

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



CHINA ASIA VALLEY GROUP LIMITED

中亞烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

截至二零二二年十二月三十一日止年度 全年業績公告

摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)本集團錄得收益約3,990萬港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益約3,780萬港元增加約210萬港元或5.5%。
- 本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約4,700萬港元，較本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度虧損淨額約30萬港元增加約4,670萬港元。本年度虧損大幅增加的主要原因在於年內計入投資物業之公允值虧損約4,600萬港元。
- 董事會不建議派付截至本年度之任何股息。

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止年度之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重新分類)
收益	4	39,875	37,810
其他收入	5	1,010	504
出售附屬公司的收益		20	–
終止綜合入賬附屬公司的收益		–	632
員工成本		(18,503)	(17,186)
折舊及攤銷開支		(1,513)	(1,827)
其他物業管理相關開支		(9,355)	(7,047)
其他經營及行政開支		(7,297)	(9,185)
投資物業之公允值虧損		(46,000)	–
經營(虧損)/溢利		(41,763)	3,701
融資成本	7	(4,854)	(3,428)
除稅前(虧損)/溢利		(46,617)	273
所得稅開支	8	(390)	(603)
年內虧損		(47,007)	(330)
其他全面(開支)/收益			
可能重新分類至損益之項目：			
換算境外業務而產生的匯兌差額		(1,032)	161
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(開支)/收益(除稅後)		(1,032)	5,662
年內全面(開支)/收益總額		(48,039)	5,332

附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (重新分類)
----	--------------	------------------------

以下各項應佔年內虧損：

本公司擁有人	<u>(47,007)</u>	<u>(330)</u>
--------	-----------------	--------------

以下各項應佔年內全面(開支)／收益總額：

本公司擁有人	<u>(48,039)</u>	<u>5,332</u>
--------	-----------------	--------------

每股虧損

12

基本(港仙／股)	<u>(1.67)</u>	<u>(0.01)</u>
----------	---------------	---------------

攤薄(港仙／股)	<u>(1.67)</u>	<u>(0.01)</u>
----------	---------------	---------------

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		891	1,192
使用權資產		364	1,240
投資物業		346,000	392,000
於聯營公司之投資	13	—	—
		<u>347,255</u>	<u>394,432</u>
流動資產			
存貨		594	603
貿易及其他應收賬項	14	6,273	9,359
可收回稅項		32	—
已質押銀行存款		14,891	13,248
現金及現金等價物		3,033	5,991
		<u>24,823</u>	<u>29,201</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	15	15,187	14,854
應付關連公司款項		65,357	68,000
即期稅項負債		23	280
租賃負債		322	1,087
銀行借貸	16	160,000	160,000
		<u>240,889</u>	<u>244,221</u>
流動負債淨額		<u>(216,066)</u>	<u>(215,020)</u>
總資產減流動負債		<u>131,189</u>	<u>179,412</u>
非流動負債			
租賃負債		—	184
資產淨值		<u>131,189</u>	<u>179,228</u>
股本及儲備			
股本		140,955	140,955
儲備		(9,766)	38,273
總權益		<u>131,189</u>	<u>179,228</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二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。其主要營業地點則為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237至1240室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

本公司董事(「董事」)認為，於刊發此公告日期，中亞烯谷控股集團有限公司(「中亞烯谷」，一間於香港註冊成立之公司)為直接控股公司；及正博國際有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)為最終控股公司及由黃炳煌先生(「控股股東」)控制。

2. 編製基準

開支分呈列的變更

在編製截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，鑑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，鑑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。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年度之呈報方法。

持續經營基準

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損約47,007,000港元。本集團於二零二二年十二月三十一日錄得流動負債淨額約216,066,000港元。本集團附帶應要求償還條款的銀行借貸達160,000,000港元，並於二零二三年三月三十日到期。誠如本公告附註16所披露，本公司已重續同一本金的銀行貸款，須以分期方法償還，其中16,000,000港元須在批准綜合財務報表之日起計的未來十二個月內根據更新的預定償還日期還款。此等情

況令人對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。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二零二二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二零二二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，連同呈報日期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；
- (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；及
- (c) 除了為免在至少十二個月內要求償還應付控股股東及關聯公司的經常賬結餘外，於綜合財務報表之批准日期已取得融資金額達23,000,000港元並須於二零二六年三月三十一日償還的貸款協議，於二零二三年三月二十七日已提取2,000,000港元。

儘管上述者，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性，此等計劃及措施包含對受固有不确定性影響的未來事件及狀況的假設。倘本集團未能實現上述計劃及措施，致使其未能持續經營，將須調減本集團資產的賬面值至其可收回金額、就任何日後可能產生之金融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。該等調整之影響並無於綜合財務報表內反映。

終止綜合入賬及出售附屬公司

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及其附屬公司WI Graphene Co., Limited(下文統稱為「WI集團」)的財務及經營政策，且由於WI集團董事的持續不合作行為，本公司於二零二一年十二月三十一日失去對其的控制權。董事認為，於二零二一年十二月三十一日起失去對WI集團的控制權。WI集團之業績、資產、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。於二零二二年七月，由本公司持有之WI Captial Co., Limited之全部已發行股份已按代價10,000港元出售。

3. 應用香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於本集團本會計期間首次生效的香港財務報告準則(「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
- 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
- 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
- 香港會計準則第37號(修訂本)有償合約—履行合約的成本
- 香港財務報告準則之年度改進(二零一八年至二零二零年)

於本年度應用上述準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況以及該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無採用以下已頒佈但於本會計期間尚未生效之新訂香港財務報告準則(修訂本)。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則(修訂本)之影響，惟尚無法說明該等新訂香港財務報告準則(修訂本)會否對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響：

	自以下日期或之後 開始的會計期間生效
• 香港財務報告準則第17號，保險合約(包括二零二零年十月及二零二二年二月之香港財務報告準則第17號(修訂本))	二零二三年一月一日
• 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定
• 香港財務報告準則第16號(修訂本)，售後租回交易中的租賃負債	二零二四年一月一日
• 香港會計準則第1號(修訂本)，流動或非流動負債分類及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂	二零二四年一月一日
• 香港會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾之非流動負債	二零二四年一月一日
• 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)，會計政策披露	二零二三年一月一日
• 香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義	二零二三年一月一日
• 香港會計準則第12號(修訂本)，與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日

4. 收益

年內本集團收益之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租金收入—投資物業	5,764	5,889
提供物業管理及其他相關服務	27,768	25,407
提供園藝服務及銷售植物	6,343	6,514
	<u>39,875</u>	<u>37,810</u>

5. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已收回壞賬	112	-
銀行存款利息收入	101	31
政府補助	377	-
其他	420	473
	<u>1,010</u>	<u>504</u>

6. 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接收及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

園藝服務及銷售植物—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

就財務報告屬性而言，本集團之報告分部指上述三個經營分部，其為提供不同產品及服務之策略性業務單位。由於各業務所需之技術及營銷策略有別，故有關業務會分開管理。

經營分部的會計政策與編製綜合財務報表所使用者相同。分部溢利或虧損並不包括未分配行政開支、未分配其他收入、未分配其他收益、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、於聯營公司之權益及未分配公司資產。分部負債並不包括銀行借貸、應付關連公司款項、未分配公司負債及即期稅項負債。

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

(a) 分拆收益

按主要產品或服務劃分的來自客戶合約之收益分拆如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	27,768	25,407
—提供園藝服務及銷售植物	<u>6,343</u>	<u>6,514</u>
來自客戶合約之收益	34,111	31,921
來自投資物業的租金收入	<u>5,764</u>	<u>5,889</u>
收益總額	<u><u>39,875</u></u>	<u><u>37,810</u></u>

	收益確認時間					
	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	-	27,768	27,768	-	25,407	25,407
提供園藝服務及銷售植物	861	5,482	6,343	802	5,712	6,514
總計	861	33,250	34,111	802	31,119	31,921

提供物業管理及其他相關服務

物業管理及其他相關服務產生的收益於提供服務時確認。

提供園藝服務及銷售植物

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

園藝服務產生的收益於提供服務時確認。

向客戶提供園藝服務及銷售植物一般按30日的信貸期作出。應收賬項於植物交付予或提供服務予客戶時確認，因從那一刻開始或隨時間推移，付款之到期僅須時間的流逝，故收取代價成為無條件。

(b) 分部收益及業績

以下為本集團報告分部及經營分部的收益及業績分析。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業投資 二零二二年 千港元	園藝服務及 銷售植物 二零二二年 千港元	物業管理及 其他相關服務 二零二二年 千港元	總計 二零二二年 千港元
來自客戶之收益	5,764	6,358	27,768	39,890
分部間收益	-	(15)	-	(15)
來自對外客戶之分部收益	5,764	6,343	27,768	39,875
分部(虧損)/溢利	(43,855)	503	9,362	(33,990)
分部收入				487
未分配物業、廠房及設備及使用權資 產折舊				(1,259)
其他經營及行政開支				(7,001)
融資成本				(4,854)
除稅前虧損				(46,617)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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
來自客戶之收益	5,889	6,525	25,407	37,821
分部間收益	-	(11)	-	(11)
來自對外客戶之分部收益	5,889	6,514	25,407	37,810
分部溢利	545	1,660	9,173	11,378
分部收入				380
未分配物業、廠房及設備及使用權資 產折舊				(455)
其他經營及行政開支				(7,602)
融資成本				(3,428)
除稅前溢利				273

(c) 分部資產及負債

以下為本集團按報告分部及經營分部劃分的資產及負債分析。

	於二零二二年 十二月 三十一日 千港元	於二零二一年 十二月 三十一日 千港元
分部資產		
物業投資	347,126	394,855
園藝服務及銷售植物	2,409	2,247
物業管理及其他相關服務	6,416	12,645
分部資產總額	355,951	409,747
已抵押銀行存款	14,891	13,248
可收回稅項	32	–
未分配資產：		
使用權資產	177	–
現金及現金等價物	173	113
其他資產	854	525
綜合資產總額	372,078	423,633
分部負債		
物業投資	6,601	7,778
園藝服務及銷售植物	2,286	1,457
物業管理及其他相關服務	3,104	2,619
分部負債總額	11,991	11,854
銀行借貸	160,000	160,000
應付關連公司款項	65,357	68,000
即期稅項負債	23	280
未分配負債：		
其他負債	3,334	4,271
租賃負債	184	–
綜合負債總額	240,889	244,405

(d) 其他分部資料

	物業投資 千港元	園藝服務及 銷售植物 千港元	物業管理及 其他相關服務 千港元	未分配 千港元	已綜合 千港元
截至二零二二年 十二月三十一日止年度					
包含在分部損益或分部資產 計算之內的金額：					
物業、廠房及設備以及使用權 資產折舊	-	220	34	1,259	1,513
投資物業之公允值虧損	46,000	-	-	-	46,000
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	50	-	50
其他收入	-	205	318	487	1,010
新增非流動資產	-	8	8	110	126
	物業投資 千港元	園藝服務及 銷售植物 千港元	物業管理及 其他相關服務 千港元	未分配 千港元	已綜合 千港元
截至二零二一年 十二月三十一日止年度					
包含在分部損益或分部資產 計算之內的金額：					
物業、廠房及設備以及使用權 資產折舊	1,221	113	38	455	1,827
其他收入	-	-	-	380	380
撇銷其他應收賬項	100	-	-	10	110
新增非流動資產	449	180	12	-	641

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	12,107	12,403	347,197	394,285
中國(香港除外)	27,768	25,407	58	147
綜合總額	<u>39,875</u>	<u>37,810</u>	<u>347,255</u>	<u>394,432</u>

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
提供物業管理及其他相關服務 — 客戶A	<u>4,454</u>	<u>4,724</u>

7. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸利息	4,828	3,373
租賃利息	26	55
	<u>4,854</u>	<u>3,428</u>

8. 所得稅開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期所得稅—中國企業所得稅 本年度撥備	<u>390</u>	<u>603</u>

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及其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。如須就香港利得稅計提撥備，其按當年估計應課稅溢利的16.5%(二零二一年：16.5%)計算，惟一間附屬公司除外，其為兩級制利得稅下的合資格法團。

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，中國附屬公司的企業所得稅已按估計應課稅溢利的適用稅率計提撥備。適用稅率(其可能低於企業所得稅標準稅率25%)為中國中小企業可享受的任何稅務優惠稅率，詳情如下：

溢利範圍(以人民幣計)	適用稅率
100萬以下	2.5%
100萬至300萬	5%
超過300萬	25%

所得稅開支與除稅前(虧損)/溢利乘以香港利得稅稅率之積的對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	(46,617)	273
按本地所得稅稅率16.5%計算的稅項(二零二一年：16.5%)	(7,692)	45
不可扣稅開支的稅務影響	9,547	2,007
毋須課稅收入的稅務影響	(19)	(113)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	376	448
動用先前未予以確認稅務虧損的稅務影響	(178)	(359)
未確認暫時差額的稅務影響	(454)	(647)
稅務優惠的稅務影響	(1,969)	(1,558)
附屬公司不同稅率的稅務影響	779	780
	390	603

9. 年內虧損

本集團之年內虧損經扣除下列各項後列賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師薪酬	600	880
已售或已消耗存貨成本	1,121	844
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	1,513	1,827
董事酬金	2,465	1,784
短期租賃相關開支	43	212
出售附屬公司之收益	20	-
綠化成本	90	1,257
物業管理服務費	1,405	1,157
樓宇管理、清潔及公用事業開支	1,057	805
維護成本	4,191	1,583
法律及專業服務費	1,955	4,397
存貨撥備	-	29
撇銷其他應收賬項	-	110
出售物業、廠房及設備之虧損	50	-
年內產生租賃收入的投資物業所產生的直接經營開支	2,862	2,534
年內並無產生租賃收入的投資物業所產生的直接經營開支	122	121

10. 僱員福利開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	16,119	15,766
退休福利計劃供款	1,042	967
員工福利開支總額	17,161	16,733
其他員工福利	1,342	453
員工成本	18,503	17,186

11. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二一年：無)。

12. 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	(47,007)	(330)
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

由於本公司於截至二零二二年及二零二一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。

13. 於聯營公司之投資

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市投資：		
分佔資產淨值	-	12,211
減值虧損	-	(12,211)
	<hr/>	<hr/>
年末賬面值	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。出售事項於二零二二年一月十二日完成後，本集團於二零二二年十二月三十一日不再擁有上述於聯營公司之投資。

14. 貿易及其他應收賬項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收賬項	4,730	7,966
呆賬撥備	(182)	(182)
	<hr/>	<hr/>
	4,548	7,784
其他預付款項	512	415
租金及其他按金	633	594
其他應收賬項	580	566
	<hr/>	<hr/>
	6,273	9,359
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

信貸期一般為30日。就園藝服務而言，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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至90日	3,852	5,726
91至180日	570	1,743
181至365日	44	291
365日以上	82	24
	<hr/>	<hr/>
	4,548	7,784
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

之後於報告期末後收回約2,241,000港元。

貿易應收賬項之撥備對賬：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	182	182
年內減值	-	-
於十二月三十一日	<u>182</u>	<u>182</u>

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

	即期	逾期最長 3個月	逾期3至 6個月	逾期6至 12個月	逾期超過 12個月	總計
於二零二二年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	-	-	-	-	68%	-
應收賬項(千港元)	387	3,484	548	45	266	4,730
虧損撥備(千港元)	-	-	-	-	(182)	(182)
於二零二一年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	-	-	-	-	88%	-
應收賬項(千港元)	551	5,204	1,714	291	206	7,966
虧損撥備(千港元)	-	-	-	-	(182)	(182)

15. 貿易及其他應付賬項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付賬項	1,287	1,226
其他應付賬項及應計費用	10,749	11,192
應付董事款項	2,281	1,727
其他應付稅項	174	205
合同負債	696	504
	<u>15,187</u>	<u>14,854</u>

貿易應付賬項按收取貨品或服務日期劃分之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至90日	623	501
91至180日	-	725
超過365日	664	-
	<u>1,287</u>	<u>1,226</u>

應付董事款項為無抵押、免息及按要求償還。

16. 銀行借貸

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

銀行貸款載有按要求償還條款。根據還款時間表，銀行貸款將按以下期間償還：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

本公司之銀行貸款以港元計值。

於二零二二年十二月三十一日，本公司銀行貸款按一個月香港銀行同業拆息加2%之年利率或港元最優惠利率減0.5%之年利率(二零二一年：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(二零二一年：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業賬面值346,000,000港元(二零二一年：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(二零二一年：4,000,000港元)，(iii)銀行存款(不包括押記部分)不少於7,000,000港元(二零二一年：7,000,000港元)，(iv)自投資物業的租金收入的存款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)(二零二一年：60%)。

本公司已於二零二三年三月十四日重續及提取銀行貸款，其須自提取日期起計48個月內分期全數償還。

管理層討論及分析

業務及財務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團繼續從事物業投資、提供園藝服務及銷售植物及物業管理及其他相關服務。

本集團收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的37,810,000港元增加2,065,000港元或5.5%至本年度的39,875,000港元，主要乃由於物業管理及其他相關服務分部收益增加。

物業管理及其他相關服務

二零二零年下半年，本集團於中國擴大其物業管理及其他相關業務並與兩名中國物業開發商訂立服務合約：(i)深圳市后亭雅苑投資有限公司，所管理物業位於深圳市寶安區沙井東至松沙路南至紐威廠西至中亭路北至中亭東路；(ii)深圳市紅星雅苑置業有限公司，所管理物業位於深圳市寶安區松崗街道松明大道與寶安大道交匯處。本集團亦為粵港澳大灣區深圳市沙井中心管理中物業從事物業管理服務。本年度本集團於該業務分部錄得收益27,768,000港元(二零二一年：25,407,000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二零二一年十二月三十一日止年度的6,514,000港元略微減少171,000港元或2.6%至本年度的6,343,000港元。

物業投資

本集團在香港擁有30項投資物業。該等投資物業所得租金收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的5,889,000港元減少125,000港元或2.1%至本年度的5,764,000港元，主要乃由於每間公寓的平均租金收入減少。

員工成本

員工成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的17,186,000港元增加1,317,000港元或7.7%至本年度的18,503,000港元，主要是由於自二零二二年一月起薪金增加以及本年度員工人數增長。

其他物業管理相關開支

其他物業管理相關開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的7,047,000港元增加2,308,000港元或32.8%至本年度的9,355,000港元，主要是由於我們位於中國深圳的服務點的一次性維修及維護開支1,573,000港元(二零二一年：無)以及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十二月三十一日止年度的9,185,000港元減少1,888,000港元或20.6%至本年度的7,297,000港元，主要是由於本年度產生的法律及專業費用減少。

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十二月三十一日止年度的3,428,000港元增加1,426,000港元或41.6%至本年度的4,854,000港元，乃由於本年度銀行借貸利率上升。

本年度虧損

於本年度，本公司擁有人應佔本集團虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度的330,000港元增加46,677,000港元至47,007,000港元。本年度虧損大幅增加的主要原因在於計入本年度的投資物業公允值虧損約46,000,000港元(二零二一年：無)。

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。於二零二二年十二月三十一日，該等已質押投資物業公允值為346,000,000港元(二零二一年：392,000,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，銀行貸款160,000,000港元(二零二一年：160,000,000港元)已以以下各項抵押(i)投資物業346,000,000港元(二零二一年：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(二零二一年：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(二零二一年：7,000,000港元)；(iv)物業的租金收入存款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)(二零二一年：60%)。

前景

展望未來，本集團將銳意鞏固物業管理及其他相關服務業務，藉此刺激本集團日後的收益及溢利。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。

於二零二二年，本集團分別在福建和貴州成立了兩間附屬公司。管理層相信，區域擴張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。管理層認為，透過對物業管理及其他相關服務分部進行區域擴張，本集團可豐富業務組合、拓闊收入來源、加強收益基礎，並有機會提升財務表現。管理層將告知股東及潛在投資者有關本集團區域擴張的最新業務進展。

此外，本年度管理層已跟進關於日本及台灣的投資的保留審計意見。該兩項投資的審計問題已經解決，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。

流動資金及財務資源

本集團所有融資和財資活動均在集團層面集中管理及控制。本集團主要以港元及人民幣作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易，與去年相同。

於二零二二年十二月三十一日，有本金額為160,000,000港元(二零二一年：160,000,000港元)之未償還銀行貸款。於二零二二年，本集團之營運資金需求以銀行貸款及其控股公司及關連公司的墊款合計65,357,000港元(二零二一年：68,000,000港元)撥付。

本公司已於二零二三年三月十四日提取經重續銀行貸款，有關貸款須按下表所述於提取日期起計48個月內償清：

期數	本金還款日	每期還款額
第一期	二零二三年三月後十二個月	原本金10%
第二期	二零二三年三月後二十四個月	原本金10%
第三期	二零二三年三月後三十六個月	原本金10%
第四期	二零二三年三月後四十八個月	全部未償還餘款

本集團於二零二二年十二月三十一日錄得流動負債淨額約216,066,000港元(二零二一年：215,020,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團合共有149名僱員(二零二一年：117名)(包括董事)。截至二零二二年十二月三十一日止年度的員工成本約為18,503,000港元(二零二一年：17,186,000港元)。

重大收購及出售

茲提述本公司日期為二零二二年一月十二日的公告。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。

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。於二零二二年七月六日，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」)全部已發行股份，代價為10,000港元。完成已於二零二二年七月二十九日落實，本公司不再持有WI Capital任何股份。董事認為，出售事項不會對本公司之整體財務狀況及業務營運造成重大不利影響。

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。

致中亞烯谷集團有限公司之股東截至二零二二年十二月三十一日止年度之獨立核數師報告摘要

保留意見

本行已審核中亞烯谷集團有限公司(「貴公司」)年報所載 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二二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 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

保留意見之基準

1. 於聯營公司之投資 – *Five Color Stone Technology Corporation*

如 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的核數師(「前任核數師」)發表的核數師報告所述，前任核數師並無就 貴集團於聯營公司之投資獲提供充足證據，原因在於 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。因此，前任核數師發出保留意見，其中包括於二零二一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截至二零二一年十二月三十一日止年度於聯營公司投資的分佔虧損零港元均已妥為確認。

誠如綜合財務報表附註33(a)所披露，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，貴集團出售Sky Heritage Holdings Limited全部已發行及繳足股款股份，而該公司直接持有於聯營公司之投資。由於上述事實及情況，本行未能獲得充足且適當的審核證據以信納貴集團自二零二二年一月一日起至出售日期止期間及於截至二零二一年十二月三十一日止上個年度分佔聯營公司之業績零港元、截至二零二二年十二月三十一日止年度於綜合損益確認出售聯營公司之損益及於二零二一年十二月三十一日的聯營公司的投資賬面值零港元是否嚴重失實。因此，本行無法釐定該等金額的任何調整是否屬必要。

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

如前任核數師就截至二零二一年十二月三十一日止年度發表的核數師報告所述，由於貴公司因若干附屬公司(即WI集團)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，貴公司的該等附屬公司自二零二一年十二月三十一日起與貴集團終止綜合入賬。貴公司無法向前任核數師提供充足證據令彼等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，貴公司無法向前任核數師提供充足證據令彼等信納該等終止綜合入賬附屬公司、貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度訂立的交易完整性及貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況。截至二零二一年十二月三十一日止年度，經營及行政開支約441,000港元及終止綜合入賬附屬公司的收益約632,000港元之有效性，前任核數師就該等方面亦保留意見。

再者，貴公司無法向前任核數師提供充足證據令彼等信納於二零二一年十二月三十一日於WI集團的餘下投資的分類及金額。

根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第10號「綜合財務報表」，貴公司及其附屬公司控制的所有附屬公司均需要納入貴集團的綜合財務報表。上述事實及情況並無顯示貴集團已自二零二一年十二月三十一日起喪失對WI集團的控制權。此外，如綜合財務報表附註33(b)披露，WI集團已於二零二二年七月六日出售WI集團，並於截至二零二二年十二月三十一日止年度於綜合損益確認出售收益約13,000港元。根據香港財務報告準則第10號，貴公司須將終止WI集團併入其綜合財務報表，直至喪失該等實體之控制權當日為止。

基於上述事實及情況，本行未能取得充足適當之審核憑證以信納(i)編製 貴集團綜合財務報表時，自二零二一年十二月三十一日起不與WI集團綜合入賬是否遵守上文所述香港財務報告準則第10號的規定及(ii)WI集團交易的完整性、WI集團經營及行政開支約441,000港元的有效性及其完整性，以及計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的 貴集團綜合財務報表的WI集團終止綜合入賬收益約632,000港元的記錄準確性。本行無法執行令人滿意的替代審核程序，以令吾等信納綜合財務報表不包含有關該等事項的重大錯誤陳述。因此，本行無法釐定該等金額的任何調整是否屬必要。

上述第1至第2項所述之任何數字調整可能對 貴集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量以及 貴集團於二零二一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。

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 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損約47,007,000港元，而於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的流動負債超過其流動資產約216,066,000港元。該等情況連同綜合財務報表附註2所載其他事項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。

董事會對核數師出具保留意見的見解

根據截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報摘錄，本公司前任核數師（「前任核數師」）已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留意見，詳情載於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度第34至36頁。導致截至二零二一年十二月三十一日止年度發出保留意見的主要原因為本公司於Five Color Stone Technology Limited（「**Five Color Stone**」）（保留意見1）及WI Capital Co., Limited（「**WI Capital**」）（保留意見2）持有的權益：

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Sky Heritage Holdings Limited (「Sky Heritage」)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，Sky Heritage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。完成出售Sky Heritage的股份後，本公司於Five Color Stone、台灣烯谷及台灣美創不再持有任何權益，

WI Capital 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。於二零二二年七月六日，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銷售股份(即WI Capital之全部已發行股份)，代價為10,000港元。誠如本公司二零一七年年報所示，WI Capital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%已發行股份，完成已於二零二二年七月二十九日落實。於完成出售WI Capital所有股份後，本公司不再持有WI Capita及WI Graphene任何股份。

董事會對核數師出具保留意見的見解

就本年度而言，董事會認為保留意見1及保留意見2將於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度移除，其經考慮(i)在出售後本公司於該等投資不再持有任何權益；(ii)除獨立核數師報告保留意見之基準一節所述事項可能產生之影響外，綜合財務報表真實及公平地反映本集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量；及(iii)本公司現任核數師僅為其報告中保留意見之基準一節所述事項可能對本集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量以及於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況產生之影響而在二零二二年年報發表保留意見，而並非對本集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況發表保留意見。在此基準下，董事會認為審核修正將僅就相關本年度數字及截至二零二三年十二月三十一日止財政年度相應數字的可比性而作出。

審核委員會對核數師出具保留意見的見解

本公司審核委員會(「審核委員會」)已與現任核數師進行討論及開會，以商討關於該等投資出具的保留意見以及就審核程序作出交流。審核委員會已嚴格審查致使本公司管理層得出結論的事實與情況，並完全了解導致出具保留意見的原因以及本公司管理層已就取得現任核數師要求的資料及文件作出努力。審核委員會成員同意保留意見內容、出具該保留意見的基礎以及管理層對出具保留意見的取態。

本公司就應對保留意見的行動計劃及時間表

如上文所述，保留意見將僅就相關本年度數字及截至二零二三年十二月三十一日止財政年度相應數字的可比性而作出。

核數師意見及移除核數師保留意見的基礎

本公司現任審計師表示，本集團於Five Color Stone及WI Capital的權益涉及範圍限制，導致(i)前任核數師就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具保留意見(「限制」)；及(ii)現任核數師基於對本集團截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量以及於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況可能產生之影響而就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具保留意見。

理由列示如下：

1. 本公司已於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度出售其於Five Color Stone及WI Capital的全部權益(「出售事項」)。完成出售事項後，本集團於該兩間被投資公司不再持有任何權益。
2. 於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度審核期間，現任核數師已就保留意見與本公司管理層及審核委員會進行討論。本公司董事認為，範圍限制為一次性及非經常性事件，僅對本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內就本集團於Five Color Stone及WI Capital的權益呈列或披露的本年度數字及比較數字構成潛在影響，但不會對二零二二年十二月三十一日的資產與負債期末餘額構成潛在影響。因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度的保留意見將為相關本年度數字及相應數字的可比性而作出。現任核數師已確認，彼等贊同審核委員會及董事會的意見。

因此，保留意見對本集團未來財政年度並無持續性影響。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，總價值不少於約360,891,000港元(二零二一年：405,248,000港元)之投資物業及銀行存款已抵押予銀行，以取得授予本公司之銀行貸款。

年結後事項

於年結後，並須發生影響本集團而須披露的重大事項。

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遠發展、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。

審核委員會

於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事(即曹思維先生(主席)、段日煌先生及王榮芳先生)組成。成立審核委員會之目的為審閱及監察本集團之財務報告制度、風險管理及內部監控機制。審核委員會已審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表且並無異議。

范陳會計師行有限公司的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數據已獲本集團核數師范陳會計師行有限公司(「**范陳**」)同意，與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所列金額一致。范陳就此開展的工作未構成鑒證業務，因此，范陳未就初步公告發表鑒證意見。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十規定之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司有關董事進行證券交易之操守準則。本公司已對全體董事所作具體查詢，全體董事已確認於截至二零二二年十二月三十一日止年度，彼等均符合標準守則規定之所有相關規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於回顧年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事資料變更

王麗姣女士由非執行董事獲調任為執行董事，自二零二二年十一月十八日起生效：

經本公司薪酬委員會建議及董事會批准，下述董事的酬金自本公司上次發表的年報後有所變動。

變動詳情載列如下：

董事

變動詳情

王麗姣女士(「王女士」)

自二零二二年十一月十八日起，王女士的酬金由每年250,000港元變更為每年600,000港元。

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。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。

股息

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二一年：無)。

刊發全年業績公告及年度報告

本業績公告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.00063.cn。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之二零二二年年報將於適時寄發予其股東，並刊載於上述網站。

承董事會命
中亞烯谷集團有限公司
主席兼行政總裁
黃炳煌

香港，二零二三年三月三十日

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