

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

#### 截至二零二零年七月三十一日止年度之年度業績公告

#### 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上市公司普遍為中小型公司，於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，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通市場。

本公告遵照聯交所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，致使本公告所載任何陳述或本公告有所誤導。

## 截至二零二零年七月三十一日止年度財務摘要

截至二零二零年七月三十一日止年度：

- (1) 本集團總收益大幅增加82.6%至約188,400,000港元(二零一九年：約103,200,000港元)，主要由於：
  - (i) 本集團的室內設計及裝飾業務收益增加至約92,800,000港元(二零一九年：約60,400,000港元)；及
  - (ii) 本集團於中國的物業分租及管理業務的收益增加至約85,200,000港元(二零一九年：約35,300,000港元)。
- (2) 本集團毛利大幅增加230.9%至約58,500,000港元(二零一九年：約17,700,000港元)
- (3) 毛利率增加至31.0%(二零一九年：17.2%)
- (4) 本集團業務扭虧為盈，由截至二零一九年七月三十一日止年度的虧損約3,700,000港元轉為截至二零二零年七月三十一日止年度錄得溢利約11,800,000港元
- (5) 本公司於截至二零二零年七月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔溢利約11,700,000港元，而截至二零一九年七月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔虧損約7,100,000港元
- (6) 按普通股加權平均數計算的每股基本及攤薄盈利約為2.83港仙(二零一九年：每股虧損約1.71港仙)

董事會不建議就截至二零二零年七月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。

## 截至二零二零年七月三十一日止年度之年度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年七月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上財政年度的比較數字，如下：

### 綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	4	<b>188,422</b>	103,165
服務成本		<b>(129,927)</b>	(85,489)
<b>毛利</b>		<b>58,495</b>	17,676
其他收入及收益	5	<b>4,206</b>	2,738
行政及其他經營開支		<b>(20,624)</b>	(20,812)
貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項減值虧損撥備淨額		<b>(50)</b>	(811)
融資成本		<b>(21,075)</b>	—
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	6	<b>20,952</b>	(1,209)
所得稅開支	7	<b>(9,189)</b>	(2,442)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>11,763</b>	(3,651)
<b>年內其他全面(虧損)／收入</b>			
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		<b>(731)</b>	88
<b>年內全面收入／(虧損)總額，扣除所得稅</b>		<b>11,032</b>	(3,563)

## 綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>以下人士應佔年內溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>11,650</b>	(7,051)
非控股權益		<b>113</b>	3,400
		<b><u>11,763</u></b>	<b><u>(3,651)</u></b>
<b>以下人士應佔年內全面收入／(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		<b>10,919</b>	(6,963)
非控股權益		<b>113</b>	3,400
		<b><u>11,032</u></b>	<b><u>(3,563)</u></b>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)</b>			
- 每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	8	<b><u>2.83</u></b>	<b><u>(1.71)</u></b>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	1,314	3,087
投資物業		95,937	–
使用權資產		1,155	–
融資租賃應收款項		52,864	–
商譽	16	230	230
無形資產		–	882
已付按金	12	21,935	12,330
		<u>173,435</u>	<u>16,529</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	11	21,661	21,078
合約資產	11	22,651	18,334
融資租賃應收款項		45,342	–
預付款項、已付按金及其他應收款項	12	15,742	20,487
受限制現金	13	1,635	–
現金及現金等價物	13	82,696	65,518
		<u>189,727</u>	<u>125,417</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	43,574	52,654
合約負債	14	430	1,392
租賃負債		72,179	–
應繳稅項		4,844	2,011
		<u>121,027</u>	<u>56,057</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>68,700</u>	<u>69,360</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>242,135</u>	<u>85,889</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
已收按金	14	<b>18,683</b>	12,697
遞延稅項負債		<b>2,264</b>	220
應收一名股東貸款		<b>13,123</b>	–
租賃負債		<b>110,182</b>	–
		<u><b>144,252</b></u>	<u>12,917</u>
<b>資產淨值</b>		<u><b>97,883</b></u>	<u>72,972</u>
<b>權益</b>			
股本	15	<b>4,112</b>	4,112
儲備		<b>94,521</b>	69,723
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>98,633</b>	73,835
非控股權益		<b>(750)</b>	(863)
<b>總權益</b>		<u><b>97,883</b></u>	<u>72,972</u>

## 綜合權益變動表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				非控股權益 千港元	總權益 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		
於二零一八年八月一日結餘	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						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	-	88	88	-	88
年內全面(虧損)/收入總額	-	-	(6,963)	(6,963)	3,400	(3,563)
出售附屬公司	-	-	-	-	31	31
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	(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
初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的經調整結餘	<b>4,112</b>	<b>24,394</b>	<b>52,643</b>	<b>81,149</b>	<b>(863)</b>	<b>80,286</b>
年內溢利	-	-	11,650	11,650	113	11,763
年內其他全面虧損						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	-	(731)	(731)	-	(731)
年內全面收入總額	-	-	10,919	10,919	113	11,032
非即期免息股東貸款產生之視乎資本 注資	-	-	6,565	6,565	-	6,565
於二零二零年七月三十一日	<b>4,112</b>	<b>24,394</b>	<b>70,127</b>	<b>98,633</b>	<b>(750)</b>	<b>97,883</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 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GEM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。

該等綜合財務報表已於二零二零年九月二十八日獲董事會批准刊發。

### 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。本集團已提早應用附註3.2所討論本年度尚未強制生效之新修訂本。會計政策變動的詳情於附註3.3討論。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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

截至二零二零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。

於編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本基準。本公司、於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的投資控股附屬公司及於香港註冊成立的附屬公司的功能貨幣為港元（「港元」），而於中國成立的附屬公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。由於董事認為採用港元作為本集團及本公司的呈列貨幣更為適當，因此綜合財務報表乃以港元呈列。除非另有說明，所有價值均已湊整至最接近千位。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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

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及其修訂本。此外，自本年度二零一九年八月一日起，本集團已提早採納於二零二零年六月一日或之後開始的會計期間生效的香港財務報告準則第16號修訂本。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16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
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
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	COVID-19相關租金優惠(提早採納)

除下文所述香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)以及附註3.2對香港財務報告準則第16號修訂本之影響的進一步解釋外，於本年度應用該等新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

#### 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。

就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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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資料並無重列。

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；
- ii. 於初始應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- iii. 選擇對符合香港財務報告準則第16號第46B段內條件（與COVID-19相關的租金減免修正案）的租金優惠是否屬於租賃修改不予評估。

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（「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%。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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16號租賃 – 續

##### 作為承租人 – 續

	於 二零一九年 八月一日 千港元
於二零一九年七月三十一日披露之經營租賃承擔	228,034
減：以直線法確認為開支的低價值租賃	(32)
租期於初始應用日期12個月內結束之租賃	<u>(2,940)</u>
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	<u>(40,964)</u>
於二零一九年八月一日的租賃負債	<u><u>184,098</u></u>
分析為	
流動	44,908
非流動	<u>139,190</u>
	<u><u>184,098</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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(分類為應收融資租賃)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	投資物業 千港元	應收融資 租賃 千港元
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：業務合併產生的經營租賃優惠條款	(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負債	(c)	–	(2,766)	(1,082)
減：預收款項	(b)	–	–	(453)
		<u>813</u>	<u>116,458</u>	<u>78,824</u>

附註：

- (a) 本集團先前應用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併，確認與業務合併中所收購有關租賃合約(具有限可使用年期)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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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16號租賃 – 續

##### 作為承租人 – 續

附註：– 續

(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項下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。

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

此乃與獲本集團提供免租期的物業租賃的應計租賃應收款項有關。應收租賃獎勵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於過渡時已調整為投資物業。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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16號租賃 – 續

##### 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(定義見附註3.3)計量。

於二零二零年七月三十一日，分租項下的投資物業賬面值約為95,937,000港元。截至二零二零年七月三十一日止年度，該等物業的分租收入約56,027,000港元(附註4)、而該等投資物業的折舊約37,635,000港元乃於綜合損益中確認。

於首次應用日期，分租項下的若干租賃物業約72,006,000港元被分類為融資租賃，並於綜合損益中確認使用權資產與分租項下淨投資之間的差額。

##### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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16號租賃 – 續

於二零一九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 二零一九年 七月三十一日 呈報的 賬面值 千港元	首次應用 香港財務 報告準則 第16號的 影響 千港元	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
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)	–
<b>非流動資產總值</b>	<b>16,529</b>	<b>170,858</b>	<b>187,387</b>
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、已付按金及其他 應收款項	20,487	(2,467)	18,020
<b>流動資產總值</b>	<b>125,417</b>	<b>20,165</b>	<b>145,582</b>
租賃負債	–	(44,908)	(44,908)
貿易及其他應付款項	(52,654)	2,827	(49,827)
<b>流動負債總額</b>	<b>(56,057)</b>	<b>(42,081)</b>	<b>(98,138)</b>
租賃負債	–	(139,190)	(139,190)
延稅項負債	(220)	(2,438)	(2,658)
<b>非流動負債總額</b>	<b>(12,917)</b>	<b>(141,628)</b>	<b>(154,545)</b>
儲備	(69,723)	(7,314)	(77,037)
<b>總權益</b>	<b>(72,972)</b>	<b>(7,314)</b>	<b>(80,286)</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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16號租賃 – 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盈利的影響。

	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>
保留盈利	<u><u>7,314</u></u>

#### 3.2 於截至二零二零年七月三十一日止年度提早採納準則修訂本(如允許提早採納)

香港財務報告準則第16號(修訂本)「COVID-19相關租金減免」(於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效)。該修訂為承租人提供評估COVID-19相關租金減免是否為租賃修改之豁免，並規定應用豁免之承租人將COVID-19相關租金減免按猶如其並非租賃修改而入賬。於首次應用香港財務報告準則第16號的修訂時，本集團已採用可行權宜方法，並選擇不評估COVID-19相關租金減免是否為租賃修改。所有COVID-19相關租金減免金額約1,594,000港元已計入綜合損益及其他全面收入表「其他收入及收益」內。對權益於二零一九年八月一日的期初結餘並無影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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

#### 3.3 會計政策變動 — 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)及二零二零年七月三十一日的期末結餘(將投資物業的公平值增加約25,004,000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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零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 截至二零二零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一新訂準則，惟於截至二零二零年七月三十一日止年度仍未生效，且仍未於綜合財務報表採納。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 之後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(經修訂) 及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義	二零二零年 八月一日
香港財務報告準則第3號 (經修訂)(修訂本)	業務的定義	二零二零年 八月一日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革	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
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 八月一日
香港會計準則第16號(經修訂)	物業、廠房及設備—擬定用途前 之所得款項	二零二二年 八月一日
香港會計準則第37號(經修訂)	虧損合約—履行合約之成本	二零二二年 八月一日
香港財務報告準則第3號 (經修訂)(修訂本)	提述概念框架	二零二二年 八月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港 財務報告準則之年度改進	二零二二年 八月一日
香港會計準則第1號修訂本 (經修訂)	分類為流動或非流動負債	二零二三年 八月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或投入	待確定*

\* 該等修訂本原擬於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已推遲。修訂本仍可提早應用。

本集團已開始評估採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則的相關影響。到目前為止，根據初步評估，其得出結論，上述新訂及經修訂香港財務報告準則將在各自的生效日期採用，不太可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 4. 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號經營分部就各呈報分部所披露的收益資料一致。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>物業分租的收益：</b>		
總租金收入	56,027	31,644
融資租賃應收款項的融資收入	8,419	—
分租使用權資產之淨收入	11,735	—
<b>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：</b>		
承包	10,483	7,498
室內設計及裝飾工程	92,770	60,361
物業管理費收入及增值服務	8,988	3,662
	<u>188,422</u>	<u>103,165</u>

本集團已將香港財務報告準則第15號客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）第121段的可行權宜之計用於涉及履約責任及擁有一年或以下原預期期限之承包、室內設計及裝飾工程以及物業管理費及增值服務合約，本集團並無按照香港財務報告準則第15號第120段披露，即於報告期末分配至尚未履行（或部分尚未履行）之履約責任之總交易額及本集團預期確認收入之時間之闡釋。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 4. 收益及分部資料 – 續

#### 分部呈報

本公司管理層根據經董事(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。

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(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

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 4. 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 裝飾工程 千港元	物業分租及 管理服務 千港元	總計 千港元
截至二零二零年七月三十一日止年度				
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	10,483	92,770	85,169	188,422
可呈報分部溢利	539	18,389	20,202	39,130
修改股東貸款之虧損				(2,844)
股東貸款之估算利息回撥				(1,390)
未分配企業開支				(13,944)
除所得稅前溢利				20,952
所得稅開支				(9,189)
年內溢利				11,763
以下各項計入分部業績：				
股東貸款之估算利息回撥	-	-	454	454
投資物業折舊	-	-	37,635	37,635
物業、廠房及設備折舊	27	130	1,195	1,352
貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項減值虧損撥備淨額	86	(152)	116	50
於二零二零年七月三十一日				
分部資產	12,368	37,310	224,937	274,615
未分配資產				88,547
合併總資產				363,162
以下各項計入分部資產：				
添置非流動資產	-	-	101,560	101,560
分部負債	4,680	22,362	226,784	253,826
應繳稅項				4,844
遞延稅項負債				2,264
未分配負債				4,345
合併總負債				265,279

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 4. 收益及分部資料 – 續

#### 分部呈報 – 續

	承包 千港元	室內設計及 裝飾工程 千港元	物業分租及 管理服務 千港元	總計 千港元
截至二零一九年七月三十一日止年度				
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	7,498	60,361	35,306	103,165
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：				
物業、廠房及設備折舊	44	488	839	1,371
無形資產攤銷	–	–	264	264
貿易應收款項及合約資產減值虧損撥備淨額	–	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
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： 兩年均無分部之間的收益。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 4. 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、投資物業、使用權資產、融資租賃應收款項、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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	34,976	44,338	2,375	1,736
中國	153,446	58,827	171,060	14,793
	<u>188,422</u>	<u>103,165</u>	<u>173,435</u>	<u>16,529</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	37,171	13,676
客戶B <sup>2</sup>	<u>20,660</u>	<u>不適用<sup>3</sup></u>

<sup>1</sup> 來自物業分租服務及室內設計及裝飾工程服務的收益。

<sup>2</sup> 來室內設計及裝飾工程服務的收益。

<sup>3</sup> 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 5. 其他收入及收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	514	64
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	268	–
出售物業、廠房及設備之收益	98	–
豁免應付一名個人款項之收益	–	528
管理費收入	660	480
外匯收益淨額	107	6
租金優惠(附註)	1,594	–
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	–	954
增值稅減免	828	141
其他	137	192
	<u>4,206</u>	<u>2,738</u>

附註：

該金額指於截至二零二零年七月三十一日止年度中國多個城市因COVID-19疫情進行封鎖，業主就此補償而給予的租金優惠。運用實際權宜方法，該優惠不構成租賃修改，符合香港財務報告準則第16號第46B段內條件。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 6. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃扣除／(計入)以下各項後達致：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
核數師薪酬	1,190	820
無形資產攤銷	–	264
物業、廠房及設備折舊*(附註10)	1,455	1,606
投資物業折舊	37,635	–
使用權資產折舊	854	–
確認為開支的分包成本	74,864	51,431
投資物業及租賃負債的租賃終止後取消確認收益 淨額	(268)	–
出售物業、廠房及設備之收益	(98)	–
撤銷物業、廠房及設備(附註10)	272	–
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，淨額	1,383	–
撤銷註冊一間附屬公司的虧損	–	12
經營租賃支出下之最低租賃付款**	–	31,762
有關短期租賃之開支#	3,088	–
僱員福利開支(包括董事酬金)***：		
– 薪金及津貼	11,078	10,504
– 退休福利計劃供款(界定供款計劃)	473	405
賺取租金的分租業務產生的直接經營開支(包括維修 及保養、投資物業折舊及租賃物業裝修折舊)	47,053	31,061
其他開支##	2,493	1,050

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 6. 除所得稅前溢利／(虧損) – 續

- \* 物業、廠房及設備折舊約1,175,000港元(二零一九年：約827,000港元)及約280,000港元(二零一九年：約779,000港元)已分別計入服務成本以及行政及其他經營開支。
- \*\* 截至二零一九年七月三十一日止年度，經營租賃開支項下之最低租賃付款約28,444,000港元及約3,318,000港元已分別計入服務成本以及行政及其他經營開支。採用附註3.1所披露的香港財務報告準則第16號後，經營租賃支出項下之最低租賃付款(短期租賃除外)不再於服務成本以及行政及其他開支中確認。
- \*\*\* 僱員福利開支(包括董事酬金)約2,148,000港元(二零一九年：約719,000港元)及約9,403,000港元(二零一九年：約10,190,000港元)已分別計入服務成本以及行政及其他經營開支。
- # 有關短期租賃之開支約2,232,000港元(二零一九年：零)及約856,000港元(二零一九年：零)已分別計入服務成本以及行政及其他經營開支。
- ### 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所產生的專業費用。

### 7. 所得稅開支

根據開曼群島、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。

本集團於香港的營運須於扣減累計稅項虧損結轉後(如有)，就本年度估計應課稅溢利按8.25%或16.5%(二零一九年：8.25%或16.5%)的稅率繳納香港利得稅。

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

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 7. 所得稅開支 – 續

鑒於本集團有自以往年度結轉之稅項虧損，故年內並無就香港利得稅於綜合財務報表作出撥備(二零一九年：無)。

中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃按截至二零二零年七月三十一日止年度中國司法權區內之適用稅率25%(二零一九年：25%)計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>本期 — 中國企業所得稅</b>		
年內支出	9,509	2,508
<b>遞延稅項</b>	<u>(320)</u>	<u>(66)</u>
所得稅開支	<u>9,189</u>	<u>2,442</u>
年內稅項支出與除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>20,952</u>	<u>(1,209)</u>
按所涉稅項司法權區內適用稅率繳納之稅項	6,903	435
毋須課稅收入之稅務影響	(753)	(143)
不可扣稅開支之稅務影響	1,560	868
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	66	152
動用先前未確認稅項虧損	(40)	(184)
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>1,453</u>	<u>1,314</u>
稅項支出	<u>9,189</u>	<u>2,442</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 7. 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虧損約32,511,000港元(二零一九年：約24,327,000港元)確認遞延所得稅資產約5,364,000港元(二零一九年：約4,014,000港元)。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。

除綜合財務狀況表披露的遞延稅項負債外，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(二零一九年：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。

### 8. 每股盈利／(虧損)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
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>11,650</u>	<u>(7,051)</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
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>

截至二零二零年七月三十一日止年度並無潛在攤薄已發行普通股(二零一九年：無)，故每股攤薄盈利／(虧損)金額與每股基本溢利／(虧損)金額相同。

### 9. 股息

年內並無宣派中期股息(二零一九年：無)。

董事會不建議就截至二零二零年七月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：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

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 10. 物業、廠房及設備

	租賃 物業裝修 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
<b>成本</b>				
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17)	1,236	893	–	2,129
撤銷註冊一間附屬公司	(26)	(12)	–	(38)
匯兌調整	11	5	–	16
	<u>4,046</u>	<u>2,737</u>	<u>361</u>	<u>7,144</u>
於二零一九年七月三十一日				
<b>累計折舊</b>				
於二零一八年八月一日	1,291	1,018	157	2,466
年內折舊 (附註6)	1,075	459	72	1,606
撤銷註冊一間附屬公司	(11)	(7)	–	(18)
匯兌調整	2	1	–	3
	<u>2,357</u>	<u>1,471</u>	<u>229</u>	<u>4,057</u>
於二零一九年七月三十一日				
<b>賬面淨值</b>				
於二零一九年七月三十一日	<u>1,689</u>	<u>1,266</u>	<u>132</u>	<u>3,087</u>
<b>成本</b>				
於二零一九年八月一日	4,046	2,737	361	7,144
增添	–	103	–	103
出售	–	–	(361)	(361)
出售一間附屬公司	(752)	–	–	(752)
撤銷	(770)	(796)	–	(1,566)
匯兌調整	(64)	(24)	–	(88)
	<u>2,460</u>	<u>2,020</u>	<u>–</u>	<u>4,480</u>
於二零二零年七月三十一日				
<b>累計折舊</b>				
於二零一九年八月一日	2,357	1,471	229	4,057
年內折舊 (附註6)	976	429	50	1,455
出售	–	–	(279)	(279)
出售一間附屬公司	(752)	–	–	(752)
撤銷	(770)	(524)	–	(1,294)
匯兌調整	(17)	(4)	–	(21)
	<u>1,794</u>	<u>1,372</u>	<u>–</u>	<u>3,166</u>
於二零二零年七月三十一日				
<b>賬面淨值</b>				
於二零二零年七月三十一日	<u>666</u>	<u>648</u>	<u>–</u>	<u>1,314</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 11. 貿易應收款項及合約資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項(附註(a))	22,423	21,953
減：信貸虧損撥備	<u>(762)</u>	<u>(875)</u>
	<u>21,661</u>	<u>21,078</u>
合約資產(附註(b))	22,769	18,441
減：信貸虧損撥備	<u>(118)</u>	<u>(107)</u>
	<u>22,651</u>	<u>18,334</u>
總計	<u><u>44,312</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：並無向中國及香港業務客戶授出信貸期)。

該等應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
1至30日	19,069	7,032
31至60日	54	2,160
61至90日	54	596
91至365日	2,334	5,553
超過365日	<u>150</u>	<u>5,737</u>
	<u><u>21,661</u></u>	<u><u>21,078</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 11. 貿易應收款項及合約資產 – 續

附註：– 續

#### (a) 貿易應收款項 – 續

於二零二零年七月三十一日，貿易應收款項約16,575,000港元(二零一九年：21,078,000港元)已逾期但未減值。於二零二零年七月三十一日，該等應收款項(扣除虧損撥備)根據到期日的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
既未逾期亦未減值	5,086	–
逾期一個月內	16,281	7,032
逾期超過一個月但不足兩個月	54	2,160
逾期超過兩個月但不足三個月	54	596
逾期超過三個月但不足一年	36	5,553
逾期超過一年	150	5,737
	<u>21,661</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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
承包服務	–	336
室內設計及裝飾工程服務	22,651	17,998
	<u>22,651</u>	<u>18,334</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 11. 貿易應收款項及合約資產 – 續

附註：– 續

#### (b) 合約資產 – 續

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。

合約資產主要指本集團就報告日期尚未交付予客戶的室內設計及裝飾工程服務就經認證的室內設計及裝飾工程服務所支付的款項。於二零二零年七月三十一日，結餘亦包括保留金約2,427,000港元(二零一九年：無)。客戶保留一定比例的進度結算，但以合約金額規定百分比計算的最高金額為限。保留金計入合約資產，直至保留期結束為止，原因為本集團在室內設計及裝飾工程項目竣工驗收合格後獲得最後付款。合約資產分類為流動資產，原因為本集團預計自報告日期起一年內完成此類室內設計及裝飾工程服務。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 12. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>流動</b>		
預付款項 (附註(a))	12,641	12,584
已付按金	2,142	1,413
其他應收款項 (附註(b))	959	6,816
	<u>15,742</u>	<u>20,813</u>
減：減值撥備	—	(326)
	<u>15,742</u>	<u>20,487</u>
<b>非流動</b>		
已付按金 (附註(c))	21,935	12,330
	<u>21,935</u>	<u>12,330</u>
<b>總計</b>	<u>37,677</u>	<u>32,817</u>

附註：

- (a) 於二零二零年七月三十一日，結餘包括金額約1,503,000港元(二零一九年：約6,562,000港元)，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。

於二零二零年七月三十一日，結餘亦包括金額約9,392,000港元(二零一九年：約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) 於二零一九年七月三十一日，金額約480,000港元之結餘(已於年內悉數結算)產生自向本公司董事兼股東林先生提供管理服務。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年內悉數退還本集團。

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年內悉數償還本集團。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 12. 預付款項、已付按金及其他應收款項 – 續

附註：– 續

- (c) 非流動按金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。

### 13. 受限制現金以及現金及現金等價物

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
受限制現金	<u>1,635</u>	<u>–</u>
銀行現金	55,011	40,059
銀行存款	27,658	25,434
手頭現金	<u>27</u>	<u>25</u>
現金及現金等價物	<u>82,696</u>	<u>65,518</u>
受限制現金以及現金及現金等價物	<u><u>84,331</u></u>	<u><u>65,518</u></u>

附註：

於二零一九年十月十一日，本集團收到有關來自股東貸款的款項30,000,000港元，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，以及由股東以本公司為受益人為溢利保證提供額外擔保。有關溢利保證的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年四月三日之公告。

經評估本集團的內部資源後，本公司董事認為，本集團動用一半貸款即可滿足其發展分租業務的需要。因此，於二零二零年四月三日，本公司向林燁先生（「林先生」）償還15,000,000港元。經取得林先生同意，本公司解除餘下的受限制現金用作發展本集團的分租業務。

於二零二零年七月三十一日，本集團無任何有關股東貸款的受限制現金結餘（二零一九年：無）。

於二零二零年七月三十一日，兩名（二零一九年：無）分包商針對本集團在中國的附屬公司所提起的待決仲裁申索施工費用連同逾期付款及單方面終止合約的賠償合共約人民幣6,471,200元（相等於約7,159,000港元）（二零一九年：零）。本集團的受限制現金約1,635,000港元（二零一九年：零）由於尚未了結的仲裁已被司法凍結所凍結。仲裁詳情載於附註16。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 13. 受限制現金以及現金及現金等價物 – 續

附註：– 續

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
港元	43,293	37,394
人民幣	41,038	28,124
	<u>84,331</u>	<u>65,518</u>

於二零二零年七月三十一日，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41,034,000港元(二零一九年：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。

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。

### 14. 貿易及其他應付款項、合約負債及已收按金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>流動</b>		
貿易應付款項(附註(a))	27,590	37,490
預收款項	1,203	6,019
已收按金(附註(b))	9,232	4,817
應計費用及其他應付款項(附註(c))	5,549	4,328
	<u>43,574</u>	<u>52,654</u>
合約負債(附註(d))	430	1,392
	<u>44,004</u>	<u>54,046</u>
<b>非流動</b>		
已收按金(附註(b))	18,683	12,697
	<u>62,687</u>	<u>66,743</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 14. 貿易及其他應付款項、合約負債及已收按金 – 續

附註：

- (a) 供應商概無授出信貸期(二零一九年：無)。貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至30日	10,006	19,994
31至60日	6,983	9,988
61至90日	–	4,470
超過90日	10,601	3,038
	<u>27,590</u>	<u>37,490</u>

- (b) 於二零二零年七月三十一日，結餘約2,876,000港元(二零一九年：零)來自客戶就仲裁彌償保證所收取的按金(如附註16所披露)。

存款餘額主要指物業分租業務分部自最終承租人收取的租金按金。按金可於租期結束時退還。

- (c) 於二零一九年七月三十一日的其他應付款項包括約1,000,000港元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。截至二零二零年七月三十一日止年度，結餘已悉數結算。
- (d) 合約負債為本集團就已收客戶代價轉移履約義務予客戶的責任。

#### 合約負債變動

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	1,392	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	(1,392)	(870)
預收客戶款項增加	430	1,384
匯兌調整	–	8
於年末	<u>430</u>	<u>1,392</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 14. 貿易及其他應付款項、合約負債及已收按金 – 續

附註：– 續

#### (d) 合約負債變動 – 續

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。

截至二零二零年七月三十一日止年度，合約負債減少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減少所致。

### 15. 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：		
於二零一八年八月一日、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七月三十一日	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
	普通股數目 千股	普通股 千港元
已發行及繳足：		
於二零一八年八月一日、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七月三十一日	<u>411,200</u>	<u>4,112</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 16. 或然負債

於二零二零年七月三十一日，兩名分包商（「**分包商**」）針對本集團在中國的附屬公司（「**附屬公司**」）所提起的待決仲裁申索施工費用連同逾期付款及單方面終止合約的賠償金合共人民幣6,471,200元（相等於約7,159,000港元）（「**該仲裁**」）。附屬公司銀行賬戶內為數不超過人民幣6,387,200元（相等於約7,066,000港元）的款項（覆蓋該仲裁項下所申索絕大部分金額）已被司法凍結，已提起仲裁。於二零二零年七月三十一日，附屬公司銀行餘額為約人民幣1,478,000元（相等於約1,635,000港元）。除上述銀行賬戶司法凍結外，於二零二零年七月三十一日，附屬公司不涉及任何其他資產保護令。根據該仲裁，本集團的貿易應付款項包括二零二零年七月三十一日與各份合約相關的款項約3,486,000港元並根據二零二零年七月三十一日分包商的已完成工程確認。

於二零二零年六月一日，附屬公司與客戶訂立補充協議（「**補充協議**」），據此客戶不可撤回及無條件地同意並承諾全額賠償附屬公司於該仲裁下或會產生或遭受的一切可能損失及責任。於截至二零二零年七月三十一日止年度，該客戶已向本集團存入人民幣2,600,000元（相等於約2,876,000港元），作為附註14(b)所述的彌償的擔保。本公司獲其中國法律顧問告知：(i)補充協議屬合法、有效、對訂約雙方具有約束力，且不違反中國法律；(ii)客戶應承擔該仲裁項下的所有責任；及(iii)於客戶履行該仲裁產生的全部義務及責任後，附屬公司可申請解凍其已凍結的銀行賬戶中的資產。有關該仲裁的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十日的公告。

截至本公告日期，有關申索的該仲裁仍在進行中。根據本公司中國法律顧問的意見，董事會估計目前無法合理確定或然負債的可能結果，及其不大可能需要經濟利益流出。董事會亦認為，因該仲裁而可能產生的任何潛在法定負債不會對本集團的財務狀況或業績產生任何重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 17. 收購一間附屬公司

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

中深國投主要在中國從事提供物業管理服務及物業分租。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分租業務，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。

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))	2,129
無形資產(附註(a))	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	(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))	230
	<hr/>
	11,648
	<hr/> <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/> <hr/>
收購事項相關成本(計入行政及其他經營開支)	120
	<hr/> <hr/>

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 17. 收購一間附屬公司 – 續

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。
- (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，並就毋須過多成本或精力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分租業務。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。

## 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)需要適當辦公物業(最好為甲級商業大樓)為該等初創及中小型企業贏得信譽；及(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。

利用其上市地位，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確認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。

於二零二零年七月三十一日，本集團已於中國租賃總樓面面積約32,028平方米（「平方米」）的8項大型物業，其中七項物業位於深圳市福田區、南山區及寶安區，一項物業位於北京，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七月三十一日達到92%以上。

### 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：

**1** 採購物業

**2** 分租規劃及裝修

**3** 尋找分租方

**4** 增值服務

#### 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。

#### 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。

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。

### 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

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。  
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，請參閱本公告「2. 室內設計及裝飾業務分部」一節。

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；及(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。

## **(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多家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。

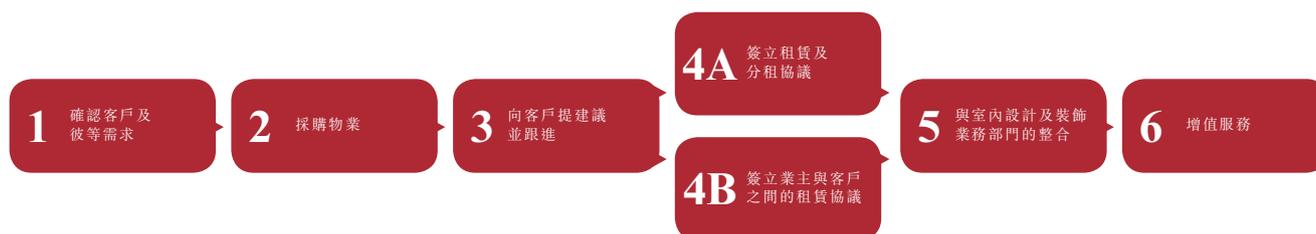
鑒於分租管理服務為需求驅動，本集團將一般會與業主訂立背靠背租賃協議，與客戶訂立分租協議，因此，本集團一般不承擔任何無法將物業出租的風險，而在分租管理服務項下出租的物業並無閒置。

展望未來，中國分租管理的市場規模有望擴大。

於二零二零年七月三十一日，本集團分租管理服務覆蓋深圳、北京、上海、重慶、天津五個城市以及中國其他19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、內蒙古、安徽、青海、山西、陝西、江蘇及浙江，總建築面積約59,732平方米。

### 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。

### 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。

#### 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；
- (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)向客戶提供意見。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／或按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。

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」)及全資附屬公司啟信建築工程有限公司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。

### 中國

憑藉自二零一六年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。

截至二零二零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。

### 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。

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。

### 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)室內設計及裝飾業務；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七月三十一日止財政年度的財務業績證明，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

### 收益及分部資料

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團總收益大幅增加82.6%至約188,400,000港元(二零一九年：約103,200,000港元)。此重大轉變主要由於：

- (i) 本集團的室內設計及裝飾業務收益增加至約92,800,000港元(二零一九年：約60,400,000港元)；及
- (ii) 本集團於中國的物業分租及管理業務的收益增加至約85,200,000港元(二零一九年：約35,300,000港元)。

#### **(a) 室內設計及裝飾**

截至二零二零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53.7%至約92,800,000港元(二零一九年：約60,400,000港元)，其中約24,500,000港元(二零一九年：約36,800,000港元)來源於香港及約68,300,000港元來源於中國(二零一九年：約23,600,000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，於截至二零二零年七月三十一日止財政年度在中國實現分部收益約68,300,000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，原因是截至二零二零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85,200,000港元(二零一九年：約35,300,000港元)。

### **(c) 原有業務**

由於此項業務穩步恢復，原有業務收益由截至二零一九年七月三十一日止年度約7,500,000港元增加39.8%至截至二零二零年七月三十一日止年度約10,500,000港元。

#### **服務成本**

本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度的服務成本增至約129,900,000港元，增加52.0%（二零一九年：約85,500,000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、投資物業折舊及材料成本以及經營租賃的租賃付款。

#### **毛利**

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團的毛利大幅增加230.9%至約58,500,000港元（二零一九年：約17,700,000港元），毛利率為31.0%（二零一九年：17.2%）。本集團毛利率大幅增加反映盈利能力提升。

#### **其他收入及收益**

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團的其他收入及淨收益增加53.6%至約4,200,000港元（二零一九年：約2,700,000港元）。變動的主要原因是COVID-19相關的租金減免增加1,600,000港元。

#### **行政及其他經營開支**

於截至二零二零年七月三十一日止財政年度，本集團的行政及其他經營開支下降0.9%至約20,600,000港元（二零一九年：約20,800,000港元）。

#### **所得稅開支**

由於本集團於香港有結轉的未動用稅項虧損，因此雖然截至二零二零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，但截至二零二零年七月三十一日止年度並無繳納利得稅（二零一九年：零）。

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9,500,000港元。

計入遞延稅項的影響約300,000港元後，截至二零二零年七月三十一日止年度本集團所得稅開支總額約為9,200,000港元(二零一九年：約2,400,000港元)。

### **除所得稅前溢利／虧損及年內溢利／虧損**

本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度錄得除所得稅前溢利約21,000,000港元，而二零一九年同期則為除所得稅前虧損約1,200,000港元。

本集團業務扭虧為盈，由截至二零一九年七月三十一日止年度的虧損約3,700,000港元轉為截至二零二零年七月三十一日止年度錄得溢利約11,800,000港元。

本公司於截至二零二零年七月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔溢利約11,700,000港元，而截至二零一九年七月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔虧損約7,100,000港元。

### **非控股權益(「非控股權益」)應佔溢利／(虧損)**

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團部分香港業務乃透過其擁有51%權益的附屬公司嘉瑞建設進行。

截至二零二零年七月三十一日止年度，嘉瑞建設純利約為200,000港元，其中非控股權益應佔嘉瑞建設溢利約為113,000港元。

### **末期股息**

董事會不建議就截至二零二零年七月三十一日止年度派付末期股息(二零一九年：無)。

### **流動資金及財務資源**

本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度保持穩健的財務狀況。於二零二零年七月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為82,700,000港元(二零一九年：約65,500,000港元)。

於二零二零年七月三十一日的流動比率為1.6(二零一九年：2.2)。

### **資本負債比率**

於二零二零年七月三十一日，本集團的資本負債比率為13.4%(二零一九年：零)。資本負債比率增加是因為於二零二零年七月三十一日來自一名股東的貸款金額約13,000,000港元(二零一九年：零)。

## 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，因而於截至二零二零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

於二零二零年七月三十一日，本集團資產並無任何押記(二零一九年：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，截至二零二零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。

## 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。

於二零二零年七月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為4,100,000港元及98,600,000港元(二零一九年：分別約4,100,000港元及73,800,000港元)。

## 資本承擔

深圳市福清源科技有限公司(「福清源」)的註冊資本為人民幣5,000,000元。本集團於二零二零年七月三十一日承諾投資全資附屬公司福清源人民幣5,000,000元(相等於約5,500,000港元)(二零一九年：人民幣5,000,000元(相等於約5,500,000港元))。

## 配售所得款項淨額的應用

於二零二零年七月三十一日，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。於截至二零二零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	所得款項計劃 使用金額 港元 (概約)	所得款項截至 二零二零年 七月三十一日 的實際使用 金額 港元 (概約)	截至
			二零二零年 七月三十一日 止年度所得 款項的實際 使用金額 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	—
<b>總計</b>	<b>22,000,000</b>	<b>14,981,000</b>	<b>—</b>

於二零二零年七月三十一日，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

於二零二零年七月三十一日，本集團有53名僱員（包括董事）（二零一九年：44名）。本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度的員工成本總額（包括董事酬金）增至約11,600,000港元（二零一九年：約10,900,000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，本集團亦參照其表現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。

### **附屬公司及聯屬公司的重大收購、註銷及出售事項**

截至二零二零年七月三十一日止年度，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。

### **或然負債**

除本公告附註16所披露者外，於二零二零年七月三十一日，本集團並無任何其他重大或然負債(二零一九年：無)。

## 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，於二零二零年七月三十一日，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：

- 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

於二零二零年七月三十一日，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，於二零二零年七月三十一日，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。

## 競爭及利益衝突

經向全體董事及主要股東作出特定查詢，於截至二零二零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

於截至二零二零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

於截至二零二零年七月三十一日止年度，除下文所披露者外，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。於截至二零二零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，彼等於截至二零二零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。

## 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，而於二零二零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，於本公告日期，公眾人士持有本公司已發行股本至少25%。

## 獨立核數師

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。

## 獨立核數師之工作範疇

本公司獨立核數師大華，認同本公告所載本公司截至二零二零年七月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及綜合財務報表相關附註中的數字，且比較後發現有關數字與本公司截至二零二零年七月三十一日止年度的經審核財務報表所載金額相符。根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港鑒證委聘準則》，大華就此進行的工作並不構成審計、審閱或其他鑒證委聘，因此，本公司獨立核數師並無發表任何鑒證結論。

## 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。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，即鄺嘉琪女士(主席)、余華昌先生及郭麗英女士。

審核委員會已審閱本公告以及本集團截至二零二零年七月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 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。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上市覆核委員會的傳真，告悉其已決定維持GEM上市委員會決定(「GEM上市覆核委員會決定」)。

鑑於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，及其將有12個月補救期間重新遵守GEM上市規則第17.26條。倘本公司於12個月期間屆滿(即二零二零年十月三十一日)前未能如此行事，聯交所將註銷本公司的上市地位。

應本公司要求，本公司股份自二零一九年十一月一日(星期五)上午九時正起在聯交所暫停買賣。本公司將根據GEM上市規則的規則於適當時候另行刊發公告。

有關更多詳情，請參閱本公司日期分別為二零二零年八月四日、二零二零年四月二十九日、二零二零年一月三十日、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。

### **股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續**

本公司應屆股東週年大會將於二零二零年十一月二十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心29樓2918室舉行。

為確定享有出席應屆股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二零年十一月二十四日(星期二)至二零二零年十一月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合出席應屆股東週年大會及於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格最遲須於二零二零年十一月二十三日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 鳴謝

董事會希望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。

代表董事會  
中國全民國際控股集團有限公司  
主席  
林燁

香港，二零二零年九月二十八日

於本公告日期，執行董事為林燁先生、歐兆聰先生、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。

本公告乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事對本公告共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，以致本公告所載任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將於刊登日期起計7天刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的「最新公司公告」網頁內。本公告亦將於本公司網站[www.allnationinternational.com](http://www.allnationinternational.com)刊載。