

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>

二零二六年中期業績公佈

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」)截至二零二六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139百萬元(二零二五年：港幣120百萬元)。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78百萬元(二零二五年：港幣270百萬元)。每股基本虧損為4.6港仙(二零二五年：4.0港仙)。

中期股息

董事會議決不就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二五年：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) 二零二六年 港幣千元	(未經審核) 二零二五年 港幣千元
收益	三	1,183,468	1,345,992
其他收入		175,605	170,149
		<u>1,359,073</u>	<u>1,516,141</u>
其他淨收益	四	51,388	271,606
出售存貨及提供服務成本		(323,350)	(443,284)
員工開支		(329,567)	(334,874)
折舊及攤銷		(84,689)	(86,456)
其他成本		(254,461)	(245,952)
投資物業公平價值之變動		(115,156)	(167,964)
		<u>303,238</u>	<u>509,217</u>
經營溢利	三、五	303,238	509,217
融資成本	六	(242,188)	(275,825)
所佔合營投資業績		(23,320)	(231,353)
所佔聯營公司業績		(112,541)	(62,962)
		<u>(74,811)</u>	<u>(60,923)</u>
除稅前虧損		(74,811)	(60,923)
稅項	七	(38,207)	(33,700)
		<u>(113,018)</u>	<u>(94,623)</u>
期內虧損		<u>(113,018)</u>	<u>(94,623)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(139,430)	(120,450)
非控股權益		26,412	25,827
		<u>(113,018)</u>	<u>(94,623)</u>
期內虧損		<u>(113,018)</u>	<u>(94,623)</u>
每股虧損(港仙)	九		
— 基本		(4.6)	(4.0)
		<u>(4.6)</u>	<u>(4.0)</u>
— 攤薄後		(4.6)	(4.0)
		<u>(4.6)</u>	<u>(4.0)</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) 二零二六年 港幣千元	(未經審核) 二零二五年 港幣千元
期內虧損	(113,018)	(94,623)
其他全面收益		
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)	(11,273)	(15,126)
貨幣換算差額	222,394	447,290
所佔合營投資貨幣換算差額	139,729	134,939
所佔聯營公司貨幣換算差額	140,439	41,294
所佔聯營公司其他全面收益／(虧損)	548	(17)
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	25,448	166,746
貨幣換算差額	5,142	5,737
期內其他全面收益(已扣除稅項)	522,427	780,863
期內全面收益總額	409,409	686,240
應佔：		
本公司擁有人	377,855	654,676
非控股權益	31,554	31,564
期內全面收益總額	409,409	686,240

簡明綜合資產負債表

	(未經審核)	(經審核)
	二零二六年	二零二五年
	六月	十二月
附註	三十日	三十一日
	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	3,651,209	3,661,813
使用權資產	665,822	641,043
投資物業	8,788,237	8,779,090
合營投資	9,874,725	9,758,316
聯營公司	5,719,334	5,593,736
無形資產	1,983	2,009
按公平價值計入其他全面收益之財務資產	1,743,579	1,718,132
遞延稅項資產	124,091	119,301
其他非流動資產	595,194	563,347
	31,164,174	30,836,787
流動資產		
存貨	8,151,145	8,397,331
按公平價值計入損益之財務資產	19,472	—
貿易及其他應收賬款、已付按金及預付款	1,049,812	892,823
合約資產	291,608	502,136
可收回稅項	1,064	581
短期存款	5,180,504	5,124,929
現金及現金等同	4,335,309	4,431,309
	19,028,914	19,349,109
持有待售資產	594,373	580,668
	19,623,287	19,929,777

		(未經審核) 二零二六年 六月 三十日 港幣千元	(經審核) 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付賬款及已收按金	十	669,776	838,943
合約負債		129,922	101,833
租賃負債		18,067	20,847
銀行借貸		6,504,586	2,715,380
僱員福利準備		6,526	6,912
應付稅項		259,593	198,685
非控股權益貸款		50,000	50,000
		7,638,470	3,932,600
流動資產淨值		11,984,817	15,997,177
資產總值減流動負債		43,148,991	46,833,964
非流動負債			
合約負債		37,691	43,713
租賃負債		38,483	18,600
銀行借貸		9,187,800	13,232,425
遞延稅項負債		622,792	663,410
其他非流動負債		3,400	3,400
		9,890,166	13,961,548
資產淨值		33,258,825	32,872,416
權益			
股本		9,858,250	9,858,250
其他儲備		21,431,728	21,053,873
本公司擁有人應佔權益		31,289,978	30,912,123
非控股權益		1,968,847	1,960,293
權益總值		33,258,825	32,872,416

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《香港財務報告準則會計準則》編製之截至二零二五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、確認及呈列方式與二零二五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二零二五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二零二五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二零二五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，於二零二五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 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，並於本集團二零二六年一月一日開始之財政年度首次生效：

《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	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	《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7號、 《香港財務報告準則》第18號、 《香港會計準則》第1號、 《香港會計準則》第8號、 《香港會計準則》第36號及 《香港會計準則》第37號之修訂	財務報表中關於不確定性的披露

採納上述準則修訂對本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之業績及本集團於二零二六年六月三十日之財務狀況並無任何重大影響。

(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，其於本集團二零二六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18號 ⁽¹⁾	財務報表之呈列及披露
《香港財務報告準則》第19號 ⁽¹⁾	無公眾責任的附屬公司：披露
《香港詮釋第5號》之修訂 ⁽¹⁾	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號之修訂 ⁽²⁾	投資者與其聯營公司或合營投資之間之 資產出售或注資

⁽¹⁾ 於二零二七年一月一日開始之年度期間生效

⁽²⁾ 生效日期待定

《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新準則、準則及詮釋修訂之影響。預期該等新準則、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二零二五年起維持不變。

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。

於第1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86百萬元(二零二五年：港幣110百萬元)(由投資物業之公平價值虧損港幣115百萬元(二零二五年：港幣168百萬元)減相關遞延稅項抵免港幣11百萬元(二零二五年：港幣27百萬元)後，再扣除應佔非控股權益港幣18百萬元(二零二五年：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131百萬元(二零二五年：港幣280百萬元)。

截至二零二六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	398,235	88,975	—	12,393	—	499,603
— 於一段時間內確認	96,189	250,335	—	—	—	346,524
	<u>494,424</u>	<u>339,310</u>	<u>—</u>	<u>12,393</u>	<u>—</u>	<u>846,127</u>
來自其他來源之收益						
— 租金收入	239,434	—	—	114	—	239,548
— 股息收入	—	—	—	97,793	—	97,793
	<u>239,434</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>97,907</u>	<u>—</u>	<u>337,341</u>
	<u>733,858</u>	<u>339,310</u>	<u>—</u>	<u>110,300</u>	<u>—</u>	<u>1,183,468</u>
各分類間之收益	1,079	859	—	—	(1,938)	—
其他收入(外部收入及 不包括利息收入)	30,195	2,783	—	1,012	—	33,990
	<u>765,132</u>	<u>342,952</u>	<u>—</u>	<u>111,312</u>	<u>(1,938)</u>	<u>1,217,458</u>
分類業績	288,839	(42,466)	—	91,628	—	338,001
投資物業公平價值之 變動	(115,156)	—	—	—	—	(115,156)
利息收入						141,615
未分配企業開支淨額						<u>(61,222)</u>
經營溢利						303,238
融資成本						(242,188)
所佔合營投資業績	(13,144)	(10,176)	—	—	—	(23,320)
所佔聯營公司業績	(70,493)	(6,498)	(19,442)	(16,108)	—	<u>(112,541)</u>
除稅前虧損						(74,811)
稅項						<u>(38,207)</u>
期內虧損						<u><u>(113,018)</u></u>

截至二零二五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	427,519	75,201	—	13,068	—	515,788
— 於一段時間內確認	293,293	233,820	—	—	—	527,113
	<u>720,812</u>	<u>309,021</u>	<u>—</u>	<u>13,068</u>	<u>—</u>	<u>1,042,901</u>
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
	<u>235,046</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68,045</u>	<u>—</u>	<u>303,091</u>
	<u>955,858</u>	<u>309,021</u>	<u>—</u>	<u>81,113</u>	<u>—</u>	<u>1,345,992</u>
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)	<u>42,489</u>	<u>4,371</u>	<u>—</u>	<u>424</u>	<u>—</u>	<u>47,284</u>
	<u>998,662</u>	<u>313,951</u>	<u>—</u>	<u>81,537</u>	<u>(874)</u>	<u>1,393,276</u>
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						<u>(42,978)</u>
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)	—	<u>(62,962)</u>
除稅前虧損						(60,923)
稅項						<u>(33,700)</u>
期內虧損						<u><u>(94,623)</u></u>

於二零二六年六月三十日

	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
資產						
分類資產	22,381,085	4,573,200	225,406	1,813,300	—	28,992,991
合營投資	10,109,733	(235,008)	—	—	—	9,874,725
聯營公司	4,704,648	80,740	359,218	574,728	—	5,719,334
未分配資產						6,200,411
總資產						50,787,461
負債						
分類負債	640,063	204,336	15	5,300	—	849,714
未分配負債						16,678,922
總負債						17,528,636

於二零二五年十二月三十一日

	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
資產						
分類資產	22,843,048	4,604,864	225,375	1,791,348	—	29,464,635
合營投資	10,000,029	(241,713)	—	—	—	9,758,316
聯營公司	4,550,682	87,558	377,585	577,911	—	5,593,736
未分配資產						5,949,877
總資產						50,766,564
負債						
分類負債	743,572	221,481	25	6,528	—	971,606
未分配負債						16,922,542
總負債						17,894,148

四 其他淨收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
匯兌收益淨額	51,339	271,606
出售物業、機器及設備之收益淨額	49	—
	<u>51,388</u>	<u>271,606</u>

五 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
已計入：		
銀行存款及其他之利息收入	141,615	122,865
投資物業之租金收入	108,880	106,805
上市投資股息收入	5,587	5,376
非上市投資股息收入	92,206	62,555
匯兌收益淨額	51,339	271,606
	<u>399,627</u>	<u>359,147</u>
已扣除：		
出售存貨成本		
— 物業	238,667	347,556
— 其他	22,843	19,191
	<u>261,510</u>	<u>366,747</u>

六 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
銀行借貸之利息	227,982	261,795
租賃負債之利息	1,449	1,758
其他融資成本	12,757	12,272
	<u>242,188</u>	<u>275,825</u>

七 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	7,258	5,182
非香港稅項	75,278	94,987
	<u>82,536</u>	<u>100,169</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(44,329)	(66,469)
	<u>38,207</u>	<u>33,700</u>

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零二五年：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、中國內地和新加坡，其稅率分別為12%、25%及17%（二零二五年：12%、25%及17%）。

八 中期股息

董事會議決不就截至二零二六年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二五年：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139,430,000元(二零二五年：港幣120,450,000元)及於期內已發行股份之加權平均數3,017,661,785股(二零二五年：3,017,661,785股)計算。

截至二零二六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(二零二五年：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：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	52,290	51,852
三十一至六十日	21,541	16,190
六十一至九十日	8,273	5,309
超過九十日	14,692	23,823
	<u>96,796</u>	<u>97,174</u>

貿易應付賬款按發票日期計之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	178,066	203,253
三十一至六十日	1,703	1,680
六十一至九十日	251	1
超過九十日	1,113	1,341
	<u>181,133</u>	<u>206,275</u>

業務回顧

地產

二零二六年上半年，地產部門於各個市場面對複雜多變的宏觀經濟環境。住宅及物業投資市場持續面對各地區的不同狀況和受到全球經濟廣泛不明朗因素影響，包括地緣政治緊張局勢、消費情緒審慎及部分地區樓市疲弱。

整體而言，由於期內確認銷售額減少及匯兌收益下降，部門錄得溢利港幣二億八千九百萬元（二零二五年上半年：港幣五億九千八百萬元）。

物業發展項目

在澳門，面對相對低迷的市場環境，集團的標誌性住宅項目持續錄得成交。於二零二六年上半年，濠庭都會第五期濠尚有八個單位成交，並錄得十九個單位的確認收入。截至二零二六年六月三十日，濠尚累計售出百分之九十四的單位。於報告期內，濠庭都會第四期濠珀則售出一個單位，銷售比率達百分之九十九。

在橫琴，二零二六年上半年經橫琴口岸出入境橫琴粵澳深度合作區（「合作區」）的訪客人次超過一千七百七十七萬，較去年同期增長百分之二十七點八。訪客人次上升鞏固合作區的長遠潛力，並可支持集團匯聚住宅、零售、辦公及酒店部分於一身的橫琴綜合發展項目陸續發展及逐步啟用。報告期內，集團與SJM – 投資有限公司於二零二五年七月就出售橫琴綜合發展項目指定辦公室及零售單位以改建為酒店訂立之買賣協議，進展順利。協議包括共十二層辦公室物業及一個獨立零售單位，總樓面面積約一萬九千七百八十一平方米。交易代價為人民幣七億二千四百萬元。交易已進入政府審批階段，預期於二零二六年下半年完成。

在新加坡，市場對集團的豪宅發展項目柏皓需求殷切，集團在原買方取消履行買賣協議後將有關單位重新出售，使期內錄得一個住宅單位的確認收入；於二零二六年上半年，另有兩個單位已簽訂買賣合約，成交價高於原合約價格約百分之八。

在索美塞路111號，期內錄得七個辦公室單位的確認銷售，租賃零售及辦公部分的整體出租率維持穩定，為百分之九十五(二零二五年上半年：百分之九十六)。醫療中心及購物商場的租賃情況於報告期內仍維持穩健表現，續租租金錄得正數增長。

物業投資

儘管營商環境充滿挑戰，加上市場供過於求導致競爭加劇，集團的物業投資組合仍維持穩健。

中國內地

在競爭激烈的市場環境中，上海蘇河灣綜合發展項目其辦公室部分的蘇河灣中心，涵蓋法律服務、金融、資產管理、醫療保健及國際零售等各行各業的租戶，截至二零二六年六月三十日的出租率約為百分之八十二(二零二五年上半年：百分之六十九)，表現理想。零售版塊方面，蘇河灣萬象天地出租率為百分之九十五(二零二五年上半年：百分之九十五)，保持穩定。受惠於成功的商場推廣活動及精準的市場營銷策劃，於二零二六年五月，商場的按月銷售額及人流均創下開幕以來的歷史新高。同時，截至二零二六年六月三十日，上海前灘31零售部分的出租率約為百分之八十(二零二五年上半年：百分之八十七)，寫字樓出租率上升至約百分之七十七(二零二五年上半年：百分之七十二)。多項文化盛事於其演藝中心上演，包括《喜人奇妙夜》全國巡演、羅大佑《春龍交響夜》音樂會及2026抖音電影奇遇夜等，彰顯集團致力推動文化活動的承諾。在北京，新租賃物業供應使租務狀況備受挑戰。在此背景下，信德京滙中心出租率為百分之六十九(二零二五年上半年：百分之七十二)。租務團隊正優化租賃策略，以加強租賃增長及租戶續租。就集團位於天津及昆明的高鐵站綜合發展項目，當中的醫療保健、商業及酒店業務繼續按計劃分階段開幕。

香港

在香港，集團旗下主要地區商場持續優化租戶組合及提升顧客體驗。昇悅商場出租率達百分之九十八(二零二五年上半年：百分之一百)，西寶城為百分之九十二(二零二五年上半年：百分之九十一)。信德中心的租賃表現維持穩定，出租率為百分之七十一(二零二五年上半年：百分之七十一)，其最後一期的翻新工程預計於二零二六年下半年竣工。

澳門

在澳門半島，集團與香港置地控股有限公司合資投資壹號廣場，該項目已成為粵港澳大灣區（「大灣區」）顧客的高端購物地標。二樓翻新工程已告完成，該樓層自二零二六年第二季度起分階段重新開張，引入煥然一新的生活時尚零售及餐飲服務。在氹仔，跨境客戶消費模式不斷轉變，生活時尚購物中心星皓廣場持續面對激烈競爭。集團正積極完善租戶組合，以提升商場定位及對顧客的吸引力。於二零二六年六月三十日，該物業出租率為百分之八十四（二零二五年上半年：百分之八十五）。

為應對不斷變化的市況，集團租務團隊將繼續專注於促進優質租戶續租，並優化其零售組合的租戶結構。集團將密切留意市場發展，持續檢討及完善租賃策略，以支持具適應力及可持續的地產組合管理。

酒店及消閒

二零二六年上半年，酒店及消閒部門面對競爭激烈且瞬息萬變的營商環境。儘管地區及國際旅遊業持續復甦，中東地緣政治局勢緊張導致旅遊成本上升，壓抑旅遊需求。雅辰酒店集團（「雅辰」）持續實行品牌建設及營運改善措施，包括推出「雅辰獎賞」計劃及擴展文化旅遊項目，推動部門進一步加強別出心裁的賓客體驗，為未來增長奠定堅實基礎。憑藉持續嚴格控制成本、大部分酒店表現改善，以及雅辰持續推行管理措施，部門於報告期內的虧損按年收窄百分之二十一至港幣四千二百萬元（二零二五年上半年：虧損港幣五千四百萬元）。

中國內地

二零二六年上半年，中國內地酒店市場的旅遊活動延續復甦勢頭，尤其是本地休閒及入境旅遊，惟各地區表現不一，加上消費者重視性價比，酒店房間定價持續受壓。集團於中國內地的物業組合平均入住率為百分之五十七（二零二五年上半年：百分之五十七）。報告期內，面對競爭激烈的營商環境，上海虹橋雅辰悅居酒店、上海虹橋雅辰緹酒店及上海前灘31雅辰酒店的入住率依然錄得個位數增長。

雅辰致力提供獨特的優質住宿體驗，並於二零二六年上半年榮獲多項行業殊榮。雅辰旗下的品牌雅辰悅居於二零二六年TTG中國旅遊大獎中榮獲「中國最佳優選品牌」獎項。上海虹橋雅辰悅居酒店獲Trip.Biz頒發「年度商旅賦能先鋒獎」及Bacao Life Guides頒發「年度臻選酒店」獎項，而鷺環海天度假酒店則獲攜程評為「2026美景酒店」。

香港

香港天際萬豪酒店表現穩健，截至二零二六年六月三十日，平均入住率為百分之七十八(二零二五年上半年：百分之七十七)。受惠於亞洲國際博覽館定期大型活動帶來的持續會展需求，加上成功與卡塔爾航空續簽接待公司機組人員的服務合約，以及與易斯達航空及匈牙利航空簽訂新機組人員協議，以上因素繼續推動酒店的入住率及收益表現。

澳門

澳門文華東方酒店依然備受賓客青睞，入住率溫和上升至百分之八十二(二零二五年上半年：百分之七十九)。憑藉其於豪華酒店、身心休閒、可持續發展及人才培育方面的卓越表現，澳門文華東方酒店勇奪多項獎項及殊榮，包括《福布斯旅遊指南》五星大獎(水療中心)、《福布斯旅遊指南》負責任酒店認證，以及入選Tripadvisor中國25大最佳酒店、《香港及澳門 Tatler Best》澳門十佳酒店及《Travel + Leisure》亞太區奢華大獎中的「澳門最佳酒店水療中心」。與此同時，鷺環海天度假酒店的入住率亦維持穩定增長，達百分之七十三(二零二五年上半年：百分之六十八)。

新加坡

在新加坡，中東地緣政治緊張局勢雖影響地區及長途旅遊需求，新加坡雅辰酒店的業務於報告期內仍然錄得令人鼓舞的按年增長。截至二零二六年六月三十日，酒店錄得入住率百分之六十七(二零二五年上半年：百分之四十六)。

截至二零二六年六月三十日，集團於中國內地、香港、澳門及新加坡持有十間酒店的股權。作為集團酒店管理業務的核心，雅辰透過旗下品牌，包括雅辰酒店及度假村、雅辰悅居酒店、雅辰緹酒店、雅辰尚酒店及鷺環海天度假酒店，直接經營及管理十四間酒店及服務式住宅。期內其他重點包括集團推出首個會員忠誠度計劃「雅辰獎賞」，並持續發展「雅辰聚 Artyzen Studio」，邀請本地知名藝術家分享創作靈感，促進文化可持續發展及豐富社區文化生活。上述舉措與集團於營運所在地致力推動文旅發展的願景理念一致。

由集團管理及營運的澳門旅遊塔會展娛樂中心是澳門會展、餐飲、零售及城市歷險活動的頂尖綜合場地。整體而言，會展及餐飲業務向好，加上二零二五年完成組織架構重組，項目採用更精簡及更具成本效益的營運架構，於期內扭虧為盈。

集團貫徹「旅遊+」策略，與 AJ Hackett International 集團攜手打造香港海洋公園歷險主題區。項目佔地十二萬平方米，並設有一系列戶外歷奇景點。於二零二六年上半年，項目正按計劃穩步推進，預期於二零二八年竣工，屆時將進一步豐富香港體驗式旅遊項目。

運輸

二零二六年上半年，部門面臨嚴峻的營商環境，主要由於中東衝突令燃油價格急升導致經營成本上漲。部門實行嚴格成本控制措施，並獲得港澳政府提供燃油補貼，除此之外，噴射飛航於四月將港澳航線及澳門往來深圳機場航線的渡輪服務票價上調百分之十。部門於報告期內錄得分擔虧損港幣一千九百萬元（二零二五年上半年：盈虧持平）。

透過大灣區的無縫海陸空多式聯運網絡，部門致力加強聯繫，推動大灣區各城市與澳門之間的互聯，進一步提升其市場競爭優勢。

噴射飛航於六月加密至尊轎車服務的班次，為尊豪位的乘客提供三十八班往返港澳的預定航班。加上現有高速客輪及專車服務，噴射飛航現時提供無縫交通選擇，班次頻密至每十五分鐘一班。此外，為應對路氹金光大道之娛樂盛事及新綜合度假村開幕帶動的需求增長，噴射飛航策略性加密香港往返氹仔之航線班次，並將深圳機場航線服務的全部運作遷移至氹仔客運碼頭。

部門於二月與香港國際機場及珠海機場攜手合作，在澳門首個高端雙城市候機樓「香港國際機場美獅美高梅城市候機樓」啟用由中旅巴士營運的跨境交通服務。其後，中旅巴士與香港機場管理局確立合作夥伴關係，於五月在江門設立另一個城市候機樓。

為擴大海事文旅事業版圖，部門於期內收購鴨靈號，其資產組合再添一員。鴨靈號是香港唯一仍恆常商業航行且歷史悠久的中式帆船。是次收購積極配合國家政策，既活化海事文化旅遊體驗，同時保育香港獨特的海事文化遺產。

投資

為配合「旅遊+」策略，集團於報告期內持續拓展旅遊、零售及綜合消閒領域的投資組合。整體而言，部門於報告期內錄得溢利港幣九千二百萬元（二零二五年上半年：港幣五千四百萬元）。

作為澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）的投資者，集團於報告期內從澳娛獲得股息港幣九千二百萬元（二零二五年上半年：港幣六千三百萬元）。

在零售業務方面，隨著Stecco Natura業務整合及澳門玩具零售業翹楚玩具「反」斗城的持續穩健表現，信活東西有限公司的虧損收窄。

發展近況及展望

展望未來，短期內全球經濟環境前景尚未明朗。儘管如此，集團對二零二六年下半年旅遊及觀光業的表現抱持審慎樂觀的態度。旅遊需求持續展現韌性，尤其是糅合文化、消閒與沉浸式元素的體驗備受青睞，同時可持續及綠色旅遊作為行業潛在增長動力，其重要性亦日益提升。國家「十五五」規劃強調推進文旅深度融合，著力優化旅遊空間佈局，培育旅遊發展新動能，豐富旅遊產品與服務供給，行業前景可期。在該等政策方針的支持下，粵港澳大灣區（「大灣區」）旅遊業將以一程多站旅遊為核心，並朝著區域協調、優質、創新及國際樞紐方向邁進。

地產部門方面，柏皓餘下單位順利售出，蘭心居最後一個單位亦已於二零二六年七月成交，足以印證集團在新加坡的住宅項目極具吸引力。橫琴綜合發展項目的部分物業銷售交易進展順利，並取得各項關鍵政府審批，預計二零二六年下半年完成。天津南高鐵站綜合發展項目於早前完成建設後已投入營運，將繼續分階段開業。昆明南高鐵站綜合發展項目自二零二五年分階段投入營運，並於報告期內持續推進。就北京通州綜合發展項目而言，合營夥伴繼續關注政府政策及市場環境，以決定正式推售公寓的最佳時機。於澳門，部門將繼續密切留意市況，以推展濠珀及濠尚的銷售策略。

來年，集團將繼續專注其投資物業組合，致力提高出租率與租戶質素，同時優化物業與租戶結構，進一步迎合消費者不斷轉變的需求與取向。集團亦會因應市況變化探索經常性收入新來源。

酒店及消閒部門亦已準備就緒，延續集團於報告期內的增長。預定於二零二九年在西安開幕的新酒店項目將擴大集團於中國內地文化勝地的版圖，推動文化體驗與旅遊服務深度融合的願景。隨著亞洲旅遊需求復甦，以及集團一直銳意提供卓越的賓客體驗，集團已為未來增長建立紮實根基。雅辰酒店集團（「雅辰」）的品牌建設活動，連同「雅辰獎賞」的推出，以及雅辰各營運地的文旅產業發展蓬勃，均彰顯集團為旗下酒店項目賦予獨特優勢的實力。雅辰將繼續提升營運效率、拓闊客戶群，為旅客塑造難忘體驗，滿足不斷轉變的喜好。

運輸部門將繼續致力構建更廣泛及更緊密融合的海陸空多式聯運網絡，促進國際及區域互聯互通，同時積極探索更多運輸模式以支持國家發展計劃。縱然面對燃油成本極高的不利因素，部門將持續深化「旅遊+」舉措，豐富出行選擇以把握新興市場機遇，並鞏固其作為大灣區高質量一小時生活圈主要推動力的地位。

集團將持續密切留意外部環境帶來的各項挑戰。集團所有業務部門將繼續以卓越營運、審慎理財及負責任資源分配作為首要原則。集團於旅遊及觀光業的策略方針，及聚焦於互聯互通和文化旅遊，將繼續為長遠發展提供重要支持。集團將持續審慎尋求強化整體業務組合的寶貴機會。憑藉國家政策支持、大灣區的持續發展、對文化驅動的旅遊體驗日益殷切的需求，以及集團成熟的長期策略執行能力，集團管理層對實現可持續增長保持審慎樂觀態度，並為股東、客戶、合作夥伴及營運所在社區創造持續的價值。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二六年六月三十日，本集團銀行結餘及存款達港幣9,516百萬元，較二零二五年十二月三十一日減少港幣40百萬元。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。於二零二六年六月三十日，本集團之備用銀行貸款合共港幣19,410百萬元，其中港幣3,673百萬元尚未提用。本集團於期終時尚未償還之銀行借貸本金額為港幣15,737百萬元。

基於中期期終時借貸淨額約港幣6,177百萬元，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19.7%(二零二五年十二月三十一日：20.7%)。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
41%	11%	47%	1%	100%

重大收購、出售及承擔

本集團於截至二零二六年六月三十日止期間並無重大收購或出售。

於二零二五年七月，本集團與SJM — 投資有限公司(澳門博彩控股有限公司的間接附屬公司)訂立買賣協議。根據該協議，本集團有條件同意出售而SJM — 投資有限公司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724百萬元。待先決條件達成(包括(其中包括)相關政府部門批准轉作酒店用途及代價分期的結清)後，出售事項預計將於二零二六年下半年完成。

於二零二六年六月三十日，本集團尚未履行之承擔約為港幣25百萬元，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內地房地產項目，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。於二零二六年六月三十日，本集團對HC Co尚未履行之資本承擔約為41百萬美元(相等於約港幣318百萬元)。

資產抵押

期終時，本集團以賬面總值港幣11,147百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣11,236百萬元)之若干資產，作為本金額約港幣4,577百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣4,643百萬元)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503百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣518百萬元)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。

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218百萬元及630百萬新加坡元外，本集團之尚未償還借貸於期終時並非以外幣計值。約76%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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二六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，於截至二零二六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》之所有守則條文，惟守則條文第C.2.1條除外，該部份條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為，由於所有重大決定均經由董事會成員及適當之董事委員會商議後才作出，故此，於企業結構內已足夠平衡權力及授權之分佈以滿足此守則條文之目的。此外，董事會包含四位獨立非執行董事，按照各自經驗和專業知識從不同角度就董事會事務提供獨立建議和意見。因此，憑藉何超瓊女士對本集團業務之深入了解且掌握豐富營運經驗，彼同時出任集團行政主席兼董事總經理符合本公司之最佳利益。

審核及風險管理委員會之審閱

本集團截至二零二六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》，對上述未經審核簡明綜合中期財務報表進行審閱。

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，二零二六年八月二十日

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、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。