

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。



New Sports Group Limited 新體育集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0299)

二零一八年末期業績公告

新體育集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
持續經營業務			
營業額	4	1,892,396	191,519
銷售成本		<u>(1,758,278)</u>	<u>(234,291)</u>
毛利／(毛虧)		134,118	(42,772)
銷售開支		(13,264)	(7,473)
行政開支		(87,814)	(61,231)
研發開支		(2,361)	(1,178)
出售附屬公司收益／(虧損)		34	(3,600)
議價購買收益	27	108,658	43,348
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)	—
投資物業的公平值收益	12	203,290	40,894
按公平值透過損益列賬之金融資產的公平值收益		—	8,972
應付或然代價的公平值收益	26	37,145	161,199
衍生金融資產的公平值(虧損)／收益		(3,697)	387
商譽減值虧損	13	—	(75,263)
其他無形資產減值虧損	14	—	(19,996)
金融及合約資產減值虧損淨額		(17,836)	(134,971)
其他收入、收益／(虧損)	5	40,311	87,404

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營溢利／(虧損)		379,290	(4,280)
融資成本	7	(111,109)	(49,145)
除稅前溢利／(虧損)		268,181	(53,425)
所得稅開支	8	(106,344)	(3,541)
來自持續經營業務的本年度溢利／(虧損)	9	161,837	(56,966)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本年度溢利	11(c)	—	158,813
本年度溢利		161,837	101,847
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		(67,030)	—
		(67,030)	—
可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		(27,604)	67,032
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額		1	23,740
		(27,603)	90,772
本年度的除稅後其他全面收益		(94,633)	90,772
本年度全面收益總額		67,204	192,619
應佔本年度溢利：			
本公司持有人		103,138	87,940
非控制性權益		58,699	13,907
		161,837	101,847
應佔本年度全面收益總額：			
本公司持有人		(4,280)	166,468
非控制性權益		71,484	26,151
		67,204	192,619
每股盈利／(虧損)			
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本	11	0.028 港元	0.053 港元
來自持續經營業務			
— 基本	11	0.028 港元	(0.043) 港元

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		76,665	63,230
投資物業	12	2,830,073	724,333
商譽	13	196,258	187,486
其他無形資產	14	743,200	832,821
預付租賃款項	15	104,717	—
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產	16	311,192	—
可供出售金融資產	16	—	13,222
衍生金融資產		3,138	6,835
遞延稅項資產		47,897	33,242
		<u>4,313,140</u>	<u>1,861,169</u>
流動資產			
存貨	17	6,412,766	2,306,317
合約資產	18	276,872	—
應收客戶合約工程款項總額	18	—	648,822
貿易及其他應收款項	19	622,087	559,138
按公平值透過損益列賬之金融資產	20	—	263,333
已抵押銀行存款	21	253,481	—
銀行及現金結餘	21	758,316	327,249
		<u>8,323,522</u>	<u>4,104,859</u>
流動負債			
借款	22	4,455,282	1,492,657
貿易及其他應付款項	23	2,054,672	552,229
應付代價	27(c)	10,000	901,500
應付或然代價	26	56,855	—
合約負債	24	690,939	—
預收賬款		—	47,144
即期稅項負債		48,318	73,336
		<u>7,316,066</u>	<u>3,066,866</u>
流動資產淨值		<u>1,007,456</u>	<u>1,037,993</u>
資產總值減流動負債		<u>5,320,596</u>	<u>2,899,162</u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
借款	22	372,453	—
應付代價		120,474	112,497
應付或然代價	26	—	94,000
財務擔保	25	60,831	—
遞延稅項負債		777,076	312,707
		<u>1,330,834</u>	<u>519,204</u>
資產淨值			
		<u>3,989,762</u>	<u>2,379,958</u>
資本及儲備			
股本		202,978	102,156
儲備		<u>2,557,625</u>	<u>1,657,306</u>
本公司持有人應佔權益		2,760,603	1,759,462
非控制性權益		<u>1,229,159</u>	<u>620,496</u>
權益總值			
		<u>3,989,762</u>	<u>2,379,958</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

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國從事物業開發投資、於中國買賣商品、經營一間遊艇會所、提供培訓服務及提供在線遊戲服務及平台服務。

2. 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。本綜合財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文及香港公司條例(第 622 章)的披露規定。本集團採納之重大會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干本集團於本會計期間首次生效或可供提早採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。附註 3 提供首次有關首次應用該等與本集團有關的發展所引致並反映於本綜合財務報表內的當前及過往會計期間的任何會計政策變動之資料。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，以下發展與本集團之綜合財務報表相關：

- (i) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」；及
- (ii) 香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收益」

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

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號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計之條文。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對並無於二零一八年一月一日(首次應用日期)終止確認之工具追溯應用分類及計量規定，且並無對已於二零一八年一月一日終止確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值之間之差額，於期初保留溢利及權益之其他部分確認，且並無重列比較資料。

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

採納香港財務報告準則第9號導致本集團之會計政策出現下列變動。

(a) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後將按公平值透過其他全面收益列賬或按公平值透過損益列賬計量之金融資產；及
- 將按攤銷成本計量之金融資產。

分類取決於本集團管理金融資產及現金流量合約條款之業務模式。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就並非持作買賣之股本工具投資而言，其將取決於本集團是否於初始確認時已作出不撤回選擇，將按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資列賬。

(b) 計量

本集團於及僅於管理該等資產之業務模式改變時，方會重新分類債務投資。

本集團在初始確認時，按公平值(如為並非按公平值透過損益列賬之金融資產，則加上購買金融資產時直接應佔之交易成本)計量金融資產。按公平值透過損益列賬之金融資產之交易成本於損益內列作開支。

確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產之整體進行考慮。

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該項資產之現金流量特點。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有，且現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入其他收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於其他收益／(虧損)中與外匯收益及虧損一併列示。減值虧損於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值透過其他全面收益列賬：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值透過其他全面收益列賬計量。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益中確認之減值收益或虧損、利息收益及外匯收益及虧損之確認除外。金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產之利息收入按實際利率法計入其他收入。外匯收益及虧損呈列於其他收益／(虧損)中，而減值虧損則於損益表中作為獨立項目列示。
- 按公平值透過損益列賬：不符合攤銷成本標準或按公平值透過其他全面收益列賬之資產乃按公平值透過損益列賬計量。隨後按公平值透過損益列賬計量之債務投資之收益或虧損於損益中確認，並於產生期間按淨額呈列於其他收益／(虧損)中。

本集團所有股本投資隨後按公平值計量。倘本集團管理層已選擇將股本投資之公平值收益及虧損於其他全面收益呈列，則終止確認投資後，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。本集團收取付款之權利確立時，有關投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值透過損益列賬之金融資產公平值變動乃於損益表中其他收益／(虧損)中確認(如適用)。按公平值透過其他全面收益列賬計量之股本投資減值虧損(及減值虧損之撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

(c) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本及按公平值透過其他全面收益列賬之債務工具相關之預期信貸虧損。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所允許之簡化方法，其中要求預期全期虧損於初步確認應收款項時確認。

下文載列採納香港財務報告準則第9號對本集團之影響。

下表概述對本集團於二零一八年一月一日之期初保留盈利之影響如下：

	附註	千港元
減值虧損增加：		
— 貿易及其他應收款項以及合約資產	(c)	(4,926)
相關稅項		—
於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號起 對保留盈利之調整		<u>(4,926)</u>
以下人士應佔權益：		
本公司持有人		(3,401)
非控制性權益		<u>(1,525)</u>
		<u>(4,926)</u>

下表及隨附附註說明本集團各類金融資產於二零一八年一月一日根據香港會計準則第39號之原計量類別及根據香港財務報告準則第9號之新計量類別。

金融資產	附註	根據香港會計準則第39號分類	根據香港財務報告準則第9號的分類	根據香港會計準則第39號的賬面值 千港元	根據香港財務報告準則第9號的賬面值 千港元
股本投資	(a)	可供出售	按公平值透過其他全面收益列賬	13,222	13,222
股本投資	(b)	按公平值透過損益列賬	按公平值透過損益列賬	263,333	263,333
衍生金融資產	(b)	按公平值透過損益列賬	按公平值透過損益列賬	6,835	6,835
貿易及其他應收款項	(c)	貸款及應收款項	攤銷成本	522,567	517,889

所有金融負債之計量類別維持不變。於二零一八年一月一日，所有金融負債之賬面值不受初次應用之影響。

附註：

- (a) 該等股本投資指本集團擬就戰略用途長期持有之非上市投資。本集團選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列該等投資的公平值變動，原因為該等投資乃持作長期策略性投資，預期不會於中短期內出售。因此，公平值為13,222,000港元之資產由可供出售金融資產重新分類至按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產，而公平值並無變動。有別於香港會計準則第39號，與該等投資有關之累計公平值儲備永不重新分類至損益。
- (b) 股本證券—根據香港財務報告準則第9號，持作買賣證券及衍生金融資產須作為按公平值透過損益列賬之金融資產持有。採納香港財務報告準則第9號不會對該等資產已確認之金額產生影響。
- (c) 根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項之貿易及其他應收款項現時分類為按攤銷成本列賬。貿易及其他應收款項之減值撥備增加4,678,000港元於二零一九年一月一日之期初保留盈利確認。

與貿易及其他應收款項有關之減值虧損於綜合損益及其他全面收益表單獨呈列。因此，本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內將根據香港會計準則第39號確認之減值虧損134,971,000港元由「其他收入、收益／(虧損)」重新分類至「金融及合約資產減值虧損」。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號建立了一個釐定是否確認收益、確認金額及時間之綜合框架。其取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用日期之任何差額已於期初保留溢利(或股權之其他部分，倘適用)中確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建造合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法比較。

採納香港財務報告準則第15號導致本集團會計政策出現以下變動：

(i) 在線遊戲營運

本集團透過與多個第三方遊戲分銷平台(包括在線應用程式商店、網絡及手機遊戲門戶)合作經營其在線遊戲，並藉銷售遊戲貨幣及物件獲得營業額。

本集團的在線遊戲可供玩家免費玩樂。玩家可購買遊戲中的虛擬貨幣，以獲取遊戲中的物件及升級功能(一般稱為虛擬物件)，以提升遊戲玩樂體驗。

玩家透過平台自有的收費系統，以直接向平台匯款的方式購買本集團的遊戲貨幣。平台扣除其收取的佣金後，再將餘下的所得款項淨額匯寄予本集團。本集團所收取的所得款項部分基於售賣遊戲中的虛擬貨幣的標準價格及與平台簽訂的合約所同意的分配比例計算。

本集團負責就新內容提供持續更新以及有關遊戲運作的技術支援。平台負責進行分銷、市場推廣、平台管理、付款人身份驗證及向玩家收款。

若干第三方平台(例如手機遊戲門戶)不時向玩家提供各種營銷折扣，以鼓勵玩家於該等平台消費。個人玩家支付的實際價格可能低於虛擬貨幣的標準價格。該等

營銷折扣一概無法可靠追蹤，也不會由本集團承擔。故本集團無法合理估計總收入(即玩家支付的實際價格)。與該等平台相關的營業額按已收或應收代價的公平值計量，即自該等第三方平台所得的淨額。

遊戲中的物件及升級功能直接購買或使用虛擬貨幣購買，被視為增值服務並於預先指定期間或整個遊戲可玩期間提供。一旦玩家購入虛擬貨幣，所得款項即入賬於遞延營業額並於虛擬貨幣用作購買遊戲物件或升級功能後確認為營業額，即消耗遊戲物件時或在遊戲預定的實際使用時期或付費玩家的估計用戶時期按比例計量(以適用者為準)。本集團監察虛擬物件的運營數據及使用模式。

(ii) 提供外包遊戲開發服務

來自提供外包遊戲開發服務的營業額基於完成合約的階段確認。外包遊戲開發服務之款項於遊戲開發完成之後方可向客戶收取，故合約資產於履行遊戲開發服務期間內確認，即實體有權收取迄今所履行服務之代價。

(iii) 銷售廣告版面

來自廣告版面之營業額主要由展示廣告及性能廣告組成。

來自向在線遊戲用戶、手機應用程式用戶及其他在線平台用戶展示廣告之營業額及來自銷售廣告版面之營業額乃於履行服務時(展示廣告時)確認。

廣告履約收入於用戶點擊付費廣告內容時按每次點擊基準或向客戶播放廣告內容(就即時播放廣告而言)時按每次播放基準確認。

(iv) 出版雜誌

來自銷售雜誌之營業額按商品控制權轉讓時(與交付雜誌予客戶時)確認。

(v) 培訓服務

培訓服務收入於向客戶提供服務時確認。

(vi) 遊艇會所服務

遊艇停泊服務營業額主要包括會員及其他客戶的收入。

向會員提供遊艇服務所得營業額於提供遊艇服務的會員期間內確認。因此，會員付款於會員期間確認為合約負債。

提供遊艇停泊服務的營業額於向客戶提供服務時間內確認。

提供遊艇會所服務的營業額於向客戶提供服務時確認。

(vii) 租賃收入

租賃收入於租期內使用直線法確認。

(viii) 利息收入

利息收入使用實際利息法按時間比例基準確認。利息收入於使用實際利率法累計時確認。就按攤銷成本或按公平值計入損益(可回轉)計量之無信貸減值的金融資產而言，實際利率用於資產的總賬面值。就信貸減值金融資產而言，實際利率用於資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)。

(ix) 建築合約營業額

建築合約營業額按合約活動完成階段確認。

(x) 商品貿易

銷售商品所得收益於商品控制權轉讓時(即商品已運送至客戶指定地點(倘交付))時確認。客戶擁有分派方式及定價所售商品的全權酌情權，惟銷售商品時產生主要責任、承擔舊貨風險及商品涉及的損失。本集團於商品交付至客戶時(即指代價權利變為無條件)時確認應收款項，僅需於款項到期前時間流逝即可。

(xi) 房地產及物業投資

本集團於中國開發及銷售商業及住宅物業。收益於物業的控制權轉移至客戶時確認。因合約限制，本集團一般不得將物業作其他用途。然而，於法定業權轉讓至客戶前，並無強制支付權。因此，收益於法定業權轉讓至客戶時確認。

收益按合約議定的交易價計量。於大多數情況下，代價於法定業權轉讓時到期應付。於少數情況下或會議定支付條款，遞延期間永不超過十二個月。因此，交易價不得就重大會計部分的影響作出調整。

採納香港財務報告準則第15號對本集團如何確認建造合約產生之收益並無產生任何重大影響(見附註3)。

以下載列採納香港財務報告準則第15號對本集團之影響。

下表通過對比該等綜合財務報表中按照香港財務報告準則第15號呈報的金額與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號確認的估計假定金額(倘該等替代準則，而非香港財務報告準則第15號，將於二零一八年繼續使用)，概述採納香港財務報告準則第15號對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表的估計影響。此等列表僅顯示該等因採納香港財務報告準則第15號而受影響的項目：

	根據香港 財務報告準則 第15號呈報 的金額 千港元	香港會計準則 第18號及 11號項下的 假定金額 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號的 估計影響 千港元
於二零一八年十二月三十一日			
綜合財務狀況表(摘要)			
應收客戶合約工程款項總額	—	276,872	—
合約資產	276,872	(276,872)	—

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但於二零一八年一月一日開始的財政年度尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括以下可能與本集團相關者。

	於以下日期或 以後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第 16 號「租賃」	二零一九年一月一日
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」	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日

本集團現正評估該等修訂及新訂準則於首次應用期間預期帶來的影響。迄今本集團已識別香港財務報告準則第 16 號的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。下文論述有關預期影響之進一步詳情。儘管香港財務報告準則第 16 號的評估已大致完成，但該等準則於初步應用時的實際影響可能不同，此乃由於迄今完成的評估基於本集團目前可獲得的資料，而進一步影響可能於該等準則於本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期財務報告初步應用前確認。本集團亦可能改變其會計政策選擇，包括過渡方案，直至該等準則初步應用於該中期財務報告。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人毋需再區分經營和融資租賃，改為就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第 16 號大致保留香港會計準則第 17 號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

香港財務報告準則第 16 號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團擬採用簡化過渡法且將不會就首次採納前年度重列比較金額。

根據初步評估，該準則將主要影響本集團經營租賃之會計處理。本集團之辦公物業租賃現分類為經營租賃，而租賃付款(扣除出租人給予之任何優惠)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。因此，本集團之資產及負債將增加且開支確認之時間亦會受到影響。

於二零一八年十二月三十一日，本集團辦公物業之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款為17,793,000港元。採納香港財務報告準則第16號後，預期該等租賃將確認為租賃負債，並確認相應使用權資產。有關金額將就貼現影響及本集團可用之過渡安排作出調整。

除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期，於初次應用香港財務報告準則第16號時將作出的過渡調整並不重大。然而，上文所述會計政策的預期變動可能會對本集團自二零一九年起的綜合財務報表產生重大影響。

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」

香港會計準則第12號「所得稅」之詮釋載列於存在所得稅處理之不確定性時應用該準則之方式。實體須決定應單獨或整體評估稅項處理之不確定性(視乎哪項方法將能更好預測不確定性之解決方案而定)。實體將須評估稅務機構是否可能接受不確定之稅項處理。倘接受，會計處理將符合該實體之所得稅申報；然而倘不接受，該實體則須採用可能性最大之結果或預期價值法(視乎哪項方法預期能更好預測其解決方案而定)將不確定性之影響入賬。

本集團需於完成更為詳細之評估後方可估計該詮釋對綜合財務報表之影響。

4. 營業額

營業額分拆

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
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	1,052,091	—
建造合約之營業額	84,279	—
廣告收入	57	6,717
在線遊戲營運	18,367	29,523
出版雜誌	4	141
買賣商品	547,976	100,318
學費	—	14,714
培訓服務	64,101	—
遊艇會所服務	111,255	38,831
其他	3,630	—
	<u>1,881,760</u>	<u>190,244</u>
其他來源之營業額		
租金收入	10,636	1,275
	<u>1,892,396</u>	<u>191,519</u>

本集團的營業額來源於以下主要產品系列及地區並在一段期間內及某一時間點的貨品及服務轉移：

二零一八年	提供在線 遊戲服務 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	建造 千港元	買賣商品 千港元	其他 千港元	總計 千港元
主要地區市場								
分部營業額	18,428	111,255	64,101	1,052,091	84,279	547,976	3,630	1,881,760
分部間營業額	—	—	—	—	—	—	—	—
外部客戶營業額	18,428	111,255	64,101	1,052,091	84,279	547,976	3,630	1,881,760
營業額確認時間								
於某一時間點轉移產品	61	139	—	1,052,091	—	547,976	3,630	1,603,897
於一段時間內轉移產品 及服務	18,367	111,116	64,101	—	84,279	—	—	277,863
客戶合約營業額	18,428	111,255	64,101	1,052,091	84,279	547,976	3,630	1,881,760
其他營業額	—	—	—	10,636	—	—	—	10,636
	<u>18,428</u>	<u>111,255</u>	<u>64,101</u>	<u>1,062,727</u>	<u>84,279</u>	<u>547,976</u>	<u>3,630</u>	<u>1,892,396</u>

二零一七年	P2P金融 中介服務 千港元	軟體開發 千港元	足球俱樂部 千港元	提供在線 遊戲服務 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	總計 千港元
主要地區市場									
分部營業額—中國	—	—	—	36,381	38,831	14,714	—	100,318	190,244
分部間營業額	—	—	—	—	—	—	—	—	—
外部客戶營業額	—	—	—	36,381	38,831	14,714	—	100,318	190,244
營業額確認時間									
於某一時間點轉移產品	—	—	—	36,381	3,089	—	—	100,318	139,788
於一段時間內轉移產品 及服務	—	—	—	—	35,742	14,714	—	—	50,456
客戶合約營業額	—	—	—	36,381	38,831	14,714	—	100,318	190,244
其他營業額	—	—	—	—	—	—	1,275	—	1,275
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>36,381</u>	<u>38,831</u>	<u>14,714</u>	<u>1,275</u>	<u>100,318</u>	<u>191,519</u>

本集團已採用累計影響法初步應用香港財務報告準則第15號。根據該方法，比較資料並無重列，且根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號編製。

5. 其他收入、收益／(虧損)

持續經營業務	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期投資的利息收入	—	5,136
銀行結餘的利息收入	1,960	3,845
應收貸款的利息收入	35,560	5,421
可能收購一間附屬公司的已付按金之利息收入	—	5,510
終止確認財務擔保合約負債之其他收入	71,366	—
政府補助(附註(a))	262	—
股息收入	2,377	6,207
租金收入	3,241	3,330
外匯(虧損)／收益淨額	(75,876)	14,978
來自一名主要承包商的補償(附註(b))	—	41,475
其他	1,421	1,502
	<u>40,311</u>	<u>87,404</u>

附註：

- (a) 政府補助包括地方政府對鼓勵文化創意公司發展的補助約262,000港元(二零一七年：零港元)。本集團於其已達到補助通告或相關法律及規則所列明的所有條件時確認政府補助。
- (b) 補償乃為因建築進度延誤而就在建待售物業向一名主要承包商收取。

6. 分部資料

本集團擁有下列七個經營分部：

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
遊艇會所	—	經營一間遊艇會所
教育	—	提供培訓服務
房地產及物業投資	—	於中國進行物業開發及物業投資
買賣商品	—	於中國買賣商品
建造	—	於中國提供工程建造
其他	—	經營高爾夫球練習場

三個經營分部(分別為 P2P 金融中介服務、軟體外包及技術支援服務以及足球俱樂部經營)於截至二零一七年十二月三十一日止年度終止經營。已呈報分部資料不計入該等已終止經營分部的任何金額。

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。

本集團其他經營分部包括經營高爾夫球練習場。就釐定可呈報分部而言，此等分部概不符合任何定量標準。有關此等其他經營分部之資料列入「其他」一欄。

分部業績指各分部的溢利／(虧損)，當中並無就中央行政成本、董事酬金、應付或然代價的公平值收益、應收或然代價的公平值收益、出售附屬公司的收益／(虧損)、議價購買收益、投資物業的公平值收益、衍生金融資產的公平值(虧損)／收益、按公平值透過損益列賬之金融資產的公平值收益、商譽減值虧損、其他應收款項減值虧損、其他收入、收益／(虧損)及融資成本作出分配。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者進行匯報的計算方式。

上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：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	提供在 線 遊戲服務 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	總計 千港元
營業額	18,428	111,255	64,101	1,062,727	547,976	84,279	3,630	1,892,396
銷售成本	<u>(6,710)</u>	<u>(48,730)</u>	<u>(30,459)</u>	<u>(1,046,574)</u>	<u>(547,699)</u>	<u>(72,692)</u>	<u>(5,414)</u>	<u>(1,758,278)</u>
毛利/(毛虧)	11,718	62,525	33,642	16,153	277	11,587	(1,784)	134,118
銷售開支	(378)	(1,319)	(31)	(11,532)	—	—	(4)	(13,264)
行政開支	(11,551)	(3,461)	(2,470)	(27,458)	(2,205)	(296)	(2,924)	(50,365)
研發開支	<u>(2,361)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,361)</u>
分部業績	<u><u>(2,572)</u></u>	<u><u>57,745</u></u>	<u><u>31,141</u></u>	<u><u>(22,837)</u></u>	<u><u>(1,928)</u></u>	<u><u>11,291</u></u>	<u><u>(4,712)</u></u>	<u><u>68,128</u></u>
議價購買收益								108,658
投資物業的公平值收益								203,290
衍生金融資產的公平值 虧損								(3,697)
應付或然代價的公平值 收益								37,145
其他應收款項減值虧損								(16,601)
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								<u>(38,684)</u>
除稅前溢利								<u><u>268,181</u></u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	提供在線 遊戲服務 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	總計 千港元
營業額	36,381	38,831	14,714	1,275	100,318	191,519
銷售成本	<u>(66,638)</u>	<u>(31,570)</u>	<u>(35,747)</u>	<u>(100)</u>	<u>(100,236)</u>	<u>(234,291)</u>
(毛虧)/毛利	(30,257)	7,261	(21,033)	1,175	82	(42,772)
銷售開支	(399)	(663)	—	(6,411)	—	(7,473)
行政開支	(18,085)	(2,004)	(2,880)	(9,684)	(243)	(32,896)
研發開支	(1,178)	—	—	—	—	(1,178)
其他無形資產減值	<u>(19,996)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(19,996)</u>
分部業績	<u>(69,915)</u>	<u>4,594</u>	<u>(23,913)</u>	<u>(14,920)</u>	<u>(161)</u>	<u>(104,315)</u>
出售附屬公司的虧損						(3,600)
議價購買收益						43,348
投資物業的公平值收益						40,894
衍生金融資產的公平值收益						387
按公平值透過損益列賬之金 融資產的公平值收益						8,972
應付或然代價的公平值收益						161,199
商譽減值虧損						(75,263)
其他應收款項減值虧損						(45,841)
其他收入、收益/(虧損)						(1,726)
融資成本						(49,145)
不予分配的企業開支						<u>(28,335)</u>
除稅前虧損						<u><u>(53,425)</u></u>

分部資產及負債

本集團按經營分部劃分的資產及負債分析如下：

於二零一八年十二月三十一日

	提供在 線 遊戲服務 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	總計 千港元
分部資產	<u>19,192</u>	<u>577,636</u>	<u>477,779</u>	<u>10,430,917</u>	<u>54,832</u>	<u>428,280</u>	<u>114,297</u>	12,102,933
不予分配的資產								<u>533,729</u>
綜合總計								<u>12,636,662</u>
分部負債	<u>68,919</u>	<u>76,531</u>	<u>163,747</u>	<u>6,187,156</u>	<u>599</u>	<u>152,427</u>	<u>4,233</u>	6,653,612
不予分配的負債								<u>1,993,288</u>
綜合總計								<u>8,646,900</u>

於二零一七年十二月三十一日

	提供在 線 遊戲服務 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	總計 千港元
分部資產	<u>29,778</u>	<u>331,627</u>	<u>631,819</u>	<u>4,004,962</u>	<u>122</u>	4,998,308
不予分配的資產						<u>967,720</u>
綜合總計						<u>5,966,028</u>
分部負債	<u>74,998</u>	<u>76,701</u>	<u>155,008</u>	<u>2,083,435</u>	<u>46</u>	2,390,188
不予分配的負債						<u>1,195,882</u>
綜合總計						<u>3,586,070</u>

就為監控分部表現及分配分部間資源而言：

- 除不予分配的銀行及現金結餘、商譽、衍生金融資產、遞延稅項資產及經營分部共同使用的資產外，所有資產均分配至經營分部。
- 銀行及現金結餘乃根據銀行及現金結餘的所在地分配至經營分部。
- 除遞延稅項負債、應付代價、應付或然代價、公司債券、其他借款及經營分部共同負責之負債外，所有負債均分配至經營分部。
- 應支付予政府部門(如稅務機構及社會保障部門)的負債乃根據稅務機構及社會保障部門的所在地分配至經營分部。

其他分部資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	提供在 線 遊戲服務 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	總計 千港元
添置非流動資產	95	11,284	1,209	12,839	—	—	181	25,608
折舊及攤銷	515	32,151	21,998	1,116	—	—	78	55,858

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	提供在 線 遊戲服務 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	總計 千港元
添置非流動資產	217	12,120	5,286	79	—	17,702
折舊及攤銷	15,322	30,374	22,219	64	—	67,979
其他無形資產減值	19,996	—	—	—	—	19,996

附註：非流動資產包括物業、廠房及設備以及其他無形資產。

地域資料

本集團的業務、其營業額及非流動資產均位於中國。

主要客戶資料

來自佔本集團總營業額 10% 以上有關持續經營業務的客戶的營業額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
買賣商品		
客戶 A	—	27,010
客戶 B	—	26,372
客戶 C	—	25,430
客戶 E	271,647	—
提供在線遊戲服務		
客戶 D	—	22,500

7. 融資成本

持續經營業務	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行借款的利息	40,915	854
公司債券的利息	37,254	11,988
其他借款的利息	275,905	47,563
關連方貸款的利息	1,188	—
可換股債券的利息	—	17,904
應付代價的估算利息	14,409	14,105
總借款成本	369,671	92,414
經資本化金額	(258,562)	(43,269)
	111,109	49,145

本年度借入資金的加權平均資本化年利率為 14.03% (二零一七年：2.50%)。

8. 所得稅開支

有關持續經營業務的所得稅已於損益內確認如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項：			
中國企業所得稅	(a)	30,349	9,128
中國土地增值稅	(b)	23,897	—
		<u>54,246</u>	<u>9,128</u>
於過往年度撥備不足：			
中國企業所得稅	(a)	—	407
遞延稅項：			
本年度		<u>52,098</u>	<u>(5,994)</u>
		<u><u>106,344</u></u>	<u><u>3,541</u></u>

(a) 企業所得稅

於以上兩個年度，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。

中國企業所得稅按25%(二零一七年：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按有關基準計算的中國土地增值稅計提撥備。

所得稅開支與除稅前溢利／(虧損)乘以中國企業所得稅稅率的乘積的對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利／(虧損)(來自持續經營業務)	<u>268,181</u>	<u>(53,425)</u>
按適用的中國企業所得稅稅率25%(二零一七年：25%)計算的稅項	67,045	(13,356)
釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	(29,328)	(237,495)
釐定應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響	32,944	245,492
未確認臨時差額的稅務影響	3,629	5
動用未確認的稅項虧損的稅務影響	(5,522)	—
未確認的稅項虧損的稅務影響	13,679	8,488
於過往年度撥備不足	—	407
中國土地增值稅	<u>23,897</u>	<u>—</u>
有關持續經營業務之所得稅開支	<u><u>106,344</u></u>	<u><u>3,541</u></u>

9. 來自持續經營業務的本年度(溢利)/虧損

來自持續經營業務的本年度(溢利)/虧損已扣除/(計入)下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他無形資產攤銷(計入銷售成本)	47,894	61,388
預付租賃款項攤銷	3,904	—
收購相關成本(計入行政開支)	392	3,149
核數師酬金	3,080	2,480
應付或然代價的公平值收益	(37,145)	(161,199)
出售按公平值透過損益列賬之金融資產虧損	19,294	—
衍生金融資產公平值虧損/(收益)	3,697	(387)
出售附屬公司(收益)/虧損	(34)	3,600
投資物業公平值收益	(203,290)	(40,894)
按公平值透過損益列賬之金融資產公平值收益	—	(8,972)
議價購買收益	(108,658)	(43,348)
物業、廠房及設備折舊	7,964	6,843
出售物業、廠房及設備虧損	189	9
經營租賃支出		
— 辦公室物業	6,117	6,340
— 汽車	145	—
— 辦公室設備	9	—
研發開支	2,361	1,178
商譽減值虧損	—	75,263
其他無形資產減值虧損	—	19,996
金融及合約資產減值虧損淨額	17,836	134,971

研發開支包括員工成本約2,361,000港元(二零一七年：1,178,000港元)。

10. 股息

本公司董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一七年：無)。

11. 每股盈利／(虧損)

本公司持有人應佔每股基本盈利／(虧損)根據以下數據計算：

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
股數		
計算每股基本盈利／(虧損)的加權平均普通股數目	<u>3,646,786</u>	<u>1,665,289</u>

(a) 來自持續經營及已終止經營業務

本公司持有人應佔每股基本盈利／(虧損)根據以下各項計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
溢利		
計算每股基本盈利的溢利	<u>103,138</u>	<u>87,940</u>

(b) 來自持續經營業務

本公司持有人應佔來自持續經營業務的每股基本盈利／(虧損)根據以下各項計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
溢利／(虧損)		
計算每股基本盈利／(虧損)的溢利／(虧損)	<u>103,138</u>	<u>(70,873)</u>

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，所有潛在普通股均具有反攤薄影響。

(c) 來自已終止經營業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度來自已終止經營業務的每股基本盈利為每股9.54港仙，乃按本公司持有人應佔來自已終止經營業務的本年度溢利約158,813,000港元計算，所用分母與上文就每股基本盈利所詳述者相同。

12. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
公平值		
持作租賃目的之竣工物業：		
於一月一日	353,714	—
添置	—	311,861
收購附屬公司	342,136	—
公平值收益	75,853	33,784
匯兌差額	(44,679)	8,069
	<u>727,024</u>	<u>353,714</u>
於十二月三十一日	<u>727,024</u>	<u>353,714</u>
在建投資物業：		
於一月一日	370,619	—
添置	285,048	—
收購附屬公司	1,344,444	345,154
公平值收益	127,437	7,110
匯兌差額	(24,499)	18,355
	<u>2,103,049</u>	<u>370,619</u>
於十二月三十一日	<u>2,103,049</u>	<u>370,619</u>
總計	<u>2,830,073</u>	<u>724,333</u>
計入財政年度損益的物業重估的未變現收益	<u>203,290</u>	<u>40,894</u>

於二零一八年十二月三十一日，作為本集團銀行貸款的抵押品而被質押的投資物業賬面值為288,167,000港元(二零一七年：零港元)(附註22(a))。

13. 商譽

千港元

成本

於二零一七年一月一日	952,310
終止確認出售附屬公司	(322,861)
匯兌差額	<u>52,272</u>

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	681,721
產生自收購附屬公司	19,358
匯兌差額	<u>(36,490)</u>

於二零一八年十二月三十一日	<u>664,589</u>
---------------	----------------

累計減值

於二零一七年一月一日	702,396
本年度確認之減值虧損	75,263
終止確認出售附屬公司	(320,861)
匯兌差額	<u>37,437</u>

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	494,235
匯兌差額	<u>(25,904)</u>

於二零一八年十二月三十一日	<u>468,331</u>
---------------	----------------

賬面值

於二零一八年十二月三十一日	<u><u>196,258</u></u>
---------------	-----------------------

於二零一七年十二月三十一日	<u><u>187,486</u></u>
---------------	-----------------------

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
提供在線遊戲服務 Kingworld Holdings	—	—
經營一間遊艇會所深圳大鵬遊艇會有限公司 (「大鵬遊艇會」)	67,538	71,274
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」)	110,121	116,212
房地產及物業投資雲浮寶能置業有限公司(「雲浮寶能」)	18,599	—
	<u>196,258</u>	<u>187,486</u>

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

本集團所編製大鵬遊艇會、大鵬國際教育及雲浮寶能的現金流量預測源自獲董事批准未來五年的最近期財政預算，剩餘期間的增長率分別為3%、10%及3%。該等增長率不超過有關市場的平均長期增長率。

用以貼現預測的現金流量的利率載列如下：

大鵬遊艇會：	18% (二零一七年：18%)
大鵬國際教育：	16% (二零一七年：18%)
雲浮寶能：	14% (二零一七年：不適用)

於二零一七年十二月三十一日，75,263,000港元的商譽已於在線遊戲服務分部內分配予 Kingworld Holdings。由於體育應用程序的用戶數目增長緩慢，本集團已就此現金產生單位修改其現金流量預測。此現金產生單位已被調減至其零港元之可收回金額，並已於在線遊戲服務分部內確認75,263,000港元之商譽減值虧損。

14. 其他無形資產

	營運 體育應用 程序專有權 千港元	不競爭權 千港元	版權 千港元	營運權 千港元	許可證 千港元	足球員註冊 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一七年一月一日	26,072	14,007	162,247	820,035	24,573	35,772	1,082,706
出售附屬公司	—	—	(157,351)	—	(24,817)	(38,464)	(220,632)
匯兌差額	1,961	1,054	2,032	61,691	244	2,692	69,674
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	28,033	15,061	6,928	881,726	—	—	931,748
匯兌差額	(1,469)	(789)	(363)	(46,214)	—	—	(48,835)
於二零一八年十二月三十一日	26,564	14,272	6,565	835,512	—	—	882,913
累計攤銷及減值虧損							
於二零一七年一月一日	9,981	2,802	157,952	364	3,518	35,772	210,389
年內攤銷	8,334	2,902	2,225	46,738	1,189	—	61,388
減值虧損	8,651	9,036	2,309	—	—	—	19,996
出售附屬公司	—	—	(157,351)	—	(4,735)	(38,464)	(200,550)
匯兌差額	1,067	321	1,793	1,803	28	2,692	7,704
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	28,033	15,061	6,928	48,905	—	—	98,927
年內攤銷	—	—	—	47,894	—	—	47,894
匯兌差額	(1,469)	(789)	(363)	(4,487)	—	—	(7,108)
於二零一八年十二月三十一日	26,564	14,272	6,565	92,312	—	—	139,713
賬面值							
於二零一八年十二月三十一日	—	—	—	743,200	—	—	743,200
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—	832,821	—	—	832,821

於二零一四年八月二十七日，粵錦體育與深圳市大鵬新區管理委員會訂立一份經營委託協議，據此，深圳海上運動基地暨航海運動學校之經營將委託予粵錦體育，委託期限為20年，總現金代價為人民幣785,000,000元(相當於877,552,000港元)，其中的50%人民幣392,500,000元(相當於438,776,000港元)已於二零一四年支付，而餘額人民幣392,500,000元將於資產轉讓當日起計第十一年開始每年支付人民幣39,250,000元(相當於43,877,600港元)，分10年付清。資產的轉讓已於二零一五年三月十一日完成。

於二零一八年十二月三十一日，其他無形資產之平均餘下攤銷期介乎一至十六年(二零一七年：介乎一至十七年)。

此等資產用於本集團在線遊戲營運、經營一間遊艇會所及提供國際教育服務。

經考慮截至二零一七年十二月三十一日止年度自體育應用程式推出後所面臨的激烈競爭、遊戲生命週期較預期為短以及體育應用程式用戶數目增長緩慢後，本集團於二零一七年對其營運體育應用程式專有權、在線遊戲經營分部之不競爭權及版權之相應可收回金額進行檢討。檢討結果確認營運體育應用程序專有權的8,651,000港元、不競爭權的9,036,000港元及版權的2,309,000港元減值虧損，其已於截至二零一七年十二月三十一日止年度於損益中確認。營運體育應用程式專有權、在線遊戲經營分部之不競爭權及版權的可收回金額零港元乃基於其使用價值採用貼現現金流法釐定。營運體育應用程式專有權、不競爭權及版權所用之貼現率分別為零(二零一七年：29%)、零(二零一七年：29%)及介乎零(二零一七年：24%)至零(二零一七年：29%)。

15. 預付租賃款項

本集團預付租賃款項之利息指預付經營租賃款項及其賬面淨值，分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於一月一日	—	—
添置	112,900	—
預付租賃款項攤銷	(3,904)	—
匯兌差額	(4,279)	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	104,717	—

16. 按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產(二零一七年：可供出售金融資產)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動：		
上市投資，按公平值		
位於香港的股本證券	298,448	—
位於美國的股本證券	12,744	—
位於中國的非上市股本證券	—	13,222
	<u>311,192</u>	<u>13,222</u>

上市證券的公平值以當前的買入價為基準。

於二零一七年十二月三十一日，賬面值13,222,000港元的非上市股本證券按成本列賬，乃因其並無於活躍市場中報出市價，且其公平值無法獲得可靠計量。

按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產(二零一七年：可供出售金融資產)以下列貨幣計值：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
港元	298,448	—
美元	12,744	—
人民幣	—	13,222
	<u>311,192</u>	<u>13,222</u>

於二零一八年十二月三十一日，總賬面值122,156,000港元(二零一七年：零港元)的上市投資已予質押，以作為本集團60,000,000港元(二零一七年：零港元)之關連方貸款(附註22)之抵押品。

17. 存貨

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
在建物業	6,287,130	2,306,317
持作待售物業	125,636	—
	<u>6,412,766</u>	<u>2,306,317</u>

預期於超過一年後收回的在建待售物業金額約為 5,903,366,000 港元。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約 1,760,400,000 港元(二零一七年：零港元)的在建待售物業已予抵押，以作為本集團獲授銀行貸款之抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約 74,751,000 港元(二零一七年：零港元)的在建待售物業已予抵押，以作為向一間附屬公司非控股股權持有人之關連人士提供財務擔保的抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約 170,868,000 港元(二零一七年：零港元)的在建待售物業已予抵押，以作為向一間附屬公司前股權持有人之關連人士提供財務擔保的抵押品。

18. 合約資產(二零一七年：應收(應付)客戶合約工程款項總額)

	二零一七年 千港元
迄今已產生的合約成本加上已確認溢利減去已確認虧損	648,822
減：進度結算款項	—
	<u>648,822</u>
應收客戶合約工程款項總額	648,822
應付客戶合約工程款項總額	—
	<u>648,822</u>

於採納香港財務報告準則第 15 號後，先前計入「應收客戶合約工程款項總額」及「應付客戶合約工程款項總額」的款項分別重新分類至合約資產及合約負債。

合約資產	二零一八年	二零一八年	二零一七年
	十二月三十一日	一月一日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元
因履行建築合約產生	<u>276,872</u>	<u>648,822</u>	<u>—</u>

有關合約資產之款項為應收客戶建築合約款項結餘，於本集團根據一系列與履約相關的項目里程碑收到客戶付款時產生。

年內，本集團收到客戶付款約267,665,000港元，並確認建築合約收入約84,279,000港元。

預期於超過一年後收回的合約資產金額為276,872,000港元(二零一七年：206,655,000港元)。

19. 貿易及其他應收款項

	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
貿易應收款項(附註(d))	230,109	38,979
呆賬撥備	<u>(3,117)</u>	<u>—</u>
	226,992	38,979
其他應收款項	120,791	19,698
應收利息	2,937	3,518
應收貸款(附註(a))	—	340,684
應收補償(附註(b))	36,448	78,130
應收代價(附註(c))	3,518	41,170
其他按金	67,144	16,606
預付款項	66,826	19,814
其他稅項資產	<u>97,431</u>	<u>539</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>622,087</u>	<u>559,138</u>

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，計入應收貸款的金額216,360,000港元為無擔保、按年利率12.5厘計息及須於一年內償還。該金額已於二零一八年一月悉數清償。

應收一家附屬公司一名非控股股權持有人的剩餘餘額124,324,000港元乃由從該附屬公司收取股息的權利擔保、按介乎5厘至25厘之年利率計息及須於一年內償還。該金額已於二零一八年九月悉數清償。

- (b) 來自物業項目主要承包商之應收補償乃根據與該主要承包商訂立的合約作出。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日，應收代價指與出售位於中國成本為13,222,000港元的按公平值透過其他全面收益入賬之金融資產有關的代價餘額。

於二零一七年十二月三十一日，應收代價指與出售Heroic Coronet Limited (「Heroic Coronet」)有關的代價餘額。該金額已於二零一八年二月獲全額清償。

- (d) 應收關連方之貿易應收款項為無抵押、不計息且信貸期為15日。

本集團一般授予其遊戲分銷平台的平均信貸期為120日(二零一七年：120日)，授予其遊戲開發客戶的平均信貸期為90日(二零一七年：90日)，授予物業銷售的平均信貸期為2日(二零一七年：無)，授予其廣告客戶的平均信貸期為30日(二零一七年：30日)、授予經營一間遊艇會所的平均信貸期為30日(二零一七年：30日)、授予提供教育服務的平均信貸期為30日(二零一七年：30日)及授予其租客的平均信貸期為30日(二零一七年：30日)。

以下為根據營業額確認日期呈列的貿易應收款項(扣除撥備)的賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0-30日	175,027	12,196
31-60日	38,769	14,851
61-90日	995	702
91-180日	7,809	11,230
181-360日	4,392	—
	<u>226,992</u>	<u>38,979</u>

本集團貿易應收款項的賬面值以人民幣計值。

20. 按公平值透過損益列賬之金融資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
股本證券，按公平值		
於香港上市	—	238,416
於香港境外上市	—	24,917
	<u>—</u>	<u>263,333</u>
	<u>—</u>	<u>263,333</u>
分析為：		
流動資產	—	263,333
非流動資產	—	—
	<u>—</u>	<u>263,333</u>
	<u>—</u>	<u>263,333</u>

21. 已抵押銀行存款以及現金及銀行結餘

本集團已抵押銀行存款指為獲取授予本集團的應付票據(如附註22(d)所載)已抵押予銀行的存款。

於二零一八年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的銀行及現金結餘為約744,221,000港元(二零一七年：約127,322,000港元)。人民幣兌換外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定之規限。

22. 借款

	附註	二零一八年		二零一七年	
		流動 千港元	非流動 千港元	流動 千港元	非流動 千港元
有抵押					
銀行貸款	(a)	130,985	372,453	—	—
應付票據	(d)	216,410	—	—	—
關連方貸款	(e)	60,000	—	75,380	—
		<u>407,395</u>	<u>372,453</u>	<u>75,380</u>	<u>—</u>
無抵押					
銀行貸款	(a)	22,780	—	—	—
公司債券	(b)	497,500	—	137,126	—
其他借款	(c)	3,467,126	—	1,280,151	—
關連方貸款	(e)	60,481	—	—	—
		<u>4,047,887</u>	<u>—</u>	<u>1,417,277</u>	<u>—</u>
		<u><u>4,455,282</u></u>	<u><u>372,453</u></u>	<u><u>1,492,657</u></u>	<u><u>—</u></u>

該等借貸之還款期如下：

一年內	4,455,282	1,492,657
超過一年，但不超過兩年	372,453	—
	<u>4,827,735</u>	<u>1,492,657</u>
減：十二個月內到期償還款項(於流動負債項下列示)	<u>(4,455,282)</u>	<u>(1,492,657)</u>
十二個月後到期償還款項	<u><u>372,453</u></u>	<u><u>—</u></u>

本集團借款的賬面值以下列貨幣計值：

	港元 千港元	人民幣 千港元	總計 千港元
二零一八年			
銀行貸款	—	526,218	526,218
公司債券	497,500	—	497,500
其他借款	—	3,467,126	3,467,126
關連方貸款	60,000	60,481	120,481
應付票據	—	216,410	216,410
	<u>557,500</u>	<u>4,270,235</u>	<u>4,827,735</u>
	港元 千港元	人民幣 千港元	總計 千港元
二零一七年			
公司債券	137,126	—	137,126
其他借款	75,380	1,280,151	1,355,531
	<u>212,506</u>	<u>1,280,151</u>	<u>1,492,657</u>

於十二月三十一日，實際利率的範圍如下：

	二零一八年	二零一七年
銀行貸款	7.83% — 8.50%	—
公司債券	10.26%	13.38%
其他借款	零 — 27.00%	4.79% — 23.40%
關連方貸款	零 — 16.00%	—
應付票據	零	—

借款3,131,359,000港元(二零一七年：1,265,118,000港元)以固定利率安排，令本集團承擔公平值利率風險。其他借款按浮動利率計息，故本集團面臨現金流利率風險。

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，計入銀行貸款526,218,000港元中，375,870,000港元以一間全資附屬公司全部已發行股本之股份押記及本集團存貨(附註17)為抵押，按8.50厘計息；3,417,000港元須於一年內償還及其餘餘額須於二零二零年十二月二十四日償還；及127,568,000港元以本集團投資物業(附註12)之押記為抵押，按7.83厘計息並須於一年內償還。

其餘餘額22,780,000港元為無抵押、按8厘計息及須於一年內償還。

- (b) 於二零一八年五月二十一日，本集團發行面值500,000,000港元之公司債券，為無抵押、按年利率10厘計息，於二零一九年五月二十一日到期。

於二零一七年六月十五日，本集團發行面值130,000,000港元之公司債券，為無抵押、按年利率12厘計息，於二零一八年六月十四日到期。

- (c) 於二零一八年十二月三十一日，其他借款3,467,126,000港元為無抵押及須於一年內償還(其中159,460,000港元按4.79厘計息、615,368,000港元按24.00厘計息、271,450,000港元按6.00厘計息、182,240,000港元按30.00厘計息、398,650,000港元按15.00厘計息、56,950,000港元按10.00厘計息、251,628,000港元按9.67厘計息、72,030,000港元按12.00厘計息)。餘下結餘1,459,350,000港元為無抵押免息及按要求償還。

於二零一七年十二月三十一日，計入其他借款的金額中，75,380,000港元由計入按公平值透過損益列賬之金融資產金額為124,200,000港元的上市股本證券抵押，1,280,151,000港元為無抵押(其中168,535,000港元按4.79厘計息、192,320,000港元按30.00厘計息、449,548,000港元按24.00厘計息、240,400,000港元按21.60厘計息、1,809,000港元按15.00厘計息)並須於一年內償還，其餘餘額227,539,000港元不計息及須應要求償還。

- (d) 於二零一八年十二月三十一日，本集團已動用216,410,000港元應付票據，其以已抵押銀行存款250,000,000港元(附註21)之押記為抵押，為免息及須於二零一九年九月六日償還。

- (e) 於二零一八年十二月三十一日，關連方貸款120,481,000港元須於一年內償還，其中60,000,000港元按年利率10.00厘計息並由計入按公平值透過其他全面收益列賬金額為122,156,000港元的上市股本證券抵押(附註16)及39,865,000港元為無抵押及按年利率16.00厘計息。餘下結餘20,616,000港元為免息及按要求償還。

23. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項	1,242,553	364,878
應付關連方之貿易應付款項(附註(a))	5,695	—
應付工資及薪金	47,745	20,846
應計費用	5,504	12,422
其他稅項負債	21,020	7,518
應付利息	302,480	—
應付關連方之利息(附註(b))	29	—
有抵押承包商按金	302,104	—
其他應付款項	127,313	146,565
其他應付關連方款項(附註(c))	229	—
	<u>2,054,672</u>	<u>552,229</u>

(a) 應付關連方之貿易應付款項為無抵押、免息及信貸期為期7日。

(b) 應付關連方之利息為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 其他應付關連方之款項為無抵押、免息及按要求償還。

有關提供在線遊戲服務及外包遊戲開發服務的貿易應付款項的平均信貸期為15日；有關提供房地產及物業投資的信貸期介乎7至30日。

於報告期末根據發票日期作出的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0-30日	1,007,890	207,029
31-60日	13,408	—
61-90日	647	—
91-180日	8,103	—
181-360日	218,200	157,849
	<u>1,248,248</u>	<u>364,878</u>

於報告期末本集團以外幣計值的貿易及其他應付款項如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
人民幣	<u>2,047,883</u>	<u>547,341</u>

24. 合約負債

合約負債指就本集團預售物業而自買家收取的銷售所得款項。

25. 財務擔保

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
財務擔保的公平值	<u>60,831</u>	<u>—</u>

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，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向銀行發行若干擔保33,956,000港元(二零一七年：零港元)。根據該等擔保，倘受擔保的實體到期時未能還款，本集團及附屬公司前股權持有人的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提取之銀行貸款339,000,000港元(二零一七年：零港元)。

- (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的關連人士獲授銀行融資向部分銀行發出若干擔保26,875,000港元(二零一七年：零港元)。根據該等擔保，倘受擔保的實體到期時未能還款，本集團及非控股股權持有人的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提取之銀行貸款119,026,000港元(二零一七年：零港元)。

財務擔保合約賬面值之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非即期部分	<u>60,831</u>	<u>—</u>

26. 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限公司(「粵錦亞洲」)有關。

代價調整須參照粵錦亞洲於截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現就收購粵錦亞洲調減至保留股份，因此構成一項或然代價安排。

由於粵錦亞洲於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，故保留股份將根據買賣協議發行。因此，應付或然代價的公平值乃基於保留股份數目及本公司於二零一八年十二月三十一日之股價而釐定。

27. 業務合併

(a) 收購湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)

於二零一八年六月一日，本公司一間附屬公司收購湖南美聯51%的股權，現金代價為人民幣200,000,000元(相當於約248,000,000港元)，收購方式為向湖南美聯注資。湖南美聯主要於中國從事房地產及建築業務。收購事項旨在將本公司的業務拓展至房地產項目。

於收購日期，湖南美聯之可識別資產及負債的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	9,842
投資物業	342,136
預付款項	5,080
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	11,612
遞延稅項資產	47,612
存貨	1,685,605
貿易及其他應收款項	192,159
銀行及現金結餘	23,367
貿易及其他應付款項	(752,175)
借款	(141,964)
合約負債	(704,294)
財務擔保	(104,392)
遞延稅項負債	(179,658)
	<hr/>
可識別資產及負債淨額	434,930
資本承擔作代價	244,470
非控制性權益	(332,906)
議價購買收益	(102,024)
	<hr/>
以現金支付資本承擔	244,470
	<hr/> <hr/>
收購產生之現金流入淨額：	
已獲得現金及現金等值物	23,367
	<hr/> <hr/>

本集團於業務合併中確認議價購買收益 102,024,000 港元議價購買收益於賣方難以提供完成湖南美聯房地產項目資金時產生，需要籌集新的股權融資。因此，賣方願意向本集團提供有利條款。

已獲得購貿易及其他應收款項之公平值為 192,159,000 港元，預期該等款項不可收回。

於收購事項日期至報告期末期間，湖南美聯為本集團營業額及溢利分別帶來營業額及溢利約 559,268,000 港元及 46,088,000 港元。

假設該收購事項於二零一八年一月一日完成，本集團年內總營業額將為 1,892,368,000 港元，年內溢利則將為 153,130,000 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二零一八年一月一日完成的情況下所實際錄得的營業額及經營業績，亦不擬為未來業績的預測。

(b) 收購雲浮寶能

於二零一八年六月二十七日，本公司一間附屬公司收購雲浮寶能全部股權，現金代價為人民幣30,000,000元(相當於約35,364,000港元)。雲浮寶能主要於中國從事房地產及建築業務。收購事項旨在將本公司的業務拓展至房地產項目。

於收購日期，雲浮寶能之可識別資產及負債的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	702
存貨	327,540
貿易及其他應收款項	751
銀行及現金結餘	200
貿易及其他應付款項	(3,629)
借款	(269,030)
財務擔保	(35,340)
遞延稅項負債	(4,988)
	<hr/>
可識別資產及負債淨額	16,206
收購產生之商譽	19,358
	<hr/>
現金支付	35,564
	<hr/> <hr/>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(35,564)
已獲得現金及現金等值物	200
	<hr/>
	(35,364)
	<hr/> <hr/>

已獲得貿易及其他應收款項之公平值為751,000港元，預期該等款項不可收回。

收購雲浮寶能所產生商譽乃來自相關物業項目之預期盈利能力及日後預期從合併產生之營運協同效應。

於收購事項日期至報告期末期間，雲浮寶能為本集團營業額及溢利分別帶來營業額及溢利約零港元及149,000港元。

假設該收購事項於二零一八年一月一日完成，本集團年內總營業額將為1,892,396,000港元，年內溢利則將為162,137,000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二零一八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。

(c) 收購美光科技發展有限公司(「美光科技」)

於二零一八年十一月八日，本公司一間附屬公司收購美光科技全部股權，現金代價為180,000,000港元。美光科技主要於中國從事房地產開發。收購事項旨在將本集團的業務拓展至房地產項目。

於收購日期，美光科技之可識別資產及負債的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	430
投資物業	1,344,444
預付款項	3,031
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	21,315
存貨	980,746
貿易及其他應收款項	25,295
銀行及現金結餘	5,491
貿易及其他應付款項	(1,381,699)
借款	(574,260)
遞延稅項負債	(238,159)
	<hr/>
可識別資產及負債淨額	186,634
議價購買收益	(6,634)
	<hr/>
現金支付	180,000
	<hr/> <hr/>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(170,000)
已獲得現金及現金等值物	5,491
	<hr/>
	(164,509)
	<hr/> <hr/>

於二零一八年十二月三十一日，已向美光科技之賣方支付代價170,000,000港元。代價餘額10,000,000已於二零一八年十二月三十一日確認為負債。

已獲得貿易及其他應收款項之公平值為25,295,000港元，預期該等款項不可收回。

本集團於業務合併中確認議價購買收益6,634,000港元。議價購買收益主要於在建投資物業的公平值於收購日期增加時產生。

於收購事項日期至報告期末期間，美光科技為本集團營業額及溢利分別帶來營業額及虧損約零港元及7,867,000港元。

假設該收購事項於二零一八年一月一日完成，本集團年內總營業額將為1,892,400,000港元，年內溢利則將為133,944,000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二零一八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。

行業及市場概覽

二零一八年是世界經濟格局大發展大變革大調整的一個重要轉捩點，世界經濟呈現動能趨緩、分化明顯、下行風險上升、規則調整加快的特點。中國經濟環境總體處下行狀態，經濟政策也開始由「降杠杆」逐漸轉變為「保增長」。其中，房地產調控手段繼續加碼，「房子是用來住的，不是用來炒的」的發展理念持續深化，政府在調控中因城施策、分類指導，房地產市場運行以「穩」為主，全年全國房地產開發投資120,264億元人民幣(下同)，比上年增長9.5%，全國商品房銷售面積171,654萬平方米，增長1.3%，全國商品房銷售額149,973億元，增長12.2%。另外，國家發佈的《關於進一步促進體育消費的行動計劃(2019-2020年)》中提到，到2020年全國體育消費總規模達到1.5萬億元，人均體育消費支出占消費總支出的比重上升。儘管中國體育產業受到國家的重視與政策上的支持，但體育產業市場依然受種種因素所限，投資週期長、資金回籠慢等經營結構的問題仍深深困擾著一眾體育企業的業務開拓和長期發展。

新體育集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)預期二零一九年中國政府採取的金融監管從嚴、調控政策「穩中從緊」將繼續延續，但房地產市場作為中國經濟的「壓艙石」，各地的房產市場政策分化和局部鬆動很可能會在二零一九年逐步出現，整體規模將由收縮期進入穩健區間內。長遠來看，房地產市場可望呈現上升趨勢，步入平穩增長、穩中向好的狀態。二零一九年，隨著「六穩」政策的持續落地，金融供給偏緊局面將得到糾偏，貨幣供應M2和社融增速低位企穩，民營和小微企業融資可得性有望提高，同時股票市場正在企穩並有望反彈，逐步呈現「前高後低」的復蘇行情態勢，期盼著整體的融資環境將越來越好。但同時本集團的管理層卻深知體育產業的總體發展無法脫離一個國家經濟的發展水準。在發展路徑方面，中國的體育產業發展一方面需要依託於市場基礎，另一方面則需要充分仰賴社會資本與社會力量。剛過去的二零一八年是中國改革開放四十周年，體育產業改革尚存有較大瓶頸，社會領域進入體育行業還存在諸多障礙；核心體育資源尤其是優質賽事資源、運動員資源的配置仍待優化，體育產業與市場化、產業化、職業化發展方向尚存在一定差距；行業協會改革推進面臨著許多真空地帶，尤其是法律、政策、制度的配套改革還有待創新與完善。雖然在國家政策的強力支持下，中國體育產業的大環境氣候仍然被普遍看好，但遊艇業務市場的前景不容過分盲目樂觀。在整體經濟形勢仍處於低靡的陰霾下，遊艇運動行業及海上娛樂作為中高端消費產業在普羅大眾心目中的接受度、市場的普及度等方面還是遠遠不夠，預期市場體量或許有一定程度的收縮。

在上述宏觀的經濟大環境下，二零一九年本集團將依託總體上逐步向好的融資市場，抓住機遇，深入研究國家政策，一方面全面調研國內重點城市地產項目的可投資性，針對市場風向及時做出反應，正確高效投資，重點推進物業投資與發展板塊業務。另一方面，本集團將平穩運營體育文化板塊業務，雙管齊下、雙輪並驅，穩紮穩打、順勢而為，盼能為集團業務未來的發力騰飛打下堅實基礎。

業務回顧

物業投資與發展

二零一八年，本集團經過對業務的不斷深化調整，已進一步確定物業投資與發展為本集團首要核心發展業務板塊。繼二零一七年正式投身房地產行業，本集團通過收購、增資擴股等不同發展方式，目前已在深圳、長春、長沙、渭南、汕頭、雲浮等中國重點城市有業務分佈，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。本集團通過2018年業務的不斷深化與發展，發展經成為一個擁有超250萬平方米建築面積規模的地產集團。

本集團繼二零一七年底通過收購深圳博瑞企業管理有限公司股權取得潮汕地區若干地塊和成功競投位於長春市潮陽區地塊的開發經營權後，於二零一八年三月七日，本集團協議收購渭南項目公司60%股權，該渭南項目公司於二零一八年二月十四日，成功競投渭南項目地塊的土地使用權，並簽立有關渭南地塊掛牌成交確認函。渭南項目佔據渭南市城市提速發展的熱點區位，作為本集團西進渭南的首個項目，將打造成都市門戶生活樣板社區，創建市府旁、濃蔭裡的大眾理想家園。

於二零一八年四月二十六日，本集團收購湖南項目公司51%的股權。湖南項目公司主要從事土地開發及運營，擁有項目區位優勢明顯，緊鄰城市中心芙蓉區，配套成熟，區域位置優越，本集團將引入高端豪宅設計理念，打造片區標杆，引領長沙豪宅市場。

於二零一八年六月二十七日，本集團收購雲浮項目公司100%股權。雲浮項目公司已成功取得雲浮地塊之土地使用權，該地塊位於雲浮新區核心區域，全市政治、經濟、人文、休閒資源將薈萃於此。

於二零一八年十月十二日，本集團協議收購了華強北項目公司，該公司後於十月二十三日獲得深圳華強北—上步片區舊改項目的拆遷補償權，該項目位於福田核心華強北腹地，周邊商業配套成熟，地鐵交通網絡發達。

於二零一八年十月三十一日，本集團收購汕頭項目公司100%股權。該項目地處汕頭海灣新區的核心區域，是「泛珠三角」經濟圈和海峽西岸經濟帶的重要連接點，項目建成將構建百萬平都市人文智慧綜合體，綻放汕頭城市智慧之光。

除以上物業及土地投資行為，本集團亦進行了包括瀋陽、合肥和深圳在內的商業和住宅房產物業投資。目前，本集團土地儲備資源相對充足，各處的房產開發項目優勢明顯、前景相當可觀。從二零一九年開始，本集團將進一步尋求優質項目儲備，大力發展物業投資板塊，做好人才梯隊建設，深化物業投資與管理能力，擴大管理規模，強化集團品牌，實現資金良性迴圈，為集團長遠發展做好萬全的準備。

體育文化

本集團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」)。體育文化是本集團目前的強項業務之一，已擁有成熟的管理團隊、良好的市場關係、穩定的發展模式。

自二零一六年十二月取得對運動中心和培訓中心兩項重大資產的運營權後，運動中心和培訓中心已成為本集團發展體育事業、弘揚體育文化、發揚體育精神的核心載體。運動中心是集遊艇停泊、船艇租賃、遊艇駕駛培訓、潛水培訓、度假休閒、星級酒店為一體的休閒旅遊平臺，是中國杯帆船賽等眾多國際級、國家級、省市級水上運動賽事的指定比賽場地，曾被譽為「世界上最美麗的比賽場地」。二零一八年，運動中心通過主辦、協辦、場地支援等方式共完成近五十場的賽事及活動，其中第十二屆中國杯帆船賽於二零一八年十一月十二日圓滿落幕，運動中心與全世界帆船運動愛好者共同見證了中國杯帆船賽的「最強冠軍年」。培訓中心擁有獨立的校園環境和先進的軟硬體設施，已打造成為與運動中心相互配套的航海主題培訓場地，每年服務人次超過三萬。培訓中心為多家知名營地教育指定培訓基地，並多次登上《世界建築》、《建築創作》等知名雜誌，堪稱「深圳最美培訓基地」。

於二零一八年三月二十八日，本集團向深圳市碧海灣高爾夫俱樂部有限公司租賃經營寶新高爾夫，租賃期為十七年。寶新高爾夫是以高爾夫球練習、教學為主軸的高端休閒會所，是集健身、娛樂、休閒美食於一地的國際級高爾夫會所。隨著社會的發展和人民生活水準的不斷提高，特別是在高爾夫重返奧運賽場後，全球高爾夫健身休閒運動正不斷向前發展。本集團認為隨著政府將高爾夫作為一項體育產業類型給予引導和規範，在政策上已經由原來的貴族休閒娛樂項目走向普通的體育健身休閒項目過渡，高爾夫產業發展有望走上正軌，最終實現良性發展。

二零一九年，本集團將繼續乘勢深圳東進戰略和深圳大鵬新區「全域旅遊特色示範區」的戰略定位，坐擁濱海臨沙的海上賽事場館和依山看海的綜合培訓基地優勢下，順利搶佔體育旅遊和體育培訓行業先機。同時，將在政府的引導下繼續致力於把發展高爾夫健身休閒運動同滿足人民群眾美好生活需求聯繫起來，推動全民健身與全民健康深度融合；將繼續穩固發展體育文化，創新文化產業發展，優化集團品牌影響力，為集團多方位業務發展奠定強有力的基礎。

展望

整個2018年對於本集團來說是「深化調整年」。本集團通過多輪企業兼併收購，大力開拓地產業務，獲得充足土地儲備資源。同時繼續體育文化產業的穩健運營，雙輪並驅，內外資源兼併，實現兩大支柱產業的有效配合和良性發展。

展望2019年，本集團將堅決圍繞董事會制定的戰略方針，在物業投資方面，以「精品品質、精準供貨、加速去化、加快回款」為年度主題，以更清醒的頭腦和更積極進取的精神，補齊短板、夯實內功；以更加務實有效的措施，控制風險、現金為王，達到穩步增長、穩健發展；在體育文化方面，將創新場館運營模式，提升體育培訓品質，加大競賽賽事運營力度，發展體育旅遊，繼續致力於體育文化產業綜合平臺知名品牌的建設和推廣。

踏入2019年伊始，全球經濟復蘇繼續面臨較大不確定性，再加上中美雙方貿易摩擦升級帶來負面情緒，中國經濟目前正面臨需求和供給的雙萎縮，致使2019年中國經濟下行壓力仍大。儘管如此，本集團將本著堅毅的決心排除萬難，繼續秉承以物業投資及發展為核心龍頭，以體育文化為抓手，以改善型物業為主，以高品質高收益物業為發展目標，將股東和投資者的利益放在第一位，爭取實現經營大改觀，為社會創造價值。

最後，本人謹代表本集團向董事會、管理團隊及全體員工過往一年的勤勉工作、忠誠服務及貢獻表示衷心感謝，尤其對各位股東及持份者的信任與支持深表謝意，本人及管理層對2019年本集團發展充滿了期待與信心！

業績及業務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團營業額達約1,892,396,000港元，較二零一七年約191,519,000港元增加約888.1%。營業額大幅增加主要歸因於確認於湖南新近收購的附屬公司的物業銷售及於中國從事買賣商品業務產生的收益。

隨著營業額增加，毛利約為134,118,000港元，而二零一七年則錄得毛虧約42,772,000港元。整體毛損率約22.3%成為毛利率約7.1%。毛利大幅上升主要來自銷售物業、遊艇會所營運及提供培訓服務。

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，銷售開支與去年相比增加約77.5%至約13,264,000港元（二零一七年：約7,473,000港元）；行政開支與去年相比上升約43.4%至約87,814,000港元（二零一七年：約61,231,000港元）。

本年度的研發開支約為2,361,000港元（二零一七年：約1,178,000港元），與二零一七年相比增加約100.4%。

於二零一八年十二月三十一日，概無產生商譽及其他無形資產減值。於二零一七年十二月三十一日，中國軟件開發業務的商譽及其他無形資產分別大幅減值約75,263,000港元及19,996,000港元，乃基於對相關業務公平值變動的評估。

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。於二零一八年十二月三十一日，已確認該等投資物業公平值增值產生的收益約203,290,000港元(二零一七年：約40,894,000港元)。

此外，本集團已確認業務合併之議價購買收益約108,658,000港元(二零一七年：43,348,000港元)。收益來自湖南項目公司及汕頭項目公司之收購。

此外，公平值收益約為37,145,000港元(二零一七年：約161,199,000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導致，而調整乃經參考粵錦亞洲有限公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現。

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。於本年度，融資成本約為111,109,000港元(二零一七年：約49,145,000港元)，較之二零一七年增加約126.1%。

於本年度，所得稅開支(包括於中國徵收的企業所得稅及土地增值稅以及其遞延稅項影響)約為106,344,000港元，而去年約為3,541,000港元，較之二零一七年增長約2,903.2%。

因上述因素所致，本集團於本年度錄得純利約161,837,000港元，而二零一七年錄得淨溢利約為101,847,000港元。

流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為 758,316,000 港元(二零一七年十二月三十一日：327,249,000 港元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團借款總額約為 4,827,735,000 港元，其中約 557,500,000 港元及約 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 4,330,235,000 港元及公司債券約 497,500,000 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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為 1,007,456,000 港元，而於二零一七年十二月三十一日之金額則約為 1,037,993,000 港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按各報告日期之借款總額除以權益總額計算)約為 1.210(二零一七年十二月三十一日：約 0.627)。

資本開支

於本年度，收購物業、廠房及設備的總支出約為 14,634,000 港元(二零一七年：約 16,513,000 港元)。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約 1,760,400,000 港元及 288,167,000 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房地產投資業務之銀行貸款的抵押品。此外，本集團已動用約 216,400,000 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 170,868,000 及 74,751,000 港元之在建待售物業已予抵押，以作為分別向一間附屬公司一名前股權持有人之一名關連人士及向一間附屬公司非控股股權持有人之關連人士提供財務擔保之抵押品。

於二零一八年十二月三十一日，賬面值約為 122,156,000 港元之按公平值計量且其變動計入其他全面收益的若干股本投資已予抵押，以自一名關聯人士獲提取本集團一間附屬公司獲授的 60,000,000 港元之相關貸款。

於二零一七年十二月三十一日，香港的若干上市證券的賬面值總額約為124,200,000港元，其已抵押作相關貸款約75,380,000港元之擔保。在建待售物業之賬面值以及本集團一間全資附屬公司全部已發行股本之股份抵押賬面值為約1,221,773,000港元，已抵押作為本集團一間附屬公司獲授銀行融資之抵押品。

員工及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用438名全職員工(二零一七年十二月三十一日：241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

本集團絕大部份收益及開支源自於中國，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

根據股東於二零一八年二月二十三日通過的一項普通決議案，藉增設額外每股0.05港元的4,000,000,000股新普通股(「股份」)，本公司法定股本由200,000,000港元分為每股面值0.05港元的4,000,000,000股普通股增加至400,000,000港元分為每股面值0.05港元的8,000,000,000股股份。

於二零一八年一月十日，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關以每股股份0.50港元的價格配售1,634,502,485股每股面值0.05港元的股份。配售事項於二零一八年三月二十日完成及配售予不少於六名獨立投資者。發行股份的溢價約731,377,000港元(扣除股份發行開支約4,149,000港元)已計入本公司股份溢價賬。本公司於同日發行及配發1,634,502,485股新股份。

於二零一八年一月十日，本公司與騰躍有限公司訂立認購協議，內容有關以每股0.50港元之價格認購408,625,621股每股面值0.05港元之股份。認購事項於二零一八年三月二十日完成及發行股份的溢價約183,881,000港元計入本公司股份溢價賬。本公司於同日發行及配發合共408,625,621股新股份。

有關上文所述增加法定股本、配售及認購股份的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月十日及二零一八年三月二十日的公告及本公司日期為二零一八年二月五日的通函。

於二零一八年十月及十一月，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）合共購回26,700,000股股份，且購回的所有股份隨後已獲本公司註銷。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一七年：無）。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團有關在建物業已訂約但未撥備的資本開支承擔約為8,242,045,000港元（二零一七年：約3,201,149,000港元）。

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採納。於二零一八年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權的相應股份數目為零（二零一七年：無）。

末期股息

本公司董事不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零一七年：無）。

報告期後事項

附帶現金選擇之可能無條件強制證券交換要約，以收購本公司股本中的全部已發行股份

誠如本公司、中國金洋集團有限公司(「中國金洋」)及香港寶信資產管理有限公司(「要約人」)(中國金洋的間接全資附屬公司)聯合發佈的日期分別為二零一九年一月二十一日及二零一九年三月十八日之聯合公告所披露，要約人與(其中包括)張曉東先生、正升有限公司及騰躍有限公司(「賣方」)於二零一九年一月十七日訂立買賣協議，據此要約人有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份(即合共1,508,505,611股股份，相當於日期為二零一九年三月十八日聯合公告當日之全部已發行股本約37.16%)。根據買賣協議，銷售股份的代價將由中國金洋按作為銷售股份出售的每股股份換取一(1)股中國金洋新股份的基準向賣方配發及發行代價股份(即合共1,508,505,611股中國金洋新股份，相當於中國金洋現有已發行股本約5.83%)的方式結算。

完成須待日期為二零一九年一月二十一日聯合公告「(1)買賣協議」一節「條件」分節所述條件獲達成(或豁免)後，方可作實。

假設本公司已發行股本自日期為二零一九年三月十八日之聯合公告當日起至完成日期概無變動，受完成規限及於完成後，要約人一致行動集團將於合共2,696,496,898股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約66.42%。假設120,967,742股新股份於完成時或之前已予發行作為粵錦保留股份及本公司已發行股本自日期為二零一九年三月十八日之聯合公告當日起至完成日期概無其他變動，受完成規限及於完成後，要約人一致行動集團將於合共2,696,496,898股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約64.50%。根據收購守則規則26.1，受完成規限及於完成後，要約人將就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制性無條件全面要約。於日期為二零一九年三月十八日之聯合公告當日，概無本公司發行的任何未獲行使認股權證、購股權、衍生工具或可能賦予其持有人權利可認購、轉換或交換為股份的可換股證券。

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，彼等於截至二零一八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，除下文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。

自二零一六年四月一日至二零一八年十二月十九日，張曉東先生一直為本公司主席(「主席」)並同時兼任行政總裁(「行政總裁」)職務，並承擔主席兼行政總裁之職責，與企業管治守則中的條文有所偏離。董事會認為，由一人兼任主席及行政總裁有助執行本集團的業務策略，並令營運達致最高效益。

鑒於本集團發展階段之變動，自二零一八年十二月二十日起，姚建輝先生獲委任為主席，而夏凌捷女士獲委任為行政總裁。主席及行政總裁之角色已予以區分，並由彼此之間毫無關係的兩名獨立人士擔任，以確保權力及職權不會集中於任何一人。主席與行政總裁之間職責的分工已清晰界定並以書面列載。主席負責董事會的運作，而行政總裁則獲授權管理本公司的業務。儘管如此，董事會將不時檢討現行架構，並於適當時作出合適的調整。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司於香港聯合交易所有限公司購回合共26,700,000股股份，總代價8,574,025港元。該等股份分別於二零一八年十一月二十二日及二零一八年十二月二十八日註銷。股份購回之詳情如下：

有關交易日期 (附註)	涉及的 股份數目	每股股份 最高價 (港元)	每股股份 最低價 (港元)	代價 (港元)
二零一八年十月十八日	510,000	0.32	0.305	159,700
二零一八年十月十九日	3,490,000	0.325	0.305	1,103,825
二零一八年十月二十二日	1,630,000	0.32	0.3	510,300
二零一八年十月二十三日	360,000	0.32	0.315	113,700
二零一八年十月二十五日	4,760,000	0.32	0.315	1,521,150
二零一八年十一月六日	4,300,000	0.325	0.315	1,395,125
二零一八年十一月七日	2,900,000	0.325	0.32	938,775
二零一八年十一月八日	4,400,000	0.325	0.32	1,427,175
二零一八年十一月九日	3,650,000	0.325	0.325	1,186,250
二零一八年十一月二十八日	700,000	0.32	0.295	218,025

購回本公司股份乃為本公司股東之利益作出，旨在提升本公司之每股資產淨值及每股盈利。除上文所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

附註：有關購回上表所列股份之進一步詳情，請參閱本公司於交易日期刊發之公告。

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期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二零一九年五月三十日舉行之股東週年大會（「二零一九年度股東週年大會」）及在大會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月二十七日（星期一）至二零一九年五月三十日（星期四）（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。為符合出席二零一九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二零一九年五月二十四日（星期五）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22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）、陳凱彝先生、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二零一八年十二月三十一日止年度的初步業績公告。

獨立核數師之工作範圍

本集團截至二零一八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羅申美會計師事務所同意為載於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的數字。羅申美會計師事務所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，因此羅申美會計師事務所並無對初步公告發出保證。

發出年度業績及年報

本年度業績於本公司網站(www.newsportsgp.com)及香港交易及結算所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)上刊載。

本公司截至二零一八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
新體育集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零一九年三月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生、張曉東先生、李敏斌先生及夏凌捷女士；非執行董事為劉雲浦先生、吳騰先生、湛玉珊女士及陳凱犇先生；及獨立非執行董事為陳澤桐先生、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。