

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)

**截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3、4	51,370	101,897
銷售成本		<u>(34,092)</u>	<u>(85,119)</u>
毛利		17,278	16,778
其他收益、收入及虧損	5	34,121	3,942
投資物業之公平值虧損		(24,700)	(7,300)
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		89,158	95,390
行政開支		(55,675)	(50,490)
其他經營開支	6(c)	<u>(51,000)</u>	<u>(6,484)</u>
經營溢利		9,182	51,836
財務成本	6(a)	(28,423)	(26,770)
應佔合營企業業績		682	518
應佔聯營公司業績		<u>111,950</u>	<u>143,717</u>
除稅前溢利	6	93,391	169,301
稅項	7	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度溢利		<u><u>93,391</u></u>	<u><u>169,301</u></u>
本公司股東應佔本年度溢利		<u><u>93,391</u></u>	<u><u>169,301</u></u>
每股盈利			
—基本及攤薄	9	<u><u>1.90港仙</u></u>	<u><u>3.44港仙</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度溢利	93,391	169,301
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	(3,982)	(1,302)
於出售一間附屬公司時解除之匯兌儲備	615	—
除稅後之本年度其他全面虧損總額	(3,367)	(1,302)
本年度全面收益總額	<u>90,024</u>	<u>167,999</u>
本公司股東應佔本年度全面收益總額	<u>90,024</u>	<u>167,999</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		177,614	223,241
無形資產		5,600	6,102
投資物業		96,800	121,500
於聯營公司之權益		765,608	678,227
於合營企業之權益		9,150	8,468
		<u>1,054,772</u>	<u>1,037,538</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		73,900	88,900
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	11,688	15,727
按公平值於損益列賬之財務資產		230,542	188,453
受限制銀行存款		–	549
到期期限超過三個月之已抵押銀行存款		8,236	–
現金及現金等值項目		74,950	57,388
		<u>399,316</u>	<u>351,017</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	25,948	20,294
合約負債		2,813	802
銀行貸款		261,500	306,500
租賃負債		692	311
		<u>290,953</u>	<u>327,907</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>108,363</u>	<u>23,110</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,163,135</u>	<u>1,060,648</u>

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	647	284
一名董事兼控股股東貸款	<u>185,100</u>	<u>173,000</u>
	<u>185,747</u>	<u>173,284</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>977,388</u></u>	<u><u>887,364</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	49,265	49,265
儲備	<u>928,123</u>	<u>838,099</u>
<b>權益總值</b>	<u><u>977,388</u></u>	<u><u>887,364</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的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使用者作出決定，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二零二四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16號（修訂本）	售後租回之租賃負債
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
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾之非流動負債
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

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。

## 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9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具分類及計量之修訂 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本) 香港會計準則第21號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 <sup>3</sup> 缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七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。該等資料乃向主要經營決策者(「主要經營決策者」)呈報並由其審閱，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、物業、廠房及設備之減值虧損、出售一間附屬公司之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、出售按公平值於損益列賬之財務資產之收益及其他雜項收入。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量標準。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。

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

	旅遊		物業投資		合計	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
來自外部客戶之收益及 須予呈報分部收益	<u>48,696</u>	<u>99,229</u>	<u>2,674</u>	<u>2,668</u>	<u>51,370</u>	<u>101,897</u>
須予呈報分部溢利／(虧損)	<u>463</u>	<u>4,276</u>	<u>(34,855)</u>	<u>(14,172)</u>	<u>(34,392)</u>	<u>(9,896)</u>
應佔合營企業業績					682	518
應佔聯營公司業績					111,950	143,717
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					89,158	95,390
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					31,766	615
未分配企業開支					(77,375)	(37,483)
財務成本					(28,398)	(26,760)
除稅前綜合溢利					93,391	169,301
稅項					-	-
本年度綜合溢利					<u>93,391</u>	<u>169,301</u>
須予呈報分部資產	54,426	45,368	171,429	211,261	225,855	256,629
未分配企業資產						
—於聯營公司之權益					765,608	678,227
—於合營企業之權益					9,150	8,468
—按公平值於損益列賬之 財務資產					230,542	188,453
—企業資產					222,933	256,778
					<u>1,454,088</u>	<u>1,388,555</u>
須予呈報分部負債	26,787	18,044	1,607	1,621	28,394	19,665
未分配企業負債						
—企業負債					448,306	481,526
					<u>476,700</u>	<u>501,191</u>

(b) 其他分部資料

	旅遊		物業投資		其他企業實體		合計	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行利息收入	188	105	-	-	331	256	519	361
出售按公平值於損益列賬之 財務資產之收益	-	-	-	-	31,141	-	31,141	-
投資物業之公平值虧損	-	-	(24,700)	(7,300)	-	-	(24,700)	(7,300)
折舊：								
—自置物業、廠房及設備	(336)	(297)	-	-	(10,901)	(11,361)	(11,237)	(11,658)
—使用權資產	(638)	(520)	-	-	-	-	(638)	(520)
就應收貿易賬款作出預期 信貸虧損之撥備撥回	102	14	-	-	-	-	102	14
就無形資產確認之減值 虧損撥回	-	2,002	-	-	-	-	-	2,002
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	-	-	(15,000)	(11,700)	-	-	(15,000)	(11,700)
物業、廠房及設備之減值虧損	-	-	-	-	(36,102)	-	(36,102)	-
財務成本	(25)	(10)	-	-	(28,398)	(26,760)	(28,423)	(26,770)
添置非流動資產*	298	11	-	-	860	127	1,158	138

\* 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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	36,911	86,667
旅遊及相關服務費收入	11,785	12,562
	48,696	99,229
其他來源之收益：		
租金收入	2,674	2,668
收益總額	51,370	101,897

(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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港(所在地)	2,674	2,668	280,285	350,447
澳門	-	-	765,608	678,227
北美	48,696	99,229	8,637	8,699
中華人民共和國(「中國」)	-	-	242	165
	<u>51,370</u>	<u>101,897</u>	<u>1,054,772</u>	<u>1,037,538</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：

	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
客戶A	不適用*	22,968
客戶B	17,763	32,608
客戶C	<u>13,146</u>	<u>14,145</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>來自與客戶訂約之收益：</b>		
於某一時間點確認		
銷售機票	36,911	86,667
旅遊及相關服務費收入	11,785	12,562
	<u>48,696</u>	<u>99,229</u>
<b>其他來源之收益：</b>		
租金收入	2,674	2,668
	<u>51,370</u>	<u>101,897</u>

#### 5. 其他收益、收入及虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	519	361
來自一間聯營公司之管理費收入	122	191
其他收入	3,423	3,229
	<u>4,064</u>	<u>3,781</u>
<b>其他收入及虧損</b>		
財務擔保合約攤銷	-	161
出售按公平值於損益列賬之財務資產之收益	31,141	-
出售一間附屬公司之虧損	(1,084)	-
	<u>30,057</u>	<u>161</u>
<b>合計</b>	<u>34,121</u>	<u>3,942</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>(a) 財務成本</b>		
銀行貸款之利息	18,067	18,777
租賃負債之利息	25	10
一名董事兼控股股東貸款之利息	10,331	7,983
	<u>28,423</u>	<u>26,770</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	26,308	21,811
定額供款退休計劃之供款	1,002	850
	<u>27,310</u>	<u>22,661</u>
<b>(c) 其他經營開支</b>		
物業存貨撇減	15,000	11,700
就無形資產確認之減值虧損撥回	–	(2,002)
就應收一間合營企業款項確認之減值虧損撥回	–	(3,200)
物業、廠房及設備之減值虧損	36,102	–
就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之撥備撥回	(102)	(14)
	<u>51,000</u>	<u>6,484</u>
<b>(d) 其他項目</b>		
核數師酬金		
—核數服務	1,000	900
—其他服務	300	400
折舊		
—自置物業、廠房及設備	11,237	11,658
—使用權資產	638	520
經營租賃租金		
—短期租賃	885	890
—低價值資產	67	41
出售物業、廠房及設備之收益	(238)	–
外匯淨虧損／(收益)	2,375	(153)

## 7. 於綜合損益表之稅項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項	-	-
遞延稅項	-	-
稅項開支	-	-

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零二三年：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%（二零二三年：15%）計算，而省級所得稅則按相關省份之當前稅率計算。由於本集團於截至二零二四年及二零二三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%（二零二三年：25%）繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零二四年及二零二三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（二零二三年：無）。本公司董事不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二三年：無）。

## 9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
溢利：		
本公司股東應佔本年度溢利	<u>93,391</u>	<u>169,301</u>
	二零二四年 千股	二零二三年 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數	<u>4,926,491</u>	<u>4,926,491</u>

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。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 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	5,940	10,208
減：預期信貸虧損之撥備	(29)	(137)
	<u>5,911</u>	<u>10,071</u>
其他應收賬款	636	908
	<u>6,547</u>	<u>10,979</u>
應收貿易賬款及其他應收賬款 預付款項及按金	5,141	4,748
	<u>11,688</u>	<u>15,727</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245,000元(二零二三年：約港幣441,000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 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
即期	5,734	9,077
31至60日	118	144
61至90日	9	258
超過90日	50	592
	<u>5,911</u>	<u>10,071</u>

本集團一般給予旅遊業務客戶30日之平均信貸期(二零二三年：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 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	15,357	9,981
應計費用及其他應付賬款	<u>10,591</u>	<u>10,313</u>
	<u><b>25,948</b></u>	<u><b>20,294</b></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 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
即期	14,414	8,975
31至60日	79	268
61至90日	78	74
超過90日	<u>786</u>	<u>664</u>
	<u><b>15,357</b></u>	<u><b>9,981</b></u>

## 管理層討論及分析

### 概覽

二零二四年為全球經濟之關鍵時刻，年內復甦顯著。中國國內生產總值增長5.0%，符合中央政府在年初所制定之年度經濟目標。香港及澳門延續二零二三年之增長勢頭，其中，澳門博彩毛收入攀升23.9%，旅客人數亦同步增長23.8%，展現出其娛樂和酒店業之強韌復原力。

除中國以外，全球經濟形勢於二零二四年在繼續展現韌性之餘，亦充滿挑戰。儘管不利因素猶存，通脹率仍穩步朝着中央銀行之目標下降，全球國內生產總值增長亦保持穩定。與此同時，地緣政治風險，尤其是美利堅合眾國（「美國」）新任總統施政所帶來之政策不確定性，對信貸寬鬆及全球經濟增長構成潛在阻力。此外，中東地區之地緣政治局勢持續緊張，進一步增加全球不確定性。日益複雜的經營環境對各行各業造成挑戰，並阻礙經濟實現更大範圍之復甦。

在此變化多端之環境下，本集團始終秉持嚴謹而靈活之投資策略，因應市況變化不斷評估及修正投資方針。此策略使本集團得以把握新興機遇，同時確保在不斷演變之經濟環境中保持韌性，穩步前行。

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為港幣51,400,000元，較去年同期約港幣101,900,000元減少約50.0%。毛利增加約3%至約港幣17,300,000元（二零二三年：約港幣16,800,000元）。二零二四年確認出售本集團海外上市股本證券之收益約港幣31,100,000元（「出售上市證券之收益」）（二零二三年：無）。二零二四年確認本集團海外上市股本證券之公平值收益約港幣89,200,000元（二零二三年：約港幣95,400,000元）。於二零二四年，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112,000,000元（二零二三年：約港幣143,700,000元）。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利約為港幣93,400,000元（二零二三年：約港幣169,300,000元），而每股盈利為1.90港仙（二零二三年：3.44港仙）。

儘管年內錄得出售上市證券之收益，惟本公司股東應佔溢利減少主要源於：(i)本集團投資物業之公平值虧損大幅增加，以及本集團物業存貨之賬面值撇減（「物業存貨撇減」），合共約港幣39,700,000元（二零二三年：約港幣19,000,000元）；(ii)本集團被分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇之賬面值確認重大減值虧損約港幣36,100,000元（二零二三年：無）；及(iii)本集團應佔聯營公司之溢利減少。

## 股息

二零二四年並無派付中期股息（二零二三年：無）。本公司董事（「董事」）不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二三年：無）。

## 業務回顧

### 旅遊業務

Jade Travel Ltd.（「Jade Travel」）為加拿大領先的旅行社翹楚之一，繼續為批發及零售市場的客戶提供無與倫比的旅遊產品及服務。隨着全球旅遊業復甦，加上旅遊模式更趨靈活及出境旅遊增加，Jade Travel憑藉廣泛的航空公司網絡及多元的服務選擇，正處於有利位置，可乘勢而起，迎接市場機遇。

根據聯合國旅遊組織（前稱聯合國世界旅遊組織）的資料，國際旅遊於二零二四年顯著復甦，全球旅客人數達14億。許多旅遊熱點之國際旅客人數已超越疫情前水平，帶動旅客消費強勁增長。亞太地區反彈迅速，入境旅客達疫情前水平之87%，較二零二三年年底之66%有所提升。整體而言，儘管地緣政治局勢持續緊張影響部分潛在旅客，二零二四年之國際旅客人次仍急增33%，較去年增加78,000,000人次。根據國際航空運輸協會(IATA)之分析，經濟合作與發展組織(OECD)各成員國之通脹下降、機票價格趨緩及低失業率均刺激旅遊需求。二零二四年之客運量較二零一九年最高點超出0.5%，所有地區均錄得增長。中國之年客運量及載客率均創歷史新高，較二零二三年增長12.3%。與此同時，西歐及北美旅遊需求強勁，進一步推動全球旅遊業復甦，促進旅客消費及整體行業增長。

在此理想的行業趨勢下，Jade Travel乘勢擴大產品選擇，提供全天候網上自動售票系統及高效的網上售票平台，進一步提高營運效益。而在改善效益的同時，年內經營開支亦隨之增加。截至二零二四年十二月三十一日止年度，旅遊業務分部之收益減少約50.9%至約港幣48,700,000元（二零二三年：約港幣99,200,000元），而毛利率則由約14.2%上升至約30.0%。年內分部溢利約為港幣500,000元（二零二三年：約港幣4,300,000元，包括就無形資產確認之減值虧損撥回約港幣2,000,000元）。

## **物業投資業務**

在利率相對高企之環境下，香港商用物業市場持續面對挑戰。供應量居高不下及空置率上升，致使物業價格大幅下滑。根據仲量聯行的資料，二零二四年甲級寫字樓之整體空置率達13.1%，創下25年來最高水平，主要受中環及周邊地區新落成寫字樓推動所致。整體市場租金下跌8.6%，而中環在新發展項目加劇競爭之情況下，租金跌幅更為明顯，達12.0%。

儘管面對此等挑戰，本集團對商用物業行業之長遠前景依然審慎樂觀。香港政府積極推行措施以吸引全球企業及人才，鞏固香港作為主要金融中心之地位，保持其競爭優勢。本集團持續監察市況，並定期評估其投資組合，以確保在持續獲得租金收入的同時，亦能保持穩定的表現。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業投資業務的收益約為港幣2,700,000元（二零二三年：約港幣2,700,000元）。分部虧損約為港幣34,900,000元（二零二三年：約港幣14,200,000元），主要是由於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認本集團投資物業之公平值虧損及物業存貨撇減合共約港幣39,700,000元（二零二三年：約港幣19,000,000元）。

## 投資項目－十六浦

根據澳門統計暨普查局(DSEC)的資料，澳門旅遊業於二零二四年錄得強勁增長，接待旅客約34,900,000人次，按年增長23.8%。其中，大部分入境旅客來自中國內地，增加28.6%至約24,500,000人次。入境旅客人次急升得益於中央政府之利好政策及澳門政府為加強通達性而推行之措施。於二零二四年四月，橫琴－澳門(「琴澳」)一簽多行政策出台，令中國內地旅客可於一週內多次往返琴澳兩地。此外，中央政府將個人遊計劃擴展至中國內地另外八個城市，令截至二零二四年五月之個人遊城市總數增至59個。基建設施的改善，包括輕軌(LRT)橫琴線於二零二四年十二月初正式啟用，進一步加強澳門的連接性，吸引更廣泛之旅客群，推動旅遊業發展。二零二四年國慶黃金週期間，澳門平均每日錄得入境旅客約141,000人次，較二零二三年增加22.9%，並較二零一九年增加1.9%，刷新假期入境旅客紀錄。國際旅客亦顯著增加，達2,400,000人次，按年增長66%，彰顯業界將澳門打造成首選旅遊熱點之努力。

受惠於旅客湧現，二零二四年澳門博彩毛收入約達2,268億澳門元，按年增加近24%，超出2,160億澳門元之官方目標。其中，中場分部產生約1,379億澳門元，佔澳門博彩毛收入總額約60.8%，較二零二三年增加約24.8%。此數字顯然已超越澳門中場分部於二零一九年之博彩毛收入約14.2%，突顯中場對確保澳門博彩業未來繁榮之重要作用。與此同時，十六浦於年內亦錄得經營開支增加。

十六浦以中場分部為策略重心，憑藉一應俱全的娛樂設施及各適其適的環球美饌，提供賓至如歸的綜合娛樂場度假村體驗。座落於聯合國教育、科學及文化組織(聯合國教科文組織)遺產景點，十六浦浸沉於深厚的澳門文化底蘊之中。十六浦致力推動本地旅遊及娛樂產業，不斷優化一站式平台「OLA澳優遊」(「OLA」)，為旅客提供實用的旅遊資訊及本地企業提供的獨家優惠，鼓勵多元消費。OLA已與大灣區其他城市(尤其是珠海)之企業建立夥伴關係，影響力延伸至澳門以外地區。至二零二四年底，OLA已招攬約260名商戶夥伴並覆蓋近300個分銷點，服務約44,000名登記會員。此等舉措大大提升了十六浦在澳門旅遊業之市場地位，並為澳門半島的整體經濟積極作出貢獻。

二零二四年標誌着十六浦度假村開業十六週年及索菲特酒店品牌的六十週年誌慶。為慶賀此雙重盛事，年內舉行了一連串慶祝活動，包括「與澳門同行十六年」攝影比賽、「16 x 60」周年紀念裝置亮燈儀式、攝影比賽頒獎典禮及「16攝影展覽」開幕式。澳門政府致力在博彩以外多元化發展其經濟，並鼓勵承批公司投資於非博彩項目，十六浦為配合此策略，將非博彩元素融入其業務之中，促進澳門整體發展。事實上，回望過去十六年，十六浦不單成為內港區的地標，更在推動澳門旅遊業發展及轉型方面作出貢獻。十六浦支持各種慈善活動，並與本地社群及澳門政府聯合舉辦多元展覽及活動，足證其在提升澳門的文化、旅遊及娛樂方面不遺餘力。有關活動包括2024新春市集、「第二十二屆澳門城市藝穗節」現場音樂表演、「魚行醉龍節」表演、「2024紳士鐵騎慈善行澳門站」慈善電單車巡遊及與當地藝術家簡丹合辦之個人作品展「風雨無阻」。該等舉措亦令澳門旅遊業更添姿采，重申十六浦對於培育社會價值及推動澳門成為「世界旅遊休閒中心」之決心。

於二零二四年十一月，澳門政府批准十六浦土地批給修改，當中包括一個廣場及一幢預期將發展為商場之商用樓宇（「第三期項目」），以配合澳門活化內港十六浦及擴建非博彩設施之舉措。第三期項目計劃融入匯聚文化與藝術之元素。

二零二四年，澳門十六浦索菲特酒店屢獲殊榮，肯定其提供卓越禮賓體驗的能力。該等獎項包括澳門特別行政區環境保護局頒發的「澳門知慳惜電2024—優異獎」及「2023-2025澳門環保酒店獎—銅獎」、環球日誌頒發的「2023-2024環球日誌年度精選—最佳奢華度假酒店」、攜程集團頒發的「攜程口碑榜—澳門美景酒店」，澳覓頒發的「2023澳門最受歡迎餐廳—最受歡迎自助餐品牌TOP 2」及「最受遊客歡迎餐廳」，《品味生活》雜誌頒發的2024 CHA中國酒店大獎—「最佳度假酒店」、「最佳餐廳」及「最佳水療」，《玩趣天下》及同濟規劃頒發的「2024生命星球WITrip行業論壇公益盛典—年度最佳城市度假酒店」，以及HotelShare頒發的「HotelShare十周年慶暨年度酒旅暢享大賞—年度城市度假酒店」。

於二零二四年十二月三十一日，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。截至二零二四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約達88%（二零二三年：約83%）。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔聯營公司溢利約為港幣112,000,000元（二零二三年：約港幣143,700,000元）。

## 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。於二零二四年十二月三十一日，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 二零二四年 十二月 三十一日 所持普通股 數目	於 二零二四年 十二月 三十一日 佔持股量之 概約百分比 %	於 二零二四年 十二月 三十一日 之投資成本 等值港幣 百萬元	於 二零二四年 十二月 三十一日 之公平值 等值港幣 百萬元	於 二零二四年 十二月 三十一日 佔本集團 總資產之 概約百分比 %
Tesla, Inc. (「Tesla」)	TSLA	73,250	0.002	35	231	16

  

投資名稱	交易代碼	於 二零二三年 十二月 三十一日 所持普通股 數目	於 二零二三年 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	TSLA	96,750	0.003	47	188	14

Tesla在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、太陽能源發電系統與能源儲存產品，並提供與其可持續能源產品相關之服務。根據Tesla截至二零二四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之總收益約為977億美元（相等於約港幣7,613億元）（二零二三年：約968億美元（相等於約港幣7,586億元））。截至二零二四年十二月三十一日止年度之普通股股東應佔淨收入約為71億美元（相等於約港幣553億元）（二零二三年：約150億美元（相等於約港幣1,176億元）），包括於二零二三年第四季撥回與美國聯邦及州遞延稅項資產相關之估值撥備65億美元（相等於約港幣510億元）。Tesla一直加強生產、建設及優化其產能、拓闊業務，同時專注進一步減省成本及提升經營效益，冀能增加產品交付及數量調配，並投資於研究及開發，以推動其以人工智能、軟件及車隊為基礎的溢利，實現進一步的收益增長。

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，其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Tesla汽車定價與訂單數量，繼而侵蝕其經營利潤。政府及經濟獎勵或關稅變動亦可能會對其銷售、成本結構及競爭形勢造成影響。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，相信將能在競爭對手中脫穎而出。

隨着產量上升，Tesla必須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的生產業務遍佈全球，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佈，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佈與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。

年內，本集團以總現金代價約9,800,000美元（相等於約港幣76,600,000元）出售合共23,500股Tesla股份，並於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認收益約港幣31,100,000港元。有關上述出售事項之進一步詳情，請參閱本公司於二零二四年十二月十三日刊發之公告。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於綜合損益表內確認公平值收益約港幣89,200,000元（二零二三年：約港幣95,400,000元）。於年內及截至二零二四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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣108,400,000元（二零二三年：約港幣23,100,000元），而資產淨值約為港幣977,400,000元（二零二三年：約港幣887,400,000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。於二零二四年十二月三十一日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司結欠楊先生港幣185,100,000元（二零二三年：港幣173,000,000元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行融資約為港幣291,300,000元（二零二三年：約港幣306,900,000元），該等融資按香港銀行同業拆息加年利率1.7%至2.0%（二零二三年十二月三十一日：年利率1.7%至2.0%）計息。此外，本集團已就發出佣金率為每年1.2%之2,000,000加元（二零二三年：2,000,000加元）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。於二零二四年十二月三十一日，未償還銀行貸款為港幣261,500,000元（二零二三年：港幣306,500,000元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動及非流動租賃負債分別約為港幣700,000元及港幣700,000元（二零二三年：約港幣300,000元及港幣300,000元）。

於二零二四年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總值約為港幣977,400,000元（二零二三年：約港幣887,400,000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，於二零二四年十二月三十一日，淨資本負債比率約為38%（二零二三年：約48%）。

### **資產抵押**

於二零二四年十二月三十一日，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329,300,000元（二零二三年：約港幣410,300,000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291,300,000元及備用信用證2,000,000加元，合計相等於約港幣302,300,000元（二零二三年：約港幣306,900,000元及2,000,000加元，合計相等於約港幣318,900,000元）之抵押品；
- (b) 世兆有限公司（本公司一間間接全資附屬公司）就十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」，本集團一間聯營公司）獲授的貸款信貸（「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（二零二三年：全部股份）；及
- (c) 本集團就發出備用信用證及透支信貸以供本集團營運之用向一間銀行抵押1,500,000加元（相等於約港幣8,200,000元）（二零二三年：無）之定期存款。

### **或然負債**

本公司就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。

於二零二四年十二月三十一日，就貸款信貸未償還之貸款約為港幣405,100,000元（二零二三年：港幣180,000,000元）。

### **人力資源**

於二零二四年十二月三十一日，本集團共聘用80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。

## 前景

展望二零二五年，本集團對業務及全球前景仍持審慎樂觀態度。根據國際貨幣基金組織於《世界經濟展望》中的預測，繼二零二四年全球經濟估計增長3.2%後，二零二五年及二零二六年全球經濟亦將穩步增長3.3%。然而，美國總統換屆對貿易、財政、貨幣及監管措施方面帶來政策不確定性，或進而能影響全球經濟情緒及增長。地緣政治緊張局勢及衝突升級亦可能對全球市場構成潛在風險。反觀中國，在出口優勢提升及近期為穩定經濟而推出政策放寬措施支持下，二零二五年制定約5%之明確增長目標。中央政府致力於在二零二五年實施適度寬鬆貨幣政策，並將視乎需要調整其步伐與力度，同時配合更積極之財政政策，以維持經濟增長軌跡。

預期全球旅遊業將乘二零二四年強勁反彈之勢，於二零二五年繼續復甦。中國與多個主要歐洲及亞洲國家簽訂的免簽協議等舉措，配合航線擴張及恢復，預期將會大幅促進旅遊活動。根據中國民用航空局(CAAC)的資料，在目前冬春季期間，194家中國及國際航空公司每週營運約118,000班客運及貨運航班，按年增加1.2%。在中亞、東南亞及歐洲等傳統市場穩定增長的同時，亦計劃在拉丁美洲、非洲及北美市場擴張。航空公司正在調整航線以滿足不斷上升的需求，進一步支持國際旅遊業復甦。得益於其批發業務品牌的卓越聲譽及遍佈北美及亞洲的全面網絡，Jade Travel處於有利位置，透過擴闊產品種類以滿足旅客不斷演變的喜好，把握行業復甦機遇。憑藉其於亞洲社群的聲譽及緊密聯繫，Jade Travel將繼續擴大其客戶群，並抓緊業務中衍生的機遇。

香港商用物業市場目前正面臨重大挑戰，空置率達二零一九年以來的歷史新高，尤以核心商業區為甚。此趨勢源於多項因素，包括經濟表現不振、需求持續下降、租戶喜好轉變以及利率攀升的影響。根據第一太平戴維斯的資料，雖然香港二零二四年之空置率14.8%看似偏高，但與倫敦(10%)、悉尼(12%)及紐約(28%)等其他主要城市之類似水平相若。市場預期黃金地段租金下跌將帶來新動力，原因在於核心地段與非核心地段之租金差距收窄，可能鼓勵部分企業遷往中央商業區，顯示市場仍存在強韌的基本需求。本集團認為，香港擁有無可比擬的全球連繫，坐享亞太區首屈一指之金融中心地位，令香港之商用物業具備長久優勢及非凡價值，因此，本集團對香港商用物業市場的前景仍然樂觀，並深信其投資組合穩健，即使目前市場波動，該組合將繼續提供長期穩定回報。

澳門繼續成為中國內地旅客的首選旅遊熱點，並正逐漸成為國際旅客的旅遊勝地。根據澳門政府旅遊局(MGTO)的資料，二零二五年農曆新年假期期間，來自中國內地的入境旅客超過一百萬人次，平均每日達125,000人次。單日入境人次於農曆年初三達到高峰，超過219,000人次，創下歷年單日第二高紀錄。國際入境旅客亦達58,000人次，按年增長10.2%。此成績令人鼓舞，主要歸功於鄰近城市的新簽證政策以及一系列的節慶活動。同時，十六浦於假日期間之酒店入住率亦表現強勁。十六浦致力於為賓客提供融合獨特文化元素的非凡體驗，同時加強與本地社群的夥伴關係，推廣澳門旅遊業。鑑於中國內地及國際旅客人數增長，十六浦提供多元化的住宿、娛樂及活動。為加強與旅客的接觸，十六浦將繼續在熱門社交媒體及網上平台進行針對性的市場推廣活動。

於瞬息萬變的經濟環境中，本集團在樂觀與審慎之間維持平衡，為把握不斷變化的市況準備就緒。本集團將繼續密切監察市場動態，運籌帷幄以應對挑戰，並堅定不移地致力提升業務組合，確保可持續增長及把握新機遇。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至二零二四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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄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**

本公司將於二零二五年六月十二日(星期四)舉行股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)。為確定股東符合資格出席並於二零二五年股東週年大會上投票，本公司將於二零二五年六月九日(星期一)至二零二五年六月十二日(星期四)(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二零二五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二零二五年六月六日(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證券登記有限公司，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

截至二零二四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二零二四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，二零二五年三月二十八日

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、錢永樂先生及韓劭燐女士。