



CNT GROUP LIMITED

北海集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

中期報告
2023



邁步向前

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	28
其他資料	37



公司資料

董事會

執行董事

徐蔭堂(主席)
莊志坤(董事總經理)

非執行董事

徐浩銓
張玉林

獨立非執行董事

高國輝
黃德銳
張曉京
林瑩如
鄭偉波

審核委員會

高國輝(主席)
黃德銳
林瑩如

薪酬委員會

高國輝(主席)
徐蔭堂
黃德銳

提名委員會

高國輝(主席)
莊志坤
張曉京

公司秘書

霍碧儀

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座27樓

股份過戶登記處

香港

卓佳登捷時有限公司
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

百慕達

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室

網站

www.cntgroup.com.hk



中期業績

北海集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二二年同期之比較數額。本簡明綜合中期財務報表未經審核，但已由董事會之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入	3	256,288	321,696
銷售成本		(175,066)	(251,814)
毛利		81,222	69,882
其他收入及收益淨額	3	7,627	7,376
銷售及分銷開支		(34,455)	(46,470)
行政開支		(56,171)	(70,110)
其他開支淨額		(9,145)	(11,677)
投資物業之公平值收益/(虧損)淨額	10	12,834	(5,198)
融資費用	4	(6,509)	(3,005)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		1,112	944
除稅前虧損	5	(3,485)	(58,258)
所得稅開支	6	(2,548)	(554)
期內虧損		(6,033)	(58,812)
應佔：			
母公司擁有人		(3,315)	(46,080)
非控股權益		(2,718)	(12,732)
		(6,033)	(58,812)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	7	(0.17)港仙	(2.42)港仙



簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(6,033)	(58,812)
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損： 換算海外業務之匯兌差額	(42,278)	(41,020)
於其後期間不可重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
物業重估收益	7,406	—
所得稅影響	(1,851)	—
	5,555	—
期內其他全面虧損	(36,723)	(41,020)
期內全面虧損總額	(42,756)	(99,832)
應佔：		
母公司擁有人	(33,205)	(79,269)
非控股權益	(9,551)	(20,563)
	(42,756)	(99,832)



簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	434,791	471,004
投資物業	10	780,900	729,079
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		58,994	97,975
於一間聯營公司之權益		3,168	2,707
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		42,104	42,104
購買物業、廠房及設備之按金		4,119	4,308
按金及預付款項		889	500
遞延稅項資產		16,996	15,542
非流動資產總值		1,369,961	1,391,219
流動資產			
存貨		29,065	43,124
應收貿易賬款及票據	11	298,530	370,601
預付款項、按金及其他應收賬款		68,158	67,080
透過損益反映公平值之金融資產		274	407
已抵押存款		40,967	42,202
現金及現金等值項目		320,984	386,874
流動資產總值		757,978	910,288
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	217,055	260,778
其他應付賬款及應計費用		59,163	86,184
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		263,300	289,116
租賃負債		2,999	3,571
應付稅項		10,296	10,796
流動負債總值		555,613	653,245
流動資產淨值		202,365	257,043
總資產減流動負債		1,572,326	1,648,262



簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	4,218	5,213
遞延稅項負債	55,851	51,576
遞延收入	468	635
已收按金	4,222	3,665
非流動負債總值	64,759	61,089
資產淨值	1,507,567	1,587,173
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,188,921	1,260,200
非控股權益	1,379,290	1,450,569
權益總額	1,507,567	1,587,173



簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價	撥入盈餘	租賃土地及樓宇重估儲備	一般儲備	匯兌波動儲備	公平值儲備(非轉撥)	儲備基金*	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日	190,369	88,970	144,094	159,669	7,523	(30,542)	(184,275)	22,603	1,052,158	1,450,569	136,604	1,587,173
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,315)	(3,315)	(2,718)	(6,033)
期內其他全面收益/(虧損)：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(34,056)	-	-	-	(34,056)	(8,222)	(42,278)
物業重估收益之除稅淨額	-	-	-	4,166	-	-	-	-	-	4,166	1,389	5,555
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	4,166	-	(34,056)	-	-	(3,315)	(33,205)	(9,551)	(42,756)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,224	1,224
已宣派及派付二零二二年末期股息	-	-	(38,074)	-	-	-	-	-	-	(38,074)	-	(38,074)
於二零二三年六月三十日	190,369	88,970 [#]	106,020 [#]	163,835 [#]	7,523 [#]	(64,598) [#]	(184,275) [#]	22,603 [#]	1,048,843 [#]	1,379,290	128,277	1,507,567

	母公司擁有人應佔											
	已發行股本	股份溢價	撥入盈餘	租賃土地及樓宇重估儲備	一般儲備	匯兌波動儲備	公平值儲備(非轉撥)	儲備基金*	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	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	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日	190,369	88,970	182,167	61,049	7,523	24,391	(178,392)	22,603	1,147,318	1,545,998	135,934	1,681,932
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,080)	(46,080)	(12,732)	(58,812)
期內其他全面虧損：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(33,189)	-	-	-	(33,189)	(7,831)	(41,020)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(33,189)	-	-	(46,080)	(79,269)	(20,563)	(99,832)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,303	4,303
已宣派及派付二零二二年末期股息	-	-	(38,074)	-	-	-	-	-	-	(38,074)	-	(38,074)
於二零二二年六月三十日	190,369	88,970 [#]	144,093 [#]	61,049 [#]	7,523 [#]	(8,798) [#]	(178,392) [#]	22,603 [#]	1,101,238 [#]	1,428,655	119,674	1,548,329

* 根據有關外商投資企業之法律及規例，本集團在中華人民共和國（「中國」）成立之若干附屬公司及一間聯營公司須將其部份溢利撥至用途受到規限的中國儲備基金。倘中國儲備基金數額達至其註冊資本之50%，該等中國公司毋須再作轉撥。該中國儲備基金可用以彌補該等中國公司日後之虧損或增加其註冊資本。

此等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,188,921,000港元（二零二二年六月三十日：1,238,286,000港元）。



簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金流量		
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	12,523	(30,790)
存貨減少	12,948	12,592
應收貿易賬款及票據減少	57,549	33,965
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)	(10,192)	1,417
透過損益反映公平值之金融資產減少／(增加)	(16)	2,050
應付貿易賬款及票據減少	(33,851)	(80,711)
其他應付賬款及應計費用減少	(25,976)	(12,755)
已收按金增加	557	–
匯兌調整	4,135	2,113
經營所得／(所用)現金	17,677	(72,119)
已付利息	(6,244)	(2,847)
租賃付款之利息元素	(225)	(85)
退回／(已付)海外稅項	(140)	135
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	11,068	(74,916)
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(2,738)	(2,738)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	907	309
已收利息	2,444	1,628
來自一間聯營公司之股息收入	650	1,581
來自透過損益反映公平值之金融資產之股息收入	8	132
購買物業、廠房及設備之已付按金	–	(16,443)
於取得時原定到期日超過三個月之已抵押定期存款減少／(增加)淨額	(625)	5,775
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	646	(9,756)
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	168,615	206,421
償還銀行貸款	(194,122)	(190,599)
已派付股息	(38,074)	(38,074)
租賃付款之本金部份	(1,917)	(1,713)
融資業務所用現金流量淨額	(65,498)	(23,965)



簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
現金及現金等值項目減少淨額	(53,784)	(108,637)
期初現金及現金等值項目	386,874	455,165
匯率變動影響淨額	(12,106)	(8,085)
期終現金及現金等值項目	<u>320,984</u>	<u>338,443</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	228,087	157,702
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	<u>92,897</u>	<u>180,741</u>
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目	<u>320,984</u>	<u>338,443</u>



簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

1.2 會計政策及披露之變動

除採納於本期間之財務報表首次生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料會計政策之披露
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第8號之修訂	從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—第二支柱示範規則

該等適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重要會計政策之資料而非其主要會計政策。倘若會計政策資料與實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理預期其將影響一般目的財務報表之主要使用者以此等財務報表作出之決定，則有關資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂為如何將重要性之概念應用於會計政策披露提供非強制指引。本集團已自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂並無對本集團的簡明綜合中期財務報表造成任何影響，但預期將影響本集團年度綜合財務報表內的會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變化與會計政策變化之間的區別。會計估計乃界定為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。有關修訂亦澄清實體如何使用計量技術和輸入數據以得出會計估計。本集團已對二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動應用該等修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂保持一致，故該等修訂並無對本集團的財務狀況或業績造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號中初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等之應課稅及可扣稅暫時差異之交易，如租賃和除役義務。因此，實體必須為此等交易產生之暫時差異確認遞延稅項資產(倘有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。由於本集團已就與租賃相關的交易之暫時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，故該等修訂並無對本集團造成任何影響。



簡明綜合財務報表附註

1.2 會計政策及披露之變動(續)

- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革—第二支柱示範規則對執行由經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項的確認和披露引進了一項強制性臨時豁免。該等修訂還對受影響的實體引進了披露要求以協助財務報表的使用者更加了解實體在第二支柱所得稅的風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關的當前稅項，以及於立法制定或實質上制定但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露其第二支柱所得稅風險的相關資料，但毋須於截至二零二三年十二月三十一日或之前的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱示範規則的範圍內，故該等修訂對本集團並無造成任何影響。

2. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括透過中漆集團有限公司(「中漆」，連同其附屬公司統稱「中漆集團」)製造和銷售油漆及塗料產品；
- (b) 物業投資分類包括：
- (i) 投資於具租金收入潛力之住宅、商業及工業物業；及
 - (ii) 物業發展及銷售；
- (c) 酒店業務；及
- (d) 其他分類主要包括投資控股、證券交易及鋼鐵產品貿易。

主要經營決策人定期審閱本集團個別經營分類業績以作出有關資源分配及表現評估的決策。分類表現基於可呈報分類溢利／虧損評估，該等溢利／虧損乃經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損按本集團除稅前溢利／虧損的相同計算方式計量，惟利息收入、融資費用以及總部及企業費用不計入該等計量。

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團更改內部呈報架構，以便就資源分配作出決定。過往於「鋼鐵產品貿易」分類項下呈報之鋼鐵產品貿易已獲重組至「其他」分類。此外，中漆之董事會議決將繼續調配額外資源至物業投資業務，故中漆之董事會將物業投資業務重新指定為中漆集團之主要業務之一。因此，過往於此可呈報經營分類入賬之金額已經重新分類，以符合本期間之呈列方式。



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類收入					
向外界客戶之銷售	233,886	17,599	4,803	–	256,288
分類間之銷售	–	1,616	–	–	1,616
其他收入及收益	3,595	12,834	–	452	16,881
	237,481	32,049	4,803	452	274,785
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(1,616)
總額					273,169
分類業績	(15,251)	28,167	(527)	(2,074)	10,315
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(399)
利息收入					3,580
融資費用					(6,509)
企業及其他未分配開支					(10,472)
除稅前虧損					(3,485)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	製漆產品 (未經審核) 千港元 (經重列)	物業投資 (未經審核) 千港元 (經重列)	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元 (經重列)	總計 (未經審核) 千港元 (經重列)
分類收入					
向外界客戶之銷售	310,152	9,881	1,027	636	321,696
分類間之銷售	–	2,363	–	–	2,363
其他收入及收益	3,510	3,040	300	(1,462)	5,388
	313,662	15,284	1,327	(826)	329,447
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(2,363)
總額					327,084
分類業績	(43,744)	5,578	(3,153)	(1,251)	(42,570)
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(45)
利息收入					1,988
融資費用					(3,005)
企業及其他未分配開支					(14,626)
除稅前虧損					(58,258)



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

下表呈列本集團經營分類於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的資產及負債資料。

於二零二三年六月三十日	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類資產	717,788	905,591	282,175	68,951	1,974,505
對賬：					
分類間之應收賬款對銷 企業及其他未分配資產					(784)
					<u>154,218</u>
資產總值					<u>2,127,939</u>
分類負債	498,564	111,334	7,311	2,777	619,986
對賬：					
分類間之應付賬款對銷 企業及其他未分配負債					(784)
					<u>1,170</u>
負債總值					<u>620,372</u>
於二零二二年十二月三十一日	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	酒店業務 (經審核) 千港元	其他 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
分類資產	894,058	845,651	282,379	69,661	2,091,749
對賬：					
分類間之應收賬款對銷 企業及其他未分配資產					(785)
					<u>210,543</u>
資產總值					<u>2,301,507</u>
分類負債	594,580	104,731	9,408	2,917	711,636
對賬：					
分類間之應付賬款對銷 企業及其他未分配負債					(785)
					<u>3,483</u>
負債總值					<u>714,334</u>



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類資本支出					
資本支出	2,737	-	1	-	2,738
企業及其他未分配資本支出					-
					<u>2,738*</u>
截至二零二二年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類資本支出					
資本支出	17,801	-	1,378	-	19,179
企業及其他未分配資本支出					2
					<u>19,181*</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、使用權資產，以及購買物業、廠房及設備和投資物業之按金。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，並無來自任何一名客戶的收入佔本集團收入10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
客戶合約收入		
銷售油漆產品	233,886	310,152
銷售鋼鐵產品	-	636
酒店營運	4,803	1,027
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	17,599	9,881
	<u>256,288</u>	<u>321,696</u>



簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

客戶合約收入之經分拆之收入資料

截至二零二三年六月三十日止六個月

	製漆產品 (未經審核) 千港元	鋼鐵產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類				
貨品或服務類別				
銷售工業產品	233,886	–	–	233,886
酒店營運	–	–	4,803	4,803
總客戶合約收入	<u>233,886</u>	<u>–</u>	<u>4,803</u>	<u>238,689</u>
地域市場				
香港	32,031	–	4,803	36,834
中國內地	201,855	–	–	201,855
總客戶合約收入	<u>233,886</u>	<u>–</u>	<u>4,803</u>	<u>238,689</u>
收入確認之時間性				
於某時點轉移之貨品	233,886	–	–	233,886
於一段時間履行之服務	–	–	4,803	4,803
總客戶合約收入	<u>233,886</u>	<u>–</u>	<u>4,803</u>	<u>238,689</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月

	製漆產品 (未經審核) 千港元	鋼鐵產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類				
貨品或服務類別				
銷售工業產品	310,152	636	–	310,788
酒店營運	–	–	1,027	1,027
總客戶合約收入	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
地域市場				
香港	36,790	–	1,027	37,817
中國內地	273,362	636	–	273,998
總客戶合約收入	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
收入確認之時間性				
於某時點轉移之貨品	310,152	636	–	310,788
於一段時間履行之服務	–	–	1,027	1,027
總客戶合約收入	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>



簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

其他收入及收益淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	3,580	1,988
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之股息收入	8	132
政府補助金*	520	1,313
政府補貼^	2,415	1,364
確認遞延收入	145	155
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	60	221
匯兌差額淨額	-	206
提前終止租賃協議之退回收入	-	2,297
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之公平值虧損淨額	(10)	(423)
買賣持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之虧損淨額	(139)	(351)
其他	1,048	474
	7,627	7,376

* 已獲若干中國政府當局發出政府補助金，以表揚本集團在環境的關注和保護及技術發展等方面的努力。概無有關此等補助金之尚未達成條件或或然事項。

^ 截至二零二三年六月三十日止六個月，中國政府就遷拆位於中國內地湖北之生產廠房之溶劑生產線及溶劑儲存箱授出補貼2,399,000港元。此外，就位於中國內地上海之綜合區主要廠房更改入口處亦獲授補貼16,000港元。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

截至二零二二年六月三十日止六個月，政府補貼是根據香港政府的防疫抗疫基金下的「二零二二年保就業」計劃及「酒店業支援計劃」批出。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。



簡明綜合財務報表附註

4. 融資費用

融資費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	6,284	2,920
租賃負債之利息	225	85
	6,509	3,005

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	175,066	251,814
物業、廠房及設備折舊	13,164	15,439
使用權資產折舊	3,361	3,677
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之股息收入	(8)	(132)
以股權結算的購股權開支	1,224	4,303
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之公平值虧損	10	423
匯兌差額淨額*	2,180	(206)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(60)	(221)
買賣持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之虧損淨額	139	351
應收貿易賬款及票據減值撥備／(撥回撥備)淨額*	1,672	(795)
將存貨撇減至可變現淨值淨額#	463	160
員工解僱費用*	-	6,663
撇銷物業、廠房及設備項目*	36	2

* 該等結餘的收益在未經審核簡明綜合損益表列入「其他收入及收益淨額」而虧損則列入「其他開支淨額」。

該結餘在未經審核簡明綜合損益表列入「銷售成本」。



簡明綜合財務報表附註

6. 所得稅

由於本集團於本期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。其他地區應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

本集團於中國內地成立之所有附屬公司於期內須按25%（截至二零二二年六月三十日止六個月：25%）之標準稅率繳納中國企業所得稅，惟本集團在中國內地具備中國高新技術企業資格的一間附屬公司於期內則應用15%（截至二零二二年六月三十日止六個月：15%）的較低中國企業所得稅稅率。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
即期－其他地方		
期內支出	95	—
過往年度超額撥備	—	(186)
遞延	2,453	740
期內稅項總額	<u>2,548</u>	<u>554</u>

應佔一間聯營公司之稅項220,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：187,000港元）已在未經審核簡明綜合損益表列為「應佔一間聯營公司溢利及虧損」。

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損之金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零二三年六月三十日止六個月虧損3,315,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：46,080,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股（截至二零二二年六月三十日止六個月：1,903,685,690股）計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

8. 股息

於二零二三年六月六日舉行的股東週年大會上，本公司股東（「股東」）批准分派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.0港仙（截至二零二一年十二月三十一日止年度：2.0港仙），總額約38,074,000港元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：38,074,000港元）。

董事議決不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。



簡明綜合財務報表附註

9. 物業、廠房及設備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團以2,738,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：18,400,000港元）之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共847,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：88,000港元）之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初之賬面值	729,079	601,378
公平值收益／（虧損）淨額	12,834	(15,391)
從自用物業轉撥	61,243	160,710
匯兌調整	(22,256)	(17,618)
於期／年結之賬面值	780,900	729,079

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅、商業及工業物業。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定期內之投資物業包括五個資產類別，即位於香港的商業物業及住宅及商業綜合大樓以及位於中國的住宅、商業及工業物業（二零二二年十二月三十一日：五個資產類別，即位於香港的商業物業及服務式住宅以及位於中國的住宅、商業及工業物業）。中和邦盟評估有限公司及中山市安平房地產評估有限公司（獨立專業合資格估值師）於二零二三年六月三十日對本集團投資物業進行重新估值。本集團之財務部門（其直接向高級管理層匯報）根據外聘估值師的市場知識、聲譽及獨立性以及外聘估值師能否維持專業準則挑選負責本集團物業外部估值的外聘估值師。本集團投資物業的公平值一般按收益資本化法、市場比較法及折舊重置成本法得出。在就中期及年度財務報告進行估值時，本集團之財務部門已就估值假設及估值結果與外聘估值師進行討論。

收益資本化法乃基於透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃透過對租賃／銷售交易之分析及估值師對當時投資者要求或期望之闡釋而得出。已參考目標物業及其他可比較物業之近期租務情況對估值中所採用之當時市場租金進行評估。資本化比率乃由估值師根據待估值物業之風險狀況估計得出。

市場比較法乃基於參照有關市場上可比較之銷售交易而假設物業權益以現況出售之價格。

折舊重置成本法乃基於對樓宇及結構重置成本的估計，並就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減。



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業(續)

公平值等級

下表說明本集團投資物業之公平值如何釐定(尤其是估值方法及所使用輸入數據)，以及根據公平值計量中輸入數據之可觀察程度對公平值計量進行分類(第一級至第三級)之公平值等級。

本集團持有之投資物業	公平值等級	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均	
				二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
位於香港之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	22港元至 81港元	22港元至 108港元
			資本化比率	2.2%至2.9%	2%至2.8%
位於香港之住宅及商業 綜合大樓	第三級	市場比較法	當時市場售價 (每平方英尺)	17,212港元至 48,365港元	17,239港元至 46,393港元
位於中國內地之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣205元至 人民幣242元	人民幣173元至 人民幣251元
			資本化比率	3.5%至5.0%	3.5%至5.3%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣6,085元至 人民幣46,800元	人民幣6,296元至 人民幣45,857元
			估計重置成本 (每平方米)	人民幣939元至 人民幣2,508元	無
位於中國內地之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣13.1元至 人民幣46元	人民幣14元至 人民幣47元
			資本化比率	5.0%至8.8%	5.5%至8.5%
		市場比較法及 折舊重置成本法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣1,382元至 人民幣3,026元	無
			估計重置成本 (每平方米)	人民幣939元至 人民幣2,508元	無
位於中國內地之住宅物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣9,689元至 人民幣61,973元	人民幣9,649元至 人民幣61,204元
			資本化比率	1.5%至3.5%	2.0%至3.5%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣9,689元至 人民幣61,973元	人民幣9,649元至 人民幣61,204元
			估計重置成本 (每平方米)	人民幣939元至 人民幣2,508元	無

於截至二零二三年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無任何公平值計量轉移，第三級亦無任何轉入或轉出(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

根據收益資本化法，當時市場租金單獨出現重大增加/(減少)將會導致投資物業公平值大幅增加/(減少)。資本化比率單獨出現重大增加/(減少)將會導致投資物業公平值大幅減少/(增加)。

根據市場比較法，當時市場售價單獨出現重大增加/(減少)將會導致投資物業公平值大幅增加/(減少)。



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業(續)

公平值等級(續)

根據折舊重置成本法，估計重置成本單獨大幅增加／(減少)將導致投資物業公平值大幅增加／(減少)。

各分類至公平值等級中第三級之資產類別之公平值計量對賬如下：

	位於香港之 商業物業 (未經審核) 千港元	位於香港之 住宅及商業 綜合大樓 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之工業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之住宅物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二三年一月一日之賬面值	176,000	133,700	88,097	266,884	64,398	729,079
公平值收益／(虧損)淨額	(1,600)	1,400	(1,517)	15,991	(1,440)	12,834
轉撥自自用物業	-	-	-	61,243	-	61,243
匯兌調整	-	-	(3,842)	(15,614)	(2,800)	(22,256)
於二零二三年六月三十日之賬面值	174,400	135,100	82,738	328,504	60,158	780,900

11. 應收貿易賬款及票據

本集團之應收貿易賬款為出租投資物業以及銷售油漆以及鋼鐵產品所產生之應收款項。本集團一般要求客戶就租用投資物業預先支付月租。租戶一般須支付保證金並由本集團持有。本集團與油漆以及鋼鐵業務之客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶或須預付賬款。本集團實施明確的信貸政策，給予一般客戶之信貸期通常介乎一至三個月。

本集團一直嚴密監控其應收賬款，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。鑑於上文所述情況及本集團之應收貿易賬款及票據涉及眾多客戶，故並無重大集中信貸風險。本集團並無持有關於應收貿易賬款及票據的抵押品或其他加強信貸安排，惟就投資物業租賃產生之應收款項(相關租戶須提供保證金)除外。應收貿易賬款及票據並不計息。

於報告期結算日，以發票日期為基準扣除虧損撥備的應收貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	101,223	148,921
超過三個月但於六個月內	40,172	72,445
超過六個月	157,135	149,235
	298,530	370,601



簡明綜合財務報表附註

12. 應付貿易賬款及票據

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	88,656	122,567
超過三個月但於六個月內	50,934	76,699
超過六個月	77,465	61,512
	217,055	260,778

應付貿易賬款及票據為無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二三年六月三十日，總賬面值為112,175,000港元(二零二二年十二月三十一日：134,656,000港元)之應付票據乃以40,104,000港元(二零二二年十二月三十一日：40,397,000港元)之定期存款作抵押。

13. 購股權計劃

本公司之購股權計劃

二零一二年計劃

根據於二零一二年六月二十八日舉行之本公司股東週年大會通過之決議案，二零一二年購股權計劃(「二零一二年計劃」)於當日獲本公司採納。

二零一二年計劃已由本公司根據於二零二二年六月二日舉行之本公司股東特別大會上通過之決議案終止。進一步詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十八日之通函。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，並無根據二零一二年計劃授出任何購股權。

二零二二年計劃

根據於二零二二年六月二日舉行之本公司股東特別大會通過之決議案，新購股權計劃(「二零二二年計劃」)於當日獲本公司採納。除非經股東大會決議案或由董事會終止，否則二零二二年計劃將自二零二二年六月二日起十年內繼續有效及生效，其後不會再發行購股權，惟二零二二年計劃之條文在其他各方面仍然全面有效。進一步詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十八日之通函。

二零二二年計劃將於二零三二年六月一日屆滿。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間，並無根據二零二二年計劃授出任何購股權。

中漆之購股權計劃

於二零二二年六月十五日，可認購合共80,000,000股中漆每股面值0.10港元之新股份之80,000,000份購股權乃根據中漆於二零二零年六月四日(「採納日期」)採納之購股權計劃(「中漆計劃」)授予中漆三名董事及中漆集團五名僱員。中漆採納中漆計劃是旨在提供獎勵以吸引及留住中漆集團之僱員以及其他對中漆集團作出貢獻之合資格參與者(包括但不限於中漆之執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、中漆集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商及中漆集團之任何客戶)。除非經股東大會決議案或由中漆董事會終止，否則中漆計劃將自二零二零年六月四日起十年內有效及生效，其後不會再發行購股權，惟中漆計劃之條文在其他各方面仍然全面有效。有關進一步詳情載於中漆日期為二零二零年四月二十七日之通函。

於二零二二年六月十五日授出之股權結算購股權自授出日期起四年內歸屬，其中50%之購股權已於授出日期即時歸屬、20%之購股權已在二零二三年六月十四日歸屬、10%之購股權將在二零二四年六月十四日歸屬、10%之購股權將在二零二五年六月十四日歸屬，而10%之購股權將在二零二六年六月十四日歸屬。該等購股權可按每股0.335港元行使，並必須於授出日期起計五年內行使，如不行使，購股權將告失效。



簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

按中漆計劃及中漆任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時，可能發行之股份最高上限數目合共不得超過中漆於採納日期已發行股份總數之10%。於要約日期前任何十二個月期間，已發行及因根據中漆計劃及中漆任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而可能須予發行之最高股份數目(以及於其後註銷之有關股份)，不得超逾於要約日期已發行股份數目之1%。倘任何進一步授出購股權超逾該1%限制，則中漆須刊發通函並經中漆股東於股東大會上批准。

根據中漆計劃及中漆或其任何附屬公司之任何其他購股權計劃授予中漆董事、高級行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人之購股權須由中漆獨立非執行董事(不包括屬購股權承授人的中漆獨立非執行董事)批准。此外，於截至要約日期止十二個月期間(包括當日)，授予中漆主要股東或中漆獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人之任何購股權，倘合共超逾中漆於要約日期已發行股份之0.1%，而按中漆股份於要約日期之收市價計算的總值超逾5,000,000港元，則須先由中漆股東於股東大會批准。

購股權授出要約須不遲於授出日期後二十一天接納。承授人於接納授出購股權之要約時，須向中漆支付之金額為每份購股權1.00港元。行使購股權的期限將由中漆董事會全權酌情決定。

購股權之行使價由中漆董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：(i)於有關購股權要約日期根據聯交所日報表所載之中漆股份收市價；(ii)緊接有關購股權要約日期前五個營業日根據聯交所日報表所載之中漆股份平均收市價；及(iii)中漆股份之面值。

購股權並無賦予持有人收取有關股息或於任何中漆股東大會投票之權利。

下文概述截至二零二三年六月三十日根據中漆計劃授出之購股權變動詳情：

	授出日期	行使期 (附註)	每股行使價 港元	購股權數目				於二零二三年 六月三十日 尚未行使
				於二零二三年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內 註銷/失效	
中漆之董事	二零二二年 六月十五日	二零二二年 六月十五日至 二零二七年 六月十四日	0.335	30,000,000	-	-	-	30,000,000
中漆集團之僱員	二零二二年 六月十五日	二零二二年 六月十五日至 二零二七年 六月十四日	0.335	50,000,000	-	-	-	50,000,000
總計				<u>80,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,000,000</u>



簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

附註：

向每位承授人授出之購股權均設有歸屬期，按下文所述可予行使：

- (a) 50%之購股權已在購股權授出日期(即二零二二年六月十五日)歸屬並於二零二二年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- (b) 20%之購股權已在購股權授出日期起計滿一週年前一日(即二零二三年六月十四日)歸屬並於二零二三年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- (c) 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿兩週年前一日(即二零二四年六月十四日)歸屬並將於二零二四年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- (d) 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿三週年前一日(即二零二五年六月十四日)歸屬並將於二零二五年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；及
- (e) 餘下之10%購股權將在購股權授出日期起計滿四週年前一日(即二零二六年六月十四日)歸屬並將於二零二六年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，根據中漆計劃授出之購股權並無被行使、註銷或失效。

截至二零二三年六月三十日止六個月概無根據中漆計劃授出購股權(截至二零二二年六月三十日止六個月：於二零二二年六月十五日根據中漆計劃授出的購股權的公平值為8,417,000港元)。截至二零二三年六月三十日止六個月中漆集團確認購股權開支約1,224,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：4,303,000港元)。

截至二零二二年六月三十日止六個月授予以以股權結算之購股權之公平值是於考慮到授予購股權之條款及條件後，於授予日期使用二項式期權定價模型(「該模型」)估計。該模型是估計購股權公平值之常用模型之一。購股權之價值隨著若干主觀假設之不同變量而變化。所採納之變量之任何變化均可能對購股權之公平值之估計產生重大影響。下表列出對該模型所使用之輸入數據：

股息率(%)	1.483
預期波幅(%)	35.732
無風險利率(%)	3.172
期權之合約年期(年)	5
提前行使行為(%)	行使價之220及280
行使價(每股港元)	0.335

於計算公平值時概無加入已授購股權之其他特點。

於報告期結算日，中漆根據中漆計劃有80,000,000份購股權尚未行使。根據中漆之現行資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致發行80,000,000股額外中漆普通股及產生26,800,000港元之額外股本(未扣除發行開支)。

於該等財務報表批准日期，中漆於中漆計劃項下有80,000,000份尚未行使之購股權，佔該日中漆已發行股份的8%。



簡明綜合財務報表附註

14. 資本承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備： 建設及購入物業、廠房及設備項目	3,220	1,592

15. 關連方交易

(a) 與關連方的未償還結餘

於二零二三年六月三十日，計入本集團流動負債之應付一間聯營公司款項為2,800,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,800,000港元)，乃無抵押、免息及須於發出不少於三十天事先書面通知時償還。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,284	1,843
退休後福利	9	18
以股權結算的購股權開支	153	538
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	1,446	2,399

16. 金融工具之公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及現金等值項目、已抵押存款、應收貿易賬款及票據、計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產、應付貿易賬款及票據、計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之金融負債、計息銀行借貸，以及應付一間聯營公司款項之公平值與其各自之賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

本集團之財務部門(其直接向高級管理層匯報)負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具之價值變動並釐定估值所應用之主要輸入數據。董事會之審核委員會定期審閱金融工具之公平值計量之結果，以作中期及年度財務申報。

金融資產及負債之公平值按自願雙方(非強迫或清盤銷售)之間的當前交易中進行交換的工具的金額入賬。已採用下列方法及假設估計公平值：

計息銀行借貸之非即期部份之公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以現可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量計算。於二零二三年六月三十日，本集團自身有關計息銀行借貸之違約風險被評估為不重大。

上市股本投資及非上市會所會籍債券之公平值是基於市場報價。



簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

其他指定為透過其他全面收益反映公平值之非上市股本投資之公平值已採用基於市場之估值技術估計，有關技術所建基之假設並無可觀察市場價格或費率支持。此等非上市股本投資之公平值已使用市場比較法及／或市場報價以及適用估值技術釐定，有關技術要求本公司董事根據行業、規模、槓桿及策略釐定可比較之上市公司(同業)，並計算所識別之每間可比較公司之適當價格倍數，例如企業價值相比除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利(「EV/EBITDA」)倍數以及價格對盈利倍數(「市盈率」)。倍數是通過將可比較公司之企業價值除以盈利計量計算。交易倍數繼而就比較公司之間在流動性及規模之差異(基於公司特定之事實和情況)等考慮因素而折讓。經折讓之倍數適用於非上市股本投資之相應盈利計量，從而計量公平值。本公司董事相信，估值技術產生之估計公平值(記入綜合財務狀況表)以及公平值之相關變動(記入其他全面收益)為合理，且有關公平值是報告期結算日之最合適價值。

下表為指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資的估值之重大不可觀察輸入數據之概要：

金融工具	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
非上市股本投資	市場比較法	缺乏市場流通性折讓	折讓越高，公平值越低
		少數股權折讓	折讓越高，公平值越低

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

使用以下各項進行之公平值計量

	活躍市場之報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察輸入數據 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察輸入數據 (第三級) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	41,804	42,104
透過損益反映公平值之金融資產	274	-	-	274
	274	300	41,804	42,378

按公平值計量的資產：

於二零二三年六月三十日

指定為透過其他全面收益
反映公平值之股本投資
透過損益反映公平值之金融資產



簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核) 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 千港元	
<u>按公平值計量的資產：</u>				
於二零二二年十二月三十一日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	41,804	42,104
透過損益反映公平值之金融資產	407	-	-	407
	<u>407</u>	<u>300</u>	<u>41,804</u>	<u>42,511</u>

第三級公平值計量於期內之變動如下：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資：		
於一月一日及六月三十日	<u>41,804</u>	<u>47,687</u>

按公平值計量之負債：

本集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，且金融資產及金融負債並無公平值計量轉入或轉出第三級(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

17. 比較數字

誠如未經審核簡明綜合中期財務報表附註2所進一步闡述，由於主要業務之指定成份發生變動，若干比較數字已經重新分類，以符合本期間之呈列及披露資料。

18. 中期財務報表之批准

該等未經審核簡明綜合中期財務報表已於二零二三年八月二十九日獲董事會批准及授權刊發。



管理層討論及分析

截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年首六個月期間」），本集團從事三個主要業務分類：(a)物業投資業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。油漆及塗料業務乃透過中漆進行，其為一間聯交所上市公司。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本及上市證券作投資用途，並於香港擁有一幅用作重建之土地。

業務回顧

於二零二三年首六個月期間，本集團錄得股東應佔虧損為3,320,000港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年首六個月期間」）則為46,080,000港元。本集團於二零二三年首六個月期間錄得虧損，主要是由於以下各項之合併影響：(a)本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二三年六月三十日錄得公平值收益淨額約為12,830,000港元，而於二零二二年六月三十日則錄得公平值虧損淨額約5,200,000港元；及(b)中漆集團於二零二三年首六個月期間錄得虧損11,510,000港元。

計及中漆集團產生之收入，本集團於二零二三年首六個月期間之收入為256,290,000港元，較二零二二年首六個月期間之321,700,000港元減少20.3%。本集團於二零二三年首六個月期間之毛利為81,220,000港元，較二零二二年首六個月期間之69,880,000港元增加16.2%。本集團之毛利增加，主要是由於二零二三年首六個月期間本集團持有之投資物業之租金收入增加，以及中漆集團之毛利率有所改善及收入減少所致。此外，本集團於二零二三年首六個月期間錄得經調整溢利約9,610,000港元，而二零二二年首六個月期間則錄得經調整虧損約27,430,000港元。此經調整損益不包括多項收益及開支，如物業、廠房及設備折舊、應收貿易賬款及應收票據減值撥備、使用權資產折舊、購股權開支、投資物業公平值收益淨額、融資費用及所得稅。

中漆集團油漆及塗料業務之收入佔本集團於二零二三年首六個月期間之收入的91.3%，而於二零二二年首六個月期間則佔96.4%。

物業投資業務

投資物業

於二零二三年首六個月期間，物業投資業務產生之收入約為17,600,000港元，而二零二二年首六個月期間則約為9,880,000港元。收入大幅增加主要是由於中漆集團於中國內地合併多個生產廠房，讓中漆集團將該等物業重新分類為中漆集團投資物業之一部份。於二零二三年首六個月期間，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團持有之投資物業所產生之收入分別約為7,600,000港元（二零二二年首六個月期間約為8,130,000港元）及約為10,000,000港元（二零二二年首六個月期間約為1,750,000港元）。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

投資物業(續)

於二零二三年六月三十日，本集團之投資物業組合由18項物業組成，而於二零二二年十二月三十一日則為17項物業。投資物業組合之合計總樓面面積包括總樓面面積為816,452平方呎(「平方呎」)之物業，而於二零二二年十二月三十一日則為704,357平方呎。此等投資物業包括在香港及中國內地之住宅、商業及工業物業，持作賺取穩定收入及現金流作長線投資用途。於二零二三年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值約為780,900,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則為729,080,000港元，其中包括中漆集團持有之投資物業，較二零二二年十二月三十一日增加7.1%。投資物業於二零二三年六月三十日之市值增加主要是由於以下各項之淨影響：(a)中漆集團擁有之若干物業重新分類至投資物業；(b)本集團錄得投資物業公平值收益淨額；及(c)人民幣貶值。於二零二三年六月三十日，本集團(不包括中漆集團)及中漆集團之投資物業市值分別約為488,300,000港元(於二零二二年十二月三十一日則約為488,140,000港元)及約為292,600,000港元(於二零二二年十二月三十一日則約為240,940,000港元)。

本集團投資物業於二零二三年首六個月期間之平均出租率為93.2%，而二零二二年首六個月期間則為87.7%。出租率上升主要是由於中漆集團向獨立第三方出租位於中國沙井之生產廠房及中山之部份生產廠房。於二零二三年首六個月期間，錄得租金收入總額(包括集團間租金收入)增加至約19,220,000港元，而二零二二年首六個月期間則約為12,240,000港元。

二零二三年首六個月期間之分類溢利約為28,170,000港元，而二零二二年首六個月期間之則約為5,580,000港元。分類溢利顯著增加，主要是由於二零二三年六月三十日本集團於香港及中國內地持有之投資物業錄得公平值收益淨額約12,830,000港元，而二零二二年首六個月期間則錄得公平值虧損淨額約5,200,000港元，再加上二零二三年首六個月期間錄得之收入有所增加所致。二零二三年首六個月期間之公平值收益與香港及中國內地之住宅、商業及工業物業市場之整體市況有所改善一致。

本集團將持續審視其投資物業組合，並在購入更多可產生穩定收入來源及具備資本增值潛力的香港及／或中國內地之新物業之策劃及決策過程中審慎行事。

發展中物業

本公司全資附屬公司承禧有限公司於二零二一年九月三十日根據香港法例第131章城市規劃條例第16條提交申請，尋求城市規劃委員會(「城規會」)批准(a)建議保護歷史建築物(即保育潘屋)；(b)建議建設康體文娛場所(設計包括藝術／古董博物館及發展文物教育)；及(c)建議於本集團所擁有位於元朗凹頭之土地(「凹頭土地」)建設若干社福設施(包括經營安老院(「安老院」))及配套餐飲設施。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

發展中物業(續)

凹頭土地之地盤面積約為3,663.9平方米，目前其上為建於1930年代之一級歷史建築—潘屋。潘屋為傳統客家大宅，盡顯清代設計的典雅特色。其建築設計及環境設置屬「兩堂兩橫」，屋前有一個半月形之風水池塘，展現地方建築之深厚文化底蘊及歷史特色。潘屋亦佈滿精緻豐富的花草鳥獸和人物等吉祥雕塑、壁畫及灰泥塑。

基於潘屋之文物價值，凹頭土地上之任何重建項目必須兼顧潘屋之保育、宣揚文物價值及實現能夠產生合理經濟回報及繁榮之商業項目。

二零二二年八月，城規會之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准本集團於凹頭土地上之重建申請，並允許(a)保育潘屋；(b)建設康體文娛場所；及(c)建設可提供約530個床位之安老院舍及其他相關設施(統稱為「重建項目」)。該許可之有效期為四年，直至二零二六年八月。

於重建項目中，預計將會有三座非住宅建築，即目前之潘屋及兩座用作安老院之新建築。擬建安老院之北樓將有六層，包括地庫、一樓至六樓，而南樓將有五層，包括一樓至五樓。必要功能區／設施(如行政辦公室、餐飲區、員工室及其他配套設施)之詳情及發展將於具體設計階段另行提供。此外，將設有停車場。根據現行的分區計劃大綱圖，凹頭土地獲劃分為「未決定用途」及「政府、機構或社區」用途。誠如分區計劃大綱圖所示，所有可能發生於未決定用途分區之用途及發展皆需得到城規會之許可。潘屋將獲活化，某些用地亦將用作元朗區之地區康體文娛設施。

本集團正積極探索發展重建項目之不同方案。基於本集團目前之財務狀況及其業務焦點及專長，董事初步認為可將重建項目出售予獨立第三方。董事亦認為出售或屬符合本公司及其股東之整體最佳利益之可行方案。

酒店業務

自二零二一年十二月起，本集團委任一間酒店營運商(「營運商」)管理及經營「君儷酒店」品牌之酒店。營運商於管理中小型酒店方面經驗豐富。

於二零二三年首六個月期間，平均每晚可供訂房數目為76間，入住率約為98%。於二零二三年首六個月期間，酒店業務之總收入約為4,800,000港元，而二零二二年首六個月期間則約為1,030,000港元。二零二三年首六個月期間之分類虧損約為530,000港元，而二零二二年首六個月期間則約為3,150,000港元。

君儷酒店希望吸引短途國際遊客及／或「宅度假」的香港居民入住。董事相信，自二零二三年初以來國際旅遊復甦及來港旅遊限制放寬，將有利於客房入住率及平均房價。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務

有關油漆及塗料業務之進一步資料載於中漆截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。以下摘錄有關油漆及塗料業務之資料，方便參考。

整體背景

就油漆及塗料業務而言，中漆集團之產品大致分為(i)工業油漆及塗料產品；(ii)建築油漆及塗料產品；及(iii)一般油漆及塗料和輔助產品。工業油漆及塗料產品由傢俱製造商、物業及基建項目的翻新工程承建商以及家居用戶用於不同類別物料的傢俱噴塗、製造及表面處理。建築油漆及塗料產品用於牆面塗料、地坪塗層及樓宇牆面裝飾。中漆集團之建築油漆及塗料產品乃銷售予商業及住宅物業之建築及保養市場之客戶。一般油漆及塗料和輔助產品(如稀釋劑、磁漆、防霉劑及溶劑)同時用於建築及工業用途。

工業油漆及塗料產品、建築油漆及塗料產品以及一般油漆及塗料和輔助產品分別佔中漆集團截至二零二三年六月三十日止六個月之油漆及塗料業務總收入約33.8%(二零二二年：37.4%)、43.0%(二零二二年：43.4%)及23.2%(二零二二年：19.2%)。中漆集團繼續專注於中國內地市場，該市場於二零二三年貢獻總收入約86.9%(二零二二年：約88.1%)。

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

中漆集團截至二零二三年六月三十日止六個月來自銷售油漆及塗料產品(「油漆銷售」)之收入約為233,890,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約310,150,000港元大幅減少24.6%。

對中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商之油漆銷售顯著減少

二零二三年首六個月期間，來自中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商之油漆銷售為73,480,000港元，較二零二二年首六個月期間錄得之104,190,000港元減少29.5%。根據中國國家統計局(「國家統計局」)發佈有關二零二三年上半年中國內地房地產行業之信息，與二零二二年上半年相比，在建工程項目之累計施工面積減少6.7%而新動工房地產項目之施工面積則減少24.9%。油漆銷售大幅減少乃主要由於中國內地房地產市場不景及中漆集團因應當前市況而收緊信貸控制政策所致。二零二三年首六個月期間，中國內地知名房地產開發商之預售面積出現介乎-29.9%至71.8%之顯著變動。中國內地房地產市場疲弱、發展項目地域不同及竣工時間表各異，導致中國內地知名房地產開發商之預售面積出現變動。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務(續)

分類業績(續)

對中國內地工業製造商之油漆銷售顯著減少

二零二三年首六個月期間，對中國內地工業製造商之油漆銷售較二零二二年首六個月期間減少31.5%或25,990,000港元。此乃主要由於經營金屬產品、工業機械及廠房、塑膠玩具及其他行業之客戶需求減少所致。根據國家統計局之信息，中國製造業產能利用率於二零二三年上半年下降1.0%，而二零二二年上半年則下降2.5%。此外，與二零二二年首六個月期間相比，於二零二三年首六個月期間，工業產品(具體為金屬容器、挖掘機及挖掘剷車，以及塑料產品)之產量分別減少56.5%、18.0%及0.7%。

對中國內地之批發及零售分銷商之油漆銷售顯著減少

二零二三年首六個月期間，對中國內地批發及零售分銷商之油漆銷售較二零二二年首六個月期間減少17.1%或14,810,000港元。此主要是由於中國內地油漆及塗料行業競爭激烈，以及實施旨在提高中漆集團毛利率之有效振興業務措施及行動(「振興業務措施及行動」)所致。

原材料成本

中漆集團使用之原材料包括樹脂、溶劑及其他材料，其中樹脂及溶劑佔原材料總成本之重大部份。一般而言，此等原材料之價格直接或間接地受到原油價格影響。然而，儘管於二零二三年首六個月期間，每桶原油價格下跌25%，介乎每桶70美元至80美元，而二零二二年首六個月期間則介乎每桶83美元至115美元，惟二零二三年首六個月期間，原材料價格與原油價格並非成正比。原材料成本佔油漆銷售之百分比減少8.0%，由二零二二年首六個月期間之68.7%減少至63.2%。

中漆集團油漆及塗料產品之毛利率及毛利

誠如上文所述，二零二三年首六個月期間，油漆及塗料行業因原油價格下跌而經歷原材料成本下降。二零二三年首六個月期間，中漆集團之油漆銷售毛利率大幅上升34.2%至27.1%。此較二零二二年同期之20.2%大幅改善。儘管油漆銷售減少24.6%，但油漆銷售產生之毛利較二零二二年首六個月期間溫和增長1.4%至870,000港元。此是由於中漆集團實施旨在提升毛利率及改善經營效率之振興業務措施及行動，當中涉及中漆集團之製造業務及存貨周轉速度。

銷售及分銷開支以及行政開支

銷售及分銷開支由二零二二年首六個月期間之46,920,000港元減少25.7%至二零二三年首六個月期間之34,880,000港元。該減少乃由於二零二三年首六個月期間(i)油漆銷售減少導致運輸成本減少32.0%；(ii)廣告及宣傳開支減少65.6%；及(iii)酬酢開支減少60.4%；及(iv)有關中漆集團銷售及分銷開支之成本減少所致。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務(續)

銷售及分銷開支以及行政開支(續)

行政開支較二零二二年首六個月期間之開支51,150,000港元減少17.8%至二零二三年首六個月期間之42,080,000港元。該減少是主要由於中漆集團自二零二二年起透過整合中國內地之生產設施實施成本節約措施，以及行政開支減少，例如二零二三年首六個月期間員工成本減少3,410,000港元。

其他業務

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

本集團擁有投資控股公司Profitable Industries Limited(「Profitable Industries」)之12.5%股本權益，該公司從事中國內地廣東省四會一個墓園項目(「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運，主要為發展、興建、管理及營運墓園。墓園提供戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。Profitable Industries之其他股東為莊士中國投資有限公司(「莊士中國」)，一間於聯交所上市之公司(股份代號：298)。作為Profitable Industries之少數股東，本集團並無參與管理墓園。本集團為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二三年三月三十一日止年度之年報所載之資料，聚福寶華僑陵園屬於經營性墓園，土地面積約518畝。項目按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。餘下418畝土地將分為多期發展。部分土地之地盤平整及建築工程正在進行中。

銷售方面，墓園已取得全面營銷執照，不僅可於中國內地銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。墓園將檢討其銷售及市場推廣策略，並在品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

透過損益反映公平值之金融資產

自二零二一年以來，本集團劃撥10,000,000港元以投資於上市證券。為借助專業分析及訣竅以及全球金融市場之風險管理所帶來之優勢，本集團已委任一名投資基金經理負責該專屬投資基金之運作。

二零二三年首六個月期間，該投資錄得上市證券投資之已實現虧損淨額140,000港元及上市證券投資之未實現虧損淨額10,000港元，而二零二二年首六個月期間則分別為350,000港元及420,000港元。

鋼鐵產品貿易業務

本集團之鋼鐵產品貿易業務自二零二二年十二月底起停止營運，此乃由於業務經營規模較小及鋼鐵產品市場波動所致。



管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金主要來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二三年六月三十日之現金及現金等值項目約為320,980,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為386,870,000港元。現金及現金等值項目結餘減少主要是由於營運資金變動所致。於二零二三年六月三十日，現金及銀行結餘總額（包括已抵押存款）約為361,950,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為429,080,000港元。

於二零二三年六月三十日之銀行借貸約為263,300,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為289,120,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二三年六月三十日之銀行借貸總額約為263,300,000港元(100.0%)並須於一年內償還。本集團之現金及銀行結餘以及銀行借貸主要以港元及人民幣計值。本集團之業績會因港元與人民幣之間之匯率波動而受到影響。

本集團於二零二三年六月三十日並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。然而，本集團將繼續密切監察外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二三年六月三十日之負債資本比率（即銀行借貸總額對股東資金之百分比）為19.1%，於二零二二年十二月三十一日則為19.9%。本集團於二零二三年六月三十日之流動比率（即流動資產對流動負債之百分比）為1.36倍，於二零二二年十二月三十一日則為1.39倍。

二零二三年首六個月期間之存貨周轉日數¹為30日，而二零二二年首六個月期間為48日。二零二三年首六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為211日，而二零二二年首六個月期間為225日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二三年六月三十日之股東資金約為1,379,290,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為1,450,570,000港元。於二零二三年六月三十日之每股股東資金為0.72港元，而於二零二二年十二月三十一日為0.76港元。於二零二三年六月三十日之每股資產淨值為0.79港元，而於二零二二年十二月三十一日為0.83港元。港元（報告貨幣）與人民幣之間之外幣匯率波動可能會產生重大影響，並可能導致本集團經營業績波動。

或然負債

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，並無動用多間附屬公司在本公司向銀行提供擔保之情況下獲取之銀行融資。

¹ 存貨周轉日數是根據存貨之期結結餘除以銷售成本，再乘以181日（二零二二年六月三十日：181日）計算。

² 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之期結結餘除以收入，再乘以181日（二零二二年六月三十日：181日）計算。



管理層討論及分析

財務回顧(續)

資產抵押

於二零二三年六月三十日，賬面淨值合共約741,220,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及現金存款(二零二二年十二月三十一日約為746,450,000港元)以及附屬公司股份已作為銀行借貸、租賃負債、應付票據及履約保證金之抵押品。於二零二三年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為206,300,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為207,700,000港元，於二零二三年六月三十日之租賃負債約為40,000港元，而於二零二二年十二月三十一日約為60,000港元，以及於二零二三年六月三十日之應付票據約為112,180,000港元，而於二零二二年十二月三十一日約為134,660,000港元。

員工

於二零二三年六月三十日，本集團僱員共551名，而二零二二年六月三十日則為698名。二零二三年首六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)約為55,500,000港元(包括相關以股權結算以股份為基礎之付款約920,000港元)，二零二二年首六個月期間則約為70,970,000港元。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

業務展望

董事認為，儘管經濟復甦仍受到若干不確定因素(如不同地區之地緣政治緊張局勢、俄羅斯與烏克蘭衝突及全球通脹)影響，全球營商環境於二零二三年首六個月期間已逐步改善。二零二三年首六個月期間，中國內地經濟回升情況並不平均。尤其是房地產行業不景，外資在中國內地之投資水平及國內消費並未按原先預期之步伐復甦及改善。

隨著二零二三年一月全面取消檢疫限制，香港經濟於二零二三年首六個月期間顯著改善。

展望二零二三年下半年，中漆集團之經營環境仍不明朗。於過去七個月，中國內地(i)房地產開發商對房地產行業；及(ii)非政府組織(如私人公司或個人)對物業及廠房設備之投資總額有所下降。中漆集團將監察經濟復甦之步伐，並評估任何潛在政府刺激措施對中國內地油漆及塗料行業客戶之影響。此外，全球經濟受資本及資金成本上漲等不明朗因素影響。此可能會影響投資物業組合之估值，並對中漆集團之融資成本構成壓力。為此，中漆集團已採取措施，將短期銀行借貸由二零二二年十二月三十一日之237,260,000港元減少10.6%至二零二三年六月三十日之212,040,000港元。此改善乃透過提升中漆集團盈利能力、實施成本節約措施及優化營運資金而達致。值得注意的是，此標誌中漆集團在鞏固財務狀況、提升財務表現及改善經營現金流量方面邁出堅實一步。中漆集團將繼續探索各種替代可能性，以進一步加強中漆集團之財務狀況、改善財務表現、增強經營現金流量及增加即期流動資金淨額。



管理層討論及分析

業務展望(續)

在此背景下，中漆集團堅持優化振興業務措施及行動。目標分為兩方面：(i)豐富產品組合及確保競爭力；及(ii)提高經營效率及達致降低成本。中漆集團將繼續採取審慎之風險管理，並對其業務狀態維持審慎態度。

董事注意到，於二零二三年首六個月期間，辦公室及住宅物業之整體物業租賃市場變得悲觀，原因是儘管2019冠狀病毒病限制已解除，中國內地進口於二零二三年首六個月期間急劇收縮，而出口增長步伐緩慢，鞏固了國內需求疲弱之跡象。此外，近期中國內地一家領先房地產開發商之債務危機可能會延遲房地產市場及中國內地經濟之前景及復甦。

香港之物業租賃市場方面，香港對辦公室空間之需求因多項原因而繼續呈下降趨勢。由於疫情關係，部份公司已將其總部或地區辦事處遷往其他國家或地區。遠程辦公趨勢亦減少了對集中及專用辦公室空間之需求。然而，中小型企業可能繼續使用實體辦公室。因此，預期商業辦公室之需求將於不久將來逐步改善。預期辦公室租賃，以至投資物業之租務及回報於二零二三年餘下時間均將有所改善。

本集團將不斷審視投資物業組合並審慎作出購入任何投資物業之決定，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途。

由於訪港旅客人數增加，本集團之酒店業務預期將於二零二三年按年回升。

持有之重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產之未來計劃

於回顧期間，並無收購重大投資，亦無任何其他重大收購或出售附屬公司。董事會並未批准任何其他重大投資或添置資本資產之計劃。



其他資料

中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

買賣或贖回本公司股份

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

本公司

於二零二三年六月三十日，按本公司遵照證券及期貨條例(「證券期貨條例」)第352條置存之登記冊所載，本公司董事於本公司股份及相關股份的權益如下：

姓名	身份	股份數目				總額	佔已發行 股份總數 之百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
徐浩銓	受控制法團權益	-	-	552,805,226 (附註)	-	552,805,226	29.03%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該552,805,226股股份由Prime Surplus Limited實益擁有。徐浩銓先生為Prime Surplus Limited之唯一董事兼股東。

中漆

中漆根據其於二零二零年六月四日採納之購股權計劃(「中漆計劃」)分別授予徐浩銓先生(為中漆之執行董事)及莊志坤先生(為中漆之非執行董事)之購股權載列如下：

姓名	身份	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權 所包含之 相關股份數目	佔中漆已發行 股份總數之 百分比
徐浩銓	實益擁有人	二零二二年六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	1.00%
莊志坤	實益擁有人	二零二二年六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	1.00%

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第XV部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」)須知會本公司及聯交所，或已登記於本公司遵照證券期貨條例第352條須置存之登記冊內之本公司或其任何相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。於回顧期間，本公司各董事及主要行政人員概無擁有或獲授任何可認購本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)證券之權利，亦無行使任何該等權利。

其他資料

購股權

本公司之購股權計劃

本公司於二零二二年六月二日採納現有購股權計劃(「該計劃」)。自該計劃採納日期起至截至二零二三年六月三十日止期間，並無根據該計劃授出購股權。於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，根據該計劃可供授出的購股權數目分別為190,368,569份，佔本公司已發行股本的10%。該計劃項下概無設立服務提供者分項限額。

中漆之購股權計劃

中漆根據中漆計劃授出之購股權於回顧期間之變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於 二零二三年 六月三十日 尚未行使
				於 二零二三年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	註銷/失效	
中漆之執行董事								
徐浩銓	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	-	-	-	10,000,000
中漆之執行董事								
李廣中	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	-	-	-	10,000,000
中漆之非執行董事								
莊志坤	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	-	-	-	10,000,000
中漆集團之僱員								
	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	50,000,000	-	-	-	50,000,000
				<u>80,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,000,000</u>



其他資料

購股權 (續)

中漆之購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 上述已授出之購股權設有歸屬期，將按下文所述可予行使：
 - (a) 50%之購股權已在購股權授出日期(即二零二二年六月十五日)歸屬並自該日起可予行使；
 - (b) 20%之購股權已在購股權授出日期起計滿一週年前一日(即二零二三年六月十四日)歸屬並自二零二三年六月十五日起可予行使；
 - (c) 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿兩週年前一日(即二零二四年六月十四日)歸屬並將自二零二四年六月十五日起可予行使；
 - (d) 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿三週年前一日(即二零二五年六月十四日)歸屬並將自二零二五年六月十五日起可予行使；及
 - (e) 餘下之10%購股權將在購股權授出日期起計滿四週年前一日(即二零二六年六月十四日)歸屬並將自二零二六年六月十五日起可予行使。
- (2) 中漆股份於二零二二年六月十四日(即緊接根據中漆計劃授出以上購股權當日之前一日)之收市價為0.335港元。
- (3) 於二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日，根據中漆計劃可供授出之購股權數目分別為20,000,000份。
- (4) 中漆計劃項下概無設立服務提供者分項限額。
- (5) 截至二零二三年六月三十日止六個月，概無購股權根據中漆計劃獲授出。截至二零二二年六月三十日止六個月，根據中漆計劃授出的購股權可能發行的中漆股份數目除以截至二零二二年六月三十日止六個月的已發行中漆股份的加權平均數為8%。
- (6) 根據中漆計劃授出之購股權之價值的詳情載於財務報表附註13。
- (7) 除上述購股權外，中漆概無根據中漆計劃向其他參與者授出購股權。除上文所披露者外，於回顧期間，概無其他購股權獲授出、行使、註銷或失效。



其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，按本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊及公開資料所載，下列人士（本公司董事除外）於本公司股份及相關股份中持有權益：

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市及 實物結算之 股本衍生 工具)	佔已發行 股份總數 之百分比
10%或以上已發行股份總數					
Prime Surplus Limited	1	實益擁有人	552,805,226	—	29.03%
何美寶	2	配偶權益	552,805,226	—	29.03%
Chinaculture.com Limited	3	實益擁有人	368,363,181	—	19.35%
莊士中國投資有限公司	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
Profit Stability Investments Limited	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
莊士機構國際有限公司	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
Evergain Holdings Limited	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
莊紹綏	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
莊賀碧諭	3	配偶權益	368,363,181	—	19.35%
10%以下已發行股份總數					
博騰國際投資貿易有限公司	4	實益擁有人	98,000,000	—	5.15%
Rapid Growth Ltd.	5	受託人	—	98,000,000	5.15%
Polygold Holdings Limited	5	受控制法團權益	—	98,000,000	5.15%
謝建明	5	受控制法團權益	—	98,000,000	5.15%



其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 該552,805,226股股份由Prime Surplus Limited實益擁有。該權益與上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露徐浩銓先生之權益重疊。
- (2) 何美寶女士為徐浩銓先生之妻子，因其配偶擁有有關權益而根據證券期貨條例被視為擁有552,805,226股股份之權益。
- (3) 19.35%之股權是根據莊士機構國際有限公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報內之披露。股份數目是根據股權百分比及本公司於二零二三年六月三十日之已發行股份總數得出。本公司並無獲知會莊士機構國際有限公司持有之股份數目有任何變動。

所提及之368,363,181股股份與Chinaculture.com Limited實益擁有同批之368,363,181股股份有關。

Chinaculture.com Limited為莊士中國投資有限公司之全資附屬公司，而莊士中國投資有限公司為 Profit Stability Investments Limited擁有61.15%權益之附屬公司。莊士機構國際有限公司持有Profit Stability Investments Limited之100%股本權益。Evergain Holdings Limited擁有莊士機構國際有限公司已發行股本之56.77%權益。莊紹綏先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之60%權益。莊賀碧諭女士為莊紹綏先生之妻子。

莊士中國投資有限公司、Profit Stability Investments Limited、莊士機構國際有限公司、Evergain Holdings Limited、莊紹綏先生及莊賀碧諭女士根據證券期貨條例均被視為擁有Chinaculture.com Limited所擁有之368,363,181股股份之權益。

- (4) 該等股份由博騰國際投資貿易有限公司實益擁有。根據Rapid Growth Ltd.所授出之一項期權，博騰國際投資貿易有限公司有權於期權期限內隨時行使權利將全部或部份該等股份售予Rapid Growth Ltd.。
- (5) 所提及之98,000,000股本公司相關股份之權益與Rapid Growth Ltd.根據Rapid Growth Ltd.向博騰國際投資貿易有限公司授出之期權而擁有同批之98,000,000股本公司相關股份(上文附註(4)所披露)有關。

Rapid Growth Ltd.為Polygold Holdings Limited之全資附屬公司，而Polygold Holdings Limited則由謝建明先生全資擁有。

Polygold Holdings Limited及謝建明先生根據證券期貨條例均被視為擁有被視為由Rapid Growth Ltd.所擁有之98,000,000股本公司之相關股份之權益。

除上文所披露者外，概無任何人士(本公司董事除外)向本公司申報其於二零二三年六月三十日持有根據證券期貨條例第XV部須向本公司披露或已登記於本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份的權益或淡倉。



其他資料

企業管治

董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司均有應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則之原則及遵守企業管治守則之守則條文。

董事資料之變更

概無須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之本公司董事資料之變更。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，本公司所有董事確認於截至二零二三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
徐蔭堂

香港，二零二三年八月二十九日

