

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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。



## 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 零 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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績。

截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核之本公司擁有人應佔溢利為港幣二十八億七千四百萬元，而去年度之溢利則為港幣一億零一百萬元。每股基本盈利為一百三十四點四港仙(二零零八年：四點四港仙)。

年內，經扣除本集團及一家共同控制企業(持有壹號廣場百分之五十一之權益)持有之投資物業所產生之應佔重估盈餘(減遞延稅項)港幣十億零一百萬元(二零零八年：重估虧損港幣九千五百萬元)以及確認出售一家附屬公司(持有前稱澳門文華東方酒店百分之五十之權益)之淨收益港幣六億八千萬元後，本公司擁有人應佔溢利為港幣十一億九千三百萬元，較去年度之港幣一億九千六百萬元，增加約五點一倍。

#### 股息

董事會就截至二零零九年十二月三十一日止年度建議末期股息每股十八點七港仙(二零零八年：每股一點三港仙)。連同於二零零九年十月二十一日就截至二零零九年六月三十日止六個月已派發之中期股息每股三點八港仙(二零零八年：無)，本年度之股息總額合計每股二十二點五港仙(二零零八年：每股一點三港仙)。

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二零一零年六月十八日或該日前後派發予於二零一零年六月十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	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
營業額	三	3,229,250	4,350,848
其他收益		105,298	123,589
		<u>3,334,548</u>	<u>4,474,437</u>
其他淨收入／(虧損)	四	681,180	(28,888)
出售或消耗存貨成本		(1,295,333)	(2,284,761)
員工開支		(686,612)	(718,200)
折舊及攤銷		(213,343)	(153,959)
其他成本		(873,061)	(981,854)
投資物業公平價值之變動		220,514	(191,585)
		<u>1,167,893</u>	<u>115,190</u>
經營溢利	三、五	1,167,893	115,190
融資成本	六	(77,040)	(157,888)
所佔聯營公司業績		26,046	38,481
所佔共同控制企業業績		1,915,891	13,997
		<u>3,032,790</u>	<u>9,780</u>
除稅前溢利		3,032,790	9,780
稅項	七	(97,125)	20,201
		<u>2,935,665</u>	<u>29,981</u>
本年度溢利		<u>2,935,665</u>	<u>29,981</u>
應佔：			
本公司擁有人		2,873,928	101,360
少數股東權益		61,737	(71,379)
		<u>2,935,665</u>	<u>29,981</u>
本年度溢利		<u>2,935,665</u>	<u>29,981</u>
每股盈利(港仙)	九		
— 基本		<u>134.4</u>	<u>4.4</u>
— 攤薄後		<u>132.0</u>	<u>4.3</u>

綜合資產負債表  
於十二月三十一日

	附註	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,943,941	2,031,911
投資物業		3,385,392	3,164,103
租賃土地		1,250,672	1,281,418
聯營公司		183,007	220,347
共同控制企業		2,829,636	957,352
無形資產		365,796	363,393
可出售投資		1,065,804	999,394
應收按揭貸款		14,726	22,972
遞延稅項資產		30,561	57,252
其他非流動資產		1,332,519	822,079
		<u>12,402,054</u>	<u>9,920,221</u>
<b>流動資產</b>			
用作發展或發展中物業		8,183,610	8,067,373
存貨		1,002,094	1,969,719
貿易及其他應收賬款及已付按金	十	1,171,658	1,857,991
可出售投資		15,514	14
衍生財務工具		3,918	242
可收回稅項		4,059	9,362
銀行存款、現金及銀行結餘		3,587,409	2,736,636
		<u>13,968,262</u>	<u>14,641,337</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	十	1,303,221	816,312
已收取售樓訂金		59,266	269,466
銀行借貸		1,416,800	1,994,000
衍生財務工具		—	97,075
僱員福利準備		16,424	28,948
應付稅項		112,398	185,903
		<u>2,908,109</u>	<u>3,391,704</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,060,153</u>	<u>11,249,633</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>23,462,207</u>	<u>21,169,854</u>

附註	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸	3,752,200	5,244,000
可換股債券	1,441,888	—
遞延稅項負債	1,001,459	1,048,555
少數股東貸款	849,146	847,743
	<u>7,044,693</u>	<u>7,140,298</u>
<b>資產淨值</b>	<u>16,417,514</u>	<u>14,029,556</u>
<b>權益</b>		
股本	505,928	564,235
儲備	13,211,573	11,222,649
擬派股息	378,434	29,340
	<u>14,095,935</u>	<u>11,816,224</u>
本公司擁有人應佔權益	14,095,935	11,816,224
少數股東權益	2,321,579	2,213,332
	<u>16,417,514</u>	<u>14,029,556</u>
<b>權益總值</b>	<u>16,417,514</u>	<u>14,029,556</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」）頒佈之所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱亦包括所有適用的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）、香港公認之會計原則、香港公司條例之披露規定編製而成。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) 採納新訂或經修訂的《香港財務報告準則》之主要影響如下：

#### **《香港會計準則》第1號（經修訂）－財務報表之呈報**

經修訂準則分開呈列擁有人及非擁有人之權益變動。權益變動表僅包括與擁有人之交易詳情，而非擁有人之權益變動則作單項呈列。此外，該準則引入全面收益表。該報表呈列所有已確認收入及支出項目，可呈列於單份報表或兩份關聯報表內。本集團選擇呈列兩份報表。

#### **《香港財務報告準則》第7號（修訂）「財務工具：披露－財務工具披露之改進」**

該等修訂提高有關公平價值計量之披露規定，並修訂有關流動性風險之披露。該等修訂引入對財務工具之公平價值計量之披露分為三個層次，並增強現有對流動性風險之披露規定，主要要求對衍生及非衍生財務負債作單獨之流動性風險分析。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就公平價值計量之擴大披露提供比較資料。

#### **《香港財務報告準則》第8號－營運分類**

《香港財務報告準則》第8號規定營運分類須依據主要營運決策者定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告作為基準，從而在分類間分配資源及評估表現。由於本集團以往根據《香港會計準則》第14號的規定呈報之業務分類與向主要營運決策者提供之營運分類相同，符合《香港財務報告準則》第8號的規定，因此，營運分類及其業績並無因採納《香港財務報告準則》第8號而有變。有關各分類之額外披露載於附註三項。

## 《香港財務報告準則》之改進

《香港財務報告準則》之改進包括香港會計師公會於二零零八年對一系列《香港財務報告準則》頒佈之多項輕微及非迫切之修訂，其中，以下兩項修訂導致本集團之會計政策出現變動：

- (i) 由於《香港會計準則》第28號－於聯營公司之投資之修訂，按權益法下對已確認之聯營公司及共同控制企業之減值虧損不再分配至相關賬面值內包含之商譽。因此，當用於釐定可收回金額之估計數字出現有利變動，減值虧損將予撥回。以往，本集團將減值虧損分配至商譽，且根據有關商譽之會計政策，並不考慮虧損之可撥回性。根據該項修訂之過渡條文，該項新政策將應用於本期或未來期間發生之任何減值虧損，而過往期間之任何減值虧損並無重列。
- (ii) 在未應用《香港會計準則》第40號－投資物業之修訂以前，發展中之投資物業乃按成本列賬，直至竣工後方按公平價值呈列。根據該等修訂，有關物業將按首次能夠可靠計量其公平價值之日及物業竣工之日(以較早者為準)以公平價值呈列。任何收益或虧損均於損益內確認，與按公平價值呈列之其他投資物業所採納之政策一致。該等修訂將前瞻性應用。作出有關修訂後，共同控制企業之發展中投資物業被分類為投資物業並按公平價值呈列。截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表，本集團分佔該投資物業之公平價值收益約為港幣八億三千萬元(減遞延稅項)。

其他《香港財務報告準則》之修訂，其對綜合財務報表並無重大影響。

- 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的《香港財務報告準則》。

《香港會計準則》第24號(經修訂)	關聯人士披露 <sup>5</sup>
《香港會計準則》第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
《香港會計準則》第32號(修訂)	財務工具：呈報－供股之分類 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第39號(修訂)	財務工具：確認及計量－合資格對沖項目 <sup>1</sup>
《香港財務報告準則》第1號(經修訂)	首次採納《香港財務報告準則》 <sup>1</sup>
《香港財務報告準則》第1號(經修訂)(修訂)	首次採納《香港財務報告準則》 －首次採納者之額外豁免 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第2號(修訂)	以股份為基礎之付款－集團以現金結算以 股份支付之交易 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>

《香港財務報告準則》第9號	財務工具 <sup>6</sup>
《香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋14(修訂)	《香港會計準則》第19號 – 界定福利資產之限額、最低資金之要求及兩者之互動關係 <sup>5</sup>
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 – 詮釋17	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 – 詮釋19	以權益工具抵銷財務負債 <sup>4</sup>
《香港財務報告準則》之改進	《香港財務報告準則》第5號之修訂本，作為於二零零八年頒佈之《香港財務報告準則》之改進一部份 <sup>1</sup>

二零零九年《香港財務報告準則》之改進<sup>7</sup>

- 1 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間
- 2 適用於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間
- 3 適用於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間
- 4 適用於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間
- 5 適用於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間
- 6 適用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間
- 7 修訂適用於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間

《香港會計準則》第27號(經修訂)將對本集團於附屬公司之權益有所變動而不失去其控制權時之會計處理方法有所影響，該等權益變動將計作權益交易。應用《香港財務報告準則》第3號(經修訂)或會影響本集團於收購日期為二零一零年一月一日或以後之業務合併之會計方法。

《香港財務報告準則》第9號採納單一方法釐定一項財務資產以攤銷成本或以公平價值計量，以取代《香港會計準則》第39號之多項不同規則。此項準則之方法乃以企業如何管理其財務工具(其業務模式)及該等財務資產之合約性現金流量特徵為基準。應用《香港財務報告準則》第9號或會影響本集團財務資產之分類及計量。

此外，作為二零零九年頒佈的「《香港財務報告準則》之改進」的一部分，對《香港會計準則》第17號 – 租賃，有關租賃土地的分類要求作出了修訂。該修訂於二零一零年一月一日生效(可提前應用)。《香港會計準則》第17號修訂前，承租人須將租賃土地歸類為營運租約。該等修訂已經刪除有關要求。修訂後，租賃土地將按照《香港會計準則》第17號的一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險及報酬歸於出租人或承租人的程度釐定。應用《香港會計準則》第17號的修訂應不會影響到本集團租賃土地之分類及計量。

本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂準則、修訂及對現行準則之詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

附註三 分類資料

(a) 分類業績、資產及負債

二零零九年

	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)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
<b>營業額及收益</b>						
對外營業額	1,285,011	1,456,578	437,065	50,596	—	3,229,250
各分類間之營業額	6,337	178,929	28,795	—	(214,061)	—
其他收益 (外部及不包括利息收入)	45,520	32,196	4,200	638	—	82,554
	<u>1,336,868</u>	<u>1,667,703</u>	<u>470,060</u>	<u>51,234</u>	<u>(214,061)</u>	<u>3,311,804</u>
<b>分類業績</b>						
分類業績	351,979	27,886	(36,765)	21,950	—	365,050
投資物業公平價值之變動	220,514	—	—	—	—	220,514
出售附屬公司之淨收益	—	—	679,609	—	—	679,609
應收投資公司款項 及其他應收款項 之減值虧損	—	—	—	(36,064)	—	(36,064)
利息收入						22,744
未分配收入						5,538
未分配支出						(89,498)
經營溢利						1,167,893
融資成本						(77,040)
所佔聯營公司業績	(36)	—	24,360	1,722	—	26,046
所佔共同控制企業業績	1,904,239	10,570	2,823	(1,741)	—	1,915,891
除稅前溢利						3,032,790
稅項						(97,125)
本年度溢利						<u>2,935,665</u>
<b>資產</b>						
分類資產	16,469,042	2,656,335	1,527,315	1,102,670	(28,686)	21,726,676
聯營公司	2,653	—	179,520	834	—	183,007
共同控制企業	2,800,353	9,641	21,383	(1,741)	—	2,829,636
未分配資產						1,630,997
總資產						<u>26,370,316</u>
<b>負債</b>						
分類負債	1,029,342	255,346	77,533	7,347	(28,686)	1,340,882
未分配負債						8,611,920
總負債						<u>9,952,802</u>



	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)
<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)	48,099	51,461	16,928	2,547		
折舊	14,246	127,640	54,311	1,487		
攤銷						
— 租賃土地	182	2,976	10,661	—		
— 無形資產	—	—	107	89		
應收賬款減值虧損	—	—	65	54		
存貨(撥回)/撤減淨額	(14,820)	—	—	738		

二零零八年

	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)	各分類間 之對銷 (港幣千元)	綜合 (港幣千元)
<b>營業額及收益</b>						
對外營業額	2,045,640	1,842,031	345,528	117,649	—	4,350,848
各分類間之營業額	3,304	188,348	34,145	—	(225,797)	—
其他收益 (外部及不包括利息收入)	11,017	40,208	8,100	4,403	—	63,728
	<u>2,059,961</u>	<u>2,070,587</u>	<u>387,773</u>	<u>122,052</u>	<u>(225,797)</u>	<u>4,414,576</u>
<b>分類業績</b>	369,808	(149,634)	4,359	113,699	—	338,232
投資物業公平價值之變動	(191,585)	—	—	—	—	(191,585)
利息收入						59,861
未分配收入						3,449
未分配支出						(94,767)
經營溢利						115,190
融資成本						(157,888)
所佔聯營公司業績	15	—	36,655	1,811	—	38,481
所佔共同控制企業業績	1,239	6,599	6,159	—	—	13,997
除稅前溢利						9,780
稅項						20,201
本年度溢利						<u>29,981</u>
<b>資產</b>						
分類資產	17,486,595	2,868,031	1,652,140	1,067,355	(38,904)	23,035,217
聯營公司	2,689	—	217,055	603	—	220,347
共同控制企業	925,361	13,432	18,559	—	—	957,352
未分配資產						348,642
總資產						<u>24,561,558</u>
<b>負債</b>						
分類負債	762,639	415,782	140,041	9,794	(38,904)	1,289,352
未分配負債						9,242,650
總負債						<u>10,532,002</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)	57,149	341,280	524,461	34		
折舊	15,164	114,990	5,336	2,879		
攤銷						
— 租賃土地	182	2,976	10,428	—		
— 無形資產	—	—	—	277		
減值虧損						
— 無形資產	—	—	—	3,015		
— 應收賬款	96	—	131	—		
存貨撇減	23,877	—	—	188		

(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)
二零零九年				
來自外部客戶之收益	<u>1,302,083</u>	<u>1,912,486</u>	<u>97,235</u>	<u>3,311,804</u>
非流動資產	<u>4,475,166</u>	<u>1,979,150</u>	<u>491,485</u>	<u>6,945,801</u>
二零零八年 (重新列賬)				
來自外部客戶之收益	<u>1,342,924</u>	<u>2,880,974</u>	<u>190,678</u>	<u>4,414,576</u>
非流動資產	<u>4,427,753</u>	<u>1,922,460</u>	<u>490,612</u>	<u>6,840,825</u>

附註四 其他淨收入／(虧損)

	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
出售附屬公司權益之收益／(虧損)淨額	679,609	(1,758)
出售共同控制企業權益之收益淨額	—	2,894
出售物業、機器及設備之(虧損)／收益淨額	(3,806)	8,814
按公平價值列入收益表之財務資產之虧損淨額	(496)	(13,001)
衍生財務工具之(虧損)／收益淨額		
— 燃料衍生工具	—	(84,528)
— 其他	134	5,147
出售可出售投資之收益／(虧損)淨額		
— 上市投資	—	49,003
— 非上市投資	—	(78)
於收購資產淨值之公平價值之權益超過收購		
附屬公司成本之數額	201	—
其他	5,538	4,619
	<u>681,180</u>	<u>(28,888)</u>

附註五 經營溢利

	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
已計入：		
利息收入	24,140	62,117
投資物業之租金收入	144,178	146,008
減：投資物業之直接營運支出	(10,838)	(12,745)
	<u>133,340</u>	<u>133,263</u>
投資之股息收入	34,853	91,571
已扣除：		
存貨成本		
－物業	780,545	1,442,783
－燃料	440,712	757,515
－其他	74,076	84,463
	<u>1,295,333</u>	<u>2,284,761</u>

附註六 融資成本

	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	64,878	166,092
毋須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	—	16,246
須於五年內全數償還之可換股債券之利息	14,066	—
少數股東貸款之利息	323	8,266
其他融資成本	7,823	7,940
	<u>77,040</u>	<u>198,544</u>
非按公平價值列入收益表 之財務負債之利息開支總額	87,090	198,544
減：於發展中物業撥作資產成本化之數額	(10,050)	(40,656)
	<u>77,040</u>	<u>157,888</u>

## 附註七 稅項

	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
香港利得稅	26,130	30,772
海外稅項	84,403	138,849
遞延稅項	(13,408)	(189,822)
	<u>97,125</u>	<u>(20,201)</u>

香港利得稅準備乃按年內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零零八年：16.5%）計算。海外稅項則根據有關司法權區適用之稅率計算。

## 附註八 股息

	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
因行使購股權而發行20,078,870股股份之二零零八年		
末期股息，每股派1.3港仙	261	—
中期股息：2,023,710,803股，每股派3.8港仙		
（二零零八年：無）	76,901	—
擬派末期股息：2,023,710,803股，每股派18.7港仙		
（二零零八年：2,256,941,300股，每股派1.3港仙）	378,434	29,340
	<u>455,596</u>	<u>29,340</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2,873,928,000元（二零零八年：港幣101,360,000元）及於年內已發行股份之加權平均數2,138,331,844股（二零零八年：2,320,189,585股）計算。每股攤薄後盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣2,887,994,000元（二零零八年：港幣101,360,000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2,188,248,658股（二零零八年：2,372,131,777股）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零至六十日。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
零至三十日	92,469	690,405
三十一至六十日	28,926	23,374
六十一至九十日	7,393	7,851
超過九十日	42,383	21,475
	<u>171,171</u>	<u>743,105</u>

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
零至三十日	292,035	359,555
三十一至六十日	10,400	6,113
六十一至九十日	1,679	1,513
超過九十日	2,549	3,522
	<u>306,663</u>	<u>370,703</u>

#### 附註十一 比較數字

由於採用新訂或經修訂之香港財務報告準則，故本財務報表之呈列方式已經更改，而若干比較數字已作出調整，以符合本年度之呈報方式。

## 業務回顧

### 地產

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團地產部錄得破紀錄的經營溢利港幣三億五千二百萬元(二零零八年：港幣三億七千萬元)及分佔旗下一家共同控制企業的溢利港幣十九億零四百萬元(二零零八年：港幣一百萬元)。良好的業績以及穩健的資產負債狀況主要由於壹號湖畔和濠庭都會第三期的累計銷售收益，以及房地產市場的迅速復甦所致。繼多月的整合，市場累積了龐大購買力，使房地產市場回復暢旺和強勢回升，帶動經濟持續復甦至二零一零年。藉著市場的良好氣氛，本集團將乘勢推出壹號廣場服務式住宅，及漆咸花園重建計劃。

壹號廣場是澳門新口岸外港填海區海旁之新建設，為本集團與置地控股有限公司衷力合作之發展項目。這享譽國際的發展項目，毗連澳門美高梅金殿，由七座豪華住宅大廈組成，住宅單位已於二零零九年八月開始向業主交付。項目還包括一個約四十萬平方呎、於二零零九年十二月正式開幕的高級零售旗艦商場、九十二個服務式住宅單位，以及將於二零一零年中開幕、共設有二百一十三間客房的五星級文華東方酒店。該零售商場已成為澳門最受歡迎的旗艦級購物目的地。至二零零九年十二月，百分之九十八的住宅單位，已於公開預售期售出，並於二零一零年一月完成交付予獨立業主。二零零九年六月，發展商同意與原買家取消就「壹號湖畔」第四座所訂立之買賣協議，並於二零零九年十二月，以相較於與前買家達成之原協議條款更高的平均價格，把大部份的單位重新出售，市場反應熱烈主要由於物業市場強勢復甦所致。本集團乘此勢，預計於二零一零年推售由著名的國際酒店集團管理、澳門唯一可轉讓分拆業權的服務式住宅。

二零零七年十二月，本集團合併了濠庭都會的全部發展權益，繼續積極發展澳門綜合住宅社區。濠庭都會第四期由三座住宅大廈所組成，建築面積逾六十八萬平方呎。住宅單位涵蓋不同面積，大部份單位享有由澳門政府興建中的中央公園怡人美景。地基工程計劃於二零一零年第三季展開，預期於二零一三年第四季竣工。第五期包括八座逾二百三十萬平方呎、設備完善的住宅大廈。住宅下是一座面積

約六十五萬平方呎的大型社區購物中心，並設有包括超級市場、食肆、消閒零售及娛樂的商戶組合，為住戶提供便捷的生活體驗。地基工程將於二零一零年第四季展開，單位預計於二零一四年底進行交付。有關土地契約修訂申請，已於二零零九年九月獲澳門特區政府簽發。

本集團持有氹仔先人紀念堂項目的百分之七十九權益，為澳門、香港和珠海供應不足的骨灰龕位市場，提供約五萬個龕位。項目地基工程現已完成，上蓋工程正在進行，擬於二零一一年第二季前落成。該設計新穎和時尚的先人紀念堂，為嚮往清幽環境的買家提供一站式的服務。

本集團全資擁有兩個主要發展地段，包括建築面積共四百三十萬平方呎、位於南灣湖畔、作為綜合住宅發展項目的南灣海岸，以及位於路氹、正待澳門政府審批的Jumeirah Hotel Macau項目。

香港方面，本集團正興建一位於九龍中部、毗鄰尖沙咀區，涵蓋建築面積約三十七萬平方呎的豪華住宅及零售店舖的項目—漆咸花園重建計劃。地基工程已於二零零九年完成，並預期項目將於二零一二年第一季竣工，於二零一零年下半年展開預售。本集團持有該項目百分之五十一權益。

隨著房地產市場的強勢復甦，本集團成功以令人滿意的回報，出售一個靖林的複式單位，及十六個所持有的萬信臺住宅單位。

### **物業服務**

繼獲委任為壹號湖畔住宅項目之物業管理公司後，本集團之全資附屬物業管理公司—信德物業管理有限公司所管理的物業面積已增加至一千四百萬平方呎。

### **運輸**

二零零九年，環球金融風暴的餘波使區內的旅遊業經歷了動盪的一年；經濟萎縮所造成的多重威脅、國內收緊旅遊政策、激烈的競爭，以及人類豬流感病毒的蔓延，均打擊了消費者的信心和減低出遊意欲。佔船務業務百分之九十、來往香港



和澳門的噴射飛航旗艦航線，在年內的客量錄得百分之十七下降。有見及此，管理層採取了積極的節流措施，加上燃油價格由高位回落，大大改善了此部門下半年的業績，由二零零八年港幣一億五千萬元的虧損，成功轉虧為盈，並錄得港幣二千八百萬元溢利。

年內，此部門繼續實行一連串的成本控制措施，以減低需求下降的影響。該等措施包括減少航班、把閒置船隻入塢、控制營運成本。此外，為把資源投放於有持續發展潛力的產品上，部門進行了航線調整。二零零九年四月，部門終止了來往深圳及香港，和深圳及香港國際機場的兩條航線。同時，本集團策略性地跟國內的渡輪營運商合作，以增加新航點和強化其在珠江三角洲的網絡；二零零九年六月，推出了來往南沙及香港國際機場的新服務。

渡輪服務於二零零九年十二月伸延至澳門氹仔臨時客運碼頭，接載過境旅客往返香港國際機場新落成的海天客運碼頭。海天客運碼頭於二零零九年十二月十五日正式啟用，提供更完善的設施，優化旅客的出遊體驗，並增加了使用海空中轉接駁服務的過境旅客載運量。海天客運碼頭的渡輪服務繼續由香港國際機場碼頭服務有限公司管理，該公司為本集團附屬的合營公司。

雖然區內旅遊業的表現仍未回復至金融風暴前的水平，但噴射飛航仍積極為旅客開創更便捷和優質的服務。

二零零九年三月所推出以「至尊噴射船」為品牌的尊貴服務，提供自成一家的豪華海上旅遊。設計全新裝潢的船艙、更寬敞的座位、Wi-Fi無線上網及高級餐飲選擇，專為滿足不斷提高的旅客要求而設。由於第一艘重新裝置的客輪廣受歡迎，第二艘至尊噴射船已於二零一零年二月推出，並把服務班次增加至每天十六班。陸路方面，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司旅遊車租賃服務，提供澳門境內及往來珠三角主要城市跨境客運巴士服務。營運車隊規模已增加至一百二十輛，並於二零零九年錄得港幣七千八百萬元的收益。

## 酒店及消閒

去年，經濟陷入低潮，及H1N1甲型流感蔓延造成的威脅，為區內的旅遊業帶來挑戰。二零零九年上半年，香港和澳門的入境旅客數字都同時錄得雙位數的下降；至年末的數月，到訪人數方趨向穩定，令全年訪港澳旅客數字的按年跌幅收窄。為能在惡劣的經營環境中突圍而出，此部門推行了多項積極的推廣活動及節省成本措施。至年底，酒店及消閒部最終錄得全年港幣三千七百萬元虧損，較中期虧損港幣三千四百萬元，有所改善。同時，本集團於年內因出售澳門文華東方酒店（現易名為澳門金麗華酒店），錄得特殊溢利港幣六億八千萬。

二零零九年六月，本集團完成出售澳門文華東方酒店百分之五十權益予澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」），而倘若澳娛日後重建或出售該項目予第三者，本集團將獲得該項目所在土地的任何增長價值之參與權益。出售該酒店為本集團酒店及消閒業務發展藍圖的計劃之一，以整合產品系列及創新品牌定位。位於壹號廣場的新文華東方酒店，則預計於二零一零年第二季開幕。上述的出售交易所收取之代價，部份已用作抵銷本公司於場外回購由澳娛及其附屬公司所持有之本公司普通股份所需要支付的代價。

本集團的其他投資項目，澳門威斯汀度假酒店及毗鄰的澳門高爾夫球鄉村俱樂部，則繼續於充滿挑戰之環境下營運，加上路氹城內充斥著大量新酒店，增加了營運壓力。酒店的房價及入住率於去年均見收縮。

本集團透過持有於二零零九年一月二十二日正式開幕、設有六百五十八間客房之天際萬豪酒店的百分之七十權益，首次踏足香港酒店業界。啟業遇上經濟低潮，令酒店首六個月錄得重大虧損。酒店入住率偏低，部分原因為二零零九年五月內地旅行團客量驟降以及H1N1甲型流感爆發所致。管理層遂推出了連串的節流措施和銷售推廣計劃，改善了下半年度的業績；房價及入住率均逐步改善，主要是受惠於接待航空公司機組人員業務的增長及旅行團客量的回升。酒店與亞洲國際博覽館互通，並與香港國際機場及海天客運碼頭僅咫尺之隔；隨著赤鱗角發展成為珠江三角洲地區的交通樞紐，本集團有信心未來該酒店將可帶來可觀回報。

由本集團管理的澳門旅遊塔會展娛樂中心（「澳門旅遊塔」）是澳門主要的會議展覽及旅遊目的地。抓緊中華人民共和國成立六十周年，以及澳門特別行政區成立十周年，兩項舉辦盛事及宴會的機遇，澳門旅遊塔成為了舉辦各項政府官方活動的指定場地，曾舉辦的活動包括澳門旅遊局的周年推廣記者招待會、中央政府駐澳門聯絡辦公室的春茗酒會及澳門特別行政區成立十周年歡迎酒會。在本集團的專業管理和營運下，澳門旅遊塔提供優質服務水平與切合市場需要的服務，令其總銷售額按年上升百分之三點七至澳門幣一億五千三百萬元（二零零八年：澳門幣一億四千八百萬元）。由本集團與AJ Hackett組成的合營公司，AJ Hackett Macau Tower Limited，經營的特色冒險活動包括獲列入健力士世界紀錄的全球最高笨豬跳及高飛跳，繼續廣受旅客愛戴，並錄得銷售額逾港幣二千三百五十萬元。付費參觀塔內觀光廊之旅客數目，則按年上升百分之十至五百一十七萬人次（二零零八年：四百七十二萬人次）。

本集團的酒店及消閒業務發展在中國大陸取得理想的進程。二零零九年十二月，本集團憑其管理澳門旅遊塔的成功經驗，獲委任為廣州新電視塔之管理單位。該高約六百米的卓越建築物，勢將成為全球最高的電視塔。該塔將於二零一零年六月試業開幕，集合餐飲、娛樂及零售元素，提供嶄新的會議及展覽場地選擇。隨著第十六屆亞洲運動會在二零一零年十一月於廣州開幕，預期新電視塔將可吸引大量來自區內的旅客，並成為區內的焦點。

新籌組之酒店及消閒服務業部取得了中國會議及展覽服務的全面牌照，為把握於中國大陸各地區舉辦各類大型盛事之機遇而作好準備，包括將於二零一零年在上海舉行的世界博覽會及二零一零年第十六屆廣州亞洲運動會。

本集團跟上海國際港務（集團）有限公司合營的海龍海鮮舫，可容納一千一百個座位，是上海最大型的畫舫餐廳。餐廳是當地最受歡迎的婚宴及企業聚會場地之一，並為團體提供觀光遊船服務；自開業以來，為本集團帶來穩定的溢利。

## 投資

二零零九年，投資部錄得溢利港幣二千二百萬元(二零零八年: 港幣一億一千四百萬元)，按年下跌百分之八十一，主要因澳娛的股息收入減少所致。

本集團直接及間接持有澳娛約百分之十一點五的實際股權，澳娛持有澳門博彩股份有限公司(「澳博」)約百分之六十一的實際股權；澳博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。除博彩業務外，澳娛持有澳門多家酒店、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。澳娛亦積極參與和發展大型的房地產及基建項目，包括澳門旅遊塔。二零零九年六月，以每股港幣2.20元回購由澳娛及其附屬公司所持有的263,667,107股股份已獲完成，並相應地把所有回購之股份註銷。

本集團的零售部門，澳門東西有限公司在澳門獲特許經營玩具反斗城，該店計劃於二零一零年第二季進行擴充。二零零九年十二月，此部門於澳門旅遊塔開展嶄新的營銷業務「Kidz n Joy」；利用一站式的業務發展方案，把各類著名產品品牌，首次引進澳門市場。

## 近期發展及前景

乘地產市場復甦和經濟環境改善之勢，本集團將積極地於香港及澳門開展物業銷售活動。

壹號廣場內的最新服務式住宅為澳門唯一由國際酒店及消閒集團營運之可轉讓分拆業權的服務式住宅。該物業備有各式高品質的酒店及消閒服務，涵蓋最便捷及最佳的設施。九十二個服務式住宅單位預期於二零一零年中正式開售。

漆咸花園重建計劃之建築工程現正順利進行中，預期於二零一零年下半年展開預售。此豪華發展項目涵蓋建築面積約三十七萬平方呎的住宅及零售店舖。由於項目位於鮮有新發展項目的中心地區，預期重建計劃將帶來熱烈的市場反應。

壹號廣場購物商場於二零零九年十二月六日進軍澳門零售市場，隨即成功確立為澳門的旗艦級豪華購物目的地。市場反應理想，於二零一零年下半年將有更多國際設計品牌店舖陸續分階段開幕。

由於香港及澳門對骨灰龕位持大量需求，本集團預計位於氹仔、可提供約五萬個設計新穎和時尚骨灰龕位的先人紀念堂項目，將對市場有重大的吸引力。

噴射飛航成功駕馭由環球經濟衰退所引發的各種挑戰，並重新調配資源及編製擴展藍圖，以抓緊珠三角高速發展地區所帶來的機遇。透過開拓多元化的產品，包括瞄準高端客戶市場而推出的兩艘「至尊噴射船」及於香港和澳門設立全新「噴射飛航貴賓室」等，而成功拓展企業及團體包船業務。

二零零九年十月，本集團發行以港元列值孳息3.3厘五年期的有擔保可換股債券，以用作一般營運資金及為新投資項目進行融資。由於市場反應熱烈，發行總額由港幣十三億九千五百萬元增至港幣十五億五千五百萬元。於二零零九年十月二十二日完成發行後，本集團的財政狀況得以鞏固，以更有利地把握未來的新投資機會。

二零零九年十二月，本集團獲委任為廣州新電視塔之管理單位，開啟重要的發展里程。該地標性的建築物，雲集廣州最佳之會議及展覽、餐飲、娛樂及冒險刺激元素。新電視塔將於二零一零年六月開幕，乘第十六屆亞洲運動會之勢，定可成為全球焦點。

## **財務回顧**

### **流動資金、財務資源及資本架構**

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款合共港幣3,587,000,000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。於二零零九年十二月三十一日，本集團的備用貸款合共港幣8,730,000,000元，其中港



幣3,561,000,000元尚未提用。年終時尚未償還的銀行貸款合共港幣5,169,000,000元。本集團之借貸亦包括有擔保可換股債券之負債部份港幣1,442,000,000元。

於二零零九年十月二十二日，本集團的全資附屬公司京熹集團有限公司，按二零零九年九月十七日的可換股債券認購協議，向若干專業投資者發行有擔保可換股債券，本金總額為港幣1,550,000,000元（「債券」）。債券的年息為百分之三點三，並會於發行日的第五週年到期。換股價訂於每股本公司股份港幣8.18元（須予調整），而可換股債券的尚未償還本金金額（如未兌換）將會於到期日按尚欠的金額百分百償還。

債券可於二零一零年十月二十二日至二零一四年十月十五日期間（包括首尾兩天）兌換為繳足普通股，每股本公司股份的面值為港幣0.25元。持有人有權要求發行人於二零一二年十月二十二日贖回債券，而發行人亦可以在符合債券之若干條件後於二零一二年十月二十二日之後及債券到期日前的任何時間贖回債券。債券的詳情載於本公司二零零九年九月十八日之公佈內。

本集團借貸之到期組合載列如下：

#### 到期組合

一年內	一至二年	二至五年	總額
22%	39%	39%	100%

根據年終時港幣3,024,000,000元淨借貸，本集團的資本與負債比率（淨借貸與本公司擁有人應佔權益之比率）為百分之二十一點四（二零零八年：百分之三十八點一）。本集團將繼續維持穩健的資本與負債比率為其財務策略，並考慮進一步減少融資成本。

年內，行使本公司授出之購股權而發行30,436,610股新股及以場外方式購回並註銷263,667,107股股份。本公司為所述之場外購回支付約港幣589,000,000元（包括交易成本）。在二零零八年五月，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。

## 重大出售事項

於二零零九年六月十五日，本集團根據其於二零零九年一月二十日與澳娛之全資附屬公司Current Time Limited訂立之協議，以總代價約港幣722,000,000元完成出售其全資附屬公司Skamby Limited。因此，本集團確認出售收益約港幣680,000,000元。

## 資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣1,220,000,000元(二零零八年：港幣1,368,000,000元)的若干資產，作為銀行貸款，約港幣784,000,000元(二零零八年：港幣806,000,000元)，之抵押品。

## 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，所承擔之貨幣及利息風險極低。除債券外，本集團所籌得之資金是以浮息計算。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、現金及銀行結餘約百分之九十七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，但其貨幣持續與港幣掛鈎，故面臨之貨幣風險，就本集團而言屬極微。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二千九百名僱員。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的培訓課程。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年六月三日(星期四)起至二零一零年六月十日(星期四)止(包括首尾兩天)期間，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一零年六月二日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司之股票註冊辦事處香港中央證券登記有限公司，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，辦理股份過戶登記手續。

## 股東週年常會

本公司之股東週年常會將於二零一零年六月十日(星期四)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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司根據與澳娛及其一家附屬公司(「澳娛集團」)於二零零九年六月十五日簽訂之購回協議，以場外方式按購回價每股港幣2.20元向澳娛集團購回本身每股面值港幣0.25元之已發行普通股263,667,107股(「場外購回」)。本公司就場外購回應支付予澳娛集團之總代價為港幣580,067,635.40元，以本集團就出售一家附屬公司而應收取澳娛集團之部分代價所抵銷。場外購回已於二零零九年五月二十六日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。場外購回之進一步詳情載於本公司二零零九年四月二十四日之通函內。

購回之股份已被註銷，而本公司之已發行股本亦相應地減去該等股份之票面值。

進行場外購回乃由於此舉為本公司提供一個提升其每股盈利及資產淨值之良機，從而令股東於本公司之投資得到最大總回報。

除上文所披露者外，於截至二零零九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、出售或贖回任何本公司之上市證券。



## 企業管治常規守則

本公司致力維持高水平之企業管治。企業管治之要求不斷變更，因此董事會定期檢討本公司之企業管治常規以確保切合股東日漸提高之期望及遵守日趨嚴謹之法規要求。本公司董事認為，於截至二零零九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》之原則及遵守各項守則條文。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易之操守守則。經本公司向全體董事作出個別查詢後，彼等均已確認於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直全面遵守標準守則。

## 審閱財務報表

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司審核委員會審閱。本集團截至二零零九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屈洪疇會計師事務所有限公司同意，與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數字一致。屈洪疇會計師事務所有限公司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，因此屈洪疇會計師事務所有限公司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，二零一零年四月二十一日

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、岑康權先生及吳志文先生；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、何厚鏘先生及何柱國先生。