

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之  
末期業績公佈**

## **業績**

實德環球有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	3、4	1,147,371	1,120,278
銷售成本		<u>(1,117,066)</u>	<u>(1,085,924)</u>
毛利		30,305	34,354
其他收益及收入	5	4,103	6,409
出售附屬公司之收益		15,970	–
投資物業之公平值收益		1,200	27,300
行政開支		(71,137)	(78,554)
其他經營開支	6(c)	<u>(14,524)</u>	<u>–</u>
經營虧損		(34,083)	(10,491)
財務成本	6(a)	(9,241)	(4,003)
應佔合營企業業績		761	597
應佔聯營公司業績		<u>116,757</u>	<u>68,110</u>
除稅前溢利	6	74,194	54,213
稅項	7	<u>–</u>	<u>–</u>
本年度溢利		<u>74,194</u>	<u>54,213</u>
由以下各項應佔：			
本公司股東		74,194	54,464
非控股權益		<u>–</u>	<u>(251)</u>
本年度溢利		<u>74,194</u>	<u>54,213</u>
每股盈利			
— 基本及攤薄	9	<u>1.51 港仙</u>	<u>1.11 港仙</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	74,194	54,213
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	<u>1,944</u>	<u>(1,585)</u>
除稅後之本年度其他全面收益／(虧損)總額	<u>1,944</u>	<u>(1,585)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>76,138</u></u>	<u><u>52,628</u></u>
由以下各項應佔：		
本公司股東	76,138	53,060
非控股權益	<u>-</u>	<u>(432)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>76,138</u></u>	<u><u>52,628</u></u>

# 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		31,402	26,083
無形資產		6,892	6,643
投資物業		444,800	443,600
於聯營公司之權益		624,188	605,074
於合營企業之權益		6,069	5,308
		<u>1,113,351</u>	<u>1,086,708</u>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		119,750	186,218
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	42,827	49,139
已抵押銀行存款		10,355	9,964
現金及現金等值項目		98,752	50,720
		<u>271,684</u>	<u>296,041</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	11	39,424	49,613
遞延收入		-	245
銀行貸款		194,000	222,500
租賃負債		5,319	-
財務擔保合約		644	644
		<u>239,387</u>	<u>273,002</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>32,297</u>	<u>23,039</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,145,648</u>	<u>1,109,747</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延收入		-	1,014
租賃負債		421	-
一名董事兼控股股東貸款		-	39,000
財務擔保合約		968	1,612
		<u>1,389</u>	<u>41,626</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,144,259</u>	<u>1,068,121</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		49,265	49,265
儲備		1,094,994	1,018,856
<b>權益總值</b>		<u>1,144,259</u>	<u>1,068,121</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 1. 主要會計政策

#### (a) 守章聲明

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。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載列首次應用於此等綜合財務報表內反映當期及過往會計期間與本集團有關發展之資料。

#### (b) 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表包括截至每年十二月三十一日止本集團之財務報表,以及本集團於聯營公司及合營企業之權益。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣(「港幣」)呈列。除另有註明外,所有價值已四捨五入至最接近千位數(「港幣千元」)。

#### 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準(惟以公平值載列之投資物業及財務擔保合約除外)計量基準編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價之公平值計量。

## 2. 應用新訂之香港財務報告準則及修訂本

### 採納新香港財務報告準則一於二零一九年一月一日生效

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則，有關準則於本集團於二零一九年一月一日開始之財政年度生效：

香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期香港財務報告準則之年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負面賠償之預付款項特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理

除下文所述者外，於本年度應用新香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現以及／或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

### 應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

### 首次應用香港財務報告準則第16號產生的過渡情況及影響概要

#### 租賃的定義

本集團選用可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而對先前並無識別為包含租賃的合約則不會應用此準則。因此，本集團並無重新評估在首次應用日期之前已經存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時，根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義。

#### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號於首次應用日期(即二零一九年一月一日)確認累計的影響。

於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)的過渡規定，確認額外的租賃負債及使用權資產，金額相等於相關的租賃負債。於首次應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，且比較數字不予重列。

本集團於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，已在相關租賃合約適用的範圍內，以個別租賃為基準，將以下可行權宜方法應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃：

- 倚賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」評估租賃是否繁重作為另一減值審閱方法；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；

- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除首次直接成本；
- iv. 就類似經濟環境內相似類別相關資產對類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，香港寫字樓物業及加拿大的零售店舖若干租賃的貼現率乃按組合基準釐定；及
- v. 根據於首次應用日期的事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權的租賃的租期。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借貸利率。所用承租人的加權平均增量借貸利率範圍約為3.4%至4.0%。

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日所披露的經營租賃承擔	<u>10,857</u>
於二零一九年一月一日按相關增量借貸利率貼現的租賃負債	10,680
減：獲豁免資本化的租賃相關的承擔：	
一 短期租賃及剩餘租期於二零一九年十二月三十一日	
或之前屆滿的其他租賃	(321)
一 低價值資產租賃	<u>(265)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>10,094</u>
分析為：	
流動負債	4,999
非流動負債	<u>5,095</u>
	<u>10,094</u>

與以下各類資產有關的已確認使用權資產：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
租賃物業	<u>5,692</u>	<u>10,094</u>
使用權資產總值	<u>5,692</u>	<u>10,094</u>

本集團應用判斷釐定其為承租人且包含續租選擇權的租賃合約的租期。評估本集團是否合理確定行使該等選擇權可影響租期，並對已確認租賃負債及使用權資產金額有重大影響。

就於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整。不受變動影響的分項並無包括在內。

	先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 一月一日根據 香港財務報告 準則第16號 的賬面值 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	26,083	10,094	36,177
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	4,999	4,999
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	5,095	5,095

過渡至香港財務報告準則第16號對二零一九年一月一日的累計虧損並無影響。就根據間接法報告截至二零一九年十二月三十一日止年度來自經營活動的現金流而言，營運資金變動如上文所披露乃根據於二零一九年一月一日的期初綜合財務狀況表計算。

#### 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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	對「重大」之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對「業務」之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>2</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 間之資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於收購日期為二零二零年一月一日或於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始後之業務合併及收購資產生效。

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

除上述新香港財務報告準則外，於二零一八年已發佈經修訂的財務報告概念框架。其相應的修訂本(即對香港財務報告準則標準的概念框架引用的修訂本)將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除綜合財務報表內所述新香港財務報告準則外，本公司董事預期，應用所有其他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份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」），並由其進行審閱，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及銷售物業獲取收入。

#### (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，管理層會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，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利息收入、財務成本及來自須予呈報分部之折舊、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、來自一間聯營公司之管理費收入、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，惟應收一間聯營公司款項、於聯營公司及合營企業的權益則除外。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，惟企業負債則除外。未分配企業負債主要包括財務擔保合約及中央行政公司承擔之部份其他應付賬款。

於本年度向本集團主要經營決策者提供有關本集團以作分配資源及評估分部表現之須予呈報分部資料載列如下：

	旅遊		物業投資		合計	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
外部客戶之收益及 須予呈報分部收益	<u>1,128,574</u>	<u>1,090,196</u>	<u>18,797</u>	<u>30,082</u>	<u>1,147,371</u>	<u>1,120,278</u>
須予呈報分部 (虧損)/溢利	<u>(3,935)</u>	<u>2,029</u>	<u>10,968</u>	<u>37,679</u>	<u>7,033</u>	<u>39,708</u>
應佔合營企業業績					761	597
應佔聯營公司業績					116,757	68,110
未分配企業收入					1,254	2,569
未分配企業開支					(47,046)	(55,068)
財務成本					<u>(4,565)</u>	<u>(1,703)</u>
除稅前綜合溢利					74,194	54,213
稅項					<u>-</u>	<u>-</u>
本年度綜合溢利					<u>74,194</u>	<u>54,213</u>
須予呈報分部資產	89,352	90,219	565,967	631,507	655,319	721,726
未分配企業資產						
— 於聯營公司之權益					624,188	605,074
— 於合營企業之權益					6,069	5,308
— 企業資產					<u>99,459</u>	<u>50,641</u>
					<u>1,385,035</u>	<u>1,382,749</u>
須予呈報分部負債	33,186	40,972	137,154	128,517	170,340	169,489
未分配企業負債						
— 企業負債					<u>70,436</u>	<u>145,139</u>
					<u>240,776</u>	<u>314,628</u>

(b) 其他分部資料

	旅遊		物業投資		其他企業實體		合計	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行利息收入	52	42	1	1	145	150	198	193
投資物業之公平值收益	-	-	1,200	27,300	-	-	1,200	27,300
折舊：								
— 自置物業、廠房及設備	(485)	(554)	-	-	(2,707)	(3,248)	(3,192)	(3,802)
— 使用權資產	(368)	-	-	-	(4,775)	-	(5,143)	-
就下列各項確認之減值虧損撥回：								
— 無形資產	-	3,164	-	-	-	-	-	3,164
— 應收一間合營企業款項	-	-	-	-	-	1,500	-	1,500
撇減物業存貨	-	-	(14,524)	-	-	-	(14,524)	-
財務成本	(15)	(39)	(4,661)	(2,261)	(4,565)	(1,703)	(9,241)	(4,003)
添置非流動資產*	2,431	117	-	148,000	53	351	2,484	148,468

\* 添置非流動資產僅包括於年內添置物業、廠房及設備(但不包括使用權資產)以及投資物業。

(c) 收益分類

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
來自與客戶訂約之收益：		
於某一個時間點確認		
旅遊業務：		
銷售機票	1,077,618	1,038,733
旅遊及相關服務費收入	50,956	51,463
	1,128,574	1,090,196
物業投資業務：		
銷售物業	8,490	22,076
	1,137,064	1,112,272
其他來源之收益：		
租金收入	10,307	8,006
收益總額	1,147,371	1,120,278

(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、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	
	二零一九年	二零一八年	於十二月三十一日	
	港幣千元	港幣千元	二零一九年	二零一八年
			港幣千元	港幣千元
香港(所在地)	18,797	30,082	468,321	464,214
澳門	-	-	624,188	605,074
北美	1,128,574	1,090,196	20,727	17,292
中華人民共和國(「中國」)	-	-	115	128
	<u>1,147,371</u>	<u>1,120,278</u>	<u>1,113,351</u>	<u>1,086,708</u>

(e) 主要客戶

達至本集團總收益10%或以上來自旅遊業務分部之客戶收益載列如下：

	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
客戶A	132,586	-*
客戶B	115,277	-*
客戶C	-*	132,333

\* 於二零一八年及二零一九年，相關收益分別並不佔本集團總收益10%或以上。

#### 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、租金收入及銷售物業。於年內，各項已於收益內確認之主要類別收益金額如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	1,077,618	1,038,733
旅遊及相關服務費收入	50,956	51,463
銷售物業	8,490	22,076
	<u>1,137,064</u>	<u>1,112,272</u>
其他來源之收益：		
租金收入	10,307	8,006
	<u>1,147,371</u>	<u>1,120,278</u>

#### 5. 其他收益及收入

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
其他收益		
銀行利息收入	198	193
來自一間聯營公司之管理費收入	357	274
其他收入	2,904	634
	<u>3,459</u>	<u>1,101</u>
其他收入		
財務擔保合約攤銷	644	644
就下列各項確認之減值虧損撥回：		
— 無形資產	—	3,164
— 應收一間合營企業款項	—	1,500
	<u>644</u>	<u>5,308</u>
合計	<u>4,103</u>	<u>6,409</u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>(a) 財務成本</b>		
銀行貸款之利息	7,835	3,651
其他貸款之利息	–	39
租賃負債之利息	138	–
一名董事兼控股股東貸款之利息	1,268	313
	<u>9,241</u>	<u>4,003</u>
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	36,122	35,330
定額供款退休計劃之供款	1,244	1,206
	<u>37,366</u>	<u>36,536</u>
<b>(c) 其他經營開支</b>		
撇減物業存貨	14,524	–
	<u>14,524</u>	<u>–</u>
<b>(d) 其他項目</b>		
核數師酬金		
— 核數服務	925	925
— 其他服務	280	260
折舊		
— 自置物業、物業及設備	3,192	3,802
— 使用權資產	5,143	–
經營租賃租金		
— 物業	–	8,012
— 廠房及設備	–	471
— 短期租賃	3,079	–
— 低價值資產	267	–
外匯淨(收益)／虧損	(514)	245
出售物業、廠房及設備之虧損	57	–
	<u>57</u>	<u>–</u>

## 7. 於綜合損益表之稅項

於綜合損益表之稅項呈報：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項	-	-
遞延稅項	-	-
稅項開支	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一八年三月二十一日，中國香港特別行政區立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，條例草案引入利得稅兩級制稅率。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據兩級制利得稅稅率，企業的首港幣2,000,000元的應課稅溢利將按8.25%徵稅，超過港幣2,000,000元的應課稅溢利將按16.5%徵稅。不合資格使用兩級制利得稅稅率的集團實體的溢利將繼續按劃一稅率16.5%徵稅。

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%(二零一八年：15%)計算，而省級所得稅則按相關省份之當前稅率計算。由於本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度內概無在加拿大產生應課稅溢利，因此，概無就加拿大企業所得稅作出撥備(二零一八年：由於本集團已使用稅項虧損，因此，概無作出撥備)。

中國附屬公司須按25%(二零一八年：25%)繳付中國企業所得稅。由於本集團於兩個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於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(二零一八年：無)。本公司董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一八年：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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>溢利：</b>		
本公司股東應佔本年度溢利	<u>74,194</u>	<u>54,464</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<b>股份數目：</b>		
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>

截至二零一九及二零一八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

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	(a)	<u>33,481</u>	42,267
其他應收賬款		<u>2,099</u>	657
應收貿易賬款及其他應收賬款		<u>35,580</u>	42,924
預付款項及按金		<u>7,247</u>	6,215
		<u>42,827</u>	<u>49,139</u>

所有應收貿易賬款及其他應收賬款預期於一年內收回。

包括在應收貿易賬款，應收租金約港幣487,000元(二零一八年：約港幣234,000元)來自物業租金收入。

(a) 賬齡分析

包括在應收貿易賬款及其他應收賬款中之應收貿易賬款按到期日及扣除減值虧損後之賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期	27,735	37,848
逾期31至60日	2,826	3,920
逾期61至90日	665	234
逾期超過90日	2,255	265
	<u>33,481</u>	<u>42,267</u>

本集團一般給予旅遊業務客戶30日之平均信貸期(二零一八年：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。

11. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	(a)	23,682	32,592
應計費用及其他應付賬款		15,742	17,021
		<u>39,424</u>	<u>49,613</u>

(a) 賬齡分析

包括在應付貿易賬款及其他應付賬款中之應付貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期	22,537	31,248
31至60日	583	435
61至90日	118	243
超過90日	444	666
	<u>23,682</u>	<u>32,592</u>

12. 報告期末後事項

新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒病」)疫症的爆發對全球旅遊業帶來負面影響。二零二零年的機票銷售及應佔位於澳門的聯營公司的業績將受到影響。2019冠狀病毒病的持續時間及帶來的影響程度仍未能確定。由於此等不確定性，對本集團的經營業績、現金流及財務狀況或會有重大的影響，但目前尚無法作出合理估計。

## 管理層討論及分析

### 概覽

雖然面對中美貿易緊張及全球地緣政治局勢持續升溫的影響，全球經濟於二零一九年仍維持溫和增長，而中國國內生產總值(國內生產總值)於年內維持高增長達6.1%。然而，新型冠狀病毒(「2019冠狀病毒病」)疫情爆發產生的憂慮，導致市場增長急速逆轉，並對全球經濟帶來挑戰。儘管如此，本集團對中國及澳門經濟的長遠前景仍持正面態度，並重申審慎財務政策及均衡且多元化之業務組合的重要性，以應對未來不可預知的經濟阻力。

以下討論應與本公佈所載之綜合財務報表及相關附註一併閱讀。

### 業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為港幣1,147,400,000元，較去年同期約港幣1,120,300,000元增加約2%。毛利減少約12%至約港幣30,300,000元(二零一八年：約港幣34,400,000元)。於二零一九年，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116,800,000元，較去年約港幣68,100,000元增加約71%。於報告年度內，本公司股東應佔溢利約為港幣74,200,000元(二零一八年：約港幣54,500,000元)，而每股盈利為1.51港仙(二零一八年：每股盈利為1.11港仙)。

儘管本集團投資物業之公平值收益減少，以及本集團撇減物業存貨之賬面值，溢利增加乃主要源於本集團應佔聯營公司溢利增加。

### 股息

二零一九年並無派付中期股息(二零一八年：無)。本公司董事(「董事」)不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一八年：無)。

## 業務回顧

### 旅遊業務

本集團經營的Jade Travel Ltd. (「Jade Travel」)是加拿大最大的旅行社之一，設有針對批發及零售市場的專責分部，為客戶提供滿意及專業的服務。

Jade Travel一直與區內及國際領先的旅遊網站保持緊密合作，以緊貼最新市場動態，並提供具競爭力及全面性之產品，至於為旅行社提供之網上訂票服務亦於二零一九年維持穩定增長。因應市場需求的轉變，Jade Travel一向勇於探索、尋求改進，致力透過提升技術水平及營銷策略發展其網上業務。

Jade Travel運用其豐富經驗及廣泛的業務網絡，提供優質客戶服務及多元化旅遊產品，致力促進業務發展。Jade Travel亦積極提供更個人化的旅遊套票至前往世界各地之另類及具異國情調的旅遊地點，並涵蓋長途旅遊以至別具特色之本地旅遊。Jade Travel的主要產品能藉著國際旅遊網站及中國廣泛使用之網上平台接觸到全球旅客，包括持續增長之亞太地區及中國市場。

儘管Jade Travel已經迅速回應市場動態以維持競爭優勢，惟由於貿易糾紛及地緣政治緊張局勢，導致企業及個人旅遊的支出緊縮，為全球旅遊市場帶來壓力。於報告年度內，截至二零一九年十二月三十一日止年度之旅遊業務分部收益增加至約港幣1,128,600,000元，增加約4%(二零一八年：約港幣1,090,200,000元)。此分部虧損約港幣3,900,000元(二零一八年：溢利約港幣2,000,000元，包括無形資產減值虧損撥回約港幣3,200,000元)。

### 物業投資業務

香港之整體物業市場自二零一九年年中以來，一直被社會事件及經濟不明朗因素的陰霾籠罩，惟年內黃金地段寫字樓的租賃需求穩固。位於中環及金鐘之甲級寫字樓之資本價值仍然穩定，而持續遷離中心地段的趨勢亦刺激次核心地段之寫字樓租金。

於報告年度內，本集團面對挑戰仍然保持其靈活性，並從香港黃金地段的商用物業投資組合中獲得穩定之租金收入。即使短期內物業市場仍存在壓力，本集團將繼續密切留意商用物業市場，並審視可增強其投資組合的可行方案，從而獲得長期的穩定租金收入及資本增值潛力。

於報告年度內，物業投資業務之收益約為港幣18,800,000元，較去年同期約港幣30,100,000元減少約38%。儘管物業出售之收益約港幣18,400,000元(二零一八年：約港幣6,000,000元)，分部溢利仍減少約71%至約港幣11,000,000元(二零一八年：約港幣37,700,000元)，主要由於投資物業公平值收益減少至約港幣1,200,000元(二零一八年：約港幣27,300,000元)以及撇減物業存貨之賬面值約港幣14,500,000元(二零一八年：無)。

## 投資項目一十六浦

澳門擁有前殖民地的醉人傳承歷史，是一個東西文化共融的地方，更是亞洲最眩目的城市之一。根據 Euromonitor 發表的《2019全球旅遊目的地城市百強排名》，澳門是二零一九年第三位最多遊客到訪之亞洲城市。二零一九年澳門之整體遊客人數約為39,400,000人，按年增長約10.1%，主要受惠於中國內地及高速發展亞洲國家如菲律賓及馬來西亞之遊客人數增加，得以支持澳門之博彩及旅遊業健康發展。

港珠澳大橋及澳門輕軌之啟用進一步便利國內外的旅客到訪澳門，而且本集團相信，家庭客群和中產階層之冒升將繼續成為推動澳門旅遊業之重要動力。十六浦作為世界級綜合娛樂場度假村，憑藉其位於澳門內港文化遺址，又毗鄰聯合國教育、科學及文化組織(「聯合國教科文組織」)世界文化遺產之獨特地理位置，讓遊客能夠不斷發掘新穎有趣的體驗。十六浦於二零一九年四月引入澳門首個憤怒鳥主題樂園—「憤怒鳥遊樂中心@澳門十六浦」，深受本地居民及遊客的歡迎。

澳門博彩毛收入(「博彩毛收入」)於二零一九年按年下跌3.4%至約292,400,000,000澳門元。由於有效分配資源以針對中場博彩分部，十六浦的收益增長表現優於市場。於二零一九年十二月三十一日，十六浦娛樂場共有109張賭桌，包括98張中場賭桌、7張高注碼賭桌及4張貴賓賭桌，維持一個既迎合目前澳門市場趨勢亦具競爭力之組合。於報告年度內，經修訂的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利\*增加約6%至約港幣377,500,000元(二零一八年：約港幣356,700,000元)。於二零一九年，澳門十六浦索菲特大酒店的平均入住率逾90%(二零一八年：逾90%)。

\* 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)

為表揚澳門十六浦索菲特大酒店所提供的優質服務，截至二零一九年十二月三十一日，酒店獲頒共11項國際及地區獎項，包括二零一九年世界奢華酒店大獎頒發「豪華酒店文化」獎、第19屆中國金馬獎頒發「中國最佳旅遊目的地酒店」、樂天旅遊頒發「樂天旅遊二零一八年度銅獎」、U Magazine頒發「U Magazine旅遊大獎—我最喜愛的澳門酒店及度假村」、澳門智慧酒店獎頒發「通訊服務優良酒店獎」、2019粵港澳大灣區文旅金匯獎頒發「年度卓越服務酒店」，並於Booking.com之「2018住客評分卓越獎」之10分評分中獲得8.5分及「Recommended on HolidayCheck 2019 Certificate」之6分評分中獲得5.7分。樂軒華粵菜餐廳獲頒發「U Magazine我最喜愛澳門酒店食肆2019」，而So SPA榮獲二零一九年世界奢華水療大獎頒發「豪華澡堂體驗」獎及二零一九年至二零二零年亞洲旅行大獎頒發「亞洲最佳水療酒店大獎」。

十六浦紮根澳門，一直致力為社區作出正面的貢獻，其酒店及娛樂業務正採取積極措施以達致可持續發展，並支持澳門政府推動負責任的博彩文化，以及管理企業環境表現。十六浦於日常營運中落實環保措施，務求有效地運用資源及提高環保意識。於報告年度，澳門十六浦索菲特大酒店獲二零一九年澳門環保酒店獎頒發「銀獎」，藉此表揚其對高水平可持續發展之努力。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資本負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約港幣32,300,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣23,000,000元)，而資產淨值約為港幣1,144,300,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣1,068,100,000元)。本集團採取保守之庫務政策，致力於持續監管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，董事會密切監察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。本集團所有重大收益均以港幣(「港幣」)及加元(「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，本公司董事會主席、執行董事兼控股股東楊海成先生(「楊先生」)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」)，並通過日期為二零一九年九月二十日所訂立之協議補充函件，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，由二零二零年十月三十一日進一步延遲至二零二二年十月三十一日。於二零一九年十二月三十一日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司並無結欠楊先生之未償還貸款(二零一八年十二月三十一日：港幣39,000,000元)。

於本年度內，本集團之有抵押銀行融資增加至港幣339,500,000元及900,000加元(二零一八年十二月三十一日：港幣222,500,000元)，該等融資分別按香港銀行同業拆息加1.7%年利率至1.75%年利率及加拿大銀行公布最優惠利率加1.95%年利率計息。此外，本集團已就發出佣金率為每年1.2%的2,000,000加元的備用信用證獲取一般銀行融資。該等融資之所得款項均用於本集團之一般營運。於二零一九年十二月三十一日，未償還銀行貸款約港幣194,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣222,500,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總值約港幣1,144,300,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣1,068,100,000元)。資本負債比率是按本集團計息借貸相對本公司股東應佔權益總值為基準計算，於二零一九年十二月三十一日，資本負債比率約17%(二零一八年十二月三十一日：約25%)。

### 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 本集團向若干銀行抵押定期存款約1,600,000加元及100,000美元，合計相等於約港幣10,400,000元(二零一八年十二月三十一日：約1,600,000加元及100,000美元，合計相等於約港幣10,000,000元)，以就本集團營運取得約1,500,000加元的備用信用證及透支貸款以及約100,000美元的備用信用證，合計相等於約港幣9,600,000元(二零一八年十二月三十一日：約1,500,000加元的備用信用證及透支貸款以及約100,000美元的備用信用證，合計相等於約港幣9,300,000元)；
- (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)獲授的貸款融資(「該貸款融資」)向一間銀行抵押其於十六浦物業發展的全部股份(二零一八年十二月三十一日：全部股份)；

- (c) 本集團已抵押賬面值合共約港幣547,300,000元之所有投資物業及其中一項物業存貨(二零一八年十二月三十一日：其所有投資物業之賬面值約港幣443,600,000元)，作為本集團獲授銀行融資約港幣339,500,000元及2,000,000加元之抵押品，合共相等於約港幣351,600,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣222,500,000元)；及
- (d) 本集團已抵押其中一項賬面值約1,700,000加元(相等於約港幣10,500,000元)於香港以外地區持有之永久業權土地及樓宇(二零一八年十二月三十一日：無)，作為本集團獲一間銀行批授之信貸融資約900,000加元，相等於約港幣5,400,000元(二零一八年十二月三十一日：無)之抵押品，以作本集團旅遊業務營運之用。

### 或然負債

本公司就該貸款融資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。

於二零一九年十二月三十一日，該貸款融資的未償還貸款約為港幣235,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣435,000,000元)。

### 人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團共聘用102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

踏入二零二零年，全球經濟預期仍然受貿易糾紛及地緣政治緊張局勢的陰霾籠罩，以及2019冠狀病毒病危機所帶來的影響。疫情持續令全球各行各業百上加斤，尤以博彩業、旅遊業及娛樂業為甚，現時仍難以全面預測可能造成的影響。儘管如此，中國政府投入大量資源抗疫，而美國聯邦儲備局自二零二零年三月起多番減息。隨著主要國家迅速執行有關穩定措施，預期環球經濟將能夠渡過目前的困境，而本集團將繼續提升其營運效益及維持均衡持平的業務組合。

十六浦致力保障所有賓客和僱員的健康與安全，響應澳門政府的疫情防控措施，落實執行一切必要的防護措施。自二零二零年二月五日起暫停營業15天，十六浦已加強衛生消毒工作，確保為旅客提供安全舒適的環境。隨著2019冠狀病毒病的疫情舒緩後，相信消費者信心將會反彈，加上各類基建設施的落成將繼續便利往來澳門的交通，大灣區融合計劃將使澳門與中國的經濟聯繫更加緊密，以致澳門的經濟效益可望躍進。憑藉其管理團隊人才濟濟，可堪信賴，加上全體員工盡忠職守，十六浦將能克服現時的挑戰，並繼續穩定發展其優質的款待服務與娛樂設施，務求於疫情過後吸引更多不同類型的旅客。

鑑於2019冠狀病毒病的疫情擴散，所有大國的政府均關閉邊境阻截外國國籍人士進出境，從而降低旅遊及公眾流動。現時仍難以預測其對全球旅遊業的影響程度及持續時間，Jade Travel將密切監察旅遊市場及發掘新服務、收入來源和零售地點，以及提升營運效益及加強成本管理。本集團仍然對旅遊業的前景持審慎樂觀態度，Jade Travel將會繼續優化自動售票系統，並與領先的旅遊網站建立策略性夥伴關係，滿足旅客多樣化需求，從而維持中長期的健康及可持續增長。

香港作為卓越國際金融商貿中心，本集團相信，憑藉香港穩建的經濟基礎，以及大灣區持續發展帶動寫字樓、零售及工業物業的新需求，香港的物業投資市場將會重拾強勁動力。本集團會繼續透過其物業投資組合，獲取穩定的經常性收入，並伺機擴充其組合。

本集團一向奉行穩健審慎的態度制訂企業策略和財務管理原則。儘管全球經濟存在不明朗因素，經營環境挑戰重重，本集團將採取具前瞻性的方針克服各種困難，並依循維持其多元業務發展的企業方針，對其未來計劃仍抱持審慎積極的態度。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至二零一九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，於截至二零一九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所載之企業管治守則當中所有守則條文。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年六月十二日(星期五)舉行股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。為確定股東符合資格出席並於二零二零年股東週年大會上投票，本公司將於二零二零年六月九日(星期二)至二零二零年六月十二日(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二零二零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二零二零年六月八日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

## 審閱末期業績

截至二零一九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，且已作出充份披露。

初步業績公佈所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表、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，與本集團於年內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核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，國衛會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成核證委聘，因此，國衛會計師事務所有限公司並無就初步公佈作出任何保證。

代表董事會  
實德環球有限公司  
主席  
楊海成

香港，二零二零年三月三十日

於本公佈日期，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。