



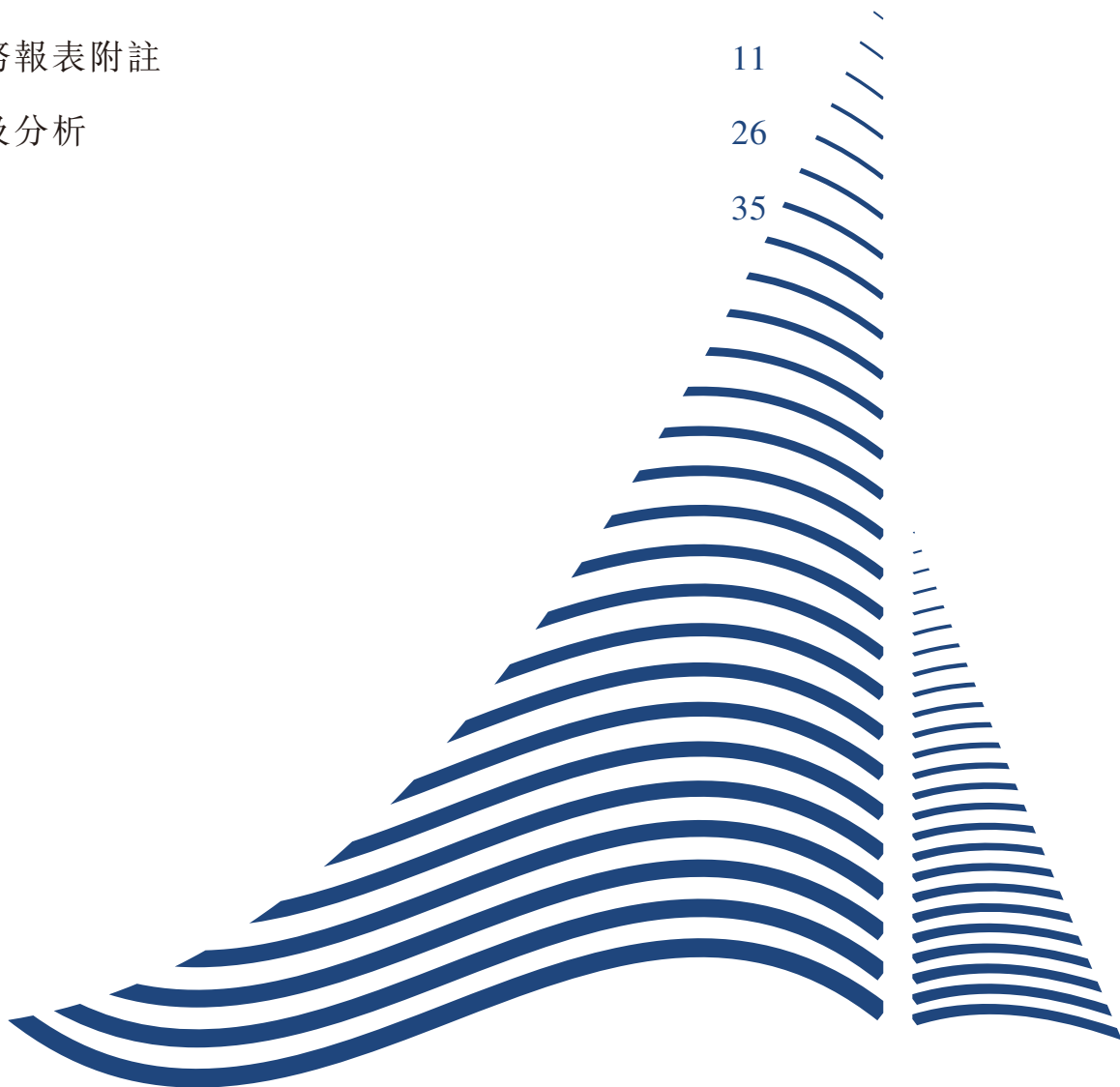
CNT GROUP LIMITED
北海集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：701)

2020 中期報告

目 錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	9
簡明綜合財務報表附註	11
管理層討論及分析	26
其他資料	35



公司資料

董事會

執行董事

林定波(主席)
莊志坤(董事總經理)

非執行董事

徐浩銓
陳樺碩
張玉林

獨立非執行董事

胡匡佐
黃德銳
張曉京
林瑩如
鄭偉波
高國輝

審核委員會

胡匡佐(主席)
黃德銳
陳樺碩

薪酬委員會

胡匡佐(主席)
林定波
黃德銳

提名委員會

胡匡佐(主席)
莊志坤
張曉京

公司秘書

霍碧儀

核數師

安永會計師事務所
香港中環添美道1號中信大廈22樓

股份過戶登記處

香港

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

百慕達

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港灣仔軒尼詩道338號北海中心28樓E室

網站

www.cntgroup.com.hk



中期業績

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一九年同期之比較數額。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

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收入	3	293,904	365,202
銷售成本		(198,819)	(274,847)
毛利		95,085	90,355
其他收入及收益淨額	3	16,274	494,709
銷售及分銷開支		(42,722)	(64,227)
行政開支		(62,676)	(79,607)
其他開支淨額		(14,486)	(8,639)
投資物業之公平值收益／(虧損)淨額	10	(54,724)	2,056
融資費用	4	(3,657)	(4,750)
應佔聯營公司溢利及虧損淨額		(574)	(863)
除稅前溢利／(虧損)	5	(67,480)	429,034
所得稅開支	6	(1,195)	(951)
期內溢利／(虧損)		(68,675)	428,083
應佔：			
母公司擁有人		(63,450)	440,062
非控股權益		(5,225)	(11,979)
		(68,675)	428,083
母公司普通股權益持有人			
應佔每股盈利／(虧損)	7	(3.33)港仙	23.12港仙
基本及攤薄			



簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	(68,675)	428,083
其他全面虧損		
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	(15,387)	(778)
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	(160)	(20)
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	(15,547)	(798)
於其後期間不可重新分類至損益之其他全面虧損：		
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	—	(625)
於其後期間不可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	—	(625)
期內其他全面虧損	(15,547)	(1,423)
期內全面收益／(虧損)總額	(84,222)	426,660
應佔：		
母公司擁有人	(75,942)	438,746
非控股權益	(8,280)	(12,086)
	(84,222)	426,660



簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	262,926	274,206
投資物業	10	797,924	851,339
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		100,415	105,714
於聯營公司之權益		20,202	22,749
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		49,331	49,331
購買物業、廠房及設備和投資物業之按金		818	9,962
退休金計劃資產淨值		4,694	4,694
遞延稅項資產		17,818	18,228
非流動資產總值		1,282,128	1,364,223
流動資產			
存貨		61,082	70,290
應收貿易賬款及票據	11	321,200	318,449
預付款項、按金及其他應收賬款		80,408	77,495
可收回稅項		106	106
已抵押存款		1,667	2,426
現金及現金等值項目		408,819	465,374
流動資產總值		873,282	934,140
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	151,876	166,287
其他應付賬款及應計費用		71,905	83,362
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		226,315	216,442
租賃負債		1,134	2,673
應付稅項		12,008	12,539
流動負債總值		466,038	484,103
流動資產淨值		407,244	450,037
總資產減流動負債		1,689,372	1,814,260



簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
租賃負債	77	703
遞延稅項負債	21,972	21,272
遞延收入	1,319	1,485
已收按金	4,000	4,000
非流動負債總值	27,368	27,460
資產淨值	1,662,004	1,786,800
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,346,683	1,460,699
非控股權益	1,537,052	1,651,068
	124,952	135,732
權益總額	1,662,004	1,786,800



簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔												
	已發行 股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	總入盈餘 (未經審核) 千港元	租賃土地 及樓宇 重估儲備 (未經審核) 千港元	投資物業 重估儲備* (未經審核) 千港元	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌 波動儲備 (未經審核) 千港元	透過 其他全面收益 反映公平值之 金融資產之 公平值儲備 (未經審核) 千港元	儲備基金** (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	非控股 權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
於二零二零年一月一日	190,369	88,970	220,241	44,948	-	7,523	(45,858)	(182,048)	21,709	1,305,214	1,651,068	135,732	1,786,800
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,450)	(63,450)	(5,225)	(68,675)
期內其他全面收益／(虧損)：													
應佔一間聯營公司之 其他全面收益／(虧損)	-	-	-	-	-	-	(231)	-	71	-	(160)	-	(160)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(12,332)	-	-	-	(12,332)	(3,055)	(15,387)
期內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(12,563)	-	71	(63,450)	(75,942)	(8,280)	(84,222)
已付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,500)	(2,500)
已宣派及派付二零一九年 末期股息	-	-	(38,074)	-	-	-	-	-	-	-	(38,074)	-	(38,074)
於二零二零年六月三十日	190,369	88,970 [†]	182,167 [‡]	44,948 [‡]	- [‡]	7,523 [‡]	(58,421) [‡]	(182,048) [‡]	21,780 [‡]	1,241,764 [‡]	1,537,052	124,952	1,662,004



簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

母公司擁有人應佔

	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	撥入盈餘 (未經審核) 千港元	租賃土地及樓宇 重估儲備 (未經審核) 千港元	投資物業 重估儲備* (未經審核) 千港元	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌 波動儲備 (未經審核) 千港元	透過其他全面收益 反映公平值之 金融資產之 公平值儲備 (未經審核) 千港元	儲備基金** (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	非控股 權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
於二零一九年一月一日	190,369	88,970	239,278	264,592	13,557	7,523	(31,950)	(139,669)	23,749	834,296	1,490,715	145,370	1,636,085
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	440,062	440,062	(11,979)	428,083
期內其他全面收益/(虧損)：													
應佔一間聯營公司之 其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(56)	-	36	-	(20)	-	(20)
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	-	-	-	-	-	-	-	(625)	-	-	(625)	-	(625)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(671)	-	-	-	(671)	(107)	(778)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	-	-	(727)	(625)	36	440,062	438,746	(12,086)	426,660
出售附屬公司	-	-	-	(219,644)	(13,557)	-	-	-	-	233,201	-	-	-
已宣派及派付二零一八年 末期股息	-	-	(19,037)	-	-	-	-	-	-	-	(19,037)	-	(19,037)
於二零一九年六月三十日	190,369	88,970 [#]	220,241 [#]	44,948 [#]	- [#]	7,523 [#]	(32,677) [#]	(140,294) [#]	23,785 [#]	1,507,559 [#]	1,910,424	133,284	2,043,708

* 投資物業重估儲備為應佔租賃土地及樓宇(於二零二零年一月一日前重列為投資物業)重估盈餘。此項重估儲備於有關物業列為土地及樓宇時產生，故不可用以抵銷投資物業日後之重估虧絀。僅於出售或廢置有關資產時，此項重估儲備方可轉撥至保留溢利，而有關轉撥並非於簡明綜合損益表作出。於截至二零一九年六月三十日止六個月，重估儲備之全部結餘已於出售相關附屬公司後轉撥至保留溢利。

** 根據有關外商投資企業之法律及規例，本集團在中華人民共和國(「中國」)成立之若干附屬公司及一間聯營公司須將其部份溢利撥至用途受到規限的中國儲備基金。倘中國儲備基金數額達至其註冊資本之50%，該等中國公司毋須再作轉撥。該中國儲備基金可用以彌補該等中國公司日後之虧損或增加其註冊資本。

此等儲備賬目包括未經審核簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備1,346,683,000港元(二零一九年六月三十日：1,720,055,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
經營業務所得現金流量		
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	3,708	(41,328)
存貨減少／(增加)	7,965	(4,502)
應收貿易賬款及票據減少／(增加)	(12,368)	116,975
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)	(3,425)	3,517
應付貿易賬款及票據減少	(11,522)	(38,110)
其他應付賬款及應計費用減少	(10,402)	(8,295)
匯兌調整	815	(54)
	(25,229)	28,203
經營所得／(所用)現金	(3,786)	(3,313)
已付利息	(47)	(1,469)
租賃付款之利息部分	—	(1,706)
已付暫繳稅	(341)	(505)
已付海外稅項	(221)	—
	(29,624)	21,210
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(6,821)	(1,199)
出售附屬公司所得款項	—	330,315
出售物業、廠房及設備項目所得款項	265	53
已收利息	2,652	723
終止一項收購協議之所得款項	16,813	—
已收一間聯營公司股息	943	1,726
添置投資物業	(3,518)	(1,280)
購買物業、廠房及設備和投資物業之已付按金	(2,293)	(10,772)
透過收購一間附屬公司而收購資產	—	3,349
於取得時原定到期日超過三個月之已抵押定期存款減少	720	2,625
	8,761	325,540



簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	102,038	134,560
償還銀行貸款	(91,811)	(188,638)
已派付股息	(38,074)	(19,037)
已付非控股權益之股息	(2,500)	–
租賃付款之本金部份	(1,376)	(1,469)
融資業務所用現金流量淨額	(31,723)	(74,584)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	(52,586)	272,166
期初現金及現金等值項目	465,374	295,866
匯率變動影響淨額	(3,969)	74
期終現金及現金等值項目	408,819	568,106
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	233,341	197,983
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	175,478	370,123
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及現金等值項目	408,819	568,106



簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。除採納於本期間財務報表首次生效之以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）外，編製本未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病之相關租金減免（已提前採納）
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重要性之定義

除下文就香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重要性之定義的性質及影響所說明者外，經修訂準則與本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表之編製無關。該等經修訂香港財務報告準則之性質及影響敘述如下：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重新界定重要性。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響使用財務報表作一般目的之主要使用者基於相關財務報表作出之決定，則該信息為重要。有關修訂指明，重要性取決於信息之性質或牽涉範圍。有關修訂對本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表並無任何影響。

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) 製漆產品分類從事生產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、酒店、服務式住宅及工業物業；及
 - (ii) 物業發展及銷售；
- (c) 鋼鐵產品貿易分類包括鋼鐵產品貿易及相關投資；及
- (d) 其他分類主要包括投資控股。

主要經營決策人定期審閱本集團個別經營分類業績以作出有關資源分配及表現評估的決策。分類表現基於可呈報分類溢利／虧損評估，該等溢利／虧損乃經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損按本集團除稅前溢利／虧損的相同計算方式計量，惟利息收入、融資費用以及總部及企業費用不計入該等計量。

分類資產不包括未分配總部及企業資產，原因為該等資產由集團綜合管理。

分類負債不包括未分配總部及企業負債，原因為該等負債由集團綜合管理。

分類間銷售及轉讓按互相協定之條款進行。



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

分類收入：

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入及收益

對賬：

分類間之銷售對銷

總額

分類業績

對賬：

分類間之業績對銷

利息收入

融資費用

企業及其他未分配開支

除稅前虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月

分類收入：

向外界客戶之銷售

分類間之銷售

其他收入及收益

對賬：

分類間之銷售對銷

總額

分類業績

對賬：

分類間之業績對銷

利息收入

融資費用

企業及其他未分配開支

除稅前溢利

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (未經審核) 千港元	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	267,220	15,444	11,240	—	293,904
分類間之銷售	—	2,513	—	—	2,513
其他收入及收益	13,360	45	242	243	13,890
	280,580	18,002	11,482	243	310,307
對賬：					
分類間之銷售對銷					(2,513)
總額					307,794
分類業績	(17,089)	(39,299)	(1,673)	(655)	(58,716)
對賬：					
分類間之業績對銷					(57)
利息收入					2,384
融資費用					(3,657)
企業及其他未分配開支					(7,434)
除稅前虧損					(67,480)

分類收入：					
向外界客戶之銷售	305,877	9,218	50,107	—	365,202
分類間之銷售	—	2,827	—	—	2,827
其他收入及收益	3,108	492,651	235	48	496,042
	308,985	504,696	50,342	48	864,071
對賬：					
分類間之銷售對銷					(2,827)
總額					861,244
分類業績	(43,671)	489,746	(1,313)	(202)	444,560
對賬：					
分類間之業績對銷					(280)
利息收入					723
融資費用					(4,750)
企業及其他未分配開支					(11,219)
除稅前溢利					429,034

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

於二零二零年六月三十日

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (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	944,656	918,026	44,080	49,590	1,956,352
對賬：					
分類間之應收賬款對銷					(886)
企業及其他未分配資產					199,944
資產總值					2,155,410
分類負債	453,872	26,362	10,519	217	490,970
對賬：					
分類間之應付賬款對銷					(886)
企業及其他未分配負債					3,322
負債總值					493,406

於二零一九年十二月三十一日

	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (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	989,773	986,510	66,014	49,487	2,091,784
對賬：					
分類間之應收賬款對銷					(889)
企業及其他未分配資產					207,468
資產總值					2,298,363
分類負債	456,080	27,307	23,441	508	507,336
對賬：					
分類間之應付賬款對銷					(889)
企業及其他未分配負債					5,116
負債總值					511,563



簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

分類資本支出：

資本支出

企業及其他未分配資本支出

製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	鋼鐵 產品貿易 (未經審核) 千港元	其他 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
8,582	4,042	—	—	12,624
				8
				12,632*

截至二零一九年六月三十日止六個月

分類資本支出：

資本支出

企業及其他未分配資本支出

9,760	533,479	—	—	543,239
				11
				543,250*

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

截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
銷售製漆產品	267,220	305,877
銷售鋼鐵產品	11,240	50,107
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	15,444	9,218
	293,904	365,202

簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

客戶合約收入之經分拆之收入資料

截至二零二零年六月三十日止六個月

分類

銷售工業產品

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

製漆產品 (未經審核) 千港元	鋼鐵產品 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
267,220	11,240	278,460
36,752	–	36,752
230,468	11,240	241,708
267,220	11,240	278,460
267,220	11,240	278,460

截至二零一九年六月三十日止六個月

分類

銷售工業產品

地域市場

香港

中國內地

總客戶合約收入

收入確認之時間性

於某時點轉移之貨品

305,877	50,107	355,984
40,594	–	40,594
265,283	50,107	315,390
305,877	50,107	355,984
305,877	50,107	355,984



簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

其他收入及收益淨額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	2,384	723
政府補助金*	1,171	927
確認遞延收入	141	148
租金收入	1,737	1,428
政府補貼^	671	—
購買物業、廠房及設備之已付按金之收益#	9,350	—
出售附屬公司之收益	—	490,412
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	59	14
其他	761	1,057
	16,274	494,709

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

^ 政府補貼是根據香港政府的防疫抗疫基金下的保就業計劃批出。作為收取保就業計劃的補貼條件，本集團承諾於二零二零年八月三十一日或之前不會裁員。

截至二零二零年六月三十日止六個月，中國廣東新豐政府與本公司間接擁有的一間附屬公司簽訂終止協議，以終止先前簽訂的收購協議（即一幅位於新豐的土地）。中國廣東新豐政府就本公司間接擁有的該附屬公司支付的數筆初步付款支付約人民幣（「人民幣」）15,000,000元（相當於約16,813,000港元）的補償。該數筆初步付款之總賬面值約為人民幣6,658,000元（相當於約7,463,000港元）。

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	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	3,610	4,621
租賃負債之利息	47	129
	3,657	4,750



簡明綜合財務報表附註

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	198,819	274,847
物業、廠房及設備折舊	11,739	11,517
使用權資產折舊	3,043	2,846
無形資產攤銷	—	700
物業、廠房及設備項目減值撥備*	5,011	—
將存貨撇減至可變現淨值，淨額*	62	—
應收貿易賬款減值撥備／(撥回撥備)*	4,186	(22)
計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產之減值*	—	2,100
出售附屬公司之收益*	—	(490,412)
購買物業、廠房及設備之已付按金之收益*	(9,350)	—
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(59)	(14)
撤銷物業、廠房及設備項目*	146	237
匯兌差額淨額*	422	751

* 該等結餘的收益及虧損分別在未經審核簡明綜合損益表列入「其他收入及收益淨額」及「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（截至二零一九年六月三十日止六個月：根據本期間在香港賺取之估計應課稅溢利以稅率16.5%計算，惟本集團一間附屬公司為利得稅稅率兩級制下之合資格實體除外。該附屬公司之首2,000,000港元應課稅溢利按8.25%繳稅而其餘應課稅溢利按16.5%繳稅）。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%（截至二零一九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%（截至二零一九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159,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：172,000港元）已在未經審核簡明綜合損益表列為「應佔聯營公司溢利及虧損淨額」。

7. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)之金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零二零年六月三十日止六個月虧損63,450,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：溢利440,062,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股（截至二零一九年六月三十日止六個月：1,903,685,690股）計算。

本集團於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。



簡明綜合財務報表附註

8. 股息

於二零二零年六月四日舉行的股東週年大會上，本公司股東批准分派截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股2.0港仙（截至二零一八年十二月三十一日止年度：1.0港仙），總額約38,074,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止年度：19,037,000港元）。

本公司董事議決不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團以9,813,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：9,358,000港元）之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共206,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：39,000港元）之物業、廠房及設備項目。

此外，截至二零二零年六月三十日止六個月錄得物業、廠房及設備項目減值約5,011,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

10. 投資物業

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初之賬面值	851,339	799,978
添置	3,518	1,370
透過收購附屬公司而收購投資物業	—	713,000
出售附屬公司	—	(418,230)
公平值虧損淨額	(54,724)	(229,689)
轉撥自購買物業、廠房及設備和投資物業之按金	937	3,471
轉撥至自用物業	—	(14,129)
匯兌調整	(3,146)	(4,432)
於期／年結之賬面值	797,924	851,339

本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業物業。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業包括六個資產類別，即位於香港的商業、酒店及服務式住宅物業以及位於中國的住宅、商業及工業物業。中和邦盟評估有限公司（獨立專業合資格估值師）於二零二零年六月三十日對本集團若干投資物業進行重新估值。本集團之財務部門（其直接向高級管理層匯報）根據外聘估值師的市場知識、聲譽及獨立性以及外聘估值師能否維持專業準則挑選負責本集團外部估值的外聘估值師。本集團投資物業的公平值一般按收益資本化法或市場比較法得出。在就中期及年度財務報告進行估值時，本集團之財務部門已就估值假設及估值結果與外聘估值師進行討論。



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業（續）

收益資本化法乃基於透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃透過對租賃／銷售交易之分析及估值師對當時投資者要求或期望之闡釋而得出。已參考目標物業及其他可比較物業之近期租務情況對估值中所採用之當時市場租金進行評估。資本化比率乃由估值師根據待估值物業之風險狀況估計得出。

市場比較法乃基於參照有關市場上可比較之銷售交易而假設物業權益以現況出售之價格。

公平值等級

下表說明本集團投資物業之公平值如何釐定（尤其是估值方法及所使用輸入數據），以及根據公平值計量中輸入數據之可觀察程度對公平值計量進行分類（第一級至第三級）之公平值等級。

本集團持有之投資物業	公平值等級	估值方法	重大不可觀察輸入數據	範圍或加權平均	
				二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
位於香港之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	27港元至 106港元	30港元至 100港元
			資本化比率	2.2%至2.7%	2.9%至3.2%
位於香港之酒店	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	74港元至 79港元	73港元至 85港元
			資本化比率	5.0%至8.0%	5.0%至8.0%
		市場比較法	當時市場售價 (每間客房)	2,950,000港元至 4,160,000港元	2,730,000港元至 5,100,000港元
			資本化比率	5.0%至8.0%	5.0%至8.0%
位於香港之服務式住宅	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方英尺)	45港元至 88港元	36港元至 94港元
			資本化比率	2.50%	不適用
		市場比較法	當時市場售價 (每平方英尺)	21,742港元至 42,245港元	30,000港元
位於中國內地之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣190元至 人民幣260元	人民幣190元至 人民幣270元
			資本化比率	3.5%至5.3%	3.5%至5.3%
		市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣8,900元至 人民幣72,000元	人民幣8,900元至 人民幣73,000元
位於中國內地之工業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金 (每月每平方米)	人民幣16元至 人民幣27元	人民幣16元至 人民幣25元
			資本化比率	5.5%至9.0%	6.0%至9.0%
位於中國內地之住宅物業	第三級	市場比較法	當時市場售價 (每平方米)	人民幣9,400元至 人民幣55,000元	人民幣8,900元至 人民幣48,000元



簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業（續）

公平值等級（續）

於截至二零二零年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無任何公平值計量轉移，第三級亦無任何轉入或轉出（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

根據收益資本化法，通行市場租金單獨出現重大增加（減少）將會導致投資物業公平值大幅增加（減少）。資本化比率單獨出現重大增加（減少）將會導致投資物業公平值大幅減少（增加）。

根據市場比較法，通行市場售價單獨出現重大增加（減少）將會導致投資物業公平值大幅增加（減少）。

各分類至公平值等級中第三級之資產類別之公平值計量對賬如下：

	位於香港 之酒店 (未經審核) 千港元	位於香港之 服務式住宅 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之住宅物業 (未經審核) 千港元	位於香港 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之商業物業 (未經審核) 千港元	位於中國內地 之工業物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二零年一月一日 之賬面值	313,000	183,000	49,669	174,600	88,907	42,163	851,339
添置	-	-	6	-	3,512	-	3,518
公平值收益／(虧損)淨額	(18,600)	(34,000)	6,119	(5,500)	(1,442)	(1,301)	(54,724)
轉撥自購買物業、廠房及 設備和投資物業之按金	-	-	547	-	390	-	937
匯兌調整	-	-	(623)	-	(1,757)	(766)	(3,146)
	<u>294,400</u>	<u>149,000</u>	<u>55,718</u>	<u>169,100</u>	<u>89,610</u>	<u>40,096</u>	<u>797,924</u>
於二零二零年六月三十日 之賬面值	294,400	149,000	55,718	169,100	89,610	40,096	797,924



簡明綜合財務報表附註

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。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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	185,243	205,306
超過三個月但於六個月內	38,377	74,475
超過六個月	97,580	38,668
	321,200	318,449

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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	141,865	154,800
超過三個月但於六個月內	9,786	11,251
超過六個月	225	236
	151,876	166,287

本集團於二零二零年六月三十日之應付貿易賬款及票據包括應付本集團一間聯營公司之款項9,253,000港元(二零一九年十二月三十一日：12,575,000港元)，有關款項一般於兩個月內結付，並須按參考規模及地位相若之本集團供應商提供者相若之信貸條款償還。

應付貿易賬款為無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二零年六月三十日，總賬面值為5,557,000港元(二零一九年十二月三十一日：8,087,000港元)之應付票據乃以1,667,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,426,000港元)之定期存款作抵押。



簡明綜合財務報表附註

13. 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。除非經股東大會決議案或由董事會終止，否則二零一二年計劃將繼續自二零一二年六月二十八日起十年內有效，其後不會再發行購股權，惟二零一二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二零一二年四月三十日之通函。

二零一二年計劃將於二零二二年六月二十七日到期。截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，並無根據二零一二年計劃授出任何購股權。

14. 資本承擔

於報告期結算日本集團有下列資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
購入土地使用權*	—	1,742
建設及購入物業、廠房及設備項目	12,004	6,316
	12,004	8,058

* 於二零零八年一月二十一日，本公司間接擁有的一間附屬公司與中國廣東新豐政府訂立協議，以人民幣8,220,000元之代價購買位於新豐的一幅土地，而於二零一九年十二月三十一日本公司間接擁有的該附屬公司已支付當中的人民幣6,658,000元。該協議已於截至二零二零年六月三十日止六個月內終止，詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註3。

15. 關連方交易

(a) 除未經審核簡明綜合中期財務報表其他地方所詳載的交易及結餘外，本集團於本期間與聯營公司廣州太平洋馬口鐵有限公司進行如下交易：

	附註	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
採購鋼鐵產品	(i)	9,024
借調服務收入	(ii)	233

(i) 採購是根據市價及該聯營公司向主要客戶提供之類似條件進行。

(ii) 借調服務收入是來自向該聯營公司提供的借調服務並按互相協定之條款收取。

簡明綜合財務報表附註

15. 關連方交易（續）

(b) 與關連方的未償還結餘

- (i) 於二零二零年六月三十日，計入本集團流動負債之應付一間聯營公司款項為2,800,000港元（二零一九年十二月三十一日：2,800,000港元），乃無抵押、免息及須於發出不少於30天事先書面通知時償還。
- (ii) 於二零二零年六月三十日，計入本集團預付款項、按金及其他應收賬款之應收一間聯營公司款項為870,000港元（二零一九年十二月三十一日：無），乃關於應收股息。
- (iii) 於報告期結算日本集團與聯營公司之貿易結餘詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註12。

(c) 本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	4,621	5,426
退休後福利	193	193
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	4,814	5,619

16. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具（賬面值與公平值合理相若之金融工具除外）之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
金融資產				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	49,331	49,331	49,331	49,331

管理層已評估，現金及現金等值項目、已抵押存款、應收貿易賬款及票據、計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產、應付貿易賬款及票據、計入其他應付賬款及應計費用以及已收按金之金融負債、計息銀行借貸，以及應付一間聯營公司款項之公平值與其各自之賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

本集團之財務部門（其直接向高級管理層匯報）負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，財務部門分析金融工具之價值變動並釐定估值所應用之主要輸入數據。董事會之審核委員會定期審閱金融工具之公平值計量之結果，以作中期及年度財務申報。



簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

金融資產及負債之公平值按自願雙方(非強迫或清盤銷售)之間的當前交易中進行交換的工具的金額入賬。已採用下列方法及假設估計公平值：

非上市會所會籍債券之公平值是基於市場報價。

其他指定為透過其他全面收益反映公平值之非上市股本投資之公平值已採用基於市場之估值技術估計，有關技術所建基之假設並無可觀察市場價格或費率支持。此等非上市股本投資之公平值已使用市場比較法及／或市場報價以及適用估值技術釐定，有關技術要求本公司董事根據行業、規模、槓桿及策略釐定可比較之上市公司(同業)，並計算所識別之每間可比較公司之適當價格倍數，例如企業價值相比除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利(「EV/EBITDA」)倍數以及價格對盈利倍數(「市盈率」)。倍數是通過將可比較公司之企業價值除以盈利計量計算。交易倍數繼而就可比較公司之間在流動性及規模之差異(基於公司特定之事實和情況)等考慮因素而折讓。經折讓之倍數適用於非上市股本投資之相應盈利計量，從而計量公平值。本公司董事相信，估值技術產生之估計公平值(記入簡明綜合財務狀況表)以及公平值之相關變動(記入其他全面收益)為合理，且有關公平值是報告期結算日之最合適價值。

下表為指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資的估值之重大不可觀察輸入數據之概要：

金融工具	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值之關係
非上市股本投資	市場比較法	缺乏市場流通性折現	折現越高，公平值越低



簡明綜合財務報表附註

16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量的資產：

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核) 千港元
	活躍市場之 報價 (第一級) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (未經審核) 千港元	
於二零二零年六月三十日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	49,031	49,331
	活躍市場之 報價 (第一級) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零一九年十二月三十一日				
指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	49,031	49,331

第三級公平值計量於期內之變動如下：

	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資：		
於一月一日	49,031	91,410
於其他全面收益確認之虧損總額	-	(625)
匯兌調整	-	(94)
於六月三十日	49,031	90,691

按公平值計量之負債：

本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，且金融資產及金融負債並無公平值計量轉入或轉出第三級(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

17. 中期財務報表之批准

該等未經審核簡明綜合中期財務報表已於二零二零年八月二十七日獲董事會批准及授權刊發。



管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零二零年六月三十日止六個月（「二零二零年六個月期間」），本集團從事物業投資業務、透過中漆集團有限公司（「中漆」為於聯交所上市之公司（股份代號：1932），中漆連同其附屬公司統稱「中漆集團」）從事油漆及塗料業務，以及鋼鐵產品貿易業務。本集團亦持有若干股本投資作投資用途。有關油漆及塗料業務之詳細資料亦載於中漆二零二零年六個月期間之中期報告，而下文亦載列有關油漆及塗料業務之資料以便參考。

本集團於二零二零年六個月期間錄得母公司股東（「股東」）應佔虧損63,450,000港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月（「二零一九年六個月期間」）則錄得股東應佔溢利為440,060,000港元。於二零二零年六個月期間錄得虧損主要是由於(i)沒有於二零一九年六個月期間錄得之出售附屬公司之490,410,000港元收益；以及(ii)於截至二零二零年六月三十日，本集團於香港及中國內地之投資物業的公平值虧損為54,720,000港元。

本集團於二零二零年六個月期間錄得收入293,900,000港元，較二零一九年六個月期間之365,200,000港元減少19.5%。本集團的收入減少，主要由於中漆集團之油漆及塗料業務之收入減少以及鋼鐵產品貿易業務之表現疲弱所致。本集團於二零二零年六個月期間之毛利為95,090,000港元，較二零一九年六個月期間之毛利90,360,000港元增加5.2%。毛利增加主要由於二零二零年六個月期間內物業投資業務產生之租金收入增加所致。

油漆及塗料業務之收入佔本集團於二零二零年六個月期間之收入的90.9%，而於二零一九年六個月期間則佔83.8%。

油漆及塗料業務

一般行業背景

在中國內地，最近的經濟指標顯示中國之國內經濟可能開始從2019冠狀病毒病疫情（「2019冠狀病毒病」）引起的全球封鎖及商業活動放緩中復甦。於二零二零年七月十六日，中國國家統計局（「國家統計局」）公佈二零二零年上半年中國之經濟表現，與二零一九年同期相比，中國於二零二零年第一季度國內生產總值（「國內生產總值」）錄得6.8%之下跌，而二零二零年第二季度國內生產總值增長3.2%。整體而言，與二零一九年上半年增長6.3%相比，二零二零年上半年中國之國內生產總值收縮1.6%。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

油漆及塗料業務(續)

一般行業背景(續)

二零二零年上半年，儘管中國內地之製造業(被視為屬於第二產業)對油漆及塗料產品之需求減少，其中包括裝飾油漆及塗料產品之零售業務以及傢具油漆及塗料產品之銷售，但由於房地產行業之持續增長，中國內地對油漆及塗料產品之需求上升。二零二零年上半年在建工程之累計施工面積增加2.6%，而二零一九年上半年之增長為8.8%。另一方面，二零二零年上半年累計竣工面積之規模減少10.5%，而二零一九年上半年則減少12.7%。此等因素令二零二零年上半年建築及裝飾油漆及塗料產品之零售銷售減少21.5%，而二零一九年上半年則減少22.2%；用於傢具商品(包括傢具製造用)之油漆及塗料產品之零售銷售於二零二零年上半年減少26.6%，而二零一九年上半年則減少14.9%。2019冠狀病毒病令經濟下滑，油漆及塗料行業除了受此衝擊之外，亦受到二零二零年上半年房地產開發行業竣工單位數目下跌造成之不利影響。中國內地部份增強傳統銷售渠道(如批發商或零售分銷商)之油漆及塗料製造商受到不利影響。跟隨市場之客戶需求變化，於二零二零年上半年，中漆集團來自物業及基建項目之建築及翻新工程承建商之收入貢獻與二零一九年上半年相比處於相若水平，來自工業製造商之收入顯著減少29.7%，而來自批發分銷商及零售分銷商之收入則減少9.8%。

油漆及塗料行業屬於中國內地的第二產業，二零二零年第一季度第二產業的國內生產總值整體下跌10.0%，而二零一九年第一季度之國內生產總值則增長6.8%。製造業在二零二零年第二季度穩步復甦，並錄得1.8%之增長，而二零一九年第二季度則增長5.8%。整體而言，二零二零年上半年中國內地製造業收縮4.1%，而二零一九年上半年則增長6.2%。此外，根據塗料、油墨、顏料及類似產品之中國製造業生產者價格指數，二零二零年上半年此等產品之價格競爭激烈，下跌幅度介乎0.2%至3.1%。由於中國政府針對2019冠狀病毒病迅速推出刺激經濟措施、紓困計劃及迅速應對，製造業之表現於二零二零年第二季度已經改善。

分類業績

中漆集團於二零二零年六個月期間之收入減少12.6%至267,220,000港元，而二零一九年六個月期間則為305,880,000港元。中漆集團於二零二零年六個月期間之毛利較二零一九年六個月期間略減0.3%至79,250,000港元。於二零二零年六個月期間之分類虧損為17,090,000港元，而二零一九年六個月期間則為43,670,000港元。中漆集團於二零二零年六個月期間錄得虧損，主要是因為以下因素所致：



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

油漆及塗料業務 (續)

收入因2019冠狀病毒病而減少

經濟環境充滿挑戰，對中漆集團之業績帶來不利影響。於二零二零年六個月期間，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之銷售收入分別減少19.5%、4.4%及15.9%。銷售收入於二零二零年六個月期間下跌，主要是由於2019冠狀病毒病在中國內地及香港造成之不利影響所致。根據國家統計局之數據，相比二零一九年上半年，中國內地製造業之銷售於二零二零年上半年減少4.1%，而建築及裝飾油漆及塗料產品之零售銷售於二零二零年上半年則減少21.5%。儘管受到2019冠狀病毒病的不利影響，中漆集團油漆及塗料產品之銷售與整體營商環境相符。

對工業製造商以及批發分銷商及零售分銷商的銷售下跌

中漆集團的客戶包括物業及基建項目的建築及裝修工程承建商、工業製造商以及批發分銷商及零售分銷商，二零二零年六個月期間分別佔38.5%、23.5%及38.0%，而二零一九年六個月期間則分別佔34.0%、29.2%及36.8%。截至二零二零年六個月期間，中漆集團來自該等客戶的收入分別減少1.1%、29.7%及9.8%。

對工業製造商的銷售顯著下降，是由於中國內地禁止農曆新年假期過後隨即復工，令工業製造業商在二零二零年第一季度暫時停工或縮減營運規模所致。此外，中美關係持續緊張，亦影響中國內地工業製造商之出口銷售。再者，批發分銷商及零售分銷商之銷售下降，主要是由於中國內地經濟放緩，令到潛在最終用戶減少油漆及塗料產品方面之支出。

建築及裝修工程承建商方面，截至二零二零年六個月期間，中漆集團的收入與二零一九年同期比較持平。截至二零二零年六個月期間，中漆集團繼續擴大對物業開發商及建築工程承建商之銷售並成功提升此等客戶帶來之收入所佔比例。

油漆及塗料產品之需求亦受旺淡季因素影響，而旺淡季因素則影響製造及建築業之營運。

毛利率改善而毛利略減

中漆集團二零二零年六個月期間之毛利率由26.0%上升14.2%至29.7%。毛利率增加主要是由於產品組合變動及原材料價格下跌所致。

儘管中漆集團的毛利率改善，惟因二零二零年六個月期間內中漆集團之收入下跌，中漆集團二零二零年六個月期間之毛利較二零一九年六個月期間略減0.3%至79,250,000港元。

銷售及分銷開支以及行政開支減少

中漆集團於二零二零年六個月期間之銷售及分銷開支以及行政開支較二零一九年六個月期間分別減少33.5%及4.2%。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

油漆及塗料業務 (續)

其他收入及其他開支

中漆集團於二零二零年六個月期間收到就購置物業、廠房及設備已付按金之收益為9,350,000港元，乃作為其他收入及收益入賬。

於二零二零年六個月期間，中漆集團計提物業、廠房及設備項目之減值撥備5,010,000港元以及應收貿易賬款減值的額外撥備4,520,000港元。

物業投資業務

於二零二零年六月三十日，本集團持有之投資物業組合包括15項物業，總樓面面積（「總樓面面積」）達265,615平方呎（「平方呎」），於二零一九年十二月三十一日則為264,180平方呎，包括在香港及中國內地之住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業物業，以賺取穩定經常性收入及現金流作長線投資用途。於二零二零年六個月期間，總樓面面積增加是因為於二零二零年四月收購位於中國內地之投資物業所致。於二零二零年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值為797,920,000港元，較二零一九年十二月三十一日之851,340,000港元減少6.3%。投資物業之市值減少主要是因為錄得投資物業公平值虧損所致。

於二零二零年六個月期間，物業投資業務之收入為15,440,000港元，而二零一九年六個月期間則為9,220,000港元。收入增加主要是由於在二零一九年收購投資物業後租金收入增加所致。

二零二零年六個月期間之平均出租率達95.6%。二零二零年六個月期間之分類虧損為39,300,000港元，而二零一九年六個月期間則錄得分類溢利489,750,000港元。分類業績由二零一九年六個月期間錄得溢利轉為於二零二零年六個月期間錄得虧損，主要是由於(i)沒有出售附屬公司之收益（二零一九年六個月期間：490,410,000港元）；以及(ii)於截至二零二零年六月三十日，本集團於香港及中國內地持有之投資物業的公平值虧損為54,720,000港元。二零二零年六個月期間之本集團投資物業的公平值虧損為54,720,000港元，而於二零一九年六個月期間則為公平值收益2,060,000港元。有關金額反映於回顧期間內香港及中國內地之住宅、商業、酒店、服務式住宅及工業物業市場之整體市況。

本集團將持續審視其投資物業組合並將繼續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／或中國內地之物業。



管理層討論及分析

業務回顧 (續)

物業投資業務 (續)

建議於香港元朗修建骨灰龕場之項目

根據城市規劃條例(「城規條例」)第17條向城市規劃委員會(「城規會」)提出建議在本集團現時位於香港元朗凹頭之土地(「上訴土地」)修建骨灰龕場之覆核申請已於二零一四年十二月被否決。本集團已於二零一五年二月根據城規條例第17B條向上訴委員團(城市規劃)(「上訴委員團」)提出上訴，並於二零一七年十一月獲准所尋求之規劃許可。

許可自裁決日期(即二零一七年十一月)起計四年有效，許可在屆滿日期後將告無效，除非許可獲更新或已開展獲得許可之發展項目。許可按上訴委員團的指示附有條件，重要條件摘錄如下：

1. 上訴土地之靈灰龕最高數目不得超過20,000個。
2. 提交載有分階段建議之實施計劃(每年之靈灰龕銷售不得超過3,000個龕位)，以配合完成交通改善措施，並在每個階段結束時提交交通檢討報告，而報告須為運輸署署長、警務處處長或城規會所滿意。
3. 除非運輸署署長、警務處處長或城規會滿意所實施之交通管理措施，否則本集團不得進入下一階段之靈灰龕銷售。
4. 在裁決日期起計六個月內向所有相關政府部門及受影響各方(包括但不限於運輸署、警務處、規劃署、博愛醫院、醫院管理局及城規會)提交相關之最新評估、報告、計劃或措施。
5. 將潘屋完整地原址保留，包括在潘屋前之風水池，有關安排須為康樂及文化事務署署長或城規會所滿意。
6. 上訴土地涉及丈量約份第115號地段內的不同私人地段，有關地段屬於根據集體政府租契或大埔新批地契持有之農業或建築物狀況，以及鄰近政府土地。本集團需要向地政總署申請換地。本集團已經在方案中包括換地以實行建議發展項目。地政總署將以業主之身份按其全權酌情權考慮有關申請，無法保證就建議發展項目進行換地(包括授出額外政府土地)將會獲批准。倘若獲批准換地，則其將受到地政總署按其全權酌情權可能施加之有關條款及條件所約束，包括(其中包括)支付地價及行政費用。

本集團已經委任相關專業人士，並已向相關政府機構要求及有關各方提交相關評估、報告、計劃或措施以收集意見。

本集團已五度向城規會申請延長時限，以就回覆相關政府機構及受影響各方之意見方面，遵守相關批准條件或提交相關評估、報告、計劃或措施。城規會同意將延期由原來之六個月延長至三十六個月至二零二零年十一月，並表示除非情況極為特殊，否則不會再批准延期。



管理層討論及分析

業務回顧(續)

物業投資業務(續)

建議於香港元朗修建骨灰龕場之項目(續)

於本報告日期，博愛醫院(相關方之一)反對修建骨灰龕場之建議，而其餘相關方(包括城規會、規劃署、運輸署、香港警務處及醫院管理局)均尚未就接納或反對修建骨灰龕場之建議表態。本集團已回應所有相關方之意見，以尋求彼等接納該建議。

收購位於中國上海市浦東新區之一項商業物業

於二零二零年四月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以人民幣3,600,000元之現金代價收購位於中國上海市浦東新區之一項商業物業。代價已經以本集團之內部財務資源撥付。該項商業物業已於二零二零年六月轉移予本集團並已繼而按當時之租金水平出租以賺取租金收入。

鋼鐵產品貿易業務

鋼鐵產品貿易業務於二零二零年六個月期間之收入為11,240,000港元，而二零一九年六個月期間則為50,110,000港元，顯著減少77.6%。減少主要是由於馬口鐵底片於二零二零年六個月期間之需求減少。

二零二零年六個月期間之毛利率保持穩定，約為3.5%。二零二零年六個月期間之期內分類虧損為1,670,000港元，而二零一九年六個月期間則為1,310,000港元。期內錄得分類虧損主要由於二零二零年六個月期間之應佔一間聯營公司虧損所致。

指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

本集團持有投資控股公司Profitable Industries Limited之12.5%股本權益，該公司之主要資產為中國廣東省四會一個墓園項目(「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運。其主要業務為發展、興建、管理及營運墓園。有關墓園提供之主要產品類型為戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。

根據莊士中國投資有限公司(股份代號：298)截至二零二零年三月三十一日止年度之年報內的披露，聚福寶華僑陵園屬於經營性墓園，約518畝之土地作為發展。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22,569幅墓地。而第四期及第五期已取得約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19,246幅墓地。

銷售方面，墓園不僅於中國內地銷售，其亦可向海外華人以及香港、澳門及台灣之居民發售。



管理層討論及分析

財務回顧

流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金一般來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二零年六月三十日之現金及現金等值項目為408,820,000港元，於二零一九年十二月三十一日則為465,370,000港元。於二零二零年六月三十日之銀行借貸為226,320,000港元，於二零一九年十二月三十一日則為216,440,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二零年六月三十日之銀行借貸總額為226,320,000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。本集團於二零二零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。

本集團於二零二零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14.7%，於二零一九年十二月三十一日則為13.1%。本集團於二零二零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1.87倍，於二零一九年十二月三十一日則為1.93倍。

二零二零年六個月期間之存貨周轉日數¹為56日，而二零一九年六個月期間為55日。二零二零年六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數²為199日，而二零一九年六個月期間為180日。應收貿易賬款及票據周轉日數增加，主要由於客戶在2019冠狀病毒病爆發期間押後結付所致。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二零年六月三十日之股東資金為1,537,050,000港元，於二零一九年十二月三十一日則為1,651,070,000港元。於二零二零年六月三十日之每股資產淨值為0.87港元，而於二零一九年十二月三十一日為0.94港元。於二零二零年六月三十日之每股股東資金為0.81港元，而於二零一九年十二月三十一日為0.87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

於二零二零年六月三十日，本公司為多間附屬公司取得一般銀行融資而向銀行發出之尚未解除擔保額為5,560,000港元，於二零一九年十二月三十一日則為9,190,000港元。

- 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182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182日計算。



管理層討論及分析

財務回顧(續)

資產抵押

於二零二零年六月三十日，賬面淨值合共331,220,000港元(二零一九年十二月三十一日：377,820,000港元)之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及現金存款以及附屬公司股份已作為銀行借貸、租賃負債及應付票據之抵押品。於二零二零年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額為222,730,000港元，於二零一九年十二月三十一日則為195,630,000港元，租賃負債為520,000港元，而於二零一九年十二月三十一日為730,000港元，以及應付票據為5,560,000港元，而於二零一九年十二月三十一日為8,090,000港元。

員工

於二零二零年六月三十日，本集團僱員共802名員工，而二零一九年六月三十日則為836名。二零二零年六個月期間之員工成本(不包括董事酬金)為65,840,000港元，二零一九年六個月期間則為76,050,000港元。本集團之員工薪酬及福利制度繼續具競爭力。

業務展望

展望未來，預計二零二零年下半年將更具挑戰及更難預測。地緣政局的不確定因素，以及2019冠狀病毒病造成的經濟及社會影響會持續。猶幸隨著2019冠狀病毒病在中國內地受控，中國內地經濟正踏上復甦之路。二零二零年下半年，中國內地的經營環境仍充滿挑戰和機遇。中國內地是中漆集團之主要市場。中漆集團之管理層相信，在可預見將來，對物業及基建項目之建築及裝修工程承建商之銷售將成為收入增長之主要來源之一。業務措施之基本因素，包括透過提高油漆及塗料產品之售價而提振業務表現、改善採購及買辦程序、優化產品組合及分銷渠道，以及整合中漆集團於中國內地之生產設施，應仍屬必要。

為保持競爭優勢，中漆集團將積極優化產業鏈，以實現油漆及塗料產品之產品及市場多元化。同時，為充分發揮現有業務根基，中漆集團計劃通過增加中漆集團之中山生產廠房之額外產能，全力把握瞄準華南市場並聚焦中國廣東省之龍頭城市(如深圳和中山)的「粵港澳大灣區計劃」帶來之機遇，進一步發展中漆集團在中國內地之業務。中漆集團將繼續理順生產流程及精簡人力資源，以提高生產效率。此外，為提高市場佔有率，拓展地域銷售及擴大中國內地客戶群，中漆集團將繼續探討以原設備製造商形式與選定的油漆及塗料製造商進行生產合作。中漆集團相信，此業務重點有利於業務發展，可將資源集中於中漆集團已建立重要業務版圖之目標市場。



管理層討論及分析

業務展望 (續)

在香港，2019冠狀病毒病爆發重創餐飲業及旅遊業等商業活動導致不少企業倒閉。預計失業率將上升。香港經濟應不大可能在短期內出現略為復甦的跡象。儘管宏觀經濟情況正在惡化，但本集團之管理層認為利率繼續下調對香港樓市起著支持作用。

本集團將不斷審視投資物業組合並購入合適投資物業，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途。

中國政府之目標是保持房地產業穩定發展。中國內地之國家政策依然嚴格，強調「房子是用來住的，不是用來炒的」。預計中國內地物業市場將繼續受政府推動供需平衡及加快建立長遠穩健發展機制的政策所影響。本集團對中國內地房地產市場之穩健發展保持審慎樂觀的看法。因此，本集團之管理層將繼續在充滿挑戰之經濟環境中物色更多物業投資項目。

持有之重大投資、重大收購及出售附屬公司，以及重大投資或資本資產之未來計劃

除上文披露者外，於二零二零年六個月期間內並無收購其他重大投資，亦無任何其他重大收購或出售附屬公司。董事會並未批准任何其他重大投資或添置資本資產之計劃。



其他資料

中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

買賣或贖回本公司股份

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，按本公司遵照證券及期貨條例（「證券期貨條例」）第352條置存之登記冊所載，本公司董事於本公司股份及相關股份的權益如下：

姓名	身份	股份數目					佔已發行 股份總數 之百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總額	
徐浩銓	受控制法團權益	-	-	505,947,620 (附註)	-	505,947,620	26.57%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：該505,947,620股股份由Prime Surplus Limited實益擁有。徐浩銓先生為Prime Surplus Limited之唯一董事兼股東。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無持有根據證券期貨條例第十五部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所，或已登記於本公司遵照證券期貨條例第352條須置存之登記冊內之本公司或其任何相聯法團（定義見證券期貨條例第十五部）之股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。於回顧期間，本公司各董事及主要行政人員概無擁有或獲授任何可認購本公司及其相聯法團（定義見證券期貨條例第十五部）證券之權利，亦無行使任何該等權利。

購股權

本公司於二零一二年六月二十八日採納現行購股權計劃（「該計劃」）。自該計劃採納日期起至截至二零二零年六月三十日止期間，並無根據該計劃授出購股權。



其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，按本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊及公開資料所載，下列人士（本公司董事除外）於本公司股份及相關股份中持有權益：

名稱	附註	身份	股份數目	相關股份數目 (非上市及 實物結算之 股本衍生 工具)	佔已發行 股份總數 之百分比
10%或以上已發行股份總數					
Prime Surplus Limited	1	實益擁有人	505,947,620	—	26.57%
何美寶	2	配偶權益	505,947,620	—	26.57%
Chinaculture.com Limited	3	實益擁有人	370,266,867	—	19.45%
莊士中國投資有限公司	3	受控制法團權益	370,266,867	—	19.45%
Profit Stability Investments Limited	3	受控制法團權益	370,266,867	—	19.45%
莊士機構國際有限公司	3	受控制法團權益	370,266,867	—	19.45%
Evergain Holdings Limited	3	受控制法團權益	370,266,867	—	19.45%
莊紹綏	3	受控制法團權益	370,266,867	—	19.45%
莊賀碧諭	3	配偶權益	370,266,867	—	19.45%
10%以下已發行股份總數					
博騰國際投資貿易有限公司	4	實益擁有人	98,000,000	—	5.15%
Rapid Growth Ltd.	5	受託人	—	98,000,000	5.15%
Polygold Holdings Limited	5	受控制法團權益	—	98,000,000	5.15%
謝建明	5	受控制法團權益	—	98,000,000	5.15%



其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 該505,947,620股股份由Prime Surplus Limited實益擁有。該權益與上文「董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露徐浩銓先生之權益重疊。
- (2) 何美寶女士為徐浩銓先生之妻子，因其配偶擁有有關權益而根據證券期貨條例被視為擁有505,947,620股股份之權益。
- (3) 19.45%之股權是根據莊士機構國際有限公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報內之披露。股份數目是根據股權百分比及本公司於二零二零年六月三十日之已發行股份總數得出。本公司並無獲知會莊士機構國際有限公司持有之股份數目有任何增加。

所提及之370,266,867股股份與Chinaculture.com Limited實益擁有同批之370,266,867股股份有關。

Chinaculture.com Limited為莊士中國投資有限公司之全資附屬公司，而莊士中國投資有限公司為Profit Stability Investments Limited擁有60.71%權益之附屬公司。莊士機構國際有限公司持有Profit Stability Investments Limited之100%股本權益。Evergain Holdings Limited擁有莊士機構國際有限公司已發行股本之50.07%權益。莊紹綏先生擁有Evergain Holdings Limited已發行股本之100%權益。莊賀碧諭女士為莊紹綏先生之妻子。

莊士中國投資有限公司、Profit Stability Investments Limited、莊士機構國際有限公司、Evergain Holdings Limited、莊紹綏先生及莊賀碧諭女士根據證券期貨條例均被視為擁有Chinaculture.com Limited所擁有之370,266,867股股份之權益。

- (4) 該等股份由博騰國際投資貿易有限公司實益擁有。根據Rapid Growth Ltd.所授出之一項期權，博騰國際投資貿易有限公司有權於期權期限內隨時行使權利將全部或部份該等股份售予Rapid Growth Ltd.。
- (5) 所提及之98,000,000股本公司相關股份之權益與Rapid Growth Ltd.根據Rapid Growth Ltd.向博騰國際投資貿易有限公司授出之期權而擁有同批之98,000,000股本公司相關股份(上文附註(4)所披露)有關。

Rapid Growth Ltd.為Polygold Holdings Limited之全資附屬公司，而Polygold Holdings Limited則由謝建明先生全資擁有。

Polygold Holdings Limited及謝建明先生根據證券期貨條例均被視為擁有被視為由Rapid Growth Ltd.所擁有之98,000,000股本公司之相關股份之權益。

除上文所披露者外，概無任何人士(本公司董事除外)向本公司申報其於二零二零年六月三十日持有根據證券期貨條例第十五部須向本公司披露或已登記於本公司遵照證券期貨條例第336條置存之登記冊內之本公司股份或相關股份的權益或淡倉。



其他資料

企業管治

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之守則條文，惟本公司非執行董事及本公司獨立非執行董事之委任並無指定任期除外。根據本公司之公司細則，彼等須遵守至少每三年輪值告退一次之規定。董事會認為此項規定同樣能達到指定任期之所擬達成之目標。

董事資料之變更

並無須根據上市規則第13.51B(1)條披露之本公司董事資料之變更。

董事進行證券交易之守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，本公司所有董事確認於截至二零二零年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

有關衍生訴訟之最新資料

於本報告日期，Chinaculture.com Limited對本公司若干董事及本公司展開的衍生訴訟仍在進行。本公司於該衍生訴訟中被列為名義被告人。

代表董事會
北海集團有限公司
主席
林定波

香港，二零二零年八月二十七日

