

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五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	
		二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 六月三十日 港幣千元
收益	3	28,990	32,518
銷售成本		(19,684)	(23,627)
毛利		9,306	8,891
其他收益、收入及虧損	4	2,089	783
投資物業之公平值虧損		(5,200)	(8,600)
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		(49,335)	(38,414)
行政開支		(23,552)	(26,006)
其他經營開支	5(c)	(4,211)	(16,264)
經營虧損		(70,903)	(79,610)
財務成本	5(a)	(11,685)	(14,313)
應佔合營企業業績		345	299
應佔聯營公司業績		48,538	58,151
除稅前虧損	5	(33,705)	(35,473)
稅項	6	—	—
本期間虧損		(33,705)	(35,473)
本公司股東應佔本期間虧損		(33,705)	(35,473)
每股虧損			
—基本及攤薄	8	(0.68) 港仙	(0.72) 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
本期間虧損	(33,705)	(35,473)
其他全面收益／(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	1,633	(1,711)
於出售一間附屬公司時解除之匯兌儲備	—	615
除稅後之本期間其他全面收益／(虧損)總額	1,633	(1,096)
本期間全面虧損總額	(32,072)	(36,569)
本公司股東應佔本期間全面虧損總額	(32,072)	(36,569)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		169,600	177,614
無形資產		5,931	5,600
投資物業		91,600	96,800
於聯營公司之權益		814,024	765,608
於合營企業之權益		9,495	9,150
		<u>1,090,650</u>	<u>1,054,772</u>
流動資產			
物業存貨		73,500	73,900
應收貿易賬款及其他應收賬款	9	21,681	11,688
按公平值於損益列賬之財務資產		183,357	230,542
到期期限超過三個月之已抵押 銀行存款		9,388	8,236
現金及現金等值項目		45,320	74,950
		<u>333,246</u>	<u>399,316</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	10	23,894	25,948
合約負債		4,037	2,813
銀行貸款		162,500	261,500
租賃負債		736	692
		<u>191,167</u>	<u>290,953</u>
流動資產淨值		<u>142,079</u>	<u>108,363</u>
資產總值減流動負債		<u>1,232,729</u>	<u>1,163,135</u>

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	313	647
一名董事兼控股股東貸款	<u>287,100</u>	<u>185,100</u>
	<u>287,413</u>	<u>185,747</u>
資產淨值	<u><u>945,316</u></u>	<u><u>977,388</u></u>
資本及儲備		
股本	49,265	49,265
儲備	<u>896,051</u>	<u>928,123</u>
權益總值	<u><u>945,316</u></u>	<u><u>977,388</u></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(「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，且應與本公司之二零二四年年報(「二零二四年年報」)所載本集團截至二零二四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二零二四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，有關修訂本於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

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、出售一間附屬公司之虧損、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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	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>27,654</u>	<u>31,182</u>	<u>1,336</u>	<u>1,336</u>	<u>28,990</u>	<u>32,518</u>
須予呈報分部溢利/(虧損)	<u>573</u>	<u>388</u>	<u>(3,101)</u>	<u>(11,291)</u>	<u>(2,528)</u>	<u>(10,903)</u>
應佔合營企業業績					345	299
應佔聯營公司業績					48,538	58,151
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					(49,335)	(38,414)
就無形資產確認之減值虧損撥回					2,255	-
未分配企業收入					251	191
未分配企業開支					(21,558)	(30,495)
財務成本					(11,673)	(14,302)
除稅前綜合虧損					(33,705)	(35,473)
稅項					-	-
本期間綜合虧損					<u>(33,705)</u>	<u>(35,473)</u>

	旅遊		物業投資		合計	
	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核
	於	於	於	於	於	於
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
須予呈報分部資產	55,500	54,426	165,856	171,429	221,356	225,855
未分配企業資產						
—於聯營公司之權益					814,024	765,608
—於合營企業之權益					9,495	9,150
—按公平值於損益列賬之財務資產					183,357	230,542
—企業資產					195,664	222,933
					<u>1,423,896</u>	<u>1,454,088</u>
須予呈報分部負債	25,622	26,787	1,680	1,607	27,302	28,394
未分配企業負債						
—企業負債					451,278	448,306
					<u>478,580</u>	<u>476,700</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	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核	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	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	截至以下日期止六個月	截至以下日期止六個月
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	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	港幣千元	港幣千元
利息收入	161	56	-	-	107	164	268	220
折舊：								
—自置物業、廠房及設備	(114)	(171)	-	-	(5,005)	(5,550)	(5,119)	(5,721)
—使用權資產	(340)	(299)	-	-	-	-	(340)	(299)
就應收貿易賬款作出預期								
信貸虧損之(撥備)/撥備撥回	(25)	34	-	-	-	-	(25)	34
就無形資產確認之減值虧損撥回	-	-	-	-	2,255	-	2,255	-
投資物業之公平值虧損	-	-	(5,200)	(8,600)	-	-	(5,200)	(8,600)
物業存貨撇減淨額	-	-	(400)	(5,200)	-	-	(400)	(5,200)
就物業、廠房及設備確認之								
減值虧損	-	-	-	-	(6,041)	(11,098)	(6,041)	(11,098)
財務成本	(12)	(11)	-	-	(11,673)	(14,302)	(11,685)	(14,313)
添置非流動資產*	-	249	-	-	3,313	-	3,313	249

* 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	
		二零二五年	二零二四年
		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		14,303	19,632
旅遊及相關服務費收入		13,351	11,550
		<u>27,654</u>	<u>31,182</u>
其他來源之收益：			
租金收入		1,336	1,336
		<u>1,336</u>	<u>1,336</u>
收益總額		<u>28,990</u>	<u>32,518</u>

4. 其他收益、收入及虧損

		未經審核	
		截至以下日期止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		六月三十日	六月三十日
		港幣千元	港幣千元
其他收益：			
銀行存款利息收入		268	220
其他收入		1,821	1,647
		<u>2,089</u>	<u>1,867</u>
其他收入及虧損：			
出售一間附屬公司之虧損		-	(1,084)
		<u>-</u>	<u>(1,084)</u>
合計		<u>2,089</u>	<u>783</u>

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	
	二零二五年 六月三十日 港幣千元	二零二四年 六月三十日 港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款之利息	5,317	9,524
一名董事兼控股股東貸款之利息	6,356	4,778
租賃負債之利息	12	11
	<u>11,685</u>	<u>14,313</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	13,488	13,018
定額供款退休計劃之供款	541	556
	<u>14,029</u>	<u>13,574</u>
(c) 其他經營開支		
物業存貨撇減淨額	400	5,200
就無形資產確認之減值虧損撥回	(2,255)	—
就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之撥備／(撥備撥回)	25	(34)
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	6,041	11,098
	<u>4,211</u>	<u>16,264</u>
(d) 其他項目		
核數師酬金	600	600
折舊：		
—自置物業、廠房及設備	5,119	5,721
—使用權資產	340	299
投資物業租金毛收入	(1,336)	(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	169	170
經營租賃租金：		
—短期租賃	406	442
—低價值資產	31	28
出售物業、廠房及設備之收益	—	(185)
外匯淨收益／(虧損)	2,808	(340)

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	
	二零二五年	二零二四年
	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%(截至二零二四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二零二五年及二零二四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%(截至二零二四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。由於本集團於截至二零二五年及二零二四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%(截至二零二四年六月三十日止六個月：25%)繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月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二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
	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	(33,705)	(35,473)
	千股	千股
股份數目：		
計算每股基本虧損之股份加權平均數	4,926,491	4,926,491

截至二零二五年及二零二四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 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
即期	11,105	5,734
31至60日	127	118
61至90日	67	9
超過90日	87	50
應收貿易賬款	11,386	5,911
其他應收賬款	2,900	636
預付款項及按金	7,395	5,141
	21,681	11,688

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242,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣245,000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 於二零二五年 六月三十日 港幣千元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
即期	11,989	14,414
31至60日	166	79
61至90日	21	78
超過90日	867	786
應付貿易賬款	13,043	15,357
應計費用及其他應付賬款	10,851	10,591
	23,894	25,948

管理層討論及分析

概覽

二零二五年上半年，受美利堅合眾國（「美國」）新任政府政策轉變、對等關稅所引發的貿易緊張局勢，以及中東地區衝突持續升級的影響，壟罩於全球經濟的不確定性顯著加劇。儘管面對外圍不利因素，作為全球第二大經濟體的中國仍展現出強勁的韌性，國內生產總值按年增長5.3%，超越早前之預測。在錯綜複雜的地緣政治格局與全球市場變化莫測的背景下，香港及澳門的經濟依然穩中有進。儘管澳門政府下調澳門全年博彩毛收入預測，娛樂及酒店業仍表現亮眼，入境旅客人數按年攀升約15%，恢復至疫情前水平約95%，博彩毛收入亦按年上升4.4%。

在此經濟形勢下，本集團始終如一，恪守提升營運效率之承諾，同時秉持審時度勢的投資策略。憑藉靈活應對瞬息萬變的市場動態，本集團已做好準備，既可伺機而動把握新興機遇，亦能進一步強化其在快速變化的全球經濟中應對不確定性的堅韌實力。

業績

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團之收益約為港幣29,000,000元，較二零二四年同期約港幣32,500,000元減少約11%。毛利增加約5%至約港幣9,300,000元（二零二四年：約港幣8,900,000元）。於二零二五年上半年，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」）溢利約港幣48,500,000元（二零二四年：約港幣58,200,000元）。截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司股東應佔虧損約為港幣33,700,000元（二零二四年：約港幣35,500,000元），而每股虧損為0.68港仙（二零二四年：0.72港仙）。

中期股息

本公司董事（「董事」）不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息（二零二四年：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，作為加拿大領先的旅行社翹楚之一，Jade Travel繼續為批發及零售市場客戶提供卓越的旅遊產品及服務。儘管全球經濟挑戰重重，Jade Travel仍可把握國際旅遊業需求復甦的強勁勢頭，並受惠於旅客消費強勁及全球旅遊支出屢創新高之利好因素。憑藉其與眾多航空公司組成的廣泛合作網絡，以及多元的產品組合，Jade Travel精準捕捉市場新機遇，並契合日新月異的消費者喜好。

全球旅遊業於二零二五年第一季延續其穩固升勢。根據聯合國旅遊組織的數據，國際旅客流量於二零二五年首三個月錄得超過3億人次，按年增長5%，較疫情前水平高出3%。亞太地區國際入境旅客人次按年攀升12%，而國際航空運輸協會數據亦顯示，客運量於期內按年增長5.3%。此等趨勢不僅印證旅遊業韌性十足，更為Jade Travel的市場拓展提供堅實支持。

乘此有利之行業風向，Jade Travel繼續透過其全天候運作之網上自動售票系統及高效便捷的網上售票平台，擴充其產品種類，並提升營運效率。截至二零二五年六月三十日止六個月，旅遊業務分部之收益減少約11%至約港幣27,700,000元(二零二四年：約港幣31,200,000元)，而毛利率則由約24%上升至約29%。此分部錄得溢利約港幣600,000元(二零二四年：約港幣400,000元)。

物業投資業務

在全球經濟陰霾未散之際，香港商用物業市場之需求持續低迷，租賃及投資活動均顯活力不足。根據世邦魏理仕的報告，二零二五年上半年甲級寫字樓總租用量錄得1,800,000平方呎，按年下滑30%，僅相當於二零二四年全年總量之41%。高空置率及未來供應充盈，持續為租金表現構成壓力。戴德梁行的數據亦顯示，二零二五年上半年甲級寫字樓租金按年下跌3.4%。

儘管如此，本集團對香港商用物業市場之長遠前景仍持審慎樂觀態度。政府為吸引國際企業及專業人才而推出的一系列措施，進一步鞏固香港作為全球首屈一指金融中心的地位，為其長遠發展注入動力。此外，金融市場氣氛顯著回暖，以及自二零二五年年初以來本港首次公開招股市場熾熱，預料將有效帶動商用物業需求，尤其核心商業區更可望受惠於此熱潮。本集團將繼續密切關注市場脈動，並定期檢視其投資組合，以確保租金收入的穩定性及可持續性。

截至二零二五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(二零二四年：約港幣1,300,000元)。分部虧損約為港幣3,100,000元(二零二四年：約港幣11,300,000元)，主要來自於報告期內確認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(二零二四年：約港幣13,800,000元)。

投資項目－十六浦

二零二五年上半年，澳門旅遊市場展現非凡的韌性與活力，於持續的中美貿易緊張局勢等全球經濟趨勢中逆風而行。根據澳門統計暨普查局數據，於二零二五年上半年錄得入境旅客人次達約1,920萬，按年增長約15%，恢復至二零一九年疫情前水平的約95%，而二零二五年一月至六月澳門博彩累計毛收入按年上升4.4%至約1,188億澳門元。鑑於全球經濟存在不確定性，澳門政府審慎將二零二五年全年博彩毛收入預測下調5%至2,280億澳門元。然而，旅遊業及博彩毛收入在二零二五年上半年表現亮眼，彰顯澳門政府獲中央政府的鼎力支持下，歷經十年時間將澳門打造成為「世界旅遊休閒中心」的策略成效卓著，為澳門應對經濟週期波動奠定穩固基礎。

澳門政府主導推行的各項措施，透過豐富多元的娛樂活動及非博彩景點提升城市吸引力，成功將澳門定位為多日旅遊目的地，進一步帶動旅客人數持續增長。在擴大個人遊計劃及推出橫琴「一簽多行」簽證政策支持下，中國內地及香港仍是主要客源市場。於二零二五年五月「五一」黃金周期間，受惠於豐富多彩的藝術、文化及娛樂活動，以及政府利好政策所推動，入境旅客人數較去年同期激增40.7%。此外，隨著簽證政策放寬及區域互聯互通加強，來自南韓、菲律賓、印尼及部分中東國家的旅客亦呈現顯著增長。二零二五年六月，澳門政府宣布放寬對沙地阿拉伯、卡塔爾、科威特、巴林及阿曼公民的簽證要求，進一步提升澳門對國際旅客的吸引力。

十六浦以中場市場分部為策略重心，提供首屈一指的綜合娛樂場度假村體驗，並融合多元現場娛樂、環球美饌及澳門獨特文化遺產。度假村座落於聯合國教育、科學及文化組織(聯合國教科文組織)世界遺產景區，沉浸於澳門濃厚的文化底蘊之中，打造其獨樹一幟的服務特色。透過不斷優化的「OLA澳優遊」(「OLA」)平台，為旅客提供當地企業的精選資訊與產品服務，鼓勵更多旅客參與及消費，為當地旅遊與休閒行業發展作出積極貢獻。該平台的足跡並已拓展至澳門以外，合作夥伴關係延伸至大灣區其他城市(尤其是珠海)。截至二零二五年六月底，OLA已吸納約280名商戶夥伴並覆蓋逾310個分銷點，服務約45,000名登記會員。此舉措不僅提升十六浦對澳門旅遊業發展的貢獻，更促進澳門半島經濟的持續增長。

為配合澳門政府推行經濟適度多元發展，十六浦積極將多元化非博彩元素融入業務範圍，進一步支持澳門均衡發展的願景。二零二五年上半年，十六浦策劃了一系列活動，為十六浦及其戶外廣場吸引人流。該等活動，結合持續推廣澳門文化遺產與美食的不懈努力，進一步鞏固了十六浦作為娛樂樞紐及澳門旅遊業增長催化劑的雙重角色，助力澳門實現世界旅遊休閒中心的願景。

二零二五年上半年，澳門十六浦索菲特大酒店憑藉卓越的禮賓服務榮獲廣泛的讚譽與殊榮，其中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」，以及攜程集團頒發的「攜程口碑榜－當地風情酒店」認證。

於二零二五年六月三十日，十六浦娛樂場共有109張賭桌維持營運，包括100張中場賭桌及9張高注碼賭桌。於二零二五年上半年，澳門十六浦索菲特大酒店的平均入住率約達86%（二零二四年：約85%）。截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團應佔聯營公司溢利約為港幣48,500,000元（二零二四年：約港幣58,200,000元）。

誠如二零二五年六月九日所公布，澳門博彩控股有限公司（其已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司，股份代號：880）披露其有意收購（其中包括）十六浦娛樂場的所在物業，作為重組其澳門衛星賭場業務策略計劃之一部分。截至報告日期以及本公告日期，概無就此訂立任何具體及／或具法律約束力之協議或合約，亦未有就此商談任何詳細條款。本集團將適時向股東提供最新資訊，確保市場適時獲悉任何重要發展。

向十六浦物業發展股份有限公司提供財務資助

根據日期為二零二三年六月二十三日的經修訂及重列信貸協議（「**信貸協議**」），由一間銀行（「**貸方**」）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230,000,000元及273,000,000澳門元的貸款信貸（「**二零二三年信貸**」）已於二零二五年六月二十三日到期。根據貸方向十六浦物業發展發出日期為二零二五年六月十九日的函件，貸方已有條件同意（其中包括）將信貸協議的到期日延遲一年，前提為（其中包括）於二零二五年七月三十一日或之前，十六浦物業發展將與貸方訂立（其中包括）經修訂及重列信貸協議（「**經修訂及重列信貸協議**」），而本集團將簽立抵押文件（「**抵押文件**」）作為十六浦物業發展於經修訂及重列信貸協議下責任之擔保。

自二零二五年六月二十三日起生效的經修訂及重列信貸協議以及抵押文件全部均於二零二五年七月二十九日簽立。根據經修訂及重列信貸協議，信貸協議的到期日已延遲至二零二六年六月二十三日，而二零二三年信貸之金額已修訂為總額港幣160,000,000元及273,000,000澳門元。

有關進一步詳情，請參閱本公司發出日期為二零二五年七月二十八日的公告及日期為二零二五年八月十八日的通函，內容均為有關向十六浦物業發展提供財務資助之主要交易。

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。於二零二五年六月三十日，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	於二零二五年		於二零二五年		於二零二五年
		於二零二五年 六月三十日 所持普通股數目	於二零二五年 六月三十日 佔持股量之 概約百分比 %	於二零二五年 六月三十日之 投資成本 等值港幣 百萬元	於二零二五年 六月三十日之 公平值 等值港幣 百萬元	於二零二五年 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	183	13

投資名稱	交易代碼	於二零二四年		於二零二四年		於二零二四年
		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	TSLA	73,250	0.002	35	231	16

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。此外，Tesla現正逐步偏向將重點投放於以人工智能、機器人及自動化為基礎的產品及服務。根據Tesla截至二零二五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之總收益減少約11%至約418億美元(相等於約港幣3,296億元)(二零二四年：約468億美元(相等於約港幣3,669億元))，此乃由於汽車交付數目減少，以及銷售組合及提高客戶獎勵(如具吸引力的融資選項)導致每台平均售價下跌所致。截至二零二五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)(二零二四年：約26億美元(相等於約港幣204億元))。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，對消費趨勢轉變、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，隨著Tesla所在市場的通脹壓力普遍上升，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。

政府及經濟政策、獎勵或關稅變動亦可能會對其生產、成本結構及競爭形勢造成影響。儘管目前尚不確定貿易政策近期公布的變動之最終影響範圍及應用，但調高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不利影響。此外，近期簽署之《大而美法案》中某些條文(包括取消電動車稅收抵免)一旦生效，亦可能影響消費者對電動車之整體需求。Tesla將繼續因時制宜，恪守成本減省措施，包括透過生產創意、流程改進及物流優化，以及聚焦於自身強項、垂直整合及供應鏈本地化，相信將能在競爭對手中脫穎而出。Tesla的新產品將加入更多經濟實惠的選項，以及在自動駕駛方面的推進將為Tesla未來的發展奠定基礎。

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。Tesla亦承諾減少每季第三個月交付汽車的比例，此舉將有助於降低每台汽車成本。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。在推出無人駕駛出租車業務的同時，Tesla專注於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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團確認公平值虧損約港幣49,300,000元(二零二四年：約港幣38,400,000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

於二零二五年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣142,100,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣108,400,000元)，而資產淨值約為港幣945,300,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣977,400,000元)。本集團於二零二四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之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，於二零二五年六月二十五日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。於二零二五年六月三十日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司結欠楊先生港幣287,100,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣185,100,000元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之有抵押銀行融資為港幣162,500,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣291,300,000元)，該等融資按香港銀行同業拆息加年利率1.7%(二零二四年十二月三十一日：年利率1.7%至2.0%)計息。該筆融資之所得款項用於本集團之一般營運。於二零二五年六月三十日，未償還銀行貸款為港幣162,500,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣261,500,000元)。

於二零二五年六月三十日，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300,000元(二零二四年十二月三十一日：分別約港幣700,000元及港幣700,000元)。

於二零二五年六月三十日，本公司股東應佔權益總值約為港幣945,300,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣977,400,000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，於二零二五年六月三十日，淨資本負債比率約為43%(二零二四年十二月三十一日：約38%)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 本集團已抵押賬面值約港幣160,700,000元之租賃土地及樓宇，作為本集團獲授貸款融資港幣162,500,000元之抵押品(二零二四年十二月三十一日：賬面值合計約港幣329,300,000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(二零二四年十二月三十一日：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，向若干銀行抵押港幣500,000元及1,500,000加元(相等於約港幣8,900,000元)，合計相等於約港幣9,400,000元(二零二四年十二月三十一日：就發出備用信用證以及透支信貸向一間銀行抵押1,500,000加元(相等於約港幣8,200,000元))之定期存款。

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。

於二零二五年六月三十日，就十六浦物業發展獲授的貸款信貸未償還之貸款約為港幣385,000,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣405,100,000元)。

人力資源

於二零二五年六月三十日，本集團共聘用82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

邁入二零二五年下半年，身處錯綜複雜的全球經濟環境中，本集團仍對前景秉持審慎態度。根據國際貨幣基金組織於二零二五年七月發表的《世界經濟展望》，二零二五年全球經濟預計增長3.0%，較二零二五年四月的預測上調0.2個百分點。此調整反映上半年經濟表現超乎預期，部分得益於貿易緊張局勢的緩和，為復甦營造了更穩定的環境，儘管不確定性猶存。同樣，中國二零二五年的經濟增長預測亦由4.0%上調至4.8%，得益於上半年經濟表現穩定，以及中美關稅調整後貿易動態有所改善。

儘管宏觀經濟面臨諸多挑戰，包括經濟增長放緩、旅遊成本上升以及關稅壁壘增加，全球旅遊業仍展現強勁的增長勢頭。世界旅行及旅遊理事會預測，二零二五年旅遊業對全球經濟的貢獻將再創新猷，達到11.7兆美元，佔全球國內生產總值的10.3%。在擴大免簽證政策促進國際通達性的助力下，中國旅遊業表現預期將創出歷史新高。國際航空運輸協會預測，全球航空旅遊需求按年上升5.8%，其中亞太地區將以9%增速領先。Jade Travel憑藉其在批發業務的卓越品牌聲譽，及遍布北美及亞洲的廣泛網絡，已採取前瞻性策略，透過優化產品組合以契合旅客不斷演變的喜好，乘勢捕捉旅遊業復甦浪潮。本公司一間於香港註冊成立的間接全資附屬公司—翡翠旅遊有限公司於二零二五年七月成功取得本港的旅行代理商牌照。此舉不僅有助提升本集團的營運能力、進一步鞏固其市場地位，同時為其於區內建立戰略據點。憑藉其於經營所在之亞洲社區建立的聲譽與深厚聯繫，Jade Travel已整裝待發，為擴大其客戶群做好準備，並在蓬勃發展的旅遊業中抓緊新機遇。

香港商用物業市場在利率上升及全球經濟不確定的環境下，繼續面對供應過剩及投資者取態審慎的挑戰。然而，近期首次公開招股活動回暖，加上市場對核心商業地段優質寫字樓的需求上升以及香港利率下調，預計將進一步提振市場信心及刺激對寫字樓的需求，特別是來自銀行、金融及專業服務業的需求。

上述發展可望為二零二五年下半年的經濟復甦注入動力。本集團對香港商用物業市場的長遠前景保持樂觀，深信其市場上的資產歷久彌堅、價值卓越。本集團對香港作為全球「超級聯繫人」的核心地位充滿信心，憑藉其無可比擬的全球連繫、穩健的經濟根基及積極的政府措施，預期物業組合將可持續帶來穩定的投資回報。

澳門現正成功轉型為多元化的旅遊經濟體，在博彩底蘊與豐富的文化及休閒活動之間取得巧妙平衡，進一步鞏固其作為活力四射的全球旅遊目的地之地位。澳門政府旅遊局透過創新的「旅遊+」綜合模式推廣活動及多元化的市場策略，提升澳門的吸引力，推動此一轉型進程。以「旅遊+演藝」為發展重心，澳門持續舉辦大型音樂會及文化活動，以吸引國際旅客，帶動酒店、餐飲及零售業的消費。這些舉措旨在吸引全球遊客、鼓勵再度到訪，並刺激於酒店、餐飲及零售業的消費，同時吸引不同背景的遊客群。十六浦在此策略中扮演重要角色，透過完美融合本地文化元素的卓越賓客體驗，以及加深社區合作，推廣澳門豐富的文化遺產。憑藉其所提供之全面的住宿、娛樂和精心策劃的活動，十六浦於旅遊業的上升趨勢中處於有利位置，為多元化的遊客群提供真實的沉浸式文化體驗。

於瞬息萬變的市場格局中，本集團將秉持審慎而靈活的經營策略，密切關注全球及區域市場動態，精益求精地優化策略措施並強化投資組合，以確保在把握新機遇的同時，實現穩健而持續的增長。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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，於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守於報告期內生效的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

截至二零二五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，二零二五年八月二十八日

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。