

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



## CHINA ASIA VALLEY GROUP LIMITED

### 中亞烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

#### 截至二零二二年六月三十日止六個月 未經審核綜合中期業績公告

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核綜合中期業績，連同截至二零二一年六月三十日止六個月的比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	4	20,800	17,353
其他收入	5	569	184
員工成本		(8,446)	(7,527)
折舊及攤銷開支		(736)	(902)
物業相關開支		(3,369)	(2,687)
其他經營及行政開支		(3,026)	(3,877)
經營溢利		5,792	2,544
融資成本	6	(1,769)	(1,740)
除稅前溢利		4,023	804
所得稅開支	7	(1,893)	(275)
期內溢利	8	2,130	529

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>其他全面(開支)/收益</b>			
<i>可能重新分類至損益的項目：</i>			
換算境外業務而產生的匯兌差額		<u>(184)</u>	<u>367</u>
<b>期內其他全面(開支)/收益，除稅後</b>		<u>(184)</u>	<u>367</u>
<b>本公司擁有人應佔期內全面收益總額</b>		<u><b>1,946</b></u>	<u><b>896</b></u>
<b>每股盈利</b>			
基本(每股港仙)	9	<u><b>0.08</b></u>	<u>0.02</u>
攤薄(每股港仙)		<u><b>0.08</b></u>	<u>0.02</u>

簡明綜合財務狀況表  
二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	1,028	1,192
使用權資產		961	1,240
投資物業		392,000	392,000
於聯營公司之投資	12	—	—
		<u>393,989</u>	<u>394,432</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	13	663	603
貿易及其他應收賬項	14	8,327	9,359
已抵押銀行存款		11,351	13,248
現金及現金等價物		10,807	5,991
		<u>31,148</u>	<u>29,201</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	15	81,532	82,854
即期稅項負債		1,495	280
租賃負債		867	1,087
銀行借貸	16	160,000	160,000
		<u>243,894</u>	<u>244,221</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(212,746)</u>	<u>(215,020)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>181,243</u>	<u>179,412</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		69	184
<b>資產淨值</b>		<u>181,174</u>	<u>179,228</u>

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備		
股本	140,955	140,955
儲備	<u>40,219</u>	<u>38,273</u>
權益總額	<u><u>181,174</u></u>	<u><u>179,228</u></u>

附註

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 1. 公司資料

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

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

於刊發此簡明綜合財務報表日期，本公司董事(「董事」)認為，中亞烯谷控股集團有限公司(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

本報告期間的未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

中期財務報表並無包括年度財務報表中通常所包含的所有類別的附註。因此本簡明綜合財務報表應與截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。編製本簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法與截至二零二一年十二月三十一日止年度的該等年度財務報表所用者貫徹一致，惟應用新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

### 費用分析呈報方式之變更

在編製截至報告期間的中期財務資料時，鑒於本集團繼續執行打造全面的產業、互聯網及金融服務商為目標，董事已審查綜合損益及其他全面收益表的損益部分中本集團的費用分析呈報方式。此策略目標的執行導致來自投資物業及提供物業管理及其他相關服務的收益自截至二零二一年十二月三十一日止年度起成為本集團總收益的主要部分。因此，董事認為，鑒於本公告所述的本集團業務性質的重大變化，本集團在先前發佈的綜合損益及其他全面收益表中採用的以本集團內費用的性質為基礎的分類法對在損益中確認的費用進行分析的呈報方式應當改變，因為以費用的性質為基礎的分類法對本集團的費用進行分析將為本集團的綜合財務報表使用者提供可靠及更相關的資料。

因此，本集團決定自本財政年度起，變更綜合損益及其他全面收益表中的費用分析的呈報方式。簡明綜合損益及其他全面收益表中的比較金額已進行重新分類以符合本期間之呈報方法。

## 持續經營基準

本集團於二零二二年六月三十日錄得流動負債淨值212,746,000港元。儘管如此，董事認為以持續經營基準編製簡明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未來最少十二個月到期之責任。本集團董事已審閱本集團於二零二二年六月三十日之簡明綜合財務狀況表，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。

倘本集團未能持續經營，將須對簡明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簡明綜合財務報表內反映。

此外，本集團亦可透過採納以下措施改善其財務處狀況、即時流動資金及現金流：

- (a) 董事將採取行動降低成本；及
- (b) 控股股東已同意提供足夠資金用於本集團償還到期債務。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

#### 於本年度初步應用之香港財務報告準則之修訂

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

香港財務報告準則第3號(修訂本)概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)二零二一年六月三十日之後的 新冠疫情相關租金減免	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)物業、廠房及設備—作擬定 用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)有償合約—履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)香港財務報告準則之年度改進 (二零一八年至二零二零年)	二零二二年一月一日

於報告期間初步應用香港財務報告準則之修訂對該等綜合財務報表所呈報之金額及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 4. 收益及分部報告

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

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

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

分部溢利或虧損並不包括未分配行政開支、未分配折舊支出、未分配其他收入、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、未分配物業、廠房及設備、使用權資產及未分配企業資產。分部負債並不包括銀行借貸、未分配企業負債、即期稅項負債及未分配租賃負債。

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

##### (a) 收益明細

按主要產品或服務及客戶地理位置劃分之客戶合約收益明細如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
按主要產品或服務劃分		
—提供物業管理及其他相關服務	14,825	10,825
—提供園藝服務及銷售植物	3,107	3,316
	<u>17,932</u>	<u>14,141</u>
來自客戶合約之收益		
—來自投資香港物業之租金收入	2,868	3,212
	<u>2,868</u>	<u>3,212</u>
收益總額	<u><u>20,800</u></u>	<u><u>17,353</u></u>
按客戶地理位置劃分		
—香港	3,107	3,316
—中華人民共和國(「中國」)(不包括香港)	14,825	10,825
	<u>17,932</u>	<u>14,141</u>

收益確認時間

截至六月三十日止六個月

	二零二二年			二零二一年		
	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	-	14,825	14,825	-	10,825	10,825
提供園藝服務及銷售植物	320	2,787	3,107	419	2,897	3,316
總額	<u>320</u>	<u>17,612</u>	<u>17,932</u>	<u>419</u>	<u>13,722</u>	<u>14,141</u>

(b) 有關經營分部溢利或虧損、資產及負債之資料：

有關本集團供主要營運決策者決定報告期間資源分配及評估分部表現的可報告分部資料載列如下。

	物業投資 千港元	園藝服務 千港元	物業管理及 其他相關 服務 千港元	總計 千港元
截至二零二二年六月三十日 止六個月(未經審核)				
來自客戶之收益	2,868	3,113	14,825	20,806
分部收益	<u>-</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>	<u>(6)</u>
來自對外客戶之收益	<u>2,868</u>	<u>3,107</u>	<u>14,825</u>	<u>20,800</u>
分部溢利	1,015	823	7,366	9,204
物業、廠房及設備及使用權 資產折舊	-	88	20	108
添置分部非流動資產	-	8	9	17
於二零二二年六月三十日 (未經審核)				
分部資產	<u>393,694</u>	<u>2,127</u>	<u>16,228</u>	<u>412,049</u>
分部負債	<u>6,680</u>	<u>1,617</u>	<u>5,940</u>	<u>14,237</u>



	物業投資 千港元	園藝服務 千港元	物業管理及 其他相關 服務 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二一年六月三十日</b>				
<b>止六個月(未經審核)</b>				
來自客戶之收益	3,212	3,321	10,825	17,358
分部間收益	—	(5)	—	(5)
來自對外客戶之收益	<u>3,212</u>	<u>3,316</u>	<u>10,825</u>	<u>17,353</u>
分部溢利	1,288	1,051	3,854	6,193
物業、廠房及設備及使用權資 產折舊	601	48	18	667
添置分部非流動資產	44	180	12	236
<b>於二零二一年十二月</b>				
<b>三十一日(經審核)</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>

#### 分部收益及損益之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
可報告分部之總收益	20,806	17,358
抵銷分部間收益	(6)	(5)
綜合收益	<u>20,800</u>	<u>17,353</u>
<b>損益</b>		
可報告分部之溢利總額	9,204	6,193
未分配款項：		
—物業、廠房及設備及使用權資產折舊	(628)	(235)
—融資成本	(1,769)	(1,740)
—其他收入	453	178
—未分配企業開支	(3,237)	(3,592)
除稅前綜合溢利	<u>4,023</u>	<u>804</u>

## 分部資產及負債對賬

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>		
可報告分部之總資產	412,049	409,747
未分配：		
– 已抵押銀行存款	11,351	13,248
– 物業、廠房及設備	565	–
– 使用權資產	709	–
– 現金及現金等價物	142	113
– 其他資產	321	525
綜合資產總額	<b>425,137</b>	<b>423,633</b>
	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>		
可報告分部之總負債	14,237	11,854
未分配：		
– 銀行借貸	160,000	160,000
– 其他負債	67,499	72,271
– 即期稅項負債	1,495	280
– 租賃負債	732	–
綜合負債總額	<b>243,963</b>	<b>244,405</b>

## 地區資料：

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

	收益		非流動資產	
	截至六月三十日止 六個月 二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	於二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
香港	5,975	6,528	393,859	394,285
中國(香港除外)	14,825	10,825	130	147
綜合總額	<b>20,800</b>	<b>17,353</b>	<b>393,989</b>	<b>394,432</b>

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
提供物業管理服務		
– 客戶A	-	4,449
– 客戶B	2,410	-
租金收入		
– 客戶C	-	1,832

## 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	41	5
政府補貼	104	-
出售一間附屬公司權益的收益	10*	-
其他	414	179
	<b>569</b>	<b>184</b>

\* 出售一間附屬公司權益的收益來自本集團向一名獨立第三方出售本公司間接全資附屬公司Sky Heritage Holdings Limited的全部權益，代價為10,000港元。

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	1,753	1,709
租賃利息	16	31
	<b>1,769</b>	<b>1,740</b>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅—中國企業所得稅		
期內撥備	<u>1,893</u>	<u>275</u>

由於本集團於相關期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就報告期間及截至二零二一年六月三十日止六個月作出香港利得稅撥備。於報告期間及截至二零二一年六月三十日止六個月，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。

## 8. 期內溢利

本集團於報告期間的溢利乃經扣除下列項目之後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	736	902
董事酬金	1,088	561
綠化成本	441	790
物業管理服務費	1,508	798
樓宇管理、清潔及公用事業開支	476	592
維護成本	944	507
專業服務費	1,240	1,538
短期租賃相關開支	127	85
已售存貨成本	<u>357</u>	<u>393</u>

## 9. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利而言的溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>2,130</u>	<u>529</u>
股份數目：	千股	千股
就計算每股基本及攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>2,819,102</u>	<u>2,819,102</u>

由於本公司於報告期間及截至二零二一年六月三十日止六個月並無具攤薄潛力之已發行普通股，故該等期間之每股基本及攤薄盈利相同。

## 10. 中期股息

董事會並不建議就報告期間派付任何股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 物業、廠房及設備

於報告期間，本集團收購物業、廠房及設備項目，成本為26,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：236,000港元)。

## 12. 於聯營公司之投資

	於二零二二年 六月三十日	於二零二一年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
非上市投資：		
應佔資產淨值	-	12,211
減值虧損	-	<u>(12,211)</u>
期末賬面值	<u>-</u>	<u>-</u>

於聯營公司之投資為佔本公司間接全資附屬公司Sky Heritage Holdings Limited持有Five Color Stone Technology Corporation之28%已發行股份。於二零二二年一月十二日，本集團與買方訂立買賣協議，以10,000港元的代價出售Sky Heritage Holdings Limited的全部已發行股份。出售事項完成後，本集團於二零二二年六月三十日不再擁有上述於聯營公司之投資。

### 13. 存貨

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
園藝植物及配件	<u>663</u>	<u>603</u>

### 14. 貿易及其他應收賬項

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款	4,790	7,966
呆賬撥備	<u>(182)</u>	<u>(182)</u>
	4,608	7,784
其他預付款項	2,047	415
租金及其他按金	597	594
其他應收賬項	<u>1,075</u>	<u>566</u>
	<u>8,327</u>	<u>9,359</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款(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	3,132	5,726
91至180日	893	1,743
181至365日	536	291
365日以上	<u>47</u>	<u>24</u>
	<u>4,608</u>	<u>7,784</u>

## 15. 貿易及其他應付賬項

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬項	1,117	1,226
其他應付賬項及應計費用	11,439	11,192
應付董事款項	2,247	1,727
應付直接控股公司金額	8,925	15,000
應付最終控股公司金額	52,500	50,000
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	387	205
合同負債	1,917	504
	<u>81,532</u>	<u>82,854</u>

貿易應付賬項按收取貨品日期劃分之賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	424	501
91至180日	-	725
181至365日	693	-
	<u>1,117</u>	<u>1,226</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金額為無抵押、免息及按要求償還。

## 16. 銀行借貸

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

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

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

本集團銀行借貸的賬面值乃以港元列值。

於二零二二年六月三十日及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利率減0.5%之年利率(以較低者為準)計息。

銀行貸款按浮動利率作安排，因此本集團面臨現金流量利率風險。

於二零二二年六月三十日，銀行貸款160,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業392,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：392,000,000港元)，(ii)存款本金連同其所產生的利息總額不少於4,000,000港元的押記(二零二一年十二月三十一日：4,000,000港元)，(iii)銀行存款(不包括押記部份)不少於7,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：7,000,000港元)，及(iv)轉讓投資物業的租金收入至抵押予銀行的指定銀行賬戶，並承諾保持投資物業佔用率在60%或以上(倘低於60%，應由借款人於三個月內調高至60%或以上(二零二一年十二月三十一日：60%))。



## 管理層討論與分析

### 業務及財務回顧

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

本集團於報告期間的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的17,353,000港元增加3,447,000港元或19.9%至報告期間的20,800,000港元，主要由於來自物業管理服務分部的收益增加。

### 物業管理服務

本集團於中國提供物業管理服務並與兩名中國物業開發商訂立服務合約：(i) 深圳市后亭雅苑投資有限公司，在管物業位於深圳市寶安區沙井東至松沙路南至紐威廠西至中亭路北至中亭東路；(ii) 深圳市紅星雅苑置業有限公司，在管物業位於深圳市寶安區松崗街道松明大道與寶安大道交匯處。物業管理服務的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的10,825,000港元增加4,000,000港元或37.0%至報告期間的14,825,000港元，主要由於管理中的面積增加。

### 園藝業務

本集團亦經營以「張記花園」作品牌之園藝業務，該品牌已有四十多年歷史。提供園藝服務及植物銷售的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的3,316,000港元略微減少209,000港元或6.3%至報告期間的3,107,000港元。

### 物業投資

投資物業的租賃收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的3,212,000港元下降344,000港元或10.7%至報告期間的2,868,000港元，主要由於每個公寓單位的平均租賃收入下降。

### 員工成本

員工成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的7,527,000港元增加919,000港元或12.2%至報告期間的8,446,000港元，主要是由於自二零二二年一月起薪金增加。

## 物業相關開支

物業相關開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的2,687,000港元增加682,000港元或25.4%至報告期間的3,369,000港元，主要是由於服務供應商收取的管理費及維護成本增加。

## 其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的3,877,000港元減少851,000港元或21.9%至報告期間的3,026,000港元，主要是由於專業服務費及其他開支減少。

## 融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的1,740,000港元輕微增加29,000港元或1.7%至報告期間的1,769,000港元。

## 期內溢利

本集團的期內溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的529,000港元增加1,601,000港元或302.6%至報告期間的2,130,000港元，主要是由於物業管理服務分部的收益增加。

## 銀行及其他借貸

於二零二二年六月三十日，未償還銀行貸款合共為160,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：160,000,000港元)及本公司直接控股公司之一名股東、直接控股公司及最終控股公司提供墊款總額64,425,000港元(二零二一年十二月三十一日：68,000,000港元)。

## 資產淨值

根據已發行股份2,819,102,084股(二零二一年十二月三十一日：2,819,102,084股)計算，本集團於二零二二年六月三十日之每股資產淨值為0.06港元(二零二一年十二月三十一日：0.06港元)。

## 本集團已抵押資產

本集團已抵押其投資物業作為抵押品以獲發銀行借貸。於二零二二年六月三十日，該等已抵押投資物業的公平值392,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：392,000,000港元)。

於二零二二年六月三十日，銀行貸款160,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業392,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：392,000,000港元)，(ii)存款本金連同其所產生的利息總額不少於4,000,000港元的押記(二零二一年十二月三十一日：4,000,000港元)，(iii)銀行存款不少於7,000,000港元(不包括已抵押部分)(二零二一年十二月三十一日：7,000,000港元)，及(iv)轉讓投資物業的租金收入至抵押予銀行的指定銀行賬戶，並承諾保持投資物業佔用率在60%或以上(倘低於60%，應由借款人於三個月內調高至60%或以上)(二零二一年十二月三十一日：60%)。

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

### **流動資金及財務資源**

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

於二零二二年六月三十日，有未償還銀行貸款160,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：160,000,000港元)。本集團之營運資金需求以銀行貸款、股東貸款及日常業務過程中產生的現金撥付。

本集團於二零二二年六月三十日的資產負債比率為124%(二零二一年十二月三十一日：127%)。資產負債比率按債務總額除以總權益計算。債務總額按銀行及其他借貸之總額計算。

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

### **中期股息**

董事會已決議不就報告期間派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

### **所持有重大投資**

於二零二二年六月三十日，本集團並無持有重大投資。

## 重大收購及出售

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，本集團向一名獨立第三方出售本公司間接全資附屬公司Sky Heritage Holdings Limited(「出售公司」)的全部已發行股份，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 Technology Corporation(一間投資控股公司)之28%已發行股份，而Five Color Stone Technology Corporation分別持有台灣烯谷應材股份有限公司(一間投資控股公司)全部股權以及持有台灣美創應材股份有限公司(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。

除上述情況外，於報告期間，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產的其他計劃。

## 僱員和薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團合共有121名僱員(二零二一年十二月三十一日：117名)。

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

## 前景

展望未來，本集團繼續發展及加強物業管理服務及其他相關分部，為本集團未來的收益及溢利作出貢獻。

自二零二零年起，本集團在中國內地拓展物業管理及其他相關業務，該業務分部的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的1,080萬港元增加至報告期間的1,480萬港元。管理層旨在於日後增加物業管理服務項下的物業數目及地域擴張以研究拓展該分部。在這個數碼時代，管理層亦尋求發展「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本集團業務、提高回報，亦可提高本集團的市場競爭力。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。

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。本集團分別於二零二二年一月及二零二二年七月出售其於台灣及日本的投資。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，以令本公司及利益相關者整體獲益。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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 進行證券交易的標準守則

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

## 遵守企業管治守則

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

### 偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條

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

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

## 期末後事項

茲提述本公司日期為二零二二年七月六日及二零二二年七月二十九日的公告。於二零二二年七月，本公司與買方(一名獨立第三方)訂立買賣協議，出售WI Capital Co. Limited的全部已發行股份，代價為10,000港元。董事認為，此次出售事項的結果不會對本公司整體財務狀況及業務經營產生重大不利影響。

除上述情況外，報告期末後並無發生可能影響本集團的重大事項。

## 審核委員會審閱中期業績

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

審核委員會已檢討本集團採用之會計準則及慣例，並曾商討內部監控及財務申報等事宜，其中包括審閱本集團於報告期間之未經審核中期財務報表。審核委員會認為，本集團於報告期間的未經審核中期財務報表符合相關會計準則、規則及法規，並已作出適當披露。

## 刊發中期公告及中期報告

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

## 致謝

本人謹代表董事會向各股東、業務夥伴及客戶一直以來對本集團的支持致以衷心謝意。同時，本人亦對全體董事、管理層及員工於報告期間付出的努力及奉獻深表感謝及讚賞。

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，二零二二年八月二十九日

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、王榮芳先生及段日煌先生。