



SUCCESS

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)

2024年全年業績

前瞻性陳述

此材料僅供參考。此簡報可能包含前瞻性陳述，這些陳述基於實德環球有限公司管理層目前的假設和預測而作出。

由於各種已知及未知的風險、不確定性和其它因素，可能會使未來實際營運表現、財務狀況、公司發展或表現，與此簡報內所載的預測出現重大分歧。本公司並無義務持續匯報或更新此前瞻性陳述，或根據未來的事件或發展作出調整。

未獲得實德環球有限公司的書面同意前，此材料不得複製、分發或傳送予任何其他人士或以任何方式納入至另一份文件或其他材料中。

業務摘要

- 二零二四年收益約為港幣51,400,000元，毛利約為港幣17,300,000元
- 本公司股東應佔溢利減少至約港幣93,400,000元。儘管本集團出售海外上市股本證券錄得收益約港幣31,100,000元，惟有關溢利減少主要源於(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；(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；及(iii)本集團應佔與其旗艦投資項目十六浦有關之聯營公司（「聯營公司」）之溢利減少
- 旅遊業務之收益減少至約港幣48,700,000元，而毛利率則上升至約30.0%；錄得分部溢利約港幣500,000元
- 物業投資業務之收益約為港幣2,700,000元；分部虧損約為港幣34,900,000元，主要來自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
- 本集團應佔聯營公司溢利約為港幣112,000,000元。



主要財務數據

	截至 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
經營業務收益	51,370	101,897
旅遊業務	48,696	99,229
物業投資業務	2,674	2,668
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
經營溢利	9,182	51,836
應佔與十六浦有關之聯營公司業績	111,950	143,717
本公司股東應佔本年度溢利	93,391	169,301
每股盈利	1.90港仙	3.44港仙



各業務分部之財務表現

	截至 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
旅遊業務		
收益	48,696	99,229
分部溢利	463	4,276
物業投資業務		
收益	2,674	2,668
分部虧損	(34,855)	(14,172)
十六浦		
應佔與十六浦有關之聯營公司業績	111,950	143,717



旅遊業務 — Jade Travel

業務回顧及前景

業務回顧

- 根據聯合國旅遊組織的資料，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。整體而言，二零二四年之國際旅客人次急增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，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。
- 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）。

前景

- 1 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。
- 2 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。



物業投資業務

業務回顧及前景

業務回顧

- 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。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）。



前景

1

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。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。

2

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的金中心地位，令香港之商用物業具備長久優勢及非凡價值，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。



澳門十六浦度假村

業務回顧及前景

業務回顧

- 澳門旅遊業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%。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。
- 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。
- 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」，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。
- 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）。

前景

1

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的資料，二零二五年農曆新年假期期間，來自中國內地的人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。

2

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。





附錄

綜合損益表

	截至十二月三十一日止十二個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	51,370	101,897
銷售成本	(34,092)	(85,119)
毛利	17,278	16,778
其他收益及收入	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	(51,000)	(6,484)
經營溢利	9,182	51,836
財務成本	(28,423)	(26,770)
應佔合營企業業績	682	518
應佔聯營公司業績	111,950	143,717
除稅前溢利	93,391	169,301
稅項	-	-
本年度溢利	93,391	169,301
本公司股東應佔本年度溢利	93,391	169,301
每股盈利 – 基本及攤薄	1.90港仙	3.44港仙

綜合財務狀況表

	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
非流動資產	1,054,772	1,037,538
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
流動資產	399,316	351,017
物業存貨	73,900	88,900
應收貿易賬款及其他應收賬款	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
流動負債	290,953	327,907
應付貿易賬款及其他應付賬款	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



綜合財務狀況表 (續)

	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
非流動負債	185,747	173,284
租賃負債	647	284
一名董事兼控股股東貸款	185,100	173,000
資產淨值	977,388	887,364
資本及儲備		
股本	49,265	49,265
儲備	928,123	838,099
權益總值	977,388	887,364



謝謝



實德環球有限公司

香港夏慤道18號

海富中心1座

10樓1003-04A室

電話: (852) 3101 8668

傳真: (852) 3102 9078

網址: www.successug.com



SUCCESS