

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

Annual Report

年報

賦能·未來

THINK

壯麗中國夢 奮鬥烯谷年 中亞再出發

AHEAD

www.00063.cn



烯  
谷

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，我們秉承彙聚智慧，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。

# 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



## 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
主席報告	3
管理層討論及分析	4
董事會報告	9
企業管治報告	21
董事履歷	32
獨立核數師報告	36
綜合損益及其他全面收益表	42
綜合財務狀況表	43
綜合權益變動表	44
綜合現金流量表	45
綜合財務報表附註	47
集團物業資料	113
財務概要	114

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

黃炳煌先生(主席及行政總裁)  
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  
(於二零二三年十二月十三日辭任)  
譚鎮華先生  
(於二零二三年十二月十三日獲委任)

## 核數師

范陳會計師行有限公司  
(於二零二三年十二月六日辭任)  
致寶信勤會計師事務所有限公司  
(於二零二三年十二月六日獲委任)

## 法律顧問

麥振興律師事務所  
(關於香港法律)

## 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

# 主席報告

本人代表中亞烯谷團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然向閣下提呈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的年度報告。

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團繼續從物業投資、提供園藝服務及植物銷售、物業管理及其他相關服務。

二零二三年十一月十七日，本公司成功召開股東特別大會，批准了租賃協議和認購協議。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。所有載於通函的決議案已獲獨立股東以投票表決方式正式通過。

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。

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。

本人謹代表本集團，對各位董事同仁、高級管理層及員工在過去一年為本集團之竭誠效力，以及對各位大股東、業務夥伴和客戶的信任與一貫支持致衷心謝意。

代表董事會  
主席兼行政總裁  
黃炳煌

香港，二零二四年三月二十七日

# 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）。



## 管理層討論及分析

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。

除上述者外，本集團於本年度並無任何重大投資。

### 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。

本集團於二零二三年十二月三十一日的資產負債比率為70%(二零二二年十二月三十一日：108%)。該比率乃按債務淨額(定義為計息負債總額(包括銀行貸款)減已抵押銀行存款以及現金及現金等價物)除以股東權益釐定。

# 管理層討論及分析

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。

## 僱員和薪酬政策

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）。僱員的薪酬乃按照工作表現、專業經驗及現行行業慣例釐定。本集團的薪酬政策及方案由管理層定期審閱。除退休福利及內部培訓計劃外，亦會根據僱員個人表現，向若干僱員授出酌情花紅。

## 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。

## 重大收購及出售

於本年度，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

於本年度，除租賃協議外，本集團並無重大投資或資本資產的未來計劃。

# 管理層討論及分析

## 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。

## 外匯風險

由於本集團之大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣（包括港元（「港元」）及人民幣（「人民幣」）計值，故本集團所承受之外匯風險甚微。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債設立外匯對沖政策。本集團密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

## 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。

董事謹此提呈本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。主要附屬公司之主要業務之詳情載於綜合財務報表附註38。

## 業務回顧

### 業務回顧及展望

截至二零二三年十二月三十一日止年度之本集團業務及財政表現回顧、財務狀況及本公司業務之可能未來發展陳述載於本年報第4頁至第8頁「管理層討論及分析」一節。

### 主要風險及不確定因素

以下概述本集團面對的主要風險。

#### 本地及國際規例的影響

本集團的業務營運亦受政府政策、相關規例及監管機構發出的指引所限。未能遵守規則及規定者，可被當局判處罰款、修訂或暫停業務營運。本集團密切監察政府政策、規例及市場的變動，並進行研究，以評估該等變動帶來的影響。

#### 第三方風險

本集團在部份業務方面依賴第三方服務供應商，以改進本集團表現及效率。從外聘服務供應商得到利益的同時，管理層意識到該等營運依賴或會易受不可預期的差劣或失效服務的威脅，包括商譽受損、業務中斷及金錢損失。針對該等不確定因素，本集團僅與信譽良好的第三方供應商合作，並密切監察彼等的表現或招聘合資格員工提供有關服務。

# 董事會報告

## 業務回顧(續)

### 環境政策及表現

本公司力求在經濟、社會及環境方面採用可持續發展的方式經營業務。年內，本集團在尋求業務增長的同時，透過在可持續發展方面不斷取得進展，積極承擔企業環境及社會責任。本集團已制定並改進其環境政策，優化能源及資源的使用效率，提倡並推動環境保護，以及減低業務發展對環境的影響。

有關本公司的環保政策及表現詳情另刊載於環境、社會及管治報告內，該報告將於本報告的刊發時間另外於本公司網站及聯交所網站刊發。

### 遵守法律及法規

本公司及其附屬公司的註冊成立地點包括百慕達、香港、英屬處女群島(「英屬處女群島」)及中華人民共和國。本集團的業務由本公司位於香港及中國內地的附屬公司營運，而本公司本身於香港聯合交易所有限公司上市。因此，本公司之成立及營運須遵守百慕達、香港、中國內地及英屬處女群島相關法律及法規。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，我們遵從法定及業務營運之所有相關法律及法規。

### 與僱員、客戶及供應商之主要關係

本集團推廣以人為本的管理文化，重視僱員價值，僱員對增強本集團生產力和核心競爭力而言是重要財富。向僱員提供具有競爭優勢的薪酬及接受技能培訓的機會與實現僱員個人價值和本集團策略目標息息相關。

本集團與供應商保持良好合作和溝通，並確保雙方互惠互利。本集團亦密切關注客戶滿意度及持續提高服務質量，藉此保持本公司的良好聲譽。

## 綜合財務報表

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績及現金流量及本公司與本集團於該日之財務狀況載於綜合財務報表第42頁至第112頁。

## 股息

董事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。

於本年報日期，董事並不知悉有任何本公司股東放棄股息或同意任何放棄股息的安排。

## 財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績及資產及負債摘要載列於本年報第114頁。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 股本

年內本公司股本之詳情載於綜合財務報表附註29。

## 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司必須按比例向現有股東優先發售新股之優先購股權條文。

## 儲備

年內本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註31及綜合權益變動表。

## 可分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)之條文計算之本公司之可供分派儲備為零(二零二二年：零)。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團之五個最大客戶所佔之銷售額佔全年總銷售額23%(二零二二年：27%)，而最大客戶所佔之銷售額佔10%(二零二二年：11%)。

本集團向五個最大供應商之購貨額佔全年購貨總額70%(二零二二年：71%)，而向最大供應商之購貨額佔22%(二零二二年：20%)。

就董事所知，董事及其緊密聯繫人，或持有本公司已發行股份逾5%之股東概無於五個最大客戶及供應商中擁有權益。

# 董事會報告

## 董事

於本年度及截至本年報日期止任職之董事為：

### 執行董事：

黃炳煌先生(主席及行政總裁)

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

根據本公司之公司細則第84(1)條，王榮芳先生及曹思維先生將輪值退任，且符合資格並願意於應屆股東週年大會上重選連任為董事。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條發出的年度獨立性確認書，並認為各獨立非執行董事屬獨立人士。

## 董事之服務合約

建議於應屆股東週年大會膺選連任之董事並無與本公司訂立不可由本公司於一年內無需支付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 許可彌償條文

根據本公司細則第164(1)條，本公司的董事、秘書及其他高級職員因執行彼等各自職務的職責或假定職責時因作出、同意作出或不作出任何行動而可能招致或蒙受的所有訴訟、成本、押記、虧損、損害及開支獲得以本公司之資產及溢利作出之彌償保證及免受損害，惟彌償須不延伸至任何與上述人士之故意疏忽、故意違約、欺詐或不誠實有關的事宜。該條文於截至二零二三年十二月三十一日止年度生效，並按香港公司條例第470條的規定於本報告日期仍然生效。

於二零二二年前，本公司已就法律訴訟為董事安排適當的保險保障。然而，自二零二二年以來，董事認為未能於市場上物色到合適的董事責任險，以為董事提供充分而恰當的保障，故本公司尚未作出有關保險安排。

## 董事購買股份或債券之權利

除「購股權計劃」一節所載購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內任何時間均無參與任何安排，致使本公司之董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益，且概無任何董事或其配偶或其未滿18歲之子女擁有任何可認購本公司證券之權利，截至二零二三年十二月三十一日止年度內亦無行使任何該等權利。

## 股票掛鈎協議

除「購股權計劃」一節所載購股權計劃外，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內並無訂立或於該年度結束時並無存續任何股票掛鈎協議將導致或可能導致本公司發行股份，或規定本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之任何協議。

## 董事之股份權益

於二零二三年十二月三十一日，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」）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，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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」）被視為於中亞控股集團有限公司持有的2,112,395,735股股份中擁有權益，乃由於黃先生直接持有中亞控股集團有限公司（「中亞集團」）100%的股份。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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。



# 董事會報告

## 管理合約

除與執行董事或本公司全職僱員訂立的服務合約外，於本年度概無訂立或已訂有涉及本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政方面的合約。

## 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，並吸引對本集團寶貴之人才。該計劃已於二零二三年六月二十四日屆滿。

### 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%及約為於年報日期本公司已發行股份的9.34%。

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。計劃項下可發行合共281,910,208股股份，佔更新計劃上限獲批當日本公司已發行股份的10%，以及佔本公司於本報告日期的已發行股份約10%。

於二零二三年一月一日，281,910,208份購股權可根據計劃上限授出。於二零二三年十二月三十一日，由於計劃已屆滿，並無購股權可根據計劃上限授出。

### 各參與者之最高配額

於任何十二個月期間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%。

## 購股權計劃(續)

### 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合共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。

### 歸屬期

根據計劃授出的購股權須受本公司可能釐定的歸屬條件及期間所規限。

### 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計十年期間內維持有效。據此，該計劃已於二零二三年六月二十四日屆滿。

為使本公司薪酬架構更具彈性及方便吸引人才，本公司可能計劃屆滿後採納一項新購股權計劃，新計劃須於適時召開的股東大會上取得股東批准，方可作實。

### 變動及狀況

於二零二三年一月一日，於計劃項下並無尚未行使購股權。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無購股權根據計劃授出。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無根據計劃歸屬、行使、註銷或失效之購股權。

# 董事會報告

## 董事於交易、安排及合約之權益

除綜合財務報表附註36及本報告「關連交易」分節所披露者外，概無於年終或年內任何時間有效訂立本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司為訂約方及對彼等而言屬重大，且本公司董事（或與其任何附屬公司的董事或控股股東有關連的實體）擁有重大權益之交易、安排或合約。

## 董事資料披露

於本年報日期，董事履歷中的董事資料發生變動而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 董事薪酬

董事袍金每年須於股東大會上獲股東批准。其他酬金乃由董事會經薪酬委員會推薦後釐定，釐定時須參考董事職務、責任及表現、現行市率及本集團業績。董事或其任何聯繫人不得參與決定其薪酬。本公司設有購股權計劃激勵董事及合資格僱用，計劃詳情載於購股權計劃一節。

## 關連交易

### 租賃協議

於二零二三年六月六日，本公司之全資附屬公司深圳市中雅產業運營有限公司（「中國附屬公司」）（作為承租人）與深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司（「中亞電子」）（作為業主）就硅谷產業園內總面積350,855平方米的租賃訂立租賃協議，總租金約為人民幣1,413.4百萬元（相當於約1,526.5百萬港元），自完成起為期10年。租賃協議經訂約方於二零二三年十月十二日訂立的補充租賃協議補充。由於物業管理及其他相關服務仍為本集團的最大收益及溢利來源，本集團擬專注於其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。

黃炳煌先生為本公司控股股東，其透過中亞集團間接持有74.93%股份。因此，根據上市規則第14A章，黃先生及中亞電子為本公司關連人士。

租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的非常重大收購事項及本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 關連交易 (續)

### 認購協議

於二零二三年六月六日，本公司與黃炳煌先生、中軍控股集團有限公司(「認購方1」)及旭宏國際有限公司訂立認購協議。認購協議經於二零二三年七月二十一日、二零二三年八月二十九日、二零二三年十月十二日訂立的三份修訂契據補充。根據認購協議(經補充)，認購方1、熊國強先生及中亞控股集團有限公司(「中亞集團」)已同意認購本金額分別為95,150,000港元、24,760,000港元及233,450,000港元合共為353,360,000港元利率為3.6%的二零二九年到期可換股債券(「可換股債券」)。發行可換股債券乃為租賃協議項下按金約人民幣282.6百萬元提供資金。中亞集團持有2,112,395,735股股份，佔本公司已發行股本約74.93%。因此，根據上市規則第14A章，中亞集團(認購人之一)為本公司的關連人士。認購協議(包括發行可換股債券)及據此擬進行的交易(包括特別授權)構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於二零二三年十一月十七日舉行的本公司股東特別大會上，(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)已獲獨立股東批准。

本公司於本年度已遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 關連人士交易

本集團與適用會計原則下被視為「關連人士」各方之交易詳情載於綜合財務報表附註36。於本報告披露的交易概無構成本公司關連交易或持續關連交易而須遵守(其中包括)上市規則第14A章下有關申報、公佈或獨立股東批准的規定。

### 董事於競爭業務之權益

於二零二三年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

# 董事會報告

## 主要股東之股份權益

於二零二三年十二月三十一日，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 <sup>附註</sup>	實益擁有人	2,112,395,735 股普通股	74.93%

附註：

黃炳煌先生被視為持有本公司2,112,395,735股股份的權益，乃因黃炳煌先生持有中亞控股集團有限公司(「中亞集團」)100%股權，而中亞集團持有本公司2,112,395,735股股份。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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。

## 貸款協議

- 於二零二二年八月二十五日，銀行批准本公司銀行貸款於延期半年後再延期半年。
- 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：

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	全部未償餘款

於二零二三年十二月三十一日，銀行貸款的原本金有160,000,000港元尚未償還(二零二二年：160,000,000港元)。

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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

## 建議發行可換股債券

根據認購協議（經補充），認購方1、熊國強先生及中亞集團（統稱「認購方」）已同意分別認購本金額為95,150,000港元、24,760,000港元及233,450,000港元之353,360,000港元3.6%二零二九年到期可換股債券。發行可換股債券乃為租賃協議項下按金約人民幣282.6百萬元提供資金。

可換股債券構成本公司的直接、無條件、非後及無抵押責任，且彼此之間至少享有同等地位，並無優先次序。每股換股股份的初始換股價為0.1港元（「換股價」）。換股價淨額約為每股換股股份0.0997港元，乃由所得款項淨額352,360,000港元除以於可換股債券獲悉數轉換後計劃將予配發及發行予認購方的合共3,533,600,000股換股股份得出。合共3,533,600,000股換股股份將按換股價悉數轉換可換股債券後予以配發及發行。換股股份的總面值最高（於悉數行使換股權時）為176,680,000港元（基於每股股份的面值0.05港元計算）。於認購協議日期（即二零二三年六月六日）於聯交所所報之收市價為0.150港元。認購協議於截至二零二三年十二月三十一日止年度結束後完成。

## 公眾持股量

根據本公司可公開獲得之資料，及據董事所知，於本年報日期本公司已維持上市規則規定之公眾持股量水平。

## 捐款

本集團未有於年內作出任何慈善捐款。

# 董事會報告

## 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)辭任本公司核數師一職，自二零二二年七月十一日起生效，而范陳會計師行有限公司(「范陳」)已獲委任為本公司核數師，自二零二二年七月十一日起生效，以填補中匯辭任後的空缺。

於二零二三年十二月六日，范陳辭任本公司核數師一職，而致寶信勤會計師事務所有限公司(「致寶信勤」)獲委任為本公司核數師，以填補范陳辭任後的空缺。更多有關更換核數師的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月六日的公告。

本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由致寶信勤審核。致寶信勤將於應屆股東週年大會退任本公司核數師，並須經股東委任。於應屆股東週年大會上將提呈一項決議案重新委聘致寶信勤為本公司核數師。

代表董事會

主席  
黃炳煌

香港，二零二四年三月二十七日

## 企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治水平以保障股東及其他利益相關人士權益及提升股東價值。本公司企業管治原則為促進有效內部控制及風險管理措施，於所有方面擁護高標準的道德、透明度、責任及誠信，並確保其事務根據適用法律及法規進行。董事會相信，良好的企業管治標準對為本公司提供保障股東利益、提高企業價值及制定其業務策略及政策的框架而言至關重要。

## 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。截至二零二三年十二月三十一日止年度（「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。

## 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3標準守則所載有關董事進行證券交易之操守守則。本公司經作出具體查詢後，所有董事確認，彼等於全年內一直遵守標準守則所載規定準則。



# 企業管治報告

## 董事會

### 董事會成員

組成於本年度及直至本報告日期的董事會成員如下：

#### 執行董事：

黃炳煌先生(主席)  
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

董事彼此之間概無其他財務、業務、親屬或其他重大／相關關係。

於本年度，董事會共舉行八次會議。下表載列董事會各個別成員出席於本年度舉行的各次董事會及董事委員會會議和兩次股東大會的記錄。

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	股東大會
<b>執行董事：</b>					
黃炳煌先生	8/8	不適用	不適用	1/1	2/2
夏萍女士	8/8	不適用	1/1	不適用	2/2
王麗姣女士	8/8	不適用	不適用	不適用	2/2
<b>獨立非執行董事：</b>					
段日煌先生	8/8	3/3	1/1	1/1	2/2
王榮芳先生	8/8	3/3	1/1	1/1	2/2
曹思維先生	8/8	3/3	不適用	不適用	2/2

## 董事會(續)

### 董事會的職能

董事會監督本公司及其附屬公司(「本集團」)之業務及事務管理。除法定職責外，董事會亦負責審閱及批准本集團之策略規劃、主要營運措施、重大投資及融資決策、年度業務規劃、審閱本集團之財務表現，以及評估高級管理人員之表現及薪酬。

董事會領導本集團，批准本集團主要政策，檢討及監察本集團經營表現，批准本集團重大融資及投資計劃，以及批准本集團綜合財務報表。本公司日常管理、行政及運作授權予執行董事及高級管理人員負責。

已制定列明必須經董事會批准之若干重大交易(包括合併及收購、撤資及重大資本開支)之指引。

董事會可分開及獨立地接觸管理層及公司秘書。管理層向董事會提供本集團之表現、財務狀況及前景之報告，該等報告由董事會於董事會會議時審閱。董事可就履行其職責獲取獨立專業意見，費用由本集團承擔。

### 董事會獨立性

本集團已設立機制，確保董事會可獲得獨立意見及建議，該機制將由董事會每年檢討：

- 遵循上市規則的規定，董事會最少三分之一成員為獨立非執行董事，本公司將最少每年檢討獨立非執行董事的獨立性一次。
- 提名委員會將於委任前評估獲提名為新任獨立非執行董事的候選人是否獨立，並會每年檢討長期任職的現任獨立非執行董事是否依然獨立。全體獨立非執行董事須每年向本公司提交確認書，確認彼等各人及其直系親屬的獨立性，以及彼等是否符合上市規則第3.13條所載規定。
- 全體董事及董事會轄下委員會，均有權於有需要時聘任獨立專業顧問。
- 本公司鼓勵全體董事於董事會／董事會轄下委員會的會議上公開發表真誠意見。
- 董事會主席將最少每年與獨立非執行董事會面一次，期間執行董事將會避席。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事會獨立性(續)

- 於合約、交易或安排中擁有重大權益的董事(包括獨立非執行董事)，須放棄就批准有關事宜的董事會決議案投票，且不會計入法定人數。
- 獨立非執行董事一般不會獲授與表現掛鈎的股權酬金。

董事會將每年檢討上述機制的執行情況及成效。

### 董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以建立及更新彼等的知識及技術。

於本年度，全體董事獲發有關本集團業務、營運、風險管理及企業管治事宜的簡介及最新資料，亦獲提供有關本公司適用規則及法規的新發展或變動的材料。本公司接獲各董事就接受持續專業培訓發出的確認及培訓記錄。

	閱讀監管更新 及教材	出席座談會/ 簡介會
<b>執行董事：</b>		
黃炳煌先生	✓	✓
夏萍女士	✓	✓
王麗姣女士	✓	✓
<b>獨立非執行董事：</b>		
段日煌先生	✓	✓
王榮芳先生	✓	✓
曹思維先生	✓	✓

## 主席

於本年度，黃炳煌先生擔任本公司主席。黃炳煌先生專注於制定本公司的企業方針及策略。主席負責在董事會會議進行時及會議外領導董事會及推動董事會之工作及個別董事之效率。主席在本集團之策略發展及確保管理層之持續性上扮演重要角色。黃炳煌先生亦為本公司行政總裁，彼於該職位負責領導本集團的行政管理，全面負責監督及執行本公司業務及日常營運。

## 非執行董事

全體非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，須遵守上市規則及本公司之公司細則的規定，包括至少每三年一次在本公司的股東週年大會上輪席退任並膺選連任或尋求重選連任的規定。

## 董事委員會

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。審核委員會負責審閱及監察本公司的財務申報程序及內部監控系統，與外聘核數師維持適當關係，並須在審核過程中協助董事會履行其責任。

於本年度，審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，包括：

曹思維先生(審核委員會主席)  
段日煌先生  
王榮芳先生

於本年度，審核委員會舉行兩次會議及一次委聘核數師會議，在外聘核數師在場的情況下舉行，並已履行其審閱中期及全年業績的責任。審核委員會就本年度所履行的工作包括審閱及討論以下各項：

- a. 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及本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告，並推薦董事會批准；
- b. 委任外聘核數師以及委聘外聘核數師之薪酬及條款，並推薦董事會批准；
- c. 本集團的風險管理及內部監控系統；

# 企業管治報告

## 董事委員會(續)

### 審核委員會(續)

- d. 本年度外聘核數師的審核程序及其有效性、審核費及獨立性和客觀性，並推薦董事會批准；及
- e. 本集團就財務申報遵守上市規則及法律規定的情況。

### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。薪酬委員會的主要職責是審閱本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，並向董事會作出推薦建議。其亦須評估執行董事的表現，並就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議，以及檢討及／或批准有關本公司股份計劃的事宜。

於本年度，薪酬委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，包括：

王榮芳先生(薪酬委員會主席)  
段日煌先生  
夏萍女士

於本年度，薪酬委員會曾舉行一次會議並進行包括以下各項在內的工作：

- a. 審閱及討論本公司現任董事之薪酬待遇，參考相關董事的表現；及
- b. 就董事的新薪酬待遇向董事會作出推薦建議，並與董事會溝通。

薪酬委員會之職權範圍要求薪酬委員會審視及／或批准有關上市規則第17章所指股份計劃之事宜。薪酬委員會會定期檢討本集團僱員之薪酬政策及待遇。薪酬委員會已經檢討本集團的薪酬政策及待遇，包括對個人表現、本公司所提供回報的吸引力、人才保留及激勵，以及本集團之財務狀況及表現作出評估。於本年度，薪酬委員會並無建議獎勵任何購股權。

董事的薪酬乃參考彼等的職務及責任、市況及本集團的表現釐定。本年度的董事酬金詳情載於綜合財務報表附註14。

## 董事委員會(續)

## 薪酬委員會(續)

根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，高級管理人員於本年度的薪酬劃分如下：-

所屬範圍	人數
零至1,000,000港元	3

## 提名委員會

本公司已成立提名委員會(「提名委員會」)，書面職權範圍可於聯交所及本公司網頁進行瀏覽。提名委員會的主要職責是定期審閱董事會的架構、人數、組成及多元化，並在考慮提名人的獨立性及資格後，就適當的董事候選人向董事會作出推薦建議，藉此確保所有提名公平及透明。

於本年度，提名委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，包括：

黃炳煌先生(提名委員會主席)

段日煌先生

王榮芳先生

於本年度，提名委員會曾舉行一次會議並進行包括以下各項在內的工作：

- 審閱董事會的架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及服務年期)；
- 審閱新委任執行董事及獨立非執董事的委任事宜；
- 審閱參與重選的退任董事的重新委聘事宜；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；及
- 就委任董事向董事會作出推薦建議。

# 企業管治報告

## 提名政策

本公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名候選人，以供提名委員會考慮。提名委員會亦可提名並非由董事會成員提名之候選人。提名委員會於評估建議董事候選人之適合性時，用作參考之因素包括(其中包括)誠信聲譽、專業資格、技術、與本公司業務及公司策略相關之知識及經驗、願意投入充足時間履行作為董事會成員職責、董事會成員多元性以及對本公司業務而言屬適當之其他因素。提名委員會須作出推薦建議供董事會考慮及批准。

## 董事會多元化政策

建立多元化董事會可改善本公司運作質素，有關益處獲本公司認可及歡迎。候選人之選舉將基於廣泛多元化角度，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。最終決定將取決於獲選候選人將給予董事會之價值及貢獻。

董事會為實行多元化政策而設下的可量度目標為有最少一名女性董事。由於三分之一董事為女性，本年度已達成此可量度目標。於本報告日期，董事會成員的男女比例為二比一，而員工(包括高級管理層)的男女比例為五比二，反映本集團整體持守性別平等的原則並與本集團經營所在行業的慣例一致。

董事會在評估董事會成員候選人的資格時，非常注重多元化政策所載因素的目標，並將確保所有董事會接任人遵守多元化政策。在不時評估高級管理層團隊候選人的資格時，亦會加入類似考慮。本集團致力於全體員工當中維持性別多元及平等，並督促高級管理層團隊在性別比例上達致性別平等。提名委員會將定期及於有需要時展開討論，就實現董事會多元化(包括性別多元)協定進一步的可量度目標及計劃，並建議董事會採納有關目標或計劃。董事會現時尚未設立任何進一步可量度目標或計劃。

## 企業管治職能

本公司之企業管治職能由董事會根據企業管治守則之適用守則條文而履行，當中包括：

- a. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- b. 檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- c. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- d. 制定、檢討及監察適用於本公司僱員及董事之操守守則及合規手冊(如有)；及
- e. 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露。

董事會已檢討本公司本年度之企業管治事宜。除上文所披露之偏離者外，本公司已遵守企業管治守則之原則及適用守則條文，而並不知悉任何違反有關適用法律及法規要求之情況。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事確認其負責編製本年度之綜合財務報表，該等財務報表真實而公允地反映本公司及本集團於該日之財務狀況，及截至該日止年度本集團之業績及現金流量，並根據法定規例及會計準則編製。

本公司核數師就其有關本公司綜合財務報表之申報責任作出之聲明載於二零二三年年報第36頁至第41頁之獨立核數師報告。



# 企業管治報告

## 核數師

於二零二三年十二月六日，范陳會計師行有限公司（「范陳」）辭任本集團核數師一職，而致寶信勤會計師事務所有限公司（「致寶信勤」）獲委任為本集團新核數師，以填補范陳辭任後的臨時空缺。本集團於本年度的全年綜合財務報表已經致寶信勤審核。核數師對本集團財務報表的責任載於本公司二零二三年年報第36至41頁的獨立核數師報告。

審核委員會負責評核本集團外聘核數師，包括但不限於其獨立性及中立性。

於本年度，本集團的外聘核數師審核費為550,000港元，但並無接受非審核服務。

## 公司秘書

公司秘書一職由香港會計師公會會員譚鎮華先生擔任，彼已於本年度接受不少於15個小時的相關專業培訓。

## 股東權利

### 應股東請求召開股東特別大會

根據本公司之公司細則第58條，倘持有不少於本公司已發行股本（附有於本公司任何股東大會上之投票權）及證券十分之一之股東提出請求，則董事會可召開股東特別大會。股東須將書面請求寄往本公司之香港主要營業地點，向本公司董事會或公司秘書提出請求。該書面請求須列明股東之持股資料、其聯絡詳情及有關任何具體交易／事宜之建議及其支持文件。

董事會須於接獲有關書面請求後兩(2)個月內舉行該股東大會。本公司須送達所需之股東大會通告，當中註明會議舉行時間、地點及將於會上考慮之決議案內容以及該事項之一般性質。倘董事會未能於接獲該書面請求後二十一(21)日內召開該股東特別大會，則根據百慕達公司法第74(3)條之條文，該股東可召開該大會。

### 向董事會提出查詢

股東可以書面方式將其向董事會提出的查詢及關注事項郵寄至香港主要營業地點，註明公司秘書收，公司秘書其後會將有關查詢及關注事項轉交本公司適當的執行人員或董事會成員進一步跟進。

## 股東權利(續)

### 於股東大會上提出建議

股東可將書面呈請遞交至香港主要營業地點予本公司董事會或公司秘書，列明股東的持股資料、其聯絡資料及其擬於股東大會上就任何具體交易／事宜提呈的建議和其支持文件。

### 投資者關係

本公司已採納股東溝通政策。根據股東溝通政策，董事會將一直與股東及有意投資者保持對話，設立股東大會及本公司網頁等不同溝通渠道，確保高效及時的資訊傳遞。

董事於本公司股東大會上與股東會面及溝通。主席就將予考慮之各項事宜提呈獨立決議案，並將每項提呈之決議案以投票方式進行表決。投票表決結果將於股東大會當日在本公司網站登載。

本公司之網址載有公司資料，企業管治常規、本公司所刊發的中期及年度報告、公告及通函，以便本公司股東及時得悉本公司的最新消息。

董事會每年檢討股東溝通政策的執行情況及成效。檢討後，董事會將根據年內設有的多個溝通渠道，判斷股東溝通政策是否依然有效、有否獲妥善執行。

### 風險管理及內部監控

董事會全權負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並維持本集團合適及有效的風險管理及內部監控系統。該等系統的設計為管理未能實現業務目標之風險；對重大錯誤陳述或損失，只能提供合理的，而不是絕對的保證。本公司已成立內部審核部門。

本公司已根據證券及期貨條例第XIVA部、上市規則以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的內幕消息披露指引，制定有關披露內幕消息的政策及程序(「該政策」)。該政策適用於本公司全體僱員。董事會將負責採納以及定期檢討及更新該政策。

本公司及其附屬公司的風險管理及內部監控系統每年進行一次年終效能審閱。於本年度，根據董事會的檢討及審核委員會和外聘顧問的檢討，董事會認為風險管理及內部監控系統屬充分有效。

## 董事履歷

### 執行董事

黃炳煌先生（「黃先生」），52歲，於二零一九年九月三十日獲委任為本公司執行董事、董事會主席、行政總裁及提名委員會主席，現任本公司附屬公司Super Homes Limited及China Graphene Holdings Limited董事。本公司與黃先生已於二零二一年四月二十日訂立服務合約，據此，其任期由二零二一年五月一日起為期三年（任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止），惟須根據本公司細則及上市規則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。黃先生畢業於重慶大學，於二零零七年二月至二零零八年十月為鈞濠集團有限公司（一間於香港聯交所主板上市的公司：股份代號：115）的最大股東、執行董事、CEO、營運總監；時任北京大學院長顧問，江西省第十屆政治協商會議政協委員及第十一屆政協委員會特邀港澳委員，江西海外聯誼會理事、歷任香港江西社團聯誼總會常務副主席，中非投資俱樂部榮譽主席，國際經濟發展研究中心副理事長，中國林業與環境促進會名譽會長，中國現代服務業聯合會副會長，中國品牌與誠信雜誌社（深圳）辦事處主任，深圳市工商聯、光彩事業促進會理事，中亞獅子會會長以及多所高等院校和產業機構名譽主席。黃先生被視為於中亞控股集團有限公司持有的2,112,395,735股股份中擁有權益，原因為黃先生持有中亞控股集團有限公司100%股份且為該公司的董事，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露予上市發行人。

### 執行董事(續)

**夏萍女士**(「夏女士」)，51歲，於二零一九年九月三十日獲委任為本公司執行董事及薪酬委員會成員，現任本公司多間附屬公司董事，包括Super Homes Limited及張記花園有限公司。本公司與夏女士已於二零二一年四月二十日訂立服務合約，據此，其任期由二零二一年五月一日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)，惟須根據上市規則及本公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。夏女士於一九九二年畢業於東華理工大學撫洲師範學院漢語言文學專業及二零零五年畢業於中國中央廣播電視大學，主修漢語言文學，並於二零零六年取得中國財政部頒發的中級會計師資格。彼夏女士現為深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司執行總裁。此外，夏女士亦為中亞大冶產業園管理有限公司執行董事、深圳市中亞影視產業有限公司董事及中亞視界科技(深圳)有限公司監事。

**王麗姣女士**(「王女士」)，43歲，於二零一九年九月三十日獲委任為非執行董事及審核委員會成員，於二零二二年十一月十八日由非執行董事調任執行董事，並不再為審核委員會成員。王女士已與本公司訂立服務合約，任期由二零二二年十一月十八日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)。王女士須根據上市規則及本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。王女士自二零零八年四月八日起擔任中亞置業集團有限公司之首席財務官。王女士於二零二一年自中國傳媒大學畢業，透過網上課程取得會計學士學位。

## 董事履歷

### 獨立非執行董事

段日煌先生（「段先生」），66歲，於二零二零年六月十二日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會、提名委員會及審核委員會成員。段先生與本公司已於二零二一年四月二十日訂立服務合約，據此，其任期由二零二一年五月一日起為期三年（任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止），惟須根據上市規則及本公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。段先生於管理方面擁有逾26年經驗。自一九八七年至一九九一年，段先生擔任江西聯城旅遊出租有限公司的總經理職務。於一九九二年至一九九八年期間，段先生為江西百龍實業有限公司的副主席兼總經理。自二零零五年至二零一零年，段先生擔任江西瑞吉通訊技術有限公司的總經理職務。段先生亦曾於二零一二年至二零二二年擔任江南閥門有限公司副主席。

王榮芳先生（「王先生」），61歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員，自二零二一年六月二十三日生效。王先生與本公司已訂立服務合約，任期由二零二一年六月二十三日起為期三年（任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止）。王先生須根據上市規則及本公司細則於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。王先生於一九八二年畢業於泉州師範學院，獲得哲學學士學位。王先生於建築及項目管理方面擁有逾20年的經驗。於二零零六年，王先生擔任福建惠東建築工程有限公司的項目經理（總管理），負責廣東省東莞市鳳崗鎮水岸山城工程項目。於二零零八年至二零一一年，王先生擔任福建八建建築工程有限公司項目主管，負責深圳寶安沙井壘崗統建樓工程項目。於二零一二年至二零一四年，王先生擔任福建省五建建設集團有限公司項目總經理及副經理，負責中國二十冶珠海橫琴市政工程第九標段。於二零一四年至二零一七年，彼擔任福建名城建工有限公司項目經理（總管理），負責恒大綠洲二期工程項目。於二零一七年至二零一八年，彼擔任中交四航局第三工程有限公司項目主管（總管理），負責開春高速路TJ08標第一工區路基工程項目。於二零一九年，彼擔任中冶國際馬來西亞有限公司的一冶馬來西亞8cnlag勞務施工項目的項目主管。自二零二零年四月，彼一直為中安中慧（深圳）實業有限公司副總經理。

### 獨立非執行董事(續)

曹思維先生(「曹先生」)，53歲，於二零二一年七月二日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。曹先生與本公司已訂立服務合約，任期由二零二一年七月二日起為期三年(任期將進一步於後續期間持續，直至任何一方發出至少兩(2)個月的通知終止為止)。曹先生須根據上市規則及本公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

曹先生持有澳洲新南威爾士大學商學士學位及澳洲西悉尼大學電腦學研究生文憑。彼為香港會計師公會會員。

自二零一六年十月起擔任中國集成控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1027)的獨立非執行董事。曹先生亦自二零二年起擔任威雅利電子(集團)有限公司(股份代號：854)獨立非執行董事及自二零二三年起擔任合豐集團控股有限公司(股份代號：2320)獨立非執行董事，兩家公司的股份均於聯交所上市。曹先生亦自二零二零年七月起擔任股份於新加坡證券交易所上市公司的獨立非執行董事，即Net Pacific Financial Holdings Limited(股份代號：SGX:5QY)。曹先生曾於二零二一年十二月至二零二二年三月擔任C-Link Squared Limited(港交所股份代號：1463)獨立非執行董事，於二零二零年六月至二零二一年八月擔任KTL Global Limited(新交所股份代號：EB7)獨立非執行董事及於二零一四年八月至二零一九年十二月擔任綠色能源科技集團有限公司(港交所股份代號：979)財務總監及公司秘書。曹先生於會計、企業財務及企業秘書事宜方面積逾20年經驗。在此之前，彼曾於香港及新加坡多間上市公司出任高級管理層職位。

### 高級管理層

王彥先生，44歲，於二零二二年九月二日獲委任為本公司執行總裁。王彥先生於中華人民共和國(「中國」)的物業發展、物業管理及工業園相關投資營運方面有21年經驗。加入本公司前，王彥先生曾於二零一三年七月至二零二二年五月擔任貴州百控實業發展有限公司的主席兼總經理，於二零零八年八月至二零一三年六月擔任深圳市天利地產集團有限公司的總經理。王彥先生曾於二零零二年七月至二零零八年八月擔任深圳閩泰集團有限公司的部門經理兼附屬公司主席。王彥先生於二零零一年自吉林大學畢業，取得工程學士學位。王彥先生為中國機械工程師。

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，王彥先生已離任為本公司執行總裁職位，自二零二三年十二月四日起生效。

# 獨立核數師報告



致寶信勤會計師事務所有限公司  
香港  
北角英皇道255號  
國都商場15樓1501室

致中亞烯谷集團有限公司  
股東之獨立核數師報告  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本行已審核第42至第112頁所載的中亞烯谷集團有限公司(「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二零二三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，以及包括重要會計政策概要的綜合財務報表附註。

本行認為，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 貴集團於二零二三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，並已遵照公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見之基準

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本行在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會的《專業會計師道德守則》(「守則」)，本行獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。本行相信，本行所獲得的審計憑證能充足及適當地為本行的意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是本行根據專業判斷，認為對本期綜合財務報表審計最為重要的事項。該等事項的應對以對綜合財務報表整體進行審計並形成審計意見為背景，本行不對這些事項單獨發表意見。

### 關鍵審計事項

#### 投資物業估值

本行將投資物業估值識別為關鍵審計事項，乃由於釐定公允值時需要作出主觀的判斷及估計。

貴集團之投資物業按公允值計量約348,000,000港元，佔貴集團於二零二三年十二月三十一日之總資產約58.1%，投資物業公允值收益約2,000,000港元已於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表內確認。

該等投資物業的公允值乃採用估值收益法進行釐定。

管理層已委聘獨立合資格專業估值師（「估值師」）釐定該等物業之公允值。該等物業的估值對本行的審計而言屬重要，原因為釐定估值師所採納估值技術所應用的主要輸入數據涉及重大判斷及估計。

### 本行的審計如何處理關鍵審計事項

本行就投資物業估值進行的程序主要包括：

- 了解估值師及貴集團管理層的估值方法、物業市場的表現、所採用的主要假設、關鍵判斷範疇、關鍵輸入數據及估值所使用的數據；
- 透過抽樣方式對比租金詳情與各相關現有租賃協議，評估管理層向估值師所提供資料的準確性；
- 評估估值師的獨立性、能力、實力及客觀性；
- 透過抽樣方式對比估值師估計的市場租金與可用市場數據或現有租賃的租金、資本化率與可用市場數據、經調整市場價格與類似地點及狀況的可比較物業的可比較市場交易，以評價重大不可觀察輸入數據的合理性；



# 獨立核數師報告

有關投資物業估值的會計政策及披露載於綜合財務報表附註4、6f(b)及19。

- 在我們內部估值專家的協助下，與估值師討論及評估其估值方法並對估值所採納的主要估計及假設提出質疑；
- 將本年度物業(尤其是其價值、資本化比率及租金收入)與過往年度資料進行比對，以更好地了解本年度最重大的變動；
- 測試計算的數學準確性及核對計算所包含的信息；及
- 評估綜合財務報表所作披露是否恰當及充足。

基於已執行的程序，本行認為，管理層對投資物業估值所用的判斷及估計由本行所收集的證據支持。

## 其他事項

貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由另一名核數師審核，其於二零二三年三月三十日對該等報表發表保留意見。

## 綜合財務報表及本行就此發出的核數師報告以外的資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報中所包含的資料，綜合財務報表及本行的核數師報告除外。

本行對綜合財務報表的意見並未涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的核證結論。

結合本行對綜合財務報表的審核，本行的責任是閱讀其他資料，並在閱讀時考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行在審計中獲得的知識存在重大不一致，或是否似乎存在重大錯報。倘根據本行所作出的工作，本行得出結論認為其他資料存在重大誤報，本行必須報告這一事實。誠如上文保留意見之基準一節所述，本行未能取得有關於聯營公司及已終止綜合入賬附屬公司之投資之充足適當憑證。在此方面，本行無任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定，編製真實及公允的綜合財務報表，以及進行董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用），除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事在履行監督 貴集團的財務報告流程的職責時獲審核委員會協助。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證並出具核數師報告。該報告按照百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體股東出具。除此以外，本行的報告不可用作其他用途。本行並不會就本報告的內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

# 獨立核數師報告

在根據香港審計準則進行審核的過程中，本行運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本行亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則本行應當修訂本行的意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。本行負責 貴集團審計的方向、監督和執行。本行為審核意見承擔全部責任。

本行與審核委員會溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

本行還向審核委員會提交聲明，說明本行已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響本行獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

## 獨立核數師報告

從與審核委員會溝通的事項中，本行確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在本行報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，本行決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為陳建明先生。

致實信勤會計師事務所有限公司

執業會計師

陳建明

執業證書編號P07802

香港，二零二四年三月二十七日

# 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
<b>收益</b>	7	<b>38,267</b>	39,875
其他收入及收益，淨額	8	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)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>10,706</b>	(41,763)
融資成本	10	(8,289)	(4,854)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>2,417</b>	(46,617)
所得稅開支	11	(235)	(390)
<b>年內溢利／(虧損)</b>	12	<b>2,182</b>	(47,007)
<b>其他全面開支</b>			
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)
<b>年內其他全面開支(除稅後)</b>		<b>(545)</b>	(1,032)
<b>年內全面收益／(開支)總額</b>		<b>1,637</b>	(48,039)
<b>以下各項應佔年內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		2,509	(47,007)
非控股權益		(327)	-
		<b>2,182</b>	(47,007)
<b>以下各項應佔年內全面收益／(開支)總額：</b>			
本公司擁有人		1,963	(48,039)
非控股權益		(326)	-
		<b>1,637</b>	(48,039)
<b>每股盈利／(虧損)</b>	16	<b>0.09</b>	(1.67)
基本及攤薄(港仙／股)			

# 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	17	867	891
使用權資產	18	914	364
投資物業	19	348,000	346,000
商譽	20	200	–
		<b>349,981</b>	347,255
<b>流動資產</b>			
存貨	21	1,089	594
貿易及其他應收賬項	22	181,086	6,273
可收回稅項		–	32
已質押銀行存款	23	15,332	14,891
現金及現金等價物	23	51,131	3,033
		<b>248,638</b>	24,823
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	24	227,917	12,906
應付關連方款項	25	–	67,638
即期稅項負債		11	23
租賃負債	27	873	322
銀行借貸	26	160,000	160,000
		<b>388,801</b>	240,889
<b>流動負債淨額</b>		<b>(140,163)</b>	(216,066)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>209,818</b>	131,189
<b>非流動負債</b>			
應付關連方款項	25	76,774	–
<b>資產淨值</b>		<b>133,044</b>	131,189
<b>股本及儲備</b>			
股本	29	140,955	140,955
儲備	31	(7,803)	(9,766)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>133,152</b>	131,189
非控股權益		(108)	–
<b>總權益</b>		<b>133,044</b>	131,189

第42頁至第112頁之該等綜合財務報表已獲董事會於二零二四年三月二十七日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃炳煌  
董事

夏萍  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔							總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股本 贖回儲備 千港元	外幣 匯兌儲備 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	
於二零二二年一月一日	140,955	26,770	121	232	11,150	179,228	-	179,228
年內虧損	-	-	-	-	(47,007)	(47,007)	-	(47,007)
年內其他全面開支	-	-	-	(1,032)	-	(1,032)	-	(1,032)
年內全面開支總額	-	-	-	(1,032)	(47,007)	(48,039)	-	(48,039)
於二零二二年十二月三十一日	140,955	26,770	121	(800)	(35,857)	131,189	-	131,189
於二零二三年一月一日	<b>140,955</b>	<b>26,770</b>	<b>121</b>	<b>(800)</b>	<b>(35,857)</b>	<b>131,189</b>	<b>-</b>	<b>131,189</b>
年內溢利	-	-	-	-	2,509	2,509	(327)	2,182
年內其他全面收益/(開支)	-	-	-	(546)	-	(546)	1	(545)
年內全面收益/(開支)總額	-	-	-	(546)	2,509	1,963	(326)	1,637
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	218	218
於二零二三年十二月三十一日	<b>140,955</b>	<b>26,770</b>	<b>121</b>	<b>(1,346)</b>	<b>(33,348)</b>	<b>133,152</b>	<b>(108)</b>	<b>133,044</b>

# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)	2,417	(46,617)
經以下調整：		
物業、廠房及設備折舊	395	363
使用權資產折舊	1,090	1,150
利息收入	(174)	(101)
融資成本	8,289	4,854
出售附屬公司收益	–	(20)
投資物業公允值(收益)／虧損	(2,000)	46,000
貿易應收賬項減值虧損	81	–
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(320)	50
除營運資金變動前經營現金流量	9,778	5,679
存貨變動	(498)	9
貿易及其他應收賬項之變動	(174,855)	3,086
貿易及其他應付賬項之變動	214,988	333
營運所得現金	49,413	9,107
已付所得稅	(215)	(679)
<b>經營活動所得之現金淨額</b>	<b>49,198</b>	<b>8,428</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購入物業、廠房及設備	(372)	(126)
出售物業、廠房及設備所得款項	320	5
出售附屬公司所得款項	–	20
已抵押銀行存款淨額增加	(441)	(1,643)
收購一間附屬公司之現金流出淨額	(77)	–
已收利息	174	101
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(396)</b>	<b>(1,643)</b>



# 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>融資活動所得現金流量</b>		
向直接控股公司一名股東還款	-	(3,000)
控股股東墊款	<b>9,000</b>	-
最終控股公司墊款	-	15,357
向直接控股公司還款	-	(15,000)
償還租賃負債(本金部分)	<b>(1,089)</b>	(1,224)
已付租賃利息	<b>(50)</b>	(26)
非控股權益出資	<b>218</b>	-
已付銀行借款利息	<b>(8,239)</b>	(4,828)
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(160)</b>	(8,721)
<b>現金及現金等價物之增加／(減少)淨額</b>	<b>48,642</b>	(1,936)
匯率變動之影響	<b>(544)</b>	(1,022)
於年初之現金及現金等價物	<b>3,033</b>	5,991
<b>於年末之現金及現金等價物</b>	<b>51,131</b>	3,033
<b>現金及現金等價物之分析</b>		
銀行及現金結餘	<b>51,131</b>	3,033

## 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載於綜合財務報表附註38。

本公司董事(「董事」)認為，於刊發此報告日期，中亞控股集團有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)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。

# 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

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營基準(續)

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

### 3. 應用香港財務報告準則之修訂(續)

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 |

# 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

## 3. 應用香港財務報告準則之修訂(續)

### 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. 重要會計政策

該等綜合財表報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及依照聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定編製。

該等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並已就按公允值列賬之投資物業作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要採用若干關鍵假設及估計。董事亦須在應用會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷，假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇均於綜合財務報表附註5披露。

編製該等綜合財務報表時應用之重要會計政策載列如下。

### 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。附屬公司是由本集團控制的實體。倘本集團因參與實體的業務而可獲得或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。當本集團之現有權力賦予其目前能掌控有關業務（即大幅影響實體回報之業務）之能力時，則本集團對該實體擁有權力。

評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及由其他各方持有的潛在投票權以決定其是否擁有控制權。僅在持有人能實際行使潛在投票權之情況下方予以考慮該權利。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日起綜合入賬。附屬公司在控制權終止當日起停止綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。附屬公司之會計政策已按需要變更，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 綜合賬目(續)

出售附屬公司而導致失去控制權之盈虧乃指(i)出售代價公允值連同於該附屬公司任何保留投資公允值與(ii)本公司應佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何相關累計匯兌儲備兩者間差額。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司之附屬公司權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益呈列。於綜合損益及其他全面收益表內，非控股權益呈列為年內溢利或虧損及全面收益總額在非控股股東與本公司擁有人之間之分配。

損益及其他全面開支各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。

### 業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購代價乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公允值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公允值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公允淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公允淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價購買收益。

對於分階段進行之業務合併，先前已持有之附屬公司之權益乃按其收購日期之公允值重新計量，而由此產生之損益於綜合損益內確認。公允值會加入至收購成本以計算商譽。

倘先前已持有之附屬公司之股權之價值變動已於其他全面收益內確認(例如按公允值計入其他全面收益之股本投資)，則於其他全面收益確認之金額乃按在先前已持有之股權被出售的情況下所須之相同基準確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### 業務合併及商譽(續)

商譽會每年進行減值測試或當事件或情況改變顯示可能減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期因收購之協同效益而產生利益之現金產生單位(「現金產生單位」)。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東應佔該附屬公司於收購當日之可識別資產及負債之公允值比例計算。

### 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目，均以該實體營運主要經濟環境所採用之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表乃以港元呈列，即本公司之功能及呈列貨幣。

#### (ii) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初步確認時按交易日期之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣呈列之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策所產生之盈虧於損益確認。

以公允值計量及外幣計值的非貨幣項目按釐定公允值當日之適用匯率換算。

倘非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認，則該收益或虧損之匯兌部份亦於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認，則該收益或虧損之匯兌部份亦於損益內確認。



# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 外幣換算(續)

#### (iii) 綜合賬目換算

所有功能貨幣有別於本公司呈列貨幣之本集團實體之業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各份財務狀況表內所列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理概約反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算；及
- 所有由此而產生之匯兌差額均於外幣匯兌儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於海外實體的投資淨額而產生之匯兌差額及借貸，於外幣匯兌儲備內確認。當出售海外經營業務時，該等匯兌差額將於綜合損益確認，作為出售盈虧之一部份。

### 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損入賬。

僅在與項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團，以及能可靠計量項目成本之情況下，其後成本方會計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在綜合損益確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備以直線法根據估計可使用年期按足以撇銷其成本減剩餘價值以預計使用年期計算折舊。主要使用年期如下：

租賃土地	按租約年期
傢俬及設備	2至5年
汽車	5年

本集團會於各報告期末檢討及調整(如適用)可使用年期及折舊方法。

出售物業、廠房及設備之盈虧為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者間之差額，並於綜合損益確認。

### 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業應佔之所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業按其公允值列值。投資物業之公允值變動所產生之盈虧於其產生期間之綜合損益內確認。

出售投資物業之盈虧為出售所得款項淨額與該物業賬面值兩者間之差額，並於綜合損益確認。

# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 租賃

#### 本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產使用年期與租賃期兩者中較短者以直線法基準撇銷其成本的折舊率計算折舊。主要年度利率如下：

土地及樓宇	按租約年期
-------	-------

使用權資產乃按成本(包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本)計量。租賃負債包括使用租賃內內含利率(倘有關利率可予確定，否則以本集團的增量借貸利率)折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內在損益內扣除，以產生租賃負債餘額的固定利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租賃期內按直線基準在損益內確認為開支。短期租賃為初始租賃期限為12個月或以下的租賃。

#### 本集團作為出租人

#### 經營租約

資產所有權之所有風險及回報未實質上轉移至承租人之租賃，列為經營租賃。經營租約之租金收入於相關租期內按直線法確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### 存貨

#### 園藝植物

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃採用加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括原材料、直接工資及所有生產經常開支之適當比例以及(倘適用)分包開支。可變現淨值乃日常業務過程中之估計售價扣除估計完工成本及進行銷售所需之估計成本。

於出售存貨後，其賬面值計入相關收益確認之期間之費用。存貨撇減至可變現淨值之任何撇減金額和存貨所有虧損之金額確認為撇銷或虧損發生之期間之費用。撥回就存貨撇減之任何金額乃於撥回產生之期間確認為已確認存貨之減值及列作一項開支。

#### 確認及終止確認金融工具

當本集團成為金融工具合約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合財務狀況表內予以確認。

倘自資產收取現金流量之合約權利屆滿時；本集團轉移資產之絕大部分所有權風險及回報時；或本集團並無轉移或保留資產之絕大部分所有權風險及回報，亦無保留該資產之控制權時，則終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時，該資產之賬面值與已收代價之總和兩者間之差額乃於綜合損益確認。

倘有關合約所訂明之責任獲解除、取消或屆滿時，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價兩者間之差額於綜合損益確認。

# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 金融資產

倘金融資產乃根據合約買賣，且有關條款規定須於有關市場所制訂時限內交付資產時，則該資產以交易日期為基準確認及終止確認，並初步按公允值加直接應佔交易成本確認，惟透過損益按公允值列賬之投資則除外。收購透過損益按公允值列賬之投資之直接應佔交易成本即時於綜合損益確認。

本集團金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

倘金融資產(包括貿易及其他應收賬項)符合以下條件則歸入此分類：

- 持有資產的業務模式是目標為收取合約現金流；及
- 資產的合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

該等資產其後使用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

### 預期信貸虧損之虧損撥備

本集團按攤銷成本確認金融資產的預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損乃加權平均信貸虧損，並以發生相關違約風險之金額作為加權數值。

於各報告期末，本集團計量金融工具的虧損撥備，金額等於該金融工具預計年期內所有可能違約事件所產生貿易應收賬項的預期信貸虧損(「全期預期信貸虧損」)，或自初步確認後該金融工具的信貸風險大幅增加。

倘於報告期末，金融工具(貿易應收賬項除外)的信貸風險自初步確認後並無大幅增加，本集團會按相等於反映該金融工具可能於報告期後12個月內發生的違約事件所引致預期信貸虧損的金額，計量該金融工具之虧損撥備。

於報告期末將虧損撥備調整至所需金額的預期信貸虧損或撥回金額，於綜合損益中確認為減值收益或虧損。

## 4. 重要會計政策(續)

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物乃指銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時兌換為已知數額之現金之短期高流動投資，該等投資所面對之價值變動風險並不重大。

### 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃按所訂立合約安排之內容及香港財務報告準則下金融負債及股本工具之定義分類。股本工具為任何能證明本集團扣除所有負債後於資產剩餘權益之合約。就特定金融負債及股本工具所採納之會計政策載列如下。

### 借貸

借貸初步按公允值扣除所產生交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團具有無條件權利將負債還款期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸將被分類為流動負債。

### 其他金融負債

貿易及其他應付賬項初步按公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本列賬。

### 股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 收益確認

收益乃根據與客戶訂立的合約所指明的代價參考慣常業務慣例計量，並不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款及轉移協定產品或服務期間超過一年的合約，代價會就重大融資部分的影響進行調整。

本集團於完成向客戶轉讓產品或服務控制權的履約責任時確認收益。視乎合約條款及有關合約適用的法例，履約責任可隨時間或於某個時間點完成。倘屬以下情況，履約責任則可隨時間內達成：

- 客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約創建或提升一項於創建或提升時由客戶控制的資產；或
- 本集團履約並無創建供本集團用於其他用途的資產，且本集團有權就迄今為止已完成的履約部分強制收回款項。

倘履約責任可隨時間內達成，收益乃根據完成有關履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得產品或服務控制權的時間點確認。

### 其他收益

租金收入採用直線法按租約年期確認。

利息收入以實際利率法確認。

## 4. 重要會計政策(續)

### 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員可享有之年假及長期服務假期權利乃於僱員應享有時確認。本集團已就截至報告期末止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於提取假期時方予確認。

#### (ii) 退休金責任

本集團根據香港強制性公積金計劃條例對於香港僱用條例管轄範圍內僱用之僱員執行強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須按僱員有關收入之5%向該計劃供款，惟受每月相關收入上限30,000港元的規限。該計劃之供款乃即時歸屬。

本集團亦參與中華人民共和國(「中國」)政府組織的界定供款退休計劃。本集團須向退休計劃以僱員薪資特定百分比供款。僱主不得將沒收供款撥作調減現行應付供款。

#### (iii) 離職福利

離職福利於本集團不能撤回提供該等福利時及本集團確認重組成本並涉及支付離職福利時(以較早者為準)確認。



# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之成本一部分，直至該等資產大致上可準備用作其擬定用途或出售時為止。在特定借貸撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

就於一般情況及用作取得合資格資產而借入之資金而言，合資格資本化之借貸成本金額乃按用於該資產之開支資本化比率計算。資本化比率為適用於本集團該期間內尚未償還借貸(不包括就取得合資格資產而借入之特定借貸)之加權平均借貸成本。

所有借貸成本均在其產生期間於綜合損益確認。

### 政府補助

當能夠合理保證本集團符合補助附帶的條件及將可收取補助時，則會確認政府補助。

與收入有關的政府補助乃遞延入賬，並於與擬補償成本相匹配的期間在損益中確認。

### 稅項

所得稅為即期稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣減之收支項目並且不包括毋須課稅或不可扣減之項目，與綜合損益中確認之溢利不同。本集團即期稅項乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

## 4. 重要會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差異予以確認，而遞延稅項資產乃於應課稅溢利將可能抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免時方會確認。倘因商譽或於一項交易中其他資產及負債之初步確認(業務合併除外)而產生之暫時性差額不影響應課稅溢利及會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均會作出檢討，並在可能不再有足夠應課稅溢利作抵銷全部或部份將予收回之資產時扣減。

遞延稅項乃以預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或大致頒佈之稅率為基準。遞延稅項會於綜合損益確認，倘遞延稅項與已於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關則除外，在此情況下，遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益中予以確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映按本集團預計於報告期末收回或清償其資產及負債之賬面值之稅務後果。

就採取公允值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，該等物業之賬面值被假設可透過銷售予以收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊，並以商業目標為隨著時間流逝而非透過銷售消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益之商業模式持有，則此假設即被推翻。倘假設被推翻，該等投資物業之遞延稅項按物業可被收回之預計方式予以計量。

遞延稅項資產及負債於有合法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且兩者與同一稅務機構徵收之所得稅有關，而本集團有意按淨額基準結算即期稅項資產及負債之情況下，方予以抵銷。

# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 關連方

關連方乃與本集團有關連之人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，提供資助的僱主亦與本集團有關連；
- (vi) 實體受(A)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(A)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；或
- (viii) 該實體，或其所屬集團之任何成員，向本公司或本公司之母公司提供主要管理層服務。

## 4. 重要會計政策(續)

### 分部報告

經營分部及綜合財務報表所報告的各分部項目金額乃根據向本集團最高行政管理人員定期提供以便其向本集團各業務線及地區分配資源以及評估該等業務及區域表現的財務資料予以確認。

個別重大經營分部不會為財務報告而綜合入賬，除非相關分部具有類似的經濟特徵，且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可予綜合入賬。

### 非金融資產減值

於各報告期末，本集團審閱其非金融資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若出現任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定任何減值虧損。倘若未能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額乃公允值減出售成本與使用價值兩者中較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流按反映當時市場對貨幣時值之評估及資產特定風險的稅前折現率折算至其現值。

倘若估計資產或現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損視作重估價值減少處理。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位之賬面值乃增至其經重新估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過於過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定之賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估價值列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估價值增加處理。

# 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

## 4. 重要會計政策(續)

### 撥備及或然負債

本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任時有可能導致經濟利益流出並能可靠估計責任金額的情況下，則會對此等不確定時間或金額之負債確認撥備。倘貨幣之時間價值重大，則撥備按預期履行責任之支出現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。僅透過日後出現或不出現一項或多項事件確定其存在與否之潛在責任，亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。

### 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適合之報告期後事項均屬於調整事項，並於綜合財務報表內反映。並非調整事項之重大報告期後事項則於綜合財務報表附註中披露。

## 5. 重大判斷及關鍵估計

### 應用會計政策之重大判斷

於應用會計政策之過程中，董事已作出以下對於綜合財務報表中確認之數額具最大影響之判斷(於下文處理涉及估計者除外)。

#### (a) 持續經營基準

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於董事為改善本集團之財務狀況、即時流動資金、現金流量、盈利能力及營運(如綜合財務報表附註2所闡述)而採取之若干措施。

## 5. 重大判斷及關鍵估計(續)

### 應用會計政策之重大判斷(續)

#### (b) 投資物業之遞延稅項

就採用公允值模型計量之投資物業之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，並得出結論認為本集團之投資物業並非以隨著時間流逝消耗投資物業所包含絕大部分經濟利益而非銷售為目的之商業模式而持有。因此，在釐定本集團投資物業之遞延稅項時，董事已採納按公允值模式計量之投資物業可透過銷售予以收回之假設。

### 估計不確定因素之主要來源

下文討論有關未來之主要假設及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源，而該等假設及不確定因素來源具有導致資產及負債賬面值於下一財政年度內作出大幅調整之重大風險，有關討論如下：

#### (a) 投資物業之公允值

本集團已委聘獨立專業估值師評估投資物業之公允值。釐定公允值時，估值師採用涉及若干估計之估值方法。董事已行使其判斷，並信納所用估值方法及輸入數據可反映當前市況。

#### (b) 呆壞賬減值虧損

本集團乃根據貿易及其他應收賬項可收回性之評估(包括各債務人之目前信譽及過往還款記錄)作出呆壞賬減值虧損。倘發生任何事件或情況出現變動顯示餘額可能無法收回時會出現減值。識別呆壞賬需要作出判斷及估計，特別是虧損事件。倘實際結果與原來估計不同，則該等差額將會影響有關估計出現變動年度之貿易及其他應收賬項之賬面值以及呆賬開支。

# 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

## 5. 重大判斷及關鍵估計(續)

### 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (c) 所得稅

釐定所得稅撥備涉及對某些交易未來稅務處理的判斷。管理層評估各項交易的稅務影響，並計提相應的稅項撥備。本集團定期重新考慮這些交易的稅務處理，以及稅務法規的所有修訂。遞延稅項資產是就未利用稅損和可抵扣暫時差異而確認。由於遞延稅項資產只限在很可能獲得能利用未動用稅項抵免來抵扣的未來應課稅溢利時才會確認，所以需要管理層判斷獲得未來應稅溢利的可能性。本集團不斷審閱管理層的評估，如果很可能有未來應稅溢利可用作收回遞延稅項資產，便會確認遞延稅項資產。

## 6. 財務風險管理

本集團業務使其面對多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性，並力求將其對本集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

#### (a) 外匯風險

由於本集團之大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體之功能貨幣(包括港元(「港元」)及人民幣(「人民幣」)計值，故本集團所承受之外匯風險甚微。本集團目前並無就外幣交易、資產及負債設立外匯對沖政策。本集團密切監察其外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

## 6. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險

倘交易對手未能於二零二三年十二月三十一日履行彼等有關各類已確認金融資產之責任，本集團面臨之最大信貸風險為綜合財務狀況表所列該等資產之賬面值。本集團之信貸風險主要來自其貿易及其他應收賬項、已抵押銀行存款及現金及現金等價物。為盡量降低信貸風險，董事已委派團隊負責釐定信貸限額、信用審批及其他監察程序。此外，董事定期審閱各項個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回債務確認足夠減值虧損。由於交易對手是獲國際評級機構授予高信貸評級的銀行及金融機構，故已抵押銀行存款及銀行及現金結餘的信貸風險有限。就此而言，董事認為本集團之信貸風險大幅降低。

本集團並無重大集中信貸風險，風險敞口分散至多名交易對手方及客戶。

本集團已落實政策確保向具有良好信用記錄之客戶進行銷售。

本集團比較金融資產於報告日期之違約風險與於初始確認日期之違約風險，以評估金融資產之信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮所得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 預期導致客戶履行責任能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 客戶經營業績之實際或預期重大變動；及
- 客戶預期表現及行為之重大變動，包括客戶之付款狀況變動。



# 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

## 6. 財務風險管理(續)

### (b) 信貸風險(續)

倘涉及合約付款之客戶逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對手無法於合約付款到期時60日內支付款項，則金融資產出現違約。

金融資產於合理預期無法收回(例如客戶無法與本集團達成還款計劃)時撇銷。倘貸款或應收款項撇銷，則本集團(在實際可行及符合經濟效益之情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

本集團將非貿易應收賬款分為兩類，以反映各類別之信貸風險及貸款虧損撥備方式。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類別之歷史虧損比率，再就前瞻性數據作出調整。

類別	定義		外部信貸 附註 評級		內部信貸 評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	賬面總值	
							於二零二三年 十二月三十一日	於二零二二年 十二月三十一日
表現理想	違約風險低，付款能力強						12個月預期虧損	
表現欠佳	信貸風險顯著增加						全期預期虧損	
按攤銷成本計量的 金融資產								
貿易應收賬項	22	不適用	低風險		全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	<b>4,802</b>	4,730	
按金及 其他應收賬項	22	不適用	低風險		12個月預期 信貸虧損	<b>174,074</b>	1,213	
已抵押銀行存款	23	不適用	低風險		12個月預期 信貸虧損	<b>15,332</b>	14,891	
現金及現金等價物	23	不適用	低風險		12個月預期 信貸虧損	<b>51,131</b>	3,033	

## 6. 財務風險管理(續)

### (c) 流動資金風險

本集團之政策乃定期監察目前及預期之流動資金需求以確保其維持充足現金儲備，以滿足本集團短期及長期之流動資金需求。

本集團金融負債之到期日分析如下：

	實際利率	按要求或少於一年 千港元	一年以上但少於兩年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	總賬面值 千港元
於二零二三年十二月三十一日					
貿易及其他應付賬項	不適用	227,917	-	227,917	227,917
應付一名關連方款項	0.206%	158	76,774	76,932	76,774
銀行借貸(附註a)	5.337%	23,710	158,346	182,056	160,000
租賃負債	2.520%	895	-	895	873
		<b>252,680</b>	<b>235,120</b>	<b>487,800</b>	<b>465,564</b>
於二零二二年十二月三十一日					
貿易及其他應付賬項	不適用	12,906	-	12,906	12,906
應付關連方款項	不適用	67,638	-	67,638	67,638
銀行借貸(附註b)	3.018%	162,244	-	162,244	160,000
租賃負債	0.932%	325	-	325	322
		<b>243,113</b>	<b>-</b>	<b>243,113</b>	<b>240,866</b>

附註：

- 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，本公司董事認為本集團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。因此，借貸的非即期部分將於本表格內分類為一年以上但少於兩年。
- 附有按要求償還條文之銀行借貸計入上述到期日分析「按要求或少於一年」時段。考慮到本集團之財務狀況及違反於銀行融資訂明的承諾，董事認為所有本公司應付或結欠該銀行之款項(包括本金及應計利息)將立即到期及須由本公司償付。

# 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

## 6. 財務風險管理(續)

### (d) 利率風險

本集團面臨的利率風險源自其銀行存款及銀行借款。該等存款及借款以可變利率計息，視當時現行市況而異。本集團現金流量利率風險主要集中於本集團以港元計值借貸所產生之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)及最優惠利率的波動。

於二零二三年十二月三十一日，倘利率下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則年內綜合溢利將上漲1,600,000港元(二零二二年綜合虧損：下跌1,600,000港元)，主要是由於銀行借貸利息開支減少。倘利率上升100個基點而所有其他可變因素維持不變，則年內綜合溢利將下跌1,600,000港元(二零二二年綜合虧損：上漲1,600,000港元)，主要是由於銀行借貸利息開支增加。

本集團面臨公允值利率風險主要源自本集團以固定利率計息的租賃負債。

### (e) 金融工具類別

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>金融資產：</b>		
按攤銷成本計量金融資產(包括現金及現金等價物)	<b>245,076</b>	23,685
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本列賬之金融負債	<b>465,564</b>	240,866

## 6. 財務風險管理(續)

### (f) 公允值

於綜合財務狀況表反映的本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自公允值相若。

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之轉入及轉出。

#### (a) 公允值層級披露:

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	
於二零二三年十二月三十一日				
投資物業				
– 住宅單位 – 香港	–	–	348,000	348,000
於二零二二年十二月三十一日				
投資物業				
– 住宅單位 – 香港	–	–	346,000	346,000

# 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

## 6. 財務風險管理(續)

### (f) 公允值(續)

(b) 於二零二三年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方法及輸入數據之披露：

董事負責為財務報告進行所需的資產之公允值計量。

#### 第三級公允值計量

項目	估值方法	關鍵輸入數據	公允值	
			二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
位於香港之 住宅單位	銷售比較法	於二零二二年十二月三十一日，按樓面淨面積基準的單位售價每平方呎22,900港元至27,900港元	-	63,000
	收入法	資本化比率3.5%(二零二二年：2.5%)；按樓面淨面積基準的每月平均租金每平方呎46,47港元(二零二二年：36.07港元)；以計算物業權利的復歸潛力	348,000	283,000
			<b>348,000</b>	<b>346,000</b>

於年內，本集團就其投資物業採納的估值方法有所變動。於二零二三年，所採納的估值方法為收入法，而於二零二二年採用收入法及銷售比較法。

本集團的投資物業自二零二二年四月起並無近期交易。董事認為，銷售比較方法無法反映於年末並無租賃的投資物業公允值。因此，該等投資物業於二零二三年僅採用收入法。

於二零二三年，於年末的投資物業公允值的估值方法已計及其他租賃協議的當前應收租金及物業權益的可收回性。

## 6. 財務風險管理(續)

### (f) 公允值(續)

(b) 於二零二三年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方法及輸入數據之披露：(續)

#### 第三級公允值計量(續)

於二零二二年，並無租賃之住宅單位採用銷售比較法(附帶空置利益)作為估值技術，而於年末帶有租賃協議之住宅單位則採用收入法，因為該估值技術已計及現有租賃協議之現時應收租金及物業權益之復歸潛力。

因此，於二零二二年，銷售比較法用於四個住宅單位，而餘下住宅單位的估值技術則採用收入法。

## 7. 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
	<b>38,267</b>	<b>39,875</b>

## 8. 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
	<b>7,831</b>	<b>1,010</b>

# 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

## 9. 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綜合財務報表附註4所述者相同。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、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。

# 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

## 9. 分部資料(續)

### (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	6,504	6,343
來自客戶合約之收益	31,869	34,111
來自投資物業的租金收入	6,398	5,764
收益總額	38,267	39,875

#### 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	1,018	5,486	6,504	861	5,482	6,343
總計	1,018	30,851	31,869	861	33,250	34,111



# 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

## 9. 分部資料(續)

### (a) 分拆收益(續)

#### *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。

9. 分部資料(續)

(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 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	總計 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	6,398	6,504	25,365	38,267
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				(8,289)
除稅前溢利				2,417

# 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

## 9. 分部資料(續)

### (b) 分部收益及業績(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	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	總計 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)
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				(4,854)
除稅前虧損				(46,617)

## 9. 分部資料(續)

### (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 十二月三十一日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
<b>分部資產</b>		
物業投資	<b>349,191</b>	347,126
園藝服務及銷售植物	<b>1,913</b>	2,409
物業管理及其他相關服務	<b>12,104</b>	6,416
分部資產總額	<b>363,208</b>	355,951
已抵押銀行存款	<b>15,332</b>	14,891
可收回稅項	–	32
未分配資產：		
使用權資產	<b>859</b>	177
現金及現金等價物	<b>42,704</b>	173
其他資產	<b>176,516</b>	854
綜合資產總額	<b>598,619</b>	372,078
<b>分部負債</b>		
物業投資	<b>1,370</b>	6,601
園藝服務及銷售植物	<b>1,145</b>	2,286
物業管理及其他相關服務	<b>2,492</b>	3,104
分部負債總額	<b>5,007</b>	11,991
銀行借貸	<b>160,000</b>	160,000
應付關連方款項	<b>76,774</b>	67,638
即期稅項負債	<b>11</b>	23
未分配負債：		
其他負債	<b>222,910</b>	1,053
租賃負債	<b>873</b>	184
綜合負債總額	<b>465,575</b>	240,889

# 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

## 9. 分部資料(續)

### (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	555	7,511
貿易應收賬項(撥回)／ 減值虧損	(155)	-	236	-	81
新增非流動資產	-	-	-	372	372

# 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

## 9. 分部資料(續)

### (d) 其他分部資料(續)

	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	268	487	960
新增非流動資產	-	8	8	110	126

# 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

## 9. 分部資料(續)

### (d) 其他分部資料(續)

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	38,267	39,875	349,981	347,255

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)	3,652	4,454

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。

## 10. 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
支付租賃負債之利息	50	26
	8,289	4,854

# 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

## 11. 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	235	390

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%



# 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

## 11. 所得稅開支(續)

所得稅開支與除稅前溢利／(虧損)乘以香港利得稅稅率之積的對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	2,417	(46,617)
按本地所得稅稅率16.5%計算的稅項(二零二二年：16.5%)	399	(7,692)
不可扣稅開支的稅務影響	3,412	9,547
毋須課稅收入的稅務影響	(564)	(19)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	-	376
動用先前未予以確認稅務虧損的稅務影響	(1,763)	(178)
未確認暫時差額的稅務影響	20	(454)
稅務優惠的稅務影響	(1,887)	(1,969)
附屬公司不同稅率的稅務影響	618	779
	235	390

# 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

## 12. 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	122	122

# 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

## 13. 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	1,229	1,042
員工福利開支總額	20,444	17,161
其他員工福利	478	1,342
員工成本	20,922	18,503

### 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零二二年：兩名)董事，其酬金已於附註14呈列之分析中反映。餘下兩名(二零二二年：三名)人士之酬金載列如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
基本薪金及津貼	1,534	1,677
退休福利計劃供款	36	23
	1,570	1,700

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無該等個人收到本集團任何酬金作為加入本集團之獎勵或作為離職補償，亦無豁免或已同意豁免任何酬金。

酬金介乎以下範圍：

	二零二三年	二零二二年
零至1,000,000港元	2	3

14. 董事之利益及權益

(a) 董事酬金

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
<b>執行董事：</b>				
黃炳煌	-	1,000	36	1,036
夏萍	-	500	-	500
王麗姣	-	600	11	611
	-	2,100	47	2,147
<b>獨立非執行董事：</b>				
段日煌	200	-	-	200
王榮芳	240	-	-	240
曹思維	240	-	-	240
	680	-	-	680
二零二三年總計	680	2,100	47	2,827

# 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

## 14. 董事之利益及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

董事姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
<b>執行董事：</b>				
黃炳煌	-	722	24	746
夏萍	-	500	8	508
王麗姣	-	292	-	292
	-	1,514	32	1,546
<b>獨立非執行董事：</b>				
段日煌	200	-	-	200
王榮芳	240	-	-	240
曹思維	240	-	-	240
	680	-	-	680
二零二二年總計	680	1,514	32	2,226

概無董事於截至二零二三年十二月三十一日止年度放棄任何薪酬(二零二二年：無)。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無向董事支付任何作為吸引彼等加入或於加入本集團時之獎勵；或作為離任之補償的酬金。

## 14. 董事之利益及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

上述執行董事的薪酬主要為其提供與管理本公司及本集團事務有關的服務。上述非執行董事薪酬主要為其作為本公司或其附屬公司的董事所提供的服務。上述獨立非執行董事的薪酬主要為其作為本公司董事的服務。

### (b) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

本公司董事及董事的關連方概無就於年末或年內任何時間存續以本公司作為訂約方，且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約中擁有重大權益(不論直接或間接)。

# 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

## 15. 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任何股息(二零二二年：無)。

## 16. 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)	<b>2,509</b>	(47,007)
	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	<b>2,819,102</b>	2,819,102

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。

# 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

## 17. 物業、廠房及設備

	傢俬及設備 千港元	租賃裝修 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本：</b>				
於二零二二年一月一日	2,518	1,457	1,611	5,586
添置	126	–	–	126
出售	(79)	–	–	(79)
匯兌差額	(13)	–	–	(13)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>2,552</b>	<b>1,457</b>	<b>1,611</b>	<b>5,620</b>
添置	<b>63</b>	<b>309</b>	–	<b>372</b>
出售	–	–	<b>(766)</b>	<b>(766)</b>
匯兌差額	<b>(2)</b>	–	–	<b>(2)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>2,613</b>	<b>1,766</b>	<b>845</b>	<b>5,224</b>
<b>累計折舊及減值虧損</b>				
於二零二二年一月一日	2,106	1,252	1,036	4,394
本年度支出	124	70	169	363
出售	(24)	–	–	(24)
匯兌差額	(4)	–	–	(4)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>2,202</b>	<b>1,322</b>	<b>1,205</b>	<b>4,729</b>
本年度支出	<b>129</b>	<b>97</b>	<b>169</b>	<b>395</b>
出售	–	–	<b>(766)</b>	<b>(766)</b>
匯兌差額	<b>(1)</b>	–	–	<b>(1)</b>
於二零二三年十二月三十一日	<b>2,330</b>	<b>1,419</b>	<b>608</b>	<b>4,357</b>
<b>賬面值</b>				
於二零二三年十二月三十一日	<b>283</b>	<b>347</b>	<b>237</b>	<b>867</b>
於二零二二年十二月三十一日	350	135	406	891



# 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

## 18. 使用權資產

	土地及樓宇 千港元
<b>成本：</b>	
於二零二三年一月一日	3,465
添置	1,640
終止確認	(3,191)
於二零二三年十二月三十一日	1,914
<b>累計折舊：</b>	
於二零二三年一月一日	3,101
本年度支出	1,090
終止確認	(3,191)
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	914
<b>成本：</b>	
於二零二二年一月一日	3,191
添置	274
於二零二二年十二月三十一日	3,465
<b>累計折舊：</b>	
於二零二二年一月一日	1,951
本年度支出	1,150
於二零二二年十二月三十一日	3,101
賬面值 於二零二二年十二月三十一日	364

## 18. 使用權資產(續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有關短期租賃之開支	19	42
償還租賃負債之本金部分	1,089	1,224
支付租賃負債之利息	50	26
年內租賃之現金流出總額	1,158	1,292

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。

## 19. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	346,000	392,000
公允值收益／(虧損)	2,000	(46,000)
於十二月三十一日	348,000	346,000

投資物業於香港以長期租賃方式持有。

本集團投資物業於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的公允值乃根據友盈資產評估有限公司(與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師)於各自日期進行的估值得出。本集團管理層與估值師緊密合作，建立適當的估值技術及模型輸入數據，並向董事會解釋投資物業公允值波動的原因。詳情請參閱綜合財務報表附註6(f)(b)。

於二零二三年十二月三十一日，已抵押作為本集團銀行借貸之抵押品之投資物業的賬面值為348,000,000港元(二零二二年：346,000,000港元)。

# 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

## 20. 商譽

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
成本		
於一月一日	-	-
添置(附註32)	200	-
於十二月三十一日	200	-

商譽分配至提供物業管理及其他相關服務經營分部。

約200,000港元的商譽來自收購進加有限公司(「進加」)之100%股權，並於收購日期(即二零二三年十一月十六日)確認。進加主要從事提供物業管理及其他相關服務。

進加之現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算釐定，其根據董事批准之涵蓋五年期(第一個年度之2%年增長率、第二個年度至第五個年度之0%年增長率及五年期後增長率0%之財務預算並按稅前折現率4.5%使用現金流量預測。有關估計現金流入／流出之使用價值計算之其他關鍵假設包括預算收入，其乃根據現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期得出。基於減值評估，本公司董事認為，基於進加之現金產生單位之可收回金額為756,000港元，截至二零二三年十二月三十一日止年度概無確認商譽減值。

## 21. 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
園藝植物	607	594
其他	482	-
	1,089	594

# 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

## 22. 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)
	<b>4,539</b>	4,548
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
	<b>181,086</b>	6,273

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：零)(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。

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，且於二零二三年十二月三十一日並無計提撥備。

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
	<b>4,539</b>	4,548

之後於報告期末後收回約4,036,000港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已就估計不可收回貿易應收賬項作出撥備約81,000港元(二零二二年：零)。

# 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

## 22. 貿易及其他應收賬項(續)

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	-
於十二月三十一日	263	182

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)

# 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

## 23. 已抵押銀行存款以及現金及現金等價物

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及手頭現金	66,463	17,924
減：已抵押銀行存款	(15,332)	(14,891)
現金及現金等價物	51,131	3,033

本集團已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為授予本集團銀行借貸的抵押，詳情載於綜合財務報表附註26。

## 24. 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	-
	227,917	12,906

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
	778	1,287

# 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

## 24. 貿易及其他應付賬項(續)

其他應付賬項及應計費用分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應計經營開支	2,001	1,699
應計前董事薪金	421	6,761
其他應付款	1,245	187
長期服務金撥備	1,060	1,009
已收租賃按金	1,298	1,093
	<b>6,025</b>	<b>10,749</b>

## 25. 應付關連方款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付控股股東款項	76,774	2,281
應付最終控股公司款項	-	65,357
減：非流動部分	(76,774)	-
	<b>-</b>	<b>67,638</b>

於二零二三年十二月三十一日，應付控股股東款項包括無抵押、按年利率3%計息之9,000,000港元及無抵押、免息及於報告期末十二個月後償還之約67,774,000港元，以及餘下結餘為免息、無抵押及於報告期末十二個月後償還。於二零二二年，應付控股股東款項為免息、無抵押及須按要求償還。

應付最終控股公司款項為免息、無抵押及須按要求償還。

# 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

## 26. 銀行借貸

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

銀行貸款載有按要求償還條款。根據還款時間表，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
按要求償還	<b>160,000</b>	160,000

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	<b>16,000</b>	-
第二年	<b>16,000</b>	16,000
第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>128,000</b>	144,000
	<b>160,000</b>	160,000

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)於綜合財務報表附註19所披露的投資物業賬面值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%)。



# 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

## 26. 銀行借貸(續)

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。

## 27. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款之現值	
	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
一年內	895	325	873	322
第二至五年(首尾兩年包括在內)	-	-	-	-
	895	325	873	322
減：未來融資開支	(22)	(3)	不適用	不適用
租賃負債的現值	873	322	873	322
減：於12個月內到期結算之款項(列於流動負債項下)			(873)	(322)
於12個月後到期結算之款項			-	-

於二零二三年十二月三十一日，平均實際借貸利率為3%(二零二二年：3%)。利率按合約日期釐定，因此令本集團面臨公允值利率風險。

## 28. 遞延稅項

於二零二三年十二月三十一日，本集團可供對銷未來溢利的未動用稅項虧損約為340,155,000港元（二零二二年：約348,997,000港元）。由於難以預測未來溢利流，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。根據香港現行稅務法規，該等可用作抵銷未來溢利的稅項虧損約340,155,000港元（二零二二年：約348,997,000港元）並未到期。所有稅項虧損須取得稅務當局之同意。

## 29. 股本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.05港元的普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
2,819,102,084股每股面值0.05港元的普通股	<b>140,955</b>	140,955

本集團管理資本之目標旨在保障本集團持續經營之能力，透過優化債務與權益之平衡，為股東帶來最大回報。

本集團按債務對調整後資本比率之基準監察資本。該比率按債務淨額除以經調整後資本計算。債務總額包括銀行借貸。經調整後資本包括權益之所有組成部分（即股本、保留溢利及其他儲備）。

# 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

## 29. 股本(續)

本集團之長期政策較二零二二年減少，指債務淨額應在經調整資本之108%至70%範圍內。此政策旨在確保本集團成功以合理成本獲得融資，並降低其除稅後加權平均資本成本淨額。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日債務對經調整資本比率如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
債務總額	<b>160,000</b>	160,000
減：已抵押銀行存款	<b>(15,332)</b>	(14,891)
減：現金及現金等價物	<b>(51,131)</b>	(3,033)
債務淨額	<b>93,537</b>	142,076
本公司擁有人應佔權益	<b>133,152</b>	131,189
債務對調整後資本比率	<b>70%</b>	108%

本集團受限於以下外來資本規定：

(i) 為了維持於聯交所之上市地位，其公眾持股量至少維持25%之股份；及(ii)履行計息借貸所附之財務契諾。

倘違反履行財務契諾，銀行可即時催還借貸。

# 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

## 30. 本公司財務狀況表及儲備變動

### (a) 本公司財務狀況表

	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	17	23
於附屬公司之投資	7,813	7,813
	<b>7,830</b>	7,836
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收賬項	173,100	219
已抵押銀行存款	15,332	14,891
現金及現金等價物	43,728	43
	<b>232,160</b>	15,153
<b>流動負債</b>		
其他應付賬項	1,496	1,009
應付附屬公司款項	34,269	29,289
債券持有人收款	219,910	–
應付關連方款項	–	67,638
銀行借貸	160,000	160,000
	<b>415,675</b>	257,936
<b>流動負債淨值</b>	<b>(183,515)</b>	(242,783)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>(175,685)</b>	(242,783)
<b>非流動負債</b>		
應付關連方款項	76,774	–
<b>負債淨值</b>	<b>(252,459)</b>	(234,947)
<b>股本及儲備</b>		
股本	140,955	140,955
儲備	(393,414)	(375,902)
<b>資產虧損</b>	<b>(252,459)</b>	(234,947)

# 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

## 30. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

### (b) 本公司之儲備變動：

	股份溢價 千港元	股本贖回儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	26,770	121	234,897	(626,002)	(364,214)
年內全面開支總額	-	-	-	(11,688)	(11,688)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	<b>26,770</b>	<b>121</b>	<b>234,897</b>	<b>(637,690)</b>	<b>(375,902)</b>
年內全面開支總額	-	-	-	(17,512)	(17,512)
於二零二三年十二月三十一日	<b>26,770</b>	<b>121</b>	<b>234,897</b>	<b>(655,202)</b>	<b>(393,414)</b>

## 31. 儲備

### (a) 本集團

本集團之儲備金額及其變動於綜合損益及其他全面收益表以及綜合權益變動表內呈列。

### (b) 儲備之性質及目的

#### (i) 股份溢價儲備

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價。股份溢價賬之應用乃受百慕達一九八一年公司法所規管。

## 31. 儲備(續)

### (b) 儲備之性質及目的(續)

#### (ii) 資本贖回儲備

資本贖回儲備之應用乃受百慕達一九八一年公司法所規管。

#### (iii) 繳入盈餘

本公司繳入盈餘指本公司已發行股份之面值與所收購附屬公司之股本及股份溢價賬總額之差額。根據百慕達一九八一年公司法，本公司於若干條件下可向其成員公司分配繳入盈餘。

#### (iv) 外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備包括所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備乃根據綜合財務報表附註4所列會計政策處理。

# 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

## 32. 業務合併

於二零二三年十一月十六日，本集團收購進加100%之股權。進加於香港從事提供物業管理及其他相關服務。該收購之收購代價以現金形式支付，於收購日期已支付200,000港元。

於收購日期，進加之可識別資產及負債之公允值如下：

	千港元
貿易及其他應收賬項	6
現金及現金等價物	123
貿易及其他應付賬項	(129)
資產淨值	-
收購時產生之商譽	200
以現金支付	200

收購附屬公司之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	200
收購之現金及銀行結餘	(123)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	77

自收購以來，進加對本集團的收益貢獻約51,000港元，且為截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合虧損貢獻約146,000港元。

倘合併於年末進行，本集團的收益及本集團年內溢利將分別為約38,267,000港元及約2,182,000港元。

### 33. 出售附屬公司

#### (a) Sky Heritage Holdings Limited

於二零二二年一月十二日，本集團與一名第三方訂立買賣協議，以代價10,000港元出售Sky Heritage Holdings Limited全部已發行股份。Sky Heritage Holdings Limited的附屬公司持有本集團聯營公司Five Color Stone Technology Corporation的股份。

#### (b) WI Capital Co. Limited

於二零二二年七月，本集團與一名第三方訂立買賣協議，以代價10,000港元出售WI Capital Co. Limited全部已發行股份。截至二零二二年十二月三十一日止年度，收益10,000港元在出售後在綜合損益確認。本集團自截至二零二一年十二月三十一日止財政年度起取消將WI Capital Co. Limited及其附屬公司WI Graphene Co., Limited綜合入賬。

### 34. 綜合現金流量表附註

#### 融資活動產生之負債對賬

	應付直接控股 公司一名股東 千港元	應付關連方 千港元	租賃負債 千港元	銀行借貸 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	3,000	66,727	1,271	160,000	230,998
現金流變動	(3,000)	357	(1,250)	(4,828)	(8,721)
非現金變動					
— 開始新租賃	—	—	275	—	275
— 利息開支	—	—	26	4,828	4,854
— 轉移至關連方	—	554	—	—	554
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	—	67,638	322	160,000	227,960
現金流變動	—	9,000	(1,139)	(8,239)	(378)
非現金變動					
— 開始新租賃	—	—	1,640	—	1,640
— 利息開支	—	—	50	8,239	8,289
— 轉移至關連方	—	136	—	—	136
於二零二三年十二月三十一日	—	76,774	873	160,000	237,647



# 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

## 35. 租賃承擔

### 本集團作為出租人

本年度所賺取之物業租金收入約為6,398,000港元(二零二二年：約5,764,000港元)。本集團之所有投資物業均為持作租賃用途。預計該等物業將持續產生2%(二零二二年：2%)之租金收益率。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	5,567	3,189
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,174	419
	<b>7,741</b>	<b>3,608</b>

## 36. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於年內與關連人士進行以下交易：

### (i) 關連人士交易

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
向控股股東支付之利息開支	158	—

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該等與關連人士的交易構成本集團獲全面豁免之持續關連交易。該等交易屬上市規則第20.74(1)條項下的最低豁免水平交易，因此，所有該等交易均獲全面豁免遵守GEM上市規則第20章項下之獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

### (ii) 主要管理人員酬金

本集團董事(執行董事及非執行董事)於年內之酬金披露於附註14。

## 37. 主要非現金交易

於二零二三年七月三十一日，控股股東、最終控股公司及本公司簽署承諾協議，應付最終控股公司款項已轉讓予控股股東，金額為65,357,000港元。

## 38. 本公司主要附屬公司詳情

於二零二三年十二月三十一日，對本集團業績、資產及負債構成主要影響之本公司附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊成立／成立及 經營地點以及法人實體 性質	已發行及 繳足股本詳情	擁有權益之百分比		
			間接	直接	主要業務
China Graphene Holdings Limited	英屬處女群島， 有限責任公司	每股面值1美元之100股 普通股	100%	-	投資控股
張記花園有限公司	香港，有限責任公司	100股普通股及450,000股 無投票權遞延股	-	100%	提供園藝服務及銷售植物
Super Homes Limited	香港，有限責任公司	100股普通股及100股 無投票權遞延股	-	100%	投資物業控股
進加有限公司	香港，有限責任公司	1股普通股	-	100%	提供物業管理及其他相關服務
中亞烯谷物業管理(深圳)有限公司	中國，有限責任公司	無	-	100%	提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅物業有限公司	中國，有限責任公司	無	-	100%	提供物業管理及其他相關服務
深圳市中雅管理有限公司	中國，有限責任公司	無	-	100%	提供物業管理及其他相關服務

# 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

## 39. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

## 40. 批核綜合財務報表

此等綜合財務報表已於二零二四年三月二十七日經董事會批准及授權刊發。

## 集團物業資料

本集團於二零二三年十二月三十一日持作投資之主要物業詳情如下：

地點	現在用途	總建築面積 平方米	本集團應佔 權益百分比
香港半山干德道38號THE ICON的30個單位	住宅	1,953	100%

上述物業根據政府租約持有，租期自一八六一年六月二十五日起為期999年，即位於香港的長期租約。其持作投資物業，以獲取租金收入。

## 財務概要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績與資產及負債之概要如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>業績</b>					
收益	<b>38,267</b>	39,875	37,810	17,216	13,458
除稅前溢利／(虧損)	<b>2,417</b>	(46,617)	273	(22,878)	(10)
所得稅開支	<b>(235)</b>	(390)	(603)	(70)	–
年內溢利／(虧損)	<b>2,182</b>	(47,007)	(330)	(22,948)	(10)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)	<b>2,509</b>	(47,007)	(330)	(22,961)	(10)
非控股權益	<b>(327)</b>	–	–	13	–
	<b>2,182</b>	(47,007)	(330)	(22,948)	(10)
	於十二月三十一日				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>349,981</b>	347,255	394,432	407,750	418,306
流動資產	<b>248,638</b>	24,823	29,201	9,828	8,844
流動負債	<b>(388,801)</b>	(240,889)	(244,221)	(242,627)	(230,308)
非流動負債	<b>(76,774)</b>	–	(184)	(1,055)	–
資產淨值	<b>133,044</b>	131,189	179,228	173,896	196,842
本公司擁有人應佔權益	<b>133,152</b>	131,189	179,228	173,883	196,842
非控股權益	<b>(108)</b>	–	–	13	–
權益總額	<b>133,044</b>	131,189	179,228	173,896	196,842

務實 | 開拓 | 創新 | 共贏

大 鵬 一 日 同 風 起  
扶 搖 直 上 九 萬 里

CHINA ASIA VALLEY



▶ 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 0396 Web: www.00063.cn  
Email: zyetc@chinaasiaetc.com info@CHN-GRAPHENE.COM  
Add: 深圳市南山區南油大道西桃園路南海明珠花園F座2201 | 香港  
灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-1240室。