

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>

二零二三年年度業績公佈

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」)截至二零二三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677百萬元(二零二二年：港幣558百萬元)。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209百萬元(二零二二年：港幣102百萬元)。每股基本虧損為22.4港仙(二零二二年：18.5港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二二年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二二年：無)。

綜合收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	三	4,068,138	3,490,725
其他收入		338,319	176,243
		<u>4,406,457</u>	<u>3,666,968</u>
其他淨虧損	四	(301,468)	(242,391)
出售存貨及提供服務成本		(2,220,274)	(1,583,732)
員工開支		(615,623)	(532,547)
折舊及攤銷		(148,096)	(158,099)
其他成本		(473,296)	(410,768)
投資物業公平價值之變動		(248,804)	(374,414)
		<u>398,896</u>	<u>365,017</u>
經營溢利	三、五	398,896	365,017
融資成本	六	(683,821)	(405,698)
所佔合營投資業績		(276,463)	11,033
所佔聯營公司業績		(12,342)	(371,474)
		<u>(573,730)</u>	<u>(401,122)</u>
除稅前虧損		(573,730)	(401,122)
稅項	七	(59,776)	(75,258)
		<u>(633,506)</u>	<u>(476,380)</u>
本年度虧損		<u>(633,506)</u>	<u>(476,380)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(676,726)	(558,222)
非控股權益		43,220	81,842
		<u>(633,506)</u>	<u>(476,380)</u>
本年度虧損		<u>(633,506)</u>	<u>(476,380)</u>
每股虧損(港仙)	九		
— 基本		(22.4)	(18.5)
		<u>(22.4)</u>	<u>(18.5)</u>
— 攤薄後		(22.4)	(18.5)
		<u>(22.4)</u>	<u>(18.5)</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度虧損	(633,506)	(476,380)
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	(330)	(905)
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(12,932)	(23,189)
貨幣換算差額	(133,892)	(468,255)
所佔合營投資貨幣換算差額	(143,315)	(511,132)
所佔聯營公司貨幣換算差額	18,045	(228,899)
所佔聯營公司其他全面收益	1,869	193
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	(733,175)	(203,412)
本年度其他全面虧損(已扣除稅項)	(1,003,730)	(1,435,599)
本年度全面虧損總額	(1,637,236)	(1,911,979)
應佔：		
本公司擁有人	(1,673,569)	(1,972,477)
非控股權益	36,333	60,498
本年度全面虧損總額	(1,637,236)	(1,911,979)

綜合資產負債表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		3,784,408	3,581,707
使用權資產		742,088	746,310
投資物業		9,960,051	10,180,737
合營投資		10,346,835	11,980,319
聯營公司		5,739,365	5,650,658
無形資產		2,134	2,610
按公平價值計入其他全面收益之財務資產		1,487,492	2,221,619
按公平價值計入損益之財務資產		—	302,613
遞延稅項資產		89,265	96,013
其他非流動資產		738,834	387,483
		<u>32,890,472</u>	<u>35,150,069</u>
流動資產			
用作發展或發展中物業		1,322,232	2,838,621
存貨		8,980,591	9,201,380
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	859,738	973,528
合約資產		1,134,377	305,117
可收回稅項		303	656
現金及銀行結餘		6,633,986	6,538,029
		<u>18,931,227</u>	<u>19,871,880</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十	902,973	1,892,158
合約負債		81,901	149,508
租賃負債		36,523	31,044
銀行借貸		3,974,148	4,266,508
僱員福利準備		7,318	7,084
應付稅項		157,979	176,439
非控股權益貸款		50,361	60,361
		<u>5,211,203</u>	<u>6,583,102</u>
流動資產淨值		<u>13,720,024</u>	<u>13,288,778</u>
資產總值減流動負債		<u>46,610,496</u>	<u>48,438,847</u>

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動負債		
合約負債	44,760	39,414
租賃負債	64,378	27,988
銀行借貸	11,567,028	11,705,945
遞延稅項負債	864,751	886,665
其他非流動負債	3,400	—
	<u>12,544,317</u>	<u>12,660,012</u>
資產淨值	<u>34,066,179</u>	<u>35,778,835</u>
權益		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備	21,856,984	23,534,061
	<u>31,715,234</u>	<u>33,392,311</u>
本公司擁有人應佔權益	31,715,234	33,392,311
非控股權益	2,350,945	2,386,524
	<u>34,066,179</u>	<u>35,778,835</u>
權益總值	<u>34,066,179</u>	<u>35,778,835</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（「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，並根據二零二三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二零二三年年度綜合財務報表內披露。

截至二零二三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二零二三年十二月三十一日及二零二二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，將截至二零二二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。截至二零二三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，於二零二三年年度綜合財務報表內披露。

二 經修訂準則之影響

(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，並於本集團二零二三年一月一日開始之財政年度首次生效：

《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	會計政策之披露
《香港會計準則》第8號之修訂 《香港會計準則》第12號之修訂	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12號之修訂	國際稅務改革 — 第二支柱模式規則
《香港會計準則》第12號之修訂 — 與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項	

該等修訂規定於初始確認時產生相等金額之應課稅及可扣除暫時差異之交易時將須確認的遞延稅項。其通常應用於包括承租人租賃及退役責任之交易，並要求確認額外遞延稅項資產及負債。於採納該等修訂時，遞延稅項資產及負債已於財務報表附註內重列，而對綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表並無影響。

除《香港會計準則》第12號之修訂 — 與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項外，採納上述準則修訂對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二三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，其於本集團二零二三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號之修訂 ⁽¹⁾	將負債分類為流動或非流動
《香港會計準則》第1號之修訂 ⁽¹⁾	具契諾之非流動負債
《香港財務報告準則》第16號之修訂 ⁽¹⁾	售後租回中之租賃負債
《香港詮釋第5號》(經修訂) ⁽¹⁾	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
《香港會計準則》第7號及《香港財務報告準則》第7號之修訂 ⁽¹⁾	供應商融資安排
《香港會計準則》第21號之修訂 ⁽²⁾	缺乏可兌換性
《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⁾ 於二零二四年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二五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二零二二年起維持不變。

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。

二零二三年

	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						
對外收益(附註d)						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	577,438	—	139,821	30,390	—	747,649
— 於一段時間內確認	2,404,262	—	362,485	—	—	2,766,747
	<u>2,981,700</u>	<u>—</u>	<u>502,306</u>	<u>30,390</u>	<u>—</u>	<u>3,514,396</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	457,255	—	—	330	—	457,585
— 股息收入	—	—	—	96,157	—	96,157
	<u>457,255</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>96,487</u>	<u>—</u>	<u>553,742</u>
	<u>3,438,955</u>	<u>—</u>	<u>502,306</u>	<u>126,877</u>	<u>—</u>	<u>4,068,138</u>
各分類間之收益	661	—	1,199	3,748	(5,608)	—
其他收入(外部收入 及不包括利息收入)	15,220	—	82,614 ⁽ⁱ⁾	6,752	—	104,586
	<u>3,454,836</u>	<u>—</u>	<u>586,119</u>	<u>137,377</u>	<u>(5,608)</u>	<u>4,172,724</u>
分類業績	882,132	—	(73,586)	(231,395) ⁽ⁱⁱ⁾	—	577,151
投資物業公平價值之變動	(248,804)	—	—	—	—	(248,804)
利息收入						233,733
未分配開支						(163,184)
經營溢利						398,896
融資成本						(683,821)
所佔合營投資業績	(237,707)	—	(38,756)	—	—	(276,463)
所佔聯營公司業績	33,166	9,935	(14,187)	(41,256)	—	(12,342)
除稅前虧損						(573,730)
稅項						(59,776)
本年度虧損						<u>(633,506)</u>

附註：

(i) 包括酒店管理合約終止收入港幣75,353,000元。

(ii) 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302,613,000元(附註第四項)。

二零二三年

	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	26,079,948	225,190	4,731,829	1,549,076	—	32,586,043
合營投資	10,495,337	—	(148,502)	—	—	10,346,835
聯營公司	4,559,082	397,937	115,048	667,298	—	5,739,365
未分配資產						3,149,456
總資產						<u>51,821,699</u>
負債						
分類負債	779,789	20	248,833	20,176	—	1,048,818
未分配負債						16,706,702
總負債						<u>17,755,520</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)	318,164	—	295,366	15,863	—	629,393
折舊						
— 物業、機器及設備	3,571	—	75,505	2,934	—	82,010
— 使用權資產	8,998	—	28,564	5,367	—	42,929
攤銷						
— 無形資產	—	—	413	63	—	476
減值虧損撥備/(撥回)						
— 貿易應收賬款淨額	97	—	(208)	—	—	(111)

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						
其他收入(外部收入 及不包括利息收入)	1,067	—	1,475	435	(2,977)	—
	<u>27,689</u>	<u>—</u>	<u>21,025</u>	<u>12,520</u>	<u>—</u>	<u>61,234</u>
	<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						
投資物業公平價值之變動	1,119,736	—	(155,635)	(188,865) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	775,236
利息收入	(374,414)	—	—	—	—	(374,414)
未分配收入						109,583
未分配開支						5,426
						<u>(150,814)</u>
經營溢利						
融資成本						365,017
所佔合營投資業績						(405,698)
所佔聯營公司業績	55,708 ^(iv)	—	(44,675)	—	—	11,033
	(77,176)	(241,088)	(7,652)	(45,558)	—	<u>(371,474)</u>
除稅前虧損						
稅項						(401,122)
						<u>(75,258)</u>
本年度虧損						
						<u>(476,380)</u>

附註：

(iii) 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)。

(iv) 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	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						55,021,949
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						19,243,114
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

(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
二零二三年						
來自外部客戶之收益 及其他收入	<u>589,209</u>	<u>759,458</u>	<u>212,630</u>	<u>2,602,467</u>	<u>8,960</u>	<u>4,172,724</u>
非流動資產*	<u>5,529,178</u>	<u>947,190</u>	<u>5,762,457</u>	<u>2,249,858</u>	<u>—</u>	<u>14,488,683</u>
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>

* 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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
撤銷附屬公司註冊之收益／(虧損)淨額	1,233	(8)
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(88)	(11)
按公平價值計入損益之財務資產之公平價值虧損	<u>(302,613)</u>	<u>(242,372)</u>
	<u>(301,468)</u>	<u>(242,391)</u>

五 經營溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	224,918	227,717
減：投資物業之直接營運支出	(36,667)	(34,542)
	<u>188,251</u>	<u>193,175</u>
上市投資股息收入	10,683	11,855
非上市投資股息收入	85,474	72,119
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	—	27,637
	<u>194,157</u>	<u>204,786</u>
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	2,061,110	1,474,882
— 其他	44,829	32,539
	<u>2,105,939</u>	<u>1,507,421</u>
已(撥回)／確認減值虧損		
— 貿易應收賬款淨額	(111)	323
	<u>(111)</u>	<u>323</u>

六 融資成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	693,952	410,873
租賃負債利息	4,006	2,487
其他融資成本	24,809	35,717
	<u>722,767</u>	<u>449,077</u>
融資成本總額	722,767	449,077
減：資本化至在建酒店樓宇之數額	(38,946)	(43,379)
	<u>683,821</u>	<u>405,698</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3.67%(二零二二年：2.29%)撥充資本。

七 稅項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年稅項		
香港利得稅	6,520	5,402
非香港稅項	65,565	71,206
遞延稅項	(12,309)	(1,350)
	<hr/>	<hr/>
稅項開支總額	59,776	75,258
	<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% (二零二二年：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% (二零二二年：12%、25%及17%)。

八 股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發任何末期股息 (二零二二年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息 (二零二二年：無)。

九 每股虧損

每股基本虧損乃根據年內本公司擁有人應佔虧損港幣676,726,000元 (二零二二年：港幣558,222,000元) 及於年內已發行股份之加權平均數3,020,171,281股 (二零二二年：3,020,379,785股) 計算。

於截至二零二三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 (二零二二年：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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
零至三十日	53,592	143,128
三十一至六十日	24,996	16,436
六十一至九十日	14,470	6,838
超過九十日	4,945	25,335
	<u>98,003</u>	<u>191,737</u>

按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
零至三十日	256,280	265,804
三十一至六十日	3,869	5,263
六十一至九十日	42	40
超過九十日	1,694	2,131
	<u>261,885</u>	<u>273,238</u>

業務回顧

地產

二零二三年，地區經濟仍面對各種不利因素，包括高利率、新加坡的樓市降溫措施、中國樓市不穩，以及日趨緊張的地緣政治局勢。儘管買家入市情緒低迷，柏皓的大部分單位和蘭心居的所有單位已成功簽署買賣合約，並在年內確認了部分單位的收入，足以證明集團的新加坡高尚住宅項目品質卓越，深受市場歡迎。年內，受限於濠庭都會項目的確認收入減少，地產部門錄得溢利港幣八億八千二百萬元（二零二二年：港幣十一億二千萬元）。

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)

濠珀為集團旗艦項目「濠庭都會」的第四期住宅項目，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。二零二三年，項目售出一個住宅單位。截至二零二三年十二月三十一日，累計售出單位比率達百分之九十八。

濠尚 (集團權益：百分之七十一)

濠尚是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。在二零二三年，項目錄得二十九個住宅成交，並確認了二十六個單位的收入。截至二零二三年十二月三十一日，整個項目累計售出百分之八十八的住宅單位，足見項目深受澳門居民歡迎。

中國東部

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。項目包涵由古蹟化身為購物街的慎余里及天后宮，其對古蹟活化的重現體現了商業與旅遊發展可兼容並蓄，從而促進文旅發展。此外，項目坐擁甲級寫字樓「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」，地面的可銷售樓面面積逾八萬二千平方米，可出租樓面面積則合共超過十五萬八千平方米。

此項目的所有住宅單位均已交付予買家。另外，萬象天地亦引入了豐富多樣的商戶類別，涵蓋潮流服飾店、高級餐廳及時尚咖啡店等。截至二零二三年十二月三十一日，商場出租率達百分之九十六，另多間跨國公司租戶亦已進駐蘇河灣中心，租用率達百分之四十四。

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，橫琴粵澳深度合作區（「深合區」）致力推動橫琴與澳門的深度融合，以及促進澳門經濟多元化。此項目位處深合區內，與二十四小時運作的橫琴口岸相連，並坐享廣珠城際鐵路及未來澳門輕軌車站交匯點之便。

二零二三年，受惠於橫琴推出支持澳資企業的優惠政策，並向金融業提供租金補貼，深合區內的租賃情況開始改善。項目的商場預期將於二零二四年下半年開幕，招租工作亦如期進行中，並將集中於從事消閒娛樂的商戶。

年內，項目錄得兩個住宅單位成交，截至二零二三年十二月三十一日，項目合共售出四百二十二個住宅單位，並已全數交付予買家，預期剩餘的四個示範單位在二零二四年內售出。

另外，項目亦坐擁一間雅辰悅居酒店，預計於二零二四年第二季開幕，將提供二百三十間客房，並配以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)

索美塞路 111 號位處著名的烏節路商業區內，毗鄰索美塞地下鐵路站。此綜合發展項目樓高十七層，由兩座辦公大樓、雙層平台零售商場和兩層地庫停車場組成，總樓面面積約七十六萬六千五百五十平方呎。整體而言，新加坡營商環境的復蘇表現強韌，截至二零二三年十二月三十一日，該綜合發展項目用於商業、零售、醫療及辦公室的樓面空間，達致百分之九十五的落實租用率。

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)

北京通州綜合發展項目坐落於京杭大運河旁，區內匯聚北京中央政府總部及多間國營機構。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寫字樓空間，以及總面積達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，於二零二四年預售其公寓單位，預計首階段工程將於二零二五年竣工。

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及安老設施，並設有面積達三十三萬平方米的商用空間，提供酒店、消閒及零售服務等。項目正進行裝修工程，預期將於二零二四年分階段投入營運。

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)

昆明南高鐵站綜合發展項目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、會議展覽及零售商舖於一身，總樓面面積約五十五萬平方米。項目的外觀及機電工程現正進行中，預期可於二零二四年底分階段投入營運。

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，盡享綠意盎然的宜人景觀。每個單位均設私人電梯大堂，確保住戶能夠專享獨一無二及尊貴的都市生活。二零二三年，項目有十個單位簽署買賣合約。整個項目的建築工程預計於二零二四年竣工，面積達四萬三千三百五十六平方呎。

柏皓體現了集團推崇的「嶄新智慧居所」理念，其設計講究與當地環境互相融合，以展現人與大自然之間和諧共存。此創新設計已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中，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)」的榮譽。

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，將發展成總分層面積約十一萬平方呎的「豪華公寓」。項目鄰近區內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。

儘管新加坡實施了樓市降溫措施，項目仍然成功在二零二三年內售出剩餘五個單位。另外，項目已於二零二三年十一月取得臨時佔用許可證，裝修工程正如期進行中，而單位將於二零二四年分階段交付予買家。

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)

昇悅商場位於西九龍荔枝角港鐵站，一直以來為集團帶來穩定的收入。於二零二三年，租賃團隊重新編排了商場內部佈局及優化商舖間隔，以重整租戶組合，令商舖類別更多元化，從而提升其賺取收入的潛力。同時，商場為多個品牌劃分了限時店及售貨檔位，進一步豐富了零售商戶種類。截至二零二三年十二月三十一日，商場的出租率為百分之九十八。

西寶城 (集團權益：百分之五十一)

西寶城位於寶翠園的屋苑範圍，鄰近港鐵香港大學站，是香港島西區的著名購物及娛樂商場。商場特別以家庭為目標顧客，主要商舖除了有餐飲區及一間大型超級市場，更引進了一間大型娛樂消閒店舖，成功吸引更多家長及兒童前來。同時，更多教育機構已進駐商場，進一步迎合家庭需要。截至二零二三年十二月三十一日，西寶城的出租率達百分之八十七。

昇御商場 (集團權益：百分之五十一)

昇御商場是連接紅磡昇御門的三層購物中心，以教育樞紐為定位。於二零二三年，有教育機構選定此商場為其總部，擴大其租用範圍，同時亦有其他類別的商舖進駐場內，令商場商戶更多元化。截至二零二三年十二月三十一日，商場的出租率為百分之四十四。

信德中心投資組合

信德中心位於上環核心商業區，不但連接港澳碼頭，商場上蓋亦設有兩幢甲級寫字樓，是該區商業及運輸樞紐。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。

碼頭的渡輪服務於二零二三年恢復，旅客量回升，租戶的業務表現因而錄得改善，當中以餐飲店的升幅較為明顯。年內，租賃團隊與更多連鎖餐飲集團合作，擴展了商場的餐飲空間。截至二零二三年十二月三十一日，商場的出租率為百分之八十三。為提升顧客購物體驗，商場正進行翻新工程，三樓及四樓的工程已於年內完成，而最後階段的翻新工程預計於二零二四年內完成。

另外，集團持有的四零二號商舖由劍擊學校及展覽廳作為主要租戶。至於先前由一間室內高爾夫球會佔用的空間，集團正考慮將其改作餐飲店，以增加較高樓層的人流。

澳門

濠尚購物商場 – 星皓廣場 (集團權益：百分之五十)

星皓廣場由集團與阿布扎比投資局共同投資發展，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。二零二三年，星皓廣場需面對其他博彩業相關商場的競爭，而部分顧客亦轉移對鄰近的珠海及深圳商場感興趣，削弱了商戶的業務表現。儘管面對這些行業挑戰，租賃團隊仍成功與所有主要租戶續租，並致力豐富商戶組合，使出租率達到百分之八十四。

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，是大灣區的購物熱點。商場的可租賃面積達二十萬平方呎，匯聚了多個國際頂尖奢侈品牌。商場的二樓自二零二三年十二月起進行翻新，並預期於二零二五年二月前完成，屆時將引入更多元化的餐廳及優質生活品牌。年內，旅客量回升帶動租賃業務向好，商戶續約租金上升，壹號廣場為集團帶來的收益上升百分之六十二。截至二零二三年十二月三十一日，商場出租率為百分之九十五，較前一年年底錄得的百分之八十四為好。

信德堡 (集團權益：百分之一百)

此物業位處澳門的繁華旅遊區，面積達二萬八千平方呎。物業主要由兩個大型商戶承租，截至二零二三年十二月三十一日，出租率維持百分之一百。

中國內地

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)有限公司合作發展，坐落於前灘國際商務區，是上海首個大型文化商業綜合發展項目。項目建築面積達十三萬九千二百平方米，除了涵蓋一幢甲級寫字樓、零售空間，以及一間由集團管理並提供二百零二間客房的五星級酒店；同時坐擁上海最大型室內劇院「文化演藝中心」，當中設有一個二千五百座的演奏廳，以及面積達一千五百平方米的黑匣子展演空間，突顯前灘31作為上海商業及文化藝術樞紐的定位。

項目於二零二三年十月推出，並屢獲殊榮，包括：第18屆PropertyGuru亞洲不動產獎「年度綜合體項目」；第10屆PropertyGuru亞洲不動產獎(中國內地)「年度地標建築項目」及「年度綜合體項目」；2023年全球未來設計獎 — 金獎；2022至2023年度GBE商業綜合體大獎「年度最佳商業綜合體大獎 — 金獎」；CREDAWARD地產設計大獎(中國)「未來(方案)項目 — 銀獎」及「規劃項目優秀獎」；亞太區房地產領袖高峰會獎「最佳酒店、旅遊和休閒項目 — 銅獎」；第31屆亞太區室內設計大獎「休閒及娛樂空間優異獎」；以及世界設計獎2023「建築與設計大獎」。

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。因商業活動在防疫措施取消後逐漸回復，酒店部分的業務得以迎接復蘇。截至二零二三年十二月三十一日，辦公室的出租率為百分之六十五。

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，截至二零二三年十二月三十一日，其平均出租率高達百分之七十八。

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。物業服務部門亦有在澳門提供專業清潔及洗衣服務。展望未來，部門會致力把握復常勢頭，進一步尋求業務拓展機會。

酒店及消閒

二零二三年，香港、澳門及中國內地重新開放邊境，地區旅遊及酒店業重拾增長動力。為把握後疫情時代的發展機遇，集團推出了兩間旗艦酒店，分別為新加坡雅辰酒店及上海前灘31雅辰酒店，進一步提升集團在國際酒店業的地位。而集團擁有或管理的多間酒店，入住率均普遍提升，惟業務表現亦取決於經濟復蘇步伐及市場環境變遷。在二零二三年，連同酒店開幕支出，酒店及消閒部門錄得虧損港幣七千四百萬元(二零二二年：虧損港幣一億五千六百萬元)。

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，擁有六百五十八間客房。酒店多年來專注服務來自會議展覽業及航空企業的客戶，享譽盛名。

繼機組人員的閉環式安排於二零二二年底取消，酒店已恢復正常營運。因應二零二三年的旅客人數回升，多項活動亦重臨亞博，酒店致力以會議展覽業及航空公司為目標，為業務建立基礎客戶群。然而，會展活動的參加人數仍較疫情前低，加上機場及東涌地區的住宿供應增加，令酒店房價受壓。二零二三年，酒店平均入住率上升至百分之六十二。

澳門文華東方酒店(集團權益：百分之五十一)

澳門文華東方酒店俯瞰風景如畫的澳門海濱，其二百一十三間客房及套房均坐擁南灣湖和澳門海灣的壯闊美景，住客在此可享受卓越款待及貼心服務。

澳門特區政府於二零二三年一月初，撤銷對來自香港及中國內地旅客的所有防疫限制，而來往澳門、香港及大灣區的國際航班及渡輪服務，以及港珠澳大橋的巴士服務也逐漸恢復，帶動旅客回歸。二零二三年，酒店在房間預訂、會議展覽、水療及餐飲業務均錄得穩定增長。年內，酒店收入回復至二零一九年水平，平均入住率為百分之五十八。

澳門文華東方酒店在《二零二三年福布斯旅遊指南》星級評選中，已是第十三年於酒店、餐廳及水療三個界別中摘得五星殊榮，並首次在《Travel + Leisure》2023年亞太區奢華大獎中榮膺澳門第一名。同時，酒店亦榮獲「Haute Grandeur全球水療大獎2023」頒發「澳門最佳水療酒店」獎項。

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。自成立以來，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獨特的現代奢華體驗。雅辰於二零二三年獲GOGOShanghai頒發「年度值得期待生活方式品牌大獎」，並獲The Bund D.E.S.I.G.N Hotels Award外灘設計酒店大獎頒發「年度新銳生活方式品牌大獎」。

二零二四年，雅辰計劃在中國內地推出兩間新酒店，分別為珠海橫琴雅辰悅居酒店及重慶悅來雅辰悅居酒店。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。展望未來，雅辰將繼續於大灣區及其他具潛力的地點物色新項目，並致力於社交媒體提升品牌知名度，以擴闊其客戶群。

由集團持有並由雅辰酒店集團管理的酒店項目

新加坡雅辰酒店(集團權益：百分之一百)

新加坡雅辰酒店屹立於獅城中心區，毗鄰繁華的烏節路地帶及主要大使館，而當地首個聯合國教科文組織世界文化遺產地 — 新加坡植物園亦近在咫尺。

此旗艦酒店在二零二三年十二月正式開幕，是「雅辰酒店及度假村」品牌在中國地區以外推出的首個項目，對集團進軍國際酒店業舉足輕重。酒店的設計靈感源自傳統南洋文化、色彩與風情，呈現出「空中綠洲」的美態；其一百四十二間客房及套房均特設陽台，為住客塑造奢華住宿體驗。年內，酒店奪得多項殊榮，包括在亞太房地產大獎2023奪得「新加坡最佳酒店建築項目五星獎」，並在新加坡室內設計聯盟2023設計卓越大獎榮獲「年度大獎」。

鷺環海天度假酒店(集團權益：百分之三十四點九)

鷺環海天度假酒店位處鷺環島的東南之隅，住客可眺望黑沙海灘的旖旎風光，享受寧靜寫意的度假生活。酒店提供二百零八間客房及套房，全部配備私人陽台。二零二三年，酒店平均入住率為百分之五十二。年內，酒店分別獲TripAdvisor及KAYAK頒發「旅行者之選2023」及「旅遊大獎2023」兩項殊榮，以及獲由澳門特別行政區環境保護局頒發的「澳門環保酒店」銀獎。

上海前灘31雅辰酒店(集團權益：百分之五十)

上海前灘31雅辰酒店位於上海新興商業及文化樞紐前灘區內，鄰近黃浦江，是集團的綜合地標項目「前灘31」的一部分。酒店與上海最大型室內劇院「交通銀行前灘31演藝中心」為鄰，共提供二百零二間客房。酒店於二零二三年十月開幕，將致力呈現「雅辰酒店及度假村」追求地道文化與藝術的品牌哲學，打造時尚生活體驗。

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鄰近上海國家會展中心，廣受來自世界及中國不同地區的高級行政人員喜愛。其坐落於繁華的零售消閒樞紐 — 上海萬象城綜合商業發展區，擁有一百八十八間客房，特設社交、餐飲及活動空間，以促進旅客互相交流並感受地道文化，內外散發出都市活力。二零二三年，當地展覽業重現朝氣，帶動酒店平均入住率上升至百分之六十一。

上海虹橋雅辰緹酒店(集團權益：百分之一百)

上海虹橋雅辰緹酒店位於上海萬象城綜合商業發展區。此時尚經濟型酒店提供三百零三間客房，除了招待本地旅客，亦日益受來自其他亞洲地區的國際旅客歡迎。二零二三年，酒店的平均入住率上升至百分之四十。

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，致力糅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。受惠於旅遊業的顯著復蘇，二零二三年，酒店的平均入住率改善至百分之七十八。

蘇州雅辰悅居酒店(集團權益：百分之十)

蘇州雅辰悅居酒店位於當地「國家歷史文化名城保護區」姑蘇區內，與滄浪亭、拙政園等著名景點為鄰，洋溢詩情畫意。

酒店於二零二三年三月開幕，共提供一百六十間客房。其設計巧妙融合了蘇州的歷史文化與古典建築精髓，因而獲蘇州市姑蘇區人民政府頒發「最佳人氣獎」，同時獲業界嘉許為「2023年度精選新開業酒店」。

由雅辰酒店集團管理的酒店項目

澳門雅辰酒店

澳門雅辰酒店位於澳門中心地段，擁有四百二十六間客房，集精品生活與城市度假體驗於一身，讓旅客感受澳門的豐富文化歷史底蘊。酒店餐飲各具特色，涵蓋葡萄牙、澳門、中國及泰國等地的創新美饌，酒吧亦提供各款招牌飲品。另外，酒店配套時尚雅致，設有多元化的休閒設施，包括泳池、健身室、網球場，以及景致蒼翠怡人的水療亭園。二零二三年間，酒店榮獲多項殊榮，包括「我最喜愛澳門酒店食肆」、「澳門環保酒店獎銀獎」，以及中外酒店(十八屆)白金獎中的十大城市魅力酒店。

臨港雅辰酒店、臨港雅辰悅居酒店及臨港東縵國際公寓

此三間標榜高級時尚生活方式的酒店項目，均位於中國(上海)自由貿易試驗區臨港新片區，而臨港新辰國際會議中心亦坐落其中。另外，從酒店步行便可到達上海天文館及上海海昌海洋公園，前往上海迪士尼樂園亦只需四十分鐘車程。

臨港雅辰酒店的設計結合了傳統特色與當代奢華，擁有三百零五間設備齊全的客房，部分房間更可飽覽上海滴水湖的壯麗景色。年內，酒店於 GBE 酒店設計大獎 2023 奪得「最佳人文藝術酒店獎」，並獲《旅城》頒發 2022-2023 年度奢華酒店獎。

臨港雅辰悅居酒店提供三百六十四間客房，以當代設計風格及現代化設施，為旅客及商務客打造賓至如歸的住宿體驗，並獲得《旅城》頒發 2022-2023 年度度假酒店獎。以上兩間酒店於二零二三年三月開幕。

臨港東縵國際公寓是一間設備齊全的酒店式公寓，提供一百二十八間客房，從酒店步行往滴水湖僅需十五分鐘路程。

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均坐落於上海浦東黃浦江東岸的前灘區域。

上海前灘雅辰悅居酒店以「城市綠洲」為設計主題，以打造現代城市生活方式。酒店除了提供二百四十六間客房，亦設有寬敞社交空間，而品牌特有的文化秀場更配置落地大玻璃及綠化植物牆身，是旅客展開文化交流的社交空間。

雅辰尚酒店是一間精品生活酒店，擁有二百一十間客房，其設計以上海弄堂樹影為靈感，令人倍感舒適愜意。年內，酒店榮獲「2023最佳新開業酒店 – KOL 公信力金榜」及「外灘設計酒店大獎 – 2023 年度小而美酒店」兩項殊榮。

上海桃浦雅辰悅居酒店

上海桃浦雅辰悅居酒店位於上海桃浦智創TOP產城綜合體，該區是上海西北中心城區的新地標，以實踐「產城深度融合」。酒店傳承了這個前工業城獨有的海派風情與歷史變遷，呈現出融和自然、科技與人文的當代設計。

酒店提供二百一十二間客房，並設有品牌特有的社交空間「思方匯」及「文化秀場」，以促進商務客和旅客交流創新意念。酒店自二零二三年五月開幕，並獲GOGOShanghai嘉許為「2023 年度值得期待新開業酒店」。

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亦僅十五分鐘車程。酒店預計將於二零二四年第二季開幕，將提供二百三十間客房。

重慶悅來雅辰悅居酒店

重慶悅來雅辰悅居酒店位處渝北區的兩江新區，鄰近悅來國際會展城，該會展城是重慶打造內陸國際會展名城的地標項目。酒店品牌致力為高端市場塑造全新生活方式，除了提供三百七十七間客房，亦特設社交空間 Townsquare，匯聚辦公、消閒、餐飲及快閃推銷活動。酒店預期於二零二四年上半年開幕。

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議展覽旅遊娛樂設施，是當地著名的旅遊地標。二零二三年，澳門旅遊塔主要受惠於香港及中國內地市場，錄得到訪旅客人數上升，提升了觀光層、餐飲和會議展覽等業務表現，但整體業績仍受到租金下降等挑戰影響。因此，澳門旅遊塔將加強發展電子商務，並與網上旅遊中介平台合作及舉辦更多聯乘活動，以推動業務增長。

會員會所

集團的附屬公司 — 雅辰會是位於中環的尊屬會所，專為行政人員及專業人士提供聯誼及餐飲場地。此私人會所集亞洲美食、葡國佳餚及西方料理於一身，讓會員全年均可享用各種特色美食。另外，會所更設有一個室外游泳池、各類運動康體設備以至卡拉OK及卡牌遊戲等娛樂配套，深受其五百一十二名會員歡迎。同時，會員除了可享有來自集團旗下酒店及噴射飛航的旅遊優惠和特別預訂安排，亦可使用位於澳洲、菲律賓、新加坡、英國和中東地區的聯繫會所提供之服務。

為把握疫後經濟復蘇的發展機遇，雅辰會積極向鄰近的商業區及寫字樓推廣其尊尚會籍計劃，並與信用卡公司合作，成功提升會所的市場地位與會員人數。

運輸

二零二三年，香港、澳門及中國內地重開邊境，跨境旅客量回升，帶動跨境旅遊業逐漸復蘇。運輸部門亦把握地區旅遊業回暖之機，積極提升其跨境渡輪及巴士服務的運力，同時與旗下合營公司的合作夥伴推出嶄新服務，開拓更多收入來源，以加強粵港澳大灣區城市之間互聯互通。二零二三年，運輸部門的整體業務表現向好，錄得分擔盈利港幣一千萬元（二零二二年：分擔虧損港幣二億四千一百萬元）。

信德中旅船務投資有限公司

二零二零年七月，信德中旅船務投資有限公司（「信德中旅」）完成股權重組，成為本公司與香港中旅國際投資有限公司（「香港中旅」）各持一半股權的公司。信德中旅致力鞏固其海路及陸路交通運輸資源及網絡優勢，進一步加強及擴大其多模式交通聯運平台，在大灣區謀求發展機會。

港珠澳大橋開通後，區內的跨境交通基建更趨完善，公司藉此抓緊大灣區發展機遇，具策略地建設了全面的海陸空多模式交通聯運平台，以提供更無縫且便捷的旅遊交通選項，滿足市場需求，並進一步加強其業務優勢。此發展方針體現了公司一直致力促進大灣區不同城市的運輸資源有機結合，有助旅客規劃「一程多站」出行模式，進一步聯通大灣區城市。

海上客運服務

二零二三年，運輸部門的營運主力 — 噴射飛航支持由澳門特區政府旅遊局推出的「賞你遊澳門」推廣活動，於推廣期內向來自香港、台灣及海外的合資格過夜旅客送出回程船票。隨著跨境旅客人數上升，噴射飛航來往香港及澳門的運力在年底已回復至疫情前約一半水平，而來往中國客運碼頭及澳門氹仔客運碼頭的渡輪服務亦於二零二三年十二月復航。

由公司管理的其他跨境渡輪服務，包括來往澳門至蛇口及澳門至深圳的渡輪航線已恢復運作；部門亦增設了由珠海高速客輪營運商營運的渡輪管理服務，提供分別由港澳碼頭及中國客運碼頭來往珠海的兩條航線。

陸路客運服務

隨著位於香港國際機場的海天中轉大樓正式啟用，運輸部門旗下的合營公司分別於二零二三年八月和十二月，推出經港珠澳大橋連接香港國際機場至澳門及珠海兩地的「橋轉空」及「空轉橋」多式聯運轉乘服務。透過部門在交通聯運領域的豐富經驗，其位於海天客運碼頭的合營公司亦於二零二三年八月起，在香港國際機場承辦跨境一站式巴士之旅客及行李運送相關服務。

至於公司的其他跨境陸路運輸業務，包括「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」、「澳門香港機場直達」及「金巴」亦已全部逐步恢復營運。截至二零二三年十二月三十一日，中旅巴士已恢復百分之八十來往香港及廣東的跨境巴士服務容量。

一直以來，公司在提供多元客運服務之外，亦致力優化旅客的旅遊體驗。二零二三年十一月，噴射飛航推出了「Super Plus豪華+穿梭車服務」，為豪華位乘客免費提供由外港客運碼頭前往澳門和氹仔市區熱點的專車服務。同月，中旅巴士聯同深圳機場集團正式啟用「深圳機場香港灣仔城市候機樓」，為深圳國際機場的離境旅客提供在港預辦登機服務，令穿梭兩地更趨便利。

此外，由部門全資擁有的附屬公司 — 噴射飛航船廠有限公司為部門的新業務範疇，旗下擁有兩間船廠。除了為本地渡輪營運商提供船隻維修及保養服務，它亦成為了香港特區政府的認可政府船塢維修服務承辦商之一。

展望未來，部門將致力於業務發展策略注入「旅遊+」概念，當中包括加強與合作夥伴及營運商的多邊合作，為大灣區旅遊及運輸業發展創造協同效益。

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，截至二零二三年十二月三十一日，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，負責建設並持有著名旅遊及會議展覽地標 — 澳門旅遊塔。截至二零二三年十二月三十一日，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」)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。於二零二三年，集團獲取澳娛派發股息港幣八千六百萬元(二零二二年：港幣七千二百萬元)，按年增加約百分之十九。

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。二零二三年，郵輪公司逐漸恢復其香港航線，碼頭的商業活動亦隨之回復正常。此外，碼頭已通過ISO國際標準認證，並獲業界頒發獎項，以嘉許其於環境、社會及管治方面的傑出表現。

信活東西有限公司

信活東西有限公司擁有國際品牌玩具「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。

二零二三年，玩具「反」斗城在澳門新濠影滙開設新店，以透過此親子休閒娛樂地標，擴充其家庭旅客的顧客群。其他分店則設於澳門旅遊塔及星皓廣場，而位於星皓廣場的旗艦店面積達二萬二千平方呎，附設「FunPark」娛樂中心，為顧客營造集購物與娛樂於一身的消閒體驗。另外，Stecco Natura Gelaterie在星皓廣場開設了品牌於澳門的首間雪糕店後，進一步於上葡京綜合度假村增設門店。同時，品牌亦進軍了上海市場，在集團位於中國內地的嶄新旗艦項目「前灘31」，開設當地首間門店。

年內，雖然入境旅客數量回升，但受限於本地顧客出境旅遊及顧客的人均消費下降，公司的整體銷售業績只錄得輕微改善。因此，公司將致力透過業務擴張，在服務本地客的同時，吸引更多內地旅客光顧。

發展近況及展望

總結二零二三年，集團的新加坡地產項目 — 柏皓和蘭心居的銷售表現理想，而其他在港澳及中國內地的業務亦隨着地區邊境重開，逐漸重回軌道。集團將繼續貫徹「旅遊+」發展策略，於新地產項目灌注藝術、文化與會議展覽等不同元素，推動跨產業協作，從而為地產和酒店及消閒業務創造協同效益，讓業務穩健增長。在二零二四年二月，三亞市投資促進局更與信德集團有限公司簽署戰略合作備忘錄。三亞市作為海南省其中一個熱門旅遊目的地，雙方是次簽約將有助集團未來在此旅遊城市，發展旅遊消閒和交通運輸等有潛力的領域，進一步深化「旅遊+」策略。

二零二四年，地產部門將繼續推進位於中國首都北京及鄰近城市的地產項目。坐落於北京市中心的通州綜合發展項目預期在獲得政府的預售許可後，開始預售單位。而鄰近北京的天津南高鐵站綜合發展項目，則預期在年內分階段啟業。此項目將致力回應「京津冀」地區對優質醫療護理服務的廣大需求，助實現「健康中國2030」的願景。

在新加坡，柏皓的大部分單位和蘭心居的所有單位已成功簽署買賣合約，前者將於二零二四年竣工，而後者已於業績公布日前分批交付單位予買家。

繼邊境重開後，中國旅遊業回復升勢，而國內旅遊更於過去數月煥發生機。為把握後疫情時代的行業增長動力，酒店及消閒部門在二零二三年有序擴張，更推出了兩間旗艦酒店，包括毗鄰上海最大型室內劇院的「上海前灘31雅辰酒店」，以及集團酒店項目中最頂級物業「新加坡雅辰酒店」。踏入二零二四年上半年，珠海橫琴雅辰悅居酒店預期將會開業，以參與粵港澳大灣區發展；而重慶悅來雅辰悅居酒店也將於重慶渝北區開幕，助促進當區旅遊業及會展業雙軌發展，並為打造此直轄市成為內陸國際會展名城，貢獻業界力量。

同時，運輸部門與香港中旅維持緊密合作，致力實現多模式聯運一體化，促進大灣區各城市互聯互通。在二零二三年底，部門與旗下合營公司的合作夥伴，推出往返香港國際機場海天中轉大樓及港珠澳大橋澳門／珠海口岸的跨境陸路運輸服務；二零二四年一月起，部門更與「空中快線」合作，提供往返澳門及香港／深圳的直升機固定航班售票服務，進一步拓展部門在大灣區的海陸空交通網絡。

展望新一年，集團預期高利率、中國樓市不穩及地緣政治等挑戰將持續不利經濟復蘇。集團將保持疫情期間展現的韌力，審時度勢，並抓緊發展機遇以提升業務組合，同時發掘其他具發展潛力的市場，務求長遠達至聯通世界的願景。

集團財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣6,634百萬元，較二零二二年十二月三十一日增加港幣96百萬元。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。於二零二三年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣19,615百萬元，其中港幣4,018百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣15,597百萬元。

基於年末淨借貸約港幣8,907百萬元，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28.1%(二零二二年：28.3%)。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
26%	35%	38%	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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣17百萬元，用作於新加坡及橫琴發展酒店物業。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為81百萬美元(相等於約港幣629百萬元)。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣12,831百萬元(二零二二年：港幣14,371百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣6,067百萬元(二零二二年：港幣6,859百萬元)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548百萬元(二零二二年：港幣664百萬元)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。於二零二三年十二月三十一日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣164百萬元(二零二二年：港幣175百萬元)。

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258百萬元及885百萬新加坡元外，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1,700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二零二四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.....二零二四年五月二十九日(星期三)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續.....二零二四年五月三十日(星期四)
至二零二四年六月五日(星期三)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期.....二零二四年六月五日(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二零二四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二零二四年六月五日(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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司在香港聯合交易所有限公司購回合共2,718,000股本公司股份，總代價為港幣2,772,360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
二零二三年十一月	2,718,000	1.02	1.02	2,772,360

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，於截至二零二三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，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄C1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

本集團截至二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十六日

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。