

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號：242

順

CRUISING

風

TOWARDS

揚

SUCCESS

帆

2024

信德集團有限公司中期業績報告
Shun Tak Holdings Limited Interim Report

順風揚帆

Cruising Towards Success

As our world recovers from the pandemic, Shun Tak Group is well positioned with its strategic partners in the property, hospitality and leisure, transportation, and investment sectors to create shareholder value. The Group has implemented an insightful development plan to capture market opportunities and contribute to the growth of our country as we set sail on a smooth journey towards success.

在後疫情時代退卻之際，信德集團預先作好萬全之準備，與地產、酒店及消閒、運輸、投資業務的合作策略夥伴，聯袂出擊，搶先一步迅速投入資源，以精確、周詳及卓具遠見之策略，全方位搶得市場先機，攜手助力國家發展，向著繁榮昌盛的明天，乘風破浪，踏上新征程。



目錄

- 2 本集團業績
- 2 中期股息
- 3 業務回顧
- 25 發展近況及展望
- 27 財務回顧
- 30 簡明綜合收益表
- 31 簡明綜合全面收益表
- 32 簡明綜合資產負債表
- 34 簡明綜合權益變動表
- 36 簡明綜合現金流量表
- 38 簡明綜合中期財務報表附註
- 62 其他資料

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」）截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。

期內本公司擁有人應佔未經審核虧損為港幣428百萬元（二零二三年：港幣425百萬元）。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108百萬元（二零二三年：港幣274百萬元）。每股基本虧損為14.2港仙（二零二三年：14.1港仙）。

中期股息

董事會議決不就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派中期股息（二零二三年：無）。

地產

於二零二四年上半年，全球主要市場的業務復蘇步伐較預期緩慢。加上地緣政治緊張局勢、高利率、及中國市場不穩等不利因素，使投資及消費陷入低迷。為刺激地產市場，香港及澳門分別於二零二四年二月及四月撤銷所有樓市降溫措施，集團把握良機，乘勢推出新一批澳門濠尚單位，社區反應熱烈。由此，澳門濠尚於期內錄得更多成交，同時新加坡柏皓及蘭心居亦於推出後一段時間錄得更多確認入賬。期內部門錄得溢利港幣三億六千三百萬元（二零二三年上半年：港幣二億二千三百萬元）。

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「濠庭都會」第四期住宅項目，坐落於氹仔市中心，總建築面積約六十八萬平方呎，是集團的地標性項目。截至二零二四年六月三十日，項目提供之六百二十個住宅單位已累計售出百分之九十八。

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。在二零二四年上半年，項目有六十五個單位簽署買賣合約，另有九個單位已確認入賬。截至二零二四年六月三十日，項目已累計售出百分之九十二的住宅單位，足見項目深受澳門居民歡迎。

業務回顧

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七萬九千平方米，可出租樓面面積則合共超過十四萬平方米。

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。截至二零二四年六月三十日，商場出租率達百分之九十一，另多間跨國公司租戶亦已進駐蘇河灣中心，租用率達百分之五十五。

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。

於二零二四年上半年，政府推出了數項政策，以支持區內之經濟發展。辦公室租賃及商舖預租工作正在進行，而商場則預期將於二零二五年下半年開幕，並將集中於從事消閒娛樂及特色餐飲商戶。住宅銷售方面，項目之四百二十六個住宅單位中剩餘的四個示範單位預期將於二零二四年內售出。

項目坐擁的珠海橫琴雅辰悅居酒店提供二百三十間客房，已於二零二四年三月開幕。酒店裝潢時尚雅致，銳意成為項目中的生活及旅遊尊尚熱點。

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。

儘管市場反映疫後復蘇勢頭趨緩，可能會窒礙新加坡的經濟發展；然而，二零二四年上半年新加坡的經濟增長仍然穩健，使項目得以帶來穩定的租金收入。截至二零二四年六月三十日，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九十八的落實租用率。

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，將開始預售其公寓單位，預計首階段工程將於二零二五年竣工。

業務回顧

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，部份安老設施已於二零二四年六月投入試業，預期其他部分將於二零二四年下半年投入營運。

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，預期可於二零二五年分階段投入營運。

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。項目的成功印證了集團在高尚住宅市場的實力。現正進行的室內工程預計將於二零二四年年底竣工。

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的和諧共存。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。所有單位已於二零二三年全數售出，而單位將於二零二四年分階段交付予買家。裝修工程正如期進行中。

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，將為所得地塊制定最合適的發展策略。

業務回顧

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。商場的內部佈局重新編排及商舖間隔優化後，於二零二四年上半年迎來了新加入的家具及時裝業務客戶。租賃團隊將持續重整租戶組合，令商舖類別更多元化，以提升潛在的租金收入。截至二零二四年六月三十日，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。在二零二四年上半年，商場的兒童遊戲中心開展了擴張工程，預料在二零二四年第三季完成，以容納更多的娛樂體驗，並進一步加強商場以家庭客戶為目標的定位。租賃團隊會繼續調整租戶組合，以提升商場人流。截至二零二四年六月三十日，西寶城的出租率達百分之八十八。

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，正致力轉型為教育樞紐。租賃團隊正與一間國際學校的營運商洽談，承租一樓餘下之單位，並同時尋找其他業務的潛在客戶，以加強商場在教育方面的定位。截至二零二四年六月三十日，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。

於二零二四年上半年，香港、澳門及中國內地的旅遊業復蘇，帶動租戶業務的理想表現。同時，商場東翼及西翼中庭的翻新工程正在進行中，預料工程的最後階段將於二零二四年下半年完成。租賃團隊已採取審慎的部署，以維持商場出租率及收益。截至二零二四年六月三十日，出租率為百分之八十三。

另外，信德中心的四零二號商舖仍然由劍擊學校及展覽廳作為主要租戶。集團目前正考慮將先前由一間室內高爾夫球會佔用的空間改作餐飲店，以吸引人流到較高樓層。展覽廳則考慮作會所用途。

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。二零二四年上半年，出現了消費者分散流向中國內地消費的情況。儘管市場環境充滿挑戰，租賃團隊仍成功與部分重要租戶續租，截至二零二四年六月三十日，出租率達到百分之八十四。

業務回顧

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。商場的二樓目前正進行翻新工程，預期二零二五年下半年完成，屆時將引入更多元化的餐飲及優質生活品牌。於二零二四年上半年，商場進行了翻新工程，對業務表現構成一定影響。然而，截至二零二四年六月三十日，商場出租率仍然維持百分之九十九。

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，截至二零二四年六月三十日，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。截至二零二四年六月三十日，辦公室的出租率為百分之七十六。

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，截至二零二四年六月三十日，其平均出租率達百分之六十四。

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，並在澳門提供專業清潔及洗衣服務。展望未來，部門會致力提升業務效率，並尋找業務拓展的機會。

酒店及消閒

於二零二四年上半年，香港、澳門及中國內地之酒店及旅遊業繼續穩步重拾增長動力。隨著行業逐漸復常，旅客的消費習慣在疫情後卻已轉變，對文化及深度旅遊的需求日益增加。於二零二四年上半年，集團推出了兩間旗艦酒店，分別為珠海橫琴雅辰悅居酒店及重慶雅辰悅居酒店，體現了集團在近期發展中貫徹的「旅遊+」策略。隨著旅客人數穩步上升，會議和活動亦見增加，集團所擁有或管理之酒店的入住率均錄得持續滿意的表現。然而，外圍因素如日趨緊張的地緣政治局勢、成本上漲及勞工短缺仍對行業復蘇造成阻礙。於二零二四年上半年，部門錄得虧損港幣八千六百萬元(二零二三年上半年：溢利港幣六百萬元)。

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，以及航空、航運、企業市場及運輸業的客戶，在業內享譽盛名。

於二零二四年上半年，由於香港政府大力推動盛事經濟，亞博舉辦了更多國際活動及演唱會，帶動了客房及餐飲需求。因此，截至二零二四年六月三十日，酒店平均入住率百分之七十一。不過，隨著機場及東涌地區的住宿供應增加，對房價構成壓力，亦影響到酒店的業務表現。

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。

由於旅客回歸，酒店在房間預訂方面的收入錄得穩定增長，然而，餐飲及水療相關業務仍未回復疫情前水平。儘管如此，酒店於二零二四年上半年入住率稍為改善至百分之六十三。

於二零二四年上半年，澳門文華東方酒店榮獲多項殊榮，包括在《DestinAsian》2024年讀者之選大獎中獲評為「澳門最佳酒店」、獲Tripadvisor頒發2024年「旅行者之選獎」以及在《Travel + Leisure》2024年亞太區奢華大獎中分別獲評為「澳門最佳酒店」、「澳門最佳酒店泳池」及「澳門最佳酒店水療中心」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，並在澳門及上海設區域辦事處。雅辰創立了兩個旗艦酒店品牌 — 「雅辰酒店及度假村」及「雅辰悅居」；並推出一系列頂級物業，以迎合追求精品定制體驗、升級亞洲品味的千禧世代市場。雅辰以源自亞洲哲學的「情感智慧」為核心服務理念，承諾以真誠互動為旅客創造難忘體驗。通過頌揚傳統之美、致敬當地文化風韻、以及關注社區人群，集團致力營造歸屬感，為旅客締造富有意義的交流體驗。

業務回顧

二零二三年，雅辰推出重量級旗艦項目「雙城故事」，加上新加坡雅辰酒店和上海前灘31雅辰酒店相繼開業，期間更在蘇州和上海桃浦擴大了雅辰悅居的業務版圖，對集團來說是意義重大的一年。發展勢頭繼續，雅辰在二零二四年上半年繼續推出兩間新酒店，包括大灣區首家雅辰悅居酒店—珠海橫琴雅辰悅居酒店，及首家進駐中國西南地區的雅辰酒店—重慶雅辰悅居酒店。

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。

集團在業界屢獲殊榮，「雅辰酒店及度假村」品牌於二零二三年獲GOGOShanghai頒發「年度值得期待生活方式品牌大獎」，並獲中國飯店業品牌價值獎頒發「中國飯店業卓越奢華品牌獎」，而「雅辰悅居」品牌則獲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」。

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。

此旗艦酒店於二零二三年十一月開幕，是雅辰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設陽台，為住客塑造奢華住宿體驗。於二零二四年四月，新加坡雅辰酒店成為美國運通旅遊之豪華酒店及度假村計劃成員，彰顯了雅辰能夠融合當地特色，創造出獨特的現代奢華生活體驗。

於二零二四年上半年，酒店亦奪得多項殊榮，包括「2023年I Prefer會員之選」及在亞太房地產大獎2023奪得「新加坡最佳酒店建築項目五星獎」。

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和澳門高爾夫球鄉村俱樂部的18洞標準高爾夫球場的旖旎風光，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。

於二零二四年上半年，酒店積極開拓各種渠道提升入住率，包括與當地旅行社合作接待團體旅客，使入住率提升至百分之五十八。

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是信德集團橫琴綜合發展項目的重要組成部分之一。毗鄰橫琴口岸，與輕軌橫琴站僅數步之遙，無縫連接澳門、珠海金灣機場、珠海站和長隆海洋王國。酒店是探索珠海、澳門和香港休閒娛樂、餐飲購物一站式體驗的理想基地，擁有二百三十間客房，設計靈感源自塗鴉藝術，配以現代悠閒的風格，營造出明亮活潑的氛圍。客房設施齊全、寬敞舒適，配有體貼的設備以及採用乾濕分離的浴室。酒店於二零二四年三月開業。

業務回顧

上海前灘31雅辰酒店(集團權益：百分之五十)

上海前灘31雅辰酒店鄰近黃浦江，位於上海新興商業及文化樞紐前灘區內，是集團的綜合地標項目「前灘31」的一部分，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，巧妙地將獨特的當地美學、藝術和文化氣質融入酒店設計和旅客體驗中，打造現代經典之作。

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。酒店上半年之平均入住率約為百分之五十九。

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，亦日益受主要來自亞洲地區的國際旅客歡迎。

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。酒店上半年之平均入住率約為百分之七十一。

蘇州雅辰悦居酒店(集團權益：百分之十)

蘇州雅辰悦居酒店位於當地「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。於二零二四年上半年，酒店的平均入住率約百分之六十一。

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。

於二零二四年上半年，酒店榮獲多項殊榮，包括由澳門特別行政區政府旅遊局頒發的「星級旅遊服務商戶獎」、在《Travel + Leisure》2024年亞太區奢華大獎中位列「澳門最佳酒店水療中心」前五名。

重慶雅辰悦居酒店

重慶雅辰悦居酒店位於兩江新區核心地帶 — 悅來國際會展城，毗鄰重慶國際博覽中心和悅來國際會議中心。

業務回顧

酒店以突破界限的城市跑酷概念為創意靈感，是集生活、工作、休憩於一體的時尚活力棲居地。酒店設有三百七十八間寬敞客房，兼顧商務出行和家庭休閒旅行的需求。此外，酒店亦提供多種特色餐飲服務，以及舉辦商務會議和宴會的空間。酒店於二零二四年五月開業。

臨港雅辰酒店、臨港雅辰悦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。

臨港雅辰悦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，為休閒及商務旅客打造賓至如歸的住宿體驗。

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。

上海前灘雅辰悦居酒店及雅辰尚酒店

上海前灘雅辰悦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。

上海前灘雅辰悦居酒店以「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。酒店最近在「2024城市生活大賞」中榮獲「年度城市風尚酒店」獎項。

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。

上海桃浦雅辰悦居酒店

上海桃浦雅辰悦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。

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。上半年的到訪旅客人數已達到疫情前的百分之八十以上，觀光層門票收入顯著上升，餐飲和會議展覽的收入亦得到改善。然而，由於訪客人均消費大幅減少，加上來自鄰近中國內地城市在零售及餐飲方面的劇烈競爭，令租金收入及餐飲店的業務表現持續受到影響。澳門旅遊塔正在嘗試不同策略，以提升會議展覽的輔助收入及開發潛在客戶、與同系物業交叉銷售不同產品，並透過數碼渠道帶動直接銷售，積極吸引新一代客戶。

業務回顧

會員會所

集團的附屬公司 — 雅辰會是為行政人員及專業人士提供聯誼及餐飲場地的尊屬會所。此私人會所位於中環，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。同時，其五百一十九名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。

雅辰會正積極推廣其尊尚會籍計劃，並以會所提供的周到禮賓服務及專屬設施，吸引區內投資機構需要頻繁出行的要員加盟。

運輸

二零二四年上半年，香港、澳門及中國內地的旅遊業持續復蘇。運輸部門成功運用其廣泛的海陸空運輸組合，為大灣區提供多元化且高效的交通運輸方案。藉此，部門得以把握更多香港居民選擇前往鄰近國內城市短線遊的新趨勢，以及澳門政府推廣措施所帶動的區內客流增長機遇。因此，運輸部門的整體業務表現保持韌性，二零二四年上半年錄得分擔盈利港幣六百萬元（二零二三年上半年：港幣九百萬元）。

信德中旅船務投資有限公司

集團一直緊貼國家發展方向，致力以推動區域融合為核心發展策略。運輸部門不僅見證了大灣區互聯互通的進程，更積極參與其中，在發展無縫多式聯運網絡方面發揮關鍵作用，彰顯了集團在區域基礎設施創新方面的先驅地位。

為把握《粵港澳大灣區發展規劃綱要》以及區內迅速擴展的基礎設施建設所帶來的機遇，信德中旅船務投資有限公司（「信德中旅」）於二零二零年七月完成策略性股權重組，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。此舉旨在整合信德中旅旗下的海路及陸路交通運輸資源與網絡優勢，進一步擴大其交通運輸組合。

憑藉在大灣區跨境旅遊方面的穩固基礎和專業知識，運輸部門策略性地將業務範圍擴展至噴射飛航核心渡輪服務以外，參與及投資各種跨境陸路運輸服務，包括港珠澳大橋穿梭巴士（金巴）、跨境巴士及豪華轎車服務。結合噴射飛航強大的船隊和中旅巴士車隊，運輸部門進一步加強與不同運輸營運商的合作，以提升市場競爭力。今年一月，噴射飛航獲委任為亞太航空的總銷售代理，為空中快線營運的香港、澳門及深圳之間的直升機航班提供銷售服務。這為運輸部門探索更多業務模式奠定基礎，以支持中央政府近期在大灣區發展低空經濟的倡議。

業務回顧

除了噴射飛航於二零二四年三月與國泰航空建立多式聯運代碼共享安排外，本公司位於海天客運碼頭的合營公司亦成功續簽管理合約，自二零二四年七月一日起，再度獲得「4+1」年的海天客運碼頭跨境渡輪及跨境巴士旅客和行李處理服務經營權，進一步加強運輸部門通過香港國際機場連接大灣區城市與世界各地的多式聯運網絡。於二零二四年四月，中旅巴士推出直達香港至珠海機場的跨境巴士服務，以支持香港政府的「經珠港飛」政策，便利內地及國際旅客經港珠澳大橋往來珠海與香港國際機場之間，並透過香港國際機場連接內地目的地及世界各地。

期內，本公司繼續響應澳門特區政府推動旅遊業的宣傳活動。其中，「噴射飛航」及「澳門香港機場直達」參與了「賞飛澳門」推廣計劃，為從香港前往澳門的合資格國際旅客提供免費船程及免費直達巴士車票。此外，本公司亦積極響應「旅遊+」的發展倡議，致力推動多邊公私營合作，在澳門特別行政區政府旅遊局的支持下，聯合跨業界夥伴進一步豐富旅客體驗，推廣澳門作為世界旅遊休閒中心的地位。

展望未來，運輸部門將繼續以國家政策為導向制定業務策略，充分把握大灣區蓬勃發展所帶來的機遇，以及港珠澳大橋和新開通的深中通道等跨境基礎設施所創造的便利。部門致力促進與合作夥伴及營運商的多邊協作，藉此為部門於大灣區內的多式聯運平台創造協同效應。面對充滿挑戰的經營環境，特別是人力資源方面的限制，部門將堅定落實各項提升營運能力的措施，加強市場推廣力度，改善旅客體驗，並提供更便捷、更有效的交通方式，以迎合區內旅客不斷演變的出行需求。

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，截至二零二四年六月三十日，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，負責建設並擁有著名旅遊及會議展覽地標 – 澳門旅遊塔。截至二零二四年六月三十日，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」）的百分之百的經濟權益。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。於二零二四年上半年，部門錄得溢利港幣五千一百萬元（二零二三年上半年：虧損港幣二億二千一百萬元）。

業務回顧

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。在二零二四年上半年期間，碼頭接待的郵輪及訪客數字均有所上升，預期今年剩餘的時間將迎來更多航線及船期。碼頭將進一步提升其服務標準，為郵輪公司及旅客提供更多元化的體驗。

信活東西有限公司

信活東西有限公司擁有知名國際品牌玩具「反」斗城的澳門特許經營權，以及意大利雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」的環球擁有權。

於二零二四年上半年，Stecco Natura Gelaterie在澳門的新濠影滙擴展業務，開設其於亞洲第八間新店。公司計劃於二零二四年下半年，擴大業務在上海市場的發展，增加於中國內地一線城市的影響力。同時，玩具「反」斗城持續在澳門新濠影滙、澳門旅遊塔及星皓廣場，為當地居民及旅客引進最新的玩具潮流及舉辦各項有趣的活動。

儘管消費復蘇疲弱，出境旅遊人數增加，但公司的銷售業績與去年同期相若，整體業務表現保持穩定。公司將致力在更有規模的市場擴充業務，以提升整體銷售。

雖然二零二三年疫後通關經濟曾經復蘇強勁，但期內經濟增長已漸見放緩。然而，旅遊業逐漸恢復後，文化鑑賞風尚冒起，成為行業發展的新趨勢，與集團制定的「旅遊+」發展策略不謀而合，各部門的業務亦已巧妙地注入了這項嶄新元素。儘管全球市場仍然存在諸多不利因素，集團的酒店及消閒和運輸部門仍然以可持續拓展為方向，審慎制定策略，以保持業務穩定增長。另一方面，地產部門經過多輪對業務組合的優化和部署，已成功滲透香港、澳門、中國內地及新加坡等市場，築成多元化的物業覆蓋網絡。

二零二四年上半年集團主要市場的旅遊業持續復蘇，盛事活動數字上升，但酒店及消閒部門的業務表現仍然受制於通貨膨脹及勞工短缺等持續不利因素。為長遠要得利於旅遊業復蘇，集團於期內推出兩間新酒店－珠海橫琴雅辰悅居酒店及重慶雅辰悅居酒店，進一步擴大公司在中國內地的業務版圖。作為「旅遊+」發展策略的一部份，部門亦會在經營的一系列酒店中，靈活融匯文化特色元素，藉此創造豐富的顧客體驗。

運輸部門憑藉其完善的交通網絡，審慎制定業務拓展策略，並配合政府在粵港澳大灣區（「大灣區」）的規劃，拓展「一程多站」旅遊。現時，部門的客運服務正有序提升運力，同時致力進一步加強其多模式聯運能力，並將借力港珠澳大橋和其他基礎設施帶來的機遇，為急速發展且連繫愈趨緊密的經濟區提供無縫的交通選擇。此外，部門位於海天客運碼頭的合營公司成功續簽「4+1」年合約，自二零二四年七月生效期起，繼續承辦跨境渡輪、一站式巴士及行李運送服務。

發展近況及展望

地產部門方面，其多樣的綜合發展項目組合整合了住宅、零售、商業、酒店及醫療保健等元素，業務覆蓋香港、澳門、中國內地和新加坡。強健的多元區域布局有效降低業務波動性，強化集團面對各種市況的能力。儘管高利率和通貨膨脹等全球不利因素抑制了投資和消費意欲，住宅銷售、商場及商廈單位的租賃收入仍為部門帶來穩定的業務增長。地產部門預期，位於北京通州的項目在獲得政府的預售許可後開始預售，屆時將進一步為部門帶來業務增長。

全球局勢變幻莫測，宏觀經濟因素及地緣政治局勢緊張仍然對二零二四年下半年經濟構成變數，為此，集團對經濟展望保持審慎態度。在中央政府、澳門及香港特別行政區政府對大灣區的支持下，集團將會連合各個部門，整合並善用主要市場的發展機遇，以堅定的決心制定穩健的策略，維護各持份者的利益，攜手共建更美好的未來。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二四年六月三十日，本集團銀行結餘及存款達港幣7,761百萬元，較二零二三年十二月三十一日增加港幣1,127百萬元。本集團之政策乃安排足夠的資金，以作為營運資金及投資項目之所需現金流量。於二零二四年六月三十日，本集團之備用銀行貸款合共港幣20,012百萬元，其中港幣3,663百萬元尚未提用。本集團於期終時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣16,349百萬元。

基於中期期終時借貸淨額約港幣8,521百萬元，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27.6%（二零二三年十二月三十一日：28.1%）。本集團將繼續以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
47%	8%	44%	1%	100%

重大收購、出售及承擔

本集團於期內概無作出任何重大收購或出售。

於二零二四年六月三十日，本集團尚未履行之承擔約為港幣16百萬元，乃用於酒店物業及投資物業。

財務回顧

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。於二零二四年六月三十日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為76百萬美元(相等於約港幣594百萬元)。

資產抵押

期終時，本集團以賬面總值港幣11,973百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣12,831百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣5,480百萬元(二零二三年十二月三十一日：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548百萬元(二零二三年十二月三十一日：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。於二零二四年六月三十日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣113百萬元(二零二三年十二月三十一日：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250百萬元及810百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於期終時並非以外幣計值。約67%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)於期終時聘用約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。

簡明綜合收益表

截至六月三十日止六個月

	附註	(未經審核) 二零二四年	(未經審核) 二零二三年
		港幣千元	港幣千元
收益	三	2,162,476	1,495,148
其他收入		138,038	188,407
		2,300,514	1,683,555
其他淨虧損	四	—	(272,092)
出售存貨及提供服務成本		(1,184,132)	(752,419)
員工開支		(332,485)	(282,120)
折舊及攤銷		(79,491)	(77,034)
其他成本		(362,635)	(283,901)
投資物業公平價值之變動		(142,052)	(132,767)
經營溢利／(虧損)	三、五	199,719	(116,778)
融資成本	六	(351,392)	(299,878)
所佔合營投資業績		(170,136)	(10,845)
所佔聯營公司業績		(56,315)	11,108
除稅前虧損		(378,124)	(416,393)
稅項	七	(35,027)	(1,356)
期內虧損		(413,151)	(417,749)
應佔：			
本公司擁有人		(428,108)	(424,732)
非控股權益		14,957	6,983
期內虧損		(413,151)	(417,749)
每股虧損(港仙)	九		
— 基本		(14.2)	(14.1)
— 攤薄後		(14.2)	(14.1)

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零二四年	(未經審核) 二零二三年
	港幣千元	港幣千元
期內虧損	(413,151)	(417,749)
其他全面虧損		
可重新分類至損益之項目：		
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	—	179
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備 (已扣除稅項)	(4,289)	(3,728)
貨幣換算差額	(253,577)	(324,320)
所佔合營投資貨幣換算差額	(117,436)	(225,300)
所佔聯營公司貨幣換算差額	(79,222)	(71,961)
所佔聯營公司其他全面虧損	(166)	(449)
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	43,988	(475,366)
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	(410,702)	(1,100,945)
期內全面虧損總額	(823,853)	(1,518,694)
應佔：		
本公司擁有人	(832,858)	(1,514,705)
非控股權益	9,005	(3,989)
期內全面虧損總額	(823,853)	(1,518,694)

簡明綜合資產負債表

		(未經審核) 二零二四年 六月三十日	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十	3,694,521	3,784,408
使用權資產		704,018	742,088
投資物業	十一	9,704,622	9,960,051
合營投資		10,034,263	10,346,835
聯營公司		5,638,868	5,739,365
無形資產		2,103	2,134
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產	十二	1,531,299	1,487,492
按公平價值計入損益之財務資產	十二	—	—
遞延稅項資產		71,062	89,265
其他非流動資產		769,295	738,834
		32,150,051	32,890,472
流動資產			
用作發展或發展中物業		527,329	1,322,232
存貨		8,721,948	8,980,591
貿易及其他應收賬款、已付按金及 預付款	十三	892,295	859,738
合約資產		1,678,862	1,134,377
可收回稅項		—	303
現金及銀行結餘		7,760,660	6,633,986
		19,581,094	18,931,227
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十三	919,688	902,973
合約負債		186,398	81,901
租賃負債		38,263	36,523
銀行借貸		7,655,460	3,974,148
僱員福利準備		7,305	7,318
應付稅項		302,286	157,979
非控股權益貸款		50,361	50,361
		9,159,761	5,211,203
流動資產淨值		10,421,333	13,720,024
資產總值減流動負債		42,571,384	46,610,496

	附註	(未經審核) 二零二四年 六月三十日	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
非流動負債			
合約負債		44,423	44,760
租賃負債		53,306	64,378
銀行借貸		8,625,970	11,567,028
遞延稅項負債		712,159	864,751
其他非流動負債		3,400	3,400
		9,439,258	12,544,317
資產淨值		33,132,126	34,066,179
權益			
股本	十四	9,858,250	9,858,250
其他儲備		21,024,126	21,856,984
本公司擁有人應佔權益		30,882,376	31,715,234
非控股權益		2,249,750	2,350,945
權益總值		33,132,126	34,066,179

何超瓊
董事

何超鳳
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔權益											權益總值	
	股本	資本儲備	法定儲備	特別儲備	投資儲備	可供出售 價值儲備	對沖儲備	可供出售 價值儲備	匯兌儲備	保留溢利	總值		非控股權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年一月一日	9,858,250	11,220	67,361	(151,413)	201,008	4,265	213,805	(666,882)	22,177,620	31,715,234	2,350,945	34,066,179	
期內溢利/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(428,108)	(428,108)	14,957	(413,151)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(4,289)	-	-	(4,289)	-	(4,289)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(247,625)	-	(247,625)	(5,952)	(253,577)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(117,436)	-	(117,436)	-	(117,436)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(79,222)	-	(79,222)	-	(79,222)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	(166)	-	-	-	-	-	-	-	(166)	-	(166)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	-	-	43,988	-	-	-	-	43,988	-	43,988	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	(166)	-	-	43,988	-	(4,289)	(444,283)	-	(404,750)	(5,952)	(410,702)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	(166)	-	-	43,988	-	(4,289)	(444,283)	(428,108)	(832,659)	9,005	(823,653)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	(110,200)	(110,200)	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	(3)	-	-	-	-	-	3	-	-	-	
可供出售價值儲備之匯兌儲備	-	-	(3)	-	-	-	-	-	3	-	(110,200)	(110,200)	
於二零二四年六月三十日	9,858,250	11,054	67,358	(151,413)	244,996	4,265	209,516	(1,111,165)	21,749,515	30,882,376	2,249,750	33,132,126	

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

本公司擁有人應佔權益

	股本	資本儲備	法定儲備	特別儲備	代價準備	對沖儲備	保留溢利	總值	非控股權益	權益總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年一月一日	9,858,250	11,231	64,596	(151,413)	933,637	4,265	22,859,815	33,392,311	2,386,524	35,778,835
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(424,732)	(424,732)	6,983	(417,749)
可分派溢利之項目：										
按公平價值計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	-	-	179	-	-	179	-	179
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(3,728)	-	(3,728)
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(313,348)	(10,972)	(324,320)
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(225,300)	-	(225,300)
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(71,961)	-	(71,961)
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	(449)	-	-	-	-	-	(449)	-	(449)
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	-	-	(475,366)	-	-	(475,366)	-	(475,366)
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	-	(449)	-	-	(475,187)	-	-	(1,089,973)	(10,972)	(1,100,945)
綜合全面虧損總額	-	(449)	-	-	(475,187)	-	-	(1,514,705)	(3,989)	(1,518,694)
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,000)	(69,000)
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	723	-	-	-	(723)	-	-	-
按成本計入其綜合全面收益之權工具：										
公平價值變動	-	-	723	-	-	-	(723)	-	(69,000)	(69,000)
於二零二三年六月三十日	9,858,250	10,782	65,119	(151,413)	458,450	4,265	223,009	31,877,606	2,313,535	34,191,141

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零二四年	(未經審核) 二零二三年
	港幣千元	港幣千元
經營業務		
經營業務所得之現金	727,862	498,069
已付所得稅款	(9,790)	(12,983)
經營業務所得之現金淨額	718,072	485,086
投資業務		
添置物業、機器及設備	(29,976)	(125,376)
向一家合營投資提供貸款	(53,600)	(26,000)
向一家聯營公司提供貸款	—	(4,512)
支付於聯營公司之投資	(35,206)	(47,098)
購買物業、機器及設備之預付款	(2,447)	(13,765)
存款期超過三個月的銀行存款增加	(623,211)	(1,349,124)
已收利息	105,707	86,029
已收按公平價值計入其他全面收益之財務 資產之股息	59,627	58,195
已收一家聯營公司之股息	—	15,698
其他投資業務之現金流入	207	321
投資業務所用之現金淨額	(578,899)	(1,405,632)

	(未經審核) 二零二四年	(未經審核) 二零二三年
	港幣千元	港幣千元
融資業務		
提取新銀行貸款	4,689,029	3,493,255
償還銀行貸款	(3,787,362)	(2,848,638)
償還非控股權益貸款	—	(10,000)
支付租賃負債(包括利息)	(22,220)	(13,300)
已付融資成本(包括利息及銀行收費)	(337,864)	(331,592)
已付股東股息	(18)	—
已付非控股權益股息	(110,200)	(69,000)
融資業務所得之現金淨額	431,365	220,725
現金及現金等同之增加/(減少)淨額	570,538	(699,821)
外幣匯率變動之影響	(67,075)	(90,139)
一月一日之現金及現金等同	4,885,518	5,475,910
六月三十日之現金及現金等同	5,388,981	4,685,950
現金及現金等同之分析		
現金及銀行結餘	7,760,660	7,097,192
存款期超過三個月的銀行存款	(2,371,679)	(2,411,242)
六月三十日之現金及現金等同	5,388,981	4,685,950

主要非現金交易

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，應付一家合營投資款項人民幣900,000,000元通過於合營投資減資結清。

簡明綜合中期財務報表附註

一 編製基準及會計政策

信德集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之未經審核簡明綜合中期財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港會計準則》（「《香港會計準則》」）第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務報表應與根據《香港財務報告準則》（「《香港財務報告準則》」）編製之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

編製簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策、確認及呈列方式與二零二三年年度財務報表所述者貫徹一致，惟下文附註第二項所載除外。

載於簡明綜合中期財務報表作為比較資料的有關截至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於該年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。須根據香港公司條例（第622章）第436條披露有關該等法定財務報表的更多資料如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表六第三部的規定，向公司註冊處處長送交截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。

一 編製基準及會計政策 (續)

本公司核數師已就截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。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；且並無載有根據香港公司條例(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》之簡明綜合中期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，或其假設及估計對本集團綜合財務報表有重要影響之範疇，於二零二三年年度財務報表及簡明綜合中期財務報表附註十九已予詳述。

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 — 借入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

簡明綜合中期財務報表附註

二 經修訂準則之影響 (續)

(a) 本集團採納之準則及詮釋修訂 (續)

採納上述準則及詮釋修訂對本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之業績及本集團於二零二四年六月三十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 — 借款人對載有按要求償還條 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

二 經修訂準則之影響(續)

(b) 尚未採納之新準則、準則及詮釋修訂(續)

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

簡明綜合中期財務報表附註

三 分類資料(續)

(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、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。

三 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	地產	酒店及酒牌	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益						
客戶合約的收益						
— 於某一時間點確認	153,561	70,656	—	12,671	—	236,888
— 於一段時間內確認	1,394,717	231,025	—	—	—	1,625,742
	1,548,278	301,681	—	12,671	—	1,862,630
來自其他來源之收益						
— 租金收入	232,496	—	—	101	—	232,597
— 股息收入	—	—	—	67,249	—	67,249
	232,496	—	—	67,350	—	299,846
	1,780,774	301,681	—	80,021	—	2,162,476
各分類間之收益	309	563	—	—	(872)	—
其他收入 (外部收入及不包括利息收入)	14,663	4,600	—	1,780	—	21,043
	1,795,746	306,844	—	81,801	(872)	2,183,519
分類業績	363,438	(86,043)	—	50,885	—	328,280
投資物業公平價值之變動	(142,052)	—	—	—	—	(142,052)
利息收入						116,995
未分配企業開支淨額						(103,504)
經營溢利						199,719
融資成本						(351,392)
所佔合營投資業績	(146,217)	(23,919)	—	—	—	(170,136)
所佔聯營公司業績	(25,836)	(8,810)	5,938	(27,607)	—	(56,315)
除稅前虧損						(378,124)
稅項						(35,027)
期內虧損						(413,151)

簡明綜合中期財務報表附註

三 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	地產	酒店及消閒	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益及其他收入						
對外收益						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	175,165	64,888	—	13,725	—	253,778
— 於一段時間內確認	783,519	165,373	—	—	—	948,892
	958,684	230,261	—	13,725	—	1,202,670
來自其他來源之收益						
— 租金收入	226,682	—	—	165	—	226,847
— 股息收入	—	—	—	65,631	—	65,631
	226,682	—	—	65,796	—	292,478
	1,185,366	230,261	—	79,521	—	1,495,148
各分類間之收益	332	615	—	—	(947)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	7,946	79,353 ⁽ⁱ⁾	—	415	—	87,714
	1,193,644	310,229	—	79,936	(947)	1,582,862
分類業績	223,171	5,941	—	(220,793) ⁽ⁱⁱ⁾	—	8,319
投資物業公平價值之變動	(132,767)	—	—	—	—	(132,767)
利息收入	—	—	—	—	—	100,693
未分配企業間支淨額	—	—	—	—	—	(93,023)
經營虧損						(116,778)
融資成本						(299,878)
所佔合營投資業績	(4,266)	(6,579)	—	—	—	(10,845)
所佔聯營公司業績	28,750	(7,085)	8,800	(19,357)	—	11,108
除稅前虧損						(416,393)
稅項						(1,356)
期內虧損						(417,749)

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272,091,000元(附註第四項)。

三 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

於二零二四年六月三十日

	地產	酒店及消費	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產						
分類資產	25,243,155	4,574,995	225,192	1,601,679	—	31,645,021
合營投資	10,218,971	(184,708)	—	—	—	10,034,263
聯營公司	4,499,245	107,761	404,471	627,391	—	5,638,868
未分配資產						4,412,993
總資產						51,731,145
負債						
分類負債	925,458	224,247	20	24,487	—	1,174,212
未分配負債						17,424,807
總負債						18,599,019

於二零二三年十二月三十一日

	地產	酒店及消費	運輸	投資	對銷	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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
總資產						51,821,699
負債						
分類負債	779,789	248,833	20	20,176	—	1,048,818
未分配負債						16,706,702
總負債						17,755,520

簡明綜合中期財務報表附註

四 其他淨虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
出售物業、機器及設備之收益淨額	—	4
出售一家附屬公司之虧損淨額	—	(5)
按公平價值計入損益之財務資產之 公平價值虧損	—	(272,091)
	—	(272,092)

五 經營溢利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
銀行存款及其他之利息收入	116,995	100,714
投資物業之租金收入	109,374	112,224
上市投資股息收入	9,253	9,207
非上市投資股息收入	57,996	56,424
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	1,090,998	699,163
— 其他	19,189	20,690
	1,110,187	719,853

六 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸之利息	336,766	321,951
租賃負債之利息	2,561	1,577
其他融資成本	12,065	12,479
融資成本總額	351,392	336,007
減：資本化至在建酒店樓宇之數額	—	(36,129)
	351,392	299,878

七 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	3,894	3,645
非香港稅項	155,310	24,417
	159,204	28,062
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(124,177)	(26,706)
	35,027	1,356

香港利得稅乃按期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、中國和新加坡，其稅率分別為12%、25%及17%(二零二三年：12%、25%及17%)。

簡明綜合中期財務報表附註

八 中期股息

董事會議決不就截至二零二四年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二三年：無)。

九 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內本公司擁有人應佔虧損港幣428,108,000元(二零二三年：港幣424,732,000元)及於期內已發行股份之加權平均數3,017,661,785股(二零二三年：3,020,379,785股)計算。

截至二零二四年六月三十日止期間，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 物業、機器及設備

期內，添置之物業、機器及設備主要包括酒店土地及樓宇港幣1,068,000元及在建酒店樓宇港幣29,548,000元(二零二三年：酒店土地及樓宇港幣13,186,000元及在建酒店樓宇港幣192,554,000元)。同期，出售之物業、機器及設備之賬面淨值為港幣278元(二零二三年：港幣97,000元)。

十一 投資物業

所有投資物業於二零二四年六月三十日，以參照市場上之銷售實例，並按適當情況下使用淨收入資本化方法重估價值。本集團投資物業之重估價值由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萊坊測量師行有限公司根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則進行。

十二 按公平價值計入其他全面收益及損益之財務資產

按公平價值計入其他全面收益之財務資產

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
股本證券		
非上市	1,309,699	1,257,300
上市		
— 於香港	211,294	219,469
— 於香港以外	10,306	10,723
	221,600	230,192
	1,531,299	1,487,492

按公平價值計入損益之財務資產

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
債務證券		
非上市	—	—

簡明綜合中期財務報表附註

十三 貿易應收及應付賬款

貿易應收賬款乃根據明確並視乎市場要求和所營運業務之信貸政策管理。銷售信貸只會通過協商給予交易記錄良好之主要客戶。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。

貿易應收賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	57,189	53,592
三十一至六十日	16,985	24,996
六十一至九十日	5,784	14,470
超過九十日	14,261	4,945
	94,219	98,003

貿易應付賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	191,479	256,280
三十一至六十日	1,955	3,869
六十一至九十日	34	42
超過九十日	1,099	1,694
	194,567	261,885

十四 股本

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
發行及已繳足普通股	3,017,661,785	9,858,250	3,017,661,785	9,858,250

十五 資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團以賬面總值港幣11,973百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣12,831百萬元）之若干資產，作為約港幣5,464百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣6,056百萬元）銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣541百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣545百萬元）亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

簡明綜合中期財務報表附註

十六 重大關連人士交易

(a) 期內重大關連人士交易詳情如下：

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)	
澳娛股息收入	57,996	56,402
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用	9,332	9,691
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用	9,033	8,912
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用	1,013	834
向澳娛集團支付之租金及相關開支	7,281	7,288
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源	14,539	14,241
合營投資		
向合營投資收取管理及諮詢費	9,873	10,164
向一家合營投資收取衛生/清潔服務收入	6,742	6,602
聯營公司		
向一家聯營公司支付之租金及相關開支	4,643	4,805
向一家聯營公司支付之保費	2,616	2,716
向一家聯營公司收取管理費	2,817	4,615
主要管理人員		
董事酬金		
— 薪金及其他短期僱員福利	14,990	14,990
— 公積金供款	574	574
已付營銷開支	(ii) 851	2,074

十六 重大關連人士交易 (續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)		
應收澳娛集團款項淨額	(iii)	3,397	13,589
合營投資			
應收合營投資款項	(iv)	227,214	178,132
尚欠合營投資款項	(iv)	1,958	1,958
聯營公司			
應收聯營公司款項	(v)	240,306	239,833
主要管理人員			
一家附屬公司付予西湖投資股份有限公司(「西湖」) 之按金	(vi)	500,000	500,000
就出售物業確認之合約資產	(vii)	29,894	40,809

附註：

- (i) 本公司董事何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生擁有澳娛之實益權益。何超瓊女士及岑康權先生均為澳娛之董事。何超鳳女士為Lanceford Company Limited (即澳娛之企業董事) 之委任代表。何超蓮女士為本公司 (即澳娛之企業董事) 之委任代表。
- (ii) 本公司董事何超瓊女士於天機亞太集團有限公司 (「天機」) 擁有實益權益。天機及其附屬公司不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務。
- (iii) 應收澳娛集團款項淨額包括貿易及其他應收賬款及應付賬款。
- (iv) 應收合營投資款項及尚欠合營投資款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

簡明綜合中期財務報表附註

十六 重大關連人士交易 (續)

(b) 於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：(續)

附註：(續)

(v) 應收聯營公司款項為無抵押。金額為港幣150,882,000元(二零二三年：港幣150,882,000元)之款項為按香港銀行同業拆息加2%的年利率對貸款本金計息及須按要求償還。期內之相關利息收入為港幣2,705,000元(二零二三年：港幣5,349,000元)。金額為港幣33,000,000元(二零二三年：港幣33,000,000元)之款項，為按2.8%的年利率對貸款本金計息，於二零二五年十二月十五日前償還。期內之相關利息收入為港幣230,000元(二零二三年：港幣458,000元)。金額為人民幣8,200,000元(二零二三年：人民幣8,200,000元)之款項按6.5%之年利率對貸款本金計息並須於二零二五年一月四日前償還。金額為人民幣4,000,000元(二零二三年：人民幣4,000,000元)之款項按5%之年利率對貸款本金計息並須於二零二五年一月三十一日前償還。其餘結餘為免息及無固定還款期。

(vi) 於二零零四年十一月十一日，本集團全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與西湖(由已故何鴻燊博士現時實益擁有)訂立有條件買賣協議(「買賣協議」)，以收購土地發展權之權益。信德南灣向西湖支付可退還按金港幣500,000,000元。其後，於二零一六年十一月一日，信德南灣、本公司與西湖就(i)延長買賣協議之最後截止日期及(ii)建議轉讓持有各租賃出讓證或約定土地重置權之公司(「目標公司」)之全部股本及向信德南灣轉讓西湖持有之相關約定土地重置權(「轉讓」)訂立補充協議，使本集團有權代表西湖及目標公司就地盤及約定土地重置權直接協商。轉讓已於二零一八年完成。

視乎協商結果，信德南灣可(i)獲得令其滿意之重置地盤及按比例支付代價；或(ii)撤銷轉讓並要求西湖退回信德南灣根據買賣協議支付之按金。

(vii) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司董事何超瓊女士與本集團訂立買賣協議，購買本集團於新加坡蘭心居之住宅單位，總代價為34,612,500新加坡元，相等於港幣197,279,000元。於二零二四年六月三十日，於損益確認的累計收益超過該物業的累計銷售的款項的差額港幣29,894,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣40,809,000元)已於合約資產中確認。

截至二零二四年六月三十日止期間，已就上述買賣協議於綜合收益表確認收益港幣30,181,000元(二零二三年：港幣4,851,000元)。

十七 承擔

(a) 資本承擔

	附註	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
已簽約但未撥備			
物業、機器及設備		10,126	27,591
投資物業		8,474	8,474
	(i)	18,600	36,065
向下列項目注資			
一家聯營公司	(ii)	593,883	629,283

附註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，尚未履行之承擔主要包括約港幣8百萬元及港幣8百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣25百萬元及港幣8百萬元)，分別用於酒店物業及投資物業。
- (ii) 於二零二四年六月三十日，尚未履行之承擔主要包括向一家聯營公司之注資約76百萬美元(二零二三年十二月三十一日：81百萬美元)，用作投資在中國多個用作醫療保健用途的房地產項目，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。
- (iii) 於二零二四年六月三十日，本集團所佔合營投資的資本承擔為港幣16百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣187百萬元)。

簡明綜合中期財務報表附註

十七 承擔(續)

(b) 物業發展承擔

本集團在各項物業發展項目合約下之尚未履行之承擔為港幣181百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣435百萬元)。

除以上所述者外，本集團尚有以現金支付港幣250百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣250百萬元)及發行最多148,883,374股(二零二三年十二月三十一日：148,883,374股)本公司普通股之承擔，用作有條件收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益。

十八 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。於二零二四年六月三十日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣113百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣164百萬元)。

十九 財務工具

財務風險管理

本集團業務使其面臨多項財務風險：信貸風險、流動性風險及市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）。

簡明綜合中期財務報表並無包括年度財務報表內所有財務風險管理資料及規定之披露事項，應與二零二三年年度財務報表一併閱讀。

自期終起，風險管理政策概無任何變更。

公平價值估計

下表以估值方法分析按公平價值列賬之財務工具。不同層級之定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價（未調整）（第一級）。
- 資產或負債除了屬於第一級報價以外之可直接（即價格）或間接（即由價格衍生）觀察所得之輸入參數（第二級）。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據之輸入參數（即不可觀察輸入參數）（第三級）。

簡明綜合中期財務報表附註

十九 財務工具 (續)

公平價值估計 (續)

	第一級	第二級	第三級	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年六月三十日				
資產				
按公平價值計入其他全面				
收益之財務資產				
— 股本證券	221,600	3,272	1,306,427	1,531,299
按公平價值計入損益之				
財務資產				
— 債務證券	—	—	—	—
資產總值	221,600	3,272	1,306,427	1,531,299
於二零二三年				
十二月三十一日				
資產				
按公平價值計入其他全面				
收益之財務資產				
— 股本證券	230,192	3,442	1,253,858	1,487,492
按公平價值計入損益之				
財務資產				
— 債務證券	—	—	—	—
資產總值	230,192	3,442	1,253,858	1,487,492

截至二零二四年六月三十日止六個月，第一級、第二級及第三級公平價值計量之間概無任何轉移。可影響本集團財務資產及財務負債公平價值之業務或經濟環境概無出現任何重大變動。於同期內，財務資產概無重新分類。

第二級股本證券乃基於每股淨資產值進行估值。

十九 財務工具 (續)

公平價值估計 (續)

分類為第三級股本證券之於澳娛之投資採用市場法計算公平價值，該市場法基於資本化率對投資預期之資本化股息收入，而該資本化率參考具有類似業務性質及業務模式之可比較上市公司之股息收益率及可比較上市公司之相對風險狀況及投資本身而得出。

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料

於二零二四年 六月三十日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍	
		預期每年股息流量	股息率
港幣千元 1,306,427	市場法	港幣75.5百萬元	5.78%

於二零二三年 十二月三十一日 之公平價值	估值方法	重大不可觀察輸入參數範圍	
		預期每年股息流量	股息率
港幣千元 1,253,858	市場法	港幣71.9百萬元	5.73%

簡明綜合中期財務報表附註

十九 財務工具 (續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料 (續)

使用重大不可觀察輸入參數釐定投資之公平價值涉及高度判斷及估計。作為說明，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日該投資之公平價值對重大主要假設的假設性變動（同時所有其他假設維持不變）之敏感度如下：

二零二四年六月三十日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加/ 減少10%	增加 港幣131百萬元	減少 港幣131百萬元
股息率	減少/ 增加0.5%	增加 港幣124百萬元	減少 港幣104百萬元

二零二三年十二月三十一日

	假設變動	對公平價值及其他全面收益之影響	
		正面影響	負面影響
預期股息流量	每年增加/ 減少10%	增加 港幣125百萬元	減少 港幣125百萬元
股息率	減少/ 增加0.5%	增加 港幣120百萬元	減少 港幣101百萬元

十九 財務工具 (續)

採用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量之相關資料 (續)

分類為公平價值層級第三級之非上市股本投資賬面值之變動如下：

	按公平價值 計入其他 全面收益之 財務資產	按公平價值 計入損益之 財務資產	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年一月一日	1,885,844	302,613	2,188,457
於損益確認之 公平價值變動	—	(272,091)	(272,091)
於其他全面收益確認之 公平價值變動	(408,575)	—	(408,575)
於二零二三年 六月三十日	1,477,269	30,522	1,507,791
於二零二四年一月一日	1,253,858	—	1,253,858
於損益確認之 公平價值變動	—	—	—
於其他全面收益確認之 公平價值變動	52,569	—	52,569
於二零二四年 六月三十日	1,306,427	—	1,306,427

其他資料

(1) 董事權益之披露

於二零二四年六月三十日，本公司董事（「董事」）及最高行政人員與彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		佔已發行 股份總數之 概約百分比	
		個人權益	公司權益	附註	附註(i)
何超瓊女士	於已發行股份之權益	185,826,636	373,620,627	(iii)	18.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	93,013,044	134,503,471	(iv)	7.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超蓮女士	於已發行股份之權益	40,297,902	31,717,012	(vi)	2.39%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—		0.19%

附註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，本公司已發行股份總數為3,017,661,785股。
- (ii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表根據就延長有關本集團收購澳門南灣區的地盤之日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議（及其相關補充協議）之最後期限及本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函所述之建議轉讓之日期為二零一六年十一月一日之協議（「西湖協議」）將發行予Alpha Davis Investments Limited（「ADIL」）之代價股份之最高數目。ADIL由Megaproprosper Investments Limited（「MIL」）佔百分之五十三，而MIL則由何超瓊女士佔百分之五十一及由何超鳳女士佔百分之三十九。
- (iii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之373,620,627股股份，包括由Beeston Profits Limited（「BPL」）持有之189,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited（「CTDL」）持有之184,224,561股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之134,503,471股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St Lukes Investments Limited所持有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之65,040,000股股份為同一批股份，乃由MIL透過其全資附屬公司Business Dragon Limited所持有（見上文附註(ii)）。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超瓊女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

其他資料

(b) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份 總數之百分比
			附註(i)
何超瓊女士	澳門信德國旅 汽車客運股份 有限公司	1,500股股份	15.00%

附註：

(i) 於二零二四年六月三十日，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共10,000股股份。

上文(1)(a)及(1)(b)分段所披露之權益均代表於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份之好倉權益。

除上文(1)(a)及(1)(b)分段所披露者外，於二零二四年六月三十日，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2) 購股權

於二零二二年六月二十九日舉行之本公司股東週年常會上，本公司股東通過一項決議案，以採納購股權計劃（「二零二二年購股權計劃」），據此，董事可向合資格人士授出購股權以認購本公司股份，惟須遵守當中訂明之條款及條件。

自採納以來，並無根據二零二二年購股權計劃授出任何購股權。

其他資料

(3) 主要股東及其他人士之權益

於二零二四年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之股份權益或淡倉登記冊所記錄或本公司獲取之資訊，除董事及本公司最高行政人員外，下列股東擁有本公司已發行股份百分之五或以上之權益：

股東名稱	權益性質	身份	好倉/淡倉	所持股份/ 相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
	附註				附註(i)
Renita Investments Limited (「Renita」)及其附屬公司	(ii) 於已發行股份 之權益	實益擁有人及 受控法團權益	好倉	500,658,864	16.59%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.14%
信德船務有限公司 (「信德船務」)及其附屬公司	(iii) 於已發行股份 之權益	實益擁有人及 受控法團權益	好倉	373,578,668	12.38%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	189,396,066	6.28%
Classic Time Developments Limited (「CTDL」)	(iv) 於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	184,224,561	6.10%
Megaprospers Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	65,040,000	2.16%
	(vi) 於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，本公司已發行股份總數為3,017,661,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount (由Renita全資擁有) 持有之396,522,735股股份。因此，Renita於本公司之部份權益與Oakmount於本公司之權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超邁女士擁有Renita及Oakmount之實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士均為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超邁女士及岑康權先生擁有信德船務之實益權益並為該公司之董事。
- (iv) 何超瓊女士擁有BPL及CTDL百分之一百權益，並為BPL及CTDL之董事。
- (v) MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL之董事。該等65,040,000股股份由MIL之全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指根據西湖協議向Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」) 發行之代價股份之最高數目。ADIL由MIL擁有百分之五十三。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有任何須記錄於本公司按證券及期貨條例第336條之規定須置存之登記冊內或根據本公司獲取之資訊之權益或淡倉。

其他資料

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，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。

企業管治守則

董事會認為，於截至二零二四年六月三十日止六個月內，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。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之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二零二四年六月三十日止六個月內一直全面遵守標準守則。

董事資料變更

自二零二四年三月二十六日(即本公司二零二三年年報之日期)起，有關董事之履歷資料變更而須根據上市規則第13.51B(1)條披露載列如下：

董事姓名	變更詳情
何超瓊女士	<ul style="list-style-type: none">於二零二四年六月十九日獲委任為亞洲文化遺產保護聯盟諮詢委員會主席。
何超蓮女士	<ul style="list-style-type: none">自二零一八年起獲委任為香港各界婦女聯合協進會名譽會長。自二零二四年六月起獲委任為香港遼寧社團總會創會會長。於二零二四年二月獲頒授香港大學專業進修學院榮譽院士。於二零二四年七月一日獲香港特別行政區政府委任為太平紳士。
葉家祺先生	<ul style="list-style-type: none">於二零二四年七月一日不再擔任General Oriental Investments (HK) Limited之董事總經理。

除上文所披露之資料外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

其他資料

審核及風險管理委員會之審閱

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表已經由本公司之審核及風險管理委員會審閱。應董事之要求，本公司之外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，對上述之未經審核簡明綜合中期財務報表進行審閱。

承董事會命

集團行政主席兼董事總經理

何超瓊

香港，二零二四年八月二十七日

於本報告日期，執行董事為何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士、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。

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

Penthouse 39th Floor, West Tower
Shun Tak Centre
200 Connaught Road Central
Hong Kong

信德集團有限公司

香港干諾道中二百號
信德中心西座三十九頂樓

www.shuntakgroup.com

