



# 寶新置地集團有限公司 GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(Stock Code 股份代號: 299)

INTERIM REPORT

中期  
報告 2019



<http://www.hk0299.com>





## 目 錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
獨立會計師審閱報告	10
簡明綜合損益及其他全面收益表	12
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合股本變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合財務報表附註	18
其他資料	53

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

姚建輝(主席)  
張曉東(副主席)  
夏凌捷(行政總裁)  
(於二零一九年三月二十七日獲委任)  
李敏斌(於二零一九年五月三十日退任)

#### 非執行董事

湛玉珊  
劉雲浦(於二零一九年五月三十日辭任)  
吳騰(於二零一九年五月三十日退任)  
陳凱焯(於二零一九年五月三十日退任)

#### 獨立非執行董事

何素英  
鄧麗華  
王振邦  
陳澤桐(於二零一九年五月三十日退任)

### 首席財務官

房正剛

### 公司秘書

房正剛

### 律師

貝克·麥堅時律師事務所  
梁浩然律師事務所有限法律責任合夥

### 審核委員會

王振邦#  
何素英  
鄧麗華

### 發展委員會

姚建輝#  
張曉東  
夏凌捷

### 投資委員會

姚建輝#  
張曉東  
夏凌捷

### 提名委員會

王振邦#  
姚建輝  
何素英

# 主席

### 風險管理委員會

張曉東#  
夏凌捷  
湛玉珊

### 薪酬檢討委員會

何素英#  
姚建輝  
鄧麗華

### 法定代表

張曉東  
房正剛

### 核數師

羅申美會計師事務所  
執業會計師

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘金鐘道89號  
力寶中心第一座  
26樓2602室

### 主要股份過戶登記處

Bank of Butterfield International (Cayman) Limited  
68 Fort Street, P. O. Box 705  
George Town, Grand Cayman  
Cayman Islands

### 註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 網址

<http://www.hk0299.com>

### 股份代號

299

## 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，中華人民共和國（「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，分佈在中國七個城市。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。

## 管理層討論及分析

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，實現資金的良好迴圈。

### 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最佳的業績。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创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

於截至二零一九年六月三十日止六個月（「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。

## 管理層討論及分析

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，並相應確認來自已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：約 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。



## 管理層討論及分析

### 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：約11,835,000港元)，其中約51,000港元乃經收購附屬公司取得。

### 證券投資

為擴闊收入來源及為其股東提供更高回報，本集團將香港及美國的上市股份之證券投資納入其中。本集團已採納審慎投資戰略，並將密切監管市場變動，並於必要時調整其投資組合。於本期間，本集團確認按公平值透過其他全面收益列賬之股本工具的公平值減少約72,049,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約23,590,000港元)。自按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產收取的股息收入約為446,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約1,136,000港元)。於二零一九年六月三十日，本集團持有約239,143,000港元(二零一八年十二月三十一日：約311,192,000港元)的按公平值透過其他全面收入列賬之金融資產如下：

投資性質	主要業務	於二零一九年	於二零一九年	於二零一九年	於二零一八年	截至二零一九年
		六月三十日	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日
		於該股份的	佔本集團	公平值金額	公平值金額	公平值變動
		持股百分比	總資產的百分比	千港元	千港元	千港元
		%	%			
<b>上市證券</b>						
寶新金融集團有限公司	自動化、金融服務、製造及物業投資及發展以及證券投資	0.8%	0.5%	88,012	106,952	(18,940)
鄭州銀行股份有限公司—H股	提供銀行產品及服務	2.1%	0.5%	95,224	122,156	(26,932)
麥迪森控股集團有限公司	酒精飲品銷售、提供金融服務、區塊鏈服務及貸款融資服務	1.3%	0.2%	35,007	69,340	(34,333)
BIO-key International Inc.	專營先進的生物識別解決方案	15.6%	0.1%	20,900	12,744	8,156
總計				239,143	311,192	

### 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。

## 管理層討論及分析

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 港元的押記為抵押。賬面值分別為約 170,868,000 港元及約 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，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

#### 有關日期為二零一六年九月十九日買賣協議之保留代價股份

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，根據本公司於二零一九年四月二十五日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（「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 股本公司保留代價普通股股份（「股份」）已由本公司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本公司董事（「董事」）的特別授權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）。於發行日期，股份的收市價為每股 0.475 港元。

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、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。

## 管理層討論及分析

### 有關認購 379,000,000 股股份之日期為二零一九年六月十八日之認購協議

於二零一九年六月十八日，本公司與弘坤有限公司及智兆有限公司就認購 379,000,000 股股份訂立認購協議（「認購事項」）。認購事項於二零一九年六月二十四日完成，且根據認購協議，本公司按每股認購股份 0.45 港元的認購價分別向弘坤有限公司及智兆有限公司配發及發行 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）。

於扣除相關開支後，認購事項之所得款項淨額約為 170,500,000 港元。本公司將認購事項之所得款項淨額用於本公司一般營運資金撥資。董事認為，認購事項為籌集額外資金之良機，加強財務狀況及為本集團提供營運資金以應付未來發展及責任，同時擴闊其股東基礎及資本基礎。董事認為，認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東（「股東」）之整體利益。於發行日期，股份的收市價為每股 0.62 港元及每股認購股份的淨值將約為 0.4499 港元。

有關詳情披露於本公司日期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。

### 公眾持股量

茲提述本公司日期為二零一九年五月二十五日的公告，內容有關其中所披露之強制性無條件現金要約（「要約」）截止。於二零一九年五月二十四日要約截止後，公眾（定義見香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」））持有 1,023,044,597 股股份，相當於本公司全部已發行股本的約 24.53%。因此，本公司未能符合上市規則第 8.08(1)(a) 條項下之最低公眾持股量之規定。聯交所已豁免自二零一九年五月二十四日至二零一九年六月二十八日期間嚴格遵守上市規則第 8.08(1)(a) 條的規定。

茲提述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，內容有關其中所披露之恢復本公司公眾持股量。於二零一九年六月二十四日，緊隨認購事項後及於二零一九年六月二十四日，公眾持有 1,402,044,597 股股份，相當於本公司於二零一九年六月二十四日已發行股本總數約 30.82%。因此，本公司已恢復最低公眾持股量及本公司符合上市規則第 8.08(1)(a) 條的規定。

有關詳情披露於本公司日期為二零一九年五月二十四日、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 6,856,079,000 港元（二零一八年十二月三十一日：約 8,242,045,000 港元）。

## 獨立會計師審閱報告

致寶新置地集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 緒言

我們已審閱載於第 12 頁至第 52 頁寶新置地集團有限公司(前稱「新體育集團有限公司」)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其包括於二零一九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合股本變動表及簡明綜合現金流量表以及重要會計政策概要及其他解釋附註(「簡明綜合財務報表」)。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」(「香港會計準則第 34 號」)。董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及呈列該簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論。本報告乃按照委聘之協定條款僅向閣下(作為一個整體)作出，並無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之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」(「香港審閱委聘準則第 2400 號(經修訂)」)進行審閱。香港審閱委聘準則第 2400 號(經修訂)要求我們就是否發現任何事項，使我們相信簡明綜合財務報表整體上於所有重大方面未根據適用財務報告框架編製作出結論。該準則亦要求我們遵守相關道德要求。根據香港審閱委聘準則第 2400 號(經修訂)進行的財務報表審閱乃有限的鑒證委聘。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務(如合適)之人員作出查詢，並進行分析和其他審閱程序。

由於審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

### 結論

基於我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。



## 其他事項

截至二零一八年六月三十日止六個月期間之簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合股本變動表及簡明綜合現金流量表之比較數字，以及相關解釋附註並未根據香港審閱委聘準則第 2400 號（經修訂）審閱或審核。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

盧毅恒

執業證書編號：P04743

香港

二零一九年八月二十三日

## 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)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	5	<b>1,629,947</b>	887,126
銷售成本		<b>(1,607,973)</b>	(863,000)
<b>毛利</b>		<b>21,974</b>	24,126
銷售開支		<b>(11,043)</b>	(3,714)
行政開支		<b>(45,028)</b>	(31,610)
議價購買收益	26(a)	<b>31,485</b>	102,024
投資物業的公平值收益		<b>104,866</b>	175,098
衍生金融資產的公平值收益／(虧損)	18	<b>3,692</b>	(870)
應付或然代價的公平值虧損	23	<b>(605)</b>	(6,992)
終止確認財務擔保之收益		<b>27,348</b>	—
金融資產及合約資產之減值虧損收回淨額		<b>7,897</b>	—
其他收入、收益／(虧損)	6	<b>9,845</b>	(6,548)
<b>經營溢利</b>		<b>150,431</b>	251,514
融資成本	7	<b>(96,561)</b>	(39,742)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>53,870</b>	211,772
所得稅開支	8	<b>(42,804)</b>	(36,040)
<b>來自持續經營業務的本期間溢利</b>	9	<b>11,066</b>	175,732
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的本期間溢利／(虧損)	10	<b>30,830</b>	(28,952)
<b>本期間溢利</b>		<b>41,896</b>	146,780
<b>其他全面收益：</b>			
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		<b>(72,049)</b>	(23,590)
		<b>(72,049)</b>	(23,590)

## 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)
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		18,514	—
		12,108	30,130
本期間的除稅後其他全面收益		(59,941)	6,540
本期間全面收益總額		(18,045)	153,320
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	12	(1.07)	4.49
— 來自已終止經營業務	12	0.75	(0.90)
— 來自持續經營及已終止經營業務	12	(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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	209,718	76,665
投資物業	14	3,578,761	2,830,073
商譽	15	195,569	196,258
其他無形資產	16	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	17	239,143	311,192
衍生金融資產	18	6,830	3,138
遞延稅項資產		41,033	47,897
		<b>4,988,738</b>	4,313,140
<b>流動資產</b>			
存貨	19	6,580,218	6,412,766
合約資產		288,120	276,872
貿易及其他應收款項	20	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
		<b>13,152,337</b>	8,323,522
<b>流動負債</b>			
借款	22	5,633,428	4,455,282
貿易及其他應付款項	21	2,729,810	2,054,672
應付代價		70,000	10,000
應付或然代價	23	–	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
		<b>8,893,607</b>	7,316,066
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,258,730</b>	1,007,456
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>9,247,468</b>	5,320,596



## 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)
<b>非流動負債</b>			
借款	22	<b>2,617,310</b>	372,453
應付代價		<b>130,065</b>	120,474
財務擔保	24	<b>33,836</b>	60,831
租賃負債		<b>30,090</b>	—
遞延稅項負債		<b>845,828</b>	777,076
		<b>3,657,129</b>	1,330,834
<b>資產淨值</b>			
		<b>5,590,339</b>	3,989,762
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	<b>227,505</b>	202,978
儲備		<b>3,578,212</b>	2,557,625
本公司持有人應佔權益		<b>3,805,717</b>	2,760,603
非控制性權益		<b>1,784,622</b>	1,229,159
<b>權益總值</b>			
		<b>5,590,339</b>	3,989,762

## 簡明綜合股本變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司持有人應佔					按公平值透過 其他全面收益		累計虧損 千港元	總計 千港元	非控制性權益 千港元	股本總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股份贖回儲備 千港元	其他儲備 千港元	股東注資 千港元	匯兌儲備 千港元	列賬之儲備 千港元				
截至二零一八年六月三十日止 六個月											
於二零一八年一月一日(經審核)	102,156	2,090,022	2,269	-	4,118	63,227	-	(502,330)	1,759,462	620,496	2,379,958
本期間全面收益總額(未經審核)	-	-	-	-	-	32,092	(23,590)	114,788	123,290	30,030	153,320
收購附屬公司(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332,904	332,904
認購時發行股份(未經審核)	20,431	731,377	-	-	-	-	-	-	751,808	-	751,808
配售時發行股份(未經審核)	81,725	183,881	-	-	-	-	-	-	265,606	-	265,606
本期間股本變動(未經審核)	102,156	915,258	-	-	-	32,092	(23,590)	114,788	1,140,704	362,934	1,503,638
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	204,132	3,005,280	2,269	-	4,118	95,319	(23,590)	(387,542)	2,900,166	983,430	3,883,596
截至二零一九年六月三十日止 六個月											
於二零一九年一月一日(經審核)	202,978	2,998,022	2,269	-	4,118	22,839	(67,030)	(402,593)	2,760,603	1,229,159	3,989,762
本期間溢利(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	(13,366)	(13,366)	55,262	41,896
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 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	(72,049)	-	(72,049)	-	(72,049)
換算海外業務的匯兌差額 (未經審核)	-	-	-	-	-	(4,382)	-	-	(4,382)	(2,024)	(6,406)
出售附屬公司時重新分類至損 益的匯兌差額(未經審核)	-	-	-	-	-	18,514	-	-	18,514	-	18,514
本期間全面收益總額(未經審核)	-	-	-	-	-	14,132	(72,049)	(13,366)	(71,283)	53,238	(18,045)
於結算應付或代價時發行 股份(未經審核)	5,577	40,202	-	-	-	-	-	-	45,779	-	45,779
配售時發行股份(未經審核)	18,950	151,600	-	-	-	-	-	-	170,550	-	170,550
與非控制性權益之交易 (未經審核)	-	-	-	900,067	-	-	-	-	900,067	502,226	1,402,293
非控制性權益之收購(未經審核)	-	-	-	1	-	-	-	-	1	(1)	-
本期間股本變動(未經審核)	24,527	191,802	-	900,068	-	14,132	(72,049)	(13,366)	1,045,114	555,463	1,600,577
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	227,505	3,189,824	2,269	900,068	4,118	36,971	(139,079)	(415,959)	3,805,717	1,784,622	5,590,339

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	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)
經營活動所耗現金淨額	<b>(2,206,018)</b>	(744,713)
<b>投資活動現金流量</b>		
收購附屬公司	<b>3,300</b>	23,622
添置投資物業	<b>(242,337)</b>	(87,970)
已抵押銀行存款增加	<b>(14,935)</b>	–
支付收購附屬公司之相關代價	–	(901,500)
出售附屬公司	<b>(4)</b>	–
購買物業、廠房及設備	<b>(7,405)</b>	(912)
購買按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產	–	(355,596)
購買按公平值透過損益列賬之金融資產	–	(49,998)
出售按公平值透過損益列賬之金融資產的所得款項	–	235,983
租賃付款	–	(122,800)
投資活動所耗現金淨額	<b>(261,381)</b>	(1,259,171)
<b>融資活動現金流量</b>		
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產之股息收入	<b>446</b>	–
新增借款	<b>3,921,547</b>	1,639,178
發行企業債券所得款項	<b>690,000</b>	497,500
因認購而發行股份所得款項	–	751,808
因配售而發行股份所得款項	<b>170,550</b>	265,606
贖回企業債券	–	(137,126)
償還借款	<b>(1,324,856)</b>	(517,452)
償還租賃負債的本金部分	<b>(1,708)</b>	–
融資活動所得現金淨額	<b>3,455,979</b>	2,499,514
現金及現金等值物增加淨額	<b>988,580</b>	495,630
期初之現金及現金等值物	<b>758,316</b>	327,249
匯率變動之影響	<b>(38,719)</b>	179,547
期末之現金及現金等值物，相當於	<b>1,708,177</b>	1,002,426
銀行及現金結餘	<b>1,708,177</b>	1,002,426

## 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「租賃」（「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。

該等簡明綜合財務報表未經審核，但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。香港立信德豪會計師事務所有限公司致董事（「董事」）會之獨立會計師審閱報告載於第10頁至第11頁。



截至二零一九年六月三十日止六個月

## 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。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	(79)
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	(784)
於二零一九年一月一日的租賃負債	16,930

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。

## 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

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

## (i) 採納香港財務報告準則第 16 號的影響(續)

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。

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

### (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。

## 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

### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### (iii) 作為承租人的會計處理 (續)

##### 租賃負債 (續)

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。

## 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

## 4. 公平值計量

除下文所披露者外，簡明綜合財務狀況表所示本集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下披露之公平值計量使用公平值等級機制，有關機制將用以計量公平值之估值技術之輸入數據分為三級：

第一級輸入數據：本集團於計量日期可獲得相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。

第二級輸入數據：第一級所包括的報價以外可從資產或負債中觀察所得(直接或間接)的輸入數據。

第三級輸入數據：資產或負債的不可觀察輸入數據。

本集團之政策乃於事件發生或導致轉撥之情況出現變動之日，確認轉入和轉出三個等級任何之一。

於下列日期之公平值等級之披露：

描述	公平值計量採用之層級：			於二零一九年 六月三十日
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>經常性公平值計量：</b>				
<b>金融資產</b>				
按公平值透過其他全面收益列賬 (「按公平值透過其他全面收益 列賬」)之金融資產				
上市股本證券	239,143	-	-	239,143
衍生金融資產				
認沽期權	-	-	6,830	6,830
<b>投資物業</b>				
於中國的物業	-	1,130,566	2,448,195	3,578,761
<b>總計</b>	<b>239,143</b>	<b>1,130,566</b>	<b>2,455,025</b>	<b>3,824,734</b>

## 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

## 4. 公平值計量(續)

描述	公平值計量採用之層級：			於二零一八年 十二月三十一日
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
<b>經常性公平值計量：</b>				
<b>金融資產</b>				
按公平值透過其他全面收益列賬之				
金融資產				
上市股本證券	311,192	–	–	311,192
衍生金融資產				
認沽期權	–	–	3,138	3,138
<b>投資物業</b>				
於中國的物業	–	727,024	2,103,049	2,830,073
<b>總計</b>	<b>311,192</b>	<b>727,024</b>	<b>2,106,187</b>	<b>3,144,403</b>
<b>經常性公平值計量：</b>				
<b>金融負債</b>				
應付或然代價	–	–	56,855	56,855
<b>總計</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>56,855</b>	<b>56,855</b>

本集團進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露如下：

本集團的首席財務官負責進行財務報告所要求的資產及負債公平值計量，包括第三級公平值計量。首席財務官直接向董事匯報該等公平值計量。首席財務官與董事每年至少進行兩次有關估值程序及結果方面的討論。

就第三級公平值計量而言，本集團一般會聘用擁有認可專業資格及近期進行估值經驗的外部估值專家進行。



## 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

## 4. 公平值計量(續)

本集團進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露如下：(續)

## 第二級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	於二零一九年 六月三十日 之公平值 千港元
投資物業	直接比較法	可資比較市場 價格	<b>1,130,566</b>

## 第三級公平值計量

描述	估值技術	可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值 的影響	於二零一九年 六月三十日 之公平值 千港元
投資物業	直接比較法	可資比較市場價格	每平方米 4,953 港元至 10,348 港元	增加	<b>2,448,195</b>
認沽期權	收益法	本公司股價 溢利預測	0.01 港元 10%	增加 增加	<b>6,830</b>

## 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

## 4. 公平值計量(續)

本集團進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露如下：(續)

## 第二級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值 千港元
投資物業	市場比較法	可資比較市場 價格	727,024

## 第三級公平值計量

描述	估值技術	可觀察／不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據 上升對公平值 的影響	於二零一八年 十二月三十一日 之公平值 資產／(負債) 千港元
投資物業	直接比較法	可資比較市場價格	每平方米32,803 港元至48,761 港元	增加	2,103,049
認沽期權	收益法	本公司股價 溢利預測	0.01 港元 10%	增加 增加	3,138
應付或然代價	收益法	本公司股價 溢利預測	0.01 港元 10%	減少 減少	(56,855)

## 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

## 4. 公平值計量(續)

本集團進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露如下：(續)

根據第三級按公平值計量之資產/(負債)對賬

描述	二零一九年			
	資產			負債
	認沽期權 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元	應付或然代價 千港元
於一月一日	3,138	2,103,049	2,106,187	(56,865)
於損益確認的收益或虧損總額	3,692	118,287	121,979	56,865
添置	–	242,337	242,337	–
匯兌差額	–	(15,478)	(15,478)	–
於六月三十日	6,830	2,448,195	2,455,025	–

描述	二零一八年			
	資產			負債
	認沽期權 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元	應付或然代價 千港元
於一月一日	6,835	127,919	134,754	(94,000)
於損益確認的收益或虧損總額	(3,697)	127,438	123,741	37,145
收購附屬公司	–	1,344,444	1,344,444	–
購置	–	285,048	285,048	–
重新分類	–	242,700	242,700	–
匯兌差額	–	(24,500)	(24,500)	–
於十二月三十一日	3,138	2,103,049	2,106,187	(56,865)

## 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

### 5. 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	—	提供國際教育及培訓服務
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。

## 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

## 5. 分部資料(續)

## 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 千港元
	遊艇會所 千港元	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
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 減值虧損收回淨額									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

## 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

## 5. 分部資料(續)

## 分部營業額及業績(續)

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					小計 千港元	已終止 經營業務	總計 千港元 (經重列)
	遊艇會所 千港元	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		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、收益/(虧損)								(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
<b>營業額確認時間</b>								
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
	49,899	29,753	680,143	143,431	(18,291)	884,935	4,798	889,733
來自其他來源之營業額	-	-	2,191	-	-	2,191	-	2,191
總計	49,899	29,753	682,334	143,431	(18,291)	887,126	4,798	891,924



## 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

## 5. 分部資料(續)

## 分部資產及負債

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
	遊艇會所 千港元	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	
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

## 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

## 5. 分部資料(續)

## 分部資產及負債(續)

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
	遊艇會所 千港元	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	
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
一 公司債券									497,500
一 其他									1,495,788
									1,993,288
綜合總計									8,646,900

## 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

## 6. 其他收入、收益／(虧損)

	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)
<b>持續經營業務：</b>		
銀行結餘的利息收入	778	676
應收貸款的利息收入	—	20,504
股息收入	446	1,136
政府補助	998	—
租金收入	3,138	2,731
匯兌虧損淨額	(3,505)	(35,200)
其他	7,990	3,605
	<b>9,845</b>	<b>(6,548)</b>
<b>已終止經營業務：</b>		
其他(附註10)	(22)	259
	<b>9,823</b>	<b>(6,289)</b>

## 7. 融資成本

	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)
<b>持續經營業務：</b>		
銀行借款的利息	36,167	2,601
公司債券的利息	27,659	11,421
其他借款的利息	211,630	123,894
應付代價的估算利息	10,226	7,698
租賃負債的利息	531	—
	<b>286,213</b>	<b>145,614</b>
經資本化金額	<b>(189,652)</b>	<b>(105,872)</b>
	<b>96,561</b>	<b>39,742</b>
<b>已終止經營業務：</b>		
其他(附註10)	—	2
	<b>96,561</b>	<b>39,744</b>

## 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

## 8. 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)	<b>8,973</b>	25,076
中國土地增值稅	(b)	<b>9,765</b>	8,955
		<b>18,738</b>	34,031
遞延稅項：			
即期		<b>24,066</b>	2,009
		<b>42,804</b>	36,040

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。

## 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

## 9. 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 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營業務：</b>		
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
<b>已終止經營業務：</b>		
出售附屬公司的收益	(41,411)	—
研發開支(附註(ii))	—	1,191

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)。

## 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

## 10. 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 26(b) 披露。

	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)
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(附註6)	(22)	259
<b>經營虧損</b>	<b>(10,581)</b>	(28,950)
融資成本(附註7)	-	(2)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(10,581)</b>	(28,952)
所得稅開支	-	-
<b>來自己終止經營業務的除所得稅後虧損</b>	<b>(10,581)</b>	(28,952)
出售附屬公司的收益(附註26(b))	41,411	-
<b>來自己終止經營業務的本期間溢利/(虧損)</b>	<b>30,830</b>	(28,952)
經營現金流量	(528)	(464)
投資現金流量	-	-
融資現金流量	-	-
<b>現金流量總額</b>	<b>(528)</b>	(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，比較簡明綜合損益及其他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。



## 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

## 11. 股息

董事並不建議派付本期間的中期股息(二零一八年：無)。

## 12. 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 千股 (未經審核)	二零一八年 千股 (未經審核)
<b>股數</b>		
計算每股基本(虧損)/盈利的加權平均普通股數目	<b>4,113,040</b>	3,200,901
	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)
<b>來自持續經營及已終止經營業務：</b>		
<b>(虧損)/溢利</b>		
計算每股基本(虧損)/盈利的(虧損)/溢利	<b>(13,366)</b>	114,788
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<b>(0.32)</b>	3.59

## 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

## 12. 每股(虧損)/盈利(續)

	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)
來自持續經營業務：		
本公司持有人應佔本期間(虧損)/溢利	<b>(13,366)</b>	114,788
減：來自已終止經營業務的本期間溢利/(虧損)	<b>30,830</b>	(28,952)
計算來自應佔持續經營業務基本(虧損)/盈利的(虧損)/溢利	<b>(44,196)</b>	143,740
來自持續經營業務的每股基本及攤薄(虧損)/盈利(港仙)	<b>(1.07)</b>	4.49

	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)
來自已終止經營業務：		
本公司持有人應佔本期間溢利/(虧損)	<b>30,830</b>	(28,952)
來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利/(虧損)(港仙)	<b>0.75</b>	(0.90)

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。

## 13. 物業、廠房及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團透過收購附屬公司收購約51,000港元的物業、廠房及設備(於附註26(a)披露)，並透過出售附屬公司出售約718,000港元的物業、廠房及設備(於附註26(b)披露)。

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。

## 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

**14. 投資物業**

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團透過收購附屬公司收購投資物業約 408,672,000 港元（於附註 26(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。

**15. 商譽**

	千港元
<b>成本</b>	
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	(36,490)
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 26(b)）	(355,729)
匯兌差額	(1,085)
於二零一九年六月三十日（未經審核）	307,775
<b>累計減值</b>	
於二零一八年一月一日（經審核）	494,235
匯兌差額	(25,904)
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 26(b)）	(355,729)
匯兌差額	(396)
於二零一九年六月三十日（未經審核）	112,206
<b>賬面值</b>	
於二零一九年六月三十日（未經審核）	195,569
於二零一八年十二月三十一日（經審核）	196,258

## 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

## 15. 商譽(續)

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
	<b>195,569</b>	196,258

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。

## 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

## 15. 商譽(續)

用以貼現預測的現金流量的利率載列如下：

大鵬遊艇會：	17% (二零一八年十二月三十一日：18%)
大鵬國際教育：	15% (二零一八年十二月三十一日：16%)
雲浮寶能：	14% (二零一八年十二月三十一日：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及培訓分部。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，本集團出售成本為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26(b)披露)。

## 16. 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26(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。

## 17. 按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產

	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：		
上市投資，按公平值		
位於香港的股本證券	218,243	298,448
位於美國的股本證券	20,900	12,744
	<b>239,143</b>	311,192

## 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

### 17. 按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產(續)

上市證券的公平值以當前的買入價為基準。

於二零一九年六月三十日，總賬面值為95,224,000港元(二零一八年十二月三十一日：122,156,000港元)的上市投資已予質押，作為本集團60,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：60,000,000港元)之關連方貸款(附註22)之抵押品。

### 18. 衍生金融資產

	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：		
金融資產		
認沽期權	6,830	3,138

作為過往年度收購粵錦亞洲有限公司(「粵錦亞洲」)及其附屬公司(統稱「粵錦亞洲集團」)的代價，於深圳市大鵬新區管理委員會或任何其他相關政府機關因粵錦亞洲集團任何成員公司於二零一六年十二月二十八日之前違反經營委託協議而行使其於經營委託協議項下之權利後，本集團擁有自二零一六年十二月二十八日起五個曆年內隨時按期權股份價格(定義見下文)向粵錦亞洲的賣方酌情出售期權股份(定義見下文)的期權(「認沽期權」)。

期權股份的代價(「期權股份價格」)將為以下兩者中較高者(i)(a)本集團向粵錦亞洲的賣方支付的現金金額，與(b)本公司於認沽期權獲行使日期向粵錦亞洲的賣方發行的所有代價股份的價值總和的現金等值物；或(ii)獨立估值師於認沽期權獲行使日期釐定的期權股份的公平市值。

其中：

期權股份指於認沽期權獲行使後，於買賣粵錦亞洲股本中已發行股份完成日期粵錦亞洲股本中的全部已發行股份。

於二零一九年六月三十日，認沽期權根據獨立專業估值師漢華評值有限公司進行的估值按公平值列賬。估值師按從本公司獲得的溢利預測進行估值(第三層級公平值計量)。



## 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

## 19. 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，賬面值約為 74,751,000 港元的在建物業已予抵押，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。於本期間，各項財務擔保已解除及各項在建物業已解除抵押。

倘土地權益持作存貨，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。

## 20. 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：虧損撥備	(367)	(3,117)
	104,766	226,992
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
貿易及其他應收款項總額	4,307,406	622,087

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：30 日)。

## 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

## 20. 貿易及其他應收款項(續)

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
	<b>104,766</b>	226,992

## 21. 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
應計費用	14,149	53,249
其他應付稅項	1,783	21,020
應付利息	388,287	302,480
應付關連方之利息	-	29
有抵押承包商按金	435,684	302,104
其他應付款項	407,071	127,313
其他應付關連方之款項	-	229
其他應付一間附屬公司非控股股權持有人的款項	78,723	-
	<b>2,729,810</b>	2,054,672

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)。

## 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

## 21. 貿易及其他應付款項(續)

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
	<b>1,404,113</b>	1,248,248

## 22. 借款

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	流動 千港元 (未經審核)	非流動 千港元 (未經審核)	流動 千港元 (經審核)	非流動 千港元 (經審核)
<b>有抵押</b>				
銀行貸款	845,575	2,617,310	130,985	372,453
應付票據	215,650	—	216,410	—
關連方貸款	60,000	—	60,000	—
	<b>1,121,225</b>	<b>2,617,310</b>	407,395	372,453
<b>無抵押</b>				
銀行貸款	—	—	22,780	—
公司債券	1,187,500	—	497,500	—
其他借款	3,284,978	—	3,467,126	—
關連方貸款	39,725	—	60,481	—
	<b>4,512,203</b>	—	4,047,887	—
	<b>5,633,428</b>	<b>2,617,310</b>	4,455,282	372,453

## 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

## 22. 借款(續)

該等借款之還款期如下：

	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)
一年內	5,633,428	4,455,282
超過一年，但不超過兩年	288,290	372,453
超過兩年，但不超過五年	2,329,020	-
	<b>8,250,738</b>	4,827,735
減：十二個月內到期償還款項(於流動負債項下列示)	<b>(5,633,428)</b>	(4,455,282)
十二個月後到期償還款項	<b>2,617,310</b>	372,453

## 23. 應付或然代價

本集團應付或然代價之賬面值與二零一六年收購粵錦亞洲有關。

由於粵錦亞洲截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現實現溢利擔保，故保留股份(定義見截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表)將根據買賣協議發行。

於二零一九年六月三十日，本集團根據買賣協議向粵錦亞洲的賣方配發及發行111,548,585股保留股份，以償付收購事項之保留代價。有關完成發行保留股份之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年五月十四日之公告。

## 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

## 24. 財務擔保

	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)
財務擔保合約	33,836	60,831

- (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根據擔保提取之銀行貸款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。於二零一九年六月三十日，該等擔保已於期內解除。

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根據擔保提取之銀行貸款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 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非即期部分	33,836	60,831

## 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

## 25. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目 千股	千港元 (未經審核)	股份數目 千股	千港元 (經審核)
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	-	-	4,000,000	200,000
於六月三十日／十二月三十一日	8,000,000	400,000	8,000,000	400,000
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	-	-	(26,700)	(1,335)
於六月三十日／十二月三十一日	4,550,105	227,505	4,059,556	202,978

(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亞洲的賣方配發及發行111,548,585股保留股份，以支付於過往年度收購粵錦亞洲的保留代價。

(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170,550,000港元計入本公司的股份溢價賬。

## 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

## 26. 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物業投資業務。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 (未經審核)
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)
已獲得可識別資產及負債淨額	91,485
議價購買收益	(31,485)
以現金支付總代價*	60,000

\* 該款項於二零一九年六月三十日尚未支付，並於二零一九年六月三十日計入流動負債項下之應付代價。

收購產生之現金流入淨額：

已獲得現金及現金等值物	3,300
-------------	-------

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，凱升國際期內總營業額及本集團期內總營業額將分別為 2,633,000 港元及 1,632,576,000 港元，且凱升國際期內虧損及本集團期內溢利將分別為 4,807,000 港元及 37,875,000 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。

## 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

## 26. 業務合併及出售(續)

## (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 (未經審核)
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	(32,839)
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	41,411
以現金支付總代價	—*
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	(4)
	(4)

\* 指結餘不足 1,000 港元

附註：商譽已於過往年度悉數減值。



## 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

**27. 資本承擔**

於報告期末已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

	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)
已訂約但未撥備 存貨	<b>6,856,079</b>	8,242,045

**28. 經營租賃承擔**

本集團作為承租人：

於報告期末，本集團就所租用物業於未來到期應付的最低租金承諾如下：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	6,983
於第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	10,810
	<b>17,793</b>

本集團為根據租賃持有的若干物業的承租人，而該等租賃先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃。本集團就期限超過十二個月的所有租賃採用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第 16 號。根據該方法，本集團調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與該等租賃有關的租賃負債(見附註 2)。自二零一九年一月一日起，未來租賃付款根據附註 2 所載政策於簡明綜合財務狀況表內確認為租賃負債。

## 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

### 29. 關連方交易

除簡明綜合財務報表其他地方所披露之該等關連方交易及結餘外，

(a) 期內，本集團與其關連方曾進行以下重大交易：

	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)
發行公司債券之佣金費用	(i)	2,500	—
支付予關連公司之利息開支及相關費用	(i)	6,845	—
關連公司之管理費用收入	(i)	(1,071)	—

該等款項乃按相關協議的條款釐定

(i) 董事姚建輝先生對關連公司有重大影響。

(b) 期內本公司董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	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)
薪金及其他福利	1,265	1,628
退休福利計劃供款	23	26
	<b>1,288</b>	1,654

### 30. 批准簡明綜合財務報表

本簡明綜合財務報表已於二零一九年八月二十三日獲董事批准及授權刊發。

## 董事及主要行政人員於普通股、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉）；或(b)記錄於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於股份及本公司相關股份及債券中的權益及淡倉

#### (i) 於股份及相關股份中的權益及淡倉

董事姓名	於股份中持有 權益的身份	於股份中 持有權益	於股份中的總權益	佔二零一九年 六月三十日已發行 股份百分比
				(附註1)
姚建輝（「姚先生」）	公司權益	3,144,544,700（好） (附註2)	3,145,858,700（好）	69.14%
	實益擁有人	1,314,000（好）		
張曉東（「張先生」）	實益擁有人	675,000（好）	675,000（好）	0.01%

#### (ii) 於債券中的權益

董事姓名	於債券中持有權益的身份	債券本金額
夏凌捷（「夏女士」）	實益擁有人（附註3）	2,000,000 港元

附註：

- 於二零一九年六月三十日，本公司全部已發行股本為4,550,104,797股股份。
- 於二零一九年六月三十日，該等股份分別由香港寶信資產管理有限公司實益擁有1,979,263,913股股份、香港寶達金融控股有限公司實益擁有1,144,151,739股股份中擁有權益及寶新證券有限公司實益擁有21,129,048股股份。香港寶信資產管理有限公司及香港寶達金融控股有限公司為寶新金融集團有限公司（「寶新金融」）之全資附屬公司，而寶新證券有限公司為寶新金融之非全資附屬公司，寶新金融佔有其88.00%實際權益。於二零一九年六月三十日，本公司主席兼執行董事姚先生透過其全資附屬公司Tinmark Development Limited為寶新金融之控股股東（定義見上市規則）。根據證券及期貨條例，彼被視作於寶新金融持有之3,144,544,700股股份中擁有權益。
- 於二零一九年六月二十二日，本公司執行董事兼行政總裁夏女士與本公司訂立認購協議，據此，夏女士認購本金總額2,000,000港元之一年期年息率為8.8%之債券。

縮寫：

「好」表示好倉

## 其他資料

## (b) 於本公司相聯法團的股份及相關股份中的權益及淡倉

## 寶新金融集團有限公司

董事姓名	所持有的相聯法團股份／相關股份數目			佔二零一九年 六月三十日 寶新金融已發行 股份百分比
	於寶新金融股份中 的個人權益	於寶新金融股份的 公司權益	總計	
姚先生	44,468,000	11,017,759,600 (附註1)	11,062,227,600	40.39%
張先生	800,000	758,558,639 (附註2)	759,358,639	2.77%

附註：

- (1) 本公司執行董事兼主席姚先生透過彼全資實益擁有的Tinmark Development Limited持有寶新金融股份。根據證券及期貨條例，姚先生被視作於Tinmark Development Limited持有的股份中擁有權益。
- (2) 本公司執行董事兼副主席張先生透過彼全資實益擁有的正升有限公司持有寶新金融股份。根據證券及期貨條例，張先生被視作於正升有限公司持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有須：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉）；或(b)記錄於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## 本公司主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，就董事所知，以下人士／公司（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司披露及記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置的登記冊中的權益或淡倉：

### 於股份及相關股份中的權益及淡倉

股東名稱	於股份中持有權益的身份	持有的股份數目	佔二零一九年
			六月三十日已發行 股份百分比 (附註 1)
Tinmark Development Limited	公司權益(附註 2)	3,144,544,700 (好)	69.10%
寶新金融	公司權益(附註 2)	3,144,544,700 (好)	69.10%
Great Sphere Developments Limited	公司權益(附註 2)	3,144,544,700 (好)	69.10%
寶信國際資產管理有限公司	公司權益(附註 2)	1,979,263,913 (好)	43.50%
香港寶信資產管理有限公司	實益擁有人(附註 2)	1,979,263,913 (好)	43.50%
寶達金融國際有限公司	公司權益(附註 2)	1,144,151,739 (好)	25.14%
香港寶達金融集團有限公司	實益擁有人(附註 2)	1,144,151,739 (好)	25.14%
林孝坤	公司權益(附註 3)	277,600,000 (好)	6.10%
弘坤有限公司	實益擁有人(附註 3)	277,600,000 (好)	6.10%

附註：

- (1) 於二零一九年六月三十日，本公司已發行股本總數為 4,550,104,797 股股份。
- (2) 於二零一九年六月三十日，Tinmark Development Limited 持有寶新金融已發行股份總數的約 39.42%，而寶新金融及 Great Sphere Developments Limited 分別為香港寶信資產管理有限公司、香港寶達金融集團有限公司及寶新證券有限公司各自的間接控股公司，原因如下：
  - (a) 香港寶信資產管理有限公司為寶信國際資產管理有限公司的直接全資附屬公司，而寶信國際資產管理有限公司為 Great Sphere Developments Limited 的直接全資附屬公司及寶新金融的間接全資附屬公司；
  - (b) 香港寶達金融集團有限公司為寶達金融國際有限公司的直接全資附屬公司，而寶達金融國際有限公司為 Great Sphere Developments Limited 的直接全資附屬公司及寶新金融的間接全資附屬公司；及
  - (c) 寶新證券有限公司為精威有限公司的直接全資附屬公司，而精威有限公司由寶新金融控股有限公司直接擁有 42.86%，並透過金裕有限公司間接擁有 57.14%。寶新金融控股有限公司為 Great Sphere Developments Limited 的直接全資附屬公司及寶新金融的間接全資附屬公司。

## 其他資料

根據上文所述，(i) Tinmark Development Limited、寶新金融及 Great Sphere Developments Limited 被視為於香港寶達金融集團有限公司、香港寶信資產管理有限公司及寶新證券有限公司持有的 3,144,544,700 股股份中擁有權益；(ii) 寶信國際資產管理有限公司被視為於香港寶信資產管理有限公司持有的 1,979,263,913 股股份中擁有權益；及 (iii) 寶達金融國際有限公司被視為於香港寶達金融集團有限公司持有的 1,144,151,739 股股份中擁有權益。

- (3) 弘坤有限公司為林孝坤先生全資擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，林孝坤先生被視作於弘坤有限公司持有之 277,600,000 股股份中擁有權益。

縮寫：

「好」表示好倉

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或已記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條所存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 購股權計劃

### 二零一四年購股權計劃

於二零一四年三月二十六日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」），二零一四年購股權計劃之主要條款概述如下：

#### (a) 二零一四年購股權計劃的目的

二零一四年購股權計劃的目的為(i)為本公司業務的發展吸引及挽留優秀人才；(ii)向僱員、顧問、代理、代表、諮詢者、商品或服務供應商、客戶、承辦商、業務夥伴及合營夥伴提供額外獎勵；及(iii)使購股權持有人及股東擁有一致權益，促進本公司長期財務成功。

#### (b) 二零一四年購股權計劃的參與者

根據二零一四年購股權計劃，本公司可全權酌情向獲授購股權時為本公司或其附屬公司全職或兼職僱員、顧問、服務供應商、代理、客戶、夥伴或合營夥伴（包括本公司或其附屬公司任何董事，不論為執行或非執行董事，亦不論其是否獨立董事），或董事會（「董事會」）全權酌情認為曾對或可能對本集團作出貢獻的任何人士授出購股權。

#### (c) 根據二零一四年購股權計劃可發行的股份總數

於二零一五年股份分拆及二零一七年股份合併而調整後，根據二零一四年購股權計劃可授出的股份總數為 24,691,756 股，相當於本報告日期已發行股份總數之 0.54%。

於根據二零一四年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使時可予發行的股份數目，最高不得超過不時已發行股份總數的 30%。

**(d) 每名參與者可獲授的權利上限**

除非經股東以二零一四年購股權計劃所訂明的方式批准，於任何十二個月期間，於每名參與者所獲授的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

**(e) 購股權的行使期限**

購股權可於董事釐定並知會各承授人的期間內隨時根據二零一四年購股權計劃的條款行使，該期間可於提呈授出購股權當日開始，惟無論如何不得遲於購股權授出日期起計十年終止，惟可根據其條文提前終止。二零一四年購股權計劃並無規定購股權可行使前須持有的最短期間。

**(f) 每股認購價**

根據二零一四年購股權計劃授出的購股權的每股認購價為董事會於授出購股權時釐定的價格，惟於任何情況下，該認購價不得低於下列最高者：

- 於提呈購股權當日(必須為營業日)聯交所發出的每日報價表所列股份的收市價；
- 緊接提呈購股權當日前五個營業日聯交所發出的每日報價表所列股份的平均收市價；及
- 股份於提呈購股權當日的面值。

**(g) 接納購股權時支付的金額**

於接納獲授的購股權時，各承授人須支付10港元(或由董事會所釐定的其他金額)的不可退回款項作為所獲授購股權的代價。

**(h) 二零一四年購股權計劃的年期**

二零一四年購股權計劃自其採納日期(即二零一四年三月二十六日)起十年期間內一直有效。二零一四年購股權計劃將於發生以下情況時(以最早者為準)終止或屆滿(視情況而定)(i)股東於股東大會批准，及(ii)緊接採納日期十週年(「計劃期間」)前一日營業時間結束時。

於計劃期間後，本公司不可授出新購股權，惟只要有已授出但仍未行使之購股權、尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權，二零一四年購股權計劃將就該等尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權或根據二零一四年購股計劃可能規定之其他方面仍具十足效力及作用。於本報告日期，本公司已根據二零一四年購股權計劃授出合共31,100,000份購股權(於二零一五年股份分拆及二零一七年股份合併而調整後)。於二零一九年六月三十日未行使購股權數目為零。

## 其他資料

### 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(二零一八年六月三十日：零)。

### 董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本期間任何時間概無訂立任何安排，致使董事或本公司主要行政人員或任何彼等各自的配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

### 上市發行人董事進行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」)所載規定標準寬鬆。本公司已就全體董事於截至二零一九年六月三十日止六個月內是否已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準向彼等作出具體查詢。

全體董事已確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月一直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。

董事會及本公司管理層認為，本公司已於截至二零一九年六月三十日止六個月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」部分。

### 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。



### 根據上市規則第 13.51B(1) 條的董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，於本公司最新刊發的年報後，董事資料變動載於下文：

董事姓名	變動詳情
李敏斌先生	— 退任執行董事，自二零一九年五月三十日起生效
陳凱霖先生	— 退任執行董事，自二零一九年五月三十日起生效
吳騰先生	— 退任非執行董事，自二零一九年五月三十日起生效
陳澤桐先生	— 退任獨立非執行董事，自二零一九年五月三十日起生效
劉雲浦先生	— 辭任非執行董事，自二零一九年五月三十日起生效
張先生	— 張先生已於二零一九年三月二十七日與本公司訂立服務合約，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止為期三年。張先生有權享有每月酬金 50,000 港元及第十三個月薪金以及本公司酌情認為合適的其他附帶福利
夏女士	— 夏女士已於二零一九年三月二十七日與本公司訂立服務合約，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止為期三年。夏女士有權收取每月董事袍金 20,000 港元及每年一月享有第十三個月薪金。夏女士亦有權參與獎金計劃及/ 或購股權計劃(定義見夏女士服務協議)及收取本公司全權酌情認為合適的其他附帶福利。此外，夏女士亦因獲委任為本集團的一間中國附屬公司之副總裁而收取每年薪金人民幣 319,000 元
何素英女士	— 何女士已於二零一九年三月二十七日與本公司訂立委任函，自二零一九年五月三十日起計為期三年。何女士有權享有每月酬金 20,000 港元及第十三個月薪金以及本公司酌情認為合適的其他附帶福利
鄧麗華博士	— 鄧博士已於二零一九年三月二十七日與本公司訂立委任函，自二零一九年五月三十日起計為期三年。鄧博士有權享有每月酬金 20,000 港元及第十三個月薪金以及本公司酌情認為合適的其他附帶福利

除上文所披露者外，概無其他須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露的資料。

## 其他資料

### 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(「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。

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

