

 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

2022

Interim Report

中期報告

賦能·未來

THINK

壯麗中國夢 奮鬥烯谷年 中亞再出發

AHEAD

www.00063.cn

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，我們秉承匯聚智慧，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。

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
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
管理層討論及分析	28
一般資料	34

公司資料

董事會

執行董事

黃炳煌先生(主席兼行政總裁)

夏萍女士

非執行董事

王麗姣女士

獨立非執行董事

段日煌先生

王榮芳先生

曹思維先生

公司秘書

梁偉平博士

授權代表

王麗姣女士

梁偉平博士

審核委員會

曹思維先生(委員會主席)

王麗姣女士

段日煌先生

王榮芳先生

薪酬委員會

王榮芳先生(委員會主席)

夏萍女士

段日煌先生

提名委員會

黃炳煌先生(委員會主席)

段日煌先生

王榮芳先生

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司

(於二零二二年七月十一日辭任)

范陳會計師行有限公司

(於二零二二年七月十一日獲委任)

法律顧問

麥振興律師事務所(有關香港法律)

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

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Pembroke HM12

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17M樓 1712-1716號舖

上市資料

股份代號：63，香港

網站

www.00063.cn

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」)之未經審核簡明綜合中期財務報表，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	5	20,800	17,353
其他收入	6	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	7	(1,769)	(1,740)
除稅前溢利		4,023	804
所得稅開支	8	(1,893)	(275)
期內溢利	9	2,130	529
其他全面(開支)/收益			
可能重新分類至損益的項目：			
換算境外業務而產生的匯兌差額		(184)	367
期內其他全面(開支)/收益，除稅後		(184)	367
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		1,946	896
每股盈利			
基本(每股港仙)	10	0.08	0.02
攤薄(每股港仙)		0.08	0.02

簡明綜合財務狀況表

於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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	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	13	-	-
		393,989	394,432
流動資產			
存貨	14	663	603
貿易及其他應收賬項	15	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
		31,148	29,201
流動負債			
貿易及其他應付賬項	16	81,532	82,854
即期稅項負債		1,495	280
租賃負債		867	1,087
銀行借貸	17	160,000	160,000
		243,894	244,221
流動負債淨額		(212,746)	(215,020)
總資產減流動負債		181,243	179,412
非流動負債			
租賃負債		69	184
資產淨值		181,174	179,228
股本及儲備			
股本	18	140,955	140,955
儲備		40,219	38,273
權益總額		181,174	179,228

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔						非控股	
	股本	股份溢價	贖回儲備	外幣 換算儲備	保留溢利	小計	權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日(經審核)	140,955	26,770	121	232	11,150	179,228	-	179,228
期內全面收益總額(未經審核)	-	-	-	(184)	2,130	1,946	-	1,946
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	140,955	26,770	121	48	13,280	181,174	-	181,174
於二零二一年一月一日(經審核)	140,955	26,770	121	(5,431)	11,468	173,883	13	173,896
期內全面收益總額(未經審核)	-	-	-	367	529	896	-	896
收購非控股權益而不改變控股權 (未經審核)	-	-	-	1	12	13	(13)	-
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	140,955	26,770	121	(5,063)	12,009	174,792	-	174,792

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	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)
經營活動所得之現金淨額	9,309	1,410
投資活動所得現金流量		
購入物業、廠房及設備	(26)	(236)
已抵押銀行存款之變動	1,897	(1,511)
已收利息	41	5
投資活動所得／(所用)之現金淨額	1,912	(1,742)
融資活動所得現金流量		
最終控股公司提供墊款	2,500	5,000
償還由直接控股公司提供之墊款	(6,075)	-
償還租賃負債	(609)	(523)
已付利息	(1,769)	(1,740)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(5,953)	2,737
現金及現金等價物之增加淨額	5,268	2,405
匯率變動之影響	(452)	365
於期初之現金及現金等價物	5,991	2,732
於期末之現金及現金等價物	10,807	5,502
現金及現金等價物之分析		
銀行及現金結餘	10,807	5,502

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。

本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。因此本中期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。編製本中期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。

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

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報表時，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功能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中期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本中期財務報表屬恰當，原因為基於本集團之預計現金流量預測，預期本集團將擁有充足財務資源以應付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中期財務報表內反映。

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

此外，本集團亦可透過採納以下措施改善其財務狀況、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
香港財務報告準則第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—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。

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

4. 公允值計量

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

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

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

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

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

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

(a) 公允值層級水平披露：

項目	公允值計量採用之層級：			
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二二年六月 三十日(未經審核)				
投資物業				
—住宅單位				
—香港	—	392,000	—	392,000
於二零二一年十二月 三十一日(經審核)				
投資物業				
—住宅單位				
—香港	—	392,000	—	392,000

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

- (b) 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團使用之估值程序以及公允值計量所採用估值技巧及輸入數據之披露：

第二級公允值計量

項目	估值技巧	輸入數據	公允值			
			於二零二二年 六月三十日		於二零二一年 十二月三十一日	
			資產	負債	資產	負債
			千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
位於香港之住宅單位	直接比較法	可比較銷售交易 資本化租金收入淨額	392,000	-	392,000	-

於報告期間，所用估值技術並無變動。

5. 收益及分部報告

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

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。

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

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
	17,932	14,141
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
收益總額	20,800	17,353
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
	17,932	14,141

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

收益確認時間

截至六月三十日止六個月

	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	隨着時間	總計	於某個時間	隨着時間	總計
	點確認	推移而確認		點確認	推移而確認	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
提供物業管理服務及其他相關服務	-	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	320	17,612	17,932	419	13,722	14,141

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

(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
分部間收益	-	(6)	-	(6)
來自對外客戶之收益	2,868	3,107	14,825	20,800
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	393,694	2,127	16,228	412,049
分部負債	6,680	1,617	5,940	14,237

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

	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
截至二零二一年六月三十日				
止六個月(未經審核)				
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	3,212	3,316	10,825	17,353
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
於二零二一年十二月三十一日(經審核)				
分部資產	394,855	2,247	12,645	409,747
分部負債	7,778	1,457	2,619	11,854

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

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)
收益		
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	20,800	17,353
損益		
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)
綜合除稅前溢利	4,023	804

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

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)
資產		
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	425,137	423,633
負債		
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	243,963	244,405

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

地區資料：

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

	收益		非流動資產	
	截至六月三十日止六個月		於二零二二年	於二零二一年
	二零二二年	二零二一年	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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	20,800	17,353	393,989	394,432

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	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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

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

6. 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
	569	184

* 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。

7. 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
	1,769	1,740

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

8. 所得稅開支

	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)
即期所得稅－中國企業所得稅 期內撥備	1,893	275

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。

9. 期內溢利

本集團報告期內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 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (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	357	393

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

10. 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 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (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	2,130	529
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	2,819,102	2,819,102

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。

11. 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)。

12. 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)。

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

13. 於聯營公司之投資

	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)
非上市投資：		
應佔資產淨值	-	12,211
減值虧損	-	(12,211)
期末賬面值	-	-

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。

14. 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	663	603

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

15. 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	(182)	(182)
	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	1,075	566
	8,327	9,359

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	47	24
	4,608	7,784

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

16. 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
	81,532	82,854

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	-
	1,117	1,226

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。

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

17. 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	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	160,000	160,000

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%))。

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

18. 股本

	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)
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.05港元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
2,819,102,084股每股面值0.05港元之普通股	140,955	140,955

購股權

有關本公司購股權計劃及根據該計劃已發行的購股權詳情載於本中期報告一般資料內。

19. 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二一年十二月三十一日：無)。

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

20. 租賃承擔

本集團作為出租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約項下日後應收之最低租約款項總額如下：

	於二零二二年 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	3,336	3,532
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,785	2,020
	5,121	5,552

21. 報告期後事項

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。

22. 批核中期財務報表

本中期財務報表已於二零二二年八月二十九日經董事會批准及授權刊發。

管理層討論及分析

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；及(ii)深圳市紅星雅苑置業有限公司，在管物業位於深圳市寶安區松崗街道松明大道與寶安大道交匯處。物業管理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。

管理層討論及分析

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用及其他開支減少。

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)。

管理層討論及分析

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允值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。

管理層討論及分析

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。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大或然負債(於二零二一年十二月三十一日：無)。

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

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（「**WI Capital**」）的全部已發行股份，代價為10,000港元。完成事項於二零二二年七月二十九日發生，而本公司不再持有WI Capital之任何股份。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。

一般資料

保留意見的最新資料

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的簡明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簡明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各年度的審核證據出具「除外」意見。

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

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。

WI Capital Co. Limited及WI Graphene Co. Limited(保留意見2)

茲提述本公司於二零二二年七月六日及二零二二年七月二十九日發佈的公告。於二零二二年七月，本集團與買方訂立買賣協議，出售WI Capital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，WI Capital分別持有WI Graphene Co. Limited(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。完成事項於二零二二年七月二十九日發生。

如本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的董事會報告所披露，管理層已諮詢核數師，並了解到，倘出售Five Color Stone及WI Capital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及2將僅為截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中二零二一年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。

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，並吸引對本集團有所裨益之人才。

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。

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%。

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。於二零二二年六月三十日，根據計劃可供進一步發行的股份總數為281,910,208股，佔本公司已發行股份10%。

於報告期內，概無根據計劃授出、行使、失效或註銷之購股權。

一般資料

各參與者之最高配額

於任何十二個月期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。

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十年期間內維持有效。

董事資料披露

於報告期內，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。

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。

董事之股份及相關股份權益

於二零二二年六月三十日，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」)第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，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉：

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(附註(i))	受控制法團權益	2,112,395,735 股普通股	74.93%

附註：

- (i) 黃炳煌先生(「黃先生」)被視為持有本公司2,112,395,735股股份的權益，乃因(i)黃先生持有深圳市中亞實業發展有限公司90%股權及持有正博國際有限公司90%股權；(ii)深圳市中亞實業發展有限公司持有中亞集團(香港)有限公司100%股權；及(iii)中亞集團(香港)有限公司及正博國際有限公司分別持有中亞烯谷控股集團有限公司41%及59%的股權，而中亞烯谷控股集團有限公司持有本公司2,112,395,735股股份。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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。

一般資料

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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
中亞烯谷控股集團有限公司	實益擁有人	2,112,395,735	74.93%
中亞集團(香港)有限公司(附註(2))	受控制法團權益	2,112,395,735	74.93%
正博國際有限公司(附註(3))	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(4))	受控制法團權益	2,112,395,735	74.93%

附註：

- (1) 黃炳煌先生(「黃先生」)被視為持有本公司2,112,395,735股股份的權益，乃因(i)黃先生持有深圳市中亞實業發展有限公司90%股權及持有正博國際有限公司90%股權；(ii)深圳市中亞實業發展有限公司持有中亞集團(香港)有限公司100%股權；及(iii)中亞集團(香港)有限公司及正博國際有限公司分別持有中亞烯谷控股集團有限公司41%及59%的股權，而中亞烯谷控股集團有限公司持有本公司2,112,395,735股股份。
- (2) 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)有限公司被視為於由中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735股本公司股份中擁有權益。

- (3) 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於由中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735股本公司股份中擁有權益。
- (4) 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(1)及(2)，深圳市中亞實業發展有限公司被視為於由中亞烯谷控股集團有限公司持有的2,112,395,735股本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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。

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。

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。

一般資料

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，本集團於報告期間之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。

刊發中期報告

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

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。

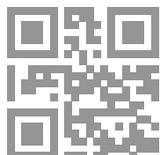
承董事會命
中亞烯谷集團有限公司
主席兼行政總裁
黃炳煌

香港，二零二二年八月二十九日

務實 | 開拓 | 創新 | 共贏

大 鵬 一 日 同 風 起
扶 搖 直 上 九 萬 里

▶ 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 0300 Web: www.00063.cn

Email: info@chn-graphene.com

Add: 深圳市南山區南油大道西桃園路南西海明珠花園F座2201室

香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-1240室