

騰邦控股有限公司 Tempus Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：06880

TEMPUS 騰邦控股



中期報告 2019

目錄

頁次

2	公司資料
4	財務摘要
6	管理層討論及分析
20	其他資料
31	簡明綜合財務報表審閱報告
33	簡明綜合損益及其他全面收益表
34	簡明綜合財務狀況表
36	簡明綜合權益變動表
37	簡明綜合現金流量表
39	簡明綜合財務報表附註

董事會

執行董事

鍾一鳴先生(行政總裁)
李東明先生(副主席)
黃鏡愷先生(副主席)
葉志禮先生

非執行董事

鍾百勝先生(主席)

獨立非執行董事

韓彪先生
李琪先生

公司秘書

駱敏婕女士
(於二零一九年八月五日獲委任)
譚嘉冬先生
(於二零一九年八月五日辭任)

執行委員會

鍾一鳴先生(主席)
李東明先生
黃鏡愷先生
葉志禮先生

審核委員會

李琪先生(主席)
韓彪先生

薪酬委員會

韓彪先生(主席)
李東明先生
黃鏡愷先生
李琪先生

提名委員會

韓彪先生(主席)
李琪先生

授權代表

李東明先生
黃鏡愷先生
駱敏婕女士(李東明先生之替任授權代表)
(於二零一九年八月五日獲委任)
譚嘉冬先生(李東明先生之替任授權代表)
(於二零一九年八月五日辭任)

公司網站

www.tempushold.com

註冊辦事處

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

總部及香港主要營業地點

香港
德輔道西9號
28樓

開曼群島股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

寶德隆證券登記有限公司
香港
北角
電氣道148號
21樓2103B

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師
香港九龍
尖沙咀廣東道30號
新港中心1座801-806室

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港夏慤道18號
海富中心1座22樓
2201室、2201A室及2202室

主要往來銀行

恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

投資者關係

駱敏婕女士

股份代號

06880

買賣單位

2,000股

騰邦控股有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)茲宣佈，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中期業績，連同截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核比較數字。本期間的中期業績未經審核，惟已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱。

	截至 二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	變動
盈利能力數據(千港元)			
收益	382,310	387,023	(1.2%)
毛利	142,802	139,593	2.3%
除稅前(虧損)/溢利	(65,196)	11,678	(658.3%)
期內除稅後(虧損)/溢利	(67,523)	7,130	(1,047.0%)
每股(虧損)/盈利－基本及攤薄(港仙)	(18.89)	1.22	(1,648.4%)
毛利率	37.4%	36.1%	1.3個百分點
除稅前(虧損)/溢利率	(17.1%)	3.0%	(20.1個百分點)

	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)	變動
資產及負債數據(千港元)			
銀行結餘及現金	74,377	134,467	(44.7%)
銀行借款	289,380	293,725	(1.5%)
流動資產淨值	52,573	9,242	468.8%
總資產減流動負債	580,345	616,002	(5.8%)
資產及營運資本比率／數據			
流動比率(倍)	1.1	1.0	0.1
資產負債比率(%)	44.8	48.2	(3.4)
存貨周轉天數(天)	28.9	21.4	7.5
貿易應收款項周轉天數(天)	70.2	69.2	1.0
貿易應付款項周轉天數(天)	45.6	35.6	10.0

財務摘要

主要比率附註：

毛利	收益 - 銷售成本
每股(虧損)/盈利	股東應佔(虧損)/溢利/加權平均普通股數目
流動比率	流動資產/流動負債
資產負債比率	借款總額/總資產×100%
存貨周轉天數	期初及期末存貨結餘的平均數/銷售成本×期內天數
貿易應收款項周轉天數	期初及期末貿易應收款項結餘的平均數/收益×期內天數
貿易應付款項周轉天數	期初及期末貿易應付款項結餘的平均數/銷售成本×期內天數

業務回顧

本期間，本集團的收益為382.3百萬港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的收益387.0百萬港元減少1.2%。本集團錄得期內虧損67.5百萬港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則有溢利7.1百萬港元。收益的減少主要由於貿易及物流分部所得收益減少，惟部分被健康及保健產品銷售分部收益輕微增加所抵銷。期內虧損主要由於其他收益及虧損大幅減少以及健康及保健產品銷售分部產生的銷售及分銷開支增加（與來自該分部的所得收益增加一致）。

健康及保健產品銷售業務

本期間，按摩椅與其他按摩、健美、診斷及治療產品收益分別為161.6百萬港元及65.3百萬港元，分別佔本集團健康及保健產品銷售業務分部收益的71.2%及28.8%。本集團共推出8款新產品，其產生20.9百萬港元的收益，佔本集團健康及保健產品銷售業務分部收益的9.2%。

銷售渠道

本集團不斷強化其銷售渠道及擴大其地區市場覆蓋範圍。本集團多元化的銷售渠道包括：(i)傳統銷售渠道，包括位於購物商場及百貨公司之零售網點；及(ii)主動銷售渠道，包括展銷專櫃、公司銷售、國際銷售及互聯網銷售。

以下表格為各銷售渠道下之收益明細。

	截至二零一九年		截至二零一八年		變動	
	六月三十日止六個月 估收益 千港元	百分比	六月三十日止六個月 估收益 千港元	百分比	千港元	百分比
零售網點	165,470	72.9	145,508	69.8	19,962	13.7
展銷專櫃	23,260	10.3	22,698	10.9	562	2.5
公司銷售	21,445	9.5	23,640	11.3	(2,195)	(9.3)
國際銷售	6,167	2.7	7,555	3.6	(1,388)	(18.4)
互聯網銷售	10,523	4.6	9,092	4.4	1,431	15.7
總計	226,865	100.0	208,493	100.0	18,372	8.8

● 管理層討論及分析

(i) 傳統銷售渠道

本期間，本集團自傳統銷售渠道所得收益為165.5百萬港元，佔本集團健康及保健產品銷售業務分部收益的72.9%，較截至二零一八年六月三十日止六個月的145.5百萬港元增加13.7%。該增加與零售網點數目的增加一致。於二零一九年六月三十日，本集團經營以下零售網點，包括零售店及寄售專櫃：

	零售網點數量		
	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日	於二零一八年 六月三十日
中國內地	117	112	110
香港及澳門	24	24	24
新加坡及馬來西亞	16	16	19
總計	157	152	153

中國內地零售業務

於二零一九年六月三十日，本集團在中國內地經營117個零售網點，主要位於長三角、珠三角、京津冀地區及成都。本期間，中國內地零售業務收益貢獻為89.3百萬港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的69.6百萬港元增加28.3%。該增加乃由於本期間區內零售網點數目增加及門店分佈的調整優化。

香港及澳門零售業務

於二零一九年六月三十日，本集團在香港及澳門有24個零售網點。本期間，該區零售業務收益貢獻為61.4百萬港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的59.7百萬港元輕微增加2.8%。該區收益較以往期間維持穩定。

新加坡及馬來西亞零售業務

於二零一九年六月三十日，本集團在新加坡及馬來西亞經營16個零售網點。本期間，該區零售業務收益貢獻為14.8百萬港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的16.2百萬港元減少8.6%。該區收益減少主要由於本期間內馬來西亞零售業務大幅下降所致。

(ii) 主動銷售渠道

主動銷售渠道是本集團重要的市場行銷及收益產生渠道。該等渠道不僅以最低固定經營開支幫助滲入新市場分部，而且減輕如零售店租金、人工成本及廣告開支等不斷增加的經營成本的影響。

本集團的展銷專櫃指本集團不定時在不同百貨公司及購物商場經營的推廣及非永久專櫃。本期間展銷專櫃所得收益維持穩定。

本集團的公司銷售指向金融機構、零售連鎖店及專業機構等企業客戶選定的健康及保健產品。公司銷售的收益減少9.3%乃由於本期間大型公司項目較少所致。

本集團的國際銷售指向國際分銷商或批發商出口本集團的健康及保健產品，以供其於海外市場（如東歐及中東）分銷。國際銷售的收益減少18.4%，是由於本期間內國際經濟形勢不樂觀令需求下降所致。

本集團的互聯網銷售是指通過網絡團購平台進行的銷售及通過在主要B2C購物平台（如天貓）開設的網店進行的銷售。互聯網銷售增長15.7%，是由於中國內地當前市場環境下互聯網銷售呈現高速發展。

● 管理層討論及分析

貿易及物流業務

本期間，貿易及物流業務產生收益為155.4百萬港元，佔本集團收益總額的40.7%。下表列示按性質劃分的分部各服務收益明細。

	截至二零一九年 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		變動	
	估收益 千港元	百分比	估收益 千港元	百分比	千港元	百分比
貿易	6,034	3.9	13,449	7.5	(7,415)	(55.1)
運輸	140,020	90.1	151,443	84.9	(11,423)	(7.5)
倉儲及其他	9,391	6.0	13,638	7.6	(4,247)	(31.1)
總計	155,445	100.0	178,530	100.0	(23,085)	(12.9)

本集團之貿易業務指個人消費品等商品的貿易。運輸服務指為客戶交付及分發商品服務。倉儲及其他服務包括倉儲、裝卸貨物及儲存管理服務。貿易所產生收益大幅下降55.1%，以及運輸服務及倉儲及其他服務的收益分別下降7.5%及31.1%，主要由於二零一八年中美之間爆發貿易戰以來，亞太地區整體商業環境（尤其是進出口貿易）受到負面影響。

經營業績

收益

收益指健康及保健產品銷售、消費品貿易及提供物流服務的收入。與截至二零一八年六月三十日止六個月收益387.0百萬港元比較，本集團於本期間收益總額為382.3百萬港元，下降1.2%。下降主要歸因於貿易及物流業務收益的下降12.9%，惟部分被健康及保健產品銷售業務收益的增長8.8%所輕微抵銷。

	截至二零一九年 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		變動	
	千港元	佔收益 百分比	千港元	佔收益 百分比	千港元	百分比
健康及保健產品銷售	226,865	59.3	208,493	53.9	18,372	8.8
貿易及物流	155,445	40.7	178,530	46.1	(23,085)	(12.9)
總計	382,310	100.0	387,023	100.0	(4,713)	(1.2)

銷售成本

銷售成本指採購產品及提供物流服務之相關產品成本及直接開支。本集團於本期間的銷售成本為239.5百萬港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月的247.4百萬港元下降3.2%。銷售成本下降主要是由於貿易及物流業務成本隨着同一分部業務的下滑而下降。

毛利

本期間及截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利分別為142.8百萬港元及139.6百萬港元。本期間及截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利率分別為37.4%及36.1%，輕微增加1.3個百分點。以下表格為按業務分部劃分的毛利率。於本期間，毛利率保持穩定。

● 管理層討論及分析

按分部劃分的毛利率

	截至 二零一九年 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	變動
健康及保健產品銷售	55.3%	55.9%	(0.6個百分點)
貿易及物流	11.1%	12.9%	(1.8個百分點)
總體	37.4%	36.1%	1.3個百分點

其他收入

本期間的其他收入為7.7百萬港元，主要包括租金收入2.0百萬港元、政府補助金1.8百萬港元及利息收入1.6百萬港元。截至二零一八年六月三十日止六個月的其他收入為12.2百萬港元，主要包括租金收入6.1百萬港元、政府補助金2.4百萬港元及利息收入1.5百萬港元。

其他收益及虧損

本集團錄得其他虧損8.2百萬港元，主要包括分類為持作銷售的處置組別的虧損13.4百萬港元及投資物業公平值變動的虧損5.0百萬港元，部分被可換股債券嵌入式衍生工具公平值變動的收益6.9百萬港元所抵銷。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得其他收益33.9百萬港元，主要包括投資物業公平值變動的收益27.6百萬港元，以及可換股債券嵌入式衍生工具公平值變動的收益7.6百萬港元，惟部分被匯兌虧損淨額的2.4百萬港元所抵銷。

金融資產減值虧損

本期間金融資產減值虧損5.9百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無），即應收貸款的減值虧損。

應佔合營企業業績

本期間應佔合營企業業績為零（截至二零一八年六月三十日止六個月：虧損1.1百萬港元），主要為本集團應佔騰邦芮疆資產管理有限公司*(TBRJ Asset Management Limited，一間開曼群島獲豁免公司，本集團持有其45%股權)之業績。其為TBRJ Fund I L.P.（一間開曼群島獲豁免有限合伙）的普通合夥人。

應佔聯營公司業績

本期間應佔聯營公司業績為虧損0.4百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：溢利3.8百萬港元），主要為本集團應佔聯營公司廣東數程科技有限公司（一間於中華人民共和國註冊成立的公司，從事供應鏈大數據業務）之虧損。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的95.4百萬港元增至本期間的118.1百萬港元，主要歸因於廣告及營銷開支增加10.2百萬港元及運輸開支增加5.3百萬港元。

行政開支

行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的54.4百萬港元增至本期間的56.5百萬港元，主要歸因於折舊開支增加2.8百萬港元及人工成本增加1.6百萬港元。

融資成本

融資成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的26.9百萬港元，輕微減少至本期間的26.6百萬港元。融資成本保持穩定。

除稅前（虧損）／溢利

鑒於存在上述因素，本集團本期間的除稅前虧損為65.2百萬港元，截至二零一八年六月三十日止六個月的除稅前溢利則為11.7百萬港元。

所得稅開支

本期間及截至二零一八年六月三十日止六個月的所得稅開支分別為2.3百萬港元及4.5百萬港元。有關減少主要是由於本期間需繳納所得稅的溢利減少所致。

期內（虧損）／溢利

鑒於存在上述因素，本集團本期間的期內虧損為67.5百萬港元，截至二零一八年六月三十日止六個月的期內溢利則為7.1百萬港元。

● 管理層討論及分析

財務狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的權益總額為379.3百萬港元（於二零一八年十二月三十一日：450.3百萬港元）。權益總額減少主要是由於期內虧損所致。

於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產淨值為52.6百萬港元（於二零一八年十二月三十一日：9.2百萬港元）。於二零一九年六月三十日的流動比率為1.1倍（於二零一八年十二月三十一日：1.0倍）。

於二零一九年六月三十日，本集團的非流動資產總值為527.8百萬港元（於二零一八年十二月三十一日：606.8百萬港元），而本集團的流動資產總值為564.9百萬港元（於二零一八年十二月三十一日：516.8百萬港元）。非流動資產減少及流動資產增加主要是由於本集團一項投資物業由投資物業轉至分類為持作銷售的資產。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金為74.4百萬港元（於二零一八年十二月三十一日：134.5百萬港元）。本集團的銀行結餘及現金主要包括庫存現金及銀行結餘（主要存放於香港及中國的銀行）。本集團於管理流動資金時採納的方法為盡可能確保其維持充足流動資金以償還到期債務，且不會產生無法接納的虧損或令本集團聲譽受損。

經營活動

本期間，經營活動所得現金淨額為31.3百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：經營活動所用現金淨額29.8百萬港元），主要反映營運資金變動前的經營現金流入10.5百萬港元，並就存貨減少0.1百萬港元，貿易應收款項、應收票據及其他應收款項減少30.4百萬港元，連同貿易及其他應付款項減少6.0百萬港元而作出調整。

投資活動

本期間，投資活動所用現金淨額為2.2百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：10.4百萬港元），主要包括已抵押銀行存款17.5百萬港元及收購物業、廠房及設備5.9百萬港元，惟部分被就出售一間附屬公司收取的按金20.0百萬港元所抵銷。

融資活動

本期間，融資活動所用現金淨額為89.1百萬港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：融資活動所得現金淨額105.7百萬港元），主要是由於本期間償還銀行借款54.2百萬港元及優先票據50.0百萬港元。

借款與資產負債比率

本集團於二零一九年六月三十日的借款總額為489.5百萬港元，實際年利率介乎2.1%至10.0%。本集團的資產負債比率由二零一八年十二月三十一日的48.2%下降3.4個百分點至二零一九年六月三十日的44.8%，主要是由於在本期間末銀行借款與優先票據分別下降4.3百萬港元與50.6百萬港元。

營運資金

於二零一九年六月三十日，本集團的營運資金淨額為52.6百萬港元，較二零一八年十二月三十一日的9.2百萬港元，增加43.4百萬港元或471.7%。分類為持作銷售的資產增加136.6百萬港元導致本期間末時營運資金淨額增加。

於二零一九年六月三十日，本集團存貨由二零一八年十二月三十一日的38.0百萬港元，增加0.4百萬港元至38.4百萬港元。於二零一九年六月三十日的存貨周轉天數為28.9天，而於二零一八年十二月三十一日的則為21.4天。存貨周轉天數增加7.5天主要是由於貿易業務的縮減導致成本減少。

於二零一九年六月三十日，本集團貿易應收款項由二零一八年十二月三十一日的158.2百萬港元，減少19.8百萬港元至138.4百萬港元。減少主要歸因於於本期間收回貿易及物流業務的貿易應收款項得到更好的管控。貿易應收款項周轉天數為70.2天，與二零一八年十二月三十一日的69.2天相比保持穩定。

於二零一九年六月三十日，本集團貿易應付款項由二零一八年十二月三十一日的59.9百萬港元，增加0.7百萬港元至60.6百萬港元。貿易應付款項周轉天數由二零一八年十二月三十一日的35.6天增加10.0天至45.6天。貿易應付款項周轉天數增加主要是由於於本期間物流分部供應商的結算期延長所致。

資本開支

本期間，本集團的資本開支總額為5.9百萬港元，用於添置物業、廠房及設備。

● 管理層討論及分析

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押總賬面值328.6百萬港元的若干資產，包括租賃土地及樓宇、物業、廠房及設備、投資物業及銀行存款，以獲取若干銀行及其他融資。

重大投資、重大收購及出售資產

出售於雲動力的投資

自出售事項於二零一八年十二月二十九日完成至今，本公司一直積極與王嘯巍先生、彭彪先生及天津市雲橙企業管理合夥企業(有限合夥)(「買方」)跟進出售雲動力(天津)電子商務有限公司(「雲動力」)12%股權的代價支付事宜。

當最後一期代價延期支付到期後，於二零一九年三月二十七日，買方、珠海騰邦金躍投資有限公司(「騰邦金躍」)及雲動力訂立協議的補充協議(「補充協議」)，以修訂根據協議項下有關代價支付的原有條文。此外，王嘯巍先生及彭彪先生以騰邦金躍為受益人，質押由彼持有於雲動力合共12%的股權，作為買方履行彼等於補充協議項下的支付責任的質押擔保。在代價部分或全額支付後，騰邦金躍須配合辦理按支付的等同比例解除股權質押的一切必須的登記及備案。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十八日、二零一九年一月二日及二零一九年三月二十八日的公告。

出售KK II (BVI) Limited全部股權

於二零一九年五月二十九日，本公司全資附屬公司騰邦(BVI)物業投資有限公司(作為賣方)、達御有限公司(作為買方)及本公司(作為賣方履行臨時買賣協議(「臨時買賣協議」)項下責任的擔保人)訂立臨時買賣協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購買銷售股份(即KK II (BVI) Limited的全部已發行股本)及銷售貸款(即KK II (BVI) Limited於完成時到期及欠付賣方的全部有關金額)，代價為122,268,000港元，將參照KK II (BVI) Limited於完成日期的有形資產淨值調整予以調整。所有條件已獲達成且已於二零一九年七月二十三日完成出售。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十九日及二零一九年七月二十三日的公告，以及日期為二零一九年七月十九日的通函。

除上文及本報告其他部分所披露者外，本集團於本期間概無任何重大投資、重大收購及出售資產。

本期間結束後重大事項

於二零一九年七月五日，本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為賣方)與一名個人(作為買方)就有關於買賣香港一項的商業物業訂立臨時買賣協議，代價為10,620,000港元。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月五日的公告。

於二零一九年七月五日，本公司全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司(作為賣方)與一名個人(作為買方)就有關於買賣香港一項的住宅物業訂立臨時買賣協議，代價為10,800,000港元。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月五日的公告。

於二零一九年七月二十六日，可換股債券(即本公司於二零一八年六月一日及二零一八年十月十六日分別發行本金額160,000,000港元的7%可換股債券及本金額30,000,000港元的7%可換股債券)持有人，通過電郵要求本公司還款。為履行還款義務，本公司一直考慮多項籌款措施，包括但不限於出售資產(如物業和若干投資實體的股權)、加快收回應收款項以及計劃進行股權融資。此外，董事會亦同意按照有關規則及規例，調整未償還可換股債券的初始換股價的程序。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十九日、二零一九年五月三十一日、二零一九年六月十一日及二零一九年七月三十日的公告。

於二零一九年八月六日，本公司直接全資附屬公司豪特(BVI)投資有限公司(作為賣方)與一名個人(作為買方)就有關於銷售每股面值1.00港元的2,000股普通股(佔本公司間接非全資附屬公司騰天企業有限公司全部已發行股本約14.93%)訂立買賣協議，代價為3,000,000港元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月六日的公告。

於二零一九年八月二十八日，蔡丹義先生已辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員之職務。蔡先生已確認，彼與董事會之間並無意見分歧，亦無有關彼辭任之事宜須敦請聯交所及本公司股東垂注。本公司現正盡快物色合適人選填補空缺。更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月二十八日之公告。

除本報告所披露者外，於本期間結束後並無任何影響本集團的重大事項。

● 管理層討論及分析

中期股息

董事會已議決不宣派本期間之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

或然負債

除本報告所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日並無任何重大或然負債。

外匯風險管理

於二零一九年六月三十日，本集團承受若干外匯風險，因為本集團擁有人民幣銀行結餘約人民幣52,830,000元(相等於約60,102,000港元)及美元銀行結餘約511,000美元(相等於約3,964,000港元)。本集團並無使用任何衍生金融工具對沖外匯風險。相反，本集團透過密切監察匯率之波動管理外匯風險，且未來可能將根據外匯情況及趨勢而考慮採納重大外幣對沖政策。

未來重大投資計劃或收購資本資產

截至本報告日期，本集團並無任何有關重大投資或收購資本資產的確切計劃。本集團繼續尋求符合本集團策略的合適投資機會。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共有803名(於二零一八年十二月三十一日：765名)全職僱員。本集團薪酬組合的主要組成部分包括：基本薪金、(倘合適)其他津貼、獎金、強制性公積金、國家管理退休福利計劃及本公司購股權計劃項下的購股權。本集團依據各僱員的個人資歷、對本集團付出的貢獻、表現及經驗等因素釐定所有僱員之薪酬組合。薪酬委員會將會參考可資比較公司所支付的薪金、董事投入的時間及職能，以及本集團的業績，從而檢討及釐定本公司董事及高級管理人員的酬金及薪酬組合。

本集團為香港所有合資格僱員推行強制性公積金計劃。計劃的資產與本集團的資產分開持有，並以信託人控制的基金持有。

於澳門受僱的僱員均為定額供款退休福利計劃的成員。在澳門成立的附屬公司須為每位僱員按每月60澳門元向退休福利計劃供款。

在中國聘請的僱員均為中國政府管理的國家管理退休福利計劃成員。在中國成立的附屬公司須按其僱員薪金的若干百分比向有關計劃作出供款。本集團於該退休福利計劃內的唯一責任，為根據計劃支付指定供款額。

本公司於二零一一年十一月二十五日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），旨在令本公司可向選定參與者授出購股權作為對其為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。於二零一四年一月二十九日、二零一五年八月三十一日、二零一七年一月二十六日及二零一八年四月十六日，本集團根據購股權計劃分別以行使價每股股份0.62港元、每股股份3.38港元、每股股份1.84港元及每股股份2.13港元向本集團若干董事、高級管理層及選定僱員分別授出3,180,000份購股權（第一批）、5,400,000份購股權（第二批）、23,420,000份購股權（第三批）及34,986,000份購股權（第四批）。於本期間根據購股權計劃已授出但尚未行使購股權的變動如下：

	於二零一九年 一月一日 之結餘	已授出之 購股權	已行使之 購股權	已失效之 購股權	於二零一九年 六月三十日 之結餘
第一批 (附註)	—	—	—	—	—
第二批	4,200,000	—	—	—	4,200,000
第三批	21,720,000	—	—	(3,600,000)	18,120,000
第四批	34,186,000	—	—	(5,800,000)	28,386,000
總計	60,106,000	—	—	(9,400,000)	50,706,000

附註：於二零一七年一月一日，所有第一批項下授出的購股權均已失效或註銷。

● 管理層討論及分析

策略及前景

香港近期的政局紛爭及暴力衝突已損害整體營商環境，尤以市內零售業為然。曠日持久的中美貿易戰及中國經濟的放緩情況，亦已對中國內地市場消費情緒帶來負面影響。本公司預期，二零一九年的下半年將面對巨大的挑戰。此外，正如本公司過去兩個月的公告披露，本公司已盡力解決因贖回若干可換股債券而招致的流動資金問題。本公司已及時採納連串措施克服難關，包括(i)出售非核心資產如物業及股權投資；(ii)研究加強集資活動的可能性；(iii)加快收回應收款項；及(iv)提升營運效率。

審核委員會審閱中期業績

審核委員會已與董事會及本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司共同審閱本集團於本期間的未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會信納本集團於本期間的未經審核簡明綜合財務報表乃根據適用會計準則編製且公平呈列本集團於本期間的財務狀況及業績。

* 僅供識別

遵守企業管治常規

董事認為，本公司於本期間一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟董事會主席鍾百勝先生因其他事務在身而未能出席本公司於二零一九年五月二十四日舉行之股東週年大會，偏離企業管治守則條文E.1.2。然而，列席於股東週年大會的執行董事兼時任行政總裁李東明先生已根據本公司組織章程細則擔任大會主席。

本期間結束後，蔡丹義先生於二零一九年八月二十八日起辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會成員之職務。因此，本公司不再符合上市規則第3.10條、第3.10A條及第3.21條，以及本公司提名委員會、薪酬委員會及審核委員會各自之職權範圍內組成要求。公司現正盡快物色合適人選填補空缺。

遵守證券交易之標準守則

本公司已採納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」)(包括不時生效的修訂)，作為其董事買賣本公司證券的守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於本期間一直遵守標準守則及其行為守則所規定有關董事進行證券交易的標準。

其他資料

董事會之組成

於本報告日期，董事會由四名執行董事，一名非執行董事及兩名獨立非執行董事所組成。董事資料之變更須根據上市規則第13.51條作出披露。

董事會的組成及有關變更如下：

執行董事

- 鍾一鳴先生 (於二零一九年八月十五日，獲委任為本公司執行董事、執行委員會主席及行政總裁)
- 李東明先生 (於二零一九年八月十五日起，不再擔任本公司行政總裁及獲調任為本公司之副主席)
- 黃鏡愷先生
- 葉志禮先生

非執行董事

- 鍾百勝先生 (分別於二零一九年三月一日及二零一九年八月十五日，獲調任為本公司執行董事及非執行董事，而董事袍金則調整至每年1港元，自二零一九年八月十五日起生效)

獨立非執行董事

- 韓彪先生
- 李琪先生 (於二零一九年八月二十八日，獲委任為本公司審核委員會主席)
- 蔡丹義先生 (於二零一九年五月二十四日，獲委任為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席以及提名委員會及薪酬委員會之成員，並於二零一九年八月二十八日辭任所有職務)
- 黃烈初先生 (於二零一九年五月二十四日退任)

購買、出售或贖回上市證券

於本期間，本公司以購買總額678,720港元於聯交所購回合共616,000股本公司普通股（「股份」）。所有該等購回的股份已於二零一九年一月三十一日被註銷。

除上文所披露者外，於本期間，本公司或其任何附屬公司概並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的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，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份或相關股份中，擁有(i)須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或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (a)	所持購股權的 相關股份數目 (b)	所持股份及 相關股份總數 (a) + (b)	佔本公司股權的 概約百分比 (附註8)
鍾百勝先生(附註2)	受控制法團權益	232,104,800(L)	—	232,104,800(L)	66.46%
葉志禮先生(附註3)	實益擁有人	6,046,000(L)	4,450,000(L)	10,496,000(L)	3.00%
	於收購本公司權益的 協議的訂約方權益	17,984,000(L)	—	17,984,000(L)	5.15%
	總計	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%
李東明先生(附註4)	實益擁有人	—	6,498,600(L)	6,498,600(L)	1.86%
黃鏡愷先生(附註5)	實益擁有人	—	6,948,600(L)	6,948,600(L)	1.99%
韓彪先生(附註6)	實益擁有人	—	550,000(L)	550,000(L)	0.16%
李琪先生(附註7)	實益擁有人	—	550,000(L)	550,000(L)	0.16%

其他資料

附註：

- (1) 字母「L」指董事於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 該等股份由騰邦控股(香港)有限公司(「騰邦香港」)直接持有，騰邦香港由騰邦價值鏈有限公司(「騰邦價值鏈」)全資擁有。騰邦價值鏈由騰邦物流集團股份有限公司(「騰邦物流」)全資擁有，騰邦物流則分別由騰邦集團有限公司(「騰邦集團」)擁有65%及由深圳市平豐珠寶有限公司(「平豐珠寶」)擁有35%。平豐珠寶分別由鍾百勝先生擁有67%及由段乃琦女士擁有33%。騰邦集團分別由平豐珠寶擁有98%、由鍾百勝先生擁有1.34%及由段乃琦女士擁有0.66%。於本報告日期，騰邦香港持有218,347,092股股份，約佔本公司已發行股本62.52%。
- (3) 根據由彼等及在彼等之間訂立日期為二零一一年二月一日的確認協議，葉志禮先生、葉治成先生、葉志偉先生、葉自強先生、陳威錦先生及蔡秀云女士(「少數股東」)自二零零八年四月一日以來一直為一致行動人士)。因此，各名少數股東根據證券及期貨條例被視為於少數股東擁有權益的股份中擁有權益。葉志禮先生於相關股份中的好倉包括合共4,450,000份於二零一五年八月三十一日、二零一七年一月二十六日及二零一八年四月十六日根據本公司於二零一一年十一月二十五日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)獲本公司授予的購股權。在該等購股權中，450,000份購股權可於二零一六年八月三十一日至二零一九年八月三十日期間按每股3.38港元的行使價行使，2,000,000份購股權可於二零一七年一月二十六日至二零二一年一月二十五日期間按每股1.84港元的行使價行使，以及2,000,000份購股權可於二零一八年四月十六日至二零二二年四月十五日期間按每股2.13港元的行使價行使，惟受歸屬時間表所規限。
- (4) 李東明先生於相關股份中的好倉包括合共6,498,600份於二零一七年一月二十六日及二零一八年四月十六日根據購股權計劃獲本公司授予的購股權。在該等購股權中，3,000,000份購股權可於二零一七年一月二十六日至二零二一年一月二十五日期間按每股1.84港元的行使價行使，以及3,498,600份購股權可於二零一八年四月十六日至二零二二年四月十五日期間按每股2.13港元的行使價行使，惟受歸屬時間表所規限。
- (5) 黃鏡愷先生於相關股份中的好倉包括合共6,948,600份於二零一五年八月三十一日、二零一七年一月二十六日及二零一八年四月十六日根據購股權計劃獲本公司授予的購股權。在該等購股權中，450,000份購股權可於二零一六年八月三十一日至二零一九年八月三十日期間按每股3.38港元的行使價行使，3,000,000份購股權可於二零一七年一月二十六日至二零二一年一月二十五日期間按每股1.84港元的行使價行使，以及3,498,600份購股權可於二零一八年四月十六日至二零二二年四月十五日期間按每股2.13港元的行使價行使，惟受歸屬時間表所規限。
- (6) 韓彪先生於相關股份中的好倉包括合共550,000份於二零一五年八月三十一日、二零一七年一月二十六日及二零一八年四月十六日根據購股權計劃獲本公司授予的購股權。在該等購股權中，150,000份購股權可於二零一六年八月三十一日至二零一九年八月三十日期間按每股3.38港元的行使價行使，200,000份購股權可於二零一七年一月二十六日至二零二一年一月二十五日期間按每股1.84港元的行使價行使，以及200,000份購股權可於二零一八年四月十六日至二零二二年四月十五日期間按每股2.13港元的行使價行使，惟受歸屬時間表所規限。
- (7) 李琪先生於相關股份中的好倉包括合共550,000份於二零一五年八月三十一日、二零一七年一月二十六日及二零一八年四月十六日根據購股權計劃獲本公司授予的購股權。在該等購股權中，150,000份購股權可於二零一六年八月三十一日至二零一九年八月三十日期間按每股3.38港元的行使價行使，200,000份購股權可於二零一七年一月二十六日至二零二一年一月二十五日期間按每股1.84港元的行使價行使，以及200,000份購股權可於二零一八年四月十六日至二零二二年四月十五日期間按每股2.13港元的行使價行使，惟受歸屬時間表所規限。
- (8) 根據本公司於二零一九年六月三十日合共349,260,800股股份計算。

(ii) 於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	於擁有權益的 相關法團的證券 數目及類別	佔相聯法團 股權的 概約百分比
鍾百勝先生	騰邦香港	10,000 股 普通股 (L)	100%

附註：

- (1) 字母「L」指該等人士於相關法團股份或相關股份中的好倉。
- (2) 騰邦香港由騰邦價值鏈全資擁有，而騰邦價值鏈由騰邦物流全資擁有。騰邦物流分別由騰邦集團擁有 65% 及由平豐珠寶擁有 35%。平豐珠寶分別由鍾百勝先生擁有 67% 及由段乃琦女士擁有 33%。騰邦集團分別由平豐珠寶擁有 98%、由鍾百勝先生擁有 1.34% 及由段乃琦女士擁有 0.66%。基於證券及期貨條例，鍾百勝先生被視為擁有 10,000 股騰邦香港股份權益。

除上文所披露者及本報告「購股權計劃」一段所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份或相關股份中，擁有或被視為擁有任何(i)須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或淡倉，或(ii)須根據證券及期貨條例第 352 條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益

於二零一九年六月三十日，就任何董事或本公司最高行政人員所知悉，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 336 條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或在任何類別股本(附帶可於一切情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的權利)賬面值中直接或間接擁有 5% 或以上權益：

其他資料

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (a)	所持權益衍生 工具的相關 股份數目 (b)	所持股份及 相關股份總數 (a) + (b)	佔本公司 股權的 概約百分比 (附註6)
騰邦香港(附註2)	實益擁有人	232,104,800(L)	—	232,104,800(L)	66.46%
騰邦價值鏈(附註2)	受控制法團權益	232,104,800(L)	—	232,104,800(L)	66.46%
騰邦物流(附註2)	受控制法團權益	232,104,800(L)	—	232,104,800(L)	66.46%
騰邦集團(附註2)	受控制法團權益	232,104,800(L)	—	232,104,800(L)	66.46%
平豐珠寶(附註2)	受控制法團權益	232,104,800(L)	—	232,104,800(L)	66.46%
段乃琦女士(附註2)	受控制法團權益	232,104,800(L)	—	232,104,800(L)	66.46%
SCGC資本控股有限公司(附註3)	實益擁有人	20,300,000(L)	—	20,300,000(L)	5.81%
創新資本(香港)有限公司(附註3)	受控制法團權益	20,300,000(L)	—	20,300,000(L)	5.81%
深圳市創新投資集團有限公司(附註3)	受控制法團權益	20,300,000(L)	—	20,300,000(L)	5.81%
葉治成先生(附註4)	實益擁有人 於收購本公司權益的 協議的訂約方權益	5,774,000(L)	—	5,774,000(L)	1.65%
		18,256,000(L)	4,450,000(L)	22,706,000(L)	6.50%
	總計	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%
葉自強先生(附註4)	實益擁有人 於收購本公司權益的 協議的訂約方權益	6,114,000(L)	—	6,114,000(L)	1.75%
		17,916,000(L)	4,450,000(L)	22,366,000(L)	6.40%
	總計	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%

股東名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (a)	所持權益衍生 工具的相關 股份數目 (b)	所持股份及 相關股份總數 (a) + (b)	佔本公司 股權的 概約百分比 (附註6)
葉志偉先生(附註4)	實益擁有人	6,096,000(L)	—	6,096,000(L)	1.74%
	於收購本公司權益的 協議的訂約方權益	17,934,000(L)	4,450,000(L)	22,384,000(L)	6.41%
	總計	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%
陳威錦先生(附註4)	實益擁有人	—	—	—	—
	於收購本公司權益的 協議的訂約方權益	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%
	總計	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%
蔡秀云女士(附註4)	實益擁有人	—	—	—	—
	於收購本公司權益的 協議的訂約方權益	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%
	總計	24,030,000(L)	4,450,000(L)	28,480,000(L)	8.15%
萬鈺投資有限公司(「萬鈺」)(附註5)	實益擁有人	—	23,510,971(L)	23,510,971(L)	6.73%
CCBI Investments Limited (「CCBI」)(附註5)	受控制法團權益	—	23,510,971(L)	23,510,971(L)	6.73%
建銀國際(控股)有限公司 (「建銀國際」)(附註5)	受控制法團權益	—	23,510,971(L)	23,510,971(L)	6.73%
建行金融控股有限公司 (「建行金融」)(附註5)	受控制法團權益	—	23,510,971(L)	23,510,971(L)	6.73%
建行國際集團控股有限公司 (「建行國際集團」)(附註5)	受控制法團權益	—	23,510,971(L)	23,510,971(L)	6.73%
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建設銀行」)(附註5)	受控制法團權益	—	23,510,971(L)	23,510,971(L)	6.73%
中央匯金投資有限責任公司 (「中央匯金」)(附註5)	受控制法團權益	—	23,510,971(L)	23,510,971(L)	6.73%

其他資料

附註：

- (1) 字母「L」指該等人士於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 該等本公司股份由騰邦香港直接持有，騰邦香港由騰邦價值鏈全資擁有。騰邦價值鏈由騰邦物流全資擁有，騰邦物流則分別由騰邦集團擁有65%及由平豐珠寶擁有35%。平豐珠寶分別由鍾百勝先生擁有67%及由段乃琦女士擁有33%。騰邦集團分別由平豐珠寶擁有98%、由鍾百勝先生擁有1.34%及由段乃琦女士擁有0.66%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，鍾百勝先生、段乃琦女士、平豐珠寶、騰邦集團、騰邦物流及騰邦價值鏈各自被視為於騰邦香港所持有的股份中擁有權益。於本報告日期，騰邦香港持有218,347,092股股份，約佔本公司已發行股本62.52%。
- (3) SCGC資本控股有限公司由創新資本(香港)有限公司全資擁有，而創新資本(香港)有限公司由深圳市創新投資集團有限公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，創新資本(香港)有限公司及深圳市創新投資集團有限公司被視為於SCGC資本控股有限公司持有的股份中擁有權益。
- (4) 少數股東自二零零八年四月一日以來一直為一致行動人士(根據各方所訂立日期為二零一一年二月一日的確認協議)。因此，各名少數股東根據證券及期貨條例第318條被視為於少數股東擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 萬鈦於相關股份持有好倉，包括其在本公司於二零一八年十月十六日發行的可換股債券中擁有的權益，該等可換股債券可按每股1.276港元(可予調整)的換股價轉換成23,510,971股新股份。該等相關股份由萬鈦直接持有，萬鈦由CCBI全資擁有，而CCBI由建銀國際全資擁有，建銀國際則由建行金融全資擁有，而建行金融由建行國際集團全資擁有，建行國際集團則由中國建設銀行全資擁有。中央匯金持有中國建設銀行57.11%股權。故此，基於證券及期貨條例，萬鈦、CCBI、建銀國際、建行金融、建行國際集團、中國建設銀行及中央匯金被視為於本公司23,510,971股相關股份中擁有權益。
- (6) 根據本公司於二零一九年六月三十日合共349,260,800股股份計算。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事並不知悉有任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或當作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披露的權益或淡倉，或擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例載入本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一一年十一月二十五日有條件地採納購股權計劃，旨在令本公司可向選定參與者授出購股權作為對其為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。

於二零一四年一月二十九日、二零一五年八月三十一日、二零一七年一月二十六日及二零一八年四月十六日，本集團根據購股權計劃分別以行使價每股股份0.62港元、每股股份3.38港元、每股股份1.84港元及每股股份2.13港元向本集團若干董事、高級管理層及選定僱員授出3,180,000份購股權(第一批)、5,400,000份購股權(第二批)、23,420,000份購股權(第三批)及34,986,000份購股權(第四批)。

在本公司於二零一九年五月二十四日舉行的股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)上，本公司股東通過一項普通決議案以將購股權計劃的計劃授權限額更新至二零一九年股東週年大會當日已發行股份的10%。因此，在經更新計劃授權限額下可能授出的所有購股權獲行使而可能發行的最高股份數目為34,926,080股股份。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月二十四日的通函及本公司日期為二零一九年五月二十四日的公告。

於本期間的購股權變動詳情如下：

承授人	授出日期	歸屬期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於2019年 6月30日 尚未行使	
					於2019年 1月1日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效		於期內註銷
李奕明先生	2017年1月26日	2017年1月26日	2017年1月26日至2021年1月25日	1.84	300,000	—	—	—	—	300,000
		2017年1月26日至2018年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	1.84	900,000	—	—	—	—	900,000
		2017年1月26日至2019年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	1.84	900,000	—	—	—	—	900,000
		2017年1月26日至2020年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	1.84	900,000	—	—	—	—	900,000
	2018年4月16日	2018年4月16日	2018年4月16日至2022年4月15日	2.13	349,860	—	—	—	—	349,860
		2018年4月16日至2019年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2.13	1,049,580	—	—	—	—	1,049,580
		2018年4月16日至2020年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2.13	1,049,580	—	—	—	—	1,049,580
		2018年4月16日至2021年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2.13	1,049,580	—	—	—	—	1,049,580
小計				6,498,600	—	—	—	—	6,498,600	

其他資料

承授人	授出日期	歸屬期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於2019年 6月30日 尚未行使		
					於2019年 1月1日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效		於期內註銷	
黃錦權先生	2015年8月31日	2015年8月31日至2016年8月30日	2016年8月31日至2019年8月30日	3.38	90,000	—	—	—	—	90,000	
		2015年8月31日至2017年8月30日	2017年8月31日至2019年8月30日	3.38	135,000	—	—	—	—	135,000	
		2015年8月31日至2018年8月30日	2018年8月31日至2019年8月30日	3.38	225,000	—	—	—	—	225,000	
	2017年1月26日	2017年1月26日	2017年1月26日至2021年1月25日	2017年1月26日至2021年1月25日	1.84	300,000	—	—	—	—	300,000
		2017年1月26日至2018年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	1.84	900,000	—	—	—	—	900,000
		2017年1月26日至2019年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	1.84	900,000	—	—	—	—	900,000
		2017年1月26日至2020年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	1.84	900,000	—	—	—	—	900,000
	2018年4月16日	2018年4月16日	2018年4月16日至2022年4月15日	2018年4月16日至2022年4月15日	2.13	349,860	—	—	—	—	349,860
		2018年4月16日至2019年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2.13	1,049,580	—	—	—	—	1,049,580
		2018年4月16日至2020年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2.13	1,049,580	—	—	—	—	1,049,580
		2018年4月16日至2021年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2.13	1,049,580	—	—	—	—	1,049,580
	小計					6,948,600	—	—	—	—	6,948,600
葉志禮先生	2015年8月31日	2015年8月31日至2016年8月30日	2016年8月31日至2019年8月30日	3.38	90,000	—	—	—	—	90,000	
		2015年8月31日至2017年8月30日	2017年8月31日至2019年8月30日	3.38	135,000	—	—	—	—	135,000	
		2015年8月31日至2018年8月30日	2018年8月31日至2019年8月30日	3.38	225,000	—	—	—	—	225,000	
	2017年1月26日	2017年1月26日	2017年1月26日至2021年1月25日	2017年1月26日至2021年1月25日	1.84	200,000	—	—	—	—	200,000
		2017年1月26日至2018年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	1.84	600,000	—	—	—	—	600,000
		2017年1月26日至2019年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	1.84	600,000	—	—	—	—	600,000
		2017年1月26日至2020年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	1.84	600,000	—	—	—	—	600,000
	2018年4月16日	2018年4月16日	2018年4月16日至2022年4月15日	2018年4月16日至2022年4月15日	2.13	200,000	—	—	—	—	200,000
		2018年4月16日至2019年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2.13	600,000	—	—	—	—	600,000
		2018年4月16日至2020年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2.13	600,000	—	—	—	—	600,000
		2018年4月16日至2021年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2.13	600,000	—	—	—	—	600,000
	小計					4,450,000	—	—	—	—	4,450,000
韓龍先生	2015年8月31日	2015年8月31日至2016年8月30日	2016年8月31日至2019年8月30日	3.38	30,000	—	—	—	—	30,000	
		2015年8月31日至2017年8月30日	2017年8月31日至2019年8月30日	3.38	45,000	—	—	—	—	45,000	
		2015年8月31日至2018年8月30日	2018年8月31日至2019年8月30日	3.38	75,000	—	—	—	—	75,000	
	2017年1月26日	2017年1月26日	2017年1月26日至2021年1月25日	2017年1月26日至2021年1月25日	1.84	20,000	—	—	—	—	20,000
		2017年1月26日至2018年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	—	—	60,000
		2017年1月26日至2019年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	—	—	60,000
		2017年1月26日至2020年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	—	—	60,000
	2018年4月16日	2018年4月16日	2018年4月16日至2022年4月15日	2018年4月16日至2022年4月15日	2.13	20,000	—	—	—	—	20,000
		2018年4月16日至2019年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	—	—	60,000
		2018年4月16日至2020年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	—	—	60,000
		2018年4月16日至2021年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	—	—	60,000
	小計					550,000	—	—	—	—	550,000

承授人	授出日期	歸屬期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於2019年 6月30日 尚未行使		
					於2019年 1月1日 尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內失效		於期內註銷	
李頌先生	2015年8月31日	2015年8月31日至2016年8月30日	2016年8月31日至2019年8月30日	3.38	30,000	—	—	—	—	30,000	
		2015年8月31日至2017年8月30日	2017年8月31日至2019年8月30日	3.38	45,000	—	—	—	—	45,000	
		2015年8月31日至2018年8月30日	2018年8月31日至2019年8月30日	3.38	75,000	—	—	—	—	75,000	
	2017年1月26日	2017年1月26日	2017年1月26日至2021年1月25日	1.84	20,000	—	—	—	—	—	20,000
		2017年1月26日至2018年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	—	—	—	60,000
		2017年1月26日至2019年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	—	—	—	60,000
		2017年1月26日至2020年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	—	—	—	60,000
	2018年4月16日	2018年4月16日	2018年4月16日至2022年4月15日	2.13	20,000	—	—	—	—	—	20,000
		2018年4月16日至2019年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	—	—	—	60,000
		2018年4月16日至2020年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	—	—	—	60,000
		2018年4月16日至2021年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	—	—	—	60,000
	小計				550,000	—	—	—	—	550,000	
黃烈初先生	2017年1月26日	2017年1月26日	2017年1月26日至2021年1月25日	1.84	20,000	—	—	(20,000)	—	—	
		2017年1月26日至2018年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	(60,000)	—	—	
		2017年1月26日至2019年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	(60,000)	—	—	
		2017年1月26日至2020年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	1.84	60,000	—	—	(60,000)	—	—	
	2018年4月16日	2018年4月16日	2018年4月16日至2022年4月15日	2.13	20,000	—	—	(20,000)	—	—	
		2018年4月16日至2019年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	(60,000)	—	—	
		2018年4月16日至2020年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	(60,000)	—	—	
		2018年4月16日至2021年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2.13	60,000	—	—	(60,000)	—	—	
	小計				400,000	—	—	(400,000)	—	—	
	其他合資格 參與者	2015年8月31日	2015年8月31日至2016年8月30日	2016年8月31日至2019年8月30日	3.38	600,000	—	—	—	—	600,000
			2015年8月31日至2017年8月30日	2017年8月31日至2019年8月30日	3.38	900,000	—	—	—	—	900,000
			2015年8月31日至2018年8月30日	2018年8月31日至2019年8月30日	3.38	1,500,000	—	—	—	—	1,500,000
2017年1月26日		2017年1月26日	2017年1月26日至2021年1月25日	1.84	1,312,000	—	—	(340,000)	—	972,000	
		2017年1月26日至2018年1月25日	2018年1月26日至2021年1月25日	1.84	3,936,000	—	—	(1,020,000)	—	2,916,000	
		2017年1月26日至2019年1月25日	2019年1月26日至2021年1月25日	1.84	3,936,000	—	—	(1,020,000)	—	2,916,000	
		2017年1月26日至2020年1月25日	2020年1月26日至2021年1月25日	1.84	3,936,000	—	—	(1,020,000)	—	2,916,000	
2018年4月16日		2018年4月16日	2018年4月16日至2022年4月15日	2.13	2,458,880	—	—	(560,000)	—	1,898,880	
		2018年4月16日至2019年4月15日	2019年4月16日至2022年4月15日	2.13	7,376,640	—	—	(1,680,000)	—	5,696,640	
		2018年4月16日至2020年4月15日	2020年4月16日至2022年4月15日	2.13	7,376,640	—	—	(1,680,000)	—	5,696,640	
		2018年4月16日至2021年4月15日	2021年4月16日至2022年4月15日	2.13	7,376,640	—	—	(1,680,000)	—	5,696,640	
小計					40,708,800	—	—	(9,000,000)	—	31,708,800	
總數					60,106,000	—	—	(9,400,000)	—	50,706,000	

附註：有關購股權計劃的進一步詳情載於中期財務報表附註28。

Moore Stephens CPA Limited
801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180
F +852 2375 3828

www.moorestephens.com.hk

大華馬施雲
會計師事務所有限公司

致騰邦控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱第33頁至第78頁所載騰邦控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的簡明綜合財務報表，其中包括於二零一九年六月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的有關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料報告須遵照當中相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司的董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。吾等的責任為根據吾等已同意的委聘條款，按吾等的審閱就該等簡明綜合財務報表發表結論，並僅向閣下整體報告吾等的結論，除此以外不作其他用途。吾等不會就本報告內容而向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師進行的中期財務資料審閱」進行吾等的審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審核準則所進行的審核範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。

結論

根據吾等的審閱工作，吾等並無注意到任何事宜可引起吾等相信該等簡明綜合財務報表並非在所有重大方面按照香港會計準則第34號編製。

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師

陳敬強

執業證書號碼：P06057

香港，二零一九年八月三十日

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	截至以下日期止六個月	
		二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
收益	3A、3B	382,310	387,023
銷售成本		(239,508)	(247,430)
毛利		142,802	139,593
其他收入	4	7,720	12,227
其他收益及虧損	5	(8,177)	33,931
金融資產減值虧損	18	(5,929)	—
應佔合營企業業績		—	(1,135)
應佔聯營公司業績		(419)	3,750
銷售及分銷開支		(118,091)	(95,407)
行政開支		(56,521)	(54,423)
融資成本	6	(26,581)	(26,858)
除稅前(虧損)/溢利	7	(65,196)	11,678
所得稅開支	8	(2,327)	(4,548)
期內(虧損)/溢利		(67,523)	7,130
期內其他全面(虧損)/收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算產生的匯兌差額		637	(5,655)
期內全面(虧損)/收益總額		(66,886)	1,475
以下各項應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(66,006)	4,266
非控股權益		(1,517)	2,864
		(67,523)	7,130
以下各項應佔期內全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		(65,392)	(528)
非控股權益		(1,494)	2,003
		(66,886)	1,475
每股(虧損)/盈利	10		
基本及攤薄(港仙)		(18.89)	1.22

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	11	328,442	338,979
使用權資產	11	84,897	—
投資物業	12	—	152,700
投資於合營企業	13	—	—
投資於聯營公司	14	51,828	52,247
按公平值計入損益的金融資產	15	44,832	45,761
遞延稅項資產		1,253	1,253
無形資產		1,903	2,285
商譽		2,657	2,657
公用事業及其他已付按金		11,960	10,878
非流動資產總值		527,772	606,760
流動資產			
存貨	16	38,433	37,995
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	17	254,732	285,015
公用事業及其他已付按金		12,666	21,004
應收貸款	18	21,191	28,020
可收回稅項		376	1,178
已抵押銀行存款		26,568	9,119
銀行結餘及現金		74,377	134,467
分類為持作銷售的資產	19	428,343	516,798
流動資產總值		564,904	516,798
資產總值		1,092,676	1,123,558

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)
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	113,232	99,736
合約負債	21	16,930	20,346
應付一間中間控股公司款項		35	1,355
租賃負債	2	44,213	—
融資租賃責任		—	1,925
應付稅項		4,606	10,142
銀行借款 — 於一年內到期	22	131,507	131,179
可換股債券	23	200,129	192,228
優先票據	24	—	50,645
		510,652	507,556
與分類為持作銷售的資產有關的負債	19	1,679	—
流動負債總額		512,331	507,556
流動資產淨值		52,573	9,242
總資產減流動負債		580,345	616,002
非流動負債			
融資租賃責任		—	3,194
租賃負債	2	43,197	—
銀行借款 — 於一年後到期	22	157,873	162,546
非流動負債總額		201,070	165,740
資產淨值		379,275	450,262
資本及儲備			
股本	25	27,231	27,279
儲備		310,492	379,809
本公司擁有人應佔權益		337,723	407,088
非控股權益		41,552	43,174
權益總額		379,275	450,262

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本 撥備 千港元	物業 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元	
於二零一八年一月一日(經重列)	27,279	360,207	32	(195)	(128,447)	2,332	(20,796)	11,630	200,555	460,534	51,222	511,756
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	4,266	4,266	4,266	2,864	7,130
期內其他全面虧損	—	—	—	(4,794)	—	—	—	—	—	(4,794)	(861)	(5,655)
— 換算產生的匯兌差額	—	—	—	(4,794)	—	—	—	—	—	—	—	—
期內全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(4,794)	—	—	—	4,266	4,266	(528)	2,003	1,475
確認以權益結算以股份為基礎的付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,945	—	1,945
已付股息(附註9)	—	—	—	—	—	—	—	(8,047)	(8,047)	(8,047)	—	(8,047)
於二零一八年六月三十日(未經審核)	27,279	360,207	32	(4,989)	(128,447)	2,332	(20,796)	11,630	196,774	453,904	53,225	507,129
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	27,279	360,207	32	(14,695)	(124,750)	2,332	(20,677)	14,100	153,886	407,088	43,174	450,262
調整(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	(3,079)	(3,079)	(3,079)	(128)	(3,207)
於二零一九年一月一日(經重列)	27,279	360,207	32	(14,695)	(124,750)	2,332	(20,677)	14,100	150,807	404,009	43,046	447,055
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(66,006)	(66,006)	(66,006)	(1,517)	(67,523)
期內其他全面虧損	—	—	—	614	—	—	—	—	—	614	23	637
— 換算產生的匯兌差額	—	—	—	614	—	—	—	—	—	—	—	—
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	614	—	—	—	(66,006)	(66,006)	(65,392)	(1,494)	(66,886)
發回以權益結算以股份為基礎的付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(214)	—	(214)
購股權被沒收時轉發	—	—	—	—	—	—	—	124	124	—	—	—
購回及註銷股份(附註25)	(48)	(632)	—	—	—	—	—	—	—	(680)	—	(680)
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	(399)	(399)	—	—	—
於二零一九年六月三十日(未經審核)	27,231	359,575	32	(14,081)	(124,750)	2,332	(20,677)	14,499	84,526	337,723	41,552	379,275

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

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
經營活動		
營運資金變動前的經營現金流量	10,490	8,453
存貨減少／(增加)	26	(37,646)
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項減少／(增加)	30,438	(22,984)
公用事業及其他已付按金減少／(增加)	6,179	(7,208)
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(5,988)	33,596
合約負債(減少)／增加	(3,413)	25,636
其他營運資金項目變動	—	(26,827)
經營所得／(所用)現金	37,732	(26,980)
已繳所得稅	(6,463)	(2,865)
經營活動所得／(所用)現金淨額	31,269	(29,845)
投資活動		
收購及投資於一間聯營公司	—	(37,456)
就出售一間附屬公司收取的按金	20,000	—
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	—	47,910
添置物業、廠房及設備	(5,888)	(17,946)
已收利息	213	1,548
已抵押銀行存款增加	(17,449)	—
提取已抵押銀行存款	—	161
提取原始到期期限三個月以上的銀行存款	—	4,045
墊付予第三方的貸款	—	(20,000)
償還來自一名第三方的貸款	900	9,000
其他投資現金流量	—	2,358
投資活動所用現金淨額	(2,224)	(10,380)

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

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
融資活動		
已付股息	—	(8,047)
已付利息	(3,399)	(18,644)
發行可換股債券的所得款項	—	160,000
贖回可換股債券	—	(160,000)
新籌集銀行借款	45,814	243,441
購回股份	(680)	—
償還銀行借款	(54,201)	(93,278)
償還優先票據	(50,000)	—
收購共同控制實體的付款	—	(15,332)
租賃負債付款	(25,336)	—
其他融資現金流量	(1,320)	(2,450)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(89,122)	105,690
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(60,077)	65,465
期初的現金及現金等價物	134,467	131,077
匯率變動的影響	126	(1,300)
期末的現金及現金等價物*	74,516	195,242

* 分類為持作銷售的處置組別的附屬公司之現金及現金等價物均計入簡明綜合現金流量表所列的現金及現金等價物中。

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. 編製基準

本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」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定編製。

持續經營

如簡明綜合財務報表附註23所披露，本集團的可換股債券連同應付利息金額達200百萬港元，須根據相關可換股債券協議的違約條款按要求償還。截至二零一九年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金為74百萬港元。

於二零一九年八月三十日，本公司管理層仍在與可換股債券認購人進行討論。

鑒於該等情況，本公司董事於評估本集團是否能夠償還未償還可換股債券及能夠為其未來營運資金及財務要求提供資金時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現，以及其可用融資來源。

於考慮以下因素後，本公司董事信納，本集團於可見未來將有足夠財務資源以履行其到期的財務責任：

- (i) 本集團於二零一九年五月二十九日訂立協議出售一間間接全資附屬公司，現金代價為122,268,000港元。已於二零一九年七月二十三日收到現金代價，詳情載於附註30；
- (ii) 本集團亦與獨立第三方訂立協議出售一項商業物業及一項住宅物業，現金代價分別為10,620,000港元及10,800,000港元，詳情載於附註30；及
- (iii) 加快收回應收款項以及計劃進行股權融資。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於報告期末以公平值計量的若干投資物業及金融工具除外。

除應用新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）造成的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者相同。

2. 主要會計政策 (續)

新訂及香港財務報告準則修訂本的應用及詮釋

於本中期期間，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈並須於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本以及詮釋，用以編製本集團簡明綜合財務報表：

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)	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第23號	
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
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的預付款特徵
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期的年度改進

新訂香港財務報告準則已按照相關準則的相關過渡性條文應用，導致會計政策及所呈報的金額出現下述變動。

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變

於本中期期間，本集團已首次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」)。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。

應用香港財務報告準則第16號對會計政策的主要改變

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約就換取代價賦予在一段期間內控制所識別資產用途的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或變更日期評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件於其後有變，否則將不會重新評估有關合約。

作為承租人

分配代價至合約組成部分

就包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額將合約代價分配至各租賃組成部分。

作為可行權宜之計，當本集團合理預期於財務報表的影響將不會與組合內個別租賃有重大差別時，具有類似性質的租賃乃按組合基準入賬。

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

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

應用香港財務報告準則第16號對會計政策的主要改變 (續)

作為承租人 (續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期自開始日期起為12個月或更短且並無包含購買或續訂選擇權的辦公室、零售店及托盤的租賃應用短期租賃確認豁免。同時亦對低價值資產租賃應用該確認豁免。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

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用日）確認使用權資產。使用權資產以成本減去任何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：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前支付的任何租賃付款，減去任何已收租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團產生的拆卸及遷移相關資產、恢復相關資產所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所要求之狀況的估計成本。

對於本集團於租期結束時合理確定會取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計可使用年期及租期中的較短者計提折舊。

租賃土地及樓宇

就同時包含租賃土地及樓宇元素的物業權益作出的付款而言，當有關款項無法在租賃土地及樓宇元素之間可靠分配時，則將整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備，惟分類及入賬列作投資物業者除外。

可退回租金按金

已付可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）入賬且初步按公平值計量。將初步確認時對公平值作出的調整視為額外租賃付款，且計入使用權資產成本。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

應用香港財務報告準則第16號對會計政策的主要改變 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃獎勵；
- 視乎指數或利率而定的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保項下預期將支付的金額；
- 本集團合理確定將行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃，則終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就利息增長及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，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：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估有所變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

租賃變更

倘出現以下情況，本集團會將租賃變更作為一項單獨的租賃入賬：

- 該項變更通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃變更而言，本集團根據使用變更生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款得出的經變更租賃租期，重新計量租賃負債。

● 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

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

應用香港財務報告準則第16號對會計政策的主要改變 (續)

作為承租人 (續)

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，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，本集團將香港會計準則第12號所得稅的規定應用於整個租賃交易。與使用權資產及租賃負債有關的暫時差額按淨額基準評估。使用權資產折舊超逾租賃負債本金部分之租賃付款的部分產生了可扣減暫時差額淨額。

作為出租人

分配代價至合約的組成部分

於二零一九年一月一日生效時，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益（「香港財務報告準則第15號」）分配合約代價予租賃及非租賃部分。非租賃部分按其相關獨立銷售價格從租賃部分區分出來。

可退回租金按金

已收取的可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時公平值作出的調整視為來自承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中間出租人，本集團會將主租約及分租約入賬列作兩項獨立合約。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

租賃變更

自變更生效日期起，本集團將經營租賃變更作為新租賃入賬，並考慮將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款作為新租賃的租賃付款的一部分。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

初始應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要

租賃的定義

本集團選用可行權宜之計，對過往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號釐定一項安排是否包含租賃而識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而對過往並非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於初始應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或變更的合約，本集團按照香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃的定義以評估一項合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於初始應用日期（即二零一九年一月一日）確認累計影響。於初始應用日期的任何差額於期初保留溢利確認，而比較資料並無重列。

當於過渡時根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團按逐項租賃基準對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃在各自的租賃合約相關範圍內應用可行權宜之計：

- i. 依賴應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產對租賃是否屬繁重性質的評估（作為減值審閱的可選擇方案）；
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- iii. 對類似經濟環境中相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率；
- iv. 根據於初始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；及
- v. 將融資租賃的租賃資產及租賃負債的賬面值用作於緊接計量日期前首次應用日期應用香港會計準則第17號計量的使用權資產及租賃負債的賬面值。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認租賃負債93,256,000港元及使用權資產91,234,000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

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

初始應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要 (續)

作為承租人 (續)

於確認先前分類為經營租賃之租賃的租賃負債時，本集團已應用相關集團實體於初始應用日期的增量借款利率。所應用的加權平均承租人增量借款利率為4.72%。

	附註	千港元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃責任		91,485
按相關增量借款利率貼現的租賃負債		88,785
減：確認豁免－低價值資產		(491)
確認豁免－短期租賃		(157)
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃責任	(a)	5,119
於二零一九年一月一日的租賃負債		93,256
分析為		
流動		43,506
非流動		49,750
		93,256

於二零一九年一月一日，使用權資產的賬面值包括下列各項：

	附註	使用權資產 千港元 (未經審核)
於應用香港財務報告準則第16號後確認的與經營租賃相關的使用權資產		84,930
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備的金額		
－ 先前於融資租賃項下的資產	(a)	4,924
於二零一九年一月一日租金按金的調整	(b)	1,380
於二零一九年一月一日的使用權資產		91,234
按類別：		
土地及樓宇		86,310
汽車		4,924
		91,234

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

初始應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要 (續)

作為承租人 (續)

- (a) 就先前於融資租賃項下的資產而言，本集團將於二零一九年一月一日仍在租賃項下金額為4,924,000港元的相關資產的賬面值重新分類為使用權資產。此外，於二零一九年一月一日，本集團分別將融資租賃責任1,925,000港元及3,194,000港元重新分類為租賃負債，作為流動負債及非流動負債。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退回租金按金視為應用香港會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，且作出調整至公平值以反映過渡時的貼現影響。因此，1,380,000港元已調整至已付可退回租金按金及使用權資產。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃於過渡時作出任何調整，惟須自初始應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且比較資料並無重列。

於應用香港財務報告準則第16號後，與現有租賃合約下相同相關資產有關的已訂立但於初始應用日期後開始的新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂的方式入賬。有關應用對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表並無任何影響。然而，於二零一九年一月一日生效，有關經修訂後修訂租期的租賃付款於延長的租期內按直線法確認為收入。

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. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

初始應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要 (續)

作為出租人 (續)

以下為於二零一九年一月一日對簡明綜合財務狀況表中確認的金額作出的調整。並未包含未受變動影響的項目。

		先前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元 (經審核)	調整 千港元 (未經審核)	根據香港財務 報告準則第16號 於二零一九年 一月一日的 賬面值 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	(a)	338,979	(4,924)	334,055
公用事業及其他已付按金	(b)	10,878	(1,237)	9,641
使用權資產		—	91,234	91,234
流動資產				
公用事業及其他已付按金	(b)	21,004	(143)	20,861
流動負債				
租賃負債		—	43,506	43,506
融資租賃責任	(a)	1,925	(1,925)	—
非流動負債				
租賃負債		—	49,750	49,750
融資租賃責任	(a)	3,194	(3,194)	—
資本及儲備				
股本及儲備		407,088	(3,079)	404,009
非控股權益		43,174	(128)	43,046

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃對會計政策的影響及改變 (續)

於未經審核中期簡明綜合財務狀況表及損益確認的金額

期內，本集團使用權資產及租賃負債的賬面值以及變動情況如下：

	使用權資產 千港元 (未經審核)	租賃負債 千港元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	91,234	93,256
添置	17,708	17,708
折舊費用	(24,016)	—
匯兌差額	(29)	(7)
利息開支	—	1,789
付款	—	(25,336)
於二零一九年六月三十日	84,897	87,410

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

3A. 貨品及服務收益

收益分解

截至二零一九年六月三十日止六個月

	健康及保健 產品銷售業務 千港元 (未經審核)	貿易及 物流業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
貨物或服務類別			
健康及保健產品銷售：			
消閒產品	219,315	—	219,315
健美及其他產品	7,550	—	7,550
	226,865	—	226,865
銷售消費品			
提供貨運服務	—	6,034	6,034
提供倉儲服務	—	140,020	140,020
	—	9,391	9,391
	—	155,445	155,445
總計	226,865	155,445	382,310
地區市場			
香港	70,359	25,093	95,452
澳門	14,054	—	14,054
中國	112,752	130,352	243,104
新加坡	26,744	—	26,744
馬來西亞	2,956	—	2,956
總計	226,865	155,445	382,310
收益確認時間			
按時間點	226,865	6,034	232,899
隨時間推移	—	149,411	149,411
總計	226,865	155,445	382,310

3A. 貨品及服務收益 (續)

收益分解 (續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	健康及保健 產品銷售業務 千港元 (未經審核)	貿易及 物流業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
貨物或服務類別			
健康及保健產品銷售：			
消閒產品	199,611	—	199,611
健美及其他產品	8,882	—	8,882
	208,493	—	208,493
銷售消費品	—	13,449	13,449
提供貨運服務	—	151,443	151,443
提供倉儲服務	—	13,638	13,638
	—	178,530	178,530
總計	208,493	178,530	387,023
地區市場			
香港	77,351	43,247	120,598
澳門	13,197	—	13,197
中國	89,563	135,283	224,846
新加坡	24,234	—	24,234
馬來西亞	4,148	—	4,148
總計	208,493	178,530	387,023
收益確認時間			
按時間點	208,493	13,449	221,942
隨時間推移	—	165,081	165,081
總計	208,493	178,530	387,023

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

3B. 收益及分部資料

以下為根據用作表現評估及資源分配而匯報至主要經營決策者的資料，按可匯報及經營分部對本集團收益及業績所作的分析。

本集團根據香港財務報告準則第8號經營分部的可匯報及經營分部如下：

- 健康及保健產品銷售業務 – 健康及保健相關產品的銷售與研發
- 貿易及物流業務 – 消費品的貿易與分銷以及物流服務的提供，包括貨運、倉儲及其他輔助服務

向外部客戶銷售商品及服務的合約屬短期，而合約價格乃與客戶協定及釐定。

截至二零一九年六月三十日止六個月

	健康及保健 產品銷售業務 千港元 (未經審核)	貿易及 物流業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益			
外部銷售	226,865	155,445	382,310
分部間銷售	—	1,569	1,569
分部收益	226,865	157,014	383,879
對銷			(1,569)
集團收益			382,310
分部(虧損)/溢利	(3,759)	2,782	(977)
應佔聯營公司業績			(419)
金融資產減值虧損			(5,929)
未分配行政開支			(26,755)
其他收益及虧損			(8,177)
租金收入			2,016
銀行利息收入			213
應收貸款的利息收入			1,413
融資成本			(26,581)
除稅前虧損			(65,196)
所得稅開支			(2,327)
期內虧損			(67,523)

3B. 收益及分部資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	健康及保健 產品銷售業務 千港元 (未經審核)	貿易及 物流業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益			
外部銷售	208,493	178,530	387,023
分部間銷售	—	1,875	1,875
分部收益	208,493	180,405	388,898
對銷			(1,875)
集團收益			387,023
分部溢利	10,359	12,713	23,072
應佔合營企業業績			(1,135)
應佔聯營公司業績			3,750
未分配行政開支			(28,725)
其他收益及虧損			33,931
租金收入			6,095
銀行利息收入			161
應收貸款的利息收入			1,387
融資成本			(26,858)
除稅前溢利			11,678
所得稅開支			(4,548)
期內溢利			7,130

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. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	213	161
應收貸款的利息收入	1,413	1,387
租金收入	2,016	6,095
政府補助金(附註)	1,791	2,358
雜項收入	2,287	2,226
	7,720	12,227

附註：該金額為並無附帶任何特定條件的政府機關補助金。

5. 其他收益及虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
可換股債券嵌入式衍生工具公平值變動的收益	6,895	7,609
一項可換股債券轉換權失效的收益	3,200	—
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產公平值變動的(虧損)/收益	(929)	691
投資物業公平值變動的(虧損)/收益	(4,980)	27,600
分類為持作銷售的處置組別的虧損	(13,388)	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	412
匯兌收益/(虧損)淨額	1,025	(2,381)
	(8,177)	33,931

6. 融資成本

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
利息：		
銀行借款	4,042	3,023
可換股債券(附註23)	17,996	19,134
租賃利息	1,789	226
優先票據(附註24)	2,754	4,475
	26,581	26,858

7. 除稅前(虧損)/溢利

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)/溢利乃經扣除以下各項得出：		
確認為開支的存貨成本	86,868	102,679
物業、廠房及設備折舊	9,584	7,375
使用權資產折舊	26,538	—
短期租賃開支	695	—
低價值資產租賃開支	534	—
有關租賃物業的經營租賃付款(計入銷售成本)		
— 最低租賃付款	—	39,279
— 或然租金	—	22,653

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

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅	114	948
澳門所得補充稅	386	414
馬來西亞企業所得稅	—	12
新加坡企業所得稅	—	132
中國企業所得稅	1,827	5,292
	2,327	6,798
遞延稅項貸項	—	(2,250)
	2,327	4,548

香港利得稅乃根據兩個期間的估計應課稅溢利的16.5%計算。

澳門所得補充稅乃按超過600,000澳門元的兩個期間估計應課稅溢利的12%計算。

於馬來西亞的附屬公司兩個期間的應課稅收入須按25%的稅率繳納企業所得稅。

於新加坡的附屬公司於兩個期間的應課稅收入須按17%的稅率繳納企業所得稅。

根據中國企業所得稅法，中國附屬公司的稅率為兩個期間應課稅收入的25%。

9. 股息

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
於期內確認為分派之股息：		
截至二零一七年十二月三十一日止年度		
末期股息 — 每股2.3港仙	—	8,047

本公司董事決議不就兩個中期期間宣派中期股息。

10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按下列數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
(虧損)/盈利		
就每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言		
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	(66,006)	4,266
	千股	千股
股份數目		
就每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言		
的加權平均普通股數目	349,363	349,877

附註：兩個中期期間的每股攤薄(虧損)/盈利的計算方法並不假設本公司購股權獲行使，因為該等購股權的行使價高於本公司股份平均市價，及並不假設轉換本公司未償還可換股債券，因為假設轉換債券將導致截至二零一九年六月三十日止六個月每股虧損減少(截至二零一八年六月三十日止六個月：每股盈利增加)。

11. 物業、廠房及設備/使用權資產變動

於本中期期間，本集團購置物業、廠房及設備5,888,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：20,236,000港元)。於本中期期間，本集團將擁有人佔用物業轉撥至分類為持作銷售的資產，賬面值為1,994,000港元。詳情載於附註19(b)。

於本中期期間，本集團就使用樓宇訂立租期兩至三年的租賃。本集團須作出固定每月付款。租賃開始時，本集團確認使用權資產17,708,000港元及租賃負債17,708,000港元。

12. 投資物業變動

於二零一九年五月二十九日，如附註19(a)所披露，本集團一項投資物業已由投資物業轉撥至持作銷售的處置組別。投資物業於轉撥日的公平值137,100,000港元乃由亞太資產評估及顧問有限公司於二零一九年五月三十一日作出估值，該公司為與本集團並無關連的獨立專業估值行、香港測量師學會會員，且對相關地點類似物業估值具有適當資格及近期經驗。截至二零一九年六月三十日止六個月，公平值變動虧損2,300,000港元於損益中計入其他收益及虧損確認。

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. 投資物業變動 (續)

於二零一九年六月三十日，如附註19(b)所披露，本集團另一項投資物業已由投資物業轉撥至分類為持作銷售的非流動資產。該投資物業於轉撥日的公平值為10,620,000港元，乃由管理層參考於二零一九年七月五日(臨時買賣協議日期)出售物業的代價作出估值。有關代價乃由本集團與買方經公平磋商後達成。截至二零一九年六月三十日止六個月，公平值變動虧損2,680,000港元於損益中計入其他收益及虧損確認。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的投資物業乃按公平值列賬，而該公平值乃按亞太估值及顧問有限公司所進行的估值而達致，該公司為與本集團並無關連的獨立專業估值行、香港測量師學會會員，且對相關地點類似物業估值具有適當資格及近期經驗。

估值乃使用直接比較法或收入資本化法(倘適合)得出。於估值時，該等物業所有可出租單位的市場租金，乃參考該等可出租單位內以及鄰近地區相似物業其他出租單位的已訂租金而作出估值。所採納的資本化比率(即復歸收益率)乃參考估值師就該地區相似物業觀察所得回報率而釐定，並根據估值師對各物業特定因素的了解而作出調整。

估計該等物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

截至二零一八年六月三十日止六個月，公平值變動的收益27,600,000港元已計入附註5的其他收益及虧損中。

就計量使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債而言，本公司董事已審閱本集團的投資物業及確定透過銷售收回投資物業的賬面值的假設不會被推翻。因此，由於本集團毋須就出售其投資物業繳納任何所得稅，故本集團並未確認投資物業公平值變動的遞延稅項(如有)。

下表列示有關該等投資物業於二零一八年十二月三十一日的公平值釐定方式(尤其是所用估值技巧及輸入數據)，以及該等公平值計量根據公平值計量輸入數據可觀察程度所歸入的公平值層級(第三級)的資料。

12. 投資物業變動 (續)

	於下列日期的公平值		公平值層級	估值技巧、 主要輸入數據及 重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
	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)			
投資物業	-	152,700	第三級	直接比較法 主要輸入數據為經調整單位 售價，經計及可資比較物業 與物業之間的位置及個別因 素(例如門面及面積)，介乎 11,000港元至19,000港元	所使用經調整單位售價增加將 導致投資物業公平值計量增 加，反之亦然

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月內，第一級、二級及三級之間並無轉移。

13. 投資於合營企業

	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)
投資成本，非上市	175	175
分佔收購後虧損	(175)	(175)
	—	—

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. 投資於聯營公司

	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)
投資成本，非上市	52,798	52,798
分佔收購後虧損	(970)	(551)
	51,828	52,247

15. 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括：

	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)
強制性按公平值計入損益計量的金融資產		
非上市投資：		
— 於TBRJ Fund I的股權	30,768	30,768
— 於重慶格洛博電子商務有限公司的股權	14,064	14,993
	44,832	45,761

16. 存貨

所有存貨指持作轉售的製成品。

17. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	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	138,384	158,160
應收票據	6,675	7,873
預付款項	53,224	49,053
其他應收款項	56,449	69,929
	254,732	285,015

對於健康及保健產品銷售業務：

零售(百貨公司內的零售除外)一般以現金或信用卡支付，並由相應金融機構在14日內結算。百貨公司內零售應收款項於三個月內收回。本集團向企業客戶授出30至90日不等的平均信貸期。

對於貿易及物流業務：

本集團向物流服務客戶授出30至180日不等的信貸期，並向貿易客戶授出30至60日不等的信貸期。

貿易應收款項於報告期末按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	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至30日	54,773	123,241
31至60日	35,170	21,373
61至90日	17,798	7,773
90日以上	30,643	5,773
	138,384	158,160

● 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. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項(續)

應收票據平均原始到期期限為180日，按銷售發票日期呈列的賬齡分析如下：

	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至30日	2,860	1,050
31至60日	—	673
61至90日	796	1,822
90日以上	3,019	4,328
	6,675	7,873

18. 應收貸款

根據本集團與一名獨立第三方訂立日期為二零一七年六月二十九日的協議，本集團向該獨立第三方提供循環貸款30,000,000港元，按10%的年利率計息，由借款人的關聯方提供擔保，原始到期期限為三個月，最多可循環三次。二零一八年六月十九日，本集團與借款人將該貸款協議重續一年，到期日期為二零一九年六月十八日，按12%的年利率計息。

於二零一八年十二月三十一日，應收貸款減值撥備1,980,000港元乃根據借款人的財務狀況及業務的經濟環境而作出。

於本中期期間，借款人已悉數結清利息及償還部分本金額900,000港元。本集團已收到擔保人的擬定還款計劃，於二零一九年十二月三十一日前逐步償還全部未付本金及利息。應收貸款的額外減值撥備為5,929,000港元，乃根據擔保人及借款人的財務狀況及業務的經濟環境而作出。

倘借款人或擔保人未能履行還款計劃，本集團將考慮採取進一步必要措施以收回貸款，包括但不限於對借款人及擔保人提起法律訴訟。截至本中期報告日期，本集團並無採取進一步行動。

19. 分類為持作銷售的資產及負債

(a) 出售KK II (BVI) Limited

於二零一九年五月二十九日，本公司的全資附屬公司騰邦(BVI)物業投資有限公司(「賣方」)、獨立第三方達御有限公司(「買方」)及本公司(「擔保人」)訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買KK II (BVI) Limited(「目標公司」)的全部已發行股本，以及目標公司於交易完成時到期及欠付賣方的全部有關金額，代價為122,268,000港元。目標公司的資產及負債已分類為持作銷售的處置組別。

虧損13,388,000港元已確認並計入其他收益及虧損，該金額乃參照出售代價予以量化。

組成分類為持作銷售的處置組別的資產及負債的主要類別如下：

	千港元 (未經審核)
資產	
投資物業	137,100
貿易及其他應收款項	30
已付公用事業及其他按金	66
銀行結餘及現金	139
分類為持作銷售的處置組別的資產	137,335
負債	
貿易及其他應付款項	971
應付稅項	708
與分類為持作銷售的資產直接相關的負債	1,679
與公平值調整前處置組別直接相關的資產淨額	135,656
重新計量公平值時確認的虧損	(13,388)
與公平值調整後處置組別直接相關的資產淨額	122,268

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. 分類為持作銷售的資產及負債 (續)

(b) 出售一項商用物業及一項住宅物業

於本中期期間，本集團物色買家以出售賬面總值為12,614,000港元的一項商用物業及一項住宅物業，而本公司董事有信心出售該等物業很可能實現。於二零一九年七月五日，本公司的間接全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司在香港與兩名獨立第三方就出售一項商用物業及一項住宅物業訂立協議，代價分別為10,620,000港元及10,800,000港元。

分類為持作銷售的物業

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	1,994
投資物業	10,620
	12,614

由於預期該等代價將超過物業的賬面淨值，故並無確認額外虧損。

20. 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	60,643	59,914
預收款項	—	2,250
應計費用	13,098	17,824
其他(附註)	39,491	19,748
	113,232	99,736

附註：於二零一九年六月三十日，附註30所載出售KK II (BVI) Limited已收取按金20百萬港元計入其他。

20. 貿易及其他應付款項 (續)

貿易應付款項於報告期末按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	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至30日	26,447	39,064
31至60日	32,826	9,380
61至90日	1,018	4,119
90日以上	352	7,351
	60,643	59,914

貿易應付款項的平均信貸期介乎0至60日。

21. 合約負債

該款項指已收客戶的貿易按金，將於貨品控制權轉移至客戶時確認為本集團收益。

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. 銀行借款

	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)
有抵押信託收據貸款	6,943	6,889
有抵押銀行貸款	281,111	285,807
銀行透支	1,326	1,029
	289,380	293,725
不含按要求還款條款並將償還的銀行借款的賬面值：		
按要求及一年內	127,974	121,020
超過一年但不超過兩年	74,620	94,093
超過兩年但不超過五年	19,821	14,813
超過五年	63,432	53,640
	285,847	283,566
含有按要求還款條款的銀行借款賬面值(列於流動負債項下)及 基於貸款協議所載計劃還款日期所作的到期日分析：		
一年內	3,533	10,159
	289,380	293,725
減：流動負債項下所列一年內到期的款項	(131,507)	(131,179)
非流動負債項下所列款項	157,873	162,546

於二零一九年六月三十日，本集團銀行借款按浮動利率計息，加權平均實際利率為每年2.55%（二零一八年十二月三十一日：2.49%）。

於本中期期間，本集團償還銀行貸款為54,201,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：93,278,000港元）。

23. 可換股債券

二零一八年六月一日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券A」)及二零一八年十月十六日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券B」)

二零一八年可換股債券A

二零一八年五月十五日，本公司與一名獨立第三方(「認購人」)訂立一份認購協議(「協議A」)。根據協議A，認購人同意認購本金額達160,000,000港元的可換股債券，該等債券按年利率7%計息，並由非執行董事鍾百勝先生作擔保。二零一八年可換股債券A已於二零一八年六月一日發行予認購人並將於二零一九年五月三十日到期。

認購人有權於到期日將二零一八年可換股債券A全部轉換為股份。根據初始換股價每股2.37港元計算(如協議A所載可作若干調整)，於二零一八年可換股債券A獲悉數轉換後，將會發行67,510,549股新股份。

二零一八年可換股債券A將於到期時按其尚未償還本金額贖回，連同本公司於到期日到期及應付的應計利息。

二零一八年可換股債券A包含兩個組成部分：債項及衍生工具部分，於二零一八年十二月三十一日分別為154,274,000港元及3,200,000港元。債項部分於起始日的公平值按以合約釐定的未來現金流量來源的現值按實際年利率22.9%(經參考信貸評級相若的類似工具現行的市場利率釐定)貼現計算。

根據本公司日期為二零一九年六月十一日的公告，可換股債券文據中的條款及條件(「條件」)項下，倘(其中包括)騰邦集團有限公司(「騰邦集團」)未能於任何原本適用之寬限期所延長之付款到期日支付任何金額超過30,000,000港元(或其他幣種的等值金額)的財務債項，即屬違約事件(「違約事件」)。倘發生違約事件，可換股債券將即時到期及須於本公司獲通知違約事件時償還，並將自發生違約事件日期至實際付款日期按每年18%的內部回報率計提可換股債券未償還本金額的額外利息。由於騰邦集團就公司債券違約，董事會認為其在技術上已觸發條件項下的違約事件。

再者，本集團及其擔保人未能於二零一九年五月三十日悉數結清未償還本金，連同二零一八年可換股債券A的應計利息。

● 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

23. 可換股債券 (續)

二零一八年六月一日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券A」)及二零一八年十月十六日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券B」)(續)

二零一八年可換股債券B

於二零一八年十月九日，本公司與認購人訂立另一份認購協議(「協議B」)。根據協議B，認購人同意進一步認購本金額達30,000,000港元的可換股債券，該等債券按年利率7%計息，並由非執行董事鍾百勝先生作擔保。二零一八年可換股債券B已於二零一八年十月十六日發行予認購人並將於二零一九年十月十四日到期。

認購人有權於到期日將二零一八年可換股債券B全部轉換為股份。根據初始換股價每股1.276港元計算(如協議B所載可作若干調整)，於二零一八年可換股債券B獲悉數轉換後，將會發行23,510,971股新股份。

二零一八年可換股債券B將於到期時按其尚未償還本金額贖回，連同本公司於到期日到期及應付的應計利息。

二零一八年可換股債券B包含兩個組成部分：債項及衍生工具部分，於二零一九年六月三十日分別為30,782,000港元及零港元，而於二零一八年十二月三十一日分別為27,859,000港元及6,895,000港元。債項部分於起始日的公平值按以合約釐定的未來現金流量來源的現值按實際年利率22.7%(經參考信貸評級相若的類似工具現行的市場利率釐定)貼現計算。

由於二零一八年可換股債券A所得及出現的違約事件，二零一八年可換股債券B即時到期及須於本公司獲償還通知時償還，並將自發生違約事件日期至實際付款日期就二零一八年可換股債券B項下未償還本金額按每年18%的內部回報率計提二零一八年可換股債券B未償還本金額的額外利息。

於二零一九年六月三十日，本公司仍與認購人就二零一八年可換股債券A及二零一八年可換股債券B的贖回時間表進行討論。

23. 可換股債券 (續)

二零一八年六月一日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券A」)及二零一八年十月十六日發行的可換股債券(「二零一八年可換股債券B」)(續)

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日嵌入可換股債券的衍生工具的公平值乃參考由與本集團無關連的獨立專業估值師採用二項式模式進行的估值而達致。於模型內利用的輸入數值如下：

	於二零一九年六月三十日		於二零一八年十二月三十一日	
	二零一八年 可換股債券A	二零一八年 可換股債券B	二零一八年 可換股債券A	二零一八年 可換股債券B
股價	不適用	0.46 港元	1.09 港元	1.09 港元
行使價	不適用	1.276 港元	2.37 港元	1.276 港元
預期波幅	不適用	不適用	91.29%	81.05%
預期股息收益率	不適用	不適用	0.72%	0.72%

本期間二零一八年可換股債券A及二零一八年可換股債券B的債項及衍生工具部分的變動載列如下：

	債項部分 千港元	衍生工具部分 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日(經審核)	182,133	10,095	192,228
已收利息	17,996	—	17,996
公平值變動	—	(6,895)	(6,895)
二零一八年可換股債券A換股權失效	—	(3,200)	(3,200)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	200,129	—	200,129

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. 優先票據

	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)
期／年初	50,645	100,451
期／年內已收利息	2,754	9,194
期／年內已付利息	(3,399)	(9,000)
償還優先票據	(50,000)	(50,000)
期／年末	—	50,645

於二零一七年十一月十三日，本公司向一名獨立第三方發行100,000,000港元的優先票據。於二零一八年十一月十三日，本集團償還優先票據本金額50,000,000港元。於到期日，持有人同意將餘下優先票據的到期日延長至二零一九年十一月十三日。優先票據票面息率為每年7%，每半年末支付一次。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，優先票據已全數償還。

25. 股本

	股份數目	股本 美元
每股面值0.01美元的普通股		
法定：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日	10,000,000,000	100,000,000
已發行及繳足或入賬列作繳足		
於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日(經審核)	349,876,800	3,498,768
已購回股份及註銷	(616,000)	(6,160)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	349,260,800	3,492,608

25. 股本 (續)

	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)
呈列為	27,231	27,279

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司以總購買價約680,000港元於聯交所購回合共616,000股本公司普通股。已購回股份已註銷，故本公司的已發行股本按該等普通股的面值6,160美元(相等於約48,000港元)減少。就購回普通股支付的溢價 632,000港元自股份溢價直接扣除。

26. 資產抵押

於報告期末，以下資產已抵押予銀行以獲取授予本集團的銀行融資：

	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)
租賃土地及樓宇		
— 計入物業、廠房及設備	298,040	301,437
投資物業	—	152,700
銀行存款	26,568	9,119
	324,608	463,256

此外，於二零一九年六月三十日，本集團融資租賃承擔以出租人於賬面值為4,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,924,000港元)的租賃資產的押記作為擔保。

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. 關聯人士交易

(a) 於本中期期間，本集團與關聯人士訂立以下交易：

關聯人士	交易性質	截至以下日期止六個月	
		二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
同系附屬公司	電腦軟件安裝費	85	151
	租金及管理費開支	78	128
	運輸收入	-	(8)
	租金收入	-	(1,347)
	物流服務收入	-	(2,318)
中間控股公司	租金開支	47	192
	租金收入	-	(2,826)

與一間中間控股公司的款項結餘為無抵押、免息及應要求償還，並於簡明綜合財務狀況表披露。本公司的董事認為，應付一間中間控股公司款項預期將於自報告期末12個月內結清。

(b) 主要管理人員薪酬

於期內主要管理人員僅包括本公司董事，彼等的薪酬如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
袍金	251	250
薪金及其他福利	4,326	4,472
退休福利計劃供款	33	27
表現相關獎勵付款	-	67
以股份為基礎的付款	212	1,305
	4,822	6,121

28. 以股份為基礎的付款

本公司的購股權計劃（「計劃」）乃根據本公司全體股東於二零一一年十一月二十五日通過的一項書面決議案而採納，採納計劃的主要目的為表揚及感謝合資格參與者對本集團或可能已對本集團作出的貢獻。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司的董事）授出購股權以認購本公司股份。

購股權的歸屬須待達致承授人的各份要約函件所載若干表現目標後，方可作實，其中包括於若干期間內達致本集團的財務目標及個人表現目標。

於二零一九年六月三十日，根據計劃已授出且尚未行使的購股權所涉及的股份數目為50,706,000股（二零一八年十二月三十一日：60,106,000股），佔本公司當日已發行股份約14.5%（二零一八年十二月三十一日：17.2%）。

根據計劃可能授出的購股權所涉及股份的最高數目合共不得超過股份在聯交所主板開始買賣當日已發行股份總數的10%。在本公司於二零一九年五月二十四日舉行的股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）上，本公司股東通過一項普通決議案以將計劃的計劃授權限額更新至二零一九年股東週年大會日期本公司已發行股份的10%。因此，在經更新計劃授權限額下可能授出的所有購股權獲行使而可能發行的最高股份數目為34,926,080股股份。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年四月二十四日的通函及本公司日期為二零一九年五月二十四日的公告。

根據計劃條款及按照上市規則第十七章的相關條文，在任何時候計劃及本公司任何其他購股權計劃下的所有已授出並有待行使但未行使的購股權予以行使時，可予發行的股份數目不得超過不時已發行股份的30%。

購股權須於授出日期起計21日內獲接納，且每名合資格參與者須支付1港元。如下文所披露，購股權可於行使期內任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價，(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

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

28. 以股份為基礎的付款(續)

未行使購股權的詳情如下：

授出日期	已授出購股權數目	行使期	行使價
二零一五年八月三十一日	840,000 (附註b)	二零一六年八月三十一日至 二零一九年八月三十日	每股3.38港元
	1,260,000 (附註b)	二零一七年八月三十一日至 二零一九年八月三十日	
	2,100,000 (附註b)	二零一八年八月三十一日至 二零一九年八月三十日	
	4,200,000		
二零一七年一月二十六日	1,812,000 (附註a)	二零一七年一月二十六日至 二零二一年一月二十五日	每股1.84港元
	5,436,000 (附註b)	二零一八年一月二十六日至 二零二一年一月二十五日	
	5,436,000 (附註b)	二零一九年一月二十六日至 二零二一年一月二十五日	
	5,436,000 (附註b)	二零二零年一月二十六日至 二零二一年一月二十五日	
	18,120,000		
二零一八年四月十六日	2,838,600 (附註a)	二零一八年四月十六日至 二零二二年四月十五日	每股2.13港元
	8,515,800 (附註b)	二零一九年四月十六日至 二零二二年四月十五日	
	8,515,800 (附註b)	二零二零年四月十六日至 二零二二年四月十五日	
	8,515,800 (附註b)	二零二一年四月十六日至 二零二二年四月十五日	
	28,386,000		

附註：(a) 購股權已隨即於授出日期歸屬。

(b) 承授人於達致若干表現目標後(包括於若干期間達致本集團的財務目標及個人表現目標)獲歸屬該等購股權。

下表披露本期間由董事及合資格僱員持有的本公司購股權的變動：

授出日期	於二零一九年 一月一日			於二零一九年 六月三十日	
	尚未行使	期內已授出	期內已失效	尚未行使	
二零一五年八月三十一日	4,200,000	—	—	4,200,000	
二零一七年一月二十六日	21,720,000	—	(3,600,000)	18,120,000	
二零一八年四月十六日	34,186,000	—	(5,800,000)	28,386,000	
期末可行使					7,670,600
加權平均行使價	2.11 港元				2.13 港元

截至二零一九年六月三十日止六個月，概無購股權獲授出或行使。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就本公司所授出的購股權確認撥回員工成本支出214,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：支出1,945,000港元)。

29. 以經常性基準按公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

本集團之部分金融資產及金融負債乃於各報告期末時按公平值計量。下表是根據公平值計量輸入數據之可觀察程度，提供如何釐定有關該等金融資產及金融負債之公平值（特別是所使用之估值技巧及輸入數據）及劃分公平值計量之公平值層級水平（一級至三級）之資料。

	於下列日期的公平值		公平值層級	估值技巧及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	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)			
按公平值計入損益的 金融資產 (非上市股本證券)	44,832	45,761	第三級	收入法 使用貼現現金流量法以得出自該 等被投資公司擁有權產生的預期 未來經濟利益的現值。	長期收益增長率(計及管理層對 特定行業的經驗及了解)為3% (二零一八年十二月三十一日: 3%)。 長期稅前經營利潤率(計及管理 層對特定行業的經驗及了解)介 乎由14%至43%(二零一八年十 二月三十一日:介乎由14%至 43%)。 資金成本加權平均數(「資金成 本加權平均數」)介乎由14%至 18%(二零一八年十二月三十一 日:介乎由14%至17%)。
與可換股債券有關的 衍生部分	—	10,095	第三級	二項式期權定價模式 公平值乃基於無風險率、貼現 率、股價、本公司股價波動、股 息收益率及行使價估計。	股價波動乃經參考本公司歷史股 價釐定。

附註：截至二零一九年六月三十日止六個月內，第一級、二級及三級之間並無轉移。

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. 以經常性基準按公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值(續)

第三級金融資產及金融負債之公平值計量對賬

	按公平值 計入損益的 金融資產 千港元	可換股債券的 衍生部分 千港元
於二零一八年一月一日(經審核)	88,964	6,612
添置	11,954	19,325
出售	(60,609)	—
於損益中確認的公平值變動	6,028	(15,842)
匯兌調整	(576)	—
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)	45,761	10,095
於損益中確認的公平值變動	(929)	(10,095)
於二零一九年六月三十日(未經審核)	44,832	—

與於各報告期末按公平值計量的金融資產及金融負債相關的期內總收益或虧損計入「其他收益及虧損」。

敏感性分析

按公平值計入損益的金融資產

於二零一九年六月三十日，倘長期收益增長率上升／下降5%，而估值模型的所有其他輸入變數均維持不變，由於按公平值計入損益的金融資產公平值的變動，本集團的期內(虧損)／溢利將增加322,000港元／減少318,000港元。倘長期稅前經營利潤率上升／下降5%，而估值模型的所有其他輸入變數均維持不變，由於按公平值計入損益的金融資產公平值的變動，本集團的期內(虧損)／溢利將增加2,106,000港元／減少2,107,000港元。倘資金成本加權平均數上升／下降5%，而估值模型的所有其他輸入變數均維持不變，由於按公平值計入損益的金融資產公平值的變動，本集團的期內(虧損)／溢利將減少2,024,000港元／增加2,169,000港元。

29. 以經常性基準按公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值(續)

敏感性分析(續)

可換股債券的衍生工具部分

於二零一八年十二月三十一日，倘本公司上市股價的波幅上升／下降5%，而估值模型的所有其他輸入變數均維持不變，由於可換股債券衍生工具部分公平值的變動，本集團的年度(虧損)／溢利將減少1,697,000港元／增加1,186,000港元。

管理層認為，由於該等嵌入式衍生工具之估值所使用之定價模式涉及多項變數，而若干變數為相互依賴，故以上敏感度分析不能反映固有之價格風險。

公平值計量及估值程序

本公司董事會釐定公平值計量的適當估值技巧及輸入數據。

於二零一九年六月三十日，按公平值計入損益的金融資產的估值由管理層估計得出。

於二零一八年十二月三十一日，在估計資產或負債的公平值時，本集團委聘第三方合資格估值師對按公平值計入損益的金融資產及可換股債券進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作以確立適當的估值技巧及模型輸入數據。管理層向本公司董事會報告結果，以解釋資產及負債公平值波動的原因。

有關釐定資產及負債公平值時所用的估值技巧及輸入數據的資料已於上文披露。

本集團管理層認為，金融資產及金融負債賬面值按攤銷成本於簡明綜合財務報表列賬，與其公平值相若。

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

30. 報告期後事件

出售KK II (BVI) Limited全部股權

於二零一九年五月二十九日，本公司的全資附屬公司騰邦(BVI)物業投資有限公司(「賣方A」)、獨立第三方達御有限公司(「買方A」)及本公司(「擔保人」)訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售而買方A同意購買KK II (BVI) Limited(「目標公司」)的全部已發行股本，以及目標公司於交易完成時到期及欠付賣方A的全部有關金額，代價為122,268,000港元。於簽訂臨時買賣協議後，買方A已支付20,000,000港元的按金；及代價餘額102,268,000港元(經參照目標公司於完成日期的有形資產淨值予以調整)由買方A於完成時支付。

詳情請參閱本公司日期為二零一九年五月二十九日及二零一九年七月二十三日的公告以及日期為二零一九年七月十九日的通函。該交易已於二零一九年七月二十三日完成。

出售一項商用物業及一項住宅物業

於二零一九年七月五日，本公司的間接全資附屬公司豪特保健(香港)有限公司在香港與兩名獨立第三方就出售一項商用物業及一項住宅物業訂立協議，代價分別為10,620,000港元及10,800,000港元。於簽訂協議後，兩位人士每人均已支付5,000,000港元的按金，及代價的餘額(商用物業及住宅物業分別為5,620,000港元及5,800,000港元)已於完成時支付。

詳情請參閱本公司日期為二零一九年七月五日的公告。該等交易於二零一九年八月七日完成。

30. 報告期後事件 (續)

出售騰天企業有限公司的部分股權

於二零一九年八月六日，本公司的直接全資附屬公司豪特(BVI)投資有限公司(「賣方B」)與一名獨立第三方(「買方B」)訂立一項協議，據此，賣方B有條件地同意出售而買方B有條件地同意收購2,000股普通股(佔本公司間接非全資附屬公司騰天企業有限公司全部已發行股本約14.93%)，代價為3,000,000港元。1,500,000港元已作為誠意金支付予賣方B，該款項已於簽訂協議時轉為按金；及代價餘額須於完成日期支付。

詳情請參閱本公司日期為二零一九年八月六日的公告。未付代價餘額在交易於二零一九年八月十九日完成前收取。

31. 比較數字

若干比較數字已予調整，以符合本中期期間的呈列方式，並就於二零一八年所披露的項目提供比較金額。