



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)



2018
年報

目錄

公司資料	2
五年財務概要	4
主席報告	5
管理層討論與分析	9
董事及高級管理人員簡介	14
董事報告	21
企業管治報告	49
環境、社會及管治報告	64
獨立核數師報告	85
綜合損益及其他全面收益表	94
綜合財務狀況表	96
綜合股本變動表	98
綜合現金流量表	99
簡明綜合財務報表附註	101
物業詳情	216

董事會

執行董事

姚建輝(主席)

(於二零一八年十二月二十日獲委任)

張曉東(副主席)

(於二零一八年十二月二十日調任)

李敏斌(於二零一八年十二月二十日獲委任)

夏凌捷(於二零一八年十二月二十日辭任及

於二零一九年三月二十七日再次獲委任)

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)

湛玉珊(於二零一八年十月二十六日獲委任)

陳凱犇(於二零一八年十二月二十日獲委任)

獨立非執行董事

陳澤桐

何素英

鄧麗華

王振邦(於二零一八年十二月二十日獲委任)

行政總裁

夏凌捷(於二零一八年十二月二十日獲委任)

張曉東(於二零一八年十二月二十日辭任)

首席財務官

房正剛

公司秘書

房正剛

律師

貝克·麥堅時律師事務所

梁浩然律師事務所有限法律責任合夥

審核委員會

王振邦[#]

何素英

鄧麗華

發展委員會

姚建輝[#]

張曉東

夏凌捷

投資委員會

姚建輝[#]

張曉東

夏凌捷

提名委員會

王振邦[#]

姚建輝

何素英

風險管理委員會

張曉東[#]

夏凌捷

湛玉珊

薪酬檢討委員會

何素英[#]

姚建輝

鄧麗華

法定代表

張曉東

房正剛

核數師

羅申美會計師事務所

執業會計師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

[#] 主席

公司資料

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

五年財務概要

截至十二月三十一日止年度

綜合業績

	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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
持續經營業務					
營業額	1,892,396	191,519	155,207	502,980	582,892
除稅前溢利／(虧損)	268,181	(53,425)	(769,653)	(51,093)	(45,989)
所得稅開支	(106,344)	(3,541)	(2,950)	(15,228)	(10,921)
來自持續經營業務的本年度溢利／(虧損)	161,837	(56,966)	(772,603)	(66,321)	(56,910)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務的本年度溢利／(虧損)	—	158,813	(147,568)	—	—
本年度溢利／(虧損)	161,837	101,847	(920,171)	(66,321)	(56,910)
以下人士應佔溢利／(虧損)：					
本公司持有人	103,138	87,940	(861,582)	(76,401)	(56,799)
非控制性權益	58,699	13,907	(58,589)	10,080	(111)
	161,837	101,847	(920,171)	(66,321)	(56,910)
每股盈利／(虧損)					
來自持續及已終止經營業務 基本(港仙)	0.03	0.05	(經重列) (1.13)	(經重列) (11.60)	(經重列) (10.00)
來自持續經營業務 基本(港仙)	0.03	(0.04)	(0.93)	(11.60)	(10.00)

綜合資產及負債

	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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產總值	12,636,662	5,966,028	2,398,312	1,603,257	799,406
負債總額	(8,646,900)	(3,586,070)	(961,300)	(589,707)	(155,942)
	3,989,762	2,379,958	1,437,012	1,013,550	643,464
以下人士應佔權益：					
本公司持有人	2,760,603	1,759,462	1,405,707	943,598	637,364
非控制性權益	1,229,159	620,496	31,305	69,952	6,100
	3,989,762	2,379,958	1,437,012	1,013,550	643,464

主席報告

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。

於二零一八年六月一日，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。

本集團於二零一八年十月二十三日獲得深圳華強北一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。

於二零一八年十一月八日，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。

主席報告

除以上物業及土地投資行為，本集團亦進行了包括濟陽、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！

承董事會命
新體育集團有限公司

主席
姚建輝

香港，2019年3月27日

管理層討論及分析

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華人民共和國(「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%。

管理層討論及分析

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)。

管理層討論及分析

證券投資

為擴闊收入來源及為其股東提供更高回報，本集團將香港及美國的上市股份之證券投資納入其中。本集團已採納審慎投資戰略，並將密切監管市場變動，並於必要時調整其投資組合。於本年度，本集團確認出售按公平值透過損益列賬之金融資產的虧損及按公平值透過其他全面收入列賬之股本工具的公平值變動減少分別約19,294,000港元(二零一七年：無)及約67,030,000港元。自按公平值透過損益列賬之金融資產及按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產收取的股息收入約為2,377,000港元(二零一七年：6,207,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有約311,192,000港元(二零一七年：13,222,000港元)的按公平值透過其他全面收入列賬之金融資產如下：

投資性質	附註	地區	於二零一八年十二月三十一日		公平值/賬面值	
			所持股份數目 千股	於該股份的 持股百分比 %	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
按公平值透過損益列賬之金融資產/ 可供出售金融資產						
A. 上市證券						
中國金洋集團有限公司		香港	222,816	0.86%	106,952	—
鄭州銀行股份有限公司		香港	32,062	0.60%	122,156	—
麥迪森控股集團有限公司		香港	67,320	0.80%	69,340	—
BIO-key International Inc.	(a)	美國	2,178	15.58%	12,744	—
B. 非上市證券						
深圳潮商股權投資基金有限公司		中國	—	—	—	13,222
總計					311,192	13,222
按公平值透過損益列賬之金融資產						
上市證券						
中國金洋集團有限公司		香港	—	—	—	46,434
鄭州銀行股份有限公司		香港	—	—	—	127,282
麥迪森控股集團有限公司		香港	—	—	—	64,700
山西廣和山水文化傳播股份有限公司		中國	—	—	—	24,917
總計					—	263,333

附註：

a) BIO-key International Inc.，於美國納斯達克上市，股票代碼為：BKYI，專營先進的生物識別解決方案。

管理層討論及分析

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261,400,000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。

管理層討論及分析

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)。

董事及高級管理人員簡介

姚建輝先生

主席兼執行董事

姚建輝先生(「姚先生」)，47歲，自二零一八年十二月二十日起加入本公司擔任執行董事兼本公司主席。彼於中國華南理工大學工商管理高級研修班結業。

姚先生自二零一五年八月起擔任中國金洋集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司，股份代號：1282)(「中國金洋」)之執行董事、主席兼行政總裁。彼亦擔任中國金洋多間附屬公司之董事。

於二零零二年三月至二零零三年三月，姚先生曾擔任深圳市寶能投資集團有限公司(「寶能投資」)常務副總裁。於二零零三年三月至二零一零年七月，彼於深圳深業物流集團股份有限公司(「深業物流」)出任常務副總經理、總經理及董事長。於二零一零年七月至二零一四年十月，姚先生於寶誠投資股份有限公司(「寶誠投資」)(股份代碼：600892，一間於上海證券交易所上市的公司)(現稱為大晟時代文化投資股份有限公司)擔任總經理及董事長。自二零零六年六月起，彼一直擔任寶能控股(中國)有限公司董事長。

張曉東先生

副主席兼執行董事

張曉東(「張先生」)，45歲，自二零一六年四月一日加入本公司擔任執行董事、本公司主席兼行政總裁(「行政總裁」)。彼於二零一八年十二月二十日辭任行政總裁並調任為本公司副主席。彼亦於本公司若干附屬公司擔任董事職位。彼於策略投資、公司財務、預算分析及資本管理方面擁有逾20年經驗。

彼現為深圳市超能國際供應鏈管理股份有限公司(於全國中小企業股份轉讓系統上市，證券代碼：836686)的股東及董事。彼曾於多個大型公司擔任多個職務。尤其是，於二零零九年九月至二零一三年十二月，彼為寶能投資副總裁及寶能商業有限公司總經理。

於二零零五年五月至二零零九年八月，彼為深圳市星河房地產發展有限公司副總經理；及於一九九八年四月至二零零五年四月，彼為深圳市美地置業發展有限公司董事長助理。彼於一九九三年畢業於陝西財經學院工業經濟系，獲學士學位。

董事及高級管理人員簡介

李敏斌先生

執行董事

李敏斌先生(「李先生」)，38歲，於二零一八年十二月二十日加入本公司擔任本公司執行董事。彼持有香港中文大學工商管理碩士學位。

李先生現時為中國金洋之執行董事，彼於二零一五年八月加入中國金洋擔任非執行董事，其後於二零一五年十一月獲委任為執行董事。彼亦擔任中國金洋多間附屬公司之董事。

於二零零四年七月至二零一零年七月，彼擔任深業物流投資部經理助理。於二零零七年十二月至二零零八年十月，彼擔任寶能投資證券部經理，負責投資研究及證券管理業務。於二零一零年七月至二零一四年三月，李先生於寶誠投資擔任監事、總經理助理及證券事務代表及於二零一四年三月至二零一六年三月擔任董事及董事會秘書。

夏凌捷女士

執行董事兼行政總裁

夏凌捷女士(「夏女士」)，31歲，於二零一六年四月一日加入本公司擔任非執行董事並於二零一六年八月十七日調任為執行董事。彼於二零一八年十二月二十日辭任執行董事並獲委任為行政總裁。於二零一九年三月二十七日，彼再次獲委任為執行董事。夏女士亦於本公司若干附屬公司擔任董事職位。

夏女士獲得武漢大學頒發之廣播電視新聞專業學士學位，並取得華中師範大學頒發之心理學學士學位。彼於二零一一年畢業於武漢大學，取得傳播學碩士學位，及於二零一二年取得英國謝菲爾德大學頒發之國際新聞碩士學位。彼於二零一四年一月至二零一六年六月擔任深圳網電傳媒有限公司總經理助理及副總經理。於二零一三年至二零一四年，彼為深圳國盛文化傳媒有限公司業務總監。

夏女士在經營管理、資本運作以及文化媒體方面具有經驗，尤其在公司策略制定與執行、經營性公司營運管理、投資者關係管理及資本管理等方面具備豐富經驗。

劉雲浦先生

非執行董事

劉雲浦先生(「劉先生」)，43歲，於二零一六年四月一日加入本公司擔任執行董事。於二零一六年十一月十八日，劉先生調任為非執行董事。彼於投資銀行行業擁有約20年經驗，專注於向香港上市公司提供首次公開發售、併購、企業重組及其他金融諮詢服務等領域。

自二零一八年七月起，劉先生擔任中國金洋之副主席兼非執行董事，且於二零一九年三月調任為執行董事。劉先生於二零一五年十二月至二零一九年二月一直為華邦證券有限公司(前稱前海證券有限公司)主席。彼自二零一七年一月至二零一八年十月期間亦擔任華邦金融控股有限公司(前稱晶芯科技控股有限公司)(股份代號：3638)副主席、非執行董事及執行董事。於二零一零年一月至二零一五年十一月，劉先生曾擔任海通國際資本有限公司及海通融資(香港)有限公司之董事總經理。劉先生亦曾於二零零八年八月至二零一零年一月任招銀國際金融有限公司執行董事兼投資銀行部主管。劉先生獲得香港城市大學頒發之科學學士學位，並獲科廷科技大學頒發金融學碩士學位。

董事及高級管理人員簡介

吳騰先生

非執行董事

吳騰先生(「吳先生」)，54歲，於二零一八年八月二十四日獲委任為非執行董事。彼於二零零八年獲得中國人民大學(深圳研究院)EMBA(工商管理碩士)研修結業証，並於二零一二年獲得英國南威爾士大學頒發的MBA(工商管理碩士)學位證書。吳先生擁有超過28年於中國多間企業之營銷及管理經驗。

吳先生自二零一八年四月一日起擔任本公司之業務發展副總裁。彼自二零零二年二月起一直擔任廣東長江電纜有限公司之董事總經理。彼於二零一六年四月至二零一八年二月期間擔任深圳市金悠然科技有限公司之中國市場營銷總監。彼於一九九零年七月至二零零二年一月擔任廣東省揭西長江電纜廠之廠長。

湛玉珊女士

非執行董事

湛玉珊女士(「湛女士」)，40歲，於二零一八年十月二十六日獲委任為非執行董事。彼於二零零九年畢業於中國中央廣播電視大學，持有法律學士學位。

湛女士自二零一八年十二月二十日獲正式委任為本公司的法律總監。湛女士自二零一六年七月起擔任深圳市烽晟科技有限公司之副總經理。彼亦自二零一四年十二月起擔任深圳市藍思光電技術有限公司之主席。於二零零四年十二月至二零一三年十二月期間，彼曾出任深圳市南油開發建設有限公司總經理辦公室之董事長秘書。

陳凱焄先生

非執行董事

陳凱焄先生(「陳先生」)，34歲，於二零一八年十二月二十日加入本公司擔任非執行董事。彼畢業於中國廣東外語外貿大學並取得物流與供應鏈管理的工商管理學士學位。

陳先生自二零一八年十一月起擔任中國金洋之非執行董事。於二零一二年六月至二零一六年三月，他曾先後擔任寶誠投資監事、證券部經理助理及證券事務代表。於二零一六年三月至二零一八年二月，他曾擔任深圳寶達金融服務有限公司的運營管理部副總監，並於二零一八年三月獲調任為金融及證券部副總監。

董事及高級管理人員簡介

陳澤桐先生

獨立非執行董事

陳澤桐先生，48歲，於二零一六年五月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼於民商事訴訟仲裁及爭議解決、投融資及商業組織法律事務等方面擁有豐富經驗，曾於中國從事法院商事審判十六年。

陳澤桐先生為中國執業律師，自二零一二年九月起，他一直為北京市君澤君律師事務所高級合夥人，主要提供爭議解決、收併購及不良資產處置之法律服務。於二零一六年四月起被聘用為香港尼克松·鄭黃林律師所之中國法律事務總監，專長於中國法。二零一零年五月至二零一二年九月，他曾為北京市金杜律師事務所合夥人。彼現為華南國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員及深圳仲裁委員會仲裁員，具備相當的商事仲裁資歷。早於一九九四年至二零一零年間，彼於深圳市中級人民法院先後任職書記員、助理審判員、審判員、審判長、副庭長，負責商事審判。彼現兼任湖北三峽新型建材股份有限公司、富德保險控股股份有限公司、富德生命人壽保險股份有限公司，以及生命保險資產管理有限公司的獨立董事。

陳澤桐先生於一九九四年畢業於西南政法大學經濟法系，獲得法學學士學位。其後於二零零三年獲香港大學英美普通法專業頒授普通法碩士學位，以及於二零零二年及二零零八年分別獲吉林大學頒授法律碩士學位和民商法學博士學位。

何素英女士

獨立非執行董事

何素英女士（「何女士」），53歲，於二零一六年五月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼持有江西財經大學基本建設財務與信用專業經濟學學士學位，及東北財經大學投資經濟管理專業經濟學碩士學位，主修投資及經濟管理。彼於內部審計、企業財務分析及管理、投資決策及業務整合等方面具備豐富經驗。

何女士擁有超過十年企業內部審計資歷，自二零零六年五月起，何女士一直於深圳市開寶資產管理有限公司工作，現為執行董事，曾任該公司董事及財務總監。彼現任深圳信立泰藥業股份有限公司的獨立董事。彼於二零一零年一月至二零一七年七月曾任大晟時代文化投資股份有限公司的獨立董事。彼於二零一一年至二零一七年曾任廣東恒興飼料股份有限公司及深圳市雷賽智能控制股份有限公司的獨立董事。於二零零七年九月至二零一三年九月，彼為美盈森集團股份有限公司獨立董事。於二零零三年八月至二零零八年十二月，彼出任深圳市賽格達聲股份有限公司（現更名為深圳市全新好股份有限公司）董事。

何女士亦曾擔任蔚深證券有限公司監事及稽核部部門負責人、廣東發展銀行深圳分行稽核部科長及江西財經大學投資金融系講師。

董事及高級管理人員簡介

鄧麗華博士

獨立非執行董事

鄧麗華博士(「鄧博士」)，61歲，於二零一六年五月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為英國特許公認會計師公會(「英國特許公認會計師公會」)、香港會計師公會及香港董事學會資深會員及香港獨立非執行董事協會會員。鄧博士持有香港城市大學頒發的會計學榮譽文學士學位、行政人員工商管理碩士學位及工商管理學博士學位。

鄧博士於電訊、傳媒及資訊科技行業擁有逾三十年會計、企業融資及財務管理經驗。鄧博士自二零零二年起至今一直為志鴻科技國際(香港)有限公司(「志鴻科技」)的首席財務總監暨公司秘書。彼於二零零二年十二月至二零一四年八月曾為香港珠寶控股有限公司(現稱為御德國際控股有限公司)(股份代號：8048)的首席財務總監暨公司秘書。加盟志鴻科技前，彼曾於多間聯交所主板上市公司(包括星光電訊集團有限公司及南華傳媒集團)擔任集團財務總監之職位。鄧博士在併購活動、聯交所主板首次公開發售、監管企業管治及監察企業遵守上市規則及法規等方面擁有豐富經驗。

鄧博士獲委任為香港學術及職業資歷評審局財務專家、香港城市大學會計系學系顧問委員會委員及香港商界會計師協會董事。彼獲推選為英國特許公認會計師公會香港分會理事會委員、學生事務委員會主席、會員會刊及通訊專責小組召集人。

王振邦先生

獨立非執行董事

王振邦先生(「王先生」)，60歲，於二零一八年十二月二十日加入本公司擔任獨立非執行董事。彼持有香港理工學院(現名香港理工大學)會計學高級文憑。

王先生自二零零九年十一月起擔任中國金洋之獨立非執行董事。自二零一七年五月起，彼亦擔任聯交所主板上市公司廣州富力地產股份有限公司(股份代號：2777)之獨立非執行董事。

王先生為香港一家執業會計師事務所的創辦人。彼亦為香港理工大學校董會及大學顧問委員會成員。彼為英國特許公認會計師公會的香港執行委員會前任主席。王先生是英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港稅務學會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會各自之資深會員。

董事及高級管理人員簡介

根據上市規則第 13.51B(1) 條之董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，於本公司最新刊發之中報後董事之資料變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
姚建輝先生	<ul style="list-style-type: none"> — 獲委任為本公司主席兼執行董事、提名委員會及發展委員會主席及薪酬檢討委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 — 不再擔任提名委員會主席，但仍為成員及獲委任為投資委員會主席，自二零一九年三月二十七日起生效。
張曉東先生	<ul style="list-style-type: none"> — 辭任行政總裁及調任為本公司副主席，由發展委員會及投資委員會主席調任為成員，不再為薪酬檢討委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。
李敏斌先生	<ul style="list-style-type: none"> — 獲委任為執行董事、投資委員會主席及發展委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 — 不再為發展委員會成員，自二零一九年三月二十七日起生效。
夏凌捷女士	<ul style="list-style-type: none"> — 辭任執行董事、獲委任為行政總裁及辭任風險管理委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 — 再次獲委任為執行董事，自二零一九年三月二十七日起生效。
劉雲浦先生	<ul style="list-style-type: none"> — 辭任華邦金融控股有限公司(股份代號：3638)非執行董事，自二零一八年十月八日起生效。 — 辭任華邦證券有限公司主席，自二零一九年二月二十八日起生效。 — 調任為中國金洋執行董事，自二零一九年三月一日起生效。 — 不再為投資委員會及風險管理委員會成員，自二零一九年三月二十七日起生效。

董事及高級管理人員簡介

- | | |
|-------|---|
| 吳騰先生 | <ul style="list-style-type: none"> — 獲委任為風險管理委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 — 不再為風險管理委員會成員，自二零一九年三月二十七日起生效。 |
| 湛玉珊女士 | <ul style="list-style-type: none"> — 獲委任為非執行董事，自二零一八年十月二十六日起生效。 — 獲委任為風險管理委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 |
| 陳凱森先生 | <ul style="list-style-type: none"> — 獲委任為非執行董事及審核委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 — 不再為審核委員會成員，自二零一九年三月二十七日起生效。 |
| 陳澤桐先生 | <ul style="list-style-type: none"> — 不再為審核委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 — 不再為提名委員會及薪酬檢討委員會成員，自二零一九年三月二十七日起生效。 |
| 何素英女士 | <ul style="list-style-type: none"> — 於二零一七年七月不再擔任大晟時代文化投資股份有限公司獨立董事。 — 由提名委員會主席調任為成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 |
| 鄧麗華博士 | <ul style="list-style-type: none"> — 由審核委員會主席調任為成員及不再擔任提名委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 |
| 王振邦先生 | <ul style="list-style-type: none"> — 獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員，自二零一八年十二月二十日起生效。 — 調任為提名委員會主席，自二零一九年三月二十七日起生效。 |

除上文披露者外，概無其他須根據上市規則第 13.51B(1) 條披露的資料。本公司經更新董事簡歷詳情載於前文「董事及高級管理層簡歷」一節。

董事報告

董事欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本公司主要附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註24。本集團主要業務分部於截至二零一八年十二月三十一日止年度之詳情及有關分析載於綜合財務報表附註10。

業績和分派

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績載於第94至95頁的綜合損益及其他全面收益表。

於本年度內並無宣派中期股息(二零一八年：無)，且董事並不建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一七年：無)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間內暫停股份名冊的登記，於該期間內不會辦理股份過戶登記手續。

為釐定有權出席二零一九年股東週年大會並於會上投票之本公司股東(「股東」)身份，本公司將由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)(首尾兩天包括在內)暫停股份名冊的登記。

為確保符合資格出席二零一九年股東週年大會並於會上投票，股東務須於二零一九年五月二十四日(星期五)下午四時三十分前，將所有填妥過戶文件連同有關股票送交本公司在香港之股份過戶登記分處辦理過戶手續。

業務回顧

於本年度內，本集團的業務回顧以及有關本集團可能面臨的日後業務發展、潛在風險及不確定性的討論載於本年報第5至8頁的主席報告以及第9至13頁的管理層討論及分析。

本集團的財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註6。使用關鍵財務績效指標對本集團本年度內表現進行的分析載於本年報第9至10頁。

有關本集團的環境政策及表現、與其主要利益持有者的關係以及遵守有關法律及法規的情況(已對本集團產生重大影響)的討論載於本年報第62至82頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一八年十二月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註20。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度的已公告業績及資產與負債概要載於第4頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

儲備

本公司及本集團儲備於截至二零一八年十二月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表第98頁之綜合股本變動表及附註42。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法，於二零一八年十二月三十一日，實繳盈餘及股份溢價賬可供分派予股東，惟於緊隨建議分派股息日期後，本公司須有能力償還於日常業務過程中到期的債項。

本公司可供分派之儲備於截至二零一八年十二月三十一日止年度的變動載於綜合財務報表附註42(b)。

股息政策

本公司已採納一項股息政策(「股息政策」)，據此，董事會可建議向股東派發股息，以令股東可參與分享本公司盈利及本公司可保留足夠儲備以供未來發展所需。

建議派發任何股息視乎董事會的絕對酌情權而定，任何末期股息的宣派須待股東批准後方可作實。在提議派付任何股息時，董事會應全面考慮所有方面，其中包括本公司目前及未來的業務、流動資金情況及資本要求以及自本公司附屬公司及聯營公司收取的股息，而這取決於該等附屬公司及聯營公司能否派付股息。派付股息亦受開曼群島法律及本公司組織章程細則的任何限制所規限。

董事會將繼續檢討股息政策及保留權利以全權絕對酌情權在任何時間更新、修訂、修改及／或取消股息政策，且股息政策絕不構成有關本公司對其未來股息具法律約束力的承諾及／或使本公司有義務於任何時間或不時宣派股息。

捐贈

於本年度內，本集團作出慈善及其他捐贈為數244,600港元(二零一七年：13,520港元)。

董事報告

主要客戶和供應商

於本年度內，向本集團五大客戶的銷售額佔本年度內總銷售額的30%，其中向最大客戶的銷售額佔14%。本集團五大供應商佔本年度內總服務成本低於29%，其中最大供應商佔12%。

除所披露者外，概無董事或彼等的任何緊密聯繫人或任何股東(就董事所深知，持有本公司已發行股本5%以上)在本集團的五大客戶及供應商中擁有任何權益。

董事

於本年度內及直至本年報日期止，本公司的董事如下：

執行董事

姚建輝先生(於二零一八年十二月二十日獲委任)

張曉東先生

李敏斌先生(於二零一八年十二月二十日獲委任)

夏凌捷女士(於二零一八年十二月二十日辭任並於二零一九年三月二十七日再次獲委任)

非執行董事

劉雲浦先生

吳騰先生(於二零一八年八月二十四日獲委任)

湛玉珊女士(於二零一八年十月二十六日獲委任)

陳凱犇先生(於二零一八年十二月二十日獲委任)

獨立非執行董事

陳澤桐先生

何素英女士

鄧麗華博士

王振邦先生(於二零一八年十二月二十日獲委任)

根據本公司組織章程細則第84條，張曉東先生、陳澤桐先生、何素英女士及鄧麗華博士將於二零一九年股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退。張曉東先生、何素英女士及鄧麗華博士符合資格將於股東週年大會上膺選連任，而陳澤桐先生將不再膺選連任。

根據本公司組織章程細則第83(3)條，姚建輝先生、李敏斌先生、夏凌捷女士、吳騰先生、湛玉珊女士、陳凱犇先生及王振邦先生於上屆股東大會後獲委任，彼等任期僅至股東週年大會為止，且符合資格於股東週年大會上膺選連任。姚建輝先生、夏凌捷女士、湛玉珊女士及王振邦先生將符合資格於股東週年大會上膺選連任，而李敏斌先生、吳騰先生及陳凱犇先生不願意膺選連任，因此，彼等將於股東週年大會結束後立即辭任。

獨立非執行董事的確認書

本公司已收到獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認書，於本報告日期，本公司仍認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事的服務合約

全體執行董事及非執行董事已各自與本公司訂立服務合約。服務合約詳情包括：(1)董事任期為三年，由其獲委任、續聘或重選日期起生效；及(2)有關合約將根據各合約的條款終止。

各獨立非執行董事均與本公司簽署一份委任函。委任函詳情主要包括：(1)董事任期為三年，由其獲委任、續聘或重選日期起生效；及(2)有關委任函將根據各委任函的條款終止。

於二零一八年十二月三十一日，擬於股東週年大會上重選連任的董事概無與本公司訂立本公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

允許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，每位董事、其他高級人員及核數師均有權就其作為本公司董事、核數師或其他高級人員因履行職責或與履行職責有關而以其他方式產生或蒙受的所有虧損或債務從本公司資產中獲得彌償。本公司已就本公司的董事及高級人員安排適當的董事及高級人員責任險投保。

薪酬政策

本集團僱員的薪酬政策乃由薪酬檢討委員會根據彼等的績效、資格和能力制訂。

本公司董事的酬金乃由薪酬檢討委員會經考慮本公司的經營業績、個人表現及可供比較的市場統計數字後決定。

本公司已採納購股權計劃用作獎勵董事及合資格僱員，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註44。

董事及五位最高薪人士的酬金

董事及本集團五位最高薪人士於本年度的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註14及15。

董事報告

董事及主要行政人員於普通股、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須：(a) 根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉）；或(b) 記錄於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c) 根據上市規則附錄十所載上市公司進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於股份及本公司相關股份中的權益及淡倉

於本公司持有的股份／相關股份數目

董事姓名	持有權益的身份	於股份中持有權益	股權衍生工具 (購股權)	總權益	佔本公司已發行 股本概約百分比 ⁴	附註
姚建輝	公司權益	1,185,150,787 (好)	-	1,186,464,787 (好)	29.22%	1
	實益擁有人	1,314,000 (好)	-			
張曉東	公司權益	758,558,639 (好)	-	760,033,639 (好)	18.72%	2
	實益擁有人	1,475,000 (好)	-			
吳騰	公司權益	749,146,972 (好)	-	749,146,972 (好)	18.45%	3
李敏斌	實益擁有人	306,500 (好)	-	306,500 (好)	0.01%	

附註：

- 於二零一八年十二月三十一日，該等股份由香港寶信資產管理有限公司實益擁有，該公司於19,870,000股股份中擁有權益，香港寶達金融控股有限公司於1,144,151,739股股份中擁有權益及寶新證券有限公司（前稱為中國金洋證券有限公司）於21,129,048股股份中擁有權益。香港寶信資產管理有限公司及香港寶達金融控股有限公司為中國金洋之全資附屬公司，而寶新證券有限公司為中國金洋之非全資附屬公司，中國金洋佔有其57.6%有效權益。

於二零一八年十二月三十一日，本公司主席兼執行董事姚建輝先生透過其全資附屬公司Tinmark Development Limited為中國金洋之控股股東（定義見上市規則）。彼透過Tinmark Development Limited被視作於中國金洋持有之1,185,150,787股股份中擁有權益。

於二零一九年一月十七日，香港寶信資產管理有限公司與張曉東先生、正升有限公司及騰躍有限公司及其它方訂立買賣協議，根據買賣協議，彼有條件同意向張曉東先生、正升有限公司及騰躍有限公司購買合共1,509,180,611股股份，其後更新為1,508,505,611股股份。完成須待聯合公告所述條件達成（或豁免）之後方可作實。有關詳情，請參閱本公司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的聯合公告。

- 正升有限公司持有758,558,639股股份。正升有限公司為本公司執行董事兼副主席張曉東先生全資實益擁有之公司。根據證券及期貨條例，張曉東先生被視為於由正升有限公司擁有之758,558,639股股份中擁有權益。於二零一九年一月十七日，張先生聯同正升有限公司及其它方與香港寶信資產管理有限公司訂立買賣協議，根據買賣協議，彼等有條件同意向香港寶信資產管理有限公司出售合共760,033,639股股份，其後更新為759,358,639股股份。完成須待聯合公告所述條件獲達成（或豁免）後方可作實。有關詳情，請參閱本公司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的聯合公告。

3. 騰躍有限公司持有 749,146,972 股股份。騰躍有限公司為本公司非執行董事吳騰先生全資實益擁有之公司。根據證券及期貨條例，吳騰先生被視為於由騰躍有限公司擁有之 749,146,972 股股份中擁有權益。於二零一九年一月十七日，騰躍有限公司與香港實信資產管理有限公司及其它方訂立買賣協議，根據買賣協議，其有條件同意向香港實信資產管理有限公司出售 749,146,972 股股份。完成須待聯合公告所述條件獲達成(或豁免)後方可作實。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年一月二十一日的聯合公告。
4. 於二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股本總數為 4,059,556,212 股股份。

縮寫：「好」指好倉

除上文披露者外，於二零一八年十二月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員或彼等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)的股份、相關股份及債券中擁有或被視作擁有須：(a) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉)；或(b) 記錄於根據證券及期貨條例第 352 條存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c) 根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，除「董事及主要行政人員於普通股、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節所披露者外，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，或已記錄於根據證券及期貨條例第 336 條所存置的登記冊內的權益或淡倉。

購股權計劃

二零一四年購股權計劃

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

(a) 二零一四年購股權計劃的目的

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

董事報告

(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發行的股份總數為24,691,756股，相當於本報告日期已發行股份總數之0.61%。

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

(d) 每名參與者可獲授的權利上限

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

(e) 購股權的行使期限

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

(f) 每股認購價

根據二零一四年購股權計劃授出的購股權的每股認購價為本公司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。

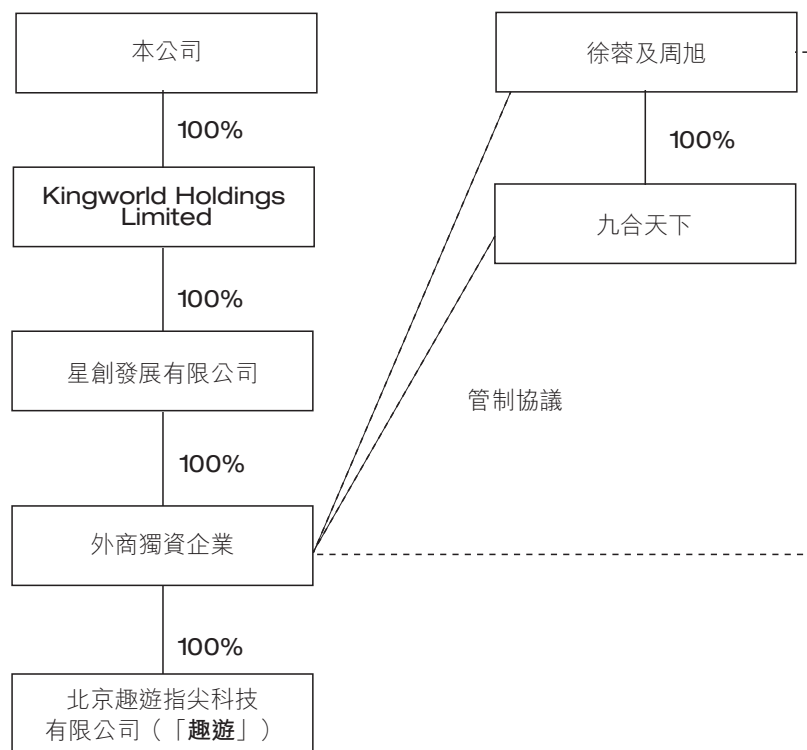
於計劃期間後，本公司不可授出新購股權，惟只要有已授出但仍未行使之購股權、尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權，二零一四年購股權計劃將就該等尚未行使之已歸屬或尚未歸屬購股權或根據二零一四年購股計劃可能規定之其他方面仍具十足效力及作用。於本報告日期，本公司已根據二零一四年購股權計劃授出合共31,100,000份購股權(於二零一五年股份分拆及二零一七年股份合併而調整後)。於二零一八年十二月三十一日未行使購股權數目為零。

管制協議

茲提述本公司日期為二零一五年十二月四日的通函，本公司全資附屬公司九合無限(北京)體育科技有限公司(「外商獨資企業」)就經營互聯網信息服務、網絡文化業務經營及互聯網出版等業務訂立一系列管制協議(「管制協議」，詳情載於「管制協議詳情」分節)。經考慮中國法律顧問的意見後，董事會認為，訂立管制協議可讓本集團實際取得對九合天下(北京)科技有限公司(「九合天下」)之財務及經濟利益及益處之控制權。

董事報告

下圖顯示管制協議於二零一六年十二月三十一日的架構簡圖：



附註：

"———" 表示法定及實益擁有權

"-----" 表示合約關係

九合天下及九合天下股本權益登記持有人的詳情

九合天下為一間根據中國法律成立的公司。於二零一八年十二月三十一日，九合天下的註冊業務範圍包括互聯網信息服務、網絡文化業務經營及互聯網出版，因而，九合天下持有從事該等業務的中華人民共和國增值電信業務經營許可證、網絡文化經營許可證及互聯網出版許可證。於二零一八年十二月三十一日，九合天下之全部股本權益由周旭及徐蓉分別擁有60%及40%權益。

訂立管制協議的理由

本集團訂立管制協議的主要目的為使本集團從事九合天下的主要業務，如(1)互聯網信息服務、(2)網絡文化業務經營及(3)出版、銷售、開發與投資互聯網及手機互動娛樂產品。

根據《中華人民共和國電信條例》，互聯網信息服務歸類為增值電信業務，而根據《外商投資產業指導目錄(二零一五年修訂)》(「二零一五年目錄」)，於經營該等業務(不包括電子商貿)之中國公司的外資擁有權不得超過50%。此外，二零一五年目錄進一步訂明全面禁止外國投資者從事網絡文化業務經營及互聯網出版業務。因此，本公司中國法律顧問認為，根據中國法律，外商獨資企業作為一間外資公司不得持有九合天下之全部股權。因此，於二零一六年十二月三十一日，九合天下股本權益之登記持有人為中國居民周旭及徐蓉。有關與九合天下主要業務有關的中國法律的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月四日之通函。

誠如中國法律顧問告知，管制協議符合適用於外商獨資企業及九合天下業務之中國法律、規則及規例(包括二零一五年目錄)，並無與外商獨資企業及九合天下各自之細則有所抵觸，不會被視作「以合法形式掩蓋非法目的」而根據中國合同法失效。管制協議有效及可對各訂約方強制執行。本公司的中國法律顧問亦確認，其已採取所有必要之行動或措施以令其達致合法結論。截至二零一八年十二月三十一日，外商獨資企業應不會就根據管制協議透過九合天下經營其業務而遭到任何管治機構的任何干預或阻礙。

董事報告

於二零一八年十二月三十一日與管制協議有關的規定(有關外資所有權限制除外)

除有關外資所有權限制外，經營互聯網信息服務、網絡文化業務經營及互聯網出版等業務須持有多項許可證及牌照，其中包括：

《中華人民共和國增值電信業務經營許可證》(「ICP許可證」)。根據現行中國法律及法規(包括電信條例及互聯網管理辦法)，互聯網內容供應服務之商業營運商須從相關電信機關取得增值電信業務經營許可證後，方可在中國從事任何商業性互聯網內容供應業務。中國所有網絡遊戲發行平台均須取得此許可證。

《網絡文化經營許可證》。就中國線上遊戲行業而言，線上遊戲屬於《互聯網文化管理暫行規定》(由文化部(「文化部」)頒發並於二零一一年四月一日生效(「互聯網文化規定」)，取代自二零零三年起生效之《互聯網文化管理暫行規定》)所界定之「互聯網文化產品」，故除必須持有ICP許可證外，線上遊戲業務營運商必須從相關文化管理機關取得網絡文化經營許可證後，方可經營線上遊戲。中國所有線上遊戲發行平台均須取得此許可證。

《互聯網出版許可證》。中國新聞出版總署(「新聞出版總署」)及工業和信息化部(「工信部」)針對任何有意從事互聯網出版之公司聯合制定許可證規定。互聯網出版指互聯網內容供應商挑選、編輯及處理有關內容及程序並於互聯網上公開有關內容及程序供公眾使用。根據由新聞出版總署及工信部聯合頒佈並自二零零二年生效之《互聯網出版管理暫行規定》及其他相關法規，出版線上遊戲屬於互聯網出版活動。因此，線上遊戲研發商等互聯網內容供應商需要取得互聯網出版許可證後，方可從事線上遊戲之互聯網出版業務。

此外，根據由國務院下屬中央機構編製委員會辦公室發出並於二零零九年九月七日生效之《關於印發〈中央編辦對文化部、國家廣播電影電視總局(「廣電總局」)、新聞出版總署〈「三定」規定〉中有關動漫、網絡遊戲和文化市場綜合執法的部分條文的解釋〉的通知》(「解釋」)，新聞出版總署負責對線上遊戲在網上出版發行前進行審批，上網後之線上遊戲將由文化部管理。其次，有關解釋強調文化部乃線上遊戲營運商之唯一監管機構，即使線上遊戲在互聯網推出未經新聞出版總署事先批准，文化部(而非新聞出版總署)仍有直接獲授權調查及執行。

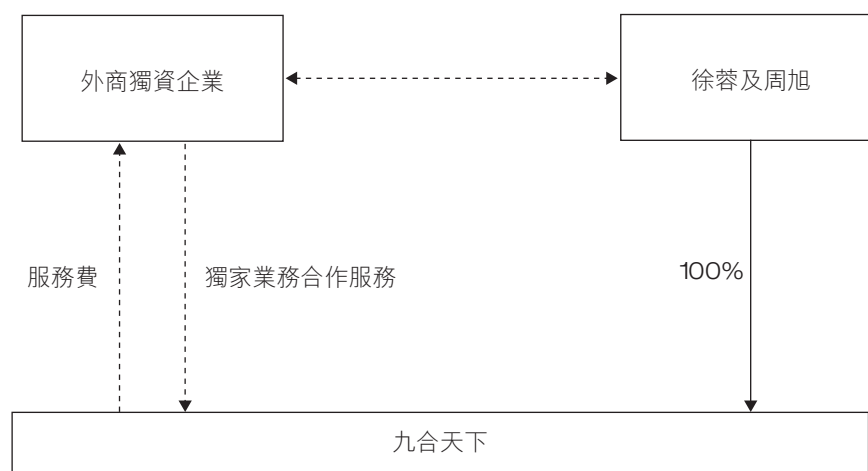
於二零零九年九月二十八日，新聞出版總署連同國家版權局及全國「掃黃打非」工作小組辦公室聯合頒佈之《關於貫徹落實國務院〈「三定」規定〉和中央編辦有關解釋，進一步加強網絡遊戲前置審批和進口網絡遊戲審批管理的通知》（「新聞出版總署通知」），且規定（其中包括）禁止外商以獨資、合資、合作等方式在中國境內投資或從事網絡遊戲營運服務，並於當中第4條明確規定外商投資者不得通過建立其他合資公司、簽訂合約安排或提供技術支持等間接方式控制或參與營運境內線上遊戲業務。然而，本公司並不知悉新聞出版總署或任何其他監管當局就新聞出版總署通知第4條頒佈任何實施細則或詮釋。

此外，誠如本公司所知悉，國家廣播電影電視總局（「廣電總局」）或其北京分局不曾獨立或聯同其他中國監管當局，按照新聞出版總署通知第4條對任何線上遊戲公司施以任何行政程序或處分，而北京文化部則被視為規管北京線上遊戲行業之唯一監管機構，裁定合約安排是否有違關於外商投資於線上遊戲行業之中國法律法規。

管制協議詳情

以下簡化圖表說明管制協議項下訂明之自九合天下流向外商獨資企業之經濟利益：

- (1) 質押九合天下100%股本權益
- (2) 收購九合天下股份之獨家購股權
- (3) 行使九合天下股本權益登記持有人之所有權利之授權



附註：

“—————▶” 表示於股本權益中之直接法定及實益擁有權

“-----▶” 表示於管制協議項下之合約關係

董事報告

管制協議詳情概述如下：

(1) 獨家業務合作協議

日期 二零一五年十二月四日

訂約方 (i) 外商獨資企業

(ii) 九合天下

(iii) 徐蓉

(iv) 周旭

期限 獨家業務合作協議已於其簽署當日起生效。獨家業務合作協議將為期十(10)年，並僅可於(其中包括)下列情況下終止：

(i) 屆滿日期當日；及

(ii) 外商獨資企業發出30日通知。

簽立獨家業務合作協議後，各訂約方須每三(3)個月檢討獨家業務合作協議，根據當時實際情況，決定是否修訂或補充上述協議內之條文。

內容 根據獨家業務合作協議，外商獨資企業獲九合天下委聘為其獨家服務供應商，在九合天下業務範圍(由外商獨資企業不時釐定)內，向九合天下提供技術支援、管理諮詢服務及其他商業服務。九合天下之業務範圍包括互聯網數據服務、出版互聯網網上遊戲等。

於考慮外商獨資企業提供之服務時，九合天下須每月向外商獨資企業支付相當於九合天下溢利淨額100%或外商獨資企業議定金額之服務費。

(2) 獨家購買權合同

日期 二零一五年十二月四日

訂約方 (i) 外商獨資企業

(ii) 九合天下

(iii) 徐蓉

(iv) 周旭

期限 獨家購買權合同已於其簽訂日期生效，並將維持有效十(10)年，並可由外商獨資企業選擇重續。

- (i) 根據獨家購買權合同，九合天下股本權益登記持有人同意不可撤回地向外商獨資企業授出一項不可撤回之獨家權利，外商獨資企業可在適用中國法律法規允許之情況下，全權酌情決定隨時分一次或多次向九合天下股本權益登記持有人購買(或指定一名或多名人士購買)合九合天下之部份或全部股本權益。
- (ii) 九合天下股本權益登記持有人須應外商獨資企業隨時要求，立刻無條件向外商獨資企業提名之代表轉讓彼等於九合天下之股本權益(可透過一次或多次交易轉讓全部或部份股本權益)。
- (iii) 九合天下股本權益登記持有人承諾(其中包括)：
 - (a) 除根據股權質押合同之條款向外商獨資企業質押股本權益外，彼等將不會授權就九合天下之合法或實益權益進行任何銷售、轉讓、質押、出售或創設任何產權負擔；或
 - (b) 批准或授權九合天下進行任何兼併、合併、收購或作出任何投資。
- (iv) 獨家購買權合同亦載列詳細條文，禁止九合天下在未經外商獨資企業事先書面批准下行事。

董事報告

(3) 貸款協議

日期 二零一五年十二月四日

訂約方 (i) 外商獨資企業

(ii) 徐蓉

(iii) 周旭

期限 貸款協議之期限由徐蓉及周旭收到貸款協議項下貸款之付款當日起計十(10)年，並可於訂約方透過磋商訂立書面協議而延期。於貸款協議之年期或延期內，倘發生任何下列事件，外商獨資企業可促使提早償還貸款：

(i) 徐蓉或周旭任何一方身故或成為傷殘；

(ii) 徐蓉或周旭任何一方犯罪或涉及罪行；

(iii) 徐蓉或周旭任何一方在未經外商獨資企業事先同意下涉及任何超過人民幣500,000元之個人債項；

(iv) 外商獨資企業或其指定人士已成功取得九合天下之全部股本權益；及

(v) 外商獨資企業釐定的其他原因。

內容 (i) 根據貸款協議，外商獨資企業向九合天下股本權益持有人授出金額為人民幣15,966,030元之貸款。

(ii) 利率應相等於中國人民銀行不時發佈之指示性借貸年利率。

(iii) 貸款可應外商獨資企業之要求，根據有關登記持有人將予償還之貸款金額按比例以向外商獨資企業或其指定之任何人士轉讓登記持有人於九合天下之股本權益的方式償還。

(4) 股權質押合同

日期	二零一五年十二月四日
訂約方	(i) 外商獨資企業 (ii) 九合天下 (iii) 徐蓉 (iv) 周旭
期限	股權質押合同項下之質押將於股權質押向相關工商管理機關(「工商管理機關」)登記當日生效。上述質押將持續有效，直至九合天下支付獨家業務合作協議項下所有付款及徐蓉及周旭均支付貸款協議項下所有付款為止。
內容	根據股權質押合同，九合天下股本權益登記持有人同意向外商獨資企業質押九合天下全部股本權益，作為履行九合天下於獨家業務合作協議項下付款責任及九合天下股本權益登記持有人於貸款協議項下付款責任之擔保。根據股權質押合同，除獨家外商獨資企業先事書面同意或根據獨家購買權合同之條款外，九合天下股本權益登記持有人禁止轉讓彼等於九合天下之任何股本權益，或設立或准許設立以九合天下股本權益作出之任何其他質押。

董事報告

(5) 授權委託書

日期 二零一五年十二月四日

訂約方 由下列人士分別就外商獨資企業之利益簽訂之授權委託書：

(i) 徐蓉

(ii) 周旭

期限 只要徐蓉及周旭分別繼續為九合天下股本權益登記持有人，此授權委託書自其簽立當日起為不可撤回及持續有效。

內容 根據授權委託書，外商獨資企業及其任何獲授權之董事、繼承人或清盤人獲授權代表徐蓉及周旭作為彼等之獨家代理及代理人行事，處理有關彼等於九合天下股本權益之一切事宜，包括但不限於：(1) 提出舉行、召開及出席九合天下股本權益登記持有人大會；(2) 行使徐蓉及周旭根據中國法律及九合天下之組織章程細則獲賦予之所有股本權益登記持有人權利及投票權，包括但不限於銷售或轉讓或質押或處置彼等之全部或部分股本權益；(3) 指派及代表徐蓉及周旭委任九合天下之法律代表(主席)、董事、執行董事、監事、主要行政人員及其他高級管理層成員；(4) 簽署會議記錄及相關公司註冊處作出存檔；(5) 於九合天下清盤時代表九合天下股本權益登記持有人行使投票權；及(6) 於九合天下清盤時代表九合天下股本權益持有人參與九合天下餘下資產之分派。

(6) 配偶同意函

日期 二零一五年十二月四日

訂約方 配偶同意函將由下列各方簽訂：

(i) 徐蓉之配偶

(ii) 周旭之配偶

內容 根據各份配偶同意函，徐蓉及周旭各自之配偶分別(其中包括)同意(其中包括)(i)放棄對其配偶所持九合天下股本權益擁有權之申索權；(ii)採取一切必要行動確保管制協議妥為簽立；及(iii)其配偶共同及個別對其於管制協議下之責任負責。

管制協議相關風險及本公司為降低有關風險而採取的措施

有關管制協議相關風險的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月四日之通函所披露之「與管制協議有關的風險因素」一節。

本公司已採取以下措施降低風險：

管制協議載有若干對九合天下行使有效控制及保障其資產之條文，包括(但不限於)：在未取得外商獨立資企業的事先書面同意下，九合天下股權之登記持有人於任何時間均不得出售、轉讓、抵押或以其他方式處置九合天下之法定或實益權益或就此設立產權負擔；及九合天下應於日常及一般過程中開展其業務，以保持九合天下之資產價值，且不得進行任何可能對九合天下的業務、營運及資產價值等構成任何不利影響之行為(或不作為)。此外，九合天下之董事、合法代表、總經理、財務總監及其他行政人員可根據外商獨資企業之推薦意見獲委任，而該等高級管理層將實際管有九合天下的全部法團印章、公司印鑑及賬簿記錄。

經考慮相關高級管理團隊擁有九合天下業務營運之相關經驗及行業知識，外商獨資企業將保留九合天下之高級管理層。九合天下之高級管理層已終止與九合天下之服務合同並與外商獨資企業訂立新服務合同。外商獨資企業其後建議九合天下重新委任相關高級管理層。因此，九合天下之高級管理層將實際受外商獨資企業有效控制及聽從其指示。

外商獨資企業作為九合天下主要受益對象所承擔之經濟風險、對九合天下之財務支持及Kingworld Holdings可能蒙受虧損之風險。

作為九合天下之主要受益對象，外商獨資企業承擔九合天下營運出現困難所產生之經濟風險。外商獨資企業將分佔九合天下之溢利及虧損。根據管制協議，外商獨資企業將於九合天下出現財政困難時提供財務支持。另一方面，外商獨資企業將可全權酌情決定及議決是否繼續進行九合天下之業務及營運，而九合天下必須無條件同意外商獨資企業之有關決定。

第二份補充協議

於二零一七年二月二十七日，購股協議之訂約方與本公司之附屬公司寶新體育有限公司(「寶新體育」)訂立第二份補充協議(「第二份補充協議」)，以修訂購股協議之若干條款及載列其他條款，其中包括下列各項：

1. 更改購股協議項下之買方

第二份補充協議之各訂約方(統稱「該等訂約方」)不可撤回地同意及追認購股協議項下之買方應由 New Sports Investment Limited(前稱 SinoCom Investment Holding Limited)(「買方」)更改為本公司，而本公司應取代買方有權享有買方於購股協議項下之所有權利及應履行其項下之所有義務。

董事報告

2. 確認調整金額

該等訂約方確認，經買方根據購股協議委任之核數師發行之Kingworld Holdings及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之最新賬目草擬稿(「最新草擬賬目」)所載之二零一六年除稅後純利為人民幣19,189,027元，及根據購股協議載列之公式，調整金額暫定為人民幣244,865,838元。最終調整金額將根據最終二零一六年經審核賬目所載之二零一六年除稅後純利釐定。倘最新草擬賬目與最終二零一六年經審核賬目所載之二零一六年除稅後純利各自之金額存在任何差額，相等於有關差額之調整將於下文所示第五批分期付款作出。鑑於最終二零一六年經審核賬目所呈列之二零一六年除稅後稅純利最終確認為人民幣19,903,084元，有關差額人民幣4,284,342元將根據第五批分期付款作出調整。因此，第五批分期付款具體金額應為人民幣40,581,496元。

3. 調整金額之付款時間表

根據第二份補充協議，徐蓉、周旭及世鋒國際有限公司(「賣方」)同意共同根據下列付款時間表分五批以現金向本公司支付調整金額：

第一批：人民幣80,000,000元於二零一七年三月十五日前支付

第二批：人民幣40,000,000元於二零一七年五月十五日前支付

第三批：人民幣40,000,000元於二零一七年七月十五日前支付

第四批：人民幣40,000,000元於二零一七年九月十五日前支付

第五批：人民幣44,865,838元*於二零一七年十一月十五日前支付

* (最終調整至人民幣40,581,496元)

倘徐蓉、周旭及賣方未能於上述時限前悉數支付任何批次之調整金額但隨後於下一批(不包括第五批)調整金額到期前悉數支付該批次調整金額，任何尚未支付批次之付款將按5/10000之利率計算日息，作為徐蓉、周旭及賣方應付本公司之賠償。倘徐蓉、周旭及賣方未能根據上文所載之付款時間表於支付下一批調整金額之時限前支付任何尚未支付款項(包括任何批次之調整金額及相關賠償)，本公司應有權宣佈後續批次之調整金額將到期及須即時償還。此外，將自尚未支付批次付款首次到期之日起直至悉數支付調整金額前，按5/10000之利率計算日息，作為徐蓉、周旭及賣方應付本公司之賠償。徐蓉、周旭及賣方亦應向本公司支付本公司就強制執行調整金額而產生之所有成本及開支以及本公司因未悉數支付調整金額而蒙受之所有其他經濟損失。

4. 爭議調解

該等訂約方同意倘購股協議及／或第二份補充協議出現爭議，寶新體育有權對徐蓉、周旭及賣方發起法律訴訟(代表本公司及有關法律訴訟之相關受益人)，及因此而產生之所有權利及義務應由寶新體育行使及履行。

於二零一七年五月二十四日，本公司通過寶新控股有限公司(「寶新控股」前稱為寶新體育)，於深圳市中級民事法院(「法院」)根據第二份補充協議對徐蓉及周旭提出中國法律訴訟行動，以收回拖欠款項人民幣80,000,000元(即第一批調整金額)連同相關應計利息。

重大變動

於中國提起法律訴訟

茲提述本公司日期為二零一八年十二月七日的公告，徐蓉及周旭及賣方未能支付第二份補充協議規定第一批、第二批、第三批、第四批及第五批調整金額。

此外，寶新控股已成功申請法院頒令凍結被告之若干不動產及銀行賬戶，以於法院就法律訴訟作出相關裁決前保全被告之資產。

於二零一八年十二月七日，本公司與寶新控股(其中包括)已就收回法律訴訟中的第二份補充協議項下之第一批調整金額訂立和解協議(「和解協議」)。和解協議將於和解協議日期起計五(5)日內向法院提交存檔，以供法院發出調解協議(「調解協議」)。

和解協議

董事會宣佈，於二零一八年十二月七日(交易時段後)，(其中包括)本公司、寶新控股及被告已訂立和解協議，據此(其中包括)，主要條款如下：

1. 基本框架

- (i) 和解協議項下之和解總額為人民幣110,000,000元(「和解金額」)將分四(4)批支付；
- (ii) 被告須竭盡所能介紹一名有意第三方購買Kingworld Holdings Limited(「目標公司」)全部已發行股本；

董事報告

- (iii) 倘於協定時間範圍內由被告之介紹下，本集團與第三方買方(「目標買方」)訂立有關買賣目標公司全部已發行股本之協議(「買賣協議」)，則部分和解金額將以由目標買方於買賣協議項下之代價(「代價」)支付，而餘下結餘將由被告承擔；
- (iv) 倘本公司於協定時間範圍內並無訂立買賣協議，則和解金額由被告全數承擔。
- (v) 經被告根據和解協議支付全數和解金額後，本公司及寶新控股將不會向被告或賣方收回第二份補充協議項下第二批至第五批現金調整金額及相關違約金。

2. 和解金額之付款時間表

被告須共同根據下列付款時間表分四批以現金向寶新控股支付和解金額：

第一批：人民幣 40,000,000 元於二零一八年十二月三十一日或之前支付

第二批：人民幣 40,000,000 元於二零一九年十二月三十一日或之前支付

第三批：人民幣 15,000,000 元於二零二零年十二月三十一日或之前支付

第四批：人民幣 15,000,000 元於二零二一年十二月三十一日或之前支付

3. 和解金額之付款：

- (i) 倘於二零一八年十二月三十一日或之前，被告成功促使簽署買賣協議，並且本公司或其指定之第三方須已收到買賣協議項下之代價，代價將為第一批付款之部分付款，因此被告應僅於二零一八年十二月三十一日或之前向寶新控股支付第一批付款之結餘。
- (ii) 倘於二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日，寶新控股及／或本公司收到全數第一批付款，寶新控股及本公司同意不向被告索償延遲付款之違約金。倘於二零一九年三月三十一日或之前，寶新控股及／或本公司並未收到全數第一批付款，被告須支付下文第 4(i) 條規定之違約金。
- (iii) 倘於二零一九年三月三十一日或之前，訂約方未能簽訂買賣協議或本公司並未收到代價，則和解協議項下之和解金額由被告全數承擔。
- (iv) 於法院頒布調解協議生效當日，寶新控股應向法院申請撤銷被告部分資產之凍結令，包括銀行賬戶及目標公司股份。

- (v) 於收到全數和解金額付款(不包括違約金)三(3)日內，寶新控股應向法院申請撤銷被告餘下資產之凍結令，包括不動產。

4. 違約安排

- (i) 倘於二零一九年三月三十一日或之前，寶新控股及／或本公司並未收到全數第一批付款，被告將須同時對以下各項承擔責任：
- (1) 所有未付的和解金額立即到期並須即時償還。被告須於二零一九年四月一日一筆過向寶新控股支付全數和解金額。
 - (2) 被告須支付自二零一九年一月一日起至寶新控股及／或本公司收到全數付款人民幣110,000,000元(不包括違約金)當日期間，按金額人民幣110,000,000元以利率1/1000計算之應計日息。
- (ii) 倘於二零一九年十二月三十一日或之前，寶新控股及／或本公司並未收到全數第二批付款，被告將須對以下各項承擔責任：
- (1) 倘於二零二零年二月二十九日或之前，寶新控股及／或本公司收到全數第二批付款，被告應向寶新控股支付自二零二零年一月一日起至寶新控股及／或本公司收到全數第二批付款人民幣40,000,000元(不包括違約金)當日期間，按金額人民幣40,000,000元以利率1/1000計算之應計日息。
 - (2) 倘於二零二零年二月二十九日或之前，寶新控股及／或本公司並未收到全數第二批付款，所有未付和解金額立即到期及須即時償還。被告須於二零二零年三月一日向寶新控股一筆過支付人民幣70,000,000元。被告須支付自二零二零年一月一日起至寶新控股及／或本公司收到全數付款人民幣110,000,000元(不包括違約金)當日期間，按金額人民幣70,000,000元以利率1/1000計算之應計日息。
- (iii) 倘於二零二零年十二月三十一日或之前，寶新控股並未收到全數第三批付款，則第四批付款立即到期及須即時償還。被告須於二零二一年一月一日向寶新控股一筆過支付全數人民幣30,000,000元。倘延遲付款，被告須向寶新控股支付自二零二一年一月一日起至寶新控股及／或本公司收到全數付款人民幣110,000,000元(不包括違約金)當日期間，按金額人民幣30,000,000元以利率1/1000計算之應計日息。
- (iv) 倘於二零二一年十二月三十一日或之前，寶新控股並未收到全數第四批付款，被告須向寶新控股支付自二零二二年一月一日起至寶新控股及／或本公司收到全數付款人民幣110,000,000元(不包括違約金)當日期間，按金額人民幣15,000,000元以利率1/1000計算之應計日息。

董事報告

- (v) 倘被告或彼等指定之任何第三方未能根據和解協議作出任何一批付款超過365日，寶新控股及本公司有權向被告或賣方收回第二份補充協議項下第二批至第五批調整金額。
- (vi) 被告須共同負責和解協議項下之任何責任承擔。

於本年報日期，本公司尚未收到被告於和解協議項下之任何金額。本公司將根據上市規則，適時另行刊發公告，告知股東及潛在投資者有關收回該和解金額之重大進展情況。

關連交易及關聯人士交易

於二零一八年一月十日，騰躍有限公司(吳騰先生之全資擁有公司)，作為屆時公司之主要股東，與本公司簽訂了認購協議。該關連交易之詳情，請參閱下文中以「股票掛鈎協議」為標題之章節。

於回顧年度進行的重大關聯人士交易的詳情於綜合財務報表附註49。除下文所披露者外，此等有關聯人士交易(i)並不構成關連或持續關聯交易或(ii)構成上市規則第14A章界定的關連或持續關連交易，但獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

股本

本公司股本於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註41。

董事購買股份或債券的權利

除「董事及主要行政人員於本公司普通股股份(「股份」、相關股份及債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」等章節所披露者外，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。

董事於合約的權益

除「關連交易及關聯人士交易」等章節披露者外，本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何董事於當中直接或間接擁有重大權益，且於截至二零一八年十二月三十一日止年度結束時或本年度內任何時間仍然生效的對本集團業務屬重大之合約；而截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團或其任何附屬公司並無與任何董事或其關連人士訂立任何重要合約。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於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。該等本公司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撤回。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	0.320	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	0.320	0.300	510,300
二零一八年十月二十三日	360,000	0.320	0.315	113,700
二零一八年十月二十五日	4,760,000	0.320	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	0.320	938,775
二零一八年十一月八日	4,400,000	0.325	0.320	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	0.320	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。

除截至所披露的及於下文標題為「股票掛鈎協議」之章節中披露的配售和認購股份之外，本公司及任何一間附屬公司均無於截至二零一八年十二月三十一日止年度內購買、贖回或賣出任何本公司之股份。

競爭性權益

根據《上市規則》第8.10條，本公司董事在截至二零一八年十二月三十一日止年度及於該日可能擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

1. 本公司主席及執行董事姚建輝先生為中國金洋之執行董事及控股股東。中國金洋亦通過其附屬公司從事於中國之地產投資及開發；
2. 本公司執行董事李敏斌先生及非執行董事劉雲浦先生均為中國金洋之執行董事。

中國金洋乃經營涉及不同類型及／或地區之物業發展及投資，然而，本公司之董事會獨立於中國金洋，乃按各自利益獨立地經營本身業務，故認為兩者間未有競爭存在。

董事報告

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例均無規定本公司必須按比例向現有股東發售新股的優先購買權條文。

股票掛鈎協議

日期為二零一八年一月十日的配售協議，內容有關配售 1,634,502,485 股股份

誠如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所披露，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，本公司與配售代理訂立配售協議，其內容關於按每股0.50港元的價格配售1,634,502,485股每股面值0.05港元的普通股。新股最終配售予六(6)名獨立投資者。就董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，所有投資者均為本公司及其關連人士的獨立第三方。發行股份的溢價約731,377,000港元(扣除股份發行開支約4,149,185港元)已計入本公司股份溢價賬。配售事項已於二零一八年三月二十日完成，而本公司已發行及配發合共1,634,502,485股新股份。

董事認為，為維持本集團之現金流狀況及加強本公司之資本及股東基礎以促進長遠發展及進一步加強財務狀況，於股本市場集資符合本公司之利益。董事(獨立非執行董事除外)認為，配售協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

獲委任組成獨立董事委員會之獨立非執行董事考慮上述通函所載獨立財務顧問之意見後，已就配售事項之條款發表意見。

日期為二零一八年一月十日的認購協議，內容有關認購 408,625,621 股股份

誠如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以及本公司日期為二零一八年二月五日的通函所披露，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，本公司訂立認購協議，其內容關於騰躍有限公司(為本公司主要股東)按每股0.50港元的價格認購每股面值為0.05港元的408,625,621股普通股。發行股份的溢價約183,882,000港元已計入本公司股份溢價賬。認購事項已於二零一八年三月二十日完成，而本公司已發行及配發合共408,625,621股新股份。吳騰先生透過其於騰躍有限公司之權益被視為於合共749,146,972股股份(於認購事項完成後佔本公司已發行股本總額約18.33%)中擁有權益。

董事認為，為維持本集團之現金流量狀況及加強本公司之資本及股東基礎以促進長遠發展及進一步加強財務狀況，於股本市場集資符合本公司之利益。董事(獨立非執行董事除外)認為，認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

獲委任組成獨立董事委員會之獨立非執行董事考慮上述通函所載獨立財務顧問之意見後，已就認購事項之條款發表意見。

所得款項淨額用途

截至二零一八年十二月三十一日止年度，認購新股份所得款項總額(經扣除相關開支)為1,016,584,000港元。有關所得款項淨額存入本集團的銀行賬戶。所得款項淨額用途如下：

公告日期	所得款項擬定用途	所得款項淨額 概約金額 (港元)	已動用 概約金額 (港元)	概約餘下金額 (港元)
二零一八年 一月十日	約713百萬港元用於結付收購深圳博 瑞企業管理有限公司之全部已發行 股本之未償還代價	713,000,000	713,000,000	—
	約146百萬港元用於償還本公司發行 的公司債券連同應計利息；	146,000,000	146,000,000	—
	約76百萬港元用於償還貸款本金額連 同最後一期利息；及	76,000,000	76,000,000	—
	約81百萬港元用於本集團之一般營運 資金。	81,584,000	81,584,000	—
		1,016,584,000	1,016,584,000	—

借款

本集團借款之詳情載於綜合財務報表附註33。

附屬公司

有關主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註24。

管理合約

於本年度內，概無訂立或存續有關管理及／或規管本公司全部或任何主要部分業務之合約。

公眾持股量

根據本公司以公開途徑取得的資料及據董事所知，於本報告日期，公眾持股量維持在上市規則所規定不少於本公司已發行股份25%的足夠水平。

董事報告

報告期後重要事項

附帶現金選擇之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，相當於本公司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之聯合公告「(1)買賣協議」一節「條件」分節所述之條件獲達成(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)作出無條件強制性全面要約。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債券。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會。於報告期內。審核委員會由王振邦先生(主席)、陳凱犇先生(於二零一九年三月二十七日辭任成員)、何素英女士及鄧麗華博士組成。除陳凱犇先生為非執行董事外，彼等均為獨立非執行董事。

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及內部監控制度，並審閱本公司年報及半年度報告，以及就此向董事會提供建議及意見。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規。

企業管治

本公司致力採納企業管治常規。本公司的企業管治常規載於本年報第 49 至 63 頁的企業管治報告。

核數師

截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃經羅申美會計師事務所(RSM Hong Kong)(其中文執業名稱於二零一八年十一月二十二日從中瑞岳華(香港)會計師事務所(RSM Hong Kong)變更為羅申美會計師事務所(RSM Hong Kong))審核，彼將於應屆股東週年大會告退，惟符合資格並願意接受續聘。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘羅申美會計師事務所為本公司核數師之決議案。

建議更改公司名稱

董事會建議將本公司之英文名稱由「New Sports Group Limited」更改為「Glory Sun Land Group Limited」，並採納「寶新置地集團有限公司」為本公司之雙重外文名稱，以取代其現有中文名稱「新體育集團有限公司」(「建議更改公司名稱」)。建議更改公司名稱須待以下條件達成後，方可作實：(i) 股東於二零一九年股東週年大會上通過特別決議案以批准建議更改公司名稱；及(ii) 開曼群島公司註冊處處長批准使用建議新英文名稱及採納建議新中文名稱作為本公司之雙重外文名稱。

一份載有(其中包括)建議更改公司名稱詳情連同二零一九年股東週年大會通告及相關代表委任表格之通函將於二零一九年四月二十六日或前後寄發予股東。

代表董事會

主席
姚建輝

香港
二零一九年三月二十七日

企業管治報告

本公司注重企業管治，並致力維持高水平的企業管治標準，且會不時加以審閱及強化。

企業管治常規

於回顧本年度(即二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日)(「報告期間」)，本公司已採取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」)的全部適用守則條文。

遵守標準守則

本公司已就有關董事進行證券交易及買賣採納一套行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載的標準守則(「標準守則」)規定的標準寬鬆。本公司已向全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於報告期間內遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

董事會

於本報告日期，董事會由四名執行董事姚建輝先生(主席)、張曉東(副主席)、李敏斌先生及夏凌捷女士；四名非執行董事劉雲浦先生、吳騰先生、湛玉珊女士及陳凱犇先生；以及四名獨立非執行董事陳澤桐先生、何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生組成。概無董事與任何其他董事擁有任何家族關係。

本公司認為，董事會具有履行其作為董事而以本公司最佳利益行事的職責所需的合適技巧及經驗，而現時的董事會人數已足夠應付本公司現行營運所需。每位董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理人員簡介」一節，內容簡述各董事所具備的專業經驗範疇及是否適合長期管理本集團。

於報告期間，本公司前任主席及現任副主席張曉東先生曾在執行董事避席之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

企業管治報告

主席及行政總裁

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁的角色應有區分，更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。

張曉東先生自二零一六年四月一日至二零一八年十二月二十日承擔主席兼行政總裁的職責，偏離企業管治守則所載條文。

自二零一八年十二月二十日起，姚建輝先生獲委任為董事會主席，而夏凌捷女士獲委任為行政總裁。主席與行政總裁的角色已分開，由彼此之間並無關係之兩名獨立人士擔任，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楚界定並以書面列載。主席負責有效管理董事會，而行政總裁獲授權管理本公司之業務。

企業管治報告

董事會及管理層的角色及職能

董事會的主要職能為就本公司的目標、策略性計劃、預算及管理層架構作出決定；監察本集團業務及事務的管理；監督業務及事務的管理以達致提升本公司及股東價值之目標，並適當地轉授權力予管理層以管理本公司日常業務、執行預算及策略性計劃，以及成立本公司組織機構以執行董事會的決定。各董事委員會的組成及職能、主要角色與功用均載於下文。除非相關委員會的職權範圍另有規定，否則董事會保留最終決策權。

非執行董事

全體非執行董事(包括獨立非執行董事)均須遵照本公司的組織章程細則須於股東週年大會上輪值退任及接受重選，至少每三年一次。

獨立非執行董事負責審查本公司達致協定的企業目標及目的方面的表現；以及確保董事會所行使的權力並無超出本公司的組織章程細則、適用法例、規則及規例所賦予的權力。

獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就本身的獨立性發出的年度確認書。董事認為，全體獨立非執行董事仍然具獨立身份。

委任、重選及罷免董事

根據本公司的組織章程細則第84(1)及84(2)條，當時三分之一之董事須輪值退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上輪值退任一次。退任董事符合資格重選連任。

本公司的組織章程細則第83(3)條規定(i)所有獲董事會委任以填補臨時空缺或出任現有董事會新增職位的董事任期將於其獲委任後的本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，可於會上膺選連任。

每名董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均獲委任三年任期，及將於本公司股東週年大會上輪值退任及重選，至少每三年一次。彼等之委任將於重選時由提名委員會檢討。

企業管治報告

董事會會議

董事會每年至少舉行四次會議。董事會定期舉行會議，亦會因應業務需要舉行臨時會議。全體董事獲邀親身或以電話會議形式出席董事會會議。

全體董事已就定期董事會會議獲得最少十四日的通知，而全部其他董事會會議亦獲得合理的通知期，以確保各董事均有機會出席該等會議。本公司的公司秘書（「公司秘書」）會於董事會會議日期前向董事會發出董事會文件。

倘主要股東或董事於某事宜存在利益衝突，有關事宜將以實質董事會會議而非書面決議案處理。

於報告期間，董事會共舉行5次董事會會議。

董事會於二零一八年的出席記錄詳情如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
執行董事	
姚建輝(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0
張曉東	5/5
李敏斌(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0
夏凌捷(於二零一八年十二月二十日辭任及於二零一九年三月二十七日再獲委任)	4/5
非執行董事	
劉雲浦	4/5
吳騰(於二零一八年八月二十四日獲委任)	2/2
湛玉珊(於二零一八年十月二十六日獲委任)	1/1
陳凱犇(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0
獨立非執行董事	
陳澤桐	3/5
何素英	5/5
鄧麗華	5/5
王振邦(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0

企業管治報告

公司秘書

公司秘書之角色為支援董事會，確保董事會內資料流動順暢，並遵循董事會之政策及程序。公司秘書負責就管治事宜向董事會提出意見，並促進董事之入職及專業發展。公司秘書為本公司僱員，並向主席匯報。全體董事可獲取公司秘書之意見及服務。公司秘書獲授予編排董事會會議議程之責任，以及確保(如適用)其他董事所提呈之事宜已載入議程，並已遵守所有適用的規則及法規。全體董事均可藉著向公司秘書提出要求，將相應事項加入定期董事會會議之議程並加以審議。於報告期間，公司秘書已確認其已按照上市規則第3.29條之規定接受不少於15小時相關專業培訓，以更新其技能及知識。

獲取資料

全體董事不時獲告知有關本集團業務的重大變動。彼等可自由獲取公司秘書的意見，而公司秘書須負責提供董事會文件及相關資料。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄均由公司秘書存置，並可供各董事查閱。董事(包括獨立非執行董事)可為履行彼等的職務尋求法律意見，費用由本公司承擔。

董事及高級職員的法律責任

本公司已為董事及本集團高級職員的法律責任投購合適保險，為彼等就本集團業務所產生的風險提供保障。

企業管治報告

董事的培訓及專業發展

每名獲委任的新董事均會獲提供一個全面、正式及切合其需要的入職培訓。董事將獲提供有關本公司業務以及董事職務及責任的資料。此外，為了讓董事瞭解監管及合規事宜的最新發展，彼等亦會獲提供市場消息及最新的監管資料。有關彼等持續發展培訓(「持續發展培訓」)的記錄概要載列如下：

董事	持續發展培訓類別	持續發展培訓主題
執行董事		
姚建輝(於二零一八年十二月二十日獲委任)	1,2	A,B
張曉東	1,2	A,B
李敏斌(於二零一八年十二月二十日獲委任)	1,2	A,B
夏凌捷(於二零一八年十二月二十日辭任及於二零一九年三月二十七日再獲委任)	1,2	A,B
非執行董事		
劉雲浦	1,2	A,B
吳騰(於二零一八年八月二十四日獲委任)	1,2	A,B
湛玉珊(於二零一八年十月二十六日獲委任)	1,2	A,B
陳凱犇(於二零一八年十二月二十日獲委任)	1,2	A,B
獨立非執行董事		
陳澤桐	1,2	A,B
何素英	1,2	A,B
鄧麗華	1,2	A,B
王振邦(於二零一八年十二月二十日獲委任)	1,2	A,B

附註1：

1. 出席內部培訓或講座
2. 閱覽新聞、期刊及最新法律及監管消息

附註2：

- A. 本公司業務
- B. 法律、規則及規例、會計準則

企業管治報告

董事會委員會

董事會已經成立三個委員會，並以書面訂明各自的特定職權範圍，以監督本公司相關方面的事務。

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由全體獨立非執行董事王振邦先生(主席)、何素英女士及鄧麗華博士組成。於二零一八年十二月二十日，王振邦先生獲委任為審核委員會主席，陳凱犇先生獲委任為審核委員會成員，鄧麗華博士調任為審核委員會成員，而陳澤桐先生辭任審核委員會成員。於二零一九年三月二十七日，陳凱犇先生辭任審核委員會成員。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)審閱及監察財務報告及當中所載的判斷；以及財務及內部監控的半年及年度審閱、審閱會計政策，以及就委任、續聘及罷免外聘核數師及其聘任條款提供推薦意見及建議。

審核委員會已與管理層審閱並討論本集團所採納的會計準則及常規，以及審計、內部監控及財務報告事宜。本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表已經由審核委員會審閱。

審核委員會成員於報告期間出席會議的情況如下：

成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
王振邦(於二零一八年十二月二十日獲委任為主席)	0/0
何素英	4/4
鄧麗華(於二零一八年十二月二十日調任為成員)	4/4
陳凱犇(於二零一八年十二月二十日獲委任為成員及於二零一九年三月二十七日辭任成員)	1/4
陳澤桐(於二零一八年十二月二十日辭任成員)	1/4

提名委員會

於本報告日期，提名委員會由三名成員組成，當中大部分為獨立非執行董事，成員包括王振邦先生(主席)、姚建輝先生及何素英女士。於二零一八年十二月二十日，姚建輝先生獲委任為提名委員會主席，王振邦先生獲委任為提名委員會成員、何素英女士調任為提名委員會成員，而鄧麗華博士辭任提名委員會成員。於二零一九年三月二十七日，王振邦先生及姚建輝先生分別調任為提名委員會主席及成員，及陳澤桐先生辭任提名委員會成員。

提名委員會之主要職責為審閱董事會架構及組成，審閱個別人士是否合適並且合資格成為董事會成員及董事服務合約的條款，並就此向股東提供推薦意見，以及評估獨立非執行董事的獨立性及審閱董事會多元性政策。

企業管治報告

提名政策

本公司遵循一套正式、公平及透明的程序委任新董事加入董事會。提名委員會審閱董事會的架構、規模及組成，物色適合的人選(如有需要)，並向董事會提出推薦建議。董事提名政策列載董事會所採納以提名及甄選本公司董事(包括委任額外董事、替補董事及重選董事)的方法及程序。以下為董事提名政策所載甄選準則以及提名過程及程序的詳情。

在決定候選人是否適合時，提名委員會須考慮候選人在資歷、技能、經驗、獨立性、年齡、文化、種族及性別多元化等方面可為董事會帶來的潛在貢獻。提名委員會須考慮下述甄選準則及其可能認為適合董事會職位的其他因素，包括(但不限於)：(a)能配合董事會的特點、(b)業務經驗、董事會專業知識及技能、(c)可得性、(d)主動性、(e)誠信、(f)獨立性及(g)多元化(全方位)。

在任何情況下，董事會應確保提名、重選及／或委任董事乃遵照上市規則、本公司組織章程大綱及章程細則以及所有其他適用法例、規則及規例進行。

董事會多元化政策

本公司採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，當中載列達致董事會多元化的方法，藉以令本公司可持續及平衡發展。

本公司通過考量一系列因素以尋求實現董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、知識技能及獨立性。本公司亦將不時根據本身的業務模式及特定需求去考慮各種因素，最終決定將始終以所挑選之候選人的長處及可謂董事會作出之貢獻為基礎。

企業管治報告

於本年度內及於本報告日期，董事會由十二(12)名董事組成，其中四(4)名為女性。下表進一步闡述於本報告日期董事會成員之多元化程度：

董事姓名	年齡			
	30至39歲	40至49歲	50至59歲	60歲以上
執行董事				
姚建輝		✓		
張曉東		✓		
李敏斌	✓			
夏凌捷	✓			
非執行董事				
劉雲浦		✓		
吳騰			✓	
湛玉珊		✓		
陳凱鋒	✓			
獨立非執行董事				
陳澤桐		✓		
何素英			✓	
鄧麗華				✓
王振邦				✓

董事姓名	管理	房地產	專業經驗／教育背景		法律
			投資	會計及金融	
執行董事					
姚建輝	✓	✓	✓	✓	
張曉東	✓	✓	✓		
李敏斌	✓	✓	✓	✓	
夏凌捷	✓		✓		
非執行董事					
劉雲浦	✓		✓	✓	
吳騰	✓	✓			
湛玉珊					✓
陳凱鋒	✓		✓		
獨立非執行董事					
陳澤桐					✓
何素英		✓	✓	✓	
鄧麗華				✓	
王振邦				✓	

提名委員會監察董事會多元化政策的實施情況，亦定期對其進行檢討以確保成效。

企業管治報告

提名委員會已獲提供足夠資源履行其職務，並可在其認為必要的情況下，就履行其職責尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

提名委員會成員於報告期間出席會議的情況載列如下：

成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
王振邦(於二零一八年十二月二十日獲委任為成員及於二零一九年三月二十七日調任為主席)	0/0
姚建輝(於二零一八年十二月二十日獲委任為主席及於二零一九年三月二十七日調任為成員)	0/0
何素英(於二零一八年十二月二十日調任為成員)	4/4
陳澤桐(於二零一九年三月二十七日辭任成員)	2/4
鄧麗華(於二零一八年十二月二十日辭任成員)	4/4

薪酬檢討委員會

於本報告日期，薪酬檢討委員會由三名成員組成，當中大部分為獨立非執行董事，成員包括何素英女士(主席)、姚建輝先生及鄧麗華博士。張曉東先生於二零一八年十二月二十日辭任薪酬檢討委員會成員及陳澤桐先生於二零一九年三月二十七日辭任薪酬檢討委員會成員。

薪酬檢討委員會的主要職責包括(其中包括)因應本公司高級管理人員(「高級管理人員」)及董事的職責、資歷及工作表現制訂薪酬政策；審閱年度薪酬政策及就此向董事會提供推薦意見。薪酬政策之主要目標乃確保本公司能夠吸引、挽留及激勵對本公司成功至關重要的高質素團隊。

於報告期間，薪酬檢討委員會共舉行4次會議。其已審閱董事的薪酬組合，並考慮新任高級管理人員的委聘條款。

薪酬檢討委員會成員於報告期間出席會議的情況載列如下：

成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
何素英女士(主席)	4/4
姚建輝(於二零一八年十二月二十日獲委任為成員)	0/0
鄧麗華	4/4
陳澤桐(於二零一九年三月二十七日辭任成員)	2/4
張曉東(於二零一八年十二月二十日辭任成員)	4/4

於本年度內已付董事及高級管理人員酬金的詳情載於綜合財務報表附註14及15。

企業管治報告

企業管治職能

於本年度，董事會負責履行企業管治職責如下：

- 制定及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會提供推薦意見；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察本集團僱員及董事的操守準則；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治政策中的披露。

問責性及審核

董事明白彼等須負責編製本集團於報告期間的財務報表。董事認為，財務報表乃遵照香港普遍採納的會計準則編製。經作出適當的查詢後，董事並不知悉有任何足以對本公司以持續基準經營的能力提出重大質疑的重大不確定事件或情況。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表已由審核委員會審閱，並經由外聘核數師羅申美會計師事務所審核。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已付／應付本公司核數師羅申美會計師事務所的酬金載列如下：

外部核數師所提供之服務種類

	費用(千港元)
審核服務：	
審核截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表	3,080
審核特殊目的財務資料	800
非審核服務：	
截至二零一八年六月三十日止六個月之中期財務報表之協定程序	500
	4,380

企業管治報告

風險管理及內部監控

本集團遵守上市規則附錄十四所載守則條文的規定，建立了適當的風險管理及內部監控系統，以配合其現有業務營運及發展情況。管理層負責系統的設計、實施及監控，董事會通過於二零一五年十二月三十一日設立的風險管理委員會持續監察系統。於本報告日期，風險管理委員會由三名董事，包括張曉東先生(主席)、夏凌捷女士及湛玉珊女士組成。風險管理委員會確保所採用的風險管理及內部監控措施符合本集團的目標、策略及風險胃納。

董事會指示至少每年一次定期審查系統內重要控制措施的有效性，此類審查必須包括財務、業務及合規控制。董事會根據對系統的年度審查報告，審議了集團會計，內部審計及財務報告職能的資源，工作人員資格及經驗、培訓方案及預算的充足性，並指示將足夠的資源分配以配合該等方面的要求。

風險管理及內部監控系統的主要特點載於下文。

風險管理系統

與所有商業問題一樣，本集團致力於在不明朗的環境中實現其目標，並將國際標準ISO31000下的風險管理原則及準則作為參考，以管理此類不明朗因素對其目標的影響。

根據標準制定的風險管理流程作為管理層的一個組成部分，乃定制並嵌入業務實踐中，當中包含以下活動及階段。

- **溝通與諮詢**
於風險管理流程的各個階段，與利益相關者或風險責任人(即負責法律實體、職能部門或業務流程的風險責任人)建立、發展及實施溝通與諮詢，以解決風險所產生之問題、原因、後果及處理風險所需的措施。
- **確認環境狀況**
明確所需目標，界定外部及內部參數，設定風險準則，以促成風險管理過程的進行。
- **風險評估**
此乃整個識別風險、分析風險及評估風險的過程。
 - (a) 識別風險：通過與持份者或風險責任人建立溝通及諮詢網絡，識別風險來源、影響範圍、事件或情況變化、原因及後果。

所識別的風險乃報上風險登記表並予以確認，以促進風險分析並評估其對實現目標的影響。
 - (b) 分析風險：了解所識別的風險，以考慮風險的原因及來源、其結果有利或不利、可能性、確定風險水平之信心，以及對先決條件的敏感性。

企業管治報告

(c) 評估風險：根據風險分析的結果作出決定，確定特定風險是否需要處理及相應的處理優次。

- **處理風險**

倘決定需要處理某個特定風險，即訂定選項，以通過提供緩解或適當控制來將風險減少至可接受水平，從而轉化風險。

(a) 以控制措施解決風險的關鍵原因及影響。

(b) 設計及實施符合企業目標及績效目標的實現的控制措施。

- **檢測及審查**

(a) 管理層最少每年進行一次審查，以確保設計及運行均為有效及高效。

(b) 定期監測風險管理的績效。

(c) 將風險及風險管理績效向持份者或風險責任人(包括負責管治的人員及負責管理法人實體、職能部門或業務程序之人員)妥善傳達。

董事會在審核委員會及風險管理委員會的協助下，評估系統在識別及管理風險(指對實現公司目標有重大意義者)方面的有效性。

內部監控系統

本公司根據美國Treadway Commission屬下Committee of Sponsoring Organizations(「COSO」)於二零一三年倡議的架構及原則，設計及實施內部監控系統，此系統有助於本集團有效及高效營運、可靠財務報告及遵守法律法規。該框架的主要組成部分及本集團遵循的基本原則如下：

- **監控環境**

穩健監控環境乃通過企業各階層對誠信及道德價值的承諾、任命獨立董事會進行監督、在結構、組織及流程當中制定明確的報告路線、權限及責任、建立能力，並讓員工對內部監控問責。

- **風險評估**

COSO框架下的風險評估部分是對國際標準ISO31000的補充。該部分強調首先列明清晰目標，然後具體參考考慮潛在的欺詐以及內部和外部重大變動的影響之需要，確定實現目標的風險。

- **監控活動**

選擇及制定監控活動，是處理所發現風險的其中一環。控制措施乃通過政策和程序制定，同時亦酌情選擇和制定適當之資料科技控制措施。

企業管治報告

- **資料及通訊**

此部分涉及建立內部及外部的溝通，為本集團提供進行日常控制所需的質素資料，以實現其目標。COSO框架下的溝通部分及國際標準ISO31000下的溝通部分屬一體兩面，前者強調支援實現目標所需的資料，而後者則強調解決風險或不確定性對實現目標的影響所需的資料。

- **監測**

此部分指持續而個別地進行評估，以確定重大控制措施是否已妥善發展並有效運作。對已發現的內部控制瑕疵進行評估，並向適當的持份者傳達。

風險管理及內部控制系統之成效

董事會透過審核委員會及風險管理委員會，持續監察本集團的風險管理及內部監控系統。風險管理委員會定期舉行會議，根據各持份者或風險責任人提供的資料，檢討載入風險登記冊內的風險。董事定期獲悉可能影響本集團表現的重大風險。

於回顧年度，董事會聘請外部專業諮詢公司，傅子剛諮詢(香港)有限公司，審閱本集團風險管理及內部監控系統：

- 就所確定的主要業務而言，審核本集團風險管理及內部監控系統的充分性及有效性；
- 向審核委員會匯報檢討結果及向董事會提出建議。

就調查結果及建議，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統的充分有效，並符合本集團目前的發展。本集團一直在迅速發展，並已形成主要業務結構、組織及流程作為支援。因此，董事會指出，因應本集團的持續發展，應投放更多資源於建立控制措施、處理風險及培訓，確保風險管理及內部監控系統的有效性得以維持。

內幕消息

處理及發放內幕消息的政策、程序和控制措施已在內部製定，以加強本集團的資料管理，並確保向公眾披露資料的真實性、準確性、完整性和及時性，同時保護本公司、股東、債權人及其他持份者(作為整體)的合法權益及權利。

企業管治及內部審核

本集團相信良好的公司管治對於維持及促進投資者信心及自身的可持續發展是非常重要的。因此，本集團於二零一八年初設立內部審核職能，一直致力於提升公司管治水準。

內部審核職能獨立於本集團的日常運作，並通過進行面談和執行管理以及運營控制測試，協助董事會評估風險管理及內部監控系統的有效性。

企業管治報告

內部審核工作計劃經董事會批准並在有經驗的外部顧問的支持下制定並執行。內部審核職能通過審核委員會向董事會負責。

股東權利

根據本公司組織章程細則第58條規定，於任何時候，任何一名或多名股東只要在作出要求當日持有不少於有權在本公司股東大會投票的本公司實繳股本十分之一，均有權向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會處理有關要求中指明的任何事務；而有關大會須在有關要求提出後的兩個月內舉行。倘於提出要求後21日內，董事會未能召開有關會議，遞呈要求之股東可以相同方式自行召開有關會議，而遞呈要求之股東因董事會未有召開會議所產生的所有合理開支得由本公司向遞呈要求之股東作出彌償。書面要求應寄往本公司辦事處，地址為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第一座26樓2602室。

相同程序亦適用於任何提呈股東大會採納的建議。董事會將定期審閱股東查詢。股東提出的具體查詢及建議可以書面形式寄往上述地址交董事會或公司秘書收。

如對持股事宜有任何查詢，股東可透過以下方式向本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司查詢：使用其網站內的網上持股查詢服務(網址：www.tricoris.com)；或電郵至is-enquiries@hk.tricorglobal.com；或致電其熱線(852) 2980 1333；或親身往其公眾櫃台，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

與股東通訊

於報告期間，董事會已採納股東通訊政策。該政策已上載於本公司之網站上。

指定之高級管理人員負責與本公司投資者交流並改善與其關係。投資者之查詢會適時地處理。

本公司於其年報、中期報告及公告中提供大量資料。全部股東通訊均可於本公司網站閱覽。

本公司股東週年大會提供一個有效論壇供股東與董事會交流意見。全體董事均會盡力出席大會。外聘核數師亦會出席股東週年大會以解答股東查詢。就通過關連交易或任何須經獨立股東批准的其他交易的股東大會而言，獨立董事委員會成員亦將盡力出席大會以解答股東查詢。

企業管治報告

董事出席二零一八年股東大會的詳情如下：

董事	出席股東大會次數／ 舉行股東大會次數
執行董事	
姚建輝(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0
張曉東	2/2
李敏斌(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0
夏凌捷(於二零一八年十二月二十日辭任及於二零一九年三月二十七日再獲委任)	2/2
非執行董事	
劉雲浦	2/2
吳騰(於二零一八年八月二十四日獲委任)	0/0
湛玉珊(於二零一八年十月二十六日獲委任)	0/0
陳凱鋒(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0
獨立非執行董事	
陳澤桐	1/2
何素英	1/2
鄧麗華	2/2
王振邦(於二零一八年十二月二十日獲委任)	0/0

章程文件

本公司於報告期間並無對章程文件作任何修改。

環境、社會及管治報告

1. 範圍

本環境、社會及管治報告的報告期為二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日，內容涵蓋了物業發展和體育文化業務兩個核心業務板塊，當中包含了本集團香港總部辦事處及九家位於國內具有實體業務經營的子公司在報告期內的相關營運資料，分別為(1)寶新控股有限公司(「深圳辦事處」)、(2)長春市寶新房地產開發有限公司(「長春公司」)、(3)湖南美聯置業有限公司(「長沙公司」)、(4)深圳大鵬遊艇會有限公司(「海洋運動中心」)、(5)深圳大鵬國際教育有限公司(「海洋培訓中心」)、(6)汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司及潮商集團(汕頭)投資有限公司(合稱「汕頭公司」)及(7)渭南市寶能置業有限公司(「渭南公司」)。

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司的《主板上市規則》附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》撰寫。報告中的內容已被本公司董事會確認並符合「不遵守就解釋」的披露責任。歡迎閣下對本報告及本公司在可持續發展方面的工作表現提出寶貴意見。有關意見請電郵至info@newsportsgp.com。

2. 與持份者溝通

公司的股東週年大會(「股東大會」)提供有效的平臺給董事會與股東交流意見。除了股東大會之外，為保持與客戶、供應商等持份者的緊密關係，本集團不時與各持份者維持例常溝通，如通過上門拜訪、電話會議、電郵、公司網站、客戶服務熱線、客戶服務專員跟進等，以全面聆聽他們的意見及需求。本集團的整體業績表現亦透過每年的公司年報向各投資者做出匯彙報。

3. 環境、社會及管治表現

3.1 環境

3.1.1 排放物

本集團一直重視及愛護自然環境，積極支持可持續發展，嚴格遵守環保原則，始終堅持「綠色低碳」的環保理念，致力推進建築設計、施工和日常管理及運營過程中的節能減排。本集團秉持以心建家、用心經營的信念，除了遵守所有相關法律和環境標準的基本要求，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》及《中華人民共和國水污染防治法》，還制定了相關的環保政策、策略，實施了系列環保行動，其中包括：

減少廢棄物政策

本集團積極支持政府的廢物管理及減廢政策和計劃，為保障辦公、施工及運營場所的環境、職業健康安全，避免因廢棄物而污染環境，本集團結合各辦公場所實際情況和行業特性制定和實施相應的減少廢棄物、廢棄物管理和處理的措施。

環境、社會及管治報告

本集團對於辦公場所資產管理、辦公用品等耗材使用、辦公環境制定了相應的制度規範，實施辦公環境5S管理，宣導員工在物資使用上進行節約、保護，在廢物處理上按類區分處理，對可回收利用的物品，例如廢紙、紙箱等進行回收採購設備或物品的包裝箱以作其他用途；對不可回收利用的廢棄物，如包裝膠袋、廢棄的電子產品等，設置垃圾存放點，然後交由具有相關認可資格的機構處理。在報告年度內，沒有發現任何違反環境法規的個案發生。

本集團在施工過程產生的廢棄物及建築垃圾嚴格按照當地城市管理的相關規定進行收集清運，貫徹堅持實行「誰施工、誰清理」的原則進行管理，在施工場所設立垃圾站，對於施工、生產過程中產生的固體廢棄物如焊條頭、焊渣、油棉紗、油棉布等，由施工或生產人員進行回收、放置於指定地點、集中存放、統一處置；對分揀後不能回收再利用的建築垃圾、生活垃圾及時清運至合資格的廢棄物處置場所，避免產生二次污染；對涉及到危險廢棄物嚴格實行委託獲認可的服務單位進行處置，並依法辦理相關登記手續。會對於可能產生較大污染的工序查找產生污染的原因，改進操作，加強人員管理，儘量避免污染。

商務差旅節約政策

本集團理解頻繁的商務差旅會增加對公共能源的消耗，導致溫室氣體排放增加，故從差旅管理制度方面進行規範，制定清晰的差旅審批流程，提前預計年度差旅預算，計劃必須有合理的差旅次數，避免不必要的差旅安排。另一方面，本集團採取規劃化的會議管理制度，建立定期、有效的溝通方式，宣導員工使用快捷、有效的溝通管道，包括移動通訊工具、互聯網通訊工具、視訊會議、電話會議、電子郵件等。同時，與外部單位溝通時也儘量使用遠端通訊軟體，避免產生資源的浪費。對於必要的合理差旅行為，本集團鼓勵出差員工選擇經濟與時效兼顧的交通工具，儘量使用公共交通運輸工具。

車輛使用政策

為加強各公司用於日常辦公及經營使用的車輛管理，避免因不合理使用車輛而產生的汽車尾氣及其他污染物，本集團制定《車輛管理行為規範》，以合理規管控制用車次數、規範用車行為。本集團要求指定的車輛管理員每一月度將車輛的行駛公里數、耗油量等情況進行統計整理，通過每月對比車輛使用頻次及耗油量，分析車輛使用是否合理，有效掌控車輛的使用次數；由指

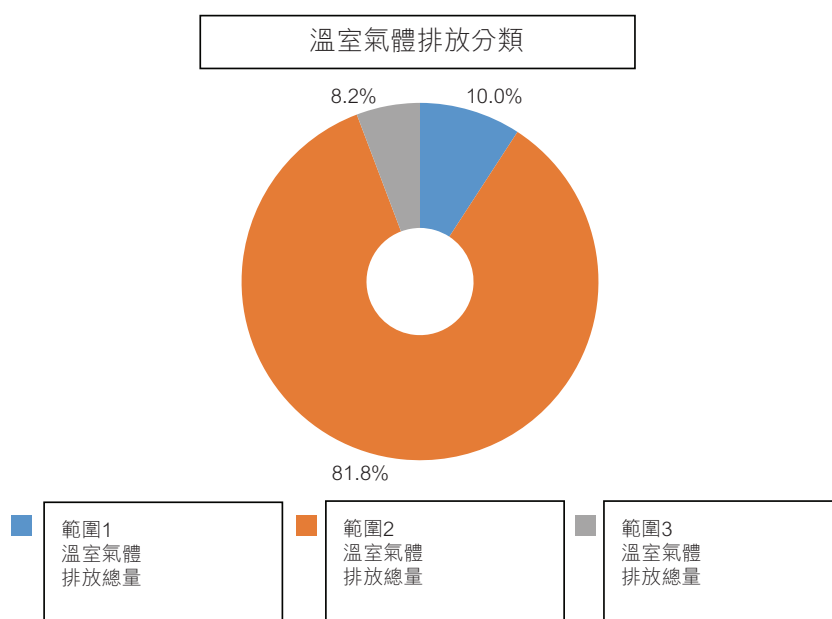
環境、社會及管治報告

定人員負責駕駛及維修保養，員工每次使用車輛均需要提出正式申請並必須事先獲批准，不得擅自使用公司車輛；同時，要求所有車輛必須按年檢環保性能及安全性能，年檢不合格的及車輛排放系統有異常時嚴禁繼續使用，並必須送交到維修點進行維修。為響應環保，本集團亦購置了兩輛電瓶車(充電使用，不使用汽油)，在經營場地內部接送員工及客戶時使用該車，避免有害氣體排放，為實現減排節能貢獻一份力量。

下表顯示本公司的排放物種類及相關排放資料：

廢氣排放	單位	
氮氧化物排放量	克	136,091.86
硫氧化物排放量	克	668.85
顆粒排放量	克	11,737.00

下表顯示了在此報告期內的溫室氣體排放量：



溫室氣體排放	單位	
範圍1 溫室氣體排放總量	二氧化碳當量(公噸)	150.59
範圍2 溫室氣體排放總量	二氧化碳當量(公噸)	1233.25
範圍3 溫室氣體排放總量	二氧化碳當量(公噸)	124.43
溫室氣體排放總量	二氧化碳當量(公噸)	1508.27
溫室氣體排放強度	二氧化碳當量(公噸)/員工	4.04

環境、社會及管治報告



本地供應商的採購政策

本集團屬下各子公司擁有供應商較多，公司旗下項目精工品質的實現離不開與所有供應商的精誠合同，為規範各公司的供應商管理及採購行為，本集團制定了《供應商評估管理辦法》及《行政採購管理辦法》等相關制度，並宣導各子公司負責人員在採購時平衡考慮原材料的質素、成本、環境保護等因素，在符合本集團採購政策的前提下，優先選購本地供應商的產品、設備與服務，並優先選擇距離較近及採用較環保的交通運輸工具的供應商。本地供應商的選擇，能有效地減少交通工具的使用，避免溫室氣體的排放及社會資源的佔用，在降低與供應鏈相關的風險同時，本集團與供應商合作無間地通過有效的解決方案，來進一步實現資源節約。

環境、社會及管治報告

持份者環保宣導政策

保護環境，人人有責。為了切實有效的落實本集團的減排政策，本集團務求由內到外向重要的持份者宣傳減少碳排放的重要性。對內，本集團除了從不同的制度層面進行規範外，還希望通過由上至下一貫徹的方式，將環境保護的理念及相關知識納入員工的培訓計劃中，讓公司全體人員培養環保意識，並將環保理念與實際業務相互結合，落實例如產品設計的環保規範、施工現場的環保要求等具體條文例規則，以指導員工在日常工作中實踐環保的有效方法。至於對外，本集團宣導供應商及合作單位須按環境保護法規操作，通過綜合考慮、平衡條件下使用綠色、環保材質，並制定及實踐多元的環境管理措施。

3.1.2 資源使用

隨著經濟的快速發展，能源資源不足的問題日益顯現，包括電力持續短缺、煤炭供應緊張、石油價格飆升、天然氣出現季節性短缺、環境污染程度加深等問題。巨大的能源供需矛盾讓節約能源、保護環境的責任刻不容緩。本集團深感履行資源節約責任重大，為了更有效地珍惜資源，本集團在用水、用電、用油等資源能源消耗，辦公物品使用等方面制定了一系列的節約措施，包括有：

節約能源政策

制定空調的使用守則：本集團認為制定科學、合理的節能運行管理制度能確保空調系統高效率地運行，從而降低能耗、延長檢修週期和使用壽命。而降低空調系統運行能耗不僅需要採用一些先進的節能技術和節能產品，更重要的是提高空調系統的運行管理水準。本集團要求空調系統操作和維修人員必須具備相應的資歷證書，並且進行相關節能技術培訓，按要求嚴格進行操作、維修和管理。同時，對各級辦公場所空調使用制定基本準則：夏季室內空調溫度設置不得低於攝氏25.5度，冬季室內空調溫度設置不得高於攝氏20度。一般情況下，空調運行期間禁止開啟窗戶。而位處各地的公司負責管理層可在確保符合上述要求的前提下，根據各自當地氣候條件等實際情況，進一步制訂具體的控制標準。

環境、社會及管治報告

以設備節能制度的規範為基礎，本集團亦同時致力培養員工節能意識。為樹立全體人員節能降耗的意識，本集團制訂了員工的節能守則：要求員工養成人走燈滅電源斷的習慣，關閉不須使用的照明設施，禁止長明燈等現象，努力營造厲行節約的良好氛圍；在非工作時段如午飯時間，儘量關閉照明設施、空調系統及電腦等，或把辦公室設備如電腦、印表機、影印機等設定於閒置模式或其他節能狀態；下班後正常關閉主機和顯示器，同時關閉電源接線板上的開關，徹底斷電，不讓其處於通電狀態等。

對於辦公場所的佈置應避免對自然光的遮擋，充分利用透明物料對空間進行功能劃分，也可以選擇一些活動隔斷的形式來處理，這樣就可以充分利用太陽光，提供有利於天然採光的建築條件和有利於照明的室內環境；同時要儘量採用自然通風，常開窗戶進行通風以減少依賴空調，儘可能的合理地節約能源；辦公室需要開啟照明燈時，僅開啟辦公人員工作位置的照明燈，避免辦公室人少時照明燈全部開啟，造成浪費；通道照明燈夏季下午六時三十分過後才可開啟（為保證監控品質和公司財產安全），並於翌日早上七時正後關閉；空調運作期間員工須關妥門窗，避免增加耗電。

在產品及設備的選擇上，本集團堅持以高效節能為優先選用原則，儘可能更完善的落實節約能源措施，並在日常工作中由指定的專人對產品及設備進行定期檢查，對運轉不佳的設備及時進行維修或更換，避免因不良設備導致不必要的耗電。在辦公室、會議室、後勤通道等場所全部使用LED等節能燈具，減少照明設備電耗，進一步提高能源效益。

在合宜及可行的情況下，在能源的選擇上，本集團儘量使用可再生能源，儘可能做到能源的有效節約，或選用低碳優質能源，以減少溫室氣體的排放，避免增加對環境的污染。

在此報告期內，本集團共錄得有關業務單位消耗電力約1,964.36兆瓦時。下表顯示了在此報告期內的各種能源使用量：

能源使用	單位	
柴油消耗量	升	5,300.00
液化石油氣消耗量	升	13,251.89
汽油消耗量(移動源)	升	39,221.21
電力消耗量	兆瓦時	1,964.36

環境、社會及管治報告

節約用水政策

「節約用水，從我做起」。水作為社會公有的資源，本集團始終認為企業有責任、有義務節約水資源。所以，本集團致力於從宏觀上執行國家、行業和公司節水標準，並根據情況制定公司內部節水標準，節水標準要本著技術上先進，經濟上合理，符合國家、行業政策和公司特點，以及有利於加強節水工作的原則，用制度規範節水行為；從微觀上加強全員培訓，積極組織宣傳國家和公司的節水法律、法規、辦法、規定、標準，普及節水科學知識，培養員工節水意識，養成節約用水的良好習慣，做到「隨手關水」、「人走水關」，防止發生「常流水」的現象，禁止浪費水資源。同時，在日常營運中，水源附近會張貼提示用語，提醒員工及訪客節約用水。對於管道及水龍頭等設備，則會安排專人定期檢查，務求對設備滴、漏水等問題能及時維修，儘量避免浪費食水。

在此報告期內，本集團錄得有關事業單位共耗水73,929.28立方米。

節約資源政策

對於辦公場所的資源節約，本集團提倡綠色工作流程，積極推進辦公自動化、網路化，儘量以電子檔、電子信用等方式部署、聯繫工作，使用電腦存檔代替紙質檔，並建立了OA系統，實行全流程無紙化審批辦公，以電郵作為主要溝通方式，利用電腦存檔取代列印或複印文檔，從而減少辦公室用紙。如有使用紙質檔的必要，在平衡保密要求的情況下，儘量採取傳閱檔案的方式，以降低印刷費用，減少紙張消耗。本集團在辦公設備的使用上，也儘量選擇節能材質，例如對印表機進行刷卡設置，嚴格控制紙張的列印數量，杜絕了紙張超印的現象。並在每位員工的電腦上設置了默認黑白列印，減少彩印次數，對印表機、影印機的墨水匣儘量採取二次灌裝使用。並鼓勵員工在使用印表機時紙質材料要雙面利用，以節約用紙，作廢文件紙張不得隨意丟棄，由資料員統一處理。在辦公物品的採購方面，本集團採用指定部門統一採購、統一管理的方式，合理採購數量，管控領用次數，避免資源的浪費。

對於經營場所及建造區域的資源節約，本集團首先在控制資源首次使用量上下功夫，通過改進技術，進行技術創新，升級、引入節約資源的技術、方式和工藝，實行清潔生產和廢棄物循環使用的生產及建造模式，建立低消耗量、高利用率的生產及建造流程。並做好資源的循環使用，在產品設計生產階段就遵循如何能讓資源儘量重覆使用的思路進行，並嚴格符合國家設計環保標準。其次，在資源的使用上嚴格規範，建立操作標準及標準化作業流程，並指定專人管理把控，避免因操作不當而引致的資源浪費。

環境、社會及管治報告

資源使用	單位	
耗紙量	公噸	16.36
碳粉消耗量	公斤	7.14

3.1.3 環境及天然資源

本集團的物業投資與發展業務，主要的環境影響為建設項目施工現場的環境保護；體育旅遊及體育培訓業務，主要的環境影響在海上活動所依賴的海洋資源、潛在影響及辦公室的資源耗用。為配合在本集團內部推廣保護環境及珍惜資源的重要性，本集團提倡綠色採購、綠色建設、綠色運營政策：

綠色採購政策

本集團積極支持政府有關綠色採購的政策，宣導綜合考慮企業的生產需要、經濟效益和環境目標，優先選擇能提供環保產品及服務的供應商，包括有環保認證的物料或服務，循環再用的產品，能重複使用或能被回收的物料，不含有毒、有害化學物質的產品，能提高能源與水資源利用效率的設備，及其他符合與環境有關的法規，或對環境負面影響較小的環境標誌的產品或設備等，促進企業環境行為的改善。同時，對本集團向員工宣導綠色採購的重要性，引導員工建立採購活動對環境問題影響的意識；另外，本集團還鼓勵更多的供應商及承包商以具有競爭力的價格提供環保產品及服務，並定期對供應商的產品及服務等表現進行綜合評估，每年都對供應商的表現評選合作級別，以確保完全符合公司的環保標準。

建設項目環保「三同時」政策

對於建設項目，本集團嚴格執行環保「三同時」制度，即新建設項目環保設施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投入使用。在項目建設之前，必須執行環境影響評價制度，對建設項目的選址、設計和建成投產後可能對周圍環境產生的不良影響進行調查、預測和評估，並提出防治措施。在工程設計階段，建設項目的工藝設計應該積極採用無污染的新技術、新工藝、新設備，儘量提高資源、能源利用率，從源頭上減少污染物排放，按照清潔生產的要求，儘可能在生產過程中減少污染。在工程施工階段，安排專人負責，落實施工計劃與進度，對項目「三同時」情況進行監督檢查，以確保建設項目的環保設施與主體工程同時施工。工程竣工後，必須經環保辦公室等部門對設施驗收後，方可進行試生產或試運轉，並在規定期限內，向規定部門申請需要配備建設的環境保護設施竣工驗收。同時，建設項目的環境治理資金占項目總投資額的比例必須不低於國家規定。

環境、社會及管治報告

海洋日活動

海洋是地球的一部分，它不僅存在許多礦產資源，而且是大量生物的生活場所。本集團旗下的新體育海洋運動中心擁有着深圳最美海灣之一的桔釣沙，享受著自然賦予的得天獨厚的環境，故此深知海洋保護的重要性和責任。本集團在日常運營中加強對運動中心的管理，規範沙灘管理，杜絕任何污染海洋的行為發生。二零一八年海洋日，新體育海洋運動中心在桔釣沙開展了相關環境保護活動，並借此時機呼籲大眾用實際行動來保護屬於眾人的海洋。同時在日常的運營中，定期開展沙灘撿垃圾的活動，動員全體員工參加，強化海洋保護意識，維護海洋環境衛生。



3.2 社會

3.2.1 僱傭

本集團堅守國家及業務所在地僱傭的相關法律法規，並深信員工是集團穩定發展的重要基石。針對用人管理，本集團制定了完善的人力管理制度，涵括招聘、員工活動、薪酬調整、晉升、解除勞動合同關係等一系列管理標準，保證每名集團員工均能獲得公平合理的對待。在本年度內，本集團內未發生有勞動糾紛個案。

本集團雖然沒有集體談判政策或受制於集體談判合約，但管理層強調對公司事項維持清晰及有建設性的對話。此承諾包含在薪酬、工作時間、員工福利、員工培訓、健康與安全、申訴與及舉報機制的書面政策內。

環境、社會及管治報告

本集團深信業務的成功關鍵在於熱誠及進取的員工。截至二零一八年十二月三十一日，在香港與中國各地受此報告內容所覆蓋的集團員工共有373位。以下按地區、性別、年齡組別及僱傭類型劃分的僱員分佈如下：

	僱員數目	流失率(%)
按地區劃分		
香港辦事處	18	5.55
深圳辦事處	53	18.87
長春公司	27	0.00
長沙公司	28	3.57
海洋運動中心	50	62.00
海洋培訓中心	26	19.23
汕頭公司	143	9.79
渭南公司	28	17.86
按性別劃分		
僱員 — 女性	128	19.53
僱員 — 男性	245	17.14
按年齡組別劃分		
僱員 — 30歲以下	122	28.93
僱員 — 30歲至50歲	229	12.99
僱員 — 50歲以上	22	4.55
按僱傭類型劃分		
僱員 — 兼職	9	
僱員 — 全職	364	

招聘及晉升

本集團招聘時確保了每一位應徵者都能享受應有的權利，不會因為性別、年齡、種族及信仰等因素而被拒絕聘用。同樣，本集團也會根據員工的知識、技能和專業素養作為其是否晉升的標準，不會因其年齡、宗教、婚育情況而作差別考慮，確保每一位員工在本集團內享受到平等的權益。

薪酬與福利

本集團確保員工的薪資水準符合當地政府所訂明的最低工資標準，並符合當前社會和地域行情，且按當地的要求為員工購買社會保險或其他法定公積金供款計劃。另外，本集團每年皆定期評估勞動市場，對薪酬標準做出合理合法的調整，承諾為員工提供有競爭力的薪酬標準，以回饋員工對集團所做的貢獻。

除薪酬外，本集團嚴格遵守法定假日和帶薪年假的安排，並在重大假日為員工發放節日費用，提供包括加班餐補、出差餐補、獎勵年假等福利。

環境、社會及管治報告

3.2.2 健康與安全

本集團十分重視僱員的職業健康與安全，因此制定了健全的管理制度與規範要求，定期與不定期對辦公場所，經營場所，在建工程等開展各類安全專項檢查，積極採取減少安全隱患的措施，目標是營造一個零意外的工作環境。

工作場所之安全管理

本集團十分注重安全生產及管理，要求各公司按照相應規範要求設置安全管理機構，制定安全管理人員，定期開展安全培訓，召開安全生產會議，組織現場安全檢查，全力確保工作場所的安全零事故。於執行細節方面，在辦公場所及工作區域張貼安全溫馨提示標語，包括開水供應區「高溫小心」、消防器材處張貼「消防器材請勿挪移」等標識。針對一些風險較高的工作崗位，除了在顯眼處懸掛安全操作規程及作業指導書以外，還積極為員工提供並更新安全勞保用品以防治職業病及工傷的發生。此外，為確保工作場所安全常態化，本集團設置了專項檢查小組，羅列檢查明細，定期開展檢查，以提示消防、電路、化學品等方面的風險。

在有關房地產開發業務中，本集團亦有遵從《中華人民共和國安全生產法》第二十條，安排具相關生產知識和管理能力和持有有關證照之安全生產管理人員值班。

員工體檢及員工保險

本集團深知員工身體健康的重要性，因此每年會定期組織員工到醫療機構開展全面的體檢。此外，除了為國內的員工按期繳納「五險」(即養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險和生育保險)，還積極組織員工參加政府提倡的「重大疾病保險」，並針對本集團房地產開發、經營事項中有一定風險的業務，額外為有關員工購買了意外傷害商業保險，作為對員工的保障。

員工安全培訓

本集團每年年初會編制員工安全培訓計劃書，為員工提供適當的職業健康及安全培訓，培訓內容主要包括安全標識的識別，安全設施設備的操作，相關操作崗位的安全操作規程，安全事故案例反思等，以此提升相關員工的安全意識，使其能有效辨別安全隱患並時常保持警惕。本集團還定期組織員工開展消防及安全應急演練，指導員工學習基本自救和緊急逃生本領。

環境、社會及管治報告

除了有效保障集團員工安全以外，本集團也有效履行了對業務範圍內承包商的安全管理監督職能，要求其建立健全安全管理制度，充份做好各類安全指導工作，完善職業健康與安全管理體系。



海上安全(救生員培訓等)

由於本集團部分業務在海邊進行，為保障員工及客戶的人身安全，有關公司已組織部分員工考取由國家體育總局頒發的行業從業人員資格證書和深圳市水上運動協會頒發的五級救生員上崗證。海邊運營活動現場時刻有持證且專業經驗豐富的救生員值班。同時，定期開展海上安全相關培訓，包括對企業內部員工、合作商戶等與海上作業有關的人員，加強基本安全知識的積累及技能的提升。



環境、社會及管治報告

工作與生活的平衡

本集團致力維持僱員的身心健康，非常關注保持僱員在工作與生活之間的平衡。為此公司充分運用人力資源管理優勢，詳細調查各崗位的工作量，並進行工作強度評估，合理用人，絕不強迫僱員超時工作。此外，為協助員工放鬆及平衡工作壓力，加強內部交流，本集團會每季度會按部門劃撥活動經費，定期舉辦娛樂活動幫助員工減壓，包括員工生日會、運動健身活動，及野外露營等團隊建設活動，以豐富僱員在日常工作以外的生活。

在本報告年度內未發生違反業務當地與職業健康及安全相關的法規。

3.2.3 發展及培訓

本集團深信員工質素是支持業務發展及提高營利的最重要元素，故致力安排資源以發展員工才能，提供充足的員工培訓以提升各人的技術能力、專業素養和安全意識等。

本集團設置了專業培訓崗位，培訓管理思路清晰，主要包括對內、對外兩條路線。對內主要為崗位培訓的內部交流培訓，本集團會安排資深員工為各人提供工作指導，幫助其更詳細瞭解本集團的業務細節，工作要求等，為員工開放交流平臺，並對講師發放培訓津貼。對外主要為組織員工參加各類企業培訓、工作坊、技能培訓、研討會等，以提升員工業務技能，增加知識，拓展思路。

3.2.4 勞工準則

本集團嚴格遵從《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國刑法》，禁止聘用童工，亦不會強制勞動。承諾只會聘請18歲或以上的僱員，且不會以任何形式強迫僱員在不自願情況下工作，包括不自願的超時工作。

在報告年度內沒有發生僱用童工與任何強制勞工的情況。

3.2.5 供應鏈管理

為完善本集團物料及外包服務採購管理，本集團制定了完善的供應商管理制度，包括供應商篩選標準，過程評估標準，供應商守則等內容。在挑選供應商時，本集團會綜合考慮供應商的產品／服務品質，以及供應商的企業社會責任狀況。其社會責任的評估範疇包括環境保護、職業安全與健康、員工僱用狀況及是否存在社會負面影響等，達到相關標準的供應商才會被錄入集團供應商庫。在重要項目的採購過程中，本集團更會特別考慮選擇獲得社會責任相關認證或獎項的企業。

環境、社會及管治報告

為有效控制供應鏈風險，本集團的採購避免選用單一的供應商，而是通過招投標的形式確保協議採購的品質和效率，在招投標過程中，本集團採用相關制度規範招投標活動，嚴格遵守招投標相關法律法規，營造公平、公開、公正的招投標環境。

此外，為督促供應商有持續合規的表現，本集團每季度會評估重要供應商的企業社會責任狀況及集團制定的其他要求，包括產品／服務品質與供應商守則的符合狀況。本集團的定期評估以書面確認、現場巡查及廠商回饋的方式進行，以評估供應商是否符合本集團的要求。

3.2.6 產品責任

本集團嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》，堅持「以客戶為中心」的理念，旗下所有業務均注重客戶服務。除了加強一線僱員的服務意識，本集團還重點培訓其溝通技巧和專業精神，為客戶提供尊享服務。另外，本集團亦設有電話服務熱線、微信、QQ、郵件等全方位售後服務管道，以第一時間協助客戶解決問題。

在報告年度內未發生任何產品違規事故或顧客投訴。

3.2.7 反貪污

反貪污是本集團常抓不懈的工作，在反腐問題上，本集團從不虛喊口號，一旦發現違規行為，必定法辦。

根據國家十六屆三中全會提出，「建立健全與社會主義市場經濟體制相適應的教育、制度、監督並重的懲治和預防腐敗體系」等反腐倡廉相關規定，本集團制定《投訴舉報管理辦法》，以建立廉潔反饋渠道。

在授權監督機制上，本集團特別發佈了《重點業務監控辦法》，輔以審計檢查、流程監控，在防範廉潔風險上，堅持長管長嚴，切實增強制度的執行力，從制度上切斷防腐源頭。

在懲處機制方面，本集團設有舉報機制，由專人負責接收及處理，所有舉報個案都會存檔並以保密處理，繼而由審計部門、法務部門對違反、破壞制度的行為進行問責，維護制度的權威性。

另外，本集團要求所有員工必須做到「讓權力在陽光下運行」，不得受賄的同時，也不允許向政府官員及商業機構代表行賄。

環境、社會及管治報告

廉潔合作協議

本集團認為廉潔清正是每一位員工的素養之本，要時時刻刻「以實績求進步、以品行樹威信、以作為得擁護」，在原則問題上，經得起考驗。為加強廉潔從業意識，本集團旗下公司在所有合約簽訂過程中均會將《廉潔合作協議定》作為附件，旨在通過協定明確雙方在業務關係中的廉潔從業要求，做到警鐘長鳴的果效。

本集團採用內部審計與外包審計相結合的方式核算集團財務帳目，以確保公司的帳目正確，加強財務內控制度與監控。

在報告年度內沒有發生貪腐相關的違法事故或投訴。

3.2.8 社區投資

本集團一直主動接觸社區，從而瞭解其需求，並致力參與有助建立行業及本集團正面形象的社區活動，回應社會上的各種需求；同時，鼓勵員工參與慈善及籌款活動，培養公司內部從上至下、心連心的慈善風氣。合作單位包括各公司所在的社區團體、慈善團體、政府部門及當地的其他持份者。

本集團一直堅持「借運動行善」的精神，多年來致力推廣及支持慈善體育活動。2018年參與或舉辦了諸如「地球一小時」、「低碳行走活動」、「ACCA香港公益關愛日活動」等。

應急救援事業培訓支持

本集團積極支援和服務於政府應急救援事業，利用自身的兩大平臺新體育海洋運動中心和新體育海洋培訓中心，為深圳大鵬海岸救生員志願者公益培訓、深圳水上搜救隊訓練、深圳公益救援志願者聯合會繩索救援訓練、深圳市公益救援志願者聯合會「第一響應人」師資培訓、深圳市應急管理學會暨深圳市應急辦2018年應急管理培訓等活動提供協辦服務和場地支援，為國家應急救援事業貢獻一份力量。

低碳行走活動

2018年「地球一小時」活動主題為「開啟我的60+生活」。60+的概念由WWF(世界自然基金會)提出，呼籲公眾超越「60分鐘」的思考和環保行動轉變。60+生活方式，是指任何對自然環境友善，對節能減排有益，有助於推動環境和社會可持續發展的綠色生活行為方式。本集團一直積極支持對自然環境友善的生活方式，為回應地球一小時活動號召，於2018年3月組織公司管理人員開展了香港大嶼山低碳行走活動，即對大嶼山旅遊區的多樣化體驗進行考察，又讓參與者感受了健康環保的生活方式。在活動中，公司管理團隊用腳步丈量香港大嶼山，用心感悟美好環境所能給人帶來的物質價值和精神財富，認真思考香港政府、民間組織、有志人士對於環境保護和污染治理所做的一系列措施。借港鑒深，本集團期待大鵬子公司項目能成為深圳海洋文化發展、海洋環境保護的排頭兵，以不懈的努力和全情的投入，去保護好我們的海洋，我們的沙灘，我們的每一寸土地。

環境、社會及管治報告



ACCA 香港公益關愛日活動

ACCA 香港公益關愛日活動是旨在為弱勢社群組織籌款，希望為社會人士帶來希望，特別是基層市民、弱勢社群，發揚社會團結關愛精神的公益趣味運動，至今已連續舉辦22屆。今年大會的主題為「畫出彩虹，創造希望」，受惠機構為香港盲人輔導會、香港晨曦會及長者安居協會。本集團通過招募社會愛心人士與公司員工組成愛心公益隊伍參加該活動，通過此次傳統的公益活動讓大家一同感受公益帶來的快樂，同時，也借助大家的力量，更廣泛地向外界傳遞和宣揚慈善公益與愛的力量。

傳遞公益愛心不在於爭贏鬥勝，而在於自身以赤子之心，持之以恆。本集團一直堅持「共融共創共用」的核心價值觀，積極參與公益事業與社區共建，用心回饋社會，充分利用公司項目資源為社會做力所能及之事，繼續踐行慈善公益事業，積極擔當社會責任，不斷向社會各界傳播和分享愛的力量。

環境、社會及管治報告



環境、社會及管治報告

《環境、社會及管治報告指引》

內容索引

主要範疇、層面、 一般披露及關鍵績效指標	描述	2018 環境、社會及管治報告
A. 環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	環境 — 排放物
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境 — 廢氣排放列表
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境 — 溫室氣體排放列表
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	由於有關披露與我們的業務運作沒有重大關係，故此我們並無就此事宜作出報告
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	由於有關披露與我們的業務運作沒有重大關係，故此我們並無就此事宜作出報告
關鍵績效指標 A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	環境 — 排放物與資源使用
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	環境 — 減少廢棄物政策、與節約資源政策
層面 A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	環境 — 資源使用
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境 — 能源使用列表

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、 一般披露及關鍵績效指標	描述	2018 環境、社會及管治報告
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境 — 節約用水政策
關鍵績效指標 A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	環境 — 節約能源政策
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	環境 — 節約用水政策
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位占量。	由於有關披露與我們的業務運作沒有重大關係，故此我們並無就此事宜作出報告
層面 A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境 — 環境及天然資源
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	環境 — 環境及天然資源
B. 社會		
層面 B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 — 僱傭
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會 — 僱員分佈列表
層面 B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 — 健康與安全

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、 一般披露及關鍵績效指標	描述	2018 環境、社會及管治報告
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	社會 — 健康與安全
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	社會 — 發展及培訓
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 — 勞工準則
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	社會 — 勞工準則
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	社會 — 供應鏈管理
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	社會 — 供應鏈管理
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 — 產品責任
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	社會 — 產品責任
層面 B7：反貪污		
一般披露	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會 — 反貪污

環境、社會及管治報告

主要範疇、層面、 一般披露及關鍵績效指標	描述	2018 環境、社會及管治報告
關鍵績效指標 B7.1	於滙報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	社會 — 反貪污
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。	社會 — 反貪污
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社會 — 社區投資
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社會 — 社區投資
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會 — 社區投資

獨立核數師報告



RSM Hong Kong
29th Floor, Lee Garden Two, 28 Yun Ping Road,
Causeway Bay, Hong Kong

T +852 2598 5123
F +852 2598 7230

www.rsmhk.com

羅申美會計師事務所
香港銅鑼灣恩平道二十八號
利園二期二十九字樓

電話 +852 2598 5123
傳真 +852 2598 7230

www.rsmhk.com

致新體育集團有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

吾等已審核列載於第94至215頁新體育集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合股本變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

吾等認為，該等綜合財務報表已遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

意見的基礎

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則(「香港審核準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項已在吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時處理。吾等不會對該等事項提供單獨的意見。吾等確認的關鍵事項如下：

1. 商譽及其他無形資產減值評估
2. 存貨的可收回性
3. 投資物業的估值
4. 收購附屬公司的會計處理
5. 貿易應收款項及合約資產減值評估

關鍵審核事項

吾等在審核時如何處理關鍵審核事項

1. 商譽及其他無形資產減值評估

請參閱綜合財務報表附註22及23

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的商譽為196,258,000港元(扣除減值虧損後)，及其他無形資產為743,200,000港元(扣除減值虧損後)，該等減值虧損主要來自於二零一五年收購Kingworld Holdings Limited(「Kingworld Holdings」)以及於二零一六年收購粵錦亞洲有限公司(「粵錦亞洲」)。

就減值測試而言，商譽及其他無形資產乃分配至現金產生單位。該等現金產生單位包括商譽，至少每年進行一次減值測試。

管理層認為本年度並無必要的商譽及其他無形資產減值虧損。該結論是根據使用價值模式得出，而該模式要求在作出關於未來收益、毛利率及增長率假設及挑選適當市場折讓率時由管理層作出重要判斷。

吾等的程序包括：

- 評估獨立外部估值師的勝任能力、才能及客觀性；
- 評估使用價值模式的完整性；
- 根據吾等對業務及行業的知識考量管理層所作關鍵假設的合理性；
- 將輸入數據與相關證據進行協調，如經核准預算，並考慮該等預算的歷史準確性；
- 在內部估值專業人員的協助下評估所用折讓率的適當性；
- 考慮關鍵假設合理可能下調的潛在影響；及
- 評估綜合財務報表內減值披露的充分性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項	吾等在審核時如何處理關鍵審核事項
<p>2. 存貨的可收回性</p> <p>請參閱綜合財務報表附註28</p> <p>貴集團於二零一八年十二月三十一日持有與房地產業務相關之存貨為6,412,766,000港元。</p> <p>存貨按成本及可變現淨值中之較低者列賬。可變現淨值的釐定涉及重大管理層判斷及估計。當中包括：</p> <ul style="list-style-type: none">— 根據近期的銷售售價估計預期售價；— 估計竣工成本；及— 考慮各物業發展項目的其他具體特定因素。	<p>吾等的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">— 審閱最近期的售價以評估管理層使用的估計售價— 抽樣測試迄今產生的成本以及管理層的竣工成本估計— 評估物業發展項目的現況並考慮是否具體特定因素均在估算中得到適當反映— 考慮綜合財務報表內披露的充分性
<p>3. 投資物業的估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註21</p> <p>貴集團位於中華人民共和國(「中國」)的商業及住宅物業的公平值為2,830,073,000港元。</p> <p>貴集團的全部投資物業均由獨立合資格專業估值師作出估值，使用公平值模式計量。持作租賃目的之竣工物業的估值使用市場比較法釐定。在建投資物業的估值使用直接比較法釐定。釐定投資物業的公平值涉及重大管理層判斷及估計，其中包括適當的可資比較物業及物業的潛在復歸收入。</p>	<p>吾等的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">— 評估獨立外部估值師的勝任能力、才能及客觀性；— 獲取各項物業的估值報告並評估所用估值方法的適當性；— 考量外部估值師在估算投資物業時所採用的方法及判斷，並取得外部估值師用以支持主要輸入數據的市場憑證；— 評估綜合財務報表內投資物業公平值計量披露的充分性，包括公平值計量層級、估值方法及重大不可觀察輸入數據。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

吾等在審核時如何處理關鍵審核事項

4. 收購附屬公司的會計處理

請參閱綜合財務報表附註45(a)及(c)

- (a) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團收購湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)的51%股權，該收購事項的詳情於綜合財務報表附註45(a)披露。
- (b) 於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團收購美光科技發展有限公司(「美光科技」)的100%股權，該收購事項的詳情於綜合財務報表附註45(c)披露。

該收購事項的會計處理要求 貴集團基於會計原因釐定湖南美聯及美光科技的收購日期(「收購日期」)以及所承擔的可識別資產及負債於收購日期的公平值。管理層已委聘外部估值師評估所承擔的可識別資產及負債於收購日期的公平值。湖南美聯及美光科技及其附屬公司的物業(主要包括在建可供出售物業及在建投資物業)於收購日期的公平值乃基於直接比較法釐定，而其他重大可識別資產及負債(主要包括銀行及現金結餘、存款、預付款項及其他應收款項、貿易及其他應付款項、借款以及即期及遞延所得稅負債)於收購日期的公平值則主要基於彼等各自於收購日期的賬面值釐定。考慮到基於會計原因釐定收購日期要求的估計及判斷水平，以及所承擔的可識別資產及負債於收購日期的公平值，吾等將此收購事項的會計處理列為關鍵審核事項。

吾等的程序包括：

對於收購日期：

吾等已查看交易文件的條款及其他支持文件，以獲取證據確定於收購日期所有先決完成條件是否均已達成，且貴公司已獲得關於湖南美聯及美光科技的控制權，據此評估管理層所釐定的收購日期的適當性。

對於所承擔的可識別資產及負債於收購日期的公平值：

- 評估獨立外部估值師的勝任能力、才能及客觀性；
 - 獲取估值報告並評估於釐定所承擔的可識別資產及負債於收購日期的公平值時所用估值方法的適當性；
 - 對於湖南美聯及美光科技及其附屬公司的物業估值：
- (a) 對於可供出售物業及投資物業，透過獨立收集及分析市場上具有類似特徵(例如位置及物業面積)的可資比較物業的數據，評估在估值中使用的關鍵假設的合理性，包括每平方米估計價格、期限收益率、復歸收益率、市場租金率及所選物業發展商的利潤率；

獨立核數師報告

關鍵審核事項	吾等在審核時如何處理關鍵審核事項
4. 收購附屬公司的會計處理(續)	<p>(b) 對於在建物業及在建投資物業，透過對比經審批預算，進一步評估所選物業的估計竣工發展成本的合理性，而經審批預算的合理性則透過對比貴集團已竣工物業的實際成本作出評估；</p> <p>(c) 對於其他重大可識別資產及負債於收購日期的公平值，吾等執行的若干審核程序主要包括：</p> <ul style="list-style-type: none">— 直接與相關對手確認銀行結餘、借款及若干應付及應收款項結餘；— 對貿易應收款項及應付款項進行截止測試；— 檢查即期所得稅撥備及遞延所得稅負債的計算。

關鍵審核事項

吾等在審核時如何處理關鍵審核事項

5. 貿易應收款項及合約資產減值評估

請參閱綜合財務報表附註29及30

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款項及合約資產分別約為226,992,000港元及276,872,000港元，已分別扣除呆賬撥備約3,117,000港元及96,000港元。

一般而言，貴集團向客戶授出的信貸期為30至120日。管理層根據不同客戶信貸概況、貿易應收款項及合約資產賬齡、歷史還款記錄、其後還款狀況、未償還結餘的預期變現時間及金額及與相關客戶的持續貿易關係等資料定期評估貿易應收款項及合約資產的可收回性及呆賬撥備的充足性。管理層亦考慮可能影響客戶償還未償還結餘的前瞻性資料，以就減值評估估計預期信貸虧損。

由於預期信貸虧損模式項下貿易應收款項及合約資產之減值評估涉及重大管理層判斷及估計，故此我們專注於此方面。

吾等的程序包括：

- 評估貿易應收款項及合約資產是否由管理層根據其共有的信貸風險特徵進行適當分組；
- 測試管理層制定歷史虧損率所使用的數據的準確性及完整性以及評估該等數據的充分性、可靠性及相關性；
- 在內部估值專業人員的協助下，測試歷史虧損率的計算並評估反映當前及預測未來經濟狀況的前瞻性調整的合理性；
- 根據支持文件抽樣測試貿易應收款項及合約資產賬齡的準確性；及
- 測試應用撥備率至報告日期未償還貿易應收款項及合約資產的賬齡分類的預期信貸虧損撥備的計算。

獨立核數師報告

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司二零一八年年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及吾等的核數師報告。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合吾等對綜合財務報表的審核，吾等的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於吾等已執行的工作，如果吾等認為本其他資料存在重大錯誤陳述，吾等需要報告事實。在這方面，吾等沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製真實及公平的綜合財務報表，以及負責董事認為就編製綜合財務報表而言屬必要之相關內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及以持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或終止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括吾等意見的核數師報告。吾等僅向整體股東報告，除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審核準則進行的審核，在重大錯誤陳述存在時一定能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或合併後可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審核準則進行審核的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果吾等認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則吾等應修訂吾等的意見。吾等的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。吾等負責 貴集團審核的方向、監督和執行。吾等為審核意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

吾等就(其中包括)計劃的審核範圍、時間安排及重大審核發現等與審核委員會進行溝通，當中包括吾等在審核中識別出的任何內部控制重大缺陷。

吾等還向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並就有可能合理地被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施與他們進行溝通。

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。吾等在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如合理預期在吾等的報告中提述某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則吾等決定不應在報告中提述該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是譚承裕。

羅申美會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年三月二十七日

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	8	1,892,396	191,519
銷售成本		(1,758,278)	(234,291)
毛利／(毛虧)			
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)	45(d)&(e)/(iii)	34	(3,600)
議價購買收益	45(a), (c)&(f)	108,658	43,348
出售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	21	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		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	22	—	(75,263)
其他無形資產減值虧損	23	—	(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)	9	40,311	87,404
經營溢利／(虧損)			
融資成本	11	(111,109)	(49,145)
除稅前溢利／(虧損)			
所得稅開支	12	(106,344)	(3,541)
來自持續經營業務的本年度溢利／(虧損)			
	13	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	17	—	158,813
本年度溢利			
		161,837	101,847

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
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)	<i>19</i>	
來自持續經營及已終止經營業務		
— 基本	0.028 港元	0.053 港元
來自持續經營業務		
— 基本	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	20	76,665	63,230
投資物業	21	2,830,073	724,333
商譽	22	196,258	187,486
其他無形資產	23	743,200	832,821
預付租賃款項	25	104,717	—
按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產	26	311,192	—
可供出售金融資產	26	—	13,222
衍生金融資產	27	3,138	6,835
遞延稅項資產	40	47,897	33,242
		4,313,140	1,861,169
流動資產			
存貨	28	6,412,766	2,306,317
合約資產	29	276,872	—
應收客戶合約工程款項總額	29	—	648,822
貿易及其他應收款項	30	622,087	559,138
按公平值透過損益列賬之金融資產	31	—	263,333
已抵押銀行存款	32	253,481	—
銀行及現金結餘	32	758,316	327,249
		8,323,522	4,104,859
流動負債			
借款	33	4,455,282	1,492,657
貿易及其他應付款項	35	2,054,672	552,229
應付代價	45(c)&(f)	10,000	901,500
應付或然代價	39	56,855	—
合約負債	36	690,939	—
預收賬款	36	—	47,144
即期稅項負債		48,318	73,336
		7,316,066	3,066,866
流動資產淨值		1,007,456	1,037,993
資產總值減流動負債		5,320,596	2,899,162

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
非流動負債			
借款	33	372,453	—
應付代價	38	120,474	112,497
應付或然代價	39	—	94,000
財務擔保	37	60,831	—
遞延稅項負債	40	777,076	312,707
		1,330,834	519,204
資產淨值		3,989,762	2,379,958
資本及儲備			
股本	41	202,978	102,156
儲備	43	2,557,625	1,657,306
本公司持有人應佔權益		2,760,603	1,759,462
非控制性權益		1,229,159	620,496
權益總值		3,989,762	2,379,958

董事會已於二零一九年三月二十七日批准並由以下董事代其簽署：

張曉東
董事

夏凌捷
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司持有人應佔											非控制性權益	股本總額		
	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	可換債券儲備	股東注資	匯兌儲備	購股權儲備	按公平值 透過其他全面 收益列賬儲備				
	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	
	(附註43b)(i)	(附註43b)(ii)	(附註43b)(iii)	(附註43b)(iv)	(附註43b)(v)	(附註43b)(vi)	(附註43b)(vii)	(附註43b)(viii)	(附註43b)(ix)	(附註43b)(x)					
於二零一七年一月一日	85,130	1,919,761	2,269	10,657	5,078	27,827	25,127	4,118	(15,301)	18,274	-	(677,233)	1,406,707	31,305	1,437,012
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	78,528	-	-	67,940	166,468	26,151	192,619
於購股權失效時之購股權儲備轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,274)	-	18,274	-	-	-
贖回可換債券(附註34)	-	-	-	-	-	-	(25,127)	-	-	-	-	25,127	-	-	-
出售附屬公司(附註45(e))	-	-	-	(10,657)	(5,078)	(27,827)	-	-	-	-	-	43,562	-	(30,340)	(30,340)
收購附屬公司(附註45(f))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	593,380	593,380
認購時發行股份(附註41(d))	17,026	170,261	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187,287	-	187,287
本年度股本變動	17,026	170,261	-	(10,657)	(5,078)	(27,827)	(25,127)	-	78,528	(18,274)	-	174,903	353,755	569,191	942,946
於二零一七年十二月三十一日	102,156	2,090,022	2,269	-	-	-	-	4,118	63,227	-	-	(502,330)	1,759,462	620,496	2,379,958
於二零一八年一月一日	102,156	2,090,022	2,269	-	-	-	-	4,118	63,227	-	-	(502,330)	1,759,462	620,496	2,379,958
於初次應用之調整 - 香港財務報告準則 第9號(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,401)	(3,401)	(1,525)	(4,926)
於二零一八年一月一日之經重列結餘	102,156	2,090,022	2,269	-	-	-	-	4,118	63,227	-	-	(505,731)	1,756,061	618,971	2,375,032
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,388)	-	(67,030)	103,138	(4,280)	71,484	67,204
收購附屬公司(附註45(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332,904	332,904
出售附屬公司(附註45(d))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	25
非控股股東持有人出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,775	205,775
認購時發行股份(附註41(d))	20,432	183,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204,313	-	204,313
配售時發行股份(附註41(e))	81,725	731,377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	813,102	-	813,102
贖回及註銷股份(附註41(e))	(1,335)	(7,258)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,593)	-	(8,593)
本年度股本變動	100,822	908,000	-	-	-	-	-	-	(40,388)	-	(67,030)	103,138	1,004,542	610,188	1,614,730
於二零一八年十二月三十一日	202,978	2,998,022	2,269	-	-	-	-	4,118	22,839	-	(67,030)	(402,593)	2,760,603	1,229,159	3,989,762

綜合現金流量表

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
經營活動現金流量			
除稅前溢利／(虧損)			
持續經營業務		268,181	(53,425)
已終止經營業務		—	158,813
		268,181	105,388
經以下各項調整：			
利息收入		(37,520)	(26,759)
股息收入		(2,377)	(6,207)
出售附屬公司的收益		(34)	(155,643)
融資成本	11	111,109	49,145
	45(a),(c)		
議價購買收益	&(f)	(108,658)	(43,348)
其他無形資產攤銷	23	47,894	61,388
預付租賃款項攤銷	25	3,904	—
物業、廠房及設備折舊	20	7,964	6,843
出售按公平值透過損益列賬之金融資產的虧損		19,294	—
出售物業、廠房及設備的虧損		189	9
收購虧損		3	—
投資物業的公平值收益	21	(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		(37,145)	(161,199)
衍生金融資產的公平值虧損／(收益)		3,697	(387)
終止確認財務擔保合約負債之其他收入		(71,366)	—
金融及合約資產減值虧損淨額		17,836	134,971
商譽減值虧損	22	—	75,263
其他無形資產減值虧損	23	—	19,996
營運資金變動前之經營盈利		19,681	9,594
貿易及其他應收款項減少		274,566	179,492
其他按金減少		—	18,618
購買按公平值透過損益列賬之金融資產		(49,998)	(254,361)
出售按公平值透過損益列賬之金融資產的所得款項		294,037	—
存貨增加		(1,217,806)	(414,607)
合約資產減少		345,149	—
預收賬款(減少)／增加		(58,718)	47,144
遞延收益減少		—	(4,373)
貿易及其他應付款項增加		670,901	189,073
經營活動所得／(所耗)之現金		277,812	(229,420)
已付稅項		(67,853)	(8,786)
已收利息		37,520	26,759
經營活動所得／(所耗)現金淨額		247,479	(211,447)

綜合現金流量表

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
投資活動現金流量			
股息收入		2,377	6,207
出售附屬公司的現金(流出)／流入淨額	45(d)&(e)	(125)	23,387
購買物業、廠房及設備		(14,634)	(17,990)
購買按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產		(356,907)	—
收購附屬公司之餘款		(901,500)	—
收購附屬公司	45(a), (b), (c)&(f)	(176,451)	(205,596)
非控股股權持有人出資		205,775	—
已抵押銀行存款增加		(253,481)	—
出售物業、廠房及設備的所得款項		—	475
出售按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產的所得款項		24,258	—
預付租賃款項	25	(112,900)	—
收購投資物業		(285,048)	(59,354)
投資活動所耗現金淨額		(1,868,636)	(252,871)
融資活動現金流量			
發行企業債券所得款項	33	497,500	127,410
因認購而發行股份所得款項	41(d)	204,313	187,287
因配售而發行股份所得款項	41(c)	813,102	—
新增借款		2,116,077	429,440
購回股份	41(e)	(8,593)	—
贖回可換股債券		—	(200,000)
贖回企業債券		(137,126)	(95,000)
償還借款		(1,355,531)	(107,964)
已付利息		(91,765)	(36,612)
融資活動所得現金淨額		2,037,977	304,561
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		416,820	(159,757)
於一月一日之現金及現金等值物		327,249	473,499
匯率變動之影響		14,247	13,507
於十二月三十一日之現金及現金等值物		758,316	327,249
現金及現金等值物分析			
銀行及現金結餘		758,316	327,249

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團收購Kingworld Holdings Limited(「Kingworld Holdings」)之全部股權。本公司一間於中華人民共和國(「中國」)註冊成立之全資附屬公司九合無限(北京)體育科技有限公司(「九合無限」)、九合天下(北京)科技有限公司(「九合天下」)、周旭先生及徐蓉女士(均為九合天下之註冊股權持有人)已訂立一系列控股協議(「控股協議」)。

控股協議可令本集團透過九合無限控制九合天下(「架構性附屬公司」)，詳情如下：

- 對架構性附屬公司行使有效的財務及營運控制；
- 行使擁有人對架構性附屬公司的表決權；
- 收取架構性附屬公司產生之絕大部分經濟利益，作為本集團提供之業務支持、技術及顧問服務之代價；
- 獲得不可撤銷的獨家權利，以按中國法律及法規許可的最低購買價向各擁有人購買架構性附屬公司的全部或部份股權，以及按架構性附屬公司有關資產的賬面淨值或中國法律及法規許可的最低購買價購買全部或部分有關資產。本集團可隨時行使該等購股權直至其已收購架構性附屬公司的全部股權及／或全部資產；及
- 就架構性附屬公司的全部股權獲得各擁有人的質押，作為架構性附屬公司根據控股協議應付本集團的所有款項的抵押擔保。

本集團雖於架構性附屬公司概無擁有任何股權。然而，根據控股協議，本集團享有其參與架構性附屬公司的可變回報的權力並有能力透過其權力影響架構性附屬公司的該等回報，故被視為控制架構性附屬公司。因此，就會計處理目的，本公司將架構性附屬公司視為間接附屬公司。

本公司為投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註24。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用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)

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)**(a) 應用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)**

- 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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用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)

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 相關稅項	(c)	(4,926) —
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		(4,926)
以下人士應佔權益：		
本公司持有人		(3,401)
非控制性權益		(1,525)
		(4,926)

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	559,138	554,460

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)**(a) 應用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)**

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「建築合約」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「建築合約」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。

商品貿易營業額於商品控制權轉讓時(即商品交付至客戶且概無可能影響客戶接納商品之未履行責任)時確認。

應收款項於商品交付時(即代價為無條件時)確認，原因為款項到期付款前僅需待時間推移。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

在線遊戲營運營業額於虛擬貨幣用作購買遊戲物件或升級功能後確認，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)。

來自提供外包遊戲開發服務的營業額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。

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。

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。

培訓服務收入於向客戶提供服務的一段時間內確認。

向會員提供遊艇會所服務所得營業額於提供遊艇會所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的一段時間內確認。

向其他客戶提供遊艇會所服務的營業額於向客戶提供服務時確認。

房地產及物業投資之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。

採納香港財務報告準則第15號對本集團如何確認建築合約產生之收益並無產生任何重大影響(見附註4(h))。

以下載列採納香港財務報告準則第15號對本集團之影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」(續)

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)	—

於二零一八年一月一日作出的重新分類符合香港財務報告準則第15號項下的專門術語：

之前，與在建建築合約有關的合約結餘於綜合財務報表列入「應收客戶合約工程款項總額」或「應付客戶合約工程款項總額」項下。為反映該等呈列變動，本集團因採納香港財務報告準則第15號，已於二零一八年一月一日作出以下重新分類調整：

就工程確認的合約資產之前呈列為「應收客戶合約工程款項總額」。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)**(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****香港財務報告準則第16號「租賃」(續)**

誠如附註48所披露，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. 重要會計政策

除於下列會計政策另有說明(例如按公平值計量的投資物業及若干金融工具)外，本綜合財務報表按歷史成本常規法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表須使用若干重要會計估計。管理層於應用本集團會計政策的過程中亦需要作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性，或對本綜合財務報表屬重大之假設及估計範疇於附註5中披露。

編製本財務報表時所應用之重要會計政策載於下文。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括結構實體)。當本集團通過參與實體業務而享有或有權享有浮動回報，並有能力通過對實體之權力而影響該等回報時，即控制該實體。當本集團擁有令其目前能夠指揮相關活動(即對實體回報造成重大影響之活動)之現有權利時，本集團即對實體擁有權力。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(a) 綜合賬目(續)

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及由其他各方持有之潛在投票權。僅於持有人有實際能力行使潛在投票權時方會考慮該等權利。

附屬公司於控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，並由控制權終止當日起取消綜合入賬。

導致失去控制權的附屬公司出售事宜之收益或虧損指以下兩者間之差額(i)出售代價之公平值加上於該附屬公司保留之任何投資之公平值；與(ii)本公司所分佔之該附屬公司資產淨值加上任何有關該附屬公司之剩餘商譽以及任何累計外幣換算儲備。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會作對銷。除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已作出必要變動，以確保與本集團所採納之政策一致。

非控制性權益指附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔之部份。非控制性權益乃於綜合財務狀況表及綜合股本變動表之股本內呈列。非控制性權益於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表呈列為本公司非控股股東與持有人間之年度溢利或虧損及全面收益總額之分配。

溢利或虧損以及各其他全面收益部份乃於本公司持有人與非控股股東之間分配，即使此舉會導致非控制性權益錄得虧絀結餘。

本公司於一間附屬公司之擁有權權益之變動如並未導致失去控制權，乃作為股本交易(即與持有人(以持有人身份)之交易)入賬。控制性與非控制性權益之賬面值已予調整，以反映兩者於附屬公司相對權益之變動。非控制性權益調整金額與已付或已收代價公平值間之任何差額，乃直接於股本內確認及由本公司持有人應佔。

在本公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減去減值虧損列賬，除非該投資被分類為持作出售(或被列入被分類為持作出售的出售組合中)。

(b) 業務合併及商譽

於業務合併中收購一間附屬公司乃按收購法列賬。於業務合併時轉移之代價按所給予資產、所發行權益工具、所產生之負債及任何或然代價於收購日期之公平值計量。有關收購之成本於產生成本及獲得服務之期間內確認為開支。在收購中附屬公司之可識別資產及負債按兩者於收購日期之公平值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)**(b) 業務合併及商譽 (續)**

轉移代價總額超出本集團所分佔之附屬公司可識別資產及負債之公平淨值之差額乃記作商譽。本集團所分佔之可識別資產及負債之公平淨值高於轉移代價總額之任何差額，乃於綜合損益內確認為本集團應佔之議價購買收益。

對於分段進行之業務合併而言，過往已持有之附屬公司股權乃按收購日期之公平值重新計量，而由此產生之盈虧於綜合損益內確認。計算商譽時會將公平值加入至於業務合併時轉移之代價中。

於附屬公司之非控制性權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購日期之可識別資產及負債之公平淨值比例計算。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並計入於業務合併所轉讓之代價之一部分。符合資格為計量期間調整之或然代價公平值變動將予追溯調整，並按照商譽作出相應調整。計量期間調整為「計量期間」(不可超過自收購日期起計一年)取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料產生之調整。

不合資格為計量期間調整之或然代價公平值變動之後續會計處理取決於如何將或然代價分類。分類為權益之或然代價不會於後續報告日期重新計量，其後續結算亦於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價將於後續報告日期重新計量，相應之盈虧於損益內確認。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損入賬。就減值測試而言，於業務合併中收購的商譽會分配至預期將受惠於合併所帶來協同效益的現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。獲分配商譽之各單位或單位組別為本集團就內部管理監察商譽的最低層級。每年進行商譽減值檢討，或於有事件或情況變動顯示可能出現減值時作更頻繁的減值檢討。附有商譽的現金產生單位的賬面值會與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本兩者之較高者)作比較。任何減值即時確認為開支，且不會於其後撥回。

(c) 外幣換算**(i) 功能及呈列貨幣**

納入本集團各實體財務報表之項目乃以該實體經營業務所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司之呈列及功能貨幣港元(「港元」)呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(c) 外幣換算(續)

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時採用交易當日通行之匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣性資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之收益及虧損於損益確認。

以公平值計算之外幣非貨幣性項目按釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣性項目之收益或虧損於其他全面收益確認，則有關收益或虧損之任何外幣換算部份亦於其他全面收益確認。倘非貨幣性項目之收益或虧損於損益確認，則有關收益或虧損之外幣換算部份亦於損益確認。

(iii) 於綜合賬目時換算

本集團旗下所有實體之功能貨幣如與本公司之呈列貨幣有別，其業績及財務狀況乃按下列方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表所列之資產及負債按該財務狀況表當日之收市匯率換算；
- 收入及開支按期內平均匯率換算(除非此平均數並非交易日期適用匯率累計效應之合理概約值，在此情況下收入及開支則按交易日期之匯率換算)；及
- 所產生之所有匯兌差額於其他全面收益中確認並於外幣換算儲備中累計。

綜合賬目時，換算組成於海外實體之投資淨額一部分之貨幣項目產生之匯兌差額乃於其他全面收益中確認並於換算儲備中累計。出售海外業務後，該等匯兌差額於綜合損益重新分類為出售收益或虧損之一部份。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整均視為海外實體之資產及負債處理，並以收市匯率進行換算。

(d) 物業、廠房及設備

用於生產或提供貨品或服務或用作行政用途的物業、廠房及設備(包括樓宇)，乃以成本減後續累計折舊及後續減值虧損(如有)於綜合財務狀況之表中列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)**(d) 物業、廠房及設備(續)**

僅於與項目有關之未來經濟利益很可能流入本集團以及該項目成本能可靠計算時，其後續成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生之期間於損益確認。

物業、廠房及設備折舊乃以直線法於其估計可用年期按足以撇銷成本減其剩餘價值之比率計算。主要年率如下：

辦公室設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%至25%
遊艇	10%至25%
樓宇	按租賃期及20至30年之較短者
租賃物業裝修	租賃期

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各報告期末進行檢討及調整(如適用)。

在建工程指興建中的樓宇及尚待安裝的廠房及設備，按成本減減值虧損列賬。折舊於相關資產可供使用時開始計算。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，並於損益確認。

(e) 投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業於首次確認時按成本計量，並計入所有物業直接應佔開支。

首次確認後，投資物業按公平值計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於產生期間於損益確認。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益內確認。

(f) 合約資產及合約負債

於本集團有權無條件獲取合約所載付款條款代價前確認營業額時確認合約資產。合約資產按附註4(ee)所載政策就預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)作出評估，並於代價權利成為無條件時重新分類至應收款項。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(f) 合約資產及合約負債(續)

本集團確認相關營業額前，合約負債於客戶支付代價時確認。倘本集團有無條件權利於本集團確認相關營業額前收取代價，則合約負債亦會獲確認。在相關情況下，有關應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合約而言，淨合約資產或淨合約負債得以呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

倘合約包括重大融資成分，則合約結餘包括按實際利率法累計的利息。

於二零一八年一月一日前的政策

於比較期間，建築合約的合約結餘以已產生的成本淨額加已確認溢利減已確認虧損及進度結算款項入賬。該等淨結餘呈列為「應收客戶合約工程款項總額」(作為資產)或「應付客戶合約工程款項總額」(作為負債)。客戶尚未支付的進度結算款項計入「貿易及其他應收款項」內。進行相關工程前收取的款項呈列於「預收賬款」項下。如附註3所示，此等結餘已於二零一八年一月一日重新分類。

(g) 在建待售及持作待售物業

在建待售及持作待售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括收購成本、預付土地租賃款項、建築成本、撥充資本之借款成本及有關物業應佔其他直接成本。可變現淨值乃指於日常業務過程中之估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需之估計成本。

於完成時，物業將按當時賬面值重新分類為持作待售物業。

(h) 建築合約

合約與受客戶管控的房地產資產工程相關時，本集團把與客戶所訂的合約列作建築合約，故本集團建築活動設置或提升受客戶管控的資產。

於建築合約結果可合理計量時，合約營業額按成本比例法(即基於相對估計總成本產生的實際成本比例)隨時間累進確認。據香港財務報告準則第15號，董事認為此成本投入法是計量該等履約責任完成進度的合適方法。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)**(h) 建築合約 (續)**

於達成一系列與績效相關的里程碑後，本集團有權向客戶開具建造物業的發票。當達到特定里程碑時，將向客戶發送由第三方評估員簽署的工程相關聲明及相關分期付款的發票。本集團先前已就任何已履行工作確認合約資產。先前已確認為合約資產的金額於向客戶開具發票時重新分類為貿易應收款項。倘分期付款超過截至當時根據成本比例法已確認之營業額，則本集團會就差額確認合約負債。與客戶之間的建築合約中並無被認為的重大融資成分，因為根據成本比例法確認營業額與分期付款之間的期間通常少於一年。

於合約結果不可合理計量時，僅在所產生的合約成本預期收回的情況下確認營業額。

倘於任何時間估計完成合約成本超過合約代價之餘下金額，則確認撥備。

於二零一八年一月一日前的政策

建築合約營業額根據香港會計準則第 11 號於比較期間按類似基準確認。

(i) 經營租賃**本集團作為承租人**

並無向本集團轉讓資產擁有權之絕大部份風險及回報的租賃列為經營租賃。租賃付款(經扣除從出租人獲得之所有優惠)於租期內按直線法確認為開支。

預付租賃款項乃以成本作賬，其後按剩餘租賃年期以直線法攤銷。

本集團作為出租人

資產擁有權之絕大部份風險及回報並無轉移至承租人的租約列為經營租賃。經營租賃之租金收入按有關租期以直線法確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(j) 其他無形資產

(i) 內部產生之無形資產—研發開支

研究活動之開支於產生之期間確認為開支。本集團遊戲營運所帶來之內部產生之無形資產，僅會於下列所有條件獲達成時方予確認：

- 所創建之資產可予識別(如軟體及新程序)；
- 所創建之資產將可能產生日後經濟利益；
- 資產之開發成本能可靠地計量；
- 完成無形資產使其可供使用或出售在技術上可行；
- 有意完成無形資產並將其使用或出售；及
- 有足夠之技術、財務及其他資源完成開發，以使用或出售無形資產。

內部產生之無形資產乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷於其估計可使用年期內以直線法計算。在並無內部產生之無形資產可供確認之情況下，開發開支於產生之期間在損益中確認。

(ii) 營運體育應用程序專有權、不競爭權及版權

營運體育應用程序專有權、不競爭權及版權乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷按足以撇銷彼等成本之利率於估計可使用年期以直線法計算。主要年率如下：

營運體育應用程序專有權	一年至三年
不競爭權	五年
版權	三年

(iii) 營運海上運動基地暨航海運動學校的營運權

深圳粵錦體育有限公司(「粵錦體育」)於二零一四年八月二十七日與深圳市大鵬新區管理委員會訂立協議(「經營委託協議」)，據此，深圳海上運動基地暨航海運動學校的營運將委託予粵錦體育，委託期限為二十年(「營運權」)。根據該營運權，粵錦體育已發展業務至營運一間遊艇會所(「遊艇會所業務」)及一所提供國際教育服務的學校(「學校業務」)。

營運權初步按收購粵錦亞洲時的公平值計量，隨後減去累計攤銷及減值虧損計量。攤銷以直線法於首個二十年期間計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)**(j) 其他無形資產(續)****(iv) 足球運動員註冊**

本集團經營一間足球俱樂部。與收購球員及主要球隊管理人員註冊有關的成本按應付代價的公平值資本化為無形資產，包括估計任何或然代價的公平值。收購球員註冊所涉及成本包括轉會費、經紀人費用及其他直接成本。該等成本於球員合約所涵蓋期間或按球員身體狀況所作最佳估計期間攤銷。倘球員合約延長，則餘下賬面值於剩餘經修訂合約期內攤銷。

(v) 許可證

許可證乃按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷於其估計可使用年期(三年至八年)內按直線法計算。

(k) 確認及終止確認金融工具

於集團實體成為金融工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債將於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值透過損益列賬之金融資產及金融負債除外)的直接應佔交易成本於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公平值(視適用情況而定)。收購按公平值透過損益列賬之金融資產或金融負債的直接應佔交易成本直接於損益確認。

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿或其將金融資產及資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移至另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團確認其於該資產之保留權益，並就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就已收所得款項確認為已抵押借款。

於(及僅於)本集團之責任獲解除、註銷或到期時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓非現金資產或所承擔的負債)之差額於損益中確認。

(l) 金融資產

所有以常規方式買賣之金融資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式買賣指買賣金融資產須於按市場規例或慣例制定之時間框架內交付資產。所有已確認之金融資產根據其分類隨後全部按攤銷成本或公平值計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(l) 金融資產(續)

債務投資

本集團持有之債務投資按以下計量類別分類：

- 按攤銷成本，倘為收取合約現金流量而持有之投資，即僅為支付本金及利息。投資利息收入按實際利率法計算。

股本投資

股本證券投資被分類為按公平值透過損益列賬，除非該股本投資並非以買賣為目的持有，且於初始確認投資時，本集團選擇指定該投資為按公平值透過其他全面收益列賬(不可劃轉)，以致公平值其後變動於其他全面收益確認。該選擇乃按個別工具基準作出，惟僅可於該投資從發行人角度而言符合權益定義時作出。倘作出該選擇，其他全面收益中累計的金額維持於按公平值透過全面收益列賬之儲備(不可劃轉)中，直至出售投資為止。出售時，按公平值透過全面收益列賬之儲備(不可劃轉)中累計的金額轉至保留盈利。該金額並不透過損益劃轉。股本證券投資產生的股息(不論其是否分類為按公平值透過損益列賬或按公平值透過其他全面收益列賬)均於損益中確認為其他收入。

於二零一八年一月一日前的政策

持作買賣的證券投資被分類為按公平值透過損益列賬之金融資產。任何應佔交易成本於產生時於損益中確認。公平值於各報告期末重新計量，任何由此產生的損益於損益中確認。

不屬於上述任何類別的投資歸類為可供出售金融資產。公平值於各報告期末重新計量，任何由此產生的損益於其他全面收益中確認，並於公平值儲備(可劃轉)權益中單獨累計。股本投資的股息收入於損益中確認。

(m) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價時確認。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。倘於本集團有無條件權利收取代價前確認營業額，則該金額以合約資產入賬。

應收款項採用實際利率法，按攤銷成本減去信貸虧損撥備入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)**(n) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物包括銀行現金及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為可知現金額和價值變動風險甚低之短期高流動性投資(於購入後三個月內到期)。應要求償還且構成本集團現金管理整體一部分之銀行透支，已於綜合現金流量表中列為現金及現金等值物。評估現金及現金等值物預期信貸虧損。

(o) 已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團業務中已經出售或分類為持作出售的部份(即其業務及現金流可明顯與本集團餘下業務區分)，並代表一項獨立之主要業務或地區性業務，或為出售一項獨立主要業務或地區性業務之單一協同計劃的一部份，或專為轉售目的而購入之附屬公司。

根據香港財務報告準則第5號，一項業務在出售時或符合準則可列為持作出售時(以較早發生者為準)，即分類為已終止經營業務。若一項業務被放棄時，亦會分類為已終止經營業務。

倘若一項業務分類為已終止，呈列於損益表內的單一金額包括：

- 已終止經營業務的除稅後損益；及
- 除稅後損益按公平值減去出售成本後計量，或於出售時對構成已終止經營業務的資產或出售組合所確認的除稅後損益。

(p) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則中金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指任何能證明擁有本集團在扣除所有負債後之資產中之剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載於下文。

(q) 借款

借款初步按公平值減所涉交易成本確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團有權無條件將債務之清償日期遞延至報告期間後最少十二個月，否則借款乃分類為流動負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(r) 財務擔保合約

財務擔保合約於擔保簽訂時確認為一項金融負債。該負債按公平值初始計量並且後續按以下兩者較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號中預期信貸虧損模型釐定之金額；及
- 初始確認金額減根據香港財務報告準則第15號確認之累計收入(如適用)。

財務擔保的公平值由基於債務工具下要求的合約支付金額與無需擔保的支付金額之間的，或就承擔義務應付第三方的估計金額之間的現金流量差異的現值釐定。

(s) 可換股債券

賦予持有人權力將債券按固定轉換價轉換為已知數額權益工具的可換股債券，會被視為包含負債及權益部份的複合工具。於發行日期，負債部份的公平值按類似的不可換股債務的當前市場利率估算。發行可換股債券的所得款項與指定為負債部份的公平值之間的差額(即供持有人將債券轉換為本集團股權的嵌入式期權)會計入權益中作為可換股債券儲備。負債部份作為使用實際利息法按攤銷成本計量的負債列賬，直至其於轉換或贖回時消除為止。

交易成本根據可換股債券於發行日期時的對應賬面值，於負債及權益部份之間劃撥。有關權益部份的部份直接計入權益中。

(t) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按其公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響甚微，於此情況下，則按成本列賬。

(u) 股本工具

股本工具為證明一間實體資產於削減其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具以扣除直接發行成本後之已收所得款項列賬。

(v) 衍生金融工具

衍生工具於衍生工具合約訂立當日按公平值初始確認，其後於各報告期末按公平值重新計量。

嵌入衍生工具屬混合式合約的一個組成部分，亦同時包括非衍生工具主合約，並可改變該組合工具的若干現金流量，其作用類似一個單獨的衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策 (續)**(v) 衍生金融工具 (續)**

嵌入屬香港財務報告準則第9號範圍內金融資產主體的混合式合約的衍生工具將不予分開。整個混合式合約按攤銷成本或公平值(如適用)進行分類及其後計量。

嵌入並非屬香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產主體的混合式合約的衍生工具將作為單獨的衍生工具(當其符合衍生工具之定義時)，其風險及特徵與該等主合約的風險及特徵並無緊密聯繫，該等主合約將不按公平值透過損益列賬計量。

倘混合式合約為有報價金融負債，而非將嵌入式衍生工具分開，則本集團一般指定整個混合式合約按公平值透過損益列賬。

(w) 營業額確認

營業額於產品或服務的控制權轉移至客戶時確認，金額為本集團預期將有權收取之承諾代價，且不包括代表第三方收取的有關金額。營業額不包括增值稅或其他銷售稅，且乃經扣減任何貿易折扣。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(w) 營業額確認(續)

(i) 在線遊戲營運(續)

遊戲中的物件及升級功能購買或使用虛擬貨幣購買，被視為增值服務。一旦玩家購入虛擬貨幣，所得款項於預先指定期間或整個遊戲可玩期間被確認為合約責任，代表實體提供迄今為止服務的責任。營業額於虛擬貨幣用作購買遊戲物件或升級功能後確認，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。

廣告履約營業額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的一段時間內確認。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(w) 營業額確認(續)

(vi) 遊艇會所服務(續)

提供遊艇停泊服務的營業額於向客戶提供服務的一段時間內確認。

向其他客戶提供遊艇會所服務的營業額於向客戶提供服務時確認。

(vii) 租金收入

租金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(可劃轉)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) 來自建築合約的營業額

建築合約營業額按合約活動完成階段確認，詳見上文附註4(h)。

(x) 商品貿易

銷售商品所得營業額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(即收取代價之權利變為無條件時)確認應收款項，而到期付款前僅需待時間推移。

(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。營業額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，營業額於法定業權轉讓至客戶時確認。

營業額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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(w) 營業額確認(續)

於二零一八年一月一日前的政策

於營業額金額獲可靠計量；未來經濟利益很可能流入本集團及本集團各項活動均符合具體條件時，則確認營業額。

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(w) 營業額確認(續)

於二零一八年一月一日前的政策(續)

(ii) 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合約期間於展示之廣告與廣告商及彼等之廣告代理商按比例確認。

廣告履約營業額於用戶點擊付費廣告內容時按每次點擊基準或向用戶播放廣告內容(就即時播放廣告而言)時按每次播放基準確認。

(iii) 出版雜誌

來自銷售雜誌之營業額按重大風險及擁有權回報轉讓時(與該等雜誌遞送及擁有權轉移予客戶同時發生)確認。

(iv) 學費

來自學校之學費一般以每個學年開始前預付，並於初始時按遞延收入入賬。學費及膳宿費於年內按比例以收益確認。已向學生收取但尚未賺取之部分學費乃按遞延收入入賬及反映為流動負債，有關款項指學校在一年內預期賺取的收入。學年通常由九月至次年八月。

(v) 遊艇停泊費

遊艇停泊費於租賃期內按直線法確認。

(vi) 租金收入

租金收入於租賃期內按直線法確認。

(vii) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

(viii) 來自建築合約之營業額

來自建築合約之營業額基於合約活動的完成階段確認，詳見上文附註4(h)。

(ix) 來自買賣商品之營業額

來自買賣商品之營業額按重大風險及擁有權回報轉讓時(與該等商品遞送及擁有權轉移予客戶同時發生)確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(x) 僱員福利(續)

(i) 僱員假期福利

僱員可享有之年假及長期服務假期乃於應計予僱員時確認。本集團會就僱員提供服務而於截至報告期末止享有之年假及長期服務假期估計責任作出撥備。

僱員可享有之病假及產假直至放假時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團為全體僱員參與之界定供款退休計劃作出供款。本集團及僱員對該等計劃之供款乃按照僱員基本薪金之百分比計算。在損益支銷之退休福利計劃成本指本集團應向基金支付之供款。

(iii) 終止服務福利

終止服務福利於本集團不能取消提供該等福利時，或本集團確認重組成本並涉及支付終止服務福利當日(以較早者為準)時，方予確認。

(y) 以股份為基礎的付款

本集團向若干董事、僱員及顧問發行按股本結算以股份為基礎的付款。

向董事及僱員發行的按股本結算以股份為基礎的付款乃按股本工具於授出當日之公平值(不包括非市場歸屬條件的影響)計量。於按股本結算以股份為基礎的付款授出當日釐定之公平值，乃根據本集團對最終將歸屬之股份之估計，於歸屬期內以直線法支銷，並就並非以市場為基礎之歸屬條件之影響作出調整。

向顧問支付的按股本結算以股份為基礎的付款乃按所提供服務之公平值計算，或倘所提供服務之公平值不能可靠計算，則按授出股本工具之公平值計算。公平值乃於本集團收取服務的日期計量，並確認為開支。

(z) 借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要一段較長時間始能投入作擬定用途或出售之資產)直接應佔借款成本資本化為該等資產之部分成本，直至該等資產大致上準備好投入作擬定用途或出售為止。特定借款於撥作合資格資產之支出前用作短暫投資所賺取之投資收入自合資格可撥作資本之借款成本中扣除。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)**(z) 借款成本(續)**

如一般性借入資金並用於獲取合資格資產，合資格可撥作資本之借款成本金額採用該項資產開支的資本化率計算。資本化率為適用於該期間本集團未償還借款之借款成本加權平均值(為獲得合資格資產之特別借款除外)。

所有其他借款成本在產生期間於損益中確認。

(aa) 政府補助

政府補助於可合理確定本集團將符合有關條件，且將可獲得有關補助時確認。

作為補償已發生的開支或虧損的政府補助或就向本集團提供實時財務援助(並無日後相關成本)的政府補助，乃於其成為應收款項期間在損益中確認。

(bb) 稅項

所得稅是指當前稅項及遞延稅項。

當前應付之稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於在損益確認之溢利，原因為其他年度之應課稅或可扣減之收支項目以及從不應課稅或可扣減之項目。本集團當前之稅項責任乃以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表中資產和負債之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基間之差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可與可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免對銷時確認。假如暫時性差額乃因商譽或初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)中之其他資產及負債而產生，則此等資產及負債不會被確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額確認，除非本集團能控制暫時性差額之轉回，且暫時性差額在可見將來不會被轉回。

遞延稅項資產之賬面值在各報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠之應課稅溢利可供收回全部或部分資產之情況時減少。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(bb) 稅項(續)

遞延稅項乃按於償付負債或變現資產之期間預期適用的稅率(以報告期末前已實施或實質上已實施之稅率為基準)計算。遞延稅項乃於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益內確認的項目或直接於權益內確認之項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

所計算之遞延稅項資產及負債反映本集團預期於報告期末收回或償付其資產及負債賬面值之方式所帶來之稅項後果。

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項計量而言，該等物業之賬面值乃假定為可透過銷售悉數收回，除非此假定被推翻則作別論。倘投資物業為可予折舊，且本集團持有之商業模式乃旨在隨時間而非透過銷售而消耗該投資物業內之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。倘此項假定被推翻，該等投資物業之遞延稅項乃基於該等物業將予收回的預期方式計量。

當擁有可依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延稅項資產及負債與由同一稅務當局徵收之所得稅相關，而本集團計劃按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，遞延稅項資產及負債會互相抵銷。

(cc) 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(包括土地成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支))按累進稅率30%至60%徵稅。中國土地增值稅確認為所得稅開支。已付中國土地增值稅為作中國企業所得稅用途之可扣除開支。

(dd) 非金融資產減值

非金融資產之賬面值於各報告日期檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則透過綜合損益表以開支撇減至其估計可收回金額。可收回金額乃就個別資產釐定，除非資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額為個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之稅前折現率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)**(dd) 非金融資產減值(續)**

現金產生單位減值虧損首先就該單位之商譽進行分配，然後按比例在現金產生單位的其他資產之間進行分配。因估計轉變而導致其後可收回金額增加將計入損益，惟以其撥回減值為限。

(ee) 金融資產及合約資產減值

本集團就貿易應收款項及合約資產以及財務擔保合約確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認有關金融工具以來之變動。

本集團始終確認貿易應收款項及合約資產的全期預期信貸虧損。有關該等金融資產的預期信貸虧損乃採用違約概率，違約損失率及違約風險，並參照債務人行業市場的歷史數據進行估計。基於逾期狀態計提的虧損撥備在本集團不同的客戶基礎之間加以進一步區分。

就所有其他金融工具，倘信貸風險自初始確認後顯著增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。然而，倘金融工具之信貸風險自初始確認後並無顯著增加，則本集團按相等於十二個月預期信貸虧損之金額計量該金融工具之虧損撥備。

全期預期信貸虧損指於金融工具預計存續期內所有可能違約事件導致之預期信貸虧損。相對而言，十二個月預期信貸虧損指全期預期信貸虧損中預期於報告日期後十二個月內金融工具可能發生之違約事件預期導致之部份。

信貸風險顯著增加

於評估金融工具信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或工作即可獲得的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括獲取自經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智庫及其他類似組織的本集團債務人經營所在行業的未來前景，以及與本集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源。

具體而言，評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(ee) 金融資產及合約資產減值(續)

信貸風險顯著增加(續)

- 某一特定金融工具的信貸風險的外部市場指標顯著惡化；
- 商業、財務或經濟狀況的現有或預測有不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期出現重大惡化；
- 同一債務人的其他金融工具信貸風險顯著增加；
- 債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

無論上述評估結果如何，本集團假設倘合約付款逾期超過30日，則金融資產之信貸風險自初始確認以來已顯著增加，惟本集團有合理可靠資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管存在上述情況，倘金融工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，本集團假設該金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在以下情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：

- (i) 金融工具的違約風險偏低；
- (ii) 借款人有強大能力於短期內應付其合約現金流量責任；及
- (iii) 較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

當資產的外部信貸評級按照全球理解的定義列為「投資級別」或倘外部信貸評級不可用，該資產內部評級為「執行」，則本集團會視該金融資產的信貸風險偏低。執行意味著交易對手具有雄厚的財務狀況且並無逾期金額。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤回承擔一方之日期被視為就金融工具評估減值之初始確認日期。在評估自財務擔保合約初始確認起信貸風險是否顯著增加時，本集團考慮特定債務人合約違約的風險變動。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著增加所用標準的有效性，並於適當時候作出修訂，以確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)**(ee) 金融資產及合約資產減值(續)****違約的定義**

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有之任何抵押品)。

不論上述分析，本集團認為，違約已於金融資產逾期超過90日時發生，惟本集團有合理且支持的資料證明更為寬鬆的違約標準更為適當除外。

信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或交易對手陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 交易對手的借款人出於與交易對手財困相關的經濟或合約原因，而向交易對手授予借款人原本不會考慮的優惠；或
- 交易對手可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於財困，該金融資產並無活躍市場。

撤銷政策

當有資料顯示債務人陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(包括債務人已清算或進入破產程序或就貿易應收款項而言，有關款項已逾期兩年以上(以較早發生者為準))，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)

(ee) 金融資產及合約資產減值(續)

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損率(即違約時的虧損程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約虧損率的依據是過往數據，並按上述前瞻性資料調整。而金融資產的違約風險則由資產於報告日期的總賬面值表示；就財務擔保合約而言，風險包括於報告日期提取的金額連同任何基於歷史趨勢、本集團對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定的預計將於未來違約日期前提取的任何額外金額。

金融資產的預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按原定實際利率折現)之間的差額估算。就租賃應收款項而言，根據香港會計準則第17號租賃，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與用於計量租賃應收款項的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款，預期虧損撥備為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

倘於上一報告期間前本集團按與全期預期信貸虧損等額的方法計量金融工具的虧損撥備，而當前報告日期已確定不符合全期預期信貸虧損的條件，本集團於當前報告日期按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備，惟採用簡化方法之資產除外。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬項相應調整其賬面值，惟按公平值透過其他全面收益列賬計量的債務工具(其虧損撥備於其他全面收益確認並按公平值透過其他全面收益儲備累計，且其並無於財務狀況表中減少金融資產之賬面值)除外。

於二零一八年一月一日前的政策

於各報告期末，本集團均會根據客觀證據(即(一組)金融資產之估計未來現金流量由於初步確認後發生之一項或多項事件而受到影響)評估其金融資產(按公平值透過損益列賬的金融資產除外)有否減值。

就可供出售股本工具而言，投資之公平值顯著或長期減少至低於其成本時，亦視作減值之客觀憑證。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

4. 重要會計政策(續)**(ee) 金融資產及合約資產減值(續)****於二零一八年一月一日前的政策(續)**

此外，就單獨評估並無減值之貿易應收款項而言，本集團將根據本集團之過往收款經驗、投資組合內延遲還款之增加、與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等共同評估有否減值。

僅貿易應收款項之賬面值會使用撥備賬扣減，而其後收回之前已撇銷之數額乃計入撥備賬。撥備賬之賬面值變動於損益中確認。

就所有其他金融資產而言，賬面值會直接按減值虧損作出扣減。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回(直接或藉著調整貿易應收款項之撥備賬)。然而，撥回不得導致賬面值高於假使並無確認減值該項金融資產於撥回減值當日之攤銷成本。

(ff) 撥備及或然負債

當本集團因過去事項須承擔法律責任或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出並能可靠估計其款項時，則對該等未確定時間或金額之負債作出撥備。倘金錢時間價值屬重大，則按預期履行該責任所需支出之現值列報撥備。

當不大可能需要經濟利益流出，或其款項未能可靠估計，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關責任將披露為或然負債。當潛在責任之存在僅能以一宗或數宗未來事項發生或不發生來證實，除非經濟利益流出之可能性極小，否則有關潛在責任亦披露為或然負債。

(gg) 報告期後事項

為本集團於報告期末之狀況提供額外資料之報告期後事項為調整事項，並反映於綜合財務報表。並非調整事項之報告期後事項倘屬重大時，則於綜合財務報表附註內披露。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策的過程中，董事已作出以下對綜合財務報表內確定之金額有重大影響之判斷。

(a) 控股協議

本集團透過架構性附屬公司提供在線遊戲服務。本集團於架構性附屬公司概無擁有任何股權。本公司董事已根據本集團是否擁有對架構性附屬公司的權力，是否享有其參與架構性附屬公司的可變回報並有能力透過其權力影響架構性附屬公司的該等回報評估其是否對架構性附屬公司擁有控制權。經評估後，本公司董事認為，由於控制協議，本集團擁有對架構性附屬公司的控制權，因此，本集團已於截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表將架構性附屬公司的財務狀況及業績綜合入賬。

然而，控股協議未必具有如直接法定所有權之效力，以提供本集團對架構性附屬公司的直接控制，且中國法律體系的不確定性可能妨礙本集團於架構性附屬公司的業績、資產及負債的實益權益。本公司董事根據其法律顧問的意見認為，控股協議符合相關中國法律法規且可依法強制執行。

(b) 投資物業之遞延稅項

就按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項計量而言，董事已審閱本集團投資物業組合，結論為本集團的投資物業並非按業務模式所持有，目標為隨時間享有投資物業所包含的絕大部分經濟利益，而非透過出售。因此，釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事採納使用公平值計量投資物業，並可透過出售收回金額的假設。

估計不確定性之主要來源

下文載列存在重大風險導致下個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之未來主要假設，以及報告期末估計不確定性其他主要來源之討論。

(a) 營業額及溢利確認

誠如附註4(h)及4(w)的政策所述，建築合約營業額隨時間確認。有關未竣工項目的相關營業額及溢利確認取決於對合約總結果的估計以及迄今已完成的工程部分。根據本集團的近期經驗及本集團所從事建築義務的性質，本集團已於其認為工程的進度已達成一定水平，令合約結果可合理計量之時作出估計。於達成該進度前附註29披露的相關合約資產不包括本集團最終可能由迄今已完成部分變現的溢利。此外，關於總成本或總營業額的實際結果可能高於或低於於報告期末所估計，從而將作為對迄今已錄得金額的調整影響於未來年度確認的營業額及溢利。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計(續)**估計不確定性之主要來源(續)****(a) 營業額及溢利確認(續)**

年內，已確認建築合約營業額為84,279,000港元(二零一七年：零港元)。

(b) 所得稅

本集團須繳納中國之所得稅。釐定所得稅撥備時需要作出重大估計。多項交易及計算在日常業務過程中難以明確釐定最終稅務。倘若該等事項之最終稅項結果有別於最初記錄之金額，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。年內，根據持續經營業務之估計溢利，在損益扣除所得稅106,344,000港元(二零一七年：3,541,000港元)。

(c) 商譽減值

決定商譽是否減值需估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。本集團計算使用價值，需要估計現金產生單位的預期未來現金流量，以及合適的貼現率，以計算現值。於年內確認減值虧損零港元後，商譽於報告期末之賬面值為196,258,000港元。計算減值虧損之詳情載於綜合財務報表附註22。

(d) 其他無形資產之減值

本集團對報告期末其他無形資產是否存在減值跡象進行評估。當有跡象表明賬面價值無法追回時，其他無形資產進行減值測試。當其他無形資產的賬面值超過其可收回金額時則存在減值虧損，該金額是其公平值的較高者減去出售成本及其使用價值。公平值減其出售成本的計算基於在類似資產公平交易中，具約束力銷售交易的可獲得的信息或客觀市場價格減處置該資產的增量成本。在進行使用價值計算時，管理層必須估計資產或現金產生單位預計的未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算現金流量的現值。管理層對報告期末的估計進行重新評估。

減值虧損零港元於年內確認後，於報告期末，無形資產之賬面值為743,200,000港元。有關減值虧損計算之詳情參閱綜合財務報表附註23。

(e) 投資物業的公平值

本集團已委任獨立專業估值師評估投資物業的公平值。於釐定公平值時，估值師採用涉及若干估計的估值方法。董事已行使其判斷，並信納所使用的估值方法及輸入數據能反映當前的市況。

於二零一八年十二月三十一日，投資物業之賬面值為2,830,073,000港元(二零一七年：724,333,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計(續)

估計不確定性之主要來源(續)

(f) 貿易應收款項及合約資產減值

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號前，本集團管理層於各報告期末評估是否有任何客觀證據顯示貿易應收款項及合約資產出現減值。本集團的壞賬及呆賬撥備政策乃基於對賬目可收回性的評估及賬齡分析及基於管理層的判斷。於評估該等貿易應收款項及合約資產的最終可變現性時須作出大量判斷，包括各客戶當前的信譽及過往收款記錄。倘本集團客戶的財務狀況惡化，導致其付款能力受損，則或須計提額外撥備。

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項及合約資產的賬面值為687,801,000港元。

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號起，本集團管理層按貿易應收款項及合約資產的信貨風險估計貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的減值虧損金額。根據預期信貸虧損模式計算的減值虧損金額按照本集團根據合約應付的所有合約現金流量與本集團預期收到的所有現金流量之間的差額計算，並按於初始確認時釐定的實際利率貼現。倘未來現金流量低於預期，或因事實及情況變化而下調，則可產生重大減值虧損。

於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項及合約資產的賬面值為503,864,000港元(扣除呆賬撥備3,213,000港元)。

(g) 應付或然代價之公平值

誠如綜合財務報表附註39所披露，有關收購粵錦亞洲應付或然代價於收購日期及其後報告日期之公平值乃採用根據所報之市價及附屬公司之溢利預測計量之本公司股價釐定。應用溢利預測或管理賬戶要求本集團估計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是否將或已經達到。

於二零一八年十二月三十一日，就收購粵錦亞洲之應付或然代價之賬面值為56,855,000港元(二零一七年：94,000,000港元)。

(h) 在建可供出售物業可變現淨值的撥備

本集團的在建可供出售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建可供出售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

5. 關鍵判斷及主要估計(續)**估計不確定性之主要來源(續)****(h) 在建可供出售物業可變現淨值的撥備(續)**

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致在建可供出售物業需要計提撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

於二零一八年十二月三十一日，在建可供出售物業之賬面值為6,287,130,000港元(二零一七年：2,306,317,000港元)。

6. 財務風險管理

本集團就其業務承受多種財務風險：外幣風險、價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃乃為針對難以預測之金融市場而設，務求盡可能減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 外幣風險

由於本集團大部份業務交易、資產及負債主要以人民幣計值，而本集團主要經營實體之功能貨幣為人民幣，故本集團存在若干外幣風險。本集團現時並無就外幣交易、資產及負債制訂外幣對沖政策。本集團密切留意外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零一八年十二月三十一日，倘港元兌人民幣已下跌5%，而所有其他變數均不變，則本年度除稅後綜合溢利／(虧損)將增加／減少33,267,000港元(二零一七年：27,091,000港元)，主要乃由於按人民幣計值之銀行結餘及存款之外匯收益所致。倘港元兌人民幣上升5%，所有其他變數均不變，則本年度除稅後綜合溢利／(虧損)減少／增加33,267,000港元(二零一七年：27,091,000港元)，主要乃由於以人民幣計值之銀行結餘及存款之外匯虧損所致。

(b) 價格風險

本集團主要因其股本證券投資而面臨股本價格風險。管理層透過持有不同風險及回報之投資組合控制是項風險。本集團的股本價格風險主要集中於在聯交所及納斯達克證券交易所報價之股本證券。

下列敏感度分析乃基於報告期末面臨的股本價格風險而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(b) 價格風險(續)

倘股本價格上升/下跌10%(二零一七年:上升/下跌10%):

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後溢利增加/減少零港元(二零一七年:增加/減少21,988,000港元)。主要由於持作買賣投資之公平值變動;及
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度之其他全面收益增加/減少31,119,000港元(二零一七年:增加/減少零港元),乃因按公平值透過其他全面收益列賬之金融資產之公平值變動所致。

(c) 信貸風險

信貸風險即交易對手將不會達成其金融工具或客戶合約項下的義務,從而導致財務虧損的風險。本集團面臨來自其經營活動(主要為貿易應收款項)及來自其融資活動(包括在銀行及金融機構的存款、外匯交易及其他金融工具)的信貸風險。本集團因現金及現金等值物及衍生金融資產而產生的信貸風險有限,因交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級較高的銀行及金融機構,因此本集團認為信貸風險較低。

除附註37所載本集團提供的財務擔保外,本集團並無提供任何可能令本集團面臨信貸風險的其他擔保。於報告期末,有關該等財務擔保的最大信貸風險披露於附註37。

貿易應收款項及合約資產

各業務單元在本集團既有關於客戶信貸風險管理的政策、程序及監控規限下,管理客戶信貸風險。本集團對所有要求超過一定信貸金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往於賬項到期時的還款記錄及目前的還款能力,並考慮客戶的特定資料以及客戶營運所處經濟環境。貿易應收款項於營業額確認日起30至120日內到期。欠款逾期超過3至6個月的債務人須於支付所有未償還結餘後,方始獲授任何額外信貸。一般而言,本集團不要求客戶提供抵押品。

本集團按與全期預期信貸虧損等額的方法計量貿易應收款項及合約資產之虧損撥備,其乃使用違約概率、違約虧損率及違約風險的函數,經參考債務人行業之市場過往數據計算。基於逾期狀態之虧損撥備不會進一步於本集團不同客戶基礎之間進一步區分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日就貿易應收款項及合約資產所面臨的信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	提供在線 遊戲服務 千港元	遊艇會所 千港元	教育 及培訓 千港元	房地產及 物業投資 千港元	其他 千港元	貿易應收 款項總額 千港元	合約資產 千港元
現時(未逾期)至逾期30日							
總賬面值	11,293	207	6,874	184,066	64	202,504	276,968
預期虧損率(%)	0.29%	0.19%	1.13%	1.24%	0.19%		0.035%
虧損撥備	33	*	77	2,281	*	2,391	96
逾期31至90日							
總賬面值	5,326	14	8,148	—	—	13,488	—
預期虧損率(%)	1.72%	1.11%	2.58%	3.70%	1.11%		0.05%
虧損撥備	91	*	210	—	—	301	—
預期超過90日							
總賬面值	1,840	6,378	5,899	—	—	14,117	—
預期虧損率(%)	3.10%	2.17%	3.89%	5.83%	2.17%		0.24%
虧損撥備	57	139	229	—	—	425	—
總計							
總賬面值	18,459	6,599	20,921	184,066	64	230,109	276,968
虧損撥備	181	139	516	2,281	*	3,117	96

* 指餘額不足千港元。

預期虧損率乃基於違約概率，違約損失及違約風險，並參照債務人行業市場的歷史數據進行計算。基於逾期狀態計提的虧損撥備在本集團不同的客戶基礎之間加以進一步區分。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

於二零一八年一月一日前的政策

於二零一八年一月一日前，減值虧損於客觀減值證據存在時確認。於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項16,757,000港元已釐定為減值並予以撇銷。被視為未減值之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元
既未逾期亦未減值	37,927
逾期1至30日	—
逾期31至60日	—
逾期61至90日	—
逾期91至180日	1,052
	38,979

既未逾期亦未減值之應收款項乃與近期並無違約歷史之廣泛客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項乃為與本集團具有良好交易記錄之多名獨立客戶有關。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質素並無重大改變且結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

年內有關貿易及其他應收款項之虧損撥備賬之變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於十二月三十一日根據香港會計準則第39號 首次應用香港財務報告準則第9號之影響(附註3)	— 4,678	— —
於一月一日根據香港財務報告準則第9號之經調整結餘(經重列)	4,678	—
本年度確認之減值虧損	1,743	16,757
本年度撇銷金額	—	(16,757)
匯兌差額	(306)	—
於十二月三十一日	6,115	—

於二零一八年，貿易應收款項的總賬面值發生以下重大變動導致虧損撥備增加：

- 產生新的貿易應收款項(扣除已結算者)導致虧損撥備增加6,115,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險

本集團的政策是定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金儲備，滿足短期及長期之流動資金需要。

根據本集團非衍生金融負債的訂約未折現現金流量進行的到期日分析載列如下：

	1年以內 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一八年十二月三十一日					
借款	4,857,628	373,508	—	—	5,231,136
貿易應付款項	1,248,248	—	—	—	1,248,248
應付工資及薪金、應付利息、 應計費用以及其他應付款項	806,424	—	—	—	806,424
應付代價	10,000	—	—	447,058	457,058
財務擔保	458,026	—	—	—	458,026
於二零一七年十二月三十一日					
借款	1,514,953	—	—	—	1,514,953
貿易應付款項	364,878	—	—	—	364,878
應付工資及薪金、應計費用以 及其他應付款項	178,477	—	—	—	178,477
應付代價	901,500	—	—	471,785	1,373,285

(e) 利率風險

本集團面臨由其銀行存款引起之利率風險。該等存款按因應當時之市況而變動之浮動利率計息。

本集團的銀行及其他借款及公司債券按固定利率計息，因此須承受公平值利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

6. 財務風險管理(續)

(f) 於十二月三十一日之金融工具種類

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產：		
按公平值透過損益列賬之金融資產：		
強制性按公平值透過損益列賬計量 — 持作買賣	—	263,333
按公平值透過其他全面收益列賬計量之金融資產：		
股本工具	311,192	—
按攤銷成本計量之金融資產	1,469,627	—
合約資產	276,872	—
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	—	849,816
衍生金融資產	3,138	6,835
可供出售金融資產	—	13,222
金融負債：		
按攤銷成本計量之金融負債	7,012,881	3,050,009
按公平值透過損益列賬計量之金融負債：		
財務擔保	60,831	—
應付或然代價	56,855	94,000

(g) 公平值

綜合財務狀況表所列示本集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

7. 公平值計量

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量(續)

於十二月三十一日之公平值等級之披露：

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量(續)

於十二月三十一日之公平值等級之披露：(續)

描述	公平值計量採用之層級：			二零一七年
	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	—	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

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
	認沽期權 千港元	投資物業 千港元	總計 千港元	應付或然代價 千港元
於一月一日	6,835	127,919	134,754	(94,000)
於損益確認的收益或虧損總額	(3,697)	127,438	123,741	37,145
收購附屬公司	—	1,344,444	1,344,444	—
購置	—	285,048	285,048	—
重新分類	—	242,700	242,700	—
匯兌差額	—	(24,500)	(24,500)	—
於十二月三十一日	3,138	2,103,049	2,106,187	(56,855)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 公平值計量(續)

根據第三級按公平值計量之資產／負債對賬(續)

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	—	387	37,134	37,521	161,199
購置	—	—	85,237	85,237	—
轉撥至其他應收款項	(45,841)	—	—	(45,841)	—
匯兌差額	—	—	5,548	5,548	—
於十二月三十一日	—	6,835	127,919	134,754	(94,000)

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	公平值於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元
投資物業	市場比較法	可資比較市場價格	727,024
描述	估值技術	輸入數據	公平值於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元
投資物業	市場比較法	可資比較市場價格	596,414

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

7. 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)

第三級公平值計量

描述	估值技術	可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值的影響	公平值於二零一八年 十二月三十一日 資產/(負債) 千港元
投資物業	直接比較法	可資比較市場價格	每平方米32,803港元至 48,761港元	增加	2,103,049
認沽期權	收益法	本公司股價 溢利預測	0.01港元 10%	增加 增加	3,138
應付或然代價	收益法	本公司股價 溢利預測	0.01港元 10%	減少 減少	(56,855)
描述	估值技術	可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值的影響	公平值於二零一七年 十二月三十一日 資產/(負債) 千港元
投資物業	收益資本化法	資本化率 每月市場租金	6.5%至7.5% 每平方米14,012港元至 15,517港元	減少 增加	127,919
認沽期權	收益法	本公司股價 溢利預測	0.01港元 10%	增加 增加	6,835
應付或然代價	收益法	本公司股價 溢利預測	0.01港元 10%	減少 減少	(94,000)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8. 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	—
建築合約之營業額	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	—
	1,881,760	190,244
其他來源之營業額		
租金收入	10,636	1,275
	1,892,396	191,519

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8. 營業額(續)

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 及培訓 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								
中國								
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
總計	18,428	111,255	64,101	1,052,091	84,279	547,976	3,630	1,881,760
其他來源的營業額	-	-	-	10,636	-	-	-	10,636
	18,428	111,255	64,101	1,062,727	84,279	547,976	3,630	1,892,396

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

8. 營業額(續)

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 及培訓 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									
中國									
分部營業額	-	-	-	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
總計	-	-	-	36,381	38,831	14,714	-	100,318	190,244
其他來源的營業額	-	-	-	-	-	-	1,275	-	1,275
	-	-	-	36,381	38,831	14,714	1,275	100,318	191,519

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

9. 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
	40,311	87,404

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 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
教育及培訓	—	提供國際教育及培訓服務
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(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，更多詳情披露於附註17。

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。

經營分部會計政策與綜合財務報表附註4所述相同。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、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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 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 及培訓 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	(6,710)	(48,730)	(30,459)	(1,046,574)	(547,699)	(72,692)	(5,414)	(1,758,278)
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	(2,361)	—	—	—	—	—	—	(2,361)
分部業績	(2,572)	57,745	31,141	(22,837)	(1,928)	11,291	(4,712)	68,128
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								(38,684)
除稅前溢利								268,181

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 分部資料(續)

分部營業額及業績(續)

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 及培訓 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	(66,638)	(31,570)	(35,747)	(100)	(100,236)	(234,291)
(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	(19,996)	—	—	—	—	(19,996)
分部業績	(69,915)	4,594	(23,913)	(14,920)	(161)	(104,315)
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						(28,335)
除稅前虧損						(53,425)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 分部資料(續)

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 及培訓 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	19,192	577,636	477,779	10,430,917	54,832	428,280	114,297	12,102,933
不予分配的資產								533,729
綜合總計								12,636,662
分部負債	68,919	76,531	163,747	6,187,156	599	152,427	4,233	6,653,612
不予分配的負債								1,993,288
綜合總計								8,646,900

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 及培訓 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	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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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 及培訓 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	1,984,467	-	-	108,575	2,105,630
折舊及攤銷	515	32,151	21,998	1,116	-	-	3,913	59,693

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 及培訓 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	657,095	-	674,718
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：非流動資產包括投資物業、預付租賃款項、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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

10. 分部資料(續)

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

11. 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(附註 49(a)(i))	1,188	—
可換股債券的利息(附註 34)	—	17,904
應付代價的估算利息(附註 38)	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%)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 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	—
		54,246	9,128
於過往年度撥備不足：			
中國企業所得稅		—	407
遞延稅項(附註40)：			
本年度		52,098	(5,994)
		106,344	3,541

(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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支(續)

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)	268,181	(53,425)
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	23,897	—
有關持續經營業務之所得稅開支	106,344	3,541

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

13. 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		
— 年度審核	3,080	2,480
— 其他審核及非審核服務	1,300	2,288
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)，已計入於綜合財務報告附註14單獨披露的金額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

14. 僱員福利開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
僱員福利開支：		
薪金、花紅及津貼	83,080	41,036
退休福利計劃供款	6,536	3,909
	89,616	44,945

於年內，本集團五名最高薪僱員中，兩名(二零一七年：兩名)為董事，彼等之酬金已在附註15分析中反映。餘下三名(二零一七年：三名)人士之酬金如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
僱員福利開支：		
薪金、花紅及津貼	2,784	2,027
退休福利計劃供款	65	82
	2,849	2,109

有關酬金位於以下範圍：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	3

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

	就某人作為董事(不論是本公司或其附屬公司的董事)的服務而已付或應收的酬金				
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	僱員退休 福利計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
執行董事					
姚建輝先生(附註(f))	—	—	—	—	—
李敏斌先生(附註(g))	—	—	—	—	—
張曉東先生(附註(j))	—	1,200	—	100	1,300
夏凌捷女士(附註(k))	—	917	37	29	983
非執行董事					
劉雲浦先生	—	300	16	25	341
吳騰先生(附註(d))	—	395	12	33	440
湛玉珊女士(附註(e))	—	44	—	4	48
陳凱韓先生(附註(h))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
陳澤桐先生	240	—	13	20	273
何素英女士	240	—	13	20	273
鄧麗華博士	240	—	13	20	273
王振邦先生(附註(i))	9	—	—	—	9
截至二零一八年十二月三十一日止年度總計	729	2,856	104	251	3,940

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

就某人作為董事(不論是本公司或其附屬公司的董事)的服務而已付或應收的酬金

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	僱員退休 福利計劃供款 千港元	酌情花紅 千港元	總計 千港元
執行董事					
張曉東先生	—	1,200	—	100	1,300
夏凌捷女士	—	758	36	50	844
非執行董事					
劉雲浦先生	—	300	16	25	341
獨立非執行董事					
徐文龍先生(附註(c))	11	—	1	—	12
陳澤桐先生	240	—	13	20	273
何素英女士	240	—	13	20	273
鄧麗華博士	240	—	13	20	273
截至二零一七年十二月三十一日止年度總計	731	2,258	92	235	3,316

附註：

- (a) 於年內，並無高級行政人員或任何董事放棄任何酬金(二零一七年：無)。
- (b) 花紅是由薪酬檢討委員會參考本集團的業績而釐定。
- (c) 徐文龍先生於二零一七年一月二十日辭任本公司獨立非執行董事。
- (d) 吳騰先生於二零一八年八月二十四日獲委任為本公司非執行董事。
- (e) 湛玉珊女士於二零一八年十月二十六日獲委任為本公司非執行董事。
- (f) 姚建輝先生於二零一八年十二月二十日獲委任為本公司執行董事兼主席。
- (g) 李敏斌先生於二零一八年十二月二十日獲委任為本公司執行董事。
- (h) 陳凱銜先生於二零一八年十二月二十日獲委任為本公司非執行董事。
- (i) 王振邦先生於二零一八年十二月二十日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (j) 張曉東先生於二零一八年十二月二十日辭任主席兼行政總裁，並調任為本公司副主席。
- (k) 夏凌捷女士於二零一八年十二月二十日辭任本公司執行董事，並獲委任為本公司行政總裁。於二零一九年三月二十七日，夏凌捷女士重新獲委任為本公司的執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

15. 董事福利及權益(續)**(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益**

除綜合財務報表其他地方所述的交易外，於年末或年內任何時間概無存續與本集團業務有關且本公司作為訂約方及本公司董事及董事的關連方於其中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排或合約。

16. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有合資格之香港僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團於強積金計劃所作之供款為僱員薪資及工資之5%，並以每名僱員每月最高1,500港元為限，而所作之款項將於向強積金計劃作出時全部歸僱員所有。

本集團於中國成立的附屬公司的僱員均為由當地市政府營辦的中央退休福利計劃的成員。該等附屬公司須按僱員基本薪金及工資的若干百分比向中央退休計劃供款，以支付有關退休福利。當地市政府承擔該等附屬公司所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。該等附屬公司對中央退休金計劃的唯一責任是作出計劃所需之供款。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

17. 已終止經營業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團出售君禧有限公司(「君禧」)、SinoCom Holdings (BVI) Limited (「SinoCom BVI」)及寶新足球俱樂部有限公司(「寶新足球」)，該等附屬公司分別從事P2P金融中介服務、軟體外包及技術支援服務以及經營足球俱樂部。

二零一七年
千港元

(a) 來自己終止經營業務的本年度溢利：

營業額	—
服務成本	—
行政開支	(439)
其他收入、收益／(虧損)	9
除稅前虧損	(430)
所得稅開支	—
出售業務的收益(附註45(e)(i)(ii)(iv))	159,243
所得稅開支	—
來自己終止經營業務的本年度溢利(本公司持有人應佔)	158,813

(b) 來自己終止經營業務的本年度溢利包括以下各項：

折舊	161
核數師酬金	—

(c) 已終止經營業務現金流量：

經營活動現金流出淨額	324
------------	-----

18. 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)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

19. 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	3,646,786	1,665,289

(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	103,138	87,940

(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)	103,138	(70,873)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

20. 物業、廠房及設備

	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	遊艇 千港元	樓宇 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本							
於二零一七年一月一日	3,615	4,811	33,321	3,675	—	9,924	55,346
匯兌差額	272	103	2,609	276	—	1,172	4,432
添置	535	105	2,103	—	—	13,770	16,513
收購附屬公司(附註45(f))	371	422	225	—	—	—	1,018
出售附屬公司	(453)	(4,857)	(429)	—	—	—	(5,739)
轉撥	—	—	1,511	—	—	(1,511)	—
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	4,340	584	39,340	3,951	—	23,355	71,570
匯兌差額	64	373	(2,415)	(207)	(391)	(1,635)	(4,211)
添置	1,638	36	1,916	—	—	11,044	14,634
收購附屬公司 (附註45(a)、(b)及(c))	698	1,826	2,707	—	5,743	—	10,974
出售	—	—	(226)	—	—	—	(226)
於二零一八年十二月三十一日	6,740	2,819	41,322	3,744	5,352	32,764	92,741
累計折舊							
於二零一七年一月一日	1,441	3,858	509	4	—	—	5,812
匯兌差額	126	93	207	17	—	—	443
年內開支	815	205	5,388	435	—	—	6,843
出售附屬公司	(232)	(4,097)	(429)	—	—	—	(4,758)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	2,150	59	5,675	456	—	—	8,340
匯兌差額	328	42	(487)	(40)	(4)	—	(161)
年內開支	997	552	5,860	445	110	—	7,964
出售	—	—	(67)	—	—	—	(67)
於二零一八年十二月三十一日	3,475	653	10,981	861	106	—	16,076
賬面值							
於二零一八年十二月三十一日	3,265	2,166	30,341	2,883	5,246	32,764	76,665
於二零一七年十二月三十一日	2,190	525	33,665	3,495	—	23,355	63,230

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

21. 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(附註45(a))	342,136	—
公平值收益	75,853	33,784
匯兌差額	(44,679)	8,069
於十二月三十一日	727,024	353,714
在建投資物業：		
於一月一日	370,619	—
添置	285,048	—
收購附屬公司(附註45(c)&(f))	1,344,444	345,154
公平值收益	127,437	7,110
匯兌差額	(24,499)	18,355
於十二月三十一日	2,103,049	370,619
總計	2,830,073	724,333
計入財政年度損益的物業重估的未變現收益	203,290	40,894

於二零一八年十二月三十一日，獨立專業估值師方程評估有限公司參照類似物業在市場中的近期交易證據按公開市值基準重估投資物業。

持作租賃目的之竣工物業之估值乃根據近期市價採用市場比較法計算得出，且並無對可觀察的市場數據作出任何重大調整。

在建投資物業之估值乃參考相關市場上可得之可比較銷售數據後釐定，截至估值日期已產生的建築成本及估計建築成本亦應考慮在內。

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33(a))。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 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(附註45(e)(i))	(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	681,721
產生自收購附屬公司(附註45(b))	19,358
匯兌差額	(36,490)
於二零一八年十二月三十一日	664,589
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(附註45(e)(i))	(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	494,235
匯兌差額	(25,904)
於二零一八年十二月三十一日	468,331
賬面值	
於二零一八年十二月三十一日	196,258
於二零一七年十二月三十一日	187,486

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

22. 商譽(續)

於業務合併中取得的商譽會於收購時分配至預期將受惠於業務合併之現金產生單位。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	—
	196,258	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、大鵬國際教育及雲浮寶能的現金流量預測源自獲董事批准未來五年的最近期財政預算，剩餘期間的增長率分別為3%、3%及3%。該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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23. 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(附註45(e)(iii))	—	—	(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							
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(附註45(e)(iii))	—	—	(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							
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

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

23. 其他無形資產(續)

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%)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 於附屬公司的投資

於二零一八年十二月三十一日，附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行股本詳情	所有權權益/ 表決權/溢利佔比		主要業務
			直接	間接	
New Sports Investment Holding Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100%	—	投資控股
粵錦亞洲	英屬處女群島	普通股1美元	—	100%	投資控股
寶新國際發展有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	—	100%	投資控股
Micron Capital Limited	英屬處女群島	普通股50,000美元	—	100%	投資控股
Kingworld Holdings	塞舌爾群島	普通股1,000美元	100%	—	投資控股
新體育管理有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	集團行政
前海體育集團有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
星創發展有限公司	香港	普通股10,000港元	—	100%	投資控股
美光科技發展有限公司	香港	普通股80,000,000港元	—	100%	投資控股
納元發展有限公司	香港	普通股10,000,000港元	—	100%	投資控股
香港寶新發展有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	暫無業務
香港寶新集團有限公司	香港	普通股1港元	—	100%	投資控股
世旅國際集團有限公司	香港	普通股10港元	—	70%	投資控股
寶新控股有限公司(「寶新控股」)， 前稱深圳寶新體育產業有限公司	中國	註冊資本人民幣 1,000,000,000元	—	100%	買賣商品及物業投資
深圳寶新實業集團有限公司(「寶新實業」)， 前稱深圳寶新實業有限公司	中國	註冊資本人民幣 1,500,000,000元	—	100%	買賣商品及物業投資
深圳吉通實業有限公司(「吉通實業」)	中國	註冊資本人民幣 700,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行股本詳情	所有權權益/ 表決權/溢利佔比		主要業務
			直接	間接	
長春市寶新房地產開發有限公司 (「長春寶新」)	中國	註冊資本人民幣 426,000,000元	—	70.42%	房地產開發
深圳寶新文體發展有限公司 (「寶新文體」)	中國	註冊資本人民幣 50,000,000元	—	100%	經營高爾夫練習場
深圳寶新物流股份有限公司 (「寶新物流」)	中國	註冊資本人民幣 300,000,000元	—	60%	暫無業務
渭南市寶能置業有限公司(「渭南寶能」)	中國	註冊資本人民幣 300,000,000元	—	60%	房地產開發
湖南美聯置業有限公司(「湖南美聯」)	中國	註冊資本人民幣 163,265,036元	—	51%	房地產及物業投資
雲浮寶能置業有限公司	中國	註冊資本人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
深圳前海美光科技有限公司 (「前海美光」)	中國	註冊資本100,000,000港元	—	100%	投資控股
深圳宏佳新科技有限公司 (「宏佳新」)	中國	註冊資本人民幣 50,000,000元	—	100%	投資控股
汕頭市泰盛科技有限公司 (「汕頭泰盛」)	中國	註冊資本人民幣 5,000,000,000元	—	100%	房地產及物業投資
九合天下(北京)科技有限公司	中國	註冊資本人民幣 15,966,030元	—	100%	提供在線遊戲服務
九合無限(北京)體育科技有限公司	中國	註冊資本40,000,000港元	—	100%	提供技術及諮詢服務
北京趣遊指尖科技有限公司	中國	註冊資本人民幣 1,000,000元	—	100%	出版北京國安足球俱樂部雜誌
深圳粵錦體育有限公司	中國	註冊資本人民幣 600,000,000元	—	100%	投資控股
深圳瑞騰企業管理有限公司	中國	註冊資本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資及物業持有

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行股本詳情	所有權權益/ 表決權/溢利佔比		主要業務
			直接	間接	
深圳前海唯致教育投資有限公司	中國	註冊資本人民幣 10,000,000 元	—	100%	投資及物業持有
大鵬國際教育	中國	註冊資本人民幣 30,000,000 元	—	100%	提供教育及培訓服務
大鵬游艇會	中國	註冊資本人民幣 200,000,000 元	—	100%	營運游艇會
深圳市大鵬新區唯致培訓學校	中國	註冊資本人民幣 5,000,000 元	—	100%	提供教育及培訓服務
世旅旅遊發展(深圳)有限公司	中國	註冊資本人民幣 200,000,000 元	—	70%	暫無業務
深圳博瑞企業管理有限公司 (「深圳博瑞」)	中國	註冊資本人民幣 720,000,000 元	—	100%	投資控股
深圳潮商聯合投資有限公司 (「潮商聯合投資」)	中國	註冊資本人民幣 625,000,000 元	—	56.80%	投資控股
潮商集團(汕頭)投資有限公司	中國	註冊資本人民幣 600,000,000 元	—	56.80%	房地產及物業投資
潮商聯合(汕頭)投資有限公司	中國	註冊資本人民幣 350,000,000 元	—	56.80%	暫無業務
汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司	中國	註冊資本人民幣 600,000,000 元	—	54.66%	房地產及物業投資以及基礎設施建設

上表包括主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於中國之附屬公司以人民幣計值之銀行及現金結餘達 744,221,000 港元(二零一七年：127,322,000 港元)。將人民幣兌換為外幣乃受中國之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》所規限。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

24. 於附屬公司的投資(續)

下表顯示該等擁有非控制性權益(「非控制性權益」)且對本集團而言屬重大之附屬公司資料。內部公司間抵銷前之財務資料概要如下。

名稱	湖南美聯	長春寶新	渭南寶能	潮商聯合投資	
	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一八年	二零一七年
主要營業地點／註冊成立國家	中國／中國	中國／中國	中國／中國	中國／中國	中國／中國
非控制性權益持有之所有權權益／投票權百分比	49%/49%	29.58%/29.58%	40%/40%	43.2%/43.2%	43.2%/43.2%
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於十二月三十一日：					
非流動資產	340,787	195	315	647,121	296,661
流動資產	1,677,050	569,952	343,450	3,753,243	3,082,106
非流動負債	(202,089)	—	—	(582,110)	(183,173)
流動負債	(1,137,212)	(163,841)	(4,181)	(2,196,824)	(1,712,985)
資產淨值	678,536	406,306	339,584	1,621,430	1,482,609
累計非控制性權益	332,483	120,185	135,834	700,278	640,487
截至十二月三十一日止年度：					
營業額	576,881	—	—	84,279	—
本年度溢利／(虧損)	46,088	(3,878)	(2,184)	125,701	29,163
全面收益總額	22,583	(3,878)	(2,184)	125,701	18,188
分配至非控制性權益之溢利／(虧損)	22,639	(1,147)	(874)	54,303	12,598
派付予非控制性權益之股息	—	—	—	—	—
經營活動產生／(所耗)之現金淨額	5,105	(515,113)	(112,534)	(846,453)	44,128
融資活動產生／(所耗)之現金淨額	266,349	519,627	102,867	1,106,424	—
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	271,454	4,514	(9,667)	259,971	44,128

湖南美聯於業務合併中收購(附註45(a))。上文所披露之金額已反映收購會計處理之影響，其中已計入公平值調整、商譽及稅項。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

25. 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)	—
於十二月三十一日	104,717	—

26. 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
	311,192	13,222

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

26. 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)(續)

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
	311,192	13,222

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 33(e))之抵押品。

27. 衍生金融資產

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動：			
金融資產			
認沽期權	(a)	3,138	6,835

- (a) 作為收購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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 衍生金融資產(續)

(a) (續)

其中：

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

於二零一八年十二月三十一日，認沽期權根據獨立專業估值師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)。

(b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團收購Kingworld Holdings全部已發行股本，代價為450,000,000港元，其中300,500,000港元以現金結算，149,500,000港元則以本公司股份結算。Kingworld Holdings透過九合天下北京主要從事互聯網與移動互動娛樂產品之發行、銷售、開發及投資。透過收購，本集團一直致力於其移動及網頁遊戲業務的發展。

根據買賣協議，賣方承諾，截至二零一六年十二月三十一日止年度Kingworld Holdings及其附屬公司(統稱為「Kingworld集團」)的經審核綜合純利總額(「二零一六年純利」)將不少於人民幣60,000,000元(相當於76,086,000港元，即「擔保金額」)。倘二零一六年純利少於人民幣60,000,000元，則按二零一六年純利與擔保金額之間之差額的六倍計算的調整金額(「調整金額」)將由賣方以現金支付。倘二零一六年純利相當於或高於人民幣60,000,000元，則賣方毋需支付調整金額。

作為收購Kingworld集團(該收購於二零一五年十二月三十一日完成)的代價，應收或然代價已收取。應收或然代價指經參考Kingworld集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務表現退還先前收購Kingworld Holdings所轉撥的代價的權利，因而構成一項或然代價安排。

根據上文所載公式，最終調整金額約為275,225,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 衍生金融資產(續)

(b) (續)

根據二零一七年二月二十七日的第二份補充協議(「第二份補充協議」)，徐蓉、周旭及賣方同意共同根據下列付款時間表分五批以現金向本公司支付調整金額：

第一批：人民幣80,000,000元(91,520,000港元)於二零一七年三月十五日前支付

第二批：人民幣40,000,000元(45,760,000港元)於二零一七年五月十五日前支付

第三批：人民幣40,000,000元(45,760,000港元)於二零一七年七月十五日前支付

第四批：人民幣40,000,000元(45,760,000港元)於二零一七年九月十五日前支付

第五批：人民幣44,865,838元(51,326,519港元)於二零一七年十一月十五日前支付

然而，徐、周及賣方未能按上述規定截止日期支付所有批次的調整金額。

此外，將自尚未支付批次付款首次到期之日(即二零一七年三月十五日)起直至悉數支付調整金額前，按5/10000之利率計算日息，作為徐蓉、周旭及賣方應付本公司之賠償。徐蓉、周旭及賣方亦應向本公司支付本公司就強制追討調整金額而產生之所有成本及開支以及本公司因未獲悉數支付調整金額而蒙受之所有其他經濟損失。

於二零一七年十二月三十一日，調整金額及相關應收利息的公平值合共約為284,458,000港元(調整金額275,225,000港元及利息9,233,000港元)，該等款項因上述拖欠款項而被視為不可收回。

截至二零一七年十二月三十一日止年度之應收或然代價的變動載列如下：

	千港元
於二零一七年一月一日的結餘	45,841
轉撥至其他應收款項	(45,841)
	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

27. 衍生金融資產(續)

(b) (續)

於二零一七年，本集團已申請法院命令，而法院已向本集團授予權利，以將徐蓉及周旭金額為人民幣30,000,000元(相當於36,060,000港元)的資產凍結。視乎法律訴訟日後相關發展，本集團將針對徐蓉及周旭提出進一步法律訴訟行動以索償更多調整金額及利息。

於二零一八年十二月七日，本公司與寶新控股(其中包括)已就收回法律訴訟中的第二份補充協議項下之第一批調整金額訂立和解協議(「和解協議」)。和解協議將於和解協議日期起計五(5)日內向法院提交存檔，以供法院發出調解協議(「調解協議」)。根據和解協議，和解總額人民幣110,000,000元將根據下列付款時間表分四批支付：

第一批：人民幣40,000,000元於二零一八年十二月三十一日或之前支付

第二批：人民幣40,000,000元於二零一九年十二月三十一日或之前支付

第三批：人民幣15,000,000元於二零二零年十二月三十一日或之前支付

第四批：人民幣15,000,000元於二零二一年十二月三十一日或之前支付

於二零一八年十二月三十一日，徐蓉、周旭及賣方未能於截止日期支付第一批款項。因此，第一批、第二批、第三批及第四批款項因上述拖欠款項而被視為不可收回。因此，和解總額人民幣110,000,000元尚未於綜合財務報表確認。

詳情載於本公司日期為二零一八年十二月七日之公告。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

28. 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	—
	6,412,766	2,306,317

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(附註37)。

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(附註37)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

29. 合約資產(二零一七年：應收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 減：進度結算款項	648,822 —
	648,822
應收客戶合約工程款項總額	648,822

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」的款項重新分類至合約資產。

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入「貿易及其他應收款項」之香港財務報告準則 第15號範圍內之客戶合約應收款項	151,327	—

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，並確認建築合約收益約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)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	230,109	38,979
呆賬撥備	(3,117)	—
	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	97,431	539
貿易及其他應收款項總額	622,087	559,138

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之剩餘餘額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) 計入貿易應收款項的金額4,997,000港元為應收關連方款項，該款項無抵押、不計息且信貸期為15日。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

30. 貿易及其他應收款項(續)

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	—
	226,992	38,979

本集團貿易應收款項的賬面值以人民幣計值。

31. 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
	—	263,333
分析為：		
流動資產	—	263,333
非流動資產	—	—
	—	263,333

於二零一八年十二月三十一日，總賬面值為零港元(二零一七年：124,200,000港元)的上市股本證券已予質押，作為本集團零港元(二零一七年：75,380,000港元)的其他借款的抵押品(附註33(c))。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

32. 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(如綜合財務報表附註33(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。

33. 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	—	—	—
其他借款	(c)	—	—	75,380	—
關連方貸款(附註49(a))	(e)	60,000	—	—	—
		407,395	372,453	75,380	—
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(附註49(a))	(e)	60,481	—	—	—
		4,047,887	—	1,417,277	—
		4,455,282	372,453	1,492,657	—

該等借款之還款期如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	4,455,282	1,492,657
超過一年，但不超過兩年	372,453	—
減：十二個月內到期償還款項(於流動負債項下列示)	4,827,735 (4,455,282)	1,492,657 (1,492,657)
十二個月後到期償還款項	372,453	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 借款(續)

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
	557,500	4,270,235	4,827,735
	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
	212,506	1,280,151	1,492,657

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	—

借款以固定利率安排，令本集團承擔公平值利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

33. 借款(續)

- (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28)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21)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(附註31)，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，餘下結餘227,539,000港元為無抵押、免息及按要求償還。

- (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港元之押記為抵押(附註32)，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26)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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

34. 可換股債券

於二零一五年六月二十二日(「發行日期一」)，本集團發行面值為200,000,000港元之可換股債券(「可換股債券一」)。債券可按債券持有人的選擇在二零一五年十月二日起直至緊接二零一七年六月二十一日(「到期日一」)之前第七日(包括該日)止期間按初步換股價每股0.25港元(於二零一五年九月十六日生效的股份拆細後)轉換為本公司每股面值0.0025港元的繳足普通股(「換股股份一」)。根據初步換股價每股換股股份一0.25港元，於換股權獲行使時將配發及發行最多800,000,000股換股股份一(於二零一五年九月十六日生效的股份拆細後)。

可換股債券一就可換股債券一之本金額按下列利率計息：

- (i) 於發行日期一(包括該日)起一年期間內至該期間最後一日(「利息付款日期」)(包括該日)止，按年利率5厘計算；
- (ii) 於利息付款日期下一個曆日(包括該日)起一年期間至到期日一(包括該日)止，按年利率15厘計算。

自可換股債券一發行日期起至緊接到期日一前一日(包括該日)止，本公司不得自行贖回全部或部分可換股債券一。於利息付款日期後第五個營業日及之前，債券持有人可向本公司發出通知及要求，屆時，本公司須於有關通知後第十五個營業日香港營業時間結束前贖回全部或部分可換股債券一，價格相等於所贖回可換股債券一本金額100%另加應計但未付利息。

發行可換股債券一收取的所得款項淨額在負債部份及權益部份之間分拆如下：

	可換股債券一 千港元
於二零一七年一月一日的負債部分	200,596
利息支出	17,904
已付利息	(18,500)
年內贖回	(200,000)
於二零一七年十二月三十一日的負債部分	—
於二零一七年一月一日的權益部分	25,127
年內贖回	(25,127)
於二零一七年十二月三十一日的權益部分	—

年內利息支出乃按可換股債券一的負債部份於自可換股債券一發行起計24個月期間應用18.15%的實際年利率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 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)及49(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)及49(a))	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)及49(a))	229	—
	2,054,672	552,229

(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
	1,248,248	364,878

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

35. 貿易及其他應付款項(續)

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	2,047,883	547,341

36. 合約負債(二零一七年：預收賬款)

合約負債(二零一七年：預收賬款)指就本集團預售物業而自買家收取的銷售所得款項。

37. 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	60,831	—

- (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。該財務擔保合約於27個月內到期。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於擔保項下之最高責任為於該日根據擔保提取之銀行貸款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之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。該等財務擔保合約於18至45個月後到期。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於擔保項下之最高責任為於該日根據擔保提取之銀行貸款119,026,000港元(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	60,831	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

38. 應付代價

有關營運權(附註23)之應付代價載列如下：

	千港元
收購附屬公司	91,010
估算利息費用	14,105
匯兌差額	7,382
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	112,497
估算利息費用	14,409
匯兌差額	(6,432)
於二零一八年十二月三十一日	120,474

根據經營委託協議，應付代價的初步金額人民幣392,500,000元(相當於471,785,000港元)將於資產獲轉讓日期起計第十一年開始每年支付人民幣39,250,000元(相當於47,179,000港元)，分10年付清。資產的轉讓於二零一五年三月十一日完成。

年內估算利息費用按實際利率13.04厘計算。

39. 應付或然代價

本集團應付或然代價之賬面值與二零一六年收購粵錦亞洲有關。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

40. 遞延稅項

本集團確認之遞延稅項負債及資產如下：

	遞延稅項負債					遞延稅項資產			
	中國 附屬公司		存貨	投資物業	物業、 廠房及設備	總計	財務擔保合約	稅務虧損	總計
	可分配溢利	其他無形資產							
於二零一七年一月一日	3,120	99,424	-	-	-	102,544	-	(24,244)	(24,244)
收購附屬公司(附註45(f))	-	-	205,769	-	-	205,769	-	(4,829)	(4,829)
計入本年度之損益	-	(3,829)	-	-	-	(3,829)	-	(2,165)	(2,165)
出售附屬公司(附註45(e)(iii))	(3,120)	-	-	-	-	(3,120)	-	-	-
匯兌差額	-	7,151	4,192	-	-	11,343	-	(2,004)	(2,004)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	102,746	209,961	-	-	312,707	-	(33,242)	(33,242)
收購附屬公司(附註45(a)、 (b)及(c))	-	-	175,514	281,747	477	457,738	(34,933)	-	(34,933)
扣除/(計入)本年度之損益	-	1,213	(16,855)	50,697	-	35,055	18,279	(1,236)	17,043
匯兌差額	-	(4,952)	(20,002)	(3,438)	(32)	(28,424)	1,447	1,788	3,235
於二零一八年十二月三十一日	-	99,007	348,618	329,006	445	777,076	(15,207)	(32,690)	(47,897)

於報告期末，本集團有可用作抵銷未來溢利之未動用稅務虧損約180,258,000港元(二零一七年：約163,195,000港元)。已就本年度130,760,000港元虧損(二零一七年：132,966,000港元)確認遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利來源，故並無就餘下款項約49,498,000港元(二零一七年：約30,229,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅務虧損包括將分別於二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年屆滿之虧損零港元(二零一七年：零港元)、零港元(二零一七年：零港元)、2,443,000港元(二零一七年：2,503,000港元)、27,270,000港元(二零一七年：27,726,000港元)及19,785,000港元(二零一七年：零港元)。

根據中國有關法律及法規，就中國附屬公司於二零零八年一月一日起所賺取溢利向外國投資者宣派之股息須按10%的稅率繳納預扣稅。於報告期末，與中國附屬公司未分派盈利相關且未確認遞延稅項負債的暫時差額總額為495,462,000港元(二零一七年：181,693,000港元)。未就該等差額確認負債乃由於本集團可以控制撥回該等暫時差額的時間，且於可見將來該等差額可能不會撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 股本

	附註	二零一八年		二零一七年	
		股數 千股	千港元	股數 千股	千港元
法定：					
每股面值0.05港元之普通股					
於一月一日		4,000,000	200,000	80,000,000	200,000
股份合併	(a)	—	—	(76,000,000)	—
資本增加額	(b)	4,000,000	200,000	—	—
於十二月三十一日		8,000,000	400,000	4,000,000	200,000
已發行及繳足：					
每股面值0.05港元之普通股					
於一月一日		2,043,128	102,156	34,052,135	85,130
股份合併	(a)	—	—	(32,349,528)	—
配售時發行股份	(c)	1,634,502	81,725	—	—
認購時發行股份	(d)	408,626	20,432	340,521	17,026
股份購回及註銷	(e)	(26,700)	(1,335)	—	—
於十二月三十一日		4,059,556	202,978	2,043,128	102,156

- (a) 根據於二零一七年十二月二十一日通過的普通決議案，本公司已發行及未發行股本中每股面值0.0025港元的二十股普通股合併為本公司已發行及未發行股本中每股面值0.05港元的一股普通股，自二零一七年十二月二十一日起生效。
- (b) 根據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股普通股，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股普通股，自二零一八年二月二十三日起生效。
- (c) 於二零一八年一月十日，本公司與配售代理訂立以每股0.50港元的配售價向獨立承配人發行及配發1,634,502,485股每股面值0.05港元之普通股之配售協議。配售事項於二零一八年三月二十日完成。發行股份之溢價約731,377,000港元(扣除相關交易成本4,149,000港元)已計入本公司股份溢價賬。本公司於二零一八年三月二十日發行及配發1,634,502,485股新股份。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 股本(續)

- (d) 於二零一七年十二月二十一日，本公司訂立以每股0.55港元的認購價向一名投資者發行及配發340,521,000股每股面值0.05港元之普通股之認購協議。認購事項於二零一七年十二月二十一日完成。發行股份之溢價約170,261,000港元已計入本公司股份溢價賬。本公司於二零一七年十二月二十一日發行及配發340,521,000股新股份。

於二零一八年一月十日，本公司訂立以每股0.50港元的認購價向一名投資者發行及配發408,625,621股每股面值0.05港元之普通股之認購協議。認購事項於二零一八年三月二十日完成。發行股份之溢價約183,881,000港元已計入本公司股份溢價賬。本公司於二零一八年三月二十日發行及配發408,625,621股新股份。

- (e) 本公司分別於二零一八年十一月及二零一八年十二月通過於聯交所購買購回及註銷10,750,000股及15,950,000股其本身股份。

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體可持續經營，同時透過優化負債及股本間的平衡為各利益持有者謀求最大回報。本集團的整體策略與前年度並無不同。

本集團的資本結構包括本公司持有人應佔權益，當中包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本公司董事適時對本集團的資本結構進行審閱。作為審閱的一部分，本公司董事會考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。本集團將藉由派付股息、發行新股份及回購股份，以及發行新債務平衡其整體資本架構。

本集團按債務與經調整資本之比率監管資本。此比率乃按債務淨額除以經調整資本計算。債務淨額包括借款及可換股債券。經調整資本則包括權益之所有組成部分(即股本、保留溢利及其他儲備)，惟非控制性權益除外。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

41. 股本 (續)

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日之債務對經調整股本比率如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總債務(借款)	4,827,735	1,492,657
減：現金及現金等值物	(758,316)	(327,249)
債務淨值	4,069,419	1,165,408
經調整股本	2,760,603	1,759,462
債務對經調整股本比率	147%	66%

於二零一八年，債務對經調整股本比率變動主要由於總債務增加超過現金及現金等值物增加所致。

本集團維持其於聯交所上市地位之唯一外部資本要求為本集團須保持至少25%股份為公眾持股量。本集團每週獲股份登記處提供重大股份權益報告，當中載列非公眾持股量，該報告顯示本集團於整個年度持續遵守25%之限額。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司的投資		*	171,807
流動資產			
其他應收款項		3,507	40,176
應收附屬公司款項		3,310,909	1,961,985
銀行及現金結餘		12,250	188,695
		3,326,666	2,190,856
流動負債			
借款		497,500	137,127
其他應付款項		6,714	4,871
應付附屬公司款項		42,712	144,418
應付或然代價		56,855	—
		603,781	286,416
流動資產淨值		2,722,885	1,904,440
總資產減流動負債		2,722,885	2,076,247
非流動負債			
應付或然代價		—	94,000
資產淨值		2,722,885	1,982,247
資本及儲備			
股本		202,978	102,156
儲備	42(b)	2,519,907	1,880,091
權益總值		2,722,885	1,982,247

* 指餘額不足千港元。

董事會已於二零一九年三月二十七日批准並由以下董事代其簽署：

張曉東
董事夏凌捷
董事

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

42. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元 (附註43(b)(i))	股份贖回儲備 千港元 (附註43(b)(ii))	可換 股債券儲備 千港元 (附註43(b)(iv))	實繳盈餘 千港元 (附註(a))	股東注資 千港元 (附註(b))	購股權儲備 千港元 (附註43(b)(ix))	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一七年一月一日	1,919,761	2,269	25,127	29,412	1,392	18,274	(719,499)	1,276,736
贖回可換股債券(附註34)	-	-	(25,127)	-	-	-	25,127	-
於購股權失效時之購股權 儲備轉撥	-	-	-	-	-	(18,274)	18,274	-
認購時發行股份	170,261	-	-	-	-	-	-	170,261
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	433,094	433,094
於二零一七年 十二月三十一日	2,090,022	2,269	-	29,412	1,392	-	(243,004)	1,880,091
於二零一八年一月一日	2,090,022	2,269	-	29,412	1,392	-	(243,004)	1,880,091
配售時發行股份	731,377	-	-	-	-	-	-	731,377
認購時發行股份	183,881	-	-	-	-	-	-	183,881
購回及註銷股份	(7,258)	-	-	-	-	-	-	(7,258)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(268,184)	(268,184)
於二零一八年 十二月三十一日	2,998,022	2,269	-	29,412	1,392	-	(511,188)	2,519,907

附註：

- (a) 本公司實繳盈餘指本公司根據集團重組所收購附屬公司之資產淨值超出本公司為換取有關附屬公司資產淨值而發行普通股之賬面值之部份。
- (b) 本公司之股東注資指於二零一二年為註銷本公司購股權而來自中間控股公司的注資。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備金額及變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合股本變動表中呈列。

(b) 儲備性質及目的

- (i) 根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬內之資金可供分派予本公司股東，惟於緊隨建議分派股息日期後，本公司將需有能力償還於日常業務過程中到期之債項。
- (ii) 股份贖回儲備指有關購回本公司本身股本工具之股本及股份溢價總額。
- (iii) 本集團的資本儲備之本公司根據集團重組所收購的附屬公司實繳資本與本公司為換取有關資本而發行普通股之面值間的差額。
- (iv) 本集團的其他儲備指於二零零三年將北京中訊的一般儲備金及公司擴充基金撥充資本而產生的北京中訊股本。
- (v) 根據中國的法律及法規，本公司之中國附屬公司必須把純利(按照中國普遍採納之會計原則編製)的10%撥歸一般儲備金，直至該儲備金合共達到註冊資本的50%為止。根據該等公司的組織章程細則，本公司中國附屬公司可於向其股東進行分派前，自溢利(除稅後)向一般儲備金轉撥一筆由中國附屬公司董事會釐定的金額。一般儲備金不得用作分派，但可用於增加本公司中國附屬公司的資本。一般儲備金也可用於補償未來虧損。
- (vi) 可換股債券儲備指本公司發行之尚未行使可換股債券之權益部份價值，乃根據綜合財務報表附註4(s)所述就可換股債券採納之會計政策確認。
- (vii) 本集團的股東注資指二零零一年獲豁免支付的應付本公司一名股東金額及於二零一二年為註銷本公司購股權而來自中間控股公司的注資。
- (viii) 匯兌儲備包含換算海外業務綜合財務報表時所產生之所有外匯差額。有關儲備乃按照綜合財務報表附註4(c)所載之會計政策處理。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

43. 儲備(續)**(b) 儲備性質及目的(續)**

- (ix) 購股權儲備指根據綜合財務報表附註4(y)就按股本結算以股份為基礎支付所採納之會計政策，就已授予本公司僱員及顧問之未行使購股權之實際或估計數目所確認之公平值。

(c) 學校發展基金

根據中國相關法律法規，要求合理回報的民辦學校須將按中國公認會計原則釐定的淨收入之不少於25%撥至發展基金。發展基金乃用作興建或維修學校，或教育設備的採購或升級。

44. 以股份為基礎的付款

本公司運作一項購股權計劃(「該計劃」)，目的為激勵及獎勵對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者。合資格參與者包括本公司以及本公司附屬公司的僱員、行政人員、高級職員及董事。該計劃於二零零四年四月二日生效並已於二零一四年四月一日屆滿。

本公司已根據於股東週年大會所通過日期為二零一四年三月二十六日之決議案終止該計劃，並採納新購股權計劃(「新計劃」)，新計劃於同日生效。新計劃將自生效日期起計十年一直有效。於該計劃終止前據其授出之所有購股權將繼續有效，並可按照該計劃之發行條款及規則行使。

目前根據新計劃可予授出之未行使購股權之最高數目於行使時將相等於本公司任何時候已發行股份之10%。於任何12個月期間內，根據新計劃授予各合資格參與者之購股權可予發行之最高股份數目以本公司於任何時候已發行股份之1%為限。進一步授出超過此限額之購股權均須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司一位董事、行政總裁或主要股東或彼等之任何聯繫人之購股權須事先經獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人授出任何購股權超出本公司於任何時候已發行股份之0.1%，或總值(按本公司股份於授出日期之價格計算)超出5,000,000港元，則須事先經股東於股東大會上批准。

授出購股權之要約可於要約日期起計20日內由承授人支付名義代價共10港元(或由本公司董事會所釐定的其他金額)後予以接納。所授出購股權之行使期乃由董事釐定，並於特定歸屬期後開始，及於不遲於購股權要約日期起計十年或新計劃屆滿日期為止(以最早者為準)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

44. 以股份為基礎的付款(續)

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期在聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份於要約日期(如適用)之面值。

購股權並不賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

於二零一八年十二月三十一日，該計劃及新計劃項下尚未行使之購股權所涉及之股份數目為零(二零一七年：零)。

有關購股權特定類別的詳情如下：

授出日期	可予行使期間	股份拆細前的行使價	股份拆細後的行使價
二零一五年 五月二十七日	二零一五年十月三十日至 二零二五年五月二十六日	3.14 港元	0.314 港元
二零一五年 五月二十七日	二零一六年四月三十日至 二零二五年五月二十六日	3.14 港元	0.314 港元

行使價已就於二零一五年九月十六日生效的股份拆細予以調整。

倘僱員離開本集團及本集團停止或終止與顧問的關係，則購股權會失效。

下表披露截至二零一七年十二月三十一日止年度僱員及顧問所持購股權項下的本公司股份數目變動詳情：

授出日期	於 二零一七年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效	於 二零一七年 十二月三十一日 尚未行使
二零一五年 五月二十七日	200,000,000	—	—	(200,000,000)	—

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註

(a) 收購湖南美聯

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
即期稅項資產	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	(771,904)
借款	(122,235)
預收賬款	(704,294)
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
注資作代價	244,470
非控制性權益	(332,906)
議價購買收益	(102,024)
以現金注資	244,470
收購產生之現金流入淨額：	
已獲得現金及現金等值物	23,367

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 收購湖南美聯(續)

已獲得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)
可識別資產及負債淨額	16,206
收購產生之商譽	19,358
現金支付	35,564
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
	(35,364)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購雲浮寶能(續)

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

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及物業投資。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)
可識別資產及負債淨額	186,634
議價購買收益	(6,634)
現金支付	180,000
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
	(164,509)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購美光科技(續)

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港元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識價購買收益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。

(d) 出售儀征寶新置業有限公司(「儀征寶新」)

於二零一八年七月三十日，本集團以現金代價1港元出售其於儀征寶新的全部股本權益。

於出售日期的負債淨額如下：

	千港元
其他應收款項	120,960
銀行及現金結餘	125
其他應付款項	(121,144)
已出售之負債淨額	(59)
匯兌儲備撥回	1
非控制性權益撥回	25
出售儀征寶新的收益	34
現金支付的總代價	*
出售產生的現金流出淨額：	
已收現金代價	*
所出售的現金及現金等值物	125
	(125)

* 指餘額不足千港元。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 出售附屬公司

(i) 出售君禧

於二零一七年三月一日，本集團出售君禧全部股本權益，代價為2,000,000港元。

於出售日期的負債淨額如下：

	千港元
銀行及現金結餘	115
應付本集團款項	(117)
已出售之負債淨額：	(2)
匯兌儲備撥回	9,835
終止確認商譽	2,000
轉讓應付本集團款項	3
出售附屬公司的虧損	(9,836)
總代價	2,000
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	2,000
所出售的現金及現金等值物	(115)
	1,885

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 出售附屬公司(續)

(ii) 出售SinoCom BVI

於二零一七年四月十二日，本集團出售SinoCom BVI全部股本權益，代價為1港元。

於出售日期的負債淨額如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,005
貿易及其他應收款項	362
即期稅項資產	958
銀行及現金結餘	205
應收本集團款項	14
其他應付款項	(53,966)
即期稅項負債	(16,809)
已出售之負債淨額：	(68,231)
匯兌儲備撥回	(69,505)
轉讓應付本集團款項(列入應收本集團款項)	59
出售附屬公司的收益	137,677
總代價 — 現金支付1港元	—
出售產生的現金流出淨額：	
所出售的現金及現金等值物	(205)

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 出售附屬公司(續)

(iii) 出售 Heroic Coronet

於二零一七年五月四日，本集團出售 Heroic Coronet 全部股本權益，代價為 75,000,000 港元。

於出售日期的資產淨值如下：

	千港元
其他無形資產	20,082
貿易及其他應收款項	33,538
應收本集團款項	11,723
銀行及現金結餘	2,944
貿易及其他應付款項	(16,181)
遞延稅項負債	(3,120)
已出售之資產淨值：	48,986
匯兌儲備撥回	35,307
非控制性權益	(7,970)
轉讓應付本集團款項(列入應收本集團款項)	2,277
出售附屬公司的虧損	(3,600)
總代價 — 現金支付	75,000
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	15,000
所出售的現金及現金等值物	(2,944)
	12,056

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(e) 出售附屬公司(續)

(iv) 出售寶新足球

於二零一七年六月二十九日，本集團出售寶新足球俱樂部有限公司68%股本權益，代價為人民幣8,440,000元(相當於約9,655,000港元)。

於出售日期的資產淨值如下：

	千港元
銀行及現金結餘	4
應付本集團款項	(4)
已出售之資產淨值：	—
匯兌儲備撥回	623
非控制性權益	(22,370)
出售一間附屬公司的收益	31,402
總代價 — 現金支付	9,655
出售產生的現金流入淨額：	
已收現金代價	9,655
所出售的現金及現金等值物	(4)
	9,651

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(f) 收購深圳博瑞

於二零一七年十一月十七日，本公司一間附屬公司收購深圳博瑞的全部股權，現金代價為人民幣950,000,000元(相當於約1,119,100,000港元)。深圳博瑞於中國透過其附屬公司主要從事房地產及建設業務。收購事項旨在將本公司的業務拓展至房地產項目。

所收購的深圳博瑞及其附屬公司可識別資產及負債於收購日期的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,018
可供出售金融資產	12,958
遞延稅項資產	4,829
投資物業	345,154
存貨	1,853,781
預付款項、按金及其他應收款項	391,191
應收客戶合約工程款項總額	635,867
銀行及現金結餘	30,004
貿易及其他應付款項	(1,250,348)
即期稅項負債	(62,857)
遞延稅項負債	(205,769)
可識別資產及負債淨額	1,755,828
非控制性權益	(593,380)
議價購買收益	(43,348)
現金支付	1,119,100
收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(235,600)
所收購的現金及現金等值物	30,004
	(205,596)

於二零一七年十二月三十一日，已向深圳博瑞的賣方支付人民幣200,000,000元(相當於235,600,000港元)的代價。代價餘額人民幣750,000,000元(相當於901,500,000港元)已於二零一七年十二月三十一日確認為負債。

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(f) 收購深圳博瑞(續)

於收購深圳博瑞完成後確認43,348,000港元的議價購買收益。議價購買收益乃主要因釐定與收購事項有關的代價所依據的房地產項目之公平值上升所致。

已收購預付款項、按金及其他應收款項的公平值為391,191,000港元，該等款項預期均可收回。

深圳博瑞及其附屬公司(下文統稱為「博瑞集團」)向本集團於自收購日期起至報告期末止期間的營業額及溢利貢獻分別約零港元及32,971,000港元之營業額及溢利。

倘假設收購事項已於二零一七年五月九日(深圳博瑞註冊成立當日)完成，本年度本集團營業額總額及溢利將分別為191,519,000港元及122,163,000港元。備考資料僅作說明用途，未必反映本集團在假設收購事項於二零一七年五月九日完成的情況下將會實際錄得的營業額及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

(g) 融資活動產生之負債對賬

下表詳列本集團融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量及未來現金流量於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動產生之現金流量之負債。

	借款 千港元
於二零一八年一月一日	1,492,657
融資現金流量	2,689,731
收購附屬公司	965,525
融資成本	95,182
匯兌差額	(415,360)
於二零一八年十二月三十一日	4,827,735

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

45. 綜合現金流量表附註(續)

(g) 融資活動產生之負債對賬(續)

	借款 千港元	可換股 債券—即期 千港元	融資活動 產生之負債總額 千港元
於二零一七年一月一日	127,851	200,000	327,851
融資現金流量	353,886	(218,500)	135,386
收購附屬公司	971,620	—	971,620
融資成本	12,243	18,500	30,743
匯兌差額	27,057	—	27,057
於二零一七年十二月三十一日	1,492,657	—	1,492,657

46. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何重大或然負債(二零一七年：無)。

47. 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 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	—	5,198
存貨	8,242,045	3,195,951
	8,242,045	3,201,149

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

48. 營業租賃承擔

本集團作為承租人：

於報告期末，本集團就所租用物業於未來到期應付的最低租金承諾如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	6,983	4,383
於第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	10,810	8,733
	17,793	13,116

營業租賃付款指本集團就其辦公室物業、汽車及辦公室設備應付的租金。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：

於二零一八年十二月三十一日，應收不可撤銷營業租賃未來到期應付的最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	9,433	1,982
於第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	44,005	7,791
五年後	7,873	9,843
	61,311	19,616

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

49. 關連方交易

(a) 除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，

(i) 年內，本集團與其關連方曾進行以下交易：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支及支付予關連公司之相關費用	1,188	—
支付予關連公司之租金	40	—
支付予關連公司之服務費	2,287	—

(ii) 年內，本集團與其關連方擁有以下結餘：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收關連方之貿易應收款項(附註30(d))	4,997	—
應付關連方之貿易應付款項(附註35)	(5,695)	—
應付關連公司之利息(附註35)	(29)	—
其他應付關連公司款項(附註35)	(229)	—
關連方貸款(附註33)	(120,481)	—

董事姚建輝先生對關連公司有重大影響。

(b) 期內本公司董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金及其他福利	3,836	3,204
退休福利計劃供款	104	112
	3,940	3,316

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

50. 報告期後事項

除該等綜合財務報表另行披露者外，截至本報告日期，管理層於報告期後並未確定任何重大事項。

物業詳情

投資物業

地點	本集團應佔 實際權益	概約		租賃年期	完工進度	
		總建築面積 (平方米)	類別		(附註)	估計完成日期
汕頭潮商中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路東側與 珠城路北側交界處潮商金融中心	56.80%	44,179.00	綜合商業 [^]	40年	2	2020年12月
汕頭潮商中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路東側與 珠城路北側交界處潮商金融中心	56.80%	4,055.00	商業(會所)	40年	5	2020年12月
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街 及汕港路交界處寶能時代灣	100.00%	288,133.72	綜合商業 [^]	40年	3	2021年12月
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街 及汕港路交界處寶能時代灣	100.00%	7,416.85	商業 (海灣文化 中心)	40年	5	2019年1月
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道寶能城市花園	54.66%	37,461.00	綜合商業 [^]	40年	2	2021年3月
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道寶能城市花園	54.66%	2,496.72	幼稚園	40年	2	2021年3月
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道寶能城市花園	54.66%	3,379.28	商業(酒店)	40年	2	2021年3月
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路	51.00%	438,965.00	住宅	46年	2	2022年9月
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路	51.00%	51,984.49	住宅	46年	5	已完成
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路	51.00%	13,993.53	商業(商鋪)	46年	6	已完成
沈陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區西江北街 299/301號	100.00%	6,517.72	住宅	65年	6	已完成

物業詳情

地點	本集團應佔 實際權益	概約 總建築面積 (平方米)	類別	租賃年期	完工進度 (附註)	估計完成日期
沈陽水岸康城 遼寧省瀋陽市於洪區西江北街 305/307號	100.00%	12,304.62	商業(商鋪)	35年	6	已完成
合肥時光原著 合肥市經開區壩下路82號時光原著 花園	100.00%	1,943.39	商業(商鋪)	70年	6	已完成
合肥領翔時光 合肥市蜀山區黃山路449號領翔花園	100.00%	6,062.52	商業(商鋪)	50年	6	已完成
深圳海上雙璽 深圳市南山區海上世界雙璽花園3期 A區5棟 20A, 20H	100.00%	176.56	住宅	60年	6	已完成

*註:

1. 地盤平整或前期準備工作 2. 地基工程 3. 上蓋工程進行中 4. 內部裝修 5. 完工待售 6. 投入使用

^ 綜合商業包括辦公室、商鋪、公寓

物業詳情

持作出售物業

地點	本集團應佔 實際權益	概約		租賃年期	完工進度	
		總建築面積 (平方米)	類別		(附註*)	估計完成日期
長春寶能中心 長春朝陽區解放大路以北、豐順街 以西	70.42%	183,877.30	商業(辦公室)	40年	2	2022年12月
渭南寶能華府 渭南市臨渭區雙王大街(310國道)與 渭清路十字東南角	60.00%	337,488.00	住宅及商業 (商鋪)	70年	2	2022年10月
雲浮寶能悅瀾山 雲浮市雲安區都楊鎮紫荊路1號	100.00%	211,245.00	住宅	70年	1	2023年11月
汕頭潮商中心 汕頭市龍湖區珠港新城海碧路東側與 珠城路北側交界處潮商金融中心	56.80%	173,634.98	綜合商業 [^]	40年	2	2020年12月
汕頭泰盛科創園 汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街 及汕港路交界處寶能時代灣	100.00%	383,159.49	綜合商業 [^]	40年	3	2021年12月
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道寶能城市花園	54.66%	29,242.15	綜合商業 [^]	40年	2	2021年3月
汕頭寶能城市花園 汕頭市潮陽區城南街道寶能城市花園	54.66%	248,342.34	住宅	70年	3	2021年3月
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路	51.00%	438,965.00	住宅	46年	2	2022年9月
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路	51.00%	51,984.49	住宅	46年	5	已完成
湖南錦湘國際星城 湖南長沙市雨花區朝暉路與嘉雨路 東北角	51.00%	22,064.98	住宅	46年	6	已完成
寶能城花園 深圳市南山區留仙大道北側寶能城 花園4棟-J座-16A,32A	100.00%	174.60	住宅	64年	6	已完成

註:

1. 地盤平整或前期準備工作 2. 地基工程 3. 上蓋工程進行中 4. 內部裝修 5. 完工待售 6. 投入使用
[^] 綜合商業包括辦公室、商鋪、公寓