

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何  
部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# 信德集團



SHUN TAK HOLDINGS

**SHUN TAK HOLDINGS LIMITED**

**信德集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

## 二零二零年中期業績公佈

### 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」)截至二零二零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279百萬元(二零一九年：溢利港幣3,409百萬元)。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272百萬元(二零一九年：港幣3,404百萬元)。每股基本虧損為9.2港仙(二零一九年：每股基本盈利112.7港仙)。

### 中期股息

董事會議決不就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一九年：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) 二零二零年 港幣千元	(未經審核) 二零一九年 港幣千元
<b>收益</b>	三	<b>2,141,406</b>	11,809,371
其他收入		<u>175,389</u>	<u>183,222</u>
		<b>2,316,795</b>	11,992,593
其他淨(虧損)/收益	四	(63)	9,152
出售存貨及提供服務成本		(703,398)	(4,967,160)
員工開支		(529,144)	(664,436)
折舊及攤銷		(101,453)	(136,439)
其他成本		(367,886)	(343,249)
投資物業公平價值之變動		<u>(275,421)</u>	<u>14,294</u>
<b>經營溢利</b>	三、五	<b>339,430</b>	5,904,755
融資成本	六	(216,426)	(285,361)
所佔合營投資業績		(184,688)	59,724
所佔聯營公司業績		<u>(63,209)</u>	<u>7,922</u>
<b>除稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(124,893)</b>	5,687,040
稅項	七	<u>(94,578)</u>	<u>(725,068)</u>
<b>期內(虧損)/溢利</b>		<b><u>(219,471)</u></b>	<b><u>4,961,972</u></b>
<b>應佔：</b>			
本公司擁有人		(279,152)	3,409,407
非控股權益		<u>59,681</u>	<u>1,552,565</u>
<b>期內(虧損)/溢利</b>		<b><u>(219,471)</u></b>	<b><u>4,961,972</u></b>
<b>每股(虧損)/盈利(港仙)</b>	九		
— 基本		<u>(9.2)</u>	<u>112.7</u>
— 攤薄後		<u>(9.2)</u>	<u>112.7</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) 二零二零年 港幣千元	(未經審核) 二零一九年 港幣千元
期內(虧損)／溢利	<u>(219,471)</u>	<u>4,961,972</u>
其他全面(虧損)／收益		
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	(770)	(97)
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	(19,240)	24,846
轉撥至損益	7,518	10,623
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(38,250)	(342,876)
貨幣換算差額	(166,260)	12,276
所佔合營投資貨幣換算差額	(105,058)	(7,404)
所佔聯營公司貨幣換算差額	(41,553)	(27,829)
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>(180,026)</u>	<u>(314,553)</u>
期內其他全面虧損(已扣除稅項)	<u>(543,639)</u>	<u>(645,014)</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u><u>(763,110)</u></u>	<u><u>4,316,958</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	(780,222)	2,815,032
非控股權益	<u>17,112</u>	<u>1,501,926</u>
期內全面(虧損)／收益總額	<u><u>(763,110)</u></u>	<u><u>4,316,958</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

	(未經審核) 二零二零年 六月 三十日 港幣千元	(經審核) 二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	3,395,871	3,652,657
使用權資產	788,998	855,823
投資物業	7,844,341	8,132,054
合營投資	12,381,205	12,734,445
聯營公司	5,337,480	3,141,999
無形資產	2,240	2,320
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產	3,404,825	3,586,492
遞延稅項資產	26,921	46,503
其他非流動資產	<u>1,483,690</u>	<u>1,458,116</u>
	<u>34,665,571</u>	<u>33,610,409</u>
<b>流動資產</b>		
用作發展或發展中物業	6,364,395	6,765,078
存貨	10,582,737	11,569,353
貿易及其他應收賬款、已付按金及 預付款	+ 935,463	1,080,100
衍生財務工具	—	16,503
可收回稅項	4,501	6,489
現金及銀行結餘	<u>8,984,223</u>	<u>12,280,902</u>
	<u>26,871,319</u>	<u>31,718,425</u>
持有待售資產	<u>1,708,357</u>	<u>—</u>
	<u>28,579,676</u>	<u>31,718,425</u>

	附註	(未經審核) 二零二零年 六月 三十日 港幣千元	(經審核) 二零一九年 十二月 三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十	2,398,546	2,733,511
合約負債		392,634	666,084
租賃負債		30,277	47,278
銀行借貸		3,219,893	7,295,263
中期票據		—	3,170,586
僱員福利準備		6,767	11,231
應付稅項		1,103,008	1,021,385
非控股權益貸款		474,460	896,536
		<u>7,625,585</u>	<u>15,841,874</u>
與持有待售資產直接相關之負債		183,558	—
		<u>7,809,143</u>	<u>15,841,874</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>20,770,533</u>	<u>15,876,551</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>55,436,104</u>	<u>49,486,960</u>
<b>非流動負債</b>			
合約負債		29,231	24,164
租賃負債		38,113	69,830
銀行借貸		15,257,239	8,019,423
遞延稅項負債		847,078	912,951
其他非流動負債		828,798	—
		<u>17,000,459</u>	<u>9,026,368</u>
<b>資產淨值</b>		<u>38,435,645</u>	<u>40,460,592</u>
<b>權益</b>			
股本		9,858,250	9,858,250
其他儲備		24,573,586	25,358,119
擬派股息		—	543,866
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>34,431,836</u>	<u>35,760,235</u>
非控股權益		4,003,809	4,700,357
<b>權益總值</b>		<u>38,435,645</u>	<u>40,460,592</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》」)編製之截至二零一九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、確認及呈列方式與二零一九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二零一九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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見，並無載有該核數師在其報告不作保留意見的情況下，以強調的方式提請注意的任何事宜的提述；亦未載有按香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或407(3)條所作的陳述。

編製符合《香港財務報告準則》之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，於二零一九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

下列新準則修訂與本集團業務經營有關，並於本集團二零二零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《香港會計準則》第8號之修訂	重大定義之修訂
《香港財務報告準則》第3號之修訂	業務之定義
《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號及《香港財務報告準則》第7號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

採納上述經修訂準則對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之業績及本集團於二零二零年六月三十日之財務狀況並無任何重大影響。

### (b) 本集團提早採納之準則修訂

本集團已提早採納下列與其營運有關之準則修訂。

《香港財務報告準則》第16號之修訂	新冠肺炎相關租金寬減
-------------------	------------

《香港財務報告準則》第16號之修訂「新冠肺炎相關租金寬減」允許承租人選擇不評估新冠肺炎炎症（「新冠肺炎」）所直接導致的租金寬減是否屬租賃修改。該項實務操作方法僅於符合下列所有條件的情況下適用於新冠肺炎所直接導致的租金寬減：

- 租賃付款變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；
- 租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

本集團已對所有合資格新冠肺炎相關租金寬減應用實務操作方法。港幣3,746,000元之長期租賃及港幣17,486,000元之短期租賃之租金寬減，於截至二零二零年六月三十日止期間綜合收益表之其他成本內確認。於二零二零年一月一日之期初權益結餘不受影響。

(c) 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，其於本集團二零二零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 <sup>(2)</sup>	將負債分類為流動或非流動
《香港會計準則》第16號之修訂 <sup>(1)</sup>	物業、機器及設備
《香港會計準則》第37號之修訂 <sup>(1)</sup>	撥備、或然負債及或然資產
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號之修訂 <sup>(3)</sup>	投資者與其聯營公司或合營投資之間之資產出售或注資
二零一八年至二零二零年週期之年度改進 <sup>(1)</sup>	

(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、非經常性損益、利息收入及未分配企業開支淨額前之經營溢利或虧損為基礎。分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零一九年起維持不變。

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。

誠如附註第十一項所詳述，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（「信德中旅」）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
<b>收益及其他收入</b>						
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	81,522	84,870	97,800	—	—	264,192
	<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	—	—	—	146,378	—	146,378
	<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)	12,649	45,989	10,634	973	—	70,245
	<u>1,781,813</u>	<u>133,329</u>	<u>139,291</u>	<u>159,776</u>	<u>(2,558)</u>	<u>2,211,651</u>
<b>分類業績</b>	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						(98,864)
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	—	(63,209)
除稅前虧損						(124,893)
稅項						(94,578)
期內虧損						<u>(219,471)</u>

截至二零一九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
<b>收益及其他收入</b>						
對外收益						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	10,225,193	16,785	59,070	11,938	—	10,312,986
— 於一段時間內確認	83,372	739,323	333,832	—	—	1,156,527
	<u>10,308,565</u>	<u>756,108</u>	<u>392,902</u>	<u>11,938</u>	<u>—</u>	<u>11,469,513</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	243,105	4,290	—	204	—	247,599
— 股息收入	—	—	—	92,259	—	92,259
	<u>243,105</u>	<u>4,290</u>	<u>—</u>	<u>92,463</u>	<u>—</u>	<u>339,858</u>
	<u>10,551,670</u>	<u>760,398</u>	<u>392,902</u>	<u>104,401</u>	<u>—</u>	<u>11,809,371</u>
各分類間之收益	1,356	1,308	15,920	—	(18,584)	—
其他收入(外部及不包括利息收入)	19,063	11,744	4,790	361	—	35,958
	<u>10,572,089</u>	<u>773,450</u>	<u>413,612</u>	<u>104,762</u>	<u>(18,584)</u>	<u>11,845,329</u>
<b>分類業績</b>						
投資物業公平價值之變動	14,294	—	—	—	—	14,294
利息收入						147,264
未分配企業開支淨額						(93,702)
經營溢利						
融資成本						(285,361)
所佔合營投資業績	72,542	1,936	(14,754)	—	—	59,724
所佔聯營公司業績	5,537	(96)	(3,122)	5,603	—	7,922
除稅前溢利						
稅項						(725,068)
期內溢利						
						<u>4,961,972</u>

於二零二零年六月三十日

	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
<b>資產</b>						
分類資產	30,863,334	3,356,122	4,084,749	3,493,363	—	41,797,568
合營投資	12,714,359	—	(333,154)	—	—	12,381,205
聯營公司	5,182,131	—	146,073	9,276	—	5,337,480
未分配資產						3,728,994
總資產						<u>63,245,247</u>
<b>負債</b>						
分類負債	2,954,862	167,928	139,199	28,033	—	3,290,022
未分配負債						21,519,580
總負債						<u>24,809,602</u>

於二零一九年十二月三十一日

	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
<b>資產</b>						
分類資產	31,550,063	4,961,646	4,246,840	3,703,197	(20,624)	44,441,122
合營投資	12,975,218	64,520	(305,293)	—	—	12,734,445
聯營公司	2,911,669	29,657	187,331	13,342	—	3,141,999
未分配資產						5,011,268
總資產						<u>65,328,834</u>
<b>負債</b>						
分類負債	1,622,736	1,607,668	231,370	32,039	(20,624)	3,473,189
未分配負債						21,395,053
總負債						<u>24,868,242</u>

#### 四 其他淨(虧損)/收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售一家附屬公司之收益淨額	—	9,157
出售物業、機器及設備之虧損淨額	(63)	(5)
	<u>(63)</u>	<u>9,152</u>

#### 五 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>已計入：</b>		
銀行存款及其他之利息收入	103,179	147,340
投資物業之租金收入	144,430	151,974
上市投資股息收入	7,823	7,470
非上市投資股息收入	138,555	84,789
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	56,476	—
<b>已扣除：</b>		
出售存貨成本		
— 物業	565,133	4,306,612
— 燃料	45,226	280,948
— 其他	20,699	45,328
	<u>631,058</u>	<u>4,632,888</u>

## 六 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行借貸及透支之利息	218,707	222,130
中期票據之利息	32,979	90,154
租賃負債利息	2,296	3,304
其他融資成本	17,832	13,825
	<u>271,814</u>	<u>329,413</u>
融資成本總額	271,814	329,413
減：資本化至用作發展或發展中物業、存貨及在建酒店 樓宇之數額	<u>(55,388)</u>	<u>(44,052)</u>
	<u><u>216,426</u></u>	<u><u>285,361</u></u>

## 七 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>本期稅項</b>		
香港利得稅	18,088	16,105
海外稅項	<u>119,334</u>	<u>869,318</u>
	137,422	885,423
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	<u>(42,844)</u>	<u>(160,355)</u>
	<u><u>94,578</u></u>	<u><u>725,068</u></u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零一九年：16.5%）計算。海外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和中國，其稅率分別為12%及25%。

## 八 中期股息

董事會議決不就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一九年：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279,152,000元(二零一九年：溢利港幣3,409,407,000元)及於期內已發行股份之加權平均數3,021,479,785股(二零一九年：3,025,196,006股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零二零年六月三十日止期間的每股基本(虧損)/盈利具反攤薄性影響，故每股基本與攤薄後(虧損)/盈利相同(二零一九年：相同)。

## 十 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：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	42,420	89,393
三十一至六十日	11,798	24,820
六十一至九十日	4,010	5,764
超過九十日	10,823	6,282
	<u>69,051</u>	<u>126,259</u>

貿易應付賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	528,189	794,849
三十一至六十日	2,009	4,434
六十一至九十日	2,315	6,524
超過九十日	2,207	5,268
	<u>534,720</u>	<u>811,075</u>

#### 十一 結算日後事項

於二零二零年三月六日，本公司與香港中旅國際投資有限公司（「香港中旅」）（透過旗下個別附屬公司）訂立買賣協議，以實施重組並將信德中旅（由本集團非全資附屬公司 Interdragon Limited（「Interdragon」）及香港中旅全資附屬公司 Dalmore Investments Limited（「Dalmore」）各自持有 71% 及 29%）轉型成為全新的運輸平台，在大珠三角地區提供跨境運輸服務。重組包括：

- i. Interdragon 向 Dalmore 出售信德中旅的 21% 已發行股本，現金代價為港幣 421,805,000 元；
- ii. 信德中旅向香港中旅收購香港中旅旅運發展有限公司（「中旅旅運」，香港中旅的全資附屬公司）的全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣 495,687,000 元；及
- iii. 信德中旅收購協能投資有限公司（「協能」，本集團的全資附屬公司）全部已發行股本，現金代價為港幣 55,362,000 元。

信德中旅的重組已於二零二零年七月十六日完成。於重組完成後，信德中旅及協能均不再是本集團的附屬公司。信德中旅（包括協能及中旅旅運）將以權益法入賬列作聯營公司。



## 審閱報告摘錄

### 保留結論的基礎

貴集團持有多間聯營公司，均以權益會計法入賬。於二零二零年六月三十日，貴集團持有一家名為 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. (「PT」) 之聯營公司約 38.7% 權益。PT 為一家投資控股公司，其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。於二零二零年六月三十日，於聯營公司之投資港幣 504,009,000 元及匯兌儲備虧絀港幣 96,175,000 元與 PT 相關，而截至該日止六個月之所佔聯營公司虧損港幣 10,000 元及其他全面虧損中所佔聯營公司貨幣換算虧損港幣 10,508,000 元與 PT 相關。

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，故截至本報告日期，PT 管理層未能向貴集團提供有關該等項目公司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，因而未能取得我們認為必要之充份適當憑證，以證明貴集團於二零二零年六月三十日與 PT 相關之於聯營公司之投資及匯兌儲備之賬面值，以及貴集團截至該日止六個月與 PT 相關之所佔虧損及其他全面虧損中所佔貨幣換算差額。鑒於此等範圍上的局限，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，以及貴集團截至該日止六個月與 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。

### 保留結論

按照我們的審閱，除了在報告內「保留結論的基礎」部份所述事項的影響外，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未能取得其擁有約38.7%權益之聯營公司 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd. (「PT」)有關PT於三家中國地產項目公司(統稱「該等項目公司」) 50%實際權益之所需證明資料及說明。審核及風險管理委員會亦明白PT並無足夠機會取閱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)。因此，審核及風險管理委員會同意，在此情況下，本公司核數師未能取得充份適當憑證以釐定是否有必要對本公司於PT之投資作出任何調整。因此，發出保留審閱結論屬可理解之舉。

然而，審核及風險管理委員會已要求本公司管理層繼續採取所有必要行動以盡快解決有關事宜。

## 業務回顧

### 地產

受新冠肺炎疫情影響，港澳經濟面臨下行壓力，消費者信心下降，令住宅物業成交量大幅下滑。零售業多月受創，令商務物業交投所受影響更為嚴重。二零二零年上半年，集團未有推出任何物業作銷售。租賃收入亦因營收租金下降，及為跟租戶共渡時艱而提供寬減租金措施而減少。隨著投資物業的公平價值向下調，以及可入帳的濠尚住宅單位數目下降，部門在期內錄得溢利下降至港幣八億七千九百萬元(二零一九年上半年：港幣五十八億四千三百萬元)。

## 物業發展項目

### 近日錄得成交的已完成項目

#### 澳門

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，自推出以來持續獲市場追捧。因新冠疫症爆發而推行的社交距離措施，以及消費者信心疲弱，期內並沒有新單位推出市場。然而，期內有一百零二個單位已交付予買家。截至二零二零年六月三十日，累計已售出該項目百分之七十七的住宅單位。

#### 香港

昇御門(集團權益：百分之五十一)

此豪華的發展項目由兩座住宅大廈組成，並與一個面積三十五萬平方呎的購物商場連接。二零一九年五月，項目訂約售出僅餘的兩個複式單位(各連兩個車位)，合共作價港幣二億六千三百萬元。其中一個複式單位已於二零二零年一月中完成交付，而餘下的一個複式單位的交易將押後至今年第三季完成。

#### 新加坡

新加坡索美塞路 111 號(集團權益：百分之一百)

此項目位於索美塞路 111 號，在著名的烏節路中心區內，索美塞路地下鐵路站僅咫尺之遙。物業為一個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，包含兩座辦公大樓、兩層平台零售商場，和兩層地庫停車場。二零二零年第一季度，物業的優化工程已完成。五月，集團收購該物業餘下的百分之三十權益，成為全資擁有該項目的業主。此舉讓集團在未來的管理策略上，更有彈性。此項投資亦令集團的物業組合更多元化。

## 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；第二期：百分之十九點三五)

這個地標性綜合發展項目位於北京未來商業中心區的通州，坐落於京杭大運河旁，預計將於二零二二年及二零二三年分兩個階段落成。該綜合社區涵蓋二十五萬平方米的零售空間、二十一萬一千平方米的辦公大樓及十一萬七千平方米的住宅單位。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。

項目的六座大樓當中，有兩座經已平頂，今年年底將再有一座平頂。餘下三座大樓的底層結構工程已於二零二零年開展。

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，以及一間提供約二百間客房、由集團附屬公司雅辰酒店集團管理的五星級酒店。另外，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已展開，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：百分之四十)

二零一九年十二月，集團簽署協議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。

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。項目現正繼續施工，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，鵬瑞利置地集團有限公司(「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「康健城」，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、安老設施及服務式住宅，並設有包括零售及酒店消閒設施等商業元素，覆蓋近三十三萬平方米建築面積。項目的打挖及打樁工程正繼續進行，預期於二零二三年投入營運。

*中國南部*

橫琴綜合發展項目(集團權益：百分之七十)

此位於橫琴、毗鄰蓮花大橋邊境口岸的項目，含約四萬二千三百平方米的辦公大樓、四萬三千平方米的零售設施、一萬五千六百平方米的酒店空間，及三萬三千四百平方米的服務式住宅(附設一個一千二百五十平方米的會所和一個可容納一千三百個泊車位的停車場)。服務式住宅將於年內、配合政府宣佈於二零二零年八月開通新的邊境口岸樞紐設施，推出市場作預售。

*新加坡*

18號湯林生路(集團權益：百分之一百)

此佔地四萬六千零八十四平方呎、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，其設計及規劃工作，於期內進展順利。該樓高二十一層的住宅大樓的建築面積最多可達約十四萬二千平方呎，最多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。預計項目將於二零二一年推出市場，建築工程則於二零二三年竣工。

那森路 14 及 14A (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十萬零二千平方呎的「豪宅式公寓」。項目位於市內傳統豪華大宅林立的區域，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。預計項目將於二零二一年推出市場，建築工程則於二零二二年完成。每個單位備有專屬大堂及升降機。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。

## **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。

### *中國*

#### 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。項目工程預計於二零二零年內啟動，預計可於二零二三年下半年投入營運。

## 物業投資

### 香港

昇悅商場(集團權益：百分之六十四點五六)

昇悅商場是位於西九龍荔枝角港鐵站的熱門購物中心。商場為九龍西的四大住宅屋苑的居民提供日常生活購物便利。相對集團旗下的其他零售設施，該商場受新冠疫情影響較低。二零二零年上半年，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。商場現階段正進行大規模翻新工程，預算將於二零二一年中完成。預計工程完成後，將展開策略性的租戶組合優化計劃，以更好地服務區內居民。鑒於零售市場面對的嚴峻挑戰，集團採用積極的支援措施，以保留租戶。二零二零年上半年，商場出租率維持於百分之八十九。

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，重新定位為教育樞紐，並增設了一系列兒童教育中心的配置。受疫情影響，學校長時間關閉，加上保持社交距離的措施，集團為支持租戶，為租戶提供寬減租金優惠。期內，購物中心平均出租率維持於百分五十二。

信德中心投資組合

集團擁有信德中心四零二號商舖的百分之一百權益。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月起停擺，令中心的客流大幅下降。期內，該商舖錄得百為之二十六的出租率。

二零二零年六月，集團完成向新世界集團收購其持有在信德中心的某部份資產的百分之四十五權益，該等資產包括合共二十一萬三千七百八十六平方呎的可出租零售面積、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。交易完成後，集團現擁有該等資產的百分之五十五實際權益。此策略性舉措，讓集團於制定未來租賃策略時，在零售業務發展的目標定位及租戶組合上，更具靈活和協同性。

## 澳門

### 濠尚購物商場 — 星皓廣場(集團權益：百分之五十)

隨著其最大的租戶 — 宜家傢俬在澳門的首家店舖投入服務，市場引頸以待的星皓廣場於二零二零年四月開幕，其後，多家位於地庫一層的店舖亦相繼於六月啟業。作為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，縱然面對充滿挑戰的零售環境，商場仍迅速廣獲市民歡迎。商場其他樓層的商舖將按政府的相關批准及疫情發展，分階段開業。預計該物業將為集團帶來強勁的租金收入，並為澳門零售經濟注入新動力。商場將致力於二零二零年底前把平均出租率提升至最少百分之八十。

### 壹號廣場(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場是澳門主要的購物熱點，匯聚多間優質商舖及國際頂尖設計品牌。該購物廣場設有佔地約四十萬平方呎的商舖及服務設施。期內，業主為租戶提供租金優惠，令該購物廣場的平均出租率維持在百分之九十二，令人滿意。

### 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。期內，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，集團向旗下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。二零二零年上半年，信德京滙中心(北京)辦公大樓的平均出租率達百分之八十七。

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，期內平均出租率達百分之九十六，為集團錄得穩健收益。

## 物業服務

集團的物業及設施管理部門在香港、澳門及中國內地擁有廣泛業務。因應新冠疫情，公司加強了清潔及防控措施，以保障旗下物業商戶的安全和健康。

疫情嚴重窒礙澳門的旅遊、博彩及酒店消閒業的發展，令信德澳門服務有限公司及白洋舍(澳門)有限公司的業績下挫。然而，隨著星皓廣場加入公司的管理物業組合，以及澳門從疫情中迅速恢復，預計部門業績將於下半年度回升。

## 運輸

踏入二零二零年，對運輸部門而言，是有史以來最艱難的時期。新冠肺炎疫情蔓延，導致跨境旅遊幾乎全面停頓。政府推出的防控措施，自二月起下令關閉所有海路口岸直至另行通知；連接港珠澳大橋的陸路口岸，則被大幅削減服務，而過境的旅客亦需通過嚴格檢疫。

二零二零年上半年，部門的旗艦品牌——噴射飛航來往香港及澳門的航線只營運了三十四天，載客量僅五十萬人次，按年下跌百分之九十，導致期內錄得進一步虧損港幣二億七千五百萬元(二零一九年上半年：虧損港幣七千萬元)。

處於逆境之中，運輸部門推行了多項成本控制措施以過渡時艱。此外，部門跟「香港中旅國際投資有限公司」(下稱「香港中旅」)簽訂股權重組協議，通過加強合作，為未來的海陸客運服務，創造更大的協同效益，更有效地把握大灣區發展所帶來的預期增長，以及應對區域旅遊模式和結構性需求的轉變。

新冠疫症蔓延導致廣泛的出行中斷，令噴射飛航在二零二零年的營運陷入停擺。為防控疫情，香港特區政府收緊口岸控制，自一月三十日起，關閉中國客運碼頭及屯門客運碼頭，以及在二月四日起關閉香港上環港澳碼頭。所有往來港澳航線服務暫停服務直至另行通知。

停航期間，噴射飛航服務獲澳門特區政府特別租用一個月，安排共六十四班航次，往返香港國際機場及澳門，提供海—空轉駁服務，協助接載在外地的留學生及市民返回澳門，以及讓滯留澳門的外地人士可以返回原居地。

期內，為慶祝澳門歷史城區申遺成功十五周年，「澳門海上遊」在六月底復航，推出穿梭澳門漁人碼頭和氹仔的新航期及優惠票價。「澳門海上遊」又參與了特區政府資助的「心出發，遊澳門」計劃跟澳門旅遊局合作推動本地消費及振興旅遊業務。

在此困難時期，部門全面檢討各方面的營運，以提升噴射飛航的成本效益和可持續性；實行了嚴格的成本控制措施，包括減薪及精簡架構。因此，二零二零年上半年，按年合共縮減營運開支百分之五十；加上燃油價格下降和港澳特區政府推出的抗疫資助，相信噴射飛航能穩步走出現時的經濟低潮和漫長的復蘇過程。

部門的陸路交通服務亦深受新冠疫情導致的口岸關閉所影響。部門投資的各項跨境大橋相關交通服務，包括港珠澳大橋跨境旅遊巴(又稱「金巴」)、「港澳快線」、「澳門香港機場直達服務」，及「噴射飛航跨境轎車服務」均暫停服務。因此，二零二零年上半年，公司錄得收入按年下降百分之八十一，至港幣一千三百萬元。

新冠疫情改寫了跨境旅遊模式，加速旅遊及交通運輸行業的結構性需求改變。當旅遊限制放寬，香港及澳門將受惠於區域旅遊需求的恢復及消費者轉向對短線旅遊的熱忱。計劃中的粵港澳「旅遊氣泡」、個人遊政策的重啟，以及區域間政府擬推出的刺激措施，均有助重振旅遊信心，和推動區內的旅遊需求。

集團預視區域出行模式的轉變，於二零二零年三月公佈跟香港中旅進行股權重組。通過該重組，集團加強跟香港中旅的合作，拓展大灣區多模式跨境交通運輸服務平台，以促進業務多元化發展、提升跨境海路及陸路交通業務的協同效益，以及更好地把握大灣區融合發展帶來的新機遇。

## **酒店及酒間**

新冠肺炎疫症對各個生活層面及經濟體系帶來重大影響，旅遊業為受衝擊最為嚴峻的行業之一。香港和澳門是最先實施入境限制的地區，其後更推出包括十四天檢疫隔離和限制人群聚集等措施，令入境旅客數字急劇下降，並引致大量旅遊相關的預訂被取消。期內，入境港澳的旅客數量按年下挫百分之九十九，而酒店的平均入住率則下跌至單位或低雙位數字。受此等逆境因素影響，部門錄得虧損港幣一億二千八百萬元(二零一九年上半年：虧損港幣二千五百萬元)。

## **營運中酒店項目**

### **香港天際萬豪酒店**

擁有六百五十八間客房的香港天際萬豪酒店，毗鄰機場及全港最大的會議展覽中心亞洲國際博覽館，盡享策略地利。疫症期間，亞洲國際博覽館獲特區政府租用，作為入境旅客的新冠病毒檢測中心，同時共有六十場預訂活動被取消。

因此，酒店收入大幅下降，錄得按年下跌百分之六十一。然而，因貨運和客運航機機組、私人飛機及機場工程人員帶來的業務，酒店仍錄得平均入住率百分之三十五。

期內，酒店獲得「生活易 — 優質婚禮商戶」的榮譽。

### **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，在高端旅遊市場佔一席位。然而，因疫症蔓延，酒店大量會議展覽活動的團體預訂被取消，令酒店在二零二零年上半年平均入住率大幅下降至百分之十四。

為彌補入境旅遊業務的虧損，酒店在下半年轉向推廣婚禮、喜宴及本土餐飲業務。此外，在政府推行的抗疫限制措施逐步放寬時，酒店亦將專注推廣直接預訂及加強跟主要旅遊夥伴合作。期內，酒店在《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。

雖然受新冠疫症蔓延影響，酒店在二零二零年上半年錄得平均客房入住率百分之四十三，是相對所受影響較輕的物業之一；主要因為酒店廣為本地市民視為渡假目的地，加上特區政府在期內曾特別租用酒店三十天，作為醫學監察用途，為酒店的入住率及收益帶來支持。酒店將繼續實行一系列節約及成本控制措施，以減低虧損。

期內，酒店獲好訂網頒發澳門豪華住宿獎及澳門沙灘獎。

### **北京東直門雅辰悅居酒店**

酒店於二零一七年九月開幕，位處北京老城牆內，擁有一百三十八間客房，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。

本年一月開始，酒店的業績取得良好勢頭。至新冠疫症爆發，令酒店截至二零二零年六月的入住率下瀉至百分之三十八。至七月，跨省旅遊短暫放寬，在強勁的客戶基礎及本地需求帶動下，酒店業績取得理想的恢復進度。但因本地確診個案再次上升，政府重新實施隔離政策，令需求再度下跌。

### **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。

酒店在旅客群，特別是商務旅客中漸受注目；可是，受廣泛的旅遊中斷，酒店在本年上半年錄得平均入住率百分之三十一。然而，因獲得政府的資助、推行的成本控制措施，以及上海市場逐漸復蘇，令酒店取得收支平衡。酒店在未來數季，將繼續專注發展正在增長中的會議展覽業務。

### **上海虹橋 citizenM 酒店**

此擁有三百零三間客房的新酒店，位於上海萬象城綜合商業發展區，為集團全資擁有並由荷蘭酒店集團 citizenM 營運。酒店在二零一九年四月正式投入服務，正在調整其營運模式，以迎合中國旅遊市場，及吸引對追求卓越品質及相宜價格的旅客群。

### **計劃中及發展中酒店項目**

#### **新加坡卡斯加登路九號**

集團現正把這幅優質地塊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。酒店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。

項目地基工程已完工，上層結構工程已展開，並預計將於二零二零年第四季竣工。受新冠疫症影響，建造工程預計將會延遲約六個月至二零二二年初完工，並計劃於二零二二年中開業。酒店將冠上雅辰酒店及度假村名牌，並由雅辰酒店集團管理。

### **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，負責管理各個自家酒店品牌，並為其他物業提供全方位的白標方案。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：一個位於天津、擁有九百八十二間客房，另一個位於昆明、擁有一千一百五十二間客房，預計分別於二零二三年首季及二零二四年首季開幕，將由雅辰旗下 Nexus Hospitality Management Limited 管理。

因新冠疫症蔓延，雅辰多間在建酒店項目的工程，受到不同程度的延誤。雅辰正就最新的開業時間表及控制開業前開支，跟各業主緊密協商。隨著多間新的雅辰自家品牌酒店陸續開業，包括七間位於上海，橫琴、重慶及新加坡各一間，預期雅辰的溢利將有所改善。

期內，雅辰積極尋求多個在中國以外的投資機會，以拓展在亞太區域的業務。

### **旅遊設施管理**

配合澳門特區政府抗疫舉措，澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)在二零二零年二月期間，暫停營業三個星期，其後旅遊塔的設施亦只局部重開。二零二零年上半年，到訪觀光層的訪客人次下跌至六萬八千人(二零一九年上半年：三十二萬六千人)。此外，大量的活動延期及被取消，嚴重影響宴會及會議展覽業務。短期內，澳門旅遊塔將積極提升成本效益，並跟有關部門合作，推出計劃以刺激本地消費和促進本土經濟復蘇。

### **會員會所**

雅辰會是城中最新的商務會所，致力為香港的商務和社交客群提供完善的聯誼設施，設有中菜館、西餐廳及酒吧，亦配備各種運動設施及商務會議室，是市中心罕見的優質會所。截至二零二零年六月，會所註冊會員人數超過三百五十名。會所的宴會服務廣受歡迎，成為企業會員舉行周年股東大會及客戶聯誼活動的必然之選。

疫情期間，私人會所因應客戶需求，為會員提供足夠私人空間及清潔環境，令會所午市的入座率上升。然而，期內因應政府實行的防疫措施，會所需要關閉，影響了收入。

## 旅遊及會議展覽

信德旅遊是集團旗下提供一站式旅遊及會議展覽服務的部門。二零二零年，集團公佈決定縮減其營運業務，以把資源投放於其他核心業務上。此業務及企業策略的重組，能為部門節省開支，以促進其達成財政目標，爭取其他更大的增長機會。

## 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，截至二零二零年六月三十日，集團持有澳娛百分之十五點七的實際股權。澳娛持有在澳門博彩控股有限公司(「澳博控股」)約百分之五十四點零三的實際股權；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。二零二零年上半年，集團獲取澳娛派發股息港幣一億三千九百萬元(二零一九年上半年：港幣八千五百萬元)，較去年上升百分之六十四。

## 啟德郵輪碼頭

集團夥拍環美航務及皇家加勒比郵輪有限公司，合作營運及管理香港啟德郵輪碼頭。多艘郵輪相繼爆發新冠疫症，加上口岸的關閉，令環球郵輪業務嚴重受挫。在香港，自二零二零年二月五日起，特區政府命令暫停所有船舶服務，而未來的船舶預訂亦有待確定。

## Retail Matters Company Limited

集團的零售部門 — 澳門東西有限公司，近期重塑品牌，重新命名為「Retail Matters Company Limited」，於澳門擁有知名國際品牌玩具「反」斗城的銷售權。公司分別在澳門的旅遊熱點，澳門旅遊塔及議事亭前地，經營兩間玩具「反」斗城門店。

零售業深受公共健康危機和持續不明朗的消費意欲影響。縱然如此，澳門玩具「反」斗城仍然錄得溢利並擴充業務。六月，澳門玩具「反」斗城位於濠尚 — 星皓廣場、佔地二萬平方尺的第三家分店開幕。此旗艦店結合零售玩具店及多元化的娛樂概念，為客戶提供嶄新體驗。店內的體驗娛樂區，FunPark遊樂場，將於二零二零年下半年開幕。



期內，Retail Matters亦成功收購意大利雪糕品牌Stecco Natura的環球擁有權。Stecco Natura現時在香港經營兩間家分店，該品牌亦同時分銷至在全球的其餘六間店舖。Stecco Natura香港繼在K11開設售賣點後，於二零二零年三月在山頂開設了第二間店舖。該品牌預算在本年下半年度，繼續在世界各地拓展業務。

## 展望及發展近況

新冠肺炎疫情全球肆虐，對各項經濟帶來嚴峻挑戰，當中旅遊、旅行及零售業所受的影響尤為嚴重。隨著世界各地及區域邊境實行封關措施，旅遊業陷入停擺。集團主要經營往來香港、澳門及中國內地的海上及陸路客運業務的交通部門，亦因此自二月起開始暫停服務。疫情爆發加上多月來的社會運動，令訪港旅客卻步，為旅遊收益帶來重大影響。期內，交通部門施行了嚴謹的成本控制措施以減低營運及經常性開支，同時展開了多項策略計劃，包括已於七月完成、與香港中旅進行的股權重組，以更好地把握大灣區生活圈融合發展所帶來的龐大機遇。

地產方面，因市場的負面情緒及疲弱的消費信心，集團於期內未有推售任何住宅單位。零售業收入大幅下滑，令商業投資尤顯疲態。配合政府支援本地企業的呼籲，集團竭力與租戶共渡時艱，向他們提供租金寬減優惠，並協助他們持續經營。預期零售租金將面臨龐大的下調壓力，租戶續租更具挑戰。四月，位於氹仔的星皓廣場開幕，其中兩家主要商戶經已開業，預計大部份餘下的商戶將於二零二零年底或二零二一年初開始營運。該商場的本土定位，加上澳門的疫情相對受控，令星皓廣場迅速廣受歡迎，並錄得強勁業績。期內，集團旗下的多個在建項目穩步推進，並正籌備把包括在珠海的橫琴綜合發展項目、在新加坡的18號湯林生路及那森路14及14A項目推出市場預售。集團將按市況把該等標誌性項目推出市場。

新冠肺炎疫情令世界旅遊業消沉，導致餐飲、娛樂、景點及酒店業務低迷。集團的酒店業務轉向開發本土市場，並致力鞏固本地旅客對品牌的忠誠度。中國本地遊於五一勞動節假期首見復蘇的跡象。七月，澳門跟九個大灣區城市實行互認健康碼，取消了十四天檢疫隔離的要求。預期旅遊只會逐步恢復，但壓抑的旅遊意欲和需求明顯非常龐大。八月，集團與citizen M經共同友好協商後，決定終止合作，上海虹橋citizenM酒店將不再由citizenM管理。

於疫症帶來的不穩定和充滿挑戰的時期，集團竭力控制成本、維持現金流，同時實行多項措施以保障我們的投資、租戶、客戶和員工的長期可持續性。縱然面對前所未有的艱巨經營環境，集團在財政上仍保持雄健實力和堅韌性，將繼續靈活地應對和有效地管理未來的變化，以確保各個計劃在下半年度推出的項目，如期竣工。

## 集團財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年六月三十日，本集團銀行結餘及存款達港幣8,984百萬元，較二零一九年十二月三十一日減少港幣3,297百萬元。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。於二零二零年六月三十日，本集團之備用銀行貸款合共港幣24,183百萬元，其中港幣5,706百萬元尚未提用。本集團於期終時尚未償還之銀行借貸為港幣18,477百萬元。

基於中期期終時借貸淨額為港幣9,493百萬元，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%(二零一九年十二月三十一日：17.3%)。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
18%	11%	59%	12%	100%

## 重大收購、出售及承擔

二零二零年六月，本集團訂立買賣協議，以收購信德中心有限公司（「信德中心」）股本中450股A類股份（「A股」）及450股B類股份（「B股」）以及股東貸款港幣23百萬元，代價為港幣2,387百萬元。該項交易已於二零二零年六月三十日完成。完成後，本集團分別按比例享有A股及B股應佔信德中心集團溢利及組成A股及B股之信德中心集團淨資產，當中組成A股之有關資產包括位於香港信德中心之若干投資物業。

二零二零年四月，本集團訂立買賣協議，以收購Perennial Somerset Investors Pte. Limited之已發行普通股總數30%、已發行可贖回優先股30%及已發行次級債券30%，代價為157百萬新加坡元（相等於約港幣854百萬元）。該項交易已於二零二零年五月二十九日完成。交易完成後，該公司成為本集團之間接全資附屬公司並隨後改名為Shun Tak Somerset Investors Pte. Limited。

二零二零年三月，本集團訂立買賣協議，以實施重組並將信德中旅船務投資有限公司（「信德中旅」，由本集團非全資附屬公司Interdragon Limited持有71%）轉型成為全新的運輸平台，在大珠三角地區提供跨境運輸服務。重組包括：i) 出售信德中旅的21%已發行股本，現金代價為港幣422百萬元；ii) 信德中旅收購香港中旅旅運發展有限公司（「中旅旅運」）的全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣496百萬元；及iii) 信德中旅收購協能投資有限公司（「協能」，本集團的全資附屬公司）全部已發行股本，現金代價為港幣55百萬元。該項重組已於二零二零年七月十六日完成。於重組完成後，信德中旅及協能均不再是本集團的附屬公司。信德中旅（包括協能及中旅旅運）將入賬列作本集團之聯營公司。

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。於二零二零年六月三十日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣457百萬元。

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。於二零二零年六月三十日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為99百萬美元(相等於約港幣770百萬元)。

## 資產抵押

期終時，本集團以賬面總值港幣18,021百萬元(二零一九年十二月三十一日：港幣18,434百萬元)之若干資產，作為約港幣9,192百萬元(二零一九年十二月三十一日：港幣9,040百萬元)銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣2,382百萬元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,171百萬元)亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。收購信德中心股份之應付股份代價港幣1,584百萬元以信德中心300股A股作擔保。

## 或然負債

期終時，本集團並無重大或然負債。

## 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。除銀行貸款人民幣1,809百萬元及1,163百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於期終時並非以外幣計值。約90%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。本集團將不時檢討其外匯狀況及市場狀況，以釐定是否須要任何對沖。按照本集團經批准之財政政策，本集團目前參與燃料對沖活動，以減低承受燃料價格波動之風險。

## 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2,900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

於截至二零二零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，於截至二零二零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

本集團截至二零二零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(前稱審核委員會)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二零二零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，二零二零年八月二十七日

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。