



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)

想見無限 成就非凡

2025  
年報

# 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	25
環境、社會及管治報告書	39
董事會報告書	65
獨立核數師報告書	80
綜合損益表	86
綜合全面收益表	87
綜合財務狀況表	88
綜合權益變動表	90
綜合現金流量表	92
綜合財務報表附註	94
主要物業附表	186
詞彙	191

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

徐蔭堂 (主席及董事總經理)  
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 (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)  
徐蔭堂  
林瑩如

## 公司秘書

霍碧儀

## 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司  
香港九龍九龍灣宏照道38號  
企業廣場第五期2座23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](http://www.cntgroup.com.hk)

# 主席報告書

## 概覽

於截至二零二五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，並於聯交所上市。

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，與截至二零二四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，以及本集團投資物業組合之投資回報有所減少。相反，本集團之酒店業務於截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入有所增加。

二零二五年，全球經濟形勢依然複雜，其特點是成長放緩、通貨膨脹持續以及地緣政治衝突不斷，這限制了整體經濟改善的潛力。為應對該等挑戰，中國政府與中國人民銀行於年初採取寬鬆貨幣政策，並於二零二五年全年調整利率以提振經濟活動。有鑑於此，中國政府推出擴大內需及刺激消費的措施，重點在於提升經濟活力及增加居民消費能力，從而在外部壓力下培育經濟韌性。

本集團之油漆及塗料業務產生之收入於二零二五年減少25.4%至約222,680,000港元，而二零二四年則約為298,340,000港元。於二零二五年，本集團於此業務產生之毛利約為82,170,000港元，較二零二四年約106,310,000港元減少22.7%。

於二零二五年，本集團之投資物業業務產生之收入減少11.3%至約33,460,000港元，而二零二四年則約為37,710,000港元。該減少主要由於香港及中國內地物業市場狀況持續不利，對租金續訂構成壓力。於二零二五年，本集團投資物業組合之公平值虧損約為55,900,000港元，而二零二四年則約為46,600,000港元，主要是由於不利的市場狀況。

於二零二五年，本集團之酒店業務產生之收入顯著增加17.6%至約11,580,000港元，而二零二四年則約為9,850,000港元。於二零二五年，本集團之酒店業務受惠於訪港旅客數目及消費支出增長。此外，酒店業務之入住率於二零二五年錄得較二零二四年為高。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入約為267,720,000港元，較二零二四年之約345,900,000港元減少22.6%。毛利減少約26,560,000港元至約118,010,000港元，較二零二四年之毛利減少18.4%。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損減少至約55,140,000港元，而二零二四年之本公司股東應佔虧損則約為77,380,000港元。

# 主席報告書

## 展望

展望二零二六年，地緣政治局勢正在加劇。美國與委內瑞拉之間的緊張局勢於一月急劇升級，繼而美國與以色列跟伊朗之間的緊張局勢於二月加劇，最終引發軍事衝突。此等事態發展可能為全球市場帶來相當大的不確定性，推高原油價格及持續的生活開支。該等通脹壓力可能導致經濟增長放緩，並削弱市場整體信心。近期，中國政府已將二零二六年國內生產總值增長目標由二零二五年的5.0%下調至4.5%至5.0%的區間。此轉變反映其採取審慎的經濟方針，或會影響全球狀況。當前的地緣政治及經濟不明朗因素可能會影響香港及中國內地的經濟增長及消費者信心。

預期二零二六年，香港及中國內地物業市場將因供過於求而持續面臨挑戰。尤其寫字樓及工業物業的業主很可能因供應過剩而持續面對困難，而租金水平則對租戶有利。大多數企業正採取審慎策略以管控開支。儘管二零二五年的減息或已帶來短暫紓緩，但由於空置率高企及預期來自新供應的競爭，租賃市場預計於二零二六年將繼續受壓。因此，區內房地產需求預期仍不明朗，特別是在當前地緣政治及經濟因素所引致的通脹壓力下。

預期二零二六年，在中國內地訪港旅客增加的帶動下，香港旅遊業將維持強勁，需求預期保持穩定。儘管3%的酒店住宿稅繼續對房價造成額外壓力，但香港政府持續推動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，均有望提振旅遊業。

進一步預期由於當前的地緣政治及經濟不明朗因素，二零二六年中國內地對美國的貨品出口需求將持續下降。此趨勢與中國政府推動擴大內需及鼓勵向其他國家出口的措施同時出現。雖然中國內地製造商的前景預期依然強勁及樂觀，但產能與需求之間的持續差距可能導致中國內地工業領域的競爭加劇。

此外，建造業營商指數調查顯示，香港建造業在短期內正面臨重大挑戰，而該行業人士對未來前景則維持審慎樂觀。業界對未來數年的建造業信心明顯減弱，業內人士強調公營及私營領域的項目數量均顯著短缺，且現金流困難日益加劇。

儘管面對該等挑戰，中漆集團對其業務前景仍採取審慎方針，強調創新及營運效率，以適應不斷變化的市場狀況。鑑於原材料成本飆升以及於中國內地採購該等材料可能會受到限制，迫切需要制定穩健的策略，以維持產品質量及確保供應連續性。通過維持穩健的產品質量及確保準時交付，中漆集團旨在預防銷量進一步下滑，並改善盈利能力及營運效率。

在維持中漆集團現有的油漆及塗料核心業務同時，董事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

於截至二零二五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。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本以作投資目的，並於香港元朗擁有一塊用作重建之土地。

### 業務回顧

於截至二零二五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55,140,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得的虧損約為77,380,000港元有所減少。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損，主要是由於本集團於二零二五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約55,900,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則為公平值虧損約46,600,000港元。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務表現受益於若干關鍵因素。值得注意的是，截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店分類並無計提物業、廠房及設備減值撥備，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則合共約為15,450,000港元。本集團錄得員工成本減少約2,870,000港元，以及審計費及法律及專業費用合共減少約2,040,000港元，兩項均計入行政開支。此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得遞延稅項抵免大幅增加約3,280,000港元，乃源於中國內地投資物業之公平值虧損。

於截至二零二五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267,720,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約345,900,000港元減少22.6%。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之毛利約為118,010,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約144,570,000港元減少18.4%。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25.4%。

中漆集團之油漆及塗料業務收入佔本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入的83.2%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為86.3%。

# 管理層討論及分析

## 投資物業業務

### 投資物業

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資物業業務之收入約為33,460,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為37,710,000港元。收入金額減少主要是由於租金下行壓力，及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15,050,000港元（而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為14,700,000港元）及約18,410,000港元（而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為23,010,000港元）。

於二零二五年及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。於二零二五年及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691,860,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為725,820,000港元），較於二零二四年十二月三十一日減少4.7%。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本集團投資物業公平值虧損。

於二零二五年十二月三十一日，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399,690,000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292,170,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為295,280,000港元）。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團投資物業之平均出租率為82.7%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為90.8%。出租率下降主要是由於若干投資物業未完全出租。於截至二零二五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）減少至35,930,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為40,250,000港元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，分類虧損約為27,390,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度之分類虧損則約為14,900,000港元。該增加主要由於投資物業公平值虧損大幅增加，約為55,900,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的公平值虧損則約為46,600,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度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」)。該四年期許可將於二零二六年八月屆滿，本集團計劃申請延期。

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

本集團正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，董事仍然認為可將重建項目出售予獨立第三方。彼等亦繼續認為，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。

# 管理層討論及分析

## 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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，平均可供訂房晚數為80間，入住率約為94%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店業務錄得總收入約11,580,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為9,850,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度之分類溢利約為1,210,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得分類虧損約15,900,000港元。由分類虧損轉為分類溢利主要是由於酒店分類並無計提物業、廠房及設備減值撥備（截至二零二四年十二月三十一日止年度，該撥備合共約為15,450,000港元），以及有效控制成本所致。

君儷酒店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，在活動高峰期並提升平均房價。

董事預計，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詳情，載於中漆截至二零二五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家具製造商、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二零二五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(連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字)：

	截至十二月三十一日止年度				淨變動 %
	二零二五年 千港元	%	二零二四年 千港元	%	
工業油漆及塗料產品	127,681	57.3	151,138	50.7	(15.5)
建築油漆及塗料產品	37,729	17.0	69,933	23.4	(46.0)
一般油漆及塗料和輔助產品	57,269	25.7	77,270	25.9	(25.9)
	<b>222,679</b>	<b>100.0</b>	<b>298,341</b>	<b>100.0</b>	<b>(25.4)</b>

中漆集團繼續主攻中國內地市場，而該市場佔二零二五年來自銷售油漆及塗料之總收入約86.6% (二零二四年：約80.8%)。

### 分類業績

#### 來自油漆及塗料產品之收入

截至二零二五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222,680,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約298,340,000港元顯著減少25.4%。

#### 對香港之批發及零售分銷商之銷售大幅減少

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對香港批發及零售分銷商之銷售較截至二零二四年十二月三十一日止年度大幅減少49.6%。此下跌主要是由於近期銷售團隊變動所致，這與一段影響銷售數據的調整期同時發生，且香港建築和建造行業在年內面臨的不利條件亦起了作用。該行業面臨挑戰，因開發商對新項目採取謹慎的態度，導致私人建設項目數量突然下降。因此，與油漆及塗料產品相關的行業，包括油漆行業，出現顯著的產能未充分利用和失業壓力加劇。此外，與去年相比，為應對市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

#### 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

截至二零二五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約為260,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之約17,960,000港元大幅減少98.5%。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；(iii)針對中國內地房地產市場客戶的塗料製造商之間的競爭加劇；(iv)年度投標提交未能獲得多個合約；及(v)與去年相比，為應對市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

# 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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對中國內地批發及零售分銷商之銷售較截至二零二四年十二月三十一日止年度之約109,280,000港元大幅減少12.7%至約95,400,000港元。此下跌主要是由於中國內地油漆及塗料市場內激烈競爭，而這種加劇的競爭是由於房地產市場低迷，導致賣給房地產開發商的油漆及塗料產品銷量減少。此外，為了吸引批發和零售分銷商，並抵銷房地產開發商需求減少而造成的收入損失，多家油漆及塗料製造商大幅降低了銷售價格。這一定價策略進一步加劇了中國內地批發和零售分銷各個領域的油漆及塗料行業的競爭壓力。此外，較去年批發及零售分銷商應對油漆及塗料市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

#### 對中國內地工業製造商之銷售大幅減少

截至二零二五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，由截至二零二四年十二月三十一日止年度之約87,130,000港元大幅減少14.9%至約74,110,000港元。本跌幅主要歸因於(i)地緣政治緊張導致關稅不穩定，進而使我們的客戶減少訂單，而其來自海外各類產品製造商(包括機械、機械設備、玩具、服裝等)的訂單亦同時減少；(ii)若干油漆及塗料製造商進入工業油漆及塗料領域，並大幅降低銷售價格，以吸引汽車產品及零部件的工業製造商。這種定價策略加劇了中國內地各行業的油漆及塗料行業的競爭壓力；及(iii)較去年應對工業油漆及塗料市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

針對截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售業績挑戰，中漆集團實施一系列旨在保障業務及提升短期競爭力和盈利能力的策略措施。重點之一是改善我們在低成本市場的產品供應，該策略成功減緩了銷售下滑的速度，並對收入產生正面貢獻。然而，儘管有這些舉措，但結果顯示其不足以完全抵銷截至二零二五年六月三十日止六個月觀察到的下降。在此期間，建築塗料產品的需求減少，這些產品主要是通過我們的批發及零售分銷渠道銷售給房地產開發商。中漆集團報告截至二零二五年六月三十日止六個月的銷售額顯著下降29.3%。與截至二零二五年六月三十日止六個月相比，此下降對全年平均銷售額造成了25.4%的削減。這些數據反映了中漆集團持續致力提升銷售業績，並展現出其對全年市場環境的策略回應。展望未來，中漆集團將繼續專注於完善策略，以適應即將面臨的挑戰。

# 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，截至二零二五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86.6%及13.4%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度，則分別佔80.8%及19.2%。中漆集團之收入大多來自對華南、華東及西南地區客戶之銷售。來自此等地區客戶之銷售收入共佔中漆集團截至二零二五年十二月三十一日止年度總收入80.7%，而於二零二四年來自華南、華中及華東地區客戶之銷售則為76.1%。

### 對華南地區之銷售大幅減少

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南地區之銷售收入較去年顯著下滑20.2%。此下降主要歸因於該區內批發及零售分銷商以及房地產開發商及其承包商的銷售大幅減少，分別約佔46.0%及31.4%。導致銷售大幅下降的原因已如前所述之截至二零二五年十二月三十一日止年度油漆及塗料產品收入的分析中說明。

二零二五年，中國內地的油漆及塗料市場呈現供過於求的情況，導致行業內競爭加劇。此外，一家知名的油漆和塗料產品製造商亦報告了類似趨勢，指出其向中國內地企業和消費者銷售建築油漆及塗料產品的銷售額大幅下降，當中包括承包工程項目的大幅減少。

### 對華東地區之銷售大幅減少

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對華東地區之銷售收入較去年顯著下滑18.7%。此下降主要歸因於該區內的工業製造商及批發及零售分銷商的銷售大幅減少，分別約佔67.2%及26.8%。導致銷售大幅下降的原因已如前所述之截至二零二五年十二月三十一日止年度油漆及塗料產品收入的分析中說明。

### 對香港之銷售大幅減少

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對香港之銷售收入較去年顯著下滑47.9%。此下降主要歸因於該區內批發及零售分銷商的銷售大幅減少，約佔總額的87.3%。導致銷售大幅下降的原因已如前所述之截至二零二五年十二月三十一日止年度油漆及塗料產品收入的分析中說明。

儘管截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售表現較為平淡，中漆集團仍採取務實的措施以保障業務及提升其長期競爭力。中漆集團成功在若干其他相對不重要的地區實現增長，同時持續優化針對低價市場的現有產品品質及價值主張，從而帶來額外收入。雖然這些努力不足以完全抵銷主要地區業績的下滑，尤其是由於向物業開發商銷售以及通過批發及零售分銷渠道的建築塗料產品需求減少，但結果仍顯示出中漆集團能迅速應對市場變化，並維持客戶關係的能力。

# 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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，原油價格大幅下跌17.3%，介乎每桶54美元至68美元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則介乎每桶63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，中漆集團於採購時的原材料成本有所下降，並得以在中國內地及香港油漆及塗料行業激烈的市場競爭中，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。再者，原材料成本佔銷售額之百分比較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少5.1%。

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。透過順應成本效益的整體經濟趨勢，中漆集團憑藉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至關重要。這有助令銷售成本中的原材料成本顯著下降，較截至二零二四年十二月三十一日止年度相比下降2.7個百分點。此表現突顯了靈活應變及具適應性策略在應對經濟波動及維持強大市場地位時發揮關鍵作用。

### 中漆集團產品之毛利率及毛利

由於截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售額下降25.4%，中漆集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利較截至二零二四年十二月三十一日止年度下降22.7%。下降加劇乃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。為此，中漆集團實施了策略性定價調整以保持競爭力，包括針對性的為客戶提供折扣，從而維持市場佔有率。儘管面臨該下行趨勢，中漆集團的毛利率仍較截至二零二四年十二月三十一日止年度的35.6%上升1.3個百分點至36.9%。

### 銷售及分銷開支以及行政開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團的銷售及分銷開支較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約50,890,000港元大幅下降17.1%至約42,190,000港元。銷售及分銷開支減少乃主要由於法律及專業費用大幅減少約7,110,000港元所致。該減少受到多種因素的影響，包括正在進行的訴訟案件的結果，其中在訴訟過程中，就逾期未償還的應收貿易賬款及票據進行的談判促成了部分應收賬款的收回。已結案訴訟的解決以及為收回逾期應收貿易賬款及票據而採取的有效跟進措施亦發揮了關鍵作用。此外，受房地產行業需求疲弱及油漆及塗料行業競爭加劇的影響，中漆集團維持了與二零二四年相似的促銷力度，同時於年內針對若干重要客戶加強了專項促銷。因此，儘管年內銷售額下降25.4%，但在不考慮法律及專業費用的情況下，銷售及分銷開支並未出現明顯下降。

# 管理層討論及分析

## 油漆及塗料業務 (續)

### 銷售及分銷開支以及行政開支 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度，行政開支較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約73,880,000港元增加11.7%至約82,510,000港元。該增加主要由於預扣稅、其他稅項及其他額外開支增加，抵銷了薪金及員工福利、審計費用、折舊及其他相關開支減少所帶來的成本節約的積極影響。

### 應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回／(撥備)淨額

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團錄得應收貿易賬款及票據減值撥備撥回約10,470,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得應收貿易賬款及票據減值撥備。該轉變主要歸因於年內若干逾期未償還應收貿易賬款及票據的結算，從而導致於二零二五年十二月三十一日撥回特定減值撥備。

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撥回／(撥備)。於評估截至二零二五年及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撥回／(撥備)時，中漆集團已聘請一間獨立專業估值師進行評估。

### 其他開支淨額

截至二零二五年十二月三十一日止年度，其他開支金額由二零二四年約10,550,000港元下降3.0%至約10,230,000港元。該減少主要由於銷售額下降25.4%，導致徵稅及印花稅減少。此外，年內確認的用於購置物業、廠房及設備的按金減值撥備約1,250,000港元，部分抵銷了上述積極影響。該撥備乃經評估後釐定，評估顯示在現行市況及相關市場價格下，該按金的賬面值已超過其可收回金額。

於策略調整並實施旨在應對市場挑戰的持續業務重整措施及計劃的過程中，儘管銷售額下降25.4%，中漆集團仍成功提升財務業績。中漆集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的分類虧損大幅減少至約35,860,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的分類虧損約為47,790,000港元。這一改善主要由於靈活定價策略的實施、有效的成本節約措施以及積極主動的信用管理，同時主要營運的利潤率及成本效率亦有所提升。

# 管理層討論及分析

## 油漆及塗料業務 (續)

### 業務計劃

於二零二五年，中漆集團觀察到中國內地及香港的油漆及塗料行業出現顯著分歧。雖然生產總量有所下降，但仍見整體銷售數字有所增加。此情況表明，市場競爭加劇，下調售價乃是必然。為應對該等挑戰，中漆集團自二零二五年第二季度起實施積極的策略性措施，旨在保障中漆集團的營運及提升中漆集團的短期競爭力與盈利能力。該等措施的重點在於改善中漆集團在低成本細分市場的產品供應。此策略有效減緩了銷售額的下降，同時對中漆集團的收入帶來正面的影響。中漆集團將於二零二六年繼續推行此有效的銷售舉措，並密切關注市場動態。中漆集團將在必要時調整策略，以確保中漆集團能時刻應對市場變化。

除短期銷售舉措外，中漆集團致力透過積極與中國內地、香港及其他地區的現有及潛在批發商接觸，以擴大其業務範圍並提升商業機遇。此穩定措施對於中漆集團為未來增長做好準備至關重要。同時，中漆集團透過減少借貸及降低借貸成本，優化其融資安排，提高中漆集團應收貿易賬款及票據之收回效率。中漆集團正實施一系列業務舉措以專注實現此等目標。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)尋求有利條款，以盡量減少中漆集團借貸的利息負擔；及(iii)透過改善信貸管理實務，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

由於當前經濟形勢充滿挑戰，中漆集團於二零二四年及二零二五年利用策略夥伴關係以推動產品擴充時已遭到嚴重受阻。於二零二二年發起旨在通過創新配方及專利共享實現中漆集團產品組合多樣化的合作舉措，成功地於二零二三年、二零二四年乃至二零二五年期間擴大我們的市場覆蓋面。然而，當前經濟狀況在該期間嚴重阻礙了該等舉措的進展。

展望未來，中漆集團仍致力於重新評估該等合作夥伴關係，並探索新策略以提升市場增長及適應能力。

# 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。於二零二五年十二月三十一日，未償還餘額約為71,490,000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及長期借貸，同時取代香港及中國內地較高成本的借貸及短期貸款，從而改善中漆集團之流動資金，加快再融資進程。作為該等策略性財務承諾之直接結果，於二零二五年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸總額減少16.0%至約164,650,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為195,970,000港元。與此同時，中漆集團的流動比率大幅增加23.0%，由二零二四年十二月三十一日之1.35調整至1.66。此項改善反映中漆集團致力於全面評估中漆集團的營運資金需求，使我們能夠更有效地分配資源。展望未來，中漆集團將繼續專注於維持財務穩定性及優化資源管理，以支持中漆集團的增長目標。

##### **重組融資安排以提高成本效益**

於二零二五年，中漆集團策略性地繼續擴大其於中國內地的銀行融資，透過於中國內地取得低成本及長期借貸來優化其融資架構。此舉措旨在取代先前於香港取得的較高成本及短期借貸。因此，於二零二五年十二月三十一日，來自中國內地之銀行借貸大幅增加，而香港之銀行及其他借貸則有所減少。於二零二五年十二月三十一日，以人民幣計值之計息銀行及其他借貸比例上升至62.9%，較二零二四年十二月三十一日之51.0%有所增加。截至二零二五年十二月三十一日止年度，計息銀行及其他借貸的平均利率較截至二零二四年十二月三十一日止年度的4.797%顯著下降了22.0%至3.741%。此重組舉措仍是中漆集團策略框架的重要組成部分，並計劃於二零二六年全年繼續推進該等工作。預期中漆集團融資安排的重組將進一步降低銀行借款的整體成本，同時積極尋求更高效的結構。此持續優化的承諾體現了中漆集團鞏固財務穩健性及支持長期增長目標的決心。

# 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 (續)

##### **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，體現了其以審慎的方針管理貨幣風險。與截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日的會計日期相比，人民幣匯率波動顯示，截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣貶值3.2%，隨後截至二零二五年十二月三十一日止年度升值了4.8%。對沖過程內部化反映出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。此舉有助改善及穩定中漆集團之財務狀況，謹守提高持份者價值及財務靈活性的整體目標。

#### 3. 積極信貸管理及應收貿易賬款及票據減值撥備

自二零二三年起，中國內地房地產開發商及承包商的財務壓力增加，令經濟前景不明朗，中漆集團透過有效的信貸管理審慎地應對該等挑戰。此方針涉及修訂信貸條款，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。於二零二五年十二月三十一日，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二零二四年減少27.3%。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，顯示中漆集團主動規避風險，積極應對市場動向的決心。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，為潛在法律事宜作充分準備，並加強其靈活性，確保業務能夠延續，從而有效管理客戶付款模式的波動性及市場不明朗因素。於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款及票據總額較二零二四年顯著減少，其乃得益於完全透過付款結算。

再者，應收貿易賬款及票據減值撥備之金額釐定應考慮任何潛在撥回，確保與審慎的風險管理方針及會計準則保持一致，彰顯了中漆集團致力有效管理信貸風險，並確保財務穩定。這一積極措施進一步加強了中漆集團之能力，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撥回撥備及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營運的能力充滿信心。

# 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。

根據莊士中國截至二零二五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四會市的經營性墓園，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37,798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20,224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17,574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，以及土地其他部分之地盤平整及建築工程均正在進行中。

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於二零二五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。此項股本投資於二零二五年十二月三十一日之公平市值約為29,640,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為24,760,000港元。

# 管理層討論及分析

## 展望

展望二零二六年，全球經濟仍在復雜多變的環境中前行。地緣政治緊張局勢不斷升級、通脹壓力、全球貿易流動中斷以及美國貨幣政策的演變，仍是可能加劇市場波動的主要外部風險。利率與匯率，尤其是涉及美元的利率與匯率，其不可預測的變動持續影響投資情緒與貿易活動。該等外部不利因素可能導致全球商業環境持續趨於謹慎，企業對資本開支與擴張計劃仍持審慎態度。

受全球持續不明朗因素及主要行業內重組的影響，預計香港的經濟復甦將循序漸進。商業物業市場仍在適應辦公空間需求的新動態，預計二零二六年初辦公空間供應過剩及租賃活動低迷的局面仍將持續。預計業主將維持靈活的租賃策略，包括提供租金優惠及可定制的租賃結構，以吸引優質租戶。租戶對靈活辦公安排及成本優化舉措的偏好，將繼續主導市場走向。

預計二零二六年，中國內地穩定的工業生產及出口表現將支撐經濟實現溫和增長。儘管預計消費者信心與國內投資將逐步恢復，但物業行業內部的結構性調整可能會拖累整體增長勢頭。上海、北京及廣州等主要城市的商業房地產市場仍呈現高空置率及供需持續再平衡的特徵。財政政策預計將繼續支持重點行業，但短期內對整個房地產行業的影響可能依然有限。

由於當前市場狀況及重續租約，物業投資組合可能會繼續面臨下調壓力。儘管如此，本集團仍對其物業資產的長期韌性以及香港及中國內地的基本面持有信心。

本集團將持續審閱其投資物業組合，並在作出任何收購投資物業決策時謹慎行事，以產生經常性收入及現金流量作投資用途。此外，本集團將保持嚴格的現金流量管理，無論外部環境如何，均能確保維持穩健的財務狀況。

酒店分類正處於有利位置，可受惠於深圳居民「一簽多行」個人遊計劃。本集團預期，隨著內地居民人數增加，酒店業務將繼續蓬勃發展。然而，酒店業競爭依然激烈，本集團將繼續實行審慎定價策略，同時提升營運效率，以維持盈利能力。

於二零二六年，中國內地及香港油漆及塗料行業的市場格局，由兩地政府設定的增長目標所界定。中國內地目標增長率為4.5%至5.0%，而香港目標增長率則為2.5%至3.5%。該等目標受房地產市場疲弱、地緣政治局勢緊張、通脹壓力及關稅等持續挑戰所影響。中國內地的油漆及塗料市場繼續主要由快速城市化及汽車與工業製造業的顯著增長所驅動。該等行業為建築及工業油漆及塗料產品創造了穩定需求，有效維持了基本消費水平，不受短暫風格潮流或技術發展所影響。儘管如此，由於中國內地國內房地產行業低迷，該市場目前正面臨著重大挑戰。即使經濟的其他領域表現出韌性，此低迷直接影響了對建築油漆及塗料產品的需求，導致整體產量增長放緩。

# 管理層討論及分析

## 展望 (續)

此外，有必要承認持續的俄烏緊張局勢及其對原油價格帶來重大影響。近期，中漆集團觀察到價格已升至每桶100美元以上並呈現大幅波動，這主要是由於對伊朗潛在衝突(尤其涉及美國和以色列)的擔憂所驅動。該等事態發展為油漆及塗料行業帶來了巨大的成本壓力，這主要是由於通脹影響了我們在生產過程中所需原材料的價格。中漆集團必須審慎評估應吸收該等增加的成本，或是將其轉嫁給中漆集團的最終消費者。此決定將對我們在市場上的盈利能力及定價策略引起關鍵作用。

展望未來，成本管理及定價調整的策略方針至關重要。確保營運效率及維持競爭力定價，將是應對此等充滿挑戰的市場狀況，並確保中漆集團利潤成關鍵。此外，中漆集團優先考慮採取具凝聚力的策略，以有效應對該等變化。在這個不斷變化的經營環境中，提升中漆集團的創新能力及可持續發展績效對於把握新興機遇至關重要。中漆集團將繼續保持策略定位，以善用兩個地區不斷變化的市場動態，同時推進我們的環境承諾。

## 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55,140,000港元，而二零二四年則錄得股東應佔虧損約為77,380,000港元。本年度收入約為267,720,000港元，較二零二四年約345,900,000港元減少22.6%。本年度毛利約為118,010,000港元，較二零二四年減少18.4%。毛利率由二零二四年的41.8%上升2.3個百分點至二零二五年的44.1%。

## 分類資料

### 業務分類

#### 物業投資

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收入約為33,460,000港元，佔本集團總收入之12.5%。本年度之分類虧損約為27,390,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為分類虧損約14,900,000港元。該增加主要由於投資物業公平值虧損大幅增加，截至二零二五年十二月三十一日止年度約為55,900,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的公平值虧損則約為46,600,000港元。

# 管理層討論及分析

## 分類資料 (續)

### 業務分類 (續)

#### 酒店業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店業務之收入約為11,580,000港元，佔本集團總收入之4.3%。此業務於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得分類溢利約1,210,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得分類虧損約15,900,000港元。由分類虧損轉為分類溢利主要是由於並無計提酒店分類物業、廠房及設備減值撥備（於截至二零二四年十二月三十一日止年度合計為15,450,000港元）以及有效的成本控制。

#### 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222,680,000港元，佔中漆集團總收入之92.4%。然而，儘管二零二五年整體銷售數字有所上升，油漆及塗料行業的總產量卻出現下跌，這主要歸因於競爭持續激烈、國內需求顯著收縮、消費者支出減少，以及各行業建築活動減少。因此，分類收入較二零二四年減少25.4%。儘管面臨該等挑戰，該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，原油價格由於二零二四年的平均每桶75美元跌至二零二五年平均每桶62美元，業界利用穩定的成本預測提升盈利能力。價格穩定降低油漆及塗料產品的原材料成本，在不斷變化的價格動向中提高毛利率。就競爭激烈及需求波動而言，中漆集團推行業務重整措施及計劃，令毛利率增加1.3個百分點，由二零二四年的35.6%提升至36.9%。儘管營運效率有所改善，中漆集團截至二零二五年十二月三十一日止年度仍面對分類虧損約35,860,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損約47,790,000港元減少25.0%。此分類虧損主要是由於油漆及塗料產品銷售大幅減少25.4%所致。

#### 地域分類

本集團僅於中國內地及香港經營業務。截至二零二五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218,920,000港元（二零二四年：約271,120,000港元）及約48,800,000港元（二零二四年：約74,780,000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。於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為315,480,000港元，而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中漆集團收回逾期未償還應收貿易賬款及票據有所改善，以及營運資金提升，共同強化了本集團的流動性。於二零二五年十二月三十一日，現金及銀行結餘（包括已抵押存款）約為330,170,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為308,950,000港元。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資料 (續)

於二零二五年十二月三十一日之銀行借貸約為141,390,000港元，而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十二月三十一日之銀行借貸總額約75,500,000港元(53.4%)(二零二四年十二月三十一日：約137,620,000港元(100.0%))須於一年內或按要求償還。剩餘結餘約65,890,000港元(46.6%)(二零二四年十二月三十一日：無)將於第二年及第五年支付。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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。然而，本集團將繼續密切監察外幣風險及規定，並將於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二五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11.8%，而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1.98倍，而於二零二四年十二月三十一日則為1.46倍。

於回顧年度，二零二五年存貨周轉日數<sup>1</sup>為42日(二零二四年：34日)。應收貿易賬款及票據周轉日數<sup>2</sup>由二零二四年的112日下降至二零二五年的92日。

## 權益、資產淨值及股東資金

於二零二五年十二月三十一日，本集團之股東資金約為1,196,090,000港元(二零二四年十二月三十一日：約1,219,560,000港元)。於二零二五年十二月三十一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)。於二零二五年十二月三十一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。

<sup>1</sup> 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365日(二零二四年十二月三十一日：366日)計算。

<sup>2</sup> 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365日(二零二四年十二月三十一日：366日)計算。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資料 (續)

### 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值合共約484,560,000港元(二零二四年十二月三十一日：約525,640,000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。

於二零二五年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為123,390,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為116,620,000港元；於二零二五年十二月三十一日，租賃負債約為60,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為20,000港元；及於二零二五年十二月三十一日，應付票據約為47,780,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為69,480,000港元。

## 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。本集團於二零二五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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團投資合共約1,630,000港元(二零二四年：約2,170,000港元)以購入物業、廠房及設備。

## 人力資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團共聘用413名員工，而於二零二四年十二月三十一日則為459名員工。截至二零二五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80,430,000港元(包括相關以股權結算的購股權開支約210,000港元)，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為88,390,000港元(包括相關以股權結算的購股權開支約250,000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。

# 管理層討論及分析

## 主要風險及不明朗因素財務風險

### 利率風險

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

### 匯率風險

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

### 信貸風險

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

## 業務風險

### 市場風險

本集團面對之市場風險包括流失市場佔有率予競爭對手。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。

# 管理層討論及分析

## 環境政策及表現

於截至二零二五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以下環境工作：

- (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) 向員工提供環境保護法規之教育以增進彼等之環保意識。

## 遵守相關法規

就本集團所知，於截至二零二五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，於截至二零二五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

本集團於二零二五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。截至二零二五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，惟以下偏離情況除外：

企管守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由同一人兼任。自二零二五年六月六日起，徐蔭堂先生兼任主席及董事總經理之雙重角色。經評估本公司之現況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兩個職務屬適宜之舉，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，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，以確保其仍適合本公司之情況。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主席及董事總經理之角色。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。

## 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，以提高彼等對道德標準的認知與堅持。本集團已進一步推進其可持續發展框架，強調環境保護、資源管理、員工福祉及社區參與。該等舉措確保企業文化保持與可持續增長的目標、價值及策略貫徹一致。

# 企業管治報告書

## 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 (主席兼董事總經理) (於二零二五年六月六日獲委任為董事總經理)

莊志坤 (董事總經理) (於二零二五年六月六日辭任)

麥志華 (於二零二五年六月十三日獲委任)

### 非執行董事

徐浩銓

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

林瑩如

董事之履歷(包括任期)及彼等之關係(如有)載於第69至70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。

麥志華先生(於二零二五年六月十三日獲委任為執行董事)已於二零二五年六月十二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。

根據企管守則，主席與董事總經理之角色應有區分，不應由同一人兼任。於年內，徐蔭堂先生兼任主席及董事總經理，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。彼亦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。上文已載述有關此項偏離所考慮之理由及解釋。

# 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。彼等就有關本集團策略制定、表現及問責等議題提供寶貴貢獻及獨立判斷，並確保股東的利益獲得考慮。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。獨立非執行董事每年在其他董事避席的情況下與主席舉行一次會議。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。

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以及營運中的環境、社會及管治相關事宜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
<b>執行董事</b>		
徐蔭堂 (附註1)	4/4	1/1
莊志坤 (附註2)	1/1	1/1
麥志華 (附註3)	3/3	不適用
<b>非執行董事</b>		
徐浩銓	4/4	1/1
張軍 (附註4)	4/4	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
高國輝	4/4	1/1
黃德銳	4/4	1/1
林瑩如	4/4	1/1

附註：

- (1) 徐蔭堂先生於二零二五年六月六日獲委任為董事總經理。
- (2) 莊志坤先生於二零二五年六月六日辭任董事總經理及執行董事。
- (3) 麥志華先生於二零二五年六月十三日獲委任為執行董事。
- (4) 張軍先生於二零二五年一月二日獲委任為非執行董事。

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，同時充分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。

## 董事會成員多元化及員工多元化

董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唯才的原則，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持續行之有效。

於截至二零二五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，以制定繼任計劃，並根據本公司之提名政策委任新董事。

本公司致力於鼓勵工作場所的多元化，包括高級管理層級別。為促進僱員的多元化及包容性，董事會已採納本公司的員工多元化政策，該政策強調在所有就業方面提供平等機會，包括招聘、培訓及發展、補償以及職業晉升，並促進包容及尊重的工作環境。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。本公司設定的一項可衡量目標是實現整個員工隊伍中至少40%的女性比例。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之僱員總數中，女性佔60%，男性佔40%。本公司將繼續實施針對性措施及定期監測，以維持並促進性別多元化與平等機會。

有關本集團僱員（不包括同時擔任執行董事的本公司高級管理層）性別比例，以及相關數據之進一步詳情載於第52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。

## 董事會績效評估

本公司已就董事會表現和績效實行定期評估，每位董事均受邀對董事會表現提供其意見，並就如何改善董事會運作提出建議。評估結果會由提名委員會審閱並提交予董事會。

本公司已就截至二零二五年十二月三十一日止年度進行董事會績效評估，根據評估結果，董事均滿意董事會之表現，並認為董事會持續有效運作。

## 董事會技能表

董事會成員擁有多元化的技能、經驗及觀點，以切合本集團的業務性質、企業策略及架構，為董事會的有效運作作出貢獻。如下所示，董事會成員由不同範疇的專業人士組成。

董事的技能及經驗	董事數目	佔董事會比例
商業管理	2	29%
財務與會計／風險管理	4	57%
法律及相關行業知識／經驗	1	14%

## 董事就任及持續專業發展

每名董事均充分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。新委任董事已向本公司外聘律師事務所取得法律意見，明白上市規則中適用於彼等作為董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果。

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。此外，本公司一直鼓勵董事報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座／在線研討會，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。所有董事均已向本公司提供彼等所接受培訓記錄，以確保彼等繼續在知情及相關的情況下對董事會作出貢獻。於年內，董事參與了以下持續專業發展活動：

# 企業管治報告書

## 董事就任及持續專業發展 (續)

姓名	董事會、 董事會委員會 及董事的 角色、職能與 責任，以及 董事會效能	本公司在 百慕達法律、 香港法例及 上市規則下的 責任及董事 職責，以及 主要法律及 監管發展					與本公司有關的 行業特定 發展、業務趨勢 及策略方面的 更新情況		財務報告/ 稅務或其他 專業技能	總數
		企業管治及 環境、社會及 管治事宜	風險管理及 內部監控	發展、業務趨勢 及策略方面的 更新情況		財務報告/ 稅務或其他 專業技能				
<b>執行董事</b>										
徐蔭堂	1▲	1▲	1▲	1.5▲	10▲	1.5▲				16
莊志坤	1◆	3●	1●	1.5◆	5▲	7◆				18.5
麥志華	1▲	1▲	1▲	1.5▲	10▲0.63◆	1.5▲10.94◆				27.57
<b>非執行董事</b>										
徐浩銓	1▲	1▲	1▲	1.5▲	10▲	1.5▲				16
張軍	1▲	1▲	1▲	1.5▲	10▲	1.5▲				16
<b>獨立非執行董事</b>										
高國輝	1●1▲5◆	1▲	1●1▲1◆	3.5▲	4●10▲	2●1.5▲				32
黃德銳	1▲	1▲	1▲	3.5▲	10▲	1.5▲				18
林瑩如	1▲	1▲	1▲	3.5▲	10▲	1.5▲				18

學習模式：

- 自學指導材料、簡訊、諮詢文件、監管機構報告、新聞稿或聯交所的電子學習材料
- ▲ 內部培訓，例如內部業務簡報及法規更新
- ◆ 外部培訓，例如由專業機構或培訓師舉辦的研討會、討論會、講座及會議，以及進行演講

# 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](http://www.cntgroup.com.hk) 及香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://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二零二四年年度業績及二零二五年中期業績）、本集團採納之會計政策及慣例、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二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表進行審核及報告之費用、條款及條件；(ii)有關對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財務資料執行協議程序委聘所涉及之範疇及程度；及(iii)就核數師更換向董事會提供建議並處理相關事宜。董事會與審核委員會之間就甄選及委任外聘核數師方面並無分歧。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／召開的 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定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綜合財務報表附註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。薪酬委員會以書面決議案通過就麥志華先生獲委任為執行董事的委任書條款（尤其是董事袍金）及其僱傭合同條款（尤其是薪酬待遇）進行檢討並向董事會作出推薦建議。每名委員會成員的出席記錄如下：

董事	出席／召開的 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（於二零二五年六月六日不再擔任提名委員會成員）、徐蔭堂先生（於二零二五年六月六日獲委任）及林瑩如女士。

年內，提名委員會召開了一次會議，以檢討董事會之架構、人數、組成及成員多元化和評估獨立非執行董事之獨立性、推薦董事之重選，以及檢討本公司之董事會成員多元化政策、提名政策、董事獨立性政策及員工多元化政策。提名委員會相信，重選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。提名委員會經審閱張軍先生、徐蔭堂先生及麥志華先生的資歷、經驗及技能，以及董事會的架構、人數、組成及多元化後，透過書面決議案決議委任張軍先生為非執行董事、委任徐蔭堂先生為董事總經理，以及委任麥志華先生為執行董事向董事會作出推薦建議。每名委員會成員之出席紀錄如下：

# 企業管治報告書

## 董事會委員會 (續)

### 提名委員會 (續)

董事	出席／召開的 委員會會議次數
高國輝 (提名委員會主席)	1/1
莊志坤 (於二零二五年六月六日不再擔任提名委員會成員)	1/1
徐蔭堂 (於二零二五年六月六日獲委任)	不適用
林瑩如	1/1

根據自二零二五年七月一日起生效的企管守則內的新守則條文，提名委員會現有特定新增的職責，包括協助董事會編製董事會技能表、定期檢討及評估各董事對董事會投入的時間及貢獻，以及董事履行其職責的能力，並支援本公司定期評估董事會表現。

本公司要求董事每年向公司披露於公眾公司或組織中擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供所需投入的時間。所有董事均已確認，於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，彼等已投入足夠的時間及充分關注本集團的事務。

提名委員會已就各董事對董事會投入的時間及貢獻進行持續評估，考量其專業資格、過往董事職務、外部事務，以及相關個人特質如個性、品格、獨立性及經驗。此舉確保各董事能有效履行其職責並支援董事會。

## 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。

# 企業管治報告書

## 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。

## 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，使得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二零二五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。

# 企業管治報告書

## 外聘核數師之酬金及相關事宜

於二零二五年，本公司之外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司及安永會計師事務所（本公司前任核數師）之酬金如下：

向本集團提供之服務	酬金 港元
中匯安達會計師事務所有限公司	
— 核數服務	2,800,000
— 非核數服務	66,000
安永會計師事務所	
— 非核數服務	380,000
	<hr/>
	3,246,000
	<hr/>

本公司之外聘核數師為本集團提供之非核數服務包括就二零二五年中期財務資料執行協議程序以及審閱截至二零二五年十二月三十一日止年度之初步業績公告、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二零二五年十二月三十一日止年度之持續關連交易進行審查。

## 責任聲明

董事負責編製真實而公平地反映情況之綜合財務報表。於編製截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，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綜合財務報表。

本公司之外聘核數師就其呈報綜合財務報表之責任所作聲明載於第80至85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。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

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。

# 企業管治報告書

## 與股東溝通 (續)

二零二五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限公司之網站。每個重要議題(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。

## 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期內，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。

# 企業管治報告書

## 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

主席兼董事總經理  
徐蔭堂  
香港，二零二六年三月二十七日

# 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二零二五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些範疇的表現。

### 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<sup>#</sup>）。本集團部分附屬公司對收入及ESG方面的表現並無重大影響，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、社會及管治報告守則》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，本集團應作出匯報，詳情載於下文「持份者參與」及「重要性評估」各節。合理預期可能影響本集團短期、中期或長期現金流量、融資渠道和資本成本的氣候相關風險和機遇的資料亦會予以披露。

#### 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

於合理可行的情況下，本集團採用一致的方法，以便對ESG數據進行有意義的長期比較。

<sup>#</sup> 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相關(包括氣候相關)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相關(包括氣候相關)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相關(包括氣候相關)事宜、ESG相關(包括氣候相關)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，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。為實現此願景，本集團已制定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輕微。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。

於報告期內，受全球眾多不明朗因素影響，經濟增長率較預期緩慢。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原則融入其策略規劃，並加強其對ESG相關(包括氣候相關)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，並繼續秉持履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，以應對潛在挑戰。透過這些舉措，我們得以在危機當中把握機遇，共克時艱。

為實現此願景，董事會已制定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。董事會不僅提高僱員福祉，亦敦促僱員於不同領域積極求變，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，並取得一定成績。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，迎接挑戰並取得成功，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策略可為本集團創造投資價值，並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定長期政策及策略，每年審視ESG相關工作的執行情況及進展，並報告其表現。董事會亦會定期通過內部會議識別、審查和評估企業責任、可持續發展以及氣候相關的風險及機遇。管理團隊設立了與ESG相關(包括氣候相關)的績效目標，以協助董事會每年評估ESG(包括氣候)策略及措施的有效性，並評估及確定本公司是否已建立合適且有效的內部監控系統，以應對ESG相關(包括氣候相關)風險及機遇。董事會成員自行閱讀氣候相關的培訓資料，以確保他們掌握氣候相關風險及機遇的最新趨勢，並具備監督ESG相關(包括氣候相關)議題管理所需的專業知識與技能。於營運層面，職能部門負責確保將可持續發展(包括氣候)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相關(包括氣候相關)事宜進行數據和資料收集及各種分析工作，並就ESG相關(包括氣候相關)的表現提供改善建議。本集團亦於日常營運中收集和分析主要持份者對ESG相關(包括氣候相關)事宜的意見，並已進行重要性評估，以識別本集團的重要ESG相關(包括氣候相關)事宜，詳情於下文「持份者參與」及「重要性評估」各節披露。為有效領導本集團的ESG相關(包括氣候相關)進程，董事會監察所有部門的工作，以確保各部門緊密合作，共同達至合規營運及肩負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、供應商及社區，並致力通過具建設性的溝通，顧及和協調不同持份者的意見和利益，以及了解持份者的需要和期望，以訂明其可持續發展方向。本集團評估及釐定其ESG相關(包括氣候相關)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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 遵守適用法律法規</li> <li>▶ 履行納稅責任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 定期報告或公告</li> <li>▶ 通訊</li> <li>▶ 本公司的官方網站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 在營運中本著誠信行事及營運合規</li> <li>▶ 按時繳稅及回饋社會</li> <li>▶ 建立全面及有效的內部監控系統</li> </ul>
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 投資回報</li> <li>▶ 資訊透明度</li> <li>▶ 企業管治制度</li> <li>▶ 營運風險管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 於聯交所及本公司官方網站披露的信息</li> <li>▶ 股東大會</li> <li>▶ 股東或投資者查詢熱線及傳真</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 管理層在業務可持續發展方面擁有相關經驗和專業知識</li> <li>▶ 保持最高水平的公開、誠信和問責</li> <li>▶ 通過在本公司及聯交所官方網站發佈信息，確保具透明度及有效的溝通</li> <li>▶ 持續注重及改進風險管理及內部監控系統</li> </ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 勞工權益</li> <li>▶ 事業發展</li> <li>▶ 待遇和福利</li> <li>▶ 健康和職場安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 僱員績效評估</li> <li>▶ 入職培訓和在職培訓</li> <li>▶ 內部會議和通知</li> <li>▶ 通過電子郵件、電話通話和通信應用程式進行內部通信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 制定合同約定責任以保障勞工權益</li> <li>▶ 鼓勵僱員參與持續教育和專業培訓，以增進才幹</li> <li>▶ 建立公平、合理和具競爭力的薪酬制度</li> <li>▶ 注重職業健康和職場安全</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 具效率的客戶服務</li> <li>▶ 價格／租金合理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 通過電子郵件、電話通話和通信應用程式進行通信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 持續提供上乘服務，令客戶繼續稱心滿意</li> <li>▶ 確保訂有妥當的合同義務</li> </ul>

# 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 穩定需求</li> <li>➢ 與本公司的關係良好</li> <li>➢ 企業信譽</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 通過電子郵件、電話通話和通信應用程式進行通信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 確保履行合同義務</li> <li>➢ 制定供應鏈管理的政策和程序</li> <li>➢ 促進公平公開的競爭</li> <li>➢ 與優質供應商建立及保持長期穩固的合作關係</li> <li>➢ 嚴格篩選供應商</li> </ul>
社區	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 環境保護</li> <li>➢ 減少溫室氣體排放及廢物產生</li> <li>➢ 善用資源</li> <li>➢ 參與社區服務</li> <li>➢ 經濟發展及社區就業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 聯交所及本公司的官方網站</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 關注氣候變化問題</li> <li>➢ 鼓勵員工參與慈善活動和義工服務</li> <li>➢ 加強節能及減排管理</li> <li>➢ 向僱員推廣綠色交通理念</li> <li>➢ 維持財務業績穩健和業務增長</li> </ul>

# 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，以識別本集團及其主要持份者均關注的ESG相關(包括氣候相關)事宜以及評估雙方對各項目的關注程度，從而選出相對重要的ESG相關(包括氣候相關)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	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 反歧視</li> <li>◆ 保障勞工權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 人才管理</li> <li>◆ 員工培訓與晉升機會</li> <li>◆ 員工薪酬與福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 客戶滿意程度</li> <li>&gt; 客戶服務質量</li> <li>&gt; 供應商管理</li> <li>◆ 職業健康和職場安全</li> </ul>
	中	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 參與社區服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 反貪污</li> <li>&gt; 知識產權</li> <li>◇ 廢氣和溫室氣體排放量</li> <li>◇ 氣候變化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 營運合規</li> <li>&gt; 客戶資料和私隱的保障 措施</li> </ul>
	低	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 預防童工和強制勞工的措施</li> <li>◇ 水資源利用</li> <li>◇ 無害廢棄物的產生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇ 節約能源</li> </ul>	
		低	中	高
		<b>對本集團的重要性</b>		
		◇ 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，而本集團亦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，本集團已制定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。本集團亦已制定相應指標及各種措施，以管理天然資源的使用，並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。本集團專注於通過推行多種節能措施來減少能源消耗、提高能源效益，以及盡量減少對環境造成的負面影響（詳情請參閱下文「資源使用的管理」一節）。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必時刻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。本集團制定一系列措施，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使用空調以及合理調節溫度、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。本集團亦專注對所有電器進行保養，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，以便於發現異常情況時及時採取補救措施。

##### 節約汽油

汽油主要用於汽車。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，並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閉引擎，以遵守香港《汽車引擎空轉（定額罰款）條例》的規定，從而節省燃料和減少因引擎空轉而產生的排放。

# 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用於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(二零二四年：0.39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，以及公司車輛消耗的燃料。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)。

# 環境、社會及管治報告書

## 環境保護 (續)

### 氣候相關風險

#### 管治

本集團用於監測、管理及監督氣候相關風險及機遇的管治流程、監控措施及程序，已載於上文「環境、社會及管治的管理」中的「管治架構」一節。

#### 策略及風險管理

董事會已通過上述流程識別並確定了氣候相關風險的優先次序，有關風險分為物理風險及轉型風險：

#### 識別氣候相關風險

風險類型	原因	已識別風險
<b>物理風險</b>		
洪水	<ul style="list-style-type: none"><li>於雨季及颱風季節，洪水發生頻率增加可能導致員工無法往返工作地點，從而使營運中斷。這可能導致營運成本增加</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>洪水發生頻率增加</li></ul>
極端天氣的頻率及嚴重程度	<ul style="list-style-type: none"><li>極端天氣的頻率增加及嚴重程度加劇可能會造成財產損失，導致營運成本增加。此外，極端天氣事件的嚴重程度加劇亦可能威脅在場工作人員的安全</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>極端天氣頻率增加</li><li>極端天氣造成的直接損失增加</li></ul>
<b>轉型風險</b>		
政策及法律	<ul style="list-style-type: none"><li>各國政府可能會修訂相關政策及法律法規，以應對氣候變化。因此，為符合相關不斷更新的法律法規，本集團可能亦需要調整內部政策及措施，這可能導致營運成本增加</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>氣候變化相關的強制性法規</li><li>面臨訴訟風險</li></ul>

# 環境、社會及管治報告書

## 環境保護 (續)

### 氣候相關風險 (續)

#### 策略及風險管理 (續)

訂立氣候相關風險的優先次序

風險	時間範圍	影響程度	可能性	適應能力	復原能力
洪水發生頻率增加	短至中期	高	高	高	高
極端天氣頻率增加	短至中期	高	高	高	高
極端天氣造成的直接損失增加	短至中期	高	高	高	高
氣候變化相關的強制性法規	短至長期	低	低	低/中等	低
面臨訴訟風險	短至長期	低	低	低/中等	低

董事會評估重大風險對本集團業務的影響，以及有關風險與特定業務職能的關聯。

業務	價值鏈		
	進貨	營運	市場推廣
物業投資	物業投資採購	租賃物業以賺取租金收入	物業租賃之市場推廣
酒店	酒店採購	酒店營運	酒店客房之市場推廣

董事會已識別所有業務職能的價值鏈，並透過影響及依賴程度評分，將其與優先排序的風險進行對應。以下是與職能所在地相關的風險：

風險	洪水	極端天氣的頻率及嚴重程度
時間範圍	短至中期	短至中期
價值鏈組成部分	物業投資業務及酒店業務	物業投資業務及酒店業務
風險等級	高	高
趨勢	上升	穩定

# 環境、社會及管治報告書

## 環境保護 (續)

### 氣候相關風險 (續)

#### 策略及風險管理 (續)

##### 訂立氣候相關風險的優先次序 (續)

各項已識別風險的依賴性影響、價值損失及本集團的管理方法如下所述：

風險	依賴性影響	價值損失	管理方法
洪水	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 於雨季及颱風季節，洪水發生頻率增加可能導致員工無法往返工作地點，從而使營運中斷</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 這可能導致營運成本增加</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 制定災後復原計劃，以增強應對自然災害的能力</li><li>▶ 培訓員工掌握應急程序</li><li>▶ 為快速順利地恢復服務提供指導</li></ul>
極端天氣的頻率及嚴重程度	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 極端天氣的頻率增加及嚴重程度加劇可能會造成財產損失</li><li>▶ 極端天氣事件的嚴重程度加劇亦可能威脅在場工作人員的安全</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 營運成本增加</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 制定災後復原計劃，以增強應對自然災害的能力</li><li>▶ 培訓員工掌握應急程序</li><li>▶ 為快速順利地恢復服務提供指導</li></ul>

## 指標及目標

本集團建立了ESG管治架構。董事會為所有可持續發展事宜制定長期政策及策略，並每年審查實施情況及ESG工作進展。管理團隊設定與ESG相關(包括氣候相關)的目標，以協助董事會每年評估其ESG策略及措施的有效性，並評估及釐定本公司是否已建立適當且有效的內部監控系統，以控制與ESG相關(包括氣候相關)的風險及機遇。於運營層面，各職能部門負責確保將可持續發展(包括與氣候相關)的策略及慣例融入本集團的業務營運中。與氣候相關的目標包括範圍1及範圍2的溫室氣體排放量、溫室氣體排放總量及溫室氣體排放密度。溫室氣體排放數據及所訂目標載於「環境數據表現摘要」一節。

# 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、體格和發展潛能予以選錄。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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團員工(不包括兩名同時擔任執行董事的男性高級管理人員)的性別比例為40.00%男性對60.00%女性。本集團相信該性別比率在合理範圍內。現有兩名男性執行董事被視為本公司高級管理人員，彼等直接負責本集團的業務。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，並致力在僱用本集團內所有職位時實現最佳的性別多元化。

為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)，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)

在就業平等的基礎上，本集團旨在發掘敬業和有責任心、願意不斷學習、不斷提升能力、願意與本集團共同向前邁進的人才。

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱員的數目及分佈情況如下：

	二零二五年	二零二四年
<b>性別</b>		
男性	8	9
女性	9	10
<b>僱傭類別</b>		
全職	17	18
兼職	–	1
<b>年齡組別</b>		
45 以下	4	3
46-60	9	9
60 以上	4	7
<b>地理區域</b>		
香港	17	19

附註：

- 1 由於中漆集團有限公司已獨立編製一份ESG報告書，涵蓋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。
- 2 本集團委聘營運商管理及經營酒店之日常營運，而酒店僱員由營運商訂約僱用。因此，上表並不包括酒店僱員人數數據。

# 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)

於報告期內，本集團的僱員平均每月流失率如下：

	二零二五年	二零二四年
<b>性別</b>		
男性	2.04%	3.45%
女性	10.09%	8.47%
<b>年齡組別</b>		
45 以下	11.90%	8.70%
46-60	4.50%	7.62%
60 以上	5.56%	2.41%
<b>地理區域</b>		
香港	6.28%	5.98%

#### 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、合理且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、有薪假期及其他福利，而額外福利則包括醫療保險、牙科津貼、節日紅包、孕婦津貼、膳食津貼及其他附加福利。

本集團已制定適當的解僱及退休政策。本集團亦為全體僱員提供社會保障福利。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，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。

# 環境、社會及管治報告書

## 僱傭及勞工常規 (續)

### 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，本集團明白，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，本集團仍關注酒店的職業健康及職場安全。本集團持續與營運商研討酒店僱員的職業傷害、安全隱患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營造舒適安穩的工作環境。

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的措施。本集團已制定清晰明確的疏散程序，使員工能夠在火警發生時即時採取實際行動。本集團所有僱員積極配合並構建一個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。

### 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，確保彼等具有所需技術知識、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，人力資源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。員工會不時獲提供有關本集團營運的最新行業資訊及相關法例更新資訊。一般而言，僱員於入職前經已達到本集團的規定，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，而本集團會保留這些培訓活動的記錄。於報告期內，本集團亦鼓勵僱員按需要參與不同主題之外部培訓及研討會，涵蓋的主題包括團體醫療保險及強制性公積金。由於酒店僱員由營運商僱用，故其培訓由營運商提供。

於報告期內，本集團的受訓僱員百分比<sup>1</sup>如下：

	二零二五年	二零二四年
<b>性別</b>		
男性	10.00%	23.08%
女性	60.00%	50.00%
<b>僱員類別</b>		
高級管理人員 <sup>3</sup>	—	—
中層管理人員	40.00%	20.00%
普通僱員	50.00%	46.15%

# 環境、社會及管治報告書

## 僱傭及勞工常規 (續)

### 發展及培訓 (續)

於報告期內，本集團僱員的平均受訓時間<sup>2</sup>如下：

	二零二五年	二零二四年
<b>性別</b>		
男性	<b>0.10</b>	0.25
女性	<b>0.65</b>	0.50
<b>僱員類別</b>		
高級管理人員 <sup>3</sup>	–	–
中層管理人員	<b>0.40</b>	0.25
普通僱員	<b>0.55</b>	0.46

附註：

- <sup>1</sup> 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。
- <sup>2</sup> 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。
- <sup>3</sup> 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。

### 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，嚴防以任何形式強迫勞動。例如嚴禁扣押僱員的身份證或其他身份證件，且勞動合約須按公平自願的基礎簽訂。嚴禁以任何形式人身虐待、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，避免非自願加班，並按照適用的勞動法律法規給予僱員適當的補償。

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。本集團與營運商就不合規風險及任何不合規情況保持密切溝通，以確保遵守勞工準則。

### 合規性

於報告期內，本集團並無涉及與僱傭、健康與安全及勞工標準相關之已確認違法或違規事件，包括對本集團有重大影響的涉及防止童工和強制勞工之違規事件。

# 環境、社會及管治報告書

## 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、良好的環境合規記錄，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，本集團在香港設有十間酒店業務供應商，而物業投資則基於業務性質，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。為達致上述目標，本集團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。

#### 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。本集團委聘經驗豐富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，以合乎誠信的方式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。本集團設有充足的資訊科技存取控制，例如實際存取控制、防毒軟件、防火牆等，並設有措施防止資料外洩及資訊系統遭受駭客攻擊。

# 環境、社會及管治報告書

## 營運慣例 (續)

### 服務責任 (續)

#### 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，僱員不得管有或使用受版權保護的材料。

#### 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戶私隱、資料遺失或知識產權的投訴。

### 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。本集團採取零容忍的態度，力求杜絕一切腐敗、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。違規員工將受到嚴厲處分。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，盡力協助構造清廉的社會。

於報告期內，並無涉及有關本集團或其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，本集團根據適用的法律法規繳納稅款，同時不遺餘力地協助緩解地方就業壓力。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帶來一定的貢獻。

# 環境、社會及管治報告書

## 環境數據表現摘要

單位	附註	二零二五年			二零二四年			
		酒店業務	物業投資	總計	酒店業務	物業投資	總計	
<b>溫室氣體排放量：</b>								
<b>範圍一：</b>								
總計	噸	1	-	2.93	2.93	-	2.59	2.59
密度	噸	4			0.17			0.13
<b>範圍二：</b>								
總計	噸	2	191.10	1.63	192.73	388.11	2.02	390.13
密度	噸	4			11.34			19.51
<b>廢氣排放量：</b>								
氮氧化物	千克		-	0.95	0.95	-	0.50	0.50
硫氧化物	千克		-	0.02	0.02	-	0.01	0.01
顆粒物	千克		-	0.07	0.07	-	0.04	0.04
<b>能源消耗量及用水：</b>								
<b>電：</b>								
總計	兆瓦時	2	309.26	2.71	311.97	579.07	3.06	582.13
密度	兆瓦時	4			18.35			29.11
<b>煤氣：</b>								
總計	兆焦	2	485,520.00	-	485,520.00	518,400.00	-	518,400.00
密度	兆焦	4			28,560.00			25,920.00
<b>汽油：</b>								
總計	噸	1	-	0.80	0.80	-	0.70	0.70
密度	噸	4			0.05			0.04
<b>用水：</b>								
總計	立方米	3	3,052.00	-	3,052.00	2,856.00	-	2,856.00
密度	立方米	4			179.53			142.80

附註：

- 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。本集團估計，由於預期業務活動增加，汽油消耗量及相關範圍一的溫室氣體排放將相較於二零二四年增加15%。於報告期內，管理層的出差次數以及物業部員工巡檢工作量均有所增加。因此，實際汽油消耗量及相關範圍一溫室氣體排放量的增加均與本集團的估計相若。
- 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二零二四年相比分別減少40%、5%及50%。用電量顯著下降乃由於本集團酒店的中央空調系統在二零二四年底變更為分體式空調，而分體式空調的能源效率更高。因此，實際用電量、煤氣消耗量及相應的範圍二溫室氣體排放量的降幅均與本集團的估計相若。
- 物業投資的用水量主要來自其租賃之辦公室。物業管理公司並無向本集團提供租賃單位的用水量記錄。  
本集團估計酒店業務的用水量較二零二四年增加10%，而結果接近本集團的估計。
- 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分別計算。  
本集團委聘營運商管理及經營酒店業務。鑑於酒店僱員為營運商的僱員，彼等未有納入酒店業務的僱員人數數據中。因此，密度僅就本集團計算，並僅以本集團僱員為基準，而非以各業務分部的僱員人數為基準。

# 環境、社會及管治報告書

## 遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告守則》

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
<b>A. 環境</b>		
<b>層面A1</b>	<b>排放物</b>	
一般披露	有關廢氣排放、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。 <i>附註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物以及其他受國家法律法規管制的污染物。有害廢棄物指依國家規例所界定者。</i>	46
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	59
關鍵績效指標A1.2	[於二零二五年一月一日刪除]	不適用
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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, 59
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 <sup>1</sup>
<b>層面A2</b>	<b>資源使用</b>	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 <i>附註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。</i>	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(以兆瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	59
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)。	59
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)每生產單位佔量。	不適用 <sup>1</sup>

# 環境、社會及管治報告書

## 遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告守則》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
<b>A. 環境 (續)</b>		
<b>層面A3</b>	<b>環境及天然資源</b>	
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
<b>層面A4</b>	<b>氣候變化[於二零二五年一月一日刪除]</b>	
關鍵績效指標A4.1	[於二零二五年一月一日刪除]	不適用
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面B1</b>	<b>僱傭</b>	
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。	52-54
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。	53
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。	54
<b>層面B2</b>	<b>健康與安全</b>	
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。	55
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。	55
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	55
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。	55

# 環境、社會及管治報告書

## 遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告守則》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
<b>B. 社會 (續)</b>		
僱傭及勞工常規 (續)		
<b>層面B3</b>	<b>發展及培訓</b>	
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。 <i>附註：培訓指職業培訓。可包括由僱主付費的內外部課程。</i>	55-56
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。	55
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。	56
<b>層面B4</b>	<b>勞工準則</b>	
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。	56
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。	56
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。	56
營運慣例		
<b>層面B5</b>	<b>供應鏈管理</b>	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	57
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	57
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。	57
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。	57
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。	57

# 環境、社會及管治報告書

## 遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告守則》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
<b>B. 社會 (續)</b>		
<b>營運慣例 (續)</b>		
<b>層面B6</b>	<b>服務責任</b>	
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。	57-58
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 <sup>1</sup>
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。	58
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。	58
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	57-58
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。	57
<b>層面B7</b>	<b>反貪污</b>	
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。	58
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。	58
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。	58
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	58

# 環境、社會及管治報告書

## 遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告守則》(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		頁數
<b>B. 社會 (續)</b>		
<b>社區</b>		
<b>層面B8</b>	<b>社區投資</b>	
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。	58
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)。	58
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	58
<b>C. 氣候相關風險</b>		
一般披露	管治 — 發行人用於監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序。	41, 49
一般披露	策略 — 發行人管理氣候相關風險及機遇的策略。	49-51
一般披露	風險管理 — 發行人用於識別、評估氣候相關風險和機遇，以及釐定當中輕重緩急並持續監察的流程。	49-51
一般披露及關鍵績效指標	指標及目標 — 發行人用於了解其在氣候相關風險和機遇方面表現的指標及目標，包括其已達致所設定氣候相關目標的進度，以及法例或法規要求達致的目標。	51, 59

附註：

- <sup>1</sup> ESG報告書主要涵蓋本集團的物業投資業務和酒店業務，該等業務均不涉及任何生產程序，因此，本集團於營運中並無使用任何包裝物料。物業投資業務主要在辦公室營運，所以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包括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二零二五年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

## 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綜合財務報表附註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24頁所載之主席報告書與管理層討論及分析。有關討論構成董事會報告書之一部份。

## 業績及股息

本集團截至二零二五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綜合財務報表第86至185頁。

董事並不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：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26%，其中最大供應商所佔之採購額為8%，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，乃摘錄自經審核綜合財務報表，並已適當重新分類。此摘要並非經審核綜合財務報表之一部份。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	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 (經重列)
收入	<u>267,719</u>	<u>345,901</u>	<u>495,654</u>	<u>665,591</u>	<u>885,473</u>
經營虧損	<u>(71,292)</u>	<u>(91,631)</u>	<u>(87,996)</u>	<u>(122,179)</u>	<u>(36,271)</u>
應佔聯營公司溢利及虧損淨額	<u>1,178</u>	<u>1,480</u>	<u>1,668</u>	<u>1,724</u>	<u>1,745</u>
除稅前虧損	<u>(70,114)</u>	<u>(90,151)</u>	<u>(86,328)</u>	<u>(120,455)</u>	<u>(34,526)</u>
所得稅抵免／(開支)	<u>3,415</u>	<u>728</u>	<u>1,108</u>	<u>1,466</u>	<u>(902)</u>
本年度虧損	<u>(66,699)</u>	<u>(89,423)</u>	<u>(85,220)</u>	<u>(118,989)</u>	<u>(35,428)</u>
應佔：					
母公司擁有人	<u>(55,139)</u>	<u>(77,375)</u>	<u>(68,579)</u>	<u>(94,081)</u>	<u>(20,633)</u>
非控股權益	<u>(11,560)</u>	<u>(12,048)</u>	<u>(16,641)</u>	<u>(24,908)</u>	<u>(14,795)</u>
	<u>(66,699)</u>	<u>(89,423)</u>	<u>(85,220)</u>	<u>(118,989)</u>	<u>(35,428)</u>
	二零二五年 港仙	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
母公司普通股權益持有人 應佔每股虧損	<u>(2.90)</u>	<u>(4.06)</u>	<u>(3.60)</u>	<u>(4.94)</u>	<u>(1.08)</u>

# 董事會報告書

	於十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	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
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
總資產	<b>1,647,342</b>	1,717,384	1,955,433	2,301,507	2,441,214
總負債	<b>(353,020)</b>	(393,789)	(511,373)	(714,334)	(759,282)
非控股權益	<b>(98,228)</b>	(104,034)	(120,761)	(136,604)	(135,934)
	<b><u>1,196,094</u></b>	<u>1,219,561</u>	<u>1,323,299</u>	<u>1,450,569</u>	<u>1,545,998</u>
	二零二五年 港元	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
每股資產淨值	<b><u>0.68</u></b>	<u>0.70</u>	<u>0.76</u>	<u>0.83</u>	<u>0.88</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綜合財務報表附註13。

## 投資物業

本年度本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註14。本集團投資物業之其他詳情載於第186至189頁。

## 發展中物業

本年度本集團發展中物業之變動詳情載於綜合財務報表附註15。本集團發展中物業之其他詳情載於第190頁。

## 股本

本年度本公司股本之變動詳情連同其原因載於綜合財務報表附註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綜合財務報表附註31及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

本公司於二零二五年十二月三十一日之可供分派儲備(根據公司法計算)為352,841,000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300,000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 (於二零二五年六月六日辭任)

麥志華 (於二零二五年六月十三日獲委任)

### 非執行董事

徐浩銓

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

林瑩如

根據公司細則，徐蔭堂先生及林瑩如女士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，麥志華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
<b>執行董事</b>				
徐蔭堂	80	主席兼 董事總經理	38	積逾53年行政及 管理經驗
麥志華	48	集團財務董事	9.5個月	積逾26年會計、 審計、稅務及 業務營運管理經驗
<b>非執行董事</b>				
徐浩銓	62	非執行董事	41	合資格律師及 積逾41年油漆及 塗料業務經驗
張軍	55	非執行董事	1	積逾27年金融及 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
<b>獨立非執行董事</b>				
高國輝	60	獨立非執行董事	6	積逾34年管理及會計經驗
黃德銳	80	獨立非執行董事	22	積逾51年財務、會計及管理經驗
林瑩如	67	獨立非執行董事	7	積逾34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，即徐蔭堂先生及麥志華先生，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) 麥志華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。
- (2) 莊志坤先生已辭任董事總經理及執行董事，並不再擔任提名委員會成員，自二零二五年六月六日起生效。
- (3) 徐蔭堂先生已獲委任為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。
- (4) 麥志華先生已獲委任為執行董事，自二零二五年六月十三日起生效。
- (5) 有關董事酬金之變動詳情載於綜合財務報表附註8。

# 董事會報告書

## 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。

## 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。

# 董事會報告書

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

### 本公司

於二零二五年十二月三十一日，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					總額	佔已發行 股份總數之 百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
徐浩銓	受控制法團權益	-	-	565,741,226 (附註)	-	565,741,226	29.71%	
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%	

附註：該565,741,226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

中漆根據中漆計劃授予徐浩銓先生(為中漆之執行董事)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%

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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。

# 董事會報告書

## 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、增長或成功之合資格參與者保持持續關係，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）。
- (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（不包括庫存股份（如有））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。

# 董事會報告書

## 購股權(續)

### 本公司之購股權計劃(續)

- (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。於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，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。

### 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、增長或成功之合資格參與者保持持續關係，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之中漆股份總數(不包括庫存股份(如有))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之中漆股份數目之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。

# 董事會報告書

## 購股權 (續)

### 中漆之購股權計劃 (續)

- (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。
- (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) 中漆計劃於二零三零年六月三日屆滿。

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 二零二五年 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 二零二五年 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
				<u>70,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,000,000)</u>	<u>60,000,000</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30,000,000份及40,000,000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) 於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無根據中漆計劃授出購股權。於截至二零二五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，除以於截至二零二五年十二月三十一日止年度中漆已發行股份的加權平均數(不包括庫存股份(如有))為6%。
- (7) 截至二零二五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綜合財務報表附註30。
- (9) 除上文所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，並無其他購股權已獲授出、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

於二零二五年十二月三十一日，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
<b>10%或以上已發行股份總數</b>					
Prime Surplus Limited	1	實益擁有人	565,741,226	–	29.71%
何美寶	2	配偶權益	565,741,226	–	29.71%
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%
<b>10%以下已發行股份總數</b>					
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565,741,226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565,741,226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二零二五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)向本公司申報其於二零二五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。

## 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。

# 董事會報告書

## 核數師

根據審核委員會的推薦，董事會已委任中匯安達會計師事務所有限公司為本公司之核數師，自二零二五年十一月十七日起生效，以填補安永會計師事務所辭任後的臨時空缺。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十一月十七日的公告。除上文所披露者外，本公司核數師於過去三年內並無變動。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司審計，其任期將於應屆股東週年大會上屆滿。中匯安達會計師事務所有限公司將退任，而續聘其為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

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，二零二六年三月二十七日

# 獨立核數師報告書



致北海集團有限公司股東  
(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86頁至185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，包括於二零二五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，包括重大會計政策資料。

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會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五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。

## 意見基礎

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」)中適用於審核公眾利益實體財務報表的規定，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單獨發表意見。就以下每一事項而言，下文描述了應對該事項之審計方法。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項 (續)

### 應收貿易賬款之預期信貸虧損評估撥備

參閱綜合財務報表附註21。

於二零二五年十二月三十一日，貴集團錄得應收貿易賬款總額為165,100,000港元（未計虧損撥備99,600,000港元）。

在評估應收貿易賬款之預期信貸虧損時，管理層需要作出重大判斷及估計，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。

本核數師已將上述事項視作一項關鍵審計事項，原因為其對綜合財務報表而言屬重大，且貴集團管理層於評估貴集團債務人之信貸狀況及據此估計應收貿易賬款之預期信貸虧損時須作出主觀判斷。

本核數師的審計程序其中包括：

- a) 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；
- b) 以抽樣方式檢測管理層用於確定預期信貸虧損的假設，審查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；
- c) 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；及
- d) 評估綜合財務報表中貴集團有關應收貿易賬款之預期信貸虧損評估的披露是否充足。

本核數師認為貴集團應收貿易賬款之預期信貸虧損評估乃有據可依。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項 (續)

### 投資物業之公平值

參閱綜合財務報表附註14。

於二零二五年十二月三十一日，按公平值計量之投資物業約為691,900,000港元，本年度相應公平值虧損淨額55,900,000港元已於損益中確認。貴集團已聘請獨立合資格專業估值師對投資物業進行估值。

本核數師已將上述事項視作一項關鍵審計事項，此乃由於其就綜合財務報表而言屬重要，且估值過程帶有主觀性，並取決於大量估計。

本核數師的審計程序其中包括：

- (a) 考慮 貴集團委聘獨立合資格專業估值師之客觀性、獨立性及能力；
- (b) 評估估值師對 貴集團持有之投資物業進行估值時所採納之方法及所使用之假設；
- (c) 以抽樣方式，參照可資比較物業進行市值基準分析；及
- (d) 評估綜合財務報表中 貴集團有關投資物業之公平值計量的披露是否充足。

本核數師認為 貴集團投資物業之公平值計量乃有據可依。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審計事項 (續)

### 歸屬於酒店業務之物業、廠房及設備減值評估

參閱綜合財務報表附註13。

於二零二五年十二月三十一日，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239,100,000港元。本核數師將貴集團酒店業務項下之物業、廠房及設備減值評估識別為一項關鍵審計事項，乃由於該等資產結餘重大，且管理層在進行減值評估時須作出判斷、估計及假設。

如綜合財務報表附註13所披露，貴集團於先前年度就該等資產確認減值虧損。任何進一步減值虧損或減值虧損撥回均可能對綜合財務報表造成重大財務影響。

本核數師的審計程序其中包括：

- (a) 考慮貴集團委聘的獨立合資格專業估值師之客觀性、獨立性及能力；
- (b) 評估估值師就歸屬於酒店業務的物業、廠房及設備進行減值評估時所採納之方法及使用之假設；
- (c) 以抽樣方式，參照可資比較物業進行市值基準分析；及
- (d) 評估綜合財務報表中貴集團有關減值評估的披露是否充足。

本核數師認為貴集團就歸屬於酒店業務之物業、廠房及設備之減值評估乃有據可依。

# 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會計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，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。

# 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的核數師報告書。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使用者根據該等綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

有關本核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任的進一步說明已載於香港會計師公會網站的以下位置：

<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/auditre>

此項說明構成本核數師的核數師報告書的一部份。

中匯安達會計師事務所有限公司  
執業會計師  
鄭文輝  
審核項目董事  
執業證書編號P08000  
香港，二零二六年三月二十七日

# 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	5	267,719	345,901
銷售成本		<u>(149,709)</u>	<u>(201,336)</u>
毛利		118,010	144,565
其他收益及收益淨額	5	18,650	17,857
銷售及分銷開支		(41,874)	(50,644)
行政開支		(102,695)	(96,161)
應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回／(撥備)淨額	6	10,475	(23,843)
其他開支淨額		(12,213)	(29,789)
投資物業之公平值虧損	14	(55,895)	(46,604)
融資費用	7	(5,750)	(7,012)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		1,178	1,480
除稅前虧損	6	<u>(70,114)</u>	<u>(90,151)</u>
所得稅抵免	10	3,415	728
本年度虧損		<u><u>(66,699)</u></u>	<u><u>(89,423)</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		(55,139)	(77,375)
非控股權益		<u>(11,560)</u>	<u>(12,048)</u>
		<u><u>(66,699)</u></u>	<u><u>(89,423)</u></u>
母公司普通股權益持有人			
應佔每股虧損	12		
基本及攤薄		<u><u>(2.90)港仙</u></u>	<u><u>(4.06)港仙</u></u>

# 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<b>(66,699)</b>	(89,423)
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	<b>31,915</b>	(26,913)
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／(虧損)反映公平值之 股本投資之公平值變動	<b>5,411</b>	(4,554)
本年度其他全面收益／(虧損)	<b>37,326</b>	(31,467)
本年度全面虧損總額	<b>(29,373)</b>	(120,890)
應佔：		
母公司擁有人	<b>(23,467)</b>	(103,738)
非控股權益	<b>(5,906)</b>	(17,152)
	<b>(29,373)</b>	(120,890)

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	<b>366,426</b>	376,058
投資物業	14	<b>691,863</b>	725,819
發展中物業	15	<b>28,000</b>	28,000
使用權資產	16(a)	<b>43,030</b>	45,275
於一間聯營公司之權益	17	<b>1,916</b>	2,302
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資	18	<b>34,868</b>	29,457
購買物業、廠房及設備之按金	19	<b>2,901</b>	3,971
按金及預付款項	22	<b>832</b>	796
遞延稅項資產	27	<b>18,993</b>	18,974
非流動資產總值		<b>1,188,829</b>	1,230,652
<b>流動資產</b>			
存貨	20	<b>17,331</b>	18,664
應收貿易賬款及票據	21	<b>67,147</b>	105,509
預付款項、按金及其他應收賬款	22	<b>43,869</b>	53,611
已抵押存款	23	<b>14,691</b>	22,207
現金及現金等值項目	23	<b>315,475</b>	286,741
流動資產總值		<b>458,513</b>	486,732
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	24	<b>87,423</b>	125,437
其他應付賬款及應計費用	25	<b>49,234</b>	50,897
應付一間聯營公司款項	17	<b>2,800</b>	2,800
計息銀行借貸	26	<b>75,500</b>	137,618
租賃負債	16(b)	<b>3,549</b>	3,511
應付稅項		<b>13,494</b>	12,208
流動負債總值		<b>232,000</b>	332,471
流動資產淨值		<b>226,513</b>	154,261
總資產減流動負債		<b>1,415,342</b>	1,384,913

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16(b)	929	2,889
計息銀行借貸	26	65,888	–
遞延稅項負債	27	47,869	51,477
遞延收入	28	–	52
已收按金	25	6,334	6,900
非流動負債總值		<b>121,020</b>	61,318
資產淨值		<b>1,294,322</b>	1,323,595
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	29	190,369	190,369
儲備	31	1,005,725	1,029,192
非控股權益	32	1,196,094 98,228	1,219,561 104,034
權益總額		<b>1,294,322</b>	1,323,595

徐蔭堂  
董事

麥志華  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二五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	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	<u>190,369</u>	<u>88,970<sup>a</sup></u>	<u>106,020<sup>a</sup></u>	<u>170,879<sup>a</sup></u>	<u>7,523<sup>a</sup></u>	<u>(76,085)<sup>b</sup></u>	<u>(196,922)<sup>b</sup></u>	<u>22,603<sup>a</sup></u>	<u>906,204<sup>a</sup></u>	<u>1,219,561</u>	<u>104,034</u>	<u>1,323,595</u>	

# 綜合權益變動表

截至二零二五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 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	1,323,595
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,139)	(55,139)	(11,560)	(66,699)
年度其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	26,261	-	-	-	26,261	5,654	31,915
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	-	-	-	-	-	-	5,411	-	-	5,411	-	5,411
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	26,261	5,411	-	(55,139)	(23,467)	(5,906)	(29,373)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100
於二零二五年十二月三十一日	<u>190,369</u>	<u>88,970<sup>#</sup></u>	<u>106,020<sup>#</sup></u>	<u>170,879<sup>#</sup></u>	<u>7,523<sup>#</sup></u>	<u>(49,824)<sup>#</sup></u>	<u>(191,511)<sup>#</sup></u>	<u>22,603<sup>#</sup></u>	<u>851,065<sup>#</sup></u>	<u>1,196,094</u>	<u>98,228</u>	<u>1,294,322</u>

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

# 此等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,005,725,000港元（二零二四年：1,029,192,000港元）。

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>經營業務所得現金流量</b>			
除稅前虧損		<b>(70,114)</b>	(90,151)
調整：			
融資費用	7	<b>5,750</b>	7,012
應佔一間聯營公司溢利及虧損		<b>(1,178)</b>	(1,480)
銀行利息收入	5	<b>(5,449)</b>	(6,213)
物業、廠房及設備折舊	6	<b>15,216</b>	16,711
使用權資產折舊	6	<b>6,155</b>	6,147
確認遞延收入	5	<b>(278)</b>	(278)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	6	<b>(658)</b>	(87)
租賃修訂之收益	16(c)	<b>(364)</b>	–
終止租賃虧損		–	18
撤銷物業、廠房及設備項目	6	<b>6</b>	16
投資物業之公平值虧損	6	<b>55,895</b>	46,604
物業、廠房及設備減值撥備	6	–	15,450
使用權資產減值撥備	6	–	2,838
應收貿易賬款及票據之減值(撥備撥回)/撥備淨額	6	<b>(10,475)</b>	23,843
將存貨(撥備撥回)/撥備至可變現淨值淨額	6	<b>(233)</b>	290
購買物業、廠房及設備之按金減值撥備	19	<b>1,246</b>	–
物業、廠房及設備之重估虧損	6	–	1,311
以股權結算的購股權開支淨額	30	<b>100</b>	425
		<b>(4,381)</b>	22,456
存貨減少		<b>2,412</b>	8,585
應收貿易賬款及票據減少		<b>52,091</b>	39,627
預付款項、按金及其他應收賬款減少/(增加)		<b>11,094</b>	(26)
應付貿易賬款及票據減少		<b>(42,865)</b>	(65,222)
其他應付賬款及應計費用減少		<b>(2,867)</b>	(7,027)
匯兌調整		<b>7,702</b>	(6,771)
經營所得/(所用)現金		<b>23,186</b>	(8,378)
已付利息		<b>(5,514)</b>	(6,888)
租賃付款之利息部份		<b>(312)</b>	(379)
已付海外稅項		<b>(906)</b>	(1,040)
經營業務所得/(所用)現金流量淨額		<b>16,454</b>	(16,685)

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>投資業務所得現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備所支付的按金		(935)	-
購入物業、廠房及設備項目		(697)	(2,171)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		796	84
已收利息		5,232	6,365
來自一間聯營公司之股息收入		1,564	1,750
於取得時原定到期日超過三個月之已抵押定期存款減少		8,591	73,661
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款增加		(3,950)	(26,151)
投資業務所得現金流量淨額		<u>10,601</u>	<u>53,538</u>
<b>融資業務所得現金流量</b>			
新增銀行貸款		94,278	82,650
償還銀行貸款		(94,047)	(114,677)
租賃付款之本金部份	16(b)	(4,359)	(4,349)
融資業務所用現金流量淨額		<u>(4,128)</u>	<u>(36,376)</u>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>			
年初現金及現金等值項目		22,927	477
匯率變動影響淨額		286,741	260,392
		1,857	(279)
年終現金及現金等值項目		<u>311,525</u>	<u>260,590</u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	23	162,758	191,121
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		148,767	69,469
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款		3,950	26,151
於綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目		<u>315,475</u>	<u>286,741</u>
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款		(3,950)	(26,151)
於綜合現金流量表列賬之現金及現金等值項目		<u>311,525</u>	<u>260,590</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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 <sup>#</sup>	中國/內地	95,000,000港元 (二零二四年： 130,000,000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 <sup>#</sup>	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

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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	
China Utilities Limited	英屬維爾京群島	1美元	-	100	投資控股
汛瑪國際投資有限公司	香港	75港元	-	100	物業投資
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

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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	150,000美元 (二零二四年： 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
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

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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	
廣州市維美雲石有限公司 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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 <sup>#</sup>	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

<sup>#</sup> 根據中國法律註冊之外商獨資企業。

<sup>##</sup> 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策

### 2.1 編製基準

該等綜合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會計準則(包括全部香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、包括香港聯交所證券上市規則要求的適用披露事項及香港公司條例編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資按公平值計量。該等綜合財務報表以港元(「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二零二五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)。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度之綜合財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告會計準則。

香港會計準則第21號之修訂 *缺乏可兌換性*

該等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。應用該等修訂時，實體不得重述比較資料。首次應用該等修訂的任何累計影響應於首次應用日期確認為對保留溢利的期初結餘或於權益中單獨列示的累計匯兌差額作調整（如適用）。經修訂香港財務報告會計準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則

本集團並未於綜合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會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告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	<i>財務報表之呈列及披露</i> <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	<i>非公共受託責任附屬公司：披露</i> <sup>2</sup>
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	<i>金融工具分類及計量之修訂</i> <sup>1</sup>
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	<i>涉及依賴自然能源生產電力之合約</i> <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	<i>投資者及其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入</i> <sup>3</sup>
香港會計準則第21號之修訂	<i>換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣</i> <sup>2</sup>
香港財務報告會計準則 年度改進—第11冊	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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則 (續)

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號對本集團綜合財務報表之呈列及披露的影響。

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，且僅可在不使用後見之明的情況下重列。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綜合財務報表產生任何影響。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則 (續)

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。

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綜合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。該等修訂應前瞻應用。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(修訂)換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣規定，須按期末匯率將非惡性通貨膨脹功能貨幣換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。該等修訂亦規定，若實體之功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟中的貨幣，則須根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告第34段，對功能貨幣屬非惡性通貨膨脹經濟中的貨幣之境外業務比較數字採用一般價格指數進行重列。修訂引入若干額外披露要求。允許提前應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則 (續)

香港財務報告會計準則年度改進—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綜合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綜合財務報表產生任何重大影響。
- 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綜合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綜合財務報表產生任何影響。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 公平值計量 (續)

於綜合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

就按經常性基準於綜合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。

#### 非金融資產減值

倘出現減值跡象，或須就資產 (不包括存貨、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，而撥回後之資產賬面值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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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資本化為重置。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綜合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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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作為重估入賬。

#### 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支付租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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(或發生租賃修訂時)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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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已就此應用不調整重大融資成分影響的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已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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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。

#### 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。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 金融資產之減值

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近似值貼現。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。對於自初步確認後信貸風險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。進行評估時，本集團將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，並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。

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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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)

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。

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、其他應付賬款及應計費用、計息銀行借貸以及租賃負債。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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)

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付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計利息。

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計利息。

##### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 所得稅

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實質上已頒佈之稅率（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。

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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債基於報告期結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(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。

計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項時，假設有關於物業之賬面值通過銷售收回，除非有關假設不成立。倘投資物業可予折舊及可按旨在隨著時間推移而非通過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。在有關假設不成立的情況下，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述一般原則計量。

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應課稅實體徵收之所得稅相關，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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 收入確認 (續)

##### 客戶合約收入 (續)

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。

##### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 以股份付款

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。非歸屬條件反映在獎勵之公平值中，且除非亦附帶服務及／或績效條件，否則會導致該項獎勵即時予以支銷。

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。

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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 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。

#### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(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。就報告期後的非調整事項而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，惟將披露非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。擬派末期股息於綜合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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 2. 會計政策 (續)

### 2.4 重大會計政策 (續)

#### 外幣

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。

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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 3. 主要會計判斷及估計

本集團綜合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，管理層已作出下列綜合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公平值，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。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 3. 主要會計判斷及估計 (續)

### 估計不確定因素

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。撥備率乃根據具有類似虧損模式(按地理位置所屬地區)之多個客戶分部進行分組之逾期日數釐定。

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綜合財務報表附註21披露。

#### 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復歸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率。

於二零二五年十二月三十一日，投資物業之賬面值為691,863,000港元(二零二四年：725,819,000港元)。進一步詳情，包括用於公平值計量之主要假設，載於綜合財務報表附註14。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 3. 主要會計判斷及估計 (續)

### 估計不確定因素 (續)

#### 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。

#### 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(例如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣計值)，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)。

#### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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，詳情載於綜合財務報表附註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，本集團就流動性不足及規模差異的貼現作出估計。本集團將該等投資之公平值分類為第二級或第三級(如適用)。於二零二五年十二月三十一日，非上市股本投資之總公平值為34,868,000港元(二零二四年：29,457,000港元)。進一步詳情載於綜合財務報表附註18。

#### 於投資物業之遞延稅項

就計算以公平值模式計量的投資物業產生之遞延稅項而言，董事已審閱本集團之投資物業組合，總結為本集團位於香港之該等物業並非以通過時間(而非透過銷售)消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標之商業模式持有。因此，於計算本集團位於香港的投資物業之遞延稅項時，董事釐定，使用公平值模式計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並沒有被推翻。最終本集團並無就位於香港之投資物業的公平值變動確認任何遞延稅項，因為本集團毋須就出售其投資物業之公平值變動繳付任何所得稅。

就本集團位於中國內地之投資物業，董事認為該等物業所採用之業務模式，旨在隨時間逐步耗用當中所包含之絕大部分經濟利益。因此，董事釐定推翻有關假設，即按公平值模式計量之中國內地投資物業賬面值將透過出售全數收回。基於該等物業之全部賬面值將透過使用收回，本集團已就中國內地投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

截至二零二五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
<b>分類收入</b>					
向外界客戶之銷售	222,679	33,456	11,584	–	267,719
分類間之銷售	–	2,477	3	–	2,480
其他收入及收益淨額	6,439	112	–	6,650	13,201
分類間之其他收入及收益淨額	–	545	–	6,204	6,749
	<b>229,118</b>	<b>36,590</b>	<b>11,587</b>	<b>12,854</b>	<b>290,149</b>
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(2,480)
分類間之其他收入及收益淨額對銷					(6,749)
<b>總額</b>					<b>280,920</b>
<b>分類業績</b>	<b>(35,858)</b>	<b>(27,388)</b>	<b>1,212</b>	<b>12,408</b>	<b>(49,626)</b>
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(6,204)
利息收入					5,449
融資費用					(5,750)
企業及其他未分配開支					(13,983)
<b>除稅前虧損</b>					<b>(70,114)</b>
<b>分類資產</b>	<b>391,788</b>	<b>801,199</b>	<b>261,224</b>	<b>38,375</b>	<b>1,492,586</b>
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配資產					226,790
公司間之應收賬款對銷					(72,034)
<b>資產總值</b>					<b>1,647,342</b>
<b>分類負債</b>	<b>309,065</b>	<b>103,610</b>	<b>5,447</b>	<b>1,584</b>	<b>419,706</b>
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配負債					5,348
公司間之應付賬款對銷					(72,034)
<b>負債總值</b>					<b>353,020</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

截至二零二五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
<b>其他分類資料</b>					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	-	(1,178)	-	-	(1,178)
於一間聯營公司之權益	-	1,916	-	-	1,916
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	11,360	1,790	2,051	-	15,201 15
					15,216
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	4,630	1,518	-	-	6,148 7
					6,155
資本支出* 企業及其他未分配資本支出	1,622	4	-	-	1,626 6
					1,632*
投資物業之公平值虧損	-	55,895	-	-	55,895
出售物業、廠房及設備項目之 收益淨額	(658)	-	-	-	(658)
租賃修訂之收益	(364)	-	-	-	(364)
購買物業、廠房及設備之按金 減值撥備	1,246	-	-	-	1,246
應收貿易賬款及票據減值 撥備撥回淨額	(10,470)	-	-	(5)	(10,475)
將存貨撥備撥回至可變現淨值淨額	(233)	-	-	-	(233)
撤銷物業、廠房及設備項目	6	-	-	-	6

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備以及購買物業、廠房及設備之按金。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

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

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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	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
<b>其他分類資料</b>					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	—	(1,480)	—	—	(1,480)
於一間聯營公司之權益	—	2,302	—	—	2,302
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	12,855	1,993	1,848	1	16,697 14
					16,711
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	4,616	1,517	—	—	6,133 14
					6,147
資本支出* 企業及其他未分配資本支出	735	1,406	—	—	2,141 30
					2,171*
投資物業之公平值虧損	—	46,604	—	—	46,604
出售物業、廠房及設備項目之 收益淨額	(84)	—	—	(3)	(87)
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
使用權減值撥備	2,838	—	—	—	2,838
將存貨撥備至可變現淨值淨額	290	—	—	—	290
撤銷物業、廠房及設備項目	16	—	—	—	16

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 4. 經營分類資料 (續)

### 地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	48,795	74,782
中國內地	218,924	271,119
	<u>267,719</u>	<u>345,901</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	567,883	591,903
中國內地	567,085	590,318
	<u>1,134,968</u>	<u>1,182,221</u>

以上非流動資產資料以資產所在地為基準，且不包括遞延稅項資產及金融工具。

### 有關主要客戶之資料

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無來自任何單一客戶之收入佔本集團總收入的10%或以上。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 5. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶合約收入		
銷售製漆產品	222,679	298,341
酒店營運	11,584	9,849
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	33,456	37,711
	<b>267,719</b>	<b>345,901</b>

### 客戶合約收入

(i) 經分拆收入資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度

分類

貨品或服務種類

銷售製漆產品

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

於某時間轉移之貨品

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
銷售製漆產品	222,679	–	222,679
酒店營運	–	11,584	11,584
總客戶合約收入	<b>222,679</b>	<b>11,584</b>	<b>234,263</b>
地域市場			
香港	29,800	11,584	41,384
中國內地	192,879	–	192,879
總客戶合約收入	<b>222,679</b>	<b>11,584</b>	<b>234,263</b>
收入確認之時間性			
於某時間轉移之貨品	222,679	–	222,679
於一段時間履行之服務	–	11,584	11,584
總客戶合約收入	<b>222,679</b>	<b>11,584</b>	<b>234,263</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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)

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

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已計入報告期初之合約負債之已確認收入：		
銷售製漆產品	<u>637</u>	<u>1,192</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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：

#### 銷售製漆產品

履行責任於交付製漆產品時達成，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轉移予客戶時(某時點或或於服務期間)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綜合財務報表附註內披露，原因為有關銷售製漆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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>其他收入及收益淨額</b>			
銀行利息收入		<b>5,449</b>	6,213
匯兌差額淨額		–	255
政府補助金*		<b>1,603</b>	438
政府補貼^		<b>798</b>	1,601
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額		<b>658</b>	87
租賃修訂之收益	16(c)	<b>364</b>	–
確認遞延收入	28	<b>278</b>	278
收回衍生訴訟之抗辯費用		–	6,421
終止職業退休計劃退款		<b>6,552</b>	–
其他		<b>2,948</b>	2,564
		<b>18,650</b>	17,857

\* 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然事項。

^ 截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國稅務機關根據財政部和國家稅務總局第43號[2023]公告，向中漆集團授予先進製造業稅額抵減政策，金額為651,000港元（二零二四年：1,601,000港元）。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或然事項。

此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據廣東省工業和信息化廳發出的通知，中國政府向中漆集團授予專精特新中小企業貸款貼息獎補資金獎勵，金額為147,000港元（二零二四年：無）。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或然事項。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(已計入)：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已售存貨之成本		<b>149,709</b>	201,336
物業、廠房及設備折舊	13	<b>15,216</b>	16,711
使用權資產折舊	16(a)	<b>6,155</b>	6,147
並不包括租賃負債計量之租賃付款	16(c)	<b>770</b>	731
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)		<b>4,381</b>	4,017
核數師酬金：			
核數相關服務		<b>2,800</b>	4,634
其他服務		<b>446</b>	466
		<b>3,246</b>	5,100
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		<b>70,394</b>	78,387
以股權結算的購股權開支		<b>57</b>	253
退休金計劃供款(界定供款計劃) <sup>#</sup>		<b>9,824</b>	9,748
員工遣散費用*		<b>2,039</b>	1,324
		<b>82,314</b>	89,712
投資物業之公平值虧損	14	<b>55,895</b>	46,604
匯兌差額淨額*		<b>725</b>	(255)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*		<b>(658)</b>	(87)
租賃修訂之收益*	16(c)	<b>(364)</b>	–
物業、廠房及設備之重估虧損*	13	–	1,311
產品改進及開發		<b>16,077</b>	20,431
物業、廠房及設備減值撥備*	13	–	15,450
購買物業、廠房及設備之按金減值撥備*	19	<b>1,246</b>	–
使用權資產減值撥備*	16(a)	–	2,838
應收貿易賬款及票據減值撥備／(撥備撥回)淨額	21	<b>(10,475)</b>	23,843
將存貨撥備／(撥備撥回)至可變現淨值淨額 <sup>Ⓢ</sup>		<b>(233)</b>	290
撇銷物業、廠房及設備項目*	13	<b>6</b>	16

\* 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」。

# 於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 7. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息	5,438	6,633
租賃負債之利息	312	379
	<u>5,750</u>	<u>7,012</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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金：		
執行董事	600	600
非執行董事	200	100
獨立非執行董事	500	500
	<u>1,300</u>	<u>1,200</u>
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	8,119	8,126
酌情花紅	1,303	1,205
以股權結算的購股權開支	43	172
退休金計劃供款	370	368
其他	400	400
	<u>10,235</u>	<u>10,271</u>
	<u>11,535</u>	<u>11,471</u>

若干董事因其為本集團提供服務而根據中漆之購股權計劃獲授購股權，進一步詳情載於綜合財務報表附註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，列入本年度綜合財務報表之金額已計入上述董事薪酬之披露資料。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
高國輝	200	200
黃德銳	200	200
林瑩如	100	100
	<b>500</b>	<b>500</b>

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金 (二零二四年：無)。

### (b) 執行董事及非執行董事

二零二五年	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	-	1,015	-	-	-	-	1,015
莊志坤 (於二零二五年六月六日 辭任)	-	602	-	-	9	83'	694
麥志華 (於二零二五年六月十三日 獲委任)	600	858	-	208	11	117'	1,794
	<b>600</b>	<b>2,475</b>	<b>-</b>	<b>208</b>	<b>20</b>	<b>200</b>	<b>3,503</b>
非執行董事：							
徐浩銓	100	5,644	43	1,095	350	200'	7,432
張軍 (於二零二五年一月二日 獲委任)	100	-	-	-	-	-	100
	<b>200</b>	<b>5,644</b>	<b>43</b>	<b>1,095</b>	<b>350</b>	<b>200</b>	<b>7,532</b>
	<b>800</b>	<b>8,119</b>	<b>43</b>	<b>1,303</b>	<b>370</b>	<b>400</b>	<b>11,035</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二四年：無)。

\* 彼等以中漆集團有限公司董事之身份獲支付之袍金。

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名(二零二四年：兩名)董事，其酬金詳列於上文附註8。年內其餘三名(二零二四年：三名)並非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	<b>7,658</b>	7,644
酌情花紅	<b>1,356</b>	1,356
退休金計劃供款	<b>36</b>	36
	<u><b>9,050</b></u>	<u>9,036</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 9. 五名最高薪酬僱員 (續)

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	
	二零二五年	二零二四年
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>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團概無向董事或並非董事的最高薪酬僱員支付任何薪酬作為招攬加入本集團或於加入後的獎金或作為離職補償，亦無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。

## 10. 所得稅

由於本集團有足夠承前稅務虧損以抵銷截至二零二五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(二零二四年：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%(二零二四年：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高新技術企業資格的附屬公司於年內則應用15%(二零二四年：15%)的較低中國企業所得稅稅率除外。

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 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		1,706	2,650
過往年度撥備不足		—	3
遞延	27	<u>(5,121)</u>	<u>(3,005)</u>
本年度稅項抵免總額		<u>(3,415)</u>	<u>(728)</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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:

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	<b>(70,114)</b>	<b>(90,151)</b>
按法定稅率16.5%計算之稅項(二零二四年: 16.5%)	<b>(11,569)</b>	(14,875)
按中國若干特定省份適用之不同稅率計算之淨額	<b>(1,669)</b>	(703)
就往期即期稅項作出調整	–	(373)
一間聯營公司應佔溢利及虧損	<b>(194)</b>	(244)
毋須課稅之收入	<b>(1,053)</b>	(991)
不可扣稅之支出	<b>5,337</b>	14,843
來自往期之已動用稅項虧損	<b>(1,920)</b>	(2,084)
目前確認往期結轉之稅項虧損	<b>4,278</b>	(338)
未確認之稅項虧損	<b>4,288</b>	6,110
有關本集團附屬公司可分派溢利之預扣稅之影響	<b>(38)</b>	(979)
其他	<b>(875)</b>	(1,094)
按本集團之實際稅率計算之稅項抵免	<b>(3,415)</b>	<b>(728)</b>

應佔一間聯營公司之稅項233,000港元(二零二四年: 292,000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二零二五年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二四年: 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年內虧損55,139,000港元(二零二四年: 77,375,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(二零二四年: 1,903,685,690股)計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 13. 物業、廠房及設備

二零二五年十二月三十一日	於持有作自用		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	
	永久業權土地 及酒店物業 千港元	之物業的 擁有權權益 千港元						
於二零二五年一月一日：								
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>
於二零二五年一月一日，								
扣除累計折舊及減值	240,784	117,896	1,368	7,896	1,319	5,672	1,123	376,058
添置	-	-	-	325	276	96	-	697
出售	-	-	-	-	-	-	(138)	(138)
撇銷(附註6)	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(6)
年內折舊撥備(附註6)	(1,722)	(8,825)	-	(1,309)	(1,493)	(1,461)	(406)	(15,216)
轉撥自購買物業、廠房及設備之按金(附註19)	-	-	-	-	-	-	932	932
匯兌調整	-	3,520	68	277	56	126	52	4,099
於二零二五年十二月三十一日，								
扣除累計折舊及減值	<u>239,062</u>	<u>112,591</u>	<u>1,436</u>	<u>7,189</u>	<u>155</u>	<u>4,430</u>	<u>1,563</u>	<u>366,426</u>
於二零二五年十二月三十一日：								
成本或估值	261,500	234,869	1,436	31,168	83,372	31,692	9,110	653,147
累計折舊及減值	(22,438)	(122,278)	-	(23,979)	(83,217)	(27,262)	(7,547)	(286,721)
賬面淨值	<u>239,062</u>	<u>112,591</u>	<u>1,436</u>	<u>7,189</u>	<u>155</u>	<u>4,430</u>	<u>1,563</u>	<u>366,426</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

	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	傢私、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零二四年十二月三十一日								
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
撇銷(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)
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>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，鑒於本集團酒店業務分類及製漆產品分類之經營及財務表現未如理想，本集團管理層已進行物業、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合資格專業估值師釐定。

基於管理層評估，並無跡象顯示該等資產已蒙受進一步減值虧損或先前促使發生減值之事件於本年度不再存在。

獨立合資格專業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，其於二零二五年十二月三十一日之總賬面值應為17,952,000港元(二零二四年：18,950,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已將上述總賬面淨值89,337,000港元(二零二四年：93,719,000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)。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 14. 投資物業

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值		<b>725,819</b>	772,933
公平值虧損	6	<b>(55,895)</b>	(46,604)
轉撥自自用物業	13	-	15,004
匯兌調整		<b>21,939</b>	(15,514)
於十二月三十一日之賬面值		<b>691,863</b>	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以及住宅及商業綜合大樓，以及位於中國的住宅物業、商業物業及工業物業）。

獨立合資格專業估值師捷利行測量師有限公司及中和邦盟評估有限公司於二零二五年十二月三十一日（二零二四年十二月三十一日：中和邦盟評估有限公司）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外部估值的外聘估值師。

本集團投資物業的公平值一般按收益資本化法及市場比較法得出。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。

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所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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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 輸入數據	範圍或加權平均	
				二零二五年 十二月三十一日	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 (每月每平方英尺)	20港元至30港元	24港元至92港元
			資本化比率	3.7%至3.95%	2.9%至3.6%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方英尺)	22,696港元至 26,841港元	不適用
			當時市場售價 (每平方英尺)	7,192港元至 9,226港元	15,228港元至 38,165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 (每月每米)	人民幣74元至 人民幣131元 (或每個停車位 人民幣190元至 人民幣711元)	人民幣197元至 人民幣231元
			資本化比率	2.8%至5.4%	3.0%至5.3%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣6,544元至 人民幣41,452元	人民幣6,097元至 人民幣42,408元
			當時市場售價 (每平方英尺)	人民幣2,000元至 人民幣3,773元	不適用
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45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 (每平方英尺)	人民幣2,000元至 人民幣3,773元	不適用
			當時市場售價 (每平方英尺)	人民幣18元至 人民幣47元	人民幣18元至 人民幣47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18元至 人民幣47元	人民幣18元至 人民幣47元
			資本化比率	1.3%至3.0%	1.5%至3.5%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣6,697元至 人民幣43,666元	人民幣8,843元至 人民幣56,722元
			當時市場售價 (每平方米)	人民幣6,697元至 人民幣43,666元	人民幣8,843元至 人民幣56,722元

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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 (二零二四年：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。

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及 二零二五年一月一日之賬面值	<b>142,900</b>	<b>116,900</b>	<b>85,395</b>	<b>324,254</b>	<b>56,370</b>	<b>725,819</b>
公平值虧損	<b>(14,200)</b>	<b>(5,900)</b>	<b>(11,087)</b>	<b>(17,528)</b>	<b>(7,180)</b>	<b>(55,895)</b>
匯兌調整	-	-	3,942	15,403	2,594	21,939
於二零二五年十二月三十一日之賬面值	<b>128,700</b>	<b>111,000</b>	<b>78,250</b>	<b>322,129</b>	<b>51,784</b>	<b>691,863</b>

投資物業已按經營租約租予第三方，其他詳情概要載於綜合財務報表附註16。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已將總賬面值361,259,000港元 (二零二四年：377,869,000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186頁至189頁。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 15. 發展中物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日及十二月三十一日之賬面值	<b>28,000</b>	28,000

發展中物業位於香港。於二零二五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190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(二零二四年：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，租期為五十年，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一年至五年。其他設備的租期通常介乎兩年至五年及／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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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)
租賃修訂	-	-	(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及 二零二五年一月一日	<b>5,583</b>	<b>39,616</b>	<b>76</b>	<b>45,275</b>
添置	<b>946</b>	<b>1,817</b>	-	<b>2,763</b>
折舊支出(附註6)	<b>(3,457)</b>	<b>(2,686)</b>	<b>(12)</b>	<b>(6,155)</b>
租賃修訂	<b>(153)</b>	-	-	<b>(153)</b>
匯兌調整	<b>174</b>	<b>1,126</b>	-	<b>1,300</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>3,093</b>	<b>39,873</b>	<b>64</b>	<b>43,030</b>

於二零二五年十二月三十一日，本集團已將總賬面淨值19,209,000港元(二零二四年：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)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，管理層根據租賃土地的公平值(乃由獨立合資格專業估值師釐定)並無作出(二零二四年：2,838,000港元)減值虧損(附註6)。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日的賬面值	6,400	7,446
新租賃	2,763	3,460
年內已確認利息增幅	312	379
租賃修訂	(517)	–
付款	(4,671)	(4,728)
匯兌調整	191	(157)
於十二月三十一日的賬面值	<u>4,478</u>	<u>6,400</u>
分析如下：		
流動部分	3,549	3,511
非流動部分	929	2,889

租賃負債之到期分析於綜合財務報表附註40披露。

#### (c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債利息	312	379
使用權資產折舊支出	6,155	6,147
租賃修訂收益	(364)	–
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)	770	731
損益中確認款項總額	<u>6,873</u>	<u>7,257</u>

#### (d) 租賃之現金流出總額於綜合財務報表附註33(c)披露。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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重大部份(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33,456,000港元(二零二四年：37,711,000港元)，詳情載於綜合財務報表附註5。

於二零二五年十二月三十一日，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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	37,368	36,839
一年後但兩年內	35,192	36,984
兩年後但三年內	22,587	34,102
三年後但四年內	10,006	21,051
四年後但五年內	5,676	9,600
五年以上	7,304	12,427
	<u>118,133</u>	<u>151,003</u>

## 17. 於一間聯營公司之權益

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值	<u>1,916</u>	<u>2,302</u>

於二零二五年十二月三十一日，計入本集團流動負債之應付聯營公司款項為2,800,000港元(二零二四年：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
			二零二五年	二零二四年	
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

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 17. 於一間聯營公司之權益 (續)

於二零二五年十二月三十一日，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綜合財務報表列賬。

下表列示本集團聯營公司(個別不屬於重大)之財務資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利	1,178	1,480
應佔聯營公司之全面收益總額	1,178	1,480
本年度聯營公司已派付之股息	1,564	1,750
本集團於聯營公司投資之總賬面值	<u>1,916</u>	<u>2,302</u>

## 18. 指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	29,641	24,757
金滙國際(集團)有限公司	4,927	4,400
非上市會所會籍債券	300	300
	<u>34,868</u>	<u>29,457</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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 19. 購買物業、廠房及設備之按金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	3,971	4,185
添置	935	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	(932)	–
購買物業、廠房及設備之按金減值撥備(附註16)	(1,246)	–
匯兌調整	173	(214)
於十二月三十一日之賬面值	<u>2,901</u>	<u>3,971</u>

於二零二五年十二月三十一日，已付按金約為4,121,000港元(二零二四年：3,931,000港元)扣除減值撥備約為1,246,000港元(二零二四年：無)，該等按金與中國山東省購買物業、廠房及設備有關。購買物業、廠房及設備之按金減值撥備乃其於有關物業之公平值減處置成本釐定。已支付按金之公平值參考獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司進行估值釐定。有關估值採用市場比較法下之直接比較法。市場比較法為物業估值之常用方法。市場上有公開可獲取之可比較交易數據，故採用直接比較法，即參考類似物業之近期成交價及／或報價，並按將轉讓予本集團物業之性質、位置及狀況作出調整。估值主要輸入數據為中國境內可比較物業數據，其中物業部分為每平方米人民幣4,446元至人民幣4,468元，儲藏室部分每間儲藏室每平方米人民幣1,334元，而停車位部分每個停車位人民幣60,000元。倘主要輸入數據大幅上升，將導致公平值大幅上升，反之亦然。

已支付按金之公平值計量被分類為第三級公平值等級。

## 20. 存貨

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
原材料	11,229	12,642
在製品	2,989	2,875
製成品	3,113	3,147
	<u>17,331</u>	<u>18,664</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 21. 應收貿易賬款及票據

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款	165,093	213,186
應收票據	28,591	32,115
	<b>193,684</b>	245,301
減值	<b>(126,537)</b>	(139,792)
	<b>67,147</b>	105,509

本集團之應收貿易賬款為出租投資物業以及銷售製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。信貸期一般為一個月，而主要客戶可獲延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸限制。

本集團一直嚴密監控其未收應收賬款並設有信貸控制部門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。應收貿易賬款及票據並不計息。

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
三個月內	45,713	57,477
超過三個月但於六個月內	7,892	7,585
超過六個月	13,542	40,447
	<b>67,147</b>	105,509

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 21. 應收貿易賬款及票據 (續)

應收貿易賬款及票據之減值虧損撥備之變動如下：

二零二五年	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		109,682	30,110	139,792
應收貿易賬款及票據減值撥備撥回淨額	6	(5,951)	(4,524)	(10,475)
因無法收回而撇銷之金額		(9,206)	–	(9,206)
匯兌調整		5,093	1,333	6,426
於年終		<u>99,618</u>	<u>26,919</u>	<u>126,537</u>
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>

### 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。於二零二五年十二月三十一日，所應用之違約概率為81.7%至100.0% (二零二四年：47.7%至100.0%)，而違約虧損則介乎58.6%至100.0% (二零二四年：89.7%至100.0%)。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 21. 應收貿易賬款及票據 (續)

### 應收貿易賬款 (續)

下文載列本集團應收貿易賬款之信貸風險資料：

於二零二五年十二月三十一日

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	100.0%	3.6%	8.9%	23.8%	91.1%	60.3%
總賬面值(千港元)	11,814	47,258	9,419	4,083	92,519	165,093
預期信貸虧損(千港元)	11,814	1,709	839	972	84,284	99,618

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	100.0%	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

### 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。於二零二五年十二月三十一日，所應用之違約概率介乎35.8%至100.0%（二零二四年：32.6%至100.0%），違約虧損估計為61.1%至100.0%（二零二四年：61.5%至100.0%）。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 22. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
預付款項	3,900	3,499
按金及其他應收賬款	40,801	50,908
	<b>44,701</b>	<b>54,407</b>
分析為：		
流動部份	43,869	53,611
非流動部份	832	796

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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，虧損撥備乃評定為甚微。

## 23. 現金及現金等值項目和已抵押存款

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	162,758	191,121
定期存款：		
— 於取得時原定到期日少於三個月	148,767	69,469
— 於取得時原定到期日超過三個月	18,641	48,358
	<b>330,166</b>	<b>308,948</b>
減：已抵押定期存款		
— 於取得時原定到期日超過三個月	(14,691)	(22,207)
	<b>315,475</b>	<b>286,741</b>
現金及現金等值項目		
包括：定期存款		
— 於取得時原定到期日超過三個月	3,950	26,151

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194,927,000港元(二零二四年：202,871,000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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 23. 現金及現金等值項目和已抵押存款 (續)

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。

於二零二五年十二月三十一日，14,691,000港元(二零二四年：21,570,000港元)之定期存款已就本集團之應付票據而抵押(附註24)，而無(二零二四年：637,000港元)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)。

## 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
三個月內	38,845	49,975
超過三個月但於六個月內	25,165	34,389
超過六個月	23,413	41,073
	<b>87,423</b>	<b>125,437</b>

於二零二五年十二月三十一日，惟總賬面值為47,777,000港元(二零二四年：69,483,000港元)之應付票據乃以14,691,000港元(二零二四年：21,570,000港元)的定期存款作抵押外，其餘結餘均屬無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。

## 25. 其他應付賬款及應計費用

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延收入	28	66	283
合約負債	(a)	2,035	1,121
其他應付賬款	(b)	34,039	32,988
應計費用		19,428	23,405
		<b>55,568</b>	<b>57,797</b>
分類為流動負債之部份		<b>(49,234)</b>	<b>(50,897)</b>
非流動部份		<b>6,334</b>	<b>6,900</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 25. 其他應付賬款及應計費用 (續)

附註：

(a) 合約負債之詳情如下：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 一月一日 千港元
已收客戶短期墊款 銷售油漆及塗料產品	<b>2,035</b>	1,121	1,519

合約負債包括交付油漆及塗料產品所收到之墊款。二零二五年及二零二四年合約負債變動，主要是由於近年末就銷售油漆及塗料產品而從客戶收到之銷售訂單增加而本集團尚未向客戶交付產品所致。

(b) 其他應付賬款不計利息，平均結付期為三個月。

## 26. 計息銀行借貸

	二零二五年十二月三十一日			二零二四年十二月三十一日		
	實際年利率 (%)	到期日	千港元	實際年利率 (%)	到期日	千港元
銀行貸款—有抵押	2.7 – 4.1	二零二六年至 二零五零年	123,388	3.1 – 3.8	二零二五年至 二零五零年	116,618
銀行貸款—無抵押	4.5	二零二六年	18,000	5.9	二零二六年	21,000
			<b>141,388</b>			<b>137,618</b>

分析為：

須於下列期間償還之銀行貸款：

- 一年內或按要求
- 一年至兩年
- 兩年至五年

分類為流動負債之部份

非流動部份

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
	<b>75,500</b>	137,618
	<b>51,647</b>	–
	<b>14,241</b>	–
	<b>141,388</b>	137,618
	<b>(75,500)</b>	(137,618)
	<b>65,888</b>	–

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 26. 計息銀行借貸 (續)

附註：

- (a) 若干銀行貸款為72,229,000港元(二零二四年：137,618,000港元)為銀行總額貸款141,388,000港元(二零二四年：137,618,000港元)之一部分，包含按要求償還條款並已計入二零二五年十二月三十一日之流動負債總額。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，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之銀行借貸須於下列期間償還：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分析為：		
須於下列期間償還之銀行貸款：		
一年內	28,664	53,979
第二年內	53,078	21,894
第三至五年內(包括首尾兩年)	18,775	19,146
第五年後	40,871	42,599
	<b>141,388</b>	<b>137,618</b>

- (b) 本集團之銀行貸款以下列各項作擔保：

- (i) 截至二零二五年十二月三十一日，本集團持有作自用之物業擁有權權益總賬面淨值為89,337,000港元(二零二四年：93,719,000港元)(附註13)；
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日，本集團總賬面值為361,259,000港元(二零二四年：377,869,000港元)之投資物業(附註14)；及
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日，本集團之使用權資產之擁有權權益總賬面淨值為19,209,000港元(二零二四年：19,319,000港元)(附註16(a))。

- (c) 於二零二五年十二月三十一日，除總賬面值為69,159,000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(二零二四年：除賬面值為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)。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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		超越有關折舊之折舊免稅額		其他		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	778	713	39,888	45,411	1,017	2,048	9,201	7,773	1,364	1,131	52,248	57,076
年內於損益表扣除/(計入)之遞延稅項 <sup>1</sup>	(414)	86	(7,411)	(4,146)	(38)	(979)	1,575	1,670	(48)	273	(6,336)	(3,096)
匯兌調整	26	(21)	1,699	(1,377)	48	(52)	425	(242)	149	(40)	2,347	(1,732)
於十二月三十一日之遞延稅項負債總額	390	778	34,176	39,888	1,027	1,017	11,201	9,201	1,465	1,364	48,259	52,248

### 遞延稅項資產

	租賃負債		預期信貸虧損減值 <sup>2</sup>		可供抵銷未來應課稅溢利之虧損		超越有關折舊免稅額之折舊		應計費用		總計	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	852	785	2,321	2,863	15,075	15,163	1,403	1,422	100	195	19,751	20,428
年內於損益表計入/(扣除)之遞延稅項 <sup>1</sup>	(466)	90	(478)	(457)	(274)	339	(26)	26	29	(89)	(1,215)	(91)
匯兌調整	29	(23)	102	(85)	643	(427)	67	(45)	6	(6)	847	(586)
於十二月三十一日之遞延稅項資產總額	415	852	1,945	2,321	15,444	15,075	1,444	1,403	135	100	19,383	19,751

<sup>1</sup> 截至二零二五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5,121,000港元(二零二四年：3,005,000港元)(附註10)。

<sup>2</sup> 於截至二零二五年十二月三十一日止年度，已入賬應收貿易賬款及票據以及購買物業、廠房及設備按金之預期信貸虧損減值，而於截至二零二四年十二月三十一日止年度，已呈報應收貿易賬款及票據之預期信貸虧損減值。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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綜合財務狀況表中抵銷。以下為就財務報告而言之本集團遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	18,993	18,974
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	47,869	51,477

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1,272,900,000港元(二零二四年：1,242,900,000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169,600,000港元(二零二四年：141,400,000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。

於二零二五年十二月三十一日，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(須繳納預扣稅)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。於二零二五年十二月三十一日，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111,900,000港元(二零二四年：129,100,000港元)。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 28. 遞延收入

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值		<b>335</b>	627
年內確認	5	<b>(278)</b>	(278)
匯兌調整		<b>9</b>	(14)
於十二月三十一日之賬面值		<b>66</b>	335
分類為流動負債之部份	25	<b>(66)</b>	(283)
非流動部份		<b>-</b>	52

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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 29. 股本 股份

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
2,880,000,000股(二零二四年：2,880,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>288,000</u>	<u>288,000</u>
已發行及繳足：		
1,903,685,690股(二零二四年：1,903,685,690股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>190,369</u>	<u>190,369</u>

### 購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行之購股權詳情載於綜合財務報表附註30。

## 30. 購股權計劃

### 本公司之購股權計劃

二零二二年購股權計劃(「二零二二年計劃」)已由本公司於二零二二年六月二日根據於同日舉行之本公司股東特別大會上通過之決議案採納。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十二月三十一日止年度，並無根據二零二二年計劃授出任何購股權。

### 中漆之購股權計劃

於二零二二年六月十五日，可認購合共80,000,000股中漆每股面值0.10港元之新股份之80,000,000份購股權乃根據中漆於二零二零年六月四日(「採納日期」)採納之購股權計劃(「中漆計劃」)而授予中漆三名董事及中漆集團五名僱員。中漆採納中漆計劃是旨在提供獎勵以吸引及留住中漆集團之僱員以及其他對中漆集團作出貢獻之合資格參與者(包括但不限於中漆之執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、中漆集團任何成員公司之貨品或服務之任何供應商及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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 30. 購股權計劃 (續)

### 中漆之購股權計劃 (續)

於二零二二年六月十五日授出之股權結算購股權自授出日期起四年內歸屬，其中50%之購股權已於授出日期即時歸屬、20%之購股權已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%之購股權已於二零二五年六月十四日歸屬，而10%之購股權應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(基於中漆股份於要約日期的收盤價計算)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要約日期後二十一天內接納。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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 30. 購股權計劃 (續)

### 中漆之購股權計劃 (續)

下文概述根據中漆計劃授出之購股權變動詳情：

於二零二五年十二月三十一日

	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 十二月 三十一日 尚未行使
				於 二零二五年 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	-	-	(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>

於二零二四年十二月三十一日

	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>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 30. 購股權計劃 (續)

### 中漆之購股權計劃 (續)

附註：

向每位承授人授出之購股權均設有歸屬期，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
- (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。

由於中漆一名董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度辭職，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。除以上披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據中漆計劃授予的其他購股權均未被行使、註銷或失效。

此外，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。

於截至二零二五年及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購股權。於截至二零二五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100,000港元(二零二四年：425,000港元)。

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)。

於該等綜合財務報表批准日期，中漆於中漆計劃項下有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%)。

## 31. 儲備

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之儲備數額及相關變動載於第90頁及91頁之綜合權益變動表。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
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>(11,496)</u>	<u>(11,979)</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>94,127</u>	<u>100,059</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：

中漆集團有限公司	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	241,091	321,352
其他收入及收益淨額	7,588	7,534
經營開支總額	(295,305)	(378,471)
所得稅抵免	579	1,601
本年度虧損	(46,047)	(47,984)
本年度其他全面收益／(虧損)	22,041	(20,018)
本年度全面虧損總額	<u>(24,006)</u>	<u>(68,002)</u>
流動資產	280,955	365,313
非流動資產	425,720	438,683
流動負債	(169,550)	(270,259)
非流動負債	(179,968)	(152,674)
非控股權益	<u>(4,101)</u>	<u>(3,975)</u>
經營業務所用現金流量淨額	(1,315)	(25,492)
投資業務所得現金流量淨額	8,882	76,284
融資業務所用現金流量淨額	<u>(39,904)</u>	<u>(21,086)</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	<u>(32,337)</u>	<u>29,706</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 33. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

截至二零二五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（二零二四年：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2,763,000港元（二零二四年：3,460,000港元）及2,763,000港元（二零二四年：3,460,000港元）。

### (b) 融資業務所產生之負債變動

	二零二五年	
	計息銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元
於二零二五年一月一日	137,618	6,400
融資現金流量之變動	231	(4,359)
新增租賃	–	2,763
利息開支	–	312
分類為經營現金流量之已付利息	–	(312)
租賃修訂	–	(517)
外匯變動	3,539	191
	<u>141,388</u>	<u>4,478</u>
於二零二五年十二月三十一日		
	二零二四年	
	計息銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元
於二零二四年一月一日	171,450	7,446
融資現金流量之變動	(32,027)	(4,349)
新增租賃	–	3,460
利息開支	–	379
分類為經營現金流量之已付利息	–	(379)
外匯變動	(1,805)	(157)
	<u>137,618</u>	<u>6,400</u>
於二零二四年十二月三十一日		

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 33. 綜合現金流量表附註 (續)

### (c) 租賃之現金流出總額

綜合現金流量表內包括租賃之現金流出總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動內	1,082	1,110
融資活動內	4,359	4,349
	<u>5,441</u>	<u>5,459</u>

## 34. 或然負債

於目前及過往年度結束時，並無於綜合財務報表撥備之或然負債如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就以下項目而向銀行提供擔保： 履約保證金	<u>-</u>	<u>637</u>

於二零二五年十二月三十一日，概無履約保證金以已抵押存款作抵押(二零二四年：637,000港元)。

## 35. 資產抵押

有關就本集團應付票據及銀行借貸而以本集團之資產作為抵押之詳情分別載於綜合財務報表附註24、26及34。

## 36. 承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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>1,288</u>	<u>1,222</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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綜合財務報表附註17。

### (b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	3,483	3,392
退休後福利	20	18
以股權結算的購股權開支	—	86
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	<u>3,503</u>	<u>3,496</u>

董事酬金之其他詳情載於綜合財務報表附註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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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：

二零二五年十二月三十一日

### 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	–	34,346	34,346
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	67,147	–	67,147
已抵押按金	5,731	–	5,731
現金及現金等值項目	14,691	–	14,691
	315,475	–	315,475
	<b>403,044</b>	<b>34,346</b>	<b>437,390</b>

### 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	87,423
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	41,648
計息銀行借貸	141,388
租賃負債	4,478
	<b>277,737</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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
已抵押存款	22,207	-	22,207
現金及現金等值項目	286,741	-	286,741
	<u>418,874</u>	<u>29,457</u>	<u>448,331</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	125,437
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	32,814
計息銀行借貸	137,618
租賃負債	6,400
	<u>305,069</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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之金融負債、計息銀行借貸之流動部分，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：

計息銀行借貸之非流動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。於二零二五年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重大可觀察輸入數據。

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，例如企業價值與除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利(「EV/EBITDA」)倍數以及市盈率(「市盈率」)倍數。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不足及規模之差異(基於公司特定之事實和情況)等考慮因素而折讓。經折讓之倍數適用於非上市股本投資之相應盈利計量，從而計量公平值。本公司董事相信，估值技術產生之估計公平值(記入綜合財務狀況表)以及公平值之相關變動(記入其他全面收益)為合理，且有關公平值是報告期結算日之最合適價值。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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二零二五年及二零二四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	二零二五年：每幅基地 76,000港元至238,000港元 (二零二四年：每幅基地 68,000港元至215,000港元)	每幅基地之單價增加/減少 5% (二零二四年：5%) 將令到公平值增加/減少 2,443,000港元 (二零二四年：2,218,000港元)	
			龕位之單價	二零二五年：每個龕位 9,000港元至10,000港元 (二零二四年：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% (二零二四年：5%) 將令到公平值增加/減少 21,000港元 (二零二四年：19,000港元)
		基園土地之單價	二零二五年： 每畝806,000港元至 891,000港元 (二零二四年： 每畝714,000港元至 790,000港元)	每畝基園土地之單價增加/減少 5% (二零二四年：5%) 將令到公平值增加/減少 411,000港元 (二零二四年：294,000港元)	
		少數股權折讓	二零二五年：20%至30% (二零二四年：20%至30%)	少數股權折讓增加/減少 5% (二零二四年：5%) 將令到公平值減少/增加 1,976,000港元 (二零二四年：1,651,000港元)	
		缺乏市場流通性折讓	二零二五年：5%至35% (二零二四年：5%至35%)	缺乏市場流通性折讓增加/減少 5% (二零二四年：5%) 將令到公平值減少/增加 87,000港元 (二零二四年：94,000港元)	

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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	
<u>按公平值計量的資產：</u>				
於二零二五年十二月三十一日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	34,568	34,868
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年內之變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	29,157	33,711
於其他全面收益確認之收益／(虧損)總額	5,411	(4,554)
於十二月三十一日	34,568	29,157

### 按公平值計量之負債：

本集團於二零二五年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(二零二四年：無)。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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負債以及租賃負債（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。

### 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。

	基點 增加／(減少)	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零二五年		
港元	50	425
人民幣	50	(469)
港元	(50)	(425)
人民幣	(50)	469
二零二四年		
港元	50	640
人民幣	50	(602)
港元	(50)	(640)
人民幣	(50)	602

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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。

	人民幣匯率 增加／(減少) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零二五年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(1,493)
倘港元兌人民幣升值	(5)	1,493
二零二四年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(500)
倘港元兌人民幣升值	(5)	500

### 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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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過多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。

於二零二五年十二月三十一日

	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*	—	—	—	165,092	165,092
應收票據*	—	—	—	28,951	28,951
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產					
— 正常**	5,731	—	—	—	5,731
已抵押存款					
— 尚未逾期	14,691	—	—	—	14,691
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	315,475	—	—	—	315,475
	<b>335,897</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>194,043</b>	<b>529,940</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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
計入預付款項、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>

\* 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綜合財務報表附註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」。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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：

	按要求或 一年內 千港元	第二至 五年內 千港元	總計 千港元
<b>二零二五年</b>			
應付貿易賬款及票據	87,423	–	87,423
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之金融負債	41,648	–	41,648
計息銀行借貸*	77,709	67,327	145,036
租賃負債	2,730	703	3,433
	<b>212,310</b>	<b>68,030</b>	<b>280,340</b>
<b>二零二四年</b>			
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
	<b>302,420</b>	<b>2,991</b>	<b>305,411</b>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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二零二五年十二月三十一日之總賬面值為145,036,000港元(二零二四年：137,618,000港元)之銀行貸款，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」、「第二至五年內」及「五年以上」。

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
二零二五年	<u>32,838</u>	<u>78,132</u>	<u>52,920</u>	<u>163,890</u>
二零二四年	<u>85,959</u>	<u>29,986</u>	<u>57,164</u>	<u>173,109</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：本集團於綜合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。

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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。截至二零二五年及二零二四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。

於報告期結算日的負債資本比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸	<u>141,388</u>	<u>137,618</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>1,196,094</u>	<u>1,219,561</u>
負債資本比率	<u>11.8%</u>	<u>11.3%</u>

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	43	51
使用權資產	43	48
於附屬公司之權益	191,159	264,120
應收附屬公司款項	230,865	222,369
向中漆集團貸款	71,491	107,897
非流動資產總值	<b>493,601</b>	594,485
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收賬款	741	585
現金及現金等值項目	140,708	94,957
流動資產總值	<b>141,449</b>	95,542
<b>流動負債</b>		
其他應付賬款及應計費用	2,822	2,863
租賃負債	10	9
流動負債總值	<b>2,832</b>	2,872
<b>流動資產淨值</b>	<b>138,617</b>	92,670
<b>總資產減流動負債</b>	<b>632,218</b>	687,155
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	30	40
遞延稅項負債	8	8
非流動負債總值	<b>38</b>	48
<b>資產淨值</b>	<b>632,180</b>	687,107
<b>權益</b>		
已發行股本	190,369	190,369
儲備(附註)	441,811	496,738
<b>權益淨額</b>	<b>632,180</b>	687,107

# 綜合財務報表附註

二零二五年十二月三十一日

## 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及 二零二五年一月一日	<b>88,970</b>	<b>134,898</b>	<b>(52,501)</b>	<b>325,371</b>	<b>496,738</b>
年度全面虧損總額	-	-	-	<b>(54,927)</b>	<b>(54,927)</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>88,970</b>	<b>134,898</b>	<b>(52,501)</b>	<b>270,444</b>	<b>441,811</b>

\* 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撤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. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列及披露方式。

## 43. 綜合財務報表之批准

綜合財務報表已於二零二六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

二零二五年十二月三十一日

## 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 (平方米)
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	491.47
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心18樓	100	長期	商業	629.23
香港 九龍旺角 上海街497號地下	100	中期	商業	50.63
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	403.18
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	911.48

# 主要物業附表

二零二五年十二月三十一日

## 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 (平方米)
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	133.35
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	493.75
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	347.61
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	180.90
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	1,144.48
香港 灣仔 摩理臣山道11號 君儷酒店地下商舖	100	長期	酒店	65.40

# 主要物業附表

二零二五年十二月三十一日

## 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 (平方米)
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	11,460.94
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	3,661.40
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	6,674.90
中國 深圳市 寶安區 沙井鎮 衙邊工業區	75	中期	工業	36,276.10
中國 廣東省中山市 三角鎮 結民村 工業綜合體	75	中期	工業	10,409.60

# 主要物業附表

二零二五年十二月三十一日

## 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 (平方米)
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	4,483.70
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	14,608.70
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	877.70
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	683.69

# 主要物業附表

二零二五年十二月三十一日

## 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

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
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

# 詞彙

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
購股權計劃	本公司於二零二二年六月二日採納的購股權計劃
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
庫存股份	指上市規則所定義者



**CNT GROUP LIMITED**  
**北海集團有限公司**