

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)

**截至二零二二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」)宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3, 4	114,778	151,130
銷售成本		<u>(102,354)</u>	<u>(142,298)</u>
毛利		12,424	8,832
其他收益及收入	5	5,765	4,649
投資物業之公平值(虧損)／收益		(9,800)	8,100
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)／收益		(174,113)	87,725
出售按公平值於其他全面收益列賬之			
財務資產所產生之虧損		-	(143)
行政開支		(49,575)	(46,479)
其他經營開支	6(c)	<u>(16,593)</u>	<u>(1,659)</u>
經營(虧損)／溢利		(231,892)	61,025
財務成本	6(a)	(13,674)	(8,195)
應佔合營企業業績		627	683
應佔聯營公司業績		<u>(42,133)</u>	<u>(48,654)</u>
除稅前(虧損)／溢利	6	(287,072)	4,859
稅項	7	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度(虧損)／溢利		<u><u>(287,072)</u></u>	<u><u>4,859</u></u>
本公司股東應佔本年度(虧損)／溢利		<u><u>(287,072)</u></u>	<u><u>4,859</u></u>
每股(虧損)／盈利			
—基本及攤薄	9	<u><u>(5.83)港仙</u></u>	<u><u>0.10港仙</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度(虧損)／溢利	(287,072)	4,859
其他全面(虧損)／收益		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
換算海外附屬公司財務報表所產生之匯兌差額	(1,208)	214
按公平值於其他全面收益列賬之財務資產 公平值變動所產生之溢利	—	73
終止確認按公平值於其他全面收益列賬之 財務資產時解除	—	143
除稅後之本年度其他全面(虧損)／收益總額	(1,208)	430
本年度全面(虧損)／收益總額	<u>(288,280)</u>	<u>5,289</u>
本公司股東應佔本年度全面(虧損)／收益總額	<u>(288,280)</u>	<u>5,289</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		234,816	247,675
無形資產		3,977	9,855
投資物業		128,800	138,600
於聯營公司之權益		535,404	547,052
於合營企業之權益		7,950	7,323
		<u>910,947</u>	<u>950,505</u>
流動資產			
物業存貨		100,600	111,400
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	18,359	9,952
按公平值於損益列賬之財務資產		93,429	266,804
受限制／已抵押銀行存款		549	558
現金及現金等值項目		147,273	49,611
		<u>360,210</u>	<u>438,325</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	22,407	17,282
銀行貸款		312,500	302,500
租賃負債		554	584
財務擔保合約		161	322
		<u>335,622</u>	<u>320,688</u>
流動資產淨值		<u>24,588</u>	<u>117,637</u>
資產總值減流動負債		<u>935,535</u>	<u>1,068,142</u>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	170	336
一名董事兼控股股東貸款	216,000	60,000
財務擔保合約	—	161
	<u>216,170</u>	<u>60,497</u>
資產淨值	<u>719,365</u>	<u>1,007,645</u>
資本及儲備		
股本	49,265	49,265
儲備	<u>670,100</u>	<u>958,380</u>
權益總值	<u>719,365</u>	<u>1,007,645</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」）頒佈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佈若干現時或已經生效之修訂本及詮釋，亦已頒佈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。

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、按公平值於其他全面收益列賬（「按公平值於其他全面收益列賬」）之財務資產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）。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。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」）。

2. 應用香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

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佈之新香港財務報告準則，有關新香港財務報告準則於二零二二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3號（修訂本）	概念框架之提述
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—作擬定用途之前的所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂本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。

已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括於二零二零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 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易之租賃負債 ³
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 ³
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 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有新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分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：於香港租賃辦公室物業獲取租金收入。

(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。

根據香港財務報告準則第8號，於本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／收益、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分其他應付賬款。

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自外部客戶之收益及須予呈報分部收益	<u>112,139</u>	<u>147,856</u>	<u>2,639</u>	<u>3,274</u>	<u>114,778</u>	<u>151,130</u>
須予呈報分部溢利／(虧損)	<u>3,307</u>	<u>(1,654)</u>	<u>(15,860)</u>	<u>13,667</u>	<u>(12,553)</u>	<u>12,013</u>
應佔合營企業業績					627	683
應佔聯營公司業績					(42,133)	(48,654)
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)／收益					(174,113)	87,725
就無形資產確認之減值虧損					(8,529)	(1,681)
出售按公平值於其他全面收益列賬之財務資產所產生之虧損					-	(143)
未分配企業收入					2,527	915
未分配企業開支					(39,234)	(37,821)
財務成本					(13,664)	(8,178)
除稅前綜合(虧損)／溢利					(287,072)	4,859
稅項					-	-
本年度綜合(虧損)／溢利					<u>(287,072)</u>	<u>4,859</u>
須予呈報分部資產	44,459	34,662	230,047	250,493	274,506	285,155
未分配企業資產						
—於聯營公司之權益					535,404	547,052
—於合營企業之權益					7,950	7,323
—按公平值於損益列賬之財務資產					93,429	266,804
—企業資產					359,868	282,496
					<u>1,271,157</u>	<u>1,388,830</u>
須予呈報分部負債	20,119	11,638	1,587	1,503	21,706	13,141
未分配企業負債						
—企業負債					530,086	368,044
					<u>551,792</u>	<u>381,185</u>

(b) 其他分部資料

	旅遊		物業投資		其他企業實體		合計	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行利息收入	42	48	-	-	78	11	120	59
按公平值於其他全面收益 列賬之財務資產之利息收入	-	-	-	-	-	139	-	139
投資物業之公平值 (虧損)/收益	-	-	(9,800)	8,100	-	-	(9,800)	8,100
折舊：								
—自置物業、廠房及設備	(343)	(532)	-	-	(11,623)	(11,643)	(11,966)	(12,175)
—使用權資產	(633)	(775)	-	-	-	(13)	(633)	(788)
就應收貿易賬款作出預期信貸 虧損之(撥備)/撥備撥回	(63)	652	-	-	-	-	(63)	652
就無形資產確認之減值虧損 撥回/(減值虧損)	2,799	(1,130)	-	-	(8,529)	(1,681)	(5,730)	(2,811)
物業存貨(撇減)/撇減撥回	-	-	(10,800)	500	-	-	(10,800)	500
財務成本	(10)	(17)	-	-	(13,664)	(8,178)	(13,674)	(8,195)
添置非流動資產*	228	243	-	-	44	462	272	705

* 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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	102,599	145,957
旅遊及相關服務費收入	9,540	1,899
	112,139	147,856
其他來源之收益：		
租金收入	2,639	3,274
收益總額	114,778	151,130

(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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港(所在地)	2,639	3,274	368,589	398,685
澳門	-	-	535,404	547,052
北美	112,139	147,856	6,589	4,542
中華人民共和國(「中國」)	-	-	365	226
	<u>114,778</u>	<u>151,130</u>	<u>910,947</u>	<u>950,505</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：

	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
客戶A	不適用*	85,040
客戶B	<u>58,709</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
來自與客戶訂約之收益：		
於某一個時間點確認		
銷售機票	102,599	145,957
旅遊及相關服務費收入	9,540	1,899
	<u>112,139</u>	<u>147,856</u>
其他來源之收益：		
租金收入	2,639	3,274
	<u>114,778</u>	<u>151,130</u>

5. 其他收益及收入

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
其他收益		
銀行利息收入	120	59
按公平值於其他全面收益列賬之財務資產之利息收入	-	139
政府補貼(附註)	1,120	923
來自一間聯營公司之管理費收入	1,085	-
其他收益	3,118	3,043
	<u>5,443</u>	<u>4,164</u>
其他收入		
財務擔保合約攤銷	322	485
	<u>5,765</u>	<u>4,649</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(二零二一年：2019冠狀病毒病相關補貼約港幣923,000元，涉及加拿大政府就支援受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(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款之利息	9,567	5,690
租賃負債之利息	10	17
一名董事兼控股股東貸款之利息	4,097	2,488
	<u>13,674</u>	<u>8,195</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	21,082	20,032
定額供款退休計劃之供款	844	693
	<u>21,926</u>	<u>20,725</u>
(c) 其他經營開支		
物業存貨撇減/(撇減撥回)	10,800	(500)
就無形資產確認之減值虧損淨額	5,730	2,811
就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之撥備/(撥備撥回)	63	(652)
	<u>16,593</u>	<u>1,659</u>
(d) 其他項目		
核數師酬金		
—核數服務	750	750
—其他服務	280	380
折舊		
—自置物業、廠房及設備	11,966	12,175
—使用權資產	633	788
經營租賃租金		
—短期租賃	781	1,595
—低價值資產	70	89
外匯淨收益	(461)	(1,398)
出售物業、廠房及設備之收益	—	(297)

7. 於綜合損益表之稅項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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%（二零二一年：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%（二零二一年：15%）計算，而省級所得稅則按相關省份之當前稅率計算。由於本集團截至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（二零二一年：由於本集團並無在加拿大產生應課稅溢利，故並無作出撥備）。

中國附屬公司須按25%（二零二一年：25%）繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零二二年及二零二一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（二零二一年：無）。本公司董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二一年：無）。

9. 每股（虧損）／盈利

本公司股東應佔每股基本（虧損）／盈利乃根據以下數據計算：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
(虧損)／溢利：		
本公司股東應佔本年度（虧損）／溢利	<u>(287,072)</u>	<u>4,859</u>
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
股份數目：		
計算每股基本（虧損）／盈利之股份加權平均數	<u>4,926,491</u>	<u>4,926,491</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，每股攤薄（虧損）／盈利相等於每股基本（虧損）／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 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	10,796	7,149
減：預期信貸虧損之撥備	(149)	(2,243)
	<u>10,647</u>	<u>4,906</u>
其他應收賬款	870	901
	<u>11,517</u>	<u>5,807</u>
應收貿易賬款及其他應收賬款 預付款項及按金	6,842	4,145
	<u>18,359</u>	<u>9,952</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407,000元（二零二一年：約港幣203,000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 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
即期	10,152	3,498
31至60日	35	552
61至90日	460	135
超過90日	—	721
	<u>10,647</u>	<u>4,906</u>

本集團一般給予旅遊業務客戶30日之平均信貸期（二零二一年：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 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	13,462	5,148
應計費用及其他應付賬款	<u>8,945</u>	<u>12,134</u>
	<u>22,407</u>	<u>17,282</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 二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 港幣千元
即期	12,483	3,587
31至60日	398	95
61至90日	134	68
超過90日	<u>447</u>	<u>1,398</u>
	<u>13,462</u>	<u>5,148</u>

管理層討論及分析

概覽

二零二二年度，全球營商環境滿佈挑戰。年初，具高傳染性的2019冠狀病毒病Omicron變異病毒株觸發全球另一波感染，令跨境旅遊深受打擊。中國內地亦受影響，引致多個城市實施嚴格的出入管制及封城措施。另一方面，香港和澳門爆發新一輪2019冠狀病毒病疫情，導致收緊多項檢疫及社交距離措施。儘管中國於踏入年末已開始放寬疫情相關措施，惟本年大部分時間暫停主要商業活動及實施出遊限制已對中港澳三地的娛樂及酒店業帶來前所未有的下行壓力。

環球金融市場於二零二二年亦經歷艱辛的一年，供應鏈受到干擾、俄烏衝突持續以及美國接連加息，導致通脹急升。種種事件均窒礙全年經濟增長及股市表現，打擊金融市場的投資氣氛，而對地緣政治的憂慮及難以預測的經濟數據則繼續為市場帶來起伏不定的影響。

踏入二零二二年末，多項利好發展帶來曙光，當中包括中國重新通關，以及澳門向現有承批公司授出新一輪的十年期博彩經營批給（「澳門新博彩經營批給」）。於二零二二年第四季度，中央政府宣布逐步放寬2019冠狀病毒病相關管制措施及限制，其後於二零二三年一月宣布重新通關。市場相信，中國重新通關不僅會加快國家經濟復甦，更能刺激全球經濟增長。於修訂第16/2001號法律《娛樂場幸運博彩經營法律制度》的第7/2022號法律（「新博彩法」）於本年度較早時間獲批准後，澳門政府於二零二二年十二月宣布授出澳門新博彩經營批給。有關授出釐清了困擾澳門博彩業前景的不確定性。憑藉六間博彩承批公司的進一步投資承諾，澳門將向成為世界級的國際旅遊景點繼續邁進，定能為其長遠可持續增長提供助力。

本集團已準備就緒以迎接經濟週期更替帶來的機遇及挑戰。本集團會堅守方針，提升經營效率，加強其產品及服務組合，以把握市場持續復甦的機會。

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為港幣114,800,000元，較去年同期約港幣151,100,000元減少約24%。毛利增加約41%至約港幣12,400,000元（二零二一年：約港幣8,800,000元）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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虧損約港幣42,100,000元，較去年同期約港幣48,700,000元減少約13%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約為港幣287,100,000元（二零二一年：溢利約為港幣4,900,000元），而每股虧損為5.83港仙（二零二一年：每股盈利為0.10港仙）。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之虧損主要源於確認(i)本集團海外上市股本證券之重大公平值虧損約港幣174,100,000元；及(ii)本集團投資物業之公平值虧損及撇減本集團物業存貨之賬面值（「物業存貨撇減」）合共約港幣20,600,000元。

股息

二零二二年並無派付中期股息（二零二一年：無）。本公司董事（「董事」）不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二一年：無）。

業務回顧

旅遊業務

本集團經營加拿大最大的旅行社之一— Jade Travel Ltd.（「Jade Travel」）。Jade Travel設有針對批發及零售市場的專責團隊，為客戶提供專業的旅遊方案。於二零二二年，由於許多西方國家的旅遊景點為歡迎遊客已放寬甚或取消入境限制及檢疫措施，故國際旅遊業呈現復甦跡象。於二零二二年四月，加拿大政府進一步放寬其邊境管制措施，其後並於二零二二年十月全面取消所有入境限制。因此，商務旅客及國際學生先前被抑制的旅遊需求於年內逐漸獲得紓解。受惠於Jade Travel與所有於加拿大營運的航空公司建立的完善網絡，加上旗下提供全天候客戶服務的網上平台，本集團有足夠能力滿足機票需求的增長，而二零二二年的機票銷售量亦已回復至接近疫情前水平。於二零二二年下旬，本集團獲得國際航空運輸協會的批准擴充其於中國境內的售票業務，可讓本集團開展與中國內地的旅行社合作的新機遇，在全球旅遊業的復甦中佔進先機。

Jade Travel多年來為提升其網上預訂服務平台，嚴格控制成本及精簡人手，繼續加強於若干網上票務代理(OTA)推行網上自動售票系統及網上售票平台。因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度，旅遊業務分部之收益減少約24%至約港幣112,100,000元(二零二一年：約港幣147,900,000元)，而毛利率則由3.8%上升至8.7%。此分部錄得溢利約港幣3,300,000元(二零二一年：虧損約港幣1,700,000元)，包括於截至二零二二年十二月三十一日止年度就無形資產確認減值虧損之撥回約港幣2,800,000元(二零二一年：無形資產減值虧損約港幣1,100,000元)。

物業投資業務

於二零二二年，新一波2019冠狀病毒病疫情爆發，加上利率持續攀升，香港物業市場嚴重放緩。投資氣氛不振，香港商用物業需求疲弱。香港所有主要辦公室租賃市場的交易宗數及租值同告下跌，而辦公室空置率則見上升。

儘管二零二二年環球股市波動及利率攀升，惟香港基調穩健及金融業高度發展，均使本集團深信本港有力重拾連繫中外的繁華商業樞紐地位。因此，本集團看好香港商用物業市場的長遠前景，並相信其投資組合將會持續貢獻穩定回報。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收益約為港幣2,600,000元(二零二一年：約港幣3,300,000元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，分部虧損約為港幣15,900,000元(二零二一年：分部溢利約為港幣13,700,000元)，主要來自確認投資物業之公平值虧損約港幣9,800,000元(二零二一年：投資物業之公平值收益約港幣8,100,000元)及物業存貨撇減約港幣10,800,000元(二零二一年：物業存貨撇減撥回約港幣500,000元)。

投資項目 – 十六浦

於二零二二年，Omicron變異病毒株疫情爆發，嚴重衝擊澳門經濟。中國內地與澳門迅速落實的防控措施導致中國內地訪澳旅客人次下跌。於二零二二年七月，澳門政府採取進一步措施控制2019冠狀病毒病疫情擴散，如暫時關閉娛樂場及社區非必要工商業活動兩個星期。年內疫情反覆爆發損害澳門的博彩及酒店業，乃至整體經濟。於二零二二年，訪澳旅客人次按年減少26.0%至約5,700,000，澳門二零二二年度的博彩毛收入約為422億澳門元，較二零二一年減少51.4%，觸及歷史新低。二零二二年度的每月博彩毛收入以十二月約35億澳門元作結，按年減少56.3%。

為應對Omicron疫情爆發，十六浦恪守保護本地社區、僱員及貴客福祉的承諾，與政府及同業通力合作。各方的共同努力取得成果，澳門政府於二零二二年第四季度宣布逐步放寬所有對2019冠狀病毒病的防控措施，包括重新開放連接中港兩地的邊境；受惠於高達超過90%澳門人口的高疫苗接種率，本地疫情爆發於短時間內受控，市內(包括十六浦)於二零二二年十二月底已逐步復常，並於二零二三年一月迎接通關後的首個農曆新年假期。

十六浦致力推動澳門的文化、旅遊及娛樂產業，繼續營辦及優化澳門一站式本地社區旅遊資訊及優惠平台「OLA澳優遊」(「OLA」)。十六浦善用內港區及週邊地區的優厚文化資源，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之商戶覆蓋範圍已延伸至大灣區，尤其是珠海。十六浦不單止致力推動澳門半島及週邊地區的經濟，同時亦振興酒店及旅遊業。OLA自二零二一年底推出以來，已招攬約90名商戶夥伴並覆蓋約150個商戶分銷點，有助於十六浦鞏固其市場地位，確保其在二零二三年的迅速復甦中穩佔一席。

於二零二二年六月新博彩法獲批後，十六浦持續與澳門政府及其商業夥伴緊密溝通，以確保嚴格遵守所有法律規定。作為負責任的博彩業業界成員，十六浦致力為澳門博彩業及社區的可持續與健康發展作出貢獻。

於二零二二年十二月三十一日，十六浦娛樂場共有109張賭桌維持營運，包括101張中場賭桌及8張高注碼賭桌。截至二零二二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為48% (二零二一年：約52%)。截至二零二二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46,200,000元(二零二一年：約港幣57,600,000元)虧損。

面對錯綜複雜的外圍環境，十六浦為博彩及酒店行業作出寶貴貢獻的決心仍堅定不移。澳門十六浦索菲特大酒店於二零二二年獲知名機構頒發11項殊榮，包括環境保護局頒發的「2020年-2022年澳門環保酒店獎—銅獎」、意遊雜誌頒發的「2022意遊星榜之選—最佳City度假酒店」、Journey+頒發的「2022-2023酒店奢選大賞—年度度假酒店」、攜程集團頒發的「攜程口碑榜—澳門美景酒店」、In旅行頒發的「2022 In旅行中國酒店旅遊榜—最佳度假酒店及年度人氣餐廳」、Lifestyle雜誌頒發的「第十一屆CHA中國酒店大獎—年度最佳度假酒店、年度最佳餐廳及年度最佳水療」及Travel & Leisure雜誌頒發的「2022旅遊休閒行業大獎—最佳度假酒店及最佳酒店水療」，足證其服務卓越非凡。

* 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。於二零二二年十二月三十一日，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	於二零二二年		於二零二二年		於二零二二年	
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		所持普通股數目	佔持股量之概約 百分比	之投資成本 等值港幣百萬元	之公平值 等值港幣百萬元	佔本集團總資產 之概約百分比	
			%			%	
Tesla, Inc. (「Tesla」)	TSLA	96,750	0.003	47	93	7	

投資名稱	交易代碼	於二零二一年		於二零二一年		於二零二一年	
		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		所持普通股數目	佔持股量之概約 百分比	之投資成本 等值港幣百萬元	之公平值 等值港幣百萬元	佔本集團總資產 之概約百分比	
			%			%	
Tesla	TSLA	32,250	0.003	47	267	19	

Tesla在美利堅合眾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截至二零二二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截至二零二二年十二月三十一日止年度之總收益較去年同期約538.23億美元（相等於約港幣4,213.53億元）增加約51%至約814.62億美元（相等於約港幣6,386.21億元），而截至二零二二年十二月三十一日止年度之普通股股東應佔淨收入增加約1.3倍至約125.56億美元（相等於約港幣984.33億元）（二零二一年：約55.19億美元（相等於約港幣432.05億元）），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。

自二零二零年第一季度以來，環球受到2019冠狀病毒病疫情影響。政府規管及社會行為的轉變已多次限制或阻礙非必要的交通運輸、政府職能、商業活動以及人際交流。疫情造成的全球貿易狀況及消費趨勢持續，儘管疫情好轉，仍可能對Tesla及其行業構成長遠不利影響。

例如，疫情相關問題加劇港口擠塞以及導致供應商間歇停業及延誤，使加快交付關鍵部件產生額外開支。同樣地，個人電子產品的需求增加亦造成半導體短缺，為Tesla的供應鏈及生產帶來挑戰。此外，疫情令到勞工短缺（包括工人缺勤），增加招聘及挽留製造及服務工人的難度，勞工成本及供應商延誤亦見增加。Tesla的生產進度依賴其材料及服務供應商隨時候命及其償債的能力、穩定而有幹勁的生產團隊，以及就進出境及簽證寬免等事項與政府協調。種種挑戰均可能放大柏林—勃蘭登堡超級工廠(Gigafactory Berlin-Brandenburg)及德克薩斯超級工廠(Gigafactory Texas)等新廠房潛在的情況。此外，各地感染率及規管仍持續反覆，皆會影響其營運。例如，於二零二二年，上海的2019冠狀病毒病個案飆升，導致上海超級工廠(Gigafactory Shanghai)及Tesla部分供應鏈臨時關閉，打擊Tesla交付汽車的能力。

Tesla無法預測目前全球趨勢或其持續影響的時間或走向。無論如何，Tesla會繼續監察宏觀經濟狀況，保持靈活性，並適時完善及革新業務，並嘗試準確預測全球的需求及基建要求，並據此部署生產、勞動力及其他資源。最後，利率上升亦可能導致消費者更加審慎消費（包括於Tesla產品的消費），打擊對Tesla的需求、其業務及經營業績。倘Tesla經歷不景氣的全球市場環境，或倘Tesla無法或不能維持配合相關環境的業務規模，甚或其後需要或選擇再度暫停相關業務，其業務、前景、財務狀況及經營業績或會受挫。

截至二零二二年十二月三十一日止年度確認公平值虧損約港幣174,100,000元（二零二一年：公平值收益約港幣87,700,000元）。於年內，Tesla於二零二二年八月宣布以股份派息形式對其普通股進行一拆三。

該項重大投資乃為買賣持有。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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣24,600,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣117,600,000元），而資產淨值約為港幣719,400,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣1,007,600,000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。本集團絕大部分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」），並通過日期為二零二一年九月三十日之協議補充函件，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，由二零二二年十月三十一日進一步延遲至二零二四年十月三十一日。於二零二二年十二月三十一日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司結欠楊先生港幣216,000,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣60,000,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行融資約為港幣313,200,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣339,500,000元），該等融資按香港銀行同業拆息加年利率1.7%至2.0%（二零二一年：年利率1.7%至1.75%）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（二零二一年十二月三十一日：2,000,000加元）之備用信用證；及(ii)約100,000美元（二零二一年十二月三十一日：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。於二零二二年十二月三十一日，未償還銀行貸款為港幣312,500,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣302,500,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動及非流動租賃負債分別約為港幣600,000元及港幣200,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣600,000元及港幣300,000元）。

於二零二二年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總值約為港幣719,400,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣1,007,600,000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，於二零二二年十二月三十一日，淨資本負債比率約為53%（二零二一年十二月三十一日：約31%）。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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434,900,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣461,000,000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313,200,000元及備用信用證2,000,000加元，合計相等於約港幣324,900,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣339,500,000元及2,000,000加元，合計相等於約港幣351,900,000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」，本集團之聯營公司）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的全部股份（二零二一年十二月三十一日：全部股份）；及
- (c) 本集團於年內獲解除已抵押定期存款約100,000美元（相等於約港幣600,000元）（二零二一年十二月三十一日：向一間銀行抵押定期存款約100,000美元（相等於約港幣600,000元），以獲發約100,000美元（相等於約港幣500,000元）之備用信用證）。

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。

於二零二二年十二月三十一日，就貸款信貸未償還之貸款約為港幣230,000,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣230,000,000元）。

人力資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團共聘用68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

二零二三年度伊始，中港澳三地迎接逐步通關的利好消息，為國內市場經濟活動迅速反彈鋪路，並預期推動內需及國際流通，帶動全球經濟增長。然而，預期利率於未來一段時間仍會維持高位，令經濟明顯放緩。此外，俄烏衝突可能進一步升級乃影響全球穩定的一大憂慮。本集團有意憑藉在娛樂和旅遊相關行業的豐富經驗，把握旅遊業不斷增加的需求。同時，本集團將審慎管理資本，在全面復甦的道路上保持企業的活力和韌性。

隨着大部分亞洲國家恢復跨境旅遊，Jade Travel的業務開始復甦。Jade Travel在北美零售及批發業務的強大品牌知名度有利於把握增長機遇。Jade Travel已獲得國際航空運輸協會的批准擴充其於中國境內的批發售票業務，並計劃進一步開拓與國內外領先的旅遊平台建立戰略合作關係，將有助Jade Travel在中國旅遊業市場復甦中抓緊商機，擴大其收益來源。Jade Travel亦會專注於為世界各地的景點設計旅遊套票及本地遊，在疫情後時代讓零售旅客能夠各適其適。

香港物業市場預料短期仍受高利率影響。然而，通關為商用物業（尤其是一線商業地段）的需求復甦奠定了基礎。本集團仍然深信香港作為國際金融中心的地位，並將繼續密切留意商用物業市場。本集團會致力審視所有可能選項，不斷優化其投資組合。

澳門的娛樂場已見復甦跡象，於二零二三年首兩個月的博彩毛收入按年增加55.3%至約219億澳門元。澳門訪客人次亦於農曆新年假期急劇攀升，錄得超過451,000人次。考慮到其復甦勢頭、基建發展及政府政策，本集團對澳門的未來深表樂觀。大灣區倡議的持續發展，加上中國內地境外遊的不斷增長，將支持澳門作為全球旅遊景點的地位。本集團相信，中場市場最具可持續增長的潛力，除了豐富其多樣性的娛樂設施及活動外，十六浦亦將繼續提供具有獨特文化內涵的優質住宿體驗。十六浦作為一個位於澳門內港區的娛樂場度假村，地點得天獨厚，在其鄰近夥伴的支持下，將繼續位處領導地位。

隨着疫情消退，本集團對未來抱持樂觀態度。於二零二三年，本集團將集中鞏固其於娛樂和旅遊相關行業的地位，同時優化其投資物業組合，為其持份者締造長遠價值。由於市場持續復甦，本集團將會採取針對性行動，緊貼不斷轉變的市場步伐，締造長遠可持續發展的價值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二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，於截至二零二二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十四《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

本公司將於二零二三年六月九日(星期五)舉行股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)。為確定股東符合資格出席並於二零二三年股東週年大會上投票，本公司將於二零二三年六月六日(星期二)至二零二三年六月九日(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二零二三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二零二三年六月五日(星期一)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

截至二零二二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二零二二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佈之香港審計準則、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，二零二三年三月三十日

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。