

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>

二零二一年年度業績公佈

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」)截至二零二一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962百萬元(二零二零年：港幣262百萬元)。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1,052百萬元(二零二零年：港幣1,089百萬元)。每股基本盈利為31.9港仙(二零二零年：8.7港仙)。

股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零二零年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息(二零二零年：無)。

綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	三	4,829,794	4,190,309
其他收入		147,461	281,809
		4,977,255	4,472,118
其他淨收益	四	254,411	944,074
出售存貨及提供服務成本		(2,178,174)	(1,440,799)
員工開支		(554,348)	(816,382)
折舊及攤銷		(168,652)	(188,022)
其他成本		(590,806)	(775,102)
投資物業公平價值之變動		177,833	(449,248)
經營溢利	三、五	1,917,519	1,746,639
融資成本	六	(328,237)	(382,391)
所佔合營投資業績		108,915	(429,734)
所佔聯營公司業績		(61,451)	8,796
除稅前溢利		1,636,746	943,310
稅項	七	(455,919)	(310,276)
本年度溢利		1,180,827	633,034
應佔：			
本公司擁有人		962,431	262,440
非控股權益		218,396	370,594
本年度溢利		1,180,827	633,034
每股盈利(港仙)	九		
— 基本		31.9	8.7
— 攤薄後		31.9	8.7

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度溢利	1,180,827	633,034
其他全面(虧損)/收益		
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	239	119
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)	(58,577)	(61,404)
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	96,404	296,336
所佔合營投資貨幣換算差額	250,415	402,985
所佔聯營公司貨幣換算差額	66,391	135,798
所佔一家聯營公司其他全面(虧損)/收益	(24)	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	(1,027,761)	(100,733)
本年度其他全面(虧損)/收益(已扣除稅項)	(672,913)	807,019
本年度全面收益總額	507,914	1,440,053
應佔：		
本公司擁有人	282,543	1,049,902
非控股權益	225,371	390,151
本年度全面收益總額	507,914	1,440,053

綜合資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		3,306,674	3,147,271
使用權資產		836,211	864,285
投資物業		10,918,849	7,979,780
合營投資		12,480,418	12,644,111
聯營公司		6,627,519	6,075,468
無形資產		2,832	3,055
按公平價值計入其他全面收益之財務資產		2,440,904	3,446,728
按公平價值計入損益之財務資產		544,985	—
遞延稅項資產		100,504	66,982
其他非流動資產		434,886	2,771,866
		<u>37,693,782</u>	<u>36,999,546</u>
流動資產			
用作發展或發展中物業		3,697,292	4,025,958
存貨		9,511,267	13,454,845
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	833,342	903,450
可收回稅項		1,003	70,684
現金及銀行結餘		7,818,628	5,446,129
		<u>21,861,532</u>	<u>23,937,499</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十	1,883,575	1,902,831
合約負債		283,681	927,213
租賃負債		34,763	47,144
銀行借貸		1,544,374	2,928,476
僱員福利準備		7,752	5,886
應付稅項		357,616	226,465
非控股權益貸款		60,361	60,361
		<u>4,172,122</u>	<u>6,098,376</u>
流動資產淨值		<u>17,689,410</u>	<u>17,839,123</u>
資產總值減流動負債		<u>55,383,192</u>	<u>54,838,669</u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動負債		
合約負債	39,219	32,028
租賃負債	30,244	49,258
銀行借貸	16,184,082	15,011,070
遞延稅項負債	911,833	973,122
其他非流動負債	—	857,642
	<hr/>	<hr/>
	17,165,378	16,923,120
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	38,217,814	37,915,549
	<hr/>	<hr/>
權益		
股本	9,858,250	9,858,250
其他儲備	25,506,538	25,226,644
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	35,364,788	35,084,894
非控股權益	2,853,026	2,830,655
	<hr/>	<hr/>
權益總值	38,217,814	37,915,549
	<hr/>	<hr/>

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，並根據二零二一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二零二一年年度綜合財務報表內披露。

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日及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 662(3) 條規定，將截至二零二零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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，核數師報告已發出保留意見，並無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，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，於二零二一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，並於本集團二零二一年一月一日開始之財政年度首次生效：

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

採納上述準則修訂對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零二一年十二月三十一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：

《香港財務報告準則》第3號之修訂 ⁽¹⁾	業務合併
《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1號及《香港財務報告準則實務公告》第2號之修訂 ⁽²⁾	會計政策之披露
《香港會計準則》第8號之修訂 ⁽²⁾	會計估計之披露
《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
《香港詮釋第5號》(二零二零年) ⁽²⁾	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號之修訂 ⁽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、酒店管理與旅行社服務
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。

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。

二零二一年

	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	2,971,939	—	103,408	35,233	—	3,110,580
— 於一段時間內確認	985,055	—	247,609	—	—	1,232,664
	<u>3,956,994</u>	<u>—</u>	<u>351,017</u>	<u>35,233</u>	<u>—</u>	<u>4,343,244</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	424,133	—	—	368	—	424,501
— 股息收入	—	—	—	62,049	—	62,049
	<u>424,133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>62,417</u>	<u>—</u>	<u>486,550</u>
	<u>4,381,127</u>	<u>—</u>	<u>351,017</u>	<u>97,650</u>	<u>—</u>	<u>4,829,794</u>
各分類間之收益	1,235	—	1,269	22,564	(25,068)	—
其他收入(外部收入及不包括利息收入)	34,967	—	13,629	7,864	—	56,460
	<u>4,417,329</u>	<u>—</u>	<u>365,915</u>	<u>128,078</u>	<u>(25,068)</u>	<u>4,886,254</u>
分類業績						
投資物業公平價值之變動	1,854,392 ⁽ⁱ⁾	—	(140,705) ⁽ⁱⁱ⁾	63,947 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	1,777,634
利息收入	177,833	—	—	—	—	177,833
未分配收入						91,001
未分配開支						194
						<u>(129,143)</u>
經營溢利						1,917,519
融資成本						(328,237)
所佔合營投資業績	140,108	—	(31,193)	—	—	108,915
所佔聯營公司業績	(41,322)	(304,203)	(9,687)	293,761	—	(61,451)
除稅前溢利						1,636,746
稅項						<u>(455,919)</u>
本年度溢利						<u><u>1,180,827</u></u>

附註：

- (i) 包括轉撥存貨至投資物業之收益港幣210,829,000元(附註第四項)。
- (ii) 包括出售一家聯營公司之收益港幣20,135,000元(附註第四項)。
- (iii) 包括股份交換合約之收益港幣23,351,000元。

二零二一年

	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	29,104,116	175,218	4,488,508	3,038,792	—	36,806,634
合營投資	12,870,123	—	(389,705)	—	—	12,480,418
聯營公司	5,047,604	626,976	136,690	816,249	—	6,627,519
未分配資產						3,640,743
總資產						<u>59,555,314</u>
負債						
分類負債	1,987,804	5	191,878	18,681	—	2,198,368
未分配負債						19,139,132
總負債						<u>21,337,500</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)	58,478	31,582	176,767	520,061	—	786,888
折舊						
— 物業、機器及設備	7,275	—	83,686	5,373	—	96,334
— 使用權資產	9,780	—	29,164	9,177	—	48,121
攤銷						
— 無形資產	—	—	160	63	—	223
減值虧損撥備						
— 貿易應收賬款淨額	1,055	—	—	—	—	1,055

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						
其他收入(外部收入及 不包括利息收入)	1,295	215	1,943	—	(3,453)	—
	<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 ^(iv)	95,315 ^(v)	(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						
融資成本						1,746,639
所佔合營投資業績	(375,489)	(1,026)	(53,219)	—	—	(382,391)
所佔聯營公司業績	96,576	(76,362)	(15,997)	4,579	—	(429,734)
						<u>8,796</u>
除稅前溢利						
稅項						943,310
						<u>(310,276)</u>
本年度溢利						
						<u>633,034</u>

附註：

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

(v) 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						2,268,641
總資產						<u>60,937,045</u>
負債						
分類負債	3,550,449	5,522	139,955	25,256	—	3,721,182
未分配負債						19,300,314
總負債						<u>23,021,496</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	4,993	—	(138)	—	—	4,855

(c) 地區資料

	香港 港幣千元	澳門 港幣千元	中國 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
二零二一年					
來自外部客戶之 收益及其他收入	<u>411,542</u>	<u>2,272,659</u>	<u>1,350,785</u>	<u>851,268</u>	<u>4,886,254</u>
非流動資產*	<u>5,706,186</u>	<u>998,507</u>	<u>6,649,634</u>	<u>1,710,239</u>	<u>15,064,566</u>
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>

* 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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
出售附屬公司之收益淨額	—	382,088
出售一家聯營公司之收益	20,135	562,694
股份交換合約之收益	23,351	—
出售物業、機器及設備之收益／(虧損)淨額	96	(708)
轉撥存貨至投資物業之收益	210,829	—
	<u>254,411</u>	<u>944,074</u>

於二零二零年，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。

於二零二一年，出售一家聯營公司之收益指出售FDH (Thailand) Limited之權益之收益。於二零二零年，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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已確認轉撥存貨至投資物業之公平價值為港幣2,676,357,000元，連同轉撥相關收益港幣210,829,000元。

五 經營溢利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已計入：		
投資物業之租金收入	249,842	286,418
減：投資物業之直接營運支出	(38,276)	(37,507)
	211,566	248,911
上市投資股息收入	8,847	8,531
非上市投資股息收入	53,202	172,738
有關新冠肺炎之工資、薪金及其他政府補貼	3,708	99,347
	2,028,276	1,289,679
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	1,987,659	1,204,592
— 燃料	—	46,278
— 其他	40,617	38,809
	2,028,276	1,289,679
已確認減值虧損		
— 物業、機器及設備	—	318,794
— 貿易應收賬款淨額	1,055	4,855
	1,055	4,855

六 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	298,527	382,442
中期票據之利息	—	32,979
租賃負債利息	4,092	3,903
其他融資成本	47,031	51,344
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	349,650	470,668
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	(21,413)	(88,277)
	<hr/>	<hr/>
	328,237	382,391
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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1.32% (二零二零年：2.00%) 撥充資本。

七 稅項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年稅項		
香港利得稅	4,074	40,297
非香港稅項	543,418	261,223
遞延稅項	(91,573)	8,756
	<hr/>	<hr/>
稅項開支總額	455,919	310,276
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃按年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、中國及新加坡，其稅率分別為12%、25%及17% (二零二零年：12%、25%及17%)。

八 股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息 (二零二零年：無)。年內董事會並無宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息 (二零二零年：無)。

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962,431,000元(二零二零年：港幣262,440,000元)及於年內已發行股份之加權平均數3,020,898,141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(二零二零年：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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
零至三十日	64,201	73,612
三十一至六十日	14,974	18,920
六十一至九十日	6,822	13,365
超過九十日	18,948	14,489
	<u>104,945</u>	<u>120,386</u>

按發票日期計算之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
零至三十日	290,099	477,744
三十一至六十日	2,214	1,637
六十一至九十日	166	217
超過九十日	631	446
	<u>293,110</u>	<u>480,044</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二零二一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」部分所述有關本年度數字與相應數字的可比性事項可能產生的影響外，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二零二一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

綜合收益表、綜合全面收益表及綜合權益變動表中之本年度數字與截至二零二零年十二月三十一日止年度之相應數字可比性

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，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)作出任何調整。

由於該事項對綜合收益表、綜合全面收益表及綜合權益變動表中之本年度數字與截至二零二零年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度之綜合財務報表發出保留意見。

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保留意見提供基礎。

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及其核數師未能於二零二零年取得本公司擁有約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十二月三十一日止年度之綜合財務報表發出保留意見。

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意見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十二月三十一日止年度發出保留意見，是由於二零二零年範圍上的局限對本年度數字與截至二零二零年十二月三十一日止年度之相應數字於綜合收益表、綜合全面收益表及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，核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實而中肯地反映了本集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況，以及截至該日止年度之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。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十二月三十一日止年度發出之保留意見。

業務回顧

地產

房地產行業在二零二一年普遍維持強韌表現。縱然仍受到新冠肺炎疫情的影響，但持續低利率的環境支撐住宅單位的交投量，市場的高流動性亦繼續為房價及成交量帶來支持。此外，中國內地、香港及澳門的疫情大致受控，令日常民生局部回復正常。隨著本地消費改善，整體零售租賃的調整已達周期的谷底。然而，內地收緊對房地產發展商的融資政策，以及年底時多項不利因素包括Omicron疫情爆發、新加坡政府推出的房地產降溫措施等，拖累集團的物業組合表現。年內銷售橫琴綜合發展項目、澳門的濠尚，和新加坡的柏皓及蘭心居的收益入賬，令部門錄得溢利港幣十八億五千四百萬元(二零二零年：港幣二十四億六千八百萬元)，比去年同期下降百分之二十五。

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)

濠庭都會第四期 – 濠珀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，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。二零二一年，共有九個單位成交。截至二零二一年十二月三十一日，累計已售出該項目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。年內，一百一十六個單位已成交，買家主要來自本地用戶市場。一百二十三個單位已交付。截至二零二一年十二月三十一日，累計已售出該項目百分之八十六的住宅單位。

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，享有作為廣珠城際鐵路及未來澳門輕軌交匯點的便利。獲國家政策大力支持的橫琴新區雖然仍處於發展的初步階段，但正全速邁向建設成為世界級的旅遊城市群。

四百二十一個住宅單位經已售出。二零二一年八月，集團開始把售出的單位交付予買家。集團目標在明年出售餘下的五個單位，當中包括四個示範單位。

雖然項目中面積約四萬二千三百平方米的甲級寫字樓，及四萬三千平方米的零售商場的建築工程稍有延遲，但預計將於二零二二年首季竣工。寫字樓招租工作現正進行，目標對象為來自專業界別的租戶。至於零售商場，則希望吸納生活時尚、特色餐飲、康體和娛樂消閒的商戶，藉此為家庭旅客及本地社區帶來綜合多元化的體驗。另外，提供二百三十間客房，並擁有寬敞社交空間的雅辰悅居酒店，預計將於二零二三年上半年開幕。

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，於二零二零年完成全面資產增值工程。

年內，該物業的租賃業績仍然保持強勁，截至二零二一年十二月三十一日，辦公樓層的平均出租率約為百分之七十，零售商場的出租率則超過百分之八十。隨著新加坡採取「與病毒共存」的策略，預期其經濟活動將於二零二二年逐步回升，項目回報將得到改善。

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公寓單位。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。售樓處及示範單位的裝修工程正在進行中，預期於二零二三年把公寓單位推出作預售。

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，其中長者護理大樓及酒店已於二零二一年平頂。預期項目建築工程於二零二二年第三季竣工，二零二三年開始營運。

中國東部

上海前灘31(集團權益：百分之五十)

此位於上海的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、由雅辰酒店集團管理的五星級酒店。項目亦包括一個文化演藝中心(「文藝中心」)。該文藝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。

此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。辦公樓的建築工程已於二零二一年年底竣工，招租工作現正展開。零售設施、酒店及文藝中心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)

二零二一年一月，集團增持此位於上海市靜安區蘇河灣、面積合共為約十八萬六千五百平方米的一個綜合發展項目的百分之十實際權益，與合營夥伴華潤置地有限公司(「華潤置地」)各持項目百分之五十權益，共同發展該項目。

此項目坐落於上海其中一個核心商業區，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。

位於北翼的兩座辦公大樓及二百二十四個住宅單位已分別於二零二零年及二零二一年全部出售。集團將於二零二二年把餘下的一座辦公大樓出售。項目已於二零二一年十月落成。

位於南翼的零售商場將以「萬象天地」購物中心的品牌營運，並預計於二零二二年中啟用。樓高四十二層的辦公大樓的建築工程預期將於二零二二年六月落成，預租工作將於二零二二年開展。

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。項目上蓋工程正在進行中，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帶的項目，其銷售及建築工程，於二零二一年如期進行。該樓高二十一層的住宅大樓的地層面積約十二萬五千平方呎，提供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，於綠林深蔭環境中營造敞大無遮擋的景觀。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住家。項目的建築工程在進行中，預期將於二零二三年竣工。

此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，窒礙了銷情。截至二零二一年十二月三十一日，合共售出三十一個單位，包括三套頂層公寓。二零二一年十二月，當地政府提升住宅額外印花稅，以遏止住宅房價上漲。此舉將大幅增加業主尤其是海外買家的成本，並為二零二二年的銷情帶來阻礙。

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」。項目位於新加坡市內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翠綠林蔭大道，突顯項目的低調奢華及高端性。項目的建築工程已展開，預計於二零二三年完成。截至二零二一年十二月三十一日，錄得兩個單位成交，另有三個單位於二零二二年初訂約成交。

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，其業績及租賃收入沒有受新冠肺炎疫情的影響並維持強勁。期內，出租率維持於百分之九十八。

西寶城(集團權益：百分之五十一)

西寶城樓高五層，是香港島西區的主要購物商場，可出租面積十五萬八千平方呎。繼商場於二零二一年六月完成大規模的翻新工程，以及其中一個主要超級市場租戶把其旗艦概念店引進商場後，令商場人流增加。另一個提供趣味和娛樂體驗的主要租戶將於二零二二年進駐，進一步鞏固商場作為面向家庭客群目的地的定位。截至二零二一年十二月三十一日，商場錄得出租率百分之八十三。

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。受新冠肺炎疫情影響，以及學校按指令關閉，顯著削弱了商場的租賃業績。截至二零二一年十二月三十一日，購物中心錄得百分之三十七的平均出租率。

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。藉著海路口岸的關閉以及旅客量大幅下降的空隙，物業正展開大規模翻新及優化工程。四零二號商舖將改裝為一個展覽及活動場地，業務的目標客群為來自企業、社團，以及數碼和藝術範疇的客戶。

澳門

濠尚購物商場 – 星皓廣場(集團權益：百分之五十)

位於氹仔濠庭系列住宅社區中心的星皓廣場，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。自開業以來，商場迅速成為氹仔區內最繁華的社區。隨著最後一個主要商戶在十二月開業，商場的客流進一步增加。截至二零二一年十二月三十一日，超過百分之九十的可出租樓面面積已租出。其他本地品牌商戶的店舖將於二零二二年首季開業，屆時將把整體出租率提升至超過百分之八十五。

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、匯聚多個國際頂尖設計品牌的購物熱點。商場正進行重整商戶店鋪的工作，多個品牌商戶亦把其新店或旗艦店引進商場。年內，商場的平均出租率維持約百分之九十。與去年相比，二零二一年的租戶銷售現強勁反彈。

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，主要由兩個大型零售商戶承租。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)

信德京滙中心位於北京東直門，坐享毗鄰機場高速公路，且鄰近北京市中心及大使館區的便利。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，業主向房地產代理及租戶提供一系列新的激勵計劃及優惠。二零二一年，該物業錄得平均出租率百分之七十八。

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，於二零二一年錄得平均出租率達百分之九十四，為集團錄得穩健收益。

物業服務

該部門於大灣區為龐大的客戶組合提供物業及設施管理服務。在香港，團隊在二零二一年採取了精簡架構措施並開發新業務機會，取得穩健業績。相比之下，澳門團隊則面對較嚴峻的挑戰，按澳門最新修訂的物業管理法令要求，所有物業必須成立業主管理委員會，並授予該等委員會委任物業管理公司的權力。因此，在某些情況下，對管理公司造成調低酬金和被撤換的壓力。然而，集團旗下物業組合的增加，包括星皓廣場、濠尚，以及在橫琴、上海和北京的新項目等，為部門帶來新的增長潛力。

隨著新冠肺炎疫情趨向穩定，專業清潔及洗衣業務有所回升並錄得健康增長。部門預期將在二零二二年擴充處理量，為業務增長作準備。

運輸

在新冠肺炎疫情引致的各種出行限制下，旅行活動嚴重中斷，窒礙區域旅遊業。部門繼續專注調整其整個交通業務組合，包括陸路和海路網絡，以保持靈活性，並為未來復蘇的需要作好準備。因所有海路口岸關閉，令客船服務停擺超過兩年，於二零二一年，信德中旅船務投資有限公司錄得嚴重的分擔虧損港幣三億四百萬元（二零二零年：股權重組前虧損港幣三億元；股權重組後分擔虧損港幣一億三千四百萬元）。公司實施多項重大措施以維持資金的流動性並重整營運架構，令二零二零年的營運開支減少了百分之五十四，並在二零二一年進一步下降百分之五十八。隨著新型病毒株於第四季在區內爆發，阻礙了中國內地和兩個特區重開邊境的計劃進程，前景仍維持不明朗。然而，集團堅持其打造跨境多模式聯運平台的長遠願景，全力配合中央政府建設世界級大灣區的政策，並持續檢討策略以均衡資源配備，應對此衛生危機和市場的需要。集團亦把握運用其旅遊發展及營運的卓越經驗，投向發展多元化的旅遊服務包括本地海上觀光遊、旅遊巴租賃，和客船管理服務等等。

信德中旅船務投資有限公司

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。兩個合作夥伴皆是區域跨境交通服務的行業領導，積極整合兩者的跨境高速客船、跨境巴士和網絡資源優勢，以驅動中國境內其中一個最為富裕和快速增長區域的大灣區的協同發展。一旦疫情穩定，區域旅遊氣泡建立，公司將處於最具競爭力地位，把握積壓多時的需求和消費力機會，迎接強勁的復蘇。

在香港，因跨境高速客船服務全面停擺，公司在二零二一年六月提前終止營運屯門客運碼頭的租賃協議，以重新投放資源。

在澳門，公司推出的海上觀光航線，於二零一八年推出後廣為旅客及本地市民歡迎。此新熱點讓旅客以全新角度飽覽澳門的特色景觀，展示澳門充滿活力的天際線及多個著名地標，並搭配多個世遺景點及旅遊路線，從而提供不一樣的深度遊體驗。隨著新的媽閣碼頭啟用，公司在二零二一年七月推出了一條連接媽閣及路環的新航線。企業租賃和特色活動業務錄得理想的業績，而跟各酒店和餐飲品牌的合作推廣活動，亦深獲好評。

繼公司代理由蛇口及深圳客船營運商營運的澳門往來蛇口及深圳航線後，年內，公司與珠海客船營運商簽訂代理協議，於口岸重開及復航後，將管理珠海往來兩個特區的航線。

陸路交通方面，包括「噴射飛航跨境車」、「港澳快線」及「澳門香港機場直達」等的跨境服務全面暫停，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。由於核心業務的停頓，公司旗下「中旅巴士」維持並開拓澳門本地穿梭巴士服務及企業租賃業務。往來廣東省及澳門的跨境旅遊巴士服務已於二零二零年七月恢復運作。

在邊境逐步開放及隔離檢疫限制放寬之前，此衛生危機將持續對部門帶來威脅和財政壓力。縱然 Omicron 病毒株不斷爆發，但廣東省、香港及澳門政府仍繼續積極為開通免檢疫旅遊作好準備，包括推出互認的健康碼系統。部門持續為復航作前瞻的計劃，以確保能迅速地回應政府部門有關重新啟航指示；並通過保持高水平的運載力及安全和健康的條件，令營運順暢而且妥善安穩地恢復。

酒店及消閒

自疫情在二零二零年開始爆發以來，各地邊境關閉和實施的隔離措施，令全球旅遊活動顯著下跌，旅遊業持續是最受重創的行業。儘管已有對抗病毒的疫苗，但零星的 Delta 病毒株個案和年底時 Omicron 病毒株的迅速擴散，令政府在「病毒清零」的政策下，再次收緊各項防控措施，抵銷了年初時始見的復蘇勢頭所取得的成果。區內的新增病例個案，導致廣東省和澳門之間的免隔離檢疫旅遊自二零二一年夏季開始中斷，中國內地與香港重開邊境更是遙遙無期。在內地，集團的酒店組合受惠於強韌的本地市場，在多個省區於第四季出現封城之前，取得普遍理想的業績。在疫情反覆的情況下，部門錄得虧損港幣一億四千一百萬元（二零二零年：港幣五億四千八百萬元）。

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，毗鄰全香港最大的會議展覽中心 – 亞洲國際博覽館（「亞博」），香港國際機場只是咫尺之遙。以其策略性地利，主要專注為會議展覽和航空企業市場的客戶群服務。

二零二一年，亞博因被政府徵用改裝為臨時社區治療設施，會議展覽活動幾近清零。對抵港機組人員實施的嚴厲限制，令眾多國際航空公司停飛香港或大幅減少來港的航班，進一步加大會議展覽業務的損失。航空旅客量較去年同期大幅下降百分之八十五。二零二一年十二月，此酒店訂約成為機組人員專用的隔離酒店，以保障基線收入。

年內，酒店在「世界旅遊獎」中獲選為「二零二一年香港領先機場酒店」，以及獲「世界奢華酒店大獎」選為「二零二一年香港奢華機場酒店」。

澳門文華東方酒店

著名的澳門文華東方酒店以卓越的款待和優質的服務在豪華旅遊市場佔一席位。二零二一年上半年，入境旅客量錄得平穩增長，但至六月，廣東省疫情爆發，其後八月又出現本地確診個案，對暑假及黃金週的業務帶來重擊。酒店百分之八十的收入來自中國內地市場，餘下的百分之二十則源自本地宅度假、活動、水療，和餐飲業務的回升。

酒店在《二零二一年福布斯旅遊指南》星級評選中的酒店、餐廳及水療界別中，勇奪三項五星榮譽，以及獲《悅游》雜誌 – 讀者之選評為中國最佳酒店的二十強。

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。酒店面向路環黑沙海灘，青蔥園林環繞，以清幽愜意的景致和細心的服務，在云云的酒店度假設施中，脫穎而出。

二零二一年，酒店繼續支持澳門特區政府的疫情防控措施，用作檢疫隔離酒店。酒店獲廣譽的客房景觀、個人化的管家服務，及餐飲選擇，令其成為香港及台灣入境旅客首選的醫學監察酒店。年內，酒店錄得平均入住率百分之七十八。

此度假設施將於二零二二年繼續用作檢疫隔離酒店。

北京東直門雅辰悅居酒店

此擁有一百三十八間客房的酒店，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。

自疫情始發以來，首都實施多項嚴謹的遏制疫情措施和出行限制。經過了首六個月相對健康的發展，至二零二一年六月起，因疫情在首都的鄰近省份爆發，加上臨近二零二二年二月在北京舉行的冬季奧運會，政府進一步收緊該等防控措施。因此，酒店在下半年錄得大量預訂取消，全年的平均入住率下跌至百分之五十七。

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。儘管國際商務旅客大減，中國內地的會議展覽市場在本地需求的帶動下，於傳統交易會季節維持相對穩定。此酒店全年錄得平均入住率百分之六十。

上海虹橋雅辰緹酒店

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。經過一年的定位及品牌重整後，酒店在本地需求的支持下，業務在第二季逐漸提升。然而，暑假期間政府實施管制家庭群組出行的措施，加上新冠肺炎疫情接連爆發，令家庭客群的業務大幅下降。年內，酒店錄得百分之二十七的平均入住率。

臨港東繆國際公寓

此由集團營運、擁有一百二十八間客房的公寓於二零二一年十二月投入服務。公寓位於中國(上海)自由貿易試驗區臨港新片區；該片區的先進科技產業和新金融、貿易、經濟發展，勢將走在國家前列。在政府的清晰藍圖指引和實施的優惠政策下，預期臨港將對國際人才有相當的吸引力，而當疫情回穩後，該區的住房需求將攀升。

計劃中及發展中酒店項目

上海前灘雅辰悅居酒店及雅辰尚

提供二百四十六間客房的上海前灘雅辰悅居酒店及二百一十間客房的雅辰尚精品服務酒店，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。此兩個快將啟用的物業將於二零二二年首季開幕。

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設施，跟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，預計將於二零二三年上半年開幕。

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。酒店位於快將落成、勢將成為中國最大型的室內劇院的前灘31文化演藝中心旁，將全面融入藝術與文化元素，以充分體現雅辰的理念。

新加坡雅辰酒店

此位於烏節路中心地段、提供一百四十二間客房的雅辰酒店及度假村，將是集團酒店組合中的最頂級的物業。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。受新冠肺炎疫情影響，建築工程有所延遲，預期將於二零二三年中開幕。

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，為亞洲新興及千禧世代市場開創一系列原創酒店品牌。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。公司開創超越奢華空間的優質時尚生活品牌體驗，深度揉合本土藝術、文化和傳統，致力為旅客帶來新穎和文化豐盛的體驗。

二零二一年，雅辰全力為五間將於二零二二年推出的新酒店作開幕前準備。截至二零二一年十二月三十一日，公司管理八間酒店，包括最新加入的臨港東縵國際公寓。將於二零二二年推出的物業主要位於酒店消閒業正在快速復蘇的中國，當中包括臨港雅辰酒店、臨港雅辰悅居酒店、前灘雅辰酒店、雅辰尚和蘇州雅辰悅居酒店。至二零二二年底，雅辰將以旗下七間物業，在上海這個重點城市樹立主要據點，並以集聚策略為品牌建立起知名度。

集團正跟鵬瑞利合作，開發兩個酒店項目，其中位於天津、設有九百八十二間客房的酒店，將由雅辰旗下 Nexus Hospitality Management Limited 提供資產管理服務。

雅辰現時為三間獨立酒店物業提供管理服務，包括在澳門的澳門雅辰酒店、在夏威夷的卡阿納帕利海灘酒店及種植園旅店。前者在近期重塑品牌，納入成為雅辰系列酒店作推廣，以創造協同效益，而其餘兩間酒店於完成裝修優化工程後，客房銷售量錄得令人鼓舞的增幅。

新冠肺炎疫情帶來了嚴峻挑戰和不明朗因素。各個市場的旅遊復蘇進程和酒店建築工程受到不同程度的影響。雅辰將繼續審慎控制成本，並加強利用新推廣渠道，以把握好積壓多時、預期將要釋放的旅遊及旅行需求帶來的機遇。

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。縱然廣東 – 澳門旅遊氣泡開通，令入境旅客數量自二零二零年九月開始逐步回升，但及後爆發的疫情，繼續窒礙業務的復蘇。二零二一年，強勁的本地需求，令餐飲部門繼續成為表現最好的部門。觀光層、宴會和會議展覽業務比去年同期下降。然而，通過精簡營運架構和強化本地銷售策略，澳門旅遊塔把整體虧損收窄，並為捕捉疫情穩定後的龐大復蘇作好準備。

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，深受會員的歡迎。自啟用以來，會員數量穩步上升，截至二零二一年十二月三十一日，共有四百五十二名註冊會員。

在疫情的陰霾下，客流持續受政府實施的社交距離措施所限制。為吸引年輕客群，會所擴充設施，增設了卡拉OK，擴大了健身室以帶動黃昏後的業務。會所亦與多家信用卡公司合作，向其尊尚客戶推廣會員推薦計劃。

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，截至二零二一年十二月三十一日，集團持有澳娛約百分之十五點八的實際股權。澳娛持有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」）的百分之一百的經濟權益。澳娛綜合度假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。二零二一年，集團獲取澳娛派發股息港幣五千二百萬元（二零二零年：港幣一億七千三百萬元），較去年同期大幅下降約百分之七十，反映新冠肺炎疫情危機對澳門的旅遊經濟帶來的深遠影響。

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。經歷了一整年的停擺，二零二一年七月，特區政府批准恢復「公海遊」。該等行程廣受本地市民歡迎，可是短暫的復航，卻受到在十二月爆發的第五波疫情所衝擊。儘管面對嚴峻的逆境，集團仍將繼續支持旅遊發展和致力提升香港作為最佳旅遊目的地的產品選擇和吸引力。

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」斗城在澳門的特許經營權，及意大利雪糕品牌「Stecco Natura Gelaterie」的環球擁有權。

澳門玩具「反」斗城現時在澳門經營的三間店舖，分別位於澳門旅遊塔、議事亭前地，及星皓廣場。後者為最新、面積二萬二千平方呎的旗艦店，於二零二零年六月開幕。二零二一年，該店增設了「FunPark」娛樂中心，為客戶增添購物 – 娛樂體驗，成功為店舖帶動人流。縱然旅遊業績表現不濟，但本地需求維持強韌；三間分店合共錄得收入超過港幣三千萬元。

Stecco Natura Gelaterie 按照市場需要調整發展策略，專注在暑期旺季經營臨時銷售點，以及於門店加設堂食設施。於暑假月份，在奧海城及愉景灣經營臨時銷售點，並進駐海洋公園。此外，二零二一年聖誕期間，在大館開設了一間新的意式雪糕門店，而在澳門的首間分店，將於二零二二年暑假在星皓廣場開幕。此品牌亦有長遠計劃進入大中華市場。

鳳凰衛視投資(控股)有限公司

二零二一年六月，集團完成收購鳳凰衛視投資(控股)有限公司(「鳳凰衛視」)已發行的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。鳳凰衛視經營面向環球觀眾的多個知名全球性頻道，並具備全媒體業務，包括動漫、遊戲、數字科技、文創、雲技術服務、教育、展覽等領域。

WM Motor Holdings Limited

二零二一年，集團與WM Motor Holdings Limited(「WMMH」)通過簽訂購股協議及換股協議，投資收購約百分之二的WMMH股權。WMMH(透過旗下子公司)主要在中國內地生產及售賣電動汽車。

發展近況及展望

這場衛生危機在二零二一年已經進入第二年了。在上半年，隨著新冠肺炎疫情所引致的阻礙減弱，經濟有所逐步回升；縱然邊境長期關閉，因社交距離措施放寬，社會局部回復正常，令零售事業恢復以及失業率下降。相對而言，下半年在Delta及Omicron病毒株的肆虐下，令挑戰增加；由在中國內地的零星爆發，以至到十二月時第五波疫情在香港全面爆發，令多個經濟範疇前景暗淡。

集團多個海外住宅項目的銷售收入，令地產部門業績比去年同期有所改善。年內，集團十四個濠珀及一百二十三個濠尚的單位已入帳確認。而於橫琴綜合發展項目售出的四百二十一個住宅單位，集團已開始把售出的單位交付予買家。在新加坡，已售出三十一個柏皓的單位，當中包括三個頂層單位，以及兩個蘭心居的單位。隨著商業活動的重啟，衰退壓力有所減弱，集團物業投資組合的租金收入錄得令人滿意的改善。展望未來，預期住宅物業銷售在二零二二年將充滿挑戰。Omicron病毒株的威脅加上利率攀升、新加坡住宅市場的降溫措施，以及中國內地對房地產發展商收緊借貸的政策，為未來的復蘇帶來重大阻礙。

自十二月底，Omicron病毒株在香港及南中國肆虐，使本來已不堪一擊的酒店及消閒和旅遊業雪上加霜；二零二一年年初時的逐步復蘇後，疫情在多個中國內地省份出現零星復發，政府呼籲市民「在地」度假，導致在預期的旺季包括澳門的暑假、北京的寒假及冬季奧運會期間，因跨省遊暫停，出現大量預訂被取消。在如此富挑戰的情況下，雅辰繼續透過精簡酒店營運架構和調整人手，以減輕虧損。二零二一年十二月，雅辰推出臨港東縵國際公寓，並將在二零二二年推出五間新酒店；新的酒店當中有四間是位於充滿活力的上海，雅辰計劃以此等集聚優勢，在中國內地鞏固其品牌的知名度。預計本地遊將在例如上海等的主要城市率先回升，屆時雅辰將能以最佳的定位，捕捉復蘇的機遇。

因海路口岸自二零二零年二月起關閉，令集團的運輸部門嚴重受創。縱然面對疲弱的區域及國際旅遊市場，噴射飛航加強與中國內地的夥伴合作，管理其在香港及澳門的客船服務，以開發往來珠海及兩個特區的航線。此外，部門再把資源投放於拓展本地海上消閒產品 – 澳門海上遊。七月，澳門海上遊推出「媽閣 – 路環」航線，提供舒適觀光航程，讓乘客飽覽澳門及橫琴沿岸地標景點，同時搭配澳門不同旅遊路線以至世遺景點，廣受歡迎。部門繼續推行嚴謹的節省成本措施，以駕馭此低潮，並為復航作準備。同時，部門將跟策略夥伴香港中旅加強整合兩者的陸路和海路資源，讓疫情過後，更好地服務大灣區內不斷變化的區域交通需求及出行習慣。

疫情期間，集團展現出堅韌和果斷的能力，以堅定的意志確保發展中的項目如期推進，並重塑營運中的業務，以讓其能與時並進，並以最合適的定位持續增長。預期有關當局將維持以嚴謹和嚴格的舉措，對抗此場衛生危機，而邊境的關閉將繼續延長至不可預知的日期。集團將繼續檢視市場情況，務實地投放資源，以為股東爭取最大的利益。

集團財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及存款達港幣7,819百萬元，較二零二零年十二月三十一日增加港幣2,373百萬元。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團之備用銀行貸款合共港幣22,955百萬元，其中港幣5,142百萬元尚未提用。本集團於年末時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣17,813百萬元。

基於年末淨借貸約港幣9,910百萬元，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28.0%(二零二零年：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
9%	29%	49%	13%	100%

重大收購、出售及承擔

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年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。於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未履行之資本承擔約為港幣372百萬元。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為94百萬美元(相等於約港幣731百萬元)。

資產抵押

年終時，本集團以賬面總值港幣7,763百萬元(二零二零年：港幣9,723百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣15,159百萬元(二零二零年：港幣19,349百萬元)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694百萬元(二零二零年：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。於二零二一年十二月三十一日，本公司股權比例之銀行貸款結餘為港幣110百萬元(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288百萬元及1,165百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於年終時並非以外幣計值。約68%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1,500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。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東可出席本公司二零二二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 二零二二年六月二十二日(星期三)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續 二零二二年六月二十三日(星期四)
至二零二二年六月二十九日(星期三)
(首尾兩天包括在內)

記錄日期 二零二二年六月二十九日(星期三)

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二零二二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二零二二年六月二十九日(星期三)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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，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。

除上文披露者外，於截至二零二一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，促進可持續的業務增長及發展。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，於截至二零二一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C.2.1條(即二零二二年一月一日前的第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二零二一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，二零二二年三月二十五日

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。