

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SUCCESS

SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED
實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度之
末期業績公告**

業績

實德環球有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3、4	101,897	114,778
銷售成本		<u>(85,119)</u>	<u>(102,354)</u>
毛利		16,778	12,424
其他收益及收入	5	3,942	5,765
投資物業之公平值虧損		(7,300)	(9,800)
按公平值於損益列賬之財務資產公平值變動 所產生之收益／(虧損)		95,390	(174,113)
行政開支		(50,490)	(49,575)
其他經營開支	6(c)	<u>(6,484)</u>	<u>(16,593)</u>
經營溢利／(虧損)		51,836	(231,892)
財務成本	6(a)	(26,770)	(13,674)
應佔合營企業業績		518	627
應佔聯營公司業績		<u>143,717</u>	<u>(42,133)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	169,301	(287,072)
稅項	7	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><u>169,301</u></u>	<u><u>(287,072)</u></u>
本公司股東應佔本年度溢利／(虧損)		<u><u>169,301</u></u>	<u><u>(287,072)</u></u>
每股盈利／(虧損)			
—基本及攤薄	9	<u><u>3.44港仙</u></u>	<u><u>(5.83)港仙</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)	169,301	(287,072)
其他全面虧損		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額	<u>(1,302)</u>	<u>(1,208)</u>
除稅後之本年度其他全面虧損總額	<u>(1,302)</u>	<u>(1,208)</u>
本年度全面收益／(虧損) 總額	<u>167,999</u>	<u>(288,280)</u>
本公司股東應佔本年度全面收益／(虧損) 總額	<u>167,999</u>	<u>(288,280)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		223,241	234,816
無形資產		6,102	3,977
投資物業		121,500	128,800
於聯營公司之權益		678,227	535,404
於合營企業之權益		8,468	7,950
		<u>1,037,538</u>	<u>910,947</u>
流動資產			
物業存貨		88,900	100,600
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	15,727	18,359
按公平值於損益列賬之財務資產		188,453	93,429
受限制銀行存款		549	549
現金及現金等值項目		57,388	147,273
		<u>351,017</u>	<u>360,210</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	20,294	21,676
合約負債		802	731
銀行貸款		306,500	312,500
租賃負債		311	554
財務擔保合約		–	161
		<u>327,907</u>	<u>335,622</u>
流動資產淨值		<u>23,110</u>	<u>24,588</u>
資產總值減流動負債		<u>1,060,648</u>	<u>935,535</u>

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	284	170
一名董事兼控股股東貸款	<u>173,000</u>	<u>216,000</u>
	<u>173,284</u>	<u>216,170</u>
資產淨值	<u><u>887,364</u></u>	<u><u>719,365</u></u>
資本及儲備		
股本	49,265	49,265
儲備	<u>838,099</u>	<u>670,100</u>
權益總值	<u><u>887,364</u></u>	<u><u>719,365</u></u>

附註：

1. 編製基準

此等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，此統稱包括所有適用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）、香港公認會計原則以及公司條例（香港法例第622章）所規定之適用披露要求編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料合理預期會影響主要用者作出決定，則有關資料被視為重大。此等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之適用披露條文。

香港會計師公會已頒布若干現時或已經生效之修訂本及詮釋，亦已頒布若干於本集團當期之會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。附註2載列於此等綜合財務報表內所反映之當期及過往會計期間首次應用當中與本集團有關之發展的資料。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，與本公司之功能貨幣相同。除非另有註明，否則所有價值已四捨五入至最接近之千位數（「港幣千元」）。

編製綜合財務報表所採用之計量基準為歷史成本基準（惟以公平值列賬之投資物業及按公平值於損益列賬（「按公平值於損益列賬」）之財務資產除外）。

2. 應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒布之新訂香港財務報告準則，有關新訂香港財務報告準則於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號（包括於二零二二年十月及二零二二年二月對香港財務報告準則第17號之修訂）	保險合約
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義
香港會計準則第12號（修訂本）	有關單一交易所產生資產及負債之遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅收改革 — 第二支柱範本規則
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（修訂本）	會計政策之披露

於本年度應用上述新訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

應用香港會計師公會就取消香港強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長服金」)對沖機制的會計影響作出之指引而導致會計政策的變動

於二零二二年六月，香港特別行政區政府(「香港政府」)刊憲公布《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，取消使用僱主強制性強積金供款而獲得的累算權益對沖遣散費及長服金(「取消」)。取消將於二零二五年五月一日(「轉制日」)正式生效。此外，根據修訂條例，將使用緊接轉制日前最後一個月(而非僱傭終止日期)之工資計算轉制日前之受僱期間的長服金的部分。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒布「取消香港強積金與長服金對沖機制之會計影響」，就有關對沖機制及取消香港強積金與長服金對沖機制所產生影響之會計處理提供指引。就此，本集團已追溯實施香港會計師公會頒布有關長服金責任之指引，務求就對沖機制及取消之影響提供更可靠及更相關之資料。

會計政策的變動對本集團於本年度及上年度之綜合財務報表並無重大影響。

已頒布但尚未生效之新訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒布但尚未生效之新訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂本 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾之非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則 第7號(修訂本)	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用上述新訂香港財務報告準則於可見未來將不會對綜合財務報表帶來重大影響。

3. 分部資料

經營分部按提供有關本集團組成部份資料之內部報告區分。該等資料乃提呈予主要經營決策者（「主要經營決策者」）並由其審閱，以分配資源及評估表現。

主要經營決策者從地區及服務兩方面考慮業務。

本集團已呈列以下兩個須予呈報分部。

- 旅遊業務：銷售機票及提供旅遊相關服務。
- 物業投資業務：自香港租賃辦公室物業獲取租金收入及銷售物業。

(a) 分部業績、資產及負債

旅遊須予呈報經營分部之收益主要來自銷售機票及提供旅遊相關服務。地區方面，管理層考慮位於北美之旅遊業務表現。

物業投資須予呈報經營分部之收益來自於香港租賃辦公室物業及銷售物業。

根據香港財務報告準則第8號，於此等綜合財務報表披露之分部資料乃按與本集團之主要經營決策者用以評估分部表現及於分部之間分配資源之資料貫徹一致之方式編製。就此而言，本集團之主要經營決策者按照以下基準監察各須予呈報分部應佔之業績、資產及負債：

分部溢利指各分部所賺取之溢利，而並無分配企業行政開支（如董事酬金）、應佔聯營公司及合營企業業績、按公平值於損益列賬之財務資產公平值變動所產生之收益／虧損、就應收一間合營企業款項確認之減值虧損撥回、就分配至企業資產之無形資產確認之減值虧損及企業財務成本。於計算須予呈報分部溢利時，管理層額外提供有關來自須予呈報分部之利息收入、財務成本以及折舊、攤銷及減值虧損等主要非現金項目之分部資料。未分配企業收入主要包括財務擔保合約攤銷、利息收入、來自一間聯營公司之管理費收入及其他雜項收入。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者匯報之計量標準。稅項並無分配至須予呈報分部。

收益及開支乃經參考有關分部產生之銷售及開支而分配至須予呈報分部。

呈報予主要經營決策者之來自外界人士之收益與綜合損益表所用之計量方法一致。

所有資產均分配至須予呈報分部，惟應收聯營公司及一間合營企業款項、於聯營公司及合營企業之權益以及按公平值於損益列賬之財務資產除外。未分配企業資產主要包括中央行政公司之部份物業、廠房及設備以及無形資產連同現金及現金等值項目。

所有負債均分配至須予呈報分部，惟企業負債除外。未分配企業負債主要包括財務擔保合約、銀行貸款、一名董事兼控股股東貸款連同中央行政公司所承擔之部份其他應付賬款。

於本年度向本集團主要經營決策者提供有關本集團須予呈報分部以分配資源及評估分部表現之資料載列如下：

	旅遊		物業投資		合計	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
來自外部客戶之收益及 須予呈報分部收益	<u>99,229</u>	<u>112,139</u>	<u>2,668</u>	<u>2,639</u>	<u>101,897</u>	<u>114,778</u>
須予呈報分部溢利／(虧損)	<u>4,276</u>	<u>3,307</u>	<u>(14,172)</u>	<u>(15,860)</u>	<u>(9,896)</u>	<u>(12,553)</u>
應佔合營企業業績					518	627
應佔聯營公司業績					143,717	(42,133)
按公平值於損益列賬之財務 資產公平值變動所產生之 收益／(虧損)					95,390	(174,113)
就無形資產確認之減值虧損					-	(8,529)
就應收一間合營企業款項 確認之減值虧損撥回					3,200	-
未分配企業收入					615	2,527
未分配企業開支					(37,483)	(39,234)
財務成本					(26,760)	(13,664)
除稅前綜合溢利／(虧損)					169,301	(287,072)
稅項					-	-
本年度綜合溢利／(虧損)					<u>169,301</u>	<u>(287,072)</u>
須予呈報分部資產	45,368	44,459	211,261	230,047	256,629	274,506
未分配企業資產						
—於聯營公司之權益					678,227	535,404
—於合營企業之權益					8,468	7,950
—按公平值於損益列賬之 財務資產					188,453	93,429
—企業資產					256,778	359,868
					<u>1,388,555</u>	<u>1,271,157</u>
須予呈報分部負債	18,044	20,119	1,621	1,587	19,665	21,706
未分配企業負債						
—企業負債					481,526	530,086
					<u>501,191</u>	<u>551,792</u>

(b) 其他分部資料

	旅遊		物業投資		其他企業實體		合計	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行利息收入	105	42	-	-	256	78	361	120
投資物業之公平值虧損	-	-	(7,300)	(9,800)	-	-	(7,300)	(9,800)
折舊：								
—自置物業、廠房及設備	(297)	(343)	-	-	(11,361)	(11,623)	(11,658)	(11,966)
—使用權資產	(520)	(633)	-	-	-	-	(520)	(633)
就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之撥備撥回／(撥備)	14	(63)	-	-	-	-	14	(63)
就無形資產確認之減值虧損撥回／(減值虧損)	2,002	2,799	-	-	-	(8,529)	2,002	(5,730)
就應收一間合營企業款項確認之減值虧損撥回	-	-	-	-	(3,200)	-	(3,200)	-
物業存貨撇減	-	-	(11,700)	(10,800)	-	-	(11,700)	(10,800)
財務成本	(10)	(10)	-	-	(26,760)	(13,664)	(26,770)	(13,674)
添置非流動資產*	11	228	-	-	127	44	138	272

* 添置非流動資產僅包括於兩個年度內添置之物業、廠房及設備，但不包括使用權資產。

(c) 收益分類

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
來自與客戶訂約之收益：		
於某一時間點確認		
旅遊業務：		
銷售機票	86,667	102,599
旅遊及相關服務費收入	12,562	9,540
	99,229	112,139
其他來源之收益：		
租金收入	2,668	2,639
收益總額	101,897	114,778

(d) 地區資料

以下為(i)本集團來自外部客戶之收益；及(ii)本集團之非流動資產之地區地點分析。客戶之地區地點指提供服務之地點。本集團之非流動資產包括物業、廠房及設備、投資物業、無形資產以及於聯營公司及合營企業之權益。

物業、廠房及設備以及投資物業之地區地點乃以所考慮資產之實際地點為基準。如屬無形資產，則以該等無形資產獲分配之經營地點為基準。如屬於聯營公司及合營企業之權益，則以該等聯營公司及合營企業之經營地點為基準。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
			於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港(所在地)	2,668	2,639	350,447	368,589
澳門	-	-	678,227	535,404
北美	99,229	112,139	8,699	6,589
中華人民共和國(「中國」)	-	-	165	365
	<u>101,897</u>	<u>114,778</u>	<u>1,037,538</u>	<u>910,947</u>

(e) 主要客戶

佔本集團總收益10%以上來自旅遊業務分部之客戶收益載列如下：

	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
客戶A	22,968	58,709
客戶B	32,608	不適用*
客戶C	<u>14,145</u>	<u>不適用*</u>

* 於相關年度之相關收益並不佔本集團總收益10%以上。

4. 收益

本集團之主要業務為從事旅遊相關及物業投資業務。

收益指銷售機票、提供旅遊相關服務之服務費收入及租金收入。於年內，各項已於收益內確認之主要類別收益金額如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
來自與客戶訂約之收益：		
於某一時間點確認		
銷售機票	86,667	102,599
旅遊及相關服務費收入	12,562	9,540
	<u>99,229</u>	<u>112,139</u>
其他來源之收益：		
租金收入	2,668	2,639
	<u>101,897</u>	<u>114,778</u>

5. 其他收益及收入

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
其他收益		
銀行利息收入	361	120
政府補貼(附註)	-	1,120
來自一間聯營公司之管理費收入	191	1,085
其他收益	3,229	3,118
	<u>3,781</u>	<u>5,443</u>
其他收入		
財務擔保合約攤銷	161	322
	<u>3,942</u>	<u>5,765</u>

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團確認有關2019冠狀病毒病相關補貼之政府補貼約港幣1,120,000元，該補貼涉及加拿大政府及香港政府就支援受2019冠狀病毒病嚴重打擊之企業所提供之若干補助計劃。

6. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款之利息	18,777	9,567
租賃負債之利息	10	10
一名董事兼控股股東貸款之利息	7,983	4,097
	<u>26,770</u>	<u>13,674</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	21,811	21,082
定額供款退休計劃之供款	850	844
	<u>22,661</u>	<u>21,926</u>
(c) 其他經營開支		
物業存貨撇減	11,700	10,800
就無形資產確認之(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	(2,002)	5,730
就應收一間合營企業款項確認之減值虧損撥回	(3,200)	—
就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之 (撥備撥回)／撥備	(14)	63
	<u>6,484</u>	<u>16,593</u>
(d) 其他項目		
核數師酬金		
—核數服務	900	750
—其他服務	400	280
折舊		
—自置物業、廠房及設備	11,658	11,966
—使用權資產	520	633
經營租賃租金		
—短期租賃	890	781
—低價值資產	41	70
外匯淨收益	(153)	(461)

7. 於綜合損益表之稅項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項	-	-
遞延稅項	-	-
稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零二二年：16.5%）計算。由於本集團於兩個年度內概無在香港產生應課稅溢利，因此，概無就香港利得稅作出撥備。

加拿大附屬公司須繳付加拿大企業所得稅，當中包含聯邦及省級所得稅。淨聯邦所得稅按15%（二零二二年：15%）計算，而省級所得稅則按相關省份之當前稅率計算。由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內尚有未動用稅項虧損，故並無就加拿大企業所得稅作出撥備。

中國附屬公司須按25%（二零二二年：25%）繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內概無在中國產生應課稅溢利，因此，概無就中國企業所得稅作出撥備。

於其他司法權區產生之稅項按相關司法權區之當前稅率計算。

8. 股息

年內並無派付中期股息（二零二二年：無）。本公司董事不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二二年：無）。

9. 每股盈利／（虧損）

本公司股東應佔每股基本盈利／（虧損）乃根據以下數據計算：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
溢利／（虧損）：		
本公司股東應佔本年度溢利／（虧損）	<u>169,301</u>	<u>(287,072)</u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利／（虧損）之股份加權平均數	<u>4,926,491</u>	<u>4,926,491</u>

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利／（虧損）相等於每股基本盈利／（虧損）。於該兩個呈報年度內概無發行在外之潛在攤薄普通股。

10. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	10,208	10,796
減：預期信貸虧損之撥備	(137)	(149)
	<u>10,071</u>	<u>10,647</u>
其他應收賬款	908	870
應收貿易賬款及其他應收賬款 預付款項及按金	10,979	11,517
	<u>4,748</u>	<u>6,842</u>
	<u>15,727</u>	<u>18,359</u>

所有應收貿易賬款及其他應收賬款預期於一年內收回。

應收貿易賬款包括來自物業租金收入之應收租金約港幣441,000元(二零二二年：約港幣407,000元)。

賬齡分析

包括在應收貿易賬款及其他應收賬款中，應收貿易賬款(按到期日及扣除預期信貸虧損之撥備)之賬齡分析如下：

	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
即期	9,077	10,152
31至60日	144	35
61至90日	258	460
超過90日	592	—
	<u>10,071</u>	<u>10,647</u>

本集團一般給予旅遊業務客戶30日之平均信貸期(二零二二年：30日之平均信貸期)。就物業投資業務客戶而言，並無授予信貸期。

並無逾期或減值之應收賬款乃與近期並無拖欠還款記錄之各類型客戶有關。

11. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	9,981	13,462
應計費用及其他應付賬款	<u>10,313</u>	<u>8,214</u>
	<u>20,294</u>	<u>21,676</u>

賬齡分析

包括在應付貿易賬款及其他應付賬款中，應付貿易賬款(按到期日)之賬齡分析如下：

	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
即期	8,975	12,483
31至60日	268	398
61至90日	74	134
超過90日	<u>664</u>	<u>447</u>
	<u>9,981</u>	<u>13,462</u>

管理層討論及分析

概覽

於二零二三年，連串重要的發展推動著全球經濟復甦之進程。中國內地、香港、澳門及亞洲其他地區的邊境重開，為經濟活動帶來新氣象。中國的經濟復甦尤為驕人，於本年度的國內生產總值錄得5.2%增幅。而香港及澳門在地理位置上與中國內地緊密相連，使二地同樣受惠於撤銷2019冠狀病毒病相關限制，以及重新通關，當中澳門娛樂和酒店業的復甦情況甚為令人鼓舞。

二零二三年全球經濟復甦面對各種錯綜複雜的挑戰。為應對歷史性高通脹採取的緊縮貨幣措施引致融資環境萎縮及債務風險上升，進而對經濟活動造成阻力，並限制生產力及消費增長。與此同時，國際間之衝突久未落幕，特別是烏克蘭戰爭曠日持久，以及中東地緣政治緊張局勢升溫，均增加全球經濟格局的複雜性，加重生活成本。

上述之挑戰突顯於制訂策略時更需審時度勢的重要性。本集團恪守此等原則，專注卓越的業務運作，鞏固其於娛樂與旅遊業界中之地位，從而把握在瞬息萬變的經濟環境中出現的機遇。

以下討論應與本公告所載之綜合財務報表及相關附註一併閱讀。

業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為港幣101,900,000元，較去年同期約港幣114,800,000元減少約11%。毛利增加約35%至約港幣16,800,000元（二零二二年：約港幣12,400,000元）。二零二三年已確認本集團海外上市股本證券之公平值收益約港幣95,400,000元（「證券之重大公平值收益」）（二零二二年：公平值虧損約港幣174,100,000元）。於二零二三年，本集團錄得應佔與其旗艦投資項目十六浦有關的聯營公司（「聯營公司」）溢利約港幣143,700,000元（二零二二年：應佔虧損約港幣42,100,000元）。由於上述確認證券之重大公平值收益及本集團於二零二三年應佔聯營公司之重大溢利，本集團於本年度之業績扭虧為盈。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利約為港幣169,300,000元（二零二二年：虧損約港幣287,100,000元），而每股盈利為3.44港仙（二零二二年：每股虧損5.83港仙）。

股息

二零二三年並無派付中期股息(二零二二年：無)。本公司董事(「董事」)不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二二年：無)。

業務回顧

旅遊業務

Jade Travel Ltd. (「Jade Travel」) 為加拿大最大的旅行社之一，為批發及零售市場的客戶提供專業的旅遊方案。於二零二三年十一月，聯合國世界旅遊組織(「UNWTO」)的資料顯示，國際旅遊業已由2019冠狀病毒病帶來的挑戰顯著復甦。於二零二三年，全球許多旅遊地點的旅客人數都超過疫情前水平，尤以中東、歐洲及非洲等地推動復甦進展為甚；惟亞太區對國際旅遊重新開放的步伐較慢，於二零二三年僅回復至疫情前水平的65%，落後於其他地區。

根據國際航空運輸協會(IATA)的資料，二零二三年以收入客公里(RPK)計算的航空總運輸量達到二零一九年疫情前水平(「二零一九年水平」)的94.1%，而航空客運量與二零二二年相比急增共36.9%。惟中國國內運力在二零二二年至二零二三年雖錄得138.8%的強勁增長，但其國際運力仍落後於二零一九年水平。

儘管亞太區航線數目尚未全面重返疫情前水平，本集團透過Jade Travel之網上自動售票系統及網上售票平台，提升其服務、表現與盈利能力，把握國內外航空旅遊的復甦機遇。加上近年之重組工作，Jade Travel已逐漸改善其財政表現。截至二零二三年十二月三十一日止年度，旅遊業務分部之收益減少約12%至約港幣99,200,000元(二零二二年：約港幣112,100,000元)，而毛利率則由約8.7%上升至約14.2%。此分部錄得溢利約港幣4,300,000元(二零二二年：約港幣3,300,000元)，包括於截至二零二三年十二月三十一日止年度就無形資產確認之減值虧損撥回約港幣2,000,000元(二零二二年：約港幣2,800,000元)。

物業投資業務

於二零二三年，香港商用物業市場面對利率攀升及復甦緩慢的一系列挑戰，打擊潛在投資者之投資意欲。對全球經濟衰退、地緣政治衝突及利率可能進一步上升等種種憂慮，繼續遏抑市場氣氛。隨著大灣區不斷發展，令香港物業市場並不缺少相關挑戰，但依然保持其強勁的韌力。為提高香港的競爭力，香港政府同時推出多項措施，以吸引中國內地及國際人才、專業人士、投資者及企業。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收益約為港幣2,700,000元（二零二二年：約港幣2,600,000元）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，分部虧損約為港幣14,200,000元（二零二二年：約港幣15,900,000元），主要來自確認投資物業之公平值虧損及本集團物業存貨之賬面金額撇減合共約港幣19,000,000元（二零二二年：約港幣20,600,000元）。

投資項目－十六浦

澳門於二零二三年之復甦進展大放異彩，整體充滿朝氣勃勃、欣欣向榮的景象。澳門政府於二零二三年一月正式撤銷2019冠狀病毒病相關限制後，遊澳旅客湧現，尤其是農曆新年、勞動節、暑假、國慶日及聖誕節等重要中國旅遊季節。根據澳門政府的資料，二零二三年的入境旅客人次達約28,200,000的驚人數字，回升至二零一九年水平約70%。值得注意的是，本年度下半年的復甦勢頭強勁，十二月的旅客人數已達二零一九年數字約96%。澳門旅客人數回升的表現可謂極之出色。

旅客湧現對澳門博彩毛收入帶來極大的裨益，二零二三年的博彩毛收入飆升至約1,831億澳門元，按年增幅顯著，高達約334%。財政年度以精彩表現作結，十二月的博彩毛收入約為186億澳門元，按年大幅增長約433%，較十一月增長約15.7%，使十二月成為二零二三年博彩毛收入第二高的月份。值得注意的是，中場博彩毛收入不僅回復至疫情前水平，而且在推動澳門整體復甦起關鍵作用，並作為基本要素，推動澳門政府進一步發展當地成為日益多元化的世界旅遊休閒中心之願景。

十六浦乃世界級綜合娛樂場度假村，位處文化內涵豐富的內港區。訪澳旅客強勢回歸，令十六浦在二零二三年成績斐然。十六浦位於戰略據點，能經由多個邊境檢查站與中國內地及香港無縫連接，再配合區內完善的交通網絡，更見便利通達。

十六浦致力推動澳門的文化、旅遊及娛樂產業，繼續提升及擴充澳門一站式本地社區旅遊資訊及優惠平台「OLA澳優遊」(「OLA」)。十六浦聯同商戶及酒店等本地企業，透過OLA向消費者提供折扣及優惠，為參與商戶帶來更多商機，鼓勵互相消費，攜手振興澳門半島經濟。受惠於地理及社會的緊密連繫，OLA之企業覆蓋範圍已延伸至大灣區，尤其是珠海。OLA自二零二一年底推出以來，已招攬約130名商戶夥伴並覆蓋約200個商戶分銷點及錄得約13,300名登記會員，大大提升十六浦之市場地位，推動其繁榮復甦。

於二零二三年，十六浦積極參與並支持各種活動，以促進本地藝術及文化活動，推動澳門轉型為世界旅遊休閒中心。十六浦廣泛地參與包括與澳門政府合作舉辦各種展覽及活動，旨在活化當地社區，重申本集團創造正面社會價值的承諾，期間舉辦的展覽及活動包括「當達智遇上志達雙人展」、「The Macau Distinguished Gentlemen's Ride Event」、「魚行醉龍節」、「響朵國際街頭藝術節」、「2023幻彩耀濠江」及聖誕市集。

十六浦一直為滿足消費者不斷轉變的喜好，積極提升其娛樂產品種類。憑藉為賓客提供尊貴體驗的卓越能力，澳門十六浦索菲特大酒店於二零二三年獲得多項認可，包括環境保護局頒發的「2023年—2025年澳門環保酒店獎—銅獎」、意遊雜誌頒發的「意遊星榜之選—年度最佳親子酒店」、漫旅雜誌頒發的「2022漫旅中國旅行獎—2022年讀者優選酒店」、品味生活雜誌頒發的第十二屆CHA中國酒店大獎—「最佳度假酒店」、「年度最佳餐廳」及「年度最佳水療」、澳覓頒發的2022年澳門受歡迎餐廳中的「澳門最受歡迎自助餐餐廳」及「澳門第三最受歡迎西餐廳」、Expedia頒發的「TRAVELERS CHOICE 2023」、Wtrip Magazine & Bang Media頒發的2024 BANGTRIP Hotel Awards「The Best Cultural Destination Hotel」以及Travel and Leisure Asia頒發的二零二三年澳門最佳餐廳及酒吧的「澳門最佳餐廳(Best Restaurant in Macau)」。

於二零二三年十二月三十一日，十六浦娛樂場共有109張賭桌維持營運，包括103張中場賭桌及6張高注碼賭桌。在年內澳門整體酒店房間供應有23.5%之大幅增長的情況下，截至二零二三年十二月三十一日止年度，澳門十六浦索菲特大酒店的平均入住率仍達致約83%（二零二二年：約48%）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，經修訂的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利*錄得約港幣334,100,000元（二零二二年：經修訂的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利*約港幣46,200,000元虧損）。

為了（其中包括）為一間銀行根據日期為二零二一年六月二十三日之經修訂及重列信貸協議（「貸款協議」）向十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」，本集團的聯營公司，主要業務為投資控股及物業發展以及透過其附屬公司經營十六浦）所提供總額為港幣500,000,000元及273,000,000澳門元的貸款信貸（「貸款信貸」）再融資，並為十六浦物業發展的非博彩營運提供一般營運資金，十六浦物業發展於二零二三年六月二十三日與一間銀行（作為貸方）訂立一份經修訂及重列信貸協議（「經修訂信貸協議」）。根據經修訂信貸協議，貸款協議下之到期日延遲至二零二五年六月二十三日，且貸款信貸之金額亦已修訂為總額港幣230,000,000元及273,000,000澳門元（「經修訂貸款信貸」）。

* 經修訂的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（並且不包括銀行存款所帶來的利息收入）

重大投資

本集團於年內繼續持有海外上市股本證券，以分散其投資組合。於二零二三年十二月三十一日，本集團持有以下分類為按公平值於損益列賬之財務資產之重大投資：

投資名稱	交易代碼	於二零二三年		於二零二三年		於二零二三年	
		於二零二三年 十二月三十一日 所持普通股數目	十二月三十一日 佔持股量之 概約百分比 %	於二零二三年 十二月三十一日 之投資成本 等值港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 之公平值 等值港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 佔本集團總資產 之概約百分比 %	
Tesla, Inc. (「Tesla」)	TSLA	96,750	0.003	47	188	14	

投資名稱	交易代碼	於二零二二年		於二零二二年		於二零二二年	
		於二零二二年 十二月三十一日 所持普通股數目	十二月三十一日 佔持股量之 概約百分比 %	於二零二二年 十二月三十一日 之投資成本 等值港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 之公平值 等值港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 佔本集團總資產 之概約百分比 %	
Tesla	TSLA	96,750	0.003	47	93	7	

Tesla在美利堅合眾國(「美國」)特拉華州註冊成立，其普通股在納斯達克全球精選市場買賣。Tesla主要從事設計、開發、製造及銷售高性能全電動汽車及能源發電與儲存系統，並提供與其可持續能源產品相關之服務。根據Tesla截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所披露，Tesla截至二零二三年十二月三十一日止年度之總收益增加約19%至約968億美元(相等於約港幣7,586億元)(二零二二年：約815億美元(相等於約港幣6,386億元))，而截至二零二三年十二月三十一日止年度之普通股股東應佔淨收入約為150億美元(相等於約港幣1,176億元)(二零二二年：約126億美元(相等於約港幣984億元))，主要由於產品之交付及調配數量增加，促使汽車銷售收益增長。

Tesla經營的行業存在週期性，對貿易與環境等政治及監管不確定因素非常敏感，更可能面對通脹、能源價格攀升、利率波動以及企業客戶流動性等壓力。舉例而言，Tesla所在市場的通脹壓力普遍上升。為遏抑通脹，多個已發展國家的央行急速大幅上調利率，對普羅大眾負擔汽車租賃與融資安排的能力造成影響。再者，許多市場的汽車行業銷情亦各有週期，令Tesla在拓展及調整業務之時面對更大的波動。此外，在越來越多競爭者加入市場，一同將可持續交通運輸工具推廣至全世界的環境下，Tesla將須隨機應變並勵精圖治，以保持增長動力。再者，供應商之流動性及分配計劃可能會受到北美汽車業當前之挑戰影響，從而可能降低其取得零部件的機會或出現不利之成本變動。上述宏觀經濟與行業趨勢已經且將可能繼續影響汽車價格與訂單數量，繼而侵蝕經營利潤。於推出新產品以推動未來增長的同時，Tesla將繼續因時制宜，恪守成本減省措施，包括提升新廠房的生產創意與效率，並降低物流成本，以及聚焦於自身強項，相信將能脫穎而出。

隨著產量上升，Tesla正努力同步提高汽車交付能力，避免交付總數形成樽頸。由於Tesla的生產業務遍布全球，故Tesla亦將須繼續相應增強交付、服務及充電設施的能力與人手，保持汽車可靠性，並優化超級充電站的分布，從而保持成本效益，同時令客戶稱心滿意。具體而言，由於其他汽車生產商相繼宣布與Tesla合作使用其超級充電站，故Tesla必須相應拓展網絡，以確保供應足以滿足客戶需要。Tesla亦將繼續集中精力不斷提升服務業務的能力與效率。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認公平值收益約港幣95,400,000元（二零二二年：虧損約港幣174,100,000元）。於年內及截至二零二三年十二月三十一日止年度，Tesla並無宣派任何股息。

該項重大投資乃為買賣而持有。本集團將因應市況變化，定期檢討投資策略。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣23,100,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣24,600,000元），而資產淨值約為港幣887,400,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣719,400,000元）。本集團採取保守之庫務政策，致力於持續監察其客戶之應收貿易賬款，以減輕信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監控本集團之流動資金狀況，以確保本集團由資產、負債及承擔組成之流動性結構足以應付其融資需要。目前，本集團並無有關外匯風險之對沖政策。本集團絕大部份收益以港幣及加元計值，故本集團之交易貨幣定為港幣及加元。本集團在交易上所承受之外匯風險甚微。

於二零零八年十二月一日，楊海成先生（「楊先生」，本公司之董事會主席、執行董事兼控股股東）向本公司提供為數港幣200,000,000元之有期貸款融資，該貸款融資為無抵押，且按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元貸款最優惠利率計息。於二零零九年四月十四日，該貸款融資之本金金額增至最高港幣290,000,000元（「經修訂之楊先生之貸款融資」），並通過日期為二零二三年九月二十九日之協議補充函件，經修訂之楊先生之貸款融資之貸款及所有結欠楊先生之其他款項的最後還款日期，由二零二四年十月三十一日進一步延遲至二零二六年十月三十一日。於二零二三年十二月三十一日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司結欠楊先生港幣173,000,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣216,000,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行融資約為港幣306,900,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣313,200,000元），該等融資按香港銀行同業拆息加年利率1.7%至2.0%（二零二二年十二月三十一日：年利率1.7%至2.0%）計息。此外，本集團已就發出(i)佣金率為每年1.2%之2,000,000加元（二零二二年十二月三十一日：2,000,000加元）之備用信用證；及(ii)約100,000美元（二零二二年十二月三十一日：約100,000美元）之備用信用證，獲取一般銀行融資。該等融資之所得款項用於本集團之一般營運。於二零二三年十二月三十一日，未償還銀行貸款為港幣306,500,000元（二零二二年十二月三十一日：港幣312,500,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動及非流動租賃負債分別約為港幣300,000元及港幣300,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣600,000元及港幣200,000元）。

於二零二三年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總值約為港幣887,400,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣719,400,000元）。淨資本負債比率以本集團計息借貸（包括租賃負債）（扣除現金及現金等值項目）相對本公司股東應佔權益總值為基準計算，於二零二三年十二月三十一日，淨資本負債比率約為48%（二零二二年十二月三十一日：約53%）。

向十六浦物業發展提供財務資助

謹此提述本公司所發表日期為二零二三年六月二十一日的公告（「該公告」）及日期為二零二三年七月十三日的通函（「該通函」），內容有關向十六浦物業發展提供財務資助（「二零二三年財務資助」）。本公司就提供二零二三年財務資助承擔的估計風險總額約為港幣525,000,000元。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），提供二零二三年財務資助構成本公司一項主要交易。於二零二三年六月二十一日，本公司已就提供二零二三年財務資助獲得一名股東的書面股東批准。該股東於作出書面批准當日持有本公司全部已發行股本約71.61%。

有關二零二三年財務資助的進一步詳情，請參閱該公告及該通函。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 本集團已抵押賬面值合計約港幣410,300,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣434,900,000元）之所有投資物業、其中一項物業存貨以及租賃土地及樓宇，作為本集團獲授貸款融資約港幣306,900,000元及備用信用證2,000,000加元，合計相等於約港幣318,900,000元（二零二二年十二月三十一日：約港幣313,200,000元及2,000,000加元，合計相等於約港幣324,900,000元）之抵押品；及
- (b) 世兆有限公司（「世兆」，本公司一間間接全資附屬公司）就十六浦物業發展獲授的貸款信貸向一間銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份（二零二二年十二月三十一日：全部股份）。

或然負債

本公司就十六浦物業發展獲授的貸款信貸向一間銀行提供企業擔保（「該擔保」）。本公司根據該擔保承擔之最高保證金額為港幣490,000,000元。

於二零二三年十二月三十一日，就經修訂貸款信貸未償還之貸款為港幣180,000,000元（二零二二年十二月三十一日：就貸款信貸未償還之貸款為港幣230,000,000元）。

人力資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團共聘用72名僱員。薪酬乃按資歷、經驗、職責及表現而釐定。除基本薪酬外，員工福利包括醫療保險及退休福利。本集團亦會向合資格僱員授出購股權，作為長期獎勵。

前景

展望二零二四年，全球經濟仍然面對多方面的挑戰。儘管在美國具韌力的經濟主導下，全球經濟衰退的風險已經減少，惟地緣政治緊張局勢升溫正在構成短期威脅。從中期來看，由於主要經濟體增長放緩，全球貿易不景氣以及前所未見之融資環境緊縮，許多發展中經濟體正為不甚樂觀的前景費煞思量。此外，由於全球利率繼續在四十年來的高位徘徊，發展中國家的借貸成本預計仍將居高不下。令人欣慰的是，中國正採取刺激措施，穩步進行優化經濟結構並推動持續復甦，有助於其整體穩定性。

UNWTO預計，二零二四年之國際旅客人次將回復到疫情前水平，並可能較二零一九年水平高出2%。中國現積極增強其吸引力，以作為亞洲旅遊熱點。於二零二三年底，中國為來自法國、德國、義大利、荷蘭、西班牙及馬來西亞之旅客推出15天免簽證安排。此外，中國與泰國宣布自二零二四年三月起永久互免簽證安排。於二零二四年，中國與新加坡亦達成一項協議，兩國公民將互免30天簽證。中國國家移民管理局(NIA)最近亦公布簽證政策改革，簡化包括美國公民在內的外國人之入境手續。此等舉措之策略性目標乃為促進入境旅遊及差旅。Jade Travel的批發業務品牌聲譽卓越，與中國及北美各大航空公司建有夥伴關係，使其處於有利位置以把握此拓展機遇。Jade Travel計劃為境內外大型國際旅遊平台及代理擴大產品組合，以滿足急速增長之旅遊需求。此外，Jade Travel將繼續推出到訪世界各地異國景點的度身定制旅遊套票與當地遊，以提供獨特體驗來迎合各式各樣的旅遊喜好。預計二零二四年旅遊業的復甦將超越二零二三年，意味著旅遊業及Jade Travel之前景將一片光明。

香港物業市場之需求預料於短期內持續疲弱，主要由於目前之高利率所致。然而，由於全球利率有可能見頂，因此商用物業需求，尤其是黃金地段具備良好之復甦動力。本集團對香港商用物業市場的長遠潛力保持樂觀，並深信其現有之投資組合將繼續帶來穩定回報。透過密切注視市場的動向，本集團審慎地應對當前挑戰，同時準備好把握未來機遇，優化其投資組合。

澳門旅遊業於二零二四年繼續蓬勃發展。二零二四年首兩個月合併計算，澳門的博彩毛收入按年增加72.7%至約378億澳門元，二零二四年伊始即取得好兆頭。澳門特別行政區政府旅遊局(澳門旅遊局)在二零二四年二月十日開始的八天農曆新年假期期間錄得近140萬旅客訪澳，重返於二零一九年同一假期期間所錄得水平約98.8%。隨著來自中國內地及海外的旅客人數回升，十六浦致力於為賓客提供融合獨特文化元素的非凡住宿體驗。十六浦聯同週邊社區為不同消費群設計全方面娛樂及本地活動。為提高其於亞洲旅客間的知名度，十六浦將繼續在亞洲各種受歡迎的社交媒體及網上平台進行針對性之營銷活動。

在瞬息萬變的復甦環境中，本集團將著力於在二零二四年於正面發展之板塊中繼續向前邁進。本集團抱持樂觀的態度，憑其策略性方針迎接強勁但變化多端的復甦，專心致志地豐富其多元化的業務組合。憑藉策略性方針及審慎決策，本集團將繼續堅守使命，實現可持續的長期增長，把握未來新機遇。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

董事認為，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》第二部分所載之所有守則條文。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二四年六月十四日(星期五)舉行股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)。為確定股東符合資格出席並於二零二四年股東週年大會上投票，本公司將於二零二四年六月十一日(星期二)至二零二四年六月十四日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內本公司任何股份過戶將不予登記。為確保符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二四年六月七日(星期五)下午四時三十分送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

審閱末期業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績已由本集團核數師國衛會計師事務所有限公司審核，並由董事會轄下審核委員會審閱，彼等均認為該等業績乃遵照適用之會計準則及規定而編製，且已作出充分披露。

初步業績公告所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表連同其相關附註之數字已獲本集團核數師國衛會計師事務所有限公司同意，與本集團本年度綜合財務報表草稿所載金額一致。根據香港會計師公會頒布之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒證業務準則，國衛會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成鑒證業務，因此，國衛會計師事務所有限公司並無就初步公告發表任何意見或鑒證結論。

代表董事會
實德環球有限公司
主席
楊海成

香港，二零二四年三月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括兩位執行董事，即楊海成先生（主席）及馬浩文先生（副主席）；一位非執行董事，即蔡健培先生；以及三位獨立非執行董事，即楊慕嫦女士、錢永樂先生及莊名裕先生。