



GBA集團有限公司

Stock Code : 261



ANNUAL REPORT
2023

目錄

2	公司資料
4	主席報告
7	董事簡介
9	管理層討論與分析
14	可持續發展
16	企業管治報告
31	環境、社會及管治報告
47	董事會報告書
57	獨立核數師報告
62	綜合損益表
63	綜合全面收益表
64	綜合財務狀況表
65	綜合權益變動表
66	綜合現金流量表
68	財務報表附註
121	其他資料
122	五年財務摘要



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

胡惠珊

劉亦樂 (於2023年7月28日辭任)

陳湘洳 (於2023年7月28日獲委任)

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)

審核委員會

胡惠珊 (主席)

劉亦樂 (於2023年7月28日辭任)

陳湘洳 (於2023年7月28日獲委任)

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)

薪酬委員會

劉亦樂 (主席) (於2023年7月28日辭任)

陳湘洳 (主席) (於2023年7月28日獲委任)

胡惠珊

林芝強 (於2023年3月27日辭任)

王祖偉

郁繼耀 (於2023年8月31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)

陳湘洳 (於2023年7月28日獲委任)

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)

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

核數師

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

財務年度年結

12月31日

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

業績

本人謹代表董事會報告本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績。

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港元本公司擁有人應佔虧損減少約44.1%。

由於本公司仍處於虧損狀態，主要因為(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)香港高檔飲食市場復甦緩慢導致餐飲及食品相關業務的虧損；及(iii)銷售價格疲弱導致房地產業務的虧損。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鋪，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個住宅單位及商鋪。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鋪，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%的停車庫及商鋪。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個商鋪及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鋪。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個店鋪，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鋪單位。

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年繼續進行銷售汽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年開展餐飲及食品相關的業務。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。

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一直對本公司給予鼓勵及鼎力支持深表謝意。

王祖偉

主席

香港，2024年3月28日

董事簡介

執行董事

王祖偉先生（「王先生」），54歲，自2022年1月3日起出任非執行董事並自2022年4月7日起重新獲委任為執行董事。王先生為利通太平洋金融控股有限公司之執行董事及Joyas International Holdings Limited之非執行董事，該兩家公司的股份均於新加坡證券交易所上市。他亦是迪諾斯環保科技控股有限公司（股份代號：1452）的獨立非執行董事。

在此之前，王先生曾在2017年至2023年期間於竣球控股有限公司（股份代號：1481）、2016年至2022年期間於南旋控股有限公司（股份代號：1982）及2010年至2020年期間在昂納科技（集團）有限公司（股份代號：877）擔任獨立非執行董事。2010年至2012年期間，王先生曾在敏華控股有限公司（股份代號：1999）擔任非執行董事，其後調任為獨立非執行董事，任期為2012年至2022年。他亦曾於2016年至2020年期間在萬里印刷有限公司（股份代號：8385）擔任非執行董事。於2017年至2019年期間，王先生曾在域高國際控股有限公司（股份代號：1621）擔任非執行董事。上述公司均於香港聯合交易所有限公司上市。

他亦於2014年至2019年間曾在Zibao Metals Recycling Holdings Plc（該公司股份於倫敦證券交易所的另類投資市場(AIM)上交易）擔任兼職執行董事。

王先生於財務和會計方面擁有超過30年經驗。他持有倫敦大學倫敦政治經濟學院（The London School of Economics and Political Science，The University of London）的法律學士學位。王先生亦持有英國威爾斯大學（The University of Wales）及曼徹斯特大學（The University of Manchester）共同頒發的工商管理碩士學位（遙距教學）。王先生為英國及威爾斯特許會計師公會和香港會計師公會的會員。

黃思語女士（「黃女士」），35歲，自2023年3月起擔任本公司間接全資附屬公司浙江賽慧供應鏈管理有限公司的執行董事兼法定代表人。彼負責浙江賽慧的日常營運、業務網絡及市場發展。

黃女士亦自2021年4月起獲委任為啞嚶概念有限公司及啞嚶概念數字營銷（深圳）有限公司的行政總裁。彼於2020年4月至2021年4月獲委任為仁愛堂有限公司總理。

黃女士於2016年3月至2021年3月擔任帝國金融集團有限公司的營運總監。彼於2015年1月至2016年2月曾任職於高博商業策略有限公司，離職前擔任總裁助理。

黃女士於2023年5月畢業於香港可持續發展教育學院，取得可持續發展規劃深造文憑，並於2023年1月取得可持續發展規劃行政文憑。

林珈莉女士（「林女士」），40歲，於2007年取得斯威本科技大學的工商會計學士學位，並於2004年取得該大學的工商管理文憑。林女士於業務管理、投資銀行及營運監控方面擁有逾10年經驗。彼於2017年通過保險原理及實務考試、一般保險考試、長期保險考試以及投資相連長期保險考試，作為保險中介人資格考試的一部分。

林女士於2009年6月至2011年10月任職美銀美林(Bank of America Merrill Lynch)，擔任交易支援專員。彼其後轉職巴克萊亞洲有限公司(Barclays Capital Asia Limited)，於2011年10月至2012年9月擔任分析員。林女士其後加入ABN AMRO Clearing HK Limited，於2012年9月至2016年8月擔任營運主任。於2016年6月至2019年9月，林女士擔任惠生國際控股有限公司（為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司（股份代號：1340）的執行董事。於2019年10月至2020年11月，林女士擔任貝格隆證券有限公司（為聯交所上市公司隆成金融集團有限公司（股份代號：1225）的附屬公司）的營運總監。林女士自2017年2月起獲委任為友邦保險（國際）有限公司的自由財務管理經理。

林女士現為Magic Empire Global Limited（為納斯達克上市公司，股份代碼：MEGL）的獨立董事。

獨立非執行董事

胡惠珊女士(「胡女士」)，36歲，自2022年6月10日起獲委任為獨立非執行董事。彼自2020年4月至今為北控城市資源集團有限公司(「北控」，股份代號：03718)的投資者關係高級經理，彼於2017年6月加入北控後至2018年1月曾先後出任投資者關係經理及助理財務經理；以及自2018年1月至2020年4月出任投資者關係經理。彼負責為公司制定投資者關係策略及與投資者舉行會議。

胡女士自2016年8月至2017年5月曾任職於江山控股有限公司(股份代號：00295)，離職前擔任助理財務經理。彼亦自2015年9月至2016年8月任職於China Mobile Games and Entertainment Group (HK) Limited，離職前擔任助理財務經理；自2014年5月至2015年6月任職於華潤創業有限公司(現稱華潤啤酒(控股)有限公司(股份代號：00291))，離職前擔任財務會計副經理；自2010年7月至2013年11月任職於羅申美會計師行，離職前擔任高級會計師。

胡女士於2010年獲頒嶺南大學工商管理(會計學)學士學位。胡女士自2014年起獲認可為香港會計師公會會員。

梁家進先生(「梁先生」)，38歲，是一位經驗豐富的財務和會計專業人士。彼現為碧寶岸有限公司的董事，該公司為一間香港私人有限公司，主要向其客戶提供財務顧問服務。彼為澳洲及新西蘭特許會計師公會成員及其香港委員會成員。自2019年7月起，彼亦為可從事香港證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)下第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌人。

自2017年11月起，梁先生一直在萬里印刷有限公司(股份代號：8385)出任獨立非執行董事。梁先生過往曾於2020年7月至2022年1月在森信紙業集團有限公司(現稱建發新勝漿紙有限公司)(股份代號：731)擔任獨立非執行董事。

除上文所披露者外，董事並無與任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何其他關係。

陳湘洳女士(「陳女士」)，37歲，自2023年7月起獲委任為獨立非執行董事。陳女士自2024年1月起成為夢東方集團有限公司(股份代號：593)的獨立非執行董事。陳女士自2023年3月起亦為仁緣慈善會(前稱崇真寺文化教育慈善會)的委員會董事。

陳女士於2023年7月至2023年12月期間曾於印象投資有限公司任職，離職前擔任顧問。彼曾於2018年3月至2023年2月擔任中醫醫視雲的合夥人。陳女士於2017年3月至2019年8月曾任職於瑞鋒集團有限公司，離職前擔任業務發展經理。彼於2014年7月至2017年3月亦曾任職於南洋商業銀行，離職前擔任內部核數師。

陳女士現時擔任中華人民共和國江蘇省青年聯合會的成員、民政事務處九龍城龍塘分區委員、通訊事務管理局電視及電台廣播諮詢小組的組員、香港菁英會的執行委員會委員及蘇港青年交流促進會的副會長等多項社會公職。

彼於2019年至2021年曾擔任九龍城區青年活動委員會委員，並於2017年至2018年擔任香港白雲聯會董事會成員。

陳女士於2010年在英國阿斯顿大學畢業並獲頒市場營銷管理的理學碩士學位並於2008年獲頒工商學及數學雙學士理學學位。陳女士獲公認反洗錢師協會認證為公認反洗錢師。

管理層討論與分析

本集團的收入主要反映其在中國從事投資控股、土地及物業發展及銷售（「**房地產業務**」）、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**」）及在香港從事餐飲及食品相關業務（「**餐飲及食品相關業務**」）的收入。

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。

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

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

餐飲及食品相關業務於本期間貢獻收入約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及CVEI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。收入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，主要由於撇減可出售物業至可變現淨值減少（去年同期的撇減較高所導致）。

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)撇減可出售物業至可變現淨值減少（去年同期的撇減較高所導致）；及(ii)餐飲及食品相關業務的貢獻。

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)香港高檔飲食市場復甦緩慢導致餐飲及食品相關業務的虧損；及(iii)銷售價格疲弱導致房地產業務的虧損。

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）。

分部資料

本集團主要從事中國物業業務、香港金融業務、汽車業務以及餐飲及食品相關業務。本集團分部資料的詳情載於綜合財務報表附註4。

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報告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日的公告，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告日期，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日的公告，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、本公司一間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告日期，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日的公告。

5. 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)。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本年報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日的公告，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：	48,300	14,576	33,724	

可持續發展

可持續發展策略

本集團視可持續發展為本公司長遠經營和發展的核心策略，而我們亦同時盡力履行企業社會責任，為本公司及我們營運所在社區的長遠價值作出貢獻。

環境保護及產品安全

我們的環保政策是以對環境和自然資源影響最低的方式來經營和發展我們的業務。我們盡力改善我們的營運效率及產品和服務，藉此盡量地提高生產效率和減少廢物排放。我們實行政策以確保我們的營運符合相關環保法律、法規和規例。在產品和服務的質量和安全性方面，我們提供高品質的產品，並完全符合國際和當地在衛生、質量和安全方面的相關標準。本集團已採納高規格的品質監控系統以確保產品及服務符合相關適用標準及條例。

就我們的內地房地產項目而言，我們致力於追求卓越的產品和服務。該等物業項目的設計和建造嚴格遵守所有相關環境保護和安全方面的有關法律和法規。我們的施工材料都經過精心挑選，以滿足安全和質量的甚高標準並遵守當地標準以至更高要求。於建造期間，我們會每星期進行現場監督及視察，以檢查及確保建造質量符合高標準。

遵守對本公司有重大影響的相關法律和法規

本公司的政策是遵守我們營運所在地的所有相關法律和法規。管理層一直密切留意與本集團息息相關及對本集團有重大影響的相關法律和法規。年內，本集團並無重大違反任何會對其及其營運產生重大影響的相關法律、法規或規例。

與客戶和供應商的關係

本集團致力向客戶提供優質的產品和服務，令客戶滿意及滿足他們的期望。

在物業發展業務方面，本公司致力以優質產品及卓越服務為客戶提供絕佳體驗。我們已建立成為品質優良以及財務狀況穩健的開發商的良好信譽。我們視客戶為朋友，貼心關顧他們的需求並提供增值的售後服務。我們不時為客戶舉行社交關懷活動，促進客戶關係和忠誠度。我們的努力已產生商業效益，並推動房地產單位銷售。

與員工的關係

我們珍惜我們的員工，員工是本集團最寶貴的資產之一。我們提供具競爭力的薪酬待遇、公積金及福利待遇，並遵守所有適用於我們營運地點的相關勞動法律及法規。我們的主要管理人員已為本集團效力多年。

我們鼓勵員工培訓和發展。我們鼓勵我們的員工參加與工作有關的外部課程、研討會和計劃，另外，我們亦不時為各級員工舉行培訓課程和研討會。

工作場所的質素

本集團已投放大量資源，為我們在香港及中國的員工提供一個安全、健康、潔淨而且舒適的工作環境。我們承諾為我們的員工提供安全和舒適的工作環境。

於2019新冠病毒期間，我們推行多種措施包括在家工作，彈性工作時間及多種保障我們工作環境及員工免受感染新冠病毒的預防措施。

回饋社會

多年來本公司一直努力及投放資源回饋我們經營當地的社區。此外，本集團亦鼓勵僱員在其經營當地的社區參與不同的慈善及義工活動。

本集團的環保政策及績效以及本集團遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的討論詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」一節。

企業管治報告

企業管治常規

為股東利益創造長期價值為董事會的主要目標。因此，董事會致力實現高水平的企業管治，並努力保持透明及負責的管理常規。董事會持續檢討及改善本集團的企業管治常規及商業操守。

截至2023年12月31日止年度及截至本年報日期，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的所有守則條文（如適用），惟本年報「主席兼行政總裁」一節所述的偏離情況除外。

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

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，其條款不比標準守則所載的規定標準寬鬆。經向全體現有董事作出特定查詢後，彼等已確認於截至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的操守守則。

董事會

職責、責任及貢獻

董事會負責領導及控制本公司及監督本集團業務、策略決策及表現，以及負責透過指導及監管其事務推動本公司發展。董事會應以本公司利益作出客觀決定。

董事會已授予本集團管理層權力及責任，以管理本集團的日常業務，其中各部門主管負責不同範疇的業務。董事會每年最少舉行四次會議，並可在必要時隨時召開會議。董事會成員已適時獲提供適當及足夠的資料(包括通告)。於截至2023年12月31日止財政年度，董事會已舉行16次會議。

董事會成員亦已出席股東大會以回答股東提問。於截至2023年12月31日止財政年度，本公司已舉行一次股東大會。在2023年，董事(親身或透過電話)出席董事會會議(「董事會會議」)及股東大會(「股東大會」)的情況如下：

董事姓名	出席／符合資格出席會議次數	
	董事會	股東大會
執行董事		
王祖偉	16/16	1/1
郁繼耀 (於2023年8月31日辭任)	16/16	1/1
林珈莉 (於2023年6月30日獲委任)	8/16	0/1
黃思語 (於2023年8月31日獲委任)	2/16	0/1
獨立非執行董事		
胡惠珊	16/16	1/1
劉亦樂 (於2023年7月28日辭任)	9/16	1/1
林芝強 (於2023年3月27日辭任)	1/16	0/1
梁家進 (於2023年3月27日獲委任)	15/16	1/1
陳湘洳 (於2023年7月28日獲委任)	7/16	0/1

本公司的公司秘書負責就董事會的會議進行會議記錄，所有董事會會議記錄經合理通知後可供董事查閱。董事可取得公司秘書的意見及服務，以確保遵循董事會程序以及所有適用法律、規則及規定。

董事可取得適時及相關的資訊，並可按合理要求，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。本公司已安排適當保險，在董事及本集團管理層面臨法律訴訟時可獲得保障。董事會認為，本集團已投保充足及適當的責任保險，一旦董事及本集團管理層因履行職務而負上任何法律責任，均可獲得保障。

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

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報日期期間，董事會及董事會委員會的組成有以下變動：

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

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事會的組成

於本年報日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為王祖偉先生、林珈莉女士及黃思語女士，以及三名獨立非執行董事，分別為胡惠珊女士、陳湘洳女士及梁家進先生。所有董事的履歷詳情載於本年報「董事簡介」一節內。

董事會的組成一直切合本集團業務的需要、推廣和發展，並在技能、專才、經驗及資格等各方面保持平衡及多元化。

董事均付出足夠時間及精神以處理本集團的事務。本公司亦要求董事每年及適時地向本公司披露他們於公眾公司或組織所擔任職位的數目及性質變動以及其他重大委任中所涉及的時間。

截至2023年12月31日止整個財政年度，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。

本公司已接獲胡惠珊女士、陳湘洳女士及梁家進先生於截至2023年12月31日止年度根據上市規則第3.13條就其獨立性發出的年度確認函。董事會已評估他們的獨立性，認為所有獨立非執行董事(包括服務超過九年的獨立非執行董事)均為獨立人士(定義見上市規則)。

董事會成員間並沒有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會的獨立性

本集團深明在董事會的決策過程中，公正的觀點及貢獻的重要性。本公司已經建立機制，以確保董事會有獨立的意見及投入，包括但不限於所有董事均有權在需要時尋求獨立的專業意見，並鼓勵所有董事(包括獨立非執行董事)在董事會會議及委員會會議上以開誠佈公的方式表達其的意見。

此外，為確保董事會資訊流通，本公司有三名獨立非執行董事，至少佔董事會的三分之一成員，為董事會帶來多元化的觀點及專業知識。審核委員會僅由獨立非執行董事組成，負責監督本集團的財務報告程序、審查集團的內部控制及內部審核職能。就提名委員會及薪酬委員會而言，該等委員會的大多數成員均為獨立非執行董事。獨立非執行董事向管理層提供公開及客觀的意見，並為本集團帶來業務及所經營的市場外部知識，並為管理層提供了知情的見解及回應。通過於該等委員會委任獨立非執行董事，本公司可確保在本公司營運的關鍵領域獲得足夠的獨立觀點。提名委員會須在委任時以及每年評估非執行董事的獨立性，以確保彼等能夠持續進行獨立判斷。

董事會將每年評估上述機制的執行情況及有效性，以確保董事會能夠獲得獨立意見。

董事會(續)

職責、責任及貢獻(續)

董事持續專業發展

每名新獲委任的董事(如有)在接受委任時均獲提供所需的就任須知及資訊，以確保他對本集團的運作及業務均有適當的理解並完全明白其本身在上市規則及其他監管規定下的職責。

本公司亦會不時向董事提供上市規則及其他監管規定的更新資料及簡介，以確保他們遵守規例並加強董事們對良好企業管治的認知。董事會鼓勵董事參與持續專業發展，以發展和更新他們的知識及技能。董事須向本公司提供他們所接受培訓的紀錄。

根據董事所提供的紀錄，董事在截至2023年12月31日止年度所接受的培訓詳情如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	收取由本公司提供的更新資料及簡介／自習	出席由外部單位舉辦的研討會／會議及／或論壇
王祖偉	√	
林珈莉	√	√
黃思語	√	√
胡惠珊	√	
陳湘洳	√	√
梁家進	√	√

各董事在2023年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)，董事會負責本公司之整體管理，並有權下放有關日常管理之權力予任何執行董事、董事會委員會及管理層團隊。董事會主要負責審批及監控本公司之重大企業事務、評估本公司表現及監督管理層。本集團的高級管理層負責在執行董事的領導下實施本集團的業務策略及日常營運。董事可全權查閱本集團業務經營及財務表現之資料。

就董事所知，董事會成員彼此之間並無任何財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

獨立非執行董事的任期

各董事獲委任的任期均不超過三年。根據本公司的公司細則規定，主席及董事總經理(兩個職位目前均由王先生擔任)毋須每年輪值告退，其他董事(包括獨立非執行董事)須在本公司的股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事重選及告退

本公司的公司細則規定(i)三分之一(或最接近三分之一的人數)的董事(主席及董事總經理除外)須於本公司每屆股東週年大會上輪值告退,並符合資格膺選連任;以及(ii)任何獲董事會委任的董事(不論為填補臨時空缺或新增於現時董事會的董事)將留任直至本公司下屆股東週年大會,並將符合資格於該股東週年大會上膺選連任。

王先生目前擔任主席及董事總經理,根據本公司的公司細則毋須輪值告退。本公司偏離企業管治守則的守則條文第B.2.2條,原因已載於上文「企業管治常規」一節內。

主席兼行政總裁

就企業管治守則的守則條文第C.2.1條而言,為了權力及授權平衡,主席與行政總裁的角色應分開,不應由同一人士擔任。王祖偉先生為本公司董事會主席。彼為主要股東及控股股東,於膠黏劑相關行業具有豐富經驗。董事會認為,此情況不會損害董事會與本公司管理層之間的權力及授權平衡,因為權力及授權平衡由董事會的運作管理,而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。此外,董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信,此架構有利於對快速變化的業務環境作出更準確及更迅速回應,及更為有效管理及實施業務流程。

董事會委員會

董事會已成立三個董事會委員會，分別為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各具界定清晰的權責範圍書。三個董事會委員會的主要角色與職責(包括董事會所授予的一切權力)均在權責範圍書內加以說明，並刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gbaholdings.com)「投資者資料」分項的「企業管治」分節下。

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，即陳湘洳女士(「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。

於截至2023年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行四次會議。薪酬委員會於2023年的主要工作包括：

- (i) 審閱董事之薪酬政策及架構，並就此向董事會提出建議；及
- (ii) 審閱董事之薪酬福利條件，並就此向董事會提出建議。

為確保良好的企業管治，沒有薪酬委員會成員就與其薪酬相關的事宜參與討論及決策。

在2023年，薪酬委員會成員出席薪酬委員會會議情況如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
劉亦樂(於2023年7月28日辭任)	3/4
陳湘洳(於2023年7月28日獲委任)	1/4
胡惠珊	4/4
王祖偉	4/4
林芝強(於2023年3月27日辭任)	1/4
梁家進(於2023年3月27日獲委任)	3/4
郁繼耀(於2023年8月31日辭任)	4/4

本集團為董事及高級管理層提供具市場競爭力的薪酬方案。董事薪酬是根據董事的技能、學識、經驗和表現以及本公司的業績表現並計入市場環境因素後釐定。此外，經批准的股份期權計劃亦已成立以提供獎勵及報酬予包括董事及高級管理層在內的合資格參與人。

董事會委員會(續)

薪酬委員會(續)

截至2023年12月31日止年度應付本公司各董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

截至2023年12月31日止年度，酬金處於下列範圍的高級管理層成員如下：

酬金範圍	人數
零至1,000,000港元	3

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。

審核委員會已獲充足資源以履行其職責。

於截至2023年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行五次會議。審核委員會於2023年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2022年年報，包括企業管治報告、董事會報告書、財務報表及持續關連交易、2022年全年業績公佈以及關聯交易的公佈；
- (ii) 2023年中期報告及2023年中期業績公佈；
- (iii) 有關外聘核數師之計劃、報告、費用及參與的非審核服務，以及彼等之聘用條款；
- (iv) 本公司內部核數師的計劃、資源及工作；
- (v) 本公司的財務報告系統、本集團內經營的內部監控系統、風險管理系統及相關程序是否完備有效；

董事會委員會(續)

審核委員會(續)

(vi) 審核委員會就提升評估獨立非執行董事候選人獨立性標準的職權範圍；及

(vii) 反映新公司名稱的舉報政策。

在2023年，審核委員會成員出席審核委員會會議情況如下：

審核委員會成員	出席／舉行會議次數
胡惠珊	5/5
劉亦樂(於2023年7月28日辭任)	2/5
林芝強(於2023年3月27日辭任)	0/5
梁家進(於2023年3月27日獲委任)	5/5
陳湘洳(於2023年7月28日獲委任)	3/5

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。

提名政策

本公司於2019年1月採納了一項提名政策(「提名政策」)。該提名政策的摘要如下：

- 為董事會提名合適的候選人，以供董事會考慮，並就委任或重新委任董事以及繼任計劃(如果認為必要)向董事會提出委任建議；
- 為本集團的業務有關技能、經驗和觀點提供多樣性；
- 甄選標準、提名程序和過程已訂立在董事會多元化政策中；及
- 提議由股東推薦人選以選擇董事，其內容載於「股東提名候選董事的程序」。

提名委員會適時審視提名政策，以確保提名政策具有效力。

董事會委員會(續)

提名委員會(續)

於截至2023年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行四次會議。提名委員會於2023年的主要工作包括：

- (i) 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化；
- (ii) 檢討董事會多元化政策、提名政策及提名委員會的權責範圍書；
- (iii) 審閱董事關於履行董事職責所作出的時間承諾的確認函；
- (iv) 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 就提名董事在股東週年大會上重選董事一事向董事會提供建議。

在2023年，提名委員會成員出席提名委員會會議情況如下：

提名委員會成員	出席／舉行會議次數
王祖偉	4/4
胡惠珊	4/4
林芝強 (於2023年3月27日辭任)	1/4
梁家進 (於2023年3月27日獲委任)	3/4
劉亦樂 (於2023年7月28日辭任)	3/4
陳湘迦 (於2023年7月28日獲委任)	1/4
郁繼耀 (於2023年8月31日辭任)	4/4

董事會多元化政策

董事會已於2013年8月採納董事會多元化政策，當中載列了實現董事會多元化的方式。本公司認為增加董事會多元化是推動實現公司策略性目標及可持續發展的一項關鍵要素。透過採納董事會多元化政策，本公司將從多元角度實現董事會多元化，其中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識以及服務年期(為實施董事會多元化政策的計量指標)。本公司將根據該等候選人可能為董事會帶來的貢獻選擇最終合適人選。提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保政策具有持續的有效性。

提名委員會的提名過程具有若干考慮因素，包括法律規定、最佳實踐、填補董事會技能組合所需的技能以及履行董事會及其委員會職責所需的董事人數。董事會及提名委員會在篩選候選人時均不會設置任何限制，如性別、年齡、文化或教育背景等。本公司認為，一個真正多元化的董事會將包括並善用董事在技能、地區及行業經驗、背景以及其他資歷方面的差異。

董事會及提名委員會應考慮本集團的業務模式及具體需要，至少每年審核及監督董事會多元化政策的執行情況。提名委員會應在適當情況下向董事會提出建議，以補充本公司的企業策略。

董事會委員會(續)

提名委員會(續)

董事會多元化政策(續)

於截至2023年12月31日止財政年度，及截至本年報日期，董事會包括一系列的專業知識，包括財務及會計、投資者關係，以及銷售和市場營銷。此外，董事會由不同年齡組和性別組成。因此，董事會認為其目前的董事會組成多元化，具有適當的平衡的專業背景、技能及經驗，並在董事會中實現了性別多元化。董事會的提名和任命將繼續根據本集團不斷變化的業務需求，在充分考慮性別多元化的基礎上擇優錄用。提名委員會將繼續嚴格遵守董事會多元化政策，確保董事會中至少有一名女性董事，以便在不久的將來為董事會建立一個強大的女性繼任者渠道。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，其中包括(i)制定、檢討及批准本公司的企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)審核本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

於截至2023年12月31日止財政年度，董事會已舉行兩次會議，以制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並履行上述的其他企業管治職責。在2023年，董事會成員出席企業管治會議情況如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數
王祖偉	2/2
郁繼耀(於2023年8月31日辭任)	1/2
胡慧珊	2/2
劉亦樂(於2023年7月28日辭任)	1/2
林芝強(於2023年3月27日辭任)	0/2
梁家進(於2023年3月27日獲委任)	2/2
林珈莉(於2023年6月30日獲委任)	1/2
黃思語(於2023年8月31日獲委任)	1/2
陳湘洳(於2023年7月28日獲委任)	1/2

根據企業管治守則的守則條文第C.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於截至2023年12月31日止財政年度，主席已與獨立非執行董事舉行一次此類會議。

核數師酬金

於截至2023年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	1,250
非審核服務：	
稅務合規服務	-
其他服務	-
合計	1,250

勞動力的性別比例

本集團致力在其業務及管治常規中實現增長與多元化平衡。本集團致力確保包括董事會在內的所有級別的招聘均遵守嚴格的多元化標準，以考慮廣泛各方面的人才。本集團堅信，多元化為本集團的資產，更均衡的性別比例有助促進工作場所的包容性及創新。

本集團將繼續在招聘過程中考慮到性別多元化，並增加女性在我們團隊中的代表性。有關勞動力性別比例的詳情，請參閱本年報「環境、社會及管治報告」中「僱傭」一節。

董事就有關財務報表的責任

董事知悉他們須負責編製本公司的財務報表，並確保報告根據法定規定及適用會計準則編製。董事亦須確保準時刊發該等財務報表。董事致力提呈就本集團現況及前景持平且易於理解的評估。

本公司外聘核數師天職香港會計師事務所有限公司就其對本公司財務報表須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

董事確認，在作出一切合理查詢後，就他們所知、所悉及確信，他們並沒有發現任何可能嚴重影響本公司持續經營能力的不明朗事件或情況。

風險管理及內部監控以及內部審核

董事會全面負責建立與持續維持本集團風險管理和內部監控制度及檢討該制度的成效。本集團風險管理和內部監控制度乃為保障資產、為妥善存置會計紀錄及確保財務資料的可靠而設。董事會亦已就本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷與經驗，以及培訓課程及預算是否充足作出檢討及考慮。風險管理及內部監控制度旨在提供合理但非絕對的保證，以防止重大錯誤陳述或損失，並管理而非消除未能達到業務目標的風險。

本公司已成立內部審核部門多年，而該部門每年以風險基準審核本集團內部監控制度的成效。本公司的內部審核師向主席匯報。內部審核部門的年度審核計劃由審核委員會審閱及通過，而主要審核結果及監控弱點的總結（如有），以及跟進行動則由審核委員會檢討。

風險管理及內部監控以及內部審核(續)

於截至2023年12月31日止財政年度，董事會已檢討風險管理及內部監控制度的有效性及充足率，並認為該等制度是有效及足夠。

風險管理及內部監控目標

本公司認同風險管理及內部監控對實現其策略性目標的重要性。本公司採取保守方法管理及協調其策略風險，該方法有助於實現可持續發展並可為股東帶來長期回報。

風險管理及內部監控程序及流程

1. 董事會負責整體評估實現本集團策略目標時願意承擔的風險性質及程度，並確保本集團建立並保持適當及有效的風險管理及內部監控系統。董事會監督管理的制定、實施並監察風險管理及內部監控系統。
2. 董事會透過審核委員會檢視本集團風險管理及內部監控系統的充分性。
3. 本集團採用企業風險管理框架來管理風險。
4. 業務單位／分部的管理層負責運營風險的日常管理及實施風險緩解措施。
5. 所有分部主管須每年就風險管理及內部監控系統的有效性向董事會提供確認。
6. 本集團內部審核部門負責檢視及評估風險管理及內部監控系統的有效性，並透過審核委員會將結果報告予董事會。

主要及新形成風險

主要及新形成風險框架有助於本集團識別當前及前瞻性風險，讓本集團可採取行動以防範風險的出現或限制其影響。主要風險指可能對本集團來年的財務業績、聲譽或業務模式產生重大影響的風險。新形成風險指涉及大量未知因素而任何該等因素可能於一年後出現的風險。若出現該等風險，將對本集團產生重大影響。本集團的主要及新形成風險概述如下：

- 新型冠狀病毒爆發；
- 地緣政治風險；
- 全球經濟展望及資本流動；
- 對本集團營運產生重要影響的政府政策的重大變動；
- 資訊科技安全性及風險；
- 銷售和應收賬項管理；
- 供應商管理；及
- 人力資源管理。

上述主要及新形成風險已經由審核委員會檢討並經董事會討論。本集團已制訂及實施措施減輕該等風險。該等風險將因應本集團業務及外部環境的改變而變化。

風險管理及內部監控以及內部審核(續)

防止濫用內部資料的政策

本集團已實施資料披露政策，為處理及傳播內部資料提供全面的指引。董事會負責監督及執行資料披露政策的程序規定，包括監督內部資料的發佈。該政策規定，除非得到董事會的授權，否則本集團成員(包括董事)不得向任何外部人士傳播與本集團有關的內部資料。

公司秘書

張延女士已獲董事會委任為本公司的公司秘書。她於2023年12月31日止財政年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

召開股東特別大會的權利

股東可根據百慕達1981年公司法要求召開股東特別大會。

根據公司法第74條，股東如持有本公司實繳股本(附有可於本公司股東大會上投票的權利)不少於十分之一，則有權藉向董事會或本公司公司秘書提交書面要求，要求董事會召開股東特別大會處理該要求所具體指述的任何事宜。

書面要求須註明會議目的，並由相關呈請人簽訂及遞交至本公司註冊辦事處，書面要求可由多份類似格式的文件組成，而各自須經一名或多名呈請人簽署。

倘於遞交要求後21日內，董事會未能召開有關會議，則呈請人或擁有佔彼等全部投票權總額超過一半之其中任何人士可自行召開會議，惟任何如此召開的會議不得在遞交書面要求日期後三個月後召開。

向董事會提出查詢的權利

股東有權向董事會提出查詢，而所有提出的問題，可以郵遞方式寄往本公司的「公司秘書部」，地址為香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心14樓1415室。

在股東大會提出建議的權利

根據本公司的公司細則第103條，在有關的股東大會上，除非單獨符合提名資格的股東或一組共同符合提名資格的股東們向本公司的總辦事處或本公司的登記處遞交已簽署的書面通知(「**提名通知**」)提名候選人參選董事，並同時遞交每名獲提名人士已簽署書面確認有意參選的通知，否則除在大會上告退的董事外，任何未經現任董事推薦參選的人士均不符合資格在該股東大會上參選董事。符合資格提名候選人參選董事的股東或股東們，須在提名通知日期單獨或共同持有不少於當時本公司全部已繳足並附有出席本公司股東大會並在會上有權投票的股本的十分之一，而任何一位單獨符合資格股東或任何一組共同符合資格的股東們在任何一次股東大會上，最多祇可提名三(3)名候選人參選董事(提名數目應受制於本公司董事的最高數目(如有)的限制)，此外，有關發出該等書面通知的最短期限須至少為七(7)天，倘該等書面通知是在有關此項參選的股東大會通告發出後遞交的，則遞交期限應在寄發有關此項選舉的股東大會通告翌日開始，而結束日期不得遲於該股東大會舉行日期前七(7)天。

股息政策

根據企業管治守則的守則條文第F.1.1條，本公司應訂有派付股息的政策。

本公司已於2019年1月採納股息政策（「股息政策」），根據該政策，本公司可向股東宣派及分派股息，讓股東能分享本公司的盈利，同時為本公司未來增長保留足夠的儲備。

支付任何股息的建議取決於董事會的絕對酌情權，而任何末期股息的宣派均須經股東批准。

在建議派發任何股息時，董事會亦會考慮（其中包括）本集團的財務業績、本集團的整體財務狀況、本集團當前及未來業務以及董事會不時認為合適的任何其他因素。本公司支付股息的能力亦須遵守上市規則、於百慕達的所有相關適用法律、規則和法規以及本公司的組織章程大綱及細則的規定。

投資者關係

章程文件的重大變動

截至2023年12月31日止財政年度，本公司的章程文件概無變動。本公司章程文件的綜合版本在本公司網站www.gbaholdings.com以及聯交所網站www.hkexnews.hk可供閱覽。

股東溝通政策

本公司明白與股東保持溝通（特別是通過股東週年大會及其他股東大會）的重要性。

本集團網站(www.gbaholdings.com)為與我們的股東及潛在投資者溝通的主要渠道之一，當中載有有關本公司的充足資料。本公司的所有公司通訊，包括但不限於年報及中期報告、公告、通函、董事會委員會的職權範圍及其他公司資料均可以在網站取得。

股東、其他利益相關者及公眾可隨時將有關本公司的查詢郵寄至香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心14樓1415室，或發送電子郵件至corporate@gbaholdings.com。

本公司已審閱其股東溝通政策的實施情況及有效性，結論為該政策仍屬有效。股東在如何及何時與本公司溝通方面獲得明確指引，並可定期獲提供有關本集團財務表現、策略方針及重大業務發展的最新資料。此外，我們會定期審閱及更新股東溝通政策，以反映監管環境及最佳做法的變動，確保本公司可及時回應股東不斷變化的期望及需求。

環境、社會及管治報告

GBA集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，以下統稱「本集團」或「我們」)欣然提呈截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告。

本集團始終堅持不懈，致力於可持續發展，將其視為長期發展目標的重中之重。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)作為本集團最重要的領導角色，對監督、管理及監察本集團的環境、社會及管治問題及進展情況負有最終責任。

作為一個負責任的企業公民，本集團已根據不同國家及地區的政府要求，制定明確的短期及長期可持續發展願景與目標，實現持續減排。

相關減排目標及相應策略已經制定，並已將氣候相關因素納入本集團策略規劃、業務模式及其他決策過程。董事會定期監察及檢討管理方法的有效性，包括檢討本集團的環境、社會及管治表現及調整相應的行動計劃。有效的環境、社會及管治政策實施有賴於不同部門的合作。為致力達致可持續發展的目標，本集團已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的建議成立跨部門的環境、社會及管治工作組，協調不同部門，加強相互合作，以確保其工作表現符合利益相關者的期望。

本集團致力確保建立適當及有效的風險管理和內部控制制度，以監督識別和評估環境、社會及管治以及氣候相關的風險和機遇，以應對不同時期的挑戰和影響。

展望未來，董事會將繼續檢討及監察本集團的環境、社會及企業管治表現，並向利益相關者提供重要、可靠、一致及可比較的環境、社會及企業管治資料，為創造更美好的環境作出貢獻。

關於本報告

本集團以平衡的方式為所有利益相關者帶來環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的利益，為可持續發展作出貢獻。本年度，本集團欣然提呈截至2023年12月31日止年度的環境、社會及管治報告(「環境、社會及管治報告」)，在向利益相關者展示我們在可持續發展方面的努力。

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券上市規則(「上市規則」)第13.91條之要求及附錄27《環境、社會及管治報告指引》(「該指引」)之匯報框架編製，並遵守該指引及企業管治守則。本公司董事會對本集團的環境、社會及管治策略和匯報有整體責任。並負責設立有效機制及流程評估及識別重要環境、社會及管治因素及議題(「環境、社會及管治關鍵議題」)及相關風險。

報告期間

本報告的報告期間由2023年1月1日起至2023年12月31日止(「報告期間」)。

報告範圍

除非另有指明，否則本報告主要涵蓋對本集團及實際營運單位／門店有重大財務影響的公司及我們位於香港及中國的辦公室。本年度的報告範圍新增我們的餐飲及食品相關業務(包括傳統中式餐廳)。

本報告披露的資料來自本集團各部門及營運單位／門店的內部統計結果。

聯絡我們

本集團歡迎持份者提出任何意見及建議。請隨時電郵corporate@gbaholdings.com或郵寄至香港銅鑼灣禮頓道77號禮頓中心14樓1415室就本報告提出寶貴意見。

持份者參與

持份者的參與是持續提升可持續發展績效的重要一環，因此本集團重視所有持份者，並尊重彼等對本集團運營及環境、社會及管治事務的意見。

基於本集團的業務範圍，本集團已識別其主要持份者，包括股東／投資者、客戶、僱員、銀行、業主、供應商以及政府和監管機構。

透過以下的持份者參與及溝通渠道，本集團將各項關注議題納入各持份者組別中：

持份者組別	主要溝通渠道	關注議題
持份者／投資者	<ul style="list-style-type: none">股東週年大會及股東大會年報及中期報告公佈及通函	<ul style="list-style-type: none">經濟表現企業管治合規營運反貪污僱傭及勞工標準
客戶	<ul style="list-style-type: none">客戶活動客戶服務中心網站	<ul style="list-style-type: none">產品質素及客戶服務客戶滿意度及投訴渠道保護消費者資料保安及私隱
僱員	<ul style="list-style-type: none">僱員溝通渠道(例如內部電郵及備忘錄)定期管理層溝通及表現評估閒暇活動員工福利	<ul style="list-style-type: none">員工培訓勞工標準員工安全及健康員工培訓及晉升
銀行	<ul style="list-style-type: none">探訪通訊	<ul style="list-style-type: none">經濟表現企業管治合規營運反貪污
業主	<ul style="list-style-type: none">探訪通訊	<ul style="list-style-type: none">經濟表現合規營運
供應商	<ul style="list-style-type: none">產品發佈簡報探訪通訊	<ul style="list-style-type: none">反貪污供應鏈管理保護知識產權
政府／監管機構	<ul style="list-style-type: none">實地考察通訊年報及中期報告公佈及通函	<ul style="list-style-type: none">遵守法令反貪污僱傭及勞工標準

匯報原則	詮釋	匯報原則的應用
重要性	本集團應集中報告對本集團及其持份者有重要影響的環境、社會及管治事宜。	本集團透過重要性評估釐定各環境、社會及管治事宜對本集團營運的影響。根據評估結果，本集團識別重要的環境、社會及管治事宜，並在本環境、社會及管治報告內作出關鍵披露。
量化	關鍵績效指標(「 關鍵績效指標 」)須可予計量，並清楚說明計算準則及方法。	本環境、社會及管治報告乃根據環境、社會及管治報告指引編備，並以量化方式披露關鍵績效指標。在可行情況下，關鍵績效指標會輔以解釋性說明，以豎立基準。
平衡	本集團應客觀、據實地報告其於報告期間的環境、社會及管治表現。	本環境、社會及管治報告以客觀公正的方式為基礎，以確保所披露的資料忠誠地反映本集團在環境、社會及管治方面的整體表現。
一致性	本集團應使用一致的披露及統計方法，以協助持份者分析及評估組織過去及當前的表現。方法如有任何改變，本集團亦應解釋。	本集團使用一致的報告披露方式及統計方法，以便進行比較分析及持續檢視本集團的可持續發展狀況。

重大環境、社會及管治方面的概述

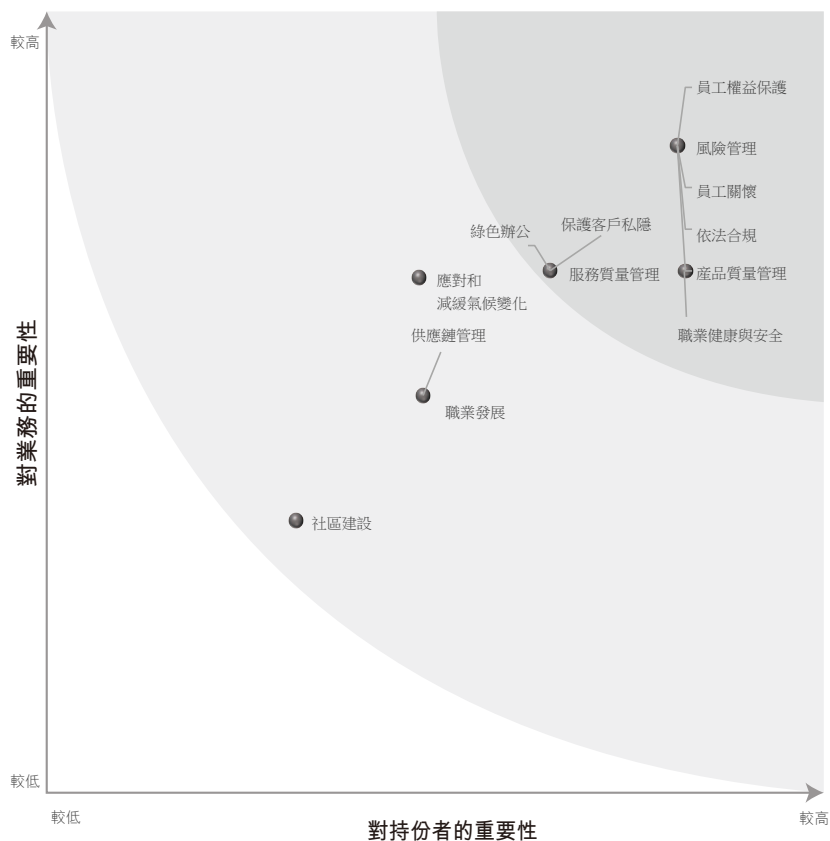
本集團致熱切盡其所能與持份者（包括僱員、客戶、股東、投資者、供應商、銀行及業主）進行淺顯且清晰的對話。

本集團通過員工會議、電話溝通、股東週年大會及業務通訊等多樣化的渠道接觸關鍵持份者，判斷彼等的期望，並評估我們如何以最佳方式處理環境、社會及管治的議題。

本報告作為回應持份者主要關注及利益之重要工具。

本集團於報告期間的重大環境、社會及管治方面及其與我們業務營運各自的相關程度概述於本報告下文內。

根據本公司的業務路徑及我們的長期環境、社會及管治政策，我們將重要性矩陣作出以下定義：



A. 環境

如上文所述，本報告主要涵蓋對本集團及實際營運單位／門店有重大財務影響的公司及我們位於香港及中國的後勤辦公室。本年度的報告範圍新增我們的餐飲及食品相關業務(包括傳統中式餐廳)。

我們經營的業務不會產生重大污染。在我們經營活動中，主要消耗電力及水，並無產生大量固體及液體廢物。我們的金融業務的運營對環境的影響非常輕微。於報告期間，我們的餐飲及食品相關業務的運營已包括在內。

於報告期間，本集團並無就其排放物、廢棄物及排污或其他環境責任接獲任何違規通知以及罰款或投訴。

於報告期間並無出現對本集團構成重大影響，與溫室氣體排放、污染物排放至水及土地、以及產生有害及無害廢物有關的地方環境法律及法規有關的任何重大違規行為。

本集團並不知悉於報告期間出現對本集團構成重大影響，與溫室氣體排放、污染物排放至水及土地、以及產生有害及無害廢物有關的地方環境法律及法規有關的任何重大違規行為。

A.1 空氣及溫室氣體(溫室氣體)排放

於本集團的業務營運中，我們的辦公室及業務營運所消耗的電能水平相對較低。本集團亦擁有一輛私家車，供員工外出進行業務活動時使用，其會產生空氣污染物。購自中電控股有限公司及中國的發電站，供香港及中國辦公室及營運單位／門店使用的日常用電，會產生間接溫室氣體排放，如氮氧化物(「NO_x」)、硫氧化物(「SO_x」)及顆粒物(「PM」)。

本集團於2022年及2023年的排放物概要如下：

	2022年	2023年
排放物		
氮氧化物(NO _x)(千克)	5.24	0
硫氧化物(SO _x)(千克)	0.06	0.01
顆粒物(PM)(千克)	0.39	0
溫室氣體排放		
1.直接溫室氣體排放(噸)	11.58	1.6
2.間接溫室氣體排放(噸)	24.34	108.1
3.其他溫室氣體排放(噸)	9.32	16.20
溫室氣體排放總量(噸)	45.24	125.8
溫室氣體排放密度(噸／百萬港元)	0.81	1.6

附註：

- 本集團的排放密度按總排放量除以本集團截至2023年12月31日止年度的總收入約78,400,000港元計算。

A. 環境(續)

A.1 空氣及溫室氣體(溫室氣體)排放(續)

A.1.1 排放及碳足跡管理

本集團意識到，我們一大部份的溫室氣體排放及碳足跡由一般電力消耗造成。因此，我們積極將焦點集中於減少能源消耗，以減少我們對環境的影響。

本集團已採取多項特定的節能舉措及實務，以減少溫室氣體排放並節約能源，包括但不限於：

- 將室內溫度保持在最佳舒適水平；
- 鼓勵員工關閉機器及設備，例如在不使用時關閉電腦及顯示屏；及
- 在辦公室設備及工作場所設置「綠色訊息」提示，進一步提高僱員環保意識。

我們致力為環境保護作出貢獻。我們會繼續審視現有舉措的成效，並在未來繼續尋找提高能源效益的機會。

A.2 廢物

本集團繼續加強廢物管理，並承諾保護環境。我們旨在盡量減少營運產生的廢物和確保以對環境友善的方式處置廢棄物料。

本集團已根據「中華人民共和國環境保護法」制訂本集團的「廢物管理政策」，有關政策包含遵從「危險廢物儲存污染控制標準」、「一般工業固體廢物儲存、處置場污染控制標準」、「危險廢物鑒別技術規範」及「危險廢物鑒別標準」的特定條文。

我們的業務落實「危險廢物轉移聯單管理辦法」規定的標準。同時，我們已根據國家危險廢物名錄公佈的「危險廢物產生單位管理計劃制定指南」，制訂一系列管理辦法。

本集團於2022年及2023年的廢物數據概要如下：

	2022年	2023年
廢物		
有害廢物(噸)	微量	微量
有害廢物密度(噸/百萬港元)	不適用	不適用
無害廢物(噸)	微量	微量
無害廢物密度(噸/百萬港元)	不適用	不適用

A. 環境(續)

A.2 廢物(續)

A2.1 有害及無害廢物管理

本集團的餐廳及辦公室營運不會產生及排放對環境而言屬重大的有害廢棄物。餐廳營運的主要廢棄物為：

- 廚餘及已變質的未使用食材，屬有機性質；及
- 採購的紙張及包裝物料、餐紙巾及客戶使用的餐具。

本集團作為負責任的餐飲業務營運商，明瞭本身在資源保護及減廢方面的責任及角色，並已採取下列措施：

- 審慎評估食材的採購以避免材料過剩及廚餘；及
- 提高公眾對食物浪費的認識。

於本集團總辦事處產生的廢棄物為紙張及包裝物料，主要為無害物質。所產生的廢棄物數量並不重大，並由辦事處清潔員工每日收集。辦事處亦會產生少量電池及打印碳粉盒等有害廢棄物。

無害廢物主要於香港及中國辦公室的日常運作中產生，包括一般辦公室廢物及紙張，在報告期間消耗水平相對較低。

然而，我們仍然盡一切努力從源頭減少及控制廢物排放，相關管理方法包括但不限於以下措施：

- 鼓勵僱員盡可能雙面影印或打印，並重複使用單面打印的紙張；
- 行政部門負責收集並回收廢紙；
- 鼓勵僱員工重複使用信封；及
- 向僱員分享環保資料，以增強彼等的環保意識。

A. 環境(續)

A.3 資源使用

本集團致力採取一切可行措施，把可持續發展融入業務營運當中，並改善環保表現。本集團使用的資源主要為後勤辦公室及營運單位／門店的耗用的電力及水；及後勤辦公室使用的紙張。我們意識到節約資源對保持環境可持續發展攸關重要，推動綠色辦公室管理，並鼓勵我們的僱員在日常營運中意識到節約資源的需要。

本集團於2022年及2023年的資源消耗量如下：

	2022年	2023年
能源消耗(每千個千瓦時)		
運輸(汽油及柴油)	42.20	6.28
購買電力	42.68	821.64
能源消耗總量(每千個千瓦時)	84.88	827.93
能源密度(每千個千瓦時／百萬港元)	1.52	10.56
水消耗量(立方米)	14,781.30	22,708.0
水消耗密度(立方米／百萬港元)	263.95	289.6

附註：

- 於2022年，本集團並無就任何包裝材料的消耗作出報告。
- 自2023年起，本集團有新傳統中式餐廳。
- 本集團消耗密度乃以總消耗量除以本集團截至2023年12月31日止年度約為78,400,000港元的總收入計算。

A.3.1 汽油消耗

消耗的汽油來自日常餐飲業務中使用烹飪設備。

A.3.2 耗電管理

在日常業務運營中消耗的電力來自使用電力設備。為推動環保辦公室，本集團推廣並建議如本報告A.1.1節所披露的多項措施。

A. 環境 (續)

A.3 資源使用 (續)

A.3.3 耗水

水是另一項重要資源。本集團的用水香港水務署和中國授權供水商供應。

儘管在業務活動中水的消耗量並不大，但本集團亦透過於工作場所、洗手間及員工茶水間張貼節約用水標籤鼓勵節約用水，提醒僱員以更具效益的方法用水。本集團在求取水源上並無壓力。

A.3.4 包裝物料消耗管理

已於報告期間錄得本集團餐飲業務使用外賣食品包裝材料的記錄。

A.3.5 紙張消耗管理

儘管我們在辦公室營運期間的紙張使用量並不多，但本集團仍實施上文「A.2廢物管理」一節「有害及無害廢物管理」分節內所提述的措施，旨在減少紙張消耗。

A.4 環境及天然資源

本集團的生產及業務營運對環境及天然資源並無造成重大影響。本集團已於上文披露降低業務營運對環境影響的方式及策略。本集團一直關注其行徑對環境及天然資源的影響，並嚴格落實多項環境保護措施。此外，我們亦鼓勵合作夥伴以更明智方式使用天然資源，並採取多項行動，通過其他方式對環境作出正面貢獻。

例如，我們盡力推動綠色建築，從項目規劃、設計、建築材料的使用到施工，致力於保護環境。我們要求所有承建商實施適當的環境保護措施，並儘量減少施工期間產生的廢物。承建商亦須以不低於相關環保法律及法規所載要求的方式，處理及處置因施工產生的固體及液體廢物。我們興建的樓盤安裝了節能系統，如地暖系統、保溫砂漿、熱水器、外牆磚等，對我們開發的建築產生了顯著的節能效果。

A. 環境 (續)

A.5 氣候變化

本集團的主要業務為房地產發展及餐飲。我們的管理層明瞭氣候變化產生的風險，並已採取措施主動應對有關風險。下表為我們所識別，與本集團業務有關的實體風險及過渡風險：

	風險	受影響的業務：物業發展、投資
實體風險	水災與颱風	1) 影響所供應物料的交付期； 2) 導致建築進度出現延誤； 3) 導致物業受損。
	寒潮	降雪過多，無法工作
	炎熱天氣	戶外工作的員工容易出現中暑
過渡風險	政策及法律	1) 法律及法規對物業發展施加更嚴謹的環境要求； 2) 上市公司須披露的環境數據及詳情增多。
	市場	可能對綠色資產更為有利

A.6 減少排放物、廢物及耗用水資源的目標

本集團積極配合相關的國家碳排放政策，並融入國家的整體發展中。我們已制訂相關環境目標，主動落實國家「3060」雙碳策略。我們已就2024年制訂環境目標，並以2023年為我們的基準年；於2025年，我們將檢討本集團於2023年溫室氣體排放目標的實現情況。

環境類別	項目	2024年目標 (基準年：2023年)
碳排放	直接／間接／其他	總排放量減少5%
空氣污染	氮氧化物、硫氧化物、顆粒物	總排放量減少5%
能源效益	電力	總耗量減少5%
減少廢物	辦公室廢物	產生量減少5%
	建築廢物	產生量減少5%
	清拆工程產生的廢物	產生量減少5%
用水效益	水資源運用	總耗量減少10%

B. 社會

我們珍視我們的員工，彼等的發展為本集團最珍貴的資產之一。此外，我們關注員工的福祉，並認為彼等的身心健康，對本集團的成功至關重要。

B.1 僱傭

本集團各營運分部已在營運層面上為員工制定一套健全的薪酬、招聘、工作時間、福利、醫療及退休保險、晉升及解僱政策。

於報告期間，本集團並無發現會對本集團產生重大影響的任何重大違反香港和中國適用僱傭法律及法規的情況。該等法律及法規包括但不限於香港僱傭條例、香港僱員補償條例、香港最低工資條例以及中國相關法律。

截至2023年12月31日，按性別、聘用類別、年齡及地理位置組別劃分的僱員及僱員流失率概要如下：

	僱員數目	離職員工人數	僱員流失率(%)
按性別劃分			
女性	36	12	33.33
男性	35	17	48.57
按聘用類別劃分			
全職	66	18	27.27
兼職	5	11	220.00
按年齡組別劃分			
18至30歲	9	6	66.67
31至45歲	39	13	33.33
46至60歲	20	10	50.00
60歲以上	3	0	0.00
按地理位置劃分			
香港	42	28	66.67
中國內地	29	1	3.45

B. 社會(續)

B.2 健康及安全

我們關心我們的僱員。本集團已投入大量資源，在我們經營的所有地方為僱員提供安全、健康、清潔及舒適的工作場所。

我們將工作場所安全視為工作環境舉措中的首要任務。我們遵守與工作場所安全有關的所有當地法律、規則及法規。我們在香港和中國的所有工作場所及辦公室都保持安全、健康、清潔及舒適，讓所有員工都能享受與本集團一起工作。我們為員工提供良好的工作環境，全部辦公室的室內環境空氣質量達「良好」水平。

2023年1月1日至2023年12月31日因工死亡及受傷事件概要如下：

	2021年	2022年	2023年
因工死亡事件			
人數	0	0	0
百分比(%)	0	0	0
因工受傷事件			
人數	0	0	0
因工受傷導致的損失日數	0	0	0

我們嚴格遵從**工傷保險條例**，為我們的僱員提供一系列的培訓，並採取多項措施確保僱員安全。以下為本集團根據適用的當地工作場所安全法規定期採取的減少工作場所意外率的部分措施：

- 在工作場所提供個人保護設備及其他安全設備。
- 禁止在辦公室、工作場所及門店內吸煙。
- 定期清潔開水機及供水過濾器。
- 每日清理垃圾及清潔地板。

B.3 發展及培訓

我們鼓勵員工培訓及發展，鼓勵僱員參加與工作相關的課程、研討會及計劃的外部培訓。

此外，我們亦不時為不同職級的員工提供由內部及外部開展或組織的培訓計劃、課程及研討會，旨在提升彼等改善表現及職業發展方面的能力。

B. 社會(續)

B.3 發展及培訓(續)

於報告期間，我們向僱員提供內部培訓，旨在提升其技術、管理及專業技能與能力。

B.4 勞工標準

僱員乃本集團的寶貴資產，同時我們堅決成為良好僱主。我們提供具競爭力的薪酬待遇、公積金、福利及利益，為本集團的可持續增長吸引、培養並挽留具才幹及能力的人才。我們嚴格遵守適用於我們營運的所有相關勞工法律及法規。

本集團嚴格遵從中華人民共和國職業病防治法以及中華人民共和國工會法，我們並嚴格執行職工帶薪年休假條例，倡導高效工作，並鼓勵僱員在工作時間內完成任務。如果僱員加班工作，其可根據加班時間獲得補假。本集團致力杜絕不合理加班現象。

防止童工及強制勞工

本集團已採取明確的政策，在我們的營運場所不使用強制勞工及童工。我們已根據中華人民共和國未成年人保護法的「禁止使用童工規定」以及中華人民共和國勞動合同法，制訂本集團內部的「禁止使用童工規則」。我們要求協助聘用的單位檢查獲委任人士的身份證，並禁止聘用及轉介18歲以下的未成年人士。於報告期間，本集團並無童工及強制勞工的違規個案。

推廣性別平等

我們重視性別平等。本集團根據中華人民共和國婦女權益保障法及女職工勞動保護特別規定，在本集團內部採納一系列推廣平等聘用的措施，並致力達致男女機會平等。目前，女性員工的數目與男性員工的數目相同，而我們將繼續致力對推廣社會平等作出貢獻。

B. 社會(續)

B.5 供應鏈管理

本集團相信具質素而可持續的供應鏈可保證本集團提供高質服務。我們已建立內部採購制度，根據相關法律及法規確保供應鏈的安全，而我們嚴格遵守已然確立的制度。

本集團管理一份符合資格的供應商及承包商名單。我們會就主要材料、部件、設備和機器以至辦公室用品的採購或供應而要求報價。我們設有一套制度，從價格、品質及商業聲譽以至企業社會責任政策及常規各方面，定期評估及審核所有主要供應商及承包商。倘供應商及承包商在其他各項特質均相等，則我們優先選用認同本集團對環境及企業社會責任方針之供應商及承包商。同時，我們將供應鏈管理納入風險評估，針對可能出現的供應鏈問題提前制訂應急方案。

於報告期間，供應鏈管理的數據如下：

2023年的供應商	2022年 數目	2023年 數目
供應商總數	70	136
按地區劃分		
— 中國遼寧	63	63
— 中國福建	1	1
— 中國浙江	1	1
— 中國江蘇	2	2
— 中國北京	1	1
— 中國上海	2	2
— 香港	—	66

B.6 產品責任

我們位於中國鞍山市的房地產項目，以優越品質、頂尖設計、低地積比率、高綠化比率開發，並以優質建材興建。因此，該等項目均獲客戶好評。

我們承諾以優質的產品及卓越的服務，為中國內地的購房人士提供優質的客戶體驗。

我們符合所有適用於我們業務的相關國際及當地之環境、健康及安全標準。

我們貫徹地遵守「品質第一」的原則，在房地產項目設計、開發及建設過程中，將品質列為首要目標。建材皆經過精挑細選，務求達到高水平之安全及質量標準，並且遵守當地標準甚至達到更高要求。在興建過程中，我們會每星期進行現場監督及檢測，以檢查及確保建築質量達到高標準。

本集團已設立客戶服務中心，為客戶提供服務，並處理與我們房地產及服務相關的投訴(如有)、核實客戶的反饋、建議及投訴。於報告期間，本集團並無接獲任何關於服務質素及產品質素的投訴。

B. 社會(續)

B.6 產品責任(續)

對於任何餐飲業而言，清潔衛生、安全以及食品與服務品質乃生命脈及蓬勃發展的主因。本集團深明其重要性，並繼續在其營運過程中實施嚴格的內部質量監控標準，以確保持續為客戶提供最優質、清潔衛生及安全的食品。經理及總廚負責確保旗下餐廳落實執行正確程序。

本集團一般向信譽良好且可靠的供應商採購食材，並密切監控食材來貨是否新鮮及安全。製備及處理工序(例如挑選、清洗、切割、調味、烹調及傳菜)均由廚房員工在總廚的監督下進行，而總廚則即場確保食品質素。廚房員工經過指導，學會如何清洗及保持食材新鮮，以及使用不同的砧板及刀具處理生熟食物。儲存生熟食物受到嚴格控制及監督，以免交叉感染。所有食品處理設備必須徹底清洗後，方可用於處理另一菜式。烹調過程為一門藝術及技能，廚師接受在職專業指導及培訓以及外部課程，以確保為客戶製備及烹調美味佳餚。顧客用膳後，我們隨即收集、清洗及烘乾用過的餐具。經理負責監督餐廳服務質素，彼等具備豐富經驗，可以提供頂級客戶服務，包括接待、安排座位、下單及傳菜、結賬以及處理緊急事件及投訴。旗下餐廳必須對設計師裝飾品及設置進行徹底清潔，以確保以大眾化價錢向顧客提供優質及安全食品。良好的追溯系統使我們能夠在投訴產品涉及安全或合規問題時，有系統地進行有效的產品回收。此舉可以避免危及客戶或使本集團面臨法律訴訟的風險。我們將向供應商提供相關資料以進行詳細調查，並制訂糾正及預防措施。回收個案亦將報告管理委員會，讓彼等注意。在報告期間，沒有發生因安全及健康原因而回收產品的個案。

此外，本集團與業務夥伴保持緊密關係，緊貼最新食物來源、顧客口味以及產品開發及知識。

於報告期間，本集團並無接獲有關其食品及服務質素及安全的嚴重投訴而需要回收或會損害我們的品牌、業務及營運。鑑於其就所提供食物及服務的現有質量保證程序及管理，本集團有信心來年取得相若結果。

除提供頂級食品及服務外，本集團已制定政策及程序，以確保在適當層面適時處理所有顧客投訴或疑慮，保證顧客滿意我們的食物質素及服務。餐廳經理經過培訓，以微笑、禮貌及耐心處理投訴。因質素低於預期而遭顧客拒絕接受的菜式會即時更換或以顧客選擇的其他菜式代替。

於報告期間，既定的投訴處理途徑及渠道運作良好，而本集團並無面對針對食品及服務質量的嚴重投訴而導致業務營運中斷。本集團亦有信心在來年保持類似佳績。

B. 社會(續)

B.6 產品責任(續)

B.6.1 個人資料私隱政策

我們嚴格遵守中國內地及香港法律，對個人資料保持高水平的安全及私隱保護。我們十分重視個人資料安全，堅決維護並保護個人資料。我們僅收集我們認為與進行業務相關且必需的個人資料。除非獲得客戶同意，否則我們僅將個人資料用於收集資料的目的或與之直接相關的目的。除非法律另有要求或事先通知客戶，否則未經客戶同意，個人資料不會轉移或披露予我們機構成員以外的任何實體。此外，我們維持適當的安全措施，防止未經授權取得個人資料。

我們遵守並保護知識產權，反對任何形式的知識產權侵權行為。我們透過既定的公司政策、制度及程序確保嚴格遵從上述事宜。

於報告期間，本集團並無收到有關客戶資料洩露的任何投訴。

B.7 反貪污

我們已創造及培養誠實正直的企業文化。本集團的政策是禁止本集團及其僱員於業務過程中非法提供、給予、接受金錢或等同現金的利益。

根據相關法律及法規，我們已制訂內部反貪污管理制度，包括「舉報投訴保障規定」及「反洗錢規定」。

我們鼓勵並要求管理層及員工在遵守法律、正直廉潔、誠實及專業精神方面保持操守，我們已採納和維持舉報政策，讓僱員能在保密的情況下舉報重大關注的事項。

於報告期間，本集團並不知悉任何與賄賂、欺詐、勒索或洗黑錢相關法律及法規的重大違規行為。概無任何涉及本集團及其僱員的貪污案件。該等法律及法規包括但不限於香港防止賄賂條例。

B.8 社區參與

本集團亦鼓勵僱員參與業務所在的當地社區的各種慈善活動及義工活動。

我們的中國鞍山市房地產項目內已建設用作診所、幼兒園、超市、長者日間護理中心及其他社區設施的設施，免費交予當地政府供區內生活的居民使用。此等設施不僅為我們房地產項目提供綜合設施而改善生活環境，並幫助建造和諧地方社區。

董事會報告書

董事現謹提呈董事會報告書及本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，以供閱覽。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。於2023年，其附屬公司主要業務包括於中國的房地產業務、於香港的金融業務、於香港的汽車業務及於香港的餐飲及食品相關業務。

業務回顧

本集團截至2023年12月31日止年度業務回顧載列於本年報第4至6頁及第9至13頁。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的虧損及本集團的財務狀況載列於本年報第62至122頁的財務報表內。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績、資產及負債的摘要已載於本年報第122頁，乃摘錄自經審核財務報表並經過適當的重列／重新分類。該摘要並非經審核財務報表的一部分。

股權掛鈎協議

除在本年報第110頁「股份期權計劃」一節所披露和載列於財務報表附註30的股份期權計劃外，本公司於本年內沒有訂立或已訂立任何截至年末仍存續的股權掛鈎協議而該等協議將會或可能導致本公司需發行股份或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的協議。

股本

本公司股本於截至2023年12月31日止年度的變動詳情載列於綜合財務報表附註29。

截至2023年12月31日止年度的本公司股份期權變動詳情，已在本年報第108至109頁的「股份期權計劃」一節內披露及載列於綜合財務報表附註30。

優先購股權

根據本公司的公司細則或百慕達法律，並沒有任何有關優先購股權的條文規定本公司向現時股東按比例發售新股。

購買、出售或贖回上市股份

除財務報表附註29所披露的配售本公司新股份及股份合併外，截至2023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。

儲備

年內，本公司及本集團的儲備變動詳情分別載於財務報表附註29及38及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2023年12月31日，本公司根據百慕達1981年公司法規定並沒有可供分派儲備。本公司股份溢價賬金額為387,100,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

截至2023年12月31日止年度，本集團沒有作出任何慈善捐款（2022年：無）。

主要客戶及供應商

於截至2023年12月31日止財政年度，本集團主要客戶及供應商分別所佔銷售額及採購額相關資料如下：

	佔本集團總額百分比			
	銷售額		採購額	
	2023年	2022年	2023年	2022年
最大客戶	14.9	46.4%		
五大客戶總額	31.4	61.0%		
最大供應商			33.9	44.3%
五大供應商總額			65.6	64.5%

本集團五大客戶其中一間（2022年：一間）為中建富通的一間附屬公司（2022年：中建富建的一間附屬公司），而我們的前董事麥紹棠先生（於2022年5月20日辭任）為中建富通的董事及控股股東。

除以上所披露外，董事或其任何聯繫人或就董事所知持有本公司已發行股份總數5%以上的股東並沒有擁有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

董事

於年內及截至本年報日期的董事如下：

執行董事：

王祖偉

郁繼耀（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：

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）

劉亦樂（於2023年7月28日辭任）

陳湘迦（於2023年7月28日獲委任）

根據本公司細則第99條，當時三分之一的董事（倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數）須於每年股東週年大會上輪流退任，惟擔任主席或董事總經理的董事除外。

此外，根據本公司細則第102(A)及102(B)條，為填補臨時空缺或增加現有董事會成員而由董事會或以普通決議案獲委任的任何董事任期僅直至本公司的應屆股東週年大會為止。於本公司的股東週年大會上退任的董事於決定在該股東週年大會準備輪值退任的人選時不應被考慮在內。

根據本公司細則第99條、102(A)及102(B)條，林女士、黃女士、胡女士、梁先生及陳女士各自將在應屆股東週年大會辭任董事，並合資格膺選連任。

根據本公司細則，除主席及董事總經理（兩個職位目前均由王祖偉先生擔任）毋須輪值告退之外，所有董事須在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

董事履歷

董事的履歷詳情載於本年報第7至8頁。

董事薪酬

董事袍金須待股東在股東大會上批准。其他酬金乃由董事會經參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後所決定。

董事薪酬的詳情載於財務報表附註9。

董事服務合約

年內，概無董事與本公司訂立任何於一年內不可在不作賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

董事於重大合約之權益

截至2023年12月31日止年度，概無董事或董事的關連實體於本公司控股公司或任何附屬公司為訂約方，且對本集團業務有重大影響的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

股份期權計劃

2021計劃

於2021年6月23日股東週年大會（「**2021年股東大會**」）上，新的2021計劃以普通決議案方式獲股東通過並採納。除非被取消或經修訂，2021計劃的有效期由其採納日期（即2021年6月23日）起計10年內有效。

股份期權計劃(續)

2021計劃(續)

當股東在2021年股東大會上批准並採納2021計劃，股東亦同時批准根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出之所有股份期權而發行之股份數目上限，不得超過2021年股東大會當日已發行股份總數的10%(即為18,384,610,000股(「計劃限制」))。於2021年股東大會當日，已發行股份總數為183,846,100,000股。根據2021計劃及任何其他股份期權計劃下可發行的股份如果已經失效或註銷，該等股份不會計算在該10%限額內。

於2021年6月25日，聯交所上市委員會批准根據2021計劃的條款及條件所授出的18,384,610,000份股份期權，並據此而予以配發及發行之股份於聯交所上市及買賣。

於2021年7月18日，股東通過一項特別決議案，批准(i)股份合併，其中本公司已發行股本中每一百(100)股每股面值0.01港元的現有股份合併為一(1)股每股面值1.00港元的合併股份(「股份合併」)；(ii)緊隨股份合併生效後，本公司的股本將予削減，其中(a) (倘適用)本公司已發行股本中因股份合併而產生的任何零碎合併股份將予註銷；(b)透過註銷本公司每股已發行合併股份的實繳股本0.99港元，將已發行合併股份的每股面值由1.00港元削減至0.01港元，致使本公司已發行股本由1,838,461,000港元(分為1,838,461,000股合併股份)削減至18,384,610港元(分為1,838,461,000股新股份)(「股本削減」)；及(c)直至生效日期因股本削減產生的進賬額約1,820,076,390港元將會撥入盈餘賬(定義見百慕達《1981年公司法》(經修訂)(「公司法」))，以供董事按公司法及本公司的公司細則允許的任何方式動用；及(iii)待股份合併及股本削減生效後，於聯交所買賣的每手買賣單位由80,000股現有股份更改為8,000股新股份。

於2022年10月10日，本公司完成藉配發及發行配售股份擴大至最多2,206,153,200股股份。

本公司實行供股，基準為每五(5)股股份獲配四(4)股供股股份，認購價為每股獲認購供股股份0.12港元。供股於2023年9月21日完成，合共418,619,360股供股股份將按配售價每股未獲認購供股股份0.12港元發行及配發予五名獨立承配人。

待股份合併及股本削減生效後，計劃限制根據2021股份期權計劃之條款及條件以及上市規則調整至183,846,100股股份。

因行使根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出之全部尚未行使股份期權而發行之股份，不得超過不時已發行股份總數30%。倘授出股份期權會導致超過之前提到的30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司之任何股份期權計劃(包括2021計劃)授出股份期權。

於本年報日期，有45,000,000份股份期權根據2021計劃授出。於本年報日期，根據2021計劃可授出的股份期權為970,157,660份，行使該授出之股份期權而予以配發及發行之股份總數將為970,157,660股，佔已發行股份總數約4.64%。

股份期權計劃(續)

2021計劃(續)

2021計劃之目的

2021計劃為使本公司可繼續向合資格人士授出股份期權作為彼等人士對本集團及／或本集團的任何成員公司於任何實體中持有任何股本權益(「投資實體」)或本公司之控股公司(如適用)所作的貢獻或潛在貢獻之獎勵及／或報酬。

2021計劃的合資格參與人

2021計劃的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何董事或獲提名董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)及任何行政人員、管理人員、僱員或與本集團有僱傭關係的其他人士(無論是全職、兼職、以僱傭或合同或榮譽或其他方式聘用以及以付或未付薪金的其他人士)；
- (b) 為本集團提供更多經濟和優質產品的任何供應商、服務供應商及貨品供應商；
- (c) 以最大限度增加訂單數量，並增加對本集團忠誠度的客戶；
- (d) 為本集團提供更優質服務的任何專家顧問、專業人士、顧問及代理商；及
- (e) 對本集團業務發展或增長有貢獻的投資實體和／或本公司的控股公司和／或本集團的任何成員公司之業務合作夥伴或股東

(以上人士統稱「合資格參與人」)。

根據2021計劃每名合資格參與人可獲授權益上限

每名合資格參與人於截至授出日期止任何12個月期間，因行使根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予以發行之股份總數，不得超過於授出日期之已發行股份總數1%。

如授出超過該1%限額之股份期權，須待本公司刊發通函以及獲股東於股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須放棄投票)及／或遵照上市規則不時訂明之其他規定。本公司將刊發之任何通函，必須披露股份期權詳情，其中包括已行使及尚未行使之股份期權。

凡向本公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，均須獲獨立非執行董事批准(不包括本身為股份期權獲授人的獨立非執行董事)。

股份期權計劃(續)

2021計劃(續)

根據2021計劃每名合資格參與人可獲授權益上限

如果本公司建議向本公司的董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自的聯繫人授出本公司股份期權，而將會導致該名人士於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間內行使獲授之股份期權(包括已行使、已註銷及尚未行使之股份期權)而發行及將予發行之股份數目：

- (a) 合計超過於建議授出日期已發行股份總數0.1%；及
- (b) 總值超過5,000,000港元(根據本公司股份於建議授出日期於聯交所每日報價表所載之收市價計算)，則此等進一步授出股份期權須待本公司刊發通函，並獲股東於股東大會上投票批准(而獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投票成票，惟獲授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士可於股東大會上投票反對，倘其意向已載列於有關通函內)，及/或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

行使股份期權之期限及有效期

根據2021計劃，沒有關於股份期權必須持有某段時間方可行使之特定規定，2021計劃之條款規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

任何個別股份期權之授出日期為本公司收到獲授人已妥為簽署之接納本公司股份期權建議文件複本連同向本公司支付作為代價之1.00港元款項之日，而該日期必須為本公司向有關獲授人建議授出股份期權之日後第28日或之前。

董事會將全權決定股份期權之行使期限，惟股份期權不得於授出日期起10年後行使。於2021計劃批准日期起十週年屆滿後，亦不得授出股份期權。除非於股東大會或董事會根據2021計劃之條款提早終止，否則2021計劃將由本公司採納日(即2021年6月23日)起計10年內有效。

股份期權的行使價

關於根據2021計劃授出之任何一份股份期權之股份期權行使價(須於行使股份期權時支付)由董事會全權釐定，惟該價格不得低於下列三者之最高者：

- (a) 股份於授出日期(必須為營業日)(就此而言，為董事會建議授出股份期權而舉行董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前5個營業日於聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- (c) 股份面值。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2023年12月31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（定義見證券及期貨條例第XV部）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知會本公司及聯交所：

於2023年12月31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	於受控公司的權益	118,534,590 (附註1)	-	118,534,590	12.22%

* 該百分比乃按於2023年12月31日已發行之970,157,660股股份計算。

附註：

1. 王祖偉先生（「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，且彼等將於本公司已發行股本中共同擁有合共12.22%的權益。王先生為Top Pioneer的董事。

除上文所披露外，於2023年12月31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。

董事收購股份的權利

除上文「股份期權計劃」一節及「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」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年內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）可透過收購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12月31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：

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	118,534,590	118,534,590	12.22
王祖偉(附註4)	於受控公司的權益	118,534,590	118,534,590	12.22
中建電訊投資有限公司(附註1)	受控公司的抵押權益	53,667,100	53,667,100	5.53
中建富通集團有限公司(附註2)	受控公司的抵押權益	67,083,875	67,083,875	6.91
CCT Capital International Holdings Limited(附註2)	受控公司的抵押權益	67,083,875	67,083,875	6.91
麥紹棠(附註3)	受控公司的抵押權益	67,083,875	67,083,875	6.91
麥俊翹(附註3)	受控公司的抵押權益	67,083,875	67,083,875	6.91
詹嘉淳	實益擁有人	81,648,000	81,648,000	8.42

* 該百分比乃按於2023年12月31日已發行之970,157,660股股份計算

附註：

- 於2022年10月21日，Top Pioneer Holdings Limited以中建電訊投資有限公司及永華集團有限公司為受益人分別抵押本公司53,667,100股股份及13,416,775股股份。
- 於2023年12月31日，中建電訊投資有限公司及永華集團有限公司為CCT Capital International Holdings Limited之直接全資附屬公司，而CCT Capital International Holdings Limited為中建富通集團有限公司（「中建富通」）之直接全資附屬公司。
- 於2023年12月31日，Capital Winner Investments Limited（「Capital Winner」）、Capital Force International Limited（「Capital Force」）及New Capital Industrial Limited（「New Capital」）合共持有中建富通51.08%股份。麥紹棠及麥俊翹分別擁有Capital Winner、Capital Force及New Capital 51%及49%股權。根據日期為2022年11月16日之認購協議，麥紹棠進一步持有中建富通2.93%股份，並透過Treasure Goal International Limited（麥紹棠全資擁有之公司）持有中建富通157.48%相關股份。麥紹棠及麥俊翹各自被視為擁有中建富通之股份的權益。
- 王祖偉（「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，王先生被視為為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主要股東，且彼等將於本公司已發行股本中共同擁有合共12.22%的權益。

除上文所披露外，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12月31日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉需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。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於2023年1月1日至2023年12月31日期間，除輕微偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條及第B.2.2條外，一直遵守企業管治守則的所有守則條文。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，已於本年報「企業管治報告」一節中載列。

根據上市規則第13.51(B)(1)條披露董事資料的變動

經本公司具體查詢及現任董事確認，董事資料並無任何變動而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

足夠公眾持股量

根據本公司取得的公開資料並就董事所知，本公司於整個回顧財政年度及截至本年報日期，已按上市規則的規定維持足夠公眾持股量，即不少於已發行股份總數的25%。

獲准許的彌償條文

本公司的公司細則規定，本公司的每名董事或其他高級職員在執行各自職務中的職責時因彼等的任何行為、同意或遺漏而可能招致的一切訴訟、成本、費用、損失、損害及開支皆可從本公司資產獲得彌償保證。此外，本公司已就針對董事及高級職員可能提出的相關法律行動，投保適當的董事及高級職員責任保險。

管理合約

除僱傭合約外，截至2023年12月31日止年度內概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重要業務的管理及／或行政合約。

董事於競爭業務的權益

年內，概無董事或彼等各自任何聯繫人於根據上市規則第8.10(2)條須予披露之與本集團業務競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

核數師

本公司截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富」)審核。由於本公司未能就截至2023年12月31日止年度的審計費用與國富達成共識，國富已於2023年11月8日辭任本公司核數師。天職香港會計師事務所有限公司(「天職」)隨後已獲委任為本公司核數師，自2023年11月8日起生效。截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表已由天職審核。天職將在應屆股東週年大會上告退並有意尋求續聘。董事會將在應屆股東週年大會上提呈決議案以續聘國富為本公司的核數師。

報告期後事項

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本年報日期概無其他重大事件。

代表董事會
GBA集團有限公司

主席
王祖偉
香港

2024年3月28日

獨立核數師報告



致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計列載於第62至120頁的GBA集團有限公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)真實而中肯地反映了**貴集團**於2023年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「**香港審計準則**」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「**守則**」)，我們獨立於**貴集團**，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

其他事項

本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表由另一名獨立核數師審核，而該核數師於2023年3月31日對該等綜合財務報表發表未予修改的意見。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。

致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

可出售物業及發展中物業的可變現淨值

我們將可出售物業及發展中物業的可變現淨值確定為關鍵審計事項，乃因其對綜合財務報表的重要性，且釐定其價值需要管理層作出重大判斷及估計。

貴集團管理層考慮的因素包括現有及預售物業的單位售價及完成的估計成本。為協助彼等評估可出售物業及發展中物業的可變現淨值，管理層聘請外部估值師釐定其價值。

於2023年12月31日，可出售物業及發展中物業的賬面值分別為278,780,000港元及80,700,000港元，及於截至2023年12月31日止年度撇減可出售物業及發展中物業13,424,000港元於損益內確認為收入成本。

相關披露載於綜合財務報表附註3、17及18。

High Step Developments Limited (「High Step」) 股權估值

我們將按公平價值列賬及於損益賬處理計量，貴集團於High Step的19.8%股權的估值確定為關鍵審計事項，乃因其對綜合財務報表非常重要，且釐定其公平價值需要管理層作出重大判斷及估計。

貴集團管理層聘請外部估值師，就報告期末的非上市股權投資進行估值，並計及在相若投資的活躍市場上並無現價的情況下，在估值中應用的若干不可觀察輸入數據。

於2023年12月31日，High Step投資賬面值(計入貴集團按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產)為109,000,000港元及公平價值虧損59,000,000港元於截至2023年12月31日止年度的損益內確認。

相關披露載於綜合財務報表附註3、23及35。

我們有關可出售物業及發展中物業的可變現淨值的審計程序包括：

- 評估估值師的勝任性、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款；
- 根據所得市場數據及我們對地產行業的認識，質詢所採納的主要假設及所應用估值模型是否恰當；及
- 通過參考相若物業近期銷售交易，抽樣評估估值時使用的主要輸入數據是否合理，並通過參考相若地點物業的可得建築成本資料，評估完成的估計成本。

我們有關High Step股權估值的審計程序包括：

- 了解貴集團管理層評估非上市股本投資的估值的理據；
- 評估估值師的勝任性、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其委聘條款；
- 根據所得市場數據及我們對地產行業的認識，質詢所採納的主要假設及所應用估值模型是否恰當；及
- 評估非上市股本投資估值中所使用的主要輸入數據的合理性。

致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責，監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們遵照百慕達1981年公司法第90條的法律法規僅對全體成員作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則我們應當修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們僅為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

致GBA集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目董事為陳家傑。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，2024年3月28日

陳家傑
執業證書編號P08291

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	5	72,524	50,349
— 應收借款的利息收入	5	5,857	5,168
		78,381	55,517
收入成本		(82,981)	(118,768)
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)
應收賬款及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)		826	(1,986)
應收借款及利息減值虧損撥回／(確認)		430	(4,497)
其他收入及收益	7	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	8	(1,501)	(84)
分佔一間聯營公司虧損		(1,185)	—
除稅前虧損	6	(100,833)	(175,742)
所得稅費用	11	(226)	(332)
年度虧損		(101,059)	(176,074)
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		(2,652)	—
		(101,059)	(176,074)
每股虧損	13		(經重列)
基本及攤薄		(14.5港仙)	(36.0港仙)

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	(101,059)	(176,074)
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	(11,898)	(43,399)
本年度其他全面虧損	(11,898)	(43,399)
本年度全面虧損總額	(112,957)	(219,473)
應佔全面虧損總額		
— 本公司擁有人	(110,305)	(219,473)
— 非控股權益	(2,652)	—
	(112,957)	(219,473)

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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	20,760	201
應收借款	21	70,000	-
於一間聯營公司的投資	15	-	2,500
商譽	16	9,357	-
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	23	109,000	168,000
租金及公用設施按金		2,892	-
遞延稅項資產	28	865	-
		212,874	170,701
流動資產			
發展中物業	17	80,700	94,978
可出售物業	18	278,780	311,463
存貨	19	46,706	-
應收賬款	20	996	25,740
應收借款及利息	21	16,116	79,069
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	37,695	24,370
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	23	13,663	17,698
已抵押定期存款	24	3,000	3,000
現金及現金等值項目	24	39,663	26,660
		517,319	582,978
資產總額			
		730,193	753,679
股東權益及負債			
已發行股本	29	38,806	22,062
儲備		576,526	656,537
本公司擁有人應佔權益		615,332	678,599
非控股權益	32	(6,742)	-
權益總額		608,590	678,599
非流動負債			
租賃負債	27	6,598	-
流動負債			
銀行透支	24	2,949	2,103
應付賬款	25	46,073	35,680
其他應付款項及應計負債	26	58,258	37,297
租賃負債	27	7,725	-
		115,005	75,080
負債總額			
		121,603	75,080
股東權益及負債總額			
		730,193	753,679
流動資產淨額			
		402,314	507,898
總資產減流動負債			
		615,188	678,599

王祖偉
主席

黃思語
董事



綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘* 千港元	股份期權儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累積虧損 千港元			
於2022年1月1日	1,838,461	341,397	733,350	-	38,023	(36,798)	(2,035,481)	878,952	-	878,952
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(176,074)	(176,074)	-	(176,074)
本年度其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(43,399)	-	(43,399)	-	(43,399)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(43,399)	(176,074)	(219,473)	-	(219,473)
資本重組(附註29)	(1,820,076)	-	-	1,820,076	-	-	-	-	-	-
已發行股份(附註29)	3,677	15,443	-	-	-	-	-	19,120	-	19,120
沒收股份期權後轉讓至股份期權儲備										
備年度虧損(附註30)	-	-	-	-	(38,023)	-	38,023	-	-	-
於2022年12月31日	22,062	356,840	733,350	1,820,076	-	(80,197)	(2,173,532)	678,599	-	678,599
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(98,407)	(98,407)	(2,652)	(101,059)
本年度其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(11,898)	-	(11,898)	-	(11,898)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(11,898)	(98,407)	(110,305)	(2,652)	(112,957)
已發行股份(附註29)	16,744	30,294	-	-	-	-	-	47,038	-	47,038
收購一間附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,090)	(4,090)
於2023年12月31日	38,806	387,134	733,350	1,820,076	-	(92,095)	(2,271,939)	615,332	(6,742)	608,590

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損		(100,833)	(175,742)
按下列各項作出調整：			
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
銀行利息收入		(453)	(30)
財務成本		1,501	84
折舊		8,095	100
終止確認一間聯營公司收益	7	(1,285)	-
提前終止租賃收益	7	-	(1,177)
撇減發展中物業及可出售物業	6	13,424	67,967
(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
應佔聯營公司業績		1,185	-
		(16,587)	(43,527)
發展中物業及可出售物業減少		21,458	20,529
存貨增加		(46,706)	-
應收賬款減少／(增加)		25,207	(25,182)
應收借款及利息增加		(6,617)	(11,965)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		(10,106)	22,942
應付賬款增加／(減少)		10,381	(9,436)
其他應付款項及應計負債減少		(4,554)	(12,120)
用於經營活動的現金		(27,524)	(58,759)
已付利息		(708)	(48)
已付稅項		(289)	(332)
用於經營活動的現金淨額		(28,521)	(59,139)

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
來自投資活動的現金流量			
已收銀行利息		453	30
基金投資分紅		-	24,273
購買物業、廠房及設備		(321)	-
於一間聯營公司投資		-	(2,500)
向一間聯營公司提供墊款		(2,525)	(3,825)
收購一間附屬公司的現金流出淨額	31	(2,338)	-
(用於)／來自投資活動的現金流量淨額		(4,731)	17,978
來自融資活動的現金流量			
銀行透支已付利息		(137)	(36)
籌集其他貸款已付利息	29	(656)	-
發行股份的所得款項	29	50,613	19,120
發行股份已支付的交易成本	29	(3,575)	-
租賃付款的本金部分		(4,918)	(787)
籌集其他貸款		2,006	3,136
應付非控股權益款項增加		2,450	-
來自融資活動的現金流量淨額		45,783	21,433
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		12,531	(19,728)
於年初的現金及現金等值項目		27,557	48,062
匯率變動影響淨額		(374)	(777)
於年終的現金及現金等值項目	24	39,714	27,557

財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司及集團資料

GBA集團有限公司(「本公司」)是一間於香港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。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址已於年報內公司資料一節披露。

綜合財務報表以港元(「港元」)(亦為本公司之功能貨幣)呈列。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之業務載列如下。截至2023年12月31日止年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)之餐飲及相關食品業務於收購一間附屬公司時展開，詳見附註31。

附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊及 經營地點	已發行普通資本／ 註冊資本	本公司應佔權益		主要活動
			百分比 直接	間接	
中置(鞍山)房地產開發有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元 註冊資本	-	100	物業發展
中建置地(鞍山)房地產開發 有限公司	中國／中國內地	380,000,000港元 註冊資本 [^]	-	100	物業發展
中建置地財務有限公司	香港	1港元普通資本		100	金融業務
Elite Venture Associates Limited	英屬處女群島	2美元普通資本	-	100	汽車業務
Kei Waa Limited	香港	10,000港元普通資本	-	51 [#]	餐飲及相關食品業務

[^] 根據中華人民共和國(「中國」)法例註冊的外商獨資企業

[#] 於2022年12月31日，本公司應佔權益百分比為26%及分類為本公司的一間聯營公司。自一間聯管公司至一間附屬公司變動的詳情載列於附註15及31。

上表列示本公司的附屬公司，而董事認為本年度業績或組成本集團資產淨額的主要部分主要受該等附屬公司影響。董事認為，詳列其他附屬公司將會導致內容過度冗長。

2.1 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，以符合本年度的呈報方式。

綜合基準

截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

附屬公司指由本集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，假設為大多數投票權可予控制。倘本公司擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司採用與本公司一致的會計政策編製相同報告期間的財務報表。附屬公司的業績由本集團獲得控制權之日起予以綜合，直至該控制權停止當日止。

溢利或虧損及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益處理，即使此處理方式導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司之間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

於本公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損列賬，惟分類為可出售除外。

2.2 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	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

採納經修訂香港財務報告準則的影響載述如下：

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**」)亦已作出修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」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。實務報告已增加指引及範例。

應用該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，但會影響此等綜合財務報表所載的本集團會計政策披露事項。

香港強積金與長期服務金抵銷機制之廢除

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》，就抵銷機制及該機制的廢除提供會計指引。抵銷機制的廢除並不對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂

本集團並無於該等綜合財務報表內採納下列已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則之修訂。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)的有關修訂 ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第12號之修訂	缺乏交換性 ³

1 尚未釐定強制生效日期惟可採用

2 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

3 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

2.4 重大會計政策

聯營公司

聯營公司指本集團對其管理層有重大影響的實體，但對其管理（包括參與其財務及經營決策）無控制權或共同控制權。於聯營公司的投資按權益法於綜合財務報表入賬。

倘本集團不再擁有對一間聯營公司的重大影響力，則按出售該被投資公司的全部權益入賬，而所產生的盈虧將於損益賬中確認。於喪失重大影響力當日仍保留於前任被投資公司的任何權益乃按公平價值確認，而該金額將被視為一項金融資產於初始確認時的公平價值。

業務合併

本集團以收購法入賬業務合併。收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、對所收購公司前擁有人產生的負債及本集團為換取被收購方之控制權而發行股權的公平價值。於業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公平價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

於收購日期，已收購之可識別資產及已承擔之負債按其公平價值予以確認，惟：

- 遞延稅項資產或負債以及有關僱員福利安排之資產或負債已分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認及計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款之現值（定義見香港財務報告準則第16號「租賃」）確認及計量，猶如所購租賃於收購日期為新租賃，惟以下情況之租賃除外：(a)租期於收購日期起12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值。使用權資產確認及計量之金額與相關租賃負債相同，並進行調整以反映與市場條件相比租賃之有利或不利條件。

本集團根據逐項收購基準確認於所收購公司的非控股權益。於所收購公司的非控股權益為現有所有權權益，可令持有人按比例分佔實體清盤時的資產淨值，按公平價值或現有所有權權益佔所收購公司可識別資產淨值已確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平價值計量，除非香港財務報告準則要求以另一計量基準計量。

倘業務合併分階段進行，則收購方原先所持所收購公司股權的賬面值按收購日期的公平價值重新計量，而因該重新計量產生的任何盈虧於損益確認。

所轉讓代價、於所收購公司的任何非控股權益金額及先前所持所收購公司股權在收購日期的公平價值超出所收購可識別資產淨值之公平價值的差額列賬為商譽。

2.4 重大會計政策(續)

商譽

收購業務產生之商譽，按收購該業務之日所定成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期從合併之協同效應中受益之本集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，指商譽為內部管理而監控的最低水平，不大於一個經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)按年或當有跡象顯示單位可能出現減值時更加頻繁進行減值測試。就於某個報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配有關商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會於該報告期末前測試減值。

公平價值計量

本集團於各報告期末按公平價值計量其按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產。公平價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平價值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平價值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平價值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有載於該等綜合財務報表計量或披露的資產及負債乃基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平價值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公平價值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於該等綜合財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)進行年度減值測試，則估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或其公平價值扣除銷售成本的較高者計算，並就個別資產釐定，除非該資產並沒有產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。在對現金產生單位進行減值測試時，如果公司資產(例如，總部樓宇)的賬面價值的一部分能夠在合理一致的基礎上分配給單個現金產生單位，或者以其他方式分配給最小的一組現金產生單位。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回數額時確認。在評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前折現率計算其現值，該折現率反映目前市場對貨幣時間值的評估及該資產的特定風險。減值虧損乃在其產生期間自損益表中與資產減值相符的相關費用類別扣除。

於每個報告期末會評估有否跡象顯示過往確認的減值虧損已不再存在或有所減少。倘出現任何該等跡象，則會估計可收回數額。當用以釐定資產可收回數額的估計有變時，方會回撥先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，惟回撥的數額不可超過倘過往年度並沒有就該項資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊/攤銷)。回撥的減值虧損於產生期間計入綜合損益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其既定用途的任何直接相關成本。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表扣除。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換物業、廠房及設備的重要部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產並據此對其作出折舊計提。

折舊以直線法於每個物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以成本撇減去其剩餘價值計算。就此目的所用的主要年率如下：

租賃裝修	20%或於租期內(以較短者為準)
傢俬及辦公室設備	10%-20%
汽車	20%

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並作出調整(如適用)。

倘出售物業、廠房及設備項目包括任何初始確認的重要部分或預期日後使用或出售該項目而不會帶來未來經濟利益，則會撤銷確認有關項目。於該資產撤銷確認的年度，在損益表確認的出售或報廢盈虧乃為該資產出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額。

發展中物業

發展中物業擬於落成後持作出售。

發展中物業乃按成本及可實現淨值兩者之較低者列賬，並包括發展期間就該等物業所產生的土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接應佔成本。

除非預期發展中物業不能夠於一個正常營運週期內完成建築工程，否則發展中物業將列為流動資產。於物業落成時，該等物業會轉列為可出售物業。

可出售物業

可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。

可出售物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額之比例計算。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用的可變銷售開支釐定，或者根據現行市況經由管理層估計得出。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值乃根據估計售價減出售完成將予產生的任何估計成本。

2.4 重大會計政策(續)

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、已產生最初直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於其租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊如下：

物業	於租期內
----	------

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法確定，故本集團應用租賃開始日期的增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在修訂、租期變動、租賃付款變動(例如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃

本集團對機器及設備的短租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款以直線法於租期內確認為開支。

投資及其他金融資產

最初確認及計量

金融資產於最初確認時分類為其後按攤銷成本或按公平價值列賬及於損益賬處理計量。

於最初確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資部分或本集團已應用並無調整重大融資部分的影響的可行權宜方法的應收賬款外，本集團對金融資產最初確認時按其公平價值進行計量，但對不是按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產是按其公平價值加上交易成本進行計量。並無重大融資部分或本集團已應用並無調整重大融資部分的影響的可行權宜方法的應收賬款按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量，價格載於下文「收入確認」。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純支付本息」)的現金流量。擁有非純支付本息的現金流量的金融資產按公平價值列賬及於損益賬處理分類及計量(不論業務模式)。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否來自收回合約現金流量、出售金融資產、或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平價值列賬及於其他全面收益處理分類及計量的金融資產於旨在持有以收回合約現金流量及出售的業務模式中持有。不屬於上述業務模式範圍內的金融資產按公平價值列賬及於損益賬處理分類及計量。

須於市場規則或慣例通常所設定的時限內交付資產的金融資產購買或出售於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

金融資產於其後作出的計量視乎其類別如下：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認，修訂或減值時，盈虧於損益表內確認。

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產在財務狀況表以公平價值列示，而公平價值淨變動於損益表確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公平價值列賬及於其他全面收益處理的基金投資及股本投資。當支付權確立時，股本投資的股息亦於損益表確認為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。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況終止確認(即從本集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排承擔向第三方在並沒有嚴重延誤的情況下全數支付所得現金流量的責任；以及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值

本集團就並非按公平價值列賬及於損益賬處理持有的所有債務工具確認預期信貸損失(「**預期信貸損失**」)撥備。預期信貸損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取並按原始實際利率的概約利率折現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸損失分兩個階段確認。就最初確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月(12個月預期信貸損失)可能發生的違約事件所產生的信貸損失計提預期信貸損失撥備。就最初確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸損失計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸損失)。

於各報告日期，本集團評估自最初確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。進行評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與最初確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理且有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。當合約付款逾期超過30天，本集團認為信貸風險顯著增加。

如合約付款逾期90天，本集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，如內部或外部資料顯示本集團於考慮本集團持有的任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，本集團亦可能認為金融資產違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撤銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸損失的階段分類，惟適用簡化方法的應收賬款及合約資產除外(如下文詳述)。

- 第一階段 — 自最初確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸損失的金額計量
- 第二階段 — 自最初確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於全期預期信貸損失的金額計量

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無重大融資部分的應收賬款而言或當本集團應用並無調整重大融資部分的影響的可行權宜方法時，本集團採用簡化方法計算預期信貸損失。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸損失確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸損失經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

最初確認及計量

本集團的金融負債(包括銀行透支、應付賬款及其他應付款項)初始按公平價值確認。

其後計量

金融負債的後續計量視乎其下列分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債

在最初確認後，銀行透支、應付賬款及其他應付款項其後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘折現影響不大，則以成本列賬。有關盈虧於負債撤銷確認時以及進行實際利息法攤銷時在損益表內確認入賬。

計算攤銷成本時將考慮任何收購折扣或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利息法攤銷在損益表內入賬列為融資成本。

2.4 重大會計政策(續)

終止確認金融負債

當負債責任已獲解除、取消或屆滿，本集團即撤銷確認金融負債。

倘同一貸款人按大致不同的條款以另一項金融負債取代現有金融負債或現有負債條款經重大修訂，則有關轉換或修訂會視為撤銷確認原有負債，並確認新負債，而有關賬面值的差額會於損益表確認。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。有關損益賬外確認項目的所得稅，於損益賬外確認即於其他全面收益內或直接於權益中確認。

本期及以往期間的即期稅項資產及負債，乃根據已頒佈或於報告期末已大致頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期將從稅局收回或將支付予稅局的金額計量。

遞延稅項按於報告期末資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面值的所有暫時差額以負債法計提撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認為遞延稅項負債，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項負債來自於進行交易(該交易並非商業合併)時最初確認的商譽或資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，不引致相等之應課稅及可扣減暫時差異；及
- 有關對附屬公司及一間聯營公司的投資的相關應課稅暫時差額，倘回撥暫時差額的時間可受控制及暫時差額於可見將來可能不會回撥。

所有可扣稅暫時差額及未動用稅項抵免結轉以及任何未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產。於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產，惟下文所述者除外：

- 可扣稅的暫時差額的相關遞延稅項資產來自進行並不屬於業務合併的交易時最初確認的資產或負債，且於交易當時並沒有影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，不引致相等之應課稅及可扣減暫時差異；及
- 有關對附屬公司及一間聯營公司的投資的可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅於有可能在可見將來回撥暫時差額以及有應課稅溢利供暫時差額抵銷時確認。

遞延稅項資產的賬面值於每個報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重估，及於有足夠應課稅溢利以容許回撥所有或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按已實現資產或清還負債期間的預期適用稅率衡量，根據於報告期末已生效或實際生效的稅率(及稅法)計量。

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

當且僅當本集團擁有法定強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷及遞延稅項資產與遞延稅項負債與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，遞延稅項資產方會與遞延稅項負債互相抵銷。

收入確認

客戶合約之收入

客戶合約之收入於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，有關金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而可獲得之代價。

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉讓貨品或服務的重大融資利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，並使用訂立合約時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年重大融資利益的融資成分，則根據合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉讓之間的期限為一年或少於一年的合約，交易價不會因重大融資成分的影響而調整，而是使用香港財務報告準則第15號可行的權宜之計。

物業發展業務

來自銷售物業的收入於物業控制權轉予買家且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時間點確認。

汽車業務

銷售收藏車的收入於收藏車的控制權轉讓予客戶時確認，一般為交付收藏車時。

餐飲業務

餐廳營運的收入於向客戶提供餐飲服務的時間點確認。

銷售食物產品的收入會於資產控制轉移至客戶(一般為交付食物產品)的時間點確認。

利息收入

利息收入以應計方式利用實際利率法通過採用將財務工具估計可用年期內的未來估計現金收入實際折現成金融資產賬面淨值的利率予以確認。

2.4 重大會計政策(續)

合約負債

合約負債於本集團轉讓相關貨品或服務前向客戶收取款項或款項到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

以股份支付

本公司設有股份期權計劃，以鼓勵及獎賞合資格參與人為本集團業務的成功作出貢獻。本集團僱員(包括董事)通過以股份支付的形式獲得報酬，而僱員以提供服務作為獲得股本工具的代價(「股本結算交易」)。

與僱員進行的股本結算交易的成本乃參照授出日期的公平價值而計量。

股本結算交易的成本乃於表現及／或服務條件達成的期間內確認為僱員福利費用，並會令股本相應增加。直至歸屬日期止於報告期末就股本結算交易確認的累計費用反映歸屬期間已屆滿的程度，及本集團就最終將歸屬的股本工具數目作出的最佳估算。期內損益表的扣除或計入項目乃於該期間開始及完結時所確認的累計費用變動。

釐定股份期權授出日公平價值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平價值。

倘股份期權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於股份期權儲備中確認的金額將轉撥至累計虧損。

2.4 重大會計政策(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃按僱員的基本薪金的若干百分比計算，有關供款於根據強積金計劃規則應支付時自損益表扣除。強積金計劃的資產由一項獨立管理的基金持有，並與本集團資產分開。本集團的僱主供款繳入強積金計劃之後全數歸僱員所有，惟根據強積金計劃的規則，就本集團的僱主自願性供款而言，當僱員在符合資格獲得該等供款前離職，該等供款自動回撥本集團。

根據強積金計劃，僱主及其僱員須各自按僱員有關入息的5%向該計劃供款，每月有關入息上限為30,000港元。向計劃作出之供款已即時歸屬，並無沒收供款以供本集團用於降低現有供款水平。

本集團於中國內地經營的附屬公司僱員須參加成為地方市政府運作的中央退休金計劃成員。該等附屬公司須按有關工資成本若干百分比向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時自損益表扣除。

借貸成本

與收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或銷售的資產)直接相關的借貸成本會撥充資本作為該等資產的部份成本。所有其他借貸成本則於發生當期扣除。借貸成本包括公司借款時產生的利息及其他成本。

2.4 重大會計政策(續)

外幣

財務報表以本公司的功能及呈報貨幣港元呈報。本集團旗下實體各自決定其功能貨幣，而各實體的財務報表項目均以所定功能貨幣計值。本集團旗下實體記錄的外幣交易首先按交易日的有關功能貨幣匯率換算入賬。以外幣為計價單位的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。經結算或換算貨幣項目所產生的匯兌差額撥入損益表處理。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目採用首次交易日期的匯率換算。按公平價值以外幣計量的非貨幣項目則採用釐定公平價值當日的匯率換算。重新換算非貨幣項目以公平價值計量所產生的收益或虧損與確認該項目公平價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公平價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

就釐定於終止確認與預付代價有關的非貨幣性資產或非貨幣性負債，並最初確認有關資產、開支或收入的匯率時，最初交易日期為本集團最初確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。倘存在多筆預付款或預收款，本集團須就每筆預付代價款或收取預付代價款釐定交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非港元。於報告期末，有關實體的資產與負債按報告期末的匯率換算為港元，而其損益表則按與交易日期的現行匯率相若的匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累積於股東權益的獨立部分。出售外國業務時，就該項外國業務的累計儲備金額於損益表確認。

收購海外業務產生的任何商譽以及對收購所產生資產及負債的賬面值作任何公平價值調整，均視作海外業務的資產及負債，並按收盤價折算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量之日的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度經常產生的現金流量乃按年內的加權平均匯率換算為港元。

現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，以及期限一般在三個月內的高流動性短期存款，該等存款可隨時兌換成已知金額的現金，價值變動的風險極低，持有的目的為履行短期現金的承諾。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，以及上述定義的短期存款減去應要求償還並屬於本集團現金管理的必要部分的銀行透支。

2.4 重大會計政策(續)

關聯人士

該名人士倘符合以下情況即屬本集團的關聯人士：

(a) 倘若該名人士是以個人身份，該名人士及其家族的近親：

- (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層人員；

或

(b) 倘若該名人士是實體，其於適用以下任何條件時：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員；
- (ii) 某一實體為另一實體(或為另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 實體及本集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 實體為第三實體的合營公司，而另一實體為第三實體的聯營公司；
- (v) 實體是為本集團或與本集團有關的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制；
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團。

3. 重大會計判斷及估計

本集團編製財務報表時，管理層須作出判斷、估計與假設，有關判斷、估計與假設的收入、開支、資產與負債及相關披露的報告金額，以及或然負債的披露，均有影響。鑒於有關假設與估計的不確定性，所得結果可能會導致需要於未來對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計的不確定性

有關日後的主要假設及於報告期末的其他主要不確定估計來源詳述如下，該等假設及不確定估計存在或需重大調整下一個財政年度的資產及負債賬面值的重大風險。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

發展中物業及可出售物業的估值

發展中物業及可出售物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。估計可變現淨值為估計售價減去銷售費用及估計完工成本(如有)釐定，根據最可靠資料而估計出來。

倘落成成本增加或淨銷售額下降，則可變現淨值將會下降，這可能會導致須就發展中物業及可出售物業作出撥備。該撥備須要使用判斷及估計。倘預期與原本估計存在差異，有關該估計變動期間物業的賬面值及撥備將會作出相應地調整。

於2023年12月31日，可出售物業及發展中物業的賬面值分別為278,780,000港元及80,700,000港元，及於截至2023年12月31日止年度撇減可出售物業及發展中物業13,424,000港元於損益內確認為收入成本。

High Step Developments Limited (「High Step」) 股權的公平價值計量

本集團於High Step的19.8%股權分類為按公平價值列賬及於損益賬計量的金融資產。公平價值無法從活躍市場計算及將透過不可觀察輸入數據估值方法釐定。須作出估計以確立公平價值，其包括若干不可觀察輸入數據的代價，詳情載於財務報表附註35。就該等因素所作假設出現的變動可影響綜合財務狀況表的金融工具所呈報之公平價值及於公平價值等級所披露工具的等級。管理層的重大估計須釐定分類為公平價值等級第三級的金融工具的估值。

於2023年12月31日，High Step投資賬面值(計入本集團按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產)為109,000,000港元及公平價值虧損59,000,000港元於截至2023年12月31日止年度的損益內確認。

現金產生單位之餐飲業務之商譽及物業、廠房及設備之減值估計

釐定商譽及物業、廠房及設備是否已減值，須估計物業、廠房及設備已獲分配之相應賺取各現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額，即使用價值與公平價值減出售成本之較高者。根據來自業務之現金流量，並考慮現金流量預測中所使用之收益增長率、毛利率及最終增長率及參考可比較公司之合適貼現率，本集團管理層採用預期產生自賺取現金產生單位之餐飲業務之未來現金流量之現值估計使用價值。貼現率反映當前市場對貨幣時間值及該資產或賺取現金產生單位特有風險之評估，而未來現金流量估計未有就此作出調整。當現實未來現金流量少於預期，或由於事實及情況出現不利變動而下調未來估計現金流量修訂，則可能產生重大減值虧損。截至2023年12月31日止年度，於該等資產概無確認減值虧損。現金產生單位可收回金額的計算於附註16披露。

應收借款及利息的預期信貸損失

就應收借款及利息而言，本集團根據香港財務報告準則第9號計算預期信貸損失時運用一般方法。本集團於評估預期信貸損失時運用各種因素，其中包括前瞻性資料、預期日後現金流量及抵押品價值。有關應收借款及利息的詳情載於財務報表附註21。

4. 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溢利／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
	24,567	29,870	5,857	5,168	11,700	25,740	36,696	-	3,920	1,591	82,740	62,369
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：												
分佔一間聯營公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	(30,925)	(77,531)	5,342	227	375	468	(8,488)	-	(67,137)	(98,906)	(100,833)	(175,742)
所得稅費用											(226)	(332)
年度虧損											(101,059)	(176,074)

4. 經營分部資料(續)

	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)	831	(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)
提前終止租賃收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,177	-	1,177
撤減發展中及可出售物業至 可變現淨值	(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年 千港元	2022年 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	398,197	429,175	86,116	79,085	46,250	25,740	38,128	-	161,502	219,679	730,193	753,679
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	75,232	63,492	790	225	-	-	38,721	-	6,860	11,363	121,603	75,080

4. 經營分部資料(續)

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)佔本集團總收入的10%或以上。

5. 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	-
	72,524	50,349
其他來源之收入		
應收借款之利息收入	5,857	5,168
	78,381	55,517

5. 收入(續)

(i) 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
產品及服務類型								
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	-
	24,282	24,609	11,700	25,740	36,542	-	72,524	50,349
地域市場								
中國內地	24,282	24,609	-	-	-	-	24,282	24,609
香港	-	-	11,700	25,740	36,542	-	48,242	25,740
	24,282	24,609	11,700	25,740	36,542	-	72,524	50,349
確認收入的時間								
於某一時間點	24,282	24,609	11,700	25,740	36,542	-	72,524	50,349

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
銷售物業	6,341	17,729

5. 收入(續)

(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。

於12月31日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格款項如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
預期將於以下時間確認為收入的款項：		
一年內	7,539	11,710

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。

銷售食品產品

履約責任於產品交付時履行，通常於交付後60日內到期(視乎客戶而定)。

6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除下列各項：

	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	13,424	67,967
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	400	89
	12,010	3,825

7. 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
終止確認一間聯營公司的收益(附註15)	1,285	-
其他	2,621	1,859
土地使用稅退稅	-	3,786
提前終止租賃收益	-	1,177
	4,359	6,852

8. 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
	1,501	84

9. 董事酬金

本年度董事的酬金如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
袍金：		
執行董事	-	3,000
獨立非執行董事	351	587
	351	3,587
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,120	2,750
退休金計劃供款	41	179
	1,161	2,929
	1,512	6,516

(a) 獨立非執行董事

本年度已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
胡惠珊(於2022年6月10日獲委任)	120	67
梁家進(於2023年3月27日獲委任)	92	-
陳湘洳(於2023年7月28日獲委任)	50	-
劉亦樂(於2022年8月1日獲委任並於2023年7月28日辭任)	69	50
林芝強(於2022年9月30日獲委任並於2023年3月27日辭任)	20	30
譚競正(於2022年9月30日辭任)	-	180
鄒小岳(於2022年8月1日辭任)	-	140
劉可傑(於2022年6月10日辭任)	-	120
	351	587

於該兩年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金。

9. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	退休金計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
2023年				
執行董事：				
王祖偉	-	600	19	619
郁繼耀(於2023年8月31日辭任)*	-	320	12	332
林珈莉(於2023年6月30日獲委任)	-	120	6	126
黃思語(於2023年8月31日獲委任)	-	80	4	84
	-	1,120	41	1,161
	袍金 千港元	薪金、津貼及實 物利益 千港元	退休金計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
2022年				
執行董事：				
王祖偉(於2022年4月7日獲委任)*	-	506	16	522
郁繼耀(於2022年5月19日獲委任)#	-	297	11	308
麥紹棠^(於2022年5月20日辭任)	-	1,586	125	1,711
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	3,000	-	-	3,000
鄭玉清(於2022年8月1日辭任)	-	361	27	388
	3,000	2,750	179	5,929

於該兩年內，本集團概無向本公司董事支付薪酬作為加入或加入本集團後的誘因或作為離職補償。於該兩年內，並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

* 郁先生於2022年6月1日至2023年8月31日為本公司的行政總裁，而上文披露的其薪酬包括其作為行政總裁提供的該等服務。

王先生於2022年5月20日至2022年6月1日為本公司的行政總裁，而上文披露的其薪酬包括彼作為行政總裁提供的該等服務。

^ 麥先生於2022年1月1日至2022年5月20日為本公司的行政總裁，而上文披露的其薪酬包括彼作為行政總裁提供的該等服務。

10. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括兩名董事（2022年：三名），其中一名（2022年：兩名）亦同時為行政總裁。彼等酬金詳情載列於上文附註9。年內餘下三位（2022年：兩名）的最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,088	1,015

酬金處於下列範圍以內的餘下最高薪酬僱員的數目（其並非本公司之董事或行政總裁）如下：

	僱員數目	
	2023年	2022年
零至1,000,000港元	3	2

11. 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
本年度稅項		
中國內地（「中國」）土地增值稅	289	332
遞延稅項抵免（附註28）	(63)	—
	226	332

11. 所得稅(續)

按本公司及其大部分附屬公司各自所註冊國家的法定稅率計算除稅前虧損的稅項開支的對賬如下：

2023年

	香港 千港元	中國 千港元	總額 千港元
除稅前虧損	(66,185)	(34,648)	(100,833)
按法定稅率的稅項(附註)	(10,921)	(8,662)	(19,583)
無須繳稅的收入	(141)	-	(141)
不扣除稅項的開支	9,942	441	10,383
未確認可扣除暫時差異的稅項影響	205	-	205
使用先前未確認的稅項虧損	(330)	-	(330)
未確認的稅項虧損之稅項影響	1,182	8,221	9,403
土地增值稅	-	289	289
按本集團的實際稅率的稅項支出	(63)	289	226

2022年

	香港 千港元	中國 千港元	總計 千港元
除稅前虧損	(76,867)	(98,875)	(175,742)
按法定稅率的稅項(附註)	(12,683)	(24,719)	(37,402)
無須繳稅的收入	(671)	-	(671)
不扣除稅項的開支	11,323	15,584	26,907
未確認的稅項虧損之稅項影響	2,031	9,135	11,166
土地增值稅	-	332	332
按本集團的實際稅率的稅項支出	-	332	332

附註：香港及中國的適用稅率為16.5%及25%（2022年：16.5%及25%）。

12. 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)。

13. 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	98,407	176,074
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	677,194,836	488,687,111

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。

14. 物業、廠房及設備

	自有資產				總計 千港元
	使用權資產 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	
成本					
於2022年1月1日	2,906	—	716	1,431	5,053
匯兌調整	—	—	(54)	(108)	(162)
撤銷	(2,906)	—	—	—	(2,906)
於2022年12月31日	—	—	662	1,323	1,985
添置	—	28	293	—	321
收購附屬公司(附註31)	17,560	8,726	2,052	—	28,338
匯兌調整	—	—	(17)	(33)	(50)
於2023年12月31日	17,560	8,754	2,990	1,290	30,594
折舊及減值					
於2022年1月1日	(2,820)	—	(627)	(1,288)	(4,735)
年度折舊撥備	(86)	—	(14)	—	(100)
匯兌調整	—	—	47	98	145
撤銷	2,906	—	—	—	2,906
於2022年12月31日	—	—	(594)	(1,190)	(1,784)
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	(5,268)	(2,246)	(1,160)	(1,160)	(9,834)
賬面值					
於2023年12月31日	12,292	6,508	1,830	130	20,760
於2022年12月31日	—	—	68	133	201

由於餐飲業務的表現不佳，管理層認為存在減值跡象，並已檢討與該等業務相關的物業、廠房及設備的可收回金額。物業、廠房及設備的賬面值20,563,000港元(2022年：無)已分配至餐飲業務現金產生單位進行減值測試，詳情載於附註16。

15. 於一間聯營公司的投資

	2022年 千港元
收購商譽	2,500
	千港元
於2022年1月1日	—
收購一間聯營公司	2,500
於2022年12月31日	2,500
分佔已確認虧損	(1,185)
終止確認一間聯營公司	(1,315)
於2023年12月31日	—

於2022年12月31日，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	26%	餐飲業務

截至2022年12月31日止年度，本集團完成收購Unversed Fair Limited（於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司，持有Kei Waa Limited（「KWL」）26%的權益）的全部股權。

於2023年3月17日，本集團完成收購Charm Vision Enterprises Incorporated（「Charm Vision」）（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有KWL 25%權益）之全部股權，代價為2,500,000港元。

於完成收購Charm Vision後，由於本集團實際持有KWL 51%權益，因此KWL作為本集團一間附屬公司入賬，及因此於該日KWL不再為聯營公司。本集團先前於KWL持有的股權於2023年3月17日重新計量至公平價值2,600,000港元，導致年內於損益確認收益1,285,000港元。

收購詳情於附註31披露。

16. 商譽

商譽賬面值乃自收購一間附屬公司產生(如附註31所載列)及分配至餐飲業務現金產生單位進行減值測試。

餐飲業務的現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值的計算結果而釐定。該計算使用現金流量預測基於本集團管理層批准的五年期財務預算及稅前貼現率為17%(2022年:無)及最終增長率為2%(2022年:無)。計算使用價值時的關鍵假設為預計增長率,乃根據過往表現及管理層對香港市場發展的預期而釐定。截至2023年12月31日止年度,由於可收回金額超過賬面值,故並無就該現金產生單位作出減值(2022年:無)。本集團管理層相信,任何假設的任何合理可能變動均不會導致上述現金產生單位的賬面值超過上述現金產生單位的可收回金額。

17. 發展中物業

	2023年 千港元	2022年 千港元
預期在正常營運週期內落成、計入流動資產及可收回的發展中物業	101,613	102,094
減值撥備	(20,913)	(7,116)
	80,700	94,978

包括於發展中物業持有的土地使用權的賬面值為24,673,000港元(2022年:22,455,000港元)。

全部發展中物業均位於中國,而相關土地使用權的餘下租期為62年(2022年:63年)。

18. 可出售物業

	2023年 千港元	2022年 千港元
可出售物業	388,208	458,408
減值撥備	(109,428)	(146,945)
	278,780	311,463

可出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。

包括於可出售物業的土地使用權的賬面值為60,228,000港元(2022年：65,844,000港元)：

全部可出售物業均位於中國，而相關土地使用權的餘下租期介乎54至62年(2022年：55至63年)。

19. 存貨

	2023年 千港元
汽車	46,250
食品、飲料及其他	456
	46,706

20. 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)
	996	25,740

本集團物業及收藏車買賣之應收賬款乃根據買賣協議的條款支付。本集團銷售食品產品之應收款項一般於60天內到期，視乎客戶而定。本集團就餐廳營運的交易條款主要按需求或信用卡償付。

本集團擬保持嚴格監控其未償還應收款項，並設有信貸政策務求將信貸風險減至最低。逾期欠款由高級管理層定期審閱。本集團並沒有就此等應收賬款結餘持有任何抵押品或其他增強信貸安排。應收賬款不計利息。

20. 應收賬款(續)

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	-
總計	996	25,740

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)
於12月31日	5	4,997

於各報告日期採用撥備矩陣進行評估，以計量物業銷售的預期信貸損失。撥備率乃基於具有類似損失模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即按地理區域、產品類別、客戶類別及評級，及信用證或其他形式信貸保險保障)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前條件及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，倘物業銷售的應收賬款逾期超過一年且毋須受限於強制執行活動則予以撤銷。於2022年12月31日，銷售物業的應收賬款根據撥備矩陣計提減值撥備約4,997,000港元。除於2023年12月31日止年度撤銷之2022年12月31日信貸減值結餘外，於2023年及2022年12月31日，並無其他尚未償還的銷售物業應收賬款。

本集團根據香港財務報告準則第9號採用簡化方法並分別評估銷售收藏車、銷售食品產品的應收賬款的預期信貸損失。於2023年及2022年12月31日，已就該等結餘作出減值撥備約5,000港元(2022年：無)。

21. 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	(4,067)	(4,497)
	86,116	79,069
減：流動部分	(16,116)	(79,069)
非流動部分	70,000	-

應收貸款及利息為無抵押，利息介乎7%至8%。

於2023年12月31日，應收啞嘍投資有限公司（「啞嘍」）的貸款及利息的賬面淨值約為4,681,000港元（2022年：4,580,000港元）。應收啞嘍的貸款及利息為無抵押，按8%計息，並於截至2023年12月31日止年度延長其到期日至2024年償還。自2023年8月31日黃思語女士獲委任為本公司執行董事後，由黃女士全資控制之啞嘍成為本公司之關連方。於2023年8月31日至2023年12月31日期間最高未償還金額約為4,681,000港元。

此外包括應收本公司前主要股東中建富通集團有限公司（「中建富通」，其股份於聯交所上市，由本公司一名前董事控股）的借款及利息為結餘約74,080,000港元（2022年：約68,484,000港元）。應收中建富通的貸款及利息為無抵押，按7%計息，且於截至2023年12月31日止年度已將其到期日延長至2025年償還。於2022年1月1日至2022年7月5日期間最高未償還金額約為70,925,000港元。

剩餘應收借款及利息須於一年內償還。

於各報告日期通過考慮借款人的違約可能性進行減值分析。於2022年及2023年12月31日，所有結餘根據香港財務報告準則第9號的一般方式計量預期信貸損失，並根據減值分析計提減值撥備約4,067,000港元（2022年：4,497,000港元）。減值分析詳請載於附註36。

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	(430)	4,497
於12月31日	4,067	4,497

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2023年 千港元	2022年 千港元
預付款項	35,877	7,855
其他應收款項及其他資產	2,094	13,797
應收一間聯營公司款項(附註)	-	3,825
減值	(276)	(1,107)
	37,695	24,370

附註：金額為無抵押、不計息且須於一年內償還。

於每個報告日期通過考慮金融資產的違約可能性進行減值分析。根據香港財務報告準則第9號的一般方式，於2023年及2022年12月31日，概無計入上述結餘的金融資產逾期以及所有結餘已分類於第一層用於計量預期信貸損失。於2023年12月31日，計入上述結餘的金融資產的虧損撥備被評為276,000港元(2022年：1,107,000港元)。

本集團的其他應收賬款及其他資產及應收一間聯營公司的款項虧損撥備變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於1月1日	1,107	-
於年內(撥回)/確認	(831)	1,107
於12月31日	276	1,107

23. 按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
非上市股本投資	(a)	109,000	168,000
非上市基金投資	(b)	13,663	17,698
		122,663	185,698
減：流動部分		(13,663)	(17,698)
非流動部分		109,000	168,000

附註：

- (a) 非上市股本投資是指High Step的19.8%股權，該公司擁有惠陽區一項物業改造項目，有關數額分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產，原因是本集團沒有選擇把該金融資產按其他全面收益確認公平價值收益或虧損。
- (b) 非上市基金投資強制性分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產，原因是有關合約現金流量並非純粹為還款付息。非上市基金投資乃由本集團持作買賣用途，並已於流動資產中分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產。非上市基金投資以歐元計值。

24. 已抵押定期存款及現金及現金等值項目

	2023年 千港元	2022年 千港元
現金及銀行等值項目	39,663	26,660
已抵押定期存款	3,000	3,000
	42,663	29,660
減：銀行透支	(2,949)	(2,103)
現金及現金等值項目（於綜合現金流量表所列示）	39,714	27,557

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1,341,000港元（2022年：2,058,000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2023年12月31日，本集團可動用的銀行融資為10,000,000港元（2022年：10,000,000港元），由按金押記契據作抵押。於2023年12月31日，本集團已動用金額約2,949,000港元（2022年：2,103,000港元）的融資。

25. 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	44,413	35,043
	46,073	35,680

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的付款期。

26. 其他應付款項及應計負債

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
其他應付款項		25,019	18,089
其他貸款	(a)	5,798	3,136
應付非控股權益款項	(b)	10,063	-
應計負債		9,839	3,736
合約負債	(c)	7,539	12,336
		58,258	37,297

附註：

- (a) 金額指來自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。

27. 租賃

本集團作為承租人

本集團就用於經營的辦公室物業及一間餐廳訂有租賃合約。租賃辦公室物業及餐廳的租期為三年。其他租賃合約的租期通常為12個月或以下。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 租賃負債

租賃負債的賬面值及於年內的變動如下：

	租賃負債	
	2023年 千港元	2022年 千港元
於1月1日的賬面值	-	1,964
收購一間附屬公司	19,241	-
於年內確認的利息增加	708	-
付款	(5,626)	(787)
提前終止	-	(1,177)
於12月31日的賬面值	14,323	-
分析為：		
流動部分	7,725	-
非流動部分	6,598	-
	14,323	-

租賃負債的到期日分析於財務報表附註36中披露。

(b) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
租賃負債的利息	708	48
使用權資產的折舊支出	5,268	86

(c) 租賃的現金流出總額於財務報表附註33(b)中披露。

於2023年12月31日，本集團的應付租賃負債如下：

	2023年 千港元
一年內	7,725
兩年至五年	6,598
	14,323

28. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產

	稅項虧損 千港元
收購一間附屬公司(附註31)	802
計入本年度損益(附註11)	63
於2023年12月31日	865

於2023年12月31日，本集團於香港產生的稅項虧損約60,000,000港元(2022年：54,000,000港元)，該等稅項虧損可無限期於產生該稅項虧損的公司用作抵銷未來應課稅溢利。本集團亦於中國內地產生稅項虧損約112,000,000港元(2022年：96,000,000港元)，該等可用作抵銷未來應課稅溢利的稅項虧損將於一至五年內屆滿。由於本集團認為不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損，故並沒有就該等虧損確認遞延稅項資產。

29. 股本

普通股

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
法定：			
75,000,000,000股(2022年：300,000,000,000股) 每股面值0.04港元(2022年：0.01港元)的普通股	(i)	3,000,000	3,000,000

	附註	2023年		2022年	
		股份數目	千港元	股份數目	千港元
於1月1日		2,206,153,200	22,062	183,846,100,000	1,838,461
股本重組及股份合併	(i)	(1,654,614,900)	-	(182,007,639,000)	(1,820,076)
根據配售發行股份	(ii)	-	-	367,692,200	3,677
供股及配售時發行股份	(iii)	418,619,360	16,744	-	-
於12月31日		970,157,660	38,806	2,206,153,200	22,062

- (i) 根據本公司股東於2022年7月18日於股東特別大會上通過的特別決議案，本公司已作出股份合併，基準為每100股本公司已發行股本中每股面值0.01港元的現有股份合併為1股每股面值1.00港元的合併股份(「合併股份」)。緊隨股份合併生效後，透過註銷本公司按已發行合併股份每股0.99港元的實繳股本，將已發行合併股份的每股面值由1.00港元削減至0.01港元，致使本公司已發行股本由1,838,461,000港元(分為1,838,461,000股合併股份)削減至18,384,610港元(分為1,838,461,000股新股份(「新股份」))。因此，因資本重組而產生的削減數額約1,820,076,390港元已計入繳入盈餘賬。

根據2023年8月14日本公司股東於股東特別大會上通過的特別決議案，本公司法定股份數目由300,000,000,000股每股面值0.01港元的股份減少至75,000,000,000股每股面值0.04港元的股份，其中2,206,153,200股股份合併為551,538,300股股份，自2023年8月16日起生效。

29. 股本(續)

普通股(續)

(ii) 於2022年9月20日，本公司與一名獨立配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理，按盡力基準，按配售價每股股份0.052港元配售最多367,692,200股本公司新普通股。於2022年10月10日，本公司發行及配售367,692,200股本公司新普通股，經扣除發行開支400,000港元後的所得款項淨額約為18,700,000港元。發行及配發後的所有新普通股在所有方面與本公司當時已發行普通股享有同等地位。詳情載於本公司日期為2022年9月20日及2022年10月10日的公告。

(iii) 根據本公司股東於2023年8月14日於股東特別大會上通過的特別決議案，本公司建議按每五股合併股份獲發四股供股股份的基準(於上文股份合併後)按每股供股股份0.12港元的認購價進行供股。於2023年9月11日，接獲的申請不足，因此供股認購不足。

於2023年9月18日，根據配售協議就未認購供股股份指定的條款，229,280,000股未認購供股股份已盡力成功配售予五名獨立承配人，配售價為每股未認購供股股份0.12港元。配售事項所得款項總額約為27,500,000港元，而新股份在各方面與現有股份享有同等地位。

於2023年9月21日，本公司以供股方式發行189,339,360股股份，基準為股東每持有五股現有普通股獲發四股供股股份，認購價為每股0.122港元。供股所得款項總額約為23,100,000港元，而新股份在各方面與現有股份享有同等地位。

供股及配售所得款項總淨額(經扣除相關開支後)約為47,038,000港元。

30. 股份期權計劃

2011計劃

本公司於2011年5月27日採納2011計劃，而該計劃已於2021年5月26日到期。儘管如此，2011計劃的條文對已按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2022年12月31日止年度，10,914,993,990份股份期權已獲註銷及／或失效，且於2022年及2023年12月31日並無股份期權尚未行使。

2021計劃

本公司的新股份期權於2021年6月23日被本公司採納（「2021計劃」），將自採納日期起計10年內有效。

2021計劃乃為使本公司繼續授出股份期權給予合資格參與人，以作為該等人士對本集團、本公司的任何投資實體及／或本公司控股公司（如適用）所作貢獻或可能作出的貢獻的獎勵及／或報酬。

根據2021計劃，行使根據2021計劃及任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而配發及發行的股份總數，合共不得超過於2021年6月23日已發行股份的10%（即18,384,610,000股）。於附註29所披露的股份合併及股本重組後，上限已調整為45,961,525股（2022年：183,846,100股），佔於2023年12月31日根據2021計劃的條款及條件以及上市規則已發行股份總數的4.74%（2022年：8.33%）。

因行使根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出及尚未行使的全部未行使股份期權而發行的股份，不得超過不時已發行股份總數的30%。除若干批准條件另行規定外，於直至授出日期的任何12個月期間內，根據2021計劃及本公司任何其他股份期權計劃向任何一位合資格參與人授出的股份期權（包括已行使、註銷及尚未行使的股份期權）在行使時將予發行的股份總數，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

授出股份期權的提議可於提出日期起計28日內由獲授人支付象徵式的1港元代價後被接納。股份期權可予行使之期間將由董事會全權酌情釐定，惟股份期權不得於授出後超過10年後行使。於2021計劃批准日期起計十週年屆滿時，不得授出股份期權。

行使價由董事會全權酌情釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所列的收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(c)股份的面值。

於2023年及2022年12月31日，概無根據2021計劃授出任何股份期權。

31. 收購一間附屬公司

誠如附註15所述，於完成收購Charm Vision後，KWL於2023年3月17日不再為本集團之聯營公司，而成為其間接非全資附屬公司。

下表概述於收購日期就收購支付的代價、所收購資產及所承擔負債的公平價值：

	千港元
於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之已確認金額	
物業、廠房及設備	28,338
租金及公用設施按金	2,851
遞延稅項資產	802
應收賬款	468
其他應收款項	465
現金及現金等值項目	162
貿易應付款項	(933)
其他應付款項	(7,296)
租賃負債	(19,241)
應付KWL股東的款項	(13,963)
所承擔負債淨額	(8,347)
收購產生的商譽：	
轉讓代價	2,500
加：過往持有之KWL權益的公平價值	2,600
加：所收購非控股權益	(4,090)
減：已確認收購負債淨額	8,347
	9,357
自收購的現金流出淨額：	
已付總代價	2,500
所收購現金及現金等值項目	(162)
	2,338

由於利用本集團的管理及投資能力以發展餐飲及相關業務產生預期協同效應，故收購產生商譽。預期該等收購將不會產生任何作扣稅目的之商譽。於收購日期確認的非控股權益乃參考以上所披露的已確認收購負債淨額所佔的比例計量。

自收購日期起，KWL貢獻計入綜合收益表之收益為28,934,000港元。同期，KWL亦貢獻虧損5,412,000港元。倘KWL自2023年1月1日起綜合入賬，期內綜合收益表將顯示備考收入82,430,000港元及年內虧損105,618,000港元。該備考信息僅供說明之用，並不一定表明如果收購於2023年1月1日完成時本集團的實際收益及經營業績，也不擬作為未來業績的預測。

32. 非控股權益

非控股權益全部由本公司非全資附屬公司KWL出資。KWL之財務資料概要(集團內部對銷前)載列如下。

	2023年 千港元
非流動資產	24,320
流動資產	4,456
非流動負債	(6,598)
流動負債	(35,937)
淨負債	(13,759)
本公司擁有人應佔權益	7,017
非控股權益	(6,742)

	2023年 3月17日至 2023年 12月31日 千港元
收入	28,934
開支	(34,346)
年內虧損及全面開支總額	(5,412)
下列人士應佔年內虧損及全面開支總額：	
— 本公司擁有人	(2,760)
— 非控股權益	(2,652)
	(5,412)
經營活動現金流出淨額	(2,652)
投資活動現金流出淨額	(4,090)
融資活動現金流出淨額	—
現金流出淨額	(6,742)

KWL以現金股息形式向本集團轉移資金或償還本集團貸款或墊款的能力並無受到重大限制。

33. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

	其他借貸 千港元	應付非控股 權益款項 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	-	-	1,964	1,964
提前終止	-	-	(1,177)	(1,177)
融資現金流量產生的變動	3,136	-	(787)	2,349
於2022年12月31日及2023年1月1日	3,136	-	-	3,136
收購一間附屬公司	-	7,613	19,241	26,854
融資現金流量產生的變動	2,662	2,450	(4,918)	194
於2023年12月31日	5,798	10,063	14,323	30,184

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
屬於經營活動範疇	(708)	(48)
屬於融資活動範疇	(4,918)	(787)
	(5,626)	(835)

34. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他部份所載者外，本集團進行了下列重大交易：

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
中建富通及其附屬公司：			
行政服務費	(i)	不適用	2,058
利息收入	(i)	不適用	2,477
嚶噢：			
利息收入	(ii)	120	不適用

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，所披露金額指2022年1月1日至2022年7月5日期間。

(ii) 嚶噢自2023年8月31日起成為關連人士，所披露金額指2023年8月31日至2023年12月31日期間。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2023年 千港元	2022年 千港元
短期僱員福利	1,161	5,928

董事及行政總裁酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

35. 金融工具

金融工具的類別

	2023年 千港元	2022年 千港元
金融資產		
按公平價值列賬及於損益賬處理	122,663	185,698
攤銷成本	134,485	152,167
	257,148	337,865
金融負債		
攤銷成本	99,741	62,744

金融工具的公平價值及其等級架構

本集團的金融工具的賬面值及公平價值與公平價值合理地相若。

經管理層評估的現金及現金等值項目、應收賬款、應收借款及利息、應付賬款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項及應計負債的金融負債的公平價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具為短期到期性質。

35. 金融工具(續)

金融工具的公平價值及其等級架構(續)

本集團由集團財務總監領導的公司財務團隊負責釐定金融工具公平價值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向董事及審核委員會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動，並確定估值所用的主要數據。該估值由董事覆核及批准。一年進行兩次的中期及年度財務報告的估值流程及結果亦已與審核委員會討論。

金融資產及負債的公平價值乃包含於可由自願各方現時交易兌換工具的金額，強迫或清盤出售的金融資產及負債除外。以下方法和假設用於估計公平價值：

按公平價值列賬及於損益賬處理的非上市股本投資的公平價值使用資產淨值法進行估計，而非上市股本投資所持相關物業則使用直接比較及殘值法進行估計，前提是相關物業變更至商業及住宅用途後改造開發。

按公平價值列賬及於損益賬處理的非上市基金投資的公平價值參考投資基金有關管理人提供的經調整資產淨值呈列。公平價值計量與相關基金的資產淨值正相關。

董事認為以估值方法得出的估計公平價值(計入綜合財務狀況表)及公平價值有關變動(計入損益表)乃屬合理，且為於報告期末之最適當價值。

下表概述於2023年12月31日金融工具估值的不可顯著觀察資料的數據及量化敏感度分析：

	估值方法	不可顯著觀察資料的數據	範圍	公平價值與數據的關係
非上市股本投資	資產淨值法(基於相關物業的直接比較及殘值法)	相關物業之市場可資比較經調整市價	每平方米7,440港元至9,600港元(2022年：9,800港元至12,000港元)	每平方米價格上漲/下跌將導致公平價值增加/減少
		估計未來開發成本	每平方米5,295港元(2022年：5,181港元)	每平方米價格上漲/下跌將導致公平價值減少/增加
非上市基金投資	資產淨值法	相關資產價值	不適用	相關資產價值增加/減少將導致公平價值增加/減少

35. 金融工具(續)

金融工具的公平價值及其等級架構(續)

下表闡述本集團金融工具的公平價值計量等級：

公平價值等級

按公平價值計量的資產：

於2023年12月31日

	用於公平價值計量			總計 千港元
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
	千港元	千港元	千港元	
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	—	—	122,663	122,663

於2022年12月31日

	用於公平價值計量			總計 千港元
	於活躍市場報價 (第一層)	可顯著觀察 資料的數據 (第二層)	不可顯著觀察 資料的數據 (第三層)	
	千港元	千港元	千港元	
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	—	—	185,698	185,698

年內第三層公平價值計量的變動如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
按公平價值列賬及於損益賬處理的投資		
於1月1日	185,698	268,759
基金投資分紅	—	(24,273)
於損益表確認的虧損總額	(63,035)	(58,788)
於12月31日	122,663	185,698

於2023年及2022年12月31日，本集團並無任何以公平價值計量的金融負債。

截至2023年及2022年12月31日止年度，金融資產及金融負債於第一層及第二層之間的公平價值計量沒有任何轉撥，而於第三層的公平價值計量亦沒有任何轉入或轉出。

36. 財務風險管理的目的及政策

本集團的主要金融工具包括按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產以及現金及現金等值項目。持有該等金融工具主要旨在為本集團的經營籌集資金。此外，本集團亦有從業務經營直接產生的應收賬款、應收借款及利息及應付賬款等各類其他金融資產及負債。

本集團金融工具所涉及的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會經審議後議定管理各項風險的政策，有關內容概述如下。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬進行交易的客戶，其信貸條款必須經過信貸核實程序後，方可落實。此外，本集團會持續監察應收結餘的情況。

最大風險及年末的分級

下表列示根據本集團的信貸政策的信貸質素及就信貸風險所面對的最大風險，主要以已逾期的資料為依據（除非有其他資料而毋須使用過多成本或努力），以及於12月31日的年末分級。已呈報金額為金融資產的賬面總額。

於2023年12月31日

	12個月	全期預期信貸損失			總額
	預期信貸損失	第一階段	第二階段	第三階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收賬款	-	-	-	1,001	1,001
應收借款及利息	12,484	77,699	-	-	90,183
按金、其他應收款項及其他資產	4,710	-	-	-	4,710
已抵押定期存款	3,000	-	-	-	3,000
現金及現金等值項目	39,663	-	-	-	39,663
	59,857	77,699	-	1,001	138,557

於2022年12月31日

	12個月	全期預期信貸損失			總額
	預期信貸損失	第一階段	第二階段	第三階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收賬款	-	-	-	30,737	30,737
應收借款及利息	10,767	72,799	-	-	83,566
按金、其他應收款項及其他資產	17,698	-	-	-	17,698
已抵押定期存款	3,000	-	-	-	3,000
現金及現金等值項目	26,660	-	-	-	26,660
	58,125	72,799	-	30,737	161,661

由於本集團僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。

36. 財務風險管理的目的及政策(續)

信貸風險(續)

最大風險及年末的分級(續)

此外，管理層全面負責監督本集團貸款組合的信用質量。本集團於每個報告日期對個別或合共應收借款的可收回金額進行審查，確保對不可收回金額作出適當減值損失撥備。就此而言，管理層認為本集團的信貸風險被大大降低。

下表詳述本集團內部信貸風險評估等級以及應收借款及利息所面臨的信貸風險：

內部信貸等級	詳情	12個月或全期 預期信貸損失	賬面總值		估計損失率範圍	
			2023年 港元	2022年 港元	2023年	2022年
低風險	對手方違約風險低，且並無任何過期款項	12個月預期信貸損失	4,682	9,241	0.52%	0.09%-1.97%
中風險	對手方違約風險中，且並無任何過期款項	12個月預期信貸損失	7,802	1,526	5.43%	5.93%
高風險	債權人違約風險低，有時在到期日後還款，但通常有全數償還	全期預期信貸損失(並無信貸減值)	77,699	72,799	4.66%	5.75%

於2023年12月31日，本集團的集中信貸風險為本集團最大客戶的應收借款及利息的86% (2022年：87%)。

於2023年12月31日，本集團的集中信貸風險分別為本集團最大及五大外部客戶分別佔本集團的應收賬款的35% (2022年：100%)及93% (2022年：100%)。

36. 財務風險管理的目的及政策(續)

流動資金風險

本集團運用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺的風險。該工具考慮金融工具及金融資產(例如應收賬款、借款及利息)的到期日以及來自經營業務的現金流量預測。

本集團的目的是在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。

於報告期末，本集團金融負債根據合約非貼現付款的到期情況如下：

於2023年12月31日

	一年內或按要求 千港元	第二年內 千港元	第三年至 第五年內 千港元	總額 千港元
租賃負債	8,325	6,750	-	15,075
應付賬款	46,073	-	-	46,073
其他應付款項及應計負債	50,719	-	-	50,719
銀行透支	2,949	-	-	2,949
	108,066	6,750	-	114,816

於2022年12月31日

	一年內或按要求 千港元	第二年內 千港元	第三年至 第五年內 千港元	總額 千港元
應付賬款	35,680	-	-	35,680
其他應付款項及應計負債	24,961	-	-	24,961
銀行透支	2,103	-	-	2,103
	62,744	-	-	62,744

資本管理

集團資本管理的主要目的是為保障本集團以維持經營為基準運作的能力，以及維持健康的資本比率，從而支持其業務及增加股東價值。

本集團管理其資本架構，並就經濟情況變動作出調整。本集團可能調整向股東支付的股息、向股東返還資本或發行新股份以維持或調整資本架構。本集團不受任何外部附加資本要求所限。於截至2023年及2022年12月31日止年度，管理資本的目標、政策或程序沒有任何改變。

37. 本公司財務狀況表

	2023年 千港元	2022年 千港元
資產		
非流動資產		
投資於附屬公司	576,655	678,010
流動資產		
預付款項及其他應收款項	45	242
現金及現金等值項目	33,988	1,831
	34,033	2,073
資產總額	610,688	680,083
股東權益及負債		
已發行股本	38,806	22,062
儲備(附註)	568,415	652,291
股東權益總額	607,221	674,353
非流動負債		
流動負債		
其他應付款項及應計負債	3,467	5,730
負債總額	3,467	5,730
股東權益及負債總額	610,688	680,083
流動資產(負債)淨額	30,566	(3,657)
總資產減流動負債	607,221	674,353

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	資本儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	股份期權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	341,397	(55,749)	-	38,023	(1,282,999)	(959,328)
資本重組	-	-	1,820,076	-	-	1,820,076
根據配售發行的股份	15,443	-	-	-	-	15,443
沒收股份期權後轉讓股份期權儲備	-	-	-	(38,023)	38,023	-
本年度虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(223,900)	(223,900)
於2022年12月31日	356,840	(55,749)	1,820,076	-	(1,468,876)	652,291
虧損及全面虧損總額	-	-	-	-	(114,170)	(114,170)
供股時發行股份	30,294	-	-	-	-	30,294
於2023年12月31日	387,134	(55,749)	1,820,076	-	(1,583,046)	568,415

38. 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)。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。授出股份期權的公平價值並未由本集團管理層計量及最後確定。

39. 財務報表的批准

本財務報表已經於2024年3月28日獲董事會核准及授權刊發。

其他資料

發展中物業於2023年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	地盤面積 (平方米) (約)	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
中建•俊公館 2.2 期工地	中國內地遼寧省 鞍山市高新區 越嶺街以北的 一塊土地	住宅、商業及車位	18,000	21,000	在建中	100%

可出售物業於2023年12月31日的詳情

項目名稱	地點	用途	總建築面積 (平方米) (約)	完成階段	本集團應佔權益
置地新城第一期及第二期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅及商業	3,000	已落成	100%
置地新城第三期	中國內地遼寧省鞍山市 鐵西區九道街253號	住宅、商業及車位	22,000	已落成	100%
依雲山莊第一期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	21,000	已落成	100%
依雲山莊第二期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千葉街37號	住宅、商業及車位	17,000	已落成	100%
中建•俊公館第1.1, 1.2, 1.3, 2.1 及3期	中國內地遼寧省鞍山市 高新區千華街368號	住宅、商業及車位	38,000	已落成	100%

GBA集團有限公司

五年財務摘要

下文為本集團過往五個財政年度的業績與資產及負債的概要，乃摘錄自己公佈經審核財務報表，並經適當重列／重新分類。

業績

	截至12月31日止年度				
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
持續經營業務					
收入	78,381	55,517	469,331	394,624	133,962
銷售成本	(82,981)	(118,768)	(434,727)	(418,185)	(119,778)
(毛損)／毛利	(4,600)	(63,251)	34,604	(23,561)	14,184
其他收入及收益淨額	4,359	6,852	4,046	16	—
銷售及分銷費用	(8,040)	(8,758)	(21,004)	(31,673)	(11,146)
行政費用	(28,087)	(45,230)	(54,315)	(46,691)	(97,859)
其他費用淨額	(61,779)	(65,271)	(22,085)	(33,379)	(78,572)
融資成本淨額	(1,501)	(84)	(93)	(22)	(645)
分佔一間聯營公司的虧損	(1,185)	—	—	—	—
持續經營業務除稅前虧損	(100,833)	(175,742)	(58,847)	(135,310)	(174,038)
所得稅(費用)／抵免	(226)	(332)	(981)	25,177	29,279
持續經營業務的年度虧損	(101,059)	(176,084)	(59,828)	(110,133)	(144,759)
終止經營業務					
已終止經營業務的年度虧損	—	—	—	(13,648)	(20,690)
年度虧損	(101,059)	(176,084)	(59,828)	(123,781)	(165,449)
應佔：					
本公司擁有人	(98,407)	(176,084)	(59,828)	(123,781)	(167,620)
非控股權益	(2,652)	—	—	—	2,171
	(101,059)	(176,084)	(59,828)	(123,781)	(165,449)

資產、負債及非控股權益

	於12月31日				
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
資產總額	730,193	753,679	977,143	1,482,249	1,995,977
負債總額	(121,603)	(75,080)	(98,191)	(555,444)	(937,735)
非控股權益	6,742	—	—	—	(38,136)
	615,332	678,599	878,952	926,805	1,020,106

