

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



截至二零二零年十二月三十一日止年度之
業績公佈

| 財務摘要 | | | |
|---------------------------|-----------------|--------------|---------|
| 業績 | 截至十二月三十一日止年度 | | 變動 % |
| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 | |
| 收入 | 781,508 | 807,923 | -3.3 |
| 毛利 | 247,687 | 221,682 | 11.7 |
| 毛利率 | 31.7% | 27.4% | 15.7 |
| 本年度溢利／(虧損) | (96,876) | 227,903 | 不適用 |
| 應佔溢利／(虧損)： | | | |
| 本公司股東 | (94,242) | 234,793 | 不適用 |
| 非控股權益 | (2,634) | (6,890) | -61.8 |
| 每股盈利／(虧損)(港仙) | | | |
| 基本及攤薄 | (4.95) | 12.33 | 不適用 |
| | 於 | 於 | |
| | 二零二零年 | 二零一九年 | |
| | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | |
| 財務狀況 | 千港元 | 千港元 | 變動 % |
| 現金及現金等值項目、結構性存款 和已抵押存款 | 510,662 | 467,800 | 9.2 |
| 銀行借貸 | 269,689 | 216,442 | 24.6 |
| 負債資本比率 | 17.0% | 13.1% | 29.8 |
| 每股資產淨值(港元) | 0.91 | 0.94 | -3.2 |
| 每股股東資金(港元) | 0.83 | 0.87 | -4.6 |

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零一九年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------------|----|------------------------|------------------|
| 收入 | 4 | 781,508 | 807,923 |
| 銷售成本 | | <u>(533,821)</u> | <u>(586,241)</u> |
| 毛利 | | 247,687 | 221,682 |
| 其他收入及收益淨額 | 4 | 29,032 | 515,858 |
| 銷售及分銷開支 | | (97,286) | (125,545) |
| 行政開支 | | (136,571) | (151,868) |
| 其他開支減撥回之淨額 | | (37,190) | 9,496 |
| 投資物業之公平值虧損淨額 | 10 | (93,876) | (229,689) |
| 融資費用 | 5 | (6,719) | (9,284) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損淨額 | | <u>1,275</u> | <u>(1,931)</u> |
| 除稅前溢利／(虧損) | 6 | (93,648) | 228,719 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(3,228)</u> | <u>(816)</u> |
| 本年度溢利／(虧損) | | <u>(96,876)</u> | <u>227,903</u> |
| 應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | (94,242) | 234,793 |
| 非控股權益 | | <u>(2,634)</u> | <u>(6,890)</u> |
| | | <u>(96,876)</u> | <u>227,903</u> |
| 母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損) | | | |
| 基本及攤薄 | 8 | <u>(4.95)港仙</u> | <u>12.33港仙</u> |

擬派年度股息詳情於附註9披露。

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 本年度溢利／(虧損) | <u>(96,876)</u> | <u>227,903</u> |
| 其他全面收益／(虧損) | | |
| 於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)： | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | 62,411 | (15,740) |
| 因出售一間聯營公司而作出重新分類調整 | 434 | - |
| 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) | <u>48</u> | <u>(137)</u> |
| 於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額 | <u>62,893</u> | <u>(16,816)</u> |
| 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 | (1,355) | (42,379) |
| 物業重估收益 | 28,624 | - |
| 所得稅影響 | (7,156) | - |
| | <u>21,468</u> | <u>-</u> |
| 重新計量退休金計劃資產淨值 | <u>773</u> | <u>1,044</u> |
| 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 | <u>20,886</u> | <u>(41,335)</u> |
| 本年度其他全面收益／(虧損) | <u>83,779</u> | <u>(58,151)</u> |
| 本年度全面收益／(虧損)總額 | <u><u>(13,097)</u></u> | <u><u>169,752</u></u> |
| 應佔： | | |
| 母公司擁有人 | (28,322) | 179,390 |
| 非控股權益 | <u>15,225</u> | <u>(9,638)</u> |
| | <u><u>(13,097)</u></u> | <u><u>169,752</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 261,071 | 274,206 |
| 投資物業 | 10 | 840,182 | 851,339 |
| 發展中物業 | | 28,000 | 28,000 |
| 使用權資產 | | 100,506 | 105,714 |
| 於聯營公司之權益 | | 2,666 | 22,749 |
| 指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資 | | 47,976 | 49,331 |
| 購買物業、廠房及設備和投資物業之按金 | | 815 | 9,962 |
| 退休金計劃資產淨值 | | 5,464 | 4,694 |
| 遞延稅項資產 | | 18,737 | 18,228 |
| | | <u>1,305,417</u> | <u>1,364,223</u> |
| 非流動資產總值 | | | |
| | | <u>1,305,417</u> | <u>1,364,223</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 78,749 | 70,290 |
| 應收貿易賬款及票據 | 11 | 392,550 | 318,449 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 108,829 | 77,495 |
| 可收回稅項 | | – | 106 |
| 結構性存款 | 12 | 5,958 | – |
| 已抵押存款 | | 2,580 | 2,426 |
| 現金及現金等值項目 | | 502,124 | 465,374 |
| | | <u>1,090,790</u> | <u>934,140</u> |
| 流動資產總值 | | | |
| | | <u>1,090,790</u> | <u>934,140</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款及票據 | 13 | 234,067 | 166,287 |
| 其他應付賬款及應計費用 | | 100,944 | 83,362 |
| 應付一間聯營公司款項 | | 2,800 | 2,800 |
| 計息銀行借貸 | | 269,689 | 216,442 |
| 租賃負債 | | 2,950 | 2,673 |
| 應付稅項 | | 12,180 | 12,539 |
| | | <u>622,630</u> | <u>484,103</u> |
| 流動負債總值 | | | |
| | | <u>622,630</u> | <u>484,103</u> |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | <u>468,160</u> | <u>450,037</u> |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | <u>1,773,577</u> | <u>1,814,260</u> |

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | 1,835 | 703 |
| 遞延稅項負債 | 33,332 | 21,272 |
| 遞延收入 | 1,281 | 1,485 |
| 已收按金 | 4,000 | 4,000 |
| | <u>40,448</u> | <u>27,460</u> |
| | | |
| 資產淨值 | <u>1,733,129</u> | <u>1,786,800</u> |
| | | |
| 權益 | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 190,369 | 190,369 |
| 儲備 | 1,394,303 | 1,460,699 |
| | <u>1,584,672</u> | <u>1,651,068</u> |
| 非控股權益 | 148,457 | 135,732 |
| | <u>1,733,129</u> | <u>1,786,800</u> |

財務報表附註

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會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、結構性存款及退休金計劃資產淨值按公平值計量。該等財務報表以港元（「港元」）呈列，而除另有說明外，所有價值已約整至千港元（「千港元」）。

2. 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表採納二零一八年財務報告之概念框架及以下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 |
| 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 |
| 香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號之修訂 | 2019冠狀病毒病之相關租金減免（已提前採納） 重要性之定義 |

二零一八年財務報告之概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 二零一八年財務報告之概念框架（「概念框架」）載列一套完整財務報告概念及準則設定，並為制訂貫徹一致的會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各界了解及詮釋準則。概念框架包括計量及報告財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則。其亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非準則，且其載述的概念概不凌駕任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

- (b) 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。本集團已經以未來適用法對於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (c) 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號之修訂處理用作替代的無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準前影響期內財務報告的事宜。該等修訂提供可在引入用作替代的無風險利率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，該等修訂規定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。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供可行權宜方法以選擇就冠狀病毒病（「2019冠狀病毒病」）疫情的直接後果產生的租金寬減不應租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於疫情直接後果產生的租金寬減，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間有效，允許提前應用及將追溯採用。該修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何影響。
- (e) 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或同時取決於兩者。有關修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何顯著影響。

3. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括生產和銷售油漆及塗料產品；
- (b) 物業投資分類包括：
 - (i) 投資於具租金收入潛力之住宅、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。

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。

| 截至二零二零年 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 | 712,886 | 31,573 | 37,049 | - | 781,508 |
| 分類間之銷售 | - | 4,907 | - | - | 4,907 |
| 其他收入及收益 | 21,084 | 56 | 2,668 | 1,306 | 25,114 |
| | <u>733,970</u> | <u>36,536</u> | <u>39,717</u> | <u>1,306</u> | <u>811,529</u> |
| 對賬： | | | | | |
| 分類間之銷售對銷 | | | | | <u>(4,907)</u> |
| 總額 | | | | | <u><u>806,622</u></u> |
| 分類業績 | (6,720) | (63,368) | 340 | 1,195 | (68,553) |
| 對賬： | | | | | |
| 分類間之業績對銷 | | | | | (114) |
| 利息收入 | | | | | 3,918 |
| 融資費用 | | | | | (6,719) |
| 企業及其他未分配開支 | | | | | <u>(22,180)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | <u><u>(93,648)</u></u> |

| 截至二零二零年 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 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|-------------------------|
| 分類資產 | 1,145,383 | 902,385 | 48,707 | 48,638 | 2,145,113 |
| 對賬： | | | | | |
| 分類間之應收賬款對銷 企業及其他未分配資產 | | | | | (898) |
| | | | | | <u>251,992</u> |
| 資產總值 | | | | | <u><u>2,396,207</u></u> |
| 分類負債 | 561,630 | 87,202 | 11,317 | 423 | 660,572 |
| 對賬： | | | | | |
| 分類間之應付賬款對銷 企業及其他未分配負債 | | | | | (898) |
| | | | | | <u>3,404</u> |
| 負債總值 | | | | | <u><u>663,078</u></u> |
| 其他分類資料： | | | | | |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | - | (1,694) | 419 | - | (1,275) |
| 於聯營公司之權益 | - | 2,666 | - | - | 2,666 |
| 物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊 | 22,450 | 2,136 | 19 | - | 24,605 |
| | | | | | 21 |
| | | | | | 24,626 |
| 使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊 | 6,274 | 609 | - | - | 6,883 |
| | | | | | 14 |
| | | | | | 6,897 |
| 資本支出 企業及其他未分配資本支出 | 26,102 | 4,256 | - | - | 30,358 |
| | | | | | 10 |
| | | | | | 30,368* |
| 投資物業之公平值虧損淨額 | 1,468 | 92,408 | - | - | 93,876 |
| 物業、廠房及設備減值撥備 | 5,011 | - | - | - | 5,011 |
| 撥回應收貿易賬款減值撥備 | (462) | - | (902) | - | (1,364) |
| 將存貨撇減至可變現淨值淨額 | 595 | - | 822 | - | 1,417 |

* 資本支出包括添置物業、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。

| 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) |
| 除稅前溢利 | | | | | 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 |

| 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 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------------|-----------|----------------|
| 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 |

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

地域資料：

(a) 來自外界客戶之收入

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------|----------------|----------------|
| 香港 | 94,363 | 91,862 |
| 中國內地 | 687,145 | 716,061 |
| | <u>781,508</u> | <u>807,923</u> |

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------|------------------|------------------|
| 香港 | 664,785 | 793,103 |
| 中國內地 | 568,455 | 498,867 |
| | <u>1,233,240</u> | <u>1,291,970</u> |

以上非流動資產資料以資產所在地為基準，且不包括遞延稅項資產、金融工具及退休後福利資產。

有關主要客戶之資料：

截至二零二零年及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。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 客戶合約收入 | | |
| 銷售油漆產品 | 712,886 | 713,328 |
| 銷售鋼鐵產品 | 37,049 | 72,080 |
| 其他來源之收入 | | |
| 投資物業經營租賃之租金收入總額 | 31,573 | 22,515 |
| | <u>781,508</u> | <u>807,923</u> |

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 3,918 | 4,407 |
| 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 | 134 | - |
| 政府補助金* | 2,847 | 5,079 |
| 政府補貼^ | 4,042 | - |
| 確認遞延收入 | 287 | 291 |
| 租金收入 | 3,983 | 3,023 |
| 其他 | 1,849 | 3,464 |
| | <u>17,060</u> | <u>16,264</u> |
| 收益淨額 | | |
| 出售一間聯營公司之收益 | 2,148 | - |
| 出售附屬公司之收益 | - | 490,412 |
| 購買物業、廠房及設備之已付按金之收益# | 9,350 | - |
| 收購附屬公司(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 | 474 | 57 |
| | <u>11,972</u> | <u>499,594</u> |
| 其他收入及收益淨額總額 | <u><u>29,032</u></u> | <u><u>515,858</u></u> |

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

^ 政府補貼是根據香港政府的防疫抗疫基金下的保就業計劃批出。作為收取保就業計劃的補貼條件，本集團承諾直至二零二零年十一月三十日不會裁員。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國廣東新豐政府與本公司間接擁有的一間附屬公司簽訂終止協議，以終止先前簽訂的收購協議(即一幅位於新豐的土地)。新豐政府就本公司間接擁有的該附屬公司支付的數筆初步付款支付約人民幣(「人民幣」)15,000,000元(相當於約16,813,000港元)的補償。該數筆初步付款之總賬面值約為人民幣6,658,000元(相當於約7,463,000港元)。

5. 融資費用

融資費用分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 銀行貸款之利息 | 6,610 | 9,054 |
| 租賃負債之利息 | 109 | 230 |
| | <u>6,719</u> | <u>9,284</u> |

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損) 經扣除／(已計入)：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 已售存貨之成本 | 533,821 | 586,241 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 24,626 | 22,537 |
| 使用權資產折舊 | 6,897 | 6,373 |
| 無形資產攤銷 | – | 815 |
| 物業、廠房及設備減值撥備* | 5,011 | – |
| 將存貨撇減至可變現淨值淨額 ^⑥ | 1,417 | 43 |
| 撥回應收貿易賬款減值撥備* | (1,364) | (28,958) |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益淨額* | (474) | (57) |
| 購買物業、廠房及設備之已付按金之收益* | (9,350) | – |
| 員工解僱費用* | 18,926 | – |
| 撇銷物業、廠房及設備項目* | 274 | 850 |
| 匯兌差額淨額* | 425 | 1,450 |
| | <u>425</u> | <u>1,450</u> |

* 該等結餘的收益在綜合損益表列入「其他收入及收益淨額」而虧損及撥回應收貿易賬款減值撥備則列入「其他開支減撥回之淨額」。

⑥ 該結餘在綜合損益表列入「銷售成本」。

7. 所得稅

由於本集團有足夠承前稅務虧損以抵銷截至二零二零年十二月三十一日止年度之應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備。截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據在香港賺取之估計應課稅溢利以稅率16.5%作出香港利得稅撥備，惟本集團一間附屬公司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港元應課稅溢利按8.25%繳稅而其餘應課稅溢利按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%（二零一九年：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及於年內應用15%（二零一九年：15%）的較低中國企業所得稅稅率除外。

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 即期－香港 | | |
| 本年度支出 | － | 1,163 |
| 過往年度超額撥備 | － | (20) |
| 即期－其他地區 | | |
| 本年度支出 | 816 | 912 |
| 過往年度超額撥備 | (1,097) | (654) |
| 遞延 | 3,509 | (585) |
| | <u>3,228</u> | <u>816</u> |
| 本年度稅項支出總額 | <u>3,228</u> | <u>816</u> |

應佔一間聯營公司之稅項219,000港元（二零一九年：249,000港元）已在綜合損益表列入「應佔聯營公司溢利及虧損淨額」。

8. 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虧損94,242,000港元（二零一九年：溢利234,793,000港元）及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股（二零一九年：1,903,685,690股）計算。

本集團於截至二零二零年及二零一九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。

9. 股息

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| 擬派末期股息－每股普通股2.0港仙 (二零一九年：2.0港仙) | 38,074 | 38,074 |

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二零二一年十二月三十一日止年度的可供分派儲備之分配。

於二零二零年六月四日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准分派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.0港仙，其總額約為38,074,000港元。

10. 投資物業

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| 於一月一日之賬面值 | 851,339 | 799,978 |
| 添置 | 3,648 | 1,370 |
| 透過收購附屬公司而收購投資物業 | – | 713,000 |
| 出售附屬公司 | – | (418,230) |
| 公平值虧損淨額 | (93,876) | (229,689) |
| 轉撥自購買物業、廠房及設備和投資物業之按金 | 937 | 3,471 |
| 轉撥自／(至)自用物業 | 33,765 | (14,129) |
| 轉撥自租賃土地 | 27,575 | – |
| 匯兌調整 | 16,794 | (4,432) |
| 於十二月三十一日之賬面值 | 840,182 | 851,339 |

本集團投資物業根據中和邦盟評估有限公司(獨立專業合資格估值師)進行之估值而於二零二零年十二月三十一日重新估值。本集團投資物業之公平值一般按收益資本化法或市場比較法得出。

11. 應收貿易賬款及票據

本集團之應收貿易賬款為出租投資物業以及銷售油漆以及鋼鐵產品所產生之應收款項。本集團一般要求客戶就租用投資物業預先支付月租。租戶一般須支付保證金並由本集團持有。本集團與油漆以及鋼鐵業務之客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶或須預付賬款。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，惟就投資物業租賃產生之應收款項(相關租戶須提供保證金)除外。應收貿易賬款及票據並不計息。

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

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 三個月內 | 236,349 | 205,306 |
| 超過三個月但於六個月內 | 85,498 | 74,475 |
| 超過六個月 | 70,703 | 38,668 |
| | <u>392,550</u> | <u>318,449</u> |

12. 結構性存款

結構性存款按公平值列賬，代表銀行發行的多種財富管理產品。於二零二零年十二月三十一日，存款本金總額由銀行悉數擔保，但回報率並無擔保。此等存款乃按強制規定而分類為透過損益反映公平值之金融資產，原因為有關存款之合約現金流量並非純粹支付本金及利息。本集團之結構性存款主要用於提高投資回報。

13. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日，以發票日期為基準的應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 千港元 | 二零一九年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 三個月內 | 213,935 | 154,800 |
| 超過三個月但於六個月內 | 19,878 | 11,251 |
| 超過六個月 | 254 | 236 |
| | <u>234,067</u> | <u>166,287</u> |

於二零一九年十二月三十一日，本集團應付貿易賬款及票據中包括一項應付本集團聯營公司之款項12,575,000港元，該筆款項一般於兩個月內結付，並參照規模及地位相近之本集團供應商所提供之類似信貸條款支付。

應付貿易賬款無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二零年十二月三十一日，總賬面值為8,600,000港元（二零一九年：8,087,000港元）之應付票據乃以2,580,000港元（二零一九年：2,426,000港元）之定期存款作抵押。

股息

本公司董事議決向本公司股東建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.0港仙（二零一九年：2.0港仙），總額約為38,074,000港元（二零一九年：約38,074,000港元）。末期股息如獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准，將於二零二一年六月二十五日（星期五）派付予於二零二一年六月十日（星期四）名列本公司股東名冊上之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年五月三十一日（星期一）至二零二一年六月三日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年五月二十八日（星期五）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

為釐定股東收取擬派末期股息之資格，本公司將於二零二一年六月九日（星期三）至二零二一年六月十日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年六月八日（星期二）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

主席報告書

概覽

截至二零二零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。除了這三個業務分類外，本集團亦持有若干股本投資作投資用途。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團投資物業業務產生之收入增加，油漆及塗料業務產生之收入穩定，金額與截至二零一九年十二月三十一日止年度相若，而鋼鐵貿易業務之收入較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少。

於二零二零年，由於2019冠狀病毒病造成之全球封鎖以及全球生產網絡和需求之急劇變化，全球經濟下滑，國際貿易量大跌。因此，各主要國家之政府採取不同政策以刺激經濟。根據國際貨幣基金組織，中國內地採取一系列之貨幣刺激政策，以維持佔其國內生產總值約4.7%之財政刺激措施。加上成功實施2019冠狀病毒病遏制措施，包括嚴謹之檢測規程、遍及全國的大規模出行限制、對返鄉農民工實施強制檢疫等，中國內地在二零二零年錄得2.3%之國內生產總值增長，是唯一一個國內生產總值錄得正增長之主要經濟體。

香港經濟表現方面，二零二零年本地生產總值增長率為-6.1%，相比二零一九年為-1.2%。2019冠狀病毒病疫情令建築項目延誤，因此對香港的樓市和建築行業造成不利影響。此外，為控制2019冠狀病毒病之蔓延而採取之嚴格防疫措施和整體經濟衰退亦削弱了商業和住宅物業準買家之入市意欲。根據公開資料，二零二零年香港建築行業之本地生產總值較二零一九年減少8.2%。

儘管面對2019冠狀病毒病和全球經濟下滑對業務帶來之挑戰，中漆集團於二零二零年之收入相對穩定，約為712,890,000港元，較二零一九年之收入約713,330,000港元略減0.1%。中漆集團於二零二零年之毛利增加至約215,950,000港元，較二零一九年之毛利約196,820,000港元增加9.7%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團物業投資業務產生之收入約為31,570,000港元，而二零一九年則約為22,520,000港元。然而，受年內香港及中國內地之住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業投資物業市場之整體市況影響，物業投資業務錄得公平值虧損淨額約93,880,000港元。

另一方面，二零二零年鋼鐵貿易業務產生之收入較二零一九年減少48.6%。該減少是由於中國內地行業競爭激烈及國內經濟疲弱所致。

鑑於上文所述，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入約為781,510,000港元，較二零一九年之收入輕微下跌3.3%。毛利增加約26,010,000港元，較二零一九年之毛利增加11.7%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約為94,240,000港元，而二零一九年則錄得本公司股東應佔溢利約為234,790,000港元。

展望

自二零一七年以來，中國內地之市場氣氛及業務前景一直飽受中美貿易關係緊張所困擾。另一方面，就2019冠狀病毒病疫情而言，2019冠狀病毒病疫苗接種計劃已於二零二一年初開始在全球各地陸續推出。在二零二零年整段疫情爆發期間，截至目前，憑藉嚴格之防疫措施，中國內地和香港之2019冠狀病毒病疫情得以趨於穩定而本地零售市道已開始復甦。隨著嚴格措施得到逐步放寬，消費者已開始重拾消費意願。預計中國內地和香港之經濟將在二零二一年回復增長，但復甦之廣度和力度仍未可確定。根據國際貨幣基金組織，中國內地和香港在後2019冠狀病毒病時期之預期國內生產總值增長率分別為8.1%和3.7%。

由於中國內地對2019冠狀病毒病疫情之有效和高效防控，其經濟已於二零二零年第四季度基本復甦，預計二零二一年將受內需增長所推動。作為復甦之跡象，本集團仍保持樂觀，並預期油漆及塗料產品需求將穩健增長，當中尤以製造業及建築行業之需求增長以及中國內地房地產行業之穩健需求為然。中漆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。

通過中漆集團維持本集團現有之油漆及塗料核心業務之同時，本公司董事將不斷審視旗下投資物業組合並繼續審慎考量購入合適投資物業之機會，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途，並繼續開拓其他新商機，以推動本集團之持續發展。

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過中漆（其為本公司之非全資附屬公司，股份於香港聯合交易所有限公司上市）從事油漆及塗料業務，並從事物業投資及鋼鐵產品貿易業務。本集團亦持有若干股本投資作投資用途。有關油漆及塗料業務之詳細資料亦載於中漆截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績公告，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二零二零年油漆及塗料業務總收入之38.6%（二零一九年：41.0%）、44.4%（二零一九年：40.2%）及17.0%（二零一九年：18.8%）。中漆集團繼續主攻中國市場，而該市場佔中漆集團二零二零年總收入之90.5%（二零一九年：89.5%）。

根據中國國家統計局（「國家統計局」）之資料，以第三產業分類而言，油漆及塗料行業納入第二產業之製造業領域。以行業表現而論，二零二零年第二產業增長率為2.6%，較二零一九年下降55.2%。此行業界別於二零二零年之增長率為2.4%，較二零一九年減少57.9%。

若與行業表現比較，中漆集團所受影響小於行業平均比率。中漆集團一直致力提升建築油漆及塗料產品在中國內地及香港市場之地位。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，儘管中國內地建築行業之增長率下降37.5%至3.5%，而二零一九年之相應增長率為5.6%，但中漆集團向中國內地建築行業客戶銷售油漆及塗料產品仍錄得顯著增長。因此，二零二零年中漆集團來自中國內地建築油漆及塗料產品之收入較二零一九年增長14.7%，而中漆集團於二零二零年來自物業及基建項目之建築及裝修承包商之收入較二零一九年增長21.7%。

另一方面，在中國內地製造業方面，除快速增長之醫藥和計算機、通訊及其他電子設備等製造業板塊將在二零二零年錄得正增長外，與中漆集團業務相關之汽車和機器及機械等一般製造業板塊在二零二零年將錄得負增長。因此，中漆集團二零二零年來自製造業客戶之收入較二零一九年大幅下降21.6%。

此外，根據國家統計局之資料，二零二零年國內資本總額、貨物和服務淨出口及最終消費支出對中國國內生產總值增長之貢獻分別由二零一九年之31.2%、11.0%及57.8%顯著變化為94.0%、28.0%及-22.0%。除了最終消費支出顯著下降外，作為國內資本總額之組成部分之一，二零二零年機械設備購置增長率亦較二零一九年下降7.1%。與最終消費支出及機械設備購置之下降一致，中漆集團於二零二零年來自從事各類產品生產及銷售之客戶（從機器及機械設備、客戶電子、玩具、電器、傢具到船舶及汽車零部件及家庭用戶）之收入較二零一九年顯著下降17.8%。因此，中漆集團二零二零年來自工業製造商之整體收入較二零一九年顯著減少21.6%。

油漆及塗料產品帶來穩健的收入

中漆集團於二零二零年之總收入頗為穩定，僅較二零一九年略減0.1%。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，工業油漆及塗料產品以及一般油漆及塗料和輔助產品之銷售收入分別減少5.8%及9.8%，而建築油漆及塗料產品之銷售收入則增加10.4%。向工業製造商、批發分銷商及零售分銷商銷售工業油漆及塗料產品、一般油漆及塗料和輔助產品之減少，由向物業及基建項目之建築及裝修承包商銷售建築油漆及塗料產品之增加所彌補。截至二零二零年十二月三十一日止年度，該等收入減少主要是由於2019冠狀病毒病疫情在中國大陸和香港造成之不利影響。

擴大水性油漆及塗料產品之銷售

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中漆集團之水性油漆及塗料產品之銷量較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加16.9%。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，水性油漆及塗料產品對中漆集團總收入之貢獻增加9.4%至43.5%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度之貢獻為39.7%。該增加主要是由於物業及基建項目之建築及裝修承包商之客戶群持續擴大。

向中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商之銷售顯著增加

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中漆集團向中國內地物業及基建之建築及裝修承包商出售之溶劑型以及水性油漆及塗料產品所產生之收入增加17.6%至約296,500,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為約252,030,000港元。儘管年內面對2019冠狀病毒病疫情，但該增加主要是由於中漆集團對中國內地物業及建築行業之市場滲透率大，領先於中國內地物業及建築行業之增長。

收入之地理分析

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。此等地區之收入共佔中漆集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度總收入之83.0%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為83.2%。

於中國內地房地產及建築行業之市場滲透率高

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中漆集團來自中國內地之物業及基建項目之建築及裝修承包商產生之收入較截至二零一九年十二月三十一日止年度增加21.7%。年內，即使在華南地區產生之收入減少1.4%，但在華東、華中、華北及西南地區產生之收入分別增加73.2%、16.3%、43.4%及97.7%。該增幅主要是由於在中國內地之全國建築及裝修承包商客戶基礎擴大所致。

向華南及華中地區工業生產商之銷售顯著減少

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中漆集團對華東及華中地區工業製造商之銷售額分別較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少24.1%及34.9%。此等工業製造商主要從事機械設備之生產和銷售。根據國家統計局之資料，在國民經濟活動行業分類中，二零二零年採礦業界別和製造業界別之國內固定資本形成總額較二零一九年分別顯著減少14.1%和2.2%。二零二零年中國內地國內固定資本形成總額顯著減少，導致中漆集團來自華南及華中地區工業製造商之收入顯著減少。

向香港物業及基建項目之建築及裝修承包商之銷售減少

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中漆集團向香港物業及基建之物業建造及裝修承包商之銷售較截至二零一九年十二月三十一日止年度減少32.0%。該減少主要是由於二零二零年初中國內地主要建築材料交付延遲和供應鏈關閉，以及招標工作延遲或取消，導致香港建築及裝修項目之工程進度在2019冠狀病毒病疫情期間受到延誤及干擾。

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。於二零二零年，整體原油價格下跌，可能是導致油漆及塗料產品之原材料降價之原因。然而，回顧二零二零年上半年，在2019冠狀病毒病疫情下，大量原材料、供應商和其他配料製造商因員工患病和某些社區封鎖措施而受到波及或中斷生產，因此，導致二零二零年下半年原材料短缺和相關價格上漲。儘管形勢嚴峻，但與截至二零一九年十二月三十一日止年度相比，原材料之整體成本佔收入之比例僅下降5.0%。

毛利及毛利率

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中漆集團之毛利率由27.6%增加9.8%至30.3%而相比截至二零一九年十二月三十一日止年度，中漆集團之毛利由約196,820,000港元增加9.7%至約215,950,000港元。毛利率及毛利增加主要是由於產品組合變動及原材料價格下跌所致。然而，由於位於中山之新生產廠房（「中山生產廠房」）（其在年內先後處於不同試產階段運作）產生之額外折舊及其他運作開支，中漆集團之平均單位生產成本按攤銷而增加。因此，利潤率及毛利之部份升幅被截至二零二零年十二月三十一日止年度內生產成本之攤銷率上升所抵銷。

盈利能力分析

儘管截至二零二零年十二月三十一日止年度的收入保持穩定，但中漆集團的毛利率有所改善。此外，中漆集團的銷售及分銷開支和行政開支均大幅減少。因此，中漆集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得母公司應佔虧損約10,800,000港元，而該虧損金額已較截至二零一九年十二月三十一日止年度之約28,040,000港元顯著減少。中漆集團持續實施的振興業務措施及行動繼續削減中漆集團之虧損額。此等業務措施及行動旨在實施策略計劃，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。從其他財務角度而言，在撇除融資費用、所得稅、物業、廠房及設備折舊、使用權資產折舊、應收貿易賬款減值撥備撥回、物業、廠房及設備項目減值撥備、投資物業之公平值虧損及無形資產攤銷後，中漆集團截至二零二零年十二月三十一日止年度約10,740,000港元之虧損(二零一九年十二月三十一日：虧損約27,920,000港元)將會轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利約28,190,000港元(二零一九年十二月三十一日：虧損約18,730,000港元)。此成績得益於中漆集團為應對極具挑戰之環境而實行合適之振興業務措施及行動，並明確推行業務策略，令中漆集團於2019冠狀病毒病疫情期間保持穩定之產品銷售。

整合及改建華南地區之生產設施

於二零二零年，中漆集團超過40.0%之收入來自水性油漆及塗料產品或建築漆及塗料產品之貢獻。此外，與截至二零一九年十二月三十一日止年度相比，位於沙井之生產廠房(「沙井生產廠房」)之水性油漆及塗料產品之產量增長超過80.0%。因此，除中山生產廠房用於生產水性油漆及塗料產品之新建廠房外，中漆集團決定將沙井生產廠房之全部溶劑型油漆及塗料產品之製造營運精簡並整合至位於中國新豐之生產廠房和中山生產廠房，並決定專注於沙井生產廠房之水性油漆及塗料產品之產能。因此，中漆集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度就整合華南生產設施錄得員工解僱費用約18,930,000港元。

中漆集團將繼續加強中國之深圳及中山生產設施之產能，讓該等生產設施與產品研發一同服務中國大灣區的現有及潛在客戶。

2019冠狀病毒病疫情帶來威脅之餘，亦創造了機遇，令中漆集團身處的營商環境出現變化。中漆集團將繼續物色可促進製漆業務在中國之發展的商機及收購機遇。

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投資物業，當中包括住宅、工業、商業物業、酒店及服務式住宅，以賺取穩定經常性收入及現金流作長線投資用途。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有之投資物業組合由16項(二零一九年：14項)物業組成，總樓面面積達337,463平方呎(「平方呎」)(二零一九年：264,180平方呎)，包括由中漆集團持有之投資物業。此等投資物業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。

年內收入約為31,570,000港元，而去年則約為22,520,000港元。二零二零年之收入增加，是由於二零一九年收購之投資物業帶來之額外租金收入所致。分類虧損約為63,370,000港元，而二零一九年則錄得分類溢利約為267,430,000港元。分類業績由截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利轉為截至二零二零年十二月三十一日止年度之虧損，主要原因是(i)並無出售附屬公司之收益(截至二零一九年十二月三十一日止年度：490,410,000港元)；及(ii)本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二零年十二月三十一日之公平值虧損淨額約為93,880,000港元。本集團之投資物業於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損淨額分別為229,690,000港元及93,880,000港元。有關金額與年內香港之住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業投資物業市場之整體市況相符。

於二零二零年十二月三十一日，本集團所持投資物業（包括中漆集團所持投資物業）之總市值約為840,180,000港元（二零一九年：851,340,000港元），較二零一九年減少1.3%。該減少主要源自本集團投資物業組合於二零二零年之公平值虧損淨額減少約93,880,000港元、年內收購投資物業約3,650,000港元、轉撥自業主自用物業約33,770,000港元、轉撥自租賃土地約27,580,000港元以及人民幣資產升值產生之匯兌調整。

二零二零年之平均出租率上升至95.8%，而二零一九年則為76.9%。平均出租率上升主要是由於年內現有客戶續訂租賃協議以及就新收購之酒店及服務式住宅訂立租賃協議而達致高續租率所致。二零二零年之租金收入（包括集團內公司間之租金收入）上升至約36,480,000港元，而二零一九年則約為27,800,000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，同時本集團亦可能出售若干投資物業，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。

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條向上訴委員團（城市規劃）（「上訴委員團」）提出上訴，並於二零一七年十一月獲准所尋求之規劃許可。

許可自裁決日期(即二零一七年十一月)起計四年有效，許可在屆滿日期後將告無效，除非許可獲更新或已開展獲得許可之發展項目。上訴委員團亦施加了審批條件。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。
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。

本集團已五度申請延長時限，以就吾等回覆相關政府機構及受影響各方之意見方面，向城規會提交相關評估、報告、計劃或措施以遵守相關批准條件。城規會同意將延期由原來之六個月延長至三十六個月至二零二零年十一月，並表示除非情況極為特殊，否則不會再批准延期。

本集團一直致力滿足城規會施加之條件，與城規會之聯繫自申請之日起已接近十年。鑑於所遇到之困難，本集團已聘請獨立城市規劃師，就取得政府部門及受影響人士批准之機會提供意見。在進行評估時，獨立城市規劃師考慮到(i)博愛醫院已反對吾等修建骨灰龕場之建議；及(ii)審批條件（特別是骨灰龕場對周邊環境之交通影響）難以解決，獨立城市規劃師認為符合審批條件之機會極低。在聽取專業意見後，本集團決定不再申請延期，並放棄修建骨灰龕場之建議。因此，城規會於二零二零年十一月十四日撤銷規劃許可。

本集團正研究其他發展計劃，冀新計劃可符合減少對當地網絡之交通影響，並令土地用途與周邊環境更為協調之目標。本公司將適時向其股東提供有關其替代發展計劃之進一步資料。

收購位於中國上海市浦東新區之一項商業物業

於二零二零年四月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以人民幣3,600,000元之現金代價收購位於中國上海市浦東新區之一項商業物業。代價已經以本集團之內部財務資源撥付。該項商業物業已於二零二零年六月轉移予本集團並已繼而按當時之租金水平出租以賺取租金收入。

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48.6%。毛利率由二零一九年之3.3%下降至二零二零年之0.4%。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。

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。

出售一間聯營公司

誠如本公司日期為二零二零年十二月二十四日之公告所披露，本公司全資附屬公司北海馬口鐵有限公司（「北海馬口鐵」）已訂立日期為二零二零年十二月二十四日之股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此，北海馬口鐵同意將其於廣州太平洋馬口鐵有限公司（「PATIN」，一間於中國成立之中外合資經營企業）之全部20%股權出售予PATIN之一名股東，代價為人民幣18,780,000元。

該項出售已於二零二零年十二月三十日完成，並已於二零二一年二月正式收取人民幣16,910,000元，即根據股權轉讓協議條款轉讓股權之代價金額之90%。

股本投資

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」) 之12.5%股本權益，該公司之主要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。

誠如莊士中國投資有限公司(股份代號：298)截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告所披露，聚福寶華僑陵園屬於經營性墓園，約518畝之土地作為發展。項目按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。目前已取得約148.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額。銷售方面，墓園不僅於中國內地銷售，其亦可向海外華人以及香港、澳門及台灣之居民發售。

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於二零二零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之少數股權的折讓。此項股本投資於二零二零年十二月三十一日之公允市值約為40,020,000港元，相比於二零一九年十二月三十一日則約為41,660,000港元。

展望

全球2019冠狀病毒病疫情仍未散退。憑藉研究及推出2019冠狀病毒病疫苗之工作以及中國內地和大多數發達國家接種人群之增加，全球經濟有望逐步恢復。主要經濟體之政府已經提供重要之財政和貨幣政策，以支持經濟，並確保盡可能刺激經濟從此艱難時期中有力復甦。然而，中美緊張局勢和地緣政治格局仍對全球經濟帶來挑戰和變數。雖然中國內地是最先受到2019冠狀病毒病衝擊的國家，但其經濟卻最先復甦。中國內地經濟已於二零二零年第二季度恢復增長。在內需和國際貿易並舉之發展模式推動下，中國內地是唯一在二零二零年實現經濟增長之主要經濟體。

中國內地是中漆集團之主要市場。中漆集團之管理層相信，有關業務舉措所著重之基本因素，包括通過提高油漆及塗料產品之售價而提升業務表現、改進採購及購買流程、優化中漆集團之產品結構及生產分銷渠道以及整合中漆集團在中國內地之生產設施，仍然是有效及必需。此外，為了增加中漆集團在中國內地之市場佔有率、擴大於中國內地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。

此外，中漆集團將繼續檢討及提升生產設施及產能，以提供可靠、充足及優質之油漆及塗料產品供應。鑑於粵港澳大灣區生產設施之持續整合及提升，中漆集團已整裝待發，以把握這個獨特之挑戰時期可能出現之機遇。

在香港，零售、餐飲及旅遊等行業之經營環境遭受2019冠狀病毒病疫情重創。嚴格之邊境管制和檢疫措施難免會在短期內對本地經濟造成負面影響。預期香港失業率會上升，亦會對香港經濟復甦蒙上陰影。即使未來2019冠狀病毒病疫情過去，社會的新行為模式(如在家工作政策)或會對寫字樓租賃市場構成負面影響，從而對地產行業造成干擾。本集團之租賃組合於二零二一年可能面對租金下調的壓力。本集團將密切注視市況，積極應對市場變化。然而，在「一國兩制」之原則下，香港擁有優越定位，當可受惠於大灣區持續增長和全球經濟預期復甦之機遇。

在中國內地，中國政府之目標是保持房地產業穩定發展。中國內地之國家政策依然嚴格，強調「房子是用來住的，不是用來炒的」。2019冠狀病毒病疫情並無打亂中國政府的城市化計劃。預計中國內地物業市場將繼續受政府推動供需平衡及加快建立長遠穩健發展機制的政策所影響。本集團對中國內地房地產市場之穩健發展保持審慎樂觀的看法。

本集團將不斷審視香港及中國內地之投資物業市場，並在收購新投資物業之策劃及決策過程中審慎行事。

股本投資方面，本集團將把部分富餘現金投資於全球證券市場，以尋求較現有定期存款收入更高之回報。董事會相信該投資符合本集團及本公司股東之整體利益。

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、股東應佔溢利／虧損淨額、存貨周轉日數，以及應收貿易賬款及票據周轉日數。

業績

本集團於本年度錄得本公司股東應佔虧損約為94,240,000港元，而去年則錄得股東應佔溢利約為234,790,000港元。本年度收入約為781,510,000港元，較去年減少3.3%。本年度毛利約為247,690,000港元，較去年增加11.7%。毛利率由二零一九年的27.4%增加4.3個百分點（「百分點」）至二零二零年的31.7%。

分類資料

業務分類

油漆及塗料產品

製漆業務仍為本集團之最大收入貢獻來源，收入約為712,890,000港元，佔本集團總收入之91.2%。本年度分類收入較去年略減0.1%。毛利率增加9.8%，由二零一九年的27.6%上升至二零二零年的30.3%。毛利率上升主要由於產品組合改變及原材料價格下跌所致。本年度分類虧損約為6,720,000港元，較二零一九年分類虧損約18,820,000港元大幅減少64.3%。

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31,570,000港元，佔本集團總收入的4.0%。本年度錄得分類虧損約63,370,000港元，而去年則錄得分類溢利約267,430,000港元。分類溢利顯著減少，主要由於並無出售西貢物業之收益(二零一九年：490,410,000港元)以及於二零二零年十二月三十一日錄得投資物業之公平值虧損淨額約93,880,000港元所致。

鋼鐵產品貿易及相關投資

鋼鐵業務錄得收入37,050,000港元，佔本集團總收入的4.7%。本年度收入較去年減少48.6%，原因為中國內地對馬口鐵底片之需求顯著減少、競爭激烈以及面對2019冠狀病毒病疫情中國內地之經濟疲弱所致。本年度分類溢利約為340,000港元，而去年則約為6,730,000港元。本年度分類溢利減少，主要由於二零二零年並無錄得收購一間附屬公司之收益(二零一九年：9,130,000港元)以及將存貨撇減至可變現淨值。毛利率由二零一九年的3.3%下降至二零二零年的0.4%，主要由於在二零二零年將存貨撇減至可變現淨值約820,000港元所致。

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687,150,000港元(二零一九年：716,060,000港元)及約94,360,000港元(二零一九年：91,860,000港元)。

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金一般來自內部資金及銀行借貸。於二零二零年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為502,120,000港元，於二零一九年十二月三十一日則約為465,370,000港元。於二零二零年十二月三十一日之銀行借貸約為269,690,000港元，於二零一九年十二月三十一日則約為216,440,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行借貸總額中，約269,690,000港元(100%)須於一年內償還。

本集團於二零二零年十二月三十一日之負債資本比率(即銀行借貸總額對股東資金之百分比)為17.0%，於二零一九年十二月三十一日則為13.1%。

本集團於二零二零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1.75倍，於二零一九年十二月三十一日則為1.93倍。

於回顧年度，存貨周轉日數¹為54日，而二零一九年為44日。應收貿易賬款及票據周轉日數²由二零一九年的144日上升至二零二零年的184日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二零年十二月三十一日之股東資金約為1,584,670,000港元，於二零一九年十二月三十一日則約為1,651,070,000港元。於二零二零年十二月三十一日之每股資產淨值為0.91港元，於二零一九年十二月三十一日則為0.94港元。於二零二零年十二月三十一日之每股股東資金為0.83港元，於二零一九年十二月三十一日則為0.87港元。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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8,600,000港元，而於二零一九年十二月三十一日則約為9,190,000港元。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，賬面淨值合共約473,850,000港元(二零一九年十二月三十一日：377,820,000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借貸和應付票據之抵押品。於二零二零年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為219,690,000港元，於二零一九年十二月三十一日則約為195,630,000港元，而於二零二零年十二月三十一日之應付票據約為8,600,000港元，於二零一九年十二月三十一日則約為8,090,000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366日(二零一九年十二月三十一日：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366日(二零一九年十二月三十一日：365日)計算。

資金管理

資金及庫務政策

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

外幣風險

本集團之現金、銀行結餘以及銀行借貸主要以港元、人民幣及美元計值。本集團之業績會因港元、人民幣及美元之間之匯率波動而受到影響。本集團於二零二零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30,370,000港元（二零一九年：19,190,000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之投資物業為零港元（二零一九年：713,000,000港元）。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之員工數目為809名（二零一九年十二月三十一日：817名）。本年度之員工成本（不包括董事酬金）約為141,860,000港元，去年則約為153,030,000港元。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

主要風險及不明朗因素財務風險

利率風險

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

匯率風險

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

信貸風險

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

業務風險

市場風險

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

營運風險

營運風險指因內部程序、人員或制度不足或缺失，或因外部事件導致之損失風險。管理營運風險之責任基本上由各個職能之分部及部門肩負。本集團之主要功能經由本身之標準營運程序、安全標準、權限及匯報框架作出指引。管理層將會定期識別及評估主要之營運風險，以便採取適當風險應對措施。

環境政策及表現

年內，本集團秉持「預防為主，保護環境，遵紀守法，推動環境可持續發展」之宗旨，為集團製漆業務推行環境工作：

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

遵守相關法規

就本集團所知，本年度並無本集團重大違反或未有遵守適用法律及法規之情況而對本集團之業務及營運造成顯著影響。

有關衍生訴訟之最新資料

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

所持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文所披露者外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無購入其他重大投資，亦無有關附屬公司之任何其他重大收購或出售。董事會尚未批准任何其他重大投資或增加資本資產之計劃。

報告日後事項

於二零二零年十二月三十一日後並無發生重要之期後事項。

買賣或贖回本公司股份

本年度，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會已經與本公司外聘核數師安永會計師事務所（「安永」）舉行會議，並已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績。

獨立核數師審閱初步業績公佈

安永認為初步業績公佈所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載金額一致。安永就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，安永亦無對初步業績公佈提供任何保證。

企業管治

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則之守則條文，惟本公司非執行董事及本公司獨立非執行董事之委任並無指定任期。根據本公司之公司細則，彼等須遵守至少每三年輪值告退一次之規定。董事會認為此項規定同樣能達到指定任期之所擬達成之目標。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則載列之所需標準（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認於截至二零二零年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
林定波

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事會成員為林定波先生及莊志坤先生（均為執行董事）；徐浩銓先生、陳樺碩先生及張玉林先生（均為非執行董事）；及胡匡佐先生、黃德銳先生、張曉京先生、林瑩如女士、鄭偉波先生及高國輝先生（均為獨立非執行董事）。