



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

2023

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](http://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	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論與分析	31
一般資料	37

# 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

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)

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

范陳會計師行有限公司

## 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17樓1712-1716號舖

## 上市資料

股份代號：63，香港

## 網站

[www.00063.cn](http://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」)截至二零二三年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核簡明中期財務資料，連同截至二零二二年六月三十日止六個月的比較數字。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	5	<b>20,007</b>	20,800
其他收入及收益	6	721	569
員工成本		(10,685)	(8,446)
折舊及攤銷開支		(742)	(736)
物業相關開支		(4,008)	(3,369)
其他經營及行政開支		(4,092)	(3,026)
<b>經營溢利</b>		<b>1,201</b>	5,792
融資成本	7	(3,848)	(1,769)
除稅前(虧損)/溢利		(2,647)	4,023
所得稅開支	8	(150)	(1,893)
<b>期內(虧損)/溢利</b>	9	<b>(2,797)</b>	2,130
<b>其他全面收益/(開支)</b>			
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		188	(184)
<b>期內其他全面收益/(開支)，除稅後</b>		<b>188</b>	(184)
<b>期內全面(開支)/收益總額</b>		<b>(2,609)</b>	1,946

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
以下各項應佔期內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(2,684)	2,130
非控股權益		(113)	-
		<b>(2,797)</b>	2,130
以下各項應佔期內全面(開支)/收益			
總額：			
本公司擁有人		(2,496)	1,946
非控股權益		(113)	-
		<b>(2,609)</b>	1,946
每股(虧損)/盈利			
基本(每股港仙)	10	<b>(0.10)</b>	0.08
攤薄(每股港仙)		<b>(0.10)</b>	0.08

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 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	12	952	891
使用權資產		1,448	364
投資物業	4	346,000	346,000
		<b>348,400</b>	347,255
<b>流動資產</b>			
存貨	13	731	594
貿易及其他應收賬項	14	8,471	6,273
可收回稅項		64	32
已抵押銀行存款		11,413	14,891
現金及現金等價物		5,720	3,033
		<b>26,399</b>	24,823
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	15	15,215	15,187
應付關連方款項	16	69,357	65,357
即期稅項負債		-	23
租賃負債		376	322
銀行借貸	17	160,000	160,000
		<b>244,948</b>	240,889
<b>流動負債淨額</b>		<b>(218,549)</b>	(216,066)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>129,851</b>	131,189
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,026	-
<b>資產淨值</b>		<b>128,825</b>	131,189

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本	18	140,955	140,955
儲備		(12,262)	(9,766)
本公司擁有人應佔權益		128,693	131,189
非控股權益		132	-
權益總額		128,825	131,189

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	外幣 換算儲備 千港元	保留溢利/ （累計虧損） 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
於二零二三年一月一日 （經審核）	140,955	26,770	121	(800)	(35,857)	131,189	-	131,189
期內全面收益總額 （未經審核）	-	-	-	188	(2,684)	(2,496)	(113)	(2,609)
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	245	245
於二零二三年六月三十日 （未經審核）	140,955	26,770	121	(612)	(38,541)	128,693	132	128,825
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

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／所得之現金淨額	(975)	9,309
投資活動所得現金流量		
購入物業、廠房及設備	(249)	(26)
出售物業、廠房及設備所得款項	320	-
已抵押銀行存款之變動	3,478	1,897
已收利息	88	41
投資活動所得之現金淨額	3,637	1,912
融資活動所得現金流量		
控股股東借款	4,000	-
最終控股公司提供借款	-	2,500
償還由直接控股公司提供之借款	-	(6,075)
附屬公司非控股股東出資	245	-
償還租賃負債	(560)	(609)
已付利息	(3,848)	(1,769)
融資活動所用之現金淨額	(163)	(5,953)
現金及現金等價物之增加淨額	2,499	5,268
匯率變動之影響	188	(452)
於期初之現金及現金等價物	3,033	5,991
於期末之現金及現金等價物	5,720	10,807
現金及現金等價物之分析		
銀行及現金結餘	5,720	10,807

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

截至報告期間的本未經審核簡明綜合財務報表(「**中期財務報表**」)刊發之日，本公司董事(「**董事**」)認為，中亞控股集團有限公司(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

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。因此中期財務報表應與截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。編製中期財務報表所使用之會計政策及計算方法與截至二零二二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。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 持續經營基準

本集團於報告期間產生虧損約2,797,000港元。本集團於二零二三年六月三十日錄得淨流動負債額約218,549,000港元。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最少於二零二三年六月三十日起計未來十二個月到期之債務。董事已審閱本集團於二零二三年六月三十日之財務狀況，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) 控股股東已表明，其不會在二零二四年三月之前要求償還應付控股股東及關聯公司的往來賬結餘。

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確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中期財務報表內反映。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 3. 採納香港財務報告準則之修訂

### 於本期間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))
- 香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出重大判斷
- 香港會計準則第8號(修訂本)會計政策、會計估計變動及差錯
- 香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項

於報告期間初步應用香港財務報告準則之修訂對中期財務報表所呈報之金額及／或中期財務報表所載之披露並無重大影響。

## 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。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

(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
於二零二三年六月三十日 (未經審核) 投資物業				
— 住宅單位				
— 香港	-	-	346,000	346,000
於二零二二年十二月三十一日 (經審核) 投資物業				
— 住宅單位				
— 香港	-	-	346,000	346,000

(b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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關鍵輸入數據之披露：

第三級公允值計量

項目	估值技巧	關鍵輸入數據	公允值	
			於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
位於香港之住宅單位	銷售比較法	可比較銷售交易	63,000	63,000
	收入法	資本化租金收入淨額	283,000	283,000
			346,000	346,000

於報告期間，所用估值技術並無變動。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 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

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經營及行政開支、未分配折舊支出、未分配其他收入及收益以及融資成本。分部資產並不包括已抵押銀行存款、可收回稅項、未分配使用權資產、未分配現金及現金等價物以及未分配企業資產。分部負債並不包括銀行借貸、應付關連方款項、未分配企業負債、即期稅項負債及未分配租賃負債。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	13,804	14,825
— 提供園藝服務及銷售植物	3,147	3,107
來自客戶合約之收益	16,951	17,932
— 來自投資物業之租金收入	3,056	2,868
收益總額	20,007	20,800
按客戶地理位置劃分		
— 香港	3,147	3,107
— 中華人民共和國(「中國」) (不包括香港)	13,804	14,825
	16,951	17,932

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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

	二零二三年			二零二二年		
	於某個 時間點確認 千港元 (未經審核)	隨着時間 推移而確認 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)	於某個 時間點確認 千港元 (未經審核)	隨着時間 推移而確認 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
	提供物業管理及 其他相關服務	-	13,804	13,804	-	14,825
提供園藝服務及 銷售植物	455	2,692	3,147	320	2,787	3,107
總額	455	16,496	16,951	320	17,612	17,932

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## (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。

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	園藝 服務及 銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
來自客戶之收益	3,056	3,153	13,804	20,013
分部間收益	-	(6)	-	(6)
來自對外客戶之分部 收益	3,056	3,147	13,804	20,007
分部溢利	1,477	1,075	4,725	7,277
未分配其他收入及收益				279
未分配物業、廠房及設 備及使用權資產折舊				(598)
未分配員工成本以及其 他經營及行政開支				(5,757)
融資成本				(3,848)
除稅前虧損				<u>(2,647)</u>

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	園藝 服務及 銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (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)
來自對外客戶之分部 收益	2,868	3,107	14,825	20,800
<b>分部溢利</b>	1,015	823	7,366	9,204
未分配其他收入及收益				446
未分配物業、廠房及設 備及使用權資產折舊				(628)
未分配員工成本以及其 他經營及行政開支				(3,230)
融資成本				(1,769)
除稅前溢利				4,023

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## (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。

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業投資	347,058	347,126
園藝服務及銷售植物	2,658	2,409
物業管理及其他相關服務	10,185	6,416
分部資產總額	359,901	355,951
已抵押銀行存款	11,413	14,891
可收回稅項	64	32
未分配資產：		
使用權資產	1,327	177
現金及現金等價物	192	173
其他資產	1,902	854
綜合資產總額	374,799	372,078
<b>分部負債</b>		
物業投資	6,749	6,601
園藝服務及銷售植物	2,093	2,286
物業管理及其他相關服務	2,873	3,104
分部負債總額	11,715	11,991
銀行借貸	160,000	160,000
應付關連方款項	69,357	65,357
即期稅項負債	-	23
未分配負債：		
其他負債	3,569	3,334
租賃負債	1,333	184
綜合負債總額	245,974	240,889

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## (d) 其他分部資料

	園藝 服務及 物業投資 千港元 (未經審核)	銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	已綜合 千港元 (未經審核)
截至二零二三年六月三十日 止六個月					
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	-	132	12	598	742
出售物業、廠房及設備之溢利	-	-	-	320	320
其他收入及收益	40	73	9	279	401
新增非流動資產	249	-	-	-	249

	園藝 服務及 物業投資 千港元 (未經審核)	銷售植物 千港元 (未經審核)	物業管理 及其他 相關服務 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	已綜合 千港元 (未經審核)
截至二零二二年六月三十日 止六個月					
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	-	88	20	628	736
其他收入及收益	-	72	51	446	569
新增非流動資產	-	8	9	9	26

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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		於二零二三年	於二零二二年
	二零二三年	二零二二年	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	6,203	5,975	348,356	347,197
中國(香港除外)	13,804	14,825	44	58
綜合總額	20,007	20,800	348,400	347,255

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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
提供物業管理及其他相關服務 — 客戶A	2,126	2,410

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 6. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	88	41
政府補貼	-	104
出售物業、廠房及設備的收益	320	-
出售一間附屬公司權益的收益	-	10
其他	313	414
	<b>721</b>	<b>569</b>

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	3,827	1,753
租賃利息	21	16
	<b>3,848</b>	<b>1,769</b>

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅 期內撥備	150	1,893

由於報告期間及截至二零二二年六月三十日止六個月，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，其按該等期間估計應課稅溢利的16.5%（二零二二年：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。

於報告期間及截至二零二二年六月三十日止六個月，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	適用稅率
100萬以下	2.5%
100萬至300萬	5%
超過300萬	25%

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 9. 期內(虧損)/溢利

本集團於期內的(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列項目之後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
已售或已消耗存貨成本	434	357
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	742	736
董事酬金	1,390	1,088
短期租賃相關開支	-	127
綠化成本	9	441
物業管理服務費	890	1,508
樓宇管理、清潔及公用事業開支	670	476
維護成本	1,172	944
法律及專業服務費	1,790	1,240
存貨撥備	104	-
出售一間附屬公司權益的收益	-	(10)
出售物業、廠房及設備的收益	(320)	-

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 10. 每股(虧損)/盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
就計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利而言的(虧損)/溢利	(2,684)	2,130
股份數目：	千股	千股
就計算每股基本及攤薄(虧損)/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二零二二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(虧損)/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中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 12. 物業、廠房及設備

於報告期間，本集團以成本249,000港元收購物業、廠房及設備項目，並以零賬面值出售一項物業、廠房及設備項目，所得款項為320,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：增加成本26,000港元)。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 13. 存貨

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
園藝植物及配件	731	594

## 14. 貿易及其他應收賬項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬項	6,093	4,730
呆賬撥備	(182)	(182)
	5,911	4,548
其他預付款項	331	512
租金及其他按金	602	633
其他應收賬項	1,627	580
	8,471	6,273

園藝服務及銷售植物的信貸期一般為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。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	4,300	3,852
91至180日	1,203	570
181至365日	408	44
365日以上	-	82
	<b>5,911</b>	<b>4,548</b>

## 15. 貿易及其他應付賬項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬項	600	1,287
其他應付賬項及應計費用	10,605	10,749
應付董事款項	2,297	2,281
其他應付稅項	358	174
合同負債	1,355	696
	<b>15,215</b>	<b>15,187</b>

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

貿易應付賬項按收取貨品日期劃分之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	65	623
365日以上	535	664
	<b>600</b>	1,287

## 16. 應付關連方款項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付控股股東款項(附註1)	4,000	-
應付前最終控股公司款項(附註2)	65,357	65,357
	<b>69,357</b>	65,357

附註1：應付控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

附註2：於二零二二年十二月三十一日，應付前最終控股公司款項分類為應付最終控股公司款項，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 17. 銀行借貸

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款	<b>160,000</b>	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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<b>16,000</b>	160,000
第二至第五年	<b>144,000</b>	-
	<b>160,000</b>	160,000

本集團銀行借貸的賬面值乃以港元列值。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二三年六月三十日，銀行貸款160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業346,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：346,000,000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(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：60%))。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 18. 股本

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 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

茲提述本公司日期為二零二三年六月六日之公告。於二零二三年六月六日，本公司間接全資附屬公司深圳市中雅產業運營有限公司與深圳市壘崗中亞電子城集團有限責任公司就分租硅谷產業園內總面積350,855平方米訂立一項有條件租賃協議，總租金約為人民幣1,413.4百萬元(相當於約1,590.1百萬港元)，惟須待先決條件獲達成(包括但不限於遵守上市規則項下之獨立股東批准規定)後，方可作實。租賃協議項下租賃物業之按金人民幣282.6百萬元(相當於約318.0百萬港元)預期將由本公司建議發行的本金額為353,360,000港元年利率為3.6%的可換股債券所籌集的所得款項淨額撥付。

除上文所披露者外，本集團於二零二三年六月三十日並無任何重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

# 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	<b>3,588</b>	3,189
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>111</b>	419
	<b>3,699</b>	3,608

## 21. 批核中期財務報表

本中期財務報表已於二零二三年八月三十日經董事會批准及授權刊發。

# 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及其他相關服務。

本集團於報告期間的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的20,800,000港元減少793,000港元或3.8%至報告期間的20,007,000港元，主要由於來自物業管理及其他相關服務分部的收益減少。

## 物業管理及其他相關服務

本集團於中國提供物業管理及其他相關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。物業管理及其他相關服務的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的14,825,000港元減少1,021,000港元或6.9%至報告期間的13,804,000港元，主要由於管理中的面積減少。

## 園藝服務及銷售植物

本集團亦經營以「張記花園」作品牌之園藝服務及銷售植物分部長達四十多年。提供園藝服務及銷售植物的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,107,000港元略微增加40,000港元或1.3%至報告期間的3,147,000港元。

## 物業投資

投資物業的租賃收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的2,868,000港元增加188,000港元或6.6%至報告期間的3,056,000港元，主要由於每個公寓單位的平均租賃收入增加。

## 員工成本

員工成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的8,446,000港元增加2,239,000港元或26.5%至報告期間的10,685,000港元，主要是由於薪金增加及員工人數增長。

# 管理層討論與分析

## 物業相關開支

物業相關開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,369,000港元增加639,000港元或19.0%至報告期間的4,008,000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二零二二年六月三十日止六個月的3,026,000港元增加1,066,000港元或35.2%至報告期間的4,092,000港元，主要是由於所產生的法律及專業費用增加。

## 融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的1,769,000港元增加2,079,000港元或117.5%至報告期間的3,848,000港元，乃主要由於期內銀行貸款利率上升。

## 期內虧損

本集團於報告期間之虧損為2,797,000港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月之溢利為2,130,000港元。由溢利轉為虧損主要由於員工成本、法律及專業費用以及銀行貸款之融資成本均有所增加。

## 銀行及其他借貸

於二零二三年六月三十日，未償還銀行貸款合共為160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)，而來自本公司前最終控股公司及控股股東的墊款總額為69,357,000港元(二零二二年十二月三十一日：65,357,000港元)。

## 資產淨值

根據本公司已發行2,819,102,084股(二零二二年十二月三十一日：2,819,102,084股)普通股計算，本集團於二零二三年六月三十日之每股資產淨值為0.05港元(二零二二年十二月三十一日：0.05港元)。

## 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團概無重大或然負債。

# 管理層討論與分析

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，總價值不少於約357,413,000港元(二零二二年十二月三十一日：360,891,000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。

於二零二三年六月三十日，銀行貸款160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業346,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：346,000,000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(二零二二年十二月三十一日：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)(二零二二年十二月三十一日：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)(二零二二年十二月三十一日：60%)。

於報告期間，董事會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。

於二零二三年六月三十日，有未償還銀行貸款160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)。本集團之營運資金需求以銀行貸款、來自其控股股東及前最終控股公司的借款及日常業務過程中產生的現金撥付。

本集團於二零二三年六月三十日的資產負債比率為179%(二零二二年十二月三十一日：172%)。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、租賃負債以及來自其控股股東及前最終控股公司的借款之總額計算。

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。

# 管理層討論與分析

## 中期股息

董事會並不建議就報告期間派付任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月: 無)。

## 所持有重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團並無持有重大投資。

## 重大收購及出售

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

茲提述本公司日期為二零二三年六月六日之公告。於二零二三年六月六日，本公司間接全資附屬公司深圳市中雅產業運營有限公司與深圳市壘崗中亞電子城集團有限責任公司就分租硅谷產業園內總面積350,855平方米訂立一項有條件租賃協議(「**租賃協議**」)，總租金約為人民幣1,413.4百萬元(相當於約1,590.1百萬港元)，惟須待先決條件獲達成(包括但不限於遵守上市規則項下之獨立股東批准規定)後，方可作實。租賃協議項下租賃物業之按金人民幣282.6百萬元(相當於約318.0百萬港元)(「**按金**」)預期將由本公司建議發行的本金額為353,360,000港元年利率為3.6%的可換股債券所籌集的所得款項淨額撥付，而餘下租金預期將由本公司透過分租該物業所產生的內部資源支付。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產的其他計劃。

# 管理層討論與分析

## 僱員和薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團合共有182名僱員(二零二二年十二月三十一日:149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

中國解除疫情限制後，經濟活動有所變化。隨著中國經濟復甦，市場獲得動力，董事會重新評估近期市況並確定本公司應採取更積極的營運策略。然而，本集團將繼續採取謹慎和積極的態度，在市場上尋找潛在的商機。此外，本集團的投資策略為在不同行業中探索更多的多元化投資機會。本集團的目標是實施有效和合規的內部控制，務實地部署投資策略並加強財務狀況，以為本公司股東帶來優厚回報。

此外，管理層已在二零二二年跟進關於日本及台灣的投資發表有保留審核意見。由於該等兩項投資之審核事宜已獲解決，管理層將集中資源發展本集團業務，以令本公司獲益。儘管如此，管理層及董事會仍將致力在可見將來提升本公司之股東價值。

## 建議發行可換股債券

於二零二三年六月六日(交易時段後)，本公司與黃先生、中軍控股集團有限公司及旭宏國際有限公司(「認購方」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購方已有條件同意認購，而本公司已有條件同意發行本金額為353,360,000港元年利率為3.6%的可換股債券(「可換股債券」)。

## 管理層討論與分析

於二零二三年七月二十一日，本公司與認購方及中亞控股集團有限公司（「**新認購方**」）訂立認購協議修訂契據，據此，訂約方同意（其中包括）新認購方將取代黃先生成為可換股債券的認購方。

根據租賃協議，建議發行可換股債券旨在為約人民幣282.6百萬元的按金提供資金。於可換股債券按換股價每股換股股份0.1港元獲悉數轉換後，將配發及發行合共3,533,600,000股股份（「**換股股份**」）。按每股股份的面值0.05港元計算，換股股份（於換股權獲悉數行使後）的最高總面值將為176,680,000港元。

換股價淨額約為每股換股股份0.0997港元，乃將所得款項淨額352,360,000港元除以於可換股債券獲悉數轉換後將配發及發行予認購方的合共3,533,600,000股換股股份計算得出。股份於認購協議日期（即二零二三年六月六日）在聯交所所報每股收市價為0.150港元。

本公司擬將估計所得款項淨額（經扣除發行可換股債券的所有相關成本及開支後）用於以下用途：(i)約317,124,000港元，即佔估計所得款項淨額之90.0%，用作支付按金；及(ii)約35,236,000港元，即佔估計所得款項淨額之10.0%，用作本集團的一般營運資金。

建議發行可換股債券須待達成或豁免其各自的先決條件後，方可作實，包括但不限於獨立股東於本公司將召開的股東特別大會上通過必要決議案，以批准認購協議及據此擬進行的交易，以及聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣。

### 期末後事項

報告期末後並無發生可能影響本集團的重大事項。

## 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

於二零二三年六月三十日，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：

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」)被視為持有本公司2,112,395,735股股份的權益，乃因黃先生持有中亞控股集團有限公司100%股權，而中亞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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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
中亞控股集團有限公司	實益擁有人	2,112,395,735 股普通股	74.93%

附註：

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，乃因黃先生持有中亞控股集團有限公司100%股權，而中亞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，於二零二三年六月三十日，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。

## 購股權計劃

有關本公司購股權計劃(「計劃」)之詳情，請參閱本公司二零二二年年報。

計劃於二零一三年六月二十三日採納，並已於二零二三年六月二十二日屆滿。於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，概無根據計劃已授出而尚未行使之購股權。於報告期間，概無根據計劃授出、行使、失效或註銷之購股權。

於二零二三年一月一日，根據計劃之計劃授權可供授出之購股權數目為263,165,208份。由於計劃已於二零二三年六月二十二日屆滿，故於二零二三年六月三十日概無購股權可根據計劃予以授出。

於二零二三年一月一日，本公司並無實施任何股份獎勵計劃，亦無根據本公司任何股份獎勵計劃已授出而尚未歸屬之股份獎勵。截至二零二三年六月三十日止六個月，概無採納股份獎勵計劃。

為使本公司薪酬架構更具彈性及方便吸引人才，本公司日後可能會在適當的時候採納新購股權計劃／股份獎勵計劃。

## 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：

# 一般資料

## 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。

## 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，其中包括審閱於報告期間之業績公告及中期報告。審核委員會認為，於報告期間的本中期報告符合相關會計準則、規則及法規，並已根據上市規則的規定作出適當披露。

## 刊發中期報告

本中期報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))，並將寄發予本公司股東。

## 致謝

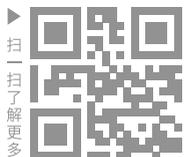
本人謹代表董事會向各股東、業務夥伴及客戶一直以來對本集團的支持致以衷心謝意。同時，本人亦對全體董事、管理層及員工於報告期間付出的努力及奉獻深表感謝及讚賞。

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，二零二三年八月三十日

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](mailto: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