



大灣區投資控股集團有限公司

Stock Code : 261

2019

目錄

2	主席報告
6	財務回顧
12	中期業績
38	權益披露
43	股份期權計劃
47	其他資料
49	公司資料
50	專用詞彙

主席報告

本人謹代表董事會，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2019年6月份開始直至到本中期報告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於中國富增長潛力。

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於中國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的電動車，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月份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，表示衷心的感謝。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		
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)	增加／(減少) 百分比
收入	145	250	(42.0%)
融資成本	3	5	(40.0%)
除稅前虧損	(34)	(32)	6.3%
所得稅抵免	1	1	-
期內虧損	(33)	(31)	6.5%
應佔：			
母公司股權擁有人	(34)	(33)	3.0%
非控股權益	1	2	(50.0%)
期內虧損	(33)	(31)	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2011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)。

按業務分部劃分的分析

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		
產品貿易業務	98	67.6%	193	77.2%	(49.2%)
房地產業務	34	23.4%	52	20.8%	(34.6%)
金融業務	13	9.0%	5	2.0%	160.0%
總計	145	100.0%	250	100.0%	(42.0%)

百萬港元	經營(虧損)/溢利		
	截至6月30日止六個月		
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)	增加／(減少) 百分比
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	(4)	(13)	(69.2%)

* 少於1,000,000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1,000,000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月份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	145	100.0%	250	100.0%	(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%（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港元而於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%（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），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。為達致更佳的风险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，本集團並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鈎的花紅。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2011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)。

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		(129)	(240)
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	(3)	(5)
除稅前虧損	6	(34)	(32)
所得稅抵免	7	1	1
期內虧損		(33)	(31)
應佔：			
母公司股權擁有人		(34)	(33)
非控股權益		1	2
		(33)	(31)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄			
— 期內虧損		(0.02 港仙)	(0.02 港仙)

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	(33)	(43)
應佔：		
母公司股權擁有人	(34)	(45)
非控股權益	1	2
	(33)	(43)

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		337	335
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		1,705	1,628
資產總額		2,042	1,963

簡明綜合財務狀況表(續)

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)
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	14	1,839	1,839
儲備		(677)	(666)
		1,162	1,173
非控股權益		37	36
股東權益總額		1,199	1,209
非流動負債			
遞延稅項負債		51	52
非流動負債總額		51	52
流動負債			
應付帳款	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		792	702
負債總額		843	754
股東權益及負債總額		2,042	1,963
淨流動資產額		913	926
總資產減流動負債		1,250	1,261

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	母公司股權擁有人應佔										非控股 權益	股東權益 總額
	已發行 股本	可換股 債券	股份 溢價帳	資本 儲備	股份 期權儲備	資產 重估儲備	匯兌 波動儲備	匯兌 累積虧損	總計			
百萬港元	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於2019年1月1日	1,839	-	341	733	31	5	(71)	(1,705)	1,173	36	1,209	
期內(虧損)/溢利:	-	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)	1	(33)	
期內其他全面虧損:												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
期內全面收益/(虧損)總額	1,839	-	341	733	31	5	(71)	(1,739)	1,139	37	1,176	
股權結算股份期權安排	-	-	-	-	23	-	-	-	23	-	23	
於2019年6月30日	1,839	-	341	733	54	5	(71)	(1,739)	1,162	37	1,199	
於2018年1月1日	1,343	496	341	733	24	5	(27)	(1,628)	1,287	33	1,320	
期內(虧損)/溢利:	-	-	-	-	-	-	-	(33)	(33)	2	(31)	
期內其他全面虧損:												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)	-	(12)	
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(12)	(33)	(45)	2	(43)	
股權結算股份期權安排	-	-	-	-	18	-	-	-	18	-	18	
於2018年6月30日	1,343	496	341	733	42	5	(39)	(1,661)	1,260	35	1,295	

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

百萬元	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損：		(34)	(32)
按下列各項作出調整：			
融資成本	5	3	5
折舊及攤銷		1	1
投資物業的公平價值收益		-	(2)
股權結算股份期權開支		23	18
發展中物業增加		(7)	(10)
可出售物業減少		(43)	(25)
應收帳款及借款減少		37	54
預付款項、按金及其他應收款項增加		72	42
應付帳款減少		(81)	(9)
其他應付款項及應計負債增加／(減少)		(62)	(55)
合約負債增加		183	(32)
		-	31
來自／(用於)經營活動的現金		99	(4)
已付利息		(3)	(5)
來自／(用於)經營活動的現金流量淨額		96	(9)
來自投資活動的現金流量			
已抵押定期存款減少		5	28
來自投資活動的現金流量淨額		5	28

簡明綜合現金流量表(續)

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)
來自融資活動的現金流量		
新增銀行借款及信託收據借款	14	21
償還銀行借款及信託收據借款	(48)	(86)
用於融資活動的現金流量淨額	(34)	(65)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	67	(46)
於期初的現金及現金等值項目	123	222
於期終的現金及現金等值項目	190	176
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	190	176

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表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表應與本集團截至 2018 年 12 月 31 日止年度的經審核年度綜合財務報表（「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 日止的年度綜合財務報表所採用者一致，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。

2. 主要會計政策(續)

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。

2. 主要會計政策(續)

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	2
負債	
附息銀行及其他借款增加	2

2. 主要會計政策(續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃(續)

過渡的影響(續)

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：

	增加 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	3.89%
於2019年1月1日的租賃負債	2

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：

辦公室物業 — 於租期內

2. 主要會計政策(續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃(續)

新會計政策概要(續)

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：

	增加／(減少)	
	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	2	2

* 少於1,000,000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中國內地的金融業務及在香港的放債業務。

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：					
來自外間客戶銷售	98	34	13	-	145
其他收入	7	1	-	-	8
	105	35	13	-	153
經營(虧損)/溢利	-	(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：					
來自外間客戶銷售	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	234	1,315	375	118	2,042
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	187	597	4	55	843

於2018年12月31日

百萬元	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	225	1,245	443	50	1,963
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	207	490	3	54	754

3. 經營分部資料(續)

地域資料

(a) 來自外間客戶收入

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
	145	250

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
	96	94

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)
客戶合約之收入		
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
其他來源之收入		
應收借款的利息收入	13	5
	145	250

4. 收入(續)

本集團客戶合約之收入明細如下：

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

百萬港元	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：			
於時間點轉移貨品	98	34	132

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

百萬港元	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	193	52	245
收入確認時間：			
於時間點轉移貨品	193	52	245

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	3	5

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
	109	100	89	100

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
流動部份	302 (61)	394 (153)
非流動部份	241	241

應收借款及利息源於金融業務。信貸期通常為一至兩年。

概無應收借款及利息逾期。

13. 應付帳款

於報告期末，根據發票日期的應付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	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
	269	100	331	100

於2019年6月30日，應付帳款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。

14. 股本

百萬港元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
法定：		
300,000,000,000股(2018年12月31日： 300,000,000,000股)每股面值0.01港元的 普通股	3,000	3,000
已發行及繳足：		
183,846,093,990股(2018年12月31日： 183,846,093,990股)每股面值0.01港元的 普通股	1,839	1,839

15. 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)。

16. 資產抵押

於2019年6月30日，本集團的計息銀行借款由下列各項抵押：

- (a) 以本集團位於中國內地的投資物業作為抵押，該等投資物業於報告期末的帳面總值為46,000,000港元(2018年12月31日：46,000,000港元)；
- (b) 於本報告期末，本集團位於中國內地的可出售物業並無抵押(2018年12月31日：帳面值79,000,000港元的可出售物業已作出抵押)；及
- (c) 以本集團10,000,000港元的若干定期存款作為抵押(2018年12月31日：15,000,000港元)。

17. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排租出其投資物業，租期經磋商為三至五年不等。

於2019年6月30日，本集團與其租客訂立不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應收款項總額如下：

百萬港元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
一年內	2	2
第二至第五年(包括首尾兩年)	3	4
	5	6

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用若干辦公室物業，物業租期經磋商為兩至三年不等。

於2019年6月30日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間屆滿的未來最低租約應付款項總額如下：

百萬港元	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
一年內	—*	—*
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—
	—	—

* 少於1,000,000港元

18. 承擔

本集團於2019年6月30日概無其他重大資本承擔(2018年12月31日：無)。

19. 關連人士交易

- (a) 中建富通為本公司主要股東，因為中建富通於2019年6月30日間接持有本公司約15.48%的股份權益，因此，中建富通集團的成員公司均屬於本公司的關連人士。於截至2019年6月30日止六個月，本集團已與中建富通集團進行以下關連人士交易：

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)
中建富通集團：			
持續關連交易：			
採購原部件	(i), (v)	13	22
銷售兒童產品	(ii), (v)	50	72
管理資訊系統服務費	(iii), (v)	3	3
關連人士交易：			
由中建富通就財務資助項下承諾、責任及法律責任的付款、履行及承擔提供的擔保及保證	(iv), (v)	53	53

附註：

- (i) 根據本公司與中建富通於2018年11月9日訂立的製造協議(「原部件製造協議」)之條款及條件，本集團向中建富通一間全資附屬公司購買原部件。原部件製造協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止，據此，中建富通同意透過其附屬公司為本集團製造及供應若干塑膠外殼、原部件及任何其他原部件產品，產品的採購價乃按直接原材料成本再加不多於250%的加成釐定。

19. 關連人士交易 (續)

(a) (續)

附註：(續)

- (ii) 此金額是本集團向中建富通集團供應兒童產品的交易金額。於2018年11月15日，本公司與中建富通訂立一項協議(「兒童產品供應協議」)，有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止。根據兒童產品供應協議項下擬進行的交易，本集團將為中建富通集團供應的兒童產品的價格將為直接原材料成本加不超過直接原材料成本250%的加成或中建富通銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣，兩種定價標準中以較高者來釐定。
- (iii) 本公司就提供一般管理資訊系統支援、網絡及軟件顧問，以及硬件維修服務向中建富通收取管理資訊系統服務費，費用乃根據本公司與中建富通於2017年12月6日訂立協議所載的條款及條件釐定，該協議協定有效期三年，由2018年1月1日起至2020年12月31日止。
- (iv) 擔保金額指中建富通為本集團的若干銀行借款額度而提供的企業擔保。於2019年6月30日，本集團已動用16,000,000港元(2018年12月31日：18,000,000港元)的該等銀行信貸額度。
- (v) 根據上市規則第14A章的定義，上述附註(i)、(ii)及(iii)所載的關連人士交易構成不獲豁免持續關連交易。本公司已遵守上市規則第14A章有關上述不獲豁免持續關連交易的規定。根據上市規則，上述附註(iv)所載的關連人士交易構成本公司的獲豁免關連交易。

(b) 與關連人士的未償還結餘：

本集團與中建富通及其附屬公司於報告期末的結餘詳情已於財務報表附註13中披露。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

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)
短期僱員福利	24	22

20. 中期報告的批准

本中期報告已經董事會於2019年8月29日批准。

權益披露

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2019年6月30日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而(i)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部而須知會本公司及聯交所；或(iii)根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所：

於2019年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉

好倉：

董事姓名	股份／相關股份數目				佔已發行 股份總數的 概約百分比*
	個人權益	公司權益	股權衍生工具 股份期權	總權益	
執行董事 麥紹棠(「麥先生」)	-	28,467,100,000 (附註1)	2,620,000,000 (附註2及3)	31,087,100,000	16.91%
鄭玉清	-	-	3,445,000,000 (附註2及4)	3,445,000,000	1.87%
譚毅洪	10,000,000	-	3,445,000,000 (附註2及4)	3,455,000,000	1.88%
獨立非執行董事 鄒小岳	-	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%
劉可傑	-	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%
譚競正	-	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%

* 該百分比乃按於2019年6月30日已發行之183,846,093,990股股份計算。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2019年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：

1. 所披露權益指由中建富通透過其間接全資附屬公司中建投資間接持有的28,467,100,000股股份。由於麥先生於2019年6月30日有權透過他持有中建富通全部已發行股本的約53.70%權益，在中建富通的股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上的投票權，因此根據證券及期貨條例，他視為於2019年6月30日在上述28,467,100,000股股份中擁有權益。
2. 該項指根據2011計劃授予董事而於2019年6月30日尚未行使的股份期權下的相關股份中擁有的權益。
3. 麥先生擁有的2,620,000,000份股份期權權益指(i)麥先生於2017年1月18日獲授以於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購1,300,000,000股股份的股份期權；及(ii)麥先生於2018年1月25日獲授以於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,320,000,000股股份的股份期權。
4. 鄭玉清女士及譚毅洪先生各自擁有的3,445,000,000份股份期權權益指(i)該兩名執行董事各自於2017年1月18日獲授以於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購825,000,000股股份的股份期權；(ii)該兩名執行董事各自於2018年1月25日獲授以於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,320,000,000股股份的股份期權；及(iii)該兩名執行董事各自於2019年1月25日獲授以於2019年1月25日至2029年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購1,300,000,000股股份的股份期權。
5. 鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生各自擁有的35,000,000份股份期權權益指(i)該三名獨立非執行董事各自於2014年1月17日獲授以於2014年1月17日至2024年1月16日的行使期內按行使價每股0.01港元認購5,000,000股股份的股份期權；(ii)該三名獨立非執行董事各自於2017年1月18日獲授以於2017年1月18日至2027年1月17日的行使期內按行使價每股0.011港元認購10,000,000股股份的股份期權；(iii)該三名獨立非執行董事各自於2018年1月25日獲授以於2018年1月25日至2028年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購10,000,000股股份的股份期權；及(iv)該三名獨立非執行董事各自於2019年1月25日獲授以於2019年1月25日至2029年1月24日的行使期內按行使價每股0.01港元認購10,000,000股股份的股份期權。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益(續)

於2019年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於2019年6月30日，沒有任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉並根據證券及期貨條例第XV部之第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中；或根據本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事收購股份的權利

除上文「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節及下文「股份期權計劃」一節所披露者外，本公司、或其任何附屬公司或相聯法團於截至2019年6月30日止六個月期間均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員(包括他們各自的配偶及十八歲以下子女)可透過收購本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

主要股東的權益

於2019年6月30日，據董事所知或經合理查詢後所確認，以下人士（非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中：

於2019年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉

好倉：

主要股東名稱／姓名	股份／相關股份數目及 權益性質			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
	個人權益	公司權益	總權益	
中建富通集團有限公司	-	28,467,100,000 (附註1及2)	28,467,100,000	15.48%
CCT Capital International Holdings Limited	-	28,467,100,000 (附註1及2)	28,467,100,000	15.48%
中建電訊投資有限公司	28,467,100,000 (附註1及2)	-	28,467,100,000	15.48%
永華集團有限公司	25,200,000,000 (附註3)	-	25,200,000,000	13.70%
韓志英	-	25,200,000,000 (附註3)	25,200,000,000	13.70%

* 該百分比乃按於2019年6月30日已發行之183,846,093,990股股份計算。

附註：

1. 所述權益指中建富通的間接全資附屬公司中建投資所持的28,467,100,000股股份。
2. 中建投資為CCT Capital International Holdings Limited的直接全資附屬公司，而CCT Capital International Holdings Limited為中建富通的直接全資附屬公司。
3. 所述權益指由永華集團有限公司直接持有的25,200,000,000股股份。由於韓志英女士於2019年6月30日持有永華集團有限公司全部已發行股本的100%股權，故根據證券及期貨條例，她被視為在上述25,200,000,000股股份中擁有權益。

主要股東的權益(續)

於2019年6月30日在股份及相關股份的權益及淡倉(續)

除麥先生、鄭玉清女士及譚毅洪先生是本公司執行董事，彼等亦為中建富通、CCT Capital International Holdings Limited 和中建投資的董事；以及鄧小岳先生及譚競正先生是本公司的獨立非執行董事，而他們亦為中建富通的獨立非執行董事外，概無其他董事為上述主要股東的董事或僱員並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士於2019年6月30日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中。

股份期權計劃

股份期權計劃

在2011年5月27日舉行的股東週年大會上，股東已批准採納2011計劃。2011計劃的採納亦已於2011年5月27日獲中建富通（本公司當時的最終控股公司）的股東批准。2011計劃於2011年5月30日生效，即上市委員會批准根據2011計劃的條款及條件行使股份期權時本公司將予配發及發行的任何股份在聯交所上市及買賣的日期。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期（即2011年5月27日）起計十年內有效。

2011計劃

合共7,830,000,000份股份期權已於2019年1月25日（「**2019授出日期**」）根據2011計劃按行使價每股0.01港元授出。釐定行使價每股0.01港元之基準為不低於以下各項之最高者：(i) 股份於2019授出日期在聯交所公佈之每日報價表所列的收市價每股0.01港元；及(ii) 股份於緊接2019授出日期前五個營業日於聯交所公佈之每日報價表所列的平均收市價每股0.01港元。

於2019年6月30日止六個月期間，根據2011計劃的股份期權的變動詳情概列如下：

姓名及/或類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份期權數目				於2019年 6月30日 尚未行使 '000	於授出日期 授予各類別 參與人的 股份期權的 公平價值 港元
				於2019年 1月1日 尚未行使 '000	於期內 授出 '000	於期內 行使	於期內 註銷/失效 '000		
執行董事									
麥紹棠	18/1/2017	18/1/2017 - 17/1/2027	0.011	1,300,000	-	-	-	1,300,000	
	25/1/2018	25/1/2018 - 24/1/2028	0.010	1,320,000	-	-	-	1,320,000	
							小計	2,620,000	
謝玉清	18/1/2017	18/1/2017 - 17/1/2027	0.011	825,000	-	-	-	825,000	
	25/1/2018	25/1/2018 - 24/1/2028	0.010	1,320,000	-	-	-	1,320,000	
	25/1/2019	25/1/2019 - 24/1/2029	0.010	-	1,300,000	-	-	1,300,000	
							小計	3,445,000	

股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

姓名及/或類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份期權數目				於授出日期 授予各類別 參與人的 股份期權的 公平價值 港元	
				於2019年 1月1日 尚未行使 '000	於期內 授出 '000	於期內 行使	於期內 註銷/失效 '000		於2019年 6月30日 尚未行使 '000
執行董事									
譚毅洪	18/1/2017	18/1/2017 – 17/1/2027	0.011	825,000	-	-	-	825,000	
	25/1/2018	25/1/2018 – 24/1/2028	0.010	1,320,000	-	-	-	1,320,000	
	25/1/2019	25/1/2019 – 24/1/2029	0.010	-	1,300,000	-	-	1,300,000	
							小計	3,445,000	
徐金煥 (於2019年3月20日辭任)	25/1/2019	25/1/2019 – 24/1/2029	0.010	-	1,300,000	-	-	1,300,000	
獨立非執行董事									
鄒小岳	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.010	5,000	-	-	-	5,000	
	18/1/2017	18/1/2017 – 17/1/2027	0.011	10,000	-	-	-	10,000	
	25/1/2018	25/1/2018 – 24/1/2028	0.010	10,000	-	-	-	10,000	
	25/1/2019	25/1/2019 – 24/1/2029	0.010	-	10,000	-	-	10,000	
							小計	35,000	
劉可傑	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.010	5,000	-	-	-	5,000	
	18/1/2017	18/1/2017 – 17/1/2027	0.011	10,000	-	-	-	10,000	
	25/1/2018	25/1/2018 – 24/1/2028	0.010	10,000	-	-	-	10,000	
	25/1/2019	25/1/2019 – 24/1/2029	0.010	-	10,000	-	-	10,000	
							小計	35,000	
譚競正	17/1/2014	17/1/2014 – 16/1/2024	0.010	5,000	-	-	-	5,000	
	18/1/2017	18/1/2017 – 17/1/2027	0.011	10,000	-	-	-	10,000	
	25/1/2018	25/1/2018 – 24/1/2028	0.010	10,000	-	-	-	10,000	
	25/1/2019	25/1/2019 – 24/1/2029	0.010	-	10,000	-	-	10,000	
							小計	35,000	
董事的股份期權小計				6,985,000	3,830,000	-	-	10,915,000	10,423,000

股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

姓名及/或類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份期權數目				於2019年 6月30日 尚未行使 '000	於授出日期 授予各類別 參與人的 股份期權的 公平價值 港元
				於2019年 1月1日 尚未行使 '000	於期內 授出 '000	於期內 行使	於期內 註銷/失效 '000		
僱員	25/1/2018	25/1/2018 – 24/1/2028	0.010	1,320,000	-	-	-	1,320,000	8,529,000
	25/1/2019	25/1/2019 – 24/1/2029	0.010	-	2,600,000	-	-	2,600,000	
其他參與人	25/1/2019	25/1/2019 – 24/1/2029	0.010	350,000	1,300,000	-	350,000	1,300,000	4,265,000
總計				8,655,000	7,830,000	-	350,000	16,135,000	23,217,000

除上文所披露者外，於截至2019年6月30日止六個月期間，並沒有股份期權曾根據2011計劃獲授出、行使、註銷或失效。於截至2019年6月30日止六個月期間後，於2018年1月25日授給予一位合資格人仕的6,010股份期權已於2019年7月按行使價每股0.010港元作出行使，本公司因而額外發行了6,010股普通股股份。

於2019年1月25日，本公司合共授出7,830,000,000份股份期權，其中3,930,000,000份股份期權(公平價值約10,423,000港元)授予董事，2,600,000,000份股份期權(公平價值約8,529,000港元)授予僱員以及1,300,000,000份股份期權(公平價值約4,265,000港元)授予其他參與人。

緊接於2019授出日期前一天，股份於聯交所每日報價表所報的收市價為每股0.01港元。

股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

在2019年1月25日所授出的股權結算股份期權的公平價值總額為23,217,000港元，該價值於授出股份期權當日以二項式期權定價模式作出估計，並考慮股份期權授出的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

	授出日期 2019年1月25日
派息率	0.00%
預期波幅	61.20%
歷史波幅	61.20%
無風險利率	2.47%
股份期權的估計年期	10年

股份期權的估計年期根據管理層預期所釐訂，並未必能標示可能出現的行使規律。預期波幅反映了歷史波幅可標示未來趨勢的假設，但未必為實際結果。

計算公平價值時並沒有計及已授出股份期權的其他特性。截至2019年6月30日止六個月，本公司就2019年1月25日授出的股份期權確認以股份為基礎的開支總額23,217,000港元。

於本中期報告日期，根據2011計劃尚未行使的股份期權總共有16,134,993,990份，而行使該等股份期權後可予發行的股份總數為16,134,993,990股，佔於本中期報告日期本公司已發行股份總數約8.78%。倘本公司該等尚未行使股份期權獲全面行使，本公司將需額外發行16,134,993,990股普通股股份及增加164,329,939.90港元的股本及股份溢價帳(未扣除發行費用)。

其他資料

購買、出售或贖回上市股份

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。本公司致力於維持及確保高水平的企業管治以確保股東的利益。

董事認為，除輕微偏離下列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日期間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

守則條文第A.2.1條規定主席與行政總裁的角色應有區分，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。

本公司主席與行政總裁的角色並沒有區分。因此，本公司於截至2019年6月30日止六個月並未遵守守則條文第A.2.1條。

麥先生目前同時兼任主席及行政總裁兩職。麥先生是一位擁有廣泛技巧並擅長多元化業務的優秀行政人員。他擁有從事多元化業務的豐富經驗及卓越的領導才能和良好的聲望，以上均為履行主席一職的關鍵要素。同時，麥先生具備於本集團日常管理中擔當行政總裁所需的相稱的管理技巧及商業觸覺。董事會由三名執行董事（包括主席）及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個人擔任。董事會相信，由於目前的架構已確保權責之間的平衡，故毋須區分主席及行政總裁的角色。此外，董事會相信，由於麥先生擁有豐富的商業經驗，由麥先生兼任主席及行政總裁兩職，不但可加強董事會與管理層的溝通，亦可確保管理層有效地執行董事會的決策。

企業管治(續)

守則條文第A.4.2條

守則條文第A.4.2條規定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。該條文亦規定每名董事(包括有指定任期的董事)應最少每三年輪值告退一次。

根據本公司的公司細則，任何為填補臨時空缺而獲委任的董事將留任直至下屆股東週年大會，然後符合資格膺選連任。董事會認為，由於很少有出現董事臨時空缺的機會，加上委任人選填補臨時空缺與緊隨下屆股東週年大會的時間相隔不足一年，認為有關時間甚短，故有關偏離事項不屬重大。

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理(目前由麥先生擔任)毋須每年輪值告退。董事會認為，主席及其領導的延續性對維持本集團核心管理層的穩定實屬必要。另一方面，董事會將確保全體董事(除主席以外)將最少每三年輪值一次，以符合守則條文第A.4.2條。

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年年報內所載的企業管治報告中披露。

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，其條款不比上市規則附錄10所載的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日止六個月期間已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

中期報告審閱

審核委員會已審閱本集團的中期報告，包括本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動

譚毅洪先生於2019年5月6日辭任上市規則第3.05條規定之本公司的授權代表一職，而施雪玲女士已於2019年5月6日獲委任為本公司的授權代表以替代譚先生。

徐金煥先生於2019年3月20日辭任本公司執行董事一職。

公司資料

公司名稱

大灣區投資控股集團有限公司

董事會及董事會委員會

執行董事

麥紹棠(主席及行政總裁)

鄭玉清(副主席)

譚毅洪

獨立非執行董事

鄒小岳

劉可傑

譚競正

審核委員會

劉可傑(主席)

鄒小岳

譚競正

薪酬委員會

鄒小岳(主席)

劉可傑

譚競正

麥紹棠

譚毅洪

提名委員會

麥紹棠(主席)

譚毅洪

鄒小岳

劉可傑

譚競正

公司秘書

施雪玲

主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司

恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

新界沙田

火炭禾盛街11號

中建電訊大廈18樓

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

電話號碼

+852 2102 8138

傳真號碼

+852 2102 8100

公司網址

www.gbaholdings.com

股份代號

261

專用詞彙

一般詞彙

「2011計劃」	指	本公司於2011年5月27日有條件地採納並於2011年5月30日起生效的股份期權計劃
「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「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：138)，一家於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市，為本公司的主要股東
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「中建投資」	指	中建電訊投資有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為中建富通間接全資附屬公司，主要從事證券業務
「行政總裁」	指	本公司行政總裁
「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：261)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市



「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，已全數兌換成股份，於2018年12月31日及之後，概無尚未兌換金額
「董事」	指	本公司董事
「電動汽車」	指	電動汽車
「金融業務」	指	由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」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「上市委員會」	指	考慮上市申請及批准上市之聯交所上市委員會
「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中的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	室內用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的貿易及供應兒童產品予中建富通集團的業務



「房地產業務」	指	土地及物業發展及銷售業務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比

財務詞彙

「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	在未扣除利息以及稅項的經營溢利/(虧損)
「2018上半年」	指	2018年的上半年
「2019上半年」	指	2019年的上半年

