

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



**CNT GROUP LIMITED**

**北海集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：701)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度之  
業績公佈**

財務摘要	截至十二月三十一日止年度		變動 %
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	
<b>業績</b>			
收入	<b>267,719</b>	345,901	-22.6
毛利	<b>118,010</b>	144,565	-18.4
毛利率	<b>44.1%</b>	41.8%	5.5
本年度虧損	<b>(66,699)</b>	(89,423)	-25.4
應佔虧損：			
本公司股東	<b>(55,139)</b>	(77,375)	-28.7
非控股權益	<b>(11,560)</b>	(12,048)	-4.1
每股虧損(港仙)			
基本及攤薄	<b>(2.90)</b>	(4.06)	-28.7
	於	於	
	二零二五年	二零二四年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	
<b>財務狀況</b>	千港元	千港元	變動 %
現金及現金等值項目 及已抵押存款	<b>330,166</b>	308,948	6.9
銀行借貸	<b>141,388</b>	137,618	2.7
負債資本比率	<b>11.8%</b>	11.3%	4.4
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

北海集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合年度業績連同二零二四年之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入	3	267,719	345,901
銷售成本		<u>(149,709)</u>	<u>(201,336)</u>
毛利		118,010	144,565
其他收入及收益淨額	3	18,650	17,857
銷售及分銷開支		(41,874)	(50,644)
行政開支		(102,695)	(96,161)
應收貿易賬款及票據之減值撥備 撥回／(撥備)淨額		10,475	(23,843)
其他開支淨額		(12,213)	(29,789)
投資物業之公平值虧損	10	(55,895)	(46,604)
融資費用	4	(5,750)	(7,012)
應佔一間聯營公司溢利及虧損		<u>1,178</u>	<u>1,480</u>
除稅前虧損	5	(70,114)	(90,151)
所得稅抵免	6	<u>3,415</u>	<u>728</u>
本年度虧損		<u>(66,699)</u>	<u>(89,423)</u>
應佔：			
母公司擁有人		(55,139)	(77,375)
非控股權益		<u>(11,560)</u>	<u>(12,048)</u>
		<u>(66,699)</u>	<u>(89,423)</u>
母公司普通股權益持有人 應佔每股虧損 基本及攤薄	7	<u>(2.90)港仙</u>	<u>(4.06)港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(66,699)</u>	<u>(89,423)</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	31,915	(26,913)
於其後期間不可重新分類至損益之 其他全面收益／(虧損)：		
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本 投資之公平值變動	<u>5,411</u>	<u>(4,554)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)	<u>37,326</u>	<u>(31,467)</u>
本年度全面虧損總額	<u><u>(29,373)</u></u>	<u><u>(120,890)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	(23,467)	(103,738)
非控股權益	<u>(5,906)</u>	<u>(17,152)</u>
	<u><u>(29,373)</u></u>	<u><u>(120,890)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	<b>366,426</b>	376,058
投資物業	10	<b>691,863</b>	725,819
發展中物業		<b>28,000</b>	28,000
使用權資產		<b>43,030</b>	45,275
於一間聯營公司之權益		<b>1,916</b>	2,302
指定為透過其他全面收益反映公平值之 股本投資		<b>34,868</b>	29,457
購買物業、廠房及設備之按金		<b>2,901</b>	3,971
按金及預付款項		<b>832</b>	796
遞延稅項資產		<b>18,993</b>	18,974
非流動資產總值		<b>1,188,829</b>	1,230,652
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>17,331</b>	18,664
應收貿易賬款及票據	11	<b>67,147</b>	105,509
預付款項、按金及其他應收賬款		<b>43,869</b>	53,611
已抵押存款		<b>14,691</b>	22,207
現金及現金等值項目		<b>315,475</b>	286,741
流動資產總值		<b>458,513</b>	486,732
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	12	<b>87,423</b>	125,437
其他應付賬款及應計費用		<b>49,234</b>	50,897
應付一間聯營公司款項		<b>2,800</b>	2,800
計息銀行借貸		<b>75,500</b>	137,618
租賃負債		<b>3,549</b>	3,511
應付稅項		<b>13,494</b>	12,208
流動負債總值		<b>232,000</b>	332,471
流動資產淨值		<b>226,513</b>	154,261
總資產減流動負債		<b>1,415,342</b>	1,384,913

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	929	2,889
計息銀行借貸	65,888	–
遞延稅項負債	47,869	51,477
遞延收入	–	52
已收按金	6,334	6,900
	<u>121,020</u>	<u>61,318</u>
<b>非流動負債總值</b>	<b>121,020</b>	<b>61,318</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,294,322</b>	<b>1,323,595</b>
	<u><u>1,294,322</u></u>	<u><u>1,323,595</u></u>
<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	1,005,725	1,029,192
	<u>1,196,094</u>	<u>1,219,561</u>
<b>非控股權益</b>	<b>98,228</b>	<b>104,034</b>
	<u>98,228</u>	<u>104,034</u>
<b>權益總額</b>	<b>1,294,322</b>	<b>1,323,595</b>
	<u><u>1,294,322</u></u>	<u><u>1,323,595</u></u>

## 財務報表附註

### 1.1 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則(包括全部香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資按公平值計量。該等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有說明外，所有價值已約整至千港元(「千港元」)。

### 1.2 會計政策及披露變更

本集團於本年度之綜合財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告會計準則。

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。應用該等修訂時，實體不得重述比較資料。首次應用該等修訂的任何累計影響應於首次應用日期確認為對保留溢利的期初結餘或於權益中單獨列示的累計匯兌差額作調整(如適用)。經修訂香港財務報告會計準則不會對本集團的財務報表產生重大影響。

## 2. 經營分類資料

為方便管理，本集團按產品及服務劃分業務單位並分類為以下四個可呈報經營分類：

- (a) 製漆產品分類包括透過中漆集團有限公司（「中漆」，連同其附屬公司統稱為「中漆集團」）製造和銷售油漆及塗料產品；
- (b) 物業投資分類包括：
  - (i) 投資於具租金收入潛力之住宅物業、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。

分類間之銷售及轉撥乃按雙方協定之條款進行。

截至二零二五年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>分類收入</b>					
向外界客戶之銷售	222,679	33,456	11,584	-	267,719
分類間之銷售	-	2,477	3	-	2,480
其他收入及收益淨額	6,439	112	-	6,650	13,201
分類間之其他收入及收益淨額	-	545	-	6,204	6,749
	<u>229,118</u>	<u>36,590</u>	<u>11,587</u>	<u>12,854</u>	<u>290,149</u>
<i>對賬：</i>					
分類間之銷售對銷					(2,480)
分類間之其他收入及收益淨額對銷					<u>(6,749)</u>
總額					<u><u>280,920</u></u>
<b>分類業績</b>					
	(35,858)	(27,388)	1,212	12,408	(49,626)
<i>對賬：</i>					
分類間之業績對銷					(6,204)
利息收入					5,449
融資費用					(5,750)
企業及其他未分配開支					<u>(13,983)</u>
除稅前虧損					<u><u>(70,114)</u></u>
<b>分類資產</b>					
	391,788	801,199	261,224	38,375	1,492,586
<i>對賬：</i>					
企業及其他未分配資產					226,790
公司間之應收賬款對銷					<u>(72,034)</u>
資產總值					<u><u>1,647,342</u></u>
<b>分類負債</b>					
	309,065	103,610	5,447	1,584	419,706
<i>對賬：</i>					
企業及其他未分配負債					5,348
公司間之應付賬款對銷					<u>(72,034)</u>
負債總值					<u><u>353,020</u></u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>其他分類資料</b>					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	-	(1,178)	-	-	(1,178)
於一間聯營公司之權益	-	1,916	-	-	1,916
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	11,360	1,790	2,051	-	15,201 15
					15,216
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	4,630	1,518	-	-	6,148 7
					6,155
資本支出* 企業及其他未分配資本支出	1,622	4	-	-	1,626 6
					1,632*
投資物業之公平值虧損	-	55,895	-	-	55,895
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(658)	-	-	-	(658)
租賃修訂之收益	(364)	-	-	-	(364)
購買物業、廠房及設備之按金減值撥備	1,246	-	-	-	1,246
應收貿易賬款及票據減值撥備撥回淨額	(10,470)	-	-	(5)	(10,475)
將存貨撥備撥回至可變現淨值淨額	(233)	-	-	-	(233)
撤銷物業、廠房及設備項目	6	-	-	-	6

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備以及購買物業、廠房及設備之按金。

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	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>分類收入</b>					
向外界客戶之銷售	298,341	37,711	9,849	-	345,901
分類間之銷售	-	2,538	-	-	2,538
其他收入及收益淨額	5,400	370	-	5,874	11,644
分類間之其他收入及收益淨額	-	545	-	5,977	6,522
	<u>303,741</u>	<u>41,164</u>	<u>9,849</u>	<u>11,851</u>	<u>366,605</u>
<i>對賬：</i>					
分類間之銷售對銷					(2,538)
分類間之其他收入及收益淨額對銷					<u>(6,522)</u>
總計					<u><u>357,545</u></u>
<b>分類業績</b>					
	(47,788)	(14,895)	(15,893)	11,234	(67,342)
<i>對賬：</i>					
分類間之業績對銷					(5,977)
利息收入					6,213
融資費用					(7,012)
企業及其他未分配開支					<u>(16,033)</u>
除稅前虧損					<u><u>(90,151)</u></u>
<b>分類資產</b>					
	482,223	830,372	263,212	33,086	1,608,893
<i>對賬：</i>					
企業及其他未分配資產					216,925
公司間之應收賬款對銷					<u>(108,434)</u>
資產總值					<u><u>1,717,384</u></u>
<b>分類負債</b>					
	381,312	106,424	7,031	2,778	497,545
<i>對賬：</i>					
企業及其他未分配負債					4,678
公司間之應付賬款對銷					<u>(108,434)</u>
負債總值					<u><u>393,789</u></u>

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	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>其他分類資料</b>					
應佔一間聯營公司溢利及虧損	-	(1,480)	-	-	(1,480)
於一間聯營公司之權益	-	2,302	-	-	2,302
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	12,855	1,993	1,848	1	16,697 14
					16,711
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	4,616	1,517	-	-	6,133 14
					6,147
資本支出* 企業及其他未分配資本支出	735	1,406	-	-	2,141 30
					2,171*
投資物業之公平值虧損	-	46,604	-	-	46,604
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	(84)	-	-	(3)	(87)
物業、廠房及設備之重估虧損	-	1,311	-	-	1,311
應收貿易賬款及票據之 減值撥備／(撥備撥回)淨額	24,186	-	-	(343)	23,843
物業、廠房及設備減值撥備	-	-	15,450	-	15,450
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
撤銷物業、廠房及設備項目	16	-	-	-	16

\* 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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	48,795	74,782
中國內地	218,924	271,119
	<u>267,719</u>	<u>345,901</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 千港元	二零二四年 千港元
香港	567,883	591,903
中國內地	567,085	590,318
	<u>1,134,968</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。

### 3. 收入、其他收入及收益淨額

收入之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
客戶合約收入		
銷售製漆產品	222,679	298,341
酒店營運	11,584	9,849
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	33,456	37,711
	<u>267,719</u>	<u>345,901</u>

客戶合約收入之經分拆收入資料

截至二零二五年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
<u>分類</u>			
<u>貨品或服務種類</u>			
銷售製漆產品	222,679	–	222,679
酒店營運	–	11,584	11,584
總客戶合約收入	<u>222,679</u>	<u>11,584</u>	<u>234,263</u>
<u>地域市場</u>			
香港	29,800	11,584	41,384
中國內地	192,879	–	192,879
總客戶合約收入	<u>222,679</u>	<u>11,584</u>	<u>234,263</u>
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時間轉移之貨品	222,679	–	222,679
於一段時間履行之服務	–	11,584	11,584
總客戶合約收入	<u>222,679</u>	<u>11,584</u>	<u>234,263</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度	製漆產品 千港元	酒店業務 千港元	總計 千港元
<u>分類</u>			
<b>貨品或服務種類</b>			
銷售製漆產品	298,341	–	298,341
酒店營運	–	9,849	9,849
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總客戶合約收入	<u>298,341</u>	<u>9,849</u>	<u>308,190</u>
<u>地域市場</u>			
香港	57,201	9,849	67,050
中國內地	241,140	–	241,140
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總客戶合約收入	<u>298,341</u>	<u>9,849</u>	<u>308,190</u>
<u>收入確認之時間性</u>			
於某時間轉移之貨品	298,341	–	298,341
於一段時間履行之服務	–	9,849	9,849
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總客戶合約收入	<u>298,341</u>	<u>9,849</u>	<u>308,190</u>

其他收入及收益淨額分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>其他收入及收益淨額</b>		
銀行利息收入	5,449	6,213
匯兌差額淨額	–	255
政府補助金*	1,603	438
政府補貼^	798	1,601
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	658	87
租賃修訂之收益	364	–
確認遞延收入	278	278
收回衍生訴訟之抗辯費用	–	6,421
終止職業退休計劃退款	6,552	–
其他	2,948	2,564
	<b>18,650</b>	<b>17,857</b>

\* 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。

^ 截至二零二五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第43號[2023]公告，向中漆集團授予先進製造業稅額抵減政策，金額為651,000港元（二零二四年：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。

此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據廣東省工業和信息化廳發出的通知，中國政府向中漆集團授予專精特新中小企業貸款貼息獎補資金獎勵，金額為147,000港元（二零二四年：無）。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

融資費用分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸之利息	5,438	6,633
租賃負債之利息	312	379
	<u>5,750</u>	<u>7,012</u>

#### 5. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損經扣除／(計入)：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已售存貨之成本	149,709	201,336
物業、廠房及設備折舊	15,216	16,711
使用權資產折舊	6,155	6,147
以股權結算的購股權開支淨額	100	425
投資物業之公平值虧損	55,895	46,604
匯兌差額淨額*	725	(255)
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(658)	(87)
租賃修訂之收益*	(364)	-
物業、廠房及設備之重估虧損*	-	1,311
物業、廠房及設備減值撥備*	-	15,450
購買物業、廠房及設備之按金減值撥備	1,246	-
使用權資產減值撥備*	-	2,838
應收貿易賬款及票據減值撥備／(撥備撥回)淨額	(10,475)	23,843
將存貨撥備／(撥備撥回)至可變現淨值淨額®	(233)	290
員工解僱費用*	2,039	1,324
撇銷物業、廠房及設備項目*	6	16
	<u>6</u>	<u>16</u>

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

® 該結餘在綜合損益表列入「銷售成本」。

## 6. 所得稅

由於本集團有足夠承前稅務虧損以抵銷截至二零二五年十二月三十一日止年度之應課稅溢利，故概無作出香港利得稅撥備(二零二四年：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%(二零二四年：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%(二零二四年：15%)的較低中國企業所得稅稅率除外。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期－香港		
過往年度超額撥備	－	(376)
即期－其他地區		
本年度支出	1,706	2,650
過往年度撥備不足	－	3
遞延	<u>(5,121)</u>	<u>(3,005)</u>
本年度稅項抵免總額	<u><u>(3,415)</u></u>	<u><u>(728)</u></u>

應佔一間聯營公司之稅項233,000港元(二零二四年：292,000港元)已在綜合損益表列入「應佔一間聯營公司溢利及虧損」。

## 7. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內虧損55,139,000港元(二零二四年：77,375,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(二零二四年：1,903,685,690股)計算。

本集團於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

## 8. 股息

本公司董事已議決並不建議派付就截至二零二五年十二月三十一日止年度之任何股息(二零二四年：無)。

## 9. 物業、廠房及設備

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團以1,629,000港元之成本購入物業、廠房及設備項目(二零二四年：以2,171,000港元之成本購入物業、廠房及設備項目，並按公平值將15,004,000港元之物業、廠房及設備及商業物業轉移至投資物業)。

## 10. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日之賬面值	725,819	772,933
公平值虧損	(55,895)	(46,604)
轉撥自自用物業	-	15,004
匯兌調整	21,939	(15,514)
	<u>691,863</u>	<u>725,819</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>691,863</u>	<u>725,819</u>

年內，本集團之投資物業包括位於香港及中國的住宅物業、住宅及商業綜合大樓、商業物業及工業物業。本公司董事已根據各物業的性質、特徵及風險釐定年內投資物業包括五個資產類別，即位於香港的商業物業以及住宅及商業綜合大樓，以及位於中國的住宅物業、商業物業及工業物業（二零二四年十二月三十一日：五個資產類別，即位於香港的商業物業以及住宅及商業綜合大樓，以及位於中國的住宅物業、商業物業及工業物業）。

獨立合資格估值師捷利行測量師有限公司及中和邦盟評估有限公司於二零二五年十二月三十一日（二零二四年十二月三十一日：中和邦盟評估有限公司）對本集團投資物業進行重新估值。本集團之財務部門（其直接向高級管理層匯報）根據市場知識、聲譽、外聘估值師的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及市場比較法得出。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。

## 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製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。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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
三個月內	45,713	57,477
超過三個月但於六個月內	7,892	7,585
超過六個月	13,542	40,447
	<u>67,147</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 千港元	二零二四年 千港元
三個月內	38,845	49,975
超過三個月但於六個月內	25,165	34,389
超過六個月	23,413	41,073
	<u>87,423</u>	<u>125,437</u>

於二零二五年十二月三十一日，惟總賬面值為47,777,000港元(二零二四年：69,483,000港元)之應付票據乃以14,691,000港元(二零二四年：21,570,000港元)的定期存款作抵押外，其餘結餘均屬無抵押、不計利息，且一般於兩個月內結付。

### 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十二月三十一日止年度，並無根據二零二二年計劃授出任何購股權。

#### 中漆之購股權計劃

於二零二二年六月十五日，可認購合共80,000,000股中漆每股面值0.10港元之新股份之80,000,000份購股權乃根據中漆於二零二零年六月四日（「採納日期」）採納之購股權計劃（「中漆計劃」）而授予中漆三名董事及中漆集團五名員工。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員工以及其他對中漆集團作出貢獻之合資格參與者（包括但不限於中漆之執行董事、非執行董事及獨立非執行董事、中漆集團任何成員公司之貨品或服務之任何供應商及任何客戶）。除非經股東大會決議案或由中漆董事會終止，否則中漆計劃將自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。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%之購股權已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，截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未行使之購股權如下：

	二零二五年		二零二四年	
	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	70,000,000	0.335	80,000,000
於年內失效	0.335	<u>(10,000,000)</u>	0.335	<u>(10,000,000)</u>
於十二月三十一日	0.335	<u>60,000,000</u>	0.335	<u>70,000,000</u>
於十二月三十一日歸屬並可行使	0.335	<u>54,000,000</u>	0.335	<u>56,000,000</u>

由於中漆一名董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度辭職，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。除以上披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據中漆計劃授予的其他購股權均未被行使、註銷或失效。

此外，於截至二零二四年十二月三十一日止年度由於中漆集團一名員工辭職，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，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，根據中漆計劃授予的其他購股權均未被行使、註銷或失效。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無根據中漆計劃授出購股權。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團確認購股權開支淨額約100,000港元（二零二四年：425,000港元）。

#### 14. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列及披露方式。

## 股息

本公司董事並不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：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並於會上投票之資格，本公司將於二零二六年六月一日（星期一）至二零二六年六月四日（星期四）（即記錄日期）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份轉讓登記手續。為合資格出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二六年五月二十九日（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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團從事三個主要業務分類。本集團之最大業務分類繼續是由中漆經營的油漆及塗料業務，中漆為本公司持有75%權益之非全資附屬公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。

本集團積極擴充投資物業組合，以提升租金收入及作資本增值之用。本年度，與截至二零二四年十二月三十一日止年度相比，本集團來自油漆及塗料業務之收入有所減少，以及本集團投資物業組合之投資回報有所減少。相反，本集團之酒店業務於截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入有所增加。

二零二五年，全球經濟形勢依然複雜，其特點是成長放緩、通貨膨脹持續以及地緣政治衝突不斷，這限制了整體經濟改善的潛力。為應對該等挑戰，中國政府與中國人民銀行於年初採取寬鬆貨幣政策，並於二零二五年全年調整利率以提振經濟活動。有鑑於此，中國政府推出擴大內需及刺激消費的措施，重點在於提升經濟活力及增加居民消費能力，從而在外部壓力下培育經濟韌性。

本集團之油漆及塗料業務產生之收入於二零二五年減少25.4%至約222,680,000港元，而二零二四年則約為298,340,000港元。於二零二五年，本集團於此業務產生之毛利約為82,170,000港元，較二零二四年約106,310,000港元減少22.7%。

於二零二五年，本集團之投資物業業務產生之收入減少11.3%至約33,460,000港元，而二零二四年則約為37,710,000港元。該減少主要由於香港及中國內地物業市場狀況持續不利，對租金續訂構成壓力。於二零二五年，本集團投資物業組合之公平值虧損約為55,900,000港元，而二零二四年則約為46,600,000港元，主要是由於不利的市場狀況。

於二零二五年，本集團之酒店業務產生之收入顯著增加17.6%至約11,580,000港元，而二零二四年則約為9,850,000港元。於二零二五年，本集團之酒店業務受惠於訪港旅客數目及消費支出增長。此外，酒店業務之入住率於二零二五年錄得較二零二四年為高。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入約為267,720,000港元，較二零二四年之約345,900,000港元減少22.6%。毛利減少約26,560,000港元至約118,010,000港元，較二零二四年之毛利減少18.4%。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損減少至約55,140,000港元，而二零二四年之本公司股東應佔虧損則約為77,380,000港元。

## 展望

展望二零二六年，地緣政治局勢正在加劇。美國與委內瑞拉之間的緊張局勢於一月急劇升級，繼而美國與以色列跟伊朗之間的緊張局勢於二月加劇，最終引發軍事衝突。此等事態發展可能為全球市場帶來相當大的不確定性，推高原油價格及持續的生活開支。該等通脹壓力可能導致經濟增長放緩，並削弱市場整體信心。近期，中國政府已將二零二六年國內生產總值增長目標由二零二五年的5.0%下調至4.5%至5.0%的區間。此轉變反映其採取審慎的經濟方針，或會影響全球狀況。當前的地緣政治及經濟不明朗因素可能會影響香港及中國內地的經濟增長及消費者信心。

預期二零二六年，香港及中國內地物業市場將因供過於求而持續面臨挑戰。尤其寫字樓及工業物業的業主很可能因供應過剩而持續面對困難，而租金水平則對租戶有利。大多數企業正採取審慎策略以管控開支。儘管二零二五年的減息或已帶來短暫紓緩，但由於空置率高企及預期來自新供應的競爭，租賃市場預計於二零二六年將繼續受壓。因此，區內房地產需求預期仍不明朗，特別是在當前地緣政治及經濟因素所引致的通脹壓力下。

預期二零二六年，在中國內地訪港旅客增加的帶動下，香港旅遊業將維持強勁，需求預期保持穩定。儘管3%的酒店住宿稅繼續對房價造成額外壓力，但香港政府持續推動全城盛事及舉辦會議、為中國內地旅客提供有利的簽證政策，均有望提振旅遊業。

進一步預期由於當前的地緣政治及經濟不明朗因素，二零二六年中國內地對美國的貨品出口需求將持續下降。此趨勢與中國政府推動擴大內需及鼓勵向其他國家出口的措施同時出現。雖然中國內地製造商的前景預期依然強勁及樂觀，但產能與需求之間的持續差距可能導致中國內地工業領域的競爭加劇。

此外，建造業營商指數調查顯示，香港建造業在短期內正面臨重大挑戰，而該行業人士對未來前景則維持審慎樂觀。業界對未來數年的建造業信心明顯減弱，業內人士強調公營及私營領域的項目數量均顯著短缺，且現金流困難日益加劇。

儘管面對該等挑戰，中漆集團對其業務前景仍採取審慎方針，強調創新及營運效率，以適應不斷變化的市場狀況。鑑於原材料成本飆升以及於中國內地採購該等材料可能會受到限制，迫切需要制定穩健的策略，以維持產品質量及確保供應連續性。通過維持穩健的產品質量及確保準時交付，中漆集團旨在預防銷量進一步下滑，並改善盈利能力及營運效率。

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

## 管理層討論及分析

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團從事三個主要業務分類，分別為(a)投資物業業務；(b)酒店業務；及(c)油漆及塗料業務。油漆及塗料業務乃透過中漆進行。除了該三個業務分類外，本集團亦持有若干股本以作投資目的，並於香港元朗擁有一塊用作重建之土地。

## 業務回顧

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔虧損約55,140,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得的虧損約為77,380,000港元有所減少。本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損，主要是由於本集團於二零二五年十二月三十一日在香港及中國內地之投資物業錄得重大公平值虧損約55,900,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則為公平值虧損約46,600,000港元。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務表現受益於若干關鍵因素。值得注意的是，截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店分類並無計提物業、廠房及設備減值撥備，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則合共約為15,450,000港元。本集團錄得員工成本減少約2,870,000港元，以及審計費及法律及專業費用合共減少約2,040,000港元，兩項均計入行政開支。此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得遞延稅項抵免大幅增加約3,280,000港元，乃源於中國內地投資物業之公平值虧損。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，包括中漆集團產生之收入在內，本集團之收入約為267,720,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約345,900,000港元減少22.6%。本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之毛利約為118,010,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約144,570,000港元減少18.4%。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25.4%。

中漆集團之油漆及塗料業務收入佔本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之收入的83.2%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為86.3%。

## 投資物業業務

### 投資物業

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資物業業務之收入約為33,460,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為37,710,000港元。收入金額減少主要是由於租金下行壓力，及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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團(不包括中漆集團)及中漆集團所持投資物業之收入分別約為15,050,000港元(而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為14,700,000港元)及約18,410,000港元(而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為23,010,000港元)。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團之投資物業組合由21項物業組成。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，投資物業組合之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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團所持投資物業（包括中漆集團所持投資物業）之總市值約為691,860,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為725,820,000港元），較於二零二四年十二月三十一日減少4.7%。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本集團投資物業公平值虧損。

於二零二五年十二月三十一日，本集團（不包括中漆集團）及中漆集團之投資物業之市值分別為約399,690,000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292,170,000港元（於二零二四年十二月三十一日則約為295,280,000港元）。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團投資物業之平均出租率為82.7%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為90.8%。出租率下降主要是由於若干投資物業未完全出租。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，所錄得之租金收入總額（包括集團間租金收入）減少至35,930,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為40,250,000港元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，分類虧損約為27,390,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度之分類虧損則約為14,900,000港元。該增加主要由於投資物業公平值虧損大幅增加，約為55,900,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的公平值虧損則約為46,600,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度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

本公司之全資附屬公司承禧有限公司於二零二一年九月三十日根據香港法例第131章城市規劃條例第16條提交申請，尋求城市規劃委員會（「城規會」）批准(a)建議保護歷史建築物（即保育潘屋）；(b)建議建設康體文娛場所（設計包括藝術／古董博物館及發展文物教育）；及(c)建議於本集團所擁有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」）。該四年期許可將於二零二六年八月屆滿，本集團計劃申請延期。

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

本集團正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，本公司董事仍然認為可將重建項目出售予獨立第三方。彼等亦繼續認為，出售或屬符合本公司及本公司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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，平均可供訂房晚數為80間，入住率約為94%。截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店業務錄得總收入約11,580,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為9,850,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止年度之分類溢利約為1,210,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得分類虧損約15,900,000港元。由分類虧損轉為分類溢利主要是由於酒店分類並無計提物業、廠房及設備減值撥備（截至二零二四年十二月三十一日止年度，該撥備合共約為15,450,000港元），以及有效控制成本所致。

君儷酒店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，在活動高峰期並提升平均房價。

本公司董事預計，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詳情，載於中漆截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績公佈。為方便參閱，現摘錄下列有關油漆及塗料業務之詳情。

### 整體背景

就油漆及塗料業務而言，中漆集團的產品大致分為(i)工業油漆及塗料產品；(ii)建築油漆及塗料產品；及(iii)一般油漆及塗料和輔助產品。工業油漆及塗料產品供傢具製造商、房地產及基建項目的翻新工程承建商及家居用戶用於傢具著色、工業生產及不同類型物料之表面處理。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。中漆集團的建築油漆及塗料產品乃銷售予商業及住宅物業的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。

下文載列中漆集團截至二零二五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(連同截至二零二四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 %
	二零二五年		二零二四年		
	千港元	%	千港元	%	
工業油漆及塗料產品	<b>127,681</b>	<b>57.3</b>	151,138	50.7	(15.5)
建築油漆及塗料產品	<b>37,729</b>	<b>17.0</b>	69,933	23.4	(46.0)
一般油漆及塗料和 輔助產品	<b>57,269</b>	<b>25.7</b>	77,270	25.9	(25.9)
	<b><u>222,679</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<u>298,341</u>	<u>100.0</u>	<u>(25.4)</u>

中漆集團繼續主攻中國內地市場，而該市場佔二零二五年來自銷售油漆及塗料之總收入約86.6%(二零二四年：約80.8%)。

## 分類業績

### 來自油漆及塗料產品之收入

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團來自銷售油漆及塗料產品之收入約為222,680,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約298,340,000港元顯著減少25.4%。

### 對香港之批發及零售分銷商之銷售大幅減少

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對香港批發及零售分銷商之銷售較截至二零二四年十二月三十一日止年度大幅減少49.6%。此下跌主要是由於近期銷售團隊變動所致，這與一段影響銷售數據的調整期同時發生，且香港建築和建造行業在年內面臨的不利條件亦起了作用。該行業面臨挑戰，因開發商對新項目採取謹慎的態度，導致私人建設項目數量突然下降。因此，與油漆及塗料產品相關的行業，包括油漆行業，出現顯著的產能未充分利用和失業壓力加劇。此外，與去年相比，為應對市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

### 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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆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約為260,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度之約17,960,000港元大幅減少98.5%。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；(iii)針對中國內地房地產市場客戶的塗料製造商之間的競爭加劇；(iv)年度投標提交未能獲得多個合約；及(v)與去年相比，為應對市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

### **對中國內地之批發及零售分銷商之銷售大幅減少**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對中國內地批發及零售分銷商之銷售較截至二零二四年十二月三十一日止年度之約109,280,000港元大幅減少12.7%至約95,400,000港元。此下跌主要是由於中國內地油漆及塗料市場內激烈競爭，而這種加劇的競爭是由於房地產市場低迷，導致賣給房地產開發商的油漆及塗料產品銷量減少。此外，為了吸引批發和零售分銷商，並抵銷房地產開發商需求減少而造成的收入損失，多家油漆及塗料製造商大幅降低了銷售價格。這一定價策略進一步加劇了中國內地批發和零售分銷各個領域的油漆及塗料行業的競爭壓力。此外，較去年批發及零售分銷商應對油漆及塗料市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

### **對中國內地工業製造商之銷售大幅減少**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對中國內地之工業製造商之銷售顯著下降，由截至二零二四年十二月三十一日止年度之約87,130,000港元大幅減少14.9%至約74,110,000港元。本跌幅主要歸因於(i)地緣政治緊張導致關稅不穩定，進而使我們的客戶減少訂單，而其來自海外各類產品製造商(包括機械、機械設備、玩具、服裝等)的訂單亦同時減少；(ii)若干油漆及塗料製造商進入工業油漆及塗料領域，並大幅降低銷售價格，以吸引汽車產品及零部件的工業製造商。這種定價策略加劇了中國內地各行業的油漆及塗料行業的競爭壓力；及(iii)較去年應對工業油漆及塗料市場中面臨的重大挑戰和日益激烈的競爭，實施了靈活定價策略而使下降情況加劇。

針對截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售業績挑戰，中漆集團實施一系列旨在保障業務及提升短期競爭力和盈利能力的策略措施。重點之一是改善我們在低成本市場的產品供應，該策略成功減緩了銷售下滑的速度，並對收入產生正面貢獻。然而，儘管有這些舉措，但結果顯示其不足以完全抵銷截至二零二五年六月三十日止六個月觀察到的下降。在此期間，建築塗料產品的需求減少，這些產品主要是通過我們的批發及零售分銷渠道銷售給房地產開發商。中漆集團報告截至二零二五年六月三十日止六個月的銷售額顯著下降29.3%。與截至二零二五年六月三十日止六個月相比，此下降對全年平均銷售額造成了25.4%的削減。這些數據反映了中漆集團持續致力提升銷售業績，並展現出其對全年市場環境的策略回應。展望未來，中漆集團將繼續專注於完善策略，以適應即將面臨的挑戰。

### 收入之地理分析

從地理位置而言，截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團來自中國內地及香港之銷售收入分別佔86.6%及13.4%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度，則分別佔80.8%及19.2%。中漆集團之收入大多來自對華南、華東及西南地區客戶之銷售。來自此等地區客戶之銷售收入共佔中漆集團截至二零二五年十二月三十一日止年度總收入80.7%，而於二零二四年來自華南、華中及華東地區客戶之銷售則為76.1%。

### 對華南地區之銷售大幅減少

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對華南地區之銷售收入較去年顯著下滑20.2%。此下降主要歸因於該區內批發及零售分銷商以及房地產開發商及其承包商的銷售大幅減少，分別約佔46.0%及31.4%。導致銷售大幅下降的原因已如前所述之截至二零二五年十二月三十一日止年度油漆及塗料產品收入的分析中說明。

二零二五年，中國內地的油漆及塗料市場呈現供過於求的情況，導致行業內競爭加劇。此外，一家知名的油漆和塗料產品製造商亦報告了類似趨勢，指出其向中國內地企業和消費者銷售建築油漆及塗料產品的銷售額大幅下降，當中包括承包工程項目的大幅減少。

### **對華東地區之銷售大幅減少**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對華東地區之銷售收入較去年顯著下滑18.7%。此下降主要歸因於該區內的工業製造商及批發及零售分銷商的銷售大幅減少，分別約佔67.2%及26.8%。導致銷售大幅下降的原因已如前所述之截至二零二五年十二月三十一日止年度油漆及塗料產品收入的分析中說明。

### **對香港之銷售大幅減少**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團對香港之銷售收入較去年顯著下滑47.9%。此下降主要歸因於該區內批發及零售分銷商的銷售大幅減少，約佔總額的87.3%。導致銷售大幅下降的原因已如前所述之截至二零二五年十二月三十一日止年度油漆及塗料產品收入的分析中說明。

儘管截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售表現較為平淡，中漆集團仍採取務實的措施以保障業務及提升其長期競爭力。中漆集團成功在若干其他相對不重要的地區實現增長，同時持續優化針對低價市場的現有產品品質及價值主張，從而帶來額外收入。雖然這些努力不足以完全抵銷主要地區業績的下滑，尤其是由於向物業開發商銷售以及通過批發及零售分銷渠道的建築塗料產品需求減少，但結果仍顯示出中漆集團能迅速應對市場變化，並維持客戶關係的能力。

### **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。截至二零二五年十二月三十一日止年度，原油價格大幅下跌17.3%，介乎每桶54美元至68美元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則介乎每桶63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，中漆集團於採購時的原材料成本有所下降，並得以在中國內地及香港油漆及塗料行業激烈的市場競爭中，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。再者，原材料成本佔銷售額之百分比比較截至二零二四年十二月三十一日止年度減少5.1%。

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。透過順應成本效益的整體經濟趨勢，中漆集團憑藉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至關重要。這有助令銷售成本中的原材料成本顯著下降，較截至二零二四年十二月三十一日止年度相比下降2.7個百分點。此表現突顯了靈活應變及具適應性策略在應對經濟波動及維持強大市場地位時發揮關鍵作用。

### 中漆集團產品之毛利率及毛利

由於截至二零二五年十二月三十一日止年度的銷售額下降25.4%，中漆集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的毛利較截至二零二四年十二月三十一日止年度下降22.7%。下降加劇乃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。為此，中漆集團實施了策略性定價調整以保持競爭力，包括針對性的為客戶提供折扣，從而維持市場佔有率。儘管面臨該下行趨勢，中漆集團的毛利率仍較截至二零二四年十二月三十一日止年度的35.6%上升1.3個百分點至36.9%。

### 銷售及分銷開支以及行政開支

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團的銷售及分銷開支較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約50,890,000港元大幅下降17.1%至約42,190,000港元。銷售及分銷開支減少乃主要由於法律及專業費用大幅減少約7,110,000港元所致。該減少受到多種因素的影響，包括正在進行的訴訟案件的結果，其中在訴訟過程中，就逾期未償還的應收貿易賬款及票據進行的談判促成了部分應收賬款的收回。已結案訴訟的解決以及為收回逾期應收貿易賬款及票據而採取的有效跟進措施亦發揮了關鍵作用。此外，受房地產行業需求疲弱及油漆及塗料行業競爭加劇的影響，中漆集團維持了與二零二四年相似的促銷力度，同時於年內針對若干重要客戶加強了專項促銷。因此，儘管年內銷售額下降25.4%，但在不考慮法律及專業費用的情況下，銷售及分銷開支並未出現明顯下降。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，行政開支較截至二零二四年十二月三十一日止年度的約73,880,000港元增加11.7%至約82,510,000港元。該增加主要由於預扣稅、其他稅項及其他額外開支增加，抵銷了薪金及員工福利、審計費用、折舊及其他相關開支減少所帶來的成本節約的積極影響。

#### **應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回／(撥備)淨額**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，中漆集團錄得應收貿易賬款及票據減值撥備撥回約10,470,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得應收貿易賬款及票據減值撥備。該轉變主要歸因於年內若干逾期未償還應收貿易賬款及票據的結算，從而導致於二零二五年十二月三十一日撥回特定減值撥備。

中漆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撥回／(撥備)。於評估截至二零二五年及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撥回／(撥備)時，中漆集團已聘請一間獨立專業估值師進行評估。

#### **其他開支淨額**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，其他開支金額由二零二四年約10,550,000港元下降3.0%至約10,230,000港元。該減少主要由於銷售額下降25.4%，導致徵稅及印花稅減少。此外，年內確認的用於購置物業、廠房及設備的按金減值撥備約1,250,000港元，部分抵銷了上述積極影響。該撥備乃經評估後釐定，評估顯示在現行市況及相關市場價格下，該按金的賬面值已超過其可收回金額。

於策略調整並實施旨在應對市場挑戰的持續業務重整措施及計劃的過程中，儘管銷售額下降25.4%，中漆集團仍成功提升財務業績。中漆集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的分類虧損大幅減少至約35,860,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的分類虧損約為47,790,000港元。這一改善主要由於靈活定價策略的實施、有效的成本節約措施以及積極主動的信用管理，同時主要營運的利潤率及成本效率亦有所提升。

## 業務計劃

於二零二五年，中漆集團觀察到中國內地及香港的油漆及塗料行業出現顯著分歧。雖然生產總量有所下降，但仍見整體銷售數字有所增加。此情況表明，市場競爭加劇，下調售價乃是必然。為應對該等挑戰，中漆集團自二零二五年第二季度起實施積極的策略性措施，旨在保障中漆集團的營運及提升中漆集團的短期競爭力與盈利能力。該等措施的重點在於改善中漆集團在低成本細分市場的產品供應。此策略有效減緩了銷售額的下降，同時對中漆集團的收入帶來正面的影響。中漆集團將於二零二六年繼續推行此有效的銷售舉措，並密切關注市場動態。中漆集團將在必要時調整策略，以確保中漆集團能時刻應對市場變化。

除短期銷售舉措外，中漆集團致力透過積極與中國內地、香港及其他地區的現有及潛在批發商接觸，以擴大其業務範圍並提升商業機遇。此穩定措施對於中漆集團為未來增長做好準備至關重要。同時，中漆集團透過減少借貸及降低借貸成本，優化其融資安排，提高中漆集團應收貿易賬款及票據之收回效率。中漆集團正實施一系列業務舉措以專注實現此等目標。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)尋求有利條款，以盡量減少中漆集團借貸的利息負擔；及(iii)透過改善信貸管理實務，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中漆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，中漆集團現正實施以下業務行動計劃：

### 1. 利用戰略夥伴關係以推動產品擴充及市場覆蓋面

由於當前經濟形勢充滿挑戰，中漆集團於二零二四年及二零二五年利用策略夥伴關係以推動產品擴充時已遭到嚴重受阻。於二零二二年發起旨在通過創新配方及專利共享實現中漆集團產品組合多樣化的合作舉措，成功地於二零二三年、二零二四年乃至二零二五年期間擴大我們的市場覆蓋面。然而，當前經濟狀況在該期間嚴重阻礙了該等舉措的進展。

展望未來，中漆集團仍致力於重新評估該等合作夥伴關係，並探索新策略以提升市場增長及適應能力。

## 2. 策略性財務重組及改善

### **策略性借貸安排及提高流動資金：對流動資產淨值之影響**

於二零二三年，中漆集團與其控股公司及同系附屬公司訂立為期三年之貸款協議，該等協議構成獲豁免關連交易，並以正常商業條款訂立。於二零二五年十二月三十一日，未償還餘額約為71,490,000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及長期借貸，同時取代香港及中國內地較高成本的借貸及短期貸款，從而改善中漆集團之流動資金，加快再融資進程。作為該等策略性財務承諾之直接結果，於二零二五年十二月三十一日，計息銀行及其他借貸總額減少16.0%至約164,650,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為195,970,000港元。與此同時，中漆集團的流動比率大幅增加23.0%，由二零二四年十二月三十一日之1.35調整至1.66。此項改善反映中漆集團致力於全面評估中漆集團的營運資金需求，使我們能夠更有效地分配資源。展望未來，中漆集團將繼續專注於維持財務穩定性及優化資源管理，以支持中漆集團的增長目標。

### **重組融資安排以提高成本效益**

於二零二五年，中漆集團策略性地繼續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及長期借貸來優化其融資架構。此舉措旨在取代先前於香港取得的較高成本及短期借貸。因此，於二零二五年十二月三十一日，來自中國內地之銀行借貸大幅增加，而香港之銀行及其他借貸則有所減少。於二零二五年十二月三十一日，以人民幣計值之計息銀行及其他借貸比例上升至62.9%，較二零二四年十二月三十一日之51.0%有所增加。截至二零二五年十二月三十一日止年度，計息銀行及其他借貸的平均利率較截至二零二四年十二月三十一日止年度的4.797%顯著下降了22.0%至3.741%。此重組舉措仍是中漆集團策略框架的重要組成部分，並計劃於二零二六年全年繼續推進該等工作。預期中漆集團融資安排的重組將進一步降低銀行借款的整體成本，同時積極尋求更高效的結構。此持續優化的承諾體現了中漆集團鞏固財務穩健性及支持長期增長目標的決心。

### **策略性利用人民幣借貸款項作內部貨幣風險管理**

隨著中漆集團擴大銀行融資及向中國內地借入資金，中漆集團策略性地利用人民幣借貸款項作為內部自然對沖，體現了其以審慎的方針管理貨幣風險。與截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日的會計日期相比，人民幣匯率波動顯示，截至二零二四年十二月三十一日止年度人民幣貶值3.2%，隨後截至二零二五年十二月三十一日止年度升值了4.8%。對沖過程內部化反映出中漆集團具有前瞻財務策略。中漆集團不僅將貨幣波動之影響降至最低，更能改善資源分配。從財務角度而言，此方針突顯中漆集團善用內部風險管理機制，顯示中漆集團致力實現高效資本調配。此外，此方針亦展示了一種主動緩減貨幣風險之方法，其並無產生與外部對沖工具相關之成本。此舉有助改善及穩定中漆集團之財務狀況，謹守提高持份者價值及財務靈活性的整體目標。

### **3. 積極信貸管理及應收貿易賬款及票據減值撥備**

自二零二三年起，中國內地房地產開發商及承包商的財務壓力增加，令經濟前景不明朗，中漆集團透過有效的信貸管理審慎地應對該等挑戰。此方針涉及修訂信貸條款，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，中漆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。於二零二五年十二月三十一日，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二零二四年減少27.3%。減少乃主要由於結算而非撇銷所致。

此外，中漆集團決定實施直線信貸期，並為潛在法律訴訟作充分準備，顯示中漆集團主動規避風險，積極應對市場動向的決心。此策略性方針讓中漆集團得以應對經濟不明朗情況，同時堅守嚴格的信貸管理框架。中漆集團透過將信貸條款與現行市況保持一致，為潛在法律事宜作充分準備，並加強其靈活性，確保業務能夠延續，從而有效管理客戶付款模式的波動性及市場不明朗因素。於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款及票據總額較二零二四年顯著減少，其乃得益於完全透過付款結算。

再者，應收貿易賬款及票據減值撥備之金額釐定應考慮任何潛在撥回，確保與審慎的風險管理方針及會計準則保持一致，彰顯了中漆集團致力有效管理信貸風險，並確保財務穩定。這一積極措施進一步加強了中漆集團之能力，足以應對延期付款及經濟不明朗之情況所帶來的挑戰，反映其已實行一套全面的方針以管理信貸風險。中漆集團對潛在訴訟作充分準備，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撥回撥備及計提應收貿易賬款及票據減值撥備，中漆集團得以加強其財務匯報之透明度及審慎度，對減輕信貸風險及維持可持續業務營運的能力充滿信心。

## 其他業務

### 指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資

本集團擁有投資控股公司Profitable Industries Limited (「Profitable Industries」) 之12.5%股本權益，該公司從事中國內地廣東省四會一個墓園項目(「墓園」)。該墓園是以「聚福寶華僑陵園」的名稱營運，從事發展、興建、管理及營運墓園。墓園提供戶外墓地及普通和豪華裝潢之壁龕。Profitable Industries之另一名股東為莊士中國投資有限公司(「莊士中國」)，該公司為一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司(股份代號：298)。作為Profitable Industries之少數股東，本集團並無參與墓園之管理。本集團為Profitable Industries之被動少數股東。

根據莊士中國截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告所披露，聚福寶華僑陵園屬於四會市的經營性墓園，土地面積約518畝(數字經由當地政府同意)。項目按分期開發方式發展。第一期佔地約100畝已完成開發5,485幅墓地、一座陵塔提供550個骨灰龕位及一幢行政及客戶服務大樓。餘下418畝土地將分別為第二期至第五期發展。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37,798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20,224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，以興建合共約17,574幅墓地。至於150畝的道路及綠化帶規劃，墓園將按當地部門的要求確定有關安排。第二期及第三期之道路建設工程，以及土地其他部分之地盤平整及建築工程均正在進行中。

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

本集團已委聘一家獨立專業評值公司根據「經調整資產淨值法」對Profitable Industries於二零二五年十二月三十一日之公平市值進行估值，該估值法考慮(其中包括)墓園之物業估值以及本集團於Profitable Industries之少數股權的折讓。此項股本投資於二零二五年十二月三十一日之公平市值約為29,640,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為24,760,000港元。

## 展望

展望二零二六年，全球經濟仍在復雜多變的環境中前行。地緣政治緊張局勢不斷升級、通脹壓力、全球貿易流動中斷以及美國貨幣政策的演變，仍是可能加劇市場波動的主要外部風險。利率與匯率，尤其是涉及美元的利率與匯率，其不可預測的變動持續影響投資情緒與貿易活動。該等外部不利因素可能導致全球商業環境持續趨於謹慎，企業對資本開支與擴張計劃仍持審慎態度。

受全球持續不明朗因素及主要行業內重組的影響，預計香港的經濟復甦將循序漸進。商業物業市場仍在適應辦公空間需求的新動態，預計二零二六年初辦公空間供應過剩及租賃活動低迷的局面仍將持續。預計業主將維持靈活的租賃策略，包括提供租金優惠及可定制的租賃結構，以吸引優質租戶。租戶對靈活辦公安排及成本優化舉措的偏好，將繼續主導市場走向。

預計二零二六年，中國內地穩定的工業生產及出口表現將支撐經濟實現溫和增長。儘管預計消費者信心與國內投資將逐步恢復，但物業行業內部的結構性調整可能會拖累整體增長勢頭。上海、北京及廣州等主要城市的商業房地產市場仍呈現高空置率及供需持續再平衡的特徵。財政政策預計將繼續支持重點行業，但短期內對整個房地產行業的影響可能依然有限。

由於當前市場狀況及重續租約，物業投資組合可能會繼續面臨下調壓力。儘管如此，本集團仍對其物業資產的長期韌性以及香港及中國內地的基本面持有信心。

本集團將持續審閱其投資物業組合，並在作出任何收購投資物業決策時謹慎行事，以產生經常性收入及現金流量作投資用途。此外，本集團將保持嚴格的現金流量管理，無論外部環境如何，均能確保維持穩健的財務狀況。

酒店分類正處於有利位置，可受惠於深圳居民「一簽多行」個人遊計劃。本集團預期，隨著內地居民人數增加，酒店業務將繼續蓬勃發展。然而，酒店業競爭依然激烈，本集團將繼續實行審慎定價策略，同時提升營運效率，以維持盈利能力。

於二零二六年，中國內地及香港油漆及塗料行業的市場格局，由兩地政府設定的增長目標所界定。中國內地目標增長率為4.5%至5.0%，而香港目標增長率則為2.5%至3.5%。該等目標受房地產市場疲弱、地緣政治局勢緊張、通脹壓力及關稅等持續挑戰所影響。中國內地的油漆及塗料市場繼續主要由快速城市化及汽車與工業製造業的顯著增長所驅動。該等行業為建築及工業油漆及塗料產品創造了穩定需求，有效維持了基本消費水平，不受短暫風格潮流或技術發展所影響。儘管如此，由於中國內地國內房地產行業低迷，該市場目前正面臨著重大挑戰。即使經濟的其他領域表現出韌性，此低迷直接影響了對建築油漆及塗料產品的需求，導致整體產量增長放緩。

此外，有必要承認持續的俄烏緊張局勢及其對原油價格帶來重大影響。近期，中漆集團觀察到價格已升至每桶100美元以上並呈現大幅波動，這主要是由於對伊朗潛在衝突（尤其涉及美國和以色列）的擔憂所驅動。該等事態發展為油漆及塗料行業帶來了巨大的成本壓力，這主要是由於通脹影響了我們在生產過程中所需原材料的價格。中漆集團必須審慎評估應吸收該等增加的成本，或是將其轉嫁給中漆集團的最終消費者。此決定將對我們在市場上的盈利能力及定價策略引起關鍵作用。

展望未來，成本管理及定價調整的策略方針至關重要。確保營運效率及維持競爭力定價，將是應對此等充滿挑戰的市場狀況，並確保中漆集團利潤成關鍵。此外，中漆集團優先考慮採取具凝聚力的策略，以有效應對該等變化。在這個不斷變化的經營環境中，提升中漆集團的創新能力及可持續發展績效對於把握新興機遇至關重要。中漆集團將繼續保持策略定位，以善用兩個地區不斷變化的市場動態，同時推進我們的環境承諾。

## 財務回顧

本集團管理層獲提供關鍵表現指標（「關鍵表現指標」）以管理其業務，透過評估、控制及制定策略以提升表現。該等關鍵表現指標包括收入、毛利率、股東應佔純利／淨虧損、存貨周轉日數、應收貿易賬款及票據周轉日數。

## 業績

本集團於本年度錄得本公司股東應佔虧損約為55,140,000港元，而二零二四年則錄得股東應佔虧損約為77,380,000港元。本年度收入約為267,720,000港元，較二零二四年約345,900,000港元減少22.6%。本年度毛利約為118,010,000港元，較二零二四年減少18.4%。毛利率由二零二四年的41.8%上升2.3個百分點至二零二五年的44.1%。

## 分類資料

### 業務分類

#### 物業投資

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業投資業務之收入約為33,460,000港元，佔本集團總收入之12.5%。本年度之分類虧損約為27,390,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則為分類虧損約14,900,000港元。該增加主要由於投資物業公平值虧損大幅增加，截至二零二五年十二月三十一日止年度約為55,900,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度的公平值虧損則約為46,600,000港元。

#### 酒店業務

截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店業務之收入約為11,580,000港元，佔本集團總收入之4.3%。此業務於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得分類溢利約1,210,000港元，而截至二零二四年十二月三十一日止年度則錄得分類虧損約15,900,000港元。由分類虧損轉為分類溢利主要是由於並無計提酒店分類物業、廠房及設備減值撥備（於截至二零二四年十二月三十一日止年度合計為15,450,000港元）以及有效的成本控制。

#### 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222,680,000港元，佔中漆集團總收入之92.4%。然而，儘管二零二五年整體銷售數字有所上升，油漆及塗料行業的總產量卻出現下跌，這主要歸因於競爭持續激烈、國內需求顯著收縮、消費者支出減少，以及各行業建築活動減少。因此，分類收入較二零二四年減少25.4%。儘管面臨該等挑戰，該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，原油價格由於二零二四年的平均每桶75美元跌至二零二五年平均每桶62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，中漆集團推行業務重整措施及計劃，令毛利率增加1.3個百分點，由二零二四年的35.6%提升至36.9%。儘管營運效率有所改善，中漆集團截至二零二五年十二月三十一日止年度仍面對分類虧損約35,860,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損約47,790,000港元減少25.0%。此分類虧損主要是由於油漆及塗料產品銷售大幅減少25.4%所致。

## 地域分類

本集團僅於中國內地及香港經營業務。截至二零二五年十二月三十一日止年度，中國內地及香港業務之經營收入分別約為218,920,000港元（二零二四年：約271,120,000港元）及約48,800,000港元（二零二四年：約74,780,000港元）。

## 流動資金及財務資料

本集團業務之營運資金主要來自內部財務資源及外部銀行借貸。於二零二五年十二月三十一日之現金及現金等值項目約為315,480,000港元，而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中漆集團收回逾期未償還應收貿易賬款及票據有所改善，以及營運資金提升，共同強化了本集團的流動性。於二零二五年十二月三十一日，現金及銀行結餘（包括已抵押存款）約為330,170,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為308,950,000港元。

於二零二五年十二月三十一日之銀行借貸約為141,390,000港元，而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十二月三十一日之銀行借貸總額約75,500,000港元（53.4%）（二零二四年十二月三十一日：約137,620,000港元（100.0%））須於一年內或按要求償還。剩餘結餘約65,890,000港元（46.6%）（二零二四年十二月三十一日：無）將於第二年及第五年支付。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。本集團之業績可能因港元與人民幣之間的匯率波動而受到影響。

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無使用任何對沖工具以對沖外幣風險。然而，本集團將繼續密切監察外幣風險及規定，並將於需要時安排對沖措施。

本集團於二零二五年十二月三十一日之負債資本比率（即銀行借貸總額對股東資金之百分比）為11.8%，而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1.98倍，而於二零二四年十二月三十一日則為1.46倍。

於回顧年度，二零二五年存貨周轉日數<sup>1</sup>為42日（二零二四年：34日）。應收貿易賬款及票據周轉日數<sup>2</sup>由二零二四年的112日下降至二零二五年的92日。

### 權益、資產淨值及股東資金

於二零二五年十二月三十一日，本集團之股東資金約為1,196,090,000港元（二零二四年十二月三十一日：約1,219,560,000港元）。於二零二五年十二月三十一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）。於二零二五年十二月三十一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

於二零二五年十二月三十一日，賬面淨值合共約484,560,000港元（二零二四年十二月三十一日：約525,640,000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已抵押作為銀行借貸、租賃負債、應付票據以及履約保證金之抵押品。

於二零二五年十二月三十一日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為123,390,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為116,620,000港元；於二零二五年十二月三十一日，租賃負債約為60,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為20,000港元；及於二零二五年十二月三十一日，應付票據約為47,780,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為69,480,000港元。

### 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。

<sup>1</sup> 存貨周轉日數是根據存貨之年結結餘除以銷售成本，再乘以365日（二零二四年十二月三十一日：366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年結結餘除以收入，再乘以365日（二零二四年十二月三十一日：366日）計算。

## 外幣風險

本集團之現金、銀行結餘以及銀行借貸主要以港元、人民幣及美元計值。本集團之業績會因港元、人民幣及美元之間之匯率波動而受到影響。本集團於二零二五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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團投資合共約1,630,000港元（二零二四年：約2,170,000港元）以購入物業、廠房及設備。

## 人力資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團共聘用413名員工，而於二零二四年十二月三十一日則為459名員工。截至二零二五年十二月三十一日止年度之員工成本（不包括董事酬金）約為80,430,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支約210,000港元），而截至二零二四年十二月三十一日止年度則約為88,390,000港元（包括相關以股權結算的購股權開支約250,000港元）。本集團設有周全及具競爭力之員工薪酬及福利制度，以員工個別表現作考慮因素。此外，本集團亦提供員工購股權計劃。

## 主要風險及不明朗因素財務風險

### 利率風險

由於計息金融資產及負債之利率變動，本集團須承受利率風險。計息金融資產主要為銀行存款（大部分為短期性質），而計息金融負債主要為按浮動利率計息為主之銀行借貸。因此，本集團須承受利率風險。本集團之政策為獲取最優惠利率。

### 匯率風險

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

## 信貸風險

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

## 業務風險

### 市場風險

本集團面對之市場風險包括流失市場佔有率予競爭對手。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

於截至二零二五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以下環境工作：

- (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) 向員工提供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，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無重大違反或未有遵守適用法律及法規之情況而對本集團之業務及營運造成顯著影響。

## **所持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售以及重大投資或資本資產之未來計劃**

除上文所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司並無購入其他重大投資，亦無有關附屬公司之任何其他重大收購或出售。董事會尚未批准任何其他重大投資或增加資本資產之計劃。

## **報告日後事項**

本集團於二零二五年十二月三十一日後並無發生重要之期後事項。

## **買賣或贖回本公司股份**

本年度，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司任何股份（包括出售庫存股份（如有））。

本公司及其附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度並無持有任何庫存股份。

## **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中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯安達」）舉行會議，並已審閱本集團截至二零二五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**

中匯安達認為初步業績公佈所載有關本集團截至二零二五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。中匯安達就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港鑒證業務準則所進行之鑒證工作，中匯安達亦無對初步業績公佈提供任何保證。

## 企業管治

董事會深知妥善之企業管治常規的重要性及好處，故致力建立適合本集團業務之最佳企業管治常規。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司均有應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部分所載之企業管治守則（「企管守則」）之原則及遵守企管守則之守則條文，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之雙重角色。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兩個職務屬適宜之舉，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（目前由本公司兩位執行董事、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，以確保其仍適合本公司之情況。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十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司本身守則的標準。

代表董事會  
北海集團有限公司  
主席兼董事總經理  
徐蔭堂

香港，二零二六年三月二十七日

於本公告日期，董事會成員為徐蔭堂先生及麥志華先生（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）。