,396,269	176,267	14,092	5,700
衍生財務工具	4,749	—	—	—
現金及銀行結餘	7,681,879	5,348,927	2,476,415	446,775
	9,695,829	6,407,236	12,002,603	9,662,841

於結算日，信貸風險之最高承擔為各財務資產之賬面值。除附註第四十項中所載由本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何可能將本集團或本公司置於重大信貸風險之其他擔保。

其他非流動資產包括共同控制企業欠款為576,000,000港元(二零一一年：852,000,000港元)。本集團有信貸風險集中於一家共同控制企業欠款558,000,000港元(二零一一年：843,000,000港元)。該共同控制企業財務狀況穩健，故此董事認為信貸風險輕微。

應收按揭貸款以物業之第二按揭作抵押，以減低其信貸風險。董事認為本集團之其他財務工具(主要包括現金及銀行結餘)之交易對手均擁有高度之信貸可信性，故此信貸風險有限。董事經參考外部信用評級(如可用)或對方過往違約率資料評估信用度。

概無逾期或減值之財務資產之條款於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度重新協商。

四十一 財務工具 (續)

(b) 流動性風險

本集團承擔財務負債所產生之流動性風險。本集團之政策乃定期監察流動資金需要及遵守貸款契約，並安排足夠資金及現金儲備，以作為營運資金及投資項目之所需現金。此外，本集團亦有備用之銀行信貸以應付突發事項之需要。下表以結算日至合約到期日之剩餘期間為基準分析本集團及企業之非衍生金融負債及按淨額結算衍生金融負債分類為相關到期組別。

二零一二年

	不超過一年 (港幣千元)	一年後 但五年內 (港幣千元)	未折現 現金流量 總額 (港幣千元)	於十二月 三十一日 之賬面值 (港幣千元)
集團				
非衍生財務負債				
銀行借貸	3,185,861	2,934,091	6,119,952	5,950,025
可換股債券	27,515	861,315	888,830	813,379
貿易及其他應付賬款	988,062	—	988,062	988,062
非控股股東貸款	—	1,805,508	1,805,508	1,796,316
	4,201,438	5,600,914	9,802,352	9,547,782
公司				
貿易及其他應付款項	657,655	—	—	657,655

四十- 財務工具 (續)

(b) 流動性風險(續)

二零一一年

	不超過一年 (港幣千元)	一年後 但五年內 (港幣千元)	未折現 現金流量 總額 (港幣千元)	於十二月 三十一日 之賬面值 (港幣千元)
集團				
非衍生財務負債				
銀行借貸	2,038,383	3,920,714	5,959,097	5,765,425
可換股債券	1,601,150	—	1,601,150	1,487,465
貿易及其他應付賬款	639,060	—	639,060	639,060
非控股股東貸款	—	1,817,388	1,817,388	1,798,342
	4,278,593	5,738,102	10,016,695	9,690,292
衍生財務負債				
衍生財務工具	998	—	998	998
	4,279,591	5,738,102	10,017,693	9,691,290
公司				
貿易及其他應付款項	178,346	—	—	178,346

四十一 財務工具 (續)

(c) 市場風險

(i) 利率風險

本集團因計息財務資產及負債受利率變動之影響而承擔利率風險。本集團之政策乃定期監察及管理利率風險，透過維持恰當及穩健之定息及浮息財務資產及負債比率水平，及於重大不利市場利率變動時，償還及／或出售相關定息及浮息之財務資產及負債。

數據概略

集團

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
浮息財務資產／(負債)		
應收按揭貸款	14,898	7,615
共同控制企業欠款	551,830	832,701
銀行結餘及存款	7,356,152	5,052,575
銀行借貸	(5,950,025)	(5,765,425)
非控股股東貸款	(968,072)	(973,389)
	1,004,783	(845,923)
定息財務負債		
可換股債券	(813,379)	(1,487,465)
	(813,379)	(1,487,465)
計息資產／(負債)淨額	191,404	(2,333,388)

四- 財務工具 (續)

(c) 市場風險(續)

(i) 利率風險(續)

公司

	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
浮息財務資產		
附屬公司欠款	236,655	236,033
銀行結餘及存款	2,457,900	428,620
	2,694,555	664,653

敏感度分析

於二零一二年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零一一年：五十基點)，而所有其他因素維持不變，則本集團除稅後溢利及計及發展中物業資本化融資費用之影響後之權益將增加14,300,000港元(二零一一年：增加7,900,000港元)／減少9,000,000港元(二零一一年：減少5,100,000港元)，主要由於浮息財務資產／負債之淨利息收入變動所致。

敏感度分析乃假設利率變動於結算日發生，並應用在該日存在之相關財務工具所承擔之利率風險。利率之變動指管理層對於該日直至下個結算日止期間之合理可能變動之估計。

四十一 財務工具 (續)

(c) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險

本集團因持有以美元(「美元」)、澳門幣(「澳門幣」)及人民幣(「人民幣」)為單位之財務資產及負債而承擔貨幣風險。

數據概略

集團

	美元 (港幣千元)	澳門幣 (港幣千元)	人民幣 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
二零一二年				
可出售投資	26,654	—	298	26,952
銀行存款	57,368	25,368	70,604	153,340
現金及銀行結餘	5,453	117,007	67,558	190,018
貿易及其他應收賬款	1,305	11,119	20,744	33,168
貿易及其他應付賬款	(55,534)	(79,678)	(19,946)	(155,158)
衍生財務工具	4,749	—	—	4,749
	39,995	73,816	139,258	253,069
二零一一年				
可出售投資	34,614	—	—	34,614
銀行存款	15,934	8,222	7,995	32,151
現金及銀行結餘	11,422	97,453	105,322	214,197
貿易及其他應收賬款	5,757	14,775	12,860	33,392
貿易及其他應付賬款	(47,300)	(71,781)	(15,913)	(134,994)
衍生財務工具	(998)	—	—	(998)
	19,429	48,669	110,264	178,362

四- 財務工具 (續)

(c) 市場風險(續)

(ii) 貨幣風險(續)

公司

	美元 (港幣千元)	澳門幣 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
二零一二年 現金及銀行結餘	1,630	249	1,879
二零一一年 現金及銀行結餘	45	4	49

本集團密切地監察及管理貨幣風險，特別是並無與港元(「港元」)(本集團之功能貨幣)掛鈎之貨幣所產生之貨幣風險。

就本集團以美元及澳門幣為單位之財務資產及負債而言，其貨幣持續與港元掛鈎，故本集團對該等貨幣所承擔之貨幣風險極微。本集團以人民幣為單位之財務資產及負債所承擔之貨幣風險歷來及通常並不重大。由於財務資產及財務負債之貨幣主要為各公司之功能貨幣，本集團整體貨幣風險極微，因此並無呈列敏感度分析。

(iii) 股本價格風險

本集團因持有上市及非上市股本證券而承擔股本價格風險。

本集團之政策乃主要運用其剩餘資金投資在有股本價格風險之財務資產，以減低股本價格風險對本集團業務營運及財務狀況之影響，同時亦提高股東回報。本集團持有上市及非上市股本證券為長遠策略性目的。

就上市股本證券而言，本集團定期檢閱上市股本證券之股票價格及公告，包括中期及年度報告，以監測其表現。投資項目之選擇乃根據各自之投資潛力和遠景，並分佈於不同行業。就非上市股本證券而言，本集團檢閱其報告，包括管理報告及年度財務報表，以監測其表現。

四十一 財務工具 (續)

(c) 市場風險(續)

(iii) 股本價格風險(續)

數據概略

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
財務資產，按公平價值				
可出售投資	201,322	190,980	—	—
財務資產，按成本減減值虧損				
可出售投資	815,920	815,622	233,679	233,679
	1,017,242	1,006,602	233,679	233,679

敏感度分析

本集團之股本投資佔按公平價值列入之財務資產百分之九十點七(二零一一年：百分之八十五點八)，此等承擔股本價格風險之投資分類為可出售投資，並於香港及美國認可之證券交易所上市。於二零一二年十二月三十一日，倘股本價格增加百分之十(二零一一年：百分之十)，則本集團之權益將增加 18,300,000 港元(二零一一年：16,400,000 港元)。倘股本價格下跌波幅相同，則本集團之權益將減少 18,300,000 港元(二零一一年：16,400,000 港元)。

敏感度分析乃假設股本價格變動於結算日發生，並應用在該日存在之相關財務工具所承擔之股本價格風險。股本價格之變動指管理層對於該日直至下個結算日止期間之合理可能變動之估計。

四- 財務工具 (續)

(c) 市場風險(續)

(iv) 燃料價格風險

本集團因持有燃料掉期合約而承擔燃料價格風險。本集團之政策乃採用燃料衍生工具，透過對沖某個百分比的預計燃料消耗量，以限制風險程度。於二零一三年約百分之九的預計燃料消耗量於結算日予以對沖。

數據概要

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
財務資產／(負債)，按公平價值		
燃料掉期合約	4,749	(998)

(d) 財務工具類別

於結算日，各財務工具類別之賬面值如下：

	集團		公司	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
財務資產				
貸款和應收賬款(包括現金及銀行結餘)	9,691,080	6,407,236	12,002,603	9,662,841
可出售投資(附註)	1,017,242	1,006,602	233,679	233,679
衍生財務工具	4,749	—	—	—
財務負債				
以攤銷成本計量之財務負債	9,547,782	9,690,292	657,655	178,346
衍生財務工具	—	998	—	—

附註：

若干可出售投資乃按成本列賬(附註第十九項)。

四十一 財務工具 (續)

(e) 公平價值估計

下表分析採用估值法按公平價值列賬之財務工具不同級別之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未調整)(第一級)。
- 資產或負債除了屬於第一級之報價以外之可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察所得之輸入參數(第二級)。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據之輸入參數(即不可觀察輸入參數)(第三級)。

二零一二年

	第一級 (港幣千元)	第二級 (港幣千元)	第三級 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
資產				
衍生工具	—	4,749	—	4,749
可出售投資				
— 股本證券	182,549	—	—	182,549
— 投資基金	14	18,759	—	18,773
	182,563	23,508	—	206,071

二零一一年

	第一級 (港幣千元)	第二級 (港幣千元)	第三級 (港幣千元)	總額 (港幣千元)
資產				
可出售投資				
— 股本證券	163,814	—	—	163,814
— 投資基金	14	27,152	—	27,166
	163,828	27,152	—	190,980
負債				
用作對沖之衍生工具	—	(998)	—	(998)
	163,828	26,154	—	189,982

四十一 財務工具 (續)

(e) 公平價值估計(續)

財務工具於活躍市場之公平價值乃以於結算日之市場報價為基礎。市場視作活躍，倘市場報價可隨時及定期由交易所、交易員、經紀、工業團體、定價服務或監管代理提供，且該等價格為按公平基準實際並定期出現之市場交易。本集團所持財務資產使用之市場報價為收市價。該等工具納入第一級。納入第一級之工具主要包括分類為可出售之股本投資。

財務工具如非於活躍市場交易(例如，場外交易衍生工具)，其公平價值乃使用估值技巧釐定。該等估值技巧盡量使用獲提供之可觀察市場數據，並盡量減少使用實體之特定估計。倘工具之公平價值之全部重大輸入參數均為可觀察，則該工具納入第二級。

倘一項或以上之重大輸入參數並非以可觀察市場數據為基礎，則該工具納入第三級。

財務工具估值所使用之特定估值技巧包括：

- 市場報價或類似工具之交易員報價。
- 衍生財務工具之公平價值取決於由個別財務機構參照貼近市場報價或於結算日估計未來現金流量。
- 釐定餘下財務工具之公平價值使用其他技巧，例如折現現金流量分析。

於本年度，概無於公平價值等級第一級、第二級及第三級之間之重大轉讓。

四二 資本管理

本集團管理資本之目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，繼續為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

本集團積極及定期對資本架構進行檢討及管理。本集團管理其資本架構並因應現時及預期債務及證券資本市場條件、本集團投資策略及機會、預計經營現金流量及資本開支，及基本市場條件對其資本架構作出調整。為了維持或調整資本架構，本集團可能會調整借貸水平、支付予股東之股息，發行新股、發行新債或購回股份。

本集團利用淨現金／負債對經調整資本比率監察其資本架構。淨現金／負債按總負債(包括流動及非流動銀行借貸)減去現金及銀行結餘計算。經調整資本包括本公司擁有人應佔權益內所有項目減去對沖儲備。於二零一二年，本集團之策略為維持穩健之淨現金／負債對經調整資本比率，此策略自二零一一年起未有改變。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之淨現金／負債對經調整資本比率如下：

	集團	
	二零一二年 (港幣千元)	二零一一年 (港幣千元)
銀行借貸(附註第二十八項)	5,950,025	5,765,425
可換股債券(附註第三十項)	813,379	1,487,465
減：現金及銀行結餘(附註第二十六項)	(7,681,879)	(5,348,927)
淨(現金)／負債	(918,475)	1,903,963
本公司擁有人應佔權益	19,996,728	15,904,627
加：對沖儲備(附註第三十四項)	—	355
經調整資本	19,996,728	15,904,982
淨(現金)／負債對經調整資本比率	(4.6%)	12.0%

四三 關鍵會計估計及判斷

本集團在編製財務報表之過程中作出適當之估算、假設及判斷。此等估算乃根據過往經驗及其他因素而作出，其他因素包括在此情況下對將來事件相信為合理之期望，而按定義對將來事件之期望很少與相關之實際結果相等。對資產及負債賬面值有重要影響之估算及假設如下：

(a) 投資物業估值

每項投資物業之公平價值於每個結算日由獨立專業估值師按其市場價值獨立評估。公平價值之最佳證明為類似物業在活躍市場之現行價格。倘並無該等資料，有關金額按一系列合理公平價值估計釐定。估值師依據折現現金流量分析及收入成本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業之公平價值反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。該公平價值按相同基準亦反映有關物業之預期任何現金流出。

(b) 商譽之估計減值

根據附註第二(d)項所述之會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單元之可收回金額乃按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算包括貼現率、未來收益及成本增長率。

(c) 物業、機器及設備之可用年期

本集團之管理層釐定物業、機器及設備之估計可用年期及相關之折舊支出。此估算乃根據類別與功能類同之物業、機器及設備之實際可用年期之過往經驗而釐定。創新科技可導致重大改變。管理層會因應與先前估算不同之可用年期而改變其折舊支出，同時亦會撇除或撇減已廢棄或變賣之過時或非策略資產。

(d) 所得稅

本集團需要在某些司法權區繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及之最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件之最終稅務後果與最初記錄之金額不同，此等差額將影響作出此等稅務釐定期間之本期稅項和遞延稅撥備。

遞延稅項資產之確認主要涉及稅項虧損，並取決於對可用於抵銷可動用稅項虧損之未來應課稅溢利之預期，但實際應用結果可能有所不同。

四三 關鍵會計估計及判斷 (續)

(e) 可出售投資之減值

本集團在釐定一項可出售投資是否減值時，依循《香港會計準則》第39號之指引。此項釐定需要重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)該項投資之公平價值低於其成本之持續時間和數額，以及接受投資者之財政健全情況和短期業務前景，包括之因素例如行業和範疇表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等。

(f) 未上市可出售投資之公平價值估計

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

(g) 應收款項之減值

本集團基於應收貿易賬款和其他應收款之可回收性，計提減值撥備。當有重大事項或情況變化顯示餘額或不能收回時便作出減值撥備。對呆賬之識別需要運用判斷和估計。當預期與初次判斷相異時，這種差異將影響估計變化期間應收款項賬面值和呆賬費用。

(h) 存貨之估計可變現淨值

釐定本集團之物業存貨及作銷售用途之用作發展或發展中物業是否需要撥備時，本集團考慮此等物業之最近市場環境及估計之市值(即估計銷售價減估計銷售費用)減估計完成此物業之成本(適用於用作發展或發展中物業)。如估計市值低於其賬面值，則作出撥備。就零件及其他存貨而言，管理層審閱存貨清單，並識別出不再適合使用或可變現淨值縮減之過時及變動緩慢之存貨項目。

撥備乃經參考該等所識別存貨之最新市值後作出。此外，管理層進行存貨檢討，並就過時項目作出必要之撇減。

四四 結算日後事項

於二零一二年十月二十九日，本集團成功以770,000,000港元投得位於信德中心商場4樓402室之物業。此交易於二零一三年一月完成，以本集團內部資源及銀行貸款撥付。於二零一二年十二月三十一日，就該購買作出77,000,000港元之按金(附註第二十一項)。

於二零一三年二月二十日，本集團一間全資附屬公司(「發行人」)成立一項1,000,000,000美元(相當於約7,750,000,000港元)中期票據(「中期票據」)計劃。中期票據可由發行人不時發行，並將由本公司無條件不可撤回擔保。於二零一三年三月七日，本集團透過向專業投資者以票面年利率為5.7厘發行400,000,000美元(相當於約3,100,000,000港元)之中期票據，用作撥付新投資機會及一般營運用途。該票據將於二零二零年三月七日到期。

四五 比較數字

綜合收益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表之若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。重新分類對本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之權益總值，或對本集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之溢利及現金及等同現金之變動淨額並無影響。

四六 通過財務報表

本財務報表經董事會於二零一三年三月二十五日通過並授權發出。

四十七 主要附屬公司、聯營公司及合營投資

	註冊地點/主要經營地點	發行及 已繳足普通 股本/註冊資本	本集團 所佔股權百分比 二零一二年	本集團 所佔股權百分比 二零一一年	主要業務
地產—香港					
Goform Limited	香港	2港元	100	100	物業投資
裕恩發展有限公司 ^{^^}	香港	1港元	100	100	物業發展
可時發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
Iconic Palace Limited	香港	20港元	100	100	物業投資
才雄投資有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股及財務管理
隆益投資有限公司	香港	100港元	51	51	物業投資及發展
信德發展有限公司	香港	27,840,000港元	100	100	投資控股
Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited	香港	2港元	100	100	物業投資及管理
信德物業管理有限公司	香港/香港—澳門	2港元	100	100	物業管理
地產—澳門					
Ace Wonder Limited	英屬處女群島/澳門	1美元	100	100	投資控股
基城投資有限公司 [^]	英屬處女群島/澳門	10,000美元	51	51	物業投資及酒店發展
信德南湖投資有限公司	澳門	澳門幣25,000元	100	100	物業發展
Eversun Company Limited	香港/澳門	200港元	100	100	物業投資
氹仔新城市發展有限公司 ^{^^}	澳門	澳門幣10,000,000元	100	100	物業投資及發展
東豪集團有限公司	英屬處女群島/澳門	1美元	100	100	投資控股及財務管理
信德南灣投資有限公司	澳門	澳門幣25,000元	100	100	物業發展
天惠發展有限公司	澳門	澳門幣100,000元	79	79	物業投資及發展
Winning Reward Investments Limited	英屬處女群島/澳門	1美元	100	100	投資控股及財務管理
地產—國內					
廣州信德房地產有限公司	中國	130,000,000港元 [®]	60	60	物業投資
信德文化廣場有限公司	香港	10港元	60	60	投資控股
Perennial Tongzhou Development Pte. Ltd ^{®®}	新加坡	382,190,002坡元	31.6	—	投資控股

四七 主要附屬公司、聯營公司及合營投資 (續)

	註冊地點/主要經營地點	發行及 已繳足普通 股本/註冊資本	本集團 所佔股權百分比 二零一二年	本集團 所佔股權百分比 二零一一年	主要業務
運輸					
華顯投資有限公司	香港/香港-澳門	2港元 2港元 ⁺	42.6	42.6	航運
遠東水翼船務有限公司	香港/香港-澳門	2,000港元 5,000,000港元 ⁺	42.6	42.6	航運
Glowfield Group Limited	英屬處女群島	27美元	42.6	42.6	投資控股
港澳飛翼船有限公司	香港/香港-澳門	10,000,000港元	42.6	42.6	航運
Interdragon Limited	英屬處女群島	10,000美元	60	60	投資控股
海洋造船工程有限公司	香港	200港元 100,000港元 ⁺	42.6	42.6	建造及修理船舶
信德中旅輪船有限公司	英屬處女群島	2美元	42.6	42.6	投資控股
信德中旅船務管理有限公司	香港/香港-澳門	200港元 1,000,000港元 ⁺	42.6	42.6	船務管理
信德中旅船務投資有限公司	英屬處女群島	10,000美元	42.6	42.6	投資控股
信德輪船有限公司	香港	2港元	100	100	投資控股
旭萊有限公司	香港/香港-澳門	1港元	42.6	42.6	航運
大德興船務有限公司	香港/香港-澳門	200港元 5,200,000港元 ⁺	42.6	42.6	航運
祺來有限公司	香港/香港-澳門	1港元	42.6	42.6	航運
信德中旅澳門輪船有限公司	英屬處女群島/ 香港-澳門	1美元	42.6	42.6	航運
信德中旅船務管理(澳門)有限公司	澳門	澳門幣 10,000,000元	42.6	42.6	船務管理
STCT 信德中旅渡輪服務(澳門)有限公司	澳門	澳門幣 100,000元	42.6	42.6	航運
酒店及消閒					
信德娛樂服務股份有限公司	澳門	澳門幣 1,000,000元	100	100	物業持有
信德旅遊有限公司	香港	2,000,000港元	100	100	旅行社服務
海島旅遊發展有限公司*	澳門	澳門幣 200,000,000元	35	35	酒店及高爾夫球會所業務
合天集團有限公司**	香港	10,000港元	70	70	酒店發展及經營
財務					
京熹集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	財務管理
信德財務有限公司	香港	2港元	100	100	財務管理
Step Ahead International Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100	100	一般投資

四十七 主要附屬公司、聯營公司及合營投資 (續)

上表所列乃董事認為對本集團之業績及資產淨值有相當影響之主要附屬公司、聯營公司及合營投資。

除信德輪船有限公司、信德發展有限公司、Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited 及 Winning Reward Investments Limited 為本公司直接擁有之全資附屬公司外，上表所列其他附屬公司、聯營公司及合營投資均為間接擁有。

+ 沒有投票權之遞延權益股

@ 註冊資本

聯營公司

^ 合營投資

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

@@ 於年內新成立之聯營公司

五年財務概要

	二零一二年 (港幣百萬元)	二零一一年 (港幣百萬元)	二零一零年 (港幣百萬元)	二零零九年 (港幣百萬元)	二零零八年 (港幣百萬元)
綜合收益表					
營業額	5,495	2,968	3,097	3,066	4,182
本公司擁有人應佔溢利	2,563	781	867	2,891	101
股息總額	254	120	130	456	29
綜合資產負債表					
非流動資產	13,950	11,621	11,312	11,708	9,209
流動資產	20,304	17,683	15,852	14,662	15,352
流動負債	(4,717)	(4,270)	(4,184)	(2,908)	(3,392)
非流動負債	(6,509)	(6,596)	(5,291)	(6,987)	(7,140)
資產淨值	23,028	18,438	17,689	16,475	14,029
股本	747	543	543	506	564
股份溢價	8,851	7,449	7,449	6,890	6,802
儲備	10,145	7,793	7,167	6,369	4,421
擬派股息	254	120	130	378	29
本公司擁有人應佔權益	19,997	15,905	15,289	14,143	11,816
非控股權益	3,031	2,533	2,400	2,332	2,213
權益總值	23,028	18,438	17,689	16,475	14,029
發行及已繳足股份數目(百萬股)	2,987	2,172	2,172	2,024	2,257

截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字並未經重列以反映於二零一一年採納新訂／重訂香港財務報告準則，因董事認為此舉並不實際。

業績數據		(重新列賬)*			
每股盈利(港仙)					
—基本	88.7	31.7	42.1	135.2	4.4
—攤薄後	85.2	31.5	41.4	132.8	4.3
每股股息(港仙)					
—中期	—	—	—	3.8	—
—末期	8.5	4.0	6.0	18.7	1.3
盈利派息比率	10.4	7.9	7.0	6.0	3.4
流動資產與流動負債比率	4.3	4.1	3.8	5.0	4.5
資本與負債比率(%)	不適用	12.0	18.0	21.4	38.1
本公司擁有人應佔					
權益回報率(%)	12.8	4.9	5.7	20.4	0.9
每股資產淨值(港元)	7.7	8.5	8.1	8.1	6.2

* 截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股盈利已重新列賬以反映於截至二零一二年十二月三十一日止年度之供股影響。
截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利未經重列。

發行及已繳足股份數目乃根據結算日已發行股份釐定。

資本與負債比率即淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比例。

	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年
各部門職員					
總公司	213	210	201	197	206
地產	399	385	411	531	362
運輸	2,158	1,839	1,587	1,684	1,844
酒店及消閒	453	452	427	457	441
投資	43	44	51	39	27

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