



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)

捕捉
一切商機

年報 2024

目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	5
企業管治報告書	28
環境、社會及管治報告書	39
董事會報告書	62
獨立核數師報告書	78
綜合損益表	84
綜合全面收益表	85
綜合財務狀況表	86
綜合權益變動表	88
綜合現金流量表	90
財務報表附註	93
主要物業附表	190
詞彙	195

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
張軍

獨立非執行董事

高國輝
黃德銳
林瑩如

審核委員會

高國輝(審核委員會主席)
黃德銳
林瑩如

薪酬委員會

高國輝(薪酬委員會主席)
徐蔭堂
黃德銳

提名委員會

高國輝(提名委員會主席)
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

卓佳證券登記有限公司
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

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。

主席報告書

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，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截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報內。

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%。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

投資物業業務 (續)

投資物業 (續)

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。

管理層討論及分析

投資物業業務 (續)

發展中物業 (續)

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。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。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年報。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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

整體背景 (續)

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)：

	二零二四年		截至十二月三十一日止年度		淨變動
	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。

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%。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

收入之地理分析 (續)

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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

業務計劃 (續)

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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

業務計劃 (續)

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。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

業務計劃 (續)

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

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。

管理層討論及分析

展望 (續)

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

分類資料 (續)

業務分類 (續)

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。

管理層討論及分析

流動資金及財務資料 (續)

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

主要風險及不明朗因素財務風險 (續)

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。

管理層討論及分析

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。

企業管治報告書

企業管治常規

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，本公司均有應用企管守則所載之原則及遵守企管守則所載之守則條文。

文化

董事會竭力推動理想的企業文化，鼓勵本集團上下展現關懷、銳意創新、竭誠盡力、克盡己任及其樂融融，同時致力維持穩健的企業管治及高水平的企業社會責任。本集團所有董事及員工均不時接受培訓，以提高道德標準。本集團亦已制定一套可持續發展框架，關注環境保護、資源管理、員工及社會福祉，以確保企業文化與有關目標、價值及策略貫徹一致。

董事會

於年內及截至本報告書日期，董事會成員包括：

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 (於二零二四年六月五日辭任)

張軍 (於二零二五年一月二日獲委任)

獨立非執行董事

高國輝

黃德銳

張曉京 (於二零二四年六月四日退任)

林瑩如

鄭偉波 (於二零二四年六月五日辭任)

董事之履歷及彼等之關係 (如有) 載於第66至67頁「董事及高層管理人員履歷」。除上文所披露者外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

張軍先生 (於二零二五年一月二日獲委任為非執行董事) 已於二零二四年十二月十一日接受培訓及根據上市規則第3.09D條向律師行取得法律意見，並確認明白彼作為董事的責任。

主席與董事總經理之角色為分開並由不同人士出任，兩者之職務已明確劃分，並成文訂明。主席負責管理董事會及確保董事會依循妥善之企業管治常規及程序有效運作；而董事總經理則負責管理本集團業務，包括推行董事會制定之主要策略及方針。

企業管治報告書

董事會 (續)

本公司設有機制確保董事會可獲得獨立觀點及意見。非執行董事具備多種專業知識及經驗。彼等就策略制訂、表現及問責等課題提供寶貴貢獻及獨立判斷。本公司現有三名獨立非執行董事，其中兩名獨立非執行董事具備恰當之專業會計資格或財務管理專長。所有董事會委員會之主席職務均由獨立非執行董事擔任。提名委員會嚴格遵守上市規則所載有關提名及委任獨立非執行董事之獨立性評估準則，並獲授權每年評估獨立非執行董事之獨立性，確保彼等可持續作出獨立判斷。概無獨立非執行董事收取附帶績效相關元素之股本權益薪酬。倘若董事（包括獨立非執行董事）於任何合約或安排中擁有重大權益，則不得就通過該合約或安排之董事會決議案投票，亦不得計入法定人數。本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

黃德銳先生已以獨立非執行董事身份為董事會服務超過九年。儘管黃德銳先生服務本公司多年，但鑑於其作為專業會計師的豐富經驗將對本公司的策略發展、內部監控的持續改善及其他相關財務及企業管治事宜作出重大貢獻，提名委員會已評估並信納黃德銳先生的獨立性。因此，董事會認為彼能繼續為本公司事務帶來獨立及客觀的觀點。

提名委員會注意到，聯交所於二零二四年十二月十九日公佈將於二零二五年七月一日生效的上市規則修訂，以改善上市發行人的企業管治。該等修訂包括（其中包括）(i)加強董事會的獨立性，即發行人的董事會不得包括已服務超過九年的獨立非執行董事，新規定將於延長至六年的過渡期內分階段實施；及(ii)獨立非執行董事不得同時擔任超過六個香港上市發行人董事職位。提名委員會將根據上市規則的新規定，檢討及修訂相關政策及程序，以加強獨立非執行董事的獨立性及提升董事會的效率。

董事會將本集團之整體策略、年度預算、年度及中期業績、重大收購及出售事項、有關委任或重新委任董事之推薦建議、企業管治職責以及其他重要營運及財務事項，保留由董事會決定或考慮。而將本集團之日常營運委託董事總經理領導之管理層負責。

企業管治報告書

董事會 (續)

董事會定期召開會議，以討論及檢討本集團之整體策略、營運與財務表現及董事會的其他職責。年內，每名董事出席常規董事會會議及本公司股東大會之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 常規董事會 會議次數	出席／召開 股東大會次數
執行董事		
徐蔭堂	4/4	1/1
莊志坤	4/4	1/1
非執行董事		
徐浩銓	4/4	1/1
張玉林 (附註1)	1/1	1/1
獨立非執行董事		
高國輝	4/4	1/1
黃德銳	4/4	1/1
張曉京 (附註2)	1/1	1/1
林瑩如	4/4	1/1
鄭偉波 (附註3)	1/1	1/1

附註：

- (1) 張玉林先生已於二零二四年六月五日辭任非執行董事。
- (2) 張曉京先生已於二零二四年六月四日退任獨立非執行董事。
- (3) 鄭偉波先生已於二零二四年六月五日辭任獨立非執行董事。

董事會大約每季及在業務有需要時召開會議。召開常規董事會會議會向全體董事發出至少十四天通知，期間董事可提出將其他討論事項納入議程。議程及隨附董事會會議文件於常規董事會會議日期至少三天前送交全體董事。常規董事會會議紀錄之初稿及最後定稿會送交予全體董事，以徵求其意見及供彼等存案。本集團會及時告知全體董事可能影響本集團業務之重大變動，包括有關規則及規例。本公司亦訂有成文程序，董事可在適當情況下就履行其職務尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

企業管治報告書

委任及重選董事

董事會負責董事之委任，在考慮新董事人選時以專業知識、經驗、誠信及承擔等標準評選由提名委員會推薦之候選人。本公司已訂有提名政策及設立挑選其董事候選人之一套程序和流程及標準。提名委員會在評估建議候選人是否合適時將考慮多項標準，例如專業知識、經驗、教育背景及品格，同時充份考慮本公司之董事會成員多元化政策。提名委員會在向董事會提出人選建議以供考慮之前，將審視建議候選人之履歷，以評估建議候選人是否符合資格獲委任。

董事會委任之所有董事須於獲委任後首個股東週年大會上重選。根據公司細則，每名董事（包括非執行董事）須至少每三年於股東週年大會上重選一次。

董事會成員多元化

事會已採納董事會成員多元化政策，其中載有為達致董事會成員多元化而採取之方針。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升董事會效率之裨益良多。甄別人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。所有董事會成員的委任將繼續奉行任人為才的原則，以董事會整體運作所需要的技能及經驗為依歸。提名委員會將每年監察及檢討本公司董事會成員多元化政策之實行以確保其行之有效。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至本報告書日期，女性董事佔董事會人數之14.3%（即7名董事中有1名為女性）。董事會的目標是至少維持目前的女性代表比例，並將繼續把握機會，在物色到合適人選時逐步提高女性成員的比例。董事會於審議委任新董事時，會尋求合適人選以提高董事會之性別多元化，並會於參考持份者期望以及國際及本地之建議最佳常規後，確保按照上市規則實現性別多元化之適當平衡。董事會及提名委員會至少每年檢討一次各董事會成員之輪席退任計劃，以制訂繼任計劃，並根據本公司之提名政策委任新董事。

本公司已採取必要措施，促進其各級團隊之成員多元化。本公司向所有合資格僱員提供平等就業、培訓及職業發展之機會，杜絕任何歧視。本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之僱員總數中，女性佔52.63%，男性佔47.37%。

有關本集團僱員（包括本公司高級管理層）性別比例之進一步詳情，以及相關數據載於第49頁之「環境、社會及管治報告書」。

企業管治報告書

非執行董事

非執行董事及獨立非執行董事並無指定任期。根據公司細則，彼等須遵守至少每三年輪值告退一次之規定。

董事培訓

每名董事必須時常了解其作為董事之職責及本公司之經營方式、業務活動及發展。每名新委任董事均獲取一套介紹本集團業務及上市公司董事之法定及監管責任和職責之就任須知資料。本公司持續向董事提供有關本集團業務及就上市規則及其他適用監管規定之最新發展之資料，以確保董事遵守妥善之企業管治常規及提升彼等對該方面之意識。於年內，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
徐蔭堂	A, C
莊志坤	A, B, C
非執行董事	
徐浩銓	A, B, C
張玉林	A, C
獨立非執行董事	
高國輝	A, B, C
黃德銳	A, B, C
張曉京	A, B, C
林瑩如	A, B, C
鄭偉波	A, B, C

A: 參閱由本公司提供有關本公司業務及有關董事職務及責任之上市規則及其他適用監管規定之最新發展之資料

B: 出席與董事職務及責任相關之簡報會／研討會／討論會

C: 參閱有關經濟、環境及社會課題或董事職務及責任之報章、期刊及最新資料

企業管治報告書

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並界定其職權範圍（登載於本公司網站 www.cntgroup.com.hk 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk），有關條款並不遜於企管守則之守則條文所規定之標準。

審核委員會

於年內，審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即高國輝先生（審核委員會主席）、黃德銳先生及林瑩如女士。

審核委員會於年內召開了兩次會議，與本公司之外聘核數師審閱向股東呈報之財務及其他資料（包括於提呈董事會批准前先行審閱二零二三年年度業績及二零二四年中期業績）、本集團採納之會計準則及慣例、核數程序之有效性及客觀程度、本集團之風險管理及內部監控系統之有效性，以及本集團會計、內部審核及財務匯報職能和有關本集團之環境、社會及管治績效及報告的資源、員工資歷及經驗、員工培訓計劃及有關預算是否充足。審核委員會已作出書面決議案以批准(i)委聘本公司之外聘核數師以對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表進行審核及報告之費用、條款及條件；及(ii)有關對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財務資料執行協議程序委聘所涉及之範疇及程度。審核委員會亦持續審閱本公司之外聘核數師之獨立性及客觀程度，以及本公司之外聘核數師向本集團提供之非核數服務。每名委員會成員之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 委員會會議次數
高國輝（審核委員會主席）	2/2
黃德銳	2/2
林瑩如	2/2

企業管治報告書

董事會委員會 (續)

薪酬委員會

於年內，薪酬委員會成員包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即高國輝先生（薪酬委員會主席）、徐蔭堂先生及黃德銳先生。

薪酬委員會之主要目標及職務載於其遵照企管守則規定而採納之職權範圍內，其中包括就所有董事及本公司之高層管理人員之薪酬政策及架構，以及就設立一套正規而具透明度的程序制訂薪酬政策及檢討及批准與購股權計劃有關之事宜，向董事會提出推薦建議。執行董事之酬金由薪酬委員會釐定，而非執行董事之酬金由董事會根據薪酬委員會之推薦意見釐定，就彼等之職務及責任、表現、經驗、付出之時間、市況及董事會所制定之企業方針及目標作出考慮。並無董事參與決定本身之酬金。本公司之高層管理人員僅由全體執行董事組成。彼等之酬金詳情載於財務報表附註8。年內，薪酬委員會召開了一次會議，以檢討及批准董事之薪酬政策與薪酬待遇。每名委員會成員之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 委員會會議次數
高國輝（薪酬委員會主席）	1/1
徐蔭堂	1/1
黃德銳	1/1

提名委員會

於年內，提名委員會成員包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即高國輝先生（提名委員會主席）、莊志坤先生、張曉京先生（於二零二四年六月四日不再擔任提名委員會成員）及林瑩如女士（於二零二四年六月四日獲委任）。

年內，提名委員會召開了一次會議，以檢討董事會之架構、規模、組成及成員多元化和評估獨立非執行董事之獨立性、推薦退任董事之重選，以及檢討本公司之董事會成員多元化政策、提名政策及董事獨立性政策。提名委員會相信，退任董事將繼續以其技能、經驗及知識為董事會作出貢獻。提名委員會認為，獨立非執行董事雖已服務多年，惟此不會影響彼行使獨立判斷，且彼仍會繼續致力於擔任獨立非執行董事職務。每名委員會成員之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 委員會會議次數
高國輝（提名委員會主席）	1/1
莊志坤	1/1
張曉京（於二零二四年六月四日不再擔任提名委員會成員）	1/1
林瑩如（於二零二四年六月四日獲委任）	不適用

企業管治報告書

風險管理及內部監控

董事會全權負責維持本集團穩健妥善而有效之風險管理及內部監控系統以及檢討該等系統之效用。風險管理及內部監控系統旨在提高營運效用及效率、保障資產避免未經授權使用及處置、確保會計紀錄妥善保存及財務報表之真實性與公平性，以及確保遵守有關法例及規例。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，因此只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對之保證。

為達致長遠增長及可持續發展，有效風險管理為本集團業務策略之基本元素。董事會負責管理與業務職能相關的風險、於整體策略中工作及制定風險承受能力。本集團各部門負責識別本身之風險以及設計、實行及監察相關風險管理及內部監控系統。此外，董事會已於年內對本集團之風險管理及內部監控系統之效用進行半年度檢討，以加強其風險管理及內部監控系統並且認為該等系統為有效及足夠。

本集團面臨之主要風險及不明朗因素載於「管理層討論及分析」的「主要風險及不明朗因素」一節內。

有關本集團就所面臨的財務風險而實施的財務風險管理政策之討論，載於綜合財務報表附註40內。

內部審核

內部監控系統監察本公司之整體財務狀況、防止資產蒙受重大損失及被挪用、就重大欺詐及錯失作出合理的保證，以及有效地監察及糾正不合規情況。

透過本公司之外聘內部審核師，董事會已檢討涵蓋本集團所有重大監控（包括營運、財務及合規監控，以及風險管理功能）之內部監控制度之效用。

於年內，本公司已委任外聘內部審核師。本公司之外聘內部審核師以持續基準檢討本集團之主要營運、財務及合規監控，以及風險管理功能，旨在以循環基準涵蓋本集團之所有主要業務。本公司之外聘內部審核師每年會向董事總經理呈報內部審核計劃以供審批。

董事會已確認內部監控系統行之有效。董事會省覽風險管理及內部監控報告，以確認系統行之有效且並無重大問題。於年內，現行系統概無任何變動。

企業管治報告書

內幕消息披露政策

本公司訂有內幕消息披露政策，當中載列監察本集團業務發展情況之制度，使到潛在內幕消息得以向董事會上報以決定是否需要就有關內幕消息發表公告，從而遵守上市規則及證券期貨條例。

企業管治職能

董事會負責按以下界定之職權範圍履行企業管治職責：(a)制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；(b)檢討及監察董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司就遵守法律及監管規定之政策及常規；(d)制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊（如有）；及(e)檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告書內之披露。

於年內及截至本報告書日期，董事會已根據其職權範圍履行了本集團之企業管治職能。

董事及有關僱員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，其條款不遜於標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，所有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。

本公司亦已採納一套條款不遜於標準守則之守則，規範本集團若干被視為可能掌握有關本公司或其證券內幕資料之僱員買賣本公司證券。

外聘核數師之酬金及相關事宜

於二零二四年，本公司之外聘核數師安永會計師事務所之酬金如下：

向本集團提供之服務	酬金 港元
核數服務	4,634,000
非核數服務	466,000
	5,100,000

本公司之外聘核數師為本集團提供之非核數服務包括就二零二四年中期財務報表及截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公告執行協議程序、就本集團之職業退休計劃供款詳情報表進行核數審查及對截至二零二四年十二月三十一日止年度之持續關連交易進行審查。

企業管治報告書

責任聲明

董事負責編製真實而公平地反映情況之財務報表。於編製截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選擇及貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷及估計，並按持續經營之基準編製財務報表。

本公司之外聘核數師就其呈報財務報表之責任所作聲明載於第78至83頁「獨立核數師報告書」。

與股東溝通

本公司與股東溝通時致力保持高透明度並已採納股東通訊政策，以確保股東及投資人士能夠適時取得全面、相同、客觀及易於理解之本公司資料，讓股東可在知情情況下行使其權利，並讓股東及投資人士與本公司積極互動。有關本集團之資訊通過多種渠道（包括中期報告及年報、股東週年大會及其他可能召開的股東大會，以及於本公司網站上登載所有向聯交所呈交的披露資料及企業通訊，以及其他企業刊物）及時發送予股東及投資人士。

董事會已於年內檢討股東通訊政策的實施情況及成效，藉以審議各種與股東溝通之渠道，並認為該政策已妥善落實並屬合適。

二零二四年股東週年大會為股東與董事會提供了溝通機會。主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席均出席會議，回答股東提問。以投票方式進行表決的程序已於會議開始時作出闡釋。根據上市規則，股東於大會上以投票方式進行表決，而投票結果於會議後分別登載於本公司及香港交易及結算所有有限公司之網站。每個重要課題（包括重選董事）均以獨立決議案方式於大會上提呈。

股息政策

本公司已採納股息政策，其載列在考慮宣派及派付股息時將考慮之不同因素。有關因素包括但不限於本集團之財務表現、當前及未來營運能力、營運資金需求及整體經濟狀況。董事會致力通過可持續之股息政策在符合股東期望與審慎資本管理之間保持平衡，並將繼續不時檢討股息政策。

企業管治報告書

股東權利

召開股東特別大會

根據公司細則第58條，倘任何持有本公司不少於十分之一（10%）繳足股本而所持股本可於本公司股東大會上有權投票之股東向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求所指明之任何事項或決議案，則董事會可召開股東特別大會。董事會須安排在有關書面要求提交後兩個月內舉行該股東大會。倘於有關書面要求提交後之二十一日內，董事會未有召開有關股東特別大會，則該等股東可根據公司法之條文召開有關大會。

於股東大會上提出動議

股東可根據公司法提出要求於股東大會上動議決議案。提出要求之所需股東人數須為：(a)佔於提出要求當日有權於大會上表決之全體股東之總投票權不少於二十分之一（5%）之股東人數；或(b)不少於一百（100）名持有股份之股東。

股東須提交一份列明動議決議案（由相關股東妥為簽署）連同一份不多於一千（1,000）字有關該動議決議案所提述事宜之陳述書之要求予本公司之註冊辦事處。本公司將會採取適當行動及作出所需安排，並且相關之股東將須根據公司法承擔為落實執行其所提出之要求而產生之開支。

向董事會作出查詢

股東可向董事會作出書面查詢，並將有關查詢送交本公司之香港辦事處（地址為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室）或傳真至（852）2792 7341，註明公司秘書收。

組織章程文件

本公司之組織章程文件於年內並無任何變動。

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

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

概述

董事會欣然提呈本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度（「報告期」）之環境、社會及管治（「ESG」）報告書（「ESG報告書」）。ESG報告書概述了本集團在旗下業務之環境及社會範疇所實行的政策、可持續發展策略、管理方針及措施以及本集團在這方面之表現。

報告範圍

ESG報告書涵蓋本集團於中國內地及香港的物業投資業務和酒店業務（不包括油漆及塗料產品製造及銷售[#]）。本集團部分附屬公司對收入及ESG方面的表現沒有重大影響，因此不納入ESG報告書範圍內。於報告期內，報告範圍並無重大改變。

報告基準

ESG報告書披露載於上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》之「不遵守就解釋」條文所規定之資料。有關條文及詳情載於ESG報告書的結尾。

匯報原則

本集團遵守以下匯報原則，作為編製ESG報告書的基礎。

1. 重要性

當董事會釐定有關ESG事宜會對本集團的投資者及其他持份者產生重要影響時，本集團就應作出匯報，詳情載於下文「持份者參與」及「重要性評估」各節。

2. 量化

ESG報告書中披露經量化的環境及社會關鍵績效指標（「關鍵績效指標」），以便本集團持份者全面掌握本集團的ESG表現。量化資料附帶說明，闡述其目的及影響。

3. 平衡

ESG報告書已盡力不偏不倚地呈報本集團ESG活動的表現，避免可能會不恰當地影響ESG報告書讀者之決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

4. 一致性

於合理可行的情況，本集團採用了一致的方法，以便對ESG數據進行有意義的長期比較。

[#] 中漆集團有限公司為本公司的非全資附屬公司及於聯交所上市。中漆集團有限公司已獨立編製一份環境、社會及管治報告書，涵蓋了油漆及塗料產品製造及銷售的業務。因此，ESG報告書並不涵蓋中漆集團有限公司及其附屬公司的業務。

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的管理

董事會聲明

董事會全面負責ESG事宜，並將此等事宜融入本集團的管理方針及策略內，以指引管理層並監控已識別為與本集團相關的ESG事宜，並根據ESG相關的目標及指標審閱所取得的進展。有關董事會監督ESG事宜、ESG管理政策及策略，以及董事會就ESG相關目標和指標及有關目標和指標與本集團業務之關係之審閱過程的披露事項，請參閱本「環境、社會及管治的管理」章節內之其他披露，其構成董事會聲明之一部分。

主席報告

本集團致力履行企業社會責任，平衡環境、社會及經濟效益，亦力求於業務發展與主要持份者的利益之間取得平衡，並以可持續發展的方式經營業務。為了實現此願景，本集團已制訂一套可持續發展框架，關注環境保護、資源管理、僱員及造福社區，並指導其可持續發展工作，以確保在每項業務流程及所有商業決策中融入可持續發展元素。

本集團的環境足跡相對較小。然而，全球日益關注全球暖化的議題。本集團作為一間具社會責任的企業，一直致力減輕對環境的影響，並將負責任的環境常規融入業務當中。同時，本集團致力在本集團內部培育環境管理意識，務求與僱員一同努力，成為環境友善及資源節約型企業。

隨著全球撤銷檢疫限制及香港與中國內地重新開放邊境，香港的商業活動開始回復正常。然而，由於全球存在諸多不明朗因素，經濟復甦步伐及經濟增長率均較預期緩慢。通脹壓力、貿易緊張局勢、地緣政治風險，以及中國內地房地產發展商面對的潛在違約風險，持續打擊市場氣氛，為本集團的業務帶來挑戰。為應對該等挑戰，本集團繼續採取積極措施，包括將ESG原則融入其戰略規劃，並加強其對ESG相關風險及機遇的審查程序，以建立長遠抗逆能力，為持份者創造可持續的價值。除此之外，本集團亦一直關注僱員的薪酬福利和事業發展機會，同時向僱員提供安全的工作環境，並繼續抱持力行企業社會責任的初衷。與此同時，本集團會繼續評估氣候風險、研究各種適應辦法，務求有助應對潛在挑戰。透過這些舉措，我們得以在危機當中把握機遇，共克時艱。

為了實現此願景，董事會已制訂一系列環境及社會關鍵績效指標，並採取自上而下的方式，將關鍵績效指標委派予各職能部門負責。董事會不僅提高了僱員福祉，亦敦促僱員於不同領域求變，如減少溫室氣體排放及善用資源。於報告期內，本集團管理團隊及全體僱員積極支持本集團的可持續發展策略及目標，取得一定成績。與環境及社會關鍵績效指標有關的相關範圍、進展及成果已於ESG報告書中披露。

本集團期望其專業管理團隊能夠繼續致力推行穩健營運及審慎理財政策，奮起迎接挑戰，實施可持續發展策略，提高經營業績，為企業及持份者創造更具意義的長遠價值。

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的管理 (續)

管治架構

董事會相信，完善的ESG策略可以為本集團創造投資價值，為持份者帶來長遠回報。建立適當的管治框架對於成功實施本集團的ESG可持續發展策略至關重要。因此，本集團建立了ESG管治架構並訂明職務及責任。董事會為所有可持續發展事宜制訂長期政策及策略，每年審視ESG相關工作的執行情況及進展，並報告其表現。董事會亦通過內部會議確定、審查及評估本集團的企業責任、可持續發展及氣候變化之對策。管理團隊定期向董事會進行匯報，以協助董事會評估及確定本公司是否已建立適當及有效的內部監控系統以控制ESG風險。於營運層面，職能部門負責確保將可持續發展策略及常規納入本集團的業務營運中，並探討新的行動計劃或措施。



董事會已委聘獨立顧問公司就ESG事宜進行數據和資料收集及各種分析工作，並就ESG表現提供改善建議。本集團亦於日常營運中收集和分析主要持份者對ESG事宜的意見，並已進行重要性評估，以確定本集團的重要ESG事宜，詳情於下文「持份者參與」及「重要性評估」各節披露。為了有效領導本集團的ESG進程，董事會監察所有部門的工作，以確保各部門緊密合作，實現有關營運合規及社會責任的可持續發展目標。

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的管理 (續)

持份者的參與

董事會深明持份者的意見對企業的可持續發展至關重要，並致力在本集團與主要持份者之間建立溝通平台，以確保信息的順利流通。本集團善用多種渠道與持份者保持緊密聯繫，包括政府／監管組織、股東／投資者、僱員、客戶、供應商、社區等，並致力通過具建設性的溝通來顧及和協調不同持份者的意見和利益及了解持份者的需要和期望，以訂出其可持續發展方向。本集團評估及釐定其ESG風險，以確保相關風險管理及內部監控系統能夠妥善地及有效地運作。下表顯示與持份者的溝通方式以及管理層對持份者的期望和要求的回應：

持份者	期望和要求	溝通方式	管理層的回應
政府／監管組織	➤ 遵守適用法律法規 ➤ 履行納稅責任	➤ 定期報告或公告 ➤ 通訊 ➤ 本公司的官方網站	➤ 在營運中本著誠信行事及營運循規 ➤ 按時繳稅及回饋社會 ➤ 建立全面及有效的內部監控系統
股東／投資者	➤ 投資回報 ➤ 資訊透明度 ➤ 企業管治制度 ➤ 營運風險管理	➤ 於聯交所及本公司官方網站披露的信息 ➤ 股東大會 ➤ 股東或投資者查詢熱線及傳真	➤ 管理層在業務可持續發展方面擁有相關經驗和專業知識 ➤ 保持最高水平的公開、誠信和問責 ➤ 通過在本公司及聯交所官方網站發放信息而確保具透明度及有效的溝通 ➤ 持續注重及改進風險管理及內部監控系統
僱員	➤ 勞工權益 ➤ 事業發展 ➤ 待遇和福利 ➤ 健康和職場安全	➤ 僱員績效評估 ➤ 入職培訓和在職培訓 ➤ 內部會議和通知 ➤ 通過電子郵件、電話通話和通信應用程式進行內部通信	➤ 制定合同約定責任以保障勞工權益 ➤ 鼓勵僱員參與持續教育和專業培訓，以增進才幹 ➤ 建立公平、合理和具競爭力的薪酬制度 ➤ 注重職業健康和職場安全
客戶	➤ 具效率的客戶服務 ➤ 價格／租金合理	➤ 通過電子郵件、電話通話和通信應用程式通信	➤ 持續提供上乘服務，令客戶繼續稱心滿意 ➤ 確保訂有妥當的合同義務

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的管理 (續)

持份者的參與 (續)

持份者	期望和要求	溝通方式	管理層的回應
供應商	➤ 穩定需求 ➤ 與本公司的關係良好 ➤ 企業信譽	➤ 通過電子郵件、電話通話和通信應用程式通信	➤ 確保履行合同義務 ➤ 制定供應鏈管理的政策和程序 ➤ 促進公平公開的競爭 ➤ 與優質供應商建立及保持長期穩固的合作關係 ➤ 嚴謹篩選供應商
社區	➤ 環境保護 ➤ 減少溫室氣體排放及廢物產生 ➤ 善用資源 ➤ 參與社區服務 ➤ 經濟發展及社區就業	➤ 聯交所及本公司的官方網站	➤ 關注氣候變化問題 ➤ 鼓勵員工參與慈善活動和義工服務 ➤ 加強節能及減排管理 ➤ 向僱員推廣綠色交通理念 ➤ 維持財務業績穩健和業務增長

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的管理 (續)

重要性評估

於報告期內，本集團與主要管理人員進行討論，並通過各種渠道進行重要性評估，以確保本集團及主要持份者均關注的ESG事宜以及評估持份者的關注程度，從而選出相對重要的ESG事宜。於重要性評估方面，本集團採取以下三項程序：



環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的管理 (續)

重要性評估 (續)

重要性評估有助本集團確保業務目標和發展方向均符合持份者的期望和要求。本集團及持份者關注的事項均列載於以下的重要性矩陣圖內：

		重要性矩陣圖		
對持份者的重要性	高	◆ 反歧視 ◆ 保障勞工權益	◆ 人才管理 ◆ 員工培訓與晉升機會 ◆ 員工薪酬與福利	➢ 客戶滿意程度 ➢ 客戶服務質量 ➢ 供應商管理 ◆ 職業健康和職場安全
	中	➢ 參與社區服務	➢ 反貪污 ➢ 知識產權 ◇ 廢氣和溫室氣體排放量 ◇ 氣候變化	➢ 營運合規 ➢ 客戶資料和隱私的保障措 施
	低	◆ 預防童工和強制勞工的措施 ◇ 水資源利用 ◇ 無害廢棄物的產生	◇ 節約能源	
		低	中	高
		對本集團的重要性		
		◇ 環境方面	◆ 僱員方面	➢ 營運方面

環境、社會及管治報告書

環境保護

本集團嚴守「節能減碳、守法循規」的環保政策，順應全球環保趨勢，履行社會責任。可持續發展是本集團一向奉行的管理之道，而本集團不斷致力提升其環境表現。為保持營運效率與環境保護之間的平衡，本集團已制訂一套全面的環保政策，涵蓋減少廢氣及溫室氣體的排放、提升能源效益、節省用水，以及有害及無害廢物管理。本集團亦已制訂相應指標及各種措施以管理天然資源用途及減輕對環境的潛在負面影響。

排放物的管理

本集團的業務（包括物業投資和酒店業務）不涉及任何生產活動。因此，在日常經營過程中不使用包裝材料，也不產生任何有害廢棄物和空氣污染物。本集團對環境的影響主要來自天然資源的使用、辦公室和酒店固體垃圾的產生以及污水的排放。節能減排是本集團的首要任務。本集團推行多種節能措施（詳情請參閱下文「資源使用的管理」一節）：注重減少能源消耗、提高能源效益，以及盡量減少對環境造成的負面影響。本集團進行的廢物管理主要涉及辦公室的生活垃圾收集與廢紙回收以及酒店房間的商業垃圾收集（詳情請參閱下文「資源使用的管理」一節）。由於酒店並無提供餐飲服務，故酒店業務並無產生廚房垃圾。本集團嚴禁任何非法處置受管制的電氣設備。含有有害物質的化學品和廢水均不得排入水管。

本集團嚴格遵守《廢物處置條例》及《水污染管制條例》，以及香港其他適用的環境保護法律法規。本集團跟進最新適用的環境保護法律法規，以確保其環境政策和措施與時並進。

於報告期內，本集團並無涉及與排放相關並對本集團有重大影響的已確認違法或違規事件。

環境、社會及管治報告書

環境保護 (續)

資源使用的管理

在資源管理方面，本集團相信營運與環保之間有著密切關係。為盡量減少其營運、產品及服務對環境造成負面影響，本集團持續及適時地識別其業務活動所產生的問題。因此，本集團持續提醒員工務須緊記資源的可貴而致力推廣其珍惜資源的企業文化，並已採取不同措施，鼓勵員工養成珍惜和善用資源的習慣。

1. 節約能源

節約用電

本集團的用電主要源自辦公室和酒店的照明和其他電器。本集團制訂一系列措施，以節省能源及提高電器的用電效益，並鼓勵僱員改變使用電器的習慣，包括選擇獲得能源標籤或具備更佳能源效益的電器、根據季節和氣溫變化減少空調的使用以及合理調節溫度、開啟空調時關門、在不使用會議室時關掉會議室的燈具和空調，以及晚間及周末於有關設備閒置時關掉辦公設備，包括電腦、影印機、印表機及空調機，以進一步減少於待機模式的耗電。本集團亦致力保持所有電器的保養良好，以延長其使用壽命，從而進一步推廣節能。在當眼位置張貼「節能提示」以提高僱員的節能意識。

就酒店業務而言，本集團委聘酒店管理顧問（「營運商」）管理及經營酒店。營運商須每月向本集團管理層提交財務報告。本集團分析用電量趨勢並就此與營運商討論，以便於發現異常時採取及時的補救措施。

節約煤氣

煤氣主要用於酒店的熱水器。本集團優先對熱水器進行維護，以延長其使用壽命並提高能源效益。本集團亦根據營運商提供的每月財務資料分析煤氣消耗趨勢，以便於發現異常時採取及時的補救措施。

節約汽油

汽油主要使用於汽車。本集團為車輛定期安排維修及保養，以提高能源效益，減少額外的燃料消耗，消除因車輛零部件磨損而產生的廢氣排放。鼓勵司機在用車前規劃最短的路線和最具效率的方式駛抵目的地，以提高能源效益。司機亦緊記在汽車停定時關掉引擎，以遵守香港《汽車引擎空轉（定額罰款）條例》的規定，以節省燃料和減少因引擎空轉而產生排放。

環境、社會及管治報告書

環境保護 (續)

資源使用的管理 (續)

2. 節約用水

本集團的用水主要是辦公室及酒店的飲用及衛生。辦公室的衛生用水由外部物業管理公司供應及管理，而酒店的衛生用水主要由酒店客人使用，並由政府供應。儘管本集團於報告期內並無遇到任何供水問題。惟深明環境所蘊藏的資源之稀缺性，故一直鼓勵員工珍惜涓滴，例如張貼「節約用水」提示以鼓勵減少洗手間和茶水間不必要的用水，以及維修供水設施以盡量減少浪費食水。

本集團透過分析營運商每月提供的財務資料監控酒店業務的用水量水平，以便及時採取補救措施以節約用水。

3. 節約用紙

本集團致力推廣綠色辦公室政策，推行各種措施鼓勵員工節省及減少浪費紙張，減少對紙質文件的依賴。本集團亦鼓勵僱員以電子格式分發檔案及雙面複印及／或打印文件，以盡量減少不必要的影印及打印。本集團亦鼓勵員工善用紙張，重用單面廢紙及信封、收集已雙面打印的廢紙回收再造，以及透過電子記錄跟進影印機的用紙情況。於報告期內，本集團消耗約0.39噸紙張（二零二三年：0.71噸）。

環境及天然資源

本集團的業務營運對環境和天然資源造成的影響相對較小，但本集團作為一間具社會責任的企業，深明有責任及致力盡量減低業務經營過程中可能產生的負面影響。辦公室及酒店的資源消耗主要包括電力、煤氣、水、紙張，以及公司車消耗的燃料。因此，本集團注重僱員的環保教育及推廣工作。本集團已經推行不同的節約資源措施，以提高僱員對節約資源的意識。本集團亦鼓勵員工物盡其用，避免浪費（詳情請參閱上文「資源使用的管理」一節）。

氣候變化

預計氣候變化將增加極端天氣事件的頻率及嚴重程度，導致造成災難性的破壞。氣候變化亦正改變氣溫、降水及其他天氣現象的季節性及年度模式，令暴雨、漲潮和洪水的風險增加，可能導致嚴重損害建築物等資產而造成經濟損失。長遠而言，氣候變化可能導致海平面上升及氣候模式長遠變化帶來的慢性熱浪（持續溫度偏高等）。氣候變化為世界各國政府關注的主要議題。政府可能會改變相關的政策及法律法規以應對氣候變化。因此，本集團亦可能需要調整內部政策及措施以符合不斷演變的相關法律法規，而可能令經營成本增加。透過了解此等趨勢以及與本集團業務的關係，本集團可以做好更充分的準備，分析潛在風險及機遇，抓緊獲得潛在得益之機會，構建本集團的長遠應對能力。本集團相信，需要所有持份者齊心協力，才能有力應對氣候變化。因此，其將持續確定並回應持份者的期望，以優化其環境措施，從而實現可持續發展並為持份者和整個社會創造長遠價值。

環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規

僱員是本集團建立成功及長遠發展基礎的核心資產。本集團致力為僱員構建公平、無歧視、和諧、安全及多元化的工作環境，營造互相尊重、互相信賴及群策群力的團隊精神。本集團鼓勵僱員發揮創意、靈活應變並全力以赴，務求集團上下同心履行企業使命。

本集團嚴格遵守《僱傭條例》、《僱用兒童規例》、《僱用青年（工業）規例》、《反歧視條例》、《最低工資條例》、《僱員補償條例》、《強制性公積金計劃條例》及《職業安全及健康條例》，以及香港的其他適用法律法規。有關資料詳情將載於下文「僱傭」、「健康與安全」及「勞工準則」等章節。

僱傭

本集團已建立內部管理制度，訂明招聘、晉升、解僱、工作時數、假期、薪酬、福利及其他待遇的規定。

1. 招聘、晉升、解僱、平等機會、多元化及反歧視

本集團提倡機會平等、多元化及反歧視，從多個渠道選拔人才。在招聘過程中，由本集團各部門主管釐定職位的職責和要求，而人力資源部基於該等標準及要求對應徵者進行評核和甄選。合適的候選人將根據其教育背景、工作經驗、知識、才幹和技能、可取的性格特徵、體格和發展潛能來選錄。本集團為所有個人提供不偏不倚的工作機會，絕不受其族裔、宗教、國籍、性別、年齡、婚姻狀況或殘疾所影響。該政策適用於各階段的僱傭關係，包括但不限於聘請、晉升、表現評核、培訓、個人發展和解僱。

於二零二四年十二月三十一日，本集團員工（包括本公司的高級管理人員）的性別比例為47%男性對53%女性。本集團相信該性別比率在合理範圍內。本公司現有兩名男性執行董事被視為本公司高級管理人員，本集團的業務由彼等直接負責。本集團將根據本集團的實際情況檢討該等措施與實踐的有效性，並將在認為必要時採納新的政策。特別是，本集團將持續監控上述性別比例，並致力於在僱用本集團內所有職位時實現最佳的性別多元化。

為了提高工作質素和員工的能力，本集團定期進行表現評核並根據多項準則（包括但不限於工作經驗、資歷、知識及技能、表現、貢獻等）而公允地評估獎勵水平、加薪及／或晉升建議。在表現考核過程中，本集團部門主管與團隊成員清晰地溝通組織目標、制定工作目標和發展計劃，並組織適當的培訓計劃以開發僱員潛能。

環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規 (續)

僱傭 (續)

1. 招聘、晉升、解僱、平等機會、多元化及反歧視 (續)

在工作平等的基礎上，本集團旨在發掘富敬業責任心、願意不斷學習、不斷提升能力、願意與本集團共邁向前的人才。

於二零二四年十二月三十一日，本集團僱員的數目及分佈情況如下：

	二零二四年	二零二三年
性別		
男性	9	11
女性	10	10
僱傭類別		
全職	18	21
兼職	1	—
年齡組別		
45以下	3	5
46–60	9	9
60以上	7	7
地理區域		
香港	19	21

附註：

由於中漆集團有限公司已獨立編製一份ESG報告書，涵蓋了油漆及塗料產品製造及銷售的業務，本集團保留最低限度的僱員以維持其作為控股公司的營運以及物業投資業務及酒店業務。

本集團委聘營運商管理及經營酒店之日常營運，而酒店僱員乃由營運商訂約僱用。因此，上表並不包括酒店僱員人數數據。

於報告期內，本集團的僱員平均每月流失率如下：

	二零二四年	二零二三年
性別		
男性	3.45%	3.91%
女性	8.47%	8.13%
年齡組別		
45以下	8.70%	8.82%
46–60	7.62%	7.53%
60以上	2.41%	2.22%
地理區域		
香港	5.98%	5.98%

環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規 (續)

僱傭 (續)

2. 薪酬、福利及其他待遇

本集團以具競爭力的薪酬待遇吸引和留聘優秀人才並定期審視員工的薪酬水平，確保符合市場標準。本集團以最新的行業勞工市場薪酬情況為基準，力求建立公平、合理，以及具競爭力的薪酬制度。員工的薪酬水平是根據員工的知識、技能、經驗及教育背景，並參考職位的要求而釐定。員工的基本薪酬及福利包括基本工資、有薪假期等，而額外福利則包括醫療保險、牙科津貼、節日紅包、孕婦津貼及膳食津貼等。

本集團已制訂適當的解僱及退休政策。本集團亦為全體僱員提供社會退休保障福利項目。僱員參與「強制性公積金計劃」。如因解僱員工而需作出賠償，本集團亦會按照適用的法律法規執行。

3. 工作時數及假期

本集團重視其僱員的健康，制定政策及程序時以員工的工作與生活平衡為念。本集團實行五天工作制，讓員工可以有更多時間與家人樂聚天倫及參與社交活動。本集團遵守適用法律法規的規定，保障僱員的休息日及假期權利。本集團所有僱員均享有年假、病假、產假及侍產假等休息日及假期。

健康與安全

由於本集團主要在辦公室經營業務，並無任何勞動密集型工作，因此職業健康及安全風險相對較低。儘管如此，本集團仍然明白到其核心價值之一是保護和促進員工在工作環境中的健康、職場安全和個人福祉。儘管酒店由營運商的僱員管理及經營，本集團仍然關注酒店的職業健康及職場安全。本集團持續與營運商商討酒店僱員的職業傷害、安全危害及疾病風險以及將該等風險減至最低的措施。本集團一直視職業健康和職場安全為首務，力求為僱員及營運商的僱員打造舒適寫意的工作環境。

本集團為僱員的健康和職場安全採納全面的防患措施，包括預防疾病和受傷。本集團已制訂的疏散程序使員工能夠在火警發生時即時採取實際行動。本集團所有僱員不遺餘力地打造及保持無煙的健康工作環境，嚴禁在辦公區域、洗手間、梯間及酒店吸煙。

過去三年(包括報告期)，每年均並無發生與工作有關的死亡事故。於報告期內亦無發生因工傷而損失的工作日。

環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規 (續)

發展及培訓

高質素的團隊對於本集團的持續及長遠發展極為重要。因此，本集團制定長遠的人才培訓策略，並鼓勵員工持續進修，實踐終身學習。持續進修既能提升員工的專業知識及技能，亦提供合理保證，確保員工具有所需技術知識、專業技能及職業操守，並在履行職責時能夠發揮效率及不偏不倚。新入職員工將接受在職培訓。此外，人事部與各部門主管攜手向新入職員工介紹組織架構、企業文化、規則及規例、行業知識及工作職責等。有關本集團營運的最新行業資訊及相關法例更新資訊會不時向員工提供。一般而言，僱員於入職前已經達到本集團的規定，具備本集團要求的專業資格。除本集團提供的培訓外，董事及財務人員亦自行安排培訓，本集團對此等培訓活動保留記錄。於報告期內，本集團亦鼓勵僱員按工作需要參與不同主題之外部培訓及研討會，涵蓋的主題包括強制性公積金。由於酒店僱員由營運商僱用，故彼等的培訓由營運商提供。

於報告期內，本集團的受訓僱員百分比¹如下：

	二零二四年	二零二三年
性別		
男性	23.08%	56.25%
女性	50.00%	60.00%
僱員類別		
高級管理人員 ³	—	—
中層管理人員	20.00%	50.00%
普通僱員	46.15%	64.29%

於報告期內，本集團僱員的平均受訓時間²如下：

	二零二四年	二零二三年
性別		
男性	0.25	0.75
女性	0.50	1.58
僱員類別		
高級管理人員 ³	—	—
中層管理人員	0.25	4.25
普通僱員	0.46	0.64

附註：

- ¹ 本集團受訓僱員百分比指本集團僱員於報告期內的受訓人數除以報告期末的本集團僱員總人數與本集團於報告期內離職僱員總人數之和。
- ² 平均受訓時間是指本集團於報告期內為僱員提供的培訓的時數除以報告期末的本集團僱員總人數與本集團於報告期內離職僱員總人數之和。
- ³ 本集團鼓勵員工自行閱讀培訓材料以增加知識，本集團並未記錄該等培訓時數，因此未反映在上述培訓數據中。

環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規 (續)

勞工準則

本集團珍視人權，嚴禁任何不道德的僱傭手法，絕不允許聘用童工和強制勞工。人力資源部門在招聘過程中進行背景調查和資歷查核，以防止使用童工。此外，本集團亦多管齊下，嚴防任何形式的強迫勞動。例如嚴禁扣起僱員的身份證或其他身份證件，勞動合同須在公平自願的基礎上簽訂，嚴禁任何形式的人身虐待、毆打、搜身或侮辱，嚴禁以暴力、威脅或非法限制人身自由等手段強迫僱員勞動。任何加班安排必須獲得僱員同意，以避免非自願加班，並按照適用勞動法律法規給予僱員適當補償。

儘管酒店僱員由營運商訂約僱用，本集團亦重視其勞工標準的合規性。本集團持續與營運商商討不合規風險及任何不合規情況，以確保堅守勞工準則。

合規性

於報告期內，本集團並無涉及與僱傭、健康與安全及有關防止童工和強制勞工之勞工標準相關並對本集團有重大影響的已確認違法或違規事件。

營運慣例

供應鏈管理

本集團向其供應商和業務合作夥伴傳達其對環境議題的關注，冀他們實行與本集團相若的做法。本集團亦致力於與主要供應商保持長遠、穩定和戰略性的合作關係，並在平等的基礎上與供應商共謀發展，締造雙贏局面。為了與他們共同建立有效及高效能的綠色供應鏈系統，本集團基於多項標準(包括具有良好信用歷史、商譽卓著、高產品或服務質量、良好環境的合規記錄，以及對堅守社會責任)選擇產品或服務供應商，以保持長期戰略和合作夥伴的關係。本集團定期審查產品或服務供應商的表現，旨在更有效地管理產品和服務的質素。於報告期內，本集團的酒店業務在香港有十間供應商。物業投資業務則基於業務性質，而並無主要供應商。

服務責任

1. 物業投資

令租戶滿意是本集團可持續發展和業務長遠增長的關鍵。本集團一直以摯誠的態度，為租戶提供高質素、專業和超乎客戶期望的服務。本集團為達致上述目標已制定相關政策及程序。本集團亦重視租戶的意見並以積極的態度處理，以滿足租戶的需要。

環境、社會及管治報告書

營運慣例 (續)

服務責任 (續)

2. 酒店業務

酒店客人滿意度對本集團的可持續發展及長遠業務增長至關重要。本集團委聘富經驗的營運商管理及經營酒店的日常營運。營運商致力為酒店客人提供優質服務。本集團與營運商密切溝通，以確保營運商已遵守並將繼續遵守預期的供應商管理標準，並已解決及將繼續解決日常營運中遇到的任何問題。

客戶數據保護及私隱政策

保密是本集團其中一項核心價值。本集團按照香港《個人資料(私隱)條例》及其他適用法律法規，以誠信處理客戶及租戶的個人資料。對於通過業務關係取得的任何機密信息，除非有法律或專業權利或義務之要求外，所有員工嚴禁在並未獲得特定事先授權的情況下向第三方披露任何信息。違規員工將受到紀律處分。

酒店業務方面，酒店客人的個人資料安全地存儲於已購入的軟件中，並設有嚴密的訪問權限。本集團設有充足的IT存取控制，如實際存取控制、防毒軟件、防火牆等，並已設有措施防止資料外洩及防止資訊系統遭黑客攻擊。

知識產權的維護及保護

本集團尊重知識產權。未經版權所有者許可，僱員不得擁有或使用版權材料。

租戶或酒店客人的投訴

酒店客人的投訴由營運商處理。本集團就接獲的任何投訴及相關處理程序與營運商持續溝通。

於報告期內，本集團並無接獲客戶、租戶或酒店客人關於服務的投訴。

合規性

於報告期內，本集團並無涉及與服務責任相關並對本集團有重大影響的已確認違法或違規事件，亦沒有收到關於違反租戶或酒店客人私隱、遺失資料和知識產權的投訴。

環境、社會及管治報告書

營運慣例 (續)

反貪污

維護合乎道德的工作環境是本集團的核心價值觀之一。本集團實行零容忍的方式以杜絕一切腐敗、行賄受賄和勒索行徑。為遵守香港廉政公署執行的《防止賄賂條例》以及香港的其他適用法律法規，本集團已制定並實行不同的政策和程序、員工手冊及工作指示，要求董事、管理層和員工誠信營商，廉潔自守，遵守商業道德和文化要求，以免涉及行賄受賄。違規員工將被重罰。此外，本集團已建立並實行舉報渠道，以確保舉報人在絕對保密的情況下通報涉嫌濫用權力謀取私利、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等個案。本集團堅決反腐倡廉，為構造清廉的社會盡力。

於報告期內，並無涉及有關本集團及員工貪污指控的訴訟案件。

社區

社區投資

本集團相信肩負著貢獻社會的責任。作為一間負責任的企業，本集團根據適用法律法規繳納稅款及為緩解地方就業壓力不遺餘力。本集團通過為僱員支付「強制性公積金」作為退休福利，協助員工籌劃退休生活。本集團一直保持良好的生產經營、積極推行綠色節能及環保理念及營造良好的發展秩序，在保持社會穩定及建設和諧社區方面，有一定的貢獻。

環境、社會及管治報告書

環境數據表現摘要

			二零二四年			二零二三年		
			酒店業務	物業投資	總計	酒店業務	物業投資	總計
單位	附註							
溫室氣體排放量：								
範圍一：								
總計	噸	1	–	2.59	2.59	–	15.30	15.30
密度	噸	4			0.13			0.73
範圍二：								
總計	噸	2	388.11	2.02	390.13	442.20	1.98	444.18
密度	噸	4			19.51			21.15
廢氣排放量：								
氮氧化物	千克		–	0.50	0.50	–	2.95	2.95
硫氧化物	千克		–	0.01	0.01	–	0.08	0.08
顆粒物	千克		–	0.04	0.04	–	0.22	0.22
能源消耗量及用水：								
電：								
總計	兆瓦時		579.07	3.06	582.13	639.34	2.91	642.25
密度	兆瓦時	4			29.11			30.58
煤氣：								
總計	兆焦		518,400.00	–	518,400.00	620,448.00	–	620,448.00
密度	兆焦	4			25,920.00			29,545.14
汽油：								
總計	噸		–	0.70	0.70	–	4.17	4.17
密度	噸	4			0.04			0.20
用水：								
總計	立方米	3	2,856.00	–	2,856.00	3,248.00	–	3,248.00
密度	立方米	4			142.80			154.67

附註：

- 1 範圍一溫室氣體及廢氣排放量是指本集團業務的直接溫室氣體及廢氣排放，包括汽油燃燒。由於實施節約汽油政策以避免不必要的車輛使用，本集團估計汽油消耗量和相關範圍一溫室氣體排放量與二零二三年相比減少50%。除節約汽油政策外，報告期內管理層出差次數減少並進行車輛檢驗，汽油消耗量大幅下降。因此，實際汽油消耗量及相關範圍一溫室氣體排放量的減少均高於本集團的估計。
- 2 範圍二溫室氣體排放量是指本集團業務的間接溫室氣體排放，包括外購電力及煤氣的耗量。本集團估計電力消耗、煤氣消耗與相關範圍二溫室氣體排放量與二零二三年相比分別減少10%、15%及10%，而結果接近本集團的估計。
- 3 物業投資的用水量主要來自其租賃辦公室。物業管理公司並無本集團租賃單位的用水量記錄。
本集團估計酒店業務的用水量與二零二三年相比減少10%，而結果接近本集團的估計。
- 4 溫室氣體排放以及能源消耗及用水的密度是按報告期內位於香港的公司的平均僱員人數計算。
本集團委聘營運商管理及經營酒店業務。酒店僱員為營運商的僱員，惟營運商未有提供人數數據，因此，密度僅就本集團計算，並僅以本集團僱員而非各業務分部為基準。

環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
A. 環境		
層面A1	排放物	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	46
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	56
關鍵績效指標A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	56
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	不適用 ¹
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	不適用 ¹
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	46, 56
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	不適用 ¹
層面A2	資源使用	
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	47-48
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（兆瓦時）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	56
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	56
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	47
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	48
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位估量。	不適用 ¹

環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
A. 環境 (續)		
層面A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	48
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	48
層面A4	氣候變化	
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	48
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	48
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1	僱傭	
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	49-51
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	50
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	50
層面B2	健康與安全	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	51
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	51
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	51
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	51

環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
B. 社會 (續)		
僱傭及勞工常規 (續)		
層面B3	發展及培訓	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	52
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	52
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	52
層面B4	勞工準則	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	53
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	53
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	53
營運慣例		
層面B5	供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	53
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	53
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	53
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	53
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	53

環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
B. 社會 (續)		
營運慣例 (續)		
層面B6	服務責任	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	53-54
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用 ¹
關鍵績效指標B6.2	接獲關於服務的投訴數目以及應對方法。	54
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	54
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	53-54
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	54
層面B7	反貪污	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	55
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	55
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	55
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	55

環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
B. 社會 (續)		
社區		
層面B8	社區投資	
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	55
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	55
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	55

附註：

- ¹ ESG報告書主要涵蓋本集團的物業投資業務和酒店業務，該等業務不涉及任何生產程序，因此本集團於營運中沒有使用任何包裝物料。物業投資業務主要在辦公室營運，因此無害廢物主要是生活垃圾和廢紙。酒店業務所產生的無害廢物主要為酒店房間的商業廢物。本集團目前未對此方面進行統計，但本集團將繼續優化廢物管理。

董事會報告書

董事會謹此提呈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事油漆產品製造及銷售、物業投資（包括投資於具有租金收入潛力的物業或供出售的物業，以及建議於香港發展安老院）、酒店業務，以及投資控股活動。各主要附屬公司及聯營公司之業務詳情分別載於財務報表附註1及17。根據香港公司條例附表5之規定對此等活動之進一步討論及分析，可參閱本年報第3至27頁所載之主席報告書與管理層討論及分析。有關討論構成本董事會報告書之一部份。

業績及股息

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之虧損及本集團於該日之財務狀況載於財務報表第84至189頁。

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）。

主要供應商及客戶

於回顧年度，本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額約24%，其中最大供應商所佔之採購額為7%，而本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%。

概無董事或其聯繫人或任何股東（據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上）於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告書

財務資料摘要

下表概列本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產、負債及非控股權益，乃摘錄自經審核財務報表，並已適當重新分類。此摘要並非經審核財務報表之一部份。

	二零二四年 千港元	截至十二月三十一日止年度			
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元
業績					
收入	345,901	495,654	665,591	885,473	781,508
經營虧損	(91,631)	(87,996)	(122,179)	(36,271)	(94,923)
應佔聯營公司溢利及虧損淨額	1,480	1,668	1,724	1,745	1,275
除稅前虧損	(90,151)	(86,328)	(120,455)	(34,526)	(93,648)
所得稅抵免／(開支)	728	1,108	1,466	(902)	(3,228)
本年度虧損	(89,423)	(85,220)	(118,989)	(35,428)	(96,876)
應佔：					
母公司擁有人	(77,375)	(68,579)	(94,081)	(20,633)	(94,242)
非控股權益	(12,048)	(16,641)	(24,908)	(14,795)	(2,634)
	(89,423)	(85,220)	(118,989)	(35,428)	(96,876)
	二零二四年 港仙	二零二三年 港仙	二零二二年 港仙	二零二一年 港仙	二零二零年 港仙
母公司普通股權益持有人應佔 每股虧損	(4.06)	(3.60)	(4.94)	(1.08)	(4.95)

董事會報告書

	於十二月三十一日				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產、負債及非控股權益					
總資產	1,717,384	1,955,433	2,301,507	2,441,214	2,396,207
總負債	(393,789)	(511,373)	(714,334)	(759,282)	(663,078)
非控股權益	(104,034)	(120,761)	(136,604)	(135,934)	(148,457)
	<u>1,219,561</u>	<u>1,323,299</u>	<u>1,450,569</u>	<u>1,545,998</u>	<u>1,584,672</u>
	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
每股資產淨值	<u>0.70</u>	<u>0.76</u>	<u>0.83</u>	<u>0.88</u>	<u>0.91</u>

董事會報告書

物業、廠房及設備

本年度本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註13。

投資物業

本年度本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註14。本集團投資物業之其他詳情載於第190至193頁。

發展中物業

本年度本集團發展中物業之變動詳情載於財務報表附註15。本集團發展中物業之其他詳情載於第194頁。

股本

本年度本公司股本之變動詳情連同其原因載於財務報表附註29。

優先購買權

公司細則或百慕達（本公司註冊成立所在司法權區）法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回股份

本年度本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何股份。

儲備

本年度本公司及本集團儲備之變動詳情分別載於財務報表附註31及綜合權益變動表。

可供分派儲備

本公司於二零二四年十二月三十一日之可供分派儲備（根據公司法計算）為407,768,000港元。此外，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股之方式分派。

慈善捐款

本年度本集團作出慈善捐款合共313,000港元。

董事會報告書

董事

於本年度及截至本報告書日期，董事如下：

執行董事

徐蔭堂

莊志坤

非執行董事

徐浩銓

張玉林(於二零二四年六月五日辭任)

張軍(於二零二五年一月二日獲委任)

獨立非執行董事

高國輝

黃德銳

張曉京(於二零二四年六月四日退任)

林瑩如

鄭偉波(於二零二四年六月五日辭任)

根據公司細則，徐浩銓先生及高國輝先生於即將舉行之股東週年大會上輪值告退，惟彼等符合資格且願意重選連任。

根據公司細則，張軍先生將任職至即將舉行之股東週年大會，惟彼符合資格且願意重選連任。

董事及高層管理人員履歷

董事

姓名	年齡	擔任職位	服務年數	業務經驗
執行董事				
徐蔭堂	79	主席	37	積逾52年行政及管理經驗
莊志坤	57	董事總經理	19	積逾33年審計、財務、會計及管理經驗

董事會報告書

董事及高層管理人員履歷(續)

董事(續)

姓名	年齡	擔任職位	服務年數	業務經驗
非執行董事				
徐浩銓	61	非執行董事	40	合資格律師及 積逾40年油漆及 塗料業務經驗
張軍	54	非執行董事	2.9個月	積逾26年金融及 管理經驗
獨立非執行董事				
高國輝	59	獨立非執行董事	5	積逾33年管理及 會計經驗
黃德銳	79	獨立非執行董事	21	積逾50年財務、 會計及管理經驗
林瑩如	66	獨立非執行董事	6	積逾33年航空及 商業管理經驗

高層管理人員

本集團業務由兩名執行董事直接負責，即徐蔭堂先生及莊志坤先生，彼等被視為本公司之高層管理人員。

附註：

- (1) 徐蔭堂先生為徐浩銓先生之叔父。
- (2) 徐浩銓先生為本公司之主要股東Prime Surplus Limited之唯一董事兼股東。彼亦為中漆之執行董事、主席兼董事總經理，並為徐蔭堂先生之侄兒。
- (3) 莊志坤先生為中漆之非執行董事。
- (4) 張軍先生為擁有本公司已發行股份總數5.15%之博騰國際投資貿易有限公司之董事及僱員。

董事會報告書

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

- (1) 張曉京先生已退任獨立非執行董事及不再擔任提名委員會成員，自於二零二四年六月四日舉行之股東週年大會結束後生效。
- (2) 林瑩如女士已獲委任為提名委員會成員，自於二零二四年六月四日舉行之股東週年大會結束後生效。
- (3) 張玉林先生已辭任非執行董事，自二零二四年六月五日起生效。
- (4) 鄭偉波先生已辭任獨立非執行董事，自二零二四年六月五日起生效。
- (5) 張軍先生已獲委任為非執行董事，自二零二五年一月二日起生效。
- (6) 有關董事酬金之變動詳情載於財務報表附註8。

董事於重大交易、安排及合約之權益

於本財政年度內或本財政年度結束時，在本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司中，並無訂立或存在董事或其有關實體享有直接或間接重大權益兼構成對本公司業務而言屬重大之交易、安排或合約。

董事於競爭業務之權益

概無董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。

董事之服務合約

各董事概無與本公司訂立本公司在一年內不可在不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止之服務合約。

執行董事之酬金由薪酬委員會釐定，而非執行董事之酬金由董事會根據薪酬委員會之推薦意見釐定，就彼等之職務及責任、表現、經驗、付出之時間、市況及董事會所制定之企業方針及目標作出考慮。

董事會報告書

購買股份或債券之安排

除下文「購股權」一節所披露外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無作出任何安排，使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

獲准許之彌償條文及董事及高級人員之責任保險

根據公司細則，董事、公司秘書及本公司之其他高級人員，就彼等或彼等任何人士按各自之職位執行其職務時或與此有關而蒙受或招致之所有損失或責任，可從本公司之資產及溢利獲得彌償保證。

本公司於年內已為董事、公司秘書及本公司之其他高級人員安排適當之董事及高級人員之責任保險。

股票掛鈎協議

本公司於本財政年度並無訂立股票掛鈎協議。除下文「購股權」一節所披露外，本公司並無於過去訂立而於本財政年度仍然存在之股票掛鈎協議。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

本公司

於二零二四年十二月三十一日，按本公司遵照證券期貨條例第352條置存之登記冊所載，董事於股份及本公司相關股份之權益如下：

姓名	身份	股份數目					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	總額	
徐浩銓	受控制法團權益	-	-	556,503,226 (附註)	-	556,503,226	29.23%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該556,503,226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。

董事會報告書

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

中漆

中漆根據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，於二零二四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第十五部或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十五部)之股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。於回顧年度，各董事及本公司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十五部)證券之權利，亦無行使任何該等權利。

購股權

本公司之購股權計劃

本公司現有之購股權計劃乃於二零二二年六月二日獲採納。其主要條款概述如下：

- (i) 購股權計劃旨在向合資格參與者提供於本公司擁有個人權益之機會，並激勵彼等為本集團而致力提升未來表現及效率及／或答謝彼等過去的貢獻；吸納及挽留或以其他方式與對本集團的表現、增長或成功為重要及／或其貢獻有利於或將有利於本集團的表現、增長之合資格參與者或成功與彼等保持持續關係，而就本公司之行政人員而言，有關目的更包括讓本集團能夠吸納及挽留具有經驗及能力的人才及／或答謝彼等過去的貢獻。
- (ii) 購股權計劃之合資格參與者包括本公司、其任何附屬公司或任何接受投資實體之任何僱員或候任僱員(不論是全職或兼職)，包括本公司或其任何附屬公司或任何接受投資實體之任何執行董事；及本公司、其任何附屬公司或任何接受投資實體之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)。

董事會報告書

購股權 (續)

本公司之購股權計劃 (續)

- (iii) 根據購股權計劃可發行之股份總數為190,368,569股，相當於本公司於本報告書日期已發行股份總數之10%。
- (iv) 在於要約日期前任何十二個月期間，已發行及因根據購股權計劃及本公司或附屬公司之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%限額，則本公司須刊發通函並須經股東於股東大會上批准。
- (v) 購股權可根據購股權計劃之條款，在購股權被視作授出及接納日期後，以及自該日起計10年屆滿前任何時間予以行使。購股權可予行使之期限將由董事會全權酌情釐定，惟已授出超過10年之購股權則不可行使。
- (vi) 除董事會所釐定及授出相關購股權之要約中所列明者外，行使購股權前概無設定必須持有購股權之最短期限。
- (vii) 承授人於接納授出購股權之要約時，須支付本公司之金額為每份購股權1.00港元。
- (viii) 建議向合資格參與者授出之每份購股權有關之行使價須由董事會按其絕對酌情權釐定，惟該價格無論如何不得低於以下之最高者：(a)於要約日期根據聯交所日報表所載之股份收市價；(b)於緊接要約日期前5個營業日根據聯交所日報表所載之股份平均收市價；及(c)股份之面值。
- (ix) 購股權計劃項下之任何要約必須於要約日期起不遲於二十一天內或董事會可能指定之要約日期起一段更長或更短之期間（包括要約日期）內由相關合資格參與者接納。
- (x) 購股權計劃於二零三二年六月一日屆滿。

自採納購股權計劃起概無根據購股權計劃授出購股權。於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，根據購股權計劃可授出之購股權數目分別為190,368,569份，佔本公司已發行股本之10%。購股權計劃並無設立服務提供者分項限額。

董事會報告書

購股權 (續)

中漆之購股權計劃

中漆計劃乃於二零二零年六月四日獲採納。其主要條款概述如下：

- (i) 中漆計劃旨在向合資格參與者提供於中漆擁有個人權益之機會，以激勵彼等為中漆集團而致力提升未來表現及效率及／或答謝彼等過去的貢獻；吸納及挽留或以其他方式有關與對中漆集團的表現、增長或成功為重要及／或其貢獻有利於或將有利於中漆集團的表現、增長之合資格參與者或成功與彼等保持持續關係，而就中漆之行政人員而言，有關目的更包括讓中漆集團能夠吸納及挽留具有經驗及能力的人才及／或答謝彼等過去的貢獻。
- (ii) 中漆計劃之合資格參與者包括中漆、其任何附屬公司或任何中漆接受投資實體之任何僱員或候任僱員（不論是全職或兼職），包括中漆或其任何附屬公司或任何中漆接受投資實體之任何執行董事；中漆、其任何附屬公司或任何中漆接受投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；中漆集團任何成員公司或任何中漆接受投資實體之任何貨品或服務供應商；中漆集團或任何中漆接受投資實體之任何客戶；及向中漆集團或任何中漆接受投資實體提供研究、開發或其他技術支援之任何人士或實體。
- (iii) 根據中漆計劃可發行之中漆股份總數為100,000,000股，相當於本報告書日期已發行中漆股份總數之10%。
- (iv) 在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中漆股份數目（以及於其後註銷之有關中漆股份），不得超逾於要約日期已發行中漆股份數目之1%。倘任何進一步授出中漆購股權超逾該1%限額，則中漆須刊發通函並須經中漆股東於股東大會上批准。
- (v) 購股權可根據中漆計劃之條款，在購股權被視作授出及接納日期後，以及自該日起計10年屆滿前任何時間予以行使。購股權可予行使之期限將由中漆董事會全權酌情釐定，惟已授出超過10年之購股權則不可行使。
- (vi) 除中漆董事會所釐定及授出相關購股權之要約中所列明者外，行使購股權前概無設定必須持有購股權之最短期限。
- (vii) 承授人於接納授出購股權之要約時，須支付中漆之金額為每份購股權1.00港元。

董事會報告書

購股權 (續)

中漆之購股權計劃 (續)

- (viii) 建議向合資格參與者授出之每份購股權有關之行使價須由中漆董事會按其絕對酌情權釐定，惟該價格無論如何不得低於以下之最高者：(a)於要約日期根據聯交所日報表所載之中漆股份收市價；(b)於緊接要約日期前5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(c)中漆股份之面值。
- (ix) 任何有關授出購股權之要約必須於要約日期起不遲於二十一天內或中漆董事會可能指定之要約日期起一段更長或更短之期間(包括要約日期)內由相關合資格參與者接納。
- (x) 中漆計劃於二零二零年六月三日屆滿。

中漆根據中漆計劃授出之購股權於年內之變動詳情如下：

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 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	於 二零二四年 十二月三十一日 尚未行使
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>

董事會報告書

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十二月三十一日，根據中漆計劃可授出之購股權數目分別為20,000,000份及30,000,000份。
- (4) 中漆計劃並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) 於截至二零二四年十二月三十一日止年度並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根據中漆計劃授出之購股權可發行的中漆股份數目，除以於截至二零二四年十二月三十一日止年度中漆已發行股份的加權平均數為7%。
- (7) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無根據中漆計劃授出之購股權獲註銷，而根據中漆計劃授出之10,000,000份購股權已失效。
- (8) 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30。
- (9) 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，並無購股權已獲授出、行使、註銷或失效。

董事會報告書

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，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（董事除外）於股份及本公司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	556,503,226	—	29.23%
何美寶	2	配偶權益	556,503,226	—	29.23%
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%

董事會報告書

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556,503,226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556,503,226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九月三十日止六個月之中期報告內之披露。股份數目是根據股權百分比及本公司於二零二四年十二月三十一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。莊紹綬先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之60%權益。莊賀碧諭女士為莊紹綬先生之妻子。

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、莊紹綬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股本公司之相關股份之權益與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股本公司之相關股份(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(董事除外)向本公司申報其於二零二四年十二月三十一日持有根據證券期貨條例第十五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股份或本公司相關股份的權益或淡倉。

董事會報告書

充足公眾持股量

根據可供公眾查閱的資料及據董事所知，截至本報告書日期，本公司均保持上市規則規定之充足公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所任期屆滿，而本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘該會計師事務所為本公司之核數師。

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

獨立核數師報告書



致北海集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核載於第84至189頁北海集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策。

本核數師認為，綜合財務報表已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」)真實而公平地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本核數師就該等準則承擔之責任在本報告書「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審計憑證能充足及適當地為本核數師之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在本核數師審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，本核數師不會對這些事項提供單獨之意見。就以下每一事項而言，下文描述了應對該事項之審計方法。

本核數師已履行本報告書「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節所述之責任，包括有關該等事項之責任。因此，本核數師之審計工作包括執行為應對綜合財務報表重大失實陳述風險的評估而設計之審計程序。本核數師審計程序之結果，包括處理以下事項之程序，為本核數師於相關綜合財務報表之審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	本核數師之審計如何處理關鍵審計事項
應收貿易賬款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)	
於二零二四年十二月三十一日，貴集團錄得應收貿易賬款總額為213,200,000港元（未計虧損撥備109,700,000港元）。 在評估油漆業務之應收貿易賬款之預期信貸虧損時，需要作出重大管理層判斷及估計，當中參考不同客戶分部的分組、應收貿易賬款結餘之賬齡情況及客戶之過往還款記錄及預測經濟狀況。 有關應收貿易賬款之披露載於綜合財務報表附註3及21。	本核數師之審計程序包括了解及評估貴集團根據香港財務報告準則第9號之規定釐定虧損撥備之政策，包括評估管理層對以下各項之判斷：(i)進行集體評估之客戶組別之分拆水平之判斷；及(ii)使用可得信貸風險資料，包括過往、違約概率、違約虧損及前瞻性資料。 本核數師已通過檢測貴集團財務報告系統製作之賬齡報告之相關資料，評估債務人之還款記錄以及參考相關公開資料之前瞻性因素，從而審閱管理層用於釐定預期信貸虧損之假設。本核數師之內部估值專家亦協助本核數師評估對預期信貸虧損評估所使用之假設及所採納之關鍵參數。本核數師亦已評估綜合財務報表內之相關披露。
投資物業之公平值	
於二零二四年十二月三十一日，按公平值計量之投資物業約為725,800,000港元，相應公平值虧損淨額46,600,000港元已於損益表中確認。 估值過程本質上是主觀的並取決於多項估計。貴集團已委聘一名獨立專業估值師對投資物業進行估值。 有關投資物業之披露載於綜合財務報表附註3及14。	作為本核數師之審計程序之一部份，本核數師已考慮估值師之客觀性、獨立性及能力。本核數師已評估估值師所採用之估值方法及使用之假設，並以可比較物業作為基準而進行市值比較。本核數師之內部估值專家亦協助本核數師評估估值師對貴集團持有之投資物業進行估值時所採用之方法及使用之假設。本核數師亦已評估綜合財務報表內之相關披露。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	本核數師之審計如何處理關鍵審計事項
物業、廠房及設備之減值 於二零二四年十二月三十一日，貴集團酒店業務項下之物業、廠房及設備（「物業、廠房及設備」）之賬面值為243,100,000港元。 貴集團於各報告期末評估物業、廠房及設備是否出現任何減值跡象。釐定減值的方法是評估與物業、廠房及設備相關的現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額，以及現金產生單位之可收回金額是否低於其賬面值。於二零二四年十二月三十一日，現金產生單位之可收回金額已由管理層根據使用價值計算釐定，並採用現金產生單位特有的現金流量預測及反映現金產生單位相關風險之貼現率。 物業、廠房及設備之減值測試要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響綜合財務報表中物業、廠房及設備之報告金額及相關披露。與若干假設及估計有關之不確定性尤為重要，因為目前經濟前景及市場需求均存在不確定性。倘應用不同假設及估計，減值評估之結果可能會存在顯著差異。 有關物業、廠房及設備減值之披露載於 貴集團綜合財務報表附註3及13。	本核數師了解現金產生單位之當前及預期未來發展情況，以及可能影響現金流量預測之關鍵假設及估計的因素。 本核數師評估管理層於貼現現金流量預測中使用之主要假設及估計，包括（其中包括）預算／預測收入及經營業績、增長率及貼現率。本核數師之內部估值專家亦協助本核數師評估使用之貼現率。 本核數師評估綜合財務報表中相關披露是否充足。

獨立核數師報告書

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及本核數師就此發出之核數師報告書。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對其他資料發表任何形式之核證結論。

就審計綜合財務報表而言，本核數師之責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況有重大抵觸，或者存在有重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，如果本核數師認為其他資料有重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。在這方面，本核數師沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營之能力，並在適當情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程之責任。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是根據百慕達一九八一年公司法第90條對綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告書。本核數師僅向全體成員報告，除此之外本報告書不可用於其他用途。本核數師不會就本報告書之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險比較因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險為高。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露資料之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所得之審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。如果本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告書中提請使用者關注綜合財務報表中之相關披露資料。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師之結論是基於截至核數師報告書日止所取得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易及事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團中實體或業務單位之財務資料獲取充分、適當之審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。本核數師負責指導、監督和審核以 貴集團審計為目的而執行的審計工作。本核數師對審計意見承擔全部負責。

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任(續)

除其他事項外，本核數師與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括本核數師在審計期間識別出內部監控之任何重大缺陷。

本核數師還向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響本核數師獨立性之關係和其他事項，以及在適用之情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或所採取的防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師釐定那些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師會在核數師報告書中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，若有合理預期於本核數師報告書中溝通某事項而造成之負面後果超過其產生的公眾利益，本核數師將不會在報告書中溝通該事項。

本獨立核數師報告書之審計項目合夥人是王一建。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二五年三月二十七日

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	5	345,901	495,654
銷售成本		(201,336)	(321,070)
毛利		144,565	174,584
其他收入及收益淨額	5	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	14	(46,604)	(30,561)
融資費用	7	(7,012)	(12,562)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		1,480	1,668
除稅前虧損	6	(90,151)	(86,328)
所得稅抵免	10	728	1,108
本年度虧損		(89,423)	(85,220)
應佔：			
母公司擁有人		(77,375)	(68,579)
非控股權益		(12,048)	(16,641)
		(89,423)	(85,220)
母公司普通股權益持有人應佔 每股虧損	12		
基本及攤薄		(4.06)港仙	(3.60)港仙

綜合全面收益表

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
本年度虧損		(89,423)	(85,220)
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		(26,913)	(29,580)
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	13	-	21,273
所得稅影響	27	-	(5,101)
		-	16,172
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		(4,554)	8,079
本年度其他全面虧損		(31,467)	(21,501)
本年度全面虧損總額		(120,890)	(106,721)
應佔：			
母公司擁有人		(103,738)	(89,196)
非控股權益		(17,152)	(17,525)
		(120,890)	(106,721)

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	13	376,058	425,520
投資物業	14	725,819	772,933
發展中物業	15	28,000	28,000
使用權資產	16(a)	45,275	51,811
於一間聯營公司之權益	17	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	18	29,457	34,011
購買物業、廠房及設備之按金	19	3,971	4,185
按金及預付款項	22	796	764
遞延稅項資產	27	18,974	19,715
非流動資產總值		1,230,652	1,339,511
流動資產			
存貨	20	18,664	27,353
應收貿易賬款及票據	21	105,509	173,707
預付款項、按金及其他應收賬款	22	53,611	55,476
已抵押存款	23	22,207	98,994
現金及現金等值項目	23	286,741	260,392
流動資產總值		486,732	615,922
流動負債			
應付貿易賬款及票據	24	125,437	195,523
其他應付賬款及應計費用	25	50,897	60,976
應付一間聯營公司款項	17	2,800	2,800
計息銀行借貸	26	137,618	171,450
租賃負債	16(b)	3,511	3,579
應付稅項		12,208	11,299
流動負債總值		332,471	445,627
流動資產淨值		154,261	170,295
總資產減流動負債		1,384,913	1,509,806

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
非流動負債			
租賃負債	16(b)	2,889	3,867
遞延稅項負債	27	51,477	56,363
遞延收入	28	52	335
已收按金	25	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	29	190,369	190,369
儲備	31	1,029,192	1,132,930
非控股權益	32	1,219,561 104,034	1,323,299 120,761
權益總額		1,323,595	1,444,060

徐蔭堂
董事

莊志坤
董事

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔												
	已發行 股本 千港元 (附註29)	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	租賃土地 及樓宇 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	公平值 儲備 (非轉撥) 千港元	儲備 基金* 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 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	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,579)	(68,579)	(16,641)	(85,220)	
年度其他全面收益／(虧損)：													
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(23,734)	-	-	-	(23,734)	(5,846)	(29,580)	
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	-	-	-	-	-	-	(8,093)	-	-	(8,093)	-	(8,093)	
物業重估收益之除稅淨額	-	-	-	11,210	-	-	-	-	-	11,210	4,962	16,172	
年度全面收益／(虧損)總額	-	-	-	11,210	-	(23,734)	(8,093)	-	(68,579)	(89,196)	(17,525)	(106,721)	
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,682	1,682	
已宣派及派付二零二二年末期股息	-	-	(38,074)	-	-	-	-	-	-	(38,074)	-	(38,074)	
於二零二三年十二月三十一日	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	

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										非控 股權益	權益總額
	已發行 股本 千港元 (附註29)	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	租賃土地 及樓宇 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	公平值 儲備 (非轉撥) 千港元	儲備 基金*	保留溢利 千港元	總計 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
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,375)	(77,375)	(12,048)	(89,423)
年度其他全面虧損：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(21,809)	-	-	-	(21,809)	(5,104)	(26,913)
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)	-	-	(4,554)	-	(4,554)
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(21,809)	(4,554)	-	(77,375)	(103,738)	(17,152)	(120,890)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425	425
於二零二四年十二月三十一日	190,369	88,970 [#]	106,020 [#]	170,879 [#]	7,523 [#]	(76,085) [#]	(196,922) [#]	22,603 [#]	906,204 [#]	1,219,561	104,034	1,323,595

* 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資本。

此等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,029,192,000港元（二零二三年：1,132,930,000港元）。

綜合現金流量表

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
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損		(90,151)	(86,328)
調整：			
融資費用	7	7,012	12,562
應佔一間聯營公司溢利及虧損		(1,480)	(1,668)
銀行利息收入	5	(6,213)	(6,362)
物業、廠房及設備折舊	6	16,711	21,905
使用權資產折舊	6	6,147	6,646
確認遞延收入	5	(278)	(284)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	6	(87)	(553)
終止租賃之虧損	16	18	9
撇銷物業、廠房及設備項目	6	16	54
投資物業之公平值虧損淨額	6	46,604	30,561
指定為透過損益反映公平值之股本投資之股息收入	5	—	(8)
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之 公平值收益淨額	5	—	3
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之 買賣虧損淨額	5	—	154
應收貿易賬款及票據之減值撥備淨額	6	23,843	49,154
物業、廠房及設備減值撥備／(撥回)	6	15,450	(927)
使用權資產減值撥備／(撥回)	6	2,838	(3,710)
將存貨撥備／(撥回)至可變現淨值淨額	6	290	(36)
物業、廠房及設備之重估虧損	6	1,311	26
使用權資產之重估虧損	6	—	1,778
以股權結算的購股權開支	30	425	1,682
		22,456	24,658
存貨減少		8,585	14,988
應收貿易賬款及票據減少		39,627	139,067
預付款項、按金及其他應收賬款(增加)／減少		(26)	10,622
透過損益反映公平值之金融資產減少		—	250
應付貿易賬款及票據減少		(65,222)	(58,870)
其他應付賬款及應計費用以及已收按金減少		(7,027)	(23,043)
匯兌調整		(6,771)	(3,619)
經營所得／(所用)現金		(8,378)	104,053

綜合現金流量表

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
經營所得／(所用)現金	(8,378)	104,053
已付利息	(6,888)	(12,406)
租賃付款之利息部份	(379)	(462)
已付海外稅項	(1,040)	(1,552)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	(16,685)	89,633
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(2,171)	(3,997)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	84	1,417
已收利息	6,365	5,385
來自一間聯營公司之股息收入	1,750	1,803
來自指定為透過損益反映公平值之股本投資之股息收入	—	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)	73,661	(57,997)
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款增加	(26,151)	(25,200)
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	53,538	(78,581)

綜合現金流量表

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
融資業務所得現金流量			
新增銀行貸款		82,650	319,916
償還銀行貸款		(114,677)	(437,875)
已派付股息		-	(38,074)
租賃付款之本金部份	16(b)	(4,349)	(4,222)
融資業務所用現金流量淨額		(36,376)	(160,255)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額			
年初現金及現金等值項目		260,392	386,874
匯率變動影響淨額		(279)	(2,479)
年終現金及現金等值項目		260,590	235,192
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	23	191,121	169,671
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		69,469	65,521
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款		26,151	25,200
於綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目		286,741	260,392
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款		(26,151)	(25,200)
於綜合現金流量表列賬之現金及現金等值項目		260,590	235,192

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

北海集團有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室。

年內，本公司及其附屬公司（「本集團」）從事下列主要業務：

- 油漆及塗料產品之製造及銷售；
- 物業投資（包括投資於具有租金收入潛力的物業或供出售的物業，以及建議於香港發展安老院）；及
- 經營酒店業務。

本公司旗下附屬公司亦參與投資控股活動。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行 普通股／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中華製漆（一九三二）有限公司	香港	普通股 200,000港元 無投票權遞延股 1,761,300港元	—	75	製造及銷售 油漆及塗料產品 及投資控股
中華製漆（深圳）有限公司*	中國／內地	130,000,000港元 （二零二三年： 107,667,000港元）	—	75	製造及銷售 油漆及塗料產品 以及物業投資
中華製漆（新豐）有限公司*	中國／內地	25,000,000美元 （「美元」）	—	75	製造及銷售 油漆及塗料產品
中國鋁業有限公司	香港	1,000港元	—	75	投資控股
China Utilities Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100	投資控股
汎瑪國際投資有限公司	香港	75港元	—	100	物業投資

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之資料如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行 普通股／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
CNT Enterprises Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	—	投資控股
北海財務有限公司	香港	2港元	—	100	資金管理
CNT Investments (BVI) Limited	英屬維爾京群島	159,705美元	100	—	投資控股
CNT Iron And Steel Limited	英屬維爾京群島	1,566,804美元	100	—	投資控股
北海鋼鐵貿易有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
嘉陵北海投資有限公司	香港	10,000,000港元	—	100	物業投資
北海秘書管理服務有限公司	香港	2港元	—	100	管理及顧問服務 及投資控股
北海置業有限公司	香港	222,000,000港元	—	100	物業投資
CNT (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	100	—	投資控股
CP Industries (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1,635,512美元	—	75	投資控股
中漆集團有限公司	開曼群島	100,000,000港元	—	75	投資控股
Dongola Holdings Limited	英屬維爾京群島	1美元	—	100	投資控股

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料(續)

有關附屬公司之資料(續)

本公司主要附屬公司之資料如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行 普通股／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
泛波發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	物業投資及 投資控股
長頸鹿製漆(上海)有限公司*	中國／內地	4,000,000美元	—	75	銷售油漆及 塗料產品 以及物業投資
長頸鹿製漆(徐州)有限公司*	中國／內地	2,000,000美元	—	75	製造及銷售 油漆及塗料產品 以及物業投資
湖北長頸鹿製漆有限公司**	中國／內地	人民幣(「人民幣」) 40,000,000元	—	67.9	製造及銷售 油漆及塗料產品 以及物業投資
承禧有限公司	香港	1港元	—	100	物業發展
眾信公司	英屬維爾京群島	1美元	—	75	投資控股
力運香港有限公司	香港	100港元	—	100	酒店業務
裕泉有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
裕聯置業有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之資料如下：(續)

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行 普通股／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
滙智經理秘書有限公司	香港	30,000港元	–	75	投資控股
Tatpo Corporation Limited	利比里亞	20,872美元	100	–	投資控股
Top Dreamer Limited	英屬維爾京群島	1美元	–	75	投資控股
廣州市維美雲石有限公司*	中國／內地	50,975,000港元	–	100	物業投資
海諾威特種塗料(新豐)有限公司*	中國／內地	人民幣 5,000,000元	–	100	物業投資
深圳北海裕聯投資諮詢有限公司*	中國／內地	人民幣 6,000,000元	–	100	投資控股
永成環保材料(廣東)有限公司*	中國／內地	人民幣 90,000,000元	–	75	製造及銷售 油漆及塗料產品 以及物業投資

根據中國法律註冊之外商獨資企業。

根據中國法律註冊之中外合營企業。

上表列出本公司董事認為對本年度本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值主要部份的本公司附屬公司。本公司董事認為將其他附屬公司之資料列出會令篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策

2.1 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）及香港公司條例編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及股本投資按公平值計量。該等財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千港元（「千港元」）。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力（即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動之既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，持有多數投票權即假定為具有控制權。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有本集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述的三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)股權內所錄得之累計匯兌差額，並確認(i)所收到代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.2 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 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會確認有關保留使用權之任何損益金額。由於本集團在首次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首次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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用該等準則(如適用)。

香港財務報告準則第18號
香港財務報告準則第19號
香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號之修訂
香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號之修訂
香港財務報告準則第10號及
香港會計準則第28號之修訂
香港會計準則第21號之修訂
香港財務報告準則會計準則
年度改進—第11冊

財務報表之呈列及披露³
非公共受托責任附屬公司：披露³
金融工具分類及計量之修訂²

涉及依賴自然能源生產電力之合約(「該等修訂」)²

投資者及其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入⁴

缺乏可兌換性¹

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號
及香港會計準則第7號的修訂²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。在沿用少量變動之香港會計準則第1號部分章節的同時，香港財務報告準則第18號引入對呈列損益表之新要求，包括特定總額及小計。實體需要將損益表內之所有收入及支出分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及終止經營業務，並呈列兩個新界定之小計。該準則亦要求在單一附註中披露管理層界定之表現指標，並引入關於財務報表主體及附註中資料分組(匯總及分類)及位置之增強要求。香港會計準則第1號之部分要求移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤，該準則更名為香港會計準則第8號財務報表之編製基礎。香港財務報告準則第18號頒佈後，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用之修訂。此外，已對其他香港財務報告準則作出輕微相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提前應用，且須追溯應用。本集團目前正在分析新訂要求並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之呈列及披露的影響。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用減少之披露要求，同時仍應用其他香港財務報告準則中之確認、計量及呈列要求。有關實體必須於報告期末為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所定義之附屬公司，不得具有公眾問責性，並且必須有母公司（最終或中間）編製符合香港財務報告準則且可供公眾使用之綜合財務報表，方符合資格。允許提早應用。由於本公司為上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司之部分附屬公司正在考慮在其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清金融資產或金融負債終止確認的日期，並引入一項會計政策選擇，即在滿足特定條件之情況下，在結算日期前通過電子支付系統結算之金融負債可終止確認。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產之合約現金流量特徵。此外，該等修訂澄清具有無追索權特徵及合約掛勾工具之金融資產分類要求。該等修訂亦包括指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具投資及具有或有特徵之金融工具的額外披露。該等修訂須追溯應用，並在首次應用日期對期初保留溢利（或權益之其他組成部分）作出調整。毋須重列過往期間項目，且僅可在不使用後知之見的情況下重列。允許提前應用所有修訂或僅應用與金融資產分類相關之修訂。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力之合約僅適用於涉及依賴自然能源生產電力之合約，並澄清「自用」規定對範圍內之合約的應用方式。香港財務報告準則第9號之修訂現時允許實體在對沖預測電力交易時，指定以涉及依賴自然能源生產電力之合約作為對沖工具，並指定預測電力交易的可變名義金額作為對沖項目。香港財務報告準則第7號已經修訂，以要求實體披露因修訂而被排除於香港財務報告準則第9號範圍之外的合約。在有關情況下，實體必須在單一附註中披露以下各項：

- 有關合約特徵的資料，其為使實體面臨相關電力數量變動風險，以及實體在無法使用電力的交割期內需要購買電力的風險的特徵。
- 有關由此類合約產生的未確認合約承擔的資料。
- 有關實體在報告期內無法用電時，對實體財務表現的影響的定性及定量資料。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第7號的披露修訂須在應用香港財務報告準則第9號之修訂時應用。有關「自用」規定的澄清必須追溯應用，不得使用後見之明，惟有關指引允許對首次應用日期或之後指定的新對沖關係追溯應用對沖會計處理。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或投入兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或投入構成一項業務時，須確認順流交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂之以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣可否兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性之情況下，實體應如何估計計量日期之即期匯率。該等修訂規定披露資料，使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。允許提早應用。在應用該等修訂時，實體不得重列比較資料。首次應用該等修訂之任何累計影響，應在首次應用之日確認為對保留溢利期初餘額之調整，或於權益單獨組成部分之累計換算差額之調整（如適用）。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則年度改進—第11冊列明對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號（及隨附香港財務報告準則第7號應用指引）、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂。預期適用於本集團之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂更新香港財務報告準則第7號第B38段及香港財務報告準則第7號應用指引之第IG1、IG14及IG20B段之若干措辭，以簡化或與準則之其他段落及／或其他準則中使用之概念及術語保持一致。此外，該等修訂澄清，香港財務報告準則第7號應用指引不一定說明香港財務報告準則第7號相關段落之所有要求，亦不會創建額外要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂澄清，當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已被解除時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何由此產生之收益或虧損。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及附錄A之若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂澄清，香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係只是投資者與作為投資者事實代理人的其他方之間可能存在的各種關係的一個例子，從而消除了與香港財務報告準則第10號第B73段要求的不一致部分。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」之定義後，該等修訂在香港會計準則第7號第37段中將「成本法」一詞替換為「按成本計算」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

2.4 重大會計政策

於聯營公司之投資

聯營公司指本集團長期擁有合共不少於20%股本投票權且對其有重大影響力之企業。重大影響力指的是參與投資對象之財務及經營決策之權力，但不是控制或共同控制該等決策之權力。

本集團於一間聯營公司之權益以權益會計法按本集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損在綜合財務狀況表列賬。為使任何可能存在差異的會計政策保持一致，本集團將會進行調整。

本集團應佔一間聯營公司之收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司之權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之投資對銷，惟倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生之商譽計入為本集團於聯營公司之投資之一部分。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

公平值計量

本集團於各報告期結算日按公平值計量其投資物業及股本投資。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債之最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時所使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者透過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值之所有資產及負債乃按對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法

第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)釐定是否發生不同等級轉移。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或須就資產（不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業）進行年度減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按該資產或現金產生單位之使用價值及公平值減銷售成本（以較高者為準）計算，並就個別資產予以釐定，惟倘該資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組合所產生之現金流入，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

在測試現金產生單位的減值時，倘若可以在合理及一致的基礎上分配，則將企業資產（如總部大樓）的一部分賬面值分配至單獨的現金產生單位，否則，則分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前貼現率折讓至其現值，該貼現率反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產之特有風險之評估。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能一致之支出類別中扣除。

於各報告期結算日會評估有否跡象顯示先前已確認減值虧損不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。除非用於釐定資產之可收回金額之估計有變，否則該資產過往已確認減值虧損不予撥回，而撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損而應有之資產賬面值（經扣除任何折舊／攤銷）為限。有關減值虧損撥回於產生期間計入損益表。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

關連人士

在下列情況下，一方將視為與本集團有關連：

(a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司之主要管理層人員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）之聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所述人士對該實體具有重大影響力，或為該實體（或該實體母公司）之主要管理層成員；及
- (viii) 該實體（或其所屬集團之任何成員公司）向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本或估值扣除累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其買價及將該資產達至運作狀況及地點以作擬定用途之直接應佔費用。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之維修及保養等費用通常於產生期間於損益表中扣除。倘符合確認標準，則相關重大檢查費用會於資產賬面值中撥作重置成本。倘須定期重置物業、廠房及設備的重大部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應地計提折舊。

折舊按估計可使用年期以直線法攤銷每項物業、廠房及設備之成本至剩餘價值。採用之主要折舊年率如下：

永久業權土地	並無折舊
於持有作自用之物業的擁有權權益	2%至 4% 或按租期，以較高者為準
租賃物業裝修	10%至 33% 或按租期，以較高者為準
廠房及機器	9%至 25%
傢俬、裝置及設備	10%至 33%
汽車	18%至 25%

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不相同，則該項目之成本或估值將按合理基礎於各部份分配，並個別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日檢討，並在適當情況下調整。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備第80AA段所載過渡規定已就按估值列賬之若干本集團租賃土地及樓宇而採納。因此，按重估價值（以於一九九五年九月三十日前結束之期間之財務報表所列重估為基準）列賬之資產於該日期後並未重估。

物業、廠房及設備項目（包括首次確認之任何重要部分）於出售或預期其使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在損益表內確認之出售或廢棄資產之任何盈虧，為有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

在建工程按成本扣除任何減值虧損列賬，且不計算折舊。其於落成及可供使用時重列為物業、廠房及設備之適當類別。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及／或獲得資本增值之土地及樓宇(包括使用權資產)權益。該等物業首次按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期結算日市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動產生之損益於其產生年度列入損益表。

廢棄或出售投資物業所產生之損益於廢棄或出售之年度在損益表中確認。

倘本集團所持有之自用物業轉為投資物業，本集團將於直至用途更變當日根據用於自有物業之「物業、廠房及設備及折舊」項下所述政策及／或持作使用權資產之物業的「使用權資產」項下所述政策將該項物業入賬，且根據用於香港會計準則第16號物業、廠房及設備將該項物業於該日之賬面值與公平值之間的任何差額重估入賬。

發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括所有開發費用、資本化利息及該等物業應佔其他直接成本。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘若合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則為合約或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期 (即相關資產可供使用日期) 確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於資產之租期及以下估計可使用年期 (以較短者為準) 按直線法折舊：

租賃土地	50年
物業	1至3年
汽車	5年
辦公室設備	2至5年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款 (含實質定額款項) 減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增幅反映利息增長，其減幅則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有所修改、租期更改、租賃付款變更 (即由於指數或費率之更改而導致未來租賃付款變更) 或購買相關資產之選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其物業之短期租賃 (即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃) 應用短期租賃確認豁免。其亦對被視為低價值之辦公室設備和筆記本電腦之租賃應用低價值租賃確認豁免。

短期租賃及低價值租賃的租賃付款以直線法按租期確認為開支。

本集團為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時 (或發生租賃修改時) 將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團實質上不轉移與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃和非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配至每個組成部分。租金收入在租賃期內按直線法入賬並基於其營運性質而計入損益表內的收入。並非取決於指數或費率的可變租賃收入或或然租金在賺取的會計期間內確認為收入。磋商和安排經營租賃所發生的首次直接成本加入至租賃資產的賬面值中，並在租賃期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金於賺取期間內確認為收入。

實質上將與基礎資產所有權有關的所有風險和報酬轉移予承租人的租賃，作為融資租賃入賬。

研發成本

所有研發成本均於產生時自損益表扣除。

開發新產品項目所產生的開支只會在下列情況下撥充資本並作遞延處理：本集團可確定完成該項無形資產以作使用或出售用途在技術上為可行；本集團有意完成該項無形資產，並能夠使用或出售該項資產；本集團可證明該項資產日後將如何產生經濟利益；完成該項目的可用資源充足；以及有能力在開發過程中可靠地計量開支。不符合此等標準的產品改進及開發開支在產生時支銷。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、透過其他全面收益反映公平值及透過損益反映公平值。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產合約現金流量之特徵及本集團管理該等資產之業務模式。除並無重大融資成分或本集團並未就此應用不調整重大融資成分影響可行權宜方式之應收貿易賬款及票據外，本集團初步按其公平值加(倘並非透過損益反映公平值之金融資產)交易成本計量金融資產。如下文「收入確認」所載政策，並無重大融資成分或本集團並未就此應用可行權宜方式之應收貿易賬款及票據按香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或透過其他全面收益反映公平值而分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)之現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產，不論其業務模式如何，均分類為透過損益反映公平值並以此方式計量。

本集團管理金融資產之業務模式指為產生現金流量管理金融資產之方式。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或以上兩者。分類為及按攤銷成本計量之的金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而分類為透過其他全面收益反映公平值並以此方式計量的金融資產乃按目標同時為持有金融資產以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產乃分類為透過損益反映公平值並以此方式計量。

購買或出售金融資產指需在市場規例或慣例一般規定之期限內交付之資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。

其後計量

金融資產之其後計量視乎以下分類：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益表確認。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

其後計量 (續)

透過其他全面收益反映公平值之金融資產 (債務工具)

就透過其他全面收益反映公平值之債務投資而言，利息收入、匯兌重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與以攤銷成本計量之金融資產相同之方式計量。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認之累計公平值變動將轉撥損益表。

透過其他全面收益反映公平值之金融資產 (股本投資)

於首次確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下之股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定透過其他全面收益反映公平值之股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損概不會被轉撥損益表。當支付權確立、與股息有關之經濟利益可能流入本集團且股息金額能夠可靠計量時，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本之所得款項中獲益時則除外，於此等情況，該等收益於其他全面收益入賬。指定透過其他全面收益反映公平值之股本投資不受減值評估影響。

透過損益反映公平值之金融資產

透過損益反映公平值之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

該類別包括衍生工具及本公司已不可撤銷地選擇分類為透過其他全面收益反映公平值之股本投資。倘股息付款權已確立，則股本投資之股息亦會於損益表確認為其他收入。

當嵌入混合合約 (包含金融負債及非金融主體) 之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非透過損益反映公平值計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其變動於損益表確認。當合約條款出現變動以致大幅改變現金流量時，方進行重新評估。

嵌入混合合約 (包含金融資產主體) 之衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為透過損益反映公平值之金融資產。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

終止確認金融資產

金融資產(倘適用，則一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份)主要在下列情況將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立「轉手」安排，則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則本集團繼續按本集團持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按本集團所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

金融資產之減值

本集團就所有並非透過損益反映公平值持有之債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，按原有實際利率相近之差額貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級之現金流量，此乃合約條款不可或缺之部分。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加之信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內(12個月預期信貸虧損)出現之違約事件計提撥備。對於自初步確認後有顯著增加之信貸風險，須在信貸虧損風險預期之剩餘年期計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團於評估自首次確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與首次確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，本集團會考慮合理且可支持之資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。本集團認為逾期超過1年的合約付款會導致信貸風險出現顯著增加。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

金融資產之減值 (續)

一般方法 (續)

本集團將合約付款逾期超過2年之金融資產視作違約。本集團已基於合理及可佐證資料駁回逾期90日即屬違約之假設，該等資料包括本集團之信貸風險控制常規以及過往收回逾期超過90日之金融資產之比率。然而，當內部或外部資料顯示本集團不可能在本集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。當並無收回合約現金流量之合理預期時，金融資產予以撇銷。

透過其他全面收益反映公平值之債務投資及按攤銷成本計量之金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並且除了採用簡化方法之應收貿易賬款(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

- 第一階段 — 金融工具自首次確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損
- 第二階段 — 金融工具自首次確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值之金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損

簡化方法

對於不包含重大融資成分之應收貿易賬款，或本集團採用可行權宜方式，不會就重大融資成分之影響調整時，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

就出租投資物業之應收款項而言，本集團選用之會計政策為按上述政策採納簡化方法計算預期信貸虧損。

金融負債

首次確認及計量

本集團之金融負債於首次確認時分類為透過損益反映公平值之金融負債、貸款及借貸以及應付款項(倘適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則需在此基礎上扣除直接應佔交易成本。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

金融負債 (續)

首次確認及計量 (續)

本集團之金融負債包括應付一間聯營公司款項、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、計息銀行借貸以及租賃負債。

倘供應商融資安排產生之金融負債與應付貿易賬款之性質及功能相似，本集團會將該等金融負債分類為應收貿易賬款及票據計入財務狀況表。倘供應商融資安排為本集團正常營運週期中使用之運營資金的一部分，所提供之擔保水平與應付貿易賬款相若，且屬於供應鏈融資安排一部分之負債條款與不屬於該安排一部分之應付貿易賬款的條款並無重大差異，則情況屬實。於財務狀況表中分類為應付貿易賬款及票據的與供應商融資安排產生的負債相關之現金流量，計入現金流量表中的經營活動。

其後計量

金融負債之其後計量按以下分類進行：

透過損益反映公平值之金融負債

透過損益反映公平值之金融負債包括持作買賣金融負債及於初步確認時被指定為透過損益反映公平值之金融負債。

倘為於短期購回而產生金融負債，則有關金融負債分類為持作買賣金融負債。此分類亦包括由本集團訂立之衍生金融工具，並非香港財務報告準則第9號界定對沖關係所指定之對沖工具。個別嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣金融負債，惟其被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之盈虧於損益表中確認。於損益表中確認之公平值盈虧淨額並不包括該等金融負債之任何已收取利息。

於初步確認時指定透過損益反映公平值之金融負債，僅當香港財務報告準則第9號之標準達成後，方會於首次確認當日予以指定。指定透過損益反映公平值之負債之收益或虧損於損益表確認，惟產生自本集團本身呈列於其他全面收益且並其後無重新分類至損益表之信貸風險除外。於損益表中確認之公平值盈虧淨額並不包括該等金融負債之任何已收取利息。

按攤銷成本計量之金融負債 (貿易及其他應付賬款及計息貸款及借貸)

於首次確認後，貿易及其他應付賬款、計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，折現影響甚微則以成本列賬。於終止確認負債時之損益於損益表確認並採用實際利率攤銷。

攤銷成本乃經考慮收購時之任何折價或溢價以及實際利率組成部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷額計入損益表之融資費用。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

金融負債 (續)

其後計量 (續)

財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約指因特定債務人未能根據債務工具要求於到期時支付款項，向持有人付還所產生損失之合約。財務擔保合約初次按其公平值確認為負債，並就發行擔保之直接應佔交易成本作出調整。初次確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產之減值」所載之政策而釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初次確認金額減(倘適用)已確認收入之累計金額。

終止確認金融負債

當負債之責任解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益表內確認。

抵銷金融工具

當具目前可執行法定權力抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表內以淨額呈報。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法釐定。在製品及製成品之成本包括直接原材料、直接勞工及應佔適當比例之間接生產成本。可變現淨值則根據估計售價減估計完成及出售所產生之任何成本計算。

現金及現金等值項目

財務狀況表中之現金流、現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，以及高度流通之短期存款(一般於三個月內到期，並可隨時轉換為已知現金金額)，其價值變動風險極微，持有目的乃為了應付短期現金承諾。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金及活期存款，以及高度流通之短期投資(其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期，並可隨時轉換為已知現金金額)減須按要求償還且屬本集團現金管理部分之銀行透支。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

撥備

倘因過往事件引致現有法定或推定債務，且清償有關債務可能會導致日後資源流出，並可可靠估算負債金額，則會確認撥備。

倘本集團預期部分或全部撥備將可獲彌償，該彌償則確認為個別資產，惟僅於彌償基本上可確定時方予以確認。有關撥備之開支於扣除任何彌償後於損益表呈列。

倘折現影響屬重大，就撥備確認之金額為預期清償有關債務所需之未來開支於報告期結算日之現值。因時間推移而引致之折現現值增加計入損益表之融資費用。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅於損益外在其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於報告期結算日已頒佈或具體頒佈之稅率（及稅法），經計及本集團營運所在國家／地區現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃以負債法就於報告期結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報賬面值之所有暫時差額撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 倘遞延稅項負債源於首次確認商譽或交易（並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損，及不會產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額）之資產及負債除外；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時差額，而可控制暫時差額之撥回時間且暫時差額於可預見未來可能不會撥回者除外。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉予以確認，以可能有可供動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉的應課稅溢利為限，惟下述者除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產源於首次確認一項交易（並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損，及不會產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額）之資產及負債；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅限於在可預見未來可能撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以動用暫時差額情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期結算日檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產，則予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期結算日重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產予以確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期結算日已頒佈或具體頒佈之稅率（及稅法）以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算。

僅當本集團有合法執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機構對同一應課稅企業或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務企業徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。

政府補助金

政府補助金於可合理確定將收取並會遵守其所附之一切條件時按公平值確認。倘補助金與開支項目有關，則會按有系統的基準在預計支銷所補償的成本之期間內確認為收入。倘補助金與資產有關，則其公平值計入遞延收益賬，並會在相關資產之估計可使用年期每年等額分期撥至損益表。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

收入確認

客戶合約收入

當客戶合約收入按反映本集團預期有權獲得以交換該等貨品或服務之代價金額轉移至客戶時，確認客戶合約收入。

倘合約代價包括可變金額時，則代價金額估計為本集團就交換向客戶轉讓貨品或服務而有權收取之代價金額。可變代價於合約開始時估計並加以限制，直至已確認累計收入金額之重大收入撥回不太可能發生(倘可變代價之相關不確定因素其後得以解決)為止。

倘合約包括向客戶提供一年以上有關向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益之融資成分，則收入按應收金額之現行價值計量，並於合約開始時運用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映之折現率折讓。倘合約包括提供本集團一年以上重大財務利益之融資成分，則根據該合約確認之收入包括根據實際利率法合約責任附有之利息開支。對於客戶付款與承諾貨品或服務轉移期間為一年或以下之合約，乃不就重大融資成分之影響運用香港財務報告準則第15號之可行權宜方式對交易價格進行調整。

銷售油漆及塗料產品

來自銷售油漆及塗料產品之收入在資產控制權轉移至客戶時(一般為交付該等油漆及塗料產品時)確認。

提供酒店服務(酒店客房收入和其他配套服務)

酒店客房收益於客人入住期間予以確認。本集團於客戶預訂酒店客房時收取訂金。在達致上述確認收益之標準前，按合約收取之按金乃計入本集團的「其他應付款及應計費用」項下確認為客戶按金和其他遞延收益。本集團給予其貿易客戶平均信貸期為30天。

其他來源之收入

租金收入根據時間比例按租期確認。

其他收入

利用實際利率法計算按累計基準確認之利息收入，利率為在金融工具之預期有效期或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立、股息涉及之經濟利益可能流入本集團，且股息數額能可靠地計量時確認。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

合約負債

合約負債是於本集團轉移相關貨品或服務前已從客戶收到付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於本集團根據合約履行(即向客戶轉移相關貨品或服務)時確認為收入。

以股份付款

本公司實施購股權計劃，旨在激勵與獎勵對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員以股份付款之方式收取報酬，僱員提供服務以換取股本工具(「股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後授出相關與僱員進行股權結算交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。公平值由外聘估值師使用二項式期權定價模式或其他合適定價模式釐定。

股權結算交易成本在績效及／或服務條件達成期間於僱員福利開支內確認而權益則相應增加。截至歸屬日期前於各報告期結算日確認之股權結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。期內在損益表扣除或進賬，乃指期初與期終已確認之累計開支之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場績效條件，惟能達成條件之可能性則被評定為本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計之一部份。市場績效條件反映在授出日之公平值之內。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之任何其他條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或績效條件乃即時予以支銷。

因非市場績效及／或服務條件並無達成而最終並無歸屬之獎勵而言，不會確認開支。若獎勵包括市場或非歸屬條件，則在所有其他績效及／或服務條件已經達成情況下，不論市場或非歸屬條件是否達成，有關交易均會視為已歸屬。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

以股份付款 (續)

倘股權結算獎勵之條款有變更，假設符合獎勵原條款，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份付款之公平值總額增加，或為僱員帶來其他利益，則就該等變更確認開支。

倘股權結算獎勵註銷，則視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之獎勵（包括未能符合本集團或僱員可控制之非歸屬條件的任何獎勵）開支，均即時確認。然而，若已授出新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷獎勵及新獎勵均視為原有獎勵之變更。

計算每股盈利時，未行使購股權（如有）之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃及其他退休福利

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為其全體僱員實施界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款按僱員基本薪酬百分比計算，於按強積金計劃之規則應支付時在損益表內扣除。強積金計劃之資產由一項獨立管理之基金與本集團資產分開持有。本集團之供款於向強積金計劃供款後即全數歸屬予僱員。

本集團中國內地營運附屬公司之僱員須參與當地市政府運行之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪酬成本之若干特定百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃應支付時在損益表內扣除。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

借貸成本

收購、興建或生產未完成資產(即需要頗長一段時間方可作其擬定用途或出售之資產)之直接應佔借貸成本，乃予以資本化作該等資產成本之一部份。倘該等資產已大致可供作其擬定用途或出售，有關借貸成本不再予以資本化。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及企業借貸資金所產生的其他成本。

報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前收到有關於報告期末存在的條件之資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後之任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關之披露。就報告期後的未調整事件而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，惟將披露未調整事項之性質及對其財務影響之估計，或無法作出該估計之聲明(如適用)。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准及宣派時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註內披露。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則賦予董事宣派中期股息之權力，故中期股息乃同時建議及宣派。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈報。本集團內之企業各自決定其功能貨幣，其財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團內之企業之外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之當時匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期結算日之匯率換算。結算或換算貨幣項目之差額於損益表確認。

按歷史成本列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日之匯率換算。按公平值列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用計量公平值之日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目之盈虧與該項目之公平值變更之盈虧確認(即公平值盈虧於其他全面收益確認或損益亦分別於其他全面收益或損益確認之項目之換算差額)一併處理。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

外幣 (續)

為了釐定涉及預付代價及終止非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於首次確認時之匯率，首次交易日期為本集團首次確認因支付或收到預付代價而產生之非貨幣性資產或負債之日期。倘於確認相關項目之前有多個付款或收據，則應以這種方式確定每筆預付代價付款或收據之交易日期。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為非港元貨幣。於報告期結算日，有關企業之資產及負債按報告期結算日當日匯率換算為港元，其損益表則按與交易日期之通行匯率相若之匯率換算為港元。

所產生匯兌差額於其他全面收益確認並累積計入匯兌波動儲備，除非該等差額乃歸屬於非控股權益。出售海外業務時，該海外業務相關之儲備之累計金額在損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於整年內之持續現金流量則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

本集團財務報表之編製須管理層作出會影響收入、開支、資產及負債之列報數額及其隨附披露，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

應用本集團會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層已作出下列對財務報表所確認數額有重大影響之判斷：

物業租約分類—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租約。根據對相關安排條款及條件之評估，例如租賃年期不構成商業物業經濟年期之主要部份以及最低租賃付款之現值並不代表商業物業之絕大部份面值，本集團釐定其保留此等出租物業擁有權附帶之絕大部份主要風險及回報並將有關合約入賬列作經營租約。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業與業主自用物業之區分

本集團須釐定物業是否符合資格作為投資物業，並就有關判斷制訂準則。投資物業乃賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之物業。因此，本集團會考慮物業產生之現金流量是否大部份獨立於本集團之其他資產。

若干物業其中一部份持作賺取租金或資本增值，而另一部份用作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部份能被獨立出售（或按融資租賃獨立出租），本集團將該等部份分開列賬。倘該等部份不能獨立出售，惟用作生產或供應貨品或服務或行政用途之部份不大，該物業列為投資物業。

對個別物業作出判斷，以釐定有關配套設施是否重大至足以使該物業不符合作為投資物業的資格。

估計不確定因素

於報告期結算日具有重大風險導致資產及負債賬面值於下個財政年度須作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定因素之其他主要來源論述如下。

應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式（按地理位置所屬地區）之多個客戶分部進行分組之逾期之日數計算。

本集團亦於各報告日期通過考慮交易對手方之違約概率對若干應收貿易賬款及票據進行減值分析。本集團會考慮前瞻資料以反映債務人於當前狀況下之違約概率及對未來經濟狀況之預測（如適用）。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率。本集團會調校矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況（即國內生產總值）於未來惡化，而可能引致違約宗數增加，則調整過往違約率。於各報告日期，會更新過往觀察所得違約率，並分析前瞻性估計的變動。

評估過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係為重大估計。預期信貸虧損數額易受不同情況變動及預測經濟狀況變動影響。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表未來實際客戶違約情況。本集團應收貿易賬款之預期信貸虧損之資料於財務報表附註21披露。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

租賃－估計增量借貸利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借貸利率(「增量借貸利率」)計量租賃負債。增量借貸利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借貸利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(例如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如當租賃並非屬於附屬公司之功能貨幣)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借貸利率並須作出若干實體特定的估計(例如附屬公司單獨之信貸評級)。

投資物業公平值之估計

因缺乏類似物業在活躍市場之現價，本集團參考多方來源之資料釐定公平值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點物業在活躍市場上之現行價格(須就各項差異作出調整)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場上類似物業之近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (c) 以收益資本化法根據現有租金收入及經常性市場租金收入之資本化，並基於投資者對鄰近同類物業之預期市場租金及來自同類物業銷售交易之市場收益。

於二零二四年十二月三十一日，投資物業之賬面值為725,819,000港元(二零二三年：772,933,000港元)。進一步詳情，包括用於公平值計量之主要假設，載於財務報表附註14。

非金融資產之減值

本集團會於各報告期結算日評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。非金融資產則於出現賬面值可能不可收回之跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位之賬面值超逾可收回金額(即其公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者)時，則出現減值。計量公平值減出售成本時，按約束銷售交易根據公平合理基準交易類似資產可得數據，或可得市價減出售資產所產生之應計費用而得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

非上市股本投資公平值

非上市股本投資乃根據基於市場之估值技術估值，詳情載於財務報表附註18。該估值要求本集團決定可資比較公眾公司(同業者)並選擇價格倍數。此外，本集團預計非流動性及規模差異之折扣。本集團將該等投資之公平值分類為第二級或第三級(如合適)。於二零二四年十二月三十一日，非上市股本投資之總公平值為29,457,000港元(二零二三年：34,011,000港元)。進一步詳情載於財務報表附註18。

存貨撥備及將存貨撇減至可變現淨值

本集團管理層檢討本集團存貨狀況，並對陳舊及呆滯存貨項目作出撥備。本集團於各報告期結算日按產品進行存貨盤查，並對陳舊項目作出撥備。存貨之可變現淨值指在一般業務過程中之估計售價，扣除完成之估計成本及銷售開支。該等估計乃根據當前市況及過往製造及銷售同類性質產品之經驗而作出。本集團管理層於各報告期結算日重新評估該等估計。

所得稅撥備

所得稅撥備乃按本集團所釐定期內之應課稅收入計算。釐定應課稅收入涉及對有關稅務規則及規例之詮釋作出判斷。所得稅稅額(以至收益或虧損)可能因稅務機關不時頒佈之任何詮釋及澄清而受到影響。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 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) 製漆產品分類包括生產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，該等盈虧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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零二四年

十二月三十一日止年度

分類收入

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入及收益淨額

分類間之其他收入及收益淨額

對賬：

分類間之銷售對銷

分類間之其他收入及收益淨額對銷

總額

分類業績

對賬：

分類間之業績對銷

利息收入

融資費用

企業及其他未分配開支

除稅前虧損

分類資產

對賬：

企業及其他未分配資產

公司間之應收賬款對銷

資產總值

分類負債

對賬：

企業及其他未分配負債

公司間之應付賬款對銷

負債總值

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
298,341	37,711	9,849	–	345,901
–	2,538	–	–	2,538
5,400	370	–	5,874	11,644
–	545	–	5,977	6,522
303,741	41,164	9,849	11,851	366,605
				(2,538)
				(6,522)
				357,545
(47,788)	(14,895)	(15,893)	11,234	(67,342)
				(5,977)
				6,213
				(7,012)
				(16,033)
				(90,151)
482,223	830,372	263,212	33,086	1,608,893
				216,925
				(108,434)
				1,717,384
381,312	106,424	7,031	2,778	497,545
				4,678
				(108,434)
				393,789

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零二四年

十二月三十一日止年度

其他分類資料

應佔一間聯營公司溢利及虧損

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
-------------	-------------	-------------	-----------	-----------

-	(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)
------	---	---	-----	------

撇銷物業、廠房及設備項目

16	-	-	-	16
----	---	---	---	----

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

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
	455,950	40,356	10,999	(678)	506,627
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(3,215)
總額					<u>503,412</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					(20,894)
除稅前虧損					<u>(86,328)</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
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
<u>對賬：</u>					
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>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

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、廠房及設備項目之 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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

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

並無來自任何一名客戶的收入佔本集團截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度總收入10%或以上。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 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		
銷售油漆產品	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
	345,901	495,654

客戶合約收入

(i) 經分拆收入資料

截至二零二四年
十二月三十一日止年度

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 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
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	298,341	9,849	308,190
香港	57,201	9,849	67,050
中國內地	241,140	—	241,140
總客戶合約收入	298,341	9,849	308,190
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	298,341	9,849	308,190

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

客戶合約收入 (續)

(i) 經分拆收入資料 (續)

截至二零二三年

十二月三十一日止年度

分類

貨品或服務種類

銷售工業產品

酒店營運

製漆產品
千港元

酒店業務
千港元

總計
千港元

448,475

–

448,475

–

10,999

10,999

總客戶合約收入

448,475

10,999

459,474

地域市場

香港

中國內地

59,073

10,999

70,072

389,402

–

389,402

總客戶合約收入

448,475

10,999

459,474

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

448,475

–

448,475

–

10,999

10,999

總客戶合約收入

448,475

10,999

459,474

下表顯示於本報告期間確認而已計入報告期初之合約負債中之收入金額：

已計入報告期初之合約負債之已確認收入：

銷售工業產品

二零二四年
千港元

二零二三年
千港元

1,192

943

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

客戶合約收入 (續)

- (ii) 履行責任
有關本集團履行責任之資料概述如下：

銷售工業產品

履行責任於交付工業產品時達成，貨款一般於交付日期起計30至90天內到期，惟新客戶一般須預付賬款。

酒店業務

酒店客房收益於客人入住期間予以確認。本集團於客戶預訂酒店客房時收取訂金。在達致上述確認收益之標準前，按合約收取之按金乃計入本集團的「其他應付款及應計費用」項下確認為客戶按金和其他遞延收益。本集團給予其貿易客戶平均信貸期為30天。

配套服務收入乃於服務之控制權轉交予客戶之時間點或於服務期間予以確認，視乎合約條款而定。

作為可行權宜方法，分配至餘下履約責任(未履行或部份未履行)之交易價格的金額並無於財務報表附註內披露，原因為有關銷售工業產品及服務之所有餘下履約責任為原預期期限為一年或以下之合約的一部份。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

5. 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：

	附註	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	28	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，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1,601,000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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(已計入)：

	附註	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	13	16,711	21,905
使用權資產折舊	16(a)	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)
並不包括在租賃負債計量之租賃付款	16(c)	731	674
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支 (包括維修及保養)		4,017	3,875
核數師酬金：			
核數相關服務		4,634	4,730
其他服務		466	498
		5,100	5,228
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：			
工資、薪酬、花紅、津貼及福利		78,387	92,819
以股權結算的購股權開支		253	1,261
退休金計劃供款(界定供款計劃)#		9,748	10,977
員工遣散費用*		1,324	1,226
		89,712	106,283
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	14	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*	13	1,311	26
使用權資產之重估虧損*	16(a)	—	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之減值撥備淨額*	21	23,843	49,154
物業、廠房及設備減值撥備／(撥回)*	13	15,450	(927)
使用權資產減值撥備／(撥回)*	16(a)	2,838	(3,710)
將存貨撥備／(撥回)至可變現淨值淨額*		290	(36)
撇銷物業、廠房及設備項目*	13	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」。

◎ 該結餘在綜合損益表列入「銷售成本」。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無已沒收供款可抵扣未來年度的退休金福利計劃供款。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

7. 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>

8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露本年度之董事酬金如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
袍金：		
執行董事	600	600
非執行董事	100	200
獨立非執行董事	500	650
	<u>1,200</u>	<u>1,450</u>
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	8,126	8,076
以股權結算的購股權開支	172	420
酌情花紅	1,205	840
退休金計劃供款	368	368
其他	400	400
	<u>10,271</u>	<u>10,104</u>
	<u>11,471</u>	<u>11,554</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度，若干董事因其為本集團提供服務而根據本公司之購股權計劃獲授購股權，進一步詳情載於財務報表附註30。有關購股權之公平值已於歸屬期之損益表中確認，該公平值乃於授出日期釐定，列入本年度財務報表之金額已計入上述董事薪酬之披露資料。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付／應付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
高國輝	200	200
黃德銳	200	200
張曉京 (於二零二四年六月四日退任)	—	50
林瑩如	100	100
鄭偉波 (於二零二四年六月五日辭任)	—	100
	<u>500</u>	<u>650</u>

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金 (二零二三年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

二零二四年	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	以股權結算的 購股權開支 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	其他 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：							
徐蔭堂	—	1,099	—	—	—	—	1,099
莊志坤	600	1,383	86	110	18	200*	2,397
	<u>600</u>	<u>2,482</u>	<u>86</u>	<u>110</u>	<u>18</u>	<u>200</u>	<u>3,496</u>
非執行董事：							
徐浩銓	100	5,644	86	1,095	350	200*	7,475
張玉林 (於二零二四年 六月五日辭任)	—	—	—	—	—	—	—
	<u>100</u>	<u>5,644</u>	<u>86</u>	<u>1,095</u>	<u>350</u>	<u>200</u>	<u>7,475</u>
	<u>700</u>	<u>8,126</u>	<u>172</u>	<u>1,205</u>	<u>368</u>	<u>400</u>	<u>10,971</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事 (續)

二零二三年	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	以股權 結算的 購股權開支 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	其他 千港元	酬金總額 千港元
執行董事：							
徐蔭堂	-	1,046	-	-	-	-	1,046
莊志坤	600	1,386	210	110	18	200*	2,524
	<u>600</u>	<u>2,432</u>	<u>210</u>	<u>110</u>	<u>18</u>	<u>200</u>	<u>3,570</u>
非執行董事：							
徐浩銓	100	5,644	210	730	350	200*	7,234
張玉林	100	-	-	-	-	-	100
	<u>200</u>	<u>5,644</u>	<u>210</u>	<u>730</u>	<u>350</u>	<u>200</u>	<u>7,334</u>
	<u>800</u>	<u>8,076</u>	<u>420</u>	<u>840</u>	<u>368</u>	<u>400</u>	<u>10,904</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二三年：無)。

* 彼等以中漆集團有限公司董事之身份獲支付之袍金。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名(二零二三年：兩名)董事，其酬金詳列於上文附註8。年內其餘三名(二零二三年：三名)並非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	7,644	7,652
酌情花紅	1,356	1,216
退休金計劃供款	36	36
	<u>9,036</u>	<u>8,904</u>

薪酬在下列範圍內之非董事及非主要行政人員之最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零二四年	二零二三年
2,500,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

10. 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用15%（二零二三年：15%）的較低中國企業所得稅稅率除外。

	附註	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	27	(3,005)	(3,450)
本年度稅項抵免總額		(728)	(1,108)

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

以下為除稅前虧損之本年度稅項抵免(採用本公司及其大部份附屬公司業務所在司法權區之法定稅率計算)與按實際稅率計算之稅項支出之對賬：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損	(90,151)	(86,328)
按法定稅率計算之稅項	(14,875)	(14,244)
按中國若干特定省份適用之 不同稅率計算之淨額	(703)	191
就往期稅項於即期作出調整	(373)	1,304
一間聯營公司應佔溢利及虧損	(244)	(275)
毋須課稅之收入	(991)	(3,312)
不可扣稅之支出	14,843	9,446
來自往期之已動用稅項虧損	(2,084)	(939)
目前確認承前自往期之稅項虧損	(338)	(5,296)
未確認之稅項虧損	6,110	10,622
有關本集團附屬公司可分派溢利之預扣稅之影響	(979)	810
其他	(1,094)	585
按本集團之實際稅率計算之稅項抵免	(728)	(1,108)

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」。

11. 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末期股息(二零二三年：無)。

12. 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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

二零二四年十二月三十一日	永久業權 土地及 酒店物業 千港元	於持有作 自用之物業 的擁有權 權益 千港元	在建工程 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日：								
成本或估值	261,500	246,739	1,414	30,499	86,960	29,891	12,804	669,807
累計折舊及減值	(3,587)	(104,375)	-	(20,706)	(79,913)	(24,476)	(11,230)	(244,287)
賬面淨值	<u>257,913</u>	<u>142,364</u>	<u>1,414</u>	<u>9,793</u>	<u>7,047</u>	<u>5,415</u>	<u>1,574</u>	<u>425,520</u>
於二零二四年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	257,913	142,364	1,414	9,793	7,047	5,415	1,574	425,520
添置	-	-	-	-	142	1,999	30	2,171
撤銷(附註6)	-	-	-	(2)	(9)	(5)	-	(16)
年內折舊撥備(附註6)	(1,722)	(9,506)	-	(1,631)	(1,788)	(1,617)	(447)	(16,711)
轉撥至投資物業(附註14)	-	(11,045)	-	-	(3,959)	-	-	(15,004)
重估虧損(附註6)	-	(1,311)	-	-	-	-	-	(1,311)
減值虧損(附註6)	(15,407)	-	-	(43)	-	-	-	(15,450)
匯兌調整	-	(2,606)	(46)	(221)	(114)	(120)	(34)	(3,141)
於二零二四年十二月三十一日，								
扣除累計折舊及減值	<u>240,784</u>	<u>117,896</u>	<u>1,368</u>	<u>7,896</u>	<u>1,319</u>	<u>5,672</u>	<u>1,123</u>	<u>376,058</u>
於二零二四年十二月三十一日：								
成本或估值	261,500	227,936	1,368	29,784	80,416	30,979	11,151	643,134
累計折舊及減值	(20,716)	(110,040)	-	(21,888)	(79,097)	(25,307)	(10,028)	(267,076)
賬面淨值	<u>240,784</u>	<u>117,896</u>	<u>1,368</u>	<u>7,896</u>	<u>1,319</u>	<u>5,672</u>	<u>1,123</u>	<u>376,058</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

二零二三年十二月三十一日	永久業權 土地及 酒店物業 千港元	於持有作 自用之物業 的擁有權 權益 千港元	在建工程 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日：								
成本或估值	261,500	292,274	317	50,898	89,092	32,008	14,146	740,235
累計折舊及減值	(1,865)	(122,651)	–	(30,408)	(76,538)	(25,413)	(12,356)	(269,231)
賬面淨值	<u>259,635</u>	<u>169,623</u>	<u>317</u>	<u>20,490</u>	<u>12,554</u>	<u>6,595</u>	<u>1,790</u>	<u>471,004</u>
於二零二三年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	259,635	169,623	317	20,490	12,554	6,595	1,790	471,004
添置	–	–	1,947	509	414	767	360	3,997
出售	–	–	–	–	(788)	(59)	(16)	(863)
撇銷(附註6)	–	–	–	–	(22)	(32)	–	(54)
年內折舊撥備(附註6)	(1,722)	(10,068)	–	(2,577)	(5,120)	(1,906)	(512)	(21,905)
轉撥	–	–	(789)	188	397	204	–	–
轉撥至投資物業(附註14)	–	(35,422)	–	(9,625)	–	–	–	(45,047)
重估盈餘	–	21,273	–	–	–	–	–	21,273
重估虧損(附註6)	–	(26)	–	–	–	–	–	(26)
減值虧損撥回(附註6)	–	–	–	927	–	–	–	927
匯兌調整	–	(3,016)	(61)	(119)	(388)	(154)	(48)	(3,786)
於二零二三年十二月三十一日，								
扣除累計折舊及減值	<u>257,913</u>	<u>142,364</u>	<u>1,414</u>	<u>9,793</u>	<u>7,047</u>	<u>5,415</u>	<u>1,574</u>	<u>425,520</u>
於二零二三年十二月三十一日：								
成本或估值	261,500	246,739	1,414	30,499	86,960	29,891	12,804	669,807
累計折舊及減值	(3,587)	(104,375)	–	(20,706)	(79,913)	(24,476)	(11,230)	(244,287)
賬面淨值	<u>257,913</u>	<u>142,364</u>	<u>1,414</u>	<u>9,793</u>	<u>7,047</u>	<u>5,415</u>	<u>1,574</u>	<u>425,520</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

本集團自2019冠狀病毒病疫情影響之復甦步伐及幅度不如預期理想。該等因素加上現時具挑戰性經濟環境及其他外部發展，已影響本集團酒店業務分類及製漆產品分類之營運及財務表現，以及其未來前景及發展。該等事件、情況變化及潛在發展對本集團酒店業務分類及製漆產品分類的具體影響，為本集團於報告期末進行減值審閱之基礎。

根據本集團物業、廠房及設備以及使用權資產(「使用權資產」)之相關減值測試，本集團已確認與若干屬於本集團酒店業務分類及製漆產品分類之物業、廠房及設備及使用權資產相關的減值虧損分別為15,450,000港元及2,838,000港元(附註16)。截至二零二四年十二月三十一日止年度之減值虧損乃基於與該等已減值物業、廠房及設備以及使用權資產有關之相關現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額釐定，即其各自於二零二四年十二月三十一日之使用價值為243,066,000港元及公平值減去處置成本15,745,000港元。相關現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算釐定，該等計算使用基於管理層所批准之涵蓋五年期間之財政預算的現金流量預測。所用之比率為來自相關現金產生單位預測現金流量為4.76%之貼現率，該比率按稅前計算並反映與相關現金產生單位有關之特定風險。使用權資產之公平值乃由獨立專業估值師釐定。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，已就重新分類至投資物業之若干物業、廠房及設備作出減值虧損撥回927,000港元(附註6)。該等資產之公平值乃由獨立專業估值師釐定(附註14)。

獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於一九九四年十二月三十一日重估本集團位於香港及中國內地之若干持有作自用物業之擁有權權益。位於香港之租賃土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市值進行重估。位於中國內地之租賃土地及樓宇則同時採用市值及折舊重置成本進行重估。自一九九四年十二月三十一日起，因本集團依據香港會計準則第16號第80AA段之過渡條文所授有關豁免日後重估當時已按估值列賬之物業、廠房及設備之規定，故並無再重估本集團租賃土地及樓宇。

若本集團此等持有作自用物業之擁有權權益按歷史成本減累計折舊及減值列賬，其於二零二四年十二月三十一日之總賬面值應為18,950,000港元(二零二三年：19,947,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已將上述總賬面淨值93,719,000港元(二零二三年：96,094,000港元)之若干永久業權土地及酒店物業以及持有作自用物業之擁有權權益抵押，以取得本集團獲授之一般銀行融資(附註26)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 投資物業

	附註	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	6	(46,604)	(30,561)
轉撥自自用物業	13	15,004	45,047
轉撥自使用權資產	16(a)	–	43,540
匯兌調整		(15,514)	(14,172)
於十二月三十一日之賬面值		725,819	772,933

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅物業、住宅及商業綜合大樓、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）。

獨立專業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、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樓宇，結構及廠房及機器重置成本的估計，並就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出扣減。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 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	範圍或加權平均	
			輸入數據	二零二四年	二零二三年
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)	24港元至 92港元	22港元至 84港元
			資本化比率	2.9%至3.6%	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)	15,228港元至 38,165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 (每月每平方英尺)	人民幣197元至 人民幣231元	人民幣78元至 人民幣231元
			資本化比率	3.0%至 5.3%	3.0%至 5.0%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣6,097元至 人民幣42,408元	人民幣6,173元至 人民幣44,576元

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

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	
				二零二四年	二零二三年
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7元至 人民幣52元	人民幣8元至 人民幣58元
			資本化比率	5.0%至8.8%	4.5%至8.8%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	不適用	人民幣741元至 人民幣3,026元
		折舊重置成本法	估計重置成本 (每平方米)	不適用	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8,843元至 人民幣56,722元	人民幣9,277元至 人民幣55,985元
			資本化比率	1.5%至3.5%	1.5%至3.5%

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

於年內，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 (二零二三年：無)。

根據收益資本化法，通行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，通行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。

根據折舊重置成本法，樓宇價格及廠房及機器以及折舊率單獨出現重大增加／減少將會導致投資物業公平值大幅增加／減少。

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 千港元	位於香港 之住宅及商 業綜合大樓 千港元	位於中國內地 之商業物業 千港元	位於中國內地 之工業物業 千港元	位於中國內地 之住宅物業 千港元	總計 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
公平值虧損淨額	(13,000)	(7,800)	(3,796)	(959)	(5,006)	(30,561)
轉撥自自用物業 (附註13)	-	-	-	43,156	1,891	45,047
轉撥自使用權資產 (附註16(a))	-	-	-	40,165	3,375	43,540
匯兌調整	-	-	(2,510)	(9,958)	(1,704)	(14,172)
於二零二三年十二月三十一日及 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
公平值虧損	(20,100)	(9,000)	(4,589)	(8,258)	(4,657)	(46,604)
轉撥自自用物業 (附註13)	-	-	11,045	3,959	-	15,004
匯兌調整	-	-	(2,852)	(10,735)	(1,927)	(15,514)
於二零二四年十二月三十一日之賬面值	142,900	116,900	85,395	324,254	56,370	725,819

投資物業已按經營租約租予第三方，其他詳情概要載於附註16。

於二零二四年十二月三十一日，本集團已將總賬面值390,369,000港元 (二零二三年：357,959,000港元) 之若干投資物業抵押，以取得本集團獲授之一般銀行融資 (附註26)。

本集團投資物業之其他詳情載於第190至193頁。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

15. 發展中物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日及十二月三十一日之賬面值	28,000	28,000

發展中物業位於香港。於二零二三年及二零二四年十二月三十一日，發展中物業正待進行發展。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，城市規劃委員會之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准本集團於此地盤上之重建申請，並於二零二二年八月允許(a)保育發展中地盤上之歷史建築物；(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。該許可之有效期為4年，直至二零二六年八月。

本集團發展中物業之其他詳情載於第194頁。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其營運的不同土地、物業及其他設備項目（二零二三年：不同土地、物業及其他設備項目）的租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。物業租賃的租期通常介乎1年至5年。其他設備的租期通常介乎2年至5年及／或個別屬低價值。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	物業 千港元	租賃土地 千港元	辦公室 設備 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	8,325	89,594	56	97,975
添置	1,241	1,817	32	3,090
撤銷	—	—	(9)	(9)
折舊支出 (附註6)	(3,616)	(3,012)	(18)	(6,646)
轉撥至投資物業 (附註14)	—	(43,540)	—	(43,540)
重估虧損 (附註6)	—	(1,778)	—	(1,778)
減值撥回 (附註6)	—	3,710	—	3,710
匯兌調整	(194)	(797)	—	(991)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	5,756	45,994	61	51,811
添置	3,408	—	52	3,460
折舊支出 (附註6)	(3,441)	(2,688)	(18)	(6,147)
撤銷	—	—	(19)	(19)
減值虧損 (附註6)	—	(2,838)	—	(2,838)
匯兌調整	(140)	(852)	—	(992)
於二零二四年十二月三十一日	5,583	39,616	76	45,275

於二零二四年十二月三十一日，本集團已將總賬面淨值19,319,000港元之若干使用權資產已作抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之擔保 (附註26)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，管理層根據租賃土地的公平值 (乃由獨立專業估值師釐定) (附註13) 作出2,838,000港元的減值虧損撥回 ((附註6)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理層根據租賃土地的公平值 (乃由獨立專業估值師釐定) (附註14) 作出3,710,000港元的減值虧損撥回 ((附註6)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日的賬面值	7,446	8,784
新租賃	3,460	3,090
年內已確認利息增幅	379	462
付款	(4,728)	(4,684)
匯兌調整	(157)	(206)
於十二月三十一日的賬面值	6,400	7,446
分析如下：		
即期部分	3,511	3,579
非即期部分	2,889	3,867

租賃負債之到期分析於財務報表附註40披露。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租賃負債利息	379	462
使用權資產折舊支出	6,147	6,646
有關短期租賃的開支(計入銷售成本、 銷售及分銷開支以及行政開支)	731	674
損益中確認款項總額	7,257	7,782

(d) 租賃之現金流出總額於財務報表附註33(c)披露。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團按經營租約安排出租其投資物業(附註14)(由位於香港的若干商業物業、位於中國內地之若干住宅、商業及工業物業，以及位於中國內地之樓宇之非顯著部份(附註13)組成)。該等租賃的條款一般要求租戶支付保證金並根據現行市況進行定期租金調整。年內本集團就其投資物業已確認租金收入為37,711,000港元(二零二三年：36,180,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二四年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與第三方之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	36,839	36,007
一年後但兩年內	36,984	33,216
兩年後但三年內	34,102	33,149
三年後但四年內	21,051	30,684
四年後但五年內	9,600	17,362
五年以上	12,427	17,453
	<u>151,003</u>	<u>167,871</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

17. 於一間聯營公司之權益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔資產淨值	2,302	2,572

於二零二四年十二月三十一日，計入本集團流動負債之應付聯營公司款項總額為2,800,000港元（二零二三年：2,800,000港元）為無抵押、免息及須於發出不少於30天事先書面通知時償還。

聯營公司之資料如下：

名稱	所持之 已發行 股份詳情	註冊成立及 經營地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			二零二四年	二零二三年	
雅蘭置業有限公司	創辦人股份及 普通股	香港	50	50	物業投資

於二零二四年十二月三十一日，雅蘭置業有限公司為本公司間接持有之法人聯營公司。雅蘭置業有限公司之財政年度結算日為十月三十一日。綜合財務報表已就該聯營公司與本集團於該聯營公司與本集團之財政年度結算日期間進行之主要交易作出調整。

上述聯營公司採用權益法於該等財務報表列賬。

下表列示本集團聯營公司（個別不屬於重大）之財務資料：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利	1,480	1,668
應佔聯營公司之全面收益總額	1,480	1,668
本年度聯營公司已派付之股息	1,750	1,803
本集團於聯營公司投資之總賬面值	2,302	2,572

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

18. 指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		
非上市股本投資，按公平值		
Profitable Industries Limited	24,757	28,133
金滙國際(集團)有限公司	4,400	5,578
非上市會所會籍債券	300	300
	<u>29,457</u>	<u>34,011</u>

上述股本投資已不可撤銷地指定為透過其他全面收益反映公平值，原因為本集團認為此等投資屬策略性質。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無獲金滙國際(集團)有限公司派發任何股息。

19. 購買物業、廠房及設備之按金

	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	4,185	4,308
匯兌調整	(214)	(123)
	<u>3,971</u>	<u>4,185</u>

於十二月三十一日之賬面值

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

20. 存貨

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
原材料	12,642	16,745
在製品	2,875	2,894
製成品	3,147	7,714
	18,664	27,353

21. 應收貿易賬款及票據

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款	213,186	249,545
應收票據	32,115	46,393
	245,301	295,938
減值	(139,792)	(122,231)
	105,509	173,707

本集團之應收貿易賬款為出租投資物業以及銷售油漆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末清付之結餘。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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

21. 應收貿易賬款及票據 (續)

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>

應收貿易賬款及票據之減值虧損撥備之變動如下：

二零二四年	附註	應收 貿易賬款 千港元	應收票據 千港元	總計 千港元
於年初		92,612	29,619	122,231
應收貿易賬款及票據減值撥備淨額	6	22,388	1,455	23,843
因無法收回而撇銷之金額		(1,987)	–	(1,987)
匯兌調整		(3,331)	(964)	(4,295)
於年終		<u>109,682</u>	<u>30,110</u>	<u>139,792</u>

二零二三年	附註	應收 貿易賬款 千港元	應收票據 千港元	總計 千港元
於年初		61,805	14,473	76,278
應收貿易賬款及票據減值撥備淨額	6	33,873	15,281	49,154
因無法收回而撇銷之金額		(2,059)	–	(2,059)
匯兌調整		(1,007)	(135)	(1,142)
於年終		<u>92,612</u>	<u>29,619</u>	<u>122,231</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

21. 應收貿易賬款及票據 (續)

應收貿易賬款

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式（按地理位置所屬地區）之多個客戶分部進行分組之逾期之日數計算。該計算反映或然率加權結果及於報告日期可得之有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可靠資料。

對於違約風險較高的應收貿易賬款會進行額外減值分析。考慮到交易對手方的違約概率，虧損撥備乃根據簡化方法按相等於全期預期信貸虧損之金額計量。該計算反映或然率加權結果、貨幣之時間價值以及於報告日期可得之有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可靠資料。於二零二四年十二月三十一日，所應用之違約概率為47.7%至100.0%（二零二三年：27.7%至100.0%），而違約虧損則介乎89.7%至100.0%（二零二三年：61.5%至93.4%）。

下文載列本集團應收貿易賬款之信貸風險資料：

於二零二四年十二月三十一日

	信貸減值 應收款項	無逾期	逾期			總計
			三個月內	三至 六個月	超過 六個月	
預期信貸虧損率	100%	4.4%	12.9%	32.5%	72.2%	51.4%
總賬面值(千港元)	19,210	59,612	12,462	4,422	117,480	213,186
預期信貸虧損(千港元)	19,210	2,597	1,605	1,437	84,833	109,682

於二零二三年十二月三十一日

	信貸減值 應收款項	無逾期	逾期			總計
			三個月內	三至 六個月	超過 六個月	
預期信貸虧損率	100%	14.6%	29.5%	42.0%	45.9%	37.1%
總賬面值(千港元)	20,171	86,664	28,697	25,971	88,042	249,545
預期信貸虧損(千港元)	20,171	12,655	8,462	10,903	40,421	92,612

應收票據

減值分析是於各報告日期通過考慮交易對手方之違約概率進行。該計算反映概率加權結果、貨幣之時間價值以及於報告日期可獲得之關於過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及有憑證之資料。於二零二四年十二月三十一日，所應用之違約概率介乎32.6%至100.0%（二零二三年：0.1%至100.0%），違約虧損預期為61.5%至100.0%（二零二三年：61.5%至100.0%）。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

22. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
預付款項	3,499	3,643
按金及其他應收賬款	50,908	52,597
	<u>54,407</u>	<u>56,240</u>
分析為：		
流動部份	53,611	55,476
非流動部份	796	764

其他應收賬款之減值虧損撥備之變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	—	2,800
因無法收回而撇銷之金額	—	(2,800)
於年終	<u>—</u>	<u>—</u>

在適用情況，乃通過考慮違約概率而在各報告日進行減值分析。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，虧損撥備乃評定為甚微。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

23. 現金及現金等值項目和已抵押存款

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
現金及銀行結餘	191,121	169,671
定期存款：		
— 於取得時原定到期日少於三個月	69,469	65,521
— 於取得時原定到期日超過三個月	48,358	124,194
	308,948	359,386
減：已抵押定期存款		
— 於取得時原定到期日超過三個月	(22,207)	(98,994)
現金及現金等值項目	286,741	260,392

於報告期結算日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘以及定期存款為202,871,000港元（二零二三年：232,319,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行之現金基於每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期介乎一星期至一年不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按個別短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放於最近並無拖欠紀錄之信譽良好的銀行。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。

於二零二四年十二月三十一日，21,570,000港元（二零二三年：98,117,000港元）之定期存款已就本集團之應付票據而抵押（附註24），而637,000港元（二零二三年：877,000港元）之定期存款已就銀行代表本集團就若干銷售項目向客戶發出履約保證金而抵押，以此作為擔保（附註34）。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

24. 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
	125,437	195,523

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：115,694,000港元）之應付票據乃以21,570,000港元（二零二三年：98,117,000港元）之定期存款作抵押。

25. 其他應付賬款及應計費用以及已收按金

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延收入	28	283	292
其他應付賬款	(i)	32,988	35,609
應計費用		23,405	28,737
合約負債	(ii)	1,121	1,519
		57,797	66,157
分類為流動負債之部份		(50,897)	(60,976)
非流動部份		6,900	5,181

附註：

- (i) 其他應付賬款不計利息，平均結付期為三個月。
- (ii) 合約負債之詳情如下：

	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	二零二三年 一月一日 千港元
已收客戶短期墊款 銷售工業產品	1,121	1,519	1,598

合約負債包括交付工業產品所收到之墊款。二零二四年及二零二三年合約負債變動，主要是由於近年末就銷售工業產品而從客戶收到之銷售訂單減少而本集團尚未向客戶交付產品所致。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

26. 計息銀行借貸

	二零二四年十二月三十一日			二零二三年十二月三十一日		
	實際 年利率(%)	到期日	千港元	實際 年利率(%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	3.1 – 3.8	二零二五年至 二零五零年	116,618	3.3 – 7.1	二零二四年至 二零五零年	131,013
銀行貸款－無抵押	5.9	二零二六年	21,000	5.0 – 6.9	二零二四年至 二零二六年	40,437
			<u>137,618</u>			<u>171,450</u>
分析為：						
須於下列期間償還之銀行貸款：						
一年內或按要求						
			<u>137,618</u>			<u>171,450</u>

附註：

- (a) 上述銀行貸款137,618,000港元(二零二三年：171,450,000港元)包含按要求償還條款並已計入二零二四年十二月三十一日之流動負債。因此，就上述分析而言，於一年後到期償還之銀行貸款乃分析為須於報告期結算日在一年內或按要求償還之銀行貸款。

不計入任何按要求償還條款之影響及基於銀行借貸之到期條款，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之銀行借貸須於下列期間償還：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分析為：		
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	53,979	100,895
第二年內	21,894	4,198
第三至五年內(包括首尾兩年)	19,146	21,860
第五年後	42,599	44,497
	<u>137,618</u>	<u>171,450</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

26. 計息銀行借貸 (續)

附註：(續)

(b) 本集團之銀行貸款以下列各項作擔保：

- (i) 於報告期結算日總賬面淨值為113,038,000港元(二零二三年：96,094,000港元)之本集團持有作自用之物業及本集團之使用權資產之擁有權權益(附註13及16)；及
- (ii) 本集團於報告期結算日總賬面值為390,369,000港元(二零二三年：357,959,000港元)之投資物業(附註14)。

(c) 於二零二四年十二月三十一日，除一項賬面值為67,075,000港元之有抵押銀行貸款以人民幣計值外，其他計息銀行借貸以港元計值(二零二三年：除一項賬面值為16,437,000港元之無抵押銀行貸款及一項總賬面值為33,508,000港元之有抵押銀行貸款以人民幣計值外，其他計息銀行借貸以港元計值)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

27. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	使用權資產		物業重估		預扣稅		超過有關折舊 之折舊免稅額		其他		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	713	1,140	45,411	44,175	2,048	1,270	7,773	5,943	1,131	188	57,076	52,716
年內於損益表扣除／(計入) 之遞延稅項*	86	(399)	(4,146)	(2,612)	(979)	810	1,670	1,989	273	981	(3,096)	769
年內於其他全面收益表扣除 之遞延稅項	-	-	-	5,101	-	-	-	-	-	-	-	5,101
匯兌調整	(21)	(28)	(1,377)	(1,253)	(52)	(32)	(242)	(159)	(40)	(38)	(1,732)	(1,510)
於十二月三十一日之 遞延稅項負債總額	778	713	39,888	45,411	1,017	2,048	9,201	7,773	1,364	1,131	52,248	57,076

遞延稅項資產

	租賃負債		應收貿易賬款及票據減值		可供抵銷未來應課稅 溢利之虧損		超過有關折舊 免稅額之折舊		應計費用		總計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日	785	1,202	2,863	3,487	15,163	10,159	1,422	1,535	195	299	20,428	16,682
年內於損益表計入／(扣除) 之遞延稅項*	90	(385)	(457)	(526)	339	5,296	26	(69)	(89)	(97)	(91)	4,219
匯兌調整	(23)	(32)	(85)	(98)	(427)	(292)	(45)	(44)	(6)	(7)	(586)	(473)
於十二月三十一日之 遞延稅項資產總額	852	785	2,321	2,863	15,075	15,163	1,403	1,422	100	195	19,751	20,428

* 截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合損益表中計入遞延稅項淨額3,005,000港元(二零二三年：3,450,000港元)(附註10)。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

27. 遞延稅項 (續)

為呈列之目的，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表中抵銷。以下為就財務報告而言之本集團遞延稅項結餘分析：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	18,974	19,715
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	51,477	56,363

於報告期結算日，並無就於香港產生而動用期限並無限制的稅項虧損1,242,900,000港元（二零二三年：1,238,900,000港元）（須經香港稅務局同意而作實）以及於中國內地產生而(i)所有附屬公司最多可於五年內，惟(ii)符合中國高新技術企業資格的附屬公司除外，該等附屬公司最多可於十年內動用的稅項虧損141,400,000港元（二零二三年：230,100,000港元）確認本集團若干附屬公司產生的遞延稅項資產。該等附屬公司已有一段時間錄得虧損，且認為在可預見將來不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外商投資企業向國外投資者宣派股息須繳納10%預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後的盈利。倘中國內地與國外投資者所在司法權區訂有雙邊稅收協定，則可採用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司自二零零八年一月一日起產生之盈利派付的股息繳納預扣稅。

於二零二四年十二月三十一日，並無就應就本集團若干於中國內地成立之附屬公司之未匯回盈利之若干部份（三繳納預扣稅）悉數確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見未來分派此等未匯回盈利。於二零二四年十二月三十一日，於中國內地附屬公司之投資的相關暫時差異（並未就此確認遞延稅項負債）合共約為129,100,000港元（二零二三年：149,900,000港元）。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

28. 遞延收入

	附註	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		627	935
年內確認	5	(278)	(284)
匯兌調整		(14)	(24)
於十二月三十一日之賬面值		335	627
列為流動負債部份	25	(283)	(292)
非即期部份		52	335

根據中國徐州吸引外資的安排，本集團於二零零四年四月十日與「徐州經濟開發區管委會」（「徐州管委會」，受徐州市政府管轄）訂立若干協議（「徐州協議」）。根據徐州協議，徐州管委會為本集團之製造附屬公司長頸鹿製漆（徐州）有限公司（「徐州附屬公司」）安排建設廠房及辦公樓宇，並以貸款形式向徐州附屬公司提供建設所須資金（「建築貸款」）。

廠房及辦公樓宇建設已完工，並於二零零五年七月交付予本集團以經營溶劑業務。二零零七年六月二十五日，本集團與徐州管委會訂立若干修訂協議，落實已落成廠房及辦公樓宇所在土地之應付地價人民幣4,793,000元，並獲豁免償還建築貸款中等同於該金額的部分。有關款項已列為遞延收入，於由建築貸款所籌建的徐州附屬公司之樓宇、廠房及機器的加權平均使用年期內在綜合損益表確認。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

29. 股本

股份

法定：

2,880,000,000股(二零二三年：2,880,000,000股)
每股面值0.10港元之普通股

已發行及繳足：

1,903,685,690股(二零二三年：1,903,685,690股)
每股面值0.10港元之普通股

二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
288,000	288,000
190,369	190,369

購股權

本公司購股權計劃及根據該等計劃已發行之購股權詳情載於財務報表附註30。

30. 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。

30. 購股權計劃 (續)

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。

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。

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、主要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12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21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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

30. 購股權計劃 (續)

中漆之購股權計劃 (續)

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。

下文概述截至二零二四年十二月三十一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 十二月 三十一日 尚未行使
				於 二零二四年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內 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	-	-	(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，將按下文所述予以／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；
- (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。

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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

30. 購股權計劃 (續)

中漆之購股權計劃 (續)

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）。

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，中漆於中漆計劃項下有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%）。

31. 儲備

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之儲備數額及相關變動載於第88及89頁之綜合權益變動表。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

32. 擁有部份權益之附屬公司 (具備重大非控股權益)

具備重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零二四年	二零二三年
非控股權益持有之股本權益百分比：		
中漆集團有限公司	<u>25%</u>	<u>25%</u>
	千港元	千港元
分配予非控股權益之本年度虧損：		
中漆集團有限公司	<u>(11,979)</u>	<u>(16,779)</u>
已付非控股權益之股息：		
中漆集團有限公司	<u>-</u>	<u>-</u>
於報告日之非控股權益之累計結餘：		
中漆集團有限公司	<u>100,059</u>	<u>116,585</u>

下表列示上述附屬公司之財務資料概要。所披露之金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中漆集團有限公司		
收入	321,352	469,091
其他收入及收益淨額	7,534	9,622
經營開支總額	(378,471)	(548,172)
所得稅抵免	1,601	2,482
本年度虧損	(47,984)	(66,977)
本年度其他全面虧損	(20,018)	(7,010)
本年度全面虧損總額	<u>(68,002)</u>	<u>(73,987)</u>
流動資產	365,313	496,428
非流動資產	438,683	476,431
流動負債	(270,259)	(381,470)
非流動負債	(152,674)	(142,749)
非控股權益	<u>(3,975)</u>	<u>(4,175)</u>
經營業務(所用)/所得現金流量淨額	(25,492)	83,637
投資業務所得/(所用)現金流量淨額	76,284	(59,787)
融資業務所用現金流量淨額	<u>(21,086)</u>	<u>(24,663)</u>
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	<u>29,706</u>	<u>(813)</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

33. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團就物業及其他設備之租賃安排（二零二三年：物業及其他設備之租賃安排）而關於使用權資產及租賃負債之非現金添置分別為3,460,000港元（二零二三年：3,090,000港元）及3,460,000港元（二零二三年：3,090,000港元）。

(b) 融資業務所產生之負債變動

於二零二四年一月一日
融資現金流量之變動
新增租賃
利息開支
分類為經營現金流量之已付利息
外匯變動

於二零二四年十二月三十一日

二零二四年	
計息銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元
171,450	7,446
(32,027)	(4,349)
—	3,460
—	379
—	(379)
(1,805)	(157)
137,618	6,400

於二零二三年一月一日
融資現金流量之變動
新增租賃
利息開支
分類為經營現金流量之已付利息
外匯變動

於二零二三年十二月三十一日

二零二三年	
計息銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元
289,116	8,784
(117,959)	(4,222)
—	3,090
—	462
—	(462)
293	(206)
171,450	7,446

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

33. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 租賃之現金流出總額

現金流量表內包括租賃之現金流出總額如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動內	1,110	1,136
融資活動內	4,349	4,222
	<u>5,459</u>	<u>5,358</u>

34. 或然負債

於目前及過往年度結束時，並無於財務報表撥備之或然負債如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
就以下項目而向銀行提供擔保：		
履約保證金	<u>637</u>	<u>877</u>

履約保證金乃以於二零二四年十二月三十一日之637,000港元已抵押存款作抵押(二零二三年：877,000港元)。

35. 資產抵押

有關就本集團應付票據、銀行借貸及履約保證金而以本集團之資產作為抵押之詳情分別載於財務報表附註24、26及34。

36. 承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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>1,222</u>	<u>2,737</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

37. 關連方交易

(a) 與關連方的未償還結餘

於報告期結算日本集團與一間聯營公司之結餘詳情載於財務報表附註17。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
短期僱員福利	3,392	3,342
退休後福利	18	18
以股權結算的購股權開支	86	210
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	3,496	3,570

董事酬金之其他詳情載於財務報表附註8。

上述關連方交易並不構成上市規則第十四A章所界定之關連交易或持續關連交易。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

38. 金融工具之類別

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：

二零二四年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	透過其他全面 收益反映 公平值 之金融資產 千港元	總計 千港元
指定為透過其他全面收益反映 公平值之股本投資	—	29,457	29,457
應收貿易賬款及票據	105,509	—	105,509
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	4,417	—	4,417
已抵押按金	22,207	—	22,207
現金及現金等值項目	286,741	—	286,741
	418,874	29,457	448,331

金融負債

	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
應付一間聯營公司款項	2,800
應付貿易賬款及票據	125,437
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之金融負債	32,814
計息銀行借貸	137,618
租賃負債	6,400
	305,069

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

38. 金融工具之類別 (續)

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零二三年十二月三十一日

金融資產

	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	透過其他全面 收益反映 公平值 之金融資產 千港元	總計 千港元
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
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	173,707	—	173,707
已抵押存款	4,869	—	4,869
現金及現金等值項目	98,994	—	98,994
	260,392	—	260,392
	<u>537,962</u>	<u>34,011</u>	<u>571,973</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
應付一間聯營公司款項	2,800
應付貿易賬款及票據	195,523
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之金融負債	34,994
計息銀行借貸	171,450
租賃負債	7,446
	<u>412,213</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

39. 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分，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。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。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。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

39. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

下文載列指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資之估值之重大不可觀察輸入數據之概要連同於二零二四年及二零二三年十二月三十一日之定量敏感度分析：

金融工具	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據之公平值 敏感度／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	基地之單價	二零二四年：每幅基地 68,000港元至215,000港元 (二零二三年：每幅基地 66,000港元至208,000港元)	每幅基地之單價增加／減少 5% (二零二三年：5%) 將令到公平值增加／減少 2,128,000港元 (二零二三年：2,200,000港元)
		龕位之單價	二零二四年：每個龕位 8,000港元至9,000港元 (二零二三年：每個龕位 8,000港元至9,000港元)	每個龕位之單價增加／減少 5% (二零二三年：5%) 將令到公平值增加／減少 19,000港元 (二零二三年：20,000港元)
		基園土地之單價	二零二四年： 每畝414,000港元至 790,000港元 (二零二三年： 每畝646,000港元至 714,000港元)	每畝基園土地之單價增加／減少 5% (二零二三年：5%) 將令到公平值增加／減少 294,000港元 (二零二三年：406,000港元)
		少數股權折讓	二零二四年：20%至30% (二零二三年：20%至30%)	少數股權折讓增加／減少 5% (二零二三年：5%) 將令到公平值減少／增加 1,651,000港元 (二零二三年：1,876,000港元)
		缺乏市場流通性折讓	二零二四年：5%至35% (二零二三年：5%至35%)	缺乏市場流通性折讓增加／減少 5% (二零二三年：5%) 將令到公平值 減少／增加94,000港元 (二零二三年：118,000港元)

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

39. 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 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計量的資產：				
於二零二四年十二月三十一日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	29,157	29,457
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

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

39. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級 (續)

第三級公平值計量於年內之變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<u>指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資：</u>		
於一月一日	33,711	41,804
於其他全面收益確認之虧損總額	(4,554)	(8,093)
於十二月三十一日	<u>29,157</u>	<u>33,711</u>

按公平值計量之負債：

本集團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任何按公平值計量之金融負債。

於本年度，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（二零二三年：無）。

40. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行借貸以及現金及現金等值項目。該等金融工具之主要目的在於為本集團之營運提供資金。本集團還有多類其他金融資產及負債，如已抵押存款、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、指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資、應付一間聯營公司款項、應付貿易賬款及票據、計入其他應付賬款及應計費用之金融資產以及已收按金和租賃負債（直接由其業務產生）。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團管理各項該等風險之政策於下文概述。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

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（大部份為短期性質），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。

下表列示在所有其他變數均維持不變的情況下，本集團除稅前虧損（透過對銀行存款及浮息借貸之影響）對利率出現合理可能變動時之敏感度。本集團之權益並無受影響，惟保留溢利除外。

二零二四年		基點 增加／(減少)	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
港元		50	640
人民幣		50	(602)
港元		(50)	(640)
人民幣		(50)	602
二零二三年		基點 增加／(減少)	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
港元		50	684
人民幣		50	(729)
港元		(50)	(684)
人民幣		(50)	729

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

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及人民幣進行。本集團在中國內地亦擁有重大投資，而其綜合財務狀況表(包括並非以營運附屬公司之功能貨幣計值之銀行存款、應收貿易賬款及票據以及應付貿易賬款及票據部份)可能受港元與人民幣匯率之變動所影響。

下表列示於報告期結算日在所有其他變數維持不變的情況下，本集團(因以人民幣計值之金融工具而產生之)除稅前虧損對人民幣匯率出現合理可能變動時之敏感度。

二零二四年	人民幣匯率 增加／(減少) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
倘港元兌人民幣貶值	5	(500)
倘港元兌人民幣升值	(5)	500
二零二三年	人民幣匯率 增加／(減少) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
倘港元兌人民幣貶值	5	(525)
倘港元兌人民幣升值	(5)	525

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，或須作出現金抵押。此外，本集團持續監察應收賬款結餘，故不會承受重大壞賬風險。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團之信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，以及於十二月三十一日之年結階段分析。所呈列之有關金額指金融資產總賬面值。

於二零二四年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收貿易賬款*	—	—	—	213,186	213,186
應收票據*	32,115	—	—	—	32,115
計入按金及其他應收賬款之 金融資產					
— 正常**	4,417	—	—	—	4,417
已抵押存款					
— 尚未逾期	22,207	—	—	—	22,207
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	286,741	—	—	—	286,741
	<u>345,480</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>213,186</u>	<u>558,666</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

最高風險及年結階段 (續)

於二零二三年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收貿易賬款*	99,819	25,771	—	123,955	249,545
應收票據	46,393	—	—	—	46,393
計入按金及其他應收賬款之 金融資產					
— 正常**	4,869	—	—	—	4,869
已抵押存款					
— 尚未逾期	98,994	—	—	—	98,994
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	260,392	—	—	—	260,392
	<u>510,467</u>	<u>25,771</u>	<u>—</u>	<u>123,955</u>	<u>660,193</u>

* 就本集團應用簡化減值法的應收貿易賬款，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註21披露。

** 應收票據及計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產之信貸質素於有關金融資產並無逾期時被視為「正常」，並無資料顯示有關金融資產之信貸風險自首次確認以來顯著增加。否則，有關金融資產之信貸質素被視為「呆賬」。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團之目標旨在透過使用銀行借貸維持資金持續供應與靈活性之間的平衡。本集團之政策為定期監察現有及預期流動資金需求，確保維持充足之現金儲備及可供運用之銀行信貸，以應付短期及長期流動資金需求。

根據已訂約未貼現賬款，本集團金融負債於報告期結算日之到期情況如下：

二零二四年	按要求或 一年內 千港元	第二至 五年內 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款及票據	125,437	—	125,437
應付一間聯營公司款項	2,800	—	2,800
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之 金融負債	32,814	—	32,814
計息銀行借貸*	137,618	—	137,618
租賃負債	3,751	2,991	6,742
	<u>302,420</u>	<u>2,991</u>	<u>305,411</u>
二零二三年	按要求或 一年內 千港元	第二至 五年內 千港元	總計 千港元
應付貿易賬款及票據	195,523	—	195,523
應付一間聯營公司款項	2,800	—	2,800
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之 金融負債	34,994	—	34,994
計息銀行借貸*	171,450	—	171,450
租賃負債	3,901	4,120	8,021
	<u>408,668</u>	<u>4,120</u>	<u>412,788</u>

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

* 以上本集團之計息銀行借貸包括於二零二四年十二月三十一日之賬面值為137,618,000港元(二零二三年：171,450,000港元)之若干銀行貸款，其銀行融資函載有按要求償還條款，有關條款賦予銀行貸款之債權人銀行權利於任何時候催繳銀行貸款。因此，就以上到期分析而言，該等本集團銀行貸款之合約未貼現付款乃分類為「按要求或一年內」。

根據包含按要求償還條款之銀行貸款之條款，該等貸款於十二月三十一日之到期狀況表(基於合約未貼現付款以及不計入任何按要求償還條款之影響)載列如下：

	一年內 千港元	第二至五年內 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零二四年	<u>85,959</u>	<u>29,986</u>	<u>57,164</u>	<u>173,109</u>
二零二三年	<u>105,812</u>	<u>35,057</u>	<u>64,242</u>	<u>205,111</u>

即使有以上條款，本公司董事相信該等銀行貸款將不會於報告期結算日起計12個月內被全數催繳，並認為該等貸款將根據銀行融資函所載之到期日償還。作出此評估時已考慮：本集團於財務報表批准日期之財務狀況；沒有發生違約事件，以及本集團已按時償還先前所有預定還款。

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

40. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力持續經營業務及維持穩健資本比率，以支持其業務並最大限度提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變化作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支付予股東之股息、向股東返還資本或發行新股。截至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止年度，資金管理之目標、政策或程序並無改變。

本集團以負債資本比率(即銀行借貸除以母公司擁有人應佔權益)監控資本。於報告期結算日之負債資本比率如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借貸	137,618	171,450
母公司擁有人應佔權益	1,219,561	1,323,299
負債資本比率	11.3%	13.0%

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

41. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期結算日之財務狀況表之資料如下：

	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	51	36
使用權資產	48	32
於附屬公司之權益	264,120	305,706
應收附屬公司款項	222,369	251,596
向中漆集團貸款	107,897	62,000
非流動資產總值	594,485	619,370
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	585	983
現金及現金等值項目	94,957	95,979
流動資產總值	95,542	96,962
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	2,863	3,859
租賃負債	9	16
流動負債總值	2,872	3,875
流動資產淨值	92,670	93,087
總資產減流動負債	687,155	712,457
非流動負債		
租賃負債	40	—
遞延稅項負債	8	2
非流動負債總值	48	2
資產淨值	698,107	712,455
權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備(附註)	496,738	522,086
權益淨額	687,107	712,455

財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

41. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘* 千港元	公平值儲備 (非轉撥) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	88,970	172,972	(52,501)	384,599	594,040
年度全面虧損總額	-	-	-	(33,880)	(33,880)
已宣派及派付二零二二年末期股息	-	(38,074)	-	-	(38,074)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	88,970	134,898	(52,501)	350,719	522,086
年度全面虧損總額	-	-	-	(25,348)	(25,348)
於二零二四年十二月三十一日	88,970	134,898	(52,501)	325,371	496,738

* 部份繳入盈餘因依據一九九二年取得之法院批准自股份溢價賬撥款以撇銷收購附屬公司所產生之商譽而產生。繳入盈餘之餘下部份於一九九一年因集團重組而產生，最初為根據重組計劃時配發本公司股份之面值與所收購附屬公司之綜合資產淨值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

42. 財務報表之批准

財務報表已於二零二五年三月二十七日獲本公司董事會核准及批准刊發。

主要物業附表

二零二四年十二月三十一日

投資物業

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現有 租約類別	現時用途	總樓面面積 (平方英尺)
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓A、B、C、D及F室	100	長期	商業	5,290
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心18樓	100	長期	商業	6,773
香港 九龍旺角 上海街497號地下	100	中期	商業	605
中國 廣東省深圳市南山區 桃園路 田廈國際中心 A棟2506及2507辦公室	100	中期	商業	4,340
中國 上海市青浦區 徐涇鎮諸光路1588弄499號 綠地融信商業中心8樓801及807室 以及地庫一層的371號至376號及 486號至489號停車位	100	中期	商業	9,853
中國 上海市 浦東區 東方路971號 錢江大廈25樓H單元	100	中期	商業	1,435

主要物業附表

二零二四年十二月三十一日

投資物業 (續)

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現有 租約類別	現時用途	總樓面面積 (平方英尺)
中國 北京市朝陽區 望京東園 綠地中心 第4棟49樓4905室	100	中期	商業	5,318
中國 廣東省廣州市 天河區海安路13號 財富世紀廣場 A1座1704辦公室	100	中期	商業	3,742
中國 深圳市 寶安區 勤誠達樂園13號樓 7層703室	75	中期	商業	1,947
香港 九龍 上海街391號 太極軒393全棟	100	中期	住宅及 商業綜合 大樓	14,730
香港 灣仔 摩理臣山道11號 君儷酒店地下商舖	100	長期	酒店	704
中國 廣東省廣州市花都區 新華鎮花都港口工業開發區 嶺東路13號之廠房綜合體	100	中期	工業	136,791

主要物業附表

二零二四年十二月三十一日

投資物業 (續)

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現有 租約類別	現時用途	總樓面面積 (平方英尺)
中國 江蘇省徐州市 徐州經濟開發區 金水路22號之工業綜合體	75	中期	工業	39,412
中國 上海市 青浦區 外青松公路 3889及3899號之工業綜合體	75	中期	工業	71,848
中國 深圳市 寶安區 沙井鎮 衙邊工業區	75	中期	工業	390,472
中國 廣東省中山市 三角鎮 結民村 工業綜合體	75	中期	工業	112,035
中國 湖北省 鄂州市 葛店開發區南 4號路及3號路交匯處 工業綜合體	75	中期	工業	48,262

主要物業附表

二零二四年十二月三十一日

投資物業 (續)

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現有 租約類別	現時用途	總樓面面積 (平方英尺)
中國 湖北省 鄂州市 葛店開發區 工業園區2號 4號路 工業綜合體	67.9	中期	工業	147,578
中國 廣東省深圳市寶安區 沙井街道 新沙路與環鎮路交匯處 萬科翡悅郡園三期 B棟2301-2、2501-2、2601-2室及 C棟2603-4、2703-4室	100	中期	住宅	9,450
中國 廣東省中山市三角鎮 月灣路36號翡翠明珠雅苑 1區2棟2號單元 10樓至14樓 1003、1103、1203、1303及1403室 以及地庫一層的069號及076號停車位	100	中期	住宅	7,335

主要物業附表

二零二四年十二月三十一日

發展中物業

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現時用途	概約地盤／ 建築面積	預期 落成日期	完成階段
香港 新界元朗凹頭 丈量約份第115號 地段879、880S.A. SS1、 880S.B. SS1、881至 885、889R.P.、891、 1318、1326及1344號	100	農業及 房屋地段	3,700平方米	不適用	有待發展

詞彙

購股權計劃	本公司於二零二二年六月二日採納之購股權計劃
審核委員會主席	審核委員會之主席
審核委員會	董事會之審核委員會
股東週年大會	本公司之股東週年大會
董事會	董事會
公司細則	本公司之公司細則
企管守則	上市規則附錄C1所載企業管治守則第二部分之條文
主席	本公司之主席
公司法	百慕達一九八一年公司法
本公司	北海集團有限公司
公司秘書	本公司之公司秘書
中漆	中漆集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：1932），並為本公司之非全資附屬公司
中漆董事會	中漆之董事會
中漆集團	中漆及其附屬公司
中漆接受投資實體	由中漆集團任何成員公司持有任何股權之任何實體
中漆計劃	中漆於二零二零年六月四日採納之購股權計劃
中漆股份	中漆股本中每股面值0.10港元之普通股
董事	本公司之董事
本集團	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
接受投資實體	由本集團任何成員公司持有任何股權之任何實體
上市規則	聯交所證券上市規則
董事總經理	本公司之董事總經理
標準守則	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則

詞彙

提名委員會主席	提名委員會之主席
提名委員會	董事會之提名委員會
中國	中華人民共和國
薪酬委員會主席	薪酬委員會之主席
薪酬委員會	董事會之薪酬委員會
證券期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例
股份	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
股東	本公司之股東
聯交所	香港聯合交易所有限公司
主要股東	指上市規則所定義者



CNT GROUP LIMITED
北海集團有限公司