

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。



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績

寶新置地集團有限公司(前稱為「新體育集團有限公司」)(「本公司」)董事(「董事」)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(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績，有關業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

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

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----|------------------------|---------------------------------|
| | | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) |
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 4 | 1,629,947 | 887,126 |
| 銷售成本 | | <u>(1,607,973)</u> | <u>(863,000)</u> |
| 毛利 | | 21,974 | 24,126 |
| 銷售開支 | | (11,043) | (3,714) |
| 行政開支 | | (45,028) | (31,610) |
| 議價購買收益 | | 31,485 | 102,024 |
| 投資物業的公平值收益 | | 104,866 | 175,098 |
| 衍生金融資產的公平值收益／(虧損) | | 3,692 | (870) |
| 應付或然代價的公平值虧損 | | (605) | (6,992) |
| 終止確認財務擔保之收益 | | 27,348 | — |
| 金融資產及合約資產之收益淨額 | | 7,897 | — |
| 其他收入、收益／(虧損) | | <u>9,845</u> | <u>(6,548)</u> |
| 經營溢利 | | 150,431 | 251,514 |
| 融資成本 | | <u>(96,561)</u> | <u>(39,742)</u> |

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------|----|------------------------|---------------------------------|
| | | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列) |
| 除所得稅前溢利 | | 53,870 | 211,772 |
| 所得稅開支 | 5 | <u>(42,804)</u> | <u>(36,040)</u> |
| 來自持續經營業務的本期間溢利 | | <u>11,066</u> | <u>175,732</u> |
| 已終止經營業務 | | | |
| 來自己終止經營業務的本期間溢利／(虧損) | 7 | <u>30,830</u> | <u>(28,952)</u> |
| 本期間溢利 | 6 | <u>41,896</u> | <u>146,780</u> |
| 其他全面收益： | | | |
| 不可重新分類至損益的項目： | | | |
| 按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產之公平值變動 | | <u>(72,049)</u> | <u>(23,590)</u> |
| | | <u>(72,049)</u> | <u>(23,590)</u> |
| 可重新分類至損益的項目： | | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | | (6,406) | 30,130 |
| 出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額 | | <u>18,514</u> | <u>—</u> |
| | | <u>12,108</u> | <u>30,130</u> |
| 本期間的除稅後其他全面收益 | | <u>(59,941)</u> | <u>6,540</u> |
| 本期間全面收益總額 | | <u><u>(18,045)</u></u> | <u><u>153,320</u></u> |

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元
附註 (未經審核) (未經審核)
(經重列)

應佔本期間(虧損)/溢利：

本公司持有人

— 持續經營業務

(44,196)

143,740

— 已終止經營業務

30,830

(28,952)

(13,366)

114,788

非控制性權益

— 持續經營業務

55,262

31,992

— 已終止經營業務

—

—

55,262

31,992

41,896

146,780

應佔本期間全面收益總額：

本公司持有人

(71,283)

123,290

非控制性權益

53,238

30,030

(18,045)

153,320

每股(虧損)/盈利—基本及攤薄(港仙)

— 來自持續經營業務

9

(1.07)

4.49

— 來自已終止經營業務

9

0.75

(0.90)

— 來自持續經營及已終止經營業務

9

0.32

3.59

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

| | 附註 | 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 209,718 | 76,665 |
| 投資物業 | 10 | 3,578,761 | 2,830,073 |
| 商譽 | 11 | 195,569 | 196,258 |
| 其他無形資產 | 12 | 717,684 | 743,200 |
| 預付租賃款項 | | – | 104,717 |
| 按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產 | | 239,143 | 311,192 |
| 衍生金融資產 | | 6,830 | 3,138 |
| 遞延稅項資產 | | 41,033 | 47,897 |
| | | <u>4,988,738</u> | <u>4,313,140</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 13 | 6,580,218 | 6,412,766 |
| 合約資產 | | 288,120 | 276,872 |
| 貿易及其他應收款項 | 14 | 4,307,406 | 622,087 |
| 已抵押銀行存款 | | 268,416 | 253,481 |
| 銀行及現金結餘 | | 1,708,177 | 758,316 |
| | | <u>13,152,337</u> | <u>8,323,522</u> |
| 流動負債 | | | |
| 借款 | | 5,633,428 | 4,455,282 |
| 貿易及其他應付款項 | 15 | 2,729,810 | 2,054,672 |
| 應付代價 | | 70,000 | 10,000 |
| 應付或然代價 | | – | 56,855 |
| 合約負債 | | 383,947 | 690,939 |
| 租賃負債 | | 1,503 | – |
| 即期稅項負債 | | 74,919 | 48,318 |
| | | <u>8,893,607</u> | <u>7,316,066</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>4,258,730</u> | <u>1,007,456</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>9,247,468</u> | <u>5,320,596</u> |

| | | 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | | 2,617,310 | 372,453 |
| 應付代價 | | 130,065 | 120,474 |
| 財務擔保 | 16 | 33,836 | 60,831 |
| 租賃負債 | | 30,090 | – |
| 遞延稅項負債 | | 845,828 | 777,076 |
| | | <u>3,657,129</u> | <u>1,330,834</u> |
| 資產淨值 | | <u>5,590,339</u> | <u>3,989,762</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 17 | 227,505 | 202,978 |
| 儲備 | | 3,578,212 | 2,557,625 |
| 本公司持有人應佔權益 | | <u>3,805,717</u> | <u>2,760,603</u> |
| 非控制性權益 | | <u>1,784,622</u> | <u>1,229,159</u> |
| 權益總值 | | <u>5,590,339</u> | <u>3,989,762</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 一般資料及編製基準

本公司名稱自二零一九年六月四日起由「新體育集團有限公司」更改為「寶新置地集團有限公司」。

寶新置地集團有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其於香港的主要營業地點位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

該等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)及香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。

編製該等簡明綜合財務報表所採納之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟於二零一九年一月一日或之後開始期間首次生效的新訂準則或詮釋相關者除外。此乃本集團第一份採用香港財務報告準則第16號編製的財務報表。有關會計政策任何變動的詳情載於附註2。

編製符合香港會計準則第34號的該等簡明綜合財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用以及按年初至今基準計算之資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。就編製財務報表作出重大判斷及估計的範疇及其影響於附註3披露。

該等簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及經甄選之解釋附註。該等附註載有多項事件及交易之說明，而該等說明對了解本集團自刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表之財務狀況變動及表現非常重要。該等簡明綜合財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製之全份財務報表所需之全部資料，並應與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

除非另有說明，否則該等簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間內，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其業務相關，並於自二零一九年一月一日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

本集團自二零一九年一月一日起初次採納香港財務報告準則第16號「租賃」。若干其他新準則自二零一九年一月一日起生效，但並無對本集團的簡明綜合財務報表造成重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

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」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下准許採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(iv)條。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並按等於租賃負債的金額確認使用權資產，就於二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表確認的該租賃有關的任何預付款項或應計租賃付款金額作出調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

經營租賃承擔與租賃負債的對賬載列如下：

| | 千港元 |
|------------------------------------|----------------------|
| 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔 | 17,793 |
| 減：餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前 結束的短期租賃 | <u>(79)</u> |
| 於二零一九年一月一日的租賃負債總額 | 17,714 |
| 減：未來利息開支總額 | <u>(784)</u> |
| 於二零一九年一月一日的租賃負債 | <u><u>16,930</u></u> |

於二零一九年一月一日，承租人之適用於租賃負債的增量借款利率介乎5.12%至7.44%之間。

於應用香港財務報告準則第16號後，與經營租賃有關的使用權資產及與中華人民共和國(「中國」)的土地使用權有關的預付租賃款項目前確認為使用權資產及計入相應資產屬於的同一項目內，列作物業、廠房及設備。

若土地權益持作存貨，則與租賃土地權益相關的使用權資產計入相應資產所屬的同一項目內，列作存貨。

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表的影響。二零一八年呈列的資料並無重列。

| | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 | 採納 香港財務報告準 則第16號之影響 千港元 | 二零一九年 一月一日 千港元 |
|----------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 資產： | | | |
| 預付租賃款項 | 104,717 | (104,717) | - |
| 物業、廠房及設備 | - | 121,647 | 121,647 |
| 負債： | | | |
| 租賃負債 | - | 16,930 | 16,930 |

(ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃部分，基準是租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就本集團為承租人的所有租賃將所有各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

(iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於採納香港財務報告準則第16號當日(即二零一九年一月一日)確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產分解及移除至租賃條款及條件規定的狀況將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃隱含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列於租賃期內在租賃開始日期尚未支付之相關資產使用權款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並按等於租賃負債的金額確認使用權資產，並就於二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表確認的該租賃相關的任何預付款項或應計租賃付款作出調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值(採用於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用初步應用日期的承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號「資產減值」以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)於二零一九年一月一日計量使用權資產時撇除初步直接成本；及(iii)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團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「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

3. 運用判斷及估計

於編製該等簡明綜合財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所適用者一致，惟附註2所述與應用香港財務報告準則第16號有關的新重大判斷及估計不確定因素的主要來源除外。

4. 分部資料

本集團擁有下列七個經營分部：

| | |
|---------------|------------------------|
| 遊艇會所 | — 經營一間遊艇會所 |
| 教育 | — 提供國際教育服務 |
| 房地產及物業投資 | — 進行物業開發及物業投資 |
| 買賣商品 | — 買賣商品 |
| 建造 | — 提供工程建造 |
| 提供在線遊戲服務及平台服務 | — 設計、開發及營運移動和網頁遊戲及平台服務 |
| 其他 | — 經營高爾夫球練習場 |

本集團的營業額主要歸因於單個地區，即中國。

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。且該等分部單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

提供在線遊戲服務及平台服務之經營分部於本期間終止經營。

建造及其他經營分部於截至二零一八年六月三十日止六個月呈報為不予分配。

分部營業額及業績

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

截至二零一九年六月三十日止六個月

| 截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核) | 持續經營業務 | | | | | | | 已終止 經營業務 | 總計 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|-----------|
| | 於中國 經營遊艇 會所 千港元 | 於中國 提供教育 千港元 | 房地產及 物業投資 千港元 | 買賣商品 千港元 | 建造 千港元 | 其他 千港元 | 小計 千港元 | 於中國 提供在線 遊戲服務 千港元 | |
| 營業額 | 14,819 | 9,336 | 444,840 | 1,142,918 | 12,517 | 5,517 | 1,629,947 | 355 | 1,630,302 |
| 分部業績 | (1,423) | (11,964) | (14,846) | 2,501 | 626 | (8,991) | (34,097) | 30,852 | (3,245) |
| 議價購買收益 | | | | | | | | | 31,485 |
| 衍生金融資產的公平值收益 | | | | | | | | | 3,692 |
| 投資物業的公平值收益 | | | | | | | | | 104,866 |
| 財務擔保之公平值收益 | | | | | | | | | - |
| 應付或然代價的公平值虧損 | | | | | | | | | (605) |
| 終止確認財務擔保之收益 | | | | | | | | | 27,348 |
| 其他收入、收益/(虧損) | | | | | | | | | 9,823 |
| 金融資產及合約資產之收益淨額 | | | | | | | | | 7,897 |
| 融資成本 | | | | | | | | | (96,561) |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | | | | 84,700 |
| 營業額確認時間 | | | | | | | | | |
| 於某一時間點轉移 | - | - | 439,426 | 1,142,918 | - | 5,517 | 1,587,861 | - | 1,587,861 |
| 於一段時間內轉移 | 14,819 | 9,336 | - | - | 12,517 | - | 36,672 | 355 | 37,027 |
| | 14,819 | 9,336 | 439,426 | 1,142,918 | 12,517 | 5,517 | 1,624,533 | 355 | 1,624,888 |
| 來自其他來源之營業額 | - | - | 5,414 | - | - | - | 5,414 | - | 5,414 |
| 總計 | 14,819 | 9,336 | 444,840 | 1,142,918 | 12,517 | 5,517 | 1,629,947 | 355 | 1,630,302 |

截至二零一八年六月三十日止六個月

| 截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核) | 持續經營業務 | | | | | | 已終止 經營業務 | 總計 千港元 (經重列) |
|------------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-------------|-----------|----------------------------|--------------------|
| | 於中國 經營遊艇 會所 千港元 | 於中國 提供教育 千港元 | 房地產及 物業投資 千港元 | 買賣商品 千港元 | 不予分配 千港元 | 小計 千港元 | 於中國 提供在線 遊戲服務 千港元 | |
| 營業額 | 49,899 | 29,753 | 682,334 | 143,431 | (18,291) | 887,126 | 4,798 | 891,924 |
| 分部業績 | 30,036 | 7,482 | (11,146) | (850) | (19,905) | 5,617 | (29,209) | (23,592) |
| 議價購買收益 | | | | | | | | 102,024 |
| 投資物業的公平值收益 | | | | | | | | 175,098 |
| 衍生金融資產的公平值虧損 | | | | | | | | (870) |
| 應付或然代價的公平值虧損 | | | | | | | | (6,992) |
| 其他收入、(虧損)/收益 | | | | | | | | (6,289) |
| 融資成本 | | | | | | | | (39,744) |
| 不予分配的企業開支 | | | | | | | | (16,815) |
| 除所得稅前溢利 | | | | | | | | 182,820 |
| 營業額確認時間 | | | | | | | | |
| 於某一時間點轉移 | - | - | 680,143 | 143,431 | (18,291) | 805,283 | - | 805,283 |
| 於一段時間內轉移 | 49,899 | 29,753 | - | - | - | 79,652 | 4,798 | 84,450 |
| 來自其他來源之營業額 | 49,899 | 29,753 | 680,143 | 143,431 | (18,291) | 884,935 | 4,798 | 889,733 |
| | - | - | 2,191 | - | - | 2,191 | - | 2,191 |
| 總計 | 49,899 | 29,753 | 682,334 | 143,431 | (18,291) | 887,126 | 4,798 | 891,924 |

於二零一九年六月三十日

| | 持續經營業務 | | | | | | | 已終止 經營業務 | 總計 千港元 |
|-----------|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-----------|-------------|------------|----------------------------|------------|
| | 於中國 經營遊艇 會所 千港元 | 於中國 提供教育 千港元 | 房地產及 物業投資 千港元 | 買賣商品 千港元 | 建造 千港元 | 不予分配 千港元 | 小計 千港元 | 於中國 提供在線 遊戲服務 千港元 | |
| 分部資產 | 567,508 | 489,923 | 15,370,248 | 2,488 | 374,354 | 7,520 | 16,812,041 | - | 16,812,041 |
| 不予分配的資產 | | | | | | | | | |
| — 銀行及現金結餘 | | | | | | | | | 1,103,701 |
| — 其他 | | | | | | | | | 225,333 |
| | | | | | | | | | 1,329,034 |
| 綜合總計 | | | | | | | | | 18,141,075 |
| 分部負債 | 124,441 | 178,602 | 10,559,549 | 2,140 | 53,839 | 3,423 | 10,921,994 | - | 10,921,994 |
| 不予分配的負債 | | | | | | | | | |
| — 公司債券 | | | | | | | | | 1,187,500 |
| — 其他 | | | | | | | | | 441,242 |
| | | | | | | | | | 1,628,742 |
| 綜合總計 | | | | | | | | | 12,550,736 |

於二零一八年十二月三十一日

| | 持續經營業務 | | | | | | | 已終止 經營業務 | 總計 千港元 |
|---------|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-----------|-------------|------------|----------------------------|------------|
| | 於中國 經營遊艇 會所 千港元 | 於中國 提供教育 千港元 | 房地產及 物業投資 千港元 | 買賣商品 千港元 | 建造 千港元 | 不予分配 千港元 | 小計 千港元 | 於中國 提供在線 遊戲服務 千港元 | |
| 分部資產 | 577,636 | 477,779 | 10,430,917 | 54,832 | 428,280 | 114,297 | 12,083,741 | 19,192 | 12,102,933 |
| 不予分配的資產 | | | | | | | | | 533,729 |
| 綜合總計 | | | | | | | | | 12,636,662 |
| 分部負債 | 76,531 | 163,747 | 6,187,156 | 599 | 152,427 | 4,233 | 6,584,693 | 68,919 | 6,653,612 |
| — 公司債券 | | | | | | | | | 497,500 |
| — 其他 | | | | | | | | | 1,495,788 |
| | | | | | | | | | 1,993,288 |
| 綜合總計 | | | | | | | | | 8,646,900 |

5. 所得稅開支

有關持續經營業務之所得稅已於損益內確認如下：

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
|---------|-----|---------------------------------------|------------------------|
| 即期稅項： | | | |
| 中國企業所得稅 | (a) | 8,973 | 25,076 |
| 中國土地增值稅 | (b) | 9,765 | 8,955 |
| | | <u>18,738</u> | <u>34,031</u> |
| 遞延稅項： | | | |
| 即期 | | <u>24,066</u> | <u>2,009</u> |
| | | <u>42,804</u> | <u>36,040</u> |

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，由於本集團於香港並無應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備。

於二零一八年三月二十一日，引入兩級制利得稅制度的二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案被實質性立法。根據兩級制利得稅制度，合資格法團的首2百萬港元應課稅溢利將自二零一八年／二零一九年評估年度起以8.25%的稅率徵稅。超過2百萬港元之溢利將繼續以16.5%的稅率徵稅。

(a) 企業所得稅

中國企業所得稅按25%(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)的稅率撥備。

根據中國有關法律及法規，出售中國附屬公司的資本收益在稅務視角變現時須繳納10%的所得稅。

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值(即出售物業所得款項扣除可扣減項目開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業發展開支))按累進稅率30%至60%徵稅，並於綜合損益表內列作所得稅。本集團根據中國相關稅務法律及法規的規定估計就中國土地增值稅作出的稅項撥備。實際中國土地增值稅負債將由稅務部門於物業發展項目完成後釐定，而稅務部門可能不同意計算中國土地增值稅撥備所依照的有關基準。

6. 本期間溢利

本期間溢利已扣除／(計入)下列各項：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|-------------|--------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | | (經重列) |
| 持續經營業務： | | |
| 其他無形資產攤銷(計入服務成本) | 23,389 | 24,782 |
| 物業、廠房及設備折舊(附註(i)) | 11,388 | 1,357 |
| 董事酬金 | 1,288 | 1,654 |
| 來自銀行結餘的利息收入 | (778) | (676) |
| 匯兌虧損淨額 | 3,505 | 35,200 |
| 有關短期租賃的經營租賃支出 | 249 | 3,480 |
| 投資物業的公平值收益 | (104,866) | (175,098) |
| 衍生金融資產的公平值(收益)／虧損 | (3,692) | 870 |
| 終止確認財務擔保之收益 | (27,348) | — |
| 應付或然代價的公平值虧損 | 605 | 6,992 |
| | <u>605</u> | <u>6,992</u> |
| 已終止經營業務： | | |
| 出售附屬公司的收益 | (41,411) | — |
| 研發開支(附註(ii)) | — | 1,191 |
| | <u>—</u> | <u>1,191</u> |

附註：

(i) 於本期間，計入物業、廠房及設備的使用權資產折舊為5,176,000港元。

(ii) 研發開支包括員工成本約零港元(二零一八年：1,191,000港元)。

7. 已終止經營業務

於二零一九年六月二十九日，本公司訂立買賣協議以出售Kingworld Holdings Limited(「Kingworld Holdings」)的全部股本，該公司為本集團提供在線遊戲服務。有關所出售資產及負債以及計算出售損益之詳情於附註18(b)披露。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|-------------|----------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 營業額 | 355 | 4,798 |
| 銷售成本 | (6,157) | (8,512) |
| 銷售開支 | (9) | (18,183) |
| 行政開支 | (4,748) | (6,121) |
| 研發開支 | - | (1,191) |
| 其他收入、(虧損)/收益 | (22) | 259 |
| 經營虧損 | (10,581) | (28,950) |
| 融資成本 | - | (2) |
| 除所得稅前虧損 | (10,581) | (28,952) |
| 所得稅開支 | - | - |
| 來自已終止經營業務的除所得稅後虧損 | (10,581) | (28,952) |
| 出售附屬公司的收益 | 41,411 | - |
| 來自已終止經營業務的本期間溢利/(虧損) | 30,830 | (28,952) |
| 經營現金流量 | (528) | (464) |
| 投資現金流量 | - | - |
| 融資現金流量 | - | - |
| 現金流量總額 | (528) | (464) |

出售Kingworld Holdings所產生的收益為41,411,000港元，即出售所得款項減附屬公司負債淨額及應佔商譽之賬面值。並無因出售產生任何稅項支出或抵免。

就呈列已終止經營業務而言，比較綜合全面收益表及相關附註已予以重列，猶如於本期間內已終止經營業務已於比較期初終止經營。

8. 股息

董事並不建議派付本期間的中期股息(二零一八年：無)。

9. 每股(虧損)/盈利

本公司持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利根據以下數據計算：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千股 | 千股 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 股數 | | |
| 計算每股基本(虧損)/盈利的加權平均普通股數目 | <u>4,113,040</u> | <u>3,200,901</u> |
| | | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | | (經重列) |
| 來自持續經營及已終止經營業務： | | |
| | | |
| (虧損)/溢利 | | |
| 計算每股基本(虧損)/盈利的(虧損)/溢利 | <u>(13,366)</u> | <u>114,788</u> |
| | | |
| 每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港仙) | <u>(0.32)</u> | <u>3.59</u> |
| | | |
| 來自持續經營業務： | | |
| | | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | | (經重列) |
| 本公司持有人應佔本期間(虧損)/溢利 | (13,366) | 114,788 |
| 減：來自已終止經營業務的本期間溢利/(虧損) | <u>30,830</u> | <u>(28,952)</u> |
| | | |
| 計算來自應佔持續經營業務基本(虧損)/盈利的(虧損)/溢利 | <u>(44,196)</u> | <u>143,740</u> |
| | | |
| 來自持續經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港仙) | <u>(1.07)</u> | <u>4.49</u> |

來自己終止經營業務：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------|---------------|-----------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | | (經重列) |
| 本公司持有人應佔本期間溢利／(虧損) | <u>30,830</u> | <u>(28,952)</u> |
| 來自己終止經營業務的每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙) | <u>0.75</u> | <u>(0.90)</u> |

截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，所有潛在普通股均具有反攤薄影響。

10. 投資物業

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團透過收購一間附屬公司收購投資物業約408,672,000港元(於附註18(a)披露)。

於二零一九年六月三十日，賬面值為817,843,000港元(二零一八年十二月三十一日：288,167,000港元)的投資物業已予抵押，以作為本集團銀行貸款的抵押品。

11. 商譽

| | 千港元 |
|------------------------------|-----------------|
| 成本 | |
| 於二零一八年一月一日(經審核) | 681,721 |
| 產生自收購附屬公司 | 19,358 |
| 匯兌差額 | <u>(36,490)</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日(經審核) | 664,589 |
| 終止確認出售附屬公司(附註18(b)) | (355,729) |
| 匯兌差額 | <u>(1,085)</u> |
| 於二零一九年六月三十日(未經審核) | <u>307,775</u> |
| 累計減值 | |
| 於二零一八年一月一日(經審核) | 494,235 |
| 匯兌差額 | <u>(25,904)</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日(經審核) | 468,331 |
| 終止確認出售附屬公司(附註18(b)) | (355,729) |
| 匯兌差額 | <u>(396)</u> |
| 於二零一九年六月三十日(未經審核) | <u>112,206</u> |
| 賬面值 | |
| 於二零一九年六月三十日(未經審核) | <u>195,569</u> |
| 於二零一八年十二月三十一日(經審核) | <u>196,258</u> |

於業務合併中取得的商譽會於收購時分配至預期將受惠於業務合併之現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽賬面值(扣除累計減值虧損)分配如下：

| | 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 經營一間遊艇會所 深圳大鵬遊艇會有限公司(「大鵬遊艇會」) | 67,301 | 67,538 |
| 提供國際教育服務 深圳大鵬國際教育有限公司(「大鵬國際教育」) | 109,734 | 110,121 |
| 房地產及物業投資 雲浮寶能置業有限公司(「雲浮寶能」) | 18,534 | 18,599 |
| | <u>195,569</u> | <u>196,258</u> |

現金產生單位的可收回金額乃經使用貼現現金流量法計算使用價值後釐定。貼現現金流量法所採用的主要假設乃本期間有關貼現率、增長率、預算毛利率及營業額。本集團利用可反映目前市場對貨幣時值的評估及現金產生單位的特定風險的除稅前利率估計貼現率。增長率則按現金產生單位經營業務所在地區的長期平均經濟增長率為基準。預算毛利率及營業額乃按過往慣例及預期市場發展為基準。

本集團所編製大鵬遊艇會、大鵬國際教育及雲浮寶能的現金流量預測源自獲董事批准未來五年的最近期財政預算，剩餘期間的增長率分別為3%、3%及3%。該增長率不超過有關市場的平均長期增長率。

用以貼現預測的現金流量的利率載列如下：

大鵬遊艇會： 17% (二零一八年：18%)

大鵬國際教育： 15% (二零一八年：16%)

雲浮寶能： 14% (二零一八年：14%)

於二零一九年六月三十日，價值為67,301,000港元及109,734,000港元的商譽已分別於減值測試前分配予大鵬遊艇會及大鵬國際教育用作經營遊艇會所及提供國際教育分部。根據彼等於二零一九年六月三十日之可收回金額，概無減值虧損於損益確認。

於二零一九年六月三十日，價值為18,534,000港元的商譽已於減值測試前分配予雲浮寶能之房地產及物業投資分部。根據彼於二零一九年六月三十日之可收回金額，概無減值虧損於損益確認。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團出售價值為355,729,000港元的商譽，其已透過出售附屬公司於過往年度悉數減值(於附註18(b)披露)。

12. 其他無形資產

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團出售金額為47,400,000港元的其他無形資產，其已透過出售附屬公司於過往年度悉數減值(於附註18(b)披露)。

本集團所編製大鵬遊艇會及大鵬國際教育現金流量預測源自獲董事批准未來五年的最近期財政預算，剩餘期間之增長率為3.0%。該增長率不超過有關市場的平均長期增長率。

13. 存貨

本集團的存貨指持作出售物業及在建可供出售物業。

於二零一九年六月三十日，賬面值約3,389,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,760,400,000港元)的在建可供出售物業已予抵押，以作為本集團獲授銀行貸款的抵押品。

於二零一九年六月三十日，賬面值約375,524,000港元(二零一八年十二月三十一日：170,868,000港元)的在建可供出售物業已予抵押，以作為向一間附屬公司前股權持有人之關連人士提供財務擔保的抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約74,751,000港元的在建可供出售物業已予抵押，以作為向一間附屬公司非控股股權持有人之關連人士提供財務擔保的抵押品。各項財務擔保已於本期間內解除。

14. 貿易及其他應收款項

| | 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應收款項 | 105,133 | 230,109 |
| 減：撥備 | (367) | (3,117) |
| | <u>104,766</u> | <u>226,992</u> |
| 其他應收款項 | 206,647 | 160,176 |
| 應收代價 | 1,405,811 | 3,518 |
| 預付款項及其他按金 | 2,498,462 | 133,970 |
| 其他稅項資產 | 91,720 | 97,431 |
| | <u>4,307,406</u> | <u>622,087</u> |

本集團一般給予銷售物業的平均信貸期為2日(二零一八年十二月三十一日：2日)，授予經營一間遊艇會所的平均信貸期為30日(二零一八年十二月三十一日：30日)及授予提供教育服務的平均信貸期為30日(二零一八年十二月三十一日：30日)，以及授予其租戶的平均信貸期為30日(二零一八年十二月三十一日)。

以下為根據營業額確認日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

| | 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0-30日 | 8,958 | 175,027 |
| 31-60日 | 1 | 38,769 |
| 61-90日 | 49 | 995 |
| 91-180日 | 340 | 7,809 |
| 181-360日 | 95,418 | 4,392 |
| | <u>104,766</u> | <u>226,992</u> |

15. 貿易及其他應付款項

| | 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應付款項 | 1,404,113 | 1,242,553 |
| 應付關連方之貿易應付款項 | - | 5,695 |
| 應付工資及薪金 | 14,149 | 53,249 |
| 應計費用 | 1,783 | 21,020 |
| 其他應付稅項 | 388,287 | 302,480 |
| 應付利息 | - | 29 |
| 應付關連方之利息 | 435,684 | 302,104 |
| 有抵押承包商按金 | 407,071 | 127,313 |
| 其他應付款項 | - | 229 |
| 其他應付一間附屬公司非控股股權持有人之款項 | 78,723 | - |
| | <u>2,729,810</u> | <u>2,054,672</u> |

有關提供房地產及物業投資的貿易應付款項的平均信貸期介乎7至30日(二零一八年十二月三十一日：介乎7至30日)。

於報告期末根據發票日期作出的貿易應付款項的賬齡分析如下：

| | 二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0-30日 | 1,093,473 | 1,007,890 |
| 31-60日 | 1,532 | 13,408 |
| 61-90日 | 100 | 647 |
| 91-180日 | 17,234 | 8,103 |
| 181-360日 | 291,774 | 218,200 |
| | <u>1,404,113</u> | <u>1,248,248</u> |

16. 財務擔保

| | 二零一九年 六月三十日 千港元 | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| 財務擔保合約 | <u>33,836</u> | <u>60,831</u> |

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團已就附屬公司前股權持有人之一名關連人士獲授銀行融資確認向部分銀行發出若干擔保33,836,000港元(二零一八年十二月三十一日：33,956,000港元)。根據該等擔保，倘受擔保的實體到期時未能還款，本集團及關連人士各自將共同及個別向銀行承擔所有或任何借款的法律責任。

於二零一九年六月三十日，本集團於擔保項下之最高責任為於該日於擔保項下已提取之銀行貸款340,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：339,000,000港元)。

- (b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團已就非控股股權持有人之關連人士獲授銀行融資確認向部分銀行發出若干擔保26,875,000港元。根據該等擔保，倘受擔保的實體到期時未能還款，本集團及關連人士各自將共同及個別向銀行承擔所有或任何借款的法律責任。於本期間，擔保已於解除。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於擔保項下之最高責任為於該日於擔保項下已提取之銀行貸款119,026,000港元。

財務擔保合約賬面值之分析如下：

| | 二零一九年 六月三十日 千港元 | 二零一八年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 非即期部分 | <u>33,836</u> | <u>60,831</u> |

17. 股本

| | 二零一九年 | | 二零一八年 | |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|----------------|
| | 股份數目 千股 | 千港元 | 股份數目 千股 | 千港元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.05港元之普通股 | | | | |
| (二零一八年十二月三十一日： 0.05港元)期／年初 | 8,000,000 | 400,000 | 4,000,000 | 200,000 |
| 股本增加 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4,000,000</u> | <u>200,000</u> |
| 於六月三十日／十二月三十一日 | <u>8,000,000</u> | <u>400,000</u> | <u>8,000,000</u> | <u>400,000</u> |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 期／年初 | 4,059,556 | 202,978 | 2,043,128 | 102,156 |
| 結算應付或然代價時已發行股份 (a) | 111,549 | 5,577 | - | - |
| 配售時已發行股份 (b) | 379,000 | 18,950 | 1,634,502 | 81,725 |
| 認購時已發行股份 | - | - | 408,626 | 20,432 |
| 已購回及註銷股份 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(26,700)</u> | <u>(1,335)</u> |
| 於六月三十日／十二月三十一日 | <u>4,550,105</u> | <u>227,505</u> | <u>4,059,556</u> | <u>202,978</u> |

- (a) 於二零一九年五月十四日，本公司已根據買賣協議向粵錦國際有限公司配發及發行111,548,585股本公司保留代價股份，以支付於過往年度收購粵錦亞洲有限公司的保留代價。
- (b) 於二零一九年六月二十四日，認購人已根據日期為二零一九年六月十八日的認購協議按每股0.45港元獲配發及發行379,000,000股本公司普通股。配售事項於二零一九年六月二十四日完成及股份發行溢價約170,500,000港元(扣除相關交易成本50,000港元)計入本公司的股份溢價賬。

18. 業務合併及出售

(a) 收購凱升國際有限公司(「凱升國際」)

於二零一九年五月三十一日，本公司的一間間接全資附屬公司以60,000,000港元之現金代價完成收購凱升國際的全部股權。凱升國際主要於中國從事投資物業業務。收購事項旨在擴張本公司業務。

於收購日期所獲得之凱升國際之可識別資產及負債公平值如下：

| | 千港元 |
|-------------|-------------|
| 物業、廠房及設備 | 51 |
| 投資物業 | 408,672 |
| 貿易及其他應收款項 | 1,790 |
| 銀行及現金結餘 | 3,300 |
| 借款 | (174,750) |
| 貿易及其他應付款項 | (91,193) |
| 遞延稅項負債 | (56,385) |
| | <hr/> |
| 可識別資產及負債淨額 | 91,485 |
| 議價購買收益 | (31,485) |
| | <hr/> |
| 以現金支付總代價 | 60,000 |
| | <hr/> <hr/> |
| 收購產生之現金流入淨額 | |
| 已獲得現金及現金等值物 | 3,300 |
| | <hr/> <hr/> |

已獲得貿易及其他應收款項的公平值為1,790,000港元，預期該等款項均可收回。

自收購日期起至期末期間，凱升國際為本集團期內營業額及虧損分別貢獻營業額及溢利約359,000港元及786,000港元。

假設該收購事項於二零一九年一月一日完成，本集團期內總營業額將為2,633,000港元，期內虧損則將為4,807,000港元。該備考資料僅供說明用途，未必反映本集團在假設該收購事項於二零一九年一月一日完成的情況下所實際錄得的營業額及經營業績，亦不擬為未來業績的預測。

(b) 出售Kingworld Holdings

於二零一九年六月二十九日，本集團以現金代價1港元出售其於Kingworld Holdings的全部股權。

於出售日期，負債淨額如下：

| | 千港元 |
|--------------|-------------------|
| 物業、廠房及設備 | 718 |
| 銀行及現金結餘 | 4 |
| 貿易及其他應收款項 | 15,147 |
| 貿易及其他應付款項 | (75,794) |
| 應付本集團款項 | <u>(32,839)</u> |
| 已出售負債淨額 | (92,764) |
| 撥回匯兌儲備 | 18,514 |
| 終止確認商譽(附註) | - |
| 轉讓應付本集團款項 | 32,839 |
| 出售附屬公司收益 | <u>41,411</u> |
| 以現金支付總代價 | <u>-*</u> |
| 出售產生之現金流出淨額： | |
| 已收現金代價 | -* |
| 已出售現金及現金等值物 | <u>(4)</u> |
| | <u><u>(4)</u></u> |

* 指結餘不足1,000港元

附註：商譽已於過往年度悉數減值。

管理層討論與分析

行業及市場概覽

二零一九年上半年，面對國內外風險挑戰明顯增多的複雜局面，中國經濟運行延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢，主要宏觀經濟指標保持在合理區間，經濟結構繼續優化。行業方面，中央政策始終堅持「房住不炒」，大多數城市的房地產市場無論是房價、成交量還是土地市場都步入平穩週期，房子的居住屬性將越來越凸顯，房地產行業進入白銀時代這一觀點在業內達成共識；在國家政策支持下，中國體育產業的大環境氣候仍被看好，國家政策鼓勵國內健身休閒項目和體育賽事活動相融合，開發和創新各種類型的體育培訓，但體育產業總體規模依然不大、活力不強；相信伴隨「人民對美好生活的嚮往」的日益劇增，體育產業的規模和活力都將快速擴大和提升。

在此市場環境下，二零一九年上半年本集團持續優化整合各業務板塊，穩步推進以物業投資與發展為核心、以體育文化產業為保障的發展戰略，實現從單一業務單元到地產多元業態並舉的戰略轉型，並穩步向著「城市綜合體運營專家」的方向邁進。在物業投資與發展板塊，持續整合多方資源，夯實業務基礎，瞄準市場空間，加大項目投資，著力深耕細作；在體育文化產業板塊，持續拓展項目管道，創新發展思路，加速佔據市場份額。

業務回顧

物業投資與發展

本集團自二零一七年確定物業投資與發展為公司重要業務板塊後，經過二零一七和二零一八年的業務調整，目前已發展成為以綜合物業開發與服務為主的具規模地產公司，覆蓋了寫字樓、商業、多層與高層住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品，總建築面積達293萬平方米，總投資金額約人民幣250億元，共計九個發展項目，分部在中國七個城市。二零一九年上半年，本集團投資與運營並舉，加快住宅入市，同時按計劃推進各物業項目的開發建設，並積極拓展新的項目。

於二零一九年五月三十日，本集團協議收購凱升國際有限公司的全部股權，獲得位於瀋陽鐵西區沈新東路34號、建築面積約3.8萬平方米的商業用地，該項目樓宇共六層，一至三層為商業，四到六層部分物業用於酒店、辦公用途，地面停車場車位計有159個，目前已有眾多知名商家入駐。

於二零一九年六月七日，汕頭時代灣項目正式對外開盤，前期蓄客量充足，開盤後樓盤持續熱銷。超百億投資的汕頭時代灣項目，總建築面積超逾100萬平方米，定位為全球背景下的科創休閒中心，旨在創造充滿活力的現代都會辦公園區及高尚人才公寓配套區。

截至二零一九年六月三十日，本集團自有地產開發項目已有三個對外開盤，銷售持續穩定進行，剩餘六個項目全面開工建設，施工現場有序推進，為後續的銷售貨值、開盤節點做足準備。除此之外，集團繼續進行了包括瀋陽、合肥和深圳在內的部分物業投資項目的運營管理，租賃業務有所提升，內部運營穩步發展。

儘管政府始終未放鬆對房地產的調控，但本集團認為，作為一個城鎮化不足60%的發展中國家，我國的房地產市場還有廣闊的發展空間，房地產行業未來還有巨大的投資需求。此外，相比純住宅項目，政府對如城市綜合體等持續運營類的項目有更大的興趣，對具備城市綜合體運營能力的發展商更為青睞，因此類項目能為城市帶來可持續發展的動力，而這亦是本集團及團隊的發展方向及目標。公司大部分項目目前屬於前期培育期，未來三年將會迎來收穫期，幫助集團保證充足的現金流，實現資金的良性迴圈。

體育文化

本集團旗下主要運營的體育文化產業包括新體育海洋運動中心(「運動中心」)、新體育海洋培訓中心(「培訓中心」)及深圳市碧海灣高爾夫練習場(「寶新高爾夫」)。二零一九年上半年本集團在此板塊採取穩中求進的策略，以創新尋求突破，以資源整合促進發展。

運動中心依託遊艇停泊、船艇租賃、賽事運營等主營業務，在上半年開展了近20場賽事及活動。於二零一九年四月二十四日，深圳休閒船艇協會重要領導蒞臨指導，明確了運動中心未來打造成集海洋運動普及、海洋娛樂體驗、海洋風格住宿、海洋特色餐飲、海洋主題團隊拓展等多功能於一體、更匹配和符合市場需求的中國海濱旅遊勝地的新定位。培訓中心主要服務於企事業單位、營地教學團隊等，提供營地教育、團隊建設及培訓等服務。於二零一九年六月二十九日，沃頓亞太國際教育與中國杯帆船賽組委會和本集團簽署合作協議，以期將培訓中心打造為航海運動技能訓練為特色的普通高中學校和深圳市青少年海洋運動研學基地。

寶新高爾夫是以高爾夫球練習、教學為主的高端休閒會所，環抱原生態綠地，是一個集健身、娛樂、休閒、美食於一地的國際級高爾夫會所。目前，寶新高爾夫以會員會籍消費為主，場地租賃為輔，擁有穩定的客戶群體、成熟的管理團隊及運營模式。二零一九年上半年，寶新高爾夫整體經營業績完成情況較好，達到既定目標，收入穩定。

本集團認為，體育文化產業發展雖受到國家政策的鼓勵，但是在整體經濟形勢仍較為低迷，遊艇運動及高爾夫運動作為中高端消費產業，在大眾心目中的接受度、市場的普及度等方面仍極待提升，要想成為普及型的運動還有很長一段路要走。接下來，集團將繼續審時度勢，深入研究國家政策和消費趨勢，保持體育文化產業的可持續發展。

架構變動

於二零一九年六月二十四日，本集團國內的附屬子公司深圳寶新實業集團有限公司（「寶新實業」）引進了深圳市科信時代實業投資有限公司為新的投資者（「投資者」）。按照注資協議，投資者同意向寶新實業注資人民幣1,235,500,000元。注資完成後，寶新實業的註冊資本總額由原來的人民幣1,500,000,000元增加至人民幣1,764,800,000元，而其餘的人民幣970,700,000元則列作資本儲備入帳。本集團於寶新實業的股權由100%降至85%，而寶新實業的餘下15%股權則由投資者持有。注資款項除了由寶新實業主要用作為償還有關房地產項目公司所擁有的現有及日後土地發展項目的外部借款外，其餘資金將用作撥付寶新實業的營運資金以滿足未來資金需求。

另外，於二零一九年六月二十九日，本集團對外出讓了Kingworld Holdings Limited的100%股權權益。轉讓完成後，本集團正式結束了一切線上遊戲服務及平台服務之非核心業務板塊，裨能將資源和力量可更專注集中投放於房地產開發及物業投資的業務以在未來的日子能創造更佳的業績。此外，本集團與Kingworld Holdings Limited前任股東的兩名最終受益人士周旭和徐蓉間的債務關係仍然維持有效不變，故本公司與及相關的子公司仍然有權繼續向周徐二人合法追討至今尚沒有完全清還所欠的有關款項，不致因受是次股權出讓行動衍生任何不利的影響。

展望

本公司認為，縱觀二零一九年上半年，在中美貿易摩擦及國家消費增速放緩的背景下，中國經濟面臨下行壓力，固定資產投資將成為二零一九年中國經濟走向的關鍵，其中物業投資是固定資產投資的重要組成部分。因此，二零一九年下半年，本集團將繼續以物業投資及發展為核心龍頭，穩紮穩打、順勢而為，一方面聚焦有國家重點規劃支援的城市群及區域核心城市，積極拓展；另一方面加快推盤，提高地產開發項目的周轉速度，保證資金流動性。全力夯實物業投資與發展業務板塊，使集團的核心業務平穩運行。

同時，體育文化產業的發展穩定性依然是本集團堅實的後盾，二零一九年下半年，本集團將在國家關於發展體育產業系列政策措施的指引下，根據深圳市委市政府建設與現代化國際化創新型城市的體育強市的總要求，繼續提升運營能力，創新發展思路。

業績及業務回顧

於本期間，本集團營業額達約1,629,947,000港元，較去年同期約887,126,000港元顯著增加約84%。隨著營業額增加，毛利約為21,974,000港元，而去年同期則約為24,126,000港元，錄得減幅8.92%。毛利率由去年同期的2.72%略減少1.37個百分點至1.35%。營業額主要由湖南項目公司及汕頭項目公司銷售物業以及買賣商品業務貢獻。

於本期間，本集團的銷售開支約11,043,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約3,714,000港元)，上升約197%，此乃主要由於本集團於二零一九年進一步增加其物業營銷力度以加快在建物業的預售及銷售。

本集團透過擴大房地產及物業投資業務經營規模，加快相關業務發展。因此，行政開支與去年同期相比上升約42%至約45,028,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約31,610,000港元)。

本集團的物業組合包括瀋陽、合肥、深圳及湖南的住宅物業及商業物業，以及汕頭的若干持作投資在建物業。於二零一九年六月三十日，已確認該等投資物業公平值增值產生的收益約104,866,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約175,098,000港元)。

此外，本集團已確認本期間業務合併之議價購買收益約31,485,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約102,024,000港元)。收益來自瀋陽項目公司之收購。

於本期間，本集團出售中國的線上遊戲服務業務，並相應確認來自己終止經營業務的收益約30,830,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：虧損約28,952,000港元)。

本期間所得稅開支約為42,804,000港元，而去年同期約為36,040,000港元，與去年同期相比增加約19%。

因上述因素所致，本集團於本期間錄得純利約41,896,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則約為146,780,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為1,708,177,000港元(二零一八年十二月三十一日：758,316,000港元)。

於二零一九年六月三十日，本集團借款總額約為8,250,738,000港元(二零一八年十二月三十一日：約4,827,735,000港元)，其中約1,247,500,000港元及約7,003,238,000港元等額分別以港元及人民幣列值。總借款包括銀行及其他貸款約7,063,238,000港元及公司債券約1,187,500,000港元。所有貸款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為4,258,730,000港元，而二零一八年十二月三十一日則約為1,007,456,000港元。於二零一九年六月三十日，本集團的資產負債比率約為1.476(二零一八年十二月三十一日：約1.210)，此乃根據於相關報告日期的借款總額除以權益總額計算。

資本開支

於本期間，本集團收購物業、廠房及設備約為7,789,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：11,835,000港元)，其中約51,000港元乃經收購附屬公司取得。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，賬面值分別為約3,389,000,000港元及817,843,000港元之在建待售物業及投資物業已予抵押，以作為本集團的房地產和物業投資業務之銀行貸款的抵押品。此外，本集團已動用約215,650,000港元應付票據，其以已抵押銀行存款250,000,000港元之押記為抵押。賬面值約為375,524,000港元之在建待售物業已予抵押，以作為向一間附屬公司一名前股權持有人之一名關連人士提供財務擔保之抵押品。於二零一九年六月三十日，賬面值約為95,224,000港元之按公平值透過其他全面收益列賬之若干股本投資已予抵押，以自一名相關方獲取授予本集團一間附屬公司60,000,000港元之相關貸款。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值分別為約1,760,400,000港元及288,167,000港元的在建待售物業及投資物業已予抵押，以作為與本集團房地產及物業投資業務相關之銀行貸款之抵押品。本集團已動用約261,400,000港元之應付票據，其以已抵押銀行存款250,000,000的押記為抵押。賬面值分別為約170,868,000港元及74,751,000港元之在建待售物業已予抵押，以作為分別向一間附屬公司一名前股權持有人之一名關連人士及向一間附屬公司非控股股權持有人之關連人士提供財務擔保之抵押品。此外，賬面值約為122,156,000港元之按公平值透過其他全面收益列賬之若干股本投資已予抵押，以自一名相關方獲取授予本集團一間附屬公司60,000,000港元之相關貸款。

員工及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團於香港及中國大陸聘用516名全職員工(於二零一八年十二月三十一日：438名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國大陸之社會保險及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

外匯及貨幣風險

本集團絕大部份收益及開支源自於中國大陸，並以人民幣計值。於本期間，本集團視外匯風險為微不足道，故並無作出對沖。管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

股本

於二零一六年九月十九日，本公司就購買粵錦亞洲有限公司之全部已發行股本訂立買賣協議。初步代價850,000,000港元已獲結付，而保留代價150,000,000港元可於保留代價解除日期作出保留代價調整。根據本公司屆時之核數師羅申美會計師事務所向本公司發出日期為二零一九年四月二十九日的確認通知，根據本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報，二零一八年遊艇溢利及二零一八年培訓溢利各自均已達到分別為60,000,000港元及17,500,000港元的溢利擔保。因此，概無須作出保留代價調整。於二零一九年五月十四日，111,548,585股保留代價股份已由本公司配發及發行予粵錦國際有限公司，每股代價股份的發行價為1.24港元(經作出發行價調整後)，該等代價股份乃根據於二零一六年十二月十九日舉行之股東特別大會上授予董事的特別授權配發及發行。有關詳情披露於本公司日期為二零一六年九月十九日、二零一六年十二月二十八日及二零一九年五月十四日之公告以及本公司日期為二零一六年十一月三十日之通函。

於二零一九年六月十八日，本公司與兩名認購人就認購本公司股份訂立認購協議。該等認購事項於二零一九年六月二十四日根據認購協議完成，根據該協議，本公司按每股認購股份0.45港元的認購價分別向兩名認購人配發及發行277,600,000股股份及101,400,000股股份(按二零一九年五月三十日舉行之股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行)。有關詳情披露於本公司日期分別為二零一九年六月十八日及二零一九年六月二十四日之公告。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有關在建物業已訂約但未撥備的資本開支的資本承擔約為6,856,079港元(於二零一八年十二月三十一日：約8,242,045,000港元)。

中期股息

董事不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派付任何中期股息(於二零一八年六月三十日：無)。

證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本期間內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

企業管治

本公司注重企業管治，並致力維持高水平的企業管治標準，且會不時審閱及強化。

董事會(「董事會」)及本公司管理層認為，本公司已於本期間根據企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)妥為經營。其於上市規則附錄十四訂明(a)守則條文(預期將予遵守)；及(b)建議最佳常規(僅作指引用途)。本公司已採用及遵守適用守則條文及建議最佳常規。

風險管理及內部監控

董事會全面負責為本集團維持良好及有效的內部監控系統。董事會授權管理層實行該內部監控系統，以及對有關財務、營運及合規監控和風險管理程序進行年度審閱。董事會審議資源充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司的會計預算及財務報告職能。本集團之風險管理系統及程序的詳情載於本公司於二零一九年四月二十五日發佈之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(「年報」)內之企業管治報告內「風險管理及內部監控」一節。

遵守企業管治守則

董事會確認，本公司已於本期間遵守企業管治守則所載守則條文。董事會將進行定期檢討並在需要時提出任何修訂，以確保遵守上市規則所載之企業管治守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間內，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。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，並以書面訂明其職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控制度，並審閱本公司年報及中期報告，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由全體獨立非執行董事，即王振邦先生(主席)、何素英女士及鄧麗華博士三人組成。

審閱財務資料

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表已由香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)「審閱過往財務報表之委聘」審閱。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零一九年八月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生、張曉東先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

本公告已以英文及中文印製。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版本為準。