

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



截至二零二一年十二月三十一日止年度之
 業績公佈

財務摘要	截至十二月三十一日止年度		變動 %
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	
業績			
收入	881,020	781,508	12.7
毛利	196,132	247,687	-20.8
毛利率	22.3%	31.7%	-29.7
本年度虧損	(35,428)	(96,876)	-63.4
應佔虧損：			
本公司股東	(20,633)	(94,242)	-78.1
非控股權益	(14,795)	(2,634)	461.7
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	(1.08)	(4.95)	-78.2
財務狀況			
	於 二零二一年 十二月三十一日 千港元	於 二零二零年 十二月三十一日 千港元	變動 %
現金及現金等值項目、 結構性存款和已抵押存款	497,473	510,662	-2.6
銀行借貸	269,207	269,689	-0.2
負債資本比率	17.4%	17.0%	2.4
每股資產淨值(港元)	0.88	0.91	-3.3
每股股東資金(港元)	0.81	0.83	-2.4

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零二零年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	881,020	781,508
銷售成本		(684,888)	(533,821)
毛利		196,132	247,687
其他收入及收益淨額	4	18,671	29,032
銷售及分銷開支		(106,376)	(97,286)
行政開支		(132,469)	(136,571)
其他開支淨額		(21,915)	(37,190)
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	11	15,378	(93,876)
融資費用	5	(5,692)	(6,719)
應佔聯營公司溢利及虧損淨額		1,745	1,275
除稅前虧損	6	(34,526)	(93,648)
所得稅開支	7	(902)	(3,228)
本年度虧損		(35,428)	(96,876)
應佔：			
母公司擁有人		(20,633)	(94,242)
非控股權益		(14,795)	(2,634)
		(35,428)	(96,876)
母公司普通股權益持有人應佔			
每股虧損			
基本及攤薄	8	(1.08)港仙	(4.95)港仙

擬派年度股息詳情於附註9披露。

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	<u>(35,428)</u>	<u>(96,876)</u>
其他全面收益		
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	24,661	62,411
出售一間聯營公司之重新分類調整	-	434
應佔一間聯營公司其他全面收益	-	48
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>24,661</u>	<u>62,893</u>
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資之公平值變動	11	(1,355)
物業重估收益	-	28,624
所得稅影響	-	(7,156)
	-	21,468
重新計量退休金計劃資產淨值	<u>132</u>	<u>773</u>
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益淨額	<u>143</u>	<u>20,886</u>
本年度其他全面收益	<u>24,804</u>	<u>83,779</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(10,624)</u></u>	<u><u>(13,097)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(601)	(28,322)
非控股權益	<u>(10,023)</u>	<u>15,225</u>
	<u><u>(10,624)</u></u>	<u><u>(13,097)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	514,808	261,071
投資物業	11	601,378	840,182
發展中物業		28,000	28,000
按金		282	–
使用權資產		97,770	100,506
於一間聯營公司之權益		2,722	2,666
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資		47,987	47,976
購買物業、廠房及設備之按金		4,850	815
退休金計劃資產淨值		5,548	5,464
遞延稅項資產		18,503	18,737
		<u>1,321,848</u>	<u>1,305,417</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		82,082	78,749
應收貿易賬款及票據	12	452,113	392,550
預付款項、按金及其他應收賬款		81,280	108,829
透過損益反映公平值之金融資產		6,418	–
結構性存款		–	5,958
已抵押存款		42,308	2,580
現金及現金等值項目		455,165	502,124
		<u>1,119,366</u>	<u>1,090,790</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付貿易賬款及票據	13	352,404	234,067
其他應付賬款及應計費用		85,232	100,944
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		269,207	269,689
租賃負債		2,781	2,950
應付稅項		11,741	12,180
		<u>724,165</u>	<u>622,630</u>
流動負債總值			
流動資產淨值			
		<u>395,201</u>	<u>468,160</u>
總資產減流動負債			
		<u>1,717,049</u>	<u>1,773,577</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動負債		
租賃負債	746	1,835
遞延稅項負債	33,369	33,332
遞延收入	1,002	1,281
已收按金	—	4,000
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總值	35,117	40,448
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,681,932	1,733,129
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,355,629	1,394,303
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	1,545,998	1,584,672
	135,934	148,457
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,681,932	1,733,129
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報表附註

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業、股本投資、結構性存款及退休金計劃資產淨值按公平值計量。該等財務報表以港元（「港元」）呈列，而除另有說明外，所有價值已約整至千港元（「千港元」）。

2. 會計政策及披露變更

本集團於本年度之財務報表採納以下經修訂香港財務報告準則。

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。有關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十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）以港元計值之若干計息銀行借貸。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在而利率基準改革對本集團基於香港銀行同業拆息之借貸並無影響。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工具時採用上述實際權宜方法。

- (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」）疫情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。然而，本集團並無收到2019冠狀病毒病之相關租金減免，並計劃於該實務權宜安排適用時在獲允許之應用期間內應用該安排。

3. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下五個可呈報經營分類：

- (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、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；
- (d) 酒店業務；及
- (e) 其他分類主要包括投資控股及證券交易。

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

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。

截至二零二一年 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	酒店業務 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	838,066	29,552	13,402	-	-	881,020
分類間之銷售	-	4,719	-	-	-	4,719
其他收入及收益	10,029	20,680	139	67	105	31,020
	848,095	54,951	13,541	67	105	916,759
<u>對賬：</u>						
分類間之銷售對銷						(4,719)
總額						<u>912,040</u>
分類業績	(57,436)	45,387	748	(857)	(852)	(13,010)
<u>對賬：</u>						
分類間之業績對銷						(91)
利息收入						3,029
融資費用						(5,692)
企業及其他未分配開支						<u>(18,762)</u>
除稅前虧損						<u>(34,526)</u>

截至二零二一年 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	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類資產	1,203,480	642,928	17,495	287,037	57,566	2,208,506
對賬：						
分類間之應收賬款對銷						(796)
企業及其他未分配資產						<u>233,504</u>
資產總值						<u><u>2,441,214</u></u>
分類負債	670,366	75,896	834	9,313	389	756,798
對賬：						
分類間之應付賬款對銷						(796)
企業及其他未分配負債						<u>3,280</u>
負債總值						<u><u>759,282</u></u>
其他分類資料：						
應佔一間聯營公司溢利及虧損	-	(1,745)	-	-	-	(1,745)
於一間聯營公司之權益	-	2,722	-	-	-	2,722
物業、廠房及設備折舊	24,921	2,153	19	144	-	27,237
企業及其他未分配折舊						14
						27,251
使用權資產折舊	6,745	610	-	-	-	7,355
企業及其他未分配折舊						14
						7,369
資本支出	18,228	79	-	-	-	18,307
企業及其他未分配資本支出						9
						18,316*
投資物業之公平值虧損／ (收益)淨額	242	(15,620)	-	-	-	(15,378)
應收貿易賬款之減值 撥備／(撥回撥備)	4,566	1,198	(1,201)	-	-	4,563
將存貨撇減／(撥回)至 可變現淨值淨額	(244)	-	55	-	-	(189)

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備，以及購入物業、廠房及設備之按金。

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	酒店業務 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
	733,970	36,536	39,717	–	1,306	811,529
對賬：						
分類間之銷售對銷						(4,907)
總額						806,622
分類業績	(6,720)	(63,368)	340	–	1,195	(68,553)
對賬：						
分類間之業績對銷						(114)
利息收入						3,918
融資費用						(6,719)
企業及其他未分配開支						(22,180)
除稅前虧損						(93,648)
分類資產	1,145,383	902,385	48,707	–	48,638	2,145,113
對賬：						
分類間之應收賬款對銷						(898)
企業及其他未分配資產						251,992
資產總值						2,396,207
分類負債	561,630	87,202	11,317	–	423	660,572
對賬：						
分類間之應付賬款對銷						(898)
企業及其他未分配負債						3,404
負債總值						663,078

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	酒店業務 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)
於一間聯營公司之權益	-	2,666	-	-	-	2,666
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	22,450	2,136	19	-	-	24,605 21
						24,626
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	6,274	609	-	-	-	6,883 14
						6,897
資本支出 企業及其他未分配資本支出	26,102	4,256	-	-	-	30,358 10
						30,368*
投資物業之公平值虧損淨額	1,468	92,408	-	-	-	93,876
物業、廠房及設備減值撥備	5,011	-	-	-	-	5,011
撥回應收貿易賬款減值撥備	(462)	-	(902)	-	-	(1,364)
將存貨撇減至可變現淨值淨額	595	-	822	-	-	1,417

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

地域資料：

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	90,607	94,363
中國內地	790,413	687,145
	<u>881,020</u>	<u>781,508</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	679,765	664,785
中國內地	569,763	568,455
	<u>1,249,528</u>	<u>1,233,240</u>

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

有關主要客戶之資料：

並無來自任何一名客戶的收入佔本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度總收入10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收入		
銷售油漆產品	838,066	712,886
銷售鋼鐵產品	13,402	37,049
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	29,552	31,573
	<u>881,020</u>	<u>781,508</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他收入		
結構性存款利息收入	112	–
銀行利息收入	2,917	3,918
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	120	134
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入	83	–
政府補助金*	3,955	2,847
政府補貼^	–	4,042
確認遞延收入	308	287
租金收入	4,959	3,983
提前終止租賃協議的退租收入	5,150	–
其他	1,331	1,849
	18,935	17,060
收益淨額		
出售一間聯營公司之收益	–	2,148
出售物業、廠房及設備項之收益淨額	118	474
購買物業、廠房及設備之已付按金之收益#	–	9,350
匯兌差額淨額	246	–
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之公平值收益淨額	341	–
買賣透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之虧損淨額	(969)	–
	(264)	11,972
其他收入及收益淨額總額	18,671	29,032

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

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

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

5. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款之利息	5,589	6,610
租賃負債之利息	103	109
	<u>5,692</u>	<u>6,719</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(已計入)：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已售存貨之成本	684,888	533,821
物業、廠房及設備折舊	27,251	24,626
使用權資產折舊	7,369	6,897
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 [@]	(189)	1,417
應收貿易賬款減值撥備／(撥回撥備)*	4,563	(1,364)
員工解僱費用*	2,702	18,926
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之公平值收益淨額	(341)	–
買賣透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之虧損淨額	969	–
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入	(83)	–
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*	(118)	(474)
撇銷物業、廠房及設備項目*	295	274
匯兌差額淨額*	(246)	425
	<u>(246)</u>	<u>425</u>

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

[@] 該結餘在綜合損益表列入「銷售成本」。

7. 所得稅

由於本集團有足夠承前稅務虧損以抵銷截至二零二一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(二零二零年：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年內須按25%(二零二零年：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%(二零二零年：15%)的較低中國企業所得稅稅率除外。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期－香港		
過往年度撥備不足	10	—
即期－其他地區		
本年度支出	1,067	816
過往年度超額撥備	(6)	(1,097)
遞延	<u>(169)</u>	<u>3,509</u>
本年度稅項支出總額	<u>902</u>	<u>3,228</u>

應佔一間聯營公司之稅項231,000港元(二零二零年：219,000港元)已在綜合損益表列入「應佔聯營公司溢利及虧損淨額」。

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損20,633,000港元(二零二零年：94,242,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(二零二零年：1,903,685,690股)計算。

本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

9. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
擬派末期股息－每股普通股2.0港仙 (二零二零年：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二零二二年十二月三十一日止年度的可供分派儲備之分配。

於二零二一年五月二十六日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准分派截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.0港仙，其總額約為38,074,000港元。

10. 物業、廠房及設備

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以11,665,000港元(二零二零年十二月三十一日：24,414,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目以及以於二零二一年十二月一日之公平值261,500,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)從投資物業轉移一項酒店物業。

11. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之賬面值	840,182	851,339
添置	-	3,648
公平值收益／(虧損)淨額	15,378	(93,876)
轉撥自購買物業、廠房及設備之按金	-	937
轉撥自／(至)自用物業	(261,500)	33,765
轉撥自租賃土地	-	27,575
匯兌調整	7,318	16,794
於十二月三十一日之賬面值	601,378	840,182

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅、商業、服務式住宅及工業物業。本公司董事於年內已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業包括五個資產類別，即位於香港的商業及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。

年內，本集團將一間酒店轉至物業、廠房及設備，該酒店於二零二一年十二月一日之公平值為261,500,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，一項位於中國內地之工業物業已從土地及樓宇轉至投資物業，該項物業於二零二零年九月一日之重估值為61,340,000港元。

12. 應收貿易賬款及票據

本集團與客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶或須預付賬款。本集團實施明確的信貸政策，給予一般客戶之信貸期通常介乎一至三個月。本集團一直嚴密監控其應收賬款，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。鑑於上文所述情況及本集團之應收貿易賬款及票據涉及眾多客戶，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 千港元	二零二零年 千港元
三個月內	201,986	236,349
超過三個月但於六個月內	125,489	85,498
超過六個月	124,638	70,703
	<u>452,113</u>	<u>392,550</u>

13. 應付貿易賬款及票據

於報告期結算日，以發票日期為基準的應付貿易賬款及票據之賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月內	328,097	213,935
超過三個月但於六個月內	24,265	19,878
超過六個月	42	254
	<u>352,404</u>	<u>234,067</u>

應付貿易賬款無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二一年十二月三十一日，總賬面值為136,543,000港元（二零二零年：8,600,000元）之應付票據乃以40,963,000港元（二零二零年：2,580,000港元）之定期存款作抵押。

股息

本公司董事議決向本公司股東建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.0港仙（二零二零年：2.0港仙），總額約為38,074,000港元（二零二零年：約38,074,000港元）。末期股息如獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准，將於二零二二年六月二十四日（星期五）派付予於二零二二年六月十日（星期五）名列本公司股東名冊上之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年五月三十日（星期一）至二零二二年六月二日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二二年五月二十七日（星期五）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

為釐定股東收取擬派末期股息之資格，本公司將於二零二二年六月九日（星期四）至二零二二年六月十日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格收取擬派末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二二年六月八日（星期三）下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

主席報告書

概覽

於二零二一年，本集團業務分為四個主要分類。本集團之最大業務分類繼續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，以提升租金收入及資本增值。此外，本集團亦從事鋼鐵貿易業務。本集團自二零二一年底以來開展酒店業務。該業務分類目前仍處於初步階段，因此並無產生收入。整體而言，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團來自油漆及塗料業務之收入錄得增長，而本集團投資物業組合之回報亦實現與截至二零二零年十二月三十一日止年度相若之水平。鋼鐵貿易業務之收入則減少。除了此四個業務分類外，本集團亦投資於若干股權投資以作投資目的。

二零二一年，香港及中國之經濟繼續受到2019冠狀病毒病疫情之不利影響。新的變異株Delta及Omicron繼續影響社會民生和各行各業。政府繼續實施嚴格防疫措施。經濟及社會在醫療服務的供應到食品供應，以至公共交通等幾乎各方面均要面對不同程度之中斷。根據國際貨幣基金會（「國際貨幣基金會」），房地產行業之持續緊縮及中國私人消費水平復甦疲弱，令全球經濟復甦放緩。國際貨幣基金會最近將全球經濟增長率下調至4.4%，較其先前的估計低0.5個百分點。

二零二一年香港本地生產總值（「本地生產總值」）增長率為6.4%，而二零二零年為-6.1%。二零二一年之經濟增長主要源於二零二零年之遜色表現。香港的樓市和建築行業繼續受到2019冠狀病毒病疫情之不利影響。此外，針對2019冠狀病毒病之嚴格防疫措施（包括多個行業需停業、實施社交距離措施及在家工作安排）削弱商業物業之需求。根據公開資料，計及香港政府實施之刺激經濟措施的支持，預計二零二二年香港經濟增長將僅為2.0%至3.5%。

儘管面對2019冠狀病毒病疫情及全球經濟衰退帶來之挑戰，中漆集團於二零二一年之收入增長17.6%至約838,070,000港元，而二零二零年則約為712,890,000港元。然而，中漆集團二零二一年之毛利僅約為166,270,000港元，較二零二零年約215,950,000港元減少23.0%。

二零二一年本集團投資物業業務之收入減少6.4%至約29,550,000港元，而二零二零年則為約31,570,000港元。然而，二零二一年本集團投資物業組合之公平值收益淨額約為15,380,000港元，而二零二零年之公平值虧損淨額約為93,880,000港元，主要是得力於香港樓市的普遍改善。

另一方面，由於鋼鐵貿易業務縮減，二零二一年鋼鐵貿易業務之收入較二零二零年減少63.8%。

鑑於上文所述，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入為約881,020,000港元，較二零二零年之收入增加12.7%。毛利減少約51,560,000港元，較二零二零年之毛利顯著減少20.8%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損顯著減少至20,630,000港元，而二零二零年則錄得本公司股東應佔虧損約為94,240,000港元。

展望

全球經濟增長繼續受到新一波的2019冠狀病毒病疫情、勞動力短缺、供應鏈中斷困擾及通脹壓力升溫的挑戰。預計全球產出之增長於二零二二年將放緩至僅4%，而二零二三年將放緩至3.5%。此外，主要國家之政府政策變化及地緣政治局勢或會影響經濟發展。

除了中美兩國之緊張關係持續外，俄烏衝突以及西方國家對俄羅斯實施制裁亦左右全球經濟走向。此外，國際原油價格於二零二二年三月已飆升至每桶約130美元，而截至二零二一年十二月三十一日的價格為每桶75美元。市場預期部份原油副產品的價格將於二零二二年居高不下。因此，將難以預料製造油漆及塗料產品所用原材料的價格走向。由於前述事件已經發生，恐怕未來將要面對不穩、失衡和充滿變數的經濟及政局變化。儘管經營環境嚴峻，中漆集團將繼續緊貼中國內地油漆及塗料行業之發展步伐，以及審慎地實施各種業務措施，以應對原油價格飆升及全球市場原油副產品短缺之挑戰。

由於開發商面對流動性問題，預計二零二二年上半年中國之房地產市場將持續低迷。世界銀行將二零二二年之中國經濟增長預測由5.4%下調至5.1%，是中國自一九九零年以來歷來第二低之增長率。此外，中國政府於年度中央經濟工作會議上宣佈二零二二年之經濟政策，將實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策護航經濟穩定運行。中國國務院亦宣佈緩解經濟現況之措施，其中包括將普惠小微企業貸款政策延長至二零二三年六月，並通過小額貸款為農業及小型企業提供融資。

二零二一年香港樓市復甦，預期待2019冠狀病毒病疫情受控，二零二二年之樓市可望錄得溫和復甦。由於租金似乎已經見底，預計二零二二年商業物業市場之租務活動及資本價值將見反彈。於二零二一年，香港整體甲級寫字樓之租值較二零二零年下降5.2%。預計二零二二年之整體寫字樓租金水平將上升5%。另一方面，市場預料美國聯邦儲備局將於二零二二年加息六次，共計150個基點，以為通脹降溫。息口上調或會壓抑投資物業之市場價值上升，但此影響將被投資者之強勁需求所抵銷。預計具有抗逆收入韌勁之資產及具有改劃潛力之物業將獲投資者青睞。

通過中漆集團維持本集團現有之油漆及塗料核心業務之同時，本公司董事將不斷審視旗下投資物業組合並審慎評估投資物業之機會，從而提升經常性收入及現金流以作投資用途，並開拓其他新商機，以推動本集團業務持續發展。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零二一年，本集團業務分為四個主要分類。本集團之最大業務分類繼續是由中漆集團經營的油漆及塗料業務。本集團之其他業務分類包括物業投資及鋼鐵產品貿易業務。新的酒店業務分類已於二零二一年底開展。本集團亦持有若干股本投資作投資用途。以下有關油漆及塗料業務之資料乃摘錄自中漆截至二零二一年十二月三十一日止年度之業績公告。

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二零二一年油漆及塗料業務總收入約35.9%（二零二零年：38.6%）、48.3%（二零二零年：44.4%）及15.8%（二零二零年：17.0%）。中漆集團繼續主攻中國內地市場，而該市場佔中漆集團二零二一年總收入約92.0%（二零二零年：90.5%）。

根據中國國家統計局（「國家統計局」）公佈之資料，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。二零二一年第二產業之名義國內生產總值及工業界別之名義國內生產總值較二零二零年分別增長17.6%及19.1%。

二零二一年中國內地房地產行業之在建工程累計施工面積增加5.2%，而二零二零年則增加3.7%；二零二一年累計竣工面積增加11.2%，而二零二零年則減少4.9%。中漆集團來自中國內地建築業客戶以及房地產及基建項目之收入大幅增長29.0%，表現優於同業。

根據國家統計局之資料，與二零二零年同期相比，二零二一年中國內地批發及零售業之名義國內生產總值增長15.0%。二零二一年傢俱類商品(包括用於傢俱製造之油漆及塗料產品)之零售銷售增長4.3%，而二零二零年則下降18.9%；建築及裝飾用油漆及塗料產品之零售銷售於二零二一年增長12.5%，而二零二零年則下降15.1%。中漆集團於中國內地之批發分銷商及零售分銷商(「分銷商」)於二零二一年之收入較二零二零年增加9.1%，與行業表現看齊。

另一方面，中國內地之油漆及塗料行業受到市況之不利影響，主要是由於在整個二零二一年國際原油價格顯著上升，製造油漆及塗料產品之原材料價格不斷上漲，以及其他發展之不利影響，如電價及航運費大幅上漲及全球供應鏈中斷。與二零二零年相比，整個二零二一年之國際原油平均價格上升72%。中漆集團之銷售成本佔收入之百分比自二零二零年之69.7%上升至二零二一年之80.2%。此普遍增加之情況影響中漆集團之盈利能力。

隨著經濟活動從2019冠狀病毒病疫情中恢復及收入持續增長

二零二一年中漆集團之總收入大幅增加約17.6%，而二零二零年則減少0.1%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自建築油漆及塗料產品銷售之收入金額大幅增加約28.0%或約88,610,000港元，此主要是由於(i)建築及物業翻新承包商之客戶群持續擴大；(ii)向分銷商推廣該等產品之策略收效；及(iii)中漆集團多次上調油漆及塗料產品之售價。此外，工業油漆及塗料產品之銷售收入金額增加約9.3%，而二零二零年則減少5.8%，主要是由於中國內地機械及設備業、金屬製造業及玩具製造業之客戶需求強勁。另一方面，來自一般油漆及塗料和輔助產品之收入金額增加約8.9%，而二零二零年則減少9.8%，展現與二零一九年相若之復甦水平。

水性油漆及塗料產品之銷售大幅增加

於截至二零二一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二零二零年之16.9%增幅增加約28.6%。於截至二零二一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約9.2%至47.5%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度之貢獻為43.5%。該大幅增長主要是由於中漆集團不斷致力確保客戶滿意，繼續與客戶溝通以掌握客戶對油漆及塗料產品之需求，以及持續擴大物業及基建項目之建築及裝修承包商之客戶群。

向物業及基建項目之建築及裝修承包商之銷售顯著增加

於截至二零二一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項目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29.0%至約365,570,000港元，而二零二零年則增加21.7%。該增長主要是由於中漆集團繼續在中國內地之房地產及建築業的市場滲透，領先於中國內地之屋宇建築及建造業之增長。

收入之地理分析

從地理位置而言，截至二零二一年十二月三十一日止年度，中漆集團來自中國內地及香港之收入分別佔約92.0%及8.0%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則分別佔約90.5%及9.5%。其收入大多來自華南、華中及華東地區。此等地區之收入共佔其截至二零二一年十二月三十一日止年度總收入約83.8%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則約為83.0%。

對華南、華東及華中地區之房地產及基建項目之建築及裝修承包商之銷售大幅增加

截至二零二一年十二月三十一日止年度，中漆集團向華南、華東及華中地區之物業及基建項目之建築及裝修承包商之銷售分別增加34.9%至約95,920,000港元、61.0%至約92,810,000港元及9.4%至約135,230,000港元。此等增長主要是由於中漆集團繼續與中國內地之知名房地產開發商合作，以及持續享有此等房地產開發商之註冊供應商之地位。

由於若干項目暫時延期，於香港之銷售下降

截至二零二一年十二月三十一日止年度，中漆集團於香港之收入減少約1.5%，而二零二零年則減少9.4%。其中，於二零二一年中漆集團於香港向屋宇建築及建造界別之承包商銷售之收入減少約17.2%，而二零二零年則減少32.0%。香港之收入減少主要是由於中漆集團已經獲得供應油漆及塗料產品合約之若干項目暫時延期。此等項目包括建築維修工程及其他基建項目。

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。原油價格直接或間接影響此等原材料之價格。於二零二一年，整體原油價格顯著上升，可能是導致油漆及塗料產品之原材料價格上漲之原因。此外，與二零二零年相比，整個二零二一年之國際原油平均價格上升72%。國際原油價格於二零二一年升至每桶84美元，為二零一四年十月以來的最高水平，甚至於二零二二年三月更升至每桶130美元。由於各行業強勁復甦，出現原材料短缺及延遲交貨之情況，導致價格上漲。根據其他油漆及塗料製造商之現有資料，二零二一年首三個季度，鈦白粉、溶劑、樹脂及乳液（為生產油漆及塗料產品之主要原材料）之採購價格較二零二零年分別增長39%至51%、45%至50%、20%至36%及41%至45%。儘管國家糧食和物資儲備局於二零二一年十月三十一日有效地組織開展國家儲備成品油年度輪換工作，但中漆集團之銷售成本佔收入之比率自二零二零年之69.7%上升至二零二一年之80.2%，增加約35.2%。

毛利率及毛利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於二零二一年內國際原油價格高漲，全球原材料短缺，以及全球供應鏈中斷，油漆及塗料行業承受原材料成本高企之壓力。儘管中漆集團曾數次上調油漆及塗料產品之售價，但原材料成本之飆升並無完全轉嫁予客戶。因此，於二零二一年中漆集團之毛利減少23.0%至約166,270,000港元，而毛利率減少約34.7%至約19.8%。中漆集團之母公司擁有人應佔虧損自二零二零年約10,800,000港元增加至二零二一年約59,530,000港元。

盈利能力分析

自二零二一年以來，由於中國政府在2019冠狀病毒病疫情爆發初期便已採取高效而有效之防控措施，因此中國內地得以恢復正常之經濟活動。中國內地的率先恢復造就其經濟強勁復甦。中漆集團把握此等機遇，並實施既定之振興業務措施及行動，因此於二零二一年第一季度取得理想之起步，收入大幅增加。然而，中漆集團注意到二零二一年二月至三月期間原材料價格大幅上漲，預計二零二一年第一季度之毛利率將下降。儘管中漆集團已迅即應對，於二零二一年三月起上調所有油漆及塗料產品之售價。然而，中漆集團之毛利率於二零二一年首三個季度仍顯著下降。儘管如此，中漆集團於二零二一年第四季度之毛利率有所改善。此外，中漆集團成功擴大客戶群，帶動截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入大幅增長。此外，中漆集團繼續削減開支，從而大大降低截至二零二一年十二月三十一日止年度內數項主要開支佔收入之比率。

中漆集團持續實施的振興業務措施及行動繼續提升中漆集團之成本效益。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。

於中國內地成立新產品研發中心之最新進展

由於2019冠狀病毒病變異株之傳播，中漆集團尚未在深圳物色到合適之辦公場所所以成立新產品研發中心（「新研發中心」）。新研發中心之業務營運已自二零二零年起押後。儘管2019冠狀病毒病疫情令成立新研發中心之進度延後，但該中心之成立符合中漆集團專注於鼓勵和推動深圳成為華南地區重要之高科技研發和製造基地之戰略，更重要的是聘用優秀人才支持華南地區油漆及塗料產品之進一步發展。儘管新研發中心之成立面對障礙，但中漆集團一直在進行新型油漆及塗料產品之研發工作。於年內，中漆集團不斷發明新型油漆及塗料產品，以及新型及改良型油漆及塗料配方。中漆集團購買機器及設備以供產品開發之用。由於新研發中心尚未就緒，此等機器及設備已暫時放置在中漆集團於中國內地之其他生產設施，並將於新研發中心成立後運往新研發中心。於年內，此等機器已用於生產。預計中漆集團將於二零二二年六月三十日或之前覓得合適之辦公場所並成立新研發中心。

考慮到目前中國內地房地產業去積桿工作所造成之挑戰，以及國際原油價格上漲及原油副產品供應短缺，中漆集團董事對中國內地油漆及塗料行業之經營環境持謹慎態度。

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、酒店及服務式住宅樓宇，以賺取穩定經常性收入及現金流作長線投資用途。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有之投資物業組合由16項(二零二零年：16項)物業組成，總樓面面積達313,884平方呎(「平方呎」)(二零二零年：337,463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、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。

於二零一九年，本集團與本集團之獨立第三方鄧氏賓館(摩理臣山道)有限公司(「鄧氏賓館」)訂立一份租賃協議，將位於香港灣仔、目前用作酒店之投資物業(「灣仔酒店」)租予鄧氏賓館，月租約為1,330,000港元，租期為三年，由二零一九年五月三十一日至二零二二年五月三十日，可選擇按當時之市場價格連續租兩期。鄧氏賓館自二零二一年二月起停止償付灣仔酒店之租金，並於二零二一年六月要求提前終止租賃協議。經過數輪磋商後，於二零二一年十一月八日，本集團與鄧氏賓館簽署一份退租協議，據此，鄧氏賓館承諾向本集團支付二零二一年一月一日至二零二二年五月三十一日(即租賃協議到期日)期間之未付租金，並設有三個月免租期。灣仔酒店已於二零二一年十一月八日移交予本集團。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之收入約為29,550,000港元，而二零二一年則約為31,570,000港元。分類溢利約為45,390,000港元，而二零二零年則錄得分類虧損約為63,370,000港元。分類業績由二零二零年之虧損轉為二零二一年之溢利，主要原因是本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二一年十二月三十一日錄得公平值收益淨額約15,380,000港元，而於二零二零年十二月三十一日則錄得公平值虧損淨額約93,880,000港元。於二零二一年之公平值收益淨額主要源自香港投資物業之升值。有關收益與年內香港之商業、酒店及服務式住宅物業市場之整體市況一致。

於二零二一年十二月三十一日，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601,380,000港元（二零二零年：840,180,000港元），較二零二零年減少28.4%。該減少主要源自本集團投資物業組合於二零二一年之公平值收益淨額增加約15,380,000港元及人民幣資產升值產生之匯兌調整，但由目前用於本集團酒店業務之樓宇在年內重新分類為物業、廠房及設備所涉及約261,500,000港元而被抵銷。

二零二一年之平均出租率維持在95.1%，而二零二零年則為95.8%。穩定的平均出租率主要是由於年內現有客戶續訂租賃協議而達致高續租率所致。二零二一年之總租金收入（包括集團內公司間之租金收入）下降至約34,270,000港元，而二零二零年則約為36,480,000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。

發展中物業

本集團現時持有一塊位於元朗凹頭之土地（「凹頭土地」）。本集團擬將凹頭土地用於文物保育及增設康體文娛場所（包括美術館、收藏品展館及文物教育）以及興建安老院（定義見下文）。本集團已於二零二一年九月三十日根據《城市規劃條例》（香港法例第131章）第16條向城市規劃委員會（「城規會」）提交申請，要求批准(i)保護歷史建築物潘屋；(ii)增設康體文娛場所；及(iii)興建社會福利設施，旨在提供服務長者之安老院（「安老院」）並附帶餐飲場所（「擬建發展項目」）。凹頭土地之總地盤面積約為3,663.9平方米（「平方米」），現建有於一九三四年落成之一級歷史建築一潘屋。潘屋為傳統客家大宅，盡顯清代設計的典雅特色，通常稱為「獅子屋」。其建築設計及環境設置屬「兩堂兩橫」，屋前有一個半月形之風水池塘，展現地方建築之深厚文化底蘊及歷史特色。潘屋佈滿精緻豐富的花草鳥獸和人物等吉祥雕塑、壁畫及灰泥塑，文物價值極高。

根據擬建發展項目，安老院將設有三座非住宅大樓及提供約530個床位。擬建安老院之北樓將有六層，包括地庫、一樓至六樓，而南樓將有五層，包括一樓至五樓。其設計亦包括必要之功能區及房間，如行政辦公室、餐飲區、員工室及其他配套設施。此外，將設有六個停車場，包括一個殘疾人士停車場。潘屋所在地接近凹頭土地的中心。凹頭土地目前於分區計劃中歸類為「未決定用途」及「政府、機構或社區」用途。所有可能發生於未決定用途分區之用途及發展皆需得到城規會之許可。

自一九九七年以來，香港政府推出「照顧長者」的政策方針，以應對因出生率下降及預期壽命延長而帶來的城市人口老化情況。公營及私營機構均有通過經營安老院而提供長者住宿照顧服務。香港政府亦鼓勵非政府機構經營安老院。然而，目前輪候安老院宿位的時間甚長。因此，香港政府於一九九八年引入改善買位計劃（「改善買位計劃」），透過購買私營安老院之宿位而增加長者資助宿位之供應。於改善買位計劃中，參與計劃之私營安老院亦需提高人手比例及人均空間，從而提升服務質素。為確保有真正需要的長者能夠入住資助安老院，社會福利署於二零零零年推出安老服務統一評估機制，為長者配對合適類型的安老院。

二零一七年三月，社會福利署推出「長者院舍住宿照顧服務券（院舍券）試驗計劃」。試驗計劃採用「錢跟人走」的原則，長者可按需要自由選擇及轉換試驗計劃下的安老院。院舍券試驗計劃亦讓負擔能力較低的長者獲得較多政府資助，按長者個人資產及入息定出長者所屬的共同付款級別。院舍券試驗計劃已延長三年，從二零二零年三月至二零二三年三月。

香港政府現正制定一系列前瞻計劃，以應對因人口老化令社區對長者服務需求持續上升的挑戰，包括加快提供及改善安老院之質素。年長的長久病患者增加，加上長者生理機能退化，亦推動香港安老院之住宿照顧服務需求。

香港安老院市場之未來機遇包括：

- 生活水平提高將產生對更高質素之住宿護理服務之需求；
- 香港政府將繼續增加資助安老院舍名額；及
- 延長院舍券試驗計劃之期限將為收費較高之安老院提供讓計劃參與者入住的機會。

隨著安老院之預期發展及對安老院需求之增加，安老院服務可望為社會及本集團帶來顯著得益。

鋼鐵產品貿易

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63.8%。然而，毛利率由二零二零年之0.4%上升至二零二一年之3.5%。由於鋼鐵貿易業務之規模不大，本集團正考慮縮減此項業務營運之規模。

酒店業務

於二零二一年十二月，本集團委聘一間酒店管理公司經營灣仔酒店。該酒店管理公司於經營中小型酒店方面經驗豐富。灣仔酒店已進行翻新及重新裝修工程，其後於二零二二年三月開始試業。因此，本集團之酒店業務尚未產生收入。灣仔酒店之目標客戶包括國際遊客及「宅度假」熱潮下的香港居民。目前，來港旅遊限制導致酒店入住率偏低，並對房價造成不利影響。此外，酒店營運面對前線人手短缺而對其營運帶來之挑戰。

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內地廣東省四會一個墓園項目(「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運。其主要業務為發展、興建、管理及營運墓園。有關墓園提供之主要產品類型為戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。

誠如莊士中國投資有限公司(股份代號：298)截至二零二一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。根據第二期至第五期之現有總規劃，268畝土地將可興建約41,815幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約22,569幅墓地。而第四期至第五期已取得約5.2畝之土地使用權，另外還需取得約119.8畝之土地配額，以興建合共約19,246幅墓地。聚福寶華僑陵園將向當地部門跟進有關餘下之土地使用權。

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於二零二一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。此項股本投資於二零二一年十二月三十一日之公允市值約為41,760,000港元，相比於二零二零年十二月三十一日則約為40,020,000港元。

透過損益反映公平值之金融資產

於二零二一年，本集團劃撥10,000,000港元以投資於上市證券。本集團已委任一名投資基金經理負責該投資基金之運作，藉其對全球金融市場之專業分析及風險管理中獲益。

於二零二一年，本集團於透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之交易中錄得虧損淨額約970,000港元，而透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之公平值收益淨額約為340,000港元。

展望

2019冠狀病毒病疫情爆發至今已足第三年，香港的社會及經濟繼續受到疫情困擾。新的變異株Delta及Omicron令疫情更形嚴峻。政府繼續實施嚴格防疫措施。經濟及社會在醫療服務的供應到食品供應，以至公共交通等幾乎各方面均要面對不同程度之中斷。

由於房地產銷售倒退及清零政策導致社會厲行嚴格之封鎖措施，預計中國內地之經濟增長將會放緩。此外，俄烏衝突增加經濟陷入衰退之概率，當中尤以歐洲為然。由於投資者急於轉持避險資產，全球股市下挫，美元對其他貨幣的匯價飆升。商品價格上漲、金融制裁及禁止從俄羅斯進口能源之可能性，令本已受2019冠狀病毒病疫情拖累的疲弱經濟更不穩定。本集團已採取各種行動及預防措施，以確保工作環境安全及健康，防止2019冠狀病毒病之傳播。本集團已要求僱員善用網上會議，減少出差。此外，本集團將盡一切可能防止變異株(Delta及Omicron)的傳播，並為僱員提供培訓，讓僱員能夠以安全之方式營運，以維持本集團之業務發展。

中國內地是中漆集團之主要市場。中漆集團仍然面對著眾多挑戰，包括中美之間的緊張貿易局勢持續、匯價波動、原材料供應短缺及本地市場競爭日趨激烈。除了此等挑戰外，中漆集團亦受到中國內地供應鏈中斷導致之原材料價格大幅上漲，以及俄烏衝突引發之國際原油價格大幅上漲的影響。中漆集團之管理層深明持續改進業務營運及盈利能力之重要。因此，中漆集團不僅會維持其核心業務策略，亦會探索以原設備製造方式與中國內地之油漆及塗料製造商合作，以擴大市場佔有率。

另一方面，基於2019冠狀病毒病疫情，中漆集團亦並未於深圳覓得合適之辦公場所所以成立新研發中心。然而，中漆集團不斷發明新的油漆及塗料產品，以及新開發及經改良之油漆及塗料配方。中漆集團亦已購置用於產品開發之機器及設備，並計劃於新研發中心成立後將有關機器及設備遷至該中心。

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。

於二零二二年，香港經濟預計將繼續逐步復甦。然而，鑑於Omicron疫情之最新發展，目前實施的嚴格防疫措施打擾經濟活動，導致企業結業，變數仍存。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。

繼二零二一年經濟逐步復甦後，預計香港樓市將於二零二二年逐步恢復。由於有望與中國內地恢復通關，香港零售業或會慢慢回升。因此，二零二二年之總租賃量亦可能改善。

香港之酒店業務主要受到2019冠狀病毒病疫情及政府嚴格的隔離措施影響。酒店業正面對旅客減少及人手短缺的挑戰。長遠而言，隨著疫情穩步改善，嚴格檢疫限制將逐漸放寬。待重新通關後，遊客數量將會回升，為酒店業務帶來利好效應。

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，本集團擬將劃定資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20,630,000港元，而去年則錄得股東應佔虧損約為94,240,000港元。本年度收入約為881,020,000港元，較去年增加12.7%。本年度毛利約為196,130,000港元，較去年減少20.8%。毛利率由二零二零年的31.7%下降9.4個百分點至二零二一年的22.3%。

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838,070,000港元，佔本集團總收入之95.1%。本年度分類收入較去年增加15.5%。然而，油漆及塗料行業正面對整個二零二一年內國際原油價格高企、全球原材料短缺以及全球供應鏈中斷而導致原材料成本高昂之重重挑戰。生產成本之增幅無法通過提高售價而得到補償。因此，毛利率下降10.5個百分點，由二零二零年的30.3%下降至二零二一年的19.8%。本年度分類虧損約為57,400,000港元，較二零二零年分類虧損約6,720,000港元顯著增加752.7%。分類虧損顯著增加，主要是由於毛利率下降所致。

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29,550,000港元，佔本集團總收入的3.4%。本年度錄得分類溢利約45,390,000港元，而去年則錄得分類虧損約63,370,000港元。分類溢利顯著增加，主要由於並無二零二零年之投資物業公平值虧損淨額約93,880,000港元以及於本年度錄得投資物業之公平值收益淨額約15,380,000港元所致。

鋼鐵產品貿易

鋼鐵業務錄得收入13,400,000港元，佔本集團總收入的1.5%。本年度收入較去年減少63.8%，原因為年內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750,000港元，而去年則約為340,000港元。毛利率由二零二零年的0.4%上升至二零二一年的3.5%。

酒店業務

由於本集團於二零二一年底開展酒店業務，此業務分類尚未產生收入。

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790,410,000港元（二零二零年：687,150,000港元）及約90,610,000港元（二零二零年：94,360,000港元）。

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金一般來自內部資金及銀行借貸。於二零二一年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為455,160,000港元，於二零二零年十二月三十一日則約為502,120,000港元。於二零二一年十二月三十一日，現金及銀行結餘（包括結構性存款及已抵押存款）約為497,470,000港元，於二零二零年十二月三十一日則約為510,660,000港元。於二零二一年十二月三十一日之銀行借貸約為269,210,000港元，於二零二零年十二月三十一日則約為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十二月三十一日之銀行借貸總額中，約269,210,000港元（100%）須於一年內償還。

本集團於二零二一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17.4%，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1.55倍，於二零二零年十二月三十一日則為1.75倍。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，二零二一年存貨周轉日數¹為44日，而二零二零年為54日。應收貿易賬款及票據周轉日數²由二零二零年的184日上升至二零二一年的187日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二一年十二月三十一日之股東資金約為1,546,000,000港元，於二零二零年十二月三十一日則約為1,584,670,000港元。於二零二一年十二月三十一日之每股資產淨值為0.88港元，於二零二零年十二月三十一日則為0.91港元。於二零二一年十二月三十一日之每股股東資金為0.81港元，於二零二零年十二月三十一日則為0.83港元。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，並無動用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，而於二零二零年十二月三十一日則已動用約8,600,000港元。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值合共約520,810,000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、投資物業及現金存款以及附屬公司股份已作為銀行借貸、履約保證金和應付票據之抵押品。於二零二一年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為189,210,000港元(二零二零年十二月三十一日：約219,690,000港元)，而於二零二一年十二月三十一日之應付票據約為136,500,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,600,000港元)。

¹ 存貨周轉日數是根據存貨之年結結餘除以銷售成本，再乘以365日(二零二零年十二月三十一日：366日)計算。

² 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之年結結餘除以收入，再乘以365日(二零二零年十二月三十一日：366日)計算。

資金管理

資金及庫務政策

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

外幣風險

本集團之現金、銀行結餘以及銀行借貸主要以港元、人民幣及美元計值。本集團之業績會因港元、人民幣及美元之間之匯率波動而受到影響。本集團於二零二一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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團投資合共約18,320,000港元（二零二零年：30,370,000港元）以購入物業、廠房及設備。

人力資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之員工數目為757名（二零二零年十二月三十一日：809名）。本年度之員工成本（不包括董事酬金）約為142,450,000港元，去年則約為141,860,000港元。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

主要風險及不明朗因素財務風險

利率風險

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

匯率風險

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

信貸風險

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

業務風險

市場風險

市場佔有率之流失為本集團面對之市場風險。本集團於香港及中國內地之核心市場面對之競爭日益激烈。倘因未能應對香港及中國內地之變化而使到業務落入競爭對手手上，本集團之財務狀況或會受到不利影響。本集團擁有專業之銷售及市場推廣團隊，並致力以具競爭力之定價政策及優質環保和安全油漆及塗料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，為本集團之油漆及塗料業務推行環境工作：

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

遵守相關法規

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

有關衍生訴訟之最新資料

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

所持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文所披露者外，於截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日後並無發生重要之期後事項。

買賣或贖回本公司股份

本年度，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

審核委員會之審閱

董事會之審核委員會已經與本公司外聘核數師安永會計師事務所(「安永」)舉行會議，並已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度業績。

獨立核數師審閱初步業績公佈

安永認為初步業績公佈所載有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載金額一致。安永就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，安永亦無對初步業績公佈提供任何保證。

企業管治

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則之守則條文，惟本公司非執行董事及本公司獨立非執行董事之委任並無指定任期。根據本公司之公司細則，彼等須遵守至少每三年輪值告退一次之規定。董事會認為此項規定同樣能達到指定任期之所擬達成之目標。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則載列之所需標準（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
林定波

香港，二零二二年三月三十日

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