

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2020年12月31日止年度 全年業績公佈

主席報告

業績

本人謹代表董事會報告本集團截至2020年12月31日止年度的全年業績。

於2020年，2019新冠病毒所引起的衛生危機帶來我們前所未有的挑戰，為控制新冠病毒的蔓延，世界各國政府不時實施封城及限制活動措施，因而導致經濟及社會活動受到嚴重阻礙，再加上世界兩個超級經濟大國美國與中國之間持續的貿易摩擦，全球經濟於2020年嚴重受損並急劇收縮。

儘管經營環境惡化，本集團持續經營業務於2020年錄得收入394,000,000港元，較2019年的134,000,000港元大升194.0%，主要受惠於我們的中國房地產業務銷售增加所致。母公司股權擁有人應佔虧損為123,000,000港元，較2019年的168,000,000港元虧損減少26.8%。

由於本公司仍處於虧損狀態，而且本公司亦需要保留現金儲備作為營運及未來發展之用，因此，董事會不建議派發截至2020年12月31日止年度的末期股息（2019年：無）。

業務回顧

產品貿易業務

於回顧年內，產品貿易業務已受到競爭激烈、中美摩擦不斷升溫、環球經濟倒退及新冠病毒大流行等多種因素的綜合不利影響。在2020年惡化的營商環境下，銷售訂單減少導致該業務分部的收入大跌88.7%至只有18,000,000港元，並於2020年錄得虧損13,000,000港元。難以預計目前情況何時才可以得到改善以及全球消費市場何時才能復甦，在此等情況下，本公司在2020年下半年在完成全部訂單後已終止產品貿易業務的營運。由於產品貿易業務處於虧損狀態，因此終止該業務的營運並不會對本集團的經營業績或財務狀況造成任何重大不利影響。

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，而第三個項目中建•俊公館仍在發展。我們各物業項目的詳情載列如下。

置地新城

置地新城位於鞍山市鐵西區，該項目享有交通便利及完善的綜合配套設施，項目的單位設計舒適、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年完成發展。截至2020年12月31日止，項目已累計的售出單位約90%。

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，該區享有新落成的大型商場及綜合社區設施。自項目首次推出以來，市場對項目的發展反應熱烈，項目的卓越品質、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，提供各種類型的戶型單位。第一期發展已於2011年完成，截至2020年12月31日為止，已累計售出約77%的住宅單位以及100%的停車庫及商舖。第二期於2015年完成。截至2020年12月31日為止，第二期已累計售出約86%的住宅單位。我們將繼續出售第一期及第二期餘下單位及第二期地下停車場。

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，該項目佔地約83,000平方米，為本公司的王牌項目，規劃總建築面積約165,000平方米，計劃興建均衡戶型的小高層公寓、零售店舖及地下停車場。我們對中建•俊公館的發展追求完美及卓越品質，務求向購房客人提供豪華舒適的居住環境。

中建•俊公館項目將大致分六期開發，包括1.1、1.2、1.3、2.1、2.2及3期。第1.2期已首先開發並完成建設，第1.2期有12座共423個物業單位，提供各種適合市場單位類型及面積，以及配套商舖及停車場齊全，總建築面積65,048平方米，約95%的物業單位、商舖及停車場已經出售並於2020年交付購房者使用，貢獻本集團本年度大部分銷售收入。該項目的其它期數正在建設，各期處於不同的發展階段。我們將繼續開發該項目，並將預售及銷售物業單位和配套的商舖及停車場。

基於我們所有房地產項目均屬高質素及開發非常成功，我們已成為鞍山市信譽良好的開發商之一，我們在鞍山的項目獲得了多項殊榮及獎項。我們的物業銷售情況良好，深受該市的購房者歡迎。

本公司將會繼續在中國包括大灣區的其他地區尋求機會以擴展我們的房地產業務，本公司對土地及物業開發、城市更新及改造項目均感興趣，本公司認為這類項目在中國極富增長潛力。

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。

由於中國不斷收緊金融業務的監管，再加上新冠病毒爆發，我們已終止國內金融業務的營運。於2020年，我們繼續在香港從事放債人業務。於回顧年內，因終止國內的金融業務的營運以及放債人業務的應收借款於本年度清償，利息收入有所減少。

更改名稱

本公司認為公司之前的名稱稍長，而且好像將本公司營運及發展地點局限在大灣區。因此，本公司建議把公司名稱由「Greater Bay Area Investments Group Holdings Limited」更改為「GBA Holdings Limited」，並把第二名稱由「大灣區投資控股集團有限公司」更改為「GBA集團有限公司」（「更改名稱」）。本公司認為新的公司名稱比之前的名稱更為精簡，而新的公司名稱並沒有顯示將本公司營運及發展地限制在某些地區。更改名稱已於本公司在2020年6月26日舉行的股東週年大會上獲得股東批准，並從2020年7月13日起生效。本公司在聯交所買賣的股份英文簡稱已由「GBA INV HLDGS」更改為「GBA HOLDINGS」，而中文簡稱已由「大灣區投資控股」更改為「GBA集團」，自2020年8月18日上午9時正起生效，本公司於聯交所之股份代號仍然為「00261」。

展望

環球經濟前景依然十分不明朗，仍然受到2019新冠病毒的不確定發展及它可能對經濟所帶來的衝擊以及地緣政治挑戰等因素的影響。我們希望隨著2019新冠病毒疫苗越來越普及，令更多人群可獲得接種，2019新冠病毒有望得到控制，全球經濟復蘇可期。

憑藉我們堅韌力強的管理層，相信我們可以克服現時前所未有的挑戰，並為未來復蘇奠定基礎。儘管目前面臨挑戰，我們將會繼續追求我們的核心戰略，為實現公司的長期持續增長和提高股東的長期價值而努力。儘管我們面臨前所未有的困難及挑戰，我們認為公司未來仍然充滿機遇。我們將會繼續做好部署以抓住這些機遇。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團的董事、管理層及所有僱員，就他們在本年度面對各種挑戰下仍對本集團堅定承擔、忠誠及勤奮的表現，表示衷心的感謝。此外，本人向我們的顧客、股東、投資者、銀行、業主及供應商在這前所未有的時期下對本公司不斷的鼓勵及鼎力支持深表謝意。

主席
麥紹棠

香港，2021年3月30日

財務回顧

2020年財務業績概覽

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)	增加／ (減少) 百分比
持續經營業務			
收入	394	134	194.0%
其他費用淨額	(69)	(78)	(11.5%)
持續經營業務除稅前虧損	(135)	(174)	(22.4%)
所得稅抵免	25	29	(13.8%)
持續經營業務的年度虧損	(110)	(145)	(24.1%)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	(13)	(21)	(38.1%)
年度虧損	(123)	(166)	(25.9%)
應佔：			
母公司股權擁有人	(123)	(168)	(26.8%)
非控股權益	-	2	(100.0%)
	(123)	(166)	(25.9%)
每股虧損			
基本及攤薄 年度虧損	(0.07港仙)	(0.09港仙)	(22.2%)
持續經營業務的虧損	(0.06港仙)	(0.08港仙)	(25.0%)

財務業績

本集團持續經營業務的收入394,000,000港元，較2019年增加194.0%，主要由於中國房地產業務銷售增加所致。

其他費用69,000,000港元，減少9,000,000港元或降低11.5%，主要因為本年度沒有國內金融業務所引起的相關其他費用，而該業務已於2020年註銷完成。

持續經營業務的年度虧損為110,000,000港元，減少35,000,000港元或24.1%，主要由於本年度其他費用的減少以及按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產引起的收益所致。已終止經營業務應佔虧損為13,000,000港元（2019年：虧損21,000,000港元）。

母公司股權擁有人應佔虧損為123,000,000港元，減少45,000,000港元或26.8%。主要因上述其他費用下降以及金融資產收益削減所致。

按業務分部劃分的分析

持續經營業務 百萬港元	2020年		2019年		百分比變動
	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
房地產業務	390	99.0%	112	83.6%	248.2%
金融業務	4	1.0%	22	16.4%	(81.8%)
總計	394	100.0%	134	100.0%	194.0%

持續經營業務 百萬港元	經營溢利／（虧損）		百分比變動
	2020年	2019年	
房地產業務	(158)	(77)	105.2%
金融業務	-#	10	(100.0%)
總計	(158)	(67)	135.8%

少於1,000,000港元經營利潤

截至2020年12月31日止年度，房地產業務的收入為390,000,000港元，增加278,000,000港元或248.2%，主要由於中建·俊公館第1.2期的新落成單位於2020年確認銷售所致。此業務分部錄得經營虧損158,000,000港元，而2019年則錄得虧損77,000,000港元，主要由於建築成本增加、以及受到供過於求、其他物業開發商去庫存以及中國政府推行抑制炒賣物業的政策等不利影響所致。由於鞍山物業市場競爭激烈以及上述情況，本公司的可出售物業及發展中物業需按一家獨立評估師於年結時的評估價值作出減值撥備約70,000,000港元。

金融業務於本年度錄得經營利潤少於1,000,000港元，而2019年度則錄得經營溢利約10,000,000港元。此變動主要由於本年度終止內地金融業務營運，以及放債人業務的應收借款於本年度的清還導致利息收入大幅減少所致。

按區域劃分的分析

持續經營業務	收入				
	2020年		2019年		百分比變動
百萬港元	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
中國內地及香港	394	100%	134	100.0%	194.0%

2020年，本集團的市場僅集中在中國內地及香港，該等市場貢獻了本集團持續經營業務總收入的100%。在終止產品貿易業務的營運後，我們再沒有從海外市場賺取收入。

於中國惠州一項工業物業改造項目的投資

貫徹我們在大灣區擴充的策略，於回顧年內，我們以代價人民幣220,000,000（相等於大約243,000,000港元）收購High Step Developments Limited（高階發展有限公司）（「目標公司」）的19.8%股權，該公司在廣東省惠州市擁有一項工業物業改造項目（「該項目」）。

該項目指將一項位於中國廣東省惠州市惠陽區的廠房物業改造為住宅、商店、停車場及學校配套的綜合發展項目。

一家由獨立專業評估師於2020年12月31日對本公司在目標公司的股權評估的價值為259,000,000港元，相等於本公司於年結日的總資產約17.5%。因收購目標公司權益日期至年結日的公平價值改變，本公司因而確認一筆16,000,000港元的收益。本年度沒有從目標公司收取任何股息。

目標公司計劃在2019新冠病毒得到遏制後，便會開始發展該項目。然而，項目策劃工作已經開展。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2020年		2019年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行及其他借款總額	-	0.0%	97	8.7%
已發行股本	1,839		1,839	
儲備	(913)		(820)	
母公司股權擁有人應佔權益	926	100.0%	1,019	91.3%
運用的資本總額	926	100.0%	1,116	100.0%

於2020年12月31日，母公司股權擁有人應佔權益為926,000,000港元，下降9.1%，主要由於報告年度淨虧損所致。

本集團的銀行及其他借款於2020年減少至零，由於年內銀行及其他借款已經全部償還，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，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。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	2020年	2019年
流動資產	1,221	1,950
流動負債	555	904
流動比率	220.0%	215.7%

於2020年12月31日，本集團的流動比率為220.0%（2019年：215.7%）。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。本集團的現金及現金等值項目為149,000,000港元（2019年：175,000,000港元）。本集團擁有穩健資產負債表，財務狀況良好，能夠克服現時前所未有的挑戰。

本集團的營運資金主要來自手頭現金及經營活動產生的現金淨額。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）所需。

資本承擔

於2020年12月31日，本集團並無資本承擔（2019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2020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2020年12月31日，本集團沒有任何銀行借款。

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。由於沒有任何銀行借款且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。人民幣兌港元在2020年有所升值，但人民幣升值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

除在物業項目投資的19.8%權益（詳情在財務回顧一節內 — 「於中國惠州一項工業物業改造項目的投資」分節中詳述）外，本集團於2020年12月31日沒有任何重大投資（2019年：無）。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團概無抵押任何資產。於2019年12月31日，本集團資產中帳面淨值43,000,000港元的若干資產及本集團10,000,000港元的定期存款曾抵押作為本集團獲授銀行信貸額的保證。

或然負債

於2020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2020年12月31日的僱員總數為41人（2019：54人）。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作釐定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、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。截至2020年12月31日止年度，根據本公司經批准的股份期權計劃，有5,220,000,000份股份期權失效。於2020年12月31日，尚未行使的股份期權有10,914,993,990份（2019年12月31日：尚未行使的股份期權有16,134,993,990份）。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

企業管治

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

董事認為，除輕微偏離以下《企業管治守則》的守則條文外，本公司已於截至2020年12月31日止整個年度一直遵守《企業管治守則》的所有守則條文：

守則條文第A.2.1條： 主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載；及

守則條文第A.4.2條： 所有為填補臨時空缺而獲委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，最少每三年一次。

有關該等偏離事項的詳情和相應理由以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2021年4月30日或之前寄發予股東的本公司2020年年報內所載的企業管治報告內披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則所載的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2020年12月31日止財政年度已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

審核委員會

本公司已於 2002 年成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即鄒小岳先生（「**鄒先生**」）、劉可傑先生（「**劉先生**」）及譚競正先生。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 2020 年 12 月 31 日止財政年度召開了三次會議。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至 2020 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 2021 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2020 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。薪酬委員會目前由鄒先生擔任主席。薪酬委員會於截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度舉行了一次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於 2021 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2020 年年報內所載的企業管治報告內披露。

提名委員會

本公司已於 2012 年成立提名委員會（「**提名委員會**」），其特定的權責範圍書符合企業管治守則的守則條文。提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒先生、劉先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥先生和譚毅洪先生。提名委員會目前由麥先生擔任主席。提名委員會於截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度舉行了一次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於 2021 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2020 年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司獨立非執行董事

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

本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司截至2020年12月31日止整個財政年度須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

安永會計師事務所的工作範圍

有關初步業績公佈所載本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本集團的核數師安永會計師事務所同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表草稿所載金額一致。安永會計師事務所就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永會計師事務所概未就初步公佈發表任何保證。

刊發全年業績公佈、年報及企業管治報告

本公司截至2020年12月31日止年度的業績公佈現已於本公司網站（www.gbaholdings.com/chi/investor/statutory.php）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）刊登。本公司的2020年年報及企業管治報告將寄發予股東，並於2021年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

董事會

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

承董事會命
GBA集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2021年3月30日

全年業績

董事會報告本集團截至2020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2020年12月31日止年度

百萬港元	附註	2020年	2019年 (經重列)
持續經營業務			
收入			
- 客戶合約之收入	4	390	112
- 利息收入	4	4	22
		<u>394</u>	<u>134</u>
銷售成本		<u>(419)</u>	<u>(120)</u>
(毛損) / 毛利		(25)	14
按公允值計入損益之金融類資產之公允值變動		36	-
銷售及分銷費用		(31)	(11)
行政費用		(46)	(98)
其他費用淨額		(69)	(78)
融資成本	5	-	(1)
		<u>(135)</u>	<u>(174)</u>
持續經營業務除稅前虧損	6	(135)	(174)
所得稅抵免	7	<u>25</u>	<u>29</u>
持續經營業務的年度虧損		<u>(110)</u>	<u>(145)</u>
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	8	(13)	(21)
年度虧損		<u>(123)</u>	<u>(166)</u>

綜合損益表（續）

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	附註	2020年	2019年 (經重列)
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務		(110)	(147)
已終止經營業務		(13)	(21)
		<u>(123)</u>	<u>(168)</u>
非控股權益			
持續經營業務		-	2
已終止經營業務		-	-
		<u>-</u>	<u>2</u>
		(123)	(166)
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	10		
- 年度虧損		(0.07港仙)	(0.09港仙)
		<u>(0.07港仙)</u>	<u>(0.09港仙)</u>
- 持續經營業務的虧損		(0.06港仙)	(0.08港仙)
		<u>(0.06港仙)</u>	<u>(0.08港仙)</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)
年度虧損	<u>(123)</u>	<u>(166)</u>
其他全面收益／(虧損)		
在以後期間或可能重新分類至損益表的其他全面收益／(虧損)： 換算海外業務的匯兌差額	<u>30</u>	<u>(8)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)	<u>30</u>	<u>(8)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(93)</u>	<u>(174)</u>
應佔：		
母公司股權擁有人		
持續經營業務	<u>(80)</u>	<u>(154)</u>
已終止經營業務	<u>(13)</u>	<u>(22)</u>
	<u>(93)</u>	<u>(176)</u>
非控股權益		
持續經營業務	-	2
已終止經營業務	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>(93)</u>	<u>(174)</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

百萬港元	附註	2020年	2019年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1	2
投資物業		-	43
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產		259	-
非流動資產總額		260	45
流動資產			
發展中物業		576	945
可出售物業		318	323
應收帳款	12	7	32
應收借款及利息	12	-	248
預付款項、其他應收款項及其他資產		111	217
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產		60	-
已抵押定期存款		-	10
現金及現金等值項目		149	175
流動資產總額		1,221	1,950
資產總額		1,481	1,995
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本		1,839	1,839
儲備		(913)	(820)
非控股權益		926	1,019
股東權益總額		-	38
		926	1,057
非流動負債			
遞延稅項負債		-	34
流動負債			
應付帳款及票據	13	55	137
應付稅項		11	15
其他應付款項及應計負債		489	655
附息銀行及其他借款		-	97
流動負債總額		555	904
負債總額		555	938
股東權益及負債總額		1,481	1,995
淨流動資產額		666	1,046
總資產減流動負債		926	1,091

附註：

1. 編製基準

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

2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納2018年財務報告概念框架及下列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	業務的定義
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
香港財務報告準則第16號之修訂	與2019年新冠病毒相關的租金優惠（提早採納）
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義

2018年財務報告概念框架以及新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架（「概念框架」）為財務報告及準則制定提供了一套全面的概念，為財務報表編製者制定一致的會計政策提供指引，並協助各方理解及詮釋準則。概念框架包括關於計量及報告財務業績的新章節，關於資產及負債終止確認的新指引，以及資產及負債的最新定義及確認標準。該等框架亦澄清財務報告中管理、審慎及計量不確定性的作用。概念框架並非準則，其中所包含的任何概念均不會凌駕於任何準則的概念或要求。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

2. 會計政策及披露事項的變動（續）

- (b) 香港財務報告準則第3號之修訂闡述並對業務的定義提供額外的指引。該等修訂澄清，一組綜合活動及資產須至少包含共同對創造產出的能力有重大貢獻的一項投入及一項實質性程序，方會被視為一項業務。即使不包含創造產出所需的全部投入及過程亦可視為一項業務。該等修訂移除了對市場參與者能否收購業務並繼續創造產出的評估。反之，其將重點放在所購入的投入及所購入的實質性程序是否共同對創造產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦收窄產出的定義，聚焦向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該等修訂為評估所購入的程序是否屬實質性程序提供指引，並引入選擇性公平價值集中度測試，允許對所購入的一組活動及資產是否屬一項業務進行簡化評估。本集團已就2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件前瞻性應用該修訂本。該等修訂尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 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號之修訂旨在解決以替代無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂提供暫時性補救措施，可在引入替代無風險利率前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理。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。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就2019年新冠病毒大流行的直接後果產生的租金優惠應用租賃變更會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於2019年新冠病毒大流行直接後果產生的租金優惠，且僅當(i)租賃款項的變動使租賃代價有所修訂，而經修訂的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃款項的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的款項；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並應追溯應用。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂本，而由於年內2019年新冠病毒大流行下，本集團並沒有任何租金扣減或寬免，故該等修訂尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (e) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂提供了重大的新定義。新定義列明，倘遺漏、失實陳述或混淆信息，而合理預期該等信息對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定造成影響，則該等信息屬重大。該等修訂澄清，重要性將取決於資料之性質或牽涉範圍（或兩者都有）。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

3. 經營分部資料

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

- (a) 產品貿易業務分部是指銷售及供應電訊及電子產品以及嬰幼兒產品，該分部於2020年度已終止經營；
- (b) 房地產業務分部是指從事物業發展及銷售；及
- (c) 金融業務分部是指金融業務。

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

分部資產不包括按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產以及總公司及其他未分配公司資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

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

截至2019年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務			已終止經營業務		
	房地產業務 (經重列)	金融業務 (經重列)	小計 (經重列)	產品貿易業務 (經重列)	對帳調整 (經重列)	總額 (經重列)
分部收入：						
向外間客戶銷售	112	22	134	149	-	283
其他收入	-	-	-	10	-	10
	112	22	134	159	-	293
分部(虧損)/溢利	(77)	10	(67)	(17)	-	(84)
商譽減值	-	(41)	(41)	-	-	(41)
融資成本	(1)	-	(1)	(5)	-	(6)
對帳項目：						
總公司及						
其他未分配開支	-	-	-	-	(41)	(41)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	(24)	(24)
除稅前虧損	(78)	(31)	(109)	(22)	(65)	(196)
所得稅抵免			29	1	-	30
年度虧損			(80)	(21)	(65)	(166)
其他分部資料：						
非流動資產開支	-	-	-	1	-	1
折舊	-	-	-	(3)	-	(3)
其他重大非現金項目：						
應收帳款減值	-	-	-	(8)	-	(8)
股權結算股份期權開支	-	-	-	-	(24)	(24)
投資物業的公平價值虧損	-	-	-	(3)	-	(3)
物業、廠房及設備項目減值	-	(1)	(1)	(2)	-	(3)
撇減可出售物業至可變現淨值	(37)	-	(37)	-	-	(37)
商譽減值虧損	-	(41)	(41)	-	-	(41)

百萬港元	持續經營業務			已終止經營業務		
	房地產業務 (經重列)	金融業務 (經重列)	小計 (經重列)	產品貿易業務 (經重列)	對帳調整 (經重列)	總額 (經重列)
分部資產：						
對帳項目：						
總公司及						
其他未分配資產	-	-	-	-	87	87
資產總額	1,437	327	1,764	144	87	1,995
分部負債：						
對帳項目：						
總公司及						
其他未分配負債	-	-	-	-	51	51
負債總額	760	6	766	121	51	938

地域資料

(a) 對外客戶收入

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)
持續經營業務		
中國內地及香港	394	134
已終止經營業務		
中國內地及香港	13	58
北美洲	-	64
亞太、歐洲及其他地區	3	27
	16	149

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

百萬港元	2020年	2019年
香港	1	-
中國內地	-	45
	1	45

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2020年12月31日止年度，本集團並無持續經營業務客戶單獨佔本集團持續經營業務總收入超過10%。

截至2019年12月31日止年度，持續經營業務收入中約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，單獨佔本集團持續經營業務總收入超過10%。

4. 收入

持續經營業務收入分析如下：

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)
客戶合約之收入		
銷售物業	<u>390</u>	<u>112</u>
其他來源之收入		
應收借款的利息收入	<u>4</u>	<u>22</u>
	<u>394</u>	<u>134</u>

客戶合約之收入

(i) 銷售資料明細

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，物業銷售收入 390,000,000 港元（2019 年：112,000,000 港元）來自中國內地，並於轉移貨品之時間點確認。

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	2020年	2019年
銷售物業	<u>360</u>	<u>25</u>

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任總結如下：

銷售物業

於物業轉讓予買方時履行義務，而本集團現有支付權，並可能收取代價。

5. 融資成本

持續經營業務融資成本分析如下：

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)
銀行借款的利息	-	1
租賃負債的利息	_ [#]	_ [#]
合約收入產生的利息開支	16	28
減：資本化利息	(16)	(28)
	<hr/>	<hr/>
未按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	_ [#]	1
	<hr/>	<hr/>

[#] 少於1,000,000 港元

6. 持續經營業務之除稅前虧損

本集團的持續經營業務之除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)
已出售物業成本	419	120
不包括於租賃負債計量之租金款額	-	1
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	4	4
股權結算股份期權開支	-	13
退休金計劃供款	_ [#]	1
	<hr/>	<hr/>
	4	18
應收帳款減值回撥	(1)	-
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值收益	(36)	-
撇減可出售物業至可變現淨值	30	37
撇減發展中物業至可變現淨值	40	-
股權結算股份期權開支	-	24
商譽減值虧損	-	41
	<hr/>	<hr/>

[#] 少於1,000,000港元

7. 所得稅抵免

本集團於本年度及過往年度無產生任何應課稅溢利，故於該年度並無作香港利得稅撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

百萬港元	2020年	2019年 (經重列)
本年度—中國內地		
中國內地土地增值稅	(6)	(1)
過往年度多餘撥備	-	13
遞延	31	17
持續經營業務之本年度稅項抵免總額	25	29
已終止經營業務之本年度稅項抵免總額	-	1
	25	30

8. 已終止經營業務

由於經營環境惡化，本公司於2020年7月24日公佈董事會決定，在完成手頭的訂單後將會終止集團的產品貿易業務，該業務已於2020年12月終止。

已終止經營業務的年度業績呈列如下。

百萬港元	2020年	2019年
收入	16	149
其他收入及收益淨額	2	10
費用	(28)	(176)
融資成本	(3)	(5)
已終止經營業務之除所得稅前虧損	(13)	(22)
所得稅抵免	-	1
已終止經營業務的虧損	(13)	(21)
	2020年	2019年
已終止經營業務的每股虧損：		
基本及攤薄	(0.01港仙)	(0.01港仙)

9. 股息

本公司於截至2020年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息（2019年：不派息）。

10. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

年度虧損

計算母公司普通股股權擁有人應佔每股基本及攤薄虧損的基準如下：

百萬港元	2020 年	2019 年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損， 用以計算每股基本及攤薄虧損：		
持續經營業務	(110)	(147)
已終止經營業務	(13)	(21)
	<u>(123)</u>	<u>(168)</u>

	股份數目	
	2020 年	2019 年
年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>183,846,100,000</u>	<u>183,846,096,987</u>

由於截至2020年及2019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。

持續經營業務的虧損

計算母公司普通股股權擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄虧損的基準如下：

百萬港元	2020 年	2019 年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損，用以計算持續經營 業務的每股基本及攤薄虧損：	<u>(110)</u>	<u>(147)</u>

計算持續經營業務的每股基本和攤薄虧損所使用的分母與上文所述相同。

由於截至2020年及2019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持續經營業務的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此所呈列的持續經營業務的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2020年12月31日止年度，本集團購買固定資產少於1,000,000港元（2019年：1,000,000港元）。

12. 應收帳款、借款及利息

百萬港元	2020年	2019年
應收帳款	7	32

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	2020年		2019年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	7	100	1	3
31至60日	-	-	1	3
61至90日	-	-	1	3
90日以上	-	-	29	91
	7	100	32	100

本集團給予其貿易客戶平均60至90日的信貸期。

於2019年12月31日，本集團的借款及應收利息248,000,000港元是與香港的金融業務有關的款項，該應收借款及利息為有抵押、計息及須於一年內償還。該248,000,000港元的應收借款及利息於2019年尚未到期而且無須減值。該等應收借款及利息已於2020年全部結清。

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	2020年		2019年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	45	82	2	1
31至60日	1	2	2	1
61至90日	-	-	3	2
90日以上	9	16	130	96
	55	100	137	100

應付帳款均為免息及一般有介乎30日至120日的付款期。

14. 比較數字

比較綜合損益表經已重列，猶如本年度已終止經營業務於比較期初已終止經營。

專用詞語

一般詞語

「董事會」	指	本公司董事會
「中建富通」	指	中建富通集團有限公司（股份代號：00138），一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市，且為本公司主要股東
「中建富通集團」	指	中建富通及其不時的附屬公司
「企業管治守則」	指	上市規則附錄 14 中的《企業管治守則》
「主席」	指	本公司主席
「兒童產品」	指	幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	GBA 集團有限公司（股份代號：00261），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	與上市規則賦予該用詞的定義相同
「董事」	指	本公司董事
「金融業務」	指	本集團於中國內地從事的金融業務及於香港從事的放債人業務
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「上市規則」	指	《聯交所證券上市規則》
「中國內地」	指	中國內地
「標準守則」	指	上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「不適用」	指	不適用
「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

「產品貿易業務」	指	該等產品貿易以及供應兒童產品給予中建富通集團的業務，該業務已於 2020 年 12 月終止
「房地產業務」	指	從事土地及物業發展及銷售
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

財務詞彙

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