



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)

2026

中期報告

穩健致遠
動見未來

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	8
簡明綜合財務報表附註	10
管理層討論及分析	30
其他資料	41



公司資料

董事會

執行董事

徐蔭堂(主席兼董事總經理)
麥志華

非執行董事

徐浩銓
張軍

獨立非執行董事

高國輝
黃德銳
林瑩如

審核委員會

高國輝(主席)
黃德銳
林瑩如

薪酬委員會

高國輝(主席)
徐蔭堂
黃德銳

提名委員會

高國輝(主席)
徐蔭堂
林瑩如

公司秘書

霍碧儀

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
香港九龍
九龍灣宏照道38號
企業廣場第五期2座23樓

股份過戶登記處

香港

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

百慕達

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Richmond House, 12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08, Bermuda

主要往來銀行

香港

香港上海滙豐銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司

中國

滙豐銀行(中國)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
深圳農村商業銀行股份有限公司

註冊辦事處

Richmond House, 12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08, 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」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二五年同期之比較數額。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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
收入	3	138,748	119,045
銷售成本		(75,827)	(68,854)
毛利		62,921	50,191
其他收入及收益淨額	3	4,926	4,881
銷售及分銷開支		(20,655)	(19,993)
行政開支		(52,275)	(42,472)
應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額		6,542	933
其他開支淨額		(4,664)	(5,416)
投資物業之公平值虧損淨額	10	(18,354)	(30,751)
融資費用	4	(2,357)	(2,722)
應佔一間聯營公司溢利		247	830
除稅前虧損	5	(23,669)	(44,519)
所得稅抵免	6	3,002	643
期內虧損		(20,667)	(43,876)
應佔：			
母公司擁有人		(15,663)	(36,551)
非控股權益		(5,004)	(7,325)
		(20,667)	(43,876)
母公司普通股權益持有人			
應佔每股虧損	7	(0.82)港仙	(1.92)港仙
基本及攤薄			

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
期內虧損	<u>(20,667)</u>	<u>(43,876)</u>
其他全面收益		
於其後期間可重新分類至損益之 其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>23,045</u>	<u>21,467</u>
期內其他全面收益	<u>23,045</u>	<u>21,467</u>
期內全面收益／(虧損)總額	<u><u>2,378</u></u>	<u><u>(22,409)</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	3,094	(18,919)
非控股權益	<u>(716)</u>	<u>(3,490)</u>
	<u><u>2,378</u></u>	<u><u>(22,409)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 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	365,571	366,426
投資物業	10	689,957	691,863
發展中物業		28,000	28,000
使用權資產		40,999	43,030
於一間聯營公司之權益		900	1,916
指定為透過其他全面收益反映公平值之股本投資		34,868	34,868
購買物業、廠房及設備之按金		43	2,901
按金及預付款項		254	832
遞延稅項資產		19,374	18,993
非流動資產總值		1,179,966	1,188,829
流動資產			
存貨		23,744	17,331
應收貿易賬款及票據	11	62,391	67,147
預付款項、按金及其他應收賬款		44,085	43,869
已抵押存款		17,253	14,691
現金及現金等值項目		315,199	315,475
流動資產總值		462,672	458,513
流動負債			
應付貿易賬款及票據	12	97,403	87,423
其他應付賬款及應計費用		48,208	49,234
應付一間聯營公司款項		2,800	2,800
計息銀行借貸		79,704	75,500
租賃負債		2,294	3,549
應付稅項		13,085	13,494
流動負債總值		243,494	232,000
流動資產淨值		219,178	226,513
總資產減流動負債		1,399,144	1,415,342

簡明綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
計息銀行借貸	49,178	65,888
租賃負債	81	929
遞延稅項負債	46,167	47,869
已收按金	6,945	6,334
非流動負債總值	102,371	121,020
資產淨值	1,296,773	1,294,322
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	190,369	190,369
儲備	1,008,819	1,005,725
非控股權益	1,199,188	1,196,094
	97,585	98,228
權益總額	1,296,773	1,294,322

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔										非控股權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (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	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌波動 儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (非轉撥) (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		
於二零二六年一月一日	190,369	88,970	106,020	170,879	7,523	(49,824)	(191,511)	22,603	851,065	1,196,094	98,228	1,294,322
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,663)	(15,663)	(5,004)	(20,667)
期內其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	18,757	-	-	-	18,757	4,288	23,045
期內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	18,757	-	-	(15,663)	3,094	(716)	2,378
由保留溢利轉撥至儲備基金	-	-	-	-	-	-	-	1,262	(1,262)	-	-	-
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	73
於二零二六年六月三十日	190,369	88,970 [#]	106,020 [#]	170,879 [#]	7,523 [#]	(31,067) [#]	(191,511) [#]	23,865 [#]	834,140 [#]	1,199,188	97,585	1,296,773

	母公司擁有人應佔										非控股權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (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	一般儲備 (未經審核) 千港元	匯兌波動 儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (非轉撥) (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		
於二零二五年一月一日	190,369	88,970	106,020	170,879	7,523	(76,085)	(196,922)	22,603	906,204	1,219,561	104,034	1,323,595
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,551)	(36,551)	(7,325)	(43,876)
期內其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	17,632	-	-	-	17,632	3,835	21,467
期內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	-	-	17,632	-	-	(36,551)	(18,919)	(3,490)	(22,409)
以股權結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	21
於二零二五年六月三十日	190,369	88,970 [#]	106,020 [#]	170,879 [#]	7,523 [#]	(58,453) [#]	(196,922) [#]	22,603 [#]	869,653 [#]	1,200,642	100,565	1,301,207

* 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1,008,819,000港元(二零二五年六月三十日：1,010,273,000港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (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虧損	(1,780)	(5,332)
存貨增加	(5,454)	(829)
應收貿易賬款及票據減少	13,134	29,348
預付款項、按金及其他應收賬款減少／(增加)	2,298	(783)
應付貿易賬款及票據增加／(減少)	6,708	(32,528)
其他應付賬款及應計費用減少	(2,061)	(6,685)
已收按金增加／(減少)	1,243	(2,452)
匯兌調整	4,316	2,978
經營所得／(所用)現金	18,404	(16,283)
已付利息	(2,303)	(2,647)
租賃付款之利息部份	(94)	(164)
已付海外稅項	(903)	(802)
經營業務所得／(所用)現金流量淨額	15,104	(19,896)
投資業務所得現金流量		
購入物業、廠房及設備項目	(733)	(284)
出售物業、廠房及設備項目所得款項	125	33
已收利息	1,693	2,491
來自一間聯營公司之股息收入	1,264	—
於取得時原定到期日超過三個月之已抵押定期存款減少／(增加)淨額	(2,028)	5,393
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款增加淨額	—	(64,118)
投資業務所得／(所用)現金流量淨額	321	(56,485)

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
融資業務所得現金流量		
新增銀行貸款	44,495	69,048
償還銀行貸款	(59,508)	(33,893)
租賃付款之本金部份	(2,178)	(2,157)
	(17,191)	32,998
現金及現金等值項目減少淨額	(1,766)	(43,383)
期初現金及現金等值項目	315,475	286,741
匯率變動影響淨額	1,490	4,243
期終現金及現金等值項目	315,199	247,601
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	180,025	131,218
於取得時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	135,174	116,383
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款	–	64,118
	315,199	311,719
於取得時原定到期日超過三個月之無抵押定期存款	–	(64,118)
	315,199	247,601

簡明綜合財務報表附註

1.1 編製基準

該等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，並應與本集團截至二零二五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二零二五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9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約
香港財務報告會計準則年度改進 — 第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第7號的修訂

該經修訂香港財務報告會計準則之性質及影響敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清金融資產或金融負債終止確認的日期，並引入一項會計政策選擇，即在滿足特定條件之情況下，在結算日期前通過電子支付系統結算之金融負債可終止確認。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產之合約現金流量特徵。此外，該等修訂澄清具有無追索權特徵及合約掛勾工具之金融資產分類要求。該等修訂亦包括指定為按公平值計入其他全面收益之權益工具投資及具有或有特徵之金融工具的額外披露。該等修訂須追溯應用，並在首次應用日期對期初保留溢利(或權益之其他組成部分)作出調整。毋須重列過往期間項目，且僅可在不使用後見之明的情況下重列。允許提前應用所有修訂或僅應用與金融資產分類相關之修訂。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力之合約僅適用於涉及依賴自然能源生產電力之合約，並澄清「自用」規定對範圍內之合約的應用方式。香港財務報告準則第9號之修訂現時允許實體在對沖預測電力交易時，指定以涉及依賴自然能源生產電力之合約作為對沖工具，並指定預測電力交易的可變名義金額作為對沖項目。香港財務報告準則第7號已經修訂，以要求實體披露因修訂而被排除於香港財務報告準則第9號範圍之外的合約。在有關情況下，實體必須在單一附註中披露以下各項：
- 有關合約特徵的資料，其為使實體面臨相關電力數量變動風險，以及實體在無法使用電力的交割期內需要購買電力的風險的特徵；
 - 有關由此類合約產生的未確認合約承擔的資料；及
 - 有關實體在報告期內無法用電時，對實體財務表現的影響的定性及定量資料。

香港財務報告準則第7號的披露修訂須在應用香港財務報告準則第9號之修訂時應用。有關「自用」規定的澄清必須追溯應用，不得使用後見之明，惟有關指引允許對首次應用日期或之後指定的新對沖關係追溯應用對沖會計處理。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。

簡明綜合財務報表附註

1.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) 香港財務報告會計準則年度改進—第11冊列明對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附香港財務報告準則第7號應用指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂。預期適用於本集團之修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂更新香港財務報告準則第7號第B38段及香港財務報告準則第7號應用指引之第IG1、IG14及IG20B段之若干措辭，以簡化或與準則之其他段落及／或其他準則中使用之概念及術語保持一致。此外，該等修訂澄清，香港財務報告準則第7號應用指引不一定說明香港財務報告準則第7號相關段落之所有要求，亦不會創建額外要求。允許提早應用。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂澄清，當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已被解除時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何由此產生之收益或虧損。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及附錄A之若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂澄清，香港財務報告準則第10號第B74段所述之關係只是投資者與作為投資者事實代理人的其他方之間可能存在的各種關係的一個例子，從而消除了與香港財務報告準則第10號第B73段要求的不一樣部分。允許提早應用。該等修訂對簡明綜合中期財務報表並無任何影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」之定義後，該等修訂在香港會計準則第7號第37段中將「成本法」一詞替換為「按成本計算」。允許提早應用。該等修訂對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。

分類間之銷售及轉撥乃按雙方協定之條款進行。

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料 (續)

截至二零二六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

其他收入及收益淨額

分類間之其他收入及收益淨額

對賬：

分類間之銷售對銷

分類間之其他收入及收益淨額對銷

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

截至二零二五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

其他收入及收益淨額

分類間之其他收入及收益淨額

對賬：

分類間之銷售對銷

分類間之其他收入及收益淨額對銷

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

製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (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
114,516	18,888	5,344	–	138,748
–	1,238	9	–	1,247
1,308	65	–	1,381	2,754
–	241	–	3,518	3,759
115,824	20,432	5,353	4,899	146,508
				(1,247)
				(3,759)
				141,502
(13,396)	(2,691)	289	5,856	(9,942)
				(3,518)
				2,172
				(2,357)
				(10,024)
				(23,669)

製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (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
96,893	16,806	5,346	–	119,045
–	1,238	2	–	1,240
1,848	79	–	98	2,025
–	273	–	3,628	3,901
98,741	18,396	5,348	3,726	126,211
				(1,240)
				(3,901)
				121,070
(21,578)	(16,174)	214	3,396	(34,142)
				(3,628)
				2,856
				(2,722)
				(6,883)
				(44,519)

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

於二零二六年六月三十日

	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (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	404,684	805,013	259,284	38,579	1,507,560
對賬：					
企業及其他未分配資產					219,321
公司間之應收賬款對銷					(84,243)
資產總值					1,642,638
分類負債	317,232	99,897	5,808	1,635	424,572
對賬：					
企業及其他未分配負債					5,536
公司間之應付賬款對銷					(84,243)
負債總值					345,865

於二零二五年十二月三十一日

	製漆產品 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	酒店業務 (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	391,788	801,199	261,224	38,375	1,492,586
對賬：					
企業及其他未分配資產					226,790
公司間之應收賬款對銷					(72,034)
資產總值					1,647,342
分類負債	309,065	103,610	5,447	1,584	419,706
對賬：					
企業及其他未分配負債					5,348
公司間之應付賬款對銷					(72,034)
負債總值					353,020

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

其他分類資料	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (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
物業、廠房及設備折舊 企業及其他未分配折舊	5,622	886	1,024	–	7,532 8
					7,540
使用權資產折舊 企業及其他未分配折舊	2,196	759	–	–	2,955 3
					2,958
資本支出*	731	2	–	–	733*
投資物業之公平值虧損淨額	–	18,354	–	–	18,354
出售物業、廠房及設備項目之 收益淨額	(125)	–	–	–	(125)
應收貿易賬款及票據之減值撥備 撥回淨額	(6,542)	–	–	–	(6,542)
將存貨撥備撥回至可變現淨值淨額	(240)	–	–	–	(240)

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月	製漆產品 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	酒店業務 (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
其他分類資料					
物業、廠房及設備折舊	5,876	896	1,027	–	7,799
企業及其他未分配折舊					7
					7,806
使用權資產折舊	2,314	757	–	–	3,071
企業及其他未分配折舊					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 撥回淨額	(928)	–	–	(5)	(933)
將存貨撥備撥回至可變現淨值淨額	(269)	–	–	–	(269)
撇銷物業、廠房及設備項目	<u>2</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2</u>

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備。

簡明綜合財務報表附註

2. 經營分類資料(續)

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	
		二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
香港		26,633	19,271
中國內地		112,115	99,774
		138,748	119,045

以上收入資料以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
香港	563,340	567,883
中國內地	562,384	567,085
	1,125,724	1,134,968

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

於截至二零二六年及二零二五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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
客戶合約收入		
銷售製漆產品	114,516	96,893
酒店營運	5,344	5,346
其他來源之收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額	18,888	16,806
	138,748	119,045

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

截至二零二六年六月三十日止六個月

分類

產品或服務種類

銷售製漆產品

酒店營運

總客戶合約收入

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

於一段時間履行之服務

總客戶合約收入

截至二零二五年六月三十日止六個月

分類

產品或服務種類

銷售製漆產品

酒店營運

總客戶合約收入

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

於一段時間履行之服務

總客戶合約收入

製漆產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
114,516	–	114,516
–	5,344	5,344
114,516	5,344	119,860
17,374	5,344	22,718
97,142	–	97,142
114,516	5,344	119,860
114,516	–	114,516
–	5,344	5,344
114,516	5,344	119,860

製漆產品 (未經審核) 千港元	酒店業務 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
96,893	–	96,893
–	5,346	5,346
96,893	5,346	102,239
10,314	5,346	15,660
86,579	–	86,579
96,893	5,346	102,239
96,893	–	96,893
–	5,346	5,346
96,893	5,346	102,239

簡明綜合財務報表附註

3. 收入、其他收入及收益淨額(續)

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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	2,172	2,856
政府補助金*	198	40
政府補貼^	210	342
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額	125	33
租賃修訂之收益	—	133
確認遞延收入	66	137
匯兌差額淨額	1,251	—
其他	904	1,340
	4,926	4,881

* 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。概無有關此等補助金之尚未達成條件或或然事項。

^ 截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間，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，金額分別為210,000港元及342,000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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
銀行借貸之利息	2,263	2,558
租賃負債之利息	94	164
	2,357	2,722

簡明綜合財務報表附註

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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
已售存貨之成本	75,827	68,854
物業、廠房及設備折舊	7,540	7,806
使用權資產折舊	2,958	3,075
以股權結算的購股權開支淨額	73	21
投資物業公平值之虧損淨額	18,354	30,751
匯兌差額淨額*	(1,251)	385
出售物業、廠房及設備項目之收益淨額*	(125)	(33)
租賃修訂之收益*	—	(133)
應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額	(6,542)	(933)
將存貨撥備撥回至可變現淨值淨額*	(240)	(269)
員工解僱費用*	392	1,128
撇銷物業、廠房及設備項目*	—	2

* 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」。

⑥ 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二零二六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(截至二零二五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%(截至二零二五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%(截至二零二五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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
即期—其他地區		
期內支出	127	105
遞延	(3,129)	(748)
期內稅項抵免總額	(3,002)	(643)

應佔一間聯營公司之稅項49,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：164,000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」。

簡明綜合財務報表附註

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截至二零二六年六月三十日止六個月虧損15,663,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：36,551,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數1,903,685,690股(截至二零二五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具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月所呈列的每股基本虧損作出調整。

8. 股息

本公司董事議決不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團以733,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：284,000港元)之成本購入物業、廠房及設備項目。

截至二零二六年六月三十日止六個月，購買物業、廠房及設備之按金2,967,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)已轉撥至持有作自用之物業之擁有權權益。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團出售賬面淨值合共5港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：1港元)之物業、廠房及設備項目。

10. 投資物業

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期初／年初之賬面值	691,863	725,819
公平值虧損淨額	(18,354)	(55,895)
匯兌調整	16,448	21,939
於期結／年結之賬面值	689,957	691,863

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、特徵及風險釐定期內之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(二零二五年十二月三十一日：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)。

獨立合資格專業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二零二六年六月三十日對本集團投資物業進行重新估值。本集團之財務部門(其直接向高級管理層匯報)根據市場知識、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物業外部估值的外聘估值師。

本集團之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。

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	
				於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日
位於香港之商業物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金（每平方英尺及每月）	23港元至30港元	20港元至30港元
			資本化比率	3.8%至4.05%	3.7%至3.95%
		市場比較法	當時市場售價（每平方英尺）	21,141港元至24,830港元	22,696港元至26,841港元
位於香港之住宅及商業綜合大樓	第三級	市場比較法	當時市場售價（每平方英尺）	7,192港元至11,979港元	7,192港元至9,226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（每平方米及每月）	人民幣78元至人民幣137元（或每個停車位人民幣190元至人民幣750元）	人民幣74元至人民幣131元（或每個停車位人民幣190元至人民幣711元）
			資本化比率	2.8%至5.4%	2.8%至5.4%
		市場比較法	當時市場售價（每平方米）	人民幣22,003元	人民幣6,544元至人民幣41,452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（每平方米及每月）	人民幣4元至人民幣43元	人民幣7元至人民幣45元
			資本化比率	4.5%至6.0%	4.5%至6.0%
		市場比較法	當時市場售價（每平方米）	人民幣2,500元至人民幣3,980元	人民幣2,000元至人民幣3,773元
位於中國內地之住宅物業	第三級	收益資本化法	當時市場租金（每平方米及每月）	人民幣17元至人民幣51元	人民幣18元至人民幣47元
			資本化比率	1.4%至3.0%	1.3%至3.0%
		市場比較法	當時市場售價（每平方米）	不適用	人民幣6,697元至人民幣43,666元

簡明綜合財務報表附註

10. 投資物業（續）

公平值等級（續）

於截至二零二六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（截至二零二五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 商業物業 (未經審核) 千港元	位於香港之 住宅及商業 綜合大樓 (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	位於中國內地 之住宅物業 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二六年一月一日之賬面值	128,700	111,000	78,250	322,129	51,784	691,863
公平值(虧損)/收益	(8,200)	7,000	(2,137)	(13,735)	(1,282)	(18,354)
匯兌調整	-	-	2,844	11,721	1,883	16,448
於二零二六年六月三十日之賬面值	120,500	118,000	78,957	320,115	52,385	689,957

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每月租金。租戶通常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償還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。

簡明綜合財務報表附註

11. 應收貿易賬款及票據(續)

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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	43,161	45,713
超過三個月但於六個月內	7,831	7,892
超過六個月	11,399	13,542
	62,391	67,147

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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	40,208	38,845
超過三個月但於六個月內	23,546	25,165
超過六個月	33,649	23,413
	97,403	87,423

於二零二六年六月三十日，除總賬面值為55,891,000港元(二零二五年十二月三十一日：47,777,000港元)之應付票據乃以17,253,000港元(二零二五年十二月三十一日：14,691,000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。截至二零二六年及二零二五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。

簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

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僱員。中漆採納中漆計劃是旨在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)而提供獎勵。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%之購股權已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。

按中漆計劃及中漆任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使時，可能發行之股份最高上限數目合共不得超過中漆於採納日期已發行股份總數之10%。於要約日期前任何十二個月期間，已發行及因根據中漆計劃及中漆任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)獲行使而可能須予發行之最高股份數目(以及於其後註銷之有關股份)，不得超逾於要約日期已發行股份數目之1%。倘任何進一步授出購股權超逾該1%限制，則中漆須刊發通函並經中漆股東於股東大會上批准。

根據中漆計劃及中漆或其任何附屬公司之任何其他購股權計劃授予中漆董事、高級行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人之購股權須由中漆獨立非執行董事(不包括屬購股權承授人的中漆獨立非執行董事)批准。此外，於截至要約日期止十二個月期間(包括當日)，授予中漆主要股東或中漆獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人之任何購股權，倘合共超逾中漆於要約日期已發行股份之0.1%，而按中漆股份於要約日期之收市價計算的總值超逾5,000,000港元，則須先由中漆股東於股東大會批准。

購股權授出要約須不遲於授出日期後二十一天接納。承授人於接納授出購股權之要約時，須向中漆支付之金額為每份購股權1.00港元。行使購股權的期限將由中漆董事會全權酌情決定。

購股權之行使價由中漆董事會釐定，惟不得低於以下之最高者：(i)於有關購股權要約日期根據香港聯合交易所有限公司日報表所載之中漆股份收市價；(ii)緊接有關購股權要約日期前五個營業日根據香港聯合交易所有限公司日報表所載之中漆股份平均收市價；及(iii)中漆股份之面值。

購股權並無賦予持有人收取有關股息或於任何中漆股東大會投票之權利。

簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

下文概述截至二零二六年六月三十日根據中漆計劃授出之購股權變動詳情：

	授出日期	行使期 (附註)	每股行使價 港元	購股權數目				於二零二六年 六月三十日 尚未行使
				於二零二六年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內 註銷/失效	
中漆之董事	二零二二年 六月十五日	二零二二年 六月十五日至 二零二七年 六月十四日	0.335	20,000,000	-	-	-	20,000,000
中漆集團之僱員	二零二二年 六月十五日	二零二二年 六月十五日至 二零二七年 六月十四日	0.335	40,000,000	-	-	-	40,000,000
總計				<u>60,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60,000,000</u>

附註：

向每位承授人授出之購股權均設有歸屬期，會按下文所述可予行使：

- 50%之購股權已在購股權授出日期(即二零二二年六月十五日)歸屬並於二零二二年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- 20%之購股權已在購股權授出日期起計滿一週年前一日(即二零二三年六月十四日)歸屬並於二零二三年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- 10%之購股權已在購股權授出日期起計滿兩週年前一日(即二零二四年六月十四日)歸屬並於二零二四年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；
- 10%之購股權已在購股權授出日期起計滿三週年前一日(即二零二五年六月十四日)歸屬並於二零二五年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使；及
- 餘下之10%購股權已在購股權授出日期起計滿四週年前一日(即二零二六年六月十四日)歸屬並於二零二六年六月十五日至二零二七年六月十四日期間可予行使。

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，根據中漆計劃授予的購股權均未行使、註銷或失效。

由於中漆一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。

於截至二零二六年及二零二五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。中漆集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間確認購股權開支淨額約73,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：21,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

13. 購股權計劃(續)

中漆之購股權計劃(續)

於報告期末，中漆根據中漆計劃有60,000,000份(二零二五年十二月三十一日：60,000,000份)購股權尚未行使。根據中漆之現行資本架構，悉數行使尚未行使購股權將導致發行60,000,000股(二零二五年十二月三十一日：60,000,000股)額外中漆普通股及產生20,100,000港元(二零二五年十二月三十一日：20,100,000港元)之額外股本(未扣除發行開支)。

誠如中漆於二零二六年七月十五日之聯合公告所披露，根據中漆計劃之條款，所有中漆尚未行使的60,000,000份購股權已於二零二六年七月十五日自動失效(二零二五年十二月三十一日：中漆計劃項下尚有60,000,000份未行使購股權，佔中漆於二零二五年十二月三十一日已發行股份的6%)。因此，於該等未經審核簡明綜合中期財務報表獲批准之日，中漆尚未行使的購股權總數為零。進一步詳情載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註18。

14. 資本承擔

於報告期結算日，本集團有下列資本承擔：

已訂約但未撥備：

建設及購入物業、廠房及設備項目

二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
1,353	1,288

15. 關連方交易

(a) 與關連方的未償還結餘

於二零二六年六月三十日，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(二零二五年十二月三十一日：2,800,000港元)，乃無抵押、免息及須於發出不少於三十天事先書面通知時償還。

(b) 本集團主要管理層人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	1,406	1,272
退休後福利	9	10
撥回以股權結算的購股權開支	-	(156)
已付／應付主要管理層人員之薪酬總額	1,415	1,126

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

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、計息銀行借貸之流動部分，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報告。

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：

計息銀行借貸之非流動部分之公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以現可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量計算。於二零二六年六月三十日，本集團自身有關計息銀行借貸之違約風險被評估為不重大。

非上市會所會籍債券之公平值是基於重大可觀察輸入數據。

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，例如企業價值與除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利（「EV/EBITDA」）倍數以及市盈率（「市盈率」）倍數。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不足及規模之差異（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	缺乏市場流通性折讓	折讓越高，公平值越低
		少數股權折讓	折讓越高，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：

	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	
按公平值計量的資產：				
於二零二六年六月三十日 指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	34,568	34,868

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核) 千港元
	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	
按公平值計量的資產：				
於二零二五年十二月三十一日 指定為透過其他全面收益 反映公平值之股本投資	-	300	34,568	34,868

第三級公平值計量於期內之變動如下：

	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (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：		
於一月一日及六月三十日	34,568	29,157

按公平值計量之負債：

本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日並無任何按公平值計量之金融負債。

於截至二零二六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(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

17. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團佔用該等物業。據此，總額為2,967,000港元的按金已轉撥至物業、廠房及設備。

18. 報告期後事項

本公司強制性有條件現金要約

於二零二六年五月二十九日，本公司與Prime Surplus Limited（一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司）及新工投資有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司）（統稱「要約人」）聯合刊發一份綜合文件，內容有關要約人提出強制性有條件現金要約以收購本公司全部已發行股份（要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）（「股份要約」）。

股份要約已於二零二六年七月二日下午四時正截止，而股份要約的結果於本公司日期為二零二六年七月二日的聯合公告內披露。

強制性無條件中漆現金要約

於二零二六年六月二十四日，中漆與要約人聯合刊發一份綜合文件，內容有關要約人提出強制性無條件現金要約以收購中漆全部已發行股份（要約人、本公司及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外）（「中漆股份要約」）及註銷中漆根據中漆計劃授出之所有尚未行使購股權（「中漆購股權要約」，連同中漆股份要約，統稱「中漆要約」）。

誠如中漆於二零二六年七月十五日之聯合公告所披露，根據中漆計劃之條款，所有中漆尚未行使的60,000,000份購股權已於二零二六年七月十五日中漆要約截止當日自動失效。因此，截至該日，中漆並無尚未行使之購股權。

預料此事件對中漆集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表不會有任何重大影響。

19. 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二零二六年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

管理層討論及分析

於截至二零二六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

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團錄得本公司股東應佔虧損約為15,660,000港元，而於截至二零二五年六月三十日止六個月則為36,550,000港元。本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間錄得虧損收窄，主要是由於投資物業的公平值虧損淨額減少約12,400,000港元至二零二六年六月三十日約18,350,000港元，而於二零二五年六月三十日則錄得公平值虧損約30,750,000港元。此外，(i)本集團油漆及塗料產品之銷售增加18.2%；及(ii)銷售組合改變，共同推動截至二零二六年六月三十日止六個月期間的毛利較截至二零二五年六月三十日止六個月期間增加32.8%，以及同期售出的油漆及塗料產品的毛利率增加4.1個百分點。然而，由於行政開支上升，對本集團截至二零二六年六月三十日止六個月期間之整體業績造成影響，在一定程度上沖淡了上述利好因素。

計及中漆集團產生之收入，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之收入約為138,750,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月期間之119,050,000港元增加16.6%。本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之毛利約為62,920,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月期間之50,190,000港元增加25.4%。本集團之毛利大幅增加主要是由於中國內地需求復甦，加上香港銷售團隊重組及銷售組合改善，帶動油漆及塗料產品之銷售上升18.2%，但油漆及塗料行業競爭激烈，在一定程度上沖淡了上述利好因素。

此外，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間錄得經調整溢利約14,150,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則錄得經調整虧損約1,080,000港元。此經調整溢利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淨額、融資費用及所得稅。由經調整虧損轉為經調整溢利主要是由於(i)油漆及塗料產品之銷售增加18.2%及銷售組合改善，使其毛利增加約10,650,000港元；(ii)投資物業之租金收入增加約2,080,000港元；及(iii)二零二六年錄得匯兌差額收益約1,250,000港元，扭轉了二零二五年的匯兌差額虧損約390,000港元，而此乃主要由於期內人民幣升值。

中漆集團油漆及塗料業務之收入佔本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之收入的82.5%，而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則佔81.4%。

管理層討論及分析

投資物業業務

投資物業

於截至二零二六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18,890,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則約為16,810,000港元。收入金額增加主要是由於二零二六年長期租賃協議並無月費增值條款之變更，因此實際租金計算方式亦維持不變。

於截至二零二六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7,750,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月期間約為7,360,000港元）及約為11,140,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月期間約為9,450,000港元）。

於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業組合由21項物業組成，與二零二五年十二月三十一日之21項物業維持不變。於二零二六年六月三十日，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，而二零二五年十二月三十一日則為93,988.21平方米。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。

於二零二六年六月三十日，本集團所持投資物業之總市值約為689,960,000港元，而於二零二五年十二月三十一日則約為691,860,000港元，其中包括中漆集團持有之投資物業，較二零二五年十二月三十一日減少0.3%。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淨額虧損。然而，於二零二五年十二月三十一日至二零二六年六月三十日期間之會計日所錄得之人民幣升值3.6%抵銷部分減幅。

於二零二六年六月三十日，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400,490,000港元（於二零二五年十二月三十一日則約為399,690,000港元）及約為289,470,000港元（於二零二五年十二月三十一日則約為292,170,000港元）。

本集團投資物業於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之平均出租率為86.1%，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為85.9%。

出租率維持穩定主要是由於有效的物業管理以及與租戶積極維持關係。截至二零二六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）增加至約20,130,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則約為18,040,000港元。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間之分類虧損約為2,690,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為分類虧損約16,170,000港元。分類虧損減少主要是由於投資物業公平值虧損淨額較截至二零二五年六月三十日止六個月期間減少約12,400,000港元。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之公平值虧損淨額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。

管理層討論及分析

投資物業業務(續)

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一潘屋。

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」)。該四年期許可已於二零二六年八月屆滿，本集團已申請並成功獲批將許可延長至直至二零三零年八月。

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。

於截至二零二六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85%。於截至二零二六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，與截至二零二五年六月三十日止六個月比較維持不變。截至二零二六年六月三十日止六個月期間之分類溢利約為290,000港元，而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。

管理層討論及分析

酒店業務(續)

君儷酒店於二零二六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。

跨境駕駛計劃自二零二六年中擴展，鼓勵內地旅客延長逗留時間，這可能令香港酒店業受益。隨著過夜旅客增加，酒店入住率可能上升。因此，預期本集團的酒店業務或會受惠於此措施。

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，並提高活動高峰期的平均房價。

本公司董事預計，於二零二六年，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二零二六年六月三十日止六個月之中期報告。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用作多種用途（如用於傢具著色、工業生產及不同類型物料之表面處理），並供製造商、房地產及基建項目的翻新工程承包商以及家居用戶使用。建築油漆及塗料產品用於樓宇牆身、地面及外部。中漆集團的建築油漆及塗料產品主要集中商業及住宅物業的建設及維修市場。一般油漆及塗料和輔助產品（如稀釋劑、磁漆、防霉劑及溶劑）可同時用於建築及工業用途。

以下是中漆集團於截至二零二六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（及截至二零二五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					
	二零二六年		二零二五年		淨變動	
	千港元	%	千港元	%	%	
工業油漆及塗料產品	67,283	58.7	56,485	58.3	19.1	
建築油漆及塗料產品	15,779	13.8	17,190	17.7	-8.2	
一般油漆及塗料和 輔助產品	31,454	27.5	23,218	24.0	35.5	
	114,516	100.0	96,893	100.0	18.2	

中漆集團繼續專注於中國內地市場，該市場於二零二六年貢獻之油漆銷售佔總收入約84.8%（二零二五年：約89.4%）。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務 (續)

分類業績

來自油漆及塗料產品之收入

中漆集團截至二零二六年六月三十日止六個月來自油漆銷售之收入約為114,520,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約96,890,000港元大幅增加18.2%。

對中國內地工業製造商之油漆銷售額顯著增加

截至二零二六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額較二零二五年同期顯著增加25.6%。此增加主要由於中國內地對通訊及電子設備需求增加以及產品對外出口所致。中漆集團之工業油漆及塗料產品受惠於消費電子產品、機械及機械設備、玩具、電器及汽車產品等產業之客戶。因此，來自中國內地工業製造商之工業油漆及塗料產品銷售額較二零二五年同期增加8,680,000港元。

對香港批發及零售分銷商之油漆銷售額顯著增加

截至二零二六年六月三十日止六個月，對香港批發及零售分銷商之油漆銷售顯著增加至14,890,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為7,620,000港元。相對於截至二零二五年六月三十日止六個月，此增長得益於香港銷售團隊重組以及二零二六年銷售組合改善所致。憑藉此項有效之銷售管理措施，香港批發及零售分銷商之油漆銷售額較截至二零二五年六月三十日止六個月回升95.4%。

對為中國內地私人住宅物業項目及為其工作之承包商之油漆銷售增加

截至二零二六年六月三十日止六個月，對中國內地私人住宅項目承包商之油漆銷售額較二零二五年同期增加9.3%。此增加部分歸因於「十五五」規劃下城市更新步伐加快，有助維持存量住房的活躍度，並支撐對用於私人住宅翻新的高性能外牆油漆及綜合塗料解決方案的需求。

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，原油價格上升24.8%，介乎每桶55美元至97美元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則介乎每桶59美元至68美元。原油價格波動源於美國與伊朗的軍事衝突推高了全球油價，其對中漆集團之原材料成本造成相應的負面影響。期內，中漆集團透過嚴格的措施有效控制成本。該等措施包括對原材料成本以及製造與營運開支進行嚴密監控。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月之油漆銷售成本僅上升10.8%，幅度低於同期油漆銷售額之18.2%增幅。此外，原材料成本佔銷售額之比例較截至二零二五年六月三十日止同期之51.7%下降1.0個百分點至50.7%。

管理層討論及分析

油漆及塗料業務(續)

中漆集團油漆及塗料產品之毛利及毛利率

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團錄得毛利增加32.8%，原因是銷售額較二零二五年同期增加18.2%及銷售組合改善。油漆銷售毛利率由二零二五年同期之33.6%上升4.1個百分點至37.7%。此等盈利能力之改善反映製造效率提升，支持較高之油漆銷售額，以及中漆集團產品組合之優化。然而，原油價格波動對中漆集團之毛利率產生負面影響，侵蝕了售出之油漆及塗料產品售價提高以及營運效率改善與節省成本舉措所帶來之正面貢獻。中漆集團將密切追蹤原油及主要原材料價格，並及時在採購及成本管理方面採取行動，以保護利潤率。

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。

銷售及分銷開支以及行政開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團的銷售及分銷開支增加3.3%至20,810,000港元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則為20,150,000港元。該增加主要由於人民幣兌港元(「港元」)趨勢走強，導致以港元作為呈報貨幣計價時成本較二零二五年同期增加。

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團的行政開支較二零二五年同期顯著增加22.5%或7,180,000港元。此增幅乃主要由於預扣稅、其他稅項及其他額外開支增加，加上人民幣兌港元升值，抵銷了審計費用、折舊及其他相關開支減少所實現節省成本之正面影響。尤其預扣稅增加是為尋求優化中漆集團於香港與中國內地之間的債務組成及架構，以及中國內地附屬公司之股本。

應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月，中漆集團錄得應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額約6,540,000港元，而二零二五年同期則為930,000港元。該增加主要歸因於期內結清若干逾期末償還應收貿易賬款及票據，導致於二零二六年六月三十日之特定減值撥備撥回。中漆集團在考慮過往信貸虧損經驗及前瞻性資料後，根據香港財務報告準則第9號作出應收貿易賬款及票據之減值撥備撥回淨額。

管理層討論及分析

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。

根據莊士中國截至二零二六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17,574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，以及其他土地部分的地盤平整及建築工程，均正在進行施工。

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。墓園將檢討其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。

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。於二零二六年六月三十日之現金及現金等值項目約為315,200,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為315,480,000港元。現金及現金等值項目結餘平穩主要是由於營運資金有所改善，共同加強了本集團之流動資金所致。於二零二六年六月三十日，現金及銀行結餘總額(包括已抵押存款)約為332,450,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為330,170,000港元。

於二零二六年六月三十日之銀行借貸約為128,880,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為141,390,000港元。本集團之銀行借貸主要按浮動利率計息。本集團於二零二六年六月三十日之銀行借貸總額約為79,700,000港元(61.8%)(二零二五年十二月三十一日：約75,500,000港元(53.4%))並須於一年內償還或按要求償還。餘額約49,180,000港元(38.2%)(二零二五年十二月三十一日：約65,890,000港元(46.6%))須於第二年至第五年償還。本集團之現金及銀行結餘主要以港元、人民幣及美元計值，而銀行借貸則主要以港元及人民幣計值。本集團之業績尤其會因港元與人民幣之間之匯率波動而受到影響。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

流動資金及財務資料(續)

本集團於二零二六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。

本集團於二零二六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10.7%，於二零二五年十二月三十一日則為11.8%。本集團於二零二六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1.90倍，於二零二五年十二月三十一日則為1.98倍。

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間之存貨周轉日數¹為57日，而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為57日。於截至二零二六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²為81日，而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則為119日。

權益、資產淨值及股東資金

本集團於二零二六年六月三十日之股東資金約為1,199,190,000港元(二零二五年十二月三十一日：約1,196,090,000港元)。於二零二六年六月三十日之每股資產淨值為0.68港元(二零二五年十二月三十一日：0.68港元)。於二零二六年六月三十日之每股股東資金為0.63港元(二零二五年十二月三十一日：0.63港元)。

或然負債

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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

於二零二六年六月三十日，賬面淨值合共約470,470,000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(二零二五年十二月三十一日約為484,560,000港元)已作為銀行借貸、租賃負債、應付票據之抵押品。

於二零二六年六月三十日，尚未償還之有抵押銀行借貸總額約為110,880,000港元，於二零二五年十二月三十一日則約為123,390,000港元。於二零二六年六月三十日之租賃負債約為40,000港元，而於二零二五年十二月三十一日約為60,000港元。此外，於二零二六年六月三十日之應付票據約為55,890,000港元，而於二零二五年十二月三十一日則約為47,780,000港元。

員工

於二零二六年六月三十日，本集團僱員共409名，而二零二五年六月三十日則為440名。截至二零二六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39,660,000港元(包括相關以股權結算的購股權開支約60,000港元)，而於截至二零二五年六月三十日止六個月期間則約為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)。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。

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181日(二零二五年六月三十日：181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181日(二零二五年六月三十日：181日)計算。

管理層討論及分析

業務展望

展望未來，儘管中美雙方在解決貿易糾紛方面已取得進展，但全球營商環境仍充滿挑戰。地緣政治緊張局勢及美國貨幣政策的變動，持續為投資和貿易帶來不確定性。與此同時，預計人工智能（「AI」）及機器人技術的進步將為長期經濟增長帶來支持。然而，利率波動及持續的貿易緊張局勢，將繼續對經濟活動、房地產估值、租賃需求及國內消費構成壓力。在此環境下，企業紛紛奉行謹慎的經營策略，優先強化韌性、審慎管控成本，並在具吸引力商機領域擇機拓展業務。

在中國政府的持續支持下，香港具備優勢於二零二六年實現穩健的經濟增長。配合《第十五個五年規劃》，香港現正致力加強國際創新及技術實力、支持內地企業拓展海外市場、吸納國際資本與人才，並推動人民幣國際化。香港的健全制度、國際連結性及就中國內地發展擔當的戰略角色，為辦公室需求復甦奠定了穩固基礎。家族辦公室、黃金交易及資產與財富管理的增長，將進一步鞏固香港的金融業，並支持其實現成為全球領先財富管理中心的宏圖。旅遊、消費及大型盛事將提升香港的活力，而就招攬全球人才和發展國際教育中心方面作出的努力將增強香港長期競爭力。總括而言，香港在二零二六年將致力深化與中國內地的融合，充分發揮其獨特優勢，並鞏固其作為全球領先商業及金融中心的地位。

在強勁的工業產出及出口支持下，預計中國經濟於二零二六年將穩定增長。於二零二六年下半年，隨著AI不斷進步，預計中國電子業將迎來新機遇，特別是AI相關硬件及零部件領域。中國經濟很可能仍然受到高科技製造業及出口支撐。然而，物業市場持續偏軟及傳統內需不足，可能會限制整體經濟復甦的速度及幅度。就此而言，中國政府正尋求在拓展高科技行業與透過結構性政策措施提振內需之間取得平衡。該等措施包括採取積極的財政政策、適度寬鬆的貨幣政策、有序調整物業市場以及遏制過度價格競爭和提升行業盈利能力的措施。

本集團的租賃組合受其營運所在市場的經濟狀況、監管要求及租戶需求所影響。儘管未能確定當前經濟放緩的時間，本集團對長遠業務前景仍持樂觀態度。然而，短期而言，本公司董事預期香港及中國內地的房地產租賃市場在二零二六年全年仍將面臨挑戰。本集團將繼續採取積極的租賃策略，以維持整個物業組合的高出租率，並確保租金收入來源充裕且相對穩定。本集團亦將致力鞏固與租戶的關係，在適當情況下回應租戶的要求及滿足彼需要，以保持高續約率。

香港酒店業面臨地緣政治緊張局勢帶來的不利因素，有關情況正推高全球油價及商業航班的機票價格。預料有關影響將於二零二六年後期浮現，除非地緣政治緊張形勢緩和，直至年底前酒店業增長可能仍然溫和。貨幣匯率走勢亦影響了入境旅客的結構組成。港元兌地區貨幣（特別是日圓及韓圓）趨勢走強，導致來自多個市場的訪港旅客人數下降，整體入境旅客人數亦偏軟。包括深圳永久性居民多次往返計劃在內的機遇，有望支持近期需求。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；惟嚴謹的定價及成本管理將是保障利潤率的關鍵。

管理層討論及分析

業務展望(續)

中漆集團將透過振興業務措施及行動，積極應对外部波動及國內需求疲弱。在供過於求、原材料成本波動及地區差異之下，預期中國內地及香港之油漆及塗料行業將有基準需求。預期整體市場會有所增長，售價維持穩定，而價格競爭加劇可能會導致市場份額遭侵蝕。

為應對該等動態，中漆集團將繼續拓展業務範圍，積極與中國內地、香港及其他地區之現有及潛在批發商接洽。此舉旨在拓闊分銷網絡、增強市場影響力，並維持收益增長。此外，中漆集團將仔細評估應否透過內部消化或透過營運調整來應付原材料成本上漲的問題，此決定將對盈利能力及定價策略產生重大影響。

在此背景下，中漆集團將堅持優化振興業務措施及行動，以：(a)豐富產品組合，以確保競爭力；(b)擴展並加強中國內地、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。

本公司強制性有條件現金要約

於二零二六年五月二十九日，Prime Surplus Limited及新工投資有限公司(統稱「要約人」)與本公司聯合刊發一份綜合文件(「綜合文件」)，內容有關要約人提出強制性有條件現金要約以收購本公司全部已發行股份(「股份」)(要約人及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之股份除外)(「股份要約」)。

截至二零二六年六月十七日下午四時正，要約人已接獲股份要約項下合共300,641,170股股份(佔已發行股份總數的約15.79%)的有效接納。

計及接納股份，連同緊接要約期開始前要約人及任何彼等之一致行動人士於二零二六年四月二十一日已持有的654,464,818股股份(佔已發行股份總數的約34.38%)，要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有955,105,988股股份的權益(佔已發行股份總數的約50.17%)。因此，股份要約的條件已獲達成，股份要約已於二零二六年六月十七日於所有方面成為無條件。

股份要約已於二零二六年七月二日下午四時正截止，而要約人已接獲股份要約項下合共2,660,699股股份(佔已發行股份總數的約0.14%)的進一步有效接納。緊隨股份要約截止後，要約人及任何彼等之一致行動人士合共持有957,766,687股股份的權益(佔已發行股份總數的約50.31%)。

有關股份要約之詳情及股份要約之結果已於本公司日期為二零二六年四月二十一日、二零二六年五月十二日、二零二六年五月二十九日、二零二六年六月十七日及二零二六年七月二日之聯合公告，以及綜合文件內披露。

管理層討論及分析

強制性無條件中漆現金要約

於二零二六年六月二十四日，要約人與中漆聯合刊發一份綜合文件（「中漆綜合文件」），內容有關要約人根據香港公司收購及合併守則提出強制性無條件現金要約，以收購中漆全部已發行股份（「中漆股份」）（要約人、本公司及任何彼等之一致行動人士已擁有及／或同意收購之中漆股份除外）（「中漆股份要約」）及註銷中漆之所有尚未行使購股權（「中漆購股權要約」）（中漆股份要約連同中漆購股權要約，統稱「中漆要約」）。

中漆要約已於二零二六年七月十五日下午四時正截止，而要約人已接獲(i)中漆股份要約項下合共360,520股中漆股份（「接納中漆股份」）（佔已發行中漆股份總數的約0.04%）的有效接納；及(ii)中漆購股權要約項下並無接納。

緊隨中漆要約截止後，並計入接納中漆股份，要約人、本公司及任何彼等之一致行動人士持有750,360,520股中漆股份之權益，佔已發行中漆股份總數的約75.04%。其中，本公司透過其全資附屬公司CNT Enterprises Limited持有750,000,000股中漆股份，而新工投資有限公司則持有360,520股中漆股份。儘管新工投資有限公司為聯合要約人之一，惟其並非Prime Surplus Limited之緊密聯繫人，亦非中漆之核心關連人士。因此，根據上市規則，新工投資有限公司被視為中漆之公眾股東。

於二零二六年七月十五日，中漆所授出尚未行使的60,000,000份購股權已根據中漆於二零二零年六月四日採納之購股權計劃之條款於中漆要約截止時悉數自動失效。因此，於二零二六年七月十五日，中漆並無尚未行使之購股權。

緊隨中漆要約於二零二六年七月十五日截止後，250,000,000股中漆股份（佔已發行中漆股份總數之25%）由公眾人士（定義見上市規則）持有。因此，中漆持續符合上市規則第13.32B條之最低公眾持股量規定，於本報告日期仍維持不變。

有關中漆要約之詳情及中漆要約之結果已於中漆日期為二零二六年四月二十一日、二零二六年五月十二日、二零二六年六月十二日、二零二六年六月十七日、二零二六年六月二十四日及二零二六年七月十五日之聯合公告，以及中漆綜合文件內披露。

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，於截至二零二六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。

其他資料

中期股息

本公司董事議決不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二五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（包括出售庫存股份（如有））。

本公司及其附屬公司於截至二零二六年六月三十日止六個月期間並無持有任何庫存股份。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

本公司

本公司於二零二六年六月三十日，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	-	-	955,105,988 (附註)	-	955,105,988	50.17%
高國輝	實益擁有人	503,374	-	-	-	503,374	0.02%

附註：

- (1) 該955,105,988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。
- (2) 於股份要約截止後及於本報告日期，Prime Surplus Limited持有957,766,687股本公司股份。請參閱「管理層討論及分析」項下「本公司強制性有條件現金要約」一節。

中漆

於二零二六年六月三十日，按中漆遵照證券期貨條例存置之登記冊所載，中漆董事於中漆股份及相關股份的權益如下：

姓名	身份	股份數目	佔中漆已發行 股份總數之百分比
徐浩銓	受控制法團權益	750,000,000 (附註)	75.00%

附註：所提及之750,000,000股中漆股份與CNT Enterprises Limited實益擁有同批之750,000,000股中漆股份有關。

CNT Enterprises Limited為本公司之全資附屬公司。Prime Surplus Limited擁有本公司已發行股份總數之50.17%權益。Prime Surplus Limited由徐浩銓先生全資擁有。徐浩銓先生根據證券期貨條例被視為擁有由CNT Enterprises Limited所擁有之750,000,000股中漆股份之權益。

其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

中漆 (續)

中漆根據其於二零二零年六月四日採納之購股權計劃(「中漆計劃」)授予徐浩銓先生(為中漆之執行董事)之購股權載列如下：

姓名	身份	授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權 所包含之 相關股份數目	佔中漆已發行 股份總數之 百分比
徐浩銓	實益擁有人	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	1.00%

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，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XV部或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司，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XV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XV部)證券之權利，亦無行使任何該等權利。

購股權

本公司之購股權計劃

本公司於二零二二年六月二日採納現有購股權計劃(「該計劃」)。自該計劃採納日期起至截至二零二六年六月三十日止期間，並無根據該計劃授出購股權。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據該計劃可供授出的購股權數目為190,368,569份，佔本公司已發行股本的10%。該計劃項下概無設立服務提供者分項限額。

中漆之購股權計劃

中漆根據中漆計劃授出之購股權於回顧期間之變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目					於二零二六年 六月三十日 尚未行使
				於二零二六年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	
中漆之執行董事 徐浩銓	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
中漆之執行董事 李廣中	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	10,000,000	-	-	-	-	10,000,000
中漆集團之僱員	二零二二年 六月十五日	二零二二年六月十五日至 二零二七年六月十四日	0.335	40,000,000	-	-	-	-	40,000,000
				60,000,000	-	-	-	-	60,000,000

其他資料

購股權 (續)

中漆之購股權計劃 (續)

附註：

- (1) 上述已授出之購股權設有歸屬期，會按下文所述可予行使：
 - (a) 50%之購股權已在購股權授出日期(即二零二二年六月十五日)歸屬並自該日起可予行使；
 - (b) 20%之購股權已在購股權授出日期起計滿一週年前一日(即二零二三年六月十四日)歸屬並自二零二三年六月十五日起可予行使；
 - (c) 10%之購股權已在購股權授出日期起計滿兩週年前一日(即二零二四年六月十四日)歸屬並自二零二四年六月十五日起可予行使；
 - (d) 10%之購股權已在購股權授出日期起計滿三週年前一日(即二零二五年六月十四日)歸屬並自二零二五年六月十五日起可予行使；及
 - (e) 餘下之10%購股權已在購股權授出日期起計滿四週年前一日(即二零二六年六月十四日)歸屬並自二零二六年六月十五日起可予行使。
- (2) 中漆股份於二零二二年六月十四日(即緊接根據中漆計劃授出以上購股權當日之前一日)之收市價為0.335港元。
- (3) 於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據中漆計劃可供授出之購股權數目分別為40,000,000份。
- (4) 中漆計劃項下概無設立服務提供者分項限額。
- (5) 購股權並無附設表現目標。
- (6) 截至二零二六年六月三十日止六個月，概無購股權根據中漆計劃獲授出。截至二零二六年六月三十日止六個月，根據中漆計劃授出的購股權可能發行的中漆股份數目除以截至二零二六年六月三十日止六個月的已發行中漆股份(不包括庫存股份(如有))的加權平均數為6%。
- (7) 誠如中漆日期為二零二六年七月十五日之聯合公告所披露，根據中漆計劃之條款，所有中漆尚未行使的60,000,000份購股權已於二零二六年七月十五日自動失效。因此，截至該日及於本報告日期，中漆並無尚未行使之購股權。
- (8) 根據中漆計劃授出之購股權之其他詳情載於財務報表附註13。
- (9) 除上文所披露者外，於回顧期間，概無其他購股權獲授出、行使、註銷或失效。

其他資料

根據證券期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，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及3	實益擁有人	955,105,988	—	50.17%
何美寶	2及3	配偶權益	955,105,988	—	50.17%
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955,105,988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955,105,988股股份之權益。
- (3) 請參閱「管理層討論及分析」項下「本公司強制性有條件現金要約」一節。
- (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。

- (6) 誠如莊士機構國際有限公司日期為二零二六年六月十八日的聯合公告及截至二零二六年三月三十一日止年度之年報所披露，Chinaculture.com Limited (i)於市場上出售19,007,526股本公司股份；以及(ii)於二零二六年六月十七日接納有關本公司299,277,655股股份的股份要約。根據Chinaculture.com Limited於二零二六年六月十八日提交的權益披露通知，該公司目前仍持有本公司50,078,000股股份，佔本公司已發行股份總數的2.63%，並已成為本公司的公眾股東。

除上文所披露者外，概無任何人士(本公司董事除外)向本公司申報其於二零二六年六月三十日持有根據證券期貨條例第XV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

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。於截至二零二六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以及考慮徐蔭堂先生之經驗及表現後，董事會認為在現階段由彼同時兼任兩項職務屬適宜之舉，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，以確保其仍然適合本公司之情況。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。

董事資料之變更

概無須根據上市規則第13.51B(1)條予以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C3所載標準守則載列之所需標準。經本公司作出具體查詢後，所有本公司董事確認於截至二零二六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，二零二六年八月二十八日