

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

CHINA ALL NATION INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED 中國全民國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8170)

截至二零一九年十月三十一日止三個月 之第一季度業績公告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM的特色

GEM的定位乃為相比起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此類公司的潛在風險，並應經審慎周詳考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會承受較於聯交所主板買賣的證券為高的市場波動風險，亦無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

本公告遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)的規則提供有關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「本集團」)的資料。中國全民國際控股集團有限公司各董事(「董事」)對本公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，就彼等所深知及確信，本公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，亦無遺漏其他事項而使本公告所載陳述或本公告有所誤導。

財務摘要

截至二零一九年十月三十一日止三個月之財務摘要

- 於截至二零一九年十月三十一日止三個月「**相關期間**」，本集團的收益約為**34,900,000**港元，相較截至二零一八年十月三十一日止三個月增加約**30,100,000**港元或約**627.1%**。
- 於相關期間，本公司擁有人應佔溢利約為**573,000**港元，自截至二零一八年十月三十一日止三個月約**6,300,000**港元大幅扭虧為盈，主要是由於相關期間本集團的分租及室內設計服務及裝飾業務產生的收益增加。
- 董事會不建議就相關期間派付股息。

第一季度業績

中國全民國際控股集團有限公司董事會（「董事會」）欣然公佈本集團截至二零一九年十月三十一日止三個月（「相關期間」）的未經審核簡明綜合業績，連同二零一八年同期未經審核比較數字，如下：

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十月三十一日止三個月

	附註	截至十月三十一日止三個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	4	34,922	4,810
銷售成本	5	(25,595)	(4,287)
毛利		9,327	523
其他收入及收益		3,111	102
出售附屬公司的收益		—	73
行政及其他經營開支		(5,557)	(4,514)
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備		(281)	—
融資成本		(4,539)	—
除所得稅前溢利／(虧損)		2,061	(3,816)
所得稅開支	6	(1,310)	—
期內溢利／(虧損)		751	(3,816)
期內其他全面收入			
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		(490)	—
期內全面收入／(虧損)總額，扣除所得稅		261	(3,816)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		573	(6,296)
非控股權益		178	2,480
		751	(3,816)
以下人士應佔期內全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		83	(6,296)
非控股權益		178	2,480
		261	(3,816)
本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)			
— 每股基本及攤銷溢利／(虧損) (港仙)	8	0.14	(1.53)

股息詳情於本公司在相關期間的未經審核簡明綜合財務報表附註7披露。

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一九年十月三十一日止三個月

	本公司擁有人應佔				非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	小計 千港元		
於二零一八年七月三十一日	4,112	24,394	52,705	81,211	(4,202)	77,009
期內(虧損)/溢利及全面 (虧損)/收入總額	—	—	(6,296)	(6,296)	2,480	(3,816)
出售附屬公司	—	—	—	—	31	31
於二零一八年十月三十一日 (未經審核)	<u>4,112</u>	<u>24,394</u>	<u>46,409</u>	<u>74,915</u>	<u>(1,691)</u>	<u>73,224</u>
於二零一九年七月三十一日 按之前呈報	4,112	24,394	45,329	73,835	(863)	72,972
初次應用香港財務報告準則 第16號的影響	—	—	9,107	9,107	—	9,107
於二零一九年八月一日 經調整結餘	4,112	24,394	54,436	82,942	(863)	82,079
期內溢利	—	—	573	573	178	751
期內其他全面收入						
境外業務財務報表的匯兌 差額	—	—	(490)	(490)	—	(490)
期內全面收入總額	—	—	83	83	178	261
非即期免息股東貸款產生之 視作注資	—	—	2,856	2,856	—	2,856
於二零一九年十月三十一日 (未經審核)	<u>4,112</u>	<u>24,394</u>	<u>57,375</u>	<u>85,881</u>	<u>(685)</u>	<u>85,196</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

1. 一般資料

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。本公司已發行股份在聯交所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。

2. 編製基準

相關期間的未經審核簡明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。編製截至二零一九年十月三十一日止三個月（「相關期間」）的未經審核簡明綜合財務報表採納的會計政策及編製基準與截至二零一九年七月三十一日止年度的本公司綜合財務報表所採納者一致。

相關期間的未經審核簡明綜合財務報表尚未經本公司獨立核數師審核，但已由董事會的審核委員會審閱。

相關期間的未經審核簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元乃是本公司的功能貨幣。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於相關期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈的一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。該等準則於二零一九年八月一日起生效但未對本集團的未經審核簡明綜合財務報表造成任何重大影響，惟下文載述獲採納的香港財務報告準則第16號租賃除外。

亦預期於本集團於二零二零年七月三十一日及截至該日止年度的綜合財務報表中反映會計政策變動。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）—詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。香港財務報告準則第16號為承租人引入單一資產負債表內會計模式。因此，本集團作為承租人已確認使用權資產（即其有權使用相關資產）及租賃負債（即其支付租賃款項責任）。香港財務報告準則第16號項下的出租人會計法大致上保留香港會計準則第17號。出租人將會持續使用如香港會計準則第17號相同的準則將租賃劃分為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並無對本集團作為出租人的租賃造成任何財務影響。

會計政策變動的詳情披露如下。

(i) 租賃新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合同為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合同是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號確定為租賃之合同。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號未確定為租賃的合同不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年八月一日或之後訂立或變更的合同。

於包含租賃部分的合同開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合同中的對價分配予各個租賃及非租賃部分。承租人可採用可行權宜方法（而本集團已採用此方法）不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關的非租賃組成部分作為一項單一租賃組成部分入賬。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(ii) 作為承租人

本集團擁有多項土地、物業及辦公設備的租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否評估為已將其資產所有權的絕大部分回報及風險轉予本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就短期租賃選擇豁免。本集團已選擇不就於生效日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團將有關該等租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

(a) 重大會計政策

使用權資產

於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。

租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(ii) 作為承租人(續)

(b) 過渡影響

於二零一九年八月一日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用二零一九年八月一日的遞增借款利率貼現後予以確認。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並按與緊接二零一九年八月一日前於未經審核簡明綜合財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃款項金額作出調整後予以確認。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於未經審核簡明綜合財務狀況表單獨呈報使用權資產。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號劃分作經營租賃的租賃應用以下可行權宜措施。

- 對租賃期於首次應用日期12個月內結束的租賃應用確認豁免；及
- 於使用權資產之計量中不計入初步直接成本。

(iii) 作為出租人

本集團透過向外部租戶分租方式租賃其若干已租賃物業。本集團已將該等租賃劃分作經營租賃或融資租賃。適用本集團作為出租人的會計政策並無有別於香港會計準則第17號項下者。於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團毋須就其作為出租人的租賃作出任何調整。

(iv) 未經審核簡明綜合財務報表的影響

下表分析應用香港會計準則第17號於二零一九年七月三十一日披露的經營租賃承擔與應用香港財務報告準則第16號於二零一九年八月一日確認的租賃負債之間的差別：

	千港元 (未經審核)
於二零一九年七月三十一日的經營租賃承擔	228,034
減：	
按直線基準確認低價值租賃作為開支	(32)
自初步應用日期起12個月內的租賃	<u>(2,940)</u>
於二零一九年七月三十一日貼現前的經營租賃負債	225,062
於二零一九年八月一日按遞增借款利率貼現的影響*	<u>(51,162)</u>
於二零一九年八月一日確認的租賃負債	<u><u>173,900</u></u>

* 加權平均遞增借款率介乎於12.31%至12.86%。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(iv) 未經審核簡明綜合財務報表的影響(續)

根據所選擇之過渡方法，本集團已採用經修訂追溯法，將初步應用香港財務報告準則第16號的累計影響確認為對於二零一九年八月一日的期初結餘的調整。比較資料並無重列。下表不包括不受變動影響之項目。因此，所披露之小計及總計無法由所提供之數目重計計算。下表概述對受香港財務報告準則第16號影響之未經審核簡明綜合財務狀況表項目確認之期初調整：

	於二零一九年 七月三十一日， 根據香港會計 準則第17號 千港元 (經審核)	初步應用香港 財務報告準則 第16號之影響 千港元 (未經審核)	二零一九年 八月一日， 根據香港財務 報告準則第16號 千港元 (未經審核)
使用權資產	—	109,298	109,298
融資租賃應收款項	—	51,820	51,820
非流動資產總額	16,529	161,118	177,647
融資租賃應收款項	—	21,436	21,436
預付款項、已付按金及其他應收款項	20,487	(4,577)	15,910
流動資產總額	125,417	16,859	142,276
租賃負債	—	(39,443)	(39,443)
貿易及其他應付款項	(52,654)	453	(52,201)
流動負債總額	(56,057)	(38,990)	(95,047)
租賃負債	—	(129,880)	(129,880)
非流動負債總額	(12,917)	(129,880)	(142,797)
儲備	(69,723)	(9,107)	(78,830)
權益總額	(72,972)	(9,107)	(82,079)

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

4. 收益及分部資料

收益（亦為本集團營業額），指日常業務過程中提供承包、室內設計服務及裝飾工程以及物業分租及管理服務的收益。截至二零一九年及二零一八年十月三十一日止三個月確認的收益如下：

	截至十月三十一日止三個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業分租的收益：		
總租金收入	10,637	—
分租使用權資產之淨收入	3,327	—
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：		
承包	3,620	3,502
室內設計及裝飾工程	15,371	1,308
物業管理費收入	1,967	—
	<u>34,922</u>	<u>4,810</u>

本公司的管理層根據已由本公司董事（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析如下：

承包：於香港作為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：於中國分租物業。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

5. 銷售成本

	截至十月三十一日止三個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
無形資產攤銷	88	—
物業、廠房及設備折舊	319	—
使用權資產折舊	7,710	—
直接材料	833	199
員工成本	986	—
有關短期租賃之開支	1,407	—
物業管理費開支	1,326	—
確認為開支的分包成本	12,300	4,081
其他開支	626	7
	<u>25,595</u>	<u>4,287</u>

6. 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」）乃按相關期間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十月三十一日止三個月作出中國企業所得稅撥備。本集團已就相關期間於香港產生的估計應課稅溢利按8.25%或16.5%（截至二零一八年十月三十一日止三個月：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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年十月三十一日止三個月

6. 所得稅開支(續)

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。

	截至十月三十一日止三個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
本期 — 香港		
相關期間支出	—	—
本期 — 中國		
相關期間支出	1,332	—
遞延稅項	<u>(22)</u>	<u>—</u>
所得稅開支	<u>1,310</u>	<u>—</u>

7. 股息

董事會不建議就相關期間派付股息(截至二零一八年十月三十一日止三個月:無)。

8. 每股盈利/(虧損)

截至二零一九年及二零一八年十月三十一日止三個月的每股基本盈利/(虧損)基於下列各項計算:

	截至十月三十一日止三個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
就每股基本及攤薄溢利/(虧損)而言，本公司擁有人應佔盈利/(虧損)	<u>573</u>	<u>(6,296)</u>
	千股	千股
就每股基本及攤薄溢利/(虧損)而言的普通股加權平均數	<u>411,200</u>	<u>411,200</u>

由於相關期間並無潛在的已發行普通股(截至二零一八年十月三十一日止三個月:無)，故並無呈列每股攤薄盈利/(虧損)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

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。

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（其中包括）討論本集團的業務發展方向，並議決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」）。鑒於甲級寫字樓宇小型辦公室的需求大以及小型或創業型公司的入行門檻，故董事會重視相關業務潛力，並議決利用深圳中深國投資產管理有限公司（「中深國投」）的經驗及現有業務發展分租以及室內設計及裝飾業務，從而為本集團取得額外穩定收益來源。

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（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。於二零一九年十月三十一日，本集團於深圳福田、南山及寶安區租賃總樓面面積約26,702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。

於二零一九年十月三十一日，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53,092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。

管理層討論及分析

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。

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。

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服務而言，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。

儘管截至二零一八年十月三十一日止三個月此業務分部於香港僅錄得收益約1,300,000港元，但經管理團隊努力本集團可獲得更多合約，故截至二零一九年十月三十一日止三個月錄得顯著增長。

管理層討論及分析

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／承包商執行設計方案。

於相關期間，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。截至二零一九年十月三十一日止三個月，本公司已就5個項目進行招標或報價，合約總金額約為90,400,000港元。

本集團於二零一九年二月委任於土木工程行業擁有逾30年經驗的So先生出任本集團首席營運官，負責監督及開發本集團的土木工程項目。另一方面，楊先生主要負責監督室內設計及裝飾業務。彼亦將土木工程承包工程轉介予本集團（如有）。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。

管理層討論及分析

展望

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持續發展、改善其財務表現及促進本集團增長的三大支柱。

本集團於截至二零一九年十月三十一日止三個月的財務業績證明，本集團重回正軌，收益及毛利已顯著增加。由於本集團已發展數條相輔相承的業務線，因此不再單一倚賴快速增長的分租以及室內設計，而裝飾業務不僅為本集團提供穩定收益來源，提高其盈利能力，亦分散本集團的整體業務風險。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，董事將繼續發展本集團於香港的分租業務，同時持續其在中國的業務擴張。本集團正與一名獨立第三方進行磋商，以租賃位於北京之總面積約7,000平方米的物業。另外，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。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未來的業務表現產生正面影響。本集團及管理層團隊決定於本年度加緊努力，令本集團日後能夠蓬勃發展。

財務回顧

收益

我們的收益由截至二零一八年十月三十一日止三個月約4,800,000港元增加至相關期間約34,900,000港元，增幅約為627.1%。有關增加主要由於分租及室內設計服務及裝飾業務產生的收益增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零一八年十月三十一日止三個月約4,300,000港元增加至相關期間約25,600,000港元，增幅約為495.3%。有關增加與本集團收益的增加一致。本集團主要成本項目包括分包費用、租金開支及材料成本等以及經營租賃項下的租賃付款。

管理層討論及分析

毛利

由於如上文所述我們的收益大幅增加，我們的毛利由截至二零一八年十月三十一日止三個月約523,000港元增加至相關期間約9,300,000港元，增幅約為1,678.2%。

其他收入

我們的其他收入由截至二零一八年十月三十一日止三個月約102,000港元增加約3,000,000港元至相關期間約3,100,000港元。有關增加乃主要由於相關期間融資租賃應收款項產生的利息收入2,400,000港元。

行政及其他經營開支

於截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止三個月，我們的行政及其他經營開支分別約為4,500,000港元及5,600,000港元，增幅約為24.4%。有關增加乃主要由於本集團為維持本公司上市地位而處理聯交所查詢所產生的額外專業費用1,000,000港元所致。

相關期間的溢利／（虧損）

鑒於上文所述，本集團業務扭虧為盈並於截至二零一九年十月三十一日止三個月錄得溢利約751,000港元，而去年同期則錄得虧損約3,800,000港元。

股息

董事會不建議就相關期間派付股息（截至二零一八年十月三十一日止三個月：無）。

來自本公司單一最大股東的溢利保證及貸款

於二零一九年十月十一日，林燁先生（「林先生」）簽署以本公司為受益人的溢利保證（「溢利保證」）函，據此林先生不可撤回地擔保及保證(i)本集團截至二零二零年七月三十一日止財政年度的除息稅、折舊及攤銷前的經審核綜合盈利（「EBITDA」）將不少於13,800,000港元；及(ii)本集團截至二零二一年七月三十一日止財政年度的經審核綜合EBITDA將不少於13,800,000港元。

為取得並提供溢利保證的額外保證，於二零一九年十月十一日，本公司（作為借款人）與林先生（作為放款人）訂立貸款協議（「貸款協議」），據此林先生同意向本公司授出本金額為30,000,000港元的一筆貸款（「貸款」）。倘林先生有責任根據溢利保證向本公司賠償任何不足數額，則本公司有權將貸款部分本金與賠償（如有）抵銷。

管理層討論及分析

貸款(i)為免息及無抵押；(ii)須於本公司刊發截至二零二一年七月三十一日止財政年度的年度業績公告後五個營業日內償還；及(iii)專為本公司可能收購位於香港的辦公物業及其相關開支撥付資金。

於二零一九年十月三十一日及直至本公告日期，本公司並無收購任何位於香港的辦公物業作為其主要營業地點。

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

於二零一九年十月三十一日，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%

附註：

- 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，就證券及期貨條例而言，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。

除上文所披露者外及據董事所知，於二零一九年十月三十一日，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。

管理層討論及分析

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

於二零一九年十月三十一日，就董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）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條存置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，於二零一九年十月三十一日，除其所持權益載於上文「權益披露」一節之董事及本公司最高行政人員外，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。

管理層討論及分析

競爭及利益衝突

經向全體董事及主要股東作出具體查詢後，於相關期間，概無董事及本公司主要股東自身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或引致任何利益衝突顧慮的任何業務或公司中擔任任何職位或擁有權益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於相關期間及直至本公告日期，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

於相關期間及直至本公告日期，本公司一直遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則（「企業管治守則」）的適用守則條文，惟下文所述偏離守則的守則條文第A.2.1條除外。

根據守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應加以區分，不得由同一人士擔任。於相關期間，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第A.2.1條作出委任，以填補行政總裁職位空缺。

有關董事進行證券交易的行為守則

本集團已採納有關董事進行證券交易的行為守則（「行為守則」）條文，其條款的嚴格程度不遜於GEM上市規則第5.48條至5.67條所載的交易必守標準。經向董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於相關期間及直至本公告日期一直遵守行為守則載列的規定標準。

管理層討論及分析

購股權計劃

本公司已於二零一四年十一月十九日有條件採納一項購股權計劃（「**該計劃**」）。該計劃的條款根據GEM上市規則第23章的條文制定。

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，且於二零一九年十月三十一日並無尚未行使的購股權。

審核委員會

董事會於二零一四年十一月十九日成立審核委員會（「**審核委員會**」），並根據企業管治守則第C.3.3段及第C.3.7段制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責是審閱及監察本集團的財務申報程序、風險管理及內部控制系統、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。審核委員會由三名成員組成，即鄭嘉琪女士（主席）、余華昌先生及郭麗英女士，均為獨立非執行董事，鄭嘉琪女士目前為審核委員會的主席。

審核委員會已審閱本公告及本集團相關期間的未經審核綜合財務報表。

聯交所根據GEM上市規則第17.26條決定暫停買賣我們的股份

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擁有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况將屬極端案例，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。GEM上市覆核委員會已於二零一九年十月二十二日對GEM上市委員會決定舉行覆核聆訊。於二零一九年十月三十一日，本公司接獲GEM上市覆核委員會傳真，當中表示其已決定維持GEM上市委員會決定（「**GEM上市覆核委員會決定**」）。

管理層討論及分析

鑒於GEM上市覆核委員會決定，本公司須重新遵守GEM上市規則第17.26條，並將有12個月的補救期以重新遵守GEM上市規則第17.26條。倘本公司未能在12個月期限屆滿時（即二零二零年十月三十一日）符合上述規定，聯交所將維持撤銷本公司之上市地位。

按本公司要求，本公司股份已自二零一九年十一月一日（星期五）上午九時正起暫停於聯交所買賣。本公司將於適當時候根據GEM上市規則之規定另行刊發公告。

有關更多詳情，請分別參閱本公司日期為二零一九年十一月一日、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的公告。

相關期間後事項

除本公司股份自二零一九年十一月一日（星期五）上午九時正起暫停於聯交所買賣外，董事並不知悉於二零一九年十月三十一日之後及直至本公告日期有發生任何其他重大事件須作出披露。

承董事會命
中國全民國際控股集團有限公司
主席
林燁

香港，二零一九年十二月十二日

於本公告日期，執行董事為林燁先生、歐兆聰先生、龍杰先生、袁雙順先生及肖怡廖閣女士；及獨立非執行董事為鄺嘉琪女士、余華昌先生及郭麗英女士。