

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號：242



Road to
Excellence

宏
容
通
泰



2023

信德集團有限公司中期業績報告

Shun Tak Holdings Limited Interim Report

宏容通泰

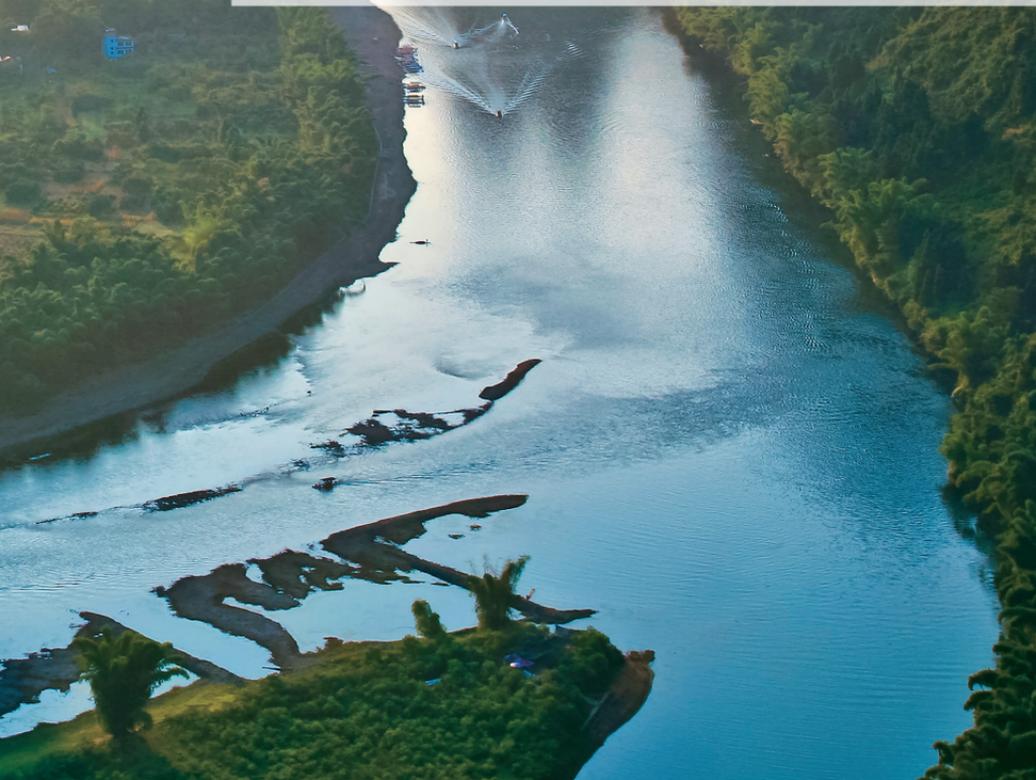
Road to Excellence

The pandemic has brought an immense impact to the world. During the predicament, Shun Tak faces the challenge with imperturbability. Meanwhile, the Group proactively expands its business while strategically formulating a long-term development plan.

In the post-pandemic era, Shun Tak is poised to create shared value with its strategic partners in the property, transportation, hospitality and investment sectors, jointly promoting national development and progressing along the road to excellence.

在全球飽受疫情衝擊之際，信德集團沉著應對挑戰，積極擴展多元業務，亦適時制定長遠發展戰略。

在後疫情年代，集團蓄勢待發，與地產、運輸、酒店及消閒、投資業務的合作策略夥伴，創造共享價值，攜手助力國家發展，一同踏上通往安泰之路。



目錄

- 2 本集團業績
- 2 中期股息
- 3 業務回顧
- 23 發展近況及展望
- 25 財務回顧
- 28 簡明綜合收益表
- 29 簡明綜合全面收益表
- 30 簡明綜合資產負債表
- 32 簡明綜合權益變動表
- 34 簡明綜合現金流量表
- 36 簡明綜合中期財務報表附註
- 61 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」)截至二零二三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425百萬元(二零二二年：溢利港幣229百萬元)。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274百萬元(二零二二年：溢利港幣458百萬元)。每股基本虧損為14.1港仙(二零二二年：每股基本盈利7.6港仙)。

中期股息

董事會議決不就截至二零二三年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二二年：無)。

地產

儘管防疫措施放寬及恢復通關，地區經濟復蘇仍較預期緩慢。在二零二三年上半年，雖然市場推出更多新樓盤，但受限於美國收緊貨幣政策、中國經濟復蘇疲弱、新加坡推出新一輪樓市降溫措施，以及中美貿易風險加劇等，消費者信心受動搖。在各種挑戰下，地產部門從新加坡的柏皓和蘭心居，以及澳門濠尚獲得收益，期內錄得溢利港幣二億二千三百萬元（二零二二年上半年：港幣六億一百萬元）。

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。項目總建築面積約六十八萬平方呎，合共提供六百二十個住宅單位。截至二零二三年六月三十日，項目累計售出百分之九十八的住宅單位，上半年則售出一個住宅單位。

濠尚（集團權益：百分之七十一）

濠尚為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。截至二零二三年上半年，項目已累計售出百分之八十八的住宅單位。上半年則錄得二十四個住宅成交，另有六個單位已入賬，足見項目深受澳門居民歡迎。

業務回顧

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」)致力促進經濟多元化及吸引高端人才。此項目位處深合區內，與二十四小時運作的橫琴口岸相連，坐享廣珠城際鐵路及未來澳門輕軌車站交匯點之便。

受惠於橫琴推出支持澳資企業的優惠政策，並向金融業提供租金補貼，項目的寫字樓出租率在疫情過後得以逐漸回升。同時，商場招租工作如期進行中，並預期將於二零二四年第三季開幕。商場租戶組合將聚集消閒娛樂與特色餐飲，以迎合當地家庭及旅客需要。

截至二零二三年六月三十日，此項目合共售出四百二十二個住宅單位，其中四百二十一個單位已交付予買家，預期剩餘的四個示範單位在二零二三年內售出。

另外，珠海橫琴雅辰悅居酒店預計於二零二四年首季開幕，屆時將提供二百三十間客房，配以時尚雅致的社交空間，以提升整個項目作為高尚住宅及旅遊熱點的特色。

新加坡

索美塞路111號(集團權益：百分之一百)

索美塞路111號位處著名的烏節路商業區內，且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、兩層平台零售商場和兩層地庫停車場組成，總樓面面積約七十六萬六千五百五十平方呎。整體而言，新加坡營商環境的復蘇表現強韌，截至二零二三年六月三十日，該綜合發展項目用於商業、零售、醫療及辦公室的樓面空間，達致百分之九十四的落實租用率。

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)

位於北京的通州匯聚中央政府總部及多間國營機構，而此地標發展項目正是坐落於北京城市中心 - 通州的京杭大運河旁。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辦公大樓及五萬平方米的公寓單位。其零售商場將與北京城際鐵路M6線貫通，可經鐵路直達北京市中心。項目預期在獲得政府的預售許可後，於二零二三年底預售其公寓單位。項目預計於二零二五年起分階段落成。

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、安老設施以及商業空間，以提供零售及酒店消閒服務等，共覆蓋三十三萬平方米商用面積。項目正進行機電及外牆工程，預期將於二零二三年第四季分階段投入營運。

中國東部

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)有限公司各持百分之五十權益的合營公司開發，建築面積達十四萬零五百平方米，將發展為文化藝術與社區樞紐。此綜合發展項目擁有辦公大樓、零售空間，以及一間由雅辰酒店集團管理並提供二百零二間客房的五星級酒店；同時坐擁一座文化演藝中心，當中設有一個二千五百座的演奏廳，以及多功能黑匣子展演空間，合共可容納四千名觀眾。項目至今獲「CREDAWARD地產設計大獎」頒發銀獎，並奪得「GBE商業綜合體大獎」金獎。其建築及裝修工程已全部竣工並正招租；所有設施正測試運作中，為二零二三年第四季開幕作好準備。

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。項目不但坐擁甲級寫字樓「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」，更圍繞著古色古香的購物街慎余里和天后宮。項目的可銷售樓面面積逾八萬二千平方米，而可出租樓面面積則合共超過十五萬八千平方米。

此項目的所有住宅單位均已交付予買家。與此同時，萬象天地臨近靜安核心區最大的公園及其歷史建築，是當區的時尚購物熱點，商場租戶的類型豐富多樣，包括時裝業界的領先品牌、高級餐廳及時尚咖啡室等。在二零二三年上半年，商場出租率達百分之九十一。另外，蘇河灣中心現正招租，多間跨國公司亦已進駐。

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與天津的項目一樣，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。項目的上蓋工程現正進行，並預期於二零二四年投入營運。

業務回顧

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，呈流線柱狀，盡享綠意盎然的宜人景觀。每個單位均設私家電梯大堂，確保住戶能夠專享獨一無二及尊貴的都市生活。

項目佔地四萬三千三百五十六平方呎，其銷售及建築工作正如期進行，並預計於二零二四年竣工。項目於二零二一年五月起預售，在疫情下的銷售成績令人滿意，截至二零二三年六月三十日，已售出四十八個單位，當中包括三間頂層公寓，上半年則售出四個單位。

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)」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，將發展成為總分層面積約十一萬平方呎的「豪華公寓」。項目鄰近區內其他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。建築工程預計於二零二三年內完成。截至二零二三年六月三十日，項目共售出十二個單位，在二零二三年上半年期間則售出三個單位。

計劃中項目

澳門

南灣海岸

集團待澳門特區政府通知土地批給安排後，將為所獲地塊制定最合適的發展策略。

物業投資

香港

昇悅商場 (集團權益：百分之六十四點五六)

此商場位於西九龍荔枝角港鐵站，持續為集團帶來穩定收入增長。於二零二三年上半年，租賃團隊重整租戶組合，令商舖類別更多元化，並重新編排商場的佈局及美化內部，以提升收入潛力。截至二零二三年六月三十日，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)

西寶城是香港島西區的著名購物商場，於二零二一年七月完成翻新工程後，其家庭客群主導的定位更為清晰。目前商場大部份主要由一間超級市場及一間大型娛樂消閒店舖租用，商場同時引進了更多教育機構，以迎合家庭、兒童和年輕客戶的需求。截至二零二三年六月三十日，西寶城的出租率達百分之八十九。

昇御商場 (集團權益：百分之五十一)

昇御商場是連接昇御門的三層購物中心，以教育樞紐為定位。於二零二三年上半年，教育機構的租賃意欲回升，租賃團隊將繼續尋找不同類別的商舖進駐，為顧客提供更多元化的零售體驗。截至二零二三年六月三十日，該物業的出租率為百分之四十四。

業務回顧

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，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。

於二零二三年初，澳門及中國內地恢復通關，渡輪服務重新運作，租戶的業務表現錄得顯著改善，當中以餐飲店的升幅較為明顯。同時，信德中心三樓及四樓的翻新工程已經完成，預計最後階段的翻新工程將於二零二四年初完成。集團將會優化租戶組合，以進一步加強商場的零售板塊。

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

澳門

濠尚購物商場 – 星皓廣場(集團權益：百分之五十)

星皓廣場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，致力滿足本地居民的日常需要。二零二三年上半年，商場大型租戶的租賃協議即將到期，租賃團隊成功與這些租戶續租，使出租率達百分之八十八。期內，部門亦重整商戶組合，以迎合顧客及居民不同的需求。

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，佔地約四十萬平方呎，是匯聚多個國際頂尖設計品牌的購物熱點。商場正進行重整商戶店舖的工作，其地理位置成功吸引多個暢銷品牌的新店或旗艦店進駐。旅客人數上升，也令租戶的銷售得到改善。截至二零二三年六月三十日，商場出租率為百分之八十八。

信德堡(集團權益：百分之一百)

此物業位處澳門的繁華旅遊區，面積達二萬八千平方呎。物業主要由兩個大型商戶承租，截至二零二三年六月三十日，出租率維持百分之一百。

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。在防疫措施取消後，物業的業務逐步增長，包括其辦公室及酒店部分。截至二零二三年六月三十日，辦公室的出租率為百分之六十七。

廣州信德商務大廈(集團權益：百分之六十)

廣州信德商務大廈由六層高的購物商場及三十二層辦公大樓組成，截至二零二三年六月三十日，其平均出租率高達百分之七十八。

業務回顧

物業服務

該部門於香港及澳門提供專業的物業及設施管理服務，其管理的物業總樓面面積逾一千六百萬平方呎。物業服務部門亦有在澳門提供專業清潔及洗衣服務。展望未來，部門會致力把握復常的勢頭，進一步尋求業務拓展機會。

運輸

隨著香港、澳門及中國內地重開邊境，跨境運輸服務自二零二三年初逐步恢復營運。運輸部門於農曆新年假期期間，喜見區域旅遊需求回升，加上澳門政府推出長達半年的旅遊推廣活動，進一步加強復蘇動力。儘管整體復蘇步伐仍未明朗，部門通過持續的策略性規劃，鞏固其在區內的多模式交通聯運網絡持份地位，得以在行業復蘇的軌道上佔領優勢。二零二三年上半年，運輸部門的整體業務表現提升，轉而錄得分擔盈利港幣九百萬元（二零二二年上半年：分擔虧損港幣九千四百萬元）。

信德中旅船務投資有限公司

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

二零二三年上半年，部門恢復了停運近三年的跨境運輸服務，以連接香港、澳門及大灣區，此舉亦標誌著跨境旅客回歸。期內，運輸部門的營運主力 — 噴射飛航已恢復來往港澳的渡輪服務，並致力提升其運力，期間噴射飛航來往香港及澳門碼頭的運力已回復至疫情前約一半的水平。此外，噴射飛航參與了由澳門特區政府旅遊局推出的「賞你遊澳門」推廣活動。該活動分兩階段，向來自香港、台灣及海外的過夜旅客送出回程船票，並成功增加到訪澳門的旅客人數。

由集團管理的其他跨境渡輪服務，包括來往澳門至蛇口，以及澳門至深圳的航線亦已恢復營運。部門更抓緊大灣區旅遊業復蘇帶來的擴張機遇，拓展出由珠海高速客輪營運商營運的渡輪管理服務，提供分別由港澳碼頭及中國客運碼頭來往珠海的兩條航線。

業務回顧

至於公司的跨境陸路運輸業務，「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」、「澳門香港機場直達」及「金巴」已於二零二三年一月逐步恢復營運。為響應澳門政府的旅遊推廣活動，金巴於二零二三年第一季期間，向來自香港的合資格過夜旅客送出回程車票。整體而言，陸路運輸服務的業務表現逐漸回穩，預期在添置新車輛及人手後，將有序地恢復全部運力。截至二零二三年六月三十日，廣東內的熱門路線佔公司陸路運輸服務約百分之六十。

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

展望未來，部門將密切留意旅遊業的發展，包括大灣區城市的旅客流量及出行模式，並會與跨境陸路運輸服務營運商深化其多模式交通聯運平台，致力為區內旅客提供多元化的旅遊交通選擇。

酒店及消閒

隨著香港、澳門及中國內地重新開放邊境，當地旅遊及酒店業於二零二三年上半年逐步回穩。回顧期內，集團擁有及管理的多間酒店均見入住率提升，並錄得業績改善，而業界復辦會議展覽及宴會，亦為業務增長注入動力。然而，經濟復蘇步伐仍然未明，業界亦需面對人手不足等挑戰。總括而言，酒店及消閒部門於二零二三年上半年錄得溢利港幣六百萬元（二零二二年上半年：虧損港幣一億三百萬元）。

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會議展覽及航空企業市場的客戶群，享譽盛名。

有關機組人員的閉環式安排已於二零二二年底取消，酒店繼而恢復正常營運。因應二零二三年首六個月的旅客人數上升，以及亞博將於下半年舉辦多項活動，酒店正以會議展覽業及航空公司為目標，為業務發展建立基礎需求。不過，機場及東涌地區的住宿供應增加，對房價構成壓力，並影響酒店的業務表現。截至二零二三年六月三十日，酒店平均入住率為百分之五十六。

澳門文華東方酒店 (集團權益：百分之五十一)

澳門文華東方酒店素以卓越款待及貼心服務見稱，於奢華旅遊業界蜚聲國際。

澳門特區政府於二零二三年一月初撤銷對來自香港及中國內地旅客的所有防疫限制，而來往澳門、香港及大灣區的國際航班及渡輪服務，以及港珠澳大橋的巴士服務也逐漸恢復，帶動旅客回歸。二零二三年上半年，酒店在房間預訂、會議展覽、水療及餐飲相關業務均錄得穩定增長。截至二零二三年六月三十日，酒店平均入住率為百分之五十六。

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

業務回顧

雅辰酒店集團

雅辰酒店集團有限公司（「雅辰」）為集團的附屬酒店管理公司，總部位於香港，並在澳門、上海及新加坡設區域辦事處。自成立以來，雅辰創立了一系列原創酒店品牌，以迎合瞬息萬變的亞洲及千禧世代市場。公司致力糅合本土藝術、文化和傳統，為追求品味的旅客呈獻獨特的現代奢華體驗。雅辰於二零二三年獲GoGoShanghai頒發「年度值得期待生活方式品牌大獎」，並獲The Bund D.E.S.I.G.N Hotels Award外灘設計酒店大獎頒發「年度新銳生活方式品牌大獎」。

二零二三年下半年，雅辰計劃在中國內地推出兩間新酒店，包括：上海前灘31雅辰酒店及重慶悅來雅辰悅居酒店。至年底時，雅辰於上海的酒店物業將增至十間，在當地酒店業舉足輕重。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。雅辰會繼續於大灣區及其他具潛力的地點物色新項目；而橫琴雅辰悅居酒店則預定於二零二四年開幕。

此外，新加坡雅辰酒店亦將於年內開幕，可望進一步提升雅辰在國際酒店業的市場滲透率。雅辰亦為北京、澳門及新加坡的酒店物業提供管理服務，為旗下酒店在不同市場創造最佳的交叉銷售機會。展望未來，雅辰將繼續利用社交媒體的力量提升品牌知名度及重塑品牌。

由集團持有並由雅辰酒店集團管理的酒店項目

鷺環海天度假酒店 (集團權益：百分之三十四點九)

鷺環海天度假酒店由雅辰酒店集團管理，是澳門唯一坐落於黑沙海灘的度假酒店，為旅客提供尊貴、寫意的消閒體驗。酒店於疫情期間轉為醫學觀察酒店，並於二零二二年十二月底重新向公眾開放。二零二三年上半年，酒店平均入住率為百分之五十一。年內，酒店分別獲TripAdvisor及KAYAK頒發「旅行者之選2023」及「旅遊大獎2023」兩項殊榮。

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。酒店受惠於旅遊業的顯著復蘇，截至二零二三年六月三十日，其平均入住率攀升至百分之七十七。

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。二零二三年上半年，當地展覽業重現朝氣，帶動酒店平均入住率上升至百分之五十七。

業務回顧

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，提供三百零三間客房。此時尚經濟型酒店經過一整年的品牌重塑後，於二零二二年重開，成功吸引大量本地旅客。截至二零二三年六月三十日，酒店的入住率為百分之四十。

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。隨著澳門邊境於二零二二年底重開，酒店吸納了休閒、會議展覽及企業市場的客群，於二零二三年上半年，其平均入住率穩步上升至百分之六十二。

臨港雅辰酒店、臨港雅辰悅居酒店及臨港東縵國際公寓

該三個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，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僅四十分鐘車程。

臨港雅辰酒店融合傳統及現代的優雅設計，擁有三百零五間設備齊全的客房，部分房間更擁有壯觀無比的上海滴水湖景觀。臨港雅辰悅居酒店提供三百六十四間客房，結合當代設計風格，給予旅客一種賓至如歸的感覺。該兩間酒店已於二零二三年三月開幕。

臨港東縵國際公寓是酒店式公寓，在二零二一年十二月開幕，並提供一百二十八間客房。

上海前灘雅辰悅居酒店及雅辰尚酒店

上海前灘雅辰悅居酒店及雅辰尚酒店位於齊集商務、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，距離浦東及虹橋國際機場只需四十分鐘車程。兩間酒店於二零二二年九月開幕，分別提供二百四十六間及二百一十間客房。

重慶悅來雅辰悅居酒店

重慶悅來雅辰悅居酒店位處渝北區的兩江新區，鄰近悅來國際會展城。該區發展融合國際商務、會議會展、休閒旅遊及文化創意等不同領域。酒店品牌致力塑造全新生活方式，除了提供三百七十七間客房，亦特設社交空間Townsquare，匯聚辦公、消閒、餐飲及快閃推銷活動，以回應高端市場需求。酒店將於二零二三年下半年開幕。

計劃中及發展中酒店項目

珠海橫琴雅辰悅居酒店(集團權益：百分之一百)

珠海橫琴雅辰悅居酒店鄰近連接澳門和珠海的邊境口岸設施，與澳門路氹區只隔數分鐘路程，距離著名的橫琴長隆海洋王國僅十五分鐘車程。酒店擁有二百三十間客房，預計將於二零二四年第一季開幕。

上海前灘31雅辰酒店(集團權益：百分之五十)

上海前灘31雅辰酒店毗鄰上海最大型室內劇院前灘31文化演藝中心，盡顯「雅辰酒店及度假村」致力追求地道文化與藝術的品牌哲學。酒店是「雅辰」品牌首個落戶中國內地的旗艦項目，將設有二百零二間客房，預計於二零二三年十月開幕。

業務回顧

新加坡雅辰酒店(集團權益：百分之一百)

作為集團酒店組合中最頂級的物業，新加坡雅辰酒店坐落於烏節路中心地段，將提供一百四十二間客房，是「雅辰酒店及度假村」品牌的旗艦酒店。酒店設有高級餐廳及酒吧、天台用餐區、室外泳池、健身室及其他康體設施。酒店設計創新，榮獲多個獎項，包括在二零二二年PropertyGuru亞洲不動產獎中，奪得「最佳酒店室內設計項目(亞洲)」及「最佳酒店建築設計項目(新加坡)」殊榮。酒店預期將於二零二三年十一月開幕。

旅遊設施管理

澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)為澳門首個非博彩會議展覽旅遊娛樂設施，是當地著名的旅遊地標。由於澳門於一月初重開邊境，在二零二三年上半年間，由香港及中國內地到訪澳門的旅客人數顯著上升；旺季如農曆新年及勞動節假期的遊客人數更見反彈，澳門旅遊塔得以提升不同業務的收入，包括觀光層、餐飲和會議展覽等。然而，行業仍面對人手短缺及經濟復蘇未明朗等挑戰，澳門旅遊塔將繼續優化其營運模式，並實施成本控制，同時與航空公司及酒店等合作，以吸引不同亞洲市場的旅客。

會員會所

集團的附屬公司 — 雅辰會是位於中環的尊屬會所，為行政人員及專業人士提供聯誼及餐飲場地。會所集亞洲美食、葡國佳餚及西方料理於一身，更設有室外游泳池、運動康體設備以及多功能活動設施，深受其四百七十六名會員歡迎。

雅辰會把握疫後經濟復蘇的發展機遇，積極推廣其尊尚會籍計劃，尤其針對鄰近的商業區。憑藉信德中心的優越地利及交通之便，雅辰會計劃以大灣區的商業團體及初創企業為目標客群；同時運用集團的龐大酒店網絡，在香港及澳門的不同地點舉辦活動。會員可透過會所提供的特別安排，享有專屬優惠。

投資

集團為澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）的長期投資者，截至二零二三年六月三十日，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。截至二零二三年六月三十日，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。於二零二三年上半年，集團獲取澳娛派發股息港幣五千六百萬元（二零二二年上半年：港幣四千六百萬元），按年增加約百分之二十四。

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。於二零二三年上半年，郵輪逐漸恢復其香港航線，碼頭的商業活動亦正回復正常。此外，碼頭已通過ISO國際標準認證，並獲得業界獎項，以嘉許其於環境、社會及管治方面的傑出表現。

業務回顧

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」斗城在澳門的特許經營權，以及意大利雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」的環球擁有權。公司分別在澳門旅遊塔、議事亭前地及星皓廣場開設了三間玩具「反」斗城分店，其中位於星皓廣場的旗艦店面積達二萬二千平方呎，並附設「FunPark」娛樂中心，讓顧客可享受購物與娛樂的消閒體驗。

於二零二三年上半年期間，公司的銷售業績顯著回升，帶動整體業務改善。玩具「反」斗城也在店內復辦活動，為澳門的家庭和兒童帶來歡樂。同時，Stecco Natura Gelaterie進一步將業務擴展至澳門，首次在區內的星皓廣場開設新的雪糕店，並在澳門旅遊塔開設銷售點。品牌計劃於二零二三年下半年進駐上海，而公司亦會繼續在香港、澳門及中國內地尋找發展機遇，拓展商機。

發展近況及展望

二零二三年上半年，集團業務重心的城市，包括香港、澳門、中國內地及新加坡全面通關，為地區經濟和旅遊業復蘇注入新動力。期內，集團旗下位於澳門及新加坡的項目錄得成交，而隨著旅客數字回升，運輸部門和酒店及消閒部門的業務也逐漸向好。展望下半年，集團將乘著旅遊業復蘇的升勢，重點推出兩個旗艦項目。

地產部門在疫情期間靈活發展其業務，未來將進一步發展高質量的綜合地產項目。於二零二三年第四季，部門將會推出與上海陸家嘴(集團)有限公司共同發展的地標項目「前灘31」。此前瞻項目將致力融會旅遊與文化藝術，打造成為上海前灘的繁華樞紐。另外，集團位於北京的通州綜合發展項目在獲得政府批出預售許可後，預期於今年年底預售其公寓單位。地產部門在其業務重心城市尋求發展機遇的同時，也會審時度勢，密切留意利率上升、持續通脹、中國內地的房地產發展，以及新加坡樓市降溫政策等因素的影響。

集團業務所在地區恢復通關後，旅客陸續回歸，讓酒店及消閒部門的業務得以穩定復蘇。部門的附屬酒店管理公司 — 雅辰將在二零二三年第四季推出兩間旗艦酒店，分別為上海前灘31雅辰酒店，以及屢獲殊榮的新加坡雅辰酒店，以展現雅辰致力追求藝術的品牌宗旨。年底前，雅辰於上海將會營運合共十間酒店，而重慶悅來雅辰悅居酒店也即將於二零二三年下半年開幕，可進一步擴展集團在中國內地的版圖。

發展近況及展望

自二零二三年一月，跨境運輸服務恢復運作，運輸部門業務重拾動力，步向復常。上半年間，位於香港及澳門的碼頭已恢復其營運力，航班回復至大約疫情前一半。與此同時，運輸部門旗下的合營公司也獲得香港機場管理局批出合約，讓大灣區城市可通過香港國際機場，與全球各地無縫接軌，進一步深化公司的多模式交通聯運平台。於二零二三年第三季起，部門將與旗下合營公司的合作夥伴提供跨境一站式巴士服務，接載旅客經港珠澳大橋中轉往返澳門／珠海及香港國際機場；而其位於海天客運碼頭的合營公司，也將承辦跨境一站式巴士之旅客及行李運送相關服務，讓旅客能更便捷地穿梭於各大灣區的城市以至世界各地，藉集團在交通聯運領域的豐富經驗，盡享優勢。

展望下半年，中國內地的十一黃金周假期、第七十屆澳門格蘭披治大賽車，以及「2023幻彩耀濠江」等大型盛事及長假期將接踵而來，酒店及消閒部門與運輸部門可望迎接更多旅客，逐步改善業務。儘管前景漸趨樂觀，旅遊業復蘇的步伐仍然未明，而且面對勞工短缺等挑戰。因此，兩個部門將繼續開源節流，並會竭力於提升服務質素及降低營運開支兩方面取得平衡，確保業務可持續增長。

未來，集團會繼續秉持「旅遊+」發展策略，為地產、酒店及消閒與運輸部門締造更具規模的協同效應，並為其綜合發展項目注入藝術與文化等嶄新元素，豐富旅客的體驗。展望經濟及旅遊業復蘇之際，集團將致力維持業務增長，並展現創新與靈活變通的核心精神，把握發展機遇，為股東謀求最佳利益。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二三年六月三十日，本集團銀行結餘及存款達港幣7,097百萬元，較二零二二年十二月三十一日增加港幣559百萬元。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。於二零二三年六月三十日，本集團之備用銀行貸款合共港幣21,177百萬元，其中港幣4,558百萬元尚未提用。本集團於期終時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣16,619百萬元。

基於中期期終時借貸淨額約港幣9,459百萬元，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29.7%（二零二二年十二月三十一日：28.3%）。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
25%	43%	31%	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。

於二零二三年六月三十日，本集團尚未履行之承擔約為港幣43百萬元，分別用作於新加坡及橫琴發展酒店物業。

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。於二零二三年六月三十日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為88百萬美元(相等於約港幣688百萬元)。

資產抵押

期終時，本集團以賬面總值港幣13,840百萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣14,371百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣6,539百萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣6,859百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共本金額港幣563百萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣664百萬元)亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

或然負債

本公司已提供企業擔保，作為一家聯營公司所獲授銀行授信之抵押。於二零二三年六月三十日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣161百萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣175百萬元)。

財務風險

本集團於財務風險管理採取審慎政策，將所承受貨幣及利率風險降至最低。本集團籌集之大部份資金乃以浮動利率計算。除銀行貸款本金額人民幣266百萬元及984百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於期終時並非以外幣計值。約65%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1,550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) 二零二三年	(未經審核) 二零二二年
		港幣千元	港幣千元
收益	三	1,495,148	1,889,517
其他收入		188,407	79,983
		1,683,555	1,969,500
其他淨(虧損)/收益	四	(272,092)	10,968
出售存貨及提供服務成本		(752,419)	(859,932)
員工開支		(282,120)	(257,368)
折舊及攤銷		(77,034)	(80,935)
其他成本		(283,901)	(281,891)
投資物業公平價值之變動		(132,767)	(153,703)
經營(虧損)/溢利	三、五	(116,778)	346,639
融資成本	六	(299,878)	(152,879)
所佔合營投資業績		(10,845)	378,948
所佔聯營公司業績		11,108	(205,437)
除稅前(虧損)/溢利		(416,393)	367,271
稅項	七	(1,356)	(61,567)
期內(虧損)/溢利		(417,749)	305,704
應佔：			
本公司擁有人		(424,732)	228,557
非控股權益		6,983	77,147
期內(虧損)/溢利		(417,749)	305,704
每股(虧損)/盈利(港仙)	九		
— 基本		(14.1)	7.6
— 攤薄後		(14.1)	7.6

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零二三年	(未經審核) 二零二二年
	港幣千元	港幣千元
期內(虧損)/溢利	(417,749)	305,704
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	(494)
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備 (已扣除稅項)	(3,728)	(19,249)
貨幣換算差額	(324,320)	(344,506)
所佔合營投資貨幣換算差額	(225,300)	(295,163)
所佔聯營公司貨幣換算差額	(71,961)	(123,202)
所佔聯營公司其他全面虧損	(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	(475,366)	(546,051)
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	(1,100,945)	(1,328,665)
期內全面虧損總額	(1,518,694)	(1,022,961)
應佔：		
本公司擁有人	(1,514,705)	(1,088,168)
非控股權益	(3,989)	65,207
期內全面虧損總額	(1,518,694)	(1,022,961)

簡明綜合資產負債表

	附註	(未經審核) 二零二三年 六月三十日	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十	3,693,328	3,581,707
使用權資產		708,317	746,310
投資物業	十一	10,001,075	10,180,737
合營投資		10,729,018	11,980,319
聯營公司		5,620,758	5,650,658
無形資產		2,165	2,610
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產	十二	1,745,962	2,221,619
按公平價值計入損益之財務資產	十二	30,522	302,613
遞延稅項資產		81,278	96,013
其他非流動資產		421,625	387,483
		33,034,048	35,150,069
流動資產			
用作發展或發展中物業		2,406,669	2,838,621
存貨		9,036,322	9,201,380
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產	十二	14,728	14,549
貿易及其他應收賬款、已付按金 及預付款	十三	1,084,899	973,528
合約資產		444,398	305,117
可收回稅項		174	656
現金及銀行結餘		7,097,192	6,538,029
		20,084,382	19,871,880
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十三	1,073,969	1,892,158
合約負債		113,439	149,508
租賃負債		21,606	31,044
銀行借貸		4,119,272	4,266,508
僱員福利準備		7,962	7,084
應付稅項		186,274	176,439
非控股權益貸款		50,361	60,361
		5,572,883	6,583,102
流動資產淨值		14,511,499	13,288,778
資產總值減流動負債		47,545,547	48,438,847

	附註	(未經審核) 二零二三年 六月三十日	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
非流動負債			
合約負債		40,289	39,414
租賃負債		42,143	27,988
銀行借貸		12,437,127	11,705,945
遞延稅項負債		834,847	886,665
		13,354,406	12,660,012
資產淨值		34,191,141	35,778,835
權益			
股本	十四	9,858,250	9,858,250
其他儲備		22,019,356	23,534,061
本公司擁有人應佔權益		31,877,606	33,392,311
非控股權益		2,313,535	2,386,524
權益總值		34,191,141	35,778,835

何超瓊
董事

何超鳳
董事

簡明綜合權益變動表

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											權益總值	
	股本	資本儲備	溢利準備	特別儲備	投資儲備	未分配儲備	撥備儲備	應收賬項儲備	應付賬項儲備	保留溢利	其他		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
於二零二二年一月一日	9,859,250	11,231	64,396	(151,413)	933,637	4,265	226,737	(414,607)	22,859,815	33,392,311	2,366,524	35,776,835	
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(424,732)	(424,732)	6,983	(417,749)	
匯兌儲備之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
可供出售金融資產之重估	-	-	-	-	179	-	(3,728)	-	-	179	-	179	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(3,728)	-	-	(3,728)	-	(3,728)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(313,348)	-	-	(313,348)	(10,972)	(324,320)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(225,300)	-	-	(225,300)	-	(225,300)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	(71,961)	-	-	(71,961)	-	(71,961)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	(449)	-	-	-	-	-	-	-	(449)	-	(449)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	-	-	(475,366)	-	-	-	-	(475,366)	-	(475,366)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	(449)	-	-	(475,187)	-	(3,728)	(610,609)	-	(1,089,973)	(10,972)	(1,100,945)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	(449)	-	-	(475,187)	-	(3,728)	(610,609)	(424,732)	(1,514,705)	(3,989)	(1,518,694)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69,000)	(69,000)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	723	-	-	-	-	-	(723)	-	-	-	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	-	-	723	-	-	-	-	-	(723)	-	(69,000)	(69,000)	
可供出售金融資產之減值撥備(已扣除稅項)	9,859,250	10,782	65,119	(151,413)	458,450	4,265	223,009	(1,025,216)	22,434,368	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) 二零二三年	(未經審核) 二零二二年
	港幣千元	港幣千元
經營業務		
經營業務所得之現金	498,069	647,966
已付所得稅款	(12,983)	(69,946)
經營業務所得之現金淨值	485,086	578,020
投資業務		
添置物業、機器及設備	(125,376)	(111,377)
添置投資物業	—	(18,518)
向一家合營投資提供貸款	(26,000)	(180)
向一家聯營公司提供貸款	(4,512)	(10,029)
支付於聯營公司之投資	(47,098)	(805,211)
購買物業、機器及設備之預付款	(13,765)	—
存款期超過三個月的銀行存款(增加)/減少	(1,349,124)	1,358,290
已收利息	86,029	37,765
已收按公平價值計入其他全面收益之 財務資產之股息	58,195	47,749
已收一家聯營公司之股息	15,698	1,181
其他投資業務之現金流入	321	234
投資業務(所用)/所得之現金淨額	(1,405,632)	499,904

	(未經審核) 二零二三年	(未經審核) 二零二二年
	港幣千元	港幣千元
融資業務		
提取新銀行貸款	3,493,255	2,417,832
償還銀行貸款	(2,848,638)	(1,640,893)
償還一家非控股權益貸款	(10,000)	—
一家合營投資提供之貸款	—	216,413
支付租賃負債(包括利息)	(13,300)	(31,568)
已付融資成本(包括利息及銀行收費)	(331,592)	(152,056)
已付股東股息	—	(3)
已付非控股權益股息	(69,000)	(324,000)
融資業務所得之現金淨額	220,725	485,725
現金及現金等同之(減少)/增加淨額	(699,821)	1,563,649
外幣匯率變動之影響	(90,139)	(61,191)
一月一日之現金及現金等同	5,475,910	6,281,357
六月三十日之現金及現金等同	4,685,950	7,783,815
現金及現金等同之分析		
現金及銀行結餘	7,097,192	7,962,796
存款期超過三個月的銀行存款	(2,411,242)	(178,981)
六月三十日之現金及現金等同	4,685,950	7,783,815

主要非現金交易

期內，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》」）編製之截至二零二二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、確認及呈列方式與二零二二年年度的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二零二二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二零二二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二零二二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，於二零二二年年末財務報表及簡明綜合中期財務報表附註第十九項已予詳述。

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，並於本集團二零二三年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港會計準則》第1號及《香港財務報告準則實務報告》第2號之修訂	會計政策之披露
《香港會計準則》第8號之修訂	會計估計之披露
《香港會計準則》第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
《香港會計準則》第12號之修訂	國際稅制改革 — 第二支柱模式規則

採納上述準則修訂對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之業績及本集團於二零二三年六月三十日之財務狀況並無任何重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註

二 《香港財務報告準則》新修訂之影響 (續)

(b) 尚未採納之準則及詮釋修訂

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關之準則及詮釋修訂，其於本集團二零二三年一月一日開始之財政年度尚未生效，並無提早採納：

《香港會計準則》第1號之修訂 ⁽¹⁾	將負債分類為流動 或非流動
《香港會計準則》第1號之修訂 ⁽¹⁾	具契諾之非流動負債
《香港財務報告準則》第16號之修訂 ⁽¹⁾	售後租回中之租賃負債
《香港詮釋第5號》(經修訂) ⁽¹⁾	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類
《香港會計準則》第7號及《香港財務報告準則》第7號之修訂 ⁽¹⁾	供應方融資安排
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號之修訂 ⁽²⁾	投資者與其聯營公司或合營投資之間之資產出售或注資

⁽¹⁾ 於二零二四年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 生效日期待定

本集團已開始評估該等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。

三 分類資料

(a) 分類描述

本集團可呈報分類為策略性業務單元，經營不同之業務。每項業務提供不同產品或服務，並需要不同之市場推廣策略，故分開管理。

本集團現有四個可呈報分類 — 地產、運輸、酒店及消閒以及投資。有關分類乃按管理層定期審閱本集團營運之內部報告資料為基準劃分，以就每項業務分類之分配資源作出決定及評估業務分類之表現。

各可呈報分類之主要業務如下：

地產	—	地產發展及銷售、租賃及管理服務
運輸	—	客運服務
酒店及消閒	—	酒店及會所營運及酒店管理
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二零二二年起維持不變。

分類資產主要包括直接歸屬於各分類之全部有形資產、無形資產及流動資產，惟於合營投資及聯營公司之權益、可收回稅項、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分類負債包括直接歸屬於各分類管理之全部負債及借貸，惟應付稅項、遞延稅項負債及其他企業負債除外。

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	運輸	酒店及酒牌	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
未分配企業開支淨額						(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	8,800	(7,085)	(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)。

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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消費 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	680,710	—	29,539	14,179	—	724,428
— 於一段時間內確認	813,516	—	87,537	—	—	901,053
	1,494,226	—	117,076	14,179	—	1,625,481
來自其他來源之收益						
— 租金收入	208,196	—	—	166	—	208,362
— 股息收入	—	—	—	55,674	—	55,674
	208,196	—	—	55,840	—	264,036
	1,702,422	—	117,076	70,019	—	1,889,517
各分類間之收益	507	—	715	448	(1,670)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	24,860	—	12,358	4,066	—	41,284
	1,727,789	—	130,149	74,533	(1,670)	1,930,801
分類業績	601,041	—	(103,313)	49,854	—	547,582
投資物業公平價值之變動	(153,703)	—	—	—	—	(153,703)
利息收入						38,699
未分配企業開支淨額						(85,939)
經營溢利						346,639
融資成本						(152,879)
所佔合營投資業績	402,004 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	(23,056)	—	—	378,948
所佔聯營公司業績	(62,463)	(94,393)	(3,297)	(45,284)	—	(205,437)
除稅前溢利						367,271
稅項						(61,567)
期內溢利						305,704

附註：

- (iii) 包括所佔一家合營投資轉撥存貨至投資物業時所產生的收益(已扣除稅項)港幣501,087,000元。

三 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

於二零二三年六月三十日

	地產	運輸	酒店及消閒	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	26,192,833	225,201	4,626,991	1,840,969	—	32,885,994
△ 聯營公司	11,169,977	—	(440,959)	—	—	10,729,018
聯營公司	4,399,772	396,532	122,141	702,313	—	5,620,758
未分配資產						3,882,660
總資產						53,118,430
負債						
分類負債	988,892	20	256,242	8,357	—	1,253,511
未分配負債						17,673,778
總負債						18,927,289

於二零二二年十二月三十一日

	地產	運輸	酒店及消閒	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	26,824,288	225,199	4,618,113	2,580,644	—	34,248,244
△ 聯營公司	12,414,699	—	(434,380)	—	—	11,980,319
聯營公司	4,413,013	386,260	129,115	722,270	—	5,650,658
未分配資產						3,142,728
總資產						55,021,949
負債						
分類負債	1,819,161	20	263,684	10,436	—	2,093,301
未分配負債						17,149,813
總負債						19,243,114

簡明綜合中期財務報表附註

四 其他淨(虧損)/收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
出售物業、機器及設備之收益/ (虧損)淨額	4	(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)/收益(附註 第十二項)	(272,091)	10,972
	(272,092)	10,968

五 經營(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
銀行存款及其他之利息收入	100,714	38,721
投資物業之租金收入	112,224	113,968
上市投資股息收入	9,207	9,985
非上市投資股息收入	56,424	45,689
有關新冠肺炎之工資、薪金及 其他政府補貼	—	16,816
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	699,163	803,400
— 其他	20,690	13,422
	719,853	816,822

六 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸之利息	321,951	144,219
租賃負債之利息	1,577	1,356
其他融資成本	12,479	21,195
融資成本總額	336,007	166,770
減：資本化至在建酒店樓宇之數額	(36,129)	(13,891)
	299,878	152,879

七 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	3,645	3,507
非香港稅項	24,417	67,368
	28,062	70,875
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(26,706)	(9,308)
	1,356	61,567

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零二二年：16.5%) 計算。非香港稅項則以本集團營運所在司法權區適用之稅率計算，有關地區主要為澳門、中國和新加坡，其稅率分別為12%、25%及17% (二零二二年：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二零二三年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二二年：無)。

九 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據期內本公司擁有人應佔虧損港幣424,732,000元(二零二二年：溢利港幣228,557,000元)及於期內已發行股份之加權平均數3,020,379,785股(二零二二年：3,020,379,785股)計算。

截至二零二三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(二零二二年：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13,186,000元及在建酒店樓宇港幣192,554,000元(二零二二年：酒店土地及樓宇港幣7,346,000元及在建酒店樓宇港幣115,120,000元)。同期，出售之物業、機器及設備之賬面淨值為港幣97,000元(二零二二年：港幣55,000元)。

十一 投資物業

所有投資物業於二零二三年六月三十日，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。

簡明綜合中期財務報表附註

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

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
股本證券		
非上市	1,480,719	1,889,605
上市		
— 於香港	253,933	323,122
— 於香港以外	11,310	8,892
	265,243	332,014
債務證券		
於香港上市	14,728	14,549
	1,760,690	2,236,168
減：流動部分	(14,728)	(14,549)
非流動部分	1,745,962	2,221,619

按公平價值計入損益之財務資產

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
債務證券		
非上市	30,522	302,613

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：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	227,198	143,128
三十一至六十日	17,414	16,436
六十一至九十日	4,933	6,838
超過九十日	10,462	25,335
	260,007	191,737

貿易應付賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	423,879	265,804
三十一至六十日	21,731	5,263
六十一至九十日	484	40
超過九十日	2,723	2,131
	448,817	273,238

簡明綜合中期財務報表附註

十四 股本

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	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	3,020,379,785	9,858,250	3,020,379,785	9,858,250

十五 資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團以賬面總值港幣13,840百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣14,371百萬元）之若干資產，作為約港幣6,524百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣6,843百萬元）銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣560百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣662百萬元）亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

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	
		二零二三年	二零二二年
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)		
澳娛股息收入		56,402	45,574
向澳娛集團收取提供酒店管理及相关服務之費用		9,691	7,007
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		8,912	8,622
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		834	513
向澳娛集團支付之租金及相关開支		7,288	7,111
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		14,241	15,035
合營投資			
向合營投資收取管理及諮詢費		10,164	10,334
向一家合營投資收取衛生/清潔服務收入		6,602	6,626
聯營公司			
向一家聯營公司支付之租金及相关開支		4,805	5,097
付予一家聯營公司之保費		2,716	2,438
向一家聯營公司收取管理費		4,615	4,200
主要管理人員			
董事酬金			
— 薪金及其他短期僱員福利		14,990	14,948
— 公積金供款		574	574
已付營銷開支	(ii)	2,074	601

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：

	附註	二零二三年 六月三十日	二零二二年 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)	5,299	16,171
合營投資			
應收合營投資款項	(iv)	146,043	121,074
尚欠合營投資款項	(iv)	201,461	1,225,842
聯營公司			
應收聯營公司款項	(v)	240,125	237,171
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)	19,223	24,640

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及免息。尚欠一家合營投資款項金額為人民幣185,000,000元(二零二二年：人民幣1,085,000,000元)之款項須於其交易日期起計一年內償還。餘額並無固定還款期。

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(二零二二年：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5,349,000元(二零二二年：港幣1,541,000元)。金額為港幣33,000,000元(二零二二年：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458,000元(二零二二年：無)。金額為人民幣8,200,000元(二零二二年：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二零二四年一月四日前償還。金額為人民幣4,000,000元(二零二二年：無)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。於二零二三年六月三十日，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19,223,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣24,640,000元)已於合約資產中確認。

截至二零二三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4,851,000元(二零二二年：港幣77,206,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註

十七 承擔

(a) 資本承擔

	附註	二零二三年 六月三十日	二零二二年 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	(i)	48,447	210,431
投資物業		9,046	31,310
		57,493	241,741
向下列項目注資			
一家聯營公司	(ii)	687,897	732,187

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，尚未履行之承擔主要包括約港幣16百萬元及港幣27百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣165百萬元及港幣43百萬元），分別用作於新加坡及橫琴發展酒店物業。
- (ii) 於二零二三年六月三十日，尚未履行之承擔主要包括向一家聯營公司之注資約88百萬美元（二零二二年十二月三十一日：94百萬美元），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) 於二零二三年六月三十日，本集團所佔合營投資的資本承擔為港幣273百萬元（二零二二年十二月三十一日：港幣311百萬元）。

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674百萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣661百萬元)。

除以上所述者外，本集團尚有以現金支付港幣250百萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣250百萬元)及發行最多148,883,374股(二零二二年十二月三十一日：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。於二零二三年六月三十日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣161百萬元(二零二二年十二月三十一日：港幣175百萬元)。

簡明綜合中期財務報表附註

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，應與二零二二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）。

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
於二零二三年六月三十日				
資產				
按公平價值計入其他全面 收益之財務資產				
— 股本證券	265,243	3,450	1,477,269	1,745,962
— 債務證券	14,728	—	—	14,728
按公平價值計入損益 之財務資產				
— 債務證券	—	—	30,522	30,522
資產總值	279,971	3,450	1,507,791	1,791,212
於二零二二年 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	332,014	3,761	1,885,844	2,221,619
— 債務證券	14,549	—	—	14,549
按公平價值計入損益 之財務資產				
— 債務證券	—	—	302,613	302,613
資產總值	346,563	3,761	2,188,457	2,538,781

截至二零二三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。

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)

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

於二零二三年 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 1,475,699	市場法	港幣65.6百萬元	4.44%

於二零二二年 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 1,871,489	市場法	港幣96.7百萬元	5.17%

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，於二零二三年六月三十日及二零二二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：

二零二三年六月三十日

	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148百萬元	減少 港幣148百萬元
股息率	減少/ 增加0.5%	增加 港幣187百萬元	減少 港幣148百萬元

二零二二年十二月三十一日

	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187百萬元	減少 港幣187百萬元
股息率	減少/ 增加0.5%	增加 港幣200百萬元	減少 港幣165百萬元

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)

分類為第三級股本證券及債務證券之於WM Motor Holdings Limited (「WMMH」) 之投資採用市場法進行公平價值評估，並應用校準技術，即通過參考WMMH最近期融資之表現趨勢分析及具同類業務性質及商業模式之可比較上市公司之市場資本化行動、投資對象財務狀況及業績的分析、風險狀況、前景、行業趨勢等因素來調整公平價值。

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
於二零二二年 一月一日	2,101,105	544,985	2,646,090
於損益確認之 公平價值變動	—	10,972	10,972
於其他全面收益確認之 公平價值變動	(591,100)	—	(591,100)
於二零二二年 六月三十日	1,510,005	555,957	2,065,962
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

(1) 董事權益之披露

於二零二三年六月三十日，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」）附錄十所載《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		附註	佔已發行股份總數之概約百分比
		個人權益	公司權益		
何超瓊女士	於已發行股份之權益	174,343,937	373,620,627	(iii)	18.14%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.15%
	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	89,496,345	134,503,471	(iv)	7.42%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.15%
	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	38,901,203	31,717,012	(vi)	2.34%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—		0.19%

其他資料

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本公司已發行股份總數為3,020,379,785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Megaprospere 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。

(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
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	附註(i) 15.00%

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，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，於二零二三年六月三十日，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。

其他資料

(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。

(3) 主要股東及其他人士之權益

於二零二三年六月三十日，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	16.58%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.13%
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	12.37%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	189,396,066	6.27%
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%
Megaproper Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	65,040,000	2.15%
	(vi) 於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	4.93%

其他資料

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本公司已發行股份總數為3,020,379,785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、何超鳳女士及何超蓮女士擁有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、何超蓮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，於二零二三年六月三十日，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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三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，於截至二零二三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十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二零二三年六月三十日止六個月內一直全面遵守標準守則。

其他資料

董事資料變更

自二零二三年三月二十四日(即本公司二零二二年年報之日期)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

- 於二零二三年五月二十五日由美高梅中國控股有限公司(於聯交所主板上市)之聯席董事長調任為董事長。
- 於二零二三年八月三日獲委任為中國南方航空股份有限公司(於聯交所主板上市)董事會之獨立非執行董事。
- 於二零二三年五月十九日獲委任為香港總商會理事會理事。
- 於二零二三年六月二十八日獲委任為香港北京社團總會常務副會長。
- 於二零二三年六月二十九日獲委任為澳門北京社團總會會長。
- 於二零二三年六月二十九日獲委任為香港友好協進會董事。

董事姓名**變更詳情**

何超鳳女士	<ul style="list-style-type: none">於二零二三年四月十二日獲委任為澳門零售管理協會永遠名譽會長。
何超蓮女士	<ul style="list-style-type: none">於二零二三年三月三十一日不再擔任公民教育委員會委員。於二零二三年四月一日由沙田醫院管治委員會委員轉任為主席。於二零二三年五月十九日不再擔任平等機會委員會委員。於二零二三年七月一日，由香港各界婦女聯合協進會執行委員轉任為常務委員。於二零二三年八月一日獲委任為東華學校董會成員。
何柱國先生	<ul style="list-style-type: none">於二零二三年三月十一日不再擔任中國人民政治協商會議全國常務委員會委員。

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

本集團截至二零二三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，二零二三年八月三十日

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

