

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，並明確表示概不對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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度 全年業績公告

### 摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團錄得收益約3,780萬港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度增加約2,060萬港元或119.8%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約30萬港元，而本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損淨額約2,300萬港元。經營表現改善乃主要由於年內物業管理及其他相關服務收入增加。
- 董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之任何股息。

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**」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度之比較數字。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	5	37,810	17,216
銷售及服務成本		<u>(6,377)</u>	<u>(1,016)</u>
毛利		31,433	16,200
其他收入	6	504	1,223
其他收益	7	–	2,000
終止綜合入賬附屬公司的收益		632	–
於聯營公司投資的減值虧損		–	(12,211)
經營及行政開支		<u>(28,868)</u>	<u>(25,276)</u>
經營溢利／(虧損)		3,701	(18,064)
融資成本	9	<u>(3,428)</u>	<u>(4,814)</u>
除稅前溢利／(虧損)		273	(22,878)
所得稅開支	10	<u>(603)</u>	<u>(70)</u>
年內虧損	11	<u>(330)</u>	<u>(22,948)</u>
其他全面收益			
可能重新分類至損益之項目：			
換算境外業務而產生的匯兌差額		161	2
終止綜合入賬附屬公司後重新分類至損益之 匯兌差額		<u>5,501</u>	<u>–</u>
年內其他全面收益(除稅後)		<u>5,662</u>	<u>2</u>
年內全面收益總額		<u><u>5,332</u></u>	<u><u>(22,946)</u></u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
附註		
<b>以下各項應佔年內(虧損)／溢利：</b>		
本公司擁有人	(330)	(22,961)
非控股權益	—	13
	<u>(330)</u>	<u>(22,948)</u>
<b>以下各項應佔年內全面收益總額：</b>		
本公司擁有人	5,332	(22,959)
非控股權益	—	13
	<u>5,332</u>	<u>(22,946)</u>
<b>每股虧損</b>	14	
基本(港仙／股)	<u>(0.01)</u>	<u>(0.81)</u>
攤薄(港仙／股)	<u>(0.01)</u>	<u>(0.81)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,192	2,364
使用權資產		1,240	2,304
投資物業		392,000	392,000
於聯營公司之投資	15	—	—
		<u>394,432</u>	<u>396,668</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		603	474
貿易及其他應收賬項	16	9,359	6,622
已質押銀行存款		13,248	11,082
現金及現金等價物		5,991	2,732
		<u>29,201</u>	<u>20,910</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	17	82,854	81,282
即期稅項負債		280	74
租賃負債		1,087	1,271
銀行借貸	18	160,000	160,000
		<u>244,221</u>	<u>242,627</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(215,020)</u>	<u>(221,717)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>179,412</u>	<u>174,951</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		184	1,055
<b>資產淨值</b>		<u>179,228</u>	<u>173,896</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		140,955	140,955
儲備		38,273	32,928
本公司擁有人應佔權益		179,228	173,883
非控股權益		—	13
<b>總權益</b>		<u>179,228</u>	<u>173,896</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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。其主要附屬公司之主要業務為投資物業控股、提供園藝服務及銷售植物及提供物業管理及其他相關服務。

本公司董事(「**董事**」)認為，於刊發此公告日期，中亞烯谷控股集團有限公司(「**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。

### 2. 持續經營基準

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損約330,000港元。本集團於二零二一年十二月三十一日錄得流動負債淨額約215,020,000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二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月到期之責任。董事已審閱本集團於二零二一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，連同二零二一年十二月三十一日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；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及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等潛在調整之影響並無於綜合財務報表內反映。

### 3. 終止綜合入賬附屬公司

綜合財務報表乃根據本集團所備存之賬簿及記錄編製。董事認為本公司不再擁有權利規管WI Capital Co., Limited及WI Graphene Co., Limited (下文統稱為「WI集團」)的財務及經營政策，且由於WI集團董事的持續不合作行為，本公司於二零二一年十二月三十一日失去對其的控制權。董事認為，於二零二一年十二月三十一日起失去對以下附屬公司的控制權。該等附屬公司之業績、資產及負債以及現金流量已自二零二一年十二月三十一日起於本集團之綜合財務報表終止綜合入賬。

(1) WI Capital Co., Limited

(2) WI Graphene Co., Limited

### 4. 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二零二一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。

## 5. 收益

年內本集團收益之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租金收入—投資物業	5,889	7,059
提供物業管理及其他相關服務	25,407	3,847
提供園藝服務及銷售植物	6,514	6,310
	<u>37,810</u>	<u>17,216</u>

## 6. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行存款利息收入	31	66
政府補助	—	453
其他	473	704
	<u>504</u>	<u>1,223</u>

## 7. 其他收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業之公平值收益	—	2,000

## 8. 分部資料

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審閱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—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

本集團之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。

經營分部的會計政策與編製綜合財務報表所使用者相同。分部溢利或虧損並不包括未分配行政開支、未分配其他收入、未分配其他收益、終止綜合入賬附屬公司產生之收益、融資成本以及所得稅開支。分部資產並不包括已抵押銀行存款、於聯營公司之投資及未分配公司資產。分部負債並不包括銀行借貸、未分配公司負債及即期稅項負債。

本集團將分部間銷售及轉讓列賬，猶如有關銷售或轉讓乃向第三方（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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按主要產品或服務分拆		
—提供物業管理及其他相關服務	25,407	3,847
—提供園藝服務及銷售植物	<u>6,514</u>	<u>6,310</u>
來自客戶合約之收益	31,921	10,157
—租金收入	<u>5,889</u>	<u>7,059</u>
收益總額	<u><b>37,810</b></u>	<u><b>17,216</b></u>
按客戶地理位置分拆		
—香港	6,514	6,310
—中華人民共和國(「中國」)(香港除外)	<u>25,407</u>	<u>3,847</u>
	<u><b>31,921</b></u>	<u><b>10,157</b></u>

	收益確認時間					
	二零二一年			二零二零年		
	於某個 時間點確認 千港元	隨着時間 推移而確認 千港元	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	總計 千港元
提供物業管理及 其他相關服務	-	25,407	25,407	-	3,847	3,847
提供園藝服務及銷售植物	802	5,712	6,514	351	5,959	6,310
總計	802	31,119	31,921	351	9,806	10,157

#### **提供物業管理及其他相關服務**

物業管理及其他相關服務產生的收益於提供服務時確認。

#### **提供園藝服務及銷售植物**

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。

園藝服務產生的收益於提供服務時確認。

向客戶提供園藝服務及銷售植物一般按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) 有關經營分部損益、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部表現的報告分部資料載列如下。

載於分部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。分部資料之新分類方式可提供更適當之呈列方式。

	物業投資 二零二一年 千港元	園藝服務 及銷售植物 二零二一年 千港元	物業管理 及其他 相關服務 二零二一年 千港元	總計 二零二一年 千港元
<b>截至二零二一年</b>				
<b>十二月三十一日止年度</b>				
來自客戶之收益	5,889	6,525	25,407	37,821
分部間收益	-	(11)	-	(11)
來自對外客戶之收益	<u>5,889</u>	<u>6,514</u>	<u>25,407</u>	<u>37,810</u>
分部溢利	545	1,660	9,173	11,378
物業、廠房及設備及 使用權資產折舊	1,221	113	38	1,372
撇銷其他應收賬項	100	-	-	100
添置分部非流動資產	449	180	12	641
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
分部資產	<u>394,855</u>	<u>2,247</u>	<u>12,645</u>	<u>409,747</u>
分部負債	<u>7,778</u>	<u>1,457</u>	<u>2,619</u>	<u>11,854</u>

	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	物業管理 及其他 相關服務 二零二零年 千港元	總計 二零二零年 千港元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>				
來自客戶之收益	7,059	6,319	3,847	17,225
分部間收益	-	(9)	-	(9)
來自對外客戶之收益	<u>7,059</u>	<u>6,310</u>	<u>3,847</u>	<u>17,216</u>
分部溢利	229	2,168	1,324	3,721
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	1,971	95	1	2,067
貿易應收賬項減值虧損	182	-	-	182
添置分部非流動資產	227	-	170	397
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
分部資產	<u>396,448</u>	<u>2,333</u>	<u>2,792</u>	<u>401,573</u>
分部負債	<u>10,606</u>	<u>1,695</u>	<u>1,392</u>	<u>13,693</u>

### 分部收益及損益之對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>收益</b>		
報告分部之總收益	37,821	17,225
抵銷分部間收益	<u>(11)</u>	<u>(9)</u>
綜合收益	<u><b>37,810</b></u>	<u><b>17,216</b></u>
<b>損益</b>		
報告分部之溢利總額	11,378	3,721
未分配款項：		
—物業、廠房及設備折舊	(455)	(471)
—融資成本	(3,428)	(4,814)
—其他收益	380	590
—終止綜合入賬附屬公司產生之收益	632	—
—未分配公司開支	<u>(8,234)</u>	<u>(21,904)</u>
除稅前綜合溢利／(虧損)	<u><b>273</b></u>	<u><b>(22,878)</b></u>

## 分部資產及負債對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產</b>		
報告分部之總資產	409,747	401,573
未分配：		
—已抵押銀行存款	13,248	11,082
—現金及現金等價物	113	402
—其他資產	525	4,521
綜合資產總額	<u>423,633</u>	<u>417,578</u>
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>負債</b>		
報告分部之總負債	11,854	13,693
未分配：		
—銀行借貸	160,000	160,000
—其他負債	72,271	69,989
—即期稅項負債	280	—
綜合負債總額	<u>244,405</u>	<u>243,682</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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	12,403	13,369	394,285	394,991
日本	—	—	—	1,508
中國(香港除外)	25,407	3,847	147	169
綜合總額	<u>37,810</u>	<u>17,216</u>	<u>394,432</u>	<u>396,668</u>

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業投資		
—客戶A	不適用*	4,080
提供物業管理及其他相關服務		
—客戶B	<u>4,724</u>	<u>不適用*</u>

\* 於二零二一年及二零二零年，客戶A及客戶B的收入貢獻不超過本集團物業投資及提供物業管理及其他相關服務分部收入的10%，因此並無披露有關金額。

## 9. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸利息	3,373	4,740
租賃利息	<u>55</u>	<u>74</u>
	<u>3,428</u>	<u>4,814</u>

## 10. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期所得稅—中國企業所得稅		
年內撥備	<u>603</u>	<u>70</u>

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司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。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅已按估計應課稅溢利的25%的稅率計提撥備。

所得稅開支與除稅前溢利／(虧損)乘以香港利得稅稅率之積的對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>273</u>	<u>(22,878)</u>
按本地所得稅稅率16.5%計算的稅項(二零二零年：16.5%)	45	(3,775)
不可扣稅開支的稅務影響	2,007	4,845
毋須課稅收入的稅務影響	(113)	(974)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	448	428
動用先前未予以確認稅務虧損的稅務影響	(359)	(53)
未確認暫時差額的稅務影響	(647)	(270)
稅務優惠的稅務影響	(1,558)	(245)
附屬公司不同稅率的稅務影響	<u>780</u>	<u>114</u>
	<u><u>603</u></u>	<u><u>70</u></u>

## 11. 年內虧損

本集團之年內虧損經扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	1,827	2,538
投資物業之公平值收益	-	(2,000)
短期租賃相關開支	212	170
核數師薪酬	880	880
已售存貨成本	844	811
存貨撥備／(撥備撥回)(已計入銷售成本)	29	(39)
撇銷其他應收賬項	110	-
貿易應收賬項減值虧損	<u>-</u>	<u>182</u>



## 12. 僱員福利開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、花紅及津貼	15,766	11,193
退休福利計劃供款	967	254
	<u>16,733</u>	<u>11,447</u>

## 13. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二零年：無)。

## 14. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
虧損：		
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>(330)</u>	<u>(22,961)</u>
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
股份數目：		
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>

由於本公司於截至二零二一年及二零二零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。

## 15. 於聯營公司之投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市投資：		
分佔資產淨值	12,211	12,211
減值虧損	<u>(12,211)</u>	<u>(12,211)</u>
年末賬面值	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

## 16. 貿易及其他應收賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收賬項	7,966	2,759
呆賬撥備	<u>(182)</u>	<u>(182)</u>
	7,784	2,577
其他預付款項	415	899
租金及其他按金	594	1,864
其他應收稅項	-	463
其他應收賬項	<u>566</u>	<u>819</u>
	<u><u>9,359</u></u>	<u><u>6,622</u></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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至90日	5,726	2,576
91至180日	1,743	1
181至365日	291	-
365日以上	24	-
	<u>7,784</u>	<u>2,577</u>

之後於報告期末後收回約5,072,000港元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，已就估計不可收回貿易應收賬項作出撥備約零港元(二零二零年：182,000港元)。

貿易應收賬項之撥備對賬：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	182	-
年內減值	-	182
	<u>182</u>	<u>182</u>
於十二月三十一日	<u>182</u>	<u>182</u>

本集團根據香港財務報告準則第9號採用簡化方法，就所有貿易應收賬項使用全期預期虧損撥備以計提預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收賬項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	即期	逾期最長 3個月	逾期3至 6個月	逾期6至 12個月	逾期超過 12個月	總計
於二零二一年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	-	-	-	-	88%	
應收賬項(千港元)	551	5,204	1,714	291	206	7,966
虧損撥備(千港元)	-	-	-	-	(182)	(182)
	<u>551</u>	<u>5,204</u>	<u>1,714</u>	<u>291</u>	<u>(182)</u>	<u>7,966</u>
於二零二零年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	-	14%	-	-	-	
應收賬項(千港元)	1,413	1,346	-	-	-	2,759
虧損撥備(千港元)	-	(182)	-	-	-	(182)
	<u>1,413</u>	<u>1,346</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,759</u>

## 17. 貿易及其他應付賬項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付賬項	1,226	101
其他應付賬項及應計費用	11,192	22,386
應付董事款項	1,727	762
應付直接控股公司款項	15,000	15,000
應付最終控股公司款項	50,000	40,000
應付直接控股公司之一名股東款項	3,000	3,000
其他應付稅項	205	–
合同負債	504	33
	<u>82,854</u>	<u>81,282</u>

貿易應付賬項按收取貨品或服務日期劃分之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至90日	501	101
91至180日	725	–
	<u>1,226</u>	<u>101</u>

應付董事、直接控股公司、最終控股公司及直接控股公司之一名股東的款項為無抵押、免息及按要求償還。

## 18. 銀行借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

本集團之銀行貸款賬面值以港元計值。

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行貸款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（二零二零年：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0.5%）（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（二零二零年：160,000,000港元）以下列各項作抵押：(i)投資物業392,000,000港元（二零二零年：392,000,000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（二零二零年：4,000,000港元），(iii)銀行存款（不包括押記部分）不少於7,000,000港元（二零二零年：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)投資物業保持入住率在60%或以上（如低於60%，須由借款人於三個月內提高至60%或以上）（二零二零年：60%）。

# 致中亞烯谷集團有限公司之股東截至二零二一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二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況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 貴集團於二零二一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*

由於 貴公司因聯營公司相關董事的持續不合作行為而無法獲得聯營公司充足會計賬簿及記錄進行審核，故並無向本行提供充足證據令本行信納。因此，本行在以下方面的意見為保留意見：(i)於二零二一年及二零二零年十二月三十一日賬面值為零港元的於聯營公司之投資的賬面值；及是否妥為確認(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)分佔截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度於聯營公司投資的虧損零港元。

**2. 終止綜合入賬WI Capital Co., Limited及WI Graphene Co., Limited (統稱為「WI集團」) 及有限的會計賬簿及記錄**

如本業績公告附註3所述，由於 貴公司因若干附屬公司董事的持續不合作行為而無法行使對該等附屬公司的控制權， 貴公司該等附屬公司自二零二一年十二月三十一日以來從 貴集團終止綜合入賬。 貴公司無法提供充足證據令本行信納 貴公司是否於二零二一年十二月三十一日失去對該等附屬公司的控制權。

此外，貴公司並無向本行提供充足證據令本行信納該等終止綜合入賬附屬公司、 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度訂立的交易完整性及 貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況。截至二零二一年十二月三十一日止年度，經營及行政開支約441,000港元及終止綜合入賬附屬公司的收益約632,000港元之有效性，亦為保留意見。

再者，貴公司無法提供充足證據令本行信納於二零二一年十二月三十一日於WI集團的剩餘投資分類及金額。

由於關於截至二零二零年十二月三十一日止年度WI集團的會計賬簿及記錄的支持文件及解釋不充分，本行無法進行審計程序令本行信納下列截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入及開支；於二零二零年十二月三十一日之資產及負債；及分部資料及其他與 貴集團有關之相關披露附註（構成本年度綜合財務報表所呈列相應數字之呈列基準）：

千港元

**截至二零二零年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>
<b>經營虧損</b>	<u>(2,227)</u>
<b>其他全面收入：</b>	
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>
<b>年內其他全面收入 (除稅後)</b>	<u>(68)</u>
<b>年內全面收入總額</b>	<u><u>(2,295)</u></u>



千港元

**於二零二零年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 1,508

**流動資產**

貿易及其他應收賬項 1,894

現金及現金等價物 13

1,907

**流動負債**

貿易及其他應付賬項 9,107

**流動負債淨額** (7,200)

**負債淨額** (5,692)

上述第1至第2項所述之任何數字調整可能對 貴集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務表現及綜合現金流量以及 貴集團於二零二一年及二零二零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告附註2，當中提及貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損約330,000港元，而於二零二一年十二月三十一日，貴集團的流動負債超過其流動資產約215,020,000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。

## 管理層討論及分析

### 業務及財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團繼續從事物業投資、提供園藝服務及銷售植物及物業管理及其他相關服務。

本集團收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的17,216,000港元增加20,594,000港元或119.6%至本年度的37,810,000港元，主要乃由於物業管理及其他相關服務分部收益增加。

### 物業管理及其他相關服務

二零二零年下半年，本集團於中國擴大其物業管理及其他相關業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，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。本集團亦為地址位於粵港澳大灣區深圳市沙井中心的物業提供物業管理服務。本年度本集團於該業務分部錄得收益25,407,000港元（二零二零年：3,847,000港元）。

## 園藝服務及銷售植物業務

本集團亦經營以「張記花園」作品牌之園藝服務及銷售植物業務，該品牌已有四十多年歷史。本年度提供園藝服務及銷售植物收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的6,310,000港元略微增加204,000港元或3.2%至本年度的6,514,000港元。

## 物業投資

投資物業所得租金收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的7,059,000港元減少1,170,000港元或16.6%至本年度的5,889,000港元，主要乃由於每間公寓的平均租金收入減少。

## 經營及行政開支

經營及行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的25,276,000港元增加3,592,000港元或14.2%至本年度的28,868,000港元，主要乃由於中國物業管理及其他相關服務分部產生的員工成本增加。

## 融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的4,814,000港元減少1,386,000港元或28.8%至本年度的3,428,000港元，乃由於本年度銀行借貸及租賃負債的未償付平均結餘減少。

## 年內虧損

年內，本公司擁有人應佔本集團虧損為330,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損22,901,000港元。虧損減少乃主要由於物業管理及其他相關服務分部(該分部乃自二零二零年下半年由本集團引進)的溢利增加及融資成本減少及本年度本集團的台灣聯營公司投資並無減值虧損約12,211,000港元。

## 押記本集團資產

本集團已質押其投資物業作為抵押品以獲得銀行借貸。於二零二一年十二月三十一日，該等已質押投資物業公平值為392,000,000港元(二零二零年：392,000,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，銀行貸款160,000,000港元(二零二零年：160,000,000港元)已以以下各項抵押(i)投資物業392,000,000港元(二零二零年：392,000,000港元)；(ii)本金總額不少於4,000,000港元的抵押存款連同應計利息(二零二零年：4,000,000港元)；(iii)銀行存款(不包括抵押部分)不少於7,000,000港元(二零二零年：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)投資物業保持入住率在60%或以上(如低於60%，須由借款人於三個月內提高至60%或以上)(二零二零年：60%)。

## 失去對附屬公司的控制權並從本公司的財務報表終止綜合入賬

本公司於日本擁有兩間間接持有的附屬公司，即WI Capital Co., Limited及WI Graphene Co., Limited(分別簡稱為「WI Capital」及「WI Graphene」)。本公司的核數師中匯安達會計師事務所有限公司於其二零一八年、二零一九年及二零二零年的審計報告中出具保留意見「有限的附屬公司會計賬簿及記錄」。保留意見的依據乃由於有關WI Capital及WI Graphene截至二零一八年、二零一九年及二零二零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。

於二零一九年，當時的董事會成員曾聯繫WI Capital及WI Graphene的董事，以獲取與業務及財務經營有關的會計文件，用於年度審計。然而，該等附屬公司的董事拒絕合作，拒絕提供審計及管理控制所需的文件。於二零一九年九月，由執行董事黃炳煌先生和夏萍女士以及非執行董事王麗姣女士組成的本公司新的管理團隊(「新管理層」)已經成立，新管理層已委任顧問至日本獲取必要的文件，並聘請法律代表與該等附屬公司的董事溝通，以收集文件用於審計及對該兩間附屬公司行使控制。

例如，於二零二零年二月本公司委聘一名香港律師及於二零二零年四月本公司委聘一名日本律師，工作範圍主要為獲取WI Capital及WI Graphene的財務及公司文件以完成審計。於二零二零年八月，本公司試圖委派其員工擔任WI Capital的董事，但因法定代表人拒絕歸還WI Capital的公章以完成董事會的變更而無果。

於二零二零年九月，本公司收到其日本法律顧問的通知，稱WI Graphene的股權涉嫌未經授權的轉讓（「涉嫌未經授權的轉讓」）。本公司立即向其法律顧問尋求法律意見，並向日本警方及香港警方（「警方」）報告可疑轉讓事件；然而，由於可供調查的資料有限，兩地警方均未採取任何行動。

儘管本公司多次提出口頭及書面要求，但WI Capital及WI Graphene的董事從未向本公司提供任何賬簿以編製其綜合財務報表。

於二零二一年八月，新管理層與外部專業人員接洽，以制定適當的方向，以解決該等問題。經過與專業人員的討論，並考慮到：(i)即使過去兩年新管理層多次提出要求，但該兩間公司的董事始終拒絕回復新管理層的要求，並拒絕提供WI Capital及WI Graphene的賬簿及記錄；(ii)本公司無法委任代表擔任該兩間附屬公司的董事，新管理層認為，有關事實表明本公司無法控制該兩間附屬公司的董事會組成。於二零二二年一月七日，管理層向WI Capital的董事發送電子郵件，要求彼提供截至二零二一年十二月三十一日止年度的會計記錄，但所有該等嘗試均為徒勞。

因此，基於上述事實，董事會認為，於儘管已採取新管理層認為合理的所有措施，但本公司不再有權力管轄WI Capital及WI Graphene的財務及經營政策，並且在二零二一年十二月三十一日失去對彼等的控制。鑒於上述情況，董事會認為，本公司並無所必須的賬簿記錄編製WI Capital及WI Graphene準確及完整的財務報表。因此，本公司自二零二一年十二月三十一日起將WI Capital及WI Graphene（「終止綜合入賬附屬公司」）從其綜合財務報表中終止綜合入賬（「終止綜合入賬」）。因此，終止綜合入賬附屬公司於二零二一年十二月三十一日的資產及負債並未被納入本集團於該日的綜合財務報表中。

## 前景

展望未來，本集團日後旨在發展物業管理及其他相關服務分部，增強本集團收益及溢利。

自二零二零年以來，本集團已拓闊其於中國內地的物業管理業務，且該業務分部所得收益由截至二零二零年止財政年度的380萬港元增至截至二零二一年止財政年度的2,540萬港元。本集團管理層（「**管理層**」）日後旨在藉增加物業管理服務項下物業數目拓闊該分部。管理層亦傾力於發展「烯谷物業」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。

管理層進一步告知，於二零二一年十一月十八日，本集團與深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司（「中亞電子城集團」）訂立諒解備忘錄（「備忘錄」）。根據備忘錄，訂約方將就中亞電子城集團持有的一塊位於中國內地深圳市寶安區的物業的可持續發展進行潛在租賃合作（「潛在合作」）。管理層認為，該戰略合作不僅可擴大公司業務、提高回報，亦可提高公司的市場競爭力。管理層亦相信，戰略合作將可積極拓展業務佈局，提升業務運營能力，並讓本集團能夠快速把握深圳及更廣闊的中國內地市場機遇。管理層進一步認為，潛在合作符合本集團的業務整合策略，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。管理層將告知股東及潛在投資在有關本集團發展與中亞電子城集團的有關合作的業務更新。

此外，管理層已跟進關於於日本及台灣的投資的保留審計意見。本集團於二零二二年一月出售其於台灣的投資，且管理層正探索合適方式解決失去對終止綜合入賬附屬公司的控制權的問題。倘該兩項投資的審計問題可予以解決，管理層將集中資源發展本集團業務，以令本公司獲益。

然而，管理層及董事會致力增加可預見未來本公司股東價值。

## 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。本集團主要以港元及人民幣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。

於二零二一年十二月三十一日，有本金額為160,000,000港元(二零二零年：160,000,000港元)之未償還銀行貸款。於二零二一年，本集團之營運資金需求以銀行貸款及其控股公司及控股股東的墊款合計68,000,000港元(二零二零年：58,000,000港元)撥付。銀行貸款於二零二二年三月到期。於本公告日期，本公司已獲銀行通知，原則上銀行貸款已獲批准延期半年，惟有待正式文件作實。

本集團於二零二一年十二月三十一日錄得流動負債淨額約215,020,000港元(二零二零年：221,717,000港元)。

本公司已接獲其控股股東的書面確認函，確認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。

## 僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共有117名僱員(二零二零年：144名)(包括董事)。截至二零二一年十二月三十一日止年度的僱員福利開支約為16,733,000港元(二零二零年：11,447,000港元)。

## 董事會對核數師出具保留意見的見解

本集團於截至二零二一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二零二一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。

保留意見的詳情及其對本公司財務狀況的實際或潛在影響載於本業績公告第22頁至第26頁所載獨立核數師報告摘錄。截至二零二一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、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度發表的保留意見(及旨在避免核數師就截至二零二一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。

### **Five Color Stone Technology Corporation (「Five Color Stone」) (保留意見1)**

如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報及截至二零二一年六月三十日止六個月的中報所披露，本公司已堅持要求Five Color Stone提供所需資料及文件以進行審計，並已採取多種措施，包括本公司兩名顧問及Five Color Stone唯一董事舉行了一次會議，及透過本公司香港律師聯絡有關董事。儘管本公司堅持要求及不斷努力，有關嘗試仍屬徒勞。鑒於本集團於Five Color Stone所持非控股持份，及經審慎考慮後，本公司決定不再進一步投資Five Color Stone。

茲提述本公司於二零二二年一月十二日發佈的公告。於二零二二年一月十二日，本集團與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，且買方已同意購買待售股份，相當於Sky Heritage Holdings Limited (「出售公司」) 的全部已發行股份，總代價為10,000港元。如本公司二零一七年年報所示，出售公司持有Five Color Stone (一間投資控股公司) 之28%已發行股份，而Five Color Stone分別持有台灣烯谷 (一間投資控股公司) 全部股權以及持有台灣美創 (一間主要從事生產及銷售石墨烯及石墨烯相關產品之公司) 80%股權。完成事項於緊隨簽立買賣協議後發生。

本公司管理層已諮詢核數師，並了解到，倘出售事項如預期般於二零二二年十二月三十一日或之前完成，保留意見1將僅為二零二二年綜合財務報表中截至二零二一年十二月三十一日止年度比較數字及截至二零二二年十二月三十一日止年度之損益數字，並不會對二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表造成任何影響。

## WI Capital及WI Graphene (保留意見2)

如本公告管理層討論及分析章節所闡述，由於本公司因若干附屬公司董事持續不合作行為而無法行使對該等附屬公司的控制權，自二零二一年十二月三十一日起，WI Capital及WI Graphene (統稱「終止綜合入賬附屬公司」) 於本集團終止綜合入賬。並無向核數師提供充分證據令其信納本公司是否已於二零二一年十二月三十一日失去對該等附屬公司的控制權。

管理層現正尋求潛在買家認購終止綜合入賬附屬公司的權益。本公司管理已諮詢核數師，並了解到，倘出售終止綜合入賬附屬公司如預期般於二零二二年十二月三十一日或之前完成，則保留意見2將涉及二零二二年綜合財務報表中截至二零二一年十二月三十一日止年度的比較數字及截至二零二二年十二月三十一日止年度的損益數字，並不會對二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表造成任何影響。董事認為，出售事項為本集團提供良機變現其於終止綜合入賬附屬公司之投資，解決未來財政年度財務報表中保留意見所引致之問題，同時集中資源發展本集團業務，以令本公司獲益。

經計及(i)本公司已多次嘗試自終止綜合入賬附屬公司管理層獲得必要支持及獲得終止綜合入賬附屬公司的賬簿及記錄；(ii)本公司已就終止綜合入賬附屬公司聘請日本法律顧問採取法律行動保護其股東權利；及(iii)本公司已尋求買方以出售本集團於終止綜合入賬附屬公司的權益，審核委員會認為，本公司已作出合理努力解決保留意見2。

## 審核委員會

於本公告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事(即曹思維先生(主席)、段日煌先生及王榮芳先生)及一名非執行董事(即王麗姣女士)。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二零二一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

初步公告所載本集團截至二零二一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，與本集團截至二零二一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告發表鑒證意見。

## 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二零二一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。

## 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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，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A.2.1條

企業管治守則之守則條文第A.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。本年度，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A.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。

## 遵守上市規則

### 未遵守上市規則第3.10(1)、3.21及3.25條

1. 於二零二零年十二月三十日，黃潤權博士因有意投放更多時間於彼其他業務而辭任本公司獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）並不再擔任薪酬委員會主席及本公司審核委員會及提名委員會成員。因此，本公司(i)僅有兩名獨立非執行董事，低於三名獨立非執行董事的最低人數規定，未符合上市規則第3.10(1)條；及(ii)因本公司薪酬委員會並未由獨立非執行董事擔任主席而未符合上市規則第3.25條。
2. 於二零二一年六月二十三日，隨著本公司的股東週年大會結束後，(i)王榮芳先生（「**王先生**」）獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及本公司審核委員會及提名委員會成員已生效；(ii)林伯森先生退任獨立非執行董事及不再擔任本公司審核委員會主席及薪酬委員會及提名委員會成員。於上述委任後，本公司已重新遵守上市規則第3.25條，但仍未能滿足上市規則第3.10及3.21條的規定。
3. 於二零二一年七月二日，曹思維先生（「**曹先生**」）獲委任為獨立非執行董事及本公司審核委員會主席。於委任曹先生後，本公司已有三名獨立非執行董事且其中一名獨立非執行董事（即曹先生，亦為審核委員會主席）具備上市規則第3.10(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。因此，本公司已重新遵守上市規則第3.10及3.21條。

## 股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：無)。

## 刊發全年業績公告及年度報告

本業績公告刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.00063.cn](http://www.00063.cn)。本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之二零二一年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  
主席兼行政總裁  
黃炳煌

香港，二零二二年三月二十九日

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)及夏萍女士；非執行董事王麗姣女士；及獨立非執行董事曹思維先生、段日煌先生及王榮芳先生。