

China Asia Valley Group Limited
中亞烯谷集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability)(於百慕達註冊成立之有限公司)
(Stock Code 股份代號: 63)

OMO

商業
模式

63

中亞
烯谷

2021
Annual Report
年報

賦能·未來

THINK

壯麗中國夢 奮鬥烯谷年 中亞再出發

AHEAD



烯 谷

在烯谷，我們對新興科技充滿敬畏，
秉持公正、客觀的原則專注於科技推動美好生活的研究。

在烯谷，我們重視人才培養，不斷學習，
堅信只有更加專業的團隊才能更好的為您服務；

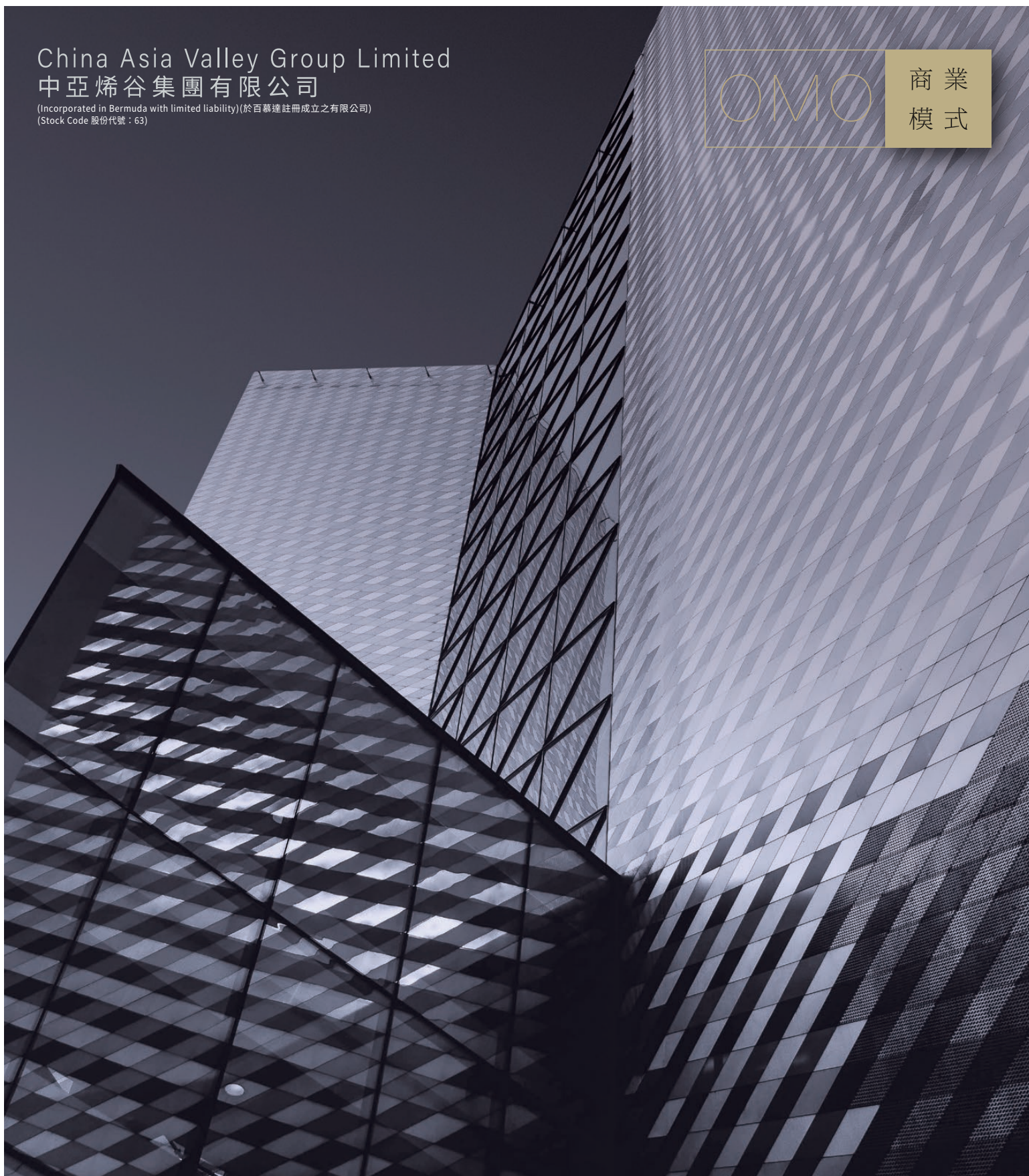
在烯谷，我們秉承彙聚智慧，成就價值理念為您賦能；
在烯谷，我們致敬匠心——始終堅信“工匠精神、持之以恆”，
致力於成為您專屬的商業決策智囊。

China Asia Valley Group Limited 中亞烯谷集團有限公司

(Incorporated in Bermuda with limited liability) (於百慕達註冊成立之有限公司)
(Stock Code 股份代號: 63)

OMO

商業
模式



立責於心，履責於行

中亞烯谷集團只為實現一個宏願：
以產報國、以民之益、以人為本為己任，
致力於實現讓創業開始無限可能的美好願景而不懈努力。

目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事會報告	9
企業管治報告	22
董事履歷	32
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	39
綜合財務狀況表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
綜合財務報表附註	44
集團物業	101
財務資料概要	102

公司資料

董事會

執行董事

黃炳煌先生 (主席及行政總裁)

夏萍女士

趙巨群先生 (副主席)

(於二零二一年四月一日辭任)

非執行董事

王麗姣女士

獨立非執行董事

林柏森先生 (於二零二一年六月二十三日退任)

段日煌先生

王榮芳先生 (於二零二一年六月二十三日獲委任)

曹思維先生 (於二零二一年七月二日獲委任)

公司秘書

黃凱欣女士 (於二零二一年七月一日辭任)

梁偉平博士 (於二零二一年七月二日獲委任)

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

公司律師

麥振興律師事務所

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要辦事處

香港
灣仔港灣道30號
新鴻基中心
12樓1237-1240室

股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

上市資料

股份代號：63，香港

網站

www.00063.cn

主席報告

二零二一年，本集團憑藉著優秀的運營及管理能力，以打造全產業互聯網金融服務商為目標，繼續對各地區的業務進行整合，令集團經營業績得到穩步提升。在一系列監管政策陸續推出的背景下，集團在風險管理層面不忘初心，穩健經營，對合規風險方面進行了重點關注。

於二零二一年，本集團所進軍深圳業務及香港資產的經營狀況日趨理想，在物業管理及其他相關服務收益增加和控制營運成本方面均取得了卓越成效。這也標誌著集團在香港及深圳的業務已逐漸步入正軌，成為了跨區產業互聯網金融服務供應網路的新據點，具備重要的戰略意義。集團將繼續在全國的核心城市中尋找目標的投資專案和業務，依靠集團豐富的管理經驗，挖掘其內在價值。

同時，集團與其科技公司的合作進行中，將于未來推出基於智慧風險決策模型的線上業務平臺，通過線上獲客管道增加客戶基礎，並依靠全線上的業務流程擴大業務規模和節省成本，實現規模效應。展望未來，集團將繼續利用科技提升業務效率及可擴展性，為集團的轉型助力。

二零二二年集團業務發展又將邁出重要一步，物業管理及其他相關服務正在迎來行業規範化與市場化提升、服務邊界擴容、增值服務產業化發展、數位化變革的戰略機遇期。本集團將進一步提高各地區業務的競爭優勢及協同效應，並繼續秉承穩健經營的發展戰略，提升並鞏固集團的長期競爭力。在此，本人向各位董事、管理人員及員工在二零二一年的不懈努力表示衷心的感謝，同時感謝廣大股東和客戶對我們長久以來的信任，你們的支持是我們的無窮動力。

代表董事會
主席兼行政總裁
黃炳煌

香港，二零二二年三月二十九日

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」)，中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「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，本集團於中華人民共和國(「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及其他相關服務。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。

管理層討論及分析

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22,961,000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允值為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)轉讓投資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%）。

資產負債比率

本集團於二零二一年十二月三十一日的債務對權益的資產負債比率為127%（二零二零年：125%），乃按銀行借貸及股東貸款除以股東資金計算。本集團於二零二一年十二月三十一日的債務對資產的資產負債比率為54%（二零二零年：52%），乃按銀行借貸及股東貸款除以資產總值計算。

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。

管理層討論及分析

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，但該兩間附屬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；及(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。於二零二一年一月七日，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，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及其他相關業務，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者有關本集團與中亞電子城集團合作進展的業務更新。

此外，管理層已跟進關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。

管理層討論及分析

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。於二零二二年三月十六日，本公司獲銀行通知，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薪酬及福利開支約為16,733,000港元（二零二零年：11,447,000港元）。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，總價值不少於約405,248,000 港元（二零二零年：403,082,000 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。

重大收購及出售附屬公司

年內，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。

股息政策

本公司採納一項股息政策（「股息政策」），據此，本公司可透過現金或股份方式向本公司股東派發股息。任何股息分派均應符合本公司之細則的規定，分派應實現連續性、穩定性和可持續性。支付任何股息之建議視乎董事會之絕對酌情權而定，任何末期股息宣派須待股東批准後方可作實。在提出任何股息支付時，董事會還應考慮（其中包括）本集團之每股盈利、投資者和股東之合理投資回報，以鼓勵彼等繼續支持本集團之長期發展、本集團之財務狀況和業務計劃，以及市場氣氛和情況。股息政策將不時進行檢討，並不保證在任何特定時期內會提出或宣佈股息。

董事謹此提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務之詳情載於財務報表附註37。

業務回顧

業務回顧及展望

截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團業務回顧及本集團表現之討論及分析、財務狀況及本公司業務之可能未來發展陳述載於本年報第4頁至第8頁「管理層討論及分析」一節。

主要風險及不確定因素

以下概述本集團面對的主要風險。

本地及國際規例的影響

本集團的業務營運亦受政府政策、相關規例及監管機構發出的指引所限。未能遵守規則及規定者，可被當局判處罰款、修訂或暫停業務營運。本集團密切監察政府政策、規例及市場的變動，並進行研究，以評估該等變動帶來的影響。

第三方風險

本集團在部份業務方面依賴第三方服務供應商，以改進本集團表現及效率。從外聘服務供應商得到利益的同時，管理層意識到該等營運依賴或會易受不可預期的差劣或失效服務的威脅，包括商譽受損、業務中斷及金錢損失。針對該等不確定因素，本集團僅與信譽良好的第三方供應商合作，並密切監察彼等的表現或招聘合資格員工提供有關服務。

董事會報告

業務回顧 (續)

環境政策及表現

本公司力求在經濟、社會及環境方面採用可持續發展的方式經營業務。年內，本集團在尋求業務增長的同時，透過在可持續發展方面不斷取得進展，積極承擔企業環境及社會責任。本集團已制定並改進其環境政策，優化能源及資源的使用效率，提倡並推動環境保護，以及減低業務發展對環境的影響。

有關本公司的環保政策及表現詳情刊載於獨立環境、社會及管治報告內，該報告將於二零二一年十二月三十一日之發後不遲於五個月內刊登於本公司網站及聯交所網站。

遵守法律及法規

本公司及其附屬公司的註冊成立地點包括百慕達、香港、英屬處女群島（「英屬處女群島」）、中華人民共和國、日本及一間聯營公司於開曼群島註冊成立。本集團的業務由本公司位於香港、中國內地及日本的附屬公司營運，而本公司本身於香港聯合交易所有限公司上市。因此，本公司之成立及營運須遵守百慕達、香港、中國內地、英屬處女群島、日本及開曼群島相關法律及法規。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，我們遵從法定及業務營運之所有相關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商之主要關係

本集團推廣以人為本的管理文化，重視僱員價值，因為其認為僱員對增強本公司生產力和核心競爭力而言是重要財富。向僱員提供具有競爭優勢的薪酬及接受技能培訓的機會與實現僱員個人價值和本集團策略目標息息相關。

本集團與供應商保持良好合作和溝通，並確保雙方互惠互利。本集團亦密切關注客戶滿意度及持續提高服務質量，藉此保持本公司的良好聲譽。

財務報表

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績及現金流量及本公司與本集團於該日之財務狀況載於財務報表第39頁至第100頁。

股息

董事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。

於本年報日期，董事並不知悉有任何本公司股東放棄股息或同意任何放棄股息的安排。

財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第102頁。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註18。

股本

年內本公司股本之詳情載於財務報表附註29。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司必須按比例向現有股東優先發售新股之優先購股權條文。

儲備

年內本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註30及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）之條文計算之本公司之可供分派儲備為零（二零二零年：零）。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五個最大客戶所佔之銷售額佔全年總銷售額33%（二零二零年：41%），而最大客戶所佔之銷售額佔12%（二零二零年：24%）。

董事會報告

主要客戶及供應商 (續)

本集團向五個最大供應商之購貨額佔全年購貨總額77% (二零二零年：73%)，而向最大供應商之購貨額佔30% (二零二零年：31%)。

就董事所知，董事及其緊密聯繫人，或持有本公司已發行股份逾5%之股東概無於五個最大客戶及供應商中擁有權益。

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截至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止年度的審核證據出具「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年報第34頁至第38頁所載獨立核數師報告。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所持非控股股權，及經審慎考慮後，本公司決定不再進一步投資Five Color Stone。

董事會對核數師出具保留意見的見解 (續)

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

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將為截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中二零二一年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。

WI Capital及WI Graphene (保留意見2)

如本年報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將為截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表中二零二一年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。

董事會報告

董事會對核數師出具保留意見的見解(續)

WI Capital及WI Graphene (保留意見2) (續)

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。

董事

於本年度及截至本報告日期止任職之董事為：

執行董事：

黃炳煌先生 (主席及行政總裁)

夏萍女士

趙巨群先生 (於二零二一年四月一日辭任)

非執行董事：

王麗姣女士

獨立非執行董事：

林柏森先生 (於二零二一年六月二十三日退任)

段日煌先生

王榮芳先生 (於二零二一年六月二十三日獲委任)

曹思維先生 (於二零二一年七月二日獲委任)

根據本公司之公司細則第87(1)條，段日煌先生及夏萍女士將輪值退任，且符合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任為董事。根據本公司之公司細則第86(2)條，王榮芳先生及曹思維先生將任職至應屆股東週年大會及須於該會議上重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為各獨立非執行董事屬獨立人士。

董事之服務合約

建議於應屆股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司訂立不可由本公司於一年內無需支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

許可彌償條文

根據本公司細則第166(1)條，本公司的董事、秘書及其他高級職員因執行彼等各自職務的職責或假定職責時因作出、同意作出或不作出任何行動而可能招致或蒙受的所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支獲得以本公司之資產及溢利作出之彌償保證及免受損害，惟彌償須不延伸至任何與上述人士之故意疏忽、故意違約、欺詐或不誠實有關的事宜。該條文於截至二零二一年十二月三十一日止年度生效，並按香港公司條例第470條的規定於本報告日期仍然生效。

本公司已安排適當責任保險，以彌償董事因企業事務產生之責任。本公司每年檢討保險範圍。

董事購買股份或債券之權利

除「購股權計劃」一節所載購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內任何時間均無參與任何安排，致使本公司之董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益，且概無任何董事或其配偶或其未滿18歲之子女擁有任何可認購本公司證券之權利，截至二零二一年十二月三十一日止年度內亦無行使任何該等權利。

股票掛鈎協議

除「購股權計劃」一節所載購股權計劃外，本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內並無訂立或於該年度結束時並無存續任何股票掛鈎協議將導致或可能導致本公司發行股份，或規定本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之任何協議。

董事之股份權益

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事會報告

董事之股份權益 (續)

於本公司股份及相關股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份數目及類別	百分比
黃炳煌	受控制法團權益	2,112,395,735股普通股	74.93%

附註：

黃炳煌先生(「黃先生」)被視為於中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735 股股份中擁有權益，乃由於黃先生間接持有中亞烯谷控股集團有限公司90%的股份。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部，概無本公司之董事及主要行政人員被當作或視作於本公司之股份、相關股份或債券中，擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊中記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

管理合約

除與執行董事或本公司全職僱員訂立的服務合約外，於本年度概無訂立或已訂有涉及本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政方面的合約。

購股權計劃

計劃之目的

本公司現有購股權計劃(「計劃」)乃於二零一三年六月二十五日採納，旨在令本集團鼓勵或嘉獎合資格參與者對本集團利益作出的貢獻及為此繼續努力及使本集團可招聘及／或挽留高才幹僱員，並吸引對本集團寶貴之人才。

計劃之參與者

本公司董事獲授權酌情邀請合資格參與者，包括本集團或聯屬公司之董事或任何僱員(不論全職或兼職)及任何本集團或聯屬公司之諮詢人、代理人或顧問根據計劃承購購股權(「購股權」)認購本公司股份。

購股權計劃 (續)

可供發行之股份總數

於採納日期 (二零一三年六月二十五日)，本公司根據計劃可供發行的股份 (「股份」) 總數為263,165,208股，佔本公司於採納計劃當日已發行股份10%及約為於年報日期本公司已發行股份的9.34%。

於二零一六年五月二十七日，一項更新計劃上限之普通決議案獲股東在本公司股東週年大會上批准。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無根據計劃授出、行使、失效或註銷之購股權及於計劃項下並無尚未行使購股權。

各參與者之最高配額

於任何十二個月期間內可授予任何一名參與者之購股權所涉及最高數目股份不得超過不時發行之股份總數1%。

行使購股權之時間

購股權可於本公司董事釐定之期間根據計劃之條款隨時行使，但不得超過自授出日期起計十年。並無訂明行使購股權前須持有之最短期限。

接納要約

授出購股權之要約可自要約日期後二十一日內於就每次接納初次支付合共1港元後獲接納。

釐定行使價之基準

購股權之行使價由董事會全權酌情釐定且不得低於以下最高者：

- (a) 於授出日期 (必須為營業日) 聯交所每日報價表所列股份之收市價；
- (b) 緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所列股份之平均收市價；及
- (c) 股份之賬面值。

董事會報告

購股權計劃 (續)

計劃之餘下年期

計劃於二零一三年六月二十五日生效及將於該日起計十年期間內維持有效。

董事於交易、安排及合約之權益

除財務報表附註36所披露者外，概無於年終或年內任何時間有效訂立本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司為訂約方及對彼等而言屬重大，且本公司董事擁有重大權益之交易、安排或合約。

董事資料披露

於本年報日期，概無董事資料有變動而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事薪酬

董事袍金每年須於股東大會上獲股東批准。其他酬金乃由董事會參考董事職務、責任及表現及本集團業績而釐定。

關連人士交易

本集團與適用會計原則下被視為「關連人士」各方之交易詳情載於財務報表附註36。於本報告披露的交易概無構成本公司關連交易或持續關連交易而須遵守(其中包括)上市規則第14A章下有關申報、公佈或獨立股東批准的規定。

董事於競爭業務之權益

於二零二一年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

主要股東之股份權益

於二零二一年十二月三十一日，下列主要股東（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份，擁有本公司根據證券及期貨條例第336條之規定須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東名稱	權益性質	所持股份 數目及類別	百分比
中亞集團（香港）有限公司 ^(附註1)	受控制法團權益	2,112,395,735	74.93%
正博國際有限公司 ^(附註2)	受控制法團權益	2,112,395,735	74.93%
深圳市中亞實業發展有限公司 ^(附註3)	受控制法團權益	2,112,395,735	74.93%
中亞烯谷控股集團有限公司	實益擁有人	2,112,395,735	74.93%

附註：

1. 中亞集團（香港）有限公司持有中亞烯谷控股集團有限公司41%實益權益，而中亞烯谷控股集團有限公司持有2,112,395,735股本公司股份。因此，中亞集團（香港）有限公司被視為擁有由中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735股本公司股份。
2. 正博國際有限公司持有中亞烯谷控股集團有限公司59%實益權益，而中亞烯谷控股集團有限公司持有2,112,395,735股本公司股份。因此，正博國際有限公司被視為擁有由中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735股本公司股份。
3. 深圳市中亞實業發展有限公司為中亞集團（香港）有限公司的唯一股東。經參考上文附註2，深圳市中亞實業發展有限公司被視為擁有由中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735股本公司股份。

董事會報告

主要股東之股份權益 (續)

於本公司股份及相關股份之好倉：(續)

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本公司不知悉任何其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）按照本公司根據證券及期貨條例第336條之規定所存置之登記冊所記錄於本公司之股份及相關股份擁有權益或淡倉。

貸款協議

1. 於二零二一年四月二十二日，本公司接納由一家香港持牌銀行（「該銀行」）授出，總額為200,000,000港元之定期貸款之經修訂貸款協議（「貸款」或「第一份貸款協議」）。

本公司與一家香港持牌銀行（「該銀行」）就銀行貸款訂立貸款函件（「第一份貸款協議」）及後續訂立經修訂貸款協議。

第一份貸款協議及經修訂貸款協議的條款如下：

- (a) 200百萬港元的貸款中修訂為應於二零二二年三月十五日及二零二二年三月三十日或銀行同意的較遲日期悉數償還120百萬港元及40百萬港元；
 - (b) 於貸款期內，本公司及Super Homes Limited於銀行存置的存款（不包括已抵押部分4百萬港元）應不少於7百萬港元；
 - (c) 本公司須支付150,000港元，作為銀行有關調整貸款的行政費用；
 - (d) 貸款的利率由（一個月香港銀行同業拆息+2%或最優利率-2%之較低者）變更為（一個月香港銀行同業拆息+2%或最優利率-0.5%之較低者）；及
 - (e) 本公司物業的最低佔用率為於三個月內為60%或以上。
2. 於二零二二年三月十六日，本公司獲銀行通知，原則上銀行貸款已獲批准延期半年，惟有待正式文件作實。

後續事項

有關本公司於二零二一年十二月三十一日之後就保留意見所採取行動的詳情於本年報第12頁至第13頁披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，及據董事所知，於本報告日期本公司已維持上市規則規定之公眾持股量水平。

核數師

股東於二零二一年六月二十三日舉行的股東週年大會上批准一項決議案，中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯」）再次獲委任為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

本公司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審核。中匯將於應屆股東週年大會退任本公司核數師。於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案重新委聘中匯為本公司核數師。

於前三年核數師並無任何變動。

代表董事會

主席

黃炳煌

香港，二零二二年三月二十九日

企業管治報告

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。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10標準守則所載有關董事進行證券交易之操守守則。本公司經作出具體查詢後，所有董事確認，彼等於全年內一直遵守標準守則所載規定準則。

董事會

董事會成員組成

於本年度及直至本報告日期的董事會成員如下：

執行董事：

黃炳煌先生 (主席)
夏萍女士
趙巨群先生 (於二零二一年四月一日辭任)

非執行董事：

王麗姣女士

獨立非執行董事：

林柏森先生 (於二零二一年六月二十三日退任)
段日煌先生
王榮芳先生 (於二零二一年六月二十三日獲委任)
曹思維先生 (於二零二一年七月二日獲委任)

下表載列董事會各個別成員出席於本年度舉行的各次董事會及董事委員會會議和股東大會的記錄。

董事姓名	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
執行董事：					
黃炳煌先生	6/6	不適用	不適用	1/2	1/1
夏萍女士	6/6	不適用	1/1	不適用	1/1
趙巨群先生 (附註1)	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事：					
王麗姣女士	6/6	2/2	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事：					
林柏森先生 (附註2)	5/5	1/1	1/1	2/2	1/1
段日煌先生	5/6	2/2	1/1	2/2	1/1
王榮芳先生 (附註3)	1/1	1/1	不適用	不適用	不適用
曹思維先生 (附註4)	1/1	1/1	不適用	不適用	不適用

企業管治報告

董事會 (續)

董事會成員組成 (續)

附註：

1. 趙巨群先生於二零二一年四月一日辭任。
2. 林柏森先生於二零二一年六月二十三日退任。
3. 王榮芳先生於二零二一年六月二十三日獲委任。
4. 曹思維先生於二零二一年七月二日獲委任。

董事會的職能

董事會監督本公司及其附屬公司（「本集團」）之業務及事務管理。除法定職責外，董事會亦負責審閱及批准本集團之策略規劃、主要營運措施、重大投資及融資決策、年度業務規劃、審閱本集團之財務表現，以及評估高級管理人員之表現及薪酬。

已制定列明必須經董事會批准之若干重大交易（包括合併及收購、撤資及重大資本開支）之指引。

董事會可分開及獨立地接觸管理層及公司秘書。管理層向董事會提供本集團之表現、財務狀況及前景之報告，該等報告由董事會於董事會會議時審閱。董事可就履行其職責獲取獨立專業意見，費用由本集團承擔。

未遵守上市規則第3.10、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；及(ii)林柏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。

董事會 (續)

董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等的知識及技術。

於本年度，全體董事獲發有關本集團業務、營運、風險管理及企業管治事宜的簡介及最新資料，亦獲提供有關本公司適用規則及法規的新發展或變動的材料。本公司接獲各董事就接受持續專業培訓發出的確認及培訓記錄。

主席

於本年度，黃炳煌先生擔任本公司主席。黃炳煌先生專注於制定本公司的企業方針及策略。

非執行董事

全體非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，須遵守上市規則及本公司之公司細則的規定，包括至少每三年一次在本公司的股東週年大會上輪席退任並膺選連任或尋求重選連任的規定。

董事委員會

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。審核委員會負責審閱及監察本公司的財務申報程序及內部監控系統，並須在審核過程中協助董事會履行其責任。

於本年度及直至本報告付印日期，審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成（王麗姣女士除外，彼為非執行董事），包括：

林柏森先生 (審核委員會主席) (於二零二一年六月二十三日退任)

王麗姣女士

段日煌先生

王榮芳先生 (於二零二一年六月二十三日獲委任)

曹思維先生 (審核委員會主席) (於二零二一年七月二日獲委任)

企業管治報告

董事委員會 (續)

審核委員會 (續)

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，在外聘核數師在場的情況下舉行，並已履行其審閱全年業績的責任。審核委員會就本年度所履行的工作包括審閱及討論以下各項：

- a. 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報表，並推薦董事會批准；
- b. 委任外聘核數師以及委聘外聘核數師之薪酬及條款，並推薦董事會批准；
- c. 本集團的風險管理及內部監控系統；
- d. 本年度外聘核數師的審核程序及其有效性、審核費及獨立性和客觀性，並推薦董事會批准；及
- e. 本集團就財務申報遵守上市規則及法律規定的情況。

審核委員會已審閱本集團本年度的綜合財務報表，並推薦董事會批准。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。薪酬委員會的主要職責是審閱本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，並向董事會作出推薦建議。

於本年度及直至本報告付印日期，薪酬委員會由本公司全體獨立非執行董事組成（夏萍女士除外，彼為執行董事），包括：

王榮芳先生 (薪酬委員會主席) (於二零二一年六月二十三日獲委任)

段日煌先生

林柏森先生 (於二零二一年六月二十三日退任)

夏萍女士

董事委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

於本年度及直至本報告付印日期，薪酬委員會曾舉行一次會議並進行包括以下各項在內的工作：

- a. 審閱及討論本公司現任及新任董事之薪酬待遇；及
- b. 就董事的新薪酬待遇向董事會作出推薦建議，並與董事會溝通。

董事的薪酬乃參考彼等的職務及責任、市況及本集團的表現釐定。本年度的董事酬金詳情載於財務報表附註15。

根據企業管治守則守則條文第B.1.5條，高級管理人員於本年度的薪酬劃分如下：—

所屬範圍	人數
零至1,000,000港元	2

提名委員會

本公司已成立提名委員會（「提名委員會」），書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。提名委員會的主要職責是定期審閱董事會的架構、人數、組成及多元化，並在考慮提名人的獨立性及資格後，就適當的董事候選人向董事會作出推薦建議，藉此確保所有提名公平及透明。

於本年度及直至本報告付印日期，提名委員會由本公司全體獨立非執行董事組成（黃炳煌先生除外，彼為執行董事），包括：

黃炳煌先生 (提名委員會主席)
林柏森先生 (於二零二一年六月二十三日退任)
段日煌先生
王榮芳先生 (於二零二一年六月二十三日獲委任)

企業管治報告

董事委員會 (續)

提名委員會 (續)

於本年度及直至本報告付印日期，提名委員會曾舉行一次會議並進行包括以下各項在內的工作：

- a. 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化 (包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及服務年期)；
- b. 審閱新委任執行董事及獨立非執董事的委任事宜；
- c. 審閱參與重選的退任董事的重新委聘事宜；
- d. 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- e. 就委任董事向董事會作出推薦建議。

提名政策

本公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人，以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。提名委員會於評估建議董事候選人之適合性時，用作參考之因素包括 (其中包括) 誠信聲譽、專業資格、技術、與本公司業務及公司策略相關之知識及經驗、願意投入充足時間履行作為董事會成員職責、董事會成員多元性以及對本公司業務而言屬適當之其他因素。提名委員會須作出推薦建議供董事會考慮及批准。

董事會多元化政策

建立多元化董事會可改善本公司運作質素，有關益處獲本公司認可及歡迎。候選人之選舉將基於廣泛多元化角度，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、知識及服務年限。最終決定將取決於獲選候選人將給予董事會之價值及貢獻。

企業管治職能

本公司之企業管治職能由董事會根據企業管治守則之適用守則條文而履行，當中包括：

- a. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- b. 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- c. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- d. 制定、檢討及監察適用於本公司僱員及董事之操守守則及合規手冊(如有)；及
- e. 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露。

董事會已檢討本公司本年度之企業管治事宜。除上文所披露之偏離者外，本公司已遵守企業管治守則之原則及適用守則條文，而並不知悉任何違反有關適用法律及法規要求之情況。

董事就財務報表須承擔之責任

董事確認其負責編製本年度之財務報表，該等財務報表真實而公允地反映本公司及本集團於該日之財務狀況，及截至該日止年度本集團之業績及現金流量，並根據法定規例及會計準則採用持續經營基準妥為編製。除獨立核數師報告中「關於持續經營的重大不確定因素」一節所披露者外，董事並不知悉任何重大不確定因素涉及事件或情況，從而可能對本集團的持續經營能力造成重大疑慮。

本公司核數師就其有關本公司財務報表之申報責任作出之聲明載於二零二一年年報第34頁至第38頁之獨立核數師報告。

企業管治報告

核數師薪酬

本年度，本公司及其附屬公司之核數師合共就審核及審核相關服務收取約880,000港元（二零二零年：880,000港元），及就審閱二零二一年中期報告收取140,000港元（二零二零年：140,000港元）。

公司秘書

黃凱欣女士於二零二一年七月一日辭任本公司之公司秘書。香港會計師公會會員梁偉平博士自二零二一年七月二日起獲委任為公司秘書，其已於本年度接受不少於15個小時的相關專業培訓。

股東權利

應股東請求召開股東特別大會

根據本公司之公司細則第58條，倘持有不少於本公司已發行股本（附有於本公司任何股東大會上之投票權）及證券十分之一之股東提出請求，則董事會可召開股東特別大會。股東須將書面請求寄往本公司之香港主要營業地點，向本公司董事會或公司秘書提出請求。該書面請求須列明股東之持股資料、其聯絡詳情及有關任何具體交易／事宜之建議及其支持文件。

董事會須於接獲有關書面請求後兩(2)個月內舉行該股東大會。本公司須送達所需之股東大會通告，當中註明會議舉行時間、地點及將於會上考慮之決議案內容以及該事項之一般性質。倘董事會未能於接獲該書面請求後二十一(21)日內召開該股東特別大會，則根據百慕達公司法第74(3)條之條文，該股東可召開該大會。

向董事會提出查詢

股東可以書面方式將其向董事會提出的查詢及關注事項郵寄至香港主要營業地點，註明公司秘書收，公司秘書其後會將有關查詢及關注事項轉交本公司適當的執行人員或董事會成員進一步跟進。

於股東大會上提出建議

股東可將書面呈請遞交至香港主要營業地點予本公司董事會或公司秘書，列明股東的持股資料、其聯絡資料及其擬於股東大會上就任何具體交易／事宜提呈的建議和其支持文件。

投資者關係

董事於本公司股東大會上與股東會面及溝通。主席就將予考慮之各項事宜提呈獨立決議案，並將每項提呈之決議案以投票方式進行表決。投票表決結果將於股東大會當日在本公司網站登載。

本公司之網址載有公司資料，企業管治常規、本公司所刊發的中期及年度報告、公佈及通函，以便本公司股東及時得悉本公司的最新消息。

公司細則修訂

於本年度，本公司無修訂其公司細則。

風險管理及內部監控

董事會全權負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並維持本集團合適及有效的風險管理及內部監控系統。該等系統的設計為管理未能實現業務目標之風險；對重大錯誤陳述或損失，只能提供合理的，而不是絕對的保證。

本公司已根據證券及期貨條例第XIVA部、上市規則以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，制定有關披露內幕消息的政策及程序（「該政策」）。該政策適用於本公司全體僱員。董事會將負責採納以及定期檢討及更新該政策。

另外，本公司已委聘一名外部顧問，以審閱本集團本年度的財務申報程序、系統及內部監控，並就此提出意見。顧問已為董事會提供審閱報告（「報告」），當中載有解決已識別監控設計及實施效能的推薦建議。董事會已審閱報告，並已改良本公司的風險管理及內部監控系統。

本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統每年進行一次年終效能審閱，有關系統被視為有效及充足。

董事履歷

執行董事

黃炳煌先生 (「黃先生」)，50歲，於二零一九年九月三十日獲委任為本公司執行董事、董事會主席、行政總裁及提名委員會主席。畢業於重慶大學，於二零零七年二月至二零零八年十月為鈞濠集團有限公司（一間於香港聯交所主板上市的公司：股份代號：115）的最大股東、執行董事、CEO、營運總監；時任北京大學院長顧問，江西省第十屆政治協商會議政協委員及第十一屆政協委員會特邀港澳委員，江西海外聯誼會理事、歷任香港江西社團聯誼總會常務副主席，中非投資俱樂部榮譽主席，國際經濟發展研究中心副理事長，中國林業與環境促進會名譽會長，中國現代服務業聯合會副會長，中國品牌與誠信雜誌社（深圳）辦事處主任，深圳市工商聯、光彩事業促進會理事，中亞獅子會會長以及多所高等院校和產業機構名譽主席。黃先生被視為於中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735 股股份中擁有權益，原因為黃先生間接持有中亞烯谷控股集團有限公司90%股份，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露予上市發行人。

夏萍女士 (「夏女士」)，49歲，於二零一九年九月三十日獲委任為本公司執行董事及薪酬委員會成員。夏女士於一九九二年畢業於東華理工大學撫洲師範學院漢語言文學專業及二零零五年畢業於中國中央廣播電視大學，主修漢語言文學，並於二零零六年取得中國財政部頒發的中級會計師資格。彼現為深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司執行總裁。此外，夏女士亦為中亞大冶產業園管理有限公司執行董事、深圳市中亞影視產業有限公司董事及中亞視界科技（深圳）有限公司監事。

非執行董事

王麗姣女士 (「王女士」)，41歲，於二零一九年九月三十日獲委任為本公司非執行董事及審核委員會成員。王女士現為中亞烯谷控股集團有限公司及中亞集團（香港）有限公司之董事。彼自二零零八年四月八日起擔任中亞置業集團有限公司之首席財務官。

獨立非執行董事

段日煌先生（「段先生」），64歲，於二零二零年六月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。段先生於管理方面擁有逾26年經驗。自一九八七年至一九九一年，段先生擔任江西聯城旅遊出租有限公司的總經理職務。於一九九二年至一九九八年期間，段先生為江西百龍實業有限公司的副主席兼總經理。自二零零五年至二零一零年，段先生擔任江西瑞吉通訊技術有限公司的總經理職務。段先生現任江南閥門有限公司副主席。

王榮芳先生（「王先生」），59歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員，自二零二一年六月二十三日生效。王先生於一九八二年畢業於泉州師範學院，獲得哲學學士學位。王先生於建築及項目管理方面擁有逾20年的經驗。於二零零六年，彼擔任福建惠東建築工程有限公司的項目經理（總管理），負責廣東省東莞市鳳崗鎮水岸山城工程項目。於二零零八年至二零一一年，彼擔任福建八建建築工程有限公司項目主管，負責深圳寶安沙井學崗統建樓工程項目。於二零一二年至二零一四年，彼擔任福建省五建建設集團有限公司項目總經理及副經理，負責中國二十冶珠海橫琴市政工程第九標段。於二零一四年至二零一七年，彼擔任福建名城建工有限公司項目經理（總管理），負責恒大綠洲二期工程項目。於二零一七年至二零一八年，彼擔任中交四航局第三工程有限公司項目主管（總管理），負責開春高速路TJ08標第一工區路基工程項目。於二零一九年，彼擔任中冶國際馬來西亞有限公司的一冶馬來西亞8cnlag勞務施工項目的項目主管。自二零二零年四月，彼一直為中安中慧（深圳）實業有限公司副總經理。

曹思維先生（「曹先生」），51歲，於二零二一年七月二日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。

曹先生持有澳洲新南威爾士大學商學士學位及澳洲西悉尼大學電腦學研究生文憑。彼為香港會計師公會會員。

自二零一六年十月起擔任中國集成控股有限公司（其股份於聯交所上市，股份代號：1027）的獨立非執行董事。彼亦自二零二零年七月起擔任股份於新加坡證券交易所上市公司的獨立非執行董事，即Net Pacific Financial Holdings Limited（股份代號：SGX:5QY）。彼於會計、企業財務及企業秘書事宜方面積逾20年經驗。彼擔任香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市公司綠色能源科技集團有限公司（股份代號：979）公司秘書。在此之前，彼曾於香港及新加坡多間上市公司出任高級管理層職位。

獨立核數師報告



致中亞烯谷集團有限公司
股東之獨立核數師報告
(於百慕達註冊成立之有限公司)

保留意見

本行已審核第39至第100頁所載的中亞烯谷集團有限公司(「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，並已遵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

如截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註2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產生之收益約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與 貴集團有關之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	(2,227)
	<hr/>
經營虧損	(2,227)
	<hr/>
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	(68)
	<hr/>
年內其他全面開支 (除稅後)	(68)
	<hr/>
年內全面開支總額	(2,295)
	<hr/>

獨立核數師報告

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核綜合財務報表須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

本行謹請閣下垂注綜合財務報表附註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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是本行根據專業判斷，認為對本期綜合財務報表審計最為重要的事項。該等事項的應對以對綜合財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，本行不對這些事項單獨發表意見。除保留意見之基準一節及關於持續經營的重大不確定因素一節中所述事項外，本行決定，下文所述事項為本行的報告中討論的關鍵審核事項。

投資物業

請參閱綜合財務報表附註20

貴集團按公允值計量投資物業，並於綜合損益內確認公允值變動。該公允值計量對本行的審計意義重大，因為投資物業於二零二一年十二月三十一日的結餘為392,000,000港元，對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團之公允值計量涉及應用判斷及乃基於假設及估計。本行的審計程序包括（其中包括）：

- 評估客戶所委聘外部估值師的能力、獨立性及操守；
- 取得外部估值師報告及討論及質疑估值過程、所用方法及市場憑證，以支持於估值模式中使用的重大判斷及假設；
- 檢查憑據以支持估值模式中的主要假設及輸入數據；
- 檢查估值模式的計算是否準確；及
- 評估綜合財務報表內公允值計量的披露。

本行認為 貴集團就投資物業的公允值計量有可得證據支持。

其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報中所包含的所有資料，但不包括綜合財務報表及本行的核數師報告。其他資料預期將在核數師報告日期後提供給本行。

本行對綜合財務報表的意見並未涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的核證結論。

結合本行對綜合財務報表的審核，本行的責任為閱讀上文指出可以向本行提供的其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行在審核過程中所得知的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

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，編製真實及公允的綜合財務報表，以及進行董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用），除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標，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，並出具包括本行意見的核數師報告。本行僅向 閣下（作為整體）報告，除此之外本報告別無其他目的。本行並不會就本報告的內容對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》進行的審核，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，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

有關本行就審核綜合財務報表須承擔的責任的進一步詳情位於香港會計師公會網站：

<http://www.hkicpa.org.hk/en/standards-and-regulations/standards/auditing-assurance/auditre/>

該詳情構成本行核數師報告的一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

彭漢忠

審核項目董事

執業證書編號P05988

香港，二零二二年三月二十九日

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	7	37,810	17,216
銷售及服務成本		(6,377)	(1,016)
毛利		31,433	16,200
其他收入	8	504	1,223
其他收益	9	–	2,000
終止綜合入賬附屬公司產生之收益	32	632	–
於聯營公司投資的減值虧損		–	(12,211)
經營及行政開支		(28,868)	(25,276)
經營溢利／(虧損)		3,701	(18,064)
融資成本	11	(3,428)	(4,814)
除稅前溢利／(虧損)		273	(22,878)
所得稅開支	12	(603)	(70)
年內虧損	13	(330)	(22,948)
其他全面收益			
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		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		5,501	–
年內其他全面收益(除稅後)		5,662	2
年內全面收入總額		5,332	(22,946)
以下人士應佔年內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(330)	(22,961)
非控股權益		–	13
		(330)	(22,948)
以下人士應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人		5,332	(22,959)
非控股權益		–	13
		5,332	(22,946)
每股虧損	17		
基本(港仙／每股)		(0.01)	(0.81)
攤薄(港仙／每股)		(0.01)	(0.81)

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	1,192	2,364
使用權資產	19	1,240	2,304
投資物業	20	392,000	392,000
於聯營公司之投資	21	–	–
		394,432	396,668
流動資產			
存貨	22	603	474
貿易及其他應收賬項	23	9,359	6,622
已抵押銀行存款	24	13,248	11,082
現金及現金等價物	24	5,991	2,732
		29,201	20,910
流動負債			
貿易及其他應付賬項	25	82,854	81,282
即期稅項負債		280	74
租賃負債	27	1,087	1,271
銀行借貸	26	160,000	160,000
		244,221	242,627
流動負債淨值		(215,020)	(221,717)
總資產減流動負債		179,412	174,951
非流動負債			
租賃負債	27	184	1,055
資產淨值		179,228	173,896
股本及儲備			
股本	29	140,955	140,955
儲備	31	38,273	32,928
本公司擁有人應佔權益		179,228	173,883
非控股權益		–	13
總權益		179,228	173,896

第39頁至第100頁之該等綜合財務報表已獲董事會於二零二二年三月二十九日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃炳煌
董事

夏萍
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本贖回 儲備 千港元	外幣匯兌 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	
於二零二零年一月一日	140,955	26,770	121	(5,433)	34,429	196,842	-	196,842
年內全面收入總額	-	-	-	2	(22,961)	(22,959)	13	(22,946)
於二零二零年十二月三十一日	140,955	26,770	121	(5,431)	11,468	173,883	13	173,896
於二零二一年一月一日	140,955	26,770	121	(5,431)	11,468	173,883	13	173,896
年內全面收益總額	-	-	-	5,662	(330)	5,332	-	5,332
收購非控股權益而不改變控制權	-	-	-	1	12	13	(13)	-
於二零二一年十二月三十一日	140,955	26,770	121	232	11,150	179,228	-	179,228

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營活動所得現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	273	(22,878)
經以下調整：		
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	1,827	2,538
利息收入	(31)	(66)
融資成本	3,428	4,814
撇銷其他應收款項	110	–
存貨撥備／(撥備撥回)	29	(39)
終止綜合入賬附屬公司產生之收益	(632)	–
修改租賃之收益淨額	–	(35)
投資物業公允價值收益	–	(2,000)
貿易應收賬項減值虧損	–	182
於聯營公司投資的減值虧損	–	12,211
除營運資金變動前經營現金流量	5,004	(5,273)
存貨變動	(158)	97
貿易及其他應收賬項之變動	(4,708)	(202)
貿易及其他應付賬項之變動	647	7,682
營運所得現金	785	2,304
已付所得稅	(402)	–
經營活動所得之現金淨額	383	2,304
投資活動所得現金流量		
購入物業、廠房及設備	(641)	(397)
已抵押銀行存款變動	(2,167)	(807)
終止綜合入賬附屬公司之現金流出淨額	(13)	–
已收利息	31	66
投資活動所用現金淨額	(2,790)	(1,138)

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
融資活動所得現金流量		
最終控股公司提供墊款	10,000	40,000
直接控股公司提供墊款	–	3,000
直接控股公司一名股東提供墊款	–	3,000
償還銀行借貸	–	(40,000)
償還租賃負債	(1,110)	(1,394)
已付利息	(3,373)	(4,740)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	5,517	(134)
現金及現金等價物之增加淨額	3,110	1,032
匯率變動之影響	149	(10)
於年初之現金及現金等價物	2,732	1,710
於年末之現金及現金等價物	5,991	2,732
現金及現金等價物之分析		
銀行及現金結餘	5,991	2,732

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。其主要附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註37。

本公司董事（「董事」）認為，於刊發該等綜合財務報表日期，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. 編製基準

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。

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集團董事持續不配合行為，本公司於二零二一年十二月三十一日起失去對其的控制權。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

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

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。

4. 重要會計政策

該等綜合財表報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及依照聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定編製。

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並已就按公允值列賬之投資物業作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵假設及估計。董事亦須在應用會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷，假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇均於綜合財務報表附註5披露。

編製該等綜合財務報表時應用之重要會計政策載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司是由本集團控制的實體。倘本集團因參與實體的業務而可獲得或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。當本集團之現有權力賦予其目前能掌控有關業務（即大幅影響實體回報之業務）之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

4. 重要會計政策 (續)

綜合賬目 (續)

評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及由其他各方持有的潛在投票權以決定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下方予以考慮該權利。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

出售附屬公司而導致失去控制權之盈虧乃指(i)出售代價公允值連同於該附屬公司任何保留投資公允值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益呈列。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

損益及其他全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

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

4. 重要會計政策 (續)

業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購代價乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公允值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公允值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公允淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公允淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價購買收益。

對於分階段進行之業務合併，先前已持有之附屬公司之權益乃按其收購日期之公允值重新計量，而由此產生之損益於綜合損益內確認。公允值會加入至收購成本以計算商譽。

倘先前已持有之附屬公司之股權之價值變動已於其他全面收益內確認（例如按公允值計入其他全面收益之股本投資），則於其他全面收益確認之金額乃按在先前已持有之股權被出售的情況下所須之相同基準確認。

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購當日之可識別資產及負債之公允值比例計算。

4. 重要會計政策 (續)

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響之實體。重大影響乃有權參與而非控制或共同控制有關實體之財務及營運政策決定。於評估本集團是否對另一實體有重大影響力時，將考慮是否存在目前可行使或可轉換的潛在投票權(包括由其他實體持有的潛在投票權)以及其影響。在評估潛在投票權有否構成重大影響時，不會考慮持有人行使或轉換該權利之意向及財務能力。

於聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表內入賬，並初步按成本確認。所收購聯營公司之可識別資產及負債乃按其於收購當日之公允值計量。倘收購成本超出本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公允淨值，則差額列作商譽。該商譽乃計入投資之賬面值，並於有客觀證據顯示投資出現減值時於各報告期末連同投資一併進行減值測試。倘本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超逾收購成本，則有關差額將於綜合損益內確認。

本集團應佔聯營公司收購後損益於綜合損益內確認，而其應佔聯營公司收購後儲備變動則於綜合儲備中確認。累計收購後變動就投資之賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，則本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利等於其應佔未確認虧損後，才會恢復確認其應佔之該等溢利。

對銷本集團與其聯營公司間交易之未變現溢利乃以本集團於聯營公司之權益為限。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。聯營公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

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

4. 重要會計政策 (續)

外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運主要經濟環境所採用之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表乃以港元呈列，即本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣呈列之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之盈虧於損益確認。

以公允值計量及外幣計值的非貨幣項目按釐定公允值當日之適用匯率換算。

倘非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認，則該收益或虧損之匯兌部份亦於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認，則該收益或虧損之匯兌部份亦於損益內確認。

(iii) 綜合賬目換算

所有功能貨幣有別於本公司呈列貨幣之本集團實體之業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各份財務狀況表內所列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理概約反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算；及
- 所有由此而產生之匯兌差額均於外幣匯兌儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體的投資淨額而產生之匯兌差額及借貸，於外幣匯兌儲備內確認。當出售海外經營業務時，該等匯兌差額將於綜合損益確認，作為出售盈虧之一部份。

4. 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

僅在與項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團，以及能可靠計量項目成本之情況下，其後成本方會計入資產賬面值或確認為個別資產 (如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在綜合損益確認。

物業、廠房及設備以直線法根據估計可使用年期按足以撇銷其成本減剩餘價值以預計使用年期計算折舊。主要使用年期如下：

租賃土地	按租約年期
傢俬、設備及汽車	2至5年

本集團會於各報告期末檢討及調整 (如適用) 可使用年期及折舊方法。

出售物業、廠房及設備之盈虧為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者間之差額，並於綜合損益確認。

投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本 (包括物業應佔之所有直接成本) 計量。

於初步確認後，投資物業按其公允值列值。投資物業之公允值變動所產生之盈虧於其產生期間之綜合損益內確認。

出售投資物業之盈虧為出售所得款項淨額與該物業賬面值兩者間之差額，並於綜合損益確認。

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

4. 重要會計政策 (續)

租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產使用年期與租賃期兩者中較短者以直線法基準撇銷其成本的折舊率計算折舊。主要使用年期如下：

土地及樓宇	2年
-------	----

使用權資產乃按成本 (包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本) 計量。租賃負債包括使用租賃內內含利率 (倘有關利率可予確定, 否則以本集團的增量借貸利率) 折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內在損益內扣除, 以產生租賃負債餘額的固定利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租賃期內按直線基準在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期限為12個月或以下的租賃。低價值資產為價值低於39,000港元的資產。

本集團作為出租人

經營租約

資產所有權之所有風險及回報未實質上轉移至承租人之租賃, 列為經營租賃。經營租約之租金收入於相關租期內按直線法確認。

4. 重要會計政策 (續)

存貨

園藝植物

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃採用加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資及所有生產經常開支之適當比例以及(倘適用)分包開支。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價扣除估計完工成本及進行銷售所需之估計成本。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和存貨所有虧損之金額確認為撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

確認及終止確認金融工具

當本集團成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內予以確認。

倘自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團轉移資產之絕大部分所有權風險及回報時；或本集團並無轉移或保留資產之絕大部分所有權風險及回報，亦無保留該資產之控制權時，則終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時，該資產之賬面值與已收代價之總和兩者間之差額乃於綜合損益確認。

倘有關合約所訂明之責任獲解除、取消或屆滿時，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價兩者間之差額於綜合損益確認。

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

4. 重要會計政策 (續)

金融資產

倘金融資產乃根據合約買賣，且有關條款規定須於有關市場所制訂時限內交付資產時，則該資產以交易日期為基準確認及終止確認，並初步按公允值加直接應佔交易成本確認，惟透過損益按公允值列賬之投資則除外。收購透過損益按公允值列賬之投資之直接應佔交易成本即時於綜合損益確認。

本集團金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

倘金融資產 (包括貿易及其他應收賬項) 符合以下條件則歸入此分類：

- 持有資產的業務模式是目標為收取合約現金流；及
- 資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團按攤銷成本確認金融資產的預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損乃加權平均信貸虧損，並以發生相關違約風險之金額作為加權數值。

於各報告期末，本集團計量金融工具的虧損撥備，金額等於該金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生貿易應收賬項的預期信貸虧損 (「全期預期信貸虧損」)，或自初步確認後該金融工具的信貸風險大幅增加。

倘於報告期末，金融工具 (貿易應收賬項除外) 的信貸風險自初步確認後並無大幅增加，本集團會按相等於反映該金融工具可能於報告期後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的全期預期信貸虧損部分的金額，計量該金融工具之虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額的預期信貸虧損或撥回金額，於綜合損益中確認為減值收益或虧損。

4. 重要會計政策 (續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物乃指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大。

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為任何能證明本集團扣除所有負債後於資產剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

借貸

借貸初步按公允值扣除所產生交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團具有無條件權利將負債還款期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將被分類為流動負債。

其他金融負債

貿易及其他應付賬項初步按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本列賬。

股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

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

4. 重要會計政策 (續)

收益確認

收益乃根據與客戶訂立的合約所指明的代價參考慣常業務慣例計量，並不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款及轉移協定產品或服務期間超過一年的合約，代價會就重大融資部分的影響進行調整。

本集團於完成向客戶轉讓產品或服務控制權的履約責任時確認收益。視乎合約條款及有關合約適用的法例，履約責任可隨時間或於某個時間點完成。倘屬以下情況，履約責任則可隨時間內達成：

- 客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無創建供本集團用於其他用途的資產，且本集團有權就迄今為止已完成的履約部分強制收回款項。

倘履約責任可隨時間內達成，收益乃根據完成有關履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得產品或服務控制權的時間點確認。

其他收益

租金收入採用直線法按租約年期確認。

利息收入以實際利率法確認。

4. 重要會計政策 (續)

僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期權利乃於僱員應享有時確認。本集團已就截至報告期末止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，惟受每月相關收入上限30,000港元的規限。該計劃之供款乃即時歸屬。

本集團亦參與中國政府組織的界定供款退休計劃。本集團須向退休計劃以僱員薪資特定百分比供款。僱主不得將沒收供款撥作調減現行應付供款。

本集團於日本註冊的附屬公司的僱員均為由日本地方政府營辦的退休金計劃的成員。於日本的附屬公司須按每名僱員的收入水平向退休金計劃作出預設金額供款，以支付有關福利。本集團對退休金計劃的唯一責任是作出退休金計劃所需之供款。

(iii) 離職福利

離職福利於本集團不能撤回提供該等福利時及本集團確認重組成本並涉及支付離職福利時（以較早者為準）確認。

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

4. 重要會計政策 (續)

借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部分，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。在特定借貸撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率計算。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸)之加權平均借貸成本。

所有借貸成本均在其產生期間於綜合損益確認。

政府補助

當能夠合理保證本集團符合補助附帶的條件及將可收取補助時，則會確認政府補助。

與收入有關的政府補助乃遞延入賬，並於與擬補償成本相匹配的期間在損益中確認。

稅項

所得稅為即期稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣減之收支項目並且不包括毋須課稅或不可扣減之項目，與綜合損益中確認之溢利不同。本集團即期稅項乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

4. 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產乃於應課稅溢利將可能抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時方會確認。倘因商譽或於一項交易中其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)而產生之暫時性差額不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就投資於附屬公司及聯營公司而產生之應課稅暫時性差額確認，除非本集團能控制撥回暫時性差額以及暫時性差額可能在可見將來不會被撥回。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均會作出檢討，並在可能不再有足夠應課稅溢利作抵銷全部或部份將予收回之資產時扣減。

遞延稅項乃以預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率為基準。遞延稅項會於綜合損益確認，倘遞延稅項與已於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關則除外，在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中予以確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就採取公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值被假設可透過銷售予以收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊，並以商業目標為隨著時間流逝而非透過銷售消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有，則此假設即被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業之遞延稅項按物業可被收回之預計方式予以計量。

遞延稅項資產及負債於有合法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且兩者與同一稅務機構徵收之所得稅有關，而本集團有意按淨額基準結算即期稅項資產及負債之情況下，方予以抵銷。

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

4. 重要會計政策 (續)

關連方

關連方乃與本集團有關連之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司 (即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業 (或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連；
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體 (或該實體的母公司) 主要管理層成員；或
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本公司或本公司之母公司提供主要管理層服務。

4. 重要會計政策 (續)

分部報告

經營分部及綜合財務報表所報告的各分部項目金額乃根據向本集團最高行政管理人員定期提供以便其向本集團各業務線及地區分配資源以及評估該等業務及區域表現的財務資料予以確認。

個別重大經營分部不會為財務報告而綜合入賬，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可予綜合入賬。

非金融資產減值

於各報告期末，本集團審閱其非金融資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若出現任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公允值減出售成本與使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按反映當時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險的稅前折現率折算至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值乃增至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值（扣除攤銷或折舊）。減值虧損撥回即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

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

4. 重要會計政策 (續)

撥備及或然負債

本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任時有可能導致經濟利益流出並能可靠估計責任金額的情況下，則會對此等不確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣之時間價值重大，則撥備按預期履行責任之支出現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。僅透過日後出現或不出現一項或多項事件確定其存在與否之潛在責任，亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。

報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期後事項均屬於調整事項，並於綜合財務報表內反映。並非調整事項之重大報告期後事項則於綜合財務報表附註中披露。

5. 重大判斷及關鍵估計

應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於綜合財務報表中確認之數額具最大影響之判斷（於下文處理涉及估計者除外）。

a) 持續經營基準

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於董事為改善本集團之財務狀況、即時流動資金、現金流量、盈利能力及營運（如綜合財務報表附註2所闡述）而採取之若干措施。

5. 重大判斷及關鍵估計 (續)

應用會計政策之重大判斷 (續)

b) 投資物業之遞延稅項

就採用公允值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並得出結論認為本集團之投資物業並非以隨著時間流逝消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益而非銷售為目的之商業模式而持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已採納按公允值模式計量之投資物業可透過銷售予以收回之假設。

估計不確定因素之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源，而該等假設及不確定因素來源具有導致資產及負債賬面值於下一財政年度內作出大幅調整之重大風險，有關討論如下：

a) 投資物業之公允值

本集團已委聘獨立專業估值師評估投資物業之公允值。釐定公允值時，估值師採用涉及若干估計之估值方法。董事已行使其判斷，並信納所用估值方法及輸入數據可反映當前市況。

b) 呆壞賬減值虧損

本集團乃根據貿易及其他應收賬項可收回性之評估(包括各債務人之目前信譽及過往還款記錄)作出呆壞賬減值虧損。倘發生任何事件或情況出現變動顯示餘額可能無法收回時會出現減值。識別呆壞賬需要作出判斷及估計，特別是虧損事件。倘實際結果與原來估計不同，則該等差額將會影響有關估計出現變動年度之貿易及其他應收賬項之賬面值以及呆賬開支。

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

5. 重大判斷及關鍵估計 (續)

估計不確定因素之主要來源 (續)

c) 所得稅

釐定所得稅撥備涉及對某些交易未來稅務處理的判斷。管理層評估各項交易的稅務影響，並計提相應的稅項撥備。本集團定期重新考慮這些交易的稅務處理，以及稅務法規的所有修訂。遞延稅項資產是就未利用稅損和可抵扣暫時差異而確認。由於遞延稅項資產只限在很可能獲得能利用未動用稅項抵免來抵扣的未來應課稅溢利時才會確認，所以需要管理層判斷獲得未來應稅溢利的可能性。本集團不斷審閱管理層的評估，如果很可能有未來應稅溢利可用作收回遞延稅項資產，便會確認遞延稅項資產。

6. 財務風險管理

本集團業務使其面對多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並力求將其對本集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

a) 外匯風險

由於本集團之大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣(包括港元(「港元」)、人民幣(「人民幣」)及日圓(「日圓」)計值，故本集團所承受之外匯風險甚微。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債設立外匯對沖政策。本集團密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零二一年十二月三十一日履行彼等有關各類已確認金融資產之責任，本集團面臨之最大信貸風險為綜合財務狀況表所列該等資產之賬面值。本集團之信貸風險主要來自其貿易及其他應收賬項、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。為盡量降低信貸風險，董事已委派團隊負責釐定信貸限額、信用審批及其他監察程序。此外，董事定期審閱各項個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回債務確認足夠減值虧損。由於交易對手是獲國際評級機構授予高信貸評級的銀行及金融機構，故已抵押銀行存款及銀行及現金結餘的信貸風險有限。就此而言，董事認為本集團之信貸風險大幅降低。

6. 財務風險管理 (續)

b) 信貸風險 (續)

本集團並無重大集中信貸風險，風險敞口分散至多名交易對手方及客戶。

本集團已落實政策確保向具有良好信用記錄之客戶進行銷售。

本集團比較金融資產於報告日期之違約風險與於初始確認日期之違約風險，以評估金融資產之信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮所得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 預期導致客戶履行責任能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 客戶經營業績之實際或預期重大變動；
- 客戶預期表現及行為之重大變動，包括客戶之付款狀況變動。

倘涉及合約付款之客戶逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對手無法於合約付款到期時60日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回 (例如客戶無法與本集團達成還款計劃) 時撇銷。倘債務人於逾期後180日未能履行合約付款，本集團通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘貸款或應收款項撇銷，則本集團 (在實際可行及符合經濟效益之情況下) 繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

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

6. 財務風險管理 (續)

b) 信貸風險 (續)

本集團將非貿易應收賬款分為兩類，以反映各類別之信貸風險及貸款虧損撥備方式。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別之歷史虧損比率，再就前瞻性數據作出調整。

類別	定義	虧損撥備
表現理想	違約風險低，付款能力強	12個月預期虧損
表現欠佳	信貸風險顯著增加	全期預期虧損

c) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察目前及預期之流動資金需求以確保其維持充足現金儲備，滿足其短期及長期之流動資金需求。

本集團金融負債之到期日分析如下：

	實際利率	按要求或少於一年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
貿易及其他應付賬項	-	82,145	82,145	82,145
銀行借貸 (附註)	2.202%	160,869	160,869	160,000
		243,014	243,014	242,145
於二零二零年十二月三十一日				
貿易及其他應付賬項	-	81,249	81,249	81,249
銀行借貸 (附註)	2.963%	161,022	161,022	160,000
		242,271	242,271	241,249

附註：

附有按要求償還條文之銀行借貸計入上述到期日分析「按要求或少於一年」時段。考慮到本集團之財務狀況及違反於銀行融資訂明的承諾，董事認為所有本公司應付或結欠該銀行之款項 (包括本金及應計利息) 將立即到期及須由本公司償付。

6. 財務風險管理 (續)

d) 利率風險

本集團面臨的利率風險源自其銀行存款及銀行借款。該等存款及借款以可變利率計息，視當時現行市況而異。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團以港元計值借貸所產生之香港銀行同業拆息及最優惠利率的波動。

於二零二一年十二月三十一日，倘利率下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則年內綜合虧損將下跌1,600,000港元（二零二零年：1,600,000港元），主要是由於銀行借貸利息開支減少。倘利率上升100個基點而所有其他可變因素維持不變，則年內綜合虧損將增加1,600,000港元（二零二零年：1,600,000港元），主要是由於銀行借貸利息開支增加。

本集團面臨公允值利率風險主要源自本集團以固定利率計息的租賃負債。

e) 金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產：		
按攤銷成本計量金融資產（包括現金及現金等價物）	28,183	19,074
金融負債：		
按攤銷成本列賬之金融負債	242,145	241,249

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

6. 財務風險管理 (續)

f) 公允值

於綜合財務狀況表反映的本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自公允值相若。

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之轉入及轉出。

a) 公允值層級披露

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	
於二零二一年十二月三十一日				
投資物業				
— 住宅單位—香港	-	392,000	-	392,000
於二零二零年十二月三十一日				
投資物業				
— 住宅單位—香港	-	392,000	-	392,000

6. 財務風險管理 (續)

f) 公允值 (續)

- b) 於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團使用之估值程序以及公允值計量所採用估值方法及輸入數據之披露：

董事負責為財務報告進行所需的資產之公允值計量。

第二級公允值計量

項目	估值方法	輸入數據	公允值	
			二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
位於香港之住宅單位	銷售比較法	可比較銷售交易		
	收入法	資本化租金收入淨額	392,000	392,000

於兩個年度內，所使用的估值程序並無變動。

7. 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
投資物業之租金收入	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
	37,810	17,216

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

8. 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
	504	1,223

9. 其他收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業之公允值收益	-	2,000

10. 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。

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

10. 分部資料 (續)

經營分部的會計政策與綜合財務報表附註4所述者相同。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	6,514	6,310
來自客戶合約之收益	31,921	10,157
— 投資物業的租金收入	5,889	7,059
收益總額	37,810	17,216
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)	25,407	3,847
	31,921	10,157

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

10. 分部資料 (續)

(a) 分拆收益 (續)

	收益確認時間					
	於某個 時間點確認 千港元	二零二一年 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	二零二零年 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

提供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。

來自提供園藝服務產生的收益於提供服務時確認。

提供園藝服務及向客戶銷售植物一般按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。

10. 分部資料 (續)

(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
截至二零二一年十二月三十一日				
止年度				
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	5,889	6,514	25,407	37,810
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
撇銷其他應收款項	100	-	-	100
添置分部非流動資產	449	180	12	641
於二零二一年十二月三十一日				
分部資產	394,855	2,247	12,645	409,747
分部負債	7,778	1,457	2,619	11,854

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

10. 分部資料 (續)

(b) 有關經營分部損益、資產及負債之資料 (續)

	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
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
分部間收益	-	(9)	-	(9)
來自對外客戶之收益	7,059	6,310	3,847	17,216
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
於二零二零年十二月三十一日				
分部資產	396,448	2,333	2,792	401,573
分部負債	10,606	1,695	1,392	13,693

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

10. 分部資料 (續)

(b) 有關經營分部損益、資產及負債之資料 (續)

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
收益		
報告分部之總收益	37,821	17,225
抵銷分部間收益	(11)	(9)
綜合收益	37,810	17,216
損益		
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	(8,234)	(21,904)
除稅前綜合溢利／(虧損)	273	(22,878)

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
資產		
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	423,633	417,578

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

10. 分部資料 (續)

(b) 有關經營分部損益、資產及負債之資料 (續)

分部資產及負債對賬 (續)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
負債		
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	244,405	243,682

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	37,810	17,216	394,432	396,668

10. 分部資料 (續)

(b) 有關經營分部損益、資產及負債之資料 (續)

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	4,724	不適用*

* 於二零二一年及二零二零年，客戶A及客戶B的收入貢獻分別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。

11. 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	55	74
	3,428	4,814

12. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項—中國企業所得稅		
年內撥備	603	70

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。

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

12. 所得稅開支 (續)

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)	273	(22,878)
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項虧損的稅務影響	(359)	(53)
未確認暫時差額的稅項影響	(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	780	114
	603	70

13. 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
投資物業之公允值收益	—	(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)
撇銷其他應收款項	110	—
貿易應收賬項減值虧損	—	182

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

14. 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
	16,733	11,447

五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括一名 (二零二零年：一名) 董事，其酬金已於附註15呈列之分析中反映。餘下四名 (二零二零年：四名) 人士之酬金載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
基本薪金及津貼	1,753	5,178
退休福利計劃供款	19	36
	1,772	5,214

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無該等個人收到本集團任何酬金作為加入本集團之獎勵或作為離職補償，亦無豁免或已同意豁免任何酬金。

酬金介乎以下範圍：

	二零二一年	二零二零年
零港元至1,000,000港元	4	3
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1

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

15. 董事之利益及權益

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
董事姓名				
執行董事：				
黃炳煌	-	666	-	666
夏萍	-	333	14	347
趙巨群(i)	-	71	-	71
	-	1,070	14	1,084
非執行董事：				
王麗姣	-	207	-	207
獨立非執行董事：				
林柏森(ii)	115	-	-	115
段日煌(iii)	134	-	-	134
王榮芳(iv)	125	-	-	125
曹思維(v)	119	-	-	119
	493	-	-	493
二零二一年總計	493	1,277	14	1,784

15. 董事之利益及權益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
黃炳煌	-	240	-	240
夏萍	-	240	-	240
趙巨群(i)	-	275	-	275
周晨(vi)	-	441	18	459
	-	1,196	18	1,214
非執行董事：				
王麗姣	-	120	-	120
獨立非執行董事：				
黃潤權(vii)	199	-	-	199
高寒(viii)	108	-	-	108
周啟平(ix)	135	-	-	135
林柏森(ii)	240	-	-	240
段日煌(iii)	120	-	-	120
	802	-	-	802
二零二零年總計	802	1,316	18	2,136

概無董事於截至二零二一年十二月三十一日止年度放棄任何薪酬 (二零二零年：無)。

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無向董事支付任何作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵；或作為離任之補償的酬金。

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

15. 董事之利益及權益 (續)

(a) 董事酬金 (續)

- 附註 (i) 趙巨群先生已於二零二零年六月十二日獲委任，並於二零二一年四月一日辭任。
- (ii) 林柏森先生已於二零一九年九月三十日獲委任，並於二零二一年六月二十三日退任。
- (iii) 段日煌先生已於二零二零年六月十二日獲委任。
- (iv) 王榮芳先生於二零二一年六月二十三日獲委任。
- (v) 曹思維先生於二零二一年七月二日獲委任。
- (vi) 周晨先生於二零二零年六月十二日退任。
- (vii) 黃潤權博士於二零二零年六月十二日獲委任，並於二零二零年十二月三十日辭任。
- (viii) 高寒先生於二零二零年六月十二日退任。
- (ix) 周啟平先生於二零二零年六月十二日退任。

(b) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

本公司董事及董事的關連人士方概無就於年末或年內任何時間存續以本公司作為訂約方，且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約中擁有重大權益 (不論直接或間接)。

16. 股息

本公司董事會（「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）。

17. 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	(330)	(22,961)
	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	2,819,102	2,819,102

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。

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

18. 物業、廠房及設備

	傢俬及設備 千港元	租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本：				
於二零二零年一月一日	2,410	3,268	2,225	7,903
添置	302	95	–	397
匯兌差額	14	75	47	136
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,726	3,438	2,272	8,436
添置	91	180	370	641
終止綜合入賬附屬公司	(365)	(1,820)	(1,313)	(3,498)
匯兌差額	66	(341)	282	7
於二零二一年十二月三十一日	2,518	1,457	1,611	5,586
累計折舊及減值虧損				
於二零二零年一月一日	1,716	1,641	1,459	4,816
本年度支出	513	186	497	1,196
匯兌差額	9	19	32	60
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	2,238	1,846	1,988	6,072
本年度支出	199	204	360	763
終止綜合入賬附屬公司	(332)	(798)	(1,312)	(2,442)
匯兌差額	1	–	–	1
於二零二一年十二月三十一日	2,106	1,252	1,036	4,394
賬面值				
於二零二一年十二月三十一日	412	205	575	1,192
於二零二零年十二月三十一日	488	1,592	284	2,364

19. 租賃及使用權資產

租賃相關項目披露：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於十二月三十一日：		
使用權資產		
— 土地及樓宇	1,240	2,304
短期租賃之租賃承擔	92	212
本集團的租賃負債按未貼現現金流量之到期日分析如下：		
— 少於一年	1,110	1,110
— 一至兩年	185	1,110
— 二至五年	—	185
	1,295	2,405
截至十二月三十一日止年度：		
使用權資產折舊支出		
— 土地及樓宇	1,064	1,342
租賃利息	55	74
短期租賃相關開支	212	170
租賃之現金流出總額	1,322	1,564
添置使用權資產	—	3,191

本集團租賃了多項辦公室。租賃協議一般按三年的固定期限訂立。租賃條款均按個別基準磋商，並包含眾多不同的條款及條件。租賃協議不會施加任何契諾，並且租賃資產不得用作借貸抵押。

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

20. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	392,000	390,000
公允值收益	-	2,000
於十二月三十一日	392,000	392,000

投資物業於香港以長期租賃方式持有。

於二零二一年十二月三十一日獨立測量師利駿行測量師有限公司已透過使用銷售比較法，假設物業可以交吉形式出售，及使用收入法，經計及對當前應收現有租賃協議的租金及物業權益復歸潛力對投資物業進行重新估值。

於二零二一年十二月三十一日，已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品之投資物業的賬面值為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，投資物業作押記，而押記備忘錄計於土地註冊處存置的土地登記冊，且該物業之後於二零二二年三月四日解除押記。

21. 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：		
應佔資產淨值	12,211	12,211
減值虧損	(12,211)	(12,211)
年末賬面值	-	-

本集團於二零二一年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記地點	已發行及 繳足股本	擁有權益/投票權/ 溢利分攤之百分比		主要業務
			直接	間接	
Five Color Stone Technology Corporation	開曼群島	30,000,000股每股面值0.195美元的普通股	28%	-	投資控股
台灣烯谷應材股份有限公司	台灣	註冊資本250,000,000新台幣 繳足股本4,000,000新台幣	-	7%	投資控股
台灣美創應材股份有限公司	台灣	註冊資本250,000,000新台幣 繳足股本1,000,000新台幣	-	5.6%	生產及銷售石墨烯及石墨烯相關產品

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

22. 存貨

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
園藝植物	603	474

23. 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	(182)	(182)
	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	566	819
	9,359	6,622

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	–
	7,784	2,577

之後於報告期末後收回約5,072,000港元。

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

23. 貿易及其他應收賬項 (續)

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
於十二月三十一日	182	182

本集團應用香港財務報告準則第9號下的簡易方法就所有貿易應收賬項使用全期預期虧損撥備計算預期信貸虧損之撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收賬項已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	即期	逾期三個月 或以下	逾期三至 六個月	逾期六至 十二個月	逾期十二 個月以上	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%	
應收金額 (千港元)	551	5,204	1,714	291	206	7,966
虧損撥備 (千港元)	-	-	-	-	(182)	(182)
於二零二零年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	-	14%	-	-	-	
應收金額 (千港元)	1,413	1,346	-	-	-	2,759
虧損撥備 (千港元)	-	(182)	-	-	-	(182)

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

24. 已抵押銀行存款以及現金及現金等價物

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行及手頭現金	19,239	13,814
減：已抵押銀行存款	(13,248)	(11,082)
現金及現金等價物	5,991	2,732

本集團已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為授予本集團銀行借貸的抵押，詳情載於綜合財務報表附註26。

25. 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
應付直接控股公司一名股東款項	3,000	3,000
其他應付稅項	205	-
合約負債	504	33
	82,854	81,282

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	-
	1,226	101

應付董事、直接控股公司、最終控股公司及直接控股公司的一名股東的款項為無抵押、免息及按要求償還。

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

26. 銀行借貸

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款	160,000	160,000

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	160,000	160,000

本集團之銀行借貸賬面值以港元計值。

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)於綜合財務報表附註20所披露的投資物業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（不包括已抵押部分）不少於7,000,000港元（二零二零年：6,000,000港元），(iv)轉讓投資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%）。

27. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款之現值	
	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
一年內	1,110	1,110	1,087	1,271
第二至五年 (首尾兩年包括在內)	185	1,295	184	1,055
	1,295	2,405	1,271	2,326
減：未來融資開支	(24)	(79)	-	-
租賃負債的現值	1,271	2,326	1,271	2,326
減：於12個月內到期結算之款項 (列於流動負債項下)			(1,087)	(1,271)
於12個月後到期結算之款項			184	1,055

於二零二一年十二月三十一日，平均實際借貸利率為3% (二零二零年：3%)。利率按合約日期釐定，因此令本集團面臨公允值利率風險。

28. 遞延稅項

於二零二一年十二月三十一日，本集團可供對銷未來溢利的未動用稅項虧損約為355,965,000港元 (二零二零年：約389,326,000港元)。由於難以預測未來溢利流，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務法規，該等可用作抵銷未來溢利的稅項虧損約355,965,000港元 (二零二零年：約355,424,000港元) 並未到期。用作抵銷未來溢利的應佔日本的稅項虧損約零港元 (二零二零年：約33,902,000港元)，可就日本利得稅結轉9年。所有稅項虧損須取得稅務當局之同意。

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

29. 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.05港元的普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
2,819,102,084股每股面值0.05港元的普通股	140,955	140,955

本集團管理資本之目標旨在保障本集團持續經營之能力，透過優化債務與權益之平衡，為股東帶來最大回報。

本集團按債務對調整後資本比率之基準監察資本。該比率按債務淨額除以經調整後資本計算。債務總額包括銀行借貸。經調整後資本包括權益之所有組成部分（即股本、保留溢利及其他儲備）。

本集團之長期政策與二零二零年相同，指債務淨額應在經調整資本之79%至84%範圍內。此政策旨在確保本集團成功以合理成本獲得融資，並降低其除稅後加權平均資本成本淨額。於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日債務對經調整資本比率如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
債務總額	160,000	160,000
減：已抵押銀行存款	(13,248)	(11,082)
減：現金及現金等價物	(5,991)	(2,732)
債務淨額	140,761	146,186
總權益	179,228	173,896
債務對調整後資本比率	79%	84%

29. 股本 (續)

本集團受限於以下外來資本規定：

- (i) 為了維持於聯交所之上市地位，其公眾持股量至少維持25%之股份；及(ii)履行計息借貸所附之財務契諾。

本集團每週接獲股份過戶登記處發出列示非公眾人士持有主要股份權益之報告，該報告顯示本集團於整個年度內一直遵守25%之最低公眾持股量規定。於二零二一年十二月三十一日，股份之公眾持股量為25.07% (二零二零年：25.07%)。

倘違反履行財務契諾，銀行可即時催還借貸。

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

30. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4	6
於附屬公司之權益	7,813	7,813
	7,817	7,819
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬項	212	257
應收附屬公司款項	5,986	6,581
已抵押銀行存款	13,248	11,082
現金及現金等價物	43	43
	19,489	17,963
流動負債		
貿易及其他應付賬項	2,498	2,000
應付附屬公司款項	18,340	16,727
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
應付直接控股公司一名股東款項	3,000	3,000
應付董事款項	1,727	762
銀行借貸	160,000	160,000
	250,565	237,489
流動負債淨值	(231,076)	(219,526)
負債淨值	(223,259)	(211,707)
股本及儲備		
股本	140,955	140,955
儲備	(364,214)	(352,662)
總權益	(223,259)	(211,707)

30. 本公司財務狀況表及儲備變動 (續)

(b) 本公司之儲備變動：

	股份溢價 千港元	股本贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	26,770	121	234,897	(602,076)	(340,288)
年內全面開支總額	-	-	-	(12,374)	(12,374)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	26,770	121	234,897	(614,450)	(352,662)
年內全面收益總額	-	-	-	(11,552)	(11,552)
於二零二一年十二月三十一日	26,770	121	234,897	(626,002)	(364,214)

31. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表內呈列。

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

31. 儲備 (續)

(b) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價儲備

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。股份溢價賬之應用乃受百慕達一九八一年公司法所規管。

(ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備之應用乃受百慕達一九八一年公司法所規管。

(iii) 繳入盈餘

本公司繳入盈餘指本公司已發行股份之面值與所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

(iv) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備乃根據綜合財務報表附註4所列會計政策處理。

32. 終止綜合入賬附屬公司產生之收益

如該等綜合財務報表附註2所披露，董事認為自二零二一年十二月三十一日起已失去對WI集團的控制權。該等附屬公司的業績、資產、負債及現金流量自二零二一年十二月三十一日起已自本集團綜合財務報表終止綜合入賬。

該等附屬公司於失去控制權之日的淨負債如下所示：

	千港元
物業、廠房及設備	1,056
貿易及其他應收賬項	1,894
現金及現金等價物	13
貿易及其他應付賬項	(9,096)
失去控制權的淨負債	(6,133)
撥回匯兌儲備	5,501
終止綜合入賬附屬公司產生之收益	(632)
終止綜合入賬附屬公司產生之淨現金流出：	
現金及現金等價物	13

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

33. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債對賬

	應付直接控股 公司一名股東 千港元	應付最終 控股公司 千港元	應付直接 控股公司 千港元	租賃負債 千港元	銀行借貸 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	-	-	12,000	2,768	200,000	214,768
現金流變動	3,000	40,000	3,000	(1,394)	(44,740)	(134)
非現金變動						
—利息開支	-	-	-	74	4,740	4,814
—修改租賃	-	-	-	(2,313)	-	(2,313)
—添置租賃負債	-	-	-	3,191	-	3,191
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	3,000	40,000	15,000	2,326	160,000	220,326
現金流變動	-	10,000	-	(1,110)	(3,373)	5,517
非現金變動						
—利息開支	-	-	-	55	3,373	3,428
於二零二一年十二月三十一日	3,000	50,000	15,000	1,271	160,000	229,271

34. 資本承擔

於報告期末，已簽訂但仍未產生之資本承擔如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業、廠房及設備	-	16,217

35. 租賃承擔

本集團作為出租人

本年度所賺取之物業租金收入約為5,889,000港元(二零二零年：約7,059,000港元)。本集團之所有投資物業均為持作租賃用途。預計該等物業將持續產生2%(二零二零年：2%)之租金收益率。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	3,532	4,533
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,020	7,971
	5,552	12,504

36. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露關連人士交易及結餘外，本集團於年內與其關連人士有以下重大交易：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自董事之投資物業的租金收入	-	110

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

37. 本公司主要附屬公司詳情

於二零二一年十二月三十一日，對本集團業績、資產及負債構成主要影響之本公司附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊成立及營業地點	已發行及繳足股本詳情	擁有權益之百分比		主要業務
			直接	間接	
China Graphene Holdings Limited	英屬處女群島	每股面值1美元之100股普通股	100%	-	投資控股
張記花園有限公司	香港	100股普通股及450,000股無投票權遞延股	-	100%	提供園藝服務及銷售植物
Super Homes Limited	香港	100股普通股及100股無投票權遞延股	-	100%	投資物業控股
中亞烯谷物業管理(深圳)有限公司	中國*	無	-	100%	提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅物業有限公司	中國*	無	-	100%	提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅管理有限公司	中國*	無	-	100%	提供物業管理及其他相關服務

* 有限公司

38. 報告期後事件

於二零二二年一月十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團已同意出售，且獨立第三方已同意購買Sky Heritage Holdings Limited (其直接持有Five Color Stone Technology Corporation聯營公司投資) 的全部已發行繳足股份，總代價為10,000港元。

39. 批核綜合財務報表

此等綜合財務報表已於二零二二年三月二十九日經董事會批准及授權刊發。

本集團於二零二一年十二月三十一日持作投資之主要物業詳情如下：

地點	現在用途	總建築面積 平方米	本集團應佔權益 百分比
香港半山干德道38號 THE ICON的30個單位	住宅	1,953	100%

上述物業根據政府租約持有，租期自一八六一年六月二十五日起為期999年，即位於香港的長期租約。其持作投資物業，以獲取租金收入。

財務資料概要

本集團按下列附註所載之基準編製之已公佈業績與資產及負債之概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
業績					
收益	37,810	17,216	13,458	16,529	14,572
除稅前溢利／(虧損)	273	(22,878)	(10)	(88,805)	51,898
所得稅開支	(603)	(70)	–	(17)	–
年內(虧損)／溢利	(330)	(22,948)	(10)	(88,822)	51,898
本公司擁有人應佔 年內(虧損)／溢利	(330)	(22,961)	(10)	(88,822)	51,898
非控股權益	–	13	–	–	–
	(330)	(22,948)	(10)	(88,822)	51,898
	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產及負債					
非流動資產	394,432	407,750	418,306	393,497	428,852
流動資產	29,201	9,828	8,844	12,860	66,087
流動負債	(244,221)	(242,627)	(230,308)	(209,501)	(210,673)
非流動負債	(184)	(1,055)	–	–	–
資產淨值	179,228	173,896	196,842	196,856	284,266
本公司擁有人應佔權益	179,228	173,883	196,842	196,856	284,266
非控股權益	–	13	–	–	–
權益總額	179,228	173,896	196,842	196,856	284,266

務實 | 開拓 | 創新 | 共贏

大 鵬 一 日 同 風 起
扶 搖 直 上 九 萬 裏



▶ 扫一扫了解更多

中亞烯谷集團有限公司

China Asia Valley Group Limited

Mob:400-888-3333 +852 3899 0396 Web:www.00063.cn

Email:zyetc@chinaasiaetc.com info@CHN-GRAPHENE.COM

Add:深圳市南山區南油大道西桃園路南海明珠花園F座2201|香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-1240室。

CHINA ASIA VALLEY