



大灣區投資控股集團有限公司

Stock Code : 261

2019

目錄

002	主席報告
006	董事及高級管理層
008	財務回顧
014	可持續經營和發展
016	公司資料
017	企業管治報告
031	董事會報告書
046	獨立核數師報告
051	綜合損益表
052	綜合全面收益表
053	綜合財務狀況表
054	綜合權益變動表
055	綜合現金流量表
057	財務報表附註
130	其他資料
131	5年財務摘要
132	專用詞語

主席報告

本人謹代表董事會，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等非現金撥備所致。

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、零售店鋪及地下停車場。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，並從購房客人收到大額定金。

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」）。更改名稱已於本公司在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，表示衷心的感谢。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

董事及高級管理層

執行董事

麥紹棠先生，66歲，自2002年8月起出任主席、行政總裁及執行董事。麥先生為薪酬委員會成員，亦為提名委員會的主席及成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事。他負責本集團的企劃及整體策略方針及在本集團業務管理上擔當領導角色。他從事電訊、電子及高智能產品製造及分銷逾43年。麥先生亦於多元化業務，其中包括資本投資及營運、通訊網絡投資、在香港及中國內地的房地產發展及投資業務、金融業務以及汽車業務擁有豐富經驗。在本集團從事業務多年，他表現了於本集團所從事多元化業務的深厚認識。麥先生亦為中建富通(其股份於聯交所主板上市)的主席、行政總裁及執行董事。麥先生持有電機工程文憑。

鄭玉清女士，66歲，自2002年8月起出任執行董事。鄭女士亦為本公司的副主席及本公司若干附屬公司的董事。鄭女士協助行政總裁監察本集團主要業務的日常管理。鄭女士於電子業擁有逾40年經驗，並於多元化業務擁有豐富經驗。在她加入本公司前，她曾於多間著名電子公司擔任要職。鄭女士亦為中建富通的執行董事。鄭女士持有工商管理文憑。

譚毅洪先生，66歲，自2002年8月起出任執行董事及集團財務董事。他分別為薪酬委員會及提名委員會成員。他亦為本公司若干附屬公司的董事及公司秘書。譚先生主要負責本集團的企業融資、會計及公司秘書的職能。譚先生擁有逾42年財務及會計管理經驗並擁有多元化業務管理經驗。他亦於企業融資、收購合併以及公司秘書事務方面具備豐富知識。在他加入本公司前，他曾於多間上市公司擔任要職。譚先生亦為中建富通的執行董事及副主席。譚先生為英國特許公認會計師公會的資深會員以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)及英國特許秘書及行政人員公會(「英國特許秘書及行政人員公會」)的會員。

獨立非執行董事

鄒小岳先生，64歲，自2002年8月起出任獨立非執行董事。鄒先生為薪酬委員會的主席及成員，他也分別是審核委員會及提名委員會的成員。鄒先生亦分別為中建富通及御泰中彩控股有限公司(股份代號：00555)的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所主板上市。鄒先生為香港執業律師。他現為香港金杜律師事務所的合夥人。鄒先生於1981年畢業於香港中文大學，獲頒授榮譽社會科學學士學位。他其後於1987年獲伯明翰大學授予榮譽法學學士學位。鄒先生於1990年獲香港高等法院認許為律師及自此私人執業。

劉可傑先生，61歲，自2002年8月起出任獨立非執行董事。劉先生為審核委員會的主席及成員，他亦分別為薪酬委員會及提名委員會的成員。劉先生在會計及財務管理方面擁有豐富經驗。他亦為勝獅貨櫃企業有限公司(股份代號：00716)的獨立非執行董事，該公司的股份在聯交所主板上市。劉先生於2001年12月13日至2020年3月1日期間，曾獲委任為輝煌科技(控股)有限公司(股份代號：08159)之獨立非執行董事，以及於2016年7月25日至2017年12月22日期間，曾獲委任為敏捷控股有限公司(前稱為「嘉域集團有限公司」)(股份代號：00186)之獨立非執行董事。劉先生為香港執業會計師。劉先生持有專業會計碩士學位，並為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員。

譚競正先生，70歲，自2016年2月起出任獨立非執行董事。他分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。譚先生亦出任若干於聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括中建富通、京西重工國際有限公司(股份代號：02339)、滬港聯合控股有限公司(股份代號：01001)、信星鞋業集團有限公司(股份代號：01170)、首長四方(集團)有限公司(股份代號：00730)、星光集團有限公司(股份代號：00403)、中國西部水泥有限公司(股份代號：02233)及睿見教育國際控股有限公司(股份代號：06068)。譚先生亦是香港華人會計師公會的理事會成員。譚先生為香港執業會計師。他持有商業學士學位並為香港會計師公會的資深會員及加拿大安大略省特許專業會計師公會的會員。

高級管理層

吳燕芬女士，58歲，於2009年4月加入本集團。於2019年，吳女士為本集團產品貿易部門的董事總經理，她主要負責領導本集團產品貿易業務的發展，並監督及監管本集團產品貿易業務的主要功能。吳女士從事電子消費品行業逾30年並擁有豐富業務發展經驗。吳女士於2000年畢業於澳洲悉尼科技大學，獲頒授工程管理碩士學位。吳女士亦於2007年於美國哈佛大學修讀商業管理課程。

何耀康先生，51歲，於2000年1月加入本集團。於2019年，何先生為本公司的高級財務總監和本集團財務及會計部的主管。何先生擁有逾29年會計、稅務、基金及財務管理經驗。他持有香港理工大學會計學一級榮譽學士學位及斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。他為英國特許公認會計師公會的資深會員以及英國特許秘書及行政人員公會及香港會計師公會的會員。

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		
	金額	相對百分比	2018年 金額	相對百分比	百分比變動
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。本集團的資本負債比率8.7%，繼續維持較低水平，而且較上年度資本負債比率的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。

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(2018年：15,000,000港元)的定期存款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鉤的花紅。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7,830,000,000份股份期權。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)。

高級管理層薪酬

截至2019年12月31日止年度本集團高級管理層的薪酬範圍及其相關僱員數目如下：

	僱員數目
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1
	2

可持續經營和發展

可持續發展策略

本集團視可持續發展為本公司長遠經營和發展的核心策略，而我們亦同時盡力履行企業社會責任，為本公司及我們營運所在社區的長遠價值作出貢獻。

環境保護及產品安全

我們的環保政策是以對環境和自然資源影響最低的方式來經營和發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運效率及產品和服務，藉此盡量地提高生產效率和減少廢物排放。我們實行政策以確保我們的營運符合相關環保法律、法規和規例。在產品和服務的質量和安全性方面，我們提供高品質的產品，並完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。本集團已採納高規格的品質監控系統以確保產品及服務符合相關適用標準及條例。

就我們的內地房地產項目而言，我們致力於追求卓越的產品和服務。該等物業項目的設計和建造嚴格遵守所有相關環境保護和安全方面的有關法律和法規。我們的施工材料都經過精心挑選，以滿足安全和質量的甚高標準並遵守當地標準以至更高要求。於建造期間，我們於每星期進行現場監督及視察，以檢查及確保建造質量符合高標準。

遵守對本公司有重大影響的相關法律和法規

本公司的政策是遵守我們營運所在地的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意與本集團息息相關及對本集團有重大影響的相關法律和法規。年內，本集團並無重大違反任何會對其及其營運產生重大影響的相關法律、法規或規例。

與客戶和供應商的關係

本集團致力向客戶提供優質的產品和服務，令客戶滿意及滿足他們的期望。

憑藉銷售及供應電訊、電子以及幼兒、嬰兒和兒童產品累積的多年經驗，我們與客戶和供應商已建立悠久的夥伴關係。從產品設計到產品供應再到品質監控，我們與客戶的合作一直緊密及具策略性，保證產品符合市場預期而價錢富競爭力。

在房地產業務方面，本公司盡力提供超卓的產品及服務，給予客戶優質的體驗。我們已建立成為品質優良以及財務狀況穩健的開發商的良好信譽。我們視客戶為朋友，貼心關顧他們的需求並提供增值的售後服務。我們不時為客戶舉行社交關懷活動，促進客戶關係和忠誠度。我們的努力已產生商業效益，並推動房地產單位銷售。

與員工的關係

我們珍惜我們的員工，員工是本集團最寶貴的資產之一。我們提供具競爭力的薪酬待遇、公積金及福利待遇，並遵守所有適用於我們營運地點的相關勞動法律及法規。我們的主要管理人員已為集團效力許多年。

我們鼓勵員工培訓和發展。我們鼓勵我們的員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃，另外，我們亦不時為各級員工舉行培訓課程和研討會。

工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港及中國的員工提供一個安全、健康、潔淨而且舒適的工作環境。我們承諾為我們的員工提供安全和舒適的工作環境。

一份企業社會責任報告將於本公司年度報告刊發後三個月內於聯交所網站及本公司網站發佈。

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

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

安永會計師事務所，執業會計師

財務年度年結

12月31日

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

企業管治報告

企業管治常規

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，除下列各項輕微偏離企業管治守則的守則條文外，本公司已於截至2019年12月31日止整個財政年度內已應用企業管治守則所載之原則，並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如守則條文第A.2.1條所載者區分。因此，本公司於截至2019年12月31日止整個財政年度內並未遵守守則條文第A.2.1條。

麥紹棠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別人士擔任。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。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。

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。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。

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。

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日止整個財政年度內已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

董事會

職責、責任及貢獻

董事會負責領導及控制本公司及監督本集團業務、策略決策及表現，以及負責透過指導及監管其事務推動本公司發展。董事會應以本公司利益作出客觀決定。

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至2019年12月31日止財政年度，董事會已舉行12次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2019年12月31日止財政年度，本公司已舉行三次股東大會。在2019年，董事(親身或透過電話)出席董事會會議及股東大會的情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
麥紹棠	11/11	3/3
鄭玉清	7/11	0/3
譚毅洪	11/11	2/3
徐金煥(於2019年3月20日辭任)	3/4	0/1
獨立非執行董事		
鄧小岳	12/12	3/3
劉可傑	12/12	3/3
譚競正	12/12	3/3

本公司的公司秘書負責就董事會的會議進行會議記錄，所有董事會會議記錄經合理通知後可供董事查閱。

董事可取得適時及相關的資訊，並可按合理要求，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。本公司已安排適當保險，在董事及本集團管理層面臨法律訴訟時可獲得保障。董事會認為，本集團已投保充足及適當的責任保險，一旦董事及本集團管理層因履行職務而負上任何法律責任，均可獲得保障。

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會的組成

於本年度報告日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為麥紹棠先生、鄭玉清女士及譚毅洪先生及三名獨立非執行董事，分別為鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生。所有現任董事的履歷詳情載於本年度報告「董事及高級管理層」一節內。

於2019年1月1日至本年度報告日期期間的董事會組成變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
徐金煥先生	於2019年3月20日辭任執行董事一職

董事會的組成一直與本集團業務的需要、推廣和發展切合的技能、專才、經驗及資格等各方面保持平衡及富多元化。

董事均付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。本公司亦要求董事每年及適時地向本公司披露他們於公眾公司或組織所擔任職位的數目及性質變動以及其他重大承諾所涉及的時間。

截至2019年12月31日止整個財政年度，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。

本公司已接獲鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生於截至2019年12月31日止年度根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，認為所有獨立非執行董事(包括服務超過九年的獨立非執行董事)均為獨立人士(定義見上市規則)。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事在接受委任時均獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他們對本集團的運作及業務均有適當的理解並完全明白其本身在上市規則及其他監管規定下的職責。

本公司亦會不時向董事提供上市規則及其他監管規定的更新資料及簡介，以確保他們遵守規例並加強董事們對良好企業管治的認知。董事會鼓勵董事參與持續專業發展，以發展和更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。

根據現任董事所提供的紀錄，現任董事在截至2019年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	收取由本公司提供的更新資料及簡介／自習	出席由外部單位舉辦的研討會／會議及／或論壇
麥紹棠	✓	
鄭玉清	✓	
譚毅洪	✓	✓
鄒小岳	✓	✓
劉可傑	✓	✓
譚競正	✓	✓

各現任董事在2019年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。

主席及行政總裁

麥紹棠先生目前兼任主席及行政總裁兩職。本公司偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條的原因已載於上文「企業管治常規」一節。麥先生領導董事會並負責本集團的企業計劃及整體策略方針，於本集團的業務管理上擔當領導角色。

獨立非執行董事的任期

各董事獲委任的任期均不超過三年。根據本公司的公司細則規定，主席及董事總經理（兩個職位目前均由麥先生擔任）毋須每年輪值告退，其他董事（包括獨立非執行董事）須在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事重選及告退

本公司的公司細則規定 (i) 三分之一（或最接近三分之一的人數）的董事（主席及董事總經理除外）須於本公司每屆股東週年大會上輪值告退，並符合資格膺選連任；以及 (ii) 任何獲董事會委任的董事（不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事）將留任直至本公司下屆股東週年大會，並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

麥先生目前擔任主席及董事總經理，因而毋須根據本公司的公司細則輪值告退。本公司偏離企業管治守則的守則條文第A.4.2條的原因已載於上文「企業管治常規」一節。

董事會委員會

董事會已成立三個董事會委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各具清晰界定的權責範圍書。三個委員會的主要角色與職責（包括董事會所授予的一切權力）均在權責範圍書內加以說明，並刊登於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.gbaholdings.com) 「投資者資料」分項的「企業管治」分節下。

薪酬委員會

本公司已於2005年成立薪酬委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。

薪酬委員會主要職責為，其中包括：(i) 就董事及本集團高級管理層的薪酬政策及架構向董事會提供建議；(ii) 就董事會所訂企業方針及目標而審閱管理層的薪酬建議；(iii) 就個別執行董事及本集團高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議（採納企業管治守則的守則條文第B.1.2(c)(ii)條所載的方案）；(iv) 審閱應付予獨立非執行董事的袍金，並就此向董事會提供建議；以及(v) 審閱應付予執行董事及本集團高級管理層有關任何離職或終止任命的補償（如有），並就此向董事會提供建議。

董事會委員會(續)

薪酬委員會(續)

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，即鄒小岳先生(「鄒先生」)、劉可傑先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生及譚毅洪先生。薪酬委員會主席目前由鄒先生擔任。

於截至2019年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行兩次會議。薪酬委員會於2019年的主要工作包括：

- (i) 審閱董事及本集團高級管理層之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；及
- (ii) 審閱本公司根據經批准的股份期權計劃向董事和本集團高級管理層授出股份期權的事宜並就此向董事會提出建議。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就與其薪酬相關的事宜參與討論及決策。

在2019年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
譚競正	2/2
麥紹棠	2/2
譚毅洪	2/2

本集團為董事及高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及本公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，經批准的股份期權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及高級管理層在內的合資格參與人。

董事會委員會(續)

審核委員會

本公司已於2002年成立審核委員會，並根據上市規則規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統的客觀性及可信度，並與本公司外聘及內部的核數師維持恰當關係。

審核委員會主要職責為，其中包括：(i)在提呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報表；(ii)審閱外聘核數師的委任、續聘及罷免，以及其聘用條件(包括外聘核數師酬金)，並就此向董事會提供建議；(iii)與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍；(iv)根據適用準則，監察及評估外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數過程的成效；(v)審閱及監察財務報告及報告中所載的判斷；(vi)審閱財務監控、風險管理及內部監控系統(包括財務及內部審核功能的資源是否充足及功能是否有效)；以及(vii)與本集團管理層及本公司內部及外聘核數師審閱本集團的會計政策及實務守則以及其相關修訂。

審核委員會由三名成員組成，三名成員均為獨立非執行董事，即鄧小岳先生、劉可傑先生(「劉先生」)及譚競正先生。審核委員會主席目前由劉先生擔任。劉先生及譚競正先生各自均為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會所有成員均具備所需法律、會計及財務的相關行業經驗，可就董事會策略及其他有關事宜提供意見。審核委員會所有成員可完全自由地與內部和外聘的核數師及本公司全體僱員聯繫。

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

於截至2019年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會於2019年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2018年年度報告，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表及持續關連交易，以及全年業績公佈；
- (ii) 2019年中期報告及中期業績公佈；
- (iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之聘用條款；
- (iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；及
- (v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效。

董事會委員會(續)

審核委員會(續)

在2019年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
劉可傑	3/3
鄒小岳	3/3
譚競正	3/3

提名委員會

本公司自2012年起成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合企業管治守則內的守則條文。提名委員會主要職責為，其中包括：(i) 每年至少檢討一次董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；(ii) 就為配合本公司的企業策略而對董事會提出的任何變動提供建議；(iii) 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv) 評核獨立非執行董事的獨立性；及(v) 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

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，即鄒小岳先生、劉可傑先生及譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生(「麥先生」)及譚毅洪先生。提名委員會主席目前由麥先生擔任。

提名政策

本公司於2019年1月採納了一項提名政策(「**提名政策**」)。該提名政策的摘要如下：

- 為董事會提名合適的候選人，以供董事會考慮，並就委任或重新委任董事以及繼任計劃(如果認為必要)向董事會提出委任建議；
- 為本集團的業務有關技能、經驗和觀點提供多樣性；
- 甄選標準、提名程序和過程已訂立在董事會多元化政策中；及
- 提議由股東推薦人選以選擇董事，其內容載於「在股東大會提出建議的權利」。

提名委員會適時審視提名政策，以確保提名政策具有效力。

董事會委員會(續)**提名委員會(續)**

於截至2019年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2019年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 檢討董事會多元化政策；
- (iii) 審閱董事關於履行董事職責所作出的時間承諾的確認函；
- (iv) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 就提名董事在本公司股東週年大會上重選一事向董事會提供建議。

在2019年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	出席／舉行會議次數
麥紹棠	1/1
譚毅洪	1/1
鄒小岳	1/1
劉可傑	1/1
譚競正	1/1

董事會多元化政策

董事會已於2013年8月採納董事會多元化政策，當中載列了實現董事會多元化的方式。本公司認為增加董事會多元化是推動實現公司策略性目標及可持續發展的一項關鍵要素。透過採納董事會多元化政策，本公司將從多元角度實現董事會多元化，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及服務年期。本公司將根據該等候選人可能為董事會帶來的貢獻選擇最終合適人選。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保政策具有持續的有效性。

除在本企業管治報告第19頁「董事會的組成」一節所披露外，於本年度報告日期，董事會由六名董事組成，當中一名成員為女性及三名成員為獨立非執行董事，並於教育背景、業務及專業經驗、技能及知識實現足夠的多元化。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，其中包括(i)制定、檢討及批准本公司的企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)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；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)審核本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

於截至2019年12月31日止財政年度，董事會已舉行兩次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並履行上述的其他企業管治職責。在2019年，現有董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席 會議次數
麥紹棠	2/2
鄭玉清	1/2
譚毅洪	2/2
鄒小岳	2/2
劉可傑	2/2
譚競正	2/2

核數師酬金

於截至2019年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 百萬港元
審核服務	3.5
非審核服務：	
稅務合規服務	-#
合計	3.5

少於1,000,000港元

董事就有關財務報表的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報表，並確保報告根據法定規定及適用會計準則編製。董事亦須確保準時刊發該等財務報表。董事致力就本集團現況及前景提呈持平且易於理解的評估。

本公司外聘核數師安永會計師事務所就其對本公司財務報表須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年度報告「獨立核數師報告」一節內。

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現任何可能嚴重影響本公司持續經營能力的不明朗事件或情況。

風險管理及內部監控以及內部審核

董事會全面負責建立與持續維持本集團風險管理和內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團風險管理和內部監控制度乃為保障資產、為妥善存置會計紀錄及確保財務資料的可靠而設。董事會亦已就本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷與經驗，以及培訓課程及預算是否充足作出檢討及考慮。

本公司已成立內部審核部門多年，而該部門每半年以風險基準審核本集團內部監控制度的成效。本公司的內部審核部門向主席匯報。內部審核部門的年度審核計劃由審核委員會審閱及通過，而主要審核結果及監控弱點的總結（如有），以及跟進行動則由審核委員會檢討。

於截至2019年12月31日止財政年度，董事會已檢討風險管理及內部監控制度在2019年是否行之有效及足夠，並認為該等制度有效及足夠。

風險管理及內部監控目標

本公司認同風險管理及內部監控對實現其策略性目標的重要性。本公司採取保守方法管理及協調其策略風險，該方法有助於實現可持續發展並可為股東帶來長期回報。

風險管理及內部監控以及內部審核(續)

風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會負責整體評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立並保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理的制定、實施並監察風險管理及內部監控系統。
2. 董事會透過審核委員會檢視本集團風險管理及內部監控系統的充分性。
3. 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。
4. 業務單位／分部的管理層負責運營風險的日常管理及實施風險緩解措施。
5. 所有分部主管須每年就風險管理及內部監控系統的有效性向董事會提供確認。
6. 本集團內部審核部門負責檢視及評估風險管理及內部監控系統的有效性，並透過審核委員會將結果報告予董事會。

主要及新形成風險

主要及新形成風險框架有助於本集團識別當前及前瞻性風險，讓本集團可採取行動以防範風險的出現或限制其影響。主要風險指可能對本集團來年的財務業績、聲譽或業務模式產生重大影響的風險。新形成風險指涉及大量未知因素而任何該等因素可能於一年後出現的風險。若出現該等風險，將對本集團產生重大影響。本集團的主要及新形成風險概述如下：

- 新型冠狀病毒爆發；
- 中國和美國之間的貿易戰；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；
- 銷售和應收賬項管理；
- 供應商管理；及
- 人力資源管理。

上述主要及新形成風險已經由審核委員會檢討並經董事會討論。本集團已制訂及實施措施減輕該等風險。該等風險將因應本集團業務及外部環境的改變而變化。

公司秘書

施雪玲小姐於2018年6月28日獲董事會委任為本公司的公司秘書。施小姐亦是本公司的僱員。她於2019年12月31日止財政年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會的權利

股東可根據百慕達1981年公司法要求召開股東特別大會。

向董事會提出查詢的權利

股東有權向董事會提出查詢，而所有提出的問題，可以郵遞方式寄往本公司的「公司秘書部」，地址為香港新界沙田火炭禾盛街11號中建電訊大廈18樓。

在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第103條，在有關的股東大會上，除非單獨符合提名資格的股東或一組共同符合提名資格的股東們向本公司的總辦事處或本公司的登記處遞交已簽署的書面通知（「**提名通知**」）提名候選人參選董事，並同時遞交每名獲提名人士已簽署書面確認有意參選的通知，否則除在大會上告退的董事外，任何未經現任董事推薦參選的人士均不符合資格在該股東大會上參選董事。符合資格提名候選人參選董事的股東或股東們，須在提名通知日期單獨或共同持有不少於當時本公司全部已繳足並附有出席本公司股東大會並在會上有權投票的股本的十分之一，而任何一位單獨符合資格股東或任何一組共同符合資格的股東們在任何一次股東大會上，最多祇可提名三(3)名候選人參選董事(提名數目應受制於本公司董事的最高數目(如有)的限制)，此外，有關發出該等書面通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等書面通知是在有關此項參選的股東大會通告發出後遞交的，則遞交期限應在寄發有關此項選舉的股東大會通告翌日開始，而結束日期不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)天。

憲章文件

於2019年6月12日的本公司股東週年大會上(「**2019股東週年大會**」)，本公司修訂其公司細則，(i)把本公司名稱的提述變更為「Greater Bay Area Investments Group Holdings Limited(大灣區投資控股集團有限公司)」，而本公司的新名稱已於2019年2月28日生效；(ii)更新對本公司法定股本的提述，以使其與股東於2015年12月4日批准的本公司已增加法定股本一致；以及(iii)刪除有關本公司暫停辦理股份過戶登記而須於香港刊登報章廣告的要求，以使其與聯交所於2007年6月取消對上市發行人須於報章刊登其公佈的要求一致。有關該等修訂的特別決議案已獲股東於2019股東週年大會上審議以及批准，該等修訂的詳情載於2019年4月30日致股東的通函內。

除上述外，本公司的憲章文件於2019股東週年大會直至本年度報告日期並無變動。本公司已修訂及重列的公司細則已上載至本公司及聯交所網站。

股息政策

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，本公司應訂有派付股息的政策。

本公司已於2019年1月採納股息政策(「**股息政策**」)，根據該政策，本公司可向股東宣派及分派股息，讓股東能分享本公司的盈利，同時為本公司未來增長保留足夠的儲備。

支付任何股息的建議取決於董事會的絕對酌情權，而任何末期股息的宣派均須經股東批准。

在建議派發任何股息時，董事會亦會考慮(其中包括)本集團的財務業績、本集團的整體財務狀況、本集團當前及未來業務以及董事會不時認為合適的任何其他因素。本公司支付股息的能力亦須遵守上市規則、於百慕達的所有相關適用法律、規則和法規以及本公司的組織章程大綱及細則的規定。

董事會報告書

董事會現謹提呈董事會報告書及本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。於2019年，其附屬公司主要業務包括銷售電子產品及兒童產品、物業發展及投資業務以及金融業務。

業務回顧

本集團截至2019年12月31日止年度業務回顧載列於本年度報告第2至5頁及第8至13頁。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度的虧損及本集團於該日期的財務狀況載列於本年度報告第51至129頁的財務報表內。

5年財務摘要

本集團過去5個財政年度的已公佈業績、資產及負債的概要已載於本年度報告第131頁，乃摘錄自經審核財務報表並經過適當的重列／重新分類。該概要並非經審核財務報表的一部份。

股權掛鈎協議

除在本年度報告第34至39頁「股份期權計劃」一節所披露和載列於財務報表附註29的股份期權計劃外，本公司沒有於本年內訂立或已訂立任何截至年末仍存續的股權掛鈎協議而該等協議將會或可能導致本公司需發行股份或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

股本

本公司股本於截至2019年12月31日止年度的變動詳情載列於綜合財務報表附註28。

截至2019年12月31日止年度的本公司股份期權變動詳情，已在本年度報告第34至39頁的「股份期權計劃」一節內披露及載列於綜合財務報表附註29。

優先購股權

根據本公司的公司細則或百慕達法律，並沒有任何有關優先購股權的條文規定本公司向現時股東按比例發售新股。

購買、出售或贖回上市股份

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。

儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報表附註41及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2019年12月31日，本公司根據百慕達1981年公司法規定並沒有可供分派儲備。本公司股份溢價帳金額為341,000,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

截至2019年12月31日止年度，本集團沒有作出任何慈善捐款(2018年：沒有)。

主要客戶及供應商

於截至2019年12月31日止財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	銷售額		佔本集團總額百分比		採購額	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
最大客戶	26%	30%				
五大客戶總額	57%	66%				
最大供應商					26%	46%
五大供應商總額					68%	76%

本集團五大客戶其中一家(2018年：一家)及五大供應商其中一家(2018年：一家)為中建富通的一家附屬公司，而麥先生為中建富通的董事及控股股東。

除以上所披露者外，董事或其任何聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股份總數5%以上的股東並沒有擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於年內及截至本年度報告日期的董事如下：

執行董事：

麥紹棠
鄭玉清
譚毅洪
徐金煥(於2019年3月20日辭任)

獨立非執行董事：

鄒小岳
劉可傑
譚競正

根據本公司公司細則第99條，鄒小岳先生及劉可傑先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值告退，惟可依章膺選連任。

根據本公司公司細則，除主席及董事總經理(兩個職位目前均由麥紹棠先生擔任)毋須輪值告退之外，所有董事須在本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事及高級管理層履歷

董事及本集團高級管理層的詳細履歷載於本年度報告第6至第7頁。

董事薪酬

董事袍金須待股東在股東大會上批准。其他酬金乃由董事會經參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後所決定。

董事服務合約

年內，概無董事與本公司訂立本公司不作補償(法定賠償除外)則不可於一年內終止的服務合約。

董事於合約之權益

有關董事年內於本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中的權益之詳情載於本董事會報告書「持續關連交易」一節內。

股份期權計劃

於本公司在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計劃隨後於2011年5月30日生效，而上市委員會亦於同日批准根據2011計劃的條款及條件獲行使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。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10年內有效而有效期至2021年5月26日為止。

2011計劃的目的是為使本公司能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「投資實體」)或(如適用)本公司控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。

股份期權計劃(續)

2011計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；
- (b) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及/或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在董事會全權酌情認為下，他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士；及
- (c) 在董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%及任何其後或經由股東根據上市規則於本公司股東大會上批准的計劃限額更新。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。

於本年報日期，倘根據2011計劃把已授出而尚未行使之全部未行使購股權獲行使而可能發行之最高股份數目為16,134,993,990股，佔於本年報日期的已發行股份總數約8.8%。

於任何12個月期間內，本公司根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不得超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司欲授出超過該1%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上的批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及/或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

股份期權計劃(續)

本公司向其董事、最高行政人員、主要股東，或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權須獲獨立非執行董事(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的獨立非執行董事的批准)事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上的批准。

授出股份期權的提議可於提出日期起計28日內由獲授人支付象徵式的1港元總代價後獲接納。授出股份期權的行使期由董事會決定，該行使期由董事會指定的日期開始至不超過(i)該等股份期權授出日期後10年；或(ii)2011計劃屆滿日期(以較早者為準)的期間。2011計劃項下均沒有關於股份期權必須持有若干時間方可行使的特定規定，惟2011計劃的條款均規定，董事會可於授出任何個別股份期權時，酌情施加上述限制。

授出的股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；及
- (iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。

股份期權計劃(續)

2011計劃

截至2019年12月31日止年度，2011計劃項下股份期權的變動載列如下：

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 1月1日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷/失效	於2019年 12月31日 尚未行使	
執行董事									
麥紹棠	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	1,300,000,000	-	-	-	1,300,000,000	
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000	
							小計	2,620,000,000	
鄭玉清	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	-	825,000,000	
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000	
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	
							小計	3,445,000,000	
譚毅洪	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	-	825,000,000	
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000	
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	
							小計	3,445,000,000	
徐金煥(於2019年3月20日辭任)	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	
					3,900,000,000 ^(附註)				
獨立非執行董事									
鄧小岳	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000	
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000	
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000	
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	10,000,000	-	-	10,000,000	
							小計	35,000,000	
劉可傑	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000	
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000	
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000	
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	10,000,000	-	-	10,000,000	
							小計	35,000,000	
譚競正	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	-	5,000,000	
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	-	10,000,000	
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	-	10,000,000	
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	10,000,000	-	-	10,000,000	
					30,000,000 ^(附註)		小計	35,000,000	
小計 - 董事				6,985,000,000	3,930,000,000 ^(附註)	-	-	10,915,000,000	
僱員									
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	-	1,320,000,000	
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	2,600,000,000 ^(附註)	6,010	-	2,599,993,990	
其他參與人									
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	350,000,000	-	-	350,000,000	-	
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	-	1,300,000,000 ^(附註)	-	-	1,300,000,000	
總計				8,655,000,000	7,830,000,000 ^(附註)	6,010	350,000,000	16,134,993,990	

股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

附註：

於2019年1月25日合共授出了7,830,000,000份股份期權，而該批股份期權於授出日的公平價值總額為24,490,000港元。該批股份期權已授予以下類別的參與人：

- (a) 合共3,930,000,000份股份期權已授予給董事而相關的公平價值為10,994,000港元；當中3,900,000,000份股份期權已授予執行董事而相關的公平價值約為10,910,000港元，其餘30,000,000份股份期權已授予獨立非執行董事而相關的公平價值則約為84,000港元；
- (b) 2,600,000,000份股份期權已授予僱員而相關的公平價值為8,998,000港元；及
- (c) 1,300,000,000份股份期權已授予其他參與人而相關的公平價值為4,498,000港元。

除上述所披露者外，截至2019年12月31日止年度，並沒有股份期權曾根據2011計劃獲授出、行使、註銷或失效。

根據上文股份期權變動表，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兩項選其高者項：(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。

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。

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24,490,000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	81.04%
歷史波幅	81.04%
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是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12月31日止年度，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24,490,000港元。

股份期權計劃(續)

於本年度報告日期，根據2011計劃尚未行使的股份期權總數為16,134,993,990份，而因股份期權獲行使將予發行的股份總數為16,134,993,990股，佔於本年度報告日期已發行股份總數約8.8%。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股股份及增加分別為161,350,000港元及70,602,000港元的股本及股份溢價帳(未扣除發行費用)。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2019年12月31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12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

董事姓名	身份／ 權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	股份期權數目	總權益	
執行董事					
麥紹棠(「麥先生」)	於受控公司的權益	53,667,100,000 (附註1)	-		
	實益擁有人	-	2,620,000,000 (附註2及3)	56,287,100,000	30.61%
鄭玉清	實益擁有人	-	3,445,000,000 (附註2及4)	3,445,000,000	1.87%
譚毅洪	實益擁有人	10,000,000	3,445,000,000 (附註2及4)	3,455,000,000	1.87%
獨立非執行董事					
鄒小岳	實益擁有人	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%
劉可傑	實益擁有人	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%
譚競正	實益擁有人	-	35,000,000 (附註2及5)	35,000,000	0.01%

* 該百分比乃按於2019年12月31日已發行之183,846,100,000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12月31日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

附註：

1. 所披露權益的53,667,100,000股股份，是由中建富通透過兩間間接全資附屬公司間接持有，其中中建電訊投資有限公司持有28,467,100,000股，而永華集團有限公司持有25,200,000,000股。由於麥先生於2019年12月31日持有中建富通已發行股份總數約54.01%，他因而有權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，他被視為於2019年12月31日在上述53,667,100,000股的股份中擁有權益。
2. 該項指根據2011計劃授予董事而於2019年12月31日尚未行使的股份期權下的相關股份中擁有的權益。
3. 麥先生於2019年12月31日擁有的2,620,000,000份股份期權權益是指：(i) 麥先生於2017年1月18日獲授可於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日獲授可於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於2019年12月31日擁有的3,445,000,000份股份期權權益是指：(i) 該兩名執行董事各自於2017年1月18日獲授可於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日獲授可於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日獲授可於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於2019年12月31日擁有的35,000,000份股份期權權益是指：(i) 該三名獨立非執行董事各自於2014年1月17日獲授可於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日獲授可於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日獲授可於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日獲授可於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。

除上文所披露者外，於2019年12月31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證券及期貨條例第XV部或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「股份期權計劃」一節及「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節所披露者外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於年內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12月31日，據董事所知，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12月31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	身份／ 權益性質	股份數目		佔已發行 股份總數的 概約百分比*
		股份數目	總權益	
中建富通集團有限公司	於受控公司的權益	53,667,100,000 (附註1及2)	53,667,100,000	29.19%
CCT Capital International Holdings Limited	於受控公司的權益	53,667,100,000 (附註1及2)	53,667,100,000	29.19%
中建電訊投資有限公司	實益擁有人	28,467,100,000 (附註1及2)	28,467,100,000	15.48%
永華集團有限公司	實益擁有人	25,200,000,000 (附註1及2)	25,200,000,000	13.71%

* 該百分比乃按於2019年12月31日已發行之183,846,100,000股股份計算。

附註：

1. 所述的53,667,100,000股股份權益中，當中的28,467,100,000股股份由中建電訊投資有限公司持有，而25,200,000,000股股份是由永華集團有限公司持有。該兩間公司均為中建富通的間接全資附屬公司。
2. 中建電訊投資有限公司和永華集團有限公司均為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。

除麥先生、鄭玉清女士及譚毅洪先生亦為中建富通的執行董事，及為CCT Capital International Holdings Limited、中建電訊投資有限公司和永華集團有限公司的董事；以及鄒小岳先生及譚競正先生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需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12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉需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。

持續關連交易

於2019年12月31日，中建富通間接持有53,667,100,000股股份，佔本公司已發行股份總數約29.19%。因此，中建富通為本公司的主要股東，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。截至2019年及2018年12月31日止兩個年度，本集團與中建富通及中建富通若干附屬公司進行下列持續關連交易。

百萬港元	附註	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年
持續關連交易：			
採購原部件	(i)	14.1	37.2
供應兒童產品	(ii)	74.2	127.2
管理資訊系統服務費	(iii)	4.5	6.0

附註：

- (i) 該等交易指於2019年及2018年分別根據本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的製造協議(「2018年原部件協議」)及於2015年11月9日訂立的前協議(「2015年原部件協議」)項下購買原部件及模具進行的交易。2018年原部件協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止，而2015年原部件協議有效期三年，由2016年1月1日起至2018年12月31日止。根據該兩份原部件協議，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、原部件及其他原部件產品及模具。根據2018年原部件協議及2015年原部件協議的條款，該等塑膠外殼、原部件及其他原部件產品的採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。模具費用乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。
- (ii) 於2019年及2018年供應的兒童產品指根據下文所載協議由本集團向中建富通集團供應兒童產品的交易金額。於2016年8月3日，一份由本公司的全資附屬公司名為CCT Tech Global Holdings Limited(「CCT Global」)與中建富通訂立的協議(「2016年兒童產品協議」)，該協議規管本集團向中建富通集團於該協議的有效期由2016年10月14日至2018年12月31日內供應兒童產品的條款及條件。於2016年8月31日、2016年9月14日及2016年10月4日，CCT Global與中建富通分別訂立首份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議(統稱為「該等補充協議」)，據此，該等補充協議的訂約方同意修訂及補充2016年兒童產品協議的定價條款及政策。經該等補充協議修訂的2016年兒童產品協議已被一份由本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的新兒童產品協議(「2018年兒童產品協議」)更新，新協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止。2018年兒童產品協議的條款及條件與2016年兒童產品協議(經該等補充協議修訂)相同。根據該等協議，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%的加成的總和及中建富通集團銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣兩個基準釐定，以較高者為準。
- (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。費用乃根據中建富通與本公司於2018年12月6日訂立的協議(「管理資訊系統服務協議」)所載的條款及條件釐定，該協議有效期三年，由2018年1月1日起至2020年12月31日止。

持續關連交易 (續)

有關本集團於2019年的持續關連交易，獨立非執行董事已審閱並確認：

- (a) 上文附註(i)所載截至2019年12月31日止年度於2018年原部件協議下的交易總值為14,100,000港元，該交易金額沒有超出經批准上限15,000,000港元；
- (b) 上文附註(ii)所載截至2019年12月31日止年度於2018年兒童產品協議下的交易總值為74,200,000港元，該交易金額沒有超出經批准上限80,000,000港元；
- (c) 上文附註(iii)所載截至2019年12月31日止年度管理資訊系統服務協議的年度代價為4,500,000港元，該代價沒有超出經批准上限10,000,000港元；
- (d) 2018年原部件協議、2018年兒童產品協議和管理資訊系統服務協議下的每項交易均於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (e) 2018年原部件協議、2018年兒童產品協議和管理資訊系統服務協議下的每項交易均按一般商業條款或更佳條款進行；及
- (f) 2018年原部件協議、2018年兒童產品協議和管理資訊系統服務協議下的每項交易已根據規管有關交易的協議條款進行，屬公平及合理，並符合股東及本公司的整體利益。

本公司已委聘其核數師安永會計師事務所，遵照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團的持續關連交易作出匯報。安永會計師事務所已根據上市規則第14A.56條發出載有本集團所披露上述持續關連交易的核證結論的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2019年1月1日至2019年12月31日止期間，除輕微偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條及第A.4.2條外，一直遵守企業管治守則的所有守則條文。有關該等偏離事項的詳情和相應理由，以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本年度報告「企業管治報告」一節中載列。

根據上市規則第13.51(B)(1)條披露董事資料的變動

經本公司具體查詢及現任董事確認，除下文陳述外，現任董事資料並無任何變動而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

- 劉可傑先生於2020年3月2日起辭退輝煌科技(控股)有限公司(股份代號：08159)獨立非執行董事一職。

董事會組成變動

董事姓名	變動詳情
徐金煥	於2019年3月20日辭任執行董事

足夠公眾持股量

根據本公司取得的公開資料並就董事所知，本公司於整個回顧財政年度及截至本年度報告日期，已按上市規則的規定維持足夠公眾持股量，即不少於已發行股份總數的25%。

獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司的每名董事或其他高級職員在執行各自職務中的職責時因彼等的任何行為、同意或遺漏而可能招致的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支皆可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事及高級職員可能提出的相關法律行動，投保適當的董事及高級職員責任保險。

管理合約

除僱傭合約外，截至2019年12月31日止年度內概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重要業務的管理及／或行政合約。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事或彼等各自任何聯繫人於根據上市規則第8.10(2)條須予披露之與本集團業務競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

核數師

截至2019年12月31日止年度的財務報表已由安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將在本公司應屆股東週年大會上告退。在本公司應屆股東週年大會上將會提呈決議案續聘安永會計師事務所為本公司的核數師。

報告期後事項

有關報告期後事項的詳情已載列於本年度報告的財務報表附註39內。

代表董事會
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

獨立核數師報告



致大灣區投資控股集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第51至129頁的大灣區投資控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益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。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31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規定妥為擬備。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為綜合財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

致大灣區投資控股集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

關鍵審計事項在審計中是如何應對的

應收借款及利息的可收回性評估

於2019年12月31日，貴集團的應收借款及利息合共為248,000,000港元，佔貴集團總資產約12.4%。

根據預期信貸損失模式釐定應收借款及利息的減值虧損須管理層作出重大判斷及估計。管理層根據香港財務報告準則第9號應用一般方法計算應收借款及利息的預期信貸損失。管理層委聘外部估值師協助釐定就應收借款及利息抵押予貴集團作為抵押品的物業的公平價值。

相關披露載於綜合財務報表附註3、20及38。

可出售物業及發展中物業的可變現淨值

於2019年12月31日，貴集團擁有按成本及可變現淨值兩者較低者列帳的323,000,000港元的可出售物業及945,000,000港元的發展中物業，該等物業總共佔貴集團總資產的約63.6%。

釐定可出售物業及發展中物業的可變現淨值需要管理層作出重大判斷及估計。管理層考慮的因素包括估計落成成本、現有及預售物業的單位售價。管理層聘請外部估值師釐定彼等的價值，以協助彼等評估可出售物業及發展中物業的可變現淨值。

相關披露載於綜合財務報表附註3、17及18。

我們的審計程序包括評估管理層有關監察應收借款及利息的程序及控制。我們評估外部估值師的客觀性、獨立性及能力，而我們的內部估值專家亦協助我們評估及測試抵押品估值中使用的假設及方法。

我們亦審閱還款歷史及取得債務人的直接確認。

我們的審計程序包括評估外部估值師的客觀性、獨立性及能力，我們內部估值專家亦參與協助我們評估及測試估值中使用的假設及方法。此外，我們於適用情況下，通過參考相若物業近期銷售交易證實可變現價值。

致大灣區投資控股集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

刊載於年度報告內其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭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。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

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規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，貴公司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，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，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，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達一九八一年公司法第90條的法律法規僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。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匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合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。

致大灣區投資控股集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。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。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，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。根據所獲取的審計憑證，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。如果我們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，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。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有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們僅為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們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。

致大灣區投資控股集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們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，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是樂文豪。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環

添美道1號

中信大廈22樓

2020年3月30日

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	5	261	408
— 利息收入	5	22	22
		283	430
銷售成本		(259)	(393)
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	7	(6)	(10)
除稅前虧損	6	(196)	(84)
所得稅抵免／(費用)	10	30	(1)
年度虧損		(166)	(85)
應佔：			
母公司股權擁有人		(168)	(88)
非控股權益		2	3
		(166)	(85)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	12		
基本及攤薄		(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	(166)	(85)
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	(8)	(44)
本年度其他全面虧損	(8)	(44)
本年度全面虧損總額	(174)	(129)
應佔：		
母公司股權擁有人	(176)	(132)
非控股權益	2	3
	(174)	(129)

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	13	2	7
投資物業	14	43	46
商譽	16	–	41
應收借款及利息	20	–	241
非流動資產總額		45	335
流動資產			
發展中物業	17	945	683
可出售物業	18	323	486
應收帳款	19	32	89
應收借款及利息	20	248	153
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	217	79
已抵押定期存款	22	10	15
現金及現金等值項目	22	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	28	1,839	1,839
儲備	31	(820)	(666)
非控股權益		1,019	1,173
股東權益總額		38	36
非流動負債		1,057	1,209
遞延稅項負債	27	34	52
非流動負債總額		34	52
流動負債			
應付帳款及票據	23	137	331
應付稅項		15	1
其他應付款項及應計負債	24	655	226
附息銀行及其他借款	25	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

麥紹棠
主席

譚毅洪
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

母公司股權擁有人應佔

百萬港元	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	累積虧損	總計	非控股權益	權益總額
於2018年1月1日	1,343	496	341	733	24	5	(27)	(1,628)	1,287	33	1,320
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(88)	(88)	3	(85)
本年度其他全面虧損：											
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(44)	-	(44)	-	(44)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(44)	(88)	(132)	3	(129)
股權結算股份期權安排(附註29)	-	-	-	-	18	-	-	-	18	-	18
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註29)	-	-	-	-	(11)	-	-	11	-	-	-
轉換可換股債券(附註30)	496	(496)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2018年12月31日	1,839	-	341*	733*	31*	5*	(71)*	(1,705)*	1,173	36	1,209
採納香港財務報告準則第16號的影響(附註2.2)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
於2019年1月1日(經重列)	1,839	-	341	733	31	5	(71)	(1,707)	1,171	36	1,207
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(168)	(168)	2	(166)
本年度其他全面虧損：											
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)	-	(8)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(8)	(168)	(176)	2	(174)
行使股份期權後發行股份(附註28)	-**	-	-**	-	-**	-	-	-	-**	-	-**
股權結算股份期權安排(附註29)	-	-	-	-	24	-	-	-	24	-	24
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註29)	-	-	-	-	(1)	-	-	1	-	-	-
於2019年12月31日	1,839	-	341*	733*	54*	5*	(79)*	(1,874)*	1,019	38	1,057

資產重估儲備是由於一個自置物業改變用途，轉為投資物業並以公平價值入帳所引起。

* 此等儲備帳目總額指綜合財務狀況表內的綜合虧損820,000,000港元(2018年：666,000,000港元)。

** 少於1,000,000港元

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	附註	2019年	2018年
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損		(196)	(84)
按下列各項作出調整：			
融資成本	7	6	10
折舊	6	3	2
撇減可出售物業至可變現淨值	6	37	5
物業、廠房及設備項目減值	6	3	-
商譽減值虧損	6	41	4
投資物業公平價值變動		3	(2)
應收帳款減值	6	8	3
股權結算股份期權開支	29	24	18
		(71)	(44)
發展中物業增加		(277)	(256)
可出售物業減少		123	77
應收帳款減少		-	167
應收借款及利息(增加)/減少		68	(92)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(55)	(39)
應付帳款及票據減少		(142)	(27)
其他應付款項及應計負債增加		439	176
來自/(用於)經營活動的現金		85	(38)
已收利息		9	1
已付利息		(6)	(10)
退回/(已付)中國內地稅項		9	(3)
來自/(用於)經營活動的現金流量淨額		97	(50)
來自投資活動的現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(1)	(1)
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產所得款項		-	1
出售物業、廠房及設備所得款項		-	1
已抵押定期存款減少		5	48
來自投資活動的現金流量淨額		4	49

百萬港元	附註	2019年	2018年
來自融資活動的現金流量			
新增銀行借款		20	-
新增信託收據借款		37	18
租金款額的本金部份／融資租賃租金付款		(1)	(1)
償還銀行借款及信託收據借款		(105)	(115)
用於融資活動的現金流量淨額		(49)	(98)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		52	(99)
於年初的現金及現金等值項目		123	222
於年終的現金及現金等值項目		175	123
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結存	22	95	103
於獲得後三個月內到期的非抵押定期存款		80	20
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所列的現金及現金等值項目		175	123

財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司及集團資料

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事以下主要業務：

- 銷售及供應電訊及電子產品以及嬰幼兒產品；
- 從事物業發展及銷售；及
- 金融業務。

附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	成立地點/ 註冊及經營地點	已發行普通股/ 註冊資本的面值	本公司應佔股本 權益百分比		主要活動
			直接	間接	
中置(鞍山)房地產 開發有限公司*	中國/中國內地	人民幣200,000,000元 註冊資本^	-	100	物業發展
中建置地(鞍山)房地產 開發有限公司*	中國/中國內地	380,000,000港元 註冊資本^	-	100	物業發展
CCT Marketing Limited*	英屬處女群島/香港	1美元普通股	-	100	電訊、電子及 兒童產品貿易
中建科技銷售有限公司*	香港	2港元普通股	-	100	供應兒童產品
中建科技(香港)有限公司*	香港	2,600,000港元普通股	-	100	採購兒童產品、原材料及 原部件
CCT Tech Advanced Products Limited*	香港	2港元普通股	-	100	研發電訊及電子產品
CCT Automotive Limited*	香港	1港元普通股	-	100	電動汽車業務
惠州市偉迪富電子有限公司*	中國/中國內地	18,500,000港元 註冊資本^	-	100	持有投資物業

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司的資料(續)

- [^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業
^{*} 並非由安永香港或安永環球網絡內其他成員事務所審核

上表列示本公司的附屬公司，而董事認為本年度業績或組成本集團資產淨額的主要部份主要受該等附屬公司影響。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容過度冗長。

2.1 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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司採用與本公司一致的會計政策編製相同報告期間的財務報表。附屬公司的業績由本集團獲得控制權之日起予以綜合，直至該控制權停止當日止。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

溢利或虧損及其他全面收益的各組成部份乃歸屬於本集團母公司股權擁有人及非控股權益處理，即使此處理方式導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合帳目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)，於入帳時列作權益交易。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其撇銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的帳面值及(iii)於權益內記錄的累計折算差額；及確認(i)所收代價的公平價值；(ii)所保留任何投資的公平價值及(iii)損益帳中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面損益表內確認的本集團應佔部份按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或累計溢利(視乎何者屬適當)。

2.2 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

除與編製本集團財務報表並不相關的香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第19號、香港會計準則第28號之修訂以及2015年至2017年週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。

2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(a) (續)

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份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份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，且計入付息銀行及其他借款。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。

2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(a) (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)

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

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加 百萬港元
負債	
附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

2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

- (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狀況或表現並無任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性之定義 ¹

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可提早採納

預期有關適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載於下文。

香港財務報告準則第3號之修訂闡明並提供了有關業務之定義的額外指引。該修訂闡明被視為一項業務的一系列綜合活動及資產須至少包括共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性進程。業務可不包括所有投入及創造產出所需進程而存在。該修訂移除對市場參與者是否有能力收購業務並持續產出的能力的評估要求。相反，重點在於已收購投入及已收購實質性進程是否共同對產出能力有重大貢獻。該修訂亦縮小了產出的定義，注重向客戶提供的產品或服務、投資收入或其他日常業務收入。此外，該修訂提供評估收購的進程是否屬實質的指引，並引入一個可選的公平價值集中性測試，該測試可簡化評估所收購的一系列活動及資產是否為業務。本集團預期自2020年1月1日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。該等修訂於2020年1月1日或以後開始的年度期間生效。允許提前應用該等修訂。預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂解決了香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(2011年)就處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的規定之間的分歧。當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，該等修訂要求全面確認盈虧。就涉及不構成一項業務的資產的交易而言，該交易所產生的盈虧以無關連投資者於該聯營公司及合營企業的權益為限於投資者的損益中確認。該等修訂將前瞻性應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂的前一強制性生效日期已由香港會計師公會於2016年1月移除，而新的強制性生效日期將於完成更廣泛的審閱聯營公司及合營企業的會計處理後釐定。然而，該修訂現時可供採用。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供新的重大性的定義。新定義載明有關資料遺漏、錯誤陳述或令人費解則可能合理預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出決定造成影響的，則屬重大性資料。該修訂闡明重大性將取決於資料的性質及重要程度。倘錯誤陳述的資料可能合理預期會影響主要使用者作出的決定，則其屬重大性資料。本集團預期自2020年1月1日起前瞻性採納該修訂。該修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

2.4 主要會計政策概要

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入帳。轉讓的代價乃以收購日期的公平價值計算，該公平價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平價值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，本集團按現時的擁有人權益及賦予其持有人按比例分佔資產淨值的權利(如屬清盤)，可選擇公平價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購的非控股權益。非控股權益的所有其他部份乃按公平價值計量。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的財務資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權權益應按收購日期的公平價值重新計量，及將其盈虧於損益帳內確認。

購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平價值確認。或然代價被列為一項資產或負債，按公平價值的變動確認為損益。倘將或然代價分類為權益，則毋需作出重新計量，其後計量需於股東權益中入帳。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前持有的被收購方股權的公平價值的總和，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公平價值，於重新評估後其差額將於損益帳內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽帳面值須每年作減值測試，若任何事件或情況改變顯示帳面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。本集團會於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至本集團各現金產生單位或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來的協同效益，而不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值乃按評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於帳面值時，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間回撥。

倘商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)的部份而該單位業務已出售，則於釐定出售業務收盈或虧損時，將出售業務相關的商譽計入該業務帳面值。在此情況下出售的商譽，乃按出售業務與所保留現金產生單位部份的相對價值計量。

公平價值計量

本集團於各報告期末按公平價值計量其投資物業。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產的公平價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平價值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平價值計量(續)

所有載於該等財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平價值等級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於該等財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非財務資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產(存貨、財務資產及投資物業除外)進行年度減值測試，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或其公平價值扣除銷售成本的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

減值虧損僅於資產帳面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符的相關費用類別扣除。

於每個報告期末會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計有變時，方會回撥先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過倘過往年度並沒有就該項資產確認減值虧損而應有的帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。回撥的減值虧損於產生期間計入損益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入帳。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售或倘其構成分類為持作銷售出售組別的一部份時，該項目將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入帳。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接相關成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產帳面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部份，則本集團會將該等部份確認為有特定可使用年期的個別資產並據此對其作出折舊計提。

折舊以直線法於每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以成本撇減去其剩餘價值計算。就此目的所用的主要年率如下：

傢俬及辦公室設備	10% – 20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部份，而各部份會分別計算折舊。

至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並作出適當調整。

倘出售物業、廠房及設備項目包括任何初始確認的重要部份或預期日後使用或出售該項目而不會帶來未來經濟利益，則會撤銷確認有關項目。於該資產撤銷確認的年度，在損益表確認的出售或報廢盈虧乃該資產出售所得款項淨額與帳面值的差額。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或資本升值(並非作生產或供應貨品或服務或行政用途，或於日常業務過程中出售)的土地及樓宇權益。該等物業首先按成本值(包括交易成本)計量。最初確認後，投資物業則按反映報告期末市況的公平價值列帳。

投資物業公平價值變動所產生的盈虧於產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業時產生的盈虧於報廢或出售的年度於損益表予以確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業乃按成本及可實現淨值兩者之較低者列帳，並包括發展期間就該等物業所產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為可出售物業。

可出售物業

可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。

可出售物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

租賃(自2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)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。使用權資產於其租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊如下：

辦公室物業	於租期內
-------	------

倘租賃資產的所有權於租期屆滿前轉讓予本集團或成本反映行使購買選擇權，則折舊使用該資產的估計可使用年期進行計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 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，由於租賃內含利率無法確定，故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、租期變動、租賃付款變動(例如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的帳面值。

本集團的租賃負債計入付息銀行及其他借款。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備的短租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃，本集團會決定是否按逐項租賃基準資本化租賃。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人，其於租賃開始時(或當存在租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部份風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部份，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至各組成部份。租金收入於租期內按直線法列帳並計入損益表之其他收入及收益淨額。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的帳面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自2019年1月1日起適用)(續)

本集團作為出租人(續)

相關資產所有權附帶的絕大部份風險及回報轉讓予承租人的租賃入帳列為融資租賃。

租賃(於2019年1月1日前適用)

將資產擁有權(法定所有權除外)所附帶的絕大部份回報與風險轉讓予本集團的租賃均入帳列為融資租約。當融資租約開始時，所租賃資產成本乃按最低租約款項的現值撥充資本，並連同債務(不包括利息部份)入帳，以反映購買與融資情況。按撥充資本的融資租約持有的資產(包括根據融資租約的預付土地租賃支出)列入物業、廠房及設備內，並於資產租期或估計可使用年期的較短者分期折舊。該等租約的融資成本會自損益表扣除，以於租期內按固定比率扣除費用。

以融資性質的融資租賃收購的資產按融資租約入帳，惟按估計可使用年期折舊。

資產擁有權所附帶的絕大部份回報及風險仍屬出租人所有的租約入帳列為經營租約。如本集團為出租人，本集團根據經營租約租出的資產則列為非流動資產，而根據經營租約應收的租金以直線法於租期內計入損益表。如本集團為承租人，根據經營租約應付的租金以直線法於租期內於損益表內扣除。

投資及其他財務資產

最初確認及計量

財務資產於最初確認時分類為其後按攤銷成本計量及按公平價值列帳及於損益帳處理。

於最初確認時，財務資產分類取決於財務資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等財務資產的業務模式。除並無重大融資部份或本集團已應用並無調整重大融資部份的影響的可行權宜方法的外，本集團對財務資產最初確認時按其公平價值進行計量，但對不是以公平價值計入損益的財務資產是按其公平價值加上交易成本進行計量。並無重大融資部份或本集團已應用並無調整重大融資部份的影響的可行權宜方法的應收帳款按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量，價格載於下文「收入確認」。

為使財務資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純支付本息」)的現金流量。擁有非純支付本息的現金流量的財務資產按公平價值列帳及於損益帳處理分類及計量(不論業務模式)。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

最初確認及計量(續)

本集團管理財務資產的業務模式指其如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收回合約現金流量、出售財務資產、或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的財務資產於旨在持有財務資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平價值列帳及於其他全面收益處理分類及計量的財務資產於旨在持有以收回合約現金流量及出售的業務模式中持有。不屬於上述業務模式範圍內的財務資產按公平價值列帳及於損益帳處理分類及計量。

所有常規方式購買及出售財務資產均於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。常規方式購買或出售指須於市場規則或慣例通常所設定的時限內交付資產的財務資產購買或出售。

其後計量

財務資產於其後作出的計量視乎其類別如下：

按攤銷成本列帳的財務資產(債務工具)

按攤銷成本計量的財務資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認，修訂或減值時，盈虧於損益表內確認。

終止確認財務資產

財務資產(或一項財務資產的一部份或一組同類財務資產的一部份(如適用))主要在下列情況終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排承擔向第三方在並沒有嚴重延誤的情況下全數支付所得現金流量的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

2.4 主要會計政策概要(續)

終止確認財務資產(續)

本集團凡轉讓收取該項資產所得現金流量的權利或訂立一項通過安排，需就此評估是否某程度上保留了該項資產擁有權的風險及回報。倘並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且沒有轉讓該項資產的控制權，則本集團應持續將該項資產確認入帳，條件為本集團須持續參與該項資產。在該情況下，本集團亦確認附帶責任。已轉讓資產及附帶責任以反映本集團保留的權利及責任的基準計算。

若以本集團就已轉讓資產作出保證的形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產的原帳面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

財務資產減值

本集團就並非按公平價值列帳及於損益帳處理持有的所有債務工具確認預期信貸損失(「預期信貸損失」)撥備。預期信貸損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸損失分兩個階段確認。就最初確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月(12個月預期信貸損失)可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸損失撥備。就最初確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸損失)。

於各報告日期，本集團評估自最初確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。進行評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與最初確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理且有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。

如合約付款逾期90天，本集團認為財務資產違約。然而，在若干情況下，如內部或外部資料顯示本集團於考慮本集團持有的任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，本集團亦可能認為財務資產違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撇銷財務資產。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

一般方法(續)

按攤銷成本列帳的財務資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸損失的階段分類，惟適用簡化方法的應收帳款及合約資產除外(如下文詳述)。

第一階段 — 自最初確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸損失的金額計量

第二階段 — 自最初確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值財務資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值的財務資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量

簡化方法

就並無重大融資部份的應收帳款及合約資產而言或當本集團應用並無調整重大融資部份的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸損失。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸損失確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸損失經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部份的應收帳款及合約資產以及租約應收款項而言，本集團選擇採納簡化方法作為其會計政策計算預期信貸損失，有關政策載於上文。

財務負債

最初確認及計量

財務負債於最初確認時分類列為按公平價值列帳及於損益帳處理的財務負債、貸款及借款、應付款項，或分類為在實際對沖中獲指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有財務負債初步按公平價值確認，及就貸款及借款以及應付款項而言，以直接應佔交易成本的淨額確認。

本集團的財務負債包括應付帳款及其他應付款項、應計負債以及附息銀行及其他借款。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

其後計量

財務負債的後續計量視乎其下列分類而定：

按攤銷成本計量的財務負債(貸款及借款)

在最初確認後，付息銀行及其他借款以及國內債券其後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘折現影響不大，則以成本列帳。有關盈虧於負債撤銷確認時以及進行實際利息法攤銷時在損益表內確認入帳。

計算攤銷成本時將考慮任何收購折扣或溢價，並包括屬實際利率必要部份的費用或成本。實際利息法攤銷在損益表內入帳列為融資成本。

金融擔保合約

本集團作出的金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合約最初按其公平價值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。最初確認後，本集團按(i)根據「財務資產減值」所載政策釐定的預期信貸損失撥備；及(ii)最初確認的金額減(如適用)已確認收入的累計金額(以較高者為準)計量金融擔保合約。

終止確認財務負債

當負債責任已獲履行、取消或屆滿，本集團即撤銷確認財務負債。

倘同一貸款人按大致不同的條款以另一項財務負債取代現有財務負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關帳面值的差額會於損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則財務資產及財務負債均可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

當過往的事件導致而須承擔的現時義務(法律性或推定責任引申的)，而且該義務的履行很可能導致經濟利益流出本集團，及該義務的金額能夠可靠地計量，本集團將其確認為撥備。

當折現的影響重大時，撥備金額為於報告期末預期日後用以償付有關義務所需支出的現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅計入損益表的「融資成本」帳項內。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。有關損益帳外確認項目的所得稅，於損益帳外確認即於其他全面收益內或直接於股東權益中確認。

本期及以往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。

遞延稅項按於報告期末資產及負債的稅基與其於財務報告中的帳面值的所有暫時差額以負債法計提撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自於進行交易(該交易並非商業合併)時首次確認的商譽或資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資的相關應課稅暫時差額，倘回撥暫時差額的時間可受控制及暫時差額於可見將來可能不會回撥。

所有可扣稅暫時差額及未動用稅項抵免結轉以及任何未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下文所述者除外：

- 可扣稅的暫時差額的相關遞延稅項資產來自進行並不屬於業務合併的交易時最初確認的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 有關對附屬公司的投資的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於有可能在可見將來回撥暫時差額以及有應課稅溢利供暫時差額抵銷時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產的帳面值於每個報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重估，及於有足夠應課稅溢利以容許回撥所有或部份遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率衡量，根據於報告期末已生效或實際生效的稅率(及稅法)計量。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，遞延稅項資產方會與遞延稅項負債互相抵銷。

收入確認

客戶合約之收入

客戶合約之收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可獲得之代價。

當合約的代價包括可變金額，代價金額估算為本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至其後消除可變代價的相關不確定因素，使已確認累計收益金額的重大收益撥回不大可能發生。

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉讓貨品或服務的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用訂立合約時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年重大融資利益的融資成分，則根據合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉讓之間的期限為一年或少於一年的合約，交易價不會因重大融資成分的影響而調整，而是使用香港財務報告準則第15號可行的權宜之計。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

客戶合約之收入(續)

(a) 銷售電訊、電子及兒童產品

來自銷售電訊、電子及兒童產品的收入於資產控制權於某一時間點轉予客戶(一般為交付產品時)確認。

(b) 物業發展業務

來自銷售物業的收入於物業控制權轉予買家且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時間點確認。

利息收入

利息收入以應計方式利用實際利率法通過採用將財務工具估計可用年期內的未來估計現金收入實際折現成財務資產帳面淨值的利率予以確認。

租金收入

租金收入以時間比例於租期內入帳。

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前向客戶收取款項或款項到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收益。

合約成本

除資本化為發展中物業以及物業及設備的成本外，履行客戶合約所產生的成本資本化為資產，倘符合以下所有標準：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本按系統基準予以攤銷並於損益表內扣除，有關基準與確認相關資產的收益模式一致。其他合約成本於產生時列作開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務的成功作出貢獻。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得報酬，而僱員以提供服務作為獲得股本工具的代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。

股本結算交易的成本乃於表現及/或服務條件達成的期間內確認為僱員福利費用，並會令股本相應增加。直至歸屬日期止於報告期末就股本結算交易確認的累計費用反映歸屬期間已屆滿的程度，及本集團就最終將歸屬的股本工具數目作出的最佳估算。期內損益表的扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認的累計費用變動。

釐定獎勵之授出日公平價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平價值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平價值若當中不包含服務及/或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及/或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵。無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及/或服務條件須已達成。

倘回報的原定條款已達致及以股本結算的回報的條款已修改，最少會確認費用，猶如條款未獲修改。此外，亦會就任何修改確認費用，此舉會增加以股份支付的總公平價值，或有利於僱員(按修改日期所計量)。

倘以股本結算的回報被取消，其將被視作已於取消日期歸屬，而尚未就回報所確認的任何費用乃隨即確認。此包括本集團或僱員並未達致惟可控制的非歸屬條件的任何回報。然而，如以新回報取代已取消回報，並於授出日期指定為取代回報，則已取消回報及新回報會被視作猶如原回報的修改，詳情見前段所述。

於計算每股盈利時，未行使股份期權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員的基本薪金的若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時自損益表扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理的基金持有，並與本集團資產分開。本集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就本集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動回撥本集團。

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員須參加成為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按有關工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自損益表扣除。

借款成本

直接用於購置、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間方可作擬定用途或出售的資產)的借款成本可資本化為資產成本的一部份。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，則該等借款成本將停止資本化。有關借款成本未用於合資格資產前的短暫特定借款投資所得的投資收入，從已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括公司因借入資金而產生的利息及其他成本。

外幣

財務報表以本公司的功能及呈報貨幣港元呈報。本集團旗下公司各自決定其功能貨幣，而各公司的財務報表項目均以所定功能貨幣計值。本集團旗下公司記錄的外幣交易首先按交易日的有關功能貨幣匯率換算入帳。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。經結算或換算貨幣項目所產生的匯兌差額撥入損益表處理。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用首次交易日期的匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目則採用釐定公平價值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目以公平價值計量所產生的收益或虧損與確認該項目公平價值變動的盈虧的處理方法一致(換然之，於其他全面收入或損益確認公平價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

就釐定於終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並最初確認有關資產、開支或收入的匯率時，最初交易日期為本集團最初確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。倘存在多筆預付款或預收款，本集團須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關公司的資產與負債按報告期末的匯率換算為本公司的呈報貨幣，而其損益表則按該年度的加權平均匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部份。出售外國業務時，就該項外國業務的其他全面收益部份會於損益表確認。

海外業務因帳面金額的資產及收購所產生的任何公平價值調整均視作海外業務的資產及負債，並按當時結算匯率確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量之日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量乃按年內的加權平均匯率換算為港元。

研究及開發成本

所有研究及開發成本於發生時計入損益表。

開發新產品項目所產生的開支會資本化及延遲入帳，只有當本集團能證明完成該無形資產在技術上具有可行性以使其能夠使用或出售，該無形資產如何能產生經濟利益及有足夠的資源以完成該資產的開發以及於該資產開發階段的支出能夠可靠地計量。若不符合上述標準，該開發新產品項目所產生的成本即被視為開支。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、價值波動風險較微及一般於購入後3個月內到期的短期、高度流動投資，減去須按通知償還並屬於本集團現金管理的必要部份的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制的手頭及存放於銀行的現金，包括存款期3個月或少於3個月的定期存款。

2.4 主要會計政策概要(續)

關聯人士

該名人士倘符合以下情況即屬本集團的關聯人士：

(a) 倘若該名人士是以個人身份，該名人士及其家族的近親：

- (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層人員；

或

(b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員；
- (ii) 某一實體為另一實體(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系姊妹公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 實體均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；
- (v) 實體是為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
- (vi) 實體受上述(a)所界定人士控制或聯合控制；
- (vii) 上述(a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員；及
- (viii) 該企業或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

3. 重大會計判斷及估計

本集團編製財務報表時，管理層須作出判斷、估計與假設，有關判斷、估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的帳面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團的會計政策時，除涉及對財務報表內已確認金額影響最大的估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

投資物業及自置物業兩者間的分類

本集團決定其物業是否屬投資物業，並已制定有關判斷基準。投資物業為持作賺取租金收入或資本升值(或上述兩者)的物業。因此，本集團會考慮物業可否產生大致獨立於本集團持有的其他資產的現金流量。

若干物業包含部份持作賺取租金收入或資本升值及部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途。如該等部份可獨立出售(或獨立以融資租約形式出租)，本集團會將該等部份分開入帳。倘該等部份不可獨立出售，該物業(僅在物業的極少部份持作生產，或提供商品或服務，或作行政用途的情況下)則列作投資物業。

會就個別物業判斷是否因輔助設施非常重要而不符合資格列為投資物業。

估計的不確定性

下文詳述有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源，該等假設及不確定估計存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債帳面值的重大風險。

非財務資產的減值(商譽除外)

本集團於各報告期末評估全部非財務資產(包括使用權資產)是否存在任何減值。非財務資產於有跡象顯示帳面值可能不能收回時進行減值測試。倘資產的帳面值高於按資產或現金產生單位的使用價值與其公平價值扣除銷售成本兩者較高者計算的資產可收回數額，則存在減值風險。計算公平價值扣除銷售成本乃根據類似資產於正常有約束力交易的數據計算或出售相關資產的市場價格減增量成本。當管理層選擇以使用價值計算，須估算估計預期產生自現金產生單位的日後現金流量以及合適的折扣率，以計算有關現金流量的價值。當實際結果或期望有別於原本估計，則有關差異將於估計有所變更時影響資產的帳面值及減值虧損/減值虧損回撥。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

應收帳款預期信貸損失撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收帳款的預期信貸損失。撥備率乃基於因就擁有類似損失模式的多個客戶分部進行分組(即地理、產品類別、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍)而逾期的日數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸損失經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)將在未來一年內惡化，這可能導致製造行業的違約數量增加，歷史違約率將得到調整。於每個報告日期，歷史觀察違約率都會更新，並分析前瞻性估計的變動。

歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸損失之間的相關性評估為重要估計。預期信貸損失金額對環境變化及預測經濟狀況十分敏感。本集團的歷史信貸損失經驗及經濟狀況的預測可能亦無法代表未來客戶的實際違約情況。有關本集團應收帳款的預期信貸損失資料披露於財務報表附註19。

應收借款及其他應收款項減值

就應收借款及其他應收款項而言，本集團根據香港財務報告準則第9號計算預期信貸損失時運用一般方法。本集團於評估預期信貸損失時運用各種因素，其中包括前瞻性資料、預期日後現金流量及抵押品價值。有關應收借款及其他應收款項的詳情分別載於財務報表附註20及附註21。

投資物業公平價值的估計

在缺乏活躍市場上同類物業現行價格的情況下，本集團會考慮來自各種來源的信息，其中包括：

- (a) 活躍市場上不同性質、狀況或位置物業的現行價格，及為反映該等差異而進行的調整；
- (b) 較不活躍市場上同類物業的近期價格，及為反映以該等價格進行交易日以來經濟狀況的任何變化而進行的調整；及
- (c) 基於未來現金流量的可靠估計，及根據任何現有租約及其他合約的條款及(倘可能)處於相同位置及狀況的同類物業的現行市場租金等外部證據，以及採用反映當前市場對現金流量金額及時間的不確定性的評估的折現率而進行的折現現金流量預測。

有關用於公平價值計量的重要假設及敏感度分析的詳情載於財務報表附註14。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

發展中物業及可出售物業的估值

發展中物業及可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列帳。估計可變現淨值為估計售價減去銷售費用及估計完工成本釐定，根據最可靠資料而估計出來。

倘落成成本增加或淨銷售額下降，則可變現淨值將會下降，這可能會導致須就發展中物業及可出售物業作出撥備。該撥備須要使用判斷及估計。倘預期與原本估計存在差異，有關該估計變動期間物業的帳面值及撥備將會作出相應地調整。

土地增值稅

在中國的土地增值稅是按土地的升值價值，即出售物業所得款項減去可扣減支出，包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支以介乎30%至60%的累進方法計算。

本集團在中國內地從事物業發展業務的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，由於中國內地各個城市實施不同的稅項項目，本集團與當地稅務機關就一些已完工物業發展項目的土地增值稅申報仍未完成。因此，釐定土地增值及其相關稅項的金額需要作出重大判斷，而在日常業務過程中仍然未能確定最終的稅項金額。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出該等估算期間的利潤或虧損及土地增值稅的計提撥備。

4. 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。

4. 經營分部資料(續)

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。

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	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
分部收入(附註5)										
向外間客戶銷售	149	333	112	75	22	22	-	-	283	430
其他收入	10	10	-	2	-	2	-	-	10	14
	159	343	112	77	22	24	-	-	293	444
經營(虧損)/溢利	(17)	4	(77)	(48)	10	21	-	-	(84)	(23)
商譽減值	-	-	-	-	(41)	(4)	-	-	(41)	(4)
融資成本	(5)	(6)	(1)	(4)	-	-	-	-	(6)	(10)
對帳項目：										
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	(41)	(29)	(41)	(29)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	-	(24)	(18)	(24)	(18)
除稅前(虧損)/溢利	(22)	(2)	(78)	(52)	(31)	17	(65)	(47)	(196)	(84)
所得稅抵免/(費用)									30	(1)
年度虧損									(166)	(85)

4. 經營分部資料(續)

百萬元	產品貿易業務		房地產業務		金融業務		對帳調整		總額	
	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年	2019年	2018年
其他分部資料：										
非流動資產開支	1	1	-	-	-	-	-	-	1	1
折舊	(3)	(2)	-	-	-	-	-	-	(3)	(2)
其他重大非現金項目：										
應收帳款減值	(8)	(1)	-	(2)	-	-	-	-	(8)	(3)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	-	(24)	(18)	(24)	(18)
投資物業的公平價值(虧損)/收益	(3)	2	-	-	-	-	-	-	(3)	2
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)	(5)	-	-	-	-	(37)	(5)
商譽減值	-	-	-	-	(41)	(4)	-	-	(41)	(4)
分部資產	144	225	1,437	1,245	327	443	-	-	1,908	1,913
對帳項目：										
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	87	50	87	50
資產總額	144	225	1,437	1,245	327	443	87	50	1,995	1,963
分部負債	121	207	760	490	6	3	-	-	887	700
對帳項目：										
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	51	54	51	54
負債總額	121	207	760	490	6	3	51	54	938	754

4. 經營分部資料(續)

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
	283	430

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
	45	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%。

5. 收入

收入分析如下：

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

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
客戶合約之收入總額	149	112	261
收入確認時間：			
於時間點轉移貨品	149	112	261

5. 收入(續)

客戶合約之收入(續)

(i) 銷售資料明細(續)

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	333	75	408
收入確認時間：			
於時間點轉移貨品	333	75	408

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任總結如下：

銷售及供應電訊、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。

5. 收入(續)

客戶合約之收入(續)

(ii) 履約責任(續)

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。

於12月31日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格款項如下：

百萬港元	2019年	2018年
預期將於以下時間確認為收入的款項：		
一年內	632	38
一年後	-	259
	632	297

於2018年12月31日，分配至餘下履約責任的交易價格款項預期將於一年後確認為房地產業務相關的收入，其履約責任均將於兩年內履行。分配至餘下履約責任的所有其他交易價格款項預期將於一年內確認為收入。上文所披露之款項並不包括受到約束的可變代價。

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	附註	2019年	2018年
已出售存貨成本		139	311
已出售物業成本		120	82
折舊	13	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 - 附註8)：			
工資及薪金		10	19
股權結算股份期權開支		13	4
退休金計劃供款***		1	1
		24	24
應收帳款減值淨額*	19	8	3
租金收入總額**		(2)	(1)
投資物業公平價值變動*／**	14	3	(2)
物業、廠房及設備項目減值*	13	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*	16	41	4

* 已列入綜合損益表的「其他費用淨額」內

** 已列入綜合損益表的「其他收入及收益淨額」內

*** 沒收供款對本年度本集團就退休計劃供款的影響，以及可用以減低未來年度供款的沒收供款金額並不重大。

7. 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	(28)	—
未按公平價值計入損益的金融負債的利息開支總額	6	10

少於1,000,000港元

8. 董事及行政總裁酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部份而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

百萬港元	2019年	2018年
袍金：		
執行董事、非執行董事及行政總裁	—	1
獨立非執行董事	— [#]	— [#]
	— [#]	1
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	6	5
股權結算股份期權開支	11	14
退休計劃供款	— [#]	— [#]
	17	19
	17	20

少於1,000,000港元

年內，根據本公司的股份期權計劃，本公司若干董事獲授股份期權，以獎勵彼等向本集團提供的服務，進一步詳情載於財務報表附註29。有關期權的公平價值(已於歸屬期在損益表內確認)乃於授出日期釐定，而報告期的財務報表內所包含的金額已載於上文的董事及行政總裁酬金內披露。

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	袍金 千港元	股權結算 股份期權開支 千港元	酬金總額 千港元
2019年			
鄒小岳	240	28	268
劉可傑	240	28	268
譚競正	—	28	28
	480	84	564
2018年			
鄒小岳	240	33	273
劉可傑	240	33	273
譚競正	—	33	33
	480	99	579

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2018年：沒有)。

8. 董事及行政總裁酬金(續)

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

百萬港元	袍金	薪金、津貼 及實物利益	股權結算 股份期權開支	退休 計劃供款	酬金總額
2019年					
執行董事：					
麥紹棠 — 行政總裁	—	3.1	—	0.2	3.3
譚毅洪	—	1.4	3.6	0.1	5.1
鄭玉清	—	1.3	3.6	0.1	5.0
徐金煥(於2019年3月20日辭任)	—	—	3.6	—	3.6
	—	5.8	10.8	0.4	17.0
2018年					
執行董事：					
麥紹棠 — 行政總裁	—	2.8	4.4	0.2	7.4
譚毅洪	—	1.1	4.4	0.1	5.6
鄭玉清	—	1.1	4.4	0.1	5.6
黎美君(於2018年8月31日辭任)	0.4	—	—	—	0.4
徐金煥(於2018年12月11日獲委任)	—	—	—	—	—
	0.4	5.0	13.2	0.4	19.0
非執行董事：					
徐穎德(於2018年4月30日辭任)	0.1	—	—	—	0.1
	0.5	5.0	13.2	0.4	19.1

於年內，並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2018年：沒有)。

9. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括三名董事(2018年：三名)，其中一名(2018年：一名)亦同時為行政總裁，其酬金詳情載列於上文附註8。年內餘下兩位(2018年：兩名)非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	2019年	2018年
薪金、津貼及實物利益	3	3

酬金處於下列範圍以內的非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的數目如下：

	僱員數目	
	2019年	2018年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	-
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	-	1
	2	2

10. 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。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(附註27)	(18)	(2)
	(30)	1

10. 所得稅(抵免)/費用(續)

按適用於本公司及其大部份附屬公司所註冊國家的法定稅率計算除稅前虧損的稅項開支與實際稅率的稅項開支的對帳，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對帳如下：

2019年

百萬港元	香港		中國(不包括香港)		總計	
	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前虧損	(52.3)		(143.2)		(195.5)	
按法定稅率計算的稅項	(8.6)	16.5	(35.8)	25.0	(44.4)	22.7
毋須課稅收入	(0.2)	0.4	-	-	(0.2)	0.1
不獲扣稅費用	6.8	(13.0)	10.4	(7.3)	17.2	(8.8)
未獲確認的稅務虧損	1.7	(3.3)	6.8	(4.7)	8.5	(4.3)
對以前期間當期稅項的調整	-	-	(12.8)	8.9	(12.8)	6.5
土地增值稅	-	-	1.4	(1.0)	1.4	(0.7)
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	(0.3)	0.6	(30.0)	20.9	(30.3)	15.5

10. 所得稅(抵免)/費用(續)

2018年

百萬港元	香港		中國(不包括香港)		總計	
	金額	%	金額	%	金額	%
除稅前虧損	(41.0)		(42.6)		(83.6)	
按法定稅率計算的稅項	(6.8)	16.5	(10.6)	25.0	(17.4)	20.8
毋須課稅收入	(0.1)	0.2	-	-	(0.1)	0.1
不獲扣稅費用	6.7	(16.3)	4.8	(11.3)	11.5	(13.7)
未獲確認的稅務虧損	-	-	7.1	(16.7)	7.1	(8.5)
對以前期間當期稅項的調整	0.6	(1.4)	(0.2)	0.5	0.4	(0.5)
土地增值稅	-	-	(0.1)	0.2	(0.1)	0.1
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	0.4	(1.0)	1.0	(2.3)	1.4	(1.7)

11. 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)。

12. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

計算每股基本虧損的基準如下：

百萬港元	2019年	2018年
按母公司普通股股權擁有人應佔虧損計算每股基本虧損	(168)	(88)

	股份數目	2018年
按年內已發行普通股加權平均數計算每股基本虧損	183,846,096,987	143,543,045,497

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。

13. 物業、廠房及設備

百萬港元	自有資產			總計
	使用權資產— 辦公室物業	傢俬及 辦公室設備	汽車	
2019年12月31日				
於2019年1月1日(經重列)：				
成本	2	92	11	105
累計折舊及減值	(2)	(87)	(9)	(98)
帳面淨值	-	5	2	7
於2019年1月1日(經重列)	-	5	2	7
添置	-	-	1	1
年度折舊撥備	-	(2)	(1)	(3)
減值	-	(3)	-	(3)
於2019年12月31日，扣除累計折舊及減值	-	-	2	2
於2019年12月31日：				
成本	2	92	12	106
累計折舊及減值	(2)	(92)	(10)	(104)
帳面淨值	-	-	2	2

13. 物業、廠房及設備(續)

百萬港元	自有資產		總計
	傢俬及 辦公室設備	汽車	
2018年12月31日			
於2018年1月1日：			
成本	92	11	103
累計折舊及減值	(86)	(8)	(94)
帳面淨值	6	3	9
於2018年1月1日，扣除累計折舊及減值	6	3	9
添置	–	1	1
出售	–	(1)	(1)
年度折舊撥備	(1)	(1)	(2)
於2018年12月31日，扣除累計折舊及減值	5	2	7
於2018年12月31日：			
成本	92	11	103
累計折舊及減值	(87)	(9)	(96)
帳面淨值	5	2	7

於2018年12月31日，汽車總值內包括按融資租賃持有的汽車帳面淨值為1,000,000港元。

14. 投資物業

百萬港元	2019年	2018年
於1月1日的帳面值	46	44
公平價值調整淨收益／(虧損)	(3)	2
於12月31日的帳面值	43	46

本集團的投資物業包括在中國內地的商業物業。本集團的投資物業於2019年12月31日經由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司進行重新估值，重估值為43,000,000港元。每年，董事決定委任其外部評估師負責本集團物業的外部估值。選擇標準包括市場知識、聲譽、獨立性以及是否能維持專業水準等。本集團的財務董事已與估值師討論一年進行兩次的中期及年度財務報告的估值基準及結果。

14. 投資物業(續)

商業物業以經營租約租予獨立第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註 15。

於2019年及2018年12月31日，本集團的投資物業已作為本集團所獲授若干一般銀行信貸的抵押(附註25(a))。

公平價值等級

下表列示本集團投資物業的公平價值計量等級：

百萬港元	用於2019年12月31日的公平價值計量			總計
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
商業物業	-	-	43	43

百萬港元	用於2018年12月31日的公平價值計量			總計
	於活躍市場 報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
持續以公平價值計量：				
商業物業	-	-	46	46

年內，第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而第三層的公平價值計量亦沒有任何轉撥入或撥出(2018年：沒有)。

14. 投資物業(續)

公平價值等級(續)

按公平價值計量分類於公平價值等級第三層的對帳如下：

百萬港元	商業物業
於2018年1月1日的帳面值	44
計入損益表其他收入及收益的公平價值調整收益	2
於2018年12月31日及2019年1月1日的帳面值	46
計入損益表其他支出的公平價值調整虧損	(3)
於2019年12月31日的帳面值	43

下表概述估值投資物業所採用的估值方法及主要資料的數據：

2019年	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	
商業物業	收入法	每年年期租金	2,000,000 港元
		年期收益率	4.5% – 5.5%
		每年續約租金	2,000,000 港元
		續約收益率	5.5% – 6.5%
2018年	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	
商業物業	收入法	每年年期租金	2,000,000 港元
		年期收益率	5% – 5.5%
		每年續約租金	2,000,000 港元
		續約收益率	5.5% – 6%

本集團已在投資物業現時用的計量日考慮其最高及最佳用途。

根據收入法，公平價值是通過參照目前現行物業權益的租金收益及租約的續約潛力估計。

年期租金、年期收益率、續約租金及續約收益率的重大增加/(減少)將導致投資物業公平價值的重增加/(減少)。

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就用於經營的辦公室物業訂有租賃合約。租賃辦公室物業的租期通常介乎一至兩年。其他租賃合約的租期通常為12個月或以下。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 租賃負債

租賃負債(計入計息銀行及其他借款項下)的帳面值及於年內的變動如下：

百萬港元	2019年 租賃負債	2018年 融資租賃 應付款項
於1月1日的帳面值	2.4	1.7
於年內確認的利息增加	— [#]	— [#]
付款	(1.4)	(1.3)
於12月31日的帳面值	1.0	0.4
分析為：		
流動部份	1.0	0.4
非流動部份	— [#]	—

租賃負債(2018年：融資租賃應付款項)的到期日分析於財務報表附註38中披露。

少於1,000,000港元

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

百萬港元	2019年
租賃負債的利息	—#
使用權資產的折舊支出	1
有關短期租賃的開支	14
於損益確認的總金額	15

(c) 租賃的現金流出總額於財務報表附註32(c)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排租出其投資物業(附註14)，包括一處位於中國內地的商用物業。該租賃的條款一般要求租客支付擔保按金並根據當時現行市況定期調整租金。本集團於年內確認的租金收入為2,000,000港元(2018年：1,000,000港元)，其詳情載於財務報表附註6。

於2019年12月31日，本集團根據與其租客訂立的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

百萬港元	2019年	2018年
一年內	—#	2
一至兩年	—#	4
兩至三年	—#	—
	1	6

少於1,000,000港元

16. 商譽

百萬港元	2019年	2018年
於1月1日：		
成本	103	103
累計減值	(62)	(58)
帳面淨值	41	45
於1月1日，扣除累計減值後成本	41	45
年內減值(附註6)	(41)	(4)
於12月31日帳面淨值	-	41
於12月31日：		
成本	103	103
累計減值	(103)	(62)
帳面淨值	-	41

商譽減值測試

透過商業合併收購的商譽已劃分至內地金融業務現金產生單位作減值測試。

截至2019年12月31日止年度，由於中國內地的金融服務環境變動及金融服務行業競爭持續激烈，本集團已終止中國內地的金融業務並決議於2019年11月19日註銷本公司一間附屬公司深圳前海惠易通金融服務有限公司(Shenzhen Qianhai Huiyitong Financial Services Co., Ltd.)(「惠易通」)(「註銷」)。本集團已就該現金產生單位計提減值虧損41,000,000港元。惠易通的所有資產及負債(全部為財務資產及負債)將於註銷完成後分配予其股東(「分配」)。於該等財務報表批准日期，註銷程序仍在辦理中，尚未完成。

於2018年12月31日，內地金融業務現金產生單位的可收回數額乃按使用價值計算法，使用基於高級管理層批准的涵蓋五年期間的財政預算的現金流量預測釐定。內地金融業務的現金流量預測的適用折現率為24.5%。五年財務預算期間後內地金融業務的現金流量預測乃使用增長率3.0%推算，該增長率並未超過行業長期平均增長率。

於2018年12月31日，計算內地金融業務的現金產生單位的使用價值時應用假設。管理層根據該等重要假設進行現金流量預測以進行商譽減值測試，假設載列如下：

折現率 — 所用折現率為除稅前折現率，並反映有關現金產生單位的特定風險。

根據已進行的年度減值測試，由於現金產生單位已減少至其可收回金額77,000,000港元，故本集團已就內地的金融業務計提截至2018年12月31日止年度的減值虧損4,000,000港元。減值虧損乃因內地的金融業務現金產生單位的過往及預期表現不盡理想所致。

16. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

於2018年12月31日，在全部其他變數維持不變的情況下，倘內地的金融業務現金產生單位的現金流量預測採用的稅前折現率增加至25.0%，則該現金產生單位的可收回數額將減少2,000,000港元。

17. 發展中物業

百萬港元	2019年	2018年
預期在正常營運週期內落成、計入流動資產及可收回的發展中物業： 一年內	945	683

已提前作出一次性付款以向中國政府收購租賃土地，租期為70年，而根據土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

18. 可出售物業

所有可出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列帳。

於2018年12月31日，本集團若干銀行貸款由本集團位於中國內地的可出售物業提供擔保，該等可出售物業於報告期末的總帳面值約為79,000,000港元(附註25(a)(ii))。

已提前作出一次性付款以向中國政府收購租賃土地，租期為70年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。

19. 應收帳款

百萬港元	2019年	2018年
應收帳款	50	99
減值	(18)	(10)
	32	89

本集團與其電訊、電子及兒童產品的客戶的貿易條款主要為信貸，惟新客戶一般需要預付貸款除外。信貸期一般為兩個月，主要客戶可延長至三個月。每名客戶有最高信貸限額。有關本集團的物業發展業務方面，應收帳款乃根據物業的買賣協議的條款支付。

19. 應收帳款(續)

本集團擬保持嚴格監控其未償還應收款項，並設有信貸政策務求將信貸風險減至最低。逾期欠款由高級管理層定期審閱。本集團並沒有就此等結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收帳款不計利息。

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

應收帳款減值虧損撥備變動如下：

百萬港元	2019年	2018年
於1月1日	10	7
減值虧損(附註6)	8	3
於12月31日	18	10

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸損失。撥備率乃基於具有類似損失模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即按地理區域、產品類別、客戶類別及評級，及信用狀或其他形式信貸保險保障)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，倘應收帳款逾期超過一年且毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。於2019年12月31日，應收帳款根據撥備矩陣計提減值撥備18,000,000港元(2018年：10,000,000港元)。

19. 應收帳款(續)

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的應收帳款的信貸風險狀況的資料：

於2019年12月31日

百萬港元	逾期				總計
	即期	6個月內	7至12個月	1年以上	
電訊、電子及兒童產品					
預期信貸損失率	0.6%	1.0%	32.4%	100.0%	25.1%
帳面總值	3.8	10.1	25.9	2.0	41.8
預期信貸損失	-	0.1	8.4	2.0	10.5
銷售物業					
預期信貸損失率	0.1%	不適用	不適用	100.0%	90.9%
帳面總值	0.7	-	-	7.0	7.7
預期信貸損失	-	-	-	7.0	7.0
總計					
預期信貸損失率	0.1%-0.6%	1.0%	32.4%	100.0%	25.1%-90.9%
帳面總值	4.5	10.1	25.9	9.0	49.5
預期信貸損失	-	0.1	8.4	9.0	17.5

19. 應收帳款(續)

於2018年12月31日

百萬港元	即期	逾期			總計
		6個月內	7至12個月	1年以上	
電訊、電子及兒童產品					
預期信貸損失率	0.1%	0.1%	100%	100%	3.5%
帳面總值	78.5	9.0	0.8	2.3	90.6
預期信貸損失	0.1	-	0.8	2.3	3.2
銷售物業					
預期信貸損失率	0.1%	0.1%	不適用	100%	85.4%
帳面總值	1.1	0.1	-	7.0	8.2
預期信貸損失	-	-	-	7.0	7.0
總計					
預期信貸損失率	0.1%	0.1%	100%	100%	3.5%-85.4%
帳面總值	79.6	9.1	0.8	9.3	98.8
預期信貸損失	0.1	-	0.8	9.3	10.2

於2018年12月31日，應收帳款中包括應收Wiltec Industrial Limited(中建富通的一間全資附屬公司)的16,000,000港元帳款，該等應收帳款沒有抵押、免息及須於發票日期起計90日內償還。

20. 應收借款及利息

百萬港元	2019年	2018年
應收借款	240	383
應收利息	8	11
	248	394
流動部份	(248)	(153)
非流動部份	-	241

減值代價

本集團的應收借款及利息源於本集團於中國內地及香港的金融業務。信貸期通常為一年以內。

20. 應收借款及利息(續)

減值代價(續)

於2019年12月31日，本集團的應收借款240,000,000港元(2018年：241,000,000港元)乃以在中國內地的若干物業作抵押並由獨立第三方提供擔保。本集團委聘外部估值師評估本集團所持有的抵押品的公平價值。於年末，本集團所持有的抵押品公平價值高於各應收借款的帳面值。

於2018年12月31日，本集團的應收借款54,000,000港元由獨立第三方提供擔保，以月利率1.5%計息並須於一年內償還。

於2018年12月31日，應收借款包括80,000,000港元的款項是沒有抵押、以年利率5%計息並須於一年內償還。

於2018年12月31日，應收借款約8,000,000港元款項沒有抵押、免息及可隨時要求償還。

在適當情況下，於每個報告日期通過考慮借款人的違約可能性進行減值分析。於2019年及2018年12月31日，概無應收借款及利息逾期以及所有結餘已分類於第一層用於計量預期信貸損失。於2019年及2018年12月31日，根據減值分析概無就應收借款及利息計提減值撥備。

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

百萬港元	2019年	2018年
預付款項	124	61
其他應收款項及其他資產	93	18
	217	79

預付款項包括預付予中建塑膠製品有限公司(中建富通的一間全資附屬公司)的13,000,000港元款項。

其他應收款項包括與分配(附註16)有關的款項79,000,000港元。

於每個報告日期通過考慮財務資產的違約可能性進行減值分析。於2019年及2018年12月31日，概無計入上述結餘的財務資產逾期以及所有結餘已分類於第一層用於計量預期信貸損失。於2019年及2018年12月31日，計入上述結餘的財務資產的虧損撥備被評為甚微。

22. 現金及現金等值項目以及已抵押定期存款

百萬港元	2019年	2018年
現金及銀行結存	95	103
定期存款	90	35
	185	138
減：已抵押定期存款(附註25(b))： 用作短期銀行借款及銀行信貸額度的抵押	(10)	(15)
現金及現金等值項目	175	123

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及現金等值項目以及已抵押定期存款為44,000,000港元(2018年：5,000,000港元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣，惟根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行兌換人民幣至其他貨幣。

銀行現金存款按照活期銀行存款的利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限(一日至一個月不等)視本集團的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

23. 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(中建富通的一間全資附屬公司)的9,000,000港元應付帳款，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。

24. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2019年	2018年
其他應付款項	(a)	18	15
應計負債		7	10
合約負債	(b)	630	201
		655	226

(a) 其他應付款項包括與分配(附註16)有關的款項5,000,000港元。

其他應付款項為免息，平均還款期為三個月。

(b) 合約負債詳情如下：

百萬港元	2019年	2018年
已收客戶的短期墊款：		
銷售電訊、電子及兒童產品	3	2
銷售物業	627	199
	630	201

合約負債包括就本集團預售物業及銷售電訊、電子及兒童產品已收買方的所得款項。

25. 附息銀行及其他借款

	2019年 12月31日			2019年 1月1日		2018年 12月31日	
	實際利率 (%)	到期	百萬港元	百萬港元	實際利率 (%)	到期	百萬港元
流動							
租賃負債(附註15(a)、26)	3.89	2020年	1	2	3.69 – 3.88	2019年	–#
銀行借款 – 有抵押	2.60 – 4.97	2020年	96	144	2.71 – 8.08	2019年	144
			97	146			144
非流動							
租賃負債(附註15(a)、26)	3.89	2021年	–#	–#	3.69 – 3.88	2020年	–#
			97	146			144

百萬港元	2019年	2018年
分析為：		
銀行借款的償還期限如下：		
一年內或按要求	96	144
其他借款的償還期限如下：		
一年內	1	–#
第二年	–#	–#
	1	–#
	97	144

少於1,000,000港元

附註：

(a) 於2019年12月31日，本集團的若干銀行借款以本集團位於中國內地的投資業務作為抵押，該等投資業務於報告期末的帳面總值約為43,000,000港元(附註14)：

於2018年12月31日，本集團若干銀行借款以下列各項資產抵押：

- (i) 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約46,000,000港元(附註14)；及
- (ii) 以本集團位於中國內地的可出售物業作為抵押，該等可出售物業於報告期末的帳面總值約為79,000,000港元(附註18)。

此外，中建富通於報告期末已就本集團不超過30,000,000港元(2018年：53,000,000港元)的若干銀行借款提供擔保。

25. 附息銀行及其他借款(續)

附註：(續)

- (b) 於報告期末，本集團的銀行信貸額度為60,000,000港元(2018年：105,000,000港元)，其中8,000,000港元(2018年：19,000,000港元)已被動用，該等信貸額度乃以本集團金額10,000,000港元(2018年：15,000,000港元)的若干定期存款(附註22)為抵押。
- (c) 本集團帳面值90,000,000港元(2018年：106,000,000港元)及6,000,000港元(2018年：15,000,000港元)的銀行及其他借款分別以港元及美元計值。
- (d) 本集團帳面總值為89,000,000港元(2018年：103,000,000港元)且須於一年後償還的銀行借款已分類為流動負債。該分類乃由於未達致銀行信貸額函件之一項條款而導致，該函件規定一家附屬公司(已於以前年度出售)須仍保留為本公司的一家全資附屬公司。

26. 融資租賃應付款項

本集團租用一架汽車作業務用途。該租約於香港財務報告準則第16號在2019年1月1日生效前列為融資租賃，而融資租賃應付款項已於截至2019年12月31日止年度內償清。

於2018年12月31日，根據融資租賃的未來最低租賃付款總額及其現值如下：

百萬港元	最低租賃付款	最低租賃付款 的現值
應付款項：		
須於一年內支付的最低融資租賃付款總額	0.4	0.4
未來融資費用	-#	
分類為流動負債(附註25)的總融資租賃應付款項淨額	0.4	

少於1,000,000港元

27. 遞延稅項負債

年內變動如下：

百萬港元	因業務合併 而產生的 公平價值調整	重估 投資物業	總計
於2018年1月1日的遞延稅項負債總額	51	3	54
年內於損益表扣除／(計入)的遞延稅項(附註10)	(3)	1	(2)
於2018年12月31日及2019年1月1日的遞延稅項負債總額	48	4	52
年內於損益表扣除的遞延稅項(附註10)	(17)	(1)	(18)
於2019年12月31日的遞延稅項負債總額	31	3	34

於2019年12月31日，本集團於香港產生的稅項虧損為28,000,000港元(2018年：18,000,000港元)，該等稅項虧損可無限期於產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。本集團亦於中國內地產生稅項虧損為136,000,000港元(2018年：109,000,000港元)，該等可用作抵銷未來應課稅溢利的稅項虧損將於一至五年內屆滿。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息將被徵收10%預扣稅項。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法權區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%或10%。本集團因而須就收取於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日後產生的盈利而分派的股息繳納預扣稅項。

於2019年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應課稅未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，在可見將來，該等附屬公司將不會分派該盈利。於2019年12月31日，由於投資於中國內地的相關附屬公司之尚未確認遞延稅項負債的暫時性差異的總額約為1,000,000港元(2018年：1,000,000港元)。

28. 股本

股份

百萬港元	2019年	2018年
法定：		
300,000,000,000股(2018年：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：		
183,846,100,000股(2018年：183,846,093,990股)每股面值0.01港元的普通股	1,839	1,839

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	已發行股本 百萬港元	股份溢價帳 百萬港元	總計 百萬港元
於2018年1月1日	134,278,993,990	1,343	341	1,684
兌換可換股債券(附註30)	49,567,100,000	496	—	496
於2018年12月31日及2019年1月1日	183,846,093,990	1,839	341	2,180
於行使股份期權後發行股份(附註29)	6,010	—#	—#	—#
於2019年12月31日	183,846,100,000	1,839	341	2,180

股份期權

本公司的股份期權計劃及根據該計劃發行的股份期權的詳情載於財務報表附註29。

少於1,000,000港元

29. 股份期權計劃

於本公司在2011年5月27日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上，本公司的股東已批准採納股份期權計劃(「2011計劃」)。2011計劃的採納已於2011年5月27日獲中建富通(本公司的當時最終控股公司)的股東批准。2011計劃隨後於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何本公司股份(「股份」)在聯交所上市及買賣。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。

29. 股份期權計劃(續)

2011計劃的目的乃為使本公司能夠授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「投資實體」)(如適用)本公司控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。2011計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；
- (b) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在董事會全權酌情認為下，他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士；及
- (c) 在董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%及任何其後或經由股東根據上市規則於本公司股東大會上批准的計劃限額更新。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。

於該等財務報表的批准日期，根據2011計劃授出的股份期權總數為16,134,993,990份，佔本公司於該等財務報表的批准日期全部已發行股本約8.8%。根據2011計劃可授出的股份期權總數為289,298,708份，佔本公司於該等財務報表的批准日期全部已發行股本約0.16%。

於任何12個月期間內，本公司根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權(包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權)在行使時將予發行的股份數目上限，不可超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司擬欲授出超過該1%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及／或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

29. 股份期權計劃(續)

本公司向其董事、最高行政人員或主要股東或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權，須獲本公司的獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的獨立非執行董事的批准)事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准。

授出股份期權的提議可於提出日期起計28日內由獲授人支付象徵式的1港元代價後被接納。授出股份期權的行使期由董事會決定，該行使期由董事會指定的日期開始至該等股份期權授出日期後不超過10年的期間。2011計劃項下均沒有關於股份期權必須持有若干時間方可行使的特定規定，惟2011計劃的條款均規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；及
- (iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。

29. 股份期權計劃(續)**2011 計劃**

根據2011計劃本年度未完成的股份期權如下：

	2019年		2018年	
	加權平均行使價 每股港元	股份期權數目	加權平均行使價 每股港元	股份期權數目
於1月1日	0.011	8,655,000,000	0.011	5,945,000,000
年內授出	0.01	7,830,000,000	0.01	5,310,000,000
年內沒收	0.011	(350,000,000)	0.011	(2,600,000,000)
年內行使	0.01	(6,010)	0.01	—
於12月31日	0.011	16,134,993,990	0.011	8,655,000,000

年內行使的股份期權於行使日期的加權平均股價為每股0.01港元(2018年：無股份期權獲行使)。

於報告期末未完成的股份期權的行使價及行使期如下：

2019年

股份期權數目	行使價* 每股港元	行使期
15,000,000	0.01	17/1/2014–16/1/2024
2,980,000,000	0.011	18/1/2017–17/1/2027
5,310,000,000	0.01	25/1/2018–24/1/2028
7,829,993,990	0.01	25/1/2019–24/1/2029
16,134,993,990		

29. 股份期權計劃(續)

2018年

股份期權數目	行使價*	行使期
	每股港元	
15,000,000	0.01	17/1/2014–16/1/2024
3,330,000,000	0.011	18/1/2017–17/1/2027
5,310,000,000	0.01	25/1/2018–24/1/2028
8,655,000,000		

* 股份期權的行使價需就供股或發行紅股，或其他類似行動對本公司的股本帶來變動而作出調整。

年內所授出的股份期權的公平價值為24,000,000港元(每股0.0031港元)(2018年：18,000,000港元(每股0.0033港元))，當中本集團已於截至2019年12月31日止年度確認股份期權開支24,000,000港元(2018年：18,000,000港元)。

年內所授出的股權結算股份期權的公平價值為24,000,000港元(2018年：18,000,000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後的條款及條件。下表載列所採用模式的參數：

	2019年	2018年
派息率(%)	0.00	0.00
預期波幅(%)	81.04	63.18
歷史波幅(%)	81.04	63.18
無風險利率(%)	2.47	2.45
股份期權的估計年期(年)	10.00	10.00
加權平均股價(每股港元)	0.01	0.01

股份期權的估計年期是根據管理層預期釐訂，並不能標示可能出現的行使規律。預期波幅反映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。

於報告期末，本公司根據2011計劃授出而尚未行使的股份期權有16,134,993,990份，佔本公司於2019年12月31日全部已發行股本約8.8%。根據本公司現時的資本結構，全面行使該等尚未行使的股份期權將促使本公司額外發行16,134,993,990股普通股及將需增加161,000,000港元的股本及70,000,000港元的股份溢價(扣除發行費用前)。

29. 股份期權計劃(續)

概無股份期權於報告期末後獲授出、行使或註銷、失效。

於批准該等財務報表日期，根據2011計劃本公司有16,134,993,990份股份期權尚未獲行使，佔該日本公司已發行股份約8.8%。

30. 可換股債券

可換股債券變動如下：

百萬港元	2019年	2018年
於1月1日	—	496
兌換至本公司普通股	—	(496)
於12月31日	—	—

於2015年12月7日，本公司發行本金總額約為1,096,000,000港元的可換股債券(「可換股債券」)，其中796,000,000港元的可換股債券發行予中建富通之間接全資附屬公司即中建電訊投資有限公司，另外300,000,000港元發行予獨立第三方。發行可換股債券乃為悉數清算本集團當時結欠的承兌票據，該批票據於2015年12月7日尚未償還的本金總額為1,096,000,000港元。可換股債券的到期日為可換股債券發行日期的第三個週年日，即2018年12月7日(「到期日」)。可換股債券不計息，亦沒有任何抵押或擔保。可換股債券可由債券持有人可按每股兌換股份0.01港元之初步兌換價(可根據可換股債券條款予以調整)兌換為本公司普通股份，本公司在到期日或之前任何時間均不得贖回可換股債券。任何未由債券持有人兌換的可換股債券將於到期日自動兌換為本公司普通股。

截至2018年12月31日止年度，496,000,000港元本金額的餘下可換股債券已被兌換為49,567,100,000股普通股，從而令股本增加496,000,000港元。由於所有可換股債券均已於到期日前兌換為本公司的股份，分別於2018年及2019年12月31日，已經沒有任何尚未兌換的可換股債券。

31. 儲備

本集團本年度及過往年度的儲備金額及其變動詳情已載於財務報表第54頁之綜合權益變動表。

32. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2018年12月31日止年度，本公司與兩名借款人訂立三方安排，據此，(i)於去年視作出售附屬公司的未償還應收款項249,000,000港元已結清及(ii)已與該兩名借款人訂立本金額為249,000,000港元的新貸款協議。該應收貸款將於2020年10月到期，年利率為5%。應收貸款由一位人士提供擔保，並由在中國內地的若干物業作抵押。

(b) 融資活動產生的負債變動

百萬港元	銀行及 其他借款	融資租賃 應付款項/ 租賃負債
於2018年1月1日	243	2
融資現金流量產生的變動	(96)	(2)
外匯變動	(3)	-
於2018年12月31日	144	-
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	2
於2019年1月1日(重列)	144	2
融資現金流量產生的變動	(48)	(1)
外匯變動	*	-
於2019年12月31日	96	1

* 少於1,000,000港元

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2019年 百萬港元
屬於經營活動範疇	14
屬於融資活動範疇	1
	15

33. 資產抵押

本集團以本集資產抵押的銀行借款的詳情載於財務報表附註25。

於2018年12月31日，本集團資產中帳面總值10,000,000港元的若干資產已抵押作為取得一般銀行信貸額度的保證，有關信貸額度已於當前年度悉數償還。

34. 承擔

(a) 於報告期末，本集團並無任何重大承擔(2018年：無)。

(b) 於2018年12月31日的經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業租賃的租期協定為兩至三年。

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間屆滿的未來最低租賃付款總額如下：

百萬港元	2018年
一年內	-#

少於1,000,000港元

35. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他部份所載者外，年內本集團與中建富通及其附屬公司（「中建富通集團」）進行下列重大交易：

百萬港元	附註	2019年	2018年
中建富通的全資附屬公司：			
持續關連交易：			
採購原部件	(i)	14.1	37.2
銷售兒童產品	(ii)	74.2	127.2
中建富通：			
持續關連交易：			
管理資訊系統服務費	(iii)	4.5	6.0
關連人士交易：			
由中建富通就財務資助項下所有			
承諾、責任及責任的付款、履行及承擔提供的擔保	(iv)	30.0	52.5
利息收入	(v)	2.6	2.6
行政服務費	(vi)	2.9	–

附註：

- (i) 該等交易指於2019年及2018年分別根據本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的製造協議（「2018年原部件協議」）及於2015年11月9日訂立的前協議（「2015年原部件協議」）項下購買原部件及模具進行的交易。2018年原部件協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止，而2015年原部件協議有效期三年，由2016年1月1日起至2018年12月31日止。根據該兩份原部件協議，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、原部件及其他原部件產品及模具。根據2018年原部件協議及2015年原部件協議的條款，該等塑膠外殼、原部件及其他原部件產品的採購價乃按直接物料成本再加不多於250%的提成釐定。模具費用乃按總成本再加不多於50%的提成釐定。
- (ii) 於2019年及2018年供應的兒童產品指根據下文所載協議由本集團向中建富通集團供應兒童產品的交易金額。於2016年8月3日，一份由本公司的全資附屬公司名為CCT Tech Global Holdings Limited（「CCT Global」）與中建富通訂立的協議（「2016年兒童產品協議」），該協議規管本集團向中建富通集團於該協議的有效期由2016年10月14日至2018年12月31日內供應兒童產品的條款及條件。於2016年8月31日、2016年9月14日及2016年10月4日，CCT Global與中建富通分別訂立首份補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議（統稱為「該等補充協議」），據此，該等補充協議的訂約人同意修訂及補充2016年兒童產品協議的定價條款及政策。經該等補充協議修訂的2016年兒童產品協議已被一份由本公司與中建富通於2018年11月15日訂立的新兒童產品協議（「2018年兒童產品協議」）更新，新協議有效期三年，由2019年1月1日起至2021年12月31日止。2018年兒童產品協議的條款及條件與2016年兒童產品協議（經該等補充協議修訂）相同。根據該等協議，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%的加成的總和及中建富通集團銷售予獨立第三方的售價減最多10%折扣兩個基準釐定，以較高者為準。
- (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。費用乃根據中建富通與本公司於2018年12月6日訂立的協議（「管理資訊系統服務協議」）所載的條款及條件釐定，該協議有效期三年，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取得本集團的若干銀行貸款額度而提供的企業擔保。
- (v) 向中建富通所收取的利息收入。
- (vi) 中建富通一家附屬公司就提供一般行政服務向本集團收取行政服務費。

根據上市規則第14A章的定義，(i)、(ii)及(iii)段所載的關連人士交易構成不獲豁免持續關連交易，本公司已經就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A章的規定。

35. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士的未償還結餘：

本集團與中建富通集團於報告期末的結餘詳情已於財務報表附註19、21及23中披露。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	2019年	2018年
短期僱員福利	28	28

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

36. 按類別劃分的財務工具

本集團於2018年及2019年12月31日的所有財務資產及負債分別為按攤銷成本列帳的財務資產及按攤銷成本列帳的財務負債。

37. 財務工具的公平價值及其等級架構

本集團的財務工具的帳面值與其公平價值相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、定期存款、即期的附息銀行及其他借款、應收帳款及借款、應付帳款及票據、計入預付款項的財務資產、其他應收款項及其他資產以及計入其他應付款項及應計負債的財務負債的公平價值均與其帳面值相若，主要是由於該等工具為短期到期性質。

財務資產及負債的公平價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的財務資產及負債除外。以下方法和假設用於估計公平價值：

於2019年及2018年12月31日，本集團並無任何按公平價值計量的財務資產及財務負債。

截至2019年12月31日止年度，財務資產及財務負債於第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而於第三層的公平價值計量亦沒有任何轉入或轉出(2018年：無)。

38. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要財務工具包括銀行借款、融資租賃及現金及短期存款。持有該等財務工具主要旨在為本集團的經營籌集資金。此外，本集團亦有從業務經營直接產生的應收帳款及借款及應付帳款等各類其他財務資產及負債。

本集團財務工具所涉及的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險，主要與本集團的浮息借款有關。本集團沒有採用任何利率掉期以對沖利率風險，如有需要，將會考慮對沖重大利率風險。

下表列示在全部其他變數維持不變的情況下，本集團除稅前虧損對利率出現合理可能變動時的敏感度分析(透過對浮息借款的影響)。

百萬港元	基點 增加/(減少)	除稅前虧損 增加/(減少) 百萬港元
2019年		
港元	100	1
港元	(100)	(1)
2018年		
港元	100	1
港元	(100)	(1)

外幣風險

本集團面對的交易貨幣風險，乃源於經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行買賣或開支。於本年度，本集團並沒有運用任何財務工具作對沖用途。

於2019年，倘人民幣兌港元合理可能上升/下降6.78% (2018年：9.98%)，將導致本集團的除稅前虧損(由於貨幣資產及負債的公平價值發生變動)減少/增加(2018年：減少/增加)3,000,000港元(2018年：4,000,000港元)。

38. 財務風險管理的目的及政策(續)

信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬進行信貸交易的客戶，必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況。

最大風險及年末的分級

下表列示根據本集團的信貸政策的信貸質素及就信貸風險所面對的最大風險，主要以已逾期的資料為依據(除非有其他資料而毋須使用過多成本或努力)，以及於2019年12月31日的年末分級。已呈報金額為財務資產的賬面總額。

於2019年12月31日

百萬港元	12個月預期 信貸損失	全期預期信貸損失			總額
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
應收帳款	-	-	-	32	32
應收借款及利息	248	-	-	-	248
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的財務資產	101	-	-	-	101
已抵押存款	10	-	-	-	10
現金及現金等值項目	175	-	-	-	175
	534	-	-	32	566

於2018年12月31日

百萬港元	12個月預期 信貸損失	全期預期信貸損失			總額
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
應收帳款	-	-	-	89	89
應收借款及利息	394	-	-	-	394
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的財務資產	18	-	-	-	18
已抵押存款	15	-	-	-	15
現金及現金等值項目	123	-	-	-	123
	550	-	-	89	639

38. 財務風險管理的目的及政策(續)

信貸風險(續)

最大風險及年末的分級(續)

由於本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。

此外，管理層全面負責監督本集團貸款組合的信用質量。本集團於每個報告日期對個別或合共應收貸款的可收回金額進行審查，確保對不可收回金額作出適當減值損失撥備。就此而言，管理層認為本集團的信用風險被大大降低。

於2019年12月31日，本集團的集中信貸風險分別為本集團最大及五大外部客戶分別佔本集團的應收帳款的84%(2018年：65%)及95%(2018年：93%)。

於2019年12月31日，本集團的集中信貸風險分別為本集團最大及五大外部客戶分別佔本集團的應收借款及利息的52%(2018年：32%)及100%(2018年：98%)。

流動資金風險

本集團運用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮金融工具及財務資產(例如應收帳款及借款及利息)的到期日以及來自經營業務的現金流量預測。

本集團的目的是要充分利用銀行借款、其他付息借款及融資租賃(2018年：融資租賃)等，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。此外，本集團亦安排了備用銀行融資額度，以供不時之需。

於報告期末本集團根據合約非貼現支出的財務負債的到期情況均分類為一年內到期或於2019年及2018年12月31日按要求到期。

資本管理

本集團資本管理的主要目的為保障本集團以維持經營為基準運作的能力，以及維持健康的資本比率，從而支持其業務及增加股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。管理資本的目標、政策或程序於截至2019年及2018年12月31日止年度沒有任何改變。

38. 財務風險管理的目的及政策(續)

資本管理(續)

本集團利用資本負債比率監控資本，資本負債比率為借款總額除以資本總額加借款總額。本集團借款總額包括付息銀行及其他借款。資本指母公司股權擁有人應佔股東權益。於報告期末，本集團的資本負債比率如下：

百萬港元	2019年 12月31日	2019年 1月1日 (附註)	2018年 12月31日
付息銀行及其他借款(附註25)	97	146	144
借款總額	97	146	144
資本總額	1,019	1,173	1,173
資本及借款總額	1,116	1,319	1,317
資本負債比率	8.7%	11.1%	10.9%

附註：本集團已使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，而最初應用的影響乃就於2019年1月1日的期初結餘作出調整，惟並無對於2018年12月31日的比較數字作出調整。這導致本集團的債務淨額有所增加，因此本集團於2019年1月1日的資產負債比率由2018年12月31日的10.9%上升至11.1%。

39. 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，並可能影響本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，董事確認截止本報告日期，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。

40. 比較數字

誠如財務報表附註2.2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。

41. 本公司財務狀況表

百萬港元	2019年	2018年
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	-	-
投資於附屬公司	935	1,126
非流動資產總額	935	1,126
流動資產		
預付款項及其他應收款項	1	1
現金及現金等值項目	85	48
流動資產總額	86	49
資產總額	1,021	1,175
股東權益及負債		
已發行股本	1,839	1,839
儲備(附註)	(820)	(666)
股東權益總額	1,019	1,173
流動負債		
其他借款	1	-
應計負債	1	2
流動負債總額	2	2
負債總額	2	2
股東權益及負債總額	1,021	1,175
淨流動資產額	84	47
總資產減流動負債	1,019	1,173

41. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

百萬港元	可換股債券	特別儲備	股份溢價帳	股份期權儲備	累計虧損	總計
於2018年1月1日	496	(56)	341	24	(861)	(56)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(132)	(132)
股權結算股份期權安排(附註29)	-	-	-	18	-	18
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註29)	-	-	-	(11)	11	-
兌換可換股債券	(496)	-	-	-	-	(496)
於2018年12月31日	-	(56)	341	31	(982)	(666)
採納香港財務報告準則第16號的影響(附註2.2)	-	-	-	-	(2)	(2)
於2019年1月1日(重列)	-	(56)	341	31	(984)	(668)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(176)	(176)
於行使股份期權後發行股份(附註28)	-	-	-	-	-	-
股權結算股份期權安排(附註29)	-	-	-	24	-	24
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備(附註29)	-	-	-	(1)	1	-
於2019年12月31日	-	(56)	341	54	(1,159)	(820)

少於1,000,000港元

股份期權儲備包括已授出但尚未行使的股份期權的公平價值，詳情載於財務報表附註2.4有關以股份支付的會計政策。若有關股份期權獲行使，該筆金額即轉撥往股本帳，或若有關股份期權到期或註銷，則將轉撥往累計虧損。

42. 財務報表的批准

本財務報表已經於2020年3月30日獲董事會核准及授權刊發。

其他資料

發展中物業於2019年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	地盤面積 (平方米) (約)	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
中建·俊公館	中國內地遼寧省 鞍山市高新區 越嶺街以北的 一塊土地	住宅、商業及車位	83,000	181,000	在建中，分期發展， 第一期預計在 2020年完成	100%

可出售物業於2019年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
置地新城第一期及第二期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅及商業	5,000	已落成	100%
置地新城第三期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅、商業及車位	32,000	已落成	100%
依雲山莊第一期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	22,000	已落成	100%
依雲山莊第二期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	20,000	已落成	100%

5年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度的業績與資產及負債的摘要，乃摘錄自已公佈經審核財務報表，並經適當重列／重新分類。

業績

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
持續經營業務					
收入	283	430	580	735	801
銷售成本	(259)	(393)	(553)	(686)	(736)
毛利	24	37	27	49	65
其他收入及收益淨額	10	14	19	10	19
銷售及分銷費用	(16)	(16)	(17)	(22)	(19)
行政費用	(116)	(95)	(94)	(86)	(77)
其他費用淨額	(92)	(14)	(107)	(23)	(28)
融資成本淨額	(6)	(10)	(11)	(3)	(37)
持續經營業務除稅前虧損	(196)	(84)	(183)	(75)	(77)
所得稅(費用)／抵免	30	(1)	28	6	3
持續經營業務的年度虧損	(166)	(85)	(155)	(69)	(74)
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度虧損	-	-	(41)	(79)	-
年度虧損	(166)	(85)	(196)	(148)	(74)
應佔：					
母公司股權擁有人	(168)	(88)	(198)	(150)	(74)
非控股權益	2	3	2	2	-
	(166)	(85)	(196)	(148)	(74)

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日				
	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年
資產總額	1,995	1,963	1,913	2,149	2,421
負債總額	(938)	(754)	(593)	(732)	(838)
非控股權益	(38)	(36)	(33)	(31)	-
	1,019	1,173	1,287	1,386	1,583

專用詞語

一般詞語

「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	股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「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，是本公司的主要股東
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「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
「中國」或「中華人民共和國」	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)，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
「董事」	指	本公司董事
「電動汽車」	指	電動汽車
「執行董事」	指	本公司的執行董事
「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人業務
「大灣區」	指	中國大灣區
「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	本公司的獨立非執行董事
「上市委員會」	指	審議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》
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國內地」	指	中國的內地
「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
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「產品貿易業務」	指	從事室內無線電話、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	從事住宅及商業物業開發及銷售業務
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「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年度虧損除以年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)

