

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CNT GROUP LIMITED

北海集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

二零二六年中期業績公佈

財務摘要

業績	截至六月三十日止六個月		變動 %
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	
收入	138,748	119,045	16.6
毛利	62,921	50,191	25.4
毛利率	45.3%	42.2%	7.3
期內虧損	(20,667)	(43,876)	-52.9
應佔虧損：			
本公司股東	(15,663)	(36,551)	-57.1
非控股權益	(5,004)	(7,325)	-31.7
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	(0.82)	(1.92)	-57.1

財務狀況	於 二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	變動 %
現金及現金等值項目 以及已抵押存款	332,452	330,166	0.7
銀行借貸	128,882	141,388	-8.8
負債資本比率	10.7%	11.8%	-9.3
每股資產淨值(港元)	0.68	0.68	不適用
每股股東資金(港元)	0.63	0.63	不適用

中期業績

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二五年同期之比較數額。本簡明綜合中期財務報表未經審核，但已由董事會之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
收入	3	138,748	119,045
銷售成本		<u>(75,827)</u>	<u>(68,854)</u>
毛利		62,921	50,191
其他收入及收益淨額	3	4,926	4,881
銷售及分銷開支		(20,655)	(19,993)
行政開支		(52,275)	(42,472)
應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額		6,542	933
其他開支淨額		(4,664)	(5,416)
投資物業之公平值虧損淨額	10	(18,354)	(30,751)
融資費用	4	(2,357)	(2,722)
應佔一間聯營公司溢利		<u>247</u>	<u>830</u>
除稅前虧損	5	(23,669)	(44,519)
所得稅抵免	6	<u>3,002</u>	<u>643</u>
期內虧損		<u><u>(20,667)</u></u>	<u><u>(43,876)</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		(15,663)	(36,551)
非控股權益		<u>(5,004)</u>	<u>(7,325)</u>
		<u><u>(20,667)</u></u>	<u><u>(43,876)</u></u>
母公司普通股權益持有人			
應佔每股虧損	7		
基本及攤薄		<u><u>(0.82)港仙</u></u>	<u><u>(1.92)港仙</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期內虧損	<u>(20,667)</u>	<u>(43,876)</u>
其他全面收益		
於其後期間可重新分類至損益之		
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>23,045</u>	<u>21,467</u>
期內其他全面收益	<u>23,045</u>	<u>21,467</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>2,378</u></u>	<u><u>(22,409)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	3,094	(18,919)
非控股權益	<u>(716)</u>	<u>(3,490)</u>
	<u><u>2,378</u></u>	<u><u>(22,409)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	365,571	366,426
投資物業	10	689,957	691,863
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		40,999	43,030
於一間聯營公司之權益		900	1,916
指定為透過其他全面收益反映 公平值之股本投資		34,868	34,868
購買物業、廠房及設備之按金		43	2,901
按金及預付款項		254	832
遞延稅項資產		19,374	18,993
非流動資產總值		1,179,966	1,188,829
流動資產			
存貨		23,744	17,331
應收貿易賬款及票據	11	62,391	67,147
預付款項、按金及其他應收賬款		44,085	43,869
已抵押存款		17,253	14,691
現金及現金等值項目		315,199	315,475
流動資產總值		462,672	458,513
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	97,403	87,423
其他應付賬款及應計費用		48,208	49,234
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		79,704	75,500
租賃負債		2,294	3,549
應付稅項		13,085	13,494
流動負債總值		243,494	232,000
流動資產淨值		219,178	226,513
總資產減流動負債		1,399,144	1,415,342

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	81	929
計息銀行借貸	49,178	65,888
遞延稅項負債	46,167	47,869
已收按金	6,945	6,334
	<u>102,371</u>	<u>121,020</u>
非流動負債總值	102,371	121,020
資產淨值	1,296,773	1,294,322
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,008,819	1,005,725
	<u>1,199,188</u>	<u>1,196,094</u>
非控股權益	97,585	98,228
	<u>1,296,773</u>	<u>1,294,322</u>
權益總額	1,296,773	1,294,322

簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準

該等未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

1.2 會計政策及披露之變動

除採納於本期間之財務報表首次生效之以下經修訂香港財務報告會計準則外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約
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

該經修訂香港財務報告會計準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 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。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。

- (b) 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；及
- 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。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。

- (c) 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。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。
- 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。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。

- 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。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。
- 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。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。

2. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

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

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

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間之銷售及轉撥乃按雙方協定之條款進行。

截至二零二六年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類收入					
向外界客戶之銷售	114,516	18,888	5,344	–	138,748
分類間之銷售	–	1,238	9	–	1,247
其他收入及收益淨額	1,308	65	–	1,381	2,754
分類間之其他收入及收益淨額	<u>–</u>	<u>241</u>	<u>–</u>	<u>3,518</u>	<u>3,759</u>
	115,824	20,432	5,353	4,899	146,508
對賬：					
分類間之銷售對銷					(1,247)
分類間之其他收入及收益淨額對銷					<u>(3,759)</u>
總額					<u><u>141,502</u></u>
分類業績	(13,396)	(2,691)	289	5,856	(9,942)
對賬：					
分類間之業績對銷					(3,518)
利息收入					2,172
融資費用					(2,357)
企業及其他未分配開支					<u>(10,024)</u>
除稅前虧損					<u><u>(23,669)</u></u>

截至二零二五年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類收入					
向外界客戶之銷售	96,893	16,806	5,346	–	119,045
分類間之銷售	–	1,238	2	–	1,240
其他收入及收益淨額	1,848	79	–	98	2,025
分類間之其他收入及收益淨額	<u>–</u>	<u>273</u>	<u>–</u>	<u>3,628</u>	<u>3,901</u>
	98,741	18,396	5,348	3,726	126,211
對賬：					
分類間之銷售對銷					(1,240)
分類間之其他收入及收益淨額對銷					<u>(3,901)</u>
總額					<u><u>121,070</u></u>
分類業績	(21,578)	(16,174)	214	3,396	(34,142)
對賬：					
分類間之業績對銷					(3,628)
利息收入					2,856
融資費用					(2,722)
企業及其他未分配開支					<u>(6,883)</u>
除稅前虧損					<u><u>(44,519)</u></u>

於二零二六年六月三十日	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類資產	404,684	805,013	259,284	38,579	1,507,560
對賬：					
企業及其他未分配資產					219,321
公司間之應收賬款對銷					(84,243)
資產總值					<u>1,642,638</u>
分類負債	317,232	99,897	5,808	1,635	424,572
對賬：					
企業及其他未分配負債					5,536
公司間之應付賬款對銷					(84,243)
負債總值					<u>345,865</u>
於二零二五年十二月三十一日	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	酒店業務 (經審核) 千港元	其他 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
分類資產	391,788	801,199	261,224	38,375	1,492,586
對賬：					
企業及其他未分配資產					226,790
公司間之應收賬款對銷					(72,034)
資產總值					<u>1,647,342</u>
分類負債	309,065	103,610	5,447	1,584	419,706
對賬：					
企業及其他未分配負債					5,348
公司間之應付賬款對銷					(72,034)
負債總值					<u>353,020</u>

截至二零二六年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------	---------------------

其他分類資料

物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	5,622	886	1,024	–	7,532 8 7,540
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	2,196	759	–	–	2,955 3 2,958
資本支出*	731	2	–	–	733*
投資物業之公平值虧損淨額	–	18,354	–	–	18,354
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(125)	–	–	–	(125)
應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額	(6,542)	–	–	–	(6,542)
將存貨撥備撥回至可變現淨值淨額	(240)	–	–	–	(240)

截至二零二五年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------	---------------------

其他分類資料

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

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
香港		26,633	19,271
中國內地		112,115	99,774
		<u>138,748</u>	<u>119,045</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

		二零二六年	二零二五年
		六月三十日	十二月
		(未經審核)	三十一日
		千港元	(經審核)
香港		563,340	567,883
中國內地		562,384	567,085
		<u>1,125,724</u>	<u>1,134,968</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

於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，並無來自任何單一客戶之收入佔本集團總收入10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
客戶合約收入			
銷售製漆產品		114,516	96,893
酒店營運		5,344	5,346
其他來源之收入			
投資物業經營租賃之租金收入總額		18,888	16,806
		<u>138,748</u>	<u>119,045</u>

客戶合約收入之經分拆之收入資料

截至二零二六年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
<u>分類</u>			
產品或服務種類			
銷售製漆產品	114,516	–	114,516
酒店營運	–	5,344	5,344
總客戶合約收入	114,516	5,344	119,860
<u>地域市場</u>			
香港	17,374	5,344	22,718
中國內地	97,142	–	97,142
總客戶合約收入	114,516	5,344	119,860
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時點轉移之貨品	114,516	–	114,516
於一段時間履行之服務	–	5,344	5,344
總客戶合約收入	114,516	5,344	119,860
截至二零二五年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
<u>分類</u>			
產品或服務種類			
銷售製漆產品	96,893	–	96,893
酒店營運	–	5,346	5,346
總客戶合約收入	96,893	5,346	102,239
<u>地域市場</u>			
香港	10,314	5,346	15,660
中國內地	86,579	–	86,579
總客戶合約收入	96,893	5,346	102,239
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時點轉移之貨品	96,893	–	96,893
於一段時間履行之服務	–	5,346	5,346
總客戶合約收入	96,893	5,346	102,239

本集團其他收入及收益淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	2,172	2,856
政府補助金*	198	40
政府補貼^	210	342
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	125	33
租賃修訂之收益	—	133
確認遞延收入	66	137
匯兌差額淨額	1,251	—
其他	904	1,340
	<u>4,926</u>	<u>4,881</u>

* 已獲若干中華人民共和國(「中國」)政府當局發出政府補助金，以表揚本集團在環境的關注和保護及技術發展等方面的努力。概無有關此等補助金之尚未達成條件或或然事項。

^ 截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間，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，金額分別為210,000港元及342,000港元。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

4. 融資費用

融資費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行借貸之利息	2,263	2,558
租賃負債之利息	94	164
	<u>2,357</u>	<u>2,722</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／（計入）：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
已售存貨之成本	75,827	68,854
物業、廠房及設備折舊	7,540	7,806
使用權資產折舊	2,958	3,075
以股權結算的購股權開支淨額	73	21
投資物業公平值之虧損淨額	18,354	30,751
匯兌差額淨額*	(1,251)	385
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(125)	(33)
租賃修訂之收益*	—	(133)
應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額	(6,542)	(933)
將存貨撥備撥回至可變現淨值淨額*	(240)	(269)
員工解僱費用*	392	1,128
撇銷物業、廠房及設備項目*	—	2

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

@ 該結餘在未經審核簡明綜合損益表列入「銷售成本」。

6. 所得稅

由於本集團於本期間有足夠承前稅務虧損以抵銷於截至二零二六年六月三十日止六個月的應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。其他地區應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

本集團於中國內地成立之所有附屬公司於期內須按25%（截至二零二五年六月三十日止六個月：25%）之標準稅率繳納中國企業所得稅，惟本集團在中國內地具備中國高新技術企業資格的附屬公司於期內則應用15%（截至二零二五年六月三十日止六個月：15%）的較低中國企業所得稅稅率。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
即期－其他地區		
期內支出	127	105
遞延	(3,129)	(748)
期內稅項抵免總額	<u>(3,002)</u>	<u>(643)</u>

應佔一間聯營公司之稅項49,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：164,000港元)已在未經審核簡明綜合損益表列為「應佔一間聯營公司溢利」。

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零二六年六月三十日止六個月虧損15,663,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：36,551,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(截至二零二五年六月三十日止六個月：1,903,685,690股)計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本虧損具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損作出調整。

8. 股息

本公司董事議決不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團以733,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：284,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共5港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：1港元)之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
於期初／年初之賬面值	691,863	725,819
公平值虧損淨額	(18,354)	(55,895)
匯兌調整	16,448	21,939
於期結／年結之賬面值	<u>689,957</u>	<u>691,863</u>

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二零二六年六月三十日對本集團投資物業進行重新估值。本集團投資物業之公平值一般按收益資本化法及市場比較法得出。

11. 應收貿易賬款及票據

本集團之應收貿易賬款為出租投資物業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每月租金。租戶通常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償還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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	43,161	45,713
超過三個月但於六個月內	7,831	7,892
超過六個月	11,399	13,542
	<u>62,391</u>	<u>67,147</u>

12. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日，以發票日期為基準的應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	40,208	38,845
超過三個月但於六個月內	23,546	25,165
超過六個月	33,649	23,413
	97,403	87,423

於二零二六年六月三十日，除總賬面值為55,891,000港元(二零二五年十二月三十一日：47,777,000港元)之應付票據乃以17,253,000港元(二零二五年十二月三十一日：14,691,000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。

13. 購股權計劃

本公司之購股權計劃

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

二零二二年計劃將於二零三二年六月一日屆滿。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間，並無根據二零二二年計劃授出任何購股權。

中漆之購股權計劃

於二零二二年六月十五日，可認購合共80,000,000股中漆每股面值0.10港元之新股份之80,000,000份購股權乃根據中漆於二零二零年六月四日(「採納日期」)採納之購股權計劃(「中漆計劃」)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吸引及留住中漆集團之僱員以及其他對中漆集團作出貢獻之合資格參與者(包括但不限於中漆之執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、中漆集團任何成員公司之產品或服務之任何供應商及中漆集團之任何客戶)而提供獎勵。除非經股東大會決議案或由中漆董事會終止，否則中漆計劃將自採納日期起十年內有效及生效，其後不會再發行購股權，惟中漆計劃之條文在其他各方面仍然全面有效。有關進一步詳情載於中漆日期為二零二零年四月二十七日之通函。

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

根據中漆計劃，截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月尚未行使之購股權如下：

	二零二六年 (未經審核)		二零二五年 (未經審核)	
	行使價 加權平均數 每股港元	購股權數目	行使價 加權平均數 每股港元	購股權數目
於一月一日	0.335	60,000,000	0.335	70,000,000
於期間失效	-	-	0.335	(10,000,000)
於六月三十日	0.335	60,000,000	0.335	60,000,000
於六月三十日歸屬並可行使	0.335	60,000,000	0.335	54,000,000

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，根據中漆計劃授予的購股權均未行使、註銷或失效。

由於中漆一名董事於截至二零二五年六月三十日止六個月期間辭職，根據中漆計劃授予該董事的所有購股權均於離職當日失效。除以上所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，根據中漆計劃授予的其他購股權均未行使、註銷或失效。

於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間概無根據中漆計劃授出購股權。中漆集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間確認購股權開支淨額約73,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：21,000港元）。

14. 報告期後事項

本公司強制性有條件現金要約

於二零二六年五月二十九日，本公司與Prime Surplus Limited（一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司）及新工投資有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司）（統稱「要約人」）聯合刊發一份綜合文件，內容有關要約人提出強制性有條件現金要約以收購本公司全部已發行股份（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）（「股份要約」）。

股份要約已於二零二六年七月二日下午四時正截止，而股份要約的結果於本公司日期為二零二六年七月二日的聯合公告內披露。

強制性無條件中漆現金要約

於二零二六年六月二十四日，中漆與要約人聯合刊發一份綜合文件，內容有關要約人提出強制性無條件現金要約以收購中漆全部已發行股份（要約人、本公司及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）（「中漆股份要約」）及註銷中漆根據中漆計劃授出之所有尚未行使之購股權（「中漆購股權要約」，連同中漆股份要約，統稱「中漆要約」）。

誠如中漆於二零二六年七月十五日之聯合公告所披露，根據中漆計劃之條款，所有中漆尚未行使的60,000,000份購股權已於二零二六年七月十五日中漆要約截止當日自動失效。因此，截至該日，中漆並無尚未行使之購股權。

預料此事件對中漆集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表不會有任何重大影響。

中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

管理層討論及分析

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團從事三個主要業務分類：(a)物業投資業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。油漆及塗料業務乃透過中漆進行。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本作投資用途，並於香港元朗擁有一幅用作重建之土地。

業務回顧

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團錄得本公司股東應佔虧損約為15,660,000港元，而於截至二零二五年六月三十日止六個月則為36,550,000港元。本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間錄得虧損收窄，主要是由於投資物業的公平值虧損淨額減少約12,400,000港元至二零二六年六月三十日約18,350,000港元，而於二零二五年六月三十日則錄得公平值虧損約30,750,000港元。此外，(i)本集團油漆及塗料產品之銷售增加18.2%；及(ii)銷售組合改變，共同推動截至二零二六年六月三十日止六個月期間的毛利較截至二零二五年六月三十日止六個月期間增加32.8%，以及同期售出的油漆及塗料產品的毛利率增加4.1個百分點。然而，由於行政開支上升，對本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間之整體業績造成影響，在一定程度上沖淡了上述利好因素。

計及中漆集團產生之收入，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之收入約為138,750,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月期間之119,050,000港元增加16.6%。本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之毛利約為62,920,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月期間之50,190,000港元增加25.4%。本集團之毛利大幅增加主要是由於中國內地需求復甦，加上香港銷售團隊重組及銷售組合改善，帶動油漆及塗料產品之銷售上升18.2%，但油漆及塗料行業競爭激烈，在一定程度上沖淡了上述利好因素。

此外，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間錄得經調整溢利約14,150,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則錄得經調整虧損約1,080,000港元。此經調整溢利不包括多項收益及開支，如物業、廠房及設備折舊、與應收貿易賬款及票據減值撥備相關之調整、使用權資產折舊、購股權開支、投資物業公平值虧損淨額、融資費用及所得稅。由經調整虧損轉為經調整溢利主要是由於(i)油漆及塗料產品之銷售增加18.2%及銷售組合改善，使其毛利增加約10,650,000港元；(ii)投資物業之租金收入增加約2,080,000港元；及(iii)二零二六年錄得匯兌差額收益約1,250,000港元，扭轉了二零二五年的匯兌差額虧損約390,000港元，而此乃主要由於期內人民幣升值。

中漆集團油漆及塗料業務之收入佔本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之收入的82.5%，而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則佔81.4%。

投資物業業務

投資物業

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，物業投資業務產生之收入約為18,890,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則約為16,810,000港元。收入金額增加主要是由於二零二六年長期租賃協議並無月費增值條款之變更，因此實際租金計算方式亦維持不變。

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團持有之投資物業所產生之收入分別約為7,750,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月期間約為7,360,000港元）及約為11,140,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月期間約為9,450,000港元）。

於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業組合由21項物業組成，與二零二五年十二月三十一日之21項物業維持不變。於二零二六年六月三十日，投資物業組合之合計總樓面面積包括總樓面面積為93,988.21平方米（「平方米」）之物業，而二零二五年十二月三十一日則為93,988.21平方米。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。

於二零二六年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值約為689,960,000港元，而於二零二五年十二月三十一日則約為691,860,000港元，其中包括中漆集團持有之投資物業，較二零二五年十二月三十一日減少0.3%。減少主要是由於中國內地及香港房地產市場持續低迷導致投資物業公平值淨額虧損。然而，於二零二五年十二月三十一日至二零二六年六月三十日期間之會計日所錄得之人民幣升值3.6%抵銷部分減幅。

於二零二六年六月三十日，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業市值分別約為400,490,000港元（於二零二五年十二月三十一日則約為399,690,000港元）及約為289,470,000港元（於二零二五年十二月三十一日則約為292,170,000港元）。

本集團投資物業於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之平均出租率為86.1%，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為85.9%。

出租率維持穩定主要是由於有效的物業管理以及與租戶積極維持關係。截至二零二六年六月三十日止六個月期間，其錄得租金收入總額（包括集團間租金收入）增加至約20,130,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則約為18,040,000港元。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間之分類虧損約為2,690,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為分類虧損約16,170,000港元。分類虧損減少主要是由於投資物業公平值虧損淨額較截至二零二五年六月三十日止六個月期間減少約12,400,000港元。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之公平值虧損淨額與中國內地及香港房地產市場持續低迷一致。

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

發展中物業

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

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

基於潘屋之文物價值，凹頭土地上之任何重建項目必須兼顧潘屋之保育、宣揚文物價值及實現能夠產生合理經濟回報及繁榮之商業項目。

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」）。該四年期許可已於二零二六年八月屆滿，本集團已申請並成功獲批將許可延長至直至二零三零年八月。

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

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

酒店業務

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

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，平均可供訂房晚數為80間，入住率約為85%。於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，酒店業務總收入約為5,350,000港元，與截至二零二五年六月三十日止六個月比較維持不變。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之分類溢利約為290,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間之分類溢利約為210,000港元。

君儷酒店於二零二六年上半年重點吸引來自中國內地及海外的短途旅客入住。為讓旅客在參與香港盛事及節日慶典時獲得愉快且難忘的體驗，香港旅遊發展局按月份與城內不同活動的主辦機構合作，為節日及活動增添動力，將香港塑造成一個充滿活力的城市。這項合作將令旅客抵港後享有更豐富的旅遊體驗。

跨境駕駛計劃自二零二六年中擴展，鼓勵內地旅客延長逗留時間，這可能令香港酒店業受益。隨著過夜旅客增加，酒店入住率可能上升。因此，預期本集團的酒店業務或會受惠於此措施。

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

本公司董事預計，於二零二六年，在香港政府持續推出推廣活動的支持下，客房入住率將保持於高水平，而平均房價亦預期會有所改善。

油漆及塗料業務

有關油漆及塗料業務之進一步資料載於中漆截至二零二六年六月三十日止六個月之業績公佈。以下摘錄有關油漆及塗料業務之資料，方便參考。

整體背景

就油漆及塗料業務而言，中漆集團之產品大致分類為(i)工業油漆及塗料產品；(ii)建築油漆及塗料產品；及(iii)一般油漆及塗料和輔助產品。工業油漆及塗料產品用作多種用途(如用於傢具著色、工業生產及不同類型物料之表面處理)，並供製造商、房地產及基建項目的翻新工程承包商以及家居用戶使用。建築油漆及塗料產品用於樓宇牆身、地面及外部。中漆集團的建築油漆及塗料產品主要集中商業及住宅物業的建設及維修市場。一般油漆及塗料和輔助產品(如稀釋劑、磁漆、防霉劑及溶劑)可同時用於建築及工業用途。

以下是中漆集團於截至二零二六年六月三十日止六個月來自銷售油漆及塗料產品(「油漆銷售」)收入之分析(及截至二零二五年六月三十日止六個月的對比數字)：

	截至六月三十日止六個月				
	二零二六年		二零二五年		淨變動
	千港元	%	千港元	%	%
工業油漆及塗料產品	67,283	58.7	56,485	58.3	19.1
建築油漆及塗料產品	15,779	13.8	17,190	17.7	-8.2
一般油漆及塗料和 輔助產品	31,454	27.5	23,218	24.0	35.5
	114,516	100.0	96,893	100.0	18.2

中漆集團繼續專注於中國內地市場，該市場於二零二六年貢獻之油漆銷售佔總收入約84.8%(二零二五年：約89.4%)。

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

中漆集團截至二零二六年六月三十日止六個月來自油漆銷售之收入約為114,520,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約96,890,000港元大幅增加18.2%。

對中國內地工業製造商之油漆銷售額顯著增加

截至二零二六年六月三十日止六個月，對中國內地工業製造商之油漆銷售額較二零二五年同期顯著增加25.6%。此增加主要由於中國內地對通訊及電子設備需求增加以及產品對外出口所致。中漆集團之工業油漆及塗料產品受惠於消費電子產品、機械及機械設備、玩具、電器及汽車產品等產業之客戶。因此，來自中國內地工業製造商之工業油漆及塗料產品銷售額較二零二五年同期增加8,680,000港元。

對香港批發及零售分銷商之油漆銷售額顯著增加

截至二零二六年六月三十日止六個月，對香港批發及零售分銷商之油漆銷售顯著增加至14,890,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為7,620,000港元。相對於截至二零二五年六月三十日止六個月，此增長得益於香港銷售團隊重組以及二零二六年銷售組合改善所致。憑藉此項有效之銷售管理措施，香港批發及零售分銷商之油漆銷售額較截至二零二五年六月三十日止六個月回升95.4%。

對為中國內地私人住宅物業項目及為其工作之承包商之油漆銷售增加

截至二零二六年六月三十日止六個月，對中國內地私人住宅項目承包商之油漆銷售額較二零二五年同期增加9.3%。此增加部分歸因於「十五五」規劃下城市更新步伐加快，有助維持存量住房的活躍度，並支撐對用於私人住宅翻新的高性能外牆油漆及綜合塗料解決方案的需求。

原材料成本

中漆集團使用之原材料包括樹脂、溶劑及其他材料，其中樹脂及溶劑佔原材料總成本之重大部份。一般而言，此等原材料之價格直接或間接地受到原油價格影響。截至二零二六年六月三十日止六個月，原油價格上升24.8%，介乎每桶55美元至97美元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則介乎每桶59美元至68美元。原油價格波動源於美國與伊朗的軍事衝突推高了全球油價，其對中漆集團之原材料成本造成相應的負面影響。期內，中漆集團透過嚴格的措施有效控制成本。該等措施包括對原材料成本以及製造與營運開支進行嚴密監控。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月之油漆銷售成本僅上升10.8%，幅度低於同期油漆銷售額之18.2%增幅。此外，原材料成本佔銷售額之比例較截至二零二五年六月三十日止同期之51.7%下降1.0個百分點至50.7%。

中漆集團油漆及塗料產品之毛利及毛利率

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團錄得毛利增加32.8%，原因是銷售額較二零二五年同期增加18.2%及銷售組合改善。油漆銷售毛利率由二零二五年同期之33.6%上升4.1個百分點至37.7%。此等盈利能力之改善反映製造效率提升，支持較高之油漆銷售額，以及中漆集團產品組合之優化。然而，原油價格波動對中漆集團之毛利率產生負面影響，侵蝕了售出之油漆及塗料產品售價提高以及營運效率改善與節省成本舉措所帶來之正面貢獻。中漆集團將密切追蹤原油及主要原材料價格，並及時在採購及成本管理方面採取行動，以保護利潤率。

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

銷售及分銷開支以及行政開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團的銷售及分銷開支增加3.3%至20,810,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為20,150,000港元。該增加主要由於人民幣兌港元（「港元」）趨勢走強，導致以港元作為呈報貨幣計價時成本較二零二五年同期增加。

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團的行政開支較二零二五年同期顯著增加22.5%或7,180,000港元。此增幅乃主要由於預扣稅、其他稅項及其他額外開支增加，加上人民幣兌港元升值，抵銷了審計費用、折舊及其他相關開支減少所實現節省成本之正面影響。尤其預扣稅增加是為尋求優化中漆集團於香港與中國內地之間的債務組成及架構，以及中國內地附屬公司之股本。

應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團錄得應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額約6,540,000港元，而二零二五年同期則為930,000港元。該增加主要歸因於期內結清若干逾期未償還應收貿易賬款及票據，導致於二零二六年六月三十日之特定減值撥備撥回。中漆集團在考慮過往信貸虧損經驗及前瞻性資料後，根據香港財務報告準則第9號作出應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額。

其他業務

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

本集團擁有投資控股公司Profitable Industries Limited (「Profitable Industries」) 之12.5%股本權益，該公司從事中國內地廣東省四會市一個墓園項目(「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運，主要為發展、興建、管理及營運墓園。墓園提供戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。Profitable Industries之另一名股東為莊士中國投資有限公司(「莊士中國」，該公司為一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司(股份代號：298))。作為Profitable Industries之少數股東，本集團並無參與管理墓園，並為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二六年三月三十一日止年度之年報所披露，聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約518畝之土地作為發展。項目按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。

餘下418畝土地將分為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之經修訂總規劃，268畝土地將可興建約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。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約17,574幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。第二期及第三期之道路，以及其他土地部分的地盤平整及建築工程，均正在進行施工。

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。墓園將檢討其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。

財務回顧

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金主要來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二六年六月三十日之現金及現金等值項目約為315,200,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為315,480,000港元。現金及現金等值項目結餘平穩主要是由於營運資金有所改善，共同加強了本集團之流動資金所致。於二零二六年六月三十日，現金及銀行結餘總額（包括已抵押存款）約為332,450,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為330,170,000港元。

於二零二六年六月三十日之銀行借貸約為128,880,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為141,390,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二六年六月三十日之銀行借貸總額約為79,700,000港元(61.8%) (二零二五年十二月三十一日：約75,500,000港元(53.4%)) 並須於一年內償還。餘額約49,180,000港元(38.2%) (二零二五年十二月三十一日：約65,890,000港元(46.6%)) 須於第二年至第五年償還。本集團之現金及銀行結餘主要以港元、人民幣及美元計值，而銀行借貸則主要以港元及人民幣計值。本集團之業績尤其會因港元與人民幣之間之匯率波動而受到影響。

本集團於二零二六年六月三十日並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。然而，本集團將繼續密切監察其外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二六年六月三十日之負債資本比率（即銀行借貸總額對股東資金之百分比）為10.7%，於二零二五年十二月三十一日則為11.8%。本集團於二零二六年六月三十日之流動比率（即流動資產對流動負債之百分比）為1.90倍，於二零二五年十二月三十一日則為1.98倍。

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之存貨周轉日數¹為57日，而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為57日。於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為81日，而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為119日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二六年六月三十日之股東資金約為1,199,190,000港元（二零二五年十二月三十一日：約1,196,090,000港元）。於二零二六年六月三十日之每股資產淨值為0.68港元（二零二五年十二月三十一日：0.68港元）。於二零二六年六月三十日之每股股東資金為0.63港元（二零二五年十二月三十一日：0.63港元）。

或然負債

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，並無動用多間附屬公司在本公司向銀行提供擔保之情況下獲取之銀行融資。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，賬面淨值合共約470,470,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及現金存款（二零二五年十二月三十一日約為484,560,000港元）已作為銀行借貸、租賃負債、應付票據之抵押品。

於二零二六年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為110,880,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為123,390,000港元。於二零二六年六月三十日之租賃負債約為40,000港元，而於二零二五年十二月三十一日約為60,000港元。此外，於二零二六年六月三十日之應付票據約為55,890,000港元，而於二零二五年十二月三十一日則約為47,780,000港元。

員工

於二零二六年六月三十日，本集團僱員共409名，而二零二五年六月三十日則為440名。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之員工成本（不包括董事酬金）約為39,660,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支約60,000港元），而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則約為39,030,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支約1,460,000港元）。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

¹ 存貨周轉日數是根據存貨之期結結餘除以銷售成本，再乘以181日（二零二五年六月三十日：181日）計算。

² 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之期結結餘除以收入，再乘以181日（二零二五年六月三十日：181日）計算。

業務展望

展望未來，儘管中美雙方在解決貿易糾紛方面已取得進展，但全球營商環境仍充滿挑戰。地緣政治緊張局勢及美國貨幣政策的變動，持續為投資和貿易帶來不確定性。與此同時，預計人工智能（「AI」）及機器人技術的進步將為長期經濟增長帶來支持。然而，利率波動及持續的貿易緊張局勢，將繼續對經濟活動、房地產估值、租賃需求及國內消費構成壓力。在此環境下，企業紛紛奉行謹慎的經營策略，優先強化韌性、審慎管控成本，並在具吸引力商機領域擇機拓展業務。

在中國政府的持續支持下，香港具備優勢於二零二六年實現穩健的經濟增長。配合《第十五個五年規劃》，香港現正致力加強國際創新及技術實力、支持內地企業拓展海外市場、吸納國際資本與人才，並推動人民幣國際化。香港的健全制度、國際連結性及就中國內地發展擔當的戰略角色，為辦公室需求復甦奠定了穩固基礎。家族辦公室、黃金交易及資產與財富管理的增長，將進一步鞏固香港的金融業，並支持其實現成為全球領先財富管理中心的宏圖。旅遊、消費及大型盛事將提升香港的活力，而就招攬全球人才和發展國際教育中心方面作出的努力將增強香港長期競爭力。總括而言，香港在二零二六年將致力深化與中國內地的融合，充分發揮其獨特優勢，並鞏固其作為全球領先商業及金融中心的地位。

在強勁的工業產出及出口支持下，預計中國經濟於二零二六年將穩定增長。於二零二六年下半年，隨著AI不斷進步，預計中國電子業將迎來新機遇，特別是AI相關硬件及零部件領域。中國經濟很可能仍然受到高科技製造業及出口支撐。然而，物業市場持續偏軟及傳統內需不足，可能會限制整體經濟復甦的速度及幅度。就此而言，中國政府正尋求在拓展高科技行業與透過結構性政策措施提振內需之間取得平衡。該等措施包括採取積極的財政政策、適度寬鬆的貨幣政策、有序調整物業市場以及遏制過度價格競爭和提升行業盈利能力的措施。

本集團的租賃組合受其營運所在市場的經濟狀況、監管要求及租戶需求所影響。儘管未能確定當前經濟放緩的時間，本集團對長遠業務前景仍持樂觀態度。然而，短期而言，本公司董事預期香港及中國內地的房地產租賃市場在二零二六年全年仍將面臨挑戰。本集團將繼續採取積極的租賃策略，以維持整個物業組合的高出租率，並確保租金收入來源充裕且相對穩定。本集團亦將致力鞏固與租戶的關係，在適當情況下回應租戶的要求及滿足彼需要，以保持高續約率。

香港酒店業面臨地緣政治緊張局勢帶來的不利因素，有關情況正推高全球油價及商業航班的機票價格。預料有關影響將於二零二六年後期浮現，除非地緣政治緊張形勢緩和，直至年底前酒店業可能只能維持平庸的增長。貨幣匯率走勢亦影響了入境旅客的結構組成。港元兌地區貨幣（特別是日圓及韓圓）走強，導致來自多個市場的訪港旅客人數下降，整體入境旅客人數亦偏軟。包括深圳永久性居民多次往返計劃在內的機遇，有望支持近期需求。本集團的酒店業務處於有利位置，可把握旅客人數上升的機遇；惟嚴謹的定價及成本管理將是保障利潤率的關鍵。

中漆集團將透過振興業務措施及行動，積極應对外部波動及國內需求疲弱。在供過於求、原材料成本波動及地區差異之下，預期中國內地及香港之油漆及塗料行業將有基準需求。預期整體市場會有所增長，售價維持穩定，而價格競爭加劇可能會導致市場份額遭侵蝕。

為應對該等動態，中漆集團將繼續拓展業務範圍，積極與中國內地、香港及其他地區之現有及潛在批發商接洽。此舉旨在拓闊分銷網絡、增強市場影響力，並維持收益增長。此外，中漆集團將仔細評估應否透過內部消化或透過營運調整來應付原材料成本上漲的問題，此決定將對盈利能力及定價策略產生重大影響。

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

本公司強制性有條件現金要約

於二零二六年五月二十九日，Prime Surplus Limited及新工投資有限公司（統稱「要約人」）與本公司聯合刊發一份綜合文件（「綜合文件」），內容有關要約人提出強制性有條件現金要約以收購本公司全部已發行股份（「股份」）（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）（「股份要約」）。

截至二零二六年六月十七日下午四時正，要約人已接獲股份要約項下合共300,641,170股股份（佔已發行股份總數的約15.79%）的有效接納。

計及接納股份，連同緊接要約期開始前要約人及任何彼等之一致行動人士於二零二六年四月二十一日已持有的654,464,818股股份（佔已發行股份總數的約34.38%），要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有955,105,988股股份的權益（佔已發行股份總數的約50.17%）。因此，股份要約的條件已獲達成，股份要約已於二零二六年六月十七日於所有方面成為無條件。

股份要約已於二零二六年七月二日下午四時正截止，而要約人已接獲股份要約項下合共2,660,699股股份（佔已發行股份總數的約0.14%）的進一步有效接納。緊隨股份要約截止後，要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有957,766,687股股份的權益（佔已發行股份總數的約50.31%）。

有關股份要約之詳情及股份要約之結果已於本公司日期為二零二六年四月二十一日、二零二六年五月十二日、二零二六年五月二十九日、二零二六年六月十七日及二零二六年七月二日之聯合公告，以及綜合文件內披露。

強制性無條件中漆現金要約

於二零二六年六月二十四日，要約人與中漆聯合刊發一份綜合文件（「中漆綜合文件」），內容有關要約人根據香港公司收購及合併守則提出強制性無條件現金要約，以收購中漆全部已發行股份（「中漆股份」）（要約人、本公司及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之中漆股份除外）（「中漆股份要約」），及註銷中漆之所有尚未行使購股權（「中漆購股權要約」）（中漆股份要約連同中漆購股權要約，統稱「中漆要約」）。

中漆要約已於二零二六年七月十五日下午四時正截止，而要約人已接獲(i)中漆股份要約項下合共360,520股中漆股份（「接納中漆股份」）（佔已發行中漆股份總數的約0.04%）的有效接納；及(ii)中漆購股權要約項下並無接納。

緊隨中漆要約截止後，並計入接納中漆股份，要約人、本公司及任何彼等之一致行動人士持有750,360,520股中漆股份之權益，佔已發行中漆股份總數的約75.04%。其中，本公司透過其全資附屬公司CNT Enterprises Limited持有750,000,000股中漆股份，而新工投資有限公司則持有360,520股中漆股份。儘管新工投資有限公司為聯合要約人之一，惟其並非Prime Surplus Limited之緊密聯繫人，亦非中漆之核心關連人士。因此，根據上市規則，新工投資有限公司被視為中漆之公眾股東。

於二零二六年七月十五日，中漆所授出尚未行使的60,000,000份購股權已根據中漆於二零二零年六月四日採納之購股權計劃之條款於中漆要約截止時悉數自動失效。因此，於二零二六年七月十五日，中漆並無尚未行使之購股權。

緊隨中漆要約於二零二六年七月十五日截止後，250,000,000股中漆股份（佔已發行中漆股份總數之25%）由公眾人士（定義見上市規則）持有。因此，中漆持續符合上市規則第13.32B條之最低公眾持股量規定，於本公告日期仍維持不變。

有關中漆要約之詳情及中漆要約之結果已於中漆日期為二零二六年四月二十一日、二零二六年五月十二日、二零二六年六月十二日、二零二六年六月十七日、二零二六年六月二十四日及二零二六年七月十五日之聯合公告，以及中漆綜合文件內披露。

持有之重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文所披露者外，於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，並無收購其他重大投資，亦無任何其他重大收購或出售附屬公司。董事會並未批准任何其他重大投資或添置資本資產之計劃。

買賣或贖回本公司股份

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份（包括出售庫存股份（如有））。

本公司及其附屬公司於截至二零二六年六月三十日止六個月期間並無持有任何庫存股份。

企業管治

董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司均有應用上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及遵守企業管治守則之守則條文，惟以下偏離除外：

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席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，徐蔭堂先生兼任董事會主席及本公司董事總經理之雙重角色。經評估本公司之現況以及考慮徐蔭堂先生之經驗及表現後，董事會認為在現階段由彼同時兼任兩項職務屬適宜之舉，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（目前由本公司兩位執行董事、兩位非執行董事及三位獨立非執行董事組成）之監督下，本公司股東之利益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，以確保其仍然適合本公司之情況。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，董事會將考慮區分董事會主席及本公司董事總經理之角色。鑑於本集團之整體業務性質及範圍，有關合適人選應對本集團業務有深刻理解及經驗，故尚未落實有關委任時間表。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則載列之所需標準（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認於截至二零二六年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會
北海集團有限公司
主席兼董事總經理
徐蔭堂

香港，二零二六年八月二十八日

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