

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。



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)

二零二三年中期業績公佈

財務摘要	截至六月三十日止六個月		變動 %
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)	
業績			
收入	256,288	321,696	-20.3
毛利	81,222	69,882	16.2
毛利率	31.7%	21.7%	46.1
期內虧損	(6,033)	(58,812)	-89.7
應佔虧損：			
本公司股東	(3,315)	(46,080)	-92.8
非控股權益	(2,718)	(12,732)	-78.7
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	(0.17)	(2.42)	-93.0
財務狀況			
現金及現金等值項目 以及已抵押存款	361,951	429,076	-15.6
銀行借貸	263,300	289,116	-8.9
負債資本比率	19.1%	19.9%	-4.0
每股資產淨值(港元)	0.79	0.83	-4.8
每股股東資金(港元)	0.72	0.76	-5.3

中期業績

北海集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二二年同期之比較數額。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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入	3	256,288	321,696
銷售成本		<u>(175,066)</u>	<u>(251,814)</u>
毛利		81,222	69,882
其他收入及收益淨額	3	7,627	7,376
銷售及分銷開支		(34,455)	(46,470)
行政開支		(56,171)	(70,110)
其他開支淨額		(9,145)	(11,677)
投資物業之公平值收益/(虧損)淨額	10	12,834	(5,198)
融資費用	4	(6,509)	(3,005)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		<u>1,112</u>	<u>944</u>
除稅前虧損	5	(3,485)	(58,258)
所得稅開支	6	<u>(2,548)</u>	<u>(554)</u>
期內虧損		<u><u>(6,033)</u></u>	<u><u>(58,812)</u></u>
應佔：			
母公司擁有人		(3,315)	(46,080)
非控股權益		<u>(2,718)</u>	<u>(12,732)</u>
		<u><u>(6,033)</u></u>	<u><u>(58,812)</u></u>
母公司普通股權益持有人			
應佔每股虧損			
基本及攤薄	7	<u><u>(0.17)港仙</u></u>	<u><u>(2.42)港仙</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
期內虧損	<u>(6,033)</u>	<u>(58,812)</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(42,278)</u>	<u>(41,020)</u>
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
物業重估收益	<u>7,406</u>	<u>—</u>
所得稅影響	<u>(1,851)</u>	<u>—</u>
	<u>5,555</u>	<u>—</u>
期內其他全面虧損	<u>(36,723)</u>	<u>(41,020)</u>
期內全面虧損總額	<u><u>(42,756)</u></u>	<u><u>(99,832)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	<u>(33,205)</u>	<u>(79,269)</u>
非控股權益	<u>(9,551)</u>	<u>(20,563)</u>
	<u><u>(42,756)</u></u>	<u><u>(99,832)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	434,791	471,004
投資物業	10	780,900	729,079
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		58,994	97,975
於一間聯營公司之權益		3,168	2,707
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資		42,104	42,104
購買物業、廠房及設備之按金		4,119	4,308
按金及預付款項		889	500
遞延稅項資產		16,996	15,542
		<u>1,369,961</u>	<u>1,391,219</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		29,065	43,124
應收貿易賬款及票據	11	298,530	370,601
預付款項、按金及其他應收賬款		68,158	67,080
透過損益反映公平值之金融資產		274	407
已抵押存款		40,967	42,202
現金及現金等值項目		320,984	386,874
		<u>757,978</u>	<u>910,288</u>
流動資產總值			
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	217,055	260,778
其他應付賬款及應計費用		59,163	86,184
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		263,300	289,116
租賃負債		2,999	3,571
應付稅項		10,296	10,796
		<u>555,613</u>	<u>653,245</u>
流動負債總值			
流動資產淨值		<u>202,365</u>	<u>257,043</u>
總資產減流動負債		<u>1,572,326</u>	<u>1,648,262</u>

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	4,218	5,213
遞延稅項負債	55,851	51,576
遞延收入	468	635
已收按金	4,222	3,665
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總值	64,759	61,089
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,507,567	1,587,173
	<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	1,188,921	1,260,200
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	1,379,290	1,450,569
	128,277	136,604
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,507,567	1,587,173
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號*中期財務報告*及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

1.2 會計政策及披露之變動

除採納於本期間之財務報表首次生效之以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製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二零二二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17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號－比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－第二支柱示範規則

該等適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重要會計政策之資料而非其主要會計政策。倘若會計政策資料與實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理預期其將影響一般目的財務報表之主要使用者以此等財務報表作出之決定，則有關資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂為如何將重要性之概念應用於會計政策披露提供非強制指引。本集團已自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂並無對本集團的簡明綜合中期財務報表造成任何影響，但預期將影響本集團年度綜合財務報表內的會計政策披露。

- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變化與會計政策變化之間的區別。會計估計乃界定為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。有關修訂亦澄清實體如何使用計量技術和輸入數據以得出會計估計。本集團已對二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動應用該等修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂保持一致，故該等修訂並無對本集團的財務狀況或業績造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項收窄香港會計準則第12號中初始確認例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等之應課稅及可扣稅暫時差異之交易，如租賃和除役義務。因此，實體必須為此等交易產生之暫時差異確認遞延稅項資產(倘有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。由於本集團已就與租賃相關的交易之暫時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，故該等修訂並無對本集團造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革－第二支柱示範規則對執行由經濟合作與發展組織發佈的第二支柱示範規則而產生的遞延稅項的確認和披露引進了一項強制性臨時豁免。該等修訂還對受影響的實體引進了披露要求以協助財務報表的使用者更加了解實體在第二支柱所得稅的風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關的當前稅項，以及於立法制定或實質上制定但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露其第二支柱所得稅風險的相關資料，但毋須於截至二零二三年十二月三十一日或之前的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱示範規則的範圍內，故該等修訂對本集團並無造成任何影響。

2. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括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、證券交易及鋼鐵產品貿易。

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，中漆之董事會議決將繼續調配額外資源至物業投資業務，故中漆之董事會將物業投資業務重新指定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，以符合本期間之呈列方式。

截至二零二三年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (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
分類收入					
向外界客戶之銷售	233,886	17,599	4,803	-	256,288
分類間之銷售	-	1,616	-	-	1,616
其他收入及收益	3,595	12,834	-	452	16,881
	<u>237,481</u>	<u>32,049</u>	<u>4,803</u>	<u>452</u>	<u>274,785</u>
對賬：					
分類間之銷售對銷					<u>(1,616)</u>
總額					<u><u>273,169</u></u>
分類業績	(15,251)	28,167	(527)	(2,074)	10,315
對賬：					
分類間之業績對銷					(399)
利息收入					3,580
融資費用					(6,509)
企業及其他未分配開支					<u>(10,472)</u>
除稅前虧損					<u><u>(3,485)</u></u>
截至二零二二年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元 (經重列)	物業投資 (未經審核) 千港元 (經重列)	酒店業務 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元 (經重列)	總計 (未經審核) 千港元 (經重列)
分類收入					
向外界客戶之銷售	310,152	9,881	1,027	636	321,696
分類間之銷售	-	2,363	-	-	2,363
其他收入及收益	3,510	3,040	300	(1,462)	5,388
	<u>313,662</u>	<u>15,284</u>	<u>1,327</u>	<u>(826)</u>	<u>329,447</u>
對賬：					
分類間之銷售對銷					<u>(2,363)</u>
總額					<u><u>327,084</u></u>
分類業績	(43,744)	5,578	(3,153)	(1,251)	(42,570)
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					<u>(14,626)</u>
除稅前虧損					<u><u>(58,258)</u></u>

下表呈列本集團經營分類於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的資產及負債資料。

於二零二三年六月三十日	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	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
分類資產	718,173	905,591	282,175	68,951	1,974,890
<u>對賬：</u>					
分類間之應收賬款對銷					(784)
企業及其他未分配資產					<u>153,833</u>
資產總值					<u><u>2,127,939</u></u>
分類負債	498,564	111,334	7,311	2,777	619,986
<u>對賬：</u>					
分類間之應付賬款對銷					(784)
企業及其他未分配負債					<u>1,170</u>
負債總值					<u><u>620,372</u></u>
於二零二二年十二月三十一日	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	酒店業務 (經審核) 千港元	其他 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
分類資產	894,058	845,651	282,379	69,661	2,091,749
<u>對賬：</u>					
分類間之應收賬款對銷					(785)
企業及其他未分配資產					<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
<u>對賬：</u>					
分類間之應付賬款對銷					(785)
企業及其他未分配負債					<u>3,483</u>
負債總值					<u><u>714,334</u></u>

截至二零二三年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (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
分類資本支出					
資本支出	2,737	-	1	-	2,738
企業及其他未分配資本支出					-
					<u>2,738*</u>
截至二零二二年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (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
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>

* 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。

截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
客戶合約收入		
銷售油漆產品	233,886	310,152
銷售鋼鐵產品	-	636
酒店營運	4,803	1,027
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	<u>17,599</u>	<u>9,881</u>
	<u>256,288</u>	<u>321,696</u>

客戶合約收入之經分拆之收入資料

截至二零二三年六月三十日止六個月	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
<u>分類</u>				
<u>產品或服務類別</u>				
銷售工業產品	233,886	-	-	233,886
酒店營運	-	-	4,803	4,803
總客戶合約收入	<u>233,886</u>	<u>-</u>	<u>4,803</u>	<u>238,689</u>
<u>地域市場</u>				
香港	32,031	-	4,803	36,834
中國內地	201,855	-	-	201,855
總客戶合約收入	<u>233,886</u>	<u>-</u>	<u>4,803</u>	<u>238,689</u>
<u>收入確認之時間性</u>				
於某時點轉移之貨品	233,886	-	-	233,886
於一段時間履行之服務	-	-	4,803	4,803
總客戶合約收入	<u>233,886</u>	<u>-</u>	<u>4,803</u>	<u>238,689</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月	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
<u>分類</u>				
<u>產品或服務類別</u>				
銷售工業產品	310,152	636	–	310,788
酒店營運	–	–	1,027	1,027
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總客戶合約收入	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
<u>地域市場</u>				
香港	36,790	–	1,027	37,817
中國內地	273,362	636	–	273,998
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總客戶合約收入	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>
<u>收入確認之時間性</u>				
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> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總客戶合約收入	<u>310,152</u>	<u>636</u>	<u>1,027</u>	<u>311,815</u>

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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	3,580	1,988
持作買賣之透過損益反映公平值之 金融資產之股息收入	8	132
政府補助金*	520	1,313
政府補貼 [^]	2,415	1,364
確認遞延收入	145	155
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	60	221
匯兌差額淨額	-	206
提前終止租賃協議之退回收入	-	2,297
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淨額	(10)	(423)
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	(139)	(351)
其他	1,048	474
	7,627	7,376

* 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。概無有關此等補助金之尚未達成條件或或然事項。

[^] 截至二零二三年六月三十日止六個月，中國政府就遷拆位於中國內地湖北之生產廠房之溶劑生產線及溶劑儲存箱授出補貼2,399,000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16,000港元。概無有關此等政府補貼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「二零二二年保就業」計劃及「酒店業支援計劃」批出。概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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	6,284	2,920
租賃負債之利息	225	85
	<u>6,509</u>	<u>3,005</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	175,066	251,814
物業、廠房及設備折舊	13,164	15,439
使用權資產折舊	3,361	3,677
持作買賣之透過損益反映公平值之 金融資產之股息收入	(8)	(132)
以股權結算的購股權開支	1,224	4,303
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	10	423
匯兌差額淨額*	2,180	(206)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(60)	(221)
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	139	351
應收貿易賬款及票據減值撥備／ (撥回撥備)淨額*	1,672	(795)
將存貨撇減至可變現淨值淨額#	463	160
員工解僱費用*	-	6,663
撇銷物業、廠房及設備項目*	36	2

* 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（截至二零二二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%（截至二零二二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%（截至二零二二年六月三十日止六個月：15%）的較低中國企業所得稅稅率。

應佔聯營公司之稅項220,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：187,000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虧損

每股基本及攤薄虧損之金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零二三年六月三十日止六個月虧損3,315,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：46,080,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股（截至二零二二年六月三十日止六個月：1,903,685,690股）計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

8. 股息

於二零二三年六月六日舉行的股東週年大會上，本公司股東（「股東」）批准分派截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.0港仙（截至二零二一年十二月三十一日止年度：2.0港仙），總額約38,074,000港元（截至二零二一年十二月三十一日止年度：38,074,000港元）。

董事議決不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團以2,738,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：18,400,000港元）之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共847,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：88,000港元）之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初之賬面值	729,079	601,378
公平值收益／(虧損)淨額	12,834	(15,391)
從自用物業轉撥	61,243	160,710
匯兌調整	(22,256)	(17,618)
	<u>780,900</u>	<u>729,079</u>
於期／年結之賬面值	<u>780,900</u>	<u>729,079</u>

中和邦盟評估有限公司及中山市安平房地產評估有限公司(均為獨立專業合資格估值師)於二零二三年六月三十日對本集團投資物業進行重新估值。本集團投資物業之公平值一般按收益資本化法、市場法及折舊重置成本法得出。

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末清付之結餘。鑑於上文所述情況及本集團之應收貿易賬款及票據涉及眾多客戶，故並無重大集中信貸風險。本集團並無持有關於應收貿易賬款及票據的抵押品或其他加強信貸安排，惟就投資物業租賃產生之應收款項(相關租戶須提供保證金)除外。應收貿易賬款及票據並不計息。

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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	101,223	148,921
超過三個月但於六個月內	40,172	72,445
超過六個月	157,135	149,235
	<u>298,530</u>	<u>370,601</u>
	<u>298,530</u>	<u>370,601</u>

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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	88,656	122,567
超過三個月但於六個月內	50,934	76,699
超過六個月	77,465	61,512
	<u>217,055</u>	<u>260,778</u>

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。於二零二三年六月三十日，總賬面值為112,175,000港元(二零二二年十二月三十一日：134,656,000港元)之應付票據乃以40,104,000港元(二零二二年十二月三十一日：40,397,000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。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，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。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間，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」）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產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。有關進一步詳情載於中漆日期為二零二零年四月二十七日之通函。

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%之購股權已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。

根據中漆計劃，截至二零二三年六月三十日止六個月期間尚未行使之購股權如下：

	二零二三年 (未經審核)		二零二二年 (未經審核)	
	行使價 加權平均數 每股港元	購股權數目	行使價 加權平均數 每股港元	購股權數目
於一月一日	0.335	80,000,000		-
於期間授出		-	0.335	80,000,000
於六月三十日	0.335	<u>80,000,000</u>	0.335	<u>80,000,000</u>
於六月三十日歸屬並可行使	0.335	<u>56,000,000</u>	0.335	<u>40,000,000</u>

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間內，根據中漆計劃授出之購股權並無被行使、註銷或失效。

截至二零二二年六月三十日止期間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。該模型是估計購股權公平值之常用模型之一。一項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購股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

截至二零二三年六月三十日止六個月概無授出購股權。報告期內確認購股權開支約1,224,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：4,303,000港元）。

14. 比較數字

誠如未經審核簡明綜合財務報表附註2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，以符合本期間之呈列及披露資料。

中期股息

董事議決不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

管理層討論及分析

截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年首六個月期間」），本集團從事三個主要業務分類：(a)物業投資業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。油漆及塗料業務乃透過中漆進行，其為一間聯交所上市公司。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本及上市證券作投資用途，並於香港擁有一幅用作重建之土地。

業務回顧

於二零二三年首六個月期間，本集團錄得股東應佔虧損為3,320,000港元，而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」）則為46,080,000港元。本集團於二零二三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二零二三年六月三十日錄得公平值收益淨額約為12,830,000港元，而於二零二二年六月三十日則錄得公平值虧損淨額約5,200,000港元；及(b)中漆集團於二零二三年首六個月期間錄得虧損11,510,000港元。

計及中漆集團產生之收入，本集團於二零二三年首六個月期間之收入為256,290,000港元，較二零二二年首六個月期間之321,700,000港元減少20.3%。本集團於二零二三年首六個月期間之毛利為81,220,000港元，較二零二二年首六個月期間之69,880,000港元增加16.2%。本集團之毛利增加，主要是由於二零二三年首六個月期間本集團持有之投資物業之租金收入增加，以及中漆集團之毛利率有所改善及收入減少所致。此外，本集團於二零二三年首六個月期間錄得經調整溢利約9,610,000港元，而二零二二年首六個月期間則錄得經調整虧損約27,430,000港元。此經調整損益不包括多項收益及開支，如物業、廠房及設備折舊、應收貿易賬款及應收票據減值撥備、使用權資產折舊、購股權開支、投資物業公平值收益淨額、融資費用及所得稅。

中漆集團油漆及塗料業務之收入佔本集團於二零二三年首六個月期間之收入的91.3%，而於二零二二年首六個月期間則佔96.4%。

物業投資業務

投資物業

於二零二三年首六個月期間，物業投資業務產生之收入約為17,600,000港元，而二零二二年首六個月期間則約為9,880,000港元。收入大幅增加主要是由於中漆集團於中國內地合併多個生產廠房，讓中漆集團將該等物業重新分類為中漆集團投資物業之一部份。於二零二三年首六個月期間，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團持有之投資物業所產生之收入分別約為7,600,000港元（二零二二年首六個月期間約為8,130,000港元）及約為10,000,000港元（二零二二年首六個月期間約為1,750,000港元）。

於二零二三年六月三十日，本集團之投資物業組合由18項物業組成，而於二零二二年十二月三十一日則為17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816,452平方呎（「平方呎」）之物業，而於二零二二年十二月三十一日則為704,357平方呎。此等投資物業包括在香港及中國內地之住宅、商業及工業物業，持作賺取穩定收入及現金流作長線投資用途。於二零二三年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值約為780,900,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則為729,080,000港元，其中包括中漆集團持有之投資物業，較二零二二年十二月三十一日增加7.1%。投資物業於二零二三年六月三十日之市值增加主要是由於以下各項之淨影響：(a)中漆集團擁有之若干物業重新分類至投資物業；(b)本集團錄得投資物業公平值收益淨額；及(c)人民幣貶值。於二零二三年六月三十日，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業市值分別約為488,300,000港元（於二零二二年十二月三十一日則約為488,140,000港元）及約為292,600,000港元（於二零二二年十二月三十一日則約為240,940,000港元）。

本集團投資物業於二零二三年首六個月期間之平均出租率為93.2%，而二零二二年首六個月期間則為87.7%。出租率上升主要是由於中漆集團向獨立第三方出租位於中國沙井之生產廠房及中山之部份生產廠房。於二零二三年首六個月期間，錄得租金收入總額（包括集團間租金收入）增加至約19,220,000港元，而二零二二年首六個月期間則約為12,240,000港元。

二零二三年首六個月期間之分類溢利約為28,170,000港元，而二零二二年首六個月期間之則約為5,580,000港元。分類溢利顯著增加，主要是由於二零二三年六月三十日本集團於香港及中國內地持有之投資物業錄得公平值收益淨額約12,830,000港元，而二零二二年首六個月期間則錄得公平值虧損淨額約5,200,000港元，再加上二零二三年首六個月期間錄得之收入有所增加所致。二零二三年首六個月期間之公平值收益與香港及中國內地之住宅、商業及工業物業市場之整體市況有所改善一致。

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

本公司全資附屬公司承禧有限公司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，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)建議建設康體文娛場所（設計包括藝術／古董博物館及發展文物教育）；及(c)建議於本集團所擁有位於元朗凹頭之土地（「凹頭土地」）建設若干社福設施（包括經營安老院（「安老院」）及配套餐飲設施。

凹頭土地之地盤面積約為3,663.9平方米，目前其上為建於1930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。潘屋亦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」）。該許可之有效期為四年，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／設施（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，將設有停車場。根據現行的分區計劃大綱圖，凹頭土地獲劃分為「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，董事初步認為可將重建項目出售予獨立第三方。董事亦認為出售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

自二零二一年十二月起，本集團委任一間酒店營運商（「營運商」）管理及經營「君儷酒店」品牌之酒店。營運商於管理中小型酒店方面經驗豐富。

於二零二三年首六個月期間，平均每晚可供訂房數目為76間，入住率約為98%。於二零二三年首六個月期間，酒店業務之總收入約為4,800,000港元。二零二三年首六個月期間之分類虧損約為530,000港元，而二零二二年首六個月期間則約為3,150,000港元。

君儷酒店希望吸引短途國際遊客及／或「宅度假」的香港居民入住。董事相信，自二零二三年初以來國際旅遊復甦及來港旅遊限制放寬，將有利於客房入住率及平均房價。

油漆及塗料業務

有關油漆及塗料業務之進一步資料載於中漆截至二零二三年六月三十日止六個月之業績公佈。以下摘錄有關油漆及塗料業務之資料，方便參考。

整體背景

就油漆及塗料業務而言，中漆集團之產品大致分為(i)工業油漆及塗料產品；(ii)建築油漆及塗料產品；及(iii)一般油漆及塗料和輔助產品。工業油漆及塗料產品由傢俱製造商、物業及基建項目的翻新工程承建商以及家居用戶用於不同類別物料的傢俱噴塗、製造及表面處理。建築油漆及塗料產品用於牆面塗料、地坪塗層及樓宇牆面裝飾。中漆集團之建築油漆及塗料產品乃銷售予商業及住宅物業之建築及保養市場之客戶。一般油漆及塗料和輔助產品(如稀釋劑、磁漆、防霉劑及溶劑)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中漆集團截至二零二三年六月三十日止六個月之油漆及塗料業務總收入約33.8% (二零二二年：37.4%)、43.0% (二零二二年：43.4%) 及23.2% (二零二二年：19.2%)。中漆集團繼續專注於中國內地市場，該市場於二零二三年貢獻總收入約86.9% (二零二二年：約88.1%)。

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

中漆集團截至二零二三年六月三十日止六個月來自銷售油漆及塗料產品(「油漆銷售」)之收入約為233,890,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約310,150,000港元大幅減少24.6%。

對中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商之油漆銷售顯著減少

二零二三年首六個月期間，來自中國內地物業及基建項目之建築及裝修承包商之油漆銷售為73,480,000港元，較二零二二年首六個月期間錄得之104,190,000港元減少29.5%。根據中國國家統計局（「國家統計局」）發佈有關二零二三年上半年中國內地房地產行業之信息，與二零二二年上半年相比，在建工程項目之累計施工面積減少6.7%而新動工房地產項目之施工面積則減少24.9%。油漆銷售大幅減少乃主要由於中國內地房地產市場不景及中漆集團因應當前市況而收緊信貸控制政策所致。二零二三年首六個月期間，中國內地知名房地產開發商之預售面積出現介乎-29.9%至71.8%之顯著變動。中國內地房地產市場疲弱、發展項目地域不同及竣工時間表各異，導致中國內地知名房地產開發商之預售面積出現變動。

對中國內地工業製造商之油漆銷售顯著減少

二零二三年首六個月期間，對中國內地工業製造商之油漆銷售較二零二二年首六個月期間減少31.5%或25,990,000港元。此乃主要由於經營金屬產品、工業機械及廠房、塑膠玩具及其他行業之客戶需求減少所致。根據國家統計局之信息，中國製造業產能利用率於二零二三年上半年下降1.0%，而二零二二年上半年則下降2.5%。此外，與二零二二年首六個月期間相比，於二零二三年首六個月期間，工業產品（具體為金屬容器、挖掘機及挖掘剷車，以及塑料產品）之產量分別減少56.5%、18.0%及0.7%。

對中國內地之批發及零售分銷商之油漆銷售顯著減少

二零二三年首六個月期間，對中國內地批發及零售分銷商之油漆銷售較二零二二年首六個月期間減少17.1%或14,810,000港元。此主要是由於中國內地油漆及塗料行業競爭激烈，以及實施旨在提高中漆集團毛利率之有效振興業務措施及行動（「振興業務措施及行動」）所致。

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。一般而言，此等原材料之價格直接或間接地受到原油價格影響。然而，儘管於二零二三年首六個月期間，每桶原油價格下跌25%，介乎每桶70美元至80美元，而二零二二年首六個月期間則介乎每桶83美元至115美元，惟二零二三年首六個月期間，原材料價格與原油價格並非成正比。原材料成本佔油漆銷售之百分比減少8.0%，由二零二二年首六個月期間之68.7%減少至63.2%。

中漆集團油漆及塗料產品之毛利率及毛利

誠如上文所述，二零二三年首六個月期間，油漆及塗料行業因原油價格下跌而經歷原材料成本下降。二零二三年首六個月期間，中漆集團之油漆銷售毛利率大幅上升34.2%至27.1%。此較二零二二年同期之20.2%大幅改善。儘管油漆銷售減少24.6%，但油漆銷售產生之毛利較二零二二年首六個月期間溫和增長1.4%至870,000港元。此是由於中漆集團實施旨在提升毛利率及改善經營效率之振興業務措施及行動，當中涉及中漆集團之製造業務及存貨周轉速度。

銷售及分銷開支以及行政開支

銷售及分銷開支由二零二二年首六個月期間之46,920,000港元減少25.7%至二零二三年首六個月期間之34,880,000港元。該減少乃由於二零二三年首六個月期間(i)油漆銷售減少導致運輸成本減少32.0%；(ii)廣告及宣傳開支減少65.6%；及(iii)酬酢開支減少60.4%；及(iv)有關中漆集團銷售及分銷開支之成本減少所致。

行政開支較二零二二年首六個月期間之開支51,150,000港元減少17.8%至二零二三年首六個月期間之42,080,000港元。該減少是主要由於中漆集團自二零二二年起透過整合中國內地之生產設施實施成本節約措施，以及行政開支減少，例如二零二三年首六個月期間員工成本減少3,410,000港元。

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 (「Profitable Industries」) 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，主要為發展、興建、管理及營運墓園。墓園提供戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。Profitable Industries之其他股東為莊士中國投資有限公司(「莊士中國」，一間於聯交所上市之公司(股份代號：298))。作為Profitable Industries之少數股東，本集團並無參與管理墓園。本集團為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二三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畝土地將分為多期發展。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專屬投資基金之運作。

二零二三年首六個月期間，該投資錄得上市證券投資之已實現虧損淨額140,000港元及上市證券投資之未實現虧損淨額10,000港元，而二零二二年首六個月期間則分別為350,000港元及420,000港元。

鋼鐵產品貿易業務

本集團之鋼鐵產品貿易業務自二零二二年十二月底起停止營運，此乃由於業務經營規模較小及鋼鐵產品市場波動所致。

財務回顧

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金主要來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二三年六月三十日之現金及現金等值項目約為320,980,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為386,870,000港元。現金及現金等值項目結餘減少主要是由於營運資金變動所致。於二零二三年六月三十日，現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)約為361,950,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為429,080,000港元。

於二零二三年六月三十日之銀行借貸約為263,300,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為289,120,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二三年六月三十日之銀行借貸總額約為263,300,000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。

本集團於二零二三年六月三十日並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。然而，本集團將繼續密切監察外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二三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19.1%，於二零二二年十二月三十一日則為19.9%。本集團於二零二三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1.36倍，於二零二二年十二月三十一日則為1.39倍。

二零二三年首六個月期間之存貨周轉日數¹為30日，而二零二二年首六個月期間為48日。二零二三年首六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為211日，而二零二二年首六個月期間為225日。

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(二零二二年六月三十日：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(二零二二年六月三十日：181日)計算。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二三年六月三十日之股東資金約為1,379,290,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為1,450,570,000港元。於二零二三年六月三十日之每股股東資金為0.72港元，而於二零二二年十二月三十一日為0.76港元。於二零二三年六月三十日之每股資產淨值為0.79港元，而於二零二二年十二月三十一日為0.83港元。港元(報告貨幣)與人民幣之間之外幣匯率波動可能會產生重大影響，並可能導致本集團經營業績波動。

或然負債

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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

於二零二三年六月三十日，賬面淨值合共約741,220,000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(二零二二年十二月三十一日約為746,450,000港元)以及附屬公司股份已作為銀行借貸、租賃負債、應付票據及履約保證金之抵押品。於二零二三年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為206,300,000港元，於二零二二年十二月三十一日則約為207,700,000港元，於二零二三年六月三十日之租賃負債約為40,000港元，而於二零二二年十二月三十一日約為60,000港元，以及於二零二三年六月三十日之應付票據約為112,180,000港元，而於二零二二年十二月三十一日約為134,660,000港元。

員工

於二零二三年六月三十日，本集團僱員共551名，而二零二二年六月三十日則為698名。二零二三年首六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)約為55,500,000港元(包括相關以股權結算以股份為基礎之付款約920,000港元)，二零二二年首六個月期間則約為70,970,000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。

業務展望

董事認為，儘管經濟復甦仍受到若干不確定因素（如不同地區之地緣政治緊張局勢、俄羅斯與烏克蘭衝突及全球通脹）影響，全球營商環境於二零二三年首六個月期間已逐步改善。二零二三年首六個月期間，中國內地經濟回升情況並不平均。尤其是房地產行業不景，外資在中國內地之投資水平及國內消費並未按原先預期之步伐復甦及改善。

隨著二零二三年一月全面取消檢疫限制，香港經濟於二零二三年首六個月期間顯著改善。

展望二零二三年下半年，中漆集團之經營環境仍不明朗。於過去七個月，中國內地(i)房地產開發商對房地產行業；及(ii)非政府組織（如私人公司或個人）對物業及廠房設備之投資總額有所下降。中漆集團將監察經濟復甦之步伐，並評估任何潛在政府刺激措施對中國內地油漆及塗料行業客戶之影響。此外，全球經濟受資本及資金成本上漲等不明朗因素影響。此可能會影響投資物業組合之估值，並對中漆集團之融資成本構成壓力。為此，中漆集團已採取措施，將短期銀行借貸由二零二二年十二月三十一日之237,260,000港元減少10.6%至二零二三年六月三十日之212,040,000港元。此改善乃透過提升中漆集團盈利能力、實施成本節約措施及優化營運資金而達致。值得注意的是，此標誌中漆集團在鞏固財務狀況、提升財務表現及改善經營現金流量方面邁出堅實一步。中漆集團將繼續探索各種替代可能性，以進一步加強中漆集團之財務狀況、改善財務表現、增強經營現金流量及增加即期流動資金淨額。

在此背景下，中漆集團堅持優化振興業務措施及行動。目標分為兩方面：(i)豐富產品組合及確保競爭力；及(ii)提高經營效率及達致降低成本。中漆集團將繼續採取審慎之風險管理，並對其業務狀態維持審慎態度。

董事注意到，於二零二三年首六個月期間，辦公室及住宅物業之整體物業租賃市場變得悲觀，原因是儘管2019冠狀病毒病限制已解除，中國內地進口於二零二三年首六個月期間急劇收縮，而出口增長步伐緩慢，鞏固了國內需求疲弱之跡象。此外，近期中國內地一家領先房地產開發商之債務危機可能會延遲房地產市場及中國內地經濟之前景及復甦。

香港之物業租賃市場方面，香港對辦公室空間之需求因多項原因而繼續呈下降趨勢。由於疫情關係，部份公司已將其總部或地區辦事處遷往其他國家或地區。遠程辦公趨勢亦減少了對集中及專用辦公室空間之需求。然而，中小型企業可能繼續使用實體辦公室。因此，預期商業辦公室之需求將於不久將來逐步改善。預期辦公室租賃，以至投資物業之租務及回報於二零二三年餘下時間均將有所改善。

本集團將不斷審視投資物業組合並審慎作出購入任何投資物業之決定，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途。

由於訪港旅客人數增加，本集團之酒店業務預期將於二零二三年按年回升。

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

於回顧期間，並無收購重大投資，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。

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。

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。於截至二零二三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第二部分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，所有董事確認於截至二零二三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。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
徐蔭堂

香港，二零二三年八月二十九日

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）。