

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2023年12月31日止年度 全年業績公佈**

GBA集團有限公司(股份代號：261，於百慕達註冊成立的有限公司，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」)宣佈本集團截至2023年12月31日止年度(「本期間」)的經審核綜合全年業績連同截至2022年12月31日止年度(「去年同期」)的比較數字。

### **業績**

本集團持續經營業務於2023年錄得收入約78,400,000港元，較2022年的約55,500,000港元增加約41.2%。截至2023年12月31日止年度(「本期間」)的本公司股權擁有人應佔虧損為98,400,000港元，較截至2022年12月31日止年度(「去年同期」)的約176,100,000港元本公司權益擁有人應佔虧損減少約44.1%。

由於本公司仍處於虧損狀態，其乃主要由於(i)按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值因金融資產公平價值下降而減少；(ii)由於香港的高端餐飲市場復甦緩慢，導致餐飲及食品相關業務錄得虧損；及(iii)由於售價疲弱，導致物業業務錄得虧損。董事會不建議派發截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022年：無)。

## 業務回顧

### 房地產業務

我們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，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，項目提供設計舒適、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2023年12月31日，以建築面積計算，項目已累計售出約93.2%。

#### 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，該區享有綜合社區設施。由於項目的卓越品質、頂尖設計、較低容積率、約42%的綠化比率以及優質材料，因此，項目自開發首次推出以來，市場反應熱烈，並得到客戶高度讚揚，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，提供各種戶型單位。第一期發展已於2011年完成，截至2023年12月31日為止，已累計售出約66.3%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2023年12月31日為止，第二期累計售出約74.7%的住宅單位。我們將繼續出售第一期及第二期餘下單位以及第一期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，為本公司的皇牌項目，規劃總建築面積約168,000平方米，計劃興建各種戶型的低建築高度公寓、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。

中建·俊公館項目的發展分六期進行，包括1.1、1.2、1.3、2.1、2.2及3期，各期情況如下：

- (i) 第1.2期首先開發並於2020年已完成建設，且已於2020年售出大部分住宅單位，第1.2期由12座樓宇組成，共423個單位，提供各種適合市場單位戶型及面積，並配套13個商舖及249個地下停車場，總建築面積約65,148平方米。截至2023年12月31日，已累計售出第1.2期單位佔其總建築面積約82.9%。
- (ii) 第1.1期包括一座建築面積5,935平方米的豪華低層建築，提供20個住宅單位及一個店舖。第1.1期的建設已於2021年竣工。截至2023年12月31日，已售出第1.1期單位佔其總建築面積約18.5%。
- (iii) 第1.3期由六座住宅樓宇組成，提供94個單位及13個店舖，總建築面積合共為11,107平方米。第1.3期於2021年竣工，在2023年期間已售出建築面積約93.6%。
- (iv) 第2.1期已於2021年竣工，包括6座住宅樓宇，提供建築面積為40,951平方米的192套公寓及391個地下停車位。截至2023年底，已累計售出第2.1期單位佔其總建築面積約67.6%。
- (v) 第3期已於2021年竣工，包括7座住宅樓宇，提供224個住宅單位，總建築面積為24,471平方米。截至2023年底，已累計售出第3期單位佔其總建築面積約86.6%。
- (vi) 第2.2期仍在興建，地基工程已於2024年完工。第2.2期的開發將提供約21,000平方米，包括住宅單位及一些店舖單位。

我們堅持在我們的房地產項目中追求卓越品質，為購房客人提供高質素、時尚設計、高綠化率、豪華、寬敞舒適的環境及細心周到的售後服務。我們已成為鞍山市信譽良好的開發商之一，且我們的項目已獲得多項獎項及獲得客戶的高度好評。我們的所有物業項目均銷售情況良好，深受鞍山市的購房者歡迎。

## **金融業務**

我們繼續在香港從事放債業務並於2023年擴大貸款組合。金融業務於本期間錄得收入約5,900,000港元，而去年同期則錄得收入約5,200,000港元。我們預期此項業務會為本集團帶來穩定的利息收入來源。我們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**

我們於2023年繼續進行銷售收藏車的業務以令收入基礎多元化。汽車業務於本期間錄得收入約11,700,000港元，而去年同期則錄得收入約25,700,000港元。我們預期此項業務將為本集團帶來穩定的收入來源。

## **餐飲及食品相關業務**

我們於2023年開展餐飲服務及銷售食品產品的業務。截至2023年12月31日止年度，餐飲及食品相關業務錄得收入約36,500,000港元。

## 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、汽車業務及餐飲及食品相關業務方面，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

本集團的收入由去年同期的約55,500,000港元增加約41.2%至本期間的約78,400,000港元。

於本期間，約24,300,000港元的收入主要來自銷售物業單位，而去年同期的收入則約為24,600,000港元。於本期間，房地產業務為本集團按收入計業務分部，佔本集團總收入約31.0%。然而，房地產業務的收入保持穩定。

金融業務的收益保持穩定，於本期間貢獻約5,900,000港元，而去年同期則貢獻收益約5,200,000港元。

汽車業務於本期間貢獻收益約11,700,000港元，而去年同期則貢獻收益約25,700,000港元。

餐飲及食品相關業務於本期間貢獻收益約36,500,000港元，而去年同期則為零。於本期間，餐飲及食品相關業務為本集團按收入計業務分部，佔本集團總收入約46.6%。

本集團的市場僅集中在中國內地（「**中國內地**」）及香港，該等地區貢獻本集團截至2023年及2022年12月31日止年度的全部總收入。

## 於香港餐飲業務的投資

為配合本集團的擴張策略，於2022年12月30日，本公司的直接全資附屬公司 Regal Fair Limited（「**RFL**」）與Ma Hing Cheong先生（「**Ma先生**」）訂立交易，據此，RFL同意收購及Ma先生同意出售UFL（一間持有KWL 26%權益的投資控股公司）的全部股權。隨後，於2023年3月17日，RFL與Ma先生訂立交易，據此，RFL同意收購及Ma先生同意出售CVEI（一間持有KWL 25%權益的投資控股公司）的全部股權。KWL從事餐飲業務。

隨著交易的進行，UFL、CVEI及KWL各自將成為本公司的間接全資附屬公司，而UFL、CVEI及KWL的財務業績將綜合入賬至本集團的財務報表。

## 收入成本

收入成本主要為直接成本，包括建築材料及物資以及物業增值稅。銷售成本由去年同期的約118,800,000港元下跌約30.1%至本期間的約83,000,000港元，主要由於撇減持作出售的物業至可變現淨值減少而去年同期撇減金額較高所致。

## 毛損及毛損率

去年同期錄得毛損約63,300,000港元，而本期間則錄得毛損約4,600,000港元。去年同期的毛損率約為113.93%，而本期間的毛損率約為5.87%。毛損減少主要由於(i)去年同期撇減金額較高導致撇減持作出售的物業至可變現淨值減少；及(ii)餐飲及食品相關業務的貢獻所致。

## 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由去年同期的約58,800,000港元增加約7.2%至本期間的約63,000,000港元。該增加主要由於金融資產的公平價值較低所致。

## 其他收入及收益

本集團於本期間錄得其他收入及收益約4,400,000港元，而去年同期則約為6,900,000港元。該減少主要由於土地使用稅退稅減少所致。

## 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。銷售及分銷費用保持穩定，去年同期約為8,800,000港元，而本期間則約為8,000,000港元。

## 行政費用

行政費用主要包括核數師酬金、折舊、董事薪酬、法律及專業費用以及員工成本。行政費用由去年同期的約45,200,000港元減少約37.9%至本期間的約28,100,000港元。該減少主要由於大廈管理費及董事酬金減少所致。

## 年內虧損

由於上述原因，本集團於本期間錄得虧損約100,800,000港元，去年同期則錄得虧損約175,700,000港元，主要由於(i)金融資產的公平價值較低導致按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產公平價值減少；(ii)由於香港的高端餐飲市場復甦緩慢，導致餐飲及食品相關業務錄得虧損；及(iii)由於售價疲弱，導致物業業務錄得虧損。

## 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2023年12月31日，本集團的流動資產總額約為517,300,000港元(於2022年12月31日：約583,000,000港元)，其中現金及現金等值項目約為39,700,000港元(於2022年12月31日：約26,700,000港元)。本集團於2023年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)約為449.82%(於2022年12月31日：約776.48%)。

本集團於2023年12月31日的銀行透支約為2,900,000港元(於2022年12月31日：約2,100,000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2023年12月31日，本集團並無資本承擔(2022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重大利率風險。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「於香港餐飲業務的投資」一節所披露者外，於回顧期內，本集團並沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

## 資產抵押

於2023年12月31日，本集團的已抵押定期存款約為3,000,000港元(2022年12月31日：約為3,000,000港元)。

## 或然負債

於2023年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債(2022年12月31日：無)。



## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團的僱員總數為71人(2022年12月31日：38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2023年12月31日，在2021計劃中並無尚未行使的股份期權(於2022年12月31日：尚未行使的股份期權為零)。

## 於財政年度及直至本公佈日期影響本集團的重要事件

### 1. 收購從事餐飲業務的公司

於2022年12月30日，本公司的直接全資附屬公司RFL與Ma先生訂立買賣協議，據此，RFL同意收購及Ma先生同意出售UFL的全部股權及UFL直至完成日期結欠Ma先生之全部未償還股東貸款，代價為4,500,000港元(「收購事項一」)。

於2023年3月17日，RFL與Ma先生訂立買賣協議，據此，RFL同意收購及Ma先生同意出售CVEI的全部股權及CVEI直至完成日期結欠Ma先生之全部未償還股東貸款，代價為4,500,000港元(「收購事項二」)。

有關收購事項一及收購事項二的詳情，請參閱本公司日期為2023年3月17日之公佈。

## 2. 根據一般授權供股

於2023年6月7日，本公司與元庫證券有限公司(作為配售代理)(「**配售代理**」)訂立配售協議(「**配售協議**」)，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準配售未獲認購供股股份(「**未獲認購供股股份**」)，最多441,230,640股供股股份。本公司建議按每持有五(5)股股份獲發四(4)股供股股份的基準進行供股，認購價為每股未獲認購供股股份0.12港元。

供股完成已於2023年9月21日作實，將按每股未獲認購供股股份0.12港元的配售價向5名獨立承配人發行及配發合共418,619,360股供股股份。供股(包括配售)籌集所得款項總額約為50,230,000港元，而供股所得款項淨額(經扣除相關開支)約為48,300,000港元。

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日的公佈，以及本公司日期為2023年8月28日的通函。

## 3. 主要及關連交易延長貸款

於2023年8月21日，本公司、本公司間接全資擁有的附屬公司及中建富通集團有限公司(一間於開曼群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(股份代號：138))(「**中建富通**」)訂立補充協議，以延長貸款到期日，並修訂及補充貸款協議的若干條款。於主要及關連交易延長貸款公佈日期，麥紹棠先生(「**麥先生**」)為中建富通的最終實益擁有人及本公司兩間中國附屬公司的前董事。

有關主要及關連交易延長貸款的詳情，請參閱本公司日期為2023年8月21日及2024年1月5日的公佈，以及本公司日期為2023年12月14日的通函。

#### 4. 關連交易延長貸款

於2023年12月29日，本公司、本公司間接全資擁有的附屬公司及喔噢概念有限公司(「喔噢」)訂立補充協議，以延長原到期日，並修訂及補充貸款協議的若干條款。於關連交易延長貸款公佈日期，喔噢由執行董事黃思語女士全資擁有。

有關關連交易延長貸款的詳情，請參閱本公司日期為2023年12月29日的公佈。

#### 5. 購股權

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(包括兩名董事及本集團三名僱員)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。授出之購股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)。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本年度業績公佈日期概無其他重大事件。

#### 股息

董事會不建議宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息(2022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。

## 重大投資

於2023年3月17日，本集團以代價4,500,000港元收購CVEI的全部股權，主要從事投資控股。該公司持有KWL 25%權益。完成後，CVEI將成為RFL的附屬公司及本集團的間接全資附屬公司。KWL從事餐飲業務。

## 供股所得款項用途

根據本公司供股每股未獲認購供股股份0.12港元及418,619,360股供股股份計算，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日的公佈，以及本公司日期為2023年8月28日的通函。

截至2023年12月31日，供股所得款項淨額用途如下：

	截至2023年 12月31日 的計劃使用 所得款項 淨額 (千港元)	截至2023年 12月31日 的實際使用 所得款項 淨額 (千港元)	截至2023年 12月31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	3,105	6,555	2024年12月
投資餐飲及食品相關業務，並結付 交易代價	14,490	10,846	3,644	2024年12月
投資直播業務	14,490	58	14,432	2024年12月
擴大金融業務	9,660	567	9,093	2024年12月
總計：	<u>48,300</u>	<u>14,576</u>	<u>33,724</u>	

## 企業管治常規

創造股東權益的長期價值為董事會的主要目標。因此，董事會高度承擔達到高標準的企業管治及致力以透明及負責任的方式維持管理層常規。董事會以持續基準審閱及改善本集團的企業管治常規及業務道德。

截至2023年12月31日止年度及直至本年度公佈日期，除偏離年報中「主席及行政總裁」一節所述外，誠如於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十四（「上市規則」）企業管治守則（「企業管治守則」）所載列，本公司遵守所有守則條文（倘適用）。

### 守則條文第B.2.2條

守則條文第B.2.2條規定每名董事（包括有指定任期的董事）應最少每三年輪值告退一次。

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理（目前由王先生擔任）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，以遵守守則條文第B.2.2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。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2023年12月31日止整個財政年度內已一直遵守本公司所採納操守守則所載的規定標準。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公佈所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事會的組成及董事會委員會的變更

截至2023年12月31日止年度及直至本年度業績公佈日期期間，董事會的組成及董事會委員會有以下變動：

董事姓名	變更詳情
林芝強	於2023年3月27日辭任獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員
梁家進	於2023年3月27日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會成員
林珈莉	於2023年6月30日獲委任為執行董事
劉亦樂	於2023年7月28日辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員
陳湘洳	於2023年7月28日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員
郁繼耀	於2023年8月31日辭任執行董事、行政總裁、副主席、薪酬委員會及提名委員會成員
黃思語	於2023年8月31日獲委任為執行董事

## 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製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E.1.2(c)(ii)條所載的方案)；(iv)審閱應付予獨立非執行董事(「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。

薪酬委員會由四名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即陳湘沔女士(「陳女士」)、胡惠珊女士(「胡女士」)和梁家進先生(「梁先生」)及一名執行董事，即王先生。薪酬委員會主席目前由陳女士擔任。

## 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製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，即陳女士、胡女士及梁先生。審核委員會主席目前由胡女士擔任。胡女士及梁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。

## 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)繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會由四名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即胡女士、陳女士及梁先生及一名執行董事，即王先生。提名委員會主席目前由王先生擔任。

## 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2023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。



## 天職香港會計師事務所有限公司的工作範圍

有關本初步公佈所載本集團截至2023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獲本公司的核數師天職香港會計師事務所有限公司(執業會計師)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。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，天職香港會計師事務所有限公司就此履行的工作不構成審核、審閱或核證聘用，故此本公司的核數師概未就本初步公佈發表任何意見或核證結論。

## 刊發全年業績公佈、年報及企業管治報告

本公司截至2023年12月31日止年度的全年業績公佈現已於本公司網站([www.gbaholdings.com](http://www.gbaholdings.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登。本公司的2023年年報及企業管治報告將寄發予股東，並於2024年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

承董事會命  
**GBA集團有限公司**  
主席兼執行董事  
王祖偉

香港，2024年3月28日

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

## 全年業績

董事會呈報本集團截至2023年12月31日止年度的綜合全年業績連同過往年度的比較數字如下：

### 綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收入			
— 客戶合約	4	72,524	50,349
— 應收借款的利息收入	4	5,857	5,168
		<u>78,381</u>	<u>55,517</u>
收入成本		<u>(82,981)</u>	<u>(118,768)</u>
毛損		(4,600)	(63,251)
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		(63,035)	(58,788)
撥回／(確認)應收賬款及其他應收款項減值 虧損		826	(1,986)
撥回／(確認)應收借款及利息減值虧損		430	(4,497)
其他收入及收益	6	4,359	6,852
銷售及分銷費用		(8,040)	(8,758)
行政費用		(28,087)	(45,230)
融資成本	7	(1,501)	(84)
分佔一家聯營公司虧損		<u>(1,185)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損	5	(100,833)	(175,742)
所得稅費用	8	<u>(226)</u>	<u>(332)</u>
年度虧損		<u><u>(101,059)</u></u>	<u><u>(176,074)</u></u>
以下人士應佔年度虧損：			
— 本公司擁有人		(98,407)	(176,074)
— 非控股權益		<u>(2,652)</u>	<u>—</u>
		<u><u>(101,059)</u></u>	<u><u>(176,074)</u></u>
			(經重列)
每股虧損	10		
基本及攤薄		<u><u>(14.5港仙)</u></u>	<u><u>(36.0港仙)</u></u>

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
年度虧損	<u>(101,059)</u>	<u>(176,074)</u>
其他全面虧損		
在以後期間可能重新分類至損益賬的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(11,898)</u>	<u>(43,399)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(11,898)</u>	<u>(43,399)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(112,957)</u></u>	<u><u>(219,473)</u></u>
應佔全面虧損總額：		
—本公司擁有人	(110,305)	(219,473)
—非控股權益	<u>(2,652)</u>	<u>—</u>
	<u><u>(112,957)</u></u>	<u><u>(219,473)</u></u>

# 綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,760	201
應收借款	12	70,000	–
於一間聯營公司的投資		–	2,500
商譽		9,357	–
按公平價值列賬及於損益賬處理的 金融資產		109,000	168,000
租金及公用設施按金		2,892	–
遞延稅項資產		865	–
		<u>212,874</u>	<u>170,701</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		80,700	94,978
可出售物業		278,780	311,463
存貨		46,706	–
應收賬款	11	996	25,740
應收借款及利息	12	16,116	79,069
預付款項、其他應收款項及其他資產		37,695	24,370
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資 產		13,663	17,698
已抵押定期存款		3,000	3,000
現金及現金等值項目		39,663	26,660
		<u>517,319</u>	<u>582,978</u>
<b>資產總額</b>		<u><u>730,193</u></u>	<u><u>753,679</u></u>

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>股東權益及負債</b>			
已發行股本		38,806	22,062
儲備		<u>576,526</u>	<u>656,537</u>
本公司股權擁有人應佔股東權益		<u>615,332</u>	678,599
非控股權益		<u>(6,742)</u>	—
股東權益總額		<u>608,590</u>	<u>678,599</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<u>6,598</u>	—
<b>流動負債</b>			
銀行透支		2,949	2,103
應付賬款	13	46,073	35,680
其他應付款項及應計負債		58,258	37,297
租賃負債		<u>7,725</u>	—
		<u>115,005</u>	<u>75,080</u>
負債總額		<u>121,603</u>	<u>75,080</u>
股東權益及負債總額		<u><u>730,193</u></u>	<u><u>753,679</u></u>
流動資產淨額		<u><u>402,314</u></u>	<u><u>507,898</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>615,188</u></u>	<u><u>678,599</u></u>

附註：

## 1 編製基準

本公佈所載的全年業績乃摘錄自本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

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。該等財務報表亦符合聯合交易所證券上市規則的適用披露條文。財務報告乃按歷史成本慣例編製，惟按公平價值計量按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產除外。本公司董事決定將截至2023年12月31日止年度綜合財務報表之呈列單位由四捨五入至最接近的百萬位改為千位。因此，比較財務資料已予四捨五入至最接近的千位，而非本公司2022年年報中的百萬位。此外，若干比較數字已重新分類，以符合本年度的編製方式。

## 2 應用新訂及修訂香港財務報告準則及重要會計政策之變動

本集團於本會計期間的財務報表已應用香港會計師公會頒佈以下新訂及修訂香港財務報告準則：

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 香港會計準則第12號之修訂	會計估算之定義 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 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	國際稅制改革—支柱二規則範本 會計政策之披露

## 應用香港會計準則第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之影響

香港財務報告準則實務報告第2號「作出重大性判斷」(「**實務報告**」)亦予修訂，以說明實體如何將「四步重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已加入指引及實例。

應用該等修訂預期不會對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但可能影響綜合財務報表所載本集團之會計政策之披露。

### 於香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制

於2022年6月，香港特別行政區政府(「**政府**」)在憲報刊登香港《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「**修訂條例**」)，將自2025年5月1日(「**轉制日**」)起生效。一旦修訂條例生效，僱主不可再使用其強制性公積金(「**強積金**」)計劃中的強制性供款所產生的任何累算權益，扣減就僱員自轉制日起的服務應付的長期服務金(「**長期服務金**」)(廢除「**抵銷機制**」)。此外，就轉制日前的服務應付的長期服務金將根據緊接轉制日前的僱員月薪及截至該日的服務年期計算。

於2023年7月，香港會計師公會頒佈《香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就抵銷機制及廢除該機制提供會計指引。廢除抵銷機制並不對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

### 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分部：

- (a) 房地產業務分部是指從事物業發展及銷售；
- (b) 金融業務分部是指金融業務；
- (c) 汽車業務分部指收藏車的貿易及銷售業務；及
- (d) 餐飲業務分部是指餐廳營運及在香港銷售食品產品(始於2023年)。

本集團最高行政管理人員首席決策官(「首席決策官」)單獨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，惟該計量並不包括融資成本、本集團金融工具公平價值收益／虧損、應佔聯營公司溢利／虧損、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賬處理的金融資產、於聯營公司的投資及總公司及其他未分配資產，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負債，此乃由於此等負債以集團為基礎管理。

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		未分配		總額	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
分部收入												
向外間客戶銷售	24,282	24,609	-	-	11,700	25,740	36,542	-	-	-	72,524	50,349
利息收入	-	-	5,857	5,168	-	-	-	-	-	-	5,857	5,168
其他收入及收益	285	5,261	-	-	-	-	154	-	3,920	1,591	4,359	6,852
	<u>24,567</u>	<u>29,870</u>	<u>5,857</u>	<u>5,168</u>	<u>11,700</u>	<u>25,740</u>	<u>36,696</u>	<u>-</u>	<u>3,920</u>	<u>1,591</u>	<u>82,740</u>	<u>62,369</u>
分部(虧損)/溢利	(30,925)	(77,531)	5,342	227	375	468	(7,519)	-	-	-	(32,727)	(76,836)
融資成本	-	-	-	-	-	-	(969)	-	(532)	(84)	(1,501)	(84)
對賬項目：												
分佔聯營公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,185)	-	(1,185)	-
總公司及其他未分配 開支	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,385)	(40,034)	(2,385)	(40,034)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,035)	(58,788)	(63,035)	(58,788)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(30,925)</u>	<u>(77,531)</u>	<u>5,342</u>	<u>227</u>	<u>375</u>	<u>468</u>	<u>(8,488)</u>	<u>-</u>	<u>(67,137)</u>	<u>(98,906)</u>	<u>(100,833)</u>	<u>(175,742)</u>
所得稅費用											(226)	(332)
年度虧損											<u>(101,059)</u>	<u>(176,074)</u>

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		未分配		總額	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
其他分部資料：												
添置物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	321	-	-	-	321	-
折舊	(10)	(14)	-	(86)	-	-	(8,085)	-	-	-	(8,095)	(100)
應收賬款及其他應收款項減值 虧損撥回/(確認)	821	(1,986)	-	-	-	-	5	-	-	-	826	(1,986)
應收借款及利息減值虧損 撥回/(確認)	-	-	430	(4,497)	-	-	-	-	-	-	430	(4,497)
提早終止租賃的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,177	-	1,177
撇減發展中及可出售物業	(13,424)	(67,967)	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,424)	(67,967)

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		未分配		總額	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023 千港元	2022 千港元
分部資產	398,197	429,175	86,116	79,085	46,250	25,740	38,128	-	-	-	568,691	534,000
對賬項目：												
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	161,502	219,679	161,502	219,679
資產總額	<u>398,197</u>	<u>429,175</u>	<u>86,116</u>	<u>79,085</u>	<u>46,250</u>	<u>25,740</u>	<u>38,128</u>	<u>-</u>	<u>161,502</u>	<u>219,679</u>	<u>730,193</u>	<u>753,679</u>
分部負債	75,232	63,492	790	225	-	-	38,721	-	-	-	114,743	63,717
對賬項目：												
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	6,860	11,363	6,860	11,363
負債總額	<u>75,232</u>	<u>63,492</u>	<u>790</u>	<u>225</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,721</u>	<u>-</u>	<u>6,860</u>	<u>11,363</u>	<u>121,603</u>	<u>75,080</u>

## 地域資料

本集團的業務主要位於中國內地及香港。所有來自外部客戶的收入及非流動資產均來自及位於中國內地及香港，乃分別根據本集團產品及物業售予客戶的所在地及資產所在地而定。

## 有關主要客戶的資料

截至2023年12月31日止年度，汽車業務來自單一客戶的收入約11,700,000港元(2022年：25,740,000港元)佔本集團總收入的10%或以上。

## 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
客戶合約之收入		
銷售物業	24,282	24,609
銷售收藏車	11,700	25,740
餐廳營運	28,934	—
銷售食品產品	7,608	—
	<u>72,524</u>	<u>50,349</u>
其他來源之收入		
應收借款之利息收入	5,857	5,168
	<u>5,857</u>	<u>5,168</u>
	<u><b>78,381</b></u>	<u><b>55,517</b></u>

## 收入資料明細

分部	房地產業務		汽車業務		餐飲業務		總額	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>產品及服務類型</b>								
銷售物業	24,282	24,609	-	-	-	-	24,282	24,609
銷售收藏車	-	-	11,700	25,740	-	-	11,700	25,740
餐廳營運	-	-	-	-	28,934	-	28,934	-
銷售食品產品	-	-	-	-	7,608	-	7,608	-
	<u>24,282</u>	<u>24,609</u>	<u>11,700</u>	<u>25,740</u>	<u>36,542</u>	<u>-</u>	<u>72,524</u>	<u>50,349</u>
<b>地域市場</b>								
中國內地	24,282	24,609	-	-	-	-	24,282	24,609
香港	-	-	11,700	25,740	36,542	-	48,242	25,740
	<u>24,282</u>	<u>24,609</u>	<u>11,700</u>	<u>25,740</u>	<u>36,542</u>	<u>-</u>	<u>72,524</u>	<u>50,349</u>
<b>確認收入的時間</b>								
於某一時間點	<u>24,282</u>	<u>24,609</u>	<u>11,700</u>	<u>25,740</u>	<u>36,542</u>	<u>-</u>	<u>72,524</u>	<u>50,349</u>

## 5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	2023年 千港元	2022年 千港元
已出售物業賬面值	21,458	25,529
撇減發展中物業及可出售物業	<u>13,424</u>	<u>67,967</u>
已出售物業成本	34,882	93,496
已出售食品相關產品的成本	7,076	—
已出售收藏車的成本	11,310	25,272
於餐飲所用的材料及消耗品	8,554	—
折舊	8,095	100
核數師酬金	1,518	1,900
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金)：		
工資及薪金	11,610	3,736
退休金計劃供款	<u>400</u>	<u>89</u>
	<u>12,010</u>	<u>3,825</u>

## 6. 其他收入及收益

	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行利息收入	453	30
取消確認一家聯營公司的收益	1,285	—
其他	2,621	1,859
土地使用稅退稅	—	3,786
提早終止租賃的收益	<u>—</u>	<u>1,177</u>
	<u>4,359</u>	<u>6,852</u>

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
租賃負債的利息	708	48
其他貸款利息及銀行透支	793	36
	<u>1,501</u>	<u>84</u>

## 8. 所得稅

本集團於本年度及過往年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故於該兩個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。

	2023年 千港元	2022年 千港元
本年度		
中國內地(「中國」)土地增值稅	289	332
遞延稅項抵免	(63)	—
	<u>226</u>	<u>332</u>

## 9. 股息

本公司於截至2023年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息(2022年：無)。

## 10. 每股虧損

計算每股基本及攤薄虧損的基準如下：

虧損	2023年 千港元	2022年 千港元
本公司擁有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>98,407</u>	<u>176,074</u>
股份數目	2023年	2022年 (經重列)
普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>677,194,836</u>	<u>488,687,111</u>

用於計算截至2022年12月31日止年度每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已作出追溯調整，以反映截至2023年12月31日止年度股份合併及供股的影響。

在計算截至2022年12月31日止年度的每股攤薄虧損時，並未計及假設本公司授出之股份期權獲行使而產生之增量股份，原因為該等股份具有反攤薄影響。截至2023年12月31日止年度，概無尚未行使的股份期權。

## 11. 應收賬款

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收賬款	1,001	30,737
減：虧損撥備	(5)	(4,997)
	<u>996</u>	<u>25,740</u>

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備後的應收賬款的賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
現時至30日	546	25,740
31至60日	174	—
61至90日	61	—
91至180日	215	—
	<u>996</u>	<u>25,740</u>
總計	<u>996</u>	<u>25,740</u>

應收賬款虧損撥備變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於1月1日	4,997	12,359
已確認的減值虧損淨額	5	675
撤銷金額	(5,497)	(7,104)
匯兌差額	500	(933)
	<u>5</u>	<u>4,997</u>
於12月31日	<u>5</u>	<u>4,997</u>



## 12. 應收借款及利息

	2023年 千港元	2022年 千港元
應收借款	82,000	80,500
應收利息	8,183	3,066
減：虧損撥備	<u>(4,067)</u>	<u>(4,497)</u>
	86,116	79,069
減：流動部分	<u>(16,116)</u>	<u>(79,069)</u>
非流動部分	<u><u>70,000</u></u>	<u><u>—</u></u>

本集團的應收貸款及利息的虧損撥備變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於1月1日	4,497	—
於年內(撥回)／確認	<u>(430)</u>	<u>4,497</u>
於12月31日	<u><u>4,067</u></u>	<u><u>4,497</u></u>

## 13. 應付賬款

於報告期末，根據發票日期進行的應付賬款賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
現時至30日	1,100	—
31至60日	417	637
61至90日	143	—
90日以上	<u>44,413</u>	<u>35,043</u>
	<u><u>46,073</u></u>	<u><u>35,680</u></u>

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的付款期。

## 14. 報告期後事項

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(包括兩名董事及本集團三名僱員)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。授出之購股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)。授出期權的詳情載列於本公司日期為2024年1月26日的公佈。授出購股權的公平價值並未由本集團管理層計量及最後確定。