

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。



**GBA HOLDINGS LIMITED**

**GBA集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

## 截至2024年6月30日止六個月未經審核中期業績公佈

### 管理層討論及分析

GBA集團有限公司(股份代號：261，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司截至2024年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合中期業績連同截至2023年6月30日止六個月(「去年同期」)的比較數字。

截至2024年6月30日止六個月，本集團收入約為29,400,000港元，較截至2023年6月30日止六個月約20,600,000港元上升約42.9%。截至2024年6月30日止六個月，收入主要來自銷售置地新城及中建·俊公館部分餘下單位以及餐飲業務。中建·俊公館第2.2期仍處於發展階段，並預期於2024年底竣工。截至2024年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔本集團淨虧損約為23,800,000港元，較截至2023年6月30日止六個月約16,800,000港元增加約41.2%。截至2024年6月30日止六個月虧損增加主要由於行政費用增加所致。

董事會不建議就截至2024年6月30日止六個月派發任何中期股息(2023年6月30日：不派息)。

## 業務回顧

### 物業業務

於回顧期內，我們繼續專注位於遼寧省鞍山市的物業項目。本集團在鞍山市擁有三個物業項目，其中兩個分別名為「置地新城」及「依雲山莊」的項目已經完工。兩個項目的大部分物業單位已經售出。

本集團在鞍山的其餘項目名為「中建·俊公館」，目前仍處於發展階段。中建·俊公館項目分六期開發，包括第1.1、1.2、1.3、2.1、2.2及3期。如同我們在鞍山市的首兩個項目，中建·俊公館亦深受購房者歡迎。該項目第2.2期尚在發展中。截至2024年6月30日止六個月，物業業務錄得約12,100,000港元的收入，主要來自銷售置地新城及中建·俊公館部分餘下單位。

### 金融業務

於回顧期內，我們仍然繼續在香港經營放債人業務，我們預期該業務會為本集團帶來穩定的利息收入來源。截至2024年6月30日止六個月，金融業務錄得利息收入約2,900,000港元。我們亦會尋找機遇以擴大我們的金融業務，當中包括房地產按揭、股份按揭、營運資金融資及奢侈品融資。

### 汽車業務

於回顧期內，我們繼續銷售汽車的業務以令收入基礎多元化。截至2024年6月30日止六個月，汽車業務並無產生任何收入。我們將繼續發展該業務。

### 餐飲業務

於回顧期內，我們繼續餐飲業務。截至2024年6月30日止六個月，餐飲業務錄得收入約14,300,000港元。我們將繼續發展該業務。

## 展望

展望2024年，隨著中國更多政府政治支持地產行業及鞏固中國地產板塊，我們的房地產業務的銷售可望有所改善。

金融業務、汽車業務及餐飲業務方面，我們預期，由於預期利率會下降，加上預期消費者需求會略有增長，整體業務將持續穩定或略有改善。

本集團會繼續基於市場需求及可用資金擴大業務。

憑藉我們堅韌的管理層及穩健的財務狀況，我們認為可以克服現時前所未有的挑戰，並且可以化風險為機會。我們將會堅持追求我們的核心戰略，為實現本公司的長期持續增長和提高股東的長期價值而努力。我們亦將繼續物色新商機以提高股東回報。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要反映其投資控股、在中華人民共和國(「**中國**」)從事土地及物業發展及銷售(「**物業業務**」)、在香港從事放債人業務(「**金融業務**」)、在香港從事汽車業務(「**汽車業務**」)及在香港從事餐飲業務(「**餐飲業務**」)的收入。

本集團的收入由截至2023年6月30日止六個月(「**去年同期**」)約20,600,000港元上升約42.9%至截至2024年6月30日止六個月(「**本期間**」)約29,400,000港元。

於本期間，約12,100,000港元的收入主要來自銷售置地新城及中建·俊公館部分餘下單位，而去年同期約6,300,000港元的收入則大部分來自銷售置地新城及依雲山莊物業單位。於本期間，物業業務繼續為本集團按收入計的業務分部，佔本集團總收入約41.2%。

金融業務於本期間及去年同期的收入約為2,900,000港元。

餐飲業務於本期間的收入約為14,300,000港元，而去年同期的收入約為11,400,000港元。

本集團的市場僅集中在中國及香港，該等地區貢獻本集團截至2024年及2023年6月30日止六個月的全部收入。

## 收益成本

收入成本主要為直接成本，包括(i)建築材料及物資以及物業增值稅；及(ii)餐飲業務的材料及供應。收入成本由去年同期約13,800,000港元上升約82.9%至本期間約25,300,000港元，主要由於物業業務的直接成本增加。

## 毛利及毛利率

去年同期錄得毛利約6,700,000港元，而本期間則錄得毛利約4,100,000港元。去年同期的毛利率約為32.7%，而本期間的毛利率約為13.9%。毛利下降主要由於房地產業務的直接成本增加較多所致。

## 按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值變動

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產於本期間錄得約2,000,000港元。

## 其他收入及利益

本集團本期間的其他收入由去年同期約600,000港元增加至本期間約1,300,000港元。該增加主要由於銀行利息收入。

## 應佔聯營公司虧損

於本期間，本集團並無錄得應佔聯營公司虧損(截至2023年6月30日止六個月：約1,400,000港元)。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用主要指廣告及銷售代理費。銷售及分銷費用由去年同期約6,400,000港元減少約19.9%至本期間約5,200,000港元。該減少主要由於廣告數目減少所致。

## 行政費用

行政費用主要包括核數師酬金、折舊、董事薪酬、法律及專業費用及員工成本。行政費用由去年同期約17,000,000港元增加至本期間約23,000,000港元。該增加主要由於員工薪金及折舊增加。

## 本公司擁有人應佔虧損

由於上述原因，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔虧損約23,800,000港元，去年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約16,800,000港元，主要由於行政費用增加所致。

## 流動資金及財務資源以及資本結構

本集團於回顧期間內一直維持其資本充足率。

於2024年6月30日，本集團的流動資產淨額約為364,900,000港元(於2023年12月31日：約402,300,000港元)，其中現金及現金等值項目約為39,800,000港元(於2023年12月31日：約39,700,000港元)。本集團於2024年6月30日的流動比率(流動資產除以流動負債)約為368.76%(於2023年12月31日：約449.82%)。

本集團於2024年6月30日的銀行透支約為9,900,000港元(於2023年12月31日：約2,900,000港元)，反映本集團穩健的財務狀況。

本集團的營運資金主要來自手頭現金及經營活動所用的現金淨額。董事會預期，本集團將依賴經營活動所得現金淨額以及銀行借款(如有需要)，以滿足營運資金及資本支出(如有)的未來所需。

## 資本承擔

於2024年6月30日，本集團並無資本承擔(2023年12月31日：無)。

## 庫務管理

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

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。於本期間，由於本集團沒有任何銀行借款，故本集團並沒有任何利率風險。於回顧期內，本集團沒有任何重大匯兌風險。我們會繼續監察匯兌風險，然而，我們亦無意參與任何高風險的外匯衍生工具。

## 重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

除上文所披露者外，於本中期業績公佈日期止六個月及直至該日止概無其他重大事件。

## 資產抵押

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 或然負債

於2024年6月30日，本集團並沒有任何重大或然負債(2023年12月31日：無)。

## 僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團的僱員總數為85名(2023年12月31日：71名)。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，其他員工福利包括強積金供款、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2024年6月30日，在2021計劃中尚未行使的股份期權為45,000,000股(2023年12月31日：概無尚未行使的股份期權)。

## 報告期後事項

### 股份期權

於2024年1月26日，本公司議決根據2021計劃向五名合資格參與人(包括本集團兩名董事及三名僱員)授出股份期權以認購合共45,000,000股普通股，行使價為每股0.152港元，佔本公司已發行股本約4.64%，惟須待獲授人接納。授出之股份期權須由獲授人自授出日期起持有十二個月，方可行使。股份期權之行使期為自授出日期起計十年，即由2024年1月26日至2034年1月25日(包括首尾兩日)。

除上文所披露外，於期間結束後及直至本公佈日期，並無其他重大事項。

## 股息

董事會不建議宣派截至2024年6月30日止期間的中期股息(2023年：無)。

概無本公司股東已放棄或同意放棄任何股息的任何安排。

## 重大外幣風險

由於本集團的業務活動主要在香港經營且主要以港元計值，董事認為本集團的外幣風險並不重大。

## 供股所得款項用途

本公司所訂立之配售協議(經補充配售協議所修訂及補充)及包銷協議(經補充包銷協議所修訂及補充)已經達成，而配售協議(經補充配售協議所修訂及補充)及包銷協議(經補充包銷協議所修訂及補充)根據一般授權就供股而訂立。

於2023年9月11日，本公司已接獲合共189,339,360股供股股份，佔供股項下每股供股股份0.12港元之供股股份總數約42.91%。因此，供股中251,891,280股供股股份認購不足，佔供股項下供股股份總數約57.09%。

於2023年9月18日，配售代理根據配售協議配售未獲認購供股股份，為229,280,000股未獲認購供股股份佔已發行股份約23.63%，配售予五名獨立承配人，配售價為每股未獲認購供股股份0.12港元，與認購價相同。

承配人為邱玲菊女士、陳坤先生、周韻雯女士、李雲茵女士及詹嘉淳先生，彼等分別認購26,944,000股、25,312,000股、48,000,000股、47,376,000股及81,648,000股供股股份，代價分別為3,233,280港元、3,037,440港元、5,760,000港元、5,685,120港元及9,797,760港元。

扣除包銷費用及佣金以及本公司就供股已付及應付的估計開支後，本公司收取的供股所得款項淨額約為48,300,000港元。該等所得款項淨額擬用作或已用作(1)本公司一般營運資金；(2)投資餐飲及食品相關業務，並結付交易代價；(3)投資直播業務；及(4)擴大本公司的金融業務。

有關供股的詳情，請參閱本公司日期為2023年6月7日、2023年9月14日及2023年9月21日的公告，以及本公司日期為2023年8月28日的通函。

截至2024年6月30日，供股所得款項淨額用途如下：

	截至 2024年 6月30日 的計劃使用 所得款項 淨額 (千港元)	截至 2024年 6月30日 的實際使用 所得款項 淨額 (千港元)	截至 2024年 6月30日 的尚未使用 所得款項 淨額 (千港元)	預期使用 時間表
本公司一般營運資金	9,660	7,004	2,656	2024年12月
投資餐飲及食品相關 業務，並結付交易 代價	14,490	10,848	3,642	2024年12月
投資直播業務	14,490	180	14,310	2024年12月
擴大金融業務	9,660	683	8,977	2024年12月
總計	<u>48,300</u>	<u>18,715</u>	<u>29,585</u>	



## 中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2023年同期的比較數字如下：

### 未經審核簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收入	4	29,363	20,551
收益成本		<u>(25,282)</u>	<u>(13,822)</u>
毛利		4,081	6,729
按公平價值列賬及於損益賬處理的 金融資產的公平價值變動		(2,037)	–
其他收入及收益	5	1,271	644
應佔聯營公司虧損		–	(1,421)
銷售及分銷費用		(5,157)	(6,442)
行政費用		(22,953)	(16,954)
融資成本	8	<u>(819)</u>	<u>(626)</u>
除稅前虧損	6	(25,614)	(18,070)
所得稅	7	<u>(1,093)</u>	<u>(85)</u>
期內虧損		<u><u>(26,707)</u></u>	<u><u>(18,155)</u></u>
以下人士應佔期內虧損			
—本公司擁有人		(23,778)	(16,834)
—非控股權益		<u>(2,929)</u>	<u>(1,321)</u>
		<u><u>(26,707)</u></u>	<u><u>(18,155)</u></u>
本公司普通股股權擁有人應佔 每股虧損	10		
基本及攤薄		<u><u>(2.45港仙)</u></u>	<u><u>(0.76港仙)</u></u>

未經審核綜合全面收益表  
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(26,707)	(18,155)
在以後期間將重新分類至損益表的除稅後 其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(12,168)</u>	<u>(19,585)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(38,875)</u></u>	<u><u>(37,740)</u></u>
以下人士應佔期內全面虧損總額		
— 本公司擁有人	(35,946)	(36,419)
— 非控股權益	<u>(2,929)</u>	<u>(1,321)</u>
	<u><u>(38,875)</u></u>	<u><u>(37,740)</u></u>

## 未經審核簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

		2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	15,379	20,760
應收借款及利息	13	70,000	70,000
按公平價值列賬及於損益帳處理的 金融資產		109,000	109,000
商譽	14	9,357	9,357
租金及公用設施按金		2,892	2,892
遞延稅項資產		372	865
非流動資產總額		<u>207,000</u>	<u>212,874</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		92,769	80,700
可出售物業		247,031	278,780
存貨	12	52,323	46,706
應收賬款	15	584	996
應收借款及利息	13	20,528	16,116
預付款項、其他應收款項及其他資產		31,764	37,695
按公平價值列賬及於損益帳處理的 金融資產		5,895	13,663
已抵押定期存款	16	10,000	3,000
現金及現金等值項目	16	39,838	39,663
流動資產總額		<u>500,732</u>	<u>517,319</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>707,732</u></u>	<u><u>730,193</u></u>

		2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>股東權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔股東權益</b>			
已發行股本	17	38,806	38,806
儲備		<u>540,580</u>	<u>576,526</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>579,386</b>	615,332
非控股權益		<u>(9,671)</u>	<u>(6,742)</u>
<b>權益總額</b>		<b>569,715</b>	608,590
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<u>2,230</u>	<u>6,598</u>
<b>流動負債</b>			
銀行透支		9,928	2,949
應付賬款	18	50,497	46,073
其他應付款項及應計負債	19	66,966	58,258
租賃負債		<u>8,396</u>	<u>7,725</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>135,787</b>	115,005
<b>負債總額</b>		<b>138,017</b>	121,603
<b>股東權益及負債總額</b>		<b>707,732</b>	730,193
<b>淨流動資產額</b>		<b>364,945</b>	402,314
<b>總資產減流動負債</b>		<b>571,945</b>	615,188

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

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

未經審核中期簡明綜合財務報表應與本集團截至2023年12月31日止年度的經審核年度財務報表(「2023年報」)一併閱覽。

### 2. 主要會計政策

編製本未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團2023年報所採用者一致，惟就本期間的財務資料首次採納的下列經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估算之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅制改革—支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露

該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

### 3. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位。於本期間，本集團從事以下四個須呈報經營分部(去年同期：四個須呈報經營分部)：

- (a) 物業業務分部是指在中國從事土地和物業發展及銷售；
- (b) 金融業務分部是指在香港從事放債人業務；
- (c) 汽車業務分部是指在香港從事汽車業務；及
- (d) 餐飲業務分部是指位於香港的餐廳。

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

分部資產不包括按公平價值列賬及於損益帳處理的金融資產、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及總公司及其他未分配公司負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

截至2024年6月30日止六個月

	物業業務 千港元 (未經審核)	金融業務 千港元 (未經審核)	汽車業務 千港元 (未經審核)	餐飲及 相關 食品業務 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	對帳調整 千港元 (未經審核)	本集團 總額 千港元 (未經審核)
分部收入：							
對外客戶	12,114	2,912	-	14,337	29,363	-	29,363
其他收入	456	-	-	72	528	743	1,271
	<u>12,570</u>	<u>2,912</u>	<u>-</u>	<u>14,409</u>	<u>29,891</u>	<u>743</u>	<u>30,634</u>
經營(虧損)/溢利	(27,327)	(1,150)	(15)	(6,365)	(34,857)	743	(34,114)
對帳項目：							
總公司及其他未分配開支	-	-	-	(352)	(352)	8,852	8,500
除稅前(虧損)/溢利	(27,327)	(1,150)	(15)	(6,717)	(35,209)	9,595	25,614
所得稅	(600)	-	-	(493)	(1,093)	-	(1,093)
期內(虧損)/溢利	<u>(27,927)</u>	<u>(1,150)</u>	<u>(15)</u>	<u>(7,210)</u>	<u>(36,302)</u>	<u>9,595</u>	<u>(26,707)</u>
其他分部資料：							
折舊	2	-	-	5,416	5,418	-	5,418

截至2023年6月30日止六個月

	物業業務 千港元 (未經審核)	金融業務 千港元 (未經審核)	汽車業務 千港元 (未經審核)	餐飲業務 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	對帳調整 千港元 (未經審核)	本集團 總額 千港元 (未經審核)
分部收入：							
對外客戶	6,258	2,903	-	11,390	20,551	-	20,551
其他收入	-	-	-	-	-	411	-
	<u>6,258</u>	<u>2,903</u>	<u>-</u>	<u>11,390</u>	<u>20,551</u>	<u>411</u>	<u>20,551</u>
經營虧損)/溢利	(14,141)	2,862	-	(5,066)	(16,345)	411	(15,934)
對帳項目：							
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	(3,645)	(3,645)
除稅前(虧損)/溢利	(14,141)	2,862	-	(5,066)	(16,345)	(1,725)	(18,070)
所得稅	(85)	-	-	-	(85)	-	(85)
期內(虧損)/溢利	<u>(14,226)</u>	<u>2,862</u>	<u>-</u>	<u>(5,066)</u>	<u>(16,430)</u>	<u>(1,725)</u>	<u>(18,155)</u>
其他分部資料：							
折舊	5	-	-	2,787	2,792	-	2,792

於 2024 年 6 月 30 日

	物業業務 千港元 (未經審核)	金融業務 千港元 (未經審核)	汽車業務 千港元 (未經審核)	餐飲業務 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	對帳調整 千港元 (未經審核)	本集團 總額 千港元 (未經審核)
分部資產	381,678	100,603	52,030	29,315	563,626	-	563,626
對帳項目：							
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	144,106	144,106
資產總額	<u>381,678</u>	<u>100,603</u>	<u>52,030</u>	<u>29,315</u>	<u>563,626</u>	<u>144,106</u>	<u>707,732</u>
分部負債	89,488	1,019	-	27,658	118,165	-	118,165
對帳項目：							
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	19,852	19,852
負債總額	<u>89,488</u>	<u>1,019</u>	<u>-</u>	<u>27,658</u>	<u>118,165</u>	<u>19,852</u>	<u>138,017</u>

於 2023 年 12 月 31 日

	物業業務 千港元 (未經審核)	金融業務 千港元 (未經審核)	汽車業務 千港元 (未經審核)	餐飲業務 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	對帳調整 千港元 (未經審核)	本集團 總額 千港元 (未經審核)
分部資產	398,197	86,116	46,250	38,128	568,691	-	568,691
對帳項目：							
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	161,502	161,502
資產總額	<u>398,197</u>	<u>86,116</u>	<u>46,250</u>	<u>38,128</u>	<u>568,891</u>	<u>161,502</u>	<u>730,193</u>
分部負債	75,232	790	-	38,721	114,743	-	114,743
對帳項目：							
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	6,860	6,860
負債總額	<u>75,232</u>	<u>790</u>	<u>-</u>	<u>38,721</u>	<u>114,743</u>	<u>6,860</u>	<u>121,603</u>

## 地域資料

### (a) 對外客戶收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
中國內地及香港	<u>29,363</u>	<u>20,551</u>

上述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

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
	香港	<u>15,379</u>

非流動資產資料乃基於資產的所在地且不包括金融工具。

## 有關主要客戶的資料

截至2024年6月30日止六個月，金融業務來自單一客戶的收入約2,400,000港元(截至2023年6月30日止六個月：約2,400,000港元)佔本集團總收入超過8%。

## 4. 收入

收入指年內銷售物業、銷售收藏車、提供餐飲服務及銷售食品相關產品所收及應收款項的公平價值及利息收入。

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
客戶合約之收入		
銷售物業	12,114	6,258
餐廳營運	14,337	11,390
其他來源之收入		
應收貸款的利息收入	<u>2,912</u>	<u>2,903</u>
	<u>29,363</u>	<u>20,551</u>



## 客戶合約之收入

### (i) 收入資料明細

截至2024年6月30日止六個月，物業銷售收入約12,100,000港元(截至2023年6月30日止六個月：約6,300,000港元)來自中國，並於轉移物業之時間點確認。

### (ii) 履約責任

有關本集團的履約責任之資料總結如下：

#### 銷售物業

於物業轉讓予買方時履行義務，而本集團擁有即時收款的權利，而且很大可能收取代價。

分配至餘下履約責任的所有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。

#### 銷售收藏車

履約責任於交付收藏車時履行，付款一般於交付後45日內支付。

#### 餐廳營運

當餐廳提供該等服務，履約責任於某一時間點獲履行。

## 5. 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
利息收入	721	66
匯兌差額收益	23	321
呆賬撥備撥回	456	-
其他	71	257
	<u>1,271</u>	<u>644</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收益成本	25,282	13,822
折舊	5,418	2,792

## 7. 所得稅

由於本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月期間並沒有香港利得稅應課稅溢利，故期內並沒有就香港利得稅計提撥備。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。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
本期間－中國內地		
中國內地土地增值稅	1,093	85
遞延稅項	—	—
本期間稅項總額	1,093	85

## 8. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
租賃負債的利息	352	337
其他貸款利息及銀行透支	467	289
	819	626

## 9. 股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息(截至2023年6月30日止六個月：不派息)。

## 10. 本公司普通股權擁有人應佔每股虧損

計算本公司普通股權擁有人應佔每股基本及攤薄虧損的基準如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
本公司普通股權擁有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>(23,778)</u>	<u>(16,834)</u>
	股份數目	
	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 6月30日 (未經審核)
期內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>970,157,660</u>	<u>2,206,153,947</u>

附註：

- (i) 用於計算兩個年度每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已調整，以反映報告期後的股份合併。

由於截至2024年及2023年6月30日止六個月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。

計算每股基本和攤薄虧損所使用的分母與上文所詳述者相同。

## 11. 物業、廠房及設備

	使用權 資產 — 辦公室 物業		自有資產		總計
	租賃	裝潢	傢俬及 辦公室 設備	汽車	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<b>2024年6月30日</b>					
成本					
於2024年1月1日	17,560	8,754	2,990	1,290	30,594
添置	—	—	—	—	—
於2024年6月30日	<u>17,560</u>	<u>8,754</u>	<u>2,990</u>	<u>1,290</u>	<u>30,594</u>
折舊及減值					
於2024年1月1日	(5,268)	(2,246)	(1,160)	(1,160)	(9,834)
年度折舊撥備	(3,512)	(1,501)	(405)	—	(5,418)
匯兌調整	—	—	12	25	37
於2024年6月30日	<u>(8,780)</u>	<u>(3,747)</u>	<u>(1,553)</u>	<u>(1,135)</u>	<u>(15,215)</u>
賬面值					
於2024年6月30日	<u>8,780</u>	<u>5,007</u>	<u>1,437</u>	<u>155</u>	<u>15,379</u>
<b>2023年12月31日</b>					
成本					
於2023年1月1日	—	—	662	1,323	1,985
添置	—	28	293	—	321
收購附屬公司	17,560	8,726	2,052	—	28,338
匯兌調整	—	—	(17)	(33)	(50)
於2023年12月31日	<u>17,560</u>	<u>8,754</u>	<u>2,990</u>	<u>1,290</u>	<u>30,594</u>
折舊及減值					
年度折舊撥備	(5,268)	(2,246)	(581)	—	(8,095)
匯兌調整	—	—	15	30	45
於2023年12月31日	<u>(5,268)</u>	<u>(2,246)</u>	<u>(1,160)</u>	<u>(1,160)</u>	<u>(9,834)</u>
賬面值					
於2023年12月31日	<u>12,292</u>	<u>6,508</u>	<u>1,830</u>	<u>130</u>	<u>20,760</u>

## 12. 存貨

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
汽車庫存	52,030	46,250
餐飲材料	293	456
總計	<u>52,323</u>	<u>46,706</u>

## 13. 應收貸款及利息

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款	83,500	82,000
應收利息	11,095	8,183
預期信貸虧損撥備	(4,067)	(4,067)
總計	<u>90,528</u>	<u>86,116</u>
減：流動部分	<u>(20,528)</u>	<u>(16,116)</u>
非流動部分	<u>70,000</u>	<u>70,000</u>

## 14. 於一間聯營公司的投資

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
收購之商譽	<u>9,357</u>	<u>9,357</u>

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通資本/ 註冊資本	本集團應佔 所有權權益百分比	主要活動
麒華有限公司	香港	10,000港元普通資本	51%	餐飲及相關食品 業務

截至2024年6月30日止六個月，本集團持有UFL(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立的公司，主要從事投資控股)的全部股份及表決權益。Universal Flair Limited(「UFL」)持有麒華有限公司(「KWL」)的26%權益。截至2024年6月30日止六個月，本集團持有Charm Vision Enterprises Incorporated(「CVEI」)(於英屬處女群島成立的公司，主要從事投資控股)的全部股份及表決權益。CVEI持有KWL的25%權益。

## 15. 應收賬款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收賬款的賬齡分析如下：

	2024年6月30日 (未經審核)		2023年12月31日 (經審核)	
	千港元 結餘	百分比	千港元 結餘	百分比
現時至30日	261	45	546	55
31至60日	27	4	174	17
61至90日	-	-	61	6
90日以上	296	51	215	22
	<u>584</u>	<u>100</u>	<u>996</u>	<u>100</u>

截至2024年6月30日止六個月，應收賬款為香港餐飲及相關食品業務的應收款項。

## 16. 已抵押定期存款及現金及現金等值項目

	於2024年 6月30日 千港元	於2023年 12月31日 千港元
現金及銀行等值項目	39,838	39,663
已抵押定期存款	<u>10,000</u>	<u>3,000</u>
	49,838	42,663
減：銀行透支	<u>(9,928)</u>	<u>(2,949)</u>
現金及現金等值項目(於綜合現金流量表所列示)	<u>39,910</u>	<u>39,714</u>

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及現金等值項目為10,253,000港元(2023年12月31日：1,341,000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。

銀行現金按照活期銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款的期限(為三個月)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。銀行結餘已存入信譽良好且最近並沒有違約記錄的銀行。

於2024年6月30日，本集團可動用的銀行融資為10,000,000港元(2023年12月31日：10,000,000港元)，由按金押記契據作抵押。於2024年6月30日，本集團已動用金額約9,928,000港元(2023年12月31日：約2,949,000港元)的融資。

## 17. 股本

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
75,000,000,000股(2023年12月31日：75,000,000,000股) 每股面值0.04港元的普通股	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
已發行及繳足：		
970,157,660股(2023年12月31日：970,157,660股) 每股面值0.04港元的普通股	<u>38,806</u>	<u>38,806</u>

## 18. 應付賬款

於報告期末，根據發票日期的應付賬款的賬齡分析如下：

	2024年6月30日 (未經審核) 千港元		2023年12月31日 (經審核) 千港元	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	10,963	21.7	1,100	2.4
31至60日	711	1.4	417	0.9
61至90日	2,874	5.7	143	0.3
90日以上	<u>35,949</u>	<u>71.2</u>	<u>44,413</u>	<u>96.4</u>
	<u>50,497</u>	<u>100</u>	<u>46,073</u>	<u>100</u>

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的信貸付款期。

## 19. 其他應付款項及應計負債

	附註	於2024年 6月30日 千港元	於2023年 12月31日 千港元
其他應付款項		21,808	25,019
其他貸款	(a)	4,990	5,798
應付非控股權益款項	(b)	10,631	10,063
應計負債		9,767	9,839
合約負債	(c)	<u>19,770</u>	<u>7,539</u>
		<u>66,966</u>	<u>58,258</u>

附註：

- (a) 金額指來自獨立第三方Mideast Investment Limited的貸款，為無抵押、按年利率5%計息且須於一年內償還。
- (b) 金額為無抵押，不計息且按要求償還。
- (c) 合約負債包括就本集團出售的物業向買家收取的所得款項及／或按金。

## 20. 或然負債

於2024年6月30日，本集團沒有任何重大或然負債(2023年12月31日：無)。

## 21. 資產抵押

於2024年6月30日，本集團概無資產作為抵押(2023年12月31日：無)。

## 22. 承擔

於2024年6月30日，本集團沒有任何重大承擔(2023年12月31日：無)。

## 23. 關連人士交易

除該等財務資料在其他部份所載外，本集團亦有進行下列交易：

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
中建富通集團：			
利息收入	(i)	1	2,903
嚒噢：			
利息收入	(ii)	<u>179</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 中建富通於2022年7月5日後不再為本集團的關連人士，原因為中建富通集團於該日期轉讓股份後對本集團再無重大影響。
- (ii) 嚒噢自2023年8月31日起成為關連人士，所披露金額指2024年1月1日至2024年6月30日期間。

## 24. 報告期後事項

除上文所披露者外，於本期間結束後及直至本公佈日期概無其他重大事件。

## 25. 中期報告的批准

本中期業績公佈於2024年8月30日獲董事會批准。



## 董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))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部而須另行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另行知會本公司及聯交所：

### 於2024年6月30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 王祖偉(「王先生」)	於受控公司的權益	-	-	-	-

\* 該百分比按於2024年6月30日已發行之970,157,660股股份計算。

除上文所披露外，於2024年6月30日，概無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。

#### 董事購買股份的權利

除上文「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節及下文「股份期權計劃」一節所披露外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於截至2024年6月30日止六個月期間均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員(包括他們各自的配偶及18歲以下子女)可透過購買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2024年6月30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及聯交所披露，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2024年6月30日於股份及相關股份的權益及淡倉

#### 好倉

主要股東名稱	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	
申水平	實益擁有人	48,560,000	48,560,000	5.01%

\* 該百分比乃按於2024年6月30日已發行之970,157,660股股份計算。

除上文披露外，概無其他董事為上述主要股東的董事或僱員並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露。

除上文披露外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士(非董事或本公司最高行政人員)於2024年6月30日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中。

## 股份期權計劃

### 2021計劃

於2024年6月30日止，根據2021計劃的股份期權的變動詳情概列如下：

姓名及/或類別	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	股份期權數目				
				於2024年 1月1日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/失效	於2024年 6月30日 尚未行使
<b>執行董事</b>								
林珈莉	26/1/2024	26/1/2024-25/1/2034	0.152	-	9,000,000	-	-	9,000,000
黃思語	26/1/2024	26/1/2024-25/1/2034	0.152	-	9,000,000	-	-	9,000,000
小計-董事				-	18,000,000	-	-	18,000,000
僱員	26/1/2024	26/1/2024-25/1/2034	0.152	-	27,000,000	-	-	27,000,000
總計				-	45,000,000	-	-	45,000,000

除上文披露外，於截至2024年6月30日止六個月期間，並無股份期權根據2021計劃獲授出、行使、註銷或失效。

於本中期業績公佈日期，根據2021計劃尚未行使的股份期權總共有45,000,000份，而行使該等股份期權後可予發行的股份總數為45,000,000股股份，佔於本中期業績公佈日期本公司已發行股份總數約4.63%。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45,000,000股普通股股份及增加1,800,000港元的股本及股份溢價帳(未扣除發行費用)5,040,000港元。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫務股份)。於報告期末，本公司概無持有任何庫務股份。

## 企業管治

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

董事認為，除輕微偏離下列企業管治守則的守則條文外，本公司已於2024年1月1日至2024年6月30日六個月期間一直遵守上市規則附錄14中的《企業管治守則》及《企業管治報告》的所有守則條文（「**企業管治守則**」）：

### 守則條文第C.2.1條

守則條文第C.2.1條規定本公司主席（「**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（「**行政總裁**」）的角色已作出區分。因此，本公司於截至2024年6月30日止六個月已遵守守則條文第C.2.1條。

王祖偉先生（「**王先生**」）目前擔任主席一職。王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。郁繼耀先生（「**郁先生**」）於2022年5月19日至2023年8月31日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。隨後，行政總裁的職位懸空及其角色與職責由董事會成員分擔。董事會現物色合適候選人獲委任為行政總裁及將於委任時作出公告。董事會由三名執行董事（包括主席）及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個人擔任。此外，董事會相信，由於王先生擁有豐富的商業經驗，由王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。

本公司企業管治常規的其他資料，已於2024年4月刊發的本公司2023年年報內所載的企業管治報告中披露。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比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2024年6月30日止六個月已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

## 審閱中期報告

審核委員會已審閱本集團的中期報告，包括本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

## 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動

董事資料的變動自本公司2023年報的批准日期起須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露，載列如下：

除上文所披露外，截至2024年6月30日止六個月及直至本中期業績公佈日期，本公司董事並無任何變動，且並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 刊發未經審核中期業績公佈及未經審核中期報告

本公司截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績公佈已於本公司網站(www.gbaholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司的2024年中期報告將於2024年9月30日或之前寄發予股東，並會刊登在本公司及聯交所網站內。

承董事會命  
GBA集團有限公司  
主席  
王祖偉

香港，2024年8月30日

於本公佈日期，執行董事為王祖偉先生、黃思語女士及林珈莉女士；而獨立非執行董事為陳湘洳女士、胡惠珊女士及梁家進先生。