

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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

(前稱中國烯谷集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

#### 截至二零二零年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	4	17,216	13,458
銷售成本		(1,016)	(973)
毛利		16,200	12,485
其他收入	5	1,223	9,728
其他收益	6	2,000	20,832
於聯營公司投資的減值虧損		(12,211)	—
經營及行政開支		(25,276)	(34,951)
經營(虧損)/溢利		(18,064)	8,094
融資成本	8	(4,814)	(8,104)
除稅前虧損		(22,878)	(10)
所得稅開支	9	(70)	—
年內虧損	10	(22,948)	(10)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他全面收益／(開支)			
可重新分類至損益之項目：			
換算境外業務而產生的匯兌差額		2	(4)
年內其他全面收益／(開支) (除稅後)		2	(4)
年內全面開支總額		<u>(22,946)</u>	<u>(14)</u>
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(22,961)	(10)
非控股權益		13	-
		<u>(22,948)</u>	<u>(10)</u>
本公司擁有人應佔年內全面開支總額			
本公司擁有人		(22,959)	(14)
非控股權益		13	-
		<u>(22,946)</u>	<u>(14)</u>
每股虧損	13		
基本 (港仙／每股)		<u>(0.81)</u>	<u>(0.00)</u>
攤薄 (港仙／每股)		<u>(0.81)</u>	<u>(0.00)</u>

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,364	3,087
使用權資產		2,304	2,733
投資物業		392,000	390,000
於聯營公司之投資		–	12,211
已抵押銀行存款		11,082	10,275
		<u>407,750</u>	<u>418,306</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		474	532
貿易及其他應收賬項	14	6,622	6,602
現金及現金等價物		2,732	1,710
		<u>9,828</u>	<u>8,844</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	15	81,282	27,540
即期稅項負債		74	–
租賃負債		1,271	2,768
銀行借貸	16	160,000	200,000
		<u>242,627</u>	<u>230,308</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(232,799)</u>	<u>(221,464)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>174,951</u>	<u>196,842</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,055	–
<b>資產淨值</b>		<u>173,896</u>	<u>196,842</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		140,955	140,955
儲備		32,928	55,887
本公司擁有人應佔權益		173,883	196,842
非控股權益		13	–
<b>總權益</b>		<u>173,896</u>	<u>196,842</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

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。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其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至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。其附屬公司主要從事(i)物業投資；(ii)園藝服務及銷售植物；(iii)石墨烯生產及銷售；(iv)物業管理及其他相關服務；及(v)借貸業務。

本公司董事(「董事」)認為，於刊發此公佈日期，中亞烯谷控股集團有限公司(前稱為中翰國際控股集團有限公司)(「中亞烯谷」，一間於香港註冊成立之公司)為直接控股公司；及正博國際有限公司(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。

在本公司於二零二零年六月十二日舉行的股東週年大會上，已通過一項特別決議案將本公司的名稱由「China Graphene Group Limited中國烯谷集團有限公司」更改為「China Asia Valley Group Limited中亞烯谷集團有限公司」(「更改公司名稱」)。百慕達公司註冊處處長已發出更改名稱註冊證書及第二名稱證書，自二零二零年七月一日起生效及香港公司註冊處處長已於二零二零年八月二十五日發出非香港公司變更名稱註冊證明書，確認本公司已根據公司條例(香港法例第622章)(「香港公司條例(香港法例第622章)」)第16部於香港註冊新名稱「China Asia Valley Group Limited中亞烯谷集團有限公司」。

## 2. 持續經營基準

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度產生的本公司擁有人應佔虧損約22,961,000港元。本集團於二零二零年十二月三十一日錄得流動負債淨額約232,799,000港元。儘管如此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當，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未來十二個月到期之責任。本集團之董事已審閱本集團於二零二零年十二月三十一日之財務狀況，包括其營運資金以及銀行及現金結餘，連同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；及
- (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。

倘本集團未能持續經營，將須對綜合財務報表作出調整，以將本集團資產價值調整至其可收回金額、就任何日後可能產生之更多負債計提撥備以及將非流動資產重新分類為流動資產。該等潛在調整之影響並無於綜合財務報表內反映。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納所有香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈與本集團經營業務有關並於二零二零年一月一日開始之會計年度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」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；香港會計準則（「香港會計準則」）；及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團於本年度及過往年度之財務報表及申報金額的呈列並未造成重大變動。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚無法說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 4. 收益

年內本集團收益之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入	7,059	6,874
提供物業管理服務	3,847	-
銷售植物及提供園藝服務	6,310	6,584
	<u>17,216</u>	<u>13,458</u>

### 5. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行存款利息收入	66	43
出售物業、廠房及設備之收益	-	69
出售附屬公司收益	-	9,112
政府補助	453	-
貿易應收賬項撥備撥回	-	27
其他	704	477
	<u>1,223</u>	<u>9,728</u>

## 6. 其他收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業之公平值收益	2,000	20,800
透過損益按公平值列賬之投資之公平值收益	—	32
	<u>2,000</u>	<u>20,832</u>

## 7. 分類資料

本集團乃按主要營運決策者為分配資源至各分類及評估表現而定期審閱本集團各部門的內部報告識別經營分類。主要營運決策者為本公司董事。

本集團有五個經營分類如下：

物業投資－從事住宅物業出租

園藝服務－提供園藝服務及銷售植物

石墨烯生產及銷售－生產及銷售石墨烯及石墨烯相關產品

物業管理及其他相關服務－提供樓宇管理服務

借貸業務－向公司實體及個人提供貸款

本集團之報告分類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。

經營分類的會計政策與編製綜合財務報表所使用者相同。分類溢利或虧損並不包括未分配行政開支、應佔聯營公司虧損、未分配其他收入、未分配其他收益及虧損、融資成本以及所得稅開支。分類資產並不包括已抵押銀行存款、於聯營公司之權益及未分配公司資產。分類負債並不包括銀行借貸、未分配公司負債、即期稅項負債及遞延稅項負債。

本集團將分類間銷售及轉讓列賬，猶如有關銷售及轉讓乃向第三方(即按現時市價)作出。

(a) 分拆收益

按主要產品或服務及客戶地理位置劃分的來自客戶合約之收益分拆如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按主要產品或服務分拆		
— 提供物業管理服務	3,847	—
— 銷售植物及提供園藝服務	6,310	6,584
來自客戶合約之收益	10,157	6,584
— 租金收入	7,059	6,874
收益總額	17,216	13,458
按客戶地理位置分拆		
— 香港	6,310	6,584
— 中華人民共和國(「中國」)(香港除外)	3,847	—
	10,157	6,584

	收益確認時間					
	二零二零年		總計 千港元	二零一九年		總計 千港元
於某個 時間點確認 千港元	隨着時間 推移而確認 千港元	於某個 時間點確認 千港元		隨着時間 推移而確認 千港元		
提供物業管理服務	—	3,847	3,847	—	—	—
銷售植物及提供園藝服務	351	5,959	6,310	1,122	5,462	6,584
總計	351	9,806	10,157	1,122	5,462	6,584

提供物業管理服務

提供物業管理服務產生的收益於提供服務時確認。

銷售植物及提供園藝服務

本集團向客戶銷售植物。銷售於植物的控制權轉移，即植物交付予客戶時確認。概無可能影響客戶接納植物且客戶已取得植物的合法擁有權之未履行責任。

來自提供園藝服務產生的收益於提供服務時確認。

向客戶銷售植物及提供園藝服務一般按30日的信貸期作出。應收賬項於植物交付予或提供服務予客戶時確認，因從那一刻開始或隨時間推移，付款之到期僅須時間的流逝，故收取代價成為無條件。

(b) 有關經營分類損益、資產及負債之資料

有關本集團供主要營運決策者決定本年度資源分配及評估分類表現的報告分類資料載列如下。

載於分類資料之若干比較數字已經重列，以與本年度之呈報方式一致。分類資料之新分類方式可提供更適當之呈列方式。

	物業投資 二零二零年 千港元	園藝服務 及銷售植物 二零二零年 千港元	石墨烯 生產及銷售 二零二零年 千港元	物業管理 及其他 相關服務 二零二零年 千港元	借貸業務 二零二零年 千港元	總計 二零二零年 千港元
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
來自客戶之收益	7,059	6,319	-	3,847	-	17,225
分類間收益	-	(9)	-	-	-	(9)
來自對外客戶之收益	<u>7,059</u>	<u>6,310</u>	<u>-</u>	<u>3,847</u>	<u>-</u>	<u>17,216</u>
分類溢利/(虧損)	229	2,168	(14,451)	1,324	(14)	(10,744)
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	1,971	95	469	1	-	2,536
貿易應收賬項減值虧損	182	-	-	-	-	182
添置分類非流動資產	227	-	-	170	-	397
於二零二零年十二月三十一日						
分類資產	<u>396,448</u>	<u>2,333</u>	<u>3,421</u>	<u>2,792</u>	<u>642</u>	<u>405,636</u>
分類負債	<u>10,606</u>	<u>1,695</u>	<u>9,107</u>	<u>1,392</u>	<u>-</u>	<u>22,800</u>

	物業投資 二零一九年 千港元	園藝服務 及銷售植物 二零一九年 千港元	石墨烯 生產及銷售 二零一九年 千港元	物業管理 及其他 相關服務 二零一九年 千港元	借貸業務 二零一九年 千港元	總計 二零一九年 千港元
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>						
來自客戶之收益	6,874	6,587	-	-	-	13,461
分類間收益	-	(3)	-	-	-	(3)
來自對外客戶之收益	<u>6,874</u>	<u>6,584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,458</u>
分類溢利/(虧損)	8,378	(86)	(2,270)	(3)	19	6,038
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	3,353	55	462	-	-	3,870
添置分類非流動資產	162	473	-	-	-	635
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>						
分類資產	<u>396,051</u>	<u>2,975</u>	<u>3,728</u>	<u>-</u>	<u>583</u>	<u>403,337</u>
分類負債	<u>8,617</u>	<u>1,369</u>	<u>7,108</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,094</u>

#### 分類收益及損益之對賬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>收益</b>		
報告分類之總收益	17,225	13,461
抵銷分類間收益	(9)	(3)
綜合收益	<u>17,216</u>	<u>13,458</u>
<b>損益</b>		
報告分類之(虧損)/溢利總額	(10,744)	6,038
抵銷分類間溢利	(9)	(3)
未分配款項：		
— 物業、廠房及設備折舊	(2)	(5)
— 融資成本	(4,814)	(8,104)
— 其他收益	590	9,467
— 未分配公司開支	(7,899)	(7,403)
除稅前綜合虧損	<u>(22,878)</u>	<u>(10)</u>

## 分類資產及負債對賬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產</b>		
報告分類之總資產	405,636	403,337
於聯營公司之投資	–	12,211
未分配：		
– 已抵押銀行存款	11,082	10,275
– 現金及現金等價物	328	294
– 其他資產	532	1,033
綜合資產總額	<u>417,578</u>	<u>427,150</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>負債</b>		
報告分類之總負債	22,800	17,094
未分配：		
– 銀行借貸	160,000	200,000
– 其他負債	60,882	13,214
綜合負債總額	<u>243,682</u>	<u>230,308</u>

## 地區資料

按經營地點分類本集團來自對外客戶的收益及有關其非流動資產之地點的資料載列如下：

	收益		非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	13,369	13,458	394,991	393,919
日本	–	–	1,508	1,901
中國(香港除外)	3,847	–	169	–
綜合總額	<u>17,216</u>	<u>13,458</u>	<u>396,668</u>	<u>395,820</u>

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入		
– 客戶A	<u>3,360</u>	<u>1,968</u>

## 8. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸利息	4,740	6,042
其他借貸利息	-	1,946
租賃利息	74	116
	<u>4,814</u>	<u>8,104</u>

## 9. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項－海外 年內撥備	<u>70</u>	<u>-</u>

就稅項目的而言，由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度蒙受虧損，故並無於該等年度就香港利得稅計提撥備。

本集團有關其於中國經營的所得稅撥備乃根據現行法例、詮釋及實務，就估計應評稅溢利，按適用所得稅稅率計算。適用於本集團中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%。

其他地方的應評稅溢利根據本集團經營所在國家的現行法例、詮釋及實務按適用稅率計算稅項開支。

所得稅開支與除稅前虧損乘以香港利得稅之積的對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	<u>(22,878)</u>	<u>(10)</u>
按本地所得稅稅率16.5%計算的稅項(二零一九年：16.5%)	(3,775)	(2)
不可扣稅開支的稅項影響	4,600	3,142
毋須課稅收入的稅務影響	(974)	(4,964)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	428	2,345
動用先前未予以確認稅務虧損的稅務影響	(53)	(50)
未確認暫時差額的稅項影響	(270)	(471)
附屬公司不同稅率的稅務影響	114	-
	<u>70</u>	<u>-</u>

## 10. 年內虧損

本集團之年內虧損經扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	2,538	3,875
投資物業之公平值收益	(2,000)	(20,800)
出售投資物業虧損	–	550
短期租賃相關開支	170	185
核數師薪酬		
– 即期	880	830
– 上年度撥備不足	–	130
已售存貨成本	1,016	973
存貨(撥備撥回)／撥備(已計入銷售成本)	(39)	60
貿易應收賬項減值虧損／(撥備撥回)	182	(27)
	<u>182</u>	<u>(27)</u>

## 11. 僱員福利開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	11,193	16,067
退休福利計劃供款	254	123
	<u>11,447</u>	<u>16,190</u>

## 12. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零一九年：無)。

### 13. 每股虧損

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>虧損：</b>		
就計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損而言的虧損	<u>(22,961)</u>	<u>(10)</u>
<b>股份數目：</b>		
就計算每股基本及攤薄虧損而言的普通股加權平均數	<u>2,819,102</u>	<u>2,819,102</u>

由於本公司於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響之潛在已發行普通股，故該等年度之每股基本及攤薄虧損相同。

### 14. 貿易及其他應收賬項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收賬項	2,759	1,672
呆賬撥備	<u>(182)</u>	<u>—</u>
	2,577	1,672
其他預付款項	899	1,450
租金及其他按金	1,864	2,278
其他應收稅項	463	442
其他應收賬項	<u>819</u>	<u>760</u>
	<u>6,622</u>	<u>6,602</u>
<b>分析為：</b>		
流動資產	<u>6,622</u>	<u>6,602</u>

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項(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至90日	2,576	1,671
91至180日	1	1
	<u>2,577</u>	<u>1,672</u>

於二零二零年十二月三十一日，已就估計不可收回貿易應收賬項作出撥備約182,000港元(二零一九年：零)。

貿易應收賬項之撥備對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	-	27
年內減值	182	-
年內撥回	-	(27)
	<u>-</u>	<u>(27)</u>
於十二月三十一日	<u>182</u>	<u>-</u>

#### 15. 貿易及其他應付賬項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付賬項	101	63
其他應付賬項及應計費用	23,148	15,082
應付直接控股公司款項	15,000	12,000
應付最終控股公司款項	40,000	-
應付一名股東款項	3,000	-
其他應付稅項	-	128
合同負債	33	267
	<u>81,282</u>	<u>27,540</u>

貿易應付賬項按收取貨品日期劃分之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至90日	<u>101</u>	<u>63</u>

應付直接控股公司、最終控股公司及一名股東的款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 16. 銀行借貸

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款	<u>160,000</u>	<u>200,000</u>

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	<u>160,000</u>	<u>200,000</u>

本集團之銀行借貸賬面值以港元計值。

於二零二零年十二月三十一日，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惠利率減0.5%之年利率(二零一九年：一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率或港元最優惠利率減2%) (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。

銀行貸款160,000,000港元(二零一九年：200,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業392,000,000港元(二零一九年：390,000,000港元)，(ii)本金總額不少於4,000,000港元之存款連同其應計利息之押記，(iii)銀行存款不少於6,000,000港元，(iv)轉讓物業的租金收入至抵押予銀行的指定銀行賬戶，及(v)保持入住率在60%或以上(如低於60%，須由借款人於三(3)個月內提高至60%或以上)。

# 致中亞烯谷集團有限公司之股東截至二零二零年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘要

## 保留意見

本行已審核中亞烯谷集團有限公司(「貴公司」)年報所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況報表及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括主要會計政策概要的綜合財務報表附註。

本行認為，除本行的報告保留意見之基準所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表已根據由香港會計師公會(「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」)真實公允地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 保留意見之基準

### 1. 於聯營公司之投資

#### **Five Color Stone Technology Corporation (「Five Color Stone」)**

本行並無獲提供充分證據足以信納(i)於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，於Five Color Stone投資之賬面值分別約為零港元及12,211,000港元；以及(ii)截至二零二零年十二月三十一日止年度於聯營公司投資的減值虧損約12,211,000港元及(iii)截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度應佔Five Color Stone的虧損零港元是否妥為確認。

### 2. 有限的附屬公司會計賬簿及記錄

#### **WI Capital Co., Limited (「WI Capital」)及WI Graphene Co., Limited (「WI Graphene」)**

由於有關WI Capital及WI Graphene截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之會計賬簿及記錄之證明文件及解釋不充足，本行未能進行審計程序以令本行信納下列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之收入及開支及於該等日期之資產及負債，以及分類資料及其他與 貴集團有關之相關披露附註( 貴集團綜合財務報表所載者)是否已於綜合財務報表準確記錄及妥為入賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
截至十二月三十一日止年度之收入及開支：		
收益	-	-
行政開支	<u>(2,227)</u>	<u>(2,263)</u>
經營虧損	<u>(2,227)</u>	<u>(2,263)</u>
其他全面開支：		
可重新分類至損益之項目：		
換算境外業務而產生的匯兌差額	<u>(68)</u>	<u>(4)</u>
年內其他全面開支(除稅後)	<u>(68)</u>	<u>(4)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(2,295)</u></u>	<u><u>(2,267)</u></u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於十二月三十一日之資產及負債：		
非流動資產		
物業、廠房及設備	<u>1,508</u>	<u>1,901</u>
流動資產		
貿易及其他應收賬項	1,894	1,808
現金及現金等價物	<u>13</u>	<u>13</u>
	<u>1,907</u>	<u>1,821</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬項	<u>9,107</u>	<u>7,108</u>
流動負債淨額	<u>(7,200)</u>	<u>(5,287)</u>
負債淨額	<u><u>(5,692)</u></u>	<u><u>(3,386)</u></u>

上述第1至第2項所述之任何數字調整可能對 貴集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量以及 貴集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況，以及綜合財務報表之有關披露造成相應影響。

本行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。本行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一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足及適當地為本行的保留意見提供基礎。

## 關於持續經營的重大不確定因素

本行謹請 閣下垂注本業績公佈附註2，當中提及 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度貴公司擁有人應佔虧損約22,961,000港元，而於二零二零年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約232,799,000港元。該等情況顯示存在重大不確定因素，將對 貴集團繼續持續經營的能力造成重大疑問。本行的意見並無就該事項作出修訂。

## 管理層討論及展望

### 財務回顧

本集團繼續從事物業相關業務、提供園藝服務、放貸業務、證券交易業務、生產及買賣石墨烯及石墨烯相關產品。本集團年內收益主要來自投資物業的租金收入、提供園藝服務及物業管理服務。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔淨虧損約22,961,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度淨虧損約為10,000港元。董事會認為，淨虧損的增加主要歸因於如下各項：

- (i) 由於期內新管理層實施的有效的成本削減及控制策略，經營及行政開支減少28%；
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，錄得投資物業公平值收益2,000,000港元，而於二零一九年同期則為公平值收益20,800,000港元；
- (iii) 期內就台灣投資計提於聯營公司的投資虧損撥備約12,211,000港元，原因為預期該投資將不可收回；及
- (iv) 期內融資成本約為4,814,000港元(二零一九年：8,104,000港元)，減少41%乃由於期內償還銀行貸款40,000,000港元。

下表載列截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的比較財務資料，其淨影響乃淨虧損增加的主要原因：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(i)經營及行政開支	(25,276)	(34,951)
(ii)投資物業公平值收益	2,000	20,800
(iii)於聯營公司投資虧損撥備	(12,211)	–
(iv)融資成本	(4,814)	(8,104)

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收益約為17,216,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度收益13,458,000港元增加28%，主要歸因於於二零二零年下半年本集團物業管理服務增長產生的新收入。

租金收入產生的收益按年同比增長3%至7,059,000港元(二零一九年：6,874,000港元)。園藝服務產生的收益減少4%至6,310,000港元(二零一九年：6,584,000港元)。提供物業管理服務貢獻的收益為3,847,000港元(二零一九年：零)。

經營及行政開支由去年的34,951,000港元減至25,276,000港元，年同比減少28%。減少主要由於董事薪金、員工成本及辦公室租賃的成本節省。

融資成本減少41%至4,814,000港元(二零一九年：8,104,000港元)，主要包括二零二零年的銀行借貸利息成本4,740,000港元(二零一九年：6,042,000港元)及其他借貸利息成本零港元(二零一九年：1,946,000港元)。融資成本的減少主要由於於二零二零年上半年償還銀行貸款40,000,000港元。

由於截至二零二零年十二月三十一日止年度淨虧損的影響，於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔總權益為173,883,000港元(二零一九年：196,842,000港元)。

根據已發行2,819,102,084股(二零一九年：2,819,102,084股)股份計算，於二零二零年十二月三十一日，本集團每股資產淨值為0.06港元(二零一九年：0.07港元)。

## 業務回顧

本集團投資物業的公平值增長1%，為392,000,000港元(二零一九年：390,000,000港元)，造成投資物業的公平值收益2,000,000港元(二零一九年：20,800,000港元)。投資物業的租金收入增加3%至7,059,000港元(二零一九年：6,874,000港元)，而於扣除貿易應收賬項減值虧損182,000港元後錄得零增長。

本集團經營以「張記花園」作品牌之園藝服務業務，該品牌已有四十多年歷史且於本地市場享有良好聲譽。由於新型冠狀病毒疫情的影響，與去年相比，錄得現有客戶服務合約價值減少、已關閉客戶賬戶的數量淨增長及年內新獲得大客戶，引致園藝服務收入減少4%至6,310,000港元(二零一九年：6,584,000港元)。

本集團自二零一六年於日本開始生產及銷售石墨烯之業務分類。然而，於二零一八年因缺乏資金，本集團無法繼續支持此業務分類。於二零一八年，經過慎重考慮，董事會已決定停止建設過程及終止於日本的業務。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度用於生產石墨烯的設備及機器之預付款項已被撇銷。

就本集團於台灣的投資(即Five Color Stone)而言，已於截至二零二零年十二月三十一日止年度作出於聯營公司投資減值虧損12,211,000港元，乃由於管理層預期(經考慮本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度採取的相關行動及相關狀況後)，有關投資將不可收回及作出有關撥備屬審慎。儘管本集團對其日本投資及台灣投資進行會計處理，本集團將繼續維護其合法權利及權益並在此情況下採取適當行動(包括法律行動)。

於二零一九年，繼於二零一九年六月二十一日完成買賣本公司2,112,395,735股股份(相當於本公司於重大時間當時已發行股本約74.93%)及於二零一九年八月九日無條件強制全面要約截止後，中亞烯谷控股集團有限公司(前稱中翰國際控股集團有限公司)(一間於香港註冊成立之公司及由黃炳煌先生(「黃先生」)最終控制)已購入本公司全部已發行股本約74.94%。於無條件強制全面要約完成後，本公司繼續經營其現有業務並已拓展其物業管理業務至中國內地。

於二零二零年下半年，本集團於中國內地擴大物業管理業務並與兩名中國內地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，所管理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；(ii) 深圳市紅星雅苑置業有限公司，所管理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。

於第四季度，本集團與深圳市堂崗中亞電子城集團有限責任公司(本集團關連人士，由黃炳煌先生擁有大部分權益)訂立為期三年的服務協議，許可本集團就位於粵港澳大灣區深圳市沙井中心的物業免費在此地區向承租人開展物業管理業務，而此地區的承租人可酌情與本集團開展物業管理業務服務。

管理層認為，上述合作及新機會為本集團貢獻穩定及不斷增長的收益。

## 未來前景

管理層於日後將進一步增加所管理的物業數目以開展物業管理服務。本公司傾力於打造「烯穀物業」服務品牌，不斷優化升級物業服務體系，深耕傳統物業服務的同時，在「互聯網+」的時代下順勢而為，以客戶價值為核心，搭建滿足客戶優質生活需求的社區平台，堅持社區生態縱深發展之路，通過多業態產品匹配業主的實際痛點需求，構建「OMO模式創新+六大生態圈」，即「生活生產生態、金融科技生態圈、創企社群生態圈、跨境生態圈、會展生態圈、教育生態圈」，六大服務板塊形成緊密的功能互補，實現分享和共享的平台，為客戶提供綜合性、多元化、可持續社區服務，創建新型生態社區，成為優質生活社區服務商。此外，本集團正在考慮東南亞的若干物業開發項目及(如該等項目落實)將適時根據上市規則作出相關披露。

## 流動資金及財務資源

本集團所有融資和財資活動均在集團層面集中管理及控制。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，與去年相同。

於二零二零年十二月三十一日，有160,000,000港元(二零一九年：200,000,000港元)之未償還銀行貸款。於二零二零年，本集團之營運資金需求以銀行貸款及股東貸款58,000,000港元撥付。銀行貸款將於二零二一年三月底到期。於本公佈日期，本公司已獲銀行通知，原則上銀行貸款已獲批准延期一年，惟有待正式文件作實。

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得流動負債淨額約232,799,000港元(二零一九年：221,464,000港元)。

本公司已接獲黃先生的書面確認函，其將繼續向本公司提供財務支援，償付倘本公司本身無法支付的本公司所有債務。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，總價值不少於403,082,000港元(二零一九年：400,275,000港元)之投資物業及銀行存款已抵押予銀行，以取得授予本集團之銀行貸款。

## 僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共有144名僱員(二零一九年：24名)(包括董事)。考慮到本集團於中國內地新的經營需要，本集團已於二零二零年下半年增加120名員工。截至二零二零年十二月三十一日止年度的僱員福利開支約為11,447,000港元(二零一九年：16,190,000港元)。

## 董事會對核數師出具保留意見的見解

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由中匯安達會計師事務所有限公司(「核數師」)審核。核數師對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表出具保留意見(「保留意見」)，對能否提供足夠來自海外聯營公司及附屬公司於二零二零年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的審核證據出具「除外」意見。保留意見及其對本公司財務狀況的實際或潛在影響之詳情載於本業績公佈第16至18頁的獨立核數師報告摘要。

於截至二零二零年十二月三十一日止整個年度內，本公司已多次嘗試解決本公司核數師就截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度發表的保留意見(及避免核數師就截至二零二零年十二月三十一日止年度發表進一步保留意見)，包括但不限於以下各項：

本公司已持續調查圍繞保留意見的相關事件的原因，並已用盡各種方式獲取相關資料，以滿足核數師的資料要求。本公司亦已在各種場合向本公司前管理人員提出就保留意見相關情況進行協商的特定要求，並已指示其法律顧問就此發出正式合法要求。

## **WI Capital及WI Graphene**

本公司已在各種場合要求WI Capital及WI Graphene提供所需資料及文件，包括但不限於派遣其代表前往日本，以期與WI Capital 及/或 WI Graphene的專責人員達成友好共識。因二零二零年新型冠狀病毒疫情爆發，有關工作延遲，鑒於相關對手方不合作的態度，最終未能取得令人滿意的結果。本公司亦要求WI Capital及WI Graphene的相關主管及工作人員(包括WI Capital及WI Graphene的唯一董事Masaru Futohashi先生)歸還WI Capital及WI Graphene的相關公司及股權文件及落實本公司向WI Capital董事會提名一名新董事的委任，包括但不限於向日本有關當局移交WI Capital的公司印章以辦理董事職務變更登記。儘管本公司提出要求，WI Capital及WI Graphene仍拒絕遵守本公司有關歸還WI Capital文件及公司印章的要求。

於本公佈日期，即使本公司堅持要求，WI Capital及WI Graphene的相關主管仍拒絕向本公司提供WI Capital及WI Graphene的相關資料及文件。因此，核數師未獲提供足夠審計憑證並出具保留意見。

## **Five Color Stone**

本公司已在各種場合要求Five Color Stone提供所需資料及文件。由本公司代表及Five Color Stone主管出席的會議於二零二零年在台灣舉行，旨在解決有關Five Color Stone審核憑證的事項。然而，儘管本公司不斷努力，於本公佈日期，本公司及核數師並未獲提供Five Color Stone充足資料及文件。因此，核數師出具保留意見。

董事會理解上述情況並同意保留意見的基準。本公司審核委員會已確認，彼等理解保留意見的基準。彼等亦已審閱及認同董事會上述意見。伴隨本公司的歷史常規，本公司已委聘一名獨立內部監控顧問中匯安達風險管理有限公司對本集團內部監控機制、風險管理及財務報告進行年度審閱，以應對與保留意見有關的潛在問題。作為替代方案，與此同時，本公司計劃直接或間接跟進其先前與外部顧問的磋商並進一步探索清算保留意見主體公司及／或透過可能進行的招標活動或其他途徑出售有關權益的可能性，而清算一經落實，可能涉及本集團的重組。本公司將適時根據上市規則及證券及期貨條例(香港法例第571章)作出披露。

## 行動計劃

於二零二零年，本公司已採取其他行動，旨在解決截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的保留意見，包括委任律師、各種磋商及研究一種實際可行及合規的方式出售及／或清算於Five Color Stone及／或WI Capital及WI Graphene的權益。展望二零二一年，為解決保留意見，本公司計劃出售受限於保留意見之實體及目前正在初步準備有關出售的過程中。本公司將就本公司應遵循的適當程序委聘及諮詢顧問，以透過出售促進保留意見的解決合規及完整，當中可能涉及研究領域、就相關程序及影響提供意見、與相關對手方磋商、編製相關文件、監管批准及外部及內部批准及同意。

## 審核委員會

於本公佈日期，審核委員會包括兩名獨立非執行董事(即林柏森先生(「林先生」)及段日煌先生(「段先生」))及一名非執行董事(即王麗姣女士(「王女士」))。成立審核委員會之目的為審閱及監察本集團之財務報告制度、風險管理及內部監控機制。審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表且並無異議。

## 中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

初步公佈所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數據已獲本集團核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所列金額一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此開展的工作未構成香港會計師公會發佈的《香港審計準則》、《香港審閱業務準則》或《香港鑒證業務準則》所規定的鑒證業務，因此，中匯安達會計師事務所有限公司未就初步公佈發表鑒證意見。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十規定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，全體董事已確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度，彼等均符合標準守則規定之所有相關規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

截至二零二零年十二月三十一日止年度，除本文披露者外，本公司應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」）之原則並遵守企業管治守則所有適用守則條文，惟下列例外情況除外：

1. 董事會及提名委員會主席因於相關時間處理其他重要公務而缺席本公司股東週年大會，這偏離上市規則附錄十四所載企業管治守則第E.1.2條。股東週年大會由一名非執行董事主持，及由審核委員會及薪酬委員會主席及提名委員會成員出席。該等人士可於股東週年大會上回答問題（如有），為本公司與其股東之間的溝通提供渠道；及
2. 由於黃先生自二零一九年九月三十日起兼任董事會主席及行政總裁，有關安排偏離上市規則附錄十四所載企業管治守則守則條文第A.2.1條。董事會相信董事會主席及行政總裁由同一人士兼任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A.2.1條於該情況下屬恰當。此外，在董事會（由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事（於黃潤權博士辭任自二零二零年十二月三十日起生效後，兩名獨立非執行董事）組成）之監督下，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。
3. 有關本公司企業管治常規及其應用企業管治守則的進一步資料將載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報（將適時寄發予本公司股東）的企業管治報告中。

## 未能滿足上市規則對獨立非執行董事之規定

根據上市規則第3.10(1)條及第3.25條，(i)董事會須有最少三名獨立非執行董事；及(ii)本公司必須成立由一名獨立非執行董事擔任主席且由大多數獨立非執行董事組成的薪酬委員會。

如本公司日期為二零二零年十二月三十日的公佈所披露，於黃潤權博士於二零二零年十二月三十日辭任獨立非執行董事及其不再擔任薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會成員（「辭任」）之後，本公司有(i)兩名獨立非執行董事，低於上市規則第3.10(1)條的最低規定；及(ii)三名薪酬委員會成員，但主席職務空缺，不遵守上市規則第3.25條的規定。

本公司正在物色合適候選人，以在實際可行情況下盡快填補上述空缺，而相關委任將於辭任後三個月內作出以遵守上市規則項下相關規定。本公司將適時作出進一步公佈。

## 股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息（二零一九年：無）。

## 刊發全年業績公佈及年度報告

全年業績公佈刊載於聯交所網站[www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk)及本公司網站[www.00063.cn](http://www.00063.cn)。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報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  
黃炳煌

香港，二零二一年三月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事黃炳煌先生（主席兼行政總裁）、趙巨群先生（副主席）及夏萍女士；非執行董事王麗姣女士；及獨立非執行董事林柏森先生及段日煌先生。