

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



大灣區投資控股集團有限公司

GREATER BAY AREA INVESTMENTS GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號: 00261)

截至2018年12月31日止年度 全年業績公佈

主席報告

本人謹代表本公司董事會，報告本集團截至2018年12月31日止年度的全年業績。

業績

2018年，本集團錄得收入430,000,000港元，較同比年度減少25.9%。儘管收入下滑，母公司股權擁有人應佔虧損縮窄至88,000,000港元，較同比年度減少55.6%。虧損顯著減少是本公司重組及改革的策略所引致。

由於本公司仍處於虧損狀態而本公司想保留現金作業務發展之用，因此，董事會不建議派發截至2018年12月31日止年度的末期股息（2017年：無）。

業務回顧

產品貿易業務

本公司的產品貿易業務重組進展良好。於2017年8月出售產品製造營運後，該持續業務的成本架構、效益及競爭力均得以提升。

2018年，產品貿易業務一方面受累於中美貿易摩擦升溫，以及室內無線電話需求下滑，而另一方面受到勞工及材料短缺導致生產成本增加等因素影響，對產品貿易業務造成影響。儘管經營越趨困難，受惠本公司進行業務改革及減低成本等策略性行動，產品貿易業務於2018年仍錄得經營溢利4,000,000港元，相對的收入為333,000,000港元，而2017年則產生經營虧損4,000,000港元及收入414,000,000港元。

房地產業務

2018年，鞍山房地產市場有一點復甦，然而，價格仍受制於較高庫存水平及當地經濟放緩。

我們現有的全年物業發展項目一位於中國遼寧省鞍山市的置地新城、依雲山莊及中建•俊公館。首兩個項目即置地新城及依雲山莊已完成發展，而第三個項目一位於高新區的中建•俊公館，現時正在發展並已於2018年推出預售。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。項目包括住宅大廈、地下停車場及零售店舖，總建築面積約212,000平方米，在面積達69,117平方米的地盤上興建。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年完成發展。截至2018年12月31日止，整個項目已累計售出約81%的單位。於2018年，置地新城的單位合約銷售額約為人民幣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。自項目首次推出以來，市場對該項目發展反應熱烈，並因其卓越品質、頂尖設計、低容積率、超過42%的綠化比率以及選用優質材料而得到客戶高度讚揚。尤其是優美卓越的水系統（即屋苑中心的人工湖）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座低密度公寓低層樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積126,000平方米。第一期有14座，總建築面積63,000平方米，第二期有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2018年12月31日為止，已累計售出約76%的單位。第二期於2015年完成，截至2018年12月31日為止，已累計售出約86%的單位。

於2018年，依雲山莊的單位合約銷售額約為人民幣39,000,000元。

中建•俊公館

中建•俊公館位於鞍山市高新區的「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。地處鞍山市高尚優越住宅區，中建•俊公館享有發展完善的社區設施。項目佔地面積約83,000平方米，將發展成為高端物業項目，包括均衡戶型的小高層公寓、零售店鋪及地下停車場，總建築面積約182,000平方米。我們對中建•俊公館發展過程追求完美及卓越品質。項目提供豪華舒適的居住環境，預期將會令市場喜出望外。

中建•俊公館將分三期發展。第一期已於2017年動工，並在2018年繼續建設。第一期物業單位已於2018年推出預售，並獲得購房者的強烈迴響。截至2018年12月31日止，可供預售總單位數目約80%，並從已經簽訂預售合約的購房者收到大額的定金。預售單位預期將於2019年完工並交付入住，該等單位的銷售金額將在2019年損益帳入帳。

金融業務

我們於2016年開始內地金融業務，而自此之後，該業務表現令人滿意。為擴大其金融業務，本公司於2018年5月在香港取得放債人牌照，進軍香港放債業務，於營運首幾個月，該業務已可在2018年貢獻溢利。2018年，金融業務錄得收入22,000,000港元，並產生經營溢利21,000,000港元。

本公司繼續在香港及中國內地發展其金融業務。本公司將抓緊於香港及中國內地（包括大灣區）發展機遇以擴充其金融業務。

擴張計劃及新商機

電動汽車（「電動汽車」）業務

自本公司於2017年底宣佈進軍電動車汽車行業後不過一年多時間內，電動汽車業務的發展進展良好。本公司已完成一部電動汽車的原型。該原型車設計時尚智能，而且具備創新功能。於接下來的六個月，本公司計劃把該原型車由德國運至大灣區。由於本公司的電動汽車原型採用德國複雜及精密技術，在德國設計及製造，預期該原型車將吸引大灣區各市地方政府、投資者、製造商及商家的強烈興趣。電動汽車行業在中國是一門大生意，由於中國政府致力減少碳排放，故大力支持和推廣電動汽車的生產、銷售及使用。本公司致力發展及壯大我們電動汽車業務，預期未來該業務將擁有美好的增長潛力。

大灣區的新商機

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

我們認為大灣區為本公司的發展及增長帶來良機。本公司有意於大灣區開發的業務範圍包括房地產業務、新能源汽車、金融業務及本公司認為適合的其他業務。

鑑於大灣區對本公司日後發展及增長的重要性，本公司決定將公司名稱由「CCT Land Holdings Limited」更改為「Greater Bay Area Investments Group Holdings Limited」，並將第二名稱由「中建置地集團有限公司」更改為「大灣區投資控股集團有限公司」（「更改名稱」）。更改名稱已於2019年2月20日舉行的股東特別大會上獲得本公司股東批准。更改名稱自2019年2月28日起生效。

展望

展望未來，全球經濟前景仍然不明朗，並受中美貿易談判結果、全球經濟放緩及地緣政治等因素所影響。

本公司承諾將努力推行公司改革重組的戰略措施。我們認為電動汽車業務、金融業務及大灣區的策略將為我們帶來許多的發展機會，我們將努力盡快扭虧為盈。我們認為我們正踏入正軌，並預期所採取的戰略行動會幫助本公司再次出現增長。

致謝

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

主席
麥紹棠

香港，2019年3月29日

財務回顧

財務業績概覽

百萬港元	2018年	2017年	增加／(減少) 百分比
持續經營業務			
收入	430	580	(25.9%)
其他費用淨額	(14)	(107)	(86.9%)
融資成本	(10)	(11)	(9.1%)
來自持續經營業務的除稅前虧損	(84)	(183)	(54.1%)
所得稅(費用)/抵免	(1)	28	不適用
來自持續經營業務的本年度虧損	(85)	(155)	(45.2%)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的本年度虧損	-	(41)	不適用
本年度虧損	(85)	(196)	(56.6%)
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務	(88)	(157)	(43.9%)
已終止經營業務	-	(41)	不適用
	(88)	(198)	(55.6%)
非控股權益	3	2	50.0%
本年度虧損	(85)	(196)	(56.6%)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
— 年度虧損	(0.06港仙)	(0.15港仙)	(60.0%)
— 持續經營業務的虧損	(0.06港仙)	(0.12港仙)	(50.0%)

財務業績

本集團持續經營業務錄得收入430,000,000港元，減少25.9%，主要由於產品貿易業務銷售下跌及物業銷售減少所致。

融資成本10,000,000港元，減少1,000,000港元或9.1%，主要由於年內銀行借款淨額償還導致平均附息銀行借款減少所致。

已終止經營業務指已於2017年出售的產品製造營運，截至該出售完成，該已終止經營業務截止該交易完成後的淨虧損為41,000,000港元。

來自持續經營業務的除稅前虧損為84,000,000港元，較2017年虧損183,000,000港元減少99,000,000港元或54.1%，虧損減少主要由於其他費用減少93,000,000港元所致，而其他費用減少乃主要由於：(i)股份期權開支減少6,000,000港元及(ii)於本報告年度就若干物業項目及商譽計提減值撥備比較相對上年度合共減少81,000,000港元的綜合影響所致。由於上述原因，母公司股權擁有人應佔虧損淨額錄得88,000,000港元，減少55.6%。

母公司普通股股權持有人應佔每股虧損為0.06港仙，較2017年每股虧損0.15港仙減少60.0%。每股虧損減少乃由於2018年虧損減少及已發行股份數目增加所致。

按業務分部劃分的分析

百萬港元	持續經營業務收入				
	2018年		2017年		百分比變動
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
產品貿易業務	333	77.4%	414	71.4%	(19.6%)
房地產業務	75	17.5%	156	26.9%	(51.9%)
金融業務	22	5.1%	10	1.7%	120%
總計	430	100.0%	580	100.0%	(25.9%)

百萬港元	持續經營業務的 經營溢利／（虧損）		
	2018年	2017年	百分比變動
產品貿易業務	4	(4)	不適用
房地產業務	(48)	(102)	(52.9%)
金融業務	21	7	200.0%
總計	(23)	(99)	(76.8%)

截至2018年12月31日止年度，產品貿易業務的收入為333,000,000港元，減少81,000,000港元或19.6%。該業務分部錄得經營溢利4,000,000港元，而2017年錄得經營虧損4,000,000港元，主要由於減省成本及提升效益所致。

2018年，房地產業務錄得收入75,000,000港元，較2017年減少51.9%。該分部錄得經營虧損48,000,000港元，較2017年減少54,000,000港元。虧損減少主要由於物業銷售減少及本報告年度計提減值撥備減少的綜合影響所致。

2018年，融資業務錄得收入22,000,000港元（2017年：10,000,000港元）及經營溢利21,000,000港元（2017年：7,000,000港元）。內地金融業務及香港新放債人業務均為本公司貢獻了溢利。

按區域劃分的分析

百萬港元	持續經營業務的收入				百分比 變動
	2018年		2017年		
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
中國內地及香港	234	54.4%	295	50.9%	(20.7%)
北美洲	112	26.0%	117	20.2%	(4.3%)
亞太、歐洲及其他地區	84	19.6%	168	28.9%	(50.0%)
總計	430	100.0%	580	100.0%	(25.9%)

2018年，中國內地及香港為本集團的最大市場，提供收入234,000,000港元，佔本集團總收入的54.4%，較2017年減少61,000,000港元或20.7%。主要受到本報告期間的物業銷售收入比較相對上年度為少的影響，中國內地及香港貢獻的收入因而減少。

北美洲成為第二大市場，提供收入112,000,000港元，較上年度減少5,000,000港元或4.3%。

亞太、歐洲及其他地區提供收入84,000,000港元，較上年度減少84,000,000港元或50.0%。該變動主要是由於室內無線電話市場下滑及競爭激烈，導致亞太、歐洲及其他地區的電訊產品銷售減少所致。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2018年		2017年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行借款	144	10.9%	243	15.9%
融資租賃應付款項	-	-	2	0.1%
借貸總額	144	10.9%	245	16.0%
已發行股本	1,839		1,343	
可換股債券	-		496	
儲備	(666)		(552)	
母公司應佔權益	1,173	89.1%	1,287	84.0%
運用的資本總額	1,317	100.0%	1,532	100.0%

所有尚未兌換的可換股債券已於2018年兌換為本公司股份。於2018年12月31日，母公司股權擁有人應佔權益為1,173,000,000港元，下降8.9%，主要由於2018年的淨虧損所致。

本集團於2018年的借款總額較2017年減少101,000,000港元。本集團於2018年12月31日的負債比率維持較低水平的10.9%，較上年度負債比率16%有所下降，反映集團穩健的財務狀況。

2018年，本集團於一年內到期未償還借款為144,000,000港元（2017年：190,000,000港元），第二年至第五年到期的未償還借款少於1,000,000港元（2017年：55,000,000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	2018年	2017年
流動資產	1,628	1,815
流動負債	702	484
流動比率	231.9%	375.0%

本集團的流動比率於2018年為231.9%（2017年：375.0%）。甚高的流動比率高表示本集團的資產流動性頗高。本集團的現金結餘總額為138,000,000港元（2017年：285,000,000港元），其中存款總金額15,000,000港元（2017年：63,000,000港元）已作為銀行信貸的抵押。

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2018年12月31日，本集團並無資本承擔，用於發展本公司的新業務（2017年：31,000,000港元）。除上文所披露者外，於2018年12月31日，本集團並無重大資本承擔（2017年：無）。

庫務管理

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

於2018年年內，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。現金一般存儲為短期港元及人民幣存款。於2018年，本集團的借款主要以港元及人民幣結算，本集團的借款主要為浮息借款。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於利率現時仍處於低水平，故本集團現時並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，分別為以美元及人民幣結算的收入及以人民幣結算的開支。由於港元仍與美元掛鈎，美元匯率風險輕微。

2018年人民幣貶值。人民幣貶值對本集團的營運並沒有任何重大財務影響。預期2019年人民幣反彈及趨於穩定。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年內，本集團並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2018年12月31日，本集團並無持有任何重大投資（2017年：無）。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團資產中帳面淨值125,000,000港元的若干資產（2017年：214,000,000港元）及本集團15,000,000港元的定期存款（2017年：63,000,000港元）已抵押作為本集團獲授一般銀行信貸額以撥付營運的保證。

此外，於2018年12月31日，本集團資產中帳面淨值10,000,000港元（2017年：458,000,000港元）的若干資產已抵押作為企業集團一筆銀行借款的保證。由於該筆銀行貸款已全數償還，資產的抵押已於2019年2月份解除。

或然負債

於2018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2018年12月31日的僱員總數為76人(2017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。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至2018年12月31日止年度內沒有購買、出售或贖回任何上市證券。

企業管治

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

董事認為，本公司於截至2018年12月31日止年度，除輕微偏離下列《企業管治守則》的守則條文外，已一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條： 主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人擔任；及

守則條文第A.4.2條： 所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事應最少每三年輪值告退一次。

有關該等偏離事項的詳情及各自經過深思熟慮得出的理由以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本公司截至2018年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於本公司將於2019年4月30日或之前寄發予股東的本公司2018年年報內所載的企業管治報告內披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司就董事進行證券交易已採納操守守則，其條款不比標準守則的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2018年12月31日止整個財政年度一直遵守本公司採納的標準守則所載的規定標準。

審核委員會

本公司已於 2002 年成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即鄒小岳先生（「**鄒先生**」）、劉可傑先生（「**劉先生**」）及譚競正先生（「**譚競正先生**」）。劉先生及譚競正先生為合資格會計師，在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會目前由劉先生擔任主席。審核委員會於截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度召開了四次會議。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度的綜合財務報表。

有關審核委員會的進一步資料，將於 2019 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2018 年年報內所載的企業管治報告內披露。

薪酬委員會

本公司已於 2005 年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒先生、劉先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生（「**麥先生**」）和譚毅洪先生（「**譚毅洪先生**」）。薪酬委員會目前由獨立非執行董事鄒先生擔任主席。薪酬委員會於截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度舉行了兩次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於 2019 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2018 年年報內所載的企業管治報告內披露。

提名委員會

本公司已於 2012 年成立提名委員會（「**提名委員會**」），其特定的權責範圍書符合企業管治守則的守則條文。提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒先生、劉先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥先生和譚毅洪先生。提名委員會目前由董事會主席麥先生擔任主席。提名委員會於截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度舉行了三次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於 2019 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2018 年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司獨立非執行董事

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

本公司已遵守了上市規則第3.10(1)、第3.10(2)及第3.10A條，該等規則是關於截至2018年12月31日止財政年度須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

安永會計師事務所工作範圍

有關初步業績公佈所載本集團截至2018年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本集團的核數師安永會計師事務所同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表草稿所載金額一致。安永會計師事務所就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永會計師事務所概未就初步公佈發表任何保證。

刊發全年業績、年報及企業管治報告

本公司截至2018年12月31日止年度的業績公佈現已於本公司網站(www.gbaholdings.com/chi/investor/statutory.php)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)內刊登。年報及企業管治報告將於2019年4月30日或之前寄發予股東，並於本公司及聯交所網站登載。

董事會

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

承董事會命
大灣區投資控股集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2019年3月29日

全年業績

董事會報告本集團截至2018年12月31日止年度的綜合全年業績連同之前年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

百萬港元

	附註	2018年	2017年
持續經營業務			
收入			
— 客戶合約之收入	4	408	569
— 利息收入	4	22	11
		430	580
銷售成本		(393)	(553)
毛利		37	27
其他收入及收益淨額		14	19
銷售及分銷費用		(16)	(17)
行政費用		(95)	(94)
其他費用淨額		(14)	(107)
融資成本	5	(10)	(11)
持續經營業務的除稅前虧損	6	(84)	(183)
所得稅（費用）/ 抵免	7	(1)	28
持續經營業務的年度虧損		(85)	(155)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	8	-	(41)
年度虧損		(85)	(196)
應佔：			
母公司股權擁有人			
— 持續經營業務		(88)	(157)
— 已終止經營業務		-	(41)
		(88)	(198)
非控股權益		3	2
		(85)	(196)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
— 年度虧損	10	(0.06港仙)	(0.15港仙)
— 持續經營業務的虧損		(0.06港仙)	(0.12港仙)

綜合全面收益表
截至2018年12月31日止年度

百萬港元	2018年	2017年
年度虧損	(85)	(196)
其他全面（虧損）／收益		
在以後期間將重新分類至損益表的其他全面（虧損）／收益：		
匯兌差額：		
- 換算海外業務	(44)	59
本年度其他全面（虧損）／收益	(44)	59
本年度全面虧損總額	(129)	(137)
應佔：		
母公司股權擁有人	(132)	(139)
非控股權益	3	2
	(129)	(137)

綜合財務狀況表
2018年12月31日

百萬港元	附註	2018年	2017年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	7	9
投資物業		46	44
商譽		41	45
應收借款及利息	12	241	-
非流動資產總額		335	98
流動資產			
發展中物業		683	447
可出售物業		486	596
應收帳款	12	89	139
應收借款及利息	12	153	69
預付款項、其他應收款項及其他資產		79	278
按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產		-	1
已抵押定期存款		15	63
現金及現金等值項目		123	222
流動資產總額		1,628	1,815
資產總額		1,963	1,913
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本		1,839	1,343
可換股債券		-	496
儲備		(666)	(552)
非控股權益		1,173	1,287
股東權益總額		1,209	1,320
非流動負債			
附息銀行及其他借款		-	55
遞延稅項負債		52	54
非流動負債總額		52	109
流動負債			
應付帳款及票據	13	331	241
應付稅項		1	1
其他應付款項及應計負債		226	52
附息銀行及其他借款		144	190
流動負債總額		702	484
負債總額		754	593
股東權益及負債總額		1,963	1,913
流動資產淨額		926	1,331
總資產減流動負債		1,261	1,429

附註：

1. 編製基準

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

2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款的交易分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	一併應用香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清
香港會計準則第40號之修訂本	轉讓投資物業
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂本

除下文所述有關香港財務報告準則第15號的影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

該等新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響闡述如下：

香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，而除少數例外情況外，其應用於來自客戶合約的所有收入。香港財務報告準則第15號確立一個新的五步模式，以來自客戶合約的收入入帳。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取的代價金額進行確認。香港財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收入提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額、關於履約責任、不同期間之間合約資產及負債帳目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。

本集團採納香港財務報告準則第15號時採用修訂追溯法。根據此方法，此準則可於最初應用日期應用於所有合約，或僅應用於此日期尚未完成的合約。本集團已選擇將準則應用於於2018年1月1日尚未完成的合約。

最初應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對於2018年1月1日期初保留溢利結餘的調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

有關過往會計政策變動的性質及影響的進一步詳情載列如下：

收入確認時間

先前，銷售電訊、電子及兒童產品以及銷售物業的收入一般於商品所有權的風險及回報轉移至客戶時確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入於客戶獲得合約中承諾商品或服務的控制權時確認。這可以在某一時間點或隨時間進行。香港財務報告準則第15號確定了對承諾商品或服務的控制權被視為隨時間轉移的以下三種情況：

- (a) 客戶於實體履約時同時取得及消耗實體履約所提供的利益；
- (b) 實體的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產(如在建工程)；
- (c) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且實體具有就迄今為止已完成的履約獲得付款的可執行權利。

若合約條款及實體活動並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時考慮的其中一項指標。

採納香港財務報告準則第15號對本集團何時確認銷售電訊、電子及兒童產品以及銷售物業的收入並無重大影響。

(i) 銷售電訊、電子及兒童產品

本集團於本集團根據不同貨運條款將產品運送至買方時確認電訊、電子及兒童產品的銷售金額。採納香港財務報告準則第15號對收入確認時間並無重大影響。

(ii) 銷售物業

本集團僅於中國內地進行物業發展活動。經計及合約條款，物業銷售合約並不符合隨時間確認收入的標準，因此，物業銷售收入繼續於本集團向買方交付物業時確認。採納香港財務報告準則第15號對收入確認時間並無重大影響。

已竣工物業銷售的融資部份

香港財務報告準則第15號要求，倘財務影響屬重大，物業開發商須將合約的融資部份與收入分開處理，但如付款與交付物業之期間少於一年則需按實際情況權衡而定。於採納香港財務報告準則第15號後，本集團就已收客戶的銷售所得款項含有重大融資部份的利息確認合約負債。本集團選擇使用實際權衡之方式對時間期限為一年或以下與客戶的重大融資部份不作確認影響。

預收客戶代價

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將預收客戶代價確認為其他應付款項及應計負債。根據香港財務報告準則第15號，該款項分類為合約負債，亦計入其他應付款項及應計負債。

物業銷售合約的銷售佣金

與物業買方簽訂買賣協議後，本集團會向銷售代理支付佣金。於採納香港財務報告準則第15號後，對獲取合約包括銷售佣金的額外成本如可收回，將會資本化為資產，並按系統基準予以攤銷，有關基準與向客戶轉讓相關物業一致。目前，本集團把銷售佣金資本化為資產，直至相關已竣工物業收入確認的同時才將資本化佣金於損益內確認。因此，採納香港財務報告準則第15號對相關期間的銷售佣金並無重大影響。

利息收入

來自香港財務報告準則第9號金融工具範圍內合約權利或責任的利息收入（包括線下金融業務及銀行存款的利息收入）並未在香港財務報告準則第15號範圍內，因此，該分部的收入確認並未受到影響。

3. 經營分部資料

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

- (a) 產品貿易業務分部是指從事銷售及供應電訊、電子及嬰幼兒產品；
- (b) 房地產業務分部是指從事物業發展及銷售；及
- (c) 金融業務分部是指在中國內地及香港從事金融業務。

該等財務報表中呈列的已終止經營業務指已於2017年12月31日止年度內終止經營的電訊及兒童產品製造業務。

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。持續經營業務除稅前經調整溢利／（虧損）經常以本集團持續經營業務除稅前溢利／（虧損）作出計量，惟該計量並不包括融資成本、商譽減值、股權結算股份期權開支、總辦事處及總公司開支。

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

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

3. 經營分部資料 (續)

截至2018年12月31日止年度

百萬港元	產品貿易業務	房地產業務	金融業務	對帳調整	總額
分部收入：					
向外間客戶銷售	333	75	22	-	430
其他收入	10	2	2	-	14
	343	77	24	-	444
經營溢利／(虧損)					
經營溢利／(虧損)	4	(48)	21	-	(23)
商譽減值	-	-	(4)	-	(4)
融資成本	(6)	(4)	-	-	(10)
對帳項目：					
總公司及其他未分配開支	-	-	-	(29)	(29)
股權結算股份期權開支	-	-	-	(18)	(18)
除稅前(虧損)／溢利	(2)	(52)	17	(47)	(84)
所得稅費用					
所得稅費用				-	(1)
年度虧損					
				(47)	(85)
其他分部資料：					
非流動資產開支	1	-	-	-	1
折舊及攤銷	(2)	-	-	-	(2)
其他重大非現金項目：					
應收帳款減值	(1)	(2)	-	-	(3)
股權結算股份期權開支	-	-	-	(18)	(18)
投資物業的公平價值收益	2	-	-	-	2
可出售物業減值	-	(5)	-	-	(5)
商譽減值	-	-	(4)	-	(4)
分部資產					
分部資產	225	1,245	443	-	1,913
對帳項目：					
總公司及其他未分配資產	-	-	-	50	50
資產總額	225	1,245	443	50	1,963
分部負債：					
分部負債	207	490	3	-	700
對帳項目：					
總公司及其他未分配負債	-	-	-	54	54
負債總額	207	490	3	54	754

3. 經營分部資料 (續)

截至2017年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務				已終止經營業務		
	產品貿易 業務	房地產業務	金融業務	持續經營 業務總額	產品製造營運	對帳調整	總額
分部收入：							
向外間客戶銷售	414	156	10	580	58	(58)	580
其他收入	8	-	-	8	5	7	20
	<u>422</u>	<u>156</u>	<u>10</u>	<u>588</u>	<u>63</u>	<u>(51)</u>	<u>600</u>
經營(虧損)/溢利	(4)	(102)	7	(99)	(37)	-	(136)
融資成本	(4)	(7)	-	(11)	(4)	-	(15)
出售附屬公司虧損	(9)	-	-	(9)	-	-	(9)
商譽減值	-	-	(35)	(35)	-	-	(35)
對帳項目：							
總公司及 其他未分配開支	-	-	-	-	-	(5)	(5)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	(24)	(24)
除稅前虧損	<u>(17)</u>	<u>(109)</u>	<u>(28)</u>	<u>(154)</u>	<u>(41)</u>	<u>(29)</u>	<u>(224)</u>
所得稅抵免				28	-	-	28
年度虧損				<u>(126)</u>	<u>(41)</u>	<u>(29)</u>	<u>(196)</u>
其他分部資料：							
利息收入	1	-	-	1	-	-	1
非流動資產開支	2	-	1	3	-	-	3
折舊及攤銷	(3)	-	-	(3)	(13)	-	(16)
其他重大非現金項目：							
應收帳款減值回撥	1	-	-	1	-	-	1
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	-	(24)	(24)
投資物業的公平價值虧損	(6)	-	-	(6)	(21)	-	(27)
撇銷物業、廠房及設備	(2)	-	-	(2)	-	-	(2)
可出售物業的減值	-	(27)	-	(27)	-	-	(27)
發展中物業的減值	-	(28)	-	(28)	-	-	(28)
商譽減值	-	-	(35)	(35)	-	-	(35)
分部資產	<u>379</u>	<u>1,074</u>	<u>118</u>	<u>1,571</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,571</u>
對帳項目：							
總公司及 其他未分配資產	-	-	-	-	-	342	342
資產總額	<u>379</u>	<u>1,074</u>	<u>118</u>	<u>1,571</u>	<u>-</u>	<u>342</u>	<u>1,913</u>
分部負債：	<u>379</u>	<u>129</u>	<u>1</u>	<u>509</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>509</u>
對帳項目：							
總公司及 其他未分配負債	-	-	-	-	-	84	84
負債總額	<u>379</u>	<u>129</u>	<u>1</u>	<u>509</u>	<u>-</u>	<u>84</u>	<u>593</u>

3. 經營分部資料 (續)

地域資料

(a) 對外客戶收入

百萬港元	2018年	2017年
中國內地及香港	234	295
北美洲	112	117
亞太、歐洲及其他地區	84	168
	430	580

上述持續經營業務收入資料乃按本集團產品及物業售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2018年	2017年
香港	6	6
中國內地	88	92
	94	98

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2018年12月31日止年度，持續經營業務收入中約127,000,000港元及106,000,000港元（2017年：142,000,000港元、84,000,000港元及78,000,000港元）分別是銷售電訊產品及供應兒童產品給兩家（2017年：三家）客戶的收入金額，分別佔本集團總收入超過10%。

4. 收入

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

持續經營業務的收入分析如下：

百萬港元	2018年	2017年
<i>客戶合約之收入</i>		
銷售及供應電訊產品及兒童產品	333	414
銷售物業	75	155
	<u>408</u>	<u>569</u>
<i>其他來源之收入</i>		
應收借款的利息收入	22	10
銀行利息收入	-	1
	<u>22</u>	<u>11</u>
	<u>430</u>	<u>580</u>

客戶合約之收入

(i) 銷售資料明細

截至2018年12月31日止年度

百萬港元	銷售及供應電訊產品及 兒童產品	銷售物業	總額
地域資料:			
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
	<u>333</u>	<u>75</u>	<u>408</u>
客戶合約之收入總額			
	<u>333</u>	<u>75</u>	<u>408</u>
收入確認時間:			
貨物在某個時間點轉移	333	75	408
	<u>333</u>	<u>75</u>	<u>408</u>

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任總結如下:

銷售及供應電訊產品及兒童產品

通常在將產品轉移給客戶，把電訊產品及兒童產品交付給客戶時履行義務。

銷售物業

於物業轉讓予買方時履行義務。而本集團現有支付權，並可能收取代價。

5. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

百萬港元	2018年	2017年
銀行借款的利息	10	11

6. 持續經營業務的除稅前虧損

本集團來自持續經營業務的除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

百萬港元	2018年	2017年
已出售存貨成本	311	380
已出售物業成本	82	173
折舊	2	3
經營租約的最低租金款額	3	4
研究及開發成本：		
本年度支出	22	9
核數師酬金	3	3
僱員福利費用（不包括董事及行政總裁酬金）		
工資及薪金	19	23
股權結算股份期權開支	4	1
退休金計劃供款	1	1
	24	25
應收帳款減值淨額／（減值虧損撥回）	3	(1)
外幣匯兌淨差額	-	(3)
租金收入總額	(1)	(2)
投資物業公平價值變動	(2)	6
撇銷物業、廠房及設備	-	2
可出售物業的減值	5	27
發展中物業的減值	-	28
股權結算股份期權開支	18	24
出售按公平價值列帳及於損益帳處理的財務資產的收益	-	(7)
出售附屬公司虧損	-	9
商譽減值	4	35

7. 所得稅開支

香港利得稅乃按照年內源自香港的估計應課稅溢利以16.5%（2017年：16.5%）的稅率計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	2018年	2017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	2
過往年度撥備不足	-	1
遞延	(2)	(32)
持續經營業務本年度稅項（費用）/抵免總額	1	(28)

8. 已終止經營業務

於2017年8月11日，本公司、中建企業及Estate Express Limited（置迅有限公司）（「認購方」）訂立該協議，據此，訂約各方同意認購方認購中建企業19,998股新發行股份（「認購股份」），而認購方或其指定提名人受讓中建企業結欠本公司的未償還免息貸款（「該交易」）約330,000,000港元（「股東貸款」）。在該交易完成後（「完成」），認購方將會實益持有經該等認購股份擴大的中建企業已發行股本總數約99.99%。企業集團從事產品製造營運。

完成已於2017年8月11日進行。緊接完成後，認購方直接擁有中建企業的99.99%權益而本公司則間接擁有該公司的0.01%權益，而中建企業及其附屬公司已不再為本公司的附屬公司。

9. 股息

本公司於截至2018年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息（2017年：不派息）。

10. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

本年度每股基本虧損乃根據本年度母公司普通股股權擁有人應佔虧損88,000,000港元（2017年：198,000,000港元）、母公司普通股股權擁有人應佔持續經營業務的虧損88,000,000港元（2017年：157,000,000港元）及年內已發行普通股加權平均數143,543,045,497股（2017年：134,278,993,990股）計算。

由於截至2018年及2017年12月31日止年度尚未行使的股份期權及可換股債券的攤薄對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此每股基本虧損金額毋須作出調整。

11. 物業、廠房及設備

於截至2018年12月31日止年度，本集團購買固定資產約1,000,000港元（2017年：約3,000,000港元）。

12. 應收帳款、利息及借款

百萬港元	2018年	2017年
應收帳款	89	139

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2018年		2017年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	21	24	32	23
31至60日	20	22	21	15
61至90日	6	7	13	9
90日以上	42	47	73	53
	89	100	139	100

本集團給予其貿易客戶平均30至120日的信貸期。

本集團於中國內地及香港的金融業務產生應收借款及應收利息。信貸期通常為1至2年。於2018年12月31日，394,000,000港元的應收借款及利息尚未到期而且無須減值。應收借款及利息為無抵押、計息及於與客戶商訂的固定期限內償還。在394,000,000港元的應收借款及利息中有(i) 243,000,000港元是有抵押、計息及固定期限內償還、(ii) 63,000,000 港元是有擔保、計息及固定期限內償還、(iii) 80,000,000 港元是沒有抵押、計息及固定期限內償還以及(iv) 8,000,000 港元是沒有抵押、免息及按要求償還。

13. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	2018年		2017年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	21	6	33	14
31至60日	21	6	34	14
61至90日	11	3	25	10
90日以上	278	85	149	62
	331	100	241	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（中建富通的間接全資附屬公司）的應付帳款9,000,000港元（2017年：5,000,000港元），該應付帳款為沒有抵押、免息及須於發票日期起計90日內償還。

應付帳款均為免息及一般有介乎30日至120日的信貸付款期。

14. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本年的呈報方式。

15. 報告期後事項

- (a) 於2019年1月25日，本公司根據本公司於2011年5月27日採納的股份期權計劃，向若干合資格參與者（「獲授人」）授出合共7,830,000,000份股份期權（「股份期權」），股份期權讓獲授人以行使價每股股份0.01港元認購本公司股本中合共7,830,000,000股每股面值0.01港元的新普通股股份。
- (b) 本公司已將其公司名稱由「CCT Land Holdings Limited」更改為「Greater Bay Area Investments Group Holdings Limited」，並將其第二名稱由「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」。更改名稱已於2019年2月20日舉行的股東特別大會上獲得本公司股東批准。本公司名稱更改於2019年2月28日生效。

專用詞彙

一般詞彙

「董事會」	指 董事會
「中建企業」	指 CCT Enterprise Limited (中建企業有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要透過其附屬公司從事產品製造營運及該交易後不再是本公司的附屬公司
「中建富通」	指 中建富通集團有限公司 (股份代號: 138)，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
「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
「本公司」	指 大灣區投資控股集團有限公司 (前稱「中建置地集團有限公司」) (股份代號: 261)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「可換股債券」	指 本公司於 2015 年 12 月 7 日發行原來的本金總額為 1,095,671,000 港元的零息可換股債券，於 2018 年 12 月 31 日該批可換股的債券已全部兌換為股份，因而再沒有未兌換金額
「董事」	指 本公司董事
「企業集團」	指 中建企業及其附屬公司
「電動汽車」	指 電動汽車
「金融業務」	指 由本集團於香港及中國內地從事的金融業務
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「港元」或「元」	指 港元，香港法定貨幣
「獨立非執行董事」	指 獨立非執行董事
「上市規則」	指 《聯交所證券上市規則》
「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
「中國」	指 中華人民共和國
「該等產品」	指 室內無線及有線電話和配件、無線對講機以及其他消費電訊及電子產品
「產品製造營運」	指 企業集團從事製造該等產品及嬰兒及兒童產品的營運
「產品貿易業務」	指 本集團目前從事該等產品及嬰兒及兒童產品的銷售、貿易及供應業務
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指 根據日期為 2017 年 8 月 11 日之協議之條款及條件（經日期為 2017 年 11 月 14 日之補充協議修訂及補充）出售產品製造營運，其詳情載於本公司日期為 2017 年 8 月 11 日、2017 年 11 月 14 日及 2017 年 12 月 12 日之公佈
「美國」	指 美利堅合眾國
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「%」	指 百分比

財務詞彙

「流動比率」	指 流動資產除以流動負債
「資本負債比率」	指 借款總額（即銀行借款）除以所運用資本總額（即股東資金總額加借款總額）
「每股虧損」	指 母公司普通股股權持有人應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數
「經營溢利／ （虧損）」	指 在未扣除利息、未分配及企業項目以及稅項的經營溢利／（虧損），以顯示業務分部的表現