

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**CNT GROUP LIMITED**

**北海集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

**二零二五年中期業績公佈**

| 財務摘要                 | 截至六月三十日止六個月                          |                                       | 變動<br>% |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------|
|                      | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元               | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元                |         |
| <b>業績</b>            |                                      |                                       |         |
| 收入                   | <b>119,045</b>                       | 161,111                               | -26.1   |
| 毛利                   | <b>50,191</b>                        | 66,334                                | -24.3   |
| 毛利率                  | <b>42.2%</b>                         | 41.2%                                 | 2.4     |
| 期內虧損                 | <b>(43,876)</b>                      | (16,868)                              | 160.1   |
| 應佔虧損：                |                                      |                                       |         |
| 本公司股東                | <b>(36,551)</b>                      | (13,462)                              | 171.5   |
| 非控股權益                | <b>(7,325)</b>                       | (3,406)                               | 115.1   |
| 每股虧損(港仙)             |                                      |                                       |         |
| 基本及攤薄                | <b>(1.92)</b>                        | (0.71)                                | 171.5   |
| <b>財務狀況</b>          |                                      |                                       |         |
|                      | 於<br>二零二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 於<br>二零二四年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>千港元 | 變動<br>% |
| 現金及現金等值項目<br>以及已抵押存款 | <b>329,228</b>                       | 308,948                               | 6.6     |
| 銀行借貸                 | <b>175,216</b>                       | 137,618                               | 27.3    |
| 負債資本比率               | <b>14.6%</b>                         | 11.3%                                 | 29.2    |
| 每股資產淨值(港元)           | <b>0.68</b>                          | 0.70                                  | -2.9    |
| 每股股東資金(港元)           | <b>0.63</b>                          | 0.64                                  | -1.6    |

## 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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二四年同期之比較數額。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

截至二零二五年六月三十日止六個月

|                                |    | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                                |    | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 收入                             | 3  | 119,045                | 161,111                |
| 銷售成本                           |    | <u>(68,854)</u>        | <u>(94,777)</u>        |
| 毛利                             |    | 50,191                 | 66,334                 |
| 其他收入及收益淨額                      | 3  | 4,881                  | 11,800                 |
| 銷售及分銷開支                        |    | (19,993)               | (28,873)               |
| 行政開支                           |    | (42,472)               | (46,046)               |
| 應收貿易賬款及票據之減值撥備<br>撥回/(撥備)淨額    |    | 933                    | (689)                  |
| 其他開支淨額                         |    | (5,416)                | (5,339)                |
| 投資物業之公平值虧損淨額                   | 10 | (30,751)               | (11,632)               |
| 融資費用                           | 4  | (2,722)                | (3,692)                |
| 應佔一間聯營公司溢利及虧損                  |    | <u>830</u>             | <u>1,021</u>           |
| 除稅前虧損                          | 5  | (44,519)               | (17,116)               |
| 所得稅抵免                          | 6  | <u>643</u>             | <u>248</u>             |
| 期內虧損                           |    | <u>(43,876)</u>        | <u>(16,868)</u>        |
| 應佔：                            |    |                        |                        |
| 母公司擁有人                         |    | (36,551)               | (13,462)               |
| 非控股權益                          |    | <u>(7,325)</u>         | <u>(3,406)</u>         |
|                                |    | <u>(43,876)</u>        | <u>(16,868)</u>        |
| 母公司普通股權益持有人<br>應佔每股虧損<br>基本及攤薄 | 7  | <u>(1.92)港仙</u>        | <u>(0.71)港仙</u>        |

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

|                | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|----------------|------------------------|------------------------|
|                | 二零二五年                  | 二零二四年                  |
|                | (未經審核)                 | (未經審核)                 |
|                | 千港元                    | 千港元                    |
| 期內虧損           | <u>(43,876)</u>        | <u>(16,868)</u>        |
| 其他全面收益／(虧損)    |                        |                        |
| 於其後期間可重新分類至損益之 |                        |                        |
| 其他全面收益／(虧損)：   |                        |                        |
| 換算海外業務之匯兌差額    | <u>21,467</u>          | <u>(18,082)</u>        |
| 期內其他全面收益／(虧損)  | <u>21,467</u>          | <u>(18,082)</u>        |
| 期內全面虧損總額       | <u><u>(22,409)</u></u> | <u><u>(34,950)</u></u> |
| 應佔：            |                        |                        |
| 母公司擁有人         | (18,919)               | (28,176)               |
| 非控股權益          | <u>(3,490)</u>         | <u>(6,774)</u>         |
|                | <u><u>(22,409)</u></u> | <u><u>(34,950)</u></u> |

## 簡明綜合財務狀況表

二零二五年六月三十日

|                           |    | 二零二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---------------------------|----|---------------------------------|--------------------------------------|
|                           | 附註 |                                 |                                      |
| <b>非流動資產</b>              |    |                                 |                                      |
| 物業、廠房及設備                  | 9  | 371,253                         | 376,058                              |
| 投資物業                      | 10 | 709,566                         | 725,819                              |
| 發展中物業                     |    | 28,000                          | 28,000                               |
| 使用權資產                     |    | 45,452                          | 45,275                               |
| 於一間聯營公司之權益                |    | 3,132                           | 2,302                                |
| 指定為透過其他全面收益反映公平值之<br>股本投資 |    | 29,457                          | 29,457                               |
| 購買物業、廠房及設備之按金             |    | 4,095                           | 3,971                                |
| 按金及預付款項                   |    | 1,167                           | 796                                  |
| 遞延稅項資產                    |    | 16,519                          | 18,974                               |
|                           |    | <u>1,208,641</u>                | <u>1,230,652</u>                     |
| <b>非流動資產總值</b>            |    |                                 |                                      |
|                           |    | <u>1,208,641</u>                | <u>1,230,652</u>                     |
| <b>流動資產</b>               |    |                                 |                                      |
| 存貨                        |    | 20,342                          | 18,664                               |
| 應收貿易賬款及票據                 | 11 | 78,275                          | 105,509                              |
| 預付款項、按金及其他應收賬款            |    | 55,991                          | 53,611                               |
| 已抵押存款                     |    | 17,509                          | 22,207                               |
| 現金及現金等值項目                 |    | 311,719                         | 286,741                              |
|                           |    | <u>483,836</u>                  | <u>486,732</u>                       |
| <b>流動資產總值</b>             |    |                                 |                                      |
|                           |    | <u>483,836</u>                  | <u>486,732</u>                       |
| <b>流動負債</b>               |    |                                 |                                      |
| 應付貿易賬款及票據                 | 12 | 96,124                          | 125,437                              |
| 其他應付賬款及應計費用               |    | 45,000                          | 50,897                               |
| 應付一間聯營公司款項                |    | 2,800                           | 2,800                                |
| 計息銀行借貸                    |    | 126,745                         | 137,618                              |
| 租賃負債                      |    | 3,800                           | 3,511                                |
| 應付稅項                      |    | 11,817                          | 12,208                               |
|                           |    | <u>286,286</u>                  | <u>332,471</u>                       |
| <b>流動負債總值</b>             |    |                                 |                                      |
|                           |    | <u>286,286</u>                  | <u>332,471</u>                       |
| <b>流動資產淨值</b>             |    |                                 |                                      |
|                           |    | <u>197,550</u>                  | <u>154,261</u>                       |
| <b>總資產減流動負債</b>           |    |                                 |                                      |
|                           |    | <u>1,406,191</u>                | <u>1,384,913</u>                     |

|                   | 二零二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>非流動負債</b>      |                                 |                                      |
| 租賃負債              | 2,763                           | 2,889                                |
| 計息銀行借貸            | 48,471                          | –                                    |
| 遞延稅項負債            | 49,302                          | 51,477                               |
| 遞延收入              | –                               | 52                                   |
| 已收按金              | 4,448                           | 6,900                                |
|                   | <u>104,984</u>                  | <u>61,318</u>                        |
| <b>非流動負債總值</b>    | <b>104,984</b>                  | <b>61,318</b>                        |
| <b>資產淨值</b>       | <b>1,301,207</b>                | <b>1,323,595</b>                     |
| <b>權益</b>         |                                 |                                      |
| <b>母公司擁有人應佔權益</b> |                                 |                                      |
| 已發行股本             | 190,369                         | 190,369                              |
| 儲備                | 1,010,273                       | 1,029,192                            |
|                   | <u>1,200,642</u>                | <u>1,219,561</u>                     |
| <b>非控股權益</b>      | <b>100,565</b>                  | <b>104,034</b>                       |
|                   | <u>1,301,207</u>                | <u>1,323,595</u>                     |
| <b>權益總額</b>       | <b>1,301,207</b>                | <b>1,323,595</b>                     |

## 簡明綜合財務報表附註

### 1.1 編製基準

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證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

### 1.2 會計政策及披露之變動

除採納於本期間之財務報表首次生效之以下經修訂香港財務報告會計準則外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二四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。

香港會計準則第21號之修訂

*缺乏可兌換性*

該經修訂香港財務報告會計準則之性質及影響敘述如下：

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣可否兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性之情況下，實體應如何估計計量日期之即期匯率。該等修訂規定披露資料，使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。由於本集團與集團實體交易之貨幣及集團實體換算為本集團呈列貨幣之功能貨幣均可兌換，故該等修訂對中期簡明綜合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) 製漆產品分類包括透過中漆集團有限公司（「中漆」，連同其附屬公司統稱「中漆集團」）製造和銷售油漆及塗料產品；
- (b) 物業投資分類包括：
  - (i) 投資於具租金收入潛力之住宅物業、商業物業及工業物業；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。

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。

| 截至二零二五年六月三十日止六個月 | 製漆產品<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 酒店業務<br>(未經審核)<br>千港元 | 其他<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元    |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| 分類收入             |                       |                       |                       |                     |                        |
| 向外界客戶之銷售         | 96,893                | 16,806                | 5,346                 | -                   | 119,045                |
| 分類間之銷售           | -                     | 1,238                 | 2                     | -                   | 1,240                  |
| 其他收入及收益淨額        | 1,848                 | 79                    | -                     | 98                  | 2,025                  |
| 分類間之其他收入及收益淨額    | -                     | 273                   | -                     | 3,628               | 3,901                  |
|                  | <u>98,741</u>         | <u>18,396</u>         | <u>5,348</u>          | <u>3,726</u>        | <u>126,211</u>         |
| 對賬：              |                       |                       |                       |                     |                        |
| 分類間之銷售對銷         |                       |                       |                       |                     | (1,240)                |
| 分類間之其他收入及收益淨額對銷  |                       |                       |                       |                     | <u>(3,901)</u>         |
| 總額               |                       |                       |                       |                     | <u><u>121,070</u></u>  |
| 分類業績             | (21,578)              | (16,174)              | 214                   | 3,396               | (34,142)               |
| 對賬：              |                       |                       |                       |                     |                        |
| 分類間之業績對銷         |                       |                       |                       |                     | (3,628)                |
| 利息收入             |                       |                       |                       |                     | 2,856                  |
| 融資費用             |                       |                       |                       |                     | (2,722)                |
| 企業及其他未分配開支       |                       |                       |                       |                     | <u>(6,883)</u>         |
| 除稅前虧損            |                       |                       |                       |                     | <u><u>(44,519)</u></u> |

| 截至二零二四年六月三十日止六個月 | 製漆產品<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 酒店業務<br>(未經審核)<br>千港元 | 其他<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元    |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| <b>分類收入</b>      |                       |                       |                       |                     |                        |
| 向外界客戶之銷售         | 137,044               | 18,863                | 5,204                 | –                   | 161,111                |
| 分類間之銷售           | –                     | 1,299                 | –                     | –                   | 1,299                  |
| 其他收入及收益淨額        | 2,106                 | 304                   | –                     | 6,142               | 8,552                  |
|                  | <u>139,150</u>        | <u>20,466</u>         | <u>5,204</u>          | <u>6,142</u>        | <u>170,962</u>         |
| <b>對賬：</b>       |                       |                       |                       |                     |                        |
| 分類間之銷售對銷         |                       |                       |                       |                     | <u>(1,299)</u>         |
| <b>總額</b>        |                       |                       |                       |                     | <u><u>169,663</u></u>  |
| <b>分類業績</b>      | (19,296)              | 5,084                 | 123                   | 9,354               | (4,735)                |
| <b>對賬：</b>       |                       |                       |                       |                     |                        |
| 分類間之業績對銷         |                       |                       |                       |                     | (3,135)                |
| 利息收入             |                       |                       |                       |                     | 3,248                  |
| 融資費用             |                       |                       |                       |                     | (3,692)                |
| 企業及其他未分配開支       |                       |                       |                       |                     | <u>(8,802)</u>         |
| <b>除稅前虧損</b>     |                       |                       |                       |                     | <u><u>(17,116)</u></u> |

|                          |                       |                       |                       |                     |                             |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| 於二零二五年六月三十日              | 製漆產品<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 酒店業務<br>(未經審核)<br>千港元 | 其他<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元         |
| 分類資產                     | 408,654               | 816,449               | 262,071               | 33,239              | 1,520,413                   |
| 對賬：                      |                       |                       |                       |                     |                             |
| 企業及其他未分配資產<br>公司間之應收賬款對銷 |                       |                       |                       |                     | 206,532<br><u>(34,468)</u>  |
| 資產總值                     |                       |                       |                       |                     | <u>1,692,477</u>            |
| 分類負債                     | 308,967               | 105,829               | 5,700                 | 2,339               | 422,835                     |
| 對賬：                      |                       |                       |                       |                     |                             |
| 企業及其他未分配負債<br>公司間之應付賬款對銷 |                       |                       |                       |                     | 2,903<br><u>(34,468)</u>    |
| 負債總值                     |                       |                       |                       |                     | <u>391,270</u>              |
| 於二零二四年十二月三十一日            | 製漆產品<br>(經審核)<br>千港元  | 物業投資<br>(經審核)<br>千港元  | 酒店業務<br>(經審核)<br>千港元  | 其他<br>(經審核)<br>千港元  | 總計<br>(經審核)<br>千港元          |
| 分類資產                     | 482,223               | 830,372               | 263,212               | 33,086              | 1,608,893                   |
| 對賬：                      |                       |                       |                       |                     |                             |
| 企業及其他未分配資產<br>公司間之應收賬款對銷 |                       |                       |                       |                     | 216,925<br><u>(108,434)</u> |
| 資產總值                     |                       |                       |                       |                     | <u>1,717,384</u>            |
| 分類負債                     | 381,312               | 106,424               | 7,031                 | 2,778               | 497,545                     |
| 對賬：                      |                       |                       |                       |                     |                             |
| 企業及其他未分配負債<br>公司間之應付賬款對銷 |                       |                       |                       |                     | 4,678<br><u>(108,434)</u>   |
| 負債總值                     |                       |                       |                       |                     | <u>393,789</u>              |

| 截至二零二五年六月三十日止六個月         | 製漆產品<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 酒店業務<br>(未經審核)<br>千港元 | 其他<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>其他分類資料</b>            |                       |                       |                       |                     |                     |
| 物業、廠房及設備折舊<br>企業及其他未分配折舊 | 5,876                 | 896                   | 1,027                 | -                   | 7,799<br>7          |
|                          |                       |                       |                       |                     | 7,806               |
| 使用權資產折舊<br>企業及其他未分配折舊    | 2,314                 | 757                   | -                     | -                   | 3,071<br>4          |
|                          |                       |                       |                       |                     | 3,075               |
| 資本支出*                    | 284                   | -                     | -                     | -                   | 284*                |
| 投資物業之公平值虧損               | -                     | 30,751                | -                     | -                   | 30,751              |
| 租賃修訂之收益                  | (133)                 | -                     | -                     | -                   | (133)               |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益淨額        | (33)                  | -                     | -                     | -                   | (33)                |
| 應收貿易賬款及票據之減值撥備<br>撥回淨額   | (928)                 | -                     | -                     | (5)                 | (933)               |
| 將存貨撥回至可變現淨值淨額            | (269)                 | -                     | -                     | -                   | (269)               |
| 撤銷物業、廠房及設備項目             | 2                     | -                     | -                     | -                   | 2                   |

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

| 截至二零二四年六月三十日止六個月          | 製漆產品<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 酒店業務<br>(未經審核)<br>千港元 | 其他<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>其他分類資料</b>             |                       |                       |                       |                     |                     |
| 物業、廠房及設備折舊<br>企業及其他未分配折舊  | 7,533                 | 1,080                 | 924                   | 1                   | 9,538<br>6<br>9,544 |
| 使用權資產折舊<br>企業及其他未分配折舊     | 2,294                 | 757                   | -                     | -                   | 3,051<br>6<br>3,057 |
| 資本支出*<br>企業及其他未分配資本支出     | 42                    | 1                     | -                     | -                   | 43<br>30<br>73*     |
| 投資物業之公平值虧損淨額              | -                     | 11,632                | -                     | -                   | 11,632              |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益淨額         | (47)                  | -                     | -                     | (3)                 | (50)                |
| 應收貿易賬款及票據之<br>減值撥備／(撥回)淨額 | 956                   | -                     | -                     | (267)               | 689                 |
| 將存貨撥備至可變現淨值淨額             | 291                   | -                     | -                     | -                   | 291                 |
| 撤銷物業、廠房及設備項目              | 2                     | -                     | -                     | -                   | 2                   |

\* 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

|      | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------|------------------------|------------------------|
|      | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 香港   | 19,271                 | 36,997                 |
| 中國內地 | 99,774                 | 124,114                |
|      | <u>119,045</u>         | <u>161,111</u>         |

以上收入資料以客戶所在地為基準。

### (b) 非流動資產

|      | 二零二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 香港   | 581,902                         | 591,903                              |
| 中國內地 | 580,763                         | 590,318                              |
|      | <u>1,162,665</u>                | <u>1,182,221</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

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，並無來自任何單一客戶之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：

|                 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-----------------|------------------------|------------------------|
|                 | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 客戶合約收入          |                        |                        |
| 銷售油漆產品          | 96,893                 | 137,044                |
| 酒店營運            | 5,346                  | 5,204                  |
| 其他來源之收入         |                        |                        |
| 投資物業經營租賃之租金收入總額 | 16,806                 | 18,863                 |
|                 | <u>119,045</u>         | <u>161,111</u>         |

客戶合約收入之經分拆之收入資料

| 截至二零二五年六月三十日止六個月 | 製漆產品<br>(未經審核)<br>千港元 | 酒店業務<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| <u>分類</u>        |                       |                       |                     |
| <u>產品或服務種類</u>   |                       |                       |                     |
| 銷售油漆產品           | 96,893                | –                     | 96,893              |
| 酒店營運             | –                     | 5,346                 | 5,346               |
| 總客戶合約收入          | <u>96,893</u>         | <u>5,346</u>          | <u>102,239</u>      |
| <u>地域市場</u>      |                       |                       |                     |
| 香港               | 10,314                | 5,346                 | 15,660              |
| 中國內地             | 86,579                | –                     | 86,579              |
| 總客戶合約收入          | <u>96,893</u>         | <u>5,346</u>          | <u>102,239</u>      |
| <u>收入確認之時間性</u>  |                       |                       |                     |
| 於某時點轉移之貨品        | 96,893                | –                     | 96,893              |
| 於一段時間履行之服務       | –                     | 5,346                 | 5,346               |
| 總客戶合約收入          | <u>96,893</u>         | <u>5,346</u>          | <u>102,239</u>      |
| 截至二零二四年六月三十日止六個月 | 製漆產品<br>(未經審核)<br>千港元 | 酒店業務<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
| <u>分類</u>        |                       |                       |                     |
| <u>產品或服務種類</u>   |                       |                       |                     |
| 銷售油漆產品           | 137,044               | –                     | 137,044             |
| 酒店營運             | –                     | 5,204                 | 5,204               |
| 總客戶合約收入          | <u>137,044</u>        | <u>5,204</u>          | <u>142,248</u>      |
| <u>地域市場</u>      |                       |                       |                     |
| 香港               | 27,727                | 5,204                 | 32,931              |
| 中國內地             | 109,317               | –                     | 109,317             |
| 總客戶合約收入          | <u>137,044</u>        | <u>5,204</u>          | <u>142,248</u>      |
| <u>收入確認之時間性</u>  |                       |                       |                     |
| 於某時點轉移之貨品        | 137,044               | –                     | 137,044             |
| 於一段時間履行之服務       | –                     | 5,204                 | 5,204               |
| 總客戶合約收入          | <u>137,044</u>        | <u>5,204</u>          | <u>142,248</u>      |

本集團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            |                        |
|-------------------|------------------------|------------------------|
|                   | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| <b>其他收入及收益淨額</b>  |                        |                        |
| 銀行利息收入            | 2,856                  | 3,248                  |
| 政府補助金*            | 40                     | 204                    |
| 政府補貼 <sup>^</sup> | 342                    | 408                    |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益淨額 | 33                     | 50                     |
| 租賃修訂之收益           | 133                    | –                      |
| 確認遞延收入            | 137                    | 139                    |
| 收回衍生訴訟之抗辯費用       | –                      | 6,412                  |
| 其他                | 1,340                  | 1,339                  |
|                   | <u>4,881</u>           | <u>11,800</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。

<sup>^</sup> 截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間，根據財政部和國家稅務總局第43號[2023]公告，中國稅務機關向中漆集團授予一項先進製造業稅額抵減政策，金額分別為342,000港元及408,000港元。概無有關此等政府補貼之尚未達成條件或或然事項。

#### 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            |                        |
|---------|------------------------|------------------------|
|         | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 銀行借貸之利息 | 2,558                  | 3,499                  |
| 租賃負債之利息 | 164                    | 193                    |
|         | <u>2,722</u>           | <u>3,692</u>           |

## 5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)：

|                                 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 已售存貨之成本                         | 68,854                 | 94,777                 |
| 物業、廠房及設備折舊                      | 7,806                  | 9,544                  |
| 使用權資產折舊                         | 3,075                  | 3,057                  |
| 以股權結算的購股權開支淨額                   | 21                     | 209                    |
| 投資物業公平值之虧損淨額                    | 30,751                 | 11,632                 |
| 匯兌差額淨額*                         | 385                    | 555                    |
| 出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*              | (33)                   | (50)                   |
| 租賃修訂之收益*                        | (133)                  | –                      |
| 應收貿易賬款及票據減值撥備／(撥回)淨額            | (933)                  | 689                    |
| 將存貨撥備／(撥回)至可變現淨值淨額 <sup>Ⓢ</sup> | (269)                  | 291                    |
| 員工解僱費用*                         | 1,128                  | 600                    |
| 撤銷物業、廠房及設備項目*                   | 2                      | 2                      |
|                                 | <u>2</u>               | <u>2</u>               |

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

Ⓢ 該結餘在未經審核簡明綜合損益表列入「銷售成本」。

## 6. 所得稅

由於本集團於本期間有足夠承前稅務虧損以抵銷於截至二零二五年六月三十日止六個月的應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。其他地區應課稅溢利之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

本集團於中國內地成立之所有附屬公司於期內須按25%(截至二零二四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附屬公司於期內則應用15%(截至二零二四年六月三十日止六個月：15%)的較低中國企業所得稅稅率。

|          | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
|          | 二零二五年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 即期－其他地區  |                        |                        |
| 期內支出     | 105                    | 93                     |
| 遞延       | (748)                  | (341)                  |
|          | <u>          </u>      | <u>          </u>      |
| 期內稅項抵免總額 | <u>(643)</u>           | <u>(248)</u>           |

應佔一間聯營公司之稅項164,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：202,000港元)已在未經審核簡明綜合損益表列為「應佔一間聯營公司溢利及虧損」。

#### 7. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損之金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔截至二零二五年六月三十日止六個月虧損36,551,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：13,462,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,903,685,690股)計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

#### 8. 股息

本公司董事議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

#### 9. 物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團以284,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：73,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共1港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：2港元)之物業、廠房及設備項目。

## 10. 投資物業

|            | 二零二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 於期初／年初之賬面值 | 725,819                         | 772,933                              |
| 公平值虧損      | (30,751)                        | (46,604)                             |
| 轉撥自自用物業    | -                               | 15,004                               |
| 匯兌調整       | 14,498                          | (15,514)                             |
|            | <u>709,566</u>                  | <u>725,819</u>                       |
| 於期結／年結之賬面值 | <u>709,566</u>                  | <u>725,819</u>                       |

捷利行測量師有限公司及中和邦盟評估有限公司(均為獨立專業合資格估值師)於二零二五年六月三十日對本集團投資物業進行重新估值。本集團投資物業之公平值一般按收益資本化法、市場比較法及折舊重置成本法得出。

## 11. 應收貿易賬款及票據

本集團之應收貿易賬款為出租投資物業以及銷售油漆產品所產生之應收款項。本集團一般要求客戶就租用投資物業預先支付月租。租戶一般須支付保證金並由本集團持有。本集團與油漆業務之客戶之交易主要以信貸方式結付，惟新客戶或須預付賬款。本集團實施明確的信貸政策，給予一般客戶之信貸期通常介乎一至三個月。

本集團一直嚴密監控其應收賬款，以盡量減低信貸風險。高層管理人員會定期審查逾期未清付之結餘。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：

|             | 二零二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 三個月內        | 39,287                          | 57,477                               |
| 超過三個月但於六個月內 | 8,436                           | 7,585                                |
| 超過六個月       | 30,552                          | 40,447                               |
|             | <u>78,275</u>                   | <u>105,509</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：

|             | 二零二五年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 三個月內        | 34,946                          | 49,975                               |
| 超過三個月但於六個月內 | 20,141                          | 34,389                               |
| 超過六個月       | 41,037                          | 41,073                               |
|             | <u>96,124</u>                   | <u>125,437</u>                       |

應付貿易賬款及票據為無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。於二零二五年六月三十日，總賬面值為57,661,000港元(二零二四年十二月三十一日：69,483,000港元)之應付票據乃以17,509,000港元(二零二四年十二月三十一日：21,570,000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

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，二零二二年購股權計劃（「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。截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間，並無根據二零二二年計劃授出任何購股權。

#### 中漆之購股權計劃

於二零二二年六月十五日，可認購合共80,000,000股中漆每股面值0.10港元之新股份之80,000,000份購股權乃根據中漆於二零二零年六月四日（「採納日期」）採納之購股權計劃（「中漆計劃」）授予中漆三名董事及中漆集團五名僱員。中漆採納中漆計劃是旨在提供獎勵以吸引及留住中漆集團之僱員以及其他對中漆集團作出貢獻之合資格參與者（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產品或服務之任何供應商及中漆集團之任何客戶）。除非經股東大會決議案或由中漆董事會終止，否則中漆計劃將自採納日期起十年內有效及生效，其後不會再發行購股權，惟中漆計劃之條文在其他各方面仍然全面有效。有關進一步詳情載於中漆日期為二零二零年四月二十七日之通函。

於二零二二年六月十五日授出之股權結算購股權自授出日期起四年內歸屬，其中50%之購股權已於授出日期即時歸屬、20%之購股權已在二零二三年六月十四日歸屬、10%之購股權已在二零二四年六月十四日歸屬、10%之購股權已在二零二五年六月十四日歸屬，而10%之購股權將在二零二六年六月十四日歸屬。該等購股權可按每股0.335港元行使，並必須於授出日期起計五年內行使，如不行使，購股權將告失效。

根據中漆計劃，截至二零二五年六月三十日止六個月期間尚未行使之購股權如下：

|              | 二零二五年<br>(未經審核)      |                     | 二零二四年<br>(未經審核)      |                     |
|--------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|              | 行使價<br>加權平均數<br>每股港元 | 購股權數目               | 行使價<br>加權平均數<br>每股港元 | 購股權數目               |
| 於一月一日        | 0.335                | 70,000,000          | 0.335                | 80,000,000          |
| 於期間失效        | 0.335                | <u>(10,000,000)</u> | 0.335                | <u>(10,000,000)</u> |
| 於六月三十日       | 0.335                | <u>60,000,000</u>   | 0.335                | <u>70,000,000</u>   |
| 於六月三十日歸屬並可行使 | 0.335                | <u>54,000,000</u>   | 0.335                | <u>56,000,000</u>   |

由於中漆集團之一名董事於截至二零二五年六月三十日止六個月期間辭職，根據中漆計劃授予該董事的所有購股權均於離職當日失效。除以上所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，根據中漆計劃授予的其他購股權均未行使、註銷或失效。

此外，由於中漆集團一名員工於截至二零二四年六月三十日止六個月期間辭職，根據中漆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，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間，根據中漆計劃授予的其他購股權均未行使、註銷或失效。

於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月期間概無根據中漆計劃授出購股權。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，確認購股權開支淨額約21,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：209,000港元）。

#### 14. 比較數字

若干比較數字已經重新分類，以符合本期間之呈列方式及披露資料。

## 中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

## 管理層討論及分析

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團從事三個主要業務分類：(a)物業投資業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。油漆及塗料業務乃透過中漆進行。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本作投資用途，並於香港元朗擁有一幅用作重建之土地。

## 業務回顧

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團錄得顯著的本公司股東應佔虧損約為36,550,000港元，而於截至二零二四年六月三十日止六個月則為13,460,000港元。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間錄得顯著虧損，主要是由於本集團於香港及中國內地持有之投資物業於二零二五年六月三十日錄得公平值大幅虧損約30,750,000港元，而於二零二四年六月三十日則錄得公平值虧損淨額約11,630,000港元。此外，截至二零二五年六月三十日止六個月期間，由於並無於二零二四年的一次性收回衍生訴訟之抗辯費用6,410,000港元，進一步對本集團之財務表現造成負面影響。該等因素合併對本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間之整體表現造成更大的負面影響。

計及中漆集團產生之收入，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之收入約為119,050,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月期間之161,110,000港元減少26.1%。本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之毛利約為50,190,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月期間之66,330,000港元減少24.3%。本集團之毛利大幅減少主要是由於中國內地及香港房地產及建築行業需求疲弱，加上油漆及塗料行業競爭激烈，令油漆及塗料產品之銷售下跌29.3%。

此外，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間錄得經調整虧損約1,080,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則錄得經調整溢利約11,710,000港元。此經調整虧損不包括多項收益及開支，如物業、廠房及設備折舊、與應收貿易賬款及票據減值撥備相關之調整、使用權資產折舊、購股權開支、投資物業公平值虧損、融資費用及所得稅。由經調整溢利轉為經調整虧損主要是由於並無二零二四年的一次性收回衍生訴訟之抗辯費用，以及中漆集團之虧損增加所致。後者乃由於油漆及塗料產品之銷售下跌29.3%，導致毛利下跌30.6%。值得注意的是，中漆集團成功地在銷售及分銷開支以及行政開支方面實現顯著的成本效益。儘管此等策略性改變無法完全抵銷整體跌幅，但為紓緩財務壓力帶來正面影響。

中漆集團油漆及塗料業務之收入佔本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之收入的81.4%，而於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則佔85.1%。

## **投資物業業務**

### **投資物業**

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，物業投資業務產生之收入約為16,810,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則約為18,860,000港元。收入金額減少主要是由於長期租賃協議中月費增值條款之變更導致實際租金計算方式有變。

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團持有之投資物業所產生之收入分別約為7,360,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月期間約為7,580,000港元）及約為9,450,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月期間約為11,280,000港元）。

於二零二五年六月三十日，本集團之投資物業組合由21項物業組成及於二零二五年六月三十日，投資物業組合之合計總樓面面積包括總樓面面積為93,988.21平方米（「平方米」）之物業。此等投資物業包括在中國內地及香港之住宅、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。

於二零二五年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值約為709,570,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為725,820,000港元，其中包括中漆集團持有之投資物業，較二零二四年十二月三十一日減少2.2%。減少主要是由於中國內地及香港房地產市場持續低迷導致投資物業公平值虧損。然而，於二零二四年十二月三十一日至二零二五年六月三十日期間之會計日所錄得之人民幣升值3.1%抵銷部分減幅。

於二零二五年六月三十日，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業市值分別約為413,450,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為430,540,000港元）及約為296,120,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為295,280,000港元）。

本集團投資物業於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之平均出租率為85.9%，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為93.6%。出租率下降主要是由於一項投資物業尚未租出。該物業前身為中漆集團位於中國內地湖北的生產廠房，並於二零二三年納入本集團之投資物業組合。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，其錄得租金收入總額（包括集團間租金收入）減少至約18,040,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則約為20,160,000港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間之分類虧損約為16,170,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為分類溢利約5,080,000港元。由分類溢利轉為分類虧損主要是由於投資物業公平值虧損大幅增加至約19,120,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間之虧損為11,630,000港元。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之公平值虧損與中國內地及香港房地產市場持續低迷一致。

本集團將持續審視其投資物業組合，並在購入更多可產生穩定收入來源及具備資本增值潛力的香港及／或中國內地之新物業之策劃及決策過程中審慎行事。在充滿挑戰的市場環境下，此策略對達成本集團之財務目標至關重要。

## 發展中物業

本公司全資附屬公司承禧有限公司於二零二一年九月三十日根據香港法例第131章城市規劃條例第16條提交申請，尋求城市規劃委員會（「城規會」）批准(a)建議保護歷史建築物（即保育潘屋）；(b)建議建設康體文娛場所（設計包括藝術／古董博物館及發展文物教育）；及(c)建議於本集團所擁有位於元朗凹頭之土地（「凹頭土地」）建設若干社福設施（包括經營安老院（「安老院」）及配套餐飲設施。

凹頭土地之地盤面積約為3,663.9平方米，目前其上為建於1930年代之一級歷史建築－潘屋。

基於潘屋之文物價值，凹頭土地上之任何重建項目必須兼顧潘屋之保育、宣揚文物價值及實現能夠產生合理經濟回報及繁榮之商業項目。

二零二二年八月，城規會之鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准本集團於凹頭土地上之重建申請，並允許(a)保育潘屋；(b)建設康體文娛場所；及(c)建設可提供約530個床位之安老院舍及其他相關設施（統稱為「重建項目」）。該許可之有效期為四年，直至二零二六年八月。

於重建項目中，預計將會有三座非住宅建築，即目前之潘屋及兩座用作安老院之新建築。擬建安老院之北樓將有六層，包括地庫、一樓至六樓，而南樓將有五層，包括一樓至五樓。必要功能區／設施（如行政辦公室、餐飲區、員工室及其他配套設施）之詳情及發展將於具體設計階段另行提供。重建之設計亦將會包括停車場。

本集團正在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。本公司董事亦認為出售或屬符合本公司及股東之整體最佳利益之可行方案。

## 酒店業務

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

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，平均可供訂房晚數為80間，入住率約為94%。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，酒店業務總收入約為5,350,000港元，而二零二四年六月三十日止六個月期間則約為5,200,000港元。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之分類溢利約為210,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月期間之分類虧損則約為120,000港元。分類轉虧為盈乃主要由於有效控制成本所致。

君儷酒店於二零二五年上半年重點吸引來自中國內地及海外的短途旅客入住。為讓旅客在參與香港盛事及節日慶典時獲得愉快且難忘的體驗，香港旅遊發展局按月份與城內不同活動的主辦機構合作，為節日及活動增添動力，將香港塑造成一個充滿活力的城市。這項合作將令旅客抵港後享有更豐富的旅遊體驗。

推廣活動不僅旨在吸引中國內地的短途旅客，亦希望吸引海外旅客在港延長逗留，透過數碼平台提供精選活動套餐、主題體驗及簡易行程規劃。香港政府的推廣活動、活動主辦機構及酒店服務供應商（如君儷酒店）之間的協同效應，有助維持較高的酒店入住率，並提升活動高峰期的平均房價。

本公司董事預計，於二零二五年，在香港政府持續推出推廣活動的支持下，客房入住率將保持於高水平，而平均房價亦預期會有所改善。

## 油漆及塗料業務

有關油漆及塗料業務之進一步資料載於中漆截至二零二五年六月三十日止六個月之業績公佈。以下摘錄有關油漆及塗料業務之資料，方便參考。

### 整體背景

就油漆及塗料業務而言，中漆集團之產品大致分類為(i)工業油漆及塗料產品；(ii)建築油漆及塗料產品；及(iii)一般油漆及塗料和輔助產品。工業油漆及塗料產品由傢俱製造商、物業及基建項目的翻新工程承建商以及家居用戶用於不同類別物料的傢俱著色、製造及表面處理。建築油漆及塗料產品用於牆面塗料、地坪塗層及樓宇牆面裝飾。中漆集團之建築油漆及塗料產品乃銷售予商業及住宅物業之建設及維修市場之客戶。一般油漆及塗料和輔助產品(如稀釋劑、磁漆、防霉劑及溶劑)同時用於建築及工業用途。

以下是中漆集團於截至二零二五年六月三十日止六個月來自銷售油漆及塗料產品(「油漆銷售」)收入之分析(及截至二零二四年六月三十日止六個月的對比數字)：

|                  | 截至六月三十日止六個月   |              |         |       | 淨變動<br>% |
|------------------|---------------|--------------|---------|-------|----------|
|                  | 二零二五年         |              | 二零二四年   |       |          |
|                  | 千港元           | %            | 千港元     | %     |          |
| 工業油漆及塗料產品        | <b>56,485</b> | <b>58.3</b>  | 64,904  | 47.4  | -13.0    |
| 建築油漆及塗料產品        | <b>17,190</b> | <b>17.7</b>  | 35,217  | 25.7  | -51.2    |
| 一般油漆及塗料和<br>輔助產品 | <b>23,218</b> | <b>24.0</b>  | 36,923  | 26.9  | -37.1    |
|                  | <b>96,893</b> | <b>100.0</b> | 137,044 | 100.0 | -29.3    |

中漆集團繼續專注於中國內地市場，該市場於二零二五年貢獻之油漆銷售佔總收入約89.4%(二零二四年：約79.8%)。

## 分類業績

### 來自油漆及塗料產品之收入

中漆集團截至二零二五年六月三十日止六個月來自油漆銷售之收入約為96,890,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月約137,040,000港元大幅減少29.3%。

### 對香港批發及零售分銷商之油漆銷售顯著減少

截至二零二五年六月三十日止六個月，香港批發及零售分銷商之油漆銷售較截至二零二四年六月三十日止六個月顯著減少67.7%。銷售下降之主要原因是截至二零二五年六月三十日止六個月期間，與建築及建造行業於二零二四年年初之正面貢獻相反，該行業為香港本地生產總值帶來負面影響。油漆及塗料行業主要持份者之市場洞察顯示，香港之主要承包商及較小型的建築公司正進行策略調整，並出現明顯轉變。此等公司日益傾向直接從中國內地供應商採購油漆、塗料及相關材料。這種轉變主要是由於該等公司在需求疲弱的情況下，試圖提高成本效益及優化供應鏈。此外，批發商不願下大額訂單的情況亦進一步加劇了這種趨勢。香港市場需求持續放緩，加上新競爭者令競爭加劇，導致出現供過於求的情況。

### 對中國內地之批發及零售分銷商之油漆銷售顯著減少

截至二零二五年六月三十日止六個月，對中國內地批發及零售分銷商之油漆銷售較二零二四年同期顯著減少13.8%。此跌幅主要是由於(i)中國內地房地產市場不景氣；及(ii)油漆及塗料行業的飽和及競爭壓力所致。油漆及塗料行業正面對供過於求的問題，而近期之產能擴張令問題進一步惡化。市場競爭加劇導致激烈的價格戰，迫使製造商減價，導致盈利能力遭受擠壓。

### 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油漆銷售顯著減少

截至二零二五年六月三十日止六個月，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油漆銷售較二零二四年同期顯著下降97.5%。此跌幅歸因於多項因素：(i)中國內地房地產市場持續低迷；(ii)新房地產項目進展停滯；及(iii)投標結果待定。

### **對中國內地工業製造商之油漆銷售顯著減少**

截至二零二五年六月三十日止六個月，對中國內地工業製造商之油漆銷售較二零二四年同期顯著減少13.0%。此大幅下降主要是由於油漆及塗料行業競爭加劇，以及工業油漆及塗料產品出現新供應所致。於截至二零二五年六月三十日止六個月，歷來佔中國內地行業銷售額逾50%之建築油漆及塗料需求持續大幅減弱。因此，過往專門生產建築油漆之油漆及塗料製造商漸漸將重點轉移至工業油漆及塗料生產。此策略性轉移加劇了中國內地國內市場的競爭壓力。

### **原材料成本**

中漆集團使用之原材料包括樹脂、溶劑及其他材料，其中樹脂及溶劑佔原材料總成本之重大部份。一般而言，此等原材料之價格直接或間接地受到原油價格影響。截至二零二五年六月三十日止六個月，原油價格下跌19.2%，介乎每桶59美元至68美元，而截至二零二四年六月三十日止六個月則介乎每桶74美元至85美元。原油價格下跌對中漆集團之原材料成本造成相應的正面影響。因此，在中國內地及香港油漆及塗料行業激烈的市場競爭中，中漆集團之原材料成本下降，提供更具競爭力之定價。中漆集團憑藉此成本優勢提供更多折扣以吸引及挽留客戶。因此，原材料成本佔銷售額之百分比比較截至二零二四年六月三十日止六個月減少2.9%。

中漆集團靈活的定價策略不僅加強其競爭優勢，亦展現其對市場動態之迅速應變能力。透過順應追求成本效益的整體經濟趨勢，中漆集團利用油價波動之優勢提升營運效率，為客戶創造更高價值。此舉彰顯靈活應對經濟環境變動，對於鞏固市場領先地位之重要性。

### **中漆集團油漆及塗料產品之毛利及毛利率**

截至二零二五年六月三十日止六個月，中漆集團錄得毛利減少30.6%，原因是銷售額較二零二四年同期減少29.3%。由於油漆及塗料行業之市場競爭激烈，加上中國內地及香港的房地產及建築行業對建築油漆及塗料產品之需求減少，導致毛利下跌。為此，中漆集團實施了策略性定價調整以保持競爭力，包括針對性的客戶折扣，從而維持市場佔有率。儘管面對此等挑戰，毛利率仍展現出可觀的韌性，與二零二四年同期相比，僅下降0.6個百分點。

## 銷售及分銷開支以及行政開支

中漆集團之銷售及分銷開支由截至二零二四年六月三十日止六個月之28,990,000港元大幅減少30.5%至截至二零二五年六月三十日止六個月之20,150,000港元。該減少乃由於截至二零二五年六月三十日止六個月(i)涉及追收中漆集團到期應收貿易賬款及票據而採取之法律行動之法律及專業費用減少5,550,000港元；及(ii)中漆集團銷售及分銷開支節省成本3,290,000港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，中漆集團之行政開支較二零二四年同期減少8.5%至31,880,000港元。該減少主要是由於與截至二零二四年六月三十日止六個月相比，員工成本減少1,860,000港元、其他營運開支減少1,090,000港元，以及額外的節省成本措施所致。

## 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市一個墓園項目(「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運，主要為發展、興建、管理及營運墓園。墓園提供戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。Profitable Industries之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，本集團並無參與管理墓園，並為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二五年三月三十一日止年度之年報所披露，聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，由當地政府機關同意安排約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畝土地將分為第二期至第五期發展。根據第二期至第五期之經修訂總規劃，268畝土地將可興建約36,726幅墓地，另150畝則規劃為道路及綠化帶。第二期至第三期已取得約143畝之土地使用權，其將可建合共約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，聚福寶將按當地部門的要求確定有關安排。第二期及第三期之道路建設工程正在進行中。其他部分土地之地盤平整及建築工程正在進行中。

銷售方面，墓園已取得全面營銷執照，不僅可於中國內地銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。墓園將檢討銷售及市場推廣策略，並在品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金主要來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二五年六月三十日之現金及現金等值項目約為311,720,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為286,740,000港元。現金及現金等值項目結餘增加主要是由於長期銀行借貸的增加較短期銀行借貸的減少更為顯著，共同加強了本集團之流動資金所致。於二零二五年六月三十日，現金及銀行結餘總額（包括已抵押存款）約為329,230,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為308,950,000港元。

於二零二五年六月三十日之銀行借貸約為175,220,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為137,620,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二五年六月三十日之銀行借貸總額約為126,750,000港元(72.3%) (二零二四年十二月三十一日：約137,620,000港元(100.0%)) 並須於一年內償還。餘額約48,470,000港元(27.7%) (二零二四年十二月三十一日：約零港元(無)) 須於第二年及第三年償還。本集團之現金及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與人民幣之間之匯率波動而受到影響。

本集團於二零二五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其外幣風險及需求，並於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二五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14.6%，於二零二四年十二月三十一日則為11.3%。本集團於二零二五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1.69倍，於二零二四年十二月三十一日則為1.46倍。

於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之存貨周轉日數<sup>1</sup>為57日，於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為47日。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間之應收貿易賬款及票據周轉日數<sup>2</sup>為119日，而於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則為158日。

### 權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二五年六月三十日之股東資金約為1,200,640,000港元（二零二四年十二月三十一日：約1,219,560,000港元）。於二零二五年六月三十日之每股資產淨值為0.68港元（二零二四年十二月三十一日：0.70港元）。於二零二五年六月三十日之每股股東資金為0.63港元（二零二四年十二月三十一日：0.64港元）。

### 或然負債

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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

於二零二五年六月三十日，賬面淨值合共約511,780,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及現金存款（二零二四年十二月三十一日約為525,640,000港元）已作為銀行借貸、租賃負債、應付票據及履約保證金之抵押品。

於二零二五年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為175,220,000港元，於二零二四年十二月三十一日則約為116,620,000港元。於二零二五年六月三十日之租賃負債約為70,000港元，而於二零二四年十二月三十一日約為20,000港元。此外，於二零二五年六月三十日之應付票據約為57,660,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為69,480,000港元。

<sup>1</sup> 存貨周轉日數是根據存貨之期結結餘除以銷售成本，再乘以181日（二零二四年六月三十日：182日）計算。

<sup>2</sup> 應收貿易賬款及票據周轉日數是根據應收貿易賬款及票據之期結結餘除以收入，再乘以181日（二零二四年六月三十日：182日）計算。

## 員工

於二零二五年六月三十日，本集團僱員共440名，而二零二四年六月三十日則為514名。截至二零二五年六月三十日止六個月期間之員工成本（不包括董事酬金）約為39,030,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支約1,460,000港元），而於截至二零二四年六月三十日止六個月期間則約為43,390,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支約980,000港元）。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

## 業務展望

展望未來，全球環境仍然充滿挑戰，持續的地緣政治緊張局勢、貿易不明朗因素及美國貨幣政策波動，均為投資及貿易帶來風險。主要挑戰包括人民幣的貶值壓力、美國利率波動，以及持續的貿易緊張局勢，此等因素均會阻礙經濟增長，同時對物業估值、租賃活動及國內消費構成下行壓力。這些趨勢造成了審慎的商業氣氛，企業日益不願擴張，而部分企業則選擇縮減規模以降低風險。

二零二五年香港經濟增長繼續面對外圍不明朗因素及本地環境不斷轉變的挑戰。於二零二五年上半年，香港商業房地產市場在審慎的營商環境及經濟不明朗因素揮之不去的情況下繼續面對挑戰。在此期間，出售物業資產更出現大幅虧損，反映目前市況的複雜性。此外，辦公室及工業租賃需求仍然低迷，儘管交易量較二零二四年年底略有改善，但仍低於歷史平均水平。與二零二四年相比，利率略有下降，小幅提振了投資氣氛，特別是促進與接管出售及最終用戶收購有關之交易。儘管如此，投資者信心仍然不堪一擊。於二零二五年上半年，物業市場受制於可用空間供過於求，以及持續疲弱的租賃需求。不少公司集中採取成本優化策略，包括縮減營運規模、遷往次核心地點及重新商討租約。此等措施共同對這段期間之租金造成下調壓力。為了對抗這些趨勢，業主日益傾向採用提供優惠及彈性租賃條款等策略以吸引潛在租戶。市場逐漸轉型，對傳統辦公室空間之需求減少、租金價格持續下降，以及對靈活、具成本效益的辦公室解決方案的興趣日益增長。這種轉變反映了租戶偏好及市場動態的廣泛調整。

在強勁的工業產量及出口支持下，二零二五年的中國經濟預計將穩步增長。然而，國內消費及投資預期仍低於疫情前水平。世界貿易組織提醒，持續的貿易戰會進一步削弱全球增長，增加中國內地的外圍風險。中國之財政政策仍然審慎，強調在此等不明朗因素下採取針對性措施以維持經濟增長。然而，這並未直接解決房地產行業的疲弱表現。由於經濟持續不明朗，以及供過於求與需求疲弱之間的持續失衡，預期中國內地的房地產租賃市場將面臨巨大壓力。預計失業率將小幅上升，反映勞動市場狀況可能趨於疲軟。此趨勢顯示業務擴張放緩，可能對物業租賃市場構成進一步挑戰。上海及北京等主要城市中心將繼續面臨商業物業供過於求及租戶需求減弱的長期挑戰。

本集團的租金組合在各租賃協議續約時及因現行市況而可能面臨下調壓力。然而，儘管現時經濟放緩的持續時間仍存在不明朗因素，本集團對長遠業務環境的前景仍保持樂觀。本公司董事觀察到香港及中國內地的房地產租賃市場預計在整個二零二五年仍將充滿挑戰，前景並不樂觀。在該等地區供過於求的情況下，物業租賃需求持續低迷。這種持續的供求失衡對租金價格構成下調壓力。儘管如此，此情況為租戶提供了更高的議價能力，例如更具吸引力的租賃條款、業主優惠措施（包括裝修補貼）增加以及靈活的租賃安排。

本集團將不斷審視其投資物業組合並審慎作出購入任何投資物業之決定，從而獲得經常性收入及現金流以作投資用途。此外，本集團將維持嚴謹的現金流管理，以確保不受外圍因素影響，維持穩健的財務狀況。

香港酒店業預期受惠於深圳永久性居民恢復多次往返計劃，酒店入住率將於二零二五年持續回升。儘管如此，由於旅客注重預算，房價仍然受壓。本集團的酒店業務處於有利位置，可把握旅客人數上升的機遇；然而，本集團將審慎管理客房定價，以維持持續盈利能力。

中漆集團將透過振興業務措施及行動（「振興業務及行動」），積極應對外部環境變化、國內需求不足、經濟形勢嚴峻等因素帶來的市場波動。有利因素乃政策導向與市場動態之間產生協同效應，預期可促進行業內恢復可持續的經濟增長。其中一項關鍵發展為加強旨在減少市場過度競爭壓力之政策。在中國內地，近期修訂

的《反不正當競爭法》將引入加強公平競爭審查制度的措施，同時逐步將針對不良競爭行為的新保障措施納入法律框架。此等措施將在基礎層面上鞏固市場的穩定性。於更廣闊的經濟領域，預期供應鏈及市場出清過程將加速優化。為配合宏觀經濟政策之導向，油漆及塗料行業將於下半年開始著手應對及糾正產能失衡的問題。

鑑於二零二五年上半年銷售收入顯著減少，透過與中國內地、香港及其他地區之現有及潛在批發商接洽，中漆集團繼續積極擴大其覆蓋範圍及拓展商機。此市場方針對擴大中漆集團之分銷網絡、提升其佈局及市場佔有率至關重要。此外，中漆集團致力為客戶提供高品質之油漆及塗料產品，提供優質之售後服務，避免同質化產品及內捲式惡性競爭。

激烈的競爭以及投資物業之公平值虧損調整對中漆集團二零二五年上半年的整體業績產生不良影響。為此，中漆集團將繼續實施振興業務措施及行動，以提高盈利能力。中漆集團已就營運資金需求進行全面評估，以提高資源分配效率。策略的核心為優先償還高息借貸，旨在降低財務成本及提高資金流動性。財務狀況有所改善的成果可從中漆集團之銀行及其他借貸大幅減少18.2%體現。成本節約措施及營運資本優化在加強中漆集團財務狀況方面發揮了不可或缺的作用。展望未來，中漆集團將致力採取策略性措施，旨在有效減低淨現金流出並維持穩定的資金流動性。中漆集團深明此等努力對維持財務穩健之重要性，因此繼續採取審慎的資源管理措施，以優化財務運作。

在此背景下，中漆集團堅持優化振興業務措施及行動。目標分為三方面：(a)豐富產品組合及確保競爭力；(b)擴大並加強中國內地、香港及其他地區之分銷網絡；及(c)提高營運效率及降低成本。中漆集團將繼續採取審慎之風險管理，並對其業務狀態維持具警覺之態度。

## 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

除上文所披露者外，於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，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。

## 買賣或贖回本公司股份

於回顧期間，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份。

## 企業管治

董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司均有應用上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則及遵守企業管治守則之守則條文，惟以下偏離除外。

企業管治守則之守則條文第C.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應有區分，不應由同一人兼任。自二零二五年六月六日起，徐蔭堂先生兼任董事會主席及本公司董事總經理。經評估本公司之現況及考慮徐蔭堂先生之經驗及過往表現後，董事會認為在現階段由徐蔭堂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（目前由兩位執行董事、兩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，所有本公司董事確認於截至二零二五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會  
北海集團有限公司  
主席兼董事總經理  
徐蔭堂

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，董事會成員為徐蔭堂先生及麥志華先生（均為執行董事）；徐浩銓先生及張軍先生（均為非執行董事）；及高國輝先生、黃德銳先生及林瑩如女士（均為獨立非執行董事）。