

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)

**截至二零二三年十二月三十一日止年度之
業績公佈**

財務摘要	截至十二月三十一日止年度		變動 %
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	
業績			
收入	495,654	665,591	-25.5
毛利	174,584	156,162	11.8
毛利率	35.2%	23.5%	49.8
本年度虧損	(85,220)	(118,989)	-28.4
應佔虧損：			
本公司股東	(68,579)	(94,081)	-27.1
非控股權益	(16,641)	(24,908)	-33.2
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	(3.60)	(4.94)	-27.1
財務狀況			
	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元	於 二零二二年 十二月三十一日 千港元	變動 %
現金及現金等值項目 和已抵押存款	359,386	429,076	-16.2
銀行借貸	171,450	289,116	-40.7
負債資本比率	13.0%	19.9%	-34.7
每股資產淨值(港元)	0.76	0.83	-8.4
每股股東資金(港元)	0.70	0.76	-7.9

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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零二二年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	3	495,654	665,591
銷售成本		<u>(321,070)</u>	<u>(509,429)</u>
毛利		174,584	156,162
其他收入及收益淨額	3	14,120	44,446
銷售及分銷開支		(61,446)	(89,567)
行政開支		(111,358)	(148,716)
其他開支淨額		(60,773)	(60,841)
投資物業之公平值虧損淨額	10	(30,561)	(15,391)
融資費用	4	(12,562)	(8,272)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		<u>1,668</u>	<u>1,724</u>
除稅前虧損	5	(86,328)	(120,455)
所得稅抵免	6	<u>1,108</u>	<u>1,466</u>
本年度虧損		<u>(85,220)</u>	<u>(118,989)</u>
應佔：			
母公司擁有人		(68,579)	(94,081)
非控股權益		<u>(16,641)</u>	<u>(24,908)</u>
		<u>(85,220)</u>	<u>(118,989)</u>
母公司普通股權益持有人應佔			
每股虧損	7		
基本及攤薄		<u>(3.60)港仙</u>	<u>(4.94)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	<u>(85,220)</u>	<u>(118,989)</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>(29,580)</u>	<u>(67,480)</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	<u>(8,093)</u>	<u>(5,883)</u>
物業重估收益	<u>21,273</u>	<u>154,698</u>
所得稅影響	<u>(5,101)</u>	<u>(23,204)</u>
	<u>16,172</u>	<u>131,494</u>
重新計量退休金計劃資產淨值	<u>-</u>	<u>(1,438)</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>8,079</u>	<u>124,173</u>
本年度其他全面收益／(虧損)	<u>(21,501)</u>	<u>56,693</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(106,721)</u></u>	<u><u>(62,296)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	<u>(89,196)</u>	<u>(57,356)</u>
非控股權益	<u>(17,525)</u>	<u>(4,940)</u>
	<u><u>(106,721)</u></u>	<u><u>(62,296)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	425,520	471,004
投資物業	10	772,933	729,079
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		51,811	97,975
於一間聯營公司之權益		2,572	2,707
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		34,011	42,104
購買物業、廠房及設備之按金		4,185	4,308
按金及預付款項		764	500
遞延稅項資產		19,715	15,542
非流動資產總值		<u>1,339,511</u>	<u>1,391,219</u>
流動資產			
存貨		27,353	43,124
應收貿易賬款及票據	11	173,707	370,601
預付款項、按金及其他應收賬款		55,476	67,080
透過損益反映公平值之金融資產		-	407
已抵押存款		98,994	42,202
現金及現金等值項目		260,392	386,874
流動資產總值		<u>615,922</u>	<u>910,288</u>
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	195,523	260,778
其他應付賬款及應計費用		60,976	86,184
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		171,450	289,116
租賃負債		3,579	3,571
應付稅項		11,299	10,796
流動負債總值		<u>445,627</u>	<u>653,245</u>
流動資產淨值		<u>170,295</u>	<u>257,043</u>
總資產減流動負債		<u>1,509,806</u>	<u>1,648,262</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
租賃負債	3,867	5,213
遞延稅項負債	56,363	51,576
遞延收入	335	635
已收按金	5,181	3,665
	<u>65,746</u>	<u>61,089</u>
非流動負債總值	<u>65,746</u>	<u>61,089</u>
資產淨值	<u>1,444,060</u>	<u>1,587,173</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,132,930	1,260,200
	<u>1,323,299</u>	<u>1,450,569</u>
非控股權益	<u>120,761</u>	<u>136,604</u>
權益總額	<u>1,444,060</u>	<u>1,587,173</u>

財務報表附註

1.1 編製基準

該等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及透過損益反映公平值之金融資產按公平值計量。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」）。

1.2 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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
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號之修訂作出重要性判斷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。該等修訂對本集團之財務報表內任何項目之計量、確認或呈列並無任何影響。
- (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。由於本集團採用之方法及政策與該等修訂相一致，因此該等修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

- (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。

在應用該等修訂後，本集團已分別釐定產生自使用權資產及租賃負債之暫時差異。然而，該等修訂對綜合財務狀況表內呈列之整體遞延稅項結餘並無任何重大影響，此乃由於相關遞延稅項結餘根據香港會計準則第12號符合資格可作抵銷。

- (d) 香港會計準則第12號之修訂國際稅務改革－第二支柱示範規則引入了一項強制性暫時豁免，免除確認及披露因實施經濟合作暨發展組織公佈的第二支柱示範規則而產生之遞延稅項。該等修訂亦為受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好地了解實體所承受之第二支柱所得稅風險，包括於第二支柱法例生效期間分別披露與第二支柱所得稅有關之即期稅項，以及於法例已制定或實質制定但尚未生效期間披露其所承受之第二支柱所得稅風險之已知或合理估計資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬於第二支柱示範規則之範圍，因此該等修訂對本集團並無任何影響。

2. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

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

截至二零二三年 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	448,475	36,180	10,999	-	495,654
分類間之銷售	-	3,215	-	-	3,215
其他收入及收益淨額	7,475	961	-	(678)	7,758
	455,950	40,356	10,999	(678)	506,627
<u>對賬：</u>					
分類間之銷售對銷					(3,215)
總額					503,412
分類業績	(58,152)	1,316	334	(196)	(56,698)
<u>對賬：</u>					
分類間之業績對銷					(2,536)
利息收入					6,362
融資費用					(12,562)
企業及其他未分配開支					(20,894)
除稅前虧損					(86,328)
分類資產	639,424	905,608	280,940	54,213	1,880,185
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配資產					171,759
公司間之應收賬款對銷					(96,511)
資產總值					1,955,433
分類負債	482,024	111,852	7,474	2,641	603,991
<u>對賬：</u>					
企業及其他未分配負債					3,893
公司間之應付賬款對銷					(96,511)
負債總值					511,373

截至二零二三年 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
其他分類資料					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	-	(1,668)	-	-	(1,668)
於一間聯營公司之權益	-	2,572	-	-	2,572
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	17,881	2,158	1,848	5	21,892 13 21,905
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	5,341	1,291	-	-	6,632 14 6,646
資本支出*	3,989	8	-	-	3,997*
投資物業之公平值虧損淨額	-	30,561	-	-	30,561
物業、廠房及設備之重估虧損	26	-	-	-	26
使用權資產之重估虧損	1,778	-	-	-	1,778
應收貿易賬款及票據之 減值撥備／(撥回)淨額	50,128	-	-	(974)	49,154
物業、廠房及設備減值撥備撥回	(927)	-	-	-	(927)
使用權資產減值撥備撥回	(3,710)	-	-	-	(3,710)
將存貨撥回至可變現淨值淨額	(36)	-	-	-	(36)

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

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
其他收入及收益淨額	<u>36,403</u>	<u>4,448</u>	<u>300</u>	<u>(1,456)</u>	<u>39,695</u>
	675,537	29,127	5,128	190	709,982
對賬：					
分類間之銷售對銷					<u>(4,696)</u>
總額					<u><u>705,286</u></u>
分類業績	(86,366)	7,777	(6,075)	(3,557)	(88,221)
對賬：					
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					<u>(28,104)</u>
除稅前虧損					<u><u>(120,455)</u></u>
分類資產	894,058	845,651	282,379	69,661	2,091,749
對賬：					
企業及其他未分配資產					210,543
分類間之應收賬款對銷					<u>(785)</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：					
企業及其他未分配負債					3,483
分類間之應付賬款對銷					<u>(785)</u>
負債總值					<u><u>714,334</u></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
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)淨額	16,308	(1,198)	-	(90)	15,020
撤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（僅包括土地部分），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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	77,988	83,383
中國內地	<u>417,666</u>	<u>582,208</u>
	<u>495,654</u>	<u>665,591</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	641,158	664,538
中國內地	<u>644,627</u>	<u>668,535</u>
	<u>1,285,785</u>	<u>1,333,073</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及金融工具。

有關主要客戶之資料

於截至二零二三年及二零二二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。

3. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶合約收入		
銷售製漆產品	448,475	639,134
銷售鋼鐵產品	–	1,646
酒店營運	10,999	4,828
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	<u>36,180</u>	<u>19,983</u>
	<u>495,654</u>	<u>665,591</u>

客戶合約收入之經分拆收入資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	鋼鐵產品 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
<u>分類</u>				
<u>貨品或服務種類</u>				
銷售工業產品	448,475	-	-	448,475
酒店營運	-	-	10,999	10,999
總客戶合約收入	<u>448,475</u>	<u>-</u>	<u>10,999</u>	<u>459,474</u>
<u>地域市場</u>				
香港	59,073	-	10,999	70,072
中國內地	389,402	-	-	389,402
總客戶合約收入	<u>448,475</u>	<u>-</u>	<u>10,999</u>	<u>459,474</u>
<u>收入確認之時間性</u>				
於某時點轉移之貨品	448,475	-	-	448,475
於一段時間履行之服務	-	-	10,999	10,999
總客戶合約收入	<u>448,475</u>	<u>-</u>	<u>10,999</u>	<u>459,474</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	鋼鐵產品 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
<u>分類</u>				
<u>貨品或服務種類</u>				
銷售工業產品	639,134	1,646	–	640,780
酒店營運	–	–	4,828	4,828
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總客戶合約收入	<u>639,134</u>	<u>1,646</u>	<u>4,828</u>	<u>645,608</u>
<u>地域市場</u>				
香港	68,493	–	4,828	73,321
中國內地	570,641	1,646	–	572,287
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總客戶合約收入	<u>639,134</u>	<u>1,646</u>	<u>4,828</u>	<u>645,608</u>
<u>收入確認之時間性</u>				
於某時點轉移之貨品	639,134	1,646	–	640,780
於一段時間履行之服務	–	–	4,828	4,828
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總客戶合約收入	<u>639,134</u>	<u>1,646</u>	<u>4,828</u>	<u>645,608</u>

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	6,362	4,751
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之 股息收入	8	179
政府補助金*	836	1,941
政府補貼 [^]	4,077	33,245
確認遞延收入	284	299
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	553	537
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	(3)	(339)
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	(154)	(1,112)
提前終止租賃協議的退租收入	-	2,297
其他	2,157	2,648
	14,120	44,446

* 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。

[^] 截至二零二三年十二月三十一日止年度，該款項主要來自中國政府就遷拆位於中國內地之湖北之生產廠房（「湖北生產廠房」）之溶劑生產線及溶劑儲存箱所授出之補貼2,399,000港元。此外，根據財政部和國家稅務總局第43號[2023]公告，稅務機關向中漆集團授予了一項先進製造業稅額抵減政策，金額達1,662,000港元。並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生產廠房（「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。

4. 融資費用

融資費用之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款之利息	12,100	7,944
租賃負債之利息	462	328
	<u>12,562</u>	<u>8,272</u>

5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(已計入)：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已售存貨之成本	321,070	509,429
物業、廠房及設備折舊	21,905	29,752
使用權資產折舊	6,646	7,793
透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之股息收入*	(8)	(179)
以股權結算的購股權開支	1,682	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淨額*	3	339
投資物業之公平值虧損淨額	30,561	15,391
匯兌差額淨額*	2,864	1,789
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(553)	(537)
物業、廠房及設備之重估虧損*	26	—
使用權資產之重估虧損*	1,778	—
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*	154	1,112
應收貿易賬款及票據之減值撥備淨額*	49,154	15,020
物業、廠房及設備減值(撥回)／撥備*	(927)	1,855
使用權資產減值(撥回)／撥備*	(3,710)	6,145
將存貨撥回至可變現淨值淨額®	(36)	(950)
員工解僱費用*	1,226	21,581
撇銷為不可收回的應收貿易賬款*	—	522
撇銷物業、廠房及設備項目*	54	1,354
	<u>54</u>	<u>1,354</u>

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

® 該結餘在綜合損益表列入「銷售成本」。

6. 所得稅

由於本集團有足夠承前稅務虧損以抵銷截至二零二三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(二零二二年：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%(二零二二年：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%(二零二二年：15%)的較低中國企業所得稅稅率除外。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期－其他地區		
本年度支出	1,038	257
過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,304	(292)
遞延	<u>(3,450)</u>	<u>(1,431)</u>
本年度稅項抵免總額	<u><u>(1,108)</u></u>	<u><u>(1,466)</u></u>

應佔一間聯營公司之稅項329,000港元(二零二二年：341,000港元)已在綜合損益表列入「應佔一間聯營公司溢利及虧損」。

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乃根據母公司普通股權益持有人應佔本年度虧損68,579,000港元(二零二二年：94,081,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(二零二二年：1,903,685,690股)計算。

本集團於截至二零二三年及二零二二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。

8. 股息

本公司董事已議決並不建議派付就截至二零二三年十二月三十一日止年度之任何股息。

於二零二三年六月六日舉行之股東大會上，本公司股東批准分派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，其總額約為38,074,000港元。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團以3,997,000港元(二零二二年十二月三十一日：11,572,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目，並按公平值45,047,000港元將工業物業及一項商業物業轉移至投資物業。於二零二二年，本集團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。

10. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日之賬面值	729,079	601,378
公平值虧損淨額	(30,561)	(15,391)
轉撥自自用物業	45,047	160,710
轉撥自使用權資產	43,540	—
匯兌調整	(14,172)	(17,618)
於十二月三十一日之賬面值	<u>772,933</u>	<u>729,079</u>

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅、商業及工業物業。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定年內投資物業包括五個資產類別，即位於香港的商業物業以及住宅及商業綜合大樓，以及位於中國的住宅、商業及工業物業(二零二二年十二月三十一日：五個資產類別，即位於香港的商業物業及服務式住宅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、市場比較法及折舊重置成本法得出。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。

11. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月內	65,801	148,921
超過三個月但於六個月內	21,061	72,445
超過六個月	86,845	149,235
	<u>173,707</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 千港元	二零二二年 千港元
三個月內	71,790	122,567
超過三個月但於六個月內	62,130	76,699
超過六個月	61,603	61,512
	<u>195,523</u>	<u>260,778</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。於二零二三年十二月三十一日，總賬面值為115,694,000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98,117,000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。截至二零二三年及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參與者（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。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，截至二零二三年十二月三十一日止年度尚未行使之購股權如下：

	二零二三年		二零二二年	
	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		—
於年內授出		—	0.335	80,000,000
於十二月三十一日	0.335	80,000,000	0.335	80,000,000
於十二月三十一日歸屬 並可行使	0.335	56,000,000	0.335	40,000,000

於截至二零二三年及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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，概無根據中漆計劃授出購股權（二零二二年：於二零二二年六月十五日根據中漆計劃授出之購股權之公平值為8,417,000港元）。中漆集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認購股權開支約1,682,000港元（二零二二年：5,610,000港元）。

股息

本公司董事並不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二二年：每股2.0港仙）。

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，本公司將於二零二四年五月三十日（星期四）至二零二四年六月四日（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二零二四年五月二十九日（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。

主席報告書

概覽

於截至二零二三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，並於香港聯合交易所有限公司上市。

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，與截至二零二二年十二月三十一日止年度相比，本集團來自油漆及塗料業務之收入有所減少，而本集團投資物業組合之回報則有所增加。本集團之酒店業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入亦有所增加，使分類虧損下降。

二零二三年，全球營商環境逐步改善，但宏觀經濟表現仍受到多項不明朗因素影響，包括地緣政局緊張、俄烏衝突，以及全球通脹壓力。二零二三年，中國內地經濟回暖，卻未有惠及各個經濟領域。當中房地產界別表現尤其低迷，中國內地之外資水平仍然偏低，國內消費亦未能按照預期步伐復甦改善。自二零二三年一月全面撤銷檢疫限制措施後，香港經濟在年內亦逐步回升。

本集團之油漆及塗料產品業務之收入於二零二三年減少29.8%至約448,480,000港元，而二零二二年則約為639,130,000港元。二零二三年本集團於此業務產生之毛利約為136,930,000港元，較二零二二年約138,610,000港元減少1.2%。

二零二三年本集團之投資物業業務產生之收入增加81.1%至約36,180,000港元，而二零二二年則約為19,980,000港元。二零二三年本集團投資物業組合之公平值虧損淨額約為30,560,000港元，而二零二二年則約為15,390,000港元，主要乃由於香港及中國內地房地產市況持續不利。

於二零二三年，本集團之酒店業務產生之收入增加127.7%至約11,000,000港元，而二零二二年則約為4,830,000港元。二零二三年本集團之酒店業務受惠於訪港旅客數字及消費額增長。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入約為495,650,000港元，較二零二二年之665,590,000港元減少25.5%。毛利增加約18,420,000港元至約174,580,000港元，較二零二二年之毛利增加11.8%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損顯著減少至約68,580,000港元，而二零二二年本公司股東應佔虧損則約為94,080,000港元。

展望

由於地緣政局持續緊張，加上部分地區爆發軍事衝突，二零二四年的全球經濟前景仍然晦暗不明。儘管預此，預計二零二四年全球通脹壓力將進一步放緩，利率亦可能下降，或會減輕商業地產估值壓力以及專項貸款及融資的利息開支。

中國內地之經濟復甦較普遍預期緩慢。當中，由於多項房地產業內問題，中國房地產整體市場及若干房地產開發商之財務狀況預期仍不明朗。

香港受眾多內部及外圍因素影響，經濟增長同樣緩慢。二零二三年香港本地消費非常保守。即使在二零二三年香港及中國內地恢復正常通關後，訪港旅客回歸亦僅可幫助香港零售業界部分復甦。房地產市場及股市表現預期將維持在較低水平。於二零二四年，鑑於地緣政局緊張、不同商業界別的經濟表現遜於預期，商業企業在考慮擴大其香港業務時將採取謹慎態度，因此辦公室租賃市場預期將不會出現顯著增長。

隨著香港及中國內地恢復正常通關，訪港旅客數字有所上升。香港繼續為其中一個最具吸引力的地方以舉辦國際會議、貿易展覽及商業活動。儘管酒店業務已於年內回升，該業務於未來的盈利能力及穩定性仍遠非樂觀，且仍難斷言該業務將於二零二四年全面復甦。

在維持中漆集團現有的油漆及塗料核心業務同時，本公司董事會不斷審視旗下業務活動，包括其投資物業組合，並將審慎評估投資物業之機會，從而提升租金收入及現金流以作投資用途，並開拓其他新商機，以推動本集團業務持續發展。

管理層討論及分析

於截至二零二三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(a)投資物業業務；(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。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，並於香港元朗擁有一塊可重建之土地。

業務回顧

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損約68,580,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為94,080,000港元。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得虧損，主要是由於以下各項之綜合效應：(a)本集團於二零二三年十二月三十一日在香港及中國內地之投資物業錄得公平值虧損淨額約30,560,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為15,390,000港元；及(b)中漆集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得虧損約67,120,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為98,080,000港元。有關中漆集團業績的進一步資料載於中漆集團日期為二零二四年三月二十七日之截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績公佈。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，包括中漆集團產生之收入在內，本集團之收入約為495,650,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之665,590,000港元減少25.5%。本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之毛利約為174,580,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之156,160,000港元增加11.8%。本集團毛利增加，主要是由於本集團持有之投資物業之租金收入增加，以及截至二零二三年十二月三十一日止年度毛利率改善所致。

此外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得經調整溢利約36,180,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度之經調整虧損則約為38,620,000港元。經調整溢利或虧損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、投資物業公平值虧損淨額、融資費用以及所得稅。

中漆集團之油漆及塗料業務收入佔本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之收入之90.5%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為96.0%。

投資物業業務

投資物業

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資物業業務之收入約為36,180,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為19,980,000港元。收入大幅增加主要是由於中漆集團在整合其於中國之油漆及塗料生產活動後所持投資物業有所增加所致。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團所持投資物業之收入分別約為15,560,000港元（而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為16,060,000港元）及約20,620,000港元（而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為3,920,000港元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之投資物業組合由20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。於二零二三年十二月三十一日，投資物業組合之合計總樓面面積包括總樓面面積為1,014,246平方呎（「平方呎」）（二零二二年十二月三十一日：704,357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、商業及工業物業，持作賺取穩定租金收入及現金流作長線投資用途。

於二零二三年十二月三十一日，本集團所持投資物業（包括中漆集團所持投資物業）之總市值約為772,930,000港元（而於二零二二年十二月三十一日則約為729,080,000港元），較於二零二二年十二月三十一日輕微增加6.0%。投資物業於二零二三年十二月三十一日之市值增加主要是由以下各項之淨影響所致：(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虧損淨額；及(c)人民幣貶值。

於二零二三年十二月三十一日，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業之市值分別約為463,840,000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309,090,000港元（於二零二二年十二月三十一日則約為240,940,000港元）。

二零二三年本集團投資物業之平均出租率為93.6%，而二零二二年則為81.9%。出租率增長主要是由於中漆集團向獨立第三方出租位於中國之沙井生產廠房以及中山之部分生產廠房。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，所錄得之租金收入總額（包括集團間租金收入）增加至約39,400,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為24,680,000港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，分類溢利約為1,320,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為7,780,000港元。分類溢利顯著減少，主要是由於於二零二三年十二月三十一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約30,560,000港元，而於二零二二年十二月三十一日止年度則約為15,390,000港元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，投資物業之公平值虧損淨額增加約15,170,000港元，導致分類溢利於截至二零二三年十二月三十一日止年度顯著減少。截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得公平值虧損淨額，大致符合香港及中國內地房地產市場持續不利之情況。

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

本公司之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一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。

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，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。重建設計亦將包括停車場。

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，本公司董事初步認為可將重建項目出售予獨立第三方。彼等亦認為出售或屬符合本公司及其股東之整體最佳利益之最可行方案。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，平均可供訂房晚數為76個，入住率約為97%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，酒店業務錄得總收入約11,000,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為4,830,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止年度之分類溢利約為330,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得分類虧損約6,080,000港元。

君儷酒店希望吸引短途國際旅客及／或「宅度假」的香港居民入住。本公司董事相信，隨著國際旅遊回升以及香港自二零二三年初放寬旅遊限制，客房入住率及平均房價將持續改善。

油漆及塗料業務

有關油漆及塗料業務之進一步詳情，載於中漆截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績公佈。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

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、房地產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。

下文載列中漆集團截至二零二三年十二月三十一日止年度來自銷售油漆及塗料產品之收入分析（連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字）：

	截至十二月三十一日止年度				淨變動 %
	二零二三年 千港元	%	二零二二年 千港元	%	
工業油漆及塗料產品	172,863	38.6	227,764	35.6	(24.1)
建築油漆及塗料產品	178,225	39.7	273,717	42.8	(34.9)
一般油漆及塗料和輔助產品	97,387	21.7	137,653	21.6	(29.3)
	<u>448,475</u>	<u>100.0</u>	<u>639,134</u>	<u>100.0</u>	<u>(29.8)</u>

中漆集團繼續主攻中國內地市場，而該市場佔二零二三年來自銷售油漆及塗料之總收入約86.8%（二零二二年：約89.3%）。

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

截至二零二三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之收入約為448,480,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約639,130,000港元顯著減少29.8%。

中國內地房地產市場對油漆及塗料產品之需求大幅減少

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中漆集團來自中國內地房地產市場之建築油漆及塗料產品之銷售較二零二二年大幅下降42.0%。銷售有所下降主要乃由於若干主要發展所致。首先，房地產市場自二零二二年以來持續低迷，導致中國內地新建住宅及商業物業項目的施工面積減少，令房地產市場對油漆及塗料產品的需求持續下降。其次，中國內地房地產市場信貸緊縮，國內房地產開發商的可持續發展及持續經營問題繼續備受關注，促使中漆集團採取審慎的銷售策略，以維持穩健之財務狀況及表現。此項調整使房地產市場之油漆及塗料產品銷售減少。最後，中國內地房地產市場整體經濟放緩，國內油漆及塗料行業競爭加劇，亦為銷售下降的原因之一。

同時，此項需求減少亦對建築油漆及塗料產品配套使用的一般油漆及塗料和輔助產品的需求，造成直接及間接的負面影響。

中國內地工業製造業市場對油漆及塗料產品之需求大幅減少

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中漆集團來自中國內地工業製造業市場之工業油漆及塗料產品之銷售較二零二二年大幅下降32.5%。引致銷售下降之主要因素為嚴峻的經濟情況，表現為出口大幅下降，顯示對製造業產品之需求減少。此外，中國製造業採購經理人指數於二零二三年大部分時間均低於50.0。再者，房地產行業表現低迷，導致對建築油漆及塗料產品的需求持續下降。有見及此，多間油漆及塗料製造商提高其工業油漆及塗料產品之產能，並實施具有競爭力的價格策略，吸引潛在用家。工業油漆及塗料產品的需求減少、競爭加劇，導致中漆集團工業油漆及塗料產品截至二零二三年十二月三十一日止年度之銷售大幅下降32.5%。

同時，此項需求減少亦對工業油漆及塗料產品配套使用的一般油漆及塗料和輔助產品的需求，造成直接及間接的負面影響。

收入之地理分析

從地理位置而言，截至二零二三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銷售收入分別佔約86.8%及13.2%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則分別佔約89.3%及10.7%。中漆集團之收入大多來自對華南、華中及華東地區客戶之銷售。來自對此等地區客戶之銷售收入共佔中漆集團截至二零二三年十二月三十一日止年度總收入約81.4%，而於二零二二年則約為83.4%。

對華南、華中及華東地區房地產及基建項目之建築及裝修承包商之油漆及塗料產品之銷售大幅減少

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南、華中及華東地區房地產及基建項目之建築及裝修承包商之油漆及塗料產品之銷售合共大幅減少81,770,000港元。具體而言，有關銷售於華南地區減少35.5%至約69,880,000港元；華中地區減少51.2%至約25,270,000港元；及華東地區減少42.6%至約22,570,000港元。此等減幅不單主要因經濟環境不景所致，亦由於房地產開發商財務壓力加劇，導致年內之銷售收入有所下降。

為應對客戶風險，中漆集團與其他油漆及塗料製造商採取一致行動，調整銷售策略，減少建築油漆及塗料產品之產能，集中為工業製造商生產工業油漆及塗料產品，並對房地產客戶實施更嚴格的信貸條件。此外，中漆集團亦加強直接執行提供予房地產客戶之信貸期。截至二零二三年十二月三十一日止年度，此等措施導致中漆集團來自中國內地房地產及基建項目之建築及裝修承包商之油漆及塗料產品之銷售收入減少42.0%，整體大幅減少92,590,000港元。

對華南及華東地區工業製造商之銷售大幅減少

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南地區工業製造商之油漆及塗料產品之銷售收入減少39,880,000港元，對華東地區之相關收入則減少7,810,000港元，減幅為32.0%，而二零二二年則減少3.1%。有關收入下滑之主要因素為(i)貨物出口減少3.9%；(ii)由於中國政府出台促進採用低揮發性有機化合物塗料之法規，導致若干工業製造商轉用粉末塗料；及(iii)工業油漆及塗料產品市場界別的競爭加劇。此外，亦有油漆及塗料製造商調整產能，從生產建築油漆及塗料產品轉向生產工業油漆及塗料產品。工業界別之油漆及塗料行業的競爭整體加劇，乃由於環境問題、政府支持的升級改造、工業油漆及塗料市場界別之整體產能增加，以及出口貨物減少導致整體工業油漆及塗料產品市場界別的需求減少所致。此等綜合因素嚴重影響中漆集團對中國內地工業製造商之整體銷售收入，導致截至二零二三年十二月三十一日止年度之銷售收入減少51,400,000港元或32.5%。

對華南及華東地區分銷商之油漆及塗料產品之銷售大幅減少

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南及華東地區分銷商之油漆及塗料產品之銷售合共大幅減少35,350,000港元。具體而言，有關銷售於華南地區減少16.6%至約111,120,000港元；及華東地區減少32.0%至約28,120,000港元。有關銷售減少乃由於房地產市場不景氣，加上中國內地已竣工物業及二手物業之銷售大幅下跌所致，從而對樓宇建築、裝修及翻新工程的需求顯著減少。此等因素嚴重影響中漆集團對中國內地分銷商之油漆及塗料產品之銷售收入，有關收入於截至二零二三年十二月三十一日止年度減少37,260,000港元或19.4%。

對香港分銷商之油漆及塗料產品之銷售減少

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中漆集團對香港分銷商之油漆及塗料產品之銷售收入減少16.9%，而二零二二年則增加4.2%。除積極信貸管理及應收貿易賬款及票據減值撥備之影響外，有關減少亦受房地產市場不景氣所影響，導致香港已竣工物業及二手物業銷售下跌，從而對樓宇建築、裝修及翻新工程的需求顯著減少。此外，公開資料顯示，香港整體商業及住宅物業之銷售下跌2.7%，而於香港新界私人界別之一手已竣工住宅物業之銷售則下跌22.4%。

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分。原油價格波動直接或間接影響此等原材料之價格，由於原材料成本佔總生產成本之重大部分，油漆及塗料製造商之盈利能力因而受到重大影響。於二零二三年，七國集團及歐盟在二零二二年十二月實施措施後，導致預計原油供應增加，使國際原油價格隨之下降。此等措施規定俄羅斯海運石油的初始價格上限為每桶60美元，並設有調整機制將上限維持在低於市場價格5%的水平，每兩個月定期檢討。儘管二零二三年通脹率較高，這些措施卻使國際原油價格下跌18.1%，於二零二三年三月更低見每桶66美元。儘管油漆及塗料製造商的毛利率有所提高，但這種提高與原材料價格的下降並不相符。這一差異可能是由於油漆及塗料製造商視提高營運效率為策略重點，例如最近在中國內地建立新的生產設施及收購大量生產廠房，以實現生產規模經濟。因此，此等發展使油漆及塗料市場內的競爭加劇。

除了中國內地市場原材料價格下跌外，中漆集團亦採取策略性計劃，優化原材料成本，同時使採購選擇更為多元。這使得銷售成本中的原材料部分較二零二二年的87.2%下降至二零二三年的86.3%，顯示透過戰略夥伴關係提升效率之共同努力，詳情請見二零二二年年報。此外，中漆集團銷售成本中的整體原材料成本顯著減少38.4%，超過銷售減幅29.8%，彰顯成本管理方針及戰略合作夥伴關係方面取得大幅改進。

中漆集團產品之毛利率及毛利

誠如上文所述，與二零二二年相比，油漆及塗料行業在中低價原材料價格波動方面呈現出有利的下降趨勢。這趨勢乃由於國際原油價格下調、中國內地原材料供應充足，以及中國政府於二零二三年全年對原材料價格進行調控。此外，來自油漆及塗料產品之銷售收入較截至二零二二年十二月三十一日止年度減少29.8%。然而，由於中漆集團採取高效振興業務措施及行動，如策略性整合華南地區之生產設施，故中漆集團之油漆及塗料產品之銷售毛利率由二零二二年之21.7%上升8.8個百分點至30.5%，增幅理想。

與二零二二年相比，中漆集團來自油漆及塗料產品之銷售毛利輕微減少1,690,000港元。銷售大幅下降29.8%，導致毛利估計減少約41,330,000港元。然而，此減幅被毛利率略增所有效抵銷，金額約為39,640,000港元。因此，中漆集團之母公司擁有人應佔虧損自二零二二年之約98,080,000港元減少至二零二三年之約67,120,000港元。

其他收入及收益淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度之其他收入及收益淨額大幅減少78.9%至7,690,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為36,400,000港元。此減幅主要是由於沒有進行一次性交易，尤其是並無獲中國政府授予補貼29,430,000港元，以用於遷拆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。

銷售及分銷開支以及行政開支

油漆及塗料產品之銷售減少29.8%後，中漆集團在相關銷售及分銷開支方面實施嚴格的成本節省措施，使銷售及分銷開支大幅減少。因此，截至二零二三年十二月三十一日止年度之銷售及分銷開支減少31.1%至約62,290,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為90,460,000港元。當中，與二零二二年相比，銷售人員之薪酬減少13,020,000港元；運輸成本減少約7,560,000港元；廣告開支減少約1,610,000港元；客戶招待及餐飲開支減少約1,520,000港元；及銷售管理租金開支減少約1,300,000港元。

隨著於二零二二年整合中國內地之生產廠房，截至二零二三年十二月三十一日止年度之行政開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度之約112,070,000港元大幅減少25.1%至約83,910,000港元。當中，薪酬及其他相關開支(包括折舊、消耗品等)減少約18,670,000港元，主要是由於整合中國內地之生產廠房後成本較二零二二年有所下降。此外，並無因遷拆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而產生專業費用及遷拆費用，有關金額於二零二二年為9,990,000港元。最後，員工購股權開支較二零二二年減少約3,930,000港元。

其他開支淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他開支由二零二二年之約58,860,000港元減少3.9%至約56,570,000港元，主要受多項因素綜合影響，當中的有利因素包括員工解僱費用大幅減少20,360,000港元、地方稅費及印花稅減少2,880,000港元，並無使用權資產及物業、廠房及設備減值撥備8,000,000港元，使用權資產以及物業、廠房及設備減值撥備撥回4,640,000港元，以及若干固定資產撇銷減少1,300,000港元。然而，不利因素包括應收貿易賬款及票據減值撥備大幅增至約33,820,000港元、投資物業之公平值虧損淨額11,480,000港元，以及使用權資產及物業、廠房及設備重估虧損1,800,000港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中漆集團錄得員工解僱付款約1,220,000港元，較二零二二年之約21,580,000港元大幅減少94.3%。於二零二三年，此項調整為於二零二二年完成整合中國內地之生產廠房後之必要步驟。

中漆集團根據香港財務報告準則第9號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。此外，於二零二三年十二月三十一日，中漆集團已採用違約概率法，作為對房地產開發商及為房地產開發商工作之承包商進行評估之額外方法，評估事項乃由專業估值師進行。然而，由於中國內地房地產開發商之財務壓力加劇，導致中漆集團經濟不明朗之環境下面臨挑戰。儘管於二零二三年十二月三十一日之應收貿易賬款及票據總額減少33.9%，惟仍需就應收貿易賬款及票據計提額外減值撥備50,130,000港元，導致於二零二三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63.0%至121,560,000港元。

業務計劃

於二零二四年，中漆集團的目標是提高油漆及塗料產品之銷售價值及銷售量，改善財務融資，最大限度地降低借貸成本，並提高應收貿易賬款及票據之收回率。為實現此等目標，中漆集團現正實施以下業務行動計劃：

1. 利用戰略夥伴關係以推動產品擴充及市場覆蓋面

中漆集團已自二零二二年起與其他製造廠商實行戰略合作，使其油漆及塗料產品組合更加多元，並透過互相分享專利及創新配方，為客戶提供更多價格選擇。於二零二三年，中漆集團成功向中國內地的現有客戶及新客戶推出改良產品，標誌著中漆集團擴大市場覆蓋面。因此，中漆集團一直致力透過建立夥伴關係擴大產品種類，滿足客戶不斷變化的喜好及需求，以挽留客戶及開拓客源。

此外，中漆集團亦利用專利、新配方及先進的原材料，主動提供更廣泛的價格選擇，讓中漆集團得以滿足不同預算的客戶的需求，繼而擴大客戶群並提高銷售。

此外，中漆集團致力於以客戶為本來開發產品及拓展市場，實為邁向正確方向之訣竅。此等舉措預期將推動銷售增長，使客戶更為滿意，最終引領中漆集團在未來實現油漆及塗料產品之銷售增長。

2. 策略性財務重組及改善

策略性借貸安排及提高流動資金：對流動資產淨值之影響

於二零二三年，中漆集團與其控股公司及同系附屬公司訂立為期三年之貸款協議，該等協議符合全面豁免關連交易之條件，並以正常商業條款為基礎。於二零二三年十二月三十一日，未償還餘額為95,970,000港元，並以港元及人民幣計值。該等借貸安排旨在透過在中國內地獲得低成本借貸並取代香港之高成本借貸，從而改善中漆集團之流動資金，加快資產置換進程。因此，於二零二三年十二月三十一日，中漆集團之流動資產淨值大幅增加59.1%至114,960,000港元(二零二二年十二月三十一日：約72,250,000港元)。

重組融資安排以提高成本效益

於二零二三年，中漆集團已透過在中國內地獲得低成本借貸並取代香港之高成本借貸，擴大其在中國內地之銀行融資及改善融資。因此，於二零二三年十二月三十一日，中國內地之銀行借款大幅增加，而香港之銀行借貸則大幅減少。於二零二三年十二月三十一日，已抵押存款大幅增加134.6%至約98,990,000港元(二零二二年十二月三十一日：約42,200,000港元)。此融資重組為持續行動，並將於二零二四年繼續實行。融資安排重組後，可大幅降低銀行借貸成本。

策略性利用人民幣借貸款項作內部貨幣風險管理

隨著中漆集團擴大銀行融資及向中國內地借入資金，中漆集團策略性地利用人民幣借貸款項作為內部自然對沖，顯示其以審慎的方針管理貨幣風險。對沖過程內部化反映中漆集團具有前瞻財務策略。中漆集團不僅將貨幣波動之影響降至最低，更能改善資源分配。從財務角度而言，此方針突顯中漆集團善用內部風險管理機制，顯示中漆集團致力實現高效資本調配。此外，此方針亦展示了一種主動緩減貨幣風險之方法，其並無產生與外部對沖工具相關之成本。此舉有助改善中漆集團之財務狀況，謹守提高持份者價值及財務靈活性的整體目標。

3. 積極信貸管理及應收貿易賬款及票據減值撥備

鑑於中國內地房地產開發商之財務壓力加劇，導致經濟前景不明朗，加上各種其他因素，中漆集團透過策略性信貸管理，積極應付此等挑戰。為應對延長延遲還款對現金流之影響，中漆集團已調整其信貸條款以減輕相關風險。這包括縮短授予客戶之信貸期，並進行廣泛商討及磋商，以維持財務穩定，確保能夠及時收取應收款項，保障資金流動。

此外，中漆集團決定實施直線信貸期，並為潛在法律訴訟作充分準備，顯示中漆集團致力積極緩減風險，應動市場動向。此策略性方針讓中漆集團得以應對經濟不明朗情況，同時堅守嚴格的信貸管理框架。中漆集團透過將信貸條款與現行市況保持一致，並為潛在法律事宜作充分準備，得以加強其靈活性，確保業務能夠延續，從而有效管理客戶付款模式波動及市場不明朗因素。

再者，中漆集團決定將應收貿易賬款及票據減值撥備之金額，與審慎的風險管理方針及會計準則保持一致，彰顯中漆集團致力有效管理信貸風險，確保財務穩定。這一積極措施進一步加強中漆集團之能力，足以應對延期付款及經濟不明朗之情況所帶來的挑戰，反映其已實行一套全面的方針以管理信貸風險。中漆集團對潛在訴訟或仲裁作充分準備，亦彰顯其在經濟不明朗之情況下全面管理信貸風險、確保財務狀況穩定之方針，反映其已實行一套全面的方針以管理信貸風險。通過遵循審慎一致之準則計提應收貿易賬款及票據減值撥備，中漆集團得以加強其財務匯報之透明度及審慎度，對減輕信貸風險及維持可持續業務活動充滿信心。

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，從事發展、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之另一名股東為莊士中國投資有限公司(「莊士中國」)，該公司為一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司(股份代號：298)。作為Profitable Industries之少數股東，本集團並無參與墓園之管理，並為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二三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（數字經由當地政府同意）。項目按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。第二期及第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共22,212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14,514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值公司根據「經調整資產淨值法」對Profitable Industries於二零二三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Profitable Industries之少數股權的折讓。此項股本投資於二零二三年十二月三十一日之公平市值約為28,130,000港元，相此於二零二二年十二月三十一日則約為36,870,000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專屬投資基金之運作。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，於透過損益反映公平值之持作買賣金融資產之交易中虧損淨額約為150,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為1,110,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度，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。

鑑於香港之銀行提供具吸引力之定期存款利率，本集團已將投資基金結餘餘額約7,080,000港元存放於香港之若干銀行作港元定期存款。

展望

本公司董事認為，二零二四年的全球環境仍將尚未明朗。全球經濟繼續面臨多項挑戰，包括全球經濟增長緩慢、高息環境，以及地緣政局持續不明朗及烏克蘭及中東地區衝突造成之負面衝擊。

市場預期美國經濟增長及通脹均會放緩，並預計美元及港元利率將達到頂峰，且預計利率將在一段時間內維持在較高水平。

中國內地經濟持續低迷，部分中國主要房地產開發商仍將面臨流動資金短缺，從而壓抑市場情緒。

香港經濟在二零二三年恢復正增長，有望在與中國內地再次通關後迅速復甦。商務及休閒旅客逐漸回復，為本地酒店業復甦提供了真正支援。酒店業務之營運表現已見穩步改善。

中國內地及香港之油漆及塗料行業勢將迎來穩定增長，使各行業(如建築業、汽車業及工業製造業)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，此乃受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，政府關注城市化發展，尤其著重保障性住房及棚戶區改造等現行項目，業界勢將繼續從中受惠。在香港，政府著重可持續發展及綠色倡議，為油漆及塗料製造商創造機會提供環保產品，以配合政府發展綠色經濟及投資於可持續基礎建設之計劃。

整體而言，中國內地及香港之油漆及塗料行業預期將於二零二四年繼續增長。透過提供創新及可持續產品及服務，中漆集團能有效把握機遇，滿足市場上日益增長之需求，矢志於風雲變幻之行業格局中取得成功。

本公司董事注意到，二零二四年的辦公室及住宅物業租賃市場將繼續不完全有利。此外，中國內地房地產開發商債務違約，可能進一步延遲中國內地房地產市場及整體經濟的復甦前景。中國內地監管機構在二零二三年八月底實施了一系列支持房地產市場的政策，包括下調房貸利率、減少房屋交易限制，以及降低存款準備金率，務求幫助房地產開發商並穩定市場。

香港政府亦撤銷所有物業降溫措施，香港金融管理局亦於二零二四年二月放寬物業按揭規管，因此預期取消各種印花稅將有望吸引投資者重返房地產市場。

至於香港之物業租賃市場方面，出於多種原因，對香港辦公室空間之需求不大可能出現強勁反彈。某些公司已將總部或區域辦公室搬遷至其他地方。受混合辦公模式日益普及、資訊科技基建日漸完善所影響，辦公室擴張將保持謹慎。遠程辦公的趨勢亦減少了對專用辦公室空間之需求，尤其使黃金商業地段受到衝擊。然而，中小型企業可能繼續使用實體辦公室。因此，對商業辦公室之需求預期將於不久將來逐漸改善。於二零二四年餘下時間內，預期辦公室租賃情況將會好轉，帶動租金及投資物業之回報。

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。

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、股東應佔純利、存貨周轉日數、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68,580,000港元，而二零二二年則錄得股東應佔虧損約為94,080,000港元。本年度收入約為495,650,000港元，較二零二二年約665,590,000減少25.5%。本年度毛利約為174,580,000港元，較二零二二年增加11.8%。毛利率由二零二二年的23.5%上升11.7個百分點至二零二三年的35.2%。

分類資料

業務分類

油漆及塗料產品

油漆業務繼續為本集團最大收入來源，錄得收入約448,480,000港元，佔本集團總收入之90.5%。本年度分類收入較二零二二年減少29.8%。然而，於二零二三年，油漆及塗料行業整體溢利總額均有所下跌，此乃由於製造商之間競爭激烈、價格差異化，以及利潤率下降。然而，國際原油價格下調，導致油漆及塗料產品之原材料成本降低，使生產成本下跌，讓業界得以在這些挑戰當中受惠。因此，毛利率由二零二二年之21.7%提升8.8個百分點至二零二三年之30.5%。儘管有此改善，本年度仍錄得分類虧損約58,150,000港元，較二零二二年之分類虧損約86,370,000港元大幅減少32.7%。分類虧損主要是由於根據香港財務報告準則第9號計提應收貿易賬款及票據減值撥備50,130,000港元，當中已計及過往信貸虧損經驗及前瞻資料，並按照物業開發及建造業界之市場情況採用違約概率法計算。

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收入約為36,180,000港元，佔本集團總收入之7.3%。本年度之分類溢利約為1,320,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度之分類溢利則約為7,780,000港元。

分類溢利顯著減少主要是由於本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二三年十二月三十一日錄得公平值虧損淨額30,560,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為15,390,000港元。

酒店業務

截至二零二三年十二月三十一日止年度，酒店業務之收入約為11,000,000港元，佔本集團總收入之2.2%。此業務於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得分類溢利約330,000港元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得分類虧損約6,080,000港元。

地域分類

本集團僅於中國內地及香港經營業務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國內地及香港業務之經營收入分別約為417,670,000港元（二零二二年：約582,210,000港元）及約77,990,000港元（二零二二年：約83,380,000港元）。

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。於二零二三年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為260,390,000港元，而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償還銀行借貸及營運資金變動。於二零二三年十二月三十一日，現金及銀行結餘（包括已抵押存款）約為359,390,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為429,080,000港元。

於二零二三年十二月三十一日之銀行借貸約為171,450,000港元，而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十二月三十一日之銀行借貸總額約171,450,000港元（100%）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。本集團之業績可能因港元與人民幣之間的匯率波動而受到影響。

於二零二三年十二月三十一日，本集團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，並將於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二三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13.0%，而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1.38倍，而於二零二二年十二月三十一日則為1.39倍。

於回顧年度，二零二三年存貨周轉日數¹為31日(二零二二年：31日)。應收貿易賬款及票據周轉日數²由二零二二年的203日下降至二零二三年的128日。

權益、資產淨值及股東資金

於二零二三年十二月三十一日，本集團之股東資金約為1,323,300,000港元(二零二二年十二月三十一日：約1,450,570,000港元)。於二零二三年十二月三十一日之每股資產淨值為0.76港元(二零二二年十二月三十一日：0.83港元)。於二零二三年十二月三十一日之每股股東資金為0.70港元(二零二二年十二月三十一日：0.76港元)。

或然負債

於二零二三年十二月三十一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

於二零二三年十二月三十一日，賬面淨值合共約553,110,000港元(二零二二年十二月三十一日：746,450,000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抵押作為銀行借貸、租賃負債、應付票據以及履約保證金之抵押品。

於二零二三年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為131,010,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為207,700,000港元；於二零二三年十二月三十一日，租賃負債約為60,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為60,000港元；及於二零二三年十二月三十一日，應付票據約為115,690,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為134,660,000港元。

¹ 存貨周轉日數是根據存貨之年結結餘除以銷售成本，再乘以365日(二零二二年十二月三十一日：365日)計算。

² 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之年結結餘除以收入，再乘以365日(二零二二年十二月三十一日：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。本集團於二零二三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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團投資合共約4,000,000港元（二零二二年：23,160,000港元）以購入物業、廠房及設備以及新產品研發中心。

人力資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團共聘用517名員工，而於二零二二年十二月三十一日則為608名員工。截至二零二三年十二月三十一日止年度之員工成本（不包括董事酬金）約為105,060,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支1,260,000港元），而截至二零二二年十二月三十一日止年度則約為135,510,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支4,210,000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(大部分為短期性質)，而計息金融負債主要為按浮動利率計息為主之銀行借貸。因此，本集團須承受利率風險。本集團之政策為獲取最優惠利率。

匯率風險

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

信貸風險

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

業務風險

市場風險

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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，於截至二零二三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

本集團於二零二三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二零二三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之工作範圍

安永認為初步業績公佈所載有關本集團截至二零二三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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司均有應用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（此附錄已自二零二三年十二月三十一日起重新編排為附錄C1）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（此附錄已自二零二三年十二月三十一日起重新編排為附錄C3）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二零二三年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
徐蔭堂

香港，二零二四年三月二十七日

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）。