

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>

二零二零年年度業績公佈

本集團業績

信德集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合年度業績。

本年度本公司擁有人應佔綜合溢利為港幣262百萬元(二零一九年：港幣3,456百萬元)。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1,089百萬元(二零一九年：港幣3,624百萬元)。每股基本盈利為8.7港仙(二零一九年：114.3港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零一九年：每股18.0港仙)。年內董事會並無宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一九年：無)。

綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	三	4,190,309	14,649,184
其他收入		<u>281,809</u>	<u>406,281</u>
		4,472,118	15,055,465
其他淨收益	四	944,074	8,737
出售存貨及提供服務成本		(1,440,799)	(6,161,386)
員工開支		(816,382)	(1,323,725)
折舊及攤銷		(188,022)	(273,968)
其他成本		(775,102)	(838,377)
投資物業公平價值之變動		(449,248)	(182,401)
經營溢利	三、五	1,746,639	6,284,345
融資成本	六	(382,391)	(616,727)
所佔合營投資業績		(429,734)	39,384
所佔聯營公司業績		8,796	<u>172,935</u>
除稅前溢利		943,310	5,879,937
稅項	七	(310,276)	<u>(770,988)</u>
本年度溢利		<u>633,034</u>	<u>5,108,949</u>
應佔：			
本公司擁有人		262,440	3,455,796
非控股權益		370,594	<u>1,653,153</u>
本年度溢利		<u>633,034</u>	<u>5,108,949</u>
每股盈利 (港仙)	九		
— 基本		<u>8.7</u>	<u>114.3</u>
— 攤薄後		<u>8.7</u>	<u>114.3</u>

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利	633,034	5,108,949
其他全面收益／(虧損)		
可重新分類至損益的項目：		
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	119	311
現金流量對沖：		
公平價值之變動(已扣除稅項)	(19,240)	23,097
轉撥至損益	7,518	21,838
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備(已扣除稅項)	(61,404)	(367,040)
於出售附屬公司權益後撥回之儲備	730	—
於出售一家聯營公司後撥回之匯兌儲備	70,034	—
貨幣換算差額	296,336	(67,515)
所佔合營投資貨幣換算差額	402,985	(33,190)
所佔聯營公司貨幣換算差額	135,798	(51,354)
所佔一家聯營公司其他全面收益	3,948	—
不會重新分類至損益之項目：		
於轉撥至投資物業後物業、機器及設備及使用權資產 之重估價值(已扣除稅項)	70,928	—
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	(100,733)	(275,585)
本年度其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	807,019	(749,438)
本年度全面收益總額	1,440,053	4,359,511
應佔：		
本公司擁有人	1,049,902	2,761,327
非控股權益	390,151	1,598,184
本年度全面收益總額	1,440,053	4,359,511

綜合資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		3,147,271	3,652,657
使用權資產		864,285	855,823
投資物業		7,979,780	8,132,054
合營投資		12,644,111	12,734,445
聯營公司		6,075,468	3,141,999
無形資產		3,055	2,320
按公平價值計入其他全面收益之財務資產		3,446,728	3,586,492
遞延稅項資產		66,982	46,503
其他非流動資產		2,771,866	1,458,116
		<u>36,999,546</u>	<u>33,610,409</u>
流動資產			
用作發展或發展中物業		4,025,958	6,765,078
存貨		13,454,845	11,569,353
按公平價值計入其他全面收益之財務資產		36,433	—
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	十	903,450	1,080,100
衍生財務工具		—	16,503
可收回稅項		70,684	6,489
現金及銀行結餘		5,446,129	12,280,902
		<u>23,937,499</u>	<u>31,718,425</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十	1,902,831	2,733,511
合約負債		927,213	666,084
租賃負債		47,144	47,278
銀行借貸		2,928,476	7,295,263
僱員福利準備		5,886	11,231
中期票據		—	3,170,586
應付稅項		226,465	1,021,385
非控股權益貸款		60,361	896,536
		<u>6,098,376</u>	<u>15,841,874</u>
流動資產淨值		<u>17,839,123</u>	<u>15,876,551</u>
資產總值減流動負債		<u>54,838,669</u>	<u>49,486,960</u>

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債		
合約負債	32,028	24,164
租賃負債	49,258	69,830
銀行借貸	15,011,070	8,019,423
遞延稅項負債	973,122	912,951
其他非流動負債	857,642	—
	<u>16,923,120</u>	<u>9,026,368</u>
資產淨值	<u>37,915,549</u>	<u>40,460,592</u>
權益		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備	25,226,644	25,358,119
擬派股息	—	543,866
	<u>35,084,894</u>	<u>35,760,235</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>35,084,894</u>	<u>35,760,235</u>
非控股權益	2,830,655	4,700,357
	<u>37,915,549</u>	<u>40,460,592</u>
權益總值	<u>37,915,549</u>	<u>40,460,592</u>

財務報表附註

一 編製基準及會計政策

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「《香港財務報告準則》」)(此統稱亦包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「《香港會計準則》」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之規定編製而成。本財務報表同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。

本綜合財務報表根據歷史成本常規法編製，並已就按照公平價值計量之投資物業及若干財務資產與財務負債(包括衍生財務工具)經重新估值予以修訂。

該等綜合財務報表符合香港公司條例(第622章)的適用規定，惟第381條除外，該條規定本公司於年度綜合財務報表載列全部附屬公司(定義見第622章附表1)。由於第381條適用於根據《香港財務報告準則》第10號不受本集團控制的附屬公司，故第381條與《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」不一致。因此，根據第380(6)條的規定，本公司已背離第381條且並無將有關公司視為附屬公司，並根據二零二零年年度綜合財務報表附註之會計政策入賬。本集團的附屬公司排除在外附屬公司於二零二零年年度綜合財務報表內披露。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的本初步年度業績公佈所載有關截至二零二零年十二月三十一日及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該等年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等綜合財務報表。須根據香港公司條例(第622章)第436條披露的有關該等法定綜合財務報表的更多資料如下：

本公司已根據香港公司條例(第622章)附表6第3部及第622(3)條規定，將截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司核數師已就本集團該兩個年度的綜合財務報表作出報告。截至二零一九年十二月三十一日止年度，核數師報告並無保留意見，不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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，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)條發出的陳述。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)條發出的陳述。詳情請參閱本初步公佈「獨立核數師報告摘要」一節。

編製符合《香港財務報告準則》之綜合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，或其假設及估計對綜合財務報表有重要影響之範疇，於二零二零年年度綜合財務報表內披露。

二 新訂或經修訂《香港財務報告準則》之影響

(a) 本集團採納之準則修訂

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

採納上述準則修訂對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二零年十二月三十一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

本集團已自二零二零年一月一日起提早追溯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疫症(「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4,902,000元之長期租賃及港幣17,486,000元之短期租賃之租金寬減，於截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合收益表之其他成本內確認。二零二零年一月一日之年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
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。

可申報分類之會計政策與綜合財務報表附註所述之本集團之主要會計政策相同。

誠如綜合財務報表附註所詳述，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列入運輸分類，惟就分類呈報分別列入「所佔聯營公司業績」及「聯營公司」項目。

二零二零年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益及其他收入						
<u>對外收益(附註d)</u>						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	2,454,340	2,040	62,148	32,790	—	2,551,318
— 於一段時間內確認	750,506	85,006	192,243	—	—	1,027,755
	<u>3,204,846</u>	<u>87,046</u>	<u>254,391</u>	<u>32,790</u>	<u>—</u>	<u>3,579,073</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	429,302	227	—	438	—	429,967
— 股息收入	—	—	—	181,269	—	181,269
	<u>429,302</u>	<u>227</u>	<u>—</u>	<u>181,707</u>	<u>—</u>	<u>611,236</u>
	<u>3,634,148</u>	<u>87,273</u>	<u>254,391</u>	<u>214,497</u>	<u>—</u>	<u>4,190,309</u>
各分類間之收益						
	1,295	215	1,943	—	(3,453)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)						
	<u>30,686</u>	<u>55,101</u>	<u>33,756</u>	<u>7,760</u>	<u>—</u>	<u>127,303</u>
	<u>3,666,129</u>	<u>142,589</u>	<u>290,090</u>	<u>222,257</u>	<u>(3,453)</u>	<u>4,317,612</u>
分類業績						
投資物業公平價值之變動	2,467,580 ⁽ⁱ⁾	95,315 ⁽ⁱⁱ⁾	(547,901)	166,414	—	2,181,408
利息收入	(449,248)	—	—	—	—	(449,248)
未分配收入						142,252
未分配開支						12,254
						<u>(140,027)</u>
經營溢利						
						1,746,639
融資成本						
						(382,391)
所佔合營投資業績	(375,489)	(1,026)	(53,219)	—	—	(429,734)
所佔聯營公司業績	96,576	(76,362)	(15,997)	4,579	—	8,796
除稅前溢利						
						943,310
稅項						
						<u>(310,276)</u>
本年度溢利						
						<u>633,034</u>

附註：

(i) 包括出售一家聯營公司之收益港幣562,694,000元(附註第四項)。

(ii) 包括出售一家附屬公司之收益港幣395,542,000元(附註第四項)。

二零二零年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	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>
其他資料						
非流動資產添置(不包括財務 工具及遞延稅項資產)	3,647,729	1,142,759	110,271	19,029	—	4,919,788
折舊						
— 物業、機器及設備	5,002	13,278	88,443	3,758	—	110,481
— 使用權資產	9,914	4,003	30,751	8,253	—	52,921
攤銷						
— 無形資產	—	—	160	42	—	202
減值虧損撥備/(撥回)						
— 物業、機器及設備	—	—	318,794	—	—	318,794
— 貿易應收賬款淨額	<u>4,993</u>	<u>—</u>	<u>(138)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,855</u>

二零一九年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益及其他收入						
<i>對外收益 (附註d)</i>						
客戶合約收益						
— 於某一時間點確認	11,714,149	29,581	144,492	27,401	—	11,915,623
— 於一段時間內確認	171,085	1,303,331	641,405	—	—	2,115,821
	<u>11,885,234</u>	<u>1,332,912</u>	<u>785,897</u>	<u>27,401</u>	<u>—</u>	<u>14,031,444</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	484,227	7,115	—	419	—	491,761
— 股息收入	—	—	—	125,979	—	125,979
	<u>484,227</u>	<u>7,115</u>	<u>—</u>	<u>126,398</u>	<u>—</u>	<u>617,740</u>
	<u>12,369,461</u>	<u>1,340,027</u>	<u>785,897</u>	<u>153,799</u>	<u>—</u>	<u>14,649,184</u>
各分類間之收益	5,207	2,035	24,680	—	(31,922)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	32,930	31,316	12,513	7,518	—	84,277
	<u>12,407,598</u>	<u>1,373,378</u>	<u>823,090</u>	<u>161,317</u>	<u>(31,922)</u>	<u>14,733,461</u>
分類業績						
投資物業公平價值之變動	6,524,886	(122,071)	(219,667)	134,345	—	6,317,493
利息收入	(182,401)	—	—	—	—	(182,401)
未分配開支						322,004
						<u>(172,751)</u>
經營溢利						6,284,345
融資成本						(616,727)
所佔合營投資業績	64,234	2,134	(26,984)	—	—	39,384
所佔聯營公司業績	163,113	3,536	(4,379)	10,665	—	172,935
						<u>5,879,937</u>
除稅前溢利						5,879,937
稅項						<u>(770,988)</u>
本年度溢利						<u>5,108,949</u>

二零一九年

	地產 港幣千元	運輸 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	投資 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產						
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						<u>5,011,268</u>
總資產						<u><u>65,328,834</u></u>
負債						
分類負債	1,622,736	1,607,668	231,370	32,039	(20,624)	3,473,189
未分配負債						<u>21,395,053</u>
總負債						<u><u>24,868,242</u></u>
其他資料						
非流動資產添置(不包括財務工具及 遞延稅項資產)	4,544,598	47,585	839,385	29,372	—	5,460,940
折舊						
— 物業、機器及設備	21,716	74,861	90,753	241	—	187,571
— 使用權資產	6,455	16,778	32,841	5,293	—	61,367
攤銷						
— 無形資產	—	—	160	45	—	205
減值虧損撥備/(撥回)						
— 物業、機器及設備	—	—	153,535	—	—	153,535
— 貿易應收賬款淨額	<u>240</u>	<u>—</u>	<u>(108)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>132</u>

(c) 地區資料

	香港 港幣千元	澳門 港幣千元	中國大陸 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
二零二零年					
來自外部客戶之 收益及其他收入	<u>733,405</u>	<u>2,674,218</u>	<u>747,449</u>	<u>162,540</u>	<u>4,317,612</u>
非流動資產*	<u>5,710,739</u>	<u>1,107,628</u>	<u>3,604,010</u>	<u>1,572,014</u>	<u>11,994,391</u>
二零一九年					
來自外部客戶之 收益及其他收入	<u>1,323,974</u>	<u>12,289,743</u>	<u>225,960</u>	<u>893,784</u>	<u>14,733,461</u>
非流動資產*	<u>6,556,883</u>	<u>1,151,792</u>	<u>3,301,076</u>	<u>1,633,103</u>	<u>12,642,854</u>

* 金額不包括合營投資、聯營公司、財務工具、遞延稅項資產及其他非流動資產。

(d) 對外收益

對外收益包括各可呈報分類的收益及按公平價值計入其他全面收益之財務資產的股息收入。

四 其他淨收益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售附屬公司之收益淨額	382,088	8,483
出售一家合營投資之收益	—	321
出售一家聯營公司之收益	562,694	—
出售物業、機器及設備之虧損淨額	<u>(708)</u>	<u>(67)</u>
	<u>944,074</u>	<u>8,737</u>

出售附屬公司之收益淨額包括出售信德中旅之收益港幣395,542,000元。

出售一家聯營公司之收益指出售 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Limited 之權益之收益。

五 經營溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	286,418	303,406
減：投資物業之直接營運支出	<u>(37,507)</u>	<u>(37,780)</u>
	248,911	265,626
上市投資股息收入	8,531	9,671
非上市投資股息收入	172,738	116,308
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	<u>99,347</u>	<u>—</u>
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	1,204,592	5,183,900
— 燃料	46,278	493,001
— 其他	<u>38,809</u>	<u>91,724</u>
	1,289,679	5,768,625
已確認減值虧損		
— 物業、機器及設備	318,794	153,535
— 貿易應收賬款淨額	<u>4,855</u>	<u>132</u>

六 融資成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	382,442	463,706
中期票據之利息	32,979	181,991
非控股權益貸款利息	—	39,502
租賃負債利息	3,903	5,491
其他融資成本	51,344	28,401
	<u>470,668</u>	<u>719,091</u>
融資成本總額	470,668	719,091
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	(88,277)	(102,364)
	<u>382,391</u>	<u>616,727</u>

年內在建酒店樓宇的融資成本按一般借貸的加權平均年利率2.00%（二零一九年：3.93%）撥充資本。

七 稅項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年稅項		
香港利得稅	40,297	25,835
非香港稅項	261,233	944,765
遞延稅項	<u>8,756</u>	<u>(199,612)</u>
	<u>310,276</u>	<u>770,988</u>

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

八 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
擬派末期股息：無 (二零一九年：3,021,479,785股，每股派18港仙)	—	534,866

附註：擬派末期股息金額乃根據財務報表批准日之已發行股份數目訂定。

九 每股盈利

每股基本盈利乃根據年內本公司擁有人應佔溢利港幣262,440,000元(二零一九年：港幣3,455,796,000元)及於年內已發行股份之加權平均數3,021,479,785股(二零一九年：3,023,427,363股)計算。

由於本公司的購股權對截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利具反攤薄性影響，故每股基本與全面攤薄後盈利相同(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合乎市場需要和客戶業務的信貸政策管理。銷售信貸只會通過協商給予交易記錄良好的主要客戶。除出售物業所得款項乃按相關協議之條款收取外，本集團提供予其客戶之信貸期一般為零至六十日。

按發票日期計算之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至三十日	73,612	89,393
三十一至六十日	18,920	24,820
六十一至九十日	13,365	5,764
超過九十日	14,489	6,282
	<u>120,386</u>	<u>126,259</u>

按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至三十日	477,744	794,849
三十一至六十日	1,637	4,434
六十一至九十日	217	6,524
超過九十日	446	5,268
	<u>480,044</u>	<u>811,075</u>

獨立核數師報告摘要

下節載列本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的報告節選，內容有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

我們的保留意見

我們認為，除了在本報告中「保留意見的基礎」部分所述事項的可能影響外，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

保留意見的基礎

貴集團持有多間聯營公司，均以權益會計法入賬。誠如綜合財務報表附註17載述，於二零二零年十二月二十八日（「出售日期」），貴集團完成出售其於一家聯營公司 Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd（「PT」）之全部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。貴集團已確認於二零二零年一月一日至出售日期與PT相關所佔虧損港幣201,000元及其他全面收益中所佔貨幣換算收益港幣15,633,000元，以及於出售PT後轉撥至損益之匯兌儲備港幣70,034,000元及出售PT之收益港幣562,694,000元（計入其他淨收益）。

貴集團依賴PT管理層提供之財務資料，將二零二零年一月一日至出售日期貴集團所佔虧損及其他全面收益中所佔貨幣換算差額、貴集團截至出售日期所佔資產淨值以權益法入賬，從而將出售PT後所得收益入賬。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之財務資料之充份

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審核憑證，以證明貴集團於二零二零年一月一日至出售日期所佔PT之虧損及其他全面收益中所佔貨幣換算差額及於出售PT後轉撥至損益之匯兌儲備，此或會對出售PT收益造成影響。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截至二零二零年十二月三十一日止年度確認之所佔聯營公司業績、於其他全面收益中所佔貨幣換算差額以及於出售PT後轉撥至損益之匯兌儲備及出售PT之收益(計入其他淨收益)作出任何調整。

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

根據香港《公司條例》第407(3)條就其他事項作出的報告

如上文「保留意見的基礎」部份所述，僅就無法獲取有關貴集團於二零二零年一月一日至出售日期所佔PT之業績及其他全面收益中所佔貨幣換算差額，以及於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認於出售PT後轉撥至損益之匯兌儲備及出售PT之收益的充足和適當的審計憑證而言，我們未有獲取所有盡我們所知所信對審計工作而言屬必須及事關重要的資料或解釋。

審核及風險管理委員會對保留意見之看法

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」)持有50%實際權益的三家中國地產項目公司(統稱「該等項目公司」)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)。誠如二零二零年中期報告所述，審核及風險管理委員會曾要求本公司管理層採取所有必要行動以盡快解決有關事宜。儘管管理層不斷努力解決有關事宜，但在取閱該等項目公司之賬簿及記錄時仍有困難。本公司決定出售彼於PT之股權，而出售已於二零二零年十二月二十八日完成。鑒於本公司於二零二零年十二月三十一日不再持有於PT之投資，保留意見乃具體提述截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司綜合收益表及本公司綜合全面收益表內與PT相關之項目。保留意見對本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表及本集團截至該日止年度之綜合溢利並無任何影響。

業務回顧

地產

新冠肺炎疫情對經濟造成重創。在嚴格的社交距離措施下，本地消費需求大幅下滑，經濟下行亦令消費信心動搖，為零售業帶來嚴重影響。商用物業的銷售及租賃回報均面對衰退的壓力，而住宅物業則在年內後兩季度出現回升動力，比去年同期錄得稍微增長。

年內，集團向零售租戶提供租金優惠，以協助他們渡過當前的挑戰。除了物業的公允價值下調外，投資物業組合的收入亦有所收縮。反之，二零二零年八月，集團推售橫琴項目的住宅單位獲市場熱烈追捧，四百二十六個單位內，有四百二十二個單位於開售首兩天即售出，鞏固了部門的業績。部門錄得溢利港幣二十四億六千八百萬元(二零一九年：港幣六十五億二千五百萬元)。

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。年內，有六個單位成交。截至二零二零年十二月三十一日，累計已售出該項目百分之九十六的住宅單位。

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。年內，有一百六十四個單位已交付予買家，並訂約售出五十二個單位。截至二零二零年十二月三十一日，累計已售出該項目百分之八十的住宅單位。由於澳門疫情防控情況理想，加上濠尚購物商場 — 星皓廣場的啟用，預期將於二零二一年按市場情況推售餘下的單位。

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。出售該項目最後一個複式單位的交易，已於二零二零年八月完成。

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優化工程。五月，集團收購該物業餘下的百分之三十權益；該宗交易於二零二一年四月完成後，集團成為全資擁有該項目的業主。雖然面對疫情，但該物業仍錄得強勁的租賃業績，加上集團在物業的管理策略上有了更大自主權，預計將會帶來更理想的回報。

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。預期將於二零二一年下半年度開始預售住宅單位。

十二月，集團出售持有該項目第二期的百分之十九點三五實際權益，以把其累計升值的資本套現。此舉讓集團能把資源重新投放於其他在國內具策略價值的項目上，同時發掘其他有潛力的新投資機會。

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在進行中，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。截至二零二零年十二月三十一日，已售出二百二十四個單位中的二百二十一個。

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、四十二層高的辦公室大樓已平頂，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「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。項目的上層結構工程在進行中，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。

中國南部

橫琴綜合發展項目(集團權益：百分之一百)

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)。

服務式住宅於二零二零年八月推出市場預售，雖然正值疫情，但卻成功在開售首兩天，把四百二十六個單位內的四百二十二個單位售出。引證了橫琴作為高速發展的經濟特區的增長潛力，以及我們集團於房地產開發經驗的實力。

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。項目將於二零二一年上半年推出市場，預期建築工程將於二零二三年竣工。

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，建築工程則於二零二三年初完成。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。

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。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，該商場受新冠肺炎疫情影響相對較低。截至二零二零年底，商場的出租率維持於百分之九十九。

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。鑒於零售市場當前面對的嚴峻挑戰，集團採取積極的支援措施，以保留租戶，並逐步開展租戶組合優化計劃，以更好地服務區內居民。截至二零二零年十二月三十一日，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，集團向租戶提供寬減租金優惠，支持渡過難關。截至二零二零年十二月三十一日，購物中心平均出租率維持於百分四十七。

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。年內，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。截至二零二零年十二月三十一日，有接近百分之六十的商舖已開業，而約百分之九十的樓面面積已租出。雖然開業日期比預期有所延誤，但目標租戶仍維持對進駐澳門市場的信心。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。

壹號廣場(集團權益：百分之五十一)

壹號廣場是廣為人知、匯聚多間優質商舖及國際頂尖設計品牌的購物熱點。該購物廣場設有佔地約四十萬平方呎的商舖及服務設施。年內，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令人滿意的百分之九十二水平。年內，因推出的短期租金紓緩措施，令平均零售租金由二零一九年每平方呎澳門幣二百零七元，降至每平方呎澳門幣一百二十元。

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。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。二零二零年，該物業錄得平均出租率百分之八十四。

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，年內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

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，公司加強了清潔及疫情防控措施，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、博彩和酒店及消閒業的發展，令白洋舍(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，以及濠尚住戶逐步入伙，令信德澳門服務有限公司收益上升。因澳門的疫情持續穩定，預計部門業績將於二零二一年回升。

運輸

二零二零年為全球交通及旅遊業帶來前所未有的挑戰。年初，新冠肺炎疫情在區內爆發，香港特區政府自二零二零年二月起無限期關閉所有海路關口，導致我們的客船業務陷入停擺。政府實施的旅遊限制及檢疫措施，為區域旅遊及跨境經濟活動帶

來重大影響。部門全年只營運了共三十四天，信德中旅船務投資有限公司在下文所述的股權重組前，錄得港幣三億元的嚴重虧損(二零一九年：港幣一億二千二百萬元虧損)。於該股權重組之後，則共同承擔港幣一億三千四百萬元虧損。

面對急挫的業績，令我們必須盡力減低現金的消耗。為維持資金流動性而採取了一系列調整業務規模及成本架構的措施，例如控制可變動成本及降低固定開支，以及實施無薪假期以減輕薪酬開支，令總營運成本比去年同期下降百分之五十四。在應對此危機的同時，我們仍盡力保障就業及運力以為復航及長遠復蘇作準備。然而，因疫情帶來多種不明朗因素，我們預計復蘇的路將會十分漫長，疫情造成的嚴峻環境將持續至二零二一年，我們預期將會推出新一輪的船隊及人資調整措施。

信德中旅船務投資有限公司

縱然面對重重挑戰，噴射飛航在疫情間依然積極服務社區。於疫情爆發期間，噴射飛航提供了六十四個往來香港國際機場及澳門的特別專線航次，以為返澳的居民及學生，維持國際連接。隨著澳門的疫情逐漸受控，由我們營運的「澳門海上遊」於二零二零年六月復航，並參與澳門特區政府為刺激本土旅遊業及本地消費推出的「心出發·遊澳門」本地遊項目。我們亦為復航作全面的準備，設計嚴謹的程序守則和措施，以保障船員及旅客的健康和福祉。

繼二零二零年七月，集團完成與香港中旅國際投資有限公司(「香港中旅」)的重大股權重組後，信德中旅船務投資有限公司成為一間共同擁有公司。此舉將集團跟香港中旅二十多年的合作夥伴關係進一步深化，分享跨境海路及陸路交通運輸業的資源和經驗，致力為大灣區打造多模式交通聯運平台，以把握區內出行客流增長帶來的機遇。

區內旅遊幾乎全面停頓，令經港珠澳大橋的陸路交通營運同受影響。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」需要暫停，而「港

珠澳大橋穿梭巴士」服務(又稱「金巴」)則只維持有限度的班次服務。在澳門，我們經營往返廣東省的跨境班車服務，已於二零二零年七月起恢復營運。

由於香港的新冠肺炎疫情反覆，以及未能預見的通關時間，部門將全力控制成本、保障現金流、以及採取各項措施以為區域旅遊的恢復作好準備。

酒店及消閒

疫情的廣泛傳播，導致邊境關閉，旅遊近乎停擺，令酒店業遭受重創。旅遊及出行的限制，以及於疫情高峰期間酒店及消閒業務的暫停，使收益嚴重下挫；加上跨境旅客大幅減少，令營運部門轉向發掘本地市場的新增長點，以提升收入。在中國及澳門，隨著本土疫情受控，酒店入住率在五月開始回升。然而，其後數月，出現零星的疫情復發個案，窒礙了恢復的進程。自七月起，有關政府部門放寬廣東及澳門之間的出入境檢疫措施；是自二零二零年二月全面禁止跨域旅遊以來，首個開通的旅遊氣泡。受此等逆境因素影響，部門錄得虧損港幣五億四千八百萬元(二零一九年：港幣二億二千萬元)。

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。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，令酒店的活動場地業務收益大幅下降。雖然酒店收益錄得按年下跌百分之六十八，但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，酒店仍錄得稍高於預期的入住率。

年內，酒店獲第十五屆中國酒店星光獎選為最佳機場酒店、二零二零年香港奢華機場酒店的榮譽。

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。二零二零年，酒店大量會議展覽活動的團體預訂被取消，令酒店的平均入住率大幅下降至百分之二十一。為彌補入境旅遊業務的虧損，酒店轉向推廣婚禮、喜宴及本土餐飲業務。

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，酒店在二零二零年全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。酒店轉向推廣餐飲及渡假住宿優惠套餐，廣受本地市場歡迎。此外，該酒店為特區政府租用，作為指定的檢疫隔離用途，為酒店的收益帶來支持。酒店將繼續實行一系列節約及成本控制措施，以減低虧損。

年內，酒店獲世界奢華酒店大獎選為區域最佳家庭沙灘度假酒店。

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。

為防控新冠肺炎疫情在首都蔓延，北京市實行了一套最為嚴格的防疫措施，嚴重影響酒店的業績。儘管當地仍有零星的疫情爆發個案，但自五月起企業及宅度假的預訂回升，使酒店到八月已回復疫情前的業績表現。年內，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。

因位置鄰近國家級的展覽中心，為酒店帶來大量企業客流。由於商務旅遊中斷，酒店在全年錄得平均入住率百分之四十九。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，令酒店在二零二零年取得收支平衡。

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，通過採取更積極的直銷方式，酒店的入住率逐漸提升。

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雅辰酒店。此五星級豪華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。項目上層結構工程已展開，並預計將於二零二一年第二季平頂。受新冠疫症影響，建築工程有所延遲，而開業計劃亦延後至二零二二年中。

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，跟澳門路氹區只是數分鐘之路程，距離橫琴長隆海洋王國僅十五分鐘車程。物業擁有二百三十間客房，預計將於二零二二年中落成。

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，位於快速冒起、集商務、娛樂、住宅，和世界級體育設施的樞紐，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。按計劃，該兩個物業將於二零二一年第四季開幕。

上海前灘31雅辰酒店

此擁有二百零二間客房的豪華時尚酒店將是「雅辰」品牌首個落戶中國內地的重點項目，預計將於二零二三年落成。

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：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及二零二四年開幕，將由雅辰旗下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之物業及以管理服務合約營運管理位於包括在上海臨港、桃浦、重慶悅來，以及蘇州的物業。因新冠肺炎疫情蔓延，雅辰多間在建酒店項目的工程，受到不同程度的延誤。雅辰正致力在當前的不穩定市況下，盡力控制開業前開支，並致力實踐現有的項目拓展計劃，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。由於新冠肺炎疫情蔓延，二零二零年二月期間，「澳門旅遊塔」暫停營業十一天，以響應澳門特區政府的防疫措拖；大量的宴會及會議展覽活動因此而要取消，而全年到訪觀光層的

訪客人次亦下跌至十一萬一千人的紀錄低點。縱然營運環境充滿挑戰，但澳門旅遊塔的本地餐飲業務，通過積極推廣，及參與由政府主導的刺激本地消費活動計劃，成功錄得增長。

會員會所

雅辰會是城中的商務會所，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。

會所現時註冊會員人數約三百七十名。年內，因應政府實行的抗疫措施，會所的活動及晚宴業務顯著下跌。然而，因客戶尋求更多私人空間及專屬環境作聯誼活動，令午膳時間及下午時段的入座率有所上升。

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，截至二零二零年十二月三十一日，集團持有澳娛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，集團獲取澳娛派發股息港幣一億七千三百萬元（二零一九年：港幣一億一千六百萬元），較去年同期增加百分之四十九。

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。

二零二零年，環球郵輪業務嚴重受挫，幾乎所有郵輪都停止運作。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。然而，公司以嚴謹的成本管理及一項一次性的收益，維持收支平衡。預計未來的船舶預訂將保持強勁，因各個亞洲目的地都積極推動郵輪業務的重啟。

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。縱然入境旅客數字大幅下降令該兩間門店業績下滑，公司仍於二零二零年六月，把該業務拓展至濠尚 — 星皓廣場；三間門店的銷售額合共錄得比去年同期增長百分之十七。最新一間澳門玩具「反」斗城佔地二萬平方呎，提供結合零售和娛樂的體驗。店內的體驗娛樂區，「FunPark」遊樂場，將於明年開幕。

Retail Matters 亦持有意大利雪糕品牌 Stecco Natura 的環球擁有權。Stecco Natura 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。

發展近況及展望

經過一整年因疫症爆發導致的動蕩，環球經濟逐步走出谷底。然而，新冠肺炎疫情持續蔓延，邊境持續關閉，零星的疫情爆發繼續引致局部封城，影響人民生活，對集團各方面的業務造成嚴重衝擊。雖然中國的恢復速度較預期快，但要令經濟活動回復疫前水平，需要較長時間，而且存在大量不穩定因素。

自二零二零年八月，來往澳門和中國內地之間的國內跨省遊重啟，但原計劃讓香港加入廣東省內遊氣泡，卻因新一波疫情而遭擱置；令集團經營跨境渡輪及旅遊巴士服務的運輸部門錄得嚴重虧損。縱使部門實行了一系列嚴謹的成本控制措施和人員架構重組，但預期在二零二一年將需進一步調整架構，以過渡漫長的復蘇之路。

二零二零年七月，繼股權重組後，信德中旅船務投資有限公司成為一間共同擁有公司。此策略性之舉，讓合作夥伴倆能通過經驗和資源分享，增添實力以共同發展陸路及海上跨境交通網絡，更好地把握大灣區經濟融合帶來的高速增長客流和嶄新出遊模式。

儘管面對經濟逆境，集團的三個主要項目包括濠尚、上海蘇河灣綜合發展項目，以及橫琴綜合發展項目的住宅部份銷情強勁；尤其是後者，特別受市場追捧，開售首兩天已把四百二十六個單位內的四百二十二個單位售出。二零二一年，集團將專注推售在新加坡的兩個住宅項目，包括18號湯林生路 (Park Nova) 及蘭心居。該兩個項目都是位於黃金地段、專攻尊貴奢華市場的獨特物業。低息環境以及新加坡物業市場的長遠潛力，為該兩個項目的需求帶來支持。

經濟突然下滑，為辦公室及零售商舖租賃帶來重大壓力。集團向租戶提供短期的租金優惠，以協助他們渡過難關，令集團物業投資組合錄得租金收入及銷售租金收入下跌，並預期情況將持續至二零二一年。然而，星皓廣場在如此充滿挑戰的環境中開幕，卻仍錄得令人滿意的出租率，截至二零二零年底，百分之九十的樓面面積已租出。

環球健康危機對旅遊業的各個持份者都造成影響，對本來暢旺的酒店業更帶來嚴重衝擊。隨著國際市場崩塌，邊境重開仍存在大量不明朗因素，各地政府都紛紛轉向推動內需及本地消費。中國內地與澳門之間的個人遊簽注恢復後，令澳門錄得連續七個月的入境旅客數字上升，但整年的數字仍然較去年同期下跌百分之八十五。酒店業仍致力重建旅客的出遊信心，中國各地酒店的入住率恢復速度緩慢，導致房租仍顯著較低。雅辰酒店集團現時管理營運七間酒店，並計劃在未來兩年將有十二間新酒店開幕。雅辰將審慎管理該等酒店的開幕前開支，並持續調整以配合疫後時代演化出來的旅遊新勢態。

集團財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣5,446百萬元，較二零一九年十二月三十一日減少港幣6,835百萬元。本集團的政策乃安排足夠的資金，以作為營運資本及投資項目之所需現金流量。於二零二零年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣22,357百萬元，其中港幣4,334百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣18,023百萬元。

基於年末淨借貸約港幣12,500百萬元，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35.6%(二零一九年：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
16%	4%	67%	13%	100%

重大收購、出售及承擔

於二零二零年十二月，本集團訂立買賣協議，以收購錦思發展有限公司(「錦思發展」，就橫琴發展項目間接全資擁有珠海項目公司)已發行普通股總數之30%及股東貸款，代價為人民幣928百萬元(相等於約港幣1,106百萬元)。該項交易已於二零二零年十二月二十八日完成。交易完成後，錦思發展成為本集團之間接全資附屬公司。

同月，本集團訂立買賣協議，以出售Perennial Tongzhou Holdings Pte. Limited(於位於北京通州區之綜合發展項目，包括住宅、辦公室及零售物業擁有50%股權)之全部38.7%股權，總代價為人民幣978百萬元。該項交易已於二零二零年十二月二十八日完成。

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Shun Tak Somerset Investors Pte. Limited (「Somerset」)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，Somerset成為本集團之間接全資附屬公司。

二零二零年三月，本集團完成收購位於上海市靜安區蘇河灣的一個綜合發展項目之40%權益，代價為人民幣3,769.8百萬元。二零二零年十一月，本集團於公開掛牌成功中標，進一步收購該項目之10%實際權益，代價為人民幣944.4百萬元。該項收購於二零二一年一月完成時，本集團於該項目之實際權益由40%增加至50%，此為結算日後事項。

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」)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。於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣459百萬元。

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。於二零二零年十二月三十一日，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755百萬元)。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣19,349百萬元(二零一九年：港幣18,434百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣9,723百萬元(二零一九年：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，合共本金額港幣2,511百萬元(二零一九年：港幣2,171百萬元)亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

或然負債

年終時，本集團並無重大或然負債。

財務風險

本集團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1,804百萬元及1,169百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約66%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)於年終時聘用約1,600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。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東可出席本公司二零二一年股東週年常會並於會上投票的資格，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，有關詳情載列如下：

交回股份過戶文件以作登記的

最後時限 二零二一年五月二十五日(星期二)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續..... 二零二一年五月二十六日(星期三)
至二零二一年六月一日(星期二)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期..... 二零二一年六月一日(星期二)

本公司將於上述有關期間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席本公司二零二一年股東週年常會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

股東週年常會

本公司之股東週年常會目前訂於二零二一年六月一日(星期二)舉行。如需作出任何應變措施，或會於適當時間再作出公告。股東週年常會通告將於適當時候於本公司及香港聯合交易所有限公司網站內刊載及寄發予本公司股東。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，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

本公司致力維持高水平之企業管治。董事會定期檢討本公司常規，以確保遵守日益嚴格之規定及切合本公司股東日漸提高之期望。董事會認為，於截至二零二零年

十二月三十一日止年度內，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十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司之審核及風險管理委員會審閱。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之初步業績公佈中的綜合資產負債表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所載數字與本集團該年度之綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則下而進行之核證工作，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發表任何核證意見。

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，二零二一年三月二十六日

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。