



GBA集團有限公司

Stock Code : 261

INTERIM REPORT
2023

目錄

2	公司資料
4	主席報告
7	財務回顧
12	中期業績
36	權益披露
39	股份期權計劃
40	其他資料

公司資料

公司名稱

GBA集團有限公司

董事會及董事委員會

執行董事

王祖偉(主席)

郁繼耀(副主席兼行政總裁)

(於2023年8月31日辭任)

林珈莉(於2023年6月30日獲委任)

黃思語(於2023年8月31日獲委任)

獨立非執行董事

劉亦樂(於2023年7月28日辭任)

胡惠珊

林芝強(於2023年3月27日辭任)

梁家進(於2023年3月27日獲委任)

陳湘洵(於2023年7月28日獲委任)

審核委員會

胡惠珊(主席)

劉亦樂(於2023年7月28日辭任)

林芝強(於2023年3月27日辭任)

梁家進(於2023年3月27日獲委任)

陳湘洵(於2023年7月28日獲委任)

薪酬委員會

劉亦樂(主席)(於2023年7月28日辭任)

陳湘洵(主席)(於2023年7月28日獲委任)

胡惠珊

王祖偉

郁繼耀(於2023年8月31日辭任)

林芝強(於2023年3月27日辭任)

梁家進(於2023年3月27日獲委任)

提名委員會

王祖偉(主席)

郁繼耀(於2023年8月31日辭任)

劉亦樂(於2023年7月28日辭任)

胡惠珊

林芝強(於2023年3月27日辭任)

梁家進(於2023年3月27日獲委任)

陳湘洵(於2023年7月28日獲委任)

公司秘書

張延·香港會計師公會

授權代表

王祖偉

張延

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司

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

銅鑼灣

禮頓道77號

禮頓中心14樓1415室

百慕達主要股份過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited
Victoria Place, 5th Floor
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司網址

www.gbaholdings.com

股份代號

261

主席報告

本人謹代表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」)呈報本集團截至2023年6月30日止六個月的中期業績。

截至2023年6月30日止六個月，本集團收入約為20,600,000港元，較截至2022年6月30日止六個月約9,300,000港元上升約120.4%。截至2023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於2023年3月展開餐飲及相關食品業務。中建•俊公館第2.2期仍處於發展階段，並預期於2024年竣工。新線上直播業務將於2023年第四季度展開。截至2023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16,800,000港元，較截至2022年6月30日止六個月約14,100,000港元增加約19.4%。截至2023年6月30日止六個月虧損增加主要由於銷售及分銷費用增加所致。

董事會不建議就截至2023年6月30日止六個月派發任何中期股息(2022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2023年6月30日止六個月，物業業務錄得約6,300,000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2023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2023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。

餐飲及相關食品業務

於回顧期內，我們於2023年3月開展餐飲業務，並於2023年6月開展相關食品業務。截至2023年6月30日止六個月，餐飲及相關食品業務錄得收入約11,400,000港元。我們將繼續發展該業務。

線上直播業務

於回顧期內，我們尚未但計劃於2023年第四季度在中國開展線上直播相關及數碼內容創作行業業務，以令收入基礎多元化。截至2023年6月30日止六個月，線上直播業務並無產生任何收入。

展望

展望未來，全球經濟前景仍然十分不明朗。新冠病毒病(「**2019新冠病毒病**」)大流行繼續對全球經濟復蘇構成挑戰，病毒仍然存在我們日常生活當中。

我們將持續尋求新商機以令收入基礎多元化，同時在可行情況下降低成本。

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，就他們在本期間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，本人向我們的股東、投資者、銀行、顧客、供應商及業主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
王祖偉

香港，2023年8月28日

財務回顧

收入

本集團的收入主要反映其從事投資控股、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」)、在香港從事餐飲及相關食品業務(「餐飲及相關食品業務」)及在中國從事線上直播相關業界及數碼內容行業業務(「線上直播業務」)的收入。

本集團的收入由截至2022年6月30日止六個月(「去年同期」)約9,300,000港元上升約120.4%至截至2023年6月30日止六個月(「本期間」)約20,600,000港元。

於本期間，約6,300,000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7,200,000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，佔本集團總收入近乎30.5%。然而，物業業務的收入於本期間維持穩定。

金融業務於本期間的收入約為2,900,000港元，而去年同期的收入則約為2,100,000港元。

餐飲及相關食品業務於本期間的收入約為11,400,000港元，而去年同期的收入則零。

線上直播業務於本期間尚未開始營運。

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2023年及2022年6月30日止六個月的全部收入。

High Step Developments Limited(高階發展有限公司)(「High Step」)持有廣東省惠州市一項工業物業改造項目(「該項目」)。該項目位於中國廣東省惠州市惠陽區，為一項將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。

銷售成本

銷售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)餐飲及相關食品業務的材料及供應。銷售成本由去年同期約6,400,000港元上升約117.1%至本期間約13,800,000港元，主要由於物業業務的直接成本及餐飲及相關食品業務的直接成本。

毛利及毛利率

去年同期錄得毛利約3,000,000港元，而本期間則錄得毛利約6,700,000港元。去年同期的毛利率約為31.7%，而本期間的毛利率約為32.7%。毛利上升主要由於來自餐飲及相關食品業務的收入增加所致。

其他收入

本集團本期間的其他收入由去年同期約3,100,000港元減少至本期間約400,000港元。該減少主要由於本集團本期間收取的增值稅退稅減少所抵銷。

應佔聯營公司虧損

於本期間，本集團錄得應佔聯營公司虧損約1.4百萬港元（截至2022年6月30日止六個月：零）。

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1,700,000港元上升約289.5%至本期間約6,400,000港元。該上升主要由於廣告數目增加所致。

行政費用

行政費用主要包括核數師酬金、折舊、董事薪酬、法律及專業費用以及員工成本。本期間的行政費用約17,000,000港元與去年同期17,800,000港元相若。

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16,800,000港元，去年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約14,100,000港元，主要由於銷售及分銷費用增加所致。

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2023年6月30日，本集團的流動資產淨額約為374,800,000港元(於2022年12月31日：約507,900,000港元)，其中現金及現金等值項目約為5,300,000港元(於2022年12月31日：約26,600,000港元)。本集團於2023年6月30日的流動比率(流動資產除以流動負債)約為382.03%(於2022年12月31日：約776.47%)。

本集團於2023年6月30日的銀行透支約為2,000,000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6月30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。

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。

重大聯營公司的收購

於回顧期內，本集團收購重大聯營公司。

於2023年3月17日，Regal Fair Limited(「RFL」)與Ma Hing Cheong先生(「Ma先生」)訂立買賣協議，據此，RFL同意收購及Ma先生同意出售Charm Vision Enterprises Incorporated(「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」)。

有關收購事項的詳情，請參閱本公司日期為2023年3月17日之公佈。

除上文所披露者外，於本中期報告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2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於2023年6月30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6月30日，本集團的僱員總數為64名全職僱員及13名兼職僱員(2022年12月31日：38名全職僱員)。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6月30日，在2011計劃中概無尚未行使的股份期權(2022年12月31日：概無尚未行使的股份期權)。

報告期後事項

於2023年8月14日舉行的一場股東特別大會上，有關以下內容的決議案獲提呈：(i)股份合併，其中本公司已發行股本中每四(4)股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有股份合併為緊隨股份合併生效後本公司已發行及未發行股本中一(1)股每股面值0.04港元的合併股份（「**合併股份**」）（「**股份合併**」）。股份合併生效後，根據公司細則，合併股份在各方面均享有同等地位。股份合併將不會導致同類型股份持有人的相對權利或利益比例有任何改變。因股份合併而產生的合併股份的零碎部分將不會分配予有權獲得該等股份的股東，並將予匯集、出售及保留，收益將撥歸本公司所有；(ii)待股本重組生效後，每手買賣單位由8,000股現有股份更改為16,000股新股份（「**更改每手買賣單位**」）；及(iii)本公司建議待（其中包括）股份合併生效後，按於記錄日期每持有五(5)股合併股份獲發四(4)股供股股份的基準進行供股，認購價為每股供股股份0.12港元，以通過向合資格股東發行最多441,230,640股供股股份籌集所得款項總額最多約52,900,000港元（假設自最後實際可行日期起直至記錄日期已發行股份數目概無變動）。供股將不會提呈予不合資格股東。

有關股份合併、股本削減、更改每手買賣單位及供股的詳情，請參閱本公司日期為2023年6月7日、2023年6月23日、2023年7月10日及2023年7月24日的公佈以及本公司日期為2023年7月24日的通函。

除上文所披露者外，於本期間結束後及直至本報告日期概無其他重大事件。

中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2022年同期的比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收入	4	20,551	9,323
銷售成本		(13,822)	(6,366)
毛利		6,729	2,957
其他收入	5	411	3,103
應佔聯營公司虧損		(1,421)	-
銷售及分銷費用		(6,442)	(1,654)
行政費用		(16,954)	(17,798)
其他收益／(費用)淨額		233	(558)
融資成本		(626)	(34)
除稅前虧損	6	(18,070)	(13,984)
所得稅	7	(85)	(117)
期內虧損		(18,155)	(14,101)
以下人士應佔期內虧損			
—本公司擁有人		(16,834)	(14,101)
—非控股權益		(1,321)	-
		(18,155)	(14,101)
本公司普通股股權擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		(0.76港仙)	(0.77港仙)

未經審核綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(18,155)	(14,101)
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	(19,585)	(25,777)
期內全面虧損總額	(37,740)	(39,878)
以下人士應佔期內全面虧損總額		
— 本公司擁有人	(36,419)	(39,878)
— 非控股權益	(1,321)	—
	(37,740)	(39,878)

未經審核簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	26,868	201
應收借款及利息	12	70,000	-
按公平價值列賬及於損益帳處理的金融資產		168,000	168,000
於一間聯營公司的投資	13	-	2,500
商譽	13	7,833	5
非流動資產總額		272,701	170,706
流動資產			
發展中物業		106,383	94,978
可出售物業		284,981	311,463
存貨	11	44,990	-
應收賬款	14	2,341	25,740
應收借款及利息	12	13,393	79,070
預付款項、其他應收款項及其他資產		15,197	24,365
按公平價值列賬及於損益帳處理的金融資產		17,698	17,698
已抵押定期存款		3,000	3,020
現金及現金等值項目		5,329	26,640
流動資產總額		493,312	582,974
資產總額		766,013	753,680

未經審核簡明綜合財務狀況表(續)

2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
股東權益及負債			
本公司擁有人應佔股東權益			
已發行股本	15	22,062	22,062
儲備		614,822	656,538
股東權益總額		636,884	678,600
非流動負債			
租賃負債		10,625	-
流動負債			
銀行透支		1,967	2,103
應付賬款	16	36,740	35,680
其他應付款項及應計負債		72,724	37,297
租賃負債		7,073	-
流動負債總額		118,504	75,080
負債總額		129,129	75,080
股東權益及負債總額		766,013	753,680
淨流動資產額		374,808	507,894
總資產減流動負債		636,884	678,600

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									股東權益 總額
	已發行股本	股份溢價	資本儲備	進賬額	股份期權 儲備	匯兌波動 儲備	累積虧損	總計	非控股權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2022年12月31日(經審核)	22,062	356,840	733,350	1,820,076	-	(80,197)	(2,173,532)	678,599	-	678,599
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,975)	(3,975)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(16,834)	(16,834)	(1,321)	(16,155)
期內其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(19,585)	-	(19,585)	-	(19,585)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(19,585)	(16,834)	(36,419)	(5,296)	(41,715)
於2023年6月30日(未經審核)	22,062	356,840	733,350	1,820,076	-	(99,782)	(2,190,366)	642,180	(5,296)	636,884
於2021年12月31日(經審核)	1,838,461	341,397	733,350	-	38,023	(36,799)	(2,035,481)	878,952	-	878,952
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(14,101)	(14,101)	-	(14,101)
期內其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(25,777)	-	(25,777)	-	(25,777)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(25,777)	(14,101)	(39,678)	-	(39,678)
於2022年6月30日(未經審核)	1,838,461	341,397	733,350	-	38,023	(62,575)	(2,049,582)	839,074	-	839,074

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
	附註		
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損：		(18,155)	(14,101)
按下列各項作出調整：			
折舊	6	2,792	37
應佔聯營公司溢利		1,421	-
		(13,942)	(14,064)
發展中物業增加		(16,026)	(12,786)
可出售物業減少		11,520	6,351
存貨增加		(44,404)	(25,272)
應收賬款減少		23,272	558
應收貸款及利息(增加)/減少		(4,323)	676
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		11,976	10,040
應付賬款增加/(減少)		1,628	(11,479)
其他應付款項及應計負債增加		13,181	7,537
用於經營活動的現金		(17,118)	(38,439)
已付利息		-	-
用於經營活動的現金流量淨額		(17,118)	(38,439)
來自投資活動的現金流量			
購入按公平價值列賬及於損益帳處理的金融資產		-	1,824
購買物業、廠房及設備		127	-
收購附屬公司		(6,004)	-
有抵押定期存款減少		20	-
投資活動(所用)/產生的現金流量淨額		(5,857)	1,824

未經審核簡明綜合現金流量表(續)

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
來自融資活動的現金流量		
償還銀行及其他借款	(136)	(470)
新增財務租賃	1,800	-
融資活動所得／(所用)的現金流量淨額	1,664	(470)
現金及現金等值項目減少淨額	(21,311)	(37,085)
於期初的現金及現金等值項目	26,640	48,062
匯率變動影響淨額	-	(7,500)
於期末的現金及現金等值項目	5,329	3,477
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結存	5,329	3,477

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2022年12月31日止年度的經審核年度財務報表(「2022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2022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。

香港會計準則第8號(修訂本) 會計估算之定義

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，本集團從事以下五個須呈報經營分部(去年同期：三個須呈報經營分部)：

- (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；
- (d) 餐飲及相關食品業務分部是指餐廳及在香港銷售食品相關產品；及
- (e) 直播業務分部指在中國的直播相關及數碼內容創作行業。

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。

3. 經營分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月

	餐飲及相關				小計	對帳調整	本集團總額
	物業業務	金融業務	汽車業務	食品業務			
	千港元	千港元	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)	(未經審核)	(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	-	-	-	-	-	-	-
	6,258	2,903	-	11,390	20,551	-	20,551
經營(虧損)/溢利	(14,226)	2,862	-	(16,734)	(11,364)	-	(11,364)
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	(14,226)	2,862	-	(16,734)	(11,364)	(3,645)	(15,009)
所得稅	-	-	-	-	(85)	-	(85)
期內(虧損)/溢利	(14,226)	2,862	-	(16,734)	-	(3,645)	(15,094)
其他分部資料：							
折舊	5	-	-	2,787	2,792	-	2,792

3. 經營分部資料(續)

截至2022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		對帳調整 千港元 (未經審核)	本集團總額 千港元 (未經審核)
				食品業務 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)		
分部收入：							
對外客戶	7,249	2,074	-	-	9,323	-	9,323
其他收入	-	-	-	-	-	-	-
	7,249	2,074	-	-	9,323	-	9,323
經營虧損	(2,320)	1,685	-	-	(635)	-	(635)
對帳項目：							
總公司及其他未分配 開支	-	-	-	-	-	(13,349)	(13,349)
除稅前虧損	(2,320)	1,685	-	-	(635)	(13,349)	(13,984)
所得稅	(117)	-	-	-	(117)	-	(117)
期內虧損	(2,437)	1,685	-	-	(752)	(13,349)	(14,101)
其他分部資料：							
折舊	20	-	-	-	20	-	20

3. 經營分部資料(續)

於2023年6月30日

	餐飲及相關				小計	對帳調整	本集團總額
	物業業務	金融業務	汽車業務	食品業務			
	千港元	千港元	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)	(未經審核)	(未經審核)
分部資產	403,592	83,393	44,404	766,013	1,297,402	-	1,297,402
對帳項目：							
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	39,368	39,368
資產總額	403,592	83,393	44,404	766,013	1,297,402	39,368	1,336,770
分部負債	71,635	22	-	11,851	83,508	-	126,425
對帳項目：							
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	36,108	36,108
負債總額	71,635	22	-	11,851	83,508	36,108	119,616

於2022年12月31日

	物業業務	金融業務	汽車業務	小計	對帳調整	本集團總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
分部資產	560,829	71,027	25,272	657,128	-	657,128
對帳項目：						
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	267,417	267,417
資產總額	560,829	71,027	-	657,128	267,417	924,545
分部負債	79,192	152	-	79,344	-	79,344
對帳項目：						
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	6,127	6,127
負債總額	79,192	152	-	79,344	6,127	85,471

3. 經營分部資料(續)

地域資料

(a) 對外客戶收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
中國內地及香港	20,551	9,323

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

	2023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	26,868

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2023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2022年6月30日止六個月：約1,800,000港元)佔本集團總收入的10%或以上。

4. 收入

收入指期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。

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
客戶合約之收入		
銷售物業	6,258	7,249
其他來源之收入		
應收借款的利息收入	2,903	2,074
客戶之收入		
餐飲及相關食品收入	11,390	-
	20,551	9,323

客戶合約之收入

(i) 銷售資料明細

截至2023年6月30日止六個月，物業銷售收入約6,300,000港元(截至2022年6月30日止六個月：約7,200,000港元)來自中國，並於轉移物業之時間點確認。

(ii) 履約責任

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。

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
增值稅(「增值稅」)退稅(附註1)	–	2,936
政府補貼(附註2)	–	64
利息收入	66	6
匯兌差額收益	321	–
其他	24	97
	411	3,103

附註：

1. 增值稅退稅為有關中國物業業務的期內已收/應收款項。收取增值稅退稅並無附帶任何未達成的條件。
2. 政府補貼指主要來自香港特區政府所推出「保就業」計劃的補貼。

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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
銷售成本	13,822	6,366
折舊	2,792	20

7. 所得稅

由於本集團於截至2023年及2022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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
本期間 — 中國內地		
中國內地土地增值稅	85	117
遞延稅項	-	-
本期間稅項總額	85	117

8. 股息

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：不派息)。

9. 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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022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	(16,834)	(14,101)

	股份數目	
	2023年 6月30日 (未經審核)	2022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	2,206,153,947	1,838,461,000

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2023年及2022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。

10. 物業、廠房及設備

	使用權資產 — 辦公室物業 千港元 未經審核	租賃裝潢 千港元 未經審核	自有資產		總計 千港元 未經審核
			傢俬及 辦公室設備 千港元 未經審核	汽車 千港元 未經審核	
2023年6月30日					
於2023年1月1日：					
成本	-	-	645	1,268	1,913
累計折舊及減值	-	-	(567)	(1,142)	(1,709)
賬面淨值	-	-	78	126	204
於2023年1月1日：					
添置	21,071	11,171	-	-	32,242
年度折舊撥備	(4,338)	(1,235)	(5)	-	(5,578)
於2023年6月30日， 扣除累計折舊及減值	16,733	9,936	73	126	26,868
於2023年6月30日：					
成本	21,071	11,171	645	1,268	34,155
累計折舊及減值	(4,338)	(1,235)	(572)	(1,142)	(7,287)
賬面淨值	16,733	9,936	73	126	26,868
2022年12月31日					
於2022年1月1日：					
成本	2,906	-	662	1,323	4,891
累計折舊及減值	(2,820)	-	(627)	(1,288)	(4,735)
賬面淨值	86	-	35	35	156
於2022年1月1日：					
添置	-	-	-	-	-
年度折舊撥備	(86)	-	-	-	(86)
於2022年12月31日， 扣除累計折舊及減值	-	-	35	35	70
於2022年12月31日：					
成本	2,906	-	662	1,323	4,891
累計折舊及減值	(2,906)	-	(627)	(1,288)	(4,821)
賬面淨值	-	-	35	35	70

11. 存貨

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
汽車庫存	44,404	-
餐飲及相關食品材料	586	-
總計	44,990	-

12. 應收借款及利息

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款	82,000	80,500
應收利息	5,890	3,067
預期信貸虧損撥備	(4,497)	(4,497)
總計	83,393	79,070
減：流動部分	(13,393)	(79,070)
非流動部分	70,000	-

13. 於一間聯營公司的投資

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
收購之商譽	7,833	5
	7,833	5

13. 於一間聯營公司的投資(續)

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
Kei Waa Limited	香港	10,000港元普通資本	51%	餐飲及相關食品業務

截至2023年6月30日止六個月，本集團完成收購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。UFL持有Kei Waa Limited(「KWL」)的26%權益。截至2023年6月30日止六個月，本集團完成收購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。

有關收購事項的詳情，請參閱本公司日期為2023年3月17日及2023年3月21日的公佈。

14. 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：

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	(未經審核) (千港元)		(經審核) (千港元)	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	2,341	100	25,740	100
	2,341	100	25,740	100

截至2023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。

15. 股本

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
300,000,000,000股(2022年12月31日：		
300,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
2,206,153,200股(2022年12月31日：		
2,206,153,200股)每股面值0.01港元的普通股	22,062	22,062

16. 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：

	2023年6月30日 (未經審核) (千港元)		2022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	16,018	43.6	-	-
31日至60日	1,331	3.6	637	1.8
90日以上	19,391	52.8	35,043	98.2
	36,740	100	35,680	100

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。

17. 或然負債

於2023年6月30日，本集團沒有任何重大或然負債(2022年12月31日：無)。

18. 資產抵押

於2023年6月30日，本集團概無資產作為抵押(2022年12月31日：無)。

19. 承擔

於2023年6月30日，本集團沒有任何重大承擔(2022年12月31日：無)。

20. 關連人士交易

除該等財務資料在其他部份所載外，截至2023年6月30日止六個月，本集團與中建富通集團有限公司(「中建富通」)及其附屬公司(「中建富通集團」)進行下列交易：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
中建富通集團：			
行政服務費	(i)	–	1,470
利息收入	(ii)	2,903	2,074

附註：

- i. 中建富通集團向本集團提供行政服務所收取的行政服務費。
- ii. 於2021年6月1日，本集團與中建富通訂立貸款協議，據此，本集團同意向中建富通授出70,000,000港元的無抵押貸款，按年利率7%計息，為期兩年。利息收入指由貸款提取日期起至2022年6月30日期間的應計利息。於2023年8月21日，本集團與中建富通訂立補充協議，內容有關日期為2021年6月1日的貸款協議。

有關延長貸款的詳情，請參閱本公司日期為2023年8月21日的公佈。
- iii. 中建富通集團於2022年7月5日起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不再擁有本集團的重大影響力。

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

21. 報告期後事項

於2023年8月14日舉行的一場股東特別大會上，有關以下內容的決議案獲提呈：(i)股份合併，其中本公司已發行股本中每四(4)股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有股份合併為緊隨股份合併生效後本公司已發行及未發行股本中一(1)股每股面值0.04港元的合併股份(「**合併股份**」)(「**股份合併**」)。股份合併生效後，根據公司細則，合併股份在各方面均享有同等地位。股份合併將不會導致同類型股份持有人的相對權利或利益比例有任何改變。因股份合併而產生的合併股份的零碎部分將不會分配予有權獲得該等股份的股東，並將予匯集、出售及保留，收益將撥歸本公司所有；(ii)待股本重組生效後，每手買賣單位由8,000股現有股份更改為16,000股新股份(「**更改每手買賣單位**」)；及(iii)本公司建議待(其中包括)股份合併生效後，按於記錄日期每持有五(5)股合併股份獲發四(4)股供股股份的基準進行供股，認購價為每股供股股份0.12港元，以通過向合資格股東發行最多441,230,640股供股股份籌集所得款項總額最多約52,900,000港元(假設自最後實際可行日期起直至記錄日期已發行股份數目概無變動)。供股將不會提呈予不合資格股東。

有關股份合併、股本削減、更改每手買賣單位及供股的詳情，請參閱本公司日期為2023年6月7日、2023年6月23日、2023年7月10日及2023年7月24日的公佈以及本公司日期為2023年7月24日的通函。

除上文所披露者外，於本期間結束後及直至本報告日期概無其他重大事件。

22. 中期報告的批准

本中期報告於2023年8月28日獲董事會批准。

權益披露

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2023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2023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	263,410,200 (附註1)	—	263,410,200	11.94%

* 該百分比按於2023年6月30日已發行之2,206,153,200股股份計算。

附註：

- 王先生實益擁有Top Pioneer Holdings Limited(「Top Pioneer」)的100%已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，王先生被視為於Top Pioneer持有的所有股份中擁有權益。王先生及Top Pioneer被視為一組一致行動行使於本公司表決權的控股股東，且彼等將於股份發售完成後於本公司已發行股本中共同擁有合共11.94%的權益。王先生為Top Pioneer的董事。

除上文所披露外，於2023年6月30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2023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2023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2023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	
Top Pioneer Holdings Limited	實益擁有人	263,410,200 (附註1)	263,410,200	11.94%

* 該百分比乃按於2023年6月30日已發行之2,206,153,200股股份計算。

主要股東的權益(續)

於2023年6月30日於股份及相關股份的權益及淡倉(續)

好倉(續)

附註：

1. 茲提述中建富通於2021年11月16日、2021年12月10日、2021年12月14日、2021年12月20日、2022年1月17日、2022年1月26日、2022年3月15日、2022年5月6日、2022年5月16日、2022年7月4日及2022年7月28日刊發的公佈及於2021年12月28日刊發的通函。於2021年12月31日，Top Pioneer通過與中建電訊投資有限公司(作為第一賣方)、永華集團有限公司(作為第二賣方)和中建富通(作為擔保人)於2021年11月15日簽訂(經於2021年12月14日訂立的補充協議、於2022年1月22日訂立的第二補充協議、於2022年3月15日訂立的第三補充協議、於2022年5月7日訂立的第四補充協議、於2022年5月16日訂立的第五補充協議及於2022年7月26日訂立的第六補充協議所修訂及補充)(「該協議」)有條件買賣合約於本公司53,667,100,000股股份中擁有權益。根據該協議，Top Pioneer通過第一賣方和第二賣方有條件買入合共53,667,100,000股股份。於本中期報告日，該協議項下擬進行的交易仍未完成。

除王先生亦為Top Pioneer的董事外，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2023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

股份期權計劃

2011計劃

本公司先前於2011年5月27日採納的股份期權計劃已於2021年5月26日到期(「**2011計劃**」)。儘管如此，2011計劃條款對已按2011計劃授出而尚未行使的該等股份期權仍具有效力。

於截至2023年6月30日止六個月，並沒有股份期權根據計劃獲授出或行使。於2023年6月30日概無未獲行使的股份期權。

其他資料

購買、出售或贖回上市股份

截至2023年6月30日止六個月，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2023年1月1日至2023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2023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。

企業管治(續)

本公司企業管治常規的其他資料，已於2023年4月刊發的本公司2022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2023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2023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2022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：

自2023年3月27日起，林芝強先生辭任獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，而梁家進先生獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。自2023年6月30日起，林珈莉女士獲委任為本公司執行董事。自2023年7月28日起，劉亦樂先生辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員，而陳湘沅女士獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。自2023年8月31日起，郁繼耀先生辭任本公司執行董事、副主席、行政總裁以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員，及黃思語女士獲委任為執行董事。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動(續)

除上文所披露外，截至2023年6月30日止六個月及直至本中期報告日期，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。

承董事會命
GBA集團有限公司
主席
王祖偉

香港，2023年8月28日

於本報告日期，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胡惠珊女士、陳湘洳女士及梁家進先生。

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every sale, purchase, and payment must be properly documented to ensure the integrity of the financial statements. This includes recording the date, amount, and purpose of each transaction.

The second part of the document provides a detailed breakdown of the company's revenue streams. It identifies the primary sources of income and analyzes their contribution to the overall financial performance. This section also discusses the seasonal fluctuations in revenue and the impact of market conditions.

The third part of the document focuses on the company's expenses and costs. It details the various operating expenses, including salaries, rent, utilities, and marketing costs. The document also highlights areas where costs can be reduced and efficiency can be improved.

The fourth part of the document presents the company's profit and loss statement. It shows the net income after all expenses have been deducted from the total revenue. This section also includes a comparison of the current period's performance with the previous period and the industry average.

The fifth part of the document discusses the company's financial position and liquidity. It provides information on the company's assets, liabilities, and equity. This section also includes a discussion of the company's cash flow and its ability to meet its short-term obligations.

The sixth part of the document provides a summary of the company's financial performance and offers recommendations for future growth. It identifies the key factors that have contributed to the company's success and suggests strategies for improving its financial health.