

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>

二零二四年年度業績公佈

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」)截至二零二四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824百萬元(二零二三年：港幣677百萬元)。擁有人應佔相關虧損(就本集團及其合營投資及聯營公司的投資物業產生之未變現公平價值變動作出調整後)(已扣除稅項)將為港幣244百萬元(二零二三年：港幣209百萬元)。每股基本虧損為27.3港仙(二零二三年：22.4港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二三年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二三年：無)。

綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	三	4,545,551	4,068,138
其他收入		335,626	338,319
		<u>4,881,177</u>	<u>4,406,457</u>
其他淨虧損	四	(20)	(301,468)
出售存貨及提供服務成本		(2,446,336)	(2,220,274)
員工開支		(668,128)	(615,623)
折舊及攤銷		(168,743)	(148,096)
其他成本		(720,899)	(473,296)
投資物業公平價值之變動		(400,019)	(248,804)
		<u>477,032</u>	<u>398,896</u>
經營溢利	三、五	477,032	398,896
融資成本	六	(695,093)	(683,821)
所佔合營投資業績		(291,178)	(276,463)
所佔聯營公司業績		(154,408)	(12,342)
		<u>(663,647)</u>	<u>(573,730)</u>
除稅前虧損		(663,647)	(573,730)
稅項	七	(85,915)	(59,776)
		<u>(749,562)</u>	<u>(633,506)</u>
本年度虧損		<u>(749,562)</u>	<u>(633,506)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(823,951)	(676,726)
非控股權益		74,389	43,220
		<u>(749,562)</u>	<u>(633,506)</u>
本年度虧損		<u>(749,562)</u>	<u>(633,506)</u>
每股虧損(港仙)	九		
— 基本		(27.3)	(22.4)
		<u>(27.3)</u>	<u>(22.4)</u>
— 攤薄後		(27.3)	(22.4)
		<u>(27.3)</u>	<u>(22.4)</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損	(749,562)	(633,506)
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)
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(37,021)	(12,932)
貨幣換算差額	(328,636)	(127,005)
所佔合營投資貨幣換算差額	(149,922)	(143,315)
所佔聯營公司貨幣換算差額	(124,824)	18,045
所佔聯營公司其他全面(虧損)／收益	(1,482)	1,869
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	191,735	(733,175)
貨幣換算差額	(10,010)	(6,887)
本年度其他全面虧損(已扣除稅項)	(460,160)	(1,003,730)
本年度全面虧損總額	(1,209,722)	(1,637,236)
應佔：		
本公司擁有人	(1,274,101)	(1,673,569)
非控股權益	64,379	36,333
本年度全面虧損總額	(1,209,722)	(1,637,236)

綜合資產負債表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		3,627,526	3,784,408
使用權資產		662,262	742,088
投資物業	十	9,420,396	9,960,051
合營投資		9,880,735	10,346,835
聯營公司		5,499,183	5,739,365
無形資產		2,072	2,134
按公平價值計入其他全面收益之財務資產		1,679,046	1,487,492
按公平價值計入損益之財務資產		—	—
遞延稅項資產		64,012	89,265
其他非流動資產		579,953	738,834
		<u>31,415,185</u>	<u>32,890,472</u>
流動資產			
用作發展或發展中物業		—	1,322,232
存貨		8,463,897	8,980,591
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	十一	1,285,644	859,738
合約資產		1,228,916	1,134,377
可收回稅項		377	303
現金及銀行結餘		7,809,879	6,633,986
		<u>18,788,713</u>	<u>18,931,227</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十一	774,443	902,973
合約負債		105,798	81,901
租賃負債		32,468	36,523
銀行借貸		5,617,689	3,974,148
僱員福利準備		6,739	7,318
應付稅項		316,917	157,979
非控股權益貸款		35,000	50,361
		<u>6,889,054</u>	<u>5,211,203</u>
流動資產淨值		<u>11,899,659</u>	<u>13,720,024</u>
資產總值減流動負債		<u>43,314,844</u>	<u>46,610,496</u>

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債		
合約負債	44,159	44,760
租賃負債	32,819	64,378
銀行借貸	9,817,943	11,567,028
遞延稅項負債	684,136	864,751
其他非流動負債	3,400	3,400
	<u>10,582,457</u>	<u>12,544,317</u>
資產淨值	<u>32,732,387</u>	<u>34,066,179</u>
權益		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備	20,582,883	21,856,984
	<u>30,441,133</u>	<u>31,715,234</u>
本公司擁有人應佔權益	30,441,133	31,715,234
非控股權益	2,291,254	2,350,945
	<u>32,732,387</u>	<u>34,066,179</u>
權益總值	<u>32,732,387</u>	<u>34,066,179</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，並根據二零二四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二零二四年年度綜合財務報表內披露。

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日及二零二三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，將截至二零二三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。截至二零二四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，於二零二四年年度綜合財務報表內披露。

二 經修訂準則之影響

(a) 本集團採納之準則及詮釋修訂

下列準則及詮釋修訂與本集團業務經營有關，並於本集團二零二四年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港會計準則》第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動
《香港會計準則》第1號之修訂	具契諾之非流動負債
《香港財務報告準則》第16號之修訂	售後租回中之租賃負債
《香港詮釋第5號》(經修訂)	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	供應商融資安排

採納上述準則及詮釋修訂對本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二四年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。

(b) 尚未採納之新準則、準則及詮釋修訂

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之新準則、準則及詮釋修訂，其於本集團二零二四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21號及 《香港財務報告準則》第1號之修訂 ⁽¹⁾	缺乏可兌換性
《香港財務報告準則》第9號及 《香港財務報告準則》第7號之修訂 ⁽²⁾	金融工具之分類及計量
《香港財務報告準則》第1號、 《香港財務報告準則》第7號、 《香港財務報告準則》第9號、 《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第7號之修訂 ⁽²⁾	《香港財務報告準則》之年度改進 — 第11冊
《香港財務報告準則》第18號 ⁽³⁾	財務報表之呈列及披露
《香港財務報告準則》第19號 ⁽³⁾	不具公共問責性之附屬公司 — 披露
《香港詮釋第5號》之修訂 ⁽³⁾	財務報表之呈列 — 借款人對載有按求償 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 ⁽⁴⁾	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⁾ 於二零二五年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二六年一月一日開始之年度期間生效

⁽³⁾ 於二零二七年一月一日開始之年度期間生效

⁽⁴⁾ 生效日期待定

本集團已開始評估該等新準則、準則及詮釋修訂之影響。預期該等新準則、準則及詮釋修訂對本集團之業績並無重大影響，同時本集團正評估新準則之影響。

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、酒店及消閒、運輸以及投資。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
酒店及消閒	—	酒店及會所營運及酒店管理
運輸	—	客運服務
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二零二三年起維持不變。

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。

二零二四年

	地產 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	運輸 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	1,089,215	164,210	—	30,673	—	1,284,098
— 於一段時間內確認	2,208,738	482,077	—	—	—	2,690,815
	<u>3,297,953</u>	<u>646,287</u>	<u>—</u>	<u>30,673</u>	<u>—</u>	<u>3,974,913</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	468,410	—	—	241	—	468,651
— 股息收入	—	—	—	101,987	—	101,987
	<u>468,410</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>102,228</u>	<u>—</u>	<u>570,638</u>
	<u>3,766,363</u>	<u>646,287</u>	<u>—</u>	<u>132,901</u>	<u>—</u>	<u>4,545,551</u>
各分類間之收益						
其他收入 (外部收入 及不包括利息收入)	618	1,125	—	5,011	(6,754)	—
	<u>66,431⁽ⁱ⁾</u>	<u>12,610</u>	<u>—</u>	<u>9,205</u>	<u>—</u>	<u>88,246</u>
	<u>3,833,412</u>	<u>660,022</u>	<u>—</u>	<u>147,117</u>	<u>(6,754)</u>	<u>4,633,797</u>
分類業績						
投資物業公平價值之變動	917,588	(179,438)	—	72,289	—	810,439
利息收入	(400,019)	—	—	—	—	(400,019)
未分配開支						247,380
						<u>(180,768)</u>
經營溢利						
融資成本						477,032
所佔合營投資業績	(235,170)	(56,008)	—	—	—	(291,178)
所佔聯營公司業績	(89,943)	(15,335)	(8,174)	(40,956)	—	(154,408)
除稅前虧損						
稅項						(663,647)
						<u>(85,915)</u>
本年度虧損						
						<u><u>(749,562)</u></u>

附註：

(i) 包括沒收物業銷售收入港幣 48,295,000 元。

二零二四年

	地產 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	運輸 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	24,474,415	4,488,383	225,263	1,742,328	—	30,930,389
合營投資	10,118,986	(238,251)	—	—	—	9,880,735
聯營公司	4,401,848	101,217	387,077	609,041	—	5,499,183
未分配資產						3,893,591
總資產						<u>50,203,898</u>
負債						
分類負債	686,667	227,884	25	14,032	—	928,608
未分配負債						16,542,903
總負債						<u>17,471,511</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)	150,680	56,599	—	9,657	—	216,936
折舊						
— 物業、機器及設備	16,655	86,874	—	1,246	—	104,775
— 使用權資產	10,092	28,075	—	2,598	—	40,765
攤銷						
— 無形資產	—	—	—	62	—	62
減值虧損撥備						
— 物業、機器及設備	—	—	—	1,913	—	1,913
— 貿易應收賬款淨額	28	—	—	—	—	28
	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28</u>

二零二三年

	地產 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	運輸 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	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>502,306</u>	<u>—</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>502,306</u>	<u>—</u>	<u>126,877</u>	<u>—</u>	<u>4,068,138</u>
各分類間之收益						
其他收入 (外部收入 及不包括利息收入)	661	1,199	—	3,748	(5,608)	—
	<u>15,220</u>	<u>82,614⁽ⁱⁱ⁾</u>	<u>—</u>	<u>6,752</u>	<u>—</u>	<u>104,586</u>
	<u>3,454,836</u>	<u>586,119</u>	<u>—</u>	<u>137,377</u>	<u>(5,608)</u>	<u>4,172,724</u>
分類業績						
投資物業公平價值之變動	882,132	(73,586)	—	(231,395) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	577,151
利息收入	(248,804)	—	—	—	—	(248,804)
未分配開支	—	—	—	—	—	233,733
						<u>(163,184)</u>
經營溢利						
融資成本	—	—	—	—	—	398,896
所佔合營投資業績	(237,707)	(38,756)	—	—	—	(683,821)
所佔聯營公司業績	33,166	(14,187)	9,935	(41,256)	—	(276,463)
						<u>(12,342)</u>
除稅前虧損						
稅項	—	—	—	—	—	(573,730)
						<u>(59,776)</u>
本年度虧損						
						<u><u>(633,506)</u></u>

附註：

(ii) 包括酒店管理合約終止收入港幣75,353,000元。

(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302,613,000元 (附註第四項)。

二零二三年

	地產 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	運輸 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	4,731,829	225,190	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	115,048	397,937	667,298	—	5,739,365
未分配資產						3,149,456
						<u>51,821,699</u>
負債						
分類負債	779,789	248,833	20	20,176	—	1,048,818
未分配負債						16,706,702
						<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)
	<u>97</u>	<u>(208)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(111)</u>

(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
二零二四年						
來自外部客戶之收益 及其他收入	<u>553,602</u>	<u>1,364,648</u>	<u>223,046</u>	<u>2,492,189</u>	<u>312</u>	<u>4,633,797</u>
非流動資產*	<u>5,338,399</u>	<u>879,966</u>	<u>5,346,613</u>	<u>2,147,278</u>	<u>—</u>	<u>13,712,256</u>
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>

* 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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
撤銷附屬公司註冊之收益淨額	—	1,233
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(20)	(88)
按公平價值計入損益之財務資產之公平價值虧損	—	(302,613)
	<u>(20)</u>	<u>(301,468)</u>

五 經營溢利

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	222,039	224,918
減：投資物業之直接營運支出	(48,920)	(36,667)
	<u>173,119</u>	<u>188,251</u>
上市投資股息收入	14,483	10,683
非上市投資股息收入	87,504	85,474
	<u><u>173,119</u></u>	<u><u>188,251</u></u>
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	2,214,067	2,061,110
— 其他	42,381	44,829
	<u>2,256,448</u>	<u>2,105,939</u>
已確認／(撥回)減值虧損		
— 物業、機器及設備	1,913	—
— 貿易應收賬款淨額	28	(111)
	<u><u>1,913</u></u>	<u><u>(111)</u></u>

六 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行貸款之利息	665,502	693,952
租賃負債之利息	4,392	4,006
其他融資成本	25,199	24,809
	<u>695,093</u>	<u>722,767</u>
融資成本總額	695,093	722,767
減：資本化至在建酒店樓宇之數額	—	(38,946)
	<u><u>695,093</u></u>	<u><u>683,821</u></u>

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，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%撥充資本。

七 稅項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年稅項		
香港利得稅	5,913	6,520
非香港稅項	219,384	65,565
遞延稅項	(139,382)	(12,309)
	<hr/>	<hr/>
稅項開支總額	85,915	59,776
	<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% (二零二三年：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% (二零二三年：12%、25%及17%)。

八 股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發任何末期股息 (二零二三年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息 (二零二三年：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823,951,000元 (二零二三年：港幣676,726,000元) 及於年內已發行股份之加權平均數3,017,661,785股 (二零二三年：3,020,171,281股) 計算。

於截至二零二四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 (二零二三年：相同)。

十 投資物業

	二零二四年			
已竣工投資物業	香港 港幣千元	中國 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
估值				
於一月一日	4,892,295	4,147,166	920,590	9,960,051
兌換調整	—	(131,915)	—	(131,915)
添置	2,551	—	—	2,551
翻新費用調整	—	(10,272)	—	(10,272)
公平價值變動	(135,484)	(210,625)	(53,910)	(400,019)
於十二月三十一日	<u>4,759,362</u>	<u>3,794,354</u>	<u>866,680</u>	<u>9,420,396</u>
永久業權物業				783,000
租賃物業				<u>8,637,396</u>
	二零二三年			
已竣工投資物業	香港 港幣千元	中國 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
估值				
於一月一日	4,927,427	4,342,720	910,590	10,180,737
兌換調整	—	(114,404)	—	(114,404)
添置	132	142,935	—	143,067
翻新費用調整	(545)	—	—	(545)
公平價值變動	(34,719)	(224,085)	10,000	(248,804)
於十二月三十一日	<u>4,892,295</u>	<u>4,147,166</u>	<u>920,590</u>	<u>9,960,051</u>
永久業權物業				828,000
租賃物業				<u>9,132,051</u>

本集團按公平價值計量投資物業。本集團投資物業由估值師第一太平戴維斯估價及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及萊坊測量師行有限公司(「萊坊」)(彼等持有認可的相關專業資格，且近期曾於所估值投資物業之地點進行估值)進行獨立估值，以確定投資物業於二零二四年十二月三十一日之公平價值(二零二三年：相同)。本集團已委聘第一太平戴維斯及萊坊對其具有永久業權或根據租期未屆滿之租賃持有之投資物業進行估值。估值符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則。

十一 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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
零至三十日	491,831	53,592
三十一至六十日	18,079	24,996
六十一至九十日	6,413	14,470
超過九十日	12,614	4,945
	<u>528,937</u>	<u>98,003</u>

按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
零至三十日	146,115	256,280
三十一至六十日	1,850	3,869
六十一至九十日	40	42
超過九十日	1,104	1,694
	<u>149,109</u>	<u>261,885</u>

業務回顧

地產

於二零二四年，宏觀經濟狀況的不確定性，拖累全球經濟備受挑戰。香港及澳門特區政府為刺激區內地產市場，相繼於二零二四年初撤銷所有樓市降溫措施。集團把握良機，趁勢推出澳門濠尚新一批住宅單位。於報告年度內，濠尚有九十個住宅單位錄得成交，六十八個住宅單位已確認收入，足見買家對集團發展的項目充滿信心。

在新加坡，領先市場的蘭心居和屢獲殊榮的柏皓住宅單位近年均錄得成交，部分單位亦已確認收入，為地產部門帶來進帳。截至二零二四年十二月三十一日，蘭心居的全數單位已售出，柏皓則累計售出百分之八十九的單位。兩個項目的交付程序均已開展。至於位處烏節路商業區內的索美塞路111號，受惠其優越的地理位置，商廈單位的銷售保持穩定需求。年內，項目共售出四個辦公室單位及一個醫療單位，相關利潤已確認。截止二零二四年底，項目其餘商用單位整體落實租用率達百分之九十五。

在中國內地，集團位於珠海的橫琴綜合發展項目毗鄰澳門，並連接二十四小時跨境口岸。項目的購物商場預計於二零二五年下半年開幕，主打休閒及餐飲為主的租戶組合。二零二四年十二月，集團與SJM — 投資有限公司（「SJM」）簽訂諒解備忘錄，計劃以總現金代價的形式，出售項目辦公大樓二十一樓至二十九樓全層及一個商舖單位，不包括稅項的金額涉及港幣五億八千四百萬元，諒解備忘錄的排他期限則為二零二五年六月三十日。鑑於SJM有意將收購單位改建為酒店，預計改建後，配合中央政府擴展的「一簽多行」政策，及連接橫琴口岸與路氹的澳門輕軌橫琴線開通，將帶動跨境旅遊及提升項目的整體表現。

在北京，通州綜合發展項目的工程正在如期進行，其服務式公寓已於二零二四年九月獲得政府的預售許可，銷售處和示範單位亦已完成。在中央政府致力促進地產市場的可持續發展下，集團將緊貼國家政策和市場氣氛，以制定合適的公開發售日期。

與此同時，消費者習慣改變、高利率及一系列市場挑戰，均影響租戶的業務營運及盈利能力，令中國內地、香港和澳門的地產投資組合表現受壓。儘管市場氣氛平淡，上海蘇河灣的高級購物商場「萬象天地」，仍然錄得百分之九十四的出租率。截至二零二四年十二月三十一日，澳門星皓廣場的出租率則為百分之八十二。

整體而言，部門錄得溢利港幣九億一千八百萬元(二零二三年：港幣八億八千二百萬元)，主要受惠於地產發展項目，部分利潤被匯兌損失抵銷。

酒店及消閒

全球旅遊業逐漸回復至疫情前水平，國際旅客出入境人數達十四億。集團作為粵港澳大灣區(「大灣區」)的綜合文旅企業，透過開設全資擁有的珠海橫琴雅辰悅居酒店及由集團管理的重慶悅來雅辰悅居酒店，進一步擴展其業務版圖。此外，集團亦開拓全新的休閒業務，與AJ Hackett International集團發展及營運位於香港海洋公園的「歷險主題區」。項目佔地十二萬平方米，預計於二零二八年竣工。

集團擁有十間酒店的權益，足跡遍布香港、澳門、中國內地和新加坡。集團的附屬酒店管理公司雅辰酒店集團(「雅辰」)旗下的四個品牌，包括「雅辰酒店及度假村」、「雅辰悅居酒店」、「雅辰緹酒店」、「雅辰尚酒店」合共管理十七間酒店。

亞洲國際博覽館的大型活動增加，香港天際萬豪酒店的入住率隨之上升十三個百分點至百分之七十五(二零二三年：百分之六十二)。在旅遊業強勁復甦下，集團位於澳門的酒店平均入住率亦增加了十四個百分點至百分之六十九(二零二三年：百分之五十五)。中國內地的酒店業務組合，其平均入住率則有兩個百分點的增長，百分比為五十三(二零二三年：百分之五十一)。集團新酒店的表現維持穩定增長，當中新加坡雅辰酒店於二零二四年財政年度，入住率錄得百分之四十八(二零二三年十二月開業，二零二三年：百分之十九)。受制區域內的酒店客房供應增加及行業競爭加劇，我們持有的酒店中，縱使入住率有所改善，惟除澳門的文華東方酒店外，其餘房價均受挫。

部門正致力透過優化其服務，以維持市場競爭力，並優先考慮控制成本，提升盈利能力。由於新酒店的開幕支出及折舊等非現金項目，集團錄得虧損港幣一億八千萬元(二零二三年：虧損港幣七千四百萬元)。

運輸

為配合多元的出行需求，噴射飛航按策略性部署調整旗下的高速渡輪船隊編製，以提升營運效率及利潤。此外，部門持續擴展其涵蓋渡輪和陸路交通服務的多式聯運平台服務網絡，包括港珠澳大橋穿梭巴士(金巴)、跨境巴士和豪華轎車服務。隨著區內的基建及交通連接愈趨完善和緊密，集團的部署對抓緊發展機遇發揮關鍵作用，進一步鞏固其於大灣區作為「超級連繫人」的角色。為抓緊區內新基建，如深中通道所帶來之商機，中旅巴士透過開辦新路線，擴大其交通網絡覆蓋。為進一步促進無縫的多模式旅遊體驗，噴射飛航及國泰航空達成多式聯運代碼共享安排協議，讓旅客能一站式預訂機票及船票。另外，噴射飛航於二零二四年一月，獲委任為亞太航空的總銷售代理，為來往香港、澳門及深圳的「空中快線」直升機服務提供銷售及代理服務。部門持續致力完善其海陸空交通網絡，並積極於低空經濟領域中尋求發展機遇，以響應國家的重點發展項目。

受撥回遞延稅項資產拖累，集團於二零二四年錄得分擔虧損港幣八百萬元(二零二三年：分擔盈利港幣一千萬元)。

投資

部門涵蓋一系列配合集團「旅遊+」發展策略的投資項目。作為澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)的長期投資者，集團從澳娛獲得股息港幣八千八百萬元(二零二三年：港幣八千六百萬元)。

啟德郵輪碼頭維持香港市場份額百分之八十，並預計二零二五年四月將有新郵輪以香港為母港。

信活東西有限公司於澳門新濠影滙及澳門葡京人開設兩間玩具「反」斗城店舖，雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」則於二零二四年持續於澳門及中國內地擴充業務。

總括而言，部門錄得溢利港幣七千二百萬元(二零二三年：虧損二億三千一百萬元，包括以公平價值經損益表入賬財務資產變動產生之虧損港幣三億零三百萬元)。

發展近況及展望

在中央政府推動本地及國際旅遊的一系列優惠政策，包括文化融合及放寬「一簽多行」安排下，集團對旅遊與觀光業前景保持樂觀，並預期行業於二零二五年將加快其增長步伐。

集團一直致力促進「旅遊+」發展策略，並將其發展策略融入業務框架，以拓展地產、酒店及消閒、運輸和投資等多元化業務。

集團作為大灣區發展的重要一員，矢志以深度體驗推廣文化旅遊。我們對中央政府在香​​港及大灣區地區實施支持旅遊業的政策抱有信心，因此於二零二四年十月，集團開拓全新休閒業務，與長期合作夥伴AJ Hackett International集團組成合資企業，共同發展及營運位於香港海洋公園的「歷險主題區」。園區預計於二零二八年竣工，屆時該會成為亞洲首個大型高空歷險旅遊景點，勢為區域內的沉浸式旅遊樹立新標準。

雅辰酒店集團計劃將於二零二八年首季，在「一帶一路」倡議的關鍵城市西安，推出旗下高端生活方式品牌「雅辰酒店及度假村」。

作為大灣區的「超級聯繫人」，運輸部門積極把握區域內交通運輸量增加及旅遊復蘇帶來的機遇。受惠新基建及政府利好措施，部門正積極拓展其海陸空交通網絡，以全面提升區內的互聯互通及業務增長。此外，海天客運碼頭續簽「4+1」年管理合約，自二零二四年七月生效。低空經濟是中央政府發展策略下首要的經濟增長引擎，集團將會運用好我們完善的交通運輸網絡，為創造新質生產力開闢新路向。

地產部門方面，集團逐步趨向發展更多大型綜合地產發展項目，業務包括住宅、酒店、零售及醫療。在天津，「鵬瑞利國際健康商旅城(天津南站)」項目的建築工程已完成並會分階段推出。北京通州綜合發展項目的服務式公寓亦於二零二四年九月獲政府批出預售許可，集團將根據市場狀況策略性地安排正式銷售時間。此外，集團於二零二四年十二月，與SJM — 投資有限公司簽訂諒解備忘錄，計劃出售橫琴綜合發展項目部分物業，並改建成酒店。屆時，預計將會迎來更多旅客及人流，從而提升項目的整體表現。於澳門，濠尚在二零二四年下半年共售出二十五個住宅單位，全年則合共售出九十個單位。項目深受當地居民歡迎，因此在二零二五年再售出兩個住宅單位及一個頂層公寓。至於新加坡的柏皓，於二零二五年一月售出一個四房單位及其面積最大的頂層公寓，該頂層公寓更創下當地住宅物業市場平均銷售價格最高之一的成績。

展望未來，二零二五年對集團而言既有機遇亦有挑戰。儘管如此，集團將憑藉其多元化的地產及酒店業務組合，以應對市場各種不確定性。面對利率走勢不穩，集團將持續進行債務管理，並會審時度勢及把握合適的發展時機，致力為股東創造可持續的價值，同時負責任地管理風險。

集團財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣7,810百萬元，較二零二三年十二月三十一日增加港幣1,176百萬元。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。於二零二四年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣19,507百萬元，其中港幣4,011百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣15,496百萬元。

基於年末淨借貸約港幣7,626百萬元，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25.1%(二零二三年：28.1%)。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
36%	12%	51%	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。於二零二四年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為75百萬美元(相等於約港幣579百萬元)。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣10,983百萬元(二零二三年：港幣12,831百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣4,976百萬元(二零二三年：港幣6,067百萬元)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533百萬元(二零二三年：港幣548百萬元)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。於二零二四年十二月三十一日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣100百萬元(二零二三年：港幣164百萬元)。

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242百萬元及733百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約69%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二零二五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.....二零二五年六月四日(星期三)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續.....二零二五年六月五日(星期四)
至二零二五年六月十一日(星期三)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期.....二零二五年六月十一日(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二零二五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二零二五年六月十一日(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

於截至二零二四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，於截至二零二四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

本集團截至二零二四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二零二四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，二零二五年三月二十五日

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。