

A large, stylized graphic in a light beige color. It features a lighthouse on a small island, with two beams of light extending outwards. The lighthouse is set against a large, curved shape that resembles a rising sun or a protective arch. Below the lighthouse are several thick, wavy lines representing ocean waves.

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)

2019 中期報告



目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	11
管理層討論及分析	34
其他資料	45



公司資料

董事會

執行董事

林定波(主席)
莊志坤(董事總經理)

非執行董事

徐浩銓
陳樺碩
張玉林

獨立非執行董事

胡匡佐
黃德銳
張曉京
林瑩如

審核委員會

胡匡佐(主席)
黃德銳
陳樺碩

薪酬委員會

胡匡佐(主席)
林定波
黃德銳

提名委員會

胡匡佐(主席)
莊志坤
張曉京

公司秘書

霍碧儀

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號中信大廈22樓

股份過戶登記處

香港

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

百慕達

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室

網站

www.cntgroup.com.hk



中期業績

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一八年同期之比較數額。本簡明綜合中期財務報表未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	3	365,202	302,907
銷售成本		(274,847)	(232,809)
毛利		90,355	70,098
其他收入及收益	3	494,709	5,626
銷售及分銷開支		(64,227)	(75,308)
行政開支		(79,607)	(67,674)
其他開支淨額		(8,639)	(6,235)
投資物業之公平值收益淨額	10	2,056	72,386
融資費用	4	(4,750)	(2,073)
應佔聯營公司溢利及虧損		(863)	(288)
除稅前溢利／(虧損)	5	429,034	(3,468)
所得稅開支	6	(951)	(835)
期內溢利／(虧損)		428,083	(4,303)
應佔：			
母公司擁有人		440,062	14,045
非控股權益		(11,979)	(18,348)
		428,083	(4,303)
母公司普通股權益持有人			
應佔每股盈利	7	23.12港仙	0.74港仙
基本及攤薄			



簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	428,083	(4,303)
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	(778)	(11,507)
應佔一間聯營公司其他全面收益／(虧損)	(20)	187
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	(798)	(11,320)
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資之公平值變動	(625)	-
物業重估收益	-	12,343
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	(625)	12,343
期內其他全面收益／(虧損)	(1,423)	1,023
期內全面收益／(虧損)總額	426,660	(3,280)
應佔：		
母公司擁有人	438,746	17,091
非控股權益	(12,086)	(20,371)
	426,660	(3,280)



簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	288,765	292,731
投資物業	10	918,116	799,978
發展中物業		28,000	28,000
預付土地租賃款項		–	85,571
無形資產		115	805
使用權資產		91,002	–
於聯營公司之權益		6,989	9,599
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		90,991	91,710
購買物業、廠房及設備和投資物業之按金		10,931	12,269
退休金計劃資產淨值		3,687	3,687
遞延稅項資產		19,386	19,327
非流動資產總值		1,457,982	1,343,677
流動資產			
存貨		83,428	79,079
應收貿易賬款及票據	11	362,664	479,025
預付款項、按金及其他應收賬款		84,996	92,724
可收回稅項		–	1,761
已抵押存款		2,468	5,055
現金及現金等值項目		568,106	295,866
流動資產總值		1,101,662	953,510
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	188,532	226,374
其他應付賬款及應計費用		69,216	115,367
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行及其他借貸		215,873	270,121
租賃負債		2,633	–
應付稅項		12,598	12,574
流動負債總值		491,652	627,236
流動資產淨值		610,010	326,274
總資產減流動負債		2,067,992	1,669,951



簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
計息銀行及其他借貸	-	646
租賃負債	1,261	-
遞延稅項負債	21,363	31,412
遞延收入	1,660	1,808
非流動負債總值	24,284	33,866
資產淨值	2,043,708	1,636,085
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,720,055	1,300,346
非控股權益	1,910,424	1,490,715
	133,284	145,370
權益總額	2,043,708	1,636,085



簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												非控股 權益	權益總額
	已發行 股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	撥入盈餘 (未經審核) 千港元	租賃土地 及樓宇 重估儲備 (未經審核) 千港元	投資物業 重估儲備* (未經審核) 千港元	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌 波動儲備 (未經審核) 千港元	公平價值儲備 (非轉撥) (未經審核) 千港元	儲備基金** (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	千港元		
於二零一九年一月一日	190,369	88,970	239,278	264,592	13,557	7,523	(31,950)	(139,669)	23,749	834,296	1,490,715	145,370	1,636,085	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	440,062	440,062	(11,979)	428,083	
期內其他全面收益/(虧損)：														
指定為透過其他全面收益反映公 平值之股本投資之公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(625)	-	-	(625)	-	(625)	
應佔一間聯營公司其他全面 收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(56)	-	36	-	(20)	-	(20)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(671)	-	-	-	(671)	(107)	(778)	
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(727)	(625)	36	440,062	438,746	(12,086)	426,660	
出售附屬公司	-	-	-	(219,644)	(13,557)	-	-	-	-	233,201	-	-	-	
已宣派及派付二零一八年 末期股息	-	-	(19,037)	-	-	-	-	-	-	-	(19,037)	-	(19,037)	
於二零一九年六月三十日	190,369	88,970 [†]	220,241 [†]	44,948 [†]	- [†]	7,523 [†]	(32,677) [†]	(140,294) [†]	23,785 [†]	1,507,559 [†]	1,910,424	133,284	2,043,708	



簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

母公司擁有人應佔

	已發行	股份	租賃土地		投資物業 重估儲備*	一般儲備 (未經審核)	匯兌 波動儲備 (未經審核)	公平值儲備 (非轉撥) (未經審核)	儲備基金** (未經審核)	保留溢利 (未經審核)	總計 (未經審核)	非控股 權益 (未經審核)	權益總額 (未經審核)
	股本	溢價賬	繳入盈餘	及樓宇 重估儲備									
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)									
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年一月一日													
一如前呈報	190,369	88,970	258,315	247,447	13,557	7,523	4,098	-	23,677	735,529	1,569,485	191,618	1,761,103
首次應用香港財務 報告準則第9號之影響	-	-	-	-	-	-	-	(155,297)	-	124,545	(30,752)	(4,583)	(35,335)
於二零一八年一月一日， 經調整	190,369	88,970	258,315	247,447	13,557	7,523	4,098	(155,297)	23,677	860,074	1,538,733	187,035	1,725,768
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,045	14,045	(18,348)	(4,303)
期內其他全面收益/(虧損)：													
物業重估收益	-	-	-	12,343	-	-	-	-	-	-	12,343	-	12,343
應佔一間聯營公司 其他全面收益	-	-	-	-	-	-	151	-	36	-	187	-	187
換算海外業務之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(9,484)	-	-	-	(9,484)	(2,023)	(11,507)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	12,343	-	-	(9,333)	-	36	14,045	17,091	(20,371)	(3,280)
已宣派及派付二零一七年 末期股息	-	-	(19,037)	-	-	-	-	-	-	-	(19,037)	-	(19,037)
於二零一八年六月三十日	<u>190,369</u>	<u>88,970[#]</u>	<u>239,278[#]</u>	<u>259,790[#]</u>	<u>13,557[#]</u>	<u>7,523[#]</u>	<u>(5,235)[#]</u>	<u>(155,297)[#]</u>	<u>23,713[#]</u>	<u>874,119[#]</u>	<u>1,536,787</u>	<u>166,664</u>	<u>1,703,451</u>

* 投資物業重估儲備為應佔租賃土地及樓宇(於二零零零年一月一日前重列為投資物業)重估盈餘。此項重估儲備於有關物業列為土地及樓宇時產生，故不可用以抵銷投資物業日後之重估虧蝕。僅於出售或廢置有關資產時，此項重估儲備方可轉撥至保留溢利，而有關轉撥並非於簡明綜合損益表作出。於截至二零一九年六月三十日止六個月，重估儲備之全部結餘已於出售附屬公司後轉撥至保留溢利。

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

此等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,720,055,000港元(二零一八年六月三十日：1,346,418,000港元)。



簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金流量		
營運資金變動前之經營虧損	(41,328)	(63,545)
存貨增加	(4,502)	(14,662)
應收貿易賬款及票據減少	116,975	131,472
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)	3,517	(45,173)
應付貿易賬款及票據減少	(38,110)	(68,805)
其他應付賬款及應計費用減少	(8,295)	(63,550)
匯兌調整	(54)	3,744
經營所得／(所用)現金	28,203	(120,519)
已付利息	(3,313)	(1,945)
租賃付款／融資租賃租金付款之利息部分	(1,469)	(32)
已付暫繳稅	(1,706)	-
已付海外稅項	(505)	(4,098)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	21,210	(126,594)
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(1,199)	(12,243)
出售附屬公司所得款項	330,315	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項	53	65
已收利息	723	964
已收一間聯營公司股息	1,726	1,563
添置投資物業	(1,280)	(747)
購買物業、廠房及設備和投資物業之已付按金	(10,772)	(12,888)
收購附屬公司之已付按金	-	(76,607)
透過收購一間附屬公司而收購資產	3,349	-
於取得時原定到期日超過三個月之已抵押定期存款減少	2,625	1,777
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	325,540	(98,116)



簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	134,560	178,130
償還銀行貸款	(188,638)	(78,475)
已派付股息	(19,037)	(19,037)
租賃付款／融資租賃租金付款之本金部份	(1,469)	(198)
融資業務所得／(所用)現金流量淨額	(74,584)	80,420
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	272,166	(144,290)
期初現金及現金等值項目	295,866	382,770
匯率變動影響淨額	74	(3,850)
期終現金及現金等值項目	568,106	234,630
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	197,983	178,649
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	370,123	55,981
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目	568,106	234,630



簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。除採納於二零一九年一月一日已生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製本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二零一八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號之修訂	具有負值補償特點之預付款項
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	有關所得稅處理法之不確定性
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號之修訂於聯營公司及合營企業之長期權益及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號有關所得稅處理法之不確定性之影響外，新訂及經修訂準則與本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表之編製無關。該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

(a) 採納香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 優惠及香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之實質內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就所有租賃按單一資產負債表模式入賬。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團已採納經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號（於二零一九年一月一日首次應用）。根據此方法，追溯應用準則將對首次採納之累計影響作為對二零一九年一月一日保留盈利期初結餘之調整，而二零一八年之比較資料並無重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

在包含租賃組成部分之合約開始時或獲重新評估時，本集團將該合約之代價分配至各租賃組成部分及非租賃組成部分（以其獨立價格為基準）。承租人可採用可行權宜方法（而本集團已採用此方法）不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關之非租賃組成部分（如物業租賃之物業管理服務）作為一項單一租賃組成部分入賬。



簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準及會計政策(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號(續) 作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項物業、機器、汽車及其他設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否評估為已將其資產所有權之絕大部分回報及風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一之方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃(如筆記型電腦及電話)；及(ii)於生效日期租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團將有關該等租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值確認(使用於二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現)。

使用權資產按租賃負債之金額計量，並以任何與緊接二零一九年一月一日前在財務狀況表確認之租賃有關之預付或應計租賃付款之金額予以調整。所有該等資產均於該日期按香港會計準則第36號作減值評估。本集團選擇在財務狀況表內獨立呈列使用權資產。此包括過往確認為融資租賃項下之1,149,000港元租賃資產乃從物業、廠房及設備重新分類。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業。有關項目繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期由首次應用日期起12個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期/終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期



簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準及會計政策(續)

- (a) 採納香港財務報告準則第16號(續)
作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃(續)
過渡之影響(續)

於二零一九年一月一日因採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增加／(減少) (未經審核) 千港元
資產	
使用權資產增加	93,682
物業、廠房及設備減少	(1,149)
預付土地租賃款項減少	(85,571)
預付款項、按金及其他應收賬款減少	(2,889)
	<hr/>
資產總值增加	4,073
	<hr/>
負債	
租賃負債增加	5,129
計息銀行及其他借貸減少	(1,056)
	<hr/>
負債總額增加	4,073
	<hr/>

於二零一九年一月一日之租賃負債與於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔對賬如下：

	(未經審核) 千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	1,120
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	4.18%
於二零一九年一月一日之貼現經營租賃承擔	1,109
減：與短期租賃及剩餘租賃期在二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿之租賃相關承擔	(695)
加：與過往分類為融資租賃之租賃相關承擔	1,056
就二零一八年十二月三十一日尚未確認之可選擇延展期間之付款	3,659
	<hr/>
於二零一九年一月一日之租賃負債	5,129
	<hr/>



簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準及會計政策(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號(續) 新會計政策概要

自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號起，截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所披露有關租賃之會計政策由以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產在租賃生效日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地之權益相關時，有關使用權資產根據本集團之「存貨」政策在其後按成本與可變現淨值之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本及在生效日期或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定將在租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產在其估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業之定義時，其計入投資物業中。相應之使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團之「投資物業」政策按公平值計量。

租賃負債

租賃負債於租賃生效日期以租賃期內租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率之可變租賃付款及剩餘價值擔保下之預期支付款項。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使之購買權之行使價及為終止租賃而支付之罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止權)。並非基於指數或利率之可變租賃付款將在導致付款之事件或條件所發生期間確認為開支。

在計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含之利率不易釐定，則本集團採用在租賃生效日期之增量借貸利率。在生效日期之後，租賃負債之金額予以增加以反映利息之累增，並就已作出之租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或利率變動出現變動、租賃期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產之評估變化，則租賃負債之賬面值會重新計量。



簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準及會計政策(續)

(a) 採納香港財務報告準則第16號(續) 於未經審核中期簡明綜合財務狀況表及損益中確認之金額

本集團使用權資產及租賃負債之賬面值以及於期內之變動如下：

	使用權資產					租賃負債 千港元
	土地及 樓宇 千港元	預付土地 租賃款項 千港元	汽車 千港元	辦公室 設備 千港元	總計 千港元	
於二零一九年一月一日 (未經審核)	4,073	88,460	1,082	67	93,682	5,129
添置	224	-	-	-	224	224
折舊支出	(1,181)	(1,466)	(191)	(8)	(2,846)	-
利息開支	-	-	-	-	-	129
付款	-	-	-	-	-	(1,469)
匯兌調整	20	(78)	-	-	(58)	(119)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	<u>3,136</u>	<u>86,916</u>	<u>891</u>	<u>59</u>	<u>91,002</u>	<u>3,894</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團確認來自短期租賃之租賃開支1,341,000港元。

- (b) 香港會計準則第28號之修訂釐清香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括就此應用權益法於聯營公司或合營企業之權益，而不包括未採用權益法但實質上構成於該聯營公司或合營企業之淨投資一部分之長期權益。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號(包括香港財務報告準則第9號下之減值規定)，將該等長期權益入賬。實體僅就確認聯營公司或合營企業之虧損及於聯營公司或合營企業之淨投資減值的情況下將香港會計準則第28號應用於淨投資(包括長期權益)的核算。本集團於二零一九年一月一日採納該等修訂本時評估其於聯營公司及合營企業之長期權益業務模式且認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本不會對本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表產生任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號處理倘稅項處理涉及影響香港會計準則第12號之應用之不確定性(通常被稱為「不確定稅務狀況」)，則該詮釋闡明該情況下之所得稅(即期稅項及遞延稅項)會計處理方法。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外之稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關之權益及處罰相關規定。詮釋具體處理(i)實體是否個別考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關之稅項處理檢查所作之假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售之轉移定價是否會產生任何不確定稅務狀況。根據本集團之稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表產生任何重大影響。



簡明綜合財務報表附註

1.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於本未經審核簡明綜合中期財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重要性之定義 ¹

- 1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 尚未釐定強制生效日期但可供採納

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之財務表現及財務狀況有重大影響。

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) 製漆產品分類從事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，該等溢利／虧損乃經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損按本集團除稅前溢利／虧損的相同計算方式計量，惟利息收入、融資費用以及總部及企業費用不計入該等計量。

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

分類收入：

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入及收益

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (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
向外界客戶之銷售	305,877	9,218	50,107	–	365,202
分類間之銷售	–	2,827	–	–	2,827
其他收入及收益	3,108	492,651	235	48	496,042
	308,985	504,696	50,342	48	864,071

對賬：

分類間之銷售對銷

(2,827)

總額

861,244

分類業績

(43,671)

489,746

(1,313)

(202)

444,560

對賬：

分類間之業績對銷

(280)

利息收入

723

融資費用

(4,750)

企業及其他未分配開支

(11,219)

除稅前溢利

429,034

截至二零一八年六月三十日止六個月

分類收入：

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入及收益

向外界客戶之銷售	251,491	12,286	39,130	–	302,907
分類間之銷售	–	2,838	–	–	2,838
其他收入及收益	3,955	72,631	358	118	77,062

255,446 87,755 39,488 118 382,807

對賬：

分類間之銷售對銷

(2,838)

總額

379,969

分類業績

(71,637)

80,432

(2,037)

(1,037)

5,721

對賬：

分類間之業績對銷

(262)

利息收入

950

融資費用

(2,073)

企業及其他未分配開支

(7,804)

除稅前虧損

(3,468)



2. 經營分類資料(續)

於二零一九年六月三十日	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (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	990,385	1,021,224	56,705	91,088	2,159,402
對賬：					(759)
分類間之應收賬款對銷					
企業及其他未分配資產					401,001
資產總值					2,559,644
分類負債	466,335	24,856	19,805	232	511,228
對賬：					(759)
分類間之應付賬款對銷					
企業及其他未分配負債					5,467
負債總值					515,936
於二零一八年十二月三十一日	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (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	1,069,178	907,775	117,107	91,771	2,185,831
對賬：					(946)
分類間之應收賬款對銷					
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：					(946)
分類間之應付賬款對銷					
企業及其他未分配負債					22,890
負債總值					661,102



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (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
截至二零一九年六月三十日止六個月					
分類資本支出：					
資本支出	9,760	533,479	-	-	543,239
企業及其他未分配資本支出					11
					<u>543,250*</u>
截至二零一八年六月三十日止六個月					
分類資本支出：					
資本支出	101,760	747	8	-	102,515
企業及其他未分配資本支出					5
					<u>102,520*</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備，以及購入物業、廠房及設備和投資物業之按金，包括來自收購一間附屬公司之一項投資物業。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，並無來自任何一名客戶的收入佔本集團收入10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益

收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
銷售油漆產品	305,877	251,491
銷售鋼鐵產品	50,107	39,130
其他來源之收入		
投資物業之租金收入總額	9,218	12,286
	<u>365,202</u>	<u>302,907</u>



簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入之經分拆之收入資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

分類

銷售工業產品

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

截至二零一八年六月三十日止六個月

分類

銷售工業產品

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

	製漆產品 (未經審核) 千港元	鋼鐵產品 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
截至二零一九年六月三十日止六個月			
<u>分類</u>			
銷售工業產品	<u>305,877</u>	<u>50,107</u>	<u>355,984</u>
<u>地域市場</u>			
香港	<u>40,594</u>	<u>–</u>	<u>40,594</u>
中國內地	<u>265,283</u>	<u>50,107</u>	<u>315,390</u>
總客戶合約收入	<u>305,877</u>	<u>50,107</u>	<u>355,984</u>
收入確認之時間性 於某時點轉移之貨品	<u>305,877</u>	<u>50,107</u>	<u>355,984</u>
截至二零一八年六月三十日止六個月			
<u>分類</u>			
銷售工業產品	<u>251,491</u>	<u>39,130</u>	<u>290,621</u>
<u>地域市場</u>			
香港	<u>20,392</u>	<u>–</u>	<u>20,392</u>
中國內地	<u>231,099</u>	<u>39,130</u>	<u>270,229</u>
總客戶合約收入	<u>251,491</u>	<u>39,130</u>	<u>290,621</u>
收入確認之時間性 於某時點轉移之貨品	<u>251,491</u>	<u>39,130</u>	<u>290,621</u>



簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入之經分拆之收入資料(續)

其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益		
銀行利息收入	723	950
政府補助金*	927	1,802
出售附屬公司之收益	490,412	-
出售物業、廠房及設備項目之收益	14	16
確認遞延收入	148	158
租金收入	1,428	1,066
其他	1,057	1,634
	494,709	5,626

* 已獲若干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。

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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	4,621	2,041
融資租賃之利息	-	32
租賃負債之利息	129	-
	4,750	2,073



簡明綜合財務報表附註

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	274,847	232,809
物業、廠房及設備折舊	11,517	10,772
使用權資產折舊	2,846	—
預付土地租賃款項攤銷	—	274
無形資產攤銷	700	—
應收貿易賬款減值淨額*	(22)	—
計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產之減值*	2,100	—
出售附屬公司之收益*	(490,412)	—
出售物業、廠房及設備項目之收益*	(14)	(16)
撤銷物業、廠房及設備項目*	237	26
匯兌差額淨額*	751	1,329

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

6. 所得稅

香港利得稅根據期內在香港賺取之估計應課稅溢利以稅率16.5% (截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%) 計算撥備，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期內須按25% (截至二零一八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高新技術企業資格的附屬公司於期內則應用15% (截至二零一八年六月三十日止六個月：15%) 的較低中國企業所得稅稅率。

應佔聯營公司之稅項172,000港元 (截至二零一八年六月三十日止六個月：169,000港元) 已在簡明綜合損益表列為「應佔聯營公司溢利及虧損」。

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零一九年六月三十日止六個月溢利440,062,000港元 (截至二零一八年六月三十日止六個月：14,045,000港元) 及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股 (截至二零一八年六月三十日止六個月：1,903,685,690股) 計算。

由於本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月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期間呈列之每股基本盈利金額作出調整。



簡明綜合財務報表附註

8. 股息

於二零一九年六月五日舉行的股東週年大會上，本公司股東批准分派截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息每股1.0港仙（截至二零一七年十二月三十一日止年度：1.0港仙），總額約19,037,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：19,037,000港元）。

本公司董事議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團以9,358,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：12,278,000港元）之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零一八年六月三十日止六個月，一項837,000港元之業主自用物業已於有關物業不再由業主自用後按當時之公平值13,180,000港元轉撥至投資物業，而12,343,000港元之物業重估收益已於其他全面收益內確認。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共39,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：49,000港元）之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初之賬面值	799,978	683,923
添置	1,280	747
透過收購一間附屬公司而收購一項投資物業	530,000	-
出售附屬公司	(418,230)	-
公平值收益淨額	2,056	90,773
轉撥自購買物業、廠房及設備和投資物業之按金	3,357	4,937
轉撥自自用物業	-	24,355
轉撥自預付土地租賃款項	-	4,390
匯兌調整	(325)	(9,147)
	918,116	799,978
於期／年結之賬面值		

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅、商業及工業物業。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業包括五個資產類別，即位於香港的商業及工業物業以及位於中國的住宅、商業及工業物業。中和邦盟評估有限公司（獨立專業合資格估值師）於二零一九年六月三十日對本集團之若干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。本集團之投資物業一般按收益資本化法或市場比較法得出。在就中期及年度財務報告進行估值時，本集團之財務部門已就估值假設及估值結果與外聘估值師進行討論。



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業(續)

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

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

公平值等級

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

本集團持有之 投資物業	公平值等級	估值方法	重大不可 觀察輸入數據	範圍或加權平均	
				二零一九年 六月三十日	二零一八年 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 (每月每平方米)	31港元至 106港元	31港元至 109港元
			資本化比率	2.5%至3.0%	2.5%至3.0%
位於中國內地之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣160元至 人民幣270元	人民幣135元至 人民幣270元
			資本化比率	3.5%至5.3%	5.0%至5.3%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣7,990元至 人民幣74,000元	人民幣39,000元至 人民幣79,000元
位於香港之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	不適用	8港元至 28港元
			資本化比率	不適用	3.2%至7.1%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	不適用	2,000港元 至4,150港元
位於中國內地之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣16元至 人民幣25元	人民幣16元至 人民幣25元
			資本化比率	6.0%至9.0%	6.0%至9.0%
位於中國內地之住宅物業	第三級	市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣8,600元至 人民幣46,000元	人民幣40,000元至 人民幣46,000元

於截至二零一九年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無任何公平值計量轉移，第三級亦無任何轉入或轉出(截至二零一八年六月三十日止六個月：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)。



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業(續)

公平值等級(續)

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 中國內地 之住宅物業 (未經審核) 千港元	位於香港 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於 中國內地 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於香港 之工業物業 (未經審核) 千港元	位於 中國內地 之工業物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零一九年一月一日之賬面值	47,878	188,300	102,872	418,230	42,698	799,978
添置	136	-	1,144	-	-	1,280
出售附屬公司	-	-	-	(418,230)	-	(418,230)
透過收購一間附屬公司而 收購一項投資物業	-	530,000	-	-	-	530,000
公平值收益/(虧損)淨額	1,429	800	(400)	-	227	2,056
轉撥自購買物業、廠房及設備和 投資物業之按金	-	-	3,357	-	-	3,357
匯兌調整	(50)	-	(227)	-	(48)	(325)
於二零一九年六月三十日 之賬面值	<u>49,393</u>	<u>719,100</u>	<u>106,746</u>	<u>-</u>	<u>42,877</u>	<u>918,116</u>

11. 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。本集團並無持有任何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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	176,284	219,076
超過三個月但於六個月內	69,591	97,835
超過六個月	116,789	162,114
	<u>362,664</u>	<u>479,025</u>



簡明綜合財務報表附註

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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	162,170	181,169
超過三個月但於六個月內	25,575	41,581
超過六個月	787	3,624
	188,532	226,374

應付貿易賬款無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零一九年六月三十日，總賬面值為8,226,000港元（二零一八年十二月三十一日：16,849,000港元）之應付票據乃以2,468,000港元（二零一八年十二月三十一日：5,055,000港元）之定期存款作抵押。

13. 購股權計劃

二零一二年計劃

根據於二零一二年六月二十八日舉行之股東週年大會通過之決議案，二零一二年購股權計劃（「二零一二年計劃」）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，否則二零一二年計劃將繼續自二零一二年六月二十八日起十年有效，其後不會再發行購股權，惟二零一二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二零一二年四月三十日之通函。

二零一二年計劃將於二零二二年六月二十七日期滿。截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，並無根據二零一二年計劃授出任何購股權。



簡明綜合財務報表附註

14. 透過收購一間附屬公司而收購資產

於二零一九年五月三十一日，本集團向一名獨立第三方怡高(香港)有限公司(「怡高」)收購力運香港有限公司(「力運」)之100%股權及力運應付之股東貸款，代價約為533,773,000港元。力運從事投資控股而力運之主要資產為一幢位於香港灣仔之酒店樓宇。

上述交易作為資產及負債之購買而非業務合併入賬，原因為所收購之附屬公司於收購日期前並無從事任何重要業務交易。

上述收購中收購之資產及負債如下：

	(未經審核) 千港元
投資物業	530,000
預付款項及按金	428
現金及銀行結餘	3,349
其他應付款項	(4)
股東貸款	(226,685)
資產淨值	307,088
轉讓股東貸款	226,685
	533,773

533,773,000港元之代價乃透過抵銷就出售Ocean Wide集團(定義見附註15)已收之代價而結清，由此產生來自收購事項之現金流入淨額約3,349,000港元，此為所收購之現金及銀行結餘。

本集團就此項收購錄得交易成本約10,493,000港元，當中9,485,000港元之成本已支銷並計入本期間簡明綜合損益表之行政開支內，而1,008,000港元之其餘成本已支銷並在過往年度之損益扣除。



15. 出售附屬公司

於二零一九年五月三十一日，本集團向一名獨立第三方怡高出售Ocean Wide Assets Limited (「Ocean Wide」)(連同其附屬公司統稱為「Ocean Wide集團」)之100%股權及其應付之股東貸款，代價約為900,998,000港元。

	(未經審核) 千港元
所出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	5
投資物業	418,230
應收貿易賬款	28
預付款項、按金及其他應收賬款	276
可收回稅項	1,605
其他應付賬款及應計費用	(911)
遞延稅項負債	(8,647)
股東貸款	(40,107)
資產淨值	370,479
轉讓股東貸款	40,107
出售附屬公司之收益	490,412
	<u>900,998</u>
支付方式：	
收購力運之代價	533,773
預收現金按金並計入於二零一八年十二月三十一日 之其他應付賬款及應計費用	37,000
其餘現金代價	330,225
	<u>900,998</u>

有關出售Ocean Wide集團之現金及現金等值項目流入淨額分析如下：

	(未經審核) 千港元
其餘現金代價	330,225
將退回之已收代價多出金額並計入於二零一九年六月三十日 之其他應付賬款及應計費用	90
有關出售Ocean Wide集團之現金及現金等值項目流入淨額	<u>330,315</u>



簡明綜合財務報表附註

16. 資本承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
購入土地使用權	1,776	1,778
建設及購入物業、廠房及設備項目	4,013	3,979
	<u>5,789</u>	<u>5,757</u>

17. 關連人士交易

(a) 與一名關連人士之間的未償還結餘

於二零一九年六月三十日，計入本集團流動負債之應付一間聯營公司款項為2,800,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,800,000港元)，乃無抵押、免息及須於發出不少於30天事先書面通知時償還。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	5,426	4,629
退休後福利	193	193
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	<u>5,619</u>	<u>4,822</u>



簡明綜合財務報表附註

18. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具(不包括賬面值與公平值為合理相若者)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 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	90,991	91,710	90,991	91,710
金融負債				
計息銀行及其他借貸	215,873	270,767	215,873	270,768

管理層已評估，現金及現金等值項目以及已抵押存款、應收貿易賬款及票據、應付貿易賬款及票據、計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產、計入其他應付賬款及應計費用之金融負債，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報告。

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

計息銀行及其他借貸之非即期部分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。於二零一九年六月三十日，本集團自身有關計息銀行及其他借貸之違約風險被評估為不重大。

由本集團持有之非上市會所會籍債券之公平值是基於市場報價。

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



簡明綜合財務報表附註

18. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

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

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

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

	公平值計量之使用			總計 (未經審核) 千港元
	活躍市場 之報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 千港元	
於二零一九年六月三十日				
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資	-	300	90,691	90,991
	活躍市場 之報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零一八年十二月三十一日				
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資	-	300	91,410	91,710



18. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

第三級公平值計量之期內變動如下：

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資—非上市：

	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
於一月一日	91,410	91,783
採納香港財務報告準則第9號之影響	—	(12,514)
於一月一日(經重列)	91,410	79,269
於其他全面收益確認之公平值虧損	(625)	—
匯兌調整	(94)	(981)
於六月三十日	90,691	78,288

截至二零一九年六月三十日止六個月，金融資產及金融負債在第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。



簡明綜合財務報表附註

19. 報告期後事項

- (a) 於二零一九年七月二十四日，本公司全資附屬公司CNT Iron And Steel Limited（「CNT I&S」）與The NCHK Tin Plate Limited（清盤中）（「NCHK Tin Plate」）訂立買賣協議（「買賣協議」），以1.00港元之現金代價向NCHK Tin Plate收購北海馬口鐵有限公司（「北海馬口鐵」）股本中的一股股份（即北海馬口鐵全部已發行股本之其餘50%）。收購北海馬口鐵一事已於二零一九年七月二十四日完成。於完成後，北海馬口鐵成為本公司之全資附屬公司。本集團正在估計北海馬口鐵之可識別資產及負債之公平值。因此，並無於未經審核簡明綜合中期財務報表披露財務影響。
- (b) 於二零一九年八月二十日，本公司之全資附屬公司Tatpo Corporation Limited（「Tatpo」）與本集團一名獨立第三方Capitalkey Limited（「Capitalkey」）訂立意向書，據此，Tatpo（或其指定人士）擬以183,000,000港元（受限於若干調整）之代價向Capitalkey收購訊瑪國際投資有限公司（「訊瑪」）之全部已發行股份。訊瑪主要從事物業投資並持有一幢目前用作經營服務式住宅之24層高樓宇。此項可能進行之收購事項之詳情載於本公司日期為二零一九年八月二十日之公告。

20. 中期財務報表之批准

該等未經審核簡明綜合中期財務報表已於二零一九年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。



管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團從事製漆業務(透過中漆集團有限公司(「中漆」為於聯交所上市之公司(股份代號：1932))及其附屬公司(統稱「中漆集團」))、物業投資業務及鋼鐵產品貿易業務。本集團亦持有若干股本投資作投資用途。有關製漆業務之詳細資料亦載於中漆截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，而下文亦載列有關製漆業務之資料以便參考。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月錄得母公司股東應佔溢利440,060,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月溢利則為14,050,000港元。母公司股東應佔溢利增加，主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月內就出售本集團位於香港新界西貢之工業大廈所錄得之出售附屬公司收益。誠如本公司日期為二零一九年三月二十六日有關非常重大出售事項及主要交易之通函所披露，參照Ocean Wide集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務報表，出售Ocean Wide集團之估計收益為491,600,000港元。根據出售事項之完成賬目，出售事項之實際收益為490,410,000港元。

本集團錄得收入365,200,000港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之302,910,000港元增加20.6%。本集團的收入增加，主要由於中漆集團經營之製漆業務之收入增加所致。本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之毛利為90,360,000港元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之毛利70,100,000港元增加28.9%。毛利增加主要由於製漆業務(透過中漆集團經營)於截至二零一九年六月三十日止六個月之收入及毛利率顯著增加所致。

製漆業務之收入佔本集團截至二零一九年六月三十日止六個月收入之83.8%，而於截至二零一八年六月三十日止六個月則佔83.0%。

製漆業務(透過中漆集團經營)

一般行業背景

於二零一九年上半年，中國經濟繼續錄得溫和增長。中國國家統計局最近公佈二零一九年上半年中國內地之經濟表現。中國經濟增長仍以國內消費水平、出口量和價值，以及基礎設施投資額此三項因素作為主要原動力。國內消費水平繼續發揮關鍵作用，佔總增長之60.1%。儘管中美貿易局勢緊張，但二零一九年上半年中國內地之國內生產總值增長6.3%。對於歸類為「第二產業」之中國內地油漆及塗料行業而言，二零一九年上半年之平均增長率為5.8%，而二零一八年上半年為6.1%。

因此，二零一九年首六個月中國內地油漆及塗料產品之總銷量較二零一八年同期增加14.4%。此外，於截至二零一九年六月三十日止六個月，中國內地塗料、油墨、顏料及類似產品製造工業生產者出廠價格指數繼續錄得介乎2.4%至3.6%之升幅。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

製漆業務(透過中漆集團經營)(續)

一般行業背景(續)

油漆及塗料行業於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得令人滿意之增長，主要受中國內地房地產行業推動。然而，該增長部分被建築及裝修油漆及塗料產品以及傢具油漆及塗料產品之零售消耗減少所抵銷。截至二零一九年六月三十日止六個月，中國內地房地產項目之累計建築面積增加10.1%，而截至二零一八年六月三十日止六個月增加11.8%，但截至二零一九年六月三十日止六個月之中國內地房地產項目累計落成面積繼續進一步減少12.7%，相比截至二零一八年六月三十日止六個月則為10.6%。因此，建築及裝修油漆及塗料產品於截至二零一九年六月三十日止六個月之零售額減少22.2%，而截至二零一八年六月三十日止六個月則減少24.2%；傢具產品(包括傢具製造用油漆及塗料產品)之零售額減少14.9%，而截至二零一八年六月三十日止六個月則減少23.4%。

回顧期間內之內牆油漆及塗料產品需求下降的原因之一是二零一九年首六個月中國內地物業發展行業已落成單位數目減少。中國內地一些主要以傳統銷售渠道(如批發商或零售商)經營之油漆及塗料製造商大受影響。截至二零一九年六月三十日止六個月，中漆集團大部分收入來自物業發展商及工業製造商之銷售。因此，中漆集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得收入增長。

另一方面，原油價格自二零一八年十月以來已從高位回落。自二零一九年一月起，國際原油價格再次回升，但於二零一九年六月下跌。儘管二零一九年上半年國際原油價格較去年同期下降，但由於截至二零一九年六月三十日止六個月內人民幣兌美元貶值，中國進口之原油副產品價格上升。因此，中國原材料價格整體下跌百分比與國際原油價格下跌百分比不一致。譬如說，截至二零一九年六月三十日止六個月內中國溶劑價格變動百分比下降6.8%，而截至二零一九年六月三十日止六個月國際原油價格變動百分比下降13.4%。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

製漆業務 (透過中漆集團經營) (續)

分類業績

中漆集團截至二零一九年六月三十日止六個月之收入增加21.6%至305,880,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為251,490,000港元。中漆集團截至二零一九年六月三十日止六個月之毛利較截至二零一八年六月三十日止六個月增加39.9%至79,450,000港元。於截至二零一九年六月三十日止六個月之分類虧損為43,670,000港元而截至二零一八年六月三十日止六個月之分類虧損為71,640,000港元。儘管中漆集團於截至二零一九年六月三十日止六個月繼續錄得虧損，但中漆集團已在以下方面改善其表現：

1. 收入大幅增加

於截至二零一九年六月三十日止六個月，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增加10.1%、46.7%及6.2%。建築油漆及塗料產品之銷售收入於截至二零一九年六月三十日止六個月大幅增加，主要是由於向中國內地著名物業發展商之銷售增加，因此中漆集團得以增加建築油漆及塗料產品之銷售。此外，中漆集團對工業製造商之工業油漆及塗料產品之銷售亦有所增加。

2. 毛利率及毛利提升

中漆集團截至二零一九年六月三十日止六個月之毛利率上升15.0%至26.0%。毛利率增加主要是由於中漆集團油漆及塗料產品平均售價、產量及生產效率均見上升，而生產成本之升幅較小。

3. 擴大客戶群

於截至二零一九年六月三十日止六個月，中漆集團擴展銷售至物業發展商及工業製造商。中漆集團成功提升此等客戶於收入所佔比例，而非依賴批發商和零售商。

4. 華中地區之銷售突破

於截至二零一九年六月三十日止六個月，向華中地區客戶之銷售增加63.0%，主要由於中漆集團已成為物業發展商之註冊供應商之一。因此，中漆集團於回顧期間通過向華中地區之物業發展商出售建築油漆及塗料產品而增加相關產品之銷售。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

製漆業務(透過中漆集團經營)(續)

分類業績(續)

5. 重奪香港市場佔有率

此外，於截至二零一九年六月三十日止六個月，對香港客戶之銷售大幅增加99.1%，主要由於產品組合之提升及分銷網絡之增加，以促進品牌水性建築油漆及塗料產品之銷售，以及向香港政府項目之承建商及私營機構之承建商供應水性建築油漆及塗料產品。

6. 華南地區不同客戶之收入貢獻增加

於截至二零一九年六月三十日止六個月，中漆集團向華南地區工業製造商之銷售較截至二零一八年六月三十日止六個月大幅增加。增長主要是由於向傢具、汽車和風電行業製造商之銷售增長。此外，中漆集團通過促進直接銷售(而非依賴批發商和零售商)而調整對華南地區客戶之銷售策略。

物業投資業務

於二零一九年六月三十日，本集團持有之投資物業組合由13項物業組成，總樓面面積(「總樓面面積」)達252,261平方呎(「平方呎」)(二零一八年六月三十日：321,370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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，總樓面面積減少主要是因為出售位於香港西貢之投資物業所致。

期內收入為9,220,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為12,290,000港元。收入減少主要是由於在西貢物業之相關租約到期時並無與租戶續租所致。

於出售西貢物業及收購灣仔物業後，二零一九年六月之出租率達96.4%。截至二零一九年六月三十日止六個月之分類溢利為489,750,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為80,430,000港元。期內分類溢利顯著增加，主要原因是出售位於西貢之投資物業之收益約490,410,000港元。截至二零一九年六月三十日止六個月之本集團投資物業公平值收益淨額為2,060,000港元而截至二零一八年六月三十日止六個月之公平值收益淨額為72,390,000港元。此反映於回顧期間內香港及中國內地之住宅、商業及工業投資物業市場之整體市況。

本集團持續審視其投資物業組合並將繼續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／或中國內地之物業。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資業務 (續)

出售西貢物業及收購灣仔物業

該等交易已於二零一九年五月三十一日完成，而本集團錄得出售收益為490,410,000港元。已收到所得款項淨額為367,220,000港元(包括預收現金按金及資產淨值調整)以鞏固本集團之現金流量。此將增強本集團於香港及／或中國之住宅及／或商用物業組合。本集團擬提升其商用／住宅物業組合，以增加經常性收入及現金流量作長期投資之目的。

此外，本集團與鄧氏賓館(摩理臣山道)有限公司(「鄧氏賓館」)(為本集團之獨立第三方)已訂立協議，以月租1,330,000港元將灣仔物業回租予鄧氏賓館，為期三年，並附有選擇權，可按當時之市場租金續租多兩個連續年期，合共為六年。

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」)提出建議在本集團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。本集團已於二零一五年二月根據城規條例第17B條向上訴委員會(城市規劃)(「上訴委員會」)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。上訴委員會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，否則本集團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、計劃或措施。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

建議於香港元朗修建骨灰龕場之項目(續)

5. 將潘屋完整地原址保留，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。本集團需要向地政總署申請換地。本集團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。

本集團已經委任相關專業人士，並已向相關政府機構要求及有關各方提交相關評估、報告、計劃或措施以收集意見。

本集團已三度申請延長時限，以就我們對相關政府機構及受影響各方之意見作出回應方面，遵守有關向城規會提交相關評估、報告、計劃或措施之相關批准條件。城規會同意將延期由原來之六個月延長至二十四個月至二零一九年十一月，並表示除非情況極為特殊，否則不會再延期。

於本報告日期，博愛醫院(相關方之一)反對修建骨灰龕場之建議，而其餘相關方(例如城規會、規劃署、運輸署、香港警務處及醫院管理局)均尚未就接納或反對修建骨灰龕場之建議表態。本集團已回應所有相關方之意見，以尋求彼等接納該建議。

購入位於中國上海市青浦區之十個停車位

誠如本公司二零一八年年報所述，以人民幣2,800,000元之現金代價購入之中國上海市一幢商業樓宇內之十個停車位已於二零一九年四月交付予本集團。本集團擬將此等停車位出租，以按當時之租金水平賺取租金收入。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資業務 (續)

購入位於中國中山市之兩個停車位

於二零一九年六月，本集團與一名獨立物業發展商訂立協議，以人民幣180,000元之現金代價收購中國中山市一幢住宅樓宇內之兩個停車位。代價已經以本集團之內部財務資源撥付。此等停車位已於二零一九年八月轉移予本集團，而本集團擬將此等停車位出租，以按當時之租金水平賺取租金收入。

可能收購訊瑪國際有限公司之全部已發行股本

於二零一九年八月二十日，Tatpo與本集團一名獨立第三方Capitalkey訂立意向書，據此，Tatpo擬向Capitalkey收購訊瑪（為Capitalkey之全資附屬公司）之七十五(75)股普通股（即訊瑪之全部已發行股份）（「可能收購事項」）。訊瑪為一幢位於香港九龍上海街之24層高商住樓宇（「上海街物業」）之唯一註冊及實益擁有人。

可能收購事項之代價金額為183,000,000港元，乃受限於Capitalkey與Tatpo（或其指定人士）可能訂立之正式買賣協議中將協定之調整。

倘若收購事項完成，Capitalkey將促使其之其中一名聯屬人士於可能收購事項完成日期起計為期三年內按年租5,400,000港元（包括差餉及地租）回租上海街物業。本集團將於其時成為上海街物業之擁有人而本集團之投資物業組合將因此而提升。此外，上海街物業之建議售後回租安排將為本集團帶來收取收益率為每年約三厘之經常性租金收入之機會。本公司董事認為，意向書之條款為公平合理，並符合本集團及本公司股東之整體利益。有關可能收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月二十日有關意向書之可能須予披露交易之公告。

鋼鐵產品貿易業務

期內收入為50,110,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月之收入則為39,130,000港元，顯著增加28.1%。增加主要是由於馬口鐵底片於截至二零一九年六月三十日止六個月之需求增加。

毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月的2.6%增加0.8個百分點至截至二零一九年六月三十日止六個月之3.4%。期內分類虧損為1,310,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為2,040,000港元。期內分類虧損主要由於截至二零一九年六月三十日止六個月之應佔一間聯營公司虧損所致。

於二零一九年七月，本集團與NCHK Tin Plate訂立協議，以1.00港元之名義現金代價收購聯營公司北海馬口鐵之其餘50%股本權益，以整合對該聯營公司的控制權。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

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

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。於二零一九年六月三十日之現金及現金等值項目為568,110,000港元，於二零一八年十二月三十一日則為295,870,000港元。於二零一九年六月三十日之銀行及其他借貸為215,870,000港元，於二零一八年十二月三十一日則為270,770,000港元。本集團之銀行及其他借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零一九年六月三十日之銀行及其他借貸總額約為215,870,000港元(100.0%)須於一年內償還。

本集團之現金、銀行結餘以及銀行及其他借貸主要以港元及人民幣計值。本集團之業績會因港元與人民幣之間之匯率波動而受到影響。本集團於二零一九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外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

本集團於二零一九年六月三十日之負債資本比率(即銀行及其他借貸總額對股東資金之百分比)為11.3%，於二零一八年十二月三十一日則為18.2%。本集團於二零一九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2.24倍，於二零一八年十二月三十一日則為1.52倍。

於截至二零一九年六月三十日止六個月，存貨周轉日數¹為55日，較截至二零一八年六月三十日止六個月之73日下降。應收貿易賬款及票據周轉日數²為180日，較截至二零一八年六月三十日止六個月之332日下降。應收貿易賬款及票據周轉日數顯著改善，主要由於客戶結付進度更佳所致。

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日計算。



管理層討論及分析

財務回顧 (續)

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零一九年六月三十日之股東資金約為1,910,420,000港元，於二零一八年十二月三十一日則為1,490,720,000港元。於二零一九年六月三十日之每股資產淨值為1.07港元而於二零一八年十二月三十一日為0.86港元。於二零一九年六月三十日之每股股東資金為1.00港元而於二零一八年十二月三十一日為0.78港元。港元（報告貨幣）與人民幣之間之外幣匯率波動可能會產生重大影響，並可能導致本集團經營業績波動。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本公司為多間附屬公司取得一般銀行融資而向銀行發出之尚未解除擔保額為10,420,000港元，於二零一八年十二月三十一日則為67,180,000港元。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，賬面淨值合共269,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：380,050,000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予多間金融機構，作為銀行及其他借貸以及租賃負債之抵押。於二零一九年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸以及租賃負債總額為114,520,000港元，於二零一八年十二月三十一日則為169,210,000港元。

員工

於二零一九年六月三十日，本集團之員工數目為836名（二零一八年六月三十日：990名）。截至二零一九年六月三十日止六個月之員工成本（不包括董事酬金）為76,050,000港元，截至二零一八年六月三十日止六個月則為80,090,000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。



管理層討論及分析

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

出售Ocean Wide Assets Limited之全部已發行股本及收購力運香港有限公司之全部已發行股本

根據Tatpo(為本公司之全資附屬公司)、怡高及鄧成波先生所訂立日期為二零一八年九月八日之股份交換協議(經日期為二零一九年三月二十日之補充契據所修訂及補充)，Tatpo將(i)向怡高出售Ocean Wide之全部已發行股本及Ocean Wide應付Tatpo之貸款，代價為900,000,000港元(「出售Ocean Wide」)；及(ii)向怡高收購力運之全部已發行股本及力運應付怡高之貸款，代價為530,000,000港元(「收購力運」)。出售Ocean Wide及收購力運已於二零一九年五月九日取得本公司股東批准後在二零一九年五月三十一日完成。出售Ocean Wide及收購力運之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年九月十日、二零一八年十一月二十六日、二零一九年一月二十八日、二零一九年二月二十七日、二零一九年三月二十日及二零一九年五月九日之公告以及本公司日期為二零一九年三月二十六日之通函。

除上文披露者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月，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。

於二零一九年六月三十日後，本集團有以下收購事項及可能進行之收購事項：

收購北海馬口鐵有限公司之50%股本權益

於二零一九年七月二十四日，本公司全資附屬公司CNT I&S與NCHK Tin Plate 訂立買賣協議，以1.00港元之現金代價向NCHK Tin Plate收購北海馬口鐵股本中的一股股份(即北海馬口鐵全部已發行股本之其餘50%)。收購北海馬口鐵一事已於二零一九年七月二十四日完成。於完成後，北海馬口鐵成為本公司之全資附屬公司。

可能收購訊瑪國際投資有限公司

於二零一九年八月二十日，Tatpo與Capitalkey訂立意向書，據此，Tatpo(或其指定人士)擬向Capitalkey收購訊瑪之七十五(75)股普通股(即訊瑪之全部已發行股份)。可能收購事項之代價金額為183,000,000港元，乃受限於Capitalkey與Tatpo(或其指定人士)可能訂立之正式買賣協議中將協定之調整。可能收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年八月二十日之公告。

除上文披露者外，直至本報告日期，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。



管理層討論及分析

業務展望

展望未來，二零一九年下半年將仍然充滿挑戰。全球經濟及政治不明朗因素對全球經濟增長帶來更多風險。中美貿易爭議可能導致對多種產品進一步徵收關稅。預計中國經濟增長將會放緩而人民幣兌美元已經貶值，此情況加速並加深了兩國之間的衝突。由於最近之社會動盪，預計二零一九年下半年中國內地及香港之營商環境將出現波動和挑戰。

於二零一九年八月發佈之中國工業生產指數顯示，二零一九年七月中國工業生產業務之生產活動水平錄得4.8%之相對較小增長率。中國政府致力保持房地產行業穩定。中國內地之國策仍然嚴格，強調「房子是用來住的，不是用來炒的」。房地產市場繼續受到政府規限措施之影響－促進供需平衡，並加快建立長期穩定健康之發展機制。本集團對中國內地房地產市場之穩健增長保持審慎樂觀之看法。因此，本集團將繼續尋求進一步投資機遇。

香港方面，社會動盪之局面持續，隨著香港對二零一九年之預測經濟增長為不高於百分之一，預計經濟將面臨衰退。儘管宏觀經濟狀況似乎正在惡化，但香港的低息環境為樓市提供支持。此外，土地供應有限仍然是香港經濟的主要問題，這可能令香港樓市在可預見將來保持穩定。

本集團將繼續審視其投資物業，以保持穩定之收入來源。本集團將繼續購入更多投資物業項目，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途。

中漆集團持續評估中國內地市場之機遇及挑戰。在充滿挑戰之營商環境中，中漆集團將積極行動，致力改進生產鏈及提升中漆集團在溶劑型及水性油漆及塗料產品方面之產品組合。中漆董事相信，中漆集團將受惠於粵港澳大灣區倡議，並將瞄準華南市場，聚焦中國廣東省之龍頭城市，如深圳和中山，務求發揮中山生產廠房提升後之產能。中漆董事相信，此業務重點有利於中漆集團之業務發展，而資源將集中於中漆集團已建立重大業務版圖之目標市場。

目前，中漆集團繼續實施中漆二零一八年年報所披露之各項業務振興措施及舉措，以增強中漆集團之業務營運及降低生產成本。此等措施和舉措全面，旨在配合中漆集團之短期和長遠業務發展。此外，中漆董事計劃增撥資源以推廣中漆集團之品牌油漆及塗料產品，並改進生產工藝及技術。中漆集團亦會針對高增長和環保油漆及塗料產品而提升分銷網絡以及銷售及市場推廣活動。中漆董事認為，有關改善將在中漆集團二零一九年全年經營業績中反映。



其他資料

中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

買賣或贖回本公司股份

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，按本公司遵照證券及期貨條例(「證券期貨條例」)第352條置存之登記冊所載，本公司董事於本公司股份及相關股份的權益如下：

姓名	身份	股份數目				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	-	-	498,053,620 (附註)	-	498,053,620	26.16%

附註：該498,053,620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。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第十五部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所，或已登記於本公司遵照證券期貨條例第352條須置存之登記冊內之本公司或其任何相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)之股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。於回顧期間，本公司各董事及主要行政人員概無擁有或獲授任何可認購本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)證券之權利，亦無行使任何該等權利。

購股權

本公司於二零一二年六月二十八日採納現行購股權計劃(「該計劃」)。自該計劃採納日期起至截至二零一九年六月三十日止期間，並無根據該計劃授出購股權。



其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，按本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊及公開資料所載，下列人士(本公司董事除外)於本公司股份及相關股份中持有權益：

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市及 實物結算之 股本衍生 工具)	佔已發行 股份總數 之百分比
10%或以上已發行股份總數					
Prime Surplus Limited	1	實益擁有人	498,053,620	–	26.16%
何美寶	2	配偶權益	498,053,620	–	26.16%
Chinaculture.com Limited	3	實益擁有人	364,689,655	–	19.16%
莊士中國投資有限公司	3	受控制法團權益	364,689,655	–	19.16%
Profit Stability Investments Limited	3	受控制法團權益	364,689,655	–	19.16%
莊士機構國際有限公司	3	受控制法團權益	364,689,655	–	19.16%
Evergain Holdings Limited	3	受控制法團權益	364,689,655	–	19.16%
莊紹綬	3	受控制法團權益	364,689,655	–	19.16%
莊賀碧諭	3	配偶權益	364,689,655	–	19.16%
10%以下已發行股份總數					
博騰國際投資貿易有限公司	4	實益擁有人	98,000,000	–	5.15%
Rapid Growth Ltd.	5	受託人	–	98,000,000	5.15%
Polygold Holdings Limited	5	受控制法團權益	–	98,000,000	5.15%
謝建明	5	受控制法團權益	–	98,000,000	5.15%



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498,053,620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498,053,620股股份之權益。
- (3) 所提及之364,689,655股股份與Chinaculture.com Limited實益擁有同批之364,689,655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60.71%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47.67%權益。莊紹綏先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之100%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364,689,655股股份之權益。

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

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

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

除上文所披露者外，概無任何人士(本公司董事除外)向本公司申報其於二零一九年六月三十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本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

企業管治

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司已遵守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) 本公司過去並無提名委員會，該委員會的職能由全體董事會履行。於二零一九年七月十一日，董事會已遵照上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文第A.5.1條成立提名委員會(「提名委員會」)，主席為胡匡佐先生而成員為莊志坤先生及張曉京先生，並已訂有書面職權範圍。



其他資料

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料之變更如下：

- (1) 洪定豪先生已退任本公司之非執行董事，自二零一九年六月五日起生效。
- (2) 胡匡佐先生已獲委任為提名委員會之主席兼成員，自二零一九年七月十一日起生效。
- (3) 莊志坤先生已獲委任為提名委員會之成員，自二零一九年七月十一日起生效。
- (4) 張曉京先生已獲委任為提名委員會之成員，自二零一九年七月十一日起生效。
- (5) 林瑩如女士已獲委任為本公司之獨立非執行董事，自二零一九年七月十一日起生效。
- (6) 於二零一九年八月獲批准並已向莊志坤先生支付相等於八個月薪金的花紅。

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標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，本公司所有董事確認於截至二零一九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。

有關衍生訴訟之最新資料

於本報告日期，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。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
林定波

香港，二零一九年八月二十八日