



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)

2025
中期報告

穩繫未來 乘風破浪

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	28
其他資料	38

公司資料

董事會

執行董事

徐蔭堂(主席兼董事總經理)
麥志華

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(主席)
黃德銳
林瑩如

薪酬委員會

高國輝(主席)
徐蔭堂
黃德銳

提名委員會

高國輝(主席)
徐蔭堂
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
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
深圳農村商業銀行股份有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室

網站

www.cntgroup.com.hk

中期業績

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二四年同期之比較數額。本簡明綜合中期財務報表未經審核，但已由董事會之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
收入	3	119,045	161,111
銷售成本		(68,854)	(94,777)
毛利		50,191	66,334
其他收入及收益淨額	3	4,881	11,800
銷售及分銷開支		(19,993)	(28,873)
行政開支		(42,472)	(46,046)
應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回／(撥備)淨額		933	(689)
其他開支淨額		(5,416)	(5,339)
投資物業之公平值虧損淨額	10	(30,751)	(11,632)
融資費用	4	(2,722)	(3,692)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		830	1,021
除稅前虧損	5	(44,519)	(17,116)
所得稅抵免	6	643	248
期內虧損		(43,876)	(16,868)
應佔：			
母公司擁有人		(36,551)	(13,462)
非控股權益		(7,325)	(3,406)
		(43,876)	(16,868)
母公司普通股權益持有人			
應佔每股虧損	7	(1.92)港仙	(0.71)港仙
基本及攤薄			

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期內虧損	<u>(43,876)</u>	<u>(16,868)</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>21,467</u>	<u>(18,082)</u>
期內其他全面收益／(虧損)	<u>21,467</u>	<u>(18,082)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(22,409)</u></u>	<u><u>(34,950)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(18,919)	(28,176)
非控股權益	<u>(3,490)</u>	<u>(6,774)</u>
	<u><u>(22,409)</u></u>	<u><u>(34,950)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	371,253	376,058
投資物業	10	709,566	725,819
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		45,452	45,275
於一間聯營公司之權益		3,132	2,302
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
購買物業、廠房及設備之按金		4,095	3,971
按金及預付款項		1,167	796
遞延稅項資產		16,519	18,974
非流動資產總值		1,208,641	1,230,652
流動資產			
存貨		20,342	18,664
應收貿易賬款及票據	11	78,275	105,509
預付款項、按金及其他應收賬款		55,991	53,611
已抵押存款		17,509	22,207
現金及現金等值項目		311,719	286,741
流動資產總值		483,836	486,732
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	96,124	125,437
其他應付賬款及應計費用		45,000	50,897
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		126,745	137,618
租賃負債		3,800	3,511
應付稅項		11,817	12,208
流動負債總值		286,286	332,471
流動資產淨值		197,550	154,261
總資產減流動負債		1,406,191	1,384,913

簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	2,763	2,889
計息銀行借貸	48,471	—
遞延稅項負債	49,302	51,477
遞延收入	—	52
已收按金	4,448	6,900
非流動負債總值	104,984	61,318
資產淨值	1,301,207	1,323,595
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,010,273	1,029,192
	1,200,642	1,219,561
非控股權益	100,565	104,034
權益總額	1,301,207	1,323,595

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	撥入盈餘	租賃土地及樓宇重估儲備	一般儲備	匯兌波動儲備	公平值儲備(非轉撥)	儲備基金*	保留溢利	總計	非控股權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日	190,369	88,970	106,020	170,879	7,523	(76,085)	(196,922)	22,603	906,204	1,219,561	104,034
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,551)	(36,551)	(7,325)
期內其他全面收益：											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	17,632	-	-	-	17,632	3,835
期內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	17,632	-	-	(36,551)	(18,919)	(3,490)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
於二零二五年六月三十日	190,369	88,970 [#]	106,020 [#]	170,879 [#]	7,523 [#]	(58,453) [#]	(196,922) [#]	22,603 [#]	869,653 [#]	1,200,642	100,565

	母公司擁有人應佔										
	已發行股本	股份溢價賬	撥入盈餘	租賃土地及樓宇重估儲備	一般儲備	匯兌波動儲備	公平值儲備(非轉撥)	儲備基金*	保留溢利	總計	非控股權益
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,462)	(13,462)	(3,406)
期內其他全面虧損：											
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(14,714)	-	-	-	(14,714)	(3,368)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(14,714)	-	-	(13,462)	(28,176)	(6,774)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209
於二零二四年六月三十日	190,369	88,970 [#]	106,020 [#]	170,879 [#]	7,523 [#]	(68,990) [#]	(192,368) [#]	22,603 [#]	970,117 [#]	1,295,123	114,196

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

此等儲備賬目包括未經審核簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,010,273,000港元(二零二四年六月三十日：1,104,754,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
經營業務所得／(所用)現金流量		
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	(5,332)	7,542
存貨減少／(增加)	(829)	1,962
應收貿易賬款及票據減少	29,348	29,161
預付款項、按金及其他應收賬款增加	(783)	(202)
應付貿易賬款及票據減少	(32,528)	(50,950)
其他應付賬款及應計費用減少	(6,685)	(7,174)
已收按金減少	(2,452)	(700)
匯兌調整	2,978	(1,465)
經營所用現金	(16,283)	(21,826)
已付利息	(2,647)	(3,704)
租賃付款之利息部份	(164)	(193)
已付海外稅項	(802)	(941)
經營業務所用現金流量淨額	(19,896)	(26,664)
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(284)	(73)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	33	50
已收利息	2,491	3,239
來自一間聯營公司之股息收入	—	910
已抵押定期存款減少	5,393	59,482
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款增加淨額	(64,118)	(17,974)
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	(56,485)	45,634

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	69,048	53,315
償還銀行貸款	(33,893)	(60,303)
租賃付款之本金部份	(2,157)	(2,134)
	<u>32,998</u>	<u>(9,122)</u>
融資業務所得／(所用)現金流量淨額	32,998	(9,122)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	(43,383)	9,848
期初現金及現金等值項目	286,741	235,192
匯率變動影響淨額	4,243	(183)
	<u>247,601</u>	<u>244,857</u>
期終現金及現金等值項目	247,601	244,857
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	131,218	171,907
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	116,383	72,950
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款	64,118	42,989
	<u>311,719</u>	<u>287,846</u>
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目	(64,118)	(42,989)
	<u>247,601</u>	<u>244,857</u>
於簡明綜合現金流量表列賬之現金及現金等值項目	247,601	244,857

簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

1.2 會計政策及披露之變更

除採納於本期間之財務報表首次生效之以下經修訂香港財務報告會計準則外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

該經修訂香港財務報告會計準則之性質及影響敘述如下：

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。由於本集團與集團實體交易之貨幣及集團實體換算為本集團呈列貨幣之功能貨幣均可兌換，故該等修訂對中期簡明綜合財務報表並無任何影響。

2. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

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

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

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類收入					
向外界客戶之銷售	96,893	16,806	5,346	–	119,045
分類間之銷售	–	1,238	2	–	1,240
其他收入及收益淨額	1,848	79	–	98	2,025
分類間之其他收入及收益淨額	–	273	–	3,628	3,901
	98,741	18,396	5,348	3,726	126,211
對賬：					
分類間之銷售對銷					(1,240)
分類間之其他收入及收益淨額對銷					(3,901)
總額					121,070
分類業績	(21,578)	(16,174)	214	3,396	(34,142)
對賬：					
分類間之業績對銷					(3,628)
利息收入					2,856
融資費用					(2,722)
企業及其他未分配開支					(6,883)
除稅前虧損					(44,519)

截至二零二四年六月三十日止六個月

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類收入					
向外界客戶之銷售	137,044	18,863	5,204	–	161,111
分類間之銷售	–	1,299	–	–	1,299
其他收入及收益淨額	2,106	304	–	6,142	8,552
	139,150	20,466	5,204	6,142	170,962
對賬：					
分類間之銷售對銷					(1,299)
總額					169,663
分類業績	(19,296)	5,084	123	9,354	(4,735)
對賬：					
分類間之業績對銷					(3,135)
利息收入					3,248
融資費用					(3,692)
企業及其他未分配開支					(8,802)
除稅前虧損					(17,116)

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料 (續)

於二零二五年六月三十日

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類資產	408,654	816,449	262,071	33,239	1,520,413
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配資產					206,532
公司間之應收賬款對銷					(34,468)
資產總值					1,692,477
分類負債	308,967	105,829	5,700	2,339	422,835
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配負債					2,903
公司間之應付賬款對銷					(34,468)
負債總值					391,270

於二零二四年十二月三十一日

	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	酒店業務 (經審核) 千港元	其他 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
分類資產	482,223	830,372	263,212	33,086	1,608,893
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配資產					216,925
公司間之應收賬款對銷					(108,434)
資產總值					1,717,384
分類負債	381,312	106,424	7,031	2,778	497,545
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配負債					4,678
公司間之應付賬款對銷					(108,434)
負債總值					393,789

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
其他分類資料					
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	5,876	896	1,027	–	7,799 7
					7,806
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	2,314	757	–	–	3,071 4
					3,075
資本支出*	284	–	–	–	284*
投資物業之公平值虧損	–	30,751	–	–	30,751
租賃修訂之收益	(133)	–	–	–	(133)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(33)	–	–	–	(33)
應收貿易賬款及票據之減值撥備 撥回淨額	(928)	–	–	(5)	(933)
將存貨撥回至可變現淨值淨額	(269)	–	–	–	(269)
撤銷物業、廠房及設備項目	2	–	–	–	2

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料 (續)

截至二零二四年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
其他分類資料					
物業、廠房及設備折舊	7,533	1,080	924	1	9,538
企業及其他未分配折舊					6
					9,544
使用權資產折舊	2,294	757	–	–	3,051
企業及其他未分配折舊					6
					3,057
資本支出*	42	1	–	–	43
企業及其他未分配資本支出					30
					73*
投資物業之公平值虧損淨額	–	11,632	–	–	11,632
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(47)	–	–	(3)	(50)
應收貿易賬款及票據之 減值撥備／(撥回)淨額	956	–	–	(267)	689
將存貨撥備至可變現淨值淨額	291	–	–	–	291
撤銷物業、廠房及設備項目	2	–	–	–	2

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
香港	19,271	36,997
中國內地	99,774	124,114
	119,045	161,111

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
香港	581,902	591,903
中國內地	580,763	590,318
	1,162,665	1,182,221

以上非流動資產資料以資產所在地為基準，且不包括遞延稅項資產及金融工具。

有關主要客戶之資料

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，並無來自任何單一客戶之收入佔本集團總收入10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
銷售油漆產品	96,893	137,044
酒店營運	5,346	5,204
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	16,806	18,863
	119,045	161,111

簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

客戶合約收入之經分拆之收入資料

截至二零二五年六月三十日止六個月

分類

貨品或服務種類

銷售油漆產品

酒店營運

總客戶合約收入

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

於一段時間履行之服務

總客戶合約收入

截至二零二四年六月三十日止六個月

分類

貨品或服務種類

銷售油漆產品

酒店營運

總客戶合約收入

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

於一段時間履行之服務

總客戶合約收入

	製漆產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
銷售油漆產品	96,893	–	96,893
酒店營運	–	5,346	5,346
總客戶合約收入	96,893	5,346	102,239
地域市場			
香港	10,314	5,346	15,660
中國內地	86,579	–	86,579
總客戶合約收入	96,893	5,346	102,239
收入確認之時間性			
於某時點轉移之貨品	96,893	–	96,893
於一段時間履行之服務	–	5,346	5,346
總客戶合約收入	96,893	5,346	102,239

	製漆產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
銷售油漆產品	137,044	–	137,044
酒店營運	–	5,204	5,204
總客戶合約收入	137,044	5,204	142,248
地域市場			
香港	27,727	5,204	32,931
中國內地	109,317	–	109,317
總客戶合約收入	137,044	5,204	142,248
收入確認之時間性			
於某時點轉移之貨品	137,044	–	137,044
於一段時間履行之服務	–	5,204	5,204
總客戶合約收入	137,044	5,204	142,248

簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	2,856	3,248
政府補助金*	40	204
政府補貼^	342	408
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	33	50
租賃修訂之收益	133	—
確認遞延收入	137	139
收回衍生訴訟之抗辯費用	—	6,412
其他	1,340	1,339
	4,881	11,800

* 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。

^ 截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間，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一項先進製造業稅額抵減政策，金額分別為342,000港元及408,000港元。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

4. 融資費用

融資費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行借貸之利息	2,558	3,499
租賃負債之利息	164	193
	2,722	3,692

簡明綜合財務報表附註

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	68,854	94,777
物業、廠房及設備折舊	7,806	9,544
使用權資產折舊	3,075	3,057
以股權結算的購股權開支淨額	21	209
投資物業公平值之虧損淨額	30,751	11,632
匯兌差額淨額*	385	555
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(33)	(50)
租賃修訂之收益*	(133)	—
應收貿易賬款及票據減值撥備／(撥回撥備)淨額	(933)	689
將存貨撥備／(撥回)至可變現淨值淨額*	(269)	291
員工解僱費用*	1,128	600
撤銷物業、廠房及設備項目*	2	2

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

⊗ 該結餘在未經審核簡明綜合損益表列入「銷售成本」。

6. 所得稅

由於本集團於本期間有足夠承前稅務虧損以抵銷於截至二零二五年六月三十日止六個月的應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。其他地區應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

本集團於中國內地成立之所有附屬公司於期內須按25%(截至二零二四年六月三十日止六個月：25%)之標準稅率繳納中國企業所得稅，惟本集團在中國內地具備中國高新技術企業資格的附屬公司於期內則應用15%(截至二零二四年六月三十日止六個月：15%)的較低中國企業所得稅稅率。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
即期－其他地區		
期內支出	105	93
遞延	(748)	(341)
期內稅項抵免總額	(643)	(248)

應佔一間聯營公司之稅項164,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：202,000港元)已在未經審核簡明綜合損益表列為「應佔一間聯營公司溢利及虧損」。

簡明綜合財務報表附註

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損之金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零二五年六月三十日止六個月虧損36,551,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：13,462,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,903,685,690股)計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

8. 股息

本公司董事議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團以284,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：73,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共1港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：2港元)之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期初／年初之賬面值	725,819	772,933
公平值虧損	(30,751)	(46,604)
轉撥自自用物業	—	15,004
匯兌調整	14,498	(15,514)
於期結／年結之賬面值	709,566	725,819

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、特徵及風險釐定期內之投資物業包括五個資產類別，即位於香港的商業物業及住宅及商業綜合大樓，以及位於中國的住宅物業、商業物業及工業物業(二零二四年十二月三十一日：五個資產類別，即位於香港的商業物業及住宅及商業綜合大樓，以及位於中國的住宅物業、商業物業及工業物業)。捷利行測量師有限公司及中和邦盟評估有限公司(二零二四年十二月三十一日：中和邦盟評估有限公司)(均為獨立專業合資格估值師)於二零二五年六月三十日對本集團投資物業進行重新估值。本集團之財務部門(其直接向高級管理層匯報)根據市場知識、聲譽、外聘估值師的獨立性以及外聘估值師能否維持專業準則挑選負責本集團物業外部估值的外聘估值師。

本集團之投資物業的公平值一般按收益資本化法及市場比較法得出。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。

簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業（續）

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

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

公平值等級

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

本集團持有之投資物業	公平值等級	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
				於二零二五年六月三十日	於二零二四年十二月三十一日
位於香港之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金（每平方英尺及每月）	21港元至30港元	24港元至92港元
			資本化比率	3.45%至3.7%	2.9%至3.6%
		市場比較法	當時市場售價（每平方英尺）	27,535港元至64,935港元	不適用
			當時市場售價（每平方英尺） （二零二五年六月三十日：建築面積； 二零二四年十二月三十一日：銷售面積）	9,067港元	18,146港元（住宅及零售部分售價）
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（每平方米及每月）	人民幣80元至人民幣137元（或每個停車位人民幣200元至人民幣800元）	人民幣197元至人民幣231元
			資本化比率	2.8%至5.0%	3.0%至5.3%
		市場比較法	當時市場售價（每平方米）	不適用	人民幣6,097元至人民幣42,408元
			當時市場租金（每平方米及每月）	人民幣7元至人民幣52元	人民幣7元至人民幣52元
位於中國內地之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金（每平方米及每月）	人民幣7元至人民幣52元	人民幣7元至人民幣52元
			資本化比率	4.5%至6.0%	5.0%至8.8%
		市場比較法	當時市場售價（每平方米）	人民幣1,682元至人民幣5,396元	不適用
			當時市場租金（每平方米及每月）	人民幣16元至人民幣56元	人民幣8,843元至人民幣56,722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（每平方米及每月）	人民幣16元至人民幣56元	人民幣8,843元至人民幣56,722元
			資本化比率	1.4%至2.7%	1.5%至3.5%

簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業（續）

公平值等級（續）

於截至二零二五年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無任何公平值計量轉移，第三級亦無任何轉入或轉出（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

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

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

各分類至公平值等級中第三級之資產類別之公平值計量對賬如下：

	位於香港之 商業物業 (未經審核) 千港元	位於香港之 住宅及商業 綜合大樓 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之工業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之住宅物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二五年一月一日之賬面值	142,900	116,900	85,395	324,254	56,370	725,819
公平值虧損	(5,100)	(5,200)	(6,071)	(8,799)	(5,581)	(30,751)
匯兌調整	-	-	2,647	10,109	1,742	14,498
	<u>137,800</u>	<u>111,700</u>	<u>81,971</u>	<u>325,564</u>	<u>52,531</u>	<u>709,566</u>
於二零二五年六月三十日之賬面值	137,800	111,700	81,971	325,564	52,531	709,566

11. 應收貿易賬款及票據

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

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

簡明綜合財務報表附註

11. 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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	39,287	57,477
超過三個月但於六個月內	8,436	7,585
超過六個月	30,552	40,447
	78,275	105,509

12. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日，以發票日期為基準的應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	34,946	49,975
超過三個月但於六個月內	20,141	34,389
超過六個月	41,037	41,073
	96,124	125,437

應付貿易賬款及票據為無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二五年六月三十日，總賬面值為57,661,000港元（二零二四年十二月三十一日：69,483,000港元）之應付票據乃以17,509,000港元（二零二四年十二月三十一日：21,570,000港元）之定期存款作抵押。

13. 購股權計劃

本公司之購股權計劃

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

二零二二年計劃將於二零三二年六月一日屆滿。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間，並無根據二零二二年計劃授出任何購股權。

13. 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」)授予中漆三名董事及中漆集團五名僱員。中漆採納中漆計劃是旨在提供獎勵以吸引及留住中漆集團之僱員以及其他對中漆集團作出貢獻之合資格參與者(包括但不限於中漆之執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、中漆集團任何成員公司之產品或服務之任何供應商及中漆集團之任何客戶)。除非經股東大會決議案或由中漆董事會終止，否則中漆計劃將自採納日期起十年內有效及生效，其後不會再發行購股權，惟中漆計劃之條文在其他各方面仍然全面有效。有關進一步詳情載於中漆日期為二零二零年四月二十七日之通函。

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

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人收取有關股息或於任何中漆股東大會投票之權利。

簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

下文概述截至二零二五年六月三十日根據中漆計劃授出之購股權變動詳情：

	授出日期	行使期 (附註)	每股行使價 港元	購股權數目				於二零二五年 六月三十日 尚未行使
				於二零二五年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內 註銷/失效	
中漆之董事	二零二二年 六月十五日	二零二二年 六月十五日至 二零二七年 六月十四日	0.335	30,000,000	-	-	(10,000,000)	20,000,000
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	40,000,000	-	-	-	40,000,000
總計				<u>70,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>60,000,000</u>

附註：

向每位承授人授出之購股權均設有歸屬期，會／將按下文所述可予行使：

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

由於中漆之一名董事於截至二零二五年六月三十日止六個月期間辭職，根據中漆計劃授予該董事的所有購股權均於離職當日失效。除以上所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，根據中漆計劃授予的其他購股權均未行使、註銷或失效。

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

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間，概無根據中漆計劃授出購股權。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，中漆確認購股權開支淨額約21,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：209,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

於報告期末，中漆根據中漆計劃有60,000,000份(二零二四年十二月三十一日：70,000,000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60,000,000股(二零二四年十二月三十一日：70,000,000股)額外中漆普通股及產生20,100,000港元(二零二四年十二月三十一日：23,450,000港元)之額外股本(未扣除發行開支)。

於該等財務報表批准日期，中漆根據中漆計劃項下有60,000,000份(二零二四年十二月三十一日：70,000,000份)尚未行使之購股權，佔該日中漆已發行股份的6%(二零二四年十二月三十一日：7%)。

14. 資本承擔

於報告期結算日，本集團有下列資本承擔：

已訂約但未撥備：

建設及購入物業、廠房及設備項目

二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
1,592	1,222

15. 關連方交易

(a) 與關連方的未償還結餘

於二零二五年六月三十日，計入本集團流動負債之應付一間聯營公司款項為2,800,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,800,000港元)，乃無抵押、免息及須於發出不少於三十天事先書面通知時償還。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,272	1,390
退休後福利	10	9
(撥回)／以股權結算的購股權開支	(156)	55
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	1,126	1,454

簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級

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

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

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

計息銀行借貸之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。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團自身有關計息銀行借貸之違約風險被評估為不重大。

非上市會所會籍債券之公平值是基於市場報價。

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

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

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

簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

使用以下各項進行之公平值計量			
活躍市場之 報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
按公平值計量的資產：			
於二零二五年六月三十日 指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資			
-	300	29,157	29,457

使用以下各項進行之公平值計量			
活躍市場之 報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 千港元	總計 (經審核) 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

第三級公平值計量於期內之變動如下：

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資：		
於一月一日及六月三十日	29,157	33,711

按公平值計量之負債：

本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二五年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，且金融資產及金融負債並無公平值計量轉入或轉出第三級(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

17. 比較數字

若干比較數字已經重新分類，以符合本期間之呈列及披露資料。

18. 中期財務報表之批准

該等未經審核簡明中期財務報表已於二零二五年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論及分析

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團從事三個主要業務分類：(a)物業投資業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。油漆及塗料業務乃透過中漆進行。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本作投資用途，並於香港元朗擁有一幅用作重建之土地。

業務回顧

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團錄得顯著的本公司股東應佔虧損約為36,550,000港元，而於截至二零二四年六月三十日止六個月則為13,460,000港元。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間錄得顯著虧損，主要是由於本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二五年六月三十日錄得公平值大幅虧損約30,750,000港元，而於二零二四年六月三十日則錄得公平值虧損淨額約11,630,000港元。此外，截至二零二五年六月三十日止六個月期間，由於並無於二零二四年的一次性收回衍生訴訟之抗辯費用6,410,000港元，進一步對本集團之財務表現造成負面影響。該等因素合併對本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間之整體表現造成更大的負面影響。

計及中漆集團產生之收入，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之收入約為119,050,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月期間之161,110,000港元減少26.1%。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之毛利約為50,190,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月期間之66,330,000港元減少24.3%。本集團之毛利大幅減少主要是由於中國內地及香港房地產及建築行業需求疲弱，加上油漆及塗料行業競爭激烈，令油漆及塗料產品之銷售下跌29.3%。

此外，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間錄得經調整虧損約1,080,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則錄得經調整溢利約11,710,000港元。此經調整虧損不包括多項收益及開支，如物業、廠房及設備折舊、與應收貿易賬款及票據減值撥備相關之調整、使用權資產折舊、購股權開支、投資物業公平值虧損、融資費用及所得稅。由經調整溢利轉為經調整虧損主要是由於並無二零二四年的一次性收回衍生訴訟之抗辯費用，以及中漆集團之虧損增加所致。後者乃由於油漆及塗料產品之銷售下跌29.3%，導致毛利下跌30.6%。值得注意的是，中漆集團成功地在銷售及分銷開支以及行政開支方面實現顯著的成本效益。儘管此等策略性改變無法完全抵銷整體跌幅，但為紓緩財務壓力帶來正面影響。

中漆集團油漆及塗料業務之收入佔本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之收入的81.4%，而於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則佔85.1%。

管理層討論及分析

投資物業業務

投資物業

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，物業投資業務產生之收入約為16,810,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則約為18,860,000港元。收入金額減少主要是由於長期租賃協議中月費增值條款之變更導致實際租金計算方式有變。

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團持有之投資物業所產生之收入分別約為7,360,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月期間約為7,580,000港元）及約為9,450,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月期間約為11,280,000港元）。

於二零二五年六月三十日，本集團之投資物業組合由21項物業組成及於二零二五年六月三十日，投資物業組合之合計總樓面面積包括總樓面面積為93,988.21平方米（「平方米」）之物業。此等投資物業包括在中國內地及香港之住宅、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。

於二零二五年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值約為709,570,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為725,820,000港元，其中包括中漆集團持有之投資物業，較二零二四年十二月三十一日減少2.2%。減少主要是由於中國內地及香港房地產市場持續低迷導致投資物業公平值虧損。然而，於二零二四年十二月三十一日至二零二五年六月三十日期間之會計日所錄得之人民幣升值3.1%抵銷部分減幅。

於二零二五年六月三十日，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業市值分別約為413,450,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為430,540,000港元）及約為296,120,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為295,280,000港元）。

本集團投資物業於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之平均出租率為85.9%，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為93.6%。出租率下降主要是由於一項投資物業尚未租出。該物業前身為中漆集團位於中國內地湖北的生產廠房，並於二零二三年納入本集團之投資物業組合。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，其錄得租金收入總額（包括集團間租金收入）減少至約18,040,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則約為20,160,000港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間之分類虧損約為16,170,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為分類溢利約5,080,000港元。由分類溢利轉為分類虧損主要是由於投資物業公平值虧損大幅增加至約19,120,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間之虧損為11,630,000港元。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之公平值虧損與中國內地及香港房地產市場持續低迷一致。

本集團將持續審視其投資物業組合，並在購入更多可產生穩定收入來源及具備資本增值潛力的香港及／或中國內地之新物業之策劃及決策過程中審慎行事。在充滿挑戰的市場環境下，此策略對達成本集團之財務目標至關重要。

管理層討論及分析

投資物業業務(續)

發展中物業

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

凹頭土地之地盤面積約為3,663.9平方米，目前其上為建於1930年代之一級歷史建築一潘屋。

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，預計將會有三座非住宅建築，即目前之潘屋及兩座用作安老院之新建築。擬建安老院之北樓將有六層，包括地庫、一樓至六樓，而南樓將有五層，包括一樓至五樓。必要功能區／設施(如行政辦公室、餐飲區、員工室及其他配套設施)之詳情及發展將於具體設計階段另行提供。重建之設計亦將會包括停車場。

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

酒店業務

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

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，平均可供訂房晚數為80間，入住率約為94%。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，酒店業務總收入約為5,350,000港元，而二零二四年六月三十日止六個月期間則約為5,200,000港元。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之分類溢利約為210,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間之分類虧損則約為120,000港元。分類轉虧為盈乃主要由於有效控制成本所致。

管理層討論及分析

酒店業務(續)

君儷酒店於二零二五年上半年重點吸引來自中國內地及海外的短途旅客入住。為讓旅客在參與香港盛事及節日慶典時獲得愉快且難忘的體驗，香港旅遊發展局按月份與城內不同活動的主辦機構合作，為節日及活動增添動力，將香港塑造成一個充滿活力的城市。這項合作將令旅客抵港後享有更豐富的旅遊體驗。

推廣活動不僅旨在吸引中國內地的短途旅客，亦希望吸引海外旅客在港延長逗留，透過數碼平台提供精選活動套餐、主題體驗及簡易行程規劃。香港政府的推廣活動、活動主辦機構及酒店服務供應商（如君儷酒店）之間的協同效應，有助維持較高的酒店入住率，並提升活動高峰期的平均房價。

本公司董事預計，於二零二五年，在香港政府持續推出推廣活動的支持下，客房入住率將保持於高水平，而平均房價亦預期會有所改善。

油漆及塗料業務

有關油漆及塗料業務之進一步資料載於中漆截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。以下摘錄有關油漆及塗料業務之資料，方便參考。

整體背景

就油漆及塗料業務而言，中漆集團之產品大致分類為(i)工業油漆及塗料產品；(ii)建築油漆及塗料產品；及(iii)一般油漆及塗料和輔助產品。工業油漆及塗料產品由傢俱製造商、物業及基建項目的翻新工程承建商以及家居用戶用於不同類別物料的傢俱著色、製造及表面處理。建築油漆及塗料產品用於牆面塗料、地坪塗層及樓宇牆面裝飾。中漆集團之建築油漆及塗料產品乃銷售予商業及住宅物業之建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。

以下是中漆集團於截至二零二五年六月三十日止六個月來自銷售油漆及塗料產品（「油漆銷售」）收入之分析（及截至二零二四年六月三十日止六個月的對比數字）：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二五年		二零二四年		淨變動	
	千港元	%	千港元	%	%	
工業油漆及塗料產品	56,485	58.3	64,904	47.4	-13.0	
建築油漆及塗料產品	17,190	17.7	35,217	25.7	-51.2	
一般油漆及塗料和輔助產品	23,218	24.0	36,923	26.9	-37.1	
	96,893	100.0	137,044	100.0	-29.3	

中漆集團繼續專注於中國內地市場，該市場於二零二五年貢獻之油漆銷售佔總收入約89.4%（二零二四年：約79.8%）。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

中漆集團截至二零二五年六月三十日止六個月來自油漆銷售之收入約為96,890,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約137,040,000港元大幅減少29.3%。

對香港批發及零售分銷商之油漆銷售顯著減少

截至二零二五年六月三十日止六個月，香港批發及零售分銷商之油漆銷售較截至二零二四年六月三十日止六個月顯著減少67.7%。銷售下降之主要原因是截至二零二五年六月三十日止六個月期間，與建築及建造行業於二零二四年年初之正面貢獻相反，該行業為香港本地生產總值帶來負面影響。油漆及塗料行業主要持份者之市場洞察顯示，香港之主要承包商及較小型的建築公司正進行策略調整，並出現明顯轉變。此等公司日益傾向直接從中國內地供應商採購油漆、塗料及相關材料。這種轉變主要是由於該等公司在需求疲弱的情況下，試圖提高成本效益及優化供應鏈。此外，批發商不願下大額訂單的情況亦進一步加劇了這種趨勢。香港市場需求持續放緩，加上新競爭者令競爭加劇，導致出現供過於求的情況。

對中國內地之批發及零售分銷商之油漆銷售顯著減少

截至二零二五年六月三十日止六個月，對中國內地批發及零售分銷商之油漆銷售較二零二四年同期顯著減少13.8%。此跌幅主要是由於(i)中國內地房地產市場不景氣；及(ii)油漆及塗料行業的飽和及競爭壓力所致。油漆及塗料行業正面對供過於求的問題，而近期之產能擴張令問題進一步惡化。市場競爭加劇導致激烈的價格戰，迫使製造商減價，導致盈利能力遭受擠壓。

對中國內地私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之油漆銷售顯著減少

截至二零二五年六月三十日止六個月，對中國內地私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之油漆銷售較二零二四年同期顯著下降97.5%。此跌幅歸因於多項因素：(i)中國內地房地產市場持續低迷；(ii)新房地產項目進展停滯；及(iii)投標結果待定。

對中國內地工業製造商之油漆銷售顯著減少

截至二零二五年六月三十日止六個月，對中國內地工業製造商之油漆銷售較二零二四年同期顯著減少13.0%。此大幅下降主要是由於油漆及塗料行業競爭加劇，以及工業油漆及塗料產品出現新供應所致。於截至二零二五年六月三十日止六個月，歷來佔中國內地行業銷售額逾50%之建築油漆及塗料需求持續大幅減弱。因此，過往專門生產建築油漆之油漆及塗料製造商漸漸將重點轉移至工業油漆及塗料生產。此策略性轉移加劇了中國內地國內市場的競爭壓力。

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份。一般而言，此等原材料之價格直接或間接地受到原油價格影響。截至二零二五年六月三十日止六個月，原油價格下跌19.2%，介乎每桶59美元至68美元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則介乎每桶74美元至85美元。原油價格下跌對中漆集團之原材料成本造成相應的正面影響。因此，在中國內地及香港油漆及塗料行業激烈的市場競爭中，中漆集團之原材料成本下降，提供更具競爭力之定價。中漆集團憑藉此成本優勢提供更多折扣以吸引及挽留客戶。因此，原材料成本佔銷售額之百分比比較截至二零二四年六月三十日止六個月減少2.9%。

中漆集團靈活的定價策略不僅加強其競爭優勢，亦展現其對市場動態之迅速應變能力。透過順應追求成本效益的整體經濟趨勢，中漆集團利用油價波動之優勢提升營運效率，為客戶創造更高價值。此舉彰顯靈活應對經濟環境變動，對於鞏固市場領先地位之重要性。

中漆集團油漆及塗料產品之毛利及毛利率

截至二零二五年六月三十日止六個月，中漆集團錄得毛利減少30.6%，原因是銷售額較二零二四年同期減少29.3%。由於油漆及塗料行業之市場競爭激烈，加上中國內地及香港的房地產及建築行業對建築油漆及塗料產品之需求減少，導致毛利下跌。為此，中漆集團實施了策略性定價調整以保持競爭力，包括針對性的客戶折扣，從而維持市場佔有率。儘管面對此等挑戰，毛利率仍展現出可觀的韌性，與二零二四年同期相比，僅下降0.6個百分點。

銷售及分銷開支以及行政開支

中漆集團之銷售及分銷開支由截至二零二四年六月三十日止六個月之28,990,000港元大幅減少30.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月之20,150,000港元。該減少乃由於截至二零二五年六月三十日止六個月(i)涉及追收中漆集團到期應收貿易賬款及票據而採取之法律行動之法律及專業費用減少5,550,000港元；及(ii)中漆集團銷售及分銷開支節省成本3,290,000港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，中漆集團之行政開支較二零二四年同期減少8.5%至31,880,000港元。該減少主要是由於與截至二零二四年六月三十日止六個月相比，員工成本減少1,860,000港元、其他營運開支減少1,090,000港元，以及額外的節省成本措施所致。

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市一個墓園項目(「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運，主要為發展、興建、管理及營運墓園。墓園提供戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。Profitable Industries之另一名股東為莊士中國投資有限公司(「莊士中國」，該公司為一間於聯交所上市之公司(股份代號：298))。作為Profitable Industries之少數股東，本集團並無參與管理墓園，並為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二五年三月三十一日止年度之年報所披露，聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。項目按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。

餘下418畝土地將分為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之經修訂總規劃，268畝土地將可興建約36,726幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,212幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約14,514幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。第二期及第三期之道路建設工程正在進行中。其他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，並在品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

財務回顧

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金主要來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二五年六月三十日之現金及現金等值項目約為311,720,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為286,740,000港元。現金及現金等值項目結餘增加主要是由於長期銀行借貸的增加較短期銀行借貸的減少更為顯著，共同加強了本集團之流動資金所致。於二零二五年六月三十日，現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)約為329,230,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為308,950,000港元。

於二零二五年六月三十日之銀行借貸約為175,220,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為137,620,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二五年六月三十日之銀行借貸總額約為126,750,000港元(72.3%)(二零二四年十二月三十一日：約137,620,000港元(100.0%))並須於一年內償還。餘額約48,470,000港元(27.7%)(二零二四年十二月三十一日：約零港元(無))須於第二年及第三年償還。本集團之現金及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與人民幣之間之匯率波動而受到影響。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資料(續)

本集團於二零二五年六月三十日並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。然而，本集團將繼續密切監察其外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二五年六月三十日之負債資本比率(即銀行借貸總額對股東資金之百分比)為14.6%，於二零二四年十二月三十一日則為11.3%。本集團於二零二五年六月三十日之流動比率(即流動資產對流動負債之百分比)為1.69倍，於二零二四年十二月三十一日則為1.46倍。

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之存貨周轉日數¹為57日，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為47日。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為119日，而於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為158日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二五年六月三十日之股東資金約為1,200,640,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,219,560,000港元)。於二零二五年六月三十日之每股資產淨值為0.68港元(二零二四年十二月三十一日：0.70港元)。於二零二五年六月三十日之每股股東資金為0.63港元(二零二四年十二月三十一日：0.64港元)。

或然負債

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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

於二零二五年六月三十日，賬面淨值合共約511,780,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及現金存款(二零二四年十二月三十一日約為525,640,000港元)已作為銀行借貸、租賃負債、應付票據及履約保證金之抵押品。

於二零二五年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為175,220,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為116,620,000港元。於二零二五年六月三十日之租賃負債約為70,000港元，而於二零二四年十二月三十一日約為20,000港元。此外，於二零二五年六月三十日之應付票據約為57,660,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為69,480,000港元。

員工

於二零二五年六月三十日，本集團僱員共440名，而二零二四年六月三十日則為514名。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)約為39,030,000港元(包括相關以股權結算的購股權開支約1,460,000港元)，而於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則約為43,390,000港元(包括相關以股權結算的購股權開支約980,000港元)。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

¹ 存貨周轉日數是根據存貨之期結結餘除以銷售成本，再乘以181日(二零二四年六月三十日：182日)計算。

² 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之期結結餘除以收入，再乘以181日(二零二四年六月三十日：182日)計算。

管理層討論及分析

業務展望

展望未來，全球環境仍然充滿挑戰，持續的地緣政治緊張局勢、貿易不明朗因素及美國貨幣政策波動，均為投資及貿易帶來風險。主要挑戰包括人民幣的貶值壓力、美國利率波動，以及持續的貿易緊張局勢，此等因素均會阻礙經濟增長，同時對物業估值、租賃活動及國內消費構成下行壓力。這些趨勢造成了審慎的商業氣氛，企業日益不願擴張，而部分企業則選擇縮減規模以降低風險。

二零二五年香港經濟增長繼續面對外圍不明朗因素及本地環境不斷轉變的挑戰。於二零二五年上半年，香港商業房地產市場在審慎的營商環境及經濟不明朗因素揮之不去的情況下繼續面對挑戰。在此期間，出售物業資產更出現大幅虧損，反映目前市況的複雜性。此外，辦公室及工業租賃需求仍然低迷，儘管交易量較二零二四年年底略有改善，但仍低於歷史平均水平。與二零二四年相比，利率略有下降，小幅提振了投資氣氛，特別是促進與接管出售及最終用戶收購有關之交易。儘管如此，投資者信心仍然不堪一擊。於二零二五年上半年，物業市場受制於可用空間供過於求，以及持續疲弱的租賃需求。不少公司集中採取成本優化策略，包括縮減營運規模、遷往次核心地點及重新商討租約。此等措施共同對這段期間之租金造成下調壓力。為了對抗這些趨勢，業主日益傾向採用提供優惠及彈性租賃條款等策略以吸引潛在租戶。市場逐漸轉型，對傳統辦公室空間之需求減少、租金價格持續下降，以及對靈活、具成本效益的辦公室解決方案的興趣日益增長。這種轉變反映了租戶偏好及市場動態的廣泛調整。

在強勁的工業產量及出口支持下，二零二五年的中國經濟預計將穩步增長。然而，國內消費及投資預期仍低於疫情前水平。世界貿易組織提醒，持續的貿易戰會進一步削弱全球增長，增加中國內地的外圍風險。中國之財政政策仍然審慎，強調在此等不明朗因素下採取針對性措施以維持經濟增長。然而，這並未直接解決房地產行業的疲弱表現。由於經濟持續不明朗，以及供過於求與需求疲弱之間的持續失衡，預期中國內地的房地產租賃市場將面臨巨大壓力。預計失業率將小幅上升，反映勞動市場狀況可能趨於疲軟。此趨勢顯示業務擴張放緩，可能對物業租賃市場構成進一步挑戰。上海及北京等主要城市中心將繼續面臨商業物業供過於求及租戶需求減弱的長期挑戰。

本集團的租金組合在各租賃協議續約時及因現行市況而可能面臨下調壓力。然而，儘管現時經濟放緩的持續時間仍存在不明朗因素，本集團對長遠業務環境的前景仍保持樂觀。本公司董事觀察到香港及中國內地的房地產租賃市場預計在整個二零二五年仍將充滿挑戰，前景並不樂觀。在該等地區供過於求的情況下，物業租賃需求持續低迷。這種持續的供求失衡對租金價格構成下調壓力。儘管如此，此情況為租戶提供了更高的議價能力，例如更具吸引力的租賃條款、業主優惠措施（包括裝修補貼）增加以及靈活的租賃安排。

本集團將不斷審視其投資物業組合並審慎作出購入任何投資物業之決定，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途。此外，本集團將維持嚴謹的現金流管理，以確保不受外圍因素影響，維持穩健的財務狀況。

管理層討論及分析

業務展望(續)

香港酒店業預期受惠於深圳永久性居民恢復多次往返計劃，酒店入住率將於二零二五年持續回升。儘管如此，由於旅客注重預算，房價仍然受壓。本集團的酒店業務處於有利位置，可把握旅客人數上升的機遇；然而，本集團將審慎管理客房定價，以維持持續盈利能力。

中漆集團將透過振興業務措施及行動(「振興業務及行動」)，積極應对外部環境變化、國內需求不足、經濟形勢嚴峻等因素帶來的市場波動。有利因素乃政策導向與市場動態之間產生協同效應，預期可促進行業內恢復可持續的經濟增長。其中一項關鍵發展為加強旨在減少市場過度競爭壓力之政策。在中國內地，近期修訂的《反不正當競爭法》將引入加強公平競爭審查制度的措施，同時逐步將針對不良競爭行為的新保障措施納入法律框架。此等措施將在基礎層面上鞏固市場的穩定性。於更廣闊的經濟領域，預期供應鏈及市場出清過程將加速優化。為配合宏觀經濟政策之導向，油漆及塗料行業將於下半年開始著手應對及糾正產能失衡的問題。

鑑於二零二五年上半年銷售收入顯著減少，透過與中國內地、香港及其他地區之現有及潛在批發商接洽，中漆集團繼續積極擴大其覆蓋範圍及拓展商機。此市場方針對擴大中漆集團之分銷網絡、提升其佈局及市場佔有率至關重要。此外，中漆集團致力為客戶提供高品質之油漆及塗料產品，提供優質之售後服務，避免同質化產品及內捲式惡性競爭。

激烈的競爭以及投資物業之公平值虧損調整對中漆集團二零二五年上半年的整體業績產生不良影響。為此，中漆集團將繼續實施振興業務措施及行動，以提高盈利能力。中漆集團已就營運資金需求進行全面評估，以提高資源分配效率。策略的核心為優先償還高息借貸，旨在降低財務成本及提高資金流動性。財務狀況有所改善的成果可從中漆集團之銀行及其他借貸大幅減少18.2%體現。成本節約措施及營運資本優化在加強中漆集團財務狀況方面發揮了不可或缺的作用。展望未來，中漆集團將致力採取策略性措施，旨在有效減低淨現金流出並維持穩定的資金流動性。中漆集團深明此等努力對維持財務穩健之重要性，因此繼續採取審慎的資源管理措施，以優化財務運作。

在此背景下，中漆集團堅持優化振興業務措施及行動。目標分為三方面：(a)豐富產品組合及確保競爭力；(b)擴大並加強中國內地、香港及其他地區之分銷網絡；及(c)提高營運效率及降低成本。中漆集團將繼續採取審慎之風險管理，並對其業務狀態維持具警覺之態度。

持有之重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，並無收購其他重大投資，亦無任何其他重大收購或出售附屬公司。董事會並未批准任何其他重大投資或添置資本資產之計劃。

其他資料

中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

買賣或贖回本公司股份

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

本公司

本公司於二零二五年六月三十日，按本公司遵照證券及期貨條例（「證券期貨條例」）第352條置存之登記冊所載，本公司董事於本公司股份及相關股份的權益如下：

姓名	身份	股份數目					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	-	-	564,021,226 (附註)	-	564,021,226	29.62%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該564,021,226股股份由Prime Surplus Limited實益擁有。徐浩銓先生為Prime Surplus Limited之唯一董事兼股東。

中漆

中漆根據其於二零二零年六月四日採納之購股權計劃（「中漆計劃」）分別授予徐浩銓先生（為中漆之執行董事）及莊志坤先生（為中漆之前非執行董事）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 (於二零二五年六月六日辭任)	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，於二零二五年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第XV部或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所，或已登記於本公司遵照證券期貨條例第352條須置存之登記冊內之本公司或其任何相聯法團（定義見證券期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。於回顧期間，本公司各董事及主要行政人員概無擁有或獲授任何可認購本公司及其相聯法團（定義見證券期貨條例第XV部）證券之權利，亦無行使任何該等權利。

其他資料

購股權

本公司之購股權計劃

本公司於二零二二年六月二日採納現有購股權計劃（「該計劃」）。自該計劃採納日期起至截至二零二五年六月三十日止期間，並無根據該計劃授出購股權。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據該計劃可供授出的購股權數目分別為190,368,569份，佔本公司已發行股本的10%。該計劃項下概無設立服務提供者分項限額。

中漆之購股權計劃

中漆根據中漆計劃授出之購股權於回顧期間之變動詳情如下：

			購股權數目						
姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	於二零二五年	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於二零二五年
				一月一日 尚未行使					六月三十日 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
中漆之前非執行董事									
莊志坤 (於二零二五年 六月六日辭任)	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	40,000,000	-	-	-	-	40,000,000
				70,000,000	-	-	-	(10,000,000)	60,000,000

其他資料

購股權 (續)

中漆之購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 上述已授出之購股權設有歸屬期，會／將按下文所述可予行使：
 - (a) 50%之購股權已在購股權授出日期(即二零二二年六月十五日)歸屬並自該日起可予行使；
 - (b) 20%之購股權已在購股權授出日期起計滿一週年前一日(即二零二三年六月十四日)歸屬並自二零二三年六月十五日起可予行使；
 - (c) 10%之購股權已在購股權授出日期起計滿兩週年前一日(即二零二四年六月十四日)歸屬並自二零二四年六月十五日起可予行使；
 - (d) 10%之購股權已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) 於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據中漆計劃可供授出之購股權數目分別為30,000,000份及40,000,000份。
- (4) 中漆計劃項下概無設立服務提供者分項限額。
- (5) 購股權並無附設表現目標。
- (6) 截至二零二五年六月三十日止六個月，概無購股權根據中漆計劃獲授出。截至二零二五年六月三十日止六個月，根據中漆計劃授出的購股權可能發行的中漆股份數目除以截至二零二五年六月三十日止六個月的已發行中漆股份的加權平均數為6%。
- (7) 於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，概無根據中漆計劃獲授出之購股權被註銷，及根據中漆計劃獲授出之10,000,000份購股權已失效。
- (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13。
- (9) 除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，按本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊及公開資料所載，下列人士（本公司董事除外）於本公司股份及相關股份中持有權益：

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市及 實物結算之 股本衍生 工具)	佔已發行 股份總數 之百分比
10%或以上已發行股份總數					
Prime Surplus Limited	1	實益擁有人	564,021,226	—	29.62%
何美寶	2	配偶權益	564,021,226	—	29.62%
Chinaculture.com Limited	3	實益擁有人	368,363,181	—	19.35%
莊士中國投資有限公司	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
Profit Stability Investments Limited	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
莊士機構國際有限公司	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
Evergain Holdings Limited	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
莊紹綏	3	受控制法團權益	368,363,181	—	19.35%
莊賀碧諭	3	配偶權益	368,363,181	—	19.35%
10%以下已發行股份總數					
博騰國際投資貿易有限公司	4	實益擁有人	98,000,000	—	5.15%
Rapid Growth Ltd.	5	受託人	—	98,000,000	5.15%
Polygold Holdings Limited	5	受控制法團權益	—	98,000,000	5.15%
謝建明	5	受控制法團權益	—	98,000,000	5.15%

其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉(續)

附註：

- (1) 該564,021,226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564,021,226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二零二五年三月三十一日止年度之年報內之披露。股份數目是根據股權百分比及本公司於二零二五年六月三十日之已發行股份總數得出。本公司並無獲知會莊士機構國際有限公司持有之股份數目有任何變動。

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

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

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

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

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

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

除上文所披露者外，概無任何人士(本公司董事除外)向本公司申報其於二零二五年六月三十日持有根據證券期貨條例第XV部須向本公司披露或已登記於本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

其他資料

企業管治

董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司均有應用上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及遵守企業管治守則之守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有所區分，不應由同一人兼任。自二零二五年六月六日起，徐蔭堂先生兼任董事會主席及本公司董事總經理之雙重角色。經評估本公司之現況以及考慮徐蔭堂先生之經驗及過往表現後，董事會認為在現階段由徐蔭堂先生同時兼任董事會主席及本公司董事總經理職務屬適宜之舉，有助維持本公司政策之連續性及業務營運之穩定性，此等架構可確保本公司秉持一貫之領導方針。此外，在董事會（目前由兩位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事組成）之監督下，本公司股東之利益將得以充分及公平代表。同時，由於本公司作出一切重大決策前均會諮詢董事會成員並由彼等批准，董事會相信此項安排不會對董事會與本公司管理層之權力及授權平衡造成負面影響。

董事會將定期檢討此項安排之成效，以確保其適合本公司之情況。倘若本集團物色到具備充分領導才能、知識、相關技能及經驗之合適人選擔任相關職務，董事會將檢討並考慮區分董事會主席及本公司董事總經理之角色。鑑於本集團之整體業務性質及範圍，有關合適人選應對本集團業務有深刻理解及經驗，故尚未落實有關委任時間表。

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料之變更如下：

- (1) 莊志坤先生辭任本公司之董事總經理兼執行董事，且不再擔任董事會之提名委員會（「提名委員會」）成員，自二零二五年六月六日起生效。
- (2) 徐蔭堂先生已獲委任為本公司之董事總經理及提名委員會成員，自二零二五年六月六日起生效。
- (3) 麥志華先生已獲委任為本公司之執行董事，自二零二五年六月十三日起生效。根據委任書，彼有權收取董事袍金，具體金額將由董事會釐定。此外，根據與本公司簽訂之僱傭合同，彼有權收取每月130,000港元之基本薪金。

其他資料

董事進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，本公司所有董事確認於截至二零二五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會
北海集團有限公司
主席兼董事總經理
徐蔭堂

香港，二零二五年八月二十八日