



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)

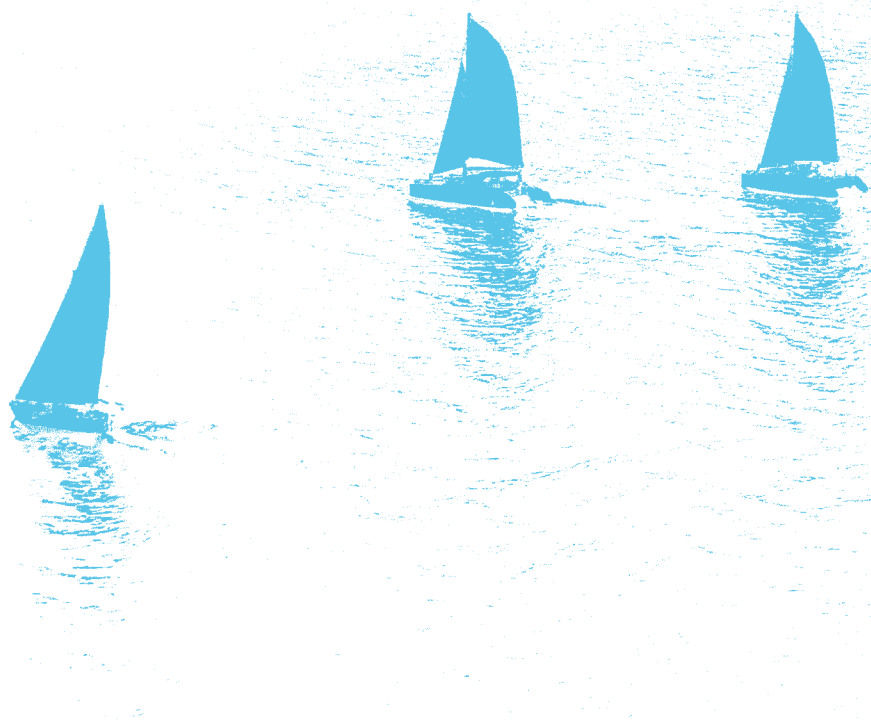
中 期 報 告

2 0 2 2



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	38



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
張玉林
胡匡佐

獨立非執行董事

高國輝
黃德銳
張曉京
林瑩如
鄭偉波

審核委員會

高國輝(主席)
黃德銳
胡匡佐

薪酬委員會

高國輝(主席)
林定波
黃德銳

提名委員會

高國輝(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
香港夏慤道16號遠東金融中心17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
南洋商業銀行有限公司

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二一年同期之比較數額。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

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	3	319,942	432,665
銷售成本		(251,814)	(323,659)
毛利		68,128	109,006
其他收入及收益淨額	3	9,130	9,714
銷售及分銷開支		(46,470)	(52,127)
行政開支		(70,110)	(68,083)
其他開支淨額		(11,677)	(10,079)
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	10	(5,198)	15,539
融資費用	4	(3,005)	(2,814)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		944	806
除稅前溢利／(虧損)	5	(58,258)	1,962
所得稅開支	6	(554)	(1,764)
期內溢利／(虧損)		(58,812)	198
應佔：			
母公司擁有人		(46,080)	4,292
非控股權益		(12,732)	(4,094)
		(58,812)	198
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	(2.42)港仙	0.23港仙

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	(58,812)	198
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	(41,020)	7,268
期內其他全面收益／(虧損)	(41,020)	7,268
期內全面收益／(虧損)總額	(99,832)	7,466
應佔：		
母公司擁有人	(79,269)	10,163
非控股權益	(20,563)	(2,697)
	(99,832)	7,466



簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	509,011	514,808
投資物業	10	583,928	601,378
發展中物業		28,000	28,000
按金		309	282
使用權資產		97,009	97,770
於一間聯營公司之權益		1,927	2,722
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		47,987	47,987
購買物業、廠房及設備之按金		4,645	4,850
退休金計劃資產淨值		5,548	5,548
遞延稅項資產		17,731	18,503
非流動資產總值		1,296,095	1,321,848
流動資產			
存貨		66,256	82,082
應收貿易賬款及票據	11	400,456	452,113
預付款項、按金及其他應收賬款		77,702	81,280
透過損益反映公平值之金融資產		4,449	6,418
已抵押存款		34,890	42,308
現金及現金等值項目		338,443	455,165
流動資產總值		922,196	1,119,366
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	259,146	352,404
其他應付賬款及應計費用		70,212	85,232
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		285,029	269,207
租賃負債		2,602	2,781
應付稅項		11,241	11,741
流動負債總值		631,030	724,165
流動資產淨值		291,166	395,201
總資產減流動負債		1,587,261	1,717,049

簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	5,430	746
遞延稅項負債	32,694	33,369
遞延收入	808	1,002
非流動負債總值	38,932	35,117
資產淨值	1,548,329	1,681,932
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,238,286	1,355,629
非控股權益	1,428,655	1,545,998
	119,674	135,934
權益總額	1,548,329	1,681,932



簡明綜合權益變動表

截至二零二二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	撥入盈餘 (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
	於二零二二年一月一日	190,369	88,970	182,167	61,049	7,523	24,391	(178,392)	22,603	1,147,318	1,545,998	135,934
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(46,080)	(46,080)	(12,732)	(58,812)
期內其他全面虧損：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(33,189)	-	-	-	(33,189)	(7,831)	(41,020)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(33,189)	-	-	(46,080)	(79,269)	(20,563)	(99,832)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,303	4,303
已宣派及派付二零二一年末期股息	-	-	(38,074)	-	-	-	-	-	-	(38,074)	-	(38,074)
於二零二二年六月三十日	<u>190,369</u>	<u>88,970[†]</u>	<u>144,093[†]</u>	<u>61,049[†]</u>	<u>7,523[†]</u>	<u>(8,798)[†]</u>	<u>(178,392)[†]</u>	<u>22,603[†]</u>	<u>1,101,238[†]</u>	<u>1,428,655</u>	<u>119,674</u>	<u>1,548,329</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											非控股權益	權益總額
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	撥入盈餘 (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*	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	權益 (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)	
於二零二二年六月三十日	<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>	

* 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1,238,286,000港元（二零二一年六月三十日：1,366,392,000港元）。



簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (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／(虧損)	(30,790)	6,273
存貨減少／(增加)	12,592	(19,559)
應收貿易賬款及票據減少／(增加)	33,965	(20,919)
預付款項、按金及其他應收賬款減少	1,417	3,903
透過損益反映公平值之金融資產減少／(增加)	2,050	(7,412)
應付貿易賬款及票據減少	(80,711)	(1,790)
其他應付賬款及應計費用減少	(12,755)	(24,409)
匯兌調整	2,113	(762)
經營所用現金	(72,119)	(64,675)
已付利息	(2,847)	(2,804)
租賃付款之利息元素	(85)	(59)
退回／(已付)海外稅項	135	(808)
已付香港利得稅	-	(1,143)
經營業務所用現金流量淨額	(74,916)	(69,489)
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(2,738)	(7,383)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	309	147
已收利息	1,628	1,589
已收一間聯營公司股息	1,581	1,149
已收透過損益反映公平值之金融資產之股息	132	-
購買物業、廠房及設備和投資物業之已付按金	(16,443)	(1,649)
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)淨額	5,775	(5,398)
投資業務所用現金流量淨額	(9,756)	(11,545)

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	206,421	104,111
償還銀行貸款	(190,599)	(96,255)
已派付股息	(38,074)	(38,074)
已付非控股權益之股息	-	(2,500)
租賃付款之本金部份	(1,713)	(2,083)
融資業務所用現金流量淨額	(23,965)	(34,801)
現金及現金等值項目減少淨額	(108,637)	(115,835)
期初現金及現金等值項目	455,165	502,124
匯率變動影響淨額	(8,085)	1,687
期終現金及現金等值項目	338,443	387,976
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	157,702	201,941
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	180,741	186,035
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目	338,443	387,976



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(「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二零二一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3號之修訂
香港會計準則第16號之修訂
香港會計準則第37號之修訂
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

提述概念框架
物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
虧損合約－履行合約之成本
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

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3號修訂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。本集團已對二零二二年一月一日或之後發生之業務合併前瞻地應用該等修訂。由於期內之業務合併並無產生屬於該等修訂範圍內之或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 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。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在二零二一年一月一日或之後可供使用之物業、廠房及設備的過程中並無出售所生產之項目，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 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。本集團已對於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任之合約前瞻地應用該等修訂以及並無識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策(續)

- (d) 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。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。本集團已對二零二二年一月一日或之後修改或交換之金融負債前瞻地應用該等修訂。由於期內並無修改本集團之金融負債，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
 - 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。此舉消除於應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。

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五個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括透過中漆集團有限公司(「中漆」，連同其附屬公司統稱「中漆集團」)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、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)

	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	酒店業務 (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
截至二零二二年六月三十日止六個月						
分類收入：						
向外界客戶之銷售	310,152	8,127	636	1,027	-	319,942
分類間之銷售	-	2,363	-	-	-	2,363
其他收入及收益	5,950	2,338	15	300	(1,461)	7,142
	<u>316,102</u>	<u>12,828</u>	<u>651</u>	<u>1,327</u>	<u>(1,461)</u>	<u>329,447</u>
對賬：						
分類間之銷售對銷						(2,363)
總額						<u>327,084</u>
分類業績	(48,243)	4,007	(130)	(3,153)	(1,811)	(49,330)
對賬：						
分類間之業績對銷						(45)
利息收入						1,988
融資費用						(3,005)
企業及其他未分配開支						(7,866)
除稅前虧損						<u>(58,258)</u>
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	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>-</u>	<u>(892)</u>	<u>458,830</u>
對賬：						
分類間之銷售對銷						(2,358)
總額						<u>456,472</u>
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						<u>1,962</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	酒店業務 (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
於二零二二年六月三十日						
分類資產	1,041,980	622,277	16,410	285,048	56,243	2,021,958
對賬：						
分類間之應收賬款對銷						(789)
企業及其他未分配資產						197,122
資產總值						2,218,291
分類負債	585,955	72,985	329	9,412	147	668,828
對賬：						
分類間之應付賬款對銷						(789)
企業及其他未分配負債						1,923
負債總值						669,962
於二零二一年十二月三十一日						
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						233,504
資產總值						2,441,214
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						3,280
負債總值						759,282



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	酒店業務 (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
截至二零二二年六月三十日止六個月						
分類資本支出：						
資本支出	17,801	-	-	1,378	-	19,179
企業及其他未分配資本支出						2
						<u>19,181*</u>
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>

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

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
銷售油漆產品	310,152	403,797
銷售鋼鐵產品	636	13,063
酒店營運	1,027	-
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	8,127	15,805
	<u>319,942</u>	<u>432,665</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

	製漆產品 (未經審核) 千港元	鋼鐵產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
截至二零二二年六月三十日止六個月				
分類				
銷售工業產品	310,152	636	–	310,788
酒店營運	–	–	1,027	1,027
	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
地域市場				
香港	36,790	–	1,027	37,817
中國內地	273,362	636	–	273,998
	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
總客戶合約收入	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
收入確認之時間性				
於某時點轉移之貨品	310,152	636	–	310,788
於一段時間履行之服務	–	–	1,027	1,027
	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
截至二零二一年六月三十日止六個月				
分類				
銷售工業產品	403,797	13,063	–	416,860
酒店營運	–	–	–	–
	<u>403,797</u>	<u>13,063</u>	<u>–</u>	<u>416,860</u>
地域市場				
香港	34,959	–	–	34,959
中國內地	368,838	13,063	–	381,901
	<u>403,797</u>	<u>13,063</u>	<u>–</u>	<u>416,860</u>
總客戶合約收入	<u>403,797</u>	<u>13,063</u>	<u>–</u>	<u>416,860</u>
收入確認之時間性				
於某時點轉移之貨品	403,797	13,063	–	416,860
於一段時間履行之服務	–	–	–	–
	<u>403,797</u>	<u>13,063</u>	<u>–</u>	<u>416,860</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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (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	1,988	1,357
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之股息收入	132	62
政府補助金*	1,313	3,025
政府補貼^	1,364	-
確認遞延收入	155	153
租金收入	2,013	2,675
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	221	105
匯兌差額淨額	206	356
提前終止租賃協議之退回收入	2,297	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/(虧損)淨額	(423)	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	(351)	(1,515)
其他	215	689
	9,130	9,714

* 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或然事項。

^ 截至二零二二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「2022保就業」計劃及「酒店業支援計劃」批出。並無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	2,920	2,755
租賃負債之利息	85	59
	3,005	2,814

簡明綜合財務報表附註

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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	251,814	323,659
物業、廠房及設備折舊	15,439	12,725
使用權資產折舊	3,677	3,867
將存貨撇減／(撥回)至可變現淨值淨額#	160	(393)
應收貿易賬款及票據減值撥備／(撥回撥備)淨額*	(795)	3,260
持作買賣之透過損益反映公平值之金融資產之 公平值虧損／(收益)淨額	423	(218)
員工解僱費用*	6,663	–
以股權結算的購股權開支	4,303	–
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	351	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	(132)	(62)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(221)	(105)
撤銷物業、廠房及設備項目*	2	216
匯兌差額淨額*	(206)	(356)

* 該等結餘的收益在未經審核簡明綜合損益表列入「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」。

該結餘在未經審核簡明綜合損益表列入「銷售成本」。

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(截至二零二一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%(截至二零二一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%(截至二零二一年六月三十日止六個月：15%)的較低中國企業所得稅稅率。

應佔一間聯營公司之稅項187,000港元(截至二零二一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「應佔一間聯營公司溢利及虧損」。

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二零二二年六月三十日止六個月虧損46,080,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利4,292,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(截至二零二一年六月三十日止六個月：1,903,685,690股)計算。

由於尚未行使之購股權對所呈列之每股基本虧損金額有反攤薄影響，因此並無對截至二零二二年六月三十日止六個月所呈列之每股基本虧損金額作出有關攤薄之調整。由於本集團於截至二零二一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，因此並無對截至二零二一年六月三十日止六個月所呈列之每股基本虧損金額作出有關攤薄之調整。



簡明綜合財務報表附註

8. 股息

於二零二二年六月二日舉行的股東週年大會上，本公司股東（「股東」）批准分派截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.0港仙（截至二零二零年十二月三十一日止年度：2.0港仙），總額約38,074,000港元（截至二零二零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二零二二年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團以18,400,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：8,728,000港元）之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共88,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：42,000港元）之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初之賬面值	601,378	840,182
公平值收益／(虧損)淨額	(5,198)	15,378
轉撥自購買物業、廠房及設備和投資物業之按金 匯兌調整	-	(261,500)
	(12,252)	7,318
於期／年結之賬面值	583,928	601,378

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）於二零二二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	
				二零二二年 六月三十日	二零二一年 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)	23港元至 72港元	23港元至 80港元
			資本化比率	2.1%至2.6%	2.2%至2.7%
位於香港之服務式住宅	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	36港元至 97港元	36港元至 94港元
			資本化比率	2.4%	2.4%
位於中國內地之商業物業	第三級	市場比較法	當時市場售價 (每平方英尺)	17,997港元至 48,351港元	17,900港元至 47,200港元
			收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣198元至 人民幣248元
位於中國內地之工業物業	第三級	市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣6,596元至 人民幣45,896元	人民幣6,700元至 人民幣50,600元
			收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣12元至 人民幣47元
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	5.5%至8.5%	5.5%至9.0%
			市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣10,053元至 人民幣59,261元
位於中國內地之住宅物業	第三級	市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣10,053元至 人民幣59,261元	人民幣9,200元至 人民幣62,600元
			資本化比率	2.0%至3.5%	2.5%至3.5%

於截至二零二二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(截至二零二一年六月三十日止六個月：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)。



簡明綜合財務報表附註

10. 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 (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
於二零二二年一月一日						
之賬面值	181,500	138,700	98,545	109,957	72,676	601,378
公平值收益/(虧損)淨額	(1,700)	(2,000)	(1,275)	585	(808)	(5,198)
匯兌調整	-	-	(4,293)	(4,792)	(3,167)	(12,252)
	<u>179,800</u>	<u>136,700</u>	<u>92,977</u>	<u>105,750</u>	<u>68,701</u>	<u>583,928</u>
於二零二二年六月三十日						
之賬面值	179,800	136,700	92,977	105,750	68,701	583,928

11. 應收貿易賬款及票據

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

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

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	171,956	201,986
超過三個月但於六個月內	63,720	125,489
超過六個月	164,780	124,638
	<u>400,456</u>	<u>452,113</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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	163,726	328,097
超過三個月但於六個月內	88,920	24,265
超過六個月	6,500	42
	259,146	352,404

應付貿易賬款及票據為無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二二年六月三十日，總賬面值為113,445,000港元(二零二一年十二月三十一日：136,543,000港元)之應付票據乃以33,018,000港元(二零二一年十二月三十一日：40,963,000港元)之定期存款作抵押。

13. 購股權計劃

本公司之購股權計劃

二零一二年計劃

根據於二零一二年六月二十八日舉行之本公司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。

二零一二年計劃已由本公司根據於二零二二年六月二日舉行之本公司股東特別大會上通過之決議案終止。進一步詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十八日之通函。截至二零二二年及二零二一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。

二零二二年計劃

根據於二零二二年六月二日舉行之本公司股東特別大會通過之決議案，新購股權計劃(「二零二二年計劃」)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，否則二零二二年計劃將自二零二二年六月二日起十年內繼續有效及生效，其後不會再發行購股權，惟二零二二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二零二二年四月二十八日之通函。

二零二二年計劃將於二零三二年六月一日屆滿。截至二零二二年六月三十日止六個月，並無根據二零二二年計劃授出任何購股權。

中漆之購股權計劃

於二零二二年六月十五日，可認購合共80,000,000股中漆每股面值0.10港元之新股份之80,000,000份購股權乃根據中漆於二零二零年六月四日(「採納日期」)採納之購股權計劃(「中漆計劃」)而授予三名中漆董事及五名中漆集團僱員。中漆採納中漆計劃是旨在吸引及留住中漆集團之僱員以及其他對中漆集團作出貢獻之合資格人士(包括但不限於中漆之執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、中漆集團任何成員公司之貨品或服務之任何供應商及任何客戶)而提供獎勵。除非經股東大會決議案或由中漆董事會終止，否則中漆計劃將自二零二零年六月四日起十年內有效及生效，其後不會再發行購股權，惟中漆計劃之條文在其他各方面仍然全面有效。

於二零二二年六月十五日授出之股權結算購股權自授出日期起4年內歸屬，其中50%之購股權於授出日期即時歸屬、20%之購股權將在二零二三年六月十四日歸屬、10%之購股權將在二零二四年六月十四日歸屬、10%之購股權將在二零二五年六月十四日歸屬，而10%之購股權將在二零二六年六月十四日歸屬。該等購股權可按每股0.335港元行使，並必須於授出日期起計5年內行使，如不行使，購股權將告失效。

簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

按中漆計劃及中漆任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時，可能發行之股份最高上限數目合共不得超過中漆於採納日期已發行股份總數之10%。於要約日期前任何十二個月期間，已發行及因根據中漆計劃及中漆任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而可能須予發行之最高股份數目(以及於其後註銷之有關股份)，不得超逾於要約日期已發行股份數目之1%。倘任何進一步授出購股權超逾該1%限制，則中漆須刊發通函並經中漆股東於股東大會上批准。

根據中漆計劃及中漆或其任何附屬公司之任何其他購股權計劃授予中漆董事、高級行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人之購股權須由中漆獨立非執行董事(不包括屬購股權承授人的中漆獨立非執行董事)批准。此外，於截至要約日期止12個月期間(包括當日)，授予中漆主要股東或中漆獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人之任何購股權，倘合共超逾中漆於要約日期已發行股份之0.1%，而按中漆股份於要約日期之收市價計算的總值超逾5,000,000港元，則須先由中漆股東於股東大會批准。

購股權授出要約須不遲於授出日期後21天接納。承授人於接納授出購股權之要約時，須向中漆支付之金額為每份購股權1.00港元。行使購股權的期限將由中漆董事會全權酌情決定。

購股權之行使價由中漆董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：(i)於有關購股權要約日期根據聯交所日報表所載之中漆股份收市價；(ii)緊接有關購股權要約日期前五個營業日根據聯交所日報表所載之中漆股份平均收市價；及(iii)中漆股份之面值。

購股權並無賦予持有人收取有關股息或於任何中漆股東大會投票之權利。

下文概述截至二零二二年六月三十日根據中漆計劃授出之購股權變動詳情：

	授出日期	行使期 (附註)	每股行使價 港元	購股權數目				
				於二零二二年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	註銷/失效	於二零二二年 六月三十日 尚未行使
中漆之董事	二零二二年六月十五日	二零二二年 六月十五日至 二零二七年 六月十四日	0.335	-	30,000,000	-	-	30,000,000
中漆集團之僱員	二零二二年六月十五日	二零二二年 六月十五日至 二零二七年 六月十四日	0.335	-	50,000,000	-	-	50,000,000
總計				-	80,000,000	-	-	80,000,000

簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

附註：

向每位承授人授出之購股權均設有歸屬期，將按下文所述可予行使：

- (a) 50%之購股權已在購股權授出日期(即二零二二年六月十五日)歸屬並將於二零二二年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- (b) 20%之購股權將在購股權授出日期起計滿一週年前一日(即二零二三年六月十四日)歸屬並將於二零二三年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- (c) 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿兩週年前一日(即二零二四年六月十四日)歸屬並將於二零二四年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- (d) 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿三週年前一日(即二零二五年六月十四日)歸屬並將於二零二五年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；及
- (e) 餘下之10%購股權將在購股權授出日期起計滿四週年前一日(即二零二六年六月十四日)歸屬並將於二零二六年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使。

截至二零二二年六月三十日止六個月，根據中漆計劃授出之購股權並無被行使、註銷或失效。

中漆於二零二二年六月十五日授出之購股權之公平值為8,417,000港元(每股面值0.1港元)(二零二一年六月三十日：無)，其中中漆集團於截至二零二二年六月三十日止六個月確認購股權開支4,303,000港元(二零二一年六月三十日：無)。

截至二零二二年六月三十日止六個月授予以以股權結算之購股權之公平值是於考慮到授予購股權之條款及條件後，於授予日期使用二項式期權定價模型(「該模型」)估計。該模型是估計期權公平值之常用模型之一。購股權之價值隨著若干主觀假設之不同變量而變化。所採納之變量之任何變化均可能對期權之公平值之估計產生重大影響。下表列出對該模型所使用之輸入數據。

股息率(%)	1.483
預期波幅(%)	35.732
無風險利率(%)	3.172
期權之合約年期(年)	5
提前行使行為(%)	行使價之220及280
行使價(每股港元)	0.335

於計算公平值時概無加入已授購股權之其他特點。

於報告期結算日，中漆根據中漆計劃有80,000,000份購股權尚未行使。根據中漆之現行資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致發行80,000,000股額外中漆普通股及產生26,800,000港元之額外股本(未扣除發行開支)。

於該等財務報表批准日期，中漆於中漆計劃項下有80,000,000份尚未行使之購股權，佔該日中漆已發行股份的8%。



簡明綜合財務報表附註

14. 資本承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	2,962	3,822

15. 關連方交易

(a) 與關連方的未償還結餘

- (i) 於二零二二年六月三十日，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(二零二一年十二月三十一日：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) 於二零二二年六月三十日，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158,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)，乃關於應收股息。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,843	1,858
退休後福利	18	18
以股權結算的購股權開支	538	-
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	2,399	1,876

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

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，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。

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：

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。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。

下表為指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資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 少數股權折讓	折讓越高，公平值越低 折讓越高，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	
於二零二二年六月三十日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	47,687	47,987
透過損益反映公平值之金融資產	4,449	-	-	4,449
	4,449	300	47,687	52,436
	活躍市場之 報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	47,687	47,987
透過損益反映公平值之金融資產	6,418	-	-	6,418
	6,418	300	47,687	54,405

第三級公平值計量於期內之變動如下：

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (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	47,687	47,676

按公平值計量之負債：

本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二二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(截至二零二一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二零二二年八月三十日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論及分析

本集團主要從事物業投資業務、酒店業務、鋼鐵產品貿易業務，以及透過中漆集團從事油漆及塗料業務。本集團亦持有若干股本及證券作投資用途，並於香港擁有一幅持作重建之土地。有關油漆及塗料業務之進一步資料亦載於中漆截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年首六個月期間」）之中期報告。

業務回顧

於二零二二年首六個月期間，本集團錄得股東應佔虧損為46,080,000港元，而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」）則錄得股東應佔溢利4,290,000港元。本集團於二零二二年首六個月期間錄得虧損，主要是由於以下各項之合併影響：(a)本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二二年六月三十日錄得公平值虧損淨額約為5,200,000港元，而於二零二一年六月三十日則錄得公平值收益淨額約15,540,000港元；及(b)中漆集團於二零二二年首六個月期間錄得虧損50,380,000港元。

計及中漆集團產生之收入，本集團於二零二二年首六個月期間之收入為319,940,000港元，較二零二一年首六個月期間之432,670,000港元減少26.1%。本集團於二零二二年首六個月期間之毛利為68,130,000港元，較二零二一年首六個月期間之109,010,000港元減少37.5%。本集團之收入及毛利減少，主要是由於二零二二年首六個月期間中漆集團之收入減少及毛利相應減少所致。

中漆集團油漆及塗料業務之收入佔本集團於二零二二年首六個月期間之收入的96.9%，而於二零二一年首六個月期間則佔93.3%。

油漆及塗料業務

一般行業背景

於二零二二年上半年，中國內地多個行業之增長普遍較二零二一年上半年放緩，此主要由於並無二零二一年上半年經濟出現強勁反彈之效應，以及自二零二二年三月以來中國內地部份地區實施嚴格之封控措施，影響工業生產及阻礙供應鏈之物流流動。根據中國國家統計局（「國家統計局」）之數據，二零二二年上半年中國內地之國內生產總值增長率較二零二一年上半年之12.7%下降10.2個百分點至2.5%。中國經濟於二零二二年上半年並無出現任何強勁復甦；加上二零二二年上半年中國內地不同省市為防止2019冠狀病毒病的傳播而反覆封城，導致二零二二年第一季度國內生產總值增長累計下降13.5個百分點至4.8%，二零二二年第二季度則下降7.5個百分點至0.4%。此外，根據香港政府統計處的數據，香港之本地生產總值於二零二二年第一季度下降3.9%，預計二零二二年第二季度將繼續下降1.3%。

由於自二零二二年三月以來中國內地部份地區實施嚴格之封控措施，以及中國內地樓市之調整，經濟乏力導致中國內地對油漆及塗料產品之需求持續疲弱，尤其是(i)房地產行業；(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。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務(續)

一般行業背景(續)

就中國內地房地產行業而言，二零二二年上半年在建工程項目之累計施工面積減少2.8%，而二零二一年上半年則增加10.2%。此外，二零二二年上半年累計竣工面積減少21.5%，二零二一年上半年則增加25.7%。

中國內地製造業方面，二零二二年上半年平均產能利用率下降2.5%，而二零二一年上半年則增長6.8%。其中，二零二二年上半年汽車界別以及電氣機械及設備製造界別之平均產能利用率分別下降5.5%及4.8%，而二零二一年上半年則分別增長9.4%及7.7%。

二零二二年上半年建築及裝飾油漆及塗料產品之零售銷售減少2.9%，而二零二一年上半年則增加32.9%。用於傢具商品(包括傢具製造用途)之油漆及塗料產品之零售銷售於二零二二年上半年減少9.0%，而二零二一年上半年則增加30.0%。二零二二年上半年，原油價格仍持續高企。同時，其他數間油漆及塗料製造商制定進取的定價策略，通過提供大幅折扣以吸引中國內地及香港之批發分銷商及零售分銷商。於二零二二年三月，中國塗料工業協會發佈二零二二年首個中國內地塗料行業利潤預警，促請業界密切注視收入、利潤等經營狀況，並根據市場變化以及原材料之上游供應及價格波動調整經營策略。

香港樓市方面，二零二二年上半年之住宅及非住宅建築單位之買賣協議宗數自50,336個單位減少34.8%至32,828個單位，而二零二一年上半年則錄得53.7%之升幅。

分類業績

中漆集團於二零二二年首六個月期間之收入減少23.2%至310,150,000港元，而二零二一年首六個月期間則為403,800,000港元。中漆集團於二零二二年首六個月期間之毛利較二零二一年首六個月期間之92,320,000港元減少32.3%至62,500,000港元。於二零二二年首六個月期間之分類虧損為48,240,000港元，而二零二一年首六個月期間則為14,660,000港元。中漆集團於二零二二年首六個月期間之虧損增加，主要是因為以下因素所致：

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減少

於二零二二年首六個月期間，中漆集團來自中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商之收入較二零二一年首六個月期間顯著減少39.7%至104,190,000港元。根據國家統計局有關二零二二年上半年中國內地房地產行業之信息，與二零二一年上半年相比，在建工程項目之累計施工面積減少2.8%，而累計竣工面積則減少21.5%。新建住宅及商業物業項目延遲之原因包括：(i)中國內地反覆出現之2019冠狀病毒病疫情造成之負面影響，導致數個地區(特別是上海)實施封控，影響物流安排及運輸；(ii)由於中國政府持續去槓桿化，中國內地之房地產開發商經歷房地產市場下滑；及(iii)供應短缺令建築材料價格上漲。

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(續)

於二零二二年上半年，中國內地數家領先的房地產開發商之預售面積錄得32%至59%之顯著下降。隨著市場環境變化，以及大多數公司致力提高品牌及網絡競爭力以擴大客戶群，中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商之收入將難免減少。

對中國內地之批發分銷商及零售分銷商之銷售顯著減少

於二零二二年首六個月期間，中漆集團來自中國內地批發分銷商及零售分銷商之收入較二零二一年首六個月期間減少23.5%。此主要是由於二零二二年首六個月期間中國內地若干地區實施封控。二零二二年三月，深圳發現多宗2019冠狀病毒病個案，並立即進行嚴格封控，公共交通停運，並進行大規模2019冠狀病毒病聚合酶鏈反應(PCR)測試。其後，於華南(特別是廣州及東莞)、華東及華中之數個地區亦發現2019冠狀病毒病的個案，中國政府對此等地方採取類似的嚴格措施。截至二零二二年六月底，上海仍實施自二零二二年四月開始的嚴格封控。此外，中國內地之油漆及塗料行業之激烈競爭亦是導致收入顯著下降之另一因素。

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。鑑於每桶原油價格上升66.0%，自二零二二年三月以來曾高見每桶130美元，原材料價格隨之飆升。此外，原材料供應短缺導致原材料價格進一步上漲。於二零二二年首六個月期間，原材料成本佔中漆集團收入之百分比由67.9%增加1.0%至68.6%。

中漆集團產品之毛利率及毛利

誠如上文所述，由於國際原油價格高企而煉油能力短缺，導致全球原材料供應不足，油漆及塗料行業因此一直面對原材料成本高企之壓力。根據國家統計局之數據，中國內地原油加工量下降6.0%，此亦為導致油漆及塗料行業生產用原材料價格飆升之主要原因之一。於二零二二年首六個月期間，儘管中漆集團多番嘗試調整油漆及塗料產品之售價，但此等價格調整無法抵銷原材料成本之升幅。於二零二二年首六個月期間，中漆集團之收入下降23.2%，而毛利率下降11.8%。於二零二二年首六個月期間，中漆集團之母公司擁有人應佔虧損自二零二一年首六個月期間之16,790,000港元增加至50,380,000港元。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務(續)

銷售及分銷開支以及行政開支

中漆集團於二零二二年首六個月期間之銷售及分銷開支顯著減少10.8%至 46,920,000港元。該減少主要是由於(i)在銷售收入減少23.2%之同時，運輸成本減少18.5%；(ii)二零二二年首六個月期間之廣告及宣傳開支大幅減少18.4%；及(iii)二零二二年首六個月期間之交通費因當時對商業及社交活動之限制而大幅減少25.4%。當中，二零二二年首六個月期間運輸成本相對收入之比率自二零二一年上半年之4.26%增加6.10%至4.52%，此主要是由於中國內地之柴油價格在此段期間內顯著上漲。根據國家發展和改革委員會發佈之國內成品油價格調整公告，二零二二年首六個月期間內每月平均柴油價格按年上升30%。

中漆集團於二零二二年首六個月期間之行政開支較二零二一年首六個月期間增加7.1%至58,430,000港元。該增加主要是由於二零二二年首六個月期間錄得4,300,000港元之購股權開支(屬非現金開支)。若撇除購股權開支，行政開支較二零二一年首六個月期間略減0.8%。

於中國內地成立新產品研發中心之最新進展

於二零二二年四月，中漆集團於深圳物色到辦公場所以成立新產品研發中心(「新研發中心」)。對該辦公場所之收購已於二零二二年五月以約17,110,000港元之作價完成。中漆集團預期新研發中心將於二零二二年九月啟用。

新研發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。

物業投資業務

投資物業

於二零二二年六月三十日，本集團持有之投資物業組合包括16項物業，總樓面面積達313,884平方呎，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。該16項物業與本集團於二零二一年十二月三十一日所持有之物業相同。於二零二二年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值為583,930,000港元，較二零二一年十二月三十一日之601,380,000港元減少2.9%。投資物業之市值下降主要是因為於二零二二年六月三十日錄得投資物業公平值虧損以及人民幣兌港元之匯價下跌所致。

於二零二二年首六個月期間，物業投資業務之收入為8,130,000港元，而二零二一年首六個月期間則為15,810,000港元。收入顯著減少，是由於與鄧氏賓館(摩理臣山道)有限公司(「鄧氏賓館」，為本集團旗下酒店之租戶)之租賃協議於二零二一年十一月八日提前終止所致。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

投資物業(續)

二零二二年首六個月期間之平均出租率為87.7%而二零二一年首六個月期間為96.7%。該下降主要是由於中國內地一項工業物業之租賃協議到期及不再重續。二零二二年首六個月期間之分類溢利為4,010,000港元，而二零二一年首六個月期間則為28,840,000港元。分類溢利顯著減少，主要是由於在截至二零二二年六月三十日，本集團於香港及中國內地持有之投資物業錄得公平值虧損淨額5,200,000港元，而於二零二一年首六個月期間則為公平值收益15,540,000港元。二零二二年首六個月期間之公平值虧損反映香港及中國內地之住宅、商業、服務式住宅及工業物業市場之整體市況。

於二零二一年十一月八日，本集團與鄧氏賓館訂立一份退租協議，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(即原租賃協議之到期日)期間有關一間位於香港灣仔之酒店(「灣仔酒店」)之未付租金，並設有三個月免租期。直至二零二二年五月之所有未付租金已經結清。灣仔酒店已於二零二一年十一月八日移交予本集團。於二零二一年十二月，本集團委聘一名酒店管理顧問(「營運商」)管理及經營灣仔酒店，為期五年。有關本集團酒店營運之進一步詳情載於下文「酒店業務」一節。

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

本集團自二零零七年以來一直是一幅位於元朗南生圍凹頭之土地(「凹頭土地」)之業主。凹頭土地之地盤面積為3,663.9平方米，乃歸類為本集團之發展中物業，因為本集團十多年來一直致力提交有關凹頭土地之不同重建計劃，當中兼顧到周邊的天然環境及建於其上之潘屋(「潘屋」)的文物價值。潘屋建於1930年代，獲古物諮詢委員會評為一級歷史建築。潘屋為傳統客家大宅，盡顯清代設計的典雅特色。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。基於潘屋之文物價值，凹頭土地上之任何重建項目必須兼顧潘屋之保育、宣揚文物價值及實現能夠產生合理經濟回報及繁榮之商業項目。二零二二年八月，城市規劃委員會之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准本集團於凹頭土地上之重建申請，並允許(a)保育潘屋；(b)建設康體文娛場所；及(c)建設可提供約530個床位之安老院舍及其他相關設施(統稱為「重建項目」)。該許可之有效期為4年，直至二零二六年八月。隨著香港對安老院服務之需求普遍趨升，本公司董事相信重建項目將可讓本集團與整個社會受惠。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

發展中物業(續)

於重建項目中，預計將會有三座非住宅建築，即目前之潘屋及兩座新建築，其中包括安老院及相關設施。潘屋將獲活化，某些用地亦將用作元朗之地區康體文娛設施。本公司董事相信，重建項目將充分善用及釋放凹頭土地之內在經濟價值，並於保育和經濟發展之間取得平衡。

本公司董事正積極考慮重建項目之不同資金及營運建議，並將適時再作公告。

酒店業務

於二零二一年十二月，本集團委任營運商以「君儷酒店」之品牌管理及經營灣仔酒店之日常運作。營運商於管理中小型酒店方面經驗豐富。於完成翻新及重新裝修工程後，君儷酒店已於二零二二年三月開始試業，共有80間客房。於二零二二年首六個月期間，平均可供訂房晚數為53個，基於可供訂房之平均入住率約為80%。由於酒店業務處於起步階段，二零二二年首六個月期間錄得之虧損淨額為3,150,000港元。

君儷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，來港旅遊限制導致客房入住率偏低，並對平均房價造成不利影響。

鋼鐵產品貿易業務

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，鋼鐵產品貿易業務於二零二二年首六個月期間之收入為640,000港元，較二零二一年首六個月期間之13,060,000港元顯著減少95.1%。

然而，毛利率由二零二一年首六個月期間之6.7%上升至二零二二年首六個月期間之27.2%。毛利率上升主要是由於二零二二年首六個月期間之存貨撥回。二零二二年六個月期間之分類虧損為130,000港元，而二零二一年首六個月期間之分類溢利為1,130,000港元，此主要是由於鋼鐵貿易業務之縮減導致收入減少所致。

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

本集團擁有投資控股公司Profitable Industries Limited之12.5%股本權益，該公司則從事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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

其他業務(續)

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資(續)

根據莊士中國投資有限公司(股份代號：298)截至二零二二年三月三十一日止年度之年報所載之資料，聚福寶華僑陵園屬於經營性墓園，土地面積約518畝。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。至於150畝的道路及綠化帶規劃，墓園將按當地部門的要求確定有關安排。於取得上述土地使用權後，部份土地的地盤平整工程已經開始動工，但有居民拒絕遷走及交付部份土地而要求當地政府賠償。於二零二一年七月，墓園與四會市自然資源局訂立補充協議，並獲得當地政府批准延期至二零二二年一月才開始動工，而工程現已展開。

銷售方面，墓園已取得全面營銷執照，不僅可於中國內地銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。墓園將檢討銷售及市場推廣策略，並在品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

透過損益反映公平值之金融資產

自二零二一年以來，本集團劃撥10,000,000港元以投資於上市證券。為借助專業分析及訣竅以及全球金融市場之風險管理所帶來之優勢，本集團已委任一名投資基金經理負責該投資基金之運作。

於二零二二年首六個月期間，該投資錄得上市證券投資之已實現虧損淨額350,000港元及上市證券投資之未實現公平值虧損淨額420,000港元。

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。於二零二二年六月三十日之現金及現金等值項目為338,440,000港元，於二零二一年十二月三十一日則為455,170,000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。於二零二二年六月三十日，現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)為373,330,000港元，於二零二一年十二月三十一日則為497,470,000港元。

於二零二二年六月三十日之銀行借貸為285,030,000港元，於二零二一年十二月三十一日則為269,210,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二二年六月三十日之銀行借貸總額為285,030,000港元(100.0%)並須於一年內償還。

本集團之現金及銀行結餘以及銀行借貸主要以港元及人民幣計值。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。本集團於二零二二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。



管理層討論及分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資料(續)

本集團於二零二二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20.0%，於二零二一年十二月三十一日則為17.4%。本集團於二零二二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1.46倍，於二零二一年十二月三十一日則為1.55倍。

二零二二年首六個月期間之存貨周轉日數¹為48日，而二零二一年首六個月期間為56日。二零二二年首六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為227日，而二零二一年首六個月期間為173日。應收貿易賬款及票據周轉日數增加，主要由於收入減少及逾期逾六個月之應收貿易賬款增加所致。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二二年六月三十日之股東資金為1,428,660,000港元，於二零二一年十二月三十一日則為1,546,000,000港元。於二零二二年六月三十日之每股資產淨值為0.81港元，而於二零二一年十二月三十一日為0.88港元。於二零二二年六月三十日之每股股東資金為0.75港元，而於二零二一年十二月三十一日為0.81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

於二零二二年六月三十日及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。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，賬面淨值合共602,590,000港元(二零二一年十二月三十一日：520,810,000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。於二零二二年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額為285,030,000港元，於二零二一年十二月三十一日則為189,210,000港元，於二零二二年六月三十日之租賃負債為50,000港元，而於二零二一年十二月三十一日為300,000港元，以及於二零二二年六月三十日之應付票據為113,450,000港元，而於二零二一年十二月三十一日為136,540,000港元。

員工

於二零二二年六月三十日，本集團僱員共698名，而二零二一年六月三十日則為813名。二零二二年首六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)為70,970,000港元(包括購股權開支3,230,000港元)，二零二一年首六個月期間則為68,780,000港元。本集團之員工薪酬及福利制度繼續具競爭力。

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(二零二一年六月三十日：181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(二零二一年六月三十日：181日)計算。

管理層討論及分析

業務展望

儘管2019冠狀病毒病疫情於大多數國家普遍受控，但於二零二二年下半年，全球經濟增長將會緩慢，主要是由於疫情之影響，不同地區之地緣政治局勢緊張及俄羅斯與烏克蘭之衝突所致。因此，原材料價格波動可對全球供應鏈系統造成干擾，原材料價格將繼續波動。此外，美國之通脹將會加快升溫，此將影響整體息口及全球經濟之復甦步伐。

隨著全國疫情受控，中國內地之經濟可望錄得穩健復甦。二零二二年八月，中國人民銀行（「人行」）降低基準利率，為銀行增添額外之短期流動性。為了維持銀行體系之充足流動性，人行將一年期貸款市場報價利率從每年3.70%降至每年3.65%。

油漆及塗料業務方面，中漆集團已增加在製品之庫存。倘若華南地區再次出現封城，中漆集團將調整由不同生產廠房及指定原設備製造商進行的油漆及塗料產品生產計劃。

展望二零二二年下半年，預期中國政府將繼續專注及促進經濟穩健增長。人行最近宣佈，將於二零二二年下半年收緊貨幣政策以防通脹。儘管自二零二一年第四季度以來，中漆集團之毛利率按季度基準而言均見改善，但中漆集團將保持警惕，準備應對中國內地及香港之油漆及塗料行業之任何進一步行業性惡化。

此外，為維持中漆集團於中國內地及香港之毛利率，中漆集團已制定一系列業務發展計劃，於二零二二年下半年向市場推出新油漆產品，尤其是具有防火及抗病毒技術之產品。中漆集團亦將檢討現有各生產廠房之位置及生產效率。倘原設備製造方式能夠滿足生產需求而不影響產品質素，則中漆集團將繼續提升原設備製造方式，並重新審視現有生產廠房（包括其用途）。中漆集團不斷致力於長期提高股東價值及與客戶維持長遠關係，作為有關工作的一環，中漆集團將繼續精簡其油漆及塗料產品生產設施之能力，確保以最有效之方式提供可靠、充足及優質之產品供應。中漆集團將進一步精簡油漆及塗料產品之種類，於未來兩年暫時停止生產及銷售數種較不流行之油漆及塗料產品。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，中漆集團處於有利地位，以抓緊這個獨特之挑戰時期可能出現之機遇。

中漆集團深明持續提升業務營運及盈利能力之重要。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、包裝標準化及終止毛利率偏低之產品系列，仍屬有效及必要。此外，中漆集團將提升與油漆及塗料製造商以原設備製造方式合作，藉此提高本身在中國內地之市場佔有率。

受2019冠狀病毒病大流行所影響，二零二二年第一及第二季度，北京及上海之房地產租賃市場之復甦步伐放緩。空置率回升而租金下降。預計中國內地之租賃市場仍將面對壓力。



管理層討論及分析

業務展望(續)

香港之物業租賃市場方面，疫情下之居家辦公安排或會減少對辦公場所之需求，從而影響租金水平。然而，中小企仍然依賴實體配置，因此，預計此等公司之需求於不久將來會繼續改善。此外，當香港與中國內地恢復通關時，辦公室租賃將會改善。預計於二零二二年下半年，辦公室租金將整體保持穩定。

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。

對於鋼鐵產品貿易業務，考慮到其業務營運規模不大而經濟環境不確定，本集團正考慮縮減該業務。

酒店業務方面，香港政府最近放寬入境檢疫要求，改為實行「酒店強制檢疫3天+居家醫學監察4天」之檢疫安排。此政策屬利好之一步，有助促進國際旅客來港。此外，香港政府正研究可行方法以完全取消適用於機組人員及乘客之防疫限制措施，藉此維持香港作為國際航空樞紐之地位。二零二二年下半年之入境旅客人次或會逐漸回升。

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二零二二年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二一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

本公司

於二零二二年六月三十日，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	-	-	523,689,620 (附註)	-	523,689,620	27.50%	
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%	

附註：該523,689,620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。

中漆

中漆根據其於二零二零年六月四日採納之購股權計劃（「中漆計劃」）分別授予徐浩銓先生（為中漆之執行董事）及莊志坤先生（為中漆之非執行董事）之購股權載列如下：

姓名	身份	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權 所包含之 相關股份數目	佔中漆已發行 股份總數之 百分比
徐浩銓	實益擁有人	二零二二年六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	1.00%
莊志坤	實益擁有人	二零二二年六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	1.00%

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，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XV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XV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XV部）證券之權利，亦無行使任何該等權利。



其他資料

購股權

本公司之購股權計劃

二零一二年計劃

本公司於二零一二年六月二十八日採納之購股權計劃(「二零一二年計劃」)已由本公司根據於二零二二年六月二日舉行之本公司股東特別大會上通過之決議案而終止。自二零一二年計劃採納日期起至截至二零二二年六月三十日止期間，並無根據二零一二年計劃授出購股權。

二零二二年計劃

本公司於二零二二年六月二日採納新購股權計劃(「二零二二年計劃」)。自二零二二年計劃採納日期起至截至二零二二年六月三十日止期間，並無根據二零二二年計劃授出購股權。

中漆之購股權計劃

於二零二二年六月十五日，中漆根據中漆計劃向其董事及中漆集團之僱員授出80,000,000份購股權。中漆根據中漆計劃授出之購股權於回顧期間之變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於 二零二二年 六月三十日 尚未行使
				於 二零二二年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	註銷/ 失效	
中漆之董事								
徐浩銓	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	-	10,000,000	-	-	10,000,000
李廣中	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	-	10,000,000	-	-	10,000,000
莊志坤	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	-	10,000,000	-	-	10,000,000
中漆集團之 僱員	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	-	50,000,000	-	-	50,000,000
				-	80,000,000	-	-	80,000,000

附註：

- 上述已授出之購股權設有歸屬期，將按下文所述可予行使：
 - 50%之購股權已在購股權授出日期(即二零二二年六月十五日)歸屬並將自該日起可予行使；
 - 20%之購股權將在購股權授出日期起計滿一週年前一日(即二零二三年六月十四日)歸屬並將自二零二三年六月十五日起可予行使；
 - 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿兩週年前一日(即二零二四年六月十四日)歸屬並將自二零二四年六月十五日起可予行使；
 - 10%之購股權將在購股權授出日期起計滿三週年前一日(即二零二五年六月十四日)歸屬並將自二零二五年六月十五日起可予行使；及
 - 餘下之10%購股權將在購股權授出日期起計滿四週年前一日(即二零二六年六月十四日)歸屬並將自二零二六年六月十五日起可予行使。
- 中漆股份於二零二二年六月十四日(即緊接根據中漆計劃授出以上購股權當日之前一日)之收市價為0.335港元。
- 根據中漆計劃授出之購股權之價值的詳情載於財務報表附註13。

其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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	523,689,620	–	27.50%
何美寶	2	配偶權益	523,689,620	–	27.50%
Chinaculture.com Limited	3	實益擁有人	368,363,181	–	19.35%
莊士中國投資有限公司	3	受控制法團權益	368,363,181	–	19.35%
Profit Stability Investments Limited	3	受控制法團權益	368,363,181	–	19.35%
莊士機構國際有限公司	3	受控制法團權益	368,363,181	–	19.35%
Evergain Holdings Limited	3	受控制法團權益	368,363,181	–	19.35%
莊紹綬	3	受控制法團權益	368,363,181	–	19.35%
莊賀碧諭	3	配偶權益	368,363,181	–	19.35%
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523,689,620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523,689,620股股份之權益。
- (3) 19.35%之股權是根據莊士機構國際有限公司截至二零二二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二零二二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減少。

所提及之368,363,181股股份與Chinaculture.com Limited實益擁有同批之368,363,181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61.15%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54.26%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368,363,181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)向本公司申報其於二零二二年六月三十日持有根據證券期貨條例第XV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

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。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司均有應用上市規則附錄十四所載之企業管治守則之原則及遵守企業管治守則之守則條文。

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：

- (1) 莊志坤先生之月薪已自二零二二年七月一日起由100,000港元上調至110,000港元。
- (2) 陳樺碩先生自二零二二年八月二十三日起辭任本公司非執行董事。

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二零二二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

誠如本公司日期為二零二二年四月二十日之公告（「該公告」）所披露，Chinaculture.com Limited對本公司若干董事及本公司展開的衍生訴訟（「衍生訴訟」），已根據香港特別行政區高等法院原訟法庭於二零二二年四月二十日就衍生訴訟頒下之書面判決（「該判決」）而被駁回。有關該判決之資料已載於該公告。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
林定波

香港，二零二二年八月三十日

