

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依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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

二零一二年年度業績公佈

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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合年度業績。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利為港幣二十五億六千三百萬元，而去年度之溢利則為港幣七億八千一百萬元。每股基本盈利為八十八點七港仙(二零一一年重新列賬：三十一點七港仙)。

年內，經扣除本集團及一間共同控制企業(持有壹號廣場百分之五十一之權益)所持有之投資物業所產生之應佔重估盈餘(減遞延稅項)港幣二十一億一千萬元後(二零一一年：港幣三億九千七百萬元)，本公司擁有人應佔溢利為港幣四億五千三百萬元(二零一一年：港幣三億八千四百萬元)。以上重估盈餘包括於年內出售位於尖沙咀星光行之投資物業，其公平價值收益為港幣二億六千九百萬元。

股息

董事會就截至二零一二年十二月三十一日止年度建議末期股息每股八點五港仙(二零一一年：每股四港仙)。年內並無派發中期股息(二零一一年：無)。本年度之股息總額合計每股八點五港仙(二零一一年：每股四港仙)。

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二零一三年六月二十八日或該日前後派發予於二零一三年六月十八日名列於本公司股東名冊之本公司股東。

綜合收益表
截至十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額	三	5,494,679	2,968,318
其他收入		147,432	127,059
		<u>5,642,111</u>	<u>3,095,377</u>
其他淨收益	四	4,665	60,657
出售存貨及提供服務成本		(3,199,690)	(1,418,320)
員工開支		(970,428)	(830,357)
折舊及攤銷		(238,731)	(198,467)
其他成本		(451,116)	(429,251)
投資物業公平價值之變動		1,149,930	420,152
		<u>1,936,741</u>	<u>699,791</u>
經營溢利	三、五	1,936,741	699,791
融資成本	六	(180,974)	(134,154)
所佔聯營公司業績		11,843	11,676
所佔共同控制企業業績		1,451,325	423,165
		<u>3,218,935</u>	<u>1,000,478</u>
除稅前溢利		3,218,935	1,000,478
稅項	七	(156,455)	(74,588)
		<u>3,062,480</u>	<u>925,890</u>
本年度溢利		<u>3,062,480</u>	<u>925,890</u>
應佔：			
本公司擁有人		2,562,794	780,591
非控股權益		499,686	145,299
		<u>3,062,480</u>	<u>925,890</u>
本年度溢利		<u>3,062,480</u>	<u>925,890</u>
每股盈利(港仙)	九		(重新列賬)
— 基本		88.7	31.7
— 攤薄後		85.2	31.5

本年度擬派股息之詳情載於附註八。

綜合全面收益表
截至十二月三十一日止年度

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

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,262,702	2,476,640
投資物業		5,049,944	3,993,927
預付土地租賃款項		8,414	8,658
聯營公司		962,362	190,848
共同控制企業		3,569,337	2,664,040
無形資產		365,047	365,497
可出售投資		1,017,242	1,006,602
應收按揭貸款		14,020	7,049
遞延稅項資產		25,747	33,332
其他非流動資產		675,174	874,567
		<u>13,949,989</u>	<u>11,621,160</u>
流動資產			
用作發展或發展中物業		8,238,777	10,726,517
存貨		1,945,670	384,408
貿易及其他應收賬款 及已付按金	十	2,431,154	1,216,998
衍生財務工具		4,749	—
可收回稅項		1,344	6,359
現金及銀行結餘		7,681,879	5,348,927
		<u>20,303,573</u>	<u>17,683,209</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款 及預收款項	十	1,012,239	670,655
已收取物業出售訂金		497,441	74,224
銀行借貸		3,103,025	1,950,400
可換股債券		—	1,487,465
衍生財務工具		—	998
僱員福利準備		18,015	18,873
應付稅項		86,247	68,079
		<u>4,716,967</u>	<u>4,270,694</u>

	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
流動資產淨值	<u>15,586,606</u>	<u>13,412,515</u>
資產總值減流動負債	<u>29,536,595</u>	<u>25,033,675</u>
非流動負債		
預收款項	40,896	33,226
銀行借貸	2,847,000	3,815,025
可換股債券	813,379	—
遞延稅項負債	1,011,077	949,173
非控股股東貸款	<u>1,796,316</u>	<u>1,798,342</u>
	<u>6,508,668</u>	<u>6,595,766</u>
資產淨值	<u><u>23,027,927</u></u>	<u><u>18,437,909</u></u>
權益		
股本	746,720	543,069
股份溢價	8,851,587	7,449,074
儲備	10,144,536	7,793,009
擬派股息	<u>253,885</u>	<u>119,475</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>19,996,728</u>	<u>15,904,627</u>
非控股權益	<u>3,031,199</u>	<u>2,533,282</u>
權益總值	<u><u>23,027,927</u></u>	<u><u>18,437,909</u></u>

財務報表附註

附註一 編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「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(「上市規則」)之披露規定。

附註二 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

(a) 採納新訂準則

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

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

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

《香港會計準則》第1號(經修訂)(修訂)	財務報表之呈列 ¹
《香港會計準則》第27號(2011)	獨立財務報表 ²
《香港會計準則》第28號(2011)	於聯屬公司及合營公司投資 ²
《香港財務報告準則》第9號	金融工具 ³
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表 ²
《香港財務報告準則》第11號	共同安排 ²
《香港財務報告準則》第12號	披露於其他實體之權益 ²
《香港財務報告準則》第13號	公平價值計量 ²
《香港財務報告準則》第10號、 《香港財務報告準則》第11號及 《香港財務報告準則》第12號之修訂	過渡指引 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

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

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

附註三 分類資料

(a) 分類業績、資產及負債

二零一二年

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

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

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

二零一一年

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

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

(b) 地區分類

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

(c) 對外營業額

對外營業額包括各可呈報分部的收益及可供出售投資的股息收入。

附註四 其他淨收益

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

附註五 經營溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已計入：		
利息收入	105,562	78,811
投資物業之租金收入	172,856	168,100
減：投資物業之直接營運支出	(10,613)	(12,512)
	<u>162,243</u>	<u>155,588</u>
上市投資股息收入	9,079	8,369
非上市投資股息收入	<u>104,259</u>	<u>64,281</u>
已扣除：		
存貨成本		
— 物業	1,524,813	90,392
— 燃料	967,489	748,512
— 其他	<u>112,128</u>	<u>80,089</u>
	<u>2,604,430</u>	<u>918,993</u>
可出售投資之減值虧損	9,547	43,200
以股份為基礎之付款	<u>—</u>	<u>9,879</u>

附註六 融資成本

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

附註七 稅項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港利得稅	80,347	20,480
海外稅項	7,924	52,606
遞延稅項	68,184	1,502
	<u>156,455</u>	<u>74,588</u>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一一年: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。

附註八 股息

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

附註九 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2,562,794,000元(二零一一年: 港幣780,591,000元)及於年內已發行股份之加權平均數2,889,291,226股(二零一一年: 2,461,619,629股, 已就於二零一二年三月完成的供股作出調整)計算。每股攤薄後盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣2,631,815,000元(二零一一年: 港幣780,591,000元)及就所有潛在普通股的攤薄影響作出調整後的已發行股份之加權平均數3,088,239,325股(二零一一年: 2,474,808,721股, 已就於二零一二年三月完成的供股作出調整)計算。

附註十 貿易應收及應付賬款－賬齡分析

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一至六十日。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

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

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

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

附註十一 比較數字

綜合收益表之若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。重新分類對本集團於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之權益總值，或對本集團截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度之溢利並無影響。

業務回顧

地產

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

物業發展項目

近日錄得成交的已完成項目

澳門

壹號廣場

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

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

永念庭

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

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

香港

昇御門

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

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

近日錄得成交的發展中項目

澳門

濠珀

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

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

發展中項目

澳門

濠庭都會第五期

這個廣受歡迎的住宅社區，新一期項目包括八座面積合共逾二百三十萬平方呎的大廈所組成。住宅大廈下將是一座建築面積超過六十五萬平方呎的大型時尚生活購物

中心，設有超級市場、食肆、休閒零售及娛樂等多元化的商戶組合，提供無可比擬的便捷生活體驗，勢將成為氹仔社區的聚會熱點。項目現正規劃中，地基工程預定於二零一三年中旬展開。

南灣海岸

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

路氹地段的酒店發展項目

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

香港

計劃於春磡角發展的洋房項目

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

中國

北京通州綜合發展項目

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

物業投資項目

澳門

壹號廣場購物商場

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

信德堡

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

香港

西寶城

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

昇悅商場

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

資產出售

二零一二年八月，集團看準時機出售持有多年、位於香港的星光行的重要投資項目，獲得豐厚回報。現金代價為港幣六億四千五百萬元，本集團已確認了上述投資

物業公平價值收益為港幣二億六千九百萬元。扣除約為港幣七百萬元的交易支出後，是次出售資產為本集團帶來約港幣二億六千二百萬元的淨收益。此策略性部署有效整合資源，以完善集團投資組合的未來回報。

中國

廣州信德商務大廈

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

物業服務

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

運輸

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

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

二零一二年六月，集團成功將九龍—澳門航線整合至噴射飛航品牌旗下。同月，集團將服務網絡擴展至往來氹仔臨時客運碼頭及香港之航線，是次擴展為噴射飛航的

乘客提供更多方便和靈活性。二零一二年，噴射飛航包括九龍航線在內的港澳航線總客量為一千三百九十萬人次，比二零一一年上升百分之二十。

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

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

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

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

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

二零一二年中，噴射飛航憑藉其出色服務及環保措施，奪得兩個業內重大獎項，分別為香港運輸物流學會頒發的企業組別之「展創意卓越服務大獎」，及環境保護運動

委員會及環境保護署頒發的「香港環保卓越計劃界別卓越獎 — 交通及物流業界別金獎」。

澳門信德國旅汽車客運股份有限公司

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

酒店及消閒

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

酒店

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

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

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

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

消閒項目管理

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

旅遊及會議展覽

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

投資

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

集團持有澳娛約百分之十一點五的實際股權；澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司(「澳博控股」)約百分之五十四點九八的實際股權，澳博控股則持有為六個

獲澳門特區政府批給經營娛樂場博彩牌照的營運商之一的澳門博彩股份有限公司的全部權益。

集團透過與環美航務及皇家加勒比郵輪公司組成的財團，參與啟德新郵輪碼頭項目發展。碼頭預定於二零一三年年中竣工，而獲批的合約包括十年期的租賃協議。新的郵輪碼頭位於前啟德機場跑道，設有兩個泊位，可容納新級別的大型郵輪，有助香港發展成為國際郵輪中心。

澳門東西有限公司為集團的零售部門，經營位於澳門旅遊塔的玩具「反」斗城。

融資活動

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

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

集團於二零一三年二月公告，成立十億美元已擔保中期票據計劃(「中期票據計劃」)，並於香港聯合交易所有限公司上市。同年三月，集團再宣布根據中期票據計劃發行的美金四億元，於二零二零年三月到期的七年期、五點七厘已擔保票據(股份代號：5910)；該次申請認購數目超出總發行數目約十二倍。所得款項擬用作日後投資機遇的資金，以及作一般營運資金用途。

前景及發展

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

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

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

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

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

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

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

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

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款維持於港幣7,682,000,000元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資金及投資項目的所需現金。於二零一二年十二月三十一日，本集團的備用銀行貸款合共港幣12,585,000,000元，其中港幣6,635,000,000元尚未提用。本集團於年終時尚未償還的銀行貸款為港幣5,950,000,000元。除銀行借貸外，本集團之借貸亦包括已擔保可換股債券之負債部份港幣813,000,000元。

本集團借貸的到期組合如下：

到期組合

一年內	一至二年	二至五年	總額
46%	22%	32%	100%

由於本集團於年終時有淨現金結餘，故並無呈列資本與負債比率(二零一一年十二月三十一日：資本與負債比率為12%，以淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率)。本集團將繼續維持穩健的資本與負債比率的財務策略，並考慮採取有效措施管理其融資成本。

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

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

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

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

結算日後事項

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

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

資產抵押

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

或然負債

年終時，本集團並無重大或然負債。

財務風險

本集團採用穩健的財務風險管理政策，所承擔之貨幣及利率風險極低。除已擔保可換股債券外，本集團所籌得之資金乃以浮息計算。年終時，本集團的尚未償還借貸中並無以外幣為單位。銀行存款、現金及銀行結餘約96%以港幣及美元為單位，餘下的結餘主要以人民幣及澳門幣為單位。本集團的主要業務均以港幣交易及記賬，

因此外幣波動風險極低。雖然本集團有以美元及澳門幣為單位之財務資產及負債，但該等貨幣持續與港幣掛鈎，故對本集團而言該等貨幣之貨幣風險極微。根據本集團核准的財政政策，本集團參與燃料對沖活動，以減低燃料價格波動的風險。

人力資源

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

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東可出席本公司二零一三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二零一三年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..... 二零一三年五月三十日
(星期四)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續..... 二零一三年五月三十一日(星期五)至
二零一三年六月七日(星期五)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期..... 二零一三年六月七日(星期五)

(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..... 二零一三年六月十三日
(星期四)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續..... 二零一三年六月十四日(星期五)至
二零一三年六月十八日(星期二)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期..... 二零一三年六月十八日(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二零一三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，送達本公司之股票註冊及過戶辦事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將於二零一三年六月七日(星期五)舉行。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

於二零一二年十月二十二日，由本公司之全資附屬公司京熹集團有限公司發行本金總額港幣十五億五千萬元孳息三點三厘二零一四年到期有擔保可換股債券(股份代號：4313)(「可換股債券」)其本金總額港幣七億一千六百二十萬元的可換股債券已由債券持有人選擇按其本金數額連同應計利息一併贖回。贖回的可換股債券已經隨即註銷。於贖回及註銷後，可換股債券的剩餘未償還本金總額為港幣八億三千三百八十萬元。於未行使可換股債券按有效兌換價(即港幣七元一角七仙)獲全數兌換後，本公司可發行的股份最高數目將為一億一千六百二十九萬零九十七股股份。

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

企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治。由於企業管治之要求不時變更，因此董事會定期檢討本公司之企業管治常規，以確保切合本公司股東日漸提高之期望及遵守日趨嚴謹之法規要求。董事會認為，於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司一直應用上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》(生效至二零一二年三月三十一日)及《企業管治守則》(由二零一二年四月一日起生效)之原則及遵守各項有關守則條文，惟以下偏離者除外：(i) 守則條文第A.6.7條第二部份列明獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會。拿督鄭裕彤博士(非執行董事)、何厚鏘先生及何柱國先生(均為獨立非執行董事)因有海外及／或其他事務，未能出席本公司於二零一二年六月六日舉行之股東週年常會(「常會」)；及(ii) 守則條文第E.1.2條第一部份列明董事會主席應出席股東週年常會。由於本集團之執行主席於本公司之常會上缺席，本公司之董事總經理(彼亦為薪酬委員會及提名委員會之成員)已主持常會，並聯同審核委員會成員及其他董事親身回應股東有關本公司業務及各董事委員會事務之查詢。

審閱財務報表

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之初步業績公佈所載數字已經由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度之綜合財務報

表所載數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不涉及任何根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則下之核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公佈發表任何保證。

承董事會命
信德集團有限公司
何超瓊
董事總經理

香港，二零一三年三月二十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為何鴻燊博士、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；非執行董事為拿督鄭裕彤博士及莫何婉穎女士；及獨立非執行董事為羅保爵士、何厚鏘先生、何柱國先生及吳志文先生。