

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



CHINA ASIA VALLEY GROUP LIMITED

中亞烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

截至二零二三年六月三十日止六個月 未經審核綜合中期業績公告

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合中期業績，連同截至二零二二年六月三十日止六個月的比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	5	20,007	20,800
其他收入及收益	6	721	569
員工成本		(10,685)	(8,446)
折舊及攤銷開支		(742)	(736)
物業相關開支		(4,008)	(3,369)
其他經營及行政開支		(4,092)	(3,026)
經營溢利		1,201	5,792
融資成本	7	(3,848)	(1,769)
除稅前(虧損)/溢利		(2,647)	4,023
所得稅開支	8	(150)	(1,893)
期內(虧損)/溢利	9	(2,797)	2,130

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
其他全面收益／(開支)			
可能重新分類至損益的項目：			
換算境外業務而產生的匯兌差額		<u>188</u>	<u>(184)</u>
期內其他全面收益／(開支)，除稅後		<u>188</u>	<u>(184)</u>
期內全面(開支)／收益總額		<u>(2,609)</u>	<u>1,946</u>
以下各項應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(2,684)	2,130
非控股權益		<u>(113)</u>	<u>—</u>
		<u>(2,797)</u>	<u>2,130</u>
以下各項應佔期內全面(開支)／收益總額：			
本公司擁有人		(2,496)	1,946
非控股權益		<u>(113)</u>	<u>—</u>
		<u>(2,609)</u>	<u>1,946</u>
每股(虧損)／盈利			
基本(每股港仙)	10	<u>(0.10)</u>	<u>0.08</u>
攤薄(每股港仙)		<u>(0.10)</u>	<u>0.08</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	952	891
使用權資產		1,448	364
投資物業	4	346,000	346,000
		<u>348,400</u>	<u>347,255</u>
流動資產			
存貨	13	731	594
貿易及其他應收賬項	14	8,471	6,273
可收回稅項		64	32
已抵押銀行存款		11,413	14,891
現金及現金等價物		5,720	3,033
		<u>26,399</u>	<u>24,823</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	15	15,215	15,187
應付關連方款項	16	69,357	65,357
即期稅項負債		–	23
租賃負債		376	322
銀行借貸	17	160,000	160,000
		<u>244,948</u>	<u>240,889</u>
流動負債淨額		<u>(218,549)</u>	<u>(216,066)</u>
總資產減流動負債		<u>129,851</u>	<u>131,189</u>
非流動負債			
租賃負債		1,026	–
資產淨值		<u>128,825</u>	<u>131,189</u>

		於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
股本及儲備			
股本	18	140,955	140,955
儲備		(12,262)	(9,766)
本公司擁有人應佔權益		128,693	131,189
非控股權益		132	—
權益總額		128,825	131,189

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 公司資料

中亞烯谷集團有限公司(「**本公司**」)為於百慕達註冊成立的有限公司。註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。香港主要營業地點則為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-1240室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之主要業務為物業投資、提供園藝服務及銷售植物及物業管理及其他相關服務。

截至報告期間的本未經審核簡明綜合財務報表(「**中期財務報表**」)刊發之日，本公司董事(「**董事**」)認為，中亞控股集團有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為最終控股公司及由黃炳煌先生(「**控股股東**」)控制。

2. 編製基準

中期財務報表乃按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)之適用披露規定編製。

中期財務報表並無包括年度財務報表中通常所包含的所有類別的附註。因此中期財務報表應與本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。編製中期財務報表所使用之會計政策及計算方法與本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的該等年度財務報表所用者貫徹一致，惟應用新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

持續經營基準

本集團於報告期間產生虧損約2,797,000港元。本集團於二零二三年六月三十日錄得淨流動負債額約218,549,000港元。此等情況令人對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。儘管如此，董事認為以持續經營基準編製中期財務報表屬恰當，原因為基於本集團之預計現金流量預測，預期本集團將擁有充足財務資源以應付最少於二零二三年六月三十日起計未來十二個月到期之債務。董事已審閱本集團於二零二三年六月三十日之財務狀況，包括其營運資金以及銀行及現金結餘，連同呈報日期起計未來十二個月之預計現金流量預測，且董事認為本集團在財務上能夠按持續經營基準繼續營運。

此外，本集團亦可透過採取下列措施，改善其財務狀況、即時流動資金及現金流量：

- (a) 董事將採取行動降低成本；
- (b) 控股股東已同意為本集團提供足夠資金以支付其到期負債；及
- (c) 控股股東已表明，其不會在二零二四年三月之前要求償還應付控股股東及關聯公司的往來賬結餘。

儘管上述者，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性，此等計劃及措施包含對受固有不确定性影響的未來事件及狀況的假設。倘本集團未能實現上述計劃及措施，致使其未能持續經營，將須調減本集團資產的賬面值至其可收回金額、就任何日後可能產生之金融負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無於中期財務報表內反映。

3. 採納香港財務報告準則之修訂

於本期間初步應用之香港財務報告準則之修訂

於報告期間，本集團已應用以下於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則之修訂：

- 香港財務報告準則第17號，保險合約(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號(修訂本))
- 香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出重大判斷
- 香港會計準則第8號(修訂本)會計政策、會計估計變動及差錯
- 香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項

於報告期間初步應用香港財務報告準則之修訂對中期財務報表所呈報之金額及／或中期財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 公允值計量

如簡明綜合財務狀況表所示，本集團金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自的公允值相若。

公允值乃指市場參與者之間於計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格。以下為使用公允值層級之公允值計量披露，有關層級將用以計量公允值之估值方法之輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據：本集團於計量日期可取得相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級輸入數據：資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據(第一級包括的報價除外)。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團之政策為於導致轉撥之事件或情況出現變動當日確認自三個層級中的任何一個層級輸入數據之轉入及轉出。

(a) 公允值層級水平披露：

項目	公允值計量採用之層級：			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
於二零二三年六月三十日 (未經審核)				
投資物業				
— 住宅單位				
— 香港	—	—	346,000	346,000
於二零二二年十二月三十一日 (經審核)				
投資物業				
— 住宅單位				
— 香港	—	—	346,000	346,000

- (b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團使用之估值程序以及公允值計量所採用估值技巧及關鍵輸入數據之披露：

第三級公允值計量

項目	估值技巧	關鍵輸入數據	公允值	
			於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
位於香港之住宅單位	銷售比較法	可比較銷售交易	63,000	63,000
	收入法	資本化租金收入淨額	283,000	283,000
			346,000	346,000

於報告期間，所用估值技術並無變動。

5. 收益及分部報告

本集團乃按主要營運決策者為分配資源至各分部及評估表現而定期收取本集團各部門的內部報告識別經營分部。主要營運決策者為董事。

本集團有三個經營分部如下：

物業投資－從事住宅物業出租

園藝服務及銷售植物－提供園藝服務及銷售植物

物業管理及其他相關服務－提供樓宇管理及其他相關服務

本集團的可報告分部指提供不同產品及服務之策略性業務單位，由於各業務所需之技術及營銷策略有別，故有關業務會分開管理。

分部溢利或虧損並不包括未分配經營及行政開支、未分配折舊支出、未分配其他收入及收益以及融資成本。分部資產並不包括已抵押銀行存款、可收回稅項、未分配使用權資產、未分配現金及現金等價物以及未分配企業資產。分部負債並不包括銀行借貸、應付關連方款項、未分配企業負債、即期稅項負債及未分配租賃負債。

本集團將分部間銷售及轉撥列賬，猶如有關銷售及轉撥乃向第三方(即按現時市價)作出。

(a) 收益明細

按主要產品或服務劃分之客戶合約收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
按主要產品或服務劃分		
— 提供物業管理及其他相關服務	13,804	14,825
— 提供園藝服務及銷售植物	3,147	3,107
	16,951	17,932
來自客戶合約之收益		
— 來自投資物業之租金收入	3,056	2,868
收益總額	20,007	20,800
按客戶地理位置劃分		
— 香港	3,147	3,107
— 中華人民共和國(「中國」)(不包括香港)	13,804	14,825
	16,951	17,932

收益確認時間	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年			二零二二年		
	於某個 時間點確認 千港元 (未經審核)	隨着時間 推移而確認 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	於某個 時間點確認 千港元 (未經審核)	隨着時間 推移而確認 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
提供物業管理及 其他相關服務	-	13,804	13,804	-	14,825	14,825
提供園藝服務及 銷售植物	455	2,692	3,147	320	2,787	3,107
總額	<u>455</u>	<u>16,496</u>	<u>16,951</u>	<u>320</u>	<u>17,612</u>	<u>17,932</u>

(b) 分部收益及業績

以下為本集團報告分部及經營分部的收益及業績分析。

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	園藝 服務及 銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
來自客戶之收益	3,056	3,153	13,804	20,013
分部間收益	-	(6)	-	(6)
來自對外客戶之分部收益	<u>3,056</u>	<u>3,147</u>	<u>13,804</u>	<u>20,007</u>
分部溢利	1,477	1,075	4,725	7,277
未分配其他收入及收益				279
未分配物業、廠房及設備及 使用權資產折舊				(598)
未分配員工成本以及其他經營 及行政開支				(5,757)
融資成本				<u>(3,848)</u>
除稅前虧損				<u><u>(2,647)</u></u>

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	園藝 服務及 銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
來自客戶之收益	2,868	3,113	14,825	20,806
分部間收益	—	(6)	—	(6)
來自對外客戶之分部收益	<u>2,868</u>	<u>3,107</u>	<u>14,825</u>	<u>20,800</u>
分部溢利	1,015	823	7,366	9,204
未分配其他收入及收益				446
未分配物業、廠房及設備及 使用權資產折舊				(628)
未分配員工成本以及其他經營 及行政開支				(3,230)
融資成本				<u>(1,769)</u>
除稅前溢利				<u><u>4,023</u></u>

(c) 分部資產及負債

以下為本集團按報告分部及經營分部劃分的資產及負債分析。

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資	347,058	347,126
園藝服務及銷售植物	2,658	2,409
物業管理及其他相關服務	10,185	6,416
分部資產總額	359,901	355,951
已抵押銀行存款	11,413	14,891
可收回稅項	64	32
未分配資產：		
使用權資產	1,327	177
現金及現金等價物	192	173
其他資產	1,902	854
綜合資產總額	374,799	372,078
分部負債		
物業投資	6,749	6,601
園藝服務及銷售植物	2,093	2,286
物業管理及其他相關服務	2,873	3,104
分部負債總額	11,715	11,991
銀行借貸	160,000	160,000
應付關連方款項	69,357	65,357
即期稅項負債	—	23
未分配負債：		
其他負債	3,569	3,334
租賃負債	1,333	184
綜合負債總額	245,974	240,889

(d) 其他分部資料

	物業投資 千港元 (未經審核)	園藝 服務及 銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	已綜合 千港元 (未經審核)
截至二零二三年六月三十日 止六個月					
包含在分部損益或分部 資產計算之內的金額：					
物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊	-	132	12	598	742
出售物業、廠房及 設備之溢利	-	-	-	320	320
其他收入及收益	40	73	9	279	401
新增非流動資產	249	-	-	-	249

	物業投資 千港元 (未經審核)	園藝 服務及 銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	已綜合 千港元 (未經審核)
截至二零二二年六月三十日 止六個月					
包含在分部損益或分部 資產計算之內的金額：					
物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊	-	88	20	628	736
其他收入及收益	-	72	51	446	569
新增非流動資產	-	8	9	9	26

地區資料：

按經營地點劃分本集團來自外部客戶的收益及按資產地點劃分其非流動資產的資料詳列如下：

	收益		非流動資產	
	截至六月三十日止六個月		於二零二三年六月三十日	於二零二二年十二月三十一日
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
香港	6,203	5,975	348,356	347,197
中國(香港除外)	13,804	14,825	44	58
綜合總額	<u>20,007</u>	<u>20,800</u>	<u>348,400</u>	<u>347,255</u>

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
提供物業管理及其他相關服務 — 客戶A	<u>2,126</u>	<u>2,410</u>

6. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	88	41
政府補貼	—	104
出售物業、廠房及設備的收益	320	—
出售一間附屬公司權益的收益	—	10
其他	313	414
	<u>721</u>	<u>569</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	3,827	1,753
租賃利息	21	16
	<u>3,848</u>	<u>1,769</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅 期內撥備	<u>150</u>	<u>1,893</u>

由於報告期間及截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司有充足稅項虧損結轉可抵銷應課稅溢利或並無產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。如須就香港利得稅計提撥備，其按該等期間估計應課稅溢利的16.5%（二零二二年：16.5%）計算，惟一間附屬公司除外，其為兩級制利得稅下的合資格法團。

於報告期間及截至二零二二年六月三十日止六個月，中國附屬公司的企業所得稅已按估計應課稅溢利的適用稅率計提撥備。適用稅率（其可能低於企業所得稅標準稅率25%）為中國中小企業可享受的任何稅務優惠稅率，詳情如下：

溢利範圍	適用稅率
100萬以下	2.5%
100萬至300萬	5%
超過300萬	25%

9. 期內(虧損)／溢利

本集團於期內的(虧損)／溢利乃經扣除／(計入)下列項目之後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
已售或已消耗存貨成本	434	357
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	742	736
董事酬金	1,390	1,088
短期租賃相關開支	-	127
綠化成本	9	441
物業管理服務費	890	1,508
樓宇管理、清潔及公用事業開支	670	476
維護成本	1,172	944
法律及專業服務費	1,790	1,240
存貨撥備	104	-
出售一間附屬公司權益的收益	-	(10)
出售物業、廠房及設備的收益	(320)	-

10. 每股(虧損)／盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
就計算本公司擁有人應佔每股基本及 攤薄(虧損)／盈利而言的(虧損)／溢利	(2,684)	2,130
股份數目：	千股	千股
就計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利而言的普通股加 權平均數	2,819,102	2,819,102

由於本公司於報告期間及截至二零二二年六月三十日止六個月並無具攤薄潛力之已發行普通股，故該等期間之每股基本及攤薄(虧損)／盈利相同。

11. 中期股息

董事會並不建議就報告期間派付任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

12. 物業、廠房及設備

於報告期間，本集團以成本249,000港元收購物業、廠房及設備項目，並以零賬面值出售一項物業、廠房及設備項目，所得款項為320,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：增加成本26,000港元)。

13. 存貨

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
園藝植物及配件	<u>731</u>	<u>594</u>

14. 貿易及其他應收賬項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬項	6,093	4,730
呆賬撥備	<u>(182)</u>	<u>(182)</u>
	5,911	4,548
其他預付款項	331	512
租金及其他按金	602	633
其他應收賬項	<u>1,627</u>	<u>580</u>
	<u>8,471</u>	<u>6,273</u>

園藝服務及銷售植物的信貸期一般為30日。本集團致力對其未獲償還應收賬項維持嚴格監控。董事定期檢討逾期結餘。

按發票日期計算之貿易應收賬款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	4,300	3,852
91至180日	1,203	570
181至365日	408	44
365日以上	-	82
	<u>5,911</u>	<u>4,548</u>

15. 貿易及其他應付賬項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬項	600	1,287
其他應付賬項及應計費用	10,605	10,749
應付董事款項	2,297	2,281
其他應付稅項	358	174
合同負債	1,355	696
	<u>15,215</u>	<u>15,187</u>

貿易應付賬項按收取貨品日期劃分之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	65	623
365日以上	535	664
	<u>600</u>	<u>1,287</u>

16. 應付關連方款項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付控股股東款項(附註1)	4,000	—
應付前最終控股公司款項(附註2)	65,357	65,357
	<u>69,357</u>	<u>65,357</u>

附註1：應付控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

附註2：於二零二二年十二月三十一日，應付前最終控股公司款項分類為應付最終控股公司款項，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

17. 銀行借貸

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

由於銀行借貸載有按要求償還條款，故分類為流動負債。根據償還時間表，銀行借貸將按以下期間償還：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	16,000	160,000
第二至第五年	<u>144,000</u>	<u>—</u>
	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

本集團銀行借貸的賬面值乃以港元列值。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團銀行借貸按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率或港元最優利率減0.5%之年利率(以較低者為準)計息。

銀行貸款按浮動利率作安排，因此本集團面臨現金流量利率風險。

於二零二三年六月三十日，銀行貸款160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業346,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：346,000,000港元)，(ii)存款本金連同其所產生的利息總額不少於4,000,000港元的押記(二零二二年十二月三十一日：4,000,000港元)，(iii)銀行存款(不包括押記部份)不少於7,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：7,000,000港元)，及(iv)轉讓投資物業的租金收入至抵押予銀行的指定銀行賬戶，並承諾保持投資物業佔用率在60%或以上(倘低於60%，應由借款人於三個月內調高至60%或以上(二零二二年十二月三十一日：60%))。

18. 股本

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
2,819,102,084股每股面值0.05港元之普通股	<u>140,955</u>	<u>140,955</u>

19. 資本承擔

茲提述本公司日期為二零二三年六月六日之公告。於二零二三年六月六日，本公司間接全資附屬公司深圳市中雅產業運營有限公司與深圳市學崗中亞電子城集團有限責任公司就分租硅谷產業園內總面積350,855平方米訂立一項有條件租賃協議，總租金約為人民幣1,413.4百萬元(相當於約1,590.1百萬港元)，惟須待先決條件獲達成(包括但不限於遵守上市規則項下之獨立股東批准規定)後，方可作實。租賃協議項下租賃物業之按金人民幣282.6百萬元(相當於約318.0百萬港元)預期將由本公司建議發行的本金額為353,360,000港元年利率為3.6%的可換股債券所籌集的所得款項淨額撥付。

除上文所披露者外，本集團於二零二三年六月三十日並無任何重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

20. 租賃承擔

本集團作為出租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約項下日後應收之最低租約款項總額如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	3,588	3,189
第二至第五年(包括首尾兩年)	111	419
	<u>3,699</u>	<u>3,608</u>

21. 批核中期財務報表

本中期財務報表已於二零二三年八月三十日經董事會批准及授權刊發。

管理層討論與分析

業務及財務回顧

於報告期間，本集團繼續從事物業投資、提供園藝服務及銷售植物以及物業管理及其他相關服務。

本集團於報告期間的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的20,800,000港元減少793,000港元或3.8%至報告期間的20,007,000港元，主要由於來自物業管理及其他相關服務分部的收益減少。

物業管理及其他相關服務

本集團於中國提供物業管理及其他相關服務並與兩名中國物業開發商訂立服務合約：(i) 深圳市后亭雅苑投資有限公司，在管物業位於深圳市寶安區沙井東至松沙路南至紐威廠西至中亭路北至中亭東路；及(ii) 深圳市紅星雅苑置業有限公司，在管物業位於深圳市寶安區松崗街道松明大道與寶安大道交匯處。物業管理及其他相關服務的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的14,825,000港元減少1,021,000港元或6.9%至報告期間的13,804,000港元，主要由於管理中的面積減少。

園藝服務及銷售植物

本集團亦經營以「張記花園」作品牌之園藝服務及銷售植物分部長達四十多年。提供園藝服務及銷售植物的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,107,000港元略微增加40,000港元或1.3%至報告期間的3,147,000港元。

物業投資

投資物業的租賃收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的2,868,000港元增加188,000港元或6.6%至報告期間的3,056,000港元，主要由於每個公寓單位的平均租賃收入增加。

員工成本

員工成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的8,446,000港元增加2,239,000港元或26.5%至報告期間的10,685,000港元，主要是由於薪金增加及員工人數增長。

物業相關開支

物業相關開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,369,000港元增加639,000港元或19.0%至報告期間的4,008,000港元，主要是由於服務供應商收取的管理費及維護成本增加。

其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,026,000港元增加1,066,000港元或35.2%至報告期間的4,092,000港元，主要是由於所產生的法律及專業費用增加。

融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的1,769,000港元增加2,079,000港元或117.5%至報告期間的3,848,000港元，乃主要由於期內銀行貸款利率上升。

期內虧損

本集團於報告期間之虧損為2,797,000港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月之溢利為2,130,000港元。由溢利轉為虧損主要由於員工成本、法律及專業費用以及銀行貸款之融資成本均有所增加。

銀行及其他借貸

於二零二三年六月三十日，未償還銀行貸款合共為160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)，而來自本公司前最終控股公司及控股股東的墊款總額為69,357,000港元(二零二二年十二月三十一日：65,357,000港元)。

資產淨值

根據本公司已發行2,819,102,084股(二零二二年十二月三十一日：2,819,102,084股)普通股計算，本集團於二零二三年六月三十日之每股資產淨值為0.05港元(二零二二年十二月三十一日：0.05港元)。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，總價值不少於約357,413,000港元(二零二二年十二月三十一日：360,891,000港元)之投資物業及銀行存款已抵押予銀行，以取得授予本公司之銀行貸款。

於二零二三年六月三十日，銀行貸款160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業346,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：346,000,000港元)，(ii)存款本金連同其所產生的利息總額不少於4,000,000港元的押記(二零二二年十二月三十一日：4,000,000港元)，(iii)銀行存款不少於7,000,000港元(不包括已抵押部分)(二零二二年十二月三十一日：7,000,000港元)，及(iv)轉讓投資物業的租金收入至抵押予銀行的指定銀行賬戶，並承諾保持投資物業佔用率在60%或以上(倘低於60%，應由借款人於三個月內調高至60%或以上)(二零二二年十二月三十一日：60%)。

於報告期間，董事會並無獲悉已違反計息銀行貸款之銀行契諾。違反契諾，貸款人可要求即時還款。

流動資金及財務資源

本集團所有融資和財資活動均在企業層面由中央管理及控制。財資及融資政策與本公司最近期之年報所披露之資料並無重大變動。本集團主要以港元作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易。

於二零二三年六月三十日，有未償還銀行貸款160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)。本集團之營運資金需求以銀行貸款、來自其控股股東及前最終控股公司的借款及日常業務過程中產生的現金撥付。

本集團於二零二三年六月三十日的資產負債比率為179%(二零二二年十二月三十一日：172%)。資產負債比率按債務總額除以總權益計算。債務總額按銀行及其他借貸、租賃負債以及來自其控股股東及前最終控股公司的借款之總額計算。

本集團有若干數量的資產、負債及業務並非以港元計值，因此面臨外幣風險。本集團目前不設外幣對沖政策，但本集團會密切監察自身外匯風險，考慮在有需要時對沖重大貨幣風險。

中期股息

董事會並不建議就報告期間派付任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

所持有重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團並無持有重大投資。

重大收購及出售

於報告期間，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資或資本資產的未來計劃

茲提述本公司日期為二零二三年六月六日之公告。於二零二三年六月六日，本公司間接全資附屬公司深圳市中雅產業運營有限公司與深圳市壘崗中亞電子城集團有限責任公司就分租硅谷產業園內總面積350,855平方米訂立一項有條件租賃協議，總租金約為人民幣1,413.4百萬元(相當於約1,590.1百萬港元)，惟須待先決條件獲達成(包括但不限於遵守上市規則項下之獨立股東批准規定)後，方可作實。租賃協議項下租賃物業之按金人民幣282.6百萬元(相當於約318.0百萬港元)預期將由本公司建議發行的本金額為353,360,000港元年利率為3.6%的可換股債券所籌集的所得款項淨額撥付。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產的其他計劃。

僱員和薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團合共有182名僱員(二零二二年十二月三十一日：149名)。

僱員(包括董事)之薪酬乃按照彼等的工作表現、專業經驗及現行市場慣例釐定。本集團的薪酬政策及方案由管理層定期審閱。除退休福利外，亦會根據僱員個人表現，向若干僱員授出酌情花紅。

前景

中國解除疫情限制後，經濟活動有所變化。隨著中國經濟復甦，市場獲得動力，董事會重新評估近期市況並確定本公司應採取更積極的營運策略。然而，本集團將繼續採取謹慎和積極的態度，在市場上尋找潛在的商機。此外，本集團的投資策略將在不同行業中探索更多的多元化投資機會。本集團的目標是實施有效和合規的內部控制，務實地部署投資策略並加強財務狀況，以為本公司股東帶來優厚回報。

此外，管理層已在二零二二年跟進關於日本及台灣的投資發表有保留審核意見。由於該等兩項投資之審核事宜已獲解決，管理層將集中資源發展本集團業務，以令本公司獲益。儘管如此，管理層及董事會仍將致力在可見將來提升本公司之股東價值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司有關董事進行證券交易之操守準則。本公司已對全體董事所作具體查詢，全體董事已確認於報告期間，彼等均符合標準守則所載之規定。

遵守企業管治守則

本公司已參考上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之規定採納企業常規管治守則。本公司定期審閱其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則之規定。於報告期間，本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之職責須分開，不應由同一人士擔任。於報告期間，行政總裁之職責由本公司主席黃炳煌先生履行。董事會相信，由同一人士擔任主席兼行政總裁可推動落實本集團的業務策略及提高經營效率。因此，董事會認為，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條於該情況下屬恰當。此外，本公司認為，董事會恰當地以權力平衡之方式構建，為保障本公司及其股東之利益提供充份監察。

董事會將定期檢討該管理結構的優缺點，並在考慮本集團營運的性質及範圍後於日後在必要的情況下採取相關適當措施。

期末後事項

報告期末後並無發生可能影響本集團的重大事項。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由曹思維先生(主席)、王榮芳先生及段日煌先生組成，負責審閱及監管本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控系統。

審核委員會已檢討本集團採用之會計準則及慣例，並曾商討內部監控及財務申報等事宜，其中包括審閱本業績公告及中期報告。審核委員會認為，於報告期間的本業績公告符合相關會計準則、規則及法規，並已作出適當披露。

刊發中期業績公告及中期報告

本公司之本業績公告刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.00063.cn)。本公司於報告期間之中期報告載有上市規則規定之一切材料，將於適時寄發予其股東，並刊載於上述網站。

承董事會命
中亞烯谷集團有限公司
主席兼行政總裁
黃炳煌

香港，二零二三年八月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃炳煌先生(主席兼行政總裁)、夏萍女士及王麗姣女士；及獨立非執行董事曹思維先生、王榮芳先生及段日煌先生。