

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。



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1932)

截至二零二四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		
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	變動 %
業績			
收入	321,352	469,091	-31.5
毛利	129,318	157,543	-17.9
毛利率	40.2%	33.6%	19.6
本公司股東應佔虧損	(47,915)	(67,115)	-28.6
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	(4.79)	(6.71)	-28.6
	於	於	
	二零二四年	二零二三年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	變動
財務狀況	千港元	千港元	%
現金及現金等值項目及 已抵押存款	191,459	243,937	-21.5
銀行及其他借貸	195,972	216,715	-9.6
負債資本比率	52.0%	48.8%	6.6
每股資產淨值(港元)	0.38	0.45	-15.6

中漆集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零二三年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	4	321,352	469,091
銷售成本		<u>(192,034)</u>	<u>(311,548)</u>
毛利		129,318	157,543
其他收入及收益淨額	4	7,534	9,622
銷售及分銷開支		(50,885)	(62,286)
行政開支		(79,489)	(91,136)
其他開支淨額		(44,887)	(69,960)
融資費用	5	<u>(11,176)</u>	<u>(13,242)</u>
除稅前虧損	6	(49,585)	(69,459)
所得稅抵免	7	<u>1,601</u>	<u>2,482</u>
本年度虧損		<u>(47,984)</u>	<u>(66,977)</u>
應佔：			
母公司擁有人		(47,915)	(67,115)
非控股權益		<u>(69)</u>	<u>138</u>
		<u>(47,984)</u>	<u>(66,977)</u>
母公司普通股權益持有人應佔			
每股虧損			
基本及攤薄	8	<u>(4.79)港仙</u>	<u>(6.71)港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	<u>(47,984)</u>	<u>(66,977)</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>(20,018)</u>	<u>(23,182)</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>—</u>	<u>21,273</u>
所得稅影響	<u>—</u>	<u>(5,101)</u>
	<u>—</u>	<u>16,172</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>—</u>	<u>16,172</u>
本年度其他全面虧損	<u>(20,018)</u>	<u>(7,010)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(68,002)</u></u>	<u><u>(73,987)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	<u>(67,802)</u>	<u>(75,283)</u>
非控股權益	<u>(200)</u>	<u>1,296</u>
	<u><u>(68,002)</u></u>	<u><u>(73,987)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	90,786	110,000
投資物業	11	295,283	309,087
使用權資產		29,556	34,593
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資		300	300
購買物業、廠房及設備之按金		3,971	4,185
按金及預付款項		796	764
遞延稅項資產		17,991	17,502
非流動資產總值		438,683	476,431
流動資產			
存貨		18,664	27,353
應收貿易賬款及票據	12	103,628	171,852
預付款項、按金及其他應收賬款		51,562	53,286
已抵押存款		22,207	98,994
現金及現金等值項目		169,252	144,943
流動資產總值		365,313	496,428
流動負債			
應付貿易賬款及票據	13	125,437	195,523
其他應付賬款及應計費用		44,715	53,502
計息銀行借貸		88,075	120,745
租賃負債		3,264	2,646
應付稅項		8,768	9,054
流動負債總值		270,259	381,470
流動資產淨值		95,054	114,958
總資產減流動負債		533,737	591,389

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
來自母公司集團之貸款*	107,897	95,970
租賃負債	2,850	3,630
遞延稅項負債	37,855	39,661
遞延收入	52	334
已收按金	4,020	3,154
	<u>152,674</u>	<u>142,749</u>
非流動負債總值	152,674	142,749
資產淨值	381,063	448,640
	<u><u>381,063</u></u>	<u><u>448,640</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	100,000	100,000
儲備	277,088	344,465
	<u>377,088</u>	<u>444,465</u>
非控股權益	3,975	4,175
	<u>3,975</u>	<u>4,175</u>
權益總額	381,063	448,640
	<u><u>381,063</u></u>	<u><u>448,640</u></u>

* 北海集團有限公司及其附屬公司(不包括本集團)統稱為「母公司集團」。

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司為一間於二零一六年九月十九日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道338號北海中心31樓。

於年內，本集團涉及下列主要經營活動：

- 油漆及塗料產品之製造及銷售；及
- 物業投資(包括投資於物業以賺取租金收入)。

董事認為，北海集團有限公司(一間於百慕達註冊成立及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司)為本公司的最終控股公司。

北海集團有限公司及其附屬公司(不包括本集團)統稱為「母公司集團」。

2.1 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，惟投資物業及一項股本投資按公平值計量。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千港元(「千港元」)。

2.2 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16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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16號之修訂訂明賣方一承租人計量售後租回交易所產生租賃負債時所用之規定，以確保賣方一承租人不會確認有關保留使用權之任何損益金額。由於本集團在初始應用香港財務報告第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款之售後租回交易，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動之規定，包括何謂有權延遲償還以及延遲之權利必須於報告期結算日存在。負債之分類不受該實體行使權利延遲償還之可能性所影響。該等修訂亦澄清負債可以使用其自身股本工具進行償還，且僅於可轉債之轉換權本身按股本工具入賬時，負債之條款方不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清在貸款安排產生之負債契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守之契諾方會影響有關負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內遵守未來契諾之非流動負債，須對有關負債作出額外披露。

本集團已於二零二三年及二零二四年一月一日重新評估其負債之條款及條件，並決定其負債的即期或非即期分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排之特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂之披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體之負債、現金流量及流動資金風險之影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團財務報表構成任何影響。

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兩個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括製造和銷售油漆及塗料產品；及
- (b) 物業投資分類包括投資於具租金收入潛力之商業及工業物業。

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。

分類間之銷售及轉撥乃按雙方協定之條款進行。

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分類收入			
向外界客戶之銷售	298,341	23,011	321,352
其他收入及收益淨額	5,400	—	5,400
總計	303,741	23,011	326,752
分類業績	(47,788)	12,090	(35,698)
對賬：			
利息收入			2,134
融資費用			(11,176)
企業及其他未分配開支			(4,845)
除稅前虧損			(49,585)

截至二零二四年 十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
分類資產	482,223	308,391	790,614
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			<u>13,382</u>
資產總值			<u><u>803,996</u></u>
分類負債	381,312	39,477	420,789
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			<u>2,144</u>
負債總值			<u><u>422,933</u></u>
其他分類資料			
物業、廠房及設備折舊	12,855	–	12,855
使用權資產折舊	4,616	–	4,616
資本支出*	735	–	735*
投資物業之公平值虧損淨額	–	7,978	7,978
應收貿易賬款及票據減值撥備淨額	24,186	–	24,186
使用權資產減值撥備	2,838	–	2,838
將存貨撥備至可變現淨值淨額	290	–	290
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(84)	–	(84)
撇銷物業、廠房及設備項目	16	–	16
	<u><u>16</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>16</u></u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

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	總計 千港元
分類收入			
向外界客戶之銷售	448,475	20,616	469,091
其他收入及收益淨額	<u>7,689</u>	<u>-</u>	<u>7,689</u>
總計	456,164	20,616	<u><u>476,780</u></u>
分類業績	(58,152)	6,355	(51,797)
<u>對賬：</u>			
利息收入			1,933
融資費用			(13,242)
企業及其他未分配開支			<u>(6,353)</u>
除稅前虧損			<u><u>(69,459)</u></u>
分類資產	639,424	320,731	960,155
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配資產			<u>12,704</u>
資產總值			<u><u>972,859</u></u>
分類負債	482,024	40,322	522,346
<u>對賬：</u>			
企業及其他未分配負債			<u>1,873</u>
負債總值			<u><u>524,219</u></u>

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	總計 千港元
其他分類資料			
物業、廠房及設備折舊	17,881	–	17,881
使用權資產折舊	5,341	–	5,341
資本支出*	3,989	–	3,989*
投資物業之公平值虧損淨額	–	11,482	11,482
使用權資產之重估虧損	1,778	–	1,778
物業、廠房及設備之重估虧損	26	–	26
應收貿易賬款及票據減值撥備淨額	50,128	–	50,128
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)
撥回存貨撥備至可變現淨值淨額	(36)	–	(36)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(553)	–	(553)
撇銷物業、廠房及設備項目	54	–	54
	<u>17,881</u>	<u>11,482</u>	<u>29,363</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

地域資料

(a) 來自外界客戶之收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	57,201	59,073
中國內地	264,151	410,018
	<u>321,352</u>	<u>469,091</u>

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	855	1,587
中國內地	419,537	457,042
	<u>420,392</u>	<u>458,629</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

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無來自任何單一客戶之收入佔本集團總收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶合約收入		
銷售製漆產品	298,341	448,475
其他來源之收入		
投資物業之租金收入總額	23,011	20,616
	<u>321,352</u>	<u>469,091</u>

經分拆之收入資料

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已售油漆及塗料產品種類		
工業油漆及塗料產品	151,138	172,863
建築油漆及塗料產品	69,933	178,225
一般油漆及塗料和輔助產品	77,270	97,387
	<u>298,341</u>	<u>448,475</u>

確認收入之時間安排 於某時間轉移之貨品

	<u>298,341</u>	<u>448,475</u>
--	----------------	----------------

本集團之其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	2,134	1,933
匯兌差額淨額	844	215
政府補助金*	438	836
政府補貼#	1,601	4,077
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	84	553
確認遞延收入	278	284
其他	2,155	1,724
	<u>7,534</u>	<u>9,622</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。概無有關此等補助金之尚未達成條件或或然事項。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，中國稅務機關根據財政部和國家稅務總局公告第43號[2023]，向本集團授予一項先進製造業稅額抵減政策，金額為1,601,000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，中國稅務機關向本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。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

5. 融資費用

融資費用之分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行借貸及其他借貸之利息	10,841	12,838
租賃負債之利息開支	335	404
	<u>11,176</u>	<u>13,242</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已售存貨之成本	192,034	311,548
物業、廠房及設備折舊	12,855	17,881
使用權資產折舊	4,616	5,341
以股權結算的購股權開支	425	1,682
投資物業之公平值虧損淨額*	7,978	11,482
匯兌差額淨額*	(844)	(215)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(84)	(553)
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
應收貿易賬款及票據之減值撥備淨額*	24,186	50,128
物業、廠房及設備減值撥回撥備*	–	(927)
使用權資產減值撥備／(撥回撥備)*	2,838	(3,710)
將存貨撥備／(撥回)至可變現淨值淨額®	290	(36)
員工解僱費用*	1,324	1,226
撇銷物業、廠房及設備項目*	16	54

* 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」。

7. 所得稅

由於本集團於年內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(二零二三年：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%(二零二三年：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高新技術企業資格的附屬公司於年內則應用15%(二零二三年：15%)的較低中國企業所得稅稅率。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期－其他地區		
本年度支出	8	－
過往年度撥備不足	2	1,304
遞延	<u>(1,611)</u>	<u>(3,786)</u>
本年度稅項抵免總額	<u><u>(1,601)</u></u>	<u><u>(2,482)</u></u>

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金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損47,915,000港元(二零二三年：67,115,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,000,000,000股(二零二三年：1,000,000,000股)計算。

每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股加權平均數計算，並假設悉數轉換所調整潛在攤薄普通股以反映本公司所發行購股權之攤薄影響。截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，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，因此並無對所呈列之每股基本虧損金額作出有關攤薄之調整。

9. 股息

董事議決不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

10. 物業、廠房及設備

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以735,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,989,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團出售賬面淨值合共3港元(二零二三年十二月三十一日：864,000港元)之物業、廠房及設備項目。

11. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於一月一日之賬面值	309,087	240,941
公平值虧損淨額	(7,978)	(11,482)
轉撥自自用物業	3,959	45,047
轉撥自使用權資產	-	43,540
匯兌調整	(9,785)	(8,959)
	<u>295,283</u>	<u>309,087</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>295,283</u>	<u>309,087</u>

獨立專業合資格估值師中和邦盟評估有限公司於二零二四年十二月三十一日對本集團之投資物業重新估值為295,283,000港元(二零二三年十二月三十一日：309,087,000港元)。本集團投資物業之公平值一般按收益資本化法及折舊重置成本法得出。

12. 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及銷售油漆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繳付每月租金。租戶通常須繳付保證金，而保證金乃由本集團持有。本集團與客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶一般須預付賬款。信貸期一般為一個月，而主要客戶可獲延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸限制。本集團一直嚴密監控其未收應收賬款並設有信貸控制部門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結餘的抵押品或其他加強信貸安排。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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月內	55,670	63,946
超過三個月但於六個月內	7,511	21,061
超過六個月	40,447	86,845
	<u>103,628</u>	<u>171,852</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月內	49,975	71,790
超過三個月但於六個月內	34,389	62,130
超過六個月	41,073	61,603
	<u>125,437</u>	<u>195,523</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。於二零二四年十二月三十一日，總賬面值為69,483,000港元之應付票據(二零二三年十二月三十一日：115,694,000港元)乃以21,570,000港元的定期存款作抵押(二零二三年十二月三十一日：98,117,000港元)。

14. 購股權計劃

於二零二二年六月十五日，可認購合共80,000,000股本公司每股面值0.10港元之新股份之80,000,000份購股權乃根據本公司於二零二零年六月四日（「採納日期」）採納之購股權計劃（「該計劃」）授予三名董事及本集團五名僱員。本公司採納該計劃是旨在吸引及留住本集團之僱員以及其他對本集團作出貢獻之合資格參與者（包括但不限於執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商及本集團之任何客戶）而提供獎勵。除非經股東大會決議案或由董事會終止，否則該計劃將自採納日期起十年內有效及生效，其後不會再發行購股權，惟該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%之購股權已於二零二三年六月十四日歸屬、10%之購股權已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。

根據該計劃，本年度尚未行使之購股權如下：

	二零二四年		二零二三年	
	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	0.335	80,000,000
於年內失效	0.335	(10,000,000)		—
於十二月三十一日	0.335	<u>70,000,000</u>	0.335	<u>80,000,000</u>
於十二月三十一日歸屬並可行使	0.335	<u>56,000,000</u>	0.335	<u>56,000,000</u>

由於本集團一名員工於截至二零二四年十二月三十一日止年度辭職，根據該計劃授予該員工的所有購股權均於離職當日失效。除以上披露者外，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據該計劃授予的其他購股權均未被行使、註銷或失效。

此外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據該計劃授出之購股權並無被行使、註銷或失效。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，概無根據該計劃授出購股權。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認購股權開支約425,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,682,000港元）。

股息

董事議決不宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

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(「股東週年大會」)並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年六月二日(星期一)至二零二五年六月五日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格出席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二零二五年五月三十日(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證券登記有限公司，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

近年來，全球經濟面臨由於地區不明朗形勢及持續通脹所帶來的重重挑戰。能源成本上升，加上地緣政治緊張局勢導致的市場波動加劇，持續擾亂貿易流通及供應鏈，進一步加劇通脹壓力。然而，通脹於二零二四年下半年顯示緩和跡象。有見及此，各地貨幣當局開始放寬其貨幣政策，通過實施減息以降低借貸成本，從而增加投資並促進經濟活動，以應對經濟增長放緩。根據國際貨幣基金組織發佈之數據，全球國內生產總值(「國內生產總值」)於二零二四年增加約3.2%，而中國內地實現了5.0%的國內生產總值增長，超過全球平均國內生產總值增長。儘管面臨人口數量下降及消費需求疲弱等挑戰，中國內地之國內生產總值仍實現正面增長，此乃得益於推出一系列刺激措施及於二零二四年第四季度的經濟復甦強於預期。整體而言，中國內地的經濟韌性是以行業為基礎。出口界別仍然保持強勁表現，而國內消費仍是薄弱的一環。根據中國國家統計局(「國家統計局」)發佈之數據，消費支出、淨出口及資本投資對國內生產總值增長之貢獻百分比由二零二三年之4.291%、-0.594%及1.504%變為二零二四年之2.225%、1.515%及1.260%，反映出經濟格局的變化。

由於二零二四年經濟停滯，本集團不可避免地遇上充滿重大挑戰及困難的一年。儘管全年各個時點之採購經理人指數（「採購經理人指數」）曾有短暫改善，但整體趨勢顯示經濟顯著收縮。經濟收縮對工業界別產生顯著影響，這從持續低迷之生產者物價指數（「生產者物價指數」）可見一斑，該指數全年保持在100以下。採購經理人指數數據進一步強調這一趨勢，顯示工業活動持續減少。生產者物價指數水平低的主要原因是中國內地原材料價格持續下跌，此乃源於消費者需求減少。這種情況因相當一部分家庭財富與房地產掛鉤而加劇，而房地產面臨物業價格下跌的壓力。為應對具挑戰性之市場動向及激烈的價格競爭，本集團已進行價格策略性調整並加強購買激勵措施，以刺激銷售。然而，儘管已採取此等積極措施，困難的宏觀經濟導致本集團於中國內地之油漆及塗料產品銷售大幅下降，截至二零二四年十二月三十一日止年度較二零二三年顯著減少38.1%。

此外，中國內地的採購經理人指數之建築分項指數反映出經濟挑戰，呈現下降趨勢並有一次錄得指數低於50，顯示經濟收縮。油漆及塗料行業之需求下降主要是由於建築活動緩慢、存貨過剩以及市場環境挑戰重重所致。因此，積極的策略及優化資源管理在應對因消費者支出減少、經濟不明朗因素及供應鏈中斷而產生的市場挑戰時至關重要。於二零二四年，中國內地有超過2,400家建築公司進行破產重組，其中包括四家建築行業的龍頭企業。相應地，於二零二四年，房地產行業錄得負增長率1.8%，而建築及施工行業界別則錄得增長率3.8%。值得注意的是，中國內地房地產行業在建工程累計建築面積於二零二四年亦減少12.5%，而二零二三年則減少7.4%。新項目之累計建築面積於二零二四年減少22.5%，而二零二三年則減少20.9%。累計竣工面積於二零二四年減少26.1%，而二零二三年則上升15.8%。此外，市場經歷激烈競爭，其他油漆及塗料製造商急於清理存貨中過多的成品。根據中國國家塗料工業協會之統計，中國內地之油漆及塗料行業於二零二四年的總產量為35,340,000噸，較二零二三年減少1.6%。相反，油漆及塗料製造商之總收入較二零二三年增加1.6%至人民幣408,900,000,000元。因此，本集團向客戶（特別是中國內地的建築及裝修承包商以及批發及零售分銷商）銷售之油漆及塗料產品總銷量由截至二零二三年十二月三十一日止年度之282,690,000港元顯著減少約45.5%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之154,010,000港元。

年內，中國內地製造界別面臨挑戰重重的經濟環境。與採購經理人指數相關的手頭訂單指數顯示持續波動及收縮跡象，突顯需求減少所帶來的謹慎市場。這種情況突顯製造商面臨的不明朗因素，導致整個行業訂單量下降。此外，採購經理人指數存貨分項指數持續顯示收縮，反映出製造商與消費者採取的謹慎方針。這種不明朗的氛圍影響了包括油漆行業在內的多個行業，迫使其在應對消費者偏好及市況變化時進行調整。因此，本集團向中國內地之工業製造商銷售油漆及塗料產品的銷售由截至二零二三年十二月三十一日止年度之106,710,000港元顯著減少約18.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度之87,130,000港元。

經審查後，考慮反映在主要原材料指數中之經濟及行業狀況屬至關重要，該指數在機遇與重大挑戰時期之間（尤其是於二零二四年下半年）出現顯著波動。指數波動影響了包括油漆行業在內的各個行業，促使整體營運及供應鏈進行調整。為應對供應鏈動向不匹配所帶來的雙重挑戰（即原材料過剩與需求不足並存，及與之相反，需求旺盛與原材料短缺同時發生），本集團已實施有效的業務重組措施及計劃。於中國內地，持續將尚未充分利用之生產設施及辦公場所轉換為投資物業乃本集團經過深思熟慮推出的策略，旨在降低製造成本及行政開支。此積極策略使本集團之塗料產品毛利率顯著提高，由截至二零二三年十二月三十一日止年度之30.5%增加約5.1個百分點至截至二零二四年十二月三十一日止年度之35.6%。此外，本集團在行政開支方面實現顯著減少12.7%，由截至二零二三年十二月三十一日止年度的91,140,000港元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度合計79,490,000港元。

為優化本集團之資產配置及提升經營現金流量，已於截至二零二四年十二月三十一日止年度取得顯著進展。來自投資物業之租金收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度之20,610,000港元增加11.6%至23,010,000港元。然而，於二零二四年十二月三十一日，投資物業之價值由二零二三年十二月三十一日之309,090,000港元下跌4.5%至合計295,280,000港元。此跌幅主要受到人民幣大幅貶值所影響，佔整體跌幅約70.9%。儘管有此波動，由於其戰略位置優越、交通連接便利且鄰近工業區，投資物業之內在價值仍然穩健。為應對此等市場動向，一個新業務部門已於二零二二年成立，專注於投資物業之開發及管理。這項舉措不僅反映本集團致力改變戰略方針，亦彰顯為本公司股東提供更高透明度及持續創造價值之奉獻與承諾。

業績

鑑於市場環境挑戰重重，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得收入顯著減少31.5%。然而，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之虧損較二零二三年之66,980,000港元減少28.4%至47,980,000港元。

令人鼓舞的是，本集團盈利能力顯著改善，毛利率上升6.6個百分點，由二零二三年之33.6%提升至二零二四年之40.2%。此改善乃歸因於成功實施戰略性業務振興措施及計劃。隨著整合中國內地尚未充分利用之生產設施，本集團通過大幅節省成本實現更高的盈利能力，導致行政開支減少12.7%，由去年之91,140,000港元減少至79,490,000港元。

然而，必須強調二零二四年中國內地的房地產市場因長期不景氣而持續低迷。這種持續的停滯顯著影響了建築行業開發商之經營現金流量，以及中國內地之房地產及基礎設施項目。因此，此等不利市況已影響中國內地投資物業之估值。此外，經濟環境令本集團對來自建築行業以及房地產及基礎設施項目的客戶之應收貿易賬款及票據進行全面減值評估。總括而言，這些整體情況影響投資物業之估值，對本集團的財務表現造成重大影響。

此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產淨值減少15.1%，而於二零二三年十二月三十一日則減少13.9%。此不利結果歸因於若干非現金因素，包括(i)應收貿易賬款及票據減值撥備約24,190,000港元；(ii)投資物業公平值淨虧損約7,980,000港元；(iii)使用權資產減值約2,840,000港元；及(iv)匯兌差額約20,020,000港元，與兩個財政年度結束日期之間的人民幣貶值3.2%有關。值得注意的是，應收貿易賬款及票據之減值撥備為24,190,000港元，導致本集團於二零二四年十二月三十一日之營運資金淨額(流動資產淨值)較二零二三年大幅減少17.3%。然而，由於現金流管理及運營效率有所提升，此安排對本集團二零二四年之流動資金狀況及整體財務穩定產生積極影響。於二零二四年十二月三十一日，現金及現金等值項目由二零二三年十二月三十一日之144,940,000港元大幅增加24,310,000港元至169,250,000港元。此外，短期計息銀行借貸由二零二三年十二月三十一日之120,750,000港元減少32,680,000港元至二零二四年十二月三十一日之88,070,000港元。

本集團毛利率、流動資金及財務穩定的提升，標誌著向盈利能力及穩固基礎邁出一大步。透過持續致力精簡營運，本集團在降低成本及開支並提升生產力方面見到成效。在瞬息萬變的營商環境中，本集團必須通過利用科技及數據分析接受創新，以便更準確地進行預測及決策。積極監控財務表現、迅速解決低效率或潛在挑戰之方針將確保可持續增長及競爭優勢。

業務展望

於二零二五年，從事為全球市場生產商品的中國內地製造商正面臨由地緣政治挑戰所推動之重大全球變革。此等議題已成為影響策略及營運決策的關鍵因素，構成具體障礙，需要制定適應性策略以實現持續增長及韌性。有見及此，中國政府正在實施各項措施，旨在加強國內經濟，以抵銷外需可能下降的影響。其亦重申堅定承諾推動私營界別的優質增長。二零二五年標誌著「十五五規劃」的準備階段，目前已有多項全面政策生效，旨在刺激內需、穩定房地產市場、維持「國家補貼」以舊換新交易，並促進老舊社區升級。此等舉措為油漆及塗料行業的增長提供重大機遇。

然而，建造業營商指數調查顯示，香港項目數量不足可能是來年最迫切的挑戰，其他問題包括人力資源、資金周轉、主要合約風險及監管事宜。調查顯示，承包商對建造業及整體經濟之短期及中期前景的信心顯著下降。

儘管面臨這些挑戰，本集團在業務前景方面採取審慎方針，專注於利用創新並提高效率，以適應變化萬千的市場環境。通過保持穩健的產品質量及確保及時交付，本集團已減輕銷售下降的影響，防止進一步下滑，並觀察到盈利能力及營運效率有所改善。隨著財務穩定有所加強，董事對油漆及塗料行業的未來前景保持樂觀，這與政府刺激內需及支持界別增長的方向一致。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零二四年，為了進一步提升及建立可持續盈利能力，同時繼續應對供應鏈挑戰，包括原材料價格波動及激烈競爭，本集團保持其致力於實施有效的業務重組措施和計劃。在二零二三年，本集團將若干尚未充分利用之生產工廠及辦公場所轉換為投資物業。這項持續策略將使本集團克服挑戰，並優化資產配置及改善其營運現金流。透過審慎的策略性舉措，本集團成功應對現有挑戰，優化資產配置，並增強其營運現金流。然而，於二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業之總值由於二零二三年十二月三十一日約309,090,000港元減少4.5%至約295,280,000港元。此跌幅主要歸因於人民幣貶值3.2%。投資物業構成本集團總資產之36.7%，為此業務分類提供堅實的基礎。這正正表明本集團致力透過策略性資產管理以創造最高價值。儘管有此利好發展，本集團於二零二四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。油漆及塗料業務仍然是本集團最大的分類，而第二大分類是物業投資。

就油漆及塗料業務而言，本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包商及家居用戶使用。建築油漆及塗料產品用於樓宇牆身、地面及外部。本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。

營運回顧

收入

於二零二四年，本集團之總收入約為321,350,000港元（當中包括油漆及塗料產品之銷售298,340,000港元及投資物業之租金收入23,010,000港元），較二零二三年本集團之總收入469,090,000港元（當中包括油漆及塗料產品之銷售448,480,000港元及投資物業之租金收入20,610,000港元）大減31.5%。

油漆及塗料產品

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自銷售油漆及塗料產品之收入約為298,340,000港元，較二零二三年約448,480,000港元大減33.5%。下文載列本集團截至二零二四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（連同截至二零二三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 %
	二零二四年		二零二三年		
	千港元	%	千港元	%	
工業油漆及塗料產品	151,138	50.7	172,863	38.6	(12.6)
建築油漆及塗料產品	69,933	23.4	178,225	39.7	(60.8)
一般油漆及塗料和輔助產品 ⁽¹⁾	77,270	25.9	97,387	21.7	(20.7)
	<u>298,341</u>	<u>100.0</u>	<u>448,475</u>	<u>100.0</u>	<u>(33.5)</u>

⁽¹⁾ 一般油漆及塗料和輔助產品包括稀釋劑、磁漆、溶劑、防霉劑、著色劑及其他輔助油漆及塗料產品。

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二零二四年來自銷售油漆及塗料之總收入50.7%（二零二三年：38.6%）、23.4%（二零二三年：39.7%）及25.9%（二零二三年：21.7%）。本集團繼續主攻中國內地市場，而該市場佔二零二四年來自銷售油漆及塗料之總收入80.8%（二零二三年：86.8%）。

對中國內地私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對中國內地私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之銷售為17,960,000港元，較二零二三年錄得之82,690,000港元減少78.3%。根據國家統計局的數據，二零二四年住宅物業活動大幅減少：與二零二三年相比，累計施工面積減少12.5%，新動工面積減少22.5%，以及竣工面積減少26.1%。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於油漆及塗料產品的銷售方面經歷顯著下滑，主要原因是中國內地私人住宅物業市場狀況不佳。與二零二三年相比，房地產價格顯著下跌，此行業受到其重大影響。主要城市的價格趨勢各異，但許多地區的物業價格持續下跌，意味著房地產市場持續不穩定。

有見及此，中國政府果斷行動並採取措施緩解該等挑戰，並重振房地產行業。中國政府降低現有房屋貸款之利率，以減輕業主負擔及購房成本，從而刺激需求。此外，地方政府被授權使用特別債券以收購未出售的住房及閒置土地。此等策略旨在緩解市場壓力，促進更穩健的房地產市場，通過創造更有利的經濟環境間接惠及油漆及塗料行業。隨著中國政府採取措施穩定房地產市場，本集團在此客戶分類之銷售變得穩定，於二零二四年上半年及下半年維持一致水平。

對中國內地之批發及零售分銷商之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對中國內地批發及零售分銷商之銷售較截至二零二三年十二月三十一日止年度之154,740,000港元大幅減少29.4%至約109,280,000港元。此大幅下跌主要是由於中國內地油漆及塗料行業競爭激烈。

近年來，不少油漆及塗料生產商擴大產能，導致市場供應增加。與此同時，中國政府則實施抑制房地產開發商槓桿借貸之政策，以降低金融風險及穩定房屋市場。該等措施導致房地產市場不景氣，房地產開發商放緩新項目的土地購置，從而導致建築油漆及塗料產品的需求減少，而建築油漆及塗料產品之銷售額佔中國內地油漆及塗料行業銷售額約60.0%。儘管需求減少，但產能持續上升造成市場供過於求。為應對競爭壓力，若干製造商採取積極折扣策略，以提高銷售額，並維持新產能及現有產能之利用率。此外，許多製造商於二零二四年上半年大幅增加其促銷及廣告支出，以搶佔市場份額。該等策略導致犧牲淨利潤率以吸引更多銷售。

對中國內地工業製造商之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對中國內地之工業製造商之銷售顯著下降，由截至二零二三年十二月三十一日止年度之106,710,000港元減少18.4%至約87,130,000港元。本次銷售跌幅主要歸因於消費支出減少以及採購經理人指數低於50，這表明由於最終用戶需求減少，經濟活動正在減弱。此外，來自傳統專注於建築產品之製造商競爭加劇，進一步影響油漆及塗料行業的銷售。

中國政府一直在推出措施以穩定房地產市場，旨在抑制過度槓桿及緩解金融風險。自二零二零年以來，中國政府已實施政策，旨在監控及規範貸款，重點是降低房地產企業之高負債率。儘管對房地產開發商的借貸限制有所放寬，但整體宏觀經濟壓力及停滯不前的房地產市場導致油漆及塗料製造商多元發展其業務組合。因此，該等實體進軍工業塗料及塗層界別，從而擴大其經營範圍。

此外，隨著引入旨在提高生產率之新機器及設備，競爭環境進一步加劇。此發展導致產能效率及產量提高，故加劇分包加工、金屬製品、工業機械及塑料玩具等行業之競爭。根據國家統計局發佈之數據，製造業之工業產能利用率於二零二四年為75.2%，略微下降0.1%。其與二零二三年相比有所改善，當時工業產能利用率為75.3%，下降0.5%。

收入之地理分析

從地理位置而言，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自中國內地及香港之銷售收入分別佔80.8%及19.2%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則分別佔86.8%及13.2%。本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本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度總收入76.1%，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度則為81.4%。

對華南、華中及華東地區私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對華南、華中及華東地區私人住宅物業項目房地產開發商及為其工作之承包商之銷售收入大幅下降。此下跌主要是由於中國內地的房地產市場疲軟。具體而言，從華南、華中及華東地區產生收入分別減少58.2%至29,170,000港元、減少63.5%至9,230,000港元及減少83.5%至3,730,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則分別為69,880,000港元、25,270,000港元及22,570,000港元。此等跌幅相當於對中國內地物業基建項目之建築及裝修承包商之銷售產生之總減幅約90.8%。

銷售額萎縮反映地區房地產行業因施工活動減少而嚴重受影響之整體趨勢。根據國家統計局的數據，於二零二四年，華南、華中及華東地區之房地產項目新動工面積較去年分別驟降2.0%、2.4%及11.4%。

對華南地區分銷商之油漆及塗料產品之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團對華南地區分銷商之油漆及塗料產品銷售顯著下滑，錄得大幅下滑40.3%或44,800,000港元。本次跌幅緊隨二零二三年之先前跌幅16.6%，相當於22,130,000港元，展現持續的負面趨勢。此情況因中國內地之經濟指標而進一步嚴重化。於二零二四年，採購經理人指數之建築分項指數呈現下降趨勢並有一次錄得指數低於50。這一收縮顯示油漆及塗料行業之重大經濟挑戰，指向建築活動減少、庫存過剩及不利市況。

如前所述，於二零二四年，房地產行業出現收縮，顯示增長下降，與建築及建造界別的適度擴張形成對比。這些變化已大幅影響本集團來自中國內地分銷商銷售之收入，導致於截至二零二四年十二月三十一日止年度出現顯著下降。

儘管面對這些挑戰，值得注意的是，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度在華東地區對分銷商之油漆及塗料產品之銷售增加10.0%。本集團仍然致力於探索其他地區的擴展機會，這些地區可能存在需求，並順應需求以維持增長及最大化潛在收入。

對華南地區工業製造商之銷售大幅減少

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得對華南地區工業製造商之油漆及塗料產品之銷售收入顯著減少，導致收入下降18,900,000港元或26.5%，與去年跌幅35.9%相比有所改善。中國內地製造業在全年中渡過了艱難的經濟環境。採購經理人指數顯示持續波動及收縮，突顯出需求減少的市場氛圍。該等不明朗因素迫使製造商縮減訂單，並在整個行業中引起共鳴。採購經理人指數存貨分項指數進一步顯示持續收縮，反映出製造商與消費者之間的謹慎態度。這種不確定的氣候延伸至各個行業（包括油漆行業），而需謹慎進行策略規劃及適應市況。

因此，本集團對中國內地工業製造商之油漆及塗料產品之銷售大幅下降，由二零二三年之106,710,000港元減少約18.4%至二零二四年之87,130,000港元。這些綜合因素共同影響了本集團來自中國內地工業製造商銷售之總收入，導致於截至二零二四年十二月三十一日止年度減少19,580,000港元或18.4%。

儘管面對這些挑戰，本集團於二零二四年對華中地區工業製造商之油漆及塗料產品銷售錄得5.5%增長。此增長突顯區域多元化的重要性。本集團計劃在其他地區探索新機遇，以維持增長並最大化收入。此策略重點為減低風險，並在多元市場中捕捉新興機遇。

對香港裝修承包商之油漆及塗料產品之銷售大幅減少

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團觀察到對香港裝修承包商之油漆及塗料產品之銷售顯著減少，減幅達13.4%。此跌幅與去年5.0%的增長形成對比。於本次銷售跌幅中，公開資訊顯示註冊住宅物業交易較去年增加22.3%，被視為正面訊號。然而，特定行業之失業率帶來挑戰。建築裝飾、修理及維護行業的失業率由二零二三年之6.0%輕微下降至二零二四年之5.8%。這些數字高於整體失業率，後者於二零二三年為2.9%，於二零二四年十二月為3.0%，突顯出在更廣泛的經濟環境中，各行業的獨特動態。

此外，整體經濟環境為裝修行業帶來挑戰。國內生產總值增長已從二零二三年之3.2%放緩至二零二四年預測之2.5%。此外，財政報告顯示，香港政府在二零二三／二零二四財政年度面臨赤字，預期這一趨勢將持續至二零二四／二零二五年度。這些經濟變化可能促使家庭在支出上更為謹慎，特別是在物業裝修及翻新方面。導致這一變化的因素可能包括消費者偏好的改變，其中一些住宅物業買家選擇推遲對新建及現有房屋的裝修。

銷售成本

原材料成本

本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。經歷過去幾年的顯著波動後，原油價格於二零二三年及二零二四年穩定為每桶約75美元，行業通過利用穩定的成本預期實現更佳盈利能力。在價格變動期間，油漆及塗料製造商的毛利率由於原材料成本降低而有所增加。儘管二零二四年整年內採購經理人指數偶有上升，整體經濟狀況仍呈收縮態勢，對工業界別造成不利影響。此經濟挑戰在全年持續低迷的生產者物價指數中顯而易見。採購經理人指數突顯此持續收縮，反映工業活動持續下降。導致生產者物價指數低下之關鍵因素是中國內地原材料價格持續下降，此乃由於消費需求減少所致。

鑑於中國內地市場原材料價格下降以及終端用戶偏好改變影響產品組合，本集團已實施策略性措施以優化原材料成本並多元化採購選擇。此方針導致銷售成本中的原材料成分顯著減少，從二零二三年之86.3%下降至二零二四年之82.5%。誠如二零二二年年報中所述，此發展反映透過策略聯盟提高效率所付出的努力。此外，本集團在銷售成本中的整體原材料成本顯著減少41.1%，超過銷售額跌幅之33.5%。這突顯了實踐成本管理的重大進展，並強調其夥伴關係的策略性協調。

直接及間接勞工成本

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團成功減少直接及間接勞工成本18.6%。儘管此減幅小於油漆及塗料產品銷售之跌幅33.5%，但這為一種在艱難市況中進行成本管理之戰略積極方針。

為解決這一差異並提高勞動效率，本集團已實施若干針對性措施及計劃。其中一項舉措是引入一個全面的交叉培訓計劃，這使本集團員工具備了在不同職能中執行各種任務所需的技能。此策略性舉措涵蓋製造及倉庫員工，使本集團在不增加人手的情況下維持營運靈活性。

此外，本集團在優化生產線及提升製造流程方面取得重大進展。透過優化生產線及提升製造流程，效率不僅得以提高，本集團適應波動市場需求的能力亦得以加強，而不影響質量或服務。此等舉措反映本集團對卓越運營及成本效益的承諾，確保本集團即使在市況艱難的情況下，仍能為其股東提供價值。

折舊及製造費用

截至二零二四年十二月三十一日止年度，儘管油漆及塗料產品銷售減少33.5%，本集團仍實現折舊及生產費用成本減少24.5%。這與本集團持續專注於效率及預算控制的策略一致。主要措施包括通過將尚未充分利用之生產工廠轉為投資物業，使折舊減少35.8%，以及通過精簡流程及成本削減舉措，使製造費用減少7.9%。

這些努力展示本集團在成本管理上的積極方針，同時為未來增長做好準備，確保即使在具挑戰性的市況中，仍能為本集團股東創造可持續價值。

本集團產品之毛利率及毛利

誠如先前所述，油漆及塗料行業受益於採購經理人指數及生產者物價指數的有利趨勢。儘管採購經理人指數於二零二四年期間偶有上升，但整體經濟狀況仍然處於收縮狀態，對工業界別造成不利影響。這反映在低生產者物價指數上，主要是由於中國內地原材料價格因消費者需求減少而有所下降。因此，油漆及塗料產品之銷售較截至二零二三年十二月三十一日止年度顯著下降33.5%。儘管銷售有所下降，本集團之毛利率仍取得可觀增長，上升5.1個百分點至35.6%，較二零二三年之30.5%有所提升。此改善源於策略性因素，包括有效的業務重整措施及整合

華南地區生產設施等舉措。二零二三年整合的策略性時機證明有利於本集團；倘推遲至今年，調整固定成本以配合減少的銷售量可能會相當困難。

有必要強調的是，與去年相比，毛利下跌22.4%並未與油漆及塗料產品銷售額下跌33.5%成正比。本集團來自該等銷售之毛利與二零二三年相比大幅減少30,620,000港元。標示之33.5%銷售下降預計導致毛利大約減少45,840,000港元。然而，毛利率增加約15,220,000港元有效抵銷該跌幅。因此，截至二零二四年十二月三十一日止年度，油漆分類錄得虧損減少17.8%至47,790,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止上個年度則為58,150,000港元。財務表現的相對改善歸因於提高營運效率及成本管理的策略性舉措。

其他收入及收益淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度之其他收入及收益淨額顯著下降29.8%至5,400,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為7,690,000港元。此減少乃主要由於：(i)並無於二零二三年就遷拆湖北生產廠房之溶劑生產線及溶劑儲存箱而獲授的政府補貼2,400,000港元；(ii)政府補助貼減少400,000港元；及(iii)出售固定資產收益淨額減少470,000港元。該等減少部分被淨匯兌差額增加630,000港元以及其他收入及收益增加350,000港元所抵銷，其中包括與逾期應收貿易賬款及票據相關之賠償收入以及廢料銷售收入。

銷售及分銷開支以及行政開支

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之銷售及分銷開支大幅下降18.3%至50,890,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為62,290,000港元。然而，此跌幅與油漆及塗料產品銷售下降33.5%並不一致，主要是源於法律及專業費用顯著增加5,880,000港元，此費用與本集團之逾期應收貿易賬款及票據之法律追討行動有關。差距顯示出在調整營運成本以配合收入下降方面的挑戰，突顯出改善成本管理的領域。這些挑戰部分是由於固定開支無法隨著收入下降而輕易縮減所致。此外，未預測的法律費用暫時推高整體開支。儘管初期成本較高，專注於法律行動乃旨在確保未來現金流量。一旦解決後，重點可能已轉向更好地協調開支與銷售，以期在隨後期間提高成本效益。

隨著二零二三年中國內地尚未充分利用之生產設施的戰略整合，截至二零二四年十二月三十一日止年度之行政開支較截至二零二三年十二月三十一日止年度約83,910,000港元大幅減少12.0%至約73,880,000港元。透過減少薪金及員工福利4,070,000港元、折舊1,330,000港元以及購股權1,260,000港元達致成本節約。此外，與二零二三年相比，消耗品及其他開支減少至3,370,000港元。這項策略整合實現可持續的運營成本削減，增強財務穩定及靈活性。

其他開支淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他開支金額由二零二三年約56,570,000港元下降38.6%至約34,730,000港元，主要是由於多項經濟因素綜合影響所致。此減少主要歸因於：(i)年內收回若干未償還應收款項，導致逾期應收貿易帳款及票據應收款項減值撥備顯著減少25,940,000港元；及(ii)其他稅項顯著減少，與油漆及塗料產品銷售下降33.5%相關。儘管如此，這些有利影響部分被使用權資產減值撥備的增加所抵銷，此乃由於年度審查評估後因油漆及塗料產品銷售下降33.5%導致的未獲充分利用的情況所致。本次經濟調整反映策略性財務管理及因應市場波動及營運需求的會計準則所規定的適應措施。

本集團根據香港財務報告準則第9號考慮過往信貸虧損經驗及前瞻性信息，為應收貿易賬款及票據之減值作出撥備。於評估截至二零二四年十二月三十一日與房地產開發商及承包商相關的逾期應收貿易賬款及票據之減值撥備時，本集團已聘請一間專業估值師進行評估。本集團經考慮後認為，截至二零二四年十二月三十一日止年度，已就該等應收款項作出約19,220,000港元之額外減值撥備，佔逾期應收貿易賬款及票據減值撥備總額約79.5%，總額為24,190,000港元。儘管如此，本集團因中國內地房地產開發商財務壓力加劇而引發的經濟不確定性面臨挑戰。儘管應收貿易賬款及票據總額於二零二四年十二月三十一日減少17.1%，但仍視為需要作額外撥備24,190,000港元以應對應收貿易賬款及票據之減值，導致應收貿易賬款及票據之減值撥備總額於二零二四年十二月三十一日增加14.9%至139,680,000港元。這突顯宏觀經濟因素及監管合規對財務評估的顯著影響，故在波動的市場中需要審慎的財務策略。

在策略調整及為應對市場挑戰而持續推行業務重整措施下，本集團成功提升財務表現，毛利率由二零二三年之30.5%提高5.1個百分點至35.6%。儘管有此收益，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得分類虧損47,790,000港元，較上年度之分類虧損58,150,000港元顯著減少17.8%。虧損減少主要歸因於應收貿易賬款及票據之減值撥備有所減少，以及主要業務之利潤率提高及成本效率改善。相反，油漆及塗料產品銷售減少33.5%導致盈利受阻。二零二四年之分類虧損主要受到對逾期應收貿易賬款及票據之大額減值撥備影響，總額約為24,190,000港元。此外，本集團產生法律及專業費用7,030,000港元，以及使用權資產減值撥備總額2,840,000港元。油漆及塗料產品之銷售下降對本集團之財務業績產生不利影響。

物業投資

在策略框架內，本集團之投資物業已進行策略性重新分配，有效地轉移尚未充分利用之生產廠房及辦公場所。有賴此項決策，本集團不僅克服挑戰，更順利改善其資產分配及提升經營現金流。需要注意的是宏觀經濟波動的影響（特別是人民幣貶值3.2%）對截至二零二四年十二月三十一日之資產估值構成影響。因此，本集團投資物業之估值減少4.5%，從309,090,000港元減少至295,280,000港元。儘管價值有所下降，投資物業相對於本集團總資產之比例由去年之31.8%上升至36.7%。此轉變強調本集團於經濟波動中最大化資產效率之策略性調整。此舉繼續加強本集團之物業投資業務分類，為持份者提供更大透明度及動向詳情。此舉正正表明本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，本集團於二零二四年仍採取審慎集中之方針管理其投資組合，謹守其整體業務策略。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之投資物業組合包括6項物業（二零二三年十二月三十一日：6項），總土地面積為175,675.8平方米（「平方米」）（二零二三年十二月三十一日：175,669.5平方米），總建築面積為76,295.3平方米（二零二三年十二月三十一日：76,300.4平方米）。總土地面積及總建築面積之變化主要是由於當地政府部門就有關位於中山的生產廠房（「中山生產廠房」）之房產證續期需要重新測量總建築面積。此等投資物業為位於中國內地之工業物業及商業物業，可賺取穩定經常性收入及現金流作長線策略及投資用途。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自物業投資之收入約為23,010,000港元，較二零二三年之約20,610,000港元大幅增加。同樣，截至二零二四年十二月三十一日止年度，分類溢利為12,090,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為6,360,000港元。分類溢利激增，主要是由於來自投資物業之租金收入大幅增加之綜合效應，金額合共約為2,400,000港元，以及投資物業之公平值淨額變動（包括於二零二四年之虧損7,980,000港元及於二零二三年之虧損約11,480,000港元）。值得注意的是，中山生產廠房之全年租賃以及位於上海的整個生產廠房（「上海生產廠房」）自二零二四年第一季度後之租賃，顯著促成全年租金收入大幅增加。這與二零二三年部分租賃安排（當時物業於年初尚未出租）形成對比。

本集團之業務模式旨在平衡其短期資金需求及長遠財務實力。為實現此項目標，本集團因應策略將其生產廠房及綜合區重新定位為投資物業，以賺取穩定經常性租金收入以及達致資本增值。此外，本集團可選擇從若干物業撤資，以資助其業務營運及擴張計劃。此方針使本集團能夠以租金收入所得現金流為其業務提供資金，亦能透過物業銷售獲取額外資金，從而加強其整體財務狀況。此外，本集團可實現其投資物業之長遠資本增值，善用黃金地段物業提高其回報。

盈利能力分析

於二零二四年，全球經濟面臨巨大挑戰，特別是持續通脹壓力及地緣政治緊張局勢，此等因素擾亂貿易流通並加劇市場波動。於中國內地，儘管國內生產總值增長達到5%，但由於國內需求疲弱、消費支出減少以及建築活動減少，油漆及塗料行業出現顯著收縮。採購經理人指數之建築分項指數顯示該界別持續收縮，此乃由於房地產市場面臨物業價格下跌及存貨過剩的挑戰。為應對激烈競爭，製造商採取激進定價策略以清理過剩庫存，從而加劇市場困境。在此等不利情況下，本集團透過策略調整展現韌性，旨在提高盈利能力。關鍵舉措令毛利率由33.6%顯著增加至40.2%。此成功結果乃通過優化原材料成本、多元化採購選擇，以及將尚未充分利用的生產設施轉為投資物業，從而實現折舊減少35.8%達致。此外，製造費用透過精簡流程及成本削減措施減少7.9%。行政開支透過節省成本措施減少12.8%。儘管收入下降31.5%，本集團仍有效地將虧損減少28.4%，顯示出營運效率提升及對流動資金的關注。本集團在應對嚴峻經濟環境中的適應能力，突顯其未來復甦及可持續增長之潛力。

另一方面，儘管截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損約47,980,000港元(二零二三年十二月三十一日：虧損約66,980,000港元)，在扣除特定成本、虧損及收益後，本集團可能於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生溢利22,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：溢利約29,630,000港元)。上述扣除之該等成本、虧損及收益包括多項非現金項目，如物業、廠房及設備折舊；使用權資產折舊；及應收貿易賬款及票據減值撥備、使用權資產及物業、廠房及設備。該等成本、虧損及收益亦包括購股權開支以及投資物業之公平值收益或虧損淨額。一次性開支包括員工解聘成本以及與收回應收貿易賬款及票據有關之法律及專業費用。此外，財務相關要素包括融資費用及匯兌差額之收益或虧損淨額。計入所得稅亦有所效用。撇除該等項目之報告虧損有顯著改善，突顯本集團致力於改革業務以提高效率及可持續發展。

除毛利率有所改善外，本集團之盈利能力亦受到多項正面及負面因素影響，當中包括：

1. 油漆及塗料產品之銷售收入及投資物業之租金收入—本集團於二零二四年來自油漆及塗料產品之銷售大幅減少33.5%，反映油漆及塗料行業經濟環境嚴峻。採購經理人指數之建築分項指數顯示，中國內地油漆及塗料行業需求減少、建築活動窒礙，以及經濟不明朗因素增加。與此同時，二零二四年之房地產指標(包括累計施工面積、新項目啟動及竣工)亦出現明顯下滑。相反，於二零二四年來自投資物業之租金收入卻大幅飆升11.6%。租金收入上升趨勢主要得益於中山生產廠房全年持續出租，以及整個上海生產廠房於二零二四年第一季度後出租，這與二零二三年的情況形成鮮明對比，投資物業於二零二三年年初為空置且僅有部分出租。

2. 原材料成本－誠如上文「銷售成本」一節所述，銷售成本於截至二零二四年十二月三十一日止年度減少38.4%，與二零二三年下降37.8%相比減幅更大。成本減少主要是由於原材料成本降低，原因為全年原材料價格普遍下降，採購經理人指數平均值降至50以下及生產者物價指數水平降至100以下亦顯示此情況。此外，由於有此改善，直接及間接勞工成本下降18.6%，折舊及製作費用減少24.5%。此等經濟上的進步得益於有效的業務改革措施及計劃，表明本集團有能力適應當前市況，並通過謹慎管理及深謀遠慮提高營運效率。儘管銷售方面面臨挑戰，但本集團於成本管理方面的靈活性及成效仍得以充分體現。
3. 其他收入及收益淨額－於截至二零二四年十二月三十一日止年度，其他收入及收益較二零二三年顯著減少21.7%（約2,090,000港元）。其他收入及收益淨額減少乃主要由於並無先前就遷拆湖北生產廠房內生產設施之溶劑生產線及溶劑儲存箱而獲授之政府補貼合共2,400,000港元。此減幅被其他各種因素所抵銷。
4. 員工成本－與二零二三年相比，截至二零二四年十二月三十一日止年度之員工成本減少約15,720,000港元或16.4%。此外，於二零二四年十二月三十一日，本公司聘有440名員工（不包括董事），較二零二三年十二月三十一日之495名員工減少11.1%。
5. 銷售及分銷開支－於截至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售及分銷開支較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約62,290,000港元大幅減少18.3%至約50,890,000港元。該等開支佔油漆及塗料產品銷售之百分比由截至二零二三年十二月三十一日止年度之13.9%增加22.8%至17.1%。除相關費用減少外，此減幅與油漆及塗料產品銷售下降33.5%並不一致。出現此差異的主要原因是截至二零二四年十二月三十一日止年度，就收回本集團逾期應收貿易賬款及票據的法律行動所產生的法律及專業費用顯著增加5,880,000港元。

6. 其他開支淨額－於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之其他開支大幅減少35.8%至44,890,000港元，而二零二三年則約為69,960,000港元。其他開支淨額減少主要是由於應收貿易賬款及票據減值撥備減少25,940,000港元所致。減值撥備減少的部分原因是年內成功收回部分尚未償還應收款項。此調整遵循審慎的風險管理實踐及會計準則，強調本集團對管理信貸風險及維護財務穩定之承諾。此外，7,980,000港元之投資物業公平值虧損淨額變動乃由一間專業估值師根據物業市場之動態情況釐定。此外，本集團於二零二四年產生之非現金開支總額為35,000,000港元，佔其他經營開支總額約78.0%，而二零二三年則為84.0%。此等非現金調整彰顯本集團審慎的財務管理方針，加強其對長期財務健康及可持續性的戰略重點。
7. 融資費用－於截至二零二四年十二月三十一日止年度，融資費用由截至二零二三年十二月三十一日止上年度之13,240,000港元大幅下降15.6%至11,180,000港元。此跌幅乃主要由於借貸減少及計息銀行借貸從香港轉移至中國內地。全年，計息銀行借貸之平均利率由二零二三年之5.4%下降11.1%至4.8%。
8. 人民幣兌港元匯率－於截至二零二四年十二月三十一日止年度，人民幣匯率貶值對本集團之經營業績產生正面財務影響。

業務展望及業務計劃

業務展望

展望二零二五年，在中國整體經濟穩定的情況下，受高科技、工業製造、建築等行業所帶動，中國內地之油漆及塗料行業預計將保持增長勢頭。相反，香港的前景依然挑戰重重。由於項目數量不足，加上地產開發商及承包商的現金流可能受壓，令市場面對種種限制。該等問題可能會對建造業造成不利影響，從而可導致香港油漆及塗料市場之增長減少，或充其量出現不確定增長。

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，尤其著重與舊區改造相關之現行項目，業界似乎將繼續從中受惠。在香港，政府致力於可持續發

展及綠色倡議，為油漆及塗料製造商提供環保產品創造有利的環境。此舉措符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，中國內地之油漆及塗料行業似乎已準備好迎接溫和的增長前景。相反，香港可能會遇到某些挑戰，限制其增長潛力。當然，在不同的市況下，創新及可持續發展能力的提高對發展至關重要。此策略不僅符合本集團之環保承諾，同時亦為本集團把握兩地新興市場機遇奠定策略基礎。

業務計劃

作為中國內地及香港之油漆及塗料製造商，本集團最近面臨數個重大挑戰。自二零二三年起，本集團推出全面重組業務模式之計劃。隨後，盈利能力於二零二四年得以提升，其表現是毛利率提高。財務穩定因計息銀行借貸減少而得以進一步加強，故發現流動比率提高令流動資金有所增加。本集團亦從數家金融機構及其母公司獲得額外財政資源。於整個二零二四年，油漆及塗料行業面對持續激烈競爭，導致價格分化，製造商的利潤率進一步下跌。經濟收縮亦加劇工業界別的壓力，全年持續低迷的採購經理人指數及生產者物價指數指數突顯了該影響。受中國內地消費者需求減少所影響，原材料價格下降，加劇此跌幅。房地產貶值進一步影響消費者財富，導致購買力下降。因此，本集團於二零二四年之油漆及塗料產品銷售大幅下跌33.5%。儘管面臨這些挑戰，本集團仍致力於通過持續之策略性重組及財務穩定以適應變化不斷的市場動態。

為應對於二零二四年錄得銷售大幅下降33.5%的情況，本集團於二零二五年之策略重點是穩定油漆及塗料產品線之銷售量及銷售額。於著手促進增長前，穩定性乃至關重要。同時，本集團透過降低借貸成本及提高收回應收貿易賬款及票據之效率，努力優化其融資安排。自二零二三年以來，本集團一直實施一系列業務舉措以實現此等目標。此等舉措包括(i)探索多元化的融資工具以確保可持續的流動資金；(ii)就條款進行磋商以盡量減少利息負擔；及(iii)部署完善的信貸管理策略以加快應收貿易賬款及票據周轉。每項舉措均為增強財務靈活性及使本集團於千變萬化的市場環境中取得持久成功而設計。為實現此等目標，本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

由於經濟形勢充滿挑戰，本集團於二零二四年利用策略夥伴關係以推動產品擴充時嚴重受阻。於二零二二年發起旨在通過創新配方及專利共享實現產品組合多樣化的合作努力，成功地於二零二三年擴大市場覆蓋面。然而，當前經濟狀況於二零二四年嚴重阻礙此等舉措。

儘管引入改良產品並提供靈活性定價以滿足不同的客戶需求，但工業界別的顯著萎縮導致本集團於中國內地之油漆及塗料產品銷售下降38.1%。本次跌幅是由於持續低迷的生產者物價指數及原材料價格持續下跌，而當前消費需求趨勢加劇此跌幅。此外，由於相當一部分家庭財富與房地產價值貶值掛鉤，消費者支出仍然低迷。

有見及此，本集團實施戰略調整，加強購買激勵措施，並重新調整定價策略。然而，此等措施於扭轉銷售下滑方面成效有限。總括而言，儘管基本策略旨在挽留客戶及提高客戶滿意程度，但不利的經濟環境需要重新評估策略，以維持增長並抵銷銷售業績的下滑。

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，本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，該等協議構成獲豁免關連交易，並以正常商業條款訂立。於二零二四年十二月三十一日，未償還餘額為107,900,000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，從而改善本集團之流動資金，加快資產置換進程。作為該等策略性財務承諾之直接結果，於二零二四年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸總額減少9.6%至195,970,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則為216,720,000港元。與此同時，本集團的流動比率增加3.8%，由二零二三年十二月三十一日之1.30調整為二零二四年十二月三十一日之1.35。此重新定位彰顯了本集團為提高財務效率所付出的不懈努力，同時保持穩健的債務管理及營運流動資金。

重組融資安排以提高成本效益

於二零二四年，本集團策略性地擴大其於中國內地的銀行融資，透過於中國內地取得低成本借貸及取代先前於香港取得的最高成本借貸，優化其融資架構。因此，於二零二四年十二月三十一日，來自中國內地之銀行借貸大幅增加，而香港之銀行借貸則大幅減少。於二零二四年十二月三十一日，以人民幣計值之計息銀行借貸比例由二零二三年十二月三十一日之41.4%上升至76.2%。截至二零二四年十二月三十一日止年度的平均計息銀行借貸利率大幅下降11.1%至4.8%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為5.4%。這項重組舉措仍是本集團策略的持續組成部分，並計劃在整個二零二五年繼續推行。重要的是要考慮到在二零二五年的某些過渡階段，本集團的負債資本比率可能會暫時增加。然而，此策略旨在使融資成本隨時間進一步降低。因此，融資安排之重組預期將進一步降低銀行借貸的整體成本。

策略性利用人民幣借貸款項作內部貨幣風險管理

隨著本集團擴大銀行融資及向中國內地借入資金，本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本集團具有前瞻財務策略。本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，此方針突顯本集團善用內部風險管理機制，顯示本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。此舉有助改善本集團之財務狀況，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

於二零二三年，中國內地房地產開發商的財務壓力增加，令經濟前景不明朗，本集團透過完善的信貸管理明智地應對該等挑戰。當中包括修訂信貸條款，以減輕延遲付款對現金流的影響。透過縮短信貸期及進行全面磋商，本集團旨在維持財務穩定及確保能夠及時收取應收款項，從而保障流動資金。於二零二四年十二月三十一日，與物業開發商及承包商相關的應收貿易賬款及票據總額較二零二三年減少15.8%。減少乃主要由於結算而非撇銷所致。

此外，本集團決定實施直線信貸期，並為潛在法律訴訟作充分準備，顯示本集團致力積極緩減風險，應動市場動向。此策略性方針讓本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。本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。於二零二四年十二月三十一日，應收貿易賬款及票據總額較二零二三年顯著減少，其乃完全透過付款結算達致。

再者，本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，彰顯本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本集團之能力，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。本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。通過遵循一貫審慎之準則計提應收貿易賬款及票據減值撥備，本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。

財務回顧

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約47,920,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之虧損約67,120,000港元減少28.6%。儘管有此改善，但由於多項因素而持續錄得虧損。本集團之毛利率大幅提升，由二零二三年之33.6%增加6.6個百分點至二零二四年之40.2%。然而，毛利減少乃主要由於油漆及塗料產品銷售大幅減少33.5%。其他財務壓力包括應收貿易賬款及票據減值撥備24,190,000港元，以及與收回逾期應收款項有關的法律及專業費用合共7,030,000港元。此等財務結果顯示市場環境充滿挑戰及行業競爭格局的多變性質所帶來的廣泛影響。油漆及塗料產品銷售下滑是由於各行業的工業需求轉變及市場競爭加劇，對整體盈利能力造成不利影響。此外，應收貿易賬款及票據減值撥備乃根據審慎的風險管理政策及會計準則實施，顯示本集團致力維持有效的信貸風險管理。

分類資料

業務分類

油漆及塗料產品

油漆業務繼續為最大收入來源，錄得收入約298,340,000港元，佔本集團總收入之92.8%。然而，於二零二四年，油漆及塗料行業整體毛利總額均有所下跌，此乃由於競爭持續激烈、國內需求低迷導致明顯收縮、消費者支出減少，以及各行各業的建築活動放緩，導致分類收入與二零二三年相比減少33.5%。儘管面臨該等挑戰，油漆及塗料分類仍因生產成本下降而錄得收益。經歷過往的顯著波動後，原油價格於二零二三年及二零二四年穩定為每桶約75美元，業界利用穩定的成本預測提升盈利能力。價格穩定降低油漆及塗料產品的原材料成本，在不斷變化的價格動向中提高毛利率。就競爭激烈及需求波動而言，本集團推行業務重整措施及計劃，令毛利率增加5.1個百分點，由二零二三年的30.5%提升至35.6%。儘管營運效率有所改善，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度仍面對分類虧損約47,790,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的分類虧損58,150,000港元減少17.8%。此分類虧損主要是由於油漆及塗料產品銷售大幅減少33.5%，加上應收貿易賬款及票據減值撥備約24,190,000港元所致。此舉符合香港財務報告準則第9號之標準，並考慮到過往的信貸虧損經驗、前瞻資料，以及物業開發及建造業界之現行市況下的違約概率。

物業投資

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團之物業投資分類錄得分類收入23,010,000港元，佔本集團總收入之7.2%。本年度之分類溢利約為12,090,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之分類溢利約6,360,000港元增加90.2%。此顯著上升主要是由於來自投資物業租金收入顯著增加2,400,000港元，以及投資物業公平值淨虧損變動所致。投資物業公平值淨虧損於截至二零二四年十二月三十一日止年度減少至7,980,000港元，反映較截至二零二三年十二月三十一日止年度之11,480,000港元有所改善。其中一個重要因素是中山生產廠房之全年租賃加上上海生產廠房於二零二四年第一季度後開始出租，兩者均大幅提升租金收入。此情況與二零二三年形成鮮明對比，當時物業於年內尚未出租，僅在部分租賃安排下營運。

地域分類

本集團於中國內地及香港經營業務。截至二零二四年十二月三十一日止年度，於中國內地及香港之業務營運收入分別為264,150,000港元(二零二三年：410,020,000港元)及57,200,000港元(二零二三年：59,070,000港元)。

流動資金及財務資料

流動資金及債務

本集團業務之營運資金一般來自本集團可取得之內部及外部財務資源組合。於二零二四年十二月三十一日之現金及現金等值項目總額為169,250,000港元，於二零二三年十二月三十一日則為144,940,000港元。儘管人民幣貶值3.2%，此顯著增長是由於營運資金管理完善及應收貿易賬款及票據的收款效率提高。於二零二四年十二月三十一日之現金及銀行結餘(包括已抵押存款)總額約為191,460,000港元(二零二三年十二月三十一日：243,940,000港元)。於二零二四年十二月三十一日之銀行及其他借貸約為195,970,000港元(二零二三年十二月三十一日：約216,720,000港元)。本集團之銀行及其他借貸主要按浮動利率計息。於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額約為88,070,000港元(44.9%)(二零二三年十二月三十一日：約120,750,000港元(55.7%))並須於一年內或應要求償還。未償還結餘約107,900,000港元(55.1%)(二零二三年十二月三十一日：95,970,000港元(44.3%))須於第三年至第五年償還。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團未動用的銀行及其他財務融資約為376,700,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則為258,400,000港元。

本集團之現金及銀行結餘主要以港元及人民幣計值而本集團之銀行及其他借貸則全數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升值或貶值而受到影響。本集團目前並無採取任何對沖措施，惟將監察外幣風險，並於需要時考慮對沖外幣風險。

本集團於二零二四年十二月三十一日之負債資本比率(即銀行及其他借貸總額對股東資金之百分比)為52.0%。這標誌著較二零二三年十二月三十一日錄得之48.8%有所增加。導致此增長的主要因素為人民幣貶值3.2%，佔負債資本比率增長的96.9%。本集團於二零二四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1.35倍，較二零二三年十二月三十一日之1.30倍有所增加。此改善主要歸因於有效管理營運資金及提高應收貿易賬款及票據的收款效率。

此外，於二零二四年十二月三十一日，流動資產淨值減少17.3%至約95,050,000港元，與二零二三年十二月三十一日之約114,960,000港元相比有所下降。減幅總額19,910,000港元低於撥作應收貿易賬款及票據減值的24,190,000港元。儘管如此，本集團的營運資金淨額有所改善，流動比率上升3.8%。誠如「業務計劃」內「策略性財務重組及改善」一節所述，此改善乃歸因於審慎的財務及策略管理。促成此正面發展的主要因素是資本結構優化，透過減少及償還各項未償還短期銀行借貸，並將其轉換為控股公司提供的長期借貸。與去年相比，此等策略行動改善了本集團的流動資金狀況及財務穩定。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得存貨周轉日數¹輕微增加，由32日增至約36日，反映在競爭激烈的市場及波動的需求情況下之策略調整。儘管銷售較二零二三年大幅減少33.5%，本集團緊貼當前市況，成功將存貨減少31.8%。此外，由於有效的成本管理及精簡營運，銷售成本顯著下降38.4%。存貨周轉日數增加乃由於銷售成本較平均存貨有更明顯的下降所致，標誌著本集團既可維持最佳存貨水平，亦可提高運營效率的積極方針。此策略方針穩定本集團的供應鏈，並使本集團處於有利位置以把握市場機遇。

應收貿易賬款及票據周轉日數²由二零二三年之134日減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度之127日。此改進突顯本集團策略性措施的成效，尤其是在油漆及塗料產品分部，本集團巧妙應對市場上的重重挑戰。儘管此分類的銷售有所下降，本集團的積極信貸管理展現韌性。作為本集團策略的其中一環，本集團已於截至二零二四年十二月三十一日止年度分配24,190,000港元作應收貿易賬款及票據之減值撥備，此舉措展示本集團致力維持穩健的財務狀況及應收貿易賬款的良好狀況。本集團不僅保障其財務狀況，亦鞏固其對透明度和問責性的承諾。

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366日（二零二三年十二月三十一日：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366日（二零二三年十二月三十一日：365日）計算。

權益及資產淨值

本公司於二零二四年十二月三十一日之股東資金約為377,090,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為444,470,000港元。於二零二四年十二月三十一日之每股資產淨值約為0.38港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為0.45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

於二零二四年十二月三十一日，多間附屬公司在本公司提供擔保之情況下獲取之銀行融資之已動用金額約為21,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：約70,800,000港元)。

此外，本集團為供應合約項下之油漆及塗料產品之品質訂立由銀行簽發之履約保證金的財務擔保合約。於二零二四年十二月三十一日，履約保證金以已抵押存款約640,000港元(二零二三年十二月三十一日：約880,000港元)作抵押。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，賬面淨值合共約為312,080,000港元(相比於二零二三年十二月三十一日則約為333,090,000港元)之若干投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產及現金存款已抵押予多間金融機構，作為應付票據、銀行借貸、履約保證金以及租賃負債之抵押。

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。本集團於二零二四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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團投資合共740,000港元於廠房及設備。此等投資於綜合財務報表中入賬為物業、廠房及設備。

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3,990,000港元於廠房及設備。此等投資於綜合財務報表中入賬為物業、廠房及設備以及使用權資產。

人力資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘有440名員工，較二零二三年十二月三十一日之495名大幅減少。截至二零二四年十二月三十一日止年度之員工成本約為80,100,000港元（不包括董事酬金，惟包括以股權結算的以股份為基礎付款約170,000港元）。這代表員工成本較二零二三年之約95,810,000港元有所減少，且股權結算的以股份為基礎付款減少至約1,050,000港元。

本集團根據員工個別表現，提供全面且具競爭力之員工薪酬及福利待遇。本集團根據員工所屬部門及其職責範圍，為僱員提供培訓。人力資源部門亦會安排僱員參加培訓，特別是職安健培訓。

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賬款結餘之賬齡，以前瞻預期信貸虧損方法估計撥備。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。

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

於截至二零二四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，於截至二零二四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。

報告日後事項

除上文披露者外，本集團於二零二四年十二月三十一日後並無發生重要之期後事項。

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

於截至二零二四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。

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二零二四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二零二四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鑒證工作，因此安永亦無對初步業績公佈提供任何意見或鑒證結論。

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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司均有應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分內之企業管治守則（「企管守則」）所載之原則及遵守企管守則所載之守則條文，惟以下偏離除外：

企管守則之守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分，不應由同一人兼任。自二零二三年四月一日起，徐浩銓先生兼任董事會主席及本公司董事總經理之雙重角色。經評估本公司之現況及考慮徐浩銓先生之經驗及過往表現後，董事會認為在現階段由徐浩銓先生同時兼任董事會主席及本公司董事總經理職務屬適宜之舉，有助維持本公司政策之連續性及業務營運之穩定性，此架構可確保本公司秉持一貫之領導方針。此外，在董事會（由三位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事組成）之監督下，本公司股東之利益將得以充分及公平代表。同時，由於本公司作出一切重大決策前均會諮詢董事會成員並由彼等批准，董事會相信此項安排不會對董事會與本公司管理層之權力及授權平衡造成負面影響。

董事會將定期檢討此項安排之成效，以確保其適合本公司之情況。倘若本集團物色到具備充分領導才能、知識、相關技能及經驗之合適人選擔任相關職務，董事會將檢討並考慮區分董事會主席及本公司董事總經理之角色。鑑於本集團之整體業務性質及範圍，有關合適人選應對本集團業務有深刻理解及經驗，故尚未落實有關委任時間表。

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，所有董事確認於截至二零二四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
中漆集團有限公司
主席兼董事總經理
徐浩銓

香港，二零二五年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事徐浩銓先生、李廣中先生及麥志華先生；非執行董事莊志坤先生；以及獨立非執行董事蔡裕民先生、夏軍先生及孟金霞女士。