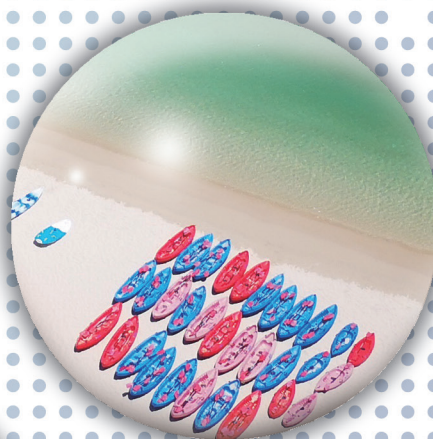




New Sports Group Limited 新體育集團有限公司

(開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：299)



中期報告 2018

目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	10
簡明綜合財務狀況表	12
簡明綜合股本變動表	14
簡明綜合現金流量表	16
簡明綜合財務報表附註	17
其他資料	52

公司資料

董事會

執行董事

張曉東(主席兼行政總裁)
夏凌捷

非執行董事

劉雲浦
吳騰(於二零一八年八月二十四日獲委任)

獨立非執行董事

陳澤桐
何素英
鄧麗華

首席財務官

房正剛

公司秘書

房正剛

律師

貝克·麥堅時律師事務所
張永賢·李黃林律師行

審核委員會

鄧麗華[#]
陳澤桐
何素英

發展委員會

張曉東[#]
夏凌捷
房正剛

投資委員會

張曉東[#]
夏凌捷
劉雲浦

提名委員會

何素英[#]
陳澤桐
鄧麗華

風險管理委員會

張曉東[#]
夏凌捷
劉雲浦
[#] 主席

薪酬檢討委員會

何素英[#]
張曉東
陳澤桐
鄧麗華

法定代表

張曉東
房正剛

核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

香港主要營業地點

香港
金鐘
金鐘道89號
力寶中心第一座
26樓2602室

主要股份過戶登記處

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

註冊辦事處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

網址

<http://www.newsportsgp.com>

股份代號

299

管理層討論與分析

行業及市場概覽

全球經濟在二零一七年迎來了近年最廣範圍的增長提速。但到了二零一八年初，經濟復蘇的步伐動力便開始呈現延緩的態勢，又適逢中國的經濟正剛好也處於轉變發展方式、優化經濟結構和轉換增長動力的攻關期。縱然如此，中國體育產業仍將在今後的十年乃至更長時間可保持較快增速，在國民經濟中的比重持續上升成為支柱產業。另外，針對中國房地產產業，二零一八年上半年進入新的發展階段，一方面繼續積極抑制非理性需求，另一方面則重點調整中長期供給結構。

近年以來，中國大力推動和支持體育產業的發展。二零一六年國家體育總局發佈《體育產業發展「十三五」規劃》（「十三五規劃」）中指出，到二零二零年中國體育產業總規模要超過3萬億元人民幣，從業人員數超過600萬人，產業增加值在國內生產總值中的比重達1%，體育服務業增加值佔比超過30%。競賽表演業、健身休閒業、場館服務業、體育仲介業、體育培訓業、體育傳媒業、體育用品業和體育彩票等皆列作為重點發展的行業。此後中國的體育產業發展便呈上升趨勢，尤其是體育產業的中高端項目如潛水、露營、帆船、登山、皮划艇以及高爾夫等運動發展開始加速。除此之外，體育培訓的需求也迅猛增加，主要包括有青少年課外培訓和成人戶外團建拓展培訓等不同類型活動。

二零一八年上半年，中國的房地產調控政策一方面繼續積極抑制非理性需求，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，深化差別化調控；另一方面強調擴大並落實「有效供給」，注重在「供給側」解決供需結構不匹配問題，重點大城市先後出臺住房發展規劃、土地供給中長期計劃，擴大政策性支持住房、租賃住房的比重，並在供地端、開發端、存量端等方面開拓管道進一步保證「有效供給」。從長遠角度來看，政府此番針對房地產市場的強力調整，有益於中國房地產市場的健康可持續發展；通過短期需求側調控（抑制非理性需求）和中長期供給側改革（保證有效供給）雙管齊下，將中國房地產市場扳回正軌。

有變革就有機會。本次中國房地產市場的強力調控勢必將引起市場格局的大洗牌，從此中國房地產行業進入「強者更強」的2.0時代。受著國家政策的調控和市場變化的影響，唯有抗風險能力強的地產開發類企業能站穩腳跟，同時不斷以低成本吸納出局者的優質資源，充實自身實力，使得強者更強。展望二零一八年下半年，中美貿易戰階段性反覆或成常態，中國的外需動力有所減弱，經濟承壓，貨幣政策有望維持中性，緊信貸和寬貨幣加強配合，釋放市場

管理層討論與分析

流動性。同時短期調控週期將拉長，因城施策將更趨精準，房地產監管力度更強，市場將逐步歸於理性。預計下半年全國商品房銷售規模將相應回落。得益於整體供求關係的改善，銷售價格將趨於穩定，商品房新開工、開發投資額將保持穩步增長態勢。

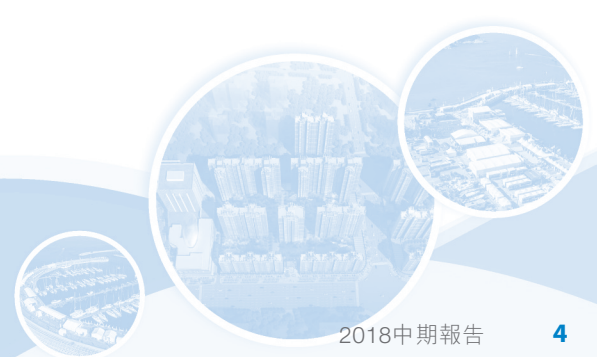
新體育集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)認為，二零一八年為本集團邁進「深化調整年」。二零一八年，本集團將以物業投資與發展為戰略重點，全面深化研究國家對房地產板塊的最新政策，順應市場的變化，抓住變革時機，將物業投資與發展作為核心業務著力點。同時，以體育文化為抓手，努力夯實基礎業務，繼續不斷尋找新的發展業務的良機，茅頭指向體育培訓、體育休閒等中高端的體育產業項目。本集團認為，加強物業投資與發展等重資產投放，可大大提升本集團的核心競爭力和未來整體的收益；創新體育文化產業發展，可優化集團的品牌影響力，並奠定多方位產業發展的基礎。

業務回顧

體育文化

本集團運營的「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」)是本集團體育文化產業的核心載體。運動中心是集遊艇停泊、船艇租賃、遊艇駕駛培訓、潛水培訓、賽事運營、度假休閒為一體的休閒旅遊平臺，提供合適場地與配套設施以帶動中高端的體育運動項目，如潛水、帆船、皮划艇等海洋運動。二零一八年上半年，為了推廣海洋體育文化，運動中心通過主辦、協辦和場地支援等多種不同方式共完成近三十場的競賽賽事及公益活動，同時還吸納了社會上一批忠實的會員與支持者。培訓中心是集教學場地、運動場館、住宿、餐飲等配套服務於一體的拓展培訓場所。在進行硬體設備和軟環境的改造後，目前已與近二十家有培訓拓展需求的知名企業開展穩定的合作關係。目前培訓中心已被打造為工餘舉行團建活動的好去處，贏得不少用家在實地體驗過後由衷讚譽的優良口碑。

於二零一八年三月二十八日，本公司全資附屬公司深圳寶新文體有限公司與深圳市碧海灣高爾夫俱樂部有限公司訂立了租賃座落於深圳市寶安區西鄉商業中心區銅鼓堡的深圳市碧海灣高爾夫練習場的合同，租賃期為17年。過往高爾夫運動在中國由於政府政策的限制和經濟發展水準的制約，普遍被視為屬於富裕和精英階層的小眾運動。但隨著十三五規劃將高爾夫運動列入了競技體育範圍，對高爾夫運動的本質做了認可。再加上中國居民收入的不斷增長，已經有相當一部分消費者具備了參與高爾夫球運動的經濟實力。本集團認為中國的高爾夫行業將在這些有利因素的推動下將進入高速發展時期，國家已明確將高爾夫列入健身休閒產業體系，意味著高爾夫不再僅僅是少數人的「貴族運動」，而是即將走向平民化，為大眾健康服務，為經濟建設服務。



管理層討論與分析

隨著運動中心和培訓中心眾多活動的舉辦和持續的媒體傳播，本集團海洋文化的品牌知名度在公眾印象中得以有效提升。現階段，本集團正致力推廣多項既嶄新又多元的產品和服務項目以迎合不同顧客的需要，從而加強財務收益表現以達致基本之收支平衡，為業務的健康持續經營與發展營造必須的條件。長遠而言，憑藉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，運動中心和培訓中心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的優勢下，深信可望成功搶佔體育旅遊和體育培訓行業先機，為本集團的業務發展提供非常重大的貢獻。

物業投資與發展

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（「深圳博瑞」）股權取得潮汕地區若干地塊和成功競投位處長春市朝陽區地塊的開發經營權後，於二零一八年上半年再成功於中國陝西省渭南市（渭南項目公司）、湖南省長沙市（湖南項目公司）和廣東省雲浮市（雲浮項目公司）通過收購當地房地產開發企業的過半股權得以獲取新的土地開發項目。

如本公司於二零一七年報中所載，於二零一八年三月七日，本集團收購渭南項目公司60%股權，代價為人民幣1元及向渭南項目公司出資人民幣1.8億元之責任。而於二零一八年二月十四日渭南項目公司已成功競投渭南地塊的土地使用權。詳情載於本公司日期為二零一八年三月七日之公告。

另外，於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間（「本期間」），本集團向湖南項目公司投資人民幣2億元，於該增資擴股投資完成後收購該公司的51%股權。湖南項目公司主要從事土地開發及營運，並持有位於長沙市雨花區高橋鄉高橋村總面積約為37萬平方米的七幅地塊。相關地塊的用途為商住及其他商品住宅物業用途。詳情載於本公司日期為二零一八年四月二十六日之公告。

最近於二零一八年六月二十七日，本集團協議收購雲浮項目公司100%股權，交易涉及代價金額為3,000萬元人民幣。雲浮項目公司早年已成功取得雲浮市雲安區都楊鎮佛山（雲浮）產業轉移工業園131號地塊的土地使用權。

除此以外，本集團亦擁有位處包括瀋陽、合肥和深圳在內的部分房產物業投資。

本集團目前在中國內地各項的房地產開發項目皆屬於前期的發展期階段。中國的城市化已經走向了一個新階段，即以部分二、三線超大城市為核心的城市形成了新的增長極。本集團認為，對全國二、三線城市物業項目的收購，將會為集團帶來空前的收益，在穩定現金流和提升大眾消費粘合度上產生持續動力。尤其廣東省二、三線城市的物業

管理層討論與分析

項目，伴隨粵港澳大灣區建設成為中國重要戰略計劃和深汕合作區未來融合發展的影響，中國廣東省的物業發展及投資市場前景可期。同時亦可預見於未來的三年內當上述的房地產開發項目相繼陸續迎來收成期時，將為本集團帶來大量的現金流，落實實現資金良性迴圈，有助本集團於進軍物業投資及發展業務加快加大前進的步伐。

證券投資

本集團的上市公司證券投資業務分佈於深圳證券交易所、上海證券交易及香港交易所所掛牌的公司股份，主要為與本集團業務相關、或是具潛質及高增長能力之上市公司。目標於在關注被投資股份公司之業務同時，亦可探討與相關企業建立合作關係的機遇。本集團認為，在充實重資產的同時所進行的證券投資，與實體業務相互依託，二者發展相得益彰，集團運營形成良性迴圈，進而形成穩定的可持續發展態勢。

於二零一八年六月三十日，本集團持有按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資及按公平值透過損益列賬之股本投資分別為數約356,308,000港元及58,804,000港元。

展望

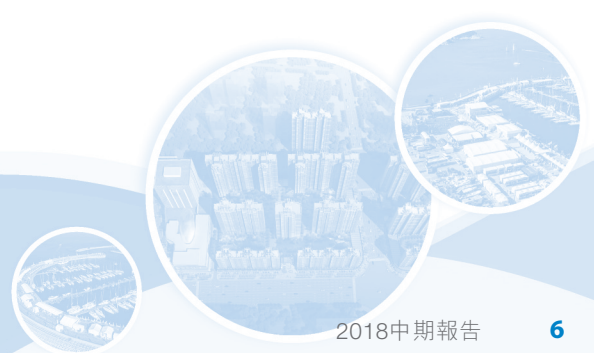
如上所提及，二零一八年對於本集團而言是邁進「深化調整年」。本集團於二零一八年上半年通過多輪的企業兼併收購，已成功落實早前定下之增加總資產與及快速擴大房地產物業開發業務的發展計劃。本集團將針對已收購的多處物業資產和業務項目實施進一步優化內部管理及運營發展，同時繼續致力體育文化產業綜合平臺知名品牌的建設和推廣。本集團秉持以物業投資及發展為核心龍頭，以體育文化為抓手，以改善型物業為主，以高品質高收益物業為發展目標，將股東和投資者的利益放在第一位，努力爭取實現高品質、高收益的精品戰略及健康的發展態勢。

於二零一八年下半年，本集團將緊抓「物業投資及發展、體育文化」兩大支柱產業，雙輪驅動，通過對內資源的持續優化和對外產業的穩健擴容，實現兩大支柱產業的良性發展和有效配合；在體育場館運營、體育培訓、競賽賽事運營、體育旅遊的基礎上，繼續加大進行物業投資與發展的力度，奔赴實現本集團各項產業共同發展的願景。

業績及業務回顧

於本期間，本集團收益達約891,924,000港元，較去年同期約27,502,000港元大幅增加約3,143%。收益飆升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買賣商品產生的收益。

毛利約為20,412,000港元，而去年同期則錄得毛損約34,042,000港元。整體毛損率約123.7%成為毛利率約2.3%。毛利大幅上升主要來自遊艇會所營運及提供培訓服務。



管理層討論與分析

於本期間，本集團的分銷成本為約21,897,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約210,000港元)，上升約10,327%，乃由於在線遊戲服務在中國產生的推廣成本所致。此外，隨著本集團於二零一八年進一步增加其物業營銷力度以加快在建物業的預售及銷售，分銷成本較去年同期大幅增加。

本集團透過擴大房地產及物業投資業務經營規模，加快相關業務發展。因此，行政開支與去年同期相比上升約38%至約37,731,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約27,273,000港元)。

本期間的研發開支為1,191,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約205,000港元)，與去年同期相比增加約481%。

於二零一八年六月三十日，概無產生商譽及其他無形資產減值。於二零一七年六月三十日，根據相關業務的公平值變動估值，於中國軟件開發業務的商譽及其他無形資產重大減值分別約75,263,000港元及13,984,000港元。

此外，公平值虧損約6,992,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：收益約212,521,000港元)乃因對收購粵錦亞洲有限公司(「粵錦亞洲」)有關之或然代價進行調整所導致，而調整乃經參考粵錦亞洲於截至二零一八年十二月三十一日止年度之預期財務表現。

本集團的物業組合包括瀋陽、合肥及深圳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。於二零一八年六月三十日，已確認該等投資物業公平值收益產生的收益約175,098,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約33,388,000港元)。

此外，本集團已確認業務合併之議價購買收益約102,024,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：零港元)。議價購買收益來自本中期報告上文所披露之湖南項目公司之收購。於本期間，本集團收購湖南項目公司的51%股權，並同意在該收購完成後向該公司注資人民幣200,000,000元。根據估值師出具的估值報告，本集團對報表中呈列的與之相關的可識別資產及負債的價值及分類進行了修訂，並因此確認議價購買收益。

本期間所得稅支出約為36,040,000港元，而去年同期約為12,658,000港元，與去年同期相比增加約185%。

因上述因素所致，本集團於本期間錄得純利約146,780,000港元，而截止二零一七年六月三十日止六個月則約為207,356,000港元。

管理層討論與分析

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及現金結餘約為1,002,426,000港元(二零一七年十二月三十一日：327,249,000港元)。於二零一八年六月三十日，本集團借款總額約為3,372,261,000港元，其中約539,430,000港元及約2,832,831,000港元等額分別以港元及人民幣列值。總借款包括銀行及其他貸款約2,868,267,000港元及公司債券約503,994,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為1,959,092,000港元，而二零一七年十二月三十一日之結餘則約為1,037,993,000港元。於二零一八年六月三十日，本集團的資產負債比率約為0.868(二零一七年十二月三十一日：約0.627)，此乃根據於相關報告日期的債務總額(借款及公司債券總和)除以權益總額計算。

資本開支

於本期間，本集團出售賬面總值為零港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：633,000港元)之若干物業、廠房及設備之所得款項為零港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：零港元)，導致錄得出售收益零港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：收益約零港元)。此外，於本期間，本集團收購物業、廠房及設備的總支出約為11,835,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：8,145,000港元)，其中約10,923,000港元乃經收購附屬公司收購。

資產抵押

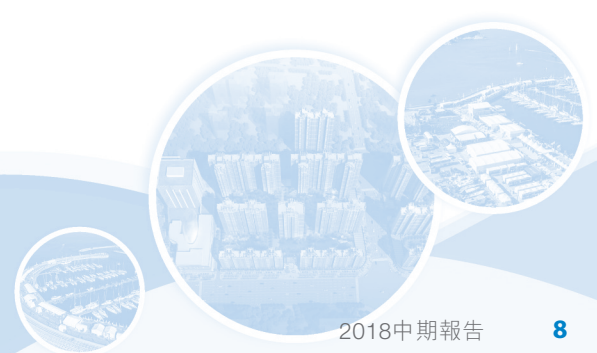
於二零一八年六月三十日，賬面值約1,368,080,000港元之在建可供出售物業及投資物業已予抵押，以作為本集團的房地產和房地產投資業務之銀行貸款的抵押品。賬面值約923,367,000港元之在建可供出售物業、物業、廠房及設備以及投資物業已予抵押，以作為向一家附屬公司一名前股權持有人之若干關連人士提供擔保之抵押品。

於二零一八年六月三十日，按公平值計量且其變動計入損益的若干股本投資的賬面值約為58,804,000港元已抵押予本集團的保證金貸款融資。

於二零一七年十二月三十一日，若干於香港上市的總賬面值約124,200,000港元的股本證券已予質押以獲取為數約75,380,000港元的相關貸款。本集團一間全資附屬公司在建待售物業的賬面值及於其全部已發行股本的股份抵押已作為授予本集團一間附屬公司的銀行融資約1,221,773,000港元的抵押品而予以質押。

員工及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團於香港及中國聘用382名全職員工(於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。



管理層討論與分析

外匯及貨幣風險

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

股本

於二零一八年一月十日，本公司就配售及認購本公司股份（「股份」）訂立配售協議及認購協議，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）亦建議增加法定股本。配售事項於二零一八年三月二十日根據配售協議完成，其中合共1,634,502,485股配售股份已按配售價每股配售股份0.50港元成功配售予不少於六名承配人。認購事項於二零一八年三月二十日根據認購協議完成，其中合共408,625,621股新股份已按認購價每股認購股份0.50港元由本公司配發及發行予認購人。

經扣除相關開支後，配售事項及認購事項所得款項淨額約為1,017,415,000港元。所得款項淨額隨後用於(i)結算博瑞集團收購事項的未償代價；(ii)提早償還12厘年票息非上市公司債券之本金(130,000,000港元)（「公司債券」）連同公司債券的應計利息；(iii)提早償還抵押予中國金洋信貸有限公司貸款之本金(75,000,000港元)（「該貸款」），連同該貸款之相關未償應計利息；及(iv)撥作本集團一般營運資金。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一七年：無）。

資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團就購買存貨的資本承擔約為2,582,971,000港元（於二零一七年十二月三十一日：約3,201,149,000港元）。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	4	891,924	27,502
銷售成本		(871,512)	(61,544)
毛利／(毛損)		20,412	(34,042)
分銷成本		(21,897)	(210)
行政開支		(37,731)	(27,273)
研發開支		(1,191)	(205)
已變現應收或然代價收益		—	229,384
出售附屬公司的收益		—	165,479
議價購買收益	22(b)	102,024	—
投資物業的公平值收益		175,098	33,388
衍生金融資產的公平值虧損	15	(870)	(2,912)
按公平值透過損益列賬之股本投資的公平值收益		—	30,698
應付或然代價的公平值(虧損)／收益	19	(6,992)	212,521
商譽減值虧損	13	—	(75,263)
其他無形資產減值虧損	14	—	(13,984)
其他應收款項減值虧損		—	(284,458)
其他收入、(虧損)／收益	5	(6,289)	25,962
經營溢利		222,564	259,085
融資成本	6	(39,744)	(29,235)
除稅前溢利		182,820	229,850
所得稅開支	7	(36,040)	(12,658)
來自持續經營業務的本期間溢利	8	146,780	217,192
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本期間虧損		—	(9,836)
本期間溢利		146,780	207,356
其他全面收益：			
不可重新分類至損益的項目：			
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資的公平值變動		(23,590)	—
		(23,590)	—

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		30,130	(11,758)
出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額		—	23,740
		30,130	11,982
本期間的除稅後其他全面收益		6,540	11,982
本期間全面收益總額		153,320	219,338
應佔本期間溢利：			
本公司持有人		114,788	208,262
非控制性權益		31,992	(906)
		146,780	207,356
應佔本期間全面收益總額：			
本公司持有人		123,290	220,303
非控制性權益		30,030	(965)
		153,320	219,338
每股盈利			
來自持續及已終止經營業務			(經重列)
— 基本	10	3.586 港仙	12.232 港仙
— 攤薄	10	3.586 港仙	12.232 港仙
來自持續經營業務			(經重列)
— 基本	10	3.586 港仙	12.810 港仙
— 攤薄	10	3.586 港仙	12.810 港仙

簡明綜合財務狀況表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	二零一八年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	79,117	63,230
投資物業	12	1,291,429	724,333
商譽	13	204,262	187,486
其他無形資產	14	797,431	832,821
預付租賃款項		112,341	—
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資		356,308	—
可供出售金融資產		—	13,222
衍生金融資產	15	5,965	6,835
遞延稅項資產		69,685	33,242
		2,916,538	1,861,169
流動資產			
存貨	16	5,046,059	2,306,317
應收客戶合約工程款項總額		586,543	648,822
貿易及其他應收款項	17	1,159,673	559,138
按公平值透過損益列賬之股本投資		58,804	263,333
銀行及現金結餘		1,002,426	327,249
		7,853,505	4,104,859
流動負債			
借款		2,561,235	1,355,531
公司債券		503,994	137,126
貿易及其他應付款項	18	2,083,929	552,229
應付代價		—	901,500
應付或然代價	19	100,992	—
預收款項		517,065	47,144
財務擔保	20	61,463	—
即期稅項負債		65,735	73,336
		5,894,413	3,066,866
流動資產淨值		1,959,092	1,037,993
資產總值減流動負債		4,875,630	2,899,162

簡明綜合財務狀況表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	二零一八年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
借款		307,032	—
應付代價		118,379	112,497
應付或然代價	19	—	94,000
財務擔保	20	75,118	—
遞延稅項負債		491,505	312,707
		992,034	519,204
資產淨值		3,883,596	2,379,958
資本及儲備			
股本	21	204,312	102,156
儲備		2,695,854	1,657,306
本公司持有人應佔權益		2,900,166	1,759,462
非控制性權益		983,430	620,496
權益總值		3,883,596	2,379,958

簡明綜合股本變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司持有人應佔													
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股份贖回 儲備 千港元	資本儲備 千港元	其他儲備 千港元	一般儲備金 千港元	可換股債券 儲備 千港元	股東注資 千港元	匯兌儲備 千港元	購股權儲備 千港元	按公平值 透過其他 全面收益 列賬之儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元	股本總額 千港元
截至二零一七年六月 三十日止六個月 於二零一七年一月一日 (經審核)	85,130	1,919,761	2,269	10,657	5,078	27,827	25,127	4,118	(15,301)	18,274	—	(677,233)	1,405,707	1,437,012
本期間全面收益總額 (未經審核)	—	—	—	—	—	—	—	—	12,041	—	—	208,262	220,303	219,338
贖回可換股債券 (未經審核)	—	—	—	—	—	—	(25,127)	—	—	—	—	25,127	—	—
出售附屬公司 (未經審核)	—	—	—	(10,657)	(5,078)	(27,827)	—	—	—	—	—	43,562	—	(30,340)
本期間股本變動 (未經審核)	—	—	—	(10,657)	(5,078)	(27,827)	(25,127)	—	12,041	—	—	276,951	220,303	188,998
於二零一七年六月三十日 (未經審核)	85,130	1,919,761	2,269	—	—	—	—	4,118	(3,260)	18,274	—	(400,282)	1,626,010	1,626,010

簡明綜合股本變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司持有人應佔														
	股本	股份溢價	股份贖回儲備	資本儲備	其他儲備	一般儲備金	可換股票券 儲備	股東注資	匯兌儲備	購股權儲備	按公平價值 遞延其他 全面收益 列賬之儲備	保留盈利	總計	非控制性權益	股本總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一八年 六月三十日止六個月 於二零一八年一月一日 (經審核)	102,156	2,090,022	2,269	-	-	-	-	4,118	63,227	-	-	(502,330)	1,759,462	620,496	2,379,958
本期間全面收益總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	32,092	-	(23,590)	114,788	123,290	30,030	153,320
收購附屬公司(未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332,904	332,904
認購發行股份(未經審核)	20,431	731,377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751,808	-	751,808
配售發行股份(未經審核)	81,725	183,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,606	-	265,606
本期間股本變動(未經審核)	102,156	915,258	-	-	-	-	-	-	32,092	-	(23,590)	114,788	1,140,704	362,934	1,503,638
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	204,312	3,005,280	2,269	-	-	-	-	4,118	95,319	-	(23,590)	(387,542)	2,900,166	983,430	3,883,596

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
經營活動所耗現金淨額	(744,713)	(62,997)
投資活動現金流量		
購買按公平值透過損益列賬之金融資產	—	(183,138)
按公平值透過損益列賬之金融資產已收股息	—	6,207
出售附屬公司現金流入淨額	—	23,387
收購附屬公司之已付按金退款	—	155,680
收購附屬公司	23,622	—
購買物業、廠房及設備	(912)	(8,145)
購買投資物業	(87,970)	(58,978)
購買按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	(355,596)	—
購買按公平值透過損益列賬之股本投資	(49,998)	—
出售按公平值透過損益列賬之股本投資所得款項	235,983	—
支付收購附屬公司之代價	(901,500)	—
支付租賃款項	(122,800)	—
投資活動所耗現金淨額	(1,259,171)	(64,987)
融資活動現金流量		
新增借款	1,639,178	75,000
發行企業債券所得款項	497,500	127,410
認購時發行股份所得款項	751,808	—
配售時發行股份所得款項	265,606	—
贖回可換股債券	—	(200,000)
贖回企業債券	(137,126)	(95,000)
償還借款	(517,452)	(15,000)
融資活動所得／(所耗)現金淨額	2,499,514	(107,590)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	495,630	(235,574)
期初現金及現金等值物	327,249	473,499
匯率變動之影響	179,547	5,287
期末現金及現金等值物，相當於：	1,002,426	243,212
銀行及現金結餘	1,002,426	243,212

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

此等簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定及香港公司條例(622章)的披露規定。

除會計政策另有所述者(如投資物業、股本投資、權益工具及應付或然代價)外，此等簡明綜合財務資料按歷史成本常規法編製。

此等簡明綜合財務資料應與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽。編製此等簡明綜合財務資料時所用的會計政策及計算方法與編製截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表時所用者一致，惟下述者除外：

財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按公平值計量，惟以後將按以下的較高者計量：

- 合約償付金額按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及
- 初步確認的金額減去根據擔保合約規定以直線法於損益表確認的累計攤銷。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其營運有關，並於二零一八年一月一日起開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則；香港會計準則；及詮釋。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

本集團自二零一八年一月一日起初次採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收益。若干其他新訂準則自二零一八年一月一日起生效，惟對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

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處理的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策變動及已於財務報表確認的金額調整。據香港財務報告準則第9號的過渡條文所准許，本集團選擇不重列比較數字。於過渡日期，金融資產及負債的任何賬面值調整於本期間的期初保留盈利中確認。

採納香港財務報告準則第9號導致下列本集團會計政策出現變動。

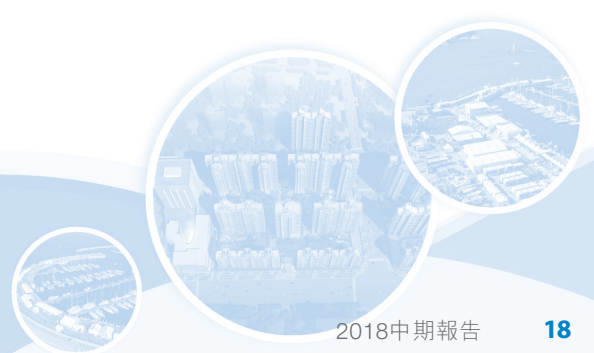
(a) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團按照下列計量類別為分類金融資產：

- 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的金融資產；及
- 將按攤銷成本計量的金融資產。

分類按本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將列入損益或其他全面收益。就非持作買賣的股權工具投資而言，將視乎本集團是否於初始確認時已作出不可撤回的選擇，將股本投資按公平值透過其他全面收益列賬。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(b) 計量

本集團僅會在其管理有關資產的業務模式出現變動時重新分類債務投資。

於初步確認時，本集團按其公平值加直接產生自收購金融資產的交易成本(倘金融資產並非按公平值透過損益列賬)計量金融資產。按公平值透過損益列賬的金融資產的交易成本於損益中列為開支。

就附有嵌入式衍生工具的金融資產而言，當釐定其現金流是否僅作償付本金及利息時會按其整體作考慮。

債務工具的後續計量乃視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流特性。本集團按三種計量方式分類其債務工具：

- 攤銷成本：現金流僅作償付本金及利息的持作收取合約現金流資產均以攤銷成本計量。來自此等金融資產的利息收入會以實際利率法計入其他收入。產生自終止確認的任何收益或虧損會於損益直接確認並於其他收益／(虧損)以及外匯收益及虧損一同呈列。減值虧損於損益表以個別欄目呈列。
- 按公平值透過其他全面收益列賬：就持作收取合約現金流及持作出售金融資產的資產而言，當資產的現金流僅作償付本金及利息，其均會按公平值透過其他全面收益列賬。賬面值的變動會透過其他全面收益計入，唯會於損益確認的減值收益或虧損、利息收益及外匯收益及虧損除外。終止確認金融資產後，過往已於其他全面收益確認的累計收益或虧損會由權益重新分類至損益，並於其他收益／(虧損)確認。來自此等金融資產的利息收入會以實際利率法計入其他收入。外匯收益及虧損會於其他收益／(虧損)呈列，而減值虧損會於損益表以個別欄目呈列。
- 按公平值透過損益列賬：不符合攤銷成本或按公平值透過其他全面收益列賬準則的資產會以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的債務投資收益或虧損會於其產生期間的損益確認並在其他收益／(虧損)以淨額呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(b) 計量(續)

隨後，本集團以公平值計量全部股本投資。本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資公平值收益及虧損，於終止確認投資後並無將公平值收益及虧損重新分類至損益。來自該等投資的股息會在本集團確定擁有收款權利時繼續於損益確認為其他收入。

按公平值透過損益列賬的金融資產公平值變動會於適用時在損益表內確認於其他收益／(虧損)。於按公平值透過其他全面收益列賬計量的股本投資減值虧損(及撥回減值虧損)並無於其他公平值變動個別列示。

(c) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團以前瞻基礎對預期信貸虧損連同其以攤銷成本及按公平值透過其他全面收益列賬的債務工具進行評估。所採用的減值方法乃視乎信貸風險有否出現大幅增加而定。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時確認應收款項整個存續期的預期損失。

下表及隨附附註對香港會計準則第39號項下原計量分類及香港財務報告準則第9號項下新計量分類對本集團於二零一八年一月一日的金融資產各類別作出解釋。

金融資產	附註	香港會計準則 第39號項下 的分類	香港財務報告 準則第9號項下 的分類	香港會計準則 第39號項下 的賬面值 千港元	香港財務準則 第9號項下 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		按公平值透過 損益列賬	按公平值透過 損益列賬	270,168	270,168
貿易及其他應收 款項	(b)	借款及應收 款項	攤銷成本	522,567	522,567

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

(c) 減值(續)

此等更改對本集團權益的影響如下：

附註	對可供出售 儲備的影響 千港元	對按公平值 透過其他全面 收益列賬儲備 的影響 千港元	對保留盈利 儲備的影響 千港元
期初結餘 — 香港會計準則第39號 將非貿易股本投資由可供出售重新 分類至按公平值透過其他全面 收益列賬的金融資產	13,222	—	—
(a)	(13,222)	13,222	—
影響總計	—	13,222	—
期初結餘 — 香港財務報告準則 第9號	—	13,222	—

(a) 該等股本投資指本集團擬就策略用途而長期持有。誠如香港財務報告準則第9號所允許，本集團已於初步應用日期將該等投資指定作按公平值透過其他全面收益列賬計量。因此，公平值13,222,000港元之資產已於二零一八年一月一日由可供出售金融資產重新分類為按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產。有別於香港會計準則第39號，與該等投資有關的累計公平值儲備將永不會重新分類至損益。

(b) 根據香港會計準則第39號分類為借款及應收款項的貿易及其他應收款項現分類為按攤銷成本列賬。並無於過渡至香港財務報告準則第9號時在二零一八年一月一日的期初保留盈利確認該等應收賬款的減值撥備。

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號建立了一個綜合框架，以釐定所確認收益之金額及時間。該準則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。

本集團已採納香港財務報告準則第15號並使用累計影響法，其包括於首次應用日期確認首次應用此準則的影響。因此，就二零一七年呈列的資料並未經重列，即表示現時所呈列者乃以過往根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及有關詮釋之方式呈報。

採納香港財務報告準則第15號將不會導致本集團的會計政策出現任何影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 公平值計量

除下文所披露者外，本集團反映於簡明綜合財務狀況表的金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公平值相若。

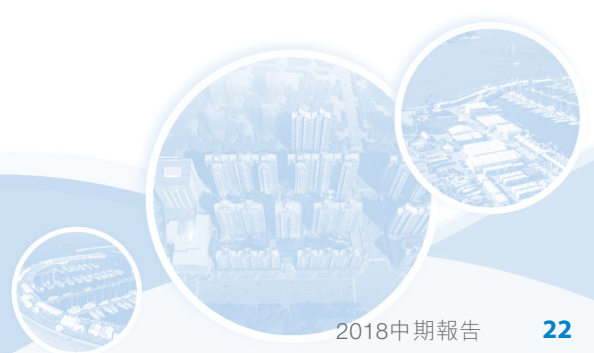
公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下披露之公平值計量使用公平值等級機制，有關機制將用以計量公平值之估值技術之輸入數據分為三級：

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

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

第三級輸入數據：資產或負債的不可觀察輸入數據。

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



簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 公平值計量(續)

於下列日期之公平值等級之披露：

描述	公平值計量採用之層級：			於二零一八年 六月三十日
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
經常性公平值計量：				
金融資產				
按公平值透過其他全面收益列賬 之股本投資	335,040	—	21,268	356,308
按公平值透過損益列賬之股本投資 上市證券	58,804	—	—	58,804
衍生金融資產 認沽期權	—	—	5,965	5,965
投資物業 於中國的物業	—	1,291,429	—	1,291,429
總計	393,844	1,291,429	27,233	1,712,506
經常性公平值計量：				
金融負債				
應付或然代價	—	—	100,992	100,992
總計	—	—	100,992	100,992

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 公平值計量(續)

描述	公平值計量採用之層級：			於二零一七年 十二月 三十一日 總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	千港元
經常性公平值計量：				
金融資產				
按公平值透過損益列賬之金融資產				
上市證券	263,333	—	—	263,333
衍生金融資產				
認沽期權	—	—	6,835	6,835
投資物業				
於中國的物業	—	—	127,919	127,919
於中國的物業	—	596,414	—	596,414
	—	596,414	127,919	724,333
總計	263,333	596,414	134,754	994,501
經常性公平值計量：				
金融負債				
應付或然代價	—	—	94,000	94,000
總計	—	—	94,000	94,000

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 公平值計量(續)

本集團進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露如下：

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

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

第二級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	於二零一八年 六月三十日之 公平值 千港元
投資物業	市場比較法	市場價格	1,291,429

第三級公平值計量

描述	估值技術	可觀察／ 不可觀察 輸入數據	輸入數據 上升對公平值 的影響 範圍	於二零一八年 六月三十日 之公平值 資產／(負債) 千港元
按公平值透過其他 全面收益列賬之 股本投資	成本法	資產淨值	10% 上升	21,268
認沽期權	收益法	本公司股價	0.01 港元 下降	5,965
		溢利預測	10% 上升	
應付或然代價	收益法	本公司股價	0.01 港元 下降	(100,992)
		溢利預測	10% 下降	

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 公平值計量(續)

本集團進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露如下：(續)

第二級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	於二零一七年 十二月三十一日 之公平值
			千港元
投資物業	市場比較法	可資比較市場價格	596,414

第三級公平值計量

描述	估值技術	可觀察／ 不可觀察 輸入數據	輸入數據 上升對公平值 的影響 範圍	於二零一七年 十二月 三十一日 之公平值 資產／(負債)
				千港元
投資物業	收益資本化法	資本化率	6.5%至7.5% 下降	127,919
		市場價格	每平方米 上升 14,012 港元 至 15,517 港元	
認沽期權	收益法	本公司股價	0.01 港元 上升	6,835
		溢利預測	10% 上升	
應付或然代價	收益法	本公司股價	0.01 港元 下降	(94,000)
		溢利預測	10% 下降	

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 公平值計量(續)

根據第三級按公平值計量之資產／(負債)對賬

描述	二零一八年				
	資產				負債
	按公平值 透過其他 全面收益列賬 之股本投資 千港元	認沽期權 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元	應付或然 代價 千港元
於一月一日	13,222	6,835	724,333	744,390	(94,000)
於下列項目確認的收益或虧損總額					
損益	—	(870)	175,098	174,228	(6,992)
其他全面收益	(3,143)	—	—	(3,143)	—
收購附屬公司	11,612	—	342,136	353,748	—
購置	—	—	87,970	87,970	—
從第三級轉出	—	—	(1,291,429)	(1,291,429)	—
匯兌差額	(423)	—	(38,108)	(38,531)	—
於六月三十日	21,268	5,965	—	27,233	(100,992)

描述	二零一七年				
	資產				負債
	應收或然 代價 千港元	認沽期權 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元	應付或然代價 千港元
於一月一日	45,841	6,448	—	52,289	(255,199)
於損益確認的收益或虧損總額	—	(2,912)	33,388	30,476	212,521
購置	—	—	281,057	281,057	—
轉撥至其他應收款項	(45,841)	—	—	(45,841)	—
匯兌差額	—	—	2,214	2,214	—
於六月三十日	—	3,536	316,659	320,195	(42,678)

簡明綜合財務報表附註

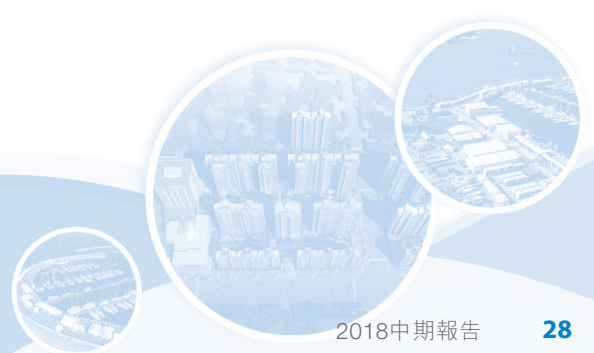
截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料

本集團擁有下列五個經營分部：

- | | |
|---------------|------------------------|
| 房地產及物業投資 | — 於中國進行物業發展及物業投資 |
| 買賣商品 | — 於中國買賣商品 |
| 遊艇會所 | — 經營一間遊艇會所 |
| 教育 | — 提供國際教育服務 |
| 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 |

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。彼等單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部營業額及業績

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

截至二零一八年六月三十日止六個月

截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核)：	已終止經營			持續經營						總計
	於 中國的P2P 金融中介服務 千港元	於 中國進行 軟體開發 千港元	於 中國經營 足球俱樂部 千港元	於 中國提供 在線遊戲服務 千港元	於 中國經營 遊艇會所 千港元	於 中國 提供教育 千港元	房地產及 物業投資 千港元	買賣商品 千港元	不予分配 千港元	
營業額	-	-	-	4,798	49,899	29,753	682,334	143,431	(18,291)	891,924
銷售成本	-	-	-	(8,512)	(17,583)	(21,229)	(680,080)	(143,302)	(806)	(871,512)
(毛損)/毛利	-	-	-	(3,714)	32,316	8,524	2,254	129	(19,907)	20,412
分銷成本	-	-	-	(18,183)	(434)	(2)	(3,278)	-	-	(21,897)
行政開支	-	-	-	(6,121)	(1,846)	(1,040)	(10,122)	(979)	(808)	(20,916)
研發開支	-	-	-	(1,191)	-	-	-	-	-	(1,191)
分部業績	-	-	-	(29,209)	30,036	7,482	(11,146)	(850)	(19,905)	(23,592)
議價購買收益										102,024
投資物業的公平值收益										175,098
衍生金融資產的公平值虧損										(870)
應付或然代價公平值收益										(6,992)
其他收入、收益/(虧損)										(6,289)
融資成本										(39,744)
不予分配的企業開支										(16,815)
除稅前溢利										182,820

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部營業額及業績(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)

截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核)：	已終止經營			持續經營					
	於 中國的P2P 金融中介服務 千港元	於 中國進行 軟體開發 千港元	於 中國提供 在線遊戲服務 千港元	於 中國經營 足球俱樂部 千港元	於 中國經營 遊艇會所 千港元	於 中國 提供教育 千港元	房地產及 物業投資 千港元	買賣商品 千港元	總計 千港元
營業額	—	—	23,351	—	1,662	2,489	—	—	27,502
銷售成本	—	—	(33,500)	—	(16,445)	(11,599)	—	—	(61,544)
(毛損)/毛利	—	—	(10,149)	—	(14,783)	(9,110)	—	—	(34,042)
分銷成本	—	—	(146)	—	(64)	—	—	—	(210)
行政開支	—	(297)	(7,847)	(142)	(632)	(1,569)	—	—	(10,487)
研發開支	—	—	(205)	—	—	—	—	—	(205)
其他無形資產減值	—	—	(13,984)	—	—	—	—	—	(13,984)
分部業績	—	(297)	(32,331)	(142)	(15,479)	(10,679)	—	—	(58,928)
已變現應收或然代價收益									229,384
已出售附屬公司的收益									155,643
投資物業的公平值收益									33,388
衍生金融資產的公平值虧損									(2,912)
按公平值透過損益列賬之金融 資產的公平值收益									30,698
應付或然代價公平值收益									212,521
商譽減值虧損									(75,263)
其他應收款項減值虧損									(284,458)
其他收入、收益/(虧損)									25,962
融資成本									(29,235)
不予分配的企業開支									(16,786)
除稅前溢利									220,014

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部營業額及業績(續)

於二零一八年六月三十日

	已終止經營			持續經營						總計
	於中國的P2P 金融中介服務 千港元	於中國進行 軟體開發 千港元	於中國經營 足球俱樂部 千港元	於中國提供 在線遊戲服務 千港元	於中國經營 遊艇會所 千港元	於中國 提供教育 千港元	房地產及 物業投資 千港元	買賣商品 千港元	不予分配 千港元	
分部資產	-	-	-	1,797	391,997	772,698	8,476,144	30	118,813	9,761,479
不予分配的資產										1,008,564
綜合總計										10,770,043
分部負債	-	-	-	62,517	139,662	158,828	5,492,382	711	120,128	5,974,228
不予分配的負債										912,219
綜合總計										6,886,447

於二零一七年十二月三十一日

	已終止經營			持續經營						總計
	於中國的P2P 金融中介服務 千港元	於中國進行 軟體開發 千港元	於中國經營 足球俱樂部 千港元	於中國提供 在線遊戲服務 千港元	於中國經營 遊艇會所 千港元	於中國 提供教育 千港元	房地產及 物業投資 千港元	買賣商品 千港元	不予分配 千港元	
分部資產	-	-	-	29,778	331,627	631,819	4,004,962	122	-	4,998,308
不予分配的資產										967,720
綜合總計										5,966,028
分部負債	-	-	-	74,998	76,701	155,008	2,083,435	46	-	2,390,188
不予分配的負債										1,195,882
綜合總計										3,586,070

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

5. 其他收入、(虧損)/收益

持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行結餘的利息收入	676	598
應收貸款的利息收入	20,504	4,927
其他應收款項的利息收入	—	9,168
一間附屬公司的潛在收購事項已付按金的利息收入	—	6,398
股息收入	1,136	6,207
租金收入	2,731	1,507
外匯虧損淨額	(35,200)	(2,362)
呆賬撥備	—	(1,060)
其他	3,864	579
	(6,289)	25,962

6. 融資成本

持續經營業務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行借款的利息	2,601	714
公司債券的利息	11,421	3,066
其他借款的利息	123,896	389
可換股債券的利息	—	17,904
應付代價的估算利息	7,698	7,162
	145,616	29,235
經資本化金額	(105,872)	—
	39,744	29,235

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

7. 所得稅開支

有關持續經營業務之所得稅已於損益內確認如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
即期稅項：			
香港利得稅	(a)	—	4,473
中國企業所得稅	(a)	25,076	400
中國土地增值稅	(b)	8,955	—
		34,031	4,873
遞延稅項：			
即期		2,009	7,785
		36,040	12,658

(a) 企業所得稅

由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月於香港並無應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅的撥備。截至二零一七年六月三十日止六個月，香港利得稅乃按估計應課稅溢利16.5%計提撥備。

中國企業所得稅按25%（截至二零一七年六月三十日止六個月：25%）的稅率計提撥備。

根據中國有關法律及法規，關於稅務方面，出售中國附屬公司的資本收益變現時須繳納10%的所得稅。

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅根據土地升值（即物業銷售所得款項減可扣除支出，包括土地使用權的租賃開支及所有物業開發開支）按30%至60%之累進稅率徵收，並計入綜合損益表內作為所得稅。本集團根據相關稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

8. 本期間溢利

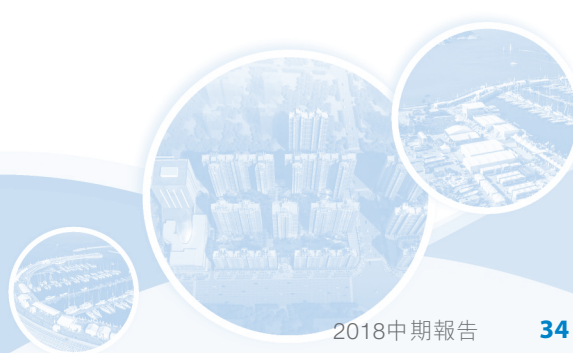
本期間有關持續經營業務之溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
其他無形資產攤銷(計入服務成本)	24,782	30,716
呆賬撥備	—	1,060
物業、廠房及設備折舊	1,357	3,333
董事酬金	1,654	1,483
已變現應收或然代價收益	—	(229,384)
來自銀行結餘的利息收入	(676)	(598)
匯兌虧損淨額	35,200	2,362
辦公室物業的經營租金	3,480	3,245
研發開支	1,191	205
商譽減值虧損	—	75,263
其他無形資產減值虧損	—	13,984
其他應收款項減值虧損	—	284,458
出售附屬公司的收益	—	(165,479)
投資物業的公平值收益	(175,098)	(33,388)
衍生金融資產的公平值虧損	870	2,912
按公平值透過損益列賬之金融資產的公平值收益	—	(30,698)
應付或然代價的公平值虧損／(收益)	6,992	(212,521)

研發開支包括員工成本約1,191,000港元(二零一七年：203,000港元)。

9. 股息

董事並不建議派付本期間的中期股息(二零一七年：無)。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千股 (未經審核)	二零一七年 千股 (未經審核) (經重列)
股數		
計算每股基本盈利的加權平均普通股數目	3,200,901	1,702,607

二零一七年比較數字按於二零一七年十二月二十一日進行的股份合併影響重新呈列。

來自持續及已終止經營業務

每股基本盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
溢利		
計算每股基本盈利的溢利	114,788	208,262

來自持續經營業務

來自持續經營業務的每股基本盈利根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
溢利		
計算每股基本盈利的溢利	114,788	208,262
減：(本公司應佔)來自已終止經營業務的本期間虧損	—	(9,836)
計算來自應佔持續經營業務基本盈利的溢利	114,788	218,098

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

10. 每股盈利(續)**來自己終止經營業務**

來自己終止經營業務的每股基本盈利每股零港元(二零一七年：每股虧損0.578港仙)乃按本公司擁有人應佔來自己終止經營業務的本期間虧損零港元(二零一七年：虧損約9,836,000港元)計算，所用分母與上文就每股基本盈利／(虧損)所詳述者相同。

截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，所有潛在普通股均具有反攤薄影響。

11. 物業、廠房及設備

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團出售賬面總值為零港元(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：633,000港元(未經審核))的若干物業、廠房及設備，所得款項為零港元(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：零港元)，獲得出售盈利為零港元(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：收益約零港元(未經審核))。此外，於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團收購約11,835,000港元(未經審核)(截至二零一七年六月三十日止六個月：8,145,000港元(未經審核))的物業、廠房及設備，當中10,923,000港元乃透過收購附屬公司獲得。

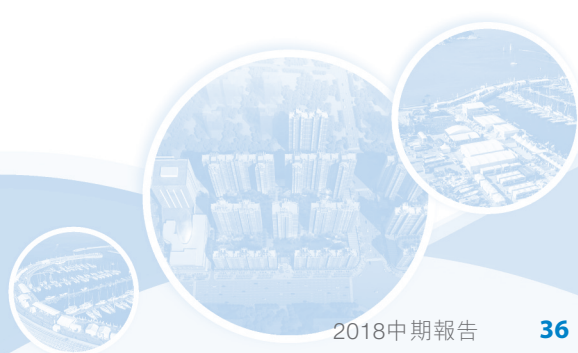
於二零一八年六月三十日，賬面值為68,756,000港元的物業、廠房及設備已予抵押，以作為向一間附屬公司非控制性權益持有人之關連人士提供財務擔保的抵押品。

12. 投資物業

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團透過收購一間附屬公司收購投資物業約331,807,000港元(二零一七年：316,659,000港元)，其中並無(二零一七年：221,187,000港元)轉撥自收購投資物業的已付按金。

於二零一八年六月三十日，賬面值為399,497,000港元(二零一七年：零港元)的投資物業已予抵押，以作為本集團銀行貸款的抵押物。

於二零一八年六月三十日，賬面值為331,807,000港元(二零一七年：零港元)的投資物業已予抵押，以作為向一間附屬公司非控制性權益持有人之關連人士提供財務擔保的抵押品。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 商譽

	千港元
成本	
於二零一七年一月一日(經審核)	952,310
終止確認出售附屬公司	(322,861)
匯兌差額	52,272
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日(經審核)	681,721
產生自收購附屬公司(附註22(c))	19,358
匯兌差額	(9,387)
於二零一八年六月三十日(未經審核)	691,692
累計減值	
於二零一七年一月一日(經審核)	702,396
於本年度確認的減值虧損	75,263
終止確認出售附屬公司	(320,861)
匯兌差額	37,437
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日(經審核)	494,235
匯兌差額	(6,805)
於二零一八年六月三十日(未經審核)	487,430
賬面值	
於二零一八年六月三十日(未經審核)	204,262
於二零一七年十二月三十一日(經審核)	187,486

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 商譽(續)

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

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
提供在線遊戲服務 Kingworld Holdings Limited	—	—
經營一間遊艇會所 深圳大鵬遊艇會有限公司(「大鵬遊艇會」)	70,292	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」)	114,612	116,212
房地產及物業投資 雲浮寶能置業有限公司(「雲浮寶能」)	19,358	—
	204,262	187,486

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及大鵬國際教育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2.7%及3.0%。該增長率不超過有關市場的平均長期增長率。

用以貼現預測的現金流量的利率載列如下：

大鵬遊艇會：17% (二零一七年：17%)

大鵬國際教育：18% (二零一七年：18%)

於二零一八年六月三十日，價值為70,292,000港元及114,612,000港元的商譽已分別於減值測試前分配予大鵬遊艇會及大鵬國際教育用作經營遊艇會所及提供國際教育分部。根據彼等於二零一八年六月三十日之可收回金額，概無減值虧損於損益確認。

於二零一八年六月三十日，價值為19,358,000港元的商譽已於減值測試前分配予雲浮寶能之房地產及物業投資分部。根據彼於二零一八年六月三十日之可收回金額，概無減值虧損於損益確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

14. 其他無形資產

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團並無購買及出售其他無形資產。

本集團所編製大鵬遊艇會及大鵬國際教育現金流量預測源自獲董事批准未來五年的最近期財政預算，剩餘期間之增長率分別為2.7%及3.0%。該增長率不超過有關市場的平均長期增長率。

15. 衍生金融資產

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
非流動：		
金融資產		
認沽期權	5,965	6,835

於二零一六年十二月二十八日，本公司一間附屬公司以代價1,000,000,000港元收購粵錦亞洲有限公司（「粵錦亞洲」），其中700,000,000港元乃以現金償付、150,000,000港元隨後按每股股價0.062港元以配發及發行本公司股份（「代價股份」）方式償付，另150,000,000港元隨後按每股股價0.062港元（可予調整）以本公司股份（「保留股份」）償付。粵錦亞洲主要透過其附屬公司從事遊艇會所營運及提供國際教育服務。該收購旨在拓展本公司之遊艇會所業務及培訓業務。

保留股份須受以下調整所規限：

- (i) 倘二零一八年遊艇利潤（定義見下文）低於60,000,000港元，則保留股份須按下列公式釐定之有關金額而予以減少（「代價調整」）：

$$\text{保留股份} = 150,000,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年遊艇利潤差額} \times 9$$

其中，

$$\text{二零一八年遊艇利潤差額} = 60,000,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年遊艇利潤}；$$

二零一八年遊艇利潤 = 遊艇會所業務截至二零一八年十二月三十一日止財政年度經本公司核數師審核的賬目所述稅後純利，惟倘遊艇會所業務於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度並無利潤或錄得淨虧損，則二零一八年遊艇利潤須被視為零。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

15. 衍生金融資產(續)

- (ii) 倘二零一八年培訓利潤(定義見下文)低於17,500,000港元，則保留股份須按下列公式釐定之有關金額而予以減少：

$$\text{保留股份} = 150,000,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年培訓利潤差額} \times 16$$

其中，

$$\text{二零一八年培訓利潤差額} = 17,500,000 \text{ 港元} - \text{二零一八年培訓利潤}；$$

二零一八年培訓利潤 = 培訓業務截至二零一八年十二月三十一日止財政年度經本公司核數師審核的賬目所述稅後純利，惟倘培訓業務於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度並無利潤或錄得淨虧損，則二零一八年培訓利潤須被視為零。

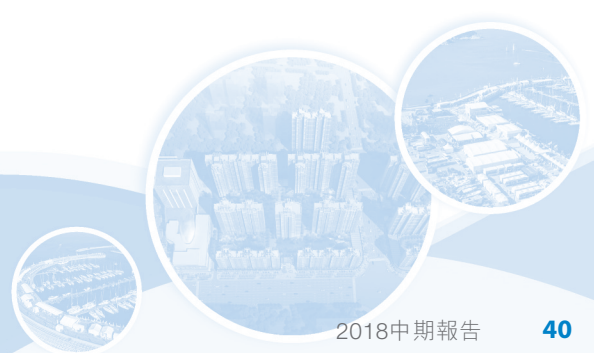
作為收購粵錦亞洲有限公司(「粵錦亞洲」)及其附屬公司(統稱「粵錦亞洲集團」)的代價，於深圳市大鵬新區管理委員會或任何其他相關政府機關因粵錦亞洲集團任何成員公司於二零一六年十二月二十八日之前違反經營委託協議而行使其於經營委託協議項下之權利後，本集團擁有自二零一六年十二月二十八日起五個曆年內隨時按期權股份價格(定義見下文)向粵錦亞洲的賣方酌情出售期權股份(定義見下文)的期權(「認沽期權」)。

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

其中：

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

認沽期權根據獨立專業估值公司方程評估有限公司進行的估值按公平值列賬。估值師按從本公司獲得的溢利預測進行估值(第三層級公平值計量)。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

16. 存貨

本集團的存貨指持作出售物業及在建可供出售物業。

於二零一八年六月三十日，賬面值約968,583,000港元(二零一七年：零港元)的在建可供出售物業已予抵押，以作為本集團獲授銀行貸款的抵押品。

於二零一八年六月三十日，賬面值約344,966,000港元(二零一七年：零港元)的在建可供出售物業已予抵押，以作為向一間附屬公司非控股權益持有人之關連人士提供財務擔保的抵押品。

於二零一八年六月三十日，賬面值約177,837,000港元(二零一七年：零港元)的在建可供出售物業已予抵押，以作為向一間附屬公司前股權持有人之一名關連人士提供財務擔保的抵押品。

17. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	28,214	38,979
其他應收款項	547,295	20,237
應收利息	16,420	3,518
應收貸款	120,646	340,684
應收補償	37,934	78,130
應收代價	—	41,170
其他按金	138,912	16,606
預付款項	270,252	19,814
貿易及其他應收款項總額	1,159,673	559,138

本集團一般給予其遊戲分銷平台客戶的平均信貸期為120日(二零一七年十二月三十一日：120日)，授予其遊戲開發服務客戶的平均信貸期為90日(二零一七年十二月三十一日：90日)，而授予其廣告客戶的平均信貸期為30日(二零一七年十二月三十一日：30日)。

於二零一八年六月三十日，應收一間附屬公司一名非控制性股權持有人為數120,646,000港元(二零一七年十二月三十一日：124,324,000港元)之款項乃以附屬公司收取股息的權利作為抵押品，年利率介乎5%至25%，且須於一年內償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

17. 貿易及其他應收款項(續)

以下為根據營業額確認日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30 日	1,021	12,196
31 – 60 日	1,180	14,851
61 – 90 日	17,665	702
91 – 180 日	1,117	11,230
181 – 360 日	7,231	—
	28,214	38,979

18. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,310,787	364,878
應付工資及薪金	27,301	20,846
應計費用	4,581	12,422
其他應付稅項	2,864	7,518
其他應付款項	738,396	146,565
	2,083,929	552,229

有關提供在線遊戲服務及遊戲外包開發服務的貿易應付款項的平均信貸期為 15 日。



簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

18. 貿易及其他應付款項(續)

於報告期末根據發票日期作出的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 – 30 日	404,336	207,029
31 – 60 日	303,047	—
61 – 90 日	15,210	—
91 – 180 日	346,020	157,849
181 – 360 日	23,536	—
360 日以上	218,638	—
	1,310,787	364,878

19. 應付或然代價

作為收購粵錦亞洲代價的一部份，已取得代價調整(定義見簡明綜合財務報表附註15)，有關詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

就收購粵錦亞洲的代價調整經參考粵錦亞洲截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現後將減至保留股份，因而構成一項或然代價安排。

於二零一八年六月三十日，代價調整乃根據獨立專業估值師公司方程評估有限公司所進行的估值按公平值呈列。該估值師乃按自本公司所得的溢利預測及本公司股價進行估值(第三級公平值計量)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

20. 財務擔保

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
財務擔保的公平值	136,581	—

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團已就附屬公司前股權持有人之一名關連人士獲授銀行融資向部分銀行發行若干擔保 35,341,000 港元(二零一七年：零港元)。根據該擔保，倘受擔保的實體到期時未能還款，本集團及關連人士各自將共同及個別向銀行承擔所有或任何借款的法律責任。

於二零一八年六月三十日，本集團於擔保項下之最高責任為於該日提取之銀行貸款 355,635,000 港元(二零一七年：零港元)。

- (b) 於二零一八年六月三十日，本集團已就非控制性股權持有人之關連人士獲授銀行融資向部分銀行發行若干擔保 101,240,000 港元(二零一七年：零港元)。根據該擔保，倘受擔保的實體到期時未能還款，本集團及關連人士各自將共同及個別向銀行承擔所有或任何借款的法律責任。

於二零一八年六月三十日，本集團於擔保項下之最高責任為於該日提取之銀行貸款 792,473,000 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 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
非即期部分	75,118	—
即期部分	61,463	—
	136,581	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

21. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
法定：				
每股面值0.05港元(二零一七年：				
0.05港元)之普通股				
期／年初	4,000,000	200,000	80,000,000	200,000
股份合併	—	—	(76,000,000)	—
股本增加	4,000,000	200,000	—	—
於六月三十日／十二月三十一日	8,000,000	400,000	4,000,000	200,000
已發行及繳足：				
期／年初	2,043,128	102,156	34,052,135	85,130
股份合併	—	—	(32,349,528)	—
配售發行股份	1,634,502	81,725	—	—
認購發行股份	408,626	20,431	340,521	17,026
於六月三十日／十二月三十一日	4,086,256	204,312	2,043,128	102,156

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 簡明綜合現金流量表附註

(a) 收購渭南市寶能置業有限公司(「渭南寶能」)

於二零一八年三月七日，本公司一間附屬公司收購渭南寶能60%股權，現金代價為人民幣1元(相當於約1港元)及向渭南寶能出資人民幣1.8億元(相當於約223,200,000港元)之責任。渭南寶能主要從事中國房地產業務。該收購旨在將本公司業務擴展至房地產項目。

於收購日期，渭南寶能收購所得之可識別資產及負債的公平值如下：

	千港元
其他應收款項	120,000
銀行及現金結餘	55
其他應付款項	(120,060)
可識別資產及負債淨值	(5)
非控制性權益	2
收購虧損	3
現金支付	—
收購所產生的現金流出淨值：	
已付現金代價	—
已收購現金及現金等值物	55
	55

所購入其他應收款項之公平值為120,000,000港元，預期當中並無無法收回款項。

自收購日期起至本期末，渭南寶能向本集團貢獻收益及溢利分別約為零港元及零港元。

倘該收購已於二零一八年一月一日完成，則本集團於年內之營業總額將為891,924,000港元，而年內溢利將為146,479,000港元。備考資料僅供說明，並不表示本集團在收購於二零一八年一月一日完成之假設情況下確實錄得之營業額及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 簡明綜合現金流量表附註

(b) 收購湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)

於二零一八年四月二十六日，本集團與湖南美聯股權持有人訂立投資合作協議(「投資合作協議」)，據此本集團同意向湖南美聯支付一整筆人民幣200,000,000元(相當於約248,000,000港元)，作為收購湖南美聯51%股權之代價。湖南美聯當時擁有註冊資本人民幣80,000,000元，其註冊資本將由人民幣80,000,000元增加至人民幣163,265,036元，所增加部分人民幣83,265,036元由本集團全數出資。緊隨完成後，本集團將持有湖南美聯51%股權。湖南美聯主要於中國從事房地產業務。該收購事項旨在由本集團擴展房地產業務。

於收購事項日期已收購之湖南美聯可識別資產及負債公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	9,842
按公平值透過其他全面收益列賬之股本投資	11,612
即期稅項資產	47,612
投資物業	342,136
存貨	1,685,605
貿易及其他應收款項	197,239
銀行及現金結餘	23,367
貿易及其他應付款項	(771,904)
預收賬款	(704,294)
借款	(122,235)
財務擔保	(104,392)
遞延稅項負債	(179,658)
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)
以現金支付資本承擔	244,470
收購產生之現金流出淨額：	
已收購現金及現金等值物	23,367

議價購買收益102,024,000港元於完成湖南美聯收購事項後確認。議價購買收益主要由於按釐定有關收購事項代價的房地產項目公平值增加所致。

已收購貿易及其他應收款項之公平值為197,239,000港元，預期該等款項均可收回。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 簡明綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)(續)

於收購事項日期至本期間末，湖南美聯為本集團收益及溢利分別帶來收益及虧損約567,632,000港元及9,232,000港元。

假設該收購事項於二零一八年一月一日完成，本集團年內總收益將為891,924,000港元，年內溢利則將為138,138,000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) 收購雲浮寶能

於二零一八年六月二十七日，本公司附屬公司以現金代價人民幣30,000,000元(相當於約35,364,000港元)收購雲浮寶能全部股權。雲浮寶能主要在中國從事房地產業務。該收購事項旨在擴展本公司業務至房地產項目。

於收購事項日期已收購之雲浮寶能可識別資產及負債公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	702
存貨	327,540
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)
可識別資產及負債淨額	16,206
收購產生之商譽	19,358
應付現金支付	35,564
收購產生之現金流出淨額：	
已收購現金及現金等值物	200

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

22. 簡明綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購雲浮寶能(續)

於二零一八年六月三十日，代價人民幣30,000,000元(相當於約35,564,000港元)確認為計入其他應付款項之負債。

其他應收款項之公平值為751,000港元，預期該等款項均可收回。

於收購事項日期至本期間末，雲浮寶能為本集團收益及溢利分別帶來收益及溢利約零港元及零港元。

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891,924,000港元，年內溢利則將為146,477,000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。

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。

23. 資本承擔

於報告期末已訂約但仍未產生之資本承擔如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 存貨	— 2,582,971	5,198 3,195,951

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

24. 經營租賃承擔

本集團作為承租人：

於本期間末，本集團就所租用物業於未來到期應付的最低租賃付款承諾如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	5,750	4,383
於第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	8,211	8,733
	13,961	13,116

經營租賃付款指本集團就其辦公室物業應付的租金。租約經商定的年期為一至三年，期間租金固定不變。

本集團作為出租人：

於本期間末，應收不可撤銷經營租賃未來應收的最低租賃付款如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	2,666	1,982
於第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	16,472	7,791
五年後	—	9,843
	19,138	19,616

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

25. 關連方交易

除簡明綜合財務報表其他地方所披露之該等關連方交易及結餘外，本集團於本期間並無關連方交易。

主要管理人員之酬金

本公司董事及其他主要管理人員於本期間之薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,628	1,576
退休福利計劃供款	26	63
	1,654	1,639

26. 批准簡明綜合財務報表

本簡明綜合財務報表已於二零一八年八月二十四日獲董事會批准及授權刊發。

其他資料

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)記錄於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份及相關股份中的權益及淡倉

董事姓名	於股份中 持有權益的身份	持有的股份數目	股權衍生 工具(購股權)	持有的股份總數	佔本公司已發行股 本概約百分比 ²	附註
張曉東	公司權益	137,500,000 (好)	—	138,175,000 (好)	3.38%	1
	實益擁有人	675,000 (好)	—			

附註：

- 樂和有限公司（「樂和」）持有 137,500,000 股股份。樂和為由本公司主席、行政總裁兼執行董事張曉東先生全資實益擁有的公司。就證券及期貨條例而言，張曉東先生被視為於由樂和所擁有的 137,500,000 股股份中擁有權益。
- 於二零一八年六月三十日，本公司全部已發行股本為 4,086,256,212 股股份。

縮寫：

「好」表示好倉

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(b)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

其他資料

本公司主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，就董事所知，以下人士／公司（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊中的權益或淡倉：

於股份及相關股份中的好倉

股東名稱	於股份中 持有權益的身份	持有的股份數目	佔本公司已 發行股本概約百分比 ⁶	附註
中國金洋證券有限公司	託管人 實益擁有人	1,352,031,089 (好) 21,129,048 (好)	33.60%	1、2
艾青	公司權益 實益擁有人	1,074,871,289 (好) 69,280,450 (好)	28.00%	1、3
利贏投資有限公司	實益擁有人	1,074,871,289 (好)	26.30%	1、3
吳騰 騰躍有限公司	公司權益 實益擁有人	749,146,972 (好) 749,146,972 (好)	18.33% 18.33%	1、4 1、4
鄭康豪 始創有限公司	公司權益 實益擁有人	392,000,000 (好) 392,000,000 (好)	9.59% 9.59%	1、5 1、5

附註：

- 根據證券及期貨條例第336條，倘符合若干條件，本公司股東（「股東」）須呈交權益披露表格（「權益披露表格」）存檔，有關規定之詳情可於聯交所官方網站上查閱。倘股東於本公司之持股量變動，除非符合若干條件，否則毋需知會本公司及聯交所。因此，主要股東於本公司之最新持股量可能與呈交予本公司及聯交所存檔者不同。以上有關主要股東權益之陳述乃根據本公司所收到相關權益披露表格所載的資料而編製。本公司未必擁有該等相關權益明細的足夠資料，因此無法核實權益披露表格所載資料之準確性。因此，部分主要股東於股份或淡倉之權益未必列明其相關權益之明細。
- 根據於二零一八年六月十五日提交的權益披露表格，中國金洋證券有限公司為其客戶的託管人，因此被視為於1,352,031,089股股份中擁有權益並實益擁有21,129,048股股份之權益。
- 利贏投資有限公司為艾青女士全資擁有之公司。因此，根據證券及期貨條例，艾青女士被視為於利贏投資有限公司擁有之1,074,871,289股股份中擁有權益。因此，艾青女士被視為於合共1,144,151,739股股份中擁有權益。
- 騰躍有限公司為吳騰先生全資擁有的公司。因此，就證券及期貨條例而言，吳騰先生被視為於由騰躍有限公司所擁有的749,146,972股股份中擁有權益。吳騰先生於二零一八年八月二十四日被委任為非執行董事。
- 始創有限公司為鄭康豪先生全資擁有的公司。因此，就證券及期貨條例而言，鄭康豪先生被視為於由始創有限公司所擁有的392,000,000股股份中擁有權益。
- 於二零一八年六月三十日，本公司已發行股本總數為4,086,256,212股股份。

縮寫：

「好」表示好倉

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

二零一四年購股權計劃

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

(a) 二零一四年購股權計劃的目的

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

(b) 二零一四年購股權計劃的參與者

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

(c) 根據二零一四年購股權計劃可發行的股份總數

於二零一五年股份分拆及二零一七年股份合併而調整後，根據二零一四年購股權計劃可授出的股份總數為24,691,756股，相當於本報告日期已發行股份總數之0.6%。

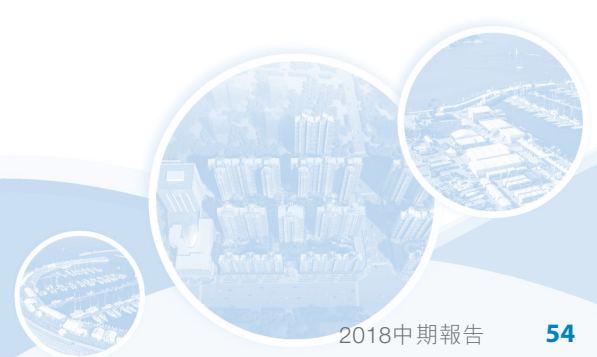
於根據二零一四年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使時可予發行的股份數目，最高不得超過不時已發行股份總數的30%。

(d) 每名參與者可獲授的權利上限

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

(e) 購股權的行使期限

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



其他資料

(f) 每股認購價

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

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

(g) 接納購股權時支付的金額

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

(h) 二零一四年購股權計劃的年期

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

於計劃期間後，本公司不可授出新購股權，惟只要有已授出但仍未行使之購股權、尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權，二零一四年購股權計劃將就該等尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權或根據二零一四年購股計劃可能規定之其他方面仍具十足效力及作用。於本報告日期，本公司已根據二零一四年購股權計劃授出合共 31,100,000 份購股權（於二零一五年股份分拆及二零一七年股份合併而調整後）。於二零一八年六月三十日未行使購股權數目為零。

中期股息

董事不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派付任何中期股息（於二零一七年六月三十日：零）。

其他資料

董事購買股份或債券的權利

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

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」），其條款不比上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載的規定標準寬鬆。本公司已就全體董事於截至二零一八年六月三十日止六個月是否已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準向彼等作出具體查詢。

全體董事已確認彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

企業管治

本公司注重企業管治，並致力維持高水平的企業管治標準，且會不時審閱及加強。

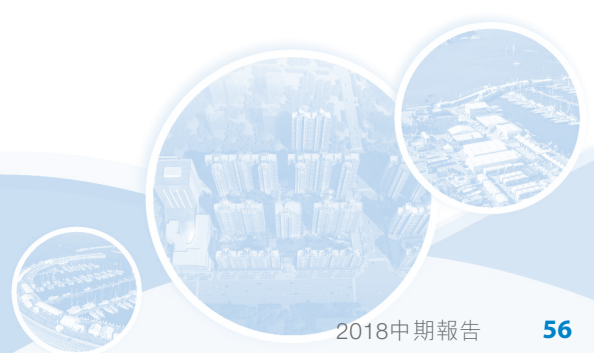
董事會及本公司管理層認為，本公司已於截至二零一八年六月三十日止六個月根據企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）妥為經營，其於上市規則附錄十四訂明 (a) 守則條文（預期將予遵守）；及 (b) 建議最佳常規（僅作指引用途）。本公司已採用及遵守適用守則條文及部分建議最佳常規，惟下文「遵守企業管治守則」一節所述守則條文之一項偏離情況除外。

風險管理及內部監控

董事會全面負責為本集團維持良好及有效的內部監控系統。董事會授權管理層實行該等內部監控系統，以及對有關財務、營運及合規監控和風險管理程序進行年度審閱。董事會審議資源充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司的會計預算及財務報告職能。本集團之風險管理系統及程序的詳情載於二零一八年四月十六日發佈之截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告（「年報」）內之企業管治報告內「風險管理及內部監控」部分。

遵守企業管治守則

董事會確認，本公司已於本期間遵守企業管治守則所載守則條文，惟下文所述之偏離情況除外。



其他資料

自二零一六年四月一日起，張曉東先生擔任本公司主席(「主席」)兼行政總裁(「行政總裁」)。此安排偏離企業管治守則之守則條文第A.2.1條的規定，其規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

董事會認為由一人兼任主席及行政總裁兩個角色有助執行本集團的業務策略，令營運達致最高效益。董事會認為，權責經已有足夠的平衡和分工，因此其對本公司之企業管治並無造成嚴重不利影響。

董事會將進行定期檢討並在需要時提出任何修訂，以確保遵守上市規則所載之企業管治守則條文。

根據上市規則第13.51B(1)條的董事資料變動

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

董事姓名	變動詳情
吳騰先生	— 獲委任為本公司非執行董事，自二零一八年八月二十四日起生效。
劉雲浦先生	— 獲委任為中國金洋集團有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：1282)副主席及非執行董事，自二零一八年七月三日起生效。
	— 由華邦金融控股有限公司(於聯交所上市之公司，股份代號：3638)執行董事調任為非執行董事，並終止擔任副主席一職，自二零一八年六月二十九日起生效。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

其他資料

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報告過程、風險管理及內部監控制度，並審閱本公司年報及中期報告，以就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由全體獨立非執行董事，即鄧麗華博士(主席)、陳澤桐先生及何素英女士三人組成。

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
新體育集團有限公司
主席
張曉東

香港，二零一八年八月二十四日

