

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



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)

**截至二零二四年十二月三十一日止年度之
業績公佈**

財務摘要			
業績	截至十二月三十一日止年度		變動 %
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	
收入	345,901	495,654	-30.2
毛利	144,565	174,584	-17.2
毛利率	41.8%	35.2%	18.8
本年度虧損	(89,423)	(85,220)	4.9
應佔虧損：			
本公司股東	(77,375)	(68,579)	12.8
非控股權益	(12,048)	(16,641)	-27.6
每股虧損 (港仙)			
基本及攤薄	(4.06)	(3.60)	12.8
財務狀況	於		變動 %
	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元	
現金及現金等值項目 和已抵押存款	308,948	359,386	-14.0
銀行借貸	137,618	171,450	-19.7
負債資本比率	11.3%	13.0%	-13.1
每股資產淨值 (港元)	0.70	0.76	-7.9
每股股東資金 (港元)	0.64	0.70	-8.6

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零二三年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	3	345,901	495,654
銷售成本		<u>(201,336)</u>	<u>(321,070)</u>
毛利		144,565	174,584
其他收入及收益淨額	3	17,857	14,120
銷售及分銷開支		(50,644)	(61,446)
行政開支		(96,161)	(111,358)
其他開支淨額		(53,632)	(60,773)
投資物業之公平值虧損淨額	10	(46,604)	(30,561)
融資費用	4	(7,012)	(12,562)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		<u>1,480</u>	<u>1,668</u>
除稅前虧損	5	(90,151)	(86,328)
所得稅抵免	6	<u>728</u>	<u>1,108</u>
本年度虧損		<u><u>(89,423)</u></u>	<u><u>(85,220)</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		(77,375)	(68,579)
非控股權益		<u>(12,048)</u>	<u>(16,641)</u>
		<u><u>(89,423)</u></u>	<u><u>(85,220)</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔			
每股虧損	7		
基本及攤薄		<u><u>(4.06)港仙</u></u>	<u><u>(3.60)港仙</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	<u>(89,423)</u>	<u>(85,220)</u>
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	<u>(26,913)</u>	<u>(29,580)</u>
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資之公平值變動	(4,554)	(8,093)
物業重估收益	—	21,273
所得稅影響	—	(5,101)
	<u>—</u>	<u>16,172</u>
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>(4,554)</u>	<u>8,079</u>
本年度其他全面虧損	<u>(31,467)</u>	<u>(21,501)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(120,890)</u></u>	<u><u>(106,721)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(103,738)	(89,196)
非控股權益	<u>(17,152)</u>	<u>(17,525)</u>
	<u><u>(120,890)</u></u>	<u><u>(106,721)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	376,058	425,520
投資物業	10	725,819	772,933
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		45,275	51,811
於一間聯營公司之權益		2,302	2,572
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		29,457	34,011
購買物業、廠房及設備之按金		3,971	4,185
按金及預付款項		796	764
遞延稅項資產		18,974	19,715
		<u>1,230,652</u>	<u>1,339,511</u>
非流動資產總值			
		<u>1,230,652</u>	<u>1,339,511</u>
流動資產			
存貨		18,664	27,353
應收貿易賬款及票據	11	105,509	173,707
預付款項、按金及其他應收賬款		53,611	55,476
已抵押存款		22,207	98,994
現金及現金等值項目		286,741	260,392
		<u>486,732</u>	<u>615,922</u>
流動資產總值			
		<u>486,732</u>	<u>615,922</u>
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	125,437	195,523
其他應付賬款及應計費用		50,897	60,976
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		137,618	171,450
租賃負債		3,511	3,579
應付稅項		12,208	11,299
		<u>332,471</u>	<u>445,627</u>
流動負債總值			
		<u>332,471</u>	<u>445,627</u>
流動資產淨值		<u>154,261</u>	<u>170,295</u>
		<u>154,261</u>	<u>170,295</u>
總資產減流動負債		<u>1,384,913</u>	<u>1,509,806</u>
		<u>1,384,913</u>	<u>1,509,806</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
租賃負債	2,889	3,867
遞延稅項負債	51,477	56,363
遞延收入	52	335
已收按金	6,900	5,181
非流動負債總值	61,318	65,746
資產淨值	1,323,595	1,444,060
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,029,192	1,132,930
	1,219,561	1,323,299
非控股權益	104,034	120,761
權益總額	1,323,595	1,444,060

財務報表附註

1.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資按公平值計量。該等財務報表以港元（「港元」）呈列，而除另有說明外，所有價值已約整至千港元（「千港元」）。

1.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表採納以下經修訂香港財務報告準則。

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	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

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－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－承租人不會確認有關保留使用權之任何損益金額。由於本集團在初始應用香港財務報告第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款之售後回租交易，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。
- (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。

本集團已於二零二三年及二零二四年一月一日重新評估其負債之條款及條件，並決定其負債的即期或非即期分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (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。該等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。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團財務報表構成任何影響。

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為「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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入					
向外界客戶之銷售	298,341	37,711	9,849	–	345,901
分類間之銷售	–	2,538	–	–	2,538
其他收入及收益淨額	5,400	370	–	5,874	11,644
分類間之其他收入及收益淨額	–	545	–	5,977	6,522
	303,741	41,164	9,849	11,851	366,605
對賬：					
分類間之銷售對銷					(2,538)
分類間之其他收入及 收益淨額對銷					(6,522)
總額					357,545
分類業績	(47,788)	(14,895)	(15,893)	11,234	(67,342)
對賬：					
分類間之業績對銷					(5,977)
利息收入					6,213
融資費用					(7,012)
企業及其他未分配開支					(16,033)
除稅前虧損					(90,151)
分類資產	482,223	830,372	263,212	33,086	1,608,893
對賬：					
企業及其他未分配資產					216,925
公司間之應收賬款對銷					(108,434)
資產總值					1,717,384
分類負債	381,312	106,424	7,031	2,778	497,545
對賬：					
企業及其他未分配負債					4,678
公司間之應付賬款對銷					(108,434)
負債總值					393,789

截至二零二四年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	-	(1,480)	-	-	(1,480)
於一間聯營公司之權益	-	2,302	-	-	2,302
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	12,855	1,993	1,848	1	16,697 14
					16,711
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	4,616	1,517	-	-	6,133 14
					6,147
資本支出* 企業及其他未分配資本支出	735	1,406	-	-	2,141 30
					2,171*
投資物業之公平值虧損淨額	-	46,604	-	-	46,604
物業、廠房及設備之重估虧損	-	1,311	-	-	1,311
應收貿易賬款及票據之 減值撥備／(撥回)淨額	24,186	-	-	(343)	23,843
物業、廠房及設備減值撥備	-	-	15,450	-	15,450
使用權資產減值撥備	2,838	-	-	-	2,838
將存貨撥備至可變現淨值淨額	290	-	-	-	290
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(84)	-	-	(3)	(87)
撤銷物業、廠房及設備項目	16	-	-	-	16

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

截至二零二三年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入					
向外界客戶之銷售	448,475	36,180	10,999	–	495,654
分類間之銷售	–	3,215	–	–	3,215
其他收入及收益淨額	7,475	961	–	(678)	7,758
	<u>455,950</u>	<u>40,356</u>	<u>10,999</u>	<u>(678)</u>	<u>506,627</u>
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					<u>(3,215)</u>
總額					<u><u>503,412</u></u>
分類業績	(58,152)	1,316	334	(196)	(56,698)
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(2,536)
利息收入					6,362
融資費用					(12,562)
企業及其他未分配開支					<u>(20,894)</u>
除稅前虧損					<u><u>(86,328)</u></u>
分類資產	639,424	905,608	280,940	54,213	1,880,185
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配資產					171,759
分類間之應收賬款對銷					<u>(96,511)</u>
資產總值					<u><u>1,955,433</u></u>
分類負債	482,024	111,852	7,474	2,641	603,991
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配負債					3,893
分類間之應付賬款對銷					<u>(96,511)</u>
負債總值					<u><u>511,373</u></u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	–	(1,668)	–	–	(1,668)
於一間聯營公司之權益	–	2,572	–	–	2,572
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	17,881	2,158	1,848	5	21,892 13
					21,905
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	5,341	1,291	–	–	6,632 14
					6,646
資本支出*	3,989	8	–	–	3,997*
投資物業之公平值虧損淨額	–	30,561	–	–	30,561
物業、廠房及設備之重估虧損	26	–	–	–	26
使用權資產之重估虧損	1,778	–	–	–	1,778
應收貿易賬款及票據之 減值撥備／(撥回)淨額	50,128	–	–	(974)	49,154
物業、廠房及設備減值撥備撥回	(927)	–	–	–	(927)
使用權資產減值撥備撥回	(3,710)	–	–	–	(3,710)
將存貨撥回至可變現淨值淨額	(36)	–	–	–	(36)
出售物業、廠房及證備項目之收益淨額	(553)	–	–	–	(553)
撤銷物業、廠房及設備項目	54	–	–	–	54

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	74,782	77,988
中國內地	271,119	417,666
	<u>345,901</u>	<u>495,654</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	591,903	641,158
中國內地	590,318	644,627
	<u>1,182,221</u>	<u>1,285,785</u>

以上非流動資產資料以資產所在地為基準，且不包括遞延稅項資產及金融工具。

有關主要客戶之資料

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無來自任何一名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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶合約收入		
銷售製漆產品	298,341	448,475
酒店營運	9,849	10,999
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	37,711	36,180
	<u>345,901</u>	<u>495,654</u>

客戶合約收入之經分拆收入資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
<u>分類</u>			
<u>貨品或服務種類</u>			
銷售工業產品	298,341	–	298,341
酒店營運	–	9,849	9,849
總客戶合約收入	<u>298,341</u>	<u>9,849</u>	<u>308,190</u>
<u>地域市場</u>			
香港	57,201	9,849	67,050
中國內地	241,140	–	241,140
總客戶合約收入	<u>298,341</u>	<u>9,849</u>	<u>308,190</u>
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時點轉移之貨品	298,341	–	298,341
於一段時間履行之服務	–	9,849	9,849
總客戶合約收入	<u>298,341</u>	<u>9,849</u>	<u>308,190</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
<u>分類</u>			
<u>貨品或服務種類</u>			
銷售工業產品	448,475	–	448,475
酒店營運	–	10,999	10,999
總客戶合約收入	448,475	10,999	459,474
<u>地域市場</u>			
香港	59,073	10,999	70,072
中國內地	389,402	–	389,402
總客戶合約收入	448,475	10,999	459,474
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時點轉移之貨品	448,475	–	448,475
於一段時間履行之服務	–	10,999	10,999
總客戶合約收入	448,475	10,999	459,474

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	6,213	6,362
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之		
股息收入	—	8
匯兌差額淨額	255	—
政府補助金*	438	836
政府補貼^	1,601	4,077
確認遞延收入	278	284
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	87	553
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	—	(3)
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	—	(154)
收回衍生訴訟之抗辯費用	6,421	—
其他	2,564	2,157
	17,857	14,120

* 已獲若干中華人民共和國（「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。

^ 截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國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1,601,000港元。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，該款項主要來自中國政府就遷拆位於中國內地之湖北生產廠房之溶劑生產線及溶劑儲存箱所授出補貼2,399,000港元。此外，根據財政部和國家稅務總局第43號[2023]公告，中國稅務機關向中漆集團授予了一項先進製造業稅額抵減政策，金額達1,662,000港元。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

4. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款之利息	6,633	12,100
租賃負債之利息	379	462
	<u>7,012</u>	<u>12,562</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／（已計入）：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已售存貨之成本	201,336	321,070
物業、廠房及設備折舊	16,711	21,905
使用權資產折舊	6,147	6,646
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	425	1,682
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	—	3
投資物業之公平值虧損淨額	46,604	30,561
匯兌差額淨額*	(255)	2,864
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(87)	(553)
物業、廠房及設備之重估虧損*	1,311	26
使用權資產之重估虧損*	—	1,778
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	—	154
應收貿易賬款及票據減值撥備淨額*	23,843	49,154
物業、廠房及設備減值撥備／（撥回）*	15,450	(927)
使用權資產減值撥備／（撥回）*	2,838	(3,710)
將存貨撥備／（撥回）至可變現淨值淨額 ^⑥	290	(36)
員工解僱費用*	1,324	1,226
撇銷物業、廠房及設備項目*	16	54

* 該等結餘的收益在綜合損益表列入「其他收入及收益淨額」而虧損則列入「其他開支淨額」。

⑥ 該結餘在綜合損益表列入「銷售成本」。

6. 所得稅

由於本集團有足夠承前稅務虧損以抵銷截至二零二四年十二月三十一日止年度之應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備(二零二三年：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年內須按25%(二零二三年：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及於年內應付15%(二零二三年：15%)的較低中國企業所得稅稅率除外。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期－香港		
過往年度超額撥備	(376)	—
即期－其他地區		
本年度支出	2,650	1,038
過往年度撥備不足	3	1,304
遞延	<u>(3,005)</u>	<u>(3,450)</u>
本年度稅項抵免總額	<u>(728)</u>	<u>(1,108)</u>

應佔一間聯營公司之稅項292,000港元(二零二三年：329,000港元)已在綜合損益表列入「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乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損77,375,000港元(二零二三年：68,579,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(二零二三年：1,903,685,690股)計算。

本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

8. 股息

本公司董事已議決並不建議派付就截至二零二四年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二三年：無)。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以2,171,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,997,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目，並按公平值將15,004,000港元之物業、廠房及設備及商業物業轉移至投資物業(二零二三年：按公平值將45,047,000港元之工業物業及商業物業轉移至投資物業)。

10. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	772,933	729,079
公平值虧損淨額	(46,604)	(30,561)
轉撥自自用物業	15,004	45,047
轉撥自使用權資產	–	43,540
匯兌調整	(15,514)	(14,172)
於十二月三十一日之賬面值	<u>725,819</u>	<u>772,933</u>

年內，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、特徵及風險釐定年內投資物業包括五個資產類別，即位於香港的商業物業以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以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)。

獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司於二零二四年十二月三十一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。

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 千港元	二零二三年 千港元
三個月內	57,477	65,801
超過三個月但於六個月內	7,585	21,061
超過六個月	40,447	86,845
	<u>105,509</u>	<u>173,707</u>

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 千港元	二零二三年 千港元
三個月內	49,975	71,790
超過三個月但於六個月內	34,389	62,130
超過六個月	41,073	61,603
	<u>125,437</u>	<u>195,523</u>

應付貿易賬款及票據無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二四年十二月三十一日，總賬面值為69,483,000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21,570,000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

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十二月三十一日止年度，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」）而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貨品或服務之任何供應商及任何客戶）。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。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%之購股權已於二零二三年六月十四日歸屬、10%之購股權已於二零二四年六月十四日歸屬、10%之購股權將於二零二五年六月十四日歸屬，而10%之購股權將於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。

根據中漆計劃，截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未行使之購股權如下：

	二零二四年		二零二三年	
	行使價加權 平均數 每股港元	購股權數目	行使價加權 平均數 每股港元	購股權數目
於一月一日	0.335	80,000,000	0.335	80,000,000
於年內失效	0.335	(10,000,000)		—
於十二月三十一日	0.335	<u>70,000,000</u>	0.335	<u>80,000,000</u>
於十二月三十一日歸屬 並可行使	0.335	<u>56,000,000</u>	0.335	<u>56,000,000</u>

由於中漆集團一名員工於截至二零二四年十二月三十一日止年度辭職，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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，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，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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十二月三十一日止年度，概無根據中漆計劃授出購股權。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團確認購股權開支淨額約425,000港元（二零二三年：1,682,000港元）。

股息

本公司董事並不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二三年：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年六月二日（星期一）至二零二五年六月五日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年五月三十日（星期五）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

主席報告書

概覽

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團從事三個主要業務分類。本集團之最大業務分類繼續是由中漆經營的油漆及塗料業務，中漆為本公司持有75%權益之非全資附屬公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。

本集團積極擴充投資物業組合，以提升租金收入及作資本增值之用。本年度，與截至二零二三年十二月三十一日止年度相比，本集團來自油漆及塗料業務之收入有所減少，而本集團投資物業組合之投資回報則有所增加。本集團之酒店業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入有所減少。

於二零二四年，全球經濟形勢複雜多變，地緣政治衝突持續，為經濟復甦蒙上陰霾。美國聯邦儲備局於年內開始減息，但減息步伐較預期緩慢。二零二四年亦是中國完成「十四五」規劃目標的關鍵一年。然而，中國宏觀經濟於年內面臨有效需求不足、消費疲弱、投資減少等一系列挑戰。

本集團之油漆及塗料業務之收入於二零二四年減少33.5%至約298,340,000港元，而二零二三年則約為448,480,000港元。於二零二四年，本集團於此業務產生之毛利約為106,310,000港元，較二零二三年約136,930,000港元減少22.4%。

於二零二四年，本集團之投資物業業務產生之收入增加4.2%至約37,710,000港元，而二零二三年則約為36,180,000港元。於二零二四年，本集團投資物業組合之公平值虧損淨額約為46,600,000港元，而二零二三年則約為30,560,000港元，主要是由於香港及中國內地房地產市況持續不利。

於二零二四年，本集團之酒店業務產生之收入減少10.5%至約9,850,000港元，而二零二三年則約為11,000,000港元。於二零二四年，本集團之酒店業務受惠於訪港旅客數字及消費支出增長。為提供更好的服務質素，酒店冷氣已於二零二四年作更換，故產生資本支出約1,400,000港元。

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入約為345,900,000港元，較二零二三年之495,650,000港元減少30.2%。毛利減少約30,020,000港元至約144,570,000港元，較二零二三年之毛利減少17.2%。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損增加至約77,380,000港元，而二零二三年之本公司股東應佔虧損則約為68,580,000港元。

展望

展望二零二五年，機遇與挑戰並存。雖然地緣政治及經濟不明朗因素繼續影響香港及中國內地的經濟增長及消費者信心，但中國政府的新刺激經濟措施為市場逐步復甦帶來希望。

預計二零二五年物業市場將會仍然不景氣。在減息的帶動下，加上預期得到中國內地經濟刺激措施的支持，香港的房地產需求將穩定。然而，貿易緊張局勢升級將對租賃需求及租賃量構成壓力。

辦公室及工業物業業主將面對供過於求的挑戰，而租金水平將繼續有利於租戶。儘管利率呈現下降趨勢，企業正謹慎控制成本，但由於空置率高企及預期未來供應競爭，二零二五年租金市場仍將受壓。

預計遊客增加將帶動酒店產業，但消費模式的結構性改變將對營業額大幅增長造成阻礙，而需求可能維持穩定。自二零二五年一月一日起重新徵收3%的酒店住宿稅，對房價造成額外壓力。然而，政府致力推廣全城盛事及舉辦會議、為中國內地旅客提供有利的簽證政策，以及航班營運全面恢復，預期可抵銷上述壓力。

於二零二五年，從事為全球市場生產商品的中國內地製造商正面臨由地緣政治挑戰所推動之重大全球變革。此等議題已成為影響策略及營運決策的關鍵因素，構成具體障礙，需要制定適應性策略以實現持續增長及韌性。有見及此，中國政府正在實施各項措施，旨在加強國內經濟，以抵銷外需可能下降的影響。其亦重申堅定承諾推動私營界別的優質增長。二零二五年標誌著「十五五規劃」的準備階段，已有有利政策生效，旨在刺激內需、穩定房地產市場、維持「國家補貼」以舊換新交易，並促進老舊社區升級。此等舉措為油漆及塗料行業的增長提供重大機遇。

然而，建造業營商指數調查顯示，在香港，預計來年最緊迫的挑戰是項目量不足，其次為人力資源、資金周轉、主要合約風險及監管事宜等相關問題。調查顯示，承包商對建造業及整體經濟之短期及中期前景的信心顯著下降。

儘管面臨這些挑戰，中漆集團在業務前景方面採取審慎方針，專注於利用創新並提高效率，以適應變化萬千的市場環境。通過保持穩健的產品質量及及時交付，中漆集團已減輕銷售下降的影響，防止進一步下滑，並觀察到盈利能力及營運效率有所改善。

在維持中漆集團現有的油漆及塗料核心業務同時，本公司董事會不斷審視本集團旗下業務活動，包括其投資物業組合，並將審慎評估投資物業之機會，從而提升租金收入及現金流以作投資用途，並開拓其他新商機，以推動本集團業務持續發展。

管理層討論及分析

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團從事三個主要業務分類，分別為(a)投資物業業務；(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。除了此三個業務分類外，本集團亦持有若干股權以作投資目的，並於香港元朗擁有一塊可重建之土地。

業務回顧

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損約77,380,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為68,580,000港元。本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損，主要是由於以下各項之綜合效應：(a)本集團於二零二四年十二月三十一日在香港及中國內地之投資物業錄得重大公平值虧損淨額約46,600,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為30,560,000港元；(b)酒店業務之物業、廠房及設備減值撥備約15,450,000港元；及(c)中漆集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損約47,920,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度之虧損則約為67,120,000港元。有關中漆集團業績之進一步資料載於中漆日期為二零二五年三月二十七日之截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績公告內。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，包括中漆集團產生之收入在內，本集團之收入約為345,900,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之495,650,000港元減少30.2%。本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之毛利約為144,570,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之174,580,000港元減少17.2%。本集團毛利減少主要是由於中漆集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入減少所致。

此外，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得經調整溢利約30,190,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度之經調整溢利則約為33,350,000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、酒店業務之物業、廠房及設備之減值撥備、使用權資產之減值撥備、物業、廠房及設備之重估虧損、使用權資產之重估虧損、購股權開支、投資物業公平值虧損淨額、融資費用以及所得稅。

中漆集團之油漆及塗料業務收入佔本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之收入之86.3%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為90.5%。

投資物業業務

投資物業

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資物業業務之收入約為37,710,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為36,180,000港元。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團所持投資物業之收入分別約為14,700,000港元（而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為15,560,000港元）及約23,010,000港元（而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為20,620,000港元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之投資物業組合由21項物業組成，而於二零二三年十二月三十一日則為20項物業。於二零二四年十二月三十一日，投資物業組合之總樓面面積包括總樓面面積為1,017,920平方呎（「平方呎」）（於二零二三年十二月三十一日則為1,014,178平方呎）之物業。總樓面面積之變動主要是由於二零二四年下半年將物業、廠房及設備項下之商業物業轉移為投資物業所致。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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團所持投資物業（包括中漆集團所持投資物業）之總市值約為725,820,000港元（於二零二三年十二月三十一日則約為772,930,000港元），較於二零二三年十二月三十一日輕微減少6.1%。投資物業於二零二四年十二月三十一日之市值減少主要是由於本集團錄得投資物業公平值虧損淨額所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業之市值分別為約430,540,000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295,280,000港元（於二零二三年十二月三十一日則約為309,090,000港元）。

於二零二四年，投資物業之平均出租率為90.8%，而二零二三年則為93.6%。出租率減少主要是由於與新租戶簽訂新租賃協議的時間導致物業單位於數月內出現空置。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，所錄得之租金收入總額（包括集團間租金收入）約為40,250,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為39,400,000港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，分類虧損約為14,900,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度之分類溢利則約為1,320,000港元。分類由盈轉虧主要是由於於二零二四年十二月三十一日本集團於香港及中國內地持有之投資物業錄得公平值虧損淨額約46,600,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為30,560,000港元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值虧損淨額增加約16,040,000港元，導致由分類溢利轉為截至二零二四年十二月三十一日止年度之分類虧損。截至二零二四年十二月三十一日止年度之投資物業公平值虧損淨額大致符合香港及中國內地房地產市場持續不利之情況。

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

本公司之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。

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，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。重建設計亦將包括停車場。

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。彼等亦認為出售或屬符合本公司及其股東之整體最佳利益之最可行方案。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，平均可供訂房晚數為78間，入住率約為91%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店業務錄得總收入約9,850,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為11,000,000港元。截至二零二四年十二月三十一日止年度之分類虧損約為15,900,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得分類溢利約330,000港元。由分類溢利轉為分類虧損主要是由於錄得酒店業務之物業、廠房及設備減值撥備約15,450,000港元所致。

君儷酒店希望吸引來自中國內地及海外的短途旅客。為了讓旅客在參與香港盛事及節日慶典時有更完美的體驗，香港旅遊發展局將按月份、節日或活動類型，與市內不同活動的主辦機構合作，加大宣傳力度，令旅客抵港後享有更豐富的旅遊體驗。本公司董事相信，自二零二五年初起，在香港政府推廣活動的支持下，客房入住率將保持於高水平，而平均房價亦會持續改善。

油漆及塗料業務

有關油漆及塗料業務之進一步詳情，載於中漆截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績公告。為方便參閱，現摘錄下列有關油漆及塗料業務之詳情。

整體背景

就油漆及塗料業務而言，中漆集團的產品大致分為(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供傢具製造商、房地產及基建項目的翻新工程承建商及家居用戶用於傢具著色、工業生產及不同類型物料之表面處理。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。中漆集團的建築油漆及塗料產品乃銷售予商業及住宅物業的建設及維修市場之客戶。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。

下文載列中漆集團截至二零二四年十二月三十一日止年度來自銷售油漆及塗料產品之收入分析(連同截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字)：

	截至十二月三十一日止年度				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	151,138	50.7	172,863	38.6	(12.6)
建築油漆及塗料產品	69,933	23.4	178,225	39.7	(60.8)
一般油漆及塗料和輔助產品	77,270	25.9	97,387	21.7	(20.7)
	<u>298,341</u>	<u>100.0</u>	<u>448,475</u>	<u>100.0</u>	<u>(33.5)</u>

中漆集團繼續主攻中國內地市場，而該市場佔二零二四年來自銷售油漆及塗料之總收入約80.8%(二零二三年：約86.8%)。

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團來自銷售油漆及塗料產品之收入約為298,340,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約448,480,000港元顯著減少33.5%。

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銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團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銷售為17,960,000港元，較二零二三年錄得之82,690,000港元減少78.3%。根據國家統計局(「國家統計局」)的數據，二零二四年住宅物業活動大幅減少：與二零二三年相比，累計施工面積減少12.5%，新動工面積減少22.5%，以及竣工面積減少26.1%。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團於油漆及塗料產品的銷售方面經歷顯著下滑，主要原因是中國內地私人住宅物業市場狀況不佳。與二零二三年相比，房地產價格顯著下跌，此行業受到其重大影響。主要城市的價格趨勢各異，但許多地區的物業價格持續下跌，意味著房地產市場持續不穩定。

有見及此，中國政府果斷行動並採取措施緩解該等挑戰，並重振房地產行業。中國政府降低現有房屋貸款之利率，以減輕業主負擔及購房成本，從而刺激需求。此外，地方政府被授權使用特別債券以收購未出售的住房及閒置土地。此等策略旨在緩解市場壓力，促進更穩健的房地產市場，通過創造更有利的經濟環境間接惠及油漆及塗料行業。隨著中國政府採取措施穩定房地產市場，中漆集團在此客戶分類之銷售變得穩定，於二零二四年上半年及下半年維持一致水平。

對中國內地之批發及零售分銷商之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團對中國內地之批發及零售分銷商之銷售較截至二零二三年十二月三十一日止年度之154,740,000港元大幅減少29.4%至約109,280,000港元。此大幅下跌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屋市場。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佔中國內地油漆及塗料行業銷售約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，若干製造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，許多製造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。

對中國內地工業製造商之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團對中國內地之工業製造商之銷售顯著下降，由截至二零二三年十二月三十一日止年度之106,710,000港元減少18.4%至約87,130,000港元。本次銷售跌幅主要歸因於消費支出減少以及採購經理人指數（「採購經理人指數」）低於50，這表明由於最終用戶需求減少，經濟活動正在減弱。此外，來自傳統專注於建築產品之製造商競爭加劇，進一步影響油漆及塗料行業的銷售。

中國政府一直在推出措施以穩定房地產市場，旨在抑制過度槓桿及緩解金融風險。自二零二零年以來，中國政府已實施政策，旨在監控及規範貸款，重點是降低房地產企業之高負債率。儘管對房地產開發商的借貸限制有所放寬，但整體宏觀經濟壓力及停滯不前的房地產市場導致油漆及塗料製造商多元發展其業務組合。因此，該等實體進軍工業塗料及塗層界別，從而擴大其經營範圍。

此外，隨著引入旨在提高生產率之新機器及設備，競爭環境進一步加劇。該發展導致產能效率及產量提高，故加劇分包加工、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之數據，製造業之工業產能利用率於二零二四年為75.2%，略微下降0.1%。其與二零二三年相比有所改善，當時工業產能利用率為75.3%，下降0.5%。

收入之地理分析

從地理位置而言，截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團來自中國內地及香港之銷售收入分別佔80.8%及19.2%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則分別佔86.6%及13.2%。中漆集團之收入大多來自對華南、華中及華東地區客戶之銷售。來自對此等地區客戶之銷售收入共佔中漆集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總收入76.1%，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度則為81.4%。

對華南、華中及華東地區私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南、華中及華東地區私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之銷售收入大幅下降。此下跌主要是由於中國內地的房地產市場疲弱。具體而言，從華南、華中及華東地區產生收入分別減少58.2%至29,170,000港元、減少63.5%至9,230,000港元及減少83.5%至3,730,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則分別為69,880,000港元、25,270,000港元及22,570,000港元。此等跌幅相當於對中國內地物業基建項目之建築及裝修承包商之銷售產生之總減幅約90.8%。

銷售額萎縮反映地區房地產行業因施工活動減少而嚴重受影響之整體趨勢。根據國家統計局的數據，於二零二四年，華南、華中及華東地區之房地產項目新動工面積較去年分別驟降2.0%、2.4%及11.4%。

對華南地區分銷商之油漆及塗料產品之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南地區分銷商之油漆及塗料產品銷售顯著下滑，錄得大幅下滑40.3%或44,800,000港元。本次跌幅緊隨二零二三年之先前跌幅16.6%，相當於22,130,000港元，展現持續的負面趨勢。此情況因中國內地之經濟指標而進一步嚴重化。於二零二四年，油漆及塗料行業之採購經理人指數之建築分項指數呈現下降趨勢並有一次錄得指數低於50。這一收縮顯示油漆及塗料行業之重大經濟挑戰，指向建築活動減少、庫存過剩及不利市況。

如前所述，於二零二四年，房地產行業出現收縮，顯示增長下降，與建築及建造界別的適度擴張形成對比。這些變化已大幅影響中漆集團來自中國內地分銷商銷售之收入，導致於截至二零二四年十二月三十一日止年度出現顯著下降。

儘管面對這些挑戰，值得注意的是，中漆集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度在華東地區對分銷商之油漆及塗料產品之銷售增加10.0%。中漆集團仍然致力於探索其他地區的擴展機會，這些地區可能存在需求，並順應需求以維持增長及最大化潛在收入。

對華南地區工業製造商之銷售大幅減少

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團錄得對華南地區工業製造商之油漆及塗料產品之銷售收入顯著減少，導致收入下降18,900,000港元或26.5%，與去年跌幅35.9%相比有所改善。中國內地製造業在全年中渡過了艱難的經濟環境。採購經理人指數顯示持續波動及收縮，突顯出需求減少的市場氛圍。該等不明朗因素迫使製造商縮減訂單，並在整個行業中引起共鳴。採購經理人指數存貨分項指數進一步顯示持續收縮，反映出製造商與消費者之間的謹慎態度。這種不確定的氣候延伸至各個行業（包括油漆行業），而需謹慎進行策略規劃及適應市況。

因此，中漆集團對中國內地工業製造商之油漆及塗料產品之銷售大幅下降，由二零二三年之106,710,000港元減少約18.4%至二零二四年之87,130,000港元。這些綜合因素共同影響了中漆集團來自中國內地工業製造商銷售之總收入，導致於截至二零二四年十二月三十一日止年度減少19,580,000港元或18.4%。

儘管面對這些挑戰，中漆集團於二零二四年對華中地區工業製造商之油漆及塗料產品銷售錄得5.5%增長。此增長突顯區域多元化的重要性。中漆集團計劃在其他地區探索新機遇，以維持增長並最大化收入。此策略重點為減低風險，並在多元市場中捕捉新興機遇。

對香港裝修承包商之油漆及塗料產品之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團觀察到對香港裝修承包商之油漆及塗料產品之銷售顯著減少，減幅達13.4%。此跌幅與去年5.0%的增長形成對比。於本次銷售跌幅中，公開資訊顯示註冊住宅物業交易較去年增加22.3%，被視為正面訊號。然而，特定行業之失業率帶來挑戰。建築裝飾、修理及維護行業的失業率由二零二三年之6.0%輕微下降至二零二四年之5.8%。這些數字高於整體失業率，後者於二零二三年為2.9%，於二零二四年十二月為3.0%，突顯出在更廣泛的經濟環境中，各行業的獨特動態。

此外，整體經濟環境為裝修行業帶來挑戰。國內生產總值增長已從二零二三年之3.2%放緩至二零二四年預測之2.5%。此外，財政報告顯示，香港政府在二零二三／二零二四財政年度面臨赤字，預期這一趨勢將持續至二零二四／二零二五年度。這些經濟變化可能促使家庭在支出上更為謹慎，特別是在物業裝修及翻新方面。導致這一變化的因素可能包括消費者偏好的改變，其中一些住宅物業買家選擇推遲對新建及現有房屋的裝修。

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分。原油價格波動直接或間接影響此等原材料之價格，由於原材料成本佔總生產成本之重大部分，油漆及塗料製造商之盈利能力因而受到重大影響。經歷過去幾年的顯著波動後，原油價格於二零二三年及二零二四年穩定為每桶約75美元，行業通過利用穩定的成本預期實現更佳盈利能力。在價格變動期間，油漆及塗料製造商的毛利率由於原材料成本降低而有所增加。儘管二零二四年整年內採購經理人指數偶有上升，整體經濟狀況仍呈收縮態勢，對工業界別造成不利影響。此經濟挑戰在全年持續低迷的生產者物價指數（「生產者物價指數」）中顯而易見。採購經理人指數突顯此持續收縮，反映工業活動持續下降。導致生產者物價指數低下之關鍵因素是中國內地原材料價格持續下降，此乃由於消費需求減少所致。

鑑於中國內地市場原材料價格下降以及終端用戶偏好改變影響產品組合，中漆集團已實施策略性措施以優化原材料成本並多元化採購選擇。此方針導致銷售成本中的原材料成分顯著減少，從二零二三年之86.3%下降至二零二四年之82.5%。誠如二零二二年年報中所述，此發展反映透過策略聯盟提高效率所付出的努力。此外，中漆集團在銷售成本中的整體原材料成本顯著減少41.1%，超過銷售額跌幅之33.5%。這突顯了實踐成本管理的重大進展，並強調其夥伴關係的策略性協調。

中漆集團產品之毛利率及毛利

誠如先前所述，油漆及塗料行業受益於採購經理人指數及生產者物價指數的有利趨勢。儘管採購經理人指數於二零二四年期間偶有上升，但整體經濟狀況仍然處於收縮狀態，對工業界別造成不利影響。這反映在低生產者物價指數上，主要是由於中國內地原材料價格因消費者需求減少而有所下降。因此，油漆及塗料產品之銷售較截至二零二三年十二月三十一日止年度顯著下降33.5%。儘管銷售有所下降，中漆集團之毛利率仍取得可觀增長，上升5.1個百分點至35.6%，較二零二三年之30.5%有所提升。此改善源於策略性因素，包括有效的業務重整措施及整合華南地區生產設施等舉措。二零二三年整合的策略性時機證明有利於中漆集團；倘推遲至今年，調整固定成本以配合減少的銷售量可能會相當困難。

有必要強調的是，與去年相比，毛利下跌22.4%並未與油漆及塗料產品銷售額下跌33.5%成正比。中漆集團來自該等銷售之毛利與二零二三年相比大幅減少30,620,000港元。標示之33.5%銷售下降預計導致毛利大約減少45,840,000港元。然而，毛利率增加約15,220,000港元有效抵銷該跌幅。因此，截至二零二四年十二月三十一日止年度，油漆分類錄得虧損減少17.8%至47,790,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止上個年度則為58,150,000港元。財務表現的相對改善歸因於提高營運效率及成本管理的策略性舉措。

其他收入及收益淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度之其他收入及收益淨額顯著下降29.8%至5,400,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為7,690,000港元。此減少乃主要由於：(i)並無於二零二三年就遷拆位於中國內地湖北的生產廠房之溶劑生產線及溶劑儲存箱而獲授的政府補貼2,400,000港元；(ii)政府補貼減少400,000港元；及(iii)出售固定資產收益淨額減少470,000港元。該等減少部分被淨匯兌差額增加630,000港元以及其他收入及收益增加650,000港元所抵銷，其中包括與逾期應收貿易賬款及票據相關之賠償收入以及廢料銷售收入。

銷售及分銷開支以及行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中漆集團之銷售及分銷開支大幅下降18.3%至50,890,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為62,290,000港元。然而，此跌幅與油漆及塗料產品銷售下降33.5%並不一致，主要是源於法律及專業費用顯著增加5,880,000港元，此費用與中漆集團之逾期應收貿易賬款及票據之法律追討行動有關。差距顯示出在調整營運成本以配合收入下降方面的挑戰，突顯出改善成本管理的領域。這些挑戰部分是由於固定開支無法隨著收入下降而輕易縮減所致。此外，預期的法律費用暫時推高整體開支。儘管初期成本較高，專注於法律行動乃旨在確保未來現金流量。一旦解決後，重點可能已轉向更好地協調開支與銷售，以期在隨後期間提高成本效益。

隨著二零二三年中國內地尚未充分利用之生產設施的戰略整合，截至二零二四年十二月三十一日止年度之行政開支較截至二零二三年十二月三十一日止年度約83,910,000港元大幅減少12.0%至約73,880,000港元。透過薪金及員工福利4,070,000港元、折舊1,330,000港元以及購股權1,260,000港元達致成本節約。此外，與二零二三年相比，消耗品及其他開支減少至3,370,000港元。這項策略整合實現可持續的營運成本削減，增強財務穩定及靈活性。

其他開支淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他開支金額由二零二三年約56,570,000港元下降38.6%至約34,730,000港元，主要是由於多項經濟因素綜合影響所致。此減少主要歸因於：(i)年內收回若干未償還應收款項，導致逾期應收貿易賬款及票據減值撥備顯著減少25,940,000港元；及(ii)其他稅項顯著減少，與油漆及塗料產品銷售下降33.5%相關。儘管如此，這些有利影響部分被使用權資產減值撥備的增加所抵銷，此乃由於年度審查評估後與油漆及塗料產品銷售下降33.5%一致的未獲充分動用的情況所致。本次經濟調整反映策略性財務管理及因應市場波動及營運需求的會計準則所規定的適應措施。

中漆集團根據香港財務報告準則第9號考慮過往信貸虧損經驗及前瞻性信息，為應收貿易賬款及票據之減值作出撥備。於評估截至二零二四年十二月三十一日與房地產開發商及承包商相關的逾期應收貿易賬款及票據之減值撥備時，中漆集團已聘請一間專業估值師進行評估。中漆集團經考慮後認為，截至二零二四年十二月三十一日止年度，已就該等應收款項作出約19,220,000港元之額外減值撥備，佔逾期應收貿易賬款及票據減值撥備總額約79.5%，總額為24,190,000港元。儘管如此，中漆集團因中國內地房地產開發商財務壓力加劇而引發的經濟不確定性面臨挑戰。儘管應收貿易賬款及票據總額於二零二四年十二月三十一日減少17.1%，但仍視為需要作額外撥備24,190,000港元以應對應收貿易賬款及票據之減值，導致應收貿易賬款及票據之減值撥備總額於二零二四年十二月三十一日增加14.9%至139,680,000港元。這突顯宏觀經濟因素及監管合規對財務評估的顯著影響，故在波動的市場中需要審慎的財務策略。

業務計劃

在策略調整及為應對市場挑戰而持續推行的業務重整措施下，中漆集團成功提升財務表現，毛利率由二零二三年之30.5%提高5.1個百分點至35.6%。儘管有此收益，中漆集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得分類虧損47,790,000港元，較上年度之分類虧損58,150,000港元顯著減少17.8%。虧損減少主要歸因於逾期應收貿易賬款及票據之減值撥備有所減少，以及主要業務之利潤率提高及成本效率改善。相反，油漆及塗料產品銷售減少33.5%導致盈利受阻。二零二四年之分類虧損主要受到對逾期應收貿易賬款及票據之大額減值撥備影響，總額約為24,190,000港元。此外，中漆集團產生法律及專業費用7,030,000港元，以及使用權資產減值撥備總額2,840,000港元。油漆及塗料產品之銷售下降對中漆集團之財務業績產生不利影響。

為應對於二零二四年錄得銷售大幅下降33.5%的情況，中漆集團於二零二五年之策略重點是穩定其油漆及塗料產品線之銷售量及銷售額。於著手促進增長前，穩定性乃至關重要。同時，中漆集團透過降低借貸成本並提高收回應收貿易賬款及票據之效率，努力優化其融資安排。自二零二三年以來，中漆集團一直實施一系列業務舉措以實現此等目標。此等舉措包括(i)探索多元化的融資工具以確保可持續的流動資金；(ii)就條款進行磋商以盡量減少利息負擔；及(iii)部署完善的信貸管理策略以加快應收貿易賬款及票據周轉。每項舉措均為增強財務靈活性及使中漆集團於千變萬化的市場環境中取得持久成功而設計。為實現此等目標，中漆集團現正實施以下業務行動計劃：

1. 利用戰略夥伴關係以推動產品擴充及市場覆蓋面

由於經濟形勢充滿挑戰，中漆集團於二零二四年利用策略夥伴關係以推動產品擴充時嚴重受阻。於二零二二年發起旨在通過創新配方及專利共享實現產品組合多樣化的合作努力，成功地於二零二三年擴大市場覆蓋面。然而，當前經濟狀況於二零二四年嚴重阻礙此等舉措。

儘管引入改良產品並提供靈活性定價以滿足不同的客戶需求，但工業界別的顯著萎縮導致中漆集團於中國內地之油漆及塗料產品銷售下降38.1%。本次跌幅乃由於持續低迷的生產者物價指數及原材料價格持續下跌所致，而當前消費需求趨勢加劇此跌幅。此外，由於相當一部分家庭財富與房地產價值貶值掛鉤，消費者支出仍然低迷。

有見及此，中漆集團實施戰略調整，加強購買激勵措施，並重新調整定價策略。然而，此等措施於扭轉銷售下滑方面成效有限。總括而言，儘管基本策略旨在挽留客戶及提高客戶滿意程度，但不利的經濟環境需要重新評估策略，以維持增長並抵銷銷售業績的下滑。

2. 策略性財務重組及改善

策略性借貸安排及提高流動資金：對流動資產淨值之影響

於二零二三年，中漆集團與其控股公司及同系附屬公司訂立為期三年之貸款協議，該等協議構成獲豁免關連交易，並以正常商業條款訂立。於二零二四年十二月三十一日，未償還餘額為107,900,000港元，並以港元及人民幣計值。該等借貸安排旨在透過在中國內地獲得低成本借貸並取代香港之高成本借貸，從而改善中漆集團之流動資金，加快資產置換進程。作為該等策略性財務承諾之直接結果，於二零二四年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸總額減少9.6%至195,970,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則為216,750,000港元。與此同時，中漆集團的流動比率增加3.8%，由二零二三年十二月三十一日之1.30調整為二零二四年十二月三十一日之1.35。此重新定位彰顯了中漆集團為提高財務效率所付出的不懈努力，同時保持穩健的債務管理及營運流動資金。

重組融資安排以提高成本效益

於二零二四年，來自中國內地之銀行借貸大幅增加，而香港之銀行借貸則大幅減少。於二零二四年十二月三十一日，以人民幣計值之計息銀行借貸比例由二零二三年十二月三十一日之41.4%上升至76.2%。截至二零二四年十二月三十一日止年度的平均計息銀行借貸利率大幅下降11.1%至4.8%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為5.4%。這項重組舉措仍是本集團策略的持續組成部分，並計劃在整個二零二五年繼續推行。重要的是要考慮到在二零二五年的某些過渡階段，本集團的負債資本比率可能會暫時增加。然而，此策略旨在使融資成本隨時間進一步降低。因此，融資安排之重組預期將進一步降低銀行借貸的整體成本。

策略性利用人民幣借貸款項作內部貨幣風險管理

隨著中漆集團擴大銀行融資及向中國內地借入資金，中漆集團策略性地利用人民幣借貸款項作為內部自然對沖，顯示其以審慎的方針管理貨幣風險。對沖過程內部化反映中漆集團具有前瞻財務策略。中漆集團不僅將貨幣波動之影響降至最低，更能改善資源分配。從財務角度而言，此方針突顯中漆集團善用內部風險管理機制，顯示中漆集團致力實現高效資本調配。此外，此方針亦展示了一種主動緩減貨幣風險之方法，其並無產生與外部對沖工具相關之成本。此舉有助改善中漆集團之財務狀況，謹守提高持份者價值及財務靈活性的整體目標。

3. 積極信貸管理及應收貿易賬款及票據減值撥備

於二零二三年，中國內地房地產開發商的財務壓力增加，令經濟前景不明朗，中漆集團透過完善的信貸管理明智地應對該等挑戰。當中包括修訂信貸條款，以減輕延遲付款對現金流的影響。透過縮短信貸期及進行全面磋商，中漆集團旨在維持財務穩定及確保能夠及時收取應收款項，從而保障流動資金。於二零二四年十二月三十一日，與物業開發商及承包商相關的應收貿易賬款及票據總額較二零二三年減少15.8%。減少乃主要由於結算而非撇銷所致。

此外，中漆集團決定實施直線信貸期，並為潛在法律訴訟作充分準備，顯示中漆集團致力積極緩減風險，應動市場動向。此策略性方針讓中漆集團得以應對經濟不明朗情況，同時堅守嚴格的信貸管理框架。中漆集團透過將信貸條款與現行市況保持一致，並為潛在法律事宜作充分準備，得以加強其靈活性，確保業務能夠延續，從而有效管理客戶付款模式波動及市場不明朗因素。於二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款及票據總額較二零二三年顯著減少，其乃完全透過付款結算達致。

再者，中漆集團決定將應收貿易賬款及票據減值撥備之金額，與審慎的風險管理方針及會計準則保持一致，彰顯中漆集團致力有效管理信貸風險，確保財務穩定。這一積極措施進一步加強中漆集團之能力，足以應對延期付款及經濟不明朗之情況所帶來的挑戰，反映其已實行一套全面的方針以管理信貸風險。中漆集團對潛在訴訟或仲裁作充分準備，亦彰顯其在經濟不明朗之情況下全面管理信貸風險、確保財務狀況穩定之方針，反映其已實行一套全面的方針以管理信貸風險。通過遵循一貫審慎之準則計提應收貿易賬款及票據減值撥備，中漆集團得以加強其財務匯報之透明度及審慎度，對減輕信貸風險及維持可持續業務活動充滿信心。

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，從事發展、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」)，該公司為一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司(股份代號：298)。作為Profitable Industries之少數股東，本集團並無參與墓園之管理。本集團為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告所披露，聚福寶華僑陵園屬於經營性墓園，土地面積約518畝(數字經由當地政府同意)。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畝土地將分別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。

第二期及第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,212幅墓地。而第四期及第五期已取得約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，墓園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建設工程正在進行中。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。墓園將檢討銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

本集團已委聘一家獨立專業評值公司根據「經調整資產淨值法」對Profitable Industries於二零二四年十二月三十一日之公平市值進行估值，該估值法考慮(其中包括)墓園之物業估值以及本集團於Profitable Industries之少數股權的折讓。此項股本投資於二零二四年十二月三十一日之公平市值約為24,760,000港元，相此於二零二三年十二月三十一日則約為28,130,000港元。

展望

展望未來，全球環境仍然複雜且不明朗。地緣政治局勢緊張及貿易衝突可能升級，均可能嚴重影響全球貿易及投資流動。

人民幣的壓力及聯邦儲備局減息前景的不確定性，對香港的經濟增長構成挑戰。世界貿易組織警告，貿易戰會對全球經濟增長造成重大負面影響。中國經濟仍處於疫情後復甦的軌道上，但不同行業及地區的復甦步伐不盡相同。由於全球經濟不明朗及貿易戰升級，預期辦公室租金及出租率將繼續受壓。

中國政府已推出龐大的刺激經濟方案以恢復市場信心，而香港政府亦已加大力度吸引高消費旅客及高值過夜旅客訪港。其他支援政策亦可能陸續推出。

擴大個人遊計劃、恢復深圳居民多次往返港澳通行證，以及多項吸引入境學生及人才的全球計劃等政策措施，均旨在重振香港經濟及長遠競爭力。該等措施預期可刺激旅客人次、人口增長及資金流入，從而帶動需求，令香港零售市場受惠。

本公司董事注意到，二零二五年房地產租賃市場仍不樂觀。二零二四年推出的一系列政策將有助於刺激內需，並有助於穩定二零二五年中國內地之房地產市場。

香港的商業房地產市場於二零二五年面臨重大挑戰，由於營商環境不景氣，辦公室及工業租賃界別之需求均有所下降。美國新政府的不確定因素繼續為經濟復甦蒙上陰霾，儘管二零二四年九月開始之降息週期在接管銷售及終端用戶需求的帶動下，略微提振了投資氣氛。

鑑於近年辦公室空置率偏高，且供應於未來數年相對充裕，香港政府於未來一年不會推出任何商業用地出售，讓市場消化現有供應。展望未來，物業市場繼續疲弱並面對挑戰。

投資者及租戶保持審慎態度，促成需求有限之各行各業持續增長。因此，大多數企業將成本優化視為企業發展之首要任務。企業放棄辦公室擴張計劃或開始節約成本。縮減辦公室樓宇面積、遷移至次核心區域，以及與業主重新協商整體租賃合約已成為最重要的策略實施計劃。由於在家工作趨勢持續，香港對辦公室之需求將可能減少，並影響租金水平。然而，中小型企業及聯合辦公空間仍繼續使用實體場所。

在供應量激增的背景下，租戶主導之市場預期將持續至二零二五年。由於企業對擴充辦公空間保持謹慎，預計辦公室租賃市場將以續租為主。

中國內地及香港之物業租賃市場均充滿挑戰，本集團之租金組合於續訂租約時可能面對下調壓力。儘管如此，本集團將密切監察市場情況，並積極應對市場變化。

本集團將持續審閱其投資物業組合，並收購投資物業以賺取經常性收入及現金流作投資目的，惟作出任何相關決策時均會審慎行事。

自深圳居民於二零二四年十二月一日起恢復多次往返香港的個人遊計劃後，相信會有更多內地居民訪港，酒店業務將會受惠。酒店組合之入住率或可受惠於持續回升之國內及國際旅遊，然而，由於旅客對預算的意識提高，房價可能會面臨壓力。

於二零二五年，在中國整體經濟穩定的情況下，受高科技、工業製造、建築等行業所帶動，中國內地之油漆及塗料行業預計將保持增長。相反，香港的前景似乎更具挑戰性。由於項目數量不足，加上地產開發商及承包商的現金流可能受壓，令市場面對種種限制。該等問題可能會對建造業造成不利影響，從而可導致香港油漆及塗料市場之增長減少，或充其量出現不明確增長。

此外，業界預期將轉用更為可持續及環保之產品，此乃受公眾環保意識提高以及環保產品需求增長所推動。在中國內地，政府關注城市化發展，尤其著重與舊區改造相關之現行項目，業界似乎將繼續從中受惠。在香港，政府著重可持續發展及綠色倡議，為油漆及塗料製造商創造機會提供環保產品，以配合政府發展綠色經濟及投資於可持續基礎建設之計劃。

整體而言，中國內地之油漆及塗料行業似乎已準備好迎接可觀的增長前景。相反，香港可能會遇到某些挑戰，限制其增長潛力。因此，業界必須以創新及可持續發展為先，以應對瞬息萬變的市況。此策略不僅符合本集團之環保承諾，同時亦為本集團把握新興市場機遇奠定策略基礎。

財務回顧

本集團管理層獲提供關鍵表現指標（「關鍵表現指標」）以管理其業務，透過評估、控制及制定策略以提升表現。該等關鍵表現指標包括收入、毛利率、股東應佔純利／淨虧損、存貨周轉日數、應收貿易賬款及票據周轉日數。

業績

本集團於本年度錄得本公司股東應佔虧損約為77,380,000港元，而二零二三年則錄得股東應佔虧損約為68,580,000港元。本年度收入約為345,900,000港元，較二零二三年約495,650,000減少30.2%。本年度毛利約為144,570,000港元，較二零二三年減少17.2%。毛利率由二零二三年的35.2%上升6.6個百分點至二零二四年的41.8%。

分類資料

業務分類

物業投資

截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收入約為37,710,000港元，佔本集團總收入之10.9%。本年度之分類虧損約為14,900,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為分類溢利約1,320,000港元。由分類溢利轉為分類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十二月三十一日錄得公平值虧損淨額46,600,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為30,560,000港元。

酒店業務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店業務之收入約為9,850,000港元，佔本集團總收入之2.8%。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得分類虧損約15,900,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得分類溢利約330,000港元，其乃主要由於酒店業務之物業、廠房及設備之減值撥備。

油漆及塗料產品

油漆業務繼續為最大收入來源，錄得收入約298,340,000港元，佔本集團總收入之86.3%。然而，於二零二四年，油漆及塗料行業整體溢利總額下跌，此乃由於競爭持續激烈、國內需求低迷導致明顯收縮、消費者支出減少，以及各行各業的建築活動放緩，導致分類收入與二零二三年相比減少33.5%。儘管面臨該等挑戰，油漆及塗料分類仍因生產成本下降而錄得收益。經歷過往的顯著波動後，原油價格於二零二三年及二零二四年穩定為每桶約75美元，業界利用穩定的成本預測提升盈利能力。價格穩定在不斷變化的價格動向中降低油漆及塗料產品的原材料成本。

在競爭激烈及需求波動的情況下，中漆集團推行業務重整措施及計劃，令毛利率增加5.1個百分點，由二零二三年的30.5%提升至35.6%。儘管營運效率有所改善，中漆集團截至二零二四年十二月三十一日止年度仍錄得分類虧損約47,790,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之分類虧損58,150,000港元減少17.8%。此分類虧損主要是由於油漆及塗料產品銷售大幅減少33.5%，加上應收貿易賬款及票據減值撥備約24,190,000港元所致。此舉符合香港財務報告準則第9號之標準，並考慮到過往的信貸虧損經驗、前瞻資料，以及物業開發及建造業界之現行市況下的違約概率。

地域分類

本集團僅於中國內地及香港經營業務。截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國內地及香港業務之經營收入分別約為271,120,000港元（二零二三年：約417,670,000港元）及約74,780,000港元（二零二三年：約77,990,000港元）。

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。於二零二四年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為286,740,000港元，而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減少主要是由於償還銀行借貸及營運資金變動。於二零二四年十二月三十一日，現金及銀行結餘（包括已抵押存款）約為308,950,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為359,390,000港元。

於二零二四年十二月三十一日之銀行借貸約為137,620,000港元，而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十二月三十一日之銀行借貸總額約137,620,000港元(100.0%)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。本集團之業績可能因港元與人民幣之間的匯率波動而受到影響。

於二零二四年十二月三十一日，本集團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規定，並將於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二四年十二月三十一日之負債資本比率(即銀行借貸總額對股東資金之百分比)為11.3%，而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十二月三十一日之流動比率(即流動資產對流動負債之百分比)為1.46倍，而於二零二三年十二月三十一日則為1.38倍。

於回顧年度，二零二四年存貨周轉日數¹為34日(二零二三年：31日)。應收貿易賬款及票據周轉日數²由二零二三年的128日下降至二零二四年的112日。

權益、資產淨值及股東資金

於二零二四年十二月三十一日，本集團之股東資金約為1,219,560,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,323,300,000港元)。於二零二四年十二月三十一日之每股資產淨值為0.70港元(二零二三年十二月三十一日：0.76港元)。於二零二四年十二月三十一日之每股股東資金為0.64港元(二零二三年十二月三十一日：0.70港元)。

或然負債

於二零二四年十二月三十一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

於二零二四年十二月三十一日，賬面淨值合共約525,640,000港元(二零二三年十二月三十一日：553,110,000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已抵押作為銀行借貸、租賃負債、應付票據以及履約保證金之抵押品。

於二零二四年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為116,620,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為131,010,000港元；於二零二四年十二月三十一日，租賃負債約為20,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為60,000港元；及於二零二四年十二月三十一日，應付票據約為69,480,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為115,690,000港元。

¹ 存貨周轉日數是根據存貨之年結結餘除以銷售成本，再乘以366日(二零二三年十二月三十一日：365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年結結餘除以收入，再乘以366日(二零二三年十二月三十一日：365日)計算。

資金管理

資金及庫務政策

本集團採納穩健的資金及庫務政策，致力將本集團之財務狀況保持在最佳水平並將財務風險減至最低。本集團定期審視資金需求，以確保具備足夠財務資源以支持業務營運以及於未來需要時進行投資。

外幣風險

本集團之現金、銀行結餘以及銀行借貸主要以港元、人民幣及美元計值。本集團之業績會因港元、人民幣及美元之間之匯率波動而受到影響。本集團於二零二四年十二月三十一日並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。本集團將繼續密切監察外幣風險及需求，並將於需要時安排對沖措施。

資本開支

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團投資合共約2,170,000港元（二零二三年：4,000,000港元）以購入物業、廠房及設備。

人力資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團共聘用459名員工，而於二零二三年十二月三十一日則為517名員工。截至二零二四年十二月三十一日止年度之員工成本（不包括董事酬金）約為88,390,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支250,000港元），而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為105,060,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支1,260,000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。

主要風險及不明朗因素財務風險

利率風險

由於計息金融資產及負債之利率變動，本集團須承受利率風險。計息金融資產主要為銀行存款（大部分為短期性質），而計息金融負債主要為按浮動利率計息為主之銀行借貸。因此，本集團須承受利率風險。本集團之政策為獲取最優惠利率。

匯率風險

本集團有交易貨幣風險。該等風險因營運單位以其單位功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。本集團之主要營運附屬公司設於香港及中國內地，而本集團之銷售及採購主要以港元、美元及人民幣進行。本集團在中國內地亦擁有重大投資，而其財務狀況表可能受港元與人民幣匯率之變動所影響。

信貸風險

本集團僅與相識及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策為所有擬以信貸方式進行交易之客戶均須通過信貸評核程序。本集團為其債務人未能作出所需付款所產生的估計虧損作出撥備。本集團乃根據其應收款項結餘之賬齡、債務人之信譽、過往付款紀錄及過往撇銷經驗作出估計。倘債務人的財政狀況轉壞以致實際減值虧損可能較預期為高，則本集團將須更改作出撥備的基準。

業務風險

市場風險

本集團面對之市場風險包括流失市場佔有率。香港及中國內地為本集團經營業務之核心市場，競爭日益激烈。倘未能應對香港及中國內地之各項變化，可能導致業務落入競爭對手手上，本集團之財務狀況或會受到不利影響。作為保障業務之最佳方針之一，本集團在其地區擁有專業之銷售及市場推廣團隊，訂有具競爭力之定價政策，並提供優質環保和安全油漆及塗料產品。

營運風險

營運風險指因內部程序、人員或制度出現缺失，或因外部事件令業務招致損失。本集團各個部門均肩負管理營運風險之責任。本集團之主要功能經由本身之標準營運程序、安全標準、權限及匯報框架作出指引。作為管理層風險管理程序之一環，本公司會定期識別並評估主要營運風險，以便採取適當風險應對措施。

環境政策及表現

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團秉持「預防為主，保護環境，遵紀守法，推動環境可持續發展」之宗旨，為本集團之油漆業務推行環境工作：

- (1) 根據相關法律法規要求有效監察空氣排放及水污染源頭；
- (2) 透過合資格之廢物處理服務供應商處置危險固體廢物；
- (3) 節約水電；及
- (4) 向員工進行環境保護法規之教育以增進彼等之環保意識。

遵守相關法規

就本集團所知，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無重大違反或未有遵守適用法律及法規之情況而對本集團之業務及營運造成顯著影響。

所持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文所披露者外，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司並無購入其他重大投資，亦無有關附屬公司之任何其他重大收購或出售。董事會尚未批准任何其他重大投資或增加資本資產之計劃。

報告日後事項

本集團於二零二四年十二月三十一日後並無發生重要之期後事項。

買賣或贖回本公司股份

本年度，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。

審核委員會之審閱

董事會之審核委員會已經與本公司外聘核數師安永會計師事務所（「安永」）舉行會議，並已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度業績。

獨立核數師審閱初步業績公佈之工作範圍

安永認為初步業績公佈所載有關本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載金額一致。安永就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，安永亦無對初步業績公佈提供任何保證。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司均有應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則載列之所需標準（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認於截至二零二四年十二月三十一日止年度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，二零二五年三月二十七日

於本公告日期，董事會成員為徐蔭堂先生及莊志坤先生（均為執行董事）；徐浩銓先生及張軍先生（均為非執行董事）；及高國輝先生、黃德銳先生及林瑩如女士（均為獨立非執行董事）。