



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)

抓準機遇

中期報告 2024

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	39

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

獨立非執行董事

高國輝
黃德銳
林瑩如

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
林瑩如

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

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

中國

滙豐銀行(中國)有限公司
中國銀行股份有限公司
深圳農村商業銀行股份有限公司

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」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二三年同期之比較數額。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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
收入	3	161,111	256,288
銷售成本		(94,777)	(175,066)
毛利		66,334	81,222
其他收入及收益淨額	3	11,800	7,627
銷售及分銷開支		(28,873)	(34,455)
行政開支		(46,046)	(56,171)
其他開支淨額		(6,028)	(9,145)
投資物業之公平值(虧損)/收益淨額	10	(11,632)	12,834
融資費用	4	(3,692)	(6,509)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		1,021	1,112
除稅前虧損	5	(17,116)	(3,485)
所得稅抵免/(開支)	6	248	(2,548)
期內虧損		(16,868)	(6,033)
應佔：			
母公司擁有人		(13,462)	(3,315)
非控股權益		(3,406)	(2,718)
		(16,868)	(6,033)
母公司普通股權益持有人			
應佔每股虧損	7	(0.71)港仙	(0.17)港仙
基本及攤薄			

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
期內虧損	(16,868)	(6,033)
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	(18,082)	(42,278)
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	(18,082)	(36,723)
期內全面虧損總額	(34,950)	(42,756)
應佔：		
母公司擁有人	(28,176)	(33,205)
非控股權益	(6,774)	(9,551)
	(34,950)	(42,756)

簡明綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	409,319	425,520
投資物業	10	753,706	772,933
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		48,340	51,811
於一間聯營公司之權益		2,683	2,572
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		34,011	34,011
購買物業、廠房及設備之按金		4,079	4,185
按金及預付款項		479	764
遞延稅項資產		19,292	19,715
非流動資產總值		1,299,909	1,339,511
流動資產			
存貨		24,486	27,353
應收貿易賬款及票據	11	139,497	173,707
預付款項、按金及其他應收賬款		54,787	55,476
已抵押存款		37,163	98,994
現金及現金等值項目		287,846	260,392
流動資產總值		543,779	615,922
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	140,596	195,523
其他應付賬款及應計費用		52,703	60,976
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		163,118	171,450
租賃負債		2,520	3,579
應付稅項		10,211	11,299
流動負債總值		371,948	445,627
流動資產淨值		171,831	170,295
總資產減流動負債		1,471,740	1,509,806

簡明綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	3,044	3,867
遞延稅項負債	54,706	56,363
遞延收入	190	335
已收按金	4,481	5,181
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總值	62,421	65,746
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,409,319	1,444,060
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,104,754	1,132,930
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	1,295,123	1,323,299
	114,196	120,761
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,409,319	1,444,060
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	撥入盈餘 (未經審核) 千港元	租賃土地及 樓宇重估儲備 (未經審核) 千港元	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌波動 儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (非轉撥) (未經審核) 千港元	儲備基金* (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	非控股權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
於二零二四年一月一日	190,369	88,970	106,020	170,879	7,523	(54,276)	(192,368)	22,603	983,579	1,323,299	120,761	1,444,060
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,462)	(13,462)	(3,406)	(16,868)
期內其他全面虧損： 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(14,714)	-	-	-	(14,714)	(3,368)	(18,082)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(14,714)	-	-	(13,462)	(28,176)	(6,774)	(34,950)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209	209
於二零二四年六月三十日	<u>190,369</u>	<u>88,970[#]</u>	<u>106,020[#]</u>	<u>170,879[#]</u>	<u>7,523[#]</u>	<u>(68,990)[#]</u>	<u>(192,368)[#]</u>	<u>22,603[#]</u>	<u>970,117[#]</u>	<u>1,295,123</u>	<u>114,196</u>	<u>1,409,319</u>
	母公司擁有人應佔											
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	撥入盈餘 (未經審核) 千港元	租賃土地及 樓宇重估儲備 (未經審核) 千港元	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌波動 儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (非轉撥) (未經審核) 千港元	儲備基金* (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	非控股權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 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	<u>190,369</u>	<u>88,970[#]</u>	<u>106,020[#]</u>	<u>163,835[#]</u>	<u>7,523[#]</u>	<u>(64,598)[#]</u>	<u>(184,275)[#]</u>	<u>22,603[#]</u>	<u>1,048,843[#]</u>	<u>1,379,290</u>	<u>128,277</u>	<u>1,507,567</u>

* 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。

此等儲備賬目包括未經審核簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,104,754,000港元(二零二三年六月三十日：1,188,921,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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	7,542	12,523
存貨減少	1,962	12,948
應收貿易賬款及票據減少	29,161	57,549
預付款項、按金及其他應收賬款增加	(202)	(10,192)
透過損益反映公平值之金融資產增加	-	(16)
應付貿易賬款及票據減少	(50,950)	(33,851)
其他應付賬款及應計費用減少	(7,174)	(25,976)
已收按金增加／(減少)	(700)	557
匯兌調整	(1,465)	4,135
經營所得／(所用)現金	(21,826)	17,677
已付利息	(3,704)	(6,244)
租賃付款之利息部份	(193)	(225)
已付海外稅項	(941)	(140)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	(26,664)	11,068
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(73)	(2,738)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	50	907
已收利息	3,239	2,444
來自一間聯營公司之股息收入	910	650
來自透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入	-	8
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	59,482	(625)
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款增加	(17,974)	-
投資業務所得現金流量淨額	45,634	646
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	53,315	168,615
償還銀行貸款	(60,303)	(194,122)
已派付股息	-	(38,074)
租賃付款之本金部份	(2,134)	(1,917)
融資業務所用現金流量淨額	(9,122)	(65,498)

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	9,848	(53,784)
期初現金及現金等值項目	235,192	386,874
匯率變動影響淨額	(183)	(12,106)
期終現金及現金等值項目	<u>244,857</u>	<u>320,984</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	171,907	228,087
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	72,950	92,897
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款	42,989	–
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目	<u>287,846</u>	<u>320,984</u>
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款	(42,989)	–
於簡明綜合現金流量表列賬之現金及現金等值項目	<u>244,857</u>	<u>320,984</u>

簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準

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，並應與本集團截至二零二三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更

除採納於本期間之財務報表首次生效之以下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二零二三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16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂」）
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

該等經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方一承租人計量售後租回交易所產生租賃負債時所用之規定，以確保賣方一承租人不確認為保留使用權之任何損益金額。由於本集團並無涉及不依賴於自首次應用香港財務報告準則第16號之日起發生的指數或費率的可變租賃付款的售後租回交易，故該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括何謂有權延遲償還以及延遲之權利必須於報告期結算日存在。負債之分類不受該實體行使權利延遲償還之可能性所影響。該等修訂亦澄清負債可以使用其自身股本工具進行償還，且僅於可轉債之轉換權本身按股本工具入賬時，負債之條款方不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清在貸款安排產生之負債契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守之契諾方會影響有關負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內遵守未來契諾之非流動負債，須對有關負債作出額外披露。

本集團已重新評估於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並得出結論，其負債分類為流動或非流動於首次應用該修訂時保持不變。因此，該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排之特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該修訂之披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及流動資金風險之影響。於實體應用該修訂的第一個年度報告期間的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。

簡明綜合財務報表附註

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物業、商業物業及工業物業；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。

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。

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二四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	137,044	18,863	5,204	–	161,111
分類間之銷售	–	1,299	–	–	1,299
其他收入及收益淨額	2,106	304	–	6,142	8,552
	139,150	20,466	5,204	6,142	170,962
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(1,299)
總額					169,663
分類業績	(19,296)	5,084	123	9,354	(4,735)
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(3,135)
利息收入					3,248
融資費用					(3,692)
企業及其他未分配開支					(8,802)
除稅前虧損					(17,116)

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
其他收入及收益淨額	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)

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二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的資產及負債資料：

於二零二四年六月三十日	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	527,988	872,693	278,364	37,789	1,716,834
對賬：					
企業及其他未分配資產					206,509
公司間之應收賬款對銷					(79,655)
資產總值					<u>1,843,688</u>
分類負債	393,355	108,591	7,249	2,761	511,956
對賬：					
企業及其他未分配負債					2,068
公司間之應付賬款對銷					(79,655)
負債總值					<u>434,369</u>
於二零二三年十二月三十一日	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	639,424	905,608	280,940	54,213	1,880,185
對賬：					
企業及其他未分配資產					171,759
公司間之應收賬款對銷					(96,511)
資產總值					<u>1,955,433</u>
分類負債	482,024	111,852	7,474	2,641	603,991
對賬：					
企業及其他未分配負債					3,893
公司間之應付賬款對銷					(96,511)
負債總值					<u>511,373</u>

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二四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	42	1	-	30	73*
資本支出					
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	2,737	-	1	-	2,738*
資本支出					

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

有關主要客戶之資料

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，概無來自任何單一客戶的收入佔本集團總收入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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
銷售油漆產品	137,044	233,886
酒店營運	5,204	4,803
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	18,863	17,599
	161,111	256,288

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

截至二零二四年六月三十日止六個月

分類

貨品或服務種類

銷售工業產品

酒店營運

總客戶合約收入

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

於一段時間履行之服務

總客戶合約收入

截至二零二三年六月三十日止六個月

分類

貨品或服務種類

銷售工業產品

酒店營運

總客戶合約收入

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

於一段時間履行之服務

總客戶合約收入

	製漆產品 (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
銷售工業產品	137,044	–	137,044
酒店營運	–	5,204	5,204
總客戶合約收入	<u>137,044</u>	<u>5,204</u>	<u>142,248</u>
香港	27,727	5,204	32,931
中國內地	109,317	–	109,317
總客戶合約收入	<u>137,044</u>	<u>5,204</u>	<u>142,248</u>
於某時點轉移之貨品	137,044	–	137,044
於一段時間履行之服務	–	5,204	5,204
總客戶合約收入	<u>137,044</u>	<u>5,204</u>	<u>142,248</u>

製漆產品
(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

233,886

–

233,886

–

4,803

4,803

233,886

4,803

238,689

32,031

4,803

36,834

201,855

–

201,855

233,886

4,803

238,689

233,886

–

233,886

–

4,803

4,803

233,886

4,803

238,689

簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

本集團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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	3,248	3,580
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入	–	8
政府補助金*	204	520
政府補貼^	408	2,415
確認遞延收入	139	145
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	50	60
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之公平值虧損淨額	–	(10)
買賣透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之虧損淨額	–	(139)
收回衍生訴訟之抗辯費用	6,412	–
其他	1,339	1,048
	11,800	7,627

* 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。

^ 截至二零二四年六月三十日止六個月期間，稅務機關根據財政部和國家稅務總局第43號[2023]公告，向中漆集團授予一項先進製造業稅額抵減政策，金額達408,000港元。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，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。

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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行借貸之利息	3,499	6,284
租賃負債之利息	193	225
	3,692	6,509

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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	94,777	175,066
物業、廠房及設備折舊	9,544	13,164
使用權資產折舊	3,057	3,361
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入*	-	(8)
以股權結算的購股權開支淨額	209	1,224
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之公平值虧損淨額*	-	10
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	11,632	(12,834)
匯兌差額淨額*	555	2,180
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(50)	(60)
買賣透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之虧損淨額*	-	139
應收貿易賬款及票據減值撥備淨額*	689	1,672
將存貨撥備至可變現淨值淨額 [Ⓢ]	291	463
員工解僱費用*	600	-
撇銷物業、廠房及設備項目*	2	36

* 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有足夠承前稅務虧損以抵銷於截至二零二四年六月三十日止六個月的應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備（截至二零二三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%（截至二零二三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附屬公司於期內則應用15%（截至二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期－其他地區		
期內支出	93	95
遞延	(341)	2,453
期內稅項(抵免)／支出總額	<u>(248)</u>	<u>2,548</u>

應佔一間聯營公司之稅項202,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：220,000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二零二四年六月三十日止六個月虧損13,462,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：3,315,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股（截至二零二三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二零二四年六月三十日及二零二三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

本公司董事議決不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二三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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團以73,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：2,738,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共2港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：847,000港元)之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期初／年初之賬面值	772,933	729,079
公平值虧損淨額	(11,632)	(30,561)
轉撥自自用物業	3,959	45,047
轉撥自使用權資產	-	43,540
匯兌調整	(11,554)	(14,172)
	<hr/>	<hr/>
於期結／年結之賬面值	753,706	772,933

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅物業、商業物業及工業物業。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物業、商業物業及工業物業(二零二三年十二月三十一日：五個資產類別，即位於香港的商業物業及住宅及商業綜合大樓，以及位於中國的住宅物業、商業物業及工業物業)。中和邦盟評估有限公司及艾升評估諮詢有限公司(均為獨立專業合資格估值師)於二零二四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	
				於二零二四年六月三十日	於二零二三年十二月三十一日
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)	21港元至 80港元	22港元至 84港元
			資本化比率	2.5%至3.3%	2.4%至3.1%
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)	17,101港元至 41,760港元	16,199港元至 46,795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107元至 人民幣246元	人民幣78元至 人民幣231元
			資本化比率	3.5%至5.8%	3.0%至5.0%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣6,236元至 人民幣42,575元	人民幣6,173元至 人民幣44,576元
			估計重置成本 (每平方米)	人民幣2,048元至 人民幣2,882元	人民幣926元至 人民幣2,476元
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8元至 人民幣45元	人民幣8元至 人民幣58元
			資本化比率	5.4%至8.8%	4.5%至8.8%
		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900元至 人民幣1,650元	人民幣741元至 人民幣3,026元
			估計重置成本 (每平方米)	人民幣2,048元至 人民幣2,882元	人民幣926元至 人民幣2,476元
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8,134元至 人民幣51,385元	人民幣9,277元至 人民幣55,985元
			資本化比率	1.5%至3.5%	4.5%至8.8%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣8,134元至 人民幣51,385元	人民幣9,277元至 人民幣55,985元

於截至二零二四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(截至二零二三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
於二零二四年一月一日之賬面值	163,000	125,900	81,791	339,288	62,954	772,933
公平值收益／(虧損)淨額	(6,000)	(2,500)	(2,163)	3,884	(4,853)	(11,632)
轉撥自自用物業	-	-	-	3,959	-	3,959
匯兌調整	-	-	(1,928)	(8,158)	(1,468)	(11,554)
於二零二四年六月三十日之賬面值	<u>157,000</u>	<u>123,400</u>	<u>77,700</u>	<u>338,973</u>	<u>56,633</u>	<u>753,706</u>

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塗料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結餘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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	59,246	65,801
超過三個月但於六個月內	15,291	21,061
超過六個月	64,960	86,845
	<u>139,497</u>	<u>173,707</u>

簡明綜合財務報表附註

12. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日，以發票日期為基準的應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	51,336	71,790
超過三個月但於六個月內	30,264	62,130
超過六個月	58,996	61,603
	140,596	195,523

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。於二零二四年六月三十日，總賬面值為83,427,000港元(二零二三年十二月三十一日：115,694,000港元)之應付票據乃以36,628,000港元(二零二三年十二月三十一日：98,117,000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，二零二二年購股權計劃(「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。截至二零二四年及二零二三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產品或服務之任何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，否則中漆計劃將自採納日期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。

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)

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%之購股權已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。

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)，不得超過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過該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，倘合共超過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過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。

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)

下文概述截至二零二四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				
				於二零二四年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內 註銷/失效	於二零二四年 六月三十日 尚未行使
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	-	-	(10,000,000)	40,000,000
總計				<u>80,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>70,000,000</u>

附註：

向每位承授人授出之購股權均設有歸屬期，會／將按下文所述可予行使：

- 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；
- 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；
- 10%之購股權已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；
- 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
- 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。

由於中漆集團一名員工於截至二零二四年六月三十日止六個月期間辭職，根據中漆計劃授予該員工的所有購股權均於離職當日失效。除以上披露者外，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，根據中漆計劃授予的其他購股權均未被行使、註銷或失效。

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

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間，概無根據中漆計劃授出購股權。於截至二零二四年六月三十日止六個月，中漆集團確認購股權開支淨額約209,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,224,000港元)。

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)

於報告期末，中漆根據中漆計劃有70,000,000份(二零二三年十二月三十一日：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70,000,000股(二零二三年十二月三十一日：80,000,000股)額外中漆普通股及產生23,450,000港元(二零二三年十二月三十一日：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，中漆根據中漆計劃項下有70,000,000份(二零二三年十二月三十一日：80,000,000份)尚未行使之購股權，佔該日中漆已發行股份的7%(二零二三年十二月三十一日：8%)。

14. 資本承擔

於報告期結算日，本集團有下列資本承擔：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	<u>2,542</u>	<u>2,737</u>

15. 關連方交易

(a) 與關連方的未償還結餘

於二零二四年六月三十日，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(二零二三年十二月三十一日：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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,390	1,284
退休後福利	9	9
以股權結算的購股權開支	55	153
已付/應付主要管理層人員之薪酬總額	<u>1,454</u>	<u>1,446</u>

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

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、計息銀行借貸之即期部份，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或須按要求償還。

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報告。

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的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。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。

非上市會所會籍債券之公平值是基於市場報價。

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。交易倍數繼而就可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(記入未經審核簡明綜合財務狀況表)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

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

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			總計 (未經審核) 千港元
	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	
按公平值計量的資產：				
於二零二四年六月三十日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	33,711	34,011

	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	
按公平值計量的資產：				
於二零二三年十二月三十一日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	33,711	34,011

第三級公平值計量於期內之變動如下：

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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	33,711	41,804

按公平值計量之負債：

本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二四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(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

17. 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二零二四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

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，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。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本作投資用途，並於香港元朗擁有一幅用作重建之土地。

業務回顧

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，本集團錄得本公司股東應佔虧損約為13,460,000港元，而於截至二零二三年六月三十日止六個月則約為3,320,000港元。本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間錄得虧損，主要是由於本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二四年六月三十日錄得公平值大幅虧損淨額約11,630,000港元，而於二零二三年六月三十日則錄得公平值收益淨額約為12,830,000港元。

計及中漆集團產生之收入，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之收入約為161,110,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月期間之256,290,000港元減少37.1%。本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之毛利約為66,330,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月期間之81,220,000港元減少18.3%。本集團之毛利減少，主要是由於銷售收入下降與中漆集團成本管理及營運更新相互抵銷之影響。

此外，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月期間錄得經調整溢利約11,710,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月期間則相應錄得約9,610,000港元。此經調整溢利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／(虧損)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截至二零二四年六月三十日止六個月期間之收入的85.1%，而於截至二零二三年六月三十日止六個月期間則佔91.3%。

物業投資業務

投資物業

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，物業投資業務產生之收入約為18,860,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月期間則約為17,600,000港元。收入金額增加主要是由於中漆集團於中國內地增加其所持投資物業。

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，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7,580,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月期間約為7,600,000港元)及約為11,280,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月期間約為10,000,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團之投資物業組合由20項物業組成，與於二零二三年十二月三十一日之20項物業比較並無改變。於二零二四年六月三十日，投資物業組合之合計總樓面面積包括總樓面面積為1,014,178平方呎(「平方呎」)之物業，而於二零二三年十二月三十一日則為1,014,246平方呎。總建築面積之變化主要是由於當地政府部門就有關中漆集團於中山生產廠房之房產證續期需要重新測量總建築面積。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，持作賺取穩定租金收入及現金流作長線投資用途。

管理層討論及分析

物業投資業務(續)

投資物業(續)

於二零二四年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值約為753,710,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為772,930,000港元，其中包括中漆集團持有之投資物業，較二零二三年十二月三十一日減少2.5%。投資物業之市值減少主要是由於本集團於二零二四年六月三十日錄得投資物業公平值虧損淨額以及人民幣之貶值。

於二零二四年六月三十日，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444,910,000港元(於二零二三年十二月三十一日則約為463,840,000港元)及約為308,800,000港元(於二零二三年十二月三十一日則約為309,090,000港元)。

本集團投資物業於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之平均出租率為93.6%，而截至二零二三年六月三十日止六個月期間則為93.2%。

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內地之生產廠房。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，錄得租金收入總額(包括集團間租金收入)增加至約20,160,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月期間則約為19,220,000港元。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間之分類溢利約為5,080,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月期間則約為28,170,000港元。

分類溢利顯著減少，主要是由於二零二四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顯著公平值虧損淨額約11,630,000港元所致，而於二零二三年六月三十日則錄得公平值收益淨額約12,830,000港元。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之公平值虧損淨額與香港及中國內地持續不利之物業市場基本一致。

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。

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。

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。

管理層討論及分析

物業投資業務(續)

發展中物業(續)

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。重建之設計亦將會包括停車場。

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，本公司董事初步認為可將重建項目出售予獨立第三方。本公司董事亦認為出售或屬符合本公司及本公司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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，平均可供訂房晚數為77間，入住率約為95%。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，酒店業務總收入約為5,200,000港元，而二零二三年六月三十日止六個月期間則約為4,800,000港元。截至二零二四年六月三十日止六個月期間之分類溢利約為120,000港元，而截至二零二三年六月三十日止六個月期間之分類虧損則約為530,000港元。

君儷酒店希望吸引短途中國內地及海外遊客入住。本公司董事相信，在政府自二零二四年初以來推出的「你好，香港」大型全球推廣活動的支持下，客房入住率將保持在較高水平，平均房價也將繼續提高。

管理層討論及分析

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二零二四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，中漆集團之產品可大致分為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。

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。

以下是中漆集團於截至二零二四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」)收入之分析(及截至二零二三年六月三十日止六個月的對比數字)：

	截至六月三十日止六個月				淨變動 %
	二零二四年 千港元	%	二零二三年 千港元	%	
工業油漆及塗料產品	64,904	47.4	79,061	33.8	-17.9
建築油漆及塗料產品	35,217	25.7	100,603	43.0	-65.0
一般油漆及塗料和輔助產品	36,923	26.9	54,222	23.2	-31.9
	137,044	100.0	233,886	100.0	-41.4

中漆集團繼續專注於中國內地市場，該市場於二零二四年貢獻之油漆銷售佔總收入約79.8%(二零二三年：約86.3%)。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

中漆集團截至二零二四年六月三十日止六個月來自油漆銷售之收入約為137,040,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月約233,890,000港元大幅減少41.4%。

對中國內地私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之油漆銷售顯著減少

截至二零二四年六月三十日止六個月，對中國內地私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之油漆銷售金額為6,540,000港元，較二零二三年同期錄得之54,010,000港元減少87.9%。根據中國國家統計局(「國家統計局」)的數據，二零二四年上半年住宅物業活動大幅減少：與二零二三年上半年比較，累計施工面積減少12.0%，新動工面積減少23.8%，以及竣工面積減少21.8%。

油漆銷售額顯著減少，主要是由於中國內地私人住宅物業市況欠佳，樓價較二零二三年上半年顯著下跌。新建私人住宅價格跌幅介乎1.2%至4.9%，而二手物業價值跌幅則介乎4.4%至7.9%。因此，中國內地房地產開發商紛紛縮減在建項目及減少投資，導致中漆集團之油漆銷售額明顯下降。

對中國內地工業製造商之油漆銷售顯著減少

截至二零二四年六月三十日止六個月，對中國內地工業製造商之油漆銷售較二零二三年同期大幅減少31.1%或17,630,000港元。油漆銷售額大幅下降乃主要由於油漆及塗料行業之競爭加劇。中國內地房地產行業迅速擴張，促使中國政府實施若干政策，以抑制過度槓桿，並減低與潛在房地產泡沫相關之金融風險。

自二零二零年起，中國政府出台新的房地產貸款監督管理政策，旨在降低房地產企業之高負債率。儘管房地產開發商之借貸限制有所放鬆，宏觀經濟下行之壓力以及房地產市場之低迷，迫使油漆及塗料生產商更廣泛地分散其業務組合。因此，該等公司擴展至工業油漆及塗料類別，並擴大其經營範圍。

此外，採用旨在提高生產率之新機器和設備，使競爭環境進一步加劇。該進步提高利用率及產量，加劇分包加工、金屬製品、工業機械及塑料玩具等行業之競爭。根據國家統計局發佈信息，於二零二四年上半年製造業之工業產能利用率略微下降0.2%，與二零二三年同期下降1.0%相比有所改善。儘管總體上有所下降，但金屬產品等特定類別之生產量仍錄得顯著增長。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

分類業績 (續)

對中國內地之批發及零售分銷商之油漆銷售顯著減少

截至二零二四年六月三十日止六個月，對中國內地批發及零售分銷商之油漆銷售較二零二三年同期的71,730,000港元大幅減少31.3%至約49,260,000港元。此大幅下降主要是由於中國內地油漆及塗料行業競爭激烈。

近年來，不少油漆及塗料生產商擴大產能，導致市場供應增加。與此同時，中國政府則實施抑制房地產開發商槓桿借貸之政策，以降低金融風險及穩定房地產市場。該等措施導致房地產市場不景氣，房地產開發商放緩新項目的土地購置，從而導致建築油漆及塗料產品的需求減少，而建築油漆及塗料產品之銷售額約佔中國內地油漆及塗料行業銷售額之60.0%。儘管需求減少，但產能持續上升造成市場供過於求。為應對競爭壓力，若干生產商採取積極折扣策略，以提高銷售額，並維持新產能及現有產能之利用率。此外，許多生產商於二零二四年上半年大幅增加其促銷及廣告支出，以搶佔市場份額。該等策略導致犧牲淨利潤率以吸引更多銷售。

對香港批發及零售分銷商之油漆銷售減少

截至二零二四年六月三十日止六個月，對香港批發及零售分銷商之油漆銷售較截至二零二三年六月三十日止六個月減少12.5%或3,380,000港元。銷售額下降之主要原因是期內土地登記處顯示物業交易模式有所改變。根據土地登記處之資料，與二零二三年同期相比，物業交易數量總計增加0.8%，在二零二四年第一季度減少33.7%，第二季度增加42.2%。油漆銷售額下降之原因可能是由於二零二四年第二季度房地產的交易量激增，導致裝飾、維修和保養工程的延期。

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。儘管於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，每桶原油價格上升6.5%，介乎每桶74美元至85美元，而截至二零二三年六月三十日止六個月則介乎每桶70美元至79美元，惟中漆集團透過嚴格措施成功控制成本。該等措施包括對原材料成本、生產營運成本及折舊之嚴格監控。因此，與截至二零二三年六月三十日止同期相比，截至二零二四年六月三十日止六個月之銷售成本下降47.1%，跌幅大於銷售額之41.4%跌幅。此外，原材料成本佔銷售額的比例大幅下降15.7%，由截至二零二三年六月三十日止同期之63.2%降至53.3%。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

中漆集團油漆及塗料產品之毛利率及毛利

誠如上文所述，由於原油價格飆升，加上中國政府自二零二二年十月起實施原材料之價格控調，故油漆及塗料行業經歷原材料價格波動。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，中漆集團實現毛利率34.2%，較二零二三年同期之27.1%大幅增加26.2%。毛利率的改善部份是由於有效的原材料成本管理，以及持續實施旨在提高毛利率及營運效率的振興業務措施及行動（「振興業務措施及行動」）。該等措施包括優化生產營運及提高中漆集團生產設施之利用率。儘管油漆銷售額下降41.4%，但與截至二零二三年六月三十日止六個月相比，油漆銷售毛利減少26.1%或16,520,000港元。因此，成本管理及營運進步之綜合影響抵銷41.4%之銷售額跌幅，使毛利率顯著上升。

銷售及分銷開支以及行政開支

銷售及分銷開支由截至二零二三年六月三十日止六個月之34,880,000港元減少16.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月之28,990,000港元。該減少乃由於截至二零二四年六月三十日止六個月(i)油漆銷售額下降導致運輸成本減少3,690,000港元；(ii)重新分配職責、修改及調整績效獎勵致員工成本減少5,080,000港元；及(iii)中漆集團銷售及分銷開支節省2,660,000港元。儘管如此，該等改善仍為涉及追收到期應收貿易賬款及票據而採取之法律行動之法律及專業費用增加5,540,000港元所抵銷。

行政開支較截至二零二三年六月三十日止六個月之42,070,000港元減少17.2%至截至二零二四年六月三十日止六個月之34,830,000港元。該減少主要是由於中漆集團於二零二三年整合中國內地生產設施之最後階段實施節約成本措施所致。行政開支的具體減幅包括：員工成本減少2,690,000港元、折舊減少2,070,000港元、其他營運開支減少2,480,000港元，以及截至二零二四年六月三十日止六個月之額外節省成本措施。

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市一個墓園項目（「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之另一名股東為莊士中國投資有限公司（「莊士中國」），該公司為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，並為Profitable Industries之被動少數股東。

管理層討論及分析

其他業務(續)

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資(續)

根據莊士中國截至二零二四年三月三十一日止年度之年報所披露，聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。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畝土地將分為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之經修訂總規劃，268畝土地將可興建約36,726幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,212幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約14,514幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。第二期及第三期之道路已開始施工。部份土地的地盤平整及建造工程正在進行。

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。

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。於二零二四年六月三十日之現金及現金等值項目約為287,850,000港元，於二零二三年十二月三十一日則約為260,390,000港元。現金及現金等值項目結餘增加主要是由於營運資金變動所致。於二零二四年六月三十日，現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)約為325,010,000港元，於二零二三年十二月三十一日則約為359,390,000港元。

於二零二四年六月三十日之銀行借貸約為163,120,000港元，於二零二三年十二月三十一日則約為171,450,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二四年六月三十日之銀行借貸總額約為163,120,000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。

本集團於二零二四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其外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資料(續)

本集團於二零二四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12.6%，於二零二三年十二月三十一日則為13.0%。本集團於二零二四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1.46倍，於二零二三年十二月三十一日則為1.38倍。

於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之存貨周轉日數¹為47日，於截至二零二三年六月三十日止六個月期間則為30日。於截至二零二四年六月三十日止六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為158日，而於截至二零二三年六月三十日止六個月期間則為211日。減少主要是由於二零二三年十二月三十一日就應收貿易賬款及票據減值計提大額撥備所致。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二四年六月三十日之股東資金約為1,295,120,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,323,300,000港元)。於二零二四年六月三十日之每股股東資金為0.68港元(二零二三年十二月三十一日：0.70港元)。於二零二四年六月三十日之每股資產淨值為0.74港元(二零二三年十二月三十一日：0.76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

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，賬面淨值合共約533,670,000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(二零二三年十二月三十一日約為553,110,000港元)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。

於二零二四年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為139,120,000港元，於二零二三年十二月三十一日則約為131,010,000港元，於二零二四年六月三十日之租賃負債約為50,000港元，而於二零二三年十二月三十一日約為60,000港元，以及於二零二四年六月三十日之應付票據約為83,430,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為115,690,000港元。

員工

於二零二四年六月三十日，本集團僱員共514名，而二零二三年六月三十日則為551名。截至二零二四年六月三十日止六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)約為43,390,000港元，而於截至二零二三年六月三十日止六個月期間則約為55,500,000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。

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182日(二零二三年六月三十日：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182日(二零二三年六月三十日：181日)計算。

管理層討論及分析

業務展望

展望未來，全球環境仍將複雜多變。全球經濟對美國利率的影響、貿易緊張局勢及地緣政治風險高度敏感，其增長將會繼續放緩。

中國內地經濟仍面對房地產持續低迷、有效需求不足、社會預期疲弱等挑戰。中國一些主要房地產開發商面對的資金流動性的挑戰仍將持續，從而抑制市場情緒。預計中國政府將出台更多扶持政策，進一步促進國內消費及經濟增長。

當前充滿挑戰的市場環境可能會持續到今年下半年而不會出現重大變化。市場預期美國經濟增長及通脹均將放緩，市場普遍預期美國的減息週期將於二零二四年九月開始，但香港的利率在下半年仍將維持於高水平。

訪港旅遊業復甦緩慢，融資成本持續高企以及地緣政治環境不明朗繼續影響二零二四年下半年的表現。

中漆集團將透過振興業務措施及行動，積極應对外部環境變化、國內需求不足及經濟形勢嚴峻等因素帶來的市場波動。中漆集團致力於為客戶提供高品質之油漆及塗料產品，提供優質之售後服務，同時避免同質化產品及內耗式競爭。該等措施對於把握中國內地油漆及塗料行業之獨特發展態勢至關重要。儘管銷售收入可觀，但與國際同業相比，該行業在盈利能力及毛利率方面仍處於落後地位。雖然二零二四年的產量預計將增長6.0%，但由於房地產竣工率較低，該行業面對著需求減少的问题。中國內地眾多油漆及塗料生產商迅速擴大產能，導致市場嚴重飽和及競爭激烈。該等因素造成嚴重價格壓力及經營困難，導致不少中小型生產商退出市場。

激烈的競爭以及法律及專業費用對中漆集團於二零二四年上半年的整體業績產生不利影響。為此，中漆集團繼續實施振興業務措施及行動，以提高盈利能力。就營運資金需求之全面評估已進行，以提高資源分配效率。優先償還高息借款為主要策略之一，旨在降低財務成本及改善資金流動性。該等努力的成果體現於中漆集團之銀行及其他借貸大幅減少11.4%，說明財務狀況有所改善。成本節約措施及營運資本優化在加強中漆集團財務狀況方面發揮了不可或缺的作用。展望未來，中漆集團將致力於探索各種備選方案，以進一步鞏固財務狀況、改善財務業績、提高淨現金流及增加流動資金淨額。

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：(a)豐富產品組合及確保競爭力；及(b)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。

本公司董事注意到，於二零二四年下半年物業租賃市場將繼續不利。中國內地房地產發展商的債務違約進一步延遲房地產市場及中國內地經濟復甦的前景和步伐。中國內地監管機構已實施一系列支持房地產市場的政策，包括調低按揭利率、減少房屋買賣限制，以及降低存款準備金率。該等措施旨在幫助房地產開發商，穩定市場。然而，由於企業租戶採取成本控制措施以提高效率，加上市場供應增加，中國內地的市場租金一直受壓。

香港之物業租賃市場方面，商業地產市場面對全球經濟逆風，包括高利率水平、中國內地經濟復甦情況及地緣政治緊張局勢，以及於二零二四年整體商業地產需求減弱。投資者和租戶仍保持謹慎態度，導致各行業持續增長但需求有限。因此，大多數企業將優化成本作為企業發展的首要任務。企業放棄擴充辦公室的計劃或開始節約成本。縮減辦公樓面積、搬遷至次核心區域及與業主重新談判整體租賃合同成為最重要的策略實施計劃。在家工作趨勢持續下，香港對辦公室空間的需求可能將會減少，從而影響租金水平。然而，中小型企業及共享辦公空間仍在繼續使用實體設施。

中國內地及香港的物業租賃市場均充滿挑戰，本集團之租金組合在續訂租約時可能面對下調壓力。儘管如此，本集團將密切關注市場情況，積極應對市場變化。

本集團將不斷審視其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。

隨著「個人遊」計劃於二零二四年上半年擴大，新增10個中國內地合資格城市，本集團相信會有更多內地居民來港旅遊，酒店業亦會因而受惠。

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

除上文所披露者外，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，並無收購其他重大投資，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二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三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

於二零二四年六月三十日，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	-	-	556,369,226 (附註)	-	556,369,226	29.22%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該556,369,226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，於二零二四年六月三十日，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二零二四年六月三十日止期間，並無根據該計劃授出購股權。於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，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 二零二四年 六月三十日 尚未行使
				於 二零二四年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	
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	-	-	-	(10,000,000)	40,000,000
				<u>80,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>70,000,000</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，會／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%之購股權已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) 於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據中漆計劃可供授出之購股權數目分別為20,000,000份及30,000,000份。
- (4) 中漆計劃項下概無設立服務提供者分項限額。
- (5) 購股權並無附設表現目標。
- (6) 截至二零二四年六月三十日止六個月，概無購股權根據中漆計劃獲授出。截至二零二四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二零二四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7%。
- (7) 中漆董事會之薪酬委員會認為，於二零二二年六月十五日授出之購股權旨在獎勵對中漆集團之業務發展作出貢獻之合資格參與者，並鼓勵合資格參與者為中漆及其股東之整體利益而努力提升中漆之價值。中漆董事會之薪酬委員會亦認為，承授人將會為中漆集團之整體業務表現及可持續發展作出直接貢獻，並因此為中漆計劃下之合資格參與者；向承授人授出購股權乃為認可彼等過去對中漆集團之貢獻；及購股權受中漆計劃之條款所規限，當中已訂明購股權在何種情況下可能失效。
- (8) 於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，概無根據中漆計劃獲授出之購股權被註銷，及根據中漆計劃獲授出之10,000,000份購股權已失效。
- (9) 根據中漆計劃授出之購股權之其他詳情載於財務報表附註13。
- (10) 除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權獲授出、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

於二零二四年六月三十日，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	556,369,226	–	29.22%
何美寶	2	配偶權益	556,369,226	–	29.22%
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556,369,226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556,369,226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二零二四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二零二四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)向本公司申報其於二零二四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。於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司均有應用上市規則附錄C1第二部分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

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料之變更如下：

- (1) 張曉京先生已退任本公司之獨立非執行董事，且不再擔任董事會之提名委員會（「提名委員會」）成員，自二零二四年六月四日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）結束時起生效。
- (2) 林瑩如女士已獲委任為提名委員會成員，自二零二四年六月四日股東週年大會結束時起生效。
- (3) 張玉林先生已辭任本公司之非執行董事，自二零二四年六月五日起生效。
- (4) 鄭偉波先生已辭任本公司之獨立非執行董事，自二零二四年六月五日起生效。

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C3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二零二四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，二零二四年八月二十九日