

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>

## 二零一一年年度業績公佈

### 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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績。

截至二零一一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七億八千一百萬元，而去年度重新列賬之溢利則為港幣八億六千七百萬元。每股基本盈利為三十五點九港仙(二零一零年重新列賬：四十二點一港仙)。

年內，經扣除本集團及一間共同控制企業(持有壹號廣場百分之五十一之權益)所持有之投資物業所產生之應佔重估盈餘(減遞延稅項)港幣三億九千七百萬元後(二零一零年重新列賬：港幣四億七千三百萬元)，本公司擁有人應佔溢利為港幣三億八千四百萬元(二零一零年：港幣三億九千四百萬元)。

### 股息

董事會就截至二零一一年十二月三十一日止年度建議末期股息每股四港仙(二零一零年：每股六港仙)。年內並無派發中期股息(二零一零年：無)。本年度之股息總額合計每股四港仙(二零一零年：每股六港仙)。

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二零一二年六月二十八日或該日前後派發予於二零一二年六月十四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

		二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
	附註		
營業額	三	2,968,318	3,097,249
其他收益		127,059	98,961
		<u>3,095,377</u>	<u>3,196,210</u>
其他淨收入	四	60,657	21,000
出售或消耗存貨成本		(918,993)	(1,325,104)
員工開支		(753,077)	(689,520)
折舊及攤銷		(198,467)	(210,430)
其他成本		(1,005,858)	(809,779)
投資物業公平價值之變動		420,152	402,187
		<u>699,791</u>	<u>584,564</u>
經營溢利	三、五	699,791	584,564
融資成本	六	(134,154)	(121,877)
所佔聯營公司業績		11,676	5,974
所佔共同控制企業業績		423,165	524,138
		<u>1,000,478</u>	<u>992,799</u>
除稅前溢利		1,000,478	992,799
稅項	七	(74,588)	(71,553)
		<u>925,890</u>	<u>921,246</u>
本年度溢利		925,890	921,246
應佔：			
本公司擁有人		780,591	867,239
非控股權益		145,299	54,007
		<u>925,890</u>	<u>921,246</u>
本年度溢利		925,890	921,246
每股盈利(港仙)	九		
— 基本		35.9	42.1
— 攤薄後		35.7	41.4

本年度擬派股息之詳情載於附註八。

綜合全面收益表  
截至十二月三十一日止年度

	二零一一年 (港幣千元)	(重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
本年度溢利	<u>925,890</u>	<u>921,246</u>
其他全面收益／(虧損)		
可出售投資：		
公平價值之變動	(75,270)	21,976
重新分類調整計入損益之虧損	29,598	48,661
現金流量對沖：		
公平價值之變動	22,811	46,590
遞延稅項	(3,764)	(7,687)
重新分類調整計入損益之收益	(62,383)	(11,934)
遞延稅項	10,293	1,969
物業：		
物業存貨撥回	5,801	79,718
遞延稅項	(696)	(9,566)
重新分類調整於出售物業時計入損益之收益	(847)	(136,770)
遞延稅項	99	16,008
換算海外業務財務報表之匯兌差額	<u>19,066</u>	<u>18,162</u>
除稅後本年度其他全面(虧損)／收入	<u>(55,292)</u>	<u>67,127</u>
本年度全面收益總額	<u><u>870,598</u></u>	<u><u>988,373</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	736,386	910,323
非控股權益	<u>134,212</u>	<u>78,050</u>
本年度全面收益總額	<u><u>870,598</u></u>	<u><u>988,373</u></u>

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備		<b>2,476,640</b>	2,209,544	2,491,527
投資物業		<b>3,993,927</b>	3,808,023	3,385,392
租賃土地		<b>8,658</b>	8,902	9,146
聯營公司		<b>190,848</b>	177,483	183,007
共同控制企業		<b>2,664,040</b>	2,258,366	2,829,636
無形資產		<b>365,497</b>	365,857	365,796
可出售投資		<b>994,699</b>	1,086,150	1,065,804
應收按揭貸款		<b>7,049</b>	10,833	14,726
遞延稅項資產		<b>33,332</b>	31,072	30,561
其他非流動資產		<b>874,567</b>	1,355,423	1,332,519
		<b>11,609,257</b>	11,311,653	11,708,114
<b>流動資產</b>				
用作發展或發展中物業		<b>10,766,518</b>	10,131,573	8,877,550
存貨		<b>384,408</b>	209,173	1,002,094
貿易及其他應收賬款 及已付按金	十	<b>1,176,997</b>	1,190,761	1,171,658
可出售投資		<b>11,903</b>	11,894	15,514
衍生財務工具		—	38,574	3,918
可收回稅項		<b>6,359</b>	6,690	4,059
銀行存款、現金及銀行結餘		<b>5,348,927</b>	4,264,015	3,587,409
		<b>17,695,112</b>	15,852,680	14,662,202
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款 及預收款項	十	<b>670,655</b>	570,927	1,303,221
已收取銷售訂金		<b>74,224</b>	913	59,266
銀行借貸		<b>1,950,400</b>	3,497,600	1,416,800
可換股債券		<b>1,487,465</b>	—	—
衍生財務工具		<b>998</b>	—	—
僱員福利準備		<b>18,873</b>	15,575	16,424
應付稅項		<b>68,079</b>	99,247	112,398
		<b>4,270,694</b>	4,184,262	2,908,109

	於十二月三十一日 (重新列賬) 二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)	於一月一日 (重新列賬) 二零一零年 (港幣千元)
附註			
流動資產淨值	<u>13,424,418</u>	<u>11,668,418</u>	<u>11,754,093</u>
資產總值減流動負債	<u>25,033,675</u>	<u>22,980,071</u>	<u>23,462,207</u>
非流動負債			
預收款項	33,226	—	—
銀行借貸	3,815,025	2,055,600	3,752,200
可換股債券	—	1,464,102	1,441,888
遞延稅項負債	949,173	924,316	943,648
非控股股東貸款	<u>1,798,342</u>	<u>846,828</u>	<u>849,146</u>
	<u>6,595,766</u>	<u>5,290,846</u>	<u>6,986,882</u>
資產淨值	<u>18,437,909</u>	<u>17,689,225</u>	<u>16,475,325</u>
權益			
股本	543,069	543,069	505,928
儲備	15,242,083	14,615,432	13,258,868
擬派股息	<u>119,475</u>	<u>130,337</u>	<u>378,434</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>15,904,627</u>	<u>15,288,838</u>	<u>14,143,230</u>
非控股權益	<u>2,533,282</u>	<u>2,400,387</u>	<u>2,332,095</u>
權益總值	<u>18,437,909</u>	<u>17,689,225</u>	<u>16,475,325</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）、香港公認會計原則、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。

### 附註二 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

(a) 採納經修改或修訂的《香港財務報告準則》之主要影響如下：

#### 《香港會計準則》第12號（修訂本）所得稅－遞延稅項：收回相關資產

香港會計師公會於二零一零年十二月對《香港會計準則》第12號「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公平價值計量而產生之遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。《香港會計準則》第12號現時規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項，須視乎實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平價值計量的投資物業可全數通過出售而收回其價值。若投資物業需折舊及以一個商業模式持有，而此模式並非透過出售而是隨時間消滅使用該物業所包含之大部份經濟利益，則此項通過出售而全數收回其價值之假設可被推翻。該項修訂之生效日期為於二零一二年一月一日或之後起計之年度期間。由於經已獲得批准，本集團提早採納此項修訂。本集團已自二零一一年一月一日起計之年度期間追溯應用此項新訂會計政策，而有關影響已於下文披露。

截至二零一一年十二月三十一日，本集團投資物業總值港幣3,994,000,000元（二零一零年：港幣3,808,000,000元以及二零零九年：港幣3,385,000,000元），根據本集團之會計政策即代表其公平價值。本集團持有該等投資物業乃位於香港、澳門及中國大陸。

由於提早採納《香港會計準則》第12號之修訂，二零一零年及二零零九年之比較數字已經重新列賬以反映會計政策之變動，詳情已於下文概述。

#### 對綜合資產負債表之影響

	二零一一年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一零年 十二月三十一日 (港幣千元)	二零一零年 一月一日 (港幣千元)
遞延稅項負債減少	105,111	76,476	57,811
非控股權益增加	25,958	15,286	10,516
保留盈利增加	79,153	61,190	47,295

## 對綜合收益表之影響

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	(港幣千元)	(港幣千元)
所得稅支出減少	28,635	18,665
本公司擁有人應佔溢利增加	17,963	13,895
非控股權益應佔溢利增加	10,672	4,770
每股基本盈利增加	0.8港仙	0.7港仙
每股攤薄後盈利增加	0.8港仙	0.6港仙

### 《香港會計準則》第24號(經修訂)關聯人士披露

香港會計師公會頒佈了對於《香港會計準則》第24號之修訂，澄清了對有關關聯方的定義。該新定義強調關聯方關係之對稱性，同時闡述了人員與主要管理人員對關聯方關係產生影響之情況。其次，針對與政府或受政府控制、共同控制、重大影響之實體的關聯交易，此修訂引入了對於該關聯交易總體披露豁免之規定。關聯方的會計政策已作出修訂以反映經修訂準則下關聯方定義的變更。應用《香港會計準則》第24號之修訂本對本期間及過往期間的綜合財務報表內確認或列賬之金額並無影響。然而，關聯人士披露已更改，以反映應用《香港會計準則》第24號(經修訂)。

### 二零一零年《香港財務報告準則》之改進

二零一零年五月發出的二零一零年《香港財務報告準則》之改進載列對《香港財務報告準則》之一系列修訂，主要刪除不一致之處並澄清若干字眼。當中，《香港會計準則》第1號「財務報表之呈列」澄清各組成部份之其他全面收益分析，可於權益變動報表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動報表呈列各組成部份的其他全面收益分析。

(b) 本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的《香港財務報告準則》。

《香港會計準則》第1號(經修訂)(修訂)	財務報表之呈列－呈列其他全面收益項目 <sup>2</sup>
《香港會計準則》第19號(2011)	僱員福利 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第27號(2011)	獨立財務報表 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第28號(2011)	於聯屬公司及合營企業投資 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第32號(修訂)	金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</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－嚴重通脹及刪除首次採納者之固定日期 <sup>1</sup>
《香港財務報告準則》第7號(修訂)	金融工具：披露－轉讓金融資產 <sup>1</sup>
《香港財務報告準則》第7號(修訂)	金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第9號	金融工具 <sup>5</sup>
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第11號	共同安排 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第12號	披露於其他實體之權益 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第13號	公平值計量 <sup>3</sup>
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》 －詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已開始評估此等新訂或經修訂的香港財務報告準則帶來之影響，當中若干與本集團的運作有關，並將導致改動財務報表若干項目的呈報、披露及計量。

在《香港財務報告準則》第9號，該準則採用單一方式以釐定財務資產是否用攤銷成本或公平價值計量，並取代《香港會計準則》第39號所採用的多項不同規則。這項準則的方式乃根據實體如何管理其財務工具(其業務模式)及有合約現金流動型式的財務資產。採納《香港財務報告準則》第9號可能影響本集團財務資產的分類及計量。

附註三 分類資料

(a) 分類業績、資產及負債

二零一一年

	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)	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	546,886	1,665,662	658,124	97,646	—	2,968,318
各分類間之營業額	3,148	157,386	35,752	—	(196,286)	—
其他收益 (外部及不包括利息收入)	4,977	39,575	2,785	1,590	—	48,927
	<u>555,011</u>	<u>1,862,623</u>	<u>696,661</u>	<u>99,236</u>	<u>(196,286)</u>	<u>3,017,245</u>
<b>分類業績</b>						
投資物業公平價值之變動	420,152	—	—	—	—	420,152
利息收入						78,132
未分配收入						1,103
未分配支出						(84,941)
經營溢利						699,791
融資成本						(134,154)
所佔聯營公司業績	(9)	185	9,799	1,701	—	11,676
所佔共同控制企業業績	459,963	10,845	(42,946)	(4,697)	—	423,165
除稅前溢利						1,000,478
稅項						(74,588)
本年度溢利						<u>925,890</u>
<b>資產</b>						
分類資產	18,220,984	2,924,597	1,504,900	1,053,395	(47,001)	23,656,875
聯營公司	2,636	3,374	183,645	1,193	—	190,848
共同控制企業	2,690,618	43,278	(61,677)	(8,179)	—	2,664,040
未分配資產						2,792,606
總資產						<u>29,304,369</u>
<b>負債</b>						
分類負債	373,278	305,178	117,929	6,189	(34,211)	768,363
未分配負債						10,098,097
總負債						<u>10,866,460</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)
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)	72,978	385,804	13,195	344		
折舊	24,168	106,942	63,759	1,977		
攤銷						
— 租賃土地	—	—	244	—		
— 無形資產	133	—	137	90		
減值虧損						
— 可出售投資	—	—	—	43,200		
— 貿易應收賬款	301	—	77	—		
存貨(撥回)/撇減淨額	—	(3,301)	—	389		
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>		

二零一零年(重新列賬)

	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	1,169,857	1,354,700	533,159	39,533	—	3,097,249
各分類間之營業額	2,710	154,891	29,802	—	(187,403)	—
其他收益 (外部及不包括利息收入)	6,001	34,748	2,202	2,289	—	45,240
	<u>1,178,568</u>	<u>1,544,339</u>	<u>565,163</u>	<u>41,822</u>	<u>(187,403)</u>	<u>3,142,489</u>
<b>分類業績</b>						
分類業績	256,184	(25,928)	22,469	(46,260)	—	206,465
投資物業公平價值之變動	402,187	—	—	—	—	402,187
利息收入						53,721
未分配收入						1,216
未分配支出						(79,025)
經營溢利						584,564
融資成本						(121,877)
所佔聯營公司業績	(8)	—	4,325	1,657	—	5,974
所佔共同控制企業業績	549,740	11,874	(35,735)	(1,741)	—	524,138
除稅前溢利						992,799
稅項						(71,553)
本年度溢利						<u>921,246</u>
<b>資產</b>						
分類資產	17,642,639	2,561,215	1,494,593	1,143,491	(32,384)	22,809,554
聯營公司	2,645	—	173,845	993	—	177,483
共同控制企業	2,231,855	44,700	(14,707)	(3,482)	—	2,258,366
未分配資產						1,918,930
總資產						<u>27,164,333</u>
<b>負債</b>						
分類負債	251,819	225,801	96,917	7,365	(28,606)	553,296
未分配負債						8,921,812
總負債						<u>9,475,108</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)	5,961	10,521	951	5,631		
折舊	14,826	127,090	64,273	2,364		
攤銷						
— 租賃土地	—	—	244	—		
— 無形資產	67	—	183	89		
減值虧損						
— 可出售投資	—	—	—	51,661		
— 貿易應收賬款	—	—	83	—		
存貨(撥回)/撇減淨額	(9,057)	47,273	—	524		

(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)
<b>二零一一年</b>				
來自外部客戶之收益	<b>1,579,108</b>	<b>1,314,813</b>	<b>123,324</b>	<b>3,017,245</b>
非流動資產	<b>4,999,390</b>	<b>1,188,153</b>	<b>657,180</b>	<b>6,844,723</b>
<b>二零一零年</b>				
來自外部客戶之收益	1,270,657	1,742,540	129,292	3,142,489
非流動資產	4,494,139	1,350,713	547,474	6,392,326

附註四 其他淨收入

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
出售投資物業之收益淨額	4,500	—
出售物業、機器及設備之收益淨額	9,562	19,784
出售可供出售投資之收益淨額	35,461	—
議價購買之收益	2,359	—
其他	8,775	1,216
	<u>60,657</u>	<u>21,000</u>

附註五 經營溢利

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
已計入：		
利息收入	78,811	54,686
投資物業之租金收入	168,100	157,616
減：投資物業之直接營運支出	(12,512)	(13,986)
	<u>155,588</u>	<u>143,630</u>
上市投資股息收入	8,369	6,887
非上市投資股息收入	64,281	11,266
已扣除：		
存貨成本		
— 物業	90,392	686,677
— 燃料	748,512	500,663
— 其他	80,089	137,764
	<u>918,993</u>	<u>1,325,104</u>
可出售投資之減值虧損	43,200	51,661
以股份為基礎之付款	9,879	7,299
	<u>43,200</u>	<u>51,661</u>

## 附註六 融資成本

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	69,888	50,224
須於五年內全數償還之可換股債券之利息	74,513	73,364
非控股權益貸款之利息	2,206	—
其他融資成本	60,421	6,440
	<hr/>	<hr/>
非按公平價值列入收益表		
之財務負債之利息開支總額	207,028	130,028
減：於發展中物業撥作資產成本化之數額	(72,874)	(8,151)
	<hr/>	<hr/>
	<b>134,154</b>	<b>121,877</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 附註七 稅項

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
		(重新列賬)
香港利得稅	20,480	23,399
海外稅項	52,606	69,696
遞延稅項	1,502	(21,542)
	<hr/>	<hr/>
	<b>74,588</b>	<b>71,553</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率百分之十六點五（二零一零年：百分之十六點五）計算。海外稅項則以本集團按司法權區適用之稅率計算應課稅。

## 附註八 股息

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
擬派末期股息：2,986,880,719股，每股派4.0港仙 (二零一零年：2,172,276,887股，每股派6.0港仙)	<b>119,475</b>	<b>130,337</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

股息總額根據供股後股份數目計算。

## 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780,591,000元(二零一零年(經重新列賬)：港幣867,239,000元)及於年內已發行股份之加權平均數2,172,276,887股(二零一零年：2,061,564,627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780,591,000元(二零一零年(經重新列賬)：港幣940,603,000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2,183,915,712股(二零一零年：2,269,905,247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：

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
零至三十日	93,979	104,423
三十一至六十日	21,790	23,820
六十一至九十日	8,069	4,720
超過九十日	3,750	7,530
	<u>127,588</u>	<u>140,493</u>

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 (港幣千元)	二零一零年 (港幣千元)
零至三十日	316,671	226,021
三十一至六十日	7,156	25,498
六十一至九十日	4,701	3,233
超過九十日	5,588	2,031
	<u>334,116</u>	<u>256,783</u>

## 附註十一 比較數字

由於採納《香港會計準則》第12號「利得稅」及《香港會計準則》第24號「關聯人士披露」之相關修訂本或修訂以符合本年度之呈列方式，若干比較數字已重新列賬。

## 業務回顧

### 房地產發展

儘管西方經濟不明朗，本地政府又推出壓抑樓價措施，但龐大的市場需求，令物業市場於二零一一年表現依然強勁。去年底，集團推出多個物業發展項目，包括香港的昇御門及澳門的濠珀和永念庭，均獲市場熱烈的反應。另一方面，由於部分物業銷售收入尚未入賬，截至二零一一年十二月三十一日，集團地產部錄得經營溢利港幣一億八千六百萬元(二零一零年：港幣二億五千六百萬元)，及分佔旗下的共同控制企業的溢利港幣四億六千萬元。後者主要來自壹號廣場項目所錄得的港幣四億五千三百萬元(二零一零年：港幣五億五千萬元)。

### 澳門

#### 壹號廣場

壹號廣場為集團與置地控股有限公司合作之發展項目。這個享譽國際的項目包括七座豪華住宅大廈、一個約四十萬平方呎的旗艦級購物商場、設有二百一十三間客房的澳門文華東方酒店，以及酒店管理式府邸及寓所—文華薈。後者為港澳唯一由著名的國際酒店集團管理、可自由轉讓分拆業權的酒店式管理服務住宅。截至二零一一年十二月三十一日，百分之八十九的文華薈單位經已售出。餘下的單位將按二零一二年之市場情況推售。

#### 濠庭都會

濠庭都會為氹仔區內大型住宅及零售發展項目，集團持有其全部發展權益。集團積極在澳門發展綜合住宅社區，於新一期的發展，為項目加入了便捷和時尚生活服務的元素，以為本地的置業人士增加價值。

濠珀為濠庭都會第四期的獨立項目，由三座住宅大廈組成，建築面積逾六十八萬平方呎。各公寓單位可享有中央公園的怡人美景，以及設有其他住宅無可比擬、設備完善的雙子會所。各項令人趨之若鶩的元素及城市綠林的生活概念，令濠珀於十一月開售前，已備受市場注目。所有推出於第一座之兩房單位，在一周內售罄。項目預期於二零一四年第四季竣工。

第五期包括八座面積共逾二百三十萬平方呎、設備完善的住宅大廈。住宅樓下將是一座面積約六十萬平方呎的大型社區購物中心，設有包括超級市場、食肆、消閒零售及娛樂等多元化的商戶組合，為住戶提供無可比擬的便捷生活體驗。項目現正在規劃中，預期基礎工程將於二零一二年第三季展開。

## 永念庭

集團持有位處氹仔、設有約四萬個標準龕位的先人紀念堂項目的百分之七十九權益。項目的特色包括其雅緻簡約的設計、優美的環境，及專業的管理，以滿足不同宗教人士的需要。項目獲批給合法地契作經營紀念堂之用途，為澳門、香港和珠三角地區供應不足的私營骨灰龕位市場，提供可靠的選擇。位於紅磡的銷售處於二零一一年四月開幕。截止二零一一年十二月三十一日，已共售出約三千個龕位。

## 南灣海岸

位於澳門旅遊塔旁、規劃樓面面積約四百三十萬平方呎的，是集團正在籌劃之旗艦項目－南灣海岸。該濱海的綜合發展項目主要由住宅單位組成，並將按市場需要加入包括零售設施、服務式住宅及酒店等的商業元素。項目為澳門整體城市規劃的一部份，現正待澳門特區政府審批。

## 路氹地段發展項目

集團全資擁有路氹發展項目，是該項目的唯一發展商。集團已向澳門特區政府申請批給土地契約，現正與政府進行磋商，計劃將項目發展為一所由Dubai Holding旗下、享負盛名的豪華酒店管理公司Jumeirah Group營運管理的超級豪華酒店。

## 香港

### 昇御門

集團擁有此個位處九龍中心黃金地段的住宅項目百分之五十一權益。項目由兩座豪華住宅大廈，以及一個購物中心所組成，建築面積約三十七萬平方呎。單位面

積由三百九十二至二千零八十平方呎不等。銷售工作於二零一一年十二月開展，市場反應熱烈。項目現正進行上蓋建築工程，預期於二零一二年第四季竣工。

### **計劃於春磡角發展的洋房項目**

坐擁春磡角的無敵海景，項目計劃發展成五幢豪華尊貴的大宅。地基工程現已展開，預期項目可於二零一三年尾竣工。

### **靖林**

位於薄扶林的靖林為豪華住宅發展項目，由共十個面積為三千六百二十平方呎的複式單位組成。項目最後一個單位經已於二零一一年下半年售出。

### **西寶城**

西寶城位於寶翠園，是一個匯聚眾多連鎖零售商店的五層高購物中心，可出租面積約十五萬八千平方呎，為西半山區內最大型的購物商場。截至二零一一年十二月三十一日，出租率維持於百分之九十五以上。預計港鐵西港島線於二零一四年竣工後，通往西寶城的交通將更為便利。

### **昇悅商場**

昇悅商場是位於昇悅居的平台購物商場，為包括泓景臺及宇晴軒的西九龍居民，提供餐飲及生活便利的設施。項目出租率接近百分之一百。隨著連接港鐵荔枝角站的入口的啟用，商場人流有進一步增加。

### **中國**

廣州的信德商務大廈由一幢三十二層高的辦公大樓及六層商場組成，該項目的租賃收入錄得令人滿意的成績。集團持有項目百分之六十權益。

## 物業服務

集團從事物業管理之全資附屬公司信德物業管理有限公司（「信德物業管理」），在香港及澳門所管理的物業樓面面積在年內增加約一成至一千六百四十萬平方呎。除提供傳統物業管理外，部門還經營其他相關配套業務，包括透過旗下信德澳門服務有限公司經營物業清潔服務，及白洋舍（澳門）有限公司經營的專業洗衣服務。

信德物業管理積極投入社區，致力提升服務素質及可持續性。信德物業管理已連續五年獲「商界展關懷」的嘉許，並曾獲多個殊榮，包括獲香港特區政府環境保護運動委員會授予「卓越級別」的減廢標誌，以及由水務署頒發的優質食水證書等等。

## 運輸

二零一一年是令人振奮的一年。隨著旅遊業逐漸走出金融風暴的陰霾，旅客數字明顯地回升。成功的市場多元化策略及收購新渡輪（澳門）後的業務擴展，再加上於下半年間獲政府批准增加票價，令部門業績顯著增長。然而，高企的燃油價格卻繼續阻礙溢利的收復，但虧損已由上半年的港幣五千九百萬元，大幅收窄至年底的港幣一千萬元，為按年百分之六十一的溢利回升（二零一零年：虧損港幣二千六百萬元）。

二零一一年九月三十日，船務部以調整後港幣三億四千一百萬元收購新渡輪（澳門）。交易包括七艘高速客船、澳門特區政府批給的營運牌照，以及一支共三百名成員的海上客運專業團隊。收購進一步顯示集團致力為珠三角地區構建無縫的海上交通網絡的決心。此外，該批相對新及大型的客船，讓部門能更有效地調配資源及增加乘客運人次。而新收購的九龍航線，更將可讓噴射飛航成功擴展服務覆蓋及旅行團業務。

至尊噴射船自二零零八年推出以來，一直深受旅客歡迎，噴射飛航透過重新配置船艙客位、加設尊豪位候船室，及加密班次，進一步提升豪華海上旅遊體驗；使船隊的服務領域更豐富，及可更好地服務國際旅客，以配合澳門朝著建設成為世界旅遊目的地的目標邁進。

配合集團致力於珠三角地區構建多模式聯運交通網絡的願景，集團繼續與國內的客船營運商組成策略性的聯盟，為深圳、蛇口及南沙地區提供海上客運服務。該等業務於二零一一年錄得百分之二十三的增長，並見證國內及國際旅客均對於珠三角區內旅遊服務，有持續的需求。

集團的聯營公司，香港國際機場碼頭服務有限公司，繼續管理海天客運碼頭的客船服務；該碼頭為海空中轉平台，以高速客船為旅客提供連繫位於珠三角區內八個港口的接駁服務。二零一一年，海天客運碼頭繼續錄得顯著增長，年內接待旅客數目刷新紀錄，達二百四十萬人次，按年增加百分之六點九。在使用該碼頭轉往澳門的旅客當中，約百分之七十為噴射飛航的乘客。

除了利用多模式中轉平台吸引中國的市場外，噴射飛航亦跟國內的客船營運商組成策略性聯盟，以鞏固其於南中國地區的網絡優勢。部門現有三條航線是透過該等合作模式營運，足證噴射飛航於業界的牢固實力和領導地位。

年內，噴射飛航獲得多項殊榮，表揚其優質的服務及對社會的貢獻；包括連續五年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌、香港特區政府環境保護運動委員會授予「卓越級別」的減廢標誌，以及榮獲香港生產力促進局「香港傑出企業公民獎－服務業銅獎」的嘉許。

陸路方面，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司擁有一支一百二十九輛旅遊車的車隊，經營澳門境內及往來國內城市的跨境客運巴士服務。於二零一一年，收益錄得百分之十一的可觀增長，至港幣八千八百萬元。

## 酒店及消閒

在內地及團體旅客需求的持續增長帶動下，酒店及消閒部期內錄得強勁的增長。所有業務之業績，包括酒店及旅遊景點，均較去年改善，合共錄得經營溢利港幣五千六百萬元，按年增長百分之一百五十。

位於澳門壹號廣場的豪華酒店－澳門文華東方酒店，提供二百一十三間客房，與澳門美高梅及壹號廣場旗艦級購物商場相連。憑著其中心地利及品牌效應，加上與鄰近旅遊項目合作舉辦的推廣活動，令其平均入住率超過百分之六十，錄得銷售額澳門幣一億六千七百萬元，並繼續為城中房價最高的酒店之一。集團持有該合營項目的百分之五十一權益。

集團擁有百分之三十四點九權益的澳門威斯汀度假酒店，是傳統的家庭度假勝地，與毗鄰的澳門高爾夫球鄉村俱樂部繼續為集團帶來穩定及滿意的收入。威斯汀度假酒店的新管理團隊，跟澳門高爾夫球鄉村俱樂部加強合作，採取更進取的市場策略，為兩者帶來了強勢增長。

在香港，毗連亞洲國際博覽館、香港國際機場及海天客運碼頭、設有六百五十八間客房之天際萬豪酒店，錄得令人滿意的業績。在嚴格的收益管理措施下，酒店各個業務的盈利及入住率，均錄得增長。二零一一年，酒店營運收入增幅達百分之三十二，預期二零一二年業績將持續表現強勢。

由集團管理的澳門旅遊塔會展娛樂中心，是澳門主要的會議展覽場地及旅遊地標。年內，塔內之所有業務，包括餐飲、宴會及觀光層收入，均有所增長。橫跨塔內商場兩樓層之新租戶「摩卡角子機」於二零一一年開幕。塔內之大劇院是全澳最大的3D立體電影院之一，令其進一步受本土消閒旅客的愛戴。AJ Hackett Macau Tower於十二月慶祝其推出獲列入健力士世界紀錄的全球最高商業笨豬跳五周年紀念，該活動繼續廣受愛尋刺激的日本及印度旅客的歡迎。二零一一年，旅遊塔銷售額增加百分之十二，盈利增長達百分之一百一十二。

在國內，廣州的地標、高六百米的廣州塔，自二零一零年開幕後，引進了多個不同的新亮點，包括位於塔頂、平均每天接待數百名旅客的摩天輪球艙，以及兩間

旋轉餐廳和亞洲美食廣場。預期於二零一二年初，會推出速降椅及4D戲院。

信德旅業服務部已取得中國會議及展覽服務的全面牌照，並於國內企業客戶群中建立了穩固的業務基礎。二零一一年，部門曾為多家著名企業客戶提供服務，包括中國移動通訊集團廣東有限公司、中國醫療集團、東芝醫療服務及其他國際設計品牌。部門又成功開拓由國家級高峰會議以至頂尖運動盛事之業務；於二月份為亞太經濟合作會議的企業諮詢委員會會議及在十月為第五屆中國杯國際帆船賽2011「藍騎士節」提供接待服務。

把握強大的印度市場、強勁的會議及展覽業發展、雄厚的消閒套票業務，以及收購新渡輪後船票銷售的增長，信德旅業的銷售額下降百分之三，純利卻較去年上升百分之三百一十五。

集團擁有的海龍海鮮舫，是上海最大型的畫舫餐廳，可容納一千一百個座位。該著名的餐廳二零一一年錄得銷售額人民幣七千四百萬元(二零一零年：人民幣八千萬元)，繼續為城中的高檔食府。

## 投資

集團投資部於二零一一年錄得盈利港幣五千四百萬元(二零一零年：虧損港幣四千六百萬元)，主要是澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)所派發的紅利所致。集團持有澳娛約百分之十一點五的實際股權，澳娛持有在香港上市的澳門博彩控股有限公司(「澳博控股」)約百分之五十五點二三的實際股權；澳博控股則持有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的澳門博彩股份有限公司(「澳博」)的全部權益。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。

澳門東西有限公司為集團的零售部門，經營位於旅遊塔、佔地一萬五千平方呎的玩具反斗城澳門旗艦店，及位於壹號廣場購物商場、提供高檔次食品的

「CentralDeli」。成功利用針對本地市場的策略，玩具反斗城於二零一一年錄得澳門幣二千二百萬元的銷售額，按年上年百分之二十一。該店於二零一二年將會引入更多新專櫃，及強化產品組合，預期業績將有進一步增長。

## 前景及發展

房地產發展方面，集團於二零一一年推出了兩個令人趨之若鶩的項目，包括在澳門的「濠珀」及在香港的「昇御門」。雖然一系列的調控措施令物業市場相對放緩，但該兩個項目仍吸引了不少置業人士的興趣。濠珀推出的兩房單位迅速全數售罄，而「昇御門」亦錄得理想的銷售業績。此外，新推出的嶄新概念先人紀念堂「永念庭」，獲市場熱烈反應，特別是澳門本土居民；新的禮堂將按期落成，並陸續推售。踏入二零一二年，集團將繼續專注以上的項目發展，並預期該等項目將在來季為集團帶來穩健的收益。

過去數年，噴射飛航一直努力駕馭油價高企及競爭者的票價競爭所帶來的挑戰。雖然營運環境持續不明朗，噴射飛航仍成功以多元化的產品擴大客源，及以優質及創意建立品牌效應。於二零一一年下半年，多個正面因素，包括獲政府批准增加票價、重新配置船艙客位，以及巨龍船務退出市場和收購新渡輪（澳門），令部門業績強勢回升。二零一二年，部門將致力以新增的九龍航線的優勢，為旅客帶來更多增值服務。藉業務五十周年，將推出一系列的慶祝及推廣活動。

二零一一年，酒店及消閒部門的各個業務包括酒店、旅遊景點、宴會及會議展覽均有顯著增長。業績的增長反映集團理解及有效掌握區域的營運環境，並能策略性地把資源投放於不同的資產投資及業務發展項目上。集團將繼續致力拓展於中國大陸的旅遊及會議展覽業務，預期部門未來將會帶來強勢的增長。

二零一二年一月，集團建議以每股港幣二元零二仙的認購價、按每持有八股現有股份獲配發三股供股股份的基準，發行供股股份計劃；籌集約港幣十六億元的淨額，作一般營運資金及日後投資機遇的資金。

二零一二年三月，香港旅遊發展局公佈批出啟德新郵輪碼頭的營運和管理租約，予由環美航務牽頭、加上信德集團及皇家加勒比郵輪有限公司組成的合資財團。集團擁有該合資公司的百分之二十權益，主要負責為未來碼頭的商業區提供租務管理服務。

建基於其核心競爭力，集團在過去數年累積了雄健的根基，並已作好準備迎接二零一二年的多項重大發展。集團將繼續發展其獨特優勢，並為股東帶來持續價值。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款維持於港幣5,349,000,000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。於二零一一年十二月三十一日，本集團的備用貸款合共港幣11,345,000,000元，其中港幣5,580,000,000元尚未提用。年終時尚未償還的銀行貸款合共港幣5,765,000,000元。除銀行借貸外，本集團之借貸亦包括有擔保可換股債券之負債部份港幣1,488,000,000元。

本集團各項借貸款的到期組合如下：

### 到期組合

一年內	一至二年	二至五年	總額
47%	29%	24%	100%

根據年終時港幣1,904,000,000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)為百分之十二點零(二零一零年(經重新列賬)：百分之十八點零)。本集團將繼續維持穩健的資本與負債比率為其財務策略，並考慮採取減少融資成本之措施。

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。

### 結算日後事項

根據二零一二年一月十九日的公佈，本公司宣佈建議以供股方式，按合資格股東在二月九日每持有八股現有股份獲配發三股供股股份的比例，以每股供股股份港幣2.02元的認購價，發行每股港幣0.25元的新普通股。

因此，本公司其後將透過增加814,603,832股股份而擴大其已發行股本至2,986,880,719股股份。新發行股份於各重大方面與現有普通股具相同地位。扣除相關開支後，供股所得款項約港幣1,603,000,000元將用作一般營運資金及撥付新投資機遇。

### 收購事項

於二零一一年八月十一日，本公司的非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)與新世界第一控股有限公司(「新世界第一控股」)訂立有條件協議，收購新世界第一渡輪服務(澳門)有限公司(「新世界第一渡輪」)及新渡輪海上客運(澳門)有限公司(「新渡輪」)全部已發行股本，及新創建交通服務有限公司(新世界第一控股的控股公司)墊付予新世界第一渡輪的貸款，代價為港幣350,000,000元(可根據本公司於二零一一年九月一日的通函所載予以調整)。收購已於二零一一年九月三十日(收購日)完成，代價經協議下調港幣9,000,000元。

新世界第一渡輪和新渡輪目前經營來往香港至澳門(外港碼頭)的客輪服務。收購事項既壯大信德中旅的船隊，亦大幅提高其在香港與澳門客輪服務的市場份額，鞏固市場領導地位，使信德中旅更能把握香港澳門兩地對客運服務的殷切需求。

## 資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣9,004,000,000元(二零一零年：港幣1,179,000,000元)的若干資產，作為銀行貸款約港幣1,775,000,000元(二零一零年：港幣712,000,000元)之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣1,505,000,000元(二零一零年：港幣556,000,000元)亦以若干附屬公司的股份抵押作擔保。

## 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。除有擔保可換股債券外，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九十六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二千九百三十名僱員。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及發展的培訓課程。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席本公司二零一二年股東週年常會並於會上投票的資格，及可獲派末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，有關詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席本公司二零一二年週年常會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 ..... 二零一二年五月二十九日  
(星期二) 下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記手續 ..... 二零一二年五月三十日(星期三) 至  
二零一二年六月六日(星期三)  
(首尾兩天包括在內)  
記錄日期 ..... 二零一二年六月六日(星期三)

(ii) 為確定股東可獲派末期股息的權利：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限 ..... 二零一二年六月十一日  
(星期一) 下午四時三十分  
暫停辦理股份過戶登記手續 ..... 二零一二年六月十二日(星期二) 至  
二零一二年六月十四日(星期四)  
(首尾兩天包括在內)  
記錄日期 ..... 二零一二年六月十四日(星期四)

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二零一二年股東週年常會並於會上投票及獲派末期股息的權利，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，送達本公司之股票註冊及過戶辦事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將於二零一二年六月六日(星期三)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

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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。由於企業管治之要求不時變更，因此董事會定期檢討本公司之企業管治常規以確保切合本公司股東日漸提高之期望及遵守日趨嚴謹之法規要求。董事會認為，於截至二零一一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》（「守則」）之原則及遵守各項守則條文，惟偏離守則條文第E.1.2條首部份者除外，該條文列明董事會主席應出席股東週年常會。由於本集團之執行主席於本公司於二零一一年六月十五日舉行之股東週年常會上缺席，本公司之董事總經理（彼亦為薪酬委員會及提名委員會之主席）已主持常會，並聯同審核委員會主席及其他董事親身回應股東有關本公司業務及各董事委員會事務之查詢。

## 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《上市發行人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二零一一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

本集團截至二零一一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。本集團截至二零一一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，二零一二年三月二十六日

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、岑康權先生及尹顯璠先生；非執行董事為拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士及吳志文先生；及獨立非執行董事為羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生。