

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)

**截至二零二零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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	3、4	363,831	1,147,371
銷售成本		(346,369)	(1,117,066)
毛利		17,462	30,305
其他收益及收入	5	7,106	4,103
出售附屬公司之收益		-	15,970
投資物業之公平值(虧損)/收益		(79,400)	1,200
按公平值於損益列賬之財務資產 公平值變動產生之收益		131,119	-
行政開支		(50,411)	(71,137)
其他經營開支	6(c)	(16,029)	(14,524)
經營溢利/(虧損)		9,847	(34,083)
財務成本	6(a)	(6,629)	(9,241)
應佔合營企業業績		571	761
應佔聯營公司業績		(145,725)	116,757
除稅前(虧損)/溢利	6	(141,936)	74,194
稅項	7	-	-
本年度(虧損)/溢利		(141,936)	74,194
本公司股東應佔本年度(虧損)/溢利		(141,936)	74,194
每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄	9	(2.88) 港仙	1.51 港仙

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	(141,936)	74,194
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	249	1,944
按公平值於其他全面收益列賬之 財務資產公平值變動產生之虧損	(216)	—
除稅後之本年度其他全面收益總額	33	1,944
本年度全面(虧損)/收益總額	<u>(141,903)</u>	<u>76,138</u>
本公司股東應佔本年度全面(虧損)/收益總額	<u>(141,903)</u>	<u>76,138</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		270,008	31,402
無形資產		2,464	6,892
投資物業		130,500	444,800
於聯營公司之權益		556,506	624,188
於合營企業之權益		6,640	6,069
按公平值於其他全面收益列賬之 財務資產		7,405	–
		<u>973,523</u>	<u>1,113,351</u>
流動資產			
物業存貨		110,900	119,750
應收貿易賬款及其他應收賬款	10	15,311	42,827
按公平值於損益列賬之財務資產	11	169,435	–
已抵押銀行存款		551	10,355
現金及現金等值項目		117,394	98,752
		<u>413,591</u>	<u>271,684</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	12	19,606	39,424
銀行貸款		302,500	194,000
租賃負債		773	5,319
財務擔保合約		644	644
		<u>323,523</u>	<u>239,387</u>
流動資產淨值		<u>90,068</u>	<u>32,297</u>
資產總值減流動負債		<u>1,063,591</u>	<u>1,145,648</u>
非流動負債			
租賃負債		911	421
一名董事兼控股股東貸款		60,000	–
財務擔保合約		324	968
		<u>61,235</u>	<u>1,389</u>
資產淨值		<u>1,002,356</u>	<u>1,144,259</u>
資本及儲備			
股本		49,265	49,265
儲備		953,091	1,094,994
權益總值		<u>1,002,356</u>	<u>1,144,259</u>

附註：

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。就編製綜合財務資料而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出決定，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、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、按公平值於損益列賬(「按公平值於損益列賬」)之財務資產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二零二零年一月一日生效

於本年度，本集團已就編製綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈之「香港財務報告準則中對概念框架之提述」之修訂及以下新香港財務報告準則，有關準則於二零二零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1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	對重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對業務之定義
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

此外，本集團已選擇提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「2019冠狀病毒病相關租金優惠」。

除下文所述者外，於本年度應用「香港財務報告準則中對概念框架之提述」之修訂及新香港財務報告準則並無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造成重大影響。

提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「2019冠狀病毒病相關租金優惠」的影響

本集團於本年度首次應用該修訂本。該修訂本引入承租人的新可行權宜法使其可選擇不評估2019冠狀病毒病相關租金優惠是否為一項租賃修改。該可行權宜法僅適用於因2019冠狀病毒病直接產生的租金優惠，且須滿足以下全部條件：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減少僅影響原本於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

承租人採用該可行權宜法時，對於租金優惠所導致的租賃付款變動的會計處理方式，須與在變動並非租賃修改的情況下應用香港財務報告準則第16號「租賃」處理變動的方式相同。寬免或豁免租賃付款作為可變租賃付款列賬。相關租賃負債作出調整，以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益內確認相應調整。

應用該修訂本對二零二零年一月一日的年初累計虧損並無影響。本集團就位於加拿大的零售店舖的多個租賃獲享兩至六個月的租賃付款豁免。本集團已終止確認因寬免租賃付款(分別採用該等租賃最初適用的貼現率)而消除的部份租賃負債，導致租賃負債減少約港幣87,000元，並已於本年度的損益內確認為可變租賃付款。

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(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 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途之前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
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 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁴
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 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一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、按公平值於損益列賬之財務資產公平值變動產生之收益以及企業財務成本。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、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之財務資產則除外。未分配企業資產主要包括中央行政公司之部份物業、廠房及設備以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、銀行貸款、一名董事兼控股股東貸款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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
外部客戶之收益及 須予呈報分部收益	<u>354,170</u>	<u>1,128,574</u>	<u>9,661</u>	<u>18,797</u>	<u>363,831</u>	<u>1,147,371</u>
須予呈報分部(虧損)/溢利	<u>(11,242)</u>	<u>(3,935)</u>	<u>(80,548)</u>	<u>10,968</u>	<u>(91,790)</u>	<u>7,033</u>
應佔合營企業業績					571	761
應佔聯營公司業績					(145,725)	116,757
按公平值於損益列賬之 財務資產公平值 變動產生之收益					131,119	-
未分配企業收入					3,980	1,254
未分配企業開支					(36,932)	(47,046)
財務成本					(3,159)	(4,565)
除稅前綜合(虧損)/溢利					(141,936)	74,194
稅項					-	-
本年度綜合(虧損)/溢利					<u>(141,936)</u>	<u>74,194</u>
須予呈報分部資產	51,382	89,352	242,483	565,967	293,865	655,319
未分配企業資產						
— 於聯營公司之權益					556,506	624,188
— 於合營企業之權益					6,640	6,069
— 按公平值於其他全面收益 列賬之財務資產					7,405	-
— 按公平值於損益列賬之 財務資產					169,435	-
— 企業資產					353,263	99,459
					<u>1,387,114</u>	<u>1,385,035</u>
須予呈報分部負債	12,213	33,186	1,697	137,154	13,910	170,340
未分配企業負債						
— 企業負債					370,848	70,436
					<u>384,758</u>	<u>240,776</u>

(b) 其他分部資料

	旅遊		物業投資		其他企業實體		合計	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行利息收入	55	52	9	1	83	145	147	198
按公平值於其他 全面收益列賬之 財務資產之利息 收入	-	-	-	-	842	-	842	-
投資物業之公平值 (虧損)/收益	-	-	(79,400)	1,200	-	-	(79,400)	1,200
折舊：								
— 自置物業、廠房及 設備	(573)	(485)	-	-	(3,011)	(2,707)	(3,584)	(3,192)
— 使用權資產	(530)	(368)	-	-	(4,837)	(4,775)	(5,367)	(5,143)
就應收貿易賬款作出 預期信貸虧損之 撥備	(2,841)	-	-	-	-	-	(2,841)	-
就無形資產確認之 減值虧損	(4,338)	-	-	-	-	-	(4,338)	-
撇減物業存貨	-	-	(8,850)	(14,524)	-	-	(8,850)	(14,524)
財務成本	(13)	(15)	(3,457)	(4,661)	(3,159)	(4,565)	(6,629)	(9,241)
添置非流動資產*	188	2,431	-	-	11,000	53	11,188	2,484

* 添置非流動資產僅包括於兩個年度內添置物業、廠房及設備但不包括使用權資產。

(c) 收益分類

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	348,950	1,077,618
旅遊及相關服務費收入	5,220	50,956
	354,170	1,128,574
物業投資業務：		
銷售物業	-	8,490
	354,170	1,137,064
其他來源之收益：		
租金收入	9,661	10,307
收益總額	363,831	1,147,371

(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，惟不包括按公平值於其他全面收益列賬之財務資產(「指定非流動資產」)。

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		指定非流動資產 於十二月三十一日	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港(所在地)	9,661	18,797	392,646	468,321
澳門	-	-	556,506	624,188
北美	354,170	1,128,574	16,586	20,727
中華人民共和國(「中國」)	-	-	380	115
	<u>363,831</u>	<u>1,147,371</u>	<u>966,118</u>	<u>1,113,351</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
客戶A	44,283	132,586
客戶B	59,495	115,277
客戶C	48,342	不適用*

* 於二零一九年，相關收益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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	348,950	1,077,618
旅遊及相關服務費收入	5,220	50,956
銷售物業	—	8,490
	<u>354,170</u>	<u>1,137,064</u>
其他來源之收益：		
租金收入	9,661	10,307
	<u>363,831</u>	<u>1,147,371</u>

5. 其他收益及收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
其他收益		
銀行利息收入	147	198
按公平值於其他全面收益列賬之財務資產之利息收入	842	—
來自一間聯營公司之管理費收入	—	357
政府補貼(附註)	2,410	—
2019冠狀病毒病相關租金優惠	87	—
其他收益	2,976	2,904
	<u>6,462</u>	<u>3,459</u>
其他收入		
財務擔保合約攤銷	644	644
	<u>7,106</u>	<u>4,103</u>

附註：年內，本集團就2019冠狀病毒病相關補貼確認政府補貼約港幣2,410,000元，該補貼涉及香港政府所提供防疫抗疫基金下的「保就業」計劃。該基金的目的是為企業提供財務支援，以保留可能會被遣散的僱員。根據補貼條款，本集團於補貼期間不得裁員，並將所有補貼用於支付僱員的工資。

6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款之利息	6,348	7,835
租賃負債之利息	57	138
一名董事兼控股股東貸款之利息	224	1,268
	<u>6,629</u>	<u>9,241</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	22,809	36,122
定額供款退休計劃之供款	989	1,244
	<u>23,798</u>	<u>37,366</u>
(c) 其他經營開支		
撇減物業存貨	8,850	14,524
無形資產減值虧損	4,338	–
就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之撥備	2,841	–
	<u>16,029</u>	<u>14,524</u>
(d) 其他項目		
核數師酬金		
— 核數服務	725	925
— 其他服務	280	280
折舊		
— 自置物業、物業及設備	3,584	3,192
— 使用權資產	5,367	5,143
經營租賃租金		
— 短期租賃	2,139	3,079
— 低價值資產	219	267
外匯淨虧損/(收益)	109	(514)
出售物業、廠房及設備之虧損	42	57

7. 於綜合損益表之稅項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項	-	-
遞延稅項	-	-
稅項開支	-	-

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5% (二零一九年：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% (二零一九年：15%) 計算，而省級所得稅則按相關省份之當前稅率計算。由於本集團於截至二零二零年及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。

中國附屬公司須按25% (二零一九年：25%) 繳付中國企業所得稅。由於本集團於截至二零二零年及二零一九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，於兩個年度內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(二零一九年：無)。本公司董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一九年：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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(虧損)/溢利：		
本公司股東應佔本年度(虧損)/溢利	<u>(141,936)</u>	<u>74,194</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 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>

截至二零二零及二零一九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

	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應收貿易賬款	8,460	33,481
減：預期信貸虧損之撥備	<u>(2,986)</u>	<u>-</u>
其他應收賬款	5,474	33,481
	<u>1,556</u>	<u>2,099</u>
應收貿易賬款及其他應收賬款	7,030	35,580
預付款項及按金	<u>8,281</u>	<u>7,247</u>
	<u>15,311</u>	<u>42,827</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709,000元(二零一九年：約港幣487,000元)來自物業租金收入。

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預期信貸虧損之撥備後之賬齡分析如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期	2,695	27,735
31至60日	239	2,826
61至90日	617	665
超過90日	1,923	2,255
	<u>5,474</u>	<u>33,481</u>

本集團一般給予旅遊業務客戶30日之平均信貸期(二零一九年：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. 按公平值於損益列賬之財務資產

	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
美利堅合眾國(「美國」)上市股本證券	<u>169,435</u>	<u>-</u>
就報告目的作出分析：		
— 流動資產	<u>169,435</u>	<u>-</u>

上市證券的公平值乃按美國活躍市場所報的收市價而釐定。

12. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
應付貿易賬款	5,722	23,682
應計費用及其他應付賬款	<u>13,884</u>	<u>15,742</u>
	<u>19,606</u>	<u>39,424</u>

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：

	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
即期	1,705	22,537
31至60日	106	583
61至90日	135	118
超過90日	<u>3,776</u>	<u>444</u>
	<u>5,722</u>	<u>23,682</u>

管理層討論及分析

概覽

二零二零年，在2019冠狀病毒病疫情和地緣局勢緊張雙重夾擊下，全球經濟遭受到前所未有的重擊，世界各地均面臨嚴峻挑戰。隨著2019冠狀病毒病疫情迅速擴散，全球多國隨即實行嚴格的檢疫措施、旅遊限制以至禁足封城，對經濟及商業活動造成沉重打擊，而旅遊、娛樂及酒店業更是首當其衝。

有賴中央政府在疫情防控上採取嚴密有效的措施，加上財政刺激措施，中國經濟於二零二零年第四季度強勢反彈，國內生產總值按年攀升達6.5%，回到疫情前的水平，並將全年的增長推高至2.3%。而作為亞洲旅遊熱點之一的澳門，其經濟因2019冠狀病毒病疫情受到嚴重打擊，二零二零年總訪客人次按年下降約85%，整體酒店入住率由二零一九年約91%下跌至二零二零年約27%；二零二零年博彩毛收入（「博彩毛收入」）按年急挫約79%。

疫情帶來的負面影響相信將持續一段時間，而該影響的深遠程度仍是未知之數。本集團已採取一系列措施以減省成本、改進服務質素及增加營運效率，整裝待發迎接終將到來的經濟復甦。

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之收益約為港幣363,800,000元，較去年同期約港幣1,147,400,000元減少約68%。毛利減少約42%至約港幣17,500,000元（二零一九年：約港幣30,300,000元）。截至二零二零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（「聯營公司」）虧損約港幣145,700,000元，而於去年同期，則錄得應佔聯營公司溢利約港幣116,800,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約為港幣141,900,000元（二零一九年：溢利約港幣74,200,000元），而每股虧損為2.88港仙（二零一九年：每股盈利1.51港仙）。

儘管本集團於本年度內購買之海外上市股本證券錄得公平值收益，惟本集團轉盈為虧主要源於(i)自二零二零年初爆發2019冠狀病毒病，嚴重影響聯營公司之財務表現，因而產生本集團應佔聯營公司之大額虧損；及(ii)本集團投資物業之公平值虧損以及本集團撇減物業存貨之賬面值。

股息

二零二零年並無派付中期股息(二零一九年：無)。本公司董事(「董事」)不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一九年：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。多年來，Jade Travel設立針對批發及零售市場的專責分部，為客戶提供專業及全面的旅遊方案。

2019冠狀病毒病於二零二零年爆發，為全球旅遊業帶來前所未有的挑戰。各國紛紛採取嚴格的防疫措施，以致各地的旅遊景點關閉、航班大幅減少以及多個地區實施封城。加拿大的旅遊業亦嚴重受挫，Jade Travel亦未能倖免。

疫情甫始至今，Jade Travel一直與客戶保持緊密聯繫，提供專業服務及全力協助，為有需要更改行程的客戶提供適切支援。此外，Jade Travel亦全力配合當地政府，採取所有必要措施以防止2019冠狀病毒病擴散，務求為客戶及僱員提供安全的環境。Jade Travel亦靈活調配資源，精簡營運並採取措施以減省成本，銳意保持其於北美旅遊市場的龍頭地位。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，旅遊業務之收益為約港幣354,200,000元，減少約69%(二零一九年：約港幣1,128,600,000元)。此分部虧損增加約186%至約港幣11,200,000元(二零一九年：約港幣3,900,000元)，主要由於因疫情而遭到嚴重窒礙的旅遊業務，以及截至二零二零年十二月三十一日止年度確認無形資產減值虧損約港幣4,300,000元和就應收貿易賬款作出預期信貸虧損之撥備約港幣2,800,000元(二零一九年：均無)。

物業投資業務

於二零二零年，香港經濟因疫情陷入衰退，令商用物業市場嚴重受壓。香港主要的寫字樓市場全面錄得租值下跌、成交量驟降以及寫字樓空置率上升。雖然在二零二零年底甲級寫字樓租金跌勢稍為放緩，但整體而言，商用物業市場在二零二零年仍然被陰霾籠罩。

有見及此，本集團緊守審慎的原則，密切關注商用物業市場，靈活調整投資組合，保持穩健、均衡及具韌力的資產結構。香港享有獨特的國際商業樞紐地位的優勢，故本集團對商用物業市場前景維持審慎樂觀。在疫情過去之後，香港商用物業的市場需求及租金收入預計將會逐步回穩。

茲提述本公司刊發日期為二零二零年九月十五日有關(其中包括)提早終止一份租賃協議的公告。日佳發展有限公司(本公司一間間接全資附屬公司，作為業主)與Success International Management Services Limited(一間由本公司董事會主席、執行董事兼控股股東楊海成先生(「楊先生」)間接全資實益擁有之公司，作為租戶)訂立退租契據，據此，將香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室(「1003及4A室」)該址物業的租賃協議提早終止，並於二零二零年十月一日起生效。於二零二零年十二月，本集團將總辦事處搬遷至1003及4A室。由於1003及4A室用途由放租改為自用，此物業亦由投資物業重新分類至物業、廠房及設備。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收益約為港幣9,700,000元，較去年同期約港幣18,800,000元減少約49%。分部虧損為約港幣80,500,000元(二零一九年：分部溢利約港幣11,000,000元)，主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認投資物業公平值虧損約港幣79,400,000元(二零一九年：公平值收益約港幣1,200,000元)以及撇減物業存貨之賬面值約港幣8,900,000元(二零一九年：約港幣14,500,000元)。

投資項目一十六浦

由二零二零年上半年起，澳門經濟因2019冠狀病毒病的爆發而大受影響。澳門政府迅速採取疫情防控措施，包括實施邊境限制、隔離檢疫及於二零二零年二月暫停全部娛樂場的營運15天等措施。而疫情亦令旅遊活動近乎全面中斷，導致博彩及酒店業嚴重受壓。隨著下半年澳門及中國內地的疫情逐步受控，旅遊限制開始放寬，為行業的逐步復甦奠下基礎。往返澳門與廣東省需要隔離14天的檢疫措施在有效的條件下於二零二零年七月解除，隨後，全國各地紛紛於二零二零年九月恢復辦理澳門自由行簽證，令訪澳人次及博彩毛收入按月穩步回升。但由於澳門經濟於上半年受到嚴重打擊，澳門二零二零年全年累計博彩毛收入按年下跌約79%至約604億澳門元。中場及貴賓博彩分部均受拖累，貴賓博彩分部更錄得歷史新低。

於二零二零年，十六浦的博彩收入及酒店入住率無可避免地受到疫情拖累。雖然十六浦娛樂場已於二零二零年二月二十日以較細規模恢復營業，但若干預防2019冠狀病毒病的措施，例如限制允許營運的賭桌數目及每張賭桌的人數上限、保持角子機之間的距離、體溫檢測、強制佩戴口罩及健康申報等仍然生效。由於全球旅遊中斷，澳門十六浦索菲特大酒店的平均入住率於二零二零年維持低迷(二零一九年：逾90%)。截至二零二零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242,900,000元虧損，而去年同期經修訂的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利*約為港幣377,500,000元。於二零二零年十二月三十一日，十六浦娛樂場共有88張賭桌維持營運，包括82張中場賭桌及6張高注碼賭桌。

茲提述本公司刊發日期為二零二零年十月十五日有關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)提供財務資助的公告。本集團已按其應佔權益比例，向十六浦物業發展提供額外股東貸款合共港幣98,000,000元(「二零二零年財務資助」)，主要用作十六浦物業發展之營運成本(「該目的」)。除了二零二零年財務資助外，本集團於二零二一年三月為該目的進一步提供港幣19,600,000元之股東貸款。

為減輕2019冠狀病毒病帶來的財政壓力，十六浦現正採取一系列節省成本的措施，靈活調配人手，從而精簡並提升營運效率。此外，十六浦全力支持澳門政府的防疫工作，實施多項高規格的衛生防疫措施，務求為員工及賓客提供安全的環境。

為迎接澳門的經濟復甦，並且在市場回暖之下提高曝光率，十六浦於二零二零年十一月及十二月參與「黑五嗨購節及澳門百店振興活動」，透過知名淘寶網紅於社交平台進行直播，藉此推廣澳門內港的著名品牌及商品以及澳門十六浦索菲特大酒店。

儘管市場風高浪急，但憑藉十六浦的卓越經營能力，澳門十六浦索菲特大酒店仍屢獲殊榮，獲得多個國際及地區組織頒發共13項獎項，表彰其於疫情中仍然維持一貫的優質服務。有關獎項包括2020年世界豪華酒店大獎之「豪華遺產酒店」、2020年世界豪華水療獎之「豪華水療酒店」、Agoda's 2020 Customer Review Awards、Tripadvisor 2020 Travellers' Choice、第二十屆中國金馬獎之「中國最佳旅遊目的地酒店」、2019-2020 Now Travel Asia Awards之「Asia's Top Wellness Spa」及「Asia's Top Spa Hotel & Resort」大獎、澳門環保酒店2020-2022銅獎、時尚旅遊二零二零年中國旅遊金榜獎之「金選商務酒店」，並為Hotels.com「二零二零年旅客最喜愛住宿獎」。樂軒華粵菜餐廳獲U Magazine頒發「我最喜愛澳門酒店食肆」大獎，並與海風餐廳一同獲得大眾點評網的「二零一九年年度好評商戶」。

* 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

本集團於年內購買海外上市股本證券。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有以下重大投資，該項投資分類為按公平值於損益列賬之財務資產(二零一九年：無)。

投資名稱	交易代碼	於二零二零年十二月三十一日所持普通股股份數目	於二零二零年十二月三十一日佔持股的概約百分比	投資成本等值港幣百萬元	於二零二零年十二月三十一日之公平值等值港幣百萬元	於二零二零年十二月三十一日佔本集團總資產的概約百分比
Tesla, Inc. (「Tesla」)	TSLA	30,850	0.003	38	169	12

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，並於二零二零年十二月正式成為標準普爾500指數成份股。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的服務。根據Tesla截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所披露，Tesla之總收益及普通股股東應佔淨收入分別約為31,536,000,000美元(相等於約港幣245,981,000,000元)及721,000,000美元(相等於約港幣5,624,000,000元)。Tesla實現總收益增長約28%，並由截至二零一九年十二月三十一日止年度的普通股股東應佔淨虧損約862,000,000美元(相等於約港幣6,724,000,000元)轉虧為盈而錄得淨收入，主要由於產品的交付及調配數量增加，促使汽車收益取得增長。

受2019冠狀病毒病疫情影響，全球經濟瀰漫不明朗因素與障礙，目前無法預測全球疫情趨勢的持續時間或走向。Tesla將繼續監察宏觀經濟狀況，以保持靈活性，並適時完善及革新業務，而Tesla將準確預測全球的項目需求及基建要求，並據此部署生產、勞動力及其他資源。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團綜合損益表確認公平值收益約港幣131,000,000元(二零一九年：無)。年內，Tesla宣佈以股份派息形式對其普通股進行一拆五。

該項重大投資乃為買賣持有。本集團將因應市況的變化，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約港幣90,100,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣32,300,000元)，而資產淨值約為港幣1,002,400,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣1,144,300,000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。於二零二零年十二月三十一日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司結欠楊先生港幣60,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行融資為港幣339,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣339,500,000元及900,000加元)，該等融資分別按香港銀行同業拆息加1.7%年利率至1.75%年利率計息。於二零二零年十二月，本集團並無重續金額為900,000加元之有抵押銀行融資，其相關抵押之資產已解除。此外，本集團已就發出(i)佣金率為每年1.2%的2,000,000加元(二零一九年十二月三十一日：2,000,000加元)的備用信用證；及(ii)約100,000美元(二零一九年十二月三十一日：約100,000美元)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。於二零二零年十二月三十一日，未償還銀行貸款約為港幣302,500,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣194,000,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總值約為港幣1,002,400,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣1,144,300,000元)。淨資本負債比率是按本集團計息借貸(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，於二零二零年十二月三十一日，淨資本負債比率約為24%(二零一九年十二月三十一日：約8%)。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 本集團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(二零一九年十二月三十一日：約1,600,000加元及100,000美元，合計相等於約港幣10,400,000元)，以就本集團營運取得約100,000美元的備用信用證，相等於約港幣500,000元(二零一九年十二月三十一日：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9,600,000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(二零一九年十二月三十一日：全部股份)；及
- (c) 本集團已抵押賬面值合計約港幣459,800,000元的所有投資物業、其中一項物業存貨以及租賃土地及樓宇(二零一九年十二月三十一日：賬面值合計約港幣547,300,000元的所有投資物業及其中一項物業存貨)，作為本集團獲授銀行融資約港幣339,500,000元及2,000,000加元備用信用證之抵押品，合計相等於約港幣351,800,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣339,500,000元及2,000,000加元，合計相等於約港幣351,600,000元)。

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。

於二零二零年十二月三十一日，該貸款融資的未償還貸款約為港幣185,000,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣235,000,000元)。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團共聘用73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

全球各國政府均傾盡全力對抗2019冠狀病毒病，疫苗研發工作亦取得可喜進展，中國內地及澳門等若干地區已漸見復甦跡象。然而，疫情對全球經濟造成嚴重打擊，其影響會持續多久仍屬未知之數。踏入二零二一年，本集團將保持營運上的抗逆力，並密切觀察市場趨勢，以精確分配資產及資源。

2019冠狀病毒病對全球旅遊業造成嚴重打擊。不少國家仍然採取全面或局部封鎖措施，大大限制了訪客人次。市場的全面恢復將取決於各國重新開放邊境及廣泛啟動有效的疫苗接種工作，相信還需要一段時間。目前，Jade Travel將密切關注全球旅遊市場走勢，並與客戶及合作夥伴保持緊密聯繫，鞏固其可靠的品牌地位。此外，Jade Travel將繼續探索不同的旅遊產品及方案，使其產品組合更添競爭力，滿足不斷轉變的客戶需求。Jade Travel將利用其核心優勢，把握行業復甦的機遇。

二零二零年十一月，香港甲級寫字樓的租金跌幅有進一步放緩的跡象。然而，由於疫情反覆及失業率上升，目前難以估計租金的跌勢會否持續。數十年來，香港商用物業市場根基穩固，黃金地段寫字樓具有強勁韌力，故此本集團對商用物業市場的前景保持審慎樂觀。

中國各地於二零二零年九月底恢復辦理澳門自由行簽證，第四季每月訪澳旅客人數穩步增加。本集團相信，邊境限制的進一步放寬對澳門酒店及博彩業的快速復甦起到關鍵作用。十六浦將致力保持其營運優勢，包括專業可靠的管理團隊、多元及全面的娛樂組合，以及與內港區美景及本土文化精髓融合的全方位服務。與此同時，十六浦將繼續支持政府的防疫政策，克服當前的挑戰，並準備好在旅遊限制解除後把握新機遇。

環球經濟復甦取決於疫情的發展趨勢，短期內全球經濟及商業環境將仍然面臨重重挑戰和壓力。目前疫情的消退時間仍然無法確定，相關的影響相信會持續一段時間，整體復甦的速度亦將取決於2019冠狀病毒病的演變及相關疫苗的發展。本集團將繼續觀望市況，同時積極檢討其投資組合，並適時考慮其他投資工具，在挑戰中尋找機遇，為股東、合作夥伴及客戶創造可持續的價值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二零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，於截至二零二零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

本公司將於二零二一年六月十一日(星期五)舉行股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)。為確定股東符合資格出席並於二零二一年股東週年大會上投票，本公司將於二零二一年六月八日(星期二)至二零二一年六月十一日(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二零二一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二零二一年六月七日(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

截至二零二零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。

初步業績公告所載本集團截至二零二零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告作出任何保證。

代表董事會
實德環球有限公司
主席
楊海成

香港，二零二一年三月三十日

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。