

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2022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2022年12月31日止年度(「本期間」)的未經審核綜合財務業績連同截至2021年12月31日止年度(「去年同期」)的比較數字。

主席報告

業績

本人謹代表董事會呈報本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績。

本集團於2022年錄得收入約56,000,000港元，較2021年的約469,000,000港元減少約88.1%。於本期間的本公司股權擁有人應佔虧損約為175,000,000港元，較去年同期的約60,000,000港元虧損增加約191.7%。

由於本公司仍處於虧損狀態(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)中華人民共和國(「中國」)的房地產市場疲弱導致撇減持作出售的物業至可變現淨值增加；及(iii)爆發新冠病毒(「2019冠狀病毒病」)帶來負面影響及中國經濟疲弱導致銷售物業的收入減少)，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為應對未來的不確定性，因此，董事會不建議派付截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021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。於2022年12月31日，以建築面積計算，項目已累計售出約91.3%。

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、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，直至2022年12月31日，已累計售出約78.5%的住宅單位以及100%的停車庫及商舖。第二期於2015年完成。直至2022年12月31日，第二期累計售出約88.1%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密度低層公寓、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，包括第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間商舖及249個地下停車場，總建築面積約65,148平方米。直至2022年12月31日，已累計售出第1.2期單位佔其總建築面積約81.7%。
- (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個住宅單位及一間店舖。第1.1期的建設已於2021年竣工。直至2022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間店舖，總建築面積合共為11,107平方米。第1.3期於2021年竣工，在2022年期間已售出建築面積約92.9%。

- (iv) 第2.1期已於2021年竣工，第2.1期發展包括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。直至2022年底，已累計售出第2.1期單位佔其總建築面積約66.6%。
- (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。直至2022年底，已累計售出第3期單位佔其總建築面積約85.7%。
- (vi) 第2.2期仍在興建，地基工程已於2023年完工。第2.2期的開發將提供約20,000平方米，主要包括住宅單位及一些店舖單位。

我們堅持在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2022年擴大貸款組合。金融業務於本期間錄得收入約5,000,000港元，而去年同期則錄得收入約3,000,000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2022年開展銷售汽車的業務以令收入基礎多元化。截至2022年12月31日止年度，汽車業務錄得收入約26,000,000港元。我們預期此項業務將為本集團帶來穩定的收入來源。

餐飲及相關業務

本集團收購Universal Flair Limited (「UFL」)的全部權益，而該公司主要從事投資控股。UFL於2022年底持有從事餐飲業務的Kei Waa Limited (「KWL」)的26%權益。2022年後，本集團收購Charm Vision Enterprises Incorporated (「CVEI」)的全部權益，而該公司主要從事投資控股。CVEI持有KWL的25%權益。KWL從事餐飲業務並服務高端市場，位於知名商業區。我們認為，隨著通關及旅客湧入，預期餐飲及相關業務將有所增長。我們認為該收購將為本集團提供新收入及溢利貢獻。

展望

展望2023年，由於中港兩地於2023年1月初重新通關，且2019冠狀病毒病個案已穩定，預期我們的房地產業務銷售將會恢復。同時，預期餐飲及相關業務等其他新業務將於2023年產生收入。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，並且能夠化危為機。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及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

王祖偉

香港，2023年3月31日

財務回顧

收入

本集團的收入由去年同期的約469,000,000港元下跌約88.1%至本期間的約56,000,000港元。於本期間，約25,000,000港元的收入主要來自銷售依雲山莊及中建•俊公館的部分餘下單位，而去年同期約466,000,000港元的收入則大部分來自銷售依雲山莊及中建•俊公館的物業單位。

於本期間，房地產業務為本集團按收入計的業務分部，佔本集團總收入約44.6%。然而，房地產業務的收入減少是因為置地新城項目於本期間沒有收入貢獻。房地產業務的收入下跌主要由於(i)2019冠狀病毒病爆發對物業銷售帶來負面影響；及(ii)中國經濟疲弱所致。

金融業務於本期間貢獻的收入約為5,000,000港元，而去年同期的收入則約為3,000,000港元。

汽車業務於本期間貢獻的收入約為26,000,000港元，而去年同期則為零。

本集團的市場僅集中在中國及香港，該等地區貢獻本集團截至2022年及2021年12月31日止年度總收入的全部。

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及CVEI的財務業績將綜合入賬至本集團的財務報表。

銷售成本

銷售成本主要為直接成本，包括建築材料及物資以及物業增值稅。銷售成本由去年同期的約436,000,000港元下跌約72.7%至本期間的約119,000,000港元，主要由於收入下跌及中國的房地產市場疲弱導致撇減持作出售的物業至可變現淨值增加所致。

(毛損)／毛利及(毛損率)／毛利率

去年同期錄得毛利約33,000,000港元，而本期間則錄得毛損約63,000,000港元。去年同期的毛利率約為7.0%，而本期間的毛損率約為112.5%。毛損增加主要由於平均銷售價格及利潤率較低以及中國的房地產市場疲弱導致撇減持作出售的物業至可變現淨值增加所致。

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值變動

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值減少由去年同期的約15,000,000港元增加約293.3%至本期間的約59,000,000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7,000,000港元，而去年同期則為零。該增加主要由於土地使用稅退稅增加所致。

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。銷售及分銷費用由去年同期的約21,000,000港元下跌約61.9%至本期間的約8,000,000港元。該下跌主要由於銷售代理費用減少所致。

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。行政費用由去年同期的約53,000,000港元下跌約13.2%至本期間的約46,000,000港元。該下跌主要由於核數師酬金、酬酢及其他開支減少所致。

年內虧損

由於上述原因，本集團於本期間錄得虧損約175,000,000港元，去年同期則錄得虧損約60,000,000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)中國的房地產市場疲弱導致撇減持作出售的物業至可變現淨值增加；及(iii)爆發2019冠狀病毒病帶來負面影響及中國經濟疲弱導致銷售物業的收入減少。

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2022年12月31日，本集團的流動資產總值約為584,000,000港元（於2021年12月31日：約688,000,000港元），其中現金及現金等值項目約為27,000,000港元（於2021年12月31日：約48,000,000港元）。本集團於2022年12月31日的流動比率（流動資產除以流動負債）約為778.67%（於2021年12月31日：約702.04%）。

本集團於2022年12月31日的銀行透支約為2,000,000港元(於2021年12月31日：零)，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2022年12月31日，本集團並無資本承擔(2021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的資金管理，本集團中央統籌庫務活動。

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

於回顧期內，本集團並無收購或出售任何重大附屬公司及聯營公司。

資產抵押

於2022年12月31日，本集團的已抵押定期存款約為3,000,000港元(2021年12月31日：無)。

或然負債

於2022年12月31日，本集團並沒有任何重大或然負債(2021年12月31日：無)。

僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團的僱員總數為38人(2021年12月31日：42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2022年12月31日，在2011計劃下並無尚未行使的股份期權(2021年12月31日：尚未行使的股份期權有10,914,993,990份)。

於財政年度及直至本全年業績公佈日期影響本集團的重要事件

股東特別大會於2022年7月18日舉行，有關以下事項的決議案於會上通過：(i)將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)股每股面值為1.00港元的合併股份(各為一股「**合併股份**」)以進行股份合併(「**股份合併**」)；(ii)緊隨股份合併生效後，本公司的股本將削減，當中：(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)(「**資本削減**」)；及(c)直至生效日期因股本削減而產生的進賬額約1,820,076,390港元將計入繳入盈餘賬(具有1981年百慕達公司法(經修訂)(「**公司法**」)所賦予的涵義)，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)將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，待股份合併及資本削減生效後方可作實(「**更改每手買賣單位**」)。

有關股份合併、資本削減及更改每手買賣單位的詳情，請參閱本公司日期為2022年6月7日及2022年7月18日之公佈以及本公司日期為2022年6月24日之通函。

於2022年9月20日，本公司與帝國國際証券有限公司(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以每股配售股份0.052港元的價格(「**配售價格**」) 配售最多367,692,200股本公司新股份(「**配售股份**」) 予不少於六名獨立承配人(「**配售**」)。配售價格較2022年9月20日(即配售協議日期) 在聯交所所報之收市價每股股份0.053港元折讓約1.89%。配售價格乃參考股份的現行市價由本公司與配售代理經公平磋商後釐定。董事認為，配售協議的條款(包括配售價格及配售佣金) 在現行市況下屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

配售於2022年10月10日完成及共有367,692,000股配售股份(佔本公司已發行股本約16.67%) 將按每股配售股份0.052港元的配售價格發行及配發予不少於六名承配人。已發行及配發配售股份的總面值將約為19,100,000港元。

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。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本全年業績公佈日期概無其他重大事件。

股息

董事會不建議宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

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2022年12月30日，本集團以代價4,500,000港元收購UFL的全部股權，主要從事投資控股。該公司持有KWL 26%權益。完成後，UFL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。

所得款項用途

根據本公司所提呈配售價格每股配售股份0.052港元及367,692,200股配售股份計算，扣除包銷費用及佣金以及本公司就配售股份已付及應付的估計開支後，本公司收取的配售股份所得款項淨額約為18,700,000港元。該等所得款項淨額擬用作或已用作(i)經營及擴大本集團金融業務的一般資金及(ii)一般營運資金。

有關配售的詳情，請參閱本公司日期為2022年9月20日及2022年10月10日的公佈。於2022年12月31日，配售所得款項淨額用途如下：

| | 直至2022年 12月31日的 計劃使用 所得款項 淨額 (百萬港元) | 直至2022年 12月31日的 實際使用 所得款項 淨額 (百萬港元) | 直至2022年 12月31日的 尚未使用 所得款項 淨額 (百萬港元) |
|-----------------------|--|--|--|
| 經營及擴大本集團金融業務 的一般資金 | 12.5 | 12.5 | — |
| 一般營運資金 | 6.2 | 6.2 | — |
| 總計 | 18.7 | 18.7 | — |

企業管治常規

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可使股東獲得最大利益。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，除下列各項輕微偏離企業管治守則的守則條文外，本公司於截至2022年12月31日止整個財政年度內已應用企業管治守則所載之原則，並一直遵守企業管治守則的所有守則條文：

守則條文第C.2.1條

守則條文第C.2.1條規定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。

於本期間存在並無區分主席(「主席」)與行政總裁(「行政總裁」)角色之情況，因此本公司未完全遵守守則條文第C.2.1條。

麥紹棠先生(「**麥先生**」)在彼於2022年5月20日辭任本公司董事職務之前擔任主席兼行政總裁職位。於麥先生辭任後，王祖偉先生(「**王先生**」，於2022年1月3日獲委任為非執行董事並於2022年4月7日調任為執行董事)於2022年5月20日獲委任為本公司主席兼行政總裁。王先生已於2022年6月1日辭任本公司行政總裁職務，而行政總裁職位於同日由郁繼耀先生(「**郁先生**」)接任。

主席及行政總裁的職位目前分別由王先生及郁先生擔任。因此，董事會認為，在現有安排下權力與授權之間已取得平衡，符合本集團及股東的整體利益。

守則條文第B.2.2條

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

根據本公司的公司細則，主席及董事總經理(目前由王先生擔任)毋須每年輪值告退。董事會認為，主席及其領導的延續性對維持本集團核心管理層的穩定實屬必要。另一方面，董事會將確保董事(除主席以外)將最少每三年輪值一次，以遵守守則條文第B.2.2條。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則所載的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2022年12月31日止整個財政年度內已一直遵守本公司所採納操守守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除本公佈所披露者外，於截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事會及董事委員會的組成變動

截至2022年12月31日止年度至本全年業績公佈期間，董事會及董事委員會的組成有以下變動。

| 董事姓名 | 變動詳情 |
|------|--|
| 王祖偉 | 於2022年1月3日獲委任為非執行董事；於2022年4月7日調任為執行董事；於2022年5月20日獲委任為主席、行政總裁以及提名委員會主席及薪酬委員會成員；於2022年6月1日辭任行政總裁 |
| 麥紹棠 | 於2022年5月20日辭任執行董事、行政總裁、提名委員會主席及薪酬委員會成員 |
| 鄭玉清 | 於2022年1月3日獲委任為薪酬委員會及提名委員會成員；於2022年8月1日辭任執行董事、副主席、薪酬委員會及提名委員會成員 |
| 譚毅洪 | 於2022年1月3日辭任執行董事以及薪酬委員會及提名委員會成員 |
| 郁繼燿 | 於2022年5月19日獲委任為執行董事；於2022年6月1日獲委任為行政總裁；於2022年8月1日獲委任為副主席、薪酬委員會及提名委員會成員 |
| 胡惠珊 | 於2022年6月10日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員 |
| 劉可傑 | 於2022年6月10日辭任獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員 |

| 董事姓名 | 變動詳情 |
|------|--|
| 劉亦樂 | 於2022年8月1日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員 |
| 鄒小岳 | 於2022年8月1日辭任獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員 |
| 林芝強 | 於2022年9月30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，並於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 |
| 譚競正 | 於2022年9月30日辭任獨立非執行董事、薪酬委員會、審核委員會及提名委員會成員 |
| 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 |

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；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。

薪酬委員會由五名成員組成，當中包括三名獨立非執行董事，即劉亦樂先生（「劉先生」）、胡惠珊女士（「胡女士」）及梁家進先生（「梁先生」），以及兩名執行董事，即王先生及郁繼燿先生（「郁先生」）。薪酬委員會目前由劉先生擔任主席。

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）；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，即劉先生、胡女士及梁先生。審核委員會目前由胡女士擔任主席。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、會計及財務相關行業的經驗，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及外聘的核數師以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(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

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，即胡女士、劉先生及梁先生，以及兩名執行董事，即王先生及郁先生。提名委員會目前由王先生擔任主席。

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2022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

有關本初步公佈所載本集團截至2022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2022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2022年年報及企業管治報告將寄發予股東，並於2023年4月30日或之前於本公司及聯交所網站內刊登。

承董事會命
GBA集團有限公司
主席兼執行董事
王祖偉

香港，2023年3月31日

於本公佈日期，本公司執行董事為王祖偉先生及郁繼燿先生；及獨立非執行董事為劉亦樂先生、胡惠珊女士及梁家進先生。

全年業績

董事會呈報本集團截至2022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2022年12月31日止年度

| 百萬港元 | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|--------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| 收入 | | | |
| — 客戶合約之收入 | 4 | 51 | 466 |
| — 利息收入 | 4 | 5 | 3 |
| | | <u>56</u> | <u>469</u> |
| 銷售成本 | | <u>(119)</u> | <u>(436)</u> |
| (毛損)／毛利 | | (63) | 33 |
| 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 | | (59) | (15) |
| 其他收入及收益 | 6 | 7 | — |
| 銷售及分銷費用 | | (8) | (21) |
| 行政費用 | | (46) | (53) |
| 其他費用淨額 | | (6) | (3) |
| 融資成本 | 7 | <u>—[#]</u> | <u>—[#]</u> |
| 除稅前虧損 | 5 | (175) | (59) |
| 所得稅費用 | 8 | <u>—[#]</u> | <u>(1)</u> |
| 年內虧損 | | <u>(175)</u> | <u>(60)</u> |
| 本公司擁有人應佔虧損 | | <u>(175)</u> | <u>(60)</u> |
| | | | (經重列) |
| 本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄 | 10 | <u>(9.10港仙)</u> | <u>(3.26港仙)</u> |

[#] 少於1,000,000港元

綜合全面收益表
截至2022年12月31日止年度

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|
| 年度虧損 | <u>(175)</u> | <u>(60)</u> |
| 其他全面收益 | | |
| 在以後期間可能重新分類至損益表的其他全面 (虧損)／收益： | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | <u>(44)</u> | <u>13</u> |
| 年內其他全面(虧損)／收益 | <u>(44)</u> | <u>13</u> |
| 年內全面虧損總額 | <u><u>(219)</u></u> | <u><u>(47)</u></u> |
| 本公司擁有人應佔全面虧損總額 | <u><u>(219)</u></u> | <u><u>(47)</u></u> |

綜合財務狀況表
2022年12月31日

| 百萬港元 | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|-----------------------|----|-------------------|-------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | —* | —* |
| 應收貸款及利息 | 12 | — | 70 |
| 於一間聯營公司的投資 | | 2 | — |
| 按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產 | | <u>168</u> | <u>220</u> |
| 非流動資產總值 | | <u>170</u> | <u>290</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 95 | 101 |
| 持作出售物業 | | 311 | 437 |
| 應收賬款 | 11 | 26 | 1 |
| 應收貸款及利息 | 12 | 79 | 2 |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 25 | 50 |
| 按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產 | | 18 | 49 |
| 已抵押定期存款 | | 3 | — |
| 現金及現金等值項目 | | <u>27</u> | <u>48</u> |
| 流動資產總值 | | <u>584</u> | <u>688</u> |
| 資產總值 | | <u>754</u> | <u>978</u> |
| 股東權益及負債 | | | |
| 本公司股權擁有人應佔股東權益 | | | |
| 已發行股本 | | 22 | 1,839 |
| 儲備 | | <u>657</u> | <u>(960)</u> |
| 股東權益總額 | | <u>679</u> | <u>879</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | — | 1 |

| 百萬港元 | 附註 | 2022年 | 2021年 |
|-------------|----|-------------------|-------------------|
| 流動負債 | | | |
| 銀行透支 | | 2 | — |
| 應付賬款 | 13 | 36 | 49 |
| 其他應付款項及應計負債 | | 37 | 48 |
| 租賃負債 | | — | 1 |
| 流動負債總額 | | <u>75</u> | <u>98</u> |
| 負債總額 | | <u>75</u> | <u>99</u> |
| 股東權益及負債總額 | | <u><u>754</u></u> | <u><u>978</u></u> |
| 流動資產淨額 | | <u><u>509</u></u> | <u><u>590</u></u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u><u>679</u></u> | <u><u>880</u></u> |

* 少於1,000,000港元

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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產除外。該等財務報表乃以港元(「港元」)呈列，且除另有指明外，所有金額均約整至最接近百萬元。

2. 會計政策及披露事項的變動

本集團已於本年度財務報表首次採用以下經修訂之香港財務報告準則。

| | |
|----------------|--------------------------|
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 概念框架之提述 |
| 香港會計準則第16號之修訂 | 物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項 |
| 香港會計準則第37號之修訂 | 虧損合約 — 履行合約之成本 |
| 香港財務報告準則之修訂 | 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 |

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或此等財務報表所載的披露事項並無重大影響。

3. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位，並劃分為以下須呈報分部：

- (a) 房地產業務分部是指從事物業發展及銷售；
- (b) 金融業務分部是指金融業務；及
- (c) 汽車業務分部指古董車的貿易及銷售業務。

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。分部表現按可呈報分部溢利／虧損作出評估。可呈報分部溢利／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、應佔聯營公司溢利／虧損、本集團金融工具的公平價值收益／虧損以及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以及總公司及其他未分配資產，此乃由於此等資產以集團為基礎管理。

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

| 百萬元 | 房地產業務 | | 金融業務 | | 汽車業務 | | 對賬調整 | | 總計 | |
|----------------------------|-------------|-------------|----------|----------|-----------|----------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 分部收入 | | | | | | | | | | |
| 向外間客戶銷售 | 25 | 466 | - | - | 26 | - | - | - | 51 | 466 |
| 利息收入 | - | - | 5 | 3 | - | - | - | - | 5 | 3 |
| 其他收入及收益 | 5 | - | - | - | - | - | 2 | - | 7 | - |
| | <u>30</u> | <u>466</u> | <u>5</u> | <u>3</u> | <u>26</u> | <u>-</u> | <u>2</u> | <u>-</u> | <u>63</u> | <u>469</u> |
| 分部(虧損)/溢利 | (77) | (23) | # | 1 | 1 | - | - | - | (76) | (22) |
| 融資成本 | - | - | - | - | - | - | # | # | # | # |
| 對賬項目： | | | | | | | | | | |
| 總公司及其他未分配開支 | # | - | - | - | - | - | (40) | (22) | (40) | (22) |
| 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 | - | - | - | - | - | - | (59) | (15) | (59) | (15) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | <u>(77)</u> | <u>(23)</u> | <u>#</u> | <u>1</u> | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>(99)</u> | <u>(37)</u> | <u>(175)</u> | <u>(59)</u> |
| 所得稅費用 | | | | | | | - | - | # | (1) |
| 年內虧損 | | | | | | | <u>(99)</u> | <u>(37)</u> | <u>(175)</u> | <u>(60)</u> |

少於1,000,000港元

| 百萬港元 | 房地產業務 | | 金融業務 | | 汽車業務 | | 對賬調整 | | 總計 | |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 其他分部資料： | | | | | | | | | | |
| 折舊 | -# | - | -# | - | - | - | - | (1) | -# | (1) |
| 其他重大非現金項目： | | | | | | | | | | |
| 應收賬款減值 | (1) | (5) | - | - | - | - | - | - | (1) | (5) |
| 應收貸款及利息減值 | - | - | (4) | - | - | - | - | - | (4) | - |
| 其他應收款項減值 | (1) | - | - | - | - | - | - | - | (1) | - |
| 物業、廠房及設備項目減值 | - | - | - | - | - | - | - | (2) | - | (2) |
| 提前終止租賃收益 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | 1 | - |
| 撇減持作出售物業至可變現淨值 | (67) | (16) | - | - | - | - | - | - | (67) | (16) |
| 撇減發展中物業至可變現淨值 | (1) | - | - | - | - | - | - | - | (1) | - |
| 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 | - | - | - | - | - | - | (59) | (15) | (59) | (15) |

少於1,000,000港元

| 百萬港元 | 房地產業務 | | 金融業務 | | 汽車業務 | | 對賬調整 | | 總計 | |
|-------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|------------|------------|------------|
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 分部資產 | 429 | 595 | 79 | 72 | 26 | - | - | - | 534 | 667 |
| 對賬項目： | | | | | | | | | | |
| 總公司及其他未分配資產 | - | - | - | - | - | - | 220 | 311 | 220 | 311 |
| 資產總值 | <u>429</u> | <u>595</u> | <u>79</u> | <u>72</u> | <u>26</u> | <u>-</u> | <u>220</u> | <u>311</u> | <u>754</u> | <u>978</u> |
| 分部負債 | 64 | 89 | # | # | - | - | - | - | 64 | 89 |
| 對賬項目： | | | | | | | | | | |
| 總公司及其他未分配資產 | - | - | - | - | - | - | 11 | 10 | 11 | 10 |
| 負債總額 | <u>64</u> | <u>89</u> | <u>#</u> | <u>#</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>11</u> | <u>10</u> | <u>75</u> | <u>99</u> |

少於1,000,000港元

地域資料

(a) 對外客戶收入

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|--------|-----------|------------|
| 內地及香港 | 56 | 469 |
| 世界其餘地區 | - | - |
| | <u>56</u> | <u>469</u> |

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 | 2022年 | 2021年 |
|-------|----------|----------|
| 內地及香港 | <u>#</u> | <u>#</u> |

非流動資產資料乃按資產所在地劃分及不包括金融工具。

少於1,000,000港元

有關主要客戶的資料

截至2022年12月31日止年度，汽車業務來自單一客戶的收入約為26,000,000港元(2021年：零)佔本集團總收入的10%或以上。

4. 收入

收入指年內銷售物業的所得款項總額、銷售古董車的所得款項總額及利息收入。

收入分析如下：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|-----------|-----------|------------|
| 客戶合約之收入 | | |
| 銷售物業 | 25 | 466 |
| 銷售古董車 | 26 | — |
| 其他來源之收入 | | |
| 應收貸款之利息收入 | 5 | 3 |
| | <u>56</u> | <u>469</u> |

客戶合約之收入

(i) 收入資料明細

| 分部(百萬港元) | 房地產業務 | | 汽車業務 | | 總計 | |
|----------------|-----------|------------|-----------|----------|-----------|------------|
| | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 | 2022年 | 2021年 |
| 產品類型 | | | | | | |
| 銷售物業 | 25 | 466 | - | - | 25 | 466 |
| 銷售古董車 | - | - | 26 | - | 26 | - |
| | <u>25</u> | <u>466</u> | <u>26</u> | <u>-</u> | <u>51</u> | <u>466</u> |
| 地域市場 | | | | | | |
| 內地及香港 | <u>25</u> | <u>466</u> | <u>26</u> | <u>-</u> | <u>51</u> | <u>466</u> |
| 確認收入的時間 | | | | | | |
| 於某一時間點轉交貨品 | <u>25</u> | <u>466</u> | <u>26</u> | <u>-</u> | <u>51</u> | <u>466</u> |

下表載列本報告期內確認的收入金額，有關金額於報告期初計入合約負債：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|------|-----------|------------|
| 銷售物業 | <u>25</u> | <u>442</u> |

(ii) 履約責任

有關本集團的履約責任之資料概述如下：

銷售物業

於物業轉讓予買方時履行履約責任，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)的交易價格金額如下：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 預期將於以下時間確認為收入的金額： | | |
| 一年內 | <u>12</u> | <u>21</u> |

分配至餘下履約責任的所有交易價格金額預期將於一年內確認為收入。上文所披露之金額並不包括受到約束的可變代價。

銷售古董車

履約責任於交付古董車時履行，付款一般於交付後45日內支付。

5. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 已出售古董車成本 | 25 | — |
| 已出售物業成本 | 26 | 420 |
| 核數師酬金 | 2 | 4 |
| 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** | — [#] | — [#] |
| | <u>4</u> | <u>4</u> |
| 出售附屬公司收益* | — | (4) |
| 物業、廠房及設備項目減值* | — | 2 |
| 應收賬款減值淨額* | 1 | 5 |
| 應收貸款及利息減值* | 4 | — |
| 其他應收款項減值* | 1 | — |
| 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 | 59 | 15 |
| 撇減持作出售物業至可變現淨值 | 67 | 16 |
| 撇減發展中物業至可變現淨值 | <u>1</u> | <u>—</u> |

* 已列入綜合損益表的「其他費用淨額」內

** 沒收供款對截至2021年12月31日止年度本集團就退休金計劃供款的影響，以及可用以減低未來年度供款的沒收供款金額並不重大。

少於1,000,000港元

6. 其他收入及收益

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|----------|----------------|----------|
| 政府補貼(附註) | — [#] | — |
| 土地使用稅退稅 | 4 | — |
| 提前終止租賃收益 | 1 | — |
| 其他收入 | 2 | — |
| | <u>7</u> | <u>—</u> |

[#] 少於1,000,000港元

附註：政府補貼指主要來自香港特區政府所推出「保就業」計劃的補貼。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| 租賃負債的利息 | — [#] | — [#] |
| 合約收入產生的利息開支 | — [#] | 8 |
| 減：資本化利息 | — [#] | (8) |
| | <u>—[#]</u> | <u>—[#]</u> |
| 未按公平價值計入損益的金融負債的利息開支總額 | <u>—[#]</u> | <u>—[#]</u> |

[#] 少於1,000,000港元

8. 所得稅

本集團於本年度及過往年度並無於香港產生任何應課稅溢利，故於該等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司法權區的現行稅率計算。

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|-----------|-----------------------------|-----------------|
| 即期 — 內地 | | |
| 內地土地增值稅 | <u>—[#]</u> | <u>1</u> |
| 本年度稅項費用總額 | <u><u>—[#]</u></u> | <u><u>1</u></u> |

[#] 少於1,000,000港元

按適用於本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前虧損的稅項費用與實際稅率的稅項費用之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

2022年

| 百萬港元 | 香港 | | 中國(不包括香港) | | 總計 | |
|------------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 除稅前虧損 | <u>(76.8)</u> | | <u>(98.6)</u> | | <u>(175.4)</u> | |
| 按法定稅率計算的稅項 | (12.7) | 16.5 | (24.7) | 25.0 | (37.4) | 21.3 |
| 毋須課稅收入 | (0.7) | 0.9 | - | - | (0.7) | 0.4 |
| 不獲扣稅費用 | 11.3 | (14.7) | 15.6 | (15.8) | 26.9 | (15.3) |
| 未獲確認的稅項虧損 | 2.1 | (2.7) | 9.1 | (9.2) | 11.2 | (6.4) |
| 土地增值稅 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>0.3</u> | <u>(0.3)</u> | <u>0.3</u> | <u>(0.2)</u> |
| 按本集團的實際稅率計算的稅項支出 | <u><u>-</u></u> | <u><u>-</u></u> | <u><u>0.3</u></u> | <u><u>(0.3)</u></u> | <u><u>0.3</u></u> | <u><u>(0.2)</u></u> |

2021年

| 百萬港元 | 香港 | | 中國(不包括香港) | | 總計 | |
|------------------|---------------|----------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 除稅前虧損 | <u>(40.0)</u> | | <u>(18.9)</u> | | <u>(58.9)</u> | |
| 按法定稅率計算的稅項 | (6.6) | 16.5 | (4.7) | 25.0 | (11.3) | 19.2 |
| 毋須課稅收入 | (0.6) | 1.5 | (2.5) | 13.3 | (3.1) | 5.3 |
| 不獲扣稅費用 | 3.8 | (9.5) | 5.8 | (30.8) | 9.6 | (16.3) |
| 未獲確認的稅項虧損 | 3.4 | (8.5) | 1.4 | (7.5) | 4.8 | (8.2) |
| 土地增值稅 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.1</u> | <u>(5.8)</u> | <u>1.1</u> | <u>(1.9)</u> |
| 按本集團的實際稅率計算的稅項支出 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1.1</u> | <u>(5.8)</u> | <u>1.1</u> | <u>(1.9)</u> |

9. 股息

本公司於截至2022年12月31日止年度並無派付或宣派任何股息(2021年：無)。

10. 本公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

年內虧損

計算本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 | 2022年 | 2021年 |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| 本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 | <u>(175)</u> | <u>(60)</u> |

股份數目
2022年 2021年
(經重列)

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

1,922,073,199 1,838,461,000

由於截至2022年及2021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。

根據本公司股東於2022年7月18日的股東特別大會上通過的特別決議案，本公司已進行以下事項：

- 基於將本公司已發行股本中每100股每股面值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」)以進行股份合併(「股份合併」)；及
- 緊隨股份合併生效後，本公司股本將予削減，當中：
 - (a) 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)；及
 - (c) 因股本削減而產生的進賬額約1,820,076,390港元已計入繳入盈餘賬(具有公司法所賦予的涵義)，以供董事按公司法及公司細則允許的任何方式動用。

計算每股基本虧損的普通股加權平均數之比較數字已在基於股份合併自去年年初已生效的假設下作出調整。

11. 應收賬款

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|------|-----------|----------|
| 應收賬款 | 31 | 13 |
| 減值 | (5) | (12) |
| | <u>26</u> | <u>1</u> |

本集團應收賬款乃根據物業買賣協議的條款償付。

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。本集團並無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。應收賬款免息。

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：

| 百萬港元 | 2022年 | | 2021年 | |
|--------|-----------|------------|----------|------------|
| | 結餘 | 百分比 | 結餘 | 百分比 |
| 現時至30日 | <u>26</u> | <u>100</u> | <u>1</u> | <u>100</u> |

應收賬款減值虧損撥備變動如下：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|---------------|------------|-----------|
| 於1月1日 | 12 | 9 |
| 減值虧損淨額 | 1 | 5 |
| 撇銷為無法收回金額(附註) | (7) | (2) |
| 匯兌差額 | <u>(1)</u> | <u>-</u> |
| 於12月31日 | <u>5</u> | <u>12</u> |

附註：鑒於長期未償付及與客戶失去聯繫，管理層認為並無合理期望收回應收賬款，年內已撇銷約7,000,000港元的金額。

12. 應收貸款及利息

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|--------|----------|-----------|
| 應收貸款 | 80 | 70 |
| 應收利息 | 3 | 2 |
| 減值 | (4) | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 79 | 72 |
| 減：流動部分 | (79) | (2) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動部分 | <u>—</u> | <u>70</u> |

向本公司的前主要股東中建富通集團有限公司(「中建富通」)的貸款除外，該貸款為無抵押，按年利率7%計息，並須於1年內(2021年：超過1年)償還。餘下的應收貸款為無抵押、按年利率8%計息且須按要求償還。

減值代價

本集團的應收貸款及利息來自本集團於香港的金融業務。

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。

本集團的應收貸款及利息減值變動如下：

| 百萬港元 | 2022年 | 2021年 |
|---------|-------------------|-----------------|
| 於1月1日 | – | – |
| 減值 | <u>(4)</u> | <u>–</u> |
| 於12月31日 | <u><u>(4)</u></u> | <u><u>–</u></u> |

13. 應付賬款

於報告期末，根據發票日期的應付賬款的賬齡分析如下：

| 百萬港元 | 2022年 | | 2021年 | |
|--------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 結餘 | 百分比 | 結餘 | 百分比 |
| 現時至30日 | – | – | 47 | 96 |
| 31至60日 | 1 | 3 | – | – |
| 61至90日 | – | – | – | – |
| 90日以上 | <u>35</u> | <u>97</u> | <u>2</u> | <u>4</u> |
| | <u><u>36</u></u> | <u><u>100</u></u> | <u><u>49</u></u> | <u><u>100</u></u> |

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的還款期。

14. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈報方式。

15. 報告期後事項

於2023年1月31日，本公司的全資附屬公司Elite Venture Associates Limited (「**Elite Venture**」)向一名獨立第三方(「**賣方**」)購買三輛古董車，總代額約為44,000,000港元。

於2023年1月31日，Elite Venture來自賣方的應收賬款約為26,000,000港元。根據Elite Venture與賣方之間的協議，應付代價約44,000,000港元將被應收賬款約26,000,000港元所抵銷，導致應付賣方款項淨額約18,000,000港元。

於2023年3月17日，本公司的附屬公司Regal Fair Limited與一名獨立第三方訂立買賣協議，按代價4,500,000港元收購Charm Vision Enterprises Incorporated (「**Charm Vision**」) (一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)的全部股權。Charm Vision從事投資控股並持有Kei Waa Limited (「**Kei Waa**」)的25%股權。目前，本集團持有Kei Waa的26%股權並將其分類為一間聯營公司。於交易完成後，Charm Vision將成為本公司的間接全資附屬公司，而Kei Waa將由本集團的聯營公司轉為間接非全資附屬公司。

Charm Vision的收購於2023年3月17日完成。由於尚未計量Charm Vision資產及負債於收購完成日期的公平價值，本集團收購的資產及負債以及收購相關商譽之詳情(如有)未作披露。