

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號：242



圓融不息  
Circle of Inclusivity

2021

信德集團有限公司年報  
Shun Tak Holdings Limited Annual Report



## 目錄

2	公司組織資料
3	集團發展
8	管理層簡介
13	財務摘要及日誌
14	大事記要
16	主席報告書
18	業務回顧
40	發展近況及展望
42	企業社會責任
50	主要物業表
56	集團財務回顧
61	董事會報告
74	企業管治報告
88	薪酬委員會報告
89	提名委員會報告
90	審核及風險管理委員會報告
104	獨立核數師報告
113	綜合收益表
114	綜合全面收益表
115	綜合資產負債表
117	綜合權益變動表
119	綜合現金流量表
121	財務報表附註
209	五年財務概要

---

### 過往表現及前瞻性陳述

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

---



# 圓融不息

圓滿通融，則和氣誠心，萬事可達，既為信德集團立業半世紀以來一直持守的宗旨，亦與集團務實、創新、誠信、包容的作風不謀而合。

集團擅於體察民生所需，因時制宜開發地產、運輸、酒店與投資業務，以企業優勢與資源服務國家和人民，與持份者攜手創值，致力促進區域融合，為推動國家的繁榮發展作貢獻。



# 公司組織資料

## 董事會

**何超瓊女士**  
集團行政主席兼董事總經理

**何厚鏘先生**  
獨立非執行董事

**何柱國先生**  
獨立非執行董事

**吳志文先生**  
獨立非執行董事

**葉家祺先生**  
獨立非執行董事

**何超鳳女士**  
執行董事兼副董事總經理

**何超蓮女士**  
執行董事

**岑康權先生**  
執行董事

**尹顯璠先生**  
執行董事

## 審核及風險管理委員會

**何厚鏘先生** (主席)  
**吳志文先生**  
**葉家祺先生**

## 薪酬委員會

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

## 提名委員會

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

## 公司秘書

**曾美珠女士**

## 註冊辦事處及聯絡資料

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

## 核數師

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

## 律師

諾頓羅氏富布萊特

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國銀行澳門分行  
星展銀行，新加坡  
華僑銀行，新加坡  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
南洋商業銀行有限公司

## 股份過戶登記處

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

## 股份掛牌

本公司之股份在香港聯合交易所有限公司上市買賣。



## 集團發展

信德集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「集團」)是具領導地位的上市大型綜合企業，核心業務包括地產、運輸、酒店及消閒與投資。集團於一九七二年成立，並自一九七三年起在香港聯合交易所上市(HKSE 242)。



地產



運輸



酒店及消閒



投資



## 集團發展

### 地產

集團在澳門與香港地產市場的發展同樣成績斐然。集團是擁有最龐大的澳門可供發展樓面面積的香港上市公司之一，在澳門地產市場佔重要位置，擁有一系列物業發展項目。集團亦積極擴展於大中華房地產市場的業務，於北京市通州和東直門、上海閔行區、前灘和靜安區、珠海橫琴新區、天津西青區及雲南呈貢區開發投資項目。

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

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

位於氹仔的濠庭都會是澳門最大型的豪華住宅發展項目之一。項目包括了時尚的住宅單位、世界級的園林和會

所設施。首四期發售時廣受市場歡迎。濠庭都會最後一期項目 — 濠尚，其住宅部分座落於一個總樓面面積逾六十五萬五千平方呎的大型時尚購物中心星皓廣場之上。集團與阿布扎比投資局共同投資發展星皓廣場。購物中心在開業後，發展為當地零售業樞紐，服務氹仔社區。

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

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

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

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

二零二零年十二月，集團購入橫琴綜合發展項目餘下的百分之三十權益，成為該項目的全資擁有人。橫琴綜合發展項目位於廣東自由貿易區內的珠海市，在粵港澳大灣區的發展藍圖下，該項目享有無可比擬的交通優勢，直接與連接澳門的口岸及商業設施連繫。廣珠城際鐵路自二零二零年八月啟用後便延伸至該項目，而澳門及橫琴輕軌亦將可直達該址。該地塊將發展成為集辦公大樓、零售設施、酒店及住宅於一身的綜合性地標項目。

上海前灘31由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發。該項目總建築面積達十四萬零五百平方米，將發展成匯聚辦公大樓、零售空間、地庫零售設施以及





一間提供二百零二間客房、由雅辰酒店集團管理的五星級酒店於一身的綜合項目。項目落成後，文化演藝中心將設有一個演奏廳及多個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。

二零一八年，集團與鵬瑞利集團有限公司結成策略合作，共同在中國高鐵沿線地段開發以醫療保健用途為主的大型綜合發展項目——天津南高鐵站綜合發展項目及昆明南高鐵站綜合發展項目。兩個項目將發展成一站式區域醫療中心及商業樞紐，提供醫療、保健及老年護理等設施，同時融入酒店休閒及零售元素。

二零二零年，集團與華潤置地有限公司組成策略合作，收購位於上海市靜安區一個綜合發展項目的百分之四十實際權益。該項目由四幅地塊組成，總面積合共約六萬五千六百九十二平方米，可建總樓面面積約三十二萬九千平方米。項目坐落於上海核心商業區，毗連外灘、陸家嘴等主要觀光景點及中央商務區，計劃將發展成匯聚住宅、辦公大樓、商業及文化大樓、地下購物

商場及中央綠化公園的綜合發展項目。二零二一年一月，集團進一步收購項目百分之十的實際權益，把持有該項目的股權增加至百分之五十。

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

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

二零一八年，集團成功投得位於新加坡市中心黃金地段的兩個可重建住宅物業，分別計劃發展為坐落湯姆林森路18號、鄰近烏節路購物帶的柏皓，以及位處那森路14A、14B及14C號、鄰近大使館及優質洋房的尊尚地段，被譽為新加坡高尚住宅區之一的蘭心居。兩個物業計劃發展成為豪華住宅公寓出售。

## 運輸

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

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





## 集團發展

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

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

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

### 酒店及消閒

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

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

集團持有香港天際萬豪酒店的百分之七十權益。該酒店設有六百五十八間客房，毗鄰香港國際機場及亞洲國際博覽館。

新加坡雅辰酒店是集團進軍新加坡酒店業的首個項目。該物業毗鄰當地中央商務區及主要旅遊景點，將發展成提供一百四十二間客房的五星級豪華酒店。

由集團管理、屢獲殊榮的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」），是澳門的主要會展及旅遊目的地。除會展服務外，澳門旅遊塔亦提供各式各樣

的餐飲選擇、全城最佳的觀光點、全面的購物體驗，以及全球最高的商業笨豬跳設施。

二零一三年，集團成立雅辰酒店集團有限公司（「雅辰」），為酒店業主及發展商提供酒店管理服務方案，並開創及管理一系列富有亞洲藝術及文化特色的豪華酒店品牌。此策略性擴展不但加強集團在酒店服務業的影響力，也抓緊了亞洲旅遊市場蓬勃發展的機遇，尤其是日漸富裕、具品味及經常外遊的中國旅客所帶來的良機。雅辰現管理八個項目（五間雅辰品牌酒店及三間非品牌酒店），並有十一間物業在建中，當中包括由集團持有或以管理服務合約營運管理的物業，分別位於新加坡、上海、重慶、橫琴及蘇州。雅辰品牌酒店分別為澳門雅辰酒店（前稱金麗華酒店）、北京東直門雅辰悅居酒店、上海虹橋雅辰悅居酒店、上海虹橋雅辰緹酒店及臨港東縵國際公寓；非品牌酒店為澳門鷺環海天度假酒店及位於夏威夷的卡阿納帕利海灘酒店及種植園旅店。

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



上海臨港雅辰悅居酒店



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

上海虹橋雅辰緹酒店同樣位於上海萬象城綜合商業發展區。酒店設有三百零三間客房，為崇尚卓越服務又價格相宜的旅客而設。

由集團營運、擁有一百二十八間客房的臨港東縵國際公寓於二零二一年十二月投入服務。公寓位於中國(上海)自由貿易試驗區臨港新片區；該片區的先進科技產業和新金融、貿易、經濟發展，勢將走在國家前列。

信德集團附屬公司雅辰於二零一八年推出會員制優質會所 — 雅辰會，提供全面的商務及消閒設施，包括餐廳及酒吧、康樂活動室，以及多間設備完善的多用途活動室，適合舉辦商務及私人活動。

## 投資

集團於澳門及香港擁有多元化的重要投資，包括持有澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)約百分之十五點八的實際股權；澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司(「澳博控股」)約百分之五十三點九的實際股權；澳博控股則實際上擁有澳娛綜合度假股份有限公司(前稱「澳門博彩股份有限公司」)的百分之百的經濟權益。澳娛綜合度假股份有限公司持有為六個獲澳門特區政府批給經營娛樂場博彩牌照的營運商之一的澳門博彩股份有限公司的全部權益。

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

集團的零售業務，Retail Matters Company Limited於澳門擁有知名國際品牌玩具「反」斗城的銷售權。隨著二零二零年位於星皓廣場的旗艦店開幕，澳門玩具「反」斗城繼續是當地業

界的先鋒，其三個分別位於星皓廣場、澳門旅遊塔及議事亭前地的分店，面積合共超過四萬平方呎。公司亦收購意大利雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」，成為品牌的環球擁有人，進一步拓展集團零售業務。

二零二一年六月，集團與鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」)的主要股東簽訂了買賣協議，收購鳳凰衛視已發行股本約百分之十六點九三，現金作價約港幣五億一千六百萬元。鳳凰衛視為具有完整架構的全媒體集團，相關多元化業務已延伸至動漫、遊戲、數字科技、文創、雲技術服務、教育、展覽等領域。收購已於二零二一年六月二十二日完成，鳳凰衛視成為集團的聯營公司。

二零二一年，集團與WM Motor Holdings Limited(「WMMH」)通過簽訂購股協議及換股協議，投資收購約百分之二的WMMH股權。WMMH(透過旗下子公司)主要在中國內地生產及售賣電動汽車。





## 管理層簡介

### 何超瓊女士

銀紫荊星章、太平紳士  
集團行政主席兼  
董事總經理  
五十九歲

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

何超瓊女士為信德中旅船務投資有限公司董事會之副主席、行政總裁兼董事，及該公司執行委員會之主席，直接掌管本集團旗下包括渡輪及旅遊車的交通運輸業務。彼亦是信德船務有限公司\*、Renita Investments Limited\*、Oakmount Holdings Limited\*、Beeston Profits Limited\*、Classic Time Developments Limited\*及Megaproper Investments Limited\*之董事、澳門旅遊塔會展娛樂中心之主席、澳門航空股份有限公司之董事，及澳門國際機場專營股份有限公司之董事局副主席。彼亦為美高梅中國控股有限公司的聯席董事長及執行董事、鳳凰衛視投資(控股)有限公司的副主席及非執行董事(兩家公司均於香港聯

合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)，以及葡萄牙博彩上市公司Estoril-Sol, SGPS, S.A.的董事會主席。彼曾為星島新聞集團有限公司之獨立非執行董事(於聯交所主板上市)。

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屬下全聯旅遊業商會執行會長及女企業家商會副會長。在香港，彼為香港各界婦女聯合協進會主席及香港中華總商會選任會董。在澳門，彼為澳門中華總商會副會長、澳門會議展覽業協會副會長、世界旅遊經濟研究中心主席以及世界旅遊經濟論壇副主席兼秘書長。在國際上，彼亦是世界旅遊及旅行理事會執行委員會委員，並於二零一八年十月獲聯合國世界旅遊組織委任為旅遊大使。

何超瓊女士分別於二零一五年七月一日及二零二零年十月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及頒授銀紫荊星章，於二零一九年九月獲澳門特別行政區政府頒發旅遊功績勳章。

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，於二零一三年十一月獲華中師範大學政治傳播學院委任為榮譽教授，於二零一四年六月獲頒授香港演藝學院榮譽院士及於二零一五年九月獲頒授香港大學名譽大學院士。

何超瓊女士乃本公司執行董事兼副董事總經理何超鳳女士及本公司執行董事何超蓮女士之胞姊。

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



## 何厚鏘先生

F.C.P.A., B.A., A.C.A.

獨立非執行董事

六十六歲

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

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

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

彼為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。

## 何柱國先生

大紫荊勳賢

獨立非執行董事

七十二歲

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。

何柱國先生參與多項公共事務。彼為中國人民政治協商會議全國常務委員會委員及中國山東省政府經濟顧問。彼為中國北京大學名譽校董及對外經濟貿易大學校董。彼亦為香港中華廠商聯合會名譽會董。何柱國先生曾為星島新聞集團有限公司(於聯交所主板上市)之主席兼執行董事。

於二零一四年七月一日，何柱國先生獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

## 吳志文先生

獨立非執行董事

六十三歲

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

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

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



## 管理層簡介

### 葉家祺先生

獨立非執行董事  
五十七歲

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

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

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

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

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

### 何超鳳女士

銅紫荊星章  
執行董事兼  
副董事總經理  
五十七歲

何超鳳女士自一九九四年加入本集團，並於同年獲委任為本公司執行董事。彼於一九九九年獲委任為本集團副董事總經理及財務總監。何超鳳女士為本公司執行委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員及本公司若干附屬公司之董事。

何超鳳女士除參與本集團之策劃及開發外，也負責本集團整體之財務活動，以及物業發展、銷售及投資。

何超鳳女士為信德船務有限公司\*、Renita Investments Limited\*、Oakmount Holdings Limited\*及Megaprosper Investments Limited\*之董事。彼亦為澳娛綜合度假股份有限公司(前稱澳門博彩股份有限公司)董事局之主席，及其控股公司澳門博彩控股有限公司之主席兼執行董事，該公司於聯交所主板上市。

何超鳳女士自二零二二年一月獲委任為司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員。

何超鳳女士為香港地產建設商會之副會長及執行委員會委員、香港地產行政師學會之會員、澳門建築置業商會之副會長、香港中華總商會之會員及婦女委員會委員、澳門中華總商會之會董、香港董事學會之資深會員、香港



## 何超蓮女士

銅紫荊星章

執行董事

五十四歲

加拿大商會諮議會成員、保良局庚子年主席及辛丑年顧問、香港芭蕾舞團主席、多倫多大學(香港)基金有限公司主席及董事暨該獎學金選拔委員會主席、多倫多大學羅特曼管理學院國際院長諮詢委員會主席、愛丁堡獎勵計劃全球委員會委員、香港女童軍總會名譽副會長及香港各界婦女聯合協進會名譽會長。

何超鳳女士於二零二一年七月一日獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

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

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

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

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

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

何超蓮女士為信德船務有限公司\*之董事。彼亦為宏海控股集團有限公司之主席及執行董事，該公司於聯交所創業板上市。

何超蓮女士自二零一七年獲委任為平等機會委員會委員及公民教育委員會委員。彼自二零一八年一月獲委任為香港演藝學校董會成員。於二零二一年十二月，彼獲委任為醫院管理局成員。

在香港，何超蓮女士的社會職務包括伊利沙伯醫院管治委員會委員、香港地產行政師學會前會長、英國特許房屋經理學會亞太分會會員、香港中華總商會常務會董及婦女委員會副主席、港區婦聯代表聯誼會副會長、香港各

界婦女聯合協進會執行委員、東華三院陳兆民中學辦學團體校監、香港義工聯盟常務副主席、香港各界扶貧促進會常務副會長、香港島各界聯合會常務副理事長、香港太極青年慈善基金董事及香港女童軍總會名譽副會長及執行委員會委員。何超蓮女士亦持有地產代理(個人)牌照。

何超蓮女士於二零一六年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

在澳門，何超蓮女士為澳門物業管理業商會常務副會長、澳門國際品牌企業商會副監事長、澳門中華總商會常務理事和婦女委員會副主任、澳門鏡湖醫院慈善會理事及世界旅遊經濟研究中心副理事長。彼自二零二零年九月獲委任為坦桑尼亞聯合共和國駐中華人民共和國澳門特別行政區名譽領事。

在國內，彼為中國人民政治協商會議遼寧省委員會常務委員及廣東省婦女聯合會第十三屆執行委員會副主席。

何超蓮女士持有美國佩珀代因大學電訊學及心理學雙學士學位。彼於二零一八年十月獲頒授香港大學名譽大學院士。

## 管理層簡介

### 岑康權先生

執行董事  
六十七歲

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

\* 信德船務有限公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。

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

岑康權先生為信德船務有限公司\*之董事及澳門博彩控股有限公司(於聯交所主板上市)之執行董事。

岑康權先生持有美國加州柏克萊大學之工商管理碩士學位。

\* 信德船務有限公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。

### 尹顯璠先生

執行董事  
五十九歲

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

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

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



## 財務摘要及日誌

### 二零二一年財務摘要

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
收益	4,829,794	4,190,309
本公司擁有人應佔溢利	962,431	262,440
權益總值	38,217,814	37,915,549
每股盈利(港仙)		
— 基本	31.9	8.7
— 攤薄後	31.9	8.7
每股股息(港仙)	—	—
每股資產淨值(港元)	12.7	12.5

每股基本盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數3,020,898,141股(二零二零年：3,021,479,785股)計算。由於本公司的購股權對截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股基本盈利具反攤薄性影響，故每股基本與全面攤薄後盈利相同(二零二零年：相同)。

### 二零二二年財務日誌

公佈二零二一年年度業績	二零二二年三月二十五日
以確認股東可出席股東週年常會並於會上投票的資格	
遞交過戶文件以作登記之最後期限	二零二二年六月二十二日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零二二年六月二十三日至二零二二年六月二十九日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二二年六月二十九日
股東週年常會	二零二二年六月二十九日
公佈二零二二年中期業績	二零二二年八月

## 大事記要

### 一月

● 集團增持位於上海蘇河灣的綜合發展項目的百分之十實際權益至百分之五十權益。

### 二月

● 澳門文華東方酒店在《二零二一年福布斯旅遊指南》星級評選中的酒店、餐廳及水療界別，獲得三項五星榮譽。

### 五月

● 柏皓於五月推售時取得滿意成績，二零二一年全年售出三十一個單位，包括三個頂層單位。

### 六月

● 信德中旅船務投資有限公司提前終止營運屯門客運碼頭的租賃協議。

● 集團完成收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司已發行的股本約百分之十六點九三，現金作價約港幣五億一千六百萬元。

### 七月

● 澳門海上遊推出「媽閣—路環」航線。

### 八月

● 澳門玩具「反」斗城星皓廣場旗艦店增設「FunPark」娛樂中心。





## 2021

## 九月

香港天際萬豪酒店在「世界旅遊獎」中獲選為「二零二一年香港領先機場酒店」，以及獲「世界奢華酒店大獎」評選為「二零二一年香港奢華機場酒店」。

## 十月

集團與WM Motor Holdings Limited (「WMMH」) 通過簽訂購股協議及換股協議，投資收購約百分之二的WMMH股權。

## 十二月

柏皓於「第十六屆PropertyGuru亞洲不動產獎總決賽」中獲得「最佳公寓住宅開發專案(亞洲)」獎項。

澳門旅遊塔會展娛樂中心慶祝二十周年誌慶。

由集團管理的臨港東縵國際公寓投入營運。

香港天際萬豪酒店訂約成為機組人員專用的隔離酒店。

噴射飛航與中國內地夥伴簽訂管理協議，代理營運往來珠海及香港航線服務。

Stecco Natura Gelaterie 於大館開設了一間新的意式雪糕門店。



# 主席報告書



## 各位股東：

二零二一年已經是全球對抗新冠肺炎疫情及其帶來深遠的經濟影響的第二個年頭了。雖然在首季度時本地的衛生威脅稍為緩和，基本上，經濟從多個月來的低潮有所回升，讓我們始見復蘇之勢，但多個行業，尤其是旅遊業仍然遭受嚴峻衝擊。集團擁有規模龐大的跨境交通和酒店及消閒業務，受制於邊境長期關閉，業績持續受壓。然而，我們憑著多年來於不同領域建立的均衡市場組合，展現穩健和創新價值的實力；特別在中國內地、澳門和新加坡的地產項目，取得令人滿意的銷售和租賃收入，在年內為集團帶來正面的貢獻，令收益錄得穩健增長。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔溢利為港幣九億六千二百萬元（二零二零年：港幣二億六千二百萬元），每股基本溢利

則為三十一點九港仙（二零二零年：八點七港仙）。鑑於二零二二年集團將要面對不利環境及對未來發展的資本需求，董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息（二零二零年：無）。年內董事會並無宣派中期股息。

二零二一年，地產部門受惠於多個住宅項目的銷售成果。在澳門，年內累積售出百分之九十八的濠珀單位及百分之八十六的濠尚單位。在中國內地，集團開始把於橫琴綜合發展項目售出的四百二十一個住宅單位，以及於蘇河灣綜合發展項目售出的二百二十四個住宅單位，交付予買家。在新加坡，三十一個柏皓的單位和兩個蘭心居的單位已錄得成交。集團取得的好成績，主要源於我們專注收購優質地段項目的策略，以及我們的品牌知名度在市場日益提升。在其他地區，

我們跟當地的領先發展商的策略性合作，亦取得成果。多個將於二零二二年落成的主要綜合發展項目，現正作預售或招租；這些項目包括通州綜合發展項目的公寓、前灘31的辦公樓，以及蘇河灣綜合發展項目的辦公大樓及零售空間。預期此等項目將為集團帶來長遠和穩定的經常性租賃收入。

集團方面對手頭上項目以及所在市場的強勁基礎條件充滿信心，另一方面我們亦密切關注不同阻礙發展的因素，包括中國內地收緊房貸信用的政策，以及新加坡為控制住宅價格攀升而推出的降溫措施。集團將以靈活及分階段的模式，按市場的情況，開展銷售及招租計劃。

過去兩年，香港的海上邊境口岸維持關閉，及區域旅遊持續受嚴格的隔離措施影響，令集團的運輸部門錄得嚴



“集團取得的好成績，主要源於我們專注收購優質地段項目的策略，以及我們的品牌知名度在市場日益提升。”

重虧損。Omicron病毒株肆虐社會，令原本的嚴峻局勢，雪上加霜；根據疫情擴散程度和速度，我們預料二零二二年對該行業來說，更加挑戰重重，如履薄冰。為能駕馭當前的逆境，該部門實行了架構重組、調整船隊及其他人手控制等措施，把營運開支減至疫前百分之五十八的水平。儘管面對當前的困難，我們仍全力支持大灣區的長遠發展增長。我們跟合作夥伴——香港中旅國際投資有限公司策略性地整合我們的資源以及陸路及海路交通網絡，以為更好地配合區域的未來出行模式。

二零二一年初時開局良好，當時疫情受控，積壓的需求開始釋放，集團的酒店物業組合，特別是在中國內地的入住率錄得令人鼓舞的改善。然而，零星的疫情個案繼續拖垮旺季的需求；雖然我們最初有較樂觀的預期，但跨

省遊的禁令，以及直至十二月時Omicron病毒株進一步打擊該行業，窒礙了復蘇步伐。儘管如此，市場預測二零二二年將會有強勁的復蘇，預期本地遊將回復至疫前百分之七十的水平。我們的雅辰酒店集團（「雅辰」）以把握此復蘇為目標，將於二零二二年在中國內地主要區域推出五間新的酒店物業。至二零二二年底，雅辰將以七間物業在上海建立重要據點。品牌群集效應將提升集團在中國旅客群中的聲譽，並準備在其他亞洲市場推出新酒店，例如於二零二三年旗艦開幕的新加坡雅辰酒店。

本人代表董事會衷心感謝各位員工的堅韌不拔和持續專注、客戶的信任，以及各位股東的支持。在這個跌宕起伏的時代，商業環境困難重重，信德將繼續以審慎穩重的態度，維持資本及流動性，讓我們以最佳的定位捕捉

快將來臨的復蘇。我深信，我們能以獨特規模和定位，為我們的持份者，特別是我們的股東，創造和帶來更高價值。雖然在這艱巨和不穩定的時期，我們可以想像前路崎嶇，但我堅信我們為未來投進的資源定必獲得回報，並祈望得到各位的持續支持。

多謝大家。

承董事會命

集團行政主席兼董事總經理

何超瓊

二零二二年三月二十五日







# 方圓可施

地 產

集團用心鑄造優質物業，涵蓋跨產業綜合發展及住宅項目，配合卓越物管與禮賓配套服務，為業戶提供優質的生活享受。從大中華區以至海外，集團物業皆本著以人為本、和諧共融的理念，塑造怡然愜意的生活新標準。



## 業務回顧

### 地產

房地產行業在二零二一年普遍維持強韌表現。縱然仍受到新冠肺炎疫情的影響，但持續低利率的環境支撐住宅單位的交投量，市場的高流動性亦繼續為房價及成交量帶來支持。此外，中國內地、香港及澳門的疫情大致受控，令日常民生局部回復正常。隨著本地消費改善，整體零售租賃的調整已達周期的谷底。然而，內地收緊對房地產發展商的融資政策，以及年底時多項不利因素包括Omicron疫情爆發、新加坡政府推出的房地產降溫措施等，拖累集團的物業組合表現。年內銷售橫琴綜合發展項目、澳門的濠尚，和新加坡的柏皓及蘭心居的收益入賬，令部門錄得溢利港幣十八億五千四百萬元（二零二零年：港幣二十四億六千八百萬元），比去年同期下降百分之二十五。



新加坡柏皓



## 物業發展項目

### 近期錄得成交的已完成項目

#### 澳門

##### 濠珀

(集團權益：百分之一百)

濠庭都會第四期 — 濠珀坐落於熱鬧的氹仔市中心，毗鄰城內公園，俯瞰氹仔中央公園的景觀。項目由三座住宅大廈組成，總建築面積約六十八萬平方呎，合共提供六百二十個住宅單位。二零二一年，共有九個單位成交。截至二零二一年十二月三十一日，累計已售出該項目近百分之九十八的住宅單位。

##### 濠尚

(集團權益：住宅：百分之七十一)

濠尚為集團大型發展項目濠庭都會最後一期的住宅項目，由八座住宅大廈組成，合共提供約一千七百個住宅單位。年內，一百一十六個單位已成交，買家主要來自本地用戶市場。一百二十三個單位已交付。截至二零二一年十二月三十一日，累計已售出該項目百分之八十六的住宅單位。

#### 中國南部

##### 橫琴綜合發展項目

(集團權益：百分之一百)

此項目跟於二零二零年八月開通、提供二十四小時服務的橫琴口岸相連，享有作為廣珠城際鐵路及未來澳門輕軌交匯點的便利。獲國家政策大力支持的橫琴新區雖然仍處於發展的初步階段，但正全速邁向建設成為世界級旅遊城市群。

四百二十一個住宅單位經已售出。二零二一年八月，集團開始把售出的單位交付予買家。集團目標在明年出售餘下的五個單位，當中包括四個示範單位。

雖然項目中面積約四萬二千三百平方米的甲級寫字樓，及四萬三千平方米的零售商場的建築工程稍有延遲，但預計將於二零二二年首季竣工。寫字樓招租工作現正進行，目標對象為來自專業界別的租戶。至於零售商場，則希望吸納生活時尚、特色餐飲、康體和娛樂消閒的商戶，藉此為家庭旅客及

本地社區帶來綜合多元化的體驗。另外，提供二百三十間客房，並擁有寬敞社交空間的雅辰悅居酒店，預計將於二零二三年上半年開幕。

#### 新加坡

##### 新加坡索美塞路111號

(集團權益：百分之一百)

此十七層高的綜合發展項目，總樓面面積約七十六萬六千五百五十平方呎，位於著名的烏節路中心區內，與索美塞路地下鐵路站僅咫尺之遙。物業由兩座辦公大樓、兩層平台零售商場和兩層地庫停車場組成，於二零二零年完成全面資產增值工程。

年內，該物業的租賃業績仍然保持強勁，截至二零二一年十二月三十一日，辦公樓層的平均出租率約為百分之七十，零售商場的出租率則超過百分之八十。隨著新加坡採取「與病毒共存」的策略，預期其經濟活動將於二零二二年逐步回升，項目回報將得到改善。

## 業務回顧

### 發展中項目

#### 中國北部

##### 北京通州綜合發展項目

(集團權益：第一期：百分之二十四)  
 這個地標性綜合發展項目位於北京城市副中心行政辦公區及國營機構集聚的通州，坐落於京杭大運河旁，第一期預計將於二零二三年落成。該綜合社區涵蓋十二萬七千平方米的零售空間、十一萬九千平方米的辦公大樓及五萬平方米的公寓單位。其零售商場將會直接連接現已開通、直達北京市中心的北京城際鐵路M6線。售樓處及示範單位的裝修工程正在進行中，預期於二零二三年把公寓單位推出作預售。

##### 天津南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)  
 二零一八年，集團與在中國醫療保健行業擁有豐富經驗的新加坡公司，鵬瑞利集團有限公司(「鵬瑞利」)結成策略合作夥伴，購入面積達七萬七千平方米的地塊，打造毗鄰天津南高鐵站的世界級「康健城」項目，為需求殷切的京津冀地區居民，提供優質的醫療服務。目前，項目的規劃涵蓋一間普通

科醫院、安老設施及一系列商業元素，包括零售、酒店消閒設施等，覆蓋近三十萬平方米建築面積。上蓋工程現正進行中，其中長者護理大樓及酒店已於二零二一年平頂。預期項目建築工程於二零二二年第三季竣工，二零二三年開始營運。

#### 中國東部

##### 上海前灘31

(集團權益：百分之五十)  
 此位於上海的文化藝術社區樞紐總建築面積達十四萬零五百平方米，包含辦公室、零售空間、地庫零售設施，以及一間提供二百零二間客房、由雅辰酒店集團管理的五星級酒店。項目亦包括一個文化演藝中心(「文藝中心」)。該文藝中心將設有一個演奏廳及多個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。

此項目由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發。辦公樓的建築工程已於二零

二一年年底竣工，招租工作現正展開。零售設施、酒店及文藝中心將於二零二三年落成。項目竣工後，勢將成為上海的文化藝術新地標。

##### 上海蘇河灣綜合發展項目

(集團權益：百分之五十)  
 二零二一年一月，集團增持此位於上海市靜安區蘇河灣、面積合共為約十八萬六千五百平方米的一個綜合發展項目的百分之十實際權益，與合營夥伴華潤置地有限公司(「華潤置地」)各持項目百分之五十權益，共同發展該項目。

此項目坐落於上海其中一個核心商業區，毗連外灘及人民廣場等主要觀光景點，以及南京西路及陸家嘴等中央商務區。

位於北翼的兩座辦公大樓及二百二十四個住宅單位已分別於二零二零年及二零二一年全部出售。集團將於二零二二年把餘下的一座辦公大樓出售。項目已於二零二一年十月落成。



上海蘇河灣綜合發展項目



位於南翼的零售商場將以「萬象天地」購物中心的品牌營運，並預計於二零二二年中啟用。樓高四十二層的辦公大樓的建築工程預期將於二零二二年六月落成，預租工作將於二零二二年開展。

## 中國西部

### 昆明南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)

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

## 新加坡

### 柏皓

(集團權益：百分之一百)

此佔地四萬三千三百五十六平方呎、位於新加坡傳統高尚住宅地段、毗鄰著名烏節路購物帶的項目，其銷售及建築工程，於二零二一年如期進行。該樓高二十一層的住宅大樓的地層面積約十二萬五千平方呎，提供五十一個單層公寓和三個頂層公寓。大樓高踞烏節大道，呈流線柱狀，於綠林深蔭環境中營造敞大無遮擋的景觀。每個單位均由私家升降機直達，目標客群為希望居住於城市中心但仍享有專屬私人空間的用家。項目的建築工程在進行中，預期將於二零二三年竣工。

此項目於二零二一年五月推售時，取得令人滿意的成績，但由於當地疫情爆發，窒礙了銷情。截至二零二一年十二月三十一日，合共售出三十一個單位，包括三套頂層公寓。二零二一年十

二月，當地政府提升住宅額外印花稅，以遏止住宅房價上漲。此舉將大幅增加業主尤其是海外買家的成本，並為二零二二年的銷情帶來阻礙。

### 蘭心居

(集團權益：百分之一百)

此壯觀的項目座落於一個佔地六萬六千四百五十二平方呎、新加坡最尊貴地段之一的地塊，將發展成為建築面積共約十一萬平方呎的「豪宅式公寓」。項目位於新加坡市內優質洋房林立的區域，提供合共十四個單位，包括八個單層公寓、四個複式公寓，和兩個頂層公寓。每個單位備有專屬升降機及停車場。項目的最大特色是其堂皇的翠綠林蔭大道，突顯項目的低調奢華及高端性。項目的建築工程已展開，預計於二零二三年完成。截至二零二一年十二月三十一日，錄得兩個單位成交，另有三個單位於二零二二年初訂約成交。



新加坡蘭心居



## 業務回顧

### 計劃中項目

#### 澳門

##### 南灣海岸

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

### 物業投資

#### 香港

##### 昇悅商場

(集團權益：百分之六十四點五六)

該商場位於西九龍荔枝角港鐵站。作為九龍西四大住宅屋苑的居民提供日常生活購物便利的商場，其業績及租賃收入沒有受新冠肺炎疫情的影響並維持強勁。期內，出租率維持於百分之九十八。

##### 西寶城

(集團權益：百分之五十一)

西寶城樓高五層，是香港島西區的主要購物商場，可出租面積十五萬八千方呎。繼商場於二零二一年六月完成大規模的翻新工程，以及其中一個主要超級市場租戶把其旗艦概念店引進商場後，令商場人流增加。另一個提供趣味和娛樂體驗的主要租戶將於二零二二年進駐，進一步鞏固商場作為面向家庭客群目的地的定位。截至二零二一年十二月三十一日，商場錄得出租率百分之八十三。

##### 昇御商場

(集團權益：百分之五十一)

隨著一家知名幼稚園的進駐，此位於昇御門底層的三層購物中心，定位為教育樞紐，並增設了一系列兒童教育中心的配置。受新冠肺炎疫情影響，以及學校按指令關閉，顯著削弱了商場的租賃業績。截至二零二一年十二月三十一日，購物中心錄得百分之三十七的平均出租率。

##### 信德中心投資組合

集團擁有位於信德中心的四零二號商舖的百分之一百權益，以及信德中心內一系列資產的百分之五十五權益，包括合共二十一萬三千七百八十六平方呎的零售面積、一萬三千八百二十七平方呎的辦公室面積及八十五個泊車位。藉著海路口岸的關閉以及旅客人量大幅下降的空隙，物業正展開大規模翻新及優化工程。四零二號商舖將改裝為一個展覽及活動場地，業務的目標客群為來自企業、社團，以及數碼和藝術範疇的客戶。

#### 澳門

##### 濠尚購物商場 — 星皓廣場

(集團權益：百分之五十)

位於氹仔濠庭系列住宅社區中心的星皓廣場，是澳門首個以滿足本地居民的日常時尚生活需要的購物目的地。自開業以來，商場迅速成為氹仔區內最繁華的社區。隨著最後一個主要商戶在十二月開業，商場的客流進一步增加。截至二零二一年十二月三十一



澳門壹號廣場



日，超過百分之九十的可出租樓面面積已租出。其他本地品牌商戶的店舖將於二零二二年首季開業，屆時將把整體出租率提升至超過百分之八十五。

#### 壹號廣場

(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場佔地約四十萬平方呎，是廣為人知、匯聚多個國際頂尖設計品牌的購物熱點。商場正進行重整商戶店舖的工作，多個品牌商戶亦把其新店或旗艦店引進商場。年內，商場的平均出租率維持約百分之九十。與去年相比，二零二一年的租戶銷售現強勁反彈。

#### 信德堡

(集團權益：百分之一百)

此面積達二萬八千平方呎的物業，位處澳門繁華的旅遊區，主要由兩個大型零售商戶承租。年內，該物業維持百分之一百的出租率。由於入境旅客數量大幅下降，租戶收入大幅減少，集團繼續向該等長期租戶提供租金寬減措施，共渡時艱。

## 中國

#### 信德京滙中心(北京)

(集團權益：百分之一百)

信德京滙中心位於北京東直門，坐享毗鄰機場高速公路，且鄰近北京市中心及大使館區的便利。佔地面積六萬三千平方呎(五千八百三十二平方米)；地上可發展樓高至二十一層、建築面積達約四十一萬九千平方呎(三萬八千九百平方米)，而四層地庫的建築面積達十八萬二千平方呎(一萬六千九百平方米)。項目亦包括一間擁有一百三十八間客房的雅辰悅居酒店。

面對租賃市場的激烈競爭，業主向房地產代理及租戶提供一系列新的激勵計劃及優惠。二零二一年，該物業錄得平均出租率百分之七十八。

#### 廣州信德商務大廈

(集團權益：百分之六十)

此位於廣州的項目由六層高的購物商場及三十二層辦公大樓組成，於二零二一年錄得平均出租率達百分之九十四，為集團錄得穩健收益。

## 物業服務

該部門於大灣區為龐大的客戶組合提供物業及設施管理服務。在香港，團隊在二零二一年採取了精簡架構措施並開發新業務機會，取得穩健業績。相比之下，澳門團隊則面對較嚴峻的挑戰，按澳門最新修訂的物業管理法令要求，所有物業必須成立業主管理委員會，並授予該等委員會委任物業管理公司的權力。因此，在某些情況下，對管理公司造成調低酬金和被撤換的壓力。然而，集團旗下物業組合的增加，包括星皓廣場、濠尚，以及在橫琴、上海和北京的新項目等，為部門帶來新的增長潛力。

隨著新冠肺炎疫情趨向穩定，專業清潔及洗衣業務有所回升並錄得健康增長。部門預期將在二零二二年擴充處理量，為業務增長作準備。



信德京滙中心(北京)









# 八面圓通

## 運輸

集團以連繫大灣區的發展方針，積極拓展區內海陸空交通領先平台，匯集雄厚實力及精銳團隊，構建無縫交通網絡，促進區內交通運輸發展。



## 業務回顧

### 運輸

在新冠肺炎疫情引致的各種出行限制下，旅行活動嚴重中斷，窒礙區域旅遊業。部門繼續專注調整其整個交通業務組合，包括陸路和海路網絡，以保持靈活性，並為未來復蘇的需要作好準備。因所有海路口岸關閉，令客船服務停擺超過兩年，於二零二一年，信德中旅船務投資有限公司錄得嚴重的分擔虧損港幣三億四百萬元（二零二零年：股權重組前虧損港幣三億元；股權重組後分擔虧損港幣一億三千四百萬元）。公司實施多項重大措施以維持資金的流動性並重整營運架構，令二零二零年的營運開支減少了百分之五十四，並在二零二一年進一步下降百分之五十八。隨著新型病毒株於第四季在區內爆發，阻礙了中國內地和兩個特區重開邊境的計劃進程，前景仍維持不明朗。然而，集團堅持其打造跨境多模式聯運平台的長遠願景，全力配合中央政府建設世界級大灣區的政策，並持續檢討策略以均衡資源配備，應對此衛生危機和市場的需要。集團亦把握運用其旅遊發展及營運的卓越經驗，投向發展多元化的旅遊服務包括本地海上觀光遊、旅遊巴租賃，和客船管理服務等等。





## 信德中旅船務投資有限公司

繼二零二零年七月，集團完成與香港中旅國際投資有限公司（「香港中旅」）的股權重組後，信德中旅船務投資有限公司成為一間股權比例相等的共同擁有公司。兩個合作夥伴皆是區域跨境交通服務的行業領導，積極整合兩者的跨境高速客船、跨境巴士和網絡資源優勢，以驅動中國境內其中一個最為富裕和快速增長區域的大灣區的協同發展。一旦疫情穩定，區域旅遊氣泡建立，公司將處於最具競爭力地位，把握積壓時期的需求和消費力機會，迎接強勁的復蘇。

在香港，因跨境高速客船服務全面停擺，公司在二零二一年六月提前終止營運屯門客運碼頭的租賃協議，以重新投放資源。

在澳門，公司推出的海上觀光航線，於二零一八年推出後廣為旅客及本地市民歡迎。此新熱點讓旅客以全新角度飽覽澳門的特色景觀，展示澳門充滿活力

的天際線及多個著名地標，並搭配多個世遺景點及旅遊路線，從而提供不一樣的深度遊體驗。隨著新的媽閣碼頭啟用，公司在二零二一年七月推出了一條連接媽閣及路環的新航線。企業租賃和特色活動業務錄得理想的業績，而跟各酒店和餐飲品牌的合作推廣活動，亦深獲好評。

繼公司代理由蛇口及深圳客船營運商營運的澳門往來蛇口及深圳航線後，年內，公司與珠海客船營運商簽訂代理協議，於口岸重開及復航後，將管理珠海往來兩個特區的航線。

陸路交通方面，包括「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」及「澳門香港機場直達」等的跨境服務全面暫停，而「港珠澳大橋穿梭巴士」服務（又稱「金巴」）則只能維持有限度的班次服務。由於核心業務的停頓，公司旗下「中旅巴士」維持並開拓澳門本地穿梭巴士服務及企業租賃業務。往來廣東省及澳門的跨境旅遊巴士服務已於二零二零年七月恢復運作。

在邊境逐步開放及隔離檢疫限制放寬之前，此衛生危機將持續對部門帶來威脅和財政壓力。縱然Omicron病毒株不斷爆發，但廣東省、香港及澳門政府仍繼續積極為開通免檢疫旅遊作好準備，包括推出互認的健康碼系統。部門持續為復航作前瞻的計劃，以確保能迅速地回應政府部門有關重新啟航指示；並通過保持高水平的運載力及安全和健康的條件，令營運順暢而且妥善安穩地恢復。



噴射飛航跨境車









# 文圓質方

## 酒店及消閒

集團善用經年的旅遊業營商根基，力拓旗下多元化的酒店及休閒業務，開發精品酒店和旅遊項目，結合集團的酒店管理專長與當地的傳統文化藝術精髓，為旅客締造嶄新消閒體驗。

## 業務回顧

### 酒店及消閒

自疫情在二零二零年開始爆發以來，各地邊境關閉和實施的隔離措施，令全球旅遊活動顯著下跌，旅遊業持續是最受重創的行業。儘管已有對抗病毒的疫苗，但零星的Delta病毒株個案和年底時Omicron病毒株的迅速擴散，令政府在「病毒清零」的政策下，再次收緊各項防控措施，抵銷了年初時始見的復蘇勢頭所取得的成果。區內的新增病例個案，導致廣東省和澳門之間的免隔離檢疫旅遊自二零二一年夏季開始中斷，中國內地與香港重開邊境更是遙遙無期。在內地，集團的酒店組合受惠於強韌的本地市場，在多個省區於第四季出現封城之前，取得普遍理想的業績。在疫情反覆的情況下，部門錄得虧損港幣一億四千一百萬元（二零二零年：港幣五億四千八百萬元）。





## 營運中酒店項目

### 香港天際萬豪酒店

此機場酒店擁有六百五十八間客房，毗鄰全香港最大的會議展覽中心 — 亞洲國際博覽館（「亞博」），香港國際機場只是咫尺之遙。以其策略性地利，主要專注為會議展覽和航空企業市場的客戶群服務。

二零二一年，亞博因被政府徵用改裝為臨時社區治療設施，會議展覽活動幾近清零。對抵港機組人員實施的嚴厲限制，令眾多國際航空公司停飛香港或大幅減少來港的航班，進一步加大會議展覽業務的損失。航空旅客量較去年同期大幅下降百分之八十五。二零二一年十二月，此酒店訂約成為機組人員專用的隔離酒店，以保障基礎收入。

年內，酒店在「世界旅遊獎」中獲選為「二零二一年香港領先機場酒店」，以及獲「世界奢華酒店大獎」選為「二零二一年香港奢華機場酒店」。

### 澳門文華東方酒店

著名的澳門文華東方酒店以卓越的款待和優質的服務在豪華旅遊市場佔一席位。二零二一年上半年，入境旅客量錄得平穩增長，但至六月，廣東省疫情爆發，其後八月又出現本地確診個案，對暑假及黃金週的業務帶來重擊。酒店百分之八十的收入來自中國內地市場，餘下的百分之二十則源自本地宅度假、活動、水療，和餐飲業務的回升。

酒店在《二零二一年福布斯旅遊指南》星級評選中的酒店、餐廳及水療界別中，勇奪三項五星榮譽，以及獲《悅游》雜誌 — 讀者之選評為中國最佳酒店的二十強。

### 鷺環海天度假酒店

鷺環海天度假酒店由雅辰酒店集團管理，為旅客提供寧靜、高級的休閒環境。酒店面向路環黑沙海灘，青蔥園林環繞，以清幽愜意的景致和細心的服務，在云云的酒店度假設施中，脫穎而出。

二零二一年，酒店繼續支持澳門特區政府的疫情防控措施，用作檢疫隔離酒店。酒店獲廣譽的客房景觀、個人化的管家服務，及餐飲選擇，令其成為香港及台灣入境旅客首選的醫學監察酒店。年內，酒店錄得平均入住率百分之七十八。

此度假設施將於二零二二年繼續用作檢疫隔離酒店。

### 北京東直門雅辰悅居酒店

此擁有一百三十八間客房的酒店，位處北京老城牆內，為尋求真實本土體驗的旅客，在當地傳統民居之間，打造揉合新舊文化的當代設計。

自疫情始發以來，首都實施多項嚴謹的遏制疫情措施和出行限制。經過了首六個月相對健康的發展，至二零二一年六月起，因疫情在首都的鄰近省份爆發，加上臨近二零二二年二月在北京舉行的冬季奧運會，政府進一步收緊該等防控措施。因此，酒店在下半年錄得大量預訂取消，全年的平均入住率下跌至百分之五十七。



北京東直門雅辰悅居酒店

## 業務回顧

### 上海虹橋雅辰悅居酒店

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

因位置鄰近國家會展中心，為酒店帶來大量企業客流。儘管國際商務旅客大減，中國內地的會議展覽市場在本地需求的帶動下，於傳統交易會季節維持相對穩定。此酒店全年錄得平均入住率百分之六十。

### 上海虹橋雅辰縵酒店

此擁有三百零三間客房的經濟型時尚酒店，位於上海萬象城綜合商業發展區，為集團全資擁有。經過一年的定位及品牌重整後，酒店在本地需求的支持下，業務在第二季逐漸提升。然而，暑假期間政府實施管制家庭群組出行的措施，加上新冠肺炎疫情接連爆發，令家庭客群的業務大幅下降。年內，酒店錄得百分之二十七的平均入住率。

### 臨港東縵國際公寓

此由集團營運、擁有一百二十八間客房的公寓於二零二一年十二月投入服務。公寓位於中國(上海)自由貿易試驗區臨港新片區；該片區的先進科技產業和新金融、貿易、經濟發展，勢將走在國家前列。在政府的清晰藍圖指引和實施的優惠政策下，預期臨港將對國際人才有相當的吸引力，而當疫情回穩後，該區的住房需求將攀升。

## 計劃中及發展中酒店項目

### 上海前灘雅辰悅居酒店及上海前灘雅辰尚酒店

提供二百四十六間客房的上海前灘雅辰悅居酒店及二百一十間客房的上海前灘雅辰尚酒店，坐落齊集商務、娛樂、住宅和世界級體育設施的新興樞紐，離上海市中心僅二十分鐘路程，距浦東及虹橋國際機場只需四十分鐘車程。此兩個快將啟用的物業將於二零二二年首季開幕。

### 珠海橫琴雅辰悅居酒店

此酒店坐落於連接澳門和珠海的邊境口岸設施，跟澳門路氹區只隔數分鐘路程，距離著名的橫琴長隆海洋王國僅十五分鐘車程。酒店擁有二百三十間客房，預計將於二零二三年上半年開幕。

### 上海前灘31雅辰酒店

這間豪華時尚酒店設有二百零二間客房，將是「雅辰」品牌首個落戶中國內地的重點項目，預計於二零二三年落成。酒店位於快將落成、勢將成為中國最大型的室內劇院的前灘31文化演藝中心旁，將全面融入藝術與文化元素，以充分體現雅辰的理念。

### 新加坡雅辰酒店

此位於烏節路中心地段、提供一百四十二間客房的雅辰酒店及度假村，將是集團酒店組合中的最頂級的物業。酒店將設有高級餐廳及酒吧、天台用餐區、戶外泳池、健身房及其他康健設施。受新冠肺炎疫情影響，建築工程有所延遲，預期將於二零二三年中開幕。



新加坡雅辰酒店



## 雅辰酒店集團

集團附屬公司雅辰酒店集團有限公司(「雅辰」)為酒店管理公司，為亞洲新興及千禧世代市場開創一系列原創酒店品牌。雅辰總部設於香港，在澳門、上海及新加坡均設有區域辦事處。公司開創超越奢華空間的優質時尚生活品牌體驗，深度揉合本土藝術、文化和傳統，致力為旅客帶來新穎和文化豐盛的體驗。

二零二一年，雅辰全力為五間將於二零二二年推出的新酒店作開幕前準備。截至二零二一年十二月三十一日，公司管理八個項目，包括最新加入的臨港東縵國際公寓。將於二零二二年推出的物業主要位於酒店消閒業正在快速復蘇的中國，當中包括上海前灘雅辰悅居酒店、上海前灘雅辰尚酒店、上海臨港雅辰酒店、上海臨港雅辰悅居酒店和蘇州雅辰悅居酒店。至二零二二年底，雅辰將以旗下七間物業，在上海這個重點城市樹立主要據點，並以集聚策略為品牌建立起知名度。

集團正跟鵬瑞利合作，開發兩個酒店項目，其中位於天津、設有九百八十二間客房的酒店，將由雅辰旗下Nexus Hospitality Management Limited 提供資產管理服務。

雅辰現時為三間獨立酒店物業提供管理服務，包括在澳門的澳門雅辰酒店、在夏威夷的卡阿納帕利海灘酒店及種植園旅店。前者在近期重塑品牌，納入成為雅辰系列酒店作推廣，以創造協同效益，而其餘兩間酒店於完成裝修優化工程後，客房銷售量錄得令人鼓舞的增幅。

新冠肺炎疫情帶來了嚴峻挑戰和不明朗因素。各個市場的旅遊復蘇進程和酒店建築工程受到不同程度的影響。雅辰將繼續審慎控制成本，並加強利用新推廣渠道，以把握好積壓多時、預期將要釋放的旅遊及旅行需求帶來的機遇。

## 旅遊設施管理

澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)是澳門的旅遊及會展地標。縱然廣東 — 澳門旅遊氣泡開通，令入境旅

客數量自二零二零年九月開始逐步回升，但及後爆發的疫情，繼續窒礙業務的復蘇。二零二一年，強勁的本地需求，令餐飲部門繼續成為表現最好的部門。觀光層、宴會和會議展覽業務比去年同期下降。然而，通過精簡營運架構和強化本地銷售策略，澳門旅遊塔把整體虧損收窄，並為捕捉疫情穩定後的龐大復蘇作好準備。

## 會員會所

雅辰會是位於香港商業中心區罕見交流聯誼樞紐。其時尚典雅的環境氣氛、精緻的中西佳餚、運動及康體設備，以及多功能的活動設施，深受會員的歡迎。自啟用以來，會員數量穩步上升，截至二零二一年十二月三十一日，共有四百五十二名註冊會員。

在疫情的陰霾下，客流持續受政府實施的社交距離措施所限制。為吸引年輕客群，會所擴充設施，增設了卡拉OK，擴大了健身室以帶動黃昏後的業務。會所亦與多家信用卡公司合作，向其尊尚客戶推廣會員推薦計劃。









# 智圓行方

投資

集團深耕區域發展，多年來投資大中華區內不同產業，憑敏銳觸覺與嶄新意念，推動區域經濟適度多元，促進地區經濟繁榮，裨益社會。

## 業務回顧

### 投資

集團為澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）的長期投資者，截至二零二一年十二月三十一日，集團持有澳娛約百分之十五點八的實際股權。澳娛持有澳門博彩控股有限公司（「澳博控股」）約百分之五十三點九的實際股權；澳博控股則實際上擁有澳娛綜合度假股份有限公司（前稱「澳門博彩股份有限公司」）的百分之一百的經濟權益。澳娛綜合度假股份有限公司為六間獲澳門特區政府批出經營娛樂場博彩牌照的營運商之一。二零二一年，集團獲取澳娛派發股息港幣五千二百萬元（二零二零年：港幣一億七千三百萬元），較去年同期大幅下降約百分之七十，反映新冠肺炎疫情危機對澳門的旅遊經濟帶來的深遠影響。





## 啟德郵輪碼頭

集團夥拍環美航務及皇家加勒比郵輪集團，合作營運及管理香港啟德郵輪碼頭。經歷了一整年的停擺，二零二一年七月，特區政府批准恢復「公海遊」。該等行程廣受本地市民歡迎，可是短暫的復航，卻受到在十二月爆發的第五波疫情所衝擊。儘管面對嚴峻的逆境，集團仍將繼續支持旅遊發展和致力提升香港作為最佳旅遊目的地的產品選擇和吸引力。

## RETAIL MATTERS COMPANY LIMITED

集團的零售部門 — 「Retail Matters Company Limited」，擁有知名國際品牌玩具「反」斗城在澳門的特許經營權，及意大利雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」的環球擁有權。

澳門玩具「反」斗城現時在澳門經營的三間店舖，分別位於澳門旅遊塔、議事亭前地，及星皓廣場。後者為最新、面積二萬二千平方呎的旗艦店，於二零二零年六月開幕。二零二一年，該店增設了「FunPark」娛樂中心，為客戶增添購物 — 娛樂體驗，成功為店舖帶動人流。縱然旅遊業績表現不濟，但本地需求維持強韌；三間分店合共錄得收入超過港幣三千萬元。

Stecco Natura Gelaterie按照市場需要調整發展策略，專注在暑期旺季經營臨時銷售點，以及於門店加設堂食設施。於暑假月份，在奧海城及愉景灣經營臨時銷售點，並進駐海洋公園。此外，二零二一年聖誕期間，在大館開設了一間新的意式雪糕門店，而在澳門的首間分店，將於二零二二年暑假在星皓廣場開幕。此品牌亦有長遠計劃進入大中華市場。

## 鳳凰衛視投資(控股)有限公司

二零二一年六月，集團完成收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」)已發行股本約百分之十六點九三，現金作價約港幣五億一千六百萬。鳳凰衛視經營面向環球觀眾的多個知名全球性頻道，並具備全媒體業務，包括動漫、遊戲、數字科技、文創、雲技術服務、教育、展覽等領域。

## WM MOTOR HOLDINGS LIMITED

二零二一年，集團與WM Motor Holdings Limited(「WMMH」)通過簽訂購股協議及換股協議，投資收購約百分之二的WMMH股權。WMMH(透過旗下子公司)主要在中國內地生產及售賣電動汽車。



## 發展近況及展望

這場衛生危機在二零二一年已經進入第二年了。在上半年，隨著新冠肺炎疫情所引致的阻礙減弱，經濟有所逐步回升；縱然邊境長期關閉，因社交距離措施放寬，社會局部回復正常，令零售事業恢復以及失業率下降。相對而言，下半年在Delta及Omicron病毒株的肆虐下，令挑戰增加；由在中國內地的零星爆發，以至到十二月時第五波疫情在香港全面爆發，令多個經濟範疇前景暗淡。

集團多個海外住宅項目的銷售收入，令地產部門業績比去年同期有所改善。年內，集團十四個濠珀及一百二十三個濠尚的單位已入帳確認。而於橫琴綜合發展項目售出的四百二十一個住宅單位，集團已開始把售出的單位交付予買家。在新加坡，已售出三十一個柏皓的單位，當中包括三個頂層單位，以及兩個蘭心居的單位。隨著商業活動的重啟，衰退壓力有所減弱，集團物業投資組合的租金收入錄得令人滿意的改善。展望未來，預期住宅物業銷售在二零二二年將充滿挑戰。Omicron病毒株的威脅加上利率攀升、新加坡

住宅市場的降溫措施，以及中國內地對房地產發展商收緊借貸的政策，為未來的復蘇帶來重大阻礙。

自十二月底，Omicron病毒株在香港及南中國肆虐，使本來已不堪一擊的酒店及消閒和旅遊業雪上加霜；二零二一年年初時的逐步復蘇後，疫情在多個中國內地省份出現零星復發，政府呼籲市民「在地」度假，導致在預期的旺季包括澳門的暑假、北京的寒假及冬季奧運會期間，因跨省遊暫停，出現大量預訂被取消。在如此富挑戰的情況下，雅辰繼續透過精簡酒店營運





架構和調整人手，以減輕虧損。二零二一年十二月，雅辰推出臨港東縵國際公寓，並將在二零二二年推出五間新酒店；新的酒店當中有四間是位於充滿活力的上海，雅辰計劃以此等集聚優勢，在中國內地鞏固其品牌的知名度。預計本地遊將在例如上海等的主要城市率先回升，屆時雅辰將能以最佳的定位，捕捉復蘇的機遇。

因海路口岸自二零二零年二月起關閉，令集團的運輸部門嚴重受創。縱然面對疲弱的區域及國際旅遊市場，噴射飛航加強與中國內地的夥伴合作，管

理其在香港及澳門的客船服務，以開發往來珠海及兩個特區的航線。此外，部門再把資源投放於拓展本地海上消閒產品 — 澳門海上遊。七月，澳門海上遊推出「媽閣 — 路環」航線，提供舒適觀光航程，讓乘客飽覽澳門及橫琴沿岸地標景點，同時搭配澳門不同旅遊路線以至世遺景點，廣受歡迎。部門繼續推行嚴謹的節省成本措施，以駕馭此低潮，並為復航作準備。同時，部門將跟策略夥伴香港中旅加強整合兩者的陸路和海路資源，讓疫情過後，更好地服務大灣區內不斷變化的區域交通需求及出行習慣。

疫情期間，集團展現出堅韌和果斷的能力，以堅定的意志確保發展中的項目如期推進，並重塑營運中的業務，以讓其能與時並進，並以最合適的定位持續增長。預期有關當局將維持以嚴謹和嚴格的舉措，對抗此場衛生危機，而邊境的關閉將繼續延長至不可預知的日期。集團將繼續檢視市場情況，務實地投放資源，以為股東爭取最大的利益。



上海虹橋雅辰悅居酒店





# 戴圓履方

## 企業社會責任

集團一直秉持「取諸社會，用諸社會」的精神，上行下效肩負企業社會責任。集團的營運首重社會影響力，善用企業資源回饋社群，同時積極參與公益事務，帶動關懷文化，促進社會和諧共融。

## 企業社會責任

在新冠肺炎疫情影響之下，集團檢視自身企業社會責任及有關活動，致力幫助社區及環境走出疫情的陰霾。集團明白與持份者保持緊密溝通，促進可持續運營和建立社區共融是復甦的關鍵。惟有團結一致，我們才能恢復得更快，比原來更有韌性。





## 與社區協作，促進多元共融，支持復甦

在信德集團，我們相信只有以促進多元共融為基礎的社區協作關係，才能快速從疫情中恢復過來。我們透過連繫更多不同的社會群組，可以更有效地提高社區的恢復力和更有韌性的未來。

### 建立夥伴關係 — 寓興趣於工作中

我們的社區協作涵蓋不同範疇和規模，包括社會福利組織和政府機構，各類學校、組織和個別人士。透過與這些夥伴合作，我們以捐贈、贊助、籌辦和義工方式參與各類活動。

在保良局、東華三院及澳門扶康會（「扶康會」）舉辦的慈善活動中，我們籌得了可觀的善款，用作支持這些夥伴恆常致力的工作。除了參與賣旗日等傳統籌款活動外，我們還將捐贈方式和種類變得更加多樣化。

「保良局慈善步行2021」重新演繹疫情下的慈善活動模式，既以參加費用作為善款，同時藉此帶動運動行善風氣，培養身心健康。參與者可以選擇每天萬步行或遠足健步行，之後透過網上提交步行記錄或自拍照片作為證明。

為支持扶康會旗下的喜悅市場社會企業（「喜悅市場」），我們捐贈了1,000份糧油食品包，讓喜悅市場以折扣價出售給有需要人士。這筆收益將用於有需要家庭和人士的福利援助。

### 共融 — 關顧每個人的需要

有需要人士因自身的遭遇有時被社會標籤而最終被人遺忘。多年來，我們為弱勢長者、青少年、有特殊需要的人士及疫情中需要隔離的人士提供支援，而未來我們希望擴大服務範圍。

### 長者

我們高度關注長者的福祉，他們年青時的無私奉獻，使社會有今天的成果。因此我們的長者活動集中關顧他們的健康和提升生活質素。

今年，我們繼續舉辦「愛心編織班」，並捐贈了非常受長者歡迎的針織手套，為他們送暖。「愛心編織班」的義工一共編織了62對手套，並在與長者旅行活動中贈予參加者。我們亦一直支持保良局的地區安老服務計劃，我們的義工帶著多份暖心禮品到公共屋邨探訪長者，以表達我們在疫情下對他們的關心。



## 企業社會責任

如同籌款活動一樣，我們在設計長者活動時，既為長者服務，也同時表達關懷。我們與善園及東華三院胡其廉長者鄰舍中心合辦暖敷服務，招募義工參與，用蒸爐加熱暖包，敷在長者身上，改善他們的血液循環。當長者享受讓身體充電的暖敷時，義工們也跟長者們聊天，讓長者感受我們義工們對他們的關懷。

### 青少年

長者代表我們的過去，青年則代表我們的將來。我們積極提供相關活動，讓青少年作好準備，與我們迎接更璀璨的未來。

今年，我們分別與「學校起動」計劃和青年企業家發展局合作，參與他們舉辦的「生涯規劃日」和「我思我路®職極創新計劃」活動。這兩項活動共為近1,000名中學生提供在線工作坊，我們向與會學生提供有關職涯規劃和發展建議，並指導面試技巧及分享物業管理的行業資訊。

我們支持澳門聖公會星願居的服務，並且相信青年輔導與職業指導同等重要，好讓在院舍的女青少年學習提升處理問題的能力。居於星願居的青年通常與家人相聚時間較少，所以我們舉辦了親子空中漫步活動，為31名女青年製造與家人共聚的機會，一同欣賞澳門如畫般的夜景。

### 特殊人士

此外，我們也關心社會上有特殊需要的人士。透過與不同組織合作，以確保他們在融入社會時感到受歡迎和獲得支援。

澳門雅辰酒店與扶康會合作，邀請自閉症展能藝術家梁英偉先生（別號「零點參捌」）以酒店的「托馬爾之窗」地標為素描手繪，作為酒店的農曆新年賀年糕點禮盒設計。另外，我們還邀請了來自啟智學校的50名學生和他們的父母，參與我們專業廚師舉辦的工作坊，學習製作正宗葡式蛋撻。

自2020年起，澳門旅遊塔在入口處設立無障礙巴士站供澳門明愛的康復巴士使用，為輪椅使用者提供方便，遊走澳門各地。





### 窩心的隔離體驗

澳門鷺環海天度假酒店今年繼續作為隔離人士的醫學觀察酒店，為了鼓勵因疫情而衍生這個新的社會群組，我們推出了不同的活動為隔離的住客增添無窮樂趣，活動包括「隔離不隔愛」、「GoFit」、「智慧管家」和「微笑襟章」，從提升住客正能量和身心健康，到通過笑容和24小時私人禮賓服務與他們保持連繫。

### 多元化 — 藝術與文化

我們的社會責任並不僅限於服務特定的社會群組，還會透過贊助或舉辦各種各樣的藝術文化相關活動，向公眾推廣藝術和文化。

今年是中國共產黨成立100周年，全國各地舉行多項慶祝活動，以加深大眾對國家文化的了解。

在香港，我們贊助了兩個展覽，總額達1,500,000港元，即「百年偉業 — 慶祝中國共產黨成立100周年大型主題展覽」及「世紀長征 — 中國近現代史圖片展」。這兩個展覽均對外開放，後者更在1,000所本港學校舉行。在澳門，我們鼓勵80名員工參加由中央人民政府駐澳門特別行政區聯絡辦公室和澳門特別行政區政府舉辦的兩場本地展覽。澳門旅遊塔則舉辦了更獨特的展覽，展示了俄羅斯著名多媒體藝術家弗拉季斯拉夫·米科沙(Vladislav Mikosha)於1949年在中國拍攝的120

張歷史照片。北京東直門雅辰悅居酒店也贊助了第二屆香北社區創意時裝秀的場地以示慶賀。

澳門雅辰酒店為推動文化，自2018年起舉辦的「BoaVida」社區項目，該葡萄牙語意即「美好生活」。透過全年舉辦不同的活動，例如推廣中國文化的年宵市集、慶祝復活節的小型音樂會，及在六月國際瑜伽日舉辦的瑜伽工作坊，促進大眾的健康與福祉。

「超現實之外 — 巴黎龐比度中心藏品展」是今年最重要的藝術活動之一，我們贊助金額達1,500,000港元。展覽由法國五月藝術節主辦和策劃，展示超現實主義藝術作品以及超現實主義形成的歷史。



「聚焦點起來 — 莫斯科多媒體藝術博物館藏米科沙攝影作品展」開幕儀式主禮嘉賓包括全國政協副主席何厚鐸(左六)及中聯辦副主任嚴植嫻(左五)



## 企業社會責任

### 轉型至可持續、具韌力和 低碳運營模式

#### 氣候風險管理

我們明白及早識別自身優勢和潛在的氣候風險，可減輕氣候變化對我們業務運營的影響，並能繼續向持份者提供優質產品和服務。集團已根據氣候相關財務揭露工作小組（TCFD）披露建議中的四個主題領域（治理、策略、風險管理、指標和目標）進行評估。

集團採納了專業、分級的可持續發展管治框架。在董事會的授權下，執行委員會負責監督可持續發展督導委員會的活動。可持續發展督導委員會在可持續發展工作小組的輔助下，促進在運營中實施可持續發展管理政策。這實現了對各業務部門全面及集中的協調。

我們也積極探索將綠色建築原則和可持續發展元素納入我們的策略發展之中，並逐步增加採用綠色材料和氣候

適應性設計，例如在新發展項目中採用地表水氾濫管理，及於可行情況下參與綠色建築認證。

在風險管理方面，集團已採取適當措施應對與氣候相關的風險，其風險圍繞三個主要領域 — 集團內部、與持份者接觸的運營介面及整個供應鏈。例如，我們的物業管理部已實施環境管理系統，而多個物業更已獲得ISO 14001認證，確保以負責任的態度進行管理，減低業務營運對環境的影響。我們的《可持續採購政策》和《供應商行為守則》也為各個業務部門提供了實現低碳運營的指引。

#### 2030年環境目標

集團認為訂定與氣候相關的指標和目標，有助於提供明確的可持續發展方向，讓我們與員工一起邁向目標，同時進一步提高集團的透明度。因此，除了持續監測範疇一和二的溫室氣體排放指標外，我們亦訂立了四項可以量化

的2030年的新環境目標。這些目標是根據我們業務範疇中哪方面對環境有重大影響而制定，並與聯合國的可持續發展目標相呼應。

在未來十年間，我們致力與2017年的水平相比，將碳排放、耗電量和耗水量密度減少10%，並根據2020年的水平，將源頭產生的廢物密度減少10%。

#### 可持續未來的倡議

為了支持我們轉型至可持續和低碳運營模式，以及逐步實現我們新訂立的2030年環境目標，各業務部門已於2021年實施了各種改進措施和計劃。

#### 能源和用水效益

通過充分優化鍋爐和冷水機組的運行時間表以及中水回收系統，集團致力於提高日常運營中的能源使用效率和



#### 碳排放

2030年前將  
碳強度由2017年的  
水平降低10%



#### 耗電量

2030年前將  
耗電強度由2017年  
的水平降低10%



用水效率。而其他正在進行的升級舉措包括以LED替換照明燈具，以及改用更節能的空氣調節機組和通風系統，從而減少我們的碳排放。

為進一步加強可持續發展工作，集團已為未來數年的基礎設施發展制定一系列翻新及升級計劃。例如，升級樓宇管理系統、用電熱泵取代柴油鍋爐，以及安裝動態感應器及定時器來控制下班後非必要照明，而此系列計劃將能大幅節省澳門旅遊塔所需要的能源。我們還積極計劃在昇御門的停車場引入電動汽車充電站，以推廣低排放的綠色交通方式。

### 減少廢物

由雅辰酒店集團管理的酒店亦在我們的核心服務中加入了各種減少廢物的措施，以實踐可持續運營模式。我們致力於從源頭減少產生不可回收廢物的數量，透過選擇有機、可生物降解的替代品，如甘蔗紙漿容器和牛皮紙包裝，代替餐飲服務和房間設施中的塑膠產品。

### 為我們的環境共同努力

應對氣候變化需要我們的員工、持份者和社區整體的共同努力。因此，集團參與及舉辦多樣化的活動，以提高環保意識及推廣綠色生活。今年，我們承諾繼續支持氣候相關活動，如在「地球

一小時」及「世界環境日」期間關掉非必要的照明系統；舉辦「輕•型」上班日，鼓勵員工穿著更輕便透氣的衣服，減少辦公室的冷氣消耗；及連續第5年於澳門辦事處舉辦年度跳蚤市場 — 免廢市場。

此外，其他舉措包括昇悅商場向非政府機構提供場地贊助，以舉辦環保活動；西寶城簽署由水務署和環保促進會合辦的「商約」惜水約章；以及集團積極參與香港綠色機構認證的減廢證書。

有關集團於本年度的企業社會責任活動及成就詳情，請參閱2021年可持續發展報告，該報告現載於本集團企業網站：[www.shuntakgroup.com](http://www.shuntakgroup.com)。

<sup>1</sup> 免責聲明：<https://www.shuntakgroup.com/en/mscidisclaimer/index.html>



連續11年被納入「恒生可持續發展企業基準指數」成份股



在MSCI環境、社會及管治評級中取得BBB級<sup>1</sup>



在2021年BDO環境、社會及管治大獎中獲得三項殊榮，包括主板小市值類別的「ESG年度大獎」、「ESG最佳表現大獎」和「最佳ESG報告大獎」



香港社會服務聯會頒發15年Plus「商界展關懷」標誌



### 耗水量

2030年前將耗水強度由2017年的水平降低10%



### 廢物產生

2030年前將廢棄物強度由2020年的水平降低10%

## 主要物業表

### 發展及／或出售之物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二一年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>香港</b>						
昇御門 九龍漆咸道北 388 號	32 個 私家車停車位 (附註一)	—	停車場	51%	已落成	—
<b>澳門</b>						
壹號廣場 壹號湖畔	561 個 私家車停車位	18,344	停車場	51%	已落成	—
	141 個 電單車停車位	—	停車場	51%	已落成	—
<b>濠庭都會</b>						
第四期—濠珀 (氹仔 BT35 地段)	1,950 (附註二)	5,426	住宅	100%	已落成	—
	85 個 私家車停車位 (附註二)	—	停車場	100%	已落成	—
第五期—濠尚 (氹仔 BT2/3 地段)	46,703 (附註二)	23,843	住宅	71%	已落成	—
	579 個 私家車停車位 (附註二)	—	停車場	71%	已落成	—
	114 個 電單車停車位 (附註二)	—	停車場	71%	已落成	—



	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二一年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>中國</b>						
上海浦東新區 黃浦江南延伸段 前灘地區 Z000801 編制單元 31-01 地塊	140,542 (附註三)	26,707	商業(包含文化 演藝中心)／ 辦公室／ 酒店	50%	上蓋工程 進行中	二零二三年  二零二一年 二零二三年
北京通州區 第 13、14-1 及 14-2 號地塊	299,661 (附註四)	38,926	商業／ 辦公室／ 服務式住宅	24%	地下室工程 進行中	二零二三年
珠海橫琴新區 珠橫國土儲 2013-04 號地塊	1,333 (附註一)	23,834	住宅	100%	已落成	—
天津西青區張家窩鎮津西青 (挂) 第 2018-09、2018-10 及 2018-11 號地塊	325,032 (附註七)	76,988	酒店／商業／ 醫療／ 長者護理	30%	上蓋工程 進行中	二零二三年
雲南昆明呈貢區 第 KCC2018-6-A1 及 KCC2018-6-A2 號地塊	552,308 (附註七)	65,054	酒店／商業／ 醫療／ 長者護理／ 會議展覽	30%	上蓋工程 進行中	二零二三年至 二零二四年 分期完工
上海市靜安區蘇河灣 第 33-02, 44-01, 46-01 及 46-02 號地塊	328,983 (附註七)	65,692	住宅／ 辦公室／ 商業	50%	主要上蓋 工程進行中	二零二二年
<b>新加坡</b>						
111 索美賽 索美賽路 111 號	46,795 (附註一)	10,166	商業／ 辦公室／ 醫療中心	100%	優化工程 已完成	—
卡斯加登路 9 號	11,048	2,391	酒店	100%	上蓋工程 進行中	二零二二年
柏皓 湯姆林森路 18 號	13,187 (附註八)	4,281	住宅	100%	地下室工程 進行中	二零二三年
蘭心居 那森路 14, 14A, 14B 及 14C 號	9,507 (附註八)	6,174	住宅	100%	地下室工程 進行中	二零二三年

## 主要物業表

### 收購中的物業

	項目總樓面 面積約數 (平方米)	項目總地塊 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二一年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
澳門						
南灣海岸(附註五)	110,204 (附註六)	12,960 (附註六)	商業/ 住宅/酒店	100%	土地儲備	—

### 集團自置之自用物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零二一年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
香港						
香港 干諾道中200號 信德中心西座三十九頂樓	1,823	—	辦公室	100%	—	二零五五年 期滿， 可再續至 二一三零年
九龍興華街西83及95號	20,602	19,139	船塢	50%	—	二零五一年
澳門						
澳門富大工業大廈 四樓A4室	350	—	工廠	100%	—	二零二三年 期滿， 可再續至 二零四九年
中國						
珠海橫琴新區 珠橫國土儲2013-04號地塊 33樓	1,646	—	辦公室	100%	—	二零五四年
新加坡						
111 索美賽 03-37/38/39, 06-15及 15-13室	389	—	辦公室	100%	—	二零七四年



## 投資及酒店物業

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
<b>香港</b>						
香港卑路乍街8號西寶城	20,616	—	商業	51%	14,682	二零三零年
香港薄扶林道89號 寶翠園	315個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	30個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
九龍漆咸道北388號 昇御商場	5,679	—	商業	51%	4,410	二零三零年
九龍漆咸道北388號 昇御商場	24個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
	3個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三零年
九龍荔枝角道833號 昇悅商場	5,600	—	商業	64.56%	3,942	二零四九年
九龍荔枝角道833號 昇悅居	512個 私家車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	140個 貨車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
	45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	974	—	商業	100%	822	二八五八年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下、一樓至三樓	26個停車位	—	停車場	100%	—	二八五八年
香港堅尼地道9L號 萬信臺一樓至四樓	18個停車位	—	停車場	100%	—	二零四七年
香港干諾道中200號 信德中心商場402號舖	3,102	—	商業	100%	—	二零五五年

## 主要物業表

	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港干諾道中200號 信德中心商場 地庫、地下至四樓及 四樓、七樓及八樓平台	—	—	商業	55%	19,861	二零五五年
香港干諾道中200號 信德中心西座三十八樓 3801-6及3812室	1,285	—	辦公室	55%	—	二零五五年
香港干諾道中200號 信德中心五至六樓	85個停車位	—	停車場	55%	—	二零五五年
香港大嶼山香港國際機場 航天城東路1號 香港天際萬豪酒店	42,616	13,776	酒店	70%	—	二零四七年
<b>澳門</b>						
澳門國際中心 第十二座二樓至 四樓(全層)及 五樓A、B、C單位	2,894	—	住宅	100%	—	二零二六年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門文華東方酒店	30,094	18,344	酒店	51%	—	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門壹號廣場	37,017	—	商業	51%	18,490	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門壹號廣場停車位	243個 私家車停車位	—	停車場	51%	—	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
	102個 電單車停車位	—	停車場	51%	—	二零三一年 期滿， 可再續至 二零四九年
澳門議事亭前地 11號信德堡	2,731	—	商業	100%	2,673	永久業權
澳門路環黑沙海灘 澳門鷺環海天 度假酒店及澳門 高爾夫球鄉村俱樂部	42,285	767,373	酒店/ 高爾夫球場	34.9%	—	二零二三年 期滿， 可再續至 二零四九年
星皓廣場 氹仔廣東大馬路	60,900	—	商業	50%	38,698	二零三一年
	609個 私家車停車位	—	停車場	50%	—	二零三一年



	總樓面面積 約數 (平方米)	總地塊面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
<b>中國</b>						
廣州中山四路 246 號	28,453	—	辦公室	60%	28,453	二零四五年
信德商務大廈	5,801	—	商業 購物中心	60%	5,801	二零三五年
	51 個 私家車停車位	—	停車場	60%	—	二零三五年
信德京滙中心	22,273	5,832	辦公室	100%	22,273	二零五七年
北京東城區香河園街 1 號	56 個 私家車停車位	—	停車場	100%	—	二零五七年
北京東直門雅辰悅居酒店	33,566	—	酒店	100%	—	二零四七年
上海虹橋雅辰悅居酒店	16,594	3,561	酒店／ 商業	100%	720 (附註九)	二零四九年
上海虹橋雅辰緹酒店	12,686	1,910	酒店／ 商業	100%	480 (附註九)	二零四九年
上海閔行區虹莘路 3999-5 號						
珠海橫琴新區	99,240	—	商業／ 辦公室／ 酒店	100%	99,071	二零五四年
珠橫國土儲 2013-04 號地塊	1,094 個 私家車停車位	—	停車場	100%	—	二零五四年

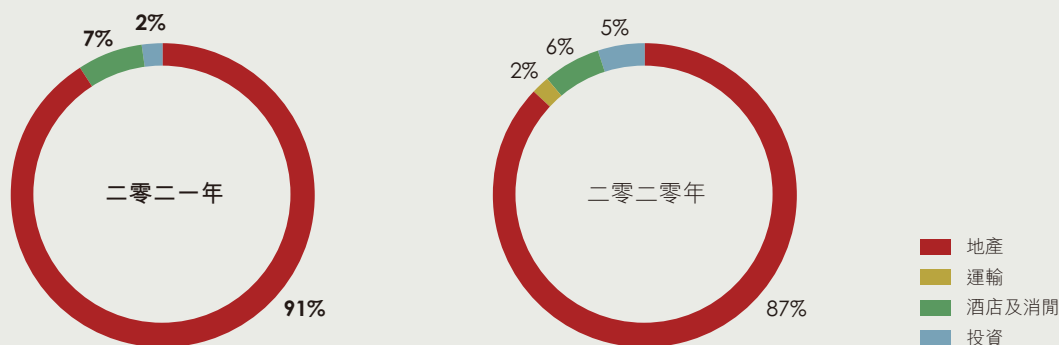
## 附註：

- (一) 於二零二一年十二月三十一日可供出售的餘下實用面積或私家車停車位。
- (二) 於二零二一年十二月三十一日可供出售的餘下樓面面積或私家車停車位。
- (三) 樓面面積(包括地庫面積)須待中國政府審批。
- (四) 樓面面積(包括地庫面積但不包括停車場及電機房)須待中國政府審批及設計發展而作出修改。
- (五) 收購事項的完成日期延長至二零二六年十月三十一日或該日之前，因為澳門特區政府仍在審閱土地問題及南灣區總體規劃。
- (六) 本集團正等候澳門特區政府分配地塊，將審視獲分配地塊的規劃，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。
- (七) 樓面面積尚待中國政府審批及設計開發。
- (八) 樓面面積尚待新加坡政府審批及設計開發。
- (九) 於二零二一年十二月三十一日可供出租商業樓面面積。

## 集團財務回顧

### 收益分析

按部門劃分之收益



(港幣百萬元)	二零二一年	二零二零年	變動	變動率	說明
地產	<b>4,380</b>	3,634	746	+21%	該增加的主要原因是確認華南橫琴及新加坡住宅單位的物業銷售。
運輸	—	87	(87)	-100%	信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)於二零二零年七月重組後成為本集團之聯營公司。
酒店及消閒	<b>352</b>	254	98	+39%	該增加的主要原因是酒店房租及房間入住率改善。
投資	<b>98</b>	215	(117)	-54%	該減少的主要原因是來自澳娛的股息收入減少。
總額	<b>4,830</b>	4,190	640	+15%	

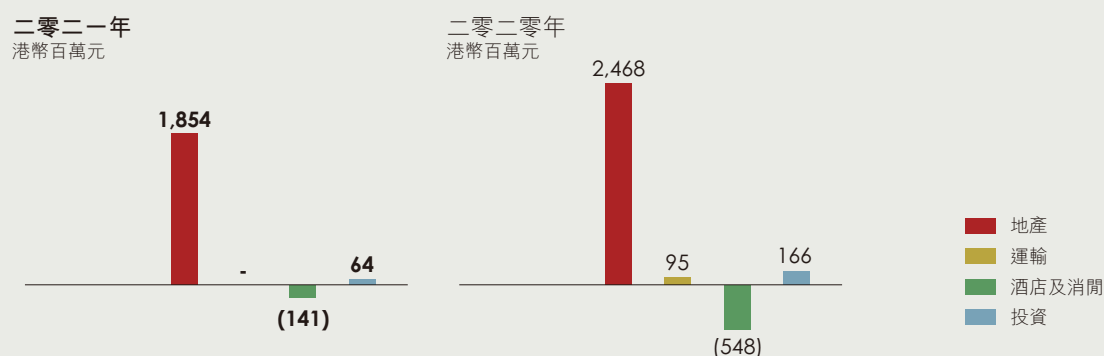
按地區劃分之收益

(港幣百萬元)	二零二一年	二零二零年	變動	變動率	說明
香港	<b>400</b>	652	(252)	-39%	該減少的主要原因是香港物業銷售確認減少。
澳門	<b>2,240</b>	2,637	(397)	-15%	該減少的主要原因是濠尚住宅單位的物業銷售確認減少。
中國大陸	<b>1,340</b>	740	600	+81%	該增加主要得益於橫琴項目確認的地產銷售。
其他	<b>850</b>	161	689	+428%	該增加主要由於確認新加坡 Les Maisons Nassim 及柏皓的物業銷售。
總額	<b>4,830</b>	4,190	640	+15%	



## 損益分析

### 按部門劃分之分部業績



(港幣百萬元)	二零二一年	二零二零年	變動	變動率	說明
地產	<b>1,854</b>	2,468	(614)	-25%	該減少的主要原因是二零二零年出售物業部門旗下一間聯營公司的一次性收益。
運輸	<b>—</b>	95	(95)	-100%	信德中旅於二零二零年七月重組後成為本集團之聯營公司。
酒店及消閒	<b>(141)</b>	(548)	407	+74%	該改善的主要原因是減值虧損減少及酒店業務改善。
投資	<b>64</b>	166	(102)	-61%	該變動主要由於來自澳娛的股息收入減少所致。
未分配淨(開支)／收入	<b>(38)</b>	14	(52)	-371%	減少主要由於年內利息收入下降及定期存款減少所致。
投資物業公平價值之變動	<b>178</b>	(449)	627	+140%	投資物業公平價值變動反映房地產市場中我們組合之穩定表現。

## 集團財務回顧

(港幣百萬元)	二零二一年	二零二零年	變動	變動率	說明
經營溢利	<b>1,917</b>	1,746	171	+10%	
融資成本	<b>(328)</b>	(382)	54	+14%	該變動的主要原因是利率下降及中期票據於二零二零年三月到期。
所佔合營投資業績	<b>109</b>	(430)	539	+125%	該改善主要由於合營投資應佔投資物業公平價值虧損減少以及上海蘇河項目應佔物業銷售所產生溢利所致。
所佔聯營公司業績	<b>(61)</b>	9	(70)	-778%	該減少主要反映了應佔聯營公司業績，包括收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」) 16.93%股權之議價收購收益。
除稅前溢利 稅項	<b>1,637</b> <b>(456)</b>	943 (310)	694 (146)	+74% -47%	該增加主要來自華南橫琴物業銷售所確認之應課稅溢利增加。
本年度溢利	<b>1,181</b>	633	548	+87%	
非控股權益應佔溢利	<b>(219)</b>	(371)	152	+41%	該變動主要由於地產部之非控股權益攤分應佔溢利減少。
本公司擁有人應佔溢利	<b>962</b>	262	700	+267%	

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

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本集團總資產淨值增至港幣 38,218 百萬元，比去年增加港幣 302 百萬元。現金與流動資金保持強勁及穩健。年內，經營業務所得現金淨額為港幣 2,077 百萬元。投資業務之主要現金流入包括合資投資償還之款項港幣 1,302 百萬元及出售按公平價值計入損益之財務資產所得款項港幣 1,244 百萬元。投資業務之主要現金流出包括港幣 1,305 百萬元用以收購聯營公司權益及存款期超過三個月的銀行存款增加港幣 791 百萬元。融資業務所用淨現金港幣 780 百萬元主要為償還貸款、提用新銀行貸款、支付融資成本以及向非控股權益派付股息之綜合效應。

現金流量變動分析(港幣百萬元)	二零二一年	二零二零年	變動
經營業務	<b>2,077</b>	1,027	1,050
投資業務	<b>248</b>	(667)	915
融資業務	<b>(780)</b>	(5,863)	5,083
現金及現金等同之淨增加/(減少)	<b>1,545</b>	(5,503)	7,048



於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣7,819百萬元，較二零二零年十二月三十一日增加港幣2,373百萬元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資本及投資項目之所需現金流量。於二零二一年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣22,955百萬元，其中港幣5,142百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣17,813百萬元。

基於年末淨借貸約港幣9,910百萬元，本集團資本與負債比率(以淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率表示)為28.0%(二零二零年：35.6%)。本集團將繼續維持穩健之資本與負債比率為其財務策略，並考慮採取措施降低融資成本。

本集團各項借貸本金額之到期組合如下：

#### 到期組合

一年內	一至二年	二至五年	五年以上	總額
9%	29%	49%	13%	100%

#### 重大收購、出售及承擔

二零二一年一月，本集團於公開掛牌成功中標，進一步收購位於上海市靜安區蘇河灣的一個綜合發展項目之10%實際權益，代價為人民幣944.4百萬元。該項收購完成時，本集團於該項目之實際權益由40%增加至50%。

二零二一年六月，本集團完成向一名獨立第三方收購鳳凰衛視，一家於中國及全球廣播之領先中國衛星電視廣播營運商之約16.93%股權，現金代價約為港幣516百萬元。收購完成後，鳳凰衛視成為本集團之聯營公司。約港幣321百萬元的議價收購收益已於年內所佔聯營公司業績內確認，代表本集團收購可識別資產淨值之臨時公平價值超過投資成本之數額。

二零一八年十一月，本集團訂立主合約，以於新加坡建設酒店物業。於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣372百萬元。

二零一八年一月，本集團與其他投資夥伴訂立協議，以共同投資Perennial HC Holdings Pte. Ltd. (「HC Co」)，而該公司將投資潛在中國房地產項目，主要用作醫療保健，當中包括酒店及／或零售元素、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。HC Co的資本承擔總額為500百萬美元。本集團持有HC Co的30%權益，而其應佔承擔額為150百萬美元。於二零二一年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為94百萬美元(相等於約港幣731百萬元)。

#### 資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣15,159百萬元(二零二零年：港幣19,349百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣7,763百萬元(二零二零年：港幣9,723百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共本金額港幣694百萬元(二零二零年：港幣2,511百萬元)亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

## 集團財務回顧

### 或然負債

本公司已提供企業擔保，作為一家聯營公司所獲授銀行授信之抵押。於二零二一年十二月三十一日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣110百萬元(二零二零年：無)。

### 人力資源

本集團(包括附屬公司但不包括合營投資及聯營公司)於年終時聘用約1,500名僱員。本集團對其僱員採納具競爭力之薪酬待遇。晉升及加薪乃基於個人表現。為培養僱員之團體精神，本集團經常舉辦聯誼活動，並鼓勵僱員出席與本集團業務及發展有關之培訓課程。



# 董事會報告

信德集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。各主要附屬公司、合營投資及聯營公司之業務概列於財務報表附註第四十五項。

本公司及其附屬公司(「本集團」)按主要業務及經營地域劃分之本年度業績分析概列於財務報表附註第三十四項。

## 本集團財務報表

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之事務狀況概列於第113頁至第208頁之財務報表。

## 股息

董事會(「董事會」)並無宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二零年：無)。

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二零年：無)。

## 股息政策

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

## 業務審視

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業務審視及有關未來發展之討論載於第16頁至第41頁之主席報告書、業務回顧及發展近況及展望。

本集團可能面臨之主要風險及不明朗因素之描述載於第90頁至第103頁之審核及風險管理委員會報告。

## 董事會報告

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

### 環境政策及表現

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

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

### 與持份者的關係

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

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

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

本集團供應鏈的持份者—供應商及賣方—為集團的重要合作伙伴。本集團致力向他們傳達其核心價值，追求誠信經營、提供卓越服務、並建立長期互惠關係。於二零二零年，本集團推行供應商行為守則，該守則列明本集團對供應商於商業行為上的最低要求。

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

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產及負債之概要以及使用重要表現指標對本集團表現進行的分析載於第 209 頁。

### 物業資料

本集團持有之物業及物業權益之有關資料概列於第 50 頁至第 55 頁之主要物業表。



### 已發行股份

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無發行股份。

於本年度內之本公司股本詳情概列於財務報表附註第三十一項。

### 可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，根據香港公司條例(第622章)第6部計算之本公司可分派儲備為港幣6,423,849,000元(二零二零年：港幣6,063,690,000元)。

### 捐款

本集團於本年度內共捐款港幣28,622,000元(二零二零年：港幣15,665,000元)作慈善及公益用途。

### 債券

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無發行債券。

### 股票掛鈎協議

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

### 銀行借貸

本集團銀行借貸之詳情概列於財務報表附註第二十七項。

### 主要客戶及供應商

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

本年度內，本集團五大客戶合共佔本集團總營業額不足百分之三十。本集團五大供應商合共佔本集團總採購額百分之五十七，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之二十一。

概無董事、彼等之緊密聯繫人(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))或股東(據董事所知，該等人士擁有本公司已發行股份超過百分之五)於本年度內任何時間持有本集團五大供應商之權益。

# 董事會報告

## 董事

### (a) 本公司董事

於本年度內及直至本報告日期止之董事如下：

#### 執行董事：

何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)

何超鳳女士(副董事總經理)

何超羣女士

岑康權先生

尹穎璠先生

#### 獨立非執行董事：

何厚鏘先生

何柱國先生

吳志文先生

葉家祺先生

根據本公司組織章程細則第83條及84條，何柱國先生、葉家祺先生、何超鳳女士及岑康權先生將於本公司應屆股東週年常會上輪席退任，彼等均符合資格並願意膺選連任。

本公司已收到獨立非執行董事何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生各自之獨立性確認書，並認同彼等之獨立性。

於本報告日期各董事之履歷簡介概列於第8頁至第12頁。

### (b) 本公司附屬公司之董事

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

## 董事之服務合約

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

## 關連人士交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於一般業務過程中訂立之重大關連人士交易詳情載於財務報表附註第三十五項。

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



### 董事在交易、安排或合約及關連交易中之權益

1. 於二零二一年四月一日，本公司與天機亞太集團有限公司（「天機」）訂立一份協議（「總顧問協議」），以就天機及其附屬公司（「天機集團」）不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務制定框架。

自二零二零年九月起，集團行政主席兼董事總經理及主要股東何超瓊女士間接持有天機全部已發行股本之百分之五十。因此，根據上市規則，天機自二零二零年九月起成為何超瓊女士之聯繫人及本公司之關連人士。

總顧問協議自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年。在遵守上市規則規定之情況下，總顧問協議可由訂約方以書面方式相互協定於終止前重續。

有關總顧問協議之詳情披露於本公司日期為二零二一年四月一日之公告。

年內，已就天機集團根據總顧問協議向本集團提供之品牌營銷及顧問服務支付港幣 7.6 百萬元。

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

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

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

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

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

## 董事會報告

2. 於二零一六年十二月十二日，本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司（「美高梅」，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益）訂立一份經續訂總服務協議（「經續訂美高梅協議」）。經續訂美高梅協議制定了本集團與美高梅及／或其附屬公司（「美高梅集團」）彼此按非獨家基準不時提供對方要求之產品及／或服務之框架。

經續訂美高梅協議由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年，其後可經雙方書面協定每次續期三年。經續訂美高梅協議於二零一九年十二月三十一日到期。

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

除上文第1至2分段所述之交易外，本公司附屬公司（或其控股公司）於年結時或於本年度內任何時間並無簽訂董事或其關連實體於當中直接或間接擁有與本集團業務有關的重大權益之其他重大交易、安排及合約。

### 董事於競爭業務中之權益

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

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

何超瓊女士及岑康權先生為澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）之董事，該公司亦從事物業投資、物業發展及／或酒店消閒業務。何超鳳女士乃Lanceford Company Limited作為澳娛之企業董事所委任之代表。何超蓮女士乃本公司作為澳娛之企業董事所委任之代表。

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

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



## 權益之披露

### (1) 董事之權益

於二零二一年十二月三十一日，董事及本公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 XV 部）之股份、相關股份及債券中，擁有記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須由本公司置存之登記冊內，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### (a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		附註	佔已發行股份總數之概約百分比
		個人權益	公司權益		
何超瓊女士	於已發行股份之權益	166,043,937	373,620,627	(iii)	17.87%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.15%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	89,496,345	134,503,471	(iv)	7.42%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.15%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超羣女士	於已發行股份之權益	38,901,203	31,717,012	(vi)	2.34%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—		0.19%

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,020,379,785股。
- (ii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表根據就延長有關本集團收購澳門南灣區的地盤之日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議（及其相關補充協議）之最後期限及本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函所述之建議轉讓之日期為二零一六年十一月一日之協議（「西湖協議」）將發行予 Alpha Davis Investments Limited（「ADIL」）之代價股份之最高數目。ADIL 由 Megaproprosper Investments Limited（「MIL」）佔百分之五十三。MIL 由何超瓊女士佔百分之五十一及由何超鳳女士佔百分之三十九。
- (iii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之373,620,627股股份，包括由 Beeston Profits Limited（「BPL」）持有之189,396,066股股份及由 Classic Time Developments Limited（「CTDL」）持有之184,224,561股股份。BPL 及 CTDL 兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (iv) 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。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之65,040,000股股份為同一批股份，乃由 MIL 透過其全資附屬公司 Business Dragon Limited 所持有（見上文附註(ii)）。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超羣女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超羣女士全資擁有之 LionKing Offshore Limited 所持有。

## 董事會報告

### (b) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份總數之百分比
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車客運股份有限公司	1,500 股股份	附註 (i) 15.00%

附註：

(i) 於二零二一年十二月三十一日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共 10,000 股股份。

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

除上文(1)(a)及(1)(b)分段所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### (2) 購股權

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

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



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

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無董事或彼等之配偶或其未滿十八歲之子女根據二零一二年購股權計劃及二零零二年購股權計劃獲授任何權利以認購本公司或其任何相聯法團之任何股本或債務證券。

根據上市規則披露之二零一二年購股權計劃摘要如下：

- (i) 二零一二年購股權計劃之目的
  - 認可、鼓勵及激勵董事會認為其對本公司曾經或將會作出貢獻之參與者；吸引及挽留對本公司之業務表現、增長或成功屬重要及／或其貢獻有益於或將有益於本公司之業務表現、增長或成功之參與者，或維持與彼等之持續關係。
- (ii) 二零一二年購股權計劃之參與者
  - (a) 本公司或其關聯公司聘用之任何人員；本公司或其關聯公司之任何高級職員或董事；或調派往本公司或其關聯公司工作之人員；
  - (b) 本公司或其關聯公司之顧問、業務或合營投資夥伴、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。

## 董事會報告

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| (iii)  | 二零一二年購股權計劃下可予發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股份之百分比 | 於本年報日期，並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。根據二零一二年購股權計劃可予發行之股份總數為298,688,071股，佔本公司於本年報日期已發行股份總數約百分九點九。本公司於本年報日期已發行3,020,379,785股股份。                                    |
| (iv)   | 二零一二年購股權計劃下每名參與者可獲授之權益上限               | 於任何十二個月期間內： <ul style="list-style-type: none"> <li>— 已發行股份百分之一(主要股東及獨立非執行董事除外)</li> <li>— 已發行股份百分之零點一及總額不超過港幣5百萬元(對主要股東及獨立非執行董事而言)</li> </ul>            |
| (v)    | 可根據購股權認購股份之期限                          | 董事會可行使其絕對酌情權釐定，惟該期限由購股權授出日期起計不得超過十年。   |
| (vi)   | 購股權行使前必須持有之最短期限                        | 二零一二年購股權計劃並無規定該最短持有期限，惟董事會可行使其絕對酌情權對購股權訂下歸屬期。  |
| (vii)  | 申請或接納購股權時須付金額及付款或通知付款之期限或償還因此所欠貸款之期限   | 授出購股權之要約可於要約日期起計十五個營業日內接納，於接納授出之購股權時須支付港幣1.00元。  |
| (viii) | 認購價之釐定基準                               | 認購價由董事會釐定，惟不得少於下列之較高價： <ul style="list-style-type: none"> <li>— 購股權要約日期當日本公司股份於聯交所每日報價表之收市價；及</li> <li>— 緊接購股權要約日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表之平均收市價。</li> </ul> |
| (ix)   | 二零一二年購股權計劃尚餘之有效期                       | 二零一二年購股權計劃將繼續有效，直至二零二二年六月五日止。  |



## (3) 主要股東及其他人士之權益

於二零二一年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之股份權益或淡倉登記冊所記錄或本公司獲取之資訊，除董事及本公司最高行政人員外，下列股東擁有本公司已發行股份百分之五或以上之權益：

股東名稱	權益性質	身份	好倉/淡倉	所持股份/ 相關股份數目	佔已發行股份 總數之概約 百分比
Renita Investments Limited (「Renita」) 及其附屬公司	附註 (ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人及受控法團權益	好倉	500,658,864	附註(i) 16.58%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.13%
信德船務有限公司(「信德船務」) 及其附屬公司	(iii) 於已發行股份之權益	實益擁有人及受控法團權益	好倉	373,578,668	12.37%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	189,396,066	6.27%
Classic Time Developments Limited (「CTDL」)	(iv) 於已發行股份之權益	實益擁有人	好倉	184,224,561	6.10%
Megaprospere Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行股份之權益	受控法團權益	好倉	65,040,000	2.15%
	(vi) 於未發行股份之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為3,020,379,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount(由Renita全資擁有)持有的396,522,735股股份。因此，Renita於本公司的部分權益與Oakmount於本公司的權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士持有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生持有信德船務之實益權益並為該公司之董事。
- (iv) 何超瓊女士持有BPL及CTDL百分之一百權益，並為BPL及CTDL之董事。
- (v) MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL之董事。該等65,040,000股股份由MIL之全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指根據西湖協議向Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)發行之代價股份之最高數目。ADIL由MIL擁有百分之五十三。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有任何須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之登記冊內或根據本公司獲取之資訊之權益或淡倉。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司於聯交所回購合共 1,100,000 股本公司股份，代價總額為港幣 2,642,750 元(扣除開支前)。所有回購的股份其後已註銷。回購之詳情如下：

回購月份	回購股份數目	已付每股股份 之最高價	已付每股股份 之最低價	已付代價總額 (扣除開支前)
		港幣	港幣	港幣
二零二一年六月	1,100,000	2.42	2.39	2,642,750

董事會認為，上述股份回購乃為本公司及其整體股東之利益而作出，旨在提高本公司的資產淨值及每股盈利。

除上文披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 購買股份或債券之安排

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

### 管理合約

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

### 公眾持股量之充足性

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

### 獲准許彌償條文

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

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



**核數師**

截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟符合資格並願意於本公司應屆股東週年常會上膺選續聘。

承董事會命

**何超瓊**

集團行政主席兼董事總經理

香港，二零二二年三月二十五日

# 企業管治報告

## A. 企業管治常規

信德集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)致力遵循優質企業管治標準及程序之原則。本報告說明本公司努力應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)內之各項原則並遵守條文之情況。

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

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

董事會認為，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守《企業管治守則》之所有守則條文，惟守則條文第C.2.1條(即二零二二年一月一日前的第A.2.1條)除外，該部份條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為，由於所有重大決定均經由董事會成員及適當之董事委員會(「董事委員會」)商議後才作出，故此，於企業結構內已足夠平衡權力及授權之分佈以滿足此守則條文之目的。此外，董事會包含四位獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)，按照各自經驗和專業知識從不同角度就董事會事務提供獨立建議和意見。因此，憑藉何超瓊女士對本公司及其附屬公司(「本集團」)業務之深入了解且掌握豐富營運經驗，彼同時出任集團行政主席兼董事總經理符合本公司之最佳利益。

### 證券交易的標準守則

守則條文第C.1.3條(即二零二二年一月一日前的第A.6.4條)規定董事須遵守上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)。

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行證券交易之守則。全體董事均明確確認於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

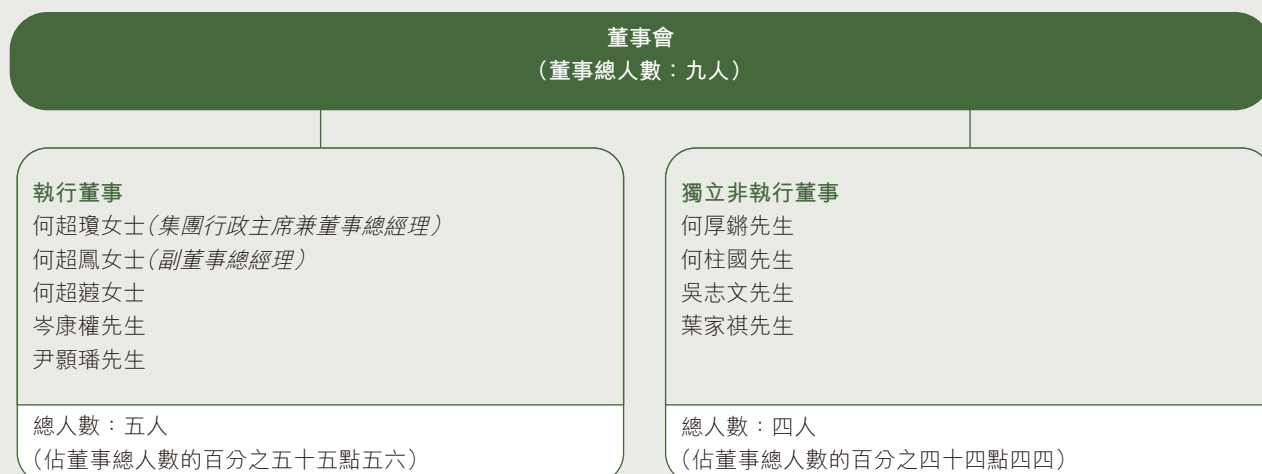
### 董事會之組成

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



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

於本報告日期，董事會共有九位成員，其組成如下：



董事之個人簡歷已載於本年報「管理層簡介」內。

本公司有四位獨立非執行董事，超過董事會人數的三分之一。兩位獨立非執行董事均擁有專業會計資格。本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條提交有關其獨立性之確認書，且提名委員會認為，根據上市規則標準，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

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

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

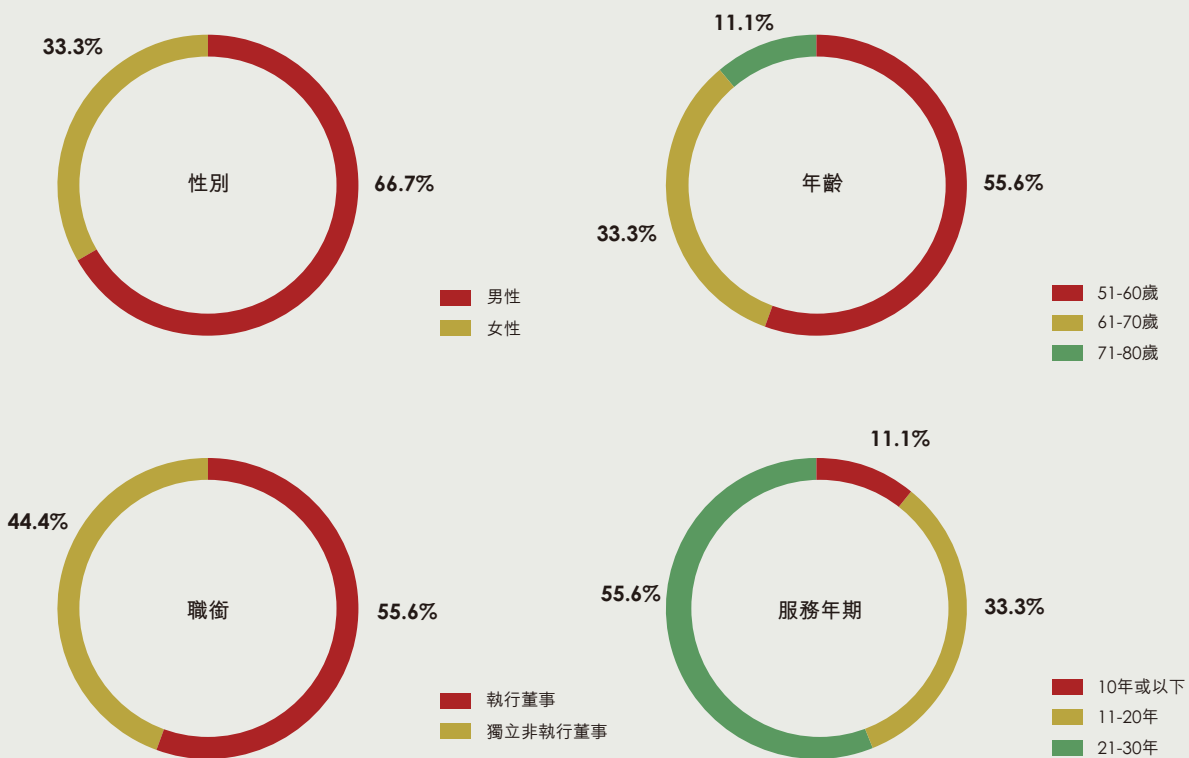
管理層獲董事會授權執行本集團日常營運。集團行政主席兼董事總經理及副董事總經理，聯同其他執行董事及執行管理團隊，負責管理本集團業務；制訂主要政策供董事會考慮；落實董事會採納之策略；就策略計劃、營運計劃、重大項目及業務方案等提出建議；及就本集團營運向董事會負全責。執行董事定期與本集團及聯營公司之管理層進行會議，共同檢討營運情況及財務表現。執行董事將會定期，並在必要時及特定情況下向董事會匯報。

## 企業管治報告

### 董事會成員多元化

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

董事會成員多元化呈列如下。董事履歷詳情已載於本年報「管理層簡介」內。



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

如上所示，鑑於本公司董事會的性別比例較為平衡(男性為百分之六十六點七，女性為百分之三十三點三)，董事會認為董事會層面已實現性別多元化。

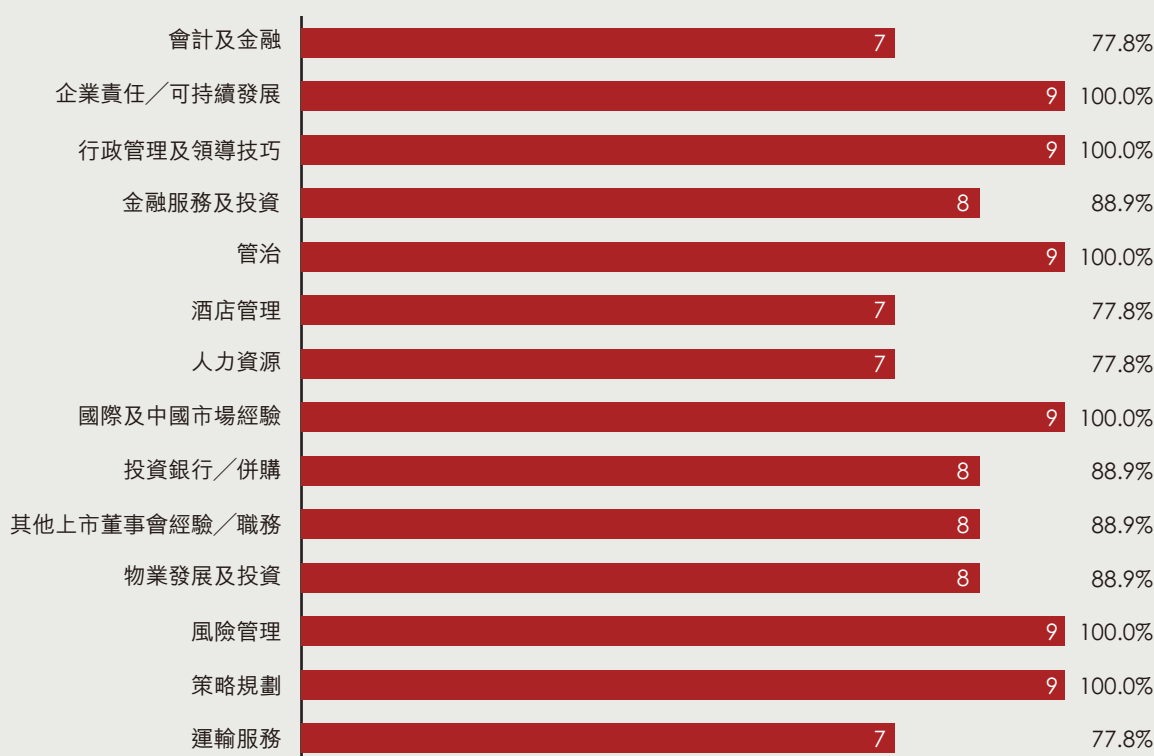
截至二零二一年十二月三十一日，本集團按性別劃分的員工總數(包括高級管理人員)如下：

	僱員人數	百分比
男性	676	45%
女性	826	55%

於過往數年內，本集團在保持理想的性別組合方面取得進展。所有人力資源流程，包括招聘、晉升、獎勵及職業發展機會，將繼續按僱員及合資格職位申請人的能力、知識、經驗及才能進行，而不論性別。

從多元化角度分析，董事會現時的組成如下：

#### 技能、知識及專業經驗



附註：上文選定的角度為符合本公司業務性質的董事特性。

#### 董事會常規

為確保董事會能有效運作及履行其職責，其成員每月獲提供有關本公司表現、財務狀況及前景之最新資料。董事均可全面掌握及適時取得有關資訊，並就董事會會議須考慮之各事項上獲給予適當簡報。擬定會議議程之工作由公司秘書(「公司秘書」)負責。每位董事亦可要求在議程內加入商討事項。



## 企業管治報告

為作出知情的決定，董事於會議舉行前不少於三天獲提供說明及分析議題之資料。公司秘書通知董事有關企業管治方面之事宜及監管方面之變化，以確保董事會程序依循企業管治守則及相關法律規定。董事會在履行其職責方面已獲提供充足資源，及如有需要時，個別董事可按董事會於二零零五年採納的標準程序（「該機制」）就特定事項委聘獨立專業顧問以取得專業意見，有關費用由本公司承擔。

根據該機制，董事須事先知會公司秘書其有意尋求獨立專業意見，並提供其擬委任的任何獨立專業顧問的名稱，連同有關標的事項的概述。公司秘書可應董事要求提供建議獨立專業顧問的名稱，並應提供收到通知的書面確認。倘董事會提出要求，根據該機制獲得的任何建議應提供予董事會其他成員。該機制旨在確保董事會在適當情況下可獲得獨立的觀點及意見。執行委員會已審閱該機制的實施及有效性，並認為該機制為有效。

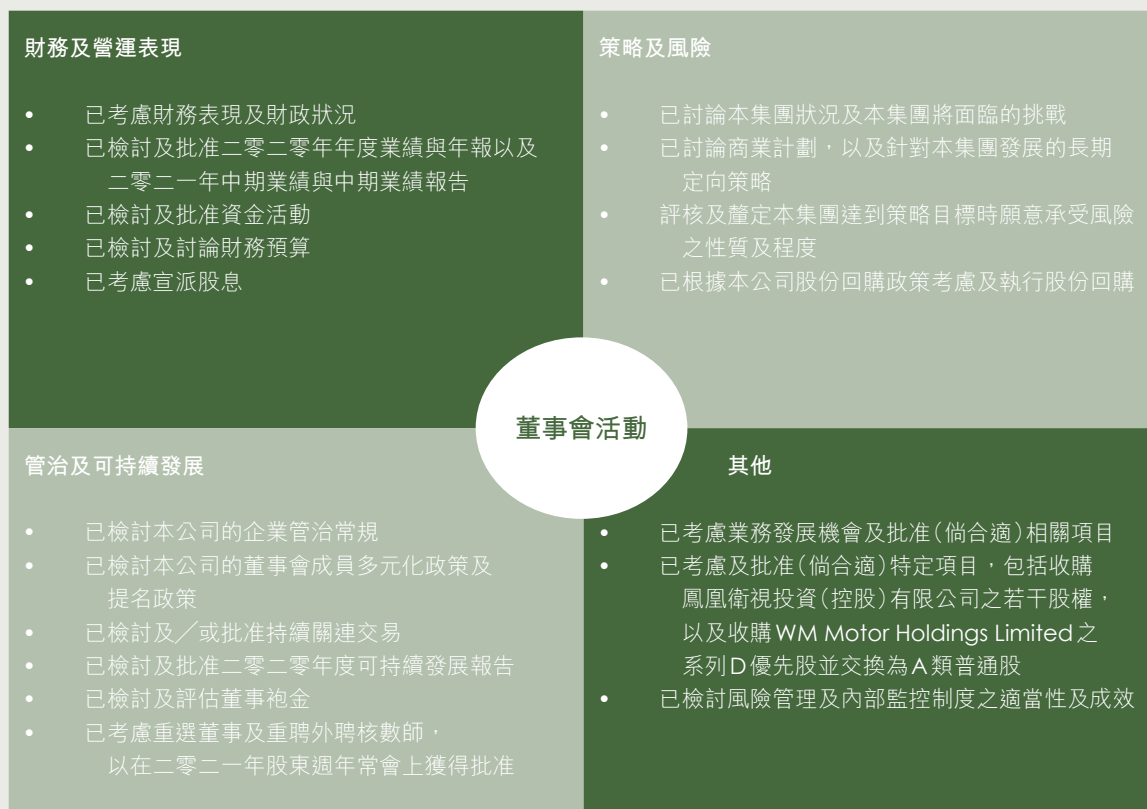
若董事在董事會考慮之任何事項中存有利益衝突，該事項將以實際召開之董事會會議而非通過一項書面決議案處理。涉及對任何議案有重大利益之董事均會放棄投票權，且不會計入法定人數內。

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

本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

### 董事會活動

董事會活動旨在協助董事會實現其目標，及於具透明度的管治框架下就管理層履行本集團的策略提供支持和建議。下圖列出董事會的關注重點以及二零二一年的主要活動。



**董事會活動**

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

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

## 企業管治報告

### 董事委任及重選

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

### 董事就任、發展及培訓

每位新任董事均會就本公司之主要業務運作部份及本公司常規獲給予簡介。新任董事於就任時將獲提供詳盡資料，列明在上市規則及相關法例及規例下董事之職責和責任。董事獲提供香港公司註冊處刊發的「董事責任指引」及香港董事學會(「香港董事學會」)刊發的「董事指引」，其中概列董事責任的一般準則指引，並獲提供聯交所發佈的「董事會及董事企業管治指引」，當中為企業管治的披露、應用及實施制定框架及明確指引。所有獨立非執行董事均獲提供香港董事學會刊發的「獨立非執行董事指南」。

本公司鼓勵董事參加持續專業培訓及進修課程，以提升彼等之相關知識及技能。本公司亦向董事提供上市規則以及適用法律及規例的最新發展情況，以提升合規意識及確保合規。執行委員會負責審閱董事及高級管理層人員之培訓及持續專業發展。年內，本公司曾向董事提供培訓，內容涵蓋聯交所的股本集資規則及持續責任、季度監管更新、道德、賄賂及貪污以及財務匯報局的年度調查報告及中期查察報告等主題的最新資料。

根據董事提供的培訓記錄，彼等於年內的培訓概述如下：

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

A: 閱覽及/或參加由本公司或其他企業提供/組織的資料及/或簡介/培訓課程

B: 修讀聯交所為上市公司董事而設的網上課程

C: 參加研討會及/或培訓會議及/或論壇



### 董事會及董事委員會會議

董事會每年最少須舉行四次定期董事會會議，約每季度一次，並因應需要舉行額外之董事會會議。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會共舉行了五次董事會會議，集團行政主席兼董事總經理在沒有執行董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

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

董事姓名	董事會	審核及風險	薪酬委員會	提名委員會	股東週年常會
		管理委員會 (附註)			
(出席／有權出席之會議次數)					
<b>集團行政主席兼董事總經理</b>					
何超瓊女士	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何厚鏘先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
何柱國先生	4/5	不適用	1/1	1/1	1/1
吳志文先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
葉家祺先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
<b>副董事總經理</b>					
何超鳳女士	5/5	不適用	1/1	1/1	1/1
<b>執行董事</b>					
何超躋女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
岑康權先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
尹顯璠先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1

附註：外聘核數師代表參與於二零二一年三月及八月舉行之兩次審核及風險管理委員會會議，並出席股東週年常會。

## 企業管治報告

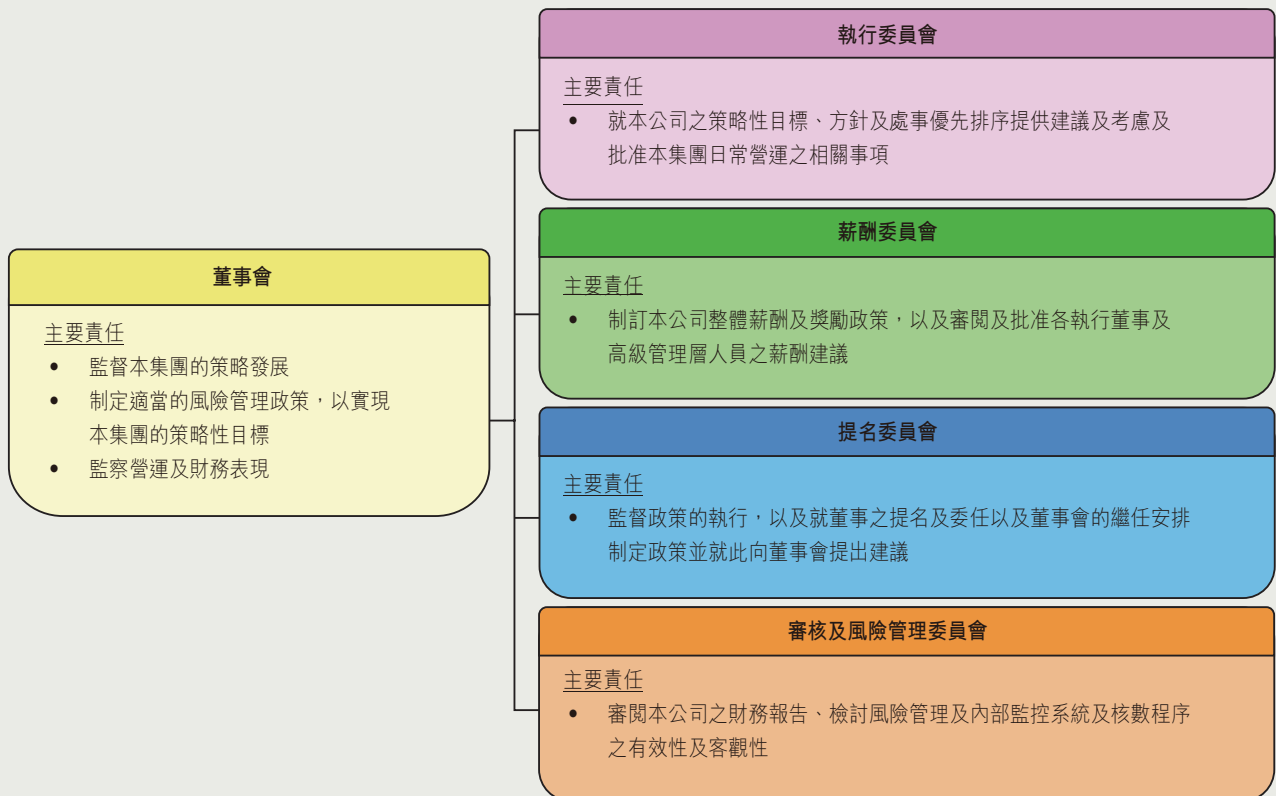
### B. 董事委員會

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

董事委員會現時組成如下：



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



## 執行委員會

### 組成

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

### 職責及責任

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

董事會授權執行委員會履行企業管治守則之守則條文第A.2.1條(即二零二二年一月一日前的第D.3.1條)所載之企業管治職能，包括：

- (i) 制訂及檢討本公司之企業管治政策及常規並向董事會提出建議；
- (ii) 檢討及監察董事及高級管理層人員之培訓及專業發展；
- (iii) 檢討及監察本公司遵守法律及監管規定之政策及常規；
- (iv) 制訂、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊；及
- (v) 檢討遵守守則的情況及企業管治報告內的披露。

於本報告日期，執行委員會已檢討 (a) 本公司之企業管治政策；(b) 本公司的股東通訊政策(「股東通訊政策」)；(c) 本公司旨在確保董事會可獲得獨立觀點及意見的該機制；(d) 本公司遵守企業管治守則及於本報告中披露資料之情況；及(e) 董事之培訓記錄。

鑒於守則條文第D.2條(即二零二二年一月一日前的第C.2條)，執行委員會獲董事會授權 (i) 協助董事會評估並釐定董事會為實現本集團戰略目標而願意承擔風險之性質及程度；及(ii) 監督管理層設計、實施及持續監察風險管理及內部監控系統，並確保相關制度的適合性和有效性。

為監督本集團有關企業可持續發展之策略及發展狀況，執行委員會已獲董事會授權成立一個可持續發展督導委員會(「可持續發展督導委員會」)，負責制定本集團的可持續發展願景、策略及政策，監察及檢討環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)相關目標及指標，評估有關倡議的效益及表現，並就環境、社會及管治目標及指標的實施進度提供建議。可持續發展督導委員會透過執行委員會定期向董事會匯報本公司之環境、社會及管治事宜。於二零一四年，執行委員會採納可持續發展政策，顯示本公司透過採納完善環境、社會及管治方式，實現可持續業務增長及發展之承諾，及本公司自當時起刊發年度可持續發展報告。



## 企業管治報告

有關薪酬委員會、提名委員會及審核及風險管理委員會的詳細資料，包括其組成、職責及責任、年度工作總結及適用政策，載於本年報第 88 頁至第 103 頁的獨立報告中。

### 核數師酬金

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）所提供之審核及非審核服務已支付／應支付予其之費用分別約為港幣 11.4 百萬元及港幣 4.6 百萬元，而本集團已支付／應支付予其他核數師之審核及非審核費用分別為港幣 0.8 百萬元及港幣 0.1 百萬元。非審核服務主要包括中期審閱、稅務、盡職審查及其他服務。

### 問責及審核

於每個財政年度，董事明白彼等負責編製財務報表之責任，而財務報表乃按照《香港財務報告準則》、香港《公司條例》及上市規則真實及公平地反映本公司及本集團於年度內之事務情況、溢利及現金流量。董事於編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表時，已選定並貫徹應用適當之會計政策。董事同時作出審慎和合理之判斷及估計，在持續經營之基礎下編製財務報表。本公司按照上市規則規定於相關期間結束後適時公佈其中期及全年業績。

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

## C. 內部監控及風險管理

董事會有總體責任確保制訂及維持適當及有效之風險管理及內部監控系統。執行委員會協助董事會設計、實施及監察本集團之風險管理及內部監控系統。董事會透過審核及風險管理委員會，持續審閱本集團風險管理及內部監控系統之有效性，包括財務、營運、合規、資訊科技及保安、偵測欺詐事項，以及風險管理等監控措施。有關程序包括各業務或支援單位主管的自我評估及本集團內部審計部門進行的內部審核。就本回顧年度而言，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統足夠且有效，而本公司已遵守企業管治守則所載的風險管理及內部監控之守則條文。有關本集團風險管理以及內部監控框架和程序的更多資訊，請參見本年報第 90 頁至第 103 頁的「審核及風險管理委員會報告」。

### 內幕消息政策

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

#### D. 積極發展投資者關係

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

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

本公司設有公司網站 ([www.shuntakgroup.com](http://www.shuntakgroup.com))，向股東、投資者及公眾人士提供最新之本集團活動及發展資訊。包括本集團業務概覽及最新財務業績的企業簡報亦可在公司網站上查閱。有關本集團業務之企業資料、法定公告及通告會以電郵方式送交登記於郵寄名單上之人士，有意者可於本公司網站加入該郵寄名單。公司秘書及投資者關係部為董事、股東、投資者及公眾人士之主要溝通渠道。公眾人士可於有需要時聯絡本集團。

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

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

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

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

## 企業管治報告

### E. 股東詳情

#### 本公司之持股量

按本公司於二零二一年十二月三十一日之股東名冊，持股分佈如下：

登記股東持股量	股東數目	佔股東之百分比	持有股份數目	佔已發行股份之百分比
1至2,000	965	58.84%	420,438	0.01%
2,001至10,000	288	17.56%	1,544,299	0.05%
10,001至100,000	328	20.00%	9,909,124	0.33%
100,001至500,000	38	2.32%	7,193,851	0.24%
500,001或以上	21	1.28%	3,001,312,073	99.37%
總計	1,640 (附註2)	100.00%	3,020,379,785 (附註1)	100.00%

附註：

1. 本公司已發行股份的百分之七十六點零二乃透過香港中央結算及交收系統(「中央結算系統」)持有。
2. 由於眾多股份乃透過中介人士(包括中央結算系統)持有，故實際股東數目高於這數字。

#### 上一次股東大會詳情

上一次股東大會為本公司之二零二一年股東週年常會，於二零二一年六月一日(星期二)下午二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會舉行。通函內載有各項提呈決議案詳情及其他相關資料之二零二一年股東週年常會通告，已於二零二一年股東週年常會日期前超過二十個完整營業日派發予全體股東。提呈之各項重要獨立議題，包括重選個別董事，均以獨立決議案方式提出。為嚴格遵守上市規則第13.39(4)條之規定，本公司細則訂明，於股東大會提呈之所有決議案均須以投票方式表決(程序及行政事宜除外)。股份過戶登記處獲委任為於二零二一年股東週年常會上進行點票之監票人。於二零二一年股東週年常會正式開始投票表決前，股份過戶登記處向股東解釋投票程序。

於二零二一年股東週年常會上，所有決議案均獲正式通過，包括(i)接納本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告書；(ii)重選吳志文先生、何超蓮女士及尹顯璠先生為本公司董事；(iii)批准董事袍金；(iv)重聘羅兵咸永道為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金；(v)授予董事會一般授權以回購本公司之股份；(vi)授予董事會一般授權以發行本公司新股份；及(vii)透過加入回購股份之數目，擴大授予董事會發行新股份之一般授權。

投票結果已按照上市規則於二零二一年股東週年常會結束後盡快於本公司及聯交所網站登載。



## 股東重要事項日誌

於二零二二年財政年度之股東重要事項日誌載於本年報「財務摘要及日誌」內。

## 股東權利

### 股東召開股東大會之程序

根據香港《公司條例》(第 622 章)(「條例」)第 566 條，佔全體有權在股東大會上表決之股東的總表決權最少百分之五的股東可要求召開股東大會。請求書必須述明會議之目的，並由相關股東簽署及送交至本公司的註冊辦事處交由公司秘書處理。請求書亦須述明 (a) 請求人的姓名，(b) 請求人的聯絡資料及 (c) 請求人所持本公司普通股的數目。

### 股東於股東大會上提呈建議之程序

根據條例，佔全體有相關表決權之股東的總表決權最少百分之二點五之股東；或最少 50 名擁有相關投票權之股東，可提出書面請求於本公司股東大會上動議某項決議案。該書面請求書必須陳述有關決議案，並隨附一份不多於 1,000 字的陳述書，內容有關該動議所提述的事宜，由相關股東簽署並送交予本公司註冊辦事處。

## F. 公司秘書

公司秘書為本公司的全職僱員，並了解本公司日常事務。公司秘書負責就管治事宜向董事會提供意見。於回顧年度，公司秘書已接受不少於 15 個小時的相關專業培訓。

## G. 其他

### 組織章程文件

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並無對細則作出任何修訂。細則的最新版本已登載於本公司及聯交所網站。

### 展望

本公司將繼續適時檢討本身之企業管治常規，並採取必須及適當措施，以確保符合所規定之常規及標準，包括企業管治守則內之各項守則條文。

香港，二零二二年三月二十五日

# 薪酬委員會報告

## 組成

薪酬委員會包括六位成員，即何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)及何超鳳女士(執行董事兼副董事總經理)。吳志文先生為薪酬委員會主席。

## 職責及責任

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

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

## 年度工作總結

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。薪酬委員會已檢討並建議董事會有關獨立非執行董事的薪酬方案，批准執行董事、高級管理層人員及僱員的薪酬方案，及批准併入二零二零年年報的薪酬委員會報告。

## 薪酬政策

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

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

吳志文

薪酬委員會主席

香港，二零二二年三月二十五日

# 提名委員會報告

## 組成

提名委員會包括六位成員，即何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生(均為獨立非執行董事)、何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)及何超鳳女士(執行董事兼副董事總經理)。何柱國先生為提名委員會主席。

## 職責及責任

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

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

## 年度工作總結

截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了一次會議，以檢討董事會之架構、規模、組成及董事會成員多元化；董事對本公司事務之參與程度；董事會成員多元化政策及提名政策之實施情況及成效；及獨立非執行董事之獨立性；以及建議董事會就需要輪值告退的董事，向二零二一年股東週年常會提呈有關董事之重選，並批准併入二零二零年年報的提名委員會報告。

## 提名政策

本公司於二零一八年十二月採納提名政策，其制定推選及推薦董事候選人所採納之提名手續及程序以及條件。提名委員會將根據客觀標準挑選候選人，包括但不限於教育背景、專業經驗、技能、知識、個人特質，以及董事會成員多元化政策下對董事會多元化的益處。提名委員會亦會考慮候選人是否具備職位所需的承擔、能力及正直品格。倘為膺選獨立非執行董事，則還包括上市規則所載之獨立性規定及彼等可為本公司分配的時間。提名委員會將監察提名政策之實施情況，而為提升其成效，亦將檢討並於必要時提出任何修訂建議，以供董事會考慮及批准。提名政策於二零二二年三月獲更新。

## 何柱國

提名委員會主席

香港，二零二二年三月二十五日



## 審核及風險管理委員會報告

### 組成

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

### 職責及責任

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

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

### 年度工作總結

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核及風險管理委員會舉行了兩次會議，其中包括(i)對本公司之中期及全年財務報告在向董事會提呈前先行進行審閱，特別是需作出判斷之內容；(ii)審閱內部審計計劃及內部審計職能的效率(包括審計的進度、發現及管理層之回覆)；(iii)審閱風險管理及內部監控系統的充分性及有效性(包括風險管理程序、已識別之主要風險及降低風險的措施)；(iv)審閱羅兵咸永道之獨立性確認、其提供予審核及風險管理委員會之報告以及管理層之聲明書；(v)審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度審核及非審核服務之費用和建議續聘本公司外聘核數師；及(vi)檢討負責會計、財務報告、財政、財務分析及內部審計的有關員工的資源、資格、經驗及培訓需要是否足夠；以及批准併入二零二零年年報的審核及風險管理委員會報告。

審核及風險管理委員會亦已審閱持續關連交易；審閱及批准截至二零二一年十二月三十一日止年度委聘羅兵咸永道為本公司外聘核數師之委聘條款；以及其進一步獲委聘(a)審閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之初步業績公告；及(b)申報本年報所披露之持續關連交易之委聘條款。於本報告日期，審核及風險管理委員會亦已批准截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度審核及非審核服務之費用，以及建議續聘羅兵咸永道(為應屆股東週年常會上之退任核數師)為本公司外聘核數師。

本集團之舉報政策(「舉報政策」)自二零一一年十二月起實施及於二零一七年八月及二零二二年三月獲更新後，賦予僱員及其他與本集團有往來者(如客戶及供應商)就涉嫌過失、瀆職或不當行為作出舉報的渠道及指引，而毋須畏懼報復或被迫害。審核及風險管理委員會獲授權全面負責監控及檢討舉報政策之有效性。

為倡導及支持反貪污法律及法規，本集團已設立防止賄賂、欺詐及貪污的制度及內部程序。該等程序的詳情載於本集團的行為守則，並傳達至所有業務部門，同時亦為員工提供相關培訓。定期為新入職及現任員工舉辦研討會，包括香港廉政公署的演講。

## 董事會、管理層及審核及風險管理委員會就有關保留意見之看法

### 發出二零二一年保留意見之理由

核數師就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表保留意見(「二零二零年範圍局限」)，此乃因為本公司及其核數師未能取得於二零二零年本公司當時擁有約38.7%權益之聯營公司Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. (「PT」)於三家中國地產項目公司(統稱「在岸合夥企業」)佔有50%實際權益之所需證明資料及說明導致出現範圍上的局限。本公司已於二零二零年十二月二十八日出售其於PT之所有權益(「出售」)。有關二零二零年範圍局限之詳情請參閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報。

由於二零二零年範圍局限可能產生之影響，核數師就截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發表保留意見(「二零二一年保留意見」)，因二零二零年範圍局限已影響本年度數字與截至二零二零年十二月三十一日止年度之相應數字於綜合收益表、綜合全面收益表及綜合權益變動表之可比性。

### 對本公司財務狀況之影響及管理層之立場、看法及評估

由於二零二零年範圍局限之相關事宜已於二零二零年十二月二十八日之出售時解決，董事會及管理層確認及同意，發表二零二一年保留意見僅由於二零二零年範圍局限對截至二零二一年十二月三十一日止年度之數字與截至二零二零年十二月三十一日止年度之相應數字於本公司綜合收益表、綜合全面收益表及綜合權益變動表之可比性產生之影響。除對本公司數字之可比性可能產生之影響外，二零二一年保留意見對本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無任何影響。

除上文所述保留意見之基礎，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了本公司於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

根據該基礎，董事會及管理層已接納二零二一年保留意見並同意核數師之看法。

### 審核及風險管理委員會之看法

本公司審核及風險管理委員會確認其已審閱及同意載於上文「對本公司財務狀況之影響及管理層之立場、看法及評估」一節之管理層立場。

## 審核及風險管理委員會報告

本公司應對二零二一年保留意見及刪除二零二二年財務報表保留意見採取之行動

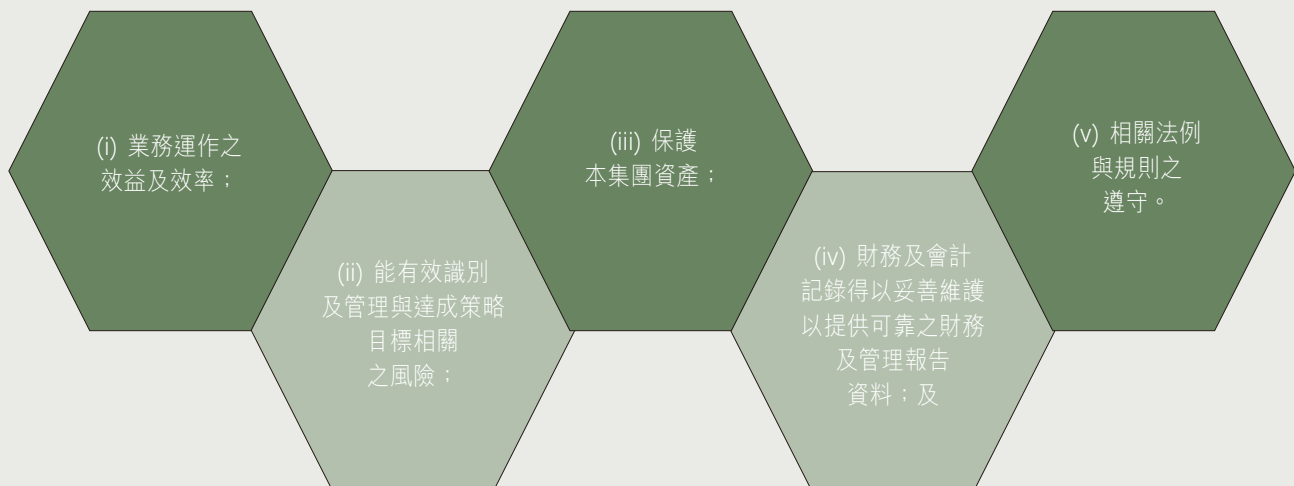
誠如上文所述，出售已於二零二零年底前完成，出售後已不再需要持續取閱在岸合夥企業之財務資料。

誠如與本公司核數師所溝通，倘情況維持不變，預期將會刪除核數師報告中就本公司二零二二年綜合財務報表之保留意見，是由於 (i) 二零二零年核數師發出保留意見之相關事宜已於出售時解決；(ii) 發出二零二一年保留意見僅由於二零二零年範圍局限對本公司二零二一年與二零二零年之財務數字之可比性產生之影響；及 (iii) 除上文所述保留意見之基礎，核數師認為該等綜合財務報表已根據真實而中肯地反映了本集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量。因此，二零二二年之財務報表將不存在與二零二一年之相應數字之可比性問題。

### 風險管理及內部控制

#### 董事會及管理層職責

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











該等系統目的是減少本集團風險以達至可接受程度，而非消除所有風險。因此，該等系統只能提供合理而非絕對地保證財務資料將不含重大錯誤陳述，及不存在任何財務之損失或詐騙行為。



## 風險管理及內部監控系統的主要特點

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

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

## 持續及年度審閱

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

## 各業務或支援單位主管對內部監控系統的自我評估

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

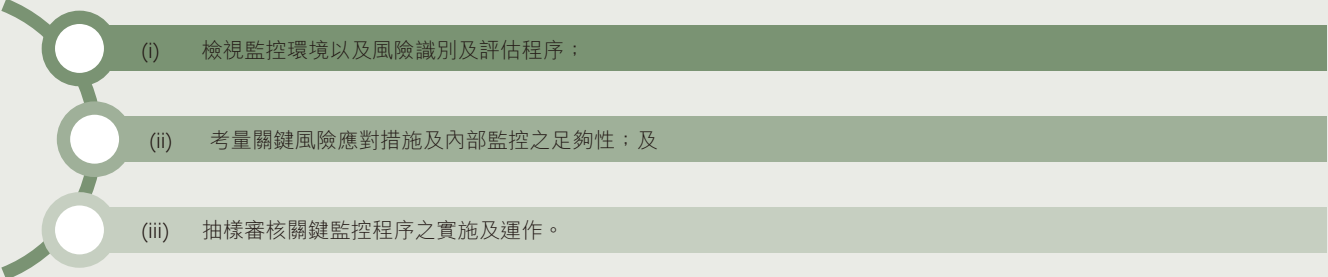
執行委員會亦參考 COSO 框架中的標準對本集團的風險管理及內部監控系統進行年度審閱並向董事會確認其充分且正有效運作。

## 審核及風險管理委員會報告

### 本集團內部審計部進行的內部審核檢討

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

本集團內部審計部檢討風險管理及內部監控之方法，是通過：

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

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

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

### 識別、評估及管理風險所用的程序

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

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





## 審核及風險管理委員會報告

### 主要風險因素

本集團的財務表現、經營及增長前景均有可能直接或間接受到各種風險及不確定因素影響。主要風險因素已根據本集團的風險評估程序確認並載於下文(有關環境、社會及管治風險的詳情，請參閱本集團於二零二二年四月單獨刊發的可持續發展報告)，但不能盡錄或並不涵蓋所有風險，且可能存在本集團尚不可知或現時已知但僅於未來變得重大的其他額外風險：

1	爆發傳染病、動亂、災害或任何不可控事件	<p><b>潛在風險</b></p> <p>傳染病爆發、動亂、惡劣天氣狀況、自然災害、恐怖襲擊、災難性事件或旅遊安全措施均可能導致正常社區生活中斷、客運及個人或商務旅行減少、營運暫停和物業開發計劃延遲。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>新型冠狀病毒肺炎疫症(「新冠肺炎疫症」)的爆發已感染全球4億多人，嚴重拖累世界經濟。由於許多國家實施封鎖，國際旅行幾乎停止。因香港及澳門特別行政區政府關閉邊境，往來港澳之間的客輪自二零二零年二月以來已暫停。社區隔離規定、場所強制關閉、旅行限制、嚴格的檢疫及衛生措施對本集團的運輸、旅遊相關業務、酒店、會展及物業租賃業務的收益造成破壞性影響。疫情期間業務連續性難以維持且代價高昂，導致本集團的盈利能力進一步惡化。</p>
---	---------------------	---	--

2	宏觀經濟環境	<p><b>潛在風險</b></p> <p>國內、地區或全球經濟狀況的變動可能打擊消費者情緒及導致物業價格波動，並影響本集團所擁有或正在發展中的物業價值。</p> <p>任何持續負面狀況，例如近期的新冠肺炎疫症捲土重來、失業率創下歷史新高、股票或物業價格下跌、可支配收入減少、匯率波動等均可能對旅遊及商業消費模式造成重大不利影響或降低對消閒或公務旅行及酒店業務的需求。</p> <p>亞洲及／或世界各地的地緣政治緊張局勢可能導致區域及全球經濟前景不明朗。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>由於新冠肺炎疫症爆發，全球經濟陷入衰退。地緣政治不穩定帶來的不確定性進一步抑制投資和消費者信心，導致消費者需求下降。</p> <p>本集團大部分收益及經營溢利來自物業發展、投資及物業管理相關服務分部。因此，本集團的表現取決於香港、澳門、中國及新加坡的經濟狀況及地產市場表現。</p> <p>宏觀經濟疲弱可能對消費者情緒及私人消費造成不利影響，繼而為本集團酒店的客房價格及入住率帶來下行壓力，並可能降低本集團運輸及餐飲、旅遊設施、會展及零售業務等酒店相關服務的需求，導致收益減少。</p>
---	--------	---	--

## 審核及風險管理委員會報告

3	政府政策、法規及許可批准	<p><b>潛在風險</b></p> <p>地產、運輸及酒店業務須遵守大量法律法規規定、獲取牌照許可或授權、安全、衛生、環境、最低工資以及其他必要的政府批准。</p> <p>如未能取得必要的政府許可、授權或批准，又或違反規定等均可能導致業務暫停、失去經營權或失去追求發展計劃的權利。樓市降溫措施等政府政策及法規可能導致物業價格波動，並影響土地銷售計劃及用地批准。</p> <p>違反中國政府頒布的《個人信息保護法》等資料保護法規，可能會被處以巨額罰款。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>政府政策變動及日益嚴格的監管規定可能使本集團延遲取得所需批准、開始及完成其物業項目及影響溢利。</p> <p>酒店經營方面須遵守各項包括健康、衛生、個人資料私隱、稅務、環境、安全、火災、食品製備、樓宇及安保等的法律法規及政策。提高最低工資可能導致經營成本增加及溢利減少。政府為抗擊新冠肺炎疫症的傳播而採取的政策，例如城市封鎖、旅行限制、停止堂食供應及實施檢疫措施，導致本集團的酒店及運輸業務收入大幅下降。</p> <p>渡輪業務在各個經營階段續期更新批准須遵守政府機構或船隻評級機構所設定的條件。離境稅增加或任何關於簽證批准或出入境限制的變動均可能減少旅客流量及影響收益。</p> <p>個人信息保護法自二零二一年十一月一日起生效，為旨在保護與個人信息相關的權益、規範個人信息處理活動及促進個人信息合理使用的立法例。違反個人信息保護法的處罰包括沒收任何違法所得，並處以最高為人民幣五十萬元或上一年度營業額5%的罰款。</p>
---	--------------	--	---



4	競爭	<p><b>潛在風險</b></p> <p>本集團所擁有或所管理的酒店面對區域內其他大型、多品牌連鎖酒店、新興地區「生活方式」品牌以及Airbnb及HomeAway等新替代供應商的激烈競爭。種類更多的綜合渡假城對傳統酒店構成威脅。</p> <p>港珠澳大橋的建成開闢了香港至澳門的陸路運輸，與本集團的港澳渡輪服務構成直接競爭。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>倘本集團所擁有或所管理的酒店未能成功競爭，其營業利潤、市場份額及收益均可能會減少。</p> <p>本集團的渡輪客流收益自大橋開通後大幅下跌，澳門渡輪乘客為本集團的信德中心的主要客流，因此，該物業的租金收入受到客流減少的負面影響。</p>
5	依賴技術及自動化系統	<p><b>潛在風險</b></p> <p>網絡攻擊、過時科技及不充分的保安措施可能導致自動化系統失靈，並導致業務中斷、丟失重要數據、洩露個人資料及付款信息等。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>疫情下遠程工作及視頻會議平台的使用量驟增，大大增加了網絡風險。在線活動的急增可能會對系統穩定性、網絡穩健性及數據安全性產生影響。我們的業務需要使用精密技術及自動化系統，如物業管理、銷售及租賃，酒店相關系統、客票銷售、導航及通訊、付款及會計等。該等系統故障可能導致業務中斷、違反數據隱私條例、損害聲譽及流失收益，並可能產生保險範圍以外的責任。</p>

## 審核及風險管理委員會報告

6	<p>交易對手方、法律及合規、僱員行為不當、疏忽及詐騙風險</p>	<p><b>潛在風險</b></p> <p>交易對手方可能無法執行標準要求及合約條款而導致分歧。管理或特許經營協議永久性終止或未能續新可能導致經營暫停、業務流失或經營成本增加。</p> <p>僱員行為不當或疏忽亦可能產生風險，如不遵守法律及法規、內部政策及程序、貪污、詐騙及其他不法行為。本集團本身亦可能被捲入就違反法律及法規或不恰當商業操守、操縱市場或行賄的調查及監管訴訟程序。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>本集團往來銀行、合營夥伴、買方、房客、承包商、債務人及供應商如未能履行合約、財務或經營責任或其他分歧，可能會導致本集團延誤發展計劃、服務計劃，或導致收益流失，產生訴訟成本或其他責任及損害聲譽。</p> <p>僱員行為不當或詐騙可能引致違約及疏忽相關的潛在申索。</p> <p>大量法律責任可能對本集團的業務及財務業績造成重大不利影響或使聲譽受損。</p>
7	<p>可用勞動力、資源及材料</p>	<p><b>潛在風險</b></p> <p>本集團需要充分吸引、挽留及栽培熟練及經驗豐富的勞動力，以維持高標準質量及客戶服務。</p> <p>其他可能導致增加本集團成本、影響營運或建設延誤的因素包括延遲交付、不良質量、材料短缺或成本上漲、承包商未能提供服務、我們的船隊、物業及酒店設施維修的零件短缺等等。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>新冠肺炎疫情具有高度傳染性，在出現明顯症狀之前可能已傳播數日。倘員工或主要領導層受到感染，業務連續性將無法實現。</p> <p>在新冠肺炎疫情期間，從原材料到成品的全球供應鏈都受到重大影響。供應商及服務提供商可能面臨業務連續性問題。強制關閉工廠及進港及物流服務可能會導致供應短缺及交貨延遲。</p> <p>本集團的物業項目依賴價格可負擔的建築材料供應商與經驗豐富及技術純熟的承包商。倘未能取得，則可能導致竣工延誤，成本增加及盈利能力下降。</p>

8	策略、決策及整合風險	<p><b>潛在風險</b></p> <p>本集團策略決策或業務計劃的結果可能因不能有效的實施計劃或對不利的業務狀況缺乏應對能力而低於預期。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>本集團可能面臨的挑戰包括因新成立業務或將收購業務與現有業務整合時因市場管理經驗有限而未能產生協同效應，導致本集團管理及資本資源外流或過度擴張等等。</p>
9	財務風險	<p><b>潛在風險</b></p> <p>匯率及利率波動或會導致虧損或融資成本大幅增加。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>本集團於財務風險管理採取審慎政策，將所承受貨幣及利率風險降至最低。本集團籌集之大部份資金乃以浮動利率計算。除銀行貸款本金額人民幣二億八千八百萬元及新加坡幣十一億六千五百萬元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約68%之銀行存款、現金及銀行結餘乃以港幣、澳門幣及美元為單位，餘下之結餘主要以新加坡元及人民幣為單位。澳門幣及美元與港幣掛鈎。本集團之主要業務均以港幣交易及記賬，惟本集團亦擁有以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣為單位之財務資產及負債。本集團將不時檢討其外匯狀況及市場狀況，以釐定是否須要任何對沖。</p>



## 審核及風險管理委員會報告

10	氣候變化風險	<p><b>潛在風險</b></p> <p>極端天氣事件頻發、全球氣溫上升及海平面上升等氣候變化及環境相關風險，可能令本集團的業務營運及供應鏈中斷，並對本集團資產(尤其是位於沿海地區的資產)的重要基礎設施造成實質性損壞。</p> <p>社會對氣候變化問題的認知亦可能帶來轉型風險。公眾對降低碳強度的意識增強可能意味著對本集團產品及服務降低氣候變化所引致之不利影響的期望更高。未能及時回應該等社會認知以及投資者及客戶偏好的變化，將對本集團的收入及聲譽造成不利影響。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>氣候變化風險可能對本集團的物業發展及管理業務產生巨大挑戰。為應對超級颶風及颱風、洪水、熱浪等極端天氣事件所引起的自然風險，採取維護及技術和管理措施需要額外的經營及投資成本。該等極端天氣事件的保險成本增加亦可能導致本集團資產價值下降及租金收益減少，進而減少本集團的收入。</p> <p>為回應投資者及客戶對氣候變化問題的關注及認知，需要投入更多以進行技術及設備升級，並就物業發展項目採用綠色材料，以提高能源效率及改善碳排放，這將增加本集團的投資及建設成本。</p> <p>政府出台的限制碳排放的環境法例增加，亦對本集團構成轉型風險，令本集團須履行及採納的可持續性披露及措施增加。任何違反法律及法規的行為均可能導致本集團的業務中斷、可能面臨罰款及處罰以及令聲譽受損。</p>
----	--------	---	--

---

### 緩解措施

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

---

### 何厚鏞

審核及風險管理委員會主席

香港，二零二二年三月二十五日

# 獨立核數師報告



致信德集團有限公司成員  
(於香港註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

## 保留意見

### 我們已審計的內容

信德集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第113頁至208頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋信息。

### 我們的保留意見

我們認為，除了在本報告中「保留意見的基礎」部分所述有關本年度數字與相應數字的可比性事項可能產生的影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

### 保留意見的基礎

綜合收益表、綜合全面收益表及綜合權益變動表中之本年度數字與截至二零二零年十二月三十一日止年度之相應數字可比性

貴集團持有多間聯營公司，均以權益會計法入賬。貴集團過往持有一家聯營公司 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. (「PT」) 約 38.7% 權益，PT 持有三家於中國從事地產開發以供銷售之項目公司(統稱「該等項目公司」) 50% 的實際權益。貴集團已出售其於 PT 之權益，而該出售事項已於二零二零年十二月二十八日(「出售日期」)完成。



截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團依賴PT 管理層提供之財務資料，將貴集團所佔PT 業績及所佔PT 資產淨值以權益法入賬。然而，該等項目公司之賬簿及記錄均由持有該等項目公司其餘50%權益之股東保存，PT 管理層並無足夠機會取閱該等項目公司之賬簿及記錄，因而未能向貴集團提供有關該等項目公司截至出售日期之財務表現及財務狀況之充份證明資料及說明。我們亦被拒絕查閱相關記錄及說明。鑒於範圍上的局限，我們未能取得我們認為就PT 財務表現及財務狀況方面而言屬必要之充份適當憑證，且我們無法執行其他可信納之程序，以釐定是否有必要對貴集團於二零二零年一月一日至出售日期與PT 相關所佔虧損港幣201,000元及其他全面收益中所佔貨幣換算收益港幣15,633,000元，以及於出售PT 後轉撥至損益之匯兌儲備港幣70,034,000元及出售PT 之收益港幣562,694,000元(計入其他淨收益)作出任何調整，因此吾等此前就貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發出保留意見。

由於該事項對綜合收益表、綜合全面收益表及綜合權益變動表中之本年度數字與截至二零二零年十二月三十一日止年度之相應數字的可比性可能產生的影響，我們對截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表發出保留意見。

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的保留意見提供基礎。

### 獨立性

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

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。除了「保留意見的基礎」部分所述事項外，我們已確定以下事項為需要在報告中溝通的關鍵審計事項。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

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

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

#### 於澳娛的投資之估值

請參閱綜合財務報表附註第二(j)項、第三(b)項、第十九項及第四十二(e)項。

貴集團於澳娛擁有股本權益，乃入賬列為按公平價值計入其他全面收益之財務資產。

管理層已就貴集團於澳娛的投資進行估值評估。於二零二一年十二月三十一日，於澳娛的投資的公平價值為港幣2,007百萬元。

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

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

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於管理層對於澳娛的投資的估值，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定於澳娛的投資估值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 我們引入內部估值專家評估估值模式所使用之方法是否恰當並一致。
- 檢查估價的基礎計算在算術方面是否準確。
- 評估關鍵輸入數據及假設是否合理，方法為(1)根據澳娛的可供使用資料，比較管理層預期澳娛的未來股息收入與過往趨勢；及(2)比較所採用的資本化率與可比較上市公司的股息率的市場資料。
- 考慮通過所採納的關鍵假設可能出現的合理變動而進行的敏感度分析的結果。

我們認為，對於澳娛的投資進行估值所作出的判斷及所用的假設具有憑證支持。

**關鍵審計事項****由貴集團、其合營投資及聯營公司持有的投資物業之估值**

請參閱綜合財務報表附註第二(g)項、第三(a)項、第十四項、第十六項及第十七項。

貴集團的投資物業按公平價值列示。於二零二一年十二月三十一日，通過貴集團的附屬公司持有的投資物業之公平價值為港幣10,919百萬元。貴集團亦通過其合營投資及聯營公司持有若干投資物業的權益。

貴集團根據獨立專業估值師(「估值師」)執行的估值來釐定公平價值。

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

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

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

**我們的審計如何處理關鍵審計事項**

關於投資物業估值，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定投資物業估值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 評估估值師的資歷、能力及客觀性，並閱讀所有投資物業的估值報告。
- 我們引入內部估值專家評估各物業估值時所使用之方法是否恰當。
- 以抽樣方式測試物業的具體資料(例如位置、樓齡以及出租率等)的準確度。
- 通過進行獨立市場研究，評估估值採用的判斷及關鍵假設(包括市場租金、貼現率以及近期可比交易金額等)的合理性。
- 通過與類似物業的市場建設成本及開發商利潤進行比較，評估在建物業的預計完工成本及開發商利潤的合理性。

我們發現估值方法適當，且投資物業估值中所使用的關鍵假設具有有效的憑證支持。



## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

#### 持作出售物業及用作發展或發展中物業的賬面價值

請參閱綜合財務報表附註第二(i)項、第二(m)項、第三(c)項、第二十一項及第二十二項。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團持作出售物業及用作發展或發展中物業的賬面價值總計分別為港幣9,511百萬元及港幣3,697百萬元，以成本與可變現淨值之較低額列示。

持作出售物業及用作發展或發展中物業的可變現淨值的計算使用了有關估計售價的假設，另在計算用作發展或發展中物業時亦會考慮預計完工成本。使用該等假設及估計時，管理層需要根據項目個體所處的未來市場環境作出判斷。

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

關於持作出售物業及用作發展或發展中物業的賬面價值，我們執行的審計程序包括：

- 了解管理層釐定持作出售物業及用作發展或發展中物業可變現淨值的流程，並通過考慮於釐定所採用假設時涉及的估計不確定性程度及判斷，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- 了解、評估並以抽樣方式驗證有關預計售價和完工成本釐定的關鍵控制。
- 比較管理層的預計售價和可比較物業當前市場價格，以抽樣方式評估判斷及關鍵假設的合理性。
- 比較預計項目成本及類似物業的市場建造成本預測，以抽樣方式評估用作發展或發展中物業預計完工成本的合理性。
- 考慮就所採用的關鍵假設可能出現的合理變動而進行的敏感度分析的結果。

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

**關鍵審計事項****酒店物業的賬面價值**

請參閱綜合財務報表附註第二(f)項、第三(d)項、第十二項及第十三項。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團於香港、中國及新加坡持有的若干酒店物業，列入物業、機器及設備及使用權資產之賬面價值分別為港幣3,121百萬元及港幣773百萬元。

管理層按獨立現金產生單位(「現金產生單位」)對出現減值跡象的酒店物業進行減值評估，以釐定該等酒店物業的可收回金額。可收回金額按現金產生單位的使用價值及公平價值減出售成本之較高者釐定。於釐定公平價值減出售成本時，貴集團委聘第三方估值師(「估值師」)對酒店物業進行估值。

基於管理層進行的減值評估，於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合收益表無需確認酒店物業減值撥備。

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

我們關注該領域，因其餘額的財務影響重大，且涉及判斷之主觀性及估計不確定性。

**我們的審計如何處理關鍵審計事項**

關於管理層就酒店物業的賬面價值之評估，我們執行的程序包括：

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

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

# 獨立核數師報告

## 其他信息

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

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

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

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

## 董事及審計及風險管理委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審計及風險管理委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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



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

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

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

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

## 獨立核數師報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳崇禮。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二二年三月二十五日

## 綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年	二零二零年
		港幣千元	港幣千元
收益	四	<b>4,829,794</b>	4,190,309
其他收入	四	<b>147,461</b>	281,809
其他淨收益	五	<b>4,977,255</b>	4,472,118
出售存貨及提供服務成本		<b>254,411</b>	944,074
員工開支		<b>(2,178,174)</b>	(1,440,799)
折舊及攤銷		<b>(554,348)</b>	(816,382)
其他成本		<b>(168,652)</b>	(188,022)
投資物業公平價值之變動		<b>(590,806)</b>	(775,102)
經營溢利	六	<b>1,917,519</b>	1,746,639
融資成本	八	<b>(328,237)</b>	(382,391)
所佔合營投資業績		<b>108,915</b>	(429,734)
所佔聯營公司業績		<b>(61,451)</b>	8,796
除稅前溢利		<b>1,636,746</b>	943,310
稅項	九(a)	<b>(455,919)</b>	(310,276)
本年度溢利		<b>1,180,827</b>	633,034
應佔：			
本公司擁有人		<b>962,431</b>	262,440
非控股權益		<b>218,396</b>	370,594
本年度溢利		<b>1,180,827</b>	633,034
每股盈利(港仙)	十一		
- 基本		<b>31.9</b>	8.7
- 攤薄後		<b>31.9</b>	8.7



## 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	<b>1,180,827</b>	633,034
其他全面(虧損)/收益		
可重新分類至損益之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之債務工具：		
公平價值之變動	<b>239</b>	119
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	—	(19,240)
轉撥至損益	—	7,518
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	<b>(58,577)</b>	(61,404)
於出售附屬公司權益後撥回之儲備	—	730
於出售一家聯營公司後撥回之匯兌儲備	—	70,034
貨幣換算差額	<b>96,404</b>	296,336
所佔合營投資貨幣換算差額	<b>250,415</b>	402,985
所佔聯營公司貨幣換算差額	<b>66,391</b>	135,798
所佔一家聯營公司其他全面(虧損)/收益	<b>(24)</b>	3,948
不會重新分類至損益之項目：		
於轉撥至投資物業後物業、機器及設備及使用權資產之重估價值(已扣除稅項)	—	70,928
按公平價值計入其他全面收益之股權工具：		
公平價值之變動	<b>(1,027,761)</b>	(100,733)
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	<b>(672,913)</b>	807,019
本年度全面收益總額	<b>507,914</b>	1,440,053
應佔：		
本公司擁有人	<b>282,543</b>	1,049,902
非控股權益	<b>225,371</b>	390,151
本年度全面收益總額	<b>507,914</b>	1,440,053

# 綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	十二	3,306,674	3,147,271
使用權資產	十三	836,211	864,285
投資物業	十四	10,918,849	7,979,780
合營投資	十六	12,480,418	12,644,111
聯營公司	十七	6,627,519	6,075,468
無形資產	十八	2,832	3,055
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九(a)	2,440,904	3,446,728
按公平價值計入損益之財務資產	十九(b)	544,985	—
遞延稅項資產	九(c)	100,504	66,982
其他非流動資產	二十	434,886	2,771,866
		<b>37,693,782</b>	<b>36,999,546</b>
<b>流動資產</b>			
用作發展或發展中物業	二十一	3,697,292	4,025,958
存貨	二十二	9,511,267	13,454,845
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九(a)	—	36,433
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	二十三	833,342	903,450
可收回稅項		1,003	70,684
現金及銀行結餘	二十四	7,818,628	5,446,129
		<b>21,861,532</b>	<b>23,937,499</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	二十五	1,883,575	1,902,831
合約負債	二十六	283,681	927,213
租賃負債		34,763	47,144
銀行借貸	二十七	1,544,374	2,928,476
僱員福利準備	二十八	7,752	5,886
應付稅項		357,616	226,465
非控股權益貸款	二十九	60,361	60,361
		<b>4,172,122</b>	<b>6,098,376</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,689,410</b>	<b>17,839,123</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>55,383,192</b>	<b>54,838,669</b>

## 綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年	二零二零年
		港幣千元	港幣千元
<b>非流動負債</b>			
合約負債	二十六	<b>39,219</b>	32,028
租賃負債		<b>30,244</b>	49,258
銀行借貸	二十七	<b>16,184,082</b>	15,011,070
遞延稅項負債	九(c)	<b>911,833</b>	973,122
其他非流動負債	三十	<b>—</b>	857,642
		<b>17,165,378</b>	16,923,120
<b>資產淨值</b>		<b>38,217,814</b>	37,915,549
<b>權益</b>			
股本	三十一	<b>9,858,250</b>	9,858,250
其他儲備	三十三	<b>25,506,538</b>	25,226,644
本公司擁有人應佔權益		<b>35,364,788</b>	35,084,894
非控股權益		<b>2,853,026</b>	2,830,655
<b>權益總值</b>		<b>38,217,814</b>	37,915,549

何超瓊  
董事

何超鳳  
董事





## 綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益												
	股本	資本儲備	法定儲備	特別儲備	投資重估 價值儲備	對沖儲備	資產重估 價值儲備	匯兌儲備	保留溢利	撥派股息	總值	非控股權益	權益總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	9,858,250	14,465	12,201	(151,413)	2,257,130	2,486	299,148	(51,694)	23,441,050	543,866	35,760,235	4,700,357	40,460,592
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	262,440	—	262,440	370,594	633,034
可重新分類至權益的項目：													
按公平價值計入其他全面收益之債務工具：													
公平價值之變動	—	—	—	—	119	—	—	—	—	—	119	—	119
現金流量對沖：													
公平價值之變動(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	(9,320)	—	—	—	—	(9,320)	(9,920)	(19,240)
轉撥至撥備	—	—	—	—	3,202	3,202	(61,404)	—	—	—	3,202	4,316	7,518
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(61,404)	—	(61,404)
於出售附屬公司權益後撥回之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	730	—	730
於出售一家聯營公司後撥回匯兌儲備	—	—	(2,902)	—	3,632	—	—	70,034	—	—	70,034	—	70,034
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	274,231	—	—	274,231	22,105	296,336
所佔合營投資貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	402,985	—	—	402,985	—	402,985
所佔聯營公司貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	135,798	—	—	135,798	—	135,798
所佔一家聯營公司其他全面(虧損)/收益	—	—	—	—	(317)	4,265	—	—	—	—	3,948	—	3,948
不會重新分類至權益之項目：													
於轉撥至投資物業後物業、廠房及設備及使用權資產之重估價值(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	70,928	—	—	—	70,928	—	70,928
按公平價值計入其他全面收益之債務工具：													
公平價值之變動	—	—	—	—	(103,789)	—	—	—	—	—	(103,789)	3,056	(100,733)
出售	—	—	—	—	(4,539)	—	—	—	4,539	—	—	—	—
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	—	—	(2,902)	—	(108,526)	1,779	9,524	883,048	4,539	—	787,462	19,557	807,019
本年度全面(虧損)/收益總額	—	—	(2,902)	—	(108,526)	1,779	9,524	883,048	266,979	—	1,049,902	390,151	1,440,053
二零一九年未期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(543,866)	(543,866)	—	(543,866)
派付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,932,980)	(1,932,980)
轉撥	—	—	2,735	—	—	—	—	—	(2,735)	—	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(416,036)	(416,036)
不導致控制權改變之收購附屬公司權益	—	—	—	—	16,390	—	—	—	(1,197,767)	—	(1,181,377)	89,163	(1,092,214)
	—	—	2,735	—	16,390	—	—	—	(1,200,502)	(543,866)	(1,725,243)	(2,259,853)	(3,985,096)
於二零二零年十二月三十一日	9,858,250	14,465	12,034	(151,413)	2,164,994	4,265	308,672	366,100	22,507,527	—	35,084,894	2,830,455	37,915,349

## 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>1,636,746</b>	943,310
調整：		
折舊及攤銷	<b>168,652</b>	188,022
投資物業公平價值之變動	<b>(177,833)</b>	449,248
融資成本	<b>328,237</b>	382,391
利息收入	<b>(91,071)</b>	(142,343)
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	<b>(62,049)</b>	(181,269)
所佔合營投資業績	<b>(108,915)</b>	429,734
所佔聯營公司業績	<b>61,451</b>	(8,796)
於物業出售后變現資產重估價值儲備	<b>(66,565)</b>	(69,777)
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損淨額	<b>(96)</b>	708
轉撥存貨至投資物業之收益	<b>(210,829)</b>	—
出售附屬公司之收益淨額	<b>—</b>	(382,088)
出售一家聯營公司之收益	<b>(20,135)</b>	(562,694)
股份交換合約之收益	<b>(23,351)</b>	—
物業、機器及設備減值虧損	<b>—</b>	318,794
就貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款確認減值虧損	<b>1,055</b>	4,855
營運資金變動前之經營溢利	<b>1,435,297</b>	1,370,095
用作發展或發展中物業及物業存貨之減少(資本化之融資成本淨額除外)	<b>1,676,091</b>	653,258
其他存貨(增加)/減少	<b>(3,125)</b>	12,956
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款之減少/(增加)	<b>57,673</b>	(72,377)
貿易及其他應付賬款及已收按金之減少	<b>(102,823)</b>	(43,897)
合約負債之(減少)/增加	<b>(636,341)</b>	272,740
僱員福利準備之增加/(減少)	<b>1,866</b>	(2,957)
經營所得現金	<b>2,428,638</b>	2,189,818
已付所得稅	<b>(351,544)</b>	(1,163,034)
<b>經營業務所得現金淨額</b>	<b>2,077,094</b>	1,026,784

# 綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>投資業務</b>			
添置物業、機器及設備		(128,284)	(100,645)
添置投資物業		(20,020)	(70,035)
添置無形資產		—	(937)
注資予聯營公司		(807,149)	(794,549)
向合營投資提供貸款		—	(14,191)
合營投資償還之款項		1,301,728	—
向聯營公司提供貸款		(31,582)	(133,882)
收購於合營投資之權益之預付款		—	(1,073,547)
收購附屬公司淨額		32,523	—
收購聯營公司		(526,104)	—
收購按公平價值計入損益之財務資產		(544,985)	—
償還按揭貸款之款項		350	329
投資基金退還之資本		1,540	763
購買物業、機器及設備之預付款		(5,397)	—
出售物業、機器及設備所得款項		285	1,062
出售按公平價值計入其他全面收益之財務資產所得款項		36,547	1,954
出售按公平價值計入損益之財務資產所得款項		1,244,284	—
出售於附屬公司之權益所得款項淨額(扣除所出售現金)		—	(214,454)
出售於一家聯營公司之權益所得款項		23,920	—
存款期超過三個月的銀行存款(增加)/減少		(791,386)	1,352,169
已收利息		88,089	171,505
已收按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息		62,049	181,269
已收合營投資之股息		305,699	9,000
已收聯營公司之股息		5,619	17,037
<b>投資業務所得/(所用)現金淨額</b>		<b>247,726</b>	<b>(667,152)</b>
<b>融資業務</b>			
提取新銀行貸款	四十	4,630,341	10,944,826
償還銀行貸款	四十	(4,789,798)	(8,451,446)
非控股權益提供之貸款	四十	—	35,987
償還非控股權益貸款	四十	—	(425,576)
收購於附屬公司之權益		—	(427,724)
贖回中期票據	四十	—	(3,078,455)
支付租賃負債(包括利息)	四十	(55,094)	(58,412)
回購股份		(2,649)	—
已付融資成本(包括利息及銀行收費)	四十	(359,247)	(556,682)
已付股東股息	四十	(7)	(543,627)
已付非控股權益股息	四十	(203,000)	(3,301,483)
<b>融資業務所用現金淨額</b>		<b>(779,454)</b>	<b>(5,862,592)</b>
<b>現金及現金等同之增加/(減少)淨額</b>		<b>1,545,366</b>	<b>(5,502,960)</b>
外幣匯率變動之影響		35,747	20,356
一月一日之現金及現金等同		4,700,244	10,182,848
十二月三十一日之現金及現金等同		6,281,357	4,700,244
<b>現金及現金等同之分析</b>			
現金及銀行結餘	二十四	7,818,628	5,446,129
存款期超過三個月的銀行存款		(1,537,271)	(745,885)
十二月三十一日之現金及現金等同		6,281,357	4,700,244



# 財務報表附註

## 一 一般資料

信德集團有限公司(「本公司」)為一家在香港註冊成立之上市有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，綜合財務報表以港幣呈列。

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司、合營投資及聯營公司之業務載於附註第四十五項。

## 二 重大會計政策概要

### (a) 會計政策

以下為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)所採納的重大會計政策之概要。除另有說明外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

### (b) 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱亦包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製而成。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。

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

該等綜合財務報表符合香港公司條例(第622章)的適用規定，惟第381條除外，該條規定本公司於年度綜合財務報表載列全部附屬公司(定義見第622章附表1)。由於第381條適用於根據《香港財務報告準則》第10號不受本集團控制的附屬公司，故第381條與《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」不一致。因此，根據第380(6)條的規定，本公司已背離第381條且並無將有關公司視為附屬公司，並根據附註第二(c)項之會計政策入賬。本集團的附屬公司排除在外附屬公司於附註第四十五項內披露。

編製符合《香港財務報告準則》之綜合財務報表須使用若干主要會計估計，而管理層於應用本集團之會計政策過程中亦須運用其判斷。該等範疇涉及較高程度之判斷或複雜性，或其假設及估計對綜合財務報表有重要影響之範疇，於附註第三項內披露。

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (b) 編製基準(續)

##### (i) 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

###### 本集團採納之準則修訂

下列準則修訂與本集團業務經營有關，並於本集團二零二一年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港會計準則》第39號、《香港財務報告準則》 第4號、《香港財務報告準則》第7號、 《香港財務報告準則》第9號及《香港財務報告準則》 第16號之修訂	利率基準改革—第二階段(修訂)
--	-----------------

採納上述準則修訂對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二一年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。

本集團已提早採納《香港財務報告準則》第16號之修訂「二零二一年六月三十日後之新冠肺炎相關租金寬減」，其對本集團並無任何重大影響。

##### (ii) 尚未採納之準則修訂

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之準則修訂，其於本集團二零二一年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

《香港財務報告準則》第3號之修訂 <sup>(1)</sup>	業務合併
《香港會計準則》第16號之修訂 <sup>(1)</sup>	物業、機器及設備
《香港會計準則》第37號之修訂 <sup>(1)</sup>	撥備、或然負債及或然資產
《香港財務報告準則》二零一八年至 二零二零年週期之年度改進 <sup>(1)</sup>	
《香港會計準則》第1號之修訂 <sup>(2)</sup>	將負債分類為流動或非流動
《香港會計準則》第1號及《香港財務報告 準則實務公告》第2號之修訂 <sup>(2)</sup>	會計政策之披露
《香港會計準則》第8號之修訂 <sup>(2)</sup>	會計估計之披露
《香港會計準則》第12號之修訂 <sup>(2)</sup>	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
《香港詮釋第5號》(二零二零年) <sup>(2)</sup>	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條文之 定期貸款之分類
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》 第28號之修訂 <sup>(3)</sup>	投資者與其聯營公司或合營投資之間之資產出售或注資

<sup>(1)</sup> 於二零二二年一月一日開始之年度期間生效

<sup>(2)</sup> 於二零二三年一月一日開始之年度期間生效

<sup>(3)</sup> 生效日期待定

## 二 重大會計政策概要(續)

### (b) 編製基準(續)

#### (ii) 尚未採納之準則修訂(續)

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

### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法

#### (i) 附屬公司

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

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

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

收購相關費用於產生時列為開支。

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

##### (i) 附屬公司(續)

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

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

##### (ii) 不導致控制權改變之附屬公司擁有權益變動

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

##### (iii) 獨立財務報表

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

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

##### (iv) 出售附屬公司

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



## 二 重大會計政策概要(續)

### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

#### (v) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但無控制權之所有實體，一般隨附 20%至 50% 投票權之股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並透過增加或減少賬面值確認投資方於收購日期後分佔投資對象之損益。本集團於聯營公司之投資包括於收購時識別之商譽。

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

本集團應佔收購後損益於綜合收益表確認，而其應佔其他全面收益之收購後變動於其他全面收益確認，並對投資賬面值作相應調整。倘本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收賬款，本集團不會確認進一步虧損，除非已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

##### (vi) 合營安排

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

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

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

#### (d) 營運分類

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

#### (e) 外幣換算

##### (i) 功能貨幣及呈列貨幣

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

## 二 重大會計政策概要(續)

### (e) 外幣換算(續)

#### (ii) 交易及結餘

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

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

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

#### (iii) 集團公司

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

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (f) 物業、機器及設備

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

土地及樓宇主要包括寫字樓。分類為融資租賃之租賃土地及所有其他物業、機器及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生之開支。成本亦可包括從權益轉撥以外幣購買物業、機器及設備的合資格現金流量對沖之任何收益／虧損。

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

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

酒店樓宇	2%或按剩餘租期(如較短)
租賃樓宇	1.7%至2.4%或按剩餘租期(如較短)
船隻及躉船	5%至10%
其他資產	5%至33%

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

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

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

在建酒店樓宇及永久業權土地不計提折舊。

#### (g) 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)持作賺取長期租金收入或作資本增值或兩者兼備，且並非由本集團佔用或於日常業務中出售。投資物業亦包括正在建造或發展的日後用作投資物業之物業。根據經營租賃持有之土地在滿足投資物業之餘下定義時入賬列作投資物業。在該等情況下，有關經營租賃按猶如其為融資租賃般列賬。



## 二 重大會計政策概要(續)

### (g) 投資物業(續)

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

### (h) 無形資產

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

### (i) 非財務資產之減值

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

### (j) 財務資產

#### I. 分類

本集團將財務資產分為以下計量類別：

- 其後按公平價值計量的財務資產；及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

就按公平價值計量的資產而言，收益及虧損記入損益或其他全面收益。

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (j) 財務資產(續)

##### II. 計量

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

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

##### 債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。

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

##### 權益工具

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

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

## 二 重大會計政策概要(續)

### (j) 財務資產(續)

#### III. 減值

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

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

#### IV. 抵銷財務工具

當存在可依法強制執行之權利抵銷已確認款項及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，財務資產可抵銷與負債，所得淨額於資產負債表呈報。法定可強制執行權利不得以未來事件為前提，且須在一般業務過程中以及公司或對手方違約、無法償債或破產的情況下可強制執行。

### (k) 衍生財務工具

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

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

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

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (l) 用作發展或發展中物業

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

#### (m) 存貨及持作出售物業

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

#### (n) 貿易及其他應收賬款

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

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

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

#### (o) 合約相關資產及合約負債

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

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

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



## 二 重大會計政策概要(續)

### (o) 合約相關資產及合約負債(續)

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

### (p) 現金及現金等同

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

### (q) 股本

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

### (r) 貿易及其他應付賬款

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

貿易應付賬款初步按公平價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### (s) 借貸

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (s) 借貸(續)

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

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

#### (t) 借貸成本

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

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

所有其他借貸成本均於產生當期的損益確認。

#### (u) 稅項

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

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

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

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

## 二 重大會計政策概要(續)

### (u) 稅項(續)

遞延所得稅資產僅於日後很可能獲得用作抵銷暫時差異的應課稅溢利時確認。

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

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

### (v) 僱員福利

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

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

### (w) 以股份為基礎付款

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (w) 以股份為基礎付款(續)

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

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

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

#### (x) 撥備

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

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

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

#### (y) 或然負債

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

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



## 二 重大會計政策概要(續)

### (z) 收入及其他收益確認

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

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

倘本集團在履約過程中滿足以下條件，則貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

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

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

履約責任的完成進展基於以下最能描述本集團履行履約責任之表現的方法計量：

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

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

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (z) 收入及其他收益確認(續)

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

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

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

旅行社服務、維修服務及管理服務收益於提供服務後隨時間推移確認。

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

酒店收益包括客房租金、餐飲銷售及其他輔助服務收益。客房租金及輔助服務收益隨時間推移根據反映酒店住客入住期間或提供相關服務時的時間、性質及價值確認。餐飲銷售收益通常在提供服務時確認。

租金收入採用直線法於租期內確認。

股息收入於獲得派息的權利確立時確認。

利息收入根據未償還本金及所適用的實際利率按時間比例累計。

#### (aa) 租賃

於租賃資產可供本集團使用日，租賃確認為使用權資產及相應負債。

根據租賃所得之資產與負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

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

## 二 重大會計政策概要(續)

### (aa) 租賃(續)

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

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

為釐定增量借貸利率，本集團：

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

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

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

使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

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

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

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (ab) 政府補助

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

#### (ac) 股息分派

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

### 三 重大會計估計及判斷

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

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

#### (a) 投資物業估值

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



### 三 重大會計估計及判斷(續)

#### (a) 投資物業估值(續)

在建投資物業的公平價值參照獨立估值釐定。對於本集團的大部分在建投資物業，其公平價值反映市場參與者對物業完工時價值的預期，減去完成項目所需成本的扣除額以及對溢利及風險的適當調整。估值及估值中使用的所有關鍵假設應反映各報告期末的市場狀況。關鍵假設包括已完工物業的價值、開發期、未付建築成本、融資成本、其他專業成本、與完成項目及竣工後產生收入相關的風險，以及投資者的回報率(估價值或成本的百分比)。有關判斷及假設之詳情於附註第十四項披露。

#### (b) 按公平價值計入其他全面收益之財務資產的估值

並未於活躍市場交易之澳娛非上市股權投資，公平價值採用估值方法進行估計。本集團運用判斷以應用市場法為估值方法，並主要根據各報告期末當時之市況以重大判斷作出假設。有關所採用之關鍵假設及該等假設變動之影響詳情於附註第四十二(e)項披露。

#### (c) 用作發展或發展中物業以及持作出售物業的估計可變現淨值

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

就本集團持作出售的已竣工物業之賬面值而言，本集團考慮當前市場環境及估計市場價值(即估計售價減估計銷售開支)。撥備參考所識別存貨之最新市場價值計提。

#### (d) 物業、機器及設備以及使用權資產之減值

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

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

所作出判斷及假設的詳情於附註第十二項進一步披露。

## 財務報表附註

### 三 重大會計估計及判斷(續)

#### (e) 物業、機器及設備之可使用年期

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

#### (f) 所得稅

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

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

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

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

#### (g) 收益確認

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

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

#### 四 收益及其他收入

本集團之主要業務包括物業發展、投資及管理、運輸、酒店及消閒和投資控股。

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>收益</b>		
出售物業收益	3,757,711	3,018,519
客運服務收益	—	83,583
經營酒店收益	272,408	185,301
租金收入	424,501	429,967
管理費收入及其他	313,055	287,808
出售燃料收益	—	1,723
旅行社服務收益	—	2,048
應收按揭貸款利息收入	70	91
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	62,049	181,269
	<b>4,829,794</b>	4,190,309
<b>其他收入</b>		
利息收入：		
— 銀行存款	85,560	138,840
— 其他	5,441	3,412
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	3,708	93,743
其他	52,752	45,814
	<b>147,461</b>	281,809
<b>收益及其他收入</b>	<b>4,977,255</b>	4,472,118

## 財務報表附註

### 五 其他淨收益

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
出售附屬公司之收益淨額(附註(a))	—	382,088
出售一家聯營公司之收益(附註(b))	20,135	562,694
股份交換合約之收益(附註第十九(a)項)	23,351	—
出售物業、機器及設備之收益/(虧損)淨額	96	(708)
轉撥存貨至投資物業之收益(附註(c))	210,829	—
	<b>254,411</b>	<b>944,074</b>

附註：

- (a) 於二零二零年，出售附屬公司之收益淨額包括出售信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)之收益港幣395,542,000元(附註第三十八項)。
- (b) 於二零二一年，出售一家聯營公司之收益指出售FDH (Thailand) Limited之權益之收益。於二零二零年，出售一家聯營公司之收益指出售Perennial Tongzhou Holdings Pte. Limited之權益之收益。
- (c) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已確認轉撥存貨至投資物業之公平價值為港幣2,676,357,000元，連同轉撥相關收益港幣210,829,000元。



## 六 經營溢利

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	249,842	286,418
減：投資物業之直接營運支出	(38,276)	(37,507)
	211,566	248,911
上市投資股息收入	8,847	8,531
非上市投資股息收入		
— 澳娛	52,340	172,433
— 其他	862	305
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	3,708	99,347
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	1,987,659	1,204,592
— 燃料	—	46,278
— 其他	40,617	38,809
	2,028,276	1,289,679
匯兌虧損／(收益)淨額	37,099	(50,766)
折舊		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	100,817	115,004
— 使用權資產：租賃土地	27	1,647
— 使用權資產：樓宇	45,389	49,043
— 使用權資產：預付土地租賃款項及土地使用權	22,196	22,126
攤銷		
— 無形資產(附註第十八項)	223	202
核數師酬金		
— 審核服務	12,182	11,677
— 非審核服務(附註(a))	4,705	4,723
短期租賃及低價值資產租賃下的開支	1,229	11,608
可變租賃付款開支(附註第十三(c)項)	12,113	9,751
已確認減值虧損		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	—	318,794
— 貿易應收賬款淨額(附註第二十三(a)項)	1,055	4,855
員工開支		
— 薪金及工資	505,752	751,418
— 公積金供款	17,601	31,706
— 董事薪酬(附註第七(a)項)	30,995	33,258

附註：

(a) 於二零二零年，非審核費總額為港幣5,703,000元，當中港幣980,000元已資本化至聯營公司之投資。

## 財務報表附註

### 七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士

#### (a) 董事酬金

截至二零二一年十二月三十一日止年度

姓名	擔任董事(附註i)				擔任管理層 (附註ii)	總計
	袍金	薪金、 津貼及福利	績效花紅	公積金供款		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>						
何超瓊女士	50	7,066	—	353	—	7,469
何超鳳女士	50	6,051	—	303	—	6,404
何超蕙女士	50	4,608	—	230	—	4,888
岑康權先生	50	3,497	—	—	—	3,547
尹顯璠先生	50	2,492	—	124	3,521	6,187
<b>獨立非執行董事</b>						
何厚鏘先生	500	180	—	—	—	680
何柱國先生	500	60	—	—	—	560
吳志文先生	500	160	—	—	—	660
葉家祺先生	500	100	—	—	—	600
	<b>2,250</b>	<b>24,214</b>	<b>—</b>	<b>1,010</b>	<b>3,521</b>	<b>30,995</b>

截至二零二零年十二月三十一日止年度

姓名	擔任董事(附註i)				擔任管理層 (附註ii)	總計
	袍金	薪金、 津貼及福利	績效花紅	公積金供款		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>						
何超瓊女士	82	8,710	—	512	—	9,304
何超鳳女士	82	6,153	—	308	—	6,543
何超蕙女士	82	4,682	—	234	—	4,998
岑康權先生	82	3,558	—	—	—	3,640
尹顯璠先生	50	2,534	—	127	3,562	6,273
<b>獨立非執行董事</b>						
何厚鏘先生	500	180	—	—	—	680
何柱國先生	500	60	—	—	—	560
吳志文先生	500	160	—	—	—	660
葉家祺先生	500	100	—	—	—	600
	<b>2,378</b>	<b>26,137</b>	<b>—</b>	<b>1,181</b>	<b>3,562</b>	<b>33,258</b>

附註：

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

## 七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士(續)

### (a) 董事酬金(續)

附註：(續)

於本年度及往年，並無董事放棄或同意放棄薪酬的安排。

### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

- (i) 於二零二一年四月一日，本公司與天機亞太集團有限公司(「天機」)訂立一份協議(「總顧問協議」)，以就天機及其附屬公司(「天機集團」)不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務制定框架。

自二零二零年九月起，集團行政主席兼董事總經理及本公司主要股東何超瓊女士間接持有天機全部已發行股本之百分之五十。因此，根據上市規則，天機自二零二零年九月起成為何超瓊女士之聯繫人及本公司之關連人士。

總顧問協議自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止為期三年。在遵守上市規則規定之情況下，總顧問協議可由訂約方以書面方式相互協定於終止前重續。

- (ii) 於二零一六年十二月十二日，本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司(「美高梅」)，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益)訂立一份經續訂總服務協議(「經續訂美高梅協議」)。經續訂美高梅協議制定了本集團按非獨家基準不時向／要求由美高梅及／或其附屬公司提供產品及／或服務之框架。

經續訂美高梅協議由二零一七年一月一日起至二零一九年十二月三十一日止為期三年，其後可經雙方書面協定每次續期三年。經續訂美高梅協議於二零一九年十二月三十一日到期。

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

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

### (c) 五名最高薪酬之人士

本集團五名最高薪酬之人士中四名為本公司董事(二零二零年：四名為董事)，彼等之薪酬詳情已於上文披露。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，未計入上文之個人的薪酬包括薪金、津貼及福利為港幣4,971,000元。

## 財務報表附註

### 八 融資成本

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	298,527	382,442
中期票據之利息	—	32,979
租賃負債利息	4,092	3,903
其他融資成本	47,031	51,344
融資成本總額	349,650	470,668
減：資本化至用作發展或發展中物業及在建酒店樓宇之數額	(21,413)	(88,277)
	328,237	382,391

年內在建酒店樓宇的融資成本按一般借貸的加權平均年利率1.32%（二零二零年：2.00%）撥充資本。

### 九 稅項

(a) 綜合收益表中之稅項指：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度稅項	5,313	35,463
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(1,239)	4,834
非香港稅項		
— 本年度稅項	305,352	197,201
— 往年超額撥備	(5,600)	(1,529)
— 土地增值稅	216,439	—
— 預扣所得稅	27,227	65,551
	547,492	301,520
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	(91,573)	8,756
<b>稅項開支總額</b>	<b>455,919</b>	<b>310,276</b>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零二零年：16.5%）計算。非香港稅項則以本集團營運所在司法權區適用之稅率計算，有關地區主要為澳門、中國及新加坡，其稅率分別為12%、25%及17%（二零二零年：12%、25%及17%）。



## 九 稅項(續)

(b) 稅項支出與按適用稅率計算之會計溢利調節：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	1,636,746	943,310
減：所佔合營投資及聯營公司業績	(47,464)	420,938
	1,589,282	1,364,248
按適用稅率 16.5%(二零二零年：16.5%)計算之稅項	262,232	225,101
毋須納稅收入	(54,872)	(208,995)
不可扣稅開支	81,501	185,389
使用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(19,737)	(1,128)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	45,719	38,603
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	33,129	(59,863)
土地增值稅(附註i)	134,306	77,053
於計算所得稅時可扣除之土地增值稅(附註i)	(25,453)	(19,263)
出售一家聯營公司之預扣所得稅	—	65,551
往年(超額撥備)/撥備不足	(6,839)	3,305
其他	5,933	4,523
稅項開支總額	455,919	310,276

附註：

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

## 財務報表附註

### 九 稅項(續)

#### (c) 已確認之遞延稅項資產及負債

年內遞延稅項資產及負債(抵銷相同稅項司法權區結餘前)變動如下：

##### 遞延稅項資產

	加速會計折舊	稅項虧損	資產撥備	土地增值稅撥備	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	767	74,454	—	—	14,441	89,662
兌換調整	—	—	2,165	—	470	2,635
(扣除自)/計入收益表	(99)	18,676	37,173	—	7,854	63,604
出售附屬公司	(655)	(39,289)	—	—	(904)	(40,848)
於二零二零年十二月三十一日	<b>13</b>	<b>53,841</b>	<b>39,338</b>	<b>—</b>	<b>21,861</b>	<b>115,053</b>
兌換調整	—	(37)	1,017	487	(321)	1,146
計入/(扣除自)收益表	<b>142</b>	<b>32,351</b>	<b>(1,382)</b>	<b>25,453</b>	<b>(13,009)</b>	<b>43,555</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>155</b>	<b>86,155</b>	<b>38,973</b>	<b>25,940</b>	<b>8,531</b>	<b>159,754</b>

##### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊	投資物業重估	現金流量對沖	業務合併時 公平價值調整	隨時間推移 確認收益	土地增值稅撥備	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	332,988	249,675	244	356,768	—	—	16,435	956,110
兌換調整	6,793	7,038	—	2,584	1,995	4,486	(8)	22,888
扣除自/(計入)收益表	16,849	(36,598)	317	(28,598)	34,242	77,053	9,095	72,360
扣除自/(計入)其他全面收益	—	7,023	(2,246)	(8,373)	—	—	—	(3,596)
出售附屬公司	(28,254)	—	1,685	—	—	—	—	(26,569)
於二零二零年十二月三十一日	<b>328,376</b>	<b>227,138</b>	<b>—</b>	<b>322,381</b>	<b>36,237</b>	<b>81,539</b>	<b>25,522</b>	<b>1,021,193</b>
兌換調整	<b>2,930</b>	<b>4,971</b>	<b>—</b>	<b>(2,854)</b>	<b>262</b>	<b>594</b>	<b>(7)</b>	<b>5,896</b>
扣除自/(計入)收益表	<b>19,450</b>	<b>98,574</b>	<b>—</b>	<b>(28,105)</b>	<b>(36,499)</b>	<b>(82,133)</b>	<b>(19,305)</b>	<b>(48,018)</b>
計入其他全面收益	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(7,988)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(7,988)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>350,756</b>	<b>330,683</b>	<b>—</b>	<b>283,434</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>6,210</b>	<b>971,083</b>

## 九 稅項(續)

### (c) 已確認之遞延稅項資產及負債(續)

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

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	100,504	66,982
遞延稅項負債	(911,833)	(973,122)
	<b>(811,329)</b>	(906,140)

### (d) 未確認遞延稅項資產

以下暫時差異尚未確認為遞延稅項資產：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
稅項虧損	1,598,575	1,908,561
可扣除暫時差異	12,946	253
	<b>1,611,521</b>	1,908,814

本集團之未確認稅項虧損包括自二零二一年十二月三十一日起至二零二六年(二零二零年：二零二五年)於不同日期到期之虧損為港幣339,323,000元(二零二零年：港幣166,545,000元)。本集團其他稅項虧損及可扣除暫時差異可無限期結轉。若有可能透過日後應課稅溢利將有關的稅項利益變現，則會就結轉之稅項虧損確認遞延所得稅資產。

## 十 股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二零年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二零年：無)。

## 十一 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司擁有人應佔溢利港幣962,431,000元(二零二零年：港幣262,440,000元)及於年內已發行股份之加權平均數3,020,898,141股(二零二零年：3,021,479,785股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股基本盈利具反攤薄性影響，故每股基本與全面攤薄後盈利相同(二零二零年：相同)。

## 財務報表附註

### 十二 物業、機器及設備

	酒店土地及樓宇	在建酒店樓宇	租賃土地及樓宇	船隻及躉船	其他資產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>						
於二零二零年一月一日	3,178,855	119,023	743,951	2,437,073	1,388,632	7,867,534
兌換調整	80,272	1,669	198	—	3,322	85,461
添置	21,169	71,215	—	—	33,290	125,674
轉撥自用作發展或發展中物業	—	291,023	—	—	—	291,023
出售	—	—	—	—	(13,208)	(13,208)
出售附屬公司	—	—	(198,301)	(2,437,073)	(798,065)	(3,433,439)
轉撥至投資物業	—	—	(23,505)	—	—	(23,505)
於二零二零年十二月三十一日	<b>3,280,296</b>	<b>482,930</b>	<b>522,343</b>	<b>—</b>	<b>613,971</b>	<b>4,899,540</b>
兌換調整	(2,763)	5,610	560	—	1,525	4,932
添置	13,279	127,968	651	—	14,428	156,326
出售	—	—	—	—	(6,552)	(6,552)
轉撥自投資物業	—	—	50,876	—	—	50,876
轉撥自存貨	—	—	55,530	—	—	55,530
於二零二一年十二月三十一日	<b>3,290,812</b>	<b>616,508</b>	<b>629,960</b>	<b>—</b>	<b>623,372</b>	<b>5,160,652</b>
<b>累計折舊及減值</b>						
於二零二零年一月一日	437,957	—	659,680	2,124,523	992,717	4,214,877
兌換調整	25,523	1,734	55	—	1,751	29,063
本年度扣除(附註第六項)	43,309	—	1,617	7,813	62,265	115,004
減值(附註第六項)	263,129	55,665	—	—	—	318,794
出售	—	—	—	—	(11,438)	(11,438)
出售附屬公司	—	—	(142,486)	(2,132,336)	(632,696)	(2,907,518)
轉撥至投資物業	—	—	(6,513)	—	—	(6,513)
於二零二零年十二月三十一日	<b>769,918</b>	<b>57,399</b>	<b>512,353</b>	<b>—</b>	<b>412,599</b>	<b>1,752,269</b>
兌換調整	6,265	12	144	—	835	7,256
本年度扣除(附註第六項)	40,639	—	1,274	—	58,904	100,817
出售	—	—	—	—	(6,364)	(6,364)
於二零二一年十二月三十一日	<b>816,822</b>	<b>57,411</b>	<b>513,771</b>	<b>—</b>	<b>465,974</b>	<b>1,853,978</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零二一年十二月三十一日	<b>2,473,990</b>	<b>559,097</b>	<b>116,189</b>	<b>—</b>	<b>157,398</b>	<b>3,306,674</b>
於二零二零年十二月三十一日	2,510,378	425,531	9,990	—	201,372	3,147,271



## 十二 物業、機器及設備(續)

附註：

- (a) 本集團之其他資產主要包括傢具、裝修及辦公室設備、設施及機器、酒店經營用品及設備以及船隻的可維修零件。
- (b) 酒店土地及樓宇包括位於新加坡賬面淨值為港幣1,426,752,000元(二零二零年：港幣1,436,021,000元)的永久業權土地以及位於香港及中國賬面淨值分別為港幣529,501,000元(二零二零年：港幣550,266,000元)及港幣516,749,000元(二零二零年：524,091,000元)的酒店樓宇。
- (c) 本集團酒店業務的財務表現受到新冠病毒疫情的重大影響。此外，新冠病毒疫情對全球旅遊及酒店業的長期影響所帶來的不確定性導致運營中及在建酒店出現減值跡象。因此，管理層根據《香港會計準則》第36號對香港、中國及新加坡的酒店土地及樓宇以及在建酒店樓宇及其他酒店相關資產進行減值評估。可收回金額根據獨立專業估值師Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Limited、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)和萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)進行的估價釐定。

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

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

直接比較法是將直接估值的物業與近期交易的其他可資比較物業進行比較。

剩餘價值方法實際上根據物業的發展潛力進行估值，即假設擬發展物業於估值日已竣工，扣除發展成本及發展商來自估計公平價值之溢利等項目。然而，考慮到房地產物業的複雜性，通常需要對其價值作出適當調整，以考慮可能影響待估值物業所能取得之價格的質量差異。

## 財務報表附註

### 十二 物業、機器及設備(續)

附註：(續)

- (c) 於二零二零年，新加坡酒店土地及在建酒店樓宇之賬面價值(扣除減值虧損前)為港幣1,744百萬元，而使用公平價值減去出售成本釐定之可收回金額為港幣1,571百萬元。根據此檢討，截至二零二零年十二月三十一日止年度新加坡永久業權酒店土地及在建樓宇需計提減值虧損港幣170百萬元。該等酒店土地及酒店樓宇之公平價值計量使用重大不可觀察輸入數據。貼現現金流量法使用的貼現率為3.75%。截至二零二一年十二月三十一日止年度新加坡酒店土地及樓宇無需計提減值。

於二零二零年，上海酒店土地及樓宇之賬面價值(扣除減值虧損前)為港幣844.8百萬元，而使用公平價值減去出售成本釐定之可收回金額為港幣687.5百萬元。根據此檢討，截至二零二零年十二月三十一日止年度上海永久業權酒店土地及在建樓宇需計提減值虧損港幣149百萬元。該等酒店土地及酒店樓宇之公平價值計量使用重大不可觀察輸入數據。貼現現金流量法使用的貼現率為7.0%。截至二零二一年十二月三十一日止年度上海酒店土地及樓宇無需計提減值。

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

賬面淨值為港幣2,537,568,000元(二零二零年：港幣2,759,949,000元)之若干物業、機器及設備已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。

### 十三 使用權資產

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
租賃土地	<b>2,826</b>	2,853
樓宇	<b>60,447</b>	91,428
預付土地租賃款項及土地使用權(附註c)	<b>772,938</b>	770,004
	<b>836,211</b>	864,285

- (a) 本集團透過租賃安排取得若干租賃土地、樓宇及預付土地租賃款項及土地使用權於一段時期的控制權。有關樓宇的租賃安排按個別基準磋商，並取得一系列不同的條款及條件，包括租賃付款及介乎二十一至六十個月的租期。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度內，使用權資產和租賃負債的添置為港幣14,263,000元(二零二零年：港幣67,571,000元)。於二零二零年，自用作發展或發展中物業撥入土地使用權港幣106,200,000元。

### 十三 使用權資產(續)

- (c) 根據日期為二零零六年六月二十六日之轉租協議(「轉租協議」)，香港機場管理局授予本集團一家附屬公司權利於香港國際機場旁邊、毗鄰亞洲國際博覽館的一幅土地上興建一家酒店。於興建完成後，香港機場管理局授予該本集團附屬公司佔用及享有酒店之權利，直至二零四七年止。根據轉租協議，轉租期限在二零四七年屆滿後，該酒店(附註第十二項)及租賃土地之所有權將轉讓予香港機場管理局。

約港幣 11,195,000 元(二零二零年：港幣 7,392,000 元)的或然租金付款計入綜合收益表，而該或然租金乃參考該附屬公司的年內收益收取。

- (d) 於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值港幣 268,279,000 元(二零二零年：港幣 376,605,000 元)之使用權資產已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。
- (e) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為港幣 62,230,000 元(二零二零年：港幣 72,572,000 元)。
- (f) 酒店物業相關使用權資產已如附註第十二(c)項所述進行減值測試。

### 十四 投資物業

已竣工投資物業	二零二一年			
	香港	中國	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
估值				
於一月一日	4,932,511	1,985,039	1,062,230	7,979,780
兌換調整	—	107,288	—	107,288
添置	20,020	8,447	—	28,467
轉撥自存貨	—	2,676,357	—	2,676,357
轉撥至物業、機器及設備	—	(50,876)	—	(50,876)
公平價值變動	38,979	224,854	(86,000)	177,833
於十二月三十一日	4,991,510	4,951,109	976,230	10,918,849
永久業權物業				877,000
租賃物業				10,041,849

## 財務報表附註

### 十四 投資物業(續)

已竣工投資物業	二零二零年			總計
	香港	中國	其他	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>估值</b>				
於一月一日	5,115,642	1,956,412	1,060,000	8,132,054
兌換調整	—	127,709	—	127,709
添置	68,470	—	1,565	70,035
轉撥自物業、機器及設備以及使用權資產	—	—	99,230	99,230
公平價值變動	(251,601)	(99,082)	(98,565)	(449,248)
於十二月三十一日	4,932,511	1,985,039	1,062,230	7,979,780
永久業權物業				963,000
租賃物業				7,016,780

公平價值為港幣1,967,238,000元(二零二零年：港幣1,961,608,000元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業由估值師第一太平戴維斯及萊坊(彼等持有認可的相關專業資格，且近期曾於所估值投資物業之地點進行估值)進行獨立估值，以確定投資物業於二零二一年十二月三十一日之公平價值(二零二零年：第一太平戴維斯)。本集團已委聘第一太平戴維斯及萊坊對其具有永久業權或根據租期未屆滿之租賃持有之商業投資物業進行估值。估值符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則。

本集團之投資物業入賬公平價值為港幣10,918,849,000元(二零二零年：港幣7,979,708,000元)，通過採用重大不可觀察輸入參數(第三級)的公平價值計量進行估值。本集團政策為，在導致公平價值層級轉移之事件或情況變化發生之日，確認公平價值層級之轉入及轉出。年內並無發生第一級、第二級及第三級之間的轉移。

#### 採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量

香港、中國及其他地區的已竣工商業物業及停車位之公平價值採用直接比較法或收入法(包括收入資本化法及貼現現金流量法)得出。

收入資本化法基於採用合適的資本化率，將收入淨額及收入復歸潛力予以資本化，而資本化率通過分析銷售交易及估值師對投資者當前的要求或期望之詮釋得出。在估值中採用的現行市場租金，乃參考估值師對目標物業及其他可比較物業近期租務情況之觀察釐定。



#### 十四 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量(續)

貼現現金流量法基於使用反映風險狀況的適當貼現率估算的收入流淨現值進行。

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

信德集團有限公司

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

	於二零二一年 十二月三十一日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍		
			當前市場月租金	單價	資本化/貼現率
	港幣千元				
位於以下地點之已竣工投資物業					
香港					
— 商業	3,551,575	收入法	每平方米 港幣26元至 港幣84元	不適用	3.0% — 4.0%
— 停車位	645,735	收入法	港幣270元至 港幣3,400元	不適用	2.9% — 4.0%
— 停車位	794,200	直接比較	不適用	港幣142,000元至 港幣3,170,000元	不適用
中國					
— 商業	3,296,744	收入法	每平方米 港幣11元至 港幣28元	不適用	4.5% — 7.0%
— 商業	1,432,862	直接比較	不適用	每平方米 港幣2,610元至 港幣4,157元	不適用
— 停車位	20,059	收入法	港幣1,835元	不適用	4.5% — 4.75%
— 停車位	201,444	直接比較	不適用	港幣159,003元至 港幣538,164元	不適用
其他					
— 住宅	99,230	直接比較	不適用	每平方米 港幣5,786元至 港幣6,647元	不適用
— 商業	877,000	收入法	每平方米 港幣93元	不適用	2.0% — 3.8%

## 財務報表附註

### 十四 投資物業(續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料(續)

	於二零二零年 十二月三十一日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍		
			當前市場月租金	單價	資本化/貼現率
	港幣千元				
位於以下地點之已竣工投資物業					
香港					
— 商業	3,593,542	收入法	每平方米 港幣 27 元至 港幣 109 元	不適用	3.0% — 4.0%
— 停車位	466,769	收入法	港幣 220 元至 港幣 3,490 元	不適用	3.5% — 4.0%
— 停車位	872,200	直接比較	不適用	港幣 142,000 元至 港幣 3,170,000 元	不適用
中國					
— 商業	1,937,379	收入法	每平方米 港幣 11 元至 港幣 25 元	不適用	4.5% — 6.0%
— 停車位	47,660	直接比較	不適用	港幣 381,280 元至 港幣 524,260 元	不適用
其他					
— 住宅	99,230	直接比較	不適用	每平方米 港幣 6,013 元至 港幣 6,065 元	不適用
— 商業	963,000	收入法	每平方米 港幣 103 元	不適用	2.0% — 3.8%

當前市場租金根據獨立估值師對目標物業及其他可比較物業近期租務情況之觀察估計得出。租金越低，公平價值越低。

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

## 十五 附屬公司

有關主要附屬公司之詳情載於附註第四十五項。

### 具有重大非控股權益之附屬公司

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

隆益投資有限公司（「隆益」）為具有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司，其股權由非控股權益持有49%。

濠庭都會第五期住宅及隆益的財務資料概要載於下文。

### 資產負債表概述

	於十二月三十一日			
	濠庭都會第五期住宅		隆益	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>流動</b>				
資產	<b>3,976,662</b>	4,232,660	<b>649,338</b>	653,890
負債	<b>(365,678)</b>	(561,347)	<b>(206,833)</b>	(241,364)
流動資產淨值總額	<b>3,610,984</b>	3,671,313	<b>442,505</b>	412,526
<b>非流動</b>				
資產	<b>342</b>	3,480	<b>3,100,000</b>	3,126,000
負債	<b>(95,992)</b>	(126,812)	<b>(108,485)</b>	(101,859)
非流動(負債)/資產淨值總額	<b>(95,650)</b>	(123,332)	<b>2,991,515</b>	3,024,141
<b>資產淨值</b>	<b>3,515,334</b>	3,547,981	<b>3,434,020</b>	3,436,667

### 全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度			
	濠庭都會第五期住宅		隆益	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	<b>1,743,845</b>	2,152,005	<b>64,553</b>	344,332
除稅前溢利	<b>824,657</b>	1,282,121	<b>3,771</b>	46,673
稅項	<b>(104,792)</b>	(157,422)	<b>(6,418)</b>	(33,688)
除稅後溢利/(虧損)	<b>719,865</b>	1,124,699	<b>(2,647)</b>	12,985
其他全面虧損	<b>(52,512)</b>	(61,406)	<b>—</b>	—
全面收益/(虧損)總額	<b>667,353</b>	1,063,293	<b>(2,647)</b>	12,985
分配予非控股權益之除稅後溢利/(虧損)	<b>220,254</b>	339,586	<b>(1,218)</b>	5,973
分派予非控股權益之股息	<b>203,000</b>	550,994	<b>—</b>	—

## 財務報表附註

### 十五 附屬公司 (續)

#### 現金流量概述

	截至十二月三十一日止年度			
	濠庭都會第五期住宅		隆益	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營業務所得／(所用)現金流量				
經營業務所得現金	<b>1,393,601</b>	1,657,340	<b>27,884</b>	244,428
已付所得稅	<b>(185,164)</b>	(927,065)	<b>(21,394)</b>	(28,376)
經營業務所得現金淨額	<b>1,208,437</b>	730,275	<b>6,490</b>	216,052
投資業務所得／(所用)現金淨額	<b>7,053</b>	26,882	<b>(7,764)</b>	(39,904)
融資業務所用現金淨額	<b>(700,000)</b>	(1,899,980)	<b>—</b>	(300,000)
現金及現金等同之增加／(減少)淨額	<b>515,490</b>	(1,142,823)	<b>(1,274)</b>	(123,852)
一月一日之現金及現金等同	<b>714,248</b>	1,857,071	<b>606,868</b>	730,720
十二月三十一日之現金及現金等同	<b>1,229,738</b>	714,248	<b>605,594</b>	606,868

### 十六 合營投資

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	<b>12,480,418</b>	12,644,111

關於主要合營投資之詳情載於附註第四十五項。

#### 重大合營投資之財務資料概要

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

基城為私人公司，其股份並無市場報價。

基城採用權益會計法列賬之財務資料概要載於下文。



## 十六 合營投資(續)

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>流動</b>		
現金及現金等同	280,867	628,810
其他流動資產(不包括現金)	311,889	319,074
流動資產總額	592,756	947,884
財務負債(不包括貿易應付賬款)	(170,266)	(292,710)
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	(186,417)	(69,494)
流動負債總額	(356,683)	(362,204)
<b>非流動</b>		
投資物業	8,800,000	9,170,000
其他資產	910,587	952,831
非流動資產總值	9,710,587	10,122,831
其他負債	(1,019,506)	(1,050,861)
非流動負債總額	(1,019,506)	(1,050,861)
<b>資產淨值</b>	<b>8,927,154</b>	<b>9,657,650</b>

## 全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
收益	530,715	453,166
折舊及攤銷	(44,837)	(57,674)
利息收入	670	2,126
投資物業公平價值之變動	(370,000)	(750,000)
其他	(254,402)	(216,547)
<b>除稅前虧損</b>	<b>(137,854)</b>	<b>(568,929)</b>
稅項	6,767	77,497
本年度虧損	(131,087)	(491,432)
其他全面收益	—	—
全面虧損總額	(131,087)	(491,432)
來自合營投資的股息收入	305,699	—

## 財務報表附註

### 十六 合營投資(續)

#### 財務資料概述之對賬

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
一月一日之年初資產淨值	<b>9,657,650</b>	10,149,082
本年度虧損	<b>(131,087)</b>	(491,432)
股息	<b>(599,409)</b>	—
十二月三十一日之年末資產淨值	<b>8,927,154</b>	9,657,650
於合營投資之51%權益	<b>4,552,849</b>	4,925,402

#### 個別而言並不重大之合營投資之資料匯總：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
綜合財務報表內個別而言並不重大之合營投資之賬面總值	<b>7,927,569</b>	7,718,709
本集團所佔該等合營投資以下各項總計		
本年度溢利／(虧損)	<b>175,768</b>	(179,104)
其他全面收益	<b>250,415</b>	402,985
全面收益總額	<b>426,183</b>	223,881

本集團於合營投資之權益並不涉及重大或然負債。

#### 附註：

上海蘇鑽投資有限公司(「蘇鑽」)及上海滄信投資有限公司(「滄信」)為本集團擁有80%股權之合營投資，其擁有上海蘇河灣兩個物業項目之50%股權。於二零二零年十一月十三日，本集團於公開掛牌成功中標，收購蘇鑽及滄信之其餘20%股權，總代價為人民幣944,400,000元。於二零二一年一月完成收購後，蘇鑽及滄信成為本集團擁有100%股權之全資附屬公司。

年內，本集團所佔個別而言並不重大之合營投資之溢利包括所佔投資物業公平價值虧損淨額(已扣除遞延稅項)港幣5,849,000元(二零二零年：港幣205,485,000元)。

上海華筵房地產開發有限公司所持之在建投資物業之公平價值乃由世邦魏理仕有限公司按剩餘法釐定。

基城及Nextor Holdings Limited所持之已竣工投資物業之公平價值乃由第一太平戴維斯及萊坊按收入法及直接比較法釐定。

## 十七 聯營公司

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	<b>6,627,519</b>	6,075,468

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

個別而言並不重大之聯營公司之資料匯總：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
綜合財務報表內個別而言並不重大之聯營公司之賬面總值	<b>6,627,519</b>	6,075,468
本集團所佔該等聯營公司以下各項總計		
本年度(虧損)/溢利(附註)	<b>(61,451)</b>	8,796
其他全面收益	<b>66,367</b>	139,746
全面收益總額	<b>4,916</b>	148,542

附註：

- (a) 二零二一年六月，本集團完成向一名獨立第三方收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」，一家於中國及全球廣播之領先中國衛星電視廣播營運商)之約16.93%股權，現金代價約為港幣516百萬元。收購完成後，鳳凰衛視成為本集團之聯營公司。約港幣321百萬元的議價收購收益已於年內所佔聯營公司業績內確認，代表本集團收購可識別資產淨值之臨時公平價值超過投資成本之數額。
- (b) 於二零二一年十一月，本集團完成出售FDH (Thailand) Limited之50%股權，總代價為港幣23,920,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，出售收益港幣20,135,000元乃列入綜合收益表之「其他淨收益」(附註第五項)。
- (c) 於二零二零年六月二十九日，本集團訂立買賣協議收購信德中心有限公司(「信德中心」)的450股A類股份及450股B類股份及其股東貸款，總代價為港幣2,387,200,000元。該代價為分期支付，並將於二零二二年全數支付(附註第三十項)。該交易已於二零二零年六月三十日完成。於二零二零年，該收購之議價收購港幣29,550,000元乃列入所佔聯營公司業績。
- (d) 於二零二零年十二月二十二日，本集團訂立買賣協議出售Perennial Tongzhou Holdings Pte. Limited的全部38.7%股權，該公司持有北京通州區之一個多用途發展項目之50%股權，總代價為人民幣978,197,000元。該交易已於二零二零年十二月二十八日完成。於二零二零年，出售收益港幣562,694,000元乃列入綜合收益表之「其他淨收益」(附註第五項)。
- (e) 於二零二零年七月十六日，本集團完成信德中旅及其附屬公司(「信德中旅集團」)之重組。於交易完成後，信德中旅集團成為本集團之聯營公司。於二零二零年，該收購之議價收購港幣59,080,000元乃列入所佔聯營公司業績。交易詳情可參閱附註第三十八項。

## 財務報表附註

### 十七 聯營公司 (續)

附註：(續)

- (f) 年內，本集團所佔聯營公司虧損包括所佔投資物業公平價值虧損淨額(扣除遞延稅項)港幣 66,817,000 元(二零二零年：公平價值收益淨額港幣 42,120,000 元)。本集團一家聯營公司所持之已竣工投資物業之公平價值乃由第一太平戴維斯按收入資本化法釐定，而本集團其他聯營公司所持之在建投資物業之公平價值乃由北京高力國際房地產評估有限公司按剩餘法釐定。

本集團於聯營公司之權益並不涉及重大或然負債。

### 十八 無形資產

	牌照及其他經營權	特許權及專利權	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>			
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日	<b>4,510</b>	<b>2,101</b>	<b>6,611</b>
<b>累計攤銷及減值</b>			
於二零二零年一月一日	6,122	1,164	7,286
本年度攤銷(附註第六項)	160	42	202
出售	(3,932)	—	(3,932)
於二零二零年十二月三十一日	<b>2,350</b>	<b>1,206</b>	<b>3,556</b>
本年度攤銷(附註第六項)	<b>160</b>	<b>63</b>	<b>223</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>2,510</b>	<b>1,269</b>	<b>3,779</b>
<b>賬面淨值</b>			
於二零二一年十二月三十一日	<b>2,000</b>	<b>832</b>	<b>2,832</b>
於二零二零年十二月三十一日	2,160	895	3,055

### 十九 按公平價值計入其他全面收益及損益之財務資產

- (a) 按公平價值計入其他全面收益之財務資產

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>股本證券</b>		
非上市	<b>2,105,930</b>	3,035,529
上市		
— 於香港	<b>309,659</b>	386,098
— 於香港以外	<b>9,861</b>	9,382
	<b>319,520</b>	395,480
<b>債務證券</b>		
於香港上市	<b>15,454</b>	52,152
	<b>2,440,904</b>	3,483,161
減：流動部分	—	(36,433)
非流動部份	<b>2,440,904</b>	3,446,728



**十九 按公平價值計入其他全面收益及損益之財務資產(續)****(a) 按公平價值計入其他全面收益之財務資產(續)**

按公平價值計入其他全面收益之財務資產以下列貨幣列值：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
港幣	<b>2,317,137</b>	3,415,163
美元	<b>123,767</b>	67,998
	<b>2,440,904</b>	3,483,161

於二零二一年十二月，本集團根據換股協議之條款及條件完成力世紀有限公司(一家於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司) 137,360,000 股股份(「力世紀股份」)與 WM Motor Holdings Limited(「WMMH」) 15,042,925 股 A 類普通股之換股。於換股完成後，本集團不再持有任何力世紀股份，並確認出售產生之收益港幣 23,351,000 元(附註第五項)。於換股完成後，所獲得之 WMMH 普通股之公平價值為港幣 93,405,000 元。

**(b) 按公平價值計入損益之財務資產**

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>債務證券</b>		
非上市	<b>544,985</b>	—

按公平價值計入損益之財務資產代表 WMMH 發行之 89,334,235 股 WM D 系列優先股，WMMH 由本集團於二零二一年十一月根據購股協議以代價 70 百萬美元收購。

上市股本及債務證券之公平價值按結算日之市場報價釐定。

管理層已根據《香港財務報告準則》第 9 號的規定評估本集團的投資的公平價值。於對估值時採用的關鍵估計及假設載於綜合財務報表附註第四十二 (e) 項。

## 財務報表附註

### 二十 其他非流動資產

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
應收合營投資款項(附註a)	<b>94,300</b>	1,395,727
應收聯營公司款項(附註b)	<b>175,464</b>	143,882
應收代價(附註c)	<b>77,088</b>	73,877
按金及預付款	<b>88,034</b>	1,158,380
	<b>434,886</b>	2,771,866

附註：

- (a) 應收合營投資款項為免息及須按要求償還。結餘以港幣列值。
- (b) 應收聯營公司款項為無抵押。港幣133,882,000元(二零二零年：港幣133,882,000元)按香港銀行同業拆息加2%之年利率對貸款本金計息並須按要求償還。其餘結餘為免息及無固定還款期。結餘以港幣列值。
- (c) 指就出售一家聯營公司而將於二零二三年收取之應收代價人民幣65,124,000元(附註第十七(d)項)。
- (d) 於二零二一年十二月三十一日的最大信貸風險承擔為賬面值，而賬面值與其公平價值相若(二零二零年：相同)。

### 二十一 用作發展或發展中物業

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
用作發展或發展中物業，按成本	<b>3,697,292</b>	4,025,958

預期於一年內回本的用作發展或發展中物業之金額為港幣1,722,648,000元(二零二零年：無)。

預期於一年以上回本的用作發展或發展中物業之金額為港幣1,974,644,000元(二零二零年：港幣4,025,958,000元)。

港幣3,697,292,000元(二零二零年：港幣4,025,958,000元)之用作發展或發展中物業已抵押予銀行，作為本集團附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。

## 二十二 存貨

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
持作出售物業	<b>9,497,029</b>	13,443,732
其他	<b>14,238</b>	11,113
	<b>9,511,267</b>	13,454,845

港幣 6,523,525,000 元(二零二零年：港幣 9,142,302,000 元)之持作出售物業及港幣 428,000 元(二零二零年：港幣 635,000 元)之其他存貨已抵押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲授予銀行借貸之抵押(附註第二十七項)。

## 二十三 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
貿易應收賬款(附註 a)	<b>104,945</b>	120,386
減：貿易應收賬款減值撥備	<b>(6,365)</b>	(8,573)
	<b>98,580</b>	111,813
應收按揭貸款	<b>124</b>	355
收購土地發展權權益之按金(附註 b)	<b>500,000</b>	500,000
其他應收賬款、按金及預付款(附註 c)	<b>234,638</b>	291,282
	<b>833,342</b>	903,450

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

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
港幣	<b>589,964</b>	609,439
澳門幣	<b>52,133</b>	58,705
人民幣	<b>58,363</b>	78,540
新加坡元	<b>131,191</b>	153,705
美元	<b>1,282</b>	2,731
其他	<b>409</b>	330
	<b>833,342</b>	903,450

## 財務報表附註

### 二十三 貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款 (續)

附註：

#### (a) 貿易應收賬款

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

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	64,201	73,612
三十一至六十日	14,974	18,920
六十一至九十日	6,822	13,365
超過九十日	18,948	14,489
	<b>104,945</b>	120,386

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

年內貿易應收賬款的虧損撥備之變動如下：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	8,573	3,718
兌換調整	(54)	—
年內確認之減值虧損	1,376	4,993
年內撥回之減值虧損	(321)	(138)
撤銷不可收回之款項	(3,209)	—
於十二月三十一日	<b>6,365</b>	8,573

貿易及其他應收賬款內的其他類別不包含減值資產。

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

#### (b) 收購土地發展權權益之按金

該等按金指本集團向澳門一家關聯公司收購土地發展權權益而支付的可退還按金港幣500,000,000元(二零二零年：港幣500,000,000元)。該交易於附註第三十五(b)(ix)項進一步披露。

#### (c) 於二零二一年十二月三十一日的「其他應收賬款、按金及預付款」結餘，包括本集團就已確認為獲取物業銷售合約而已支付的銷售佣金港幣81,587,000元(二零二零年：港幣7,703,000元)。本集團將該款項資本化，並於確認相關物業銷售收入或沒收物業銷售按金所得時攤銷。年內自綜合收益表扣除之金額為港幣24,226,000元(二零二零年：港幣36,799,000元)。



## 二十四 現金及銀行結餘

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
銀行存款	<b>4,658,367</b>	3,236,799
現金及銀行結餘	<b>3,160,261</b>	2,209,330
	<b>7,818,628</b>	5,446,129

銀行存款、現金及銀行結餘的賬面值與公平價值相若，因其即時或於短期內到期。

現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
港幣	<b>4,673,350</b>	2,591,617
澳門幣	<b>116,898</b>	93,703
人民幣	<b>979,014</b>	1,664,112
新加坡元	<b>1,530,554</b>	211,152
美元	<b>518,783</b>	885,545
其他	<b>29</b>	—
	<b>7,818,628</b>	5,446,129

於二零二一年十二月三十一日，銀行結餘及銀行存款包括就銀行授信而以銀行為受益人押記的款項港幣 132,209,000 元（二零二零年：港幣 1,053,412,000 元）（附註第二十七項）。於二零二一年十二月三十一日，結餘可由本集團在指定情況下使用（二零二零年：相同）。

## 二十五 貿易及其他應付賬款以及已收按金

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
尚欠一家合營投資款項（附註 a）	<b>1,958</b>	1,657
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用（附註 b）	<b>1,052,819</b>	1,121,971
應付代價（附註 c）	<b>805,211</b>	779,203
股東貸款（附註 d）	<b>23,587</b>	—
	<b>1,883,575</b>	1,902,831

## 財務報表附註

### 二十五 貿易及其他應付賬款以及已收按金(續)

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

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
港幣	1,086,347	1,056,607
澳門幣	172,422	196,186
人民幣	291,691	540,138
新加坡元	331,671	106,987
美元	1,444	1,834
其他	—	1,079
	<b>1,883,575</b>	<b>1,902,831</b>

附註：

(a) 尚欠一家合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。其賬面值與公平價值相若。

(b) 按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	290,099	477,744
三十一至六十日	2,214	1,637
六十一至九十日	166	217
超過九十日	631	446
	<b>293,110</b>	<b>480,044</b>

(c) 指收購信德中心額外45%股權之應付代價(附註第三十項)。

(d) 指用於收購信德中心額外45%股權之有抵押、免息股東貸款，須於二零二二年六月三十日前償還(附註第三十項)。

### 二十六 合約負債

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
物業銷售(附註a)	278,561	923,319
酒店及會所經營	44,339	35,922
	<b>322,900</b>	<b>959,241</b>
減：非流動部分	(39,219)	(32,028)
流動部分	<b>283,681</b>	<b>927,213</b>

## 二十六 合約負債(續)

附註：

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

(b) 下表載列於本年度確認的與年初合約負債結餘相關的收益金額：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益		
— 物業銷售	872,466	561,099
— 客運	—	8,373
— 酒店及會所經營	3,261	4,808
	<b>875,727</b>	574,280

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

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
預期於一年內確認	396,281	1,828,508
預期於一年後確認	615,173	187,610
	<b>1,011,454</b>	2,016,118

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

## 二十七 銀行借貸

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
須償還的銀行借貸如下：		
不超過一年	1,544,374	2,928,476
超過一年，但不超過兩年	4,829,342	742,084
超過兩年，但不超過五年	9,126,313	12,024,920
超過五年	2,228,427	2,244,066
	<b>17,728,456</b>	17,939,546
減：流動部分	<b>(1,544,374)</b>	(2,928,476)
非流動部分	<b>16,184,082</b>	15,011,070

於二零二一年十二月三十一日，結餘包括本金總額為港幣 17,812,855,000 元之銀行借貸，扣除未攤銷銀行借貸融資費用港幣 84,399,000 元。

## 財務報表附註

### 二十七 銀行借貸 (續)

銀行借貸包括有抵押銀行借貸港幣 7,739,112,000 元 (二零二零年：港幣 9,692,043,000 元)，由下列已抵押資產作抵押：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備(附註第十二項)	<b>2,537,568</b>	2,759,949
用作發展或發展中物業(附註第二十一項)	<b>3,697,292</b>	4,025,958
存貨(附註第二十二項)	<b>6,523,953</b>	9,142,937
使用權資產(附註第十三項)	<b>268,279</b>	376,605
投資物業(附註第十四項)	<b>1,967,238</b>	1,961,608
現金及銀行結餘(附註第二十四項)	<b>132,209</b>	1,053,412
其他資產	<b>31,961</b>	28,855
	<b>15,158,500</b>	19,349,324

上述有抵押銀行借貸中，合共港幣 691,120,000 元 (二零二零年：港幣 2,507,214,000 元) 亦以抵押若干附屬公司之股份的形式提供抵押(附註第四十五項)。

港幣 651,775,000 元 (二零二零年：港幣 2,477,000,000 元) 銀行借貸為分期償還。

銀行借貸按浮動利率計息，合約定息日期為六個月內。於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行借貸之加權平均實際年利率為 1.5% (二零二零年：1.7%)。

銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
港幣	<b>10,680,464</b>	8,967,471
人民幣	<b>345,655</b>	2,142,033
新加坡元	<b>6,702,337</b>	6,830,042
	<b>17,728,456</b>	17,939,546

### 二十八 僱員福利準備

僱員福利準備指本集團預期支付的僱員累計帶薪休假費用。

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	<b>5,886</b>	11,231
年內準備淨額	<b>2,372</b>	352
年內已動用及支付金額	<b>(506)</b>	(3,309)
出售附屬公司	<b>—</b>	(2,388)
於十二月三十一日	<b>7,752</b>	5,886



## 二十九 非控股權益貸款

非控股權益貸款預期須按要求償還或於一年內償還。於二零二一年十二月三十一日，港幣 60,361,000 元（二零二零年：港幣 60,361,000 元）之貸款為免息且無抵押。

本集團並無就非控股權益貸款提供任何擔保。

非控股權益貸款之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
港幣	<b>60,361</b>	60,361

## 三十 其他非流動負債

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

於二零二零年十二月三十一日，應付股份代價之第二期款項港幣 779,203,000 元已於二零二一年六月三十日支付，並列入流動負債項下之貿易及其他應付賬款。此結餘已於截至二零二一年十二月三十一日止年度支付。

應付股份代價最後一期款項港幣 805,211,000 元及股東貸款港幣 23,587,000 元須於二零二二年六月三十日前支付。於二零二零年十二月三十一日，此結餘列入其他非流動負債，並於二零二一年十二月三十一日轉撥至流動負債項下之貿易及其他應付賬款。該等應付股份代價為有抵押並按 2% 之年利率計息。

## 三十一 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
發行及已繳足普通股				
年初	<b>3,021,479,785</b>	<b>9,858,250</b>	3,021,479,785	9,858,250
回購股份	<b>(1,100,000)</b>	—	—	—
年末	<b>3,020,379,785</b>	<b>9,858,250</b>	3,021,479,785	9,858,250

## 財務報表附註

### 三十一 股本(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司通過香港聯合交易所有限公司回購股份，如下所示：

回購月份	回購股份數目	每股價格		代價 總計
		最高	最低	
二零二一年六月	1,100,000	港幣 2.42	港幣 2.39	港幣千元 2,642
		股份回購開支總額		7
				<b>2,649</b>

股份回購受《香港公司條例》第257條規管。股份回購涉及的總金額港幣2,649,000元(二零二零年：無)從本公司的保留溢利中全數撥付。所有回購的股份其後被註銷。

### 三十二 購股權計劃

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

購股權詳情如下：

#### 二零二一年

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

#### 二零二零年

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

### 三十二 購股權計劃(續)

附註：

- (a) 該2,264,248份購股權已授予本公司董事，自二零一一年三月二十九日(即授出日期)起可行使，於二零一一年三月二十八日到期。該等購股權已於授出日期歸屬並於年內失效。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，未行使購股權之加權平均餘下合約年期為0.24年。
- (c) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無根據二零一二年購股權計劃授出購股權，亦無根據二零二零年購股權計劃註銷購股權(二零二零年：相同)。

### 三十三 其他儲備

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
資本儲備(附註a)	10,869	14,465
資產重估價值儲備(附註b)	250,095	308,672
法定儲備(附註c)	63,292	12,034
特別儲備(附註d)	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備(附註e)	1,137,954	2,164,994
對沖儲備	4,265	4,265
匯兌儲備	772,335	366,100
保留溢利	23,419,141	22,507,527
	<b>25,506,538</b>	<b>25,226,644</b>

附註：

- (a) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，資本儲備包括向本公司董事授出之未行使購股權於授出日期之公平價值部分，並根據載於附註第二(w)項之對於以股份為基礎付款所採納的會計政策入賬。購股權已於年內失效(附註第三十二項)。
- (b) 資產重估價值儲備指因收購附屬公司而產生的，本集團所持權益對應的所收購可識別資產淨值之公平價值調整，並根據《香港財務報告準則》第3號「業務合併」對於分階段達成的業務合併之會計政策處理。
- (c) 法定儲備為若干附屬公司、合營投資及聯營公司根據澳門及中國之規則及法規，從溢利中提取的不可分派儲備。
- (d) 特別儲備指向非控股權益收購一家附屬公司額外權益所產生的相關資產及負債公平價值與賬面值之差額。
- (e) 投資重估價值儲備指按公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平價值累計變動，並根據所採納的載於附註第二(j)項之會計政策入賬。

## 財務報表附註

### 三十四 分類資料

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

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

各可呈報分類之主要業務如下：

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

- (b) 分類業績、資產及負債

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

分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零二零年起維持不變。

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

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

可申報分類之會計政策與附註第二 (d) 項所述之本集團之主要會計政策相同。

誠如附註第三十八項所詳述，本集團於二零二零年七月十六日完成其運輸業務之重組。該項交易完成後，信德中旅之業績以及資產及負債將繼續列入運輸分類，惟就分類呈報分別列入「所佔聯營公司業績」及「聯營公司」項目。

## 三十四 分類資料(續)

## (b) 分類業績、資產及負債(續)

二零二一年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益(附註e)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	2,971,939	—	103,408	35,233	—	3,110,580
— 於一段時間內確認	985,055	—	247,609	—	—	1,232,664
	3,956,994	—	351,017	35,233	—	4,343,244
來自其他來源之收益						
— 租金收入	424,133	—	—	368	—	424,501
— 股息收入	—	—	—	62,049	—	62,049
	424,133	—	—	62,417	—	486,550
	4,381,127	—	351,017	97,650	—	4,829,794
各分類間之收益	1,235	—	1,269	22,564	(25,068)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	34,967	—	13,629	7,864	—	56,460
	4,417,329	—	365,915	128,078	(25,068)	4,886,254
分類業績	1,854,392 <sup>(i)</sup>	—	(140,705) <sup>(ii)</sup>	63,947 <sup>(iii)</sup>	—	1,777,634
投資物業公平價值之變動	177,833	—	—	—	—	177,833
利息收入						91,001
未分配收入						194
未分配開支						(129,143)
經營溢利						1,917,519
融資成本						(328,237)
所佔合營投資業績	140,108	—	(31,193)	—	—	108,915
所佔聯營公司業績	(41,322)	(304,203)	(9,687)	293,761	—	(61,451)
除稅前溢利						1,636,746
稅項						(455,919)
本年度溢利						1,180,827

附註：

- (i) 包括轉撥存貨至投資物業之收益港幣210,829,000元(附註第五(c)項)。
- (ii) 包括出售一家聯營公司之收益港幣20,135,000元(附註第十七(b)項)。
- (iii) 包括股份交換合約之收益港幣23,351,000元(附註第十九(a)項)。



## 財務報表附註

### 三十四 分類資料 (續)

#### (b) 分類業績、資產及負債 (續)

二零二一年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>						
分類資產	29,104,116	175,218	4,488,508	3,038,792	—	36,806,634
合營投資	12,870,123	—	(389,705)	—	—	12,480,418
聯營公司	5,047,604	626,976	136,690	816,249	—	6,627,519
未分配資產						3,640,743
總資產						59,555,314
<b>負債</b>						
分類負債	1,987,804	5	191,878	18,681	—	2,198,368
未分配負債						19,139,132
總負債						21,337,500
<b>其他資料</b>						
非流動資產添置 (不包括財務 工具及遞延稅項資產)	58,478	31,582	176,767	520,061	—	786,888
<b>折舊</b>						
— 物業、機器及設備	7,275	—	83,686	5,373	—	96,334
— 使用權資產	9,780	—	29,164	9,177	—	48,121
<b>攤銷</b>						
— 無形資產	—	—	160	63	—	223
<b>減值虧損撥備</b>						
— 貿易應收賬款淨額	1,055	—	—	—	—	1,055

## 三十四 分類資料(續)

## (b) 分類業績、資產及負債(續)

## 二零二零年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益(附註e)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	2,454,340	2,040	62,148	32,790	—	2,551,318
— 於一段時間內確認	750,506	85,006	192,243	—	—	1,027,755
	3,204,846	87,046	254,391	32,790	—	3,579,073
來自其他來源之收益						
— 租金收入	429,302	227	—	438	—	429,967
— 股息收入	—	—	—	181,269	—	181,269
	429,302	227	—	181,707	—	611,236
	3,634,148	87,273	254,391	214,497	—	4,190,309
各分類間之收益	1,295	215	1,943	—	(3,453)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	30,686	55,101	33,756	7,760	—	127,303
	3,666,129	142,589	290,090	222,257	(3,453)	4,317,612
分類業績	2,467,580 <sup>(iv)</sup>	95,315 <sup>(v)</sup>	(547,901)	166,414	—	2,181,408
投資物業公平價值之變動	(449,248)	—	—	—	—	(449,248)
利息收入						142,252
未分配收入						12,254
未分配開支						(140,027)
經營溢利						1,746,639
融資成本						(382,391)
所佔合營投資業績	(375,489)	(1,026)	(53,219)	—	—	(429,734)
所佔聯營公司業績	96,576	(76,362)	(15,997)	4,579	—	8,796
除稅前溢利						943,310
稅項						(310,276)
本年度溢利						633,034

附註：

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

(v) 包括出售一家附屬公司之收益港幣 395,542,000 元(附註第三十八項)。

## 財務報表附註

### 三十四 分類資料 (續)

#### (b) 分類業績、資產及負債 (續)

##### 二零二零年

	地產	運輸	酒店及消閒	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>						
分類資產	32,009,029	178,936	4,194,735	3,566,125	—	39,948,825
合營投資	13,002,624	—	(358,513)	—	—	12,644,111
聯營公司	4,998,395	932,175	140,378	4,520	—	6,075,468
未分配資產						2,268,641
<b>總資產</b>						<b>60,937,045</b>
<b>負債</b>						
分類負債	3,550,449	5,522	139,955	25,256	—	3,721,182
未分配負債						19,300,314
<b>總負債</b>						<b>23,021,496</b>
<b>其他資料</b>						
非流動資產添置 (不包括財務 工具及遞延稅項資產)	3,647,729	1,142,759	110,271	19,029	—	4,919,788
<b>折舊</b>						
— 物業、機器及設備	5,002	13,278	88,443	3,758	—	110,481
— 使用權資產	9,914	4,003	30,751	8,253	—	52,921
<b>攤銷</b>						
— 無形資產	—	—	160	42	—	202
<b>減值虧損撥備 / (撥回)</b>						
— 物業、機器及設備	—	—	318,794	—	—	318,794
— 貿易應收賬款淨額	4,993	—	(138)	—	—	4,855

## 三十四 分類資料(續)

## (c) 地區資料

下表載列有關 (i) 本集團來自外部客戶之收益及 (ii) 本集團非流動資產(除合營投資、聯營公司、財務工具及遞延稅項資產及其他非流動資產外)所在地之資料。客戶所在地按提供服務或交付貨品的所在地釐定。非流動有形資產的所在地按資產所在地釐定。無形資產及商譽的所在地按其所在經營地點釐定。

	香港	澳門	中國	其他	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>二零二一年</b>					
來自外部客戶之收益及其他收入	<b>411,542</b>	<b>2,272,659</b>	<b>1,350,785</b>	<b>851,268</b>	<b>4,886,254</b>
非流動資產	<b>5,706,186</b>	<b>998,507</b>	<b>6,649,634</b>	<b>1,710,239</b>	<b>15,064,566</b>
<b>二零二零年</b>					
來自外部客戶之收益及其他收入	733,405	2,674,218	747,449	162,540	4,317,612
非流動資產	5,710,739	1,107,628	3,604,010	1,572,014	11,994,391

## (d) 有關主要客戶之資料

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自最大外部客戶之收益少於本集團總收益之10%。

## (e) 對外收益

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

## 財務報表附註

### 三十五 重大關連人士交易

(a) 年內重大關連人士交易之詳情如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>澳娛集團</b>			
澳娛股息收入	(i)	<b>52,340</b>	172,433
售予澳娛集團之船票(除折扣後)		—	6,894
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用		<b>12,823</b>	17,868
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		<b>16,828</b>	16,602
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		<b>1,465</b>	3,805
向澳娛集團支付之租金及相關開支		<b>14,797</b>	15,658
向澳娛集團支付購入旅遊產品之費用		—	1,004
已付澳娛集團澳門船務的燃料安排費用		—	964
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		<b>36,232</b>	42,586
代澳娛收取船上銷售免稅貨品之收益		—	973
<b>信德中心有限公司</b>			
向信德中心支付之租金及相關開支	(ii)	<b>10,028</b>	13,238
<b>合營投資</b>			
代一家合營投資收取渡輪乘客處理費		—	673
向一家合營投資收取衛生/清潔服務收入		<b>12,866</b>	10,018
<b>聯營公司</b>			
付予一家聯營公司之保費		<b>6,632</b>	24,472
付予一家聯營公司之燃料成本		—	1,849
<b>主要管理人員</b>			
董事薪酬	(iii)		
— 薪金及其他短期僱員福利		<b>29,865</b>	31,957
— 公積金供款		<b>1,130</b>	1,301
出售物業之代價	(iv)	—	37,490
已付營銷開支	(v)	<b>7,614</b>	7,170



### 三十五 重大關連人士交易(續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>澳娛集團</b>			
應收澳娛集團款項淨額	(i) (vi)	<b>6,569</b>	19,176
<b>合營投資</b>			
應收合營投資款項	(vii)	<b>98,640</b>	1,395,727
尚欠合營投資款項	(vii)	<b>2,329</b>	1,657
<b>聯營公司</b>			
應收聯營公司款項	(viii)	<b>176,197</b>	143,882
<b>主要管理人員</b>			
一家附屬公司付予西湖投資股份有限公司(「西湖」)之按金	(ix)	<b>500,000</b>	500,000
已收出售物業之訂金	(iv)	<b>—</b>	1,500

附註：

- (i) 本公司董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生擁有澳娛之實益權益。何超瓊女士及岑康權先生均為澳娛之董事。何超鳳女士為 Lanceford Company Limited (即澳娛之企業董事) 之委任代表。何超蓮女士為本公司(即澳娛之企業董事) 之委任代表。
- (ii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生亦為信德中心之董事。
- (iii) 董事薪酬詳情披露於綜合財務報表附註第七項。
- (iv) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生與本集團訂立買賣協議，購買本集團於珠海橫琴開發之珠海橫琴綜合發展項目之若干住宅單位及於澳門氹仔開發之濠尚之停車位，總代價為港幣 37,490,000 元。於二零二零年十二月三十一日，總代價港幣 37,490,000 元已全數結清，銷售按金港幣 1,500,000 元已於合約負債中確認。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，已就上述買賣合約於綜合收益表確認收益港幣 10,385,000 元(二零二零年：港幣 26,815,000 元)。
- (v) 本公司董事何超瓊女士於天機擁有實益權益。天機集團不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務。

## 財務報表附註

### 三十五 重大關連人士交易(續)

附註：(續)

(vi) 應收澳娛集團款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。

(vii) 尚欠合營投資款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應收合營投資款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(viii) 應收聯營公司款項為無抵押及無固定還款期。金額為港幣 133,882,000 元(二零二零年：港幣 133,882,000 元)之款項為須按要求償還，按香港銀行同業拆息加 2% 的年利率對貸款本金計息。本年度之相關利息收入為港幣 3,213,000 元(二零二零年：港幣 1,337,000 元)。餘額免息。

(ix) 於二零零四年十一月十一日，本集團全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與西湖(分別由已故何鴻燊博士及其他獨立第三方實益擁有 60% 及 40% 權益的公司)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，以收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤(「南灣地盤」)土地發展權之權益(附註第二十三 (b) 項)。信德南灣向西湖支付可退還按金港幣 500,000,000 元以進一步延長收購完成日期，而未更改收購之代價或其他條款。

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

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

### 三十六 退休福利計劃

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

本集團按僱員薪金之固定百分比向強積金計劃供款，供款介乎強積金有關入息之5%至基本薪金之10%，取決於各公司之計劃規定及僱員選擇。僱員的強制性供款固定為每月強積金有關入息之5%，上限為港幣30,000元（二零二零年：港幣30,000元）。

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

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

上述強積金計劃及其他公積金計劃項下持有之資產均由獨立受託人管理。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於綜合收益表扣除之供款為港幣18,731,000元（二零二零年：港幣33,007,000元）。於強積金計劃以外之公積金計劃下，兩年概無被沒收之僱主供款用於抵銷本集團供款。截至結算日止，本集團於職業退休計劃及其他公積金計劃中保留之沒收供款為港幣12,735,000元（二零二零年：港幣12,616,000元）。

### 三十七 承擔

#### (a) 資本承擔

除綜合財務報表其他部分披露之承擔外，本集團於年末擁有以下資本承擔：

	附註	二零二一年	二零二零年
		港幣千元	港幣千元
已簽約但未撥備			
物業、機器及設備	(i)	489,560	588,770
投資物業		36,909	—
		<b>526,469</b>	588,770
向下列各項注資			
合營投資		—	74,350
聯營公司	(iii)	731,156	754,777
		<b>731,156</b>	829,127

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，未履行承擔主要包括分別用於在新加坡及橫琴發展酒店物業的約港幣372百萬元及港幣114百萬元（二零二零年：港幣459百萬元及港幣123百萬元）。

## 財務報表附註

### 三十七 承擔(續)

#### (a) 資本承擔(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團應佔合營投資之資本承擔為港幣 690 百萬元(二零二零年：港幣 713 百萬元)。
- (iii) 於二零二一年十二月三十一日，未履行承擔主要包括向聯營公司出資 94 百萬美元(二零二零年：97 百萬美元)，以投資中國境內多個用作醫療用途的房地產項目，當中包括酒店及／或零售部分、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。

#### (b) 已承擔但未開始的租賃

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，已承擔但未開始的租賃之應付未來租賃付款總額如下：

##### 土地及樓宇

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	1,738	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,825	—
	<b>5,563</b>	—

#### (c) 未來應收最低租賃款項

本集團根據經營租賃出租物業。大部分租賃一般具有一至十五年租期。該等租賃概不包括重大或然租金。

根據不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃付款總額如下：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	306,980	352,726
一年後但兩年內	198,049	181,742
兩年後但三年內	88,127	106,931
三年後但四年內	24,332	46,304
四年後但五年內	15,472	12,087
五年以上	13,743	18,827
	<b>646,703</b>	718,617

### 三十七 承擔(續)

#### (d) 物業發展承擔

本集團在各項物業發展項目合約下的未履行承擔為港幣 840 百萬元(二零二零年：港幣 121 百萬元)。

除上述者外，本集團尚有以現金支付最多港幣 250 百萬元(二零二零年：港幣 250 百萬元)及發行最多 148,883,374 股(二零二零年：148,883,374 股)本公司普通股之承擔，用作有條件收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤的土地發展權之權益(附註第二十三 (b) 項及第三十五 (b)(ix) 項)。

### 三十八 出售附屬公司

於二零二零年三月六日，本公司與香港中旅國際投資有限公司(「香港中旅」)(透過旗下個別附屬公司)訂立買賣協議，以實施重組並將信德中旅(由本集團非全資附屬公司 Interdragon Limited (「Interdragon」) 及香港中旅全資附屬公司 Dalmore Investments Limited (「Dalmore」) 各自持有 71% 及 29%) 轉型成為全新的運輸平台，在大珠三角地區提供跨境運輸服務。重組包括：

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

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



## 財務報表附註

### 三十八 出售附屬公司(續)

信德中旅集團及協能於出售日期之資產淨值如下：

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

### 三十八 出售附屬公司(續)

有關出售信德中旅集團及協能之現金及現金等同流入淨額分析如下：

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

### 三十九 通過收購附屬公司所得之資產及負債

於二零二零年十一月十三日，本集團於公開掛牌成功中標，進一步收購上海滄信投資有限公司(「上海滄信」)及上海蘇鑽投資有限公司(「上海蘇鑽」)之20%股權，總代價為人民幣944,400,000元並已於二零二零年十一月預先支付。上海蘇鑽及上海滄信為本集團擁有80%股權之合營投資，持有擁有位於上海市靜安區蘇河灣之一個綜合發展項目之50%股權之合營投資(「蘇河灣項目」)。

於二零二一年一月十四日完成後，上海蘇鑽及上海滄信成為本集團擁有100%股權之全資附屬公司。該收購乃入賬列作為購買資產及負債。透過該收購，本集團於開發蘇河灣項目之合營投資之實際權益由40%增加至50%。港幣17,548,000元的議價收購收益已於年內所佔合營投資業績內確認。由於上一年度已支付現金代價，收購上海蘇鑽及上海滄信於年內產生的現金流入淨額為港幣32,523,000元。

上海蘇鑽及上海滄信於收購日期所得之資產及已確認之負債如下：

	上海蘇鑽	上海滄信	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於一家合營投資的投資	2,853,974	1,399,026	4,253,000
按公平價值計入損益之財務資產	—	1,171,816	1,171,816
現金及銀行結餘	5,236	27,287	32,523
貿易及其他應付賬款以及已收按金	(821)	(1,043)	(1,864)
資產淨值	2,858,389	2,597,086	5,455,475
收購額外20%權益之資產淨值	571,678	519,417	1,091,095
過往年度已付現金代價	(565,874)	(507,673)	(1,073,547)
議價收購收益	5,804	11,744	17,548

## 財務報表附註

### 四十 融資業務所產生負債之調節

	銀行借貸	應付 融資成本	租賃負債	非控股 權益貸款	應付 股東股息	應付 非控股 權益股息	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二一年一月一日	17,939,546	9,687	96,402	60,361	4,580	—	18,110,576
現金流量	(197,582)	(321,122)	(55,094)	—	(7)	(203,000)	(776,805)
兌換調整	(50,556)	—	—	—	—	—	(50,556)
融資成本	—	321,662	4,092	—	—	—	325,754
已宣派股息	—	—	—	—	—	203,000	203,000
貸款融資費	37,048	—	—	—	—	—	37,048
添置租賃負債(附註第十三 (b)項)	—	—	14,263	—	—	—	14,263
重新計量租賃負債	—	—	5,344	—	—	—	5,344
於二零二一年 十二月三十一日	17,728,456	10,227	65,007	60,361	4,573	—	17,868,624

	銀行借貸	應付 融資成本	持作對沖 中期票據貨幣 風險的交叉 貨幣掉期	租賃負債	非控股 權益貸款	應付 股東股息	應付 非控股 權益股息	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	15,314,686	21,802	3,170,586	(15,027)	117,108	896,536	4,341	20,878,535
現金流量	2,475,230	(426,339)	(3,190,648)	—	(58,412)	(389,589)	(543,627)	(5,434,868)
公平價值變動	—	—	—	15,027	—	—	—	15,027
兌換調整	214,802	—	(12,917)	—	—	3,045	—	204,930
融資成本	—	414,224	32,979	—	3,903	—	—	451,106
已宣派股息	—	—	—	—	—	543,866	1,932,980	2,476,846
貸款融資費	(65,172)	—	—	—	—	—	—	(65,172)
添置租賃負債(附註第十三 (b)項)	—	—	—	—	67,571	—	—	67,571
重新計量租賃負債	—	—	—	—	(20,112)	—	—	(20,112)
進一步收購一家附屬公司 與出售一家附屬公司有關 之租賃負債	—	—	—	—	(449,631)	—	—	(449,631)
於二零二零年 十二月三十一日	17,939,546	9,687	—	—	96,402	60,361	4,580	18,110,576

#### 四十一 或然事項及財務擔保

本公司已提供企業擔保，作為一家聯營公司所獲授銀行授信之抵押。於二零二一年十二月三十一日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣110百萬元(二零二零年：無)。

#### 四十二 財務工具

##### 財務風險管理

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

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

##### (a) 信貸風險

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

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

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

##### 量化數據概述

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
其他非流動資產(預付款除外)	<b>373,102</b>	1,643,139
貿易應收賬款、其他應收賬款及已付按金(預付款除外)	<b>207,292</b>	339,995
被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券	<b>15,454</b>	52,152
現金及銀行結餘	<b>7,818,628</b>	5,446,129
	<b>8,414,476</b>	7,481,415

## 財務報表附註

### 四十二 財務工具 (續)

#### 財務風險管理 (續)

##### (a) 信貸風險 (續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，信貸風險最大敞口為各財務資產之賬面值。除附註第四十一項所載由本集團提供之財務擔保外，本集團並無提供任何可能使本集團或本公司面臨重大信貸風險之其他擔保。

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

其他非流動資產主要包括來自一家合營投資(二零二零年：三家合營投資)的應收合營投資款項港幣94百萬元(二零二零年：港幣1,396百萬元)，以及來自兩家聯營公司(二零二零年：兩家聯營公司)的應收聯營公司款項港幣175百萬元(二零二零年：港幣144百萬元)。董事認為該等結餘日後可自該等合營投資及聯營公司收回，因此認為違約損失輕微。

就貿易應收賬款而言，管理層認為該等對手方之信貸風險不高。本集團與該等對手方定期溝通。管理層密切監測應收賬款的信用質素及可收回程度，且在考慮與對手方的過往合作以及前瞻性資料後認定，應收賬款的預期信貸風險甚微。

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

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

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，管理層認為其他應收賬款、應收按揭貸款、其他非流動資產、被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產的債務證券以及現金及銀行結餘的信貸風險為低，因對手方有能力履行不久將來的合約現金流量義務。本集團經評估後認定，該等結餘的預期信貸虧損並不重大。因此，年內就該等結餘確認的虧損撥備接近於零。



## 四十二 財務工具(續)

## 財務風險管理(續)

## (b) 流動性風險

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

## 二零二一年

	一年以內	超過一年 但不超過五年	超過五年	未貼現 現金流量總額	於十二月 三十一日之 賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非衍生財務負債</b>					
租賃負債	36,701	29,527	1,377	67,605	65,007
銀行借貸	1,805,820	14,587,155	2,378,679	18,771,654	17,728,456
貿易及其他應付款項	1,883,575	—	—	1,883,575	1,883,575
非控股權益貸款	60,361	—	—	60,361	60,361
	<b>3,786,457</b>	<b>14,616,682</b>	<b>2,380,056</b>	<b>20,783,195</b>	<b>19,737,399</b>

## 二零二零年

	一年以內	超過一年 但不超過五年	超過五年	未貼現 現金流量總額	於十二月 三十一日之 賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非衍生財務負債</b>					
租賃負債	50,125	50,964	—	101,089	96,402
銀行借貸	3,223,100	13,400,075	2,460,037	19,083,212	17,939,546
貿易及其他應付款項	1,902,831	—	—	1,902,831	1,902,831
非控股權益貸款	60,361	—	—	60,361	60,361
其他非流動負債	—	905,174	—	905,174	857,642
	<b>5,236,417</b>	<b>14,356,213</b>	<b>2,460,037</b>	<b>22,052,667</b>	<b>20,856,782</b>

## 財務報表附註

### 四十二 財務工具 (續)

#### 財務風險管理 (續)

#### (c) 市場風險

##### (i) 利率風險

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

##### 量化數據概述

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>浮息財務資產／(負債)</b>		
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	124	355
其他非流動資產	134,600	134,719
銀行結餘及存款	6,659,344	5,043,959
銀行借貸	(13,912,855)	(18,022,868)
	<b>(7,118,787)</b>	<b>(12,843,835)</b>
<b>定息財務資產／(負債)</b>		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	15,454	52,152
銀行借貸	(3,900,000)	—
	<b>(3,884,546)</b>	<b>52,152</b>
計息負債淨額	<b>(11,003,333)</b>	<b>(12,791,683)</b>

##### 敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零二零年：五十基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團計及將用作發展或發展中物業、存貨及在建酒店樓宇的融資成本資本化之影響後之除稅後溢利及權益將減少港幣25.4百萬元(二零二零年：港幣44.4百萬元)／增加港幣32.9百萬元(二零二零年：港幣49.2百萬元)，主要由於浮息財務資產／負債之利息收入淨額之變動所致。

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

## 四十二 財務工具(續)

### 財務風險管理(續)

#### (c) 市場風險(續)

##### (ii) 貨幣風險

本集團面臨以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣計值之財務資產及負債的貨幣風險。

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

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

##### 敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣及新加坡元貶值10%(二零二零年：10%)而所有其他變量維持不變，則本集團之除稅後溢利將分別增加港幣2.8百萬元(二零二零年：港幣24.6百萬元)及增加港幣49.3百萬元(二零二零年：減少港幣1.5百萬元)。相反，倘港幣兌人民幣及新加坡元升值10%(二零二零年：10%)而所有其他變量維持不變，則本集團之除稅後溢利將分別減少港幣2.8百萬元(二零二零年：港幣24.6百萬元)及減少港幣49.3百萬元(二零二零年：增加港幣1.5百萬元)。

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

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

## 財務報表附註

### 四十二 財務工具 (續)

#### 財務風險管理 (續)

#### (c) 市場風險 (續)

##### (iii) 價格風險

本集團面臨上市及非上市股本證券的價格風險。

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

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

##### 量化數據概述

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
財務資產，按公平價值		
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	2,440,904	3,483,161
按公平價值計入損益之財務資產	544,985	—

##### 敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，倘分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產及按公平價值計入損益之財務資產之上市及非上市證券之價格上漲/下跌10% (二零二零年：10%) 而所有其他變量維持不變，則本集團之投資重估價值儲備將增加/減少港幣244.1百萬元 (二零二零年：港幣348.3百萬元) 及本年度溢利將增加/減少港幣54.5百萬元 (二零二零年：無)。

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

## 四十二 財務工具(續)

### 財務風險管理(續)

#### (d) 財務工具類別

於結算日，各類財務工具之賬面值如下：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本計量之財務資產(包括現金及銀行結餘)	<b>8,399,022</b>	7,429,263
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	<b>2,440,904</b>	3,483,161
按公平價值計入損益之財務資產	<b>544,985</b>	—
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量的財務負債	<b>19,737,399</b>	20,856,782

#### (e) 公平價值估計

下表按估值方法分析按公平價值列賬之財務工具。不同層級之定義如下：

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

二零二一年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>				
按公平價值計入其他全面收益之財務資產				
— 股本證券	<b>319,520</b>	<b>4,825</b>	<b>2,101,105</b>	<b>2,425,450</b>
— 債務證券	<b>15,454</b>	—	—	<b>15,454</b>
按公平價值計入損益之財務資產				
— 債務證券	—	—	<b>544,985</b>	<b>544,985</b>
<b>資產總值</b>	<b>334,974</b>	<b>4,825</b>	<b>2,646,090</b>	<b>2,985,889</b>



## 財務報表附註

### 四十二 財務工具 (續)

#### 財務風險管理 (續)

#### (e) 公平價值估計 (續)

二零二零年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>資產</b>				
按公平價值計入其他全面收益之財務資產				
— 股本證券	395,480	6,464	3,029,065	3,431,009
— 債務證券	52,152	—	—	52,152
<b>資產總值</b>	<b>447,632</b>	<b>6,464</b>	<b>3,029,065</b>	<b>3,483,161</b>

#### 第一級財務工具

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

#### 第二級財務工具

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

## 四十二 財務工具(續)

### 財務風險管理(續)

#### (e) 公平價值估計(續)

##### 第三級財務工具

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

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

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

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

##### 採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

		重大不可觀察輸入參數範圍	
於二零二一年 十二月三十一日之 公平價值 港幣千元	估值方法	預期每年股息流量	股息率
2,007,478	市場法	港幣 84.5 百萬元	4.21%
		重大不可觀察輸入參數範圍	
於二零二零年 十二月三十一日之 公平價值 港幣千元	估值方法	預期每年股息流量	股息率
3,029,065	市場法	港幣 96 百萬元	3.17%

## 財務報表附註

### 四十二 財務工具 (續)

#### 財務風險管理 (續)

#### (e) 公平價值估計 (續)

##### 採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料 (續)

使用重大不可觀察輸入參數釐定投資之公平價值涉及高度判斷及估計。作為說明，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日該投資之公平價值對重大主要假設的假設性變動(同時所有其他假設維持不變)之敏感度如下：

二零二一年十二月三十一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加/減少 10%	增加港幣 201 百萬元	減少港幣 201 百萬元
股息率	減少/增加 0.5%	增加港幣 271 百萬元	減少港幣 213 百萬元

二零二零年十二月三十一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加/減少 10%	增加港幣 303 百萬元	減少港幣 303 百萬元
股息率	減少/增加 0.5%	增加港幣 568 百萬元	減少港幣 413 百萬元

分類為第三級股本證券及債務證券之於 WMMH 之投資參考近期交易價格計算公平價值。

## 四十二 財務工具(續)

## 財務風險管理(續)

## (e) 公平價值估計(續)

## 採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料(續)

分類為公平價值層級第三級之非上市投資賬面值之變動如下：

	按公平價值 計入其他 全面收益之 財務資產	按公平價值 計入損益之 財務資產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	3,089,453	—	3,089,453
於其他全面收益確認之公平價值變動	(60,388)	—	(60,388)
於二零二零年十二月三十一日	<b>3,029,065</b>	<b>—</b>	<b>3,029,065</b>
添置	<b>93,627</b>	<b>544,985</b>	<b>638,612</b>
於其他全面收益確認之公平價值變動	<b>(1,021,587)</b>	<b>—</b>	<b>(1,021,587)</b>
於二零二一年十二月三十一日	<b>2,101,105</b>	<b>544,985</b>	<b>2,646,090</b>

## 財務報表附註

### 四十三 資本管理

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

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

本集團按負債淨額對經調整資本比率監察其資本架構。借貸淨額按負債總額(包括流動及非流動借貸)減現金及銀行結餘計算。經調整資本包括本公司擁有人應佔權益所有項目減去對沖儲備。於二零二一年，本集團之策略為維持穩健之負債淨額對經調整資本比率。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之負債淨額對經調整資本比率如下：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸(附註第二十七項)	17,728,456	17,939,546
減：現金及銀行結餘(附註第二十四項)	(7,818,628)	(5,446,129)
借貸淨額	9,909,828	12,493,417
本公司擁有人應佔權益	35,364,788	35,084,894
減：對沖儲備(附註第三十三項)	(4,265)	(4,265)
經調整資本	35,360,523	35,080,629
負債淨額對經調整資本比率	28.0%	35.6%



## 四十四 本公司資產負債表及儲備變動

## 本公司資產負債表

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	469	611
附屬公司	649,207	711,362
聯營公司	1,067,250	1,067,250
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,977,636	2,984,036
其他非流動資產	17,760,756	17,138,649
	<b>21,455,318</b>	21,901,908
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收賬款以及已付按金	15,747	19,192
現金及銀行結餘	3,372,206	1,948,792
	<b>3,387,953</b>	1,967,984
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付賬款以及預收款項	8,870,159	7,247,554
僱員福利準備	3,797	3,186
	<b>8,873,956</b>	7,250,740
<b>流動負債淨值</b>	<b>(5,486,003)</b>	(5,282,756)
<b>資產淨值</b>	<b>15,969,315</b>	16,619,152
<b>權益</b>		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備(附註(a))	6,111,065	6,760,902
<b>權益總值</b>	<b>15,969,315</b>	16,619,152

本公司資產負債表已由董事會於二零二二年三月二十五日批准並代為簽署。

何超瓊  
董事

何超鳳  
董事

## 財務報表附註

### 四十四 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司儲備變動如下：

	資本儲備	投資重估 價值儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年一月一日	14,451	742,252	6,985,674	7,742,377
本年度虧損	—	—	(378,118)	(378,118)
列為按公平價值計入其他全面收益的財務資產 之股本投資公平價值變動	—	(59,491)	—	(59,491)
二零一九年末期股息	—	—	(543,866)	(543,866)
於二零二零年十二月三十一日	<b>14,451</b>	<b>682,761</b>	<b>6,063,690</b>	<b>6,760,902</b>
本年度溢利	—	—	359,212	359,212
購股權失效	(3,596)	—	3,596	—
列為按公平價值計入其他全面收益的財務資產 之股本投資公平價值變動	—	(1,006,400)	—	(1,006,400)
回購股份	—	—	(2,649)	(2,649)
於二零二一年十二月三十一日	<b>10,855</b>	<b>(323,639)</b>	<b>6,423,849</b>	<b>6,111,065</b>

## 四十五 主要附屬公司、合營投資及聯營公司

	註冊地點/ 主要經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
<b>地產 — 香港</b>					
Goform Limited	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資
可時發展有限公司	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資
Iconic Palace Limited	香港	普通股：港幣20元	100	100	物業投資
才雄投資有限公司	香港	普通股：港幣2元	100	100	投資控股
隆益投資有限公司	香港	普通股：港幣100元	51	51	物業投資及發展
信德發展有限公司	香港	普通股：港幣634,445,380元	100	100	投資控股
Shun Tak Property Investment & Management Holdings Limited	香港	普通股：港幣2元	100	100	物業投資及提供管理服務
信德物業管理有限公司	香港/香港及澳門	普通股：港幣2元	100	100	物業管理
Sonata Kingdom Limited ^^	香港	普通股：港幣1元	100	100	物業投資
信德中心有限公司# (「信德中心」)	香港	A類普通股：港幣100,000元 B類普通股：港幣4,500元 C類普通股：港幣5,500元	(附註一)	(附註一)	物業投資及投資控股
<b>地產 — 澳門</b>					
Ace Wonder Limited	英屬維爾京群島	普通股：1美元	100	100	投資控股
基城投資有限公司^	英屬維爾京群島	普通股：10,000美元	51 (附註二)	51 (附註二)	投資控股
拾富物業股份有限公司^	澳門	澳門幣1,000,000元	51 (附註二)	51 (附註二)	物業發展、投資及買賣， 以及酒店管理
Eversun Company Limited	香港/澳門	普通股：港幣200元	100	100	物業投資
Fast Shift Investments Limited (「Fast Shift」)	英屬維爾京群島	A類普通股：1美元 無表決權B類股份	100 (附註三) (附註四)	100 (附註三) (附註四)	投資控股
氹仔新城市發展有限公司 (「氹仔新城市」)	澳門	配額資本：澳門幣10,000,000元	(附註四)	(附註四)	物業發展
Nextor Holdings Limited ^	英屬維爾京群島	普通股：10美元	50	50	投資控股
氹仔生活有限公司 ^	澳門	配額資本：澳門幣25,000元	50	50	物業投資
信德南灣投資有限公司	澳門	配額資本：澳門幣25,000元	100	100	物業發展
Winning Reward Investments Limited	英屬維爾京群島	普通股：1美元	100	100	投資控股

## 財務報表附註

### 四十五 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

	註冊地點/ 主要經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
<b>地產 — 中國內地</b>					
信德京匯置業(北京)有限公司 <sup>β</sup> (前稱「北京萬國城酒店 運營管理有限公司」)	中國	人民幣 465,000,000 元 <sup>®</sup>	100	100	物業投資及酒店發展
廣州信德房地產有限公司 <sup>β</sup>	中國	港幣 130,000,000 元 <sup>®</sup>	60	60	物業投資
Perennial HC Holdings Pte. Ltd. #	新加坡	普通股：187,480,000 美元	30	30	投資控股
Perennial Tongzhou Development Pte. Ltd. #	新加坡	普通股：388,778,402 新加坡元	31.6	31.6	投資控股
信德文化廣場有限公司	香港	普通股：港幣 10 元	60	60	投資控股
韻城有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	投資控股
珠海橫琴信德房地產開發 有限公司 <sup>^^β</sup>	中國	人民幣 1,410,000,000 元 <sup>®</sup>	100	100	物業發展
信德前灘(上海)文化置業 有限公司 <sup>^Ω</sup>	中國	人民幣 3,000,000,000 元 <sup>®</sup>	50	50	物業發展
信筵有限公司	香港	普通股：港幣 100 元	100	100	投資控股
得合有限公司	香港	普通股：港幣 100 元	100	100	投資控股
上海蘇鑽投資有限公司	中國	人民幣 2,529,880,000 元 <sup>®</sup>	100	80	投資控股
				(附註二)	
上海滄信投資有限公司	中國	人民幣 2,270,120,000 元 <sup>®</sup>	100	80	投資控股
				(附註二)	
上海華合房地產開發 有限公司 <sup>^Ω</sup>	中國	人民幣 1,825,507,698 元 <sup>®</sup>	50	40	物業發展
上海華筵房地產開發 有限公司 <sup>^Ω</sup>	中國	人民幣 4,573,861,007 元 <sup>®</sup>	50	40	物業發展

## 四十五 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

	註冊地點/ 主要經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本	本集團持股百分比		主要業務
			二零二一年	二零二零年	
<b>地產—新加坡</b>					
Shun Tak Somerset Investors Pte. Ltd.	新加坡	普通股：343,501 新加坡元 優先股：95,607,500 新加坡元	100	100	投資控股
Shun Tak (Somerset) Pte. Ltd.	新加坡	普通股：10,001 新加坡元	100	100	物業持有
Shun Tak Residential Development Pte. Ltd.	新加坡	普通股：1,000,000 新加坡元	100	100	物業發展
Shun Tak Cuscaden Residential Pte. Ltd.	新加坡	普通股：2,000,000 新加坡元	100	100	物業發展
<b>運輸</b>					
信德中旅船務投資有限公司#	英屬維爾京群島/香港	普通股：10,000 美元	50 (附註五)	50 (附註五)	投資控股
<b>酒店及消閒</b>					
雅辰酒店集團有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	消閒項目管理及配套服務
皓智國際有限公司	香港	普通股：港幣 1 元	100	100	投資酒店經營物業
信德置業(上海)有限公司 <sup>β</sup>	中國	人民幣 880,000,000 元 <sup>®</sup>	100	100	酒店持有及經營
Shun Tak Real Estate (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	普通股：1 新加坡元	100	100	酒店發展
海島旅遊發展有限公司#	澳門	資本：澳門幣 200,000,000 元	34.9	34.9	酒店及高爾夫球會所業務
合天集團有限公司 <sup>AA</sup>	香港	普通股：港幣 10,000 元	70	70	酒店持有及經營
<b>投資</b>					
鳳凰衛視投資(控股)有限公司#	開曼群島	普通股：港幣 499,365,950 元	16.9	—	投資控股
<b>財務</b>					
榮樂集團有限公司	英屬維爾京群島	普通股：1 美元	100	100	財務管理
信德財務有限公司	香港	普通股：港幣 2 元	100	100	財務管理
Step Ahead International Limited	英屬維爾京群島/香港	普通股：1 美元	100	100	一般投資
Common Sense Limited	香港	普通股：港幣 100 元	100	100	一般投資



## 財務報表附註

### 四十五 主要附屬公司、合營投資及聯營公司(續)

附註：

- 一. 本集團合共持有信德中心股本中 550 股 A 類股份及 450 股 B 類股份。本集團分別享有信德中心集團之 55% 溢利及淨資產(當中包括位於香港中環之若干物業)以及信德中心之 100% 資產(由 B 股實益擁有)。根據合約協議，本集團並不控制信德中心，所持權益作為聯營公司列賬。
- 二. 本集團於該等合營投資持有超過 50% 權益。然而，根據合約協議，本集團並不控制該等合營投資，因為有關業務活動之決策需獲得共同控制各方一致同意。
- 三. 無面值的無表決權 B 類股份(佔 100% 無表決權 B 類股份)。
- 四. 除第三方所持的一股已發行 Fast Shift 無表決權 B 類股份外，氹仔新城市之全部已發行股本由本公司透過信德發展有限公司、Nomusa Limited 及 Fast Shift 間接擁有。根據日期為二零一四年一月三日有關氹仔新城市之投資協議，Fast Shift 的無表決權 B 類股份持有人佔有由氹仔新城市擁有及發展的濠庭都會第五期住宅部分產生的經濟利益或虧損的 29%。
- 五. 二零二零年七月十六日，本集團完成信德中旅集團之重組。由於根據合約協議，本集團並不控制信德中旅集團，所持權益作為聯營公司列賬。
- 六. 上表所列乃董事認為對本集團業績及資產淨值有主要影響的主要附屬公司、合營投資及聯營公司。

- @ 註冊資本  
# 聯營公司  
^ 合營投資  
^^ 附屬公司之股份已質押予銀行，作為本集團若干附屬公司獲得銀行貸款之擔保(附註第二十七項)  
β 根據中國法律註冊的外資獨資企業  
Ω 根據中國法律註冊的合資合營投資

### 四十六 批准財務報表

財務報表已由董事會於二零二二年三月二十五日批准並授權刊發。

## 五年財務概要

	二零二一年	二零二零年	二零一九年	(經重列) 二零一八年	(經重列) 二零一七年
附註	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
<b>綜合收益表</b>					
收益	<b>4,830</b>	4,190	14,649	6,592	6,389
本公司擁有人應佔溢利	<b>962</b>	262	3,456	4,647	1,450
<b>綜合資產負債表</b>					
非流動資產	<b>37,694</b>	37,000	33,611	29,064	23,772
流動資產	<b>21,861</b>	23,937	31,718	38,211	35,334
流動負債	<b>(4,172)</b>	(6,098)	(15,842)	(12,781)	(12,509)
非流動負債	<b>(17,165)</b>	(16,923)	(9,026)	(14,845)	(11,311)
資產淨值	<b>38,218</b>	37,916	40,461	39,649	35,286
股本及其他法定資本儲備	<b>9,858</b>	9,858	9,858	9,858	9,858
其他儲備	<b>25,507</b>	25,227	25,358	22,554	19,029
擬派股息	<b>—</b>	—	544	484	182
本公司擁有人應佔權益	<b>35,365</b>	35,085	35,760	32,896	29,069
非控股權益	<b>2,853</b>	2,831	4,701	6,753	6,217
權益總值	<b>38,218</b>	37,916	40,461	39,649	35,286
發行及已繳足股份數目(百萬股)	<b>3,020</b>	3,021	3,021	3,025	3,042
<b>業績數據</b>					
每股盈利(港仙)					
— 基本	<b>31.9</b>	8.7	114.3	153.4	47.7
— 攤薄後	<b>31.9</b>	8.7	114.3	153.4	47.7
每股股息(港仙)					
— 中期	<b>—</b>	—	—	—	6.0
— 末期	<b>—</b>	—	18.0	10.0	6.0
— 特別	<b>—</b>	—	—	6.0	—
盈利派息比率	<b>不適用</b>	不適用	6.4	9.6	4.0
流動資產與流動負債比率	<b>5.2</b>	3.9	2.0	3.0	2.8
資本與負債比率(%)	<b>28.0</b>	35.6	17.3	12.7	8.8
本公司擁有人應佔權益回報率(%)	<b>2.7</b>	0.7	9.7	14.1	5.0
每股資產淨值(港幣)	<b>12.7</b>	12.5	13.4	13.1	11.6
	<b>二零二一年</b>	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
<b>各部門職員</b>					
總公司	<b>239</b>	250	250	255	250
地產	<b>640</b>	640	593	532	503
運輸	<b>—</b>	—	1,587	1,948	2,016
酒店及消閒	<b>594</b>	626	755	766	594
投資	<b>41</b>	43	38	25	24

附註：

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

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

**SHUN TAK HOLDINGS LIMITED**

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

信德集團有限公司

香港干諾道中二百號  
信德中心西座三十九頂樓

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

