

信德集團

SHUN TAK HOLDINGS

STOCK CODE 股份代號：242

文旅之德

Cultivating Cultural Tourism Excellence

2025

信德集團有限公司中期業績報告
Shun Tak Holdings Limited Interim Report

文 旅 之 德

CULTIVATING CULTURAL TOURISM EXCELLENCE

Shun Tak Group has been steadfast in its commitment to cultural tourism development, guided by the spirit of upholding tradition and moving forward with innovation. Driven by a mission to integrate culture and tourism, we seamlessly blend tradition with modernity to create a distinctive industry landscape. From infrastructure, transportation, and tourism facilities to cultural heritage preservation and the creation of innovative modern travel experiences, we remain dedicated to our core values. By integrating sustainability into our projects, we strive to create economic value and meaningful social impact.

信德集團深耕文化旅遊產業多年，以「守正創新」的精神，致力於傳承與創新並舉的發展之道。我們以推動文化與旅遊融合為使命，將傳統與現代完美結合，構築出獨具特色的產業版圖。從基建運輸及旅遊配套，到文化遺產保育及開發嶄新現代旅遊體驗，我們始終堅守德行，將可持續發展理念融入每一個項目，為經濟與社會創造雙重價值。

目錄

2	本集團業績
2	中期股息
3	業務回顧
10	發展近況及展望
13	財務回顧
16	簡明綜合收益表
17	簡明綜合全面收益表
18	簡明綜合資產負債表
20	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
24	簡明綜合中期財務報表附註
50	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」）截至二零二五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120百萬元（二零二四年：港幣428百萬元）。擁有人應佔相關溢利（就本集團及其合營投資及聯營公司的投資物業產生之未變現公平價值變動作出調整後）（已扣除稅項）將為港幣270百萬元（二零二四年：虧損港幣108百萬元）。每股基本虧損為4.0港仙（二零二四年：14.2港仙）。

中期股息

董事會議決不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派中期股息（二零二四年：無）。

地產

二零二五年上半年，宏觀經濟環境面臨多重挑戰，整體市場氛圍持續低迷，地產市場表現疲弱。儘管各個主要市場面對複雜的營運環境，部門整體業務得益於來自地產發展項目的確認收入以及淨匯兌收益港幣二億，錄得溢利港幣五億九千八百萬元（二零二四年上半年：港幣三億六千三百萬元）。

在澳門，城中最大型豪華住宅發展項目之一——濠庭都會的第五期、項目最後一期濠尚延續過往的銷售佳績，在二零二五年上半年錄得包括一套頂層公寓，共二十五個住宅單位的確認收入。期內，項目第四期濠珀則錄得兩個住宅單位的確認收入，印證集團地產項目在氣氛偏軟的市況下仍然獲得買家信賴。截至二零二五年六月三十日，濠尚共一千七百七十五個單位已售出百分之九十三，而濠珀共六百二十個單位已售出百分之九十八。

在橫琴，國家重點發展地段橫琴粵澳深度合作區（「合作區」）受惠於一簽多行政策，訪客人流增加，於二零二五年上半年錄得出入境數字按年上升百分之三十三點四至一千三百九十萬人次，有利帶動區內人流增長。集團在區內的橫琴綜合發展項目匯聚住宅、零售、辦公室及酒店設施，與橫琴口岸相連，並坐享廣珠城際鐵路及澳門輕軌車站交匯點之便。項目進一步擴展集團在粵港澳大灣區（「大灣區」）的業務覆蓋，同時鞏固集團推動澳門經濟適度多元發展目標邁進、在琴澳之間凝心聚力的重要角色，為澳門融入國家整體發展大局作出貢獻。隨著區內迅速發展，期內項目乘勢加大租賃工作力度，以吸引更多人流。

在新加坡，高端地產市場穩步增長。集團在當地核心地段的策略佈局包括多個已建成的優質住宅地產項目，二零二五年上半年，柏皓錄得兩個住宅單位、以及一個頂層公寓的確認收入。當中，頂層公寓更成為新加坡住宅物業市場有記錄以來平均銷售價最高的公寓之一，足證市場對集團優質物業的持續需求。截至二零二五年六月三十日，柏皓共五十四個住宅單位已售出百分之九十四。蘭心居於期內錄得一宗交易取消，集團有信心相關單位在市場對奢華高端地產項目的強大需求下將會迅速售出，項目其他單位已全部售出。

集團的地產投資組合覆蓋中國內地、澳門及香港，項目在目前的經營環境持續面臨壓力，原因是受消費趨勢轉變的影響，租戶對成本管理的重視程度日益提高。

在上海，集團坐落於前灘國際商務區的文化商業綜合發展旗艦項目 — 上海前灘31，在報告期內表現優異，零售空間出租率上升至百分之八十七（二零二四年上半年：百分之八十三），辦公室出租率上升至百分之七十二（二零二四年上半年：百分之五十九）。同城的上海蘇河灣綜合發展項目亦保持穩健增長，「萬象天地」出租率達百分之九十五（二零二四年上半年：百分之九十一），「蘇河灣中心」迎來多個跨國租戶進駐，錄得百分之六十九的辦公室出租率（二零二四年上半年：百分之五十五）。面對市場趨向消費降級，項目營運團隊推出更多元化的租賃策略，以靈活的條款吸納更多租戶，提升物業出租率。

澳門方面，星皓廣場透過重新定位、置換及招納新租戶，以全面優化業態組合。截至二零二五年六月三十日，商場錄得百分之八十五的出租率（二零二四年上半年：百分之八十四）。澳門零售業銷售額在期內錄得歷史低位，在零售業大環境因素拖累下，壹號廣場表現受到影響。

在新加坡，集團位於烏節路商業區內的綜合商業發展項目 — 索美塞路111號，其樓高十七層的物業組合，包括辦公室及零售空間，在市場對優越地段商用物業強大的租賃需求下，於二零二五年上半年維持穩健租金收益，同時錄得一個辦公室單位的確認收入。

地產部門的租賃團隊在各個營運地區因應多變的市場走勢，適時採取多元策略，以維持出租率及租戶組合的良好表現，同時保障穩定現金流量。

酒店及消閒

二零二五年上半年，全球經濟放緩陰霾持續，然而旅遊及觀光業展現穩定復甦，中國內地、澳門及香港的到訪旅客數目持續上升。惟新加坡市場受客房供應過盛、商務差旅及高端消閒需求緩和的因素影響，對客房價格及整體消費構成下行壓力。儘管旅遊業前景正面樂觀，但集團旗下酒店業務組合仍然面對市場激烈競爭。報告期內，雅辰酒店集團（「雅辰」）果斷推行全新管理模式，部門整體在嚴謹的成本管控措施下，虧損按年收窄百分之四十，報港幣五千四百萬元（二零二四年上半年：虧損港幣八千六百萬元）。

現時，集團擁有十間酒店的權益，足跡遍佈中國內地、澳門、香港和新加坡。集團的酒店管理公司雅辰共管理四個品牌，分別為「雅辰酒店及度假村」、「雅辰悅居酒店」、「雅辰緹酒店」、「雅辰尚酒店」；以及鷺環海天度假酒店合共十七間酒店及服務式公寓。

面對市場訊號分化不定，雅辰積極求變，於二零二五年上半年推行一套全新的管理模式，旨在強化服務質量及客戶體驗，於期內有效量化及提升整體業務表現，長遠有利部門持續發展。

在香港，香港天際萬豪酒店憑藉毗鄰香港國際機場及亞洲國際博覽館的優越地理位置，期內錄得百分之七十六點五的平均入住率（二零二四年上半年：百分之七十點九），相比去年同期增長百分之五點六，表現持續穩健。此成績部分受惠於香港特區政府大力推動會議展覽及大型活動。酒店於期內成功與阿聯酋航空續簽服務合約，於未來三年繼續為其機組人員提供接待服務。在中國內地及澳門，部門受兩地旅遊及觀光業穩定復甦帶動，積極推展旗下新開業酒店的業務，在中國內地市場整體錄得百分之五十六點七的入住率，升幅達百分之十點四（二零二四年上半年：百分之四十六點三），在澳門的業務則錄得整體百分之七十三點八的入住率，升幅百分之十二點九（二零二四年上半年：百分之六十點九）。其中，澳門文華東方酒店錄得百分之七十九點三的入住率，升幅達百分之十五點九（二零二四年上半年：百分之六十三點四）。海外方面，新加坡市場正面臨巨大的營運競爭壓力，新加坡雅辰酒店在報告期內錄得百分之四十五點七的入住率，現正加緊推進業務增長步伐。

在消閒板塊方面，中國內地旅遊業見平穩增長，部分原因受到文化及沉浸式體驗的全球趨勢刺激影響。在上海，前灘31項目的文化及藝術表演場所吸引到更多中外表現藝術愛好者青睞，期內收益增長明顯，進一步奠定項目作為區內文化商業活動樞紐的地位。項目的藝術表演場所在期內舉行一系列本地及國際表演活動，例如音樂劇《貓》、上海時裝周、及2025 Kenny G薩克斯獨奏音樂會世界巡演上海站。

集團在「旅遊+」發展策略驅動下，一直銳意引領旅遊及觀光業潮流，勇於嘗試，擁抱創新。繼宣佈與AJ Hackett International集團組成合資企業，共同發展及營運位於香港海洋公園的「歷險主題區」後，項目約十二萬平方米的場地已於二零二四年十二月完成交付，並進入方案設計階段，預計將於二零二八年竣工。新園區將會為體驗型旅遊注入長遠增長動力，有助鞏固集團在大灣區綜合文旅領域的領導地位，同時為旅客帶來獨一無二的沉浸式旅遊體驗。

運輸

部門扎根大灣區，一直致力構建及完善其海陸空立體跨境聯運網絡，擔當好「超級聯繫人」的角色。

二零二五年上半年，部門將「旅遊+」及「交通+」的理念融入業務策略，抓緊市場機遇推出更多元化的交通選擇，進一步強化其聯運網絡。

集團於二零二五年六月與深圳市機場(集團)有限公司簽訂合作備忘錄，提供連接深圳機場航站樓至澳門及香港的渡輪營運管理服務，透過部門的海陸空多式聯運網絡，增強跨境連接規模。是次合作除響應了深圳建設中國特色社會主義先行示範區的舉措，亦為部門日後拓展多元發展機遇，例如大灣區內的低空經濟發展奠定穩固基石。

噴射飛航連續第二年參與「賞飛澳門」推廣計劃，全力支持澳門特別行政區政府旅遊局的宣傳工作，為國際旅客帶來旅遊優惠。此外，噴射飛航與旅遊及觀光業界夥伴緊密合作，推出一系列旅遊套票，提升澳門旅遊體驗。

在集團提倡的文化旅遊方向引領下，運輸部門的「澳門海上遊」於期內推出全新「外港－媽閣」航線，讓旅客在船程中飽覽澳門沿岸名勝風光，無論經媽閣碼頭轉乘輕軌遊澳，或經外港碼頭到達澳門，兩個碼頭的地理優勢都為旅客帶來更便捷的遊澳體驗。

部門在報告期內表現穩健，然而，受撥回遞延稅項資產拖累，二零二五年上半年錄得盈虧持平（二零二四年上半年：分擔盈利港幣六百萬元）。

投資

集團秉持「旅遊+」發展策略，持續有計劃投資於旅遊、零售及綜合消閒領域等多元化業務，助力整體營運實現新增長點，與旗下酒店及會議展覽等核心範疇互惠共贏，長遠而言為集團整個業務框架帶來可持續價值。

集團是澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）的長期投資者，在報告期內從澳娛獲得股息港幣六千三百萬元（二零二四年上半年：港幣五千八百萬元）。

二零二五年上半年，啟德郵輪碼頭維持香港市場份額佔比約三分之二的主導地位，並迎來以香港為母港的新郵輪航線，預期下半年市況持續向好。

信活東西有限公司旗下兩個品牌，玩具「反」斗城及「Stecco Natura」營運的分店，在報告期內均錄得銷售增長。「Stecco Natura」現時在中國內地市場專注拓展上海業務，於黃金零售地段策略性開設一系列期間限定店。

部門在報告期內整體錄得溢利港幣五千四百萬元（二零二四年上半年：港幣五千一百萬元）。

發展近況及展望

集團預期二零二五年下半年旅遊及觀光業前景仍保持樂觀。在即將來臨的季節性旅遊高峰帶動下，酒店住宿、零售及運輸需求可望提升。然而，集團的營運環境仍然面對市場波動及諸多不穩定因素影響，因此保持對市場的敏銳觸覺、嚴格監控成本、靈活管理交通航班、及提升服務質量至關重要。

「旅遊+」策略是集團的核心驅動力，長遠為旗下地產、酒店及消閒、運輸和投資範疇業務掌舵，帶領集團穩健發展，進一步鞏固集團作為領先綜合文旅企業的地位。

集團的文旅業版圖根基穩固，並積極引領旅遊及觀光業趨勢，先行先試，勇於創新。繼宣佈與長期合作夥伴AJ Hackett International集團合作發展香港海洋公園「空中歷險主題區」後，項目現已進入方案設計首階段。新園區將為大灣區引入世界級高空歷險旅遊景點，樹立沉浸式旅遊體驗新標竿，預期將吸引更多國際客源。

酒店及消閒部門秉承集團「以文塑旅、以旅彰文」的理念，致力發掘歷史文化底蘊深厚的旅遊住宿地點，為入住旅客打造難忘體驗。集團正籌劃於擁有豐富「聯合國教科文組織世界遺產」的歷史名城西安，興建一所新的雅辰酒店，預期於二零二八年第一季開業。在「一帶一路」的國家倡議導引下，集團的文旅發展道路將會繼續走實走遠。

地產部門方面，在集團積極推動粵港澳大灣區（「大灣區」）的發展建設方向下，繼二零二四年十二月集團與SJM — 投資有限公司簽訂合作備忘錄後，雙方於二零二五年七月二十八日正式簽訂買賣協議，確認出售橫琴綜合發展項目的部份物業，包括共十二層辦公室物業，以及一個獨立零售單位，合計覆蓋總建築面積約一萬九千七百八十一平方米，按買方計劃有關物業將改建為三星級酒店設施，以響應大灣區的利好政策－《關於促進合作區酒店業高質量發展的若干措施》。

是次交易印證了集團透過文旅及會議展覽業發展，拉動持份者力量，達成推動琴澳一體化、以及澳門經濟適度多元發展共同目標的決心，同時預期將帶動項目人流。

緊貼人口老化趨勢，集團洞悉先機，早在二零一八年開始抓緊機遇，加大力度推展醫療保健地產發展策略，以應對市場在醫健服務方面日益增長的需求。部門旗下分別推出兩個毗鄰現代基建、享有便捷交通網絡優勢的項目。昆明南高鐵站綜合發展項目工程進度良好，預期各項設施將於二零二五年第四季開業；天津南高鐵站綜合發展項目除小部分工程正在進行中，大部分設施，包括酒店、長者護理、以及醫療設施已投入營運。

同時，北京通州綜合發展項目的工程正如期推展。項目標誌著集團進軍中國北部房地產市場，預期兩幢辦公大樓及一幢商務式公寓將於二零二六年取得竣工備案。集團將緊貼國家政策及市場氛圍，以制定項目商務式公寓的合適發售日期。

發展近況及展望

集團旗下的高端地產項目備受市場肯定，現時澳門市場的濠尚及濠珀、以及新加坡市場的柏皓及蘭心居僅餘少量單位在售。集團將因應市場變化，適時調整策略出售餘下單位。

運輸方面，部門將會繼續肩負大灣區「超級聯繫人」的使命，致力完善其海陸空跨境交通聯運網絡，引領市場發展。集團已於二零二五年六月，與深圳機場簽訂合作備忘錄，為機場旅客提供分別來往澳門及香港的渡輪服務，進一步強化部門在大灣區的海空交通覆蓋。此全新的海空交通合作模式為部門帶來寶貴經驗，為日後緊扣國家發展重心，開拓及貢獻低空經濟建設奠定紮實根基。

展望二零二五年下半年，集團對文旅產業長遠發展抱有信心。在中央政府重點發展旅遊及觀光業新增長點的方向下，旅遊業蓬勃發展可期。集團將繼續尋求策略性投資機會，同時採取穩健業務管理方針，保持高效營運、靈活配置企業資源、並謹慎控制成本，致力維持業務的可持續增長。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二五年六月三十日，本集團銀行結餘及存款達港幣8,479百萬元，較二零二四年十二月三十一日增加港幣669百萬元。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。於二零二五年六月三十日，本集團之備用銀行貸款合共港幣18,880百萬元，其中港幣3,747百萬元尚未提用。本集團於期終時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣15,133百萬元。

基於中期期終時借貸淨額約港幣6,591百萬元，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21.2%（二零二四年十二月三十一日：25.1%）。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%	33%	41%	1%	100%

重大收購、出售及承擔

本集團於截至二零二五年六月三十日止期間概無作出任何重大收購或出售。

於二零二五年六月三十日，本集團尚未履行之承擔約為港幣33百萬元，乃用於開發香港一個主題公園之歷險主題區。

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。於二零二五年六月三十日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為64百萬美元（相等於約港幣503百萬元）。

資產抵押

期終時，本集團以賬面總值港幣11,423百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣10,983百萬元）之若干資產，作為本金額約港幣4,743百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,976百萬元）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518百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣533百萬元）亦以若干附屬公司之股份抵押作擔保。

或然負債

期終時，本集團並無重大或然負債。於二零二四年十二月三十一日，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，而已動用金額為港幣100百萬元。

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234百萬元及645百萬元新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於期終時並非以外幣計值。約71%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1,700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) 二零二五年	(未經審核) 二零二四年
		港幣千元	港幣千元
收益	三	1,345,992	2,162,476
其他收入		170,149	138,038
		1,516,141	2,300,514
其他淨收益	四	271,606	—
出售存貨及提供服務成本		(443,284)	(1,184,132)
員工開支		(334,874)	(332,485)
折舊及攤銷		(86,456)	(79,491)
其他成本		(245,952)	(362,635)
投資物業公平價值之變動		(167,964)	(142,052)
經營溢利	三、五	509,217	199,719
融資成本	六	(275,825)	(351,392)
所佔合營投資業績		(231,353)	(170,136)
所佔聯營公司業績		(62,962)	(56,315)
除稅前虧損		(60,923)	(378,124)
稅項	七	(33,700)	(35,027)
期內虧損		(94,623)	(413,151)
應佔：			
本公司擁有人		(120,450)	(428,108)
非控股權益		25,827	14,957
期內虧損		(94,623)	(413,151)
每股虧損(港仙)	九		
— 基本		(4.0)	(14.2)
— 攤薄後		(4.0)	(14.2)

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零二五年	(未經審核) 二零二四年
	港幣千元	港幣千元
期內虧損	(94,623)	(413,151)
其他全面收益／(虧損)		
可重新分類至損益之項目：		
於物業出售後撥回之資產重估價值儲備 (已扣除稅項)	(15,126)	(4,289)
貨幣換算差額	447,290	(247,625)
所佔合營投資貨幣換算差額	134,939	(117,436)
所佔聯營公司貨幣換算差額	41,294	(79,222)
所佔聯營公司其他全面虧損	(17)	(166)
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	166,746	43,988
貨幣換算差額	5,737	(5,952)
期內其他全面收益／(虧損)(已扣除稅項)	780,863	(410,702)
期內全面收益／(虧損)總額	686,240	(823,853)
應佔：		
本公司擁有人	654,676	(832,858)
非控股權益	31,564	9,005
期內全面收益／(虧損)總額	686,240	(823,853)

簡明綜合資產負債表

	附註	(未經審核) 二零二五年 六月三十日	(經審核) 二零二四年 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	3,779,682	3,627,526
使用權資產		659,014	662,262
投資物業	十一	9,371,997	9,420,396
合營投資		9,774,821	9,880,735
聯營公司		5,558,869	5,499,183
無形資產		2,041	2,072
按公平價值計入其他全面收益之 財務資產	十二	1,712,793	1,679,046
按公平價值計入損益之財務資產	十二	—	—
遞延稅項資產		81,116	64,012
其他非流動資產		528,099	579,953
		31,468,432	31,415,185
流動資產			
存貨		8,712,898	8,463,897
貿易及其他應收賬款、已付按金及 預付款	十三	952,887	1,285,644
合約資產		587,825	1,228,916
可收回稅項		610	377
現金及銀行結餘		8,478,583	7,809,879
		18,732,803	18,788,713
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十三	741,558	774,443
合約負債		56,234	105,798
租賃負債		31,788	32,468
銀行借貸		3,858,352	5,617,689
僱員福利準備		6,505	6,739
應付稅項		352,979	316,917
非控股權益貸款		45,000	35,000
		5,092,416	6,889,054
流動資產淨值		13,640,387	11,899,659
資產總值減流動負債		45,108,819	43,314,844

	附註	(未經審核) 二零二五年 六月三十日	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元
非流動負債			
合約負債		43,116	44,159
租賃負債		24,023	32,819
銀行借貸		11,211,562	9,817,943
遞延稅項負債		648,591	684,136
其他非流動負債		3,400	3,400
		11,930,692	10,582,457
資產淨值		33,178,127	32,732,387
權益			
股本	十四	9,858,250	9,858,250
其他儲備		21,237,559	20,582,883
本公司擁有人應佔權益		31,095,809	30,441,133
非控股權益		2,082,318	2,291,254
權益總值		33,178,127	32,732,387

何超瓊
董事

何超鳳
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

本公司擁有人應佔權益											
股本		資本儲備		法定公積金		特別公積金		儲備		其他權益	
港幣千元	美元	港幣千元	美元	港幣千元	美元	港幣千元	美元	港幣千元	美元	港幣千元	美元
9,858,250	11,109	66,982	(151,413)	392,743	4,265	176,784	(1,270,264)	21,352,677	30,441,133	2,891,254	32,732,387
—	—	—	—	—	—	—	—	(120,450)	(120,450)	23,827	(94,623)
—	—	—	—	—	—	(151,126)	—	—	(15,126)	—	(15,126)
—	—	—	—	—	—	—	447,290	—	447,290	—	447,290
—	—	—	—	—	—	—	134,939	—	134,939	—	134,939
—	—	—	—	—	—	—	41,294	—	41,294	—	41,294
—	88	(105)	—	—	—	—	—	—	(17)	—	(17)
—	—	—	—	166,746	—	—	—	—	166,746	—	166,746
—	—	—	—	135,515	—	—	—	(135,515)	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,737	5,737
—	88	(105)	—	302,261	—	(15,126)	623,523	(135,515)	775,126	5,737	780,863
—	88	(105)	—	302,261	—	(15,126)	623,523	(255,965)	654,676	31,564	686,240
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(240,500)	(240,500)
—	—	(3)	—	—	—	—	—	3	—	—	—
—	—	(3)	—	—	—	—	—	3	—	(240,500)	(240,500)
9,858,250	11,197	66,874	(151,413)	695,004	4,265	161,658	(646,741)	21,096,715	31,095,809	2,082,318	33,178,127

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

[illegible]

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

	(未經審核) 二零二五年	(未經審核) 二零二四年
	港幣千元	港幣千元
經營業務		
經營業務所得之現金	1,689,823	727,862
已付所得稅款	(81,445)	(9,790)
經營業務所得之現金淨額	1,608,378	718,072
投資業務		
添置物業、機器及設備	(18,896)	(29,976)
添置投資物業	(2,684)	—
向一家合營投資提供貸款	(48,616)	(53,600)
向一家非控股權益提供貸款	(10,000)	—
支付於聯營公司之投資	(81,371)	(35,206)
購買物業、機器及設備之預付款	(419)	(2,447)
出售按公平價值計入其他全面收益之財務 資產之所得款項	132,839	—
存款期超過三個月的銀行存款增加	(934,009)	(623,211)
已收利息	117,854	105,707
已收按公平價值計入其他全面收益之財務 資產之股息	70,225	59,627
已收一家合營投資之股息	9,500	—
其他投資業務之現金流入	190	207
投資業務所用之現金淨額	(765,387)	(578,899)

	(未經審核) 二零二五年	(未經審核) 二零二四年
	港幣千元	港幣千元
融資業務		
提取新銀行貸款	2,220,000	4,689,029
償還銀行貸款	(2,915,951)	(3,787,362)
一家非控股權益貸款	10,000	—
支付租賃負債(包括利息)	(18,298)	(22,220)
已付融資成本(包括利息及銀行收費)	(284,353)	(337,864)
已付股東股息	—	(18)
已付非控股權益股息	(240,500)	(110,200)
融資業務(所用)／所得之現金淨額	(1,229,102)	431,365
現金及現金等同之(減少)／增加淨額	(386,111)	570,538
外幣匯率變動之影響	120,806	(67,075)
一月一日之現金及現金等同	5,222,432	4,885,518
六月三十日之現金及現金等同	4,957,127	5,388,981
現金及現金等同之分析		
現金及銀行結餘	8,478,583	7,760,660
存款期超過三個月的銀行存款	(3,521,456)	(2,371,679)
六月三十日之現金及現金等同	4,957,127	5,388,981

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《香港財務報告準則會計準則》編製之截至二零二四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、確認及呈列方式與二零二四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二零二四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二零二四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二零二四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《香港財務報告準則會計準則》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，於二零二四年年度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 經修訂準則之影響

(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，並於本集團二零二五年一月一日開始之財政年度首次生效：

《香港會計準則》第21號及	缺乏可兌換性
《香港財務報告準則》第1號之修訂	

採納上述準則修訂對本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之業績及本集團於二零二五年六月三十日之財務狀況並無任何重大影響。

二 經修訂準則之影響 (續)

(b) 尚未採納之新準則、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新準則、準則及詮釋修訂，其於本集團二零二五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9號及 《香港財務報告準則》第7號之修訂 ⁽¹⁾	金融工具之分類及計量
《香港財務報告準則》第1號、 《香港財務報告準則》第7號、 《香港財務報告準則》第9號、 《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第7號之修訂 ⁽¹⁾	《香港財務報告準則 會計準則》之年度 改進 — 第11冊
《香港財務報告準則》第18號 ⁽²⁾ 《香港詮釋第5號》之修訂 ⁽²⁾	財務報表之呈列及披露 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⁾ 於二零二六年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二七年一月一日開始之年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期待定

二 經修訂準則之影響(續)

(b) 尚未採納之新準則、準則及詮釋修訂(續)

《香港財務報告準則》第18號 — 財務報表之呈列及披露

新準則將取代《香港會計準則》第1號財務報表的呈列並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。本集團仍在評估《香港財務報告準則》第18號對本集團綜合財務報表，特別是關於本集團綜合收益表中收入及支出的分類、本集團綜合收益表及綜合現金流量表的結構，以及須就由管理層定義的業績指標作出的額外披露。

除《香港財務報告準則》第18號 — 財務報表之呈列及披露外，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、酒店及消閒、運輸以及投資。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
酒店及消閒	—	酒店及會所營運及酒店管理
運輸	—	客運服務
投資	—	投資控股及其他

(b) 分類業績、資產及負債

管理層評估可呈報分類之表現乃以投資物業公平價值之變動、利息收入及未分配企業開支淨額前之經營溢利或虧損為基礎。分類間交易已按有關合約方所同意之條款訂立。本集團釐定可申報分類損益之計量方法自二零二四年起維持不變。

三 分類資料(續)

(b) 分類業績、資產及負債(續)

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。

於第2頁所披露的相關溢利指擁有人應佔溢利，並經調整以撇除應佔投資物業之公平價值虧損(已扣除稅項)港幣110百萬元(由投資物業之公平價值虧損港幣168百萬元減相關遞延稅項抵免港幣27百萬元後，再扣除應佔非控股權益港幣31百萬元得出)，以及來自聯營公司及合營投資之應佔投資物業之公平價值虧損(已扣除稅項)港幣280百萬元。

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	地產	酒店及酒樓	運輸	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	427,519	75,201	—	13,068	—	515,788
— 於一段時間內確認	293,293	233,820	—	—	—	527,113
	720,812	309,021	—	13,068	—	1,042,901
來自其他來源之收益						
— 租金收入	235,046	—	—	114	—	235,160
— 股息收入	—	—	—	67,931	—	67,931
	235,046	—	—	68,045	—	303,091
	955,858	309,021	—	81,113	—	1,345,992
各分類間之收益	315	559	—	—	(874)	—
其他收入 (外部收入及不包括利息收入)	42,489	4,371	—	424	—	47,284
	998,662	313,951	—	81,537	(874)	1,393,276
分類業績	597,687	(53,900)	—	53,507	—	597,294
投資物業公平價值之變動	(167,964)	—	—	—	—	(167,964)
利息收入						122,865
未分配企業開支淨額						(42,978)
經營溢利						509,217
融資成本						(275,825)
所佔合營投資業績	(220,840)	(10,513)	—	—	—	(231,353)
所佔聯營公司業績	(23,182)	(6,286)	21	(33,515)	—	(62,962)
除稅前虧損						(60,923)
稅項						(33,700)
期內虧損						(94,623)

三 分類資料 (續)

(b) 分類業績、資產及負債 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	地產 港幣千元	酒店及消閒 港幣千元	運輸 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	153,561	70,656	—	12,671	—	236,888
— 於一段時間內確認	1,394,717	231,025	—	—	—	1,625,742
	1,548,278	301,681	—	12,671	—	1,862,630
來自其他來源之收益						
— 租金收入	232,496	—	—	101	—	232,597
— 股息收入	—	—	—	67,249	—	67,249
	232,496	—	—	67,350	—	299,846
	1,780,774	301,681	—	80,021	—	2,162,476
各分類間之收益	309	563	—	—	(872)	—
其他收入 (外部收入及不包括利息收入)	14,663	4,600	—	1,780	—	21,043
	1,795,746	306,844	—	81,801	(872)	2,183,519
分類業績	363,438	(86,043)	—	50,885	—	328,280
投資物業公平價值之變動	(142,052)	—	—	—	—	(142,052)
利息收入						116,995
未分配企業開支淨額						(103,504)
經營溢利						199,719
融資成本						(351,392)
所佔合營投資業績	(146,217)	(23,919)	—	—	—	(170,136)
所佔聯營公司業績	(25,836)	(8,810)	5,938	(27,607)	—	(56,315)
除稅前虧損						(378,124)
稅項						(35,027)
期內虧損						(413,151)

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)

於二零二五年六月三十日

	地產	酒店及酒閣	運輸	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	23,361,259	4,637,915	225,337	1,793,925	—	30,018,436
合營投資	10,008,988	(234,167)	—	—	—	9,774,821
聯營公司	4,492,047	93,563	388,298	584,961	—	5,558,869
未分配資產						4,849,109
總資產						50,201,235
負債						
分類負債	634,014	209,446	25	12,107	—	855,592
未分配負債						16,167,516
總負債						17,023,108

於二零二四年十二月三十一日

	地產	酒店及酒閣	運輸	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	24,474,415	4,488,383	225,263	1,742,328	—	30,930,389
合營投資	10,118,986	(238,251)	—	—	—	9,880,735
聯營公司	4,401,848	101,217	387,077	609,041	—	5,499,183
未分配資產						3,893,591
總資產						50,203,898
負債						
分類負債	686,667	227,884	25	14,032	—	928,608
未分配負債						16,542,903
總負債						17,471,511

四 其他淨收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
匯兌收益淨額	271,606	—

五 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
銀行存款及其他之利息收入	122,865	116,995
投資物業之租金收入	106,805	109,374
上市投資股息收入	5,376	9,253
非上市投資股息收入	62,555	57,996
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	347,556	1,090,998
— 其他	19,191	19,189
	366,747	1,110,187
匯兌(收益)/虧損淨額	(271,606)	99,202

六 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
銀行借貸之利息	261,795	336,766
租賃負債之利息	1,758	2,561
其他融資成本	12,272	12,065
	275,825	351,392

七 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	5,182	3,894
非香港稅項	94,987	155,310
	100,169	159,204
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(66,469)	(124,177)
	33,700	35,027

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零二四年：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%（二零二四年：12%、25%及17%）。

八 中期股息

董事會議決不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派中期股息（二零二四年：無）。

九 每股虧損

每股基本虧損乃根據期內本公司擁有人應佔虧損港幣120,450,000元（二零二四年：港幣428,108,000元）及於期內已發行股份之加權平均數3,017,661,785股（二零二四年：3,017,661,785股）計算。

截至二零二五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（二零二四年：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1,085,000元及在建工程港幣12,996,000元（二零二四年：酒店土地及樓宇港幣1,068,000元及在建酒店樓宇港幣29,548,000元）。同期，出售之物業、機器及設備之賬面淨值為港幣11,000元（二零二四年：港幣278元）。

十一 投資物業

所有投資物業於二零二五年六月三十日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。

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

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
股本證券		
非上市	1,523,585	1,387,383
上市		
— 於香港	179,174	280,623
— 於香港以外	10,034	11,040
	189,208	291,663
	1,712,793	1,679,046

按公平價值計入損益之財務資產

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
債務證券		
非上市	—	—

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：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	120,073	491,831
三十一至六十日	17,085	18,079
六十一至九十日	7,162	6,413
超過九十日	44,718	12,614
	189,038	528,937

貿易應付賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	210,659	146,115
三十一至六十日	873	1,850
六十一至九十日	100	40
超過九十日	1,098	1,104
	212,730	149,109

十四 股本

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	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	3,017,661,785	9,858,250	3,017,661,785	9,858,250

十五 資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團以賬面總值港幣11,423百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣10,983百萬元）之若干資產，作為約港幣4,718百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣4,963百萬元）銀行貸款之抵押品。上述有抵押銀行貸款中，合共港幣512百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣527百萬元）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	
		二零二五年	二零二四年
		港幣千元	港幣千元
澳娛集團	(i)		
澳娛股息收入		62,555	57,996
向澳娛集團收取提供酒店管理及相關服務之費用		9,880	9,332
向澳娛集團收取提供地產相關服務之費用		6,502	9,033
向澳娛集團收取提供業務支援服務之費用		1,047	1,013
向澳娛集團支付之租金及相關開支		7,125	7,281
澳娛集團償付其分擔之員工開支及行政資源		14,543	14,539
合營投資			
向合營投資收取管理及諮詢費		2,635	9,873
向一家合營投資收取衛生／清潔服務收入		6,839	6,742
聯營公司			
向一家聯營公司支付之租金及相關開支		4,637	4,643
向一家聯營公司支付之保費		2,777	2,616
向一家聯營公司收取管理費		5,124	2,817
主要管理人員			
董事酬金			
— 薪金及其他短期僱員福利		15,208	14,990
— 公積金供款		586	574
已付營銷開支	(ii)	688	851

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	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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)	8,615	18,209
合營投資			
應收合營投資款項	(iv)	309,297	268,655
尚欠合營投資款項	(iv)	1,958	1,958
聯營公司			
應收聯營公司款項	(v)	239,725	239,228
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

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、免息及並無固定還款期。

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(二零二四年：港幣150,882,000元)之款項為按香港銀行同業拆息加2%之年利率對貸款本金計息及須按要求償還(二零二四年：相同)。期內之相關利息收入為港幣2,319,000元(二零二四年：港幣2,705,000元)。金額為港幣33,000,000元(二零二四年：港幣33,000,000元)之款項，為按2.8%之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(二零二四年：相同)。期內之相關利息收入為港幣229,000元(二零二四年：港幣230,000元)。金額為人民幣8,200,000元(二零二四年：人民幣8,200,000元)之款項按3.35%之年利率(二零二四年：3.45%之年利率)對貸款本金計息並須於二零二六年一月四日前償還。金額為人民幣4,000,000元(二零二四年：人民幣4,000,000元)之款項按3.35%之年利率(二零二四年：5%之年利率)對貸款本金計息並須於二零二六年二月一日前償還。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(由已故何鴻樂博士現時實益擁有)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。

十七 承擔

(a) 資本承擔

附註	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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	35,144	6,664
投資物業	—	85
(i)	35,144	6,749
向下列項目注資		
一家聯營公司 (ii)	503,311	579,048

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日，尚未履行之承擔主要包括約港幣33百萬元用於開發香港一個主題公園之歷險主題區（二零二四年十二月三十一日：港幣3百萬元，用於發展新加坡酒店物業）。
- (ii) 於二零二五年六月三十日，尚未履行之承擔主要包括向一家聯營公司之注資約64百萬美元（二零二四年十二月三十一日：75百萬美元），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) 於二零二五年六月三十日，本集團所佔合營投資的資本承擔為港幣13百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣13百萬元）。

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24百萬元(二零二四年十二月三十一日：港幣24百萬元)。

除以上所述者外，本集團尚有以現金支付港幣250百萬元(二零二四年十二月三十一日：港幣250百萬元)及發行最多148,883,374股(二零二四年十二月三十一日：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

期終時，本集團並無重大或然負債。於二零二四年十二月三十一日，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，而已動用金額為港幣100百萬元。

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，應與二零二四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
於二零二五年六月三十日				
資產				
按公平價值計入其他全面 收益之財務資產				
— 股本證券	189,208	349	1,523,236	1,712,793
按公平價值計入損益之 財務資產				
— 債務證券	—	—	—	—
資產總值	189,208	349	1,523,236	1,712,793
於二零二四年 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	291,663	510	1,386,873	1,679,046
按公平價值計入損益之 財務資產				
— 債務證券	—	—	—	—
資產總值	291,663	510	1,386,873	1,679,046

截至二零二五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。

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

於二零二五年 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 1,523,236	市場法	港幣80.3百萬元	5.27%

於二零二四年 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 1,386,873	市場法	港幣76.4百萬元	5.51%

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，於二零二五年六月三十日及二零二四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：

二零二五年六月三十日

	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152百萬元	減少 港幣152百萬元
股息率	減少/ 增加0.5%	增加 港幣160百萬元	減少 港幣132百萬元

二零二四年十二月三十一日

	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139百萬元	減少 港幣139百萬元
股息率	減少/ 增加0.5%	增加 港幣139百萬元	減少 港幣115百萬元

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)

分類為公平價值層級第三級之非上市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
於二零二四年一月一日	1,253,858	—	1,253,858
於損益確認之			
公平價值變動	—	—	—
於其他全面收益確認之			
公平價值變動	52,569	—	52,569
於二零二四年 六月三十日	1,306,427	—	1,306,427
於二零二五年一月一日	1,386,873	—	1,386,873
於損益確認之			
公平價值變動	—	—	—
於其他全面收益確認之			
公平價值變動	136,363	—	136,363
於二零二五年 六月三十日	1,523,236	—	1,523,236

二十 結算日後事項

於二零二五年七月二十八日，珠海橫琴信德房地產開發有限公司（「珠海橫琴信德」，本公司之間接全資附屬公司）與SJM — 投資有限公司（「SJM — 投資」，澳門博彩控股有限公司之間接附屬公司）訂立買賣協議。根據該協議，珠海橫琴信德有條件同意出售而SJM — 投資有條件同意購買位於中國珠海之多個辦公室單位及一個零售單位，代價為人民幣724.2百萬元。

(1) 董事權益之披露

於二零二五年六月三十日，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C3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		佔已發行 股份總數之 概約百分比	
		個人權益	公司權益	附註	附註(i)
何超瓊女士	於已發行股份之權益	185,826,636	373,620,627	(iii)	18.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	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	93,013,044	134,503,471	(iv)	7.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	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	40,297,902	31,717,012	(vi)	2.39%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—		0.19%

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日，本公司已發行股份總數為3,017,661,785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Megaprosper 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) 於二零二五年六月三十日，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，於二零二五年六月三十日，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、相關股份及債券中，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。

(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

於二零二五年六月三十日，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	16.59%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.14%
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	12.38%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	189,396,066	6.28%
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%
Megaprosper Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	65,040,000	2.16%
	(vi) 於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日，本公司已發行股份總數為3,017,661,785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、何超鳳女士及何超邁女士擁有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、何超邁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，於二零二五年六月三十日，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

於截至二零二五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，於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）之所有守則條文，惟下文所述守則條文第B.2.4(b)條及第C.2.1條除外。

企業管治守則條文第B.2.4(b)條

根據企業管治守則之守則條文第B.2.4(b)條，倘所有本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）均於董事會任職超過九年，則本公司須於下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事。

於二零二五年六月十一日（即本公司二零二五年股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）舉行日期）起至二零二五年七月一日止期間，儘管何厚鏘先生、吳志文先生及葉家祺先生擔任獨立非執行董事已超過九年，鑑於本公司之精簡架構，董事會整體負責制定本公司之策略、政策及指引。概無獨立非執行董事參與本公司之日常管理。所有獨立非執行董事均熟悉本公司之運作，並繼續為董事會提供客觀之意見及寶貴之貢獻。儘管所有獨立非執行董事均於本公司任職超過九年，惟董事會認為，獨立非執行董事長期任職將不會影響其行使獨立判斷，且認為彼等根據上市規則仍屬獨立。

本公司一直透過內部及外部資源積極物色於二零二五年股東週年大會上獲委任為獨立非執行董事之合適人選，並竭盡所能於實際可行情況下盡快落實有關委任。然而，本公司需要額外時間物色及甄選合適人選，以及完成委任之內部程序。於二零二五年七月二日，本公司已委任一名新的獨立非執行董事加入董事會，並已相應遵守企業管治守則條文第B.2.4(b)條。

企業管治守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，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C3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二零二五年六月三十日止六個月內一直全面遵守標準守則。

董事資料變更

自二零二五年三月二十五日（即本公司二零二四年年報之日期）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	於二零二五年三月五日獲委任為中青博聯整合營銷顧問股份有限公司（於全國中小企業股份轉讓系統掛牌）之董事。
何超鳳女士	- 於二零二五年五月二十九日，由多倫多大學羅特曼管理學院院長諮詢委員會主席轉任為會員。 - 於二零二五年三月及二零二五年四月一日分別獲委任為香港紅十字會「EmpowerHer Network」之創始成員暨督導委員會成員。
何超蓮女士	- 於二零零九年三月三十一日獲委任為澳娛綜合度假股份有限公司（前稱澳門博彩股份有限公司）之董事。 - 於二零二零年七月十二日獲委任為港區婦聯代表聯誼會名譽會長。 - 於二零二五年二月十五日不再擔任廣東省婦女聯合會第十三屆執行委員會副主席。 - 自二零二五年七月二日起獲委任為本公司薪酬委員會成員。

董事姓名

變更詳情

尤妤心女士

- 自二零二五年七月二日起獲委任為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會之成員。

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。

審核及風險管理委員會之審閱

本集團截至二零二五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，二零二五年八月二十九日

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、吳志文先生、葉家祺先生及尤妤心女士。



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

