

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)

截至二零二六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」)截至二零二六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，連同截至二零二五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

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收益	5	78,468	72,744
其他收入及收益	6	3,840	3,822
員工成本		(12,004)	(13,047)
折舊開支		(45,553)	(40,696)
物業投資相關開支		(852)	(359)
物業相關開支		(3,073)	(2,053)
建設服務相關開支		(4,102)	(1,792)
其他經營及行政開支		(5,328)	(3,541)
投資物業之公允值收益		3,825	500
經營溢利		15,221	15,578
融資成本	7	(11,854)	(13,350)
除稅前溢利		3,367	2,228
所得稅開支	8	(66)	(5)
期內溢利	9	3,301	2,223

附註 截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

其他全面開支

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

229

(990)

期內其他全面開支，除稅後

229

(990)

期內全面收益總額

3,530

1,233

以下各項應佔期內溢利／(虧損)：

本公司擁有人

3,505

2,223

非控股權益

(204)

—

3,301

2,223

以下各項應佔期內全面收益／(虧損)總額：

本公司擁有人

3,734

1,233

非控股權益

(204)

—

3,530

1,233

每股盈利

10

基本及攤薄(每股港仙)

0.06

0.03

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

		於 二零二六年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
使用權資產	12	351	838
投資物業	13	698,490	717,924
已向業主支付之按金	14	258,746	256,065
物業、廠房及設備	15	45,937	861
商譽		200	200
		<u>1,003,724</u>	<u>975,888</u>
流動資產			
存貨		544	583
貿易及其他應收賬項	16	47,812	44,871
合約資產		15,535	14,922
已抵押銀行存款		12,169	12,959
現金及現金等價物		36,398	23,452
		<u>112,458</u>	<u>96,787</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	17	57,827	56,484
應付關連方款項	18	12,365	11,891
租賃負債	19	46,481	74,008
銀行借貸	20	112,000	128,000
即期稅項負債		31	31
		<u>228,704</u>	<u>270,414</u>
流動負債淨額		<u>(116,246)</u>	<u>(173,627)</u>
總資產減流動負債		<u>887,478</u>	<u>802,261</u>

		於 二零二六年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付關連方款項	18	80,426	54,785
租賃負債	19	255,068	245,279
		<u>335,494</u>	<u>300,064</u>
資產淨值		<u>551,984</u>	<u>502,197</u>
股本及儲備			
股本	21	317,635	317,635
儲備		<u>188,296</u>	<u>184,562</u>
本公司擁有人應佔權益		505,931	502,197
非控股權益		<u>46,053</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>551,984</u>	<u>502,197</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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以及提供建設服務。

截至報告期間的該等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二零二五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二零二五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，惟應用香港財務報告準則會計準則修訂本除外。

持續經營基準

本集團於二零二六年六月三十日錄得流動負債淨額約116,246,000港元。於二零二六年六月三十日，本集團附帶應要求償還條款的銀行借貸達112,000,000港元(「**借貸**」)。儘管如此，董事於批准中期財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可預見未來持續經營。因此，彼等認為於編製中期財務報表時採用持續經營會計基準屬恰當。

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) 控股股東已同意為本集團提供足夠資金以支付其到期負債；及
- (b) 於二零二六年一月，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。

除上文所述者外，董事已審閱本集團自批准中期財務報表之日起計至少未來十二個月的估計現金流量預測，在本集團上述計劃及措施成功實施的基礎上，董事相信本集團將有充裕現金資源滿足其未來營運資金及自批准中期財務報表之日起計十二個月內到期的其他融資需求。因此，董事相信本集團能夠持續經營，並認為按持續經營基準編製中期財務報表屬合適。

3. 應用香港財務報告準則會計準則修訂本

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

香港會計師公會頒佈的多項香港財務報告準則會計準則修訂本於本會計期間首次生效。該等修訂本概無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

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	
於二零二六年六月三十日 (未經審核)				
投資物業				
– 住宅單位				
– 香港	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>374,825</u>	<u>374,825</u>
於二零二五年十二月 三十一日(經審核)				
投資物業				
– 住宅單位				
– 香港	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>371,000</u>	<u>371,000</u>

- (b) 於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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	不可觀察輸入數據	輸入數據增加 對公允值的影響	公允值	
				於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 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	租金收益率3.6%(二零二五 年十二月三十一日 :3.7%)	減少	374,825	371,000
		租金增長率1.6%(二零二五 年十二月三十一日 :1.7%)	增加		
		與承租人按樓面淨面積基 準訂立的每月平均實際 租金每平方呎51.07港元 (二零二五年十二月 三十一日 : 50.94港元)	增加		
		佔用率89.3%(二零二五年 十二月三十一日 :89.3%)	增加		

於報告期間，本集團就其投資物業採納的估值方法並無變動。

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。

本集團有四個經營分部如下：

物業投資 – 於香港從事住宅物業出租及在中華人民共和國(「中國」)從事分租協議下租賃物業租務

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

建設服務 – 在中國提供樓宇建設服務及相關服務

就財務報告屬性而言，本集團之報告分部指上述四個(二零二五年：四個)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。

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、未分配企業負債及即期稅項負債。

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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
按主要產品或服務劃分		
– 提供建設服務	2,446	1,771
– 提供物業管理及其他相關服務	10,273	9,009
– 提供園藝服務及銷售植物	3,242	3,278
來自客戶合約之收益	15,961	14,058
分租安排下租賃物業租金收入	58,290	54,784
來自投資物業的租金收入	4,217	3,902
收益總額	78,468	72,744

收益確認時間
截至六月三十日止六個月

	二零二六年			二零二五年		
	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)
提供建設服務	-	2,446	2,446	-	1,771	1,771
提供物業管理及 其他相關服務	-	10,273	10,273	-	9,009	9,009
提供園藝服務及 銷售植物	604	2,638	3,242	395	2,883	3,278
總額	<u>604</u>	<u>15,357</u>	<u>15,961</u>	<u>395</u>	<u>13,663</u>	<u>14,058</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。

截至二零二六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)	建設服務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
來自客戶之收益	62,507	3,248	10,273	2,446	78,474
分部間收益	-	(6)	-	-	(6)
來自對外客戶之分部收益	<u>62,507</u>	<u>3,242</u>	<u>10,273</u>	<u>2,446</u>	<u>78,468</u>
分部溢利／(虧損)	<u>2,024</u>	<u>848</u>	<u>5,810</u>	<u>(2,097)</u>	<u>6,585</u>
其他收入及收益					3,840
未分配物業、廠房及設備及使用 權資產折舊					(991)
其他經營及行政開支					(3,241)
融資成本					<u>(2,826)</u>
除稅前溢利					<u><u>3,367</u></u>

截至二零二五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)	建設服務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
來自客戶之收益	58,686	3,283	9,009	1,771	72,749
分部間收益	<u>—</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5)</u>
來自對外客戶之分部收益	<u>58,686</u>	<u>3,278</u>	<u>9,009</u>	<u>1,771</u>	<u>72,744</u>
分部溢利／(虧損)	<u>1,679</u>	<u>811</u>	<u>5,637</u>	<u>(2,123)</u>	6,004
其他收入及收益					5,472
未分配物業、廠房及設備及使用 權資產折舊					(569)
其他經營及行政開支					(5,446)
融資成本					<u>(3,233)</u>
除稅前溢利					<u><u>2,228</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 二零二六年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資	986,887	1,016,536
建設服務	28,562	28,047
園藝服務及銷售植物	2,720	3,344
物業管理及其他相關服務	71,041	7,869
分部資產總額	1,089,210	1,055,796
已抵押銀行存款	12,169	12,959
未分配資產：		
使用權資產	351	773
現金及現金等價物	13,762	1,055
其他資產	690	2,092
綜合資產總額	1,116,182	1,072,675
分部負債		
物業投資	322,031	346,354
建設服務	28,481	28,389
園藝服務及銷售植物	426	933
物業管理及其他相關服務	32,966	24,705
分部負債總額	383,904	400,381
銀行借貸	112,000	128,000
應付關連方款項	65,862	40,781
即期稅項負債	31	31
未分配負債：		
其他負債	1,930	788
租賃負債	471	497
綜合負債總額	564,198	570,478

(d) 其他分部資料

	園藝服務 及銷售	物業管理 及其他	建設服務	未分配	已綜合
物業投資	植物	相關服務	千港元	千港元	千港元
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)

截至二零二六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	2	98	3	19	991	1,113
投資物業折舊	44,440	-	-	-	-	44,440
投資物業之公允值收益	3,825	-	-	-	-	3,825
其他收入及收益	183	116	288	1	3,252	3,840

	園藝服務 及銷售	物業管理 及其他	建設服務	未分配	已綜合
物業投資	植物	相關服務	千港元	千港元	千港元
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)

截至二零二五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	2	83	10	17	569	681
投資物業折舊	40,015	-	-	-	-	40,015
投資物業之公允值收益	500	-	-	-	-	500
其他收入及收益	51	341	231	2	3,197	3,822

地區資料：

按經營地點劃分本集團來自外部客戶的收益及按資產地點劃分其非流動資產的資料詳列如下：

	收益		非流動資產	
	截至六月三十日止六個月		於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
香港	7,466	7,180	676,511	628,870
中國(香港除外)	71,002	65,564	327,213	347,018
綜合總額	<u>78,468</u>	<u>72,744</u>	<u>1,003,724</u>	<u>975,888</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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
提供物業投資、物業管理及其他相關服務 – 客戶A	<u>13,781</u>	<u>13,042</u>

相應收益未佔本集團收益總額的10%以上。

6. 其他收入及收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款利息收入	139	206
已付租賃按金的推算利息收入	2,681	2,681
其他	<u>1,020</u>	<u>935</u>
	<u>3,840</u>	<u>3,822</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	2,727	3,222
租賃負債已付利息	9,037	10,038
來自控股股東的貸款利息	90	90
	<u>11,854</u>	<u>13,350</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅－中國企業所得稅		
期內撥備	<u>66</u>	<u>5</u>

由於報告期間及截至二零二五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%（二零二五年：16.5%）計算，惟本集團一間附屬公司除外，其為兩級制利得稅下的合資格法團。

於報告期間及截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司中國附屬公司的中國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（以人民幣元計）	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

本集團於期內的溢利乃經扣除下列項目之後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
已售或已消耗存貨成本	540	407
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	1,113	681
投資物業折舊	44,440	40,015
董事酬金	1,050	1,051
綠化成本	13	24
樓宇管理、清潔及公用事業開支	27	81
維護成本	439	784
法律及專業服務費	349	404

10. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
就計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄 盈利而言的溢利	3,505	2,223
股份數目：	千股	千股
就計算每股基本及攤薄盈利而言的普通股 加權平均數	6,352,702	6,352,702

由於本公司於報告期間及截至二零二五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相同。

11. 中期股息

董事會並不建議就報告期間派付任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

12. 使用權資產

	土地及樓宇 千港元
成本：	
於二零二六年一月一日(經審核)	1,956
終止確認	(269)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	1,687
累計折舊：	
於二零二六年一月一日(經審核)	1,118
期內支出	487
終止確認	(269)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	1,336
賬面值	
於二零二六年六月三十日(未經審核)	351
	土地及樓宇 千港元 (經審核)
成本：	
於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	1,956
累計折舊：	
於二零二五年一月一日	146
年內支出	972
於二零二五年十二月三十一日	1,118
賬面值	
於二零二五年十二月三十一日	838

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
償還租賃負債之本金部分	39,055	69,446
已付租賃負債利息	9,010	19,455
期／年內租賃現金流出總額	<u>48,065</u>	<u>88,901</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。

13. 投資物業

	於 二零二六年 六月三十日 千港元	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元
按公允值模型(附註a)	374,825	371,000
按成本模型(附註b)	323,665	346,924
	<u>698,490</u>	<u>717,924</u>

附註a：

	千港元
於二零二五年一月一日(經審核)	355,000
公允值收益	<u>16,000</u>
於二零二五年十二月三十一日(經審核)及 於二零二六年一月一日(經審核)	371,000
公允值收益	<u>3,825</u>
於二零二六年六月三十日(未經審核)	<u>374,825</u>

投資物業於香港以長期租賃方式持有。

本集團投資物業於二零二六年六月三十日及二零二五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。詳情請參閱簡明綜合財務報表附註4(b)。

於二零二六年六月三十日，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約374,825,000港元(二零二五年十二月三十一日：371,000,000港元)。

附註b：

	分租安排下 租賃物業 千港元
成本	
於二零二六年一月一日(經審核)	488,938
添置	14,286
匯兌調整	7,367
於二零二六年六月三十日(未經審核)	510,591
累計折舊：	
於二零二六年一月一日(經審核)	142,014
期內支出	43,899
匯兌調整	1,013
於二零二六年六月三十日(未經審核)	186,926
賬面值	
於二零二六年六月三十日(未經審核)	323,665

分租安排下
租賃物業
千港元
(經審核)

成本

於二零二五年一月一日	450,389
添置	28,131
匯兌調整	10,418

於二零二五年十二月三十一日	488,938
---------------	---------

累計折舊：

於二零二五年一月一日	56,484
期內支出	83,082
匯兌調整	2,448

於二零二五年十二月三十一日	142,014
---------------	---------

賬面值

於二零二五年十二月三十一日	346,924
---------------	---------

14. 已向業主支付之按金

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 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>258,746</u>	<u>256,065</u>

於二零二四年，本集團就分租安排下租賃物業向業主作出約305,200,000港元的按金。於二零二六年六月三十日，按金的賬面值約為258,746,000港元(二零二五年十二月三十一日：256,065,000港元)，乃按實際利率1.99%貼現的現值。

本公司董事已評估對手方的財務狀況，並認為信貸風險並無大幅增加，且預期信貸虧損僅限於12個月預期信貸虧損。於二零二六年六月三十日，根據12個月預期信貸虧損，已確認減值撥備約3,357,000港元(二零二五年十二月三十一日：3,357,000港元)。

15. 物業、廠房及設備

於報告期間，本集團並無收購任何物業、廠房及設備項目(截至二零二五年六月三十日止六個月：427,000港元)，惟本集團於報告期間透過為數約46,079,000港元的資產收購增加物業、廠房及設備。

16. 貿易及其他應收賬項

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬項	40,906	40,501
呆賬撥備	(859)	(859)
	40,047	39,642
預付款項	1,741	2,158
租金及其他按金	1,099	562
其他應收賬項	4,925	2,509
	47,812	44,871

園藝服務及銷售植物業務的信貸期一般為30日及物業投資業務的信貸期一般為30至60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項(扣除撥備)之賬齡分析如下：

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	38,436	39,285
91至180日	1,358	237
181至365日	253	120
	40,047	39,642

17. 貿易及其他應付賬項

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付賬項	4,352	2,873
其他應付賬項及應計費用	29,005	26,087
其他應付稅項	2,509	1,903
合約負債	21,961	25,621
	<u>57,827</u>	<u>56,484</u>

貿易應付賬項按收取貨品或服務日期劃分之賬齡分析如下：

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	<u>4,352</u>	<u>2,873</u>
	<u>4,352</u>	<u>2,873</u>

18. 應付關連方款項

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付一間關連公司款項(附註a)	26,928	25,895
應付控股股東款項(附註b)	65,863	40,781
	92,791	66,676
減：非流動部分	(80,426)	(54,785)
流動部分	12,365	11,891

附註：

- 於二零二六年六月三十日，應付一間關連公司款項與控股股東的一名親屬有關，結餘乃免息、無抵押及按要求償還，惟須於報告期末十二個月後償還的約14,563,000港元(二零二五年十二月三十一日：14,004,000港元)除外。
- 於二零二六年六月三十日，應付控股股東款項約為65,863,000港元(二零二五年十二月三十一日：40,781,000港元)，為無抵押、免息及須於報告期末十二個月後償還。

19. 租賃負債

	租賃付款		租賃付款現值	
	於 二零二六年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二六年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
一年內	89,998	89,494	75,590	74,008
第二至五年(首尾兩年包括在內)	234,008	240,424	205,463	208,525
五年以上	20,962	38,906	20,496	36,754
	344,968	368,824	301,549	319,287
減：未來融資支出	(43,419)	(49,537)	不適用	不適用
租賃負債現值	301,549	319,287	301,549	319,287
減：12個月內到期償付的金額 (列示於流動負債項下)			(46,481)	(74,008)
12個月後到期償付的金額			255,068	245,279

承租人於二零二六年六月三十日的增額借款利率介乎5%至6.5% (二零二五年十二月三十一日：介乎4%至6.5%) 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。

20. 銀行借貸

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
--	--------------------------------------	---------------------------------------

銀行借貸	112,000	128,000
------	----------------	----------------

銀行借貸載有按要求償還條款。根據償還時間表，銀行借貸將按以下期間償還：

	於二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按要求償還	112,000	128,000

不考慮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：

	於 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	112,000	16,000
第二年	—	112,000
	112,000	128,000

本集團銀行借貸的賬面值乃以港元列值。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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。

於二零二六年六月三十日，銀行借貸112,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：128,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業374,825,000港元(二零二五年十二月三十一日：371,000,000港元)，(ii)總額不少於4,000,000港元的存款本金連同其所產生的利息的押記(二零二五年十二月三十一日：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(二零二五年十二月三十一日：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(二零二五年十二月三十一日：60%或以上))。

21. 股本

	股份數目		金額	
	於 二零二六年 六月 三十日 千股 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 千股 (經審核)	於 二零二六年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 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：				
於報告期初及期末	<u>6,352,702</u>	<u>6,352,702</u>	<u>317,635</u>	<u>317,635</u>

22. 資本承擔

除根據日期為二零二六年三月十七日的公告，本公司其餘未履行承擔為向本集團一間附屬公司投資約人民幣67,647,000元(相當於77,884,980港元)外，本集團於二零二六年六月三十日並無任何重大資本承擔(二零二五年十二月三十一日：無)。

23. 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 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	92,602	111,265
第二至第五年(包括首尾兩年)	245,155	286,933
超過五年	21,970	45,986
	<u>359,727</u>	<u>444,184</u>

24. 批核中期財務報表

本中期財務報表已於二零二六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、物業管理及其他相關服務以及提供建設服務。

本集團於報告期間的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約72,744,000港元增加約5,724,000港元或8%至報告期間的約78,468,000港元，主要由於來自物業投資的收益及來自建設服務的收益增加。

物業投資

投資物業及分租物業產生的租金收入由截至二零二五年六月三十日止六個月約58,686,000港元增加約3,821,000港元或7%至報告期間的約62,507,000港元，主要由於本集團租賃的硅谷產業園之分租營運所致。

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二零二五年六月三十日止六個月的約9,009,000港元增加約1,264,000港元或14%至報告期間的約10,273,000港元，主要由於管理中的面積增加。

於二零二六年一月二十七日，本公司附屬公司以現金認購廣東優威實業有限公司（「優威」）的新增註冊資本人民幣77,647,100元（約86,274,000港元），佔優威經擴大股本總額的66%。有關交易的進一步詳情載於日期為二零二六年一月二十七日及二零二六年三月十七日的公告。初期投資包括建造兩幢作研發用途的樓宇。這將使本公司的角色轉變為開發商及長期資產持有人。

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二零二五年六月三十日止六個月的3,278,000港元略微減少約30,000港元或1%至報告期間的約3,248,000港元。

建設服務

本集團於中國提供樓宇建設服務及相關服務。建設服務收益增加2,446,000港元（二零二五年：1,771,000港元），主要由於建築合約於報告期間陸續完成。

員工成本

員工成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的13,047,000港元減少約1,043,000港元或8%至報告期間的12,004,000港元。該減少主要由於報告期間與分租安排項下租賃物業相關的員工數量減少。

折舊及攤銷開支

折舊及攤銷開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約40,696,000港元增加約4,857,000港元或12%至報告期間的約45,553,000港元，主要由於於報告期間硅谷產業園分租營運的使用權資產的折舊開支增加。

物業投資相關開支

物業投資相關開支增加約493,000港元（二零二五年：359,000港元），與年內物業投資服務所得收益增加一致。

物業相關開支

物業相關開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約2,053,000港元增加約1,020,000港元或50%至報告期間的3,073,000港元，主要是由於服務供應商收取的費用及維護成本增加。

建設服務相關開支

建設服務相關開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的1,792,000港元增加約2,310,000港元至報告期間的4,102,000港元，乃由於報告期間中國的樓宇建設服務及相關服務所產生的收益增加。

其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約3,541,000港元增加約1,787,000港元或50%至報告期間的約5,328,000港元，主要是由於於報告期間與分租安排項下租賃物業相關的翻新開支增加所致。

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3,825,000港元，主要是由於投資物業的公允值增加。

融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的約13,350,000港元減少約1,496,000港元或11%至報告期間的約11,854,000港元，乃主要由於報告期間的借貸水平較低，導致加權平均實際利率較截至二零二五年六月三十日止六個月有所下降。

期內溢利

由於上述因素，較二零二五年六月三十日止六個月的溢利約2,228,000港元，本集團於報告期間錄得溢利約3,367,000港元。

銀行借貸

於二零二六年六月三十日，未償還銀行貸款合共為112,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：128,000,000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92,791,000港元(二零二五年十二月三十一日：66,676,000港元)。

資產淨值

根據本公司已發行6,352,702,084股(二零二五年十二月三十一日：6,352,702,084股)普通股計算，本集團於二零二六年六月三十日之每股資產淨值為0.09港元(二零二五年十二月三十一日：0.08港元)。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，總價值約374,825,000港元(二零二五年十二月三十一日：371,000,000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。

於二零二六年六月三十日，銀行貸款112,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：128,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業374,825,000港元(二零二五年十二月三十一日：371,000,000港元)，(ii)總額不少於4,000,000港元的存款本金連同其所產生的利息的押記(二零二五年十二月三十一日：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)(二零二五年十二月三十一日：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)(二零二五年十二月三十一日：60%)。

於報告期間，董事會並無獲悉已違反計息銀行貸款之銀行契諾。違反契諾，貸款人可要求即時還款。

流動資金及財務資源

本集團所有融資和財資活動均在企業層面由中央管理及控制。財資及融資政策與本公司最近期之年報所披露之資料並無重大變動。本集團主要以港元(「港元」)作為貨幣性資產及負債之結算單位及進行業務交易。

於二零二六年六月三十日，有未償還銀行貸款112,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：128,000,000港元)。本集團之營運資金需求以銀行貸款、其控股股東及前最終控股公司墊款及日常業務過程中產生的現金撥付。

本集團於二零二六年六月三十日的資產負債比率為74%(二零二五年十二月三十一日：97%)。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、租賃負債以及應付其控股股東及前最終控股公司款項之總額計算。

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(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

所持有重大投資

於二零二六年六月三十日，本集團並無持有重大投資。

重大收購及出售

於二零二六年一月二十七日，本公司附屬公司以現金認購優威的新增註冊資本人民幣77,647,100元(約86,274,000港元)，佔優威經擴大股本總額的66%。有關交易的進一步詳情載於日期為二零二六年一月二十七日及二零二六年三月十七日的公告。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本集團合共有104名僱員(二零二五年十二月三十一日：110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

期內，本集團認購優威新增註冊資本。該戰略投資標誌著本集團實現從賺取費用的管理代理人及承租人向綜合性物業開發商及長期資產持有人的關鍵轉型。透過直接持有擁有權，本集團可獲取完整的開發利潤、確保穩定的租金收益，並實現長遠資本增值。

此外，本集團可在新地點發揮核心物業管理能力，最大限度地提升營運效率。在優威徹底實現資產剝離後收購此項高價值且並無設立產權負擔的資產(估值為人民幣120百萬元)，將顯著強化本集團的資產負債表，提升其借貸能力，並鞏固其整體信貸狀況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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作出具體查詢，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分監察。

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）、劉嘉峰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資料，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，二零二六年八月二十八日

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、劉嘉峰先生及段日煌先生。