

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，概不對因本公佈全部或任何部份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)

**截至二零一九年六月三十日止六個月之
中期業績公佈**

中期業績

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

截至二零一九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	
		二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
收益	3	663,243	478,549
銷售成本		(646,626)	(466,319)
毛利		16,617	12,230
其他收益及收入	4	9,537	415
投資物業之公平值收益		7,100	22,300
行政開支		(36,806)	(43,253)
其他經營開支	5(c)	(60)	(236)
經營虧損		(3,612)	(8,544)
財務成本	5(a)	(4,660)	(591)
應佔合營企業業績		381	332
應佔聯營公司業績		56,595	23,008
除稅前溢利	5	48,704	14,205
稅項	6	—	—
本期間溢利		48,704	14,205
由以下各項應佔：			
本公司股東		48,704	14,655
非控股權益		—	(450)
本期間溢利		48,704	14,205
每股盈利			
— 基本及攤薄	8	0.99 港仙	0.30 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
本期間溢利	48,704	14,205
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	2,043	(346)
除稅後之本期間其他全面收益／(虧損)總額	2,043	(346)
本期間全面收益總額	50,747	13,859
由以下各項應佔：		
本公司股東	50,747	14,374
非控股權益	-	(515)
本期間全面收益總額	50,747	13,859

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	未經審核 於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	經審核 於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		32,427	26,083
無形資產		6,835	6,643
投資物業		450,700	443,600
於聯營公司之權益		662,026	605,074
於合營企業之權益		5,689	5,308
		<u>1,157,677</u>	<u>1,086,708</u>
流動資產			
物業存貨		158,994	186,218
應收貿易賬款及其他應收賬款	9	33,677	49,139
已抵押銀行存款		10,320	9,964
現金及現金等值項目		74,950	50,720
		<u>277,941</u>	<u>296,041</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	10	29,384	49,613
遞延收入		254	245
租賃負債		5,054	–
銀行貸款		232,500	222,500
財務擔保合約		644	644
		<u>267,836</u>	<u>273,002</u>
流動資產淨值		<u>10,105</u>	<u>23,039</u>
資產總值減流動負債		<u>1,167,782</u>	<u>1,109,747</u>

	未經審核 於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	經審核 於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債		
遞延收入	1,052	1,014
租賃負債	2,572	-
一名董事兼控股股東貸款	44,000	39,000
財務擔保合約	1,290	1,612
	<u>48,914</u>	<u>41,626</u>
資產淨值	<u>1,118,868</u>	<u>1,068,121</u>
資本及儲備		
股本	49,265	49,265
儲備	1,069,603	1,018,856
	<u>1,118,868</u>	<u>1,068,121</u>
本公司股東應佔權益總值	<u>1,118,868</u>	<u>1,068,121</u>

附註：

1. 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月之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附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「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就全年財務報表所需之所有資料及披露，且應與本公司之二零一八年年報(「二零一八年年報」)所載之本集團截至二零一八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、收入及支出之呈報金額。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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

編製簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製二零一八年年報所採用者相符一致，惟下文所述採納新訂及經修訂香港會計準則、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂本及詮釋的影響除外。

於本中期期間內，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的多項新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)，並於二零一九年一月一日開始的本集團財政年度生效：

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的年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂本)	提早還款特性及負面補償
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	所得稅的不確定性的處理

應用此等新香港財務報告準則對此等中期簡明綜合財務報表並無重大影響，而此等中期簡明綜合財務報表所應用的會計政策並無重大變動，惟下文所載者除外：

2.1 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」)的影響及會計政策變動

本集團於本中期期間內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。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

當合約轉讓權利以控制使用已識別資產一段期間以換取代價，則該合約為(或包含)租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估合約是否(或包含)租賃。除非合約的條款及條件其後改變，此合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團將合約代價按租賃部分的相關單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和分配至各自租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期自首次應用香港財務報告準則第16號日期起計12個月或以下的零售店舖租賃應用短期租賃確認豁免，亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債首次計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團所產生的任何首次直接成本；及
- 本集團就拆卸及搬遷相關資產、恢復相關資產所在地點或恢復相關資產至租賃條款及條件規定的狀況將產生的估計成本。

本集團於租期結束時合理確定獲得相關租賃資產擁有權的使用權資產，自開始日期至可使用年期結束期間計算折舊。否則，使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計算折舊。

本集團將使用權資產於簡明綜合財務狀況表列入物業、廠房及設備。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃的隱含利率難以釐定，本集團則採用租賃開始日期的增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或比率的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將行使購買權的行使價；及
- 倘租賃條款反映本集團行使選擇權終止租賃，終止租賃所支付的罰款。

反映市場租金變動的可變租賃付款首次應用於開始日期的市場租金計量。並非取決於指數或比率的可變租賃付款於計量租賃負債及使用權資產時不予計入，並於出現付款的事件或情況的期間確認為開支。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款作出調整。

倘若出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃條款已改變或行使購買權的評估有變，在此情況下，相關租賃負債透過採用於重新計量當日的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款變動乃由於按照市場租金調查的市場租金而出現改變，在此情況下，相關租賃負債透過採用首次貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

稅項

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易計量遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」的規定。由於應用首次確認豁免，有關使用權資產及租賃負債的暫時差額並無於首次確認時及於租期內確認。

2.1.2 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：

- i. 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；
- ii. 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：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債約港幣10,094,000元及使用權資產約港幣10,094,000元。

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約為3.4%至4.0%。

	於二零一九年 一月一日 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>
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 六月三十日 港幣千元	二零一九年 一月一日 港幣千元
租賃物業	<u>7,592</u>	<u>10,094</u>
使用權資產總值	<u>7,592</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簡明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 (經審核)	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
非流動資產			
物業、廠房及設備	26,083	10,094	36,177
流動負債			
租賃負債	-	4,999	4,999
非流動負債			
租賃負債	-	5,095	5,095

3. 分部資料

經營分部按提供有關本集團各分部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：來自香港租賃辦公室物業及銷售物業獲取之收入。

(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中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及資產：

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簡明綜合損益表中所用之計量方法一致。

所有資產均分配至須予呈報分部，惟應收聯營公司及合營企業款項、於聯營公司及合營企業之權益則除外。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，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及中央行政公司承擔之部份銀行貸款及其他應付賬款。

於本期間內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 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	
	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
外部客戶之收益及須予 呈報分部收益	<u>650,260</u>	<u>475,026</u>	<u>12,983</u>	<u>3,523</u>	<u>663,243</u>	<u>478,549</u>
須予呈報分部(虧損)/ 溢利	<u>(1,170)</u>	<u>(2,377)</u>	<u>19,622</u>	<u>24,735</u>	<u>18,452</u>	<u>22,358</u>
應佔合營企業業績					381	332
應佔聯營公司業績					56,595	23,008
未分配企業收入					733	408
未分配企業開支					(24,803)	(31,901)
財務成本					(2,654)	-
除稅前綜合溢利					48,704	14,205
稅項					-	-
本期間綜合溢利					<u>48,704</u>	<u>14,205</u>

	旅遊		物業投資		合計	
	未經審核 於 二零一九年 六月 三十日 港幣千元	經審核 於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元	未經審核 於 二零一九年 六月 三十日 港幣千元	經審核 於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元	未經審核 於 二零一九年 六月 三十日 港幣千元	經審核 於 二零一八年 十二月 三十一日 港幣千元
須予呈報分部資產	84,301	90,219	612,544	631,507	696,845	721,726
未分配企業資產						
— 於聯營公司之權益					662,026	605,074
— 於合營企業之權益					5,689	5,308
— 企業資產					71,058	50,641
					<u>1,435,618</u>	<u>1,382,749</u>
須予呈報分部負債	25,286	40,972	125,870	128,517	151,156	169,489
未分配企業負債						
— 企業負債					165,594	145,139
					<u>316,750</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	
	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	
	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
利息收入	-	3	-	-	49	87	49	90
折舊：								
— 自置物業、廠房及設備	(238)	(283)	-	-	(1,449)	(1,652)	(1,687)	(1,935)
— 使用權資產	(138)	-	-	-	(2,381)	-	(2,519)	-
就無形資產確認之								
減值虧損	(60)	(236)	-	-	-	-	(60)	(236)
投資物業之公平值收益	-	-	7,100	22,300	-	-	7,100	22,300
財務成本	(5)	-	(2,001)	(591)	(2,654)	-	(4,660)	(591)
添置非流動資產*	<u>42</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>148,000</u>	<u>51</u>	<u>309</u>	<u>93</u>	<u>148,392</u>

* 添置非流動資產僅包括於期內添置物業、廠房及設備以及投資物業。

(c) 收益分類

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	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：		
於某一個時間點確認		
旅遊業務：		
銷售機票	622,908	451,483
旅遊及相關服務費收入	27,352	23,543
	<u>650,260</u>	<u>475,026</u>
物業投資業務：		
銷售物業	8,490	-
	<u>658,750</u>	<u>475,026</u>
其他來源之收益：		
租金收入	4,493	3,523
	<u>663,243</u>	<u>478,549</u>

4. 其他收益及收入

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日
	港幣千元	港幣千元
其他收益：		
銀行存款之利息收入	49	90
並非按公平值於損益列賬之財務資產之總利息收入	49	90
管理費收入	357	-
出售附屬公司之收益	8,036	-
其他收入	773	3
	<u>9,215</u>	<u>93</u>
其他收入：		
財務擔保合約攤銷	322	322
	<u>9,537</u>	<u>415</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	未經審核	
	截至以下日期 二零一九年 六月三十日 港幣千元	止六個月 二零一八年 六月三十日 港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款之利息	3,652	591
一名董事兼控股股東貸款之利息	932	—
租賃負債之利息	76	—
	<u>4,660</u>	<u>591</u>
並非按公平值於損益列賬之財務負債 之總利息開支		
	<u>4,660</u>	<u>591</u>
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利(包括董事酬金)	19,037	18,369
定額供款退休計劃之供款	1,053	1,001
	<u>20,090</u>	<u>19,370</u>
(c) 其他項目		
核數師酬金	600	600
折舊：		
— 自置物業、廠房及設備	1,687	1,935
— 使用權資產	2,519	—
投資物業總租金收入	(4,162)	(3,523)
減：期內產生租金收入之投資物業產生之 直接營運開支	782	448
經營租賃租金		
— 物業	1,614	3,961
— 廠房及設備	151	284
就無形資產確認之減值虧損*	60	236
	<u>60</u>	<u>236</u>

* 此金額於簡明綜合損益表內計入「其他經營開支」。

8. 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：

	未經審核	
	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 港幣千元	二零一八年 六月三十日 港幣千元
溢利：		
本公司股東應佔本期間溢利	<u>48,704</u>	<u>14,655</u>
	千股	千股
股份數目：		
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>

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止期間，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。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：

	未經審核	經審核
	於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期	25,357	37,848
逾期31至60日	1,104	3,920
逾期61至90日	527	234
逾期超過90日	<u>1,188</u>	<u>265</u>
應收貿易賬款	28,176	42,267
其他應收賬款	187	657
預付款項及按金	<u>5,314</u>	<u>6,215</u>
	<u>33,677</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。

本集團一般給予旅遊業務客戶30日之平均信貸期(二零一八年十二月三十一日：30日之平均信貸期)。就物業投資業務客戶而言並無給予信貸期。

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之應付貿易賬款按到期日之賬齡分析如下：

	未經審核 於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	經審核 於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期	17,965	31,248
31至60日	143	435
61至90日	172	243
超過90日	273	666
	<hr/>	<hr/>
應付貿易賬款	18,553	32,592
應計費用及其他應付賬款	10,831	17,021
	<hr/>	<hr/>
按攤銷成本計量之財務負債	<u>29,384</u>	<u>49,613</u>

管理層討論及分析

概覽

二零一九年上半年全球經濟面臨貿易糾紛加劇、金融風險不斷累積及地緣政治局勢緊張等多重風險。面對經濟環境增添各種挑戰之際，本集團的多元化業務組合能有效地提供穩固的基礎，其表現仍然強韌。本集團緊貼市場變化，並適時回應瞬息萬變的市場需求，致力保持其競爭力，將挑戰轉化為機遇，藉此維持業務的拓展、增長及可持續發展。

業績

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收益約為港幣663,200,000元，較二零一八年同期約港幣478,500,000元增加約39%。毛利增加約36%至約港幣16,600,000元(二零一八年：約港幣12,200,000元)。截至二零一九年上半年，本集團應佔與其旗艦投資項目十六浦有關之聯營公司溢利約港幣56,600,000元，較去年同期約港幣23,000,000元增加約146%。於報告期內，本公司股東應佔溢利約為港幣48,700,000元(二零一八年：約港幣14,700,000元)，而每股盈利為0.99港仙(二零一八年：0.30港仙)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團溢利較去年同期約港幣14,200,000元錄得之增長大約2.4倍。儘管本集團投資物業之公平值收益減少，惟於報告期內之溢利增長主要源於本集團應佔與十六浦有關之聯營公司溢利增加。

中期股息

本公司董事(「董事」)不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付中期股息(二零一八年：無)。

業務回顧

旅遊業務

Jade Travel Ltd. (「Jade Travel」)作為加拿大最大的旅行社之一，已設有專責業務團隊分別處理批發及零售市場的事宜，確保其能吸引目標顧客群，旨在為全球客戶提供便利的服務。近年Jade Travel進一步將其線上業務發展為主要營銷及預訂途徑，藉此緊貼旅遊及觀光行業迅速發展的步伐。

鑒於個人化旅遊體驗的需求日益增加，需要為客戶提供度身訂造旅遊服務，Jade Travel推出覆蓋世界各地的特色旅遊套票及當地旅行團。其貼心的客戶服務及專業的網上預訂服務平台，支援全球旅客透過傳統及網上進行預訂，藉以擴大服務對象至追求與別不同度假體驗及24小時服務的新一代旅客。

Jade Travel透過與國內及國際主要旅遊網站的策略性合作，加上旅遊代理的網上票務服務保持穩步增長，其市場覆蓋範圍擴展至北美以外地區，並進軍歐洲，以至亞太地區及中國等高增長市場，連繫至更龐大的潛在客戶群。受惠於資訊科技及網絡滲透率上升，Jade Travel預期能提升其競爭優勢，把握未來的發展機遇。

截至二零一九年六月三十日止六個月之分部收益增加約37%至約港幣650,300,000元(二零一八年：約港幣475,000,000元)。此分部虧損由去年同期約港幣2,400,000元大幅減少約51%至約港幣1,200,000元，包括於報告期內確認之無形資產減值虧損約港幣100,000元(二零一八年：約港幣200,000元)。

物業投資業務

本集團一向秉持其策略管理其位於香港黃金地段的商用物業投資組合，緊貼物業市場動向，並迅速作出符合本集團最佳利益的決定。憑藉其位於黃金重要地段的優質商用物業組合，本集團於報告期內繼續錄得穩定的租金收入及資本增值。

於報告期內，物業投資業務收益約港幣13,000,000元，較去年同期約港幣3,500,000元增加約269%，而分部溢利約為港幣19,600,000元(二零一八年：約港幣24,700,000元)，主要源於出售物業之收益約港幣10,500,000元(二零一八年：無)及確認投資物業之公平值收益約港幣7,100,000元(二零一八年：約港幣22,300,000元)。

投資項目一十六浦

澳門博彩毛收入(「博彩毛收入」)於二零一九年上半年按年微跌0.5%。受惠於港珠澳大橋等當地基建發展、中國人均可支配收入增加及內地旅客訪澳簽證條例獲放寬，促使中場博彩分部的結構性增長勢頭持續。受該等因素帶動，訪澳旅客總人次按年增加約21%至二零一九年上半年約2,030萬人次。十六浦於報告期內的增長優於整體澳門博彩業，錄得博彩毛收入增長約6%，主要得力於其中場博彩分部。

十六浦被澳門獨特文化及歷史遺產環抱著，向來被視為澳門內港的世界級綜合娛樂場度假村，為當地居民及國際旅客提供服務。憑藉其優越的地理位置，十六浦一直致力為旅客發掘新體驗，並優化其非博彩娛樂設施，成功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」。該遊樂中心佔地逾6,000平方呎，設有6大主題場景，將「憤怒鳥大電影」緊張刺激的場面帶來現實世界。十六浦與世界知名的角色是次攜手合作，深受澳門當地居民及旅客歡迎，自二零一九年四月正式開幕以來已吸引大量訪客。

於二零一九年六月三十日，十六浦娛樂場維持均衡組合以滿足市場需要，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。於報告期內，經修訂的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利*增加約20%至約港幣206,100,000元(二零一八年：約港幣171,800,000元)。於二零一九年上半年，澳門十六浦索菲特大酒店的平均入住率維持於大約90%的高水平。

澳門十六浦索菲特大酒店的服務質素亦獲得廣泛認可。截至二零一九年六月三十日，澳門十六浦索菲特大酒店已榮獲8項國際及地區獎項，包括Booking.com頒發「二零一八年顧客評價獎」、樂天旅遊頒發「二零一八年度銅獎」、中國飯店金馬獎頒發「中國最佳旅遊目的地酒店」、界面新聞頒發「首屆商旅金雁獎—年度卓越服務酒店」及Holiday Check頒發「Recommended on HolidayCheck 2019 Certificate」。澳門十六浦索菲特大酒店亦獲澳門環境保護局及澳門旅遊局頒發「二零一八年澳門環保酒店獎—銀獎」，藉此表揚其致力提高環境管理意識的策略方針，並採取積極措施提升物業的可持續發展表現。至於其餐飲選擇及設施方面，樂軒華粵菜餐廳獲U Magazine頒發「我最喜愛食肆選舉2019—我最喜愛澳門酒店食肆」，而屢獲殊榮的水療品牌SO SPA則再度榮獲二零一九年世界豪華水療大獎頒發「豪華澡堂體驗」。

財務回顧

流動資金、財務資源及資本負債

於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產淨值約港幣10,100,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣23,000,000元)，而資產淨值約港幣1,118,900,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣1,068,100,000元)。本集團之資金及庫務政策以及對沖政策與本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露並無重大變動。本集團在交易上所承受之外匯風險甚微。

* 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

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」)，並通過日期為二零一八年九月十二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，由二零一八年十月三十一日進一步延遲至二零二零年十月三十一日。於二零一九年六月三十日，根據經修訂之楊先生之貸款融資，本公司結欠楊先生金額為港幣44,000,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣39,000,000元)。

於期內，本集團之有抵押銀行融資金額增至港幣299,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣222,500,000元)，該融資按香港銀行同業拆息加介乎1.7%年利率至1.75%年利率計息。融資所得款項均用於本集團之一般營運。於二零一九年六月三十日，未償還銀行貸款為港幣232,500,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣222,500,000元)。

於二零一九年六月三十日，本公司股東應佔權益總值約港幣1,118,900,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣1,068,100,000元)。資本負債比率乃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，於二零一九年六月三十日，資本負債比率約25%(二零一八年十二月三十一日：約25%)。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，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10,300,000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)；及
- (c) 本集團已抵押其所有投資物業及其中一項物業存貨，合共賬面值約港幣567,700,000元(二零一八年十二月三十一日：其所有投資物業，其賬面值約港幣443,600,000元)，以作為本集團獲授銀行貸款之抵押。

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。

於二零一九年六月三十日，該貸款融資的未償還貸款約港幣335,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣435,000,000元)。

人力資源

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用100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

近期市場對全球經濟的憂慮升溫，而貿易及地緣政治摩擦被視為環球經濟發展的主要動力。二零一九年會是充滿挑戰的一年，本集團對經濟形勢將保持審慎態度，而對內地進一步開放及改革所帶來的長遠發展機遇仍感到樂觀。憑藉其多元化業務組合的優勢，本集團對未來業務增長潛力仍然充滿信心。

大灣區發展規劃綱要為珠江三角洲地區經濟一體化開啟新階段，澳門將繼續發揮其作為全球旅遊休閒中心及服務平台的優勢。本集團將抓緊粵港澳大灣區發展為世界級城市群的機會，加上港珠澳大橋的開通進一步方便中外旅客到訪澳門，十六浦將繼續展現其作為綜合度假村的地位，提供優質的酒店款待服務及獨特的澳門體驗，提升全方位娛樂設施的競爭力，特別是非博彩及家庭娛樂方面。

旅遊及觀光行業發展迅速且前景明朗，而網上銷售平台已成為不可或缺的一部分。憑藉知名品牌及具策略性的業務發展方針，Jade Travel致力全面提升其服務質素，以期在瞬息萬變的市場趨勢中抓緊商機。隨著自動票務系統的改進，以及與主要旅遊網站建立策略性夥伴關係，Jade Travel可望滿足不同喜好的旅客，有助其業務的中長期發展保持穩健及可持續的增長。

儘管外圍環境存在不明朗因素，惟香港的住宅及商用物業市場預期表現各有不同，而大灣區持續發展將為香港房地產業界帶來新的增長動力，預期為寫字樓、零售物業及工廈增添需求。本集團位於香港黃金地段的現有物業投資組合，將能提供長期穩定的收益，未來本集團會繼續物色收購機會，務求透過物業的資本增值及穩定的經常收入達致滿意的回報。

本集團一直秉持審慎及穩健原則，以制定及落實長遠企業策略，為持份者締造長遠價值。儘管來年將充滿挑戰，惟本集團會繼續堅守此原則，並在快速多變的營商環境中保持競爭力。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九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，於截至二零一九年六月三十日止六個月內，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。

審閱中期業績

截至二零一九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，且已作出充份披露。

代表董事會
實德環球有限公司
主席
楊海成

香港，二零一九年八月二十九日

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)及馬浩文博士(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。