

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



大灣區投資控股集團有限公司

GREATER BAY AREA INVESTMENTS GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

截至2019年6月30日止六個月
未經審核中期業績公佈

主席報告

本人謹代表大灣區投資控股集團有限公司的董事會，報告本集團截至2019年6月30日止六個月的中期業績。

對本集團來說，2019年上半年期間充滿挑戰和機遇。在挑戰方面，本公司經歷了不明朗的全球政治及經濟局勢以及香港近期的政治風波，身為世界兩大經濟體的美國和中國之間的持久貿易戰，不僅擾亂了全球供應鏈，亦對金融市場造成衝擊，另外，從6月份開始直至到本公佈日期仍然持續因反對《逃犯條例》所引起的遊行示威活動亦對香港經營環境造成影響。至於機遇方面，本集團在大灣區的新策略計劃、房地產業務及金融業務的擴充計劃以及新能源汽車業務將可望為本公司日後收入增長及改善盈利能力帶來充足機會。

截至2019年6月30日止六個月期間，收入為145,000,000港元，較去年同期的250,000,000港元收入減少42.0%。鑒於不利的營商環境，本集團母公司股權擁有人應佔淨虧損為34,000,000港元，與去年同期淨虧損33,000,000港元比較，輕微增加3.0%。

董事會不建議就截至2019年6月30日止六個月派發任何中期股息（2018年：不派息）。

業務回顧

產品貿易業務

於2019年上半年，由於中美之間的貿易摩擦升溫，對全球經濟放緩的擔憂以及室內無線電話的需求減少，令產品貿易業務的若干客戶取消訂單或減少訂貨量，因此，該業務的銷售額大幅下跌，僅錄得98,000,000港元的收入，較去年同期的193,000,000港元減少49.2%。在目前經營環境十分艱難的情況下，產品貿易業務在2019年上半年大致上收支平衡（2018上半年：經營溢利1,000,000港元），這表現是可以接受的。本公司正考慮各種方案以應對目前的嚴峻形勢，其中包括實施進一步節約成本的措施。

房地產業務

於回顧期內，我們繼續出售位於中國遼寧省鞍山市的置地新城及依雲山莊兩個已竣工項目的物業單位，此外，我們亦繼續開發及預售我們在鞍山的王牌項目—中建•俊公館。該項目自推出預售以來深受置業者歡迎，期內已預售許多單位，並且已從購房者收到大量按金。本公司計劃於2019年完成第一期的施工並計劃於今年內開始第二期的施工。

本公司將繼續在包括但不限於大灣區的中國其他地區尋求機會擴展其房地產業務，本公司對土地及物業開發、城市更新及改造項目以及產業地產項目均感興趣，本公司認為這幾類項目富增長潛力。

金融業務

本集團的金融業務為在中國內地從事金融業務以及在香港從事放債業務。

由於中國的點對點網上借貸業務受到嚴格監管，我們已專注於線下金融業務。本公司有意在大灣區擴展金融業務，預期將會為本公司的金融業務提供增長良機。

本公司於2018年在香港開始放債業務，自開業以來，該業務已為本公司帶來利息收入及溢利。本公司計劃促進該業務的發展，亦正探討在香港開拓物業按揭、租賃以及租購生意的機會。

電動汽車業務

本公司的新電動汽車業務於2019年上半年繼續取得良好進展。本公司聘請Ideenion Automobil AG（一家總部設於德國的著名設計公司及解決方案供應商）為我們設計及開發的電動汽車原型已經完成。本公司的電動汽車原型已於2019年上半年運送到香港並存放於空調車庫內。電動汽車業務一直得到中國政府支持而該生意依然是最受中國投資者及內地政府青睞的投資項目之一，而中國政府、投資者和經營者以及中國大型上市公司繼續在新能源汽車的研究、開發及製造各方面投放巨額資金，因此，本公司認為電動汽車生意擁有巨大的商業潛力。本公司將會邀請政府官員、潛在投資者、製造商及分銷商參觀我們的電動汽車，並會就中國的電動汽車生意與有興趣方磋商合作。

本公司的首款電動汽車為運動型多用途汽車，這車款在中國很受歡迎。本公司計劃設計其他款式電動車，以擴大我們的車種。本公司決意發展具有龐大收入增長潛力及甚高盈利能力的電動汽車業務。

大灣區的新商機

大灣區戰略指中國政府促進香港、澳門、深圳、廣州及廣東省其他七個城市一體化，打造世界級經濟及業務中心之計劃。中國政府於2019年2月公佈了推動大灣區發展的規劃及綱要。

我們認為大灣區為本公司的發展及增長帶來良機。鑑於大灣區對本公司日後發展及增長的重要性，本公司已將公司名稱由「CCT Land Holdings Limited」更改為「Greater Bay Area Investments Group Holdings Limited」，並將第二名稱由「中建置地集團有限公司」更改為「大灣區投資控股集團有限公司」（「更改名稱」），而更改名稱已自2019年2月28日起生效。

自更改名稱後，本公司一直積極尋求大灣區的項目，冀望部分潛在項目在日後得以落實。

展望

展望未來，在世界若干主要經濟體系的貿易摩擦不斷升溫下，環球政治及經濟前景仍然不明朗，而預期環球經濟下行風險正在上升，我們亦關注在香港持續不斷的反對政府示威活動，這情況已經開始對本地經濟造成負面影響。

儘管我們面對不明朗的政治及經濟局勢，我們將繼續貫徹推行我們的核心策略，致力實現本公司的長期可持續增長及提升股東的長遠價值。我們將繼續推進在大灣區的策劃以及在房地產業務及金融業務的擴張計劃。我們亦將努力發展電動汽車業務。我們認為這些業務發展計劃將帶來良好的增長潛力。

鑒於目前不利的營商環境，我們的業務發展計劃可能會受到影響。我們將會保存現金及鞏固財務狀況，以應對日後挑戰。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團的董事、管理層及所有僱員，就他們在本期間面對各種挑戰下仍對本集團堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感谢。我亦向我們的股東、投資者、銀行、客戶及供應商，對本集團不斷的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席

麥紹棠

香港，2019年8月29日

財務回顧

財務業績回顧

百萬港元	截至6月30日止六個月		增加／ (減少)百分比
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)	
收入	<u>145</u>	<u>250</u>	(42.0%)
融資成本	<u>3</u>	<u>5</u>	(40.0%)
除稅前虧損	(34)	(32)	6.3%
所得稅抵免	<u>1</u>	<u>1</u>	-
期內虧損	<u>(33)</u>	<u>(31)</u>	6.5%
應佔：			
母公司股權擁有人	(34)	(33)	3.0%
非控股權益	<u>1</u>	<u>2</u>	(50.0%)
期內虧損	<u>(33)</u>	<u>(31)</u>	6.5%

本集團2019上半年的收入為145,000,000港元，與2018上半年的250,000,000港元比較，減少42.0%。收入減少是由於：(i)產品貿易業務及房地產業務收入分別減少95,000,000港元及18,000,000港元；而(ii)金融業務8,000,000港元的收入增加則抵銷部分收入減少的淨影響所致。

儘管收入大幅降低，但母公司股權擁有人應佔虧損為34,000,000港元，僅增加1,000,000港元或3.0%。本期間的虧損包含根據本公司經批准的股份期權計劃於2019年1月份授出股份期權所產生的股份基礎開支約23,000,000港元（2018上半年：18,000,000港元）所致。

按業務分部劃分的分析

收入						
截至 6 月 30 日止六個月						
百萬港元	2019 年		2018 年		增加／ (減少) 百分比	
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比		
產品貿易業務	98	67.6%	193	77.2%	(49.2%)	
地產業務	34	23.4%	52	20.8%	(34.6%)	
金融業務	13	9.0%	5	2.0%	160.0%	
總計	<u>145</u>	<u>100.0%</u>	<u>250</u>	<u>100.0%</u>	(42.0%)	

經營(虧損)／溢利			
截至 6 月 30 日止六個月			
百萬港元	2019 年	2018 年	增加／ (減少) 百分比
	(未經審核)	(未經審核)	
產品貿易業務	-*	1	不適用
房地產業務	(16)	(18)	(11.1%)
金融業務	12	4	200.0%
總計	<u>(4)</u>	<u>(13)</u>	(69.2%)

*少於一百萬港元經營虧損

產品貿易業務

於2019上半年，按收入計算，產品貿易業務仍然是本集團最大的業務分部，佔本集團總收入67.6%（2018上半年：77.2%）。產品貿易業務的收入為98,000,000港元，與2018上半年的193,000,000港元收入比較，減少49.2%，主要受累中美貿易摩擦升溫及競爭加劇所致。2019上半年該業務錄得少於一百萬港元的經營虧損（2018上半年：經營溢利1,000,000港元）。鑒於分部收入大幅下跌，該經營業績仍可接受。

房地產業務

房地產業務的收入為34,000,000港元，與2018上半年相比，減少18,000,000港元或34.6%，原因是中建·俊公館第一期工程預期將於2019年下半年才可完成，因此該項目單位的銷售未能在上半年入帳。然而，該分部的經營虧損為16,000,000港元，減少2,000,000港元或11.1%。虧損減少主要是由於節省開支所致。

金融業務

金融業務的經營溢利由2018上半年的4,000,000港元增加至2019上半年的12,000,000港元，分部收入亦相應增加。金融業務顯著增長主要受惠於2018年5月在香港開業的放債業務。

按區域劃分的分析

百萬港元	收入				
	截至 6 月 30 日止六個月				
	2019 年		2018 年		增加／ (減少) 百分比
金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (未經審核)	相對 百分比		
中國內地及香港	83	57.2%	138	55.2%	(39.9%)
北美洲及其他地區	50	34.5%	71	28.4%	(29.6%)
歐洲	12	8.3%	41	16.4%	(70.7%)
總計	<u>145</u>	<u>100.0%</u>	<u>250</u>	<u>100.0%</u>	(42.0%)

於 2019 上半年，中國內地及香港仍然是本集團的最大市場，貢獻本集團收入 83,000,000 港元，佔總收入 57.2%，而 2018 上半年貢獻本集團收入 138,000,000 港元，佔總收入 55.2%。2019 上半年，北美洲及其他地區貢獻收入 50,000,000 港元，佔總收入 34.5%。2019 上半年，歐洲貢獻本集團收入 12,000,000 港元，佔總收入 8.3%，而 2018 上半年則為 41,000,000 港元，佔 16.4%。於回顧期內，市場區域的收入貢獻整體減少是由於產品貿易業務的銷售額下跌以及房地產銷量減少所致。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	於 2019 年 6 月 30 日		於 2018 年 12 月 31 日	
	金額 (未經審核)	相對 百分比	金額 (經審核)	相對 百分比
銀行及其他借款總額	113	8.9%	144	10.9%
股東權益	1,162	91.1%	1,173	89.1%
運用的資本總額	1,275	100.0%	1,317	100.0%

於2019年6月30日，本集團的資本負債比率為8.9%（於2018年12月31日：10.9%），資本負債比率減少是受到在本期間本集團償還部分銀行借款及股東權益減少的綜合淨影響所致。

於2019年6月30日，本集團於一年內到期的銀行及其他借款為113,000,000港元而於第二年至第五年到期的款項則少於1,000,000港元（2018年12月31日：於一年內到期的款項為144,000,000港元而第二年至第五年到期的款項則少於1,000,000港元）。周期性因素對本集團的借款要求並無重大影響。

流動資金及財務資源

百萬港元	於 2019 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2018 年 12 月 31 日 (經審核)
流動資產	1,705	1,628
流動負債	792	702
淨流動資產	913	926
流動比率	215.3%	231.9%

於2019年6月30日，本集團的流動比率為215.3%（於2018年12月31日：231.9%），反映本集團的財務狀況穩健，流動資金充裕。於2019年6月30日，現金結餘總額為200,000,000港元（2018年12月31日：138,000,000港元）。於2019年6月30日的存款中共有10,000,000港元（2018年12月31日：15,000,000港元）存款用作銀行信貸的抵押。

按本集團現時的現金結餘及可動用銀行信貸額度，本集團的財務狀況仍然保持穩健，而且擁有充足資源以應付其業務所需以及未來擴展計劃。

資本承擔

於2019年6月30日，本集團並無資本承擔（2018年12月31日：無）。

庫務管理

本集團以審慎的方針管理現金及控制風險。為達致最佳的風險控制及有效資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。於2019年首六個月，由於利率現時仍處於低水平，故本集團並沒有任何重大利率風險。於回顧期內，本集團沒有任何重大匯兌風險。我們將繼續監察匯兌風險，但我們無意參與任何高風險的外匯衍生工具。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧期內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

報告期後事項

於截至2019年6月30日止六個月財政期間後，沒有影響本集團的任何重大事項發生。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團資產中帳面淨值46,000,000港元（2018年12月31日：125,000,000港元）的若干資產及本集團10,000,000港元（2018年12月31日：15,000,000港元）的定期存款已抵押作為本集團獲授信銀行給予的信貸額的保證。

或然負債

於2019年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債（2018年12月31日：無）。

僱員及薪酬政策

本集團於2019年6月30日的僱員總數為71人（2018年12月31日：76人）。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作衡量且具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及與表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員亦可能獲授股份期權。於回顧期內，有350,000,000份股份期權失效及有7,830,000,000份股份期權根據本公司經批准的股份期權計劃於2019年1月25日獲授出。於2019年6月30日，尚未行使的股份期權有16,135,000,000份（2018年12月31日：尚未行使的股份期權有8,655,000,000份）。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2019年6月30日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

企業管治

本公司一向認同股東透明度及問責的重要性。董事會深信良好的企業管治能使股東獲得最大利益。本公司致力維持及確保高水平的企業管治，以符合股東的利益。

董事認為，除輕微偏離以下《企業管治守則》的守則條文外，本公司已於2019年1月1日至2019年6月30日整個期間內一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條： 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載；及

守則條文第A.4.2條： 所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，最少每三年一次。

有關該等偏離事項的詳情及各自經過深思熟慮得出的理由以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於2019年4月刊發的本公司2018年度年報內所載的企業管治報告內披露，並將於2019年9月30日或之前寄發予股東的本公司2019年中期報告內披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則的規定標準寬鬆。經向全體現有董事作出特定查詢後，他們已確認於截至 2019 年 6 月 30 日止六個月內已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

刊發中期業績公佈及中期報告

本公司截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的業績公佈已於本公司網站（www.gbaholdings.com/chi/investor/statutory.php）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）刊登。本公司的 2019 年中期報告將寄發予股東，並於 2019 年 9 月 30 日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

董事會

於本公佈日期，執行董事為麥紹棠先生、鄭玉清女士及譚毅洪先生；而獨立非執行董事為鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生。

承董事會命
大灣區投資控股集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2019 年 8 月 29 日

中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至 2019 年 6 月 30 日止六個月的未經審核綜合業績連同 2018 年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月

百萬港元	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2019 年 (未經審核)	2018 年 (未經審核)
收入	4	145	250
銷售成本		<u>(129)</u>	<u>(240)</u>
毛利		16	10
其他收入及收益		8	15
銷售及分銷費用		(6)	(7)
行政費用		(49)	(45)
融資成本	5	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>
除稅前虧損	6	(34)	(32)
所得稅抵免	7	<u>1</u>	<u>1</u>
期內虧損		<u>(33)</u>	<u>(31)</u>
應佔：			
母公司股權擁有人		(34)	(33)
非控股權益		<u>1</u>	<u>2</u>
		<u>(33)</u>	<u>(31)</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄			
一期內虧損		<u>(0.02 港仙)</u>	<u>(0.02 港仙)</u>

簡明綜合全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
期內虧損	(33)	(31)
在以後期間將重新分類至損益表的除稅後 其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	-	(12)
期內全面虧損總額	<u>(33)</u>	<u>(43)</u>
應佔：		
母公司股權擁有人	(34)	(45)
非控股權益	<u>1</u>	<u>2</u>
	<u>(33)</u>	<u>(43)</u>

簡明綜合財務狀況表

2019年6月30日

百萬港元	附註	2019年6月30日 (未經審核)	2018年12月31日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	9	7
投資物業		46	46
商譽		41	41
應收借款及利息		241	241
非流動資產總額		<u>337</u>	<u>335</u>
流動資產			
發展中物業		726	683
可出售物業		449	486
應收帳款	11	109	89
應收借款及利息	12	61	153
預付款項、其他應收款項及其他資產		160	79
已抵押定期存款		10	15
現金及現金等值項目		190	123
流動資產總額		<u>1,705</u>	<u>1,628</u>
資產總額		<u>2,042</u>	<u>1,963</u>
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本		1,839	1,839
儲備		(677)	(666)
		<u>1,162</u>	<u>1,173</u>
非控股權益		37	36
股東權益總額		<u>1,199</u>	<u>1,209</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		51	52
非流動負債總額		<u>51</u>	<u>52</u>
流動負債			
應付帳款及票據	13	269	331
應付稅項		1	1
其他應付款項、預收帳款及應計負債		409	226
附息銀行及其他借款		113	144
流動負債總額		<u>792</u>	<u>702</u>
負債總額		<u>843</u>	<u>754</u>
股東權益及負債總額		<u>2,042</u>	<u>1,963</u>
淨流動資產額		<u>913</u>	<u>926</u>
總資產減流動負債		<u>1,250</u>	<u>1,261</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

未經審核中期簡明綜合財務報告乃根據上市規則附錄 16 所載適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。

未經審核中期簡明綜合財務報告應與本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度的經審核年度財務報告（「2018 年報」）一併閱覽。

2. 主要會計政策

編製本中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至 2018 年 12 月 31 日止的年度財務報告所採用者一致，惟採納於 2019 年 1 月 1 日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第 9 號之修訂	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第 28 號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性
2015 年至 2017 年週期之 年度改進	香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則 第 11 號、香港會計準則第 12 號及香港會計準則 第 23 號之修訂本

除下文所述有關香港財務報告準則第 16 號租賃外，新訂及經修訂準則與編製本集團的中期簡明綜合財務資料並不相關。

新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 15 號經營租賃— 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 27 號評估涉及租賃法律形式交易的實質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃單一以資產負債表內的模式入帳。香港財務報告準則第 16 號大致沿用香港會計準則第 17 號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第 17 號相似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第 16 號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團已於2019年1月1日最初應用日期採用修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。根據此方法，該準則已獲追溯應用，最初應用的累計影響確認為對於2019年1月1日期初保留溢利結餘的調整，且2018年的比較資料不會重列並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在最初應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號識別為租賃的合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號未有識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的定義僅應用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

在包含租賃組成部分的合約開始時或該合約獲重新評估時，本集團以各租賃組成部分和非租賃組成部分的單獨價格為基礎將合約內的代價分配至該等組成部分。本集團已作為承租人採用可行權宜方法，選擇不分拆非租賃組成部分，而是將租賃組成部分和與其相關的非租賃組成部分（如租賃物業的物業管理服務）作為單一租賃組成部分入帳。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響的性質

本集團擁有物業的租賃合約。本集團先前作為承租人根據對租賃是否將資產擁有權的絕大部分報酬與風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團對所有租賃應用單一方法確認和計量使用權資產與租賃負債。

過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認，並使用於2019年1月1日的增量借貸利率貼現，且計入其他應付帳款及租賃負債。

使用權資產按租賃負債金額計量，並按緊接2019年1月1日前於財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有此等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。使用權資產計入物業、廠房及設備。

就先前計入投資物業及按公平價值計量的租賃土地及樓宇而言，本集團於2019年1月1日繼續將其列為投資物業，仍應用香港會計準則第40號按公平價值計量。

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加 百萬港元 (未經審核)
資產	
物業、廠房及設備增加	<u>2</u>
負債	
附息銀行及其他借款增加	<u>2</u>

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔對帳如下：

	百萬港元 (未經審核)
於2018年12月31日的經營租約承擔	2
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	<u>3.89%</u>
於2019年1月1日的租賃負債	<u>2</u>

新會計政策概要

自2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號起，截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所披露有關租賃的會計政策由以下新會計政策取代：

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、已產生最初直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期（以較短者為準）按直線法折舊。就此目的所用的主要年率如下：

辦公室業務 - 於租期內

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款（含實質定額款項）減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在修訂、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的帳面值。

於中期簡明綜合財務狀況表及損益表確認的金額

本集團使用權資產（計入「物業、廠房及設備」內）及租賃負債（計入「附息銀行及其他借款」內）的帳面值及於期內的變動如下：

	使用權資產 辦公室物業 百萬港元	租賃負債 百萬港元
於 2019 年 1 月 1 日	2	2
折舊支出	(-)*	-
利息開支	-	-
付款	-	-
於 2019 年 6 月 30 日	<u>2</u>	<u>2</u>

* 少於一百萬港元

3. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位，並劃分為以下三個須呈報經營分部：

- (a) 產品貿易業務分部是指從事銷售電訊及電子產品以及供應嬰幼兒產品的經營；
- (b) 房地產業務分部是指從事土地和物業發展及銷售；及
- (c) 金融業務分部是指在香港及中國內地的金融業務。

管理層分別監控其經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／（虧損）作出評估。呈報分部溢利／（虧損）乃除稅前經調整溢利／（虧損）的計量單位。除稅前經調整溢利／（虧損）經常以本集團除稅前溢利／（虧損）作出計量，惟該計量並不包括融資成本、股權結算股份期權開支、總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括總公司及其他未分配公司資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

分部負債不包括遞延稅項負債、應付稅項及總公司及其他未分配公司負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

3. 經營分部資料 (續)

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月期間

百萬港元	產品貿易業務 (未經審核)	房地產業務 (未經審核)	金融業務 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部收入：					
向外間客戶銷售	98	34	13	-	145
其他收入	7	1	-	-	8
	105	35	13	-	153
經營(虧損)／溢利					
經營(虧損)／溢利	-	(16)	12	-	(4)
融資成本	(2)	(1)	-	-	(3)
對帳項目：					
股權結算股份期權開支	-	-	-	(23)	(23)
總公司及其他未分配開支	-	-	-	(4)	(4)
除稅前(虧損)／溢利	(2)	(17)	12	(27)	(34)
所得稅費用	-	-	-	1	1
期內(虧損)／溢利	(2)	(17)	12	(26)	(33)
其他分部資料：					
折舊	(1)	-	-	-	(1)

3. 經營分部資料 (續)

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月期間

百萬港元	產品貿易業務 (未經審核)	房地產業務 (未經審核)	金融業務 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部收入：					
向外間客戶銷售	193	52	5	-	250
其他收入	8	-	-	7	15
	201	52	5	7	265
經營(虧損)/溢利	1	(18)	4	-	(13)
融資成本	(3)	(2)	-	-	(5)
對帳項目：					
股權結算股份期權開支	-	-	-	(18)	(18)
總公司及其他未分配開支	-	-	-	4	4
除稅前(虧損)/溢利	(2)	(20)	4	(14)	(32)
所得稅抵免	-	-	-	1	1
期內(虧損)/溢利	(2)	(20)	4	(13)	(31)
其他分部資料：					
折舊	(1)	-	-	-	(1)
其他重大非現金項目：					
投資物業的公平價值收益	2	-	-	-	2

3. 經營分部資料 (續)

於 2019 年 6 月 30 日

百萬港元	產品貿易業務 (未經審核)	房地產業務 (未經審核)	金融業務 (未經審核)	對帳調整 (未經審核)	本集團總額 (未經審核)
分部資產：	234	1,315	375	-	1,924
對帳項目					
總公司及					
其他未分配資產	-	-	-	118	118
資產總額	<u>234</u>	<u>1,315</u>	<u>375</u>	<u>118</u>	<u>2,042</u>
分部負債：	187	597	4	-	788
對帳項目					
總公司及					
其他未分配負債	-	-	-	55	55
負債總額	<u>187</u>	<u>597</u>	<u>4</u>	<u>55</u>	<u>843</u>

於 2018 年 12 月 31 日

百萬港元	產品貿易業務 (經審核)	房地產業務 (經審核)	金融業務 (經審核)	對帳調整 (經審核)	本集團總額 (經審核)
分部資產：	225	1,245	443	-	1,913
對帳項目					
總公司及					
其他未分配資產	-	-	-	50	50
資產總額	<u>225</u>	<u>1,245</u>	<u>443</u>	<u>50</u>	<u>1,963</u>
分部負債：	207	490	3	-	700
對帳項目					
總公司及					
其他未分配負債	-	-	-	54	54
負債總額	<u>207</u>	<u>490</u>	<u>3</u>	<u>54</u>	<u>754</u>

3. 經營分部資料 (續)

地域資料

(a) 對外客戶收入

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
中國內地及香港	83	138
北美洲及其他地區	50	71
歐洲	12	41
	<u>145</u>	<u>250</u>

上述持續經營業務收入資料乃按本集團產品及物業售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2019年	2018年
	6月30日 (未經審核)	12月31日 (經審核)
香港	8	6
中國內地	88	88
	<u>96</u>	<u>94</u>

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

有關主要客戶的資料

截至2019年6月30日止六個月，產品貿易業務分部的一名主要客戶，產生的收入為50,000,000港元，佔本集團總收入的34%。

截至2018年6月30日止六個月，產品貿易業務分部的一名主要客戶，產生的收入為73,000,000港元，佔本集團總收入的29%。

4. 收入

收入指期內扣除退貨及貿易折扣後的銷售貨品發票淨值、利息收入以及銷售物業所得款項總額。

收入分析如下：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
<i>客戶合約之收入</i>		
銷售電訊及電子產品以及供應兒童產品	98	193
銷售物業	34	52
	132	245
<i>其他來源之收入</i>		
應收借款的利息收入	13	5
	145	250

本集團客戶合約之收入明細如下：

2019年6月30日止六個月

百萬港元 (未經審核)	銷售電訊電子及 兒童產品	銷售物業	總額
地區市場：			
中國內地及香港	36	34	70
北美洲	50	-	50
亞太、歐洲及其他地區	12	-	12
客戶合約之收入總額	98	34	132
收入確認時間：			
於時間轉移貨品	98	34	132

2018年6月30日止六個月

百萬港元 (未經審核)	銷售電訊電子及 兒童產品	銷售物業	總額
地區市場：			
中國內地及香港	81	52	133
北美洲	71	-	71
亞太、歐洲及其他地區	41	-	41
客戶合約之收入總額	<u>193</u>	<u>52</u>	<u>245</u>
收入確認時間：			
於時間轉移貨品	<u>193</u>	<u>52</u>	<u>245</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
銀行借款的利息	<u>3</u>	<u>5</u>

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列各項：

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
銷售成本	129	240
折舊	1	1
股權結算股份期權開支	23	18

7. 所得稅抵免

由於本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月期間並沒有香港利得稅應課稅溢利，故期內並沒有就香港利得稅作出撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
本期間—中國內地		
中國內地土地增值稅	-	1
遞延稅項抵免	(1)	(2)
期內稅項抵免總額	(1)	(1)

8. 股息

董事會不建議派發截至2019年6月30日止六個月的中期股息（2018年6月30日：不派息）。

9. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

期內每股基本及攤薄虧損乃根據期內母公司普通股股權擁有人應佔虧損34,000,000港元（2018年6月30日：33,000,000港元）及期內已發行普通股加權平均數183,846,093,990股（2018年6月30日：134,278,993,990股）計算。

由於截至2019年及2018年6月30日止期間尚未行使的股份期權及可換股債券的攤薄對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本虧損金額毋須作出調整。

10. 物業、廠房及設備

於截至2019年6月30日止六個月，本集團並沒有購買固定資產（截至2018年6月30日止六個月：無）。

11. 應收帳款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2019年6月30日 (未經審核)		2018年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	12	11	21	24
31至60日	17	16	20	22
61至90日	7	6	6	7
90日以上	73	67	42	47
	<u>109</u>	<u>100</u>	<u>89</u>	<u>100</u>

本集團給予其貿易客戶平均30至90日的信貸期。

應收帳款包含了產品貿易業務客戶的應收帳款及中國內地物業銷售的應收帳款。

12. 應收借款及利息

百萬港元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
應收借款	295	383
應收利息	7	11
	<u>302</u>	<u>394</u>
流動部份	(61)	(153)
非流動部份	<u>241</u>	<u>241</u>

應收借款及利息源於金融業務。信貸期通常為1至2年。

概無應收借款及利息逾期。

13. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	2019年6月30日 (未經審核)		2018年12月31日 (經審核)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	170	63	21	6
31至60日	17	6	21	6
61至90日	11	4	11	3
90日以上	71	27	278	85
	<u>269</u>	<u>100</u>	<u>331</u>	<u>100</u>

於2019年6月30日，應付帳款及票據包括應付中建塑膠製品有限公司（中建富通的間接全資附屬公司）的應付帳款5,000,000港元（2018年12月31日：9,000,000港元），該應付帳款為沒有抵押、免息及須於發票日期起計90日內償還。

應付帳款均為免息及一般有介乎30日至120日的信貸付款期。

專用詞語

一般詞語

「董事會」	指	董事會
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司（股份代號：00138），一家於聯交所主板上市的公司，為本公司主要股東
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「企業管治守則」	指	上市規則附錄14中的《企業管治守則》
「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	大灣區投資控股集團有限公司（前稱中建置地集團有限公司）（股份代號：00261），一家於聯交所主板上市的公司
「關連人士」	指	與上市規則賦予該用詞的定義相同
「可換股債券」	指	本公司於2015年12月7日發行原來的本金總額為1,095,671,000港元的零息可換股債券，該批可換股的債券已全部兌換為股份，因而於2018年12月31日及之後該批可換股債券再沒有未兌換金額
「董事」	指	本公司董事
「電動汽車」	指	電動汽車
「金融業務」	指	本集團於中國內地從事的金融業務及於香港從事的放債業務
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指	港元，香港法定貨幣

「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「中國內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「不適用」	指	不適用
「該等產品」	指	室內無線及有線電話和配件、無線對講機以及其他消費電訊及電子產品
「產品貿易業務」	指	本集團目前從事該等產品貿易以及供應兒童產品予中建富通集團的業務
「房地產業務」	指	從事土地及物業發展及銷售
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

財務詞語

- 「流動比率」 指 流動資產除以流動負債
- 「資本負債比率」 指 借款總額（即銀行及其他借款）除以所運用資本總額（即股東資金總額加借款總額）
- 「每股虧損」 指 母公司普通股股權持有人應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數
- 「經營溢利／（虧損）」 指 未扣除利息及稅項的經營溢利或虧損
- 「2018 上半年」 指 2018 年上半年
- 「2019 上半年」 指 2019 年上半年