

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12月31日止年度 全年業績公佈

主席報告

本人謹代表本公司董事會，報告本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績。

經營環境惡化

本集團於2019年面臨其28年歷史以來最困難的時期之一。受累於多項不受本公司控制的全球及本地經濟、政治和衛生事件的綜合影響，導致本集團的經營環境於2019年出現惡化，這些事件包括：

- (a) 中美之間長期貿易戰、
- (b) 全球經濟放緩、
- (c) 香港社會不安及
- (d) 最近爆發的新型冠狀病毒。

該等事件對我們主要業務所在地的中國及香港的經濟造成了負面影響。

業績

鑒於經營環境惡化，本集團錄得收入283,000,000港元，較同比年度減少34.2%。本集團母公司股權擁有人應佔虧損為168,000,000港元，增加90.9%，主要是非現金撥備指的是內地金融業務因逐步結束所產生的商譽撥備以及位於國內的待售已完成物業的減值撥備所致。

由於本公司仍處於虧損狀態，而且本公司需要保留現金儲備以應對目前及未來的挑戰，因此，董事會不建議派發截至2019年12月31日止年度的末期股息（2018年：無）。

業務回顧

產品貿易業務

在2019年，產品貿易業務受到中美貿易持久戰、全球經濟放緩及室內無線電話需求減少的不利影響。在經營困難及挑戰不斷增加的背景下，該業務分部僅錄得收入149,000,000港元，較同比年度減少55.3%，因而錄得經營虧損17,000,000港元，而同比年度則錄得經營溢利4,000,000港元。自2020年初以來，受到新型冠狀病毒爆發的影響，該業務的收入進一步大幅下跌。本公司正考慮各種方案以應對該業務分部目前的不利局面。

房地產業務

我們現有所有物業發展項目即置地新城、依雲山莊及中建•俊公館均位於中國遼寧省鞍山市。首兩個項目即置地新城及依雲山莊已完成發展，而第三個項目是位於高新區的中建•俊公館，該項目在發展中。我們的物業項目詳情載列如下。

置地新城

置地新城位於鞍山市鐵西區，該項目享有便利交通及完善綜合配套設施，項目提供舒適設計、較低容積率及較高比例的綠化及公共空間。項目佔地面積69,117平方米，已建成物業包括住宅物業、地下停車場及零售店舖，總建築面積約212,000平方米。置地新城分三期發展，包括22座住宅大廈，提供一系列不同面積由一房至四房的住房，合共2,132個住宅單位及商舖。整個置地新城項目已於2013年發展完成。截至2019年12月31日止，項目已累計售出約86%的單位。於2019年，置地新城單位的合約銷售金額約為人民幣44,000,000元（2018年：人民幣23,000,000元）。

依雲山莊

依雲山莊位於鞍山市高新區，該項目定位為豪華住宅社區。依雲山莊位於鞍山的主要學校及商業區之一，該區享有新落成大型商場及綜合社區設施。自項目首次推出以來，市場對發展反應熱烈，項目因卓越品質、頂尖設計、較低容積率、約42%的綠化比率以及選用優質材料，得到客戶高度讚揚，尤其是優美卓越的水系統（即屋苑中心的人工湖）更深受客戶及買家的讚賞。

項目佔地面積74,738平方米，分兩期發展，包括27座低密度低層公寓樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積126,000平方米。第一期14座，總建築面積63,000平方米；第二期13座，總建築面積63,000平方米。依雲山莊提供合共670個平層及複式公寓，包括第一期的291個單位及第二期的379個單位，戶型範圍廣泛。第一期發展已於2011年完成，截至2019年12月31日為止，已累計售出約77%的單位；第二期於2015年完成，截至2019年12月31日為止，已累計售出超過80%的單位。

於2019年，依雲山莊單位的合約銷售金額約為人民幣55,000,000元（2018年：人民幣39,000,000元）。

中建·俊公館

中建·俊公館位於高新區的「DN1」地塊，座落依雲山莊項目旁邊。該地塊地理位置獨一無二，屬區內稀缺土地資源。中建·俊公館位處鞍山市高尚優越住宅區，區內享有發展完善的社區設施。中建·俊公館將開發成為豪華住宅社區，該本公司的王牌項目佔地約83,000平方米，規劃總建築面積約181,000平方米，計劃興建均衡戶型的小高層公寓、零售店舖及地下停車場。我們對中建·俊公館的發展追求完美及卓越品質，務求向購房客人提供豪華舒適的居住環境，預期此項目將令市場喜出望外。

中建·俊公館項目將大致分三期開發。第一期發展已於2017年動工，並在2018年及2019年繼續施工建築。第一期物業單位已於2018年首次推出預售，並獲得購房者的強烈反應。截至2019年12月31日止，第一期可供預售的單位中，約90%已預售出去，並從購房顧客收到大額定金。

儘管第一期項目建設已基本完工，但住房買家樂意等到2020年當若干公共設施例如綠化更趨完善後才入住，因此，本公司預期將於2020年才開始將本項目銷售入帳。

金融業務

我們的金融業務包括在中國內地從事金融業務以及在香港從事放債人業務。

於2016年，我們在內地開始經營金融業務，過去三年我們專注於線下金融業務。鑒於內地金融業務受到的監管越來越嚴緊以及由於新型冠狀病毒的爆發，我們認為難以管理及擴展此內地金融業務。因此，管理層已決定終止內地金融業務，在此情況下，與此業務相關的41,000,000港元商譽已於2019年勾銷。

本公司繼續於香港從事放債人業務，原因是業務仍為本集團帶來利息收入。

更改名稱及物色新商機

大灣區戰略指中國政府為促進香港、澳門、深圳、廣州及廣東省其他七個城市一體化，打造為世界級經濟及業務中心之計劃。我們認為大灣區可為本公司的發展及增長帶來良機，因此，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」）。更改名稱已於2019年2月20日舉行的股東特別大會上獲得股東批准，並從2019年2月28日起生效。

在2019年，我們努力在大灣區尋找新商機。我們對房地產項目、城市更新項目及不良資產的項目均感興趣。若干項目似乎具有良好的前景及增長潛力，然而我們在大灣區追求發展及擴充的方針卻受到香港社會風波以及近期新型冠狀病毒爆發的影響，儘管如此，我們仍然會推行提升本公司增長及改善盈利能力的政策。

電動汽車（「電動汽車」）業務

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送抵香港。本公司已邀請若干內地政府官員及潛在投資者參觀我們的電動汽車。然而，受累中美之間長久貿易戰、香港社會風波及近期新型冠狀病毒造成的負面影響，我們的電動汽車業務進展緩慢。本公司考慮在環境改善後才打算怎樣發展我們的電動汽車業務。

展望

我們認為新型冠狀病毒的爆發將對2020年的世界經濟帶來最大威脅及挑戰。此高度傳染性的病毒已在世界各地迅速蔓延，全球各地感染病例及死亡人數不斷上升。世界衛生組織已於2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒爆發為世界大流行，很難預計這種高度危險的疾病何時能受到控制。這項全球衛生危機已嚴重干擾了全球人們生活，以及各種經濟和社交活動。亦令人憂慮的是疫情對全球經濟的不利影響正在不斷上升。全球多個受影響國家的政府已採取措施試圖遏制該病毒的擴散，亦實施各種經濟政策減低病毒對各國經濟造成的負面影響。

新型冠狀病毒的爆發可能對本集團的營運和財務狀況帶來不利影響。我們已採取多項措施以應對目前情況。我們一直密切監察這次全球衛生危機的未來發展並隨著形勢的變化，我們將會盡最大努力對抗這些史無前例的挑戰。鑒於目前的嚴峻形勢，我們努力保留本公司現金及進一步加強成本控制以應對目前及未來的挑戰。憑藉適應力甚強的管理層以及本公司穩健的財務狀況，我們認為我們能抵禦嚴峻經營環境造成的負面影響。本公司會繼續貫徹推行實現本公司的長期可持續增長及提升股東長遠價值的核心策略。

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，就他們在本年度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。此外，本人向我們的顧客、股東、投資者、銀行、業主及供應商在這前所未有的時期下對本公司不斷的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席
麥紹棠

香港，2020年3月30日

財務回顧

財務業績概覽

百萬港元	2019年	2018年	增加／ (減少) 百分比
收入	283	430	(34.2%)
其他費用淨額	(92)	(14)	557.1%
除稅前虧損	(196)	(84)	133.3%
所得稅抵免／(費用)	30	(1)	不適用
本年度虧損	(166)	(85)	95.3%
應佔：			
母公司股權擁有人	(168)	(88)	90.9%
非控股權益	2	3	(33.3%)
本年度虧損	(166)	(85)	95.3%
每股虧損			
基本及攤薄	(0.09港仙)	(0.06港仙)	50.0%

財務業績

本集團收入283,000,000港元，減少34.2%，主要由於產品貿易業務銷售下跌所致。

其他費用92,000,000港元，增加78,000,000港元或557.1%，其他費用的大幅增加主要是因為：
(i) 與逐步結束的內地金融業相關的41,000,000港元商譽撇帳及(ii) 對置地新城及依雲山莊的待售物業作出37,000,000港元的減值撥備，這筆撥備是對該兩個已完成項目的剩餘未售物業單位作出提撥，原因是受到鞍山物業市場供過於求及庫存過多，以及中國政府對物業價格的調控政策影響，令當地物業價格有所下跌引致。

除稅前虧損增加112,000,000港元或133.3%，而母公司股權擁有人應佔虧損168,000,000港元，增加80,000,000港元或90.9%。虧損增加主要由上述的商譽撇帳和減值撥備所引起。

母公司普通股股權持有人應佔每股虧損為0.09港仙，較2018年每股虧損0.06港仙增加50.0%。每股虧損的增加主要由於本年度虧損增加以及已發行股份加權平均數目有所增加的綜合影響所引致。

按業務分部劃分的分析

百萬港元	2019年		收入		2018年	百分比變動
	金額	相對百分比	金額	相對百分比		
產品貿易業務	149	52.7%	333	77.4%	(55.3%)	
房地產業務	112	39.6%	75	17.5%	49.3%	
金融業務	22	7.7%	22	5.1%	-	
總計	283	100.0%	430	100.0%	(34.2%)	

百萬港元	經營溢利／(虧損)		百分比變動
	2019年	2018年	
產品貿易業務	(17)	4	不適用
房地產業務	(77)	(48)	60.4%
金融業務	10	21	(52.4%)
總計	(84)	(23)	265.2%

截至2019年12月31日止年度，產品貿易業務的收入為149,000,000港元，減少184,000,000港元或55.3%。此業務分部錄得經營虧損17,000,000港元，而2018年則錄得經營溢利4,000,000港元，主要由於銷售減少所致。

在2019年，房地產業務錄得收入112,000,000港元，較2018年增加49.3%。此分部錄得經營虧損77,000,000港元，較2018年增加29,000,000港元。虧損增加主要由於本報告年度可出售物業減值撥備增加所致。

在2019年，金融業務錄得收入22,000,000港元(2018年：22,000,000港元)及經營溢利10,000,000港元(2018年：21,000,000港元)。金融業務利潤減少，主要是因為內地金融業務逐步結束所引起。

按區域劃分的分析

百萬港元	2019年		2018年		百分比變動
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
中國內地及香港	192	67.8%	234	54.4%	(17.9%)
北美洲	64	22.6%	112	26.0%	(42.9%)
亞太、歐洲及其他地區	27	9.6%	84	19.6%	(67.9%)
總計	283	100.0%	430	100.0%	(34.2%)

在 2019 年，中國內地及香港為本集團的最大市場，貢獻收入 192,000,000 港元，佔本集團總收入的 67.8%。北美洲成為第二大市場，貢獻收入 64,000,000 港元。亞太、歐洲及其他地區貢獻收入 27,000,000 港元。本集團所有市場收入均錄得減少，主要因電訊產品及兒童產品銷售減少所致。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2019年		2018年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行及其他借款總額	97	8.7%	144	10.9%
已發行股本	1,839		1,839	
儲備	(820)		(666)	
母公司股權擁有人應佔權益	1,019	91.3%	1,173	89.1%
運用的資本總額	1,116	100.0%	1,317	100.0%

於2019年12月31日，母公司股權擁有人應佔權益為1,019,000,000港元，下降13.1%，主要由於報告年度淨虧損所致。

於2019年，本集團的借款總額較2018年減少47,000,000港元，是由於年度內淨償還貸款所致。本集團的負債比率8.7%，繼續維持較低水平，而且較上年度負債比率的10.9%有所下降，反映集團穩健的財務狀況。

在2019年，於一年內到期的未償還借款為97,000,000港元（2018年：144,000,000港元），而於第二年至第五年到期的未償還借款則為少於1,000,000港元（2018年：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	2019年	2018年
流動資產	1,950	1,628
流動負債	904	702
流動比率	215.7%	231.9%

於2019年12月31日，本集團的流動比率為215.7%（2018年：231.9%）。本公司繼續維持甚高的流動比率，表示本集團的資產流動性頗高。本集團的現金結餘總額為185,000,000港元（2018年：138,000,000港元），其中共有10,000,000港元（2018年：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12月31日，本集團並無資本承擔（2018年：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。

於2019年財政年度內，本集團的收入主要以美元及人民幣結算。支出主要以港元、美元及人民幣結算。現金一般存儲為港元及人民幣短期存款。於2019年，本集團的借款主要以港元結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策目的在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兌風險主要來自兩大貨幣，分別是美元及人民幣。由於港元仍與美元掛鈎，美元匯率風險輕微。人民幣在2019年有所貶值，但對本集團的營運沒有帶來任何重大財務影響。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年內，本集團沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

於2019年12月31日，本集團並無持有任何重大投資（2018年：無）。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團資產中帳面淨值43,000,000港元（2018年：125,000,000港元）的若干資產及本集團10,000,000港元的定期存款（2018年：15,000,000港元）已抵押作為本集團獲授銀行信貸額的保證。

或然負債

於2019年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

本集團於2019年12月31日的僱員總數為54人（2018年：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及人士亦可能獲授股份期權。於2019年12月31日期間，有6,010份股份期權獲行使、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12月31日，尚未行使的股份期權有16,134,993,990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12月31日止年度，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，除輕微偏離以下《企業管治守則》的守則條文外，本公司已於截至2019年12月31日止整個財政年度一直遵守《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，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，已於本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2020年4月29日或之前寄發予股東的本公司2019年年報內所載的企業管治報告內披露。

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所載的規定標準寬鬆。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12月31日止年度已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

審核委員會

本公司已於 2002 年成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即鄒小岳先生（「**鄒先生**」）、劉可傑先生（「**劉先生**」）及譚競正先生（「**譚競正先生**」）。劉先生及譚競正先生為合資格會計師，在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會目前由劉先生擔任主席。審核委員會於截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度召開了三次會議。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度的綜合財務報表。

有關審核委員會的進一步資料，將於 2020 年 4 月 29 日或之前寄發予股東的本公司 2019 年年報內所載的企業管治報告內披露。

薪酬委員會

本公司已於 2005 年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒先生、劉先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生（「**麥先生**」）和譚毅洪先生（「**譚毅洪先生**」）。薪酬委員會目前由鄒先生擔任主席。薪酬委員會於截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度舉行了兩次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於 2020 年 4 月 29 日或之前寄發予股東的本公司 2019 年年報內所載的企業管治報告內披露。

提名委員會

本公司已於 2012 年成立提名委員會（「**提名委員會**」），其特定的權責範圍書符合企業管治守則的守則條文。提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒先生、劉先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥先生和譚毅洪先生。提名委員會目前由麥先生擔任主席。提名委員會於截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度舉行了一次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於 2020 年 4 月 29 日或之前寄發予股東的本公司 2019 年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司獨立非執行董事

每名獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條各自向本公司提呈確認函確認其獨立性，並承諾日後如出現影響其獨立性的任何變化，會於切實可行的情況下盡快知會聯交所及本公司。於本公佈刊發日期，所有獨立非執行董事均仍獲視為獨立。

本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司截至2019年12月31日止整個財政年度須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

安永會計師事務所的工作範圍

有關初步業績公佈所載本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本集團的核數師安永會計師事務所同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表草稿所載金額一致。安永會計師事務所就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永會計師事務所概未就初步公佈發表任何保證。

刊發全年業績公佈、年報及企業管治報告

本公司截至 2019 年 12 月 31 日止年度的業績公佈現已於本公司網站 (www.gbaholdings.com/chi/investor/statutory.php) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 刊登。本公司的 2019 年報及企業管治報告將寄發予股東，並於 2020 年 4 月 29 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，2020年3月30日

全年業績

董事會報告本集團截至2019年12月31日止年度的綜合全年業績連同之前年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	附註	2019年	2018年
收入			
- 客戶合約之收入	4	261	408
- 利息收入	4	22	22
		<u>283</u>	<u>430</u>
銷售成本		<u>(259)</u>	<u>(393)</u>
毛利		24	37
其他收入及收益淨額		10	14
銷售及分銷費用		(16)	(16)
行政費用		(116)	(95)
其他費用淨額		(92)	(14)
融資成本	5	(6)	(10)
除稅前虧損	6	(196)	(84)
所得稅抵免／(費用)	7	30	(1)
年度虧損		<u>(166)</u>	<u>(85)</u>
應佔：			
母公司股權擁有人		(168)	(88)
非控股權益		2	3
		<u>(166)</u>	<u>(85)</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	9	(0.09港仙)	(0.06港仙)

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	2019年	2018年
年度虧損	<u>(166)</u>	<u>(85)</u>
其他全面虧損		
在以後期間或可能重新分類至損益表的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(8)</u>	<u>(44)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(8)</u>	<u>(44)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(174)</u>	<u>(129)</u>
應佔：		
母公司股權擁有人	(176)	(132)
非控股權益	<u>2</u>	<u>3</u>
	<u>(174)</u>	<u>(129)</u>

綜合財務狀況表
2019年12月31日

百萬港元	附註	2019年	2018年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	2	7
投資物業		43	46
商譽		-	41
應收借款及利息	11	-	241
非流動資產總額		45	335
流動資產			
發展中物業		945	683
可出售物業		323	486
應收帳款	11	32	89
應收借款及利息	11	248	153
預付款項、其他應收款項及其他資產		217	79
已抵押定期存款		10	15
現金及現金等值項目		175	123
流動資產總額		1,950	1,628
資產總額		1,995	1,963
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		(820)	(666)
非控股權益		1,019	1,173
		38	36
股東權益總額		1,057	1,209
非流動負債			
遞延稅項負債		34	52
流動負債			
應付帳款及票據	12	137	331
應付稅項		15	1
其他應付款項及應計負債		655	226
附息銀行及其他借款		97	144
流動負債總額		904	702
負債總額		938	754
股東權益及負債總額		1,995	1,963
淨流動資產額		1,046	926
總資產減流動負債		1,091	1,261

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報告乃按歷史成本慣例編製，惟按公平價值計量的投資物業除外。該等財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有金額均以最接近百萬元之數目為準。

2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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 年週期香港財務報 告準則之年度改進	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

除與呈列本集團財務報表並不相關的香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 19 號、香港會計準則第 28 號之修訂以及 2015 年至 2017 年周期香港財務報告準則之年度改進外，其他新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 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，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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。

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 日期初累計虧損結餘的調整，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 號及相關詮釋呈報。

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。

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

本集團擁有多項物業的租賃合約。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，惟就低價值資產租賃（按逐項租賃基礎選擇）和租期為 12 個月或以下的租賃（「短期租賃」）（按相關資產的類別選擇）作出兩項選擇性豁免除外。並非於自 2019 年 1 月 1 日開始的租期按直線法確認經營租賃項下的租金開支，本集團確認使用權資產的折舊（及減值（如有））及就未償還租賃負債（作為融資成本）應計的利息。

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，且計入計息銀行及其他借款。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。使用權資產計入物業、廠房及設備。

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。於最初應用日期，使用權資產減值 2,000,000 港元於累計虧損確認。

就先前計入投資物業及按公平價值計量持作賺取租金收入及／或資本升值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。

當於 2019 年 1 月 1 日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租期自首次應用日期起計 12 個月內終止的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期／終止租賃的選擇權，則事後釐定租期

於 2019 年 1 月 1 日的財務影響如下：

	增加 百萬港元
負債	
付息銀行及其他借款增加	2
累計虧損增加	2

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
於 2018 年 12 月 31 日的經營租約承擔	-#
加：於 2018 年 12 月 31 日並未確認的續租選擇權付款	2
	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

#少於 1,000,000 港元

- (b) 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 23 號於稅項處理涉及影響香港會計準則第 12 號應用的不確定性（通常稱為「不確定稅項狀況」）時，處理該情況下的利得稅（現時及遞延）的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第 12 號範圍以外的稅項或徵稅，尤其亦不包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：
- （i）實體是否考慮分開處理不確定稅項；
 - （ii）實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；
 - （iii）實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；以及
 - （iv）實體如何考慮事實及情況變動。該詮釋對本集團財務報表並無任何影響。

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，並劃分為以下須呈報經營分部：

- (a) 產品貿易業務分部是指銷售及供應電訊及電子產品以及嬰幼兒產品；
- (b) 房地產業務分部是指從事物業發展及銷售；及
- (c) 金融業務分部是指金融業務。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，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，惟該計量並不包括非租賃相關融資成本、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。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債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。

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	產品貿易業務	房地產業務	金融業務	對帳調整	總額
分部收入：					
向外間客戶銷售	149	112	22	-	283
其他收入	10	-	-	-	10
	159	112	22	-	293
經營（虧損）／溢利	(17)	(77)	10	-	(84)
商譽減值	-	-	(41)	-	(41)
融資成本	(5)	(1)	-	-	(6)
對帳項目：					
總公司及其他未分配開支	-	-	-	(41)	(41)
股權結算股份期權開支	-	-	-	(24)	(24)
除稅前虧損	(22)	(78)	(31)	(65)	(196)
所得稅抵免					30
年度虧損					(166)
其他分部資料：					
非流動資產開支	1	-	-	-	1
折舊	(3)	-	-	-	(3)
其他重大非現金項目：					
應收帳款減值	(8)	-	-	-	(8)
股權結算股份期權開支	-	-	-	(24)	(24)
投資物業的公平價值虧損	(3)	-	-	-	(3)
物業、廠房及設備項目減值	(2)	-	(1)	-	(3)
撇減可出售物業至可變現淨值	-	(37)	-	-	(37)
商譽減值	-	-	(41)	-	(41)
分部資產：	144	1,437	327	-	1,908
對帳項目：					
總公司及其他未分配資產	-	-	-	87	87
資產總額	144	1,437	327	87	1,995
分部負債：					
對帳項目：					
總公司及其他未分配負債	121	760	6	-	887
	-	-	-	51	51
負債總額	121	760	6	51	938

截至2018年12月31日止年度

百萬港元	產品貿易業務	房地產業務	金融業務	對帳調整	總額
分部收入：					
向外間客戶銷售	333	75	22	-	430
其他收入	10	2	2	-	14
	343	77	24	-	444
經營溢利／（虧損）	4	(48)	21	-	(23)
商譽減值	-	-	(4)	-	(4)
融資成本	(6)	(4)	-	-	(10)
對帳項目：					
總公司及其他未分配開支	-	-	-	(29)	(29)
股權結算股份期權開支	-	-	-	(18)	(18)
除稅前（虧損）／溢利	(2)	(52)	17	(47)	(84)
所得稅費用					(1)
年度虧損					(85)
其他分部資料：					
非流動資產開支	1	-	-	-	1
折舊	(2)	-	-	-	(2)
其他重大非現金項目：					
應收帳款減值	(1)	(2)	-	-	(3)
股權結算股份期權開支	-	-	-	(18)	(18)
投資物業的公平價值收益	2	-	-	-	2
撇減可出售物業至可變現淨值	-	(5)	-	-	(5)
商譽減值	-	-	(4)	-	(4)
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

地域資料

(a) 對外客戶收入

百萬港元	2019年	2018年
中國內地及香港	192	234
北美洲	64	112
亞太、歐洲及其他地區	27	84
	<u>283</u>	<u>430</u>

上述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
香港	-	6
中國內地	45	88
	<u>45</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12月31日止年度，收入中約34,000,000港元是房地產業務分部銷售給一家客戶的收入金額，佔本集團總收入超過10%。

截至2019年12月31日止年度，收入中約40,000,000港元及74,000,000港元（2018年：127,000,000港元及106,000,000港元）是產品貿易業務分部銷售給兩家（2018年：兩家）客戶的收入金額，分別佔本集團總收入超過10%。

4. 收入

收入分析如下：

百萬港元	2019年	2018年
<i>客戶合約之收入</i>		
銷售電訊、電子及兒童產品	149	333
銷售物業	112	75
	<hr/>	<hr/>
	261	408
<i>其他來源之收入</i>		
應收借款的利息收入	22	22
	<hr/>	<hr/>
	283	430
	<hr/>	<hr/>

客戶合約之收入

(i) 銷售資料明細

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

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	58	112	170
北美洲	64	-	64
亞太、歐洲及其他地區	27	-	27
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
客戶合約之收入總額	149	112	261
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
收入確認時間：			
於時間點轉移貨品	149	112	261
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

截至 2018 年 12 月 31 日止年度

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	137	75	212
北美洲	112	-	112
亞太、歐洲及其他地區	84	-	84
客戶合約之收入總額	<u>333</u>	<u>75</u>	<u>408</u>
收入確認時間：			
於時間點轉移貨品	<u>333</u>	<u>75</u>	<u>408</u>

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任總結如下：

銷售電訊、電子及兒童產品

通常在將產品轉移給客戶，把電訊、電子及兒童產品交付給客戶時履行義務。

銷售物業

於物業轉讓予買方時履行義務，而本集團現有支付權，並可能收取代價。

5. 融資成本

融資成本分析如下：

百萬港元	2019年	2018年
銀行借款的利息	6	10
租賃負債的利息	-#	-
合約收入產生的利息開支	28	-
減：資本化利息	<u>(28)</u>	<u>-</u>
未按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	<u>6</u>	<u>10</u>

#少於 1,000,000 港元

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

百萬港元	2019年	2018年
已出售存貨成本	139	311
已出售物業成本	120	82
折舊	3	2
經營租約的最低租金款額	-	3
不包括於租賃負債計量之租金款額	14	-
研究及開發成本：		
本年度支出	9	22
核數師酬金	3	3
僱員福利費用（不包括董事及行政總裁酬金）：		
工資及薪金	10	19
股權結算股份期權開支	12	4
退休金計劃供款	1	1
	<u>23</u>	<u>24</u>
應收帳款減值淨額	8	3
租金收入總額	(2)	(1)
投資物業公平價值變動	3	(2)
物業、廠房及設備項目減值	3	-
撇減可出售物業至可變現淨值	37	5
股權結算股份期權開支	24	18
商譽減值	41	4
	<u>41</u>	<u>4</u>

7. 所得稅（抵免）／費用

本集團於本年度及過往年度無產生任何應課稅溢利，故於該年度並無作香港利得稅撥備。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	2019年	2018年
本年度—中國內地		
中國內地土地增值稅	1	1
中國內地企業所得稅	-	2
過往年度多餘撥備	(13)	-
遞延	(18)	(2)
本年度稅項（抵免）／費用總額	(30)	1

8. 股息

本公司於截至2019年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息（2018年：不派息）。

9. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

本年度每股基本虧損乃根據本年度母公司普通股股權擁有人應佔虧損168,000,000港元（2018年：88,000,000港元）及年內已發行普通股加權平均數183,846,096,987股（2018年：143,543,045,497股）計算。

由於截至2019年及2018年12月31日止年度尚未行使的股份期權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12月31日止年度，本集團購買固定資產約1,000,000港元（2018年：1,000,000港元）。

11. 應收帳款、借款及利息

百萬港元	2019年	2018年
應收帳款	32	89

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2019年		2018年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	1	3	21	24
31至60日	1	3	20	22
61至90日	1	3	6	7
90日以上	29	91	42	47
	32	100	89	100

本集團給予其貿易客戶平均60至90日的信貸期。

本集團的借款及應收利息248,000,000港元是與香港的金融業務有關的款項。應收借款及利息為有抵押、計息及須於一年內償還。信貸期通常為一年。於2019年12月31日，248,000,000港元的應收借款及利息尚未到期而且無須減值。

12. 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		2018年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	2	1	21	6
31至60日	2	1	21	6
61至90日	3	2	11	3
90日以上	130	96	278	85
	137	100	331	100

於2018年12月31日，應付帳款及票據包括應付中建塑膠製品有限公司（中建富通的全資附屬公司）的應付帳款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日的付款期。

13. 報告期後事項

自 2020 年初以來，新型冠狀病毒（「**2019 年新冠病毒**」）的爆發對本集團的運營環境帶來了更多不確定因素，並可能影響集團的營運和財務狀況。本集團已一直密切地監察 2019 年新冠病毒對本集團的業務所帶來的影響，並已採取多項措施。根據現有資料，董事確認截止本公佈日期，本集團的財務狀況及營運並無重大不利改變。然而，隨著疾病形勢不斷的迅速變化及掌握更多資訊，實際影響可能與估計有所不同。

14. 比較數字

誠如附註2的進一步闡釋，本集團採用經修訂的追溯法於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號。根據此方法，財務報表內的比較金額並無重列，並繼續根據先前準則規定、香港會計準則第17號及相關詮釋進行呈報。

專用詞語

一般詞語

「董事會」	指	本公司董事會
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司(股份代號:138),一家於開曼羣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,且為本公司主要股東
「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
「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(股份代號:261),於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	與上市規則賦予該用詞的定義相同
「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人業務
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「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

「產品貿易業務」	指	室內無線電話、相關電訊產品及配件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	已發行股份持有人
「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	在未扣除利息、未分配及企業項目以及稅項的經營溢利／（虧損）