

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>

二零二二年年度業績公佈

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」)截至二零二二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虧損為港幣558百萬元(二零二一年：溢利港幣962百萬元)。擁有人應佔相關虧損(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102百萬元(二零二一年：溢利港幣1,052百萬元)。每股基本虧損為18.5港仙(二零二一年：每股基本盈利31.9港仙)。

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)。

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 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	三	3,490,725	4,829,794
其他收入		176,243	147,461
		<u>3,666,968</u>	<u>4,977,255</u>
其他淨(虧損)/收益	四	(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
		<u>365,017</u>	<u>1,917,519</u>
經營溢利	三、五	365,017	1,917,519
融資成本	六	(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)
		<u>(401,122)</u>	<u>1,636,746</u>
除稅前(虧損)/溢利		(401,122)	1,636,746
稅項	七	(75,258)	(455,919)
		<u>(476,380)</u>	<u>1,180,827</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(476,380)</u>	<u>1,180,827</u>
應佔：			
本公司擁有人		(558,222)	962,431
非控股權益		81,842	218,396
		<u>(476,380)</u>	<u>1,180,827</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(476,380)</u>	<u>1,180,827</u>
每股(虧損)/盈利(港仙)	九		
— 基本		(18.5)	31.9
		<u>(18.5)</u>	<u>31.9</u>
— 攤薄後		(18.5)	31.9
		<u>(18.5)</u>	<u>31.9</u>

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 港幣千元	二零二一年 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
非流動資產			
物業、機器及設備		3,581,707	3,306,674
使用權資產		746,310	836,211
投資物業		10,180,737	10,918,849
合營投資		11,980,319	12,480,418
聯營公司		5,650,658	6,627,519
無形資產		2,610	2,832
按公平價值計入其他全面收益之財務資產		2,221,619	2,440,904
按公平價值計入損益之財務資產		302,613	544,985
遞延稅項資產		96,013	100,504
其他非流動資產		387,483	434,886
		<u>35,150,069</u>	<u>37,693,782</u>
流動資產			
用作發展或發展中物業		2,838,621	3,697,292
存貨		9,201,380	9,511,267
按公平價值計入其他全面收益之財務資產		14,549	—
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	十	973,528	833,342
合約資產		305,117	—
可收回稅項		656	1,003
現金及銀行結餘		6,538,029	7,818,628
		<u>19,871,880</u>	<u>21,861,532</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十	1,892,158	1,883,575
合約負債		149,508	283,681
租賃負債		31,044	34,763
銀行借貸		4,266,508	1,544,374
僱員福利準備		7,084	7,752
應付稅項		176,439	357,616
非控股權益貸款		60,361	60,361
		<u>6,583,102</u>	<u>4,172,122</u>
流動資產淨值		<u>13,288,778</u>	<u>17,689,410</u>
資產總值減流動負債		<u>48,438,847</u>	<u>55,383,192</u>

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

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（「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，並根據二零二二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二零二二年年度綜合財務報表內披露。

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日及二零二一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）第 662(3) 條及附表 6 第 3 部規定，將截至二零二一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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，核數師報告已發出並無保留意見；並無包括不就其報告保留意見的情況下核數師以強調方式提請注意的任何事項的提述；且並無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。

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，於二零二二年年度綜合財務報表內披露。

二 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

(a) 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。

(b) 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 ⁽¹⁾	會計政策之披露
《香港會計準則》第8號之修訂 ⁽¹⁾ 《香港會計準則》第12號之修訂 ⁽¹⁾	會計估計之披露 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 ⁽²⁾ 《香港會計準則》第1號之修訂 ⁽²⁾ 《香港財務報告準則》第16號之修訂 ⁽²⁾ 《香港詮釋第5號》(二零二零年) ⁽²⁾	將負債分類為流動或非流動 具契諾之非流動負債 售後租回中之租賃負債 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 ⁽³⁾	投資者與其聯營公司或合營投資 之間之資產出售或注資

⁽¹⁾ 於二零二三年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二四年一月一日開始之年度期間生效

⁽³⁾ 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。

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
酒店及酒間	—	酒店及會所營運及酒店管理
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綜合財務報表附註所述之本集團之主要會計政策相同。

二零二二年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益及其他收入						
<u>對外收益 (附註d)</u>						
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
	<u>2,622,283</u>	<u>—</u>	<u>328,904</u>	<u>30,167</u>	<u>—</u>	<u>2,981,354</u>
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
	<u>425,062</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>84,309</u>	<u>—</u>	<u>509,371</u>
	<u>3,047,345</u>	<u>—</u>	<u>328,904</u>	<u>114,476</u>	<u>—</u>	<u>3,490,725</u>
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
	<u>3,076,101</u>	<u>—</u>	<u>351,404</u>	<u>127,431</u>	<u>(2,977)</u>	<u>3,551,959</u>
分類業績	1,119,736	—	(155,635)	(188,865) ⁽ⁱ⁾	—	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 ⁽ⁱⁱ⁾	—	(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						<u>(476,380)</u>

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(附註第四項)。
- (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。

二零二二年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	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
總資產						<u>55,021,949</u>
負債						
分類負債	1,819,161	20	263,684	10,436	—	2,093,301
未分配負債						17,149,813
總負債						<u>19,243,114</u>
其他資料						
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
折舊						
— 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
攤銷						
— 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
	<u>(44)</u>	<u>—</u>	<u>367</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>323</u>

二零二一年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益及其他收入						
<u>對外收益 (附註 d)</u>						
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
	<u>3,956,994</u>	<u>—</u>	<u>351,017</u>	<u>35,233</u>	<u>—</u>	<u>4,343,244</u>
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
	<u>424,133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>62,417</u>	<u>—</u>	<u>486,550</u>
	<u>4,381,127</u>	<u>—</u>	<u>351,017</u>	<u>97,650</u>	<u>—</u>	<u>4,829,794</u>
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
	<u>4,417,329</u>	<u>—</u>	<u>365,915</u>	<u>128,078</u>	<u>(25,068)</u>	<u>4,886,254</u>
分類業績	1,854,392 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	(140,705) ^(iv)	63,947 ^(v)	—	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						<u>1,180,827</u>

附註：

(iii) 包括轉撥存貨至投資物業之收益港幣210,829,000元 (附註第四項)。

(iv) 包括出售一家聯營公司之收益港幣20,135,000元 (附註第四項)。

(v) 包括股份交換合約之收益港幣23,351,000元 (附註第四項)。

二零二一年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及酒間 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
分類資產	29,104,116	175,218	4,488,508	3,038,792	—	36,806,634
合營投資	12,870,123	—	(389,705)	—	—	12,480,418
聯營公司	5,047,604	626,976	136,690	816,249	—	6,627,519
未分配資產						3,640,743
總資產						<u>59,555,314</u>
負債						
分類負債	1,987,804	5	191,878	18,681	—	2,198,368
未分配負債						19,139,132
總負債						<u>21,337,500</u>
其他資料						
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
折舊						
— 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
攤銷						
— 無形資產	—	—	160	63	—	223
減值虧損撥備						
— 貿易應收賬款淨額	1,055	—	—	—	—	1,055

(c) 地區資料

	香港 港幣千元	澳門 港幣千元	中國 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
二零二二年						
來自外部客戶之收益 及其他收入	<u>435,616</u>	<u>1,050,130</u>	<u>205,186</u>	<u>1,837,185</u>	<u>23,842</u>	<u>3,551,959</u>
非流動資產*	<u>5,577,084</u>	<u>939,586</u>	<u>5,975,285</u>	<u>2,019,409</u>	<u>—</u>	<u>14,511,364</u>
二零二一年						
來自外部客戶之收益 及其他收入	<u>411,542</u>	<u>2,272,659</u>	<u>1,350,785</u>	<u>847,040</u>	<u>4,228</u>	<u>4,886,254</u>
非流動資產*	<u>5,706,186</u>	<u>998,507</u>	<u>6,649,634</u>	<u>1,710,239</u>	<u>—</u>	<u>15,064,566</u>

* 金額不包括合營投資、聯營公司、財務工具、遞延稅項資產及其他非流動資產。

(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。

四 其他淨(虧損)/收益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	—	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	(242,372)	—
轉撥存貨至投資物業之收益	—	210,829
	<u>(242,391)</u>	<u>254,411</u>

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。

五 經營溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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)
	<u>193,175</u>	<u>211,566</u>
上市投資股息收入	11,855	8,847
非上市投資股息收入	72,119	53,202
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	27,637	3,708
	<u>111,601</u>	<u>115,563</u>
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	1,474,882	1,987,659
— 其他	32,539	40,617
	<u>1,507,421</u>	<u>2,028,276</u>
已確認減值虧損		
— 貿易應收賬款淨額	323	1,055
	<u>323</u>	<u>1,055</u>

六 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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
	<u>449,077</u>	<u>349,650</u>
減：資本化至在建酒店樓宇之數額	(43,379)	(21,413)
	<u>405,698</u>	<u>328,237</u>

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。

七 稅項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年稅項		
香港利得稅	5,402	4,074
非香港稅項	71,206	543,418
遞延稅項	(1,350)	(91,573)
	<hr/>	<hr/>
稅項開支總額	75,258	455,919
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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%)。

八 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)。

九 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。

十 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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
	<u>191,737</u>	<u>104,945</u>

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 港幣千元	二零二一年 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
	<u>273,238</u>	<u>293,110</u>

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）。

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。

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。

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。

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。

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。

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)。

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。

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」)的百分之一百的經濟權益。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。

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」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。

集團財務回顧

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

本集團於本年度並無重大收購或出售。

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。

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)。

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。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274百萬元及1,010百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約59%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，而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，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。本集團將不時定期檢討其外匯狀況及市場狀況，以釐定是否須要任何對沖。

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。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東可出席本公司二零二三年股東週年常會並於會上投票的資格，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，有關詳情載列如下：

交回股份過戶文件以作登記的

最後時限 二零二三年六月七日(星期三)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 二零二三年六月八日(星期四)
至二零二三年六月十四日(星期三)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二三年六月十四日(星期三)

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二零二三年股東週年常會並於會上投票，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二零二三年六月十四日(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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回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，促進可持續的業務增長及發展。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，於截至二零二二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。

審核及風險管理委員會之審閱

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司之審核及風險管理委員會審閱。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二二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，二零二三年三月二十四日

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。