

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 全年業績公告

摘要

- 截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團錄得收益約15,660萬港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益約13,470萬港元增加約2,190萬港元或16.3%。
- 本年度，本集團錄得溢利淨額約1,020萬港元，而本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度溢利淨額約260萬港元。
- 董事會不建議派付本年度之末期股息。

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	4	156,589	134,680
其他收入及收益，淨額	5	7,811	5,877
員工成本		(15,381)	(16,562)
折舊及攤銷開支		(84,522)	(58,694)
物業投資相關開支		(14,418)	(13,024)
物業管理相關開支		(6,690)	(5,590)
建設服務相關開支		(6,603)	(18,674)
其他經營及行政開支		(11,679)	(7,730)
投資物業之公允值收益		16,000	7,000
預期信貸虧損模式項下減值虧損淨額		(5,489)	(794)
經營溢利		35,618	26,489
融資成本	7	(25,433)	(23,704)
除稅前溢利		10,185	2,785
所得稅抵免／(開支)	8	6	(220)
年內溢利	9	10,191	2,565
其他全面收益			
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		1,242	205
年內其他全面收益(除稅後)		1,242	205
年內全面收益總額		11,433	2,770
本公司擁有人應佔年內溢利		10,191	2,565

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		<u>11,433</u>	<u>2,770</u>
每股盈利	12		
基本及攤薄 (港仙/股)		<u>0.16</u>	<u>0.05</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
使用權資產		838	1,810
投資物業		717,924	748,905
已向業主支付之按金	13	256,065	254,037
物業、廠房及設備		861	812
商譽		200	200
		<u>975,888</u>	<u>1,005,764</u>
流動資產			
存貨		583	1,095
貿易及其他應收賬項	14	44,871	32,282
合約資產		14,922	3,715
已質押銀行存款		12,959	11,947
現金及現金等價物		23,452	20,461
		<u>96,787</u>	<u>69,500</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬項	15	56,484	43,199
應付一名關連方款項	16	11,891	11,295
租賃負債		74,008	64,879
銀行借貸	17	128,000	144,000
即期稅項負債		31	22
		<u>270,414</u>	<u>263,395</u>
流動負債淨額		<u>(173,627)</u>	<u>(193,895)</u>
總資產減流動負債		<u>802,261</u>	<u>811,869</u>
非流動負債			
應付關連方款項	16	54,785	32,633
租賃負債		245,279	288,472
		<u>300,064</u>	<u>321,105</u>
資產淨值		<u>502,197</u>	<u>490,764</u>
股本及儲備			
股本		317,635	317,635
儲備		184,562	173,129
總權益		<u>502,197</u>	<u>490,764</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點則為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237至1240室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務為投資物業控股、於中國及香港提供園藝服務及銷售植物、提供物業管理及其他相關服務以及提供樓宇建設服務及有關服務。

本公司董事(「董事」)認為，於本公告日期，中亞控股集團有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)為直接控股公司及最終控股公司，並由黃炳煌先生(「控股股東」)控制。

2. 編製基準

該等綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準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，惟若干投資物業按公允值列賬。

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。

持續經營基準

本集團於二零二五年十二月三十一日錄得流動負債淨額約173,627,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團附帶應要求償還條款的銀行借貸達128,000,000港元(「借貸」)。儘管如此，董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

為改善本集團財務狀況、流動資金及現金流量，董事已採取下列措施：

- (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；
- (b) 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。

除上文所披露者外，董事已審閱本集團自批准綜合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綜合財務報表之日起未來十二個月到期的其他融資需要。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其綜合財務報表為合適。

3. 應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二五年一月一日或之後的年度期間強制生效的下列香港財務報告準則會計準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並無提早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會計準則修訂本。本集團已開始評估該等新訂香港財務報告準則會計準則修訂本之影響，惟尚無法說明該等新訂香港財務報告準則會計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：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則會計準則 – 第11冊(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約的修訂 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號(包括相關修訂本)	不具公眾問責的附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣 ²
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的修訂 ³

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採用

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則的進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，延續香港會計準則第1號的多項規定不變，並以新規定對其作出補充。香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合(合併及分類)和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈

香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股收益作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有小幅相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，可提前應用。須追溯應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

4. 收益

年內本集團收益之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自投資物業的租金收入	7,854	7,096
分租安排下租賃物業的租金收入	110,942	81,887
提供物業管理及其他相關服務	20,916	16,312
建設服務	9,935	23,108
提供園藝服務及銷售植物	6,942	6,277
	<u>156,589</u>	<u>134,680</u>

5. 其他收入及收益，淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行存款利息收入	356	599
已付按金的推算利息收入	5,385	3,405
出售一間附屬公司的收益	—	341
其他	2,070	1,532
	<u>7,811</u>	<u>5,877</u>

6. 分部資料

本集團乃按主要營運決策者為分配資源至各分部及評估表現而定期接收及審閱本集團各部門的內部報告識別經營分部。主要營運決策者為董事。

本集團的四個經營分部如下：

物業投資 – 於香港從事住宅物業出租及在中國從事分租安排下租賃物業租務

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(於截至二零二四年十二月三十一日止年度設立的新業務)

就財務報告屬性而言，本集團之報告分部指上述四個(二零二四年：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。

經營分部的會計政策與編製綜合財務報表所使用者相同。分部溢利或虧損並不包括未分配行政開支、未分配其他收入及收益淨額、未分配折舊、融資成本以及所得稅抵免／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、即期稅項負債及未分配公司負債。

本集團將分部間銷售及轉讓列賬，猶如有關銷售或轉讓乃向第三方(即按現時市價)作出。

(a) 分拆收益

按主要產品或服務劃分的來自客戶合約之收益分拆，以及來自客戶合約之收益與分部資料所披露金額的對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按主要產品或服務分拆		
– 提供建設服務	9,935	23,108
– 提供物業管理及其他相關服務	20,916	16,312
– 提供園藝服務及銷售植物	6,942	6,277
來自客戶合約之收益	37,793	45,697
分租安排下租賃物業的租金收入	110,942	81,887
來自投資物業的租金收入	7,854	7,096
收益總額	<u>156,589</u>	<u>134,680</u>

	收益確認時間					
	二零二五年			二零二四年		
	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
提供建設服務	-	9,935	9,935	-	23,108	23,108
提供物業管理及其他 相關服務	-	20,916	20,916	-	16,312	16,312
提供園藝服務及銷售 植物	1,118	5,824	6,942	943	5,334	6,277
總計	<u>1,118</u>	<u>36,675</u>	<u>37,793</u>	<u>943</u>	<u>44,754</u>	<u>45,697</u>

提供物業管理及其他相關服務

物業管理及其他相關服務產生的收益隨着時間推移而確認。

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收植物之未履行責任，且客戶已取得植物的合法擁有權。

園藝服務產生的收益隨着時間推移而確認。

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。

提供建設服務

本集團於中國提供樓宇建設服務及相關服務。有關服務在本集團創建或改進一項於創建或改進當時即由客戶控制的資產時，確認為隨時間履行的履約責任。因此，該等工程收益基於本集團目前完成的相關服務的調查，並參考客戶發出的證書或經內部測量師確認的付款申請，採用輸出法隨時間確認。本公司董事認為，輸出法可如實反映本集團在根據香港財務報告準則第15號全面履行該等合約的履約責任方面的表現。

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預計確認收益時間如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建設服務		
一年內	<u>16,902</u>	<u>19,094</u>

(b) 分部收益及業績

以下為本集團按報告分部及經營分部劃分的收益及業績分析。

截至二零二五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	建設服務 千港元	總計 千港元
來自客戶之收益	118,796	6,942	20,916	9,935	156,589
分部間收益	-	-	-	-	-
來自對外客戶之分部 收益	118,796	6,942	20,916	9,935	156,589
分部溢利	2,414	2,007	14,056	506	18,983
其他收入及收益，淨額					6,512
未分配物業、廠房及設 備以及使用權資產 折舊					(1,204)
未分配行政開支					(8,181)
融資成本					(5,925)
除稅前溢利					<u>10,185</u>

截至二零二四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	建設服務 千港元	總計 千港元
來自客戶之收益	88,983	6,287	16,312	23,108	134,690
分部間收益	—	(10)	—	—	(10)
來自對外客戶之分部 收益	88,983	6,277	16,312	23,108	134,680
分部溢利	6,785	1,997	10,191	1,264	20,237
其他收入及收益，淨額					5,046
未分配物業、廠房及設 備以及使用權資產 折舊					(1,224)
未分配行政開支					(11,360)
融資成本					(9,914)
除稅前溢利					<u>2,785</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。

	於二零二五年 十二月三十一日 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 千港元
分部資產		
物業投資	1,016,536	1,025,391
建設服務	28,047	27,553
園藝服務及銷售植物	3,344	2,659
物業管理及其他相關服務	7,869	4,163
分部資產總額	1,055,796	1,059,766
已抵押銀行存款	12,959	11,947
未分配資產：		
使用權資產	773	1,616
現金及現金等價物	1,055	700
其他資產	2,092	1,235
綜合資產總額	1,072,675	1,075,264
分部負債		
物業投資	346,354	384,929
建設服務	28,389	26,624
園藝服務及銷售植物	933	1,115
物業管理及其他相關服務	24,705	4,356
分部負債總額	400,381	417,024
銀行借貸	128,000	144,000
即期稅項負債	31	22
未分配負債：		
應付關連方款項	40,781	21,035
其他負債	788	807
租賃負債	497	1,612
綜合負債總額	570,478	584,500

(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	建設 服務 千港元	未分配 千港元	已綜合 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止 年度						
包含在分部溢利／(虧 損)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	-	(180)	(19)	(37)	(1,204)	(1,440)
投資物業折舊	(83,082)	-	-	-	-	(83,082)
投資物業之公允值 收益	16,000	-	-	-	-	16,000
其他收入	206	560	533	-	6,512	7,811
預期信貸虧損模式項 下減值虧損淨額：						
-已向業主支付之按 金減值虧損	(3,357)	-	-	-	-	(3,357)
-貿易應收賬項減值 虧損	(1,317)	-	-	(347)	-	(1,664)
-其他應收賬項及租 金以及其他按金 減值虧損	(44)	-	-	-	-	(44)
-合約資產 減值虧損	-	-	-	(424)	-	(424)
	(4,718)	-	-	(771)	-	(5,489)
新增非流動資產	360	153	-	-	1	514

物業 投資	園藝服 務及銷 售植物	物業管 理及其 他相關 服務	建設 服務	未分配	已綜合
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元

截至二零二四年
十二月三十一日
止年度

包含在分部溢利／
(虧損)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	–	(207)	(16)	–	(1,224)	(1,447)
投資物業折舊	(57,247)	–	–	–	–	(57,247)

投資物業之公允值

收益	7,000	–	–	–	–	7,000
其他收入	485	230	111	5	5,046	5,877

預期信貸虧損模式
項下減值虧損淨
額：

-貿易應收賬項減 值虧損	–	–	(794)	–	–	(794)
-----------------	---	---	-------	---	---	-------

新增非流動資產	201	–	–	141	–	342
---------	-----	---	---	-----	---	-----

地區資料：

下文詳述按經營地點劃分的本集團來自對外客戶的收益及按資產地點劃分的非流動資產資料：

	收益		非流動資產	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	14,796	13,375	628,870	661,636
中國(香港除外)	141,793	121,305	347,018	344,128
綜合總額	<u>156,589</u>	<u>134,680</u>	<u>975,888</u>	<u>1,005,764</u>

來自佔本集團收益10%或以上的主要客戶之收益如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
建設服務收益		
– 客戶A (附註)	不適用	23,108
物業投資		
– 客戶B	26,171	19,702

附註： 相應收益未佔本集團收益總額的10%以上。

除上述所披露者外，並無其他客戶兩個年度佔本集團收益的10%以上。

7. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸利息	5,725	8,257
已付租賃負債利息	19,528	13,807
來自控股股東的貸款利息	180	158
可換股債券利息	–	1,482
	25,433	23,704

8. 所得稅(抵免)／開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期所得稅 – 中國企業所得稅		
– 過往年度超額撥備	(6)	–
– 本年度撥備	–	220

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，由於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，其按本年度估計應課稅溢利的16.5% (二零二四年：16.5%) 計算，惟本集團一間附屬公司除外，其為兩級制利得稅率制度下的合資格法團。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本公司的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(其可能低於企業稅項標準稅率25%)為中國中小企業享有的稅務優惠稅率，詳情如下：

溢利範圍(以人民幣元計)	適用稅率
300萬以下	5%
超過300萬	25%

9. 年內溢利

本集團之年內溢利經扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數師薪酬	630	590
已售或已消耗存貨成本	1,163	1,196
物業、廠房及設備折舊	468	387
使用權資產折舊	972	1,060
投資物業折舊	83,082	57,247
短期租賃相關開支	4	5
出售一間附屬公司之收益	-	(341)
綠化成本	65	76
樓宇管理、清潔及公用事業開支	106	832
維護成本	2,204	1,570
法律及專業服務費(包括上文披露的 核數師薪酬)	1,976	2,781
產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支	1,591	1,684
並無產生租金收入的投資物業 所產生的直接經營開支	369	332

10. 僱員福利開支

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	13,562	15,381
退休福利計劃供款	1,143	993
員工福利開支總額	14,705	16,374
其他員工福利	676	188
員工成本	<u>15,381</u>	<u>16,562</u>

11. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零二四年：無)。

12. 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
溢利：		
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	<u>10,191</u>	<u>2,565</u>
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
股份數目：		
就計算每股基本及攤薄盈利而言的普通股加權平均數	<u>6,352,702</u>	<u>5,469,302</u>

由於本公司於截至二零二五年及二零二四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相同。

13. 已向業主支付之按金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已向業主支付之按金	259,422	254,037
減值虧損撥備	(3,357)	—
	<u>256,065</u>	<u>254,037</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。於二零二五年十二月三十一日，按金的賬面值為256,065,000港元(二零二四年：254,037,000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。減值撥備3,357,000港元乃根據12個月預期信貸虧損確認(二零二四年：無)。

14. 貿易及其他應收賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收賬項	40,501	29,260
減值虧損撥備	(859)	(1,057)
	<u>39,642</u>	<u>28,203</u>
預付款項	2,158	2,090
租金及其他按金	562	576
其他應收賬項	2,553	1,413
減值虧損撥備	(44)	—
	<u>5,229</u>	<u>4,079</u>
	<u>44,871</u>	<u>32,282</u>

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90日	39,285	25,232
91至180日	237	256
181至365日	120	1,582
365日以上	—	1,133
	<u>39,642</u>	<u>28,203</u>

貿易應收賬項之撥備對賬：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	1,057	263
年內減值	1,664	794
年內撇銷	(1,862)	—
	<u>859</u>	<u>1,057</u>

本集團根據香港財務報告準則第9號採用簡化方法，就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。

	逾期最長 即期	逾期3至6 3個月	逾期6至 個月	逾期超過 12個月	逾期超過 12個月	總計
於二零二五年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	1.5%	2.0%	28.4%	55.6%	—	
應收賬項總額(千港元)	38,335	1,565	331	270	—	40,501
虧損撥備(千港元)	<u>(583)</u>	<u>(32)</u>	<u>(94)</u>	<u>(150)</u>	<u>—</u>	<u>(859)</u>
於二零二四年十二月三十一日						
加權平均預期虧損率	—	3.0%	9.8%	10.0%	29.7%	
應收賬項總額(千港元)	12,349	13,281	285	1,842	1,503	29,260
虧損撥備(千港元)	<u>—</u>	<u>(398)</u>	<u>(28)</u>	<u>(184)</u>	<u>(447)</u>	<u>(1,057)</u>

15. 貿易及其他應付賬項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付賬項	2,873	3,570
其他應付賬項及應計費用	26,087	24,340
其他應付稅項	1,903	555
合同負債	25,621	14,734
	<u>56,484</u>	<u>43,199</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
0至90日	2,873	1,305
91至180日	–	2,265
	<u>2,873</u>	<u>3,570</u>

16. 應付關連方款項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付一間關連公司款項(附註a)	25,895	22,893
應付控股股東款項(附註b)	40,781	21,035
	66,676	43,928
減：非流動部分	(54,785)	(32,633)
流動部分	<u>11,891</u>	<u>11,295</u>

附註a：

於二零二五年十二月三十一日，應付一間關連公司款項與控股股東的一名近親有關，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約14,004,000港元(二零二四年：11,598,000港元)除外。

附註b：

於二零二五年十二月三十一日，應付控股股東款項為約40,781,000港元(二零二四年：15,035,000港元)，該款項無抵押、免息及於報告期末十二個月後償還。除上述者外，於二零二四年十二月三十一日，應付控股股東款項亦包括無抵押、按年利率3%計息的6,000,000港元，預計於報告期末十二個月後償還。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與控股股東已共同協定並已提前悉數償還結餘6,000,000港元。

17. 銀行借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸	<u>128,000</u>	<u>144,000</u>

銀行借貸載有按要求償還條款，據此，銀行借貸應按以下方式償還：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按要求償還	<u>128,000</u>	<u>144,000</u>

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，銀行借貸應根據以下還款時間表償還：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	16,000	16,000
第二年	112,000	16,000
第三年至第五年(首尾兩年包括在內)	—	112,000
	<u>128,000</u>	<u>144,000</u>

本公司之銀行借貸以港元計值。

於二零二五年十二月三十一日，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(以較低者為準)(二零二四年：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128,000,000港元(二零二四年：144,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業賬面值371,000,000港元(二零二四年：355,000,000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(二零二四年：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(二零二四年：7,000,000港元)，(iv)向指定銀行賬戶存入來自投資物業的租金收入(已押記予銀行)，及(v)香港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)(二零二四年：60%或以上)。

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

管理層討論及分析

業務及財務回顧

截至二零二五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、物業管理及其他相關服務以及提供建設服務。

本集團收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的134,680,000港元增加21,909,000港元或16.3%至本年度的156,589,000港元，主要乃由於分租安排下租賃物業之租金收入、物業管理及其他相關服務增加，部分被建設服務收入的減少所抵銷。

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二零二四年十二月三十一日止年度的7,096,000港元增加758,000港元或10.7%至本年度的7,854,000港元，主要乃由於每間公寓的平均租金收入增加。

本集團於中國擁有約260項分租安排下租賃物業的租賃。於本年度，該等物業產生的租金收入為110,942,000港元(二零二四年：81,887,000港元)，主要由於確認分租安排下物業租賃活動的全年租金收入，而二零二四年確認9個月的租金收入。

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，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20,916,000港元(二零二四年：16,312,000港元)。增加4,604,000港元或28.2%主要是由於中國的分租安排下租賃物業的管理費已進行全年確認。

建設服務

本集團於中國提供樓宇建設服務及相關服務。建設服務收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的23,108,000港元減少13,173,000港元或57.0%至本年度的9,935,000港元，主要由於年內建築合約陸續完成。

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，該品牌有將近50年歷史。本年度提供園藝服務及銷售植物收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的6,277,000港元增加665,000港元或10.6%至本年度的6,942,000港元。

員工成本

員工成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的16,562,000港元減少1,181,000港元或7.1%至本年度的15,381,000港元，主要是由於本年度員工人數減少。

物業投資相關開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度的物業投資相關開支為14,418,000港元(二零二四年：13,024,000港元)，反映出自二零二四年四月起在中國向業主支付分租安排下租賃物業的租賃服務的租金開支增加1,394,000港元或10.7%。

物業管理相關開支

物業管理相關開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的5,590,000港元增加1,100,000港元或19.7%至本年度的6,690,000港元，主要是由於年內對物業管理相關服務展開全年運營。

建設服務相關開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度的建設服務相關開支為6,603,000港元(二零二四年：18,674,000港元)，減少12,071,000港元或64.6%，與中國的樓宇建設服務及相關服務所產生的收益減少一致。

其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度的7,730,000港元增加3,949,000港元或51.1%至本年度的11,679,000港元，主要是由於為支持本年度業務營運，對經營及行政服務的需求不斷增加。

融資成本

融資成本指銀行借貸及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的23,704,000港元增加1,729,000港元或7.3%至本年度的25,433,000港元，乃主要由於本年度在中國支付租賃負債之利息增加。

本年度溢利

於本年度，本集團錄得溢利10,191,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的溢利為2,565,000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。於二零二五年十二月三十一日，該等已質押投資物業公允值為371,000,000港元(二零二四年：355,000,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，銀行借貸128,000,000港元(二零二四年：144,000,000港元)已以以下各項抵押(i)香港投資物業371,000,000港元(二零二四年：355,000,000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(二零二四年：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(二零二四年：7,000,000港元)；(iv)香港物業的租金收入存款至抵押予銀行的指定銀行賬戶；及(v)香港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)(二零二四年：60%)。

本年度年結後影響本集團的重大事項

於二零二六年一月二十七日，本公司的一間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%。進一步交易詳情請參閱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。

除上文所披露者外，本年度年結後及直至本公告日期，本集團並無任何重大事項。

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，提升並鞏固本集團的長期競爭力。

完成租賃協議後，本公司享有穩定的租金收入並確保日後硅谷產業園的現金流。此外，誠如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所述，待完成對優威的增資後，本公司可轉變為開發商及長期資產持有人的角色，並在未來從獲取開發利潤、租金收入及長期資本增值中受益。

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。

於二零二五年十二月三十一日，有本金額為128,000,000港元（二零二四年：144,000,000港元）之未償還銀行借貸。於二零二五年，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撥付。

銀行借貸償還時間表如下：

期數	本金還款日	每期還款額
第一期	二零二三年三月後十二個月	原本金10%
第二期	二零二三年三月後二十四個月	原本金10%
第三期	二零二三年三月後三十六個月	原本金10%
第四期	二零二三年三月後四十八個月	全部未償還餘款

本集團已於二零二四年三月、二零二五年三月及二零二六年三月償還銀行借貸本金16,000,000港元，於本公告日期，尚未償還本金112,000,000港元。

本公司已接獲其控股股東的書面確認函，確認其將繼續向本公司提供財務支援，償付倘本公司本身無法支付的本公司所有債務，且應付控股股東的款項不會在至少十二個月內要求償還。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共有110名僱員(二零二四年：141名)(包括董事)。截至二零二五年十二月三十一日止年度的員工成本約為15,381,000港元(二零二四年：16,562,000港元)。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，總價值為383,959,000港元(二零二四年：366,947,000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。

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公司細則的規定，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派股息。

審核委員會審閱全年業績

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。審核委員會已與管理層及外部核數師就截至二零二五年十二月三十一日止年度的本業績公告及本集團綜合財務報表進行審閱及商討，並已檢討本集團採納的會計準則及慣例。

致寶信勤會計師事務所有限公司的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數據已獲本集團核數師致寶信勤會計師事務所有限公司(「致寶信勤」)同意，與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所列金額一致。致寶信勤就此開展的工作未構成鑒證業務，因此，致寶信勤未就初步公告發表鑒證意見。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C3規定之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司有關董事進行證券交易之操守準則。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事已確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度，彼等均符合標準守則規定之所有相關規定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

遵守企業管治守則

本公司已參考上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之規定採納企業常規管治守則。本公司定期審閱其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則之規定。於本年度，本公司已遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之職責須分開，不應由同一人士擔任。本年度，行政總裁之職責由本公司主席黃炳煌先生履行。董事會相信，由同一人士擔任主席兼行政總裁可推動落實本集團的業務策略及提高經營效率。因此，董事會認為，偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條於該情況下屬恰當。此外，本公司認為，董事會恰當地以權力平衡之方式構建，為保障本公司及其股東之利益提供充分監察。

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。

股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二四年：無)。

刊發全年業績公告及年度報告

本業績公告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.00063.cn。本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報將於適時寄發予其股東，並刊載於上述網站。

承董事會命
中亞烯谷集團有限公司
主席兼行政總裁
黃炳煌

香港，二零二六年三月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃炳煌先生(主席兼行政總裁)、夏萍女士及王麗姣女士；及獨立非執行董事曹思維先生、段日煌先生及王榮芳先生。