

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GBA HOLDINGS LIMITED

GBA集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

截至2025年12月31日止年度全年業績公佈

GBA集團有限公司(股份代號：261，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團截至2025年12月31日止年度(「本期間」)的經審核綜合全年業績連同截至2024年12月31日止年度(「去年同期」)的比較數字。

業績

本集團持續經營業務於2024年錄得收入約126,600,000港元，較2024年的約57,000,000港元增加約121.9%。截至2025年12月31日止年度(「本期間」)的本公司股權擁有人應佔虧損約為112,100,000港元，較截至2024年12月31日止年度(「去年同期」)的約55,800,000港元本公司擁有人應佔虧損減少約100.9%。

由於本公司仍處於虧損狀態，主要原因為(i)香港高檔飲食市場復甦緩慢導致餐飲業務的虧損；及(ii)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2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

業務回顧

房地產業務

我們所有物業發展項目即置地新城、依雲山莊及中建•俊公館均位於中國遼寧省鞍山市，詳情載列如下。

置地新城

置地新城位於鞍山市鐵西區，該項目享有交通便利及完善的綜合配套設施，項目提供設計舒適、較低容積率及較高比例的綠化及公共空間。項目佔地面積69,117平方米，已建成物業包括住宅物業、地下停車場及零售店舖，總建築面積約212,000平方米。置地新城分三期發展，包括22座住宅大廈，提供一系列不同面積由一房至四房的住房，合共2,132個住宅單位及商舖。整個置地新城項目已於2013年完成發展。截至2025年12月31日，以建築面積計算，項目已累計售出約96%。

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。依雲山莊位於鞍山市的主要學校及商業區之一，該區享有綜合社區設施。由於項目的卓越品質、頂尖設計、較低容積率、約42%的綠化比率以及優質材料，因此，項目自開發首次推出以來，市場反應熱烈，並得到客戶高度讚揚，尤其是優美卓越的水系統(即屋苑中心的人工湖)更深受客戶及買家的讚賞。

項目佔地面積74,738平方米，分兩期發展，包括27座低密度低層公寓樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積126,000平方米。第一期14座，建築面積63,000平方米；第二期13座，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2025年12月31日為止，已累計售出約67%的住宅單位及停車場以及100%的商舖。第二期發展於2015年完成。截至2025年12月31日為止，第二期累計售出約75%的住宅單位及停車場。本集團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，該項目佔地面積約83,000平方米，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、商舖及地下停車場。我們對中建·俊公館的發展追求完美及卓越品質，務求向購房客人提供豪華舒適的居住環境。

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

- (i) 第1.2期首先開發並於2020年已完成建設，且已於2020年售出大部分住宅單位，第1.2期由12座樓宇組成，共423個單位，提供各種適合市場單位戶型及面積，並配套13個商舖及249個地下停車場，總建築面積約65,148平方米。截至2025年12月31日，已累計售出第1.2期單位佔其總建築面積約86%。
- (ii) 第1.1期包括一座建築面積5,935平方米的豪華低層建築，提供20個住宅單位及一個店舖。第1.1期的建設已於2021年竣工。截至2025年12月31日，已售出第1.1期單位佔其總建築面積約24%。
- (iii) 第1.3期由六座住宅樓宇組成，提供94個單位及13個店舖，總建築面積合共為11,107平方米。第1.3期於2021年竣工，在2025年期間已售出建築面積約95%。
- (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2025年底，已累計售出第2.1期單位佔其總建築面積約74%。
- (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2025年底，已累計售出第3期單位佔其總建築面積約90%。
- (vi) 第2.2期預計於2025年竣工，包含5座住宅樓宇，提供184個住宅單位，總面積約21,000平方米。截至2025年底，已累計售出第2.2期單位佔其總建築面積約47%。

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。本集團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2025年擴大貸款組合。金融業務於本期間錄得收入約6,200,000港元，而去年同期則錄得收入約6,900,000港元。

汽車業務

我們於2025年繼續進行銷售汽車的業務以令收入基礎多元化。汽車業務於本期間及去年同期收入為零。

餐飲業務

我們於2025年繼續開展餐飲業務。於本期間，餐飲業務錄得收入約38,100,000港元，而去年同期則約為27,500,000港元。

企業諮詢服務業務

本公司於2025年4月開展企業諮詢服務。本期間，企業諮詢服務業務的收入約為3,200,000港元。

展望

展望2026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、餐飲業務及企業諮詢服務業務方面，我們預期，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。

展望未來，本公司推動人工智慧創新及潛在招聘的計劃，預計將提高營運效率及市場影響力，為股東創造可持續價值。

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，董事認為本集團可以克服現時前所未有的挑戰，並且可以化風險為機會。我們將會堅持追求我們的核心戰略，為實現本公司的長期持續增長和提高股東的長期價值而努力。我們亦將繼續物色新商機以提高股東回報。

財務回顧

收入

本集團的收入由去年同期的約57,000,000港元增加約121.9%至本期間的約126,600,000港元。

於本期間，約79,100,000港元的收入主要來自銷售一些物業單位，而去年同期的收入則約為22,600,000港元。於本期間，房地產業務為本集團收入最高的業務分部，佔本集團總收入約62.5%。

金融業務的收入於本期間貢獻約6,200,000港元，而去年同期則貢獻收入約6,900,000港元。

汽車業務於本期間及去年同期並無貢獻收入。

餐飲業務於本期間貢獻收入約38,100,000港元，而去年同期則為約27,500,000港元。於本期間，餐飲業務為本集團按收入計第二大業務分部，佔本集團總收入約30.1%。

企業諮詢服務業務於本期間貢獻收入約3,200,000港元，而去年同期則為零。

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2025年及2024年12月31日止年度的全部總收入。

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60,300,000港元增加約162.9%至本期間的約158,600,000港元，主要由於本期間物業業務的直接成本增加。

毛損及毛損率

去年同期錄得毛損約3,300,000港元，而本期間則錄得毛損約32,000,000港元。去年同期的毛損率約為5.75%，而本期間的毛損率約為25.3%。毛損增加主要由於物業業務的直接成本增加。

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虧損約18,100,000港元增加約122.0%至本期間的收益約4,000,000港元。該增加主要由於金融資產的公平價值較高所致。

其他收入及收益

本集團於本期間錄得其他收入及收益約7,500,000港元，而去年同期則約為2,300,000港元。該增加主要由於租賃提早終止所產生的收益增加。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用主要指廣告及銷售代理費。銷售及分銷費用由去年同期的約7,100,000港元增加約76.8%至本期間的約12,600,000港元。該增加主要由於銷售物業的廣告增加所致。

行政費用

行政費用主要包括核數師酬金、折舊、董事薪酬、法律及專業費用以及員工成本。行政費用維持穩定，去年同期約為22,000,000港元，本期間則約為20,800,000港元。

年內虧損

由於上述原因，本集團於本期間錄得虧損約110,500,000港元，去年同期則錄得虧損約70,200,000港元，主要由於(i)貸款及應收利息減值虧損增加；及(ii)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維持其資本充足率。

於2025年12月31日，本集團的流動資產總額約為439,600,000港元(於2024年12月31日：約566,800,000港元)，其中現金及現金等值項目約為36,700,000港元(於2024年12月31日：約14,800,000港元)。本集團於2025年12月31日的流動比率(流動資產除以流動負債)約為546.7%(於2024年12月31日：約436.3%)。

本集團於2025年12月31日並無銀行透支(於2024年12月31日：約9,900,000港元)，反映本集團穩健的財務狀況。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無資本承擔(2024年12月31日：無)。

庫務管理

本集團以審慎的方針管理現金及控制風險。為達致更佳的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

於2025年4月1日，本集團完成收購豐曜資本有限公司(「豐曜」)的全部股權，代價約為1,450,000港元。豐曜為一間於香港註冊成立的有限公司，從事企業顧問服務業務。收購完成後，豐曜於2025年4月1日成為本集團的全資附屬公司。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團的已抵押定期存款為零(2024年12月31日：約為10,000,000港元)。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債(2024年12月31日：無)。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團的僱員總數為75人(2024年12月31日：70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2025年12月31日，在2021計劃中有3,600,000份尚未行使的股份期權(於2024年12月31日：45,000,000份尚未行使的股份期權)。

報告期後事項

於2026年2月16日，本集團、兩名獨立第三方借款人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。於本公告日期，喔噢為一間由執行董事黃思語女士全資擁有的公司。

有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月16日及2026年3月10日的公告。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本公告日期概無其他重大事件。

股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024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。

外幣風險敞口

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

本集團於本年度結束後及直至本公告日期並無任何重大投資。

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2025年12月31日，供股所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 12月31日 的計劃 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的實際 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025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	9,660	-	不適用
投資餐飲及食品相關業務， 並結付交易代價	14,490	14,490	-	不適用
投資直播業務	14,490	523	13,967	2026年12月
擴大金融業務	9,660	9,660	-	不適用
	<u>48,300</u>	<u>34,333</u>	<u>13,967</u>	
總計	<u>48,300</u>	<u>34,333</u>	<u>13,967</u>	

2024年配售所得款項用途

每股2024年配售股份0.087港元，合共配售194,016,000股配售股份。經扣除配售代理佣金及本公司就配售已付及應付的估計開支後，本公司從配售收取的所得款項淨額約為15,650,000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；及(2)擴大金融業務。

有關配售的詳情，請參閱本公司日期為2024年12月31日及2025年1月23日的公告。

於2025年12月31日，2024年配售所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 12月31日 的計劃 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的實際 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025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	6,260	5,679	581	2026年3月
擴大金融業務	9,390	7,141	2,249	2026年3月
總計	<u>15,650</u>	<u>12,820</u>	<u>2,830</u>	

2025年配售所得款項用途

每股配售股份0.2港元，合共配售46,566,946股配售股份。經扣除配售代理佣金及本公司就配售已付及應付的估計開支後，本公司從2025年配售收取的所得款項淨額約為8,590,000港元。該等所得款項淨額擬用作或已用作(1)本集團企業諮詢服務業務營運及擴充之一般營運資金；(2)本公司金融業務營運及擴充之一般營運資金；及(3)本公司之一般營運資金。

有關2025年配售的詳情，請參閱本公司日期為2025年9月3日、2025年9月16日及2025年9月26日的公告。

於2025年12月31日，2025年配售所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 12月31日 的計劃 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025年 12月31日 的實際 使用所得 款項淨額 千港元	截至2025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
擴大企業諮詢業務	4,300	277	4,023	2026年12月
擴大金融業務	1,720	-	1,720	2026年12月
本公司一般營運資金	2,566	-	2,566	2026年12月
總計	<u>8,586</u>	<u>277</u>	<u>8,309</u>	

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2025年12月31日止年度及截至本公告日期，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)，惟本公告「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2025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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公告所披露者外，截至2025年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會的組成及董事會委員會的變更

截至2025年12月31日止年度，直至本公告日期期間，董事會及董事會委員會的組成並無任何變動。

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。

審核委員會

本公司已於2002年成立審核委員會，並根據上市規則規定製訂特定的權責範圍書。審核委員會主要職責為確保本公司財務報告、風險管理及內部監控系統的客觀性及可信度，並與本公司外聘及內部的核數師維持恰當關係。

審核委員會主要職責為，其中包括：(i)在提呈予董事會批准前，審閱本集團中期及年度報告內的財務報表；(ii)審閱外聘核數師的委任、續聘及罷免，以及其聘用條件(包括外聘核數師酬金)，並就此向董事會提供建議；(iii)與外聘核數師討論審核工作的性質及範圍；(iv)根據適用準則，監察及評估外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數過程的成效；(v)審閱及監察財務報告及報告中所載的判斷；(vi)審閱財務監控、風險管理及內部監控系統(包括財務及內部審核功能的資源是否充足及功能是否有效)；以及(vii)與本集團管理層及本公司內部及外聘核數師審閱本集團的會計政策及實務守則以及其相關修訂。

審核委員會由三名成員組成，三名成員均為獨立非執行董事，即陳女士、胡女士及梁先生。審核委員會主席目前由胡女士擔任。胡女士及梁先生各自均為合資格會計師，並在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會所有成員均具備所需法律、會計及財務的相關行業經驗，可就董事會策略及其他有關事宜提供意見。審核委員會所有成員可完全自由地與內部和外聘的核數師及本公司全體僱員聯繫。

提名委員會

本公司自2012年起成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合企業管治守則內的守則條文。提名委員會主要職責為，其中包括：(i)每年至少檢討一次董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)；(ii)就為配合本公司的企業策略而對董事會提出的任何變動提供建議；(iii)物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv)評核獨立非執行董事的獨立性；及(v)就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席)繼任計劃向董事會提出建議。

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

本公司獨立非執行董事

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

本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司截至2025年12月31日止整個財政年度須委任足夠獨立非執行董事的人數下限，其中至少一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，以及獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一的規定。

審核委員會已與管理層及本公司外部核數師共同審閱本集團所採納的會計準則及政策，且已審閱本集團截至2025年12月31日止年度之全年業績。

天職香港會計師事務所有限公司的工作範圍

有關本初步公佈所載本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已獲本公司的核數師天職香港會計師事務所有限公司(執業會計師)同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表草稿所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，天職香港會計師事務所有限公司就此履行的工作不構成審核、審閱或核證聘用，故此本公司的核數師概未就本初步公佈發表任何意見或核證結論。

刊發全年業績公佈、年報及企業管治報告

本公司截至2025年12月31日止年度的全年業績公佈現已於本公司網站(www.gbaholdings.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司的2025年年報及企業管治報告將寄發予股東，並於2026年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

全年業績

董事會呈報本集團截至2025年12月31日止年度的綜合全年業績連同過往年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收入			
— 客戶合約	4	120,415	50,145
— 應收貸款的利息收入	4	6,168	6,904
		<u>126,583</u>	<u>57,049</u>
收入成本		<u>(158,631)</u>	<u>(60,328)</u>
毛損		(32,048)	(3,279)
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		3,988	(18,095)
應收賬款及其他應收款項減值虧損		(1,346)	(475)
應收貸款及利息減值虧損		(54,189)	(825)
商譽減值虧損		—	(9,357)
物業、廠房及設備減值虧損		—	(9,620)
其他收益	6	7,492	2,288
銷售及分銷費用		(12,622)	(7,141)
行政費用		(20,755)	(21,994)
融資成本	7	(982)	(1,729)
除稅前虧損	5	(110,462)	(70,227)
所得稅(費用)/抵免	8	(16)	3,874
年度虧損		<u>(110,478)</u>	<u>(66,353)</u>
以下人士應佔年度(虧損)/收入：			
— 本公司擁有人		(112,060)	(55,781)
— 非控股權益		1,582	(10,572)
		<u>(110,478)</u>	<u>(66,353)</u>
			(經重列)
每股虧損	10		
基本及攤薄		<u>(45.5) 港仙</u>	<u>(28.7) 港仙</u>

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
年度虧損	<u>(110,478)</u>	<u>(66,353)</u>
其他全面收入／(虧損)		
在以後期間可能重新分類至損益賬的其他 全面收入／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>19,269</u>	<u>(15,452)</u>
本年度其他全面收入／(虧損)	<u>19,269</u>	<u>(15,452)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(91,209)</u></u>	<u><u>(81,805)</u></u>
以下人士應佔全面(虧損)／收入總額：		
－本公司擁有人	(92,791)	(71,233)
－非控股權益	<u>1,582</u>	<u>(10,572)</u>
	<u><u>(91,209)</u></u>	<u><u>(81,805)</u></u>

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		521	129
商譽		153	–
應收貸款及利息	12	10,666	–
按公平價值列賬及於損益賬處理的 金融資產		97,000	93,000
		<u>108,340</u>	<u>93,129</u>
流動資產			
發展中物業		–	105,580
可出售物業		293,163	245,262
存貨		46,584	48,195
應收賬款	11	921	566
應收貸款及利息	12	36,778	98,145
預付款項及其他應收款項		11,766	29,471
按公平價值列賬及於損益賬處理的 金融資產		13,689	14,763
已抵押定期存款		–	10,000
現金及現金等值項目		36,683	14,830
		<u>439,584</u>	<u>566,812</u>
資產總額		<u><u>547,924</u></u>	<u><u>659,941</u></u>

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
股東權益及負債			
已發行股本		56,960	38,806
儲備		426,296	508,542
		<u>483,256</u>	<u>547,348</u>
本公司擁有人應佔權益		483,256	547,348
非控股權益		(15,732)	(17,314)
		<u>467,524</u>	<u>530,034</u>
流動負債			
銀行透支	13	25,228	33,851
應付賬款		55,172	79,543
應付稅項		–	6,598
其他應付款項及應計費用		–	9,911
租賃負債		–	4
		<u>80,400</u>	<u>129,907</u>
負債總額		<u>80,400</u>	<u>129,907</u>
流動資產淨額		<u>359,184</u>	<u>436,905</u>
總資產減流動負債		<u>467,524</u>	<u>530,034</u>
股東權益及負債總額		<u><u>547,924</u></u>	<u><u>659,941</u></u>

附註：

1. 編製基準

本公告所載年度業績摘錄自本集團截至2025年12月31日止年度綜合財務報表。

此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會計準則(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。

2. 應用新訂及修訂香港財務報告準則會計準則及重要會計政策之變動

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則之修訂，該等修訂於本集團於2025年1月1日起的年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(經修訂) 缺乏可交換性

應用該等修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則之修訂

本集團尚未於該等綜合財務報表中提前應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本。

香港財務報告準則第9號及香港財務 金融工具分類及計量之修訂²
報告準則第7號(修訂本)

香港財務報告準則第9號及香港 涉及依賴自然電力的合約²
財務報告準則第7號(經修訂)

香港財務報告準則第10號及香港 投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售
會計準則第28號(修訂本) 或注資¹

香港財務報告準則會計準則(修訂本) 香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊²

香港會計準則第21號(修訂本) 轉換至惡性通貨膨脹呈列貨幣³

香港財務報告準則第18號 財務報表之呈列及披露³

¹ 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述外，本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則會計準則之修訂將不會於可見未來對綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表之呈報及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表呈報。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中呈列的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤及香港財務報告準則第7號金融工具：披露。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦有修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯適用，並設有具體的過渡性規定。預期新準則的應用在確認與計量方面，不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。然而，預期將影響綜合損益表的結構及呈列方式。

3. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位，並劃分為以下須呈報分部：

- (a) 房地產業務分部是指物業發展及銷售；
- (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；
- (d) 餐飲業務分部是指在香港餐廳營運及銷售食品產品；及
- (e) 企業顧問服務業務分部是指在香港從事顧問服務業務。

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		企業顧問服務業務		未分配		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
分部收入														
向外間客戶銷售	79,108	22,601	-	-	-	-	38,124	27,544	3,183	-	-	-	120,415	50,145
利息收入	-	-	6,168	6,904	-	-	-	-	-	-	-	-	6,168	6,904
	<u>79,108</u>	<u>22,601</u>	<u>6,168</u>	<u>6,904</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,124</u>	<u>27,544</u>	<u>3,183</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>126,583</u>	<u>57,049</u>
分部(虧損)/溢利	(55,697)	(13,124)	(49,949)	4,246	(3,427)	(4,519)	3,229	(29,768)	(1,830)	-	-	-	(107,674)	(43,165)
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	(580)	-	-	(982)	(1,149)	(982)	(1,729)
對賬項目：														
總公司及其他														
未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,794)	(7,238)	(5,794)	(7,238)
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,988	(18,095)	3,988	(18,095)
除稅前(虧損)/溢利	<u>(55,697)</u>	<u>(13,124)</u>	<u>(49,949)</u>	<u>4,246</u>	<u>(3,427)</u>	<u>(4,519)</u>	<u>3,229</u>	<u>(30,348)</u>	<u>(1,830)</u>	<u>-</u>	<u>(2,788)</u>	<u>(26,482)</u>	<u>(110,462)</u>	<u>(70,227)</u>
所得稅抵免/(費用)													(16)	3,874
年度虧損													<u>(110,478)</u>	<u>(66,353)</u>

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		企業顧問服務業務		未分配		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
其他分部資料：														
添置物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	522	772	-	-	-	-	522	772
折舊	2	3	-	-	-	-	134	10,308	5	-	-	-	141	10,311
提早終止一項租賃之收益	-	-	-	-	-	-	6,598	-	-	-	-	-	6,598	-
應收賬款及其他應收 款項減值虧損	(34)	196	-	-	-	-	141	279	1,239	-	-	-	1,346	475
應收貸款及利息減值 虧損	-	-	54,189	825	-	-	-	-	-	-	-	-	54,189	825
商譽減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	9,357	-	-	-	-	-	9,357
物業、廠房及設備減值 虧損	-	-	-	-	-	-	-	9,620	-	-	-	-	-	9,620
出售物業、廠房及設備 的虧損	-	58	-	-	-	-	-	-	-	-	21	-	21	58
撇減收藏車	-	-	-	-	3,300	4,350	-	-	-	-	-	-	3,300	4,350
撇減發展中及可出售 物業	<u>15,108</u>	<u>3,083</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,108</u>	<u>3,083</u>

	房地產業務		金融業務		汽車業務		餐飲業務		企業顧問服務業務		未分配		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
分部資產	303,431	378,366	55,198	98,278	45,969	47,680	5,991	5,868	5,701	-	-	-	416,290	530,192
對賬項目：														
總公司及其他未分配 資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,634	129,749	131,634	129,749
資產總額	<u>303,431</u>	<u>378,366</u>	<u>55,198</u>	<u>98,278</u>	<u>45,969</u>	<u>47,680</u>	<u>5,991</u>	<u>5,868</u>	<u>5,701</u>	<u>-</u>	<u>131,634</u>	<u>129,749</u>	<u>547,924</u>	<u>659,941</u>
分部負債	40,611	78,687	1,358	1,498	52	-	26,619	29,344	1,632	-	-	-	70,272	109,529
對賬項目：														
總公司及其他未分配 負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,128	20,378	10,128	20,378
負債總額	<u>40,611</u>	<u>78,687</u>	<u>1,358</u>	<u>1,498</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>26,619</u>	<u>29,344</u>	<u>1,632</u>	<u>-</u>	<u>10,128</u>	<u>20,378</u>	<u>80,400</u>	<u>129,907</u>

地域資料

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

有關主要客戶的資料

截至2025年12月31日止年度，並無客戶(2024年：無客戶)佔本集團總收入的10%或以上。

4. 收入

收入指年內銷售物業、餐廳營運及所收及應收款項及利息收入。

收入分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港財務報告準則第15號項下客戶合約之收入		
餐廳營運	38,124	27,544
銷售物業	79,108	22,601
企業顧問服務	3,183	-
	<u>120,415</u>	<u>50,145</u>
其他來源之收入		
應收貸款之利息收入	6,168	6,904
	<u>126,583</u>	<u>57,049</u>

(i) 收入資料明細

分部	房地產業務		汽車業務		餐飲業務		企業顧問服務業務		總額	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
產品及服務類型										
餐廳營運	-	-	-	-	38,124	27,544	-	-	38,124	27,544
銷售物業	79,108	22,601	-	-	-	-	-	-	79,108	22,601
銷售收藏車	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企業顧問服務	-	-	-	-	-	-	3,183	-	3,183	-
	<u>79,108</u>	<u>22,601</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,124</u>	<u>27,544</u>	<u>3,183</u>	<u>-</u>	<u>120,415</u>	<u>50,145</u>
地域市場										
中國內地	79,108	22,601	-	-	-	-	-	-	79,108	22,601
香港	-	-	-	-	38,124	27,544	3,183	-	41,307	27,544
	<u>79,108</u>	<u>22,601</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,124</u>	<u>27,544</u>	<u>3,183</u>	<u>-</u>	<u>120,415</u>	<u>50,145</u>
確認收入的時間										
於某一時間點	79,108	22,601	-	-	38,124	27,544	-	-	117,232	50,145
隨時間	-	-	-	-	-	-	3,183	-	3,183	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,183</u>	<u>-</u>	<u>3,183</u>	<u>-</u>

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除下列各項：

	2025年 千港元	2024年 千港元
已出售物業賬面值	99,563	21,080
撇減發展中物業及可出售物業	<u>15,108</u>	<u>3,083</u>
已出售物業成本	114,671	24,163
撇減收藏車	3,300	4,350
於餐飲所用的材料及消耗品	10,918	8,597
折舊	141	10,311
核數師酬金	1,388	1,492
僱員福利費用(不包括董事及行政總裁酬金)：		
工資及薪金	17,890	14,791
以股權結算之股份支付	138	1,887
退休金計劃供款	<u>626</u>	<u>542</u>
	<u>18,654</u>	<u>17,220</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行利息收入	429	1,210
提早終止租賃的收益(附註)	6,598	-
出售／撤銷物業、廠房及設備的虧損	(21)	(58)
其他	486	1,136
	<u>7,492</u>	<u>2,288</u>

附註：截至2025年12月31日止年度，本集團提前終止其餐廳的租賃協議，並與業主重新安排短期租賃。因此，確認提前終止租賃收益約6,598,000港元。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
其他貸款利息及銀行透支	982	1,149
租賃負債的利息	-	580
	<u>982</u>	<u>1,729</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

根據香港利得稅的兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率繳納稅款，而2,000,000港元以上之溢利則按16.5%的稅率繳納稅款。對於不符合兩級制利得稅率制度資格的集團實體，其溢利將繼續以16.5%的統一稅率繳納稅款。由於本集團於本年度並無產生任何於香港產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。截至2024年12月31日止年度，合資格集團實體之香港利得稅乃就首2,000,000港元估計應課稅溢利按8.25%稅率計算，而超過2,000,000港元的估計應課稅溢利則按16.5%稅率計算。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)以物業銷售收入超過規定直接費用後的增值計徵，稅率為30%至60%，但銷售普通住宅物業增值稅未超過扣除項目總額20%的部分免徵。中國土地增值稅應於訂立物業預售合約時暫時繳納，並於物業開發完成時最終確認收益。

其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在司法權區的現行稅率計算。

	2025年 千港元	2024年 千港元
本年度稅項		
中國土地增值稅	20	291
香港利得稅	-	4
過往年度超額撥備	(4)	(5,034)
遞延稅項開支	-	865
	<u>16</u>	<u>(3,874)</u>

9. 股息

本公司於截至2025年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息(2024年：無)。

10. 每股虧損

計算每股基本及攤薄虧損的基準如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>(112,060)</u>	<u>(55,781)</u>
	2025年	2024年 (經重列)
股份數目		
普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>246,081,645</u>	<u>194,031,532</u>

用於計算截至2024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追溯調整，以反映截至2025年12月31日止年度股份合併的影響。

在計算截至2025年及2024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。

11. 應收賬款

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收賬款	2,577	845
減：虧損撥備	<u>(1,656)</u>	<u>(279)</u>
	<u>921</u>	<u>566</u>

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備後的應收賬款的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
現時至30日	551	561
31至60日	133	5
61至90日	<u>237</u>	<u>-</u>
總計	<u>921</u>	<u>566</u>

應收賬款虧損撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	279	5
已確認的減值虧損淨額	1,377	279
撇銷金額	<u>-</u>	<u>(5)</u>
於12月31日	<u>1,656</u>	<u>279</u>

12. 應收貸款及利息

	2025年 千港元	2024年 千港元
應收貸款	90,000	90,000
應收利息	16,525	13,037
減：虧損撥備	<u>(59,081)</u>	<u>(4,892)</u>
	47,444	98,145
減：流動部分	<u>(36,778)</u>	<u>(98,145)</u>
非流動部分	<u><u>10,666</u></u>	<u><u>-</u></u>

於2025年12月31日，應收貸款及利息中，35,840,000港元為無抵押，按年利率7%至18%計息，並須按要求償還；10,666,000港元為無抵押，按年利率8%計息，並須於2027年償還；及938,000港元以三家私人公司的股份作抵押，按年利率42%計息，並須於一年內償還。

於2024年12月31日，應收貸款及利息為無抵押，利息介乎7%至15%，並須於一年內償還，惟應收貸款及利息6,598,000港元除外，該款項以借款人物業作抵押，年利率為18%，並須於一年內償還。

應收喔噢概念有限公司（「喔噢」，由本公司執行董事黃思語女士全資控制）的貸款及利息的賬面淨值約為3,863,000港元（2024年：4,352,000港元）。喔噢的貸款為無抵押、按8%計息，並須於2025年償還（到期日已於2026年2月16日延長至於2027年償還）。截至2025年12月31日止年度，最高未償還金額為4,860,000港元（2024年：4,681,000港元）。

應收貸款及利息亦包括應收中建富通集團有限公司的款項，其賬面淨值為33,357,000港元（2024年：78,158,000港元）。向中建富通集團有限公司提供的貸款為無抵押、按年利率7%計息，且於2025年12月31日已逾期超過90日，仍未收回。於2025年12月31日後，中建富通集團有限公司已向本集團償還2,000,000港元。

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。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。於2025年12月31日，本集團應收貸款及利息結餘中，包括於報告日期已逾期超過90日、賬面總值為35,840,000港元（2024年：無）的債務人款項。本公司董事認為該等應收款項已出現信貸減值。

本集團的應收貸款及利息的虧損撥備變動如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於1月1日	4,892	4,067
於年內確認	<u>54,189</u>	<u>825</u>
於12月31日	<u><u>59,081</u></u>	<u><u>4,892</u></u>

13. 應付賬款

於報告期末，根據發票日期進行的應付賬款賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
現時至30日	2,818	6,663
31至60日	236	1,593
61至90日	1,699	–
90日以上	20,475	25,595
	<u>25,228</u>	<u>33,851</u>

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的付款期。

14. 報告期後事項

於2026年2月16日，本集團與啞噢概念有限公司及其兩名獨立第三方借款人訂立補充協議，將賬面淨值總額為13,500,000港元的應收貸款及利息的到期日由2025年10月延長至2027年2月15日。利率維持於每年8%，所有其他條款及條件維持不變。

承董事會命
GBA集團有限公司
主席兼執行董事
王祖偉

香港，2026年3月30日

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