

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 寶新置地集團有限公司

## GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

### 二零一九年末期業績公告

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合財務業績如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
營業額	5	<b>9,767,512</b>	1,873,968
銷售成本		<b>(8,022,911)</b>	(1,751,568)
<b>毛利</b>		<b>1,744,601</b>	122,400
銷售開支		<b>(47,912)</b>	(12,886)
行政開支		<b>(107,614)</b>	(75,586)
出售附屬公司收益		-	34
議價購買收益		<b>31,485</b>	108,658
出售按公平值透過損益列賬(「按公平值透過損益列賬」)之金融資產的虧損		-	(19,294)
投資物業的公平值(虧損)/收益		<b>(22,338)</b>	203,290
應付或然代價的公平值(虧損)/收益		<b>(605)</b>	37,145
衍生金融資產的公平值收益/(虧損)		<b>10,615</b>	(3,697)
商譽減值虧損		<b>(177,347)</b>	-
其他無形資產減值虧損		<b>(138,873)</b>	-
物業、廠房及設備減值虧損		<b>(54,611)</b>	-
金融及合約資產減值虧損淨額		<b>(45,664)</b>	(1,235)
其他收入、收益/(虧損)	6	<b>40,786</b>	38,699
<b>經營溢利</b>		<b>1,232,523</b>	397,528
融資成本	7	<b>(231,783)</b>	(111,109)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
除所得稅開支前溢利	9	1,000,740	286,419
所得稅開支	8	<u>(532,545)</u>	<u>(106,344)</u>
來自持續經營業務的本年度溢利		<u>468,195</u>	<u>180,075</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本年度溢利／(虧損)	10	<u>30,830</u>	<u>(18,238)</u>
本年度溢利		<u>499,025</u>	<u>161,837</u>
除稅後其他全面收益			
不可重新分類至損益的項目：			
按公平值透過其他全面收益列賬			
(「按公平值透過其他全面收益列賬」)			
之股本工具的公平值變動		<u>(131,299)</u>	<u>(67,030)</u>
		<u>(131,299)</u>	<u>(67,030)</u>
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(51,668)	(27,604)
出售附屬公司時重新分類至損益的			
匯兌差額		<u>18,514</u>	<u>1</u>
		<u>(33,154)</u>	<u>(27,603)</u>
本年度的除稅後其他全面收益		<u>(164,453)</u>	<u>(94,633)</u>
本年度全面收益總額		<u>334,572</u>	<u>67,204</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>應佔本年度溢利／(虧損)：</b>			
本公司持有人			
— 持續經營業務		<b>355,020</b>	121,376
— 已終止經營業務		<b>30,830</b>	(18,238)
		<u>385,850</u>	<u>103,138</u>
本公司持有人應佔本年度溢利			
非控制性權益			
— 持續經營業務		<b>113,175</b>	58,699
		<u>113,175</u>	<u>58,699</u>
非控制性權益應佔本年度溢利			
		<b>499,025</b>	161,837
		<u>499,025</u>	<u>161,837</u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>			
本公司持有人		<b>198,339</b>	(4,280)
非控制性權益		<b>136,233</b>	71,484
		<u>334,572</u>	<u>67,204</u>
<b>每股盈利／(虧損) — 基本及攤薄(港仙)</b>			
— 持續經營業務	12	<b>8.19</b>	3.33
— 已終止經營業務	12	<b>0.71</b>	(0.50)
	12	<u><b>8.90</b></u>	<u>2.83</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		151,626	76,665
投資物業		5,377,641	2,830,073
商譽		18,175	196,258
其他無形資產		547,465	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		179,893	311,192
衍生金融資產		13,753	3,138
遞延稅項資產		28,146	47,897
		<u>6,316,699</u>	<u>4,313,140</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		7,894,958	6,412,766
合約資產		214,201	276,872
貿易及其他應收款項	13	4,269,533	622,087
可收回稅項		20,260	-
已抵押及受限制銀行存款		825,802	253,481
銀行及現金結餘		634,120	758,316
		<u>13,858,874</u>	<u>8,323,522</u>
<b>流動負債</b>			
借款		4,544,953	4,455,282
貿易及其他應付款項	14	4,614,160	2,054,672
應付代價		300,620	10,000
應付或然代價		-	56,855
合約負債		736,885	690,939
租賃負債		1,744	-
財務擔保		33,180	-
即期稅項負債		369,464	48,318
		<u>10,601,006</u>	<u>7,316,066</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,257,868</u>	<u>1,007,456</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>9,574,567</u>	<u>5,320,596</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
附註		
<b>非流動負債</b>		
借款	<b>3,924,642</b>	372,453
應付代價	<b>136,019</b>	120,474
財務擔保	–	60,831
租賃負債	<b>28,570</b>	–
遞延稅項負債	<b>836,781</b>	777,076
	<u><b>4,926,012</b></u>	<u>1,330,834</u>
<b>資產淨值</b>	<u><b>4,648,555</b></u>	<u>3,989,762</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>227,505</b>	202,978
儲備	<b>2,680,293</b>	2,557,625
本公司持有人應佔權益	<b>2,907,798</b>	2,760,603
非控制性權益	<b>1,740,757</b>	1,229,159
<b>權益總值</b>	<u><b>4,648,555</b></u>	<u>3,989,762</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

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」。

本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（「聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及物業投資、開展大宗交易、經營一間遊艇會所、提供教育及培訓服務、經營高爾夫球練習場及買賣海鮮。

### 2. 編製基準

#### (a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱為「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定予以編製。此外，該等財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露規定。

#### (b) 共同控制合併

於二零一九年九月十九日，本公司一間間接非全資附屬公司與寶能地產股份有限公司（一間由姚建輝先生（「姚建輝」）及姚建輝之兄長姚振華先生（作為一致行動人士）（「控股人士」）控制之公司）訂立買賣協議，將以總現金代價人民幣300百萬元（相當於約333百萬港元）收購深圳寶能恒創實業有限公司（「南寧項目公司」）及其附屬公司（統稱為「南寧項目集團」）之全部股權（「南寧項目收購事項」）。由於本集團與南寧項目集團於南寧項目收購事項前後受控股人士（作為一致行動人士）控制，故南寧項目收購事項被視作為共同控制下之業務合併。有關南寧項目收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十一月二十九日之通函。

南寧項目收購事項於二零一九年十二月二十四日完成。完成南寧項目收購事項後，南寧項目公司成為本公司一間間接非全資附屬公司。由於南寧項目收購事項被視作為共同控制下之業務合併，故南寧項目收購事項已根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號共同控制合併之合併會計（「會計指引第5號」）以合併會計原則入賬。

根據合併會計，收購事項之業績自彼等首度受控股人士控制之日起，已予以合併。收購事項之資產及負債已於彼等於合併之日之現有賬面值得以體現。概無確認有關商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超出共同控制合併時的成本的金額，其已於權益之合併儲備入賬。

於二零一九年四月二十三日(「分階段收購事項完成日期」)，寶新金融集團有限公司(前稱為「中國金洋集團有限公司」)(「寶新金融」)完成收購本公司37.16%之股權(「分階段收購事項」)。於分階段收購事項完成日期，經考慮寶新金融先前於本公司持有之股權及寶新金融於分階段收購事項過程中所獲取之本公司的額外股權，本公司成為寶新金融之非全資附屬公司。寶新金融乃一間於開曼群島註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市。寶新金融之主要股東為一致行動之控股人士，且控股人士及其聯繫人合共持有寶新金融逾51%之股權。

就此而言，於完成分階段收購事項後，董事認為分階段收購事項完成日期被視作南寧項目集團及本集團首度受共同控制之有效日期。

因此，於共同控制合併中獲得之資產及負債以其賬面值列賬，猶如彼等自合併實體首度受控股人士控制之日或相關交易導致產生資產或負債之日(即分階段收購事項完成日期)(以較後者為準)起已由本集團持有或招致。

#### (c) 計量基準

綜合財務報表已根據歷史成本基準予以編製，惟按公平值計量之若干投資物業及財務工具除外。

#### (d) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目乃按實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表按港元(「港元」)呈列，港元為本公司的呈列及功能貨幣。

### 3. 採納香港財務報告準則

#### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一九年一月一日生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第16號，租賃
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號，所得稅處理之不確定性
- 香港財務報告準則第9號之修訂本，具有負補償之提前還款特點
- 香港會計準則第19號之修訂本，計劃修訂、縮減或清償
- 香港會計準則第28號之修訂本，於聯營公司及合營企業之長期權益
- 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進所包含之香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂本

採納香港財務報告準則第16號租賃之影響概述如下。其他於二零一九年一月一日生效之新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

**(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號為租賃會計(主要為承租人之會計)之會計處理帶來重大變動。其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,絕大部分租賃於綜合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號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情,請參閱本附註第(ii)至(v)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,並確認首次應用香港財務報告準則第16號之全部累計影響,作為對於首次應用日期之期初保留盈利結餘的調整。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。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日之綜合財務狀況表之影響(增加/(減少))如下:

	千港元
<b>於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表</b>	
於物業、廠房及設備呈列之使用權資產	121,647
預付租賃款項	(104,717)
租賃負債(非流動)	10,558
租賃負債(流動)	6,372
	<u>16,930</u>
	千港元
<b>經營租賃承擔與租賃負債之對賬</b>	
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	17,793
減:短期租賃(租賃於二零一九年十二月三十一日內到期)	(79)
	<u>17,714</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債總額	17,714
減:未來利息開支總額	(784)
	<u>16,930</u>

於二零一九年一月一日之綜合財務狀況報表確認之租賃負債應用之加權平均承租人增量借款利率為6.44%。

## (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下與本集團財務報表可能相關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且並未獲本集團提前採納。本集團目前有意於該等變動生效之日應用該等變動。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂本原定於二零一八年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已被推遲／移除。提早應用該等修訂仍獲許可。

## 4. 分部報告

本集團基於主要經營決策者所審閱之用來作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

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
大宗交易	— 大宗交易
建造	— 提供工程建造
提供在線遊戲服務	— 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； — 買賣海鮮

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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提供在線遊戲服務及平台服務之經營分部已終止經營。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，其他包括經營高爾夫球練習場及本年度新增的業務部分買賣海鮮(截至二零一八年十二月三十一日止年度，其他僅包括經營高爾夫練習球場)。

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個年度並無分部間銷售。

## 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：

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	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	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	小計 千港元	提供在 線 遊戲服務 千港元	
營業額	68,820	49,089	4,380,350	5,231,585	12,280	25,388	9,767,512	355	9,767,867
分部業績	(200,058)	(130,146)	1,583,151	177	(57,668)	488	1,195,944	30,830	1,226,774
議價購買收益									31,485
投資物業的公平值虧損									(22,338)
應付或然代價的公平值虧損									(605)
衍生金融資產的公平值收益									10,615
其他收入、收益／(虧損)									40,786
融資成本									(231,783)
不予分配的企業開支									(23,364)
除所得稅前溢利									1,031,570

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度

截至二零一八年 十二月三十一日止年度	持續經營業務							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	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	小計 千港元	提供在 線 遊戲服務 千港元	
營業額	111,255	64,101	1,062,727	547,976	84,279	3,630	1,873,968	18,428	1,892,396
分部業績	57,745	31,141	(22,837)	(1,928)	11,291	(4,712)	70,700	(18,238)	52,462
議價購買收益									108,658
投資物業的公平值收益									203,290
應付或然代價的公平值收益									37,145
衍生金融資產的公平值虧損									(3,697)
其他收入、收益／(虧損)									21,051
融資成本									(111,109)
不予分配的企業開支									(39,619)
除所得稅前溢利									268,181

## 5. 營業額

年內，按主要產品或服務劃分的來自持續經營業務之客戶合約營業額分拆如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約營業額		
物業銷售	4,365,965	1,052,091
建造合約之營業額	12,280	84,279
大宗交易	5,231,585	547,976
培訓服務	49,089	64,101
遊艇會所服務	60,055	111,255
其他	25,388	3,630
	<u>9,744,362</u>	<u>1,863,332</u>
來自其他來源之營業額		
租金收入	23,150	10,636
	<u>9,767,512</u>	<u>1,873,968</u>
已終止經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約營業額		
在線遊戲營運	355	18,367
廣告收入	-	57
出版雜誌	-	4
	<u>355</u>	<u>18,428</u>
	<u>9,767,867</u>	<u>1,892,396</u>

於下表，營業額按主要地區市場及營業額確認時間分拆。下表亦載有分拆營業額與本集團可呈報分部對賬。

截至二零一九年 十二月三十一日止年度	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	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	小計 千港元	提供在線 遊戲服務 千港元	
主要地區市場									
中國	<u>68,820</u>	<u>49,089</u>	<u>4,380,350</u>	<u>5,231,585</u>	<u>12,280</u>	<u>25,388</u>	<u>9,767,512</u>	<u>355</u>	<u>9,767,867</u>
來自其他來源之營業額	<u>8,765</u>	<u>-</u>	<u>14,385</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,150</u>	<u>-</u>	<u>23,150</u>
營業額確認時間									
於某一時間點	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,365,965</u>	<u>5,231,585</u>	<u>-</u>	<u>25,388</u>	<u>9,622,938</u>	<u>-</u>	<u>9,622,938</u>
於一段時間內轉移	<u>60,055</u>	<u>49,089</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,280</u>	<u>-</u>	<u>121,424</u>	<u>355</u>	<u>121,779</u>
	<u>60,055</u>	<u>49,089</u>	<u>4,365,965</u>	<u>5,231,585</u>	<u>12,280</u>	<u>25,388</u>	<u>9,744,362</u>	<u>355</u>	<u>9,744,717</u>
	<u>68,820</u>	<u>49,089</u>	<u>4,380,350</u>	<u>5,231,585</u>	<u>12,280</u>	<u>25,388</u>	<u>9,767,512</u>	<u>355</u>	<u>9,767,867</u>
截至二零一八年 十二月三十一日止年度									
主要地區市場									
中國	<u>111,255</u>	<u>64,101</u>	<u>1,062,727</u>	<u>547,976</u>	<u>84,279</u>	<u>3,630</u>	<u>1,873,968</u>	<u>18,428</u>	<u>1,892,396</u>
來自其他來源之營業額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,636</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,636</u>	<u>-</u>	<u>10,636</u>
營業額確認時間									
於某一時間點	<u>139</u>	<u>-</u>	<u>1,052,091</u>	<u>547,976</u>	<u>-</u>	<u>3,630</u>	<u>1,603,836</u>	<u>61</u>	<u>1,603,897</u>
於一段時間內轉移	<u>111,116</u>	<u>64,101</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,279</u>	<u>-</u>	<u>259,496</u>	<u>18,367</u>	<u>277,863</u>
	<u>111,255</u>	<u>64,101</u>	<u>1,052,091</u>	<u>547,976</u>	<u>84,279</u>	<u>3,630</u>	<u>1,863,332</u>	<u>18,428</u>	<u>1,881,760</u>
	<u>111,255</u>	<u>64,101</u>	<u>1,062,727</u>	<u>547,976</u>	<u>84,279</u>	<u>3,630</u>	<u>1,873,968</u>	<u>18,428</u>	<u>1,892,396</u>

## 6. 其他收入、收益／(虧損)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務：		
銀行結餘的利息收入	13,530	1,960
應收債券的利息收入	516	-
應收貸款的利息收入	-	35,560
終止確認財務擔保合約的收益	27,348	71,366
壞賬撇銷撥回	6,212	-
政府補助	1,063	262
股息收入	5,370	2,377
租金收入	-	3,241
外匯虧損淨額	(31,903)	(75,876)
出售物業、廠房及設備虧損	(2)	-
其他	18,652	(191)
	<b>40,786</b>	<b>38,699</b>
已終止經營業務：		
其他	(22)	1,612
	<b>40,764</b>	<b>40,311</b>

## 7. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務：		
銀行借款的利息	150,092	40,915
其他借款的利息	288,214	275,905
公司債券的利息	86,753	37,254
中國公司債券的利息	2,598	-
關連方貸款的利息	22,462	1,188
應付代價的估算利息	18,688	14,409
租賃負債的利息	1,600	-
	<b>570,407</b>	<b>369,671</b>
經資本化金額	(338,624)	(258,562)
	<b>231,783</b>	<b>111,109</b>

## 8. 所得稅開支

綜合全面收益表內的稅項金額指：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務：		
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	153,070	30,349
— 中國土地增值稅	408,299	23,897
	<u>561,369</u>	<u>54,246</u>
遞延稅項：		
— 本年度	(28,824)	52,098
	<u>532,545</u>	<u>106,344</u>

## 9. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
<b>持續經營業務：</b>		
其他無形資產攤銷(計入銷售成本)	46,015	47,894
預付租賃款項攤銷	-	3,904
收購相關成本(計入行政開支)	518	392
核數師酬金		
— 一年度審核	3,680	3,080
— 其他審核及非審核服務	2,095	1,300
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	12,666	7,449
— 自用租賃土地	6,433	-
— 租賃作自用的物業	4,571	-
出售物業、廠房及設備虧損	2	189
香港會計準則第17號項下之經營租賃支出		
— 辦公室物業	-	6,117
— 汽車	-	145
— 辦公室設備	-	9
商譽減值虧損	177,347	-
其他無形資產減值虧損	138,873	-
物業、廠房及設備減值虧損	54,611	-
金融及合約資產減值虧損淨額	45,664	1,235
短期租賃開支	79	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>已終止經營業務：</b>		
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	132	515
金融及合約資產減值虧損淨額	-	16,601
研發開支	-	2,361
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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，以現金代價1港元出售Kingworld Holdings Limited (「Kingworld Holdings」)全部股權，該公司為本集團提供在線遊戲服務。出售事項於二零一九年六月二十九日完成。

Kingworld Holdings的營業額、業績及現金流量如下：

	二零一九年 一月一日至 六月二十九日 千港元	二零一八年 一月一日至 十二月三十一日 千港元
營業額	355	18,428
銷售成本	(6,157)	(6,710)
銷售開支	(9)	(378)
行政開支	(4,748)	(12,228)
研發開支	-	(2,361)
金融及合約資產減值虧損	-	(16,601)
其他收入、收益／(虧損)	(22)	1,612
經營前虧損	(10,581)	(18,238)
融資成本	-	-
除所得稅開支前虧損	(10,581)	(18,238)
所得稅開支	-	-
來自已終止經營業務的除稅後虧損	(10,581)	(18,238)
出售附屬公司收益	41,411	-
來自已終止經營業務的本年度溢利／(虧損)	<u>30,830</u>	<u>(18,238)</u>

## 11. 股息

本公司董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一八年：無)。

## 12. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<b>股數</b>		
計算每股基本及攤薄盈利的加權平均普通股數目	<u>4,333,369</u>	<u>3,646,786</u>
<b>(a) 就持續經營及已終止經營業務而言</b>		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
計算每股基本盈利的溢利	<u>385,850</u>	<u>103,138</u>
<b>(b) 就持續經營業務而言</b>		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
本公司持有人應佔本年度溢利	385,850	103,138
減：來自已終止經營業務的本年度(溢利)/虧損	<u>(30,830)</u>	<u>18,238</u>
計算來自持續經營業務的每股基本盈利的溢利	<u>355,020</u>	<u>121,376</u>
<b>(c) 來自已終止經營業務</b>		
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
計算來自已終止經營業務的每股基本 盈利/(虧損)的溢利/(虧損)	<u>30,830</u>	<u>(18,238)</u>

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無發行在外的具有潛在攤薄影響的普通股。

### 13. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	194,777	230,109
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(535)	(3,117)
	<u>194,242</u>	<u>226,992</u>
其他應收款項	180,325	120,791
應收債券	166,950	–
應收利息	2,870	2,937
應收補償	–	36,448
應收代價	3,438	3,518
預付款項及其他按金	3,562,672	133,970
其他稅項資產	159,036	97,431
	<u>4,269,533</u>	<u>622,087</u>

本集團一般授予物業銷售的平均信貸期為2日(二零一八年：2日)，授予其廣告客戶的平均信貸期為30日(二零一八年：30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：30日)、授予提供教育及培訓服務的平均信貸期為30日(二零一八年：30日)、授予其租客的信貸期為30日(二零一八年：30日)及授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零一八年：10日)。

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項(扣除減值虧損)，其於報告期末根據發票日期作出的賬齡分析如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0–30日	79,348	175,027
31–60日	7,572	38,769
61–90日	10,867	995
91–180日	22	7,809
180日以上	96,433	4,392
	<u>194,242</u>	<u>226,992</u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項	3,387,530	1,242,553
應付關連方之貿易應付款項	-	5,695
	<b>3,387,530</b>	<b>1,248,248</b>
應付工資及薪金	20,380	47,745
應計費用	8,641	5,504
其他稅項負債	16,104	21,020
應付利息	472,046	302,480
應付關連方之利息	29	29
有抵押承包商按金	316,253	302,104
其他應付款項	270,531	127,313
其他應付非控制性權益之款項	44,558	-
其他應付關連方款項	78,088	229
	<b>4,614,160</b>	<b>2,054,672</b>

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎10至180日；有關提供房地產及物業投資的貿易應付款項的信貸期介乎7至30日。

貿易及其他應付款項包括貿易應付賬款，其於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0-30日	2,880,428	1,007,890
31-60日	96,275	13,408
61-90日	23,787	647
91-180日	21,498	8,103
180日以上	365,542	218,200
	<b>3,387,530</b>	<b>1,248,248</b>

## 15. 業務合併

### 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
物業、廠房及設備	51
投資物業	408,672
貿易及其他應收款項	1,790
銀行及現金結餘	3,300
借款	(174,750)
貿易及其他應付款項	(91,193)
遞延稅項負債	(56,385)
	<hr/>
已獲得可識別資產及負債淨額	91,485
議價購買收益	(31,485)
	<hr/>
以現金支付總代價	60,000
	<hr/> <hr/>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(60,000)
已獲得現金及現金等值物	3,300
	<hr/>
	(56,700)
	<hr/> <hr/>

## 行業及市場概覽

經歷了2019年全球經濟放緩及貿易糾紛不斷升級，持續的貿易政策不確定性以及發達經濟體結構性因素等導致當前世界經濟增速放緩。在世界大變局加速演變的特徵更趨明顯，全球動盪源和風險點顯著增多的外部環境下，中國的國內形勢也顯然不甚樂觀。過去的一年，中國從高速增長階段轉向高品質發展的經濟政策引導下，「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」進一步體現成「房住不炒」和「三穩」等的政策目標導向。各地實施各式的住房限購、限價政策不放鬆。同時房地產金融抑制政策貫穿全年，累計出台的政策合共調控620多次。「房住不炒」、「一城一策」依舊是主旋律，國內房地產市場在下行壓力中韌性前行，以穩為主調。2019年，全國房地產開發投資約132,194億元(人民幣，下同)，比去年增長9.9%；商品房銷售面積約171,558萬平方米，比去年下降了0.1%；商品房銷售金額約159,725億元，錄得增幅6.5%。

2019年同時也是本集團全國性佈局優化的開局之年。本集團自2017年確立以物業投資與發展為主營業務板塊後，經過為期兩年的業務調整、通過不斷的資源整合，於2019年再進一步深化全國性市場戰略發展佈局，目前已發展成為以綜合物業開發與服務為主的一家具規模房地產開發企業。「築就生活之美」是本集團戰略轉型以來制定的嶄新企業品牌理念，作為一家正在快速發展壯大的公司，致力拓展業務版圖及創新服務形式，秉持嚴謹的企業管理與及踏實的責任履行，本公司的團隊上下一心持續為全體股東與及各方的持份者創造和提升價值。

另外，中國體育產業規模在密集出台的產業政策引導下保持了快速增長。於2019年1月，國家體育總局與發展改革委員會印發了《進一步促進體育消費的行動計劃(2019-2020年)》並提出目標，可望到2020年全國體育消費總規模達到1.5萬億元。同年9月，國務院辦公廳相繼印發《體育強國建設綱要》(「綱要」)和《關於促進全民健身和體育消費推動體育產業高品質發展的意見》(「意見」)，落實部署推動體育強國建設，明確提出「推動體育產業成為國民經濟支柱性產業」的戰略目標，充分發揮體育在建設社會主義現代化強國新征程中的重要作用。

綱要將「體育產業升級」作為九大工程之一，明確提出「加快發展體育產業，培育經濟發展新動能」的發展目標。意見中提出要強化體育產業要素保障，激發市場活力和消費熱情，推動體育產業成為國民經濟支柱性產業。預計到2022年時，體育服務業增加值佔體育產業增加值的比重可達60%之鉅。除此之外，國內亦大力培育健身休閒、競賽表演、場館服務、體育經紀、體育培訓等服務業態。國家扶持體育產業發展、刺激體育消費的意圖明確，期待體育消費潛力將得到進一步釋放。文化體育作為本集團的強項業務之一，憑著成熟的管理團隊、致力營造良好的市場關係、與及本著務實穩定的發展模式，期待可逐步成為本集團業務發展的強勁動能。

## 業務回顧

2019年對於本集團來說是「優化佈局年」，本集團橫向在全國範圍內進行優質項目的佈局，引入投資者合作不斷擴大業務規模和品牌影響力；縱向優化業務結構，深挖業務版塊，聚焦核心業務，提升核心業務的價值。

## 物業投資與發展

本集團自2017年啟動戰略轉型以來，經營規模和品質都實現了長足的發展。為更好的順應業務增長要求，2019年本公司正式易名為「寶新置地集團有限公司」，明確了以物業投資及發展為核心龍頭、以文體產業為抓手的戰略方向。兩年來公司業務版圖與形態得以快速擴展。其中，物業投資與發展板塊目前已經在深圳、長春、瀋陽、渭南、長沙、汕頭、雲浮、南寧等8個國內重點城市有業務分佈，目前共計正進行有11個物業開發項目。開發項目覆蓋了寫字樓、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，總建築面積約460萬平方米，總投資金額約370億元。

2019年，本集團著力推動高品質基礎上的快周轉，在做好產品和服務的前提下，大幅提升運營效率，房地產及物業投資分部實現營業額約43.8億港元，與去年相比增長約3.1倍；同時錄得的業績貢獻也達約15.8億港元，成為本集團2019年總體淨利潤爆升的主要源頭。本集團繼續通過不斷鞏固現有國內的地產投資項目，在細節上追求卓越，為顧客提供多元化產品和優質的服務。同時持續整合資源，積極推進優質項目的拓展和儲備，尋找新的業務增長點。

2019年度本集團完成了多地不同項目的收購和開盤銷售：

於2019年5月30日，本集團以60,000,000港元為代價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主幹道、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2019年6月7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，取得了理想的銷售成績。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。

於2019年11月16日，渭南項目首次對外開盤，得益於充分的前期準備和產品優勢，開盤後短期內即取得了優秀的銷售成績。該項目所處的市府核心區是渭南主力規劃打造的行政經濟中心，定位為市政新區門戶華宅形象，打造都市門戶生活樣板社區。

於2019年12月24日，本集團收購南寧項目公司100%股權，從而獲得南寧環球金融中心、南寧五象湖一號兩處地產項目。南寧環球金融中心項目位於南寧市五象新區總部基地核心區，以85萬平方米商辦綜合體打造五象新區總部基地金融商業街龍頭。南寧五象湖一號項目地處五象新區核心居住區，周邊交通、教育、醫療配套齊全，將成為南寧新中心國際化生活地標。作為本集團在廣西省的首批項目，是本集團實行華南區域深耕策略的標杆項目，具有巨大的增長潛力，為本集團業務提供新的利潤增長點。

## 文體產業

本集團於2019年持續優化核心業務，深挖新興業務形態的縱深。以新體育海洋運動中心(「運動中心」)和新體育海洋培訓中心(「培訓中心」)為依託，深圳市碧海灣高爾夫練習場(「寶新高爾夫」)為補充，夯實體育旅遊、體育培訓核心業務板塊，通過提升商業策劃能力、專業運營能力，不斷提高項目收益和社會價值。

2019年，運動中心依託遊艇停泊、船艇租賃、賽事運營等主營業務，通過主辦、協辦、場地支援等方式共完成各類賽事及活動累計近60場。第十三屆中國杯帆船賽、2019青少年OP帆船國際城市聯賽暨摩納哥OP帆船賽中國推廣賽等國際級賽事相繼在此舉辦。除了舉辦各類賽事及活動，運動中心還參與ACCA香港分會舉辦的2019公益關愛日活動、愛斯基摩獨木舟清潔海洋行動等多項公益活動，舉辦了第二屆青少年OP帆船國際城市聯賽、港澳深珠帆船友誼賽等青少年公益性活動。

培訓中心主要服務於企業單位、營地教學團隊等，為各類營地教育、團隊建設及培訓等活動提供服務。截至2019年12月，培訓中心已為超過5萬名青少年提供含夏令營、冬令營、航海文化培訓、航海運動短訓等活動提供支援與服務，積極創新公益活動形式，傳遞向上向善的力量。

寶新高爾夫是以高爾夫球練習、教學為主的高端休閒會所，總面積約2.5萬平方米，環抱生態綠地，主要提供集健身、娛樂、休閒、餐飲為一體的綜合性服務，擁有穩定的客戶群體、成熟的管理團隊和運營模式。2019年度，寶新高爾夫整體經營業績完成情況較好，全年共接待的客戶超過5萬人次，舉辦了上百次各類會員活動，帶動了周邊區域良好的高爾夫文化氛圍。

總括而言，遊艇運動及高爾夫運動作為中高端的消費產業，於中國市場的普及度仍有待提升，且2019年整體經濟形勢較為低迷，故發展速度不及預期。加上2020年初新型冠狀病毒疫情（「疫情」）的爆發，本集團預期對文體產業業務經營的打擊尤為深重。本集團將按照國家和省市的防疫部署採取相應的應急行動，並調整文體產業的運營策略，以應對疫情帶來的衝擊。

## 架構變動

2019年本集團基於戰略發展的需要積極引進戰略投資者，優化公司股權結構，進一步支援公司的戰略轉型和做大做強。同時，本集團還通過剝離重組非主導產業，聚焦主業，使得產業架構佈局更加合理完善，資產經營效益得到提高。

於2019年6月24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2019年6月29日，本集團對外出讓了Kingworld Holdings Limited的100%股權權益。轉讓完成後，本集團正式結束了一切線上遊戲服務及平台服務之非核心業務板塊，裨能將資源和力量可更專注集中投放於房地產開發及物業投資的業務以在未來的日子能創造更佳的業績。此外，本集團與Kingworld Holdings Limited前任股東的兩名最終實益擁有人士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該等個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

誠如上面所述，2020年春節期間中國爆發了新型冠狀病毒疫情，全國人民生產生活、經濟活動都受到了極大限制，中國文體市場及房地產市場也受到了沉重打擊。就地產板塊而言，部分省市土地交易暫時停止、售樓處停頓作業導致線下銷售停滯、因交通封閉造成的建築工地延遲開工、停工期間需付出高額資金成本等現狀皆對房地產企業帶來沉重的壓力，由此可預見中國房地產市場將在2020年第一季度將遭受巨大衝擊。疫情對體育行業也造成深層的影響，室內外的健身場所、體育場館以及體育培訓機構都紛紛停業，對健身休閒業、體育培訓業、體育場館服務業造成了極其巨大的衝擊。

疫情之初，本集團便召開了多次內部的管理會議，及時成立了防疫應急領導小組，制定了周全的防控制度和措施，確保在嚴格落實國家及省市疫情防控要求的前提下，對全集團的人、財、物做統籌安排。對客戶，第一時間表達關心的同時改變銷售策略，將服務轉至線上，開展直播看房、線上售樓處等應對方案；對合作夥伴，提供減租免租的扶持，攜手共克時艱；對員工，延遲復工時間，每日記錄員工健康狀況，並外聘專業單位針對辦公區域、售樓部、項目工地進行全面的消毒工作，保證集團及各城市單位安全的復工環境。本集團通過這一系列的舉措，多維度參與和支持疫情防控工作，以便疫情過後可快速推進生產經營，為員工的辦公環境和工作秩序提供強力保障的同時，努力爭取達成本集團今個年度的經營目標。

本集團認為，面對疫情的嚴峻挑戰，既是挑戰也有機遇。對行業來說，銷售萎縮、暫停營業和施工受阻將是短期內必可預見的事實，中長期來看，也將會通過行業生產鏈條以及經濟產業鏈產生更多更廣泛的深層次影響。在此情況下，國家的中央政府以至各級省市陸續出台應對疫情影響、促進經濟持續健康發展的各項措施，務求達至穩住經濟和保障民生的目標。當中由於房地產開發項目的週期一般相對較長，故此受短期工程及銷售進度導致的延誤對市場整體開發節奏影響因而相對有限。如結合政府調控策略，2020年中國房地產基本面可望仍能保持穩健和韌性，並繼續受益於中國經濟由高速增長向高品質發軔轉型過程中提供的可持續的市場機遇。體育產業方面，此次「戰疫」讓人們更加重視自身的身體健康狀況。期待疫情結束後將迎來消費需求的強勁釋放，亦將是中國體育產業高品質發展的機遇。

展望2020年，本集團管理層及一眾團隊員工將繼續沉著應對因疫情而導致的新情況、新變化，緊抓對沖經濟影響出台的積極靈活貨幣政策和局部機會，優化成本多元化、多管道增加優質土地儲備。物業投資方面，本集團將以粵港澳大灣區為重點拓展深耕，同時拓展一線及強二線城市優質項目；文化體育方面，公司依託自由物業資源，打通產業鏈，發展文娛旅遊、體育健康、教育等大消費產業。

在這個充滿挑戰和機遇的一年，本集團將秉持為股東創造更多收益、為社會創造更多價值的理念，堅定不移地實施「物業投資與發展+文體產業」雙輪驅動的發展戰略，加強風險管控能力、保持審慎投資和聚焦，重視資金良性周轉，平衡規模、利潤和風險，穩健發展。貫切將「築就生活之美」的企業理念，帶給每一個客戶，每一個員工，每一個投資者。凝聚一心，致力於可成為一個卓越的地產開發企業。不斷增強市場競爭力及滲透率，進一步提升集團的綜合競爭力，提升公司地位。

## 業績及業務回顧

本公司營業額主要來自於四大業務分部，即房地產及物業投資、大宗交易、經營遊艇會所與教育和培訓。於本年度，本集團營業額達約9,767,512,000港元，較二零一八年約1,873,968,000港元增加約421.2%。

此乃主要歸因於所確認的物業銷售營業額及大宗交易收入增加。具體而言，於本年度，物業銷售營業額約為4,380,350,000港元，按年增加312.2%，佔總營業額44.8%，此乃歸因於南寧項目集團、汕頭潮陽項目以及長沙項目的銷售額。於本年度，大宗交易營業額約為5,231,585,000港元，按年增加854.7%，佔總營業額的53.6%。有關增加乃主要歸因於大宗交易成交量增加所致。

於二零一九年，本集團的銷售成本約為8,022,911,000港元，較二零一八年的約1,751,568,000港元增加358%。銷售成本增加主要由於所交付物業增加及就此所確認的相關成本增加所致。

隨著營業額增加，本年度之毛利約為1,744,601,000港元，二零一八年則錄得約122,400,000港元，而相應的毛利率則由6.5%增至17.9%。毛利率大幅上升主要由於南寧五象湖一號項目及南寧五象環球金融中心項目的物業銷售額所作出的貢獻。

隨著本集團持續發展及擴張業務，本年度之銷售開支較去年增加約271.8%至約47,912,000港元(二零一八年：約12,886,000港元)；行政開支較去年增加約42.4%至約107,614,000港元(二零一八年：約75,586,000港元)。

隨著疫情爆發所帶來的不確定因素，董事認為於中國經營遊艇會所及教育業務涉及的未來資產使用產生的預期現金流量並不確定。因此，根據相關業務的公平值變動估值，就於中國經營遊艇會所及教育業務涉及的相關商譽、物業、廠房及設備以及其他無形資產作出之減值分別約為177,347,000港元、54,611,000港元及138,873,000港元(二零一八年：無)。

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，以及位於汕頭及南寧的若干持作投資的在建物業。於二零一九年十二月三十一日，已確認該等投資物業公平值變動產生的虧損約為22,338,000港元(二零一八年：收益約203,290,000港元)。

於本年度，本集團已確認業務合併之議價購買收益約31,485,000港元(二零一八年：108,658,000港元)。收益來自收購瀋陽項目公司。

此外，本年度之公平值虧損約為605,000港元(二零一八年：收益約37,145,000港元)乃因對收購粵錦亞洲有限公司有關之應付或然代價進行調整所致。本年度就有關認沽期權的衍生金融資產作出之調整產生的公平值收益約為10,615,000港元(二零一八年：虧損約3,697,000港元)，其作為二零一六年收購粵錦亞洲有限公司的代價的一部分。

融資成本主要指與銀行及其他借款有關之利息開支及其他借款成本以及使用實際利率法計算之非即期應付賬款之估算利息開支。於本年度，融資成本約為231,783,000港元(二零一八年：約111,109,000港元)，較二零一八年增加約108.6%。該增加乃主要由於本年度的銀行及其他借款增加以及債券發行。

於本年度，所得稅開支(包括於中國徵收的企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)以及其遞延稅項影響)約為532,545,000港元，而去年約為106,344,000港元，較二零一八年增長約400.8%。該增加乃主要由於與本年度新近收購的南寧項目集團相關的中國企業所得稅及土地增值稅撥備、遞延稅項抵免增加以及投資物業、商譽及無形資產公平值調整所產生的臨時差額撥回。

因上述因素所致，本集團於本年度錄得純利約499,025,000港元，而二零一八年錄得純利約為161,837,000港元。

### 流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為634,120,000港元(二零一八年十二月三十一日：約758,316,000港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為825,802,000港元(二零一八年十二月三十一日：約253,481,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團借款總額約為8,469,595,000港元(二零一八年十二月三十一日：約4,827,735,000港元)，其中約1,499,500,000港元(二零一八年十二月三十一日：約557,500,000港元)及約6,970,095,000港元(二零一八年十二月三十一日：約4,270,235,000港元)等額分別以港元及人民幣列值。

借款總額包括銀行及其他貸款約6,372,962,000港元(二零一八年十二月三十一日：約4,113,825,000港元)、公司債券約1,539,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：約497,500,000港元)及應付票據約557,233,000港元(二零一八年十二月三十一日：約216,410,000港元)。除應付票據免息以外，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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為3,257,868,000港元，而於二零一八年十二月三十一日之金額則約為1,007,456,000港元。於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以權益總額計算)約為1.508(二零一八年十二月三十一日：約0.956)。

## 資本開支

於本年度，收購物業、廠房、設備及投資物業的總支出約為2,775,659,000港元(二零一八年：約14,634,000港元)，其中約2,059,548,000港元乃透過收購附屬公司獲取。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，賬面值分別為約4,966,568,000港元(二零一八年：約1,760,400,000港元)、85,923,000港元(二零一八年：無)及2,065,728,000港元(二零一八年：約288,167,000港元)之在建待售物業、持作待售物業及投資物業已予抵押，以作為就本集團房地產業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

賬面值約397,037,000港元(二零一八年：約170,868,000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。

約825,802,000港元(二零一八年：約253,481,000港元)之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取就房地產業務授予本集團之銀行借款及應付票據。

於二零一八年十二月三十一日，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的若干股本投資已予抵押，以自一名關連方獲取授予本集團一間附屬公司的60,000,000港元之相關貸款。

## 員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用555名僱員(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

本集團絕大部份營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於本年度，本集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。我們的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。根據本公司時任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（「二零一八年年報」），二零一八年遊艇會所溢利及二零一八年教育溢利各自均已達到分別為60,000,000港元及17,500,000港元的溢利保證。因此，概無須作出保留代價調整。於二零一九年五月十四日，111,548,585股保留代價股份（「保留代價股份」）已由本公司配發及發行予粵錦國際有限公司，每股保留代價股份的發行價為1.24港元（經作出發行價調整後），該等保留代價股份乃根據於二零一六年十二月十九日舉行之股東特別大會上授予董事的特別授權配發及發行。保留代價股份於發行日期的收市價為每股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及二零一九年五月十四日之公告以及本公司日期為二零一六年十一月三十日之通函。

### 有關日期為二零一九年六月十八日認購379,000,000股認購股份之認購協議

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股認購股份（「認購股份」）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港元之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股認購股份及101,400,000股認購股份（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，本公司之普通股股份（「股份」）的收市價為每股0.62港元及每股認購股份的淨值約為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，緊隨認購事項完成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

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年：無)。

## 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團有關在建物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的資本開支之資本承擔約為10,992,359,000港元(二零一八年：約8,242,045,000港元)。

## 重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項

除上文業務回顧所披露之(i)收購南寧項目公司；(ii)視作出售寶新實業(本公司一間附屬公司)15%的股權及(iii)於二零一九年六月二十九日完成出售Kingworld Holdings Limited(本公司一間附屬公司)之全部股權及本公告所披露者以外，於本年度，本集團概無於二零一九年十二月三十一日持有其他重大投資，亦無作出其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司之事項。

## 報告期後事件

疫情爆發對中國以及其他國家及地區的多個行業均造成干擾，包括本集團的經營分部。儘管面臨重重挑戰，政府及國際組織已實施一系列控制疫情的措施。本集團將密切關注疫情的發展動態及評估疫情對其業務造成的影響。

除上文及本公告其他部分所披露者外，直至本公告日期，管理層並無於報告期後發現其他重大事件。

## 購股權

二零一四年購股權計劃於二零一四年三月二十六日獲採納。於二零一九年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權的相關股份數目為零(二零一八年：無)。

## 末期股息

董事不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零一八年：無)。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

## 企業管治

本公司一向注重企業管治，同時承諾維持高水平的企業管治，並不時加以審閱及強化。

於回顧年度，除本公告所披露的偏離情況外，本公司已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的適用條文。

根據守則條文第E.1.2條的規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於董事會主席姚建輝先生因既定的商務出差安排而未能出席本公司於二零一九年五月三十日舉行之股東週年大會。彼已安排非常熟悉本集團業務及營運之本公司副主席兼執行董事張曉東先生出席並主持大會。其他董事，包括當時的四名獨立非執行董事(即審核委員會、薪酬檢討委員會及提名委員會主席／成員)，連同外聘獨立核數師均出席該股東週年大會，並回答與會股東及投資者的提問。所提呈的全部決議案均獲股東於大會上投票正式通過。

## **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

本公司或其附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **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年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或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。

## **暫停辦理股份過戶登記手續**

為決定股東出席本公司於二零二零年六月二日舉行之股東週年大會(「二零二零年度股東週年大會」)及在大會上投票之資格，本公司將於二零二零年五月二十八日(星期四)至二零二零年六月二日(星期二)(包括首尾兩日)暫停股東名冊的登記。期間內將不會辦理股份過戶登記。為符合出席二零二零年度股東週年大會及在大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年五月二十七日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## **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，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由王振邦先生(主席)、何素英女士、鄧麗華博士組成。

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 獨立核數師之工作範圍

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字已經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意為載於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此作出的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對初步公告發出保證。

## 刊發末期業績及年報

本末期業績公告於本公司網站([www.hk0299.com](http://www.hk0299.com))及香港交易及結算有限公司網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上刊載。

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(載有上市規則所規定的全部資料)將於適當時間寄發予股東及於上述網站上可供取閱。

承董事會命  
寶新置地集團有限公司  
主席  
姚建輝

香港，二零二零年三月二十五日

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

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