

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)

**截至二零二六年六月三十日止六個月之
中期業績公告**

中期業績

實德環球有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣布本公司及其附屬公司(統稱「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業績連同相應期間之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至以下日期止六個月	
		二零二六年 六月三十日 港幣千元	二零二五年 六月三十日 港幣千元
收益	3	32,045	28,990
銷售成本		(18,924)	(19,684)
毛利		13,121	9,306
其他收益、收入及虧損	4	1,935	2,089
投資物業之公平值收益／(虧損)		700	(5,200)
按公平值於損益列賬之財務資產公平值 變動所產生之虧損		(16,706)	(49,335)
行政開支		(22,748)	(23,552)
其他經營收入／(開支)	5(c)	2,381	(4,211)
經營虧損		(21,317)	(70,903)
財務成本	5(a)	(10,899)	(11,685)
應佔合營企業業績		(79)	345
應佔聯營公司業績		(20,626)	48,538
除稅前虧損	5	(52,921)	(33,705)
稅項	6	—	—
本期間虧損		(52,921)	(33,705)
本公司股東應佔本期間虧損		(52,921)	(33,705)
每股虧損			
—基本及攤薄	8	(1.07) 港仙	(0.68) 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
本期間虧損	(52,921)	(33,705)
其他全面收益		
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>419</u>	<u>1,633</u>
除稅後之本期間其他全面收益總額	<u>419</u>	<u>1,633</u>
本期間全面虧損總額	<u><u>(52,502)</u></u>	<u><u>(32,072)</u></u>
本公司股東應佔本期間全面虧損總額	<u><u>(52,502)</u></u>	<u><u>(32,072)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		未經審核 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		143,743	146,685
無形資產		5,708	5,877
投資物業		81,000	80,300
於聯營公司之權益		400,394	421,020
於合營企業之權益		9,748	9,827
		<u>640,593</u>	<u>663,709</u>
流動資產			
物業存貨		63,700	62,000
應收貿易賬款及其他應收賬款	9	30,396	19,105
按公平值於損益列賬之財務資產		242,497	257,343
到期期限超過三個月之已抵押 銀行存款		13,138	9,454
現金及現金等值項目		43,857	64,297
		<u>393,588</u>	<u>412,199</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	10	36,808	32,446
合約負債		3,739	2,950
銀行貸款		162,500	162,500
租賃負債		303	649
		<u>203,350</u>	<u>198,545</u>
流動資產淨值		<u>190,238</u>	<u>213,654</u>
資產總值減流動負債		<u>830,831</u>	<u>877,363</u>

	未經審核 於二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	-	30
一名董事兼控股股東貸款	315,100	309,100
	<u>315,100</u>	<u>309,130</u>
資產淨值	<u>515,731</u>	<u>568,233</u>
資本及儲備		
股本	49,265	49,265
儲備	466,466	518,968
權益總值	<u>515,731</u>	<u>568,233</u>

附註：

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。

簡明綜合財務報表並未包括全年財務報表所需之所有資料及披露，且應與本公司之二零二五年年報(「二零二五年年報」)所載本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

於編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用以及年初至今資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能與該等估計數額存在差異。

簡明綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列。除非另外特別註明，否則所有金額均以千元為單位呈列。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公平值於損益列賬(「按公平值於損益列賬」)之財務資產按公平值計量。

編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製二零二五年年報所採用者相符一致，惟下文另行描述者除外。

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已就編製簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則會計準則修訂本，有關修訂本於二零二六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
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進— 第11冊

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或此等簡明綜合財務報表所載披露造成重大影響。

3. 分部資料

經營分部按提供有關本集團組成部分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

根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，於此等簡明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虧損、就無形資產確認之減值虧損撥回、就物業、廠房及設備確認之減值虧損以及企業財務成本。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利息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簡明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分物業、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一名董事兼控股股東貸款及銀行貸款連同中央行政公司所承擔之其他應付賬款。

於本期間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 未經審核		物業投資 未經審核		合計 未經審核	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 六月三十日	二零二六年 六月三十日	二零二五年 六月三十日	二零二六年 六月三十日	二零二五年 六月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
來自外部客戶之收益及須予 呈報分部收益	<u>30,770</u>	<u>27,654</u>	<u>1,275</u>	<u>1,336</u>	<u>32,045</u>	<u>28,990</u>
須予呈報分部溢利/(虧損)	<u>3,386</u>	<u>573</u>	<u>4,930</u>	<u>(3,101)</u>	<u>8,316</u>	<u>(2,528)</u>
應佔合營企業業績					(79)	345
應佔聯營公司業績					(20,626)	48,538
按公平值於損益列賬之 財務資產公平值變動 所產生之虧損					(16,706)	(49,335)
就無形資產確認之減值虧損撥回					563	2,255
未分配企業收入					215	251
未分配企業開支					(13,710)	(21,558)
財務成本					(10,894)	(11,673)
除稅前綜合虧損					(52,921)	(33,705)
稅項					-	-
本期間綜合虧損	<u>(52,921)</u>	<u>(33,705)</u>			<u>(52,921)</u>	<u>(33,705)</u>

	旅遊		物業投資		合計	
	未經審核 於 二零二六年 六月 三十日 港幣千元	經審核 於 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元	未經審核 於 二零二六年 六月 三十日 港幣千元	經審核 於 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元	未經審核 於 二零二六年 六月 三十日 港幣千元	經審核 於 二零二五年 十二月 三十一日 港幣千元
須予呈報分部資產	74,658	62,668	145,884	143,440	220,542	206,108
未分配企業資產						
—於聯營公司之權益					400,394	421,020
—於合營企業之權益					9,748	9,827
—按公平值於損益列賬之財務資產					242,497	257,343
—企業資產					161,000	181,610
					<u>1,034,181</u>	<u>1,075,908</u>
須予呈報分部負債	37,514	32,638	1,666	1,960	39,180	34,598
未分配企業負債						
—企業負債					479,270	473,077
					<u>518,450</u>	<u>507,675</u>

(b) 其他分部資料

	旅遊		物業投資		其他企業實體		合計	
	未經審核 截至以下日期止六個月 二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 港幣千元	未經審核 截至以下日期止六個月 二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 港幣千元	未經審核 截至以下日期止六個月 二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 港幣千元	未經審核 截至以下日期止六個月 二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 港幣千元
利息收入	25	161	-	-	12	107	37	268
折舊：								
—自置物業、廠房及設備	(106)	(114)	-	-	(3,278)	(5,005)	(3,384)	(5,119)
—使用權資產	(351)	(340)	-	-	-	-	(351)	(340)
就應收貿易賬款作出預期 信貸虧損之撥備撥回/(撥備)	118	(25)	-	-	-	-	118	(25)
就無形資產確認之減值虧損撥回	-	-	-	-	563	2,255	563	2,255
投資物業之公平值收益/(虧損)	-	-	700	(5,200)	-	-	700	(5,200)
物業存貨撇減撥回/(撇減)	-	-	1,700	(400)	-	-	1,700	(400)
就物業、廠房及設備確認之 減值虧損	-	-	-	-	-	(6,041)	-	(6,041)
財務成本	(5)	(12)	-	-	(10,894)	(11,673)	(10,899)	(11,685)
添置非流動資產*	60	-	-	-	790	3,313	850	3,313

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

(c) 收益分類

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	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	11,128	14,303
旅遊及相關服務費收入	19,642	13,351
	30,770	27,654
其他來源之收益：		
租金收入	1,275	1,336
收益總額	32,045	28,990

4. 其他收益、收入及虧損

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
銀行存款利息收入	37	268
其他收入	1,898	1,821
合計	1,935	2,089

5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款之利息	3,505	5,317
一名董事兼控股股東貸款之利息	7,389	6,356
租賃負債之利息	5	12
	<u>10,899</u>	<u>11,685</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	13,290	13,488
定額供款退休計劃之供款	507	541
	<u>13,797</u>	<u>14,029</u>
(c) 其他經營(收入)／開支		
物業存貨(撇減撥回)／撇減	(1,700)	400
就無形資產確認之減值虧損撥回	(563)	(2,255)
就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之 (撥備撥回)／撥備	(118)	25
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	-	6,041
	<u>(2,381)</u>	<u>4,211</u>
(d) 其他項目		
核數師酬金	600	600
折舊：		
－自置物業、廠房及設備	3,384	5,119
－使用權資產	351	340
投資物業租金毛收入	(1,275)	(1,336)
減：期內就獲取租金收入之投資物業所產生之 直接營運開支	167	169
經營租賃租金：		
－短期租賃	465	406
－低價值資產	34	31
外匯淨收益	(1,946)	(2,808)

6. 於簡明綜合損益表之稅項

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
即期稅項	-	-

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二五年六月三十日止六個月：16.5%)計算。由於本集團在香港營運之附屬公司於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月內概無估計應課稅溢利，因此，概無就該等期間之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%(截至二零二五年六月三十日止六個月：15%)計算，而省級所得稅則按相關省份之當前稅率計算。由於本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間內在加拿大有足夠承前稅項虧損可抵銷本期間之估計應課稅溢利，故並無就加拿大企業所得稅作出撥備。

中華人民共和國(「中國」)附屬公司須按25%(截至二零二五年六月三十日止六個月：25%)繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間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。

7. 股息

本公司董事不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

於期內概無批准及支付上一個財政年度應派予本公司股東之股息。

8. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
虧損：		
本公司股東應佔本期間虧損	<u>(52,921)</u>	<u>(33,705)</u>
	千股	千股
股份數目：		
計算每股基本虧損之股份加權平均數	<u>4,926,491</u>	<u>4,926,491</u>

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。於該兩個呈報期間內概無發行在外之潛在攤薄普通股。

9. 應收貿易賬款及其他應收賬款

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：

	未經審核	
	於	經審核於
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
即期	20,429	9,665
31至60日	1,350	1,543
61至90日	438	153
超過90日	<u>874</u>	<u>517</u>
應收貿易賬款	23,091	11,878
其他應收賬款	608	922
預付款項及按金	<u>6,697</u>	<u>6,305</u>
	<u>30,396</u>	<u>19,105</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472,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣456,000元)。

10. 應付貿易賬款及其他應付賬款

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：

	未經審核 於 二零二六年 六月三十日 港幣千元	經審核 於 二零二五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	22,165	19,411
31至60日	719	291
61至90日	46	62
超過90日	609	931
應付貿易賬款	23,539	20,695
應計費用及其他應付賬款	13,269	11,751
	36,808	32,446

管理層討論及分析

概覽

二零二六年上半年，全球經濟面對諸多持續存在之不利因素，在複雜的形勢中仍逆風而行。升級的地緣政治衝突推高能源價格，並拖慢全球通脹放緩的整體趨勢，惟市場仍展現出一定韌性。經濟增長放緩、通脹壓力升溫，加上不確定性增加，對全球貿易、投資及金融市場均構成挑戰。儘管中東地區衝突爆發及加劇導致全球消費氣氛出現波動，整體經濟環境亦在波動形勢中逐步企穩。

作為全球第二大經濟體，儘管面對全球化石燃料供應鏈中斷，中國於二零二六年上半年仍保持穩步增長。其國內生產總值按年增長4.7%，繼續朝著官方年度增長目標穩步邁進。與此同時，香港及澳門的經濟表現同樣強勁，於二零二六年上半年分別錄得國內生產總值5.1%及3.7%的按年增長。其中，澳門旅遊業繼續展現出強勁的增長動力，二零二六年上半年接待入境旅客人數錄得逾2,090萬，按年穩健增長9.0%。

面對瞬息萬變的宏觀經濟背景，本集團持續保持營運韌性。本集團秉持審慎且靈活的策略，密切關注市場的快速變化，並積極應对外部壓力。憑藉其適應能力與穩健的基礎，本集團具備有利條件，得以充分把握新興市場的機遇。

業績

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團之收益約為港幣32,000,000元，較二零二五年同期約港幣29,000,000元增加約11%。毛利增加約41%至約港幣13,100,000元(二零二五年：約港幣9,300,000元)。於二零二六年上半年，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**」)虧損(「**應佔該等聯營公司之虧損**」)約港幣20,600,000元(二零二五年：溢利約港幣48,500,000元)。該轉變乃直接由於十六浦娛樂場於二零二五年十一月結束營運所導致。截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為港幣52,900,000元(二零二五年：約港幣33,700,000元)，而每股虧損為1.07港仙(二零二五年：0.68港仙)。

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核綜合虧損增加，主要歸因於應佔該等聯營公司之虧損，儘管本集團於二零二六年上半年錄得海外上市股本證券之公平值虧損縮窄至約港幣16,700,000元(二零二五年：約港幣49,300,000元)。

中期股息

本公司董事(「董事」)不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付中期股息(二零二五年：無)。

業務回顧

旅遊業務

本集團旗下旅遊業務由Jade Travel Ltd. (「**Jade Travel**」)經營，並且策略性定位為加拿大領先的旅行社之一，為批發及零售市場客戶提供多元化且優質的旅遊產品及服務。二零二六年上半年，儘管面對持續的地緣政治與經濟壓力，全球旅遊業仍展現出非凡的韌性，旅遊需求保持平穩。全球連通性與客運量持續擴張，北美仍然為重要市場，而亞太地區則繼續為增長較快的地區之一。憑藉與航空公司建立的長期穩固合作關係以及豐富多元的產品組合，Jade Travel持續滿足不斷增長的旅遊需求，並鞏固其競爭優勢，特別是在北美亞裔市場。

儘管旅遊成本上升、地緣政治干擾以及油價高企某程度上削弱行業增長勢頭，並推高交通與住宿成本，於全球不確定性日益增加的背景下，導致旅遊相關通脹升溫，惟整體行業仍保持其復甦軌跡。根據聯合國旅遊組織的數據，二零二六年第一季度國際入境旅客人數達3.07億，按年增長2%，且報告指出多個旅遊目的地的國際旅遊收入達到強勁雙位數增長。按區域分析，北美佔該地區入境旅客人數超過60%，第一季度錄得2%增長，而亞太地區則錄得3%增長。此外，國際航空運輸協會的數據顯示，以客運周轉量為衡量標準，第一季度國際航空客運量按年增長4%，反映大多數地區的表現均呈現正面態勢。

為把握全球旅遊業持續增長的契機，Jade Travel繼續透過其全天候運作之網上自動售票系統及服務全面的網上預訂平台，提供多元化的產品與服務。此外，Jade Travel亦透過強化企業銷售團隊及擴闊客戶組合，進一步拓展業務規模。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月，旅遊業務分部之收益增加約11%至約港幣30,800,000元(二零二五年：約港幣27,700,000元)，而毛利率則由約29%增加至約39%。此分部錄得溢利約港幣3,400,000元(二零二五年：約港幣600,000元)。

物業投資業務

二零二六年上半年，在金融活動改善及更趨穩健的市場需求所支持下，香港商用物業市場出現初步企穩的跡象。寫字樓市場的租賃氣氛有所改善，主要受金融業相關活動(包括首次公開發售相關及其他資本市場活動)、對專業法律及會計服務需求，以及與中國內地持續的跨境業務往來所帶動。投資氣氛亦見改善，商用房地產成交量錄得按年增長。根據世邦魏理仕的數據，二零二六年上半年香港寫字樓市場的租賃氣氛顯著好轉，主要由金融服務、保險及專業服務行業帶動，整體租金較年初上升3.5%。

本集團對香港商用物業市場保持審慎而穩健的態度。香港政府吸引國際投資及企業而採取的積極舉措，為商用房地產市場提供有力支持。相關政策持續彰顯香港作為大灣區內首屈一指的國際金融中心的獨特地位，以及其「超級聯繫人」的角色。本集團對市場的長期基本面保持樂觀，並將繼續密切關注不斷變化的市場動態，以檢討及優化投資組合。

截至二零二六年六月三十日止六個月，物業投資業務之收益約為港幣1,300,000元(二零二五年：約港幣1,300,000元)。分部溢利約為港幣4,900,000元(二零二五年：虧損約港幣3,100,000元)，主要包括於報告期內確認本集團投資物業之公平值收益及本集團物業存貨之賬面值撇減撥回合共約港幣2,400,000元(二零二五年：本集團投資物業之公平值虧損及本集團物業存貨之賬面值撇減合共約港幣5,600,000元)。

投資項目－十六浦

澳門旅遊業展現持續向好的勢頭，主要受惠於強勁的入境旅客人數以及當地持續推行經濟適度多元化發展的舉措。根據澳門統計暨普查局的資料，在豐富的文化節慶活動及大型演唱會的帶動下，入境旅客人數按年增長9.0%至約2,090萬人次。二零二六年第一季，旅客的非博彩消費按年增長24.5%至244.3億澳門元。

中國內地仍為澳門最大且最重要的客源市場，佔總旅客人數逾73%。根據澳門統計暨普查局的資料，二零二六年上半年，來自中國內地的旅客按年增長11.0%至約1,530萬人次，當中以個人遊計劃入境的旅客增長13.6%至約840萬人次。此外，澳門連續第二年榮登中國旅遊研究院「中國出境旅遊者滿意度十佳目的地」榜首。來自香港、台灣及南韓的旅客繼續成為澳門旅遊經濟的重要支柱，進一步拓闊其國際客源市場，並鞏固其作為世界旅遊休閒中心的地位。

受惠於大灣區進一步深化融合，推動經港珠澳大橋的無縫跨境交通，進出澳門及在市區內的交通便利程度持續提升。為優化市內及社區交通分流，當地交通措施並進一步完善，以促進旅客流量更均衡地分布。當地有關部門與綜合度假村攜手合作，推出針對性的週末穿梭巴士服務，設立主題休閒巴士路線，直接連接主要度假村與舊區住宅及商業地段。該等措施有助鼓勵遊客走進主要度假區以外的社區，探索澳門豐富的地道美食與文化底蘊。

十六浦策略性聚焦大眾市場客群，提供融合現場表演、國際美食及澳門豐富文化遺產的綜合休閒娛樂度假村體驗。項目坐落於聯合國教育、科學及文化組織(聯合國教科文組織)世界遺產地段，透過與當地文化的深度融合而獨樹一幟。為了進一步完善澳門旅遊生態系統，十六浦的「OLA澳優遊」(「OLA」)平台與當地商戶合作，以促進旅客消費及與社區互動。截至二零二六年六月底，OLA已匯聚約320名商戶夥伴。此舉措不僅不斷提升十六浦對澳門旅遊業發展的貢獻，更助力澳門半島經濟持續增長。

隨著十六浦娛樂場結束營運，十六浦對其場地空間進行活化及轉型，以提升其休閒娛樂服務，並致力推廣當地文化遺產。為促進旅客(尤其是年輕族群)參與度，十六浦於報告期內舉辦了一系列充滿活力的文化活動，例如「魚行醉龍節」及「二零二六年慈善騎行」，並配合互動式社交媒體宣傳活動。

二零二六年上半年，澳門十六浦索菲特大酒店憑藉卓越的賓客體驗以及對環境與社會責任的投入，榮獲多項國際認可及殊榮，當中包括澳門電力股份有限公司(澳電)頒發的「持續節能獎」及「澳門知慳惜電2026—優異獎」；獲澳覓APP評選為「2025年度澳門最受歡迎餐廳」，以及澳門特別行政區環境保護局頒發的「澳門環保酒店獎—銅獎」。

於二零二六年上半年，澳門十六浦索菲特大酒店的平均入住率約為80%(二零二五年：約86%)。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司虧損約為港幣20,600,000元(二零二五年：應佔溢利約港幣48,500,000元)。截至二零二六年六月三十日止六個月由盈轉虧，乃直接由於十六浦娛樂場結束營運所導致。

向十六浦物業發展股份有限公司提供財務資助

根據於二零二五年六月二十三日生效的經修訂及重列信貸協議(「**信貸協議**」)，由一間銀行(「**貸方**」或「**擔保代理人**」)向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，主要業務為物業控股，以及透過其附屬公司經營十六浦)所提供的總額為港幣160,000,000元及273,000,000澳門元的現有貸款信貸(「**貸款信貸**」)已於二零二六年六月二十三日到期，而十六浦物業發展現正與貸方磋商將信貸協議之到期日延遲。

應貸方提出將信貸協議到期日暫時延遲至二零二六年九月二十三日之要求，十六浦物業發展作為抵押人，於二零二六年七月與擔保代理人訂立賬戶存款質押協議(「**質押協議**」)，據此，十六浦物業發展向貸方抵押十六浦物業發展150,000,000澳門元之定期存款。於本公告日期，有關延遲信貸協議到期日之事宜仍在磋商中，且十六浦物業發展及本集團尚未簽立任何文件(質押協議除外)。

重大投資

本集團於報告期內繼續持有海外上市股本證券，以分散其投資組合。於二零二六年六月三十日，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	於二零二六年 六月三十日 所持普通股 數目	於二零二六年 六月三十日 佔持股量之 概約百分比	於二零二六年 六月三十日 之投資成本 等值港幣 百萬元	於二零二六年 六月三十日之 公平值 等值港幣 百萬元	於二零二六年 六月三十日 佔本集團 總資產之 概約百分比
			%			%
Tesla, Inc. (「Tesla」)	TSLA	73,250	0.002	35	242	23

投資名稱	交易代碼	於二零二五年 十二月 三十一日 所持普通股 數目	於二零二五年 十二月 三十一日 佔持股量之 概約百分比	於二零二五年 十二月 三十一日 之投資成本 等值港幣 百萬元	於二零二五年 十二月 三十一日 之公平值 等值港幣 百萬元	於二零二五年 十二月 三十一日 佔本集團 總資產之 概約百分比
			%			%
Tesla	TSLA	73,250	0.002	35	257	24

Tesla為一間根據美國德州法例組成並存續之企業，其普通股在納斯達克全球精選市場買賣，主要從事設計、開發、製造、銷售及租賃高性能全電動汽車以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。此外，Tesla致力透過全自動駕駛(受監督)及自動駕駛計程車等產品及服務，將人工智能引入現實世界，以及致力開發人工智能機械人(包括Optimus)並將其商業化。

根據Tesla截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表所披露，Tesla之總收益增加約21%至約506億美元(相等於約港幣3,985億元)(二零二五年：約418億美元(相等於約港幣3,296億元))，其中原因在於去年同期因轉產新款型號而同步縮減其全線車廠的工作。此外，Tesla受銷售組合帶動，加上美元兌外幣匯率較去年同期走弱產生正面影響，導致每台車輛的平均售價上升，而報告期內來自選購全自動駕駛(受監督)服務的收益亦有所增加。截至二零二六年六月三十日止六個月之普通股股東應佔淨收入約為16億美元(相等於約港幣125億元)(二零二五年：約16億美元(相等於約港幣125億元))。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營運效率，包括將其電池及半導體供應鏈垂直整合，冀能增加產品交付及數量調配。Tesla同時大力投資於研究及開發，以推動其以人工智能、軟件及車隊為基礎的溢利，實現進一步收益增長，惟此舉將對現階段盈利能力造成一定負面影響。

Tesla經營的行業存在週期性，對消費模式轉變、地緣政治衝突、貿易與環境等政治及監管不明朗因素非常敏感，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，隨著Tesla經營所在市場的通脹壓力普遍上升，多個已發展國家的央行迅速大幅上調利率，對汽車租賃與融資安排的負擔能力造成影響。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其汽車定價與訂單數量，繼而影響其經營利潤。

政府及經濟政策、獎勵或關稅的變動亦可能會對其生產、成本結構及競爭形勢造成影響。例如，儘管目前尚不確定近期公布的貿易政策變動之最終影響範圍及應用，但進口關稅及其後的對等關稅會對消費者支出、耐用品及相關服務之需求產生影響。Tesla將繼續因時制宜，且Tesla相信其持續的成本減省措施(包括透過生產創新、流程改進及物流優化)以及聚焦於經營槓桿、垂直整合及供應鏈本地化，將使其在競爭對手中脫穎而出。Tesla的新產品、產能、基礎設施投資以及在自動化與機器人技術方面的進展，為其未來增長奠定基礎。

隨着汽車產量上升，Tesla須努力同步提高汽車交付能力，避免Tesla交付總數形成樽頸。由於Tesla的生產業務及車型陣容遍布全球，故Tesla亦將須繼續相應增強交付、服務及充電基礎設施的能力與人手，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採用北美充電標準並與Tesla達成合作協議以使用其超級充電站，故Tesla須相應拓展網絡，以確保供應足以滿足客戶需要。在推出無人駕駛的士業務的同時，Tesla專注開發及優化專用基礎設施，包括與汽車清潔及維修、充電、安全、遠程操作及車隊管理相關的基礎設施，以確保在持續擴展的過程中保持服務質素。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團確認公平值虧損約港幣16,700,000元(二零二五年：約港幣49,300,000元)。於回顧期內，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

於二零二六年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣190,200,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣213,700,000元)，而資產淨值約為港幣515,700,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣568,200,000元)。本集團於二零二五年年報所披露的融資及庫務政策並無重大變動，而本集團並無有關外匯風險之對沖政策。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」，董事會主席、執行董事兼本公司控股股東)向本公司提供港幣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的港元貸款最優惠利率計息。該貸款融資之本金金額於二零零九年四月十四日增至最高達港幣290,000,000元，並透過日期為二零二五年六月二十五日之補充協議函件進一步增至最高達港幣380,000,000元(「經修訂之楊先生之貸款融資」)，而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，由二零二六年十月三十一日進一步延遲至二零二八年十月三十一日。於二零二六年六月三十日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司結欠楊先生港幣315,100,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣309,100,000元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之有抵押銀行融資為港幣162,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣162,500,000元)，該等融資按香港銀行同業拆息加年利率1.7%(二零二五年十二月三十一日：年利率1.7%)計息。該筆融資之所得款項用於本集團之一般營運。於二零二六年六月三十日，未償還銀行貸款為港幣162,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣162,500,000元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之流動租賃負債約為港幣300,000元(二零二五年十二月三十一日：流動及非流動租賃負債分別約為港幣600,000元及港幣30,000元)。

於二零二六年六月三十日，本公司股東應佔權益總值約為港幣515,700,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣568,200,000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，於二零二六年六月三十日，淨資本負債比率約為84%(二零二五年十二月三十一日：約72%)。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，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192,300,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣193,400,000元)之租賃土地及樓宇以及其中一項物業存貨，作為本集團獲授貸款融資港幣162,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣162,500,000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(二零二五年十二月三十一日：全部股份)；及
- (c) 本集團就發出供本集團營運之用的銀行擔保及備用信用證以及透支信貸，向若干銀行抵押約為港幣500,000元、1,600,000加元(相等於約港幣8,700,000元)及500,000美元(相等於約港幣3,900,000元)，合計相等於約港幣13,100,000元(二零二五年十二月三十一日：約為港幣500,000元及1,600,000加元(相等於約港幣9,000,000元)，合計相等於約港幣9,500,000元)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的最高保證金額為港幣490,000,000元。

於二零二六年六月三十日，就貸款信貸未償還之貸款約為港幣355,100,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣365,100,000元)。

人力資源

於二零二六年六月三十日，本集團共有76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

根據聯合國於二零二六年五月發布的資料，鑑於地緣政治衝突、金融市場波動及通脹壓力所帶來的下行風險依然存在，預測二零二六年全球國內生產總值增長率為2.5%，較一月份所預測下調0.2個百分點。儘管此項調整反映宏觀經濟背景錯綜複雜，惟本集團對其業務基本面依然充滿信心，並將繼續密切關注宏觀經濟發展，同時保持審慎嚴謹的態度，在此愈趨瞬息萬變的營運環境中逆風而行。

儘管當前地緣政治局勢持續緊張，且燃料成本居高不下，對機票價格構成持續壓力，全球旅遊業預期將維持溫和復甦的步伐。國際旅遊需求依然保持韌性，尤其是亞太區與非洲地區的航線市場表現突出。復甦亦受惠於監管政策放寬，其中包括加拿大交通部於二零二六年四月頒布的政策，增加加拿大與中國之間直航客運航班的運力。Jade Travel正藉此契機策略性地拓展其商業版圖。透過強化北美與亞洲的航空公司合作夥伴關係，並調配專責企業銷售團隊，此業務正積極擴大其在北美地區對核心亞洲消費者群體的覆蓋，同時加速拓展吸納企業客戶，以建立更多元化的業務組合。

隨著資本市場情緒好轉，香港商用物業市場已出現初步復甦的跡象。在首次公開發售活動回暖、金融機構需求增長，以及中國內地資金持續流入的支持下，中環甲級寫字樓市場的租賃動力亦呈現改善跡象。根據仲量聯行的資料，中環甲級寫字樓的租金升幅預計於二零二六年將介乎10%至15%，而整體甲級寫字樓租金亦預計將有所改善。預計出租率回升，以及銀行、金融及專業服務機構的強勁需求，將繼續為市場提供支持。本集團對香港商用物業市場的長遠基本因素維持審慎樂觀的看法。

澳門旅遊業預期將透過經濟適度多元發展及在大灣區內深化區域融合，持續創造發展動力。配合澳門旅遊局的「旅遊+」策略，十六浦正積極利用其位處歷史悠久的內港區黃金地段，以支持城市活化及旅遊業的發展。於二零二六年夏季，十六浦與澳門舊區促進協會攜手參與「Harbour Spirits內港酒吧巡禮2026」，該活動旨在推動當地美食傳統、街頭藝術及社區文化。於此同時，度假村推出其旗艦週末概念活動「O.O.O. Market」，並於二零二六年七月至八月期間舉辦「2026夏日微醺音樂祭」。該等活動融合現場音樂、生活市集及互動工作坊，旨在吸

引年輕客群、延長遊客停留時間及帶動零售消費。展望未來，十六浦將憑藉其獨特的歷史底蘊，擴展住宿與休閒娛樂服務，進一步提升其對大眾市場的吸引力。

在宏觀經濟不確定性加劇的背景下，本集團將持續採取審慎且靈活的策略，密切關注並回應不斷演變的市場動態。同時，本集團將持續於其各業務領域推動多元發展及強化投資組合，以加強韌性，並具選擇性地把握增長機遇。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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，於截至二零二六年六月三十日止六個月內，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。

審閱中期業績

截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績已由董事會轄下審核委員會及本公司核數師國衛會計師事務所有限公司審閱，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。

代表董事會
實德環球有限公司
主席
楊海成

香港，二零二六年八月二十八日

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、錢永樂先生及韓勁燐女士。