

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何  
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# 信德集團



SHUN TAK HOLDINGS

**SHUN TAK HOLDINGS LIMITED**

**信德集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

## 二零一九年年度業績公佈

### 本集團業績

信德集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合年度業績。

本年度本公司擁有人應佔綜合溢利為港幣3,456百萬元(二零一八年：港幣4,647百萬元)。擁有人應佔相關溢利(主要就投資物業產生之未變現公平價值變動作出調整後)將為港幣3,624百萬元(二零一八年：港幣2,529百萬元)。每股基本盈利為114.3港仙(二零一八年：153.4港仙)。

### 股息

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股18.0港仙(二零一八年：末期股息每股10.0港仙及特別股息每股6.0港仙)。年內董事會並無宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一八年：無)。本年度之股息總額合計每股18.0港仙(二零一八年：每股16.0港仙)。

待本公司於即將舉行之股東週年常會上獲股東批准後，擬派末期股息預期將於二零二零年七月十六日派發予於二零二零年七月七日已登記在本公司股東名冊內之本公司股東。

## 綜合收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>收益</b>			
其他收入	四	14,649,184	6,591,582
		<u>406,281</u>	<u>324,530</u>
		15,055,465	6,916,112
其他淨收益	五	8,737	1,344,735
出售存貨及提供服務成本		(6,161,386)	(2,488,414)
員工開支		(1,323,725)	(1,420,581)
折舊及攤銷		(273,968)	(176,979)
其他成本		(838,377)	(731,260)
投資物業公平價值之變動		<u>(182,401)</u>	<u>212,520</u>
<b>經營溢利</b>	四、六	6,284,345	3,656,133
融資成本	七	(616,727)	(317,434)
所佔合營投資業績		39,384	1,445,314
所佔聯營公司業績		<u>172,935</u>	<u>793,761</u>
<b>除稅前溢利</b>		5,879,937	5,577,774
稅項	八	<u>(770,988)</u>	<u>(236,262)</u>
<b>本年度溢利</b>		<u><u>5,108,949</u></u>	<u><u>5,341,512</u></u>
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人		3,455,796	4,647,326
非控股權益		<u>1,653,153</u>	<u>694,186</u>
<b>本年度溢利</b>		<u><u>5,108,949</u></u>	<u><u>5,341,512</u></u>
<b>每股盈利(港仙)</b>	十		
— 基本		<u>114.3</u>	<u>153.4</u>
— 攤薄後		<u>114.3</u>	<u>153.4</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	(經重列) 二零一八年 港幣千元
本年度溢利	5,108,949	5,341,512
其他全面(虧損)/收益		
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	311	(1,010)
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	23,097	(3,576)
轉撥至損益	21,838	(29,632)
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(367,040)	(322,214)
貨幣換算差額	(67,515)	(275,271)
所佔合營投資貨幣換算差額	(33,190)	(77,404)
所佔聯營公司貨幣換算差額	(51,354)	(77,680)
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	(275,585)	200,197
本年度其他全面虧損(已扣除稅項)	(749,438)	(586,590)
本年度全面收益總額	4,359,511	4,754,922
應佔：		
本公司擁有人	2,761,327	4,062,790
非控股權益	1,598,184	692,132
本年度全面收益總額	4,359,511	4,754,922

## 綜合資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元	(經重列) 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元	(經重列) 二零一八年 一月一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備		3,652,657	3,251,417	2,836,564
使用權資產		855,823	—	—
投資物業		8,132,054	8,342,001	8,232,314
預付土地租賃款項及土地使用 權		—	680,844	302,841
合營投資		12,734,445	8,476,142	6,887,540
聯營公司		3,141,999	2,958,282	1,476,977
無形資產		2,320	2,525	36,427
按公平價值計入其他全面收益 之財務資產	十一	3,586,492	3,862,749	3,288,558
衍生財務工具		—	6,746	107
應收按揭貸款		1,187	1,925	3,914
遞延稅項資產		46,503	8,119	2,476
其他非流動資產		1,456,929	1,474,036	704,067
		<u>33,610,409</u>	<u>29,064,786</u>	<u>23,771,785</u>
<b>流動資產</b>				
用作發展或發展中物業		6,765,078	5,631,404	13,872,138
存貨		11,569,353	17,034,801	7,626,127
貿易及其他應收賬款、已付按 金及預付款	十二	1,080,100	1,179,675	1,141,722
衍生財務工具		16,503	—	16,927
可收回稅項		6,489	10,695	11,356
現金及銀行結餘		12,280,902	14,317,651	12,665,880
		<u>31,718,425</u>	<u>38,174,226</u>	<u>35,334,150</u>
持有待售資產		—	36,625	—
		<u>31,718,425</u>	<u>38,210,851</u>	<u>35,334,150</u>

	附註	二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元	(經重列) 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元	(經重列) 二零一八年 一月一日 港幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款及 已收按金	十二	2,733,511	1,832,808	2,418,153
合約負債		666,084	4,621,996	3,509,112
租賃負債		47,278	—	—
銀行借貸		7,295,263	5,170,760	5,212,254
中期票據		3,170,586	—	—
僱員福利準備		11,231	12,289	13,010
衍生財務工具		—	21,763	—
應付稅項		1,021,385	321,696	141,131
非控股權益貸款		896,536	799,122	1,215,733
		<u>15,841,874</u>	<u>12,780,434</u>	<u>12,509,393</u>
與持有待售資產直接相關 之負債		—	506	—
		<u>15,841,874</u>	<u>12,780,940</u>	<u>12,509,393</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>15,876,551</u>	<u>25,429,911</u>	<u>22,824,757</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>49,486,960</u>	<u>54,494,697</u>	<u>46,596,542</u>
<b>非流動負債</b>				
合約負債		24,164	10,527	—
租賃負債		69,830	—	—
銀行借貸		8,019,423	10,133,675	6,829,789
中期票據		—	3,184,001	3,172,788
遞延稅項負債		912,951	1,123,431	1,308,380
非控股權益貸款		—	393,737	—
		<u>9,026,368</u>	<u>14,845,371</u>	<u>11,310,957</u>
<b>資產淨值</b>		<u>40,460,592</u>	<u>39,649,326</u>	<u>35,285,585</u>
<b>權益</b>				
股本		9,858,250	9,858,250	9,858,250
其他儲備		25,358,119	22,553,755	19,028,580
擬派股息		543,866	484,070	181,864
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>35,760,235</u>	<u>32,896,075</u>	<u>29,068,694</u>
非控股權益		4,700,357	6,753,251	6,216,891
<b>權益總值</b>		<u>40,460,592</u>	<u>39,649,326</u>	<u>35,285,585</u>

## 財務報表附註

### 一 編製基準及會計政策

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

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

該等綜合財務報表符合香港公司條例(第622章)的適用規定，惟第381條除外，該條規定本公司於年度綜合財務報表載列全部附屬公司(定義見第622章附表1)。由於第381條適用於根據《香港財務報告準則》第10號不受本集團控制的附屬公司，故第381條與《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」不一致。因此，根據第380(6)條的規定，本公司已背離第381條且並無將有關公司視為附屬公司，並根據二零一九年年度綜合財務報表附註之會計政策入賬。本集團的附屬公司排除在外附屬公司於二零一九年年度綜合財務報表內披露。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的本初步年度業績公佈所載有關截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等綜合財務報表。須根據香港公司條例(第622章)第436條披露的有關該等法定綜合財務報表的更多資料如下：

本公司已根據香港公司條例(第622章)附表6第3部及第622(3)條規定，將截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司核數師已就本集團該兩個年度的綜合財務報表作出報告。截至二零一九年十二月三十一日止年度，核數師報告並無保留意見，並無載有該核數師在其報告不作保留意見的情況下，以強調的方式提請注意的任何事宜的提述；亦未載有按香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)

或407(3)條所作的陳述。截至二零一八年十二月三十一日止年度，核數師報告已發出保留意見及並無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)，407(2)或407(3)條發出的陳述。

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，於二零一九年年度綜合財務報表內披露。

## 二 過往年度調整

本集團於二零一八年十二月三十一日通過本公司及其附屬公司持有澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)非上市的股權投資賬面價值為港幣813,016,000元，由於採納香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》第9號「財務工具」，此項投資被分類為按公平價值計入其他全面收益之財務資產。

鑑於澳娛是一家於澳門註冊成立的私營公司，並不需要為澳門司法權區內之股東編製或提供詳細的會計和財務信息。截至二零一八年十二月三十一日，於澳娛之股權投資乃按成本列示，而未有根據《香港財務報告準則》第9號的要求於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表按公平價值列示。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，管理層已採納市場法評估澳娛股權投資之公平價值，並在本綜合財務報表反映其公平價值。綜合財務報表已作出適當調整，包括下文所述之過往年度調整。

於澳娛中的股權投資之公平價值計量導致的過往年度調整對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合全面收益表影響如下。並無載列不受影響之項目。

綜合全面收益表(摘錄)

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度， 如先前報告 港幣千元	過往年度調整 港幣千元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度， 經重列 港幣千元
<b>其他全面(虧損)/收益</b>			
<b>不會重新分類至損益之項目：</b>			
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	(16,700)	216,897	200,197
<b>本年度全面收益總額</b>	<b>4,538,025</b>	<b>216,897</b>	<b>4,754,922</b>
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人	3,905,245	157,545	4,062,790
非控股權益	632,780	59,352	692,132
	<u>4,538,025</u>	<u>216,897</u>	<u>4,754,922</u>

\* 上表僅顯示財務資料的摘錄



澳娛股權投資之公平價值計量導致的過往年度調整對於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日之綜合資產負債表影響之摘錄如下。並無載列不受影響之項目。

**綜合資產負債表(摘錄)**

	於 二零一八年 十二月三十一日， 如先前報告 港幣千元	過往年度調整 港幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日， 經重列 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,379,023	2,483,726	3,862,749
<b>權益</b>			
其他儲備	20,740,426	1,813,329	22,553,755
非控股權益	6,082,854	670,397	6,753,251
<b>權益總值</b>	<u>37,165,600</u>	<u>2,483,726</u>	<u>39,649,326</u>

\* 上表僅顯示財務資料的摘錄

**綜合資產負債表(摘錄)**

	於 二零一八年 一月一日， 如先前報告 港幣千元	過往年度調整 港幣千元	於 二零一八年 一月一日， 經重列 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,021,729	2,266,829	3,288,558
<b>權益</b>			
其他儲備	17,372,796	1,655,784	19,028,580
非控股權益	5,605,846	611,045	6,216,891
<b>權益總值</b>	<u>33,018,756</u>	<u>2,266,829</u>	<u>35,285,585</u>

\* 上表僅顯示財務資料的摘錄

### 三 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

#### (a) 本集團採納的新訂準則、準則修訂及詮釋

下列新訂準則、準則修訂及詮釋與本集團業務經營有關，並於本集團二零一九年一月一日開始之財政年度首次生效：

香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理不確定性
《香港財務報告準則》第16號	租賃
《香港會計準則》第28號之修訂 二零一五年至二零一七年週期之 《香港財務報告準則》年度改進	於聯營公司及合營投資之長期權益

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

#### **《香港財務報告準則》第16號「租賃」**

本集團自二零一九年一月一日起採納《香港財務報告準則》第16號。《香港財務報告準則》第16號訂立新的租賃會計要求，租賃交易因此需要在承租人的財務報表中確認。《香港財務報告準則》第16號專注於一項安排是否包含租賃成分或是服務協議，並對承租人的會計處理方式作出重大改動。對於承租人而言，以往對經營租賃及融資租賃的區分已被刪除。承租人需要就所有租賃確認使用權資產(代表租賃期內使用租賃資產的權利)及租賃負債(代表支付租金的責任)。對出租人的會計處理方式大致維持不變。

#### 會計政策變動之影響 — 租賃

根據《香港財務報告準則》第16號的過渡條文，本集團已於二零一九年一月一日就現有租賃採納經修訂且具有若干過渡寬免的追溯應用方法，根據該應用方法，比較數字不予重列。

就先前被分類為經營租賃的租賃而言，本集團已選擇按相等於租賃負債，及就預付或應計租賃款項作調整的金額計量使用權資產。因此，於首次應用日，保留溢利的期初結餘毋須進行調整。

在過渡至《香港財務報告準則》第16號時，本集團已就先前根據《香港會計準則》第17號被分類為經營租賃的租賃採取以下的實務操作方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 對低價值資產的租賃應用確認豁免條款；
- 排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇時，以後見之明釐定租賃期。

於採納《香港財務報告準則》第16號後，本集團將「物業、機器及設備」中融資租賃項下之租賃土地及經營租賃項下之「預付土地租賃款項及土地使用權」重新分類至使用權資產作呈列用途。

本集團亦已選擇不重新評估在首次應用日期合約是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其過往採用《香港會計準則》第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號確定安排是否包含租賃所作之評估。

於採納《香港財務報告準則》第16號後，本集團根據《香港會計準則》第17號原則確認先前已分類為「經營租賃」的租賃負債。

下表闡釋應用《香港會計準則》第17號於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日應用《香港財務報告準則》第16號確認的租賃負債之間的差額：

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	97,065
於初始應用日期採用承租人的增量借貸利率進行的貼現	94,713
加：就延期權之不同處理方法作出之調整	24,633
減：按直線基準確認為開支之短期租賃	(1,910)
減：按直線基準確認為開支之低價值租賃	(10,727)
減：於二零一八年簽訂並於二零一九年開始之租賃	<u>(12,024)</u>
於二零一九年一月一日已確認之租賃負債	<u><u>94,685</u></u>
其中：	
流動租賃負債	40,526
非流動租賃負債	<u>54,159</u>
	<u><u>94,685</u></u>

該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用本集團於二零一九年一月一日的增量借貸利率進行貼現。於二零一九年一月一日承租人適用於租賃負債的加權平均增量借貸利率為4.9%。

於釐定租期時，管理層考慮促使行使延期權或不行使終止權之經濟誘因的所有事實及情況。只有在能合理地確定租賃可延期(或不予終止)的情況下，延期權(或期間超越個別可行使之終止權後之期間)才會計入租賃年期。倘因發生重大事件或在承租人可控制的情況下出現重大改變而影響評估，則須檢討有關評估。於二零一九年一月一日，經修訂租期以反映行使延期及終止選擇權的影響之財務影響為已確認租賃負債及使用權資產同時增加港幣24,633,000元。

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

綜合資產負債表(摘錄)

	採納《香港財務報告準則》第16號之影響			於 二零一九年 一月一日 港幣千元
	於 二零一八年 十二月 三十一日， 如先前所述 港幣千元	重新分類 港幣千元	租賃確認 港幣千元	
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	3,251,417	(101,276)	—	3,150,141
使用權資產	—	782,120	94,852	876,972
預付土地租賃款項及土地使用權	680,844	(680,844)	—	—
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收賬款、已付按金及 預付款	1,179,675	—	(1,004)	1,178,671
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款及已收按金	(1,832,808)	—	837	(1,831,971)
租賃負債	—	—	(40,526)	(40,526)
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	—	—	(54,159)	(54,159)

應用《香港財務報告準則》第16號與《香港會計準則》第17號(先前生效)相比，對每個財務報表項目之影響如下：

綜合收益表(摘錄)

	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	採納 《香港財務 報告準則》 第16號之前 港幣千元	採納 《香港財務 報告準則》 第16號 之影響 港幣千元	如報告 港幣千元
折舊及攤銷	(218,122)	(55,846)	(273,968)
其他成本	(897,301)	58,924	(838,377)
融資成本	(611,236)	(5,491)	(616,727)
<b>本年度溢利</b>	5,111,362	(2,413)	5,108,949
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人	3,457,553	(1,757)	3,455,796
非控股權益	1,653,809	(656)	1,653,153

綜合資產負債表(摘錄)

於二零一九年十二月三十一日

	採納《香港財務報告準則》第16號之影響			
	採納 《香港財務 報告準則》 第16號之前 港幣千元	重新分類 港幣千元	租賃確認 港幣千元	如報告 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	3,750,821	(98,164)	—	3,652,657
使用權資產	—	743,385	112,438	855,823
預付土地租賃款項及土地使用權	645,221	(645,221)	—	—
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款及已收按金	2,735,768	—	(2,257)	2,733,511
租賃負債	—	—	47,278	47,278
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	—	—	69,830	69,830
<b>權益</b>				
保留溢利	23,442,807	—	(1,757)	23,441,050
非控股權益	4,701,013	—	(656)	4,700,357

綜合現金流量表(摘錄)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	採納《香港財務報告準則》第16號之影響		
	採納 《香港財務 報告準則》 第16號之前 港幣千元	採納 《香港財務 報告準則》 第16號 之影響 港幣千元	如報告 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利	5,882,350	(2,413)	5,879,937
調整：			
— 折舊及攤銷	218,122	55,846	273,968
— 融資成本	611,236	5,491	616,727
貿易及其他應付賬款及已收按 金減少	(468,675)	(2,313)	(470,988)
<b>融資業務</b>			
租賃負債付款(包括利息)	—	(56,611)	(56,611)

## (b) 尚未採納之準則修訂

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之準則修訂，其於本集團二零一九年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

《香港財務報告準則》第3號之修訂 <sup>(1)</sup>	業務之定義
《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號及《香港財務報告準則》第7號之修訂 <sup>(1)</sup>	利率基準改革
《香港會計準則》第1號及《香港會計準則》第8號之修訂 <sup>(1)</sup>	重大定義之修訂
二零一八年財務報告概念框架 <sup>(1)</sup>	經修訂二零一八年財務報告概念框架
《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>(2)</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> 於二零二零年一月一日開始之年度期間生效

<sup>(2)</sup> 生效日期待定

本集團已開始評估該等準則修訂之影響。預期新訂或經修訂《香港財務報告準則》對本集團之業績並無重大影響。

## 四 分類資料

- (a) 本集團可呈報分類為策略性業務單元，經營不同之業務。每項業務提供不同產品或服務，並需要不同之市場推廣策略，故分開管理。

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

各可呈報分類之主要業務如下：

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

**(b) 分類業績、資產及負債**

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

分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零一八年起維持不變。

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

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



二零一九年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>收益及其他收入</b>						
對外收益(附註d)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	11,714,149	29,581	144,492	27,401	—	11,915,623
— 於一段時間內確認	171,085	1,303,331	641,405	—	—	2,115,821
	11,885,234	1,332,912	785,897	27,401	—	14,031,444
來自其他來源之收益						
— 租金收入	484,227	7,115	—	419	—	491,761
— 股息收入	—	—	—	125,979	—	125,979
	484,227	7,115	—	126,398	—	617,740
	12,369,461	1,340,027	785,897	153,799	—	14,649,184
各分類間之收益	5,207	2,035	24,680	—	(31,922)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	32,930	31,316	12,513	7,518	—	84,277
	12,407,598	1,373,378	823,090	161,317	(31,922)	14,733,461
<b>分類業績</b>						
投資物業公平價值之變動	6,524,886	(122,071)	(219,667)	134,345	—	6,317,493
利息收入	(182,401)	—	—	—	—	(182,401)
未分配開支						322,004
						(172,751)
經營溢利						6,284,345
融資成本						(616,727)
所佔合營投資業績	64,234	2,134	(26,984)	—	—	39,384
所佔聯營公司業績	163,113	3,536	(4,379)	10,665	—	172,935
除稅前溢利						5,879,937
稅項						(770,988)
本年度溢利						5,108,949

## 二零一九年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>						
分類資產	31,550,063	4,961,646	4,246,840	3,703,197	(20,624)	44,441,122
合營投資	12,975,218	64,520	(305,293)	—	—	12,734,445
聯營公司	2,911,669	29,657	187,331	13,342	—	3,141,999
未分配資產						5,011,268
總資產						65,328,834
<b>負債</b>						
分類負債	1,622,736	1,607,668	231,370	32,039	(20,624)	3,473,189
未分配負債						21,395,053
總負債						24,868,242
<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)	4,544,598	47,585	839,385	29,372	—	5,460,940
折舊						
— 物業、機器及設備	21,716	74,861	90,753	241	—	187,571
— 使用權資產	6,455	16,778	32,841	5,293	—	61,367
攤銷						
— 無形資產	—	—	160	45	—	205
減值虧損撥備/(撥回)						
— 物業、機器及設備	—	—	153,535	—	—	153,535
— 貿易應收賬款淨額	240	—	(108)	—	—	132

二零一八年

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

二零一八年，經重列

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>						
分類資產	37,732,009	5,018,663	3,834,292	3,898,301	(36,138)	50,447,127
合營投資	8,668,400	63,466	(255,724)	—	—	8,476,142
聯營公司	2,728,085	28,756	193,964	7,477	—	2,958,282
未分配資產						<u>5,394,086</u>
總資產						<u><u>67,275,637</u></u>
<b>負債</b>						
分類負債	5,894,299	370,926	219,056	4,263	(36,138)	6,452,406
未分配負債						<u>21,173,905</u>
總負債						<u><u>27,626,311</u></u>
<b>其他資料</b>						
非流動資產添置(不包括財務工具及遞 延稅項資產)	2,560,409	49,163	1,011,125	78	—	3,620,775
折舊	22,419	78,488	58,461	282	—	159,650
攤銷						
— 預付土地租賃款項及土地使用權	—	—	12,322	—	—	12,322
— 無形資產	—	—	538	89	—	627
減值虧損撥回						
— 貿易應收賬款淨額	—	—	(76)	—	—	<u>(76)</u>

(c) 地區資料

	香港 港幣千元	澳門 港幣千元	中國大陸 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>二零一九年</b>					
來自外部客戶之收益及其他 收入	<u>1,323,974</u>	<u>12,289,743</u>	<u>225,960</u>	<u>893,784</u>	<u>14,733,461</u>
非流動資產	<u>6,556,883</u>	<u>1,151,792</u>	<u>3,301,076</u>	<u>1,633,103</u>	<u>12,642,854</u>
<b>二零一八年</b>					
來自外部客戶之收益及其他 收入	<u>1,891,427</u>	<u>4,382,901</u>	<u>178,240</u>	<u>263,768</u>	<u>6,716,336</u>
非流動資產	<u>6,650,977</u>	<u>1,213,342</u>	<u>3,528,294</u>	<u>884,174</u>	<u>12,276,787</u>

(d) 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。

## 五 其他淨收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售附屬公司之收益淨額	8,483	1,347,007
出售一家合營投資之收益／(虧損)	321	(798)
出售一家聯營公司之虧損	—	(3)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(67)	(1,471)
	<u>8,737</u>	<u>1,344,735</u>

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，出售附屬公司之收益淨額包括根據於二零一六年六月與HIP Company Limited 訂立之買賣協議以合共現金代價港幣3,150,000,000 元出售澳門濠尚購物商場之50%權益所得之港幣1,348,298,000 元。於二零一八年十二月完成出售后，本集團於濠尚購物商場之經濟利益由100%減少至50%，本集團將保留之權益按合營投資列賬。

## 六 經營溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>已計入：</b>		
投資物業之租金收入	303,406	317,822
減：投資物業之直接營運支出	(37,780)	(34,819)
	<u>265,626</u>	<u>283,003</u>
<b>已扣除：</b>		
出售存貨成本		
— 物業	5,183,900	1,346,156
— 燃料	493,001	647,565
— 其他	91,724	121,645
	<u>5,768,625</u>	<u>2,115,366</u>
已確認／(撥回)減值虧損		
— 物業、機器及設備	153,535	—
— 貿易應收賬款淨額	132	(76)
	<u>153,667</u>	<u>(76)</u>

## 七 融資成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	463,706	339,726
中期票據之利息	181,991	181,836
非控股權益貸款利息	39,502	9,234
租賃負債利息	5,491	—
其他融資成本	28,401	38,822
	<u>719,091</u>	<u>569,618</u>
融資成本總額	719,091	569,618
減：於用作發展或發展中物業、存貨及在建酒店樓宇 撥作資產成本化之數額	(102,364)	(252,184)
	<u>616,727</u>	<u>317,434</u>

年內在建酒店樓宇(二零一八年：用作發展或發展中物業及在建酒店樓宇)的融資成本按一般借貸的加權平均年利率3.93%(二零一八年：3.10%)撥充資本。

## 八 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港利得稅	25,835	51,932
海外稅項	944,765	262,252
遞延稅項	(199,612)	(77,922)
	<u>770,988</u>	<u>236,262</u>
稅項開支總額	770,988	236,262

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算。海外稅項則以本集團營運所在司法權區適用之稅率計算，有關地區主要為澳門和中國，其稅率分別為12%及25%。

## 九 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
擬派末期股息：3,021,479,785股，每股派18港仙 (二零一八年：3,025,435,785股，每股派10港仙)	543,866	302,544
擬派特別股息：無(二零一八年：3,025,435,785股， 每股派6港仙)	—	181,526
	<u>543,866</u>	<u>484,070</u>

附註：擬派末期股息及特別股息金額乃根據財務報表批准日之已發行股份數目訂定。

## 十 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司擁有人應佔溢利港幣3,455,796,000元(二零一八年：港幣4,647,326,000元)及於年內已發行股份之加權平均數3,023,427,363股(二零一八年：3,029,728,333股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股基本盈利具反攤薄性影響，故每股基本與全面攤薄後盈利相同(二零一八年：相同)。

## 十一 按公平價值計入其他全面收益之財務資產

於年內，管理層已合乎《香港財務報告準則》第9號的規定評估本集團於澳娛的投資的公平價值，並已重列過往年度按公平價值計入其他全面收益結餘。

## 十二 貿易應收及應付賬款

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



按發票日期計算之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至三十日	89,393	103,649
三十一至六十日	24,820	35,414
六十一至九十日	5,764	5,547
超過九十日	6,282	6,111
	<u>126,259</u>	<u>150,721</u>

按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至三十日	794,849	1,052,393
三十一至六十日	4,434	6,494
六十一至九十日	6,524	1,472
超過九十日	5,268	6,645
	<u>811,075</u>	<u>1,067,004</u>

### 十三 結算日後事項

- (a) 本公司和香港中旅國際投資有限公司(「香港中旅」)於二零二零年三月六日訂立買賣協議以實施重組，冀將信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)，一家由本集團非全資附屬公司Interdragon Limited (「Interdragon」)及香港中旅全資附屬公司Dalmore Investments Limited (「Dalmore」)各自持有71%及29%的公司，經營往來港澳及大珠三角地區其他目的地之間的高速客輪服務的主要營運商轉型成為全新的運輸平台，結合本公司和香港中旅各自現有的渡輪和客運巴士業務，在大珠三角地區提供跨境運輸服務。重組包括：
- i. Interdragon有條件同意向Dalmore出售信德中旅的21%已發行股本，現金代價為港幣437,000,000元(有待調整)；

- ii. 信德中旅有條件同意向香港中旅收購China Travel Tours Transportation Development (HK) Limited (香港中旅的全資附屬公司，主要從事跨境陸路運輸服務和其他相關業務的營運)的全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣508,000,000元(有待調整)；及
- iii. 信德中旅有條件同意收購協能投資有限公司(「協能」，本集團的全資附屬公司，主要在澳門提供跨境客運巴士服務和旅行社服務)全部已發行股本，現金代價為港幣55,000,000元(有待調整)。

於重組完成後，信德中旅及協能將不再是本集團的附屬公司。

- (b) 由於新冠肺炎的爆發以及政府和本集團採取的相關防控措施，信德中旅提供的往來港澳客運服務自二零二零年二月起暫停。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展，並評估疫情對其未來財務狀況及經營業績的影響。

## 業務回顧

### 地產

二零一九年地產部門錄得收益表現顯著，主要由於在年內成功交付九百五十一個濠尚單位及把相關銷售溢利入賬。年內，部門錄得溢利港幣六十五億二千五百萬元(二零一八年：港幣三十一億一千二百萬元)。然而，環球經濟不明朗、香港社會政治不穩定，以及港澳兩個特區的消費信心下滑，導致物業公平值及續租租金下調，削弱了整體穩健的業績。集團在海外的發展項目繼續順利進展，並於年內簽訂協議收購一個位於上海蘇河灣之綜合發展項目的百分之四十權益。

### 物業發展項目

#### 近日錄得成交的已完成項目

##### 澳門

濠尚(集團權益：住宅：百分之七十一)

濠尚為集團大型發展項目濠庭都會最後期的住宅項目，由八座住宅大廈組成，合共提供約一千七百個住宅單位，自推出以來持續獲市場追捧。二零一九年，濠尚售出合共三十三個住宅單位；在年內亦把九百五十一個單位交付予買家，同時入賬確認溢利。該項目已累計售出百分之七十七的住宅單位，餘下存貨將於未來數年策略性地推出市場，預算將獲得用家市場所支持。

##### 香港

昇御門(集團權益：百分之五十一)

該豪華的發展項目由兩座住宅大廈組成，並與一個面積三十五萬平方呎的購物商場連接。二零一九年五月，項目訂約售出僅餘的兩個複式單位(各連兩個車位)，合共作價港幣二億六千三百萬元。首個複式單位已於二零二零年一月中向買家交付，而另一個單位將計劃於二零二零年四月交付。

## 新加坡

新加坡索美塞路 111 號(集團權益：百分之七十)

此包含辦公室、醫療中心及零售商場的多用途商業發展項目，位於新加坡商業中心區，面積達七十六萬六千五百五十平方呎。年內，項目出售的四十八個辦公室單位及兩個醫療中心單位所獲得的溢利已入賬確認。大規模的優化工程已完成，預期將刺激投資者及租戶的興趣。翻新後的零售商場已於二零一九年三月開放營業，引入多元化的租戶包括食肆、醫療保健品牌商舖、超級市場及相關設施。

## 發展中項目

### 中國北部

北京通州綜合發展項目(集團權益：第一期：百分之二十四；第二期：百分之十九點三五)

這個地標性綜合發展項目位於北京未來商業中心區的通州，坐落於京杭大運河旁，預計將於二零二二年及二零二三年分兩個階段落成。該綜合社區涵蓋二十五萬平方米的零售空間、二十一萬一千平方米的辦公大樓及十一萬七千平方米的住宅單位；合共有六座大樓。當中的一座辦公大樓，已於二零一九年平頂，兩座住宅大廈亦預計將於二零二零年平頂。零售商場將會直接連接新增設的北京城際鐵路S6線。該線路車站現正興建中，預計將於二零二一年竣工。

上海前灘31(集團權益：百分之五十)

此文化藝術社區樞紐總建築面積達十四萬零五百平方米，包含辦公室、零售空間、地庫零售設施，以及一間提供約二百間客房、由集團附屬公司雅辰酒店集團管理的五星級酒店。另外，亦將包含一個文化演藝中心；該中心將設有一個演奏廳及多個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。項目辦公大樓及零售區域的上蓋工程已展開，預計整個綜合發展項目將於二零二三年落成。這個綜合發展項目由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發。

#### 上海蘇河灣綜合發展項目(集團權益：百分之四十)

二零一九年十二月，集團與華潤置地有限公司(「華潤置地」)組成策略合作，收購位於上海市靜安區一個綜合發展項目的百分之四十權益。該項目由四幅地塊組成，總面積合共約二萬四千九百一十三平方米，可建總樓面面積約三十二萬九千平方米。項目坐落於上海核心商業區，毗連外灘及人民廣場等主要觀光景點，以及南京西路及陸家嘴等中央商務區；同時也緊鄰天潼路地鐵站，接連鐵路10號線和12號線。項目落成後，預期所有位於北面的辦公室、商務及住宅部分將會出售。至於南面的零售及辦公室部分，則將長期出租；其中的零售部分將由華潤置地以旗下的其中一個品牌管理。項目現正施工，預計於二零二一年起分階段落成。

#### 天津南高鐵站綜合發展項目(集團權益：百分之三十)

二零一八年，集團與在中國醫療保健行業擁有豐富經驗的新加坡公司，鵬瑞利房地產控股有限公司(「鵬瑞利」)結成策略合作夥伴，收購面積達七萬七千平方米的地塊，打造毗鄰天津南高鐵站的「康健城」，為需求殷切的京津冀地區居民，提供優質的醫療服務。目前，項目的規劃涵蓋一間普通科醫院、安老設施及服務式住宅，並設有包括零售及酒店消閒設施等商業元素，佔地近三十三萬平方米。項目工程已於二零一九年第四季展開，預期可於二零二三年投入營運。

#### 中國南部

#### 橫琴綜合發展項目(集團權益：百分之七十)

此位於橫琴、毗鄰蓮花大橋邊境口岸的項目，是地產部門二零二零年的重點項目；包含約四萬二千三百平方米的辦公大樓、四萬三千平方米的零售設施、一萬五千六百平方米的酒店空間，及三萬三千四百平方米的服務式住宅(附設一個

一千二百五十平方米的會所和一個可容納一千三百輛車的停車場)。政府預期新的邊境口岸樞紐設施將於二零二零年投入服務，集團將在同年展開項目的內裝工程，並把住宅部分推出作預售。

## **計劃中項目**

### *澳門*

#### 南灣海岸

集團正待政府分配項目地塊，屆時將重新審視獲分配地塊的項目規劃，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。

### *中國*

#### 昆明南高鐵站綜合發展項目(集團權益：百分之三十)

昆明南高鐵站綜合發展項目亦是由集團與鵬瑞利合作收購，該地塊於二零一八年十二月購入。項目規劃構思與天津地塊相若，集團擬將佔地六萬五千平方米的地塊打造成區內首屈一指的醫療商業中心，為昆明及周邊區域居民提供服務。項目的擬發展面積為約五十五萬平方米。現階段，集團正詳細規劃發展細節，銳意將其打造成集酒店、醫療保健、長者護理、會展，以及零售商舖於一身的綜合發展項目。昆明南高鐵站綜合發展項目與天津項目同樣毗鄰高鐵站，具備地利優勢，可便捷地連接區內各地。項目工程預計於二零二零年啟動，預計可於二零二三下半年年投入營運。

### *新加坡*

#### 柏園(集團權益：百分之一百)

此佔地四萬六千零八十四平方呎、位於新加坡傳統高尚住宅地段的設計及規劃工作，於年內取得順利進展。設計方案為建築面積最多可達約十四萬二千平方呎的一座二十一層高的住宅大樓項目(當中最多可建五十一個單層公寓和三個頂層公寓)；目標客群為希望居住於烏節路及市中心的富裕用家。預計項目將於二零二零年推出市場，建築工程則於二零二二年竣工。

那森路 14 及 14A (集團權益：百分之一百)

此佔地六萬六千四百五十二平方呎、位於新加坡最尊貴地段之一的地塊，將重新發展成為建築面積共約十萬零二千平方呎的低層數豪華住宅公寓；提供合共十四個單位，包括八個單層公寓、四個複式公寓，和兩個頂層公寓。預計項目將於二零二零年推出市場，建築工程則於二零二二年完成。

## **物業投資**

### **香港**

昇悅商場(集團權益：百分之六十四點五六)

昇悅商場是位於西九龍荔枝角港鐵站的熱門購物中心。二零一八年進行店舖分拆及面積縮減計劃，為商場設定了明確定位。二零一九年，隨著商場的商舖種類拓展，令租金收入增加，平均出租率達百分之一百。

西寶城(集團權益：百分之五十一)

西寶城是樓高五層的大型購物中心，可出租面積約十五萬八千平方呎；是香港島西區的主要購物商場。商場現階段正進行大規模翻新工程，預算將於二零二一年中完成。預計工程完成後，將展開策略性的租戶組合優化計劃，以更好地服務區內居民。年內，商場平均出租率維持於百分之九十四。然而，零售市場在下半年度受社會不穩定因素所影響，預期對明年的租金及續租收入，帶來壓力。

昇御商場(集團權益：百分之五十一)

年內，此位於昇御門底層的三層購物中心引進了一家知名幼稚園集團租用。餘下的空間則以兒童教育及娛樂為主作重新配置，並提供優質餐飲食肆及配套設施。年內，購物中心平均出租率維持於百分之五十二。

信德中心四零二號商舖(集團權益：百分之一百)

集團現正審視此空置面積的用途，務求物色與信德中心整體形象相符的租戶。期內，此商舖曾由一家室內高爾夫球會及一家咖啡店租用。頻繁的社會運動，令旅客卻步及本地消費下降，嚴重影響下半年度的租賃進度。

## 澳門

濠尚購物商場(集團權益：百分之五十)

信德集團與合作伙伴阿布扎比投資局致力把商場打造成重要的零售樞紐，以滿足本土居民的日常時尚生活需要。繼早前多個主要租戶包括國際品牌宜家傢俬、CGV影城，及玩具反斗城落實簽約後，再有多個零售商對租用商場舖位表示有濃厚興趣。然而，下半年零售市場出現下行壓力，加上新冠肺炎疫情帶來的衝擊，影響了物業的租賃進度，商場的開業時間也會視乎市場狀況延後(原訂於二零二零年初正式開業)。

壹號廣場(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場是澳門主要的購物熱點，匯聚多間優質商舖及國際頂尖設計品牌。該購物廣場設有佔地約四十萬平方呎的商舖及服務設施。年內維持平均出租率高達百分之九十二。

信德堡(集團權益：百分之一百)

此面積達二萬八千平方呎的物業，位處澳門繁華的旅遊區，主要由兩名大型零售商戶承租。年內，信德堡維持百分之一百的出租率。

## 中國

信德京滙中心(北京)(集團權益：百分之一百)

信德京滙中心(北京)位於北京東直門，毗鄰機場高速公路，且鄰近北京市中心及大使館區，佔地面積六萬三千平方呎(五千八百三十二平方米)；地上可發展樓高至二十一層、建築面積達約四十一萬九千平方呎(三萬八千九百平方米)，地庫至四



層、建築面積達十八萬二千平方呎(一萬六千九百平方米)。項目亦包括一間擁有一百三十八間客房、已於二零一七年九月投入服務的雅辰悅居酒店。二零一九年，信德京滙中心(北京)辦公大樓的平均出租率達百分之九十二。

廣州信德商務大廈(集團權益：百分之六十)

此位於廣州的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，年內平均出租率達百分之九十，為集團錄得穩健收益。

## 物業服務

### 信德物業管理有限公司

集團的物業及設施管理部門在澳門、香港及中國內地擁有廣泛業務。截至二零一八年底，集團通過取得濠尚及濠尚購物商場的管理合約，拓展在澳門的業務。集團旗下附屬公司包括提供物業清潔服務的信德澳門服務有限公司及提供零售及機構洗衣服務的白洋舍(澳門)有限公司；前者在年內開始為澳門外港客運碼頭及濠尚提供服務。

## 運輸

二零一九年對運輸部門而言，充滿重大挑戰，除了港珠澳大橋開通分流旅客外，更在下半年度遇上香港的政治事件，令旅遊業萎靡不振。年內，運輸部門旗下噴射飛航往來澳門和香港包括九龍、屯門和赤鱸角的旗艦航線服務，總載客量為七百九十萬人次，按年下跌百分之三十九，導致期內錄得虧損港幣一億二千二百萬元(二零一八年：溢利港幣二億四千六百萬元)。部門推行一系列成本控制及優化措施，以駕馭挑戰，並通過策略性的產品定位，發掘在大灣區內拓展業務的新商機。集團投資於一系列在港珠澳大橋營運的跨境陸路交通，從金巴、港澳快線、澳門香港機場直達，以至噴射飛航跨境車等營運業務均顯示了集團積極支持中央政策，致力推動大灣區的區域融合及城市間的互聯互通。

## 信德中旅船務投資有限公司

噴射飛航一直積極創新產品，以應對大灣區建設下形成的出行模式轉變。噴射飛航相信，跨境交流的增長及市場的多元化，帶動新的旅客流量，讓其客船業務長遠維持競爭力。

噴射飛航的氹仔客運碼頭航線運作至今已踏入第三年。澳門輕軌氹仔線在二零一九年十二月通車，其總站設於氹仔客運碼頭。有見及此，噴射飛航於二零一九年三月開通全新往來氹仔和九龍的航線，以把握澳門輕軌通車帶來的客源。隨著在路氹、路環及橫琴的新景點相繼開幕，預期該航線服務將會越來越受歡迎。

二零一八年，噴射飛航推出「澳門海上遊」；結合海路和陸路，為本土觀光遊開拓新領域。「澳門海上遊」不單只接載旅客遊覽澳門景點，更提供多項水上休閒活動及會展選擇。位於澳門漁人碼頭的新連接站於二零一九年六月份啟用，並將陸續開通其他包括位於媽閣廟和青洲的連接站，以進一步優化產品。

在香港，噴射飛航自二零一六年起，管理及營運屯門客運碼頭；受惠於碼頭位處珠江三角洲的中心地利，以及發展完善的公共交通系統，令該航線服務取得令人滿意的業績。然而，隨著屯門 – 赤鱸角的連接路即將竣工，公司將主動檢視整體策略和服務覆蓋，以最好地配合區域旅遊的需求。

二零一九年三月，集團合營公司香港國際機場碼頭服務有限公司連續第三次中標，獲得香港機場管理局授予海天客運碼頭渡輪的營運管理權，合約自二零一九年七月起至二零二二年，為期三年。

二零一九年十月，噴射飛航旅遊服務推出「噴射飛航跨境車」，提供個人化、點對點的港珠澳大橋跨境交通服務，帶來嶄新便捷，進一步提升無縫出行體驗。噴射飛航為該服務的銷售代理，並由大灣區內經驗豐富的陸路交通營運商負責提供服務。

## **澳門信德國旅汽車客運股份有限公司**

運輸部門以提供海上交通服務為基礎業務的同時，亦通過經營「港澳快線」港澳跨境巴士服務，拓展至陸上交通業務。公司亦是其中一間提供港珠澳大橋穿梭巴士(又稱「金巴」)服務的合營夥伴；該服務自二零一八年十月開始營運。

二零一九年第四季，公司與經驗豐富的陸路交通營運商攜手合作，推出兩項來往港珠澳大橋的跨境陸路交通服務，分別是「噴射飛航跨境車」服務，以及來往香港國際機場與港珠澳大橋澳門口岸的「澳門香港機場直達」服務，為旅客提供便捷選擇。

年內，公司錄得收入港幣一億一千五百萬元，營運車隊規模達一百四十一輛。

## **酒店及消閒**

在二零一九年下半年的政治不穩定陰霾下，香港入境旅客數字錄得雙位數的下跌，這對澳門旅遊業的表現亦帶來不利影響。加上環球經濟放緩和中美貿易的磨擦，為酒店及消閒部門的營運帶來一定程度的挑戰。部門錄得虧損港幣二億二千萬元(二零一八年：虧損港幣三千五百萬元)。

## **營運中酒店項目**

### **香港天際萬豪酒店**

擁有六百五十八間客房的香港天際萬豪酒店，毗鄰機場及全港最大的會議展覽中心亞洲國際博覽館，盡享策略地利。自年中開始的遊行示威活動，窒礙了酒店的會議展覽及企業業務發展，抵消了上半年所取得的良好發展勢頭。儘管如此，酒店仍錄得平均入住率百分之八十三，按年增加百分之五。未來，酒店將充分利用鄰近港珠

澳大橋的地理優勢，拓展往來大灣區的旅客市場。年內，酒店在多項評選中獲得榮譽，包括第十四屆中國酒店星光獎「中國最佳機場酒店」、Skytrax 2019 全球最佳機場大獎「最佳機場酒店」，及商旅集誌亞太大獎 — 「亞太區最佳機場酒店」第三名。

### **澳門文華東方酒店**

酒店與旅遊合作夥伴的持續合作及聯合推廣，令企業團體、會議展覽和餐飲業務錄得有機增長。此外，酒店除了接待了包括葡萄牙總統代表團等的高規格訪澳貴賓團外，亦接待了國際米蘭足球俱樂部和非凡12籃球賽的隊伍。年內，酒店平均入住率約達百分之七十五，平均房價超過澳門幣一千九百三十五元。酒店的優質服務讓其獲得多項殊榮，包括於《福布斯旅遊指南》星級評選中在酒店、餐廳及水療中勇奪三項五星榮譽；酒店旗下的水療中心位列貓途鷹的澳門推薦水療及養生設施的榜首。

### **鷺環海天度假酒店**

鷺環海天度假酒店由雅辰酒店集團管理，為旅客提供寧靜、高級的休閒環境。酒店毗鄰路環黑沙海灘，青蔥園林環繞，營造出愜意「幽僻」的氣氛，吸引希望遠離煩囂都市生活的旅客。年內因市內酒店帶來的競爭加劇，令酒店平均客房入住率下降至百分之七十二。

### **北京東直門雅辰悅居酒店**

北京東直門雅辰悅居酒店於二零一七年九月開幕，位處北京老城牆內，擁有一百三十八間客房。酒店為尋求真實本土體驗的旅客，在當地傳統民居之間，打造揉合新舊文化的當代設計及服務。二零一九年內，酒店錄得平均入住率約達百分之八十三，表現理想。酒店將致力進一步提升平均入住率。

### **上海虹橋雅辰悅居酒店**

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。酒店主打高檔精品酒店路線，擁有一百八十八間客房，為旅客提供聯誼、餐飲及活動空間，以促進旅客之間的互動交流。此新酒店錄得入住率百分之六十，逐漸獲得旅客垂青。未來數季，酒店將集中推動會議及活動業務的增長。

## **上海虹橋 citizenM 酒店**

此擁有三百零三間客房的新酒店位於上海萬象城綜合商業發展區，為集團全資擁有並由荷蘭酒店集團 citizenM 營運。酒店於二零一九年四月正式開業。正積極按中國市場的需要，調整營運模式，吸引對追求卓越品質及相宜價格的旅客。

## **計劃中及發展中酒店項目**

### **新加坡卡斯加登路九號**

集團現正把這幅優質地塊開發為可提供不少於一百四十二間客房的五星級豪華酒店。項目地基工程已完工。上層結構工程已展開，預計將於二零二零年第四季竣工。酒店將設有高級餐廳及酒吧、天台用餐區、戶外泳池、健身室及其他康健設施。項目的建造工程預計於二零二一年中完成，並計劃於二零二二年開業，由雅辰酒店集團管理。

## **旅遊設施管理**

由集團管理的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」）為當地地標及觀景名勝，並以頂尖的會議展覽及宴會服務和設施聞名。縱然年初時整體業績有所上升，但自六月開始香港的政治不穩定，窒礙了澳門在年內餘下月份團體旅客業務的表現，導致澳門旅遊塔在年內的訪客人次下跌至五十八萬三千九百四十九（二零一八年：六十八萬二千九百七十三）。澳門旅遊塔正積極部署計劃引入多個新項目，以提升吸引力和鞏固其作為服務不同年齡層的多元旅遊目的地的定位。

憑藉管理澳門旅遊塔的成功經驗，集團獲委任為平安國際金融中心雲際觀光層的唯一獨家管理人。位於深圳福田區的平安國際金融中心是全球第四高建築物，雲際觀光層座落於中心第一百一十六樓，於二零一八年三月起投入服務。

## **雅辰酒店集團**

信德集團附屬公司雅辰酒店集團（「雅辰」）為酒店管理公司，負責管理各個自家酒店品牌及提供全方位的白標方案。雅辰總部設於香港，在澳門、上海及新加坡均設有

區域辦事處，以承傳本土藝術、文化和傳統為中心理念。二零一九年，雅辰出售旗下附屬公司，獲得一項特別收入。年內，由於數個發展中項目，包括位於上海的七間，和在橫琴及重慶各一間酒店的開業前管理開支，削弱了溢利和整體業績表現。

如上文「物業發展項目」一節所述，集團與鵬瑞利房地產控股有限公司合作發展的兩個項目，其發展規劃均包括了酒店及消閒元素。雅辰與「Perennial Management Investment Holdings Private Limited」已共同成立及擁有一家名為「Nexus Hospitality Management Limited」的子公司，為該等位於高鐵沿線醫療項目中的酒店部分提供管理服務。

二零一九年，首家位於新加坡的雅辰自家品牌酒店進行了動工儀式，預期將於二零二二年開幕。

### **會員會所**

位於上環的會所設施完善，是中央商業區內罕見的優質會所。會所正致力提高在商界的知名度，擴招會員。會所設有中菜館、西餐廳及酒吧，亦配備各種運動設施及商務會議室供會員使用。截至二零一九年十二月三十一日，會所註冊會員人數增長至三百人，其宴會及餐飲收入亦逐漸提升。

### **旅遊及會議展覽**

信德旅遊是集團旗下提供一站式旅遊及會議展覽服務的部門，在香港、澳門、北京、上海、廣州及深圳均設有辦事處。二零一九年，公司多方受挫，包括海上客運旅客數量下跌，及下半年國內旅客到訪香港的人次大幅下降。縱然經營環境不明朗，但因公司是廣深港高速鐵路的銷售代理商，故仍能取得理想業績表現；這亦為公司開拓業務增長和跟內地夥伴合作的新機遇。公司現正檢視業務策略，進一步專注發展大灣區新經濟趨生的高增長客戶群。年內，公司錄得虧損港幣七百八十萬元（二零一八年：溢利港幣四百七十萬元）。

## 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，截至二零一九年十二月三十一日，集團持有澳娛百分之十五點七的實際股權。澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司(「澳博控股」)約百分之五十四點一的實際股權；澳博控股則持有澳門博彩股份有限公司的全部股權。澳門博彩股份有限公司為六間獲澳門特區政府批出經營娛樂場博彩牌照的營運商之一。二零一九年，集團獲取澳娛派發股息港幣一億一千六百萬元(二零一八年：港幣九千九百萬元)，較去年上升百分之十七。

## 啟德郵輪碼頭

集團夥拍環美航務及皇家加勒比郵輪有限公司，合作營運及管理香港啟德郵輪碼頭。二零一九年，碼頭錄得合共一百七十八艘郵輪停泊，接待旅客量佔香港郵輪旅客總量百分之九十，並有能力處理更大的客量，協助推動郵輪旅遊的增長。

## 澳門東西有限公司

澳門東西有限公司為集團的澳門零售部門，於澳門擁有知名國際品牌玩具「反」斗城的獨家玩具銷售權。二零一九年，公司繼續分別在澳門旅遊塔及議事亭前地經營兩間玩具「反」斗城門店。年內，縱然整體零售環境疲弱，部門銷售額仍錄得與去年相若的表現。集團將於明年在澳門濠尚購物商場開設新的玩具「反」斗城門旗艦店；該店將以體驗式娛樂為特色概念，為顧客提供互動體驗以及主題餐飲設施。公司亦於年內透過引入意大利雪糕品牌Stecco Natura拓展零售業務；首個設於香港K11購物商場的售賣點，已於二零一九年十一月開幕，預算在二零二零年將增設八個以自家或特許經營模式營運的售賣點。

## 展望及發展近況

二零一九年充滿各種不平凡的挑戰，令集團業績表現參差。作為一個交通運輸及旅遊的綜合體，集團的主要業務首先在下半年受香港的政治動盪所影響，其後又因新冠肺炎疫症的蔓延影響環球旅遊業，發展步伐再受窒礙。縱然年內因濠尚住宅單位的銷售收入入賬，帶來了理想的業績，但預期二零二零年將會面對嚴峻的逆境和更多的不明朗因素。

截至二零一九年末，濠尚已售出百分之七十七的住宅單位，餘下存貨將按市場情況推出。除住宅單位的銷售外，毗鄰由集團擁有百分之五十權益的濠尚購物商場，原預期於年內開幕，卻因受疫症蔓延而有所延誤。

二零一九年十二月，集團簽訂協議，收購一個位於上海靜安區蘇河灣發展項目百分之四十的權益。該項目由四幅地塊組成，總面積合共約二萬四千九百一十三平方米，可建總樓面面積約三十二萬九千平方米。項目將以多用途發展，涵蓋住宅、商業及零售元素，落成後將作銷售及長期持有。項目的零售部分，將由項目的主要股東華潤置地有限公司，以旗下在中國的其中一個知名品牌營運。

集團的運輸部門在二零一九年面對巨大挑戰。二零一八年末港珠澳大橋的開通對區域旅遊帶來的影響，在二零一九年上半年開始浮現。旅行團由以海路轉向以陸路出行，令噴射飛航的客量下降。六月，香港的政治不穩定令旅客卻步，導致客量進一步下跌。此逆勢更於二零二零年有所加劇；因新冠肺炎疫症急遽蔓延，政府自二月起下令關閉所有海路口岸，所有客船被迫暫停服務至另行通知。面對逆境，噴射飛航推行了一系列成本控制及精簡人手措施。二零二零年三月，公司宣佈通過重組合營公司股權架構，深化跟香港中旅國際投資有限公司的合作，結合雙方的船務及跨境旅遊車業務，創造更廣泛的協同效應，以更好地把握大灣區新經濟所帶出來的龐大新機遇。股權重整後，集團將持有信德中旅船務投資有限公司百分之五十股權。



酒店及消閒方面，由於香港政局不穩定，加上多個國家及地區向特區發出旅遊警示，集團在港澳兩個特區的酒店業務於二零一九年均呈現不同程度的跌幅。另一方面，集團於中國內地持有的酒店則日漸建立商譽。二零一八年，雅辰酒店集團接手管理夏威夷新設的兩間白標酒店，且錄得理想業績。公司現時營運兩間雅辰品牌酒店、四間白標酒店，並分別有六間及兩間新酒店，將按市場情況先後於二零二一年和二零二二年投入服務。

自農曆新年以來，新冠肺炎疫情令區域以至全球旅行及旅遊業停滯不前。集團大部分跟旅遊、零售及服務相關的業務，均是受重創的行業。面對不明朗的前景，預料消費信心只會逐漸回復。然而，集團在過去多年，已建立了穩固基礎；一系列具潛力的新項目，將有利集團的長遠發展。集團有信心能在逆境過後迅速恢復，並將以雄健之勢捕捉在大灣區崛起的增長機遇。

## 集團財務回顧

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣12,281百萬元，較二零一八年十二月三十一日減少港幣2,037百萬元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資本及投資項目的所需現金流量。於二零一九年十二月三十一日，本集團的備用銀行貸款合共港幣21,545百萬元，其中港幣6,230百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還的銀行借貸為港幣15,315百萬元。本集團之借貸亦包括中期票據（「中期票據」）港幣3,171百萬元。

基於年末淨借貸港幣6,204百萬元，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17.3%（二零一八年，已重列：12.7%）。本集團將繼續維持穩健之資本與負債比率為其財務策略，並考慮一些步驟降低融資成本。

本集團各項借貸之到期組合如下：

### 到期組合

一年內	一至二年	二至五年	五年以上	總額
57%	7%	35%	1%	100%

二零一八年十一月，本集團就一項新加坡酒店物業訂立建設主合約。於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣501百萬元。

二零一八年一月，本集團與其他投資夥伴訂立協議，以共同投資Perennial HC Holdings Pte. Ltd. (「HC Co」)，而該公司將投資潛在中國房地產項目，主要用作醫療保健，當中包括酒店及／或零售元素、醫療保健相關配套設施，以及多用途物業。HC Co的資本承擔總額為500百萬美元。本集團持有HC Co的30%權益，而其應佔承擔額為150百萬美元。於二零一九年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為99百萬美元(相等於約港幣772百萬元)。

### 資產抵押

年末時，本集團以賬面總值港幣18,434百萬元(二零一八年：港幣29,294百萬元)的若干資產，作為約港幣9,040百萬元(二零一八年：港幣9,509百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣2,171百萬元(二零一八年：港幣1,404百萬元)亦以若干附屬公司的股份抵押作擔保。

### 或然負債

年末時，本集團並無重大或然負債。

### 財務風險

本集團於財務風險管理採取審慎政策，將所承受貨幣及利率風險降至最低。除已擔保中期票據外，本集團籌集之所有資金乃以浮動利率計算。除中期票據400百萬美元及銀行借貸人民幣1,584百萬元及1,128百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約94%之銀行存款、現金及銀行結餘乃以港幣、澳門幣及

美元為單位，餘下之結餘主要以人民幣為單位，而澳門幣及美元與港元掛鈎。本集團之主要業務均以港幣交易及記賬，唯本集團亦擁有以美元、澳門幣、新加坡元及人民幣為單位之財務資產及負債。本集團將不時檢討其外匯狀況及市場狀況，以釐定是否須要任何對沖。按照本集團經批准之財政政策，本集團目前參與燃料對沖及貨幣掉期活動，以減低承受燃料價格及匯率波動之風險。

## 人力資源

本集團(包括附屬公司但不包括合營投資及聯營公司)於年末時聘用約3,200名僱員。本集團對其僱員採納具競爭力之薪酬待遇。晉升及加薪以個人表現有關。為培養僱員之團體精神，本集團經常舉辦聯誼活動，並鼓勵僱員出席與本集團業務及發展有關之培訓課程。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東可出席本公司二零二零年股東週年常會並於會上投票的資格，及可獲派末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，有關詳情載列如下：

(i) 為確定股東可出席本公司二零二零年股東週年常會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 .....二零二零年六月十七日(星期三)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 .....二零二零年六月十八日(星期四)  
至二零二零年六月二十四日(星期三)  
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 .....二零二零年六月二十四日(星期三)

(ii) 為確定股東可獲派末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 .....二零二零年七月二日(星期四)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 .....二零二零年七月三日(星期五)  
至二零二零年七月七日(星期二)  
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 .....二零二零年七月七日(星期二)

本公司將於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席本公司二零二零年股東週年常會並於會上投票及獲派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為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。

### **股東週年常會**

本公司之股東週年常會目前訂於二零二零年六月二十四日(星期三)舉行。如需作出任何應變措施，或會於適當時間再作出公告。股東週年常會通告將於適當時候於本公司及香港聯合交易所有限公司網站內刊載及寄發予本公司股東。

## 購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司在香港聯合交易所有限公司購回合共3,956,000股本公司股份，總代價為港幣12,164,985元(扣除開支前)。所有已購回之股份已於其後註銷。購回之詳情如下：

購回月份	購回股份 之數目	每股支付 之最高價格 港幣	每股支付 之最低價格 港幣	支付 之總代價 (扣除開支前) 港幣
二零一九年五月	1,736,000	3.08	3.01	5,316,370
二零一九年六月	560,000	3.12	3.10	1,744,568
二零一九年七月	<u>1,660,000</u>	3.10	3.03	<u>5,104,047</u>
	<u><u>3,956,000</u></u>			<u><u>12,164,985</u></u>

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

除上文披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治。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日漸提高之期望。董事會認為，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，該部份條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為，由於所有重大決定均經由董事會

成員及適當之董事委員會商議後才作出，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，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。

## **審核委員會之審閱**

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司之審核委員會審閱。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則下而進行之核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發表任何核證意見。

承董事會命  
**信德集團有限公司**  
集團行政主席兼董事總經理  
**何超瓊**

香港，二零二零年三月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士、岑康權先生及尹顯璠先生；及獨立非執行董事為何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生。