

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。

# 中國全民國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8170)

## 截至二零二零年一月三十一日止六個月 之中期業績公告

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。

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

本公告之資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)而刊載，旨在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，本公司董事(「董事」)對本公告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。

本公司截至二零二零年一月三十一日止六個月期間的簡明綜合中期業績乃已由本公司自願審核，以向本公司股東(「股東」)提供更多有關中期業績可靠性的保證。

## 財務摘要

### 截至二零二零年一月三十一日止六個月之財務摘要

- 於截至二零二零年一月三十一日止六個月(「相關期間」)，本集團的收益約為80,100,000港元，相較截至二零一九年一月三十一日止六個月增加約68,100,000港元或約567.1%。
- 於相關期間，本公司擁有人應佔溢利約為4,500,000港元，自截至二零一九年一月三十一日止六個月約9,700,000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。

## 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](http://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董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「本行」)已審核第6頁至第45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」)的簡明綜合財務報表,其內容涵蓋於二零二零年一月三十一日的簡明綜合財務狀況表、及截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表、及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則規定,簡明綜合中期財務資料之報告之編製須符合當中訂明之相關條文,以及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)。

本行認為,簡明綜合財務報表已根據香港會計準則第34號真實而中肯地反映貴集團於二零二零年一月三十一日的簡明綜合財務狀況及其截至該日止六個月期間的簡明綜合財務表現及其簡明綜合現金流量。

### 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「核數師就審核簡明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。

### 其他事項

貴集團截至二零二零年一月三十一日止三個月的簡明綜合損益及其他全面收入表以及可比較數字、及貴集團截至二零一九年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表的可比較數字,以及該等簡明綜合財務報表的相關附註未經審核且未經審閱。

## 獨立核數師報告

### 董事就簡明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會計準則第34號擬備簡明綜合財務報表，並對其認為為使簡明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。

在編製簡明綜合財務報表時，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。

### 核數師就審核簡明綜合財務報表須承擔的責任

本行的目標是對簡明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簡明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簡明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。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核簡明綜合財務報表須承擔的責任 – 續

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 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簡明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。
- 評價簡明綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及簡明綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 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，以便對簡明綜合財務報表發表意見。本行負責集團審核的方向、監督及執行。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及其他事項以及相關的防範措施(如適用)。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪縉舫

執業證書編號：P05419

香港，二零二零年三月十三日

## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日 止三個月		截至一月三十一日 止六個月	
		二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
收益	5	42,712	7,195	80,080	12,005
銷售成本		<u>(27,123)</u>	<u>(5,645)</u>	<u>(52,718)</u>	<u>(9,932)</u>
毛利		15,589	1,550	27,362	2,073
其他收入及收益	6	617	63	1,282	165
出售附屬公司收益		-	-	-	73
行政及其他營運開支		(5,332)	(5,419)	(10,889)	(9,933)
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備淨額	17	(529)	-	(810)	-
融資成本	7	<u>(3,544)</u>	<u>-</u>	<u>(8,083)</u>	<u>-</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	8	6,801	(3,806)	8,862	(7,622)
所得稅開支	9	<u>(2,835)</u>	<u>(151)</u>	<u>(4,145)</u>	<u>(151)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>3,966</u>	<u>(3,957)</u>	<u>4,717</u>	<u>(7,773)</u>
期內其他全面(虧損)／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>(268)</u>	<u>393</u>	<u>(758)</u>	<u>393</u>
期內全面收入／(虧損)總額，扣除所得稅		<u>3,698</u>	<u>(3,564)</u>	<u>3,959</u>	<u>(7,380)</u>
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：					
本公司擁有人		3,931	(3,376)	4,504	(9,672)
非控股權益		<u>35</u>	<u>(581)</u>	<u>213</u>	<u>1,899</u>
		<u>3,966</u>	<u>(3,957)</u>	<u>4,717</u>	<u>(7,773)</u>

## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

附註	截至一月三十一日 止三個月		截至一月三十一日 止六個月		
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	
以下人士應佔期內全面收入／(虧損)總額：					
本公司擁有人	3,663	(2,983)	3,746	(9,279)	
非控股權益	<u>35</u>	<u>(581)</u>	<u>213</u>	<u>1,899</u>	
	<u>3,698</u>	<u>(3,564)</u>	<u>3,959</u>	<u>(7,380)</u>	
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)					
- 每股基本及攤薄盈利／虧損(港仙)	10	1.0	(0.8)	1.1	(2.4)
		<u>1.0</u>	<u>(0.8)</u>	<u>1.1</u>	<u>(2.4)</u>

股息詳情於本公司簡明綜合財務報表附註11披露。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年一月三十一日

	附註	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	2,257	3,087
投資物業	13	118,372	-
使用權資產	14	2,071	-
應收融資租賃	15	60,443	-
商譽		230	230
無形資產	16	-	882
已付按金	18	15,725	12,330
		<u>199,098</u>	<u>16,529</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	17	32,726	21,078
合約資產	17	7,086	18,334
應收融資租賃	15	36,021	-
預付款項、已付按金及其他應收款項	18	15,719	20,487
受限制現金	19	30,000	-
現金及現金等價物	19	52,477	65,518
		<u>174,029</u>	<u>125,417</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	20	31,835	52,654
合約負債		270	1,392
租賃負債	21	63,133	-
應繳稅項		4,420	2,011
		<u>99,658</u>	<u>56,057</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>74,371</u>	<u>69,360</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>273,469</u>	<u>85,889</u>



## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年一月三十一日

	附註	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
已收按金	20	16,476	12,697
遞延稅項負債		3,133	220
股東貸款	22	24,298	-
租賃負債	21	138,752	-
		<u>182,659</u>	<u>12,917</u>
<b>資產淨值</b>		<u>90,810</u>	<u>72,972</u>
<b>權益</b>			
股本	23	4,112	4,112
儲備	24	87,348	69,723
本公司擁有人應佔權益		91,460	73,835
非控股權益		<u>(650)</u>	<u>(863)</u>
<b>總權益</b>		<u>90,810</u>	<u>72,972</u>

於第6頁至第45頁的簡明綜合財務報表於二零二零年三月十三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

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔			小計 千港元	非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元 (附註23)	股份 溢價 千港元	其他 儲備 千港元 (附註24)			
於二零一八年七月三十一日(經審核)	4,112	24,394	52,705	81,211	(4,202)	77,009
期內虧損	-	-	(9,672)	(9,672)	1,899	(7,773)
期內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	-	393	393	-	393
期內全面虧損總額	-	-	(9,279)	(9,279)	1,899	(7,380)
出售附屬公司	-	-	-	-	32	32
於二零一九年一月三十一日(未經審核)	4,112	24,394	43,426	71,932	(2,271)	69,661
於二零一九年七月三十一日按之前 呈報(經審核)	4,112	24,394	45,329	73,835	(863)	72,972
首次應用香港財務報告準則第16號的 影響(附註3.1)	-	-	7,314	7,314	-	7,314
於二零一九年八月一日經調整結餘 (經審核)	4,112	24,394	52,643	81,149	(863)	80,286
期內溢利	-	-	4,504	4,504	213	4,717
期內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	-	(758)	(758)	-	(758)
期內全面收入總額	-	-	3,746	3,746	213	3,959
非即期免息股東貸款產生之視乎資本 注資(附註22)	-	-	6,565	6,565	-	6,565
二零二零年一月三十一日(經審核)	4,112	24,394	62,954	91,460	(650)	90,810

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營產生／(所用)的現金淨額		24,791	(6,891)
(已付)／已退還所得稅		(1,206)	62
已收取利息		241	-
		<u>23,826</u>	<u>(6,829)</u>
<b>經營活動產生／(所用)的現金淨額</b>			
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購一間附屬公司的現金流出淨額		-	(9,450)
出售附屬公司的現金流入淨額		-	32
購買物業、廠房及設備	12	(73)	(978)
		<u>(73)</u>	<u>(10,396)</u>
<b>投資活動所用現金淨額</b>			
<b>融資活動的現金流量</b>			
來自一名關聯方的墊款	20(c)	-	1,000
支付租賃負債的本金部分		(29,196)	-
已付利息	7	(7,220)	-
		<u>(36,416)</u>	<u>1,000</u>
<b>融資活動(所用)／產生的現金淨額</b>			
現金及現金等價物減少淨額		(12,663)	(16,225)
期初現金及現金等價物		65,518	66,584
匯率變動之影響		(378)	343
		<u>(13,049)</u>	<u>(15,538)</u>
期末現金及現金等價物，以銀行及手頭現金表示	19	<u>52,477</u>	<u>50,702</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 1. 一般資料

中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」)，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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。本公司股份已自二零一九年十一月一日起於聯交所暫停買賣。

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6-8號瑞安中心29樓2918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

本公司簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)中期財務報告及聯交所GEM證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

截至二零二零年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)，其中載有簡明綜合財務報表及經選定的說明附註。

截至二零二零年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表已由本公司獨立核數師審核，惟截至二零二零年一月三十一日止三個月的財務報表已由本公司審核委員會審閱。

除採用附註3.1及4所披露之新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用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」)及附註4所披露之投資物業的會計政策變動外，簡明綜合財務報表已按照截至二零一九年七月三十一日止年度之年度財務報表所採納的相同會計政策而編製。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 2. 編製基準 - 續

簡明綜合財務報表已以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均調整至最接近的千位數。簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及經選定的說明附註。該等附註中載有對了解本集團自刊發二零一九年年度財務報表的財務狀況及表現變動屬重大的事件及交易說明。該等簡明綜合財務報表及當中附註並不包含一整套按香港財務報告準則編製之財務報表所需的所有資料，並應與本集團於二零一九年七月三十一日的年度綜合財務報表一併閱覽。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈的多項自二零一九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，但對本集團的簡明綜合財務報表並無造成重大影響，除採納下文所述之香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)(披露於附註3.1)外，

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。

#### 3.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關的詮釋。

##### *租賃的定義*

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

於二零一九年八月一日或之後訂立或修改之合約而言，本集團應用按照香港財務報告準則第16號所載規定為租賃之定義去評估一項合約是否包含租賃。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 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16號租賃 - 續

##### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期(即二零一九年八月一日)確認累計影響。

於二零一九年八月一日，本集團於過渡期應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)以相關租賃負債(按任何預付或應計租賃付款之方式作出調整)之相等金額確認額外之租賃負債及使用權資產。於初始應用日期之任何差額於期初保留盈利確認及比較數字並無重列。

當於過渡期根據香港財務報告準則第16號應用修改追溯方法時，本集團對過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按逐項租賃之基準，在各自的租賃合約相關範圍內應用以下可行權益方法：

- i. 選擇對租期在初始應用日期12個月內結束之租賃不會確認使用權資產及租賃負債；及
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

當就過往分類為經營租約之租賃確認租賃負債時，本集團應用相關集團實體於初始應用日期之增量借款利率。相關中國實體應用之加權平均增量借款利率介乎為8.76%至9.13%而香港實體介乎7.93%至8.08%。

	於二零一九年 八月一日 千港元 (經審核)
於二零一九年七月三十一日披露之經營租賃承擔	228,034
減：低價值租賃以直線法確認為開支 租期於初始應用日期12個月內結束之租賃	(32) (2,940)
於二零一九年七月三十一日未貼現的經營租賃負債	225,062
於二零一九年八月一日以增量借款利率貼現的影響	(40,964)
於二零一九年八月一日的租賃負債	<u>184,098</u>
分析為	
流動	44,908
非流動	<u>139,190</u>
	<u>184,098</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 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16號租賃 - 續

##### 作為承租人 - 續

作自用的使用權資產、經營租賃相關之分租(分類為投資物業)及融資租賃相關之分租的使用權資產於二零一九年八月一日之賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 千港元 (經審核)	投資物業 千港元 (經審核)	應收融資租賃 千港元 (經審核)
應用香港財務報告準則第16號時確認與經營租賃相關之使用權資產	(f)	813	112,678	80,359
加：導致業務合併的經營租賃的優惠條款	(a)	-	882	-
加：於二零一九年八月一日對預付款作出的調整		-	4,453	-
加：二零一九年八月一日與免租期及累進租金相關的應計租賃應收款項	(e)	-	1,211	-
減：二零一九年八月一日與免租期及累進租金相關的應計租賃應收款項	(c)	-	(2,766)	(1,082)
減：二零一九年八月一日預收款項調整	(b)	-	-	(453)
		<u>813</u>	<u>116,458</u>	<u>78,824</u>

(a) 本集團先前應用香港財務報告準則第3號業務合併，確認與業務合併中所收購有關租賃合約(具有有限使用年期)之經營租賃之有利條款有關之無形資產。賬面值於二零一九年八月一日透過調整為投資物業而予以終止。

(b) 其涉及分租項下提前收取若干租賃物業的融資租賃。於二零一九年八月一日，貿易及其他應付款項一欄確認的預收款項賬面值已作調整，以撥付過渡期間的應收融資租賃。

(c) 免租期

此乃與獲本集團提供免租期的物業租賃的應計租賃負債有關。租賃獎勵負債於二零一九年八月一日的賬面值於過渡時已調整為投資物業及應收融資租賃。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 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16號租賃 - 續

##### 作為承租人 - 續

##### (c) - 續

租賃款項於租賃期內遞增

此乃與物業租賃的若干經營租賃之應計租賃負債有關，其中租金按固定年度百分比遞增。於二零一九年八月一日的應計租賃負債之賬面值於過渡時已調整為投資物業及應收融資租賃。

##### 作為中轉出租人

(d) 本集團(作為中轉出租人)已將其分租協議重新分類為融資租賃。租賃資產約70,607,000港元已終止確認而應收融資租賃則予以確認。會計處理變動造成確認相關收益(於財務收入確認)時間的變動

##### (e) 免租期

此乃與獲出租人提供免租期的物業租賃的應計租賃應收款項有關。租賃獎勵負債於二零一九年八月一日的賬面值於過渡時已調整為投資物業。

租賃應收款項於租賃期內遞增

此乃與物業租賃的經營租賃之應計租賃應收款項有關，其中租金按固定年度百分比遞增。於二零一九年八月一日的應計租賃應收款項之賬面值已調整為過渡時的投資物業。

##### 分租

(f) 於首次應用日期，分租項下的租賃物業乃根據當時的總租約及分租的其餘合約條款及條件進行評估，並分別分類為經營租賃或融資租賃。

於首次應用日期，分租項下的若干租賃物業(約116,458,000港元)被分類為經營租賃，並轉移至本集團的投資物業。投資物業使用成本法計量。

於二零二零年一月三十一日，分租項下的投資物業賬面值約為118,372,000港元(附註13)。截至二零二零年一月三十一日止期間，該等物業的分租收入約26,214,000港元(附註5)、而該等投資物業的折舊約17,234,000港元(附註13)乃於損益中確認。

於首次應用日期，分租項下的若干租賃物業約78,824,000港元被分類為融資租賃，並於損益中確認使用權資產與分租項下淨投資之間的差額。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 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16號租賃 - 續

##### 稅項

就計量本集團確認使用權資產、投資物業、應收融資租賃及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產、投資物業、應收融資租賃及相關租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號*所得稅*規定分別應用於使用權資產、投資物業、應收融資租賃及租賃負債。由於應用初步確認豁免，有關使用權資產、投資物業、應收融資租賃及租賃負債之暫時差額並未於初步確認時確認。

已就於二零一九年八月一日的簡明綜合財務狀況表中確認的金額作出下列調整。並無計及未受變動影響的項目。

	先前於二零一九年 七月三十一日呈報 的賬面值 千港元 (經審核)	首次應用香港 財務報告準則 第16號的影響 千港元 (經審核)	於二零一九年 八月一日根據 香港財務報告 準則第16號的 賬面值 千港元 (經審核)
使用權資產	-	813	813
投資物業	-	116,458	116,458
應收融資租賃	-	54,469	54,469
無形資產	882	(882)	-
非流動資產總值	16,529	170,858	187,387
應收融資租賃	-	24,355	24,355
貿易應收款項	21,078	(1,723)	19,355
預付款項、按金及其他應收款項	20,487	(2,467)	18,020
流動資產總值	125,417	20,165	145,582
租賃負債	-	(44,908)	(44,908)
貿易及其他應付款項	(52,654)	2,827	(49,827)
流動負債總額	(56,057)	(42,081)	(98,138)
租賃負債	-	(139,190)	(139,190)
延稅項負債	(220)	(2,438)	(2,658)
非流動負債總額	(12,917)	(141,628)	(154,545)
儲備	(69,723)	(7,314)	(77,037)
總權益	(72,972)	(7,314)	(80,286)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 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16號租賃 - 續

##### 稅項 - 續

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對二零一九年八月一日的保留溢利的影響。

	於二零一九年 八月一日採用 香港財務報告 準則第16號的 影響 千港元
分租使用權資產所得之收入淨額	9,752
稅項影響	<u>(2,438)</u>
保留溢利	<u><u>7,314</u></u>

#### 3.2 已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

截至該等簡明綜合財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈多項尚未於二零一九年八月一日開始之財政年度生效之新訂及經修訂準則，且並未提前採納本公司的簡明綜合財務報表。

### 4. 會計政策變動

#### 4.1 投資物業

於過往年度，本集團的投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值於財務狀況表入賬。

自本年度開始，投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按成本減累計折舊以及減值虧損(如有)(「成本法」)入賬。

管理層認為，本集團的投資物業僅包括與分租業務有關的經營租賃下的租賃物業。通過使用成本法，可提供更多有關本集團財務狀況及業績的相關資料。由於會計政策變動，本集團並未就二零一九年八月一日的期初結餘(將投資物業的公平值增加約14,431,000港元)及二零二零年一月三十一日的期末結餘(將投資物業的公平值增加約38,499,000港元)作出調整。會計政策變動並無對可比較的相應過往期間的比較數字造成影響，因此不予以重述。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 4. 會計政策變動 - 續

#### 4.2 租賃

*租賃的定義(根據附註3.1的過渡規定應用香港財務報告準則第16號)*

倘合約賦予在一段時期內控制一項已識別資產的使用的權利以換取價價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

對於首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始日、修訂日或收購日(如適用)評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。除非合約條款及條件隨後發生變動，否則不會對該合約進行重新評估。

*本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡規定應用香港財務報告準則第16號)*

*將合約代價分配至各組成部分*

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言。本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

*短期租賃及低價值資產租賃*

本集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日期起計租期為12個月或以下並且不包含購買權的分租租賃物業及辦公設備租賃。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內按直線法或另一體系基準確認為開支。

*使用權資產*

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 4. 會計政策變動 - 續

#### 4.2 租賃 - 續

本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡規定應用香港財務報告準則第16號) - 續

##### 使用權資產 - 續

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損進行計量，並就租賃負債的任何重新計量進行調整。

就本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權的使用權資產而言，有關使用權資產自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產列為簡明綜合財務狀況表的獨立項目。符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」中列示。

##### 已付可退還租金按金

按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，已付可退還租賃按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至攤銷成本。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團以於該日期尚未支付的租賃付款的現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含的利率不易釐定，則本集團會使用於租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款該可變租賃付款於開始日期使用指數或利率初始進行計量；
- 本集團根據剩餘價值擔保預期應付的款項；
- 購買的行使價(倘本集團合理確定行使有關權利)；及
- 為終止租賃而支付的罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止權終止租賃)。

於開始日期後，租賃負債透過增加利息及租賃付款作出調整。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 4. 會計政策變動 - 續

#### 4.2 租賃 - 續

本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡規定應用香港財務報告準則第16號) - 續

##### 租賃負債 - 續

本集團於以下情況重新計量租賃負債(並就有關使用權資產作相應調整):

- 租期有變或有關行使購買權的評估有變,於此情況下,相關租賃負債透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因剩餘擔保價值的預期付款變動而出現變動,在此情況下,相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

##### 租賃修改

倘出現以下情況,本集團將租賃修改作為獨立租賃入賬:

- 修改透過加入使用一項或以上相關資產之權利擴大租賃範圍;及
- 租賃代價增加,增加之金額相當於範圍擴大對應之單獨價格及為反映特定合約之實際情況而對該單獨價格進行之任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬之租賃修改而言,本集團按透過使用修改生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修改租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整,對出租人的租賃負債及租賃獎勵的重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時,本集團會根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的總獨立價格將經修訂合約中的代價分配至各個租賃組成部分。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 4. 會計政策變動 - 續

#### 4.2 租賃 - 續

*本集團作為中轉出租人(根據附註3.1的過渡規定應用香港財務報告準則第16號)*

##### *租賃之分類及計量*

當本集團為中轉出租人時，其就總租約及分租入賬為兩份獨立合約。分租乃參考總租約之使用權資產(非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

分租(本集團以中轉出租人身份)分類為融資或經營租賃。倘分租條款將總租約附帶所有權的大部分風險及報酬轉移給承租人時，合約被分類為融資租賃。所有其他總租約均分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項於開始日期確認為應收融資租賃，其金額等於租賃淨投資，並使用各個租賃中的增量借款利率計量。初始直接成本(除製造商或經銷商出租人所產生的有關費用外)載於租賃淨投資的初始計量內。利息收入被分配至會計期間，以反映本集團有關租賃的未償還淨投資的固定定期收益率。

經營租賃之租金收入乃按有關租賃協議之租期以直線法於損益中確認。協商及安排所產生之初步直接成本乃加至總租約之賬面值，且該等成本於租賃期內按直線法確認為開支，與分租項下租賃物業的投資物業一致。

來自本集團日常業務過程的融資收入及租金收入呈列為收益。

##### *將代價分配至合約組成部分*

當合約包括租賃及非租賃組成部分時，本集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立售價而與租賃組成部分單獨分呈列。

##### *已收取可退還租賃按金*

按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，已收取的可退還租賃按金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，上述按金的賬面值可予調整至攤銷成本

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 4. 會計政策變動 - 續

#### 4.2 租賃 - 續

*本集團作為中轉出租人(根據附註3.1的過渡規定應用香港財務報告準則第16號) - 續*

##### *租賃修改*

本集團自修改生效日期起將經營租賃修改作為新租賃入賬，並將有關原租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

*本集團作為承租人(二零一九年八月一日之前)*

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。

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(二零一九年八月一日之前)*

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 5. 收益及分部資料

收益(亦為本集團的營業額)，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。截至二零二零年一月三十一日止六個月確認的收益如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
物業分租的收益：		
總租金收入	26,214	4,241
融資租賃應收款項的融資收入	3,783	-
分租使用權資產之淨收入	7,029	-
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	5,403	5,351
室內設計及裝飾工程	33,692	2,413
物業管理費收入及增值服務	3,959	-
	<u>80,080</u>	<u>12,005</u>

#### 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析如下：

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以及提供物業管理及增值服務。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 5. 收益及分部資料 - 續

#### 分部呈報 - 續

尚未匯總任何經營分部以構成上述可呈報分部。

分部收益的計量方式與簡明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。

分部資產主要包括簡明綜合財務狀況表內披露的流動資產及非流動資產，惟受限制現金、現金及現金等價物、未分配物業、廠房及設備、未分配使用權資產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。

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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 5. 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：

	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	總計 千港元
截至二零二零年一月三十一日止六個月(經審核)				
來自外部客戶的收益及按收益確認時間分拆 於一段時間轉讓的服務	5,403	33,692	40,985	80,080
可呈報分部溢利	444	5,472	11,134	17,050
股東貸款之估算利息回撥(附註22)				(863)
未分配企業開支				(7,325)
除所得稅前溢利				8,862
所得稅開支				(4,145)
期內溢利				4,717
以下各項計入分部業績：				
投資物業折舊	-	-	17,234	17,234
物業、廠房及設備折舊	38	76	656	770
融資租賃應收款項減值虧損撥備	-	-	381	381
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備淨額	-	852	(42)	810
於二零二零年一月三十一日(經審核)				
分部資產	7,494	35,683	243,479	286,656
未分配資產				86,471
合併總資產				373,127
以下各項計入分部資產：				
添置非流動資產	-	-	-	-
分部負債	443	18,132	227,287	245,862
應繳稅項				4,420
遞延稅項負債				3,133
未分配負債				28,902
合併總負債				282,317

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 5. 收益及分部資料 - 續

#### 分部呈報 - 續

	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	總計 千港元
截至二零一九年一月三十一日止六個月(未經審核)				
來自外部客戶的收益及按收益確認時間分拆 於一段時間轉讓的服務	5,351	2,413	4,241	12,005
可呈報分部(虧損)/溢利	(1,277)	(824)	604	(1,497)
出售附屬公司收益				73
未分配企業開支				(6,198)
除所得稅前虧損				(7,622)
所得稅開支				(151)
期內虧損				(7,773)
以下各項計入分部業績：				
物業、廠房及設備折舊	-	-	243	243
於二零一九年七月三十一日(經審核)				
分部資產	14,394	30,030	24,116	68,540
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

附註： 兩個期間均無分部之間的收益。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 6. 其他收入及收益

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	241	-
出售附屬公司之收益	-	73
投資物業及租賃負債的租賃終止後取消確認收益淨額	107	-
管理費收入(附註25(a))	480	-
外匯收益淨額	107	-
其他	347	92
	<u>1,282</u>	<u>165</u>

### 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
租賃負債利息	7,220	-
股東貸款之估算利息回撥(附註22)	863	-
	<u>8,083</u>	<u>-</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 8. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃扣除以下各項後達致：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
核數師薪酬	500	-
確認為開支的分包成本	24,649	6,365
投資物業折舊(附註13)	17,234	-
物業、廠房及設備折舊*	848	640
使用權資產折舊(附註14)	404	-
融資租賃應收款項及租賃負債的租賃終止後取消確認虧損	126	-
經營租賃支出下之最低租賃付款**	-	4,987
融資租賃應收款項減值虧損(附註15)	381	-
有關短期租賃之開支#	1,609	-
僱員福利開支(包括董事酬金(附註25(c)))***:		
- 薪金及津貼	6,400	4,694
- 退休福利計劃供款(界定供款計劃)	313	197
其他開支##	978	-

\* 物業、廠房及設備折舊約643,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：零)及約205,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：640,000港元)已分別計入服務成本及行政開支。

\*\* 二零一九年的金額指根據香港會計準則第17號於租賃年期確認的經營租賃的租金。採用附註3.1披露的香港財務報告準則第16號後，經營租賃支出下最低租賃付款(短期租賃除外)不再於經營開支中確認。

\*\*\* 僱員福利開支(包括董事酬金)約1,767,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)及約4,946,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：4,891,000港元)已分別計入服務成本及行政開支。

# 有關短期租賃之開支約688,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：零)及約921,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：零)已分別計入服務成本及行政開支。

## 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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 9. 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」)乃按截至二零二零年一月三十一日止六個月中國司法權區內之適用稅率25%(截至二零一九年一月三十一日止六個月：25%)計算。

本集團已就期內於香港產生的估計應課稅溢利按8.25%或16.5%(截至二零一九年一月三十一日止六個月：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。

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。集團實體之溢利不符合利得稅率兩級制及繼續按統一稅率16.5%課稅。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本期 - 中國 期內支出	3,666	151
遞延稅項	479	-
所得稅開支	<u>4,145</u>	<u>151</u>

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30,242,000港元(二零一九年七月三十一日：約24,327,000港元)的虧損確認約4,990,000港元(二零一九年七月三十一日：約4,014,000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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 9. 所得稅開支 - 續

除過往年度根據業務合併確認及根據應用於二零一九年八月一日生效的香港財務報告準則第16號的影響所確認的遞延稅項負債外，由於本集團資產及負債稅基與其於二零二零年一月三十一日的賬面值之間並無產生其他重大暫時差額(二零一九年七月三十一日：零)，故本集團並無於簡明綜合財務報表內計入遞延稅項資產及負債。

### 10. 每股盈利／(虧損)

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
就每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言，本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)	<u>4,504</u>	<u>(9,672)</u>
	股份數目 千股 (經審核)	股份數目 千股 (未經審核)
就每股基本及攤薄盈利／(虧損)而言的已發行普通股加權平均數	<u>411,200</u>	<u>411,200</u>

截至二零二零年一月三十一日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)，故每股攤薄盈利／(虧損)金額與每股基本盈利／(虧損)金額相同。

### 11. 股息

董事會不建議就截至二零二零年一月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)。自本公司註冊成立以來，概無派付或宣派股息。

### 12. 物業、廠房及設備

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本集團購置若干物業、廠房及設備約73,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：978,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 13. 投資物業

	經營租賃下的 租賃物業 千港元
<b>成本</b>	
於二零一九年七月三十一日(經審核)	-
於應用香港財務報告準則第16號後之調整(附註3.1)	116,458
	<hr/>
於二零一九年八月一日根據香港財務報告準則第16號(經審核)	116,458
添置	30,261
終止租賃後取消確認	(8,517)
匯兌調整	(2,686)
	<hr/>
	135,516
<b>累計折舊</b>	
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日(經審核)	-
期內折舊(附註8)	17,234
終止租賃後取消確認	(83)
匯兌調整	(7)
	<hr/>
	17,144
<b>賬面淨值</b>	
於二零一九年七月三十一日(經審核)	-
	<hr/> <hr/>
於二零一九年八月一日(經審核)	116,458
	<hr/> <hr/>
於二零二零年一月三十一日(經審核)	118,372
	<hr/> <hr/>

本集團的投資物業為與轉租業務所用的經營租賃有關的租賃物業。採納香港財務報告準則第16號後，本集團用於轉租業務的若干使用權資產符合投資物業的定義。

於二零二零年一月三十一日，本集團之投資物業概無予以抵押，以取得本集團的任何借款(二零一九年七月三十一日：無)。

於二零一九年八月一日及至二零二零年一月三十一日，獨立估值師評估使用收入資本化方法得出的公平值。收入資本化法乃將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率對物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。因此，本集團的投資物業於二零一九年八月一日首次應用香港財務報告準則第16號時及於二零二零年一月三十一日的公平值分別約130,889,000港元及約156,871,000港元。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 14. 使用權資產

	辦公物業 千港元
<b>成本</b>	
於二零一九年七月三十一日(經審核)	-
於應用香港財務報告準則第16號後之調整(附註3.1)	813
	<hr/>
於二零一九年八月一日(經審核)	813
添置	1,662
	<hr/>
於二零二零年一月三十一日(經審核)	2,475
	<hr/>
<b>累計折舊</b>	
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日(經審核)	-
期內折舊(附註8)	404
	<hr/>
於二零二零年一月三十一日(經審核)	404
	<hr/>
<b>賬面淨值</b>	
於二零一九年七月三十一日(經審核)	-
	<hr/> <hr/>
於二零二零年一月三十一日(經審核)	2,071
	<hr/> <hr/>
	千港元
有關短期租賃之開支(附註8)(經調整)	(1,609)
應收融資租賃的租賃收據(經調整)	22,271
租賃現金流入總額(經調整)	4,659
	<hr/> <hr/>

附註：

本集團租賃各種辦公物業用於營運。租賃合約按6個月至4年固定租期訂立。租賃條款按個別基準磋商，包括各種不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟出租人持有的租賃資產中的抵押權益除外。租賃資產不得就借貸用途用作抵押。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 15. 融資租賃應收款項

截至二零二零年一月三十一日止六個月，分租下的若干租賃物業被列為融資租賃，按利率介乎8.90%至9.48%計息。

	最低租賃付款 於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)
應收融資租賃金額：	
1年	43,837
2年	36,762
3年	13,971
4年	7,449
5年及之後	11,473
	<hr/>
未貼現租賃付款	113,492
減：未實現融資收入	(16,647)
	<hr/>
應收租賃款項的現值	96,845
減：減值虧損撥備(附註8)	(381)
	<hr/>
租賃淨投資	<b>96,464</b>
	<hr/> <hr/>
未貼現租賃付款分析為：	
可於12個月內收回	43,837
可於12個月後收回	69,655
	<hr/>
	113,492
	<hr/> <hr/>
租賃淨投資分析為：	
可於12個月內收回	36,021
可於12個月後收回	60,443
	<hr/>
	96,464
	<hr/> <hr/>

本公司董事估計，於報告期末融資租賃應收款項的虧損撥備金額等於全期預期信貸虧損的金額。於報告期末，概無逾期融資租賃應收款項，且考慮到承租人經營行業的過往違約記錄及未來前景，本公司董事認為，融資租賃應收款項約381,000港元已出現減值。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 16. 無形資產

截至二零二零年及二零一九年一月三十一日止六個月內，本集團並無購置或出售任何無形資產。

採納香港財務報告準則第16號後，如附註3.1所披露，於二零一九年八月一日進行期初調整以將無形資產重新分類至投資物業。

### 17. 貿易應收款項及合約資產

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	34,026	21,953
減：信貸虧損撥備(附註(c))	(1,300)	(875)
	<u>32,726</u>	<u>21,078</u>
合約資產(附註(b))	7,578	18,441
減：信貸虧損撥備淨額(附註(c))	(492)	(107)
	<u>7,086</u>	<u>18,334</u>
總計	<u><u>39,812</u></u>	<u><u>39,412</u></u>

附註：

#### (a) 貿易應收款項

一般向香港業務的若干客戶授出90日信貸期及並無向中國業務客戶授出信貸期(二零一九年七月三十一日：並無向中國及香港業務客戶授出信貸期)。

於二零二零年一月三十一日，本集團貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	13,776	7,032
31至60日	2,364	2,160
61至90日	4,656	596
91至365日	11,930	5,553
超過365日	-	5,737
	<u><u>32,726</u></u>	<u><u>21,078</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 17. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

#### (a) 貿易應收款項 - 續

於二零二零年一月三十一日，本集團貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據到期日的賬齡分析如下：

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
逾期一個月內	13,776	7,032
逾期超過一個月但不足兩個月	8,370	2,160
逾期超過兩個月但不足三個月	4,656	596
逾期超過三個月但不足一年	5,924	5,553
逾期超過一年	—	5,737
	<u>32,726</u>	<u>21,078</u>

已逾期但並無減值之貿易應收款項與客戶有關，該客戶與本集團之間有良好往績信用記錄且不曾有拖欠記錄。

於二零二零年一月三十一日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。

#### (b) 合約資產

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
承包服務	—	336
室內設計及裝飾工程服務	<u>7,086</u>	<u>17,998</u>
	<u>7,086</u>	<u>18,334</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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 17. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

#### (c) 貿易應收款項及合約資產之信貸虧損撥備

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。

貿易應收款項及合約資產之虧損撥備變動如下：

	貿易應收款項 千港元	合約資產 千港元
於二零一八年八月一日(經審核)	169	2
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及二零一九年八月一日(經審核)	875	107
期內於損益確認之虧損撥備增加	448	404
於過往年度確認之虧損撥備之撥回	<u>(23)</u>	<u>(19)</u>
於二零二零年一月三十一日(經審核)	<u><u>1,300</u></u>	<u><u>492</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 18. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動</b>		
預付款項(附註(a))	13,792	12,584
已付按金	1,381	1,413
其他應收款項	872	6,816
	<u>16,045</u>	<u>20,813</u>
減：減值撥備(附註(b))	<u>(326)</u>	<u>(326)</u>
	15,719	20,487
<b>非流動</b>		
已付按金	<u>15,725</u>	<u>12,330</u>
總計	<u><u>31,444</u></u>	<u><u>32,817</u></u>

附註：

(a) 於二零二零年一月三十一日，結餘包括金額約10,060,000港元(二零一九年七月三十一日：5,265,000港元)，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) 已付按金及其他應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	千港元
於二零一八年八月一日(經審核)	326
透過收購一間附屬公司添置	951
按金及其他應收款項結算後減值虧損之撥回	(954)
匯兌調整	3
	<u>326</u>
於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日(經審核)	<u><u>326</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 19. 受限制現金以及現金及現金等價物

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
受限制現金(附註(a))	30,000	-
銀行現金	34,674	40,059
銀行存款	17,780	25,434
手頭現金	23	25
現金及現金等價物	52,477	65,518
受限制現金以及現金和及現金等價物總額	82,477	65,518

附註：

(a) 受限制現金指截至二零二零年一月三十一日止期間來自股東的貸款(附註22)，限於為本公司可能在香港收購辦公物業及其相關開支提供資金，以及於二零一九年十月十一日為溢利保證提供額外擔保(定義見附註22)。

(b) 受限制現金以及現金及現金等價物之賬面值以下列貨幣計值：

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
港元	64,070	37,394
人民幣(「人民幣」)	18,407	28,124
	82,477	65,518

(c) 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。

(d) 於二零二零年一月三十一日，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18,403,000港元(二零一九年七月三十一日：28,120,000港元)。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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 20. 貿易及其他應付款項及已收按金

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動</b>		
貿易應付款項(附註(a))	18,482	37,490
預收款項	1,297	6,019
已收按金(附註(b))	6,441	4,817
應計費用及其他應付款項(附註(c))	5,615	4,328
	<u>31,835</u>	<u>52,654</u>
<b>非流動</b>		
已收按金(附註(b))	<u>16,476</u>	<u>12,697</u>
總計	<u><u>48,311</u></u>	<u><u>65,351</u></u>

附註：

(a) 供應商概無授出信貸期(二零一九年七月三十一日：無)。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一九年 七月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,885	19,994
31至60日	1,638	9,988
61至90日	132	4,470
91至365日	9,054	1,901
超過365日	4,773	1,137
	<u>18,482</u>	<u>37,490</u>

(b) 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。

(c) 其他應付款項包括約1,000,000港元(二零一九年七月三十一日：1,000,000港元)的結餘由楊永寅先生墊付，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。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 21. 租賃負債

	於二零二零年 一月三十一日 千港元 (經審核)
應付租賃負債：	
1年內	63,133
1年以上但不超過2年	68,444
2年以上但不超過5年	57,598
超過5年	12,710
	<hr/>
	201,885
減：分類為流動負債的部分	(63,133)
	<hr/>
非流動負債	138,752
	<hr/> <hr/>

### 22. 股東貸款

於二零一九年十月十一日，林燁先生(「林先生」)(彼為董事及單一最大股東，持有本公司約28.22%的股權)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。

貸款(i)為免息且無抵押；(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；(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(附註19)，(iv)為溢利保證提供額外保證。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 22. 股東貸款 - 續

	千港元
於二零一九年八月一日(經審核)	-
股東貸款所得款項	30,000
初始折現值	(6,565)
估算利息回撥(附註7)	863
	<hr/>
於二零二零年一月三十一日(經審核)	<u>24,298</u>

於股東貸款之初的折讓確認為股東作為本集團權益中的其他儲備所作資本貢獻。估算利息的相應回撥於本集團簡明綜合損益表確認為融資成本(附註7)。貸款的估算利息開支的實際利率為每年12.39%乃根據本集團的無抵押資金成本釐定。

### 23. 股本

	普通股數目 千股	普通股 千港元
每股普通股0.01港元：		
法定：		
於二零一九年七月三十一日、二零一九年八月一日及 二零二零年一月三十一日(經審核)	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
	普通股數目 千股	普通股 千港元
已發行及悉數繳足：		
於二零一九年七月三十一日、二零一九年八月一日及 二零二零年一月三十一日(經審核)	<u>411,200</u>	<u>4,112</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 24. 其他儲備

	合併儲備 千港元 (附註(i))	外匯波動 儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註22)	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一八年七月三十一日(經審核)	(494)	-	-	-	53,199	52,705
期內虧損	-	-	-	-	(9,672)	(9,672)
期內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	393	-	-	-	393
期內全面收入/(虧損)總額	-	393	-	-	(9,672)	(9,279)
撥至法定儲備	-	-	85	-	(85)	-
於二零一九年一月三十一日(未經審核)	(494)	393	85	-	43,442	43,426
於二零一九年七月三十一日(如此前呈報)(經審核)	(494)	88	430	-	45,305	45,329
首次應用香港財務報告準則第16號的影響(附註3.1)	-	-	-	-	7,314	7,314
於二零一九年八月一日經調整結餘(經審核)	(494)	88	430	-	52,619	52,643
期內溢利	-	-	-	-	4,504	4,504
期內其他全面虧損						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	(758)	-	-	-	(758)
期內全面(虧損)/收入總額	-	(758)	-	-	4,504	3,746
非即期免息股東貸款產生之視乎資本注資	-	-	-	6,565	-	6,565
轉撥至法定儲備	-	-	1,113	-	(1,113)	-
於二零二零年一月三十一日(經審核)	(494)	(670)	1,543	6,565	56,010	62,954

附註：

(i) 合併儲備指本公司為換取因集團重組而產生的其附屬公司的股本面值而發行的股份面值間的差額。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 25. 關連方交易

- (a) 本集團於期內並無與關連人士進行任何重大關連人士交易，惟林先生因提供行政及會計服務而產生的管理費收入約480,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)除外披露於附註6。
- (b) 約1,000,000港元(二零一九年七月三十一日：1,000,000港元)的款項由楊永寅先生(彼為本公司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)墊付，該資料披露於附註20(c)。
- (c) 董事及高級執行人員(即主要管理層人員)於期內的薪酬如下：

	截至一月止六個月	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
董事酬金		
短期福利：		
費用、薪金、津貼及其他實物利益	1,702	1,874
離職僱員福利：		
退休福利計劃供款	45	66
	<u>1,747</u>	<u>1,940</u>

- (d) 林先生的一名股東的溢利保證及免息墊付貸款詳情於附註22披露。

### 26. 金融工具之公平值

本公司董事已評估金融資產及金融負債(包括現金及銀行結餘、貿易應收款項、已付按金及其他應收款項、貿易及其他應付款項、已收按金、向股東貸款、以及合約資產及應收融資租賃)之公平值均與其賬面值相若，原因為該等金融工具均於短期內到期。

金融資產及負債之公平值以該工具按交易雙方自願進行之現行交易(並非被迫或清盤銷售)之情況下之交易金額入賬。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年一月三十一日止六個月

### 27. 比較金額

此前計入簡明綜合損益表中其他收入內融資租賃應收款項的融資收入於截至二零一九年十月三十一日止三個月簡明綜合損益表中重新分類為收益，以符合本期間的呈列及披露。

### 28. 批准簡明綜合財務報表

該等簡明綜合財務報表於二零二零年三月十三日獲本公司董事批准及授權刊發。

## 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成立室內設計及裝飾團隊專注於因分租業務產生的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

###### 概覽

鑒於(i)中國的初創及中小型企業數量增多；(ii)需要適當地址(最好為甲級商業大樓)為該等初創及中小型企業贏得信譽；(iii)甲級商業大樓的準入壁壘一般為整層出租，可能對於初創及中小型企業來說無法負擔，且通常出租予具有可靠往績記錄或認可的知名公司，故本集團管理層就此認為存在充分商機。

## 管理層討論及分析

利用上市地位，在進行包括商業大樓周邊人口統計及地理資料在內的詳細研究認為商業大樓能夠滿足本集團目標客戶的需求後，本集團與甲級商業大樓業主訂立具有固定租賃費用的長期總租賃。

對已租賃物業的使用空間進行優化及分類後，本集團屆時對其分租方提供及租賃物業。本集團的物業分租一般集中在辦公物業並涉及融入共用／共享概念以實惠的價格在裝飾時尚的甲級商業大廈提供小型(100平方米至500平方米)細分或分區的辦公物業。本集團向業主租賃物業並進行必要的分租設計、規劃、裝修及翻新工程。為迎合本集團已租賃的物業分租予其分租方，本集團分區已租賃的商業物業，該等商業物業配備可容納20至180名與會者的中大型集中會議室，供分租方共同使用。本集團分租物業的目標分租方為企業家、初創企業及中小型企業，通常需要具有靈活工作環境的優化辦公物業。

在訂立租賃及分租總協議後，本集團將委派一支物業管理團隊，以提供及時支持及服務，包括但不限於(i)物業管理機構通常提供的服務，例如本集團有時可能外判予其他服務供應商的安保服務及接待服務等；(ii)憑藉本集團室內設計及裝飾業務資源進行維修及保養服務以及量身定制的設計、裝修及翻新；(iii)就消防的監管規定進行諮詢及執行；(iv)人力資源規劃及人力招聘；(v)在本集團的移動應用程序上提供促銷活動平台；及(vi)就企業註冊稅及就業福利事宜提供一般諮詢及協助。

近年來，中國辦公物業的分租已顯著擴大，並且增長趨勢有望繼續。

於二零二零年一月三十一日，本集團已於中國租賃總樓面面積約34,334平方米(「平方米」)的6項大型物業，其中五項物業位於深圳市福田區、南山區及寶安區，而另一項物業則位於北京，供分租方進行分租運營。本集團分租物業的租用率於二零二零年一月三十一日達到88%以上。

## 管理層討論及分析

### 業務流程

下文流程圖顯示本集團與分租物業有關業務的各業務經營階段：



#### 步驟1：採購物業

為進行分租業務，本集團須向業主租賃商業物業。由於本集團通常旨在租賃具有相對長期租期的物業並憑藉其上市地位以及現金充裕狀況，本集團認為其符合甲級商業大樓的業主的良好租戶的要求，並且有議價能力要求租戶在租金上給予優惠，此反過來有利於本集團的運營。本集團現有分租業務的大部分已租賃物業的期限相對較長，介乎3年至5年。

本集團的營銷部門對最新租賃趨勢及發展進行市場分析，並通過其與分租方及業主的日常互動掌握重要的用戶線索資料。於採購潛在物業進行分租時，本集團將進行可行性研究，其中考慮許多因素，包括但不限於(i)擬建區域的商業開發；(ii)提供有利的政府政策以支持商業發展；(iii)附近企業的投資組合；(iv)預期租金收益；(v)物業的租期；(vi)物業的位置，包括鐵路通達性、周圍環境及街坊；(vii)物業的用途及實際條件，例如大樓及設施規格；及(viii)裝修及／或翻新工程所需的估計成本。

一旦確認潛在物業，則本集團高級管理層將審閱可行性研究。對於本集團高級管理層已批准可行性研究的物業，本集團將屆時與相關業主開始進行租賃磋商。本集團將開始對該物業進行檢查，並準備分租建議以供業主考慮，此通常將耗時約一個月。分租提案列出相關業主的一般租賃條款，例如租金水平、免租期及租賃條款以及該物業用於本集團分租業務的預期用途。鑒於有必要對分區物業進行裝修及翻新，本集團一般將會要求業主提供免租期，其已租賃物業的免租期介乎兩個月至七個月。一旦提案由相關業主所接納，其通常將花費額外兩至三周進行磋商並簽立租賃總協議。



## 管理層討論及分析

### 步驟2：分租規劃及裝修

在評估潛在物業時，本集團將根據對地理位置及鄰近物業其他租戶的分析，同時對目標分租方進行市場研究，以分租該物業。此舉可以幫助確保潛在物業符合本集團針對企業家、初創企業及中小型企業的分租策略。

為接管該物業、轉換該物業及提供該物業的分租，所涉及的步驟將包括空間規劃及預算、營銷及租賃單元、聘請承包商、裝修及翻新該物業。

一旦本集團簽訂租賃總協議，其將開始更詳細地研究該物業以營銷該物業，並重新設計及規劃空間以優化及分類其可用面積，從而增加該物業分租的潛在租金收益。項目管理團隊將與室內設計團隊合作，以開發及完善該物業的擬議設計。室內設計團隊將亦承接詳細的設計開發，其中包括根據用於細分物業的預算翻新成本以及潛在分租方的要求制定相關提案及規劃。屆時，本集團將制定一份詳細的預算，其中涉及多家承包商承接裝修工程的報價。

該物業在分租前需裝修及翻新。此確保物業的一致審美訴求及整體價值。根據本集團在物業分租方面的經驗，其已建立一個預先批准的承包商網絡，以簽立增建及改建工程，例如分區工程、平鋪工程及天花板工程。此有助於本集團節省評估及選擇承包商的時間及成本，從而縮短承接裝修及翻新所需的時間，從而提高本集團的分租價值。

本集團的室內設計及裝飾團隊將在外部承包商的協助下對物業進行裝修及將物業細分為具有中央會議室的較小單位，以便分租。鑒於分租方的多元要求，本集團亦通過其室內設計及裝飾業務分部向分租方提供合理收費的額外裝修服務，以滿足彼等設計及裝修偏好。本集團有能力向分租方提供一站式裝修服務，包括設計及裝飾、與外部承包商的安排及監控裝修過程。本集團的客戶服務部門亦將定期進行現場檢查，以確保工程按照質量程序進行並遵守所有安全程序。

## 管理層討論及分析

在進行裝修或翻新工程時，本集團將同時進行市場營銷活動並將其物業的相關詳情交付予潛在分租方。一旦完成裝修或翻新工程，本集團在由客戶服務部門確認該等分租方後將與其分租方聯絡並移交至相關單元。本集團認為其全面的裝修服務將協助分租方獲取令人滿意的辦公單位並減少彼等進行該等裝修程序的時間及成本。

### 步驟3：尋找分租方

接管該物業後，市場部門將開始向潛在分租方就可用於出租的單元進行營銷，以使人們對新物業有所了解並確認感興趣的分租方。本集團將在其自營在線平台(例如網站及微信)及專門從事物業廣告的第三方網站(例如Q房網及58同城)根據其品牌深南空間開展市場營銷活動並通過刊登物業廣告尋找分租方。本集團將亦自其過去及現有分租方的數據庫中營銷該物業的可用單元，以及向業務夥伴及物業代理人尋求推薦建議及推介。

一旦確認潛在分租方，本集團將安排查看該單元並與分租方磋商租金。租金乃根據單元大小、物業位置及設施以及單元的實際條件進行釐定。為確定穩定的收入來源，本集團通常會向分租方要求更長的租期。大多數現有分租方的租期通常為一年至三年，而倘分租方願意支付更高的租金，本集團亦接納為期一年的較短租期。

本集團力求與分租方維持長期關係。為評估新的分租方時，本集團考慮包括分租方的業務性質、品牌吸引力、租金承受能力以及特定物業整體對分租方組合影響在內的因素。董事認為，本集團的分租方選擇標準及分租方關係管理一直是留住分租方並維持令人信納的租用率，從而產生穩定租金收入基礎的因素之一。

自與業主就訂立租賃總協議至其分租予首個已租賃物業的分租方，本集團通常就該程序花費一個月。

## 管理層討論及分析

### 步驟4：增值服務

本集團將持續提供增值服務，有關詳情請參閱下文「服務範圍」一節。

由於大多數目標分租方主要為初創及中小型企業，該等企業可能並無足夠的人力處理物業管理事宜，因此各分租方獲分配指定的客戶服務主任以滿足其需求。本集團將提供及時可靠的協助，以回應分租方對各項物業的查詢、反饋及問題。此外，將根據預定時間表或根據分租方的要求在特定情況下開展建築物維護、安全及清潔等服務。客戶服務主任在其他團隊成員以及本集團內部行政及財務部門支持下處理分租方的要求，故本集團可以實現全面節省成本。

### 服務範圍

就各租賃總項目而言，本集團將委派一支物業管理團隊，以提供及時支持及服務。該團隊通常包括：

角色	職責
項目經理	全面監管分租方的管理及服務
客戶服務主管	全面監管所有客戶服務
安全主管	負責消防安全及保障服務
總經理	負責管理共用設施的使用、公司秘書服務、有關企業註冊稅及就業福利事宜提供一般諮詢及協助以及其他一般查詢
環境管理員	負責綠化及清潔外包商管理及互聯網服務的建立及維護
接待員	負責接待服務、提供人力資源規劃及人力招聘服務、提供促銷活動以及就企業註冊稅及就業福利事宜提供一般諮詢服務及協助。
客服人員	支持其他團隊成員

## 管理層討論及分析

本集團分租物業的主要特徵一般包括：

- **產品** 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)分區的辦公物業
- **共用設施**

集中會議室—大多數分區辦公物業配備可容納20名至180名與會者的中大型集中會議室。本集團分租物業各層總建築面積為2,000平方米以上，配備有一間會議室，而分租方提請預約時可進入並有資格使用本集團管理的所有會議室

食品儲藏室—分租方共享一個配備冰箱、烤箱以及基本廚具及設施的共用廚房

接待處—本集團在其各分區辦公物業安排一名接待員，以接待分租方客戶並為接待客戶提供必要的助理
- **維修及保養以及服務** 本集團提供電力供應、供水及排水系統、消防系統及本集團分租物業的其他共享設施及設備的維修及保養服務
- **裝修及翻新服務** 本集團亦根據分租方的需求提供持續的定制維修及保養服務，例如電器、門窗的維護，並收取合理費用
- **裝修及翻新服務** 本集團擁有內部室內設計及裝飾團隊，將根據分租方的要求提供室內設計、裝潢及陳設服務，並收取合理費用。本集團亦將安排及委聘承包商進行裝修及翻新工程。有關本集團室內設計及裝飾業務(「室內設計及裝飾業務」)的進一步詳情，請參閱本報告「2. 室內設計及裝飾業務分部」一節。

## 管理層討論及分析

由於大多數分租方為初創及中小型企業，因此彼等在建立辦公物業方面的業務網絡可能有限。因此，本集團提供的綜合服務有助於分租方擁有「即用型」辦公物業，從而可以減少與各訂約方進行磋商及打交道的潛在時間及成本。

- 就消防的監管規定進行諮詢及執行 本集團將利用其經驗並與業主及相關監管機構保持聯絡，以實現消防監管規定，此在分租方能夠搬入物業前乃至關重要且一般很耗時。本集團亦將尋求王學兵先生(「王先生」)(其為董事會主席的特助兼中國深圳市公安局消防局退任副局長)之意見。
- 安全 本集團提供安全及接待服務，包括全天候閉路電視監控本集團分租物業
- 公司秘書服務 本集團向其分租方提供一般公司秘書服務，包括(i)協助彙編監管文件的助理；(ii)簿記所有相關文件及公司印章。鑒於目標分租方為初創企業及中小型企業，分租方徹底接受該等服務，原因為此可降低成本並促進分租方的業務發展
- 就企業註冊稅及就業福利事宜提供一般諮詢及協助 本集團就一般稅收及就業福利事宜向其主要為初創及中小型企業的分租方提供諮詢服務及行政協助。本集團已為各分租方分配一名客戶服務主任，負責提供個性化諮詢。分租方通過憑本集團的服務藉降低勞工成本受益
- 行政事宜聯絡 本集團將代表分租方與業主聯絡，與業主溝通有關的行政事宜以及遵守租賃的要求及法規均由本集團處理。因此，分租方能夠節省人力及資源並專注於業務運營

## 管理層討論及分析

### (b) 分租管理

#### 概覽

分租管理是一項以需求為導向的服務，針對需要在全國範圍內開展業務的企業，包括但不限於資產管理公司、保險公司、財務公司及在中國各地設有眾多分支機構的其他公司。

一般來說，該全國性企業均設有內部租賃部門，以(i)在不同省市採購物業；(ii)與中國各地不同業主進行磋商及訂立協議；(iii)在不同省市尋找裝修服務，以提供標準化裝修展示統一的企業形象；及(iv)在訂立租賃協議後處理所有與監管及租賃相關的合規問題。

本集團將首先與本集團董事及管理層業務網絡中的目標客戶接洽，並了解彼等需求，屆時憑藉本集團分租物業業務以及室內設計及裝飾業務的資源及研究，與內部租賃部門的維護成本相比，本集團將能夠迅速推薦符合客戶要求的潛在物業，並以較低成本提供內部租賃部門通常所提供的所有上述服務。此外，與逐個跟中國各地不同業主進行磋商相比，客戶講僅需要向本集團傳達彼等需求，因此，本集團分租管理服務將能夠最大程度減少客戶在租賃方面所花費的努力、資源及成本，屆時將該等努力、資源及成本用於其核心創收業務。

鑒於分租管理服務為需求驅動，本集團將一般會與業主訂立背靠背租賃協議，與客戶訂立分租協議，因此，本集團一般不承擔任何無法將物業出租的風險，而在分租管理服務項下出租的物業並無閒置。

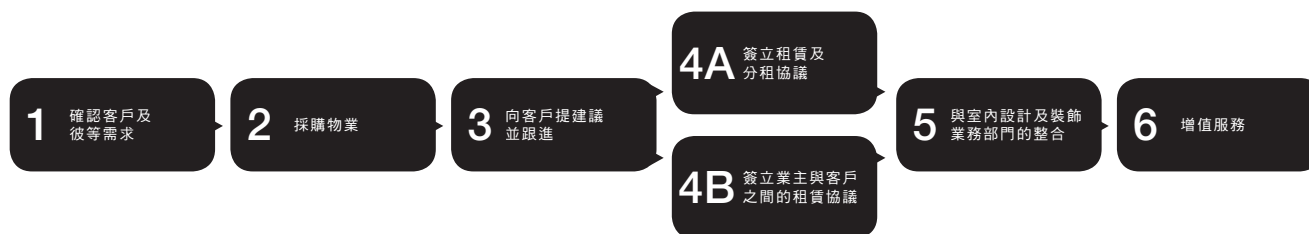
展望未來，中國分租管理的市場規模有望擴大。

於二零二零年一月三十一日，本集團分租管理服務覆蓋深圳、北京及上海三個城市以及中國其他13個省份，即廣東省、廣西省、江西省、湖南省、湖北省、海南省、河北省、福建省、吉林省、山東省、四川省、寧夏省及內蒙古，總建築面積約43,899平方米。

## 管理層討論及分析

### 業務流程

以下流程圖顯示本集團分租管理業務的各業務經營階段：



#### 步驟1：確認客戶及彼等需求

鑒於中國近年來經濟的增長，眾多規模較大的公司擬於中國不同城市設立多個辦事處或分公司，以把握相關城市的潛力。然而，於不同城市設立辦事處或分公司或會增加公司的管理費用，原因為其可能需要招聘較多的當地員工來管理租賃事務，包括但不限於就物業租賃事項與業主聯絡。

由於公司或會於不同城市建立多個辦事處或分公司，因此彼等必須獨立與不同業主打交道。為減少從不同業主或物業開發商於多個城市租賃大量辦公物業產生的相關成本，本集團向客戶提供具增值服務的非分區商業場所的公司分租管理服務。

本集團將全國資產管理公司、保險公司、金融公司視為其主要客戶，原因為該等公司為提供廣泛的服務通常需要在各個城市設立不同的分公司。通過本集團董事及管理層的業務網絡確定潛在客戶後，本集團將理解並從潛在客戶處獲得有關物業租賃(如辦公物業的位置及規模、辦公樓等級的優先選擇及租金預算)的相關要求。

#### 步驟2：採購物業

了解客戶的要求後，營銷與客戶服務團隊將開始合適物業的採購。本集團使用線上及線下平台進行物業採購。營銷與客戶服務團隊於物業代理網站上識別合適的物業。此外，於與業主或物業開發商建立網絡後，營銷與客戶服務團隊將聯繫相關業主或物業開發商，根據客戶的要求詢問彼等是否有適合租賃的辦公物業。

## 管理層討論及分析

### 步驟3：向客戶提供建議並跟進

根據一份於採購流程中獲得的符合客戶要求的潛在物業清單，本集團將對該等物業進行內部評估，除業主規定的租金水平外，亦須增加額外費用，以反映我們的分租管理服務的費用。營銷與客戶服務團隊將向客戶編纂一份潛在物業的摘要，當中載列業主、位置、規模、每月租金及潛在物業的圖片。

為使客戶更好地了解潛在物業，營銷與客戶服務團隊將跟進彼等的反饋並回答彼等可能遇到的問題。本集團將根據客戶的要求或查詢從業主處獲取信息。本集團將應要求與業主及客戶對房屋安排檢查。倘潛在物業無法滿足客戶的喜好，本集團將與客戶緊密溝通，並嘗試物色其他物業供其考慮。

### 步驟4A：簽立租賃及分租協議

於客戶根據本集團的建議確認選擇辦公物業後，本集團將與客戶訂立分租協議。同時，本集團亦將與業主訂立租賃協議。

### 步驟4B：簽立業主與客戶之間的租賃協議

部分客戶更喜歡直接與業主簽訂租賃協議。因此，本集團將安排業主與客戶簽訂租賃協議。本集團就(i)本集團與客戶；及(ii)業主與客戶所訂立租賃協議之間提供的相關服務範圍大體上相同。

### 步驟5：與室內設計及裝飾業務分部的整合

與相關業主及客戶確認租賃後，本集團將與客戶進行交接檢查及相關程序。由於本集團亦從事室內設計及裝飾業務，因此營銷與客戶服務團隊將就辦公室裝修及翻新提供一般意見，並提供進行該等工程的報價。我們相信分租業務分部以及室內設計及裝飾業務分部的整合可為客戶提供便利，原因為彼等於過往並無業務往來的城市開設新辦事處或分店時可能缺乏當地連接及網絡來進行此類裝修及翻新工程。

### 步驟6：增值服務

由於客戶直接與本集團聯絡而非與多名業主聯絡，因此本集團負責辦公物業的所有一般事務。該等一般事務包括基本維修及保養、政府當局指定的定期房屋檢查以及租賃條款的查詢。本集團將根據其複雜性評估客戶的相關要求，或由本集團自行解決、並訴諸業主與其他相關方。每個客戶獲分配一名指定的客服人員滿足其需求。



## 管理層討論及分析

### 服務範圍

本集團分租管理服務的主要特徵包括：

- 服務 提供分租管理，包括：
  - (i) 根據客戶的要求及偏好在中國各地尋找辦公物業；
  - (ii) 向客戶分租辦公物業；
  - (iii) 代表客戶與業主及其他相關方管理所有租賃事宜。
  
- 增值服務 本集團向客戶提供增值服務，包括但不限於：
  - (i) 室內設計及裝飾—關於室內設計及裝飾業務，本集團將根據客戶要求向其客戶提供一站式室內設計、裝飾及陳設服務，費用由客戶承擔；
  - (ii) 維修及保養服務—本集團將與業主保持聯絡，並向客戶提供一般維修及保養服務，例如與承包商進行磋商並委任承包商以及檢查維修工程；
  - (iii) 有關獲得消防部門及其他監管機構批准的諮詢服務—本集團擁有一支於物業管理方面具有專業知識的內部客戶服務團隊。本集團將為客戶提供持續的諮詢服務，以履行其作為租戶的義務，包括與監管機構安排對辦公物業的定期檢查。本集團亦將尋求王先生(其為董事會主席的特助兼中國深圳市公安局消防局退任副局長)之意見；

## 管理層討論及分析

- (iv) **一般租賃諮詢事項**—本集團將就多個租賃問題(由遵守各個城市的當地租賃法規至推薦與辦公物業運營及管理有關的本地服務提供商)。當直接與業主打交道時，此類諮詢服務可於定價及監管要求方面保障我們客戶的利益。

### (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。

儘管截至二零一九年一月三十一日止六個月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，故截至二零二零年一月三十一日止六個月錄得顯著增長。

## 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。截至二零二零年一月三十一日止六個月，本公司已就五個項目進行招標或報價，合約總金額約為90,400,000,000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年經驗的蘇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。

本集團於截至二零二零年一月三十一日止六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，因此不再單一倚賴原有業務，快速增長的分租以及室內設計及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現有業務，同時持續其在中國的業務擴張。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

我們的收益由截至二零一九年一月三十一日止六個月約12,000,000港元增加至相關期間約80,100,000港元，增幅約為567.1%。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。

#### 服務成本

我們的服務成本由截至二零一九年一月三十一日止六個月約9,900,000港元增加至相關期間約52,700,000港元，增幅約為430.8%。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、投資物業折舊及材料成本等以及經營租賃項下的租賃付款。

#### 毛利

由於如上文所述我們的收益大幅增加，我們的毛利由截至二零一九年一月三十一日止六個月約2,100,000港元增加至相關期間約27,400,000港元，增幅約為1,219.9%。

## 管理層討論及分析

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零一九年一月三十一日止六個月約165,000港元增加約1,100,000港元至相關期間約1,300,000港元。有關增加乃主要由於銀行利息收入及管理費收入分別增加約241,000港元及480,000港元。

### 行政及其他經營開支

於截至二零一九年及二零二零年一月三十一日止六個月，我們的行政及其他經營開支分別約為9,900,000港元及10,900,000港元，增幅約為9.6%。有關增加乃主要由於為維持本公司上市地位而處理聯交所查詢產生的法律及專業費用所致。

### 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二零二零年一月三十一日止六個月錄得溢利約4,700,000港元，而去年同期則錄得虧損約7,800,000港元。

### 股息

董事會不建議就相關期間派付股息(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)。

### 流動資金及財務資源

本集團於相關期間保持穩健的財務狀況。於二零二零年一月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為52,500,000港元(二零一九年七月三十一日：約65,500,000港元)。於二零二零年一月三十一日，流動比率約為1.7(二零一九年七月三十一日：約2.2)。

### 資本負債比率

於二零二零年一月三十一日，本集團的資本負債比率為26.8%(二零一九年七月三十一日：無)。資本負債比率增加主要歸因於二零二零年一月三十一日的股東貸款約24,300,000港元(二零一九年七月三十一日：無)。

資本負債比率按借款總額除以各期間的權益總額計算。

### 庫務政策

本集團在執行庫務政策上採取審慎的財務管理方法，因而於相關期間內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。為控制流動資金風險，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可滿足不時的資金需要。

## 管理層討論及分析

### 資產抵押

於二零二零年一月三十一日，本集團的資產並無任何押記(二零一九年七月三十一日：無)。

### 外幣風險

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。董事認為毋須對沖匯兌風險，因此，截至二零二零年一月三十一日止六個月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幣風險並將適時採取審慎措施。

### 資本架構

本公司的股份自二零一四年十二月五日起在聯交所上市。本公司的資本架構自二零一四年十二月五日以來並無任何變動。本公司的資本包括普通股及資本儲備。

於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為4,100,000港元及91,500,000港元(二零一九年七月三十一日：分別約4,100,000港元及73,800,000港元)。

### 資本承擔

於二零二零年一月三十一日，本集團並無任何資本承擔(二零一九年七月三十一日：無)。

### 人力資源管理

於二零二零年一月三十一日，本集團共有47名僱員(二零一九年七月三十一日：44名)，包括董事。相關期間的員工成本總額(包括董事酬金)約為6,700,000港元，而截至二零一九年一月三十一日止六個月則約為4,900,000港元。本集團按員工在職時的表現及發展潛能晉升個別人材。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方案。除基本薪金外，本集團或會參照其業績以及個人表現發放花紅。其他員工福利包括提供退休福利、醫療福利以及培訓課程資助。

董事酬金經本公司薪酬委員會考慮本公司的經營業績、市場競爭力及個人表現後審核，並由董事會批准。

### 持有重大投資

除相關期間於附屬公司的投資外，本集團並無於任何其他公司的股權持有任何重大投資。

## 管理層討論及分析

### 重大收購及出售

於相關期間，除根據香港財務報告準則第16號確認的投資物業及使用權資產外，本集團並無進行任何重大收購及出售。

### 或然負債

於二零二零年一月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一九年七月三十一日：無)。

### 有關重大投資或資本資產的未來計劃

於相關期間，除就本集團物業分租及管理業務下的新租賃根據香港財務報告準則第16號可能確認的投資物業外，本集團概無其他有關重大投資及資本資產的計劃。

### 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未經審核綜合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。

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；(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；及(iv)為溢利保證提供額外保證。

於二零二零年一月三十一日及直至本報告日期，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。鑑於經濟環境的變動，尤其是去年香港的社會動蕩，本集團能夠物色租金相對較低的辦公物業，並經過成本分析後，董事認為租用辦公物業較購置辦公物業更好，自二零二零年一月九日起，本集團已搬遷至新租用辦公室，地址位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心29樓2918室。

本集團目前打算將貸款充分用於發展本集團的分租業務，特別是用於支付訂立未來總租賃的初始費用，以及在新租賃物業未能在相關免租期內轉租的情況下支付的每月租賃費用。



## 管理層討論及分析

### 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

於二零二零年一月三十一日，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，於二零二零年一月三十一日，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

於二零二零年一月三十一日，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，於二零二零年一月三十一日，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。

### 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。

## 管理層討論及分析

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於相關期間及直至本報告日期，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報告日期，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報告日期一直遵守行為守則載列的規定標準。

### 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，且於二零二零年一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，即鄺嘉琪女士(主席)、余華昌先生及郭麗英女士，均為獨立非執行董事，鄺嘉琪女士目前為審核委員會的主席。

審核委員會已審閱本報告及本集團相關期間的經審核綜合財務報表。

## 管理層討論及分析

### 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」)。

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二零二零年一月三十一日、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

在中國，由新冠病毒引起的疫情爆發影響中國的宏觀經濟狀況，從而影響本集團在中國開展的分租業務的營運。中國主要城市已採取緊急公共衛生措施，包括出行限制以控制新冠病毒的傳播，中國部分地方政府要求企業推遲中國農曆新年的復工。

為應對新冠病毒，本集團已採取以下措施，以盡量減少對本集團業務的影響：

1. 本集團已與分租業務下的大部分分租方取得聯繫，以了解新冠病毒對其運營的影響。本集團進行討論並詢問分租方的延遲工作時間表，以評估是否需要本集團的特別協助。根據與分租方及客戶的溝通，彼等均未表示有意終止租賃或遇到重大財務困難，此可能導致拖欠租賃付款；

## 管理層討論及分析

2. 本集團積極鼓勵分租方通過電子通訊方式(例如電話及短信)進行溝通，並可將其要求進一步傳達予業主及其他服務提供商，以最大程度地減少實際接觸。本集團亦定期與分租方及客戶就監管機構及業主的的要求進行溝通，以在進入相關物業時進行註冊及消毒。鑒於大多數租賃事宜可透過在線查詢處理及／或轉移予其他相關人士，因此，我們認為，本集團仍能夠為其分租方提供持續的租賃協助；
3. 我們認為，新冠狀病毒對不同行業影響不同。本集團已審閱分租方的履歷及背景，包括其主要業務、辦公室數目及地域覆蓋範圍，以評估其對新冠狀病毒的影響。根據所進行的分析，主要分租方從事的行業受新冠狀病毒的影響較小，因此，分租方的營運風險並不重大。本集團已確定受到新冠狀病毒影響較大的分租戶，並將密切監測其租金付款記錄及營運需求，並在必要時與彼等進一步溝通。

於本報告日期，本集團分租業務下的任何租賃物業在中國均不受任何封閉及檢疫要求的約束。此外，由於本集團與現有分租戶訂立長期租賃協議，而需要提前終止租賃以取得本集團的事先批准，因此本集團能夠確保穩定收入流，從而防止突然流失分租方。此外，本集團要求分租方提供相當於兩個或三個月租金的保證金，且倘分租方出現重大延誤或拖欠每月租金，其有權沒收保證金。

儘管本集團認為潛在的長期新冠狀病毒將影響其在物業及新客戶來源領域的擴展及業務營運，但鑒於本集團分租業務的性質及上述措施，新冠狀病毒的影響並不重大且其影響(如有)並非經常性。本集團將繼續評估新冠狀病毒對業務、經營業績及財務表現的影響，並密切監察其所面對與新冠狀病毒有關的風險及不確定因素。

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，二零二零年三月十三日

於本報告日期，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。