

# 凌航 超越極限





# 運輸

新航線網絡於珠江三角洲區內締造了一個策略性平台，為旅客提供跨區域的海、陸、空運輸服務。集團的國際性和多元化運輸系統正逐步演變，並向新方向拓展。

集團船務營運擁有逾四十年穩佔港澳航線市場領導地位的輝煌歷史。信德中旅船務投資有限公司是全亞洲規模最大的高速渡輪經營者之一。船務營運以「噴射飛航」為品牌經營，擁有共三十三艘船隻，是唯一提供二十四小時往來港澳渡輪服務的經營者。

受惠於珠江三角洲境內及入境旅遊強勁增長的勢頭，噴射飛航的全年總載客量較二零零四年增加百分之七至超過一千一百萬人次。深受乘客歡迎的香港—澳門航線的全年總載客量為九百七十萬人次，較二零零四年上升百分之五，並且創下自一九九九年以「噴射飛航」為品牌經營以來的最高載客量。然而，由於燃油是船務營運的主要

成本要素，燃油價格不斷攀升是仍需面對的困難和挑戰。燃油價格較二零零四年上升百分之四十。截至二零零五年十二月三十一日止年度，運輸部錄得經營溢利港幣一億八千八百萬元（二零零四年：港幣二億四千三百萬元）。

旅客對往來香港國際機場以及珠江三角洲主要目的地，包括澳門和深圳機場在內的「機場噴射飛航」服務，反應熱烈。旅客毋須在香港辦理過關和入境手續便能方便地過境。該服務自二零零三年推出以來一直持續增長，二零零五年的總載客量較二零零四年上升百分之七十。

為了滿足各航線乘客不斷上升的需求，部門於年內購入兩艘超級豪華雙體船，該兩艘船隻已於二零零五年十一月投入服務。該項購置把噴射飛航的船隊數目增加至三十三艘船隻，於珠江三角洲區內提供服務。

集團正在珠江三角洲內發展一個國際性多模式的運輸網絡，該網絡以澳門為中心，為旅客帶來方便，亦



Macau Asia Express  
計劃覆蓋的亞洲目的地。

集團新購置的兩艘超級豪華雙體船，加強船隊的營運靈活性及班次，並為旅客提供集團一向引以為榮的舒適客艙環境。



與部門享有盛譽的船務營運產生相輔相成的作用。二零零五年六月，運輸部與中國最大規模之一的境外遊旅行社 — 中國國際旅行社總社，以及廣東省粵旅集團有限公司組成合營公司 — 澳門信德國旅汽車客運股份有限公司，於澳門境內、以及於珠江三角洲各主要城市和澳門之間跨境經營客運巴士服務。

二零零六年一月，集團宣布與中航興業有限公司組成合營企業 — Groupax Limited，該合營企業將間接持有一家以澳門為基地的新航空公司 — Macau Asia Express Limited

(MAX)的百分之四十九權益；集團藉此拓展其運輸服務至航空旅遊。MAX乃澳門的旗艦航空公司 — 澳門航空股份有限公司擁有百分之五十一權益的附屬公司。MAX的總投資金額約為港幣二億三千四百萬元。MAX將初步經營飛往中國內地及亞洲其他城市的新航線，為個人遊旅客提供價錢實惠的航班和旅遊套餐。待澳門特別行政區政府正式批准後，MAX將以具高度競爭力的低成本模式經營，並以二零零七年年初經營首輪商業航線為目標。

珠江三角洲區內，尤其是在澳門的項目發展和旅遊景點以及配套設施不斷增加，運輸部預期跨境渡輪、跨境客運巴士以及航空服務將為部門提供收入升幅和長遠增長。部門之多模式平台乃拓展其運輸網絡的基石，該平台具相輔相成效益，並將繼續提供有利旅客的服務，以及對區域的長遠發展作出貢獻。



集團與中國國際旅行社總社合營的客運巴士服務，把澳門與多個珠江三角洲目的地連繫起來。





# 旅途 興

# 酒店及 消閒業務

奮無比

集團於逐漸躍升為珠江三角洲娛樂中心的澳門，經營一系列刺激及受歡迎的休閒活動。集團的酒店及消閒業務將會持續增長，並受惠於澳門的蓬勃經濟發展。

鑒於澳門經濟蓬勃增長，並且取得破紀錄的訪客數字，集團酒店及消閒業務部於二零零五年錄得經營溢利增長至港幣二千八百萬元（二零零四年：港幣九百萬元）。二零零五年的訪澳旅客約一千八百七十萬人次，較二零零四年上升超過百分之十二。在中國內地「個人遊」限制放寬的推動下，預期該增長趨勢將會持續。

集團的酒店業務受惠於訪澳旅客的大量流入。其持有百分之五十權益的澳門文華東方酒店（「文華東方」），以及百分之三十四點九權益的澳門威斯汀度假酒店（「威斯汀」）於年內的盈利均錄得增長。兩家酒店於年內的平均房租均錄得顯著升幅，惟入住率則稍微下降。文華東方取得數個重點活動項目的訂單，其平均房租較二零零四年上升百分之二十九，入住率下調百分之五。與去年同期比較，威斯汀的平均房租錄得百分之十二的增幅，入住率則下調百分之一。

擴建及翻新威斯汀的初步計劃，包括一個水療按摩中心、翻新餐廳、遊艇會，以及服務式公寓。該初步計劃於二零零五年十月獲澳門特別行政區政府批准。威斯汀於二零零五年獲《商務旅客》（Business Traveller）雜誌的讀者選為澳門最佳商務酒店。

澳門旅遊塔的「高飛跳」已列入健力士世界紀錄為全球最高的商業性減速飛降設施。





澳門旅遊塔已奠定為受旅客歡迎的地標和世界級會展中心，曾舉行多個令人難忘的節目，如珍稀的小白虎展覽及以「澳門歷史城區」為主題的迷你景點展覽。澳門旅遊塔的圖像更印在大西洋銀行發行的鈔票上。

毗鄰威斯汀的澳門高爾夫球鄉村俱樂部（「澳門高球俱樂部」），是澳門首屈一指的高爾夫球會，其於年內的表現令人滿意。威斯汀連同澳門高球俱樂部，是香港和澳門地區唯一提供國際級標準十八洞高爾夫球設施的度假酒店。澳門高球俱樂部於二零零五年連續第八年舉辦享負盛名的澳門高爾夫球公開賽。

在集團的專業管理下，澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門塔」）已奠定為受旅客歡迎的地標，為眾多大型公眾活動、會議展覽及宴會盛事的熱門場地。於八月，澳門塔推出全長233米的減速飛降冒險項目「SkyJump高飛跳」，該項目現已列入健力士世界紀錄為「全球最高的

商業性減速飛降」設施。於十月，澳門塔獲《旅業報》(Travel Trade Gazette)頒發二零零五年度「亞太區最佳特色景點」旅遊大獎。其他曾獲頒該獎項的旅遊景點包括大阪的環球片場和東京迪士尼樂園。

澳門塔自二零零一年十二月開幕至今，已錄得超過三百五十萬參觀人次。澳門塔持續成為城中盛事、大型會議及展覽的舉辦場地，每每吸引數千名人士入場參與，例如第五十四屆太平洋亞洲旅遊協會年會，以及青年商會國際亞太會議。澳門塔更連續四年成為澳門國際貿易投資展覽會的官方場地。部門預

期澳門逐漸轉變成為世界級會展及娛樂目的地的同時，市場對高質素的會議、宴會及大型活動場地和設施的需求將會持續增長。

澳門快將成為珠江三角洲的消閒娛樂及會展中心，集團於澳門已擁有的酒店及消閒業務投資，正處於有利位置，伺機受惠於澳門的蓬勃經濟增長。

「百步登天」給挑戰者提供徒手攀登至三百三十八米高塔頂的冒險機會，是對體能和膽量的極大考驗。



# 邁向 成功頂峰





# 地產

透過其於澳門的驕人地產銷售成績及不斷增加的土地儲備，集團逐漸在當地的地產市場建立領導地位。按計劃發展的地產項目，將提供顯著增長機會。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，集團地產部錄得經營溢利港幣一億四千六百萬元（二零零四年：港幣五億五千一百萬元）。盈利下調的主要原因，是大部份已竣工的物業發展項目已於過去數年售出，而新的物業發展項目正在籌劃和興建當中。集團預期當濠庭都會第一期於二零零六年按計劃竣工時，將會如期錄得可觀的盈利。

### 澳門

#### 濠景花園

濠景花園是澳門最大型的豪華物業發展項目之一。濠景花園第二期以「濠庭都會」為品牌，包括三期發展共十三幢豪華住宅大廈的一千七百八十八個住宅單位。其貴賓級住客會所以及園藝花園佔地逾二十一萬平方呎，是澳門住宅發展項目中最大型之一。

濠庭都會第一期包括五幢住宅大廈共六百八十四個單位，已於九月推出預售，截至二零零五年年底，已售出超過九成單位。集團預計第一期將於二零零六年第二季竣工。

濠庭都會第二期包括四幢豪華住宅大廈共五百五十二個單位，上蓋工程於二零零五年十月展開，預期於二零零七年年初竣工。最後一期發展正在計劃中。

#### 南灣地盤

位於中心地段、毗鄰澳門塔的南灣地盤之發展正在籌劃中，而該項收購預期於二零零六年六月底前完成。待澳門特別行政區政府正式批准及確認後，該發展項目將包括約三百八十萬平方呎可發展總建築樓面面積，作住宅、商業、零售、酒店及娛樂用途發展，並將與澳門塔的會





集團的新口岸外港填海區地盤位於澳門半島新發展的賭場大道上，毗鄰澳門美高梅酒店。該發展項目包括坐擁南灣湖全景的住宅、一個湖畔高級商場，以及一家由文華東方酒店集團負責管理的豪華酒店。

展設施相連。該地盤鄰近澳門特別行政區政府市區規劃建議中的澳氹隧道，並將由一條有八條行車線的汽車大道接駁，交通方便。位處優越的南灣發展項目，經精心規劃後，將會成為澳門大都會的中心點。待澳門博彩監察協調局正式批准後，南灣綜合物業發展項目的部份面積將租予澳門博彩股份有限公司（「澳門博彩」），供經營賭場。

### 新口岸外港填海區地盤

集團於二零零五年九月宣布與置地控股有限公司聯合發展一幅位於澳門新口岸外港填海區海旁的貴重地皮，該地皮毗鄰施工中的澳門美高梅酒店娛樂場綜合發展項目。坐擁南灣湖和澳門塔全景，該發展項目將包括約一百六十萬平方呎樓面面積的豪華住宅和湖畔服務式住宅、一個佔地約三十九萬八千平方呎的高級商場，以及一家將由文華東方酒店集團負責管理、共二百一十個客房的豪華酒店。待澳門特別行政區政府正式批准該項目後，預期住宅和

商場部份將於二零零八年竣工，酒店及服務式住宅則於二零零九年竣工。該項收購預期於二零零六年第二季完成，屆時集團將持有該優質綜合發展項目的百分之五十一權益。新口岸外港填海區地盤的地基工程已展開，並預計於二零零六年第三季完成。

### 路氹地盤

集團將與澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳門娛樂」）聯合發展一個位於路氹城區的地盤。待澳門特別行政區政府正式批准後，該項目將取代原先公布的氹仔地盤項目。集團擁有該發展項目百分之八十權益，澳門娛樂擁有百分之二十權益。該地盤的可發展建築樓面面積將與先前的地盤相若，即約二百一十萬平方呎。



濠庭都會第一期推出時，市場反應熱烈。第二期上蓋工程已於十月展開。

## 香港及中國大陸

### 寶翠園及西寶城

集團位於西半山的豪華住宅發展項目寶翠園，其餘下單位於年內陸續銷售。截至二零零五年年底，已賣出超過百分之九十九可出售單位。

位於寶翠園的西寶城為一面積逾二十二萬平方呎的大型現代商業平台，亦是西半山區內最大型的購物商場。該商場的多元化零售店舖和食肆，提供一站色購物方便，深受顧客歡迎。計劃興建的地下鐵路大

學站預期於二零一二年竣工，屆時公眾前往西寶城商場的途徑將更添便利。自開幕以來，該物業為集團帶來滿意的租金及管理費收入。

### 昇悅商場

昇悅商場為一個位於西九龍的商業綜合場所，其出租率由二零零四年的百分之七十七增長至二零零五年的百分之九十七，升幅顯著。與地下鐵路長沙灣站接駁的通道預期於二零零九年竣工，屆時前往昇悅商場將更為方便。

### 薄扶林道120號

集團發展薄扶林道120號地盤（前稱薄扶林道124號）的興建計劃書，於二零零五年三月獲香港特別行政區政府正式批准。該豪華住宅發展項目的上蓋工程，已於二零零五年九月展開，提供約三萬二千六百平方呎可發展建築樓面面積，預計於二零零七年竣工。

### 漆咸花園

集團收購了位於九龍的漆咸花園全數一百四十個單位。集團已於二零零五年十二月提交地契修訂申請，以便進行綜合重建。現正規劃將之重建為豪華住宅以及一個商業平台。



集團發展的住宅物業，  
盡顯至臻完美的現代  
大都會生活。

## 信德商務大廈

位於廣州的信德商務大廈由一幢三十二層高的辦公大樓，以及六層商場組成。其盈利貢獻於年內持續滿意增長。

## 物業服務

集團物業管理部為一系列各類型住宅、商業及工貿物業，提供優質及全面的專業物業管理服務。物業管理部負責管理之物業組合，包括香港及澳門在內的物業，面積逾一千萬平方呎，其中約七百萬平方呎為住宅面積。部門管理的物業包括位於香港的昇悅居、寶翠園、西寶城及昇悅商場，以及位於澳門的濠景花園一期、澳門塔及信德堡。

信德物業管理有限公司是首間在澳門成功通過ISO9001:2000認證的香港物業管理公司。於二零零五年，信德物業管理有限公司連續第五年獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷獎項。該獎項表揚部門積極與志願團體合作，為居民籌組具意義的慈善社區活動的努力。

部門亦以「Living Matters」為品牌提供優質生活概念服務。透過其為客戶提供的一系列周全和尊貴的個人化服務，包括於港澳兩地提供的室內裝潢及花藝設計服務，提升客戶的生活質素。此外，「Living Matters」亦於定製採購和零售行業發展其他商機。於二零零五年，「Living Matters」開始發展一系列以澳門為主題的「Hello Kitty」產品，以旅遊紀念品為特色產品。該「Hello Kitty — I Love Macau」產品系列已於二零零六年初推出。

南灣發展項目，包括住宅、商業、零售、酒店及娛樂用途，將精心規劃為澳門的新市區中心。



A low-angle, close-up photograph of a man in a blue suit and sunglasses steering a boat. The man's face is in profile, looking forward. The steering wheel is made of light-colored wood with a dark green leather grip. The background is a clear, bright blue sky. The overall mood is professional and forward-looking.

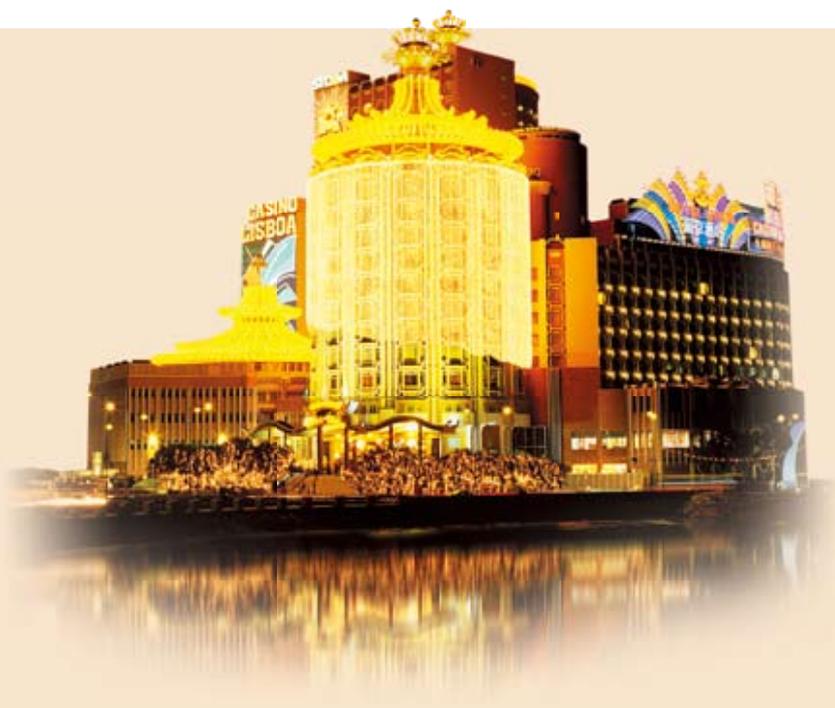
# 掌舵 遠景在握



# 投資

集團擁有澳門娛樂百分之十五點八的權益，有利其開展與澳門娛樂產生協同效益及互惠的合作機會，其中包括一個於南灣發展項目內建議以收益分享形式營運的賭場。

集團堅定承諾，積極尋求具長遠發展潛力，並能與集團核心業務產生協同效益的優質投資機會，以鞏固其於珠江三角洲的企業翹楚地位。



集團持有澳門娛樂約百分之十五點八綜合權益。於二零零五年，集團將澳門娛樂公告之二零零四年普通股股息港幣九千三百三十萬元確認入賬。於二零零四年，集團已確認入賬之股息收入為港幣一億一千五百五十萬元，當中包括已公告及支付之二零零三年股息港幣七千四百四十萬元及二零零二年股息港幣四千一百一十萬元。計入該數後，集團於二零零五年從澳門娛樂收取之股息收入較二零零四年增加百分之二十五點四。澳門娛樂持有澳門博彩百分之八十權益，而

澳門博彩是於二零零二年取得澳門特別行政區政府批出博彩專營權可於澳門經營賭場的三間公司之一。

除了娛樂博彩事業，澳門娛樂在澳門擁有多家酒店、澳門國際機場，以及澳門的旗艦航空公司——澳門航空股份有限公司的權益。澳門娛樂亦積極參與大型物業發展和基建項目，其中包括集團持有百分之二十五直接權益的濠景花園。澳門娛樂擁有澳門塔，集團則持有澳門塔為期二十年的經營及物業管理協議。





澳門前景一片光明，集團將實質受惠於其在當地提供的多元化產品和服務。

集團與澳門娛樂聯合發展一個位於澳門路氹城區具策略性位置的地盤。待澳門特別行政區政府正式批准後，該項目將取代原先公布的氹仔地盤項目。集團擁有該發展項目百分之八十權益，澳門娛樂擁有百分之二十權益。該地盤已劃為酒店消閒及娛樂用途。



集團預期其於澳門的酒店及賭業的投資，會提供持續收益增長。

集團持有澳門博彩的間接權益，並計劃將南灣物業發展項目其中約二十萬平方呎面積租予澳門博彩，供經營賭場；該計劃有待澳門博彩監察協調局正式批准。根據租賃安排，澳門博彩將以收益分享形式支付租金予集團。



### 發展及／或出售之物業

	項目樓面 面積約數 (平方米)	項目地盤 面積約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零零五年 十二月止 發展進度	預計 完工日期
<b>香港</b>						
漆咸大廈	—	3,786	—	51%	規劃中	—
薄扶林道120號 (前稱薄扶林道124號)	3,026	1,684	住宅	100%	上蓋工程進行中	二零零七年
油塘海旁地段 第30號及31號	—	1,858	—	50%	土地儲備	—
<b>澳門</b>						
濠景花園			住宅／商業 ／酒店			
第二期	252,974	29,547		25%	上蓋工程進行中	二零零八年
第三期	63,279	15,277		25%	土地儲備	—
第五期	150,304	24,829		25%	土地儲備	—

### 收購中的物業

<b>澳門</b>						
外港新填海區 B區B2街區 B地段(附註一)	218,419	18,344	住宅／商業 ／酒店	51%	下層結構工程 進行中	二零零九年
南灣D地段(附註二)	359,532	39,800	住宅／商業 辦公室／ 酒店／賭場	100%	土地儲備	—

### 策劃中的物業

	樓面面積 約數 (平方米)	地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零零五年 十二月止 發展進度	地契 屆滿年份
澳門冰仔 望德聖母灣(附註三)	—	99,000	酒店／商業	80%	土地儲備	二零四九年
泰國布吉島Rawai海灘	—	36,800	酒店	50%	土地儲備	永久業權

### 集團自置之自用物業

香港中環 干諾道中200號 信德中心西座 三十九字頂樓	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	19,320	19,139	船塢	42.6%	—	二零五一年
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	—	員工宿舍	100%	—	二零零六年 期滿，可再 續至 二零四九年
第十三座八樓至 十一樓E單位	473	—	員工宿舍	42.6%	—	二零零六年 期滿，可再 續至 二零四九年
澳門富大工業大廈 四樓A4室	350	—	工廠	80%	—	二零一三年 期滿，可再 續至 二零四九年

附註：

- (一) 土地特許草擬合約已由澳門特別行政區政府提供並被拾富物業接納，待土地租借批給合約於澳門公報刊登。  
 (二) 收購事項之完成日期延長至二零零六年六月三十日或該日之前，因為建築設計的優化及整合工作需要更多時間進行。  
 (三) 待政府同意後，將由另一個位於澳門路氹城區並擁有相同樓面面積的地盤取代。

## 投資及酒店物業

	樓面面積 約數 (平方米)	地盤面積 約數 (平方米)	主要用途	集團 所佔權益	二零零五年 十二月止 出租率	二零零五年 每月平均租金	可出租 樓面面積 約數 (平方米)	地契 屆滿年份
香港卑路乍街8號 西寶城	20,724	—	商業	51%	85.3%	每平方米 港幣379元	14,682	二零三零年
香港薄扶林道89號 寶翠園	571個 私家車停車位 33個 電單車停車位	—	停車場	51%	99.8%	每車位每月 港幣3,200元	—	二零三零年
		—	停車場	51%	12.1%	每車位每月 港幣1,000元	—	二零三零年
九龍荔枝角道833號 昇悅商場	5,600	—	商業	64.56%	97.8%	每平方米 港幣328元	4,083	二零四九年
九龍荔枝角道833號 昇悅居	515個 私家車停車位 140個 貨車停車位 45個 電單車停車位	—	停車場	64.56%	88.4%	每車位每月 港幣1,500元	—	二零四九年
		—	停車場	64.56%	37.9%	每車位每月 港幣1,800元	—	二零四九年
		—	停車場	64.56%	35.6%	每車位每月 港幣300元	—	二零四九年
香港羅便臣道60號 信怡閣地下低層及地下	974	900	商業	100%	100%	每平方米 港幣448元	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%	65.4%	每車位每月 港幣3,150元	—	二八五八年
香港堅尼地道9號L 萬信臺一樓至四樓	18個停車位	—	停車場	100%	50%	每車位每月 港幣2,000元 至3,500元	—	二零四七年
香港九龍尖沙咀 梳士巴利道3號星光行 地下五號B舖及部分 地庫商舖(除商舖A外)	2,643	—	商業 購物中心	100%	100%	每平方米 港幣314元	2,129	二八六三年
澳門友誼大馬路 文華東方酒店	46,453	8,486	酒店	50%	—	—	—	二零零七年 期滿，可再 續至 二零三二年
澳門外港 新填海區擴展部份	1,327	15,176	度假設施	50%	—	—	—	二零零七年 期滿，可再 續至 二零四九年
澳門議事亭前地11號 信德堡	2,695	—	商業	100%	18%	每平方米 澳幣108元	2,673	永久業權
澳門路環黑沙灣 澳門威斯汀 度假酒店及澳門 高爾夫球鄉村俱樂部	46,644 (包括停車場)	767,373	酒店/ 高爾夫球場	34.9%	—	—	—	二零一三年 期滿，可再 續至 二零四九年
中國廣州中山四路246號 信德商務大廈	28,453	—	辦公室	60%	85.2%	每平方米 人民幣63元	28,453	二零四五年
	5,801	—	商業 購物中心	60%	100%	每平方米 人民幣71元	3,966	二零三五年
	51個停車位	—	停車場	60%	45.6%	每車位每月 人民幣600元 至1,200元	—	二零三五年