

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)

#### 截至二零二三年十二月三十一日止年度 全年業績公告

##### 摘要

- 截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)本集團錄得收益約3,830萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益約3,990萬港元減少約160萬港元或4.0%。
- 本年度，本集團錄得溢利淨額約220萬港元，而本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度虧損淨額約4,700萬港元。本年度扭虧為盈的主要原因在於本年度經調整投資物業之公允值收益約200萬港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度公允值虧損約4,600萬港元。
- 董事會不建議派付截至本年度之末期股息。

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務業績，連同截至二零二二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**  
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	4	38,267	39,875
其他收入及收益，淨額	5	7,831	1,010
出售附屬公司的收益		-	20
員工成本		(20,922)	(18,503)
折舊及攤銷開支		(1,485)	(1,513)
貿易應收賬項減值虧損		(81)	-
其他物業管理相關開支		(7,095)	(9,355)
其他經營及行政開支		(7,809)	(7,297)
投資物業之公允值收益／(虧損)		2,000	(46,000)
經營溢利／(虧損)		10,706	(41,763)
融資成本	7	(8,289)	(4,854)
除稅前溢利／(虧損)		2,417	(46,617)
所得稅開支	8	(235)	(390)
年內溢利／(虧損)	9	2,182	(47,007)
其他全面開支			
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		(545)	(1,032)
年內其他全面開支(除稅後)		(545)	(1,032)
年內全面收益／(開支)總額		1,637	(48,039)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
附註		
以下各項應佔年內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	2,509	(47,007)
非控股權益	<u>(327)</u>	<u>—</u>
	<u><b>2,182</b></u>	<u><b>(47,007)</b></u>
以下各項應佔年內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	1,963	(48,039)
非控股權益	<u>(326)</u>	<u>—</u>
	<u><b>1,637</b></u>	<u><b>(48,039)</b></u>
每股盈利／(虧損)	12	
基本及攤薄 (港仙／股)	<u><b>0.09</b></u>	<u><b>(1.67)</b></u>

# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		867	891
使用權資產		914	364
投資物業		348,000	346,000
商譽		200	—
		<u>349,981</u>	<u>347,255</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,089	594
貿易及其他應收賬項	13	181,086	6,273
可收回稅項		—	32
已質押銀行存款		15,332	14,891
現金及現金等價物		51,131	3,033
		<u>248,638</u>	<u>24,823</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	14	227,917	12,906
應付關連方款項		—	67,638
即期稅項負債		11	23
租賃負債		873	322
銀行借貸	15	160,000	160,000
		<u>388,801</u>	<u>240,889</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(140,163)</u>	<u>(216,066)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>209,818</u>	<u>131,189</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一名關連方款項		76,774	—
<b>資產淨值</b>		<u>133,044</u>	<u>131,189</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		140,955	140,955
儲備		(7,803)	(9,766)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>133,152</u>	<u>131,189</u>
非控股權益		(108)	—
<b>總權益</b>		<u>133,044</u>	<u>131,189</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三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，中亞控股集團有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)為直接控股公司及最終控股公司，並由黃炳煌先生(「控股股東」)控制。

### 2. 編製基準

#### 持續經營基準

本集團於二零二三年十二月三十一日錄得流動負債淨額約140,163,000港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團附帶應要求償還條款的銀行借貸達160,000,000港元(「借貸」)。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二零二三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二零二三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；
- (c) 控股股東已表明，其不會在至少十二個月內要求償還應付控股股東的結餘約人民幣7,680萬元；及
- (d) 於報告期末後，本集團收到一封銀行函件，其中指明，銀行預期自函件日期起計未來十二個月內不會要求償還或取消借貸，除非發生銀行融資函件所訂明之違約事件。經計及本集團之財務狀況，董事認為於函件日期起計未來十二個月不大可能發生任何違約事件。

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綜合財務報表內反映。

### 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

- 香港會計準則第8號(修訂本)，會計估計的定義
- 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
- 香港會計準則第12號(修訂本)，國際稅務改革 — 支柱二立法模板

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)。除下文所述經修訂香港財務報告準則外，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7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)，供應商融資安排                    | 二零二四年一月一日 |
| • 香港會計準則第21號(修訂本)，缺乏可兌換性                                | 二零二五年一月一日 |

## 應用香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)—長期服務金(「長服金」)對沖機制之會計影響的指引

本集團於香港持有若干附屬公司，其須在某些情況下有義務向員工支付長服金。與此同時，本集團向受托人作出強制性的強積金供款，該受托人專門管理個人員工退休福利的信託資產。根據僱傭條例(第57條)，僱主可以利用僱主的強積金所衍生的累算權益抵銷長服金。於二零二二年六月，香港特區政府於憲報刊登二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，取消使用僱主的強積金供款累算權益抵銷遣散費及長服金(「廢除機制」)。廢除機制將於二零二五年五月一日(「轉制日」)正式生效。此外，根據修訂條例，計算長服金的金額時，會以緊接轉制日(而非僱傭終止日期)前最後一個月的薪金計算轉制日前的僱傭期。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發「取消香港強積金抵銷長服金機制的會計影響」，就對沖機制的會計方法及取消香港強積金抵銷長服金機制的影響提供指引。

本集團將已歸屬於僱員並可用於抵銷僱員長服金權益的僱主強積金供款所產生的累算權益視為僱員對長服金的視作供款。一直以來，本集團採用香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法，將視作僱員供款作為提供相關服務期間服務成本的扣減入賬。

根據香港會計師公會的指引，由於廢除機制，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於轉制日後的強制性僱主強積金供款仍可用作抵轉制前的長服金責任。因此，將該等供款視為「與服務年數無關」屬不恰當，而香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法亦不再適用。相反，該等視作供款應與應用香港會計準則第19號第93(a)段的長服金權益總額一樣歸入服務期。

本集團將採用此方法，並且仍在評估長服金修訂條例規定的義務的影響。



#### 4. 收益

年內本集團收益之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自投資物業的租金收入	6,398	5,764
提供物業管理及其他相關服務	25,365	27,768
提供園藝服務及銷售植物	6,504	6,343
	<u>38,267</u>	<u>39,875</u>

#### 5. 其他收入及收益，淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已收回壞賬	–	112
銀行存款利息收入	174	101
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	320	(50)
政府補助	–	377
員工薪金超額撥備撥回	6,745	–
其他	592	470
	<u>7,831</u>	<u>1,010</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及未分配公司資產。分部負債並不包括銀行借貸、應付關連方款項、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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	25,365	27,768
– 提供園藝服務及銷售植物	<u>6,504</u>	<u>6,343</u>
來自客戶合約之收益	31,869	34,111
來自投資物業的租金收入	<u>6,398</u>	<u>5,764</u>
收益總額	<u><u>38,267</u></u>	<u><u>39,875</u></u>

	收益確認時間					
	二零二三年			二零二二年		
	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	-	25,365	25,365	-	27,768	27,768
提供園藝服務及銷售 植物	1,029	5,475	6,504	861	5,482	6,343
總計	<u>1,029</u>	<u>30,840</u>	<u>31,869</u>	<u>861</u>	<u>33,250</u>	<u>34,111</u>

#### **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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業投資 二零二三年 千港元	園藝服務及 銷售植物 二零二三年 千港元	物業管理 及其他 相關服務 二零二三年 千港元	總計 二零二三年 千港元
來自客戶之收益	6,398	6,515	25,841	38,754
分部間收益	-	(11)	(476)	(487)
來自對外客戶之分部收益	<u>6,398</u>	<u>6,504</u>	<u>25,365</u>	<u>38,267</u>
分部溢利	10,682	3,128	7,453	21,263
其他收入及收益，淨額				875
未分配物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊				(1,198)
其他經營及行政開支				(10,234)
融資成本				<u>(8,289)</u>
除稅前溢利				<u><u>2,417</u></u>

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	<u>5,764</u>	<u>6,343</u>	<u>27,768</u>	<u>39,875</u>
分部(虧損)/溢利	(43,855)	503	9,362	(33,990)
其他收入及收益，淨額				487
未分配物業、廠房及設備以及 使用權資產折舊				(1,259)
其他經營及行政開支				(7,001)
融資成本				<u>(4,854)</u>
除稅前虧損				<u><u>(46,617)</u></u>

(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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業投資	349,191	347,126
園藝服務及銷售植物	1,913	2,409
物業管理及其他相關服務	12,104	6,416
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	363,208	355,951
已抵押銀行存款	15,332	14,891
可收回稅項	–	32
未分配資產：		
使用權資產	859	177
現金及現金等價物	42,704	173
其他資產	176,516	854
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總額	<b>598,619</b>	<b>372,078</b>
<b>分部負債</b>		
物業投資	1,370	6,601
園藝服務及銷售植物	1,145	2,286
物業管理及其他相關服務	2,492	3,104
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	5,007	11,991
銀行借貸	160,000	160,000
應付關連方款項	76,774	67,638
即期稅項負債	11	23
未分配負債：		
其他負債	222,910	1,053
租賃負債	873	184
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	<b>465,575</b>	<b>240,889</b>

(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
截至二零二三年 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	-	264	21	1,200	1,485
投資物業之公允值收益	2,000	-	-	-	2,000
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	-	320	320
其他收入	5,926	997	33	875	7,831
貿易應收賬項(撥回)/減值虧損	(155)	-	236	-	81
新增非流動資產	-	-	-	372	372

	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

## 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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	12,953	12,107	349,938	347,197
中國(香港除外)	25,314	27,768	43	58
綜合總額	<u>38,267</u>	<u>39,875</u>	<u>349,981</u>	<u>347,255</u>

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
提供物業管理及其他相關服務 – 客戶A(附註)	<u>3,652</u>	<u>4,454</u>

附註：來自客戶A的收益佔本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度收益的10%以下，而佔本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度收益的10%以上。

## 7. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸利息	8,239	4,828
租賃負債利息	<u>50</u>	<u>26</u>
	<u>8,289</u>	<u>4,854</u>



## 8. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期所得稅 — 中國企業所得稅 本年度撥備	<u>235</u>	<u>390</u>

由於截至二零二三年及二零二二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。

截至二零二三年及二零二二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%

## 9. 年內溢利／(虧損)

本集團之年內溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師薪酬	550	600
已售或已消耗存貨成本	1,039	1,121
物業、廠房及設備折舊	395	363
使用權資產折舊	1,090	1,150
短期租賃相關開支	19	42
出售附屬公司之收益	-	20
綠化成本	55	90
物業管理服務費	1,540	1,405
樓宇管理、清潔及公用事業開支	1,170	1,057
維護成本	1,813	4,191
法律及專業服務費 (包括上文披露的核數師薪酬)	2,515	1,955
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(320)	50
年內產生租賃收入的投資物業所產生的直接 經營開支	3,033	2,862
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	<u>122</u>	<u>122</u>

## 10. 僱員福利開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	19,215	16,119
退休福利計劃供款	<u>1,229</u>	<u>1,042</u>
員工福利開支總額	20,444	17,161
其他員工福利	<u>478</u>	<u>1,342</u>
員工成本	<u><u>20,922</u></u>	<u><u>18,503</u></u>

## 11. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零二二年：無)。

## 12. 每股盈利／(虧損)

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃基於以下數據：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
溢利／(虧損)：		
就計算本公司擁有人應佔每股基本及 攤薄盈利／(虧損)而言的溢利／(虧損)	<u><u>2,509</u></u>	<u><u>(47,007)</u></u>
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
股份數目：		
就計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言的普 通股加權平均數	<u><u>2,819,102</u></u>	<u><u>2,819,102</u></u>

由於本公司於截至二零二三年及二零二二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盈利／(虧損)相同。

### 13. 貿易及其他應收賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收賬項	4,802	4,730
呆賬撥備	(263)	(182)
	<u>4,539</u>	<u>4,548</u>
預付款項(附註a)	2,473	512
租金及其他按金	573	633
已向業主支付之按金(附註b)	172,760	—
其他應收賬項	741	580
	<u>181,086</u>	<u>6,273</u>

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日，預付款項包括與交易的法律及專業費用有關的預付款項約1,675,000港元(二零二二年：無)(附註b)。
- 業主為上市規則第14A章項下的關連人士。本集團已就有關租賃協議之非常重大收購事項及關連交易向業主支付172,760,000港元，詳情請參閱日期為二零二三年十月三十一日的通函。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至90日	2,750	3,852
91至180日	1,032	570
181至365日	681	44
365日以上	76	82
	<u>4,539</u>	<u>4,548</u>

之後於報告期末後收回約4,036,000港元。

貿易應收賬項之撥備對賬：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	182	182
年內減值	81	-
	<u>263</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
於二零二三年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	-	3%	10%	10%	15%	
應收賬項(千港元)	832	2,143	887	681	259	4,802
虧損撥備(千港元)	-	(65)	(89)	(70)	(39)	(263)
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)

#### 14. 貿易及其他應付賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付賬項	778	1,287
其他應付賬項及應計費用	6,025	10,749
其他應付稅項	118	174
合同負債	1,086	696
債券持有人收款(附註)	219,910	-
	<b>227,917</b>	<b>12,906</b>

附註：本公司就有關租賃協議之非常重大收購事項及關連交易以及建議發行可轉換債券向債券持有人收取約219,910,000港元，詳情請參閱本公司日期為二零二三年十月三十一日的通函。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
0至90日	50	623
91至180日	-	-
超過365日	728	664
	<u>778</u>	<u>1,287</u>

## 15. 銀行借貸

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，銀行貸款載有按要求償還條款。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按要求償還	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

不考慮任何按要求償還條款的影響，並根據銀行借貸的到期期限，銀行借貸應於以下期限內償還：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	16,000	-
第二年	16,000	16,000
第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	<u>128,000</u>	<u>144,000</u>
	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

本公司之銀行借貸以港元計值。

於二零二三年十二月三十一日，本公司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(二零二二年：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。

銀行借貸按浮動利率作安排，因此本集團面臨現金流量利率風險。

銀行借貸160,000,000港元(二零二二年：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業賬面值348,000,000港元(二零二二年：346,000,000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(二零二二年：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(二零二二年：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)(二零二二年：60%)。

於報告期末後，本集團收到一封銀行函件，銀行預期自函件日期起計未來十二個月內不會要求償還或取消借貸，除非發生銀行融資函件所訂明之違約事件。經計及本集團之財務狀況，本公司董事認為於函件日期起計未來十二個月不大可能發生任何違約事件。



## 管理層討論及分析

### 業務及財務回顧

截至二零二三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。

本集團收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的39,875,000港元減少1,608,000港元或4.0%至本年度的38,267,000港元，主要乃由於物業管理及其他相關服務分部收益減少及部分由投資物業之租金收入增加所抵銷。

### 物業管理及其他相關服務

自二零二零年以來，本集團繼續自其物業管理及其他相關業務以及與兩名中國物業開發商(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)的其他業務獲得收入。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25,365,000港元(二零二二年：27,768,000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二零二二年十二月三十一日止年度的6,343,000港元略微增加161,000港元或2.5%至本年度的6,504,000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二零二二年十二月三十一日止年度的5,764,000港元增加634,000港元或11%至本年度的6,398,000港元，主要乃由於每間公寓的平均租金收入增加。

## 員工成本

員工成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的18,503,000港元增加2,419,000港元或13.1%至本年度的20,922,000港元，主要是由於自二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度的9,355,000港元減少2,260,000港元或24.2%至本年度的7,095,000港元，主要是由於於二零二二年我們位於中國深圳的服務點無一次性維修及維護開支1,673,000港元以及由服務供應商收取的管理費及維護成本增加所抵銷。

## 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十二月三十一日止年度的7,297,000港元增加512,000港元或7.0%至本年度的7,809,000港元，主要是由於本年度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十二月三十一日止年度的4,854,000港元增加3,435,000港元或70.8%至本年度的8,289,000港元，乃由於本年度銀行借貸利率上升。

## 本年度溢利

於本年度，本集團錄得溢利2,182,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度虧損47,007,000港元。本年度扭虧為盈的主要原因在於本年度經調整投資物業公允值收益2,000,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度公允值虧損46,000,000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。於二零二三年十二月三十一日，該等已質押投資物業公允值為348,000,000港元(二零二二年：346,000,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款160,000,000港元(二零二二年：160,000,000港元)已以以下各項抵押(i)投資物業348,000,000港元(二零二二年：346,000,000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(二零二二年：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(二零二二年：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)(二零二二年：60%)。

## 重大投資

於本年度，本集團就位於中國深圳市寶安區沙井街道硅谷產業園內的分租訂立租賃協議(經修訂及補充)(「租賃協議」)。有關(其中包括)租賃協議的詳情載於本公司日期為二零二三年十月三十一日的通函中。

## 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。

完成租賃協議及認購協議後，預期(其中包括)來自硅谷產業園的租金收入將提供穩定收益及確保租賃物業的現金流。本集團亦可利用其現有資源提升其服務組合並為其租戶提供更全面的物業管理解決方案，從而產生物業管理的協同效應。

## 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。

於二零二三年十二月三十一日，有本金額為160,000,000港元(二零二二年：160,000,000港元)之未償還銀行借貸。於二零二三年，本集團之營運資金需求以銀行借貸、關連方墊款以及本公司營運的內部資金合計74,357,000港元(二零二二年：67,638,000港元)撥付。

銀行借貸償還時間表如下：

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

本集團已於二零二四年三月償還銀行借貸本金16,000,000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，且應付控股股東的款項不會在至少十二個月內要求償還。

## 僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團合共有157名僱員(二零二二年：149名)(包括董事)。截至二零二三年十二月三十一日止年度的員工成本約為20,922,000港元(二零二二年：18,503,000港元)。

## 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，總價值363,332,000港元(二零二二年：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借貸。

## 年結後事項

於本年度，本集團訂立租賃協議。本公司亦與認購方訂立認購協議(「認購協議」)，以發行本金額為353,360,000港元、二零二九年到期的3.6%可換股債券。租賃協議及認購協議項下的先決條件於本年度結束後均已獲達成或豁免。有關租賃協議及認購協議的詳情載於本公司日期為二零二三年十月三十一日的通函。

## 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二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表且並無異議。

## 致寶信勤會計師事務所有限公司的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二三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致寶信勤會計師事務所有限公司(「致寶信勤」)同意，與本集團截至二零二三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。致寶信勤就此開展的工作未構成鑒證業務，因此，致寶信勤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C3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二零二三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

於本年度，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。

## 遵守企業管治守則

本公司已參考上市規則附錄C1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二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.00063.cn](http://www.00063.cn)。本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之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，二零二四年三月二十七日

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。