



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)

中 期 報 告 2 0 2 1



目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	11
管理層討論及分析	28
其他資料	37

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(主席)
黃德銳
陳樺碩

薪酬委員會

胡匡佐(主席)
林定波
黃德銳

提名委員會

胡匡佐(主席)
莊志坤
張曉京

公司秘書

霍碧儀

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座27樓

股份過戶登記處

香港

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

百慕達

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室

網站

www.cntgroup.com.hk



中期業績

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二零年同期之比較數額。本簡明綜合中期財務報表未經審核，但已由董事會之審核委員會審閱。

簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收入	3	432,665	293,904
銷售成本		(323,659)	(198,819)
毛利		109,006	95,085
其他收入及收益淨額	3	9,714	16,274
銷售及分銷開支		(52,127)	(42,722)
行政開支		(68,083)	(62,676)
其他開支淨額		(10,079)	(14,486)
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	10	15,539	(54,724)
融資費用	4	(2,814)	(3,657)
應佔聯營公司溢利及虧損淨額		806	(574)
除稅前溢利／(虧損)	5	1,962	(67,480)
所得稅開支	6	(1,764)	(1,195)
期內溢利／(虧損)		198	(68,675)
應佔：			
母公司擁有人		4,292	(63,450)
非控股權益		(4,094)	(5,225)
		198	(68,675)
母公司普通股權益持有人 應佔每股盈利／(虧損) 基本及攤薄	7	0.23港仙	(3.33)港仙



簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	198	(68,675)
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	7,268	(15,387)
應佔一間聯營公司其他全面虧損	—	(160)
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)淨額	7,268	(15,547)
期內其他全面收益／(虧損)	7,268	(15,547)
期內全面收益／(虧損)總額	7,466	(84,222)
應佔：		
母公司擁有人	10,163	(75,942)
非控股權益	(2,697)	(8,280)
	7,466	(84,222)



簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	258,518	261,071
投資物業	10	857,886	840,182
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		99,851	100,506
於聯營公司之權益		1,783	2,666
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
購買物業、廠房及設備之按金		1,118	815
退休金計劃資產淨值		5,464	5,464
遞延稅項資產		19,455	18,737
非流動資產總值		1,320,051	1,305,417
流動資產			
存貨		99,379	78,749
應收貿易賬款及票據	11	413,387	392,550
預付款項、按金及其他應收賬款		105,751	108,829
透過損益反映公平值之金融資產		7,630	–
結構性存款		6,005	5,958
已抵押存款		7,990	2,580
現金及現金等值項目		387,976	502,124
流動資產總值		1,028,118	1,090,790
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	234,133	234,067
其他應付賬款及應計費用		79,636	100,944
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		277,545	269,689
租賃負債		3,550	2,950
應付稅項		10,864	12,180
流動負債總值		608,528	622,630
流動資產淨值		419,590	468,160
總資產減流動負債		1,739,641	1,773,577



簡明綜合財務狀況表

二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	1,745	1,835
遞延稅項負債	35,388	33,332
遞延收入	1,137	1,281
已收按金	1,350	4,000
非流動負債總值	39,620	40,448
資產淨值	1,700,021	1,733,129
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,366,392	1,394,303
非控股權益	1,556,761	1,584,672
	143,260	148,457
權益總額	1,700,021	1,733,129



簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	已發行 股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	繳入盈餘 (未經審核) 千港元	租賃土地 及樓宇 重估儲備 (未經審核) 千港元	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌 波動儲備 (未經審核) 千港元	公平值 儲備 (非轉撥) (未經審核) 千港元	儲備基金* (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	非控股 權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
於二零二一年一月一日	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
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,292	4,292	(4,094)	198
期內其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	5,871	-	-	-	5,871	1,397	7,268
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	5,871	-	-	4,292	10,163	(2,697)	7,466
已付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500)	(2,500)
已宣派及派付二零二零年末期股息	-	-	(38,074)	-	-	-	-	-	-	(38,074)	-	(38,074)
於二零二一年六月三十日	<u>190,369</u>	<u>88,970[†]</u>	<u>182,167[†]</u>	<u>61,049[†]</u>	<u>7,523[†]</u>	<u>10,340[†]</u>	<u>(183,403)[†]</u>	<u>21,650[†]</u>	<u>1,178,096[†]</u>	<u>1,556,761</u>	<u>143,260</u>	<u>1,700,021</u>



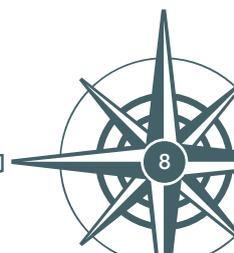
簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												
	已發行	股份	租賃土地	公平值							非控股		
	股本	溢價賬	及樓宇	匯兌	儲備	一般儲備	波動儲備	(非轉撥)	儲備基金*	保留溢利	總計	權益	權益總額
	(未經審核)	(未經審核)	重估儲備	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二零年一月一日	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	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,450)	(63,450)	(5,225)	(68,675)	
期內其他全面收益/(虧損)：													
應佔一間聯營公司之													
其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	(231)	-	71	-	(160)	-	(160)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(12,332)	-	-	-	(12,332)	(3,055)	(15,387)	
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	(12,563)	-	71	(63,450)	(75,942)	(8,280)	(84,222)	
已付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500)	(2,500)	
已宣派及派付二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,074)	(38,074)	-	(38,074)	
於二零二零年六月三十日	<u>190,369</u>	<u>88,970[#]</u>	<u>220,241[#]</u>	<u>44,948[#]</u>	<u>7,523[#]</u>	<u>(58,421[#])</u>	<u>(182,048[#])</u>	<u>21,780[#]</u>	<u>1,203,690[#]</u>	<u>1,537,052</u>	<u>124,952</u>	<u>1,662,004</u>	

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

此等儲備賬目包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,366,392,000港元（二零二零年六月三十日：1,346,683,000港元）。



簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

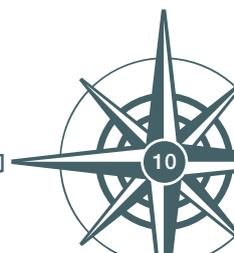
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金流量		
營運資金變動前之經營溢利	6,273	3,708
存貨減少／(增加)	(19,559)	7,965
應收貿易賬款及票據增加	(20,919)	(12,368)
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)	3,903	(3,425)
透過其他全面收益反映公平值之金融資產增加	(7,412)	–
應付貿易賬款及票據減少	(1,790)	(11,522)
其他應付賬款及應計費用減少	(24,409)	(10,402)
匯兌調整	(762)	815
經營所用現金	(64,675)	(25,229)
已付利息	(2,804)	(3,786)
租賃付款之利息元素	(59)	(47)
已付海外稅項	(808)	(341)
已付香港利得稅	(1,143)	(221)
經營業務所用現金流量淨額	(69,489)	(29,624)
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(7,383)	(6,821)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	147	265
已收利息	1,589	2,652
終止一項收購協議之所得款項	–	16,813
已收一間聯營公司股息	1,149	943
添置投資物業	–	(3,518)
購買物業、廠房及設備和投資物業之已付按金	(1,649)	(2,293)
於取得時原定到期日超過三個月之已抵押定期存款減少／(增加)	(5,398)	720
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	(11,545)	8,761



簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	104,111	102,038
償還銀行貸款	(96,255)	(91,811)
已派付股息	(38,074)	(38,074)
已付非控股權益之股息	(2,500)	(2,500)
租賃付款之本金部份	(2,083)	(1,376)
融資業務所用現金流量淨額	(34,801)	(31,723)
現金及現金等值項目減少淨額	(115,835)	(52,586)
期初現金及現金等值項目	502,124	465,374
匯率變動影響淨額	1,687	(3,969)
期終現金及現金等值項目	387,976	408,819
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	201,941	233,341
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	186,035	175,478
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目	387,976	408,819



簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。除採納於本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次生效之以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製本未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

香港財務報告準則第9號、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
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒病之相關 租金減免（已提前採納）

該等經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 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號之修訂於現有利率基準被可替代無風險利率（「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金融資產及負債之賬面值，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。

本集團於二零二一年六月三十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。由於此等借貸的利率並無於本期間以無風險利率替代，該項修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。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」標準之前提下修改有關借貸時採用此實際權宜方法。



簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策(續)

- (b) 二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂將承租人可選擇實務權宜安排而不採用租賃變更之方法來核算因2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)直接導致之租金減免延長12個月。因此，在滿足應用實務權宜安排之其他條件下，實務權宜安排適用於租金之減免為原定於二零二二年六月三十日或之前到期之租賃付款。該修訂適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間，且應追溯應用，並將首次應用有關修訂的任何累計影響確認為對於本會計期間開始時之保留溢利的調整。該修訂允許提前適用。

本集團已於二零二一年一月一日提前採納有關修訂，並於截至二零二一年六月三十日止期間對直接因2019冠狀病毒病而使出租人授予租金減免，並僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期的付款之所有租金減免採用實務權宜安排。該項修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

2. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括製造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
- (d) 其他分類主要包括投資控股及證券買賣。

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

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

分類收入：

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入及收益

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
向外界客戶之銷售	403,797	15,805	13,063	–	432,665
分類間之銷售	–	2,358	–	–	2,358
其他收入及收益	6,234	18,395	70	(892)	23,807
	<u>410,031</u>	<u>36,558</u>	<u>13,133</u>	<u>(892)</u>	<u>458,830</u>

對賬：

分類間之銷售對銷

(2,358)

總額

456,472

分類業績

(14,659)

28,842

1,133

(1,211)

14,105

對賬：

分類間之業績對銷

(46)

利息收入

1,446

融資費用

(2,814)

企業及其他未分配開支

(10,729)

除稅前溢利

1,962

截至二零二零年六月三十日止六個月

分類收入：

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入及收益

向外界客戶之銷售	267,220	15,444	11,240	–	293,904
分類間之銷售	–	2,513	–	–	2,513
其他收入及收益	13,360	45	242	243	13,890
	<u>280,580</u>	<u>18,002</u>	<u>11,482</u>	<u>243</u>	<u>310,307</u>

對賬：

分類間之銷售對銷

(2,513)

總額

307,794

分類業績

(17,089)

(39,299)

(1,673)

(655)

(58,716)

對賬：

分類間之業績對銷

(57)

利息收入

2,384

融資費用

(3,657)

企業及其他未分配開支

(7,434)

除稅前虧損

(67,480)



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

於二零二一年六月三十日

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
分類資產	1,122,860	922,691	17,359	57,094	2,120,004
<u>對賬：</u> 分類間之應收賬款對銷 企業及其他未分配資產					(793)
資產總值					<u>2,348,169</u>
分類負債	560,285	86,204	587	204	647,280
<u>對賬：</u> 分類間之應付賬款對銷 企業及其他未分配負債					(793)
負債總值					<u>1,661</u>
					<u>648,148</u>

於二零二零年十二月三十一日

	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (經審核) 千港元	其他 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
分類資產	1,145,383	902,385	48,707	48,638	2,145,113
<u>對賬：</u> 分類間之應收賬款對銷 企業及其他未分配資產					(898)
資產總值					<u>2,396,207</u>
分類負債	561,630	87,202	11,317	423	660,572
<u>對賬：</u> 分類間之應付賬款對銷 企業及其他未分配負債					(898)
負債總值					<u>3,404</u>
					<u>663,078</u>



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
截至二零二一年六月三十日止六個月					
分類資本支出：					
資本支出	8,970	62	-	-	9,032
企業及其他未分配資本支出					-
					<u>9,032*</u>
截至二零二零年六月三十日止六個月					
分類資本支出：					
資本支出	8,582	4,042	-	-	12,624
企業及其他未分配資本支出					8
					<u>12,632*</u>

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

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，並無來自任何一名客戶的收入佔本集團收入10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
銷售油漆產品	403,797	267,220
銷售鋼鐵產品	13,063	11,240
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	15,805	15,444
	<u>432,665</u>	<u>293,904</u>



簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

客戶合約收入之經分拆之收入資料

截至二零二一年六月三十日止六個月

分類

銷售工業產品

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

	製漆產品 (未經審核) 千港元	鋼鐵產品 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
銷售工業產品	<u>403,797</u>	<u>13,063</u>	<u>416,860</u>
<u>地域市場</u>			
香港	34,959	–	34,959
中國內地	<u>368,838</u>	<u>13,063</u>	<u>381,901</u>
總客戶合約收入	<u>403,797</u>	<u>13,063</u>	<u>416,860</u>
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時點轉移之貨品	<u>403,797</u>	<u>13,063</u>	<u>416,860</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月

分類

銷售工業產品

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

銷售工業產品	<u>267,220</u>	<u>11,240</u>	<u>278,460</u>
<u>地域市場</u>			
香港	36,752	–	36,752
中國內地	<u>230,468</u>	<u>11,240</u>	<u>241,708</u>
總客戶合約收入	<u>267,220</u>	<u>11,240</u>	<u>278,460</u>
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時點轉移之貨品	<u>267,220</u>	<u>11,240</u>	<u>278,460</u>



簡明綜合財務報表附註

3. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益淨額		
結構性存款之利息收入	89	—
銀行利息收入	1,357	2,384
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之股息收入	62	—
政府補助金*	3,025	1,171
確認遞延收入	153	141
租金收入	2,675	1,737
政府補貼 [^]	—	671
購買物業、廠房及設備之已付按金之收益 [#]	—	9,350
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	105	59
匯兌差額淨額	356	—
提前終止租賃協議之退回收入	2,500	—
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之公平值收益淨額	218	—
買賣持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之虧損淨額	(1,515)	—
其他	689	761
	9,714	16,274

* 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。

[^] 截至二零二零年六月三十日止六個月，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八月三十一日為止不會裁員。

[#] 截至二零二零年六月三十日止六個月，中國廣東新豐政府與本公司間接擁有的一間附屬公司簽訂終止協議，以終止先前簽訂的收購協議（即一幅位於新豐的土地）。新豐政府就本公司間接擁有的該附屬公司支付的數筆初步付款支付約人民幣（「人民幣」）15,000,000元（相當於約16,813,000港元）的補償。該數筆初步付款之總賬面值約為人民幣6,658,000元（相當於約7,463,000港元）。



簡明綜合財務報表附註

4. 融資費用

融資費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	2,755	3,610
租賃負債之利息	59	47
	2,814	3,657

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	323,659	198,819
物業、廠房及設備折舊	12,725	11,739
使用權資產折舊	3,867	3,043
物業、廠房及設備減值撥備*	-	5,011
將存貨撇減／(撥回)至可變現淨值淨額#	(393)	62
應收貿易賬款減值撥備淨額*	3,260	4,186
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之公平值收益淨額	(218)	-
買賣持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之虧損淨額	1,515	-
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之股息收入	(62)	-
購買物業、廠房及設備之已付按金之收益*	-	(9,350)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(105)	(59)
撤銷物業、廠房及設備項目*	216	146
匯兌差額淨額*	(356)	422

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

該結餘在未經審核簡明綜合損益表列入「銷售成本」。



簡明綜合財務報表附註

6. 所得稅

由於本集團於本期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。其他地區應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

本集團於中國內地成立之所有附屬公司於期內須按25%（截至二零二零年六月三十日止六個月：25%）之標準稅率繳納中國企業所得稅，惟本集團在中國內地具備中國高新技術企業資格的一間附屬公司於期內則應用15%（截至二零二零年六月三十日止六個月：15%）的較低中國企業所得稅稅率。

應佔聯營公司之稅項159,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：159,000港元）已在未經審核簡明綜合損益表列為「應佔聯營公司溢利及虧損淨額」。

7. 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）之金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零二一年六月三十日止六個月溢利4,292,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：虧損63,450,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股（截至二零二零年六月三十日止六個月：1,903,685,690股）計算。

本集團於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

8. 股息

於二零二一年五月二十六日舉行的股東週年大會上，本公司股東（「股東」）批准分派截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.0港仙（截至二零一九年十二月三十一日止年度：2.0港仙），總額約38,074,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止年度：38,074,000港元）。

本公司董事議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團以8,728,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：9,813,000港元）之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共42,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：206,000港元）之物業、廠房及設備項目。

此外，截至二零二一年六月三十日止六個月並無錄得物業、廠房及設備項目之減值（截至二零二零年六月三十日止六個月：5,011,000港元）。



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初之賬面值	840,182	851,339
添置	-	3,648
公平值收益／(虧損)淨額	15,539	(93,876)
轉撥自購買物業、廠房及設備和投資物業之按金	-	937
轉撥自自用物業	-	33,765
轉撥自租賃土地	-	27,575
匯兌調整	2,165	16,794
於期／年結之賬面值	857,886	840,182

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)於二零二一年六月三十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值物業之風險狀況估計得出。

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



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業(續)

公平值等級

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

本集團持有之投資物業	公平值等級	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	
				二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
位於香港之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	25港元 至90港元	26港元至 90港元
			資本化比率	2.1%至2.8%	2.2%至2.7%
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 74港元	58港元至 66港元
			資本化比率	4.1%至7.5%	5.0%至8.0%
		市場比較法	當時市場售價 (每間客房)	2,520,000港元至 3,970,000港元	2,940,000港元至 3,530,000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 82港元	35港元至 77港元
			資本化比率	2.3%	2.4%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方英尺)	18,278港元至 42,557港元	17,465港元至 38,606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200元至 人民幣270元	人民幣210元至 人民幣270元
			資本化比率	3.0%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5,700元至 人民幣79,000元	人民幣8,690元至 人民幣72,000元
位於中國內地之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣14元至 人民幣54元	人民幣15元至 人民幣46元
			資本化比率	5.5%至9.0%	5.5%至9.0%
位於中國內地之住宅物業	第三級	收益資本化法	資本化比率	3.0%至3.5%	3.0%至3.5%
			市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣9,300元至 人民幣69,000元

於截至二零二一年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無任何公平值計量轉移，第三級亦無任何轉入或轉出(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業(續)

公平值等級(續)

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

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

各分類至公平值等級中第三級之資產類別之公平值計量對賬如下：

	位於香港 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於香港 之酒店 (未經審核) 千港元	位於香港 之服務式住宅 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之工業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之住宅物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二一年一月一日 之賬面值	154,200	275,200	135,200	97,618	107,117	70,847	840,182
公平值收益/(虧損)淨額	4,500	5,800	2,300	279	(364)	3,024	15,539
匯兌調整	-	-	-	775	858	532	2,165
於二零二一年六月三十日 之賬面值	<u>158,700</u>	<u>281,000</u>	<u>137,500</u>	<u>98,672</u>	<u>107,611</u>	<u>74,403</u>	<u>857,886</u>

11. 應收貿易賬款及票據

本集團之應收貿易賬款為出租投資物業以及銷售油漆以及鋼鐵產品所產生之應收款項。本集團一般要求客戶就租用投資物業預先支付月租。租戶一般須支付保證金並由本集團持有。本集團與油漆以及鋼鐵業務之客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客户或須預付賬款。本集團實施明確的信貸政策，給予一般客戶之信貸期通常介乎一至三個月。本集團一直嚴密監控其應收賬款，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。鑑於上文所述情況及本集團之應收貿易賬款及票據涉及眾多客戶，故並無重大集中信貸風險。本集團並無持有關於應收貿易賬款及票據的抵押品或其他加強信貸安排，惟就投資物業租賃產生之應收款項(相關租戶須提供保證金)除外。應收貿易賬款及票據並不計息。

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

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	240,480	236,349
超過三個月但於六個月內	75,757	85,498
超過六個月	97,150	70,703
	<u>413,387</u>	<u>392,550</u>



簡明綜合財務報表附註

12. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日，以發票日期為基準的應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	227,864	213,935
超過三個月但於六個月內	5,051	19,878
超過六個月	1,218	254
	234,133	234,067

應付貿易賬款為無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二一年六月三十日，總賬面值為26,633,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,600,000港元)之應付票據乃以7,990,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,580,000港元)之定期存款作抵押。

13. 購股權計劃

二零一二年計劃

根據於二零一二年六月二十八日舉行之股東週年大會通過之決議案，二零一二年購股權計劃(「二零一二年計劃」)於當日獲本公司採納。除非經股東大會決議案或由董事會終止，否則二零一二年計劃將繼續自二零一二年六月二十八日起十年內有效，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。截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，並無根據二零一二年計劃授出任何購股權。

14. 資本承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備： 建設及購入物業、廠房及設備項目	5,071	3,278



簡明綜合財務報表附註

15. 關連方交易

- (a) 除未經審核簡明綜合中期財務報表其他地方所詳載的交易及結餘外，本集團於上期間與當時的聯營公司廣州太平洋馬口鐵有限公司進行如下交易：

	附註	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
採購鋼鐵產品	(i)	9,024
借調服務收入	(ii)	233

- (i) 採購是根據市價及該當時的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當時的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) 於二零二一年六月三十日，計入本集團流動負債之應付一間聯營公司款項為2,800,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,800,000港元)，乃無抵押、免息及須於發出不少於30天事先書面通知時償還。
- (ii) 於二零二一年六月三十日，計入本集團預付款項、按金及其他應收賬款之應收一間聯營公司款項為540,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)，乃關於應收股息。

(c) 本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	4,597	4,621
退休後福利	193	193
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	4,790	4,814

16. 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。董事會之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。



簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

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

計息銀行借貸之非即期部份之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。於二零二一年六月三十日，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。

上市股本投資及非上市會所會籍債券之公平值是基於市場報價。

其他指定為透過其他全面收益反映公平值之非上市股本投資之公平值已採用基於市場之估值技術估計，有關技術所建基之假設並無可觀察市場價格或費率支持。此等非上市股本投資之公平值已使用市場比較法及/或市場報價以及適用估值技術釐定，有關技術要求本公司董事根據行業、規模、槓桿及策略釐定可比較之上市公司(同業)，並計算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。交易倍數繼而就比較公司之間在流動性及規模之差異(基於公司特定之事實和情況)等考慮因素而折讓。經折讓之倍數適用於非上市股本投資之相應盈利計量，從而計量公平值。本公司董事相信，估值技術產生之估計公平值(記入綜合財務狀況表)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。

下表為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的估值之重大不可觀察輸入數據之概要：

金融工具	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
非上市股本投資	市場比較法	缺乏市場流通性折讓	折讓越高，公平值越低
		少數股權折讓	折讓越高，公平值越低
結構性存款	貼現現金流量法	預期回報率	回報率越高，公平值越高
		貼現率	貼現率越高，公平值越低



簡明綜合財務報表附註

16. 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：

按公平值計量的資產：

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核) 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 千港元	
於二零二一年六月三十日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	47,676	47,976
結構性存款	-	-	6,005	6,005
透過其他全面收益 反映公平值之金融資產	7,630	-	-	7,630
	7,630	300	53,681	61,611
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	-	300	47,676	47,976
結構性存款	-	-	5,958	5,958
	-	300	53,634	53,934



簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

第三級公平值計量於期內之變動如下：

	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資：		
於一月一日及六月三十日	47,676	49,031
結構性存款：		
於一月一日	5,958	—
匯兌調整	47	—
於六月三十日	6,005	—

按公平值計量之負債：

本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

17. 中期財務報表之批准

該等未經審核簡明綜合中期財務報表已於二零二一年八月二十七日獲董事會批准及授權刊發。



管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零二一年六月三十日止六個月（「二零二一年首六個月期間」），本集團從事物業投資業務、透過中漆集團有限公司（「中漆」為於聯交所上市之公司（股份代號：1932），中漆連同其附屬公司統稱「中漆集團」）從事油漆及塗料業務，以及鋼鐵產品貿易業務。本集團亦持有若干股本及上市證券作投資用途。有關油漆及塗料業務之進一步資料亦載於中漆二零二一年首六個月期間之中期報告，而下文亦載列有關油漆及塗料業務之資料以便參考。

本集團於二零二一年首六個月期間錄得母公司股東應佔溢利為4,290,000港元，而截至二零二零年六月三十日止六個月（「二零二零年首六個月期間」）則錄得母公司股東應佔虧損63,450,000港元。本集團於二零二一年首六個月期間轉虧為盈，主要是由於本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二一年六月三十日錄得公平值收益淨額約為15,540,000港元，相比於二零二零年六月三十日則錄得公平值虧損淨額約54,720,000港元。

本集團於二零二一年首六個月期間錄得收入432,670,000港元，較二零二零年首六個月期間之293,900,000港元增加47.2%，並於二零二一年首六個月期間錄得毛利109,010,000港元，較二零二零年首六個月期間之毛利95,090,000港元增加14.6%。本集團的收入及毛利增加，主要由於中漆集團之油漆及塗料業務於二零二一年首六個月期間之收入增加所致。

油漆及塗料業務之收入佔本集團於二零二一年首六個月期間之收入的93.3%，而於二零二零年首六個月期間則佔90.9%。

油漆及塗料業務

一般行業背景

二零二一年上半年，中國內地之主要行業錄得強勁反彈。中國國家統計局（「國家統計局」）於二零二一年七月十六日公佈，中國內地之國內生產總值（「國內生產總值」）於二零二一年上半年增長12.7%，較二零二零年上半年國內生產總值收縮1.6%為高。此外，香港於二零二一年上半年之本地生產總值增長7.8%，遠勝二零二零年同期本地生產總值9.0%之收縮。中國內地及香港之經濟反彈是得力於政府在針對2019冠狀病毒病傳播方面採取高效及有效之防控措施。

二零二一年上半年，中國經濟回升刺激中國內地對油漆及塗料產品之需求，當中特別是(i)房地產業；(ii)製造業；(iii)裝飾油漆及塗料產品之零售業務；及(iv)傢具油漆及塗料產品之銷售。

就中國內地的房地產業而言，二零二一年上半年在建工程之累計施工面積增加10.2%，而二零二零年上半年之增長為2.6%。此外，二零二一年上半年累計竣工面積增加25.7%，而二零二零年上半年則減少10.5%。中國製造業方面，二零二一年上半年之平均產能利用率增長6.8%，而二零二零年上半年則下降5.3%。另一方面，二零二一年上半年建築及裝飾油漆及塗料產品之零售銷售增長32.9%，而二零二零年上半年則減少21.5%；用於傢具商品（包括傢具製造用）之油漆及塗料產品之零售銷售於二零二一年上半年增加30.0%，而二零二零年上半年則減少26.6%。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務(續)

分類業績

中漆集團於二零二一年首六個月期間之收入增加51.1%至403,800,000港元，而二零二零年首六個月期間則為267,220,000港元。中漆集團於二零二一年首六個月期間之毛利較二零二零年首六個月期間之79,250,000港元增加16.5%至92,320,000港元。於二零二一年首六個月期間之分類虧損為14,660,000港元，而二零二零年首六個月期間則為17,090,000港元。中漆集團於二零二一年首六個月期間之虧損減少，主要是因為以下因素所致：

中國內地經濟急升至2019冠狀病毒病爆發前之水平，帶動收入增加

中漆集團之整體業績受惠於中國內地經濟強勁復甦之利好效應。於二零二一年首六個月期間中漆集團在中國內地之收入由二零二零年同期之230,470,000港元增加60.0%至368,840,000港元。於二零二一年首六個月期間，工業油漆及塗料產品、建築油漆及塗料產品，以及一般油漆及塗料和輔助產品之銷售於中國內地產生之收入增長百分比分別為53.2%、67.9%及53.9%。二零二一年首六個月期間中國內地之收入上升，主要是由中國內地在2019冠狀病毒病疫情期間之經濟復甦推動。根據國家統計局之資料，與二零二零年上半年相比，二零二一年上半年中國內地製造業之銷售增加28.7%，而建築及裝飾油漆及塗料產品之零售銷售則增加32.9%。二零二一年首六個月期間中漆集團在中國內地之收入增加60.0%。與中國內地整體商業環境相比，此表現對中漆集團而言是顯著改善。

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

中國內地從2019冠狀病毒病疫情中迅速恢復後，中漆集團繼續物色機遇，成為中國內地主要物業開發商青睞之供應商之一。於二零二一年首六個月期間，中漆集團向中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商銷售油漆及塗料產品之收入增加80.5%至172,860,000港元，而二零二零年首六個月期間則為95,780,000港元。該增長主要是得力於中漆集團繼續提高其在中國內地物業及建築行業之市場滲透率。

進一步擴大水性油漆及塗料產品之銷售

憑著中漆集團在中國內地物業及建築行業之高市場滲透率，二零二一年首六個月期間中漆集團來自水性油漆及塗料產品之收入由二零二零年首六個月期間之116,460,000港元增加61.3%至187,850,000港元。於二零二一年首六個月期間，水性油漆及塗料產品佔中漆集團總收入之46.5%，較二零二零年首六個月期間之43.6%增加6.7%。該增長主要是得力於物業及基建項目之建築及裝修承包商客戶群進一步擴大。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務(續)

原材料成本

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。此等原材料之價格直接或間接地受到原油價格影響。鑑於原油價格已經回升並高於2019冠狀病毒病爆發前之水平，導致原材料價格顯著上漲。此外，由於需求強勁，此等原材料之供應不足導致原材料價格進一步飆升。於二零二一年首六個月期間，原材料成本較二零二零年首六個月期間大幅上漲72.3%，大於整體收入之51.1%增幅。相反，二零二一年首六個月期間，毛利率下降之百分比低於原材料成本淨增長之百分比(不包括與銷售增長有關之原材料成本)。此百分比差異是由於在高產量的情況中經營效率及設施利用率有所提高所致。

中漆集團產品之毛利率及毛利

中漆集團於二零二一年首六個月期間之毛利率由二零二零年首六個月期間之29.7%減少22.9%至二零二一年首六個月期間之22.9%。該減少主要是由於用於油漆及塗料產品之主要原材料之價格顯著上漲。銷售增加令產量上升並使到中漆集團之平均生產成本(包括折舊及直接勞工)按攤銷而下降。因此，二零二一年首六個月期間毛利率之部分下降由生產成本之攤銷率降低所抵銷。

為減少對毛利率大幅下降的影響，中漆集團已在中國內地及香港對選定油漆及塗料產品之售價進行數次上調。此外，中漆集團已接洽中國內地若干知名物業發展商以取得其採購訂單，並確認二零二一年首六個月期間之油漆及塗料產品之銷售。

儘管毛利率顯著下降，但由於二零二一年首六個月期間之收入急升，二零二一年首六個月期間中漆集團之毛利較二零二零年同期顯著增加16.5%至92,320,000港元。

銷售及分銷開支以及行政開支

二零二一年首六個月期間中漆集團之銷售及分銷開支增加22.2%至52,620,000港元。該增加主要是由於(i)在銷售收入增加之同時，運輸成本增加；(ii)廣告及宣傳開支增加，相比二零二零年首六個月期間內廣告及宣傳開支大幅減少；及(iii)交通費用增加，相比二零二零年首六個月期間內的交通費用因當時對商業及社交活動之限制而大幅減少。

二零二一年首六個月期間中漆集團之行政開支較二零二零年首六個月期間之52,470,000港元增加3.9%至54,540,000港元。該增長主要是由於二零二一年首六個月期間內人民幣匯價上升所致。

另一方面，中漆集團於二零二一年首六個月期間憑藉大額銷售收入而提高營運之效率及效益。因此，銷售及分銷開支佔收入之百分比自二零二零年首六個月期間之16.1%下降至二零二一年首六個月期間之13.0%，而行政開支佔收入之百分比則自二零二零年首六個月期間之19.6%下降至二零二一年首六個月期間之13.5%。

此外，中漆集團之油漆及塗料產品之需求雖受季節因素影響較小，但製造業及建築業之季節性影響將對中漆集團之油漆及塗料產品之需求構成影響。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資業務

投資物業

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團持有之投資物業組合包括16項物業，總樓面面積達337,463平方呎，包括在香港及中國內地之住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業物業，以賺取穩定經常性收入及現金流作長線投資用途。於二零二一年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值為857,890,000港元，較二零二零年十二月三十一日之840,180,000港元增加2.1%。投資物業之市值上升主要是因為錄得投資物業公平值收益所致。

於二零二一年首六個月期間，物業投資業務之收入為15,810,000港元，而二零二零年首六個月期間則為15,440,000港元。回顧期間內之收入維持穩定。

二零二一年首六個月期間之平均出租率達96.7%而二零二零年首六個月期間為95.6%。二零二一年首六個月期間之分類溢利為28,840,000港元，而二零二零年首六個月期間則錄得分類虧損39,300,000港元。分類業績由二零二零年首六個月期間錄得虧損轉為於二零二一年首六個月期間錄得溢利，主要是由於在截至二零二一年六月三十日，本集團於香港及中國內地持有之投資物業錄得公平值收益15,540,000港元。二零二一年首六個月期間之本集團投資物業的公平值收益為15,540,000港元，而於二零二零年首六個月期間則為公平值虧損54,720,000港元。有關金額反映於回顧期間內香港及中國內地之住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業物業市場之整體市況。

於二零二一年六月三十日，本集團並無收到一項位於香港灣仔之投資物業(目前用作酒店)之租戶繳付合共7,950,000港元之欠租。本集團已採取所需行動以收回該筆未付款項並正與該租戶磋商在既定時限內結清逾期金額。因此，於二零二一年六月三十日，本集團已對應收貿易賬款作出3,980,000港元之減值撥備。

本集團將持續審視其投資物業組合，並在購入更多可產生穩定收入來源及具備資本增值潛力的香港及／或中國內地之新物業之策劃及決策過程中審慎行事。

發展中物業

本集團亦正積極研究本集團一幅位於香港元朗凹頭之空置土地(「該空置土地」)之其他發展計劃，以回應社會各界對該空置土地之擬議用途的不同關注。目前，本集團擬將該空置土地用於發展一所安老院。根據現行之分區計劃大綱圖(「分區計劃大綱圖」)，該空置土地歸入「未決定用途」及「政府、機構或社區」類別。分區計劃大綱圖提及，未決定用途地帶上任何可能發生的所有用途及發展必須向城市規劃委員會(「城規會」)申請許可。因此，根據《城市規劃條例》(香港法例第131章)第16條之規定，該空置土地之擬議發展項目必須提交規劃申請。本集團已經委聘城市規劃顧問和相關專業團隊以籌備該項申請。本集團將適時向城規會提交有關申請。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

鋼鐵產品貿易業務

鋼鐵產品貿易業務於二零二一年首六個月期間之收入為13,060,000港元，而二零二零年首六個月期間則為11,240,000港元，增加16.2%。增加主要是由於馬口鐵底片於二零二一年首六個月期間之需求上升。

二零二一年首六個月期間之毛利率由二零二零年首六個月期間之3.5%改善至6.7%。二零二一年首六個月期間之分類溢利為1,130,000港元，而二零二零年首六個月期間則為分類虧損1,670,000港元。二零二一年首六個月期間錄得分類溢利主要由於在回顧期間並無錄得應佔一間聯營公司虧損、毛利改善以及因收回相關款項而撥回應收貿易賬款減值撥備所致。

其他業務

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。

根據莊士中國投資有限公司(股份代號：298)截至二零二一年三月三十一日止年度之年報內的披露，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。第二期及第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共22,569幅墓地。而第四期及第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共19,246幅墓地。在獲得上述土地使用權後，已經對部分土地展開平整工程，但部分土地上之居民拒絕遷出並要求當地政府支付賠償。因此，該地塊處於閒置狀態，聚福寶華僑陵園正在與當局聯繫，監測閒置土地之狀態。

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。

透過損益反映公平值之金融資產

於二零二一年首六個月期間，本集團劃撥10,000,000港元以投資於上市證券。本集團已委任相關專業人士以管理該投資組合。

於二零二一年首六個月期間，本集團因持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產的交易而錄得虧損淨額為1,520,000港元，並錄得持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產的公平值收益淨額為220,000港元。



管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金一般來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二一年六月三十日之現金及現金等值項目為387,980,000港元，於二零二零年十二月三十一日則為502,120,000港元。現金及現金等值項目減少主要是由於營運資金變動所致。於二零二一年六月三十日之銀行借貸為277,550,000港元，於二零二零年十二月三十一日則為269,690,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二一年六月三十日之銀行借貸總額為277,550,000港元(100.0%)並須於一年內或應要求償還。

本集團之現金及銀行結餘主要以港元及人民幣計值而本集團之銀行借貸則全數以港元計值。本集團之業績會因港元與人民幣之間之匯率波動而受到影響。本集團於二零二一年六月三十日並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。然而，本集團將繼續密切監察外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二一年六月三十日之負債資本比率(即銀行借貸總額對股東資金之百分比)為17.8%，於二零二零年十二月三十一日則為17.0%。本集團於二零二一年六月三十日之流動比率(即流動資產對流動負債之百分比)為1.69倍，於二零二零年十二月三十一日則為1.75倍。

二零二一年首六個月期間之存貨周轉日數¹為56日，而二零二零年首六個月期間為56日。二零二一年首六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為173日，而二零二零年首六個月期間為199日。應收貿易賬款及票據周轉日數減少，主要由於銷售收入改善及客戶減少押後結付所致。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二一年六月三十日之股東資金為1,556,760,000港元，於二零二零年十二月三十一日則為1,584,670,000港元。於二零二一年六月三十日之每股資產淨值為0.89港元，而於二零二零年十二月三十一日為0.91港元。於二零二一年六月三十日之每股股東資金為0.82港元，而於二零二零年十二月三十一日為0.83港元。港元(報告貨幣)與人民幣之間之外幣匯率波動可能會產生重大影響，並可能導致本集團經營業績波動。

或然負債

於二零二一年六月三十日，並無動用任何因本公司提供擔保而授予多間附屬公司之銀行融資，而於二零二零年十二月三十一日之已動用銀行融資額為8,600,000港元。

1. 存貨周轉日數是根據存貨之期結結餘除以銷售成本，再乘以181日(二零二零年六月三十日：182日)計算。
2. 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之期結結餘除以收入，再乘以181日(二零二零年六月三十日：182日)計算。



管理層討論及分析

財務回顧(續)

資產抵押

於二零二一年六月三十日，賬面淨值合共485,850,000港元(二零二零年十二月三十一日：473,850,000港元)之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及現金存款以及附屬公司股份已作為銀行借貸、租賃負債及應付票據之抵押品。於二零二一年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額為227,550,000港元，於二零二零年十二月三十一日則為219,690,000港元，於二零二一年六月三十日之租賃負債為80,000港元，而於二零二零年十二月三十一日為300,000港元，以及於二零二一年六月三十日之應付票據為26,630,000港元，而於二零二零年十二月三十一日為8,600,000港元。

員工

於二零二一年六月三十日，本集團僱員共813名員工，而二零二零年六月三十日則為802名。二零二一年首六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)為68,780,000港元，二零二零年首六個月期間則為65,840,000港元。本集團之員工薪酬及福利制度繼續具競爭力。

業務展望

於二零二一年下半年，預計2019冠狀病毒病的傳播將會放緩，但2019冠狀病毒病的Delta變種病毒株(「Delta變種病毒株」)正在全球迅速傳播。由於Delta變種病毒株的傳播極其迅速，全球就兼顧經濟復甦以及社會及公共健康之政策作出艱難決定，前景仍然充滿挑戰。不同國家各有不同的政策目標，此亦可能影響經濟復甦進度。

自二零二一年七月底以來，中國內地數個省份之持續經濟復甦受到Delta變種病毒株影響。中國大多數城市尚未實施任何封鎖措施，但由於Delta變種病毒株之確診個案不斷增加，某些中國城市或直轄市之當地交通已受到影響。中國當局繼續果斷行動，於主要城市啟動大規模測試，限制高風險地區之公共交通並關閉娛樂場所。此外，一旦發現Delta變種病毒株之確診個案，中國內地之地方衛生部門已隨即收緊健康保護措施和保持社交距離要求。

本集團已採取不同措施及防疫措施，確保工作環境安全健康，務求盡量減低2019冠狀病毒病之傳播風險。本集團已經減少商務公幹，並促請與客戶及供應商之會議改為網上進行。此外，本集團亦將盡全力防範Delta變種病毒株，並對僱員進行全面培訓，以確保安全生產，促進業務之可持續發展。



管理層討論及分析

業務展望(續)

就二零二一年上半年中國內地的經濟復甦而言，第一、第二及第三產業之國內生產總值增長分別為7.8%、14.8%及11.8%。展望二零二一年下半年，儘管中美關係持續緊張、國際貨幣市場波動及企業競爭加劇等因素皆令到油漆及塗料行業之營商環境日益嚴峻，但中漆集團預計油漆及塗料行業(屬於第二產業)仍可穩健發展。就原材料而言，中漆集團預計，由於原油價格上升以及製造業之需求強勁，用於油漆及塗料行業之化工產品之原材料價格將持續上漲。

儘管中漆集團於二零二一年首六個月期間之虧損較二零二零年首六個月期間減少，但中漆集團深明持續改進業務營運之重要。中漆集團相信，核心業務措施，包括對油漆及塗料產品採取適當之定價策略、改善採購及買辦程序以及優化中漆集團之產品組合及生產分銷渠道，仍屬有效及必要。此外，中漆集團將探索與油漆及塗料製造商以OEM(原設備製造商)方式合作，藉此提高本身在中國內地之市場佔有率、拓展在中國之地域銷售以及壯大客戶群。

展望未來，中漆集團將保持警惕，隨時準備應對中國內地及香港之油漆及塗料行業之進一步惡化。中漆集團將繼續提升旗下油漆及塗料產品的生產設施及產能，以提供可靠、充足及優質之油漆及塗料產品供應。此外，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油漆及塗料業務在中國內地之發展的商機及收購機遇。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。

於二零二一年六月三十日，全球發售(定義見中漆集團日期為二零一七年六月十九日之招股章程)之所得款項淨額的未動用金額為17,900,000港元，預計將於二零二二年六月三十日或之前悉數動用。這筆未動用所得款項淨額將用於在深圳設立一所新的產品研發中心(「新研發中心」)。中漆集團之董事確認，該用途並無改變，但新研發中心之預期啟動日期將取決於中國內地經濟之持續發展。而此則取決於(i)2019冠狀病毒病疫情會否在接種疫苗後受控；(ii)香港與中國內地之間的正常跨境及商業活動之恢復；及(iii)中國內地若干地方對隔離限制之放寬。此等因素影響到中國內地之經濟形勢，以及在中國內地設立新研發中心之建議的商業可行性。

在香港，因市民接種疫苗而帶動的經濟復甦可望於二零二一年下半年持續。預計失業率將會回落而香港經濟正逐步復甦。低息環境應會持續並對香港樓市起著有力支持。

本集團將不斷審視投資物業組合並購入合適投資物業，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途。



管理層討論及分析

業務展望(續)

中國政府之目標是保持房地產市場穩定。中國內地仍然力行「房子是用來住的，不是用來炒的」的政策。在中國內地，政府推動供需平衡的政策將繼續決定市場走向，從而加快建立長遠穩健的發展機制。本集團對中國內地房地產市場之穩健增長保持審慎樂觀的看法。因此，儘管經濟環境充滿挑戰，但本集團管理層將繼續物色更多投資物業。

持有之重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文披露者外，於回顧期間，並無收購其他重大投資，亦無任何其他重大收購或出售附屬公司。董事會並未批准任何其他重大投資或添置資本資產之計劃。



其他資料

中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

買賣或贖回本公司股份

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，按本公司遵照證券及期貨條例(「證券期貨條例」)第352條置存之登記冊所載，本公司董事於本公司股份及相關股份的權益如下：

姓名	身份	股份數目				總額	佔已發行 股份總數 之百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
徐浩銓	受控制法團權益	-	-	513,229,620 (附註)	-	513,229,620	26.95%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該513,229,620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，於二零二一年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第十五部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所，或已登記於本公司遵照證券期貨條例第352條須置存之登記冊內之本公司或其任何相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)之股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。於回顧期間，本公司各董事及主要行政人員概無擁有或獲授任何可認購本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第十五部)證券之權利，亦無行使任何該等權利。

購股權

本公司於二零一二年六月二十八日採納現行購股權計劃(「該計劃」)。自該計劃採納日期起至截至二零二一年六月三十日止期間，並無根據該計劃授出購股權。



其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，按本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊及公開資料所載，下列人士（本公司董事除外）於本公司股份及相關股份中持有權益：

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市及 實物結算之 股本衍生 工具)	佔已發行 股份總數 之百分比
10%或以上已發行股份總數					
Prime Surplus Limited	1	實益擁有人	513,229,620	–	26.95%
何美寶	2	配偶權益	513,229,620	–	26.95%
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%
莊紹綬	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%



其他資料

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513,229,620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513,229,620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二零二一年三月三十一日止年度之年報內之披露。股份數目是根據股權百分比及本公司於二零二一年六月三十日之已發行股份總數得出。本公司並無獲知會莊士機構國際有限公司持有之股份數目有任何增加。

所提及之370,266,867股股份與Chinaculture.com Limited實益擁有同批之370,266,867股股份有關。

Chinaculture.com Limited為莊士中國投資有限公司之全資附屬公司，而莊士中國投資有限公司為Profit Stability Investments Limited擁有60.71%權益之附屬公司。莊士機構國際有限公司持有Profit Stability Investments Limited之100%股本權益。Evergain Holdings Limited擁有莊士機構國際有限公司已發行股本之53.77%權益。莊紹綏先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之60%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股本公司相關股份之權益與Rapid Growth Ltd.根據Rapid Growth Ltd.向博騰國際投資貿易有限公司授出之期權而擁有同批之98,000,000股本公司相關股份(上文附註(4)所披露)有關。

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

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

除上文所披露者外，概無任何人士(本公司董事除外)向本公司申報其於二零二一年六月三十日持有根據證券期貨條例第十五部須向本公司披露或已登記於本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份的權益或淡倉。



其他資料

企業管治

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文，惟本公司非執行董事及本公司獨立非執行董事之委任並無指定任期除外。根據本公司之公司細則，彼等須遵守至少每三年輪值告退一次之規定。董事會認為此項規定同樣能達到指定任期之所擬達成之目標。

董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料之變更如下：

胡匡佐先生自二零二一年一月一日起不再擔任中渝置地控股有限公司（一間於聯交所上市之公司，股份代號：1224）之獨立顧問。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，本公司所有董事確認於截至二零二一年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

有關衍生訴訟之最新資料

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

代表董事會
北海集團有限公司
主席
林定波

香港，二零二一年八月二十七日

