

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

The logo for SHUN TAK HOLDINGS features a stylized red bridge-like structure above the company name in a bold, sans-serif font.

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>

二零二一年中期業績公佈

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」)截至二零二一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溢利為港幣470百萬元(二零二零年：虧損港幣279百萬元)。擁有人應佔相關溢利(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618百萬元(二零二零年：港幣272百萬元)。每股基本盈利為15.6港仙(二零二零年：每股基本虧損9.2港仙)。

中期股息

董事會議決不就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二零年：無)。

簡明綜合收益表

截至六月三十日止六個月

	附註	(未經審核) 二零二一年 港幣千元	(未經審核) 二零二零年 港幣千元
收益	三	1,901,562	2,141,406
其他收入		<u>66,425</u>	<u>175,389</u>
		1,967,987	2,316,795
其他淨收益／(虧損)	四	209,382	(63)
出售存貨及提供服務成本		(693,331)	(703,398)
員工開支		(262,753)	(529,144)
折舊及攤銷		(85,337)	(101,453)
其他成本		(326,691)	(367,886)
投資物業公平價值之變動		(84,829)	(275,421)
經營溢利	三、五	724,428	339,430
融資成本	六	(169,662)	(216,426)
所佔合營投資業績		38,070	(184,688)
所佔聯營公司業績		158,380	(63,209)
除稅前溢利／(虧損)		751,216	(124,893)
稅項	七	(151,037)	(94,578)
期內溢利／(虧損)		<u>600,179</u>	<u>(219,471)</u>
應佔：			
本公司擁有人		469,978	(279,152)
非控股權益		130,201	59,681
期內溢利／(虧損)		<u>600,179</u>	<u>(219,471)</u>
每股盈利／(虧損)(港仙)	九		
— 基本		<u>15.6</u>	<u>(9.2)</u>
— 攤薄後		<u>15.6</u>	<u>(9.2)</u>

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零二一年 港幣千元	(未經審核) 二零二零年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	<u>600,179</u>	<u>(219,471)</u>
其他全面收益／(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	677	(770)
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	—	(19,240)
轉撥至損益	—	7,518
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(30,382)	(38,250)
貨幣換算差額	22,374	(166,260)
所佔合營投資貨幣換算差額	90,414	(105,058)
所佔聯營公司貨幣換算差額	11,776	(41,553)
所佔一家聯營公司其他全面收益	(565)	—
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	<u>7,250</u>	<u>(180,026)</u>
期內其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	<u>101,544</u>	<u>(543,639)</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>701,723</u></u>	<u><u>(763,110)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	569,447	(780,222)
非控股權益	<u>132,276</u>	<u>17,112</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>701,723</u></u>	<u><u>(763,110)</u></u>

簡明綜合資產負債表

		(未經審核) 二零二一年 六月 三十日 港幣千元	(經審核) 二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		3,187,161	3,147,271
使用權資產		847,420	864,285
投資物業		10,607,333	7,979,780
合營投資		12,597,334	12,644,111
聯營公司	十	6,773,653	6,075,468
無形資產		2,943	3,055
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產		3,454,450	3,446,728
遞延稅項資產		72,346	66,982
其他非流動資產		398,463	2,771,866
		<u>37,941,103</u>	<u>36,999,546</u>
流動資產			
用作發展或發展中物業		3,949,964	4,025,958
存貨		10,410,656	13,454,845
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產		—	36,433
按公平價值計入損益之財務資產	十一	1,244,284	—
貿易及其他應收賬款、已付按金及 預付款	十二	899,374	903,450
可收回稅項		115,772	70,684
現金及銀行結餘		6,749,113	5,446,129
		<u>23,369,163</u>	<u>23,937,499</u>

		(未經審核) 二零二一年 六月 三十日 港幣千元	(經審核) 二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十二	1,797,274	1,902,831
合約負債		1,316,127	927,213
租賃負債		41,444	47,144
銀行借貸		2,801,873	2,928,476
僱員福利準備		5,886	5,886
應付稅項		349,623	226,465
非控股權益貸款		60,361	60,361
		<u>6,372,588</u>	<u>6,098,376</u>
流動資產淨值		<u>16,996,575</u>	<u>17,839,123</u>
資產總值減流動負債		<u>54,937,678</u>	<u>54,838,669</u>
非流動負債			
合約負債		35,687	32,028
租賃負債		45,909	49,258
銀行借貸		15,444,951	15,011,070
遞延稅項負債		999,508	973,122
其他非流動負債		—	857,642
		<u>16,526,055</u>	<u>16,923,120</u>
資產淨值		<u>38,411,623</u>	<u>37,915,549</u>
權益			
股本		9,858,250	9,858,250
其他儲備		25,793,442	25,226,644
本公司擁有人應佔權益		<u>35,651,692</u>	<u>35,084,894</u>
非控股權益		2,759,931	2,830,655
權益總值		<u>38,411,623</u>	<u>37,915,549</u>

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》」)編製之截至二零二零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、確認及呈列方式與二零二零年年度財務報表所載者貫徹一致，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二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告已發出保留意見，載有根據香港公司條例(第622章)第407(3)條所作的陳述。核數師報告並無載有根據香港公司條例(第622章)第406(2)或407(2)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，於二零二零年年度財務報表及簡明綜合中期財務報表個別附註已予詳述。

二 《香港財務報告準則》新修訂之影響

(a) 本集團採納之新準則修訂

下列準則修訂與本集團業務經營有關，並於本集團二零二一年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港財務報告準則》第9號、 《香港會計準則》第39號、 《香港財務報告準則》第7號、 《香港財務報告準則》第4號及 《香港財務報告準則》第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段
--	---------------

採納上述準則修訂對本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之業績及本集團於二零二一年六月三十日之財務狀況並無任何重大影響。

本集團已提早採納《香港財務報告準則》第16號之修訂「二零二一年六月三十日後之新冠肺炎相關租金寬減」，其對本集團並無任何重大影響。

(b) 尚未採納之準則修訂

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之準則修訂，其於本集團二零二一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16號之修訂 ⁽¹⁾	物業、機器及設備
《香港會計準則》第37號之修訂 ⁽¹⁾	撥備、或然負債及或然資產
《香港財務報告準則》二零一八年至 二零二零年週期之年度改進 ⁽¹⁾	
《香港會計準則》第1號之修訂 ⁽²⁾	將負債分類為流動或非流動
《香港會計準則》第12號之修訂 ⁽²⁾	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
《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⁾ 於二零二二年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二三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之影響。預期該等準則修訂對本集團之業績並無重大影響。

三 分類資料

- (a) 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
酒店及消閒	—	酒店及會所營運、酒店管理以及旅行社服務
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、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二零二零年起維持不變。

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。

本集團已於二零二零年七月十六日完成其運輸業務之重組。該項交易完成後，信德中旅船務投資有限公司之業績以及資產及負債將繼續歸入運輸分類，惟就分類呈報列入「所佔聯營公司業績」及「聯營公司」項目。

截至二零二一年六月三十日止六個月

	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						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	1,052,659	—	42,143	14,228	—	1,109,030
— 於一段時間內確認	411,909	—	107,876	—	—	519,785
	<u>1,464,568</u>	<u>—</u>	<u>150,019</u>	<u>14,228</u>	<u>—</u>	<u>1,628,815</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	212,236	—	—	186	—	212,422
— 股息收入	—	—	—	60,325	—	60,325
	<u>212,236</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,511</u>	<u>—</u>	<u>272,747</u>
	<u>1,676,804</u>	<u>—</u>	<u>150,019</u>	<u>74,739</u>	<u>—</u>	<u>1,901,562</u>
各分類間之收益	761	—	607	6,562	(7,930)	—
其他收入(外部及不包括 利息收入)	19,978	—	4,845	651	—	25,474
	<u>1,697,543</u>	<u>—</u>	<u>155,471</u>	<u>81,952</u>	<u>(7,930)</u>	<u>1,927,036</u>
分類業績	898,152 ⁽ⁱ⁾	—	(94,347)	48,314	—	852,119
投資物業公平價值之變動	(84,829)	—	—	—	—	(84,829)
利息收入						40,951
未分配企業開支淨額						<u>(83,813)</u>
經營溢利						724,428
融資成本						(169,662)
所佔合營投資業績	48,488	—	(10,418)	—	—	38,070
所佔聯營公司業績	(21,395)	(137,054)	(6,955)	323,784 ⁽ⁱⁱ⁾	—	<u>158,380</u>
除稅前溢利						751,216
稅項						<u>(151,037)</u>
期內溢利						<u>600,179</u>

附註：

(i) 包括轉撥存貨至投資物業之收益港幣209,267,000元。

(ii) 包括議價收購一家聯營公司之收益港幣321,293,000元(附註第十項)。

截至二零二零年六月三十日止六個月

	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						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	1,469,292	2,038	29,513	12,222	—	1,513,065
— 於一段時間內確認	<u>81,522</u>	<u>84,870</u>	<u>97,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>264,192</u>
	<u>1,550,814</u>	<u>86,908</u>	<u>127,313</u>	<u>12,222</u>	<u>—</u>	<u>1,777,257</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	217,353	215	—	203	—	217,771
— 股息收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>146,378</u>	<u>—</u>	<u>146,378</u>
	<u>217,353</u>	<u>215</u>	<u>—</u>	<u>146,581</u>	<u>—</u>	<u>364,149</u>
	<u>1,768,167</u>	<u>87,123</u>	<u>127,313</u>	<u>158,803</u>	<u>—</u>	<u>2,141,406</u>
各分類間之收益	997	217	1,344	—	(2,558)	—
其他收入(外部及不包括 利息收入)	<u>12,649</u>	<u>45,989</u>	<u>10,634</u>	<u>973</u>	<u>—</u>	<u>70,245</u>
	<u><u>1,781,813</u></u>	<u><u>133,329</u></u>	<u><u>139,291</u></u>	<u><u>159,776</u></u>	<u><u>(2,558)</u></u>	<u><u>2,211,651</u></u>
分類業績	878,946	(274,894)	(127,560)	134,088	—	610,580
投資物業公平價值之變動	(275,421)	—	—	—	—	(275,421)
利息收入						103,135
未分配企業開支淨額						<u>(98,864)</u>
經營溢利						339,430
融資成本						(216,426)
所佔合營投資業績	(155,801)	(1,026)	(27,861)	—	—	(184,688)
所佔聯營公司業績	(56,154)	(1,087)	(10,302)	4,334	—	<u>(63,209)</u>
除稅前虧損						(124,893)
稅項						<u>(94,578)</u>
期內虧損						<u><u>(219,471)</u></u>

於二零二一年六月三十日

	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
資產						
分類資產	30,333,759	143,651	4,329,259	3,565,158	—	38,371,827
合營投資	12,966,265	—	(368,931)	—	—	12,597,334
聯營公司	4,988,776	794,556	143,208	847,113	—	6,773,653
未分配資產						<u>3,567,452</u>
總資產						<u><u>61,310,266</u></u>
負債						
分類負債	2,972,416	20	165,965	22,438	—	3,160,839
未分配負債						<u>19,737,804</u>
總負債						<u><u>22,898,643</u></u>

於二零二零年十二月三十一日

	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
資產						
分類資產	32,009,029	178,936	4,194,735	3,566,125	—	39,948,825
合營投資	13,002,624	—	(358,513)	—	—	12,644,111
聯營公司	4,998,395	932,175	140,378	4,520	—	6,075,468
未分配資產						<u>2,268,641</u>
總資產						<u><u>60,937,045</u></u>
負債						
分類負債	3,550,449	5,522	139,955	25,256	—	3,721,182
未分配負債						<u>19,300,314</u>
總負債						<u><u>23,021,496</u></u>

四 其他淨收益／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
出售物業、機器及設備之收益／(虧損)淨額	115	(63)
轉撥存貨至投資物業之收益	<u>209,267</u>	<u>—</u>
	<u>209,382</u>	<u>(63)</u>

五 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已計入：		
銀行存款及其他之利息收入	40,989	103,179
投資物業之租金收入	124,664	144,430
上市投資股息收入	7,852	7,823
非上市投資股息收入	52,473	138,555
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	<u>2,542</u>	<u>56,476</u>
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	618,876	565,133
— 燃料	—	45,226
— 其他	<u>16,983</u>	<u>20,699</u>
	<u>635,859</u>	<u>631,058</u>

六 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行借貸之利息	150,666	218,707
中期票據之利息	—	32,979
租賃負債利息	2,567	2,296
其他融資成本	27,120	17,832
	<u>180,353</u>	<u>271,814</u>
融資成本總額	180,353	271,814
減：資本化至用作發展或發展中物業及在建酒店 樓宇之數額	(10,691)	(55,388)
	<u>169,662</u>	<u>216,426</u>

七 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	1,557	18,088
非香港稅項	124,791	119,334
	<u>126,348</u>	<u>137,422</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	24,689	(42,844)
	<u>151,037</u>	<u>94,578</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率 16.5% (二零二零年：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% (二零二零年：12%、25% 及 17%)。

八 中期股息

董事會議決不就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二零年：無)。

九 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據期內本公司擁有人應佔溢利港幣469,978,000元(二零二零年：虧損港幣279,152,000元)及於期內已發行股份之加權平均數3,021,425,089股(二零二零年：3,021,479,785股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零二一年六月三十日止期間的每股基本盈利／(虧損)具反攤薄性影響，故每股基本與攤薄後盈利／(虧損)相同(二零二零年：相同)。

十 聯營公司

二零二一年六月，本集團完成向一名獨立第三方收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」，一家於中國及全球廣播之領先中國衛星電視廣播營運商)之約16.93%股權，現金代價約為港幣516百萬元。收購完成後，鳳凰衛視成為本集團之聯營公司。約港幣321百萬元的議價收購收益已於期內所佔聯營公司業績內確認，代表本集團收購可識別資產淨值之臨時公平價值超過投資成本之數額。

十一 按公平價值計入損益之財務資產

按公平價值計入損益之財務資產為本集團所持有於一年內到期之結構性存款。

十二 貿易應收及應付賬款

貿易應收賬款乃根據明確並參考市場狀況和客戶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：

	二零二一年 六月 三十日 港幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元
零至三十日	148,217	73,612
三十一至六十日	28,103	18,920
六十一至九十日	4,410	13,365
超過九十日	16,679	14,489
	<u>197,409</u>	<u>120,386</u>

貿易應付賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月 三十日 港幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 港幣千元
零至三十日	325,459	477,744
三十一至六十日	5,502	1,637
六十一至九十日	92	217
超過九十日	624	446
	<u>331,677</u>	<u>480,044</u>

審閱報告摘錄

保留結論的基礎

中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表及中期簡明綜合權益變動表中之本期數字與截至二零二零年六月三十日止期間之相應數字可比性

貴集團持有多間聯營公司，均以權益會計法入賬。貴集團過往持有一家聯營公司 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. (「PT」) 約 38.7% 權益，PT 持有三家於中國從事地產開發以供銷售之項目公司(統稱「該等項目公司」) 50% 的實際權益。貴集團已出售其於 PT 之權益，而該出售事項已於二零二零年十二月二十八日(「出售日期」) 完成。

截至二零二零年六月三十日止六個月期間，貴集團依賴 PT 管理層提供之財務資料，將貴集團所佔 PT 業績及所佔 PT 資產淨值以權益法入賬。然而，該等項目公司之賬簿及記錄均由持有該等項目公司其餘 50% 權益之股東保存，PT 管理層並無足夠機會取閱該等項目公司之賬簿及記錄，因而未能向貴集團提供有關該等項目公司截至出售日期之財務表現及財務狀況之充份證明資料及說明。我們亦被拒絕查閱相關記錄及說明。鑒於範圍上的局限，我們未能取得我們認為就 PT 財務表現及財務狀況方面而言屬必要之充份適當憑證，且我們無法執行其他可信納之程序，以釐定是否有必要對貴集團於二零二零年六月三十日於 PT 之投資港幣 504,009,000 元及所佔其匯兌儲備虧絀港幣 96,175,000 元，以及貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月與 PT 相關之所佔虧損港幣 10,000 元及其他全面虧損中所佔貨幣換算虧損港幣 10,508,000 元作出任何調整，故我們先前對貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期財務資料發出保留審閱結論。

由於該事項對中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表及中期簡明綜合權益變動表中之本期數字與截至二零二零年六月三十日止期間之相應數字的可比性可能產生的影響，我們對截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務資料發出保留審閱結論。

保留結論

按照我們的審閱，除了在報告中「保留結論的基礎」部份所述有關本期數字與相應數字的可比性事項可能產生的影響外，我們並無發現任何事項，令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」擬備。

審核及風險管理委員會對保留結論之看法

本公司審核及風險管理委員會明白本公司及其核數師未能取得本公司擁有約 38.7% 權益之聯營公司 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. (「PT」) 於三家中國地產項目公司 50% 實際權益之所需證明資料及說明。因此，核數師因範圍上的局限而就本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之中期財務資料發出保留審閱結論。

本公司審核及風險管理委員會相信，二零二零年核數師發出保留審閱結論之相關事宜已於二零二零年十二月二十八日本公司出售其於 PT 之投資時解決。審核及風險管理委員會確認核數師就截至二零二一年六月三十日止六個月發出保留審閱結論，是由於二零二零年範圍上的局限對本期數字與截至二零二零年六月三十日止六個月之相應數字於中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表及中期簡明綜合權益變動表的可比性可能產生的影響。審核及風險管理委員會亦明白，除上文所述保留結論的基礎，核數師並無注意到令核數師相信本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務資料在各重大方面並無根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」而編製。按照此基礎，審核及風險管理委員會已接納核數師截至二零二一年六月三十日止六個月發出之保留審閱結論。

業務回顧

地產

經歷了二零二零年因新冠肺炎疫情導致的重創後，本地經濟隨著疫情趨向穩定，開始出現復蘇之勢。本地染疫個案幾近清零，政府慢慢放寬了社交距離措施，令零售及本地消費逐步回升。期內，購買意欲的改善，令住宅物業的價格穩企。二零二一年上半年，集團在澳門的濠庭系列物業錄得令人滿意的銷情。經過多個最艱難月份為租戶提供租金優惠後，物業投資組合的租賃收入，已回復正常水平。部門在期內錄得溢利港幣八億九千八百萬元(二零二零年上半年：港幣八億七千九百萬元)，比去年同期稍微上升百分之二。

物業發展項目

近日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項目。這個住宅項目坐落於熱鬧的氹仔市中心，毗鄰城內公園，俯瞰氹仔中央公園的景觀。項目由三座住宅大廈組成，佔地約六十八萬平方呎，合共提供六百二十個住宅單位。於二零二一年上半年，共有五個單位成交。截至二零二一年六月三十日，累計已售出該項目接近百分之九十八的住宅單位。

濠尚(集團權益：住宅：百分之七十一)

濠尚為集團大型發展項目濠庭都會最後一期的住宅項目，由八座住宅大廈組成，合共提供約一千七百個住宅單位。二零二一年首六個月期間，有六十二個單位已交付予買家。新一批單位於四月推售，並已訂約售出七十六個單位，買家主要是希望有更多居住空間及設施的家庭。截至二零二一年六月三十日，累計已售出該項目百分之八十四的住宅單位。

中國南部

橫琴綜合發展項目(集團權益：百分之一百)

此項目跟於二零二零年八月開通、提供二十四小時服務的橫琴口岸相連，策略性地位於廣珠城際鐵路及未來澳門輕軌的交匯處。項目包含約面積四萬二千三百平方米的甲級寫字樓；佔地四萬三千平方米的零售商場，網羅多個獨特時尚品牌；提供二百三十間客房、面積為一萬五千六百平方米的珠海橫琴雅辰悅居酒店，及佔地三萬三千四百平方米、提供四百二十六個單位的高端住宅 — 附設有一個一千二百五十平方米的會所和可容納一千三百個泊車位的停車場。商場、寫字樓、酒店及停車場將由集團營運，作為長期投資。

繼在二零二零年八月銷售項目住宅單取得令人振奮的業績後，集團正在中國內地、香港及澳門，進行項目商場、寫字樓及停車場的招租工作。由於具策略性地利，加上政府的優惠政策及集團在項目管理的聲譽，獲得理想的市場反應。預計由二零二二年起，將開始錄取零售、寫字樓及停車場的租賃收入，為集團帶來穩定的租金收入來源。

新加坡

新加坡索美塞路 111 號(集團權益：百分之一百)

此十七層高的綜合發展項目，總樓面面積約七十六萬六千五百五十平方呎，位於著名的烏節路中心區內，與索美塞路地下鐵路站僅咫尺之遙。物業由兩座辦公大樓、兩層平台零售商場和兩層地庫停車場組成，並於二零二零年完成全面資產增值工程。雖然面對疫情，但該物業的租賃業績仍然保持強勁，截至二零二一年六月底，平均已承諾出租率為百分之七十二。

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)

這個地標性綜合發展項目位於北京城市副中心行政辦公區及國營機構集聚的通州，坐落於京杭大運河旁，第一期預計將於二零二三年落成。該綜合社區涵蓋十二萬七千平方米的零售空間、十一萬九千平方米的辦公大樓及五萬平方米的住宅單位。其零售商場將會直接連接現已開通、直達北京市中心的北京城際鐵路M6線。底層結構工程正在進行，預期於二零二二年開始預售住宅單位。

上海前灘31(集團權益：百分之五十)

此文化藝術社區樞紐總建築面積達十四萬零五百平方米，包含辦公室、零售空間、地庫零售設施，以及一間提供二百零二間客房、由集團附屬公司雅辰酒店集團管理的五星級酒店。另外，項目亦將包含一個文化演藝中心。該中心將設有一個演奏廳及多個多功能表演廳，合共可容納約四千名觀眾。

項目由集團與上海陸家嘴(集團)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發。酒店及文化演藝中心的上蓋工程現正進行，預計整個綜合發展項目將於二零二三年落成。項目竣工後，勢將成為上海的文化藝術新地標。

上海蘇河灣綜合發展項目(集團權益：百分之五十)

二零二零年，集團收購位於上海市靜安區蘇河灣的一個綜合發展項目的百分之四十權益，並與華潤置地有限公司(「華潤置地」)組成策略合作，共同發展該項目。

該項目匯集住宅、辦公室、商務及文化元素，地面可發展面積合共為約十八萬六千五百平方米，地庫零售部份面積約四萬七千平方米，將由華潤置地旗下的其中一個品牌管理；其停車場及附屬設施為九萬五千四百平方米。二零二一年一月，集團進一步收購項目百分之十的實際權益，把持有該項目的股權由百分之四十增加至百分之五十。

項目坐落於上海核心商業區，毗連外灘及人民廣場等主要觀光景點，以及南京西路及陸家嘴等中央商務區。兩座住宅大樓面積合共約二萬三千平方米，已於二零二零年六月推出市場預售。截至二零二一年六月三十日，全部二百二十四個單位中，已售出二百二十三個。

北翼的兩座住宅大樓、一座辦公大樓，及其他商務部份的結構工程已完成，現正進行裝修工程。位於南翼、樓高四十二層的辦公大樓已平頂，商場的底層結構工程在進行中。項目預計於二零二一年起分階段落成。

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，集團與在中國醫療保健行業擁有豐富經驗的新加坡公司，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，打造毗鄰天津南高鐵站的世界級「康健城」項目，為需求殷切的京津冀地區居民，提供優質的醫療服務。目前，項目的規劃涵蓋一間普通科醫院、安老設施及一系列商業元素，包括零售、酒店消閒設施等，覆蓋近三十三萬平方米建築面積。上蓋工程現正進行中，其中安老塔已於二零二一年平頂，預期於二零二三年投入營運。

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)

與天津項目一樣，昆明南高鐵站綜合發展項目亦是由集團與鵬瑞利於二零一八年十二月合作購入。集團擬將該佔地六萬五千平方米的地塊打造成集酒店消閒、醫療保健、長者護理、會展，以及零售商舖於一身的區域醫療商業樞紐，擬發展面積為約五十五萬平方米。昆明南高鐵站綜合發展項目與天津地塊的項目同樣是毗鄰高鐵站，具備地利優勢，可便捷地連接區內各地。項目建築工程已於二零二零年第四季啟動，預計於二零二四年投入營運。

新加坡

柏皓(集團權益：百分之一百)

此佔地四萬三千三百五十六平方呎、位於新加坡傳統高尚住宅地段、毗鄰著名烏節路購物中心區域的項目，其銷售及建築工作，於期內進展順利。該樓高二十一層的住宅大樓的地層面積可達約十二萬五千平方呎，可建五十一個單層公寓和三個頂層公寓。大樓高踞烏節大道，呈流線柱狀，於綠林深蔭環境中提供敞大無遮擋的景觀。每個單位均由私家升降機直達，目標客群為希望居住於城市中心但仍享有專屬私人空間的用家。項目的建築工程已展開，預期將於二零二三年竣工。項目於二零二一年五月推售時，取得令人滿意的成績，但由於當地疫情爆發，窒礙了銷售進程。截至二零二一年六月三十日，合共售出十四個單位，包括三套頂層公寓。

蘭心居(集團權益：百分之一百)

此壯觀的項目座落於一個佔地六萬六千四百五十二平方呎、新加坡最尊貴地段之一的地塊，將發展成為建築面積共約十一萬平方呎的「豪宅式公寓」。項目位於市內新加坡優質洋房林立的區域，提供合共十四個單位，包括八個單層公寓、四個複式公寓，和兩個頂層公寓。每個單位備有專屬升降機及停車場。項目的最大特色是其堂皇的嫩綠林蔭大道，突顯項目的低調奢華及高端性。項目的建築工程已展開，預計於二零二三年初完成。截至二零二一年六月三十日，錄得一個單位成交。

計劃中項目

澳門

南灣海岸

集團正等候澳門特區政府的土地批給安排，並將評估所獲批地塊及相關安排，務求制定長遠最具效益的土地利用方案。

物業投資

香港

昇悅商場(集團權益：百分之六十四點五六)

該商場位於西九龍荔枝角港鐵站。作為為九龍西四大住宅屋苑的居民提供日常生活購物便利的商場，其業績表現受新冠肺炎疫情的影響相對較低。截至二零二一年六月三十日，商場的出租率維持於百分之一百。

西寶城(集團權益：百分之五十一)

西寶城是樓高五層的大型購物中心，可出租面積約十五萬八千平方呎；是香港島西區的主要購物商場。商場於二零二一年六月完成大規模的翻新工程，將繼續以家庭購物目的地為定位。期內，由於續租租金下調，預計租賃收入將下降。截至二零二一年六月三十日，商場出租率達百分之八十七。

昇御商場(集團權益：百分之五十一)

隨著一家知名幼稚園的進駐，此位於昇御門底層的三層購物中心，定位為教育樞紐，並增設了一系列兒童教育中心的配置。受疫情影響，學校於二零二零年長時間關閉，令商場業務受挫，流失了大量租戶。截至二零二一年六月三十日，購物中心錄得百分之三十九的平均出租率。

信德中心投資組合

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，以及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及八十五個泊車位。信德中心為連接香港與中國內地及澳門的重要海上口岸，因新冠肺炎疫情導致所有客船服務自二零二零年二月起停擺，令中心的客流大幅下降，以致出租率大為下跌。集團現已為商場進行翻新及優化工程，以逐步提升及改造商場的目標定位及租戶組合。

澳門

濠尚購物商場 — 星皓廣場(集團權益：百分之五十)

位於氹仔濠尚住宅項目中心的星皓廣場，是澳門首個以滿足本地居民的日常時尚生活需要的購物目的地。星皓廣場於二零二零年四月試業，隨即廣獲市民歡迎。截至二零二一年六月三十日，接近百分之九十的可出租樓面面積已租出。縱然面對充滿挑戰的營運環境，延誤了店舖的開業日期，但預計最少有百分之八十的租戶，將於年底前開業。

壹號廣場(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場佔地約四十萬平方呎，是廣為人知、匯聚多間優質商舖及國際頂尖設計品牌的購物熱點。自二零二零年底，高端零售業開始復蘇。截至二零二一年六月三十日，商場的出租率維持在百分之八十七，為集團帶來理想的收益回報。

信德堡(集團權益：百分之一百)

此面積達二萬八千平方呎的物業，位處澳門繁華的旅遊區，主要由兩名大型零售商戶承租。年內，該物業維持百分之一百的出租率。由於入境旅客數量大幅下降，租戶收入大幅減少，集團繼續向該等長期租戶提供租金寬減措施，共渡時艱。

中國

信德京滙中心(北京)(集團權益：百分之一百)

信德京滙中心(北京)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，佔地面積六萬三千平方呎(五千八百三十二平方米)；地上可發展樓高至二十一層、建築面積達約四十一萬九千平方呎(三萬八千九百平方米)，而四層地庫的建築面積達十八萬二千平方呎(一萬六千九百平方米)。項目亦包括一間擁有一百三十八間客房的雅辰悅居酒店。面對租賃市場的激烈競爭，及辦公室需求的下降，業主向續租租戶提供租金寬減優惠。二零二一年上半年，該物業的辦公大樓錄得平均出租率百分之八十二。

廣州信德商務大廈(集團權益：百分之六十)

此位於廣州的項目由六層高的購物商場及三十二層辦公大樓組成，於二零二一年上半年的平均出租率達百分之九十五，為集團錄得穩健收益。

物業服務

二零二一年上半年，集團的物業及設施管理部門在香港及澳門的業務，持續錄得穩定業績。然而，按澳門最新的物業管理法令的修訂，要求所有物業必須成立業主管理委員會，預期將為業界的所有服務提供者帶來新的挑戰。

在澳門提供清潔服務的信德澳門服務有限公司，受惠於市場對專業、優質清潔服務的殷切需求，於疫情期間繼續錄得增長。

旅遊、酒店及消閒市場的嚴重倒退，令白洋舍(澳門)有限公司的業績大幅下挫。然而，隨著旅遊信心於二零二一年上半年恢復，令公司的業績逐步有所改善。

運輸

新冠肺炎疫情持續對跨區域旅遊帶來負面影響，於二零二一年上半年，運輸部門繼續嚴重受挫。自二零二零年二月起，所有海路關口被勒令關閉，導致集團旗下噴射飛航的客船業務陷入停擺，而陸路交通只維持有限度服務。縱然港澳特區政府成功推行疫苗注射計劃，並積極探討重啟旅遊，惟零星的Delta變種病毒個案窒礙了該等計劃。預計放寬免檢疫的跨境旅遊活動將繼續受阻延，海上交通運輸將需要長時間復蘇。二零二一年上半年，部門錄得所佔虧損港幣一億三千七百萬元(二零二零年上半年：港幣二億七千五百萬元虧損)。

信德中旅船務投資有限公司

在營運長時間的停頓下，公司繼續嚴謹控制固定開支及減低現金消耗，並採取重整成本結構、精簡人手，以及減少閒置運力等措施，以維持公司資金的流動性。二零二零年，噴射飛航的總營運開支減低了百分之五十五，二零二一年上半年較去年同期進一步減少百分之五十二。

二零二一年六月，因復航時間的不確定性，公司提前終止營運屯門客運碼頭的租賃協議，來往屯門及澳門的航線服務亦因而暫停。當恢復通關後，噴射飛航將把資源投放於其他往來香港及澳門的航線，並跟跨境陸路交通服務的營運商協調，為旅客提供多元化的出行選擇。

部門旗下的跨境陸路交通服務，包括「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」及「澳門香港機場直達」，同樣受區內本地旅遊幾乎全面停擺的影響，而「港珠澳大橋穿梭巴士」服務（又稱「金巴」）則只能維持有限度的班次服務。公司通過跟香港中旅國際投資有限公司（「香港中旅」）的股權重組而獲得的旅遊車業務，為駕馭逆境，拓展至本地穿梭巴士及企業租車業務。

繼二零二零年七月，集團完成與香港中旅的股權重組後，信德中旅船務投資有限公司成為一間股權比例相等的共同擁有公司，積極重塑其於大灣區的跨境海上及陸路交通運輸業務組合，以鞏固多模式交通聯運平台，促進可持續增長。縱使面對嚴峻的挑戰，公司將繼續緊貼市場動態，採取最嚴格的健康及安全措施，並在各方面提升乘客體驗，為迎接通關復航後的旅遊新常態做好準備。

酒店及酒間

隨著新冠肺炎疫情持續，遭受重創的旅遊業在二零二一年上半年稍有回轉之勢。經歷了多波將近令旅遊業崩潰的疫情後，香港開始放寬本地防控措施及入境限制。澳門自二零二零年七月開始恢復與中國內地的跨區旅遊後，經濟活動逐步回復至疫前一半的水平，然而因疫情在廣東省內再次爆發，窒礙了恢復的進程。在中國內地，本地遊在五一黃金週錄得強勁反彈，但佔集團酒店業務收入來源主要部份的企業板塊業務仍然薄弱。縱然國家積極鼓勵民眾注射疫苗，但在高度傳播性的變種病毒威脅下，預期國際旅遊還需更長的時間方能恢復。受此等逆境因素影響，部門於二零二一年首六個月錄得虧損港幣九千四百萬元（二零二零年上半年：港幣一億二千八百萬元）。

營運中酒店項目

香港天際萬豪酒店

此機場酒店擁有六百五十八間客房，毗鄰全港最大的會議展覽中心亞洲國際博覽館。因疫情持續影響環球會議展覽業務，令酒店的會展相關活動預訂率大幅下降。雖然酒店因貨運和客運航機機組、私人飛機及機場工程人員帶來相對穩定的預訂率，但卻只錄得百分之三十的平均入住率，恢復程度遜於其他在市內的酒店選擇。

澳門文華東方酒店

著名的澳門文華東方酒店以優質的服務見稱，疫情期間，酒店通過提供宅渡假及餐飲優惠，把握滿足本地消費需求，彌補入境旅遊業務的虧損，錄得百分之四十三的平均入住率。

酒店在《二零二一年福布斯旅遊指南》星級評選中在酒店、餐廳及水療界別中，勇奪三項五星榮譽。

鷺環海天度假酒店

鷺環海天度假酒店由雅辰酒店集團管理，為旅客提供寧靜、高級的休閒環境。酒店毗鄰路環黑沙海灘，青蔥園林環繞，營造出愜意的氣氛，吸引希望遠離煩囂都市生活的旅客。

酒店堅持提供高水平的健康及安全服務，令其自二零二零年十二月起，獲指定為檢疫隔離酒店。酒店在二零二一年上半年錄得百分之六十八的平均入住率，領先市內其他酒店。期內，酒店嚴格控制成本，盡力減低虧損。同時，酒店亦積極向中國內地市場推廣，以準備在邊境口岸全面開放後，爭取囤積多時龐大市場需求所帶來的商機。

北京東直門雅辰悅居酒店

酒店擁有一百三十八間客房，位處北京老城牆內，為尋求真實本土體驗的旅客，在當地傳統民居之間，打造揉合新舊文化的當代設計及服務。

受惠於中央政府高效的疫情防控措施，以及強勁的基礎，本地經濟顯著回升。酒店的會議及展覽業務自三月中旬開始恢復，並逐步拓展宅渡假市場業務。期內，酒店錄得平均入住率百分之五十三。

上海虹橋雅辰悅居酒店

酒店位於大型零售消閒中心上海萬象城綜合商業發展區，主打高檔精品酒店路線，擁有一百八十八間客房，為旅客提供聯誼、餐飲及活動空間，以促進旅客之間的互動交流。

因位置鄰近國家會展中心，為酒店帶來大量企業客流。多項大型展覽活動如二零二一年上海車展等陸續舉辦，使酒店自三月中旬起錄得令人鼓舞的增幅，在多個月錄得超過百分之六十的入住率。隨著會展活動參與率顯著回升，以及有多項大型活動預定於二零二一年下半年舉行，預計酒店將能達到本年度財政預算的業績目標。

雅辰緹酒店(原上海虹橋 citizenM 酒店)

此擁有三百零三間客房的經濟型時尚酒店，位於上海萬象城綜合商業發展區，為集團全資擁有。二零二零年九月底，雅辰酒店集團接管及營運該酒店，以跟毗鄰的上海虹橋雅辰悅居酒店更好地協調銷售及推廣策略。自管理及品牌重整後，酒店採用積極主動的直銷策略，令入住率逐漸提升。酒店將專注拓展企業板塊業務，以把握會議展覽活動復蘇所帶來的機遇。預計酒店本年度將達到至收支平衡。

計劃中及發展中酒店項目

新加坡卡斯加登路九號

此為位於烏節路中心地段最優質地塊之一，集團正把其開發為可提供不少於一百四十二間客房的五星級豪華酒店。此酒店將是雅辰酒店及渡假村品牌的旗艦物業，將設有高級餐廳及酒吧、天台用餐區、戶外泳池、健身室及其他康健設施。受新冠肺炎疫情影響，建築工程將延遲至二零二二年第四季竣工，開業計劃則延至二零二三年首季。

珠海橫琴雅辰悅居酒店

此酒店坐落於連接澳門和珠海的邊境口岸，跟澳門路氹區只隔數分鐘路程，距離橫琴長隆海洋王國僅十五分鐘車程。酒店擁有二百三十間客房，預計將於二零二二年九月落成。預期開業後，酒店將成為相關綜合發展項目的核心部份。

上海前灘雅辰悅居酒店及雅辰尚

上海前灘雅辰悅居酒店及雅辰尚為精品服務酒店，坐落齊集商務、娛樂、住宅和世界級體育設施的新興樞紐，離上海市中心僅二十分鐘路程，距浦東及虹橋國際機場只需四十分鐘車程。兩項物業將分別於二零二一年第四季及二零二二年首季開幕。

上海前灘31雅辰酒店

這間豪華時尚酒店設有二百零二間客房，將是「雅辰」品牌首個落戶中國內地的重點項目，預計於二零二三年落成。

雅辰酒店集團

集團附屬公司雅辰酒店集團有限公司（「雅辰」）為酒店管理公司，負責管理及營運一系列為亞洲新興城市開創的自家酒店品牌。雅辰總部設於香港，在澳門、上海及新加坡均設有區域辦事處，以承傳本土藝術、文化和傳統為中心理念，致力為旅客提供優質難忘的文旅體驗。

集團正跟鵬瑞利合作，開發兩個酒店項目：位於天津的項目將擁有九百八十二間客房，位於昆明的項目則設有一千一百五十二間客房，預計分別於二零二三年及二零二四年開幕，並由雅辰旗下 Nexus Hospitality Management Limited 管理。

雅辰現管理七間酒店，並有十二間物業在建中，當中包括由集團持有或以管理服務合約營運管理的物業。該批酒店分別位於新加坡、上海、重慶、橫琴及蘇州。因新冠肺炎疫情蔓延，雅辰多間在建酒店項目的工程均受到不同程度的延誤。雅辰正致力在當前的不穩定市況下，嚴謹地控制開業前開支，並積極加大宣傳力度，包括增加線上的曝光率、於國內的會議及展覽路演活動進行推廣，以及跟國際業界展會合作，以更好地把握未來的發展機遇。

旅遊設施管理

澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)是澳門的旅遊及會展地標。受新冠肺炎疫情影響，會議展覽活動及觀光層入場率大幅下降，而餐飲業務業績則受惠於進取的本地推廣，逐步回升。二零二一年上半年，該旅遊目的地的總銷售收入錄得上升至疫前的百分之四十五水平，同時正在制定各種具激勵營銷計劃，以捕捉在出入境限制解除後，國內旅行團預訂得以放寬時，所帶來的商機。

會員會所

雅辰會是位於香港商業中心區罕見的交流聯誼樞紐。其時尚典雅的環境氣氛、精緻的中西佳餚、運動及康體設備，以及多功能的活動設施，深受其四百名會員的歡迎。

縱然各項社交限制自二月起已放寬，但持續的疫情防控措施，仍對會所的晚市及宴會業績帶來負面影響。預期疫後將會有強勁復蘇，會所已積極向個別行業及工商團體推銷，並推出會員推薦計劃，推廣會所的優質服務和產品。

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，截至二零二一年六月三十日，集團持有澳娛約百分之十五點八的實際股權。澳娛持有在澳門博彩控股有限公司(「澳博控股」)約百分之五十三點九的實際股權；澳博控股則實際上擁有澳門博彩股份有限公司的百分之百的經濟權益。澳門博彩股份有限公司為六間獲澳門特區政府批出經營娛樂場博彩牌照的營運商之一，於二零二一年六月更名為澳娛綜合度假股份有限公司。二零二一年上半年，因受疫情影響，集團獲取澳娛派發股息下降至港幣五千二百萬元(二零二零年上半年：港幣一億三千九百萬元)。

啟德郵輪碼頭

集團夥拍環美航務及皇家加勒比郵輪集團，合作營運及管理香港啟德郵輪碼頭。

環球郵輪業務經歷了一整年的停擺，大部份郵輪已於暑期來臨前，開始分階段推行重啟計劃。在香港，自二零二零年二月五日起，特區政府命令暫停所有位於啟德郵輪碼頭的出入境服務。二零二一年五月，特區政府批准「公海遊」，以在暑假期間推動旅遊復蘇。因各個亞洲目的地正積極推動郵輪業務的重啟，預計未來數年的船舶預訂持續強勁。

Retail Matters Company Limited

集團的零售部門 — 「Retail Matters Company Limited」，擁有知名國際品牌玩具「反」斗城在澳門的銷售權，及意大利雪糕品牌 Stecco Natura Gelaterie 的環球擁有權。

隨著去年位於濠尚 — 星皓廣場的旗艦店開幕，澳門玩具「反」斗城繼續是當地業界的先鋒，其三個分別位於星皓廣場、澳門旅遊塔及議事亭前地的分店，面積合共超過四萬平方呎。縱然受當前旅遊限制措施影響，令入境旅客數字大幅下降，然而，公司通過擴充業務，銷售額仍較去年同期增加百分之十六。

隨著香港經濟逐步恢復，Stecco Natura Gelaterie 亦透過開發更多的「企業對企業」渠道，銷售額較去年同期上升百分之二十九。Stecco Natura Gelaterie 在香港直接經營兩間店舖，分別位於 K11 及山頂，並計劃在下半年繼續拓展到其他地區。

鳳凰衛視投資(控股)有限公司

二零二一年六月，集團與鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」)的主要股東簽訂了買賣協議，收購鳳凰衛視已發行股本約百分之十六點九三，現金作價約港幣五億一千六百萬元。鳳凰衛視為具有完整架構的全媒體集團，相關多元化業務已延伸至動漫、遊戲、數字科技、文創、雲技術服務、教育、展覽等領域。收購已於二零二一年六月二十二日完成，鳳凰衛視成為集團的聯營公司。

發展近況及展望

縱然新冠肺炎疫情繼續對環球經濟及民生帶來壓力，但隨著本地染疫個案下降、疫苗接種率上升，以及本地消費回彈，逐漸呈現復蘇勢態。本地生產總值及就業率回穩，反映本土經濟的韌力。雖然如此，由於邊境口岸長期關閉，因而持續拖累集團運輸和酒店及消閒業績。

由於用家對物業長遠價值的信心，令住宅物業市場相對無損。期內，集團在澳門的濠庭系列項目，錄得理想的銷情；先後售出五間濠珀及七十六間濠尚的住宅單位。在新加坡的兩個特色發展項目 — 柏皓及蘭心居，獲國際市場高度關注。在新一波的疫情下，柏皓有十四個單位已售出，包括三個以破記錄成交價出售的頂層公寓。蘭心居則售出一套單層公寓。預期在持續低息的環境及新加坡經濟的強勁增長下，將繼續令該兩個物業獲市場垂青。另一方面，由於企業收緊成本開支，以及旅遊消費大幅下跌，令零售及辦公室租賃業務，持續面對萎縮的壓力。集團將逐步調整投資組合的定位，為租戶創造價值，以長遠擴大集團的租金回報。

自二零二零年七月澳門與廣東省恢復跨省旅遊以來，澳門的入境旅客數量連續十二個月漸見回升，特別是五一黃金周期間的升幅尤見明顯。雖然積壓多時的需求，令休閒旅遊業務回升，但企業及會議展覽業務的前景仍然不明朗。此外，Delta變種病毒疫情在中國內地多個城市爆發，導致旅遊活動被煞停，大量暑期旅遊旺季的預訂被取消。集團旗下酒店的入住率普遍錄得較二零二零年同期的低位有所改善，但在邊境口岸重開前，將不會出現大幅度的回升。在此等背景因素下，雅辰酒店集團以謹慎態度控制旗下七間營運中酒店的成本，以及十二間在建中的酒店項目的開幕前開支，以過渡這充滿挑戰的環境。

海路口岸自二零二零年二月起關閉至今，嚴重打擊集團的運輸業務。縱然國際及香港跨境旅客市場萎縮，噴射飛航繼續與國內航運伙伴合作管理澳門客船服務，自五月起拓展往來珠海及澳門外港客運碼頭航線；此外部門進一步投進開拓本地海上消閒旅遊產品澳門海上遊。七月，澳門海上遊推出「媽閣 — 路環」航線，提供讓旅客觀賞多個主要名勝景點的舒適海上之旅，航線廣受歡迎。部門將繼續採取嚴謹的成本節約措施，以駕馭逆境，並為復航作好準備。同時，部門將整合跟香港中旅國際投資有限公司（「香港中旅」）的策略合作，鞏固共同擁有的陸路及海路交通資源，以待疫情過去後，能更精準地應對大灣區內不斷演進的區域出遊需求。

疫情肆虐期間，集團展現了韌力和決心，採取各項措施，堅持確保在建的各個項目，按計劃推進，同時重塑營運中的項目，使其有合適的定位、與時並進，以可持續發展。預期有關當局將維持以嚴格和謹慎的態度，應對這場健康危機，因此無法估計邊境口岸恢復通關的時間。集團將繼續密切觀察市場情況，務實地投放資源，以為股東帶來最佳價值。

財務回顧

於二零二一年六月三十日，本集團銀行結餘及存款達港幣6,749百萬元，較二零二零年十二月三十一日增加港幣1,303百萬元。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。於二零二一年六月三十日，本集團之備用銀行貸款合共港幣22,605百萬元，其中港幣4,281百萬元尚未提用。本集團於期終時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣18,324百萬元。

基於中期期終時借貸淨額約港幣11,498百萬元，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32.3%(二零二零年十二月三十一日：35.6%)。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
15%	9%	64%	12%	100%

重大收購及承擔

二零二一年一月，本集團於公開掛牌成功中標，完成進一步收購位於上海市靜安區蘇河灣的一個綜合發展項目之10%實際權益，代價為人民幣944.4百萬元。收購完成後，本集團於該項目之實際權益由40%增加至50%。

二零二一年六月，本集團完成向一名獨立第三方收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」，一家於中國及全球廣播之領先中國衛星電視廣播營運商)之約16.93%股權，現金代價約為港幣516百萬元。收購完成後，鳳凰衛視成為本集團之聯營公司。約港幣321百萬元的議價收購收益已於期內所佔聯營公司業績內確認，代表本集團收購可識別資產淨值之臨時公平價值超過投資成本之數額。

二零一八年十一月，本集團訂立主合約，以於新加坡建設酒店物業。於二零二一年六月三十日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣422百萬元。

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。於二零二一年六月三十日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為97百萬美元(相等於約港幣756百萬元)。

資產抵押

期終時，本集團以賬面總值港幣18,627百萬元(二零二零年十二月三十一日：港幣19,349百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣9,025百萬元(二零二零年十二月三十一日：港幣9,723百萬元)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1,970百萬元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,511百萬元)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。於二零二一年六月三十日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣65百萬元(二零二零年：無)。

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1,343百萬元及1,161百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於期終時以港幣計值。約75%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)於期終時聘用約1,500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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司在香港聯合交易所有限公司購回合共1,100,000股本公司股份，總代價為港幣2,642,750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
二零二一年六月	1,100,000	2.42	2.39	2,642,750

董事會認為，上述股份購回乃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。

除上文所披露者外，於截至二零二一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，於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之所有守則條文，惟守則條文第A.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

本集團截至二零二一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。應本公司董事之要求，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。羅兵咸永道會計師事務所已就截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表發出保留結論。更多詳情請參閱本公佈第十六至十七頁之「審閱報告摘錄」。

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，二零二一年八月三十日

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。