

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2021年12月31日止年度 全年業績公佈

主席報告

業績

本人謹代表董事會報告本集團截至2021年12月31日止年度的全年業績。

本集團持續經營業務於2021年錄得收入469,000,000港元，較2020年的394,000,000港元上升19.0%。母公司股權擁有人應佔虧損為60,000,000港元，較之前年度的123,000,000港元虧損減少51.2%。

由於本公司仍處於虧損狀態，而且本公司亦需要保留現金儲備作為營運及未來發展之用以及應對未來的不確定性，因此，董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息（2020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2021年12月31日，以建築面積計算，項目已累計售出約90%。

依雲山莊

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

項目佔地面積 74,738 平方米，分兩期發展，包括 27 座低密度低層公寓樓宇、地下停車場及零售店舖，總建築面積 126,000 平方米。第一期 14 座，總建築面積 63,000 平方米；第二期 13 座，總建築面積 63,000 平方米。依雲山莊提供合共 670 個平層及複式公寓，包括第一期的 291 個單位及第二期的 379 個單位，提供各種戶型單位。第一期發展已於 2011 年完成，截至 2021 年 12 月 31 日為止，已累計售出約 78% 的住宅單位以及 100% 的停車庫及商舖。第二期於 2015 年完成。截至 2021 年 12 月 31 日為止，第二期累計售出約 88% 的住宅單位。我們將繼續出售第一期及第二期餘下單位及第二期地下停車場。

中建•俊公館

中建•俊公館位於高新區的「DN1」地塊，座落依雲山莊項目旁邊。該地塊地理位置獨一無二，屬區內稀缺土地資源。中建•俊公館位處鞍山市高尚優越住宅區，區內享有發展完善的社區設施。中建•俊公館將開發成為豪華住宅社區，該項目佔地約83,000平方米，為本公司的皇牌項目，規劃總建築面積約163,000平方米，計劃興建各種戶型的小高層及低層公寓、零售店舖及地下停車場。我們對中建•俊公館的發展追求完美及卓越品質，務求向購房客人提供豪華舒適的居住環境。

中建•俊公館項目的發展分六期進行，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2021年12月31日，已累計售出第1.2期單位佔其總建築面積約80%。
- (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2021年12月31日，已售出第1.1期單位佔其總建築面積約19%。
- (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2021年期間已售出建築面積約93%。
- (iv) 第2.1期已於2021年竣工，第2.1期發展按計劃進行，包括6座住宅樓，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2021年底，已累計售出第2.1期單位佔其總建築面積約64%。
- (v) 第3期已於2021年竣工，包括7座住宅樓，提供224個住宅單位，總建築面積為24,471平方米。截至2021年底，已累計售出第3期單位佔其總建築面積約82%。

- (vi) 第2.2期仍在興建，地基工程已於2021年12月31日完工。第2.2期的開發計劃提供約20,000平方米，包括住宅單位及一些店舖單位。

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

金融業務

於2020年在我們終止內地金融業務後，我們繼續在香港從事放債人業務。於2021年6月份，為提高我們多餘現金的回報率，我們向主要股東—中建富通借出一筆70,000,000港元為期兩年的定期貸款。該貸款為無抵押，以年利率7%計息。

已終止產品貿易業務

產品貿易業務已於2020年終止經營，因此，本公司於回顧年度並無從已終止經營業務錄得任何收益或虧損。

主要股東的潛在可能變更

根據中建富通刊發的有關公佈及通函，中建富通集團的若干股東與一名獨立第三方Top Pioneer Holdings Limited（「買方」）於2021年11月15日訂立一份協議（「中建富通協議」），據此，中建富通集團同意向買方出售其所有持股53,667,100,000股份（佔本公司已發行股份總數約29.19%）。中建富通協議（經2021年12月14日的補充協議所修訂及補充）項下擬進行的交易已於2022年1月17日中建富通舉行的股東特別大會上取得中建富通股東批准，中建富通協議亦經協議訂約方於2022年1月26日所訂立的第二補充協議及於2022年3月15日訂立的第三補充協議作出進一步修訂及補充。於本公佈日期，中建富通協議（經補充協議、第二補充協議及第三補充協議修訂及補充）項下擬進行的交易（「該等交易」）尚未完成。倘該等交易完成，中建富通將不再在本公司擁有任何持股權益，而買方將成為本公司的主要股東。

展望

展望未來，2022年仍充滿困難及挑戰。預期新冠病毒變種奧密克戎(Omicron)的蔓延、通脹急升及加息、持久的中美貿易衝突以及地緣政治緊張將繼續對本地及全球經濟復甦構成極大挑戰。

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，並且可以把風險變為機會，我們將會堅持追求我們的核心戰略，為實現公司的長期持續增長和提高股東的長期價值而努力。

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。

主席

麥紹棠

香港，2022年3月31日

財務回顧

2021年財務業績概覽

百萬港元	2021年	2020年	增加／ (減少) 百分比
<u>持續經營業務</u>			
收入	<u>469</u>	<u>394</u>	19.0%
持續經營業務除稅前虧損	<u>(59)</u>	<u>(135)</u>	(56.3%)
所得稅(費用)／抵免	<u>(1)</u>	<u>25</u>	不適用
持續經營業務的年度虧損	<u>(60)</u>	<u>(110)</u>	(45.5%)
<u>已終止經營業務</u>			
已終止經營業務的年度虧損	<u>-</u>	<u>(13)</u>	(100.0%)
母公司股權擁有人應佔年度虧損	<u>(60)</u>	<u>(123)</u>	(51.2%)
<u>每股虧損</u>			
基本及攤薄 年度虧損	<u>(0.03港仙)</u>	<u>(0.07港仙)</u>	(57.1%)
持續經營業務的虧損	<u>(0.03港仙)</u>	<u>(0.06港仙)</u>	(50.0%)

財務業績

本集團持續經營業務的收入469,000,000港元，較2020年增加19.0%，主要由於內地房地產業務銷售增加所致。

於回顧年度，母公司股權擁有人應佔虧損為60,000,000港元，減少63,000,000港元或51.2%，主要因本集團的房地產業務的銷售增加及財務表現改善所引起。

按業務分部劃分的分析

持續經營業務	收入				
	2021 年		2020 年		
百萬港元	金額	相對百分比	金額	相對百分比	百分比變動
房地產業務	466	99.4%	390	99.0%	19.5%
金融業務	3	0.6%	4	1.0%	(25.0%)
總計	469	100.0%	394	100.0%	19.0%

持續經營業務	經營溢利／（虧損）		
	2021 年	2020 年	百分比變動
百萬港元			
房地產業務	(23)	(158)	(85.4%)
金融業務	1	-#	不適用
總計	(22)	(158)	(86.1%)

少於 1,000,000 港元經營溢利

截至2021年12月31日止年度，房地產業務的收入為466,000,000港元，增加76,000,000港元或19.5%，主要由於中建·俊公館項目的合約銷售所致。此業務分部錄得經營虧損23,000,000港元，較2020年的虧損158,000,000港元減少85.4%。經營虧損減少主要因本報告年度銷售增加及就可出售物業及發展中物業作出減值撥備減少所致。2021年，有關減值撥備為16,000,000港元，而之前年度則約為70,000,000港元。

金融業務提供利息收入 3,000,000 港元，主要是於 2021 年 6 月向中建富通借出一筆 70,000,000 港元定期貸款的利息。該分部於 2021 年錄得經營溢利 1,000,000 港元（2020 年：經營溢利少於 1,000,000 港元）。

按區域劃分的分析

持續經營業務	收入				
	2021年		2020年		百分比變動
百萬港元	金額	相對百分比	金額	相對百分比	
內地及香港	469	100.0%	394	100.0%	19.0%

2021年，本集團的市場僅集中在內地及香港，貢獻本集團持續經營業務總收入的100%。於回顧年度，在產品貿易業務於2020年終止營運後，我們的持續經營業務不再在海外市場賺取收入。

於中國惠州一項工業物業改造項目的投資

貫徹我們在大灣區擴充的策略，於 2020 年，我們以代價人民幣 220,000,000（相等於大約 243,000,000 港元）收購 High Step Developments Limited（高階發展有限公司）（「目標公司」）的 19.8% 股權，該公司在廣東省惠州市擁有一項工業物業改造項目（「該項目」）。

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

一家獨立專業評估師對本公司在目標公司的股權作出評估，所得出於 2021 年 12 月 31 日的公平價值約為 220,000,000 港元（2020 年：259,000,000 港元），相等於本公司於年結日的總資產約 22.5%（2020 年：17.5%）。鑒於內地收緊房地產市場調控政策，於回顧年度該投資錄得未變現公平價值虧損約 39,000,000 港元。本年度本公司沒有從目標公司收取任何股息。

因 2019 新冠病毒大流行及政策收緊導致市況欠佳的情況下，該項目的住宅開發尚未展開，不過，目標公司已與一家專業教育公司合作，在部分物業上開設了一所新學校，該學校由該教育公司負責運作。

資本結構及資本負債比率

百萬港元	2021年		2020年	
	金額	相對百分比	金額	相對百分比
銀行及其他借款總額	-	0.0%	-	0.0%
母公司股權擁有人應佔權益	879	100.0%	926	100.0%
運用的資本總額	879	100.0%	926	100.0%

於2021年12月31日，母公司股權擁有人應佔權益為879,000,000港元，下降5.1%，主要由於2021年的淨虧損所致。

本集團於2021年12月31日並無擁有任何銀行借款（2020年：無），因此，本集團於2021年及2020年底的資本負債比率為零，反映本集團的堅穩及健康的財務狀況。

流動資金及財務資源

百萬港元	2021年	2020年
流動資產	688	1,221
流動負債	98	555
流動比率	702.0%	220.0%

於2021年12月31日，本集團的流動比率為702.0%（2020年：220.0%），本公司繼續維持甚高的流動比率，表示本集團的資產流動性頗高。本集團的現金及現金等值項目為48,000,000港元（2020年：149,000,000港元）。本集團擁有穩健資產負債表，財務狀況良好，應能克服目前不尋常的逆境。

本集團的營運資金主要來自手頭現金及經營活動產生的現金淨額。董事會預期，本集團將依賴經營活動所得現金淨額以及借款（如有需要），以滿足營運資金、業務擴張及資本支出（如有）的未來所需。

資本承擔

於2021年12月31日，本集團並無資本承擔（2020年：無）。

庫務管理

本集團以審慎的方針管理現金及控制風險。為達致最佳的風險控制及有效資金管理，本集團均中央統籌庫務活動。

於2021年財政年度內，本集團的收入主要以人民幣結算。支出主要以港元及人民幣結算。現金一般存放港元及人民幣短期存款。於2021年12月31日，本集團沒有任何銀行借款。

本集團的庫務政策目的將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。由於沒有任何銀行借款且利率現時仍處於低水平，故本集團現時沒有任何重大利率風險。本集團所面對的匯兌風險主要來自人民幣。人民幣兌港元在2021年有所升值，但對本集團的營運沒有帶來任何重大財務影響。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於回顧年內，本集團沒有收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

重大投資

除在物業項目投資的19.8%權益（詳情在財務回顧一節內 — 「於中國惠州一項工業物業改造項目的投資」分節中詳述）外，本集團於2021年12月31日及2020年12月31日沒有任何重大投資。

資產抵押

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團概無抵押任何資產。

或然負債

於2021年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債（2020年：無）。

僱員及薪酬政策

本集團於2021年12月31日的僱員總數為42人（2020：41人）。本集團薪酬政策建基於公平原則，為僱員提供具推動力、以表現作釐定具市場競爭力的薪酬方案。薪酬方案通常每年檢討。除薪金外，其他員工福利包括公積金供款、醫療保險及按表現掛鉤的花紅。本集團的合資格僱員及人士亦可能獲授股份期權。於2021年12月31日，已屆滿的2011計劃項下尚未行使的股份期權有10,914,993,990份（2020：尚未行使的股份期權有10,914,993,990份）。於2021年12月31日，並無根據2021計劃授出任何股份股權。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司沒有購買、出售或贖回任何上市股份。

企業管治

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

董事認為，除輕微偏離以下《企業管治守則》的守則條文外，本公司已於截至2021年12月31日止整個年度一直遵守《企業管治守則》的所有守則條文：

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

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

有關該等偏離事項的詳情和相應理由以及有關本公司企業管治常規的其他資料，已於本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告內披露，並將於2022年4月30日或之前寄發予股東的本公司2021年年報內所載的企業管治報告內披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則所載的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2021年12月31日止財政年度已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

在報告期後董事會、薪酬委員會及提名委員會的組成變動

王祖偉先生於2022年1月3日獲委任為非執行董事。譚毅洪先生因私人理由，已於2022年1月3日起辭任執行董事、薪酬委員會及提名委員會的成員職位，繼譚毅洪先生辭任執行董事後，執行董事鄭玉清女士（「鄭女士」）已自2022年1月3日起獲委任為薪酬委員會和提名委員會的成員。

審核委員會

本公司已於 2002 年成立審核委員會，並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即鄒小岳先生（「鄒先生」）、劉可傑先生（「劉先生」）及譚競正先生。劉先生及譚競正先生為合資格會計師，在會計及財務方面具備豐富經驗。審核委員會目前由劉先生擔任主席。審核委員會於截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度召開了兩次會議。

審核委員會已審閱及討論本集團所採納的會計原則及實務守則，並同時已就本集團的審核、內部監控及財務申報等事宜作出審閱及討論。審核委員會亦已審閱本集團截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度的綜合財務報表。

有關審核委員會的進一步資料，將於 2022 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2021 年年報內所載的企業管治報告內披露。

薪酬委員會

本公司已於 2005 年成立薪酬委員會，並根據上市規則的規定制訂特定的權責範圍書。薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒先生、劉先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥紹棠先生（「麥先生」）和鄭女士。薪酬委員會目前由鄒先生擔任主席。薪酬委員會於截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度舉行了四次會議。

有關薪酬委員會的進一步資料，將於 2022 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2021 年年報內所載的企業管治報告內披露。

提名委員會

本公司已於 2012 年成立提名委員會，其特定的權責範圍書符合企業管治守則的守則條文。提名委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即鄒先生、劉先生和譚競正先生及兩名執行董事，即麥先生和鄭女士。提名委員會目前由麥先生擔任主席。提名委員會於截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度舉行了一次會議。

有關提名委員會的進一步資料，將於 2022 年 4 月 30 日或之前寄發予股東的本公司 2021 年年報內所載的企業管治報告內披露。

本公司獨立非執行董事

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

本公司已遵守上市規則第3.10(1)條、第3.10(2)條及第3.10A條，該等規則是關於上市公司截至 2021 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。

獨立核數師的工作範圍

有關初步業績公佈所載本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本公司的核數師同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表草稿所載金額一致。本公司的核數師就此履行的工作不構成核證聘用，故此本公司的核數師概未就初步公佈發表任何意見或鑒證結論。

刊發全年業績公佈、年報及企業管治報告

本公司截至 2021 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/chi/investor/statutory.php) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 刊登。本公司的 2021 年報及企業管治報告將寄發予股東，並於 2022 年 4 月 30 日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

董事會

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

承董事會命
GBA集團有限公司
主席
麥紹棠

香港，2022年3月31日

全年業績

董事會報告本集團截至2021年12月31日止年度的綜合全年業績連同之前年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	附註	2021年	2020年
持續經營業務			
收入			
- 客戶合約之收入	4	466	390
- 利息收入	4	3	4
		469	394
銷售成本		(420)	(419)
毛利／（毛虧）		49	(25)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產之			
公平價值變動		(15)	36
銷售及分銷費用		(21)	(31)
行政費用		(53)	(46)
其他費用淨額		(19)	(69)
融資成本	5	-#	-#
持續經營業務除稅前虧損	6	(59)	(135)
所得稅（費用）／抵免	7	(1)	25
持續經營業務的年度虧損		(60)	(110)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度虧損	8	-	(13)
年度虧損		(60)	(123)

少於1,000,000 港元

綜合損益表（續）

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	附註	2021年	2020年
應佔：			
母公司股權擁有人			
持續經營業務		(60)	(110)
已終止經營業務		-	(13)
		<u>(60)</u>	<u>(123)</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄			
- 年度虧損		<u>(0.03港仙)</u>	<u>(0.07港仙)</u>
- 持續經營業務的虧損		<u>(0.03港仙)</u>	<u>(0.06港仙)</u>

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

百萬港元

	2021年	2020年
年度虧損	<u>(60)</u>	<u>(123)</u>
其他全面收益		
在以後期間或可能重新分類至損益表的其他全面收益：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>13</u>	<u>30</u>
本年度其他全面收益	<u>13</u>	<u>30</u>
本年度全面虧損總額	<u>(47)</u>	<u>(93)</u>
應佔：		
母公司股權擁有人		
持續經營業務	(47)	(80)
已終止經營業務	-	(13)
	<u>(47)</u>	<u>(93)</u>

綜合財務狀況表
2021年12月31日

百萬港元	附註	2021年	2020年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	-	1
應收借款及利息	12	70	-
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產		220	259
非流動資產總額		290	260
流動資產			
發展中物業		101	576
可出售物業		437	318
應收帳款	13	1	7
應收借款及利息	12	2	-
預付款項、其他應收款項及其他資產		50	111
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產		49	60
現金及現金等值項目		48	149
流動資產總額		688	1,221
資產總額		978	1,481
股東權益及負債			
母公司股權擁有人應佔股東權益			
已發行股本		1,839	1,839
儲備		(960)	(913)
股東權益總額		879	926
非流動負債			
租賃負債		1	-
非流動負債總額		1	-
流動負債			
應付帳款及票據	14	49	55
應付稅項		-	11
其他應付款項及應計負債		48	489
租賃負債		1	-
流動負債總額		98	555
負債總額		99	555
股東權益及負債總額		978	1,481
淨流動資產額		590	666
總資產減流動負債		880	926

附註：

1. 編製基準

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

2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已在本年度的財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂 *利率基準改革 — 第2階段*

香港財務報告準則第16號之修訂 *2021年6月30日後與2019新冠病毒相關的租金優惠（提早採納）*

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂應對的是當以替代無風險利率（「無風險利率」）代替現有利率基準時影響財務報告的早前修訂中未應對之問題。修訂提供了一種可行權宜方法，即在考慮金融資產和負債的合約現金流量確定基準的變化時，如果該變化是利率基準改革的直接結果並且確定合約現金流量的新基準在經濟上等同於變化前一刻的先前基礎，則可以在不調整金融資產和負債的賬面金額的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許對對沖指定和對沖文件進行利率基準改革要求的更改，並不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常要求處理，以衡量和確認對沖無效性。該等修訂還規定了一項暫時寬免，即當無風險利率被指定為風險成分時，實體無需滿足可單獨識別的要求。該寬免允許實體在指定對沖後假設可單獨識別的要求已滿足，但前提是該實體合理預期無風險利率風險成分將在未來24個月內變得可單獨識別。此外，該等修訂還要求實體披露其他資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體金融工具和風險管理策略的影響。由於本集團並無任何銀行借款，故該等修訂尚未對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

2. 會計政策及披露事項的變動（續）

- (b) 於 2021 年 4 月頒佈的香港財務報告準則第 16 號之修訂將實際可行權宜方法的可用性延長 12 個月，承租人可選擇不就 2019 新冠病毒大流行的直接後果產生的租金優惠應用租賃變更會計處理。因此，實際可行權宜方法應用於租賃款項的任何減幅僅影響原到期日為 2022 年 6 月 30 日或之前的款項的租金優惠，前提是須符合應用實際可行權宜方法的其他條件。該修訂於 2021 年 4 月 1 日或之後開始的年度期間生效且應追溯應用，並將首次應用該修訂之任何累積影響確認為本會計期初累計虧損期初結餘的調整。該修訂允許提前應用。本集團已於 2021 年 1 月 1 日提早採納該修訂。然而，本集團並無收到 2019 新冠病毒相關的租金優惠，並計劃在允許適用的期間內應用該實際可行權宜方法。

3. 經營分部資料

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

- (a) 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；及
- (c) 產品貿易業務分部是指銷售及供應電訊及電子產品以及嬰幼兒產品，該分部於截至 2020 年 12 月 31 日止年度已終止經營。

管理層分別監控本集團經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／虧損作出評估。呈報分部溢利／虧損乃除稅前經調整溢利／虧損的計量單位。除稅前經調整溢利／虧損經常以本集團除稅前溢利／虧損作出計量，惟該計量並不包括融資成本、按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值變動、總辦事處及總公司開支。

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

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

截至2021年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務			已終止 經營業務		總額
	房地產 業務	金融業務	小計	產品貿易業務	對帳調整	
分部收入：						
向外間客戶銷售	466	3	469	-	-	469
其他收入	-	-	-	-	-	-
	466	3	469	-	-	469
分部（虧損）／溢利	(23)	1	(22)	-	-	(22)
融資成本	-	-	-	-	-	-
對帳項目：						
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	(22)	(22)
按公平價值列帳及於損益帳處理 的金融資產的公平價值變動	-	-	-	-	(15)	(15)
除稅前（虧損）／溢利	(23)	1	(22)	-	(37)	(59)
所得稅費用			(1)	-	-	(1)
年度虧損			(23)	-	(37)	(60)
其他分部資料：						
非流動資產開支	-#	-	-#	-	-	-#
折舊	-	-	-	-	(1)	(1)
其他重大非現金項目：						
應收帳款減值	(5)	-	(5)	-	-	(5)
物業、廠房及設備項目減值	-	-	-	-	(2)	(2)
撇減可出售物業至可變現淨值	(16)	-	(16)	-	-	(16)
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產的公平價值變動	-	-	-	-	(15)	(15)

百萬港元	持續經營業務			已終止 經營業務		總額
	房地產 業務	金融業務	小計	產品貿易業務	對帳調整	
分部資產：						
對帳項目：						
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	311	311
資產總額	595	72	667	-	311	978
分部負債：						
對帳項目：						
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	10	10
負債總額	89	-#	89	-	10	99

少於1,000,000 港元

截至2020年12月31日止年度

百萬港元	持續經營業務			已終止 經營業務		總額
	房地產 業務	金融業務	小計	產品貿易業務	對帳調整	
分部收入：						
向外間客戶銷售	390	4	394	16	-	410
其他收入	-	-	-	2	-	2
	390	4	394	18	-	412
分部虧損	(158)	-#	(158)	(10)	-	(168)
融資成本	-	-	-	(3)	-	(3)
對帳項目：						
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	(13)	(13)
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產的公平價值變動	-	-	-	-	36	36
除稅前虧損	(158)	-#	(158)	(13)	23	(148)
所得稅抵免			25	-	-	25
年度虧損			(133)	(13)	23	(123)
其他分部資料：						
非流動資產開支	-#	-	-#	-	-	-#
折舊	-	-	-	(1)	-	(1)
其他重大非現金項目：						
應收帳款減值回撥	1	-	1	8	-	9
撇減可出售物業至可變現淨值	(30)	-	(30)	-	-	(30)
撇減發展中物業至可變現淨值	(40)	-	(40)	-	-	(40)
按公平價值列帳及於損益帳處理的 金融資產的公平價值變動	-	-	-	-	36	36
百萬港元						
分部資產：						
對帳項目：	1,141	-#	1,141	6	-	1,147
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	334	334
資產總額	1,141	-#	1,141	6	334	1,481
分部負債：						
對帳項目：	498	-#	498	20	-	518
總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	37	37
負債總額	498	-#	498	20	37	555

少於1,000,000 港元

地域資料

(a) 對外客戶收入

百萬港元	2021年	2020年
持續經營業務 內地及香港	469	394
已終止經營業務 內地及香港	-	13
世界其餘地區	-	3
	-	16

上述收入資料乃按本集團產品及物業售予客戶的最終所在地劃分。

(b) 非流動資產

百萬港元	2021年	2020年
內地及香港	-	1

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

有關主要客戶的資料

截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度，並無單獨客戶佔本集團持續經營業務總收入超過10%。

4. 收入

持續經營業務收入分析如下：

百萬港元	2021年	2020年
客戶合約之收入		
銷售物業	466	390
其他來源之收入		
應收借款的利息收入	3	4
	<u>469</u>	<u>394</u>

客戶合約之收入

(i) 收入資料明細

截至2021年12月31日止年度，來自內地的物業銷售收入466,000,000港元（2020年：390,000,000港元），並於轉移物業之時間點確認。

下表載列本報告期內確認的收入金額，該等金額於報告期初計入合約負債：

百萬港元	2021年	2020年
銷售物業	<u>442</u>	<u>360</u>

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任總結如下：

銷售物業

於物業轉讓予買方時履行義務，而本集團擁有即時收款的權利，而且很大可能收取代價。

5. 融資成本

持續經營業務融資成本分析如下：

百萬港元	2021年	2020年
租賃負債的利息	–#	–#
合約收入產生的利息開支	8	16
減：資本化利息	(8)	(16)
未按公平價值列帳及於損益帳處理的金融負債的利息開支總額	–#	–#

少於1,000,000 港元

6. 持續經營業務之除稅前虧損

本集團的持續經營業務之除稅前虧損已扣除／（計入）下列各項：

百萬港元	2021年	2020年
已出售物業成本	420	419
核數師酬金	4	3
僱員福利費用（不包括董事及行政總裁酬金）：		
工資及薪金	4	4
退休金計劃供款	–#	–#
	4	4
出售一子公司收益	(4)	-
物業、廠房及設備項目減值	2	-
應收帳款減值／（減值回撥）淨額	5	(1)
按公平價值列帳及於損益帳處理的金融資產的公平價值變動	15	(36)
撇減可出售物業至可變現淨值	16	30
撇減發展中物業至可變現淨值	-	40

少於1,000,000 港元

7. 所得稅

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

百萬港元	2021年	2020年
本年度—內地		
內地土地增值稅	1	6
遞延	-	(31)
持續經營業務之本年度稅項費用／（抵免）總額	<u>1</u>	<u>(25)</u>

8. 已終止經營業務

由於經營環境惡化，本公司於2020年7月24日公佈董事會決定，在完成手頭的訂單後終止產品貿易業務，該業務已於2020年12月份終止。

已終止經營業務的截至2021年12月31日止年度業績呈列如下。

百萬港元	2020年
收入	16
其他收入及收益淨額	2
費用	(28)
融資成本	(3)
已終止經營業務之除所得稅前虧損	<u>(13)</u>
所得稅抵免	-
已終止經營業務的年度虧損	<u>(13)</u>

	2020年
已終止經營業務的每股虧損：	
基本及攤薄	<u>(0.01港仙)</u>

9. 股息

本公司於截至2021年12月31日止年度並沒有派付或宣派任何股息（2020年：不派息）。

10. 母公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

年度虧損

計算母公司普通股股權擁有人應佔每股基本及攤薄虧損的基準如下：

百萬港元	2021 年	2020 年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損，用以計算每股基本及攤薄虧損：		
持續經營業務	(60)	(110)
已終止經營業務	-	(13)
	<u>(60)</u>	<u>(123)</u>
	股份數目	
	2021 年	2020 年
年內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>183,846,100,000</u>	<u>183,846,100,000</u>

由於截至2021年及2020年12月31日止年度尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本虧損金額毋須作出調整。

持續經營業務的虧損

計算母公司普通股股權擁有人應佔持續經營業務的每股基本及攤薄虧損的基準如下：

百萬港元	2021 年	2020 年
母公司普通股股權擁有人應佔虧損，用以計算持續經營業務的每股基本及攤薄虧損：	<u>(60)</u>	<u>(110)</u>

計算持續經營業務的每股基本和攤薄虧損所使用的分母與上文所述相同。

由於截至2021年及2020年12月31日止年度尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的持續經營業務的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此所呈列的持續經營業務的每股基本虧損金額毋須作出調整。

11. 物業、廠房及設備

於截至2021年12月31日止年度，本集團購買固定資產少於1,000,000港元（2020年：少於1,000,000港元）。

12. 應收借款及利息

百萬港元	2021年	2020年
應收借款	70	-
應收利息	2	-
	<u>72</u>	<u>-</u>
減：即期部分	(2)	-
非即期部分	<u>70</u>	<u>-</u>

本集團的應收借款指向中建富通提供的借款，為無抵押，以年利率7%計息並須於一年後償還。

13. 應收帳款

百萬港元	2021年	2020年
應收帳款	<u>1</u>	<u>7</u>

於報告期末，根據發票日期並扣除虧損撥備後的應收帳款的帳齡分析如下：

百萬港元	2021年		2020年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	<u>1</u>	<u>100</u>	<u>7</u>	<u>100</u>

應收帳款乃根據買賣協議的條款支付。

14. 應付帳款及票據

於報告期末，根據發票日期的應付帳款及票據的帳齡分析如下：

百萬港元	2021年		2020年	
	結餘	百分比	結餘	百分比
現時至30日	47	96	45	82
31至60日	-	-	1	2
61至90日	-	-	-	-
90日以上	2	4	9	16
	49	100	55	100

應付帳款均為免息及一般有介乎 30 日至 120 日的付款期。

專用詞語

一般詞語

「2011 計劃」	指 本公司於2011年5月27日採納並已於2021年5月26日到期的本公司前股份期權計劃。2011計劃的條款對已按該計劃授出但尚未行使的股份期權仍具有效力
「2021 計劃」	指 股東於2021年6月23日舉行之股東週年大會上批准採納本公司的新股份期權計劃
「董事會」	指 本公司董事會
「中建富通」	指 中建富通集團有限公司（股份代號：00138），一家於開曼羣島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所主板上市。中建富通為本公司主要股東
「中建富通集團」	指 中建富通及其不時的附屬公司
「企業管治守則」	指 上市規則附錄 14 所載的《企業管治守則》及《企業管治報告》
「主席」	指 本公司主席
「兒童產品」	指 幼兒及嬰兒的餵食、保健、衛生、安全、玩具及其他相關產品
「中國」	指 中華人民共和國
「本公司」	指 GBA 集團有限公司（股份代號：00261），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指 與上市規則賦予該用詞的定義相同
「董事」	指 本公司的董事
「金融業務」	指 本集團於香港從事的放債人業務
「本集團」	指 本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「內地」	指 中國內地
「標準守則」	指 上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則

「該等產品」	指 室內無線及有線電話和配件、無線對講機以及其他消費電訊及電子產品
「產品貿易業務」	指 該等產品貿易以及供應兒童產品的業務，該業務已於 2020 年 12 月終止
「房地產業務」	指 從事土地及物業發展及銷售
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值 0.01 港元的普通股
「股東」	指 已發行股份的持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美國」	指 美利堅合眾國
「美元」	指 美元，美國法定貨幣
「%」	指 百分比

財務詞彙

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