

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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，連同截至二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	5	42,705	20,007
其他收入及收益	6	2,303	721
員工成本		(8,733)	(10,685)
折舊及攤銷開支		(17,889)	(742)
物業相關開支		(3,345)	(4,008)
其他經營及行政開支		(2,626)	(4,092)
投資物業之公允值收益		3,129	—
經營溢利		15,544	1,201
融資成本	7	(12,139)	(3,848)
除稅前溢利／(虧損)		3,405	(2,647)
所得稅開支	8	(56)	(150)
期內溢利／(虧損)	9	3,349	(2,797)

	截至六月三十日止六個月	
附註	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
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	<u>(281)</u>	<u>188</u>
期內其他全面(開支)／收益，除稅後	<u>(281)</u>	<u>188</u>
期內全面收益／(開支)總額	<u>3,068</u>	<u>(2,609)</u>
以下各項應佔期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	3,673	(2,684)
非控股權益	<u>(324)</u>	<u>(113)</u>
	<u>3,349</u>	<u>(2,797)</u>
以下各項應佔期內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	3,392	(2,496)
非控股權益	<u>(324)</u>	<u>(113)</u>
	<u>3,068</u>	<u>(2,609)</u>
每股盈利／(虧損)	10	
基本(每股港仙)	<u>0.10</u>	<u>(0.10)</u>
攤薄(每股港仙)	<u>0.10</u>	<u>(0.10)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 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	848	867
使用權資產	13	704	914
投資物業	4	351,129	348,000
分租安排下租賃物業	14	670,580	–
已向業主支付之按金	21	251,996	–
商譽		200	200
		<u>1,275,457</u>	<u>349,981</u>
流動資產			
存貨	15	1,113	1,089
貿易及其他應收賬項	16	49,142	181,086
可收回稅項		140	–
已抵押銀行存款		11,660	15,332
現金及現金等價物		27,131	51,131
		<u>89,186</u>	<u>248,638</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	17	63,297	227,917
即期稅項負債		–	11
租賃負債	18	68,537	873
銀行借貸	19	144,000	160,000
		<u>275,834</u>	<u>388,801</u>
流動負債淨額		<u>(186,648)</u>	<u>(140,163)</u>
總資產減流動負債		<u>1,088,809</u>	<u>209,818</u>

		於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付一名關連方款項	20	51,317	76,774
租賃負債	18	548,023	—
		<u>599,340</u>	<u>76,774</u>
資產淨值		<u>489,469</u>	<u>133,044</u>
股本及儲備			
股本	22	317,635	140,955
儲備		172,268	(7,803)
本公司擁有人應佔權益		<u>489,903</u>	<u>133,152</u>
非控股權益		(434)	(108)
權益總額		<u>489,469</u>	<u>133,044</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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本公司截至二零二三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本公司截至二零二三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。

持續經營基準

本集團於二零二四年六月三十日錄得淨流動負債額約186,648,000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二零二四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二零二四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；
- (c) 控股股東已表明，其不會在最少十二個月之前要求償還應付控股股東及關聯公司的往來賬結餘；及
- (d) 於二零二四年一月，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中期財務報表內反映。

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16號(修訂本)，售後租回交易中的租賃負債
- 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
- 香港會計準則第1號(修訂本)，附帶契諾之非流動負債
- 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

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。

(a) 公允值層級水平披露：

項目	公允值計量採用之層級：			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
於二零二四年六月三十日 (未經審核)				
投資物業				
– 住宅單位				
– 香港	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>351,129</u>	<u>351,129</u>
於二零二三年十二月 三十一日(經審核)				
投資物業				
– 住宅單位				
– 香港	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>348,000</u>	<u>348,000</u>

- (b) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
位於香港之住宅單位	收入法	資本化租金收入 淨額	<u>351,129</u>	<u>348,000</u>
			<u><u>351,129</u></u>	<u><u>348,000</u></u>

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 – 從事住宅物業出租及分租租賃物業

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。

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					
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	9,639	13,804				
– 提供園藝服務及銷售植物	3,043	3,147				
來自客戶合約之收益	12,682	16,951				
– 來自投資物業之租金收入	3,456	3,056				
– 來自分租租賃物業之租金收入	26,567	–				
收益總額	<u>42,705</u>	<u>20,007</u>				
按客戶地理位置劃分						
– 香港	3,043	3,147				
– 中華人民共和國(「中國」)(不包括香港)	9,639	13,804				
	<u>12,682</u>	<u>16,951</u>				
收益確認時間	截至六月三十日止六個月					
	二零二四年		二零二三年			
	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	–	9,639	9,639	–	13,804	13,804
提供園藝服務及 銷售植物	404	2,639	3,043	455	2,692	3,147
總額	<u>404</u>	<u>12,278</u>	<u>12,682</u>	<u>455</u>	<u>16,496</u>	<u>16,951</u>

(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。

截至二零二四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	30,023	3,049	9,639	42,711
分部間收益	—	(6)	—	(6)
來自對外客戶之分部收益	30,023	3,043	9,639	42,705
分部溢利	10,015	888	2,263	13,166
未分配其他收入及收益				2,038
未分配物業、廠房及設備 及使用權資產折舊				(3)
未分配員工成本以及其他 經營及行政開支				(5,853)
融資成本				(5,943)
除稅前溢利				<u>3,405</u>

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	<u>—</u>	<u>(6)</u>	<u>—</u>	<u>(6)</u>
來自對外客戶之分部收益	<u>3,056</u>	<u>3,147</u>	<u>13,804</u>	<u>20,007</u>
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				<u>(3,848)</u>
除稅前虧損				<u><u>(2,647)</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。

	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資	1,019,668	349,191
園藝服務及銷售植物	2,716	1,913
物業管理及其他相關服務	18,030	12,104
分部資產總額	1,040,414	363,208
已抵押銀行存款	11,660	15,332
未分配資產：		
分租安排下租賃物業	53,204	859
現金及現金等價物	2,110	42,704
其他資產	257,255	176,516
綜合資產總額	1,364,643	598,619
分部負債		
物業投資	659,193	1,370
園藝服務及銷售植物	1,647	1,145
物業管理及其他相關服務	16,133	2,492
分部負債總額	676,973	5,007
銀行借貸	144,000	160,000
應付關連方款項	51,317	76,774
即期稅項負債	–	11
未分配負債：		
其他負債	2,884	222,910
租賃負債	–	873
綜合負債總額	875,174	465,575

(d) 其他分部資料

	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)	未分配 千港元 (未經審核)	已綜合 千港元 (未經審核)
--	-----------------------	--------------------------------	--------------------------------------	----------------------	----------------------

截至二零二四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、使用權資產及 投資物業折舊	16,445	69	8	1,367	17,889
其他收入及收益	195	29	40	2,039	2,303
新增非流動資產	<u>104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>92</u>	<u>196</u>

	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)	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	<u>249</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>249</u>

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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
香港	6,499	6,203	657,954	349,938
中國(香港除外)	36,206	13,804	617,503	43
綜合總額	<u>42,705</u>	<u>20,007</u>	<u>1,275,457</u>	<u>349,981</u>

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 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
提供物業投資、物業管理及其他相關服務 – 客戶A(附註)	<u>2,955</u>	<u>2,126</u>

附註：來自客戶A的收益佔本集團截至二零二四年六月三十日止六個月收益的10%以下。

6. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行存款利息收入	318	88
租賃按金的推算利息收入	1,364	–
出售物業、廠房及設備的收益	–	320
其他	621	313
	<u>2,303</u>	<u>721</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	5,926	3,827
租賃負債已付利息	6,213	21
	<u>12,139</u>	<u>3,848</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅 期內撥備	<u>56</u>	<u>150</u>

由於報告期間及截至二零二三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%（二零二三年：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。

於報告期間及截至二零二三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%

9. 期內溢利／(虧損)

本集團於期內的溢利／(虧損)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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
已售或已消耗存貨成本	432	434
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	695	742
投資物業折舊	17,194	-
董事酬金	1,390	1,390
綠化成本	25	9
物業管理服務費	-	890
樓宇管理、清潔及公用事業開支	777	670
維護成本	659	1,172
法律及專業服務費	1,365	1,790
存貨撥備	(27)	104
出售物業、廠房及設備的收益	-	(320)

10. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 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 盈利／(虧損)而言的溢利／(虧損)	<u>3,673</u>	<u>(2,684)</u>
股份數目：	千股	千股
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>3,829,305</u>	<u>2,819,102</u>

由於本公司於報告期間及截至二零二三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／(虧損)相同。

於報告期間，因轉換可換股債券已發行3,533,600,000股股份。有關交易詳情載於本公司日期為二零二三年十月三十一日之通函(「該通函」)。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙與該通函中所定義者具有相同涵義。

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(截至二零二三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196,000港元收購物業、廠房及設備項目。

13. 使用權資產

	土地及樓宇 千港元
成本：	
於二零二四年一月一日(經審核)	1,914
添置	324
終止確認	(274)
	<hr/>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	1,964
累計折舊：	
於二零二四年一月一日(經審核)	1,000
期內支出	534
終止確認	(274)
	<hr/>
於二零二四年六月三十日(未經審核)	1,260
賬面值	
於二零二四年六月三十日(未經審核)	<hr/> <hr/> 704

土地及樓宇
千港元
(經審核)

成本：	
於二零二三年一月一日	3,465
添置	1,640
終止確認	(3,191)
	<hr/>
於二零二三年十二月三十一日	1,914
累計折舊：	
於二零二三年一月一日	3,101
年內支出	1,090
終止確認	(3,191)
	<hr/>
於二零二三年十二月三十一日	1,000
賬面值	
於二零二三年十二月三十一日	<u>914</u>

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
與短期租賃相關的支出	-	19
償還租賃負債之本金部分	471	1,089
已付租賃負債利息	18	50
	<hr/>	<hr/>
期／年內租賃現金流出總額	<u>489</u>	<u>1,158</u>

本集團租賃其辦公室及花園。租賃協議一般按一至三年的固定期限訂立。租賃條款於香港均按個別基準磋商，並包含眾多不同的條款及條件。租賃協議不會施加任何契諾，並且租賃資產不得用作借貸抵押。

14. 分租安排下租賃物業

	分租安排下 租賃物業 千港元	
成本		
於二零二四年一月一日(經審核)		-
添置		623,427
匯兌調整		<u>64,348</u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)		<u>687,775</u>
累計折舊		
於二零二四年一月一日(經審核)		-
期內支出		15,586
匯兌調整		<u>1,609</u>
於二零二四年六月三十日(未經審核)		<u>17,195</u>
賬面值		
於二零二四年六月三十日(未經審核)		<u><u>670,580</u></u>
於二零二三年十二月三十一日(經審核)		<u><u>-</u></u>
	於二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
償還租賃負債之本金部分	<u>15,687</u>	-
已付租賃負債利息	<u>5,616</u>	-
匯兌調整	<u>2,199</u>	-
	<u><u>23,502</u></u>	<u><u>-</u></u>

於報告期間，本集團已完成租賃協議。租賃協議之詳情載於該通函。完成租賃協議導致於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。所有租賃均須予資本化為使用權資產及租賃負債。就租賃協議而言，分租安排下租賃物業於10年租期內按直線法折舊。租賃負債按並非於租賃開始時支付的租賃付款的現值確認。於租賃開始後，本公司將按以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款。

本集團與經營租賃有關的租賃物業用於分租業務，符合投資物業的定義。

分租安排下租賃物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

15. 存貨

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
園藝植物	634	607
其他	479	482
	<u>1,113</u>	<u>1,089</u>

16. 貿易及其他應收賬項

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬項	24,822	4,802
呆賬撥備	(81)	(263)
	<u>24,741</u>	<u>4,539</u>
預付款項	1,120	2,473
租金及其他按金	531	573
已向業主支付之按金(附註)	-	172,760
其他應收賬項	22,750	741
	<u>49,142</u>	<u>181,086</u>

附註：由於該通函所披露租賃協議完成，二零二三年十二月三十一日流動資產項下的已向業主支付之按金172,760,000港元於報告期末已重新分類為非流動資產項下的已向業主支付之按金。

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。

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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	20,877	2,750
91至180日	2,547	1,032
181至365日	1,221	681
365日以上	96	76
	<u>24,741</u>	<u>4,539</u>

17. 貿易及其他應付賬項

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬項	8,009	778
其他應付賬項及應計費用	31,005	6,025
其他應付稅項	-	118
合同負債	24,283	1,086
債券持有人收款(附註)	-	219,910
	<u>63,297</u>	<u>227,917</u>

附註：於二零二三年十二月三十一日，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自認購人收取約219,910,000港元。於報告期間，成為債券持有人之認購人及債券持有人將全部可換股債券轉換為換股股份。交易詳情載於該通函。

貿易應付賬項按收取貨品日期劃分之賬齡分析如下：

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	7,286	50
91至180日	-	-
365日以上	723	728
	<u>8,009</u>	<u>778</u>

18. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
一年內	91,628	895	68,537	873
第二至五年	327,322	-	261,149	-
五年以上	314,137	-	286,874	-
	<u>733,087</u>	895	<u>616,560</u>	873
減：未來融資支出	<u>(116,527)</u>	(22)	不適用	不適用
租賃負債現值	<u>616,560</u>	<u>873</u>	<u>616,560</u>	873
減：12個月內到期償付的金額 (列示於流動負債項下)			<u>(537)</u>	<u>(873)</u>
12個月後到期償付的金額			<u>616,023</u>	<u>-</u>

承租人於二零二四年六月三十日的增額借款利率3.95% (二零二三年十二月三十一日：3%) 應用貼現租賃付款，以得出已確認租賃負債的初始計量金額。

19. 銀行借貸

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
銀行貸款	144,000	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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	16,000	16,000
第二年	16,000	16,000
第三至第五年(首尾兩年包括在內)	112,000	128,000
	144,000	160,000

本集團銀行借貸的賬面值乃以港元列值。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。

於二零二四年六月三十日，銀行貸款144,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業352,129,000港元(二零二三年十二月三十一日：348,000,000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(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：60%))。

20. 應付一名關連方款項

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付控股股東款項(附註)	<u>51,317</u>	<u>76,774</u>

附註：應付控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還，本公司已向控股股東償還25,000,000港元。

21. 已向業主支付之按金

	於 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已向業主支付之按金(附註)	<u>251,996</u>	<u>-</u>

附註：

於報告期間，本集團已完成租賃協議，並已向業主支付按金。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約251,996,000港元(二零二三年十二月三十一日：172,760,000港元)。由於該通函所披露租賃協議完成，二零二三年十二月三十一日流動資產項下的已向業主支付之按金172,760,000港元於報告期末已重新分類為非流動資產項下的已向業主支付之按金。交易詳情載於該通函。

完成租賃協議導致於租賃開始日期確認使用權資產及公允值與租金按金成本之間的差額。就租賃協議而言，使用權資產於10年租期內按直線法折舊。公允值與租金按金成本之間的差額54,568,000港元按並非於租賃開始時支付的貼現金額的現值確認。於租賃開始後，本公司將通過增加賬面值計量推算租金利息收入以反映已向業主支付之租金按金。

本公司董事已評估對手方的財務狀況，並認為並無重大信貸風險，且預期信貸虧損僅限於12個月預期信貸虧損。因此，該等按金之預期信貸虧損率被評定為接近零，且於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日並無計提撥備。

22. 股本

	股份數目		金額	
	於 二零二四年 六月 三十日 千股 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千股 (經審核)	於 二零二四年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
每股面值0.05港元的普通股				
法定：				
於報告期初及期末	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：				
於報告期初	<u>2,819,102</u>	2,819,102	<u>140,955</u>	140,955
於轉換可換股債券後發行	<u>3,533,600</u>	—	<u>176,680</u>	—
	<u>6,352,702</u>	<u>2,819,102</u>	<u>317,635</u>	<u>140,955</u>

於報告期間，本公司就3,533,600,000股股份發行本金總額為353,360,000港元及年利率為3.6%之可換股債券。於發行可換股債券後，認購人已轉換所有可換股債券及本公司3,533,600,000股股份當時已獲發行。所有普通股(包括換股股份)擁有人有權收取不時宣派的股息，並有權於本公司大會上以一股一票表決。所有普通股(包括換股股份)就本公司的剩餘資產而言享有同等地位。

23. 資本承擔

本集團於二零二四年六月三十日並無任何重大資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

24. 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 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	91,023	5,567
第二至第五年(包括首尾兩年)	303,610	2,174
超過五年	314,137	—
	<u>708,770</u>	<u>7,741</u>

25. 批核中期財務報表

本中期財務報表已於二零二四年八月二十八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二零二三年六月三十日止六個月的約20,007,000港元增加約22,698,000港元或113.5%至報告期間的約42,705,000港元，主要由於來自物業投資的收益（部分被物業管理及其他相關服務收益減少所抵銷）大幅增加。

物業投資

投資物業及分租物業產生的租金收入由截至二零二三年六月三十日止六個月約3,056,000港元增加約26,967,000港元或882.4%至報告期間的約30,023,000港元，主要由於本集團於硅谷產業園開始分租營運所致。

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二零二三年六月三十日止六個月的約13,804,000港元減少約4,165,000港元或30.2%至報告期間的約9,639,000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二零二三年六月三十日止六個月的3,147,000港元略微減少約104,000港元或3.3%至報告期間的約3,043,000港元。

員工成本

員工成本由截至二零二三年六月三十日止六個月的10,685,000港元減少約1,952,000港元或18.3%至報告期間的8,733,000港元，主要是由於員工人數減少。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約742,000港元增加約17,147,000港元或2,310%至報告期間的約17,889,000港元，主要由於由於本集團於硅谷產業園的分租營運開始後確認使用權資產的折舊開支所致。

物業相關開支

物業相關開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約4,008,000港元減少約663,000港元或16.5%至報告期間的3,345,000港元，主要是由於服務供應商收取的管理費及維護成本減少。

其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約4,092,000港元減少約1,466,000港元或35.8%至報告期間的約2,626,000港元，主要是由於所產生的法律及專業費用減少。

投資物業之公允值收益

於報告期間，投資物業公允值變動產生收益約3,129,000港元，主要是由於租金收入輕度增加。

融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二三年六月三十日止六個月的約3,848,000港元增加約8,291,000港元或215.5%至報告期間的約12,139,000港元，乃主要由於期內銀行貸款利率上升及於報告期間根據租賃協議就完成租賃的租賃負債產生的利息開支。

期內溢利

由於上述因素，較二零二三年六月三十日止六個月的虧損約2,647,000港元，本集團於報告期間錄得溢利約3,405,000港元。

分租安排下租賃物業

於二零二四年六月三十日，分租安排下租賃物業由截至二零二三年十二月三十一日的零港元大幅增加約670,580,000港元至約670,580,000港元，主要由於報告期間租賃協議項下的租賃完成後確認分租安排下租賃物業所致。

銀行及其他借貸

於二零二四年六月三十日，未償還銀行貸款合共為144,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：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51,317,000港元(二零二三年十二月三十一日：76,774,000港元)。

資產淨值

根據本公司已發行6,352,702,084股(二零二三年十二月三十一日：2,819,102,084股)普通股計算，本集團於二零二四年六月三十日之每股資產淨值為0.08港元(二零二三年十二月三十一日：0.05港元)。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，總價值約362,789,000港元(二零二三年十二月三十一日：約363,332,000港元)之投資物業及銀行存款(包括其應計利息)已抵押予銀行，以取得授予本公司之銀行貸款。

於二零二四年六月三十日，銀行貸款144,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業351,129,000港元(二零二三年十二月三十一日：348,000,000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(二零二三年十二月三十一日：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)(二零二三年十二月三十一日：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)(二零二三年十二月三十一日：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。

報告期間股本變動及所得款項用途

於報告期間，認購事項已完成。成為債券持有人的認購人已將可換股債券轉換為換股股份。本公司已悉數動用發行認購事項之所得款項淨額約351,460,000港元，以支付約305,200,000港元之按金及餘下用作一般營運用途。

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(「港元」)作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易。

於二零二四年六月三十日，有未償還銀行貸款144,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：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。

本集團於二零二四年六月三十日的資產負債比率為166%(二零二三年十二月三十一日：179%)。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。

中期股息

董事會並不建議就報告期間派付任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

所持有重大投資

於二零二四年六月三十日，本集團並無持有重大投資。

重大收購及出售

於報告期間，除完成該通函所披露交易外，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

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，本集團合共有149名僱員(二零二三年十二月三十一日：157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

於租賃協議項下之租賃完成後，本集團已加強其項目組合，預期於未來將有益於其整體財務表現及業務發展。另一方面，近期中國調低主要短期及長期利率的決定顯示其有意刺激市場增長。本集團希望利用較低成本環境以進一步發展其於中國及香港的業務。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除轉換本公司發行之353,360,000港元之3.6%可換股債券後配發及發行之3,533,600,000股換股股份外，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C3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

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）、王榮芳先生及段日煌先生組成，主要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，其中包括審閱本業績公告及中期報告。審核委員會認為，於報告期間的本業績公告符合相關會計準則、規則及法規，並已作出適當披露。

刊發中期業績公告及中期報告

本公司之本業績公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。

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，二零二四年八月二十八日

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、王榮芳先生及段日煌先生。