



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 年報



目 錄

2	公司資料
3	主席報告書
5	管理層討論及分析
20	企業管治報告書
29	環境、社會及管治報告書
42	董事會報告書
54	獨立核數師報告書
59	綜合損益表
60	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
65	綜合現金流量表
67	財務報表附註
177	主要物業附表
180	詞彙



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
鄭偉波
高國輝

審核委員會

胡匡佐 (審核委員會主席)
黃德銳
陳樺碩

薪酬委員會

胡匡佐 (薪酬委員會主席)
林定波
黃德銳

提名委員會

胡匡佐 (提名委員會主席)
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



主席報告書

概覽

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團業務可分為三個業務分類。本集團之最大分類是由中漆集團有限公司（「中漆」，連同中漆之附屬公司統稱為「中漆集團」）經營的油漆及塗料業務，而本公司持有中漆之75%已發行股本。本集團亦積極提升投資物業組合，以賺取租金收入及達致資本增值。本集團亦從事鋼鐵貿易業務。除鋼鐵業務外，本集團來自油漆及塗料業務以及物業投資業務之收入較截至二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得溫和增長及錄得相若金額。

中美貿易關係持續緊張（「中美貿易關係緊張」）是二零一九年全球經濟放緩之主因。於二零一九年，中國整體油漆及塗料市場仍然充滿挑戰。價格競爭、原材料價格波動以及人民幣匯價下跌導致銷售成本波動，繼而影響本集團年內之毛利率。另一方面，面對中美貿易關係緊張升級，中國內地之宏觀經濟形勢仍然不確定，形成不利之營商環境並導致中國內地消費者之平均開支下跌。中漆集團於二零一九年之收入約為713,330,000港元，較二零一八年之收入約617,250,000港元增加15.6%。中漆集團於二零一九年之毛利增加至約196,820,000港元，較二零一八年之毛利約150,940,000港元顯著增加30.4%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團物業投資業務貢獻之收入約為22,520,000港元，而二零一八年則約為22,370,000港元。物業投資業務錄得其他收入及收益約490,940,000港元，主要是由出售持有位於西貢之投資物業（「西貢物業」）之附屬公司所產生之收益。

鑑於中國內地行業競爭激烈及國內經濟疲弱，鋼鐵貿易業務於二零一九年之收入較二零一八年減少62.5%。

鑑於上文所述，截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入約為807,920,000港元，較二零一八年之收入輕微下跌2.9%。毛利增加約43,230,000港元，較二零一八年之毛利增加24.2%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利約為234,790,000港元，而二零一八年則錄得本公司股東應佔虧損約為25,090,000港元。



主席報告書

展望

中美貿易關係緊張困擾著的中國及香港之市場氣氛及業務前景，更重要的是，二零二零年第一季度世界各地爆發二零一九年冠狀病毒病（「2019冠狀病毒病」）。雖然中國及香港政府已採取措施防治2019冠狀病毒病，但中國及香港之經濟繁榮局面無法避過疫情的打擊。其影響程度仍未確定。

儘管中美貿易關係緊張及2019冠狀病毒病對中國內地及香港經濟帶來不確定因素，但本集團將繼續提升內部監控及風險管理系統以及提高生產效率，以應對充滿挑戰之營商環境。

通過維持現有中漆之製漆核心業務之同時，本公司董事將繼續發展及擴大物業投資業務，並開拓其他商機，以推動本集團之持續業務發展。



管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團透過中漆（本公司之非全資上市附屬公司，其股份於聯交所上市）從事油漆及塗料業務。本集團亦從事物業投資業務及鋼鐵產品貿易業務。油漆及塗料業務之詳細資料亦載於中漆截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報，而下文亦載列有關油漆及塗料業務之資料以便參考。

油漆及塗料產品

整體行業背景

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（如用於傢具著色、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。中漆集團的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二零一九年製漆業務總收入之41.0%（二零一八年：46.2%）、40.2%（二零一八年：32.3%）及18.8%（二零一八年：21.5%）。中漆集團繼續主攻中國市場，而該市場佔中漆集團二零一九年總收入之89.5%（二零一八年：92.4%）。

中國之油漆及塗料行業是第二產業中的其中一類行業，為中國之國內生產總值增長作出貢獻，二零一九年第二產業之整體平均增長率為5.8%，較二零一八年下降10.0%。油漆及塗料行業對第二產業之直接貢獻顯著，因為二零一九年中國油漆及塗料產品之總銷量增長38.3%，而二零一八年則為負增長9.5%。此外，二零一九年塗料、油墨、顏料及類似產品之中國製造業生產者價格指數繼續在-0.3%至3.6%之範圍內增長。因而二零一九年，油漆及塗料行業增長顯著增長的原因之一在於房地產銷售增長，此推動油漆及塗料產品需求之增長步伐加快。二零一九年中國房地產項目的累計建築面積增加8.7%，而二零一八年為增長5.2%。二零一九年中國房地產項目的累計竣工面積增加2.6%，而二零一八年為減少7.8%。然而，二零一九年油漆及塗料行業之增長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費減少部分抵銷。建築及裝修油漆及塗料產品之零售銷售在二零一九年減少17.5%，而二零一八年為減少22.4%；傢具產品（包括傢具製造用油漆及塗料產品）之零售銷售於二零一九年減少12.4%，而二零一八年為減少19.9%。油漆及塗料行業之整體改善得益於中國增值稅稅率之進一步下調。



管理層討論及分析

油漆及塗料產品(續)

整體行業背景(續)

另一方面，油漆及塗料行業之原材料價格在二零一九年略為回落。儘管國際原油價格在年內出現間歇性波動，但平均原油價格仍呈下降趨勢。與二零一八年相比，二零一九年加權平均原油價格下降10.9%。原油價格下降之原因是供應過剩及主要石油消耗國(包括中國)之經濟增長(及生產活動)增長緩慢，令需求增長未達預期。在國際原油價格回落之際，由於人民幣匯價下跌，中國進口之原油副產品價格並無相應下降。因此，與國際原油價格之下跌相比，油漆及塗料行業之原材料成本並未大幅下降。

油漆及塗料產品之收入增加

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，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增加2.5%、43.5%及1.5%。建築油漆及塗料產品之銷售收入於本年度大幅增加，主要是由於向中國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。儘管人民幣貶值，中漆集團截至二零一九年十二月三十一日止年度按港元計之收入仍增加15.6%。值得注意的是，以原貨幣(人民幣及港元)而言，中漆集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之整體收入增加20.2%。

擴大客戶群

於本年度，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百分比，而非依賴批發商和零售商進行銷售。另一方面，來自水性油漆及塗料產品之收入較去年增加45.3%至約283,020,000港元。乳膠漆產品及水性木器漆產品此兩大水性油漆及塗料產品錄得雙位數增長。

收入金額之地理分析

從地理位置而言，中漆集團之收入大多來自華南、華中及華東地區。此等地區於截至二零一九年十二月三十一日止年度之收入約為592,490,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則約為544,390,000港元。

華中地區之銷售突破

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，中漆集團向華中地區客戶之銷售增加38.6%，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，中漆集團於本年度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

油漆及塗料產品(續)

重奪香港市場佔有率

此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，中漆集團對香港客戶之銷售大幅增加60.4%，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。

華南及華東地區新客戶之收入貢獻增加

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，中漆集團向華南及華東地區的傢具、汽車、風電、電動汽車和電動適配器行業之工業製造商之銷售較截至二零一八年十二月三十一日止年度增加。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)而調整對華南及華東地區客戶之銷售策略。

原材料

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。原油價格直接或間接影響此等原材料之價格。整體原油價格於二零一九年內波動，部份原材料價格走勢不穩，並無跟隨原油價格之走勢。例如，截至二零一九年十二月三十一日止年度之整體原油價格較截至二零一八年十二月三十一日止年度下跌10.8%。此外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，進口原材料價格亦受人民幣貶值影響。因此，原材料價格之波動整體而言與截至二零一九年十二月三十一日止年度內原油價格變動並不一致。

毛利及毛利率

中漆集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之毛利較去年上升30.4%至約196,820,000港元。中漆集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之毛利率上升12.7%至27.6%。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。中漆集團生產成本之一大部分，如折舊及直接勞工，不會與產量同步上升。中漆集團油漆及塗料產品平均總售價上升，主要是由於產品組合變更以及工業油漆及塗料產品和建築油漆及塗料產品之售價自二零一八年下半年起普遍上升所致。



管理層討論及分析

油漆及塗料產品(續)

盈利能力分析

截至二零一九年十二月三十一日止年度之分類錄得虧損約為18,820,000港元，而該虧損金額已較截至二零一八年十二月三十一日止年度之分類虧損約157,150,000港元顯著減少。中漆集團已實施主要振興業務措施及行動，以削減中漆集團之虧損額。此等業務計劃旨在實施策略計劃，以重新調整策略方針及重點，並提升中漆集團業務營運之效率。從財務角度而言，除中漆集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經營虧損大幅減少外，截至二零一九年十二月三十一日止年度之EBITDA(即經營溢利加折舊及攤銷)亦錄得正數約8,760,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得負EBITDA約為135,360,000港元。此成績得益於中漆集團為應對瞬息萬變之市場環境而實行合適之振興業務措施及行動，並推行更佳之架構以促進中漆集團產品之銷售。

中漆集團將繼續加強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。此外，中漆集團已終止新豐生產廠房之擴建計劃，並增強位於中山之生產廠房之生產活動。

此外，為了增加中漆集團在中國之市場佔有率、擴大於中國之銷售版圖以及壯大客戶群，中漆集團將繼續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。

面對2019冠狀病毒病爆發帶來之新威脅，加上身處充滿挑戰之營商環境，中漆集團將評估中國市場之新機遇及挑戰。

物業投資

於過去數十年，本集團在香港及中國內地購入若干住宅、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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團持有之投資物業組合由14項(二零一八年：13項)物業組成，總樓面面積達264,180平方呎(「平方呎」)(二零一八年：367,187平方呎)，包括在香港及中國內地之住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業物業，以賺取穩定經常性收入及現金流作長線投資用途。



管理層討論及分析

物業投資(續)

年內收入約為22,520,000港元，而去年則約為22,370,000港元。二零一九年之收入略為增加。分類溢利約為267,430,000港元，而去年則約為106,990,000港元。年內分類溢利顯著增加，主要原因是出售持有西貢物業之附屬公司之收益約490,410,000港元抵銷投資物業之公平值虧損淨額約229,690,000港元後之影響。本集團之投資物業於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損淨額，主要由於本集團於二零一九年五月收購位於灣仔之投資物業(「灣仔物業」)之公平值與該投資物業之收購成本約530,000,000港元相比而言有所下降。灣仔物業已出租予一名酒店營運商，其目前將灣仔物業用於經營酒店。此反映年內香港及中國內地之酒店、住宅、商業及工業投資物業市場之整體市況。

於二零一九年十二月三十一日，本集團所持投資物業之總市值約為851,340,000港元(二零一八年：799,980,000港元)，較二零一八年增加6.4%。該增加主要源自年內收購投資物業約714,370,000港元、出售西貢物業約418,230,000港元、本集團投資物業組合之公平值淨額於二零一九年下降約229,690,000港元、轉撥至預付地價以及物業、廠房及設備約14,130,000港元、自物業、廠房及設備和投資物業之按金轉撥約3,470,000港元以及人民幣資產貶值產生之匯兌調整。

二零一九年之平均出租率下降至76.9%，而二零一八年則為80.3%。平均出租率下降主要是由於年內終止相關租賃協議後並無與有關租戶續租。二零一九年之租金收入(包括集團內公司間之租金收入)略降至約27,800,000港元，而二零一八年則約為28,040,000港元。

本集團的業務模式旨在平衡短期資本需求及長期融資實力。本集團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，同時本集團亦出售若干投資物業，為業務、經營及擴充計劃撥付資金。此舉讓本集團一般能透過租金收入產生的現金流量為業務營運提供資金，同時本集團亦自出售該等物業獲得額外資本受益，以便整體營運。本集團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。



管理層討論及分析

物業投資(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約為490,410,000港元。已收到所得款項淨額約為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及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，以月租約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

物業投資(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。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，並已向相關政府部門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。

本集團已四度申請延長時限，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三十個月至二零二零年五月，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。

位於中國上海市青浦區之十個停車位

誠如本公司二零一九年中期報告所披露，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轉移予本集團。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

物業投資(續)

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。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。

收購訊瑪國際投資有限公司

於二零一九年八月二十日，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擬向Capitalkey收購訊瑪國際投資有限公司(「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)。訊瑪為一幢位於香港九龍上海街之25層高商住樓宇(「上海街物業」)之唯一註冊及實益擁有人。

本集團其後於二零一九年十一月十三日與訊瑪訂立正式買賣協議，以收購訊瑪之全部已發行股本。收購事項之代價金額約為183,080,000港元(包括資產淨值調整)。收購事項已於二零一九年十二月十八日完成。

此外，本集團已與利鴻集團有限公司(「利鴻」，為獨立於本集團之第三方)訂立協議，按年租約5,400,000港元(包括差餉及地租)回租上海街物業，為期三年。利鴻將上海街物業用於經營服務式住宅。上海街物業將提升本集團之投資物業組合。此外，上海街物業之售後回租安排將為本集團帶來收取收益率為每年約3%之經常性租金收入之機會。

鋼鐵產品貿易及相關投資

鋼鐵業是中國內地的重要工業之一。鋼鐵產品可分為兩類，名為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。

鑑於中國內地之行業競爭激烈及國內經濟環境不景氣，馬口鐵產品之銷售較去年顯著減少62.5%。二零一九年之利潤率略升至3.3%。中美貿易關係緊張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。

於二零一九年七月，本集團與The NCHK Tin Plate Limited(清盤中)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有限公司之其餘50%股本權益，以整合對該聯營公司的控制權。

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。



管理層討論及分析

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

本集團持有投資控股公司Profitable Industries Limited (「PIL投資」) 之12.5%股本權益，其核心資產為中國廣東省四會一個墓園項目 (「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運。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。

本集團已委聘一家獨立專業評值公司根據「經調整資產淨值法」而對PIL投資於二零一九年十二月三十一日之公允市值進行估值，該估值法考慮(除其他因素外)墓園之物業估值以及本集團於PIL投資之少數股權的折讓。此項股本投資於二零一九年十二月三十一日之公允市值約為41,660,000港元，相比於二零一八年十二月三十一日則約為81,600,000港元。公平值減少已根據本集團對於視為策略性質之股本投資之會計政策而於其他全面收益確認。

展望

2019冠狀病毒病在全球爆發，包括亞洲、美國、歐洲和中東各地，令正在復甦之全球經濟蒙上陰霾。

美國聯邦儲備局於二零二零年三月初緊急減息，最近再將利率下調至接近零息水平，可見其憂慮2019冠狀病毒病或會對美國經濟增長帶來負面影響。



管理層討論及分析

展望(續)

中國政府已加大防疫工作之力度並採取多項措施，包括實施檢疫及密切管理以加強在中國內地各省之社區防疫控疫工作，暫停中國內地部份城市之市內公共交通，以及削減向出境旅客提供之機場及火車站服務，全力遏制2019冠狀病毒病進一步傳播。中國政府已在聯合防疫控疫機制下積極協調資源，以解決2019冠狀病毒病爆發期間口罩短缺之問題，以增加口罩之產能及供應；地方政府已採取措施關閉部分社區並收緊入境限制，以支持具有防疫控疫條件之商業企業，力求中國內地大部分地區能夠於二零二零年二月復工。

此外，中國政府已採取不同經濟措施應對疫情全球大流行，包括減稅和下調關稅，推出有關基礎建設之新投資措施。本集團相信中國政府有能力在短時間內控制疫情，國內經濟將在疫情消退後恢復增長。

香港經濟難免受到內部和外部不明朗因素之不利影響。二零二零年將會是充滿挑戰的一年，而酒店、旅遊、零售和餐飲等行業所面對的考驗更多。然而，香港之整體基本實力仍然穩固如昔，本集團將發掘具吸引力之機遇以購入更多物業，從而分散和擴大本集團之投資組合。

本集團一直密切跟進2019冠狀病毒病疫情之發展，並已實行業務持續營運計劃，以盡量減輕本集團之營運及業務所受干擾，並確保本集團業務克服疫情帶來的挑戰。2019冠狀病毒病疫情為財政年結日後的非調整事件而並無產生對截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表作出任何調整。

財務回顧

本集團管理層獲提供關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)以管理其業務，透過評估、控制及制定策略以提升表現。該等關鍵表現指標包括收入、毛利率、股東應佔純利、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溢利約為234,790,000港元，而去年則錄得股東應佔虧損約為25,090,000港元。本年度收入約為807,920,000港元，較去年減少2.9%。本年度毛利約為221,680,000港元，較去年增加24.2%。毛利率由二零一八年的21.5%增加5.9個百分點(「百分點」)至二零一九年的27.4%。



管理層討論及分析

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713,330,000港元，佔本集團總收入之88.3%。本年度分類收入較去年增加15.6%。毛利率增加3.1個百分點，由二零一八年的24.5%上升至二零一九年的27.6%。毛利率上升主要由於製漆產品之平均售價上升以及生產效率提升而節省成本所致。本年度分類虧損約為18,820,000港元，較二零一八年約157,150,000港元大幅減少88.0%。

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，以維持油漆及塗料產品之毛利率。

物業投資

物業投資業務錄得收入約22,520,000港元，佔本集團總收入的2.8%。本年度分類溢利增加至約267,430,000港元，而去年則約為106,990,000港元。分類溢利顯著增加，主要由於出售西貢物業之收益約490,410,000港元與錄得投資物業之公平值虧損淨額約229,690,000港元之淨影響所致。

鋼鐵產品貿易及相關投資

鋼鐵業務錄得收入72,080,000港元，佔本集團總收入的8.9%。本年度收入較去年減少62.5%，原因為中國內地對馬口鐵底片之需求顯著減少所致。本年度分類溢利約為6,730,000港元，而去年則錄得分類虧損約6,670,000港元。本年度錄得分類溢利，主要由於二零一九年錄得收購一間附屬公司之收益約9,130,000港元。由於馬口鐵之採購成本下降，毛利率由二零一八年的2.7%上升至二零一九年的3.3%。

地域分類

本集團主要在中國內地及香港經營所有業務。中國內地及香港業務之收入分別約為716,060,000港元（二零一八年：768,680,000港元）及約91,860,000港元（二零一八年：63,260,000港元）。



管理層討論及分析

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。於二零一九年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為465,370,000港元，於二零一八年十二月三十一日則約為295,870,000港元。於二零一九年十二月三十一日之銀行及其他借貸約為216,440,000港元，於二零一八年十二月三十一日則約為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十二月三十一日之銀行及其他借貸總額中，約216,440,000港元(100%)須於一年內償還。

本集團於二零一九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股東資金之百分比)為13.1%，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1.93倍，於二零一八年十二月三十一日則為1.52倍。

於回顧年度，存貨周轉日數¹為44日，與二零一八年之44日相同。應收貿易賬款及票據周轉日數²由二零一八年的210日下降至二零一九年的144日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零一九年十二月三十一日之股東資金約為1,651,070,000港元，於二零一八年十二月三十一日則約為1,490,720,000港元。於二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值為0.94港元，於二零一八年十二月三十一日則為0.86港元。於二零一九年十二月三十一日之每股股東資金為0.87港元，於二零一八年十二月三十一日則為0.78港元。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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9,190,000港元，而於二零一八年十二月三十一日則約為67,180,000港元。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值合共約377,820,000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。於二零一九年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸總額約為195,630,000港元，於二零一八年十二月三十一日則約為169,210,000港元，而應付票據約為8,090,000港元，於二零一八年十二月三十一日則約為16,850,000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。



管理層討論及分析

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。本集團於二零一九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，本集團投資合共約19,190,000港元(二零一八年：31,180,000港元)以購入物業、廠房及設備以及投資物業。此外，本集團於年內透過收購附屬公司而收購約713,000,000港元(二零一八年：106,740,000港元)之投資物業。

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之員工數目為817名(二零一八年十二月三十一日：886名)。本年度之員工成本(不包括董事酬金)約為153,030,000港元，去年則約為166,440,000港元。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。



管理層討論及分析

主要風險及不明朗因素

財務風險

利率風險

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



管理層討論及分析

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。

報告日後事項

除上文披露者外，於二零一九年十二月三十一日後並無發生重要之期後事項。



企業管治報告書

企業管治常規

董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司均有應用企管守則之原則及遵守企管守則之守則條文，惟以下除外：

- (1) 非執行董事及獨立非執行董事之委任並無指定任期。根據公司細則，彼等須遵守至少每三年輪值告退一次之規定。董事會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，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。

董事會

於年內及截至本報告書日期，董事會成員包括：

執行董事

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
洪定豪(於二零一九年六月五日退任)

獨立非執行董事

胡匡佐
黃德銳
張曉京
林瑩如(於二零一九年七月十一日獲委任)
鄭偉波(於二零一九年十月八日獲委任)
高國輝(於二零一九年十月八日獲委任)

董事之履歷及彼等之關係(如有)載於第45至47頁「董事及高層管理人員履歷」。

主席與董事總經理之角色為分開並由不同人士出任，兩者之職務已明確劃分，並成文訂明。主席負責管理董事會及確保董事會依循妥善之企業管治常規及程序有效運作；而董事總經理則負責管理本集團業務，包括推行董事會制定之主要策略及方針。



企業管治報告書

董事會 (續)

非執行董事具備多種專業知識及經驗。彼等就策略制訂、表現及問責等課題提供寶貴貢獻及獨立判斷。本公司現有六名獨立非執行董事，其中三名獨立非執行董事具備恰當之專業會計資格或財務管理專長。本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事會將本集團之整體策略、年度預算、年度及中期業績、重大收購及出售事項、有關委任或重新委任董事之推薦建議、企業管治職責以及其他重要營運及財務事項，保留由董事會決定或考慮。而將本集團之日常營運委託董事總經理領導之管理層負責。

董事會定期召開會議，以討論及檢討本集團之整體策略、營運與財務表現及董事會的其他職責。年內，每名董事出席常規董事會會議及本公司股東大會之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 常規董事會 會議次數	出席／召開 股東大會次數
執行董事		
林定波	4/4	2/2
莊志坤	4/4	2/2
非執行董事		
徐浩銓	4/4	2/2
陳樺碩	4/4	1/2
張玉林	1/4	0/2
洪定豪(附註1)	1/1	2/2
獨立非執行董事		
胡匡佐	4/4	2/2
黃德銳	4/4	1/2
張曉京	3/4	0/2
林瑩如(附註2)	2/2	不適用
鄭偉波(附註3)	1/1	不適用
高國輝(附註4)	1/1	不適用

附註：

- (1) 洪定豪先生於二零一九年六月五日退任非執行董事。
- (2) 林瑩如女士於二零一九年七月十一日獲委任為獨立非執行董事。
- (3) 鄭偉波先生於二零一九年十月八日獲委任為獨立非執行董事。
- (4) 高國輝先生於二零一九年十月八日獲委任為獨立非執行董事。



企業管治報告書

董事會 (續)

董事會大約每季及在業務有需要時召開會議。召開常規董事會會議會向全體董事發出至少十四天通知，期間董事可提出將其他討論事項納入議程。議程及隨附董事會會議文件於常規董事會會議日期至少三天前送交全體董事。常規董事會會議紀錄之初稿及最後定稿會送交予全體董事，以徵求其意見及供彼等存案。本集團會及時告知全體董事可能影響本集團業務之重大變動，包括有關規則及規例。本公司亦訂有成文程序，董事可在適當情況下就履行其職務尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

委任及重選董事

董事會負責董事之委任，在考慮新董事人選時以專業知識、經驗、誠信及承擔等標準評選由提名委員會推薦之候選人。本公司已訂有提名政策及設立挑選其董事候選人之一套程序和流程及標準。提名委員會在評估建議候選人是否合適時將考慮多項標準，例如專業知識、經驗、教育背景及品格，同時充份考慮本公司之董事會成員多元化政策。提名委員會在向董事會提出人選建議以供考慮之前，將審視建議候選人之履歷，以評估建議候選人是否符合資格獲委任。

董事會委任之所有董事須於獲委任後首個股東大會上重選。根據公司細則，每名董事(包括非執行董事)須至少每三年於股東週年大會上重選一次。

董事會已採納董事會成員多元化政策，其中載有為達致董事會成員多元化而採取之方針。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升董事會效率之裨益良多。甄別人選將基於一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。所有董事會成員的委任將繼續奉行任人為才的原則，以董事會整體運作所需要的技能及經驗為依歸。提名委員會將不時監察及檢討本公司董事會成員多元化政策之實行以確保其行之有效。



企業管治報告書

董事培訓

每名董事必須時常了解其作為董事之職責及本公司之經營方式、業務活動及發展。每名新委任董事均獲取一套介紹本集團業務及上市公司董事之法定及監管責任和職責之就任須知資料。本公司持續向董事提供有關本集團業務及就上市規則及其他適用監管規定之最新發展之資料，以確保董事遵守妥善之企業管治常規及提升彼等對該方面之意識。於年內，董事參與了以下培訓：

董事	培訓類別
執行董事	
林定波	A,D
莊志坤	A,B,D
非執行董事	
徐浩銓	A,D
陳樺碩	A,D
張玉林	A,D
獨立非執行董事	
胡匡佐	A,B,D
黃德銳	A,B,D
張曉京	A,D
林瑩如	A,D
鄭偉波	A,D
高國輝	A,C,D

- A: 參閱由本公司提供有關本公司業務及有關董事職務及責任之上市規則及其他適用監管規定之最新發展之資料
- B: 出席與董事職務及責任相關之簡報會／研討會／討論會
- C: 在與董事職務及責任相關之簡報會／研討會／討論會上發表演說
- D: 參閱有關經濟、環境及社會課題或董事職務及責任之報章、期刊及最新資料

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並界定其職權範圍（刊登於本公司網站 www.cntgroup.com.hk 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk），有關條款並不遜於企管守則之守則條文所規定之標準。



企業管治報告書

董事會委員會 (續)

審核委員會

年內，審核委員會成員包括三名非執行董事(大多為獨立董事)，即胡匡佐先生(審核委員會主席)、黃德銳先生及陳樺碩先生。

審核委員會於年內召開了兩次會議，與本公司之外聘核數師審閱向股東呈報之財務及其他資料(包括於提呈董事會批准前先行審閱二零一八年年度業績及二零一九年中期業績)、本集團採納之會計準則及慣例、核數程序之有效性及客觀程度、本集團之風險管理及內部監控系統之有效性，以及本集團在會計及財務匯報職能的資源、員工資歷及經驗、員工培訓課程及有關預算是否充足。審核委員會已作出書面決議案以批准(i)委聘本公司之外聘核數師以對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表進行審核及報告之費用、條款及條件；(ii)就本公司一項主要交易及非常重大出售事項(已於二零一九年五月獲股東批准)而委聘本公司之外聘核數師作為申報會計師以對力運香港有限公司之相關財務資料進行報告之費用、條款及條件；及(iii)有關對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財務報表執行協議程序委聘所涉及之範疇及程度。審核委員會亦持續審閱本公司之外聘核數師之獨立性及客觀程度，以及本公司之外聘核數師向本集團提供之非核數服務。每名委員會成員之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 委員會會議次數
胡匡佐(審核委員會主席)	2/2
黃德銳	2/2
陳樺碩	2/2

薪酬委員會

年內，薪酬委員會成員包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即胡匡佐先生(薪酬委員會主席)、林定波先生及黃德銳先生。

執行董事之酬金由薪酬委員會釐定，而非執行董事之酬金由董事會根據薪酬委員會之推薦意見釐定，就彼等之職務及責任、表現、經驗、付出之時間、市況及董事會所制定之企業方針及目標作出考慮。概無董事參與決定本身之酬金。本公司之高層管理人員僅由全體執行董事組成。彼等之酬金詳情載於財務報表附註8。年內，薪酬委員會召開了一次會議，以檢討及批准董事之薪酬政策與薪酬待遇。薪酬委員會已作出書面決議案以批准向一名執行董事支付酌情花紅。每名委員會成員之出席紀錄如下：

董事	出席／召開 委員會會議次數
胡匡佐(薪酬委員會主席)	1/1
林定波	1/1
黃德銳	1/1



企業管治報告書

董事會委員會 (續)

提名委員會

於二零一九年七月十一日，董事會已成立提名委員會，成員包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即胡匡佐先生(提名委員會主席)、莊志坤先生及張曉京先生。

提名委員會自成立以來並無舉行任何會議。提名委員會已作出書面決議案以建議董事會委任鄭偉波先生及高國輝先生為獨立非執行董事，當中已根據本公司董事會成員多元化政策考慮一系列多元化範疇，包括性別、教育背景、專業經驗、技能及知識，以及已根據上市規則第3.13條考慮鄭偉波先生及高國輝先生之獨立性。

風險管理及內部監控

董事會全權負責維持本集團穩健妥善而有效之風險管理及內部監控系統以及檢討該等系統之效用。風險管理及內部監控系統旨在提高營運效用及效率、保障資產避免未經授權使用及處置、確保會計紀錄妥善保存及財務報表之真實性與公平性，以及確保遵守有關法例及規例。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，因此只能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對之保證。

為達致長遠增長及可持續發展，有效風險管理為本集團業務策略之基本元素。董事會負責管理與業務職能相關的風險、於整體策略中工作及制定風險承受能力。本集團各部門負責識別本身之風險以及設計、實行及監察相關風險管理及內部監控系統。此外，董事會已於年內對本集團之風險管理及內部監控系統之效用進行半年度檢討，以加強其風險管理及內部監控系統並且認為該等系統為有效及足夠。

內部審核

內部監控系統監察本公司之整體財務狀況、防止資產蒙受重大損失或被挪用、就重大欺詐及錯失作出合理的保證，以及有效地監察及糾正不合規情況。

透過本公司之外聘內部審核師，董事會已檢討涵蓋本集團所有重大監控(包括營運、財務及合規監控，以及風險管理功能)之內部監控制度之效用。

於年內，本公司已委任外聘內部審核師。本公司之外聘內部審核師以持續基準檢討本集團之主要營運、財務及合規監控，以及風險管理功能，旨在以循環基準涵蓋本集團之所有主要業務。本公司之外聘內部審核師每年會向董事總經理呈報內部審核計劃以供審批。



企業管治報告書

內幕消息披露政策

本公司訂有內幕消息披露政策，當中載列監察集團業務發展情況之制度，使到潛在內幕消息得以向董事會上報以決定是否需要就有關內幕消息發表公告，從而遵守上市規則及證券期貨條例。

企業管治職能

董事會負責按以下界定之職權範圍履行企業管治職責：(a)制定及檢討本公司之企業管治政策及常規；(b)檢討及監察董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司就遵守法律及監管規定之政策及常規；(d)制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及(e)檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告書內之披露。

於年內及截至本報告書日期，董事會已根據其職權範圍履行了本集團之企業管治職能。

董事及有關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，所有董事確認於截至二零一九年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

本公司亦已採納一套條款不遜於標準守則之守則，規範本集團若干被視為可能掌握有關本公司或其證券內幕資料之僱員買賣本公司證券。

外聘核數師之酬金

於二零一九年，本公司之外聘核數師安永會計師事務所之酬金如下：

向本集團提供之服務	酬金 港元
核數服務	4,790,000
非核數服務	1,511,000
	<hr/>
	6,301,000
	<hr/> <hr/>

本公司之外聘核數師為本集團提供之非核數服務包括有關編製本公司通函之專業服務、就二零一九年中期財務報表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之初步業績公告執行協議程序、就本集團之職業退休計劃供款詳情報表進行核數審查，以及對截至二零一九年十二月三十一日止年度之持續關連交易進行審查。



企業管治報告書

責任聲明

董事負責編製真實而公平地反映情況之財務報表。於編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選擇及貫徹採用合適之會計政策，作出審慎及合理之判斷及估計，並按持續經營之基準編製財務報表。

本公司之外聘核數師就其呈報財務報表之責任所作聲明載於第54至58頁「獨立核數師報告書」。

與股東溝通

本公司與股東溝通時致力保持高透明度。有關本集團之資訊通過多種渠道(包括中期報告及年報、公告及通函)及時發送予股東。

二零一九年股東週年大會為股東與董事會提供了溝通機會。董事會主席、審核委員會主席及薪酬委員會主席均出席會議，回答股東提問。以投票方式進行表決的程序已於會議開始時作出闡釋。根據上市規則，股東於大會上以投票方式進行表決，而投票結果於會議後分別登載於本公司及香港交易及結算有限公司之網站。每個重要課題(包括重選董事)均以獨立決議案方式於大會上提呈。

於二零一九年五月九日舉行之本公司股東特別大會上，主席及審核委員會主席均出席股東特別大會，回答股東提問。有關決議案已經由股東以投票方式進行表決而批准。本公司已根據上市規則規定之方式公佈以投票方式進行表決之結果。

股息政策

本公司已採納股息政策，其載列在考慮宣派及派付股息時將考慮之不同因素。有關因素包括但不限於本集團之財務表現、當前及未來營運能力、營運資金需求及整體經濟狀況。董事會致力通過可持續之股息政策在符合股東期望與審慎資本管理之間保持平衡，並將繼續不時檢討股息政策。

股東權利

召開股東特別大會

根據公司細則第58條，倘任何持有本公司不少於十分之一(10%)繳足股本而所持股本可於本公司股東大會上有權投票之股東向董事會或公司秘書提出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求所指明之任何事項，則董事會可召開股東特別大會。董事會須安排在有關書面要求提交後兩個月內舉行該股東大會。倘於有關書面要求提交後之二十一日內，董事會未有召開有關股東特別大會，則該等股東可根據公司法之條文召開有關大會。



企業管治報告書

股東權利 (續)

於股東大會上提出動議

股東可根據公司法提出要求，在股東大會上動議決議案。提出要求之所需股東人數須為：(a)佔於提出要求當日有權於大會上表決之全體股東之總投票權不少於二十分之一(5%)之股東人數；或(b)不少於一百(100)名持有股份之股東。

股東須提交一份列明動議決議案(由相關股東妥為簽署)連同一份不多於一千(1,000)字有關該動議決議案所提述事宜之陳述書之要求予本公司之註冊辦事處。本公司將會採取適當行動及作出所需安排，並且相關之股東將須根據公司法承擔為落實執行其所提出之要求而產生之開支。

向董事會作出查詢

股東可向董事會作出書面查詢，並將有關查詢送交本公司之香港辦事處(地址為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室)或傳真至(852) 2792 7341，註明公司秘書收。

組織章程文件

本公司之組織章程文件於年內並無任何變動。

代表董事會
北海集團有限公司

主席
林定波
香港，二零二零年三月二十七日



環境、社會及管治報告書

關於本報告書

本環境、社會及管治報告書（「ESG報告書」）概述了本集團在旗下業務之環境及社會範疇所實行的政策、可持續發展策略、管理方針及措施以及本集團在這方面之表現。

ESG報告書涵蓋截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團的鋼鐵產品貿易及相關投資和物業投資（不包括油漆及塗料產品製造及銷售[#]）之業務。ESG報告書披露載於上市規則附錄二十七的《環境、社會及管治報告指引》之「不遵守就解釋」條文所規定之資料。有關條文及詳情載於ESG報告書的結尾。

董事會負責制訂及匯報本集團的環境、社會及管治策略、評估及釐定本集團的環境、社會及管治相關風險，並確保採取合適及有效的環境、社會及管治風險管理措施以及內部監控系統。為釐定ESG報告書之範圍，本集團主要管理人員已進行內部討論並確定環境、社會及營運項目，並已評估有關項目對持份者及本集團的重要性。重要的環境、社會及管治項目概要載於ESG報告書的「重要性矩陣圖」。

[#] 中漆集團有限公司為本公司的非全資附屬公司及於聯交所上市。中漆集團有限公司已獨立編製一份環境、社會及管治報告書，涵蓋了油漆及塗料產品製造及銷售的業務。因此，ESG報告書並不涵蓋中漆集團有限公司及其附屬公司的業務。



環境、社會及管治報告書

持份者的參與

本集團致力維持業務的可持續發展，並為環保工作及其經營業務的社區提供支持。本集團與持份者保持緊密聯繫，包括政府／監管組織、股東／投資者、僱員、客戶、供應商、社區等，並致力通過具建設性的溝通來顧及和協調不同持份者的意見和利益，以訂出其可持續發展的方向。本集團評估及釐定其環境、社會及管治風險，並確保相關風險管理措施及內部監控系統能夠妥善及有效地運作。下表顯示管理層對持份者的期望和要求的回應：

持份者	期望和要求	管理層的回應
政府／監管組織	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 遵守法律法規 ▶ 履行納稅責任 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 在營運中本著誠信行事及營運循規 ▶ 按時繳稅，回饋社會 ▶ 建立全面及有效的內部監控系統
股東／投資者	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 投資回報 ▶ 資訊透明度 ▶ 企業管治制度 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 管理層在業務可持續發展方面擁有相關經驗和專業知識 ▶ 保持最高水平的公開、誠信和問責 ▶ 通過在聯交所及本公司網站發放信息而確保具透明度及有效的溝通 ▶ 持續注重及改進風險管理及內部監控系統
僱員	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 勞工權益 ▶ 事業發展 ▶ 待遇和福利 ▶ 健康和職場安全 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 制定合同約定責任以保障勞工權益 ▶ 鼓勵僱員參與持續教育和專業培訓，以增進才幹 ▶ 建立公平、合理和具競爭力的薪酬制度 ▶ 注重職業健康和職場安全
客戶	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 優質產品與客戶服務 ▶ 準時交貨 ▶ 價格／租金合理 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 持續提供優質產品和上乘服務，令客戶繼續稱心滿意 ▶ 建立有效、高效及綠色供應鏈系統 ▶ 制定全面的品質保證流程和回收程序 ▶ 確保訂有妥當的合同義務
供應商	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 穩定需求 ▶ 與本公司的關係良好 ▶ 企業信譽 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 確保履行合同義務 ▶ 制定供應鏈管理的政策和程序 ▶ 促進公平公開的競爭 ▶ 與優質供應商建立及保持長期穩固的合作關係 ▶ 嚴謹篩選供應商
社區	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 環境保護 ▶ 參與社區服務 ▶ 經濟發展 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 關注氣候變化問題 ▶ 鼓勵員工積極參與慈善活動和義工服務 ▶ 維持財務業績穩健和業務增長



環境、社會及管治報告書

重要性矩陣圖

於報告期內，本集團已評估多項涵蓋環境、社會及經營相關的項目，並透過不同渠道評估持份者與本集團對各項目的重視程度。此等評估有助確保本集團的業務目標和發展方向均符合持份者的期望和要求。本集團及持份者關注的事項均列載於以下的重要性矩陣圖內：

重要性矩陣

對持份者的重要性	高	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 反歧視 ◆ 保障勞工權益 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 人才管理 ◆ 員工培訓與晉升機會 ◆ 員工待遇 	<ul style="list-style-type: none"> > 客戶滿意程度 > 產品和客戶服務質量 > 產品安全 > 供應商管理 ◆ 職業健康和職場安全
	中	<ul style="list-style-type: none"> > 參與社區服務 	<ul style="list-style-type: none"> > 反貪污 ◇ 廢氣和溫室氣體排放量 	<ul style="list-style-type: none"> > 營運合規 > 客戶資料和隱私的保障措 施
	低	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 預防童工和強制勞工的措施 ◇ 水資源利用 ◇ 無害廢棄物的產生 	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 節約能源 	
		低	中	高
		對本集團的重要性		
		◇ 環境方面	◆ 僱員方面	> 營運方面



環境、社會及管治報告書

環境保護

可持續發展是本集團一向奉行的管理之道，而本集團不斷致力提升環境表現。為保持營運效率與環境保護之間的平衡，本集團已制訂一套全面的環保政策，涵蓋減少廢氣及溫室氣體的排放、能源效益、節省用水，以及有害及無害廢物管理。本集團亦已制訂相應指標及各種措施以管理天然資源及減輕對環境的潛在影響。

排放物的管理

本集團明白能源消耗與溫室氣體排放息息相關，並推行多種節能措施（詳情請參閱下文「資源使用的管理」一節）以減少能源消耗、提高能源效益，以及盡量減少對環境造成的負面影響。本集團進行的廢物管理主要涉及生活垃圾收集與廢紙回收（詳情請參閱下文「資源使用的管理」一節）。本集團的日常業務過程中並不會產生任何有害廢物亦無引起任空氣污染物。處置的固體廢物及排放的生活廢水對環境並無重大影響。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、香港的《廢物處置條例》及《水污染管制條例》，以及中國內地和香港其他適用的環境保護法律法規。本集團定期跟進最新的環境保護法律法規，以相應加強其環境政策和措施。

於報告期內，本集團並無涉及與排放相關並對本集團有重大影響的已確認違法或違規事件。

資源使用的管理

在資源管理方面，本集團相信營運與環保之間有著密切關係。為盡量減少其產品、營運及服務對環境造成負面影響，本集團持續及適時地識別其業務活動所產生的問題。因此，本集團持續提醒員工務須緊記資源的可貴而致力推廣其珍惜資源的企業文化；並已採取不同措施，鼓勵員工養成珍惜和善用資源的習慣。

1. 節約能源

本集團的用電主要源自辦公室的照明和其他電器。本集團制訂一系列措施，以節省能源及提高電器的用電效益，並鼓勵僱員改變使用電器的習慣。例如選擇獲得能源標籤或具備更佳能源效益的電器；晚間及周末於有關設備閒置時關掉辦公設備，如電腦、複印機、印表機及空調機，以進一步減少設備於「待機」模式的耗電。本集團亦致力保持所有電器的保養良好，以延長設備的使用壽命。

汽油主要用於汽車。本集團為車輛定期安排維修及保養，以提高能源效益，減少因零件故障而消耗更多燃油及排放更多廢氣。根據香港《汽車引擎空轉（定額罰款）條例》，當汽車停定時，司機須關掉引擎。



環境、社會及管治報告書

環境保護 (續)

資源使用的管理 (續)

2. 節約用水

本集團的用水主要是飲用及衛生用途。衛生用水由物業管理公司供應及管理。儘管本集團並無面對任何供水問題。惟深明環境所蘊藏的資源之稀缺性，一直鼓勵員工珍惜涓滴，例如張貼節約用水提示以鼓勵減少洗手間和茶水間不必要的用水，以及維修供水設施以減少浪費食水。

3. 節約用紙

本集團已引入並推行各種措施以節省或減少浪費紙張。本集團鼓勵僱員以電子格式分發檔案及雙面複印及／或打印文件，以盡量減少不必要的影印及打印。本集團亦鼓勵員工善用紙張，重用單面廢紙及信封、收集已雙面使用的廢紙回收再造，以及透過電子記錄跟進影印機的用紙情況。於報告期內，本集團消耗約0.73噸紙張(二零一八年：0.78噸)。

環境及天然資源

本集團作為一間具社會責任的企業，深明有責任盡量減低業務營運對環境造成的負面影響。辦公室的資源消耗主要包括電力、水和紙張的使用，以及公司車消耗的燃料。因此，本集團注重僱員的環保教育及推廣工作。本集團已經推行不同的節約資源措施，以提高僱員對節約資源的意識。本集團亦鼓勵員工物盡其用，避免浪費(詳情請參閱上文「資源使用的管理」一節)。

本集團相信，需要所有持份者齊心協力，才能有力應對氣候變化。因此，其將持續確定並回應持份者的期望，以優化其環境措施，從而實現可持續發展並為持份者和整個社會創造長遠價值。



環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規

僱員是本集團建立成功及長遠發展基礎的核心資產。本集團致力構建公平、無歧視、和諧、安全及多元化的工作環境，營造互相尊重、互相信賴及群策群力的團隊精神。本集團推崇創意迸發、靈活應變和全力以赴的精神，務求集團上下同心履行企業使命。

1. 人才甄選

本集團為平等機會僱主，尊重個人私隱。其已制定及實施公平的待遇政策。合適的候選人將根據其教育背景、工作經驗、知識、才幹和技能、可取的性格特徵、體格和發展潛能來選錄。本集團為所有個人提供不偏不倚的工作機會，絕不受其族裔、宗教、國籍、性別、年齡、婚姻狀況或殘疾所影響。該政策適用於各階段的僱傭關係，包括但不限於聘請、晉升、表現評核、培訓、個人發展和解僱。

2. 勞工準則

本集團珍視人權，並通過在招聘過程中進行背景調查和資歷查核，嚴禁任何不道德的僱傭手法，包括童工和強制勞工。任何加班安排必須獲得僱員同意，以避免強迫性加班，並按照適用勞動法律法規給予僱員適當補償。於報告期內，本集團並無聘用低於法定工作年齡的人士，恪守當地有關童工和強制勞工的法律法規。

3. 員工待遇

本集團定期審視員工的薪酬水平，確保達到市場標準。本集團以最新的行業勞工市場薪酬情況為基準，力求建立公平、合理，以及具競爭力的薪酬制度。員工的薪酬水平是根據員工的知識、技能、經驗及教育背景，並參考職位的要求而釐定。員工的基本薪酬及福利包括基本工資、有薪假期及保險等。其他福利包括醫療保險、牙科津貼、節日紅包、孕婦津貼及膳食津貼等。全體僱員也享有休息日及假期，例如年假、病假、產假和侍產假。本集團定期進行表現評核並根據多項準則（包括但不限於工作經驗、資歷、知識、技能及表現）而公允地評估酌情花紅、加薪及／或晉升。本集團遵守當地的勞動法律法規，為全體僱員提供社會退休保障福利項目。中國內地僱員參加「五險一金」而香港僱員參與「強制性公積金計劃」。如因解僱員工而需作出賠償，本集團會按照適用的法律法規執行。

本集團關注僱員的健康，制定政策及程序時以員工的工作與生活平衡為念。本集團實行五天工作制，讓員工可以有更多時間與家人樂聚天倫及參與社交活動。為了增強員工之間的凝聚力以及對本集團的歸屬感，本集團舉辦節日活動，例如春節午餐聚會。



環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規 (續)

4. 發展及培訓

高質素的團隊對於本集團的持續及長遠發展極為重要。因此，本集團制定長遠的人才培訓策略，並鼓勵員工持續進修，實踐終身學習。持續進修不單只提升員工的專業知識及技能，亦提供合理保證，確保員工具有所需技術知識、專業技能及職業操守，並在履行職責時能夠發揮效率及不偏不倚。新入職員工將接受在職培訓。此外，人事部與各部門主管攜手向新入職員工介紹組織架構、企業文化、規則及規例、行業知識、工作職責等。有關本集團營運的最新行業資訊及相關法例更新資訊會不時向員工提供。

5. 健康與安全

由於本集團主要在辦公室經營業務及不涉及任何勞動密集型工作，因此職業健康及安全風險相對較低。儘管如此，本集團仍然明白到其核心價值之一是保護和促進員工在工作環境中的健康、職場安全和個人福祉。本集團一直視員工的健康和職場安全為首務，力求為僱員打造舒適寫意的工作環境。

本集團為僱員的健康和職場安全採納全面的防患措施，包括預防疾病和受傷。本集團已制訂的疏散程序使員工能夠在火警發生時即時採取明智的行動。本集團所有僱員不遺餘力地打造及保持無煙的健康工作環境，嚴禁在辦公區域、洗手間或梯間吸煙。

於報告期內，本集團並無涉及與僱傭、健康與安全及勞工標準相關並對本集團有重大影響的已確認違法或違規事件。



環境、社會及管治報告書

營運慣例

供應鏈管理

本集團向其供應商和業務合作夥伴傳達其對環境議題的關注，冀他們實行與本集團相若的做法。本集團亦致力於與主要供應商保持長遠、穩定和戰略性的合作關係，並在平等的基礎上與供應商共謀發展，締造雙贏局面。為了與他們共同建立有效及高效能的綠色供應鏈系統，本集團選擇與具有良好信用歷史、商譽卓著、高產品或服務質量、良好環境的合規記錄，以及對堅守社會責任的產品或服務供應商保持長期戰略和合作夥伴的關係。本集團定期審查產品或服務供應商的表現，旨在更有效地控制產品和服務的質素。

商品及服務責任

1. 鋼鐵產品貿易

本集團一向以客戶為先，致力為客戶提供優質產品及客戶服務。為增強產品質量控制、維護信譽及保障客戶權利和權益，本集團遵循嚴格的供應商管理程序，緊密監察和管理產品質量水平和供應商表現。此外，本集團已制定完善的客戶關係管理系統。客戶服務代表負責及時處理產品回收及客戶投訴。

2. 物業投資

令租戶滿意是本集團可持續發展和業務長遠增長的關鍵。本集團一直以摯誠的態度，為租戶提供高質素、專業和超乎客戶期望的服務。本集團已就此制定相關政策及程序。本集團重視租戶的意見並以積極的態度處理。

保密是本集團其中一項核心價值。本集團按照香港《個人資料(私隱)條例》及其他適用法律法規，以誠信處理客戶及租戶的個人資料。對於通過業務關係取得的任何機密信息，除非有法律或專業權利或義務之要求外，所有員工嚴禁在並未獲得特定事先授權的情況向第三方披露任何信息。違規員工將受到紀律處分。

於報告期內，本集團並無涉及與商品及服務責任相關並對本集團有重大影響的已確認違法或違規事件，亦沒有收到關於違反客戶或租戶私隱和遺失資料的投訴。



環境、社會及管治報告書

營運慣例 (續)

反貪污

維護合乎道德的工作環境是本集團的核心價值觀之一。本集團實行零容忍的方式以杜絕一切腐敗、行賄受賄和勒索行徑。因此，本集團已制定並實行不同的政策和程序、員工手冊及工作指示，要求董事、管理層和員工誠信營商，廉潔自守，遵守商業道德和文化要求，以免涉及行賄受賄。違規員工將被重罰。此外，本集團已建立並實行舉報渠道，以確保舉報人在絕對保密的情況下通報涉嫌濫用權力謀取私利、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等個案。本集團堅決反腐倡廉，為構造清廉的社會盡力。

於報告期內，並無涉及指控本集團及員工的貪污訴訟案件。

社區投資

本集團根據適用法律法規繳納稅款及為緩解地方就業壓力不遺餘力。本集團通過為中國內地僱員支付「五險一金」以及為香港僱員支付「強制性公積金」，以此作為退休福利，協助員工籌劃退休生活。本集團一直保持良好的生產經營、積極推行綠色節能及環保理念及營造良好的發展秩序，在保持社會穩定及建設和諧社區方面，有一定的貢獻。

未來願景

作為良好的企業公民，本集團希望平衡實踐企業的經營宗旨和業務目標，以及履行社會責任。本集團將繼續評估其環境保護、員工關懷、商品及服務質量和社區貢獻等層面的表現，以締造可持續發展的優勢。

本集團將致力優化措施，以提升員工的環保意識，減少其碳排放。本集團亦以滿足員工以及職業安全為前提。本集團以提供安全的工作環境和有競爭力的薪酬待遇機制吸納優秀人才。在商品質量和服務方面，本集團在作出營運決策時不斷考慮客戶和租戶的意見及回饋，務使本集團貫徹向客戶及租戶提供優質商品及一流服務。在社區貢獻方面，本集團將堅守承擔社會責任的初心，參與慈善活動和努力推動社區可持續發展。

本集團一直立志成為一家受人尊敬的企業，希望透過實踐可持續發展的業務策略，提升業務表現，本集團將繼續為本身及持份者創造更多更有意義的長遠價值。



環境、社會及管治報告書

環境數據表現摘要

	單位	附註	二零一九年	二零一八年
溫室氣體排放量：				
範圍一：				
總計	噸	1	27.19	18.35
密度	噸(每名僱員)		1.16	0.73
範圍二：				
總計	噸	2	2.09	2.60
密度	噸(每名僱員)		0.09	0.10
廢氣排放量：				
氮氧化物	噸	1	2.31	1.56
硫氧化物	噸		0.18	0.12
顆粒	噸		0.24	0.17
能源及水消耗量：				
電：				
總計	千瓦小時(「千瓦時」)	2	2,644.00	3,289.00
密度	千瓦時(每名僱員)		112.91	131.56
汽油：				
總計	噸	1	8.76	5.91
密度	噸(每名僱員)		0.37	0.24

附註：

- 1 範圍一是指本集團業務的直接溫室氣體排放，包括汽油燃燒。二零一九年範圍一排放和廢氣排放增加，主要是由於汽油消耗量增加約48.22%。由於報告期內進行數個項目，於本集團辦公室以外地方舉行的會議數目增加，因而更頻密的使用公司車。此外接送客人。此外，由於連塘鄉源圍管制站計劃於二零二零年啟用，公司司機為熟習往返新管制站的路線而令用車次數增加，令汽油消耗量增加。
- 2 範圍二是指本集團業務的間接溫室氣體排放，包括外購電力的耗量。範圍二排放量減少，是由於二零一九年用電量減少19.61%。由於在本集團辦公室以外地方舉行的會議數目增加及留在辦公室的員工數目減少，令報告期內的用電量減少。



環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》

一般披露/ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
A. 環境		
層面A1	排放物	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	32
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	38
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	38
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 ¹
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	38
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	32
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	32
層面A2	資源使用	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	32-33
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	38
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 ²
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	32
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	33
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用 ¹
層面A3	環境及天然資源	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	33
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	33



環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》(續)

一般披露／ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
B. 社會³		
層面B1	僱傭	
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	34-35
層面B2	健康與安全	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	35
層面B3	發展及培訓	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	35
層面B4	勞工準則	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	34
層面B5	供應鏈管理	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	36
層面B6	產品責任	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	36



環境、社會及管治報告書

遵守聯交所頒佈的《環境、社會及管治報告指引》(續)

一般披露／ 關鍵績效指標	報告指引	頁數
B. 社會³(續)		
層面B7	反貪污	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	37
層面B8	社區投資	
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	37

附註：

- ESG報告書主要涵蓋的本集團主要業務包括鋼鐵產品貿易及相關投資和物業投資，該等業務不涉及任何生產程序，其貿易模式是透過供應商直接將貨物送給客戶，不用處理任何包裝物料。亦因如此，不需因要處理損壞貨物而產生固體廢物。因此，不會產生有害廢棄物。
- 本集團的用水主要來自租賃的辦公室，而物業管理公司並沒有本集團租賃單位的用水記錄。
- 本集團選擇不披露上市規則附錄二十七載列有關「主要範疇 B.社會」的關鍵績效指標，該等關鍵績效指標只屬建議披露條文。



董事會報告書

董事會謹此提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事油漆及塗料產品製造及銷售、物業投資(包括投資於具有租金收入潛力的物業或供出售的物業，以及建議於香港發展骨灰龕場)、鋼鐵產品貿易，以及投資控股活動。各主要附屬公司及聯營公司之業務詳情分別載於財務報表附註1及18。根據香港公司條例附表5之規定對此等活動之進一步討論及分析，可參閱本年報第5至19頁所載之主席報告書與管理層討論及分析。有關討論構成本董事會報告書之一部份。

業績及股息

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之財務狀況載於財務報表第59至176頁。

董事會議決建議以自保留溢利作出分派的方式向股東派付末期股息每股2.0港仙。末期股息如獲股東於應屆股東週年大會上批准，將於二零二零年六月二十三日(星期二)派付予在二零二零年六月十一日(星期四)名列本公司股東名冊上之股東。

主要供應商及客戶

於回顧年度，本集團五大供應商之採購額佔本年度總採購額約31%，其中最大供應商所佔之採購額為10%，而本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額少於30%。

概無董事或其聯繫人或任何股東(據董事會所知擁有本公司已發行股本5%以上)於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。



董事會報告書

財務資料摘要

下表概列本集團過去五個財政年度之已公佈業績、資產、負債及非控股權益，乃摘錄自經審核財務報表，並已適當重新分類。此摘要並非經審核財務報表之一部份。

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
業績					
收入	<u>807,923</u>	<u>831,939</u>	<u>1,228,065</u>	<u>1,164,549</u>	<u>1,102,813</u>
經營溢利／(虧損)	230,650	(75,564)	55,039	109,390	118,835
應佔聯營公司溢利及虧損淨額	(1,931)	(4,365)	3,214	2,263	(3,954)
除稅前溢利／(虧損)	228,719	(79,929)	58,253	111,653	114,881
所得稅抵免／(開支)	(816)	19,641	(11,335)	(23,969)	(29,095)
本年度溢利／(虧損)	<u>227,903</u>	<u>(60,288)</u>	<u>46,918</u>	<u>87,684</u>	<u>85,786</u>
應佔：					
母公司擁有人	234,793	(25,091)	37,516	87,666	86,354
非控股權益	(6,890)	(35,197)	9,402	18	(568)
	<u>227,903</u>	<u>(60,288)</u>	<u>46,918</u>	<u>87,684</u>	<u>85,786</u>
於十二月三十一日					
資產、負債及非控股權益					
總資產	2,298,363	2,297,187	2,390,271	2,083,422	2,020,613
總負債	(511,563)	(661,102)	(629,168)	(602,168)	(550,733)
非控股權益	(135,732)	(145,370)	(191,618)	(3,618)	(3,843)
	<u>1,651,068</u>	<u>1,490,715</u>	<u>1,569,485</u>	<u>1,477,636</u>	<u>1,466,037</u>



董事會報告書

物業、廠房及設備

本年度本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註13。

投資物業

本年度本集團投資物業之變動詳情載於財務報表附註14。本集團投資物業之其他詳情載於第177至179頁。

發展中物業

本年度本集團發展中物業之變動詳情載於財務報表附註15。本集團發展中物業之其他詳情載於第179頁。

股本

本年度本公司股本之詳情載於財務報表附註32。

優先購買權

公司細則或百慕達(本公司註冊成立所在司法權區)法例並無有關優先購買權之條文，規定本公司須按持股比例向現有股東發售新股份。

購買、出售或贖回股份

本年度本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何股份。

儲備

本年度本公司及本集團儲備之變動詳情分別載於財務報表附註48及綜合權益變動表。

可供分派儲備

本公司於二零一九年十二月三十一日之可供分派儲備(根據公司法計算)為663,004,000港元。此外，本公司之股份溢價賬可以繳足紅股之方式分派。

慈善捐款

本年度本集團作出慈善捐款合共471,000港元。



董事會報告書

董事

於本年度及截至本報告書日期，董事如下：

執行董事

林定波
莊志坤

非執行董事

徐浩銓
陳樺碩
張玉林
洪定豪 (於二零一九年六月五日退任)

獨立非執行董事

胡匡佐
黃德銳
張曉京
林瑩如 (於二零一九年七月十一日獲委任)
鄭偉波 (於二零一九年十月八日獲委任)
高國輝 (於二零一九年十月八日獲委任)

根據公司細則，張玉林先生、胡匡佐先生、林瑩如女士、鄭偉波先生及高國輝先生於即將舉行之股東週年大會上告退，惟彼等均符合資格且願意重選連任。

董事及高層管理人員履歷

董事

姓名	年齡	擔任職位	服務年數	業務經驗
執行董事				
林定波	78	主席	47	積逾47年 製漆業務經驗
莊志坤	52	董事總經理	14	積逾28年審計、 財務、會計及管理經驗



董事會報告書

董事及高層管理人員履歷 (續)

董事 (續)

姓名	年齡	擔任職位	服務年數	業務經驗
非執行董事				
徐浩銓	56	非執行董事	35	合資格律師
陳樺碩 CBE, ISO	89	非執行董事	13	前任香港 懲教署署長
張玉林	56	非執行董事	13	積逾23年金融及 管理經驗
獨立非執行董事				
胡匡佐	74	獨立非執行董事	3	香港執業律師， 積逾12年私人執業經驗
黃德銳	74	獨立非執行董事	16	積逾45年財務、 會計及管理經驗
張曉京	65	獨立非執行董事	7	積逾37年工程及 管理經驗
林瑩如	61	獨立非執行董事	8.5個月	積逾28年航空及 商業管理經驗
鄭偉波	60	獨立非執行董事	5個月	積逾27年 公共運輸行業經驗
高國輝	54	獨立非執行董事	5個月	積逾28年管理及 會計經驗



董事會報告書

董事及高層管理人員履歷 (續)

高層管理人員

本集團業務由兩名執行董事直接負責，即林定波先生及莊志坤先生，彼等被視為本公司之高層管理人員。

附註：

- (1) 林定波先生為中漆集團有限公司(本公司之一間非全資附屬公司，其於聯交所上市)之主席兼非執行董事。
- (2) 徐浩銓先生為本公司之主要股東Prime Surplus Limited之唯一董事兼股東。彼亦為中漆集團有限公司之董事總經理兼執行董事。
- (3) 莊志坤先生為中漆集團有限公司之非執行董事。
- (4) 張玉林先生為擁有本公司已發行股份總數5.15%之博騰國際投資貿易有限公司之董事及僱員。
- (5) 胡匡佐先生曾於一九九二年七月至二零零零年一月為執行董事並自二零一七年七月十九日起獲委任為獨立非執行董事。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料之變更如下：

- (1) 鄭偉波先生已獲委任為獨立非執行董事，自二零一九年十月八日起生效。
- (2) 高國輝先生已獲委任為獨立非執行董事，自二零一九年十月八日起生效。
- (3) 自二零一九年十二月十日起，黃德銳先生之英文名稱已由「Danny T Wong」更改為「Huang De Rui」。
- (4) 董事薪酬之變動詳情載於財務報表附註8。

董事於重大交易、安排及合約之權益

於本財政年度內或本財政年度結束時，在本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司中，並無訂立或存在董事或其有關實體享有直接或間接重大權益兼構成對本公司業務而言屬重大之交易、安排或合約。

董事於競爭業務之權益

概無現任董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何根據上市規則第8.10條規定須予披露的權益。



董事會報告書

董事之服務合約

各董事概無與本公司訂立本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)的情況下終止之服務合約。

執行董事之酬金由薪酬委員會釐定，而非執行董事之酬金由董事會根據薪酬委員會之推薦意見釐定，就彼等之職務及責任、表現、經驗、付出之時間、市況及董事會所制定之企業方針及目標作出考慮。

購買股份或債券之安排

除下文「購股權」一節所披露外，於年內任何時間，本公司、其控股公司、其任何附屬公司或同系附屬公司並無作出任何安排，使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

獲准許之彌償條文及董事及高級人員之責任保險

根據公司細則，董事、公司秘書及本公司之其他高級人員，就彼等或彼等任何人士按各自之職位執行其職務時或與此有關而蒙受或招致之所有損失或責任，可從本公司之資產及溢利獲得彌償保證。

本公司於年內已為董事、公司秘書及本公司之其他高級人員安排適當之董事及高級人員之責任保險。

股票掛鈎協議

本公司於本財政年度並無訂立股票掛鈎協議。除下文「購股權」一節所披露外，本公司並無於過去訂立而於本財政年度仍然存在之股票掛鈎協議。



董事會報告書

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，按本公司遵照證券期貨條例第352條置存之登記冊所載，董事於股份及本公司相關股份之權益如下：

姓名	身份	股份數目				總額	佔已發行 股份總數之 百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
徐浩銓	受控制法團權益	-	-	500,715,620 (附註)	-	500,715,620	26.30%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該500,715,620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，於二零一九年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第十五部或標準守則須知會本公司及聯交所，或已登記於本公司遵照證券期貨條例第352條須置存之登記冊內之本公司或其任何相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)之股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。於回顧年度，各董事及本公司主要行政人員概無擁有或獲授任何可認購本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)證券之權利，亦無行使任何該等權利。

購股權

本公司現有之購股權計劃乃於二零一二年六月二十八日獲採納。其主要條款概述如下：

- (i) 購股權計劃旨在讓本公司可靈活有效地確認及表揚購股權計劃參與者對本集團所作出或將作出的貢獻，令參與者可藉此享有本公司權益及直接經濟利益，以給予參與者回報、激勵或獎勵，肯定彼等對本集團所作之貢獻，並借助彼等之表現及效率為本集團作出貢獻，亦有助挽留現有僱員及招攬人才，促進本集團長遠發展及增長，並建立本集團與參與者之共同目標，提升本集團之業績及盈利能力。



董事會報告書

購股權 (續)

- (ii) 購股權計劃之參與者包括本公司、其附屬公司或本集團持有股本權益之任何實體之任何僱員、準僱員、董事、供應商、客戶及證券持有人；任何向該等公司提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體；該等公司任何業務範圍或業務發展之任何諮詢人或顧問；及以合營公司、業務聯盟或其他業務安排方式對本集團發展及增長有貢獻或可能有貢獻之任何其他組別或類別參與者。
- (iii) 根據購股權計劃可發行之股份總數為188,840,569股，相當於本公司於本報告書日期已發行股份總數之9.92%。
- (iv) 除非經股東在股東大會上個別批准，否則每位參與者於任何十二個月內因行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃已獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而獲發行及須獲發行之股份總數不得超過當時已發行股份總數之1%。
- (v) 購股權可於董事會通知承授人就行使購股權之期間(該期間須由董事會酌情釐定，惟無論如何該期間不得超過授出日期起計十年)隨時根據購股權計劃之條款行使。
- (vi) 授出購股權所涉股份之認購價須由董事會全權酌情釐定，惟認購價不得低於下列最高者：(a)聯交所每日報價表於授出日期所報股份收市價；(b)聯交所每日報價表於緊接授出日期前五個營業日所報股份收市價之平均值；及(c)股份之面值。
- (vii) 購股權計劃於二零二二年六月二十七日屆滿。

自購股權計劃獲採納後，概無根據該購股權計劃授出任何購股權。



董事會報告書

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，按本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊及公開資料所載，下列人士(董事除外)於股份及本公司相關股份中持有權益：

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市及 實物結算之 股本衍生 工具)	佔已發行 股份總數之 百分比
10%或以上已發行股份總數					
Prime Surplus Limited	1	實益擁有人	500,715,620	–	26.30%
何美寶	2	配偶權益	500,715,620	–	26.30%
Chinaculture.com Limited	3	實益擁有人	370,266,867	–	19.45%
莊士中國投資有限公司	3	受控制法團權益	370,266,867	–	19.45%
Profit Stability Investments Limited	3	受控制法團權益	370,266,867	–	19.45%
莊士機構國際有限公司	3	受控制法團權益	370,266,867	–	19.45%
Evergain Holdings Limited	3	受控制法團權益	370,266,867	–	19.45%
莊紹綏	3	受控制法團權益	370,266,867	–	19.45%
莊賀碧諭	3	配偶權益	370,266,867	–	19.45%
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%



董事會報告書

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 該500,715,620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500,715,620股股份之權益。
- (3) 19.45%之股權是根據莊士機構國際有限公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告內之披露。股份數目是根據股權百分比及本公司於二零一九年十二月三十一日之已發行股份總數得出。本公司並無獲知會莊士機構國際有限公司持有之股份數目有任何增加。

所提及之370,266,867股股份與Chinaculture.com Limited實益擁有同批之370,266,867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50.07%權益。莊紹綬先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之100%權益。莊賀碧諭女士為莊紹綬先生之妻子。

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、莊紹綬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370,266,867股股份之權益。

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

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

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

除上文所披露者外，概無任何人士(董事除外)向本公司申報其於二零一九年十二月三十一日持有根據證券期貨條例第十五部須向本公司披露或已登記於本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊內之股份或本公司相關股份的權益或淡倉。



董事會報告書

充足公眾持股量

根據可供公眾查閱的資料及據董事所知，截至本報告書日期，本公司均保持上市規則規定之充足公眾持股量。

核數師

安永會計師事務所任期屆滿，而本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，續聘該會計師事務所為本公司之核數師。

代表董事會
北海集團有限公司

主席
林定波
香港，二零二零年三月二十七日



獨立核數師報告書



致北海集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核載於第59至176頁北海集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見基準

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。本核數師就該等準則承擔之責任在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師所獲得之審計憑證能充足及適當地為本核數師之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期間綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在本核數師審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，本核數師不會對這些事項提供單獨之意見。就以下每一事項而言，下文描述了應對該事項之審計方法。

本核數師已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔之責任」一節所述之責任，包括有關該等事項之責任。因此，本核數師之審計工作包括執行為應對綜合財務報表重大失實陳述風險的評估而設計之審計程序。本核數師審計程序之結果，包括處理以下事項之程序，為本核數師於相關綜合財務報表之審計意見提供基礎。



獨立核數師報告書

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	本核數師之審計如何處理關鍵審計事項
應收貿易賬款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)	
<p>於二零一九年十二月三十一日，貴集團錄得應收貿易賬款為340,900,000港元（未計虧損撥備61,200,000港元）。</p> <p>在評估應收貿易賬款之預期信貸虧損時，需要作出重大管理層判斷及估計，當中參考不同客戶分部的分組、應收貿易賬款結餘之賬齡情況及客戶之過往還款記錄及預測經濟狀況。</p> <p>有關應收貿易賬款之披露載於綜合財務報表附註3—主要會計判斷及估計以及附註23—應收貿易賬款及票據。</p>	<p>本核數師之審計程序包括了解及評估 貴集團根據香港財務報告準則第9號之規定釐定虧損撥備之政策，包括評估管理層對以下各項之判斷：(i)進行集體評估類別之分拆水平之判斷；及(ii)使用可得信貸風險資料，包括過往及前瞻性資料。</p> <p>本核數師已通過檢測 貴集團財務報告系統製作之賬齡報告之相關資料，評估債務人之還款記錄以及參考相關公開資料之前瞻性因素，從而審閱管理層用於釐定預期信貸虧損之假設。本核數師亦已評估綜合財務報表內之相關披露。</p>
投資物業之公平值	
<p>於二零一九年十二月三十一日，按公平值計量之投資物業約為851,300,000港元，相應公平值虧損淨額229,700,000港元已於損益表中確認。估值過程本質上是主觀的並取決於多項估計。 貴集團已委聘一名獨立專業估值師對投資物業進行估值。</p> <p>有關投資物業之披露載於綜合財務報表附註3—主要會計判斷及估計以及附註14—投資物業。</p>	<p>作為本核數師之審計程序之一部份，本核數師已考慮估值師之客觀性、獨立性及能力。本核數師已評估估值師所採用之估值方法及使用之假設，並以可比較物業作為基準而進行市值比較。本核數師之內部估值專家亦協助本核數師評估估值師對 貴集團持有之投資物業進行估值時所採用之方法及使用之假設。本核數師亦已評估綜合財務報表內之相關披露。</p>



獨立核數師報告書

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載資料，但不包括綜合財務報表及本核數師就此發出之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對其他資料發表任何形式之核證結論。

就審計綜合財務報表而言，本核數師之責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況有重大抵觸，或者存在有重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，如果本核數師認為其他資料有重大錯誤陳述，本核數師需要報告該事實。在這方面，本核數師沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實而中肯之綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營之能力，並在適當情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務報告過程之責任。



獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是根據百慕達一九八一年公司法第90條對綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之任何重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告。本核數師僅向全體成員報告，除此之外本報告不可用於其他用途。本核數師不會就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者所作出之經濟決定，則有關之錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險比較因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險為高。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露資料之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所得之審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑慮。如果本核數師認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者關注綜合財務報表中之相關披露資料。假若有關披露不足，則本核數師應當發表非無保留意見。本核數師之結論是基於截至核數師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否公允反映相關交易及事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動之財務資料獲取充分、適當之審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師負責指導、監督和執行 貴集團審計。本核數師對審計意見承擔全部負責。



獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任 (續)

除其他事項外，本核數師與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括本核數師在審計期間識別出內部監控之任何重大缺陷。

本核數師還向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通所有合理地被認為會影響本核數師獨立性之關係和其他事項，以及在適用之情況下，相關之防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師釐定那些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師會在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，若有合理預期於本核數師報告中溝通某事項而造成之負面後果超過其產生的公眾利益，本核數師將不會在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告之審計項目合夥人是梁志傑。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零二零年三月二十七日



綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	807,923	831,939
銷售成本		(586,241)	(653,486)
毛利		221,682	178,453
其他收入及收益淨額	5	515,858	18,273
銷售及分銷開支		(125,545)	(167,943)
行政開支		(151,868)	(138,385)
其他開支減撥回之淨額		9,496	(49,912)
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	14	(229,689)	90,773
融資費用	7	(9,284)	(6,823)
應佔聯營公司溢利及虧損淨額		(1,931)	(4,365)
除稅前溢利／(虧損)	6	228,719	(79,929)
所得稅抵免／(開支)	10	(816)	19,641
本年度溢利／(虧損)		227,903	(60,288)
應佔：			
母公司擁有人		234,793	(25,091)
非控股權益		(6,890)	(35,197)
		227,903	(60,288)
母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)	12		
基本及攤薄		12.33港仙	(1.32)港仙



綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利／(虧損)		227,903	(60,288)
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		(15,740)	(42,610)
因一間聯營公司在分步收購後 成為附屬公司而解除匯兌儲備		(939)	–
應佔一間聯營公司其他全面收益／(虧損)		(137)	166
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面虧損淨額		(16,816)	(42,444)
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		(42,379)	15,628
物業重估收益		–	18,746
所得稅影響		–	(1,601)
重新計量退休金計劃資產淨值	21	1,044	17,145 (687)
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		(41,335)	32,086
本年度其他全面虧損		(58,151)	(10,358)
本年度全面收益／(虧損)總額		169,752	(70,646)
應佔：			
母公司擁有人		179,390	(28,981)
非控股權益		(9,638)	(41,665)
		169,752	(70,646)



綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	274,206	292,731
投資物業	14	851,339	799,978
發展中物業	15	28,000	28,000
使用權資產	16(b)	105,714	–
預付土地租賃款項	16(a)	–	85,571
無形資產	17	–	805
於聯營公司之權益	18	22,749	9,599
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資	19	49,331	91,710
購買物業、廠房及設備和投資物業之按金	20	9,962	12,269
退休金計劃資產淨值	21	4,694	3,687
遞延稅項資產	30	18,228	19,327
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		1,364,223	1,343,677
流動資產			
存貨	22	70,290	79,079
應收貿易賬款及票據	23	318,449	479,025
預付款項、按金及其他應收賬款	24	77,495	92,724
可收回稅項		106	1,761
已抵押存款	25	2,426	5,055
現金及現金等值項目	25	465,374	295,866
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		934,140	953,510
流動負債			
應付貿易賬款及票據	26	166,287	226,374
其他應付賬款及應計費用	27	83,362	115,367
應付一間聯營公司款項	18	2,800	2,800
計息銀行及其他借貸	28	216,442	270,121
租賃負債	16(c)	2,673	–
應付稅項		12,539	12,574
		<hr/>	<hr/>
流動負債總值		484,103	627,236
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨值		450,037	326,274
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		1,814,260	1,669,951



綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
總資產減流動負債		1,814,260	1,669,951
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	28	–	646
租賃負債	16(c)	703	–
遞延稅項負債	30	21,272	31,412
遞延收入	31	1,485	1,808
已收按金	27	4,000	–
非流動負債總值		27,460	33,866
資產淨值		1,786,800	1,636,085
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	32	190,369	190,369
儲備	34	1,460,699	1,300,346
非控股權益		1,651,068	1,490,715
		135,732	145,370
權益總額		1,786,800	1,636,085

林定波
董事

莊志坤
董事



綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔

附註	已發行	股份	繳入盈餘	租賃土地	投資物業 重估儲備*	一般儲備	匯兌 波動儲備	公平值	儲備 基金**	保留溢利	總計	非控股 權益	權益總額
	股本	溢價賬		及樓宇 重估儲備				儲備 (非轉撥)					
於二零一八年一月一日	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
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,091)	(25,091)	(35,197)	(60,288)
年度其他全面收益/(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	-	-	-	-	-	-	-	15,628	-	-	15,628	-	15,628
物業重估收益，稅後淨額	-	-	-	17,145	-	-	-	-	-	-	17,145	-	17,145
重新計量退休金計劃													
資產淨值	21	-	-	-	-	-	-	-	-	(687)	(687)	-	(687)
應佔一間聯營公司之													
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	94	-	72	-	166	-	166
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(36,142)	-	-	-	(36,142)	(6,468)	(42,610)
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	17,145	-	-	(36,048)	15,628	72	(25,778)	(28,981)	(41,665)	(70,646)
已宣派及派付二零一七年													
末期股息	11	-	(19,037)	-	-	-	-	-	-	-	(19,037)	-	(19,037)
於二零一八年十二月三十一日	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



綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註	母公司擁有人應佔												非控股權益	權益總額
	已發行股本	股份溢價賬	應入盈餘	租賃土地及樓宇		投資物業重估儲備*	一般儲備	匯兌波動儲備	公平值儲備		保留溢利	總計		
				重估儲備	重估儲備				(非轉撥)	基金**				
千港元 (附註32)	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	
年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	234,793	234,793	(6,890)	227,903	
年度其他全面收益/(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	-	-	-	-	-	-	-	(42,379)	-	-	(42,379)	-	(42,379)	
重新計量退休金計劃資產淨值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	783	783	261	1,044	
因一間聯營公司在分步收購後成為附屬公司而解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(939)	-	-	-	(939)	-	(939)	
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(238)	-	101	-	(137)	-	(137)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(12,731)	-	-	-	(12,731)	(3,009)	(15,740)	
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(13,908)	(42,379)	101	235,576	179,390	(9,638)	169,752	
出售一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,141)	2,141	-	-	-	
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)	
於二零一九年十二月三十一日	190,369	88,970 ^f	220,241 ^f	44,948 ^f	- ^f	7,523 ^f	(45,858) ^f	(182,048) ^f	21,709 ^f	1,305,214 ^f	1,651,068	135,732	1,786,800	

* 投資物業重估儲備為應佔租賃土地及樓宇(於二零二零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絀。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，而有關轉撥並非於綜合損益表作出。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，重估儲備之全部結餘已於出售相關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資本。

^f 此等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,460,699,000港元(二零一八年：1,300,346,000港元)。



綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		228,719	(79,929)
調整：			
融資費用	7	9,284	6,823
應佔聯營公司溢利及虧損淨額		1,931	4,365
銀行利息收入	5	(4,407)	(1,961)
物業、廠房及設備折舊	6	22,537	22,068
使用權資產折舊／預付土地租賃款項攤銷	6	6,373	1,364
無形資產攤銷	6	815	459
確認遞延收入	5	(291)	(305)
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)淨額	6	(57)	25
撤銷物業、廠房及設備項目	6	850	297
投資物業之公平值虧損／(收益)淨額	14	229,689	(90,773)
出售使用權資產項目之虧損	6	17	–
收購一間附屬公司(過往持作聯營公司)之收益	5	(9,125)	–
出售附屬公司之收益	5	(490,412)	–
來自一項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	5	–	(240)
應收貿易賬款減值撥備／(撥回撥備)	6	(28,958)	31,704
一項其他應收賬款減值	6	2,100	–
將存貨撇減至可變現淨值淨額	6	43	342
退休福利開支淨額	21	37	47
		(30,855)	(105,714)
存貨減少／(增加)		7,250	(3,566)
應收貿易賬款及票據減少		181,986	158,514
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)		11,958	(33,790)
應付貿易賬款及票據減少		(56,162)	(64,681)
其他應付賬款及應計費用以及已收按金增加／(減少)		2,168	(15,979)
匯兌調整		145	9,908
經營所得／(所用)現金		116,490	(55,308)
已付利息		(9,351)	(6,533)
融資租賃租金付款之利息部份		–	(59)
已付海外稅項		(968)	(5,941)
已付香港利得稅		(116)	(1,552)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額		106,055	(69,393)



綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資業務所得現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(2,600)	(24,977)
出售附屬公司所得款項	38	330,225	–
出售物業、廠房及設備項目所得款項		119	364
出售使用權資產項目所得款項		1	–
添置投資物業	14	(1,370)	(747)
透過收購附屬公司而收購資產	36	(179,665)	(99,471)
一間聯營公司在分步收購後成為附屬公司	37	69	–
已收利息		4,407	1,975
來自一間聯營公司之股息收入		1,726	1,563
來自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
購買物業、廠房及設備和投資物業之已付按金	20	(15,206)	(5,084)
於取得時原定到期日少於三個月之 已抵押定期存款減少／(增加)		1,523	(1,569)
於取得時原定到期日超過三個月之定期存款減少／(增加)		1,048	(439)
投資業務所得／(所用)現金流量淨額		140,277	(128,145)
融資業務所得現金流量			
新增銀行貸款		231,336	309,425
償還銀行貸款		(283,972)	(168,728)
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	16(c)	(2,839)	(401)
融資業務所得／(所用)現金流量淨額		(74,512)	121,259
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		171,820	(76,279)
年初現金及現金等值項目		295,866	382,770
匯率變動影響淨額		(2,312)	(10,625)
年終現金及現金等值項目		465,374	295,866
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	25	285,137	253,407
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	25	180,237	42,459
於綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目		465,374	295,866



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

北海集團有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室。

年內，本公司及其附屬公司（「本集團」）從事下列主要業務：

- 油漆及塗料產品之製造及銷售以及相關服務
- 鋼鐵產品貿易及相關投資
- 物業投資（包括投資於具有租金收入潛力的物業或供出售的物業，以及建議於香港發展骨灰龕場）

本公司旗下附屬公司亦參與投資控股活動。

有關附屬公司之資料

本公司主要附屬公司之資料如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及 經營地點	已發行 普通股／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中華製漆(一九三二)有限公司	香港	普通股 200,000港元 無投票權遞延股 1,761,300港元	-	75	製造及銷售 油漆及塗料產品 及投資控股
中華製漆(深圳)有限公司**	中國／內地	70,000,000港元	-	75	製造及銷售 油漆及塗料產品
中華製漆(新豐)有限公司**	中國／內地	13,000,000美元	-	75	製造及銷售 油漆及塗料產品
博迦廣告有限公司*	香港	2港元	-	100	投資控股
中國鋁業有限公司	香港	1,000港元	-	75	投資控股
China Utilities Limited*	英屬維爾京群島	1美元	-	100	投資控股
汎瑪國際投資有限公司*(「汎瑪」)	香港	75港元	-	100	物業投資
CNT Enterprises Limited*	英屬維爾京群島	1美元	100	-	投資控股



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之資料如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北海財務有限公司	香港	2港元	-	100	资金管理
CNT Investments (BVI) Limited*	英屬維爾京群島	159,705美元	100	-	投資控股
CNT Iron And Steel Limited*	英屬維爾京群島	1,566,804美元	100	-	投資控股
北海鋼鐵貿易有限公司	香港	2港元	-	100	鋼鐵產品貿易 及投資控股
嘉陵北海投資有限公司	香港	10,000,000港元	-	100	物業投資
北海秘書管理服務有限公司*	香港	2港元	-	100	管理及顧問服務 及投資控股
北海置業有限公司	香港	222,000,000港元	-	100	物業投資
CNT Resene (Distribution) Limited	香港	1港元	-	75	銷售油漆產品
CNT Resene Limited	香港	2港元	-	75	製造及銷售 油漆及塗料產品 及投資控股
北海馬口鐵有限公司* (「北海馬口鐵」)	香港	2港元	-	100	投資控股
CNT (BVI) Limited*	英屬維爾京群島	1美元	100	-	投資控股
CP Industries (BVI) Limited*	英屬維爾京群島	1,635,512美元	-	75	投資控股
中漆集團有限公司	開曼群島	100,000,000港元	-	75	投資控股



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之資料如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Dongola Holdings Limited*	英屬維爾京群島	1美元	-	100	投資控股
泛波發展有限公司	香港	10,000港元	-	100	物業投資及 投資控股
長頸鹿製漆(上海)有限公司**	中國/內地	4,000,000美元	-	75	銷售油漆及 塗料產品
長頸鹿製漆(徐州)有限公司**	中國/內地	2,000,000美元	-	75	製造及銷售 油漆及塗料產品及 物業投資
湖北長頸鹿製漆有限公司**	中國/內地	人民幣 40,000,000元	-	67.9	製造及銷售 油漆及塗料產品
承禧有限公司	香港	1港元	-	100	建議發展 骨灰龕場
眾信公司*	英屬維爾京群島	1美元	-	75	投資控股
力運香港有限公司(「力運」)	香港	100港元	-	100	物業投資
裕泉有限公司	香港	2港元	-	100	證券投資及 投資控股
翠同有限公司*	香港	1,000港元	-	100	投資控股
裕聯置業有限公司	香港	2港元	-	100	投資控股
滙智經理秘書有限公司	香港	30,000港元	-	75	投資控股



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司之資料 (續)

本公司主要附屬公司之資料如下：(續)

名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Tatpo Corporation Limited*	利比里亞	20,872美元	100	-	投資控股
Top Dreamer Limited*	英屬維爾京群島	1美元	-	75	投資控股
Venture Decade Limited*	英屬維爾京群島	1美元	-	100	投資控股
廣州市維美雲石有限公司**	中國/內地	50,975,000港元	-	100	物業投資
海諾威特種塗料(新豐)有限公司**	中國/內地	人民幣 5,000,000元	-	100	物業投資
北海鋼鐵(深圳)有限公司**	中國/內地	人民幣 10,000,000元	-	100	鋼鐵產品貿易
深圳北海裕聯投資諮詢有限公司**	中國/內地	人民幣 6,000,000元	-	100	投資控股
中山市永成化工有限公司**	中國/內地	人民幣 64,901,999元	-	75	製造及銷售 油漆及塗料產品

* 並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核。

根據中國法律註冊之外商獨資企業。

** 根據中國法律註冊之中外合資經營企業。

上表列出董事認為對本年度本集團業績有主要影響或構成本集團資產淨值主要部份的本公司附屬公司。董事認為將其他附屬公司之資料列出會令篇幅過於冗長。

2.1 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，除另有說明外，所有價值已約整至千港元(「千港元」)。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.1 編製基準 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，直至該項控制權終止為止。

損益及其他全面收益之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有本集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述的三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額，並確認(i)已收代價之公平值；(ii)所保留任何投資之公平值；及(iii)損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 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

除下文所說明有關香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號之修訂以及二零一五年至二零一七年週期之年度改進外，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內模式入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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。

香港財務報告準則第16號對本集團為出租人之租賃並無任何顯著影響。

本集團已使用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，追溯應用準則已對首次採納之累計影響作為對二零一九年一月一日保留溢利期初結餘之調整，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號及相關詮釋呈報。

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。



2.2 會計政策及披露變更 (續)

(a) (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、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)及租期為12個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團確認使用權資產之折舊(及減值(如有))以及未償還租賃負債之應計利息(作為融資費用)以代替自二零一九年一月一日起於租期內按直線法確認經營租賃之租賃開支。

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



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變更 (續)

(a) (續)

作為承租人—先前分類為融資租賃之租賃

對於先前分類為融資租賃的租賃，本集團並無更改已確認資產及負債於首次應用日期之初始賬面值。因此，使用權資產及租賃負債於二零一九年一月一日之賬面值為已確認資產及負債（即應付融資租賃）根據香港會計準則第17號計量的賬面值。

於二零一九年一月一日之財務影響

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) 千港元
資產	
使用權資產增加	112,779
物業、廠房及設備減少	(20,246)
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	<u>4,073</u>
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	<u>4,073</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變更 (續)

(a) (續)

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：

	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
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	(702)
加：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	<u>3,912</u>
	4,330
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	<u>5.54%</u>
於二零一九年一月一日之貼現經營租賃承擔	4,073
加：於二零一八年十二月三十一日之已確認融資租賃承擔	<u>1,056</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>5,129</u></u>

- (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，據此，並無就此應用權益法。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。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而言，香港會計準則第28號繼而應用於淨投資(包括長期權益)。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財務狀況或表現產生任何影響。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變更 (續)

- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第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，本集團考慮是否有任何不確定稅務狀況。本集團認為該詮釋不會對本集團之財務狀況或表現產生任何顯著影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於該等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9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 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

目前預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料論述如下。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第3號之修訂澄清業務之定義，並提供額外指引。該有關修訂訂明可視為業務之一組整合活動和資產，必須至少包括一項投入和一項重要過程，而兩者必須對形成產出之能力有重大貢獻。業務毋須包括形成產出所需之所有投入或過程。該修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並能持續獲得產出之規定，轉為重點關注所取得之投入和重要過程共同對形成產出之能力有否重大貢獻。該修訂亦已收窄產出之定義範圍，重點關注為客戶提供之商品或服務、投資收入或日常活動產生之其他收入。此外，有關修訂亦提供有關評估所取得過程是否重大之指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得之一組活動和資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團預期自二零二零年一月一日起採納該等修訂。由於該等修訂預期適用於首次應用日期或之後發生之交易或其他事件，故本集團於交易日期將不受該等修訂影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規訂公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。有關修訂對於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。允許提前應用。預期該等修訂將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資兩者規定之不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數盈虧。當涉及資產之交易不構成一項業務時，由該交易產生之盈虧於投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂將生效後應用。香港會計師公會已於二零一六年一月撤銷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)之修訂先前的強制生效日期，而新之強制生效日期將於對聯營公司及合營企業之會計處理完成更廣泛之檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的之主要使用者基於相關財務報表作出之決定，則該信息為重要。有關修訂指明，重要性取決於信息之性質或牽涉範圍。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者之決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自二零二零年一月一日起以未來適用法採納該等修訂。有關修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司之投資

聯營公司指本集團長期擁有合共不少於20%股本投票權且可對其行使重大影響力之企業。重大影響力指的是參與投資對象之財務及經營決策之權力，但不是控制或共同控制該等決策之權力。

本集團於聯營公司之權益以權益會計法按本集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損在綜合財務狀況表列賬。為使任何可能存在差異的會計政策保持一致，本集團將會進行調整。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表及綜合其他全面收益表。此外，倘於聯營公司之權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其聯營公司交易所產生之未變現收益及虧損按本集團於聯營公司之投資對銷，惟倘未變現虧損有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司產生之商譽計入為本集團於聯營公司之投資之一部分。

公平值計量

本集團於各報告期結算日計量其投資物業、股本投資及退休金計劃資產淨值。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場或（在無主要市場情況下）資產或負債之最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時所使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者透過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。



2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

於財務報表中計量或披露公平值之所有資產及負債乃按對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大之不可觀察最低層輸入數據之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期結算日重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)釐定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或須就資產(不包括存貨、遞延稅項資產、退休金計劃資產淨值、金融資產及投資物業)進行年度減值測試時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按該資產或現金產生單位之使用價值及公平值減銷售成本(以較高者為準)計算，並就個別資產予以釐定，惟倘該資產產生之現金流入不能大致獨立於其他資產或資產組合所產生之現金流入，則可收回金額按資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按除稅前貼現率折讓至其現值，該貼現率反映當時市場對貨幣時間價值及該項資產之特有風險之評估。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能一致之支出類別中扣除，惟倘有關資產按重估金額列賬，則減值虧損根據有關重估資產之相關會計政策列賬。

於各報告期結算日會評估有否跡象顯示先前已確認減值虧損不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。除非用於釐定資產之可收回金額之估計有變，否則該資產過往已確認減值虧損不予撥回，而撥回之減值虧損以假設過往年度並無確認減值虧損而應有之資產賬面值(經扣除任何折舊/攤銷)為限。有關減值虧損撥回於產生期間計入損益表，惟倘有關資產按重估金額列賬，則減值虧損撥回將根據重估資產之有關會計政策列賬。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

關連人士

在下列情況下，一方將視為與本集團有關連：

(a) 該方為一名人士或該人士之近親，而該人士

(i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團具有重大影響力；或

(iii) 為本集團或其母公司之主要管理層人員；

或

(b) 該人士為符合下列任何條件之實體：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業；

(iv) 一實體為一名第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為本集團或與本集團有關連的實體為僱員福利而設的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所述人士對該實體具有重大影響力，或為該實體(或該實體母公司)之主要管理層成員；及

(viii) 該實體(或其所屬集團之任何成員公司)向本集團或本集團母公司提供主要管理層人員服務。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備乃按成本或估值扣除累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其買價及將該資產達至運作狀況及地點以作擬定用途之直接應佔費用。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之維修及保養等費用通常於產生期間於損益表中扣除。倘符合確認標準，則相關重大檢查費用會於資產賬面值中撥作重置成本。倘須定期重置物業、廠房及設備的重大部分，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期之個別資產，並相應地計提折舊。

折舊按估計可使用年期以直線法攤銷每項物業、廠房及設備之成本至剩餘價值。採用之主要折舊年率如下：

於持有作自用之物業的擁有權權益／租賃土地及樓宇	2%至 4% 或按租期，以較高者為準
租賃物業裝修	10%至 33% 或按租期，以較高者為準
廠房及機器	9%至 25%
傢俬、裝置及設備	10%至 33%
汽車	18%至 25%

倘物業、廠房及設備項目各部份之可使用年期不相同，則該項目之成本或估值將按合理基礎於各部份分配，並個別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日檢討，並在適當情況下調整。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備第80AA段所載過渡規定已就按估值列賬之若干本集團租賃土地及樓宇而採納。因此，按重估價值(以於一九九五年九月三十日前結束之期間之財務報表所列重估為基準)列賬之資產於該日期後並未重估。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重要部分)於出售或預期其使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在損益表內確認之出售或廢棄資產之任何盈虧，為有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額。

在建工程主要指興建中之樓宇、租賃物業裝修以及廠房及機器，按成本扣除任何減值虧損列賬，且不計算折舊。成本包括直接建築成本及建築期內產生之相關借貸之資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重列為物業、廠房及設備之適當類別。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及／或獲得資本增值(包括符合投資物業定義而持有作使用權資產之租賃物業(二零一八年：經營租賃項下之租賃物業)，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途或在日常業務中作出售)之土地及樓宇權益。該等物業初次按成本(包括交易成本)計量，其後按反映報告期結算日市況之公平值列賬。

投資物業之公平值變動產生之損益於其產生年度列入損益表。

廢棄或出售投資物業所產生之損益於廢棄或出售之年度在損益表中確認。

由投資物業轉撥至自用物業或存貨時，該物業就其後會計而言的視作成本為改變用途當日之公平值。倘本集團以業主自用物業方式佔用之物業成為投資物業，則直至改變用途日期為止按「物業、廠房及設備與折舊」就自用物業所列之政策將該物業入賬，而該物業當日之賬面值與其公平值之任何差額則作為租賃土地及樓宇重估儲備內之變動處理。

無形資產

獨立購入之無形資產初步確認時按成本計量。於業務合併中購入之無形資產成本為於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期分為有限期或無限期。有限期之無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期之無形資產之攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

專利及許可

購入之專利及許可按成本減任何減值虧損列賬，以直線法按估計可使用年期1至3年攤銷。



2.4 主要會計政策概要 (續)

發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括所有開發費用、資本化利息及該等物業應佔其他直接成本。

租賃 (自二零一九年一月一日起應用)

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘若合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則為合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃 (惟短期租賃及低價值資產租賃除外) 採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期 (即相關資產可供使用日期) 確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。使用權資產於資產之租期及以下估計可使用年期 (以較短者為準) 按直線法折舊：

租賃土地	50年
物業	1至3年
汽車	5年
辦公室設備	2至5年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款 (含實質定額款項) 減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃(自二零一九年一月一日起應用)(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增幅反映利息增長，其減幅則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有所修改、租期更改、租賃付款變更(即由於指數或費率之更改而導致未來租賃付款變更)或購買相關資產之選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其物業之短期租賃(即自開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦對被視為低價值之辦公室設備和筆記本電腦之租賃應用低價值租賃確認豁免。短期租賃及低價值租賃的租賃付款以直線法按租期確認為開支。

本集團為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃修改時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團實質上不轉移與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃和非租賃組成部分時，本集團以相對獨立的銷售價格為基礎將合約中的代價分配至每個組成部分。租金收入在租賃期內按直線法入賬並基於其營運性質而計入損益表內的收入。並非取決於指數或費率的可變租賃收入或或然租金在賺取的會計期間內確認為收入。磋商和安排經營租賃所發生的初始直接成本加入至租賃資產的賬面值中，並在租賃期內以與租金收入相同的基礎確認。或然租金於賺取期間內確認為收入。

實質上將與基礎資產所有權有關的所有風險和報酬轉移予承租人的租賃，作為融資租賃入賬。



2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (於二零一九年一月一日前適用)

將資產擁有權(法定業權除外)之絕大部份回報及風險撥歸本集團之租約均列為融資租賃。訂立融資租賃時，租賃資產之成本按最低租約付款之現值撥作資本，並連同反映購買及融資的債務(扣除利息部份)入賬。根據資本化融資租賃持有之資產(包括根據融資租賃的預付土地租賃款項)均計入物業、廠房及設備，並按資產之租期或估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租約之融資費用乃於損益表按租期以固定比率扣除。

透過融資性質的租購合約取得的資產按融資租賃列賬，惟按其估計可使用年期折舊。

資產擁有權之絕大部份回報及風險由出租人承擔，則租賃作為經營租約列賬。倘本集團為出租人，本集團按經營租約出租之資產列為非流動資產，而根據該等經營租約應收取之租金乃於租期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，根據經營租約應付之租金(扣除出租人給予的任何獎勵)乃於租期以直線法於損益表中扣除。

經營租約之預付土地租賃款項初次按成本列賬，其後以直線法於租期確認。倘租約付款無法於土地與樓宇間可靠分配，則全部租約付款以物業、廠房及設備融資租賃列入土地及樓宇成本。

研發成本

所有研發成本均於產生時自損益表扣除。

開發新產品項目所產生的開支只會在下列情況下撥充資本並作遞延處理：本集團可確定完成該項無形資產以作使用或出售用途在技術上為可行；本集團有意完成該項無形資產，並能夠使用或出售該項資產；本集團可證明該項資產日後將如何產生經濟利益；完成該項目的可用資源充足；以及有能力在開發過程中可靠地計量開支。不符合此等標準的產品改進及開發開支在產生時支銷。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量、透過其他全面收益反映公平值及透過損益反映公平值。

金融資產於初步確認時之分類視乎金融資產合約現金流量之特徵及本集團管理該等資產之業務模式。除並無重大融資成分或本集團並未就此應用不調整重大融資成分影響可行權宜方式之應收貿易賬款及票據外，本集團初步按其公平值加(倘並非透過損益反映公平值之金融資產)交易成本計量金融資產。如下文「收入確認」所載政策，並無重大融資成分或本集團並未就此應用可行權宜方式之應收貿易賬款及票據按香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或透過其他全面收益反映公平值而分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息(「SPPI」)之現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產，不論其業務模式如何，均分類為透過損益反映公平值並以此方式計量。

本集團管理金融資產之業務模式指為產生現金流量管理金融資產之方式。業務模式釐定現金流量會否來自收取合約現金流量、出售金融資產或以上兩者。分類為及按攤銷成本計量之的金融資產乃按目標為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而分類為透過其他全面收益反映公平值並以此方式計量的金融資產乃按目標同時為持有金融資產以收取合約現金流量及出售之業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產乃分類為透過損益反映公平值並以此方式計量。

所有以常規方式購買及出售之金融資產均於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認，以常規方式購買或出售指需在市場規例或慣例規定之期限內交付之金融資產購買或出售。



2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

其後計量

金融資產之其後計量視乎以下分類：

按攤銷成本列賬之金融資產 (債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。收益及虧損於資產終止確認、修改或減值時於損益表確認。

透過其他全面收益反映公平值之金融資產 (債務工具)

就透過其他全面收益反映公平值之債務投資而言，利息收入、匯兌重估及減值虧損或撥回於損益表中確認，並按與以攤銷成本計量之金融資產相同之方式計量。其餘公平值變動於其他全面收益中確認。終止確認時，於其他全面收益中確認之累計公平值變動將轉撥損益表。

透過其他全面收益反映公平值之金融資產 (股本投資)

於首次確認時，本集團可選擇於股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下之股本定義且並非持作買賣時，將其股本投資不可撤回地分類為指定透過其他全面收益反映公平值之股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損概不會被轉撥損益表。當支付權確立、與股息有關之經濟利益可能流入本集團且股息金額能夠可靠計量時，股息於損益表中確認為其他收入，惟當本集團於作為收回金融資產一部分成本之所得款項中獲益時則除外，於此等情況，該等收益於其他全面收益入賬。指定透過其他全面收益反映公平值之股本投資不受減值評估影響。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

其後計量 (續)

透過損益反映公平值之金融資產

透過損益反映公平值之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認。

該類別包括衍生工具及本公司已不可撤銷地選擇分類為透過其他全面收益反映公平值之股本投資。倘股息付款權已確立，而股息相關經濟利益很可能流向本集團，且股息金額能可靠計量，則分類為透過損益反映公平值之股本投資之股息亦會於損益表確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非透過損益反映公平值計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，以致大幅改變其他情況所須現金流量時或當原分類至透過損益反映公平值之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為透過損益反映公平值之金融資產。

終止確認金融資產

金融資產(倘適用，則一項金融資產之一部份或一組類似金融資產之一部份)主要在下列情況將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則本集團繼續按本集團持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按本集團所保留的相關權利及責任為基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。



2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產之減值

本集團就所有並非透過損益反映公平值持有之債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，按原有實際利率相近之差額貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增級之現金流量，此乃合約條款不可或缺之部分。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初步確認後並無顯著增加之信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內(12個月預期信貸虧損)出現之違約事件計提撥備。對於自初步確認後有顯著增加之信貸風險，須在信貸虧損風險預期之剩餘年期計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團於評估自初始確認後金融工具之信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較，本集團會考慮合理且可支持之資料，包括無需付出不必要之成本或努力而可得之歷史及前瞻性資料。

本集團將合約付款逾期一年之金融資產視作違約。然而，於若干情況，當內部或外部資料顯示本集團不可能在本集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。當並無收回合約現金流量之合理預期時，金融資產予以撇銷。

透過其他全面收益反映公平值之債務投資及按攤銷成本計量之金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並且除了採用簡化方法之應收貿易賬款(以下詳述)外，其在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

- 第一階段 — 金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損
- 第二階段 — 金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值之金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備相等於全期預期信貸虧損



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產之減值 (續)

簡化方法

對於不包含重大融資成分之應收貿易賬款，或本集團採用可行權宜方式，不會就重大融資成分之影響調整時，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

金融負債

首次確認及計量

本集團之金融負債於首次確認時分類為透過損益反映公平值之金融負債、貸款及借貸以及應付款項 (倘適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則需在此基礎上扣除直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付一間聯營公司款項、應付貿易賬款及票據、計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之金融負債、計息銀行及其他借貸以及租賃負債。

其後計量

金融負債之其後計量按以下分類進行：

透過損益反映公平值之金融負債

透過損益反映公平值之金融負債包括持作買賣金融負債及於初步確認時被指定為透過損益反映公平值之金融負債。

倘為於短期購回而產生金融負債，則有關金融負債分類為持作買賣金融負債。此分類亦包括由本集團訂立之衍生金融工具，並非香港財務報告準則第9號界定對沖關係所指定之對沖工具。個別嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣金融負債，惟其被指定為有效對沖工具則除外。持作買賣負債之盈虧於損益表中確認。於損益表中確認之公平值盈虧淨額並不包括該等金融負債之任何已收取利息。

於初步確認時指定透過損益反映公平值之金融負債，僅當香港財務報告準則第9號之標準達成後，方會於首次確認當日予以指定。指定透過損益反映公平值之負債之收益或虧損於損益表確認，惟產生自本集團本身呈列於其他全面收益且並其後無重新分類至損益表之信貸風險除外。於損益表中確認之公平值盈虧淨額並不包括該等金融負債之任何已收取利息。



2.4 主要會計政策概要 (續)

金融負債 (續)

其後計量 (續)

按攤銷成本計量之金融負債 (貸款及借貸)

於首次確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，折現影響甚微則以成本列賬。於終止確認負債時之損益於損益表確認並採用實際利率攤銷。

攤銷成本乃經考慮收購時之任何折價或溢價以及實際利率組成部分之費用或成本後計算。實際利率攤銷額計入損益表之融資費用。

財務擔保合約

本集團發行之財務擔保合約指因特定債務人未能根據債務工具要求於到期時支付款項，向持有人付還所產生損失之合約。財務擔保合約初次按其公平值確認為負債，並就發行擔保之直接應佔交易成本作出調整。初次確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產之減值」所載之政策而釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初次確認金額減(倘適用)已確認收入之累計金額。

終止確認金融負債

當負債之責任解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一項負債所取代，或對現有負債之條款進行大幅修訂，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值之差額將在損益表內確認。

抵銷金融工具

當具目前可執行法定權力抵銷已確認金額及計劃以淨額結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並於財務狀況表內以淨額呈報。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按加權平均法釐定。在製品及製成品之成本包括直接原材料、直接勞工及應佔適當比例之間接生產成本。可變現淨值則根據估計售價減估計完成及出售所產生之任何成本計算。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金及活期存款，以及高度流通之短期投資（其價值變動風險不大，且一般於購入後三個月內到期，並可隨時轉換為已知現金金額）減須按要求償還且屬本集團現金管理部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目為並無用途限制之庫存現金及存於銀行之現金（包括定期存款）。

撥備

倘因過往事件引致現有法定或推定債務，且清償有關債務可能會導致日後資源流出，並可可靠估算負債金額，則會確認撥備。

倘折現影響屬重大，就撥備確認之金額為預期清償有關債務所需之未來開支於報告期結算日之現值。因時間推移而引致之折現現值增加計入損益表之融資費用。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之項目所得稅於損益外在其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務當局退回或支付予稅務當局之稅款，基於報告期結算日已頒佈或具體頒佈之稅率（及稅法），經計及本集團營運所在國家／地區現有詮釋及慣例計量。

遞延稅項乃以負債法就於報告期結算日資產及負債之稅基與其用作財務申報賬面值之所有暫時差額撥備。



2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟：

- 倘遞延稅項負債源於首次確認商譽或交易(並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損)之資產及負債除外；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時差額，而可控制暫時差額之撥回時間且暫時差額於可預見未來可能不會撥回者除外。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉予以確認，以可能有可供動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損之結轉的應課稅溢利為限，惟下述者除外：

- 有關可扣稅暫時差額之遞延稅項資產源於首次確認一項交易(並非業務合併，且於交易時不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損)之資產及負債；及
- 有關於附屬公司及聯營公司投資之可扣稅暫時差額，遞延稅項資產僅限於在可預見未來可能撥回暫時差額及可能有應課稅溢利以動用暫時差額情況下確認。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期結算日檢討，倘不再有足夠應課稅溢利可供動用全部或部份遞延稅項資產，則予以相應扣減。未確認之遞延稅項資產於各報告期結算日重新評估，而限於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部份遞延稅項資產予以確認。

遞延稅項資產及負債基於報告期結算日已頒佈或具體頒佈之稅率(及稅法)以預期適用於資產變現及負債清償期間之稅率計算。

僅當本集團有合法執行之權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機構對同一應課稅企業或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務企業徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予對銷。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

政府補助金

政府補助金於可合理確定將收取並會遵守其所附之一切條件時按公平值確認。倘補助金與開支項目有關，則會按有系統的基準在預計支銷所補償的成本之期間內確認為收入。倘補助金與資產有關，則其公平值計入遞延收益賬，並會在相關資產之估計可使用年期每年等額分期撥至損益表。

收入確認

客戶合約收入

當客戶合約收入按反映本集團預期有權獲得以交換該等貨品或服務之代價金額轉移至客戶時，確認客戶合約收入。

倘合約代價包括可變金額時，則代價金額估計為本集團就交換向客戶轉讓貨品或服務而有權收取之代價金額。可變代價於合約開始時估計並加以限制，直至已確認累計收入金額之重大收入撥回不太可能發生(倘可變代價之相關不確定因素其後得以解決)為止。

倘合約包括向客戶提供一年以上有關向客戶轉讓貨品或服務之重大融資利益之融資成分，則收入按應收金額之現行價值計量，並於合約開始時運用將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映之折現率折讓。倘合約包括提供本集團一年以上重大財務利益之融資成分，則根據該合約確認之收入包括根據實際利率法合約責任附有之利息開支。對於客戶付款與承諾貨品或服務轉移期間為一年或以下之合約，乃不就重大融資成分之影響運用香港財務報告準則第15號之可行權宜方式對交易價格進行調整。



2.4 主要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

銷售工業產品 (油漆及塗料產品以及鋼鐵產品)

來自銷售工業產品之收入在資產控制權轉移至客戶時 (一般為交付該等工業產品時) 確認。

其他來源之收入

租金收入根據時間比例按租期確認。

其他收入

利用實際利率法計算按累計基準確認之利息收入，利率為在金融工具之預期有效期或更短期間 (如適用) 將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立、股息涉及之經濟利益可能流入本集團，且股息數額能可靠地計量時確認。

合約負債

合約負債是於本集團轉移相關貨品或服務前已從客戶收到付款或付款到期時 (以較早者為準) 確認。合約負債於本集團根據合約履行 (即向客戶轉移相關貨品或服務) 時確認為收入。

以股份付款

本公司實施購股權計劃，旨在激勵與獎勵對本集團業務成功作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員以股份付款之方式收取報酬，僱員提供服務作為收取股本工具之代價 (「股權結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後授出相關與僱員進行股權結算交易之成本，乃參照授出日期之公平值而計量。公平值由外聘估值師使用二項式期權定價模式或其他合適定價模式釐定。

股權結算交易成本在績效及／或服務條件達成期間於僱員福利開支內確認而權益則相應增加。截至歸屬日期前於各報告期結算日確認之股權結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。期內在損益表扣除或進賬，乃指期初與期終已確認之累計開支之變動。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份付款 (續)

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場績效條件，惟能達成條件之可能性則被評定為本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計之一部份。市場績效條件反映在授出日之公平值之內。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之任何其他條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或績效條件乃即時予以支銷。

因非市場績效及／或服務條件並無達成而最終並無歸屬之獎勵而言，不會確認開支。若獎勵包括市場或非歸屬條件，則在所有其他績效及／或服務條件已經達成情況下，不論市場或非歸屬條件是否達成，有關交易均會視為已歸屬。

倘股權結算獎勵之條款有變更，假設符合獎勵原條款，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份付款之公平值總額增加，或為僱員帶來其他利益，則就該等變更確認開支。

倘股權結算獎勵註銷，則視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之獎勵(包括未能符合本集團或僱員可控制之非歸屬條件的任何獎勵)開支，均即時確認。然而，若已授出新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷獎勵及新獎勵均視為原有獎勵之變更。

計算每股盈利時，未行使購股權(如有)之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。



2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利

退休金計劃及其他退休福利

本集團為合資格參與之僱員實施一項根據職業退休計劃條例登記之籌資最後薪酬定額福利退休金計劃。根據界定福利退休金計劃提供福利之成本乃採用預估單位結欠精算估值法而釐定。

因定額福利退休金計劃而產生之重新計量，包括精算收益及虧損、資產上限之影響（不包括計入退休金計劃資產淨值之利息淨額的款項）以及計劃資產之回報（不包括計入退休金計劃資產淨值之利息淨額的款項），即時於綜合財務狀況表中確認，並透過其產生期間之其他全面收益於保留溢利內相應記入借方或記入貸方。重新計量於隨後期間不會重新分類至損益。

過往服務成本按下列較早者於損益內確認：

- 計劃修訂或縮減之日；及
- 本集團確認重組相關成本之日。

利息淨額乃採用貼現率將定額福利負債或資產淨值進行貼現計算。本集團在綜合損益表「行政開支」中確認定額福利責任淨值之下列變動：

- 服務成本（包括當期服務成本、過往服務成本、縮減及不定期結算之收益及虧損）；及
- 利息開支或收入淨額。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為其合資格參與之僱員實施定額供款計劃。供款按僱員基本薪酬百分比計算，於按該等計劃之規則應支付時在損益表內扣除。該等計劃之資產由一項獨立管理之基金與本集團資產分開持有。若僱員於所持本集團供款權益全數歸屬前離職，則有關沒收福利可能退回本集團或用以扣減本集團應付之持續供款。就強制性公積金退休福利計劃而言，本集團之供款於支付予該計劃後即全數歸屬予僱員。

本集團中國內地營運附屬公司之僱員須參與當地市政府運行之中央退休金計劃。此等附屬公司須按其薪酬成本之特定百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃應支付時在損益表內扣除。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

借貸成本

收購、興建或生產未完成資產(即需要頗長一段時間方可作其擬定用途或出售之資產)之直接應佔借貸成本，乃予以資本化作該等資產成本之一部份。倘該等資產已大致可供作其擬定用途或出售，有關借貸成本不再予以資本化。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及企業借貸資金所產生的其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准及宣派時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註內披露。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則賦予董事宣派中期股息之權力，故中期股息乃同時建議及宣派。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元(本公司之功能貨幣)呈報。本集團內之企業各自決定其功能貨幣，其財務報表項目均以所定功能貨幣計量。本集團內之企業之外幣交易初步按交易日有關功能貨幣之當時匯率換算入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期結算日之匯率換算。結算或換算貨幣項目之差額於損益表確認。

按歷史成本列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用初步交易日之匯率換算。按公平值列賬以外幣計量之非貨幣項目，採用計量公平值之日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目之盈虧與該項目之公平值變更之盈虧確認(即公平值盈虧於其他全面收益確認或損益亦分別於其他全面收益或損益確認之項目之換算差額)一併處理。

為了釐定涉及預付代價及終止非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初始確認時之匯率，初始交易日期為本集團初始確認因支付或收到預付代價而產生之非貨幣性資產或負債之日期。倘於確認相關項目之前有多個付款或收據，則應以這種方式確定每筆預付代價付款或收據之交易日期。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為非港元貨幣。於報告期結算日，有關企業之資產及負債按報告期結算日當日匯率換算為港元，其損益表則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

所產生匯兌差額於其他全面收益確認並累積計入匯兌變動儲備。出售海外業務時，該海外業務相關其他全面收益在損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於整年內之持續現金流量則按本年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 主要會計判斷及估計

本集團財務報表之編製須管理層作出會影響收入、開支、資產及負債之列報數額及其隨附披露，以及或然負債之披露之判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響之資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

應用本集團會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層已作出下列對財務報表所確認數額有重大影響之判斷：

物業租約分類—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租約。根據對相關安排條款及條件之評估，例如租賃年期不構成商業物業經濟年期之主要部份以及最低租賃付款之現值並不代表商業物業之絕大部份面值，本集團釐定其保留此等出租物業擁有權附帶之絕大部份主要風險及回報並將有關合約入賬列作經營租約。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

投資物業與業主自用物業之區分

本集團須釐定物業是否符合資格作為投資物業，並就有關判斷制訂準則。投資物業乃賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之物業。因此，本集團會考慮物業產生之現金流量是否大部份獨立於本集團之其他資產。

若干物業其中一部份持作賺取租金或資本增值，而另一部份用作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部份能被獨立出售(或按融資租賃獨立出租)，本集團將該等部份分開列賬。倘該等部份不能獨立出售，惟用作生產或供應貨品或服務或行政用途之部份不大，該物業列為投資物業。

對個別物業作出判斷，以釐定有關配套設施是否重大至足以使該物業不合作為投資物業的資格。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素

於報告期結算日具有重大風險導致資產及負債賬面值於下個財政年度須作出重大調整之未來相關重要假設及估計不確定因素之其他主要來源論述如下。

應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收貿易賬款預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式(按地理位置所屬地區、產品類型以及客戶類型及評級)之多個客戶分部進行分組之逾期之日數計算。

撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率。本集團會調校矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(即國內生產總值)於未來惡化，而可能引致製造業之違約宗數增加，則調整過往違約率。於各報告日期，會更新過往觀察所得違約率，並分析前瞻性估計的變動。

評估過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係為重大估計。預期信貸虧損數額易受不同情況變動及預測經濟狀況變動影響。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表未來實際客戶違約情況。本集團應收貿易賬款之預期信貸虧損之資料於財務報表附註23披露。

租賃－估計增量借貸利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借貸利率(「增量借貸利率」)計量租賃負債。增量借貸利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借貸利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(例如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如當租賃並非屬於附屬公司之功能貨幣)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借貸利率並須作出若干實體特定的估計(例如附屬公司單獨之信貸評級)。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

投資物業公平值之估計

因缺乏類似物業在活躍市場之現價，本集團參考多方來源之資料釐定公平值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業在活躍市場上之現行價格(須就各項差異作出調整)；
- (b) 活躍程度稍遜之市場上類似物業之近期價格(須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整)；及
- (c) 以收益資本化法根據現有租金收入及經常性市場租金收入之資本化，並基於投資者對鄰近同類物業之預期市場租金及來自同類物業銷售交易之市場收益。

於二零一九年十二月三十一日，投資物業之賬面值為851,339,000港元(二零一八年：799,978,000港元)。進一步詳情，包括用於公平值計量之主要假設，載於財務報表附註14。

非上市股本投資公平值

非上市股本投資乃根據基於市場之估值技術估值，詳情載於財務報表附註19。該估值要求本集團決定可資比較公眾公司(同業者)並選擇價格倍數。此外，本集團預計非流動性及規模差異之折扣。本集團將該等投資之公平值分類為第二級及第三級。於二零一九年十二月三十一日，非上市股本投資公平值為49,331,000港元(二零一八年：91,710,000港元)。進一步詳情載於財務報表附註19。

非金融資產之減值

本集團會於各報告期結算日評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。非金融資產則於出現賬面值可能不可收回之跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位之賬面值超逾可收回金額(即其公平值減出售成本及使用價值兩者中之較高者)時，則出現減值。計量公平值減出售成本時，按約束銷售交易根據公平合理基準交易類似資產可得數據，或可得市價減出售資產所產生之應計費用而得出。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適之貼現率以計算該等現金流量之現值。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計不確定因素 (續)

存貨撥備及將存貨撇減至可變現淨值

本集團管理層檢討本集團存貨狀況，並對陳舊及呆滯存貨項目作出撥備。本集團於各報告期結算日按產品進行存貨盤查，並對陳舊項目作出撥備。存貨之可變現淨值指在一般業務過程中之估計售價，扣除完成之估計成本及銷售開支。該等估計乃根據當前市況及過往製造及銷售同類性質產品之經驗而作出。本集團管理層於各報告期結算日重新評估該等估計。

所得稅撥備

所得稅撥備乃按本集團所釐定期內之應課稅收入計算。釐定應課稅收入涉及對有關稅務規則及規例之詮釋作出判斷。所得稅稅額(以至收益或虧損)可能因稅務機關不時頒佈之任何詮釋及澄清而受到影響。

4. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括生產和銷售油漆及塗料產品及相關服務；
- (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、酒店、服務式住宅及工業物業；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。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

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

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一九年

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	713,328	22,515	72,080	-	807,923
分類間之銷售	-	5,287	-	-	5,287
其他收入及收益	11,045	490,673	9,600	133	511,451
	724,373	518,475	81,680	133	1,324,661
對賬：					
分類間之銷售對銷					(5,287)
總額					1,319,374
分類業績	(18,818)	267,429	6,727	(1,791)	253,547
對賬：					
分類間之業績對銷					(559)
利息收入					4,407
融資費用					(9,284)
企業及其他未分配開支					(19,392)
除稅前虧損					228,719
分類資產	989,773	986,510	66,014	49,487	2,091,784
對賬：					
分類間之應收賬款對銷					(889)
企業及其他未分配資產					207,468
資產總值					2,298,363
分類負債	456,080	27,307	23,441	508	507,336
對賬：					
分類間之應付賬款對銷					(889)
企業及其他未分配負債					5,116
負債總值					511,563



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一九年

十二月三十一日止年度

其他分類資料

應佔聯營公司溢利及虧損

– (1,818) 3,749 – 1,931

於聯營公司之權益

– 2,786 19,963 – 22,749

無形資產攤銷

815 – – – 815

物業、廠房及設備折舊
企業及其他未分配折舊

20,581 1,855 22 – 22,458
79

22,537

使用權資產折舊
企業及其他未分配折舊

5,753 609 – – 6,362
11

6,373

資本支出
企業及其他未分配資本支出

15,410 716,672 – – 732,082
103

732,185*

投資物業之公平值虧損淨額

– 229,689 – – 229,689

撥回應收貿易賬款減值撥備

(27,490) – (1,468) – (28,958)

其他應收賬款之減值

– 2,100 – – 2,100

將存貨撇減至可變現淨值，淨額

43 – – – 43

* 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。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

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
	<u>630,281</u>	<u>119,329</u>	<u>193,188</u>	<u>1,902</u>	<u>944,700</u>
對賬：					
分類間之銷售對銷					<u>(5,676)</u>
總額					<u><u>939,024</u></u>
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					<u>(15,569)</u>
除稅前虧損					<u><u>(79,929)</u></u>
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					<u>112,302</u>
資產總值					<u><u>2,297,187</u></u>
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					<u>22,890</u>
負債總值					<u><u>661,102</u></u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

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
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	19,547	2,402	26	-	21,975 93
					22,068
資本支出 企業及其他未分配資本支出	135,578	2,326	8	-	137,912 5
					137,917**
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，以及購入物業、廠房及設備和投資物業之按金。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	91,862	63,260
中國內地	716,061	768,679
	807,923	831,939

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	1,004,993	718,497
中國內地	286,977	510,456
	1,291,970	1,228,953

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

截至二零一九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。

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。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收入	785,408	809,571
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	22,515	22,368
	807,923	831,939

客戶合約收入

(i) 經分拆收入資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

分類	製漆產品 千港元	鋼鐵產品 千港元	總計 千港元
銷售工業產品	713,328	72,080	785,408
地域市場			
香港	75,167	–	75,167
中國內地	638,161	72,080	710,241
總客戶合約收入	713,328	72,080	785,408
收入確認之時間性 於某時點轉移之貨品	713,328	72,080	785,408



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額 (續)

客戶合約收入 (續)

(i) 經分拆收入資料 (續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

分類	製漆產品 千港元	鋼鐵產品 千港元	總計 千港元
銷售工業產品	<u>617,254</u>	<u>192,317</u>	<u>809,571</u>
地域市場			
香港	46,852	-	46,852
中國內地	<u>570,402</u>	<u>192,317</u>	<u>762,719</u>
總客戶合約收入	<u>617,254</u>	<u>192,317</u>	<u>809,571</u>
收入確認之時間性			
於某時點轉移之貨品	<u>617,254</u>	<u>192,317</u>	<u>809,571</u>

下表顯示於本報告期間確認而已計入報告期初之合約負債中之收入金額：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已計入報告期初之合約負債之已確認收入：		
銷售工業產品	<u>2,409</u>	<u>2,489</u>

(ii) 履行責任

有關本集團履行責任之資料概述如下：

銷售工業產品

履行責任於交付工業產品時達成，貨款一般於發票日期起計一至三個月內到期，惟新客戶一般須預付賬款。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 收入、其他收入及收益淨額(續)

其他收入及收益淨額之分析如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他收入			
銀行利息收入		4,407	1,961
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
政府補助金*		5,079	9,582
確認遞延收入	31	291	305
租金收入		3,023	2,053
其他		3,464	2,333
		16,264	16,474
收益淨額			
收回過往已撇銷之應收一間聯營公司款項		–	433
出售附屬公司之收益		490,412	–
收購一間附屬公司(過往持作聯營公司)之收益		9,125	–
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額		57	–
撥回一項其他應收賬款	24	–	1,366
		499,594	1,799
其他收入及收益淨額總額		515,858	18,273

* 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有事項。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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)：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售存貨之成本		586,241	653,486
物業、廠房及設備折舊	13	22,537	22,068
使用權資產折舊	16(a),		
(二零一八年：預付土地租賃款項攤銷)	16(b)	6,373	1,364
無形資產攤銷	17	815	459
土地及樓宇經營租賃之最低租賃付款		-	4,934
並不包括在租賃負債計量之租賃付款	16(d)	3,189	-
賺取租金之投資物業產生之直接經營開支			
(包括維修及保養)		3,341	4,096
核數師酬金：			
核數相關服務		5,079	5,343
其他服務		1,511	502
		6,590	5,845
僱員福利開支(不包括董事酬金(附註8))：			
工資、薪酬、花紅、津貼及福利		138,579	148,119
退休金計劃供款(界定供款計劃)#		14,411	18,269
已確認退休福利開支淨額(界定福利計劃)	21	37	47
		153,027	166,435
匯兌差額淨額*		1,450	3,584
將存貨撇減至可變現淨值，淨額		43	342
金融資產減值淨額：			
應收貿易賬款減值撥備／(撥回撥備)*	23	(28,958)	31,704
一項其他應收賬款減值*	24	2,100	-
		(26,858)	31,704
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)淨額*		(57)	25
出售使用權資產項目之虧損		17	-
撇銷物業、廠房及設備項目*	13	850	297

* 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「其他開支減撥回之淨額」。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大已沒收供款可抵扣未來年度的退休金福利計劃供款。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

7. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款之利息	9,054	6,764
租賃負債之利息	230	—
融資租賃之利息	—	59
	<u>9,284</u>	<u>6,823</u>

8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露本年度之董事酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金：		
執行董事	1,700	1,700
非執行董事	342	400
獨立非執行董事	594	500
	<u>2,636</u>	<u>2,600</u>
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	9,118	9,116
酌情花紅	1,830	565
退休金計劃供款	386	386
顧問費	407	444
其他袍金	600	600
	<u>12,341</u>	<u>11,111</u>
	<u>14,977</u>	<u>13,711</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事酬金 (續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付／應付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
胡匡佐	200	200
黃德銳**	200	200
張曉京	100	100
林瑩如女士(於二零一九年七月十一日獲委任)	48	-
鄭偉波先生(於二零一九年十月八日獲委任)	23	-
高國輝先生(於二零一九年十月八日獲委任)	23	-
	<u>594</u>	<u>500</u>

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一八年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	其他酬金 千港元	酬金總額 千港元
二零一九年						
執行董事：						
林定波	1,100	2,210	-	18	200*	3,528
莊志坤	600	1,268	1,100	18	200*	3,186
	<u>1,700</u>	<u>3,478</u>	<u>1,100</u>	<u>36</u>	<u>400</u>	<u>6,714</u>
非執行董事：						
陳樺碩	100	-	-	-	407#	507
張玉林	100	-	-	-	-	100
洪定豪(於二零一九年 六月五日退任)	42	-	-	-	-	42
徐浩銓	100	5,640	730	350	200*	7,020
	<u>342</u>	<u>5,640</u>	<u>730</u>	<u>350</u>	<u>607</u>	<u>7,669</u>
	<u>2,042</u>	<u>9,118</u>	<u>1,830</u>	<u>386</u>	<u>1,007</u>	<u>14,383</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事 (續)

	袍金 千港元	薪酬、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	其他酬金 千港元	酬金總額 千港元
二零一八年						
執行董事：						
林定波	1,100	2,197	-	18	200*	3,515
莊志坤	600	1,271	200	18	200*	2,289
	<u>1,700</u>	<u>3,468</u>	<u>200</u>	<u>36</u>	<u>400</u>	<u>5,804</u>
非執行董事：						
陳樺碩	100	-	-	-	444#	544
張玉林	100	-	-	-	-	100
洪定豪	100	-	-	-	-	100
徐浩銓	100	5,648	365	350	200*	6,663
	<u>400</u>	<u>5,648</u>	<u>365</u>	<u>350</u>	<u>644</u>	<u>7,407</u>
	<u>2,100</u>	<u>9,116</u>	<u>565</u>	<u>386</u>	<u>1,044</u>	<u>13,211</u>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一八年：無)。

指就與香港及中國之項目發展及有關事項向本公司提供諮詢服務之酬金

* 彼等以中漆集團有限公司董事之身份獲支付之袍金

** 英文名稱已由「Danny T Wong」更改為「Huang De Rui」



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括三名(二零一八年：三名)董事，其酬金詳列於上文附註8。其餘兩名(二零一八年：兩名)並非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	5,628	5,628
酌情花紅	1,188	794
退休金計劃供款	18	18
	6,834	6,440

並非董事之最高薪酬僱員之酬金按組別劃分如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
	2	2

10. 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%(二零一八年：16.5%)計算，惟本集團一間附屬公司自二零一八/二零一九課稅年度起為利得稅稅率兩級制下之合資格實體除外。該附屬公司之首2,000,000港元(二零一八年：2,000,000港元)應課稅溢利按8.25%繳稅而在該金額以上之應課稅溢利按16.5%繳稅。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%(二零一八年：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一間附屬公司於年內則應用15%(二零一八年：15%)的較低中國企業所得稅稅率。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

10. 所得稅(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期—香港		
本年度支出	1,163	1,119
過往年度超額撥備	(20)	(63)
即期—其他地區		
本年度支出	912	2,206
過往年度超額撥備	(654)	—
遞延(附註30)	(585)	(22,903)
本年度稅項支出/(抵免)總額	816	(19,641)

以下為除稅前溢利/(虧損)之本年度稅項支出/(抵免)(採用本公司及其大部份附屬公司業務所在司法權區之法定稅率計算)與按實際稅率計算之稅項支出/(抵免)之對賬:

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利/(虧損)	228,719	(79,929)
按法定稅率計算之稅項	37,739	(13,188)
按中國若干特定省份適用之 不同稅率計算之淨額	(1,379)	2,280
稅率變動的影響	(165)	(165)
就往期稅項於即期作出調整	(674)	(63)
聯營公司應佔溢利及虧損	319	720
毋須課稅之收入	(84,024)	(15,627)
不可扣稅之支出	44,634	6,445
撥回未匯回盈利之預扣稅	(1,687)	(12,811)
來自往期之已動用稅項虧損	(3,899)	(1,385)
未確認之稅項虧損	10,958	13,654
其他	(1,006)	499
按本集團之實際稅率計算 之稅項支出/(抵免)	816	(19,641)

應佔一間聯營公司之稅項249,000港元(二零一八年: 244,000港元)已在綜合損益表列入「應佔聯營公司溢利及虧損淨額」。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

11. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
擬派末期股息—每股普通股2.0港仙(二零一八年：1.0港仙)	38,074	19,037

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二零二零年十二月三十一日止年度的可供分派儲備之分配。

於二零一九年六月五日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准分派截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.0港仙，其總額約為19,037,000港元。

12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度溢利234,793,000港元(二零一八年：虧損25,091,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(二零一八年：1,903,685,690股)計算。

本集團於截至二零一九年及二零一八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。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

於持有作 自用之物業 的擁有權 權益 千港元	在建工程 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元	
二零一九年十二月三十一日							
於二零一九年一月一日(經重列):							
成本或估值	378,044	54	22,355	148,769	36,896	18,249	604,367
累計折舊及減值	(146,703)	-	(18,096)	(121,516)	(30,343)	(15,224)	(331,882)
賬面淨值	<u>231,341</u>	<u>54</u>	<u>4,259</u>	<u>27,253</u>	<u>6,553</u>	<u>3,025</u>	<u>272,485</u>
於二零一八年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	250,438	54	4,259	27,253	6,620	4,107	292,731
採納香港財務報告準則第16號之 影響	(19,097)	-	-	-	(67)	(1,082)	(20,246)
於二零一九年一月一日(經重列)	<u>231,341</u>	<u>54</u>	<u>4,259</u>	<u>27,253</u>	<u>6,553</u>	<u>3,025</u>	<u>272,485</u>
添置	-	459	497	325	1,328	-	2,609
出售	-	-	-	(48)	(14)	-	(62)
撇銷(附註6)	-	-	-	(706)	(144)	-	(850)
轉撥自購買物業、廠房及設備 和投資物業之按金(附註20)	-	12,183	-	12	464	-	12,659
轉撥	-	(11,753)	11,753	-	-	-	-
轉撥自投資物業(附註14)	14,129	-	-	-	-	-	14,129
年內折舊撥備(附註6)	(12,796)	-	(1,525)	(4,795)	(2,160)	(1,261)	(22,537)
匯兌調整	(3,199)	(306)	(121)	(523)	(52)	(26)	(4,227)
於二零一九年十二月三十一日， 扣除累計折舊及減值	<u>229,475</u>	<u>637</u>	<u>14,863</u>	<u>21,518</u>	<u>5,975</u>	<u>1,738</u>	<u>274,206</u>
於二零一九年十二月三十一日：							
成本或估值	386,365	637	34,211	138,358	35,706	17,871	613,148
累計折舊及減值	(156,890)	-	(19,348)	(116,840)	(29,731)	(16,133)	(338,942)
賬面淨值	<u>229,475</u>	<u>637</u>	<u>14,863</u>	<u>21,518</u>	<u>5,975</u>	<u>1,738</u>	<u>274,206</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

	租賃土地 及樓宇 千港元	在建工程 千港元	租賃 物業裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
二零一八年十二月三十一日							
於二零一八年一月一日：							
成本或估值	376,576	388	22,735	155,257	37,945	21,029	613,930
累計折舊及減值	(148,612)	-	(19,493)	(122,736)	(31,328)	(15,686)	(337,855)
賬面淨值	<u>227,964</u>	<u>388</u>	<u>3,242</u>	<u>32,521</u>	<u>6,617</u>	<u>5,343</u>	<u>276,075</u>
於二零一八年一月一日，							
扣除累計折舊及減值	227,964	388	3,242	32,521	6,617	5,343	276,075
透過收購附屬公司而							
收購資產(附註36(c))	29,941	-	-	-	-	-	29,941
添置	62	20,168	892	834	2,611	443	25,010
出售	-	-	-	(276)	(52)	(61)	(389)
撤銷(附註6)	(49)	-	(15)	(46)	(174)	(13)	(297)
重估盈餘	18,746	-	-	-	-	-	18,746
轉撥自購買物業、廠房及設備 和投資物業之按金(附註20)	-	-	-	546	-	248	794
轉撥	18,508	(19,558)	1,050	-	-	-	-
轉撥至投資物業(附註14)	(24,344)	-	(11)	-	-	-	(24,355)
年內折舊撥備(附註6)	(12,686)	-	(761)	(4,615)	(2,274)	(1,732)	(22,068)
匯兌調整	(7,704)	(944)	(138)	(1,711)	(108)	(121)	(10,726)
於二零一八年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	<u>250,438</u>	<u>54</u>	<u>4,259</u>	<u>27,253</u>	<u>6,620</u>	<u>4,107</u>	<u>292,731</u>
於二零一八年十二月三十一日：							
成本或估值	403,998	54	22,355	148,769	37,014	20,159	632,349
累計折舊及減值	(153,560)	-	(18,096)	(121,516)	(30,394)	(16,052)	(339,618)
賬面淨值	<u>250,438</u>	<u>54</u>	<u>4,259</u>	<u>27,253</u>	<u>6,620</u>	<u>4,107</u>	<u>292,731</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

於二零一八年十二月三十一日之傢俬、裝置及設備以及汽車總值中，包括以下按融資租賃持有之物業、廠房及設備項目之賬面淨值：

	二零一八年 千港元
傢俬、裝置及設備	67
汽車	1,082
	<u>1,149</u>

獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於一九九四年十二月三十一日重估本集團位於香港及中國內地之若干持有作自用物業之擁有權權益(二零一八年：租賃土地及樓宇)。位於香港之租賃土地及樓宇乃根據其現有用途按公開市值進行重估。位於中國內地之租賃土地及樓宇則同時採用市值及折舊重置成本進行重估。自一九九四年十二月三十一日起，因本集團依據香港會計準則第16號第80AA段之過渡條文所授有關豁免日後重估當時已按估值列賬之物業、廠房及設備之規定，故並無再重估本集團租賃土地及樓宇。

若本集團此等持有作自用物業之擁有權權益(二零一八年：租賃土地及樓宇)按歷史成本減累計折舊及減值列賬，其於二零一九年十二月三十一日之總賬面值應為23,936,000港元(二零一八年：25,306,000港元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已將上述總賬面淨值43,900,000港元(二零一八年：78,784,000港元)之若干持有作自用物業之擁有權權益(二零一八年：土地及樓宇)抵押，以取得本集團獲授之一般銀行融資(附註28)。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值		799,978	683,923
添置		1,370	747
透過收購附屬公司而收購投資物業	36(a), (b)	713,000	–
出售附屬公司	38	(418,230)	–
公平值收益／(虧損)淨額		(229,689)	90,773
轉撥自購買物業、廠房及設備和投資物業之按金	20	3,471	4,937
轉撥自／(至)自用物業	13	(14,129)	24,355
轉撥自預付土地租賃款項	16	–	4,390
匯兌調整		(4,432)	(9,147)
		851,339	799,978
於十二月三十一日之賬面值			

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業物業。年內，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七個資產類別，即位於香港的商業、酒店、服務式住宅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及測建行香港有限公司(獨立專業合資格估值師)於二零一九年十二月三十一日對本集團之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。

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



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業(續)

公平值等級

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

本集團持有之投資物業	公平值等級	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均	
				二零一九年	二零一八年
位於香港之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	30港元至 100港元	31港元至 109港元
			資本化比率	2.9%至3.2%	2.5%至3.0%
位於香港之酒店	第三級	收益資本化法	當時市場租金	73港元至 85港元	不適用
			資本化比率	5.0%至8.0%	不適用
		市場比較法	當時市場售價 (每間客房)	2,730,000港元至 5,100,000港元	不適用
			資本化比率	5.0%至8.0%	不適用
位於香港之服務式住宅	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	36港元至 94港元	不適用
			市場比較法	當時市場售價 (每平方英尺)	30,000港元
位於香港之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	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 (每平方英尺)	不適用	2,000港元至 4,150港元



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業 (續) 公平值等級 (續)

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	二零一八年
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190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8,900元至 人民幣73,000元	人民幣39,000元至 人民幣79,000元
			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
位於中國內地之工業物業	第三級	收益資本化法	資本化比率	6.0%至9.0%	6.0%至9.0%
			當時市場售價 (每平方米)	人民幣8,900元至 人民幣48,000元	人民幣40,000元至 人民幣46,000元
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8,900元至 人民幣48,000元	人民幣40,000元至 人民幣46,000元



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

於年內，第一級與第二級之間並無任何公平值計量轉移，第三級亦無任何轉入或轉出(二零一八年：無)。

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

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

各分類至公平值等級中第三級之資產類別之公平值計量對賬如下：

	位於香港 之酒店 千港元	位於香港之 服務式住宅 千港元	位於中國內地 之住宅物業 千港元	位於香港 之商業物業 千港元	位於中國內地 之商業物業 千港元	位於香港 之工業物業 千港元	位於中國內地 之工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日之賬面值	-	-	39,626	170,800	105,298	339,980	28,219	683,923
添置	-	-	-	-	747	-	-	747
公平值收益淨額	-	-	5,552	17,500	2,415	65,070	236	90,773
轉撥自購買物業、廠房及設備和 投資物業之按金	-	-	4,937	-	-	-	-	4,937
轉撥自自用物業	-	-	-	-	-	13,180	11,175	24,355
轉撥自預付土地租賃款項	-	-	-	-	-	-	4,390	4,390
匯兌調整	-	-	(2,237)	-	(5,588)	-	(1,322)	(9,147)
於二零一八年十二月三十一日及 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	-	1,234	-	-	1,370
透過收購附屬公司而收購投資物業	530,000	183,000	-	-	-	-	-	713,000
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(418,230)	-	(418,230)
公平值收益/(虧損)淨額	(217,000)	-	2,653	(13,700)	(1,980)	-	338	(229,689)
轉撥自購買物業、廠房及設備和 投資物業之按金	-	-	-	-	3,471	-	-	3,471
轉撥至自用物業	-	-	-	-	(14,129)	-	-	(14,129)
匯兌調整	-	-	(998)	-	(2,561)	-	(873)	(4,432)
於二零一九年十二月三十一日之 賬面值	313,000	183,000	49,669	174,600	88,907	-	42,163	851,339



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

投資物業已按經營租約租予第三方，其他詳情概要載於附註16。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已將總賬面值313,000,000港元(二零一八年：295,060,000港元)之若干投資物業抵押，以取得本集團獲授之一般銀行融資(附註28)。

本集團投資物業之其他詳情載於第177至179頁。

15. 發展中物業

於一月一日及十二月三十一日之賬面值

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
28,000	28,000

發展中物業位於香港。於二零一七年十一月十四日，香港上訴委員團(城市規劃)(「上訴委員團」)之最終聆訊環節已有條件批准發展骨灰龕場之申請。上訴委員團亦提出本集團須於前述決定日期計起四年內達成若干條件。

本集團發展中物業之其他詳情載於第179頁。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團有用於其營運的不同土地、物業、汽車及其他設備項目的租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。物業租賃的租期通常介乎1至3年而汽車的租期通常為5年。其他設備的租期通常介乎2至5年或以下及／或個別屬低價值。一般而言，本集團不可向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 預付土地租賃款項 (二零一九年一月一日之前)

	千港元
於二零一八年一月一日的賬面值	19,232
透過收購附屬公司而收購資產 (附註36(c))	76,794
年內確認 (附註6)	(1,364)
轉撥至投資物業 (附註14)	(4,390)
匯兌調整	(1,812)
	<u>88,460</u>
於二零一八年十二月三十一日的賬面值	88,460
計入預付款項、按金及其他應收賬款之即期部分	(2,889)
	<u>85,571</u>
非即期部分	<u>85,571</u>

(b) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	物業 千港元	預付土地 租賃付款 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	4,073	107,557	1,082	67	112,779
添置	1,001	-	-	90	1,091
出售	-	-	-	(27)	(27)
折舊支出	(2,484)	(3,490)	(382)	(17)	(6,373)
匯兌調整	(4)	(1,752)	-	-	(1,756)
	<u>2,586</u>	<u>102,315</u>	<u>700</u>	<u>113</u>	<u>105,714</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,586</u>	<u>102,315</u>	<u>700</u>	<u>113</u>	<u>105,714</u>

於二零一九年十二月三十一日，總賬面淨值18,488,000港元(二零一八年：無)之一項本集團使用權資產已經抵押，以取得本集團獲授之一般銀行融資(附註28)。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零一九年 租賃負債 千港元	二零一八年 應付融資租賃 千港元
於一月一日的賬面值	5,129	1,423
新租賃	1,091	34
年內已確認利息增幅	230	59
付款	(3,069)	(460)
匯兌調整	(5)	-
	<u>3,376</u>	<u>1,056</u>
於十二月三十一日的賬面值		
分析如下：		
即期部分	2,673	410
非即期部分	703	646

租賃負債(二零一八年：應付融資租賃)之到期分析於財務報表附註45披露。

(d) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零一九年 千港元
租賃負債利息	230
使用權資產折舊支出	6,373
與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或 之前屆滿的其他租賃有關的開支(計入銷售成本、 銷售及分銷開支以及行政開支)	<u>3,189</u>
損益中確認款項總額	<u>9,792</u>

(e) 租賃之現金流出總額於財務報表附註39(c)披露。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為出租人

本集團按經營租約安排出租其投資物業(附註14)(由位於香港的一幢酒店、一幢服務式住宅及若干商業物業、位於中國內地之若干住宅、商業及工業物業，以及位於中國內地之樓宇之非顯著部份(附註13)組成)。該等租賃的條款一般要求租戶支付保證金並根據現行市況進行定期租金調整。年內本集團已確認租金收入為25,538,000港元(二零一八年：24,421,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於未來期間根據與第三方之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃付款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	30,715	13,546
一年後但兩年內	27,836	6,375
兩年後但三年內	15,542	3,936
三年後但四年內	1,674	854
四年後但五年內	911	854
五年後	683	—
	77,361	25,565



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

17. 無形資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
許可證			
於一月一日之成本及賬面淨值		805	-
透過收購附屬公司而收購資產	36(c)	-	1,279
年內計提攤銷	6	(815)	(459)
匯兌調整		10	(15)
		<u>-</u>	<u>805</u>
於十二月三十一日之賬面值			
於十二月三十一日：			
成本		1,265	1,265
累計攤銷		(1,265)	(460)
		<u>-</u>	<u>805</u>

18. 於聯營公司之權益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨值	22,749	9,599

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



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 於聯營公司之權益 (續)

聯營公司之資料如下：

名稱	所持之 已發行 股份詳情	註冊成立及 經營地點	本集團 應佔擁有權 權益百分比		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
雅蘭置業有限公司#	創辦人股份及 普通股	香港	50	50	物業投資
北海馬口鐵#(附註)	普通股	香港	-	50	投資控股
廣州太平洋馬口鐵 有限公司#(附註)	普通股	中國/內地	20	-	鋼鐵產品 製造

並非由香港安永會計師事務所或安永全球網絡其他成員公司審核

附註：於分步收購事項(進一步詳情載於財務報表附註37)完成後，北海馬口鐵已成為本集團之全資附屬公司，而廣州太平洋馬口鐵有限公司(其20%股權由北海馬口鐵持有)已成為本集團的聯營公司。

於二零一九年十二月三十一日，雅蘭置業有限公司及廣州太平洋馬口鐵有限公司均為本公司間接持有之法人聯營公司(二零一八年：雅蘭置業有限公司及北海馬口鐵)。廣州太平洋馬口鐵有限公司(二零一八年：北海馬口鐵)之財政年度與本集團相同，惟雅蘭置業有限公司之財政年度結算日為十月三十一日。綜合財務報表已就該聯營公司與本集團於該聯營公司與本集團之財政年度結算日期間進行之主要交易作出調整。

所有上述聯營公司均採用權益法於該等財務報表列賬。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 於聯營公司之權益 (續)

(a) 二零一九年 – 廣州太平洋馬口鐵有限公司

廣州太平洋馬口鐵有限公司被視為本集團之主要聯營公司(主要從事鋼鐵產品製造)，並以權益法列賬。

下表列示有關廣州太平洋馬口鐵有限公司之財務資料概要，其已就會計政策差異作出調整，並已與綜合財務報表所列賬面值對賬：

	二零一九年 千港元
流動資產	494,776
非流動資產	89,366
流動負債	(484,322)
資產淨值	<u>99,820</u>
與本集團於聯營公司之權益對賬：	
本集團之擁有權比例	20%
本集團應佔聯營公司資產淨值	19,964
投資賬面值	<u>19,964</u>
收入	939,950
本年度虧損	(30,134)
其他全面收益	-
本年度全面虧損總額	<u>(30,134)</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 於聯營公司之權益 (續)

(b) 二零一八年 – 北海馬口鐵

北海馬口鐵被視為本集團之主要聯營公司(主要從事投資控股)，並以權益法列賬。

下表列示有關北海馬口鐵之財務資料概要，其已就會計政策差異作出調整，並已與綜合財務報表所列賬面值對賬：

	二零一八年 千港元
流動資產	82
非流動資產	54,649
流動負債	(333)
非流動負債	<u>(40,588)</u>
資產淨值	<u>13,810</u>
與本集團於聯營公司之權益對賬：	
本集團之擁有權比例	50%
本集團應佔聯營公司資產淨值	6,905
投資賬面值	<u>6,905</u>
收入	-
本年度虧損	(12,192)
其他全面收益	332
本年度全面虧損總額	<u>(11,860)</u>

下表列示本集團聯營公司(個別不屬於重大)之財務資料：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利	1,817	1,731
應佔聯營公司之全面收益總額	1,817	1,731
本年度聯營公司已派付之股息	1,726	1,563
本集團於聯營公司投資之總賬面值	<u>2,785</u>	<u>2,694</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

19. 指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		
非上市股本投資，按公平值		
Profitable Industries Limited	41,658	81,604
金滙國際(集團)有限公司	7,373	9,806
非上市會所會籍債券	300	300
	<u>49,331</u>	<u>91,710</u>

上述股本投資已不可撤銷地指定為透過其他全面收益反映公平值，原因為本集團認為此等投資屬策略性質。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已從金滙國際(集團)有限公司收取股息240,000港元。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

20. 購買物業、廠房及設備和投資物業之按金

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值		12,269	14,228
轉撥至物業、廠房及設備	13	(12,659)	(794)
轉撥至投資物業	14	(3,471)	(4,937)
添置		15,206	5,084
匯兌調整		(1,383)	(1,312)
		9,962	12,269
於十二月三十一日之賬面值		9,962	12,269

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，賬面值指就購買中國廣東省新豐縣一塊土地、有關本集團製漆業務之機器及設備，以及翻新投資物業所付之按金。

21. 退休金計劃資產淨值

本集團為其於香港之所有合資格僱員設立一項基金式界定福利計劃。根據該計劃，僱員於年屆退休年齡65歲時享有之退休福利按其最終月薪的70%乘以其過往服務年數，另加其最終月薪的70%乘以其過往計劃服務年數計算。

本集團之界定福利計劃為最終薪金計劃，須向獨立運作之基金作出供款。該計劃具有基金之法定形式並由獨立受託人進行運作，其資產與本集團資產分開持有。受託人負責制定該計劃之投資策略。

於各報告期結算日，受託人審閱該計劃之融資水平。有關審閱包括資產負債匹配策略及投資風險管理政策。受託人根據年度審閱之結果決定供款數額。投資組合目標為55%至85%環球股票及15%至45%環球債券及存款之組合。

該計劃面臨利率風險、領取退休金者之平均壽命變動風險及股本市場風險。

計劃資產之最新精算估值及界定福利責任之現值均由獨立專業精算顧問中證評估有限公司採用預估單位結欠精算估值法於二零一九年十二月三十一日釐定。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 退休金計劃資產淨值(續)

於報告期結算日所採用之主要精算假設如下：

	二零一九年	二零一八年
貼現率	1.8%	1.9%
預計薪金增長率	2.5%	2.5%

精算估值表明，計劃資產之市值為7,593,000港元(二零一八年：8,006,000港元)，該等資產之精算價值相當於合資格僱員應計福利之262%(二零一八年：185%)。

於報告期結算日，重大假設之定量敏感度分析列示如下：

	退休金計劃 資產淨值		退休金計劃 資產淨值	
	比率上升 %	增加/(減少) 千港元	比率下降 %	增加/(減少) 千港元
二零一九年				
貼現率	5	10	5	(11)
未來薪金增加	5	(16)	5	15
二零一八年				
貼現率	5	28	5	(26)
未來薪金增加	5	(37)	5	36

上述敏感度分析乃根據主要假設於報告期結算日發生之合理變動對退休金計劃資產淨值之影響之推斷方法而確定。其乃基於精算假設變動互不相關之假設，因此，並不計及精算假設之間之相關性。

就該計劃於綜合損益表確認之開支總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現有服務成本	127	129
利息收入淨額	(90)	(82)
於行政開支確認之退休福利開支淨額	37	47



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 退休金計劃資產淨值 (續)

界定福利責任現值之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值	4,319	4,838
現有服務成本	127	129
利息成本	63	78
重新計量：		
— 統計假設變動產生之精算收益	(164)	(344)
— 財務假設變動產生之精算虧損／(收益)	19	(52)
— 經驗調整	73	(73)
已付福利	(1,538)	(257)
於十二月三十一日之賬面值	2,899	4,319

界定福利責任及計劃資產之公平值變動如下：

二零一九年

	計入／(扣除自)損益之退休金成本					其他全面收益之重新計量收益／(虧損)					二零一九年 十二月 三十一日 千港元
	二零一九年 一月一日 千港元	服務成本 千港元	利息 收入／(開支) 淨額 千港元	計入 損益 之小計 千港元	已付福利 千港元	計劃資產 之回報 (計入利息 開支淨額之 款項除外) 千港元	統計假設 變動產生之 精算變動 千港元	財務假設 變動產生之 精算變動 千港元	經驗調整 千港元	計入 其他全面收益 之小計 千港元	
計劃資產之公平值	8,006	-	153	153	(1,538)	972	-	-	-	972	7,593
界定福利責任	(4,319)	(127)	(63)	(190)	1,538	-	164	(19)	(73)	72	(2,899)
退休金計劃資產 淨值	3,687	(127)	90	(37)	-	972	164	(19)	(73)	1,044	4,694



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

21. 退休金計劃資產淨值 (續)

界定福利責任及計劃資產之公平值變動如下：(續)

二零一八年

	計入/(扣除自)損益之退休金成本				其他全面收益之重新計量收益/(虧損)						二零一八年 十二月 三十一日 千港元
	二零一八年 一月一日 千港元	服務成本 千港元	利息 收入/(開支) 淨額 千港元	計入 損益 之小計 千港元	已付福利 千港元	計劃資產 之回報 (計入利息 開支淨額之 款項除外) 千港元	統計假設 變動產生之 精算變動 千港元	財務假設 變動產生之 精算變動 千港元	經驗調整 千港元	計入 其他全面收益 之小計 千港元	
計劃資產之公平值	9,259	-	160	160	(257)	(1,156)	-	-	-	(1,156)	8,006
界定福利責任	(4,838)	(129)	(78)	(207)	257	-	344	52	73	469	(4,319)
退休金計劃資產 淨值	<u>4,421</u>	<u>(129)</u>	<u>82</u>	<u>(47)</u>	<u>-</u>	<u>(1,156)</u>	<u>344</u>	<u>52</u>	<u>73</u>	<u>(687)</u>	<u>3,687</u>

本集團預期於未來年度不會作出任何供款。

計劃資產總值之公平值之主要類別如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
股票(於活躍市場報價)	5,163	5,884
債券	2,278	1,898
貨幣市場工具	152	224
	<u>7,593</u>	<u>8,006</u>

於報告期結算日，界定福利責任之加權平均期限為6年(二零一八年：8年)。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

22. 存貨

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
原材料及零件	32,603	36,033
在製品	4,172	4,766
製成品	33,515	38,280
	70,290	79,079

23. 應收貿易賬款及票據

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	340,948	542,916
減值	(61,182)	(92,045)
	279,766	450,871
應收票據	38,683	28,154
	318,449	479,025

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，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 千港元	二零一八年 千港元
三個月內	205,306	219,076
超過三個月但於六個月內	74,475	97,835
超過六個月	38,668	162,114
	318,449	479,025



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

23. 應收貿易賬款及票據 (續)

應收貿易賬款減值虧損撥備之變動如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初		92,045	63,757
因不可收回而撇銷之款項		-	(471)
減值虧損撥備／(撥回撥備)	6	(28,958)	31,704
匯兌調整		(1,905)	(2,945)
於年終		61,182	92,045

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損模式(按地理位置所屬地區、產品類型以及客戶類型及評級)之多個客戶分部進行分組之逾期之日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得之有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可靠資料。

下文載列採用撥備矩陣計量之本集團應收貿易賬款之信貸風險資料：

於二零一九年十二月三十一日

	信貸減值	即期	逾期			總計
			少於 三個月	三至 六個月	超過 六個月	
預期信貸虧損率	100%	5.9%	7.8%	18.9%	36.2%	17.9%
總賬面值(千港元)	17,294	158,369	72,867	26,789	65,629	340,948
預期信貸虧損(千港元)	17,294	9,358	5,691	5,065	23,774	61,182

於二零一八年十二月三十一日

	信貸減值	即期	逾期			總計
			少於 三個月	三至 六個月	超過 六個月	
預期信貸虧損率	100%	3.6%	7.7%	16.2%	28.7%	17.0%
總賬面值(千港元)	17,654	204,393	101,097	30,111	189,661	542,916
預期信貸虧損(千港元)	17,654	7,352	7,748	4,885	54,406	92,045

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日應收票據既未逾期亦未減值。應收票據近期並無欠款紀錄。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

24. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預付款項	2,924	7,436
按金及其他應收賬款	77,371	85,988
	80,295	93,424
減值撥備	(2,800)	(700)
	77,495	92,724

其他應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於年初		700	2,066
撥回一項其他應收賬款	5	-	(1,366)
減值虧損	6	2,100	-
於年終		2,800	700

在適用情況，乃通過考慮違約概率而在各報告日進行減值分析。於二零一九年十二月三十一日，對一項2,800,000港元之其他應收貸款應用之違約概率為100%（二零一八年：25%）而相應違約虧損估計為100%（二零一八年：100%）。其餘按金及其他應收賬款之減值撥備乃評定為甚微。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

25. 現金及現金等值項目和已抵押存款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	285,137	253,407
定期存款：		
— 於取得時原定到期日少於三個月	180,237	43,986
— 於取得時原定到期日超過三個月	2,426	3,528
	467,800	300,921
減：應付票據之已抵押定期存款		
— 於取得時原定到期日少於三個月	—	(1,527)
— 於取得時原定到期日超過三個月	(2,426)	(3,528)
現金及現金等值項目	465,374	295,866

於報告期結算日，本集團以人民幣（「人民幣」）計值之現金及銀行結餘以及定期存款為232,550,000港元（二零一八年：191,528,000港元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而根據中國內地外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲准進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行之現金基於每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期介乎一星期至一年不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按個別短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放於最近並無拖欠紀錄之信譽良好的銀行。現金及現金等值項目之賬面值與其公平值相若。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

26. 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 千港元	二零一八年 千港元
三個月內	154,800	181,169
超過三個月但於六個月內	11,251	41,581
超過六個月	236	3,624
	166,287	226,374

本集團於二零一九年十二月三十一日之應付貿易賬款及票據包括應付本集團一間聯營公司之款項12,575,000港元，有關款項一般於兩個月內結付，並須按參考規模及地位相若之本集團供應商提供者相若之信貸條款償還。

應付貿易賬款為無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零一九年十二月三十一日，總賬面值為8,087,000港元(二零一八年：16,849,000港元)之應付票據乃以2,426,000港元(二零一八年：5,055,000港元)之定期存款作抵押。

27. 其他應付賬款及應計費用以及已收按金

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延收入		297	303
其他應付賬款	(i)	38,951	79,832
應計費用		38,877	32,823
合約負債	(ii)	5,237	2,409
已收按金		4,000	-
		87,362	115,367
分類為流動負債之部份		(83,362)	(115,367)
非流動部份		4,000	-

附註：

- (i) 其他應付賬款不計利息，平均結付期為三個月。
- (ii) 合約負債之詳情如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
已收客戶墊款 銷售工業產品	5,237	2,409	2,489

合約負債包括交付工業產品所收到之墊款。二零一九年合約負債增加，主要是由於近年末就銷售工業產品而從客戶收到之銷售訂單增加而本集團尚未向客戶交付產品所致。二零一八年合約負債減少，主要是由於近年末就銷售工業產品而從客戶收到之銷售訂單減少所致。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

28. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年			二零一八年		
	實際 年利率(%)	到期日	千港元	實際 年利率(%)	到期日	千港元
即期						
應付融資租賃款項 (附註29)			-	2.5 - 8.8	二零一九年	410
銀行貸款—有抵押	2.8 - 4.4	二零二零年	190,791	2.0 - 4.4	二零一九年	120,166
銀行貸款—無抵押	7.2	二零二零年	20,808	3.3 - 7.2	二零一九年	85,726
進口貸款—有抵押	3.0 - 3.8	二零二零年	4,843	3.3 - 5.7	二零一九年	47,984
進口貸款—無抵押			-	3.3 - 4.0	二零一九年	15,835
			<u>216,442</u>			<u>270,121</u>
非即期						
應付融資租賃款項 (附註29)			-	2.5 - 4.0	二零一九年至 二零二三年	646
			<u>216,442</u>			<u>270,767</u>

分析為：

須於下列期間償還之
銀行貸款及進口貸款：
一年內或按要求

須於下列期間償還之其他借貸：
一年內或按要求
第二年內
第三至五年內(包括首尾兩年)

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<u>216,442</u>	<u>269,711</u>
-	410
-	417
-	229
-	<u>1,056</u>
<u>216,442</u>	<u>270,767</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

28. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 上述銀行貸款195,635,000港元(二零一八年：237,985,000港元)包含按要求償還條款並已計入二零一九年十二月三十一日之流動負債總額。因此，就上述分析而言，於一年後到期償還之銀行貸款乃分析為須於報告期結算日在一年內或按要求償還之銀行貸款及進口貸款。

不計入任何按要求償還條款之影響及基於銀行借貸之到期條款，於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之銀行借貸須於下列期間償還：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分析為：		
須於下列期間償還之銀行貸款及進口貸款：		
一年內	188,842	222,601
第二年內	27,600	19,510
第三至五年內(包括首尾兩年)	-	27,600
	216,442	269,711

- (b) 本集團之銀行貸款及進口貸款以下列各項作擔保：

- (i) 本集團於報告期結算日總賬面淨值分別為43,900,000港元(二零一八年：78,784,000港元)(附註13)及18,488,000港元(二零一八年：無)(附註16)之持有作自用之物業之擁有權權益(二零一八年：租賃土地及樓宇)以及本集團一項使用權資產；
- (ii) 本集團於報告期結算日總賬面值為313,000,000港元(二零一八年：295,060,000港元)之投資物業(附註14)；及
- (iii) 於二零一九年及二零一八年十二月三十一日本公司一間間接附屬公司股份之押記。

- (c) 本集團於二零一九年十二月三十一日之計息銀行及其他借貸包括賬面值為4,595,000港元(二零一八年：28,165,000港元)及20,808,000港元(二零一八年：51,545,000港元)並分別以美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值之借貸。本集團所有其他借貸均以港元計值。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

29. 應付融資租賃款項

本集團營運需租用一輛汽車及若干辦公室設備。該等租約於香港財務報告準則第16號在二零一九年一月一日生效前歸類為融資租賃，餘下租期介乎一至五年。所有租約均已採用定額還款方式，故並無就或然租金付款訂立任何安排。

於二零一八年十二月三十一日，融資租賃之未來最低租約付款總額及其現值如下：

	最低租約付款 千港元	最低租約 付款之現值 千港元
於下列期間應付之款項：		
一年內	443	410
第二年內	430	417
第三至五年內(包括首尾兩年)	<u>215</u>	<u>229</u>
最低融資租賃付款總額	1,088	<u><u>1,056</u></u>
未來融資費用	<u>(32)</u>	
應付融資租賃款項總淨額	1,056	
列為流動負債部份(附註28)	<u>(410)</u>	
非即期部份(附註28)	<u><u>646</u></u>	



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

遞延稅項負債

	超越有關折舊 之折舊免稅額		物業重估		預扣稅		使用權資產		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	3,177	3,030	17,927	14,779	10,308	24,696	-	-	31,412	42,505
採納香港財務報告準則第16號 之影響	-	-	-	-	-	-	589	-	589	-
於一月一日(經重列)	3,177	3,030	17,927	14,779	10,308	24,696	589	-	32,001	42,505
年內於損益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10)	487	147	254	2,051	(1,686)	(14,388)	(303)	-	(1,248)	(12,190)
年內於其他全面收益表扣除 之遞延稅項	-	-	-	1,601	-	-	-	-	-	1,601
出售附屬公司(附註38)	(2,858)	-	(5,789)	-	-	-	-	-	(8,647)	-
匯兌調整	-	-	(245)	(504)	45	-	(1)	-	(201)	(504)
於十二月三十一日之遞延稅項 負債總額	806	3,177	12,147	17,927	8,667	10,308	285	-	21,905	31,412



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	租賃負債		應收貿易賬款減值		可供抵銷未來應課稅溢利之虧損		超過有關折舊免稅額之折舊		應計費用		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日	-	-	7,383	3,235	8,095	290	3,086	3,362	763	1,965	19,327	8,852
採納香港財務報告準則第16號之影響	589	-	-	-	-	-	-	-	-	-	589	-
於一月一日(經重列)	589	-	7,383	3,235	8,095	290	3,086	3,362	763	1,965	19,916	8,852
年內於損益表計入/(扣除)之遞延稅項(附註10)	(295)	-	(2,986)	4,275	1,980	7,732	651	(104)	(13)	(1,190)	(663)	10,713
匯兌調整	(1)	-	(157)	(127)	(159)	73	(60)	(172)	(15)	(12)	(392)	(238)
於十二月三十一日之遞延稅項資產總額	293	-	4,240	7,383	9,916	8,095	3,677	3,086	735	763	18,861	19,327

為呈列之目的，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表中抵銷。以下為就財務報告而言之本集團遞延稅項結餘分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	18,228	19,327
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	21,272	31,412



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延稅項(續)

本集團估計自香港產生之稅項虧損為1,133,404,000港元(二零一八年：1,136,094,000港元)，惟尚待香港稅務局同意，可無限期用以抵銷產生有關虧損之公司的未來應課稅溢利。本集團在中國內地有149,750,000港元(二零一八年：104,518,000港元)之估計稅項虧損，可用以抵銷產生虧損之公司於中國內地產生的未來應課稅溢利，其將於一至五年內到期。

於二零一九年十二月三十一日，已確認本公司及一間附屬公司於香港產生之稅項虧損及附屬公司於中國產生之稅項虧損之總額分別為13,930,000港元(二零一八年：173,000港元)及50,780,000港元(二零一八年：51,840,000港元)，以應課稅溢利很可能抵銷暫時差額為限。董事認為，根據本公司及該等附屬公司之估計未來應課稅溢利，相當可能有應課稅溢利以運用有關稅項虧損。由於自香港及中國內地產生之其餘虧損來自已有一段時間錄得虧損之附屬公司，且認為不大可能有應課稅溢利抵銷可動用之稅項虧損，故未就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立之外商投資企業向國外投資者宣派股息須繳納10%預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日之後的盈利。倘中國內地與國外投資者所在司法權區訂有雙邊稅收協定，則可採用較低的預扣稅率。本集團的適用稅率為5%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司自二零零八年一月一日起產生之盈利派付的股息繳納預扣稅。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就應就本集團於中國內地成立之附屬公司之未匯回盈利(須繳納預扣稅)支付之預扣稅確認遞延稅項負債8,667,000港元(二零一八年：10,308,000港元)。董事認為，本集團於中國內地之附屬公司於二零一九年十二月三十一日之其餘未匯回盈利預期將用於撥付其營運及資本開支，因此該等附屬公司不大可能於可見未來分派有關盈利。

本公司向其股東派付之股息毋須繳納所得稅。

31. 遞延收入

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於一月一日之賬面值		2,111	2,535
年內確認	5	(291)	(305)
匯兌調整		(38)	(119)
於十二月三十一日之賬面值		1,782	2,111
列為流動負債部份	27	(297)	(303)
非即期部份		1,485	1,808



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

31. 遞延收入 (續)

根據中國徐州吸引外資的安排，本集團於二零零四年四月十日與「徐州經濟開發區管委會」(「徐州管委會」，受徐州市政府管轄)訂立若干協議(「徐州協議」)。根據徐州協議，徐州管委會為本集團之製造附屬公司長頸鹿製漆(徐州)有限公司(「徐州附屬公司」)安排建設廠房及辦公樓宇，並以貸款形式向徐州附屬公司提供建設所須資金(「建築貸款」)。廠房及辦公樓宇建設已完工，並於二零零五年七月交付予本集團以經營溶劑業務。二零零七年六月二十五日，本集團與徐州管委會訂立若干修訂協議，落實已落成廠房及辦公樓宇所在土地(「徐州土地」)之應付地價人民幣4,793,000元，並獲豁免償還建築貸款中等同於該金額的部分。有關款項已列為遞延收入，於由建築貸款所籌建的徐州附屬公司之樓宇、廠房及機器的加權平均使用年期內在綜合損益表確認。

32. 股本 股份

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定：		
2,880,000,000股(二零一八年：2,880,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>288,000</u>	<u>288,000</u>
已發行及繳足：		
1,903,685,690股(二零一八年：1,903,685,690股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>190,369</u>	<u>190,369</u>

購股權

本公司購股權計劃及根據該等計劃已發行之購股權詳情載於財務報表附註33。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

33. 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內有效，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十二月三十一日止年度，並無根據二零一二年計劃授出任何購股權。

34. 儲備

本集團於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之儲備數額及相關變動載於本年報第63及64頁之綜合權益變動表。

35. 擁有部份權益之附屬公司（具備重大非控股權益）

具備重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情載列如下：

	二零一九年	二零一八年
非控股權益持有之股本權益百分比：		
中漆集團有限公司	<u>25%</u>	<u>25%</u>
	千港元	千港元
分配予非控股權益之本年度虧損：		
中漆集團有限公司	<u>(7,009)</u>	<u>(34,815)</u>
於報告日之非控股權益之累計結餘：		
中漆集團有限公司	<u>132,654</u>	<u>142,347</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

35. 擁有部份權益之附屬公司(具備重大非控股權益)(續)

下表列示上述附屬公司之財務資料概要。所披露之金額未扣除任何集團內公司間對銷：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中漆集團有限公司		
收入	713,328	617,254
其他收入及收益淨額	11,963	13,442
經營開支總額	(752,393)	(793,205)
所得稅抵免／(開支)	(815)	22,867
本年度虧損	(27,917)	(139,642)
本年度其他全面虧損	(10,801)	(25,391)
本年度全面虧損總額	(38,718)	(165,033)
流動資產	647,402	712,529
非流動資產	342,372	356,649
流動負債	(443,255)	(481,930)
非流動負債	(12,826)	(14,837)
非控股權益	(3,078)	(3,023)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	87,478	(71,964)
投資業務所用現金流量淨額	(13,463)	(126,648)
融資業務所得／(所用)現金流量淨額	(6,283)	118,594
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	67,732	(80,018)



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 透過收購附屬公司而收購資產

(a) 二零一九年－透過收購力運而收購資產

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」)收購力運之100%股權及力運應付之股東貸款，現金代價為533,773,000港元。力運從事物業投資而力運之主要資產為一幢位於香港灣仔之酒店樓宇。於收購日期，除持有上述物業外，所收購之附屬公司並無進行任何重要業務交易。

由於所收購之附屬公司並不構成一項業務，上述收購已由本集團入賬列作收購資產。

上述收購中收購之資產及負債如下：

	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
其他應付賬款	(4)
股東貸款	(226,685)
資產淨值	307,088
轉讓股東貸款	226,685
以現金支付	533,773

533,773,000港元之代價乃透過抵銷就出售Ocean Wide集團(附註38)應收之代價而結清，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10,512,000港元，當中9,504,000港元之成本已支銷並計入本年度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。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 透過收購附屬公司而收購資產 (續)

(b) 二零一九年—透過收購汛瑪而收購資產

於二零一九年十二月十八日，本集團向一名獨立第三方Capitalkey Limited (「Capitalkey」) 收購汛瑪之100%股權及汛瑪應付之股東貸款，現金代價為183,083,000港元。汛瑪從事物業投資而汛瑪之主要資產為一幢位於九龍之25層高服務式住宅。於收購日期，除持有上述物業外，所收購之附屬公司並無進行任何重要業務交易。

由於所收購之附屬公司並不構成一項業務，上述收購已由本集團入賬列作收購資產。

上述收購中收購之資產及負債如下：

	千港元
投資物業	183,000
預付款項及按金	42
現金及銀行結餘	69
應計費用	(28)
資產淨值	<u>183,083</u>
以現金支付	<u>183,083</u>
現金代價	183,083
所收購之現金及銀行結餘	(69)
現金及現金等值項目流出淨額	<u>183,014</u>

本集團就此項收購錄得交易成本約3,621,000港元。此等成本已支銷並計入本年度綜合損益表之行政開支內。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

36. 透過收購附屬公司而收購資產 (續)

(c) 二零一八年－透過收購中國鋁業有限公司而收購資產

於二零一八年八月三十一日，本集團向一名獨立第三方收購中國鋁業有限公司（「中國鋁業」）之100%股權，現金代價為99,609,000港元。中國鋁業從事投資控股並持有中山市永成化工有限公司（「中山永成」）之100%股權。中山永成從事油漆及塗料產品之製造及銷售。中山永成之主要資產為一幅位於中國廣東省中山市面積約為33,333平方米之土地連同建於該土地上之建築物及生產設施。

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進行任何重要業務交易。

上述收購中收購之資產及負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	29,941
預付土地租賃款項	76,794
無形資產	1,279
現金及銀行結餘	138
其他應付賬款及應計費用	(8,543)
股東貸款	<u>(44,267)</u>
資產淨值	55,342
轉讓股東貸款	<u>44,267</u>
以現金支付	<u><u>99,609</u></u>
現金代價	99,609
所收購之現金及銀行結餘	<u>(138)</u>
現金及現金等值項目流出淨額	<u><u>99,471</u></u>

本集團就此項收購錄得交易成本約1,612,000港元。此等成本已支銷並計入上年度綜合損益表之行政開支內。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 一間聯營公司在分步收購後成為附屬公司

根據本集團與北海馬口鐵另一名股東(「另一名股東」)於二零一九年七月二十四日訂立之買賣協議，本集團收購北海馬口鐵(當時為本集團之聯營公司)的其餘50%股權以及由另一名股東提供之股東貸款(「分步收購事項」)，代價為現金1港元。北海馬口鐵是一家投資控股公司，持有廣州太平洋馬口鐵有限公司之20%股權。

本集團認為分步收購事項為分散本集團業務風險之機會。於收購日期，本集團持有之北海馬口鐵現有50%股權之公平值由獨立專業合資格估值師中證評估有限公司估計為4,725,000港元。與其估值前(在解除匯兌儲備939,000港元後)之賬面值4,156,000港元相比，公平值收益為569,000港元並已在綜合收益表之「其他收入及收益淨額」項下之「收購一間附屬公司(過往持作聯營公司)之收益」中確認。分步收購事項完成後，北海馬口鐵已成為本集團之全資附屬公司，產生之議價購買收益在綜合收益表之「其他收入及收益淨額」項下之「收購一間附屬公司(過往持作聯營公司)之收益」中確認。

北海馬口鐵於收購日期之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
於聯營公司之權益	22,040
現金及銀行結餘	69
其他應付賬款	(8,828)
股東貸款	(3,832)
	<hr/>
按公平值計量之總可識別資產淨值	9,449
轉讓股東貸款	3,832
議價購買收益	(8,556)
	<hr/>
	4,725
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
本集團當時於北海馬口鐵之股權之公平值	4,725
現金代價(1港元)	-
	<hr/>
	4,725
	<hr/> <hr/>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 一間聯營公司在分步收購後成為附屬公司 (續)

有關分步收購事項之現金及現金等值項目之流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	—
所收購之現金及銀行結餘	69
	<hr/>
有關分步收購事項之現金及現金等值項目之流入淨額	69
	<hr/> <hr/>

自分步收購事項以來，北海馬口鐵對本集團並無貢獻任何收入及對於截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合溢利產生虧損淨額1,934,000港元。

倘若合併是在年初進行，本集團年內之收入及溢利將分別為807,923,000港元及225,618,000港元。

38. 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。

	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)
	<hr/>
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
	<hr/>
	900,998
	<hr/> <hr/>
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
	<hr/>
	900,998
	<hr/> <hr/>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

38. 出售附屬公司 (續)

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：

	千港元
其餘現金代價	<u>330,225</u>

39. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就物業、廠房及設備之租賃安排而關於使用權資產及租賃負債之非現金添置分別為1,091,000港元及1,091,000港元(二零一八年：無)。
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團完成收購若干物業、廠房及設備項目和投資物業，有關代價部份以過往所支付的按金總賬面值16,130,000港元(二零一八年：5,731,000港元)償付。

(b) 融資業務所產生之負債變動

	二零一九年	
	計息 銀行借貸 千港元	應付融資 租賃款項/ 租賃負債 千港元
於二零一八年十二月三十一日	269,711	1,056
採納香港財務報告準則第16號之影響	-	4,073
於二零一九年一月一日(經重列)	269,711	5,129
融資現金流量之變動	(52,636)	(2,839)
新增租賃	-	1,091
利息開支	-	230
分類為經營現金流量之已付利息	-	(230)
外匯變動	(633)	(5)
於二零一九年十二月三十一日	<u>216,442</u>	<u>3,376</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資業務所產生之負債變動(續)

	二零一八年	
	計息 銀行借貸 千港元	應付融資 租賃款項 千港元
於二零一八年一月一日	132,128	1,423
融資現金流量之變動	140,697	(401)
新增融資租賃	-	34
外匯變動	(3,114)	-
	<u>269,711</u>	<u>1,056</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>269,711</u>	<u>1,056</u>

(c) 租賃之現金流出總額

現金流量表內包括之租賃之現金流出總額如下：

	二零一九年 千港元
經營活動內	3,419
融資活動內	2,839
	<u>6,258</u>

40. 資產抵押

有關就本集團應付票據以及銀行貸款及其他借貸而以本集團之資產作為抵押之詳情分別載於財務報表附註26及28。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

41. 承擔

(a) 於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備：		
購入土地使用權*	1,742	1,778
建設及購入物業、廠房及設備項目	6,316	3,979
	<u>8,058</u>	<u>5,757</u>

* 於二零零八年一月二十一日，本集團與中國廣東省新豐縣政府訂立協議，以代價人民幣8,220,000元購入位於新豐縣之一幅土地，其中人民幣6,658,000元（二零一八年：人民幣6,658,000元）已由本集團於二零一九年十二月三十一日支付。

(b) 於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔

本集團按經營租約安排租用若干物業。該等物業之經協商租約年期介乎一至五年。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期限到期而應付之未來最低租約款項總額如下：

	二零一八年 千港元
一年內	1,060
第二至五年內（包括首尾兩年）	60
	<u>1,120</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

42. 關連方交易

- (a) 除該等財務報表其他地方所詳載的交易及結餘外，本集團於本年度與聯營公司廣州太平洋馬口鐵有限公司進行如下交易：

	附註	二零一九年 千港元
採購鋼鐵產品	(i)	12,055
借調服務收入	(ii)	196

- (i) 採購是根據市價及該聯營公司向主要客戶提供之類似條件進行。
- (ii) 借調服務收入是來自向該聯營公司提供的借調服務並按互相協定之條款收取。

(b) 與關連方的未償還結餘

- (i) 於報告期結算日本集團與一間聯營公司之結餘詳情載於財務報表附註18。
- (ii) 於報告期結算日本集團與聯營公司之貿易結餘詳情載於財務報表附註26。

(c) 本集團主要管理層人員之薪酬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	6,678	5,768
退休後福利	36	36
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	6,714	5,804

董事酬金之其他詳情載於財務報表附註8。

上述關連方交易並不構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

43. 金融工具之類別

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：

二零一九年

金融資產

	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	透過其他全面 收益反映公平值 之金融資產 千港元	總計 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資	–	49,331	49,331
應收貿易賬款及票據	318,449	–	318,449
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	18,119	–	18,119
已抵押存款	2,426	–	2,426
現金及現金等值項目	465,374	–	465,374
	804,368	49,331	853,699

金融負債

	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
應付一間聯營公司款項	2,800
應付貿易賬款及票據	166,287
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之金融負債	43,596
計息銀行及其他借貸	216,442
租賃負債	3,376
	432,501



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

43. 金融工具之類別 (續)

於報告期結算日各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一八年

金融資產

	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	透過其他全面 收益反映公平值 之金融資產 千港元	總計 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資	-	91,710	91,710
應收貿易賬款及票據	479,025	-	479,025
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	85,135	-	85,135
已抵押存款	5,055	-	5,055
現金及現金等值項目	295,866	-	295,866
	<u>865,081</u>	<u>91,710</u>	<u>956,791</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量之 金融負債 千港元
應付一間聯營公司款項	2,800
應付貿易賬款及票據	226,374
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	79,832
計息銀行及其他借貸	<u>270,767</u>
	<u>579,773</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若之金融工具除外)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 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	49,331	91,710	49,331	91,710

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

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

金融資產及負債之公平值按自願雙方(非強迫或清盤銷售)之間的當前交易中進行交換的工具的金額入賬。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份的公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以現可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量計算。於二零一九年十二月三十一日，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。

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，有關技術要求董事根據行業、規模、槓桿及策略釐定可比較之上市公司(同業)，並計算所識別之每間可比較公司之適當價格倍數，例如企業價值相比除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利(「EV/EBITDA」)倍數以及價格對盈利倍數(「市盈率」)。倍數是通過將可比較公司之企業價值除以盈利計量計算。交易倍數繼而就可比較公司之間在流動性及規模之差異(基於公司特定之事實和情況)等考慮因素而折讓。經折讓之倍數適用於非上市股本投資之相應盈利計量，從而計量公平值。董事相信，估值技術產生之估計公平值(記入綜合財務狀況表)以及公平值之相關變動(記入其他全面收益)為合理，且有關公平值是報告期結算日之最合適價值。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 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估值之重大不可觀察輸入數據之概要連同於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之定量敏感度分析：

金融工具	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	輸入數據之公平值 敏感度/無法觀察輸入 數據與公平值之關係
非上市股本投資	市場比較法	墓地之單價	二零一九年： 每幅墓地 33,000港元至 223,000港元 (二零一八年： 每幅墓地 34,000港元至 228,000港元)	每幅墓地之單價增加/減少 5% (二零一八年：5%) 將令到公平值增加/減少 3,289,000港元 (二零一八年：3,409,000港元)
			龕位之單價	二零一九年： 每個龕位 8,000港元至 9,000港元 (二零一八年： 每個龕位 8,000港元至 9,000港元)
		墓園土地之單價	二零一九年：每畝 1,115,000港元至 1,673,000港元 (二零一八年：每畝 1,139,000港元至 1,708,000港元)	每畝墓園土地之 單價增加/減少 5% (二零一八年：5%) 將令到公平值增加/減少 959,000港元 (二零一八年：3,340,000港元)
		少數股權折讓	二零一九年： 5%至10% (二零一八年：5%)	少數股權折讓增加/減少 5% (二零一八年：5%) 將令到公平值減少/增加 3,364,000港元 (二零一八年：529,000港元)
		缺乏市場流通性折讓	二零一九年： 30%至40% (二零一八年： 30%至40%)	缺乏市場流通性 折讓增加/減少 5% (二零一八年：5%) 將令到公平值減少/增加 241,000港元 (二零一八年：403,000港元)



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

44. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

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

按公平值計量的資產：

於二零一九年十二月三十一日

指定為透過其他全面收益
反映公平值之股本投資

	-	300	49,031	49,331
--	---	-----	--------	--------

第三級公平值計量於年內之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<u>指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資</u>		
於一月一日	91,710	79,569
於其他全面收益確認之收益／(虧損)總額	(42,379)	15,628
匯兌調整	-	(3,487)
於十二月三十一日	49,331	91,710

按公平值計量之負債

本集團於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於本年度，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，且金融資產及金融負債並無公平值計量轉入或轉出第三級(二零一八年：無)。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行及其他借貸以及現金及現金等值項目。該等金融工具之主要目的在於為本集團之營運提供資金。本集團還有多類其他金融資產及負債，如已抵押存款、應收貿易賬款及票據、按金及其他應收賬款、指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資、應付一間聯營公司款項、應付貿易賬款及票據、其他應付賬款及應計費用以及已收按金和租賃負債（直接由其業務產生）。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團管理各項該等風險之政策於下文概述。

利率風險

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

下表列示在所有其他變數均維持不變的情況下，本集團除稅前溢利／（虧損）（透過對銀行存款及浮息借貸之影響）對利率出現合理可能變動時之敏感度。本集團之權益並無受影響，惟保留溢利除外。

	基點 增加／（減少）	除稅前溢利 增加／（減少） 千港元
二零一九年		
港元	50	(896)
人民幣	50	975
港元	(50)	896
人民幣	(50)	(975)
二零一八年		
港元	50	849
人民幣	50	(564)
港元	(50)	(849)
人民幣	(50)	564



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

本集團有交易貨幣風險，該等風險因營運單位以其單位功能貨幣以外之貨幣進行買賣而產生。本集團之主要營運附屬公司設於香港及中國內地，而本集團之銷售及採購主要以港元及人民幣進行。本集團在中國內地亦擁有重大投資，而其綜合財務狀況表(包括並非以營運附屬公司之功能貨幣計值之銀行存款、應收及應付貿易賬款部份)可能受港元與人民幣匯率之變動所影響。

下表列示於報告期結算日在所有其他變數維持不變的情況下，本集團除稅前溢利／(虧損)(因貨幣資產及負債之公平值變動而產生)對人民幣匯率出現合理可能變動時之敏感度。

	人民幣匯率 增加／(減少) %	除稅前溢利 增加／(減少) 千港元
二零一九年		
倘港元兌人民幣貶值	5	2,357
倘港元兌人民幣升值	(5)	(2,357)
	人民幣匯率 增加／(減少) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零一八年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(8,112)
倘港元兌人民幣升值	(5)	8,112



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團僅與相識及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策為所有擬以信貸方式進行交易之客戶均須通過信貸評核程序，或須作出現金抵押。此外，本集團持續監察應收賬款結餘，故不會承受重大壞賬風險。

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團之信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，以及於十二月三十一日之年結階段分析。所呈列之有關金額指金融資產總賬面值。

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損				總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
應收貿易賬款*	—	—	—	340,948	340,948
應收票據					
— 正常**	38,683	—	—	—	38,683
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產					
— 正常**	18,119	—	—	—	18,119
— 呆賬**	—	—	2,800	—	2,800
已抵押存款					
— 尚未逾期	2,426	—	—	—	2,426
現金及現金等值項目					
— 尚未逾期	465,374	—	—	—	465,374
	<u>524,602</u>	<u>—</u>	<u>2,800</u>	<u>340,948</u>	<u>868,350</u>



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

最高風險及年結階段 (續)

於二零一八年十二月三十一日

	12個月預期	全期預期信貸虧損			總計 千港元	
	信貸虧損 千港元	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元		簡化方法 千港元
應收貿易賬款*	-	-	-	-	542,916	542,916
應收票據						
- 正常**	28,154	-	-	-	-	28,154
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產						
- 正常**	83,035	-	-	-	-	83,035
- 呆賬**	-	2,800	-	-	-	2,800
已抵押存款						
- 尚未逾期	5,055	-	-	-	-	5,055
現金及現金等值項目						
- 尚未逾期	295,866	-	-	-	-	295,866
	<u>412,110</u>	<u>2,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>542,916</u>	<u>957,826</u>

* 就本集團已為其減值應用簡化方法之應收貿易賬款而言，基於撥備矩陣之資料於財務報表附註23披露。

** 應收票據及計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產之信貸質素於有關金融資產並無逾期時被視為「正常」，並無資料顯示有關金融資產之信貸風險自首次確認以來顯著增加。否則，有關金融資產之信貸質素被視為「呆賬」。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團之目標旨在透過使用銀行借貸維持資金持續供應與靈活性之間的平衡。本集團之政策為定期監察現有及預期流動資金需求，確保維持充足之現金儲備及可供運用之銀行信貸，以應付短期及長期流動資金需求。

根據已訂約未貼現賬款，本集團金融負債於報告期結算日之到期情況如下：

	按要求或 一年內 千港元	二至五年 千港元	總計 千港元
二零一九年			
應付一間聯營公司款項	2,800	—	2,800
應付貿易賬款及票據	166,287	—	166,287
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之 金融負債	43,596	—	43,596
計息銀行借貸*	217,940	—	217,940
租賃負債	2,741	765	3,506
	433,364	765	434,129
	按要求或 一年內 千港元	二至五年 千港元	總計 千港元
二零一八年			
應付一間聯營公司款項	2,800	—	2,800
應付貿易賬款及票據	226,374	—	226,374
計入其他應付賬款及應計費用之金融負債	79,832	—	79,832
計息銀行借貸*	272,158	—	272,158
應付融資租賃款項	443	645	1,088
	581,607	645	582,252



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

* 以上本集團之計息銀行借貸包括於二零一九年十二月三十一日之賬面值為195,635,000港元(二零一八年：237,985,000港元)之若干銀行貸款，其銀行融資函載有按要求償還條款，有關條款賦予銀行貸款之債權人銀行權利於任何時候催繳銀行貸款。因此，就以上到期分析而言，該等本集團銀行貸款之合約未貼現付款乃分類為「按要求或一年內」。

根據包含按要求償還條款之銀行貸款之條款，該等貸款於十二月三十一日之到期狀況表(基於合約未貼現付款以及不計入任何按要求償還條款之影響)載列如下：

	一年內 千港元	二至五年 千港元	總計 千港元
二零一九年	<u>169,605</u>	<u>28,367</u>	<u>197,972</u>
二零一八年	<u>192,354</u>	<u>49,142</u>	<u>241,496</u>

即使有以上條款，董事相信該等銀行貸款將不會於報告期結算日起計12個月內被全數催繳，並認為該等貸款將根據銀行融資函所載之到期日償還。作出此評估時已考慮：本集團於財務報表批准日期之財務狀況；沒有發生違約事件，以及本集團已按時償還先前所有預定還款。

資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力持續經營業務及維持穩健資本比率，以支持其業務並最大限度提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境之變化作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可調整支給予股東之股息、向股東返還資本或發行新股。截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度，資金管理之目標、政策或程序並無改變。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

本集團以負債資本比率(即銀行及其他借貸除以母公司擁有人應佔權益)監控資本。於報告期結算日之負債資本比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借貸	216,442	270,767
母公司擁有人應佔權益	1,651,068	1,490,715
負債資本比率	13.1%	18.2%

46. 報告期後事項

二零二零年初爆發新型冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)對本集團於中國之營運及業務已造成一定影響。本集團一直密切注視2019冠狀病毒病疫情之發展，並已實行業務持續營運計劃，以盡量減輕本集團之營運及業務所受干擾，並確保本集團業務克服疫情帶來的挑戰。影響之程度取決於疫情何時消退以及有關政府實施的相關政策及預防措施。

本集團將密切注視情況之任何重要變化並評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響。根據目前之評估，本公司董事認為2019冠狀病毒病疫情為報告期結算日後的非調整事件而並無產生對本財務報表作出任何調整。

47. 比較金額

誠如財務報表附註2.2所進一步說明，本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，財務報表中的比較金額並無重列，而是繼續按照前準則香港會計準則第17號和相關詮釋匯報。

此外，若干比較金額已經重新呈列以符合本年度之呈列方式。



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

48. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期結算日之財務狀況表之資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	50	140
使用權資產	87	–
於附屬公司之權益	466,692	455,470
應收附屬公司款項	272,825	263,968
遞延稅項資產	1,397	–
非流動資產總值	741,051	719,578
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	11,413	13,969
現金及現金等值項目	194,521	98,192
流動資產總值	205,934	112,161
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	4,554	3,982
計息其他借貸	–	11
租賃負債	16	–
流動負債總值	4,570	3,993
流動資產淨值	201,364	108,168
總資產減流動負債	942,415	827,746
非流動負債		
租賃負債	72	–
資產淨值	942,343	827,746
權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備(附註)	751,974	637,377
權益總額	942,343	827,746



財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

48. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘* 千港元	公平值儲備 (非轉撥) 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	88,970	287,193	(52,501)	298,251	621,913
年度全面收益總額	-	-	-	34,501	34,501
已宣派及派付二零一七年末期股息	-	(19,037)	-	-	(19,037)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	88,970	268,156	(52,501)	332,752	637,377
年度全面收益總額	-	-	-	133,634	133,634
已宣派及派付二零一八年末期股息	-	(19,037)	-	-	(19,037)
於二零一九年十二月三十一日	88,970	249,119	(52,501)	466,386	751,974

* 部份繳入盈餘因依據一九九二年取得之法院批准自股份溢價賬撥款以撇銷收購附屬公司所產生之商譽而產生。繳入盈餘之餘下部份於一九九一年因集團重組而產生，最初為根據重組計劃時配發本公司股份之面值與所收購附屬公司之綜合資產淨值兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

49. 財務報表之批准

財務報表已於二零二零年三月二十七日獲董事會核准及批准刊發。



主要物業附表

二零一九年十二月三十一日

投資物業

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現有 租約類別	現時用途
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心28樓A、B、C、D及F室	100	長期	商業
香港 灣仔軒尼詩道338號 北海中心18樓	100	長期	商業
香港 九龍旺角 上海街497號地下	100	中期	商業
香港 灣仔 摩理臣山道11號 簡悅酒店全棟	100	長期	酒店
香港 九龍 上海街391號 太極軒393全棟	100	長期	服務式住宅
中國 廣東省廣州市花都區 新華鎮花都港口工業開發區 嶺東路之廠房綜合體	100	中期	工業



主要物業附表

二零一九年十二月三十一日

投資物業(續)

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現有 租約類別	現時用途
中國 江蘇省徐州市 經濟開發區 金水路22號之工業綜合體	100	中期	工業
中國 廣東省深圳市南山區 桃園路 田廈國際中心 A棟2506及2507辦公室	100	中期	商業
中國 廣東省深圳市寶安區 沙井街道 新沙路與環鎮路交匯處 萬科翡悅郡園三期 B棟2301-2、2501-2、2601-2室及 C棟2603-4、2703-4室	100	中期	住宅
中國 廣東省中山市三角鎮 月灣路36號翡翠明珠雅苑 1區2棟2號單元 10樓至14樓 1003、1103、1203、1303及1403室 以及地庫一層的069號及076號停車位	100	中期	住宅



主要物業附表

二零一九年十二月三十一日

投資物業 (續)

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現有 租約類別	現時用途
中國 上海市青浦區 徐涇鎮諸光路1588弄499號 綠地融信商業中心8樓801及807室 以及地庫一層的371號至376號及 486號至489號停車位	100	中期	商業
中國 北京市朝陽區 望京東園 綠地中心 第4棟49樓4905室	100	中期	商業

發展中物業

地點	本集團 應佔物業 權益百分比	現時用途	概約地盤/ 建築面積	預期 落成日期	完成階段
香港 新界元朗凹頭 丈量約份第115號 地段879、880A1、 880B1、881至885、 889RP、891、1318、 1326及1344號	100	農業及 房屋地段	3,700平方米	不適用	就建議發展 骨灰龕場獲得 有條件規劃 許可



詞彙

審核委員會主席	審核委員會之主席
審核委員會	董事會之審核委員會
股東週年大會	本公司之股東週年大會
董事會	董事會
公司細則	本公司之公司細則
企管守則	上市規則附錄十四所載之企業管治守則
主席	本公司之主席
公司法	百慕達一九八一年公司法
本公司	北海集團有限公司
公司秘書	本公司之公司秘書
董事	本公司之董事
本集團	本公司及其附屬公司
香港	中國香港特別行政區
上市規則	聯交所證券上市規則
董事總經理	本公司之董事總經理
標準守則	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
提名委員會主席	提名委員會之主席
提名委員會	董事會之提名委員會
中國	中華人民共和國
薪酬委員會主席	薪酬委員會之主席
薪酬委員會	董事會之薪酬委員會
證券期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例
股份	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
股東	本公司之股東
購股權計劃	本公司於二零一二年六月二十八日採納之購股權計劃
聯交所	香港聯合交易所有限公司
主要股東	指上市規則所定義者



CNT GROUP LIMITED
北海集團有限公司