

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號：242

宏  
容

通

泰

Road to  
Excellence

2022

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	89	提名委員會報告
3	集團發展	90	審核及風險管理委員會報告
8	管理層簡介	103	獨立核數師報告
13	財務摘要及日誌	111	綜合收益表
14	大事記要	112	綜合全面收益表
16	主席報告書	113	綜合資產負債表
18	業務回顧	115	綜合權益變動表
40	發展近況及展望	117	綜合現金流量表
42	企業社會責任	119	財務報表附註
50	主要物業表	203	五年財務概要
56	集團財務回顧		
61	董事會報告		
73	企業管治報告		
88	薪酬委員會報告		

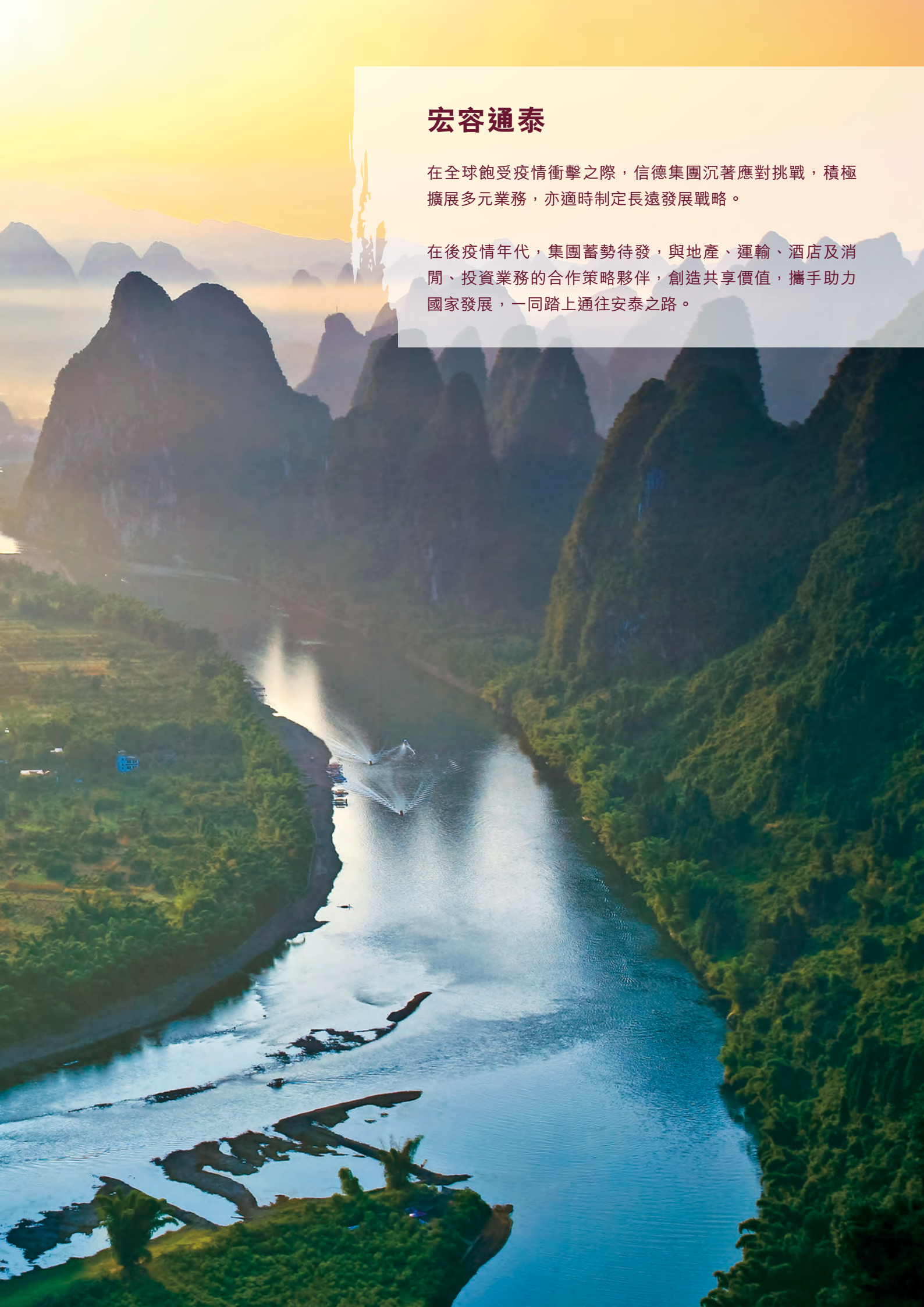
### 過往表現及前瞻性陳述

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。

## 宏容通泰

在全球飽受疫情衝擊之際，信德集團沉著應對挑戰，積極擴展多元業務，亦適時制定長遠發展戰略。

在後疫情年代，集團蓄勢待發，與地產、運輸、酒店及消閒、投資業務的合作策略夥伴，創造共享價值，攜手助力國家發展，一同踏上通往安泰之路。



## 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

**尹穎璠先生**  
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

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

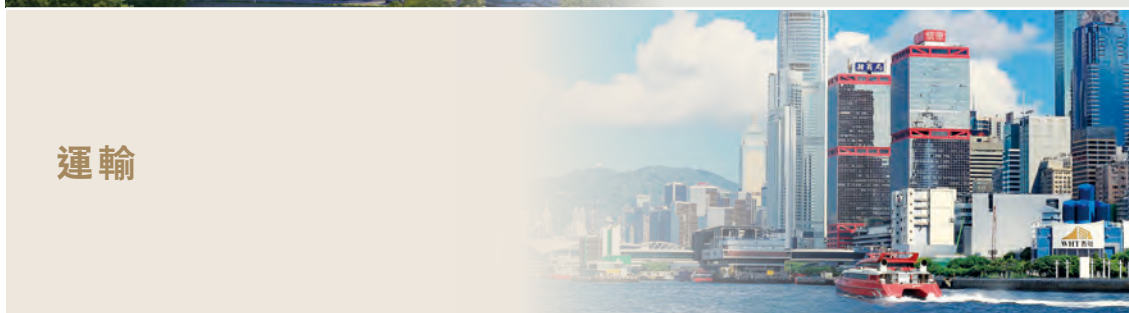


## 集團發展

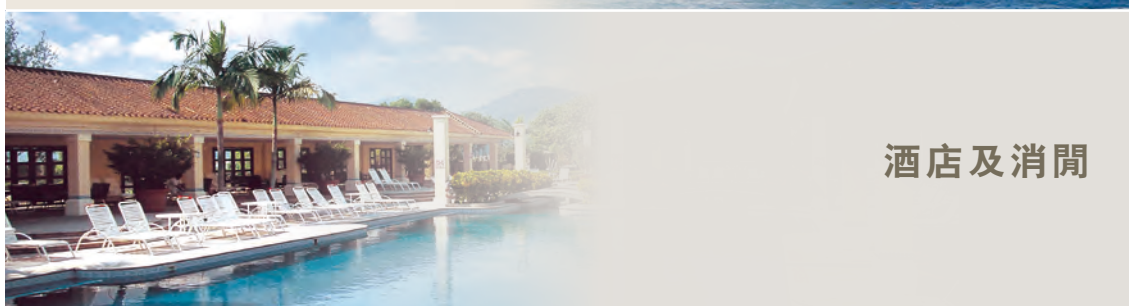
信德集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「集團」)是具領導地位的上市大型綜合企業，核心業務包括地產、運輸、酒店及消閒與投資。集團於一九七二年成立，並自一九七三年起在香港聯合交易所上市(HKSE 242)。



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成績斐然，除了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，亦在澳門地產市場擁有一系列物業發展項目，於業界舉足輕重。集團亦積極擴展於大中華房地產市場的業務，投資項目遍佈北京的通州和東直門、上海的閔行區、前灘和靜安區，以至珠海橫琴新區、天津西青區及昆明呈貢區。

近年，集團透過收購在新加坡鄰近中央商業區優越地段的高級物業項目，進軍當地地產市場，建立集酒店、商業及住宅發展項目的多元物業組合。

在澳門，集團與香港置地控股有限公司共同發展「壹號廣場」。項目位處澳門半島海旁的黃金地段，擁有七座豪華住宅大樓、一座旗艦購物商場、五星級文華東方酒店及由該酒店集團管理之服務式住宅。

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。項目提供高級住宅單位、世界級園林和會所設施，於首四期發售時廣受市場歡迎。而濠庭都會最後一期項目——濠尚，其住宅部分座落於總樓面面積逾六十五萬五千平方呎的星皓廣場之上；這座大型時尚購物中心由集團與阿布扎比投資局共同投資發展，自開業便成為氹仔社區的零售樞紐。

在香港地產市場，集團亦透過持有商業、住宅及零售物業項目的權益，擔當重要角色。集團於香港擁有的重點住宅項目包括寶翠園、昇悅居及昇御門。

另外，集團旗下的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。

至於中國內地，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。

由集團全資擁有的信德京滙中心則位於北京市中心東直門，鄰近東二環路，當區交通網絡發展完善，除了毗鄰通往機場的高速公路，亦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，包括辦公大樓及旅遊休閒空間，與北京中心城區、大使館區及燕莎區為鄰。



為把握粵港澳大灣區的龐大發展機遇，集團於二零二零年十二月購入橫琴綜合發展項目餘下百分之三十的權益，成為該項目的全資擁有人。項目位於廣東自由貿易試驗區內的珠海市，直接與連接澳門的口岸及商業設施相連，享有無可比擬的交通優勢。其交通網絡亦包括廣珠城際鐵路的延長線，而澳門及橫琴輕軌亦可直達該址。項目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地標。

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。項目亦包含一座文化演藝中心，該中心將設有一個演奏廳及數個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。

二零二零年，集團與華潤置地有限公司組成策略合作，收購位於上海靜安區蘇河灣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，可建總樓面積約三十二萬九千平方米。項目坐落於毗連外灘、陸家嘴等主要觀光景點及中央商務區，計劃發展成匯聚住宅、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，將持有該項目的股權增加至百分之五十。

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，以涉足中國的醫療保健領域。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、保健及長者護理等設施，並設有酒店休閒及零售空間。

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。

高級商業發展項目——索美塞路111號位處烏節路區域，毗鄰購物、娛樂及旅遊商業帶，且直達地鐵。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、醫療中心及兩層零售商場。

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尊尚地段、並獲譽為新加坡高尚住宅區之一的蘭心居。兩個物業將發展為豪華住宅公寓出售。



澳門旅遊塔會展娛樂中心

## 集團發展

### 運輸

集團創始於一九六二年，最初開設船務公司，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（「香港中旅」）合併船務業務，成功創立「噴射飛航」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（「信德中旅」）及其附屬公司經營和管理，致力建構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，建立出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過境乘客，連接至澳門及珠三角主要航點，進一步強化珠三角地區與世界各地的連繫。

為配合澳門特區政府對新旅遊產品所推出的政策，集團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，讓澳門的旅遊活動變得更多元化。「澳門海上遊」提供度身訂造的航線，讓遊客一邊乘搭特色郵輪，一邊欣賞澳門至橫琴沿岸美景，感受城市及其周邊的瑰麗景色。

二零二零年七月，集團完成與香港中旅的重大股權重組後，信德中旅成為一間共同擁有公司，進一步深化雙方二十多年的合作夥伴關係，透過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，以把握區內客流增長帶來的機遇。

為支持中央政府的政策，並加強與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，藉擴展港珠澳大橋的跨境陸路運輸服務，進一步加強集團的多模式交通聯運平台。

### 酒店及消閒

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

澳門文華東方酒店為「壹號廣場」發展項目的其中一部分，於二零一零年六月開幕。酒店以優雅氣派及卓越服務見稱，設有二百一十三間客房。至於前稱澳門威斯汀度假酒店的鸞環海天度假酒店，則提供二百零八間房間。此豪華精品酒店座落於優美的路環島海岸，遠眺黑沙海灘及南中國海的壯闊美景。

在香港，集團持有香港天際萬豪酒店的百分之七十權益。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。

集團近年也進軍新加坡酒店業，於當地的首個酒店項目——新加坡雅辰酒店將發展成一間五星級豪華酒店，毗鄰中央商務區及主要旅遊景點，並提供一百四十二間客房。

為擴大集團在酒店業的版圖，集團在二零一三年成立雅辰酒店集團有限公司（「雅辰」），為酒店持有人及發展商制定酒店管理服務方案，並開創及管理一系列富有亞洲藝術及文化特色的奢華酒店品牌。此擴展策略不但增加了集團在酒店服務業的影響力，也可抓緊亞洲旅遊市場的蓬勃發展機遇，迎合日漸富裕、具品味及頻繁外遊的中國旅客。

雅辰管理及營運十個項目（八間雅辰品牌酒店及兩間非品牌酒店），並正發展七個酒店物業，包括由集團持有或以管理服務合約營運的物業，分別位於新加坡、上海、重慶、橫琴及蘇州。雅辰酒店品牌包括：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、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，以及上海臨港雅辰悅居酒店；非酒店品牌有澳門鸞環海天度假酒店，以及上海臨港東縵國際公寓。



澳門雅辰酒店



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

於二零一八年，上海虹橋雅辰悅居酒店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。同樣位於上海萬象城綜合商業發展區的上海虹橋雅辰緹酒店，專為追求時尚及卓越服務的旅客而設，提供三百零三間客房。

由集團營運的臨港東縵國際公寓於二零二一年十二月投入服務，附設一百二十八間客房。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。

上海前灘雅辰悅居酒店及上海前灘雅辰尚酒店於二零二二年九月正式開業，分別設有二百四十六間及二百一十間客房，並策略性地座落在上海前灘新發展區，集商業、娛樂及世界級體育設施於一身。

除了酒店業務，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」)是澳門的主要會展場地及旅遊勝地，並提供各式各樣的餐飲選擇、全城最佳觀光點、全面購物體驗，以及全球最高的商業笨豬跳設施。

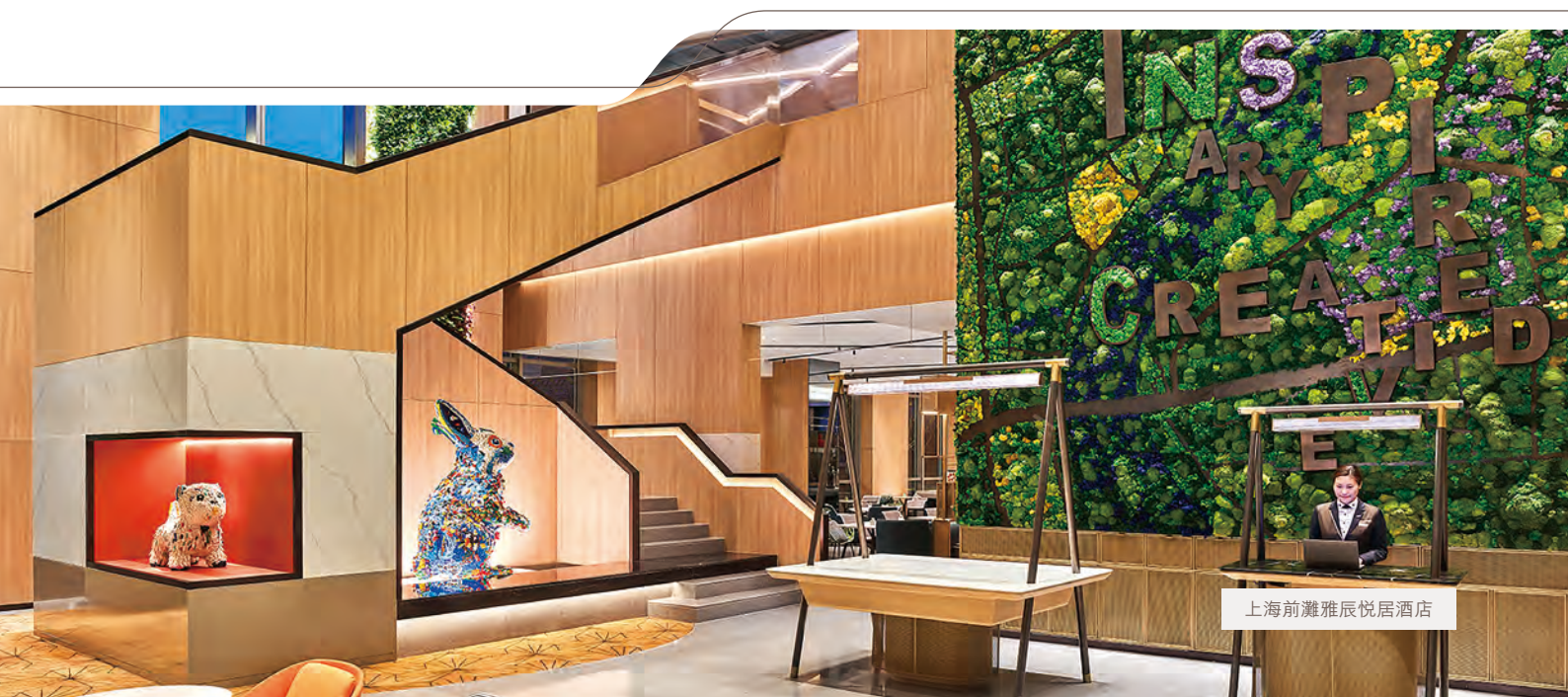
集團於二零一八年推出會員制優質會所 — 雅辰會，其鄰近中環核心商業區，提供中西佳餚、多元運動及康樂設施，同時具備完善的多用途活動室，作商務會議或私人活動之用。

## 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」)約百分之五十四點八一的實際股權；澳博控股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是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，並持有澳門博彩股份有限公司的全部權益。

集團透過與合作夥伴組成三方財團，獲批啟德郵輪碼頭項目發展的五年租賃協議，將於二零二三年六月一日投入服務。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 — 信活東西有限公司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。其三間分別位於星皓廣場、澳門旅遊塔及議事亭前地的分店，面積共超過四萬平方呎。公司亦收購了意大利雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」，成為品牌的環球擁有人，以進一步拓展集團零售業務。



上海前灘雅辰悅居酒店

## 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  
六十歲

何超瓊女士於一九九五年獲委任為本集團的執行董事，並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及提名委員會主席、薪酬委員會之成員；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 Megaprosper 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全國委員會常務委員會委員、中國人民政治協商會議北京市委員會常務委員會委員、中華全國工商業聯合會副主席、中華全國婦女聯合會執委、中華全國工商業聯合會屬下全聯旅遊業商會執行會長、中國文物保護基金會副理事長、中國文化旅遊部世界級旅遊景區和度假區專家委員會成員及中華全國工商業聯合會屬下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團結香港基金會理事。在澳門，彼為澳門特區政府文化發展基金信託委員會成員及澳門中華總商會副會長。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瓚女士之胞姊。

\* 信德船務有限公司、Renita Investments Limited、Oakmount Holdings Limited、Beeston Profits Limited、Classic Time Developments Limited 及 Megaprosper 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  
六十七歲

何厚鏘先生自二零零四年起出任本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司審核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)有限公司及澳門博彩控股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。彼曾為利興發展有限公司(曾於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

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  
七十三歲

何柱國先生自二零零六年起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會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  
六十四歲

吳志文先生於二零零九年獲委任為本公司之執行董事，並於二零一零年七月調任為本公司非執行董事。吳志文先生自二零一二年十二月二十日起調任為本公司獨立非執行董事，並獲委任為本公司審核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  
五十八歲

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  
五十八歲

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

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

何超鳳女士為信德船務有限公司\*、Renita Investments Limited\*、Oakmount Holdings Limited\*及Megaproper 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)之常務董事，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

## 何超蓮女士

銅紫荊星章  
執行董事  
五十五歲

會董、香港董事學會之資深會員、香港加拿大商會諮議會成員、保良局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Megaproper Investments Limited為擁有本公司股份或相關股份權益的公司(定義見證券及期貨條例第XV部)。

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

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

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

何超蓮女士自二零一七年獲委任為平等機會委員會委員及公民教育委員會委員。彼自二零一八年一月獲委任為香港演藝學院校董會成員。彼自二零二一年十二月獲委任為醫院管理局成員。於二零二二年八月，彼獲委任為東華三院顧問局成員。

在香港，何超蓮女士的社會職務包括沙田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、香港東莞社團基金會常務副主席、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。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。

## 管理層簡介

### 岑康權先生

執行董事  
六十八歲

何超瓚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。

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  
六十歲

尹顯璠先生自二零一二年二月起出任本公司執行董事。彼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。彼於二零零零年加入本集團擔任顧問。

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，負責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

### 二零二二年財務摘要

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
收益	3,490,725	4,829,794
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(558,222)	962,431
權益總值	35,778,835	38,217,814
每股(虧損)/盈利(港仙)		
— 基本	(18.5)	31.9
— 攤薄後	(18.5)	31.9
每股股息(港仙)	—	—
每股資產淨值(港元)	11.8	12.7

每股基本(虧損)/盈利乃根據年內已發行股份之加權平均數3,020,379,785股(二零二一年：3,020,898,141股)計算。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於本公司並無具潛在攤薄效應之已發行普通股，故每股基本與攤薄後虧損相同。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於本公司的購股權對每股基本盈利具反攤薄性影響，故每股基本與攤薄後盈利相同。

### 二零二三年財務日誌

公佈二零二二年年業績	二零二三年三月二十四日
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 暫停辦理股份過戶登記	二零二三年六月七日下午四時三十分 二零二三年六月八日至二零二三年六月十四日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二三年六月十四日
股東週年常會	二零二三年六月十四日
公佈二零二三年中期業績	二零二三年八月

## 大事記要

### 二月

澳門文華東方酒店在《二零二二年福布斯旅遊指南》星級評選的酒店、餐廳及水療三個界別中榮獲五星殊榮，以表揚其尊貴顧客服務及優質設備。



### 三月

信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)旗下的合營公司—港澳機場客運服務有限公司獲批於二零二三年第三季，為旅客提供跨境封閉式巴士接駁服務，接載旅客經港珠澳大橋中轉往返澳門／珠海及香港國際機場。

信德中旅旗下另一間合營公司—香港國際機場碼頭服務有限公司獲批合約，提供跨境封閉式巴士之旅客及行李運送相關服務。

香港天際萬豪酒店獲Travelmyth評選為二零二二年香港十大五星級酒店之一。

### 五月

上海蘇河灣綜合發展項目的一幢商務大樓以二十六億元人民幣成交。



### 六月

柏皓於二零二二年亞太房地產大獎中，榮獲「新加坡最佳公寓」五星級殊榮。



### 八月

信德物業管理有限公司及信德置業管理有限公司獲物業管理業監管局評為「物管先鋒」。



### 九月

集團與綠地控股集團有限公司簽署技術服務合作協定，共同建設位於西安的中國國際絲路中心的觀光層。



Stecco Natura Gelaterie 聯同 Urban Coffee Roster，於港島西最大型的一站式商場西寶城開設了一間新的意式雪糕門店。



由雅辰酒店集團管理的上海前灘雅辰悅居酒店及上海前灘雅辰尚酒店正式營運。



十月

集團與華潤置地有限公司簽訂戰略合作協議，針對具體潛在的目標土地資源及地產項目，尤其處於粵港澳大灣區的項目，提升共同合作發展的可行性。

上海蘇河灣綜合發展項目中的甲級寫字樓「蘇河灣中心」及高級購物商場「萬象天地」正式營運。



集團在位於核心商業區的信德中心四樓，開設了商業、藝術與文化兼備的展覽及活動空間。

集團全力支持香港各界婦女聯合協進會呈獻的《看見家書》特備活動，以慶祝中華人民共和國成立七十三周年暨香港特別行政區成立二十五周年。



十一月

信德中旅全資擁有的附屬公司 — 噴射飛航船廠有限公司成為獲香港特區政府認可維修官方船隻的承建商。

十二月

香港國際機場的海天客運碼頭在停運三年後，恢復來往澳門的客船服務。

柏皓在二零二二年PropertyGuru亞洲不動產獎中，獲頒「最佳公寓建築設計項目(亞洲)」及「最佳公寓景觀設計項目(新加坡)」；新加坡雅辰酒店則勇奪「最佳酒店室內設計項目(亞洲)」及「最佳酒店建築設計項目(新加坡)」兩項殊榮。

集團在二零二二年TVB「環境、社會及管治大獎」中，於中、小市值企業組別奪得「ESG最佳報告大獎」。



## 主席報告書



### 各位股東：

新冠疫情肆虐的三年期間，全球陷入困境。二零二二年爆發的Omicron疫情不但促使香港及澳門實施一系列嚴謹防疫措施，中國內地更須以封城抗疫，這些政策無可避免地拖累了集團的業務表現。然而，在迎接新一年之際，我們很高興見到中國陸續放寬旅遊限制及隔離政策，並預期旅遊業逐步邁向復蘇。我們將致力結合集團於綜合地產項目、酒店及消閒、跨境運輸等發展完善的業務，創造協同效益，抓緊新發展機遇。

二零二二年，面對疫情帶來的種種挑戰，集團上下仍團結一心，展現堅毅精神與韌力，讓業務得以持續發展。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔虧損為港幣五億五千八百萬元（二零二一年：溢利港幣九億六千二百萬元），每股基本虧損為十八點五港仙（二零二一年：每股基本溢利三十一點九港仙）。鑑於集團

需審慎籌劃新業務發展，董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何末期股息（二零二一年：無）。年內董事會並無宣派中期股息。

集團一直憑著紮根港澳之優勢，積極將業務發展策略配合國家發展規劃。長久以來，我們在中國的多個策略性城市，與實力雄厚的大型企業攜手推展綜合地產項目，並逐步增強於粵港澳大灣區的業務。儘管疫情帶來艱巨挑戰，地產部門仍在澳門濠尚及新加坡的高尚物業，包括柏皓和蘭心居，錄得收益。在中國內地，我們與華潤置地有限公司（「華潤置地」）共同發展的上海蘇河灣綜合發展項目，以二十六億元人民幣售出一幢商務大樓，而項目的零售商場「萬象天地」購物中心亦錄得百分之九十的出租率。二零二二年十月，我們與華潤置地就潛在房地產項目簽訂戰略合作協議，進一步提升雙方合作夥伴關係。

由於集團在澳門已有相當發展規模，我們亦將足跡擴展至毗鄰的橫琴，它是促進廣東與澳門合作的優先發展區域。截至二零二二年十二月三十一日，由集團全資擁有的橫琴綜合發展項目已售出並交付四百二十個住宅單位予買家。

展望未來，地產部門的業務將會取得更多新進展。在上海，我們與上海陸家嘴（集團）有限公司共同發展的「前灘31」項目將會面世，而位於北京的通州綜合發展項目亦預期於二零二三年預售其公寓單位。隨著防疫措施逐步取消，加上中國近期放寬部分房地產發展政策，我們預期國內地產市場走勢將趨向樂觀。雖然我們對自身的發展項目充滿信心，仍會密切留意其他不利因素的影響，如新加坡對其樓市實施的降溫措施、利率上升等。

二零二二年，中國實施了嚴格旅遊限制，而港澳之間的海路口岸亦長期關閉，令集團的酒店及消閒部門和運輸

部門深受打擊。年內，集團物業組合中的部分酒店轉為醫學觀察或隔離設施以獲取收入，惟中國的封城措施令旅遊業幾近停擺，其餘許多酒店均須取消活動和房間訂單，經營舉步維艱。另一方面，運輸部門除了竭力降低營運成本，亦開拓了船隻維修及保養業務，並獲批新服務合約，讓業務的長遠發展更多元化。

踏入新一年，我們預期中國的跨境及國際旅遊將逐步復常，有助這兩個部門的業務從疫情中重拾朝氣。為迎接旅遊業復蘇，我們的雅辰酒店集團已作好準備，並計劃於二零二三年在中國內地推出八間新酒店。

與此同時，運輸部門將透過信德中旅船務投資有限公司，鞏固其跨境多模式交通聯運平台，以連接重要的旅遊交通節點，包括香港國際機場、港珠澳大橋和港澳碼頭等。未來，我們期望為地產部門、酒店及消閒部門與運輸部門創造多面的協同效益，並透過

「旅遊+」發展策略，為集團的綜合發展項目灌注藝術與文化等嶄新元素。

在過去的艱難時刻，集團員工展現出無比毅力與專業精神，我們亦有幸獲得一眾客戶的堅定信任，以及各位股東與夥伴的鼎力支持，我謹代表董事會向各持份者衷心致謝。放眼後疫情時代，我深信集團已具備所需資產、人才與夥伴，致力成為香港、澳門以至亞洲最值得信賴的大型綜合企業。我們將會竭盡所能，為各位股東謀求最佳利益，同時為集團業務所在社區作出深遠貢獻。

多謝大家。

承董事會命

集團行政主席兼董事總經理

何超瓊

二零二三年三月二十四日



## 地產

集團用心發展多個跨產業的大型綜合項目，物業版圖涵蓋粵港澳大灣區、中國內地以至海外市場。在瞬息萬變的環境下，集團仍致力保持競爭力，並時刻追求創新，締造以人為本、和諧共融的理想社區。



Road to  
Transcendence

適  
時  
變  
通

## 業務回顧

### 地產

二零二二年，Omicron病毒株觸發了新一波新冠疫情，拖累部門的整體業務表現。儘管全年度的經營環境十分艱難，位於澳門的濠尚、新加坡的柏皓和蘭心居均錄得收益，表現令人滿意。展望未來，高利率的市場環境及地緣政治的緊張局勢或會窒礙經濟復蘇，地產部門在擴展業務時將維持審慎策略。二零二二年，部門錄得溢利港幣十一億二千萬元（二零二一年：港幣十八億五千四百萬元）。



昆明南高鐵站綜合發展項目

## 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)

濠珀為濠庭都會第四期住宅項目，坐落於氹仔市中心。項目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。截至二零二二年十二月三十一日，項目累計百分之九十八的住宅單位已售出及入賬，成績斐然。

##### 濠尚

(集團權益：百分之七十一)

濠尚為濠庭都會發展項目最後一期的住宅項目，由八座住宅大廈組成，合共提供超過一千七百個住宅單位。截至二零二二年十二月三十一日，項目已累計售出百分之八十七的住宅單位，足見其深受澳門居民歡迎。二零二二年間，項目共有五十個單位入賬。

#### 中國南部

##### 橫琴綜合發展項目

(集團權益：百分之一百)

在國家政策大力支持下，橫琴新區將發展為世界級的旅遊樞紐。此項目坐落於橫琴新區，與二十四小時運作的橫琴口岸相連，坐享廣珠城際鐵路及未來澳門輕軌車站交匯點之便，並鄰近城際巴士總站。

截至二零二二年十二月三十一日，此項目已累計售出四百二十個住宅單位並已交付予買家；並預期將於二零二三年內售出餘下六個單位，當中包括四個示範單位。至於佔地四萬三千平方米的零售商場，已於二零二二年八月完成其裝修工程。

雖然寫字樓的招租工作正在進行，但受新冠疫情影響，市場情緒於二零二二年普遍低迷，令集團的租賃業務受挫。另外，商場將改於二零二四年第三季開幕，集團現正全力打造以娛樂休閒為主題的租戶組合，以迎合當地家庭及旅客的需要。

同時，珠海橫琴雅辰悅居酒店預計於二零二三年第三季開幕，屆時將提供二百三十間客房，並設有時尚雅致的社交空間，以提升整個項目作為高尚住宅及旅遊熱點的特色。

#### 新加坡

##### 索美塞路 111 號

(集團權益：百分之一百)

此坐落於索美塞路 111 號的綜合發展項目樓高十七層，總樓面面積約七十六萬六千五百五十平方呎，位處著名的烏節路商業區內，且毗鄰索美塞地下鐵路站。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。儘管疫情導致經濟放緩，該物業的零售及辦公室部分於二零二二年底錄得百分之九十三的落實租用率，而用作醫療的樓面空間亦已全部租出。



橫琴綜合發展項目

## 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)  
此地標發展項目坐落於北京城市中心 — 通州的京杭大運河旁，區內匯聚北京中央政府總部及國營機構。項目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。其零售商場將與北京城際鐵路M6線貫通，可經鐵路直達北京市中心。項目預期在獲得政府的預售許可後，於二零二三年預售其公寓單位；而項目的第一期則預計於二零二四年落成。

##### 天津南高鐵站綜合發展項目

(集團權益：百分之三十)  
二零一八年，集團與總部設於新加坡的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。該地塊毗鄰天津南高鐵站，將發展成先進的「康健城」項目，為醫療需求殷切的京津冀地區居民，提供優質醫療服務。項目

的總體規劃涵蓋一間現代化的普通科醫院、安老設施以及商業空間，以提供零售及酒店消閒服務等，共覆蓋三十三萬平方米建築面積。項目的主要結構工程已竣工，而機電及外牆工程亦正在進行中。項目預期於二零二三年分階段投入營運。

#### 中國東部

##### 上海前灘31

(集團權益：百分之五十)  
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，建築面積達十四萬零五百平方米，將發展為文化藝術與社區樞紐。項目擁有辦公大樓、附設地庫商場的零售空間，以及一間由雅辰酒店集團管理、提供二百零二間客房的五星級酒店。項目亦包含一個文化演藝

中心(「文藝中心」)，當中設有一個演奏廳及數個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。其辦公大樓及第一期零售空間已經竣工並正招租；餘下的零售空間、酒店及文藝中心則預計於二零二三年落成及開幕。

##### 上海蘇河灣綜合發展項目

(集團權益：百分之五十)  
此大型綜合發展項目由集團與華潤置地有限公司共同開發，位於靜安區的繁華商業樞紐，並依傍著蘇河灣。項目不但坐擁甲級寫字樓「蘇河灣中心」、兩幢住宅大樓、三幢商務大廈及高級購物商場「萬象天地」，更圍繞著古色古香的購物街慎余里和天后宮。項目的可銷售樓面面積逾八萬二千平方米，而可出租樓面面積則合共超過十五萬八千平方米。



上海前灘31



二零二零年至二零二二年間，項目已售出兩幢住宅大樓及三幢商務大樓。其中一幢商務大樓於二零二二年以二十六億元人民幣售出，而所有住宅單位均已交付予買家。

與此同時，蘇河灣中心及萬象天地已於二零二二年十月開業。該中心於二零二二年起接受預租，現已吸引數間跨國租戶進駐。而萬象天地則是當區的時尚購物熱點，臨近靜安核心區最大的公園及其歷史建築。二零二二年，商場出租率達百分之九十，租戶類型豐富多樣，包括時裝業界的領先品牌、高級餐廳及時尚咖啡室等。

#### 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)

與集團的天津項目一樣，昆明南高鐵站綜合發展項目亦是集團與鵬瑞利於二零一八年十二月合作購入，佔地六萬五千平方米。項目毗鄰高鐵站，將發展為區域醫療及商業樞紐，集酒店消閒、醫療保健、長者護理、會展及零售商舖於一身，總樓面面積約五十五萬平方米。項目的上蓋工程現正進行，並預期於二零二四年投入營運。

#### 新加坡

##### 柏皓

(集團權益：百分之一百)

柏皓位於新加坡高尚住宅地段，毗鄰著名的烏節路購物帶，是一幢二十一層高的住宅大樓。項目的總分層面積約十二萬五千平方呎，提供五十一個單層公寓及三個頂層公寓。大樓矗立於烏節大道，呈流線柱狀，盡享綠意盎然的宜人景觀。每個單位均設私家電梯大堂，確保住戶能夠專享獨一無二及尊貴的都市生活。

柏皓憑藉創新獨特的設計，已經奪得多個備受業界推崇的獎項，包括在二零二二年亞太房地產大獎，榮獲「新加坡最佳公寓」五星級殊榮；並在二零二二年PropertyGuru亞洲不動產獎中，獲冠以「最佳公寓建築設計項目(亞洲)」榮譽。

項目佔地四萬三千三百五十六平方呎，其銷售及建築工作正如期進行，預期將於二零二四年上半年竣工。項目於二零二一年五月起預售，在疫情下的銷售成績令人滿意，截至二零二二年十二月三十一日，已售出四十四個單位，包括三套頂層公寓。

#### 蘭心居

(集團權益：百分之一百)

蘭心居坐落於新加坡的尊貴地段，將發展成為總分層面積約十一萬平方呎的「豪華公寓」。項目鄰近區內其他首屈一指的優質洋房，將提供十四個單位，包括九個單層公寓、兩個複式公寓和三個頂層公寓。每個單位均備有專屬升降機及停車場，而物業通道兩旁綠樹成蔭，突顯低調奢華、獨具匠心的物業設計。建築工程預計於二零二三年內完成。截至二零二二年十二月三十一日，項目共售出九個單位。



上海蘇河灣綜合發展項目

## 業務回顧

### 計劃中項目

#### 澳門

##### 南灣海岸

集團待澳門特區政府通知土地批給安排後，將為所獲地塊制定最合適的發展策略。

### 物業投資

#### 香港

##### 昇悅商場

(集團權益：百分之六十四點五六)

此商場位於西九龍荔枝角港鐵站，其租賃團隊成功引入迎合新興潮流的租戶，讓商場持續為集團帶來穩定收入增長。截至二零二二年十二月三十一日，商場的出租率維持於百分之一百。

##### 西寶城

(集團權益：百分之五十一)

西寶城是香港島西區的著名購物商場，於二零二一年七月完成翻新工程後，其家庭客群主導的定位更為清晰。為吸納優質顧客，承租三樓全層的超級市場租戶已完成全面翻新。另外，商場獲一間大型娛樂消閒店舖進駐，迎合兒童及年輕客群，並引進了其他新租戶，以滿足家庭顧客的需要。截至二零二二年十二月三十一日，西寶城錄得百分之九十的出租率。

##### 昇御商場

(集團權益：百分之五十一)

昇御商場是連接昇御門的三層購物中心，定位為教育樞紐，並獲一間幼稚園進駐。年內，商場的租賃業務深受疫情衝擊，截至二零二二年十二月三十一日，昇御商場錄得百分之三十六的出租率。

##### 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，整體上亦持有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，以及八十五個泊車位。

疫情下，渡輪服務長期暫停而窒礙了跨境運輸，在集團的投資物業組合中，以信德中心的租賃情況最受衝擊。鑑於經營環境艱難，租賃團隊優化商戶組合，並與有關業務和潛在合作夥伴、租戶及顧客等不同持份者維持緊密溝通。與此同時，二樓及三樓正進行翻新工程，而四樓的翻新工程已於二零二二年完成。

另外，集團持有的四零二號商舖已改裝為展覽及活動場地。部門透過規劃多元的商戶組合，成功引入兩個新租戶，並將咖啡店遷移至信德中心二樓；而四樓的主要租戶仍為室內高爾夫球場。



## 澳門

### 濠尚購物商場 — 星皓廣場

(集團權益：百分之五十)

星皓廣場坐落於氹仔濠庭系列的住宅社區中，是澳門的一站式購物中心，致力滿足本地居民的日常需要。商場內的所有主要租戶已於二零二一年底開業，其出租率達百分之八十九，而人流亦隨之增加。然而，二零二二年爆發的新一波疫情窒礙了業務復蘇。隨著許多防疫限制措施陸續解除，集團預期此物業將可更充分發揮潛力，帶來可觀的經常性收入，從而提升集團作為高級商業物業資產管理人的地位。

### 壹號廣場

(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場由集團與香港置地控股有限公司共同發展，佔地約四十萬平方呎，是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，並獲多個暢銷品牌的新店或旗艦店進駐。然而，商場的人流及租戶銷售額均受疫情影響，截至二零二二年十二月三十一日，其出租率維持約百分之八十五。

## 信德堡

(集團權益：百分之一百)

此物業的面積達二萬八千平方呎，位處澳門的繁華旅遊區。物業主要由兩個大型商戶承租，截至二零二二年十二月三十一日，出租率維持百分之一百。由於疫情下的入境旅客數量大幅下降，租戶承受重大虧損，集團繼續向該些長期租戶寬減租金。

## 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，毗鄰機場高速公路，且鄰近北京市中心及大使館區。此中心提供的辦公室面積約二十四萬平方呎(二萬二千二百七十三平方米)，並設一間擁有一百三十八間客房的雅辰悅居酒店。截至二零二二年十二月三十一日，辦公室空間的平均出租率為百分之六十七。因應疫情影響，加上市面的辦公空間供應增加，部門已向房地產代理及租戶推出新優惠計劃，務求進一步提升其出租率。

## 廣州信德商務大廈

(集團權益：百分之六十)

廣州信德商務大廈由六層高的購物商場及三十二層辦公大樓組成，截至二零二二年十二月三十一日，其平均出租率高達百分之八十八。

## 物業服務

該部門於香港及澳門提供專業的物業及設施管理服務，其管理的物業總樓面面積逾一千六百萬平方呎。

信德澳門服務有限公司及白洋舍(澳門)有限公司的專業清潔及洗衣服務之業務表現亦受疫情影響，部門展望市場於二零二三年復蘇，將為設施管理的相關業務尋找新發展機會。



新加坡柏皓

新加坡蘭心居



## 運輸

集團發揮自身優勢，構建於大灣區的跨境多模式交通聯運平台，致力深化區內的接駁巴士運輸服務，達至與全球無縫接軌，連通國際。



通

Road to  
Connection

南  
徽  
北

## 業務回顧

### 運輸

二零二二年，新一波新冠肺炎疫情仍於香港、澳門及中國內地肆虐，嚴重窒礙跨境運輸服務。儘管運輸部門竭力開源節流，年內仍然錄得分擔虧損港幣二億四千一百萬元(二零二一年：港幣三億四百萬元)。幸而中國在年底逐漸放寬旅遊限制，其中來往澳門及香港國際機場海天客運碼頭的客船服務在年底率先恢復營運。為迎接即將復蘇的旅遊業，部門將積極籌劃業務，並致力擴展其大灣區跨境多模式交通聯運平台。



## 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。作為跨境交通服務業的佼佼者，雙方透過整合其跨境高速客船、跨境巴士和網絡資源優勢，於富裕且高速增長的大灣區共謀發展。

二零二二年底，香港、澳門及中國內地之間的免檢疫旅遊重啟，讓停擺近三年的跨境運輸服務得以恢復運作。年內，公司實施了一系列措施以減低營運成本和維持資金的流動性，包括重組基礎成本、減少閒置運力等。作為運輸部門的營運主力，噴射飛航於二零二零年及二零二一年分別減少開支達百分之五十四及百分之五十八，並在二零二二年進一步降低百分之三十八的營運成本。為開拓新收入來源，由部門全資擁有的附屬公司——噴射飛航船廠有限公司善用旗下兩間船廠，為本地渡輪營運商提供船隻維修及保養服務，並成為香港特區政府的認可承建商之一，為官方維修船隻。

為支持政府的抗疫工作，部門旗下的旅遊巴在二月至五月期間，提供了超過九百次運輸支援服務，以接載出席恢復免檢疫通關會議的香港特區政府與內地當局代表、國家衛生健康委員會新冠疫情應對處置工作領導小組，以及廣東省內地援港醫療隊。於二零二二年七月，部門亦為中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室、中國中央電視台及香港特區政府提供超過三百次旅遊巴接載服務，以支持香港特區成立二十五周年的慶祝活動。

年內，公司也積極推動業務多元化發展，部門旗下的合營公司——港珠澳大橋穿梭巴士（香港）有限公司及港澳機場客運服務有限公司，獲香港機場管理局批出合約，於二零二三年第三季提供跨境封閉式巴士接駁服務，接載旅客經港珠澳大橋中轉往返澳門／珠海及香港國際機場。新的合約將深化公司的多模式聯運接駁服務，令大灣區的城市與香港國際機場，以至全球各地能無縫接軌。二零零三年於海天客運碼頭成立的合營公司——香港國際機場碼頭服務有限公司則獲批第三份合約，承辦跨境封閉式巴士之旅客及行李運送相關服務。

在疫情期間，公司的跨境陸路運輸合營業務亦受到不同程度的影響。「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」及「澳門香港機場直達」暫停營運，而途經港珠澳大橋的「金巴」服務則維持有限度班次服務。在澳門，收購自香港中旅的「中旅巴士」則繼續提供當地穿梭巴士服務及企業租賃業務。

隨著香港、澳門及中國內地於二零二二年底逐步通關，往返澳門及香港國際機場海天客運碼頭的渡輪服務亦於二零二二年十二月三十日恢復，部門會保持一貫高水平的運載力，為恢復正常服務作充足準備。展望未來，部門將繼續評估業務發展，並與跨境陸路交通營運商深化其多模式交通聯運平台。



噴射飛航跨境車



## 酒店及消閒

集團旗下的多元業務一脈相連，為酒店及消閒業務奠定根基。透過發揮自身優勢，集團創立自家酒店管理品牌，糅合本土藝術與文化傳統的元素，為旅客塑造高端生活消閒體驗。





Road to  
Diversity

脈  
脈  
相  
通

## 業務回顧

### 酒店及消閒

二零二二年初，Omicron病毒株在全球多個地方擴散，新冠肺炎確診個案急升，旅遊及酒店業備受衝擊。內地多個主要城市經歷漫長封城，而香港及澳門亦受反覆的疫情影響，許多本地活動須取消，旅遊業再次陷入停擺。因此，酒店及消閒部門於二零二二年錄得虧損港幣一億五千六百萬元(二零二一年：港幣一億四千一百萬元)。



上海臨港雅辰酒店

## 由集團持有的酒店項目

### 香港天際萬豪酒店

(集團權益：百分之七十)

香港天際萬豪酒店擁有六百五十八間客房，毗鄰全港最大的會議展覽中心——亞洲國際博覽館(「亞博」)及香港國際機場。酒店多年來以其優越位置，專注服務會議展覽及航空企業市場的客戶群，備受業界認可。

二零二二年間，新冠疫情削弱了酒店的整體業績，其中以上半年的營運環境尤其嚴峻。酒店自二零二一年十二月起轉變成為機組人員專用的隔離酒店，加上政府在二零二二年五月起實施閉環式安排，此業務策略更顯重要。在支持政府防疫政策的同時，酒店業績於下半年得以逐步改善。二零二二年，酒店的平均入住率為百分之三十二，主要受惠於航空公司及國際物流企業的客戶。為迎接邊境全面重開，酒店正針對展覽業制定發展計劃，並與其他集團及商場展開合作。

二零二二年，酒店獲Travelmyth選為香港十大五星級酒店之一，並獲「世界旅遊獎」選為二零二二年的香港領先機場酒店。

### 澳門文華東方酒店

(集團權益：百分之五十一)

澳門文華東方酒店素以卓越款待及貼心服務見稱，於全球奢華旅遊業享譽盛名。

二零二二年初，由於新冠疫情在中國內地、香港及澳門爆發，部分地區更須實施封城措施，令入境澳門的旅客數目大幅下跌；而各項防疫措施亦限制了社交活動，本地、跨境及國際旅遊同受影響。因此，酒店的消閒、會議展覽及餐飲業務飽受衝擊，而水療業務則受惠於個人平均消費增加，收益輕微上升。隨著香港及中國內地的邊境重開，加上來往港澳的渡輪服務自二零二三年一月初復航，讓新一年的前景趨向樂觀。

酒店在《二零二二年福布斯旅遊指南》星級評選的酒店、餐廳及水療三個界別，獲冠以五星殊榮，更晉身《悅游》雜誌讀者之選的香港酒店前十名，成為該項評選中唯一入選的澳門酒店。同時，酒店獲「世界水療獎」選為二零二二年的澳門最佳水療酒店。

### 鷺環海天度假酒店

(集團權益：百分之三十四點九)

鷺環海天度假酒店由雅辰酒店集團管理，是澳門唯一坐落於黑沙海灘的度假酒店，為旅客提供尊貴、寫意的消閒體驗。二零二二年，此酒店繼續用作醫學觀察酒店，以支持澳門特區政府的疫情防控工作。

受惠於前往中國內地的台灣及香港旅客對優質隔離住宿的殷切需求，即使防疫隔離措施不時變動，酒店在年內仍錄得百分之七十五的平均入住率，並錄得自二零一九年以來的最高收入。在多項指標中，鷺環海天度假酒店比其他醫學觀察酒店優勝，其怡人景色及卓越服務吸引了眾多名人和高級行政人員入住，廣受旅客青睞。

### 北京東直門雅辰悅居酒店

(集團權益：百分之一百)

北京東直門雅辰悅居酒店擁有一百三十八間客房，致力揉合當代設計與歷史文化，為住客塑造「新舊交匯」的優質旅遊體驗。二零二二年間，北京實施了多項嚴謹的防疫措施和出行限制，加上首都的感染個案高企，酒店於二零二二年錄得百分之三十九的平均入住率。



上海虹橋雅辰悦居酒店

## 業務回顧

### 上海虹橋雅辰悅居酒店

(集團權益：百分之一百)

上海虹橋雅辰悅居酒店位於大型零售消閒中心上海萬象城綜合商業發展區，擁有一百八十八間客房，特設優雅獨特的社交、餐飲及活動空間，以促進旅客交流並感受地道文化，內外洋溢著大都會的繁華活力。

酒店鄰近上海國家會展中心，吸引到來自世界及中國不同地區的高級行政人員入住。儘管國際商務客大減，中國內地的會議展覽市場在本地需求的帶動下，特別是在年初傳統商貿展銷會旺季期間，取得相對穩定表現。然而，上海疫情持續爆發，參觀展覽的旅客人數自三月起急速下滑，其年內平均入住率為百分之三十三。

### 上海虹橋雅辰緹酒店

(集團權益：百分之一百)

此經濟型時尚酒店由集團全資擁有，位於上海萬象城綜合商業發展區，共提供三百零三間客房。酒店繼二零二一年成功重塑品牌後，於二零二二年重開，吸引了大量本地旅客。然而，內地政府於暑假期間收緊家庭群組出行的限制，令業績嚴重受挫。由於上海實施嚴格封鎖措施，酒店於三月中至六月初主要接待醫護人員入住。

### 雅辰酒店集團

雅辰酒店集團有限公司(「雅辰」)為集團的附屬酒店管理公司，總部位於香港，並在澳門、上海及新加坡設區域辦事處。多年來，雅辰創立了一系列原創酒店品牌，以迎合瞬息萬變的亞洲及千禧世代市場。公司致力糅合本土藝術、文化和傳統，為追求品味的旅客呈獻嶄新的奢華旅遊住宿體驗，更於二零二三年獲GoGoShanghai頒發「年度值得期待生活方式品牌大獎」。

雅辰致力以前瞻視野規劃未來發展，並計劃於二零二三年底前，在中國內地推出八間新酒店，包括：臨港雅辰酒店、臨港雅辰悅居酒店、蘇州雅辰悅居酒店、桃浦科技智慧城雅辰悅居酒店、桃浦科技智慧城服務式住宅、橫琴雅辰悅居酒店、上海前灘31雅辰酒店及重慶悅來雅辰悅居酒店。在新發展計劃之下，雅辰於上海的酒店物業將增至十間，在當地酒店業舉足輕重。此外，雅辰亦為北京、澳門及夏威夷的酒店物業提供管理服務，為旗下酒店在不同市場創造更佳的交叉銷售機會。

同時，雅辰正與總部設於新加坡的鵬瑞利集團有限公司合作，開發兩個酒店項目；其中位於天津的酒店設有九百八十二間客房，將交由雅辰的合營公司Nexus Hospitality Management Limited提供資產管理服務。

在市場推廣方面，雅辰積極透過社交媒體提升品牌知名度。隨著上海前灘31雅辰酒店及新加坡雅辰酒店將於二零二三年開幕，雅辰可望進一步提升其市場滲透率。展望未來，集團將繼續於大灣區及其他具潛力的地點物色新項目，配合成本控制及強化宣傳策略，為後疫情時代的旅遊業復蘇作充分準備。

### 由雅辰酒店集團管理的酒店項目

#### 臨港東縵國際公寓

此酒店式公寓由集團營運，擁有一百二十八間客房，位於中國(上海)自由貿易試驗區臨港新片區。該區是先進科技產業、新金融及貿易界的戰略性樞紐，並受惠於政府的一系列優惠政策。待疫情消退後，臨港將匯聚國際人才，可預期該區的住房需求會進一步上升。二零二二年，物業入住率為百分之四十六。



新加坡雅辰酒店

### 上海前灘雅辰悅居酒店及雅辰尚酒店

上海前灘雅辰悅居酒店及雅辰尚酒店由雅辰酒店集團管理，於二零二二年九月起營運，分別提供二百四十六間及二百一十間客房。兩間酒店位於齊集商務、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，距離浦東及虹橋國際機場亦只需四十分鐘車程。

### 計劃中及發展中酒店項目

#### 珠海橫琴雅辰悅居酒店

(集團權益：百分之一百)

珠海橫琴雅辰悅居酒店鄰近連接澳門和珠海的邊境口岸設施，與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第三季開幕。

#### 上海前灘31雅辰酒店

(集團權益：百分之五十)

上海前灘31雅辰酒店是「雅辰」品牌首個落戶中國內地的旗艦項目，將設有二百零二間客房，預計於二零二三年第四季開幕。此時尚生活酒店毗鄰上海最大型室內劇院——前灘31文化演藝中心，盡顯「雅辰酒店及度假村」致力追求地道文化與藝術的品牌哲學。

### 新加坡雅辰酒店

(集團權益：百分之一百)

作為集團酒店組合中最頂級的物業，新加坡雅辰酒店坐落於烏節路中心地段，將提供一百四十二間客房，是「雅辰酒店及度假村」品牌的旗艦酒店。酒店設有高級餐廳及酒吧、天台用餐區、室外泳池、健身室及其他康體設施；並在二零二二年PropertyGuru亞洲不動產獎中，奪得「最佳酒店室內設計項目(亞洲)」及「最佳酒店建築設計項目(新加坡)」殊榮。酒店預期將於二零二三年十月開幕。

### 旅遊設施管理

澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)為澳門首個非博彩會展旅遊娛樂設施，是當地著名的旅遊地標。二零二二年，經營環境比上一年更具挑戰。當地收緊跨境限制，強制關閉娛樂、運動及休閒場所超過一個月，而飲食場所亦只能提供外賣，導致澳門旅遊塔的觀光層、宴會和會議展覽收入按年大幅下滑，嚴重拖累業務表現。然而，隨著當地解除防疫措施，遊客及本地消費者數量可望於二零二三年顯著回升，澳門旅遊塔將會引入新產品、服務和活動，配合精簡營運架構等策略，迎接旅遊業復蘇。

### 會員會所

集團的附屬公司——雅辰會是位於信德中心的交流聯誼尊屬會所。會所環境別致典雅，集中西佳餚、室外游泳池、運動及康體設備，以及多功能活動設施於一身，深受各會員歡迎。其會員人數達四百六十四名。

由於市場可望於疫情後逐步復蘇，會所積極向各個特選行業及商貿團體推廣其尊尚服務，並透過會員推薦計劃，建立追求優質生活的客戶群。此外，會所將增設葡菜雅閣，為會員呈獻嶄新饗宴之樂。





## 投資

集團深耕區域發展，憑藉敏銳的洞察力及多元化的投資策略，充分把握發展機遇，為投資者創造持續價值。



時  
通

Road to  
*Intelligence* 泰  
運

## 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，截至二零二二年十二月三十一日，集團持有澳娛約百分之十五點八的實際股權。澳娛於一九六二年在澳門註冊成立，是澳門國際機場專營股份有限公司的第二大股東，而著名旅遊及會展地標——澳門旅遊塔亦由其建設及擁有。截至二零二二年底，澳娛持有澳門博彩控股有限公司約百分之五十四點八一的實際股權；而澳門博彩控股有限公司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主要經營博彩娛樂場所，是六間獲澳門特區政府於二零二二年批出經營娛樂場博彩牌照的營運商之一。年內，集團獲取澳娛派發股息港幣七千二百萬元（二零二一年：港幣五千二百萬元），按年增加約百分之三十七。





## 啟德郵輪碼頭

啟德郵輪碼頭由集團、環美航務與皇家加勒比郵輪集團合作營運及管理。二零二二年期間，新一波新冠疫情爆發，導致「公海遊」在一月初至五月停辦。縱使郵輪及後獲准復航，但防疫要求仍相當嚴格，難以吸引國際郵輪前來，對行業復蘇的作用有限。疫情期間，郵輪碼頭出租作社區隔離設施之用，成為其主要收入來源。

## 信活東西有限公司

信活東西有限公司擁有知名國際品牌玩具「反」斗城在澳門的特許經營權，以及意大利雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」的環球擁有權。

公司分別在澳門旅遊塔、議事亭前地及星皓廣場開設了三間玩具「反」斗城分店，其中位於星皓廣場的旗艦店面積達二萬二千平方呎，並附設「FunPark」娛樂中心，讓顧客可享受購物與娛樂的消閒體驗。二零二二年，Omicron病毒株爆發導致澳門實施旅遊限制及經濟下滑，玩具「反」斗城的人流因而減少，尤其拖累其在傳統旺季如暑假及聖誕節的業務表現。雖然品牌已採取節省成本措施，但整體表現仍較去年同期下跌百分之二十。

年內，Stecco Natura Gelaterie繼續在香港拓展業務，除了在大館及西寶城開設新的雪糕店外，亦不時增設季節限定店，令全年度銷售額攀升達百分之八十。另外，位於澳門星皓廣場的新分店預定於二零二三年首季開幕。隨著旅遊限制相繼鬆綁，這兩個品牌在來年可望取得更佳業績。



澳門星皓廣場Stecco Natura Gelaterie

## 發展近況及展望

二零二二年，全球仍然處於新冠疫情的陰霾下，Omicron病毒株更在集團業務重心的城市肆虐。鑑於中國內地實施封城及嚴格執行旅遊限制，同時香港和澳門亦加強防疫措施，令地產、運輸及酒店業面臨重大挑戰。同時，利率持續上升及通脹等因素也對市場情緒造成影響。幸而中國放寬「清零」政策，而港澳亦重開關口，集團相信旅遊業來年可漸見曙光。

縱使受到疫情影響，地產部門仍然保持韌力，穩定發展。在二零二三年，信德與上海陸家嘴(集團)有限公司共同發展的「前灘31」項目將會推出，並致力成為文化藝術與社區樞紐。位於北京的通州綜合發展項目在獲得政府的預售許可後，亦將於二零二三年預售其公寓單位。展望來年，隨著與防疫相關的限制逐步放寬，部門期望銷售成績及租賃業務可緩步重拾上升動力，市場情緒也得以改善。另外，中央政府於二零二二年十一月推出了一系列措施穩定內地樓市，可預期中國內地的房地產市場將逐漸向好。

在集團各業務當中，疫情對酒店部門的打擊尤其嚴重。兩年的旅遊限制，加上二零二二年Omicron病毒株於香港、澳門及中國內地迅速擴散，令酒店業務雪上加霜。疫情期間，內地多個主要城市經歷長達數月的封城，當中上海作為集團酒店業務的重心，有大量酒店預訂及展覽活動相繼取消。疫情不但限制了國內的跨省旅遊，嚴謹隔離措施亦使海外旅客卻步。因此，雅辰酒店集團(「雅辰」)竭力精簡營運及減少經常性開支，以收窄因旅遊限制導致的業務虧損。展望未來，內地於二零二二年十二月改變「清零」



上海前灘31雅辰酒店

政策，及後恢復免檢疫通關，部門期望旅遊業將可逐步復蘇。部門將繼續擴大於大灣區酒店業務的版圖，並積極為旗下品牌締造協同效益。為迎接更多旅客，雅辰將於二零二三年推出八間新酒店，截至年末，其位於上海的酒店物業更會增至共十間。

年內，海上口岸繼續關閉，直至二零二三年一月八日才重開，持續拖累運輸部門的業務。為應對疫情，部門除了減低營運成本，亦成功開拓收入來源，包括為香港特區政府及本地渡輪營運商提供船隻維修服務。於二零

二三年第三季，部門旗下的合營公司將增設跨境封閉式巴士服務，以及運載旅客與行李的相關服務。隨著香港、澳門及中國內地於二零二二年底逐步通關，部門一直積極提升運力，為全面恢復其服務作準備，而航運班次亦可望逐步回復至疫前水平。儘管在供應鏈及分銷渠道等方面仍存在短期挑戰，部門將致力加強其運輸服務的運力，迎接旅遊業復蘇。同時，部門將繼續評估業務發展，並與跨境陸路交通營運商深化其多模式交通聯運平台。

疫情無疑於二零二二年帶來了重大挑戰，但集團審慎理財、積極開源節流，並成功拓展新業務範疇，為旅遊和酒店業的復蘇作好準備。過去數年，疫下的營商環境瞬息萬變，集團以此堅實靈活的發展策略渡過難關。展望二零二三年，集團將抓緊中國旅遊業復蘇帶來的機遇，為持份者創造可持續的業務成果。



北京通州綜合發展項目



## 企業社會責任

集團堅持「誠信德行」的營商原則，對員工及社會均秉持誠實、公正、寬容的信念。集團積極參與社會公益事務，實踐企業具備的政治德行，推動和諧共融的社會。



# 政 通

Road to  
Tranquility

人  
和

## 企業社會責任



信德愛心義工隊

信德一直秉持「誠信德行」的核心原則，推動其企業社會責任。本集團在努力發展業務的同時，亦確保將社會責任融入其中。因此，我們積極地與其他機構合作，為有需要人士提供支援及幫助，從而為社會創造正面影響。

### 疫情後構建更好的社區

漫長的疫情給社會各階層在生理、心理和經濟方面帶來了即時及不同程度的延後影響，尤其加劇了弱勢群體與其他社群之間的差距。因此，信德致力於通過不同的義工服務、慈善活動和合作機會協助重建和恢復社會，並鼓勵建立更緊密聯繫，聆聽不同的聲音，及推動社會解囊共濟之心。



「愛心編織班」活動



職業探索日

「化fat為愛」戶外運動  
慈善挑戰比賽

實習計劃



「送暖」生日派對

## 從傾聽和理解中建立聯繫

我們尊重不同社群的聲音，並致力於聆聽他們的意見，理解他們所需，同時通過參與或籌辦的項目和活動幫助有需要的人士，為創造更美好社會作出貢獻。

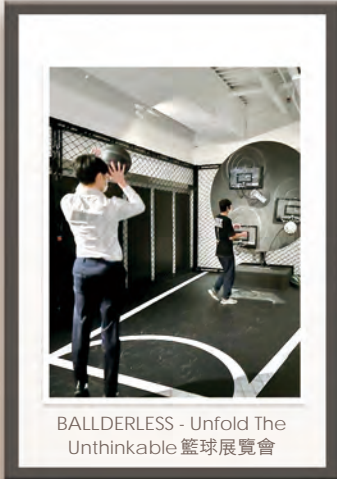
### 明日領袖

今日青年是明日的領袖。我們有責任盡我們所能教育、扶持和賦能我們的下一代，共同建設更美好的明天。因此，本集團積極為青少年提供實習及職業工作坊等機會，為他們裝備更多的技能。

今年，我們繼續與「學校起動」計劃合作，通過生涯規劃日在線工作坊，為240名中學生提供有關求職面試和生涯規劃技巧的建議和人生指導。在提升青年技能方面，澳門雅辰酒店和鷺環海天度假酒店亦繼續為學生提供實習計劃，讓他們真正體驗酒店業務的日常運作。此外，澳門雅辰酒店繼續支持共融就業，為來自中葡職業技術學校有特殊需要的學生提供度身訂造的實習體驗。

除了為學生在就業前提供不同的機會以提高技能和知識外，我們還致力於通過各種活動來支持青年人。今年，本集團與香港善導會合作舉辦了兩個項目。首先是我們的「愛心編織班」活動，由員工親手編織圍巾，再贈送給53位弱勢青少年，祝願他們有一個溫暖的冬天。隨後為63名弱勢兒童及其照顧者舉辦生日派對，希望讓他們感受到愛與關懷。此外，為促進澳門多元化、平等和包容性的發展，特別在年輕一代，澳門旅遊塔與Life Project、MR.J體育會和5個受惠機構舉辦了一個名為「化fat為愛」的戶外運動慈善挑戰比賽，鼓勵更多人參與運動，同時為有需要的人籌款。

## 企業社會責任



BALLDERLESS - Unfold The Unthinkable 籃球展覽會



香港各界婦女聯合協進會呈獻《看見家書》特備節目

### 溫情扶老

本集團尊重及欣賞長者，經常透過不同方式支持長者活動。我們舉辦和贊助各種活動，鼓勵長者與他人互動，改善他們的體魄和社交健康，同時讓他們感受到被尊重和關懷。

今年，我們繼續與東華三院胡其廉長者鄰舍中心合作。我們的20名義工分隊攜帶生活用品和食物到耀東邨探望50位長者。此外，本集團更為長者們舉辦本地遊，派出義工陪同44位長者參觀名勝古蹟，重新發掘香港之美，並鼓勵長者多參與戶外活動，以維持社交互動及身心健康。

我們的澳門辦事處為員工舉辦了類似「愛心編織班」的三堂課程，讓他們學習如何編織圍巾和帽子，並把這些製成品通過澳門明愛送予長者，讓他們在寒冬中保持溫暖。

### 以藝術與文化連繫

在這個前所未有的時代，藝術和文化促使我們比以往更加緊密地連在一起。作為龍頭企業，我們主動分享經驗，連接社區，培育健康人群。

為慶祝中華人民共和國成立73週年及香港特別行政區成立25週年，本集團全力支持香港各界婦女聯合協進會舉辦的活動——《看見家書》，並邀請了25位嘉賓寫信給家人或朋友，回顧香港和中國過去25年發展中，激勵人心的時刻和難忘的情感片段。該活動通過同名電視節目，將信件中的感人故事生動地呈現出來，並於無綫電視的多個平台播出。

今年，我們與香港基督教服務處合作，安排了一個導賞團給賽馬會Sports EXPLORE計劃中30位有志投身體育事業的弱勢青少年，參觀位於信德中心的BALLDERLESS — Unfold The Unthinkable 籃球展覽會。內容包括全球籃球產業的歷史、受球鞋啟發的藝術品及球鞋業和體育文化的發展。青年們還可以藉此機會了解籃球文化及其可玩和可觀看的體育特點。

此外，自2018年以來，澳門雅辰酒店每年均舉辦「Boa Vida」的標誌性社區活動，此名在葡萄牙語中意為「美好生活」。年內在Amagao畫廊舉辦了兩場藝術展覽，分別名為「藝術邂逅 葡語色彩」和「藝術邂逅 葡萄牙圖形」。當中著名葡萄牙藝術家的作品種類繁多，讓我們能夠慶祝和欣賞中葡藝術和創意交流，同時橋接中國與葡語世界。





「藝術邂逅 葡語色彩」和  
「藝術邂逅 葡萄牙圖形」藝術展覽



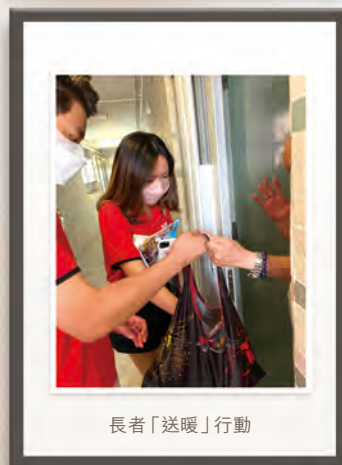
澳門辦事處「愛心編織班」活動



東華三院賣旗日 2022



耆樂聖誕逍遙遊



長者「送暖」行動



澳門旅遊塔瘋狂笨豬跳

## 與慈善團體合作

我們積極與慈善團體保持合作夥伴關係，以探索我們能夠回饋社會的渠道。除了在內部倡導慈善捐贈外，我們亦希望啟發社區民眾不論身份背景，均以慷慨、尊重相待。

多年來，本集團透過贊助、捐款，參與及義務工作，支持保良局及東華三院的慈善活動。在8月份，我們熱心的義工團隊及其家人充當了賣旗義工，向路人和我們的同事募捐。本集團更承諾會捐出與員工總捐款額相同的善款，以助籌得更多善款為這些慈善團體的社會福利和教育服務作出貢獻。

本集團與澳門自閉症協會及澳門兒童發展協會合作，在澳門旅遊塔合辦「瘋狂笨豬跳」慈善活動，30名參加者打扮成不同的造型進行極限跳躍。活動不僅為參加者提供了走出舒適區的機

會，而且還幫助提高對有特殊需要的兒童的認識，絕對是一次非常有意義的活動。所籌善款將捐予澳門兒童發展協會，重點幫助患有自閉症、多動症、學習困難等發育障礙的兒童。

## 建立韌性社區 — 以氣候適應為共同目標

### 評估氣候風險

自2020年進行了初步氣候風險評估以來，我們逐步研究和考慮氣候變化對我們運營的影響。此評估促使我們於今年制定了《氣候變化政策》，為我們的業務部門和後勤部門提供管理氣候風險的一般指引。這政策與我們的《可持續發展政策》、《可持續採購政策》和《供應商行為守則》相輔相成。

除了政策之外，我們今年還舉辦了認識氣候風險工作坊（「工作坊」），與會的業務部門和後勤部門代表就氣候事

宜交流。工作坊讓我們能夠識別運營中遇到的主要氣候風險，並探討減輕這些風險的潛在緩解措施。

本集團在監管氣候相關的工作和風險方面有明確的角色和職責。我們的執行委員會負責監督可持續發展督導委員會的活動，而可持續發展督導委員會在可持續發展工作小組及其工作組的支援下，以促進可持續發展政策在整個集團的實施。我們還致力於改善和管理我們的運營對環境影響，因此，我們繼續融入綠色建築元素，採用節能和節水技術，並探索系統升級選項。這些努力表明我們致力於轉型至可持續和低碳的運營模式，實現2021年制訂的2030年環境目標。

最後，自2014年以來，本集團一直在持續追蹤和計算其範圍1和範圍2的溫室氣體排放量，於年度可持續發展報告中高度透明地進行披露。這些計量不但協助我們訂立目標，並且成為我們與同行比較績效的基礎。

## 企業社會責任



在「TVB ESG 大獎」2022 榮獲  
中、小市值企業組別的  
ESG 最佳報告大獎



香港社會服務聯會頒發  
15年Plus「商界展關懷」標誌

### 2030年環境目標進程

我們在2021年正式公佈了四項2030年環境目標，這些目標與聯合國可持續發展目標保持一致，旨在減少與我們業務運營相關的碳排放、電力和水的消耗以及廢物的產生。在碳排放強度方面，由於實施了各種綠色倡議和活動，我們今年已成功減少了12%。今年，我們在降低耗電強度和耗水強度方面所作出的努力，如使用節能電器和推廣節水措施，已分別減少了24%和38%。此外，我們在減少廢棄物方

面的舉措，例如：盡量減少使用一次性塑料製品，以至廢棄物產生強度比基準年降低了6%。除了以上的舉措外，疫情亦成為了外部因素，導致碳排放、耗電和耗水量顯著減少。

### 推動實踐更可持續的世界

可持續發展是通往更美好未來的關鍵。通過採取各種措施和計劃，將至關重要的可持續發展納入我們的商業模式。除了維持現有舉措外，我們還進一步研究了能源、水資源和廢棄物方面的潛在遞減機會，以全面控制我們的碳足跡。

### 精明地運用能源和水源

本集團在2022年針對能源使用進行了廣泛的優化，包括供暖、通風和空調系統、照明和電子設備，以及更換樓宇管理系統。這些措施使我們能夠透過燃料轉換減少環境污染，透過提高效率 and 智能感應自動化來減低能源消耗。我們還優先使用可持續能源，例如安裝電動車充電站和太陽能板，以減輕能源負荷。



鷺環海天度假酒店



Hang Seng Corporate  
Sustainability Index  
Series Member 2022-2023

連續 12 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>

此外，我們實施了節約用水措施，以減少在廚房解凍過程中不必要的用水量。我們還在澳門雅辰酒店和鷺環海天度假酒店引入了中水回收系統，將回收水用於高爾夫球場灌溉、酒店園林綠化和洗手間沖水。

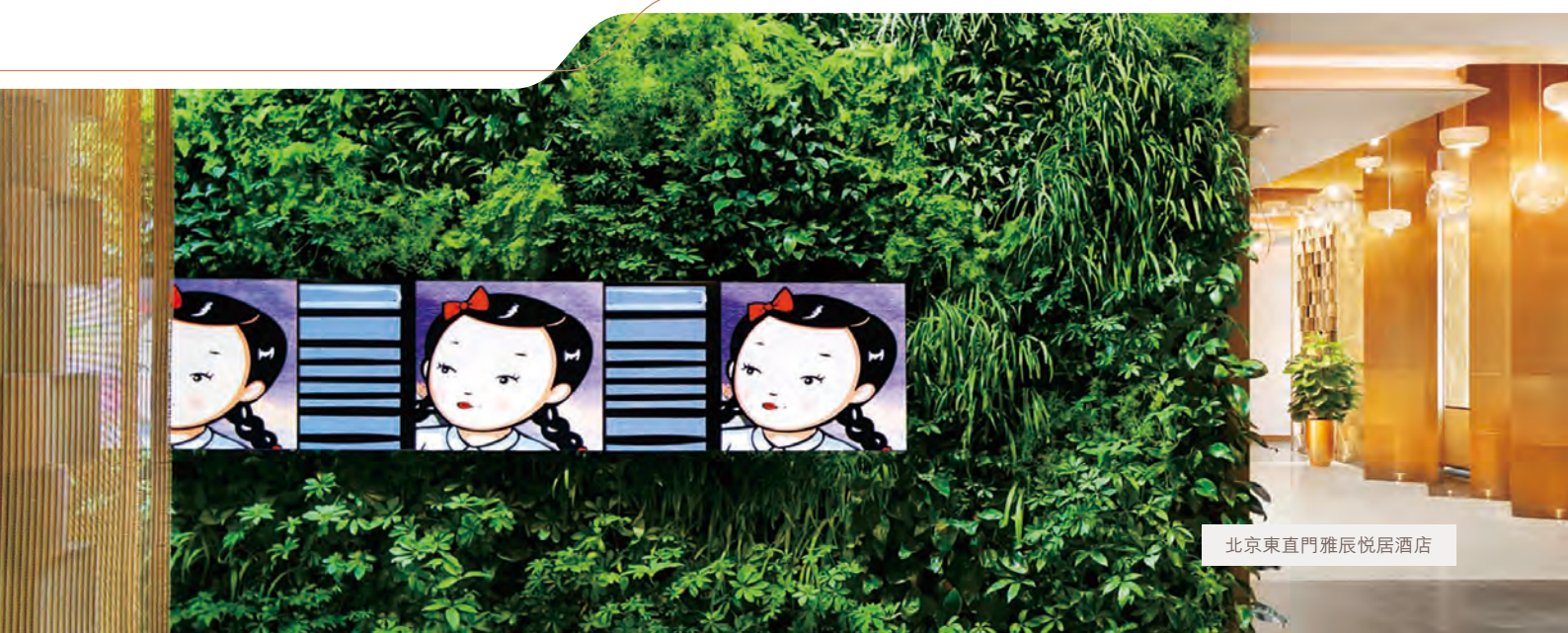
為了進一步提高我們的資源效率，我們已制訂了各種計劃來為未來數年作好準備。這包括優化空氣冷卻和通風系統，並以光二極管燈具替換傳統燈具。憑藉我們現有和即將推出的策略和技術，我們旨在為應對氣候變化和緩減其影響作出貢獻。

#### 負責任的減少損耗

雅辰酒店集團管理的酒店已逐步採取更多環保舉措，避免使用塑料和一次性用品，從而減少在我們運營中不可回收的廢棄物。在我們積極於源頭減少不可回收廢棄物的舉措中，我們優先選擇由可持續物料製成的產品作為替代品，例如可生物降解的包裝、容器和餐具、不織布枕袋以及由回收材料製成的聖誕樹。此外，我們不主動提供一次性酒店備品，並逐步安裝額外的濾水器，以進一步減少塑料瓶的使用。

有關本集團於本年度的企業社會責任活動及成就詳情，請參閱 2022 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>



## 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	二零二二年 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)	1,898 (附註二)	5,426	住宅	100%	已落成	—
	84 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)	40,132 (附註二)	23,843	住宅	71%	已落成	—
	534 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	二零二二年 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	二零二四年 分期完工
珠海橫琴新區 珠橫國土儲 2013-04 號地塊	508 (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%	裝修工程 進行中	二零二三年 分期完工
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	二零二四年 分期完工
上海蘇河灣綜合發展項目 北地塊(第 33-02 號地塊) 位處於上海靜安區 山西北路，天潼路 及福建北路交界	95 個 私家車停車位 (附註一)	14,845	停車場	50%	已落成	—
南地塊(第 44-01, 46-01 及 46-02 號地塊)位處於上海 靜安區山西北路，福建北路 及浙江北路交界	95,083	50,847	辦公室	50%	已落成	—
<b>新加坡</b>						
111 索美賽 索美賽路 111 號	46,621 (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	二零二三年
柏皓 湯姆林森路 18 號	13,187 (附註八)	4,281	住宅	100%	上蓋工程 進行中	二零二四年
蘭心居 那森路 14, 14A, 14B 及 14C 號	9,507 (附註八)	6,174	住宅	100%	裝修工程 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	二零二二年 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	二零二二年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
香港 香港 干諾道中200號 信德中心西座三十九頂樓	1,823	—	辦公室	100%	—	二零五五年 期滿， 可再續至 二一三零年
九龍興華街西83及95號	20,602	19,139	船塢	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
中國						
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						
上海虹橋雅辰緹酒店	100,495	—	商業／ 辦公室／ 酒店／ 酒店會所	100%	100,315	二零五四年
珠海橫琴新區 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
上海蘇河灣綜合發展項目 南地塊(第 44-01, 46-01 及 46-02 號地塊)位處於上海 靜安區山西北路, 福建北路 及浙江北路交界	52,026 (附註十)	—	商業	50%	26,845	二零五六年

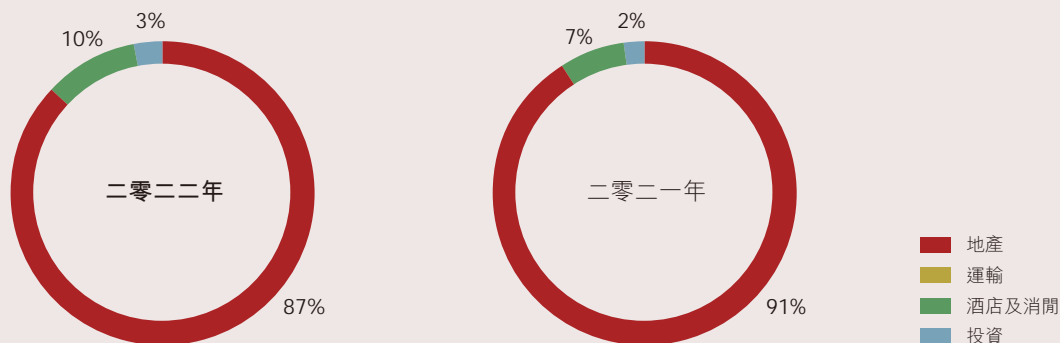
附註：

- (一) 於二零二二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) 於二零二二年十二月三十一日可供出售的餘下樓面面積或私家車停車位。
- (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) 於二零二二年十二月三十一日可供出租商業樓面面積。
- (十) 總樓面面積包括地庫面積, 並以實際測量報告的最終確認為準。

## 集團財務回顧

### 收益分析

按部門劃分之收益



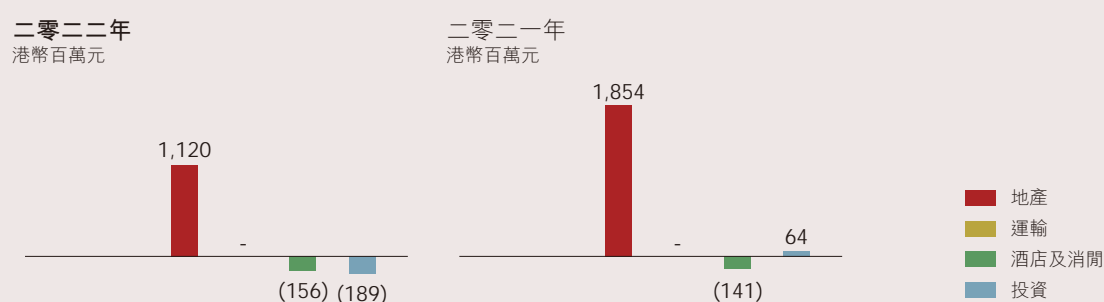
(港幣百萬元)	二零二二年	二零二一年	變動	變動率	說明
地產	3,047	4,380	(1,333)	-30%	該減少的主要原因是確認澳門及珠海橫琴住宅單位的物業銷售減少。
運輸	—	—	—	0%	信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)於二零二零年七月重組後成為本集團之聯營公司。
酒店及消閒	329	352	(23)	-7%	該減少的主要原因是新冠肺炎疫情重來，導致酒店業績下滑。
投資	115	98	17	+17%	該增加的主要原因是來自澳娛的股息收入增加。
總額	3,491	4,830	(1,339)	-28%	

按地區劃分之收益

(港幣百萬元)	二零二二年	二零二一年	變動	變動率	說明
香港	411	400	11	+3%	收益於本年度維持穩健。
澳門	1,035	2,240	(1,205)	-54%	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	193	1,340	(1,147)	-86%	該減少主要原因是橫琴項目確認的地產銷售減少。
新加坡	1,828	846	982	+116%	該增加主要由於確認 Les Maisons Nassim 及柏皓的物業銷售。
其他	24	4	20	+500%	
總額	3,491	4,830	(1,339)	-28%	

## 損益分析

### 按部門劃分之分部業績



(港幣百萬元)	二零二二年	二零二一年	變動	變動率	說明
地產	1,120	1,854	(734)	-40%	該減少的主要原因是確認澳門及珠海橫琴住宅單位的物業銷售減少。
運輸	—	—	—	0%	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	(156)	(141)	(15)	-11%	該減少的主要原因是新冠肺炎疫情重來，導致酒店業績下滑。
投資	(189)	64	(253)	-395%	該變動主要由於按公平價值計入損益之財務資產投資所產生的公平價值之變動。
未分配淨開支	(36)	(38)	2	+5%	未分配淨開支於本年度維持穩健。
投資物業公平價值之變動	(374)	178	(552)	-310%	投資物業公平價值虧損反映房地產市場中我們組合之表現。

## 集團財務回顧

(港幣百萬元)	二零二二年	二零二一年	變動	變動率	說明
經營溢利	365	1,917	(1,552)	-81%	
融資成本	(406)	(328)	(78)	-24%	該變動的主要原因是利率上升。
所佔合營投資業績	11	109	(98)	-90%	該減少的主要原因是分佔營運及物業、廠房及設備的減值撥備的虧損的綜合影響，惟部分已由轉撥存貨至投資物業之收益及合營投資應佔投資物業公平價值虧損減少所抵銷。
所佔聯營公司業績	(371)	(61)	(310)	-508%	該減少的主要原因是於二零二一年收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司16.93%股權之一次性議價收購收益。
除稅前(虧損)/溢利	(401)	1,637	(2,038)	-124%	
稅項	(75)	(456)	381	+84%	該減少主要來自澳門及珠海橫琴物業銷售所確認之應課稅溢利減少。
本年度(虧損)/溢利	(476)	1,181	(1,657)	-140%	
非控股權益應佔溢利	(82)	(219)	137	+63%	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(虧損)/溢利	(558)	962	(1,520)	-158%	

+/- 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

於二零二二年十二月三十一日，本集團總資產淨值減至港幣35,779百萬元，比去年減少港幣2,439百萬元。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985百萬元。投資業務之主要現金流入包括從聯營公司收取股息港幣377百萬元，及存款期超過三個月的銀行存款減少港幣475百萬元。投資業務之主要現金流出包括港幣805百萬元用以投資聯營公司，及港幣334百萬元用以添置物業、廠房及設備。融資業務所用淨現金港幣1,594百萬元主要為償還貸款、提用新銀行貸款、來自一家合營投資提供之貸款、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)	二零二二年	二零二一年	變動
經營業務	985	2,077	(1,092)
投資業務	(130)	248	(378)
融資業務	(1,594)	(780)	(814)
現金及現金等同之淨(減少)/增加	(739)	1,545	(2,284)

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣 6,538 百萬元，較二零二一年十二月三十一日減少港幣 1,281 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。於二零二二年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣 21,735 百萬元，其中港幣 5,696 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 16,039 百萬元。

基於年末淨借貸約港幣 9,434 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 28.3%（二零二一年：28.0%）。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
27%	18%	54%	1%	100%

#### 重大收購、出售及承擔

本集團於本年度內概無重大收購及出售。

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣 165 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。於二零二二年十二月三十一日，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 732 百萬元）。

#### 資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣 14,371 百萬元（二零二一年：港幣 15,159 百萬元）之若干資產，作為本金額約港幣 6,859 百萬元（二零二一年：港幣 7,763 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 664 百萬元（二零二一年：港幣 694 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。於二零二二年十二月三十一日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣175百萬元(二零二一年：港幣110百萬元)。

### 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」)欣然提呈截至二零二二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四十二項。

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三十三項。

## 本集團財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之事務狀況概列於第111頁至第202頁之財務報表。

## 股息

董事會(「董事會」)並無宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二一年：無)。

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二一年：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

本集團截至二零二二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102頁之審核及風險管理委員會報告。

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。

# 董事會報告

## 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。

於二零二一年，本集團制定了四個於二零三零年實現的環境目標，即是將碳強度、耗電強度、耗水強度及廢物強度降低10%。我們不斷致力透過提高能源效率、節約用水、廢物管理及減少碳排放來實現上述目標。

此外，為鞏固將與氣候有關的挑戰轉化為機遇的承諾，本集團於今年推出了氣候變化政策。我們也參考「氣候相關財務揭露工作小組」(「TCFD」)的建議，識別與氣候相關的風險並探索持份者所期望的緩解措施。TCFD為一個國際組織，制定了自願性的氣候相關財務資訊揭露框架。同時，環境、社會及管治風險亦於二零二二年納入本集團之風險管理及內部監控系統。

## 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203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

於截至二零二二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項。

### 可分派儲備

於二零二二年十二月三十一日，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5,184,642,000元(二零二一年：港幣6,423,849,000元)。

### 捐款

本集團於本年度內共捐款港幣21,281,000元(二零二一年：港幣28,622,000元)作慈善及公益用途。

### 債券

於截至二零二二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六十二，其中最大供應商佔本集團總採購額百分之二十二。

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，何超瓊女士及何厚鏘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

截至二零二二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三十四項。

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 1.9 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. 於二零二二年二月十一日，Shun Tak Residential Development Pte. Ltd. (「賣方」，為本公司的間接全資附屬公司)在向買方收取預訂費1,730,625新加坡元作為代價後，向何超瓊女士(「買方」)發出選擇權協議(「選擇權協議」)，據此，賣方按代價34,612,500新加坡元及根據買賣協議(倘買方在選擇期間內行使選擇權，買方與賣方將就買賣物業訂立買賣協議(「買賣協議」))的條款及條件，向買方授出購買位於新加坡那森路14A號蘭心居4樓C座的住宅單位(「物業」)之權利(「選擇權」)。於本年度內，買方與賣方已訂立買賣協議。

根據上市規則，買方為董事，屬本公司的關連人士。

選擇權協議及買賣協議之進一步詳情已於本公司日期為二零二二年二月十一日的公告中披露。

根據上市規則第14A章，上文第2分段所述交易構成本公司本年度之關連交易，須於本公司年報中披露。

3. 於二零一九年十二月二十七日，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」)。經續訂美高梅協議規管美高梅及／或其附屬公司(「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。

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，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二零二二年十二月三十一日到期。

於二零二二年十二月八日，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，由二零二三年一月一日起至二零二五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，包括但不限於提供乾洗及洗衣服務、提供物業清潔服務及酒店客房租賃。

除上文第1至3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。

## 董事會報告

### 權益之披露

#### (1) 董事之權益

於二零二二年十二月三十一日，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	174,343,937	373,620,627	(iii)	18.14%
	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%
何超薏女士	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) 於二零二二年十二月三十一日，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Megaproper 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薏女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超薏女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

**(b) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益**

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

附註：

(i) 於二零二二年十二月三十一日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共 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，於二零二二年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(2) 購股權**

本公司股東(「股東」)於二零一二年六月六日批准之購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)已於二零二二年六月五日屆滿。

於二零二二年六月二十九日舉行之本公司股東週年常會上，股東通過一項決議案，以採納一個新的購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)，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。二零二二年購股權計劃之詳情載於下文。

自採納以來，並無根據二零一二年購股權計劃及二零二二年購股權計劃授出任何購股權。

根據上市規則披露之二零二二年購股權計劃摘要如下：

- |                     |  |
|---------------------|--|
| (i) 二零二二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) 二零二二年購股權計劃之參與者 | 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。   |

## 董事會報告

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| (iii)  | 二零二二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，並無根據二零二二年購股權計劃授出任何購股權。根據二零二二年購股權計劃可予發行之股份總數為302,037,978股，佔本公司於本年報日期已發行股份總數約百分之十。本公司於本年報日期已發行3,020,379,785股股份。                                     |
| (iv)   | 二零二二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（對主要股東及獨立非執行董事而言）</li> </ul>                        |
| (v)    | 根據二零二二年購股權計劃可行使購股權之期限                  | 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)   | 根據二零二二年購股權計劃授予的股權歸屬期限                  | 二零二二年購股權計劃並無規定該最短歸屬期限，惟董事會可在考慮如獲確認或嘉獎的貢獻或益處的性質及時間、獲授予的原因、其對本公司的重要性及其他董事會認為適當的因素等後，行使其絕對酌情權以釐定股權是否有規定最短歸屬期限。  |
| (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)   | 二零二二年購股權計劃尚餘之有效期                       | 二零二二年購股權計劃將繼續有效，直至二零三二年六月二十八日止。  |



## (3) 主要股東及其他人士之權益

於二零二二年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之股份權益或淡倉登記冊所記錄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%
Megaprosper 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) 於二零二二年十二月三十一日，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、何超鳳女士及何超適女士持有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、何超適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，於二零二二年十二月三十一日，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份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

於截至二零二二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

截至二零二二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，二零二三年三月二十四日

# 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，於截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

## B. 董事會

### 企業文化

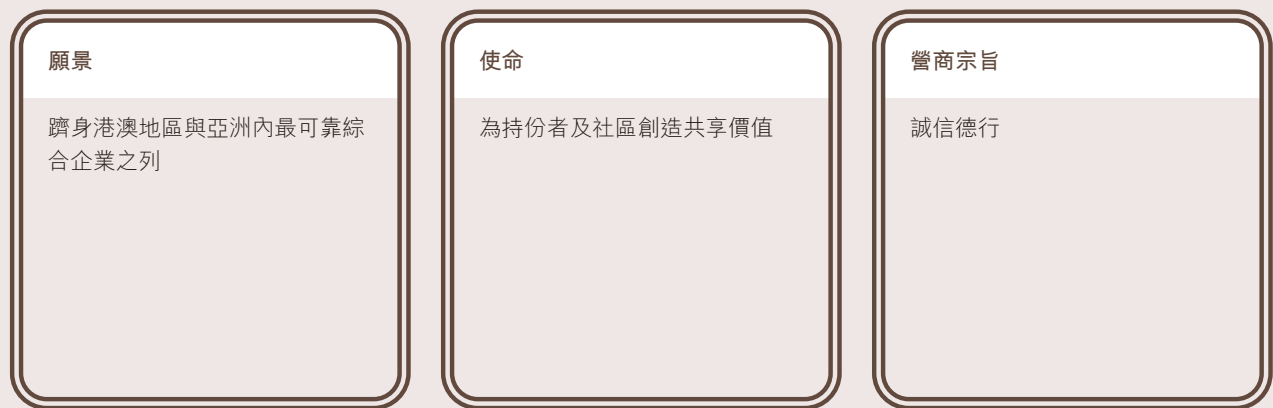
本集團之定位為粵港澳大灣區跨行業、跨區域企業集團，底蘊深厚，潛力無限。本集團憑藉其奉獻精神及遠見卓識，聯繫起家庭、企業及其他持份者，創建可持續發展的社區。

本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。自一九七二年公司成立以來，本公司不斷為其持份者及社區締造共同價值並建立良好關係，一直被公認為地產、酒店及消閒和旅遊業以及運輸行業的領軍企業。

## 企業管治報告

作為負責任的企業公民，本集團一直致力擔當推行及支持可持續發展的重要角色。在本集團內營造健康的企業文化，對本集團實現可持續發展的願景及使命至關重要。董事會在確定本集團的宗旨、價值觀、策略方針及風險取向，以及培養打造長期可持續發展業務文化方面發揮主導作用，使每位客戶、合作夥伴、投資者、供應商及員工都能從共同創造的價值中受益。

本集團所期望的文化在營運操作、工作場所政策以及與股東及其他持份者的關係中得以發展及一致反映。本集團對企業文化之評估及監督涵蓋之措施，包括但不限於員工參與、僱員挽留及培訓、財務匯報、舉報機制、風險管理、數據私隱及安全，以及法律及監管合規(包括遵守行為守則及本集團其他營運政策)、員工安全及福祉，以及審計和核證。



### 企業策略

本集團以「旅遊+」作為發展策略，致力利用其在地產、酒店及消閒、運輸、基礎設施及投資方面的多元化專業知識，為其涉足的地方創造文化及經濟價值，為國家的發展作貢獻。

董事會與高級管理人員共同為本集團釐定基調及塑造企業文化及策略方針。而該文化及策略建基於本集團於各層面以合法、合乎道德和負責任行事之核心價值觀。董事會亦打造保持高標準的企業管治，維持健全的企業管治常規的文化，以維護股東及其他持份者的利益。

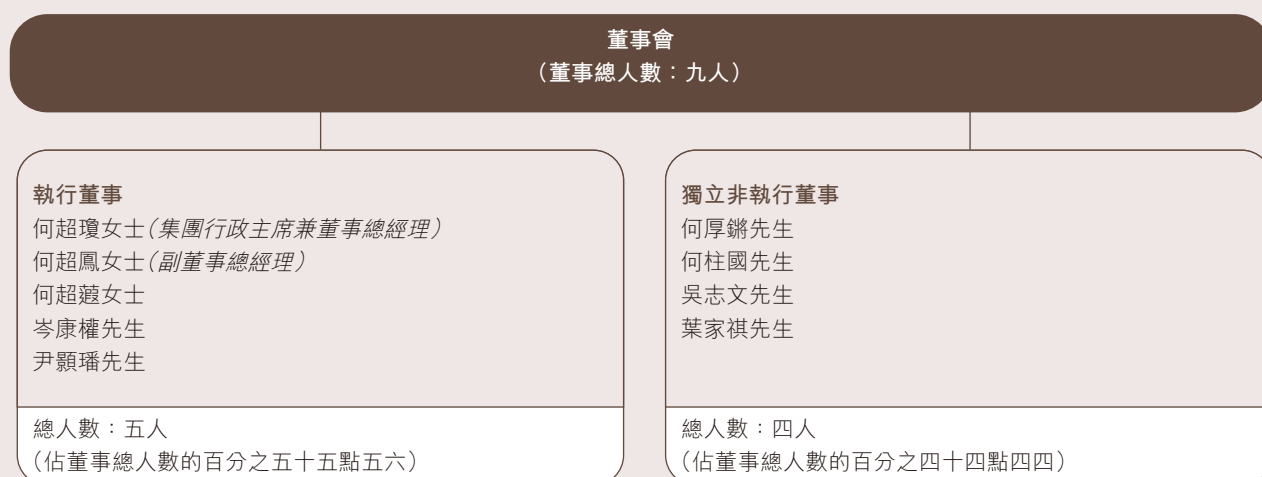
董事會致力使企業文化與其宗旨、價值觀及策略保持一致，相信本集團將成為值得信賴的首選合作夥伴。

### 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。提名委員會獲悉，何厚鏘先生(本公司獨立非執行董事)為澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)之獨立非執行董事，而(i)何超鳳女士(本公司執行董事兼副董事總經理)為該公司之主席兼執行董事；及(ii)岑康權先生(本公司執行董事)為該公司之執行董事。考慮到彼作為兩家公司之獨立非執行董事的角色，提名委員會並不認為此類相互擔任對方公司的董事職務關係會影響何厚鏘先生履行其作為獨立非執行董事的職責。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。

董事會負責培養及監督企業文化，確定宗旨、價值觀及策略方針，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風險取向及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，確保與所期望的文化一致。

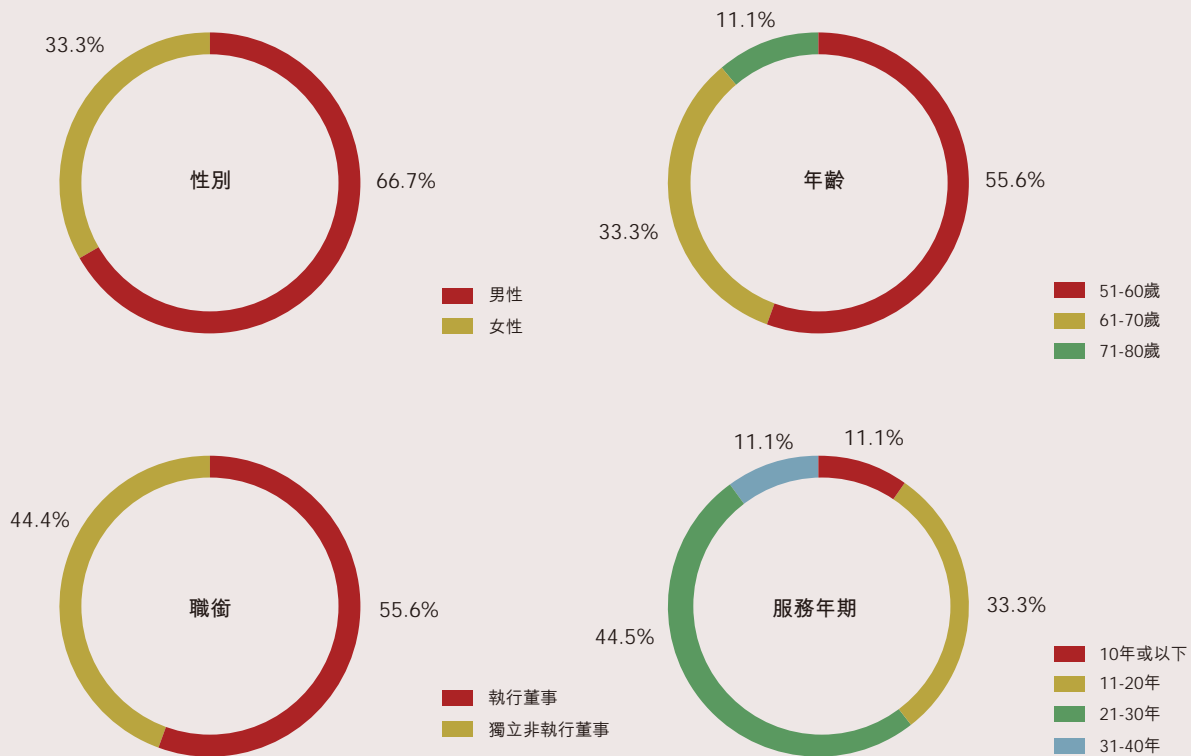
## 企業管治報告

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

### 董事會成員多元化

董事會於二零一三年採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），以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。

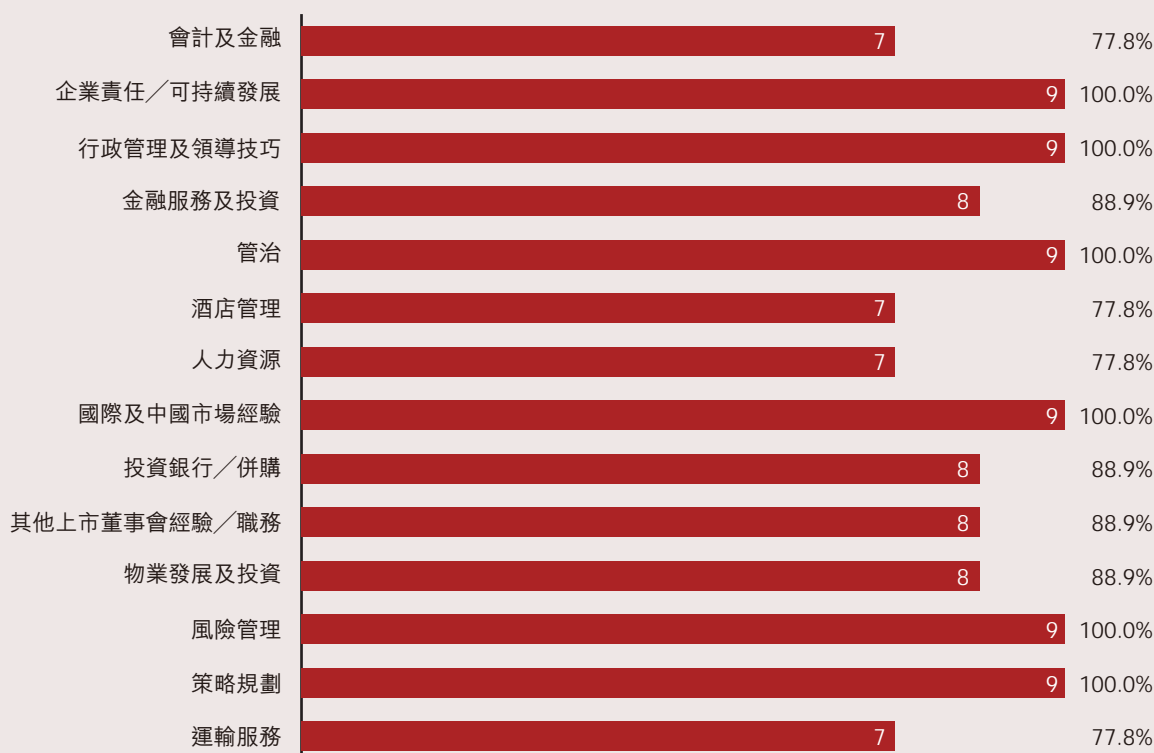
截至二零二二年十二月三十一日，本集團按性別劃分的員工總數(包括高級管理人員)如下：

	僱員人數	百分比
男性	688	46%
女性	813	54%

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。

## 企業管治報告

### 董事會常規

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

為作出知情的決定，董事於會議舉行前不少於三天獲提供說明及分析議題之資料。公司秘書通知董事有關企業管治方面之事宜及監管方面之變化，以確保董事會程序依循企業管治守則及相關法律規定。董事會在履行其職責方面已獲提供充足資源，及如有需要時，個別董事可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二零二二年的主要活動。



<p><b>財務及營運表現</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 已考慮財務表現及財政狀況</li> <li>• 已檢討及批准二零二一年年度業績與年報以及二零二二年中期業績與中期業績報告</li> <li>• 已檢討及批准資金活動</li> <li>• 已檢討及討論財務預算</li> <li>• 已考慮建議派發或宣派股息</li> <li>• 已考慮及批准向信德中旅船務投資有限公司提供財務資助</li> </ul>	<p><b>策略及風險</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 已討論本集團狀況及本集團將面臨的挑戰</li> <li>• 已討論商業計劃，以及針對本集團發展的長期定向策略</li> <li>• 評核及釐定本集團達到策略目標時願意承受風險之性質及程度</li> </ul>
<p><b>管治及可持續發展</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 已檢討本公司的企業管治常規</li> <li>• 已考慮及批准本公司提名政策及舉報政策的更新</li> <li>• 已檢討及／或批准持續關連交易</li> <li>• 已檢討及批准二零二一年度可持續發展報告</li> <li>• 已檢討及評估董事袍金</li> <li>• 已考慮及建議重選董事及重聘外聘核數師，以在二零二二年股東週年常會上獲得股東批准</li> <li>• 已考慮及批准更改提名委員會主席</li> </ul>	<p><b>其他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 已考慮業務發展機會及批准(倘合適)相關項目</li> <li>• 已考慮及批准(倘合適)特定項目</li> <li>• 已考慮及批准一項有關可能向一名關連人士出售新加坡蘭心居的住宅單位的關連交易</li> <li>• 已考慮及建議採納新購股權計劃，以在二零二二年股東週年常會上獲得股東批准</li> <li>• 已檢討風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控制度之適當性及成效</li> </ul>

**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最近匯報。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，內容涵蓋聯交所的企業管治守則檢討、持續披露責任及短暫停牌、公司行動涉及的交易安排、發行人及董事妥善保存記錄的重要性，以及有關上市發行人股份計劃的上市規則條文修訂建議的諮詢總結等。本公司亦舉辦了資料私隱規例培訓課程，向董事提供有關中國及新加坡個人資料保護規例的文章。

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>	
何超瀾女士	A, B, C
岑康權先生	A, B, C
尹顯璠先生	A, B

A: 閱覽及/或參加由本公司或其他企業提供/組織的資料及/或簡介/培訓課程

B: 修讀聯交所為上市公司董事而設的網上課程

C: 參加研討會及/或培訓會議及/或論壇

### 董事會及董事委員會會議

董事會每年最少須舉行四次定期董事會會議，約每季度一次，並因應需要舉行額外之董事會會議。於截至二零二二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二零二二年股東週年常會之出席率如下：

董事姓名	董事會	審核及風險 管理委員會 (附註)	薪酬委員會	提名委員會	二零二二年
					股東週年常會 (附註)
(出席／有權出席之會議次數)					
<b>集團行政主席兼董事總經理</b>					
何超瓊女士	5/5	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	3/5	不適用	1/1	0/1	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
尹穎璠先生	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二零二二年三月及八月舉行之兩次審核及風險管理委員會會議，並出席二零二二年股東週年常會。

## 企業管治報告

### C. 董事委員會

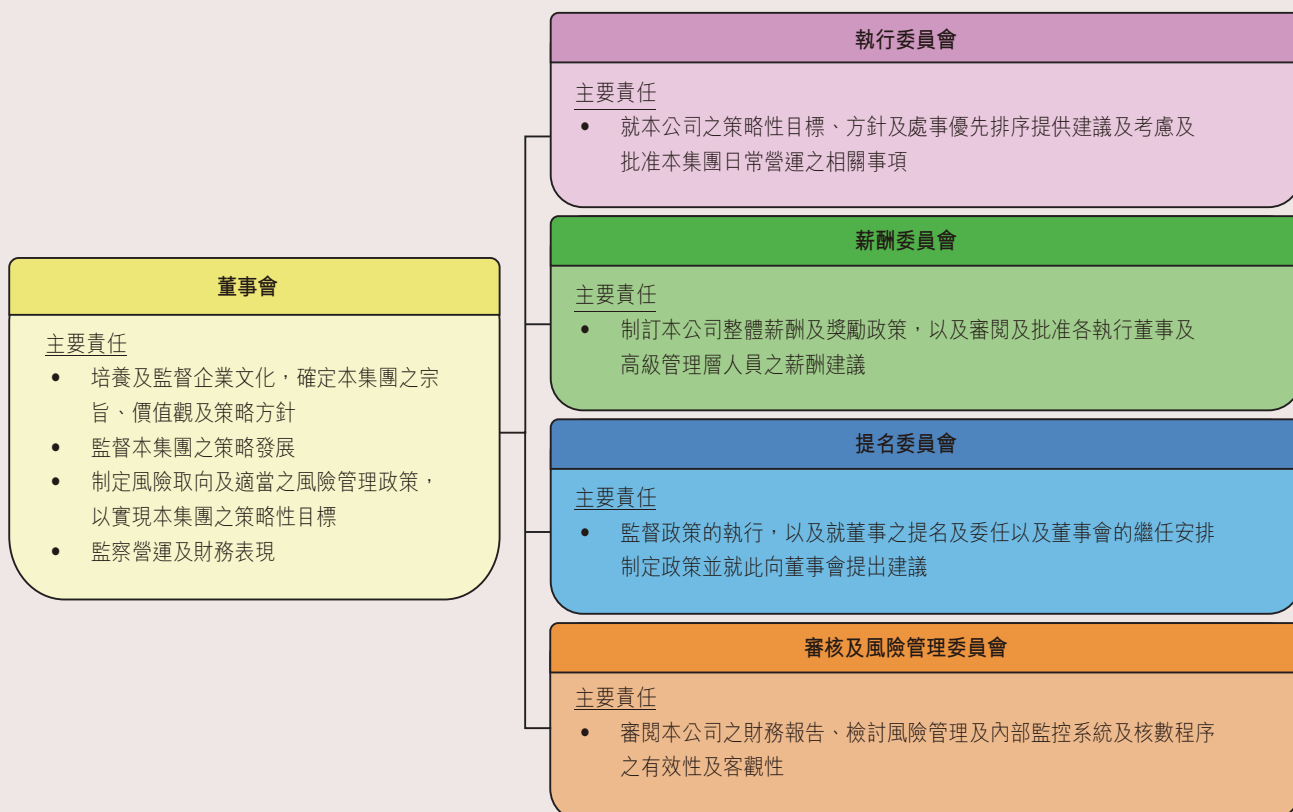
董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、薪酬委員會、提名委員會及審核及風險管理委員會，以協助履行其職責。

董事委員會現時組成如下：



附註：於二零二二年六月二十九日，何柱國先生不再擔任提名委員會主席(但繼續留任為成員)，而何超瓊女士則獲委任為提名委員會主席。

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) 檢討遵守企業管治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，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（包括環境、社會及管治風險）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、社會及管治方針，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 102 頁的獨立報告中。

### 核數師酬金

於截至二零二二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 11.9 百萬元及港幣 3.3 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 0.7 百萬元及港幣 0.2 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。董事於編製截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表時，已選定並貫徹應用適當之會計政策。董事同時作出審慎和合理之判斷及估計，在持續經營之基礎下編製財務報表。本公司按照上市規則規定於相關期間結束後適時公佈其中期及全年業績。

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

## D. 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（包括環境、社會及管治風險）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（包括環境、社會及管治風險）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 102 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。

## E. 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 : 香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓  
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一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖  
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

### F. 股東詳情

#### 本公司之持股量

按本公司於二零二二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	958	59.28%	407,603	0.01%
2,001至10,000	278	17.20%	1,479,151	0.05%
10,001至100,000	322	19.93%	9,746,586	0.32%
100,001至500,000	38	2.35%	7,418,501	0.25%
500,001或以上	20	1.24%	3,001,327,944	99.37%
總計	1,616 (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零三乃透過香港中央結算及交收系統(「中央結算系統」)持有。
2. 由於眾多股份乃透過中介人士(包括中央結算系統)持有，故實際股東數目高於這數字。

#### 上一次股東大會詳情

上一次股東大會為本公司之二零二二年股東週年常會，於二零二二年六月二十九日(星期三)下午二時三十分假座香港干諾道中二百號信德中心四樓四零一A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二零二二年股東週年常會通告，已於二零二二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二零二二年股東週年常會上進行點票之監票人。於二零二二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。

於二零二二年股東週年常會上，所有決議案均獲正式通過，包括(i)接納本公司截至二零二一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)重選何柱國先生、葉家祺先生、何超鳳女士及岑康權先生為本公司董事；(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；(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；及(viii)批准及採納二零二二年購股權計劃。

投票結果已按照上市規則於二零二二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

於二零二三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。

## G. 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。

## H. 其他

### 組織章程文件

截至二零二二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，二零二三年三月二十四日

# 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

於截至二零二二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，及批准併入二零二一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，二零二三年三月二十四日

# 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)。何超瓊女士於二零二二年六月二十九日獲委任為提名委員會主席。

## 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

截至二零二二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 (i) 更改提名委員會主席；(ii) 更新提名政策；及 (iii) 就需要輪值告退的董事，向二零二二年股東週年常會提呈有關董事之重選，並批准併入二零二一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。

## 何超瓊

提名委員會主席

香港，二零二三年三月二十四日

# 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(包括環境、社會及管治風險)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

於截至二零二二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和建議續聘本公司外聘核數師；(vi)檢討負責會計、財務報告、財政、財務分析、環境、社會及管治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；及(vii)檢閱舉報政策(「舉報政策」)，並就舉報政策之更新向董事會提出建議；以及批准併入二零二一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；審閱及批准截至二零二二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)審閱本公司截至二零二二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考慮截至二零二二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。

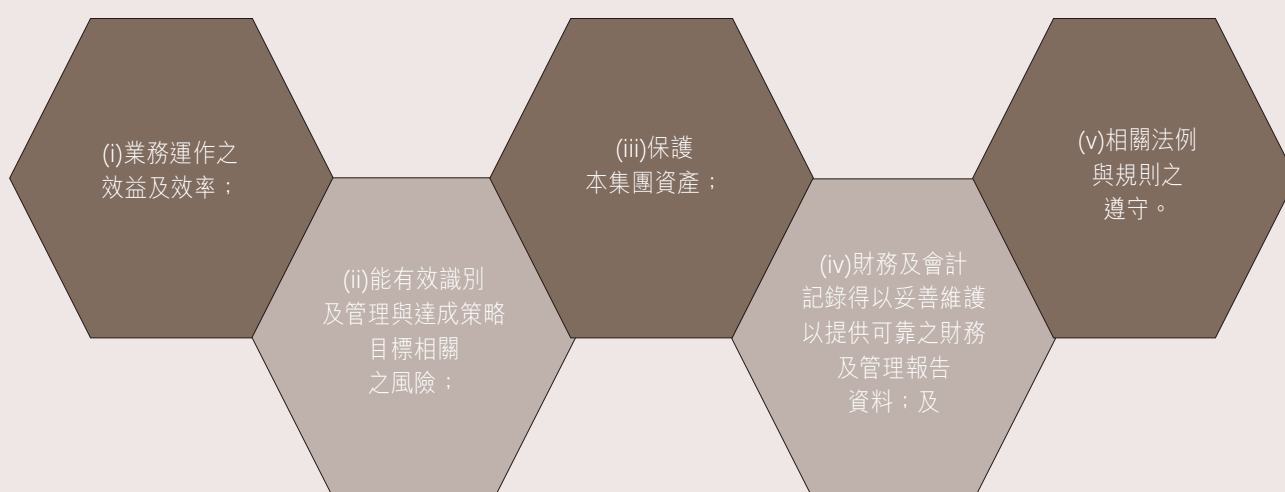
本集團之舉報政策自二零一一年十二月起實施及於二零一七年八月及二零二二年三月獲更新後，賦予僱員及其他與本集團有往來者(如客戶及供應商)就涉嫌過失、瀆職或不當行為作出舉報的渠道及指引，而毋須畏懼報復或被迫害。審核及風險管理委員會獲授權全面負責監控及檢討舉報政策之有效性。

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。

## 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(包括環境、社會及管治風險)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(包括環境、社會及管治風險)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(包括環境、社會及管治風險)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。

## 審核及風險管理委員會報告

### 風險管理及內部監控系統的主要特點

董事會已建立制度，以維持適當及有效之風險管理（包括環境、社會及管治風險）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以作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（包括環境、社會及管治風險）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（包括環境、社會及管治風險）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（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統進行年度審閱並向董事會確認其充分且正有效運作。

### 本集團內部審計部進行的內部審核檢討

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

本集團內部審計部檢討風險管理(包括環境、社會及管治風險)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) 以抽樣方式測試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、環境、社會及管治以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承諾之改善計劃。

本集團內部審計部每季度向審核及風險管理(包括環境、社會及管治風險)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採取之改善措施之實施進度。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，並匯報審計工作之進展。

## 審核及風險管理委員會報告

### 識別、評估及管理風險所用的程序(包括環境、社會及管治風險)

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(包括環境、社會及管治風險)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、科技、環境、社會及管治、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等等。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匯報兩次。

### 風險管理程序





## 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，請參閱本集團於二零二三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」)的爆發已感染全球超過6.5億多人，嚴重拖累世界經濟。社交距離規定、旅行限制、檢疫及衛生措施對本集團的收益造成破壞性影響。隨著新冠肺炎疫症從大流行階段演變至與病毒共存階段，旅行限制亦逐漸放鬆。二零二三年一月起，香港和澳門之間的渡輪服務已經恢復，預計會有更多政策支持復甦。儘管新病毒變種仍有可能捲土重來，但預計二零二三年本集團的運輸、旅遊相關業務、酒店及消閒、會展及物業租賃業務將會迎來反彈。</p>
---	---------------------	---	---

## 審核及風險管理委員會報告

2	<p>宏觀經濟環境</p>	<p><b>潛在風險</b></p> <p>本土、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，例如通貨膨脹不斷加劇、高失業率、股票或物業價格下跌、可支配收入減少、匯率波動等均可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>儘管全球經濟已開始從疫情的深淵中復甦，但反彈似乎既不均衡亦不穩定。地緣政治不穩定、利率上升、食品和能源短缺以及經濟衰退威脅迫在眉睫，其帶來的不確定性抑制了投資和消費者信心。</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，並可能會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>
---	---------------	--	---

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、獲取牌照許可須遵守安全、衛生、環境、最低工資的相關規定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》或歐盟頒布的《一般資料保護規例》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、開始或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。政府在新冠肺炎疫情期間採取的政策，例如旅行限制、社交距離規定及實施檢疫措施，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>在確保數據受保護的同時，為了遵守有關收集、存儲、保護、處理和使用敏感數據的適用法律和法規要求，需要大量資源，並因此增加業務成本。</p>
---	--------------	--	--

## 審核及風險管理委員會報告

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	對科技及自動化系統的依賴	<p><b>潛在風險</b></p> <p>網絡攻擊、過時科技及不足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>倘無法利用數據分析來獲取市場情報或提高生產率及效率，都可能導致失去競爭優勢。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>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、收付款及會計等。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> <p>我們現有的信息技術基礎設施可能無法滿足預期的性能。先進科技創新的速度可能導致本集團跟不上而削弱了競爭能力或適當管理風險的能力。</p>

6	交易對手方、法律及合規、僱員行為不當、疏忽及詐騙等風險	<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	可用勞動力、資源及材料	<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>若未能將環境、社會及管治融入供應鏈策略，可能導致未能達致本集團的排放目標或違反本集團多元化、公平及包容，以及工人安全的文化。</p>	<p><b>可能導致的影響</b></p> <p>任何流行病、惡劣天氣或自然災害都可能對從原材料到成品之供應鏈產生影響。供應商和服務提供商可能面臨業務連續性問題。由於惡劣天氣或災害而被迫關閉工廠、進口和物流服務，可能會導致供應短缺和貨物交付時間延誤。</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。聘用的供應商如忽略可持續發展的理念可能會損害本集團的聲譽。</p>

## 審核及風險管理委員會報告

8	策略、決策及整合風險	<p><b>潛在風險</b></p> <p>本集團策略決策或營業企劃的業績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>如果不能靈活地應對變化，可能會導致策略失敗。</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流失或過度擴張等等。</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>無法獲得足夠的資本／流動資金可能會制約本集團的增長機會。</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二億七千四百萬元及新加坡幣十億一千萬元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約百分之五十九之銀行存款、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>

## 10 氣候變化風險

**潛在風險**

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。

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是否能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。

**可能導致的影響**

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。

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，以提高能源效率及減少碳排放，這將增加本集團的投資及建設成本。

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。

## 審核及風險管理委員會報告

---

### 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、業務持續發展及資訊科技等等的工作小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。

---

### 何厚鏘

審核及風險管理委員會主席

香港，二零二三年三月二十四日



# 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

## 意見

我們已審計的內容

信德集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第 111 頁至 202 頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二二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。

## 我們的意見

我們認為，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二零二二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。

## 意見的基礎

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。

# 獨立核數師報告

## 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。

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

## 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、第十九項及第三十九(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。於二零二二年十二月三十一日，於澳娛的投資的公平價值為港幣1,871百萬元。

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。於二零二二年十二月三十一日，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10,181百萬元。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、資本化率、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、資本化率、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。

於二零二二年十二月三十一日，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9,201百萬元及港幣2,839百萬元，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。
- 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。

於二零二二年十二月三十一日，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3,414百萬元及港幣688百萬元。

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，於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合收益表並無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(包括資本化率、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，估計未來表現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，並對比管理層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，二零二三年三月二十四日



# 綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年	二零二一年
		港幣千元	港幣千元
收益	四	3,490,725	4,829,794
其他收入	四	176,243	147,461
		<b>3,666,968</b>	4,977,255
其他淨(虧損)/收益	五	(242,391)	254,411
出售存貨及提供服務成本		(1,583,732)	(2,178,174)
員工開支		(532,547)	(554,348)
折舊及攤銷		(158,099)	(168,652)
其他成本		(410,768)	(590,806)
投資物業公平價值之變動		(374,414)	177,833
經營溢利	六	365,017	1,917,519
融資成本	八	(405,698)	(328,237)
所佔合營投資業績		11,033	108,915
所佔聯營公司業績		(371,474)	(61,451)
除稅前(虧損)/溢利		(401,122)	1,636,746
稅項	九(a)	(75,258)	(455,919)
本年度(虧損)/溢利		(476,380)	1,180,827
應佔：			
本公司擁有人		(558,222)	962,431
非控股權益		81,842	218,396
本年度(虧損)/溢利		(476,380)	1,180,827
每股(虧損)/盈利(港仙)	十一		
- 基本		(18.5)	31.9
- 攤薄後		(18.5)	31.9

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
本年度(虧損)/溢利	(476,380)	1,180,827
其他全面虧損		
可重新分類至損益的項目：		
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	(905)	239
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(23,189)	(58,577)
貨幣換算差額	(468,255)	96,404
所佔合營投資貨幣換算差額	(511,132)	250,415
所佔聯營公司貨幣換算差額	(228,899)	66,391
所佔聯營公司其他全面收益/(虧損)	193	(24)
不會重新分類至損益之項目：		
按公平價值計入其他全面收益之股權工具：		
公平價值之變動	(203,412)	(1,027,761)
本年度其他全面虧損(已扣除稅項)	(1,435,599)	(672,913)
本年度全面(虧損)/收益總額	(1,911,979)	507,914
應佔：		
本公司擁有人	(1,972,477)	282,543
非控股權益	60,498	225,371
本年度全面(虧損)/收益總額	(1,911,979)	507,914

# 綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	十二	3,581,707	3,306,674
使用權資產	十三	746,310	836,211
投資物業	十四	10,180,737	10,918,849
合營投資	十六	11,980,319	12,480,418
聯營公司	十七	5,650,658	6,627,519
無形資產	十八	2,610	2,832
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九(a)	2,221,619	2,440,904
按公平價值計入損益之財務資產	十九(b)	302,613	544,985
遞延稅項資產	九(c)	96,013	100,504
其他非流動資產	二十	387,483	434,886
		<b>35,150,069</b>	<b>37,693,782</b>
<b>流動資產</b>			
用作發展或發展中物業	二十一	2,838,621	3,697,292
存貨	二十二	9,201,380	9,511,267
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	十九(a)	14,549	—
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	二十三	973,528	833,342
合約資產	二十六	305,117	—
可收回稅項		656	1,003
現金及銀行結餘	二十四	6,538,029	7,818,628
		<b>19,871,880</b>	<b>21,861,532</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	二十五	1,892,158	1,883,575
合約負債	二十六	149,508	283,681
租賃負債		31,044	34,763
銀行借貸	二十七	4,266,508	1,544,374
僱員福利準備	二十八	7,084	7,752
應付稅項		176,439	357,616
非控股權益貸款	二十九	60,361	60,361
		<b>6,583,102</b>	<b>4,172,122</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,288,778</b>	<b>17,689,410</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>48,438,847</b>	<b>55,383,192</b>

## 綜合資產負債表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
合約負債	二十六	39,414	39,219
租賃負債		27,988	30,244
銀行借貸	二十七	11,705,945	16,184,082
遞延稅項負債	九(c)	886,665	911,833
		<b>12,660,012</b>	<b>17,165,378</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>35,778,835</b>	<b>38,217,814</b>
<b>權益</b>			
股本	三十	9,858,250	9,858,250
其他儲備	三十二	23,534,061	25,506,538
本公司擁有人應佔權益		<b>33,392,311</b>	<b>35,364,788</b>
非控股權益		2,386,524	2,853,026
<b>權益總值</b>		<b>35,778,835</b>	<b>38,217,814</b>

何超瓊  
董事

何超鳳  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益										權益總值		
	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
於二零二二年一月一日	港幣千元 9,858,250	港幣千元 10,869	港幣千元 63,292	港幣千元 (151,413)	港幣千元 1,137,954	港幣千元 4,265	港幣千元 250,095	港幣千元 772,335	港幣千元 23,419,141	港幣千元 —	港幣千元 35,364,788	港幣千元 2,853,026	港幣千元 38,217,814
本年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(558,222)	—	(558,222)	81,842	(476,380)
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	—	—	—	—	(905)	—	—	—	—	—	(905)	—	(905)
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	(23,189)	—	—	—	(23,189)	—	(23,189)
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	(446,911)	—	—	(446,911)	(21,344)	(468,255)
所佔聯營公司貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	(511,132)	—	—	(511,132)	—	(511,132)
所佔聯營公司其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	(228,899)	—	—	(228,899)	—	(228,899)
不會重新分類至權益之項目： 按公平價值計入其他全面收益之債務工具： 公平價值之變動	—	362	—	—	—	—	(169)	—	—	—	193	—	193
本年度其他全面收益/(虧損)(已扣除稅項)	—	—	—	—	(203,412)	—	—	—	—	—	(203,412)	—	(203,412)
本年度全面收益/(虧損)總額	—	362	—	—	(204,317)	—	(23,358)	(1,186,942)	—	—	(1,414,255)	(21,344)	(1,435,599)
派付非控股權益股息	—	—	—	—	(204,317)	—	(23,358)	(1,186,942)	(558,222)	—	(1,972,477)	60,498	(1,911,979)
轉撥	—	—	1,104	—	—	—	—	—	(1,104)	—	—	(527,000)	(527,000)
於二零二二年十二月三十一日	港幣千元 9,858,250	港幣千元 11,231	港幣千元 64,396	港幣千元 (151,413)	港幣千元 933,637	港幣千元 4,265	港幣千元 226,737	港幣千元 (414,607)	港幣千元 22,859,815	港幣千元 —	港幣千元 33,392,311	港幣千元 2,386,524	港幣千元 35,778,835

## 綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二一年一月一日	9,858,250	14,465	12,034	(151,413)	2,164,994	4,265	308,672	366,100	22,507,527	—	35,084,894	2,830,655	37,915,549
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	962,431	—	962,431	218,396	1,180,827
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	—	—	—	—	239	—	(58,577)	—	—	—	239	—	239
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,577)	—	(58,577)
貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	89,429	—	—	89,429	6,975	96,404
所佔合營投資貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	250,415	—	—	250,415	—	250,415
所佔聯營公司貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	—	66,391	—	—	66,391	—	66,391
所佔一家聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	(24)	—	—	—	—	—	(24)	—	(24)
不會重新分類至權益之項目：													
按公平價值計入其他全面收益之股權工具：													
公平價值之變動	—	—	—	—	(1,027,761)	—	—	—	—	—	(1,027,761)	—	(1,027,761)
出售	—	—	—	—	506	—	—	—	(506)	—	—	—	—
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	—	—	—	—	(1,027,040)	—	(58,577)	406,235	(506)	—	(679,888)	6,975	(672,913)
本年度全面(虧損)/收益總額	—	—	—	—	(1,027,040)	—	(58,577)	406,235	961,925	—	282,543	225,371	507,914
派付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(203,000)	(203,000)
購股權失效	—	(3,596)	—	—	—	—	—	—	3,596	—	—	—	—
回購股份(附註第三十項)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,649)	—	(2,649)	—	(2,649)
轉發	—	—	51,258	—	—	—	—	—	(51,258)	—	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日	9,858,250	10,869	63,292	(151,413)	1,137,954	4,265	250,095	772,335	23,419,141	—	35,364,788	2,853,026	38,217,814

# 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
<b>經營業務</b>		
除稅前(虧損)/溢利	(401,122)	1,636,746
調整：		
折舊及攤銷	158,099	168,652
投資物業公平價值之變動	374,414	(177,833)
融資成本	405,698	328,237
利息收入	(109,629)	(91,071)
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	(83,974)	(62,049)
所佔合營投資業績	(11,033)	(108,915)
所佔聯營公司業績	371,474	61,451
於物業出售后變現資產重估價值儲備	(26,351)	(66,565)
出售物業、機器及設備之虧損/(收益)淨額	11	(96)
轉撥存貨至投資物業之收益	—	(210,829)
出售一家聯營公司之收益	—	(20,135)
股份交換合約之收益	—	(23,351)
就貿易及其他應收賬款、已付按金確認減值虧損淨額	323	1,055
按公平價計入損益之金融資產之公平價值虧損	242,372	—
營運資金變動前之經營溢利	920,282	1,435,297
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)	1,265,765	1,676,091
其他存貨減少/(增加)	112	(3,125)
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款之(增加)/減少	(104,611)	57,673
合約資產之增加	(305,117)	—
貿易及其他應付賬款及已收按金之減少	(413,444)	(102,823)
合約負債之減少	(133,978)	(636,341)
僱員福利準備之(減少)/增加	(668)	1,866
經營所得現金淨額	1,228,341	2,428,638
已付所得稅	(243,381)	(351,544)
經營業務所得現金淨額	984,960	2,077,094

# 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>投資業務</b>			
添置物業、機器及設備		(333,520)	(128,284)
添置投資物業		(12,653)	(20,020)
向合營投資提供貸款		(20,180)	—
合營投資償還之款項		—	1,301,728
向聯營公司提供貸款		(59,249)	(31,582)
聯營公司償還之款項		72,229	—
支付於聯營公司之投資		(805,211)	(1,333,253)
收購附屬公司淨額		—	32,523
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		123	350
投資基金退還之資本		418	1,540
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		34	285
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
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減少／(增加)		475,152	(791,386)
已收利息		91,863	88,089
已收按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息		83,974	62,049
已收合營投資之股息		—	305,699
已收聯營公司之股息		376,681	5,619
<b>投資業務(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(130,339)</b>	<b>247,726</b>
<b>融資業務</b>			
提取新銀行貸款	三十七	2,539,904	4,630,341
償還銀行貸款	三十七	(4,359,107)	(4,789,798)
一家合營投資提供之貸款		1,223,826	—
支付租賃負債(包括利息)	三十七	(46,245)	(55,094)
回購股份		—	(2,649)
已付融資成本(包括利息及銀行收費)		(425,393)	(359,247)
已付股東股息	三十七	(3)	(7)
已付非控股權益股息	三十七	(527,000)	(203,000)
<b>融資業務所用現金淨額</b>		<b>(1,594,018)</b>	<b>(779,454)</b>
<b>現金及現金等同之(減少)／增加淨額</b>		<b>(739,397)</b>	<b>1,545,366</b>
<b>外幣匯率變動之影響</b>		<b>(66,050)</b>	<b>35,747</b>
一月一日之現金及現金等同		6,281,357	4,700,244
十二月三十一日之現金及現金等同		5,475,910	6,281,357
<b>現金及現金等同之分析</b>			
現金及銀行結餘	二十四	6,538,029	7,818,628
存款期超過三個月的銀行存款		(1,062,119)	(1,537,271)
十二月三十一日之現金及現金等同		5,475,910	6,281,357



# 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四十二項。

## 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四十二項內披露。

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，並於本集團二零二二年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港財務報告準則》第3號之修訂	業務合併
《香港會計準則》第16號之修訂	物業、機器及設備
《香港會計準則》第37號之修訂	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	

採納上述準則修訂對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二二年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。

#### (ii) 尚未採納之準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之準則修訂及詮釋，其於本集團二零二二年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

《香港會計準則》第1號及《香港財務報告準則實務公告》第2號之修訂 <sup>(1)</sup>	會計政策之披露
《香港會計準則》第8號之修訂 <sup>(1)</sup>	會計估計之披露
《香港會計準則》第12號之修訂 <sup>(1)</sup>	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
《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號之修訂 <sup>(2)</sup>	具契諾之非流動負債
《香港財務報告準則》第16號之修訂 <sup>(2)</sup>	售後租回中之租賃負債
《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> 於二零二三年一月一日開始之年度期間生效

<sup>(2)</sup> 於二零二四年一月一日開始之年度期間生效

<sup>(3)</sup> 生效日期待定

本集團已開始評估該等準則修訂及詮釋之影響。預期該等準則修訂及詮釋對本集團之業績並無重大影響。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法

#### (i) 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權之所有實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權益，並有能力透過其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。

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。

# 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)

#### (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。

#### (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)。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (c) 綜合基準、獨立財務報表及權益法(續)

#### (v) 聯營公司(續)

本集團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。

#### (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之差額列為商譽。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。

# 財務報表附註

## 二 重大會計政策概要(續)

### (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。

#### (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。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (e) 外幣換算(續)

#### (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。

### (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)
其他資產	5%至33%

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (f) 物業、機器及設備(續)

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。

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。



## 二 重大會計政策概要(續)

### (j) 財務資產

#### I. 分類

本集團將財務資產分為以下計量類別：

- 其後按公平價值計量的財務資產；及
- 按攤銷成本計量的財務資產。

就按公平價值計量的資產而言，收益及虧損記入損益或其他全面收益。

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

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

#### II. 計量

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

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

#### **債務工具**

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。

- 按攤銷成本計量：持作收取合約現金流量，且現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷成本計量。該等財務資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。取消確認時產生的收益或虧損直接於損益確認，連同匯兌收益及虧損列入其他收益／(虧損)。減值虧損作為單獨的項目列入綜合收益表。

# 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(續)

##### 債務工具(續)

- 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。

#### 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。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (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。

### (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。

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (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。

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。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (q) 股本

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

### (r) 貿易及其他應付賬款

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

貿易應付賬款初步按公平價值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### (s) 借貸

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

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

當合約中規定之義務解除、取消或屆滿時,在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。

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (u) 稅項

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

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

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，並在變現有關於遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期適用之稅率(及稅法)釐定。

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

遞延所得稅資產僅於日後很可能獲得用作抵銷暫時差異的應課稅溢利時確認。

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

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

## 二 重大會計政策概要(續)

### (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。

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。

## 財務報表附註

### 二 重大會計政策概要(續)

#### (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。

#### (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。



## 二 重大會計政策概要(續)

### (z) 收入及其他收益確認(續)

倘本集團在履約過程中滿足以下條件，則貨品或服務的控制權在一段時間內轉移：

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

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

履約責任的完成進展基於以下最能描述本集團履行履約責任之表現的方法計量：

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

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

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

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

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

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

## 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)

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)。

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。

## 二 重大會計政策概要(續)

### (aa) 租賃(續)

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。

### (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。

## 財務報表附註

### 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逕庭。

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。

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(佔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三十九(e)項披露。

### 三 重大會計估計及判斷(續)

#### (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。

#### (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。管理層亦撇銷或撇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。

## 財務報表附註

### 三 重大會計估計及判斷(續)

#### (f) 所得稅(續)

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。

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
<b>收益</b>		
出售物業收益	2,436,928	3,757,711
經營酒店收益	246,926	272,408
租金收入	425,397	424,501
管理費收入及其他	297,454	313,055
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	83,974	62,049
應收按揭貸款利息收入	46	70
	<b>3,490,725</b>	<b>4,829,794</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入：		
— 銀行存款	105,447	85,560
— 其他	4,136	5,441
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	23,296	3,708
其他	43,364	52,752
	<b>176,243</b>	<b>147,461</b>
<b>收益及其他收入</b>	<b>3,666,968</b>	<b>4,977,255</b>

#### 五 其他淨(虧損)/收益

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
撤銷附屬公司註冊之虧損淨額	(8)	—
出售一家聯營公司之收益	—	20,135
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(虧損)/收益淨額	(11)	96
按公平價值計入損益之財務資產之公平價值虧損(附註第十九(b)項)	(242,372)	—
轉撥存貨至投資物業之收益(附註)	—	210,829
	<b>(242,391)</b>	<b>254,411</b>

附註：

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。

## 財務報表附註

### 六 經營溢利

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	227,717	249,842
減：投資物業之直接營運支出	(34,542)	(38,276)
	193,175	211,566
上市投資股息收入	11,855	8,847
非上市投資股息收入		
— 澳娛	71,789	52,340
— 其他	330	862
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	27,637	3,708
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	1,474,882	1,987,659
— 其他	32,539	40,617
	1,507,421	2,028,276
匯兌(收益)/虧損淨額	(21,745)	37,099
折舊		
— 物業、機器及設備(附註第十二項)	92,341	100,817
— 使用權資產：租賃土地	26	27
— 使用權資產：樓宇	43,022	45,389
— 使用權資產：預付土地租賃款項及土地使用權	22,488	22,196
攤銷		
— 無形資產(附註第十八項)	222	223
核數師酬金		
— 審核服務	12,618	12,182
— 非審核服務	3,481	4,705
短期租賃及低價值資產租賃下的開支	1,824	1,229
可變租賃付款開支(附註第十三(c)項)	11,520	12,113
已確認減值虧損		
— 貿易應收賬款淨額(附註第二十三(a)項)	323	1,055
員工開支		
— 薪金及工資	482,599	505,752
— 公積金供款	18,498	17,601
— 董事薪酬(附註第七(a)項)	31,450	30,995



## 七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士

### (a) 董事酬金

截至二零二二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	7,215	—	359	—	7,624
何超鳳女士	50	6,153	—	307	—	6,510
何超蓮女士	50	4,683	—	234	—	4,967
岑康權先生	50	3,555	—	—	—	3,605
尹顯璠先生	50	2,534	—	127	3,563	6,274
<b>獨立非執行董事</b>						
何厚鏘先生	500	180	—	—	—	680
何柱國先生	500	30	—	—	—	530
吳志文先生	500	160	—	—	—	660
葉家祺先生	500	100	—	—	—	600
	2,250	24,610	—	1,027	3,563	31,450

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
何超蓮女士	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
	2,250	24,214	—	1,010	3,521	30,995

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。

## 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(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) 於二零二二年二月十一日，Shun Tak Residential Development Pte. Ltd.(「賣方」，為本公司的間接全資附屬公司)在向買方收取預訂費1,730,625新加坡元作為代價後，向何超瓊女士(「買方」)發出選擇權協議(「選擇權協議」)，據此，賣方按代價34,612,500新加坡元及根據買賣協議(倘買方在選擇期間內行使選擇權，買方與賣方將就買賣物業訂立買賣協議(「買賣協議」))的條款及條件，向買方授出購買位於新加坡那森路14A號蘭心居4樓C座的住宅單位(「物業」)之權利(「選擇權」)。於本年度內，買方與賣方已訂立買賣協議。

根據上市規則，買方為董事，屬本公司的關連人士。

選擇權協議及買賣協議之進一步詳情已於本公司日期為二零二二年二月十一日的公告中披露。

## 七 董事福利及利益以及五名最高薪酬之人士(續)

### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益(續)

- (iii) 於二零一九年十二月二十七日，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」)。經續訂美高梅協議規管美高梅及／或其附屬公司(「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。

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，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二零二二年十二月三十一日到期。

於二零二二年十二月八日，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，由二零二三年一月一日起至二零二五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，包括但不限於提供乾洗及洗衣服務、提供物業清潔服務及酒店客房租賃。

除上文第(i)至(iii)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(二零二一年：四名為董事)，彼等之薪酬詳情已於上文披露。於截至二零二二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4,348,000元。

## 財務報表附註

### 八 融資成本

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
銀行貸款及透支之利息	410,873	298,527
租賃負債利息	2,487	4,092
其他融資成本	35,717	47,031
融資成本總額	449,077	349,650
減：資本化至在建酒店樓宇之數額	(43,379)	(21,413)
	405,698	328,237

年內在建酒店樓宇的融資成本按一般借貸的加權平均年利率2.29%(二零二一年：1.32%)撥充資本。

### 九 稅項

(a) 綜合收益表中之稅項指：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
— 本年度稅項	5,445	5,313
— 往年超額撥備	(43)	(1,239)
非香港稅項		
— 本年度稅項	75,564	305,352
— 往年超額撥備	(6,630)	(5,600)
— 土地增值稅	2,272	216,439
— 預扣所得稅	—	27,227
	76,608	547,492
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	(1,350)	(91,573)
<b>稅項開支總額</b>	<b>75,258</b>	<b>455,919</b>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零二一年：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%(二零二一年：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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(401,122)	1,636,746
減：所佔合營投資及聯營公司業績	360,441	(47,464)
	(40,681)	1,589,282
按適用稅率 16.5%(二零二一年：16.5%)計算之稅項	(6,712)	262,232
毋須納稅收入	(36,343)	(54,872)
不可扣稅開支	114,013	81,501
使用以往未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	(101)	(19,737)
未確認稅項虧損及可扣除暫時差異	45,798	45,719
於其他司法權區經營的附屬公司不同稅率之影響	(38,980)	33,129
土地增值稅(附註)	2,272	134,306
於計算所得稅時可扣除之土地增值稅(附註)	(761)	(25,453)
往年超額撥備	(6,673)	(6,839)
其他	2,745	5,933
稅項開支總額	75,258	455,919

附註：

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	遞延發展溢利	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
於二零二一年一月一日	13	53,841	39,338	—	21,861	115,053
兌換調整	—	(37)	1,017	487	(321)	1,146
計入/(扣除自)收益表	142	32,351	(1,382)	25,453	(13,009)	43,555
於二零二一年十二月三十一日	155	86,155	38,973	25,940	8,531	159,754
兌換調整	2	456	(2,982)	(2,046)	(101)	(4,671)
(扣除自)/計入收益表	(1)	19,529	(1,349)	760	(8,430)	10,509
於二零二二年十二月三十一日	156	106,140	34,642	24,654	—	165,592

#### 遞延稅項負債

	加速稅項折舊	投資物業重估	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
於二零二一年一月一日	328,376	227,138	322,381	36,237	81,539	25,522	1,021,193
兌換調整	2,930	4,971	(2,854)	262	594	(7)	5,896
扣除自/(計入)收益表	19,450	98,574	(28,105)	(36,499)	(82,133)	(19,305)	(48,018)
計入其他全面收益	—	—	(7,988)	—	—	—	(7,988)
於二零二一年十二月三十一日	350,756	330,683	283,434	—	—	6,210	971,083
兌換調整	(9,094)	(15,298)	1,907	1,564	—	85	(20,836)
扣除自/(計入)收益表	19,709	(67,736)	(11,080)	68,246	—	20	9,159
計入其他全面收益	—	—	(3,162)	—	—	—	(3,162)
於二零二二年十二月三十一日	361,371	247,649	271,099	69,810	—	6,315	956,244

## 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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項資產	96,013	100,504
遞延稅項負債	(886,665)	(911,833)
	<b>(790,652)</b>	<b>(811,329)</b>

### (d) 未確認遞延稅項資產

以下暫時差異尚未確認為遞延稅項資產：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
稅項虧損	1,591,745	1,598,575
可扣除暫時差異	1,514	12,946
	<b>1,593,259</b>	<b>1,611,521</b>

本集團之未確認稅項虧損包括自二零二二年十二月三十一日起至二零二七年(二零二一年：二零二六年)於不同日期到期之虧損為港幣350,041,000元(二零二一年：港幣339,323,000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二零二二年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二一年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二一年：無)。

## 十一 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據年內本公司擁有人應佔虧損港幣558,222,000元(二零二一年：溢利港幣962,431,000元)及於年內已發行股份之加權平均數3,020,379,785股(二零二一年：3,020,898,141股)計算。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於本公司並無具潛在攤薄效應之已發行普通股，故每股基本與攤薄後虧損相同。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於本公司的購股權對每股基本盈利具反攤薄性影響，故每股基本與攤薄後盈利相同。

## 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	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
<b>成本</b>					
於二零二一年一月一日	3,280,296	482,930	522,343	613,971	4,899,540
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>623,372</b>	<b>5,160,652</b>
兌換調整	(45,740)	(23,588)	(3,735)	(4,852)	(77,915)
添置	19,693	387,543	670	12,410	420,316
出售	—	—	—	(1,790)	(1,790)
於二零二二年十二月三十一日	<b>3,264,765</b>	<b>980,463</b>	<b>626,895</b>	<b>629,140</b>	<b>5,501,263</b>
<b>累計折舊及減值</b>					
於二零二一年一月一日	769,918	57,399	512,353	412,599	1,752,269
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>465,974</b>	<b>1,853,978</b>
兌換調整	(21,466)	(271)	(177)	(3,104)	(25,018)
本年度扣除(附註第六項)	39,333	—	1,676	51,332	92,341
出售	—	—	—	(1,745)	(1,745)
於二零二二年十二月三十一日	<b>834,689</b>	<b>57,140</b>	<b>515,270</b>	<b>512,457</b>	<b>1,919,556</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二零二二年十二月三十一日	<b>2,430,076</b>	<b>923,323</b>	<b>111,625</b>	<b>116,683</b>	<b>3,581,707</b>
於二零二一年十二月三十一日	2,473,990	559,097	116,189	157,398	3,306,674



## 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。
- (b) 酒店土地及樓宇包括位於新加坡賬面淨值為港幣1,461,763,000元(二零二一年：港幣1,426,752,000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508,737,000元(二零二一年：港幣529,501,000元)及港幣459,576,000元(二零二一年：517,737,000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 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，估值師採用收益法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。

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。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度新加坡、檳城及上海的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及管理層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2,749,569,000元(二零二一年：港幣2,537,568,000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)。

## 財務報表附註

### 十三 使用權資產

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
租賃土地	2,800	2,826
樓宇	55,118	60,447
預付土地租賃款項及土地使用權(附註c)	688,392	772,938
	<b>746,310</b>	<b>836,211</b>

- (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七十二個月的租期。
- (b) 截至二零二二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37,783,000元(二零二一年：港幣14,263,000元)。
- (c) 結餘包括根據日期為二零零六年六月二十六日之轉租協議的港幣5,976,000元，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11,520,000元(二零二一年：港幣11,195,000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) 於二零二二年十二月三十一日，賬面淨值港幣237,952,000元(二零二一年：港幣268,279,000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) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為港幣60,209,000元(二零二一年：港幣62,230,000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	二零二二年			
	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	4,991,510	4,951,109	976,230	10,918,849
兌換調整	—	(376,351)	—	(376,351)
添置	5,256	7,397	—	12,653
公平價值變動	(69,339)	(239,435)	(65,640)	(374,414)
於十二月三十一日	4,927,427	4,342,720	910,590	10,180,737
永久業權物業				818,000
租賃物業				9,362,737

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
轉撥自物業、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

公平價值為港幣1,811,013,000元(二零二一年：港幣1,967,238,000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估價及專業顧問有限公司(「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，以確定投資物業於二零二二年十二月三十一日之公平價值(二零二一年：相同)。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10,180,737,000元(二零二一年：港幣10,918,849,000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。

## 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

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)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。

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

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

	於二零二二年 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	資本化率
	港幣千元				
位於以下地點之已竣工投資物業					
香港					
— 商業	3,523,992	收入法	每平方呎 港幣 25 元至 港幣 96 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	757,700	直接比較	不適用	港幣 142,000 元至 港幣 3,000,000 元	不適用
中國					
— 商業	2,913,607	收入法	每平方呎 港幣 7 元至 港幣 25 元	不適用	4.5% — 6.0%
— 商業	1,221,795	直接比較	不適用	每平方呎 港幣 2,819 元	不適用
— 停車位	18,386	收入法	港幣 1,658 元	不適用	4.5% — 4.75%
— 停車位	188,932	直接比較	不適用	港幣 150,017 元至 港幣 496,298 元	不適用
其他					
— 住宅	92,590	直接比較	不適用	每平方呎 港幣 3,315 元至 港幣 4,907 元	不適用
— 商業	818,000	收入法	每平方呎 港幣 89 元	不適用	2.0% — 3.8%

## 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	每平方呎 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	每平方呎 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	每平方呎 港幣 3,325 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 162,672 元至 港幣 538,164 元	不適用
其他					
— 住宅	99,230	直接比較	不適用	每平方呎 港幣 3,552 元至 港幣 5,258 元	不適用
— 商業	877,000	收入法	每平方呎 港幣 93 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值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。

## 財務報表附註

### 十五 附屬公司

有關主要附屬公司之詳情載於附註第四十二項。

#### 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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動				
資產	2,544,198	3,976,662	332,170	649,338
負債	(128,892)	(365,678)	(34,647)	(206,833)
流動資產淨值總額	2,415,306	3,610,984	297,523	442,505
非流動				
資產	1,990	342	3,013,000	3,100,000
負債	(84,443)	(95,992)	(116,776)	(108,485)
非流動(負債)/資產淨值總額	(82,453)	(95,650)	2,896,224	2,991,515
資產淨值	2,332,853	3,515,334	3,193,747	3,434,020

#### 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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	756,344	1,743,845	73,662	64,553
除稅前溢利/(虧損)	388,627	824,657	(31,981)	3,771
稅項	(48,085)	(104,792)	(8,291)	(6,418)
除稅後溢利/(虧損)	340,542	719,865	(40,272)	(2,647)
其他全面虧損	(23,022)	(52,512)	—	—
全面收益/(虧損)總額	317,520	667,353	(40,272)	(2,647)
分配予非控股權益之除稅後溢利/(虧損)	101,848	220,254	(18,525)	(1,218)
分派予非控股權益之股息	435,000	203,000	92,000	—

## 十五 附屬公司(續)

### 現金流量概述

	截至十二月三十一日止年度			
	濠庭都會第五期住宅		隆益	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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／(所用)現金	541,412	1,393,601	(120,892)	27,884
已付所得稅	(138,605)	(185,164)	—	(21,394)
經營業務所得／(所用)現金淨額	402,807	1,208,437	(120,892)	6,490
投資業務所得／(所用)現金淨額	11,733	7,053	5,130	(7,764)
融資業務所用現金淨額	(1,500,000)	(700,000)	(200,000)	—
現金及現金等同之(減少)／增加淨額	(1,085,460)	515,490	(315,762)	(1,274)
一月一日之現金及現金等同	1,229,738	714,248	605,594	606,868
十二月三十一日之現金及現金等同	144,278	1,229,738	289,832	605,594

## 十六 合營投資

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	11,980,319	12,480,418

關於主要合營投資之詳情載於附註第四十二項。

### 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。

## 財務報表附註

### 十六 合營投資(續)

#### 重大合營投資之財務資料概要(續)

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
<b>流動</b>		
現金及現金等同	472,750	280,867
其他流動資產(不包括現金)	322,247	311,889
流動資產總額	794,997	592,756
財務負債(不包括貿易應付賬款)	(291,071)	(170,266)
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	(70,171)	(186,417)
流動負債總額	(361,242)	(356,683)
<b>非流動</b>		
投資物業	8,541,565	8,800,000
其他資產	869,460	910,587
非流動資產總值	9,411,025	9,710,587
其他負債	(988,306)	(1,019,506)
非流動負債總額	(988,306)	(1,019,506)
資產淨值	8,856,474	8,927,154

#### 全面收益表概述

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
收益	465,642	530,715
折舊及攤銷	(42,521)	(44,837)
利息收入	2,979	670
投資物業公平價值之變動	(260,000)	(370,000)
其他	(244,227)	(254,402)
除稅前虧損	(78,127)	(137,854)
稅項	7,447	6,767
本年度虧損	(70,680)	(131,087)
其他全面收益	—	—
全面虧損總額	(70,680)	(131,087)
來自合營投資的股息收入	—	305,699



## 十六 合營投資(續)

### 財務資料概述之對賬

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
一月一日之年初資產淨值	8,927,154	9,657,650
本年度虧損	(70,680)	(131,087)
股息	—	(599,409)
十二月三十一日之年末資產淨值	8,856,474	8,927,154
於合營投資之51%權益	4,516,802	4,552,849

### 個別而言並不重大之合營投資之資料匯總：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
綜合財務報表內個別而言並不重大之合營投資之賬面總值	7,463,517	7,927,569
本集團所佔該等合營投資以下各項總計		
本年度溢利(附註)	47,080	175,768
其他全面(虧損)/收益	(511,132)	250,415
全面(虧損)/收益總額	(464,052)	426,183

本集團於合營投資之權益並不涉及重大或然負債。

#### 附註：

- (a) 年內，包括所佔一家合營投資轉撥存貨至投資物業時所產生之收益(已扣除稅項)港幣421,247,000元，並以所佔一家合營投資物業、機器及設備減值撥備(已扣除稅項)港幣217,380,000元抵銷。
- (b) 年內，本集團所佔個別而言並不重大之合營投資之溢利包括所佔投資物業公平價值收益淨額(已扣除遞延稅項)港幣6,041,000元(二零二一年：虧損港幣5,849,000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收入法釐定。

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。

## 財務報表附註

### 十七 聯營公司

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
所佔資產淨值	5,650,658	6,627,519

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：

	二零二二年	二零二一年
	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	5,650,658	6,627,519
本集團所佔該等聯營公司以下各項總計		
本年度虧損(附註)	(371,474)	(61,451)
其他全面(虧損)/收益	(228,705)	66,367
全面(虧損)/收益總額	(600,179)	4,916

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截至二零二一年十二月三十一日止年度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(虧損)/收益」(附註第五項)。
- (c) 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83,928,000元(二零二一年：港幣66,817,000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>			
於二零二一年一月一日、二零二一年十二月三十一日及 二零二二年十二月三十一日	<b>4,510</b>	<b>2,101</b>	<b>6,611</b>
<b>累計攤銷及減值</b>			
於二零二一年一月一日	2,350	1,206	3,556
本年度攤銷(附註第六項)	160	63	223
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>
本年度攤銷(附註第六項)	<b>160</b>	<b>62</b>	<b>222</b>
於二零二二年十二月三十一日	<b>2,670</b>	<b>1,331</b>	<b>4,001</b>
<b>賬面淨值</b>			
於二零二二年十二月三十一日	<b>1,840</b>	<b>770</b>	<b>2,610</b>
於二零二一年十二月三十一日	2,000	832	2,832

## 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

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
<b>股本證券</b>		
非上市	<b>1,889,605</b>	2,105,930
上市		
— 於香港	<b>323,122</b>	309,659
— 於香港以外	<b>8,892</b>	9,861
	<b>332,014</b>	319,520
<b>債務證券</b>		
於香港上市	<b>14,549</b>	15,454
	<b>2,236,168</b>	2,440,904
減：流動部分	<b>(14,549)</b>	—
非流動部份	<b>2,221,619</b>	2,440,904

## 財務報表附註

### 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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
港幣	2,194,611	2,317,137
美元	41,557	123,767
	<b>2,236,168</b>	2,440,904

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

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
債務證券		
非上市	302,613	544,985

按公平價值計入損益之財務資產代表WMMH發行之89,334,235股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。按公平價值計入損益之財務資產以美元列值。

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三十九(e)項。

## 二十 其他非流動資產

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
應收合營投資款項(附註a)	114,480	94,300
應收聯營公司款項(附註b)	234,713	175,464
應收代價(附註c)	—	77,088
按金及預付款	38,290	88,034
	<b>387,483</b>	<b>434,886</b>

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 150,882,000 元(二零二一年：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。本年度相關利息收入為港幣 1,601,000 元(二零二一年：港幣 3,213,000 元)。港幣 33,000,000 元(二零二一年：無)按年利率 2.8% 計息之貸款本金須於二零二五年十二月十五日前償還。本年度相關利息收入為港幣 43,000 元(二零二一年：無)。人民幣 8,200,000 元(二零二一年：無)按年利率 6.5% 計息之貸款本金須於二零二四年一月四日前償還。其餘結餘為免息及無固定還款期。結餘以港幣及人民幣列值。
- (c) 指就出售一家聯營公司之應收代價人民幣 65,124,000 元。
- (d) 於二零二二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(二零二一年：相同)。

## 二十一 用作發展或發展中物業

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
用作發展或發展中物業，按成本	2,838,621	3,697,292

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 2,436,960,000 元(二零二一年：港幣 1,722,648,000 元)。

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 401,661,000 元(二零二一年：港幣 1,974,644,000 元)。

港幣 2,838,621,000 元(二零二一年：港幣 3,697,292,000 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)。

## 財務報表附註

### 二十二 存貨

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
持作出售物業	9,187,255	9,497,029
其他	14,125	14,238
	<b>9,201,380</b>	<b>9,511,267</b>

港幣6,572,666,000元(二零二一年：港幣6,523,525,000元)之持作出售物業及港幣388,000元(二零二一年：港幣428,000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

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
貿易應收賬款(附註a)	191,737	104,945
減：貿易應收賬款減值撥備	(4,900)	(6,365)
	<b>186,837</b>	<b>98,580</b>
收購土地發展權權益之按金(附註b)	500,000	500,000
其他應收賬款、按金及預付款(附註c)	286,691	234,762
	<b>973,528</b>	<b>833,342</b>

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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
港幣	596,202	589,964
澳門幣	52,882	52,133
人民幣	119,436	58,363
新加坡元	177,216	131,191
美元	27,325	1,282
其他	467	409
	<b>973,528</b>	<b>833,342</b>

### 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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	143,128	64,201
三十一至六十日	16,436	14,974
六十一至九十日	6,838	6,822
超過九十日	25,335	18,948
	<b>191,737</b>	<b>104,945</b>

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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	6,365	8,573
兌換調整	9	(54)
年內確認之減值虧損	377	1,376
年內撥回之減值虧損	(54)	(321)
撇銷不可收回之款項	(1,797)	(3,209)
於十二月三十一日	<b>4,900</b>	<b>6,365</b>

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(二零二一年：港幣500,000,000元)。該交易於附註第三十四(b)(viii)項進一步披露。

#### (c) 於二零二二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119,161,000元(二零二一年：港幣81,587,000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29,961,000元(二零二一年：港幣24,226,000元)。

## 財務報表附註

### 二十四 現金及銀行結餘

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
銀行存款	4,591,510	4,658,367
現金及銀行結餘	1,946,519	3,160,261
	<b>6,538,029</b>	<b>7,818,628</b>

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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
港幣	2,395,739	4,673,350
澳門幣	115,875	116,898
人民幣	1,892,723	979,014
新加坡元	794,679	1,530,554
美元	1,338,986	518,783
其他	27	29
	<b>6,538,029</b>	<b>7,818,628</b>

於二零二二年十二月三十一日，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 122,818,000 元（二零二一年：港幣 132,209,000 元）（附註第二十七項）。於二零二二年十二月三十一日，結餘可由本集團在指定情況下使用（二零二一年：相同）。

### 二十五 貿易及其他應付賬款以及已收按金

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
尚欠合營投資款項（附註 a）	1,225,842	2,329
貿易及其他應付賬款、按金及應計費用（附註 b）	666,316	1,052,448
應付代價（附註 c）	—	805,211
股東貸款（附註 d）	—	23,587
	<b>1,892,158</b>	<b>1,883,575</b>



## 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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
港幣	185,672	1,086,347
澳門幣	61,832	172,422
人民幣	1,369,783	291,691
新加坡元	273,817	331,671
美元	1,035	1,444
其他	19	—
	<b>1,892,158</b>	<b>1,883,575</b>

附註：

(a) 尚欠合營投資款項為無抵押及免息。尚欠一家合營投資款項人民幣1,085,000,000元(約港幣1,223,826,000元)(二零二一年：無)以人民幣計值，須於其交易日期起計一年內償還。其餘結餘以港幣及澳門幣列值，並無固定還款期。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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	265,804	290,099
三十一至六十日	5,263	2,214
六十一至九十日	40	166
超過九十日	2,131	631
	<b>273,238</b>	<b>293,110</b>

(c) 指收購信德中心有限公司(「信德中心」)額外45%股權之應付代價，已於年內支付。

(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，已於年內支付。

## 財務報表附註

### 二十六 合約資產及負債

本集團已確認以下收益相關合約資產及負債：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
合約資產		
物業銷售(附註a)	305,117	—
合約負債		
物業銷售(附註b)	143,438	278,561
酒店及會所經營	45,484	44,339
	188,922	322,900
減：非流動部分	(39,414)	(39,219)
流動部分	149,508	283,681

附註：

- (a) 當收入超過向買方已發出的開票金額時，合約資產包含出售物業的未開票金額。
- (b) 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。
- (c) 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：

	二零二二年	二零二一年
	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	231,637	872,466
— 酒店及會所經營	4,800	3,261
	236,437	875,727

- (d) 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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
預期於一年內確認	2,680,437	396,281
預期於一年後確認	955,347	615,173
	3,635,784	1,011,454

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

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
須償還的銀行借貸如下：		
不超過一年	4,266,508	1,544,374
超過一年，但不超過兩年	2,892,624	4,829,342
超過兩年，但不超過五年	8,604,592	9,126,313
超過五年	208,729	2,228,427
	15,972,453	17,728,456
減：流動部分	(4,266,508)	(1,544,374)
非流動部分	11,705,945	16,184,082

於二零二二年十二月三十一日，結餘包括本金總額為港幣 16,039,070,000 元之銀行借貸，扣除未攤銷銀行借貸融資費用港幣 66,617,000 元。

銀行借貸包括有抵押銀行借貸港幣 6,842,875,000 元(二零二一年：港幣 7,739,112,000 元)，由下列已抵押資產作抵押：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備(附註第十二項)	2,749,569	2,537,568
用作發展或發展中物業(附註第二十一項)	2,838,621	3,697,292
存貨(附註第二十二項)	6,573,054	6,523,953
使用權資產(附註第十三項)	237,952	268,279
投資物業(附註第十四項)	1,811,013	1,967,238
現金及銀行結餘(附註第二十四項)	122,818	132,209
其他資產	37,721	31,961
	14,370,748	15,158,500

上述有抵押銀行借貸中，合共港幣 662,272,000 元(二零二一年：港幣 691,120,000 元)亦以抵押若干附屬公司之股份的形式提供抵押(附註第四十二項)。

港幣 581,651,000 元(二零二一年：港幣 651,775,000 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。於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行借貸之加權平均實際年利率為 4.2%(二零二一年：1.5%)。

銀行借貸之賬面值與其公平價值相若，以下列貨幣列值：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
港幣	9,791,850	10,680,464
人民幣	304,379	345,655
新加坡元	5,876,224	6,702,337
	15,972,453	17,728,456

## 財務報表附註

### 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。

	二零二二年		二零二一年	
	港幣千元		港幣千元	
於一月一日	7,752		5,886	
年內準備淨額	523		2,372	
年內已動用及支付金額	(1,191)		(506)	
於十二月三十一日	7,084		7,752	

### 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。於二零二二年十二月三十一日，港幣60,361,000元（二零二一年：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，以港幣列值。

### 三十 股本

	二零二二年		二零二一年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
發行及已繳足普通股				
年初	3,020,379,785	9,858,250	3,021,479,785	9,858,250
回購股份	—	—	(1,100,000)	—
年末	3,020,379,785	9,858,250	3,020,379,785	9,858,250

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：

二零二一年

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

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。

### 三十一 購股權計劃

本公司股東(「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」)及於二零一二年六月六日批准之購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)已分別於二零一二年五月三十日及二零二二年六月五日屆滿。

於二零二二年六月二十九日舉行之本公司股東週年常會上，股東通過一項決議案，以採納一個新的購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)，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。

自採納以來，並無根據二零一二年購股權計劃及二零二二年購股權計劃授出任何購股權。

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	—	—	

附註：

- (a) 該 2,264,248 份購股權已授予本公司董事，自二零一一年三月二十九日(即授出日期)起可行使，於二零二一年三月二十八日到期。該等購股權已於授出日期歸屬並於截至二零二一年十二月三十一日止年度失效。
- (b) 截至二零二二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(二零二一年：相同)，亦無根據二零二二年購股權計劃授出購股權(二零二一年：不適用)。

## 財務報表附註

### 三十二 其他儲備

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
資本儲備	11,231	10,869
資產重估價值儲備(附註a)	226,737	250,095
法定儲備(附註b)	64,396	63,292
特別儲備(附註c)	(151,413)	(151,413)
投資重估價值儲備(附註d)	933,637	1,137,954
對沖儲備	4,265	4,265
匯兌儲備	(414,607)	772,335
保留溢利	22,859,815	23,419,141
	<b>23,534,061</b>	<b>25,506,538</b>

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 投資重估價值儲備指按公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平價值累計變動，並根據所採納的載於附註第二(j)項之會計政策入賬。

### 三十三 分類資料

#### (a) 分類描述

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	—	酒店及會所營運與酒店管理
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二零二一年起維持不變。

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。

## 財務報表附註

### 三十三 分類資料 (續)

#### (b) 分類業績、資產及負債 (續)

二零二二年

	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	850,967	—	77,380	30,167	—	958,514
— 於一段時間內確認	1,771,316	—	251,524	—	—	2,022,840
	2,622,283	—	328,904	30,167	—	2,981,354
來自其他來源之收益						
— 租金收入	425,062	—	—	335	—	425,397
— 股息收入	—	—	—	83,974	—	83,974
	425,062	—	—	84,309	—	509,371
	3,047,345	—	328,904	114,476	—	3,490,725
各分類間之收益	1,067	—	1,475	435	(2,977)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	27,689	—	21,025	12,520	—	61,234
	3,076,101	—	351,404	127,431	(2,977)	3,551,959
分類業績	1,119,736	—	(155,635)	(188,865) <sup>0</sup>	—	775,236
投資物業公平價值之變動	(374,414)	—	—	—	—	(374,414)
利息收入						109,583
未分配收入						5,426
未分配開支						(150,814)
經營溢利						365,017
融資成本						(405,698)
所佔合營投資業績	55,708 <sup>0</sup>	—	(44,675)	—	—	11,033
所佔聯營公司業績	(77,176)	(241,088)	(7,652)	(45,558)	—	(371,474)
除稅前虧損						(401,122)
稅項						(75,258)
本年度虧損						(476,380)

附註：

- (i) 包括按公平價值計入損益之財務資產之公平價值虧損港幣242,372,000元(附註第五項)。
- (ii) 包括所佔一家合營投資轉撥存貨至投資物業時所產生之收益(已扣除稅項)港幣421,247,000元，並以所佔一家合營投資物業、機器及設備減值撥備(已扣除稅項)港幣217,380,000元抵銷。



## 三三 分類資料(續)

## (b) 分類業績、資產及負債(續)

二零二二年

	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	26,824,288	225,199	4,618,113	2,580,644	—	34,248,244
合營投資	12,414,699	—	(434,380)	—	—	11,980,319
聯營公司	4,413,013	386,260	129,115	722,270	—	5,650,658
未分配資產						3,142,728
<b>總資產</b>						<b>55,021,949</b>
<b>負債</b>						
分類負債	1,819,161	20	263,684	10,436	—	2,093,301
未分配負債						17,149,813
<b>總負債</b>						<b>19,243,114</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)	54,208	50,000	429,152	3,996	—	537,356
<b>折舊</b>						
— 物業、機器及設備	4,023	—	79,865	5,317	—	89,205
— 使用權資產	9,090	—	30,106	6,823	—	46,019
<b>攤銷</b>						
— 無形資產	—	—	160	62	—	222
減值虧損(撥回)/撥備						
— 貿易應收賬款淨額	(44)	—	367	—	—	323

## 財務報表附註

### 三十三 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>(iii)</sup>	—	(140,705) <sup>(iv)</sup>	63,947 <sup>(v)</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：

- (iii) 包括轉撥存貨至投資物業之收益港幣 210,829,000 元 (附註第五項)。
- (iv) 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)。
- (v) 包括股份交換合約之收益港幣 23,351,000 元 (附註第十九 (a) 項)。

## 三十三 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
<b>總資產</b>						<b>59,555,314</b>
<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
<b>總負債</b>						<b>21,337,500</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)	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

## 財務報表附註

### 三十三 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	新加坡	其他	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>二零二二年</b>						
來自外部客戶之收益及其他收入	435,616	1,050,130	205,186	1,837,185	23,842	3,551,959
非流動資產	5,577,084	939,586	5,975,285	2,019,409	—	14,511,364
<b>二零二一年</b>						
來自外部客戶之收益及其他收入	411,542	2,272,659	1,350,785	847,040	4,228	4,886,254
非流動資產	5,706,186	998,507	6,649,634	1,710,239	—	15,064,566

#### (d) 有關主要客戶之資料

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團來自最大外部客戶之收益少於本集團總收益之 10%。

#### (e) 對外收益

對外收益包括各可呈報分類的收益及按公平價值計入其他全面收益之財務資產的股息收入 (附註第四項)。

## 三十四 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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>澳娛集團</b>			
澳娛股息收入	(i)	71,789	52,340
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用		14,058	12,823
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		17,260	16,828
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		1,210	1,465
向澳娛集團支付之租金及相關開支		13,457	14,797
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		37,058	36,232
<b>合營投資</b>			
向合營投資收取管理及諮詢費		30,398	26,923
向一家合營投資收取衛生／清潔服務收入		13,339	12,866
<b>聯營公司</b>			
付予一家聯營公司之租金及相關開支		10,233	10,028
付予一家聯營公司之保費		8,258	6,632
向一家聯營公司收取管理費		4,200	8,400
<b>主要管理人員</b>			
<b>董事薪酬</b>			
— 薪金及其他短期僱員福利	(ii)	30,301	29,865
— 公積金供款		1,149	1,130
出售物業之代價	(iii)	197,279	—
已付營銷開支	(iv)	1,950	7,614

## 財務報表附註

### 三十四 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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>澳娛集團</b>	(i)		
應收澳娛集團款項淨額	(v)	16,171	6,569
<b>合營投資</b>			
應收合營投資款項	(vi)	121,074	98,640
尚欠合營投資款項	(vi)	1,225,842	2,329
<b>聯營公司</b>			
應收聯營公司款項	(vii)	237,171	176,197
<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	(viii)	500,000	500,000
就出售物業確認之合約資產	(iii)	24,640	—

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) 董事薪酬詳情披露於綜合財務報表附註第七項。
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司董事何超瓊女士與本集團訂立買賣協議，購買本集團於新加坡蘭心居之住宅單位，總代價為34,612,500新加坡元，相等於港幣197,279,000元。於二零二二年十二月三十一日，於損益確認的累計收益超過該物業的累計銷售的款項的差額港幣24,640,000元已於合約資產中確認。
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度，已就上述買賣協議於綜合收益表確認收益港幣102,999,000元。
- (iv) 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。

### 三十四 重大關連人士交易(續)

附註：(續)

- (v) 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。
- (vi) 應收合營投資款項及尚欠合營投資款項為無抵押及免息。尚欠合營投資款項金額為人民幣1,085,000,000元(二零二一年：無)之款項須於其交易日期起計一年內償還。餘額並無固定還款期。
- (vii) 應收聯營公司款項為無抵押。金額為港幣150,882,000元(二零二一年：港幣133,882,000元)之款項為按香港銀行同業拆息加2%的年利率對貸款本金計息及須按要求償還。年內之相關利息收入為港幣1,601,000元(二零二一年：港幣3,213,000元)。金額為港幣33,000,000元(二零二一年：無)之款項按2.8%之年利率對貸款本金計息並須於二零二五年十二月十五日前償還。年內之相關利息收入為港幣43,000元(二零二一年：無)。金額為人民幣8,200,000元(二零二一年：無)之款項按6.5%之年利率對貸款本金計息並須於二零二四年一月四日前償還。其餘結餘為免息及無固定還款期。
- (viii) 於二零零四年十一月十一日，本集團全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與西湖(分別由已故何鴻樂博士及其他獨立第三方實益擁有60%及40%權益的公司)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，以收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤(「南灣地盤」)土地發展權之權益(附註第二十三(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重置權之公司(「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重置權(「轉讓」)訂立補充協議，使本集團有權代表西湖及目標公司就地盤及約定土地權直接協商。轉讓已於二零一八年完成。

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

## 財務報表附註

### 三十五 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(二零二一年：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。截至二零二二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19,647,000元(二零二一年：港幣18,731,000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12,432,000元(二零二一年：港幣12,735,000元)。

### 三十六 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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已簽約但未撥備			
物業、機器及設備	(i)	210,431	489,560
投資物業		31,310	36,909
		<b>241,741</b>	<b>526,469</b>
向下列各項注資			
一家聯營公司	(ii)	732,187	731,156

附註：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，未履行承擔主要包括分別用於在新加坡及檳城發展酒店物業約港幣165百萬元及港幣43百萬元(二零二一年：港幣372百萬元及港幣114百萬元)。
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，未履行承擔為向聯營公司出資94百萬美元(二零二一年：94百萬美元)，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。



**三十六 承擔(續)****(a) 資本承擔(續)**

附註：(續)

(iii) 於二零二二年十二月三十一日，本集團應佔合營投資之資本承擔為港幣311百萬元(二零二一年：港幣690百萬元)。

**(b) 已承擔但未開始的租賃**

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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**

	二零二二年	二零二一年
	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
	—	5,563

**(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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
一年以內	360,551	306,980
一年後但兩年內	237,049	198,049
兩年後但三年內	100,856	88,127
三年後但四年內	37,551	24,332
四年後但五年內	23,945	15,472
五年以上	8,091	13,743
	768,043	646,703

**(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661百萬元(二零二一年：港幣840百萬元)。

除上述者外，本集團尚有以現金支付最多港幣250百萬元(二零二一年：港幣250百萬元)及發行最多148,883,374股(二零二一年：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)項及第三十四(b)(viii)項)。

## 財務報表附註

### 三十七 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
於二零二二年一月一日	17,728,456	10,227	65,007	60,361	4,573	—	17,868,624
現金流量	(1,819,203)	(399,294)	(46,245)	—	(3)	(527,000)	(2,791,745)
兌換調整	45,417	—	—	—	—	—	45,417
融資成本	—	403,211	2,487	—	—	—	405,698
已宣派股息	—	—	—	—	—	527,000	527,000
貸款融資費	17,783	—	—	—	—	—	17,783
添置租賃負債(附註第十三(b)項)	—	—	37,783	—	—	—	37,783
於二零二二年十二月三十一日	15,972,453	14,144	59,032	60,361	4,570	—	16,110,560

	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

### 三十八 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。於二零二二年十二月三十一日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣 175 百萬元(二零二一年：港幣 110 百萬元)。

### 三十九 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、已付訂金、合約資產、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、銀行存款及銀行現金。

本集團已有政策確保向具有適當財務實力及可支付適當百分比首期款項的買家進行銷售。本集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期債務。如買方拖欠款項，本集團可保留買方訂金，並出售物業以收回任何已確認款項。除非售價下降的幅度超過所收到的買方訂金，否則本集團在出售有關物業時可能不會錄得虧損。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險在很大程度上得到緩解。

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

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
其他非流動資產（預付款除外）	367,384	373,102
貿易應收賬款、其他應收賬款及已付按金（預付款除外）	321,022	207,292
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	14,549	15,454
現金及銀行結餘	6,538,029	7,818,628
	<b>7,240,984</b>	<b>8,414,476</b>

## 財務報表附註

### 三十九 財務工具 (續)

#### 財務風險管理 (續)

##### (a) 信貸風險 (續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，信貸風險最大敞口為各財務資產之賬面值。除附註第三十八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債務證券)的信貸風險有限，因董事認為交易對手方的信譽良好。董事經參考外部信用評級(如有)或對手方的過往違約率資料來評估信譽。

其他非流動資產主要包括來自兩家合營投資(二零二一年：一家合營投資)的應收合營投資款項港幣114百萬元(二零二一年：港幣94百萬元)，以及來自三家聯營公司(二零二一年：兩家聯營公司)的應收聯營公司款項港幣235百萬元(二零二一年：港幣175百萬元)。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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

## 三十九 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。

## 二零二二年

	一年以內	超過一年 但不超過五年	超過五年	未貼現 現金流量總額	於十二月 三十一日之 賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非衍生財務負債					
租賃負債	32,651	29,566	—	62,217	59,032
銀行借貸	4,857,461	12,229,515	298,093	17,385,069	15,972,453
貿易及其他應付款項	1,892,158	—	—	1,892,158	1,892,158
非控股權益貸款	60,361	—	—	60,361	60,361
	6,842,631	12,259,081	298,093	19,399,805	17,984,004

## 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
非衍生財務負債					
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
	3,786,457	14,616,682	2,380,056	20,783,195	19,737,399

## 財務報表附註

### 三十九 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

	二零二二年	二零二一年
	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	51	124
其他非流動資產	151,550	134,600
銀行結餘及存款	6,003,211	6,659,344
銀行借貸	(12,139,070)	(13,912,855)
	<b>(5,984,258)</b>	<b>(7,118,787)</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	14,549	15,454
其他非流動資產	42,249	—
銀行借貸	(3,900,000)	(3,900,000)
	<b>(3,843,202)</b>	<b>(3,884,546)</b>
計息負債淨額	<b>(9,827,460)</b>	<b>(11,003,333)</b>

##### 敏感度分析

於二零二二年十二月三十一日，倘利率增加／減少五十基點(二零二一年：五十基點)，而所有其他變量維持不變，則本集團計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20.1百萬元(二零二一年：港幣25.4百萬元)／增加港幣24.1百萬元(二零二一年：港幣32.9百萬元)，主要由於浮息財務資產／負債之利息收入淨額之變動所致。

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

### 三十九 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

於二零二二年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣及新加坡元貶值10%(二零二一年：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89.4百萬元(二零二一年：增加港幣2.8百萬元)及增加港幣0.9百萬元(二零二一年：港幣49.3百萬元)。相反，倘港幣兌人民幣及新加坡元升值10%(二零二一年：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89.4百萬元(二零二一年：減少港幣2.8百萬元)及減少港幣0.9百萬元(二零二一年：港幣49.3百萬元)。

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

### 三十九 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

	二零二二年	二零二一年
	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	2,236,168	2,440,904
按公平價值計入損益之財務資產	302,613	544,985

##### 敏感度分析

於二零二二年十二月三十一日，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% (二零二一年：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223.6百萬元 (二零二一年：港幣244.1百萬元) 及本年度溢利將增加/減少港幣30.3百萬元 (二零二一年：港幣54.5百萬元)。

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。



## 三十九 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：

	二零二二年	二零二一年
	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)	7,226,435	8,399,022
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	2,236,168	2,440,904
按公平價值計入損益之財務資產	302,613	544,985
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量的財務負債	17,984,004	19,737,399

## (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)。

二零二二年十二月三十一日

	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	332,014	3,761	1,885,844	2,221,619
— 債務證券	14,549	—	—	14,549
按公平價值計入損益之財務資產				
— 債務證券	—	—	302,613	302,613
<b>資產總值</b>	346,563	3,761	2,188,457	2,538,781

## 財務報表附註

### 三十九 財務工具 (續)

#### 財務風險管理 (續)

#### (e) 公平價值估計 (續)

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	319,520	4,825	2,101,105	2,425,450
— 債務證券	15,454	—	—	15,454
按公平價值計入損益之財務資產				
— 債務證券	—	—	544,985	544,985
<b>資產總值</b>	<b>334,974</b>	<b>4,825</b>	<b>2,646,090</b>	<b>2,985,889</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。

### 三十九 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

於二零二二年 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	
		預期每年股息流量	股息率
港幣千元 1,871,489	市場法	港幣 96.7 百萬元	5.17%
		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	估值方法	預期每年股息流量	股息率
港幣千元 2,007,478	市場法	港幣 84.5 百萬元	4.21%

## 財務報表附註

### 三十九 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，於二零二二年及二零二一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：

二零二二年十二月三十一日

	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 187 百萬元	減少港幣 187 百萬元
股息率	減少／增加 0.5%	增加港幣 200 百萬元	減少港幣 165 百萬元

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

分類為第三級股本證券及債務證券之於 WM Motor Holdings Limited 之投資採用市場法進行公平價值評估，並應用校準技術，即通過參考 WMMH 最近期融資之表現趨勢分析及具同類業務性質及商業模式之可比較上市公司之市場資本化行動、投資對象財務狀況及業績的分析、風險狀況、前景、行業趨勢等因素來調整公平價值。

## 三十九 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
於二零二一年一月一日	3,029,065	—	3,029,065
添置	93,627	544,985	638,612
於其他全面收益確認之公平價值變動	(1,021,587)	—	(1,021,587)
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>
於損益確認之公平價值變動	—	(242,372)	(242,372)
於其他全面收益確認之公平價值變動	(215,261)	—	(215,261)
於二零二二年十二月三十一日	<b>1,885,844</b>	<b>302,613</b>	<b>2,188,457</b>

## 財務報表附註

### 四十 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。於二零二二年，本集團之策略為維持穩健之負債淨額對經調整資本比率。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日之負債淨額對經調整資本比率如下：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸(附註第二十七項)	15,972,453	17,728,456
減：現金及銀行結餘(附註第二十四項)	(6,538,029)	(7,818,628)
借貸淨額	9,434,424	9,909,828
本公司擁有人應佔權益	33,392,311	35,364,788
減：對沖儲備(附註第三十二項)	(4,265)	(4,265)
經調整資本	33,388,046	35,360,523
負債淨額對經調整資本比率	28.3%	28.0%

## 四十一 本公司資產負債表及儲備變動

## 本公司資產負債表

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	872	469
附屬公司	640,116	649,207
聯營公司	387,250	1,067,250
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,843,669	1,977,636
其他非流動資產	16,583,783	17,760,756
	<b>19,455,690</b>	<b>21,455,318</b>
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收賬款及已付按金	29,306	15,747
現金及銀行結餘	2,856,394	3,372,206
	<b>2,885,700</b>	<b>3,387,953</b>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付賬款及預收款項	7,741,182	8,870,159
僱員福利準備	4,067	3,797
	<b>7,745,249</b>	<b>8,873,956</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(4,859,549)</b>	<b>(5,486,003)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>14,596,141</b>	<b>15,969,315</b>
<b>權益</b>		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備(附註(a))	4,737,891	6,111,065
<b>權益總值</b>	<b>14,596,141</b>	<b>15,969,315</b>

本公司資產負債表已由董事會於二零二三年三月二十四日批准並代為簽署。

何超瓊  
董事

何超鳳  
董事

## 財務報表附註

### 四十一 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
於二零二一年一月一日	14,451	682,761	6,063,690	6,760,902
本年度溢利	—	—	359,212	359,212
購股權失效	(3,596)	—	3,596	—
按公平價值計入其他全面收益的財務資產之				
權益投資公平價值變動	—	(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>
本年度虧損	—	—	(1,239,207)	(1,239,207)
按公平價值計入其他全面收益的財務資產之				
權益投資公平價值變動	—	(133,967)	—	(133,967)
於二零二二年十二月三十一日	<b>10,855</b>	<b>(457,606)</b>	<b>5,184,642</b>	<b>4,737,891</b>



## 四十二 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
			二零二二年	二零二一年	
<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

### 四十二 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
			二零二二年	二零二一年	
<b>地產 — 中國內地</b>					
信德京匯置業(北京)有限公司 <sup>β</sup>	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. <sup>#</sup>	新加坡	普通股：187,480,000 美元	30	30	投資控股
Perennial Tongzhou Development Pte. Ltd. <sup>#</sup>	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	100	投資控股
上海潼信投資有限公司	中國	人民幣 2,270,120,000 元 <sup>®</sup>	100	100	投資控股
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	50	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	50	物業發展

## 四十二 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
			二零二二年	二零二一年	
<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>^^</sup>	香港	普通股：港幣 10,000 元	70	70	酒店持有及經營
<b>投資</b>					
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
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	16.9	投資控股
<b>財務</b>					
信德財務有限公司	香港	普通股：港幣 2 元	100	100	財務管理

## 財務報表附註

### 四十二 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

### 四十三 批准財務報表

財務報表已由董事會於二零二三年三月二十四日批准並授權刊發。

## 五年財務概要

		二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
	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)
(經重列)						
綜合收益表						
收益		3,491	4,830	4,190	14,649	6,592
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利		(558)	962	262	3,456	4,647
綜合資產負債表						
非流動資產		35,150	37,694	37,000	33,611	29,064
流動資產		19,872	21,861	23,937	31,718	38,211
流動負債		(6,583)	(4,172)	(6,098)	(15,842)	(12,781)
非流動負債		(12,660)	(17,165)	(16,923)	(9,026)	(14,845)
資產淨值		35,779	38,218	37,916	40,461	39,649
股本及其他法定資本儲備		9,858	9,858	9,858	9,858	9,858
其他儲備		23,534	25,507	25,227	25,358	22,554
擬派股息		—	—	—	544	484
本公司擁有人應佔權益		33,392	35,365	35,085	35,760	32,896
非控股權益		2,387	2,853	2,831	4,701	6,753
權益總值		35,779	38,218	37,916	40,461	39,649
發行及已繳足股份數目(百萬股)	1	3,020	3,020	3,021	3,021	3,025
業績數據						
每股(虧損)/盈利(港仙)						
— 基本		(18.5)	31.9	8.7	114.3	153.4
— 攤薄後		(18.5)	31.9	8.7	114.3	153.4
每股股息(港仙)						
— 中期		—	—	—	—	—
— 末期		—	—	—	18.0	10.0
— 特別		—	—	—	—	6.0
盈利派息比率		不適用	不適用	不適用	6.4	9.6
流動資產與流動負債比率		3.0	5.2	3.9	2.0	3.0
資本與負債比率(%)	2	28.3	28.0	35.6	17.3	12.7
本公司擁有人應佔權益回報率(%)		(1.7)	2.7	0.7	9.7	14.1
每股資產淨值(港幣)		11.8	12.7	12.5	13.4	13.1
(經重列)						
		二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
各部門職員						
總公司		241	239	250	250	255
地產		657	640	640	593	532
運輸		—	—	—	1,587	1,948
酒店及消閒		566	594	626	755	766
投資		43	41	43	38	25

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)

