

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。



截至二零二二年十二月三十一日止年度之  
 業績公佈  
 及  
 建議修訂現有公司細則

財務摘要	截至十二月三十一日止年度		變動 %
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)	
<b>業績</b>			
收入	<b>665,591</b>	885,473	-24.8
毛利	<b>156,162</b>	200,585	-22.1
毛利率	<b>23.5%</b>	22.7%	3.5
本年度虧損	<b>(118,989)</b>	(35,428)	235.9
應佔虧損：			
本公司股東	<b>(94,081)</b>	(20,633)	356.0
非控股權益	<b>(24,908)</b>	(14,795)	68.4
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	<b>(4.94)</b>	(1.08)	357.4
	於	於	
	二零二二年	二零二一年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
<b>財務狀況</b>	千港元	千港元	變動 %
現金及現金等值項目 和已抵押存款	<b>429,076</b>	497,473	-13.7
銀行借貸	<b>289,116</b>	269,207	7.4
負債資本比率	<b>19.9%</b>	17.4%	14.4
每股資產淨值(港元)	<b>0.83</b>	0.88	-5.7
每股股東資金(港元)	<b>0.76</b>	0.81	-6.2

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零二一年之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
收入	4	<b>665,591</b>	885,473
銷售成本		<b>(509,429)</b>	(684,888)
毛利		<b>156,162</b>	200,585
其他收入及收益淨額	4	<b>44,446</b>	14,218
銷售及分銷開支		<b>(89,567)</b>	(106,376)
行政開支		<b>(148,716)</b>	(132,469)
其他開支淨額		<b>(60,841)</b>	(21,915)
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	11	<b>(15,391)</b>	15,378
融資費用	5	<b>(8,272)</b>	(5,692)
應佔一間聯營公司溢利及虧損淨額		<b>1,724</b>	1,745
除稅前虧損	6	<b>(120,455)</b>	(34,526)
所得稅抵免／(開支)	7	<b>1,466</b>	(902)
本年度虧損		<b>(118,989)</b>	(35,428)
應佔：			
母公司擁有人		<b>(94,081)</b>	(20,633)
非控股權益		<b>(24,908)</b>	(14,795)
		<b>(118,989)</b>	(35,428)
母公司普通股權益持有人應佔 每股虧損			
基本及攤薄	8	<b>(4.94)港仙</b>	(1.08)港仙

擬派年度股息詳情於附註9披露。

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	<u>(118,989)</u>	<u>(35,428)</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(67,480)</u>	<u>24,661</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	(5,883)	11
物業重估收益	154,698	—
所得稅影響	(23,204)	—
	<b>131,494</b>	—
重新計量退休金計劃資產淨值	<u>(1,438)</u>	<u>132</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>124,173</u>	<u>143</u>
本年度其他全面收益	<u>56,693</u>	<u>24,804</u>
本年度全面虧損總額	<u><b>(62,296)</b></u>	<u><b>(10,624)</b></u>
應佔：		
母公司擁有人	(57,356)	(601)
非控股權益	<u>(4,940)</u>	<u>(10,023)</u>
	<u><b>(62,296)</b></u>	<u><b>(10,624)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	<b>471,004</b>	514,808
投資物業	11	<b>729,079</b>	601,378
發展中物業		<b>28,000</b>	28,000
按金		<b>500</b>	282
使用權資產		<b>97,975</b>	97,770
於一間聯營公司之權益		<b>2,707</b>	2,722
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資		<b>42,104</b>	47,987
購買物業、廠房及設備之按金		<b>4,308</b>	4,850
退休金計劃資產淨值		<b>-</b>	5,548
遞延稅項資產		<b>15,542</b>	18,503
非流動資產總值		<b>1,391,219</b>	1,321,848
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>43,124</b>	82,082
應收貿易賬款及票據	12	<b>370,601</b>	452,113
預付款項、按金及其他應收賬款		<b>67,080</b>	81,280
透過損益反映公平值之金融資產		<b>407</b>	6,418
已抵押存款		<b>42,202</b>	42,308
現金及現金等值項目		<b>386,874</b>	455,165
流動資產總值		<b>910,288</b>	1,119,366
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	13	<b>260,778</b>	352,404
其他應付賬款及應計費用		<b>86,184</b>	85,232
應付一間聯營公司款項		<b>2,800</b>	2,800
計息銀行借貸		<b>289,116</b>	269,207
租賃負債		<b>3,571</b>	2,781
應付稅項		<b>10,796</b>	11,741
流動負債總值		<b>653,245</b>	724,165
流動資產淨值		<b>257,043</b>	395,201
總資產減流動負債		<b>1,648,262</b>	1,717,049

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	5,213	746
遞延稅項負債	51,576	33,369
遞延收入	635	1,002
已收按金	3,665	—
	<u>61,089</u>	<u>35,117</u>
資產淨值	<u>1,587,173</u>	<u>1,681,932</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,260,200	1,355,629
	<u>1,450,569</u>	<u>1,545,998</u>
非控股權益	136,604	135,934
	<u>1,587,173</u>	<u>1,681,932</u>

## 財務報表附註

### 1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計準則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業、指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資、透過損益反映公平值之金融資產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3號之修訂	提述概念框架
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂

該等經修訂香港財務報告準則之性質敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂以二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架（「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。由於年內並無進行業務合併，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

- (b) 香港會計準則第16號之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香港會計準則第2號存貨所釐定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。由於在物業、廠房及設備可供使用前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號之修訂澄清，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。
- (d) 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。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻地應用該等修訂。由於年內並無修改或交換本集團之金融負債，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

### 3. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括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) 酒店業務；及
- (d) 其他分類主要包括投資控股及證券買賣，以及鋼鐵產品貿易。

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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團更改內部呈報架構，以便就資源分配作出決定。過往於「鋼鐵產品貿易」分類項下呈報之鋼鐵產品貿易已獲重組至「其他」分類。此外，中漆集團有限公司（「中漆」，連同其附屬公司統稱為「中漆集團」）一間附屬公司之董事會議決繼續將額外資源分配至物業投資業務，本公司董事會就此重新指定物業投資業務為中漆集團之主要業務之一。因此，過往於此可呈報經營分類入賬之金額已經重新分類，以符合本年度之呈列方式。



截至二零二二年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	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	639,134	19,983	4,828	1,646	665,591
分類間之銷售	-	4,696	-	-	4,696
其他收入及收益	36,403	4,448	300	(1,456)	39,695
	675,537	29,127	5,128	190	709,982
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(4,696)
總額					<u>705,286</u>
分類業績	(86,366)	7,777	(6,075)	(3,557)	(88,221)
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(609)
利息收入					4,751
融資費用					(8,272)
企業及其他未分配開支					(28,104)
除稅前虧損					<u>(120,455)</u>

截至二零二二年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分類資產	894,058	845,651	282,379	69,661	2,091,749
對賬：					
分類間之應收賬款對銷 企業及其他未分配資產					(785)
					<u>210,543</u>
資產總值					<u><u>2,301,507</u></u>
分類負債	594,580	104,731	9,408	2,917	711,636
對賬：					
分類間之應付賬款對銷 企業及其他未分配負債					(785)
					<u>3,483</u>
負債總值					<u><u>714,334</u></u>
其他分類資料					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	-	(1,724)	-	-	(1,724)
於一間聯營公司之權益	-	2,707	-	-	2,707
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	25,706	2,177	1,841	19	29,743 9
					29,752
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	7,170	609	-	-	7,779 14
					7,793
資本支出 企業及其他未分配資本支出	21,736	1,396	-	-	23,132 23
					23,155*
投資物業之公平值虧損淨額	-	15,391	-	-	15,391
應收貿易賬款及票據之減值 撥備／(撥回)	16,308	(1,198)	-	(90)	15,020
撇銷為不可收回的應收貿易賬款	522	-	-	-	522
物業、廠房及設備減值撥備	1,855	-	-	-	1,855
使用權資產減值撥備	6,145	-	-	-	6,145
將存貨撥回至可變現淨值淨額	(135)	-	-	(815)	(950)

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備，使用權資產，以及購入物業、廠房及設備之按金。

截至二零二一年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元 (經重列)	物業投資 千港元 (經重列)	酒店業務 千港元	其他 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
<b>分類收入</b>					
向外界客戶之銷售	838,066	34,005	–	13,402	885,473
分類間之銷售	–	4,719	–	–	4,719
其他收入及收益	5,437	20,819	67	244	26,567
	843,503	59,543	67	13,646	916,759
<i>對賬：</i>					
分類間之銷售對銷					(4,719)
<b>總額</b>					<b>912,040</b>
<b>分類業績</b>	(55,604)	47,298	(857)	956	(8,207)
<i>對賬：</i>					
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					(23,565)
<b>除稅前虧損</b>					<b>(34,526)</b>
<b>分類資產</b>	1,101,475	727,366	287,037	75,060	2,190,938
<i>對賬：</i>					
分類間之應收賬款對銷					(796)
企業及其他未分配資產					251,072
<b>資產總值</b>					<b>2,441,214</b>
<b>分類負債</b>	658,651	85,582	9,313	1,223	754,769
<i>對賬：</i>					
分類間之應付賬款對銷					(796)
企業及其他未分配負債					5,309
<b>負債總值</b>					<b>759,282</b>

截至二零二一年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元 (經重列)	物業投資 千港元 (經重列)	酒店業務 千港元	其他 千港元 (經重列)	總計 千港元
<b>其他分類資料</b>					
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 企業及其他未分配折舊	24,921	2,153	144	19	27,237 14
					27,251
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	6,745	610	-	-	7,355 14
					7,369
資本支出 企業及其他未分配資本支出	18,228	79	-	-	18,307 9
					18,316*
投資物業之公平值收益淨額	-	(15,378)	-	-	(15,378)
應收貿易賬款及票據減值撥備/ (撥回)	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。

## 地域資料

### (a) 來自外界客戶之收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
香港	83,383	90,607
中國內地	582,208	794,866
	<u>665,591</u>	<u>885,473</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

### (b) 非流動資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	664,538	679,690
中國內地	668,535	569,838
	<u>1,333,073</u>	<u>1,249,528</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

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，並無來自任何一名客戶的收入佔本集團總收入10%或以上。

## 4. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
客戶合約收入		
銷售製漆產品	639,134	838,066
銷售鋼鐵產品	1,646	13,402
酒店營運	4,828	-
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	19,983	34,005
	<u>665,591</u>	<u>885,473</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
<b>其他收入</b>		
結構性存款利息收入	-	112
銀行利息收入	4,751	2,917
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
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入	179	83
政府補助金*	1,941	3,955
政府補貼^	33,245	-
確認遞延收入	299	308
提前終止租賃協議的退租收入	2,297	5,150
其他	2,648	1,837
	<u>45,360</u>	<u>14,482</u>
<b>收益淨額</b>		
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	537	118
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／(虧損)淨額	(339)	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	(1,112)	(969)
	<u>(914)</u>	<u>(264)</u>
其他收入及收益淨額總額	<u>44,446</u>	<u>14,218</u>

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

^ 截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國政府就遷拆位於中國內地之沙井(「沙井生產廠房」)及湖北生產廠房之溶劑生產線及溶劑儲存箱授出補貼分別27,057,000港元及2,373,000港元。此外，就位於中國內地上海之綜合區主要廠房更改入口處亦獲授補貼1,874,000港元。另外，香港政府之防疫抗疫基金項下「二零二二年保就業」計劃及「酒店業支援計劃」授出補貼1,941,000港元。此等政府補貼並無附帶任何未達成條件或或然事項。

## 5. 融資費用

融資費用分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款之利息	7,944	5,589
租賃負債之利息	328	103
	<u>8,272</u>	<u>5,692</u>

## 6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(已計入)：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已售存貨之成本	509,429	684,888
物業、廠房及設備折舊	29,752	27,251
使用權資產折舊	7,793	7,369
物業、廠房及設備減值撥備*	1,855	—
使用權資產減值撥備*	6,145	—
將存貨撥回至可變現淨值淨額 <sup>®</sup>	(950)	(189)
應收貿易賬款及票據減值撥備*	15,020	4,563
撇銷為不可收回的應收貿易賬款*	522	—
員工解僱費用*	21,581	2,702
以股權結算的購股權開支	5,610	—
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之公平值虧損／ (收益)淨額	339	(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	1,112	969
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入	(179)	(83)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(537)	(118)
撇銷物業、廠房及設備項目*	1,354	295
匯兌差額淨額*	1,780	(246)

\* 該等結餘的收益在綜合損益表列入「其他收入及收益淨額」而虧損則列入「其他開支淨額」。

<sup>®</sup> 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二零二二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(二零二一年：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%(二零二一年：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%(二零二一年：15%)的較低中國企業所得稅稅率除外。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期－香港		
過往年度超額撥備	－	(33)
即期－其他地區		
本年度支出	257	1,067
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(292)	37
遞延	<u>(1,431)</u>	<u>(169)</u>
本年度稅項支出／(抵免)總額	<u><u>(1,466)</u></u>	<u><u>902</u></u>

應佔一間聯營公司之稅項341,000港元(二零二一年：231,000港元)已在綜合損益表列入「應佔一間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94,081,000港元(二零二一年：20,633,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(二零二一年：1,903,685,690股)計算。

本集團於截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
擬派末期股息－每股普通股2.0港仙 (二零二一年：2.0港仙)	<u><u>38,074</u></u>	<u><u>38,074</u></u>

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二零二三年十二月三十一日止年度的可供分派儲備之分配。



於二零二二年六月二日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准分派截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以11,572,000港元（二零二一年十二月三十一日：11,665,000港元）之成本購入物業、廠房及設備項目，並於二零二二年十月二十一日按公平值160,710,000港元將一項工業物業轉移至投資物業（二零二一年十二月三十一日：無）。

#### 11. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日之賬面值	<b>601,378</b>	840,182
公平值收益／（虧損）淨額	<b>(15,391)</b>	15,378
轉撥自／（至）自用物業	<b>160,710</b>	(261,500)
匯兌調整	<b>(17,618)</b>	7,318
	<b>729,079</b>	601,378
於十二月三十一日之賬面值	<b>729,079</b>	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）於二零二二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。

## 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
三個月內	148,921	201,986
超過三個月但於六個月內	72,445	125,489
超過六個月	149,235	124,638
	<u>370,601</u>	<u>452,113</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
三個月內	122,567	328,097
超過三個月但於六個月內	76,699	24,265
超過六個月	61,512	42
	<u>260,778</u>	<u>352,404</u>

應付貿易賬款及票據無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二二年十二月三十一日，總賬面值為134,656,000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40,397,000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。

## 14. 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十二月三十一日止年度，並無根據二零一二年計劃授出任何購股權。

#### 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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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」）而授予中漆三名董事及中漆集團五名僱員。中漆採納中漆計劃是旨在提供獎勵以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）。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%之購股權已於授出日期即時歸屬、20%之購股權將於二零二三年六月十四日歸屬、10%之購股權將於二零二四年六月十四日歸屬、10%之購股權將於二零二五年六月十四日歸屬，而10%之購股權將於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。

根據中漆計劃，本年度尚未行使之購股權如下：

	二零二二年	
	行使價加權 平均數 每股港元	購股權數目 千份
於一月一日		—
於年內授出	0.335	80,000
於十二月三十一日	0.335	80,000
於十二月三十一日歸屬 並可行使	0.335	40,000

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，根據中漆計劃授出之購股權並無被行使、註銷或失效。

截至二零二二年十二月三十一日止年度授予之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。一項期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，其中中漆集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認購股權開支5,610,000港元（二零二一年十二月三十一日：無）。

## 15. 比較數字

誠如綜合財務報表附註3所進一步闡述，由於主要業務之指定成份發生變動，若干比較數字已經重新分類，以符合本年度之呈列及披露資料。

## 股息

本公司董事議決向本公司股東建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.0港仙（二零二一年：2.0港仙），總額約為38,074,000港元（二零二一年：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，將於二零二三年六月二十三日（星期五）派付予於二零二三年六月十三日（星期二）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，本公司將於二零二三年六月一日（星期四）至二零二三年六月六日（星期二）（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二零二三年五月三十一日（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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

為釐定股東收取擬派末期股息之資格，本公司將於二零二三年六月十二日（星期一）至二零二三年六月十三日（星期二）（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二零二三年六月九日（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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

## 主席報告書

### 概覽

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團從事三個主要業務分類。本集團之最大業務分類繼續是由中漆經營的油漆及塗料業務，中漆為本公司持有75%權益之非全資附屬公司。

本集團亦積極擴充投資物業組合，以提升租金收入及作資本增值之用。本年度，本集團開展酒店業務，並委聘一間酒店管理公司負責經營。該業務分類目前處於起步階段，因此本集團之酒店業務於二零二二年並無產生溢利。整體而言，於截至二零二二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以及本集團投資物業組合之回報均較截至二零二一年十二月三十一日止年度有所減少。本集團之酒店業務於二零二二年並無產生溢利。除了此三個業務分類外，本集團亦投資若干股權投資以作投資目的。

二零二二年滿佈挑戰。正如全球所有其他公司，本集團業務受到2019冠狀病毒病疫情及全球經濟不穩之嚴重不利影響。於二零二三年第一季度前，各國政府（尤其是中國政府）持續實施嚴格防疫措施。經濟及社會在各方面均面對不同程度之中斷。

本集團製漆產品業務之收入於二零二二年減少23.7%至約639,130,000港元，而二零二一年則約為838,070,000港元。二零二二年本集團製漆產品業務之毛利約為138,610,000港元，較二零二一年約166,270,000港元減少16.6%。

二零二二年本集團投資物業業務產生的收入減少41.2%至約19,980,000港元，而二零二一年約為34,010,000港元。二零二二年本集團投資物業組合之公平值虧損淨額約為15,390,000港元，而二零二一年則錄得公平值收益淨額約為15,380,000港元，主要乃由於香港及中國內地房地產市況低迷。

與去年相比，鋼鐵產品貿易業務之收入大幅減少87.7%。有關收入減少主要乃由於二零二二年鋼鐵業務規模縮減所致。

於二零二二年，本集團之酒店業務產生收入約4,830,000港元。由於酒店業務處於起步階段，故於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額6,080,000港元。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入為665,590,000港元，較二零二一年之收入減少24.8%。毛利減少44,420,000港元，較二零二一年之毛利顯著減少22.1%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損顯著增加至94,080,000港元，而二零二一年本公司股東應佔虧損則為20,630,000港元。

## 展望

展望二零二三年，儘管仍有多重不明朗因素，如地緣政治緊張局勢、通貨膨脹及貨幣政策緊縮，惟全球經濟預期將更為穩定。

隨著通關以及隔離限制措施解除，預期香港經濟將穩步改善。重啟跨境旅遊將推動地方經濟活動回暖。各國政府推行疫後經濟措施，預期將促進本集團之租賃活動，並將於二零二三年加快酒店業務發展。

儘管中國內地及香港經濟因多種因素而複雜不穩，如俄烏衝突、中美地緣政治緊張局勢及加息，惟本集團將繼續提升生產效率，以應對挑戰滿佈之營商環境。

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。

最後，董事會謹此向本公司之前任主席林定波先生致以衷心謝意，感謝彼於在任期間對本公司作出之寶貴貢獻。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團從事三個主要業務分類，分別為物業投資業務、酒店業務及油漆及塗料業務，此等業務乃透過中漆（一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司）。除了此三個業務分類外，本集團亦持有若干股權及上市證券以作投資目的，並於香港擁有一塊可能會被重新開發為安老院舍之土地。

### 投資物業業務

#### 投資物業

中漆集團持續採取措施及行動以振興其業務營運。在策略框架之下，中漆集團於二零二二年因應策略將沙井生產廠房轉撥為投資物業。於二零二二年十二月三十一日，本集團之投資物業組合由17項物業組成，而於二零二一年十二月三十一日則為16項物業。投資物業組合之合計總樓面面積包括總樓面面積為704,357平方呎（「平方呎」）（二零二一年：313,884平方呎）之物業。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。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729,080,000港元（二零二一年：601,380,000港元），較二零二一年增加21.23%。該增加主要由於二零二二年十二月三十一日以下因素之淨影響所致：(i)將中漆集團所擁有之若干物業、廠房及設備重新分類為投資物業；(ii)錄得本集團投資物業之公平值虧損淨額；及(iii)人民幣兌港元匯率貶值。本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業於二零二二年十二月三十一日之市值分別約為488,140,000港元（二零二一年：519,680,000港元）及約240,940,000港元（二零二一年：81,700,000港元）。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收入約為19,980,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為34,010,000港元。收入大幅減少主要是由於與鄧氏賓館（摩理臣山道）有限公司（「鄧氏賓館」，為本集團位於灣仔之物業（「灣仔酒店」）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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業收入分別約為16,060,000港元（二零二一年：29,560,000港元）及約3,920,000港元（二零二一年：4,450,000港元）。



二零二二年本集團投資物業之平均出租率為81.9%，而二零二一年則為95.1%。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並不再重續。二零二二年之租金收入總額（包括集團間租金收入）減少至約24,680,000港元，而二零二一年則約為38,720,000港元。分類溢利約為7,780,000港元，而二零二一年之分類溢利則約為47,300,000港元。分類溢利顯著減少，主要是由於二零二二年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15,390,000港元，而二零二一年則錄得公平值收益15,380,000港元；及上文所述提前終止與鄧氏賓館之租賃協議。二零二二年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）期間有關灣仔酒店之未付租金，並設有三個月免租期。所有未付租金已經結清。有關灣仔酒店之物業已於二零二一年十一月八日交還本集團。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。

## 服務式住宅之最新發展

本集團過往租出一幢位於香港旺角之25層高的綜合建築物，其總樓面面積約為14,730平方呎，乃出租予本集團之獨立第三方用作營運服務式住宅。然而，租戶決定二零二二年十二月十九日租約到期後不再續租。因此，本集團自二零二三年一月起透過地產代理公司將該物業作為住宅物業出租。

## 發展中物業

本公司之全資附屬公司承禧有限公司（「申請人」）於二零二一年九月三十日根據香港法例第131章城市規劃條例第16條提交申請。該申請乃為尋求城市規劃委員會（「城規會」）批准(a)建議保護歷史建築物（即保育潘屋）；(b)建設康體文娛場所（設計包括藝術／古董博物館及發展文物教育）；及(c)於元朗凹頭（「凹頭土地」）發展社福設施（包括安老院舍）及附屬食肆。

凹頭土地之總地盤面積約為3,663.9平方米，目前其上為建於二十世紀三十年代之一級歷史建築—潘屋。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，城規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。

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用作安老院之新建築。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。必要功能區／房間（如行政辦公室、餐飲區、員工室及其他配套設施）之詳情及發展將於具體設計階段另行提供。此外，將設有六個停車場，包括一個殘疾人士停車場。根據現行的分區計劃大綱圖，凹頭土地獲活化為「未決定用途」及「政府、機構或社區」用途。誠如分區計劃大綱圖所示，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。潘屋將獲活化，某些用地亦將用作元朗區之地區康體文娛設施。

本集團正積極探索發展重建項目之不同方案。基於本集團目前之財務狀況及其業務焦點及專長，本公司董事認為，將重建項目轉讓予獨立第三方或屬符合本公司及其股東之整體最佳利益之可行方案。

### **酒店業務**

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」）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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，平均可供訂房晚數為76個，基於可供訂房之入住率約為94%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，酒店業務錄得虧損淨額6,080,000港元，此乃由於酒店業務處於起步階段，並產生初始創業成本。

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。本公司董事預期，隨著跨境旅遊開始回升以及香港自二零二三年初放寬出入境限制，客房入住率及平均房價將於未來一年受到積極影響。

### **油漆及塗料業務**

有關油漆及塗料業務之進一步詳情，載於中漆截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績公佈。為方便參閱，現摘錄下列有關油漆及塗料業務之詳情。

## 整體背景

原材料價格上漲等供應鏈層面之挑戰導致盈利能力下降，為緩解此等情況，中漆集團因應策略將尚未充分利用之沙井生產廠房轉撥為投資物業。有賴此項決策，中漆集團不僅克服挑戰，更順利改善其資產分配、提升經營現金流。於二零二二年十二月三十一日，中漆集團之投資物業總值由二零二一年十二月三十一日之81,700,000港元大幅上升至240,940,000港元。投資物業佔中漆集團總資產之20.9%，並導致新業務分類之組成。此舉推動中漆集團成立新業務分類以專事物業投資，為持份者提供更高透明度及動向詳情。成立新業務分類，正正表明中漆集團致力透過策略性資產管理以創造最高價值。儘管推行此項積極發展，中漆集團於二零二二年採取審慎集中之方針以管理其投資組合，謹守其整體業務策略。油漆及塗料業務繼續為中漆集團之最大分類，而第二分類則專注於物業投資。

就油漆及塗料業務而言，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二零二二年油漆及塗料業務總收入約35.6% (二零二一年：35.9%)、42.8% (二零二一年：48.3%) 及21.6% (二零二一年：15.8%)。中漆集團繼續主攻中國內地市場，而該市場佔二零二二年總收入約89.3% (二零二一年：約92.0%)。

## 分部業績

### 來自油漆及塗料產品之收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中漆集團來自銷售油漆及塗料產品(「油漆銷售」)之收入約為639,130,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度約838,070,000港元顯著減少23.7%。

### 中國內地房地產市場對油漆及塗料產品之需求大幅減少

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中漆集團建築油漆及塗料產品之銷售較截至二零二一年十二月三十一日止年度大幅下降32.4%。銷售有所下降主要乃由於二零二二年中國內地房地產市場不景氣，以及新建住宅及商業物業項目延遲完工。此外，銷售下降亦可能因為整體經濟放緩以及油漆及塗料行業競爭激烈之影響所致。

為促進房地產行業之健康發展，中國政府一直致力為房地產開發商進行去槓桿化。然而，儘管於經濟放緩期間落實相關措施，二零二二年房地產業以及屋宇建築及建造業之增長率均有所下降。具體而言，根據中國國家統計局（「國家統計局」）之資料，房地產業之增長率約為-4.8%，而二零二一年則為5.6%；及屋宇建築及建造業之增長率約為4.0%，而二零二一年則為10.6%。此外，房地產行業之國內生產總值自二零二一年之6.8%下降至二零二二年之6.1%；屋宇建築及建造業自二零二一年之7.0%微降至二零二二年之6.9%。

根據國家統計局之資料，二零二二年中國內地之在建工程項目累計施工面積及累計竣工面積均有所減少。二零二二年在建工程項目累計施工面積減少約7.2%，而二零二一年之增幅約為5.2%。此外，二零二二年累計竣工面積減少約15.0%，跌幅高於二零二一年約11.2%。

### 收入之地理分析

從地理位置而言，截至二零二二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油漆銷售收入分別佔約89.3%及10.7%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則分別佔約92.0%及8.0%。中漆集團之收入大多來自華南、華中及華東地區。此等地區之收入共佔中漆集團截至二零二二年十二月三十一日止年度總收入約83.4%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則約為83.8%。

### **對華中、華東及華北地區房地產及基建項目之建築及裝修承包商之油漆銷售大幅減少**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中漆集團對華中、華東及華北地區之房地產及基建項目之建築及裝修承包商之油漆銷售合共大幅減少161,110,000港元。具體而言，油漆銷售於華中地區減少61.7%至約51,830,000港元；華東地區減少57.6%至約39,320,000港元；華北地區減少79.2%至約6,360,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度之相關銷售收入有所下降，不單因經濟環境放緩所致，此亦因為中國房地產開發商之財務壓力加劇。為降低產業風險，中漆集團必須監察、評估並下調向房地產客戶提供之信貸條款靈活度。在此項措施之重大影響下，中漆集團截至二零二二年十二月三十一日止年度對中國內地房地產及基建項目之建築及裝修承包商之油漆銷售收入整體減少145,030,000港元或39.7%。

### **對華南、華東及華北地區分銷商之油漆銷售大幅減少**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南、華東及華北地區之批發分銷商及零售分銷商（「分銷商」）之油漆銷售合共大幅減少37,700,000港元。具體而言，油漆銷售於華南地區減少17.5%至約133,250,000港元；華東地區減少12.5%至約41,340,000港元；及華北地區減少37.3%至約6,060,000港元。有關銷售減少乃由於房地產市場不景氣、新建住宅及商業物業項目延遲完工，以及2019冠狀病毒病疫情再度爆發導致供應鏈及消費模式嚴重受阻。此等因素大大影響對中國內地分銷商之油漆銷售收入，有關收入於截至二零二二年十二月三十一日止年度減少43,180,000港元或18.4%。

根據國家統計局之資料，以中國內地之名義國內生產總值計算，二零二二年中國內地之批發及零售業按年增長3.6%。建築及裝飾性油漆及塗料產品之零售銷售下降約2.8%，而二零二一年則增長12.5%。略低於市場表現之主要原因是中漆集團多次上調於中國內地之油漆及塗料產品之售價。

### **對華東地區工業製造商之油漆銷售減少**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中漆集團對華東地區工業製造商之油漆銷售收入減少11,130,000港元或22.6%，而二零二一年則增長19.3%。有關收入減少主要是由於2019冠狀病毒病疫情再度爆發，導致中國內地之供應鏈及消費模式受到多重阻礙。就此，當地對商業及社交活動實施限制措施，包括二零二二年第二季度上海封城。此等因素對向中國內地工業製造商之整體油漆銷售收入造成重大不利影響，有關收入於截至二零二二年十二月三十一日止年度減少12,140,000港元或7.1%。

### **對香港批發及零售界別之油漆銷售增加**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中漆集團對香港分銷商之油漆銷售收入增加約4.2%，而二零二一年則增加2.3%。該增長主要是由於中漆集團於二零二一年七月至二零二二年三月期間數次上調於香港之油漆及塗料產品之售價。根據政府統計處（「統計處」）有關特選建築材料平均批發價格之數據，乳膠漆及亞加力漆之價格錄得明顯增長，與二零二一年相比，增幅分別為3.1%至14%及6.8%至10.7%。整體而言，中漆集團之表現符合此等趨勢。

此外，根據統計處公佈之本地生產總值數據，香港建築業之私營及公營部門之本地固定資本形成總額於二零二二年增長6.8%，而二零二一年則減少1.9%。該增長主要是由於以下因素之綜合影響所帶動：相比二零二一年，香港公營部門之屋宇建築及建造項目支出於二零二二年增長24.0%；及私營部門於二零二二年之相關支出減少4.5%。

## **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。儘管預期原油供應持續短缺，惟由於美國及若干歐洲國家對俄羅斯煉油廠出產之俄羅斯原油、柴油及其他產品實施進口禁令，二零二二年國際原油價格仍然高企。二零二二年國際原油平均油價上升42.8%，最高價達到二零二二年三月之每桶130美元。原油平均油價大幅上升主要乃由於二零二二年首三個季度之國際原油價格較二零二一年同期上升54.2%。因此，二零二二年中國內地之原油進口量下降0.9%，而二零二一年則下降5.4%。然而，二零二二年中國內地若干城市實施封城措施可能對原油加工生產造成不利影響。儘管二零二二年之原油產量上升2.9%，而二零二一年則上升2.1%；惟二零二二年之原油加工量下降3.9%，而二零二一年則上升4.3%。因此，二零二二年中國內地之化學工業生產者購進價格指數較二零二一年上升6.5%至17.9%。原材料成本對油漆及塗料行業製造商之盈利能力有重大影響，此乃由於原材料成本於總生產成本中佔比甚高。儘管中漆集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之毛利有所改善，惟主要原材料價格大幅上漲對整體業績造成不利影響，即使不計及油漆銷售跌幅23.7%。然而，值得一提的是，截至二零二二年十二月三十一日止年度原材料成本佔收入之比率按年下降26.4%，仍較油漆及塗料產品銷售之跌幅23.7%更為有利。

## **中漆集團油漆及塗料產品之毛利率及毛利**

誠如上文所述，二零二二年內國際原油價格上漲、全球原材料短缺以及中國內地供應鏈中斷，導致原材料成本高企，為油漆及塗料行業帶來多重挑戰。此外，油漆銷售較截至二零二一年十二月三十一日止年度下降了23.7%。然而，由於採取高效振興業務措施及行動如成功整合華南生產設施，中漆集團之油漆銷售毛利率錄得9.6%之理想升幅，由二零二一年之19.8%升至21.7%。



與截至二零二一年十二月三十一日止年度相比，中漆集團之油漆銷售毛利減少27,650,000港元。油漆銷售大幅下降23.7%，導致毛利估計減少約39,260,000港元。然而，有關影響部分為毛利率略增約11,600,000港元所抵銷。因此，中漆集團之母公司擁有人應佔虧損自二零二一年約59,530,000港元增加至二零二二年約98,080,000港元。

### **其他開支**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中漆集團錄得約21,580,000港元之員工解僱費用是由於繼續整合華南及華中地區之生產設施。

中漆集團根據香港財務報告準則第9條就應收貿易賬款及票據計提減值撥備，當中計及過往信貸虧損經驗及前瞻資料。然而，由於中國內地房地產開發商之財務壓力加劇，導致中漆集團在此等複雜多變之經濟環境下面臨挑戰。儘管於二零二二年十二月三十一日之應收貿易賬款及票據總額減少12.2%，惟仍需就應收貿易賬款及票據計提額外減值撥備16,310,000港元，導致於二零二二年十二月三十一日之應收貿易賬款及票據減值撥備總額增加13.7%至74,600,000港元。

中漆集團根據使用價值計算，檢討截至二零二二年十二月三十一日止年度之若干物業、廠房及設備以及使用權資產之可收回金額。因此，該等檢討之結論為須就物業、廠房及設備以及使用權資產項目計提額外減值撥備8,000,000港元，而二零二一年則為零。

## 業務措施

為改善銷售表現、降低原材料成本，以及提高毛利及毛利率，中漆集團持續改進其振興業務措施及行動。為提升營運效率並降低成本，中漆集團與其他廠商訂立戰略夥伴關係。現時正實施以下業務措施：

### 1. 建立戰略夥伴關係以推動產品擴充

中漆集團正與其他廠商合作，擴大其油漆及塗料產品範圍，並相互利用專利及新配方，為客戶提供更多價格選擇。

擴大產品範圍：透過與其他廠商合作，中漆集團能夠擴大其油漆及塗料產品範圍，從而為其客戶提供更多選擇。因此，中漆集團可透過向客戶提供不同服務，滿足其不斷變化之需求及喜好，以吸引新客戶並挽留現有客戶。

提供更多價格選擇：通過善用專利及新配方，中漆集團能夠提供更多價格選擇。因此，中漆集團可滿足不同預算之客戶，擴大其客戶群並推動銷售。

### 2. 建立戰略夥伴關係以提升效率

中漆集團正在與其他廠商建立夥伴關係，以改善原材料成本並使採購選擇更為多元化，同時透過相互利用專利及新配方以提升其創新及研究能力。以下為夥伴關係策略之潛在裨益：

改善原材料成本：透過與其他廠商合作，中漆集團能夠分享其在採購原材料方面之專長及知識，並發掘替代材料之新選擇。由於中漆集團可令採購選擇更為多元化，減少依賴單一供應商，故有關措施能夠節約成本、提高營運效率。

替換原材料／多元化採購選擇：中漆集團可利用其合作夥伴關係以探索新原材料及替代材料，減少依賴單一供應商，並使其採購選擇更為多樣化。中漆集團能夠藉此改善原材料成本，降低供應鏈風險。

提升創新及研究能力：相互利用專利及新配方令中漆集團有機會得享同業合作夥伴之專業知識，以增強其創新及研究能力。透過有關合作，中漆集團能夠開發出新配方及產品，以滿足其客戶及業內不斷變化之需求。

### **3. 合併研發部門及客戶服務部門交由一名總監管理**

功能性油漆佔中漆集團銷售一半以上。該等油漆通常用於對效果及功能要求較高之專門用途，故需由研發及發展（「研發」）技術人員提供技術支援及專業知識，以確保產品符合客戶之要求並發揮正常效果。

此外，功能性油漆通常具備較為複雜之配方及使用要求，使客戶更難確保有效使用產品。因此，有關產品通常對客戶服務及技術支援之需求更高，從而確保正確使用產品並達到預期效果。

將研發及客戶服務部門交由同一總監管理，使中漆集團能夠為溶劑油漆及工業油漆用戶提供必要技術支援及專業知識，從而確保產品達到所需之效果標準，提高客戶滿意度。

同時，委派現任研發總監同時監督油漆及塗料行業之研發及客戶服務部門，可改善客戶服務質素，並帶來一系列其他裨益，包括簡化決策、改善分工、加快面市，以及有機會節省成本。

### **於中國內地成立新產品研發中心之最新進展**

誠如中漆二零二二年中期報告所述，於二零二二年四月，中漆集團於深圳物色到合適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完成，總收購成本為17,100,000港元，新研發中心於二零二二年九月啟用。設立新研發中心符合本集團之策略，將深圳定位為華南地區之主要高科技研發及製造基地，並吸納優質人才以推動該地區油漆及塗料產品之發展。

## 其他業務

### 鋼鐵產品貿易業務

由於鋼鐵產品業務規模縮減，鋼鐵產品貿易業務之收入較去年顯著減少87.7%。然而，毛利率由二零二一年之3.5%上升至二零二二年之41.9%，主要是由於二零二二年內將存貨撥回。

由於鋼鐵產品業務規模縮減以及經濟環境複雜不穩，鋼鐵產品業務於二零二二年十二月底前終止營運。過往該可呈報經營分類項下之鋼鐵產品業務剩餘資產及負債已經重新分類，以符合本年度之呈報方式。

### 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 (「PIL」) 之12.5%股本權益，該公司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。其主要從事發展、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)截至二零二二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，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。部分土地之地盤平整及建築工程正在進行中。

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，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

本集團已委聘一家獨立專業評估公司根據「經調整資產淨值法」而對PIL於二零二二年十二月三十一日之公平市值進行估值，該估值法考慮（其中包括）墓園之物業估值以及本集團於PIL之少數股權的折讓。此項股本投資於二零二二年十二月三十一日之公平市值約為36,870,000港元，相比於二零二一年十二月三十一日則約為41,760,000港元。

### **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，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1,110,000港元（二零二一年：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虧損淨額約為340,000港元（二零二一年：公平值收益淨額約340,000港元）。

### **展望**

2019冠狀病毒病疫情於大部分國家已成功受控並臨近尾聲，各國政府亦已放寬隔離措施，令全球經濟得以復甦。在烏俄衝突、中美地緣政治緊張局勢以及美聯儲加息等多重不明朗因素之影響下，二零二三年全球經濟趨勢仍然艱困。

解除2019冠狀病毒病疫情防控措施後，中國內地經濟預期將穩步恢復。國際貨幣基金組織在《世界經濟展望》中預測，二零二三年中國經濟增長將顯著提升至5.2%。

中國內地及香港之油漆及塗料行業預期將迎來穩定增長。各行業（如建築業、汽車業及工業製造業）預期將從中港經濟復甦中受惠。

此外，業界預期將轉用更為可持續及環保之產品，著重減少有害化學物並提升能源效益。此趨勢乃由公眾環保意識提高以及環保產品需求增長所推動。在中國內地，政府關注發展城市化及基建設施，業界預期將繼續從中受惠。隨著相關地區持續興建設新樓宇、道路及橋樑，市場對油漆及塗料之需求預期將保持強勁。在香港，由於政府繼續著重可持續發展及綠色倡議，油漆及塗料製造商可能有機會提供環保產品。由於政府計劃發展綠色經濟並投資於可持續之基建設施，環保油漆及塗料產品之需求可能會有所增長。

整體而言，中國內地及香港之油漆及塗料行業預期將於二零二三年繼續增長。透過在提供創新及可持續產品及服務方面更上層樓，中漆集團已準備好把握該等機遇，滿足市場上日益增長之需求。

隨著中國內地市況穩步改善，預期二零二三年辦公室物業租賃市場將會恢復。然而，租賃需求何時恢復至疫情前水平則難以預測。

就香港物業租賃市場而言，隨著在家工作趨勢繼續發展，香港辦公室場所需求可能會縮減，從而影響租金表現。然而，中小型企業及共享辦公空間將繼續採用實體設施。因此，預期商業辦公室之需求於不久將來會繼續改善。當香港與中國內地恢復通關，辦公室租賃有望改善。預期二零二三年整體辦公室租金水平將保持穩定。本集團將持續審閱其投資物業組合，並收購投資物業以賺取經常性收入及現金流作投資目的，惟作出任何相關決策時均會審慎行事。

二零二二年，香港之酒店業務受到2019冠狀病毒病疫情及政府嚴格隔離措施之不利影響。於二零二三年一月取消對入境旅客之隔離安排以及香港與中國內地通關後，預期入境旅客人數將於二零二三年逐步上升。隨著二零二三年旅客人數回升，酒店業務有望改善。

就股權投資而言，本集團將分配可用資金以取得最大投資回報。由於國際投資機遇變化無常，本集團並無採取固定投資策略。根據董事會之指引原則，本集團會釐定其投資組合中每項投資產品之最大回報／風險。本集團將根據此項原則收購或出售各項投資產品。

預期二零二三年之匯率及利率將會波動不穩。本集團將密切監察其資金需求，並定期評估其融資策略。

## 財務回顧

本集團管理層獲提供關鍵表現指標（「關鍵表現指標」）以管理其業務，透過評估、控制及制定策略以提升表現。該等關鍵表現指標包括收入、毛利率、股東應佔溢利／虧損淨額、存貨周轉日數，以及應收貿易賬款及票據周轉日數。

## 業績

本集團於本年度錄得本公司股東應佔虧損約為94,080,000港元，而去年則錄得股東應佔虧損約為20,630,000港元。本年度收入約為665,590,000港元，較去年減少24.8%。本年度毛利約為156,160,000港元，較去年減少22.1%。毛利率由二零二一年的22.7%上升0.8個百分點至二零二二年的23.5%。

## 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639,130,000港元，佔本集團總收入之96.0%。本年度分類收入較去年減少23.7%。然而，截至二零二二年十二月三十一日止年度，油漆及塗料行業面臨重大挑戰，包括由於2019冠狀病毒病疫情於二零二二年再度爆發，導致油漆及塗料產品之需求有所減少；及房地產行業去槓桿化，導致分類收入較去年減少23.7%。此外，由於國際原油價格高漲，行業面臨生產成本上升，導致油漆及塗料產品的原材料成本上升。因此，毛利率上升1.9個百分點，由二零二一年的19.8%上升至二零二二年的21.7%。儘管毛利率有所改善，惟本年度分類虧損較二零二一年之分類虧損約55,600,000港元顯著增加55.3%至約86,370,000港元。分部虧損顯著增加主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度之收入減少，而員工解僱費用、應收貿易賬款及票據減值撥備、物業、廠房及設備及使用權資產減值撥備以及以股權結算的購股權開支增加。

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收入約為19,980,000港元，佔本集團總收入之3.0%。本年度之分類溢利約為7,780,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度之分類溢利則約為47,300,000港元。

分類溢利顯著減少主要是由於二零二二年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15,390,000港元，而二零二一年則錄得公平值收益15,380,000港元。

### 酒店業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，酒店業務之收入約為4,830,000港元，佔本集團總收入之0.7%。然而，其於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額6,080,000港元，此乃由於該業務處於起步階段，並產生初始創業成本。

### 地域分類

本集團僅於中國內地及香港經營業務。中國內地及香港業務之經營收入分別約為582,210,000港元(二零二一年：794,870,000港元)及約83,380,000港元(二零二一年：90,610,000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。於二零二二年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為386,870,000港元(二零二一年十二月三十一日：455,160,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，現金及銀行結餘(包括結構性存款及已抵押存款)約為429,080,000港元(二零二一年十二月三十一日：497,470,000港元)。於二零二二年十二月三十一日之銀行借貸約為289,120,000港元(二零二一年十二月三十一日：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十二月三十一日之銀行借貸總額中，約289,120,000港元(100%)須於一年內償還。



本集團於二零二二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19.9%(二零二一年十二月三十一日:17.4%)。

本集團於二零二二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1.39倍(二零二一年十二月三十一日:1.55倍)。

於回顧年度,二零二二年存貨周轉日數<sup>1</sup>為31日(二零二一年:44日)。應收貿易賬款及票據周轉日數<sup>2</sup>由二零二一年的187日上升至二零二二年的203日。

### 權益、資產淨值及股東資金

於二零二二年十二月三十一日,本集團之股東資金約為1,450,570,000港元(二零二一年十二月三十一日:1,546,000,000港元)。於二零二二年十二月三十一日之每股資產淨值為0.83港元(二零二一年十二月三十一日:0.88港元)。於二零二二年十二月三十一日之每股股東資金為0.76港元(二零二一年十二月三十一日:0.81港元)。

### 或然負債

於二零二二年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

於二零二二年十二月三十一日,賬面淨值合共約581,420,000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、應付票據以及履約保證金之抵押品。於二零二二年十二月三十一日,尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為207,700,000港元(二零二一年十二月三十一日:約189,210,000港元);租賃負債約為60,000港元(二零二一年十二月三十一日:約300,000港元);及應付票據約為134,660,000港元(二零二一年十二月三十一日:136,540,000港元)。

<sup>1</sup> 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(二零二一年十二月三十一日:365日)計算。

<sup>2</sup> 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(二零二一年十二月三十一日:365日)計算。

## 資金管理

### 資金及庫務政策

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

### 外幣風險

本集團之現金、銀行結餘以及銀行借貸主要以港元、人民幣及美元計值。本集團之業績會因港元、人民幣及美元之間之匯率波動而受到影響。本集團於二零二二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

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團投資合共約23,160,000港元（二零二一年：約18,320,000港元）以購入物業、廠房及設備以及新研發中心。

### 人力資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之員工數目為608名（二零二一年十二月三十一日：757名）。本年度之員工成本（不包括董事酬金，惟包括相關以股權結算的購股權開支4,210,000港元）約為135,510,000港元（二零二一年十二月三十一日：142,450,000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

本集團面對之市場風險包括流失市場佔有率。香港及中國內地為本集團經營業務之核心市場，競爭日益激烈。倘未能應對香港及中國內地之各項變化，可能導致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。作為保障業務之最佳方針之一，本集團在其營運地區擁有專業之銷售及市場推廣團隊，訂有具競爭力之定價政策，並提供優質環保和安全油漆及塗料產品。

### 營運風險

營運風險指因內部程序、人員或制度出現缺失，或因外部事件令業務招致損失。本集團各個部門均肩負管理營運風險之責任。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。作為管理層風險管理程序之一環，本公司會定期識別並評估主要營運風險，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。

## 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，於截至二零二二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

於二零二二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二零二二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二零二二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

董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。截至二零二二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」）附錄十四第二部分所載之守則條文。

## 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二零二二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。

## 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之衍生訴訟（「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。

## 建議修訂現有公司細則

董事會建議對本公司現有公司細則（「現有公司細則」）進行若干修訂（「建議修訂」），藉以（其中包括）(i)符合上市規則附錄三所載核心的股東保障水平；(ii)使現有公司細則符合上市規則及百慕達適用法律之相關規定；及(iii)進行若干其他內部管理修訂。因此，董事會建議採納一系列本公司之新經修訂及重列公司細則，以取代並摒除現有公司細則。

建議修訂須經本公司股東於本公司應屆股東週年大會上以特別決議案方式批准後，方可作實。一份載有（其中包括）建議修訂詳情以及本公司股東週年大會通告之通函，將適時寄發予本公司股東。

代表董事會  
北海集團有限公司  
主席  
徐蔭堂

香港，二零二三年三月三十日

於本公告日期，董事會成員為徐蔭堂先生及莊志坤先生（均為執行董事）；徐浩銓先生及張玉林先生（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）。