



GBA集團有限公司

Stock Code : 261

ANNUAL REPORT
2022

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	可持續經營和發展
16	企業管治報告
30	董事會報告書
41	獨立核數師報告
46	綜合損益表
47	綜合全面收益表
48	綜合財務狀況表
49	綜合權益變動表
50	綜合現金流量表
52	財務報表附註
107	其他資料
108	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)

(於2022年4月7日由非執行董事調任為執行董事)

麥紹棠 (主席兼行政總裁)

(於2022年5月20日辭任)

鄭玉清 (副主席)

(於2022年8月1日辭任)

郁繼耀 (副主席兼行政總裁)

(於2022年5月19日獲委任)

譚毅洪 (於2022年1月3日辭任)

獨立非執行董事

胡惠珊 (於2022年6月10日獲委任)

劉可傑 (於2022年6月10日辭任)

劉亦樂 (於2022年8月1日獲委任)

鄒小岳 (於2022年8月1日辭任)

林芝強 (於2022年9月30日獲委任)

並於2023年3月27日辭任)

譚競正 (於2022年9月30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) (於2022年6月10日獲委任)

劉可傑 (主席) (於2022年6月10日辭任)

劉亦樂 (於2022年8月1日獲委任)

鄒小岳 (於2022年8月1日辭任)

林芝強 (於2022年9月30日獲委任)

並於2023年3月27日辭任)

譚競正 (於2022年9月30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2022年8月1日獲委任)

鄒小岳 (主席) (於2022年8月1日辭任)

胡惠珊 (於2022年6月10日獲委任)

劉可傑 (於2022年6月10日辭任)

林芝強 (於2022年9月30日獲委任)

並於2023年3月27日辭任)

譚競正 (於2022年9月30日辭任)

王祖偉 (於2022年5月20日獲委任)

麥紹棠 (於2022年5月20日辭任)

鄭玉清 (於2022年1月3日獲委任)

並於2022年8月1日辭任)

郁繼耀 (於2022年8月1日獲委任)

譚毅洪 (於2022年1月3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) (於2022年5月20日獲委任)

麥紹棠 (主席) (於2022年5月20日辭任)

鄭玉清 (於2022年1月3日獲委任)

並於2022年8月1日辭任)

郁繼耀 (於2022年8月1日獲委任)

譚毅洪 (於2022年1月3日辭任)

劉亦樂 (於2022年8月1日獲委任)

鄒小岳 (於2022年8月1日辭任)

胡惠珊 (於2022年6月10日獲委任)

劉可傑 (於2022年6月10日辭任)

林芝強 (於2022年9月30日獲委任)

並於2023年3月27日辭任)

譚競正 (於2022年9月30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
(於2022年5月20日獲委任)
施雪玲(於2022年5月20日辭任)

公司網址

www.gbaholdings.com

股份代號

261

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

國富浩華(香港)會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

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

主席報告

業績

本人謹代表董事會報告本集團截至2022年12月31日止年度的全年業績。

本集團持續經營業務於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%。截至2022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175,000,000港元，較截至2021年12月31日止年度（「**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)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)中華人民共和國（「**中國**」）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），而且本公司有意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。截至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、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2022年12月31日為止，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。截至2022年12月31日為止，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個住宅單位及一個店鋪。第1.1期的建設已於2021年竣工。截至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。截至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。截至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，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

展望未來，2023年，由於中港兩地於2023年1月初重新通關，且2019新冠病毒個案已穩定，預期我們的房地產業務的銷售會恢復。同時，預期我們的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。

王祖偉

主席

香港，2023年3月31日

董事簡介

執行董事

王祖偉先生(「王先生」)，現年53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。王先生現亦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)及竣球控股有限公司(股份代號：1481)的獨立非執行董事，上述公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

在此之前，王先生曾在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3月至2012年5月期間，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5月至2022年3月。王先生亦於2016年至2020年期間曾在萬里印刷有限公司(股份代號：8385)擔任非執行董事，該公司於聯交所GEM上市。於2017年至2019年期間，王先生曾在於聯交所上市的域高國際控股有限公司(股份代號：1621)擔任非執行董事。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。

郁繼耀先生(「郁先生」)，42歲，獲委任為執行董事並於2022年5月19日生效。郁先生自2016年1月在一家於聯交所主板上市的中国金融投資管理有限公司(股份代號：605)擔任銷售總監，彼主要負責中國金融投資管理有限公司集團的香港銷售團隊及銷售策略及業務發展活動。

郁先生自2018年9月起在一家於聯交所GEM上市的廣駿集團控股有限公司(股份代號：8516)擔任獨立非執行董事一職。

郁先生曾於聯交所主板上市公司信銘生命科技集團有限公司(前稱「昊天發展集團有限公司」)(股份代號：474)擔任副總裁一職，任期為2013年1月至2015年12月，彼主要負責推進借貸業務之銷售活動、集資以及庫務事宜。

郁先生曾於2007年9月至2012年3月期間在香港上海滙豐銀行有限公司工作，於離職時擔任副總監。彼亦曾於2007年3月至2007年9月期間在渣打銀行(香港)有限公司工作，於離職時擔任經理。

郁先生於2004年在香港大學畢業並獲頒經濟金融學學士學位。

獨立非執行董事

胡惠珊女士(「胡女士」)，35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。

劉亦樂先生(「劉先生」)，60歲，自2022年8月1日起獲委任為獨立非執行董事。彼自2010年起一直擔任卓絡有限公司董事總經理。該公司主要在中國從事提供專業移民諮詢服務和會談，以及協助客戶(包括中國國有企業的管理層)處理申請的業務。

劉先生於2017年1月至2018年8月曾任職於聯交所GEM上市公司柏榮集團(控股)有限公司(「柏榮集團」，現稱中國紅包控股有限公司，股份代號：8316)的獨立非執行董事。於2017年12月至2019年11月，彼亦獲委任為聯交所GEM上市公司廣駿集團控股有限公司(股份代號：8516)的非執行董事；後於2020年9月至2021年2月擔任柏榮集團執行董事兼行政總裁。劉先生於2003年至2009年曾任職於JB Group，離職前為集團顧問。於2001年9月至2003年8月，彼亦任職於亞洲商業銀行，離職前擔任會計經理；於1993年11月至2001年8月，曾任職於星展銀行(香港)有限公司，離職前擔任助理經理；於1983年至1989年，曾任職於渣打銀行(香港)有限公司，離職前擔任主管。

梁家進先生(「梁先生」)，37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。

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（「物業業務」）、在香港從事放債人業務（「金融業務」）及在香港從事汽車業務（「汽車業務」）的收入。

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·俊公館物業單位。

於本期間，房地產業務為本集團按收入計業務分部，佔本集團總收入近乎約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新冠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收益約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內地（「中國內地」）及香港，該等地區貢獻本集團截至2022年及2021年12月31日止年度的全部收入。

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，而去年同期則約為4,000,000港元。該增加主要由於土地使用稅退稅增加所致。於去年同期錄得的其他收入及收益已重新分類為其他開支。

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21,000,000港元下跌61.9%至本期間約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。

其他開支

本集團於本期間錄得其他開支約少於1,000,000港元，而去年同期則約為2,000,000港元。減少主要是由於物業、廠房及設備項目減值減少所致。去年同期錄得的其他開支若干項目已重新分類：(i)已撇減至可變現淨值的持作出售物業重新分類至銷售成本約16,000,000港元；(ii)貿易及其他應收款項減值約5,000,000港元；及(iii)出售附屬公司的收益重新分類至其他收入及收益約4,000,000港元。

期內虧損

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額約為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)。

分部資料

本集團主要從事中國物業業務、香港金融業務及汽車業務。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計劃中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報告公佈日期影響本集團的重要事件

1. 資本重組及更改每手買賣單位

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。

2. 根據一般授權配售新股份

於2022年9月20日，本公司與帝國國際證券有限公司（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%。按每股0.01港元面值計算，配售股份的總面值為3,676,922港元。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367,692,200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。配售所得款項總額將約為19,100,000港元。

董事認為配售為本公司集資並同時擴大股東及資本的機會。董事認為，配售將加強本集團的財務狀況及流動資金，並就營運資金及未來發展用途向本集團提供資金而不會產生利息成本。

3. 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。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本年度報告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）。

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。

配售新股份所得款項用途

根據本公司所提呈配售價每股配售股份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日的公告。

截至2022年12月31日，配售所得款項淨額用途如下：

	截至2022年 12月31日 的計劃使用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至2022年 12月31日 的實際使用 所得款項淨額 (百萬港元)	截至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	—

可持續經營和發展

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。

本集團主要從物業發展項目，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2022年環境、社會及管治報告（「**2022年環境、社會及管治報告**」），其將於聯交所網站及本公司網站刊發以供查閱及下載。

企業管治報告

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，本公司已於截至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）應輪流退任，最少每三年一次。

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，以符合守則條文第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。經向全體現有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2022年12月31日止財政年度，董事會已舉行18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2022年12月31日止財政年度，本公司已舉行一次股東大會。在2022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		
麥紹棠 (於2022年5月20日辭任)	4/18	1/1
鄭玉清 (於2022年8月1日辭任)	11/18	1/1
譚毅洪 (於2022年1月3日辭任)	1/18	0/1
王祖偉 (於2022年4月7日獲調任)	17/18	1/1
郁繼耀 (於2022年5月19日獲委任)	18/18	1/1
獨立非執行董事		
鄧小岳 (於2022年6月10日辭任)	8/18	1/1
劉可傑 (於2022年8月1日辭任)	11/18	1/1
譚競正 (於2022年9月30日辭任)	16/18	1/1
胡惠珊 (於2022年6月10日獲委任)	10/18	0/1
劉亦樂 (於2022年8月1日獲委任)	8/18	0/1
林芝強 (於2022年9月30日獲委任及於2023年3月27日辭任)	2/18	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)

董事會的組成及委員會的變更

截至2022年12月31日止年度及直至本年報日期間，董事會的組成及委員會有以下變動：

董事姓名	變更詳情
王祖偉先生	於2022年1月3日獲委任為非執行董事；於2022年4月7日獲調任為執行董事；於2022年5月20日獲委任為主席、行政總裁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
郁繼耀	於2022年5月19日獲委任為執行董事；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、審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員
劉亦樂	2022年8月1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
鄒小岳	2022年8月1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
林芝強	於2022年9月30日獲委任為獨立非執行董事，為薪酬委員會、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、薪酬委員會、審核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，為薪酬委員會、審核委員會及提名委員會成員

董事會 (續)

職責、責任及貢獻 (續)

董事會的組成

於本年報報告日，董事會成員包括兩名執行董事，分別為王祖偉先生及郁繼耀先生和三名獨立非執行董事，分別為胡惠珊女士、劉亦樂先生及梁家進先生。所有董事的履歷詳情載於本年度報告「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2022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、劉亦樂先生及林芝強先生於截至2022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及梁家進先生於2023年3月27日獲委任後發出的獨立性確認函。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2022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	√	
郁繼耀	√	
胡慧珊	√	√
劉亦樂	√	√
林芝強 (於2023年3月27日辭任)	√	√

各董事在2022年參與的培訓與他們在本公司的董事責任及職責相關。

主席及行政總裁

王祖偉先生及郁繼耀先生目前分別任主席及行政總裁。於本期間，主席及行政總裁的職務曾經重疊，因此本公司並未完全遵守守則條文第C.2.1條。本公司偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條的原因已載於上文「企業管治常規」一節。王先生領導董事會並負責本集團的企業計劃及整體策略方針，於本集團的業務管理上擔當領導角色。

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。

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」)和梁家進先生(「梁先生」)及兩名執行董事，即王先生及郁先生。薪酬委員會主席目前由劉先生擔任。

於截至2022年12月31日止財政年度，薪酬委員會已舉行九次會議。薪酬委員會於2022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2022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2022年8月1日獲委任)	3/9
胡惠珊(於2022年6月10日獲委任)	4/9
林芝強(於2022年9月30日獲委任並於2023年3月27日辭任)	2/9
鄭玉清(於2022年1月3日獲委任並於2022年8月1日辭任)	6/9
王祖偉(於2022年5月20日獲委任)	5/9
鄒小岳(於2022年8月1日辭任)	6/9
劉可傑(於2022年6月10日辭任)	3/9
譚競正(於2022年9月30日辭任)	7/9
麥紹棠(於2022年5月20日辭任)	4/9
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	1/9

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2022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2022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	2

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，即劉先生、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2022年12月31日止財政年度，審核委員會已舉行三次會議。審核委員會於2022年的主要工作包括審閱以下各項：

- (i) 2021年年度報告，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、2021年全年業績公佈以及關聯交易的公佈；
- (ii) 2022年中期報告及2022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2022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(於2022年6月10日獲委任)	2/3
劉亦樂(於2022年8月1日獲委任)	2/3
林芝強(於2022年9月30日獲委任並於2023年3月27日辭任)	1/3
劉可傑(於2022年6月10日辭任)	1/3
鄒小岳(於2022年8月1日辭任)	1/3
譚競正(於2022年9月30日辭任)	2/3

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、劉先生及梁先生及兩名執行董事，即王先生及郁先生。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2022年12月31日止財政年度，提名委員會已舉行一次會議。提名委員會於2022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2022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(於2022年5月20日獲委任)	5/9
鄭玉清(於2022年1月3日獲委任並於2022年8月1日辭任)	6/9
劉亦樂(於2022年8月1日獲委任)	3/9
胡惠珊(於2022年6月10日獲委任)	4/9
林芝強(於2022年9月30日獲委任並於2023年3月27日辭任)	2/9
麥紹棠(於2022年5月20日辭任)	4/9
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	1/9
鄒小岳(於2022年8月1日辭任)	6/9
劉可傑(於2022年6月10日辭任)	5/9
譚競正(於2022年9月30日辭任)	7/9

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2022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2022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2022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(於2022年1月3日獲委任)	2/2
郁繼耀(於2022年5月19日獲委任)	2/2
胡慧珊(於2022年6月10日獲委任)	2/2
劉亦樂(於2022年8月1日獲委任)	2/2
林芝強(於2022年9月30日獲委任並於2023年3月27日辭任)	2/2
麥紹棠(於2022年5月20日辭任)	0/2
鄭玉清(於2022年1月3日獲委任並於2022年8月1日辭任)	0/2
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	0/2
鄒小岳(於2022年8月1日辭任)	0/2
劉可傑(於2022年6月10日辭任)	0/2
譚競正(於2022年9月30日辭任)	0/2

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2022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2022年12月31日止年度，已向本公司外聘核數師國富浩華(香港)會計師事務所支付的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 百萬港元
審核服務	1.6
非審核服務：	
稅務合規服務	-
其他服務	-
合計	1.6

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2022年環境、社會及管治報告「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。

本公司外聘核數師國富浩華(香港)會計師事務所就其對本公司財務報表須承擔的申報責任所發表的聲明，載於本年度報告「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而非絕對的保證，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2022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

張延女士於2022年5月20日獲董事會委任為本公司的公司秘書。她於2022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2022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。

董事會報告書

董事現謹提呈董事會報告書及本集團截至2022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2022年，其附屬公司主要業務包括於中國的物業業務、於香港的金融業務及於香港的汽車業務。

業務回顧

本集團截至2022年12月31日止年度業務回顧載列於本年度報告第4至6頁及第9至13頁。

業績

本集團截至2022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度報告第46至108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度報告第108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

除在本年度報告第94至96頁「股份期權計劃」一節所披露和載列於財務報表附註28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2022年12月31日止年度的變動詳情載列於綜合財務報表附註27。

截至2022年12月31日止年度的本公司股份期權變動詳情，已在本年度報告第33至36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28。

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27所披露的配售本公司新股份及股份合併外，截至2022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2022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357,000,000港元，可以繳足紅股形式分派。

慈善捐款

截至2022年12月31日止年度，本集團沒有作出任何慈善捐款(2021年：無)。

主要客戶及供應商

於截至2022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	
	2022年	2021年	2022年	2021年
最大客戶	46%	1%		
五大客戶總額	61%	2%		
最大供應商			44%	10%
五大供應商總額			64%	30%

本集團五大客戶其中一家(2021年：一家)為中建富通的一家附屬公司(2021年：中建富建的一家附屬公司)，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報告日的董事如下：

執行董事：

麥紹棠(於2022年5月20日辭任)
 鄭玉清(於2022年8月1日辭任)
 譚毅洪(於2022年1月3日辭任)
 王祖偉(於2022年4月7日獲調任)
 郁繼耀(於2022年5月19日獲委任)

獨立非執行董事：

胡惠珊(於2022年6月10日獲委任)
 劉亦樂(於2022年8月1日獲委任)
 林芝強(於2022年9月30日獲委任並於2023年3月27日辭任)
 鄒小岳(於2022年8月1日辭任)
 劉可傑(於2022年6月10日辭任)
 譚競正(於2022年9月30日辭任)
 梁家進(於2023年3月27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，郁先生、劉先生、胡女士及梁先生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度報告第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2022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

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2022年12月31日止，根據2011計劃的股份期權的變動詳情概列如下：

姓名及／或類別	授出日期	行使期	每股行使價 港元	股份期權數目				於2022年 12月31日 尚未行使
				於2022年 1月1日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於年內 註銷／失效	
執行董事								
麥紹棠 (於2022年5月20日辭任)	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	-
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	1,320,000,000	-
							小計	-
鄭玉清 (於2022年8月1日辭任)	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	825,000,000	-
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	1,320,000,000	-
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	-
							小計	-
譚毅洪 (於2022年1月3日辭任)	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	825,000,000	-	-	825,000,000	-
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	1,320,000,000	-	-	1,320,000,000	-
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	1,300,000,000	-	-	1,300,000,000	-
							小計	-
獨立非執行董事								
鄧小岳 (於2022年8月1日辭任)	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	5,000,000	-
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	10,000,000	-
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	10,000,000	-
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	10,000,000	-	-	10,000,000	-
							小計	-
劉可傑 (於2022年6月10日辭任)	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	5,000,000	-
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	10,000,000	-
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	10,000,000	-
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	10,000,000	-	-	10,000,000	-
							小計	-
譚競正 (於2022年9月30日辭任)	17/1/2014	17/1/2014-16/1/2024	0.010	5,000,000	-	-	5,000,000	-
	18/1/2017	18/1/2017-17/1/2027	0.011	10,000,000	-	-	10,000,000	-
	25/1/2018	25/1/2018-24/1/2028	0.010	10,000,000	-	-	10,000,000	-
	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	10,000,000	-	-	10,000,000	-
							小計	-
小計 - 董事				9,615,000,000	-	-	9,615,000,000	-
僱員	25/1/2019	25/1/2019-24/1/2029	0.010	1,299,993,990	-	-	1,299,993,990	-
總計				10,914,993,990	-	-	10,914,993,990	-

股份期權計劃(續)

2011計劃(續)

於截至2022年12月31日年度止，10,914,993,990份股份期權已根據2011計劃獲授出、行使、註銷或失效。

於本年度報告日期，2011計劃項下概無任何尚未行使的股份期權，而於本年度報告日期，因行使該等股份期權而可予發行的股份總數為零股。

2021計劃

於2021年6月23日股東週年大會(「**2021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。

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。

待股份合併及股本削減生效後，計劃限制根據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。

於本年度報告日，沒有任何股份期權根據2021計劃授出。於本年度報告日，根據2021計劃可授出的股份期權為183,846,100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183,846,100股，佔已發行股份總數的8.33%。

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以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；以及
- (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個月期間內因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) 本公司股份於授出日期(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) 本公司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) 本公司股份面值。

董事及最高行政人員於股份及相關股份的權益

於2022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2022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2022年1月3日獲委任)	於受控公司的權益	263,410,200 (附註1)	—	263,410,200	11.94%

* 該百分比乃按於2022年12月31日已發行之2,206,153,200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11.94%的權益。王先生為Top Pioneer的董事。

除上文所披露外，於2022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2022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：

於2022年12月31日在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	
Top Pioneer Holdings Limited	實益擁有人	263,410,200	263,410,200	11.94%
中建電訊投資有限公司(附註1)	於股份的抵押權益	214,668,400	214,668,400	9.73%
中建富通集團有限公司(附註2)	受控公司的抵押權益	268,335,500	268,335,500	12.16%
CCT Capital International Holdings Limited (附註2)	受控公司的抵押權益	268,335,500	268,335,500	12.16%
麥紹棠(附註3)	受控公司的抵押權益	268,335,500	268,335,500	12.16%
麥俊翹(附註3)	受控公司的抵押權益	268,335,500	268,335,500	12.16%

* 該百分比乃按於2022年12月31日已發行之2,206,153,200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214,668,400股股份及53,667,100股股份。
- 於2022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2022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。

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2022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2022年1月1日至2022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，已於本年度報告「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報告日，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2022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2021年及2020年12月31日止年度的綜合財務報表均由安永會計師事務所（「安永」）審核。由於本公司未能就截至2022年12月31日止年度的審計費用與安永達成共識，安永已於2022年11月11日辭任本公司核數師。國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（「國富」）隨後已獲委任為本公司核數師，自2022年11月11日起生效。截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已由國富審核。國富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

除本年度報告第9頁「於香港餐飲業務的投資」一節所披露者外，截至本年報報告日期止，並無報告期後事項。

代表董事會
GBA集團有限公司

主席
王祖偉
香港

2023年3月31日

獨立核數師報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

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46至106頁的**GBA集團有限公司**（「**貴公司**」）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2022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，包括主要會計政策概要。

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2022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。

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。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

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

可出售物業及發展中物業的可變現淨值

於2022年12月31日，貴集團擁有按成本及可變現淨值兩者較低者列賬的311,000,000港元的可出售物業及95,000,000港元的發展中物業，該等物業總共佔貴集團總資產的約53.8%。

釐定可出售物業及發展中物業的可變現淨值需要管理層作出重大判斷及估計。管理層考慮的因素包括估計落成成本、現有及預售物業的單位售價。管理層聘請外部估值師釐定彼等的價值，以協助彼等評估可出售物業及發展中物業的可變現淨值。

相關披露載於綜合財務報表附註3、17及18。

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值計量

於2022年12月31日，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168,000,000港元的未上市股本投資。該未上市股本投資佔貴集團總資產的約22.3%及其分類為公平價值等級第三層。

釐定分類為公平價值等級第三層的未上市股本投資的公平價值需要管理層作出重大判斷及估計。管理層聘請外部估值師釐定報告期末及在相若投資的活躍市場上並無現價的情況下的未上市股本投資的價值。外部估值師在估值中應用若干不可觀察輸入數據。

相關披露載於綜合財務報表附註3、22及36。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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：

- 評估外部估值師的客觀性、獨立性及能力；
- 估值專家參與協助我們評估及測試估值中使用的假設及方法；及
- 通過參考相若物業近期銷售交易證實可變現價值，並通過參考相若地點物業的可得建築成本資料評估完成建築的估計成本。

我們有關按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值計量的審計程序包括：

- 評估外部估值師的客觀性、獨立性及能力；及
- 估值專家參與協助我們評估及測試估值中使用的假設及方法。

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)

綜合財務報表及核數師報告以外的信息

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。

其他事項

本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表由另一名核數師審核，而該核數師於2022年3月31日對該等報表發表無保留意見。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

鍾偉全
執業證書編號：P05444

2023年3月31日

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	5	51	466
— 利息收入	5	5	3
		56	469
銷售成本		(119)	(436)
(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)
應收賬款及其他應收款項減值	6	(2)	(5)
應收借款及利息減值	6	(4)	—
其他收入及收益	7	7	4
銷售及分銷費用		(8)	(21)
行政費用		(46)	(53)
其他費用淨額		—	(2)
融資成本	8	—[#]	— [#]
除稅前虧損	6	(175)	(59)
所得稅費用	11	—[#]	(1)
年度虧損		(175)	(60)
本公司擁有人應佔虧損		(175)	(60)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損	13		(經重列)
基本及攤薄		(9.10港仙)	(3.26港仙)

[#] 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	(175)	(60)
其他全面收益		
在以後期間可能重新分類至損益賬的其他全面(虧損)/收益：		
換算海外業務的匯兌差額	(44)	13
本年度其他全面(虧損)/收益	(44)	13
本年度全面虧損總額	(219)	(47)
本公司擁有人應佔全面虧損總額	(219)	(47)

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	14	—*	—*
應收借款及利息	20	—	70
於一間聯營公司的投資	15	2	—
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	22	168	220
非流動資產總額		170	290
流動資產			
發展中物業	17	95	101
可出售物業	18	311	437
應收賬款	19	26	1
應收借款及利息	20	79	2
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	25	50
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	22	18	49
已抵押定期存款	23	3	—
現金及現金等值項目	23	27	48
流動資產總額		584	688
資產總額		754	978
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	27	22	1,839
儲備	29	657	(960)
股東權益總額		679	879
非流動負債			
租賃負債	16	—	1
流動負債			
銀行透支	23	2	—
應付賬款	24	36	49
其他應付款項及應計負債	25	37	48
租賃負債	16	—	1
流動負債總額		75	98
負債總額		75	99
股東權益及負債總額		754	978
流動資產淨額		509	590
總資產減流動負債		679	880

* 少於1,000,000港元

王祖偉
主席

郁繼耀
董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	母公司擁有人應佔							總計
	已發行股本	股份溢價賬	資本儲備	繳入盈餘	股份期權儲備	匯兌波動儲備	累積虧損	
於2021年1月1日	1,839	341	733	-	38	(49)	(1,976)	926
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(60)	(60)
本年度其他全面收益：								
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	13	-	13
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	13	(60)	(47)
於2021年12月31日及2022年1月1日	1,839	341*	733*	-*	38*	(36)*	(2,036)*	879
資本重組	(1,820)	-	-	1,820	-	-	-	-
根據配售發行的股份	3	16	-	-	-	-	-	19
沒收股份期權後轉讓至股份期權儲備	-	-	-	-	(38)	-	38	-
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(175)	(175)
本年度其他全面虧損：								
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	(44)	-	(44)
本年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(44)	(175)	(219)
於2022年12月31日	22	357*	733*	1,820*	-*	(80)*	(2,173)*	679

* 此等儲備賬目總額指綜合財務狀況表內的綜合盈餘657,000,000元港元(2021年：虧絀960,000,000港元)。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

百萬港元	附註	2022年	2021年
來自經營活動的現金流量			
除稅前虧損		(175)	(59)
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	6	59	15
折舊		–	1
出售附屬公司收益	30	–	(4)
提前終止租賃收益		(1)	–
撇減可出售物業至可變現淨值	6	67	16
撇減發展中物業至可變現淨值	6	1	–
物業、廠房及設備項目減值	6	–	2
應收賬款及其他應收款項減值	6	2	5
應收借款及利息減值	6	4	–
		(43)	(24)
發展中物業增加		(3)	(61)
可出售物業減少		23	410
應收賬款增加／減少		(26)	1
應收借款及利息增加		(11)	(73)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少		25	44
應付賬款減少		(10)	(7)
其他應付款項及應計負債減少		(11)	(427)
用於經營活動的現金		(56)	(137)
已收利息		–	1
已付利息		–#	–#
已付中國內地稅項		–#	–#
用於經營活動的現金流量淨額		(56)	(136)

百萬港元	附註	2022年	2021年
來自投資活動的現金流量			
基金投資分配		24	35
出售附屬公司	30	-	(2)
於一間聯營公司投資		(2)	-
已抵押定期存款增加		(3)	-
向一間聯營公司提供墊款		(4)	-
來自投資活動的現金流量淨額		15	33
來自融資活動的現金流量			
透過配售發行股份的所得款項		19	-
透過配售發行股份已支付的交易成本		-#	-
租賃付款的本金部分		(1)	(1)
來自／(用於)融資活動的現金流量淨額		18	(1)
現金及現金等值項目減少淨額		(23)	(104)
於年初的現金及現金等值項目		48	149
匯率變動影響淨額		-	3
於年終的現金及現金等值項目	23	25	48

少於1,000,000港元

財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司及集團資料

年內，GBA集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事以下主要業務：

- 投資控股；
- 物業發展及銷售；
- 金融業務；及
- 汽車業務。

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 權益百分比		主要活動
			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 (2020年： 人民幣100,000,000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 (前稱Blackbird Venture Associates Limited)	英屬處女群島	2美元 普通資本	—	100	汽車業務

[^] 根據中華人民共和國（「中國」）法例註冊的外商獨資企業

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。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司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。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之數目為準。

綜合基準

綜合財務報表包括截至2022年12月31日止年度本公司及其附屬公司的財務報表以及本集團於聯營公司的權益。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。

倘本公司直接或間接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。

倘事實及情況反映上述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動(並無失去控制權)，於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對一家附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(a)所收代價的公平價值；(b)所保留任何投資的公平價值及(c)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認的本集團應佔部分按猶如本集團已經直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或累計虧損(視乎何者屬適當)。

在本公司的財務狀況表內，於附屬公司的投資以成本減減值虧損呈列，惟分類為可出售投資除外。

2.2 會計政策變動及披露事項

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	概念框架的提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項
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本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或此等綜合財務報表所載的披露事項並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (2011年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ²
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第1號之修訂	有契諾的非流動負債 ³
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 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估算之定義 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ³
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列 — 借款人對包含應要求償還條文的定期貸款的歸類 ³

1 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 尚未釐定強制生效日期惟可採用

3 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

2.4 主要會計政策概要

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，惟分類為可出售除外。作權益會計用途的聯營公司財務報表以本集團類似交易及類似情況的事件所採納的一致會計政策編製。根據權益法，投資初始以成本入賬，並經本集團於收購當日應佔被投資方可識別資產淨值的公平價值超出投資成本的金額作出調整（如有）。投資成本包括購買價、收購投資項目直接應佔的其他成本及任何對構成本集團權益投資一部分的聯營公司的直接投資。其後，投資經本集團於收購後應佔被投資方的資產淨值及與該投資有關的任何減值虧損變動作出調整。於各報告日期，本集團評估是否出現任何客觀證據顯示投資已減值。收購當日本集團應佔可識別資產及負債淨公平價值超出投資成本（重新估值後），本集團年內應佔被投資方的收購後稅後業績及任何減值虧損於綜合損益賬中確認，而本集團應佔被投資方其他全面收益的收購後稅後項目則會在綜合其他全面收益表確認。

倘本集團需分擔聯營公司的虧損額超過其所佔權益，本集團所佔權益應減少至零，且不再確認進一步虧損，惟本集團須履行法定或推定責任，或須代表被投資方付款則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值，及本集團的任何其他長期權益，該等長期權益實質構成本集團於聯營公司的淨投資的一部分（在其他長期權益應用預期信貸損失模型後（如適用））。

本集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益均以本集團於被投資公司的權益為限抵銷，除非未變現虧損證明轉讓資產出現減值，則在此情況下即時於損益賬中確認。

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。此外，倘該聯營公司直接出售相關資產或負債，則本集團按相同基準計入有關該聯營公司的以往於其他全面收益確認的所有金額。因此，倘聯營公司以往於其他全面收益確認的損益重新分類為出售相關資產或負債的損益，則本集團在權益法終止時將權益收益或虧損重新分類至損益（列作重新分類調整）。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平價值計量

本集團於各報告期末按公平價值計量其投資物業及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。

非金融資產的公平價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

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 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或需要對資產(存貨及金融資產除外)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損益表。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程以外的物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。倘物業、廠房及設備項目被分類為持作銷售或倘其構成分類為持作銷售出售組別的一部分時，該項目將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。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：

傢俬及辦公室設備	10%–20%
汽車	20%

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本會按合理基準分配至各部分，而各部分會分別計算折舊。

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

存貨指可出售的古董車存貨，按成本及可變現淨值的較低者列賬。

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 主要會計政策概要(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任何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：

辦公室物業 於租期內

倘租賃資產的所有權於租期屆滿前轉讓予本集團或成本反映行使購買選擇權，則折舊使用該資產的估計可使用年期進行計算。

(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 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

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。當本集團就低價值資產訂立租賃，本集團會決定是否按逐項租賃基準資本化租賃。短期租賃及低價值資產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計量及按公平價值列賬及於損益賬處理。

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，但對不是以公平價值計入損益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。

所有常規方式購買及出售金融資產均於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。常規方式購買或出售指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。

2.4 主要會計政策概要(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，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團以及股息金額能可靠計量時，分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的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。

本集團凡轉讓收取該項資產所得現金流量的權利或訂立一項通過安排，需就此評估是否某程度上保留了該項資產擁有權的風險及回報。倘並沒有轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且沒有轉讓該項資產的控制權，則本集團應持續將該項資產確認入賬，條件為本集團須持續參與該項資產。在該情況下，本集團亦確認附帶責任。已轉讓資產及附帶責任以反映本集團保留的權利及責任的基準計算。

若以本集團就已轉讓資產作出保證的形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

2.4 主要會計政策概要(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。

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 主要會計政策概要(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及合約資產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。

就包含重大融資部分的應收賬款及合約資產以及租約應收款項而言，本集團選擇採納簡化方法作為其會計政策計算預期信貸損失，有關政策載於上文。

金融負債

最初確認及計量

金融負債於最初確認時分類為按公平價值列賬及於損益賬處理的金融負債、貸款及借款、應付款項，或分類為在實際對沖中獲指定為對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平價值確認，及就貸款及借款以及應付款項而言，以直接應佔交易成本的淨額確認。

本集團的金融負債包括應付賬款、其他應付款項以及租賃負債。

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(貸款及借款)

在最初確認後，貸款及借款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 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

金融擔保合約

本集團作出的金融擔保合約即要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。金融擔保合約最初按其公平價值確認為一項負債，並就作出該擔保直接產生的交易成本作出調整。最初確認後，本集團按(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸損失撥備；及(ii)最初確認的金額減(如適用)已確認收入的累計金額(以較高者為準)計量金融擔保合約。

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。

抵銷金融工具

倘現時存在一項可依法強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產及金融負債均可予抵銷，並將淨金額列入財務狀況表內。

撥備

當過往的事件導致而須承擔的現時義務(法律或推定責任引申的)，而且該義務的履行很可能導致經濟利益流出本集團，及該義務的金額能夠可靠地計量，本集團將其確認為撥備。

當折現的影響重大時，撥備金額為於報告期末預期日後用以償付有關義務所需支出的現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅計入損益表的融資成本賬項內。

2.4 主要會計政策概要(續)

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)時首次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；及
- 有關對附屬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；及
- 有關對附屬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 主要會計政策概要(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。

當合約的代價包括可變金額，代價金額估算為本集團向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至其後消除可變代價的相關不確定因素，使已確認累計收益金額的重大收益撥回不大可能發生。

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，則收益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益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

銷售古董車的收入於古董車的控制權轉讓予客戶時確認，一般為交付古董車時。

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 主要會計政策概要(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)時確認為收益。

合約成本

除資本化為發展中物業以及物業及設備的成本外，履行客戶合約所產生的成本資本化為資產，倘符合以下所有標準：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 成本預期可收回。

資本化合約成本按系統基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)予以攤銷並於損益表內扣除。其他合約成本於產生時列作開支。

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。

釐定獎勵之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。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平價值若當中不包含服務及/或表現條件乃即時予以支銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份支付(續)

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵。無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘回報的原定條款已達致及以股本結算的回報的條款已修改，最少會確認費用，猶如條款未獲修改。此外，亦會就任何修改確認費用，此舉會增加以股份支付的總公平價值，或有利於僱員(按修改日期所計量)。

倘以股本結算的回報被取消，其將被視作已於取消日期歸屬，而尚未就回報所確認的任何費用乃隨即確認。此包括本集團或僱員並未達致惟可控制的非歸屬條件的任何回報。然而，如以新回報取代已取消回報，並於授出日期指定為取代回報，則已取消回報及新回報會被視作猶如原回報的修改，詳情見前段所述。

於計算每股盈利時，未行使股份期權的攤薄影響乃反映為額外股份攤薄。

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，該等供款自動撥回本集團。

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。該等借貸成本資本化於資產大概達致其擬定用途或銷售時終止。在特定借貸撥作合資格資產支出前暫時用作投資所賺取的投資收入須自資本化的借貸成本中扣除。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 主要會計政策概要(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，就該項外國業務的其他全面收益部分會於損益表確認。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

現金及現金等值項目

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活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、價值波動風險較微及一般於購入後3個月內到期的短期、高度流動投資，減去須按通知償還並屬於本集團現金管理的必要部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目為用途不受限制的手頭及存放於銀行的現金，包括原定期限為3個月或少於3個月的定期存款。

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。

應收賬款預期信貸損失撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸損失。撥備率乃基於因就擁有類似損失模式的多個客戶分部進行分組（即地理、產品類別、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍）而逾期的日數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸損失經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況（即國內生產總值）將在未來一年內惡化，這可能導致製造行業的違約數量增加，歷史違約率將得到調整。於每個報告日期，歷史觀察違約率都會更新，並分析前瞻性估計的變動。

歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸損失之間的相關性評估為重要估計。預期信貸損失金額對環境變化及預測經濟狀況十分敏感。本集團的歷史信貸損失經驗及經濟狀況的預測可能亦無法代表未來客戶的實際違約情況。有關本集團應收賬款的預期信貸損失資料披露於財務報表附註19。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不確定性(續)

應收借款及其他應收款項減值

就應收借款及其他應收款項而言，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。有關應收借款及其他應收款項的詳情載於財務報表附註20及附註21。

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。

土地增值稅

在中國的土地增值稅是按土地的升值價值，即出售物業所得款項減去可扣減支出，包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支以介乎30%至60%的累進方法計算徵收。

本集團在中國內地從物業發展業務的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，由於中國內地各個城市實施不同的稅項項目，本集團與當地稅務機關就一些已完工物業發展項目的土地增值稅申報仍未完成。因此，釐定土地增值及其相關稅項的金額需要作出重大判斷，而在日常業務過程中仍然未能確定最終的稅項金額。本集團認為這些負債是基於管理層的最佳估計。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出該等估算期間的利潤或虧損及土地增值稅的計提撥備。

按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產的公平價值計量

當記入綜合財務狀況表的金融資產的公平價值無法從活躍市場計算時，其公平價值將透過包括使用數學模式等多種估值方法釐定。該等模式所使用輸入數據於可行情況下自可觀察市場取得，惟倘此舉不可行，則可能須作出估計以確立公平價值。若干不可觀察輸入數據的代價估計詳情載於財務報表附註36。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。管理層的重大判斷及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。

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；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。

百萬元	房地產業務		金融業務		汽車業務		對賬調整		總額	
	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	4	7	4
	30	466	5	3	26	-	2	4	63	473
分部(虧損)/溢利	(77)	(23)	-#	1	1	-	-	4	(76)	(18)
融資成本	-	-	-	-	-	-	-#	-#	-#	-#
對賬項目：										
總公司及其他未分配開支	-#	-	-	-	-	-	(40)	(26)	(40)	(26)
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	(77)	(23)	-#	1	1	-	(99)	(37)	(175)	(59)
所得稅費用							-	-	-#	(1)
年度虧損							(99)	(37)	(175)	(60)

* 少於1,000,000港元

4. 經營分部資料(續)

百萬港元	房地產業務		金融業務		汽車業務		對賬調整		總額	
	2022年	2021年								
其他分部資料：										
折舊	-#	-	-#	-	-	-	-	(1)	-#	(1)
其他重大非現金項目：										
應收賬款及其他應收款項減值	(2)	(5)	-	-	-	-	-	-	(2)	(5)
應收借款及利息減值	-	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)	-
物業、廠房及設備項目減值	-	-	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)
提前終止租賃收益	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-
撇減可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		總額	
	2022年	2021年								
分部資產										
對賬項目：										
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	220	311	220	311
資產總額	429	595	79	72	26	-	220	311	754	978
分部負債										
對賬項目：										
總公司及其他未分配資產	-	-	-	-	-	-	11	10	11	10
負債總額	64	89	-#	-#	-	-	11	10	75	99

少於1,000,000港元

4. 經營分部資料(續)

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	-	-
	56	469

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	-#	-#

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26,000,000港元(2021年：無)佔本集團總收入的10%或以上。

5. 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		
應收借款之利息收入	5	3
	56	469

客戶合約之收入

(i) 收入資料明細

分部(百萬港元)	物業業務		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	-
	25	466	26	-	51	466
地域市場						
內地	25	466	-	-	25	466
香港	-	-	26	-	26	-
	25	466	26	-	51	466
確認收入的時間						
於某一時間點轉交貨品	25	466	26	-	51	466

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	2022年	2021年
銷售物業	17	442

5. 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義務，而本集團擁有即時收款的權利，而且很可能收取代價。

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：

百萬港元	2022年	2021年
預期將於以下時間確認為收入的款項：		
一年內	12	21

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。

6. 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
已出售古董車的成本	25	-
已出售物業賬面值	26	420
撇減發展中物業及可出售物業	68	16
已出售物業成本	94	436
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 - 附註9)：		
工資及薪金	4	4
退休金計劃供款**	-#	-#
	4	4
出售附屬公司收益(附註30)	-	(4)
物業、廠房及設備項目減值*	-	2
應收賬款及其他應收款項減值	2	5
應收借款及利息減值	4	-
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

* 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

7. 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	—
出售附屬公司收益(附註30)	—	4
其他收入	2	—
	7	4

[#] 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。

8. 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)
未按公平價值計入損益的金融負債的利息開支總額	— [#]	— [#]

[#] 少於1,000,000港元

9. 董事及行政總裁酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部分而披露的本年度董事及行政總裁酬金如下：

百萬港元	2022年	2021年
袍金：		
執行董事、非執行董事及行政總裁	3	—
獨立非執行董事	1	1
	4	1
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2	11
股權結算股份期權開支	—	—
退休金計劃供款	— [#]	— [#]
	2	12
	6	13

[#] 少於1,000,000港元

9. 董事及行政總裁酬金(續)

(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：

	2022年 千港元	2021年 千港元
胡惠珊(於2022年6月10日獲委任)	67	–
劉亦樂(於2022年8月1日獲委任)	50	–
林芝強(於2022年9月30日獲委任並於2023年3月27日辭任)	30	–
鄒小岳(於2022年8月1日辭任)	140	240
劉可傑(於2022年6月10日辭任)	120	240
譚競正(於2022年9月30日辭任)	180	240
	587	720

於年內，並沒有應付獨立非執行董事的其他酬金(2021年：無)。

(b) 執行董事、非執行董事及行政總裁

百萬港元	袍金	薪金、津貼及 實物利益	退休金計劃 供款	酬金總額
2022年				
執行董事：				
王祖偉(於2022年4月7日獲委任)	–	0.5	–	0.5
郁繼耀(於2022年5月19日獲委任)	–	0.3	–	0.3
麥紹棠(於2022年5月20日辭任)	–	1.6	0.1	1.7
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	3.0	–	–	3.0
鄭玉清(於2022年8月1日辭任)	–	0.4	–	0.4
	3.0	2.8	0.1	5.9

百萬港元	袍金	薪金、津貼及 實物利益	退休金計劃 供款	酬金總額
2021年				
執行董事：				
麥紹棠				
– 行政總裁(於2022年5月20日辭任)	–	5.3	0.2	5.5
譚毅洪(於2022年1月3日辭任)	–	5.8	0.1	5.9
鄭玉清(於2022年8月1日辭任)	–	0.3	0.1	0.4
	–	11.4	0.4	11.8

於年內，並無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排(2021年：無)。

10. 五位最高薪酬僱員

於年內，五位最高薪酬僱員包括三名董事（2021年：三名），其中一名（2021年：一名）亦同時為行政總裁。彼等酬金詳情載列於上文附註9。年內餘下兩位（2021年：兩名）非本公司董事亦非行政總裁最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

百萬港元	2022年	2021年
薪金、津貼及實物利益	1	1

酬金處於下列範圍以內的非董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員的數目如下：

	僱員數目	
	2022年	2021年
零至1,000,000港元	2	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國家的現行稅率計算。

百萬港元	2022年	2021年
本年度 — 內地		
內地土地增值稅	—#	1
本年度稅項費用總額	—#	1

少於1,000,000港元

11. 所得稅(續)

按適用於本公司及其大部分附屬公司所註冊國家的法定稅率計算除稅前虧損的稅項開支與實際稅率的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

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	(76.8)		(98.6)		(175.4)	
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)
未獲確認的稅務虧損	2.1	(2.7)	9.1	(9.2)	11.2	(6.4)
土地增值稅	-	-	0.3	(0.3)	0.3	(0.2)
按本集團的實際稅率計算的稅項支出	-	-	0.3	(0.3)	0.3	(0.2)

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	(40.0)		(18.9)		(58.9)	
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)
未獲確認的稅務虧損	3.4	(8.5)	1.4	(7.5)	4.8	(8.2)
土地增值稅	-	-	1.1	(5.8)	1.1	(1.9)
按本集團的實際稅率計算的稅項抵免	-	-	1.1	(5.8)	1.1	(1.9)

12. 股息

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

13. 本公司普通股股權擁有人應佔每股虧損

年度虧損

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	(175)	(60)

	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

概無披露每股攤薄虧損，因於截至2022年12月31日止年度並不存在攤薄潛在權益股份。

概無就攤薄對截至2021年12月31日止年度呈列的每股基本虧損金額作出調整，由於尚未行使股份期權的影響對呈列的每股基本虧損金額有反攤薄影響。

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(附註27)自去年年初已生效的假設下作出調整。

14. 物業、廠房及設備

百萬港元	自有資產			總計
	使用權資產 — 辦公室物業	傢俬及 辦公室設備	汽車	
2022年12月31日				
於2022年1月1日：				
成本	3	1	1	5
累計折舊及減值	(3)	(1)	(1)	(5)
賬面淨值	-	-	-#	-#
於2022年1月1日：				
添置	-	-	-#	-#
年度折舊撥備	-	-	-#	-#
於2022年12月31日，扣除累計折舊及減值	-	-	-	-
於2022年12月31日：				
成本	-	-	-	-
累計折舊及減值	-	-	-	-
賬面淨值	-	-	-	-
2021年12月31日				
於2021年1月1日：				
成本	2	14	9	25
累計折舊及減值	(2)	(14)	(8)	(24)
賬面淨值	-	-	1	1
於2021年1月1日				
添置	3	-	-#	3
年度折舊撥備	(1)	-	-#	(1)
出售一間附屬公司(附註30)	-	-	(1)	(1)
減值	(2)	-	-	(2)
於2021年12月31日，扣除累計折舊及減值	-	-	-	-
於2021年12月31日：				
成本	3	1	1	5
累計折舊及減值	(3)	(1)	(1)	(5)
賬面淨值	-	-	-	-

少於1,000,000港元

15. 於一間聯營公司的投資

百萬港元	2022年
分佔資產淨額	-
收購商譽	2
	2

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（「UFL」，於英屬處女群島（「英屬處女群島」）成立的公司，主要從事投資控股業務）的全部股份及表決權益。UFL持有Kei Waa Limited（「KWL」）26%的權益。

下表列示有關KWL的財務資訊概要：

百萬港元	2022年
非流動資產	3
流動資產	11
非流動負債	(15)
負債淨額	(1)
本集團於聯營公司權益	
本集團的所有權比例	26%
本集團分佔聯營公司的負債淨額	-
收入	-
年度虧損	-#

* 少於1,000,000港元

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就用於經營的辦公室物業訂有租賃合約。租賃辦公室物業的租期為三年。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：

百萬港元	租賃負債	
	2022年	2021年
於1月1日的賬面值	2	— [#]
添置	—	3
於年內確認的利息增加	— [#]	— [#]
付款	(1)	(1)
提前終止	(1)	—
於12月31日的賬面值	—	2
分析為：		
流動部分	—	1
非流動部分	—	1

租賃負債的到期日分析於財務報表附註37中披露。

少於1,000,000港元

(b) 於損益確認的有關租賃的金額如下：

百萬港元	2022年	2021年
租賃負債的利息	—	— [#]
使用權資產的折舊支出	—	1
有關短期租賃的開支	— [#]	1
使用權資產減值	—	2
於損益確認的總金額	—	4

少於1,000,000港元

(c) 租賃的現金流出總額於財務報表附註31(c)中披露。

17. 發展中物業

百萬港元	2022年	2021年
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	102	107
減值撥備	(7)	(6)
	95	101

就發展中物業持有的土地的賬面值分析如下：

百萬港元	2022年	2021年
土地使用權	22	27

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介乎55至63年。

18. 可出售物業

百萬港元	2022年	2021年
可出售物業	458	525
減值撥備	(147)	(88)
	311	437

可出售物業均按成本及可變現淨值之較低者列賬。

就可出售物業持有的土地的賬面值分析如下：

百萬港元	2022年	2021年
土地使用權	66	75

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55至63年。

19. 應收賬款

百萬港元	2022年	2021年
應收賬款	31	13
減值	(5)	(12)
	26	1

本集團應收賬款乃根據物業及古董車買賣協議的條款支付。

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。

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	26	100	1	100

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	(1)	-
於12月31日	5	12

附註： 鑒於長期未償付及與客人失去聯繫，管理層認為沒有合理期望收回應收賬款，年內已撇銷了約7,000,000港元的款項。

19. 應收賬款(續)

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，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撇銷。於2022年12月31日，應收賬款根據撥備矩陣計提減值撥備5,000,000港元(2021年：12,000,000港元)。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的物業銷售的應收賬款的信貸風險狀況的資料：

百萬港元	即期	逾期			總計
		6個月內	7至12個月	1年以上	
於2022年12月31日					
銷售物業					
預期信貸損失率	不適用	不適用	不適用	100.0%	15.6%
賬面總值	—	—	—	4.8	4.8
預期信貸損失	—	—	—	4.8	4.8
於2021年12月31日					
銷售物業					
預期信貸損失率	0.8%	不適用	100.0%	100.0%	95.2%
賬面總值	0.6	—	4.9	7.0	12.5
預期信貸損失	—	—	4.9	7.0	11.9

本集團根據香港財務報告準則第9號採用一般方法計量銷售古董車應收賬款的預期信貸損失。於2022年12月31日，經參考提供予本集團的財務資料及管理層的審閱，本集團認為銷售古董車應收賬款的違約或然率將接近零且並無作出虧損撥備。

20. 應收借款及利息

百萬港元	2022年	2021年
應收借款	80	70
應收利息	3	2
減值	(4)	-
	79	72
減：流動部分	(79)	(2)
非流動部分	-	70

向本公司的前主要股東中建富通集團有限公司(「中建富通」)的應收借款及利息約73,000,000港元(2021年：約72,000,000港元)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，餘下的應收借款為無抵押、按年利率8%計息且須於一年內償還。

減值代價

本集團的應收借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。於2021年及2022年12月31日，概無貸款及應收利息逾期，而所有結餘根據香港財務報告準則第9號的一般方式劃分為計量預期信貸虧損的階段1，並分別根據減值分析作出減值撥備約零港元及4,000,000港元。

本集團的應收借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	4	-
於12月31日	4	-

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

百萬港元	2022年	2021年
預付款項	8	46
其他應收款項及其他資產	14	4
應收一間聯營公司款項(附註)	4	-
減值	(1)	-
	25	50

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2021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2022年12月31日，計入上述結餘的金融資產的虧損撥備被評為約1,000,000港元(2021年：零)。

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

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減值變動如下：

百萬港元	2022年	2021年
於1月1日	-	-
減值	1	-
於12月31日	1	-

22. 按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產

百萬港元	附註	2022年	2021年
非上市股本投資，按公平價值	(a)	168	220
非上市基金投資，按公平價值	(b)	18	49
		186	269
減：流動部分		(18)	(49)
非流動部分		168	220

附註：

- (a) 於2020年7月24日，本集團向獨立第三方Estate Express Limited (置迅有限公司) 收購High Step Developments Limited (高階發展有限公司) (「高階」，高階擁有位於廣東省惠州市惠陽區一項物業改造項目) 的19.8%股權，代價為人民幣220,000,000元 (約相等於248,000,000港元) (「應付代價」)。根據本集團與置迅、Modish City Limited (「Modish City」) 及惠陽中建電訊制品有限公司 (「惠陽中建」) 於2020年12月9日訂立的抵償協議，應付代價透過抵銷應收置迅及Modish City借款人民幣216,000,000元 (約相等於243,000,000港元) 及應收惠陽中建的應收賬款人民幣4,000,000元 (約相等於5,000,000港元) 的方式償付。

非上市股本投資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列賬。

- (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。

23. 現金及現金等值項目

百萬港元	2022年	2021年
現金及銀行結餘	27	48
定期存款	3	-
	30	48
減：已抵押定期存款	(3)	-
已抵押銀行融資	(2)	-
銀行透支	(2)	-
現金及現金等值項目	25	48

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2,000,000港元(2021年：8,000,000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。

24. 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	35	97	2	4
	36	100	49	100

應付賬款均為免息及一般有介乎30日至120日的付款期。

25. 其他應付款項及應計負債

百萬港元	附註	2022年	2021年
其他應付款項	(a)	21	24
應計負債		4	7
合約負債	(b)	12	17
		37	48

附註：

(a) 計入其他應付款項3,000,000港元(2021年：零)以年利率5%計息及還款期為一年。餘下結餘為不計息及並無還款期(2021年：平均還款期三個月)。

於2022年12月31日，其他應付款項包括應付中建富通集團款項為零(2021年：1,000,000港元)。

(b) 合約負債詳情如下：

百萬港元	2022年	2021年
已收客戶的短期墊款：		
銷售物業	12	17
	12	17

合約負債包括就本集團預售物業已收買方的所得款項。

26. 遞延稅項負債

於2022年12月31日，本集團於香港產生的稅項虧損為54,000,000港元(2021年：41,000,000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為96,000,000港元(2021年：60,000,000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。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外商投資者宣派的股息將被徵收10%預扣稅項。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法權區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。本集團的適用稅率為5%或10%。本集團因而須就收取於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日後產生的盈利而分派的股息繳納預扣稅項。

27. 股本

股份

百萬港元	2022年	2021年
法定：		
300,000,000,000股 (2021年：300,000,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股	3,000	3,000

	附註	2022年		2021年	
		股份數目	百萬港元	股份數目	百萬港元
於1月1日		183,846,100,000	1,839	183,846,100,000	1,839
股本重組	(i)	-	(1,820)	-	-
股份合併	(i)	(182,007,639,000)	-	-	-
根據配售發行股份	(ii)	367,692,200	3	-	-
於12月31日		2,206,153,200	22	183,846,100,000	1,839

(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，本公司已作出以下事項：

- 股份合併（「**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**」）；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（「**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（定義見公司法），以供董事按公司法及公司細則允許的任何方式動用。

上述者的詳情載於本公司日期為2022年6月24日的通函及本公司日期為2022年6月7日及2022年6月28日的公告。

(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。

股份期權

本公司的股份期權計劃及根據該計劃發行的股份期權的詳情載於財務報表附註28。

28. 股份期權計劃

於本公司在2011年5月27日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上，本公司的股東已批准採納股份期權計劃(「2011計劃」)。2011計劃的採納已於2011年5月27日獲中建富通(本公司的當時最終控股公司)的股東批准。2011計劃隨後於2011年5月30日起生效，而聯交所上市委員會亦已於同日批准在2011計劃的條款及條件獲行使時本公司將予配發及發行的任何本公司股份(「股份」)在聯交所上市及買賣。除非被取消或修訂，否則2011計劃將由其採納日期(即2011年5月27日)起計十年內有效。

2011計劃的目的乃為使本公司能夠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及／或本集團任何成員公司持有任何股本權益的任何實體(「投資實體」)(如適用)本公司控股公司所作貢獻的獎勵及／或報酬。2011計劃項下的合資格參與人包括：

- (a) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何董事或準董事(不論是執行或非執行董事，也不論是獨立或非獨立董事)、任何行政人員、管理人員、僱員或任何曾獲本公司給予聘用機會的任何人士、行政人員或管理人員(不論是全職或兼職僱員、以僱用或合約形式聘用、名譽性質或其他性質以至是有薪或無薪的受僱人士)；
- (b) 本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的任何供應商或貨品及／或服務供應者、專業人士、專家顧問、代理商、承包商、顧問、客戶、合作夥伴、業務聯繫人或股東，或本集團任何成員公司、任何投資實體或(如適用)本公司控股公司的已發行證券或擬發行證券的任何持有人，在董事會全權酌情認為下，他們將會或已對本集團、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的人士；及
- (c) 在董事會全權酌情下，被認為將會或已對(視乎情況而定)本集團任何成員公司、投資實體或(如適用)本公司控股公司作出貢獻的任何人士。

根據2011計劃，行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的所有股份期權而發行的股份數目上限，不得超過於2011計劃採納日期當日本公司已發行股份總數的10%及任何其後或經由股東根據上市規則於本公司股東大會上批准的計劃限額更新。根據上述該等股份期權計劃的條款已經失效或註銷的股份期權原可發行的股份不會計算在該10%限額內。儘管上述，因行使根據2011計劃及本公司任何其他股份期權計劃授出的全部尚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%。倘授出股份期權會導致超過該30%限額，則不可根據本公司或其任何附屬公司的任何計劃授出股份期權。

於該等財務報表的批准日期，根據2011計劃授出的股份期權總數為16,134,993,990份，佔本公司於該等財務報表的批准日期全部已發行股本約8.8%。根據2011計劃可授出的股份期權總數為289,298,708份，佔本公司於該等財務報表的批准日期全部已發行股本約0.16%。

於任何12個月期間內，本公司根據2011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數目上限，不可超過於期權授出日期本公司已發行股份總數的1%。如本公司擬欲授出超過該1%限額的股份期權，本公司須預先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准(該合資格參與人及其聯繫人須在該股東大會上放棄投票)及／或遵照上市規則不時訂明的其他規定，該等超過1%的股份期權才可獲予授出。

28. 股份期權計劃(續)

本公司向其董事、最高行政人員或主要股東或任何他們各自的聯繫人授出的股份期權，須獲本公司的獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的獨立非執行董事的批准)事先批准，但本身同屬股份期權獲授人的本公司及其控股公司的獨立非執行董事則不應批准授出股份期權給自己。此外，如本公司向其主要股東或獨立非執行董事或任何他們各自的聯繫人授出的任何股份期權有關的股份數目於任何12個月期間內超過本公司於授出日期已發行股份總數的0.1%或總值超過5,000,000港元(根據股份於授出日期的收市價計算)，本公司須事先刊發(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須由其上市控股公司刊發)通函並尋求股東(倘本公司仍為另一家聯交所上市公司的附屬公司，則亦須取得該上市控股公司的股東的批准)在股東大會上批准。

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。授出股份期權的行使期由董事會決定，該行使期由董事會指定的日期開始至該等股份期權授出日期後不超過10年的期間。2011計劃項下均沒有關於股份期權必須持有若干時間方可行使的特定規定，惟2011計劃的條款均規定，董事會可於授出任何個別股份期權時酌情施加上述限制。

股份期權的行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列三者的最高者：

- (i) 股份於授出日期(必須為交易日，且就此目的而言，指董事會建議授出股份期權而舉行的董事會會議之日)在聯交所每日報價表所列的收市價；
- (ii) 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
- (iii) 股份的面值。

本公司的股份期權並不賦予持有人獲派股息或在本公司的股東大會上投票的權利。

28. 股份期權計劃(續)

2011計劃

根據2011計劃本年度未行使的股份期權如下：

	2022年		2021年	
	加權平均行使價 每股港元	股份期權數目	加權平均行使價 每股港元	股份期權數目
於1月1日	0.011	10,914,993,990	0.011	10,914,993,990
年內沒收	0.011	10,914,993,990		-
於12月31日		-	0.011	10,914,993,990

年內行使的股份期權於行使日期的加權平均股價為每股0.01港元(2021年：0.01港元)。於2022年12月31日概無未行使的股份期權。於2021年12月31日未行使的股份期權的行使價及行使期如下：

2021年

股份期權數目	行使價* 每股港元	行使期
15,000,000	0.01	2014年1月17日至 2024年1月16日
2,980,000,000	0.011	2017年1月18日至 2027年1月17日
3,990,000,000	0.01	2018年1月25日至 2028年1月24日
3,929,993,990	0.01	2019年1月25日至 2029年1月24日
10,914,993,990		

* 股份期權的行使價需就供股或發行紅股，或其他類似行動對本公司的股本帶來變動而作出調整。

於報告期末，本公司於2022年12月31日並無根據本公司2011計劃授出而尚未行使的股份期權。

概無份股份期權於報告期末後獲授出、行使或註銷、失效。

於批准該等財務報表日期，本公司並無2011計劃項下尚未行使的股份期權。

29. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動於財務報表第49頁綜合權益變動表內呈列。

30. 出售／註銷附屬公司

於2021年12月29日，本集團與一名獨立人士訂立一份協議，以出售中建移動製造控股有限公司及其附屬公司（「中建移動集團」），代價為788港元。中建移動集團於年內已停止營運業務。該項交易已於同日完成。

百萬港元	2021年
已出售淨資產：	
物業、廠房及設備	1
預付款項及其他應收款項	7
現金及銀行結餘	2
應付賬款及其他應付款項	(14)
	(4)
出售收益	4
	-#
現金支付	-#

有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額分析如下：

百萬港元	2021年
現金代價	-#
已出售現金及銀行結餘	(2)
有關出售附屬公司的現金及現金等值項目流出淨額	(2)

少於1,000,000港元

31. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

年內，本集團就辦公物業的租賃安排分別以非現金方式增加使用權資產及租賃負債為零（2021年：3,000,000港元）及零（2021年：3,000,000港元）。

(b) 融資活動產生的負債變動

百萬港元	租賃負債
於2021年1月1日	-
新租賃	3
融資現金流量產生的變動	(1)
於2021年12月31日及2022年1月1日	2
提前終止	(1)
融資現金流量產生的變動	(1)
於2022年12月31日	-

31. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 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：

百萬港元	2022年	2021年
屬於經營活動範疇	-#	1
屬於融資活動範疇	1	1
	1	2

少於1,000,000港元

32. 銀行融資

於2022年12月31日，本集團銀行融資不少於10,000,000港元，由存款的抵押契約擔保。於2022年12月31日，本集團已動用融資約2,000,000港元。

33. 承擔

(a) 於報告期末，本集團並無任何重大承擔(2021年：無)。

(b) 於2022年12月31日的經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業租賃的租期協定為一年。

於2022年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間屆滿的未來最低租賃付款總額如下：

百萬港元	2022年	2021年
一年內	-#	-

少於1,000,000港元

34. 關連人士交易

(a) 除該等財務報表其他部份所載者外，年內本集團與中建富通及其附屬公司（「**中建富通集團**」）進行了下列重大交易：

百萬港元	附註	2022年	2021年
中建富通集團：			
關連人士交易：			
行政服務費	(i)	2.0	2.9
利息收入	(ii)	2.5	2.8

附註：

- (i) 2022年1月1日至2022年7月5日期間及截至2021年12月31日止年度，中建富通集團為本集團提供行政及其他服務而向本公司收取行政服務費。
- (ii) 2022年1月1日至2022年7月5日期間及截至2021年12月31日止年度，利息收入自中建富通集團收取。
- (iii) 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，由於該日股份轉讓後中建富通集團不再對本集團擁有重大影響力。

(b) 本集團主要管理人員的薪酬：

百萬港元	2022年	2021年
短期僱員福利	6	13

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. 按類別劃分的金融工具

除於財務報表附註22披露的按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產外，本集團於2021年及2022年12月31日的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本列賬的金融資產及按攤銷成本列賬的金融負債。

36. 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。

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。

36. 金融工具的公平價值及其等級架構(續)

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成本法(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法，前提是相關物業將於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。公平價值調整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2022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 對數據的敏感度
非上市股本投資	直接比較及成本法 — 資產淨值法	非上市股本投資所持相關 物業之市場可資比較 物業之經調整市價	每平方米9,800港元至 12,000港元(2021 年：11,000港元至 15,000港元)	每平方米價格上漲 ／下跌1%(2021年：1%) 將導致公平價值 增加／減少3,000,000港元 (2021年：3,000,000港元)
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5% (2021年：5%) 將導致公平價值 增加／減少1,000,000港元 (2021年：3,000,000港元)

36. 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2022年12月31日

百萬港元	用於公平價值計量			總計
	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)	
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	-	-	186	186

於2021年12月31日

百萬港元	用於公平價值計量			總計
	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)	
按公平價值列賬及於損益賬處理的金融資產	-	-	269	269

年內第三層公平價值計量的變動如下：

百萬港元	2022年	2021年
按公平價值列賬及於損益賬處理的投資		
於1月1日	269	319
基金投資分配	(24)	(35)
於損益表確認的虧損總額	(59)	(15)
於12月31日	186	269

於2022年及2021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(2021年：無)。

37. 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利率風險、外幣風險、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。

利率風險

由於本集團的應收借款以固定利率計息，故本集團並無重大利率風險。

外幣風險

本集團面對的交易貨幣風險，乃源於經營單位以其功能貨幣以外的貨幣進行買賣或開支。於本年度，本集團並沒有運用任何財務工具作對沖用途。

於2022年及2021年，本集團的交易貨幣風險並不重大。

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。

37. 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)

於2022年12月31日

百萬港元	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		簡化方法
應收賬款	-	-	-	-	26	26
應收借款及利息	79	-	-	-	-	79
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	18	-	-	-	-	18
已抵押定期存款	3	-	-	-	-	3
現金及現金等值項目	27	-	-	-	-	27
	127	-	-	-	26	153

於2021年12月31日

百萬港元	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		簡化方法
應收賬款	-	-	-	-	1	1
應收借款及利息	72	-	-	-	-	72
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	4	-	-	-	-	4
現金及現金等值項目	48	-	-	-	-	48
	124	-	-	-	1	125

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。

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用風險被大大降低。

於2022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87%（2021年：100%）。

於2022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100%（2021年：100%）及100%（2021年：100%）。

37. 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2022年12月31日

百萬港元	一年內 或按要求	第二年內	第三年至 第五年內	總額
租賃負債	-	-	-	-
應付賬款	36	-	-	36
其他應付款項及應計負債	25	-	-	25
	61	-	-	61

於2021年12月31日

百萬港元	一年內 或按要求	第二年內	第三年至 第五年內	總額
租賃負債	1	1	-#	2
應付賬款	49	-	-	49
其他應付款項及應計負債	31	-	-	31
	81	1	-#	82

* 少於1,000,000 港元

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2022年及2021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。

38. 本公司財務狀況表

百萬港元	2022年	2021年
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	-	-
投資於附屬公司	678	880
非流動資產總額	678	880
流動資產		
預付款項及其他應收款項	-#	1
現金及現金等值項目	2	5
流動資產總額	2	6
資產總額	680	886
股東權益及負債		
已發行股本	22	1,839
儲備(附註)	652	(960)
股東權益總額	674	879
非流動負債		
租賃負債	-	1
流動負債		
其他應付款項及應計負債	6	5
租賃負債	-	1
流動負債總額	6	6
負債總額	6	7
股東權益及負債總額	680	886
流動負債淨額	(4)	-
總資產減流動負債	674	880

少於1,000,000 港元

附註：

本公司儲備之概要如下：

百萬港元	特別儲備	股份溢價賬	繳入盈餘	股份期權儲備	累計虧損	總計
於2021年1月1日	(56)	341	-	38	(1,236)	(913)
本年度虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(47)	(47)
於2021年12月31日及2022年1月1日	(56)	341	-	38	(1,283)	(960)
資本重組	-	-	1,820	-	-	1,820
根據配售發行的股份	-	16	-	-	-	16
沒收股份期權後轉讓至股份期權儲備	-	-	-	(38)	38	-
本年度虧損及本年度全面虧損總額	-	-	-	-	(224)	(224)
於2022年12月31日	(56)	357	1,820	-	(1,469)	652

股份期權儲備包括已授出但尚未行使的股份期權的公平價值，進一步詳情載於財務報表附註2.4 有關以股份支付的會計政策。若有關股份期權獲行使，該筆金額即轉撥往股本賬，或若有關股份期權到期或沒收，則將轉撥往累計虧損。

39. 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。

40. 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KWL的25%股權。目前，本集團持有KWL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KWL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及KWL的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。

41. 直接及最終控股人士

於2022年12月31日，董事認為，本集團之直接母公司及最終控股人士分別為於香港註冊的Top Pioneer Holdings Limited及王祖偉。該實體並無編製公開財務報表。

42. 財務報表的批准

本財務報表已經於2023年3月31日獲董事會核准及授權刊發。

其他資料

發展中物業於2022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	20,000	在建中	100%

可出售物業於2022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%

五年財務摘要

下文為本集團過往5個財政年度的業績與資產及負債的摘要，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

百萬港元	截至12月31日止年度				
	2022年	2021年	2020年	2019年 (經重列)	2018年 (經重列)
持續經營業務					
收入	56	469	394	134	97
銷售成本	(119)	(436)	(419)	(120)	(82)
(毛損)／毛利	(63)	33	(25)	14	15
其他收入及收益淨額	7	-	-	-	4
銷售及分銷費用	(8)	(21)	(31)	(11)	(9)
行政費用	(46)	(53)	(46)	(98)	(53)
其他費用淨額	(65)	(18)	(33)	(78)	(35)
融資成本淨額	-	-	-	(1)	(4)
持續經營業務除稅前虧損	(175)	(59)	(135)	(174)	(82)
所得稅(費用)／抵免	-	(1)	25	29	(1)
持續經營業務的年度虧損	(175)	(60)	(110)	(145)	(83)
已終止經營業務					
已終止經營業務的年度虧損	-	-	(13)	(21)	(2)
年度虧損	(175)	(60)	(123)	(166)	(85)
應佔：					
本公司擁有人	(175)	(60)	(123)	(168)	(88)
非控股權益	-	-	-	2	3
	(175)	(60)	(123)	(166)	(85)

資產、負債及非控股權益

百萬港元	於12月31日止年度				
	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
資產總額	754	978	1,481	1,995	1,963
負債總額	(75)	(99)	(555)	(938)	(754)
非控股權益	-	-	-	(38)	(36)
	679	879	926	1,019	1,173

