

中國全民國際 控股集團有限公司

(前稱 KSL Holdings Limited)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 8170



2018/19 年年度報告

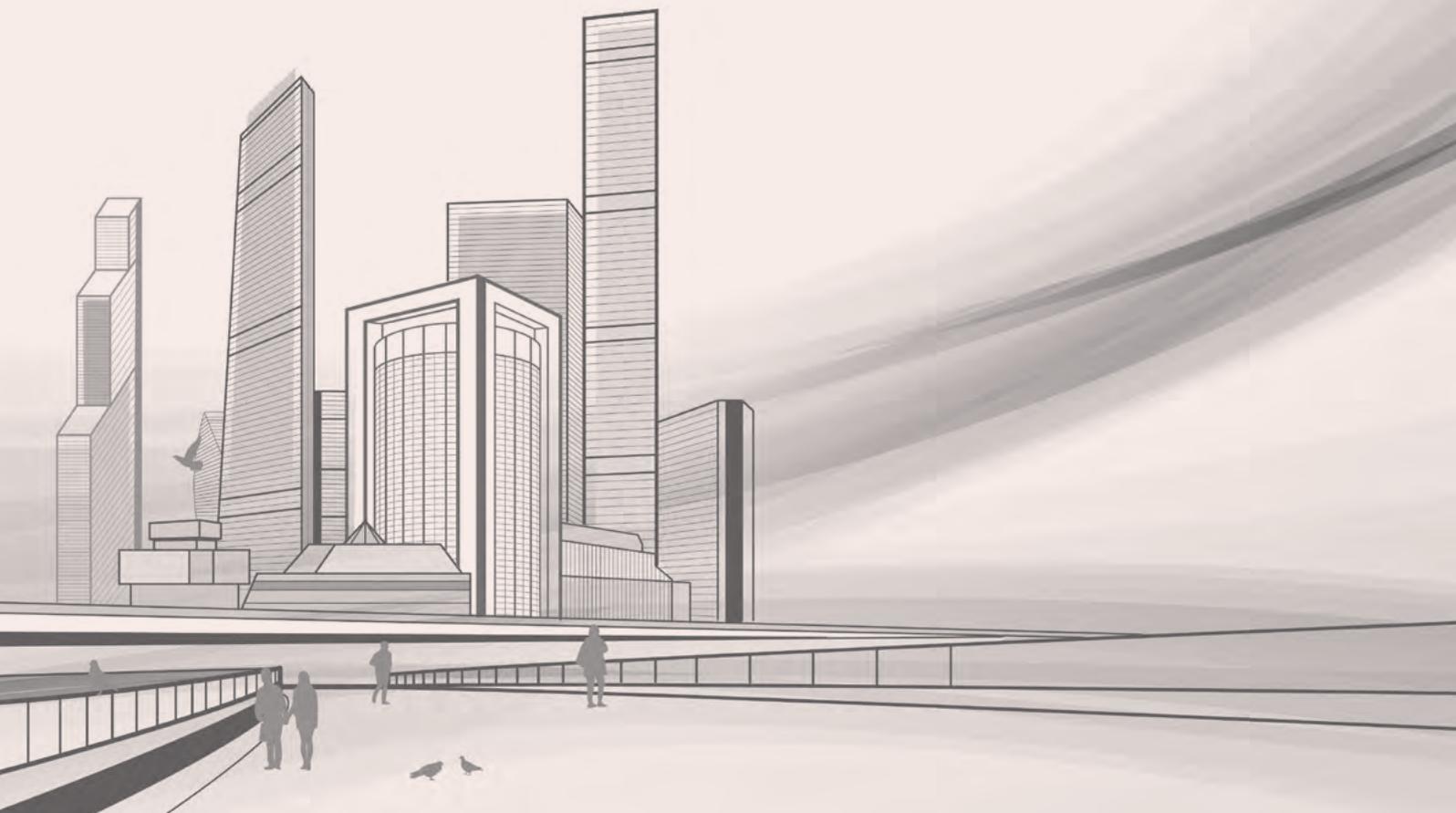
香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

GEM乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。

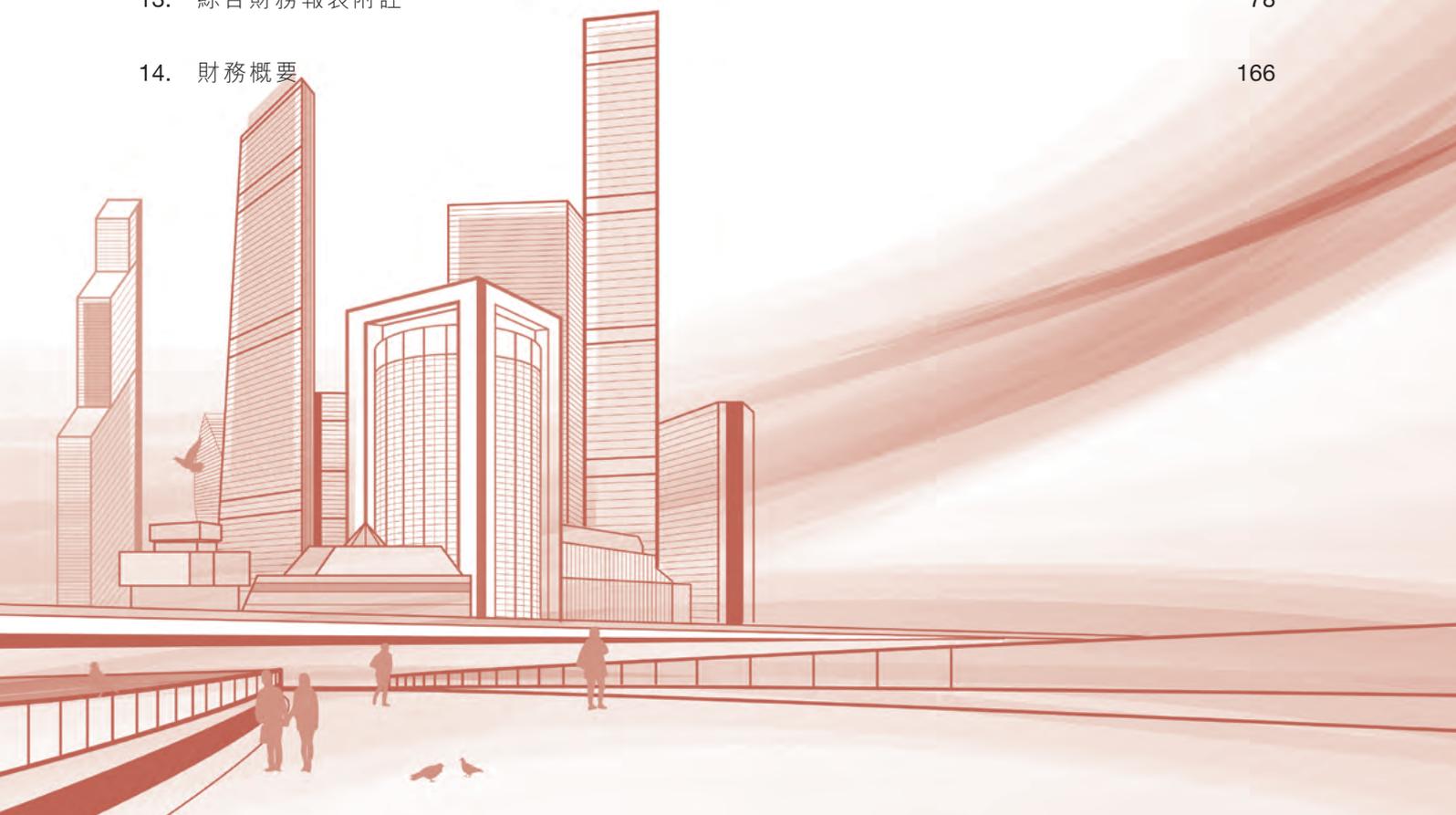
由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，且概不保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本報告全部或任何部分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。

本報告遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)的規定提供有關中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」)的資料。本公司各董事(「董事」)對本報告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事項，致使本報告所載內容或本報告有所誤導。



1. 公司資料	3
2. 主席報告	5
3. 管理層討論及分析	6
4. 董事及高級管理層的履歷詳情	18
5. 環境、社會及管治報告	22
6. 企業管治報告	43
7. 董事會報告	57
8. 獨立核數師報告	67
9. 綜合損益及其他全面收入表	73
10. 綜合財務狀況表	74
11. 綜合權益變動表	76
12. 綜合現金流量表	77
13. 綜合財務報表附註	78
14. 財務概要	166



公司資料

董事會

執行董事：

林燁先生(主席)

歐兆聰先生(合規主任)

龍杰先生

袁雙順先生

肖怡廖閣女士

獨立非執行董事：

鄭嘉琪女士

郭麗英女士

余華昌先生

審核委員會

鄭嘉琪女士(主席)

郭麗英女士

余華昌先生

薪酬委員會

郭麗英女士(主席)

歐兆聰先生

鄭嘉琪女士

提名委員會

鄭嘉琪女士(主席)

郭麗英女士

余華昌先生

法律合規委員會

郭麗英女士(主席)

歐兆聰先生

鄭嘉琪女士

公司秘書

鄭文科先生

法定代表

歐兆聰先生

袁雙順先生

獨立核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

開曼群島註冊辦事處

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點

香港

灣仔

港灣道25號

海港中心

19樓1902室

開曼群島股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心

54樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

星展銀行(香港)有限公司

香港中環

皇后大道中99號中環中心地下

公司網址

www.allnationinternational.com

(此網站所載資料不構成本報告其中部分)

股份代號

08170

主席報告

各位股東：

本人謹代表中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)的董事會(「董事會」)，欣然向閣下提呈本集團截至二零一九年七月三十一日止年度的年度報告，該年度報告載有本集團可靠的財務數據，證明本集團已回歸正軌，財務表現顯著改善。

董事會於二零一九年二月決定繼續發展本集團於香港的現有業務，同時擴展至中華人民共和國(「中國」)，這一決定不僅使本集團能夠自其於中國的分租業務獲得穩定收益來源，亦可成功分散本集團依賴單一市場的風險，尤其是考慮到過往數月香港充滿挑戰的環境。本集團及其管理層團隊決心在截至二零二零年七月二十一日止年度及之後加大努力，以使本集團能夠繼續蓬勃發展。

本人謹藉此機會衷心感謝本集團的股東、客戶、分包商及業務夥伴一直以來的支持，以及我們勤勉工作、專心致志及為本集團的增長作出貢獻的管理層及員工。

林燁
主席兼執行董事

香港，二零一九年十月十日

業務回顧

本集團主要從事提供土木工程諮詢、承包、項目管理以及室內設計及裝飾服務以及辦公室分租。

董事會於二零一九年年初完成審閱本集團業務運營。於二零一九年二月舉行的董事會會議上，董事會議決業務發展方向，本集團將繼續其提供承包、項目管理及土木工程諮詢的原有業務（「原有業務」）。由於本集團提振原有業務仍需時間，故董事會亦議決發展分租以及室內設計及裝飾業務，從而產生穩定收益來源。

憑藉董事及其員工的努力，本集團積極執行上述董事會決策，截至二零一九年七月三十一日止年度各業務分部取得多項成就。

1. 分租業務分部

為將本集團的業務擴張至中國及獲得額外穩定收益來源，本集團於二零一八年十一月八日完成收購深圳中深國投資產管理有限公司（「中深國投」，一家於中國成立的有限公司）的100%股權。

中深國投的主要業務為分租辦公物業，可進一步細分為瞄準不同客戶的三類：

- 物業分租；
- 分租管理；及
- 協同工作空間。

(a) 物業分租

物業分租涉及融入共用／共享概念以實惠的價格在裝修時尚的甲級商業大樓提供小型（100平方米至500平方米）細分辦公物業。目標客戶為企業家、初創企業及小型公司。於二零一九年七月三十一日，本集團於深圳福田、南山及寶安區租賃總樓面面積約20,046平方米的5項大型物業。大多數分區分租項目配備可容納20至180名與會者的中大型集中會議室，供分租方共同使用。分租方透過提前預約可使用本集團管理的所有會議室。

管理層討論及分析

(b) 分租管理

分租管理指本集團(i)根據客戶的規格搜尋物業；(ii)本集團與業主訂立總租約；及(iii)將該物業分租予客戶的服務。物業的所有租賃及物業管理事宜交由本集團處理，故客戶毫無麻煩，僅需應對本集團而非原業主及其他人士處理所有租賃及物業管理事宜。因此，客戶委聘本集團提供服務而節省的時間及成本有助於本集團客戶集中發展業務或其他盈利的業務活動。目標客戶為遍佈全國的資產管理公司、保險公司、財務公司及經營多個分支或服務中心的其他公司。

於二零一九年七月三十一日，本集團的分租管理服務涵蓋深圳、北京、上海三個城市及中國其他13個省份，即廣東、廣西、江西、湖南、湖北、海南、河北、福建、吉林、山東、四川、寧夏及內蒙古，總樓面面積約43,899平方米。

(c) 協同工作空間

本集團在位於深圳高科技及創新業務重點開發區南山區的一座甲級商業大樓經營一個協同工作空間中心(即商務中心的高級形式)。協同工作空間中心的目標客戶為企業家及初創企業。協同工作空間中心提供：

- (i) 辦公空間或專用辦公桌租賃；
- (ii) 私人辦公室／展位租賃；
- (iii) 會議室；及
- (iv) 配套服務(例如提供註冊辦事處供營業執照登記之用、前台及賓客接待、商務類打印、郵件及包裝處理以及其他秘書服務)；

予客戶及中深國投其他租賃物業的分租方，費用則按訂購的會員計劃(由客戶購買且極富靈活性，介乎小時使用計劃至月度使用計劃)及／或實際用途計算而收取。

鑒於以下各項，董事會認為分租業務分部擁有強勁的增長潛力：

- (i) 近年中國政府鼓勵創新及創業企業的優惠政策，大量小型公司紛紛成立且新創公司數目每年增加，使得中國小型辦公室需求日益增加；
- (ii) 「共用／共享辦公室」的概念近年於中國更加普遍及廣受認可，原因是其為企業家提供實現新創業務增長的更加靈活及更實惠方式；及
- (iii) 共用集中會議室作為本集團提供的其中一項增值服務廣獲客戶接納，因其透過租賃並無配備會議室的較小辦公物業而節約成本。

分租業務證實本集團已獲成功。自二零一八年十一月完成收購中深國投以來，分租業務於截至二零一九年七月三十一日止年度為本集團貢獻分部收益約35,300,000港元，分部溢利約5,000,000港元。由於與本集團訂立的大部分分租租約為2至3年，本集團租賃用於分租的總樓面面積不斷增加，本公司認為分租業務日後將繼續為本集團提供穩定的收益來源。

由於本集團發現物業分租及分租管理業務市場競爭較小而獲利更豐，本集團擬分配更多資源至物業分租及分租管理業務，同時採取相對積極的方式進一步投資增加協同工作空間中心。

2. 室內設計及裝飾業務分部

香港

本集團透過其擁有51%權益的附屬公司嘉瑞建設有限公司(「嘉瑞建設」)於香港進行室內設計及裝飾業務。本公司的室內設計及裝飾業務範圍涵蓋為私人辦公室及住宅物業以及其他小型項目提供室內設計及裝飾服務。

本集團的室內設計部門主要負責住宅室內設計項目。就私人辦公室及住宅物業以及其他小型項目的裝飾業務而言，本集團的項目經理(「項目經理」)負責物色不同領域的合適賣方與供應商提供資源及服務，如消防設備、空調及機械通風系統、室內裝修及機電工程等。本集團在項目經理監督下將有關任務外判予合適的賣方及供應商以符合客戶預期。

管理層討論及分析

截至二零一七年及二零一八年七月三十一日止年度此業務分部保持穩定增長。由於本集團室內設計及裝飾業務按項目基準進行，此業務分部的季度收益波動不可避免。儘管截至二零一九年七月三十一日止年度上半年此業務分部於香港僅錄得收益約2,400,000港元，但經管理團隊努力本集團可獲得更多合約，故截至二零一九年七月三十一日止年度下半年錄得顯著增長。

中國

憑藉自二零一六年中期室內設計及裝飾業務分部啟動以來本集團累積的經驗及專長，本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度下半年在中深國投成立室內設計及裝飾團隊，將其室內設計及裝飾業務由香港擴充至中國。

中深國投向其分租方提供的物業為全裝修，一旦與中深國投簽署分租協議，分租方可攜自有傢俬即時進駐。為使中深國投盡快劃分及／或裝修物業以便分租予客戶，及鑒於中深國投新租賃的物業數量增加帶來強勁的室內設計及裝飾工程需求，中深國投成立自有內部室內設計及裝飾團隊，向(i)其租賃物業內部，(ii)需要額外設計及裝飾服務的外部分租方；及(iii)並非分租方的其他外部客戶提供有關服務。中深國投負責整體設計、採購及項目管理。在中深國投的監督下委聘適當外部工人／分包商執行設計方案。

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團於中國向分租方及與分租業務無關的客戶提供室內設計及裝飾服務。由於中國的室內設計及裝飾團隊屬新成立，人手有限，目前優先滿足分租方客戶的需求。截至二零二零年七月三十一日止年度以及之後，本集團將進一步加強室內設計及裝飾團隊人手，擴大其於中國的隊伍，從而提升其能力承接更多與分租無關客戶的合約。

3. 原有業務

儘管香港建築行業疲弱，為取得原有業務的新合約，本集團於尋求新合約時採取更積極方式，包括但不限於放寬合約支付條款從而提高競爭力。

此外，董事會決定，本集團將透過香港的全資附屬公司啟信建築工程有限公司履行本集團藉自身努力於香港取得的合約，而楊先生(本集團首席營運官之一及嘉瑞建設餘下49%股份的最終實益擁有人)取得的合約將繼續由嘉瑞建設處理。啟信建築工程有限公司於二零零九年註冊成立，於本公司在GEM上市前為本公司其中一家營運附屬公司。

展望

本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度的經審核業績證明，本集團重回正軌，收益及毛利已顯著增加而淨虧損大幅減少。由於本集團仍需時間提振原有業務，快速增長的分租以及室內設計及裝飾業務為本集團提供穩定收益來源，提高其盈利能力。本集團業務擴充至中國亦使得本集團保持其增長態勢，減少對單一市場的依賴，特別是鑒於目前香港的不利市況。

展望未來，香港特別行政區政府已實施諸如二零一八年十月十日的行政長官二零一八年施政報告中「長遠房屋策略」及「明日大嶼」等不同政策，而該等政策將提振香港的建築工程行業，故董事對原有業務的發展持樂觀態度。此外，香港一名主要物業發展商最近宣佈，將向香港特別行政區政府及慈善機構捐贈3,000,000平方英尺農田以建造公共房屋。捐贈的第一部分包括鄰近天水圍輕鐵站的28,000平方英尺土地，二零二二年前將轉變為100棟三層房屋，每棟面積300平方英尺。預計香港主要發展商的其他土地捐贈將緊隨其後。此舉將有益於香港的土木工程行業，董事會認為這將對本集團的業務表現產生正面影響。

如前所述，於二零一九年二月舉行的會議上，董事會議決將本集團業務集中於上述三個業務分部，董事會相信，該三個業務分部，即(i)原有業務；(ii)室內設計及裝飾；及(iii)分租為支持本集團業務振興、改善其財務表現及促進本集團增長的三大支柱。

管理層討論及分析

財務回顧

收益及分部資料

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團總收益大幅增加177.4%至約103,200,000港元(二零一八年：約37,200,000港元)。此重大轉變主要由於：

- (i) 本集團於香港的室內設計及裝飾業務收益增加39.9%至約36,800,000港元(二零一八年：約26,300,000港元)；及
- (ii) 本集團業務擴充至分租以及中國室內設計及裝飾業務。

(a) 室內設計及裝飾

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團室內設計及裝飾分部收益增加129.7%至約60,400,000港元(二零一八年：約26,300,000港元)，其中約36,800,000港元(二零一八年：約26,300,000港元)來源於香港及約23,600,000港元來源於中國(二零一八年：無)。

由於本集團室內設計及裝飾業務乃按項目基準進行，故該業務分部收益波動無法避免。雖然截至二零一九年七月三十一日止年度上半年本集團香港室內設計及裝飾業務僅錄得收益約2,400,000港元，但經管理團隊努力本集團可獲得更多合約，故截至二零一九年七月三十一日止年度下半年本集團錄得顯著增長，於回顧年度實現分部收益約36,800,000港元。

由於與其分租業務的協同效應加上新委任首席營運官的協助，本集團自截至二零一九年七月三十一日止年度下半年起將室內設計及裝飾業務擴張至中國，於回顧年度在中國實現分部收益約23,600,000港元。本集團中國室內設計及裝飾業務客戶包括分租業務客戶及與分租無關的客戶。

(b) 分租

本公司於二零一八年十一月完成收購中深國投，已證實取得成功，原因是截至二零一九年七月三十一日止年度本集團從中國的分租錄得分部收益約35,300,000港元。

(c) 原有業務

由於香港不利的市場狀況，原有業務收益由截至二零一八年七月三十一日止年度約10,900,000港元下降31.2%至截至二零一九年七月三十一日止年度約7,500,000港元。

銷售成本

本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度的銷售成本增至約85,500,000港元，增加154.5%（二零一八年：約33,600,000港元），與本集團收益增加一致。本集團主要成本項目包括分包費、租金開支及材料成本等以及經營租賃的租賃付款。

毛利

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團的毛利大幅增加391.7%至約17,700,000港元（二零一八年：約3,600,000港元），毛利率為17.2%（二零一八年：9.7%）。本集團毛利率大幅增加反映盈利能力提升。

其他收入及淨收益

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團的其他收入及淨收益下降43.8%至約2,700,000港元（二零一八年：約4,800,000港元）。變動的主要原因是與截至二零一八年七月三十一日止年度約3,000,000港元出售附屬公司的收益相比，截至二零一九年七月三十一日止年度本集團僅錄得約100,000港元出售附屬公司的收益。

行政及其他經營開支

於回顧年度，本集團的行政及其他經營開支下降12.2%至約20,800,000港元（二零一八年：約23,700,000港元）。有關減少主要是由於本公司於二零一八年十月出售其於Harvest Group Holdings Limited（「Harvest Group」）的全部51%權益及實施收緊成本控制措施令員工成本減少約3,200,000港元所致。

所得稅開支

本集團香港的業務營運須按16.5%的統一稅率繳納香港利得稅及中國的業務營運須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）。

管理層討論及分析

由於本集團於香港有結轉的未動用稅項虧損，因此雖然截至二零一九年七月三十一日止年度其於香港原有業務以及室內設計及裝飾業務分部盈利，但截至二零一九年七月三十一日止年度並無繳納利得稅（二零一八年：約500,000港元）。

由於本集團中國的業務盈利，故本集團應付中國企業所得稅約為2,500,000港元。

計入遞延稅項的影響約100,000港元後，截至二零一九年七月三十一日止年度本集團所得稅開支總額約為2,400,000港元（二零一八年：約500,000港元）。

除所得稅前虧損及年內虧損

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團除所得稅前虧損大幅下降93.4%至約1,200,000港元，而截至二零一八年七月三十一日止年度則約為18,200,000港元。

本集團回顧年度虧損（即除所得稅後虧損）大幅下降80.2%至約3,700,000港元（二零一八年：約18,700,000港元）。

如本公司截至二零一九年一月三十一日止六個月的中期報告所披露，截至二零一九年一月三十一日止六個月本集團錄得除所得稅前虧損約7,600,000港元及除所得稅後虧損約7,800,000港元。截至二零一九年七月三十一日止年度上述除所得稅前後虧損大幅減少證明本集團截至二零一九年七月三十一日止年度下半年盈利，而回顧年度經審核虧損主要是由於截至二零一九年七月三十一日止年度上半年（為於重新界定本集團業務重心之前，因此當時並無採取實際措施提升業務）本集團產生虧損所致。

非控股權益（「非控股權益」）應佔溢利／（虧損）

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團香港業務乃透過其擁有51%權益的附屬公司嘉瑞建設進行。

截至二零一九年七月三十一日止年度，嘉瑞建設純利約為300,000港元，其中非控股權益應佔嘉瑞建設溢利約為153,000港元。

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團有非控股權益應佔溢利約3,400,000港元，主要是由於本公司於截至二零一九年七月三十一日止年度出售其擁有51%權益的虧損附屬公司（即Harvest Group）。於出售前，本集團豁免公司間經常賬約6,100,000港元。因此，該擁有51%權益的附屬公司因豁免錄得收益約6,100,000港元，其中約3,000,000港元由於非控股權益應佔溢利而歸屬於49%少數權益股東。

末期股息

董事會不建議就截至二零一九年七月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：無)。

流動資金及財務資源

本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度保持穩健的財務狀況。於二零一九年七月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為65,500,000港元(二零一八年：約66,600,000港元)。

於二零一九年七月三十一日的流動比率為2.2(二零一八年：9.8)。

資本負債比率

於二零一九年七月三十一日，本集團的資本負債比率為零(二零一八年：零)，乃因本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度並無任何重大債務融資。

庫務政策

本集團在執行庫務政策上採取審慎的財務管理策略，因而於截至二零一九年七月三十一日止年度維持穩健的流動資金狀況。本集團不斷評估其客戶的信貸狀況及財務狀況，務求降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構符合不時的資金需要。

資產抵押

於二零一九年七月三十一日，本集團資產並無任何押記(二零一八年：無)。

外匯風險

本集團的大部分銀行結餘及收入以人民幣或港元計值。本集團並未由於匯率波動而遭受任何重大困難或對其運營產生負面影響。董事會認為毋須對沖匯兌風險，因此，截至二零一九年七月三十一日止年度概無使用金融工具作對沖目的。儘管如此，管理層將繼續監控本集團的外匯風險並將適時採取審慎措施。

管理層討論及分析

資本架構

本公司的資本架構自二零一四年十二月五日於GEM上市以來並無任何變動，且於回顧年度亦無進行任何集資活動。

於二零一九年七月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為4,100,000港元及73,800,000港元（二零一八年：分別約4,100,000港元及81,200,000港元）。

資本承擔

於二零一九年七月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零一八年：零）。

配售所得款項淨額的應用

於二零一九年七月三十一日，本公司已動用本公司二零一四年配售產生的所得款項總淨額約22,200,000港元（「所得款項」）中合共約14,981,000港元。所得款項一直按照本公司先前於日期為二零一四年十一月二十八日的招股章程及日期為二零一八年十二月四日的公告所披露的擬定用途動用。

由於本公司一直謹慎監察其成本及開支，所得款項應用中使用的實際金額少於所得款項的預算金額。於截至二零一九年七月三十一日止年度所得款項的實際應用詳情如下：

所得款項擬定用途	所得款項		截至二零一九年
	計劃使用金額	七月三十一日的 實際使用金額	七月三十一日 止本年度 所得款項的 實際使用金額
	港元 (概約)	港元 (概約)	港元 (概約)
(1) 進一步發展本公司的承包業務	15,000,000	8,070,000	-
(2) 加強本公司內部工程人員團隊的實力	5,000,000	2,064,000	-
(3) 開發本公司更有效的內部電腦程式	2,000,000	847,000	-
(4) 一般營運資金	-	4,000,000	4,000,000
總計	<u>22,000,000</u>	<u>14,981,000</u>	<u>4,000,000</u>

於二零一九年七月三十一日，未動用的所得款項達約7,019,000港元。本公司擬動用前述未動用所得款項用作發展本公司於中國的分租業務。

人力資源管理

於二零一九年七月三十一日，本集團有44名僱員(包括董事)(二零一八年：22名)。員工人數大幅增加乃由於本集團於中國的業務擴展。然而，儘管員工人數有所增加，但由於本集團已於二零一八年十月出售Harvest Group及嚴格控制其成本，本集團於截至二零一九年七月三十一日止本年度的員工成本總額(包括董事酬金)降至約10,900,000港元(二零一八年：約14,100,000港元)。

本集團按員工在職時的表現及發展潛能晉升個別人才。為吸引及挽留優秀員工，本集團參考市場常規及個別僱員的表現、資格及經驗後，向僱員提供具競爭力的薪酬待遇。

除基本薪金外，本集團亦參照其業績以及個人表現發放花紅。其他員工福利包括所提供的退休福利、醫療福利以及培訓課程資助。董事酬金由本公司薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、市場競爭力及個人表現後審閱及經董事會批准。

所持重大投資

除在其附屬公司的投資外，本集團並無持有任何其他公司的任何重大股權投資。

管理層討論及分析

附屬公司及聯屬公司的重大收購、註銷及出售事項

截至二零一九年七月三十一日止年度，除下列各項外，本集團並無進行任何重大附屬公司及聯屬公司收購、註銷及出售事項：

- (i) 於二零一八年九月十七日，本集團與一名獨立第三方訂立協議以收購中深國投的全部股權，現金代價約11,648,000港元。中深國投為二零一五年在中國註冊成立的有限公司。收購中深國投於二零一八年十一月八日完成，中深國投自此成為本公司的間接全資附屬公司。本集團以內部資源結算收購事項的代價；
- (ii) 截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團出售其於Harvest Group(擁有51%權益的間接附屬公司)的全部股權，代價約為7,000港元。Harvest Group為香港的投資控股公司，連同8家全資附屬公司，主要業務為於香港提供室內設計及裝飾服務。出售Harvest Group連同其8家附屬公司於二零一八年十月十二日完成，自此，本集團於Harvest Group並無股權及控制權。出售附屬公司的收益約73,000港元於綜合損益及其他全面收入表確認為其他收入及收益；及
- (iii) 本年度，本集團擁有60%權益的間接附屬公司申請於香港取消註冊。取消註冊於二零一九年一月四日完成，導致本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度產生取消註冊一間附屬公司虧損約12,000港元。

或然負債

於二零一九年七月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一八年：無)。

執行董事

林燁先生（「林先生」），55歲，於二零一八年十月十二日獲委任為董事會主席及執行董事。林先生在企業戰略規劃、企業團隊建設與合作、資源整合及啟動項目方面擁有豐富經驗。於二零零六年至二零一五年，林先生擔任深圳市固特佳橡膠製品有限公司的總經理，負責執行有關人力資源管理的內部規章及程序，以及監督企業投資及融資活動。自二零一五年起，林先生擔任深圳市千里駿馬供應鏈科技有限公司的總經理，負責監督投資項目及實施投資策略。

歐兆聰先生（「歐先生」），36歲，於二零一七年六月二十三日獲委任為執行董事。彼於二零零五年取得香港中文大學的經濟學學士學位。於二零一五年七月至二零一六年二月，彼擔任領威製作有限公司的關鍵客戶經理。自二零一六年二月起，歐先生一直擔任本公司附屬公司天東有限公司的會計及行政經理。

歐先生分別為本公司薪酬委員會及法律合規委員會的成員、合規主任及授權代表。

龍杰先生（「龍先生」），46歲，於二零一七年三月十六日獲委任為執行董事。彼於二零零四年十二月在河北工業大學取得土木工程學士學位。加盟本集團前，由一九九五年至一九九六年，龍先生於深圳萬科地產股份有限公司任職預算部經理。由一九九七年至二零零九年，龍先生於深圳羅芳置業有限公司任職投資部董事。自二零零九年九月起，龍先生一直於深圳恒大成工程有限公司任職總經理。

袁雙順先生（「袁先生」），48歲，於二零一七年十二月一日獲委任為執行董事。彼於二零零二年自廣東省社會科學院研究生院經濟學研究生畢業。加盟本公司前，袁先生一直擔任深圳瑞華信投資有限責任公司之副總裁超過20年。袁先生在投資、私募股權、企業融資及資本市場擁有豐富經驗。

袁先生亦自二零一八年一月一日起獲委任為本公司的授權代表。

董事及高級管理層的履歷詳情

肖怡廖閣女士(「肖女士」)，24歲，於二零一八年一月二十六日獲委任為執行董事。彼於二零一七年取得湖北美術學院藝術學士學位。加入本集團前，肖女士於二零一五年十一月至二零一六年三月曾於武漢暴風雪傳媒有限公司擔任電子競技宣傳員。肖女士自二零一六年起獲委任為深圳市溢藍康貿易有限公司副總裁，負責內貿及外貿。肖女士在內貿及外貿、為外包商繪製及設計品牌形象方面擁有豐富的經驗。

獨立非執行董事

鄭嘉琪女士(「鄭女士」)，38歲，持有列斯城市大學會計及財務學榮譽文學學士學位，以及香港理工大學企業管治碩士學位。鄭女士為英國特許公認會計師公會會員、香港會計師公會執業會員及香港特許秘書公會的資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。鄭女士於核數、稅務、專業會計及持牌經紀內部監控審閱方面擁有逾16年經驗。鄭女士於二零一四年一月至二零一四年六月曾任中國金融租賃集團有限公司(股份代號：2312)的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。鄭女士於二零一四年八月至二零一五年二月亦曾任同景新能源集團控股有限公司(前稱JC Group Holdings Limited)(股份代號：8326)的獨立非執行董事，該公司的股份於GEM上市。

鄭女士為本公司審核委員會及提名委員會主席，以及薪酬委員會及法律合規委員會的成員。

余華昌先生(「余先生」)，45歲，於二零一八年一月二十六日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九五年取得南昌高等專科學校學士學位。余先生現任深圳市鵬源發勞務派遣有限公司副總經理。余先生於一九九八年八月至二零一二年三月於永豐物流有限公司擔任營銷專員，並於二零一二年四月至二零一六年四月擔任中國平安財產保險股份有限公司之營銷總經理。余先生於公司通訊及向公眾宣傳企業形象方面擁有豐富經驗。

余先生為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。

董事及高級管理層的履歷詳情

郭麗英女士(「郭女士」)，39歲，於二零一八年五月二十一日獲委任為獨立非執行董事。彼於二零零三年六月獲得汕頭大學的國際經濟與貿易學士學位。加入本集團前，郭女士已在廣東省移動通訊有限公司及中國安防技術有限公司任職。自二零一四年九月起，彼一直為深圳前海深港通資本管理集團有限公司的行政總裁。郭女士在項目投資營運、企業管理及營銷及銷售方面擁有豐富經驗。

郭女士為本公司薪酬委員會及法律合規委員會各自的主席，以及審核委員會及提名委員會各自的成員。

高級管理層

蘇志偉(「蘇先生」)，60歲，於二零一九年二月獲委任為本集團首席營運官之一。蘇先生於土木工程行業擁有超過30年的經驗並於岩土工程領域擁有逾20年的經驗。蘇先生於一九八一年八月獲得香港大學理學士學位，並於一九九一年十月獲得英國倫敦大學帝國理工學院的理學碩士學位且彼於岩土及土木工程行業持有多項專業資格。彼自一九八四年起一直為香港工程師學會(土木分部)會員，目前為註冊結構工程師、註冊岩土工程師以及註冊檢驗人員。

蘇先生為Philip So & Associates Limited的創始人並自一九九六年起一直擔任董事，該公司專門提供有關高層樓宇、立面系統、鋼鐵構築物、斜坡、橋樑、地基、海洋工程、臨時防洪措施及其他土木工程項目的詳細設計以及向開發商、建築師及承建商等客戶提供技術及或岩土工程意見。彼自二零一六年起一直為宏強控股有限公司(股份代號：08262)的獨立非執行董事，該公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

楊永寅(「楊先生」)，45歲，目前為嘉瑞建設的董事並為該公司的49%已發行股本的最終實益擁有人。嘉瑞建設為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接擁有51%權益的附屬公司。自二零一六年年中擔任嘉瑞建設董事以來，楊先生已在本集團任職三年以上，並於二零一九年六月獲委任為本集團首席營運官之一。楊先生擁有十年的室內設計及裝修以及工程營運經驗。其室內設計工程涉及寫字樓、住宅樓宇以及工業及商業店舖，工程廣泛覆蓋香港及中國。楊先生一直且將會積極參與政府及私人部門多項工程及其他項目的招標。楊先生亦極為熱衷於社會福利事業。於二零一九年年初，楊先生成為公益金之友西貢區委員會的榮譽顧問，並積極帶領委員會成員參與社會事務及公益事業。

董事及高級管理層的履歷詳情

岳磊(「岳先生」)，35歲，於二零一九年六月獲委任為本集團首席營運官之一。岳先生於二零零七年在中國黑龍江科技學院獲得國際經濟貿易學士學位。彼於加入本集團前，曾於深圳市盤古幫幫孵化科技有限公司的策略發展中心擔任總經理。彼於中國房地產行業擁有逾十一年經驗，並主要負責業務規劃管理、房地產(辦公室物業、公寓、商業)項目開發、商業規劃、租賃策略規劃及租賃團隊管理。

關於本報告

中國全民國際控股集團有限公司(「中國全民」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)於本ESG報告(「ESG報告」)欣然披露我們在環境、社會及管治(「ESG」)關鍵業務方面的管理方法、表現及成就。本ESG報告乃依據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則附錄20所載ESG報告指引的「不遵守就解釋」條文編製。

本ESG報告旨在傳達本集團有關重大社會及環境事宜的願景、政策、措施、表現及計劃。披露的所有資料均按現有政策或慣例及官方文件或報告以準確及透明方式編製。本ESG報告經董事會背書，而董事會負責制定策略及管理本集團ESG事宜，並致力於透過按年刊發ESG報告監察我們的可持續性表現。

報告期間

除另有指明外，本ESG報告內容涵蓋二零一八年八月一日至二零一九年七月三十一日止期間(「報告期間」)。

報告範圍

於披露我們的可持續性表現時，我們考慮相關經濟、環境及社會意義及重要性。因此，本ESG報告的範圍覆蓋本集團在香港的主要辦事處及項目場地，以及我們的附屬公司辦事處，即位於中華人民共和國(「中國」)的深圳中深國投資產管理有限公司(「中深國投」)(「報告範圍」)。

本ESG報告的報告範圍現僅限於我們自身財務及營運控制範圍內的內部影響。然而，由於我們致力增加透明度，故我們計劃逐步提高報告能力，擴大未來ESG報告的範圍。

提供反饋意見的聯絡方式

我們高度重視閣下對本ESG報告及我們可持續表現方面的反饋。請通過以下聯絡方式，與我們分享閣下的觀點：

郵寄：香港灣仔港灣道25號海港中心19樓1902室

電話：(852) 3622 2953

電郵：feedback@allnationinternational.com

環境、社會及管治報告

關於中國全民

本集團專注於在香港提供土木工程諮詢、承包、室內設計及裝飾工程服務，以及金融公關服務。於報告期間，我們透過從事物業分租業務將業務擴張至中國。如報告範圍所討論，本ESG報告僅涵蓋我們香港土木工程諮詢及承包以及中國物業分租業務的表現。

我們香港的業務

我們繼續開發具成本效益的結構及岩土工程設計。為向私人物業發展及公共工程項目的開發商及承建商提供現場監理服務，我們從相關政府機構或其香港指定顧問獲得必要批准。

我們作為顧問、承建商及／或項目經理參與土木工程。我們的工程包括樓宇建築項目的地基設計及建築工程、興建地下設施的挖掘工程及結構設計、地盤平整工程以及防止山泥傾瀉工程。

我們其他分部亦包括提供金融公關服務以及室內設計服務及裝飾工程服務(包括但不限於岩土工程)。

將業務擴張至中國

為獲得額外穩定收益來源，本集團於二零一八年十一月八日完成收購中深國投(一家於中國成立的有限公司)的100%股權。

中深國投主要業務為融入共用／共享概念以實惠的價格分租甲級辦公物業。隨著小型初創企業數目日漸增多、「共用／共享辦公室」的概念廣受認可以及增值服務即提供會議室，本集團相信分租分部有強勁增長潛力。

中國全民的可持續性

公司可持續發展的道路需要董事會的奉獻、全面規劃、系統審查及審核，以及我們股東、僱員、客戶、供應商及分包商的支持。

我們承諾在供應鏈、產品責任、職業健康及安全、道德、勞工及社區以及環境可持續性方面以可持續及負責任的方式運營。我們的目標是在考慮環境及社會影響的情況下，不斷物色將進一步鞏固我們客戶及收益基礎的機會。

董事會知悉其監督本集團ESG策略的總體責任，並致力於評估、釐定及管理可持續性風險以及發現潛在機會。透過遵守監管規定及行業慣例，確保有效減輕及管理此類風險，從而良好地平衡經濟、環境及社會價值。為將可持續的公司治理納入我們的運營，董事會亦會持續審查我們ESG相關政策，以確保按年審查環境及社會影響並將其降至最低。

本ESG報告的結構遵循可持續發展的三大核心支柱 – 經濟、社會及環境。我們針對可持續性三個核心關鍵主題的策略及實踐有助我們將企業可持續性具體化。

環境、社會及管治報告

持份者參與

實現可持續經營需要我們所有持份者的共同努力及支持。彼等的意向、期望及關注與我們的績效息息相關。因此，我們的目標是創造既有利於企業發展亦有利於持份者福祉的可持續環境。

於報告期間，我們的持份者群體包括股東及投資者、僱員、客戶、供應商及分包商以及社區團體。於建立積極而穩定的關係時，我們已採用各種溝通渠道與持份者保持公開及持續的對話。透過與持份者合作，我們致力確定、評估及管控ESG相關風險，同時確保建立有效的內部控制系統以處理發現的風險。

持份者群體	參與渠道
<ul style="list-style-type: none">• 股東及投資者• 僱員• 客戶• 供應商及分包商• 社區團體	<ul style="list-style-type: none">• 業務會議• 信件• 績效評估會議• 個人接觸• 採購招標會• 實地考察• 公司網站• 年度及中期報告• 新聞發佈會• 公告

我們的業務

在土木工程及建築行業經營業務，需要可持續性方能在參與項目的社會及環境影響之間取得平衡。作為承建商，我們致力於有效調動資源以達到最優項目結果，同時盡量降低總體社會及環境成本。我們重視供應商的甄選、確保項目質量以及體現最高商業誠信標準。

供應鏈管理

我們項目工程的質量高度倚賴分包商的執行。為確保產生可持續的項目結果，我們完善管理流程並與供應鏈的業務夥伴密切合作。管理供應鏈時，我們以內部分包商的評估、甄選及控制為指引，要求分包商充分知悉其責任。

於管理供應鏈時我們嚴格遵循以下三個步驟：

1. 評估	<ul style="list-style-type: none">• 所有分包商須由項目經理進行分包商安全評估• 向合資格分包商分發分包工程相關的具體安全規則
2. 甄選	<ul style="list-style-type: none">• 項目經理定期進行安全績效評估，確保分包商表現一致
3. 控制	<ul style="list-style-type: none">• 於分包商工程動工前與彼等召開分包會議• 項目經理將闡釋安全政策，包括規則及法規以及應急計劃

我們委任分包商的標準條件概括我們核准分包商須遵守的指引。我們要求分包商在管理現場時盡職盡責，確保現場安全施工，並於施工安全及環保問題上遵守香港法律。

為確保項目有效實施，我們努力維持不同專業項目團隊成員之間的良好關係及溝通。於報告期間，我們與分包商舉行各種會議，以協調工程質量以及重大的環境、健康及安全事宜。

環境、社會及管治報告

產品質量保證

在滿足安全、質量、目的適用性、物超所值及材料效率要求的同時以專業及負責任的方式提供服務仍是本集團的重心所在。在建築項目實施過程中，我們已根據ISO 9001:2008規定實施質量保證體系。

預期我們的分包商將遵循及遵守我們內部質量保證管理體系的程序及規定，包括但不限於：

- 促進對分包工程、材料及相關工場的質量審核；
- 提交分包工程將使用材料及產品的原產地證明及測試報告；
- 提供材料交付單以確保來源及用途；
- 提交施工報告以便及時檢查、記錄及備案；及
- 參加有關質量問題的現場會議。

我們亦要求分包商嚴格遵守控制措施，並妥善保存所有文件及資料，包括圖紙及書面說明。所有測量設備必須在使用前進行登記、定期檢查及校準。現有分包商進行的任何不達標工程須重新評估，並可能取消合約及重新委任新分包商。

我們於提供室內設計及裝飾服務時尊重知識產權。包括版權、專利、商標及商業秘密在內的創造性智力成果在我們的運營中得到高度保護。我們的設計團隊會根據客戶的規格及意向與客戶緊密合作，為彼等定制原始設計。我們至少準備並向客戶展示三種設計，以待彼等評論及進一步修改。

於報告期間，本集團並無收到任何有關產品責任(包括產品健康及安全以及知識產權)的不合規案例。

商業行為

在實現公司發展及與我們的業務合作夥伴建立可信賴關係時，我們致力以誠信及道德操守經營業務。在我們的業務運營中，我們遵守香港及中國有關腐敗、賄賂、勒索、欺詐或洗錢的適用法律及法規，包括《防止賄賂條例》(第210章)及《中華人民共和國反洗錢法》。

我們員工手冊中的商業行為節略版概述我們在業務中堅守的道德標準及價值觀。該政策詳述預期我們員工的職責、責任及義務，以及需要注意的不當行為，包括接受禮物／貸款／賄賂、利益衝突、反競爭行為、財務報告的可靠性、員工待遇及內幕消息交易。

根據《個人資料(私隱)條例》(第486章)，所有機密資料均審慎處理，而未經授權披露該等資料其後可能會導致紀律處分或法律訴訟。

制定內部舉報政策的目的是為我們員工在提出可能的不當行為及瀆職行為時提供透明及保密的程序而無需擔心受到報復。指控或關注的問題須向合規顧問匯報，必要時將提交審核委員會。經調查後，屆時委員會須將需要董事會注意及批准的調查結果向董事會匯報。

於報告期間，本集團並無收到任何有關腐敗、賄賂、勒索、欺詐或洗錢的違規案例，我們將繼續嚴密監控所有業務活動。

人才及社區

在中國全民，我們立志為構成我們業務可持續發展核心的人才營造有利的工作環境。我們希望透過提供有吸引力的僱傭激勵挽留人才，建設一個不受歧視及騷擾的健康安全的工作場所，並希望透過提供各種培訓機會協助員工把握職業發展機會。我們亦努力維護勞工標準，並與我們經營所在周邊社區保持密切聯繫。

僱傭

香港

本集團致力消除僱傭各個方面(包括招聘及晉升)的歧視。我們遵守《僱傭條例》(第57章)的規定，確保所有僱員及候選人均享有平等的機會，而不論國籍、種族、性別、性取向、年齡、婚姻狀況及宗教信仰。為保障我們員工的權益，我們遵守《最低工資條例》(第608章)及《強制性公積金計劃條例》(第485章)。

如員工手冊所載，所有僱員均有權獲得報酬及薪酬，包括基本薪資、與績效相關的酌情花紅、退休福利及加班津貼。有關員工休息時間及休假(例如法定假日、年假、病假及產假)的權利，亦請參閱員工手冊。

環境、社會及管治報告

我們的年度員工績效審查為員工提供與高級經理公開討論其績效及職業發展的機會。審查旨在衡量彼等上一年的表現，有待改進的地方由主管建議。

中國

在中國經營內部設計及裝飾以及分租業務時，我們遵守：

- 《中華人民共和國就業促進法》；
- 《中華人民共和國勞動法》；
- 《中華人民共和國勞動合同法》；及
- 《全國年節及紀念日放假辦法》。

我們在僱傭過程中採用與香港業務類似的方法。中深國投員工手冊詳細介紹有關招聘及解僱、報酬及薪酬以及應享假期(包括法定假日、年假、病假、婚假、產前假、產假及陪產假)的指導原則。人力資源部亦每年進行績效評估。

於報告期間，本集團並無收到任何有關僱傭(包括報酬及機會均等)的不合規案例或投訴。

工作場所健康及安全

香港

通過遵守《職業安全及健康條例》(第509章)，我們致力於監察及應對潛在健康及安全風險以構建無危害的工作環境。我們依賴員工向高級管理層報告其所面臨的任何健康及安全隱患，或遭受的任何傷害及疾病。

員工手冊載有防火措施。我們要求員工熟悉滅火器的使用說明、各辦公室的消防通道以及萬一發生火災時應採取的行動。於報告期間，本集團並無錄得任何重大工傷，亦無發生火災。

作為承建商，我們關心項目現場分包商員工的健康。預期分包商會遵守我們內部安全規則中的指引，在動工前提交安全計劃、方法聲明、風險評估及其他安全相關文件。為確保所有從事現場工作的工人具備

熟練的技術知識及技能，彼等於進入建築工地區域時須持有經勞工處認可的有效建造業強制性基本安全訓練證明書。

安全規則亦概述分包商在保障其員工健康及安全方面的責任，強制彼等配備設備，為其員工提供履行現場職責所需的所有必要設備，包括但不限於有下巴帶的認可安全帽、安全鞋及反光背心。安全帶連同防墜器以及獨立救生索、護目鏡、手套、面罩、呼吸器及耳塞等個人防護設備亦應分發予所有現場人員。

所有工具、裝置、設備、材料及危險或化學物質須符合相關健康及安全規定，並應妥善及安全地存放及貼上警告標誌或標籤。現場應充分安裝滅火器，並始終保持通風。

為加強溝通及協調，我們將在現場安全委員會會議上與分包商討論相關健康及安全事宜。我們會向分包商發出安全警告通知，確保彼等遵守現場安全及健康規定。我們進行定期現場檢查，並在評估分包商安全表現時實行扣分制。任何疏忽或違反安全規則可能導致投標資格中止或提早終止合約。

中國

於支持我們於中國的內部設計及裝飾以及分租業務的辦公室運營中，我們遵守《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國傳染病防治法》。

中深國投員工手冊概述維護工作場所健康及安全的重要性。考慮到我們員工的健康並為最大程度減少事故、傳染病暴發或火災的可能性，我們的員工均有義務保持衛生，禁止在室內吸煙。於報告期間，我們並無收到任何有關健康及安全的違規案例或事件。

培訓及發展

香港

作為承建商，對本集團發展至關重要的是我們的員工及工程師接受過良好培訓，能夠與其他技術背景的同事進行交流，且具備在施工現場履行職責的技能及專長。

環境、社會及管治報告

除持有勞工處頒發的建造業強制性基本安全訓練證明書外，所有分包商員工於開始施工現場工作前須參加由我們職員安排的背景安全資料簡介會。

為鼓勵自我提升及提高工作效率，本集團推出培訓贊助計劃。該計劃支持並資助我們的後台人員(包括管理、技術人員及工程師)及建築工地員工(包括項目經理、總工長及工程師)參加外部培訓課程。

中國

為提升企業文化、凝聚力、效率及生產力，所有新員工須參加人力資源部安排的入職培訓，向彼等介紹本集團及中深國投的歷史背景以及需要注意的有關政策。

視乎年度績效審查結果，高級經理會建議現有員工參加其他技能研討會或課程，以提升工作表現。我們亦為現有員工提供培訓機會，並補貼所有培訓費用。

勞工標準

香港

我們維護基本人權以實現可持續發展。我們致力於根據《僱用兒童規例》(第57B章)及《僱用青年(工業)規例》(第57C章)運營，以避免童工及強制勞工。於僱用本集團內所有人員之前進行身份及背景調查。

為維持供應鏈的勞工標準，本集團發佈打擊現場非法移民採取的措施。未持有承建商簽發的有效工作許可證、香港政府簽發的身份證或相關文件的工人禁止在現場工作。現場保安人員須在入口處檢查身份證或工作許可證，以確保彼等的工作資格。我們亦指派巡邏隊抽查工人的身份證明。

中國

中深國投遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國未成年人保護法》，嚴禁僱用16歲以下工人。

於報告期間，本集團並不知悉任何違反有關勞工標準(包括在其營運中使用童工、強制及非法勞工)相關法律及法規的情況。

社區

香港

作為承建商，我們對建築工地設計及執行作出的決定將直接影響周邊社區。我們在設計工程中考慮及融入社區及環境價值，盡量減少環境影響及實現社會的可持續發展。有關我們在環保方面所作努力的進一步詳情，請參閱「我們的環境事宜」一節。

中國

中深國投重視改善員工福利以及我們與經營所在社區的關係。我們的員工關係管理政策是一種獎勵與懲罰制度，鼓勵對社會負責及樂於助人的行為，同時懲罰不當行為，包括但不限於不負責任的傾倒垃圾及室內吸煙。

為增強中深國投員工之間的凝聚力，我們於報告期間組織轟趴一日。包括執行董事、經理及普通員工在內的所有人員均獲邀參加半日聚會，期間彼等參與各種團隊建設活動。

我們的環境事宜

本集團尊重環境及珍惜我們的業務得以穩健發展的可用自然資源。我們亦關注是否需與不同持份者合作及尋求解決方案，以將我們經營對環境造成的影響降至最低。

在中國全民，可持續發展與支持我們辦公室運作的電力及水資源消耗、石油使用(作為交通能源形式)以及生活垃圾的產生高度相關。本集團不從事製造過程，因此我們的運營在材料消耗方面對環境並無重大影響。

作為承建商，我們致力於確保建築工程符合環境法規要求以及考慮實施實用施工方法，將對環境造成的不利影響降至最低。我們在符合ISO 14001:2004規定的環境管理體系下運營。

為確保我們的執行及運營符合環境管理體系，我們遵循ISO 9001:2008規定及透過實施分包商對環境問題的責任監管分包商。我們的分包商於履行分包工程時有責任參照規定及遵守所有相關法律法規。

環境、社會及管治報告

作為承建商，我們致力於透過教育分包商及嚴密監督建築工程的實施而提升環保意識。於入職培訓期間，我們會培訓新入職人員，以便彼等知悉與工程及施工活動有關的環境影響，並致力於透過開發及採納更加環保的設計及施工技術減少環境問題。

下文對排放物、廢物及資源管理的評估受本集團通常透過經營控制或財務控制可對其產生直接影響的排放物或資源的規限。由於中深國投新成立，有關其辦公室運營的環境政策有限。儘管如此，我們致力於以透明及準確的方式披露所有可得環境數據。

排放物

空氣排放

我們依賴監控分包商在建築工地實施環保措施。我們遵守《空氣污染管制條例》(第311章)並實施《環境運營控制-空氣》。該政策詳述建築工程動工前所需的程序，包括獲得牌照及許可證(如適用)，亦詳細說明分包商須嚴格遵守的一系列空氣污染防治措施，包括但不限於採用防塵網、薄膜或網、澆水、使用防水油布、限速限制以及正確使用及維護機械設備。

由於建築工程由我們的分包商進行，本集團並無直接參與任何施工或生產過程。因此，我們的運營並無產生重大空氣污染物。於報告期間，我們的溫室氣體排放物主要包括使用汽車時燃料燃燒產生的直接排放物及電力消耗產生的間接排放物。

量化方法乃以《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》所述排放因子、2015中國區域電網基準線排放因子以及相關電力公司公佈的最新排放因子(如適用)為基準。

範圍	單位	香港	中國
範疇一：直接排放物	噸二氧化碳當量	1.269	0.000
範疇二：能源間接排放物	噸二氧化碳當量	21.137	84.506
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	22.406	84.506

噪音排放

為盡量減少噪音滋擾，我們根據《噪音管制條例》(第400章)按《環境運營控制 – 噪音》進行操作。分包商須獲得噪音許可證方可進行建築工程，包括撞擊式打樁、使用空氣壓縮機以及手提撞擊式破碎機。

若干噪音控制措施列示如下：

- 施工活動須安排在工作日0700至1900之間進行；
- 盡可能使用靜音型機電設備及機器並定期維護；
- 盡可能安裝隔音屏障或隔音罩；及
- 嘈雜的設備及活動須遠離對噪音感應強的地方，例如住宅樓、酒店、醫院、教育機構、法院、表演藝術中心以及辦公樓。

廢物管理

顯示出耐用性的建築成果由免維護及使用壽命長的元素組成。為此，我們致力於盡量減少建築工程及辦公室運營產生的廢物。

固體廢物

我們辦公室產生的無害廢物大部分由紙張及其他生活垃圾構成。我們於負責處置垃圾方面遵守《廢物處置條例》(第354章)並主動循環利用。為盡量減少辦公室垃圾，鼓勵僱員使用電子系統代替紙張進行通訊。我們亦鼓勵雙面列印以及再利用及共享文具與辦公家具的理念。

在建築工地區域，我們的分包商須按照《環境運營控制 – 廢物管理》妥為處理非建築廢物及建築廢物。

就非建築廢物而言：

- 所有工作區域均應定期清潔以清除一般垃圾及廢棄物；
- 一般垃圾及廢棄物應儲存於與建築或化學廢物分開的密封垃圾箱或壓縮裝置內；
- 應僱用廢物收集商從現場收集一般廢物及垃圾進行適當處置；
- 禁止在任何建築區域焚燒垃圾；及
- 應提供單獨標記垃圾箱以分離可回收材料。

環境、社會及管治報告

就建築廢物而言：

- 不同類型應隔離、分開儲存、運輸及處置；
- 應提供用於存放惰性及非惰性廢物的單獨容器；
- 惰性廢料及非惰性廢物應在現場使用，然後在公共填充區棄置；
- 非惰性廢物在策略性堆填區處置前應分類以重新使用或回收；
- 廢物應定期收集或按持牌收集商的要求收集；
- 所有載有廢物的車輛應適當遮蓋以避免污染。

廢水

關於建築工地的廢水污染控制，我們根據《水污染管制條例》(第358章)實施《環境運營控制 – 廢水》。我們的分包商於建築期間須取得並定期續新廢水排放許可證。

部分控制措施舉例如下：

- 於動工前確定廢水排放點；
- 應提供合適的現場排水設施，包括臨時溝渠、排水管、涵洞、渠道、土堤及沙袋護欄；
- 應定期清潔及清除現場排水系統中的沉澱物；
- 應覆蓋易生塵埃物料的儲存，防止雨季材料釋放；
- 應於每個工地出口處提供車輪清洗設施，防止廢水直接排入雨水渠；
- 排放前應先沉澱或去除洗滌水中的沙粒及淤泥；及
- 若可連接污水道，則應將廁所及類似設施的污水排入污水道，否則應提供化學廁所。

資源管理

本集團已實施《環境運營控制 – 辦公室管理》，並概述旨在保護稀有資源的程序。我們要求行政部嚴格執行下列規則：

大氣污染控制	<ul style="list-style-type: none">• 應對公司的車輛進行定期保養及檢查• 禁止在空調及滅火器中使用消耗臭氧層的物質
水污染控制	<ul style="list-style-type: none">• 生活污水應適當排入公共下水道
資源管理	<ul style="list-style-type: none">• 提供單獨貼標的垃圾箱以隔離可回收材料• 重複利用廢料並返回供應商進行回收

能源的主要使用形式為空調、照明及電子設備耗電、汽車燃料及生活用水。我們指示員工使用並正確處理辦公文具避免浪費。空調設為恆定25.5℃。不使用的照明、設備、機器及空調應關閉。我們將水流量調節至最小，並在可行情況下將廢水重新用於一般清潔。節能及節水提醒亦張貼於顯眼的供電及供水點。

能源使用	單位	香港	中國
電力	千瓦時	37,376.148	94,325.000
石油	升	477.121	0.000
水	立方米	72.103	33.133

ESG績效表

關鍵績效指標	單位	香港	中國
環境			
溫室氣體排放量 - 範疇一	噸二氧化碳當量	1.269	0.000
溫室氣體排放量 - 範疇二	噸二氧化碳當量	21.137	84.506
溫室氣體排放量(範疇一及二)	噸二氧化碳當量	22.406	84.506
全職僱員溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／人	1.245	3.250
電力消耗	千瓦時	37,376.148	94,325.000
石油消耗	升	477.121	0.000
能源消耗	兆焦耳	150,575.854	339,570.000
全職僱員能源消耗密度	兆焦耳／人	8,365.325	13,060.385
用水	立方米	72.103	32.000
全職僱員耗水密度	立方米／人	4.006	1.231
社會			
勞動力總數	人	18	26

環境、社會及管治報告

香港交易所ESG指引內容表

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節、參考頁面或說明
A. 環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的環境事宜 – 排放物、廢物管理及ESG績效表
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	我們的環境事宜 – 排放物及ESG績效表
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	我們的環境事宜 – 排放物及ESG績效表
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	我們的環境事宜 – 廢物管理
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	我們的環境事宜 – 廢物管理
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	我們的環境事宜 – 排放物及廢物管理
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	我們的環境事宜 – 廢物管理

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節、參考頁面或說明
A. 環境		
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	我們的環境事宜 – 資源管理
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電力、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	我們的環境事宜 – 資源管理及ESG績效表
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	我們的環境事宜 – 資源管理及ESG績效表
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	我們的環境事宜 – 資源管理
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	我們的環境事宜 – 資源管理
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	我們的環境事宜 – 資源管理
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	我們的環境事宜 – 資源管理
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	我們的環境事宜 – 資源管理

環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節、參考頁面或說明
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才及社區 - 僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	人才及社區 - 僱傭及ESG績效表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	人才及社區 - 僱傭及ESG績效表
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才及社區 - 工作場所健康及安全
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	不適用
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	不適用
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	人才及社區 - 工作場所健康及安全

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節、參考頁面或說明
B. 社會		
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	人才及社區 - 培訓及發展
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	人才及社區 - 培訓及發展
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	人才及社區 - 培訓及發展
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才及社區 - 勞工標準
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	人才及社區 - 勞工標準
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	人才及社區 - 勞工標準
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	我們的業務 - 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	我們的業務 - 供應鏈管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	我們的業務 - 供應鏈管理

環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節、參考頁面或說明
B. 社會		
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、 標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規 例的資料。	我們的業務 – 產品質量保證 及商業行為
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須 回收的百分比。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	我們的業務 – 產品質量保證
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	我們的業務 – 產品質量保證 及商業行為
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	我們的業務 – 產品質量保證
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行 及監察方法。	我們的業務 – 產品質量保證 及商業行為
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規 例的資料。	我們的業務 – 商業行為
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪 污訴訟案件的數目及訴訟結果。	無
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察 方法。	我們的業務 – 商業行為

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節、參考頁面或說明
B. 社會		
社區		
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	人才及社區 - 社區
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	人才及社區 - 社區
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	不適用

企業管治報告

根據GEM上市規則第18.44條，董事會謹此欣然提呈本公司於截至二零一九年七月三十一日止年度的企業管治報告。

本集團董事及管理層肯定健全企業管治對本集團的長遠成功及持續發展極為重要。因此，董事會一直致力維持優良企業標準及程序，以改善本集團的問責制度及提高透明度，保障股東利益及為股東創造價值。

遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於GEM上市規則附錄十五企業管治守則及企業管治報告(「守則」)所載的原則及守則條文。於截至二零一九年七月三十一日止年度，除本年報披露者外，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載守則的適用守則條文。

主席及行政總裁

根據守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應加以區分，不得由同一人士擔任。於截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司並無行政總裁。林燁先生擔任董事會主席，並負責本集團的整體管理及業務策略的制定。

董事會目前無意增補本公司的行政總裁一職並認為缺少行政總裁將不會對本公司造成不利影響，原因是本公司的決策將由執行董事共同決定。董事會將持續檢討董事會的目前架構及委任適當候選人履行行政總裁一職的必要性。倘有必要，本公司將根據守則的守則條文A.2.1作出委任，以填補職位空缺。

董事會

董事會的主要職責包括制訂本集團的整體策略、訂立管理目標，以及監察管理層的表現。管理層獲董事會分派有關本集團管理及行政的授權和責任。此外，董事會亦已將各職責分派予本公司董事委員會（「董事委員會」）。有關董事委員會的進一步詳情載於本年報。根據職權範圍，董事會須履行的企業管治職責如下：

1. 制定及檢討本集團的企業管治政策及常規，並提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於董事及僱員的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守守則的情況及在本公司企業管治報告內的披露。

董事會組成

直至本年報日期，董事會由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。具體而言，截至二零一九年七月三十一日止年度及年報日期董事會組成載列如下：

執行董事

林燁先生(主席)(於二零一八年十月十二日獲委任)

歐兆聰先生(合規主任)

龍杰先生

袁雙順先生

肖怡廖閣女士

童江霞女士(於二零一八年十月二日辭任)

獨立非執行董事

鄭嘉琪女士

余華昌先生

郭麗英女士

企業管治報告

按照GEM上市規則第5.05(1)及5.05A條，於截至二零一九年七月三十一日止年度，董事會包括三名獨立非執行董事。於截至二零一九年七月三十一日止年度及截至本年報日期，獨立非執行董事人數佔董事會人數三分之一以上。因此，董事會在提供獨立的判斷方面堅定而獨立。

本公司已與各獨立非執行董事訂立服務協議，為期一至兩年，可由任何一方透過向另一方發出不少於三個月的書面通知提早終止。

根據本公司組織章程細則(「細則」)第108條，於每屆股東週年大會上，為數三分之一的董事須輪流退任，惟每名董事須最少每三年輪流退任一次。然而，退任董事可膺選連任。

根據GEM上市規則第5.09條，本公司已向各獨立非執行董事作出具體查詢，以確認彼等的獨立性。就此而言，本公司已獲得全部三名獨立非執行董事的正面年度確認。根據所獲確認，本公司認為，根據GEM上市規則，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

除本年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節所披露者外，董事會成員及高級管理層之間概無財務、業務、親屬或其他重大或關連關係。

董事會及股東大會

於截至二零一九年七月三十一日止年度，舉行了14次董事會會議及2次股東大會。

截至二零一九年七月三十一日止年度各董事出席會議的記錄載列如下：

	出席次數／會議次數	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
林燁先生(主席)(於二零一八年十月十二日獲委任)	12/12	1/2
歐兆聰先生(合規主任)	13/14	2/2
龍杰先生	10/14	0/2
袁雙順先生	14/14	2/2
肖怡廖閣女士	14/14	2/2
童江霞女士(於二零一八年十月二日辭任)	0/2	0/0
獨立非執行董事		
鄭嘉琪女士	13/14	2/2
郭麗英女士	14/14	2/2
余華昌先生	14/14	2/2

董事會成員之間的關係

董事之間並無財政、業務、家庭或其他重大關係。各董事的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的規定準則作為董事就本公司股份進行證券交易的操守守則(「操守守則」)。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認，彼等於截至二零一九年七月三十一日止年度一直全面遵守操守守則所載的規定買賣準則。

董事的持續專業發展計劃

本集團肯定董事獲得足夠及充分持續專業發展對健全而行之有效的內部監控系統及企業管治的重要性。為此，本集團一直鼓勵董事出席有關培訓課程，以獲取有關企業管治的最新消息及知識。

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司已遵守守則的守則條文A.6.5，而全體董事已出席研討會，內容有關GEM上市規則中涉及良好企業管治常規的最新資料，或閱讀有關經濟、一般業務及企業管治的報刊、期刊及最新資料。本公司將按需要為董事提供適時及正規培訓，以確保彼等緊跟GEM上市規則的現行規定。

董事委員會

董事會已根據相關GEM上市規則成立若干功能性委員會，以協助董事會履行職責，現時已成立四個委員會。本公司已於二零一四年十一月十九日設立審核委員會(「審核委員會」)並遵照GEM上市規則第5.28至5.33條及守則的守則條文C3.3及C3.7的規定訂明其職權範圍；本公司已於二零一四年十一月十九日設立薪酬委員會(「薪酬委員會」)並遵照守則的守則條文B1.2訂明其職權範圍；本公司已於二零一四年十一月十九日設立提名委員會(「提名委員會」)並遵照守則第A5.2段訂明其職權範圍。該等委員會的職能及職責載於相關職權範圍，該等職權範圍的嚴格程度不遜於守則所列者。三個委員會各自的相關職權範圍可於本集團網站(www.allnationinternational.com)及聯交所網站查閱。除上述委員會外，已於二零一四年十一月十九日成立法律合規委員會(「法律合規委員會」)。本集團已向所有委員會提供充足資源及支援，以履行委員會職責。

企業管治報告

審核委員會

於本報告日期，審核委員會包括三名成員，即鄭嘉琪女士(主席)、余華昌先生及郭麗英女士，均為本公司獨立非執行董事。審核委員會成員包括非執行董事及須由董事會委任或罷免。倘若審核委員會任何成員不再為董事，其將自動不再為審核委員會的成員。

審核委員會須包括最少三名成員，其中至少一名獨立非執行董事具有GEM上市規則第5.05(2)條所規定的適當專業資格或會計或相關財務管理專長。此外，審核委員會大部分成員應為獨立非執行董事。

根據職權範圍，審核委員會之主要職責為(其中包括)(有關完整的職權範圍，請參閱本集團的網站 www.allnationinternational.com 或聯交所網站)：

1. 就本公司外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准本公司外聘核數師的薪酬及聘用條款；
2. 按適用的標準檢討及監察本公司外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
3. 就本公司外聘核數師提供非核數服務(如有)制定政策，並予以執行；
4. 監察本公司的財務報表、年報、賬目、半年度報告及季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；
5. 與本公司外聘核數師討論在全年賬目審核中出現的問題及存疑之處；
6. 審閱本公司外聘核數師致本公司管理層的函件及管理層之回應；
7. 於提交董事會批准前，審閱本公司年度報告所列有關本公司內部控制系統的報表；

8. 檢討本公司的財務申報、財務監控、內部監控及風險管理制度；
9. 與本公司管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統；
10. 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
11. 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
12. 審閱外聘核數師給予管理層的管理函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
13. 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的管理函件中提出的事宜；
14. 根據審核委員會的職權範圍向董事會匯報相關事宜並考慮董事會所界定的其他主題；及
15. 檢討本公司僱員可暗中就財務申報、內部監控或其他事項可能發生的不正當行為提出關注的安排。

於截至二零一九年七月三十一日止年度，審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十月三十一日止三個月的未經審核季度業績、截至二零一九年一月三十一日止六個月的中期業績、截至二零一九年四月三十日止九個月的季度業績，以及討論內部監控及財務申報事宜。審核委員會亦已審閱截至二零一九年七月三十一日止年度的經審核全年業績及本年報，並確認本年報符合適用準則、GEM上市規則及其他適用法律規定，且已作出足夠披露。董事與審核委員會於挑選及委任外聘核數師方面並無意見分歧。

董事會認為，於截至二零一九年七月三十一日止年度及截至本年報日期止，審核委員會已妥善履行其職務及職責。

企業管治報告

於截至二零一九年七月三十一日止年度，審核委員會舉行了5次會議。審核委員會成員之出席記錄概述如下：

	出席次數／會議次數
鄭嘉琪女士(主席)	5/5
郭麗英女士	5/5
余華昌先生	5/5

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，即郭麗英女士(主席)、歐兆聰先生及鄭嘉琪女士。郭女士及鄭女士為本公司的獨立非執行董事。

根據薪酬委員會的職權範圍，薪酬委員會的主要職責包括(有關完整職權範圍，請參閱本集團的網站 www.allnationinternational.com 或聯交所網站)：

1. 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及／或行政總裁；
2. 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
3. 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
4. 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議；
5. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
6. 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責，以及本公司及其附屬公司的其他職位的僱用條件；
7. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；

8. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
9. 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其自身的薪酬。

於截至二零一九年七月三十一日止年度，薪酬委員會成員的出席記錄概述如下：

出席次數／會議次數

郭麗英女士(主席)	2/2
歐兆聰先生	2/2
鄭嘉琪女士	2/2

於截至二零一九年七月三十一日止年度，薪酬委員會已就本集團高級管理層的薪酬待遇進行檢討並提出建議。董事會認為，於截至二零一九年七月三十一日止年度及截至本年報日期止，薪酬委員會已妥善履行其職責及職務。

提名委員會

提名委員會包括三名成員，即鄭嘉琪女士(主席)、郭麗英女士及余華昌先生。彼等均為本公司的獨立非執行董事。

根據提名委員會的職權範圍，提名委員會的主要職責包括(有關完整的職權範圍，請參閱本集團的網站 www.allnationinternational.com 或聯交所網站)：

1. 檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動(如有)提出建議；
2. 檢討本公司的董事會成員多元化政策及就該政策制定的目標的執行進度；
3. 物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
4. 評估獨立非執行董事的獨立性；及
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

於截至二零一九年七月三十一日止年度，提名委員會成員的出席記錄概述如下：

	出席次數／會議次數
鄭嘉琪女士(主席)	2/2
郭麗英女士	2/2
余華昌先生	2/2

法律合規委員會

法律合規委員會包括三名成員，即郭麗英女士(主席)、歐兆聰先生及鄭嘉琪女士。郭女士及鄭女士為本公司的獨立非執行董事。

根據法律合規委員會的職權範圍，法律合規委員會的主要職責為協助監督與本集團業務營運有關的法律及法規的遵守情況，並審閱我們的監管合規程序及制度是否有效。

於截至二零一九年七月三十一日止年度，法律合規委員會成員的出席記錄概述如下：

	出席次數／會議次數
郭麗英女士(主席)	1/1
歐兆聰先生	1/1
鄭嘉琪女士	1/1

核數師薪酬

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團委聘大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華」)為本集團的外聘核數師。已付及應付大華的薪酬載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 (千港元)
法定審核服務	820
非審核服務	38
	<hr/>
	858
	<hr/> <hr/>

公司秘書

鄭文科先生(「鄭先生」)於二零一八年八月一日獲委任為本公司的公司秘書。鄭先生確認彼已根據GEM上市規則第5.15條的規定進行不少於15小時的相關專業培訓。

合規主任

執行董事歐兆聰先生為本集團合規主任。有關其履歷資料，請參閱「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

內部監控及風險管理

董事會負責維持本集團有足夠之內部監控及風險管理系統。於截至二零一九年七月三十一日止年度，董事會亦已檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。內部監控及風險管理系統旨在促進有效及高效的營運以保障資產及確保內外部報告的質量，並遵守適用的法律法規。該系統亦旨在提供合理但非絕對的保證，避免出現重大錯報或損失，並管理及最小化操作系統中的故障風險。未來，本集團將定期檢討本集團的內部監控及風險管理系統以及其有效性以確保股東利益得到保障。

風險管理及內部監控的目標

本集團風險管理及內部監控框架的目標包括：

- 遵照GEM上市規則的規定，加強本集團的風險管理及內部監控；
- 設立及持續改善風險管理及內部監控系統；及
- 將基準風險維持在可接受的範圍內。

內部監控的原則

本集團的風險管理及內部監控系統涉及內部環境、風險評估、監控活動、信息及通訊以及內部監督五個要素。內部監控旨在合理保證其經營管理符合法規及法律、資產安全、財務報告及相關資料的真實性及完整性、提高經營活動的效率及有效性以及促進本集團實現其發展戰略。

三層風險管理方法

本集團已採用三層風險管理方法以識別、評估、減緩及處理風險。在第一道防線，業務單位負責識別、評估及監察與每項業務或交易相關的風險。財務部門作為第二道防線，界定規則及模型，監督及向董事會報告風險管理事宜。其確保風險在可接受的範圍以內以及第一道防線是有效的。作為最後一道防線，董事會連同本公司審核委員會憑藉專業人士之建議通過不斷的檢查及監察確保第一及第二道防線有效。

於截至二零一九年七月三十一日止年度，董事會委聘獨立專業諮詢公司進行內部監控檢討。根據提交予審核委員會以供考慮的內部監控檢討結果，董事會及審核委員會信納，本集團的風險管理及內部監控系統(包括財務、營運、合規及風險管理職能)屬恰當及有效。

識別、評估及管理主要風險所用流程

本集團的風險管理流程闡述如下：

- 風險識別—識別目前所面對風險。
- 風險分析—進行風險分析，包括影響程度及發生的可能性。
- 風險應對—選擇適當的風險應對方法及制定風險緩減策略。
- 控制措施—提議最新內部監控措施及政策與流程。
- 風險控制—不斷監控所識別風險及實施有關內部監控措施，以確保風險應對策略的有效運作。
- 內部監控及管理報告—概括內部監控檢討結果、制定及報告行動計劃。

檢討風險管理與內部監控系統有效性及解決重大內部監控缺陷所用流程：

本集團現建立風險管理信息及通訊渠道。該渠道在整個基本風險控制程序中發揮作用、銜接報告系統各不同層面以及不同部門及營運單位，以確保及時、準確及完整的信息通訊，為風險管理的監控及改進奠定牢固基礎。

本集團不同部門與業務單位定期查看及檢查彼等的內部風險管理流程，以發現不足之處及在可能情況下挽救局勢。

董事會進一步認為，於截至二零一九年七月三十一日止年度內，(i)本集團於財務、營運及合規監控以及風險管理職能等方面概無出現任何有關本集團風險管理及內部監控的重大事宜；及(ii)本集團具合適及充足資歷及經驗的員工人數以及會計、內部審核及財務報告職能部門的資源均屬充裕，且已獲提供足夠的培訓課程。

高級管理層薪酬

於截至二零一九年七月三十一日止年度，高級管理層的薪酬按範圍列出如下：

	人數
500,001港元至1,000,000港元	1

截至二零一九年七月三十一日止年度董事的薪酬及五位最高薪酬之人士詳情已根據守則於本年報的綜合財務報表附註內披露。

董事及核數師就綜合財務報表須承擔的責任

董事確認及了解彼等須負責編製綜合財務報表，確保本集團編製的綜合財務報表真實而公平地反映本集團的狀況、業績及現金流量，且符合相關會計準則及原則、適用法例以及GEM上市規則規定的披露條文。董事認為，本集團各財政年度的綜合財務報表均已按有關基準編製。

據董事所深知，並無不明朗因素涉及可能對本公司持續經營能力構成重大疑問的事件或情況。因此，董事於編製綜合財務報表時繼續採納持續經營的基準。

有關本公司外聘核數師就綜合財務報表須承擔的責任的聲明載於本報告中的獨立核數師報告。

企業管治報告

股東大會

股東週年大會(「股東週年大會」)為董事會與股東可就本集團事務、整體表現及未來發展等直接溝通及交換意見的平台。董事(包括獨立非執行董事)會出席股東週年大會回答股東提問。本公司外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會，以回答股東有關審核程序及核數師報告的提問。

本公司股東週年大會將於二零一九年十一月二十八日舉行，大會通告將於大會前最少20個完整營業日寄發予本公司股東。

股東權利

在股東要求下召開股東特別大會

根據細則第64條，董事會可酌情召開股東特別大會(「股東特別大會」)。股東特別大會亦須應一名或多名於要求日期持有不少於本公司有權於股東大會上投票的實繳股本十分之一的股東要求而予以召開。該項要求須以書面形式向董事會或公司秘書提呈，以要求董事會召開股東特別大會以處理任何該書面要求中所列明的任何事項。倘董事會於提出該項要求後21日內未能召開該大會，本公司須向提出要求人士償付由提出要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

股東提名候選董事的程序

根據細則第113條，除退任董事外，任何未經董事會推薦的人士均不具資格於任何股東大會獲選為董事，除非有關擬提名該人士參選為董事的書面通知及獲被提名人士表明有意參選的書面通知送達本公司總辦事處或註冊辦事處。細則規定提交該等通知書的期限，由不早於寄發為有關選舉所召開股東大會通告翌日起至不遲於舉行有關股東大會日期前七日為止，而向本公司提交該通知的最短時限為最少七日。

股東向董事會提出查詢的程序

股東如對名下持股有任何問題，可向本公司的股份過戶登記處提出。股東亦可要求索取本公司已予以公開的資料。所有書面查詢或要求可送交本公司總部或傳真至(852) 3622 2952或電郵至 feedback@allnationinternational.com。

本公司總部及股份過戶登記處地址請參閱本年報「公司資料」一節。

投資者關係

為確保向投資者作出透明及全面的披露，本集團循多個渠道向公眾人士傳達資料，包括股東大會、公告及財務報告。投資者亦可於本集團網站(www.allnationinternational.com)查閱其最新消息及資料。

為維持良好有效的溝通，本公司與董事會誠邀並鼓勵全體股東出席應屆股東週年大會以及日後所有股東大會。

股東亦可循以下渠道向本公司提出書面查詢及意見：

地址： 香港
灣仔
港灣道25號
海港中心
19樓1902室

電郵： feedback@allnationinternational.com

章程文件之重大更改

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司章程文件並無任何更改。

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零一九年七月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為(i)在香港提供土木工程諮詢、承包及項目管理服務；(ii)在香港及中國提供室內設計及裝飾服務；及(iii)於中國提供物業分租。

業務回顧

如第622章公司條例附表5所規定，本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度活動的進一步討論及分析，以及對本集團業務可能未來發展的指示，載於本年報「管理層討論及分析」一節。該等討論構成本董事會報告的一部分。

主要風險

本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度的主要風險之詳情載於綜合財務報表附註32。

業績及分配

本集團截至二零一九年七月三十一日止年度的業績載於本年報的綜合損益及其他全面收入表。

董事會並不建議向本公司股東派付截至二零一九年七月三十一日止年度的末期股息。

暫停辦理股東登記手續

由於本公司將於二零一九年十一月二十八日(星期四)舉行應屆股東週年大會，本公司將於二零一九年十一月二十五日(星期一)至二零一九年十一月二十八日(星期四)(包括首尾兩天)因上述股東週年大會或其任何續會而暫停辦理股東登記手續。為符合資格有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同相關股票必須於二零一九年十一月二十二日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記分處。本公司之股份過戶登記分處位於：

地址：卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一九年七月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註13。

環境政策及遵守法律及法規的情況

環境政策及表現之詳情載於本年報「環境、社會及管治報告」內。本集團致力於確保本集團的營運符合適用法律法規。據董事目前所知，本集團已於重大方面遵守對本集團的業務及營運具有重大影響的相關法律及法規。

與僱員、客戶及供應商之主要關係

董事確認僱員、客戶及業務夥伴對本集團之可持續發展非常重要。

僱員乃視為本集團最為重要的寶貴資產。本集團吸納及保留具有適當技術、經驗及能力的主要人員及人才，而彼等將注入力量，實現本集團的公司及業務目標。本集團確保所有僱員得到合理報酬，且我們定期檢討僱員之薪酬待遇並對薪酬待遇作出必要調整以符合市場標準。

本集團亦與其客戶及供應商保持聯絡，並透過電話、電子郵件及現場會議等多種渠道與客戶及供應商持續溝通，以獲得彼等之反饋及建議。

附屬公司

本公司主要附屬公司於二零一九年七月三十一日的資料載於綜合財務報表附註26。

股本及股份溢價

於二零一九年七月三十一日，本公司已發行股本總數為411,200,000股每股面值0.01港元的普通股。

本公司股本及股份溢價於截至二零一九年七月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註22及24。

董事會報告

董事薪酬政策

薪酬委員會乃為檢討本集團之薪酬政策及本集團所有董事及高級管理人員之薪酬架構而設立。董事薪酬乃經參考經濟形勢、市況、各董事承擔之職務及職責及彼等個人表現後釐定。

儲備

本集團於截至二零一九年七月三十一日止年度的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註24。

可供分派儲備

截至二零一九年七月三十一日，按照公司條例第79B條的條文計算，根據開曼群島法例第22章公司法本公司並無可供分派儲備(二零一八年：約14,700,000港元)，包括股份溢價及累計虧損。

購股權計劃

於二零一四年十一月十九日採納的購股權計劃(「該計劃」)詳情載於綜合財務報表附註23。

自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零一九年七月三十一日並無購股權尚未行使。

董事

於截至二零一九年七月三十一日止年度及截至本年報日期，本公司董事如下：

執行董事

林燁先生(主席)(於二零一八年十月十二日獲委任)

歐兆聰先生(合規主任)

龍杰先生

袁雙順先生

肖怡廖閣女士

童江霞女士(於二零一八年十月十二日辭任)

獨立非執行董事

鄭嘉琪女士

余華昌先生

郭麗英女士

董事履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事酬金資料載於綜合財務報表附註9。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條規定發出的年度獨立性確認書。

董事服務合約

各名執行董事與本公司訂立為期兩年的服務協議。所有該等服務協議可經任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知提早終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立服務協議，為期一至兩年，可經任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知提早終止。

概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事訂立本集團不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。本公司的非執行董事以固定任期委任，惟須根據細則退任及於本公司的股東週年大會上接受重選。

根據細則第112條，獲董事會委任以填補臨時空缺之任何董事僅任職至其獲委任後本公司的首次股東大會為止，並可於該大會上接受重選，而任何獲董事會委任加入現有董事會的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將合資格膺選連任。

根據細則第108條，於各股東週年大會上，當時在任的三分之一董事(或倘人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值告退，惟各董事須至少每三年於股東週年大會上輪值告退一次。因此，根據細則第108條，歐兆聰先生、袁雙順先生及龍杰先生將於應屆股東週年大會上退任董事職務，並合資格且願意膺選連任。

各執行董事亦有權獲得酌情花紅，金額由董事會根據(其中包括)董事個人表現及本集團整體財務狀況釐定，並由本公司薪酬委員會建議。

董事會報告

獲許可彌償

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司已為本公司之全體董事及高級管理層投保董事及高級行政人員責任險。該保險涵蓋與對彼等採取之公司活動法律行動相關的成本、費用、開支及責任。

權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年七月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份(「股份」)、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的任何權益或淡倉)或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊內的權益及淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目 (好倉)	概約股權百分比
林燁先生(附註1)	實益擁有人	29,513,000	7.18%
	受控制法團權益	86,534,000	21.04%

除上文所披露者外及據董事所知，於二零一九年七月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊內的任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

附註：

1. 86,534,000股股份由Sonic Solutions Limited作為實益擁有人持有。Sonic Solutions Limited的全部已發行股本由林燁先生全資擁有。因此，林燁先生被視作於Sonic Solutions Limited持有的86,534,000股股份中擁有權益。

B. 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一九年七月三十一日，就董事所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)或實體擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊的權益及淡倉如下：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 (附註1)	概約股權百分比
Sonic Solutions Limited (附註2)	實益擁有人	86,534,000	21.04%
經世琪(附註3)	受控制法團權益	60,000,000	14.59%
Wealth Triumph Corporation (附註3)	實益擁有人	60,000,000	14.59%
潘國榮	實益擁有人	30,000,000	7.30%
劉國萍	實益擁有人	54,833,000	13.33%
李松	實益擁有人	34,738,000	8.45%
夏育清	實益擁有人	32,135,000	7.81%

附註：

1. 上述股份權益指好倉。
2. Sonic Solutions Limited的全部已發行股本由本公司執行董事林燁先生全資擁有。
3. 經世琪先生實益擁有Wealth Triumph Corporation的全部已發行股本，而Wealth Triumph Corporation持有60,000,000股股份。因此，就證券及期貨條例而言，經世琪先生被視為或當作於Wealth Triumph Corporation持有的所有股份中擁有權益。經世琪先生為Wealth Triumph Corporation的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日，除其所持權益載於上文「權益披露」一節之本公司董事及最高行政人員外，概無人士已知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊的權益或淡倉。

董事會報告

主要客戶

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收益約**43.6%**（二零一八年：**55.94%**），而本集團最大客戶則佔總收益約**13.3%**（二零一八年：**15.62%**）。

概無董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本**5%**或以上）於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

主要供應商

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團五大供應商佔本集團總採購額約**43.4%**（二零一八年：**65.41%**），而本集團最大供應商則佔總採購額約**14.7%**（二零一八年：**21.36%**）。

概無董事或彼等任何緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本**5%**或以上）於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立任何於截至二零一九年七月三十一日止年度末或截至二零一九年七月三十一日止年度內任何時間存續且董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

管理合約

於截至二零一九年七月三十一日止年度並無訂立或存在涉及本公司全部或任何大部分業務的管理合約。

董事收購股份或債權證的權利

於截至二零一九年七月三十一日止年度內，概無董事或彼等各自的聯繫人獲授任何權利，可藉收購本公司股份或債權證而獲得利益，彼等亦無行使任何有關權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使董事獲得任何其他法人團體的有關權利。

附屬公司及聯屬公司的重大收購、註銷及出售事項

本集團截至二零一九年七月三十一日止年度附屬公司及聯屬公司的重大收購、註銷及出售事項(如有)的詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節。

競爭及利益衝突

經向全體董事及主要股東作出特定查詢，於截至二零一九年七月三十一日止年度，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)在與本集團業務構成或可能構成重大競爭的任何業務或公司中擔任任何職位或擁有權益，或引起任何與利益衝突有關的顧慮。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

企業管治守則

於截至二零一九年七月三十一日止年度，除公本年報披露者外，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載守則的適用守則條文。

有關董事進行證券交易的操守守則

本集團已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的交易必守標準作為董事就本公司股份進行證券交易的操守守則(「操守守則」)。經向董事作出特定查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一九年七月三十一日止年度一直遵守操守守則載列的規定準則。

購股權計劃

本公司已於二零一四年十一月十九日有條件地採納一項購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的條款乃根據GEM上市規則第23章的條文制定。自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零一九年七月三十一日並無購股權尚未行使。

足夠公眾持股量

據董事所深知及基於本公司公開可得的資料，於本年報日期，公眾人士持有本公司已發行股本至少25%。

董事會報告

聯交所根據GEM上市規則第17.26條暫停本公司股份買賣之決定

於二零一九年五月三日，聯交所發出決定函件，因本公司未能維持足夠程度的營運或足夠價值的有形資產及／或足夠潛在價值的無形資產，可向聯交所展示以擔保其根據GEM上市規則第17.26條繼續上市及本公司的情況將屬極端案例，故此根據GEM上市規則第9.04(3)條暫停本公司股份買賣（「該決定」）。

於二零一九年五月十日，本公司就該決定提出覆核申請及GEM上市委員會於二零一九年七月十七日對本公司就該決定提出的覆核進行聆訊。

於二零一九年七月二十九日，GEM上市委員會通知本公司，GEM上市委員會已決定維持該決定（「上市委員會決定」）。於二零一九年八月二日，本公司就上市委員會決定向GEM上市覆核委員會提交覆核申請。有關更多詳情，請參閱本公司日期分別為二零一九年八月二日、二零一九年七月二十九日、二零一九年五月十日及二零一九年五月三日之公告。

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司（「大華」）自二零一九年六月十一日起獲委任為本集團核數師，以填補國衛會計師事務所有限公司辭任後之臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

大華將於應屆股東週年大會上退任，但彼等符合資格並願意膺選連任。應屆股東週年大會上將提呈決議案，以續聘大華為本公司核數師。

審核委員會

本公司於二零一四年十一月十九日成立審核委員會，並遵照守則第C.3.3段及第C.3.7段訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為檢討及監察本集團的財務申報程序、風險管理及本集團內部監控系統、提名及監察外聘核數師，並就企業管治相關事宜向董事會提供意見及建議。於本年報日期，審核委員會包括三名成員，即鄭嘉琪女士（主席）、余華昌先生及郭麗英女士。

年報審閱

截至二零一九年七月三十一日止年度的本年報經審核委員會審閱，審核委員會認為本年報所載資料已遵守GEM上市規則的披露規定並已作出充分披露。

代表董事會
中國全民國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
林燁

香港，二零一九年十月十日

獨立核數師報告



Moore Stephens CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180

F +852 2375 3828

www.moore.hk

大
華
馬
施
雲
會
計
師
事
務
所
有
限
公
司

致中國全民國際控股集團有限公司

(前稱KSL Holdings Limited)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股東

意見

本核數師(以下簡稱「本行」)已審核第73頁至第165頁所載中國全民國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，其內容涵蓋於二零一九年七月三十一日的綜合財務狀況表、及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表；以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本行認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零一九年七月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

意見的基礎

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本行於該等準則項下的責任乃於本行之報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中進一步詳述。本行根據香港會計師公會頒佈之專業會計師職業道德守則(「守則」)獨立於 貴集團，本行亦已根據守則履行其他道德責任。本行相信，本行所獲得的審核憑證充足及適當地為本行的意見提供基準。

關鍵審核事項

就本行的專業判斷而言，關鍵審核事項乃指對本行審核本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項是在本行對綜合財務報表進行整體審核及就此達成本行的意見時進行處理，而本行不會對此等事項發表其他意見。

關鍵審核事項

本行的審核如何處理關鍵審核事項

有關內部設計及裝飾工程合約的收益確認

參閱綜合財務報表附註4.12、5(b)及6

貴集團截至二零一九年七月三十一日止年度就內部設計及裝飾工程合約錄得收益約60,361,000港元。

本行對內部設計及裝飾工程合約的收益確認的程序主要包括：

誠如綜合財務報表附註4.12所載，貴集團使用投入法並參考完全履行相關履約責任的進展情況確認該等合約之收益，並按迄今已履行工程產生的合約成本估計總合約成本計量。因此，確認該等合約的收入涉及重大程度的管理層判斷及高水平的不確定性估計，須做出估計以評估總合約成本及合約完成進度。有關內部設計及裝飾工程合約的收益確認的會計政策及估計不確定性的詳情，載於綜合財務報表附註4.12及5(b)。

本行將內部設計及裝飾工程合約的收益確認識別為關鍵審核事項，原因為釐定總合約成本及迄今已履行工程產生的合約成本需作出重大管理層判斷及存在高度估計不確定性。

- 評估對合約收益及溢利確認程序關鍵內部控制的設計及實施；
- 質疑管理層有關總合約成本及成本記錄估計的程序；
- 取得年內所有正在進行的合約的總估計成本的詳盡明細，並以抽樣方式比較報告日期產生的實際成本與協議、證明或與分包商及供應商通訊的估計費用，以及管理層在評估完成估計成本時提述的其他文件；
- 對選定合約的完成百分比與進度結算百分比進行比較，向項目經理了解及核查與貴集團客戶的通訊，以確定及調查是否有任何重大差異；及
- 通過將合約的最終結果與之前對該等合約作出的估計進行對比，對本年度完成的合約進行追溯審計，以評估管理層對合約成本的預測流程的可靠性。

獨立核數師報告

關鍵審核事項 – 續

關鍵審核事項

貿易應收款項及合約資產的減值評估

參閱綜合財務報表附註4.9、5(c)、16及32(ii)

於二零一九年七月三十一日，貴集團的貿易應收款項及合約資產的總賬面值分別約為21,953,000港元及約18,441,000港元。貴集團於截至二零一九年七月三十一日止年度已確認貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）約811,000港元。

貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損評估被視作最重要的事項，原因是其需要貴集團管理層應用重大判斷及運用主觀假設。貴集團管理層相信估計預期信貸虧損使用的方法及輸入數據乃符合適用會計準則。該等模式及假設涉及未來宏觀經濟狀況及債務人的信譽。貴集團已採用判斷、假設及估計技術，以根據會計準則的規定計量預期信貸虧損，如判斷信貸風險大幅增加的準則、發生信貸減值之金融資產的定義、計量預期信貸虧損及前瞻性資料的參數。

本行的審核如何處理關鍵審核事項

本行解決該事項的程序包括：

- 參考外部所得經濟數據評估貴集團計算預期信貸虧損時所用的方法、輸入數據和假設；
- 向貴集團管理層取得截止的報告日期貿易應收款項的賬齡分析及抽樣測試於相關發票的貿易應收款項賬齡的準確性；
- 質疑管理層對長期未支付及逾期貿易應收款項及合約資產可收回性的評估；
- 根據過往經驗及可觀察的外部數據選定樣本考慮管理層對債務人最近財務狀況的評估；及
- 透過審閱年末後的後續結算以及與客戶有關預期結算日期的相關文件所記錄，評估預期信貸虧損的充足性。

其他事項

貴集團截至二零一八年七月三十一日止年度的綜合財務報表乃由其他核數師審核，該核數師已於二零一八年十月二十六日發表無保留意見。

有關綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一九年年報內的資料，綜合財務報表及本行就此而作的核數師報告除外。

本行對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合本行對綜合財務報表的審核，本行的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本行在審核過程中所了解的情況存在重大不符或似乎存在其他重大錯誤陳述。基於本行已執行的工作，倘本行認為該其他資料存在重大錯誤陳述，本行需要報告該事實。在這方面，本行並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，惟董事有意將 貴集團清盤或停止經營或別無其他實際的替代方案則另作別論。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理鑒證，並出具包括本行意見的核數師報告。根據本行協定的委聘條款，本行僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。合理鑒證是高水平的鑒證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，總能發現存在的任何錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期其單獨或滙總可能影響使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審核的整個過程中，本行運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本行亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對有關風險，以及獲取充足適當的審核憑證，作為本行意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計在此情況下適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘若本行認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則本行應當發表非無保留意見。本行的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證作出。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 – 續

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。本行負責集團審核的方向、監督和執行。本行為審核意見承擔全部責任。

本行與 貴公司審核委員會溝通(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排、重大審核發現等，包括本行在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

本行亦向 貴公司審核委員會提交聲明，說明本行已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本行獨立性的所有關係和其他事項以及相關的防範措施(如適用)。

從與 貴公司審核委員會溝通的事項中，本行確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。本行在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在本行報告中談及某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，本行決定不應在報告中談及該事項。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪繼舫

執業證書編號：P05419

香港，二零一九年十月十日

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	6	103,165	37,240
銷售成本		<u>(85,489)</u>	<u>(33,622)</u>
毛利		17,676	3,618
其他收入及收益	7	2,738	4,784
透過損益按公平值列賬的金融資產公平值變動		-	(2,915)
行政及其他營運開支		(20,812)	(23,653)
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備		<u>(811)</u>	<u>(17)</u>
除所得稅前虧損	8	(1,209)	(18,183)
所得稅開支	10	<u>(2,442)</u>	<u>(490)</u>
年內虧損		<u>(3,651)</u>	<u>(18,673)</u>
年內其他全面收入			
其後或會重新分類至損益的項目：			
折算境外業務財務報表的匯兌差額		<u>88</u>	<u>-</u>
年內全面虧損總額，扣除所得稅		<u>(3,563)</u>	<u>(18,673)</u>
以下人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(7,051)	(14,651)
非控股權益	26	<u>3,400</u>	<u>(4,022)</u>
		<u>(3,651)</u>	<u>(18,673)</u>
以下人士應佔年內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(6,963)	(14,651)
非控股權益		<u>3,400</u>	<u>(4,022)</u>
		<u>(3,563)</u>	<u>(18,673)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
- 每股基本及攤銷虧損(港仙)	11	<u>(1.71)</u>	<u>(3.56)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年七月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,087	1,388
商譽	14	230	-
無形資產	15	882	-
已付按金	18	12,330	-
		<u>16,529</u>	<u>1,388</u>
流動資產			
貿易應收款項	16	21,078	9,951
合約資產	16	18,334	-
應收客戶合約工程款項	17	-	3,107
預付款項、已付按金及其他應收款項	18	20,487	3,142
可收回稅項		-	1,390
現金及現金等價物	19	65,518	66,584
		<u>125,417</u>	<u>84,174</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	52,654	7,756
合約負債	20	1,392	-
應付客戶合約工程款項	17	-	4
應繳稅項		2,011	793
		<u>56,057</u>	<u>8,553</u>
流動資產淨值		<u>69,360</u>	<u>75,621</u>
總資產減流動負債		<u>85,889</u>	<u>77,009</u>
非流動負債			
已收按金	20	12,697	-
遞延稅項負債	21	220	-
		<u>12,917</u>	<u>-</u>
資產淨值		<u><u>72,972</u></u>	<u><u>77,009</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年七月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
權益			
股本	22	4,112	4,112
存備	24	<u>69,723</u>	<u>77,099</u>
本公司擁有人應佔權益		73,835	81,211
非控股權益	26	<u>(863)</u>	<u>(4,202)</u>
總權益		<u><u>72,972</u></u>	<u><u>77,009</u></u>

於第73頁至第165頁的綜合財務報表於二零一九年十月十日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

袁雙順先生
董事

歐兆聰先生
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				非控股	
	股本 千港元 (附註22)	股份溢價 千港元 (附註24)	其他儲備 千港元 (附註24)	小計 千港元	權益 千港元	總權益 千港元
於二零一七年七月三十一日	4,112	24,394	67,356	95,862	(180)	95,682
年內虧損及全面虧損總額	-	-	(14,651)	(14,651)	(4,022)	(18,673)
於二零一八年七月三十一日 按之前呈報	4,112	24,394	52,705	81,211	(4,202)	77,009
初次應用香港財務報告準則 （「香港財務報告準則」） 第9號的影響（附註3.2(ii)）	-	-	(413)	(413)	(84)	(497)
於二零一八年八月一日經調整 結餘	4,112	24,394	52,292	80,798	(4,286)	76,512
年內（虧損）／溢利	-	-	(7,051)	(7,051)	3,400	(3,651)
年內其他全面收入						
境外業務財務報表的匯兌 差額	-	-	88	88	-	88
年內全面虧損總額	-	-	(6,963)	(6,963)	3,400	(3,563)
出售附屬公司（附註27）	-	-	-	-	31	31
註銷一間附屬公司（附註26(i)）	-	-	-	-	(8)	(8)
於二零一九年七月三十一日	4,112	24,394	45,329	73,835	(863)	72,972

綜合現金流量表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動的現金流量			
經營產生／(所用)的現金淨額	25(a)	8,333	(4,259)
已退還所得稅		93	1,594
已收取利息		64	4
		<u>8,490</u>	<u>(2,661)</u>
經營活動產生／(所用)的現金淨額			
投資活動的現金流量			
收購一間附屬公司的現金流出淨額	28	(9,451)	–
出售附屬公司的現金流入淨額	27	2	21,972
購買物業、廠房及設備	13	(1,183)	(53)
已退還可退還按金		–	2,600
已收貸款		–	22,000
已收貸款利息		–	1,619
		<u>(10,632)</u>	<u>48,138</u>
投資活動(所用)／產生的現金淨額			
融資活動的現金流量			
來自一名關聯方的墊款	25(b)	1,000	–
		<u>1,000</u>	<u>–</u>
融資活動產生的現金淨額			
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(1,142)	45,477
年初現金及現金等價物		66,584	21,107
匯率變動之影響		76	–
		<u>76</u>	<u>–</u>
年末現金及現金等價物	19	<u>65,518</u>	<u>66,584</u>

1. 一般資料

中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」)(於二零一九年一月三十一日更改其名稱KSL Holdings Limited為中國全民國際控股集團有限公司)，根據開曼群島公司法登記註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

本公司註冊辦事處的地址為Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司香港主要營業地點的地址為香港灣仔港灣道25號海港中心19樓1902室。

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要於香港從事提供土木工程諮詢及承包服務、於中華人民共和國(「中國」)提供物業分租及管理業務以及於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程服務，而於中國提供室內設計及裝飾工程服務以及物業分租業務與截至二零一九年七月三十一日止年度收購一間附屬公司有關，其詳情載於附註28。

該等綜合財務報表已於二零一九年十月十日獲董事會批准發佈。

2. 編製基準

2.1 合規聲明

該等綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」))、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定而編製。該等綜合財務報表亦符合聯交所GEM證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本。會計政策變動的詳情於附註3討論。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

2. 編製基準 – 續

2.2 綜合財務報表編製基準

截至二零一九年七月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司(「本集團」)。

於編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本基準。除另有說明者外，該等綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，且所有價值均已湊整至最接近千位。若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

該等綜合財務報表的編製符合香港財務報告準則，要求管理層作出影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為在有關情況下屬合理的多項其他因素，有關結果構成判斷無法從其他來源得出的資產及負債賬面值的基準。實際結果或會有別於該等估計。

管理層會持續審閱該等估計及相關假設。倘期內確認的會計估計修訂僅影響作出有關修訂的會計期間，則有關修訂僅於該期間內確認，或如對當期及其後期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間及未來期間確認。

管理層於應用香港財務報告準則所作出對該等綜合財務報表有重大影響之判斷及估計不確定因素之主要來源於附註5內討論。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用香港會計師公會頒佈的多項自二零一八年八月一日或之後開始的會計期間強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。其中，以下發展與本集團的綜合財務報表相關：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收益及相關修定
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累計影響於首次應用日期二零一八年八月一日確認。首次應用日期之任何差額於期初保留溢利(或其他權益組成部分，如適用)中確認及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年八月一日尚未完成的合約追溯採用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋所編製的比較資料作出比較。

本集團確認向合約客戶提供土木工程諮詢、承包、室內設計服務及裝飾工程產生的收益。有關本集團履約責任及應用香港財務報告準則第15號產生的會計政策的資料於附註4.12、5(a)及5(b)披露。

於二零一八年八月一日之綜合財務狀況表中確認之金額已作出以下調整。不受有關變動影響之項目並未包括在內。

		先前 於二零一八年 七月三十一日 呈告之賬面值 千港元	重新分類 千港元	於二零一八年 八月一日根據 香港財務報告 準則第15號計算 之賬面值* 千港元
	附註			
流動資產				
合約資產	(a)	-	3,443	3,443
應收客戶合約工程款項	(a)	3,107	(3,107)	-
應收保留金	(a)	336	(336)	-
流動負債				
貿易及其他應付款項	(b)	7,756	(866)	6,890
合約負債	(a), (b)	-	870	870
應付客戶合約工程款項	(a)	4	(4)	-

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」– 續

- * 本集團確認首次應用香港財務報告準則第15號作為二零一八年八月一日期初結餘重新分類的累積影響。此列金額未就應用香港財務報告準則第9號進行調整。

就截至二零一九年七月三十一日止年度以間接方法報告經營活動所得現金流量而言，營運資金的變動乃根據上文所披露的二零一八年八月一日的期初綜合財務狀況表計算。

附註：

- (a) 就先前根據香港會計準則第11號入賬的承包工程以及室內設計及裝飾工程合約而言，本集團於估計直至首次應用香港財務報告準則第15號的日期已履行的履約責任時，繼續應用輸出及輸入法。應收／應付客戶合約工程款項及應收保留金重新分類至合約資產及合約負債。
- (b) 於首次應用日期，計入貿易及其他應付款項的客戶合約工程的預付款項約866,000港元。該等結餘於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年七月三十一日的綜合財務狀況表之影響。應用香港財務報告準則第15號概無對本集團之綜合損益及其他全面收入表產生影響。未受該等變動影響之項目並無計入在內。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」– 續

對綜合財務狀況表之影響

	按呈報 千港元	重新分類 千港元	未應用香港 財務報告準則 第15號金額 千港元
流動資產			
合約資產	18,334	(18,334)	-
應收客戶合約工程款項	-	17,998	17,998
應收保留金	-	336	336
流動負債			
合約負債	1,392	(1,392)	-
應付客戶合約工程款項	-	1,392	1,392

對綜合現金流量表之影響

	按呈報 千港元	重新分類 千港元	未應用香港 財務報告準則 第15號金額 千港元
經營活動			
貿易應收款項增加	(11,802)	336	(11,466)
合約資產增加	(14,998)	14,998	-
應收客戶合約工程款項增加	-	(15,334)	(15,334)
貿易及其他應付款項增加	46,244	(866)	45,378
合約負債增加	522	(522)	-
應付客戶合約工程款項增加	-	1,388	1,388

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」 – 續

對綜合現金流量表之影響 – 續

相較於香港會計準則第11號及香港會計準則第18號以及有關詮釋，因應用香港財務報告準則第15號於本年度受影響之上述變動說明載列於上文附註(a)及(b)，其旨在描述採納香港財務報告準則第15號後對於二零一八年八月一日之綜合財務狀況表作出之重新分類。

3.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*。該準則列出確認及計量金融資產、金融負債及若干買賣非金融項目合約的規定。根據香港財務報告準則第9號所載的具體過渡條文，本集團已依據於二零一八年八月一日已存在之事實及情況，對於首次應用日期(即二零一八年八月一日)存在的項目追溯應用香港財務報告準則第9號規定(包括有關分類及計量以及有關預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型下的減值規定)。然而，本集團已決定不重列比較數字。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號的規定呈列且可能無法與本年度資料比較。首次應用香港財務報告準則第9號的累計影響已確認為期初權益的調整。

(i) 金融資產及金融負債的分類及計量

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要分類類別：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。其取代香港會計準則第39號有關持至到期投資、貸款及應收款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產的類別。香港財務報告準則第9號項下金融資產的分類基於管理金融資產的業務模式及合約現金流量特點。於二零一八年八月一日，本集團並無指定或解除指定任何按公平值計入損益的金融資產及金融負債。本集團全部金融資產及負債的計量類別仍維持不變。全部金融資產及金融負債於二零一八年八月一日的分類並無因首次應用香港財務報告準則第9號而受到影響。

應用香港財務報告準則第9號所產生之會計政策已於附註4.8中披露。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 - 續

3.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」- 續

(i) 金融資產及金融負債的分類及計量 - 續

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對二零一八年八月一日儲備的影響。

	香港會計 準則第39號 於二零一八年 七月三十一日之 賬面值 千港元	重新計量 (附註) 千港元	香港財務報告 準則第9號 於二零一八年 八月一日之 賬面值 千港元
合約資產	3,443	(2)	3,441
貿易應收款項	9,615	(169)	9,446
其他應收款項	1,950	(326)	1,624
流動資產總值	84,174	(497)	83,677
流動資產淨值	75,621	(497)	75,124
資產淨值	77,009	(497)	76,512
非控股權益	(4,202)	(84)	(4,286)
儲備	52,705	(413)	52,292
總權益	<u>77,009</u>	<u>(497)</u>	<u>76,512</u>

附註：該金額指根據香港財務報告準則第9號基於新預期信貸虧損模型的預期信貸虧損。

(ii) 預期信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模型取代香港會計準則第39號中的「已產生虧損」模型。預期信貸虧損模型要求持續計量與金融資產有關的信貸風險，因此確認預期信貸虧損的時間早於根據香港會計準則第39號中「已產生虧損」會計模型進行確認。

本集團對按攤銷成本計量的金融資產(包括貿易應收款項、合約資產、按金及其他應收款項以及現金及現金等價物)應用新預期信貸虧損模型。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」– 續

(ii) 預期信貸虧損 – 續

下表列示於二零一八年七月三十一日根據香港會計準則第39號釐定的期末虧損撥備與於二零一八年八月一日根據香港財務報告準則第9號釐定的期初虧損撥備之對賬：

	千港元
於二零一八年七月三十一日根據香港會計準則第39號確認的虧損撥備	–
因應用香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損模型的額外虧損撥備	
– 合約資產	2
– 貿易應收款項	169
– 已付按金及其他應收款項	326
	<hr/>
於二零一八年八月一日根據香港財務報告準則第9號確認的虧損撥備	<u>497</u>

由於會計政策變動，本集團已確認額外虧損撥備約497,000港元，且本集團於二零一八年八月一日的儲備減少約413,000港元。

本公司董事認為，由於根據於香港提供之室內設計及裝飾工程合約服務之未來收入並不確定，故可扣減的暫時差額不太可能能夠於短時期內動用。因此，不會確認於二零一八年八月一日的有關遞延稅項資產。

3.3 香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第22號外幣交易及預付代價

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號為確定「交易日期」提供了指引，確定「交易日期」的目的為確定實體以外幣收取或支付預付代價的交易中初始確認相關資產、支出或收入(或其中部分)時使用的匯率。該詮釋釐清「交易日期」是指因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產或負債的初始確認日期。如果在確認相關項目前有多筆支付或收取的款項，則應以這種方式確定每筆款項支付或收取的交易日期。本集團於首次確認時採用即期匯率記錄該等預付款項。應用該詮釋對該等綜合財務報表所呈報的金額及／或披露資料並無重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.4 截至二零一九年七月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

截至該等綜合財務報表刊發當日，香港會計師公會已頒佈多項修訂及新訂準則，惟於截至二零一九年七月三十一日止年度仍未生效，且仍未於該等綜合財務報表採納。該等修訂及新訂準則包括以下可能與本集團相關的內容：

	於以下日期或 之後之會計 期間生效
香港會計準則第19號(修訂本) 計劃修訂、削減或結算	二零一九年八月一日
香港財務報告準則第9號(修訂本) 具有負補償的提前還款特徵	二零一九年八月一日
香港財務報告準則第16號 租賃	二零一九年八月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 所得稅處理的不確定性 - 詮釋第23號	二零一九年八月一日
香港財務報告準則(修訂本) 香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	二零一九年八月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂) 業務的定義 (修訂本)	二零二零年八月一日
香港會計準則第1號(經修訂)及 重大的定義 香港會計準則第8號(修訂本)	二零二零年八月一日
二零一八年財務報告的概念框架 經修訂財務報告的概念框架	二零二零年八月一日

本集團現正評估該等修訂及新訂準則對首次應用期間之預期影響。迄今，本集團已發現新訂準則之若干方面可能會對綜合財務報表構成重大影響。有關預期影響之進一步詳情於下文論述。由於迄今完成的評估基於本集團目前可獲得的資料，因此對首次採納準則的實際影響可能不同。在準則初步應用於本集團截至二零二零年七月三十一日止年度的年度報告前，或會進一步確定影響。本集團亦可能改變其會計政策選擇(包括過渡方案)，直至該等準則初步適用於財務報表。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.4 截至二零一九年七月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為租賃安排的識別以及出租人與承租人的會計處理引入一套全面模式。香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。此外，香港財務報告準則第16號規定售後租回交易須根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修訂的規定。

除短期租賃及低值資產的租賃外，經營租賃及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式所取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。租賃負債初步按租賃付款(非當日支付)的現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量之分類而言，本集團目前將預付其他營運租賃付款呈列為經營現金流量。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將有關租賃負債之租賃付款分配至將呈列為融資／營運現金流量之本金及利息部分。

除若干亦適用於出租人的規定外，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求較廣泛的披露資料。

承租人亦可以選擇使用全面追溯或經修改的追溯方法來應用該標準。本集團將自二零一九年八月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號的過渡規定，將首次採納的累計影響確認為對於二零一九年八月一日保留盈餘期初結餘的調整，以及不會重列比較數字。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

3.4 截至二零一九年七月三十一日止年度已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則 – 續

香港財務報告準則第16號「租賃」 – 續

於二零一九年七月三十一日，本集團擁有不可撤銷的經營租賃承擔約228,034,000港元(附註29(a))。初步評估顯示該等安排將符合租賃的定義。應用香港財務報告準則第16號時，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及對應負債，惟其符合低值或短期租賃則另作別論。

此外，本集團現時將已支付的可退還租賃按金約13,665,000港元及已收可退還租賃按金約17,514,000港元視為適用於香港會計準則第17號的租賃權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，該等存款並非與相關資產使用權有關的付款，因此，該等存款的賬面值可能會調整為攤銷成本。已支付的可退還租賃按金的調整將被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的賬面金額。已收取的可退還租賃按金的調整將被視為已收承租人預付租賃付款。

4. 主要會計政策概要

4.1 綜合基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之截至二零一九年七月三十一日止年度財務報表。

倘本公司直接或間接擁有投資對象投票權或類似權利不及大半，則評估本公司對投資對象是否擁有權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 與該投資對象其他投票權持有人之合約安排；
- 根據其他合約安排所享有之權利；及
- 本集團之投票權及潛在投票權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素中一項或多項元素的變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.1 綜合基準 – 續

綜合該附屬公司賬目於本集團獲得對該附屬公司控制權時開始，並於本集團失去對附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲得控制權日期起包含於綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去對該附屬公司之控制權日期止。

附屬公司之財務報告書會應需要作出調整，使其與本集團之會計政策一致。所有集團內成員間資產及負債、權益、收入、支出及現金流(與本集團成員公司間之交易有關)均於綜合賬目時悉數抵銷。

當本集團失去對該附屬公司的控制權，其(i)按該附屬公司的資產及負債於失去控制權當日之賬面值終止確認有關資產及負債；及(ii)確認已收代價之公平值之總和，由此產生的任何差額於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。

非控股權益於合併綜合財務狀況表內呈列，與本公司擁有人應佔權益分開。本集團業績的非控股權益乃於合併綜合全面收益表內呈列，作為非控股權益與本公司擁有人之間年度損益總額及全面收益總額的分配。

4.2 業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。

業務合併轉移之代價按公平值計量，其計算方式為本集團轉讓資產之購買日公平值、由本集團承擔被收購方前擁有人之債務、以及由本集團發出以換取被收購方控制權之權益之總和。對於每宗業務合併，本集團可選擇是否按公平值或按非控股權益於被收購方可識別資產淨值之比例計量屬於目前之擁有權權益及賦予其持有人於清算時按比例分佔該實體淨資產之非控股權益。收購相關成本於產生時支銷。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.2 業務合併及商譽 – 續

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承接之金融資產及負債，以作出適當之分類及標示，其中包括分離被收購方主合約中之嵌入式衍生工具。倘業務合併分階段進行，以往持有之股本權益會以收購日期之公平值重新計量，任何因此產生之收益或虧損於損益中確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)於綜合收益表確認。

由收購方將予轉讓之任何或然代價將於收購日期按公平值確認。倘或然代價被分類為一項資產或負債，而屬香港財務報告準則第9號範疇內之金融工具，會按公平值計量，而其公平值變動於損益或作為其他全面收益變動確認。倘或然代價不屬於香港財務報告準則第9號所界定範圍，則按照適當之香港財務報告準則計量。倘或然代價歸類為權益，則毋須重新計量，且往後結算於權益列賬。

商譽初始按成本計量，乃所轉移之代價、被收購方之非控股權益金額，以及收購方先前持有被收購方股本權益之公平值(如有)之總和與所收購之可識別資產及承擔負債之收購日期淨額比較之超出數額。倘經重新評估後，所收購之可識別資產及承擔負債之收購日期淨額超過所轉移之代價、被收購方之非控股權益金額、及收購方先前持有被收購方權益之公平值(如有)之總和，超出部份立即於綜合損益及其他全面收益表確認作為議價購買收益。

倘業務合併之初始會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則本集團將就未完成會計處理之項目報告臨時金額。該等臨時金額於計量期間內作出調整，或確認新增資產或負債，以反映截至收購日期已存在之事實及情況取得而將(倘知悉其存在)截至該日期確認之金額產生影響之新信息。初始確認後，商譽按成本扣除累計減值虧損(如有)列賬，並在綜合財務狀況表中個別列示。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.2 業務合併及商譽 – 續

商譽每年進行減值測試，或倘事件或情況變化顯示賬面值可能受損，則可能更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行年度商譽減值測試。為進行減值測試，商譽分配至本集團可望從合併協同效益中得益之每個現金產生單位（「現金產生單位」）（或現金產生單位組別）而不論該現金產生單位或現金產生單位組別是否獲分配本集團其他資產或負債。減值通過評估涉及商譽之現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額確定。倘現金產生單位（或現金產生單位組別）之可收回金額低於其賬面值，減值虧損首先予以分配以減少分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）之商譽賬面值，然後根據現金產生單位內每項資產之賬面值按比例再分配至現金產生單位之其他資產。任何已確認之商譽減值虧損於後續期間不再轉回。

倘商譽已分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該現金產生單位內之部份業務已出售，則與所出售業務相關之商譽會在釐定出售之收益或虧損時計入該業務之賬面值。在該等情況出售之商譽，乃根據所出售業務之相對價值及現金產生單位之保留份額計量。

4.3 附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接控制之實體（包括結構性實體）。取得控制權之條件為本集團透過參與被投資方之業務而享有或有權享有浮動回報，且有能力行使權力影響該等被投資方之回報（亦即本集團之現有權利賦予其能力操控被投資方之相關業務）。

於附屬公司之權益乃按成本減減值虧損（如有）於本公司之財務狀況表內列賬。本公司按已收及應收股息入賬附屬公司之業績。

4.4 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及將資產送達至運作狀況及位置，以作其預定用途所產生的任何直接應計成本。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.4 物業、廠房及設備以及折舊 – 續

物業、廠房及設備項目開始運作後所產生的開支，如維修保養，一般於產生期間在損益中扣除。若達致確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為置換。若須定期置換大部分物業、廠房及設備，則本集團會按特定可使用年期確認該部分為個別資產，並據此作出折舊。

折舊乃按物業、廠房及設備各項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其估計剩餘價值計算。就此目的所採用的主要年利率如下：

- | | | |
|---------------|---|------------------|
| – 租賃物業裝修 | : | 在租賃的剩餘期限內，惟不超過5年 |
| – 傢俬、裝置及辦公室設備 | : | 20%至50% |
| – 汽車 | : | 20% |

倘某項物業、廠房及設備項目其中部分的可使用年期不同，該項目的成本按合理基準在該等部分之間分配，而各部分均個別計提折舊。

估計剩餘價值、估計可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及按需要作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括已初步確認的任何重大部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度內，在損益確認的任何出售或報廢收益或虧損，為出售有關資產所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

4.5 無形資產

於業務合併中所收購的無形資產乃與商譽分開確認，初步按其於收購日期的公平值(被視為其成本)確認。

於初步確認後，有限可使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有限可使用年期之無形資產乃以直線法就其估計可使用年期進行攤銷。

無限定使用期限之無形資產並無攤銷。本公司將每年審核無限定使用期限之無形資產之使用期限以釐定能否繼續支持無定期限之評估。倘未能支持，則使用期限評估乃按往後基準由無定期限轉為有限定期限。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.6 非金融資產減值

倘有減值跡象，則估計物業、廠房及設備以及無形資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或其公平值減出售成本兩者中的較高者，並就個別資產而定，惟倘資產並不產生大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入除外，在此情況下，則就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特有風險的現時市場評估的稅前折現率折算至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益扣除。

於各報告期末，將評估是否有任何跡象顯示早前確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。倘出現有關跡象，則估計可收回金額。早前就資產確認的減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額的估計出現變動時方會撥回，然而，有關數額不得高於倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值（扣除任何折舊及攤銷）。有關減值虧損的撥回於產生期間計入損益。

4.7 租賃

資產擁有權的絕大部分回報與風險仍歸於出租人的租賃（包括轉租）列作經營租賃。

本集團作為承租人

融資租賃持有資產於租賃開始時以其公平值或以最低租賃款項之現有價值（以較低者為準）確認為本集團的資產。付予出租人之相關負債於綜合財務狀況表中當作一項融資租賃承擔。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.7 租賃 – 續

本集團作為承租人 – 續

租賃款項以財務費用及租賃承擔之減項按比例計算，以取得餘下負債結餘之不變息率。財務費用即時於損益中確認，除非彼等直接歸屬於合資格資產，在該情況下彼等根據本集團有關借貸成本(附註4.19)的一般政策資本化。或然租金於其產生的期間確認為開支。

經營租賃付款(包括收購根據經營租賃所持土地之成本)乃於租賃期間內按直線法支銷，惟倘另一系統化基準更能代表自租賃資產耗用經濟利益的時間模式則除外。根據經營租賃所產生的或然租金乃於其產生的期間內確認為開支。倘於訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠利益總額以直線法確認為租金開支減少。

本集團作為出租人

於資產根據經營租賃租出時，該資產根據資產的性質計入綜合財務狀況表。經營租賃的租賃收入於租賃期內按直線法確認。

4.8 金融工具

金融工具(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號)

當集團實體成為該等工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有日常購買或出售之金融資產均按交易日基準確認及終止確認。日常購買或出售指按於市場規則或慣例確立之時限內交付資產之金融資產購買或出售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟自客戶合約產生之貿易應收款項(並無單獨識別融資組成部分)則初步根據香港財務報告準則第15號計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本乃於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值，或從其公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.8 金融工具 – 續

金融工具(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號) – 續

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及按相關期間於損益分配及確認利息收入及利息開支的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預期年期內將估計未來現金收入或付款(包括構成實際利率不可或缺一部分的所有已付或已收費用及貼息、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現為金融資產之賬面值或金融負債之攤銷成本之利率。於計算實際利率時，本集團透過考慮金融工具之所有合約條款(但不考慮預期信貸虧損)估計預期現金流量。

本集團日常業務過程中產生之利息收入呈列為其他收入。

金融資產

金融資產之分類及計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃以目的為收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收益計量：

- 金融資產乃以目的為實現透過收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於香港財務報告準則第9號的初步應用／初步確認金融資產日期，倘該股本投資既非持作買賣亦非由收購方按香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併適用之業務合併內確認之或然代價，則本集團可不可撤銷地選擇將股本投資公平值之其後變動呈列在其他全面收益內。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.8 金融工具 – 續

金融工具(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號) – 續

金融資產 – 續

金融資產之分類及計量 – 續

倘屬下列情況，金融資產會被分類為持作買賣：

- 購入之目的主要為於近期出售；
- 於初步確認時屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部分，並且最近有可短期獲利之實際模式；或
- 屬並非指定及有效作為對沖工具之財務擔保合約之衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益之金融資產指定為按公平值計入損益計量(倘此舉可消除或顯著減少會計錯配情況)。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產以實際利率法確認金融資產。除其後出現信貸減值之金融資產外，利息收入乃透過就金融資產總賬面值應用實際利率計算。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起就金融資產攤銷成本應用實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險改善以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之總賬面值應用實際利率確認。

有關按攤銷成本計量之金融資產減值之會計政策載述於附註4.9。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.8 金融工具 – 續

金融工具(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號) – 續

金融資產 – 續

金融資產之分類及計量 – 續

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益或指定按公平值計入其他全面收入的計量標準，則按公平值計入損益計量。

於各報告期末，按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息。

終止確認金融資產

金融資產(或視適用情況而定，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將所收現金流量全數付予第三方；且(a)本集團已轉讓資產絕大部分風險及回報；或(b)本集團雖未轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量之權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該資產擁有權之風險及回報，以及其程度。倘本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該轉讓資產會以本集團繼續參與該資產之程度而確認入賬。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.8 金融工具 – 續

金融工具(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號) – 續

金融資產 – 續

終止確認金融資產 – 續

採取已轉讓資產之擔保形式之持續參與，以該項資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價金額兩者中之較低者計量。

當終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額於損益內確認。

金融負債

金融負債於初次確認時獲分類為按攤銷成本計量之金融負債。所有金融負債初次均按公平值確認，並扣除直接應佔之交易成本。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項，而按攤銷成本計量的已收按金其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折讓影響甚微時則按成本列賬。損益於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益內確認。

攤銷成本經考慮任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分之費用或成本。攤銷之實際利率計入損益的「融資成本」。

金融負債於負債項下之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

終止確認金融負債

本集團於且僅於本集團之責任解除、取消或屆滿時，方會終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之差額在損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.8 金融工具 – 續

金融工具(採納香港財務報告準則第9號前)

金融資產

金融資產之分類及計量

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類取決於收購金融資產的目的。本集團於初始確認時釐定其金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或待付且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產，乃列入流動資產，惟於報告期末起計十二個月後到期者列作非流動資產。本集團貸款及應收款項於綜合財務狀況表內分類為貿易應收款項、已付按金及其他應收款項以及現金及現金等價物。

金融資產之日常買賣乃於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。投資初步按公平值加所有非按公平值計入損益列賬之金融資產交易成本確認。當自投資收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而本集團已轉讓所有權之絕大部分風險及回報時，金融資產將終止確認。貸款及應收款項其後以實際利息法按攤銷成本入賬。

利息收入乃以累計基準採用實際利率法確認，方法為應用將金融工具預計年期或較短時間(如適用)的估計未來現金收入準確地折現為金融資產的賬面淨值的折現率。

終止確認金融資產

金融資產(或視適用情況而定，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即從本集團之綜合財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或

4. 主要會計政策概要 – 續

4.8 金融工具 – 續

金融工具(採納香港財務報告準則第9號前) – 續

金融資產 – 續

終止確認金融資產 – 續

- 本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將所收現金流量全數付予第三方；且(a)本集團已轉讓資產絕大部分風險及回報；或(b)本集團雖未轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量之權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該資產擁有權之風險及回報，以及其程度。倘本集團並無轉讓或保留該項資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該轉讓資產會以本集團繼續參與該資產之程度而確認入賬。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及義務之基準計量。

採取已轉讓資產之擔保形式之持續參與，以該項資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價金額兩者中之較低者計量。

抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘本集團或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時亦必須可強制執行。

金融負債

金融負債分類及計量的會計政策根據採納香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號並無變動。有關金融負債，請參閱上述會計政策。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.9 金融資產及合約資產減值

金融資產減值(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號後)

本集團對須根據香港財務報告準則第9號進行減值之金融資產(包括貿易應收款項、合約資產以及已付按金及其他應收款項)之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。

評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團始終確認並無重大融資組成部分之貿易應收款項及合約資產之全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘的債務人進行個別評估及使用合適分組的撥備矩陣進行整體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及無須花費不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；

4. 主要會計政策概要 – 續

4.9 金融資產及合約資產減值 – 續

金融資產減值(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號後) – 續

(i) 信貸風險大幅增加 – 續

- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；或
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，信貸風險自初始確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及可靠資料證明則當別論。本集團定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加之標準之效力，並修訂標準(如適當)以確保標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文為何，本集團都認為，已於金融資產逾期超過90日後發生違約，惟本集團有合理及具理據資料來顯示更加滯後的違約標準更為恰當。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.9 金融資產及合約資產減值 – 續

金融資產減值(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號後) – 續

(iii) 信貸減值金融資產

金融資產在一項或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人的重大財務困難；
- 違反合約(如違約或逾期事件)；
- 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- 該金融資產的活躍市場因財務困難而消失。

(iv) 撤銷政策

倘有資料顯示對手方面對嚴重財務困難，且實際上並無收回款項的前景(如對手方被清盤或進入破產程序，或(如為貿易應收款項)金額已逾期超過一年(以較早發生者為準))，則本集團會撤銷金融資產。

經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷之金融資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回於損益中確認。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.9 金融資產及合約資產減值 – 續

金融資產減值(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第9號) – 續

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即存在違約時的違約損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損按合約項下應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據尚未提供，則金融工具按以下基準分組：

金融工具性質(即本集團貿易應收款項連同合約資產及已付按金以及其他應收款項各項評為獨立組別)：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

分組由管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特徵。

本集團透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.9 金融資產及合約資產減值 – 續

金融資產減值(於二零一八年八月一日前)

本集團於各報告期末評估是否有任何客觀證據表明一項金融資產或一組金融資產已出現減值。倘於初步確認資產後發生的一項或多項事件對該項或該組金融資產能可靠估計的估計未來現金流量造成影響，則存在減值。減值證據可包括一名或一組債務人正面臨重大財政困難、違約或拖欠利息或本金、有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量的跌幅，例如與違約相關的欠款或經濟狀況出現變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會個別評估個別重大的金融資產有否減值，或共同評估非個別重大的金融資產有否減值。倘本集團釐定個別已評估金融資產並無客觀減值證據，則有關資產(不論是否重大)會計入一組信貸風險特點相若的金融資產，共同作減值評估。

對於個別作減值評估的資產，倘其減值虧損會確認或繼續確認，則不計入共同減值評估。任何已識別的減值虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而調減，而虧損乃於損益確認，並就調減後的賬面值持續累計利息收入，及採用計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。若日後收回款項的機會渺茫及所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，則撇銷貸款及貿易應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事件而增加或減少，則通過調整備抵賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷款項，收回的款項則計入損益的「貿易應收款項及合約資產之減值虧損撥備」內。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.10 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、所涉及價值變動風險輕微且一般自購入起計三個月內到期的短期高流通性投資，再減去須應要求償還並構成本集團現金管理組成部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途的手頭現金及銀行存款(包括定期存款)。

4.11 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅如涉及在損益以外確認的項目，均在損益外確認，即在其他全面收益或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於各報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團經營業務所在國家的現行詮釋及慣例，按預期將獲稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就各報告期末資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 如遞延稅項負債是由初步確認非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就涉及於附屬公司的投資的應課稅暫時差額而言，如可以控制撥回暫時差額的時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.11 所得稅 – 續

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。只有在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等可抵扣暫時差額、未動用稅項抵免結轉及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 如有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產是由初步確認並非業務合併交易中的資產或負債而產生，並於進行交易時對會計溢利及應課稅溢利均無影響；及
- 就涉及於附屬公司的投資的可抵扣暫時差額而言，只有在暫時差額有可能在可見將來撥回，且有可能出現應課稅溢利可用以抵銷該等暫時差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會在各報告期末進行檢討，若不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產的賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並以可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產得以收回為限予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率計量，並以各報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎。

倘存在法律上可強制執行的權利，可將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.12 收益確認

收益確認(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第15號)

客戶合約的收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時確認收益，即於與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一項明確的貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同且明確的貨品或服務。

控制權於一段時間內轉移，而倘符合其中一項以下標準，則收益乃參照完成相關履約責任的進度於一段時間內確認：

- 客戶於本集團履約時同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有強制執行權以收取迄今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確的貨品或服務的控制權時確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的商品或服務收取代價的權利(尚未成為無條件)，並根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或到期收取的代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

有關相同合約的合約資產及合約負債按淨額入賬及列示。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.12 收益確認 – 續

收益確認(自二零一八年八月一日起採納香港財務報告準則第15號) – 續

客戶合約收益 – 續

於一段時間內確認收入：計量完全履行履約責任的進度

工程諮詢與承包

提供工程諮詢及承包工程的收益於一段時間內而確認，並使用一種產出法來計量完全履行服務的進度，因為本集團的表現可以創建或增強客戶在創建或增強資產時於一段時間內控制的資產。產出法根據本集團轉移至客戶的服務價值的直接計量並參考迄今已完成工程的經核證價值確認收益。

室內設計及裝飾工程

提供室內設計及裝飾工程產生的收益會於一段時間內而確認，使用一種輸入法來計量完全履行服務的進度，因為本集團的業績創造或增強客戶在創建或增強資產時控制的資產。輸入法根據產生的實際成本佔估計的總成本的比例確認收益，以使室內設計及裝飾工程服務滿意。

與客戶合約以外的其他收益

本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：-

物業分租租金收入在租賃期內按時間比例確認。

利息收入按應計基準及以實際利率法，透過採用將金融工具在預期可使用年期的估計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的比率予以確認。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.12 收益確認 – 續

收益確認(採納香港財務報告準則第15號之前)

收益包括本集團日常業務過程中銷售服務的已收或應收代價的公平值。收益經對銷本集團內部銷售後列賬。

(a) 承包及室內設計及裝飾收入

合約成本於產生時確認。當未能對合約的結果作出可靠估計時，合約收益只會按很可能被收回的已產生合約成本確認。當可對合約的結果作出可靠估計而該合約可能產生利潤時，合約收益將按合約期確認。當合約成本總額可能超出合約收益總額時，預期虧損將即時確認為支出。

合約工程的變數、索賠及獎勵款項已計算在合約收益內，惟以與客戶協定並有能力可靠地計量者為限。

合約工程的收益根據合約完成比例確認，前提是合約完成比例及承包工程總賬單值可被可靠地計量。合約完成比例乃參考客戶發出的建築工程證書或至當日為止所進行工程產生的合約成本與估計總合約成本的比例而建立。

進行中合約的價值乃按所產生成本加上適當比例的溢利(扣除進度支付款項及可預見虧損撥備)列值。成本包括將在建工程發展至其現有狀況而產生的建材成本、勞工及間接開支。

就所產生成本及已確認溢利(減已確認虧損)總和超過工程進度收費的所有進行中合約而言，本集團將合約工程的應收客戶款項總額作為資產呈列。客戶尚未支付的工程進度收費及保留金已計入應收貿易款項及應收保留金。就工程進度收費超過所產生成本及已確認溢利(減已確認虧損)總和的所有進行中合約而言，本集團將合約工程的應付客戶款項總額作為負債呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.12 收益確認 – 續

收益確認(採納香港財務報告準則第15號之前) – 續

(b) 工程諮詢及項目管理服務收入

提供工程諮詢及項目管理服務的收益在向客戶提供相關服務時確認。

(c) 財經公關服務收入

財經公關服務收入於提供服務時確認。

(d) 利息收入

利息收入使用實際利率法以時間比例基準確認。

4.13 外幣換算

綜合財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣，而除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近千位。於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按於交易日期之現行匯率以各自之功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目按於該日之現行匯率重新換算。歷史成本以外幣計量的非貨幣項目概不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間於損益確認。就呈列綜合財務報表而言，本集團海外營運之資產與負債乃採用報告期間結束時之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收支項目按當年平均匯率換算，除非年內之匯率大幅波動，在此情況下，使用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於權益累計列於匯率波動儲備項下。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.13 外幣換算 – 續

上述匯兌差額於海外業務出售當期從權益重新分類至損益。於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益,或出售涉及失去對包含海外業務之附屬公司之控制權、出售涉及失去對包含海外業務之共同控制實體之共同控制權,或出售涉及失去對包含海外業務之聯營公司之重大影響力)時,本公司擁有人應佔就該業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

4.14 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例之規定,為在香港《僱傭條例》管轄範圍內的受聘僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)。按照強積金計劃之條款,本集團根據有關僱員之基本薪金之某一百分比作出供款,並於作出供款時在綜合收益表中扣除。強積金計劃之資產乃由獨立管理之基金與本集團之資產分開持有。

本集團於中國經營之附屬公司之僱員須參與當地市政府開展的中央退休金計劃。該中國附屬公司須按地方市政府規定按其工資百分比向中央退休金計劃供款。有關供款於其按中央退休金計劃規章應付時於損益扣除。

(b) 離職福利

離職福利在本集團於正常退休日期前終止僱傭關係,或當僱員接納自願遣散以換取該等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認離職福利:(a)當本集團不再能夠撤回該等福利之要約時;及(b)當實體確認屬香港會計準則第37號範圍之重組成本並需要支付離職福利時。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下,離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現至現值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.14 僱員福利 – 續

(c) 僱員應享假期

僱員對年假之權利，在僱員應享有時確認。本集團為截至報告期末止僱員已提供服務產生年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

(d) 花紅計劃

本集團因僱員所提供的服務而須承擔現有法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

4.15 股本

普通股分類為權益。與發行新股份或購股權直接有關的增量成本，扣除稅項後於權益列為所得款項的減項。

4.16 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，且可能須有經濟利益流出以結清責任及能夠可靠地估計有關責任金額時，則會確認撥備。倘貨幣的時間價值屬重大，則撥備按預計結清責任所需開支的現值列賬。

所有撥備均於各報告日期作出檢討並作出調整以反映現時的最佳估計。

倘經濟利益流出的可能性不大，或無法可靠估計金額時，該責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低則作別論。可能的責任(視乎日後是否發生本集團無法完全控制的一宗或多宗未確定事件而確定其是否存在)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低則作別論。

4. 主要會計政策概要 – 續

4.17 政府補助

政府補助於合理確保本集團將符合所附帶條件並將獲發補助金前不予確認。

政府補助於本集團確認補貼擬補償的相關成本為開支期間，有系統地在損益內確認。

作為已產生費用或損失的補償而應收取或為了給予本集團即時財務支援而無日後相關成本的政府補助金，於其應收取的期間在損益內確認。

4.18 股息分派

分派予本公司股東的股息將於董事宣派中期股息或本公司股東批准派發末期股息期間在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

4.19 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借貸成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

4.20 關連方

在下列情況下，一方將被視為本集團之關連方：

- (a) 該方為一名人士或該人士家族的近親，且該人士：
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要 – 續

4.20 關連方 – 續

(b) 該方為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一個實體是另一實體的聯營公司或合資企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團皆為相同第三方之合資企業；
- (iv) 一個實體為第三實體之合資企業及另一實體為該第三實體之聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關連之實體就僱員福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何集團成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

任何人士之近親是指與該實體往來中預期可影響該名人士或受該人士影響之家庭成員。

5. 重要會計估計及判斷

在應用附註4所述的本集團會計政策時，本公司董事須就不可輕易自其他來源得悉的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。

估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果可能有別於該等估計。估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂期間，則於修訂有關估計期間確認該等修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認該等修訂。

5. 重要會計估計及判斷 – 續

下列為於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，當中涉及導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

(a) 承包工程合約的收入確認

如附註4及附註6詳述，由於本集團之履約行為創造或增加了客戶於資產被創造或增加時已控制之資產，因此本集團通過參考採用產出法完全履行相關履約義務的進度來確認承包工程合約的收入。產出法根據從外部測量員就迄今已完成工程簽發的證書中確定的迄今已轉移的承包工程的價值確認收益。

基於合約所進行工程之性質，合約工程訂立之日期與工程完成日期一般處於不同會計期間。本集團於合約進行中檢討及修訂各合約的合約收入、合約成本及變更項目估計。管理層定期檢討合約進度以及合約收入的相應成本。

(b) 室內設計及裝飾工程合約的收益確認

如附註4及附註6詳述，本集團使用投入法並參考完全履行相關履約責任的進展情況確認室內設計及裝飾工程合約之收益，並按迄今已履行工作產生的合約成本佔估計總合約成本計量。

管理層與項目團隊定期討論，以根據估計工時及迄今已履行工作的完成階段並參考相應服務合約的工作履約及狀態，檢討及修訂估計合約總成本。因此，確認服務合約的收入涉及重大程度的管理層估計及判斷，須做出估計以評估總合約成本及迄今已履行工作所產生的合約成本。

於履行合約過程中，管理層審閱及修訂室內設計及裝飾工程服務的估計總合約成本及迄今已履行工作所產生的合約成本，就其總成本而言，合約實際結果可能高於或低於估計，而此將影響已確認收入及利潤。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

5. 重要會計估計及判斷 – 續

(c) 貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損之估計撥備

經考慮賬款債務人的內部信貸評級、賬齡、還款歷史及／或各貿易應收款項的逾期狀況後，本集團基於貿易應收款項及合約資產預期年期內所有可能的違約事件，並就具有重大結餘的債務人個別評估及／或使用將具有類似虧損模式的多個債務人分組的提列矩陣進行集體評估。估計虧損率乃基於債務人於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並就毋須花費不必要成本或努力即可獲得的合理可靠前瞻性資料作出調整。此外，信貸減值的貿易應收款項及合約資產就預期信貸虧損進行個別評估。信貸減值的貿易應收款項及合約資產的虧損撥備金額經考慮預期未來信貸虧損後按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計量。

預期信貸虧損之撥備對估計變動尤為敏感。有關本集團預期信貸虧損評估的資料及本集團的貿易應收款項及合約資產詳情分別於附註16及32(ii)披露。

6. 收益及分部資料

本集團於下列主要服務領域中於一段時間內從轉讓商品及服務中獲得收益。此與根據香港財務報告準則第8號就各呈報分部所披露的收益資料一致。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業分租的收益：		
總租金收入	31,644	—
來自香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益，		
按商品或服務類別：		
工程諮詢	—	700
承包	7,498	10,214
室內設計及裝飾工程	60,361	26,326
物業管理費收入	3,662	—
	<u>103,165</u>	<u>37,240</u>

6. 收益及分部資料 – 續

分部呈報

本公司管理層根據經本公司董事(主要經營決策者)審閱用於作出策略決策的報告確定營運分部。董事從產品／服務角度考慮業務。本集團經營及呈報分部分分析如下：

工程諮詢：提供開發具成本效益的工程設計及就本集團製作的工程設計向相關政府部門或其指定顧問取得必要批准。

承包：作為香港承建商承接一般建築工程。

室內設計及裝飾工程：於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程。

物業分租及管理服務：於中國分租該等物業。

其他：在香港提供財經公關服務。

尚未匯總任何經營分部以構成上述可呈告分部。

分部收益的計量方式與綜合損益及其他全面收入表的計量方式一致。

董事根據分部業績的計量評估營運分部的表現。未分配企業開支、所得稅開支與其他單獨及非經常性的主要項目並未計入分部業績。

分部資產主要包括綜合財務狀況表內披露的流動資產及非流動資產，惟現金及現金等價物、未分配物業、廠房及設備、可收回稅項以及未分配企業資產(原因為該等資產乃以組合基準管理)除外。

分部負債主要包括綜合財務狀況表內披露的流動負債，惟未分配企業負債、應繳稅項及遞延稅項負債(原因為該等負債乃以組合基準管理)除外。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

6. 收益及分部資料 – 續

分部呈報 – 續

有關向本集團最高級行政管理人員提供用作資源分配及分部表現評估的本集團可呈報分部資料如下：

	工程諮詢 千港元	承包 千港元	室內設計 及裝飾 千港元	物業分租及 管理服務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一九年七月三十一日止年度						
來自外部客戶的收益	–	7,498	60,361	35,306	–	103,165
按收益確認時間分拆						
於一段時間轉讓的服務	–	7,498	60,361	3,662	–	71,521
可呈報分部溢利	–	544	6,593	4,979	–	12,116
出售附屬公司的收益						73
註銷一間附屬公司之虧損						(12)
未分配企業開支						(13,386)
除所得稅前虧損						(1,209)
所得稅開支						(2,442)
年內虧損						(3,651)
以下各項計入分部業績：						
折舊	–	44	488	839	–	1,371
攤銷	–	–	–	264	–	264
貿易應收款項及合約資產減值 虧損撥備	–	–	767	44	–	811
於二零一九年七月三十一日						
分部資產	–	14,394	30,030	24,116	–	68,540
可收回稅項						–
未分配資產						73,406
合併總資產						141,946
以下各項計入分部資產：						
添置非流動資產	–	–	–	3,312	–	3,312
分部負債	–	6,173	28,570	27,663	–	62,406
應繳稅項						2,011
遞延稅項負債						220
未分配負債						4,337
合併總負債						68,974

6. 收益及分部資料 - 續

分部呈報 - 續

	工程諮詢 千港元	承包 千港元	室內設計 及裝飾 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零一八年七月三十一日止年度					
來自外部客戶的收益	<u>700</u>	<u>10,214</u>	<u>26,326</u>	<u>-</u>	<u>37,240</u>
按收益確認時間分拆					
於一段時間內轉讓的服務	<u>700</u>	<u>10,214</u>	<u>26,326</u>	<u>-</u>	<u>37,240</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(1,010)</u>	<u>1,460</u>	<u>(5,033)</u>	<u>(599)</u>	<u>(5,182)</u>
透過損益按公平值列賬的金融資產					
公平值變動					(2,915)
貸款利息收入					1,619
出售附屬公司收益					2,972
未分配企業開支					<u>(14,677)</u>
除所得稅前虧損					(18,183)
所得稅開支					<u>(490)</u>
年內虧損					<u>(18,673)</u>
以下各項計入分部業績：					
折舊	<u>190</u>	<u>147</u>	<u>376</u>	<u>9</u>	<u>722</u>
於二零一八年七月三十一日					
分部資產	162	9,128	8,047	43	17,380
可收回稅項					1,390
未分配資產					<u>66,792</u>
綜合資產總值					<u>85,562</u>
分部資產包括：					
添置非流動資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
分部負債	175	6	6,244	30	6,455
應繳稅項					793
未分配負債					<u>1,305</u>
綜合負債總額					<u>8,553</u>

附註：兩年均無分部之間的收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

6. 收益及分部資料 – 續

地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶收益及(ii)本集團的物業、廠房及設備、商譽、無形資產及已付按金(「指定非流動資產」)的地區資料。客戶收益的地區資料按提供服務或交付貨品的地點列示。指定非流動資產的地區資料按資產的實物地點列示。

	收益		非流動資產	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	44,338	37,240	1,736	1,388
中國	58,827	–	14,793	–
	<u>103,165</u>	<u>37,240</u>	<u>16,529</u>	<u>1,388</u>

關於主要客戶的資料

來自佔本集團總收益10%以上的客戶的收益如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶A ¹	13,676	不適用 ⁴
客戶B ²	不適用 ⁴	5,818
客戶C ³	不適用 ⁴	4,337
客戶D ²	不適用 ⁴	4,022

¹ 來自物業分租及管理服務及室內設計及裝飾工程服務的收益。

² 來自承包服務的收益。

³ 來自室內設計及裝飾工程服務的收益。

⁴ 於相應年度，客戶並無對本集團的總收益貢獻超過10%或以上。

7. 其他收入及收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售附屬公司之收益(附註27)	73	2,972
政府補助	—	22
利息收入	64	4
貸款利息收入	—	1,619
管理費收入(附註30(a))	480	—
外匯收益淨額	6	34
貿易應收款項撇銷撥回	300	—
已付按金及其他應收款項減值虧損撥回(附註32(ii))	954	—
豁免應付一名個人款項之收益	528	—
其他	333	133
	<u>2,738</u>	<u>4,784</u>

8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃扣除以下各項後達致：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
核數師薪酬	820	1,060
無形資產攤銷(附註15)	264	—
確認為開支的分包成本	51,431	26,104
物業、廠房及設備折舊*(附註13)	1,606	1,071
註銷一間附屬公司之虧損(附註26(i))	12	—
經營租賃支出下之最低租賃付款**	31,762	2,797
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))***		
— 薪金及津貼	10,504	13,644
— 退休福利計劃供款(界定供款計劃)	405	435
其他開支#	1,050	—
	<u>1,050</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

8. 除所得稅前虧損 - 續

- * 折舊約827,000港元(二零一八年:零)及約779,000港元(二零一八年:約1,071,000港元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- ** 經營租賃開支項下之最低租賃付款約28,444,000港元(二零一八年:零)及約3,317,000港元(二零一八年:約2,797,000港元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- *** 僱員福利開支(包括董事酬金)約719,000港元(二零一八年:約1,250,000港元)及約10,190,000港元(二零一八年:約12,829,000港元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- # 與本集團開支有關的其他開支並非於本集團日常及一般業務過程中產生,包括本集團於維持本公司上市地位時參與聯交所問詢產生的專業費用。

9. 董事酬金

(a) 董事及最高行政人員的酬金

截至二零一九年七月三十一日止年度各董事之薪酬載列如下:

	薪金、津貼		僱主對退休		總計 千港元
	袍金 千港元	及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	計劃供款 千港元	
截至二零一九年七月三十一日 止年度					
執行董事					
林燁先生(附註(i))	-	865	-	-	865
歐兆聰先生	-	600	50	18	668
龍杰先生	-	600	-	-	600
袁雙順先生(附註(ii))	-	582	-	21	603
肖怡廖閣女士(附註(iii))	-	582	-	19	601
童江霞女士(附註(iv))	-	138	-	5	143
獨立非執行董事					
鄭嘉琪女士	200	-	-	-	200
郭麗英女士(附註(v))	120	-	-	-	120
余華昌先生(附註(iii))	120	-	-	-	120
	<u>440</u>	<u>3,367</u>	<u>50</u>	<u>63</u>	<u>3,920</u>

9. 董事酬金 - 續

(a) 董事及最高行政人員的酬金 - 續

各董事截至二零一八年七月三十一日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	僱主對退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
截至二零一八年七月三十一日					
止年度					
執行董事					
林燁先生(附註(i))	-	-	-	-	-
歐兆聰先生	-	629	-	20	649
龍杰先生	-	214	-	-	214
袁雙順先生(附註(ii))	-	157	-	-	157
肖怡廖閣女士(附註(iii))	-	138	-	-	138
王鵬先生(附註(vi))	-	11	-	-	11
何建文先生(附註(vi))	-	11	-	-	11
童江霞女士(附註(iv))	-	605	-	18	623
獨立非執行董事					
鄭嘉琪女士	200	-	-	-	200
郭麗英女士(附註(v))	24	-	-	-	24
余華昌先生(附註(iii))	62	-	-	-	62
鄧耀榮先生(附註(vii))	161	-	-	-	161
崔珮瑜女士(附註(viii))	97	-	-	-	97
	<u>544</u>	<u>1,765</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>2,347</u>

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離任補償(二零一八年：零)。截至二零一九年七月三十一日止年度，概無最高行政人員或董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一八年：零)。

已付執行董事之薪金、津貼及其他福利一般為有關該等人士就本公司及其附屬公司事務之管理所提供其他服務之酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

9. 董事酬金 - 續

(a) 董事及最高行政人員的酬金 - 續

附註：

- (i) 於二零一八年十月十二日獲委任
- (ii) 於二零一七年十二月一日獲委任
- (iii) 於二零一八年一月二十六日獲委任
- (iv) 於二零一八年十月十二日辭任
- (v) 於二零一八年五月二十一日獲委任
- (vi) 於二零一六年十二月十三日獲委任並於二零一七年八月二十四日辭任
- (vii) 於二零一七年三月十七日獲委任及於二零一八年五月二十一日辭任
- (viii) 於二零一七年一月一日獲委任並於二零一八年一月二十六日辭任

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中有四名(二零一八年：兩名)為董事，其酬金於上文披露。年內，應付其餘一名(二零一八年：三名)人士的酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期福利：		
薪金、津貼及實物利益	600	2,295
離職後福利：		
退休福利計劃供款	16	53
	<u>616</u>	<u>2,348</u>

9. 董事酬金 - 續

(b) 五名最高薪酬人士 - 續

酬金處於以下範圍：

	人數	
	二零一九年	二零一八年
酬金範圍		
零至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團概無向上述最高薪酬人士支付酬金作為(i)加入本集團或加入本集團後的獎勵或(ii)作為失去本集團任何成員公司的董事或管理層職位的補償(二零一八年：零)。

10. 所得稅開支

根據開曼群島、英屬處女群島(「英屬處女群島」)及塞舌爾共和國之規則及法規，本集團毋須在開曼群島、英屬處女群島及塞舌爾共和國繳納任何所得稅。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃按截至二零一九年七月三十一日止年度中國司法權區內之適用稅率25%計算。由於本集團在中國毋須繳納任何所得稅，故並無就截至二零一八年七月三十一日止年度作出中國企業所得稅撥備。

本集團已就年內於香港產生的估計應課稅溢利按8.25%或16.5%(二零一八年：8.25%或16.5%)的稅率計提香港利得稅撥備。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過(二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案)(「條例草案」)，引入利得稅率兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日刊憲。

根據利得稅率兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按稅率8.25%課稅，而超過2,000,000港元之溢利將按稅率16.5%課稅。不符合利得稅率兩級制之集團實體之溢利將繼續按統一稅率16.5%課稅。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

10. 所得稅開支 - 續

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期 - 香港		
年內支出	-	490
本期 - 中國		
年內支出	2,508	-
遞延稅項(附註21)	(66)	-
所得稅開支	<u>2,442</u>	<u>490</u>

年內稅項開支與除稅前虧損對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前虧損	<u>(1,209)</u>	<u>(18,183)</u>
按所涉稅項司法權區內適用稅率繳納之稅項	435	(3,000)
毋須課稅收入之稅務影響	(143)	(68)
不可扣稅開支之稅務影響	868	1,415
未確認暫時差額之稅務影響	152	87
動用先前未確認稅項虧損	(184)	-
未確認稅項虧損之稅務影響	1,314	2,056
稅項支出	<u>2,442</u>	<u>490</u>

10. 所得稅開支 – 續

遞延所得稅資產僅會在很可能透過未來應課稅溢利變現相關稅項利益的情況下確認稅項虧損結轉。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的約24,327,000港元(二零一八年：約22,725,000港元)的虧損確認約4,014,000港元(二零一八年：約3,750,000港元)的遞延所得稅資產。稅項虧損可無限期結轉。若干未動用稅項虧損款項須經香港稅務局批准。除附註21所披露者外，由於本集團資產及負債稅基與其於二零一九年七月三十一日的賬面值之間並無產生其他重大暫時差額(二零一八年：零)，故本集團並無於綜合財務報表內計入遞延稅項資產及負債。

11. 每股虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就每股基本及攤薄虧損而言，本公司擁有人應佔虧損	<u>(7,051)</u>	<u>(14,651)</u>
	二零一九年 股份數目 千股	二零一八年 股份數目 千股
就每股基本及攤薄虧損而言的已發行普通股加權平均數	<u>411,200</u>	<u>411,200</u>

截至二零一九年七月三十一日止年度並無潛在攤薄已發行普通股(二零一八年：無)，故每股攤薄虧損金額與每股基本虧損金額相同。

12. 股息

年內並無宣派中期股息(二零一八年：無)。

董事不建議就截至二零一九年七月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：無)。自本公司註冊成立以來，概無派付或宣派股息。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	租賃資產改良 工程 千港元	傢具、裝置及 辦公用品 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本				
於二零一七年八月一日	1,745	1,695	361	3,801
增添	—	53	—	53
於二零一八年七月三十一日	1,745	1,748	361	3,854
累計折舊				
於二零一七年八月一日	675	635	85	1,395
年內折舊	616	383	72	1,071
於二零一八年七月三十一日	1,291	1,018	157	2,466
賬面淨值				
於二零一八年七月三十一日	454	730	204	1,388
成本				
於二零一八年八月一日	1,745	1,748	361	3,854
增添	1,080	103	—	1,183
透過收購一間附屬公司增添(附註28)	1,236	893	—	2,129
撤銷註冊一間附屬公司(附註26(i))	(26)	(12)	—	(38)
匯兌調整	11	5	—	16
於二零一九年七月三十一日	4,046	2,737	361	7,144
累計折舊				
於二零一八年八月一日	1,291	1,018	157	2,466
年內折舊(附註8)	1,075	459	72	1,606
撤銷註冊一間附屬公司(附註26(i))	(11)	(7)	—	(18)
匯兌調整	2	1	—	3
於二零一九年七月三十一日	2,357	1,471	229	4,057
賬面淨值				
於二零一九年七月三十一日	1,689	1,266	132	3,087

14. 商譽

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於八月一日	-	-
收購一間附屬公司所產生(附註28)	230	-
於七月三十一日	230	-

商譽產生自於年內收購中深國投(定義見附註26)，已分配至物業分租及管理服務業務。已確認商譽預期不可作所得稅扣稅。

收購中深國投完成後，本公司董事已委聘獨立估值師行以基於當日之事實及情況對所收購附屬公司進行估值。

有關現金產生單位於二零一九年七月三十一日之可收回金額乃基於使用價值計算。該計算使用基於管理層所批准五年期財政預算之現金流量預測。超出預測期之現金流量乃使用2%之估計增長率推測得出。用於貼現預測現金流量之稅前比率為16.44%。基於評估，年內並無確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

15. 無形資產

	與於業務合併中 收購之租賃合約 有關之無形資產 千港元
成本	
於二零一七年八月一日及二零一八年七月三十一日	—
累計折舊	
於二零一七年八月一日及二零一八年七月三十一日	—
賬面淨值	
於二零一八年七月三十一日	—
成本	
於二零一八年八月一日	—
透過收購一間附屬公司增添(附註28)	1,140
匯兌調整	6
於二零一九年七月三十一日	1,146
累計攤銷	
於二零一八年八月一日	—
年內攤銷(附註8)	264
於二零一九年七月三十一日	264
賬面淨值	
於二零一九年七月三十一日	882

15. 無形資產 – 續

上述與所收購租賃合約有關之無形資產之使用年期有限。有關無形資產乃於租賃合約之剩餘年年期內以直接法攤銷。

本公司董事認為，於二零一九年七月三十一日，物業分租及管理服務現金產生單位並無發現任何減值跡象。於二零一九年七月三十一日，亦無有關此現金產生單位之無形資產減值。

16. 貿易應收款項及合約資產

	於二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日* 千港元	於二零一八年 七月三十一日 千港元
貿易應收款項(附註(a))	21,953	9,615	9,615
應收保留金	-	-	336
減：信貸虧損撥備(附註32(ii))	(875)	(169)	-
	<u>21,078</u>	<u>9,446</u>	<u>9,951</u>
合約資產(附註(b))	18,441	3,443	-
減：信貸虧損撥備(附註32(ii))	(107)	(2)	-
	<u>18,334</u>	<u>3,441</u>	<u>-</u>
總計	<u><u>39,412</u></u>	<u><u>12,887</u></u>	<u><u>9,951</u></u>

* 此欄金額乃經自應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號而作出調整後出。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

16. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：

(a) 貿易應收款項

概無客戶獲授信貸期(二零一八年：無)。

於二零一九年七月三十一日，約21,078,000港元(二零一八年：9,615,000港元)的貿易應收款項已逾期但並無減值。該等應收款項基於發票日期及逾期情況的賬齡分析如下：

	於二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日 千港元	於二零一八年 七月三十一日 千港元
1至30日	7,032	7,618	7,627
31至60日	2,160	2	2
61至90日	596	1,147	1,171
91至365日	5,553	654	715
超過365日	5,737	25	100
	<u>21,078</u>	<u>9,446</u>	<u>9,615</u>

已逾期但並無減值之貿易應收款項與屬本集團承包及室內設計及裝飾工程服務項下超過一年且與本集團之間有良好往績信用記錄且不曾有拖欠記錄之客戶有關。於二零一九年七月三十一日之貿易應收款項減值評估詳情載於附註32(ii)。

於二零一八年七月三十一日，基於過往信貸記錄，管理層認為毋須就該等結餘作出減值撥備，原因在於信貸質素並無重大變動且該等結餘仍被視為可悉數收回。

於二零一八年及二零一九年七月三十一日，本集團並無就該等已逾期但並無減值之貿易應收款項持有任何抵押。

16. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

(b) 合約資產

	於二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日 千港元	於二零一八年 七月三十一日 千港元
承包服務	336	2,469	-
室內設計及裝飾工程服務	17,998	972	-
	<u>18,334</u>	<u>3,441</u>	<u>-</u>

合約資產主要與本集團就至今已完工但尚未開具賬單之工程收取代價的權利有關，因為該等權利乃以本集團於報告日期就承包與室內設計及裝飾工程服務實現協定進度方面的未來表現為條件。合約資產在該等權利成為無條件（即該等款項可向客戶開具賬單之時）時轉撥至貿易應收款項。本集團一般於合約實現協定進度後將合約資產轉撥至貿易應收款項。本集團將該等合約資產分類為流動資產乃由於本集團預期於其正常經營週期內變現該等合約資產。

若干合約資產指就已提供服務收取的認可承包服務付款，而客戶會預留一定比例的分期付款作保留金用途，就每筆付款所預留之保留金款項不得超過所計算佔合約款項規定百分比的最高款項。該款項乃計入合約資產，直至保留期限結束，原因在於本集團使用此最終付款的權利須待本集團之工程於承包項目完工時順利通過檢驗方可作實。本集團將該等合約資產分類為流動資產的原因在於本集團預期於一年內完成該等承包服務。於二零一八年七月三十一日，客戶就所開展之合約工程所持有之保留金為約336,000港元。

於二零一九年七月三十一日的合約資產減值評估詳情載於附註32(ii)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

17. 應收／付客戶合約工程款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收客戶的合約工程款項		
所產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	-	15,341
減：工程進度收費	-	(12,234)
	<u>-</u>	<u>3,107</u>
應付客戶的合約工程款項		
所產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	-	-
減：工程進度收費	-	(4)
	<u>-</u>	<u>(4)</u>

於二零一八年七月三十一日，就合約工程已收客戶墊款達約866,000港元，計入附註20內貿易及其他應付款項。

18. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	於二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日* 千港元	於二零一八年 七月三十一日 千港元
流動			
預付款項(附註(a))	12,584	310	310
已付按金	1,413	882	882
其他應收款項(附註(b))	6,816	1,950	1,950
	<u>20,813</u>	<u>3,142</u>	<u>3,142</u>
減：減值撥備(附註32(ii))	(326)	(326)	-
	<u>20,487</u>	<u>2,816</u>	<u>3,142</u>
非流動			
已付按金(附註(c))	12,330	-	-
	<u>32,817</u>	<u>2,816</u>	<u>3,142</u>

* 此欄金額乃經自應用香港財務報告準則第9號而作出調整後得出。

18. 預付款項、按金及其他應收款項 – 續

於初步應用香港財務報告準則第9號後，於二零一八年八月一日之期初調整乃作出以就已付按金及其他應收款項確認預期信貸虧損。

附註：

- (a) 於二零一九年七月三十一日，結餘包括金額約**6,562,000**港元(二零一八年：零)，乃關於就在中國經營物業分租業務的租賃商業物業向若干業主預付租金。

於二零一九年七月三十一日，結餘亦包括金額約**5,265,000**港元(二零一八年：零)，乃關於就本集團訂立的承包與室內設計及裝飾工程合約而向若干分包商預付成本，可動用作下個財政年度內之分包成本。

- (b) 於二零一九年七月三十一日，金額約**480,000**港元(二零一八年：零)之結餘產生自向本公司董事兼股東林燁先生提供管理服務。此項結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一九年七月三十一日，金額約**2,656,000**港元(二零一八年：約**866,000**港元)之結餘產生自代表屬獨立第三方之主要分包商支付款項，與根據承包服務自其賣方獲取之進度付款有關。該其他應收款項已於二零一九年八月報告日期末後悉數退還本集團。

於二零一九年七月三十一日，金額約**2,150,000**港元(二零一八年：零)之結餘與就屬獨立第三方之分包商就不良表現工程作出之賠償有關，據此本集團就承包服務項下之整改工程產生額外成本。該其他應收款項已於二零一九年八月報告日期末後悉數償還本集團。

- (c) 非流動按金主要指物業分租業務分部項下向出租人支付之租賃按金。該等按金乃於租期期末退還本集團。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

19. 現金及現金等價物

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行現金	40,059	66,545
銀行存款	25,434	–
手頭現金	25	39
現金及現金等價物	<u>65,518</u>	<u>66,584</u>

附註：

(a) 現金及現金等價物之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
港元	37,394	66,580
人民幣(「人民幣」)	28,124	4
	<u>65,518</u>	<u>66,584</u>

(b) 銀行現金及銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。

(c) 於二零一九年七月三十一日進行的減值評估詳情載於附註32(ii)。

(d) 於二零一九年七月三十一日，本集團現金及現金等價物包括以人民幣計值並存放於中國的銀行之銀行現金及銀行存款約28,120,000港元(二零一八年：零)。人民幣並非可自由匯兌之貨幣；然而，根據中國之外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准許透過中國獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

20. 貿易及其他應付款項、合約負債及已收按金

	於二零一九年 七月三十一日 千港元	於二零一八年 八月一日* 千港元	於二零一八年 七月三十一日 千港元
流動			
貿易應付款項(附註(a))	37,490	5,245	5,245
預收款項	6,019	–	866
已收按金(附註(d))	4,817	–	–
應計費用及其他應付款項(附註(b))	4,328	1,645	1,645
	<u>52,654</u>	<u>6,890</u>	<u>7,756</u>
合約負債(附註(c))	<u>1,392</u>	<u>870</u>	<u>–</u>
	<u>54,046</u>	<u>7,760</u>	<u>7,756</u>
非流動			
已收按金(附註(d))	<u>12,697</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u><u>66,743</u></u>	<u><u>7,760</u></u>	<u><u>7,756</u></u>

* 此欄金額乃應用香港財務報告準則第15號後調整得出。

附註：

(a) 供應商概無授出信貸期(二零一八年：無)。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	19,994	3,758
31至60日	9,988	612
61至90日	4,470	91
超過90日	3,038	784
	<u>37,490</u>	<u>5,245</u>

(b) 其他應付款項包括約1,000,000港元(二零一八年：零)的結餘由楊永寅先生提供，彼為本公司一間附屬公司之董事並於二零一九年六月十一日獲委任為本公司首席營運官。該結餘為無擔保、不計息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

20. 貿易及其他應付款項、合約負債及已收按金 - 續

附註：- 續

- (c) 合約負債為本集團就已收客戶代價轉移履約義務的責任。

合約負債變動

	千港元
於二零一八年八月一日	870
由於年內確認已計入年初之合約負債的收益導致合約負債減少	(870)
預收客戶款項增加	1,384
匯兌調整	8
	<hr/>
於二零一九年七月三十一日	<u>1,392</u>

倘本集團於承包及室內設計及裝飾工程開始前收取按金，則於合約開始時產生合約負債，直至就相關合約確認的收益超逾按金金額為止。

截至二零一九年七月三十一日止年度，合約負債增加乃主要由於中國室內設計及裝飾工程合約的新地理位置下收到的客戶墊款增加所致。

- (d) 按金主要指物業轉租業務分部自最終承租人收取的租金按金。按金可於租賃期屆滿時退還。

21. 遞延稅項

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項的組成部分及年內變動如下：

	業務合併產生的 公平值 千港元
於二零一八年八月一日	-
透過收購一間附屬公司添置(附註28)	285
計入綜合損益(附註10)	(66)
匯兌調整	1
	<hr/>
於二零一九年七月三十一日	<u>220</u>

附註：

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對就中國附屬公司賺取之溢利宣派的股息徵收預扣稅。概無就中國附屬公司之保留溢利約4,220,000港元(二零一八年：零)應佔之暫時性差異於財務報表中作出遞延稅項撥備，原因為本集團可控制暫時性差異撥回之時間，且暫時性差異於可預見將來可能不會撥回。

22. 股本

	普通股數目 千股	普通股 千港元
每股面值0.01港元的普通股：		
法定：		
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日、 二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

22. 股本 - 續

	普通股數目 千股	普通股 千港元
已發行及繳足：		
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日、 二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日	<u>411,200</u>	<u>4,112</u>

23. 購股權計劃

本公司根據於二零一四年十一月十九日通過之決議案採納購股權計劃(「該計劃」)，旨在吸納及挽留最稱職人員及向該計劃之合資格參與者提供額外獎勵。

根據該計劃，本公司董事可全權酌情按該計劃之條款，向本集團任何僱員(全職或兼職)、董事、主要股東、諮詢人或顧問、分銷商、承包商、供應商、代理、客戶、商業夥伴或服務供應商授出認購本公司股份之購股權。本公司董事可不時根據參與者對本集團發展及成長之貢獻或潛在貢獻而釐定任何參與者獲授購股權之資格。

根據該計劃，自採納日期因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，合共不得超出股份於聯交所上市及獲准買賣日期全部已發行股份之10%。該10%上限可隨時於股東大會獲本公司股東批准後予以更新，惟因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之所有購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數，不得超出批准經更新上限當日本公司已發行股份之10%。因根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之所有尚未行使的購股權獲行使而可予發行之本公司股份總數，不得超出本公司不時已發行股份之30%。倘根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權會導致超出該上限，則不得授出購股權。

23. 購股權計劃 – 續

截至授出日期止任何12個月期間內，因根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃授予各名參與者之購股權（包括已行使及尚未行使購股權）獲行使而發行及將予發行之股份總數，不得超出本公司已發行股份之1%。倘向該計劃參與者進一步授出購股權會導致截至該進一步授出日期（包括該日）止12個月期間內因已授予及將授予該名參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使而發行及將予發行之股份，合共相當於已發行股份1%以上，則有關進一步授出必須經本公司股東於股東大會上另行批准，而該名參與者及其緊密聯繫人必須放棄投票。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何緊密聯繫人授出任何購股權，均須經本公司獨立非執行董事（不包括身為承授人之任何獨立非執行董事）批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何緊密聯繫人授出任何購股權，導致在截至授出日期（包括該日）止任何12個月期間內因根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已向上述人士授出及將予授出之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使而發行及將予發行之股份總數合共超出本公司已發行股份之0.1%以上，且總值超過5,000,000港元，則須事先於本公司股東大會上獲本公司股東以投票表決方式批准。

授出購股權之要約須於由要約日期起計7日內以書面接納。可於董事可能釐定之期間，隨時根據該計劃之條款行使購股權，惟不得超過由授出日期起計十年，並受有關提前終止條文所規限。接納獲授之購股權時，須於要約可能列明之時間內（不得遲於由要約日期起計7日）向本公司支付1港元名義代價。

認購價由本公司董事會全權釐定並通知參與者，且至少為下列各項中之最高者：(i)聯交所每日報價表所報本公司股份於要約日期之收市價；(ii)聯交所每日報價表所報本公司股份於緊接要約日期前5個營業日之平均收市價；及(iii)要約日期之本公司股份面值。

該計劃由二零一四年十一月十九日起計十年期間內有效及生效，並受該計劃所載之提前終止條文所規限。

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，而於二零一九年七月三十一日概無尚未行使購股權（二零一八年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

24. 儲備

股份溢價

本集團股份溢價賬包括按溢價發行本公司股份產生的溢價。

其他儲備

(i) 合併儲備

合併儲備指於集團重組時為換取本公司附屬公司股本而由本公司發行股份之面值與該等股本面值之差額。

(ii) 匯率波動儲備

匯率波動儲備包括換算海外業務的財務報表所產生的所有外匯差額。此儲備根據附註4.13所載會計政策進行處理。

(iii) 法定儲備

根據中國有關規例，本集團中國附屬公司須(由其董事酌情釐定)將其稅後溢利(如有)的若干百分比撥付法定儲備金，以用於未來發展及員工福利設施用途資本開支。

24. 儲備 - 續

	匯率波動				
	合併儲備	儲備	法定儲備	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年八月一日	(494)	-	-	67,850	67,356
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(14,651)	(14,651)
於二零一八年七月三十一日 (以往呈報)	(494)	-	-	53,199	52,705
初步應用香港財務報告準則第9號的 影響(附註3.2(ii))	-	-	-	(413)	(413)
於二零一八年八月一日的經調整結餘	(494)	-	-	52,786	52,292
年內虧損	-	-	-	(7,051)	(7,051)
年內其他全面收入					
境外業務財務報表的匯兌差額	-	88	-	-	88
年內全面收入/(虧損)總額	-	88	-	(7,051)	(6,963)
轉撥至其他儲備	-	-	430	(430)	-
於二零一九年七月三十一日	(494)	88	430	45,305	45,329

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

25. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前虧損與經營所產生／(所用)的現金淨額對賬：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前虧損	(1,209)	(18,183)
就以下各項作出調整：		
攤銷	264	-
折舊	1,606	1,071
透過損益按公平值列賬的金融資產公平值變動	-	2,915
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備	811	17
出售附屬公司的收益	(73)	(2,972)
於結算已付按金及其他應收款項撥回減值虧損	(954)	-
貿易應收款項撤銷撥回	(300)	-
註銷一間附屬公司之虧損	12	-
利息收入	(64)	(4)
貸款利息收入	-	(1,619)
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	93	(18,775)
合約資產增加	(14,998)	-
貿易應收款項增加	(11,802)	(4,578)
預付款項、已付按金及其他應收款項(增加)／減少	(11,726)	1,371
應收客戶合約工程款項增加	-	(2)
透過損益按公平值列賬的金融資產減少	-	14,605
貿易及其他應付款項以及已收按金增加	46,244	3,284
合約負債增加	522	-
應付客戶合約工程款項減少	-	(164)
經營所產生／(所用)現金淨額	<u>8,333</u>	<u>(4,259)</u>

25. 綜合現金流量表附註 – 續

(b) 融資活動所產生負債對賬

下表詳列本集團融資活動所產生的主要負債的變動，包括現金和非現金變動(如有)。

	計入貿易及其他 應付款項的應付 一名關聯方款項 (附註20(b)) 千港元
於二零一七年七月三十一日及二零一八年七月三十一日	—
融資活動變動：	
一名關聯方墊款	1,000
融資現金流量變動總額	1,000
於二零一九年七月三十一日	1,000

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

26. 附屬公司

以下為於二零一九年及二零一八年七月三十一日的主要附屬公司名單：

名稱	註冊成立地點及法律實體類別	主要業務及經營地點	已發行及繳足股本	本公司於七月三十一日 (直接及間接)持有的 擁有權益百分比	
				二零一九年	二零一八年
直接持有					
KSL Enterprises Limited (「KSL Enterprises」)	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	1美元(「美元」)	100%	100%
Focus Business Consultants Investment Limited	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	100美元	100%	100%
Fortune Around Limited	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	1美元	100%	100%
Upscale Century Limited	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	1美元	100%	100%
間接持有					
嘉瑞工程顧問有限公司	香港，有限公司	在香港提供工程諮詢服務	10,000港元	100%	100%
啟信建築工程有限公司	香港，有限公司	在香港提供承包及 項目管理服務	10,000港元	100%	100%
天東有限公司	香港，有限公司	在香港進行投資控股	1港元	100%	100%
聚焦財經公關有限公司 (「聚焦財經」)(附註(i))	香港，有限公司	在香港提供財經公關服務	1,000,000港元	-	60%
港利發展有限公司	香港，有限公司	在中國進行投資控股	1港元	100%	100%
灝贊有限公司	香港，有限公司	在香港提供行政及 管理服務	1港元	100%	100%
嘉瑞建設有限公司(「嘉瑞建設」) (附註(iii))	香港，有限公司	在香港提供室內設計及 裝飾服務	1,000,000港元	51%	51%
Harvest Group Holdings Limited (「Harvest Group」)(附註(ii))	塞舌爾共和國， 有限公司	在香港進行投資控股	1,000美元	-	51%
一豐納川規劃設計有限公司 (附註(ii))	香港，有限公司	在香港提供室內設計及 裝飾服務	10,000港元	-	51%
深圳中深國投資產管理有限公司 (「中深國投」)(附註28)	中國，有限公司	在中國提供室內設計及 裝飾服務以及 進行物業轉租	人民幣10,000,000元	100%	-

26. 附屬公司 – 續

上表列出本公司董事認為對本集團的業績或資產有重大影響的本公司附屬公司。本公司董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過於冗長。

附註：

- (i) 聚焦財經於年內已啟動其註銷程序，且註銷已於二零一九年一月四日完成，導致截至二零一九年七月三十一日止年度產生註銷一間附屬公司之虧損約12,000港元。

千港元

所出售資產淨值／負債淨額：	
物業、廠房及設備(附註13)	20
於註銷日期的非控股權益	(8)
	<hr/>
註銷一間附屬公司之虧損(附註8)	12
	<hr/> <hr/>

年內，並無因註銷一間附屬公司而產生的現金及現金等價物淨流入／流出。

- (ii) 截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團出售香港投資控股公司Harvest Group(間接擁有51%的附屬公司)的全部股權，連同Harvest Group的全部八間附屬公司，該等公司均為100%的全資附屬公司，均在香港從事提供室內設計及裝飾服務，代價為7,000港元。出售事項已於二零一八年十月十二日完成，此後，本集團不再擁有Harvest Group的股權及不再對其擁有控制權。出售附屬公司之收益約73,000港元已於綜合收益表內確認為其他收入及收益(附註7及27)。出售前，Harvest Group及其附屬公司擁有重大非控股權益(「非控股權益」)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

26. 附屬公司 - 續

附註：- 續

(ii) - 續

Harvest Group及其附屬公司年內於出售前的財務資料(集團內公司對銷前)概述呈列如下：

	Harvest Group及其附屬公司	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控股權益百分比	49%	49%
於出售日期／七月三十一日		
流動資產	203	1,619
應付同系附屬公司款項	-	(55)
應付直接控股公司款項	-	(7,009)
應付最終控股公司款項	-	(100)
其他流動負債	(300)	(485)
負債淨額	(97)	(6,030)
直至出售日期止期間／截至七月三十一日止年度		
收益	-	1,540
除所得稅前溢利／(虧損)*	5,965	(4,283)
所得稅開支	-	-
其他全面收入	-	-
全面收入／(虧損)總額	5,965	(4,283)
分配至非控股權益的全面收入／(虧損)總額	2,923	(2,098)
經營活動所得現金流量	804	(1,569)
投資活動所得現金流量	(1,012)	44
融資活動所得現金流量	-	-
現金流出淨額	(208)	(1,525)

* 截至二零一八年十月十二日止期間Harvest Group及其附屬公司除所得稅前溢利主要是由於完成出售前，豁免應付本集團一間公司款項收益約6,098,000港元。

26. 附屬公司 - 續

附註：- 續

- (iii) 本公司擁有51%的附屬公司嘉瑞建設擁有重大非控股權益。有關嘉瑞建設年內未計集團內公司對銷的財務資料概述呈列如下：

	嘉瑞建設	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非控股權益百分比	49%	49%
於七月三十一日		
非流動資產	421	937
流動資產	45,643	17,200
流動負債	(47,824)	(20,040)
負債淨額	<u>(1,760)</u>	<u>(1,903)</u>
截至七月三十一日止年度		
收益	<u>44,338</u>	<u>34,626</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	313	(3,387)
所得稅開支	-	-
其他全面收入	-	-
全面收入／(虧損)總額	<u>313</u>	<u>(3,387)</u>
分配至非控股權益的全面收入／(虧損)總額	<u>153</u>	<u>(1,659)</u>
經營活動所得現金流量	(5,979)	335
投資活動所得現金流量	(55)	(79)
融資活動所得現金流量	4,390	-
現金(流出)／流入淨額	<u>(1,644)</u>	<u>256</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

27. 出售附屬公司

Harvest Group及其附屬公司的出售事項於二零一八年十月十二日完成。完成後，Harvest Group及其附屬公司不再為本公司附屬公司，Harvest Group及其附屬公司的綜合業績、資產及負債亦不再與本集團合併。

	千港元
貿易應收款項	197
預付款項、已付按金及其他應收款項	1
現金及現金等價物	5
貿易應付款項及其他應付款項	<u>(300)</u>
所出售負債淨額	(97)
於出售日期的非控股權益	31
出售附屬公司收益(附註7)	<u>73</u>
已收現金代價總額	<u><u>7</u></u>
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	7
所出售現金及現金等價物	<u>(5)</u>
	<u><u>2</u></u>

28. 收購一間附屬公司

本公司與一名獨立第三方就以現金代價總額約11,648,000港元收購中深國投全部股權(「收購事項」)訂立日期為二零一八年九月十七日的股權轉讓協議(「協議」)。

中深國投主要在中國從事提供物業管理服務及物業轉租。本公司董事認為，收購事項使本集團得以開拓新的收入來源，進入中國市場使本集團的室內設計及裝飾工程業務分部多元化及可於中國從事提供物業轉租業務，從而改善本集團的收益及業績。收購事項已於二零一八年十一月八日完成。

28. 收購一間附屬公司 – 續

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年九月十七日及二零一八年十月十五日的公告。

於二零一八年
十一月八日
千港元

於收購事項日期所收購的資產及所承擔的負債的公平值如下：

物業、廠房及設備(附註(a)及13)	2,129
無形資產(附註(a)及15)	1,140
貿易應收款項	433
預付款項、已付按金及其他應收款項(附註(b))	17,322
現金及現金等價物	2,197
貿易應付款項	(65)
其他應付款項及應計費用以及應收按金	(11,453)
遞延稅項負債(附註21)	(285)
	<hr/>
按公平值計量之可識別資產淨值總額	11,418
商譽(附註(c)及14)	230
	<hr/>
	11,648
	<hr/>
現金代價	11,648
所收購附屬公司的銀行結餘及現金	(2,197)
	<hr/>
收購事項的現金流出淨額	9,451
	<hr/>
收購事項相關成本(計入行政及其他經營開支)	120
	<hr/>

附註：

- (a) 物業、廠房及設備及無形資產於收購日期的公平值乃由與本集團概無關連的獨立合資格估值師按各類物業、廠房及設備的折舊重置成本法及收入法基於所收購租賃合約的當前市場利率進行估值。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

28. 收購一間附屬公司 - 續

附註：- 續

- (b) 預付款項、已付按金及其他應收款項的合約未貼現結餘總額約**18,273,000**港元。基於就該等結餘作出的預期信貸風險評估，該等按金及其他應收款項於收購日期的公平值為約**17,322,000**港元。預期信貸風險評估乃基於應收款項於應收款項清單的估計信貸風險釐定，並就毋須不當成本或工作即可獲得的前瞻性資料作出調整。
- (c) 商譽產生自多種因素，包括預期中國快速增長的物業轉租業務。收益並不與商譽分開確認，原因為收益不符合可資識別無形資產的確認標準。
- (d) 已收購業務於二零一八年十一月八日至二零一九年七月三十一日止期間貢獻收益約**58,827,000**港元及純利約**4,965,000**港元。倘收購事項已於二零一八年八月一日發生，截至二零一九年七月三十一日止年度的綜合收益及綜合虧損將分別可能為約**112,870,000**港元及約**2,442,000**港元。

29. 承擔

(a) 經營租賃承擔 - 本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干辦公物業、辦公設備及商業物業(見下文(b))。物業租賃的議定期限為6個月至10年。

於報告期末，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	65,828	3,173
第二至第五年(包括首尾兩年)	144,590	1,662
超過五年	17,616	-
	<u>228,034</u>	<u>4,835</u>

29. 承擔 – 續

(b) 轉租安排

本集團通過其附屬公司中深國投開展其物業轉租業務，將向獨立第三方租賃的物業翻新並轉租予外部租戶。

待收取的轉租款項

向外部租戶轉租的安排的議定期限為1至10年。於報告期末，本集團預期根據與租戶的不可撤銷的轉租安排將收取的未來最低轉租付款總額的到期情況如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	61,615	-
第二至第五年(包括首尾兩年)	97,469	-
超過五年	9,583	-
	<u>168,667</u>	<u>-</u>

30. 關連方交易

- (a) 本集團於年內並無與關連方進行任何重大關連方交易，惟本公司董事兼股東林燁先生衍生的管理費收入約480,000港元(二零一八年：零)(如附註7及18所披露)除外。
- (b) 有關楊永寅先生(本公司一間附屬公司之董事並於二零一九年六月十一日獲委任為本公司首席營運官)所墊付的款項的詳情於附註20披露。
- (c) 董事及高級行政人員(即主要管理層人員)於年內的酬金在附註9內披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

31. 金融工具分類

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產		
按攤銷成本計量的金融資產(二零一八年：貸款及應收款項)		
- 貿易應收款項	21,078	9,615
- 應收保留金	-	336
- 已付按金及其他應收款項	20,233	2,832
- 現金及現金等價物	65,518	66,584
	<u>106,829</u>	<u>79,367</u>
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
- 貿易及其他應付款項及已收按金	59,332	6,890
	<u>59,332</u>	<u>6,890</u>

32. 財務風險管理目標及政策

本集團金融工具所產生主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。與金融工具有關的風險及有關如何減少該等風險的政策載述於下文。

管理層嚴密監察本集團所面對的財務風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

(i) 利率風險

除按浮動利率計息之銀行存款及銀行結餘外，本集團並無其他按浮動利率計息之其他重大計息資產。管理層預期，不會對利率變動所產生的計息資產產生重大影響，原因在於銀行存款及銀行結餘之利率預期不會大幅變動。

本集團於二零一八年及二零一九年七月三十一日並無浮息借款。

32. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估

風險管理

信貸風險指金融工具的交易對手未能根據金融工具之條款履行其責任，導致本集團產生財務虧損的風險。

本集團僅與經認可且信譽卓著的第三方交易。此外，應收款項結餘乃按持續基準監控，故本集團所面臨的壞賬敞口不大。本集團並無就該等應收款項結餘持有任何抵押。

本集團所面臨的信貸風險敞口主要源自以下資產，包括貿易應收款項、合約資產、計入已付按金及其他應收款項之金融資產以及現金及現金等值物，所面臨最大風險敞口相等於該等資產之賬面值。

現金及現金等值物之信貸風險有限，原因在於本集團的銀行存款及銀行結餘全部存放於位於香港及中國且獲國際信貸評級機構指定為具有較高信貸評級的主要銀行以及中國信譽良好的國有銀行。

由於本集團之客戶群來自各行各業，故本集團並無重大信貸風險集中情況。

金融資產減值

本集團有兩類須受限於預期信貸虧損模式的金融資產：

- 貿易應收款項及與客戶之間合約產生的合約資產；及
- 已付按金及其他應收款項。

雖然現金及現金等值物亦須遵守香港財務報告準則第9號之減值規定，但已識別減值虧損並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產減值 – 續

貿易應收款項及合約資產

金融資產、貿易應收款項以及與客戶之間合約所產生的合約資產減值受限於預期信貸虧損模式。

本集團基於所有貿易應收款項及合約資產之全期預期虧損撥備而應用香港財務報告準則第9號及計量預期信貸虧損。

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及合約資產之預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已按照共享信貸風險特徵及逾期天數分組。合約資產與於報告日期已完工但並無開具賬單的工程有關，與相同類別合約的貿易應收款項擁有大致相同的風險特徵。因此，本集團得出結論認為，貿易應收款項的預期虧損率為合約資產的虧損率的近似值屬合理。

估計預期信貸虧損之虧損率乃基於本集團有關具有類似虧損模式的不同債務人組別之過往結算經驗估計，並根據毋須付出不必要成本或努力即可得之前瞻性資料作出調整。此分組由管理層定期檢討，確保有關特定債務人的相關資料已更新。本集團已識別出香港及中國之本地生產總值為最相關因素，並已根據該等因素之預期變動相應調整過往虧損率。

32. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產減值 – 續

貿易應收款項及合約資產 – 續

根據該基準，於二零一九年七月三十一日及二零一八年八月一日採納香港財務報告準則第9號時就貿易應收款項釐定之虧損撥備如下：

	預期虧損率	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
基於發票日期之賬齡				
於二零一九年七月三十一日				
0至30日	0.9%	7,096	(64)	7,032
31至60日	1.0%	2,181	(21)	2,160
61至90日	0.7%	600	(4)	596
91至365日	4.0%	5,787	(234)	5,553
超過365日	8.8%	6,289	(552)	5,737
		<u>21,953</u>	<u>(875)</u>	<u>21,078</u>
基於發票日期之賬齡				
於二零一八年八月一日				
0至30日	0.1%	7,627	(9)	7,618
31至60日	0.0%	2	-	2
61至90日	2.0%	1,171	(24)	1,147
91至365日	8.5%	715	(61)	654
超過365日	75.0%	100	(75)	25
		<u>9,615</u>	<u>(169)</u>	<u>9,446</u>

年內虧損撥備增加乃由於貿易應收款項之賬面總值增加。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 - 續

(ii) 信貸風險及減值評估 - 續

金融資產減值 - 續

貿易應收款項及合約資產 - 續

根據該基準，於二零一九年七月三十一日及二零一八年八月一日採納香港財務報告準則第9號時就合約資產釐定之虧損撥備如下：

	預期虧損率	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
於二零一九年七月三十一日	0.6%	<u>18,441</u>	<u>(107)</u>	<u>18,334</u>
於二零一八年八月一日	0.1%	<u>3,443</u>	<u>(2)</u>	<u>3,441</u>

於二零一八年七月三十一日的貿易應收款項及合約資產的期末虧損撥備與二零一八年八月一日之期初虧損撥備及於二零一九年七月三十一日的期末虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款項 千港元	合約資產 千港元
於二零一八年七月三十一日 - 根據香港會計準則 第39號計算	-	-
採納香港財務報告準則第9號之影響(附註3.2(i))	<u>169</u>	<u>2</u>
於二零一八年八月一日根據香港財務報告準則第9號 年內於損益確認之虧損撥備增加	<u>706</u>	<u>105</u>
於二零一九年七月三十一日	<u>875</u>	<u>107</u>

貿易應收款項及合約資產在合理預期無法收回時予以撇銷。

32. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產減值 – 續

貿易應收款項及合約資產 – 續

合理預期無法收回的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃, 及無法於較逾期一年為長的期間內作出合約付款。

貿易應收款項及合約資產之信貸虧損撥備計入綜合損益及其他全面收益表項下貿易應收款項及合約資產之減值虧損撥備。其後收回的先前已撇銷金額則計入相同條目內。

	千港元
於二零一七年八月一日	-
已確認減值虧損淨額	17
撇銷	(17)
於二零一八年七月三十一日	-

於二零一八年七月三十一日, 約17,000港元之貿易應收款項乃個別釐定為減值。個別減值的貿易應收款項與長期逾期款項有關, 故管理層評估貿易應收款項預期將無法收回。因此, 已確認減值撥備的約17,000港元貿易應收款項乃就撥備進行撇銷。

按攤銷成本列賬的其他金融資產

按攤銷成本列賬的其他金融資產(包括已付按金及其他應收款項)的預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損基準評估, 原因在於自初步確認起信貸風險並無明顯增加。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 - 續

(ii) 信貸風險及減值評估 - 續

金融資產減值 - 續

按攤銷成本列賬的其他金融資產 - 續

為儘量減少已付按金及其他應收款項之信貸風險，本集團管理層密切監控所採取的跟進措施以收回超過180天未結算之任何應收款項結餘。此外，本集團監控每筆應收款項的後續結算情況，以確保就不可收回款項作出充足的減值虧損。此外，本集團於應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一八年：已產生虧損模式)對其他結餘個別地進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團有關已付按金及其他應收款項的信貸風險乃明顯減少。

於二零一九年七月三十一日就按攤銷成本列賬的其他金融資產的虧損撥備與於二零一八年八月一日之期初虧損撥備以及於二零一九年七月三十一日的期末虧損撥備之對賬如下：

	按金及其他 應收款項 千港元
於二零一八年七月三十一日 - 根據香港會計準則第39號計算	-
採納香港財務報告準則第9號之影響(附註3.2(i))	326
於二零一八年八月一日根據香港財務報告準則第9號	326
透過收購一間附屬公司增添	951
結算按金及其他應收款項之減值虧損撥回	(954)
匯兌調整	3
於二零一九年七月三十一日	326

32. 財務風險管理目標及政策 – 續

(iii) 流動資金風險

本集團的政策是定期監察當前及預期的流動資金需求及債務契約合規，確保維持足夠現金儲備及獲銀行及其他金融機構提供充足的承諾資金，以滿足短期及長期的流動資金需求。管理層相信，由於本集團有充足的現金及現金等價物儲備為營運提供資金，故並無重大流動資金風險。

下表詳列本集團的金融負債於各報告期末的餘下訂約到期情況，乃根據訂約未貼現現金流量（包括以訂約利率計算的利息支出；倘屬浮息，則根據各報告期末的即期利率計算）及本集團可能被要求付款的最早日期而得出：

	按要求或				未貼現總額 千港元	貼現 千港元	總計 千港元
	於一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元			
於二零一九年七月三十一日							
貿易及其他應付款項以及 已收按金	46,635	2,276	9,665	756	59,332	-	59,332
於二零一八年七月三十一日							
貿易及其他應付款項	6,890	-	-	-	6,890	-	6,890

資本管理

本集團管理資本的首要目標是要確保本集團能夠持續經營，以使其能繼續為股東帶來回報，支持本集團的穩定及發展，以及賺取與本集團經營中業務水平及市場風險相符的利潤，並保持最佳的資本架構以減低資本成本。

本集團之資本架構由本公司股東應佔權益組成，包括股本及儲備，已扣除現金及現金等值物，分別披露於附註19、22及24。

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

32. 財務風險管理目標及政策 – 續

資本管理 – 續

為保持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股息款項、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少負債。

本集團積極監控、檢討及管理其資本架構以維持可能附帶一定水平借款的較高股東回報與穩健資金狀況的優勢及所能承擔之擔保之平衡，並根據經濟狀況的變動對資本架構作出調整。

公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃根據基於已貼現現金流量分析之公認定價模式釐定。

本公司董事認為，於綜合財務報表內按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

33. 可比較金額

貿易應收款項及合約資產之減值虧損撥備(先前於綜合損益及其他全面收入表內計入行政及其他經營開支)乃於截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表內重新呈列為單線項目，以與本年度的呈報及披露一致。

34. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	42,790	42,790
流動資產		
其他應收款項	544	207
應收一名董事之款項	480	-
應收附屬公司之款項	3,192	42,991
	4,216	43,198
流動負債		
其他應付款項	932	1,172
應付附屬公司之款項	31,529	23,767
	32,461	24,939
流動(負債)/資產淨額	(28,245)	18,259
資產淨值	14,545	61,049
權益		
股本	4,112	4,112
儲備(附註34(b))	10,433	56,937
總權益	14,545	61,049

本公司財務狀況表於二零一九年十月十日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

董事
袁雙順先生

董事
歐兆聰先生

綜合財務報表附註

截至二零一九年七月三十一日止年度

34. 本公司財務狀況表及儲備變動 - 續

(b) 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	累計虧損 千港元 (附註)	總計 千港元
於二零一七年八月一日	24,394	42,276	(5,723)	60,947
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,010)</u>	<u>(4,010)</u>
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	24,394	42,276	(9,733)	56,937
年內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(46,504)</u>	<u>(46,504)</u>
於二零一九年七月三十一日	<u>24,394</u>	<u>42,276</u>	<u>(56,237)</u>	<u>10,433</u>

附註：特別儲備指根據二零一四年十一月十九日重組已收購KSL Enterprises股份公平值與所交換本公司已發行股份面值之間的差異。

本集團於過往五個財政年度之業績及資產與負債概要(摘錄自經審核財務報表)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	103,165	37,240	47,399	124,799	154,503
銷售成本	(85,489)	(33,622)	(33,940)	(92,435)	(100,935)
毛利	17,676	3,618	13,459	32,364	53,568
其他收入及收益	2,738	4,784	3,058	3,726	1,759
透過損益按公平值列賬的 金融資產公平值變動	-	(2,915)	(1,749)	-	-
行政及其他營運開支	(20,812)	(23,653)	(25,953)	(18,219)	(18,391)
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備	(811)	(17)	(646)	-	-
營運(虧損)/溢利	(1,209)	(18,183)	(11,831)	17,871	36,936
融資成本	-	-	-	(3)	(53)
除所得稅前(虧損)/溢利	(1,209)	(18,183)	(11,831)	17,868	36,883
所得稅開支	(2,442)	(490)	(578)	(3,198)	(6,948)
年內(虧損)/溢利	<u>(3,651)</u>	<u>(18,673)</u>	<u>(12,409)</u>	<u>14,670</u>	<u>29,935</u>
其他全面收入					
其後將不會重新分類至損益的項目： 轉撥至投資物業後的物業重估收益	-	-	-	-	4,360
其後或會重新分類至損益的項目： 折算境外業務財務報表的匯兌差額	88	-	-	-	-
年內其他全面收入	<u>88</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,360</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(3,563)</u>	<u>(18,673)</u>	<u>(12,409)</u>	<u>14,670</u>	<u>34,295</u>
以下應佔(虧損)/溢利：					
本公司擁有人	(7,051)	(14,651)	(11,387)	14,722	29,935
非控股權益	3,400	(4,022)	(1,022)	(52)	-
年內(虧損)/溢利	<u>(3,651)</u>	<u>(18,673)</u>	<u>(12,409)</u>	<u>14,670</u>	<u>29,935</u>
以下應佔全面(虧損)/收入總額：					
本公司擁有人	(6,963)	(14,651)	(11,387)	14,722	34,295
非控股權益	3,400	(4,022)	(1,022)	(52)	-
全面(虧損)/收入總額	<u>(3,563)</u>	<u>(18,673)</u>	<u>(12,409)</u>	<u>14,670</u>	<u>34,295</u>
資產及負債					
總資產	141,946	85,562	100,625	121,171	115,887
總負債	(68,974)	(8,553)	(4,943)	(13,480)	(23,360)
資產淨值	<u>72,972</u>	<u>77,009</u>	<u>95,682</u>	<u>107,691</u>	<u>92,527</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>73,835</u>	<u>81,211</u>	<u>95,862</u>	<u>107,249</u>	<u>92,527</u>
非控股權益	<u>(863)</u>	<u>(4,202)</u>	<u>(180)</u>	<u>442</u>	<u>-</u>