



GBA集團有限公司

Stock Code : 261



2025 INTERIM
REPORT



目錄

2	公司資料
3	主席報告
6	財務回顧
13	中期業績
39	權益披露
41	股份期權計劃
43	其他資料

公司資料

公司名稱

GBA集團有限公司

董事會及董事委員會

執行董事

王祖偉(主席)

林珈莉

黃思語

獨立非執行董事

胡惠珊

梁家進

陳湘洳

審核委員會

胡惠珊(主席)

梁家進

陳湘洳

薪酬委員會

陳湘洳(主席)

胡惠珊

王祖偉

梁家進

提名委員會

王祖偉(主席)

胡惠珊

梁家進

陳湘洳

公司秘書

張延，香港會計師公會

授權代表

王祖偉

張延

主要往來銀行

交通銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

禮頓道77號

禮頓中心14樓1415室

百慕達主要股份過戶登記處

Ocorian Management (Bermuda) Limited

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

公司網址

www.gbaholdings.com

股份代號

261

主席報告

本人謹代表GBA集團有限公司(股份代號：261，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈報本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

截至2025年6月30日止六個月，本集團收入約為31,200,000港元，較截至2024年6月30日止六個月約29,400,000港元上升約6.3%。截至2025年6月30日止六個月，收入主要來自銷售置地新城及中建•俊公館部分餘下單位以及餐飲業務。中建•俊公館第2.2期即將竣工。截至2025年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔本集團淨虧損約為43,200,000港元，較截至2024年6月30日止六個月約23,800,000港元增加約81.9%。截至2025年6月30日止六個月虧損增加主要由於減值虧損及餐飲直接成本增加所致。

董事會不建議就截至2025年6月30日止六個月派發任何中期股息(2024年6月30日：不派息)。

業務回顧

物業業務

於回顧期內，我們繼續專注位於遼寧省鞍山市的物業項目。本集團在鞍山市擁有三個物業項目，其中兩個分別名為「置地新城」及「依雲山莊」的項目已經完工。兩個項目的大部分物業單位已經售出。

本集團在鞍山的其餘項目名為「中建•俊公館」，目前仍處於發展階段。中建•俊公館項目分六期開發，包括第1.1、1.2、1.3、2.1、2.2及3期。如同我們在鞍山市的首兩個項目，中建•俊公館亦深受購房者歡迎。該項目第2.2期已於2025年7月竣工。截至2025年6月30日止六個月，物業業務錄得約7,600,000港元的收入，主要來自銷售置地新城及中建•俊公館部分餘下單位。

金融業務

於回顧期內，我們繼續在香港經營放債人業務。我們預期該業務會為本集團帶來穩定的利息收入來源。截至2025年6月30日止六個月，金融業務錄得利息收入約4,200,000港元。我們亦會尋找機遇以擴大我們的金融業務，當中包括房地產按揭、股份按揭、營運資金融資及奢侈品融資。

汽車業務

於回顧期內，我們繼續銷售汽車的業務以令收入基礎多元化。截至2025年6月30日止六個月，汽車業務並無產生任何收入。我們將繼續發展該業務。

餐飲業務

於回顧期內，我們繼續在香港經營餐飲業務。截至2025年6月30日止六個月，餐飲業務錄得收入約19,300,000港元。我們將繼續發展該業務。

企業顧問服務業務

於回顧期間內，我們自2025年4月起在香港開展企業顧問業務。截至2025年6月30日止六個月，企業顧問業務錄得收入約72,000港元。我們將繼續發展此項業務。

展望

展望2025年，隨著中國更多政府政策支持地產市場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，向董事、管理層及所有僱員在本期間面對各種挑戰下仍堅定承擔、忠誠及勤奮的表現致以謝意。此外，本人感謝股東、投資者、銀行、顧客、供應商及業主在這前所未有的時期下，不斷對本公司作出鼓勵及鼎力支持。

主席

王祖偉

香港，2025年8月29日

財務回顧

收入

本集團的收入主要反映其投資控股、在中華人民共和國(「中國」)從事土地及物業發展及銷售(「物業業務」)、在香港從事放債人業務(「金融業務」)、在香港從事汽車業務(「汽車業務」)、在香港從事餐飲業務(「餐飲業務」)及在香港從事企業顧問服務業務(「企業顧問服務業務」)的收入。

本集團的收入由截至2024年6月30日止六個月(「去年同期」)約29,400,000港元上升約6.3%至截至2025年6月30日止六個月(「本期間」)約31,200,000港元。

於本期間，約7,600,000港元的收入主要來自銷售置地新城及中建•俊公館部分餘下單位，而去年同期約12,100,000港元的收入則大部分來自銷售置地新城及依雲山莊物業單位。於本期間，物業業務繼續為本集團按收入計的業務分部，佔本集團總收入約24.3%。

金融業務於本期間的收入約為4,200,000港元，而去年同期的收入約為2,900,000港元。

餐飲業務於本期間的收入約為19,300,000港元，而去年同期的收入約為14,300,000港元。

企業顧問服務業務於本期間貢獻收入約72,000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2025年及2024年6月30日止六個月的全部收入總額。

收入成本

收入成本主要為直接成本，包括(i)建築材料及物資以及物業增值稅；及(ii)餐飲業務的材料及供應。收入成本由去年同期約25,300,000港元上升約134.0%至本期間約59,200,000港元，主要由於物業業務的可出售物業及發展中物業減值虧損增加。

毛(損)／利及毛(損)／利率

去年同期錄得毛利約4,100,000港元，而本期間則錄得毛損約27,900,000港元。去年同期的毛利率約為13.9%，而本期間的毛損率約為89.5%。毛利下降主要由於餐飲業務的直接成本及可出售物業及發展中物業的減值虧損增加較多所致。

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於本期間錄得約89,000港元。

其他收入及收益

本集團於本期間的其他收入由去年同期約1,300,000港元增加至本期間約7,100,000港元。該增加主要由於期內租賃修訂收益及預期信貸虧損減值撥回淨額。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用主要指廣告及銷售代理費。銷售及分銷費用由去年同期約5,200,000港元增加約48.9%至本期間約7,700,000港元。該增加主要由於廣告增加所致。

行政費用

行政費用主要包括核數師酬金、折舊、董事薪酬、法律及專業費用及員工成本。行政費用由去年同期約23,000,000港元減少至本期間約11,800,000港元。該減少主要由於員工薪金及折舊減少。

本公司擁有人應佔虧損

由於上述原因，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔虧損約43,200,000港元，去年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約23,800,000港元，主要由於收入成本增加所致。

流動資金及財務資源以及資本結構

本集團於回顧期間內一直維持其資本充足率。

於2025年6月30日，本集團的流動資產淨額約為429,200,000港元（於2024年12月31日：約436,900,000港元），其中現金及現金等值項目約為18,200,000港元（於2024年12月31日：約14,800,000港元）。本集團於2025年6月30日的流動比率（流動資產除以流動負債）約為367.25%（於2024年12月31日：約436.32%）。

本集團於2025年6月30日的銀行透支約為19,300,000港元（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。

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2025年6月30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。為達致最佳的風險控制及有效資金管理，本集團集中管理庫務活動。

本集團的庫務政策旨在將外幣匯率及利率波動的風險減至最低。於本期間，由於本集團沒有任何銀行借款，故本集團並沒有任何利率風險。於回顧期內，本集團沒有任何重大匯兌風險。我們會繼續監察匯兌風險，然而，我們亦無意參與任何高風險的外匯衍生工具。

重大附屬公司及聯營公司的收購及出售

於2025年4月1日，本公司與詹嘉淳先生（「詹先生」）訂立一項交易，據此，本公司同意收購而詹先生同意出售於豐曜資本有限公司（「豐曜」）之100%權益。於交易完成後，豐曜將成為本公司全資附屬公司。

除上文所披露者外，於截至本中期報告日期止六個月後及直至該日止概無其他重大事件。

資產抵押

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

或然負債

於2025年6月30日，本集團並無任何重大或然負債(2024年12月31日：無)。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團的僱員總數為89名(2024年12月31日：70名)。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6月30日，在2021計劃中尚未行使的股份期權為3,600,000股(於2024年12月31日：45,000,000股)。

報告期後事項

本公司透過股東於2025年7月7日舉行的股東特別大會(「**股東特別大會**」)上通過普通決議案的方式，採納新購股權計劃(「**2025年計劃**」)。2025年計劃於2025年7月7日生效，並將自其獲採納日期起計10年內有效，除非另行註銷或修訂。

除上文所披露外，於期間結束後及直至本報告日期，並無其他重大事項。

股息

董事會不建議宣派截至2025年6月30日止期間的中期股息(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

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。

供股所得款項用途

本公司所訂立之配售協議(經補充配售協議所修訂及補充)及包銷協議(經補充包銷協議所修訂及補充)已經達成，而配售協議(經補充配售協議所修訂及補充)及包銷協議(經補充包銷協議所修訂及補充)根據一般授權就供股而訂立。

於2023年9月11日，本公司已接獲合共189,339,360股供股股份，佔供股項下每股供股股份0.12港元之供股股份總數約42.91%。因此，供股中251,891,280股供股股份認購不足，佔供股項下供股股份總數約57.09%。

於2023年9月18日，配售代理根據配售協議配售未獲認購供股股份，為229,280,000股未獲認購供股股份佔按供股基準已發行股份約23.63%，配售予五名獨立承配人，配售價為每股未獲認購供股股份0.12港元，與認購價相同。

承配人為邱玲菊女士、陳坤先生、周韻雯女士、李雲茵女士及詹嘉淳先生，彼等分別認購26,944,000股、25,312,000股、48,000,000股、47,376,000股及81,648,000股配售股份，代價分別為3,233,280港元、3,037,440港元、5,760,000港元、5,685,120港元及9,797,760港元。

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6月30日，供股所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 6月30日的計劃 使用所得款項 淨額 (千港元)	截至2025年 6月30日的實際 使用所得款項 淨額 (千港元)	截至2025年 6月30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	409	14,081	2026年12月
擴大金融業務	9,660	9,660	–	不適用
總計	48,300	34,219	14,081	

配售所得款項用途

每股配售股份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)擴大本公司的金融業務。

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6月30日，配售所得款項淨額用途如下：

	截至2025年 6月30日的 計劃使用 所得款項淨額 (千港元)	截至2025年 6月30日的 實際使用 所得款項淨額 (千港元)	截至2025年 6月30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	3,358	2,902	2025年12月31日
擴大金融業務	9,390	5,875	3,515	2025年12月31日
總計	15,650	9,233	6,417	

中期業績

董事會欣然宣佈本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同2024年同期的比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收入	4	31,226	29,363
收入成本		(59,163)	(25,282)
毛(損)/利		(27,937)	4,081
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		(327)	(2,037)
其他收入及收益	5	7,148	1,271
銷售及分銷費用		(7,678)	(5,157)
行政費用		(11,773)	(22,953)
融資成本	8	(603)	(819)
除稅前虧損	6	(41,170)	(25,614)
所得稅抵免/(開支)	7	164	(1,093)
期內虧損		(41,006)	(26,707)
以下人士應佔期內虧損			
— 本公司擁有人		(43,248)	(23,778)
— 非控股權益		2,242	(2,929)
		(41,006)	(26,707)
本公司普通股股權擁有人應佔每股虧損	10		
基本及攤薄		(14.64港仙)	(2.45港仙)

未經審核綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
期內虧損	(41,006)	(26,707)
在以後期間將重新分類至損益表的除稅後其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	—	(12,168)
期內全面虧損總額	(41,006)	(38,875)
以下人士應佔期內全面虧損總額		
— 本公司擁有人	(43,248)	(35,946)
— 非控股權益	2,242	(2,929)
	(41,006)	(38,875)

未經審核簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	616	129
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產		93,000	93,000
商譽	14	152	–
非流動資產總額		93,768	93,129
流動資產			
發展中物業		107,700	105,580
可出售物業		246,477	245,562
存貨	12	48,144	48,195
應收賬款	15	2,334	566
應收貸款及利息	13	108,312	98,145
預付款項、其他應收款項及其他資產		20,479	29,471
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產		28,228	14,763
已抵押定期存款	16	10,000	10,000
現金及現金等值項目	16	18,160	14,830
流動資產總額		589,834	566,812
資產總額		683,602	659,941

未經審核簡明綜合財務狀況表(續)

2025年6月30日

		2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
股東權益及負債			
本公司擁有人應佔股東權益			
已發行股本	17	47,647	38,806
儲備		490,416	508,542
本公司擁有人應佔股東權益		538,063	547,348
非控股權益		(15,072)	(17,314)
股東權益總額		522,991	530,034
流動負債			
銀行透支		19,311	9,911
應付賬款	18	42,399	33,851
應付稅項		4	4
其他應付款項及應計負債	19	98,897	79,543
租賃負債		—	6,598
流動負債總額		160,611	129,907
負債總額		160,611	129,907
股東權益及負債總額		683,602	659,941
流動資產淨額		429,223	436,905
總資產減流動負債		522,991	530,034

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	股東權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	資本儲備	進賬額	股份酬權儲備	匯兌儲備	累積虧損	總計				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於2024年12月31日(經審核)	38,806	387,134	733,350	1,820,076	3,249	(107,547)	(2,327,720)	547,348	(17,314)	530,034		
根據配售發行的股份	8,841	14,169	-	-	(1,788)	-	-	21,222	-	21,222		
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(43,248)	(43,248)	2,242	(41,006)		
期內其他全面虧損：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	12,741	-	12,741	-	12,741		
期內全面虧損總額	8,841	14,169	-	-	(1,788)	12,741	(43,248)	(9,285)	2,242	(7,043)		
於2025年6月30日(未經審核)	47,647	401,303	733,350	1,820,076	1,461	94,806	(2,370,968)	538,063	(15,072)	522,991		
於2023年12月31日(經審核)	38,806	387,134	733,350	1,820,076	-	(92,095)	(2,271,939)	615,332	(6,742)	608,599		
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(23,778)	(23,778)	(2,929)	(26,707)		
期內其他全面收益：												
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(12,168)	-	(12,168)	-	(12,168)		
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(12,168)	(23,778)	(35,946)	(2,929)	(38,875)		
於2024年6月30日(未經審核)	38,806	387,134	733,350	1,820,076	-	(104,261)	(2,295,719)	579,386	(9,671)	(569,715)		

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損：		(41,170)	(25,614)
按下列各項作出調整：			
折舊	6	52	5,418
融資成本		603	1,501
利息收入		(295)	(453)
股份期權費用		231	—
預期信貸虧損減值		(1)	—
租賃修訂收益		(2,173)	—
減值虧損		30,995	—
減值撥回		(4,425)	—
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		89	2,037
		(16,094)	(17,111)
發展中物業(減少)/增加		(19,655)	6,233
存貨增加/(減少)		51	(5,614)
應收賬款(減少)/增加		(601)	413
應收貸款及利息增加		(10,166)	(4,413)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		10,030	4,902
應付賬款增加		7,334	5,652
其他應付款項及應計負債增加		11,529	10,088
經營活動(所用)/產生的現金		(17,572)	150
已付利息		—	(708)
已付企業所得稅		164	(600)
用於經營活動的現金流量淨額		(17,408)	(1,158)
來自投資活動的現金流量			
購入按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產		(13,397)	5,731
購買物業、廠房及設備		(510)	(42)
收購附屬公司		(1,406)	—
有抵押定期存款減少		—	—
已收利息		295	453
投資活動(所用)/產生的現金流量淨額		(15,018)	6,142

未經審核簡明綜合現金流量表(續)

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
來自融資活動的現金流量		
償還銀行及其他貸款	-	(1,000)
新增其他貸款	3,102	-
償還租賃負債	-	(3,698)
利息開支	(604)	(793)
發行股份	22,173	-
就發行股份支付的交易成本	(1,183)	-
應付非控股權益款項增加	-	568
融資活動所得／(所用)的現金流量淨額	23,488	(4,923)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(8,938)	61
於期初的現金及現金等值項目	14,920	39,713
匯率變動影響	2,867	136
於期末的現金及現金等值項目	8,849	39,910
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	8,849	39,910

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據上市規則附錄16所載適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表應與本集團截至2024年12月31日止年度的經審核年度財務報表（「2024年報」）一併閱覽。

2. 主要會計政策

編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團2024年報所遵循者一致，惟就本期間的財務資料首次採納的下列經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。

3. 經營分部資料

為方便管理，本集團根據其產品規劃為不同業務單位。於本期間，本集團從事以下四個須呈報經營分部(去年同期：四個須呈報經營分部)：

- (a) 物業業務分部是指在中國從事土地和物業發展及銷售；
- (b) 金融業務分部是指在香港從事放債人業務；
- (c) 汽車業務分部是指在香港從事汽車業務；
- (d) 餐飲業務分部是指位於香港的餐廳；及
- (e) 企業顧問服務業務是指在香港從事顧問服務業務。

管理層分別監控其經營分部的業績，目的為就資源分配及表現評估作出決策。分部表現按呈報分部溢利／(虧損)作出評估。呈報分部溢利／(虧損)乃除稅前經調整溢利／(虧損)的計量單位。除稅前經調整溢利／(虧損)經常以本集團除稅前溢利／(虧損)作出計量，惟該計量並不包括融資成本、股權結算股份期權開支、總辦事處及總公司開支。

分部資產不包括按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產、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。

3. 經營分部資料(續)

截至2025年6月30日止六個月

	物業業務	金融業務	汽車業務	餐飲業務	企業顧問 服務業務	小計	對賬調整	本集團總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入：								
對外客戶	7,580	4,247	-	19,327	72	31,226	-	31,226
其他收入	9	540	-	4,425	1	4,975	2,173	7,148
	7,589	4,787	-	23,752	73	36,201	2,173	38,374
經營(虧損)/溢利	(43,339)	3,222	(36)	2,402	352	(37,399)	(3,168)	(40,567)
對賬項目：								
總公司及其他未分配開支	-	-	-	-	-	-	(603)	(603)
除稅前(虧損)/溢利	(43,339)	3,222	(36)	2,402	352	(37,399)	(3,771)	(41,170)
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
期內(虧損)/溢利	(43,339)	3,222	(36)	2,402	352	(37,399)	(3,771)	(41,170)
其他分部資料：								
折舊	1	-	-	47	5	53	-	53

3. 經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月

	物業業務 千港元 (未經審核)	金融業務 千港元 (未經審核)	汽車業務 千港元 (未經審核)	餐飲業務 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	對賬調整 千港元 (未經審核)	本集團總額 千港元 (未經審核)
分部收入：							
對外客戶	12,114	2,912	-	14,337	29,363	-	29,363
其他收入	456	-	-	72	528	743	1,271
	7,589	2,912	-	14,409	29,891	743	30,634
經營(虧損)/溢利	(27,327)	(1,150)	(15)	(6,365)	(34,857)	743	(34,114)
對賬項目：							
總公司及其他未分配開支	-	-	-	(352)	(352)	8,852	8,500
除稅前(虧損)/溢利	(27,327)	(1,150)	(15)	(6,717)	(35,209)	9,585	25,614
所得稅	(600)	-	-	(493)	(1,093)	-	(1,093)
期內(虧損)/溢利	(27,927)	(1,150)	(15)	(7,210)	(36,302)	9,585	(26,707)
其他分部資料：							
折舊	2	-	-	5,416	5,418	-	5,418

3. 經營分部資料(續)

於2025年6月30日

	物業業務 千港元 (未經審核)	金融業務 千港元 (未經審核)	汽車業務 千港元 (未經審核)	餐飲業務 千港元 (未經審核)	企業顧問 服務業務 千港元 (未經審核)	小計 千港元 (未經審核)	對賬調整 千港元 (未經審核)	本集團總額 千港元 (未經審核)
分部資產	373,832	108,399	47,680	7,003	8,866	545,780	-	545,780
對賬項目： 總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	137,822	137,822
資產總額	373,832	108,399	47,680	7,003	8,866	545,780	137,822	683,602
分部負債	104,581	1,888	52	25,904	3,318	135,743	-	135,743
對賬項目： 總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	-	24,868	24,868
負債總額	104,581	1,888	52	25,904	3,318	135,743	24,868	160,611

於2024年12月31日

	物業業務 千港元 (經審核)	金融業務 千港元 (經審核)	汽車業務 千港元 (經審核)	餐飲業務 千港元 (經審核)	小計 千港元 (經審核)	對賬調整 千港元 (經審核)	本集團總額 千港元 (經審核)
分部資產	378,366	98,278	47,680	5,868	530,192	-	530,192
對賬項目： 總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	129,749	129,749
資產總額	378,366	98,278	47,680	5,868	530,192	129,749	659,941
分部負債	78,687	1,498	-	29,344	109,529	-	109,529
對賬項目： 總公司及其他未分配負債	-	-	-	-	-	20,378	20,378
負債總額	78,687	1,498	-	29,344	109,529	20,378	129,907

3. 經營分部資料(續)

地域資料

(a) 對外客戶收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
中國內地及香港	31,226	29,363

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

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
香港	615	129

非流動資產資料乃基於資產的所在地且不包括金融工具。

有關主要客戶的資料

截至2025年6月30日止六個月，概無單一客戶佔本集團總收入超過10%。

4. 收入

收入指期內銷售物業、銷售收藏車及餐廳營運所收及應收款項及利息收入。

收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
客戶合約之收入		
銷售物業	7,581	12,114
餐廳營運	19,327	14,337
其他來源之收入		
應收貸款的利息收入	4,247	2,912
企業顧問服務	72	—
	31,227	29,363

客戶合約之收入

(i) 收入資料明細

截至2025年6月30日止六個月，物業銷售收入約7,600,000港元(截至2024年6月30日止六個月：約12,100,000港元)來自中國，並於轉移物業之時間點確認。

4. 收入(續)

客戶合約之收入(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。

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時，履約責任於某一時間點獲履行。

5. 其他收入及收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
利息收入	295	721
匯兌差額收益	207	23
呆賬撥備撥回	—	456
租賃修訂收益	2,173	—
預期信貸虧損減值撥回淨額	4,425	—
其他	48	71
	7,148	1,271

6. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收入成本	59,163	25,282
折舊	53	5,418

7. 所得稅抵免／(開支)

由於本集團於截至2025年及2024年6月30日止六個月期間並無香港利得稅應課稅溢利，故期內並無就香港利得稅計提撥備。其他地區的應課稅溢利的稅項乃根據本集團經營所在國家的現行稅率計算。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
本期間－中國內地		
中國內地土地增值稅	(164)	1,093
遞延稅項	—	—
	(164)	1,093

8. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
租賃負債的利息	372	352
其他貸款及銀行透支利息	231	467
	603	819

9. 股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

10. 本公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

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：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
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	43,248	(23,778)

	股份數目	
	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 6月30日 (未經審核)
期內已發行普通股加權平均數，用以計算每股基本及攤薄虧損	295,329,737	970,157,660

附註：

- (i) 用於計算兩個年度每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數已調整，以反映報告期後的股份合併。

由於截至2025年及2024年6月30日止六個月尚未行使的股份期權的攤薄對所呈列的每股基本虧損金額具反攤薄影響，故此所呈列的每股基本虧損金額毋須作出調整。

計算每股基本和攤薄虧損所使用的分母與上文所詳述者相同。

11. 物業、廠房及設備

	自有資產				總計 千港元 (未經審核)
	使用權資產 —辦公室物業 千港元 (未經審核)	租賃裝潢 千港元 (未經審核)	傢俬及辦公室 設備 千港元 (未經審核)	汽車 千港元 (未經審核)	
2025年6月30日					
成本					
於2025年1月1日	16,155	8,754	3,137	1,223	29,269
添置	-	354	155	-	155
收購附屬公司	-	-	63	-	63
匯兌調整	-	-	25	38	63
於2025年6月30日	16,155	9,108	3,380	1,261	29,904
折舊及減值					
於2025年1月1日	(16,155)	(8,754)	(3,130)	(1,101)	(29,140)
年度折舊撥備	-	(32)	(21)	-	(53)
收購附屬公司	-	-	(37)	-	(37)
匯兌調整	-	-	(24)	(34)	(58)
於2025年6月30日	(16,155)	(8,786)	(3,212)	(1,135)	(29,288)
賬面值					
於2025年6月30日	-	322	168	126	616
2024年12月31日					
成本					
於2024年1月1日	17,560	8,754	2,990	1,290	30,594
添置	-	-	772	-	772
出售	-	-	(603)	(21)	(624)
租賃修訂	(1,405)	-	-	-	(1,405)
匯兌調整	-	-	(22)	(46)	(68)
於2024年12月31日	16,155	8,754	3,137	1,223	29,269
折舊及減值					
年度折舊撥備	(6,462)	(3,001)	(848)	-	(10,311)
已確認減值虧損	(4,425)	(3,507)	(1,688)	-	(9,620)
出售	-	-	547	19	566
匯兌調整	-	-	19	40	59
於2024年12月31日	(16,155)	(8,754)	(3,130)	(1,101)	(29,140)
賬面值					
於2024年12月31日	-	-	7	122	129

12. 存貨

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
汽車庫存	47,680	47,680
餐飲材料	464	515
總計	48,144	48,195

13. 應收貸款及利息

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款	96,500	90,000
應收利息	16,704	13,038
預期信貸虧損撥備	(4,892)	(4,892)
總計	108,312	98,146
減：流動部分	—	—
非流動部分	108,312	98,146

14. 於一間聯營公司／一間附屬公司的投資

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
收購之商譽	152	—

14. 於一間聯營公司／一間附屬公司的投資(續)

聯營公司／一間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	本集團應佔 所有權權益百分比	主要活動
麒華有限公司	香港	10,000港元普通資本	51%	餐飲及相關食品 業務
豐曜資本有限公司	香港	500,000港元普通資本	100%	企業顧問服務業務

截至2025年6月30日止六個月，本集團持有Universal Flair Limited(「UFL」)(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立的公司，主要從事投資控股)的全部股份及表決權益。UFL持有麒華有限公司(「KWL」)的26%權益。截至2025年6月30日止六個月，本集團持有Charm Vision Enterprises Incorporated(「CVEI」)(於英屬處女群島成立的公司，主要從事投資控股)的全部股份及表決權益。CVEI持有KWL的25%權益。

截至2025年6月30日止六個月，本集團持有豐曜100%股份及投票權。

15. 應收賬款

於報告期末，根據發票日期並扣除撥備後的應收賬款的賬齡分析如下：

	2025年6月30日 (未經審核)		2024年12月31日 (經審核)	
	千港元 結餘	百分比	千港元 結餘	百分比
現時至30日	773	33	561	99
31至60日	108	5	5	1
61至90日	133	6	–	–
90日以上	1,320	56	–	–
	2,334	100	566	100

截至2025年6月30日止六個月，應收賬款為香港餐飲及相關食品業務的應收款項。

16. 已抵押定期存款及現金及現金等值項目

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
現金及銀行等值項目	18,160	14,830
已抵押定期存款	10,000	10,000
	28,160	24,830
減：銀行透支	(19,311)	(9,911)
現金及現金等值項目(於綜合現金流量表所列示)	8,849	14,919

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2,192,000港元(2024年12月31日：1,054,000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。

16. 已抵押定期存款及現金及現金等值項目(續)

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2025年6月30日，本集團可動用的銀行融資為10,000,000港元(2024年12月31日：10,000,000港元)，由按金押記契據作抵押。於2025年6月30日，本集團已動用金額約9,958,000港元(2024年12月31日：約9,911,000港元)的融資及由若干證券作抵押之透支約9,352,000港元(2024年12月31日：零)。

17. 股本

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
15,000,000,000股(2024年12月31日：75,000,000,000股) 每股面值0.20港元的普通股	3,000,000	3,000,000
已發行及繳足：		
238,234,732股(2024年12月31日：970,157,660股) 每股面值0.20港元的普通股	47,647	38,806

18. 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：

	2025年6月30日 (未經審核)		2024年12月31日 (經審核)	
	千港元 結餘	百分比	千港元 結餘	百分比
現時至30日	11,022	26.0	6,663	19.7
31至60日	–	–	1,593	4.7
61至90日	6	0.0	–	–
90日以上	31,371	74.0	25,595	75.6
	42,399	100	33,851	100

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的信貸付款期。

19. 其他應付款項及應計負債

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
其他應付款項		17,529	22,511
其他貸款	(a)	14,478	13,900
應付非控股權益款項	(b)	10,631	10,630
應計負債		7,467	7,135
合約負債	(c)	48,792	25,367
		98,897	79,543

附註：

- (a) 金額指來自獨立第三方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。

20. 或然負債

於2025年6月30日，本集團沒有任何重大或然負債(2024年12月31日：無)。

21. 資產抵押

於2025年6月30日，本集團概無資產作為抵押(2024年12月31日：無)。

22. 承擔

於2025年6月30日，本集團沒有任何重大承擔(2024年12月31日：無)。

23. 關連人士交易

除該等財務資料在其他部份所載外，本集團亦有進行下列交易：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
中建富通集團：			
利息收入	(i)	不適用	1
嚒嚒：			
利息收入	(ii)	179	179

附註：

- (i) 中建富通集團於2022年7月5日後不再為本集團的關連人士，原因為中建富通集團於該日期轉讓股份後對本集團再無重大影響。
- (ii) 嚒嚒自2023年8月31日起成為關連人士，所披露金額指2025年1月1日至2025年6月30日期間。

24. 報告期後事項

本公司透過股東於2025年7月7日舉行的股東特別大會(「**股東特別大會**」)上通過普通決議案的方式，採納新購股權計劃(「**2025年計劃**」)。2025年計劃於2025年7月7日生效，並將自其獲採納日期起計10年內有效，除非另行註銷或修訂。

除上文所披露者外，於本期間結束後及直至本報告日期概無其他重大事件。

25. 中期報告的批准

本中期報告於2025年8月29日獲董事會批准。

權益披露

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2025年6月30日，董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中擁有以下權益及淡倉而(i)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部而須另行知會本公司及聯交所；或(iii)根據本公司採納的標準守則而須另行知會本公司及聯交所：

於2025年6月30日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份／相關股份數目			佔已發行股份 總數的概約
		股份數目	股份期權數目	總權益	百分比*
執行董事					
王祖偉(「王先生」)	於受控公司的權益	3,638,400 ^(附註1)	—	3,638,400	1.53%

* 該百分比按於2025年6月30日已發行之238,234,732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1.53%的權益。王先生為Top Pioneer的董事。

除上文所披露外，於2025年6月30日，概無任何董事及本公司最高行政人員及／或任何他們各自的聯繫人於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉並記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊中或根據證券及期貨條例第XV部或本公司採納的標準守則而須知會本公司及聯交所。

董事購買股份的權利

除上文「董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益」一節及下文「股份期權計劃」一節所披露外，本公司、或其任何控股公司、附屬公司或相聯法團於截至2025年6月30日止六個月期間均沒有訂立任何安排，使任何董事及本公司最高行政人員（包括他們各自的配偶及18歲以下子女）可透過購買本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證而獲益。

主要股東的權益

於2025年6月30日，據董事所知，以下人士（非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中：

於2025年6月30日於股份及相關股份的權益及淡倉

好倉

主要股東名稱	身份／權益性質	股份數目		佔已發行股份 總數的概約 百分比*
		股份數目	總權益	
申水平	實益擁有人	9,712,000	9,712,000	4.08%

* 該百分比乃按於2025年6月30日已發行之238,234,732股股份計算。

除上文披露外，概無其他董事為上述主要股東的董事或僱員並於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露。

除上文披露外，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何人士（非董事或本公司最高行政人員）於2025年6月30日於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊中。

股份期權計劃

股份期權計劃

2021計劃

於截至2025年6月30日止六個月，根據2021計劃的股份期權的變動詳情概列如下：

				股份期權數目				
姓名及／或類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	於2025年	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷／失效	於2025年
				1月1日 尚未行使				6月30日 尚未行使
執行董事								
林珈莉	26/1/2024	26/1/2024– 25/1/2034	0.76	–	1,800,000	–	–	1,800,000
黃思語	26/1/2024	26/1/2024– 25/1/2034	0.76	–	1,800,000	–	–	1,800,000
小計－董事				–	3,600,000	–	–	3,600,000
僱員								
	26/1/2024	26/1/2024– 25/1/2034	0.76	–	5,400,000	5,400,000	–	–
總計				–	9,000,000	5,400,000	–	3,600,000

於本中期報告日期，根據2021計劃尚未行使的股份期權總共有3,600,000份。2024年1月26日聯交所每日報價表所報收市價每股0.152港元及股份合併生效後收市價為每股0.76港元。概無獲授人為本公司之關連實體參與者或服務供應商(定義見上市規則)。

截至2025年6月30日止六個月期初及期末，根據2021計劃的計劃授權限額可予授出的期權及獎勵數目分別為192,305份及192,305份。此外，截至2025年6月30日止六個月，根據2021計劃授出的期權可予發行的股份數目除以相關類別已發行股份的加權平均數(不包括庫存股份)約為0.08%。

2025年計劃

有關2025年計劃的詳情載於「報告期後事項」。

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券或庫存股份

於報告期間，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（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於報告期末，本公司概無持有任何庫存股份（定義見上市規則）。

企業管治

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

董事認為，除輕微偏離下列企業管治守則的守則條文外，本公司已於2025年1月1日至2025年6月30日六個月期間一直遵守上市規則附錄14中的《企業管治守則》及《企業管治報告》的所有守則條文（「**企業管治守則**」）：

守則條文第C.2.1條

守則條文第C.2.1條規定本公司主席（「**主席**」）與行政總裁的角色應有區分，不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司主席與行政總裁（「**行政總裁**」）的角色已作出區分。因此，本公司於截至2025年6月30日止六個月已遵守守則條文第C.2.1條。

王祖偉先生（「**王先生**」）目前擔任主席一職。王先生是一位擁有廣泛技巧並擅長多元化業務的優秀行政人員。他擁有從事多元化業務的豐富經驗及卓越的領導才能和良好的聲望，以上均為履行主席一職的關鍵要素。郁繼耀先生（「**郁先生**」）於2022年5月19日至2023年8月31日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。隨後，行政總裁的職位懸空及其角色與職責由董事會成員分擔。董事會現物色合適候選人獲委任為行政總裁及將於委任時作出公告。董事會由三名執行董事（包括主席）及三名獨立非執行董事組成，各具本集團所需的合適技能及經驗。此外，本公司主要經營附屬公司的董事總經理及總經理由其他個人擔任。此外，董事會相信，由於王先生擁有豐富的商業經驗，由王先生兼任主席及行政總裁兩職，不但可加強董事會與管理層的溝通，亦可確保管理層有效地執行董事會的決策。

本公司企業管治常規的其他資料，已於2025年4月刊發的本公司2024年年報內所載的企業管治報告中披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納操守守則，其條款不比標準守則的規定標準寬鬆。經向全體董事作出特定查詢後，他們已確認於截至2025年6月30日止六個月已一直遵守本公司所採納的標準守則所載的規定標準。

審閱中期報告

審核委員會已審閱本集團的中期報告，包括本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料的變動

董事資料的變動自本公司2024年報的批准日期起須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露，載列如下：

除上文所披露外，截至2025年6月30日止六個月及直至本中期報告日期，本公司董事並無任何變動，且並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

承董事會命
GBA集團有限公司
主席
王祖偉

香港，2025年8月29日

於本報告日期，執行董事為王祖偉先生、黃思語女士及林珈莉女士；而獨立非執行董事為陳湘洳女士、胡惠珊女士及梁家進先生。

