

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。



截至二零一八年十二月三十一日止年度之
 業績公佈

財務摘要	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	
業績			
收入	831,939	1,228,065	-32.3%
毛利	178,453	347,470	-48.6%
毛利率	21.5%	28.3%	-24.0%
本年度溢利／(虧損)	(60,288)	46,918	-228.5%
應佔溢利／(虧損)：			
本公司股東	(25,091)	37,516	-166.9%
非控股權益	(35,197)	9,402	-474.4%
每股盈利／(虧損)(港仙)			
基本及攤薄	(1.32)	1.97	-167.0%
	於二零一八年 十二月 三十一日 千港元	於二零一七年 十二月 三十一日 千港元	
財務狀況			
現金及銀行結餘總額 (包括現金及現金等值項目 和已抵押存款)	300,921	386,039	-22.0%
銀行及其他借貸	270,767	133,551	+102.7%
負債資本比率	22.3%	10.2%	+118.6%
每股資產淨值(港元)	0.86	0.93	-7.5%
每股股東資金(港元)	0.78	0.82	-4.9%

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零一七年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	4	831,939	1,228,065
銷售成本		<u>(653,486)</u>	<u>(880,595)</u>
毛利		178,453	347,470
其他收入及收益淨額	4	18,273	14,459
銷售及分銷開支		(167,943)	(171,292)
行政開支		(138,385)	(134,658)
其他開支淨額		(49,912)	(26,494)
投資物業之公平值收益淨額		90,773	27,799
融資費用	5	(6,823)	(2,245)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(4,365)</u>	<u>3,214</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	(79,929)	58,253
所得稅抵免／(開支)	7	<u>19,641</u>	<u>(11,335)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><u>(60,288)</u></u>	<u><u>46,918</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		(25,091)	37,516
非控股權益		<u>(35,197)</u>	<u>9,402</u>
		<u><u>(60,288)</u></u>	<u><u>46,918</u></u>
母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	8	<u><u>(1.32)港仙</u></u>	<u><u>1.97港仙</u></u>

擬派年度股息詳情於附註9披露。

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>(60,288)</u>	<u>46,918</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	(42,610)	54,883
應佔一間聯營公司其他全面收益	<u>166</u>	<u>295</u>
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>(42,444)</u>	<u>55,178</u>
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益：		
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	15,628	—
物業重估收益	18,746	—
所得稅影響	(1,601)	—
	17,145	—
重新計量退休金計劃資產淨值	<u>(687)</u>	<u>2,176</u>
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>32,086</u>	<u>2,176</u>
本年度其他全面收益／(虧損)	<u>(10,358)</u>	<u>57,354</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>(70,646)</u>	<u>104,272</u>
應佔：		
母公司擁有人	(28,981)	87,403
非控股權益	<u>(41,665)</u>	<u>16,869</u>
	<u>(70,646)</u>	<u>104,272</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		292,731	276,075
投資物業		799,978	683,923
發展中物業		28,000	28,000
預付土地租賃款項		85,571	19,232
無形資產		805	–
於聯營公司之權益		9,599	15,360
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資		91,710	–
可供出售投資		–	92,083
購買物業、廠房及設備和投資物業之按金		12,269	14,228
退休金計劃資產淨值		3,687	4,421
遞延稅項資產		19,327	5,617
		<u>1,343,677</u>	<u>1,138,939</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		79,079	79,930
應收貿易賬款及票據	10	479,025	724,086
預付款項、按金及其他應收賬款		92,724	60,044
可收回稅項		1,761	1,233
已抵押存款		5,055	3,269
現金及現金等值項目		295,866	382,770
		<u>953,510</u>	<u>1,251,332</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付貿易賬款及票據	11	226,374	304,705
其他應付賬款及應計費用		115,367	126,500
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行及其他借貸		270,121	132,525
應付稅項		12,574	16,892
		<u>627,236</u>	<u>583,422</u>
流動負債總值			
流動資產淨值			
		<u>326,274</u>	<u>667,910</u>
總資產減流動負債			
		<u>1,669,951</u>	<u>1,806,849</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	646	1,026
遞延稅項負債	31,412	42,505
遞延收入	1,808	2,215
	<u>33,866</u>	<u>45,746</u>
非流動負債總值	33,866	45,746
資產淨值	1,636,085	1,761,103
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,300,346	1,379,116
	<u>1,490,715</u>	<u>1,569,485</u>
非控股權益	145,370	191,618
	<u>1,636,085</u>	<u>1,761,103</u>
權益總額	1,636,085	1,761,103

財務報表附註

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業、股本投資及退休金計劃資產淨值按公平值計量。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，而除另有說明外，所有價值已約整至千港元(「千港元」)。

2. 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	對香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號客戶合約收入之澄清
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之 香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 之修訂

除下文所說明有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號之修訂之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對本財務報表並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，將全部三個關於金融工具之會計範疇綜合：分類及計量；減值；及對沖會計。

除本集團已提前採納之對沖會計外，本集團已對二零一八年一月一日之權益內適用期初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第39號呈列。

分類及計量

下文載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表之影響，包括以香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號之已產生信貸虧損計算之影響。

於二零一八年一月一日根據香港會計準則第39號之賬面值與根據香港財務報告準則第9號呈列之結餘的對賬如下：

附註	類別	香港會計	重新分類	預期信貸	調整	香港財務	類別	
		準則第39號 之計量金額 千港元		虧損		報告準則 第9號 之計量金額 千港元		
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	不適用	-	79,569	-	-	79,569	FVOCI ¹
	轉自：可供出售投資	(i)	79,569					
	可供出售投資	AFS ²	92,083	(79,569)	-	(12,514)	-	不適用
	轉至：指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資	(i)	-	(79,569)	-	-	-	
	應收貿易賬款及票據	L&R ³	724,086	-	(25,356)	-	698,730	AC ⁴
	計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產	L&R	49,873	-	(700)	-	49,173	AC
	已抵押存款	L&R	3,269	-	-	-	3,269	AC
	現金及現金等值項目	L&R	382,770	-	-	-	382,770	AC
			<u>1,252,081</u>	<u>-</u>	<u>(26,056)</u>	<u>(12,514)</u>	<u>1,213,511</u>	
金融負債								
	應付貿易賬款及票據	AC	304,705	-	-	-	304,705	AC
	計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	AC	59,748	-	-	-	59,748	AC
	計息銀行及其他借貸	AC	133,551	-	-	-	133,551	AC
	應付聯營公司款項	AC	2,800	-	-	-	2,800	AC
			<u>500,804</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500,804</u>	

¹ FVOCI：透過其他全面收益反映公平值之金融資產

² AFS：可供出售投資

³ L&R：貸款及應收款項

⁴ AC：按攤銷成本計量之金融資產或金融負債

附註：

(i) 本集團已選擇將其先前之若干可供出售投資不可撤銷地指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資。

- (ii) 「香港會計準則第39號之計量金額」一欄內應收貿易賬款之總賬面值代表就採納香港財務報告準則第15號之調整後但在計量預期信貸虧損前之金額。

減值

下表為香港會計準則第39號下之年初減值撥備總額與香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損撥備之對賬。

	於二零一七年 十二月 三十一日根據 香港會計準則 第39號之 減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日根據 香港財務報告 準則第9號之 預期信貸 虧損撥備 千港元
應收貿易賬款	38,401	25,356	63,757
計入預付款項、按金及其他應收賬款之 金融資產	-	700	700
	<u>38,401</u>	<u>26,056</u>	<u>64,457</u>

對儲備及保留溢利之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利之影響如下：

	保留溢利 千港元	公平值儲備 (非轉撥) 千港元	非控股權益 千港元
根據香港會計準則第39號於二零一七年 十二月三十一日之結餘	735,529	-	191,618
就過往根據香港會計準則第39號分類為 按成本減去減值計量之可供出售投資 重新計量指定為透過其他全面收益反映 公平值之股本投資	142,783	(155,297)	-
根據香港財務報告準則第9號就應收貿易賬款 確認預期信貸虧損	(19,964)	-	(5,392)
根據香港財務報告準則第9號就計入預付款項、 按金及其他應收賬款之金融資產 確認預期信貸虧損	(700)	-	-
有關上列項目之遞延稅項	2,426	-	809
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年 一月一日之結餘	<u>860,074</u>	<u>(155,297)</u>	<u>187,035</u>

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號*建築合約*、香港會計準則第18號*收入*及相關詮釋，除少數例外情況外適用於所有來自客戶合約產生之收入。香港財務報告準則第15號訂立新的五步模式，以計算來自客戶合約所產生之收入。根據香港財務報告準則第15號，確認收入之金額須反映實體預期向客戶轉讓貨品或服務而有權換取之代價。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收入提供更具結構性的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收入總額，有關履行責任、不同期間之間之合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。

本集團採用以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第15號。按照該方法，該準則可應用於首次應用日期之所有合約或僅可應用於在該日尚未完成之合約。本集團選擇應用於二零一八年一月一日尚未完成之合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已確認為對於二零一八年一月一日之保留溢利之期初結餘之調整。因此，比較資料並無重列及繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈列。

本集團已根據香港財務報告準則第15號評估其履約責任，並認為採納香港財務報告準則第15號並無重大影響，因此並無對二零一八年一月一日之保留溢利期初結餘作出調整。

3. 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) 製漆產品分類包括油漆產品製造及銷售；
- (b) 物業投資分類包括：
 - (i) 投資於具租金收入潛力之住宅、商業及工業物業；及
 - (ii) 物業發展及銷售；
- (c) 鋼鐵產品貿易分類包括鋼鐵產品貿易及相關投資；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、結構性存款之公平值收益、融資費用以及總部及企業費用不計入該等計量。

為微調二零一八年之資源分配及表現評估，分類資產及分類負債之定義已追溯至二零一七年開始之時作出調整，並包括現金及現金等值項目、已抵押存款、遞延稅項資產或負債、退休金計劃資產淨值、可收回或應付稅項，以及計息銀行及其他借貸。因此，二零一七年之分類資產及分類負債已作調整而有關調整已影響所有分類。

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。

截至二零一八年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：					
向外界客戶之銷售	617,254	22,368	192,317	-	831,939
分類間之銷售	-	5,676	-	-	5,676
其他收入及收益	13,027	91,285	871	1,902	107,085
	630,281	119,329	193,188	1,902	944,700
對賬：					
分類間之銷售對銷					(5,676)
總額					939,024
分類業績	(157,149)	106,993	(6,666)	(2,153)	(58,975)
對賬：					
分類間之業績對銷					(523)
利息收入					1,961
融資費用					(6,823)
企業及其他未分配開支					(15,569)
除稅前虧損					(79,929)
分類資產	1,069,178	907,775	117,107	91,771	2,185,831
對賬：					
分類間之應收賬款對銷					(946)
企業及其他未分配資產					112,302
資產總值					2,297,187
分類負債	496,699	69,199	72,647	613	639,158
對賬：					
分類間之應付賬款對銷					(946)
企業及其他未分配負債					22,890
負債總值					661,102

截至二零一八年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料：					
應佔聯營公司溢利及虧損	-	(1,731)	6,096	-	4,365
於聯營公司之權益	-	2,694	6,905	-	9,599
無形資產攤銷	459	-	-	-	459
預付土地租賃款項攤銷	1,364	-	-	-	1,364
折舊	19,547	2,402	26	-	21,975
企業及其他未分配折舊					93
					22,068
資本支出	28,843	2,326	8	-	31,177
企業及其他未分配資本支出					5
					31,182*
投資物業之公平值收益	-	(90,773)	-	-	(90,773)
應收貿易賬款減值	30,055	-	1,649	-	31,704
將存貨撇減至可變現淨值	342	-	-	-	342

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、無形資產，以及購入物業、廠房及設備和投資物業之按金。

截至二零一七年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類收入：					
向外界客戶之銷售	995,958	33,718	198,389	-	1,228,065
分類間之銷售	-	5,583	-	2,900	8,483
其他收入及收益	7,627	27,722	751	4,044	40,144
	1,003,585	67,023	199,140	6,944	1,276,692
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(8,483)
總額					<u>1,268,209</u>
分類業績	21,648	52,273	3,552	(229)	77,244
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(605)
利息收入					1,352
結構性存款之公平值收益					762
融資費用					(2,245)
企業及其他未分配開支					(18,255)
除稅前溢利					<u>58,253</u>
分類資產	1,309,202	819,445	76,978	93,657	2,299,282
<u>對賬：</u>					
分類間之應收賬款對銷					(1,011)
企業及其他未分配資產					92,000
資產總值					<u>2,390,271</u>
分類負債	550,260	35,473	20,161	261	606,155
<u>對賬：</u>					
分類間之應付賬款對銷					(1,011)
企業及其他未分配負債					24,024
負債總值					<u>629,168</u>

截至二零一七年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	鋼鐵 產品貿易 千港元	其他 千港元	總計 千港元
其他分類資料：					
應佔聯營公司溢利及虧損	-	(1,565)	(1,649)	-	(3,214)
於聯營公司之權益	-	2,525	12,835	-	15,360
預付土地租賃款項攤銷	513	-	-	-	513
折舊 企業及其他未分配折舊	18,212	2,457	26	3	20,698 97 20,795
資本支出 企業及其他未分配資本支出	17,542	5,131	-	-	22,673 13 22,686**
投資物業之公平值收益淨額	-	(27,799)	-	-	(27,799)
可供出售投資減值	-	-	-	4,000	4,000
應收貿易賬款減值	7,967	-	-	-	7,967
將存貨回撥至可變現淨值	(2,841)	-	-	-	(2,841)

** 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業，以及購入物業、廠房及設備和投資物業之按金。

地域資料：

(a) 來自外界客戶之收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	63,260	116,153
中國內地	768,679	1,111,912
	831,939	1,228,065

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	718,497	632,726
中國內地	510,456	404,092
	<u>1,228,953</u>	<u>1,036,818</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、金融工具及退休後福利資產。

有關一名主要客戶之資料：

截至二零一八年十二月三十一日止年度，來自本集團鋼鐵產品貿易分類之一名客戶之收入約為87,979,000港元，單獨佔本集團收入10%以上。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無來自任何一名客戶的收入佔本集團總收入10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶合約收入	809,571	–
銷售油漆產品	–	995,958
銷售鋼鐵產品	–	198,389
其他來源之收入		
投資物業之租金收入總額	22,368	33,718
	831,939	1,228,065

客戶合約收入

經分拆之收入資料

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分部	製漆產品 千港元	鋼鐵產品 千港元	總計 千港元
銷售貨品	617,254	192,317	809,571
地理市場			
香港	46,852	–	46,852
中國內地	570,402	192,317	762,719
總客戶合約收入	617,254	192,317	809,571

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	1,961	1,352
可供出售投資之股息收入	–	240
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資之股息收入	240	–
佣金收入	–	58
政府補助金*	9,582	4,819
確認遞延收入	305	295
租金收入	2,053	1,087
其他	2,333	2,400
	<u>16,474</u>	<u>10,251</u>
收益淨額		
公平值收益：		
結構性存款	–	762
收回過往已撤銷之應收一間聯營公司款項	433	–
撥回一筆其他應收款項	1,366	–
匯兌差額	–	3,446
	<u>1,799</u>	<u>4,208</u>
其他收入及收益淨額總額	<u><u>18,273</u></u>	<u><u>14,459</u></u>

* 已獲若干中華人民共和國(「中國」)政府當局發出政府補貼，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。並無有關此等補助金之尚未達成條件或或有事項。

5. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款之利息	6,764	2,167
融資租賃之利息	59	78
	<u>6,823</u>	<u>2,245</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(已計入)：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已售存貨之成本	653,486	880,595
折舊	22,068	20,795
無形資產攤銷	459	—
預付土地租賃款項攤銷	1,364	513
將存貨撇減／(回撥)至可變現淨值	342	(2,841)
應收貿易賬款減值*	31,704	7,967
可供出售投資減值*	—	4,000
出售物業、廠房及設備項目之虧損淨額*	25	61
撇銷物業、廠房及設備項目*	297	558
匯兌差額淨額*	3,584	(3,446)
	<u>3,584</u>	<u>(3,446)</u>

* 該等結餘的收益及虧損分別在綜合損益表列入「其他收入及收益淨額」及「其他開支淨額」。

7. 所得稅

香港利得稅根據本年度在香港賺取之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一七年：16.5%) 計算，惟根據利得稅稅率兩級制計算之本集團合資格實體除外。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% (二零一七年：25%) 之標準稅率繳納中國企業所得稅，惟本集團在中國內地具備中國高新技術企業資格的附屬公司於年內則應用15% (二零一七年：15%) 的較低中國企業所得稅稅率。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期－香港		
本年度支出	1,119	3,017
過往年度超額撥備	(63)	(40)
即期－其他地區		
本年度支出	2,206	11,816
過往年度超額撥備	–	(2,504)
遞延	<u>(22,903)</u>	<u>(954)</u>
本年度稅項支出／(抵免) 總額	<u><u>(19,641)</u></u>	<u><u>11,335</u></u>

應佔一間聯營公司之稅項244,000港元 (二零一七年：287,000港元) 已在綜合損益表列入「應佔聯營公司溢利及虧損」。

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損25,091,000港元 (二零一七年：溢利37,516,000港元) 及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股 (二零一七年：1,903,685,690股) 計算。

由於本集團截至二零一八年及二零一七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，故並無就潛在攤薄對該等年度呈列之每股基本盈利／(虧損) 金額作出調整。

9. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
擬派末期股息－每股普通股1.0港仙 (二零一七年：1.0港仙)	<u><u>19,037</u></u>	<u><u>19,037</u></u>

擬派年度末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。實際金額列賬為截至二零一九年十二月三十一日止年度的可供分派儲備。

於二零一八年五月三十一日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准分派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.0港仙（截至二零一六年十二月三十一日止年度：1.0港仙），其總額約為19,037,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止年度：19,037,000港元）。

10. 應收貿易賬款及票據

本集團與客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶或須預付賬款。本集團實施明確的信貸政策，給予一般客戶之信貸期通常介乎一至三個月。本集團一直嚴密監控其應收賬款，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。鑑於上文所述情況及本集團之應收貿易賬款及票據涉及眾多客戶及信譽良好的銀行，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
三個月內	219,076	526,848
超過三個月但於六個月內	97,835	63,494
超過六個月	162,114	133,744
	<u>479,025</u>	<u>724,086</u>

11. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
三個月內	181,169	296,092
超過三個月但於六個月內	41,581	8,306
超過六個月	3,624	307
	<u>226,374</u>	<u>304,705</u>

應付貿易賬款無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零一八年十二月三十一日，總賬面值為16,849,000港元（二零一七年：11,101,000港元）之應付票據乃以5,055,000港元（二零一七年：3,269,000港元）之定期存款作抵押。

股息

本公司董事議決向本公司股東建議派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.0港仙（二零一七年：1.0港仙），總額約為19,037,000港元（二零一七年：約19,037,000港元）。末期股息如獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准，將於二零一九年六月二十五日（星期二）派付予於二零一九年六月十三日（星期四）名列本公司股東名冊上之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月三十一日（星期五）至二零一九年六月五日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一九年五月三十日（星期四）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

為釐定股東收取擬派末期股息之資格，本公司將於二零一九年六月十二日（星期三）至二零一九年六月十三日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一九年六月十一日（星期二）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

主席報告書

二零一八年，中國經濟增長放緩，國內生產總值（「國內生產總值」）較二零一七年之國內生產總值下降1.5%。增長放緩主要由於中國內地之國內經濟狀況不景氣以及自二零一八年下半年以來中美之間的貿易緊張局勢。中國內地出口業務增長前景黯淡，導致中國製造業的投資減少。中國內地房地產市場表現欠佳，主要由於政府對房價之政策以及中國內地總人口消費力增長低於預期。與中國內地其他製造業一樣，中國內地油漆及塗料行業亦受到中國內地整體經濟環境及若干行業特定因素影響，例如中國製造業及中國房地產市場之下跌以及中國內地之環境保護

法律法規。根據中國國家統計局之數據，二零一八年中國內地油漆及塗料產品銷量較二零一七年之銷量下降了9.4%。造成此未如理想之表現之主要原因為建築及裝修油漆及塗料產品減少22.9%以及傢具產品（包括傢具製造用之油漆及塗料產品）之國內零售總額減少19.1%。

業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔虧損約為25,090,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則錄得本公司股東應佔溢利約37,520,000港元，溢利較去年減少62,610,000港元。

本年度收入約為831,940,000港元，較去年減少32.3%。毛利較去年減少約169,020,000港元，減幅為48.6%。

展望

根據公開資料，由於國內需求減弱及出口受近期美國與中國內地貿易緊張局勢所影響，預計中國經濟將在二零一九年進一步下調。國際貨幣基金組織預測二零一九年中國內地之國內生產總值增長率約為6.2%。在二零一九年三月初全國人民大會開幕期間，中國總理李克強先生亦提到中國政府對二零一九年訂下6.0%至6.5%此較低之經濟增長目標。

儘管在不利的宏觀經濟環境，政治貿易緊張局勢及中國內地經濟不明朗影響下，但本集團對中國經濟和前景仍持謹慎樂觀態度。面對美國與中國內地之間的政治貿易緊張局勢之陰霾，本集團預計中國政府將繼續提升國內消費以抵銷出口至海外市場之下降，成為促進中國內地經濟增長之主要動力之一。本集團將增強內部風險控制及管理系統及提升營運效率，以應對市場環境的波動及穩定業務表現，從而恢復本集團之盈利能力。

展望未來，二零一九年之營商環境仍然充滿挑戰，本集團將鞏固其業務基礎，採納具備靈活及創造性思維及不斷改進之營運模式。憑藉本集團多元化營運組合之優勢及旗下營運之品牌影響力，本集團將維持均衡穩定的現金流，以支持整體業務之健康發展。

在通過中漆集團有限公司（「中漆」，連同中漆之附屬公司統稱為「中漆集團」），本公司之非全資附屬公司維持現有之製漆核心業務之同時，本集團繼續投資於鋼鐵產品貿易業務以及物業投資，以分散和擴大旗下投資組合。

管理層討論及分析

業務回顧

製漆產品

中漆集團的產品可大致分為工業油漆及塗料產品、建築油漆及塗料產品，以及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（如用於傢俱著色、工業生產及不同類型物料之表面處理），並供製造商、物業及基建項目的翻新工程承建商及家居用戶使用。建築油漆及塗料產品用於樓宇牆身、地面及外部。中漆集團之建築油漆及塗料產品主要集中於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。

工業油漆及塗料產品、建築油漆及塗料產品，以及一般油漆及塗料和輔助產品分別佔二零一八年製漆業務總收入之46.4%（二零一七年：55.8%）、32.4%（二零一七年：20.9%）及21.2%（二零一七年：23.3%）。中漆繼續主攻中國內地市場，而該市場佔製漆業務總收入約92.4%（二零一七年：91.3%）。

收入顯著減少

於回顧年度，工業油漆及塗料產品、建築油漆及塗料產品，以及一般油漆及塗料和輔助產品之銷售收入分別減少48.7%、4.1%及43.0%。中漆截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入減少，主要由於中漆集團之油漆及塗料產品之主要市場（零售木器塗料市場）需求疲弱所致。有關需求普遍受到已落成住宅單位及商業物業數目減少（導致截至二零一八年十二月三十一日止年度之室內裝修油漆及塗料產品之需求受壓）、消費者對現場家居或辦公室裝修之喜好改變（對零售木器塗料市場之需求造成不利影響）及中國內地實行嚴格之環境措施所影響。此外，中漆集團之情況進一步受到負責中漆集團華東市場業務之市場推廣及宣傳之銷售人員離職所影響。年內，中漆集團在充滿挑戰之環境中經營，而所有此等因素同時影響其油漆及塗料產品之需求及銷售成本。

此外，該需求的減少進一步加劇價格性競爭，對中漆集團之主要油漆及塗料產品之銷量產生負面影響。中國內地及外資油漆及塗料製造商正在建立新廠房，以提高其生產能力並抓緊中國內地油漆及塗料市場潛在增長。然而，由於中國內地經濟增長放緩及中國內地油漆及塗料產品銷量減少，此等製造商未能釋放其產能，導致二零一八年內供應增加並對議價能力造成負面影響。重要的是部份中小型油漆及塗料製造商已於二零一八年倒閉，以及上海一家著名油漆及塗料製造商（其從事溶劑、塗料、油墨及潤滑劑之製造及買賣）將於二零一九年進行出售。由於中國內地之目標市場對於溶劑型油漆及塗料產品之使用及儲存實行日益嚴格之規例，對中漆集團的溶劑型油漆及塗料產品之需求產生不利影響。

另一方面，中漆集團之收入來自不同之銷售渠道，包括分銷商、直接銷售、向其他客戶進行現金及信貸銷售以及陳列室銷售。中漆集團之客戶包括物業及基礎設施項目之分銷商、製造商及翻新工程承建商。過去，中漆集團超過60%之收入來自中國內地及香港之分銷商。然而，由於不利之宏觀經濟環境，中漆集團對中國內地及香港分銷商之銷售錄得減少，影響其年內之銷量及盈利能力。對分銷商之銷售減少主要是由於其在中國內地及香港之業務下降所致。此外，分銷商業務之利潤率繼續縮減，並且面對採購成本、工資及店舖租賃開支等成本上漲而無法將之轉嫁予最終客戶之壓力。

原材料成本意外飆升

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。由於樹脂及溶劑為原油之下游產品，其市場價格通常跟隨原油價格之走勢。原油價格繼續飆升，並於二零一八年十月升至年內最高水平。原油價格出乎意料的上漲導致溶劑及樹脂（均為中漆集團之主要原材料）價格上升。中漆集團之年內溢利因原材料價格上漲而被蠶食。原材料成本佔收入之整體百分比由60.4%增加6.8個百分點（「百分點」）至67.2%。

油漆產品之毛利及毛利率

於回顧年度，毛利率下降6.4個百分點至24.5%。毛利率下降主要是由於收入減少及中漆集團錄得之原材料價格上升及固定製造費用增加導致銷售成本增加所致，儘管中漆集團油漆及塗料產品之產量及銷量減少。

盈利能力分析

二零一八年對於中漆集團是極具挑戰的一年。中漆集團之表現未達預期，主要受以下因素影響：

1. 銷售收入—收入減少是受到以下因素所影響：(i)中國內地宏觀經濟環境下滑；(ii)對中國內地及香港分銷商之銷售減少；(iii)華東市場之市場佔有率下降；(iv)最終用戶喜好改變；及(v)中國內地對油漆及塗料產品之若干需求已轉移至部份中小型油漆及塗料製造商，但該等製造商倒閉而其剩餘之產品隨後以較低價格在市場出售。就負面銷售表現而言，中漆截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入顯著減少，導致毛利顯著減少。
2. 原材料成本—如上所述，二零一八年原油價格持續高企導致溶劑及樹脂之相對價格顯著上升。因此，中漆集團年內之毛利被原材料價格上漲所蠶食。
3. 其他開支淨額(應收貿易賬款減值)—於二零一八年，中漆集團根據香港財務報告準則第9號採納預期信貸虧損模型，當中除了根據過往信貸虧損經驗外，亦已考慮前瞻性資料，此對中漆集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現造成顯著影響。

於二零一八年一月一日之前，當有客觀證據顯示出現減值時，方會按已產生基礎確認減值虧損。於二零一七年十二月三十一日，逾期應收貿易賬款並無減值及與若干並無近期違約記錄之獨立客戶有關。

4. 員工成本—為應對不利市況，中漆集團決定整合中國內地之生產設施及精簡員工總數及人手。中漆集團其後重組中國內地之生產工廠，以使生產流程合理化並改善生產效率。此外，銷售團隊及行政人員亦已進行重組以提高效率。因此，向中國內地若干僱員作出之一次性裁員補償已於本年度之員工成本確認。
5. 融資費用—中漆集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之融資費用增加。借入之資金於年內用於收購中山廠房及用作經營之營運資金。
6. 人民幣匯率—二零一八年上半年人民幣升值對中漆集團造成不利之財務影響，原因為中漆集團截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損。

本年度之分類虧損約為157,150,000港元，較二零一七年大幅減少約178,800,000港元。二零一八年分類溢利大幅減少乃由於油漆產品之收入及毛利率顯著下降所致，而下降之主要原因已載於上文。

鑑於中國政府及相關地方當局近年實行嚴格的安全及環境法律及法規，中漆已於生產廠房成立「環境、健康及安全」小組，旨在監察並推行所有相關措施，以確保全面遵守有關安全以及排放控制的適用法律及法規。實行嚴格的法律及法規難免令到遵例營運成本上升。然而，中漆認為中國政府實行的有關嚴格規定將加快中國內地油漆及塗料行業之健康發展，並將更為著重生產安全及環境保護。

玩具、電子產品及電器製造業的旺淡季因素，以及大部分的建造工程、維修及翻新工程會在每個曆年的下半年完成的模式，亦會影響市場對我們的油漆及塗料產品的需求。因此，我們的油漆及塗料產品的銷售額一般將於曆年的第二及第四季內增加。

業務計劃

鑑於截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入、毛利及毛利率大幅減少，中漆集團已制訂及實施不同業務振興措施及計劃，以改善其業務營運及削減成本。此等業務計劃包括以下各項：

1. 在短期內穩定業務表現

在短期內，中漆集團力求穩定業務表現，目標是恢復中漆集團之盈利能力。自二零一八年第二季度起，中漆集團已實施嚴格之成本控制措施，並以削減固定製造費用(如員工成本和消耗品)及行政開支(如減少員工人數(關於：員工成本內之裁員成本增加)和消耗品)以及改善生產及行政層面之營運效率(如員工成本和消耗品)為重點。

中漆集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經營開支並未因中漆集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入減少而出現相應減少，主要是由於錄得大額裁員成本及持續投資於品牌建立工作，並對中漆集團之盈利能力造成不利影響。因此，削減成本是中漆集團於二零一九年之主要目標。就此而言，中漆集團已深入檢討生產成本及行政成本之組成部分，並已確定可望節約成本之範疇。儘管此類成本節約措施之得益尚未見於中漆集團之收益表，但已減緩二零一八年第四季度之營運現金流出。

2. 價格上調－油漆及塗料產品

中漆集團繼續實施嚴格之成本控制措施以致力抵銷成本上漲之影響，並且不斷改進採購及購買流程以提高效率。在上述工作以外，中漆集團亦必須提高售價，以確保中漆集團能夠繼續為客戶提供卓越之技術支持及解決方案。於二零一八年下半年，中漆集團兩次提高大多數油漆及塗料產品之售價。當然，倘若原材料價格在二零一九年再次大幅增加，中漆集團在二零一九年必須提高售價，以便與最終用戶一同分擔成本上漲之壓力。

3. 改進採購及購買流程

中漆集團繼續減少供應商數目，以達到規模經濟效益及降低購買價格(或獲得更高的大量採購折扣)以及節省運輸時間及成本。預期此項改善工作將與中漆集團之生產設施整合一同實施。通過改進採購及購買流程，中漆集團董事(「中漆董事」)預期中漆集團將具有相對較強之議價能力，可降低所需原材料之價格。

4. 通過調整產品組合及生產分銷渠道，提高中漆集團產品之競爭力

中漆董事深明，嚴格實施成本控制措施不足以扭轉中漆集團之表現。增加油漆及塗料產品之銷售固然是關鍵所在，但更重要之處是，產品必須緊貼最新行業趨勢和迎合消費者之喜好，銷售增加方可持續。

就此而言，中漆集團將專注於溶劑型及水性油漆及塗料產品，此乃中漆董事認為其為成功扭轉表現的最重要和最基本之要素。中漆集團於香港和中國內地之油漆及塗料市場競爭，需要快速適應消費者不斷變化的喜好，並開發針對大眾市場之更多產品系列。消費者要求符合其所需之產品在短時間內面市，亦要求產品價格具競爭力，此需要通過我們之產品開發及供應鏈流程把握時機及有效率地將產品推出市場。因此，中漆集團致力精簡銷售渠道並接觸不同的工業製造商，包括但不限於傢具業、汽車業及風電業。

中漆集團亦致力開發更多低揮發性有機化合物油漆及塗料產品，以滿足消費者之喜好、達到最高之環保標準，並為中漆之股東創造價值。

5. 整合中國內地之生產設施

中漆董事認為，中漆集團之大部分收入來自華南客戶之銷售。就此而言，中漆集團決定加強於中國廣東省深圳、中山及新豐之生產活動。中漆董事相信，透過增加此等生產設施之生產活動，生產成本將會減少而生產週期將會縮短，從而可滿足中國廣東省建築及製造業之新目標客戶之需求。當中，中漆集團將繼續加強中漆集團於深圳生產設施之生產活動，令該等生產設施成為中漆集團之主要生產樞紐及產品研發基地。

視乎市況，中漆集團計劃於中國廣東省中山興建一座新的水性油漆及塗料產品生產廠房。

通過上述整合，中漆董事決定下調中國江蘇省徐州及中國湖北省鄂州生產設施之生產活動規模及目前生產之油漆及塗料產品之性質，務求盡用此等設施以促進中漆集團之利益。中漆董事決定將未充分利用之徐州生產設施租予第三方以賺取租金收入。對於中漆集團目前通過未充分利用之徐州生產設施所服務之該區客戶，中漆集團已研究以原設施製造基準與選定之油漆及塗料製造商進行生產合作。

物業投資

我們於過去數十年在香港及中國內地購入若干投資物業，包括住宅、工業及商業物業，以賺取穩定經常性收入及現金流作長線投資用途。

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有之投資物業組合由13項(二零一七年：11項)物業組成，總樓面面積(「總樓面面積」)達367,187平方呎(「平方呎」)(二零一七年：317,566平方呎)，包括在香港及中國內地之住宅、商業及工業物業，以賺取穩定經常性收入及現金流作長線投資用途。年內收入約為22,370,000港元，而去年則約為33,720,000港元。收入減少主要是由於在相關租約到期時未能與租戶續租所致。分類溢利約為106,990,000港元，而去年則約為52,270,000港元。年內分類溢利增加，主要原因是投資物業之公平值收益淨額增加約62,970,000港元。本集團年內之投

資物業公平值收益淨額約為90,770,000港元，而去年之公平值收益淨額約為27,800,000港元。此反映香港及中國內地之住宅、商業及工業投資物業市場於年內之整體市況。

我們的業務模式旨在平衡短期資本需求及長期融資實力。我們一方面策略性地持有經選定投資物業，以獲得穩定的經常性租金收入及資本增值，同時我們亦出售若干投資物業，為我們的業務、經營及擴充計劃撥付資金。此舉讓我們一般能透過租金收入產生的現金流量為我們的業務營運提供資金，同時我們亦自出售該等物業獲得額外資本受益，以便整體營運。我們亦能長期利用物業的黃金地段以享有投資物業的潛在資本增值。

建議出售事項及建議收購事項

於二零一八年九月，Tatpo Corporation Limited (「Tatpo」) (為本公司之全資附屬公司)、怡高(香港)有限公司(「怡高」)及鄧成波先生(「鄧先生」)訂立股份交換協議(「股份交換協議」)，據此，Tatpo將(i)向怡高出售Ocean Wide Assets Limited(「Ocean Wide」)(為本公司之全資附屬公司)之全部已發行股本及Ocean Wide股東貸款(「建議出售事項」)；及(ii)向怡高收購力運香港有限公司(「力運」)(為怡高之全資附屬公司)之全部已發行股本及力運股東貸款(「建議收購事項」)。

於二零一九年三月二十日，Tatpo、怡高及鄧先生訂立補充契據以修訂股份交換協議之條款及條件。詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十日之公告。

灣仔物業之背景

力運為位於內地段第3983及3984號餘段之土地(即香港灣仔摩理臣山道11號)(包括其上之宅院、豎設物及建築物)(「灣仔物業」)之註冊及實益擁有人。灣仔物業是一幢24層之建築物，總建築面積約為24,283平方呎。力運由鄧先生最終擁有。灣仔物業現時以「簡悅酒店·銅鑼灣」之名稱作為酒店用途。

建議股份交換完成前後之交易架構

根據建議交易，鄧先生建議收購Ocean Wide之全部已發行股本及Ocean Wide股東貸款，代價為900,000,000港元，而此代價擬以本集團收購力運之全部已發行股份及力運股東貸款之代價530,000,000港元抵銷，餘款以現金支付。根據有關物業之估值，管理層預期，除了灣仔物業之擁有權外，本集團於有關交易完成後將收取現金代價約370,000,000港元，主要由於(a)西貢物業與灣仔物業之評值差異及(b)鄧先生願意支付高於西貢物業評值之溢價，原因為彼已收購西貢物業之毗鄰土地及樓宇。完成日期將為二零一九年五月三十一日。

力運為領創發展有限公司(「領創」)之唯一股東。領創為一間在香港註冊成立之有限公司，主要從事酒店營運業務。領創目前持有一個根據香港法例第349章《旅館業條例》所發出之酒店牌照，以作為一間酒店經營、持有、管理或以其他方式控制灣仔物業，並負責確保灣仔物業符合發牌條件，以及遵守各項合資格經營為酒店之工作守則及規定。於二零一八年十一月三十日，力運根據股份交換協議之條款向鄧先生出售領創之全部已發行股本。就董事所知、所悉及所信，灣仔物業自此成為了力運唯一持有之主要資產。

本集團不擬從事酒店營運業務，亦不欲承擔經營、持有、管理或控制灣仔物業之法定責任。其意向是專注於本身之投資物業業務，故僅擔當灣仔物業之業主。因此，本集團認為，在不牽涉領創(為酒店牌照持有人)之情況下收購力運(為灣仔物業之註冊擁有人)將為最佳方法，既可達到其僅擔當業主之目的，亦反映其專注於本身現有業務之意向。

待完成後，灣仔物業將由本集團持有，作為其投資物業組合之一部份，並將由力運(其將於完成後成為本集團之全資附屬公司)(作為業主)回租予鄧氏賓館(摩理臣山道)有限公司(「鄧氏賓館」)(作為租戶)，為期三年，並附有選擇權，可根據回租協議按當時之市場租金續租多兩個年期，每個年期為三年。鄧氏賓館必須發出不少於三個月之事先書面通知，表示其有意於有關年期屆滿前行使該項續租選擇權。

由於領創目前由鄧先生持有及灣仔物業將於完成後回租予鄧氏賓館，故董事會認為，於回租協議之年期內，灣仔物業之運作將不會受到干擾。倘若回租協議被終止或期滿，則本公司擬將灣仔物業推銷予其他擁有必要牌照之酒店營運商，經營灣仔物業為一間酒店。視乎當時之市場條件及各種情況，如符合本集團及本公司股東之利益，本公司亦可能申領香港法例第349章《旅館業條例》所發出之酒店牌照。由於本公司將於租賃期滿前至少三個月獲得通知，故本公司相信，於租賃終止前，其將能取得新租戶或獲取所需之酒店牌照，而不會令致灣仔物業之運作受到任何重大干擾。

西貢物業之背景

Ocean Wide為一間投資控股公司，並為本公司之間接全資附屬公司。Ocean Wide為Conley Investment Limited (「Conley」) 之唯一股東，除此之外並無業務活動。

Conley為位於香港新界西貢丈量約份第215約地段963號及其延展地段以及丈量約份第215約地段991號之土地及地塊 (包括建於其上之宅院、豎設物及建築物) (「西貢物業」) 之註冊及實益擁有人。

西貢物業是一幅總建築面積約為143,252平方呎之土地。西貢物業包括兩幢樓高四層之工業用建築物，目前租予中漆集團之附屬公司及其他獨立第三方。西貢物業乃由本集團旗下成員公司於一九八八年至一九九零年期間興建，作工業用途。自一九九三年起，隨著中漆之附屬公司將油漆及塗料生產線陸續遷移到中國內地，西貢物業已被本集團視為一項投資物業。本集團為取得重建機會以實現高投資回報或提升其物業組合，已於二零一六年五月根據香港法例第131章《城市規劃條例》第16條提交規劃申請，以尋求城市規劃委員會批准建議在西貢物業發展住宅。於二零一八年三月二日，城市規劃委員會批准該項申請但附帶條件。核准地積比率為2.036，最高合計總樓面面積為約80,288平方呎。

緊接完成前，Ocean Wide乃由本集團持有100%。於建議出售事項完成後，Ocean Wide之全部已發行股本將由怡高持有，而本集團將不再於Ocean Wide、Conley及西貢物業擁有任何權益。

建議出售事項及建議收購事項之理由及裨益

由於物業投資業務乃本集團其中一項核心業務，故董事會不時檢視當時之投資組合並發掘其他商機，務求提高本公司之價值及本公司股東之回報。城市規劃委員會於二零一八年三月批准建議在西貢物業發展住宅後，本集團已進行一項詳細的成本效益分析，並發現西貢物業於二零一八年七月三十一日按重建基準評定之估值估計約708,000,000港元（已計及應付予政府之土地補價約466,000,000港元），而倘本集團自行重建西貢物業，則重建項目會需要付出金額約682,000,000港元的龐大重建成本（已計及應付予政府之土地補價約466,000,000港元），且完成項目需時至少48個月，而本集團在重建期間可能面對多種不確定因素，包括全球及本港經濟及物業市場波動，以及銀行貸款利息增加。於二零一八年第一季度，鄧先生向本集團建議以交換灣仔物業之方式收購西貢物業。根據公開資料，鄧先生為西貢物業週邊工業用物業之擁有人。

於計及西貢物業按重建基準評定之估值、重建項目所涉及之重建成本及漫長時間，以及將900,000,000港元之代價與西貢物業於二零一八年七月三十一日之初步估計市場價值及Ocean Wide集團於二零一八年十二月三十一日之綜合資產淨值作出比較後，董事會認為，900,000,000港元之代價(a)較西貢物業於二零一八年七月三十一日評定之初步估計市場價值415,000,000港元高出485,000,000港元；及(b)較Ocean Wide集團於二零一八年十二月三十一日之綜合資產淨值高出533,880,000港元。因此，董事會認為訂立股份交換協議可提升本集團之投資物業組合，其將因而獲取更高投資回報，並認為建議出售事項對本公司及其股東整體而言為公平合理。

董事預期，本集團將會從建議出售事項錄得收益約491,580,000港元（未計稅項及交易成本），以及本集團資產淨值增加約491,580,000港元。該項收益乃參照Ocean Wide集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之管理賬目而釐定。待審計完成後，本集團所確認之建議出售事項實際收益金額，將根據Ocean Wide於完成日期之實際資產淨值計算，因此可能與上述金額不同。

鑑於上文所述，董事會認為，建議出售事項及建議收購事項讓本集團有機會將西貢物業變現，而西貢物業乃其因應香港當前利好的商用物業市場環境而作出之策略性投資一部份，換取到位於市區之整幢酒店作為本集團投資物業組合之一部份，預期將帶來每年約3.0%總收益率之穩定經常性收入。由於本集團無意從事款待業務，亦將不會考慮收購領創，董事會認為建議收購事項對本公司及其股東整體而言為公平合理。

此外，建議出售事項及建議收購事項可能對本集團整體之資產淨值帶來潛在的累積性增長，而370,000,000港元之所得款項淨額亦可進一步鞏固本集團之現金狀況，並將使本集團可收購更多香港及／或中國之住宅及／或商用物業，從而提升其投資物業組合，達致增強長期投資物業所帶來經常性收入及現金流之目的。

董事認為，股份交換協議之條款（乃由Tatpo及怡高進行公平磋商後釐定）乃按一般商業條款訂立，為公平合理，而訂立股份交換協議亦符合本集團及本公司股東之整體利益。

收購位於中國中山之住宅物業

於二零一七年五月，我們與一間獨立物業發展商訂立數份預售協議，於預售期間以約人民幣4,380,000元之代價購入五個位於中國廣東省中山市的住宅物業。代價已經以本集團之內部資源撥付。預期此等物業已於二零一八年底交付給我們。我們擬將此等物業出租，以賺取租金收入作長線投資用途。

於二零一八年十二月三十一日，本集團所持投資物業之總市值約為799,980,000港元（二零一七年：683,920,000港元），較二零一七年增加約17.0%。該增加主要源自本集團投資物業組合之公平值淨額於二零一八年增加約90,770,000港元、自預付地價以及物業、廠房及設備轉撥28,750,000港元、自物業、廠房及設備和投資物業之按金轉撥4,940,000港元以及人民幣資產貶值產生之匯兌調整。

二零一八年之平均出租率下降至約80.3%，而二零一七年則為90.0%。平均出租率下降主要是由於終止西貢物業內之相關租賃協議後並無與有關租戶續租。二零一八年之租金收入(包括集團內公司間之租金收入)隨之減至約28,040,000港元，而二零一七年則約為39,300,000港元。

建議於香港元朗修建骨灰龕場之項目

根據城市規劃條例(「城規條例」)第17條向城市規劃委員會(「城規會」)提出建議在我們現時位於香港元朗凹頭之土地(「上訴土地」)修建骨灰龕場之覆核申請已於二零一四年十二月被否決。我們已於二零一五年二月根據城規條例第17B條向上訴委員團(城市規劃)(「上訴委員團」)提出上訴，並於二零一七年十一月獲准所尋求之規劃許可。

許可自裁決日期起計四年有效，其後許可將告無效，除非在該日之前，已開展獲得許可之發展項目或許可獲更新。上訴委員團亦在批准許可附加批准條件。重要條件摘錄如下：

- (1) 上訴土地之靈灰龕最高數目不得超過20,000個。
- (2) 提交載有分階段建議之實施計劃(每年之靈灰龕銷售不得超過3,000個龕位)，以配合完成交通改善措施，並在每個階段結束時提交交通檢討報告，而報告須為運輸署署長、警務處處長或城規會所滿意。
- (3) 除非運輸署署長、警務處處長或城規會滿意所實施之交通管理措施，否則我們不得進入下一階段之靈灰龕銷售。
- (4) 在裁決日期起計六個月內向所有相關政府部門及受影響各方(包括但不限於運輸署、警務處、規劃署、博愛醫院、醫院管理局及城規會)提交相關之最新評估／報告／計劃／措施。
- (5) 將潘屋完整地在原址保留，包括在潘屋前之風水池，有關安排須為康樂及文化事務署署長或城規會所滿意。

- (6) 上訴土地涉及丈量約份第115號地段內的不同私人地段，有關地段屬於根據集體政府租契或大埔新批地契持有之農業或建築物狀況，以及鄰近政府土地。我們需要向地政總署申請換地。我們已經在方案中包括換地以實行建議發展項目。地政總署將以業主之身份按其全權酌情權考慮有關申請，無法保證就建議發展項目進行換地(包括授出額外政府土地)將會獲批准。倘若獲批准換地，則其將受到地政總署按其全權酌情權可能施加之有關條款及條件所約束，包括(其中包括)支付地價及行政費用。

我們已經委任相關專業人士，並已向相關政府機構要求／有關各方提交相關評估／報告／計劃／措施以收集意見。

位於中國上海市青浦區之停車位

於二零一九年三月，我們與一名獨立物業發展商訂立協議，以人民幣2,800,000元之代價收購中國上海市一項商業物業內之十個停車位，而代價已經以本集團之內部資源撥付。預期此等停車位將於二零一九年中交付給我們。我們擬將此等停車位出租，以賺取租金收入作長線投資用途。

展望未來，美國聯儲局對加息採取謹慎態度，市場預期利率不會在二零一九年上調。此外，誠如《粵港澳大灣區發展規劃綱要》所載，中國政府明確支持香港發展成為更具競爭力的國際大都會，讓香港在融入國家發展大局中不斷壯大。此外，香港目前之低按揭息率環境應有利於本地物業市場之持續發展。

在中國內地，預計中國政府將堅守「房子是用來住的，不是用來炒的」定位。然而，對於中產家庭，特別是可支配收入不斷增加之家庭，自置居所和改善生活環境之渴望持續未變。本集團將繼續在一線城市以及具有高增長潛力之二線城市物色投資物業。我們相信房地產的需求將會繼續增長，因此我們將繼續留意中國內地以及香港的商業及住宅物業市場，並考慮購入更多物業的可行性，以分散和擴大本集團之投資組合。

鋼鐵產品貿易及相關投資

鋼鐵業是中國內地經濟的重要工業之一。鋼鐵產品可分為兩類：黑色金屬和有色金屬。本集團目前經營黑色金屬貿易，並專門從事馬口鐵貿易。

儘管中國內地之國內經濟環境不景氣，但二零一八年馬口鐵產品之銷售較去年僅略減3.1%。由於價格競爭激烈，二零一八年之利潤率變得更為微薄，約為2.7%。近期中美貿易緊張局勢對中國內地之馬口鐵產品出口造成不利影響。本集團將藉此機會增加在中國內地之國內市場佔有率。

展望將來，本集團將致力保持市場競爭力及擴大於中國內地之客戶群，並為推動盈利增長作好準備。

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

本集團擁有中國廣東省四會一個墓園項目（「墓園」）12.2%實際權益。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運。其主要業務為發展、興建、管理及營運墓園。有關墓園提供之主要產品類型為戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。

墓園目前的面積為518畝，當中100畝已完成基本建設，其餘418畝已開始設計工程，毗鄰的4,482畝土地已經預留，令整個項目合共佔地5,000畝。

發展方面，墓園已取得約248.2畝土地之土地使用權證。墓園將與地方當局聯繫，以收回其餘269.8畝土地。對於包含收回土地之地區，約150畝將指定用於通路和綠化帶。至於其餘119.8畝，墓園將與地方當局密切跟進，以就獲授土地使用權劃撥土地配額。

銷售方面，墓園不僅擁有在中國內地之完整銷售許可證，其亦可向海外華人以及香港、澳門及台灣之居民發售。墓園將檢討其銷售及市場推廣策略，並將在其品牌建設及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

財務回顧

管理層獲提供以下關鍵表現指標（「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、存貨周轉日數，以及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25,090,000港元，而去年則錄得股東應佔溢利約37,520,000港元。本年度收入約為831,940,000港元，較去年減少約32.3%。本年度毛利約為178,450,000港元，較去年減少約48.6%。毛利率由二零一七年的28.3%減少6.8個百分點至二零一八年的21.5%。

分類資料

業務分類

製漆產品

製漆業務仍為本集團之最大收入貢獻來源，收入約為617,250,000港元，佔本集團總收入約74.2%。本年度分類收入較去年減少38.0%。毛利率減少6.4個百分點，由二零一七年的30.9%下降至二零一八年的24.5%。毛利率下降主要由於原材料成本顯著上升所致。本年度分類虧損約為157,150,000港元，較二零一七年大幅減少約825.9%。

鑑於目前市場波動，本集團將繼續密切關注市況，審慎地採購原材料，並且嚴格控制間接成本，以維持製漆產品之毛利率。

物業投資

物業投資業務錄得收入約22,370,000港元，佔本集團總收入約2.7%。本年度分類溢利增加至約106,990,000港元，而去年則約為52,270,000港元。分類溢利顯著增加，主要由於投資物業之公平值收益淨額較去年增加約62,970,000港元所致。

鋼鐵產品貿易及相關投資

鋼鐵業務錄得收入約192,320,000港元，佔本集團總收入約23.1%。本年度收入較去年減少約3.1%，原因為中國內地對馬口鐵產品之需求略為減少所致。本年度分類虧損約6,670,000港元，而去年則錄得分類溢利約3,550,000港元。本年度分類溢利減少，主要由於二零一八年應佔一間聯營公司虧損約6,100,000港元，而二零一七年則應佔溢利約1,650,000港元所致。由於馬口鐵之採購成本上升，毛利率由二零一七年的3.0%下降至二零一八年的2.7%。

地域分類

本集團主要在中國內地及香港經營所有業務。二零一八年源自中國內地及香港業務之收入分別約為768,680,000港元（二零一七年：1,111,910,000港元）及約為63,260,000港元（二零一七年：116,150,000港元）。

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金一般來自內部資金及銀行借貸。於二零一八年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為295,870,000港元，於二零一七年十二月三十一日則約為382,770,000港元。於二零一八年十二月三十一日之銀行及其他借貸約為270,770,000港元，於二零一七年十二月三十一日則約為133,550,000港元。本集團之銀行及其他借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零一八年十二月三十一日之銀行及其他借貸總額中，約270,120,000港元(99.7%)須於一年內償還，約420,000港元(0.2%)須於第二年內償還，而約230,000港元(0.1%)須於第三至第五年內償還。

本集團於二零一八年十二月三十一日之負債資本比率（即銀行及其他借貸總額對經調整資本（定義見下文）之百分比）為22.3%，於二零一七年十二月三十一日則為10.2%。

本集團於二零一八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1.52倍，於二零一七年十二月三十一日則為2.14倍。

於回顧年度，存貨周轉日數¹為44日，較二零一七年之33日為高。應收貿易賬款及票據周轉日數²由二零一七年的215日下降至二零一八年的210日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零一八年十二月三十一日之股東資金約為1,490,720,000港元，於二零一七年十二月三十一日則約為1,569,490,000港元。本集團於二零一八年十二月三十一日之經調整資本（即股東資金減未變現租賃土地及樓宇重估儲備以及投資物業重估儲備）約為1,212,570,000港元，於二零一七年十二月三十一日則約為1,308,480,000港元。於二零一八年十二月三十一日之每股資產淨值為0.86港元，於二零一七年十二月三十一日則為0.93港元。於二零一八年十二月三十一日之每股股東資金為0.78港元，於二零一七年十二月三十一日則為0.82港元。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，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已動用約67,180,000港元，而於二零一七年十二月三十一日則為42,640,000港元。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值合共380,050,000港元（二零一七年十二月三十一日：596,660,000港元）之若干物業、廠房及設備、投資物業及現金存款以及附屬公司股份已作為銀行及其他借貸和應付票據之抵押品。於二零一八年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸總額為169,210,000港元，於二零一七年十二月三十一日則為89,900,000港元，而應付票據為16,850,000港元，於二零一七年十二月三十一日則為11,100,000港元。

¹ 存貨周轉日數是根據存貨之年結結餘除以銷售成本，再乘以365日計算。

² 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之年結結餘除以收入，再乘以365日計算。

資金管理

資金及庫務政策

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

外幣風險

本集團之現金、銀行結餘以及銀行及其他借貸主要以港元、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。本集團於二零一八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

於回顧年度，本集團投資合共31,180,000港元（二零一七年：22,690,000港元）以購入物業、廠房及設備、投資物業、興建倉庫以及無形資產。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團之員工數目為886名（二零一七年十二月三十一日：1,039名）。本年度之員工成本（不包括董事酬金）為166,440,000港元，去年則為172,360,000港元。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

主要風險及不明朗因素

財務風險

利率風險

由於計息金融資產及負債之利率變動，本集團須承受利率風險。計息金融資產主要為銀行存款（大部份為短期性質），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。

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

市場佔有率之流失為本集團面對之市場風險。本集團於香港及中國內地之核心市場面對之競爭日益激烈。倘因未能應對香港及中國內地之變化而使到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。本集團擁有專業之銷售及市場推廣團隊，並致力以具競爭力之定價政策及優質環保和安全製漆產品來保護現有業務不致流失。

營運風險

營運風險指因內部程序、人員或制度不足或缺失，或因外部事件導致之損失風險。管理營運風險之責任基本上由各個職能之分部及部門肩負。

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。管理層將會定期識別及評估主要之營運風險，以便採取適當風險應對措施。

環境政策及表現

年內，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，為集團製漆業務推行環境工作：

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

遵守相關法規

就本集團所知，本年度並無本集團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。

有關衍生訴訟之最新資料

於本公告日期，Chinaculture.com Limited對本公司若干董事及本公司展開的衍生訴訟仍在進行。本公司於該衍生訴訟中被列為名義被告人。

報告日後事項

於二零一八年十二月三十一日後並無發生重要之期後事項。

買賣或贖回本公司股份

本年度，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

審核委員會之審閱

董事會之審核委員會已經與本公司外聘核數師安永會計師事務所（「安永」）舉行會議，並已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績。

獨立核數師審閱初步業績公佈

安永認為初步業績公佈所載有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載金額一致。安永就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，安永亦無對初步業績公佈提供任何保證。

企業管治

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則之守則條文，惟以下除外：

- (1) 本公司非執行董事及本公司獨立非執行董事之委任並無指定任期。根據本公司之公司細則，彼等須遵守至少每三年輪值告退一次之規定。董事會認為此項規定同樣能達到指定任期之所擬達成之目標。
- (2) 本公司並無提名委員會，該委員會的職能由全體董事會履行。董事會集體審閱董事會的架構、規模及構成（包括技能、知識及經驗）及任何新董事的委任。此外，董事會整體負責批准董事（包括主席及董事總經理）的繼任計劃。

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十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二零一八年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
林定波

香港，二零一九年三月二十八日

於本公告日期，董事會成員為林定波先生及莊志坤先生（均為執行董事）；徐浩銓先生、陳樺碩先生、張玉林先生及洪定豪先生（均為非執行董事）；及胡匡佐先生、黃德銳先生及張曉京先生（均為獨立非執行董事）。