



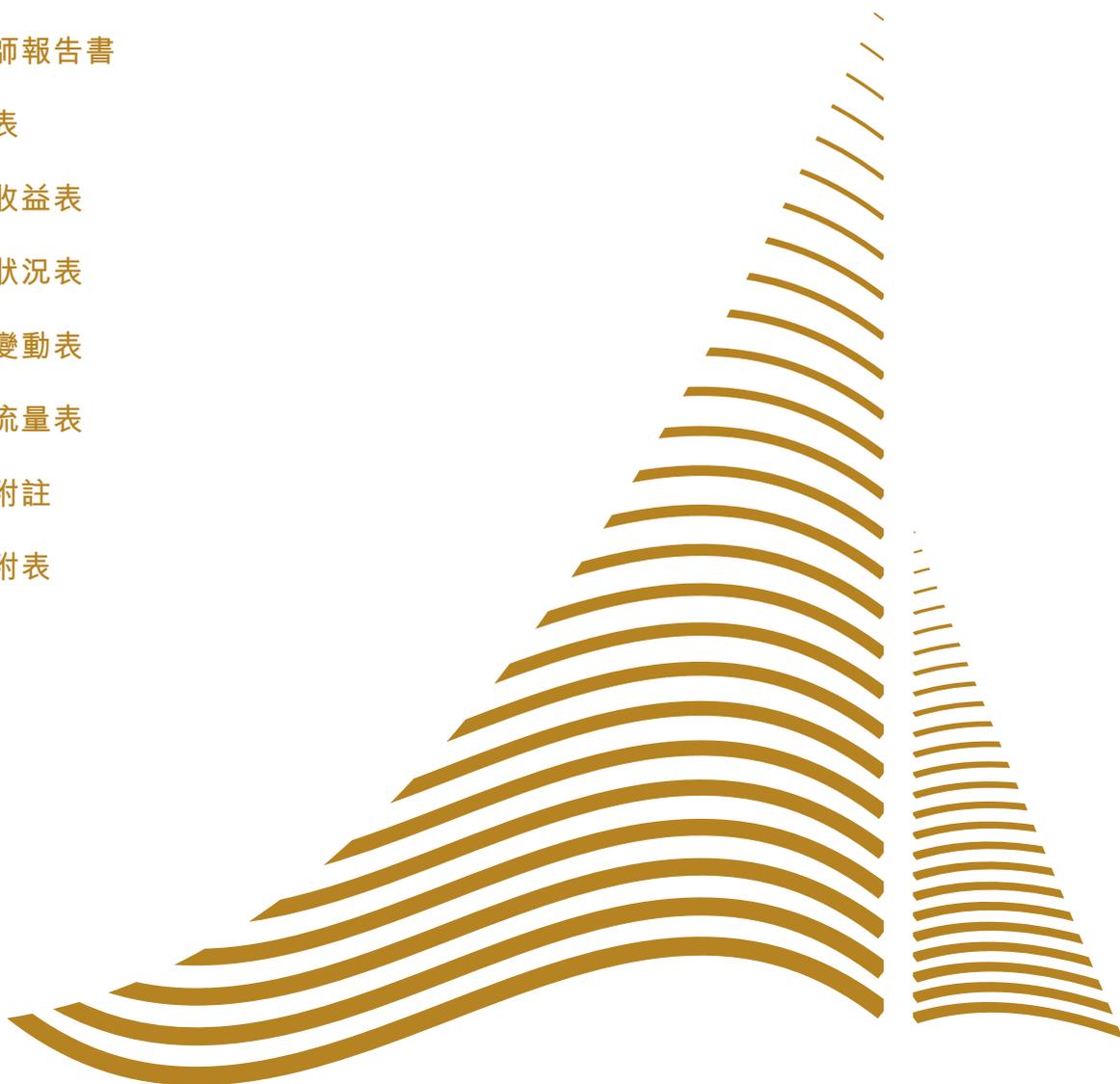
CNT GROUP LIMITED
北海集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：701)

2020 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
30	環境、社會及管治報告書
46	董事會報告書
58	獨立核數師報告書
63	綜合損益表
64	綜合全面收益表
65	綜合財務狀況表
67	綜合權益變動表
69	綜合現金流量表
72	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
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
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



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。



主席報告書

概覽(續)

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，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，股份於聯交所上市）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%。



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，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。



管理層討論及分析

油漆及塗料產品 (續)

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。



管理層討論及分析

油漆及塗料產品 (續)

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。



管理層討論及分析

油漆及塗料產品 (續)

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。

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。



管理層討論及分析

物業投資 (續)

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。



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)

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。



管理層討論及分析

物業投資 (續)

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。



管理層討論及分析

股本投資 (續)

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資 (續)

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。

2019冠狀病毒病帶來威脅之餘，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。



管理層討論及分析

展望 (續)

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個百分點至二零二零年的31.7%。



管理層討論及分析

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）。



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。



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。



管理層討論及分析

主要風險及不明朗因素財務風險 (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。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。



管理層討論及分析

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。

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。



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。截至二零二零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。

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

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

董事之履歷及彼等之關係(如有)載於第49至51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。

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。



企業管治報告書

董事會 (續)

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。由於2019冠狀病毒病疫情控制措施的影響，若干董事於本年度未能出席股東大會。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	3/4	2/2
陳樺碩	4/4	0/2
張玉林	3/4	0/2
獨立非執行董事		
胡匡佐	4/4	2/2
黃德銳	4/4	0/2
張曉京	4/4	0/2
林瑩如	4/4	0/2
鄭偉波	4/4	0/2
高國輝	4/4	2/2

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。



企業管治報告書

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

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: 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二零一九年年度業績及二零二零年中期業績)、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二零一九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；及(ii)有關對本集團截至二零二零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。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



董事會委員會 (續)

提名委員會

於年內，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。

年內，提名委員會召開了一次會議，以檢討董事會之架構、規模、構成及成員多元化和評估獨立非執行董事之獨立性、推薦退任董事之重選，以及檢討本公司之董事會成員多元化政策及提名政策。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 (提名委員會主席)	1/1
莊志坤	1/1
張曉京	1/1

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。



企業管治報告書

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及被挪用、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。

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。



企業管治報告書

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。

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

於二零二零年，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	4,768,000
非核數服務	628,500
	<hr/>
	5,396,500
	<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就二零二零年中期財務報表及截至二零二零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、對截至二零二零年十二月三十一日止年度之持續關連交易進行審查，以及審視中國轉移定價及稅項服務。

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。於編製截至二零二零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58至62頁「獨立核數師報告書」。



企業管治報告書

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。

二零二零年股東週年大會為股東與董事會提供了溝通機會。主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名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所有限公司之網站。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。

於二零二零年六月四日舉行之本公司股東特別大會上，主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名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期內，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。



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，二零二一年三月三十日



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報告書涵蓋截至二零二零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#）之業務所採取的環境及可持續發展策略及政策。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。載有重要的環境、社會及管治項目之概要載於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，以確保相關風險管理及內部監控系統能夠妥善及有效地運作。下表顯示與持份者的溝通方式以及管理層對持份者的期望和要求的回應：

持份者	期望和要求	溝通方式	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 ➢ 合力抗擊2019冠狀病毒病 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 定期報告／公告 ➢ 通訊 ➢ 本公司的官方網站 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 在營運中本著誠信行事及營運循規 ➢ 按時繳稅及回饋社會 ➢ 建立全面及有效的內部監控系統 ➢ 遵從政府的2019冠狀病毒病預防措施和指引，遏止2019冠狀病毒病蔓延
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"> ➢ 於本公司及聯交所網站上披露的信息 ➢ 股東大會 ➢ 股東／投資者查詢熱線及傳真 	<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 ➢ 通過在本公司及聯交所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 ➢ 合力抗擊2019冠狀病毒病 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 僱員績效評估 ➢ 入職培訓和在職培訓 ➢ 內部會議和通知 ➢ 通過電子郵件、電話和通信應用程式聯繫 	<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 ➢ 提供預防2019冠狀病毒病的物資



環境、社會及管治報告書

持份者的參與 (續)

持份者	期望和要求	溝通方式	管理層的回應
客戶	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 優質產品及具效率的客戶服務 ➤ 準時交貨 ➤ 價格／租金合理 ➤ 合力抗擊2019冠狀病毒病 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 商務拜訪 ➤ 通過電子郵件、電話和通信應用程式聯繫 	<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 ➤ 合力抗擊2019冠狀病毒病 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 商務拜訪 ➤ 通過電子郵件、電話和通信應用程式聯繫 	<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 ➤ 減少溫室氣體排放 ➤ 善用資源 ➤ 參與社區服務 ➤ 經濟發展及社區就業 ➤ 合力抗擊2019冠狀病毒病 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本公司的網站 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 關注氣候變化問題 ➤ 鼓勵員工參與慈善活動和義工服務 ➤ 加強節能及減排管理 ➤ 維持財務業績穩健和業務增長 ➤ 遵從政府的2019冠狀病毒病預防措施和指引，遏止2019冠狀病毒病蔓延



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：

重要性矩陣圖

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 > 防疫抗疫 ◆ 職業健康和職場安全 ◆◇防疫抗疫
	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

本集團嚴守「節能減碳、守法循規」的環保政策，順應全球環保趨勢，履行社會責任。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

本集團的業務（包括鋼鐵產品貿易及相關投資和物業投資）不涉及任何生產活動。因此，在日常經營過程中不使用包裝材料，也不產生任何有害廢棄物和空氣污染物。其對環境的影響主要來自天然資源的使用、辦公和生活垃圾的產生以及生活污水的排放。節能減排是本集團的首要任務，本集團推行多種節能措施（詳情請參閱下文「資源使用的管理」一節）而注重減少能源消耗、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）。本集團禁止非法處置受管制的電氣設備。含有有害物質的化學品和廢水均不得排入水管，而處置的固體廢物及排放的生活廢水對環境並無重大影響。

本集團嚴格遵守中國內地的《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。



環境保護 (續)

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。為盡量減少其營運、產品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

節約用電

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，包括選擇獲得能源標籤或具備更佳能源效益的電器、根據季節和氣溫變化減少空調的使用以及合理調節溫度、開啟空調時關門、晚間及周末於有關設備閒置時關掉辦公設備，包括電腦、複印機、印表機及空調機，以進一步減少於待機模式的耗電。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。

節約汽油

汽油主要使用於汽車。本集團為車輛定期安排維修及保養，以提高能源效益，減少額外的燃料消耗，消除因車輛零部件磨損而產生的廢氣排放。司機在用車前規劃最短的路線和最迅速的方式駛抵目的地，以提高能源效率。司機亦緊記在汽車停定時關掉引擎，以遵守香港《汽車引擎空轉(定額罰款)條例》的規定，達到節省燃料和避免因引擎空轉而產生排放。

2. 節約用水

本集團的用水主要是飲用及衛生。衛生用水由外部物業管理公司供應及管理。儘管本集團於報告期內並無遇到任何供水問題。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

本集團積極推廣綠色辦公室政策，推行各種措施鼓勵員工節省及減少浪費紙張，減少對紙質文件的依賴。本集團亦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0.77噸紙張(二零一九年：0.73噸)。



環境、社會及管治報告書

環境保護 (續)

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及天然資源造成的負面影響。辦公室的資源消耗主要包括電力、水和紙張，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。

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

本集團致力招聘及培育人才，讓彼此一同成長。其亦為平等機會僱主，尊重個人私隱。其已制定及實施公平的待遇政策。在招聘過程中，由本集團各部門主管釐定職位的職責和要求，而人力資源部根據要求對應徵者進行評核和甄選。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。在平等的基礎上，本集團冀能發掘富責任心或敬業精神、願意承擔責任、願意不斷學習、不斷提升能力、願意與本集團共邁向前的人才。



僱傭及勞工常規 (續)

2. 勞工準則

本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、香港《僱傭條例》及其他適用法律法規的規定。其珍視人權及嚴禁任何不道德的僱傭手法，包括童工和強制勞工。人力資源部門在招聘過程中進行背景調查和資歷查核，以防止使用童工。此外，本集團亦多管齊下，嚴防任何形式的強迫勞動。例如嚴禁扣起僱員的身份證或其他身份證件，勞動合同須在公平自願的基礎上簽訂，嚴禁任何形式的人身虐待、毆打、搜身或侮辱，嚴禁以暴力、威脅或非法限制人身自由等手段強迫僱員勞動。任何加班安排必須獲得僱員同意，以避免非自願加班，並按照適用勞動法律法規給予僱員適當補償。於報告期內，本集團並無違反有關童工和強制勞工的法律法規。

3. 員工待遇

本集團以具競爭力的薪酬待遇吸引和留聘優秀人才並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。

為了提高工作質素和提升員工的能力，本集團定期進行表現評核並根據多項準則(包括工作經驗、資歷、知識及技能、表現、貢獻等)而公允地評估獎勵水平、加薪及／或晉升建議。在表現考核過程中，部門主管與團隊成員清晰地溝通組織目標、制定工作目標和發展計劃，並組織適當的培訓計劃以開發僱員潛能。

本集團已制訂適當的解僱及退休政策，確保解僱符合地方法律，包括中國內地的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》以及香港的《僱傭條例》及《強制性公積金計劃條例》。此外，本集團亦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。



環境、社會及管治報告書

僱傭及勞工常規 (續)

3. 員工待遇 (續)

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。本集團遵守《中華人民共和國勞動法》、香港《僱傭條例》及其他適用法律法規的規定，保障僱員的休息日及假期權利。本集團所有僱員均享有年假、病假、產假及侍產假等休息日及假期。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。

在二零二零年2019冠狀病毒病疫情期間，本集團並無裁員，而報告期內僱員的薪酬福利保持不變。為降低感染風險，本集團為僱員的健康與安全而採取多種預防措施(詳見下文「健康與安全」一節)。

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。持續進修既能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、行業知識及工作職責等。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。在報告期內，人力資源經理參加了有關《職業退休計劃條例》的研討會。



僱傭及勞工常規 (續)

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。

於報告期間，本集團已採取多項預防措施，以減低2019冠狀病毒病的感染及傳播的風險。這些預防措施包括向僱員提供外科口罩和酒精搓手液、提醒僱員保持良好的呼吸道和手部衛生、確保工作場所清潔衛生、在接待處測量僱員和訪客的體溫。同時，本集團只允許並無2019冠狀病毒病感染症狀的僱員和來訪者進入辦公室，並要求他們佩戴口罩，保持社交距離。本公司並無向出席股東大會的股東、委任代表或公司代表提供任何飲品和食物，以減少2019冠狀病毒病傳播的風險。

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。

本集團尊重知識產權。未經版權所有者許可，僱員不得擁有或使用版權材料。

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、遺失資料和知識產權的投訴。



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。為遵守《中華人民共和國刑法》、香港廉政公署執行的《防止賄賂條例》及其他適用的法律法規，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

本集團相信肩負著貢獻社會的責任。作為一間負責任的企業，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。

本集團將繼續探究及查明營運中產生的廢棄物源頭，評估資源使用對環境的影響，以便建立及執行有效措施，包括提高員工的環保意識及減少碳排放、廣泛使用節能產品、善用辦公室資源等，盡量減少碳足跡。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	二零二零年	二零一九年
溫室氣體排放量：				
範圍一				
總計	噸	1	26.19	27.19
密度	噸(每名僱員)		1.18	1.16
範圍二				
總計	噸	2	2.37	2.09
密度	噸(每名僱員)		0.11	0.09
廢氣排放量：				
		1及3		
氮氧化物	千克		9.40	10.90
硫氧化物	千克		0.14	0.17
顆粒物	千克		0.69	0.61
能源消耗量：				
電：				
總計	千瓦小時(「千瓦時」)		2,928.00	2,644.00
密度	千瓦時(每名僱員)		132.09	112.91
汽油：				
總計	噸		7.13	8.76
密度	噸(每名僱員)		0.32	0.37

附註：

- 1 範圍一是指本集團業務的直接溫室氣體及廢氣排放，包括汽油燃燒。
- 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。
- 3 上年度數據為與本年度呈列一致而重列。



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。	34
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	42
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)。	42
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)。	不適用 ¹
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	34
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害 ¹ 及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	34
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。	35
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)。	42
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。	35
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。	35
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。	36
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。	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		
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。	36-38
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。	39
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。	38
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。	37
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。	40
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。	40



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。	41
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。	41

附註：

- ESG報告書主要涵蓋的本集團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。該等業務主要在辦公室營運，因此無害固體廢物主要是生活垃圾和廢紙。本集團目前未對其進行統計，但本集團將繼續優化廢物方面的管理。
- 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。
- 本集團選擇不於ESG報告書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二零二零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。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3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

本集團截至二零二零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63至176頁。

董事會議決建議以自繳入盈餘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，將於二零二一年六月十八日(星期五)派付予在二零二一年六月二日(星期三)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

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變動詳情連同其原因載於財務報表附註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34及綜合權益變動表。

可供分派儲備

本公司於二零二零年十二月三十一日之可供分派儲備(根據公司法計算)為607,187,000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485,000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

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

根據公司細則，林定波先生、陳樺碩先生、黃德銳先生及張曉京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	79	主席	48	積逾48年管理及油漆及塗料業務經驗
莊志坤	53	董事總經理	15	積逾29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	57	非執行董事	36	合資格律師及積逾36年油漆及塗料業務經驗
陳樺碩 CBE, ISO	90	非執行董事	14	前任香港懲教署署長
張玉林	57	非執行董事	14	積逾24年金融及管理經驗
獨立非執行董事				
胡匡佐	75	獨立非執行董事	4	香港執業律師，積逾13年私人執業經驗
黃德銳	75	獨立非執行董事	17	積逾46年財務、會計及管理經驗
張曉京	66	獨立非執行董事	8	積逾38年工程及管理經驗
林瑩如	62	獨立非執行董事	2	積逾29年航空及商業管理經驗
鄭偉波	61	獨立非執行董事	1	積逾27年公共運輸行業經驗
高國輝	55	獨立非執行董事	1	積逾29年管理及會計經驗



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

除了財務報表附註8所載之董事薪酬變動外，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更。

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

於二零二零年十二月三十一日，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	-	-	508,985,620 (附註)	-	508,985,620	26.73%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該508,985,620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，於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，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	508,985,620	–	26.73%
何美寶	2	配偶權益	508,985,620	–	26.73%
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508,985,620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508,985,620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二零二零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二零二零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變動。

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60%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50.54%權益。莊紹綏先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之100%權益。莊賀碧諭女士為莊紹綏先生之妻子。

莊士中國投資有限公司、Profit Stability Investments Limited、莊士機構國際有限公司、Evergain Holdings Limited、莊紹綏先生及莊賀碧諭女士根據證券期貨條例均被視為擁有Chinaculture.com Limited所擁有之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)向本公司申報其於二零二零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，二零二一年三月三十日



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63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，包括於二零二零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 貴集團於二零二零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>於二零二零年十二月三十一日，貴集團錄得應收貿易賬款總額為432,800,000港元，當中包括油漆業務及鋼鐵業務之應收貿易賬款428,800,000港元，其虧損撥備為63,900,000港元。</p> <p>在評估油漆業務及鋼鐵業務之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及23。</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)進行集體評估之客戶組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>於二零二零年十二月三十一日，按公平值計量之投資物業約為840,200,000港元，相應公平值虧損淨額93,900,000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及14。</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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或所採取的防範措施。

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

二零二一年三月三十日



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	5	781,508	807,923
銷售成本		(533,821)	(586,241)
毛利		247,687	221,682
其他收入及收益淨額	5	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	14	(93,876)	(229,689)
融資費用	7	(6,719)	(9,284)
應佔聯營公司溢利及虧損淨額		1,275	(1,931)
除稅前溢利／(虧損)	6	(93,648)	228,719
所得稅開支	10	(3,228)	(816)
本年度溢利／(虧損)		(96,876)	227,903
應佔：			
母公司擁有人		(94,242)	234,793
非控股權益		(2,634)	(6,890)
		(96,876)	227,903
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		(4.95)港仙	12.33港仙



綜合全面收益表

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
本年度溢利／(虧損)		(96,876)	227,903
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)		48	(137)
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額		62,893	(16,816)
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	13, 16	28,624	-
所得稅影響	30	(7,156)	-
重新計量退休金計劃資產淨值	21	773	1,044
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		20,886	(41,335)
本年度其他全面收益／(虧損)		83,779	(58,151)
本年度全面收益／(虧損)總額		(13,097)	169,752
應佔：			
母公司擁有人		(28,322)	179,390
非控股權益		15,225	(9,638)
		(13,097)	169,752



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	13	261,071	274,206
投資物業	14	840,182	851,339
發展中物業	15	28,000	28,000
使用權資產	16(a)	100,506	105,714
於聯營公司之權益	18	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	19	47,976	49,331
購買物業、廠房及設備和投資物業之按金	20	815	9,962
退休金計劃資產淨值	21	5,464	4,694
遞延稅項資產	30	18,737	18,228
非流動資產總值		1,305,417	1,364,223
流動資產			
存貨	22	78,749	70,290
應收貿易賬款及票據	23	392,550	318,449
預付款項、按金及其他應收賬款	24	108,829	77,495
可收回稅項		–	106
結構性存款	25	5,958	–
已抵押存款	26	2,580	2,426
現金及現金等值項目	26	502,124	465,374
流動資產總值		1,090,790	934,140
流動負債			
應付貿易賬款及票據	27	234,067	166,287
其他應付賬款及應計費用	28	100,944	83,362
應付一間聯營公司款項	18	2,800	2,800
計息銀行借貸	29	269,689	216,442
租賃負債	16(b)	2,950	2,673
應付稅項		12,180	12,539
流動負債總值		622,630	484,103
流動資產淨值		468,160	450,037
總資產減流動負債		1,773,577	1,814,260



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
總資產減流動負債		1,773,577	1,814,260
非流動負債			
租賃負債	16(b)	1,835	703
遞延稅項負債	30	33,332	21,272
遞延收入	31	1,281	1,485
已收按金	28	4,000	4,000
非流動負債總值		40,448	27,460
資產淨值		1,733,129	1,786,800
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	1,394,303	1,460,699
非控股權益		1,584,672	1,651,068
		148,457	135,732
權益總額		1,733,129	1,786,800

林定波
董事

莊志坤
董事



綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

母公司擁有人應佔

附註	已發行 股本 千港元 (附註32)	股份 溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	租賃土地	投資物業 重估儲備* 千港元	一般儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	公平值	儲備 基金** 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
				及樓宇 重估儲備 千港元				(非轉撥) 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	21	-	-	-	-	-	-	-	-	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 [#]	220,241 [#]	44,948 [#]	- [#]	7,523 [#]	(45,858) [#]	(182,048) [#]	21,709 [#]	1,305,214 [#]	1,651,068	135,732	1,786,800

綜合權益變動表

截至二零二零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 千港元
	已發行股本	股份溢價賬	總入盈餘	租賃土地及樓宇重估儲備	一般儲備	匯兌波動儲備	公平值儲備(非轉撥)	儲備基金**	保留溢利	總計	權益		
	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		
於二零二零年一月一日	190,369	88,970	220,241	44,948	7,523	(45,858)	(182,048)	21,709	1,305,214	1,651,068	135,732	1,786,800	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(94,242)	(94,242)	(2,634)	(96,876)	
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	-	-	-	-	-	-	(1,355)	-	-	(1,355)	-	(1,355)	
重新計量退休金計劃資產淨值	21	-	-	-	-	-	-	-	580	580	193	773	
因出售一間聯營公司而作出重新分類調整	-	-	-	-	-	434	-	-	-	434	-	434	
物業重估收益之除稅淨額	-	-	-	16,101	-	-	-	-	-	16,101	5,367	21,468	
應佔一間聯營公司其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	(219)	-	267	-	48	-	48	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	50,112	-	-	-	50,112	12,299	62,411	
年度全面收益/(虧損)總額	-	-	-	16,101	-	50,327	(1,355)	267	(93,662)	(28,322)	15,225	(13,097)	
出售一間聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	(326)	326	-	-	-	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500)	(2,500)	
已宣派及派付二零一九年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	-	(38,074)	(38,074)	-	(38,074)	
於二零二零年十二月三十一日	190,369	88,970 [#]	220,241 [#]	61,049 [#]	7,523 [#]	4,469 [#]	(183,403) [#]	21,650 [#]	1,173,804 [#]	1,584,672	148,457	1,733,129	

* 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。

此等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備1,394,303,000港元(二零一九年：1,460,699,000港元)。



綜合現金流量表

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
經營業務所得現金流量		
除稅前溢利／(虧損)	(93,648)	228,719
調整：		
融資費用	7 6,719	9,284
應佔聯營公司溢利及虧損淨額	(1,275)	1,931
銀行利息收入	5 (3,918)	(4,407)
物業、廠房及設備折舊	6 24,626	22,537
使用權資產折舊	6 6,897	6,373
無形資產攤銷	6 –	815
確認遞延收入	5 (287)	(291)
購置物業、廠房及設備之已付按金之收益	5 (9,350)	–
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	6 (474)	(57)
撤銷物業、廠房及設備項目	6 274	850
投資物業之公平值虧損淨額	14 93,876	229,689
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)
出售聯營公司之收益	5 (2,148)	–
終止租賃之收益	(23)	–
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 (134)	–
撥回應收貿易賬款減值撥備	6 (1,364)	(28,958)
一項其他應收賬款減值	6 –	2,100
物業、廠房及設備減值撥備	6 5,011	–
將存貨撇減至可變現淨值淨額	6 1,417	43
退休福利開支淨額	21 3	37
	26,202	(30,855)
存貨減少／(增加)	(4,924)	7,250
應收貿易賬款及票據減少／(增加)	(45,047)	181,986
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)	(5,123)	11,958
應付貿易賬款及票據增加／(減少)	52,992	(56,162)
其他應付賬款及應計費用以及已收按金增加	9,088	2,168
匯兌調整	(408)	145



綜合現金流量表

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
經營所得現金	32,780	116,490
已付利息	(6,433)	(9,121)
租賃付款之利息部份	(109)	(230)
已付海外稅項	(627)	(968)
已付香港利得稅	(115)	(116)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所得現金流量淨額	25,496	106,055
	<hr/>	<hr/>
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(24,414)	(2,600)
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	556	119
出售使用權資產項目所得款項	–	1
終止收購協議所得款項	16,813	–
添置投資物業	14	(1,370)
於結構性存款之投資	(5,958)	–
透過收購附屬公司而收購資產	36	(179,665)
一間聯營公司在分步收購後成為附屬公司	37	69
已收利息	3,784	4,407
來自一間聯營公司之股息收入	1,813	1,726
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	134	–
購買物業、廠房及設備和投資物業之已付按金	20	(15,206)
於取得時原定到期日少於三個月之已抵押定期存款減少	–	1,523
於取得時原定到期日超過三個月之已抵押定期存款減少	11	1,048
	<hr/>	<hr/>
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	(13,215)	140,277
	<hr/>	<hr/>



綜合現金流量表

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
融資業務所得現金流量			
新增銀行貸款		212,938	231,336
償還銀行貸款		(159,462)	(283,972)
已派付股息		(38,074)	(19,037)
已付非控股權益股息		(2,500)	-
租賃付款之本金部份	16(b)	(3,531)	(2,839)
		9,371	(74,512)
現金及現金等值項目增加淨額			
年初現金及現金等值項目		21,652	171,820
匯率變動影響淨額		465,374	295,866
		15,098	(2,312)
		502,124	465,374
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	26	274,370	285,137
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	26	227,754	180,237
		502,124	465,374
於綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目			



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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；
- 鋼鐵產品貿易及相關投資；及
- 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	25,000,000美元 (「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
汛瑪國際投資有限公司(「汛瑪」)	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



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	銷售油漆及 塗料產品
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

二零二零年十二月三十一日

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(「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	物業發展
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
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



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	
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 90,000,000元	-	75	製造及銷售 油漆及塗料產品

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。

上表列出本公司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。本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、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，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

二零二零年十二月三十一日

2.1 編製基準 (續)

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二零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)。



2.2 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	2019冠狀病毒病之相關租金減免(已提前採納)
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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露變更(續)

- (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2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)的直接後果產生的租金寬減不應用租賃修改會計處理。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。

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	提述概念框架 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段 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	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{3,6}
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ^{3,5}
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本 ²
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及 香港會計準則第41號之修訂 ²

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁵ 作為香港會計準則第1號之修訂之結果，香港詮釋第5號財務報表之呈報－借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁶ 作為於二零二零年十月頒佈之香港財務報告準則第17號之修訂之結果，於二零二三年一月一日之前開始之年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時豁免



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

本集團仍在評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，目前預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第3號修訂旨在以二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後之業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂之影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂於現有利率基準被可替代無風險利率替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量之新基準於經濟上等同於緊接變動前之先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準。改革所要求之變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生之任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號之正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。該等修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用，但實體毋須重列比較資料。

本集團於二零二零年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息及香港最優惠利率以港元計值之若干計息銀行借貸。倘該等借貸之利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸時採用此實際權宜方法，並預計不會因採用該等變動修訂而產生重大修改損益。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂針對香港財務報告準則第10號與香港會計準則第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之間之資產出售或注資兩者之規定不一之情況。有關修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資構成一項業務時，須全數確認收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該等交易產生之收益或虧損於該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。該等修訂將以前瞻方式應用。香港會計師公會已於二零一六年一月剔除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)修訂之以往強制生效日期，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號修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債之權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期結算日延遲償還負債。負債之分類不受該實體行使權利延遲償還負債之可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債之情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並應追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生之項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該等修訂之財務報表中所呈列之最早期間開始或之後可供使用之物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關之其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效，並將應用於實體於其首次應用該等修訂之年度報告期間開始尚未履行其所有責任之合約。允許提早應用。初步應用該等修訂之任何累計影響將確認為對首次應用日期之期初權益之調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。



2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂。預計適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債之條款與原金融負債之條款存在實質差異時所包含之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取之費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂之年度報告期開始或之後修改或交換之金融負債。該等修訂自二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。允許提前採納。預期該等修訂不會對本集團之財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之說明例子13中有關租賃物業裝修之出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面之潛在混淆情況。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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、結構性存款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

二零二零年十二月三十一日

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。



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	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

二零二零年十二月三十一日

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，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

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

二零二零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃 (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)

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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

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。

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。



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)

當嵌入混合合約(包含金融負債及非金融主體)之衍生工具有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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產之減值

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



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。

就出租投資物業之應收款項而言，本集團選用之會計政策為按上述政策採納簡化方法計算預期信貸虧損。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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。

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。



2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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。

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。



2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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」)。

於二零二零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。

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。



2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份付款 (續)

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

其他僱員福利 (續)

退休金計劃及其他退休福利 (續)

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。

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。



2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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。

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符合作為投資物業的資格。



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及產品類型)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

二零二零年十二月三十一日

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。

於二零二零年十二月三十一日，投資物業之賬面值為840,182,000港元(二零一九年：851,339,000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或第三級(如合適)。於二零二零年十二月三十一日，非上市股本投資之總公平值為47,976,000港元(二零一九年：49,331,000港元)。進一步詳情載於財務報表附註19。



3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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；
- (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。



4. 經營分類資料 (續)

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>
<i>對賬：</i>					
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)
<i>對賬：</i>					
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>
分類資產	1,145,383	902,385	48,707	48,638	2,145,113
<i>對賬：</i>					
分類間之應收賬款對銷					(898)
企業及其他未分配資產					<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
<i>對賬：</i>					
分類間之應付賬款對銷					(898)
企業及其他未分配負債					<u>3,404</u>
負債總值					<u><u>663,078</u></u>



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

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
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。



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
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(5,287)
總額					<u>1,319,374</u>
分類業績	(18,818)	267,429	6,727	(1,791)	253,547
<u>對賬：</u>					
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					<u>228,719</u>
分類資產	989,773	986,510	66,014	49,487	2,091,784
<u>對賬：</u>					
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					<u>2,298,363</u>
分類負債	456,080	27,307	23,441	508	507,336
<u>對賬：</u>					
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					<u>511,563</u>



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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
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。



4. 經營分類資料 (續)

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
	781,508	807,923

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
	1,233,240	1,291,970

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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
	781,508	807,923

客戶合約收入

(i) 經分拆收入資料

截至二零二零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	712,886	37,049	749,935
地域市場			
香港	68,078	–	68,078
中國內地	644,808	37,049	681,857
總客戶合約收入	712,886	37,049	749,935
收入確認之時間性 於某時點轉移之貨品	712,886	37,049	749,935



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	<u>713,328</u>	<u>72,080</u>	<u>785,408</u>
地域市場			
香港	75,167	-	75,167
中國內地	<u>638,161</u>	<u>72,080</u>	<u>710,241</u>
總客戶合約收入	<u>713,328</u>	<u>72,080</u>	<u>785,408</u>
收入確認之時間性			
於某時點轉移之貨品	<u>713,328</u>	<u>72,080</u>	<u>785,408</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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>4,181</u>	<u>2,409</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。

作為可行權宜方法，分配至餘下履約責任(未履行或部份未履行)之交易價格的金額並無於財務報表附註內披露，原因為有關銷售工業產品之所有餘下履約責任為原預期期限為一年或以下之合約的一部份。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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	31	287	291
租金收入		3,983	3,023
其他		1,849	3,464
		17,060	16,264
收益淨額			
出售附屬公司之收益		—	490,412
出售一間聯營公司之收益		2,148	—
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
		11,972	499,594
其他收入及收益淨額總額		29,032	515,858

* 已獲若干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)。



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	13	24,626	22,537
使用權資產折舊	16(a)	6,897	6,373
無形資產攤銷	17	–	815
並不包括在租賃負債計量之租賃付款	16(c)	1,814	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)		2,018	3,341
核數師酬金：			
核數相關服務		5,105	5,079
其他服務		629	1,511
		5,734	6,590
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		137,274	138,579
退休金計劃供款(界定供款計劃)#		4,579	14,411
已確認退休福利開支淨額(界定福利計劃)	21	3	37
		141,856	153,027
匯兌差額淨額*		425	1,450
員工解僱費用*		18,926	–
物業、廠房及設備減值撥備*		5,011	–
購買物業、廠房及設備之已付按金之收益*		(9,350)	–
將存貨撇減至可變現淨值，淨額 ^o		1,417	43
金融資產減值淨額：			
撥回應收貿易賬款減值撥備*	23	(1,364)	(28,958)
一項其他應收賬款減值*	24	–	2,100
		(1,364)	(26,858)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*		(474)	(57)
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	274	850

* 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」。

^o 該結餘在綜合損益表列入「銷售成本」。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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。

年內，作為應對2019冠狀病毒病的紓困措施，本集團於中國的社保供款6,414,000港元已獲中國政府暫時減免及豁免，而該暫時減免及豁免乃按扣除相關成本類別的方式呈列。

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

7. 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>

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金：		
執行董事	1,700	1,700
非執行董事	300	342
獨立非執行董事	800	594
	<u>2,800</u>	<u>2,636</u>
其他酬金：		
薪酬、津貼及實物利益	9,103	9,118
酌情花紅	1,030	1,830
退休金計劃供款	386	386
顧問費	-	407
其他袍金	600	600
	<u>11,119</u>	<u>12,341</u>
	<u>13,919</u>	<u>14,977</u>



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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
胡匡佐	200	200
黃德銳	200	200
張曉京	100	100
林瑩如	100	48
鄭偉波	100	23
高國輝	100	23
	800	594

年內並無應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一九年：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
二零二零年						
執行董事：						
林定波	1,100	2,192	-	18	200*	3,510
莊志坤	600	1,267	300	18	200*	2,385
	1,700	3,459	300	36	400	5,895
非執行董事：						
陳樺碩	100	-	-	-	-	100
張玉林	100	-	-	-	-	100
徐浩銓	100	5,644	730	350	200*	7,024
	300	5,644	730	350	200	7,224
	2,000	9,103	1,030	386	600	13,119

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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>

年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排 (二零一九年：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。



9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名(二零一九年：三名)董事，其酬金詳列於上文附註8。其餘三名(二零一九年：兩名)並非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪酬、津貼及實物利益	8,424	5,628
酌情花紅	1,267	1,188
退休金計劃供款	87	18
	9,778	6,834

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	
	二零二零年	二零一九年
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	1
	3	2

10. 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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

10. 所得稅 (續)

	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(附註30)	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>

以下為本年度除稅前溢利／(虧損)之稅項支出(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之對賬：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>(93,648)</u>	<u>228,719</u>
按法定稅率計算之稅項	(15,452)	37,739
按中國若干特定省份適用之 不同稅率計算之淨額	(254)	(1,379)
稅率變動的影響	–	(165)
有關本集團附屬公司可分派溢利之預扣稅之影響	319	–
就往期稅項於即期作出調整	(1,097)	(674)
聯營公司應佔溢利及虧損	(210)	319
毋須課稅之收入	(1,559)	(84,024)
不可扣稅之支出	21,869	44,634
撥回未匯回盈利之預扣稅	(3,100)	(1,687)
來自往期之已動用稅項虧損	(3,460)	(3,899)
目前確認承前自往期之稅項虧損	(2,429)	–
未確認之稅項虧損	7,211	10,958
其他	1,390	(1,006)
	<u>3,228</u>	<u>816</u>
按本集團之實際稅率計算之稅項支出	<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」。



11. 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。

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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
二零二零年十二月三十一日							
於二零二零年一月一日：							
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>
於二零二零年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	229,475	637	14,863	21,518	5,975	1,738	274,206
添置	-	13,887	4,963	2,369	2,273	922	24,414
出售	-	-	-	(63)	(3)	(16)	(82)
撇銷(附註6)	-	(42)	(147)	(56)	(29)	-	(274)
轉撥自購買物業、廠房及設備 和投資物業之按金(附註20)	-	2,777	-	67	164	67	3,075
重估盈餘	9,372	-	-	-	-	-	9,372
轉撥	-	(7,930)	7,504	181	245	-	-
轉撥至投資物業(附註14)	(33,752)	-	(13)	-	-	-	(33,765)
年內折舊撥備(附註6)	(12,369)	-	(4,414)	(4,759)	(2,207)	(877)	(24,626)
減值	-	-	-	(5,011)	-	-	(5,011)
匯兌調整	10,070	1,248	1,087	987	306	64	13,762
於二零二零年十二月三十一日，							
扣除累計折舊及減值	<u>202,796</u>	<u>10,577</u>	<u>23,843</u>	<u>15,233</u>	<u>6,724</u>	<u>1,898</u>	<u>261,071</u>
於二零二零年十二月三十一日：							
成本或估值	373,867	10,577	48,227	147,446	38,097	16,374	634,588
累計折舊及減值	(171,071)	-	(24,384)	(132,213)	(31,373)	(14,476)	(373,517)
賬面淨值	<u>202,796</u>	<u>10,577</u>	<u>23,843</u>	<u>15,233</u>	<u>6,724</u>	<u>1,898</u>	<u>261,071</u>



13. 物業、廠房及設備 (續)

	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：							
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>
於二零一九年一月一日：							
扣除累計折舊及減值	231,341	54	4,259	27,253	6,553	3,025	272,485
添置	-	459	497	325	1,328	-	2,609
出售	-	-	-	(48)	(14)	-	(62)
撤銷(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

二零二零年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

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。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層根據若干物業、廠房及設備的可收回金額（乃按使用價值計算而釐定）作出5,011,000港元的減值虧損（附註6）。

若本集團此等持有作自用物業之擁有權權益按歷史成本減累計折舊及減值列賬，其於二零二零年十二月三十一日之總賬面值應為22,939,000港元（二零一九年：23,936,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將上述總賬面淨值42,577,000港元（二零一九年：43,900,000港元）之若干持有作自用物業之擁有權權益抵押，以取得本集團獲授之一般銀行融資（附註29）。



14. 投資物業

	附註	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	36(a), (b)	-	713,000
出售附屬公司	38	-	(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	20	937	3,471
轉撥自／(至)自用物業	13	33,765	(14,129)
轉撥自租賃土地	16(a)	27,575	-
匯兌調整		16,794	(4,432)
		840,182	851,339
於十二月三十一日之賬面值		840,182	851,339

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。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定年內之投資物業包括六個資產類別，即位於香港的商業、酒店及服務式住宅物業以及位於中國的住宅、商業及工業物業。中和邦盟評估有限公司(獨立專業合資格估值師)於二零二零年十二月三十一日對本集團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)根據外聘估值師的市場知識、聲譽及獨立性以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。本集團投資物業的公平值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

二零二零年十二月三十一日

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	範圍	
			輸入數據	二零二零年	二零一九年
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)	26港元至 90港元	30港元至 100港元
			資本化比率	2.2%至2.7%	2.9%至3.2%
位於香港之酒店	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	58港元至 66港元	73港元至 85港元
			資本化比率	5.0%至8.0%	5.0%至8.0%
		市場比較法	當時市場售價 (每間客房)	2,940,000港元至 3,530,000港元	2,730,000港元至 5,100,000港元
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)	35港元至 77港元	36港元至 94港元
			資本化比率	2.4%	不適用
		市場比較法	當時市場售價 (每平方英尺)	17,465港元至 38,606港元	30,000港元
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210元至 人民幣270元	人民幣190元至 人民幣270元
			資本化比率	3.5%至5.3%	3.5%至5.3%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣8,690元至 人民幣72,000元	人民幣8,900元至 人民幣73,000元



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	
				二零二零年	二零一九年
位於中國內地之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣15元至 人民幣46元	人民幣16元至 人民幣25元
			資本化比率	5.5%至9.0%	6.0%至9.0%
位於中國內地之住宅物業	第三級	市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣8,000元至 人民幣68,000元	人民幣8,900元至 人民幣48,000元

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(二零一九年：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)。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

14. 投資物業 (續)

公平值等級 (續)

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 之商業物業 千港元	位於香港 之酒店 千港元	位於香港之 服務式住宅 千港元	位於香港 之工業物業 千港元	位於中國內地 之商業物業 千港元	位於中國內地 之工業物業 千港元	位於中國內地 之住宅物業 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日之								
賬面值	188,300	-	-	418,230	102,872	42,698	47,878	799,978
添置	-	-	-	-	1,234	-	136	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	(13,700)	(217,000)	-	-	(1,980)	338	2,653	(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	-	-	-	-	(2,561)	(873)	(998)	(4,432)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之賬面值	174,600	313,000	183,000	-	88,907	42,163	49,669	851,339
添置	-	-	-	-	3,642	-	6	3,648
公平值收益/(虧損)淨額	(20,400)	(37,800)	(47,800)	-	(1,428)	(2,717)	16,269	(93,876)
轉撥自購買物業、廠房及設備和 投資物業之按金	-	-	-	-	390	-	547	937
轉撥至自用物業	-	-	-	-	-	33,765	-	33,765
轉撥自租賃土地	-	-	-	-	-	27,575	-	27,575
匯兌調整	-	-	-	-	6,107	6,331	4,356	16,794
於二零二零年十二月三十一日 之賬面值	154,200	275,200	135,200	-	97,618	107,117	70,847	840,182



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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已將總賬面值410,400,000港元(二零一九年：313,000,000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29)。

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

二零二零年 千港元	二零一九年 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。由於本集團決定不再申請延期並放棄修建骨灰龕場之建議，該申請已於二零二零年十一月十四日被上訴委員團撤銷。於二零二零年十二月三十一日，發展中物業為有待發展。

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

二零二零年十二月三十一日

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(a) 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	租賃土地 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)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	2,586	102,315	700	113	105,714
添置	5,637	-	-	-	5,637
終止	(854)	-	-	-	(854)
重估盈餘	-	19,252	-	-	19,252
轉撥至投資物業	-	(27,575)	-	-	(27,575)
折舊支出	(3,127)	(3,369)	(382)	(19)	(6,897)
匯兌調整	182	5,047	-	-	5,229
於二零二零年十二月三十一日	<u>4,424</u>	<u>95,670</u>	<u>318</u>	<u>94</u>	<u>100,506</u>

於二零二零年十二月三十一日，總賬面淨值17,878,000港元(二零一九年：18,488,000港元)之若干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29)。



16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日的賬面值	3,376	5,129
終止	(877)	-
新租賃	5,637	1,091
年內已確認利息增幅	109	230
付款	(3,640)	(3,069)
匯兌調整	180	(5)
	<u>4,785</u>	<u>3,376</u>
於十二月三十一日的賬面值		
分析如下：		
即期部分	2,950	2,673
非即期部分	1,835	703

租賃負債之到期分析於財務報表附註45披露。

(c) 於損益中確認的租賃相關款項如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債利息	109	230
使用權資產折舊支出	6,897	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)	1,814	3,189
	<u>8,820</u>	<u>9,792</u>
損益中確認款項總額		

(d) 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

二零二零年十二月三十一日

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35,556,000港元(二零一九年：25,538,000港元)，詳情載於財務報表附註5。

於二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	32,356	30,715
一年後但兩年內	19,754	27,836
兩年後但三年內	4,367	15,542
三年後但四年內	973	1,674
四年後但五年內	730	911
五年後	-	683
	58,180	77,361



17. 無形資產

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
許可證			
於一月一日之賬面淨值		-	805
年內計提攤銷	6	-	(815)
匯兌調整		-	10
		<u>-</u>	<u>10</u>
於十二月三十一日之賬面值		<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日：			
成本		1,265	1,265
累計攤銷		(1,265)	(1,265)
		<u>-</u>	<u>-</u>
賬面淨值		<u>-</u>	<u>-</u>

18. 於聯營公司之權益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值	2,666	22,749

於二零二零年十二月三十一日，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（二零一九年：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

二零二零年十二月三十一日

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
			二零二零年	二零一九年	
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
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

附註：於二零二零年十二月二十四日，本集團以現金代價約22,175,000港元(相當於約人民幣18,787,000元)向獨立第三方出售其於廣州太平洋馬口鐵有限公司的全部20%股權。出售事項已於二零二零年十二月三十日完成，產生出售收益約2,148,000港元。於二零二零年十二月三十一日，應收總代價為尚未支付。

於二零二零年十二月三十一日，雅蘭置業有限公司為本公司間接持有之法人聯營公司(二零一九年：雅蘭置業有限公司及廣州太平洋馬口鐵有限公司)。廣州太平洋馬口鐵有限公司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。



18. 於聯營公司之權益 (續)

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>

下表列示本集團聯營公司(個別不屬於重大)之財務資料：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度應佔聯營公司溢利	1,694	1,817
應佔聯營公司之全面收益總額	1,694	1,817
本年度聯營公司已派付之股息	1,813	1,726
本集團於聯營公司投資之總賬面值	<u>2,666</u>	<u>2,785</u>



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

19. 指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	40,016	41,658
金滙國際(集團)有限公司	7,660	7,373
非上市會所會籍債券	300	300
	47,976	49,331

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。

截至二零二零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120,000港元(二零一九年：無)。

20. 購買物業、廠房及設備和投資物業之按金

	附註	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		9,962	12,269
轉撥至物業、廠房及設備	13	(3,075)	(12,659)
轉撥至投資物業	14	(937)	(3,471)
添置		2,306	15,206
終止收購協議		(7,463)	-
匯兌調整		22	(1,383)
於十二月三十一日之賬面值		815	9,962

於二零二零年十二月三十一日，賬面值代表就購置機器及設備所付之按金。於二零一九年十二月三十一日，賬面值亦包括就翻新投資物業及購買中國廣東省新豐縣一塊土地所付之按金。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，上述土地收購協議已經終止，詳情載於財務報表附註5。



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二零二零年十二月三十一日釐定。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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：

	二零二零年	二零一九年
貼現率	0.4%	1.8%
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7,974,000港元(二零一九年：7,593,000港元)，該等資產之精算價值相當於合資格僱員應計福利之318%(二零一九年：262%)。

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
二零二零年				
貼現率	5	2	5	(2)
未來薪金增加	5	(16)	5	15
二零一九年				
貼現率	5	10	5	(11)
未來薪金增加	5	(16)	5	15

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現有服務成本	85	127
利息收入淨額	(82)	(90)
於行政開支確認之退休福利開支淨額	3	37



21. 退休金計劃資產淨值(續)

界定福利責任現值之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之賬面值	2,899	4,319
現有服務成本	85	127
利息成本	51	63
重新計量：		
— 統計假設變動產生之精算收益	(6)	(164)
— 財務假設變動產生之精算虧損	157	19
— 經驗調整	(62)	73
已付福利	(614)	(1,538)
於十二月三十一日之賬面值	2,510	2,899

界定福利責任及計劃資產之公平值變動如下：

二零二零年

	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)					二零二零年 十二月 三十一日 千港元	
	二零二零年 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	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	7,593	-	133	133	(614)	862	-	-	-	862	7,974
界定福利責任	(2,899)	(85)	(51)	(136)	614	-	6	(157)	62	(89)	(2,510)
退休金計劃資產 淨值	4,694	(85)	82	(3)	-	862	6	(157)	62	773	5,464



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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	<u>3,687</u>	<u>(127)</u>	<u>90</u>	<u>(37)</u>	<u>-</u>	<u>972</u>	<u>164</u>	<u>(19)</u>	<u>(73)</u>	<u>1,044</u>	<u>4,694</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股票(於活躍市場報價)	5,191	5,163
債券	2,623	2,278
貨幣市場工具	160	152
	<u>7,974</u>	<u>7,593</u>

於二零二零年十二月三十一日，於報告期結算日，界定福利責任之加權平均期限為6年(二零一九年：6年)。



22. 存貨

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
原材料及零件	41,804	32,603
在製品	4,601	4,172
製成品	32,344	33,515
	78,749	70,290

23. 應收貿易賬款及票據

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款	432,818	340,948
減值	(63,924)	(61,182)
	368,894	279,766
應收票據	23,656	38,683
	392,550	318,449

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末清付之結餘。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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

23. 應收貿易賬款及票據 (續)

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
	392,550	318,449

應收貿易賬款減值虧損撥備之變動如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初		61,182	92,045
撥回減值虧損撥備	6	(1,364)	(28,958)
匯兌調整		4,106	(1,905)
於年終		63,924	61,182

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及產品類型）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。



23. 應收貿易賬款及票據 (續)

下文載列採用撥備矩陣計量之本集團來自銷售油漆及鋼鐵產品之應收貿易賬款之信貸風險資料：

於二零二零年十二月三十一日

	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%	4.7%	6.3%	13.7%	27.5%	14.9%
總賬面值(千港元)	30,652	224,660	91,498	40,833	41,127	428,770
預期信貸虧損(千港元)	30,652	10,580	5,762	5,612	11,318	63,924

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

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團源自投資物業租賃之應收款項4,048,000港元(二零一九年：無)於報告期結算日為逾期少於三個月。因此，本集團面對的信貸風險為微不足道，因此本集團董事認為該等租賃應收款項之預期信貸虧損極低。

於二零二零年及二零一九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

二零二零年十二月三十一日

24. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
預付款項	2,695	2,924
按金及其他應收賬款	108,934	77,371
	111,629	80,295
減值撥備	(2,800)	(2,800)
	108,829	77,495

其他應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初		2,800	700
減值虧損	6	-	2,100
於年終		2,800	2,800

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。於二零二零年及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%而相應違約虧損估計為100%。其餘按金及其他應收賬款之減值撥備乃評定為甚微。

25. 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。



26. 現金及現金等值項目和已抵押存款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及銀行結餘	274,370	285,137
定期存款：		
— 於取得時原定到期日少於三個月	227,754	180,237
— 於取得時原定到期日超過三個月	2,580	2,426
	504,704	467,800
減：應付票據之已抵押定期存款		
— 於取得時原定到期日超過三個月	(2,580)	(2,426)
現金及現金等值項目	502,124	465,374

於報告期結算日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘以及定期存款為239,630,000港元（二零一九年：232,550,000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

二零二零年十二月三十一日

27. 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
	234,067	166,287

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。

28. 其他應付賬款及應計費用以及已收按金

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延收入		317	297
其他應付賬款	(i)	42,860	38,951
應計費用		54,621	38,877
合約負債	(ii)	3,146	5,237
已收按金		4,000	4,000
		104,944	87,362
分類為流動負債之部份		(100,944)	(83,362)
非流動部份		4,000	4,000



28. 其他應付賬款及應計費用以及已收按金 (續)

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：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	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
已收客戶墊款 銷售工業產品	3,146	5,237	2,409

合約負債包括交付工業產品所收到之墊款。二零二零年合約負債減少，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而本集團尚未向客戶交付產品所致。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所致。

29. 計息銀行借貸

	二零二零年			二零一九年		
	實際 年利率(%)	到期日	千港元	實際 年利率(%)	到期日	千港元
即期						
銀行貸款—有抵押	1.2 – 2.5	二零二一年至 二零五零年	219,689	2.8 – 4.4	二零二零年至 二零二二年	190,791
銀行貸款—無抵押	3.0	二零二三年	50,000	7.2	二零二零年	20,808
進口貸款—有抵押			-	3.0 – 3.8	二零二零年	4,843
			269,689			216,442

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

二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
269,689	216,442

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

29. 計息銀行借貸 (續)

附註：

- (a) 上述銀行貸款269,689,000港元(二零一九年：195,634,000港元)包含按要求償還條款並已計入二零二零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，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之銀行借貸須於下列期間償還：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	157,358	188,842
第二年內	22,990	18,400
第三至五年內(包括首尾兩年)	41,564	9,200
五年後	47,777	—
	269,689	216,442

- (b) 本集團之銀行貸款及進口貸款以下列各項作擔保：

- (i) 於報告期結算日總賬面淨值分別為42,577,000港元(二零一九年：43,900,000港元)(附註13)及17,878,000港元(二零一九年：18,488,000港元)(附註16)之本集團持有作自用之物業之擁有權權益及本集團其中一項使用權資產；
- (ii) 本集團於報告期結算日總賬面值為410,400,000港元(二零一九年：313,000,000港元)之投資物業(附註14)；及
- (iii) 於二零二零年及二零一九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) 於二零二零年十二月三十一日，所有計息銀行借貸以港元計值。於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息銀行借貸包括賬面值為4,595,000港元及20,808,000港元並分別以美元及人民幣計值之借貸。本集團所有其他借貸均以港元計值。



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

	超過有關折舊 之折舊免稅額		物業重估		預扣稅		使用權資產		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	806	3,177	12,147	17,927	8,667	10,308	285	589	21,905	32,001
年內於損益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10)	2,756	487	3,031	254	(2,781)	(1,686)	89	(303)	3,095	(1,248)
年內於其他全面收益表扣除 之遞延稅項	-	-	7,156	-	-	-	-	-	7,156	-
出售附屬公司(附註38)	-	(2,858)	-	(5,789)	-	-	-	-	-	(8,647)
匯兌調整	19	-	1,317	(245)	590	45	28	(1)	1,954	(201)
於十二月三十一日之遞延稅項 負債總額	3,581	806	23,651	12,147	6,476	8,667	402	285	34,110	21,905

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	293	589	4,240	7,383	9,916	8,095	3,677	3,086	735	763	18,861	19,916
年內於損益表計入/(扣除) 之遞延稅項(附註10)	84	(295)	1,321	(2,986)	(128)	1,980	(1,415)	651	(276)	(13)	(414)	(663)
匯兌調整	27	(1)	302	(157)	513	(159)	189	(60)	37	(15)	1,068	(392)
於十二月三十一日之 遞延稅項資產總額	404	293	5,863	4,240	10,301	9,916	2,451	3,677	496	735	19,515	18,861



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

30. 遞延稅項 (續)

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	18,737	18,228
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	33,332	21,272

於報告期結算日，並無就(i)於香港產生而動用期限並無限制的稅項虧損1,149,100,000港元(二零一九年：1,148,000,000港元)(須經香港稅務局同意而作實)以及於中國內地產生而最多可於五年內動用的稅項虧損72,300,000港元(二零一九年：72,900,000港元)及(ii)可扣減暫時差異3,033,000港元(二零一九年：3,728,000港元)確認本集團若干附屬公司產生的遞延稅項資產，原因是該等附屬公司已有一段時間錄得虧損，且認為在可預見將來不大可能有應課稅溢利可用作抵銷稅項虧損及可扣減暫時差異。

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。

於二零二零年十二月三十一日，並無就應就本集團若干於中國內地成立之附屬公司之未匯回盈利之若干部份(須繳納預扣稅)悉數確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司不大可能於可見未來分派此等未匯回盈利。於二零二零年十二月三十一日，於中國內地附屬公司之投資的相關暫時差異(並未就此確認遞延稅項負債)合共約為153,800,000港元(二零一九年：185,800,000港元)。

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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日之賬面值		1,782	2,111
年內確認	5	(287)	(291)
匯兌調整		103	(38)
於十二月三十一日之賬面值		1,598	1,782
列為流動負債部份	28	(317)	(297)
非即期部份		1,281	1,485

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
2,880,000,000股（二零一九年：2,880,000,000股） 每股面值0.10港元之普通股	288,000	288,000
已發行及繳足：		
1,903,685,690股（二零一九年：1,903,685,690股） 每股面值0.10港元之普通股	190,369	190,369

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

二零二零年十二月三十一日

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。截至二零二零年及二零一九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

本集團於截至二零二零年及二零一九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67及68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：

	二零二零年	二零一九年
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>(2,700)</u>	<u>(7,009)</u>
已付非控股權益之股息：		
中漆集團有限公司	<u>2,500</u>	<u>-</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>145,099</u>	<u>132,654</u>



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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中漆集團有限公司		
收入	712,886	713,328
其他收入及收益淨額	22,318	11,963
經營開支總額	(747,842)	(752,393)
所得稅抵免／(開支)	1,903	(815)
本年度虧損	(10,735)	(27,917)
本年度其他全面收益／(虧損)	70,795	(10,801)
本年度全面收益／(虧損)總額	60,060	(38,718)
流動資產	763,178	647,402
非流動資產	382,205	342,372
流動負債	(542,310)	(443,255)
非流動負債	(19,320)	(12,826)
非控股權益	(3,358)	(3,078)
經營業務所得現金流量淨額	28,381	87,478
投資業務所用現金流量淨額	(13,456)	(13,463)
融資業務所用現金流量淨額	(13,325)	(6,283)
現金及現金等值項目增加淨額	1,600	67,732



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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。



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層高綜合樓宇。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	183,000
預付款項及按金	42
現金及銀行結餘	69
應計費用	(28)
	<hr/>
資產淨值	183,083
	<hr/>
以現金支付	183,083
	<hr/>
現金代價	183,083
所收購之現金及銀行結餘	(69)
	<hr/>
現金及現金等值項目流出淨額	183,014
	<hr/>

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上年度綜合損益表之行政開支內。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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/>



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	<u>69</u>
有關分步收購事項之現金及現金等值項目之流入淨額	<u><u>69</u></u>

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。

倘若合併是在二零一九年年初進行，截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團收入及溢利將分別為807,923,000港元及225,618,000港元。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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/>

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	330,225
	<hr/> <hr/>



39. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

- (i) 截至二零二零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5,637,000港元(二零一九年：1,091,000港元)及5,637,000港元(二零一九年：1,091,000港元)。
- (ii) 截至二零二零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4,012,000港元(二零一九年：16,130,000港元)償付。

(b) 融資業務所產生之負債變動

	二零二零年	
	計息 銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元
於二零二零年一月一日	216,442	3,376
融資現金流量之變動	53,476	(3,531)
新增租賃	-	5,637
利息開支	-	109
分類為經營現金流量之已付利息	-	(109)
終止	-	(877)
外匯變動	(229)	180
	269,689	4,785
於二零二零年十二月三十一日		
	二零一九年	
	計息 銀行借貸 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	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)
	216,442	3,376
於二零一九年十二月三十一日		

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

39. 綜合現金流量表附註(續)

(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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動內	1,923	3,419
融資活動內	3,531	2,839
	<u>5,454</u>	<u>6,258</u>

40. 資產抵押

有關就本集團應付票據以及銀行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27及29。

41. 承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備：		
建設及購入物業、廠房及設備項目	3,278	6,316
購入土地使用權*	—	1,742
	<u>3,278</u>	<u>8,058</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元已由本集團於二零一九年十二月三十一日支付。該協議已於截至二零二零年十二月三十一日止年度內終止，進一步詳情載於財務報表附註5。



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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
採購鋼鐵產品	(i)	29,801	12,055
借調服務收入	(ii)	466	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27。

(c) 本集團主要管理層人員之薪酬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	5,859	6,678
退休後福利	36	36
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	5,895	6,714

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

二零二零年十二月三十一日

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：

二零二零年

金融資產

	按攤銷成本 計量之 金融資產 千港元	透過損益反映 公平值之 金融資產 (強制指定 如此) 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	-	-	47,976	47,976
應收貿易賬款及票據	392,550	-	-	392,550
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	49,747	-	-	49,747
結構性存款	-	5,958	-	5,958
已抵押存款	2,580	-	-	2,580
現金及現金等值項目	502,124	-	-	502,124
	947,001	5,958	47,976	1,000,935

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	234,067
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之金融負債	48,350
計息銀行借貸	269,689
租賃負債	4,785
	559,691



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
	<u>804,368</u>	<u>49,331</u>	<u>853,699</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	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	<u>3,376</u>
	<u>432,501</u>



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

44. 金融工具之公平值及公平值等級

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：



44. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

計息銀行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。於二零二零年十二月三十一日，本集團自身有關計息銀行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。

結構性存款之公平值乃根據貼現現金流分析並參考結構性存款之預期回報來釐定。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

44. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

下文載列指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資及結構性存款之估值之重大不可觀察輸入數據之概要連同於二零二零年及二零一九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/不可觀察輸入數據與公平值之關係	
非上市股本投資	市場比較法	基地之單價	二零二零年： 每幅基地32,000港元至 226,000港元 (二零一九年：每幅基地 33,000港元至223,000港元)	每幅基地之單價增加/減少 5% (二零一九年：5%) 將令到公平值增加/減少 3,200,000港元 (二零一九年：3,289,000港元)	
			龕位之單價	二零二零年： 每個龕位9,000港元至 10,000港元 (二零一九年：每個龕位 8,000港元至9,000港元)	每個龕位之單價增加/減少 5% (二零一九年：5%) 將令到公平值增加/減少 26,000港元 (二零一九年：27,000港元)
				基園土地之單價	二零二零年：每畝 882,000港元至 906,000港元 (二零一九年：每畝 1,115,000港元至 1,673,000港元)
		少數股權折讓	二零二零年： 5%至10% (二零一九年： 5%至10%)	少數股權折讓增加/減少5% (二零一九年：5%) 將令到公平值減少/增加 3,261,000港元 (二零一九年：3,364,000港元)	
			缺乏市場流通性折讓	二零二零年： 30%至40% (二零一九年： 30%至40%)	缺乏市場流通性折讓增加/減少 5% (二零一九年：5%) 將令到公平值減少/增加 149,000港元 (二零一九年：241,000港元)
		結構性存款	貼現現金 流量法	預期回報率	二零二零年： 2.69%至3.00% (二零一九年：不適用)
貼現率	二零二零年：1.10% (二零一九年：不適用)			貼現率增加/減少10% (二零一九年：不適用) 對公平值 並無顯著影響	



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			
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	總計 千港元

按公平值計量的資產：

於二零二零年十二月三十一日

指定為透過其他全面收益
反映公平值之股本投資
結構性存款

-	300	47,676	47,976
-	-	5,958	5,958
-	300	53,634	53,934

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：

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資：

於一月一日
於其他全面收益確認之虧損總額

二零二零年
千港元

二零一九年
千港元

49,031
(1,355)

91,410
(42,379)

於十二月三十一日

47,676

49,031

結構性存款：

於一月一日
購買

-
5,958

-
-

於十二月三十一日

5,958

-

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

44. 金融工具之公平值及公平值等級 (續)

按公平值計量之負債

本集團於二零二零年十二月三十一日及二零一九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(二零一九年：無)。

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，如結構性存款、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。



45. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

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)	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零二零年		
港元	50	453
人民幣	50	(1,202)
港元	(50)	(453)
人民幣	(50)	1,202
	<u>50</u>	<u>(453)</u>
	<u>(50)</u>	<u>1,202</u>
	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)
	<u>50</u>	<u>(896)</u>
	<u>(50)</u>	<u>975</u>

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。



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

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) %	除稅前虧損 增加／(減少) 千港元
二零二零年		
倘港元兌人民幣貶值	5	(923)
倘港元兌人民幣升值	(5)	923
	<u>5</u>	<u>(923)</u>
	<u>(5)</u>	<u>923</u>
	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)
	<u>5</u>	<u>2,357</u>
	<u>(5)</u>	<u>(2,357)</u>

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。



45. 財務風險管理目標及政策 (續)

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。

於二零二零年十二月三十一日

	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*	-	-	-	432,818	432,818
應收票據					
- 正常**	23,656	-	-	-	23,656
計入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產					
- 正常**	49,747	-	-	-	49,747
- 呆賬**	-	-	2,800	-	2,800
已抵押存款					
- 尚未逾期	2,580	-	-	-	2,580
現金及現金等值項目					
- 尚未逾期	502,124	-	-	-	502,124
	578,107	-	2,800	432,818	1,013,725

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

45. 財務風險管理目標及政策 (續)

最高風險及年結階段 (續)

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		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>

* 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」。



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
二零二零年			
應付一間聯營公司款項	2,800	—	2,800
應付貿易賬款及票據	234,067	—	234,067
計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之 金融負債	48,350	—	48,350
計息銀行借貸*	269,689	—	269,689
租賃負債	3,029	1,862	4,891
	557,935	1,862	559,797
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



財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

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二零二零年十二月三十一日之賬面值為269,689,000港元(二零一九年：195,634,000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	第二至五年內 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零二零年	<u>161,133</u>	<u>71,586</u>	<u>64,020</u>	<u>296,739</u>
二零一九年	<u>169,605</u>	<u>28,367</u>	<u>-</u>	<u>197,972</u>

即使有以上條款，本公司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，本集團可調整支付予股東之股息、向股東返還資本或發行新股。截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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。

本集團以負債資本比率(即銀行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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸	<u>269,689</u>	<u>216,442</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>1,584,672</u>	<u>1,651,068</u>
負債資本比率	<u>17.0%</u>	<u>13.1%</u>



46. 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	39	50
使用權資產	73	87
於附屬公司之權益	357,702	466,692
應收附屬公司款項	280,246	272,825
遞延稅項資產	1,810	1,397
非流動資產總值	639,870	741,051
流動資產		
預付款項、按金及其他應收賬款	20,436	11,413
現金及現金等值項目	229,611	194,521
流動資產總值	250,047	205,934
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	3,319	4,554
租賃負債	17	16
流動負債總值	3,336	4,570
流動資產淨值	246,711	201,364
總資產減流動負債	886,581	942,415
非流動負債		
租賃負債	55	72
資產淨值	886,526	942,343
權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備(附註)	696,157	751,974
權益總額	886,526	942,343

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

46. 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及 二零二零年一月一日	88,970	249,119	(52,501)	466,386	751,974
年度全面虧損總額	-	-	-	(17,743)	(17,743)
已宣派及派付二零一九年末期股息	-	-	-	(38,074)	(38,074)
於二零二零年十二月三十一日	88,970	249,119	(52,501)	410,569	696,157

* 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。

根據公司法，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

47. 財務報表之批准

財務報表已於二零二一年三月三十日獲本公司董事會核准及批准刊發。



主要物業附表

二零二零年十二月三十一日

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	中期	服務式住宅
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 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



主要物業附表

二零二零年十二月三十一日

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 浦東區 東方路971號 錢江大廈25樓H單元	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
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13號之廠房綜合體	100	中期	工業
中國 江蘇省徐州市 徐州經濟開發區 金水路22號之工業綜合體	75	中期	工業
中國 上海 青浦區 外青松公路 3889及3899號之工業綜合體	75	中期	工業



主要物業附表

二零二零年十二月三十一日

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 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

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、880S.A. SS1、 880S.B. SS1、881至 885、889R.P.、891、 1318、1326及1344號	100	農業及 房屋地段	3,700平方米	不適用	有待發展



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
2019冠狀病毒病	2019冠狀病毒病
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